

九 二年五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

- 內政部函為修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」乙案（92EBBA01） 1
- 內政部函釋示有關泰國人因繼承取得我國不動產物權，仍應依土地法第八條及「外國人在我國取得土地權利作業要點」第一點規定乙案辦理（92EBBA02） 2
- 內政部研商「土地經細碎分割，造成土地畸零，影響鄰接土地之建築開發，是否應禁止其再分割」會議紀錄（92EBBB03） 3

（三）地籍法令

- 有關辦竣預為抵押權設定登記之建物興建完成後，辦理建物所有權第一次登記時其預為抵押權如何轉載疑義乙案（92EBCA04） 5
- 有關土地登記規則第八三條執行疑義乙案（92EBCA05） 6
- 內政部函釋有關建築物有遭受放射性污染之虞者，其於辦理移轉登記疑義乙案（92EBCB06） 7
- 內政部函為八二年三月二五日台（八二）內地字第八二三九三號函，溯自中華民國九二年三月二七日停止適用乙案（92EBCD07） 8
- 內政部函釋關於持憑調解委員會調解書申辦土地抵押權塗銷登記乙案（92EBCI08） 8
- 內政部函為關於不同地目之非都市土地申請合併後，其地目如何銓定疑義乙案（92EBCJ09） 9
- 內政部函為八八年六月七日台（八八）內地字第八八六九九八號函，溯自中華民國九二年三月二七日停止適用乙案（92EBCM10） 10
- 內政部函釋有關登記規費及罰鍰之退還方式，應依土地登記規則第五一條及第五二條規定辦理等乙案（92EBCO11） 10
- 內政部函為關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記疑義乙案（92EBCP12） 11
- 內政部令為關於資產管理公司或經主管機關認可之公正第三人，經依金融機構合併法第五條第一項第三款及第二項規定受強制執行機關（法院）之委託辦理不動產拍賣變賣業務，不受不動產經紀業管理條例之限制（92EBCQ13） 13
- 有關不動產經紀業管理條例第三條執行疑義乙案（92EBCQ14） 14
- 修正「臺北市地政處檢查不動產經紀業業務執行要點」及「臺北市地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表」（92EBCQ15） 15
- 內政部函關於長鴻房屋仲介企業社申請其所繳存之營業保證金，予以移轉於新設公司乙案（92EBCQ16） 22
- 內政部函為有關申請人持憑經民間公證人公證、認證之登記原因證明文件申辦登記疑義乙案（92EBCZ17） 22

- 內政部函為關於「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點認定疑義乙案(92EBCZ18) 23
- 訂定「臺北市府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」(92EBCZ19) 24
- 內政部函為認可彰化縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案(92EBCZ20) 25
- 臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九二年第八次)會議紀錄(92EBCZ21) 26
- 內政部令為關於該部七九年一月二三日台(七九)內地字第八四八二五八號函訂頒之「內政部核發土地登記專業代理人證書作業要點」即日起停止適用乙案(92EBCZ22) 30
- 本市大安地政事務所建議簡化授權書作業流程及於「授權書查詢系統」刪除經取消之授權書乙案(92EBCZ23) 30
- 停止適用「臺北市土地登記專業代理人獎勵委員會設置要點」(92EBCZ24) 31
- 臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九二年第九次)會議紀錄(92EBCZ25) 31
- 內政部函為認可中國房地產研究發展協會辦理地政士專業訓練乙案(92EBCZ26) 34
- 內政部函為認可臺中縣土地登記專業代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案(92EBCZ27) 34
- (四) 地用法令
 - 內政部函釋關於農地遭受重金屬污染之停耕補償費發放對象疑義乙案(92EBDA28) 35
 - 內政部函釋就平均地權條例第七六條第二項規定「尚未依照使用計畫建築使用」認定標準乙案(92EBDC29) 36
- (五) 重劃法令
 - 內政部釋示關於農地重劃時農民所提供之農水路用地，如有變更改用途出售，辦理徵收或有償撥用，其所得價款之處理疑義乙案(92EBEA30) 37
- (六) 地價及土地稅法令
 - 財政部函釋關於部分共有人依土地登記規則第一百條規定，持憑法院和解筆錄及其他應附書件，單獨為全體共有人申請共有建物分割登記，因稽徵機關於法無明文下，復涉及多方當事人權益，不宜逕予准許部分共有人代全體共有人申報及繳納契稅(92EBFE31) 39
 - 考試院修正發布專門職業及技術人員高等考試不動產估價師、普通考試不動產經紀人及普通考試地政士考試規則部分條文(92EBFZ32) 40
 - 內政部函釋有關「不動產估價經驗認定標準」第二條第二款及第三條第二款所稱「登記有案之民營機構」定義及建議修訂該標準第二條及第三條規定乙案(92EBFZ33) 44
 - 考試院修正發布專門職業及技術人員特種考試不動產估價師、不動產經紀人考試規則部分條文(92EBFZ34) 44
- (七) 徵收法令

- 內政部「研商部分縣市建請修正土地法第二百九條之規定，放寬已徵收而尚未開闢之公共設施用地使用限制，以提昇土地利用效益乙案」會議紀錄(92EBGZ35) 46
- 內政部函示有關各類土地徵收案件之原行政處分機關應如何認定乙案(92EBGZ36) 47
- (八) 地政資訊相關法令
 - 「研商地政事務所提供建物門牌查詢地建號資料有關民眾申請方式及收費等相關事宜」會議紀錄(92EBHG37) 49
 - 為簡化地政事務所作業及節省倉儲空間，有關土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍異動索引表，本市自本(九二)年六月一日起停止列印(92EBHG38) 50
 - 為簡化地政事務所作業及節省倉儲空間，有關土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍異動索引表，於本(九二)年六月一日起停止列印，已列印裝訂保管之異動清冊及索引表暫緩辦理銷燬(92EBHG39) 51
- 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
 - 修正臺北市政府國家賠償事件處理要點第一點條文(92EEAZ40) 52
 - (二) 一般行政
 - 內政部函為各戶政事務所於九二年七月一日仍應繼續辦理印鑑登記及印鑑證明業務等相關事宜乙案(92EEBZ41) 52
- 六、判決要旨
 - (一) 最高法院判決要旨(缺)
 - (二) 行政法院判決要旨
 - 最高行政法院九二年度判字第三九六號判決(收回被徵收土地事件 - 司法院釋字第五三四號解釋)(92EFBA42) 53
 - 最高行政法院九二年度判字第四七八號判決(土地徵收事件 - 訴願法第九條第一項；司法院院字第四二二號、第一四三號解釋；土地法第二百零三五條、第二百零二八條、第二百零三三條；土地法施行法五六條；行政法院八四年判字第二七六九號、判字第一八一號、八六年度第二四七號判決)(92EFBA43) 57
- 七、其他參考資料
 - (一) 行政院訴願決定書
 - 行政院院臺訴字第0920084329號決定書(土地徵收事件 - 土地徵收條例第三條第二款)(92EGAZ44) 63
 - (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 0 9 2 0 0 0 3 7 1 7 號訴願決定書 (耕地租佃爭議事件
- 農業發展條例第二 條第二項 ; 耕地三七五減租條例第六、 九、 二 條 ;
司法院大法官會議議決釋字第一二八號解釋 ; 台北市耕地租約登記辦法第二
條) (92EGCZ45)

64

(四) 臺北市政府訴願決定書 (缺)

內政部函為修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所等

92.5.7 北市地一字第 09231344000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年五月二日台內地字第 九二 六 九一九號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 臺北市府、高雄市政府、各縣（市）政府

92.5.2 台內地字第 0