

# 九十二年四月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規（缺）

## 二、地政分類法令

### （一）地政機關法令（缺）

### （二）地權法令

- . 內政部函為關於美國印第安那州之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案（92DBBA01） 1
- . 有關土地法第十七條第一項第一款所稱「林地」之執行適用範圍事宜，請依內政部九十二年三月二十日台內地字第 九二 六 六一八一號函辦理（92DBBA02） 1
- . 內政部函釋關於承領之國有土地，曾建有建物，申請辦理所有權移轉登記疑義乙案（92DBBD03） 3
- . 財政部函囑各機關管理之國有公有土地，請配合於辦理變更為非公用財產或撤銷撥用作業時，如有涉及公私有畸零地協議或調處事件，請將該事件處理情形一併告知該部，以利後續處理（92DBBE04） 3
- . 臺北市府修正「臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名為寺廟教堂（會）宗教基金會所有應行注意事項」（92DBBZ05） 4
- . 內政部函為關於農業發展條例第十六條第一項第四款有關共有耕地分割後，耕地仍維持部分共有之土地辦理分割疑義乙案（92DBBZ06） 14
- . 內政部函送行政院農業委員會九十二年四月九日召開之研商農民團體依農業發展條例第十七條辦理更名登記事宜會議紀錄乙案（92DBBZ07） 15

### （三）地籍法令

- . 內政部訂頒「（內政部及市、縣（市）政府）大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」，另修正九十一年八月二十九日台內地字第 九一 七一六七三號函訂頒之「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書」、「（中央目的事業主管機關全銜）大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊」、「市、縣（市）政府大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」、「內政部大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」及「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」（92DBC08） 17
- . 內政部函為有關父或母贈與不動產予限制行為能力之未成年子女，地政機關應如何受理登記疑義乙案（92DBC09） 25
- . 內政部函為有關跨所辦理土地持分交換（或共有物分割）登記之申請書權利義務填寫方式、交換契約書交換前後權利範圍之填寫方式，及其權利人應否檢附印鑑證明疑義乙案（92DBC10） 26
- . 內政部函為關於「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第七條規定執行事宜乙案（92DBC11） 26
- . 關於行政院原子能委員會函送有遭受放射性污染之虞之建築物名冊，請於該建築物移轉時，查核輻射偵測證明乙案（92DBC12） 28
- . 有關數人負同一債務且為連帶債務時，抵押權設定契約書之訂立契約人欄是否須填明「連帶債務人」乙案（92DBC13） 31

- 有關「地籍測量實施規則」第二百零八條規定就主張因占有時效完成，申請地上權位置勘測及登記，現行作業程序，是否有其適用疑義乙案( 92DBCD14 ) 31
  - 有關「簡化建物第一次測量作業要點」第七點應核對項目執行疑義乙案，請依內政部九十二年二月二十六日會商結論辦理( 92DBCN15 ) 32
  - 有關申請退還已繳納之登記費及書狀費疑義乙案( 92DBCO16 ) 33
  - 內政部函復財政部國有財產局有關各機關辦理原臺灣省不動產移轉國有登記，業經登記完竣先行記帳尚未繳納之登記費核計標準乙案( 92DBCO17 ) 35
  - 內政部函為關於已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託(內容變更)契約書」受理登記處理疑義乙案( 92DBCP18 ) 36
  - 內政部函關於不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告疑義乙案( 92DBCQ19 ) 36
  - 內政部函為土地法第三十七條之一第三項及地政士法第四十九條、第五十條有關為業認定等事乙案( 92DBCZ20 ) 37
  - 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十二年第六次)會議紀錄( 92DBCZ21 ) 39
  - 「無人申請審查之日據時期會社土地處理要點」自即日起停止適用( 92DBCZ22 ) 41
  - 內政部函關於各直轄市、縣(市)地政機關地籍資料之保存、銷毀等管理作業疑義乙案( 92DBCZ23 ) 42
  - 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十二年第七次)會議紀錄( 92DBCZ24 ) 43
  - (四) 地用法令
    - 內政部函釋關於耕地三七五租約於九十一年底租期屆滿，承租人逾公告受理期限提出申請續訂租約，倘鄉(鎮、市、區)公所尚未逕為註銷租約登記，得否受理承租人之申請續訂租約之疑義( 92DBDA25 ) 48
  - (五) 重劃法令(缺)
  - (六) 地價及土地稅法令
    - 內政部令訂定「影響地價區域因素評價基準」( 92DBFA26 ) 49
    - 內政部令訂定「不動產估價師專業訓練認可申請書」書表格式(92DBFZ27)55
  - (七) 徵收法令
    - 內政部函示申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件及申請收回被徵收土地案件，經核定不予准許函復申請人時，應載明何者為行政處分機關、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關乙案( 92DBGGA28 ) 57
    - 內政部函為需用土地人於申請徵收前其事業計畫應確實依土地徵收條例第十條第二項「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前應舉行公聽會聽取土地所有權及利害關係人之意見」辦理(臺北市政府公報九十二年夏字第二十一期)( 92DBGGA29 ) 57
    - 有關本府南港區八號綠地內南港區玉成段二小段三 四地號等八筆變更為交通用地土地，原地主委託李石柱先生向內政部請求撤銷徵收，業經內政部決議：「不予撤銷徵收」(92DBGZ30) 58
  - (八) 地政資訊相關法令
    - 內政部修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第八章第二十一項建物主要用途代碼「J」資料內容「共同使用部分」為「共用部分」( 92DBHG31 ) 59
- 三、臺灣省地政法令(缺)

四、高雄市地政法令（缺）

五、其他法令

（一）一般法規（缺）

（二）一般行政（缺）

六、判決要旨

（一）最高法院判決要旨（缺）

（二）行政法院判決要旨

．臺北高等行政法院九十二年度訴字第八三號裁定（不動產經紀業管理條例事件 - 行政訴訟法第一百零六條第一項）(92DFBB32) 60

七、其他參考資料

（一）行政院訴願決定書（缺）

（二）法律問題研議（缺）

（三）內政部訴願決定書

．內政部台內訴字第0920003514號訴願決定書（公告土地現值事件 - 平均地權條例第四十六條；地價調查估計規則第三條、第二十一條至第二十三條；辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點）(92DGCZ33) 60

（四）臺北市政府訴願決定書（缺）

## 內政部函為關於美國印第安那州之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.2.北市地一字第09230982800號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月二十八日台內地字第○九二○○○五四○六號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 新竹市政府

92.3.28.台內地字第0920005406號

主旨：關於美國印第安那州之人民或法人得在我國取得或設定土地權利乙案，請查照。

說明：

- 一、依據外交部九十二年三月二十四日外○○字第○九二○四一六五四三○號函辦理，兼復 貴府九十二年一月六日府地籍字第○九一○一○三三七一號函。
- 二、茲據外交部前揭號函復以：「本案經駐芝加哥辦事處本年三月十九日第 CHI314 號電查報略以，經再洽印第安那州州政府商務廳國際貿易部(Indiana Department of Commerce, International Trade Division) 專員 Christofer A. Matney 復稱：依據印第安那州現行法律規定『外國籍人士』及『外國法人』均可在該州取得或設定土地權利。並稱：目前已有多家日本公司在印州投資置產，倘我國籍人士或法人亦擬在印州投資置產，當可享有同樣待遇等語。」准此，美國印第安那州法令原則上未限制外國人民或法人在該州取得或設定土地權利，故美國印第安那州之人民或法人得在我國取得或設定土地權利，符合土地法第十八條平等互惠之規定；得予列入本部九十年三月二十七日台(九十)內地字第九○○四七八八號函頒之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」。

**有關土地法第七條第一項第一款所稱「林地」之執行適用範圍事宜，請依內政部九十二年三月二日台內地字第九二六六一八一號函辦理**

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.3 北市地一字第09230948700號

說 明：

- 一、依本府九十二年三月二十八日府建三字第○九二○九○八七二○○號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第二科、本處第三科、本處第四科、本處第五科及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府地政處

92.3.28 府建三字第09209087200號

主 旨：有關土地法第十七條第一項第一款所稱「林地」之執行適用範圍事宜，爰請依據內政部九十二年三月二十日台內地字第09200606181號函（詳如附件）理。請 查照。

說 明：依據內政部九十二年三月二十日台內地字第09200606181號函辦理。

附件二

內政部函 行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、各直轄市、縣（市）政府

92.3.20 台內地字第09200606181號

主 旨：有關土地法第十七條第一項第一款所稱「林地」之執行適用範圍事宜乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據臺北市政府九十一年十月十八日府建三字第○九一二一三五九六○○號函及行政院農業委員會九十二年一月十三日農林字第○九一○一七四四○二號函辦理。
- 二、本案前經本部九十一年十月三日台內地字第○九一○○一二三七六號令示在案，臺北市政府以前揭函詢森林法規定之保安林較一般林地嚴謹，其於都市計畫範圍內，非僅侷限「保護區」及「風景區」二種使用分區，是否不論其使用分區，皆併同適用土地法第十七條第一項第一款「林地」之執行適用範圍，案經本部於九十二年二月二十四日邀集行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局等相關單位研商獲致決議如下：「（一）有關土地法第十七條第一項第一款『林地』之執行適用範圍，本部九十一年十月三日台內地字第○九一○○一二三七六號令示仍予適用；另森林法所規定之保安林較一般林地嚴謹，其於都市計畫範圍內非僅侷限於本部上開令所示之『保護區』及『風景區』，為落實保安林之管理目標，並貫徹土地法第十七條之立法精神，都市計畫範圍內已編定公告之保安林，不論其使用分區為何，皆應併同納入管制範圍；故實務上，請各直轄市、縣（市）政府林業單位至遲於本（九十二）年七月底前，儘速將轄區內保安林資料提供予地政局（處），俾供各直轄市、縣（市）政府核准外國人取得及移轉我國不動產物權案件之參考；至於保安林資料尚未提供前，各直轄市、縣（市）政府就外國人地權案件認有屬保安林用地之虞者，應先請林業單位加以認定，會辦單位亦應加速查

對工作迅予回復，避免耽誤行政效率，致生民怨。(二) 鼓勵外資來台投資不動產為目前吸引外資之重要措施之一，以本部統計資料顯示，九十一年外國人在我國取得土地件計有五百八十三件，全部皆屬都市土地，且五百八十件土地位在「保護區」及「風景區」以外之分區，故為免目前外國人地權案件因加會林業單位增加審核時間，況且，直轄市及縣(市)政府林業單位保存之保安林資料不完整，尚須函請行政院農業委員會林務局查對，肇致外國人認為我國行政效能低落，嚴重影響國家形象。是以，有關都市計畫範圍內『保護區』及『風景區』二種使用分區以外已編定公告之保安林，既然數量少，且其編定公告年代久遠，實與現況不符，有失原編定為保安林之意義，上開部分，由內政部函請行政院農業委員會通盤考量是否應予解編。」本案請依上開會議決議(一)辦理。

**關於許寶貴君承領之埤頭鄉埤頭段九八二、九八四之一地號內國有土地，曾建有建物，申請辦理所有權移轉登記疑義乙案，業經內政部九十二年四月二十四日內授中辦地字第 九二 五四一七號函示**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.4.30 北市地三字第 09231271300 號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十二年四月二十四日內授中辦地字第○九二○○○五四一七號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份，請予刊登本府公報。
- 二、副本含附件抄送本府地政處第一科(請刊登地政法令月報)、第三科。

附件

內政部函 彰化縣政府

92.4.24 內授中辦地字第 0920005417 號

主旨：關於許寶貴君承領之埤頭鄉埤頭段九八二、九八四之一地號內國有土地，曾建有建物，申請辦理所有權移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年四月七日府地用字第○九二○○六○五二四號函。
- 二、查「早期放領公有耕地清理作業要點」第九點第二款規定，承領人非自為耕作者，應依承領規約撤銷承領，收回土地，所繳地價不發還。惟於未撤銷承領前，承領關係仍為存續。至於有關「非自為耕作」之認定，應由放領執行機關參考耕地三七五減租條例等相關規定予以認定，合先敘明。
- 三、本案放領公地，貴府於九十一年七月間實地會勘結果，其地上建有建物，並依來函主旨稱承領人有「非自為耕作」情事，貴府自應即依前開清理作業要點規定予以撤銷承領，縱該非自為耕作事實已排除，仍應依前項規定予以撤銷承領。

**財政部函囑「各機關管理之國有公有土地，請配合於辦理變更為非**

**公用財產或撤銷撥用作業時，如有涉及公私有畸零地協議或調處事件，請將該事件處理情形一併告知財政部，以利後續處理」，請遵照辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.4.22 北市地四字第0923118000號

說明：依本府九十二年四月十八日府財四字第○九二一○六二四九○○號函轉財政部九十二年四月九日台財產管字第○九二○○○九九○○號函辦理（隨文檢附上開部函影本乙份）。

附件

財政部函 行政院秘書處等

92.4.9 台財產管字第0920009900號

主旨：各機關管理之國有公用土地，於辦理變更非公用財產或撤銷撥用時，如有涉及公私有畸零地協議或調處事件，請將該事件處理情形一併告知本部，以利妥處，請查照並轉知所屬配合辦理。

說明：依建築法第四十四條、第四十五條規定，建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到最小面積之寬度及深度，不得建築；協議不成時，得申請地方政府調處。茲有民眾為申請建築，依上述規定洽鄰接公有土地協議及申請調處，並表示願價購該公有土地，惟雙方無法達成共識，嗣該公有土地管理機關另循程序將土地變更為非公用財產移交本部國有財產局依法處理，並出售予他人，致引發原申請協調之私有鄰地所有權人不滿，造成民怨。爰請配合於辦理公用財產變更為非公用財產或撤銷撥用作業時，將所涉公私有畸零地協議或調處情形告知本部，以利後續處理。

**檢送「臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名為寺廟教堂（會）宗教基金會所有應行注意事項」暨修正條文對照表各乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.8 北市地一字第09231037400號

說明：

- 一、依本府九十二年四月四日府民三字第○九二○○六一一○○○號函副本辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件一

臺北市政府函 臺北市各區公所

主旨：檢送「臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名爲寺廟教堂（會）宗教基金會所有應行注意事項」暨修正條文對照表各乙份，請查照。

說明：依農業發展條例第十七條暨內政部九十二年二月二十七日內授中民字第0920088787號函辦理。

附件二

### 臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名爲寺廟教堂〔會〕宗教基金會所有應行注意事項

- 一、臺北市政府民政局爲因應農業發展條例第十七條規定，辦理臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名爲寺廟教堂〔會〕宗教基金會所有業務，特訂定本注意事項。
- 二、申請資格：本注意事項受理宗教團體所有之農業用地更名登記案件，限於九十二年二月七日農業發展條例修正公布施行日前登記有案之寺廟〔含補辦登記之寺廟〕或依法成立財團法人之教堂〔會〕、宗教基金會，並檢具下列證明文件之一始得辦理：
  - （一）買賣契約〔賣渡證〕：記載爲寺廟、教堂〔會〕或宗教基金會名義購買而非私人名義購買者。
  - （二）信徒大會〔董事會〕紀錄：當時召開信徒大會〔董事會〕決議購買該農業用地之紀錄。
  - （三）帳簿：當時寺廟、教堂〔會〕或宗教基金會帳簿記載支付購買該農業用地之經費。
  - （四）無償取得之證明文件：記載爲贈與寺廟、教堂〔會〕、宗教基金會者。
  - （五）農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書：農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該農業用地並非私人所有，而願意歸還登記爲寺廟、教堂〔會〕、宗教基金會所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。
  - （六）其他如法院認證書等文件足可認定之資料。
- 三、申請人應檢送表件：
  - （一）申請書〔如附件一〕二份：由本府民政局自行印製。
  - （二）買賣契約〔賣渡證〕影印本或信徒大會〔董事會〕紀錄影印本或帳簿影印本或無償取得證明文件影印本或切結書正本〔如附件二，含立切結書簽名及蓋章〕二份。
  - （三）寺廟登記表或教堂〔會〕、宗教基金會之法人登記證書影印本二份。
  - （四）不動產所有權狀影本二份〔不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記謄本二份〕。
  - （五）其他個案表件資料。
- 四、申請程序及期限：



(一) 申請程序：本市寺廟、教堂〔會〕或宗教基金會符合規定者，由本府民政局依權責核發證明書。

1 申請人應檢送第三點表件向所在地區公所申請，經區公所初核後，轉報本府民政局審查，並由本府民政局核發證明書〔如附件三〕。

2 各宗教團體應憑本府民政局所核發之證明書等文件向所轄地政事務所辦理更名登記。

(二) 申請期限：本更名登記之申請，自中華民國九十二年二月九日起至九十三年二月八日止一年內辦理。

五、寺廟、教堂〔會〕或宗教基金會於農業發展條例修正施行前已辦妥登記或成立財團法人者，其農業用地雖於寺廟登記或成立財團法人之前取得，亦得申請更名登記。

臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名為寺廟教堂（會）宗教基金會所有應行注意事項修正條文對照表		
修正名稱	現行名稱	說明
臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名為寺廟教堂（會）宗教基金會所有應行注意事項	臺北市宗教團體以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名登記為寺廟、教堂（會）所有應行注意事項	因應農業發展條例於九十二年二月七日修正公布，其中第十七條條文修正有關申請資格之規定。
修正條文	現行條文	說明
<p>一、臺北市政府民政局為因應農業發展條例第十七條規定，辦理臺北市宗教團體以自有資金或無償取得而以自然人名義登記之農業用地辦理更名為寺廟教堂（會）宗教基金會所有業務，特訂定本注意事項。</p> <p>二、申請資格：本注意事項受理宗教團體所有之農業用地更名登記案件，限於九十二年二月七日農業發展條例修正公布施行日前登記有案之寺廟（含補辦登記之寺廟）或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會，並檢具下列證明文件之一始得辦理：</p> <p>（一）買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟、教堂（會）或宗教基</p>	<p>一、申請資格</p> <p>依八十九年一月二十六日修正公布之農業發展條例第十七條第二項規定：「本條例修正施行前，既有寺廟登記有案或依法成立財團法人之教堂（會），其以自有資金取得而以自然人名義登記之農業用地，得更名為該寺廟或依法成立財團法人之教堂（會）所有」。依本注意事項受理宗教團體所有之農業用地更名登記案件，限於農業發展條例修正公布施行日前登記有案之寺廟（含補辦登記之寺廟）或依法成立財團法人之教堂（會），並檢具下列證明文件之一：</p> <p>（一）買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟、教堂（會）名義購買</p>	<p>增列。</p> <p>為因應農業發展條例於九十二年二月七日修正公布，申請資格修正為該條例修正公布施行前登記有案之寺廟（含補辦登記之寺廟）或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會（增列），其以自有資金取得或無償取得（增列）而以自然人名義登記之農業用地，得於該條例修正施行後一年內，辦理農業用地更名為寺廟、教堂（會）、依法成立財團法人之教堂（會）或宗教基金會所有。</p> <p>增列宗教基金會之規定。</p>

<p>金會名義購買而非私人名義購買者。</p> <p>(二) 信徒大會（董事會）紀錄：當時召開信徒大會（董事會）決議購買該農業用地之紀錄。</p> <p>(三) 帳簿：當時寺廟、教堂（會）或宗教基金會帳簿記載支付購買該農業用地之經費。</p> <p>(四) 無償取得之證明文件：記載為贈與寺廟、教堂（會）、宗教基金會者。</p> <p>(五) 農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書：農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該農業用地並非私人所有，而願意歸還登記為寺廟、教堂（會）、宗教基金會所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。</p> <p>(六) 其他如法院認證書等文件足可認定之資料。</p>	<p>而非私人名義購買者。</p> <p>(二) 信徒大會（董事會）紀錄：當時召開信徒大會（董事會）決議購買該農業用地之紀錄。</p> <p>(三) 帳簿：當時寺廟教堂（會）帳簿記載支付購買該農業用地之經費。</p> <p>(四) 農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書：農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該農業用地並非私人所有，而願意歸還登記為寺廟教堂（會）所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。</p> <p>(五) 其他如法院認證書等文件足可認定之資料 寺廟教堂（會）於農業發展條例修正施行前已辦妥登記或成立財團法人者，其農業用地雖於寺廟登記或成立財團法人之前取得，</p>	<p>增列宗教基金會之規定。</p> <p>增列。</p> <p>增列宗教基金會之規定。</p> <p>另列於第五點，並增列宗教基金會之規定。</p>
---	--	---

<p>三、申請人應檢送表件：</p> <p>(一) 申請書（如附件一）二份：由本府民政局自行印製。</p> <p>(二) 買賣契約（賣渡證）影印本或信徒大會（董事會）紀錄影印本或帳簿影印本或<u>無償取得證明文件影印本或切結書正本（如附件二，含立切結書簽名及蓋章）</u>二份。</p> <p>(三) 寺廟登記表或教堂（會）、宗教基金會之法人登記證書影印本二份。</p> <p>(四) <u>不動產所有權狀影本二份（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記謄本二份）</u>。</p> <p>(五) 其他個案表件資料。</p> <p>四、申請程序及期限：</p> <p>(一) 申請程序：本市寺廟、教堂（會）或宗教基金會符合規</p>	<p>亦符申請資格。</p> <p>二、應檢送表件</p> <p>(一) 申請書（如附件一）二份：由本府民政局自行印製。</p> <p>(二) 買賣契約（賣渡證）影印本或信徒大會（董事會）紀錄影印本或帳簿影印本或切結書正本二份。</p> <p>(三) 寺廟登記表或教堂（會）法人登記證書影印本二份。</p> <p>(四) 土地登記簿謄本正本二份。</p> <p>(五) 農業用地所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人印鑑證明二份。</p> <p>(六) 其他個案表件資料。</p> <p>三、申請程序及期限：</p> <p>(一) 申請程序：本市寺廟、教堂（會）如符合規定者，核發</p>	<p>增列無償取得之規定，另各戶政事務所辦理印鑑登記及核發印鑑證明至九十二年六月三十一日止，自九十二年七月一日起，戶政事務所不再辦理印鑑登記及印鑑證明，故將現行條文第二條應備表件第五項刪除。另依民法第三條規定如有用印章代表簽名者，其蓋章與簽名生等同效力，為便民考量並確認首揭注意事項申請案所提具切結書之法律效力，於原切結書下加註「(含立切結書人簽名及蓋章)」字樣，以求慎重。增列宗教基金會之規定。</p> <p>為推動本府「免書證、免謄本」措施暨配合市政資料庫之建置，有關人民申請案件，可免再檢附相關謄本證件，惟申請不動產更名登記案件仍應檢附不動產所有權狀影本（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記謄本正本）。</p> <p>刪除。</p> <p>增列宗教基金會之規定及相關文字修正。</p>
--	---	---

<p>定者，由本府民政局依權責核發證明書。</p> <p>1 申請人應檢送第三點表件向所在地區公所申請，經區公所初核後，轉報本府民政局審查，並由本府民政局核發證明書（如附件三）。</p> <p>2 各宗教團體應憑本府民政局所核之證明書等文件向所轄地政事務所辦理更名登記。</p> <p>(二) 申請期限：本更名登記之申請，自<u>中華民國九十二年二月九日起至九十三年二月八日止</u>一年內辦理。</p> <p><u>五、</u>寺廟、教堂（會）或宗教基金會於農業發展條例修正施行前已辦妥登記或成立財團法人者，其農業用地雖於寺廟登記或成立財團法人之前取得，亦得申請更名登記。</p>	<p>證明書。</p> <p>1 請檢送第二點表件逕向各區公所申請，經區公所初核後，轉報本府民政局審查，並由本府民政局核發證明書（如附件二）。</p> <p>2 各宗教團體應憑本府民政局所核發之證明書等文件向所轄地政事務所辦理更名登記。</p> <p>(二) 申請期限 本更名登記之申請不受期間之限制。</p>	<p>相關文字修正。</p> <p>依農業發展條例第十七條之規定：「…得於本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行後一年內，…」予以修正。</p> <p>增列。</p>
---	---	--

長 局			民 政 局	核 復 核 區 公 所 初 核	核轉 此致 區公所 臺北市政府民政局	申請人： 住址： 電話：	中華民國 年 月 日	臺北市 區 寺廟教堂(會) 宗教基金會 農業用地以自然人名義登記實際為 寺廟教堂(會) 宗教基金會 所有申請書。	區別	寺廟、教堂(會)、 宗教基金會名稱	負責人 姓名	住址	土地 標示	權利 範圍	登記為私人 名義原因	登記為私人名義實際為寺廟 教堂(會)宗教基金會 所有可資佐證文件種類 備註
專 員	秘 書	副 局 長							地 段 號	地 目 等 則	面 積 (平方公尺)					
委 員	主 任								區	長		秘 書 任				
科 三 第			核 區	長	秘 書 任	副 區 長	課 政 民									

附記：  
一、土地標示所列面積應切實按其實有面積填寫之，並附不動產所有權狀影本二份（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記謄本二份）。  
二、每座寺廟、教堂(會)、宗教基金會分別填報二份。  
三、請切實依照規定審查並加註審查意見及加蓋印章。

附件二（參考格式）

## 切 結 書

茲切結原登記在本人名下之 縣市 區 段 小段 地號共 筆土地，原係  
由○○○○○○○（寺廟、教堂《會》、宗教基金會）以自有資金取得，  
○○○○○○○贈予寺廟、教堂《會》、宗教基金會，今自願歸還該○○○○○○○（寺廟、教堂《會》、宗教基金會）所有，恐空口無憑

，特立此切結書為證。

此 致

臺北市政府民政局

立切結書人

姓 名：

（含簽名及蓋章）

身分證字號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件三

臺北市政府民政局證明書

中華民國 年 月 日  
北市民三字第 號

查○○○○寺廟、教堂(會) 其以自有資金取得(無償取得)而以○○○○名義登記所有之農業用地(地號：如附表)  
宗教基金會

經審核結果符合更名規定，特與證明

此 證

局長

註：一、本證明依據農業發展條例第十七條規定發給。

二、本證明書僅供辦理農業用地更名登記用，不作其他用途。

三、請儘速持向所轄地政事務所辦理更名登記。

附表：

申辦更名登記之農業用地清冊						
土	地					示
	區	別	段	小段	地號	
標						
						地目
						面積(平方公尺)
						權利範圍
						備註
以下空白						



## 內政部函為關於農業發展條例第十六條第一項第四款有關共有耕地分割後，耕地仍維持部分共有之土地辦理分割疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.10 北市地一字第09231030500號

說明：依臺北市政府建設局九十二年四月四日北市建三字第○九二三○九三一一○○號函辦理，並檢送上開函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府建設局函 臺北市農會等

92.4.4 北市建三字第09230931100號

主旨：函轉內政部「關於農業發展條例第十六條第一項第四款有關共有耕地分割後，耕地仍維持部份共有之土地辦理分割疑義」壹案，請查照。

說明：奉本府交下內政部九十二年三月三十一日台內地字第0920005340號函辦理。

附件二

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.3.31 台內地字第0920005340號

主旨：關於農業發展條例第十六條第一項第四款有關共有耕地分割後，耕地仍維持部分共有之土地，辦理分割疑義乙案，請查照辦理。

說明：

- 一、依據法務部九十二年三月十八日法律字第○九二○○○三六九六號函及行政院農業委員會九十一年十二月二十六日農企字第○九一○一七○○六九號函辦理，檢附該函影本乙份；兼復中華民國地政士公會全國聯合會九十一年十一月二十二日全地公（三）字第九一五四五號函。
- 二、准法務部首揭函以：「按民法第八百二十三條第一項本文規定：『各共有人，得隨時請求分割共有物。』此為共有人之共有物分割請求權，由於共有物之用益與管理不便，或有礙共有物之自由流通，或共有人間糾紛不斷等經濟上之不利益情事，故分割共有物係以消滅共有關係為目的，各共有人得隨時請求分割。又最高法院六十九年臺上字第一八三一號判例意旨謂：『分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時。除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就其該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。』準此，部分共有人於分割共有物時仍願維持其共有關係，該共有關係乃係消滅原共有關係所成立之新共有關係，其成立時點為原共有物分割完成時。鑑於共有人間為協議分割或裁判分割，其僅為請求分割共有物之方法不同，故本件依來函及附件資料所示，共有人間協議分割共有物時，仍有上開判例意旨之類推適用，即應視部

分共有人維持共有所成立之新共有關係，其成立時點係在農業發展條例第十六條但書第四款規定『本條例中華民國八十九年一月四日修正施行』之前或之後，以判斷是否有同條例第十六條但書第四款之適用。」

- 三、依上述法務部意見，農業發展條例修正前之共有耕地，所有權人主張分割後之耕地仍維持部分共有者，其權屬狀態則轉為農業發展條例修正後之共有情形，未來如欲辦理分割為單獨所有，自不得再適用農業發展條例第十六條第一項第四款之規定辦理。是以本部九十年二月二十七日台（九十）內地字第九〇〇三六九二號函，仍應予維持。

### 附件三

法務部函 內政部

92.3.18 法律字第0920003696號

主旨：關於中華民國地政士公會全國聯合會函為，有關限制耕地共有人申請分割共有物疑義乙案，因涉農業發展條例第十六條但書第四款之立法意旨法制觀點疑義乙案，本部意見如說明二。請 查照參考。

說明：

- 一、復 貴部九十二年一月二十日台內地字第〇九一〇〇一六八〇三號函。
- 二、按民法第八百二十三條第一項本文規定：「各共有人，得隨時請求分割共有物，」此為共有人之共有物分割請求權。由於共有物之利益與管理不便，或有礙共有物之自由流通，或共有人間糾紛不斷等經濟上之不利益情事，故分割共有物係以消滅共有關係為目的，各共有人得隨時請求分割。又最高法院六十九年臺上字第一八三一號判例意旨謂：「分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有」準此，部分共有人於分割共有物時仍願維持其共有關係，該共有關係乃係消滅原共有關係後所成立之新共有關係，其成立時點為原共有物分割完成時。鑑於共有人間為協議分割或裁判分割，其僅為請求分割共有物之方法不同。故本件依來函及附件資料所示，共有人間協議分割共有物時，仍有上開判例意旨之類推適用，即應視部分共有人維持共有所成立之新共有關係。其成立時點係在農業發展條例第十六條但書第四款規定「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行」之前或之後，以判斷是否有同條例第十六條但書第四款之適用。
- 三、承辦人姓名及電話：黃荷婷、(〇二) 二三一四六八七一—二二三二。

## 內政部函送行政院農業委員會九二年四月九日召開之研商農民團體依農業發展條例第七條辦理更名登記事宜會議紀錄乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.24 北市地一字第09231204800號

說明：

- 一、依內政部九十二年四月十八日內授中辦地字第○九二○○八二八○九號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。（以上均含附件）

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.4.18 內授中辦地字第0920082809號

主旨：檢送行政院農業委員會九十二年四月九日召開之研商農民團體依農業發展條例第十七條辦理更名登記事宜會議紀錄乙份，請查照並轉知所屬。

說明：依據行政院農業委員會九十二年四月十一日農企字第0920010457號函辦理。

附件二

行政院農業委員會函 內政部地政司等

92.4.11 農企字第0920010457號

主旨：檢送本會九十二年四月九日召開之研商農民團體依農業發展條例第十七條辦理更名登記事宜會議紀錄，請查照。

附件三

### 研商農民團體依農業發展條例第十七條辦理更名登記事宜會議紀錄

壹、時間：九十二年四月九日

貳、地點：本會一〇一二會議室

參、主持人：廖處長安定（廖副處長耀宗代）

記錄：王玉真

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、決議事項：

- 一、依農業發展條例第十七條規定，農民團體以自有資金取得或無償取得而以自然人名義登記之農業用地，申辦更名登記時，應檢附如下證明文件：
  - （一）農民團體買賣契約書影本或無償取得之證明文件（記載為贈與農民團體者）
  - （二）足資證明其為農民團體以自有資金或無償取得財產之相關證明文件（例如理監事會議決議等）
  - （三）擬更名之農業用地土地登記謄本
- 二、為加速並簡化農民團體辦理更名登記之流程，請直轄市、縣（市）目的事業主管機關受理審核，惟農民團體屬中央直接管轄者，則由中央目的事業主管機關為之。經受理申請之案件應依前項所列更名登記檢附之證明文件予以審核，對於文件備齊且符合農業發展條例第十七條規定者，即發給更名同意函，由申請人併同立案證明向地政事務所辦理更名登記。

三、為利農民團體產權之處理，申辦更名登記之該筆農業用地，不論地上有無設施，凡符合農業發展條例第十七條規定者，均可同意辦理更名登記。

**內政部訂頒「（內政部及市、縣（市）政府）大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」乙種；另修正該部九一年八月二十九日台內地字第九一〇〇七一六七三號函訂頒之「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書」、「（中央目的事業主管機關全銜）大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊」、「市、縣（市）政府大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」、「內政部大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」及「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」格式如附件**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.1 北市地一字第09230967200號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月二十五日台內地字第○九二〇〇六三六七五號函辦理，並檢送該函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政志願服務協會、臺北市土地登記代理職業工會、本府法規委員會（請惠予刊登市府公報）、本處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 外交部等

92.3.25 台內地字第0920063675號

主旨：訂頒「（內政部及市、縣（市）政府）大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」乙種；另修正本部九十一年八月二十九日台內地字第○九一〇〇七一六七三號函訂頒之「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書」、「（中央目的事業主管機關全銜）大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊」、「市、縣（市）政府大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」、「內政部大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」及「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」格式如附件，請 查照。

說明：依據本部九十二年二月二十七日台內地字第○九二〇〇六九四四五號函會議記錄辦理。

附件二

內政部

\_\_\_\_\_ 市、縣（市）政府

大陸地區人民法人團體或陸資公司取得（設定或移轉）許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊

編號	直轄市或縣（市）	鄉鎮市區	土地標示						建物標示						權利人或義務人	大陸地區戶籍（或第三地區地點）	內政部許可日期及文號	直轄市或縣（市）政府函復日期及文號	地政事務所完成登記日期	是否繼續列管（移轉臺灣地區人民或外國人者不再列管；移轉大陸地區人民另案編號列管）	備註	
			段	小段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	土地使用分區或編定類別	建號	段	小段	坐落地號	面積	權利範圍								

司（處、局）長：

科（課、股）長：

填表人：

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書

一、受理機關：\_\_\_\_\_市、縣（市）政府

二、投資事業類別：\_\_\_\_\_（非屬投資者免填）

三、申請人基本資料：

（一）姓名（或公司名稱）：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_

（二）負責人：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_（非法人、團體或公司者免填）

（三）大陸地區戶籍或第三地區地址（請填寫郵遞區號碼）：

（中文）-\_\_\_\_\_

（四）在臺灣地區之住所或設立之機構或辦事處所在地（請填寫郵遞區號碼）：（無者免填）

-\_\_\_\_\_

（五）1.身分證明文件及號碼：

2.公司執照：\_\_\_\_\_（非法人、團體或公司者免填）

3.主管機關認許（可）文號：\_\_\_\_\_

（六）申請代理人：

1.姓名：（中文）\_\_\_\_\_（英文）\_\_\_\_\_

2.證明文件或護照字號：\_\_\_\_\_

3.住址：\_\_\_\_\_

4.電話：（ ） \_\_\_\_\_傳真：（ ） \_\_\_\_\_

5.信箱：\_\_\_\_\_

（七）文件送達地址（請填寫郵遞區號碼）：

-\_\_\_\_\_

四、取得（設定或移轉）目的：\_\_\_\_\_

五、計畫核定限期使用日期：\_\_\_\_\_；投資項目：\_\_\_\_\_

（非投資者免填）

六、申請取得設定或移轉不動產基本資料: (筆數過多者, 得附清冊)

(一)土地資料:

鄉鎮市區	段	小段	地號	面積		權利範圍
				公頃	平方公尺	

(二)建物資料:

建號	建物坐落				門牌				面積 (平方公尺)	權利範圍
	鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路 段	巷弄	號數		

七、檢附文件: (有檢附下列文件者, 請於□內打「√」)

- (一) 資格證明文件。
- (二) 經驗證之證明文件。
- (三) 中央目的事業主管機關同意文件 (非屬投資者免檢附)。
- (四) 土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- (五) 土地使用分區證明 (土地屬非都市土地者或非屬投資者, 免檢附)
- (六) 農業用地作農業使用證明書或符合土地使用管制證明書 (土地屬耕地者, 需檢附)。
- (七) 其他經內政部規定應提出之文件:

八、資金來源說明及權利價值:

(一) 取得或設定不動產物權之資金來源說明: \_\_\_\_\_

(二) 取得設定或移轉不動產 (包含土地及建物) 權利價值: \_\_\_\_\_

申請人: \_\_\_\_\_ (簽章)

申請日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

備註:

- 1、本申請書得向不動產所在地直轄市或縣 (市) 政府洽取或網路下載。
- 2、本申請書製作一式二份, 經申請人簽名蓋章後併各項文件向直轄市或縣 (市) 政府申請。

(中央目的事業主管機關全銜)

大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊

編號	土地標示					投資事項	使用分區或編定使用類別	面積(平方公尺)	權利範圍	權利人	大陸地區戶籍(或第三地區地點)	中央目的事業主管機關核定期限、用途及核准文號	中央目的事業主管機關核定延期使用之期限及核准文號	未依期限及用途使用經中央目的事業主管機關通知內政部廢止許可之日期及文號	內政部通知直轄市或縣(市)政府之日期及文號	直轄市或縣(市)政府通知土地權利人出售之日期及文號	直轄市或縣(市)政府辦理標售日期	註銷日期及原因	出售或標售情形	是否繼續列管	備註		
	直轄市或縣(市)	鄉鎮市區	地段	小段	地號																		

局(司、處)長:

科(課)長:

填表人:



市、縣（市）政府  
大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊

編號	土地標示				投資事項	使用分區或編定使用類別	面積（平方公尺）	權利範圍	權利人	大陸地區戶籍（或第三地區地點）	完成登記日期	中央目的事業主管機關核定期限、用途及核准文號	中央目的事業主管機關核定延期使用之期限及核准文號	未依期限及用途使用經中央目的事業主管機關通知內政部廢止許可之日期及文號	內政部通知直轄市或縣（市）政府之日期及文號	直轄市或縣（市）政府通知土地權利人出售之日期及文號	直轄市或縣（市）政府辦理標售日期	註銷日期及原因	出售或標售情形	是否繼續列管	備註		
	鄉鎮市區	地段	小段	地號																			

處（局）長：

科（課、股）長：

填表人：

內政部

大陸地區法人團體或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊

編號	土地標示					投資事項	使用分區或編定使用類別	面積(平方公尺)	權利範圍	權利人	大陸區籍或三區地戶(第地地點)	完登日期	成記日期	中央主管機關核准文號	中央主管機關核准文號	未依限期使用之核准文號	期及使中主事通政廢止之核准文號	內政部或(市)府日及文號	直轄市或縣(市)政府土地權出售日期及文號	直轄市或縣(市)政府辦理日期	註日及因	銷期原	出售標情形	是列	否續管	備註	
	直轄市或縣(市)	鄉鎮市區	地段	小段	地號																						

司長：

科長：

填表人：

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表

申請人		姓名		身份證明文件及號碼		大陸地區戶籍（或第三地區地點）			現住所	
權利人										
義務人										
土地 標 示	鄉鎮市區	段	小段	地號	面 積				權利範圍	
					公頃	平方公尺				
建 物 標 示	建號	建物坐落			門牌				面積 (平方公尺)	權利範圍
		鄉鎮市區	段	小段	地號	鄉鎮市區	街路段	巷弄		
土地使用分區或編定						無違反土地法第十七條第一項各款規定				(請打✓)
為許可辦法第0條第0項第0款之使用						符合兩岸人民關係條例第六十九條規定				(請打✓)
取得或設定目的（請於□內打✓）： <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 業務所需之處所										
取得設定或移轉不動產（包含土地及建物）權利價值：										
備註：										

審核機關：處（局長）：

科（課）長：

承辦員：

## 內政部函為有關父或母贈與不動產予限制行為能力之未成年子女，地政機關應如何受理登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.14 北市地一字第09231081800號

說明：

- 一、依內政部九十二年四月九日內授中辦地字第○九二○○○四八一四號函副本辦理，並檢送上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 基隆市政府

92.4.9 內授中辦地字第0920004814號

主旨：有關父或母贈與不動產予限制行為能力之未成年子女，地政機關應如何受理登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年三月二十八日基府地籍字第0920026624號函。
- 二、查類似案例前經法務部以八十一年九月五日法八一律一三三四一號函釋以：「按民法第七十七條規定：『限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上之利益或依其年齡及身分，日常生活所必需者，不在此限』。本件土地所有權人將其土地贈與其未成年子女，如其未成年子女已滿七歲，且其贈與係無負擔而為純獲法律上利益者，自得由其未成年子女以自己之名義為受贈之意思表示，毋須得其法定代理人之同意，亦毋須由其法定代理人代為意思表示，故似不發生民法第一百零六條雙方代理之問題。」，是如經法定代理人(贈與人)切結，本案贈與係無負擔，未成年子女(受贈人)乃純獲法律上之利益者，得由其未成年子女以自己之名義為受贈之意思表示，毋須得其法定代理人之同意，亦毋須由其法定代理人代為意思表示予以受理登記。
- 三、另民法第八百六十條規定：「稱抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。」，是抵押權係為擔保物權，抵押權人對於抵押物，僅得就其賣得價金受清償之權，而無權要求抵押物之繼受人亦承擔其債權，故土地所有權人將其土地贈與其未成年子女，該贈與標的雖已設定有抵押權，惟在解釋上仍應認為係純獲法律上之利益，蓋受贈人雖應容忍債權人對於抵押物為強制執行，但並不因而負任何法律上之義務，受有法律上之不利益(王澤鑑著「民法學說與判例研究」第四十三頁參照)，併予說

明。

## **內政部函為有關跨所辦理土地持分交換（或共有物分割）登記之申請書權利義務填寫方式、交換契約書交換前後權利範圍之填寫方式，及其權利人應否檢附印鑑證明書疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.17 北市地一字第09231117500號

說明：

- 一、依內政部九十二年四月十一日內授中辦地字第○九二○○○五一四九號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會

92.4.11 內授中辦地字第0920005149號

主旨：有關跨所辦理土地持分交換（或共有物分割）登記之申請書權利義務填寫方式、交換契約書交換前後權利範圍之填寫方式，及其權利人應否檢附印鑑證明書疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會九十二年四月三日全地公（三）字第九二六六二號函。
- 二、按申請交換所有權移轉（或共有物分割）登記雙方均為權利人，亦均為義務人，故於申辦登記時，應檢附雙方申請人之印鑑證明。至登記申請書權利義務及交換契約書交換前後權利範圍之填寫方式，本部地政司九十一年十月編製之「各項土地登記申請書、契約書、登記清冊之格式、填寫說明、填寫範例」（業建置於本部地政司全球資訊網站）已統一規定：雙方均填寫為「權利人」，而交換契約書交換前後之權利範圍則填寫其擬交換之持分。

## **內政部函為關於「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第七條規定執行事宜乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.24 北市地一字第09231227200號

說明：奉交下內政部九十二年四月十八日台內地字第○九二○○○五八八五號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 行政院大陸委員會等

92.4.18 台內地字第0920005885號

主 旨：關於「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第七條規定執行事宜，請依行政院核示辦理。

說 明：

- 一、依據行政院九十二年四月三日院臺內字第○九二○○一二九四五號函辦理。
- 二、本案經行政院首揭函以：「所報為執行『大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法』第七條規定之擬議意見一案，請照本院陸委會會商意見辦理。」。
- 三、查行政院大陸委員會九十二年三月十日陸經字第○九二○○○一八八一號函復行政院略以：「二、經會商法務部、經濟部投審會、商業司、內政部社會司及財團法人海峽交流基金會等相關機關之意見，謹就本案研提意見如次：(一)．．．依立法院審議中之兩岸關係條例修正草案，第七十條規定已予刪除，並增訂第四十條之一及第四十條之二，對大陸地區公司或非營利法人、團體或其他機構在臺灣地區設立辦事處、分支機構或從事業務活動，予以更明確之規定，參照上述修正條文之精神，原則同意內政部擬就大陸地區法人、團體或其他機構來臺申請取得、設定或移轉不動產採取個案受理之方式辦理。(二)至前述個案受理之處理機制及程序，建請由內政部本於職權依相關規定辦理。」
- 四、檢附行政院九十二年四月三日院臺內字第○九二○○一二九四五號函及行政院大陸委員會九十二年三月十日陸經字第○九二○○○一八八一號函影本各乙份。

附件二

行政院函 內政部

92.4.3 院臺內字第0920012945號

主 旨：所報為執行「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第七條規定之擬議意見一案，請照本院陸委會會商意見辦理。

說 明：

- 一、復九十一年十二月十日台內地字第○九一○○七二六七九號函。
- 二、影附本院陸委會九十二年三月十日陸經字第○九二○○○一八八一號函及附件各一份。

附件三

行政院大陸委員會函 行政院

92.3.10 陸經字第0920001881號

主 旨：奉交下內政部函報有關執行「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第七條規定事宜一案，本會業會商相關機關意見如說明。敬請鑒察。

說明：

- 一、依據 鈞院九十一年十二月十八日院臺內議字第0910064966號交議案件通知單及九十二年一月三十日院臺內字第0920005750號催辦案件通知單辦理。
- 二、經會商法務部、經濟部投審會、商業司、內政部社會司及財團法人海峽交流基金會等相關機關之意見，謹就本案研提意見如次：
  - (一) 有關大陸地區法人、團體或其他機構為權利主體之認定，以及其是否可因業務需要在臺灣地區取得、設定或移轉不動產等事宜，內政部所提涉及兩岸關係條例第七十條之規定，係因實務上尚未採取通案許可方式處理，並非該部所稱欠缺明文規定。另依立法院審議中之兩岸關係條例修正草案，第七十條規定已予刪除，並增訂第四十條之一及第四十條之二，對大陸地區公司或非營利法人、團體或其他機構在臺灣地區設立辦事處、分支機構或從事業務活動，予以更明確之規定，參照上述修正條文之精神，原則同意內政部擬就大陸地區法人、團體或其他機構來臺申請取得、設定或移轉不動產採取個案受理之方式辦理。
  - (二) 至前述個案受理之處理機制及程序，建請由內政部本於職權依相關規定辦理。
- 三、檢附法務部、經濟部投審會、商業司、內政部社會司及海基會等有關機關之來函影本各乙份。

**關於行政院原子能委員會函送貴管轄區有遭受放射性污染之虞之建築物名冊，請於該等建築物移轉時，查核輻射偵測證明乙案，轉請查照辦理，另上開事項，如有執行困難，並請擬具具體意見報處。**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.30 北市地一字第09231234700號

說明：

- 一、依本府九十二年四月二十四日府環四字第○九二一○八二八六○○號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。（以上均含輻射偵測證明乙份）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府地政處

92.4.24 府環四字第09210828600號

主旨：函轉行政院原子能委員會「函送 貴府轄內有遭受放射性污染之虞之建築物名

冊，請於該等建築物移轉時，查核輻射偵測證明。」來函影本乙份，惠請轉知所屬地政事務所依照來函說明一辦理，請查照。

說明：依據行政院原子能委員會九十二年四月十六日會輻字第0920008766號函辦理。

附件二

行政院原子能委員會函 臺北市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、基隆市政府

92.4.16 會輻字第0920008766號

主旨：函送 貴府轄內有遭受放射性污染之虞之建築物名冊，請於該等建築物移轉時，查核輻射偵測證明，請查照。

說明：

- 一、依「游離輻射防護法」第二十五條第一項規定：為保障民眾生命財產安全，建築物有遭受放射性污染之虞者，其移轉應出示本會或本會認可之機關（構）出具之輻射偵測證明（格式如附件一）。
- 二、有遭受放射性污染之虞之建築物（名冊如附件二），本會已於九十二年四月十六日公告，惠請配合執行第一項之規定。
- 三、「游離輻射防護法」及第一項之本會認可機關（構）名單（輻射防護偵測業者），請自本會網站下載（[www.aec.gov.tw](http://www.aec.gov.tw)）。



## 輻射偵測證明

一、建築物地址：\_\_\_\_\_

二、偵測日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

三、偵測方式：

人員偵測

原能會認可之機關（構）名稱：\_\_\_\_\_

原能會認可證書字號：\_\_\_\_\_

輻射偵檢人員：\_\_\_\_\_

使用偵檢儀器：廠牌\_\_\_\_\_型號\_\_\_\_\_

序號\_\_\_\_\_背景值\_\_\_\_\_（微西弗／小時）

熱發光劑量計偵測

計讀機關（構）名稱：\_\_\_\_\_

四、偵測結果：

無輻射異常情形。

其他：

機關（構） 印 信
--------------

中 華 民 國 年 月 日

## 台端函詢數人負同一債務且為連帶債務時，抵押權設定契約書之訂定立契約人欄是否須填明「連帶債物人」乙案

台北市政府地政處函 王美月

92.4.15 北市地一字第09231005800號

說明：

- 一、復台端九十二年三月二十四日申請書辦理。
- 二、按「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。」為民法第二百七十二條第一項所明定，又最高法院八七台上字第一三二二號裁判要旨「．．．。故祇須數債務人就同一債務明白表示對於債權人各負全部給付之責任即為連帶債務人，至契約當事人之稱謂為有無表明為『連帶債務人』，與連帶債務人是否成立無關。」本處七十四年一月八日北市地一字第五八五〇一號函釋規定「訂定契約人」欄之各該債務人均應填寫為「連帶債務人」係為使各數債務人之債務關係更趨明確且與民法第二百七十二條之規定相合，茲台端請求本處釋疑，則該函宜修正為：數人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者，其抵押權設定契約書訂立契約人之「債務範圍」欄如已填寫「全部」、「債務全部」或「連帶債務全部」，則其「訂立契約人」欄之各債務人，可由當事人自行約定填寫為「債務人」或「連帶債務人」。
- 三、副本抄送本市各地政事務所及臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府地政處第一科。

## 貴所函修正後「地籍測量實施規則」第二百零八條規定就主張因占有時效完成，申請地上權位置勘測及登記，現行作業程序，是否有其適用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

92.4.18 北市地一字第09231095300號

說明：

- 一、復貴所九十二年四月十日北市中地二字第〇九二三〇五六一二〇〇號函。
- 二、查「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」為內政部九十二年三月二十五日台內地字第〇九二〇〇六九六八四號令修正後「地籍測量實施規則」第二百零八條所明定，又查內政部九十一年十月二十九日台內地字第〇九一〇〇六九六三六號函附「地籍測量實施規則部分條文修正草案對照表」第二百零八條修正說明：「依地籍測量實施規則第二百零四條第五款規定，因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或地役權者，得申請複丈。鑒於實務上有申請人不明占有土地之地號，需先辦理複丈，方能繼續為時效取得登記程序之情形。另為

免主張時效完成上開權利，毫無資格限制，申請人仍應檢附相關證明文件，惟地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查之，相關之審查留待申辦登記時一併作業，爰修正本條文。」，故本處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函檢送「研商申請人主張因占有時效完成申請地上權位置勘測及登記，地政事務所應如何收件、收費及審查等事宜」之會議紀錄，因與修正後地籍測量實施規則第二百零八條規定不符，自即日起停止適用。另地政事務所辦理此類案件，於排定複丈日期，交付土地複丈定期通知書予申請人時，應依修正後同規則第二百一十一條之規定，併同通知其關係人（土地所有權人）。

## **有關「簡化建物第一次測量作業要點」第七點應核對項目執行疑義乙案，請依內政部九十二年二月二十六日會商結論辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.3.18 北市地一字第09230797800號

說明：依內政部九十二年三月十三日台內地字第○九二○○六九五八一號函辦理，並檢送上開函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、各縣市政府、本部土地測量局

92.3.13 台內地字第0920069581號

主旨：關於「簡化建物第一次測量作業要點」第七點應核對項目執行疑義乙案，請依會商結論辦理，請查照。

說明：案經本部於本（九十二）年二月二十六日邀集臺北市政府地政處、高雄市政府地政處及部分縣市政府研商獲致結論如下：

一、地政機關對委外繪製之建物測量成果圖之核對原則如下：

（一）開業之建築師、測量技師、地政士或其他測量相關專業技師依竣工平面圖轉繪之建物測量成果圖（建物位置圖及平面圖）是否依「簡化建物第一次測量作業要點」第六點規定，建物起造人及繪製人業已註明本建物平面圖、位置圖如有遺漏或錯誤致他人受損害者，願負法律責任等字樣及開業證照字號並簽章。

（二）建物測量成果圖是否確實依使用執照及竣工平面圖據以轉繪。

（三）建物平面圖是否註明建物各部尺寸及面積計算式，是否確實依照「公寓大廈管理條例」第四十四條及「地籍測量實施規則」第二百七十三條之規定繪製。

（四）建物測量成果圖中主建物、附屬建物、共用部分是否分別列式計算面積，暨建築基地地號、建物坐落、主建物、附屬建物、共用部分及其他建物標示之記載是否正確。

二、依委外繪製之建物測量成果圖據以登記而造成登記錯誤之因應原則如下：

- (一) 建物測量成果圖依「簡化建物第一次測量作業要點」第六點規定，業已提示並賦與建物起造人及繪製人應盡之法律責任，若地政機關依建物起造人及繪製人所繪製建物測量成果圖，據以辦理建物所有權第一次登記，一旦有因繪製錯誤或遺漏致登記發生錯誤或遺漏，則建物起造人及繪製人應依法負損害賠償責任。
- (二) 測量機關依「簡化建物第一次測量作業要點」第七點及前述核對原則，對建物測量成果圖、使用執照及竣工平面圖，予以核對，如屬測量人員核對時，發生重大過失所導致之錯誤，應依地籍測量實施規則第二百七十八條規定辦理更正並依法負損害賠償責任。
- (三) 登記機關依測量機關核對後建物測量成果圖、使用執照及竣工平面圖及相關證明文件，據以辦理建物所有權第一次登記，如屬登記人員記載之錯誤，應依土地登記規則第一百三十四條規定辦理更正並依法負損害賠償責任。

## 李天任先生申請退還已繳納之登記費及書狀費乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

92.4.17 北市地一字第09231132700號

說 明：

- 一、依內政部九十二年四月十一日內授中辦地字第○九二○○○五○九○號函辦理，兼復貴所九十二年三月二十一日北市建地一字第○九二三○四二七二○○號函，隨文檢附上開內政部函及本處九十二年四月三日北市地一字第○九二三○八八二四○○號函影本乙份。
- 二、本案經報奉內政部前揭函核復略以：「按『已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之：一、登記申請撤回者。二、登記依法駁回者。三、其他依法令應予退還者。』為土地登記規則第五十一條第一項所明定，本案李天任先生於八十九年二月持憑法院核發之不動產權利移轉證明及建物使用執照等有關文件申辦建物第一次登記，並經登記完畢；復據大然建設股份有限公司持憑臺灣士林地方法院民事判決、臺灣高等法院民事判決及最高法院民事裁定等證明文件申辦塗銷上開建物第一次登記，該塗銷案件係另一登記案件，原辦理建物第一次登記所收取之登記費及書狀費，依上開規定除有其他法令規定外，不予退還。……」，本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本市士林地政事務所、本市大安地政事務所、本市中山地政事務所、本市古亭地政事務所、本市松山地政事務所及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

92.4.11 內授中辦地字第0920005090號

主旨：有關李天任先生申請退還已繳之登記費及書狀費乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年四月三日北市地一字第09230882400號函。
- 二、按「已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之：一、登記申請撤回者。二、登記依法駁回者。三、其他依法令應予退還者。」為土地登記規則第五十一條第一項所明定，本案李天任先生於八十九年二月持憑法院核發之不動產權利移轉證明及建物使用執照等有關文件申辦建物第一次登記，並經登記完畢；復據大然建設股份有限公司持憑臺灣士林地方法院民事判決、臺灣高等法院民事判決及最高法院民事裁定等證明文件申辦塗銷上開建物第一次登記，該塗銷案件係另一登記案件，原辦理建物第一次登記所收取之登記費及書狀費，依上開規定除有其他法令規定外，不予退還。
- 三、檢還原申請案影本乙宗。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部中部辦公室

92.4.3 北市地一字第09230882400號

主旨：李天任君申請退還已繳納之登記費及書狀費疑義乙案，謹請 核示。

說明：

- 一、依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）九十二年三月二十一日北市建地一字第○九二三○四二七二○○號函辦理。
- 二、查本案緣係李天任君向臺灣士林地方法院拍賣取得未登記之本市大同區重慶北路二段四十六巷旁建物之產權，嗣持憑該院核發不動產權利移轉證書及建物使用執照等有關文件以建成所八十九年一月五日收件大同字第○○一九八號案申辦門牌為重慶北路二段四十八號十七樓之建物所有權第一次登記（大同區迪化段一小段二一二五建號），並繳納登記費及書狀費有案。嗣大然建設股份有限公司持憑臺灣士林地方法院民事判決、臺灣高等法院民事判決及最高法院民事裁定等證明文件以該所九十二年二月十七日收件大同字第○一五一三號及○一五一四號案申辦判決塗銷上開建物之登記及判決建物所有權第一次登記，依上開高等法院民事判決主文略以：「……被上訴人李天任應就坐落台北市大同區迪化段一小段二一八地號土地上建物即門牌號碼為台北市重慶北路二段四十八號十七樓房屋所有權全部，……，於民國八十九年二月九日以第一次登記為登記原因所辦理之建物標示登記及建物所有權登記予以塗銷。被上訴人萬仲建設股份有限公司應就前項建物以上訴人名義向台北市建成地政事務所辦理建物標示登記及建物所有權第一次登記。」，故建成所於九十二年三月十三日辦竣本市大同區迪化段一小段二一二五建號之塗銷登記及同段同小段二一八八建號之建物所有權第一次登記，先予陳明。
- 三、按「已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之：一、登記申請撤回者。二、登記依法駁回者。三、其他依法令應予退還者。」為土地登記規則第五十一條第一項所明定。經查本案李君已於八十九

年二月間持憑法院核發之不動產權利移轉證明及建物使用執照等有關文件申請並經本市建成地政事務所辦竣建物所有權第一次登記，事隔三年，迨九十二年一月間始因法院判決塗銷該所有權第一次登記，雖本案李君所拍賣取得之建物因該建物之原債務人及第三人間之訴訟結果致失其建物所有權，固不可歸責於李君，惟登記規費性質上屬於行政手續費之一種，政府機關對人民申辦事項，一經處理完竣，所繳規費即不得請求發還為一般通例。八十九年間李君之建物所有權第一次登記申請案既經該所依法處理完竣，即無退費之理由，且與上開規則第五十一條規定不合。至李君因信賴執行法院之拍賣而取得不動產後，復經普通法院判決該拍賣無效，乃至塗銷原建物所有權第一次登記，則其所受損失似宜依國家賠償法向執行法院或向原債務人請求，抑或准其退還登記規費？因乏前例，陳請核示。

四、副本抄送本市建成地政事務所（檢還原登記申請案影本乙案）。

### **內政部函復財政部國有財產局有關各機關辦理原臺灣省不動產移轉國有登記，業經登記完竣先行記帳尚未繳納之登記費核計標準乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.28 北市地一字第09231221100號

說明：

- 一、依內政部九十二年四月二十二日內授中辦地字第○九二○○○五四八一號函副本辦理，隨文檢附上開內政部函影本乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 財政部國有財產局

92.4.22 內授中辦地字第0920005481號

主旨：有關各機關辦理原臺灣省不動產移轉國有登記，業經登記完竣先行記帳尚未繳納之登記費核計標準，是否可改依申報地價重新核計疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局九十二年四月八日台財產接字第0920009607號函。
- 二、按「規費法」第十四條規定其性質係於完成申請辦理事項後，始予徵收者，或屬於各機關學校依法令規定通知繳納者，由業務主管機關訂定繳納期限，惟查登記規費之繳納依本部訂頒之土地登記規則第五十三條規定非屬事後繳納之性質，而准予貴局以記帳方式繳納，乃係基於政府機關相互協助立場暨該項作業不致增加登記機關太多工作負荷之原則下所提供之服務，惟依土地登記規則第六條規定登記案件於登簿、校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。本案登記費先行記帳之登記案件依上開規定既於本部八十九年六月十三

日台內中地字第八九七九五九七號函修正前登記完竣，其權利關係於當時業已確定，自無「法律從新原則」之適用，請貴局仍依原先行記帳之金額繳納。

## **內政部函為關於已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」受理登記處理疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.7.北市地一字第09231040400號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年三月二十六日內授中辦地字第○九二○○○四○六六號致桃園縣政府函副本辦理，並檢送上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

92.3.26.內授中辦地字第0920004066號

主 旨：關於已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」受理登記處理疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十二年一月二十八日府地籍字第0920017240號函。
- 二、查「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第(17)欄所載信託條款 8.其他約定事項內容變更者，因非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以申請登記事由「註記」，登記原因「註記」辦理登記。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄以代碼「○○」辦理，註記內容為：「○○年○○月○○日收件○○○號信託內容變更詳信託專簿」，並依土地登記規則第一百三十三條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。

## **內政部函關於不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告疑義乙案，惠請刊登市府公報**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.4.18 北市地一字第09231096200號

說 明：

- 一、依內政部九十二年四月十日內授中辦地字第○九二○○○四四六八號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會，抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 高雄市政府地政處

92.4.10 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 4 4 6 8 號

主 旨：關於不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告疑義一案，請查照。

說 明：

- 一、復貴處九十二年三月十九日高市地政一字第○九二○○○四三一六號函。
- 二、查強制執行法所為之房地產拍賣，尚無由不動產經紀業與法院簽訂委託銷售契約書。復查法院拍賣房地產物件資訊，經不動產經紀業者透過廣告，徵求購買物件人之引誘要約行為，再由要約人（有意參加投標者）委託不動產經紀業者代理投標法拍物件，係屬「委託購買」性質，與不動產經紀業管理條例第二十一條第一項規定經紀業與委託人簽訂委託契約書後方得刊登廣告及銷售之性質有別，是以不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告自不受該條例第二十一條第一項之拘束。

### **內政部函為土地法第三 七條之一第三項及地政士法第四 九條、第五 條有關為業認定等事宜乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.2.北市地一字第 0 9 2 3 0 9 8 3 2 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十二年三月二十四日內授中辦地字第○九二○○○八一五七九號函副本辦理份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市府地政處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 本部總務司

92.3.24.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 1 5 7 9 號

主 旨：土地法第三十七條之一第三項及地政士法第四十九條、第五十條有關為業認定等事宜案，請 查照。



說明：案經本部於九十二年三月四日邀集法務部（未派員）、中華民國地政士公會全國聯合會、直轄市、縣（市）政府研商獲致結論：

- 一、土地法第三十七條之一第一項、第三項分別規定「土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。」、「非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。」，上開規定之意旨，係以代理申請土地登記為業者，須具備土地登記專業代理人資格，而非一律禁止「非土地登記專業代理人」為代理人；另地政士法於九十一年四月二十四日施行，原「土地登記專業代理人」名稱已修正為「地政士」，該法第四十九條及第五十條分別規定「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」、「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：一、未依法取得開業執照。二、領有開業執照未加入公會。三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。四、開業執照經撤銷或廢止者。五、受停止執行業務處分。」；而所謂「為業」者，依法務部八十三年三月十九日法八三律決○五五七三號函釋「似係指以反覆同種類之行為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準」；準此，有關是否以地政士為業，應以上開法務部函釋意旨，以事實認定為原則。
- 二、非地政士而擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記案件，登記機關應如何因應，地政士法並無特別規定，而解讀土地法第三十七條之一第三項內容，其身分既與該條項「非土地登記專業代理人」相當，登記機關當可據上開規定不予受理。至所謂「為業」者，登記機關應以事實認定原則。惟為兼顧法律規定及便利登記機關執行時有所依據，除其足以舉證且經登記機關認其顯非以此為業者外，如有下列情事之一，應不予受理：
  - （一）於同一登記機關同一年內申請超過二件者或曾於同一登記機關申請超過五件者。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。
  - （二）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證者，例如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等。
  - （三）曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第四十九條或第五十條規定處予罰鍰者。
  - （四）其他具體事證足以認定擅自以地政士為業者。
- 三、凡非地政士之代理案件，委託人及代理人均應於申請書或委託書內簽註切結。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間。
- 四、土地登記之申請，倘權利人及義務人無法會同申請時，如由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件，以其為申請當事人，登記機關應予受理，毋須簽註切結，亦不受件數之限制。

- 五、政府機關任用之公務人員因執行公務，並有足資證明文件且未收取報酬者，得免簽註切結，亦不受件數限制。
- 六、從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司…等）、一般金融機構（如銀行、合作社…等）、及人民團體（如農會、漁會…等），委由其員工代理申請土地登記案件，仍應依土地法第三十七條之一第三項規定辦理。但如基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之土地登記案件，因其權利人皆同一主體，則不受件數限制。
- 七、凡非地政士代理之案件，登記機關應予建檔統計，以利爾後之稽核與查證，如發現代理人所簽註之切結有不實情事者，應即追究其法律責任。
- 八、未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止、未領有地政士開業執照、未加入地政士公會、領有開業執照而其有效期限屆滿未重行換照、領有地政士開業執照經撤銷或廢止或受停止執行業務處分者，其代理之案件，登記機關應於每月十日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送該直轄市、縣（市）主管機關查處。如經處予罰鍰者，應函知所轄登記機關及其他直轄市、縣（市）主管機關。
- 九、地政士法第四十九條或第五十條所稱擅自以地政士為業者，應以事實認定為原則，如說明二（二）所敘具體事證等。
- 十、領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分執業。
- 十一、停止適用本部八十四年十二月二十九日台（八四）內地字第八四八九二九七號函、八十五年二月十日台（八五）內地字第八五〇一八八九號函、八十五年四月十五日台（八五）內地字第八五七九一三八號函、八十六年四月八日台（八六）內地字第八六〇三四一六號函、八十七年一月十三日台（八七）內地字第八七八五一二八號函、八十七年八月二十五日台（八七）內地字第八七〇八五九七號函。

### **檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第六次）會議紀錄乙份，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.3 北市地一字第09230920400號

說明：依本市中山地政事務所九十二年三月廿七日北市中地一字第〇九二三〇四九四三〇〇號函辦理。

附件

**臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第六次）會議紀錄**

壹、時間：九十二年三月廿八日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四〇二會議室

參、出席單位及人員：(略)

肆、列席人員：

伍、主席：曾專門委員秋木

紀錄：龔耀慶

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市中山地政事務所

案由：有關黃○○君代理曾○○君就本市內湖區康寧段○○小段○○建號建物共用部分申辦買賣登記予楊○○君，應否檢附抵押權人同意書疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：

民法第八百六十二條第一項規定：「抵押權之效力，及於抵押物之從物及從權利。」土地登記規則第九十四條規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」。內政部七十九年七月十六日台（七九）內地字第八一九八二三號函要旨：「有關區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，當事人得申請權利範圍移轉變更登記。」。

二、案情說明：

1 本案義務人曾○○君前於民國八十八年十月二十七日及十一月十日，分別向○○建設股份有限公司承購本市內湖區康寧段○○小段○○地號土地權利範圍十萬分之四二〇八及其地上○○建號建物全部，並於八十八年十一月十日就上開標的辦竣抵押權設定予○○商業銀行股份有限公司。嗣曾君復於同年十二月十日及十一月二十二日再向○○建設股份有限公司承購○○地號土地權利範圍十萬分之一七四及該土地上建物共用部分○○建號權利範圍十三分之三，同時將該共用部分持分登記為前承購○○建號建物之共用部分。

2 現曾君擬將渠所有○○地號土地權利範圍十萬分之五八及其地上建物之共用部分○○建號權利範圍十三分之一出售予楊○○君，經本所審認與前揭民法及內政部函釋不符，遂通知申請人補正。惟代理人主張上開標的及權利範圍係前揭抵押權設定後始取得，並未抵押設定予○○商業銀行股份有限公司，應免檢附抵押權人同意書。

三、法令及疑義分析：

1 共用部分移轉登記，依內政部七十九年七月十六日台（七九）內地字第八一九八二三號函釋，應經他項權利人同意。又實務上，抵押權效力所及之從物不以抵押權設定時已存在者為限，抵押權發生後取得之從物亦應解為抵押權效力所及，前司法行政部與司法院訂頒之辦理強制執行法注意事項第四十一項第三款即採此種見解，又民法第八百六十二條並未就從物存在之時點加以限制，故應解為凡抵押物之從物均應包括在內（謝在全著「民法物權下冊」，第五〇頁參照）。另依物之從屬性原則，縱區分所有建物共用部分於抵押權設定登記後始取得，該區分所有建物之所有權（主權利）設定之抵押權自及於該區分所有建物共用部分之全部（從權利），且部分共用部分之調整，是否會影響抵押權人

之權益，似亦不宜由地政機關逕予審認，故本案似仍應依上開民法及內政部函釋檢附抵押權人同意書辦理為妥。

2另台北縣九十年度土地登記專業代理人座談會亦就相同案例作成決議，併提參考。

#### 四、擬處理意見：

本案擬仍請申請人檢具抵押權人同意書辦理。

#### 決議：

一、按「區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」土地登記規則第八十一條第二款及第九十四條定有明文，即共用部分不建立所有權部及他項權利部，區分所有建物申請移轉、設定或限制登記時，契約書或登記清冊不須另填共用部分之標示，登記機關受理登記時，僅於區分所有建物之專有部分辦理登記即可，其共用部分無須為任何記載，因此區分建物申辦抵押權登記時，依上開規則第九十四條規定，其抵押權之效力，僅及於以設定當時該專有部分及其所屬之共用部分為限，嗣後再取得之共用部分，因不在設定抵押權之範圍內，自非為抵押權效力所及。

二、復查民法第八百六十二條所稱之從物與公寓大廈管理條例所稱之共用部分有別，此觀諸民法第六十八條、第七百九十九條及公寓大廈管理條例第三條第四款規定自明，又依民法第八百六十七條規定，抵押標之物之移轉，原不須徵得抵押權人之同意，但因共用部分之性質及其隨同專有部分之抵押權設定登記，共用部分不須登記，為免影響第三人之權益，是以內政部七十九年七月十六日台（七九）內地字第八一九八二三號函示「· ·如經· ·他項權利人同意，當事人得申請權利範圍移轉變更登記。」宜併予敘明。

三、本案義務人曾○○君於八十八年十一月十日設定抵押權予○○商業銀行股份有限公司時，係就其原有本市內湖區康寧段○○小段○○地號土地（權利範圍十萬分之四二〇八）及其地上○○建號建物（權利範圍全部）為擔保物，其申請抵押權設定時，該○○建號主建物之共用部分為○○建號（權利範圍一萬分之八五七）及○○建號（權利範圍一萬分之四二二），並未包括其嗣後取得之同地段號土地權利範圍十萬分之一七四及該土地上建物共用部分○○建號權利範圍十三分之三，該共用部分（○○建號）既係曾君於上開抵押權設定登記完畢後始取得，故其移轉登記時，自免受前述內政部七十九年函釋之限制，即無須抵押權人之同意。

柒、散會。

**「無人申請審查之日據時期會社土地處理要點」自即日起停止適用**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.11 北市地一字第09231095500號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年四月七日台內地字第○九二○○六○六五二號函、財政部九十二年四月七日台財產接字第○九二○○○八八○三號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

財政部  
內政部函 臺北市府、高雄市政府、各縣市政府、財政部國有財產局

台財產接字第0920008803號  
92.4.7 台內地字第0920060652號

主旨：「無人申請審查之日據時期會社土地處理要點」自即日起停止適用。

## 內政部函關於各直轄市、縣（市）地政機關地籍資料之保存、銷毀等管理作業疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.14 北市地一字第09231118800號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年四月四日台內地字第○九二○○○五五七八號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.4.4 台內地字第0920005578號

主旨：關於各直轄市、縣（市）地政機關地籍資料之保存、銷毀等管理作業疑義乙案，復如說明二，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據檔案管理局九十二年三月二十八日檔徵字第○九二○○○二五二三號函辦理，並檢附該函影本乙份。

- 二、案經函准檔案管理局前揭函覆略以：地籍資料之檔案屬受檔案法規範之範疇。又地籍資料之檔案依各直轄市、縣（市）政府訂定之地籍資料庫管理要點辦理保存銷毀等作業，與檔案法第二十七條及機關檔案保存年限及銷毀辦法第十八條等現行規定不符。惟其管理得否於檔案法規範下予以例外規定，檔案局將擇期另邀本部及相關機關研商解決之。另地籍資料之檔案，屬登記申請書部分，因其性質及資訊應用價值同於其他公務書表，是類型檔案之管理原則仍由檔案局研議中，俟其獲致具體結論，當可就其檔案編目、保存及銷毀作業訂定統一管理方式，函請各機關據以辦理。

## 附件二

### 檔案管理局函 內政部

92.3.28 檔徵字第0920002523號

主旨：關於各直轄市、縣（市）地政機關地籍資料之保存及銷毀等作業疑義一案，復如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、復 貴部九十一年十一月五日台內地字第○九一○○一三二二八號函。
- 二、查檔案法（以下簡稱本法）第二條第二款規定，檔案指各機關依照管理程序，而歸檔管理之文字或非文字資料及其附件。復查本法施行細則第二條規定，本法第二條第二款所稱文字或非文字資料及其附件，指各機關處理公務或因公務產生之各類紀錄資料及其附件，包括各機關所持有或保管之文書、圖片、紀錄、照片、錄影（音）、微縮片、電腦處理資料等，可供聽、讀、閱覽或藉助科技得以閱或理解之文書或物品。是地籍資料之檔案應屬受本法規範之範疇，殆無疑義。
- 三、又，本法第二十七條規定，本法公布施行後，各機關之檔案管理，與本法及依本法發布之命令規定不相符合者，各機關應於檔案中央主管機關指定期限內調整之。機關檔案保存年限及銷毀辦法第十八條亦規定，本辦法施行前各機關所定有關檔案之保存年限及銷毀程序，與本辦法規定不符者，應自本辦法施行後一年內修正之。據此，地籍資料之檔案， 貴部建議依各直轄市、縣（市）政府訂定之地籍資料庫管理要點辦理保存、銷毀等作業，與本法現行規定未符。惟其管理得否於本法規範下予以例外規定，本局將擇期另邀 貴部有關單位及相關機關研商解決之。
- 四、另地籍資料之檔案，屬登記申請書部分，因其性質及資訊應用價值同於其他公務書表，是類型檔案之管理原則本局仍研議中，俟獲致具體結論，當可就其檔案編目、保存及銷毀作業訂定統一管理方式，函請各機關據以辦理。

**檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九二年第七次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說明：依本市士林地政事務所九十二年四月十日北市土地一字第○九二三○五四七  
○○、○九二三○五四七○○○號函辦理。

附件

**臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第七次）會議紀錄**

壹、時間：九十二年四月十一日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四〇二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、席人員：（略）

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：張翠恩

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：台北市士林地政事務所

案由：有關蘇○○君持憑台北市中山區調解委員會調解書代理黃○○、楊尤○○君申辦本市士林區溪洲段○○小段○○地號土地抵押權調解塗銷登記疑義乙案，提請討論。

說明：

（一）依據：

- 1、依本市士林地政事務所九十二年三月二十五日士林字第六五三七號登記案辦理。
- 2、民法第二百八十條前段規定：「連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務。」
- 3、鄉鎮市調解條例第二十四條第二項規定：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。」
- 4、土地登記規則第一百四十三條第一項規定：「依本規則登記之土地權利、因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」
- 5、內政部八十八年七月二十日台內地字第八八八六二八七號函略以：「抵押權內容變更登記案件類別甚多，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供人檢附印鑑證明或均免檢附印鑑證明乙節，請依附表規定辦理，……十四、債務人變更應附印鑑證明者：抵押權人、擔保物提供人……。」

（二）案情說明

查擔保物提供人黃○○、黃○○等二人為擔保履行買賣契約，前於八十年七月一日共同以渠等所有本市士林區溪洲段○○小段○○、○○之一○○之二地號等三筆土地（權利範圍：各二分之一）設定本金最高限額新台幣壹仟萬元之抵押權登記予抵押權人楊尤○○君，依該抵押權設定契約書所載，黃○○、黃○○二人為義務人兼連帶債務人，上開土地除○○之

二地號已徵收登記為市有，另二筆土地仍為黃○○與黃○○名義，九十二年二月十二日楊尤○○委任代理人李○○，以黃○○君一人為對造人向台北市中山區公所調解委員會聲請調解，調解事由與成立內容略以：「事由：．．．兩造就該土地抵押權塗銷等事宜成立調解內容如左：一、聲請人同意自本調解成立後，即日起先行辦理本件對造人抵押權之塗銷，惟上開抵押權之塗銷不包括另一債務人（即第三人）黃○○部分之抵押權．．．。」現楊尤○○、黃○○君持憑上述之調解書申辦調解塗銷登記，塗銷後權利範圍減少（原：全部；變更後：二分之一）、義務人及債務人變更（原：義務人兼連帶債務人：黃○○、黃○○；變更後：義務人黃○○持分二分之一、債務人黃○○債務全部），其餘內容不變。

### （三）法令疑義及分析

抵押權內容變更登記，應由權利人及義務人會同申請之。其共同申請之規定在於表示土地權利之變更，確經契約雙方當事人意思表示之合意，該物權變動契約已合法有效成立，本案登記，變更內容為擔保權利範圍減少，義務人兼連帶債務人變更，當應由抵押權人及義務人兼連帶債務人會同申請之，擔保物提供人兼連帶債務人並應檢附印鑑證明，惟本案之調解成立當事人僅抵押權人楊尤○○與連帶債務人之一黃○○，另一連帶債務人黃○○並未參與，故對未會同參與調解之債務人黃○○是否受不利益不無疑義，因乏例可循，爰提案討論。

#### 擬處理意見：

甲案：依抵押權內容變更登記應由權利人及義務人會同申請之，故應請未參與調解之黃○○君會同辦理。

乙案：本案依調解成立內容所示僅載明：「聲請人同意自本調解成立後，即日起先行辦理本件對造人抵押權之塗銷，惟上開抵押權之塗銷不包括另一債務人（即第三人）黃○○部分之抵押權。」並無就連帶債務人變更情形明示，故僅同意申請人辦理權利範圍減少及義務人變更，不予受理債務人變更登記。

丙案：按鄉鎮市調解條例第二十四條第二項前段規定：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力。」，擬准申請人所請，惟抵押權金額應參照民法第二百八十條：「連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務」之規定，則請申請人按比例變更為本金最高限額伍百萬元後准予受理登記。

#### 決議：

一、按本案為典型之抵押權內容變更登記，而非抵押權部分塗銷登記，宜先予說明。復查「．．．『債權人就同一債權於數個不動產上有抵押權時，可任意拋棄其中一個或數個不動產上之抵押權，而無須得債務人之同意。』」之意旨（司法行政部六十年二月十七日台六〇函民字第一一七二號函參照），如其共同抵押



人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，而其辦理抵押權內容變更僅係擔保物減少且不涉及債權金額之增加者，得以抵押權人出具之部分塗銷證明文件為登記原因證明文件辦理之，……」為內政部八十五年四月十二日台（八五）內地字第八五七四四〇一號函所釋。準此，抵押權是否塗銷，取決於抵押權人，惟須共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，始免由全體義務人及債務人會同辦理。

二、按以數不動產為抵押權之標的物，而共同擔保一債權者稱為共同抵押，同一筆土地有數共有人，而各共有人分別就其應有部分設定抵押權而擔保同一債權者，仍具共同抵押之性質。本案共有人黃○○、黃○○二人以渠等所有本市士林區溪洲段○○小段○○○○之一、○○之二地號三筆土地，權利範圍各二分之一共同擔保設定本金最高限額新台幣壹仟萬元之抵押權登記予抵押權人楊尤○○君，亦具有共同抵押之性質，依內政部前開函釋之意旨，本案似仍應由連帶債務人黃○○及黃○○全體會同抵押權人辦理抵押權內容變更登記。惟本案僅由聲請人楊尤○○及當事人之一黃○○調解成立，並未由全體當事人參與調解，故該調解筆錄之當事人是否適格？抑或得依調解成立之內容，不需另一債務人黃○○會同即可辦理權利範圍減少及義務人兼債務人變更登記，由本處擬具意見報請內政部核示後再據以辦理登記。

提案二

提案單位：台北市士林地政事務所

案由：有關李○○先生代理李○○君等五人與○○貿易股份有限公司就本市北投區新民段○○小段○○地號土地及其上○○建號等三棟建物申請依土地法第三十四條之一為買賣移轉登記疑義乙案。提請討論。

說明：依本所九十二年四月三日北投字第六三二〇號買賣登記案辦理。

(一) 依據：

- 1、土地登記規則第九十六條規定：「數人共有一區分所有建物，部分共有人依土地法第三十四條之一規定就區分所有建物連同其基地所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該區分所有建物之全體共有人；其基地應有部分，指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。」。
- 2、土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項規定：「(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄註明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」。無對價或補償者，應於契約書敘明事由，並註明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」。

(二) 案情說明：

- 1、查本案建物於八十七年間辦理建物所有權第一次登記時（計有三十四棟建物），並無就區分所有建物所應佔有之基地持分作分配，起造人之一洪○○分配有北投區新民段○○小段○○等十九棟建物及原有建物基地○○地號土地持分：萬分之五五○○。嗣九十一年間由李○○君等七人（李○○

○、李○○等二人未會同)就上開不動產辦竣公同共有繼承登記。今李○○君等五人以前揭號登記案將上開不動產中北投區新民段○○小段○○地號土地(公同共有:萬分之一〇九二)及其地上○○建號等三棟建物(分配表載明上開區分建物基地權利範圍各為萬分之四五七、萬分之五五七、萬分之七十八)依土地法第三十四條之一及土地登記規則第九十六條規定申請辦理買賣移轉登記。本案經審查以:「(一)本案卷附分配表各個區分建物基地權利範圍其依據為何?請檢具相關證明文件憑核。(二)清償他人代墊之遺產稅款及被繼承人生前之債務,應屬另外之法律關係,殊難解為無對價之事由,亦不得作為無補償之理由,是本案仍請提出他共有人已領受或依法提存之證明文件辦理。」為由通知補正,合先敘明。

- 2、現申請人檢具理由書稱略以「. . . 二、補正事項一補正理由:(一)土地法第三十四條之一係法律賦於多數共有人處分共有土地及建物之權利於公同共有準用之無庸置疑。既可為高度行為之處分,豈有對其建物之應分擔土地權利範圍無決定權。(二)出售之權利範圍係屬私法上契約關係,乃契約當事人依照民法規定合意為之,登記機關若對權利範圍之多寡有意見實有不合。(三)土地登記規則第八十三條新增前,區分建物於基地之權利種類及範圍,並無登記。本案建物係於該條文新增前完成第一次登記,所以建物之出售連同土地之權利範圍於不砥觸公寓大廈管理條例第四條第二款規定內亦無限制。(四)本卷附分配表係申請人等於該土地上之建物(共十九戶)各層樓地板面積佔合計樓地板面積之比例分算其土地權利範圍(如附計算書)申請人並於申請書備註欄切結分配方式應為恰當。三、補正事項二補正理由:依土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項『無對價或補償者,應於契約書敘明事由,並註明「如有不實,共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡,非登記機關之審查範圍。』現申請人為清償被繼承人之生前債務及遺產稅,該義務亦為他共有人之應盡義務;另前述所稱之無對價或補償之事由應為何?法無明文規定,故本件買賣無對價或補償,且已於契約書切結於法應無不合。』,請求本所辦理登記,爰提請討論。

### (三) 法令及疑義分析:

- 1、按「數人共有一區分所有建物,部分共有人依土地法第三十四條之一規定就區分所有建物連同其基地所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時,其基地共有人,指該區分所有建物之全體共有人;其基地應有部分,指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。」為土地登記規則第九十六條所規定。本案申請人李○○君等五人主張出賣之三棟區分建物所佔有之基地持分係按樓地板面積計算平均分配,然在公同共有人李○○、李○○等二人未會同前提下此主張有無土地登記規則第九十六條規定之適用,不無疑義。
- 2、買賣移轉登記案均應有對價是為常理,依土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項規定:「(二)涉及對價或補償者,應提出他共有人已領受之證明

及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄註明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」。．．．。」，今本案申請人切結出售價款用於清償洪○○之遺產稅及生前債務，故對他共有人無對價或補償，主張依土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項後段「．．．無對價或補償者，應於契約書敘明事由，並註明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」認非本所得審認之範圍，請求准予登記。是本案有無土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項後段規定之適用？因無前案可稽，未敢擅專，爰提請討論。

擬處理意見：

本案既經申請人具理由書附具土地持分計算表並於申請書切結「本案建物基地持分係將公同共有土地持分全部依公同共有之各棟區分所有建物樓地板面積計算平均分配，如有虛偽不實願負一切法律責任」，似可受理，至於對價部分申請人已於契約書切結「本件買賣之出售價款用於清償洪○○之遺產稅及生前債務，故對他共有人無對價或補償，如有不實共有人願負法律責任。」依土地法第三十四條之一執行要點第八點第二項後段規定，對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。故本案擬准予辦理登記。

決議：

- 一、按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第四條第二項所明定，本案區分建物基地權利範圍既經當事人切結依各棟區分所有建物樓地板面積計算平均分配，自可依上開規定及土地登記規則第九十六條之意旨辦理。
- 二、至本案申請人依土地法第三十四條之一辦理買賣移轉登記並切結「本件買賣之出售價款用於清償洪英之遺產稅及生前債務，故對他共有人無對價或補償，如有不實共有人願負法律責任。」，因依民法第一千一百五十三條規定，繼承人對於被繼承人之債務，負連帶責任，且士林所與會人員稱洪○○生前積欠之債務及遺產稅總額約需六千餘萬元，本次移轉之基地及其上建物尚不足清償被繼承人生前債務及繳納遺產稅，申請人之切結事項既符事實，准依該所擬意見辦理。

柒、散會。

**關於耕地三七五租約於九一年底租期屆滿，承租人逾公告受理期限提出申請續訂租約，倘鄉（鎮、市、區）公所尚未逕為註銷租約登記者，得否受理承租人之申請續訂租約疑義，業經內政部九二年三月二十六日台內地字第 九二 四三七六號函釋示**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.1.北市地三字第09230964100號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十二年三月二十六日台內地字第○九二○○○四三七六號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請予刊登本府公報）、本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）、第三科。

附件

內政部函 各直轄市、（縣）市政府（金門縣政府、連江縣政府除外）

92.3.26.台內地字第0920004376號

主旨：關於耕地三七五租約於九十一年底租期屆滿，承租人逾公告受理期限提出申請續訂租約，倘鄉（鎮、市、區）公所尚未逕為註銷租約登記者，得否受理承租人之申請續訂租約乙案，請查照。

說明：

- 一、依據臺北縣政府九十二年三月三日北府地籍字第○九二○○八九四五三號函辦理。
- 二、鑑於公告前各鄉（鎮、市、區）公所業以書面通知承租人應於公告期間提出申請續訂租約，復自九十二年一月一日公告日起受理續訂租約期間四十五日，承租人仍始終未於期限內提出申請，該租約之權益關係自宜有所處理，而與於公告期間內提出續訂租約之案件有別。本件臺北縣政府所詢事項，仍應依相關規定辦理註銷租約及公告：並得由承租人於註銷租約登記結果公告期間內主張續訂租約之權利，再由鄉（鎮、市、區）公所依本部七十五年四月一日台內地字第三九五八四號函釋意旨辦理，以符合行政作業程序之一致性。

## 訂定「影響地價區域因素評價基準」

內政部令

92.4.18 台內地字第0920060833號

附「影響地價區域因素評價基準」。

附件

### 影響地價區域因素評價基準

- 一、本基準依地價調查估計規則第二十一條第四項規定訂定。
- 二、影響地價區域因素主要項目，計有土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、發展趨勢及其他影響因素等。
- 三、直轄市或縣（市）地政機關於估計區段地價，對於無買賣實例及收益實例之區段，應按影響地價區域因素主要項目，按住宅用地、商業用地、工業用地及農業用地，

分別依影響住宅用地區域因素評價基準表（如附件一）、影響商業用地區域因素評價基準表（如附件二）、影響工業用地區域因素評價基準表（如附件三）及影響農業用地區域因素評價基準表（如附件四）格式之各主要影響項目細項，由各直轄市或縣（市）政府於規定最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，依地價調查估計規則第二十一條規定，修正估計目標地價區段之區段地價。

影響住宅用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)			
		高級住宅用地	中級住宅用地	普通住宅用地	村里鄰住宅用地
土地使用管制	都市計畫(內、外)	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區(編定)	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	10.0	10.0	10.0	10.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制……等)	50.0	50.0	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0	25.0	25.0	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	5.0	10.0	10.0	20.0
	接近站牌之程度	5.0	12.0	12.0	12.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	8.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	日照	5.0	10.0	10.0	10.0
	景觀	20.0	15.0	10.0	5.0
	傾斜度	20.0	15.0	15.0	10.0
	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
土地改良	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良	30.0	30.0	20.0	20.0
公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	5.0	10.0	10.0	10.0
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	3.0	8.0	8.0	8.0
	接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度	10.0	10.0	10.0	10.0
	接近觀光遊憩設施之程度	5.0	6.0	6.0	4.0
	停車場地之便利程度	4.0	10.0	15.0	4.0
	接近服務性設施之程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0	6.0	6.0
特殊設施	變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	15.0	15.0	15.0	10.0
	環境污染(水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等)之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
發展趨勢					
其他影響因素					

註：1.「高級住宅用地」係指街廓或宗地規劃整齊，基地廣大方整，建築品質良好，格調甚佳，注重室內裝潢與設計，環境優雅寧適，空地比例大並經適當整理，備有停車場位，居民所得、職業或階層達到相當水準，且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。

2.「中級住宅用地」係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間，建築品質、格調均佳，環境清靜，空地比例適當，公共設施完善，無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入，附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業，生活便利之住宅用地。

3.「普通住宅用地」係指環境品質不高，建築材料普通，格調較少變化，區內除住宅外，尚有店舖、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入，公共設施屬一般水準之住宅用地。

4.「村里鄰住宅用地」係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區，建築規劃不甚完善，較少高層建物，公共設施普遍不足，且缺乏服務性商店或設施，生活不甚便利之住宅用地。

影響商業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）			
		高度商業用地	次高度商業用地	普通商業用地	里鄰商業用地
土地 使用 管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區（編定）	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	15.0	15.0	15.0	15.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0	50.0	40.0
交通 運輸	主要道路寬度	30.0	30.0	30.0	30.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0	20.0	10.0
	接近站牌之程度	10.0	8.0	8.0	8.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然 條件	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
公共 建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	8.0	8.0	10.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	8.0	8.0	8.0	3.0
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	3.0
	停車場地之便利程度	20.0	15.0	10.0	6.0
特殊 設施	變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	8.0
	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度	8.0	6.0	6.0	4.0
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
工商 活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	金融機構之有無、數量、接近程度	4.0	4.0	4.0	4.0
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	顧客通行量之多寡	30.0	30.0	30.0	20.0
	店舖之毗連狀態	20.0	20.0	20.0	10.0
發展 趨勢					
其他 影響 因素					

- 註：1. 「高度商業用地」係指大都市之市中心或副都心，商業活動極度繁榮，土地利用及街道系統規劃完善，利用程度極高，對外交通便利，提供區域性或全市性之商業服務，備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市場娛樂場所或其他高級專賣店，以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。
2. 「次高度商業用地」係指高度商業用地外圍之商業地帶，中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心，商業活動頗為繁榮，土地規劃佳，利用程度頗高，對外交通便利，提供全市性或地區性商業服務，備有百貨公司、電影業、服飾店、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店，以及地區性之金融機構、事務所或商務中心之地區。
3. 「普通商業用地」係指次高度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心，或服務範圍較小之商業地帶，以提供家庭日用品、食品、衣物販賣等服務為主，且土地使用性質較為混雜之商業地區。
4. 「里鄰商業用地」係指社區或里鄰住宅區內，以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

影響工業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)	
		大規模工業用地	中小規模工業用地
土地 使用 管制	都市計畫(內、外)	20.0	20.0
	使用分區	20.0	20.0
	建築率	12.0	12.0
	容積率	50.0	50.0
	有無禁止建築	50.0	50.0
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制……等)	50.0	50.0
交通 運輸	主要道路寬度	40.0	40.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0
	接近站牌之程度	8.0	10.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	30.0	30.0
	區段內道路規劃及興建程度	20.0	20.0
自然 條件	傾斜度	15.0	15.0
	排水之良否	30.0	30.0
	地勢	20.0	20.0
公共 建設	電力資源	15.0	15.0
	產業用水及設施	30.0	30.0
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	20.0	20.0
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0
土地 改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁岸等)或其他改良	20.0	20.0
發展 趨勢			
其他 影響 因素			

註：1.「大規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 100,000 m<sup>2</sup>以上，而以 30,000 m<sup>2</sup>為較佳設施規模之工業區內工業用地。  
2.「中小規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 10,000 m<sup>2</sup>以下，而以 3,000 m<sup>2</sup>為較佳設施規模之工業區內工業用地。



附件四

影響農業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0
	使用分區（編定）	20.0
交通運輸	接近聚落之程度	15.0
	接近運銷中心程度	15.0
	接近消費市場程度	15.0
	區段內道路闢建及鋪設情形	20.0
自然條件	日照	10.0
	風勢（風速或風向）	10.0
	地勢（高亢或低窪）	20.0
	傾斜度	20.0
	保（排）水之良否	30.0
	土質	15.0
土地改良	農地改良（耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良	25.0
公共建設	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
特殊設施	環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）之有無及接近程度	30.0
發展趨勢		
其他影響因素		

註：「農業用地」指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

**函轉內政部九二年四月一日台內地字第 九二 六六八二  
號令，請惠予刊登市府公報**

臺北政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.4.16 北市地二字第 09231138700 號

說 明:

- 一、奉交下內政部上開號令辦理。
- 二、副本抄送本處第一科(請刊登市府公報)、第二科、臺北市不動產估價師公會(以上均含附件)。

附件

內政部令 總務司

92.4.11 台內地字第 0920066820 號

- 一、訂定「不動產估價師專業訓練認可申請書」書表格式如附。
- 二、依辦理不動產估價師專業訓練機關(構)學校團體及專業訓練與其相當之證明文件認可辦法第十二條規定訂定。

收文日期	年 月 日
字號	字第 號

不動產估價師專業訓練認可申請書			
受理機關：內政部			
(1) 申請機關 (構)、學校、團體	名稱		
	代表人姓名	性 別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
	國民身分證 統一編號	出生日期	年 月 日
	通訊地址		
	連絡人	姓 名	
電 話		行動電話	
電子郵件 信箱		傳 真	
(2) 附繳文件	1. <input type="checkbox"/> 法人資格證明文件或人民團體立案證書影本_____份（公私立學校免附）		
	2. <input type="checkbox"/> 代表人身分證明文件影本_____份（公私立學校免附）		
	3. <input type="checkbox"/> 專業訓練實施計畫： <input type="checkbox"/> 辦理專業訓練之課程計畫及時數 <input type="checkbox"/> 辦理專業訓練人員名冊及工作分配表 <input type="checkbox"/> 聘請之師資人員名冊、學歷、經歷、服務年資及授課同意書 <input type="checkbox"/> 教學場地及設備內容		
	4. <input type="checkbox"/> 公、私立學校設有地政或不動產相關系(所)、科之證明文件_____份		
(3) 申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實願負法律責任，特此聲明。			
 機關（構）學校印信或團體圖記   代表人簽名章  中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日			

用紙規格：長×寬（21cm\*29.7cm）A4 橫式。

**內政部函示申請一併徵收殘餘土地或建築良改物案件及申請收回被徵收土地案件，經核定不予准許函復申請人時，應載明何者為行政處分機關、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關乙案**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會、臺北市政府訴願審議委員會

92.4.15 府地四字第09210560300號

說明：

- 一、依內政部九十二年四月七日台內地字第○九二○○七三一五八號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第四科、本府地政處第五科。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.4.7 台內地字第0920073158號

主旨：申請一併徵收殘餘土地或建築良改物案件及申請收回被徵收土地案件，經核定不予准許者，貴府將處理結果函復申請人時，應依行政程序法第九十六條第一項第六款規定載明何者為行政處分機關、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關，請 查照。

說明：

- 一、依據行政程序法第九十六條第一項第六款規定辦理。
- 二、所有權人依土地徵收條例第八條規定向貴府申請一併徵收殘餘土地或建築良改物案件，報經本部函核定不予一併徵收者，貴府將處理結果函復申請人時，應載明不服本部函之行政處分，得於接到貴府復函之次日起三十日內經由本部向行政院提起訴願。
- 三、原土地所有權人依土地法第二百十九條或土地徵收條例第九條規定向貴府申請收回被徵收土地案件，報經行政院核定不予發還土地者，貴府將處理結果函復申請人時，應載明不服行政院函之行政處分，得於接到貴府復函之次日起三十日內向行政院提起訴願。報經本部核定不予發還土地者，貴府將處理結果函復申請人時，應載明不服本部函之行政處分，得於接到貴府復函之次日起三十日內經由本部向行政院提起訴願。

**內政部函為需用土地人於申請徵收前，其事業計畫應確實依土地徵收條例第 條第二項「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。」之規定辦理，以促進決策透明化及保障民眾權益，並貫徹土地徵收條例第 條之立法精神**

臺北市政府函 臺北市政府各機關

92.4.16 府法三字第 09202866200 號

說明：依據臺北市政府 92.4.14.府地四字第 09210556400 號函轉內政部 92.4.7.台內地字第 0920072286 號函辦理。

**有關本府南港區八號綠地內南港區玉成段二小段三 四地號等八筆變更為交通用地土地，原地主委託李石柱先生向內政部請求撤銷徵收，業經內政部決議：「不予撤銷徵收」**

臺北市政府公務局公園路燈工程管理處函 臺北市政府訴願審議委員會等

92.4.22 北市公配字第 09261155000 號

說明：

- 一、依內政部中華民國九十二年四月十五日台內地字第○九二○○七二三○七號函辦理。
- 二、本案經內政部土地徵收審議委員會第七十一次會議審議認定，本府確認有連續從事有關達成徵收計畫各項工作之實，核屬依計畫執行並開闢完成，及引用最高行政法院九十一年四月十一日九十年判字第五一八判決內就土地徵收事件所謂核准計畫關點，不僅指核准徵收時依都市計畫法核准之徵收計畫（綠地使用）並應包括徵收土地後，因都市計畫變更所重新規劃徵收土地之使用計畫在內（交通用地使用）為由，決議本案不予撤銷徵收。
- 三、檢附內政部決議函乙份。

附件

內政部函 李石柱先生

92.4.15 台內地字第 0920072307 號

主旨：台端代理闕河鈴君請求依法撤銷徵收台北市南港區玉成段二小段三○四地號等八筆土地乙案，請查照。

說明：

- 一、復台端九十二年三月十日申請書。
- 二、案經本部土地徵收審議委員會第七十一次會議審議決議：「不予撤銷徵收」，其決議理由如下：「一、本案台北市政府為辦理南港區八號綠地工程，前經該府以『臺北市興建南港區八號綠地工程用地徵收土地計畫書』報奉行政院七十七年四月三十日台內地字第五九四七八四號函准予徵收該南港區玉成段二小段三○四地號等四十一筆土地（面積二一〇〇四 m<sup>2</sup>），並完成徵收補償法定程序在案，計畫進度自七十七年七月起至八十三年六月止，其綠地興建預算編列於七十九年度，並以臺北市政府七十八年六月三十日府工字第三四二〇九八號公告，經依『臺北市舉辦公共工程對合法房屋及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法』進行現場調查後，以該台北市政府七十八年八月七日府公字第三五

二九八三號函通知相關單位及地上物權益人配合公共工程闢建遷移地上所有物。後本案工程用地範圍內南港區玉成段二小段三〇四、三〇七、三一三、三一五、三二一—一、三四一、三四二、三四三—一地號等八筆土地（面積四三四三 m<sup>2</sup>）為供台北市捷運系統使用，於七十九年五月二十六日經都市計畫變更為『交通用地』，該府認系爭已徵收土地仍作為公共設施用地使用，且未逾計畫進度時程，在未有相關法律規定應依職權撤銷徵收之情形下，仍依原計畫於七十九年十二月拆除地上物，八十六年完成綠化，確有連續從事有關達成徵收計畫各項工作之事實，核屬依計畫執行並開闢完成。該八筆土地雖變更作交通用地，與原核准徵收作綠地使用之性質有別，亦僅生都市計畫土地使用管制問題，況依都市計畫法第五十一條但書『依本法指定之公共設施保留地，．．．但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用』規定，是否違反都市計畫之規定，亦難定論。二、又依最高法院九十一年四月十一日九十一年度判字第五一八號判決理由『查都市計畫經發布後，擬定計畫之機關每年至少應通盤檢討逼次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。其遇經濟發展之需要等情事時，縣市政府應視實際情況迅行變更，都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項所明定。據此，本件土地徵收時土地法第二百一十九條定『徵收私有土地後，不經核准計畫使用』，所稱『核准計畫』，若係依據都市計畫法規定核准徵收時，不僅指核准徵收時依都市計畫法所核准之徵收計畫，並應包括徵收土地後，因都市計畫變更，為配合『變更後』『新』都市計畫所『重新』規劃『徵收土地』之『使用計畫』在內。』，上開判決雖係針對土地法第二百一十九條有關收回被徵土地事件所為之判決，惟其判決理由論及土地徵收事件中所謂『核准計畫』之觀點，就本案而言，不僅指核准徵收時依都市計畫法所核准之徵收計畫（作綠地使用）並應包括徵收土地後，並應包括徵收土地後，因都市計畫變更，為配合變更後新都市計畫所重新規劃徵收土地之使用計畫在內（作交通用地使用）。故本案既係經台北市政府依徵收計畫於期限內完成使用，其後亦依所變更後之都市計畫作交通用地，同意台北市政府不予撤銷徵收意見。」

## **內政部為與土地登記規則有關區分所有建物之「共用部分」用語一致，修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第八章第二 一項建物主要用途代碼「J」資料內容「共同使用部分」為「共用部分」乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.4.11 北市地資字第 09231071500 號

說 明:

- 一、依內政部中部辦公室九十二年四月三日台內中地字第 0920004634 號函辦理
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科(請刊登法令月報)、臺北市政府地政處資訊

室。

## 臺北高等行政法院裁定

九 二年度訴字第八三號

原 告 鄭秋莉

被 告 臺北市政府地政處

代表人 宋清泉（處長）

右當事人間因不動產經紀業管理條例事件，原告不服台北市政府中華民國九十一年九月二十五日府訴字第○九一二○五六五五○一號訴願決定，提起行政訴訟，本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回

訴願費用由原告負擔

理 由

- 一、按撤銷訴訟之提起，應於訴願決定書送達後二個月之不變期間內為之，此為行政訴訟法第一百零六條第一項前段所明定。經查原告係於九十一年九月二十七日收受訴願決定書，此有郵政機關之掛號郵件查單附訴院願卷可稽，原告提起行政訴訟之期間，應自九十一年九月二十八日起算，扣除在途期間二日，至九十一年十一月二十九日即已屆滿。原告遲至九十二年一月七日始向本院提起行政訴訟，此有本院加蓋於訴訟狀上收文戳記所載日期可考，已逾法定不變期間。期提起本件訴訟依首開法條規定，顯非合法，應予駁回。
- 二、依行政訴訟法第一百零七條第一項第六款、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 四 月 十 七 日

## 內政部訴願決定書

台內訴字第0920003514號

訴願人：張榮哲、張哲崇、李春澄、李禮仲

代理人：李石柱

原處分機關：台北市政府

右訴願人因公告土地現值事件，不服原處分機關九十一年十月二十二日府地二字第○九一〇六七三一九〇〇號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回

事 實

緣訴願人於八十六年間購買原坐落臺北市南港區南港段三小段二七一號、二七一—一三地號及內湖區潭美段一小段六四九地號等三十四筆共有土地，因為於臺北市基

隆河成美橋至南湖大橋河道整治地區區段徵收範圍內，無法辦理所有移轉登記，延至八十八年十二月二十九日原土地所有權人領回抵價地（即臺北市內湖區安康段一一一三地號土地），訴願人於八十九年一月二十六日申報土地移轉現值時，臺北市稅捐稽徵處以原土地所有權人八十八年十二月領回抵價地時之公告現值每平方公尺四〇、〇〇〇元為原地價，而以八十九年一月二十六日申報土地移轉現值時之公告現值每平方公尺五五、〇〇〇元，核課土地增值稅，因原土地所有權人認其早於八十六年間已售出系爭土地，不予繳納，訴願人為求完成所有權移轉登記，乃先予代繳。因土地增值稅之核課係系爭土地公告現值從八十七年每平方公尺四〇、〇〇〇〇元至八十八年度不當調整至每平方公尺五五、〇〇〇元所致，訴願人於九十一年十月二十二日陳情將系爭土地八十八年公告土地現值回復八十七年公告土地現值每平方公尺四〇、〇〇〇元，經原處分機關以九十一年十月二十二日府地二字第〇九一〇六七三一九〇〇號函復略以「．．．．．本府地政處於辦理八十八年公告土地現值時，依揭法令規定劃屬本市內湖區二三五號號一般裡地價區段，並查計其八十八年公告土地現值為每平方公尺五五、〇〇〇元，並無不當。．．．．．」訴願人不服，指系爭土地於八十八年十二月二十九日分配登記抵價地，其領回抵價地之權利價值（八十七年七月公告土地公告現值）為每平方公尺四〇、〇〇〇元，按基隆河南湖段至成美橋段河道整治地區區段徵收範圍內其他向陽段之土地，其八十七年與八十八年公告土地現值均一致，僅有安康段之土地從八十七年公告現值每平方公尺四〇、〇〇〇元，變為八十八年公告土地現值每平方公尺五五、〇〇〇元，八十九年調降為五〇、〇〇〇元云云，提起訴願，請求更正系爭土地八十八年公告土地現值，並退還已繳納之土地增值稅。案經原處分機關檢閱卷答辯到部，合予決定。

#### 理 由

- 一、按平均地權條例第四十六條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年七月一日公告，．．．．．」、「另「地價調查估計之辦理程序如左：一、製作或修正有關圖籍。．．．．．五、劃分地價區段，填具地價區段勘查表及繪製地價區段圖。六、估計區段地價，並填具區段地價估價報告表。七、計算宗地單位地價。」、「劃分地價區段時，依左列規定辦理：一、由承辦員攜帶地籍藍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍藍圖上，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段。．．．．．四、一般路線價區段，應以適當範圍為區段界線。．．．．．第四款所稱之一般路線價區段，指繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範圍劃設之地價區段。」、「估計區段地價時，應依左列規定辦理：一、有買賣實例之區段，



以地價分布圖上之土地合理買賣單價，求其中位數為各該區段之區段地價，並按區段填具區段地價估價報告表。．．．．二、有收益實例之區段，以地價分布圖上之土地合理收益單價，求其中位數為各該區段之區段地價，並按區段填具區段地價估價報告表。．．．．三、無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取兩個以上使用分區或編定用地相同，且已依前二款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表．．．及影響地價區域因素評價基準明細表進行區域因素修正，調整得出目標地價區段之區段地價，並按區段填具區段地價估價報告表。．．．．」、「宗地單位地價之計算方法如左：一、屬於繁榮街道線價區段之土地，依區段地價（即路線價），按其臨街深度，乘以深度指數計算之。二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。三、跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。．．．．」分別為地價調查估計規則第三條、第二十一條至第二十三條著有明文。又辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項第二點規定：「公告地價或土地現值公告後如發現有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府查明屬實核定公告更正：（一）宗地地價地號抄錄錯誤或遺漏。（二）宗地地價計算錯誤。（三）地價區段內地號摘錄錯誤或遺漏。（四）依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現該區段範圍內之地號摘錄錯誤或遺漏。」第三點規定：「公告地價或土地現值公告後，如發現有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府重行提經地價評議委員會評議通過後公告更正：（一）地價區段範圍劃分錯誤。（二）區段地價計算錯誤。」

- 二、本件訴願人所有臺北市內湖區安康段一一之三地號土地，經查係屬於基隆河成美橋至南湖大橋河道整治地區區段徵收截彎取直新生地之小彎安康工業區土地，位於內湖六期重劃區東南方，北臨高速公路，西臨基河快速道路與環東快速道路，具有良好之地理位置與交通便利性，經區段徵收重新規劃整理後，劃屬都市計畫第二種工業區，其建蔽率百分之五十，容積率百分之二百，原土地所有權人於八十八年十二月間領回系爭土地時，其各項影響地價因素均較以往有所提昇。原處分機關辦理八十八年公告土地現值時，依平均地權條例及地價調查估計規則之規定劃為臺北市內湖區二三五號一般裡地地價區段（地價區段範圍為基隆河截彎取直小彎部分之工業區），並查計其八十八年公告土地現值為每平方公尺五五、〇〇〇元。且系爭土地所在之地價區段及其區段地價，原處分機關亦依法提經臺北市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第六十七次會議評定，報經本部八十八年六月八日台（八八）內地字第八八九三〇四三號函備查，並以八十八年六月十四日府地二字第八八〇四〇六一七〇〇號公告系爭土地八十八年公告土地現值為每平方公尺五五、〇〇〇元，於法並無不合。
- 三、又有關公告地價或公告土地現值有錯誤時，應辦理公告更正之情形，本部訂頒之「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第二點、第三點著有規定，本案系爭土地八十八年公告土地現值，尚無錯誤或遺漏之情事，核與上開更正土地公告

現值之要件不符，是本件原處分機關以九十一年十月二十二日府地二字第○九一○六七三一九○○號函復訴願人否准其所請，揆諸首揭法條規定，尚無違誤，應予維持。

四、至訴願人指摘南港區向陽段之土地其八十七年與八十八年公告土地現值均一致，僅內湖區安康段之土地調漲及八十九年公告土地現值調降等節，經查南港區向陽段土地於區段徵收後，其都市計畫分別劃屬住宅區、住商區及商業區土地，其八十七年公告土地現值，分別為每平方公尺五六、〇〇〇元、六〇、〇〇〇元及八〇、〇〇〇元，至八十八年則調整為每平方公尺每平方公尺六〇、〇〇〇元、六五、〇〇〇元及九〇、〇〇〇元，訴願人顯有誤解。另系爭土地所在地區為新興土地市場，成熟度較低，八十八年九二一大地震造成臺灣房地產市場全面下滑，供需差距加大，故於八十九年公告土地現償時，原處分機關反應市場供需價格，將之向下調降為每平方公尺五〇、〇〇〇元，尚屬適宜。又訴願人請求退還已繳納之土地增值稅乙節，按土地增值稅之課徵係稅捐稽徵機關之權責，訴願人如認系爭土地增值稅之核課有誤，請另行向該管稅捐稽徵機關請求處理，併予指駁。

綜上結論，本件訴願為理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 四 月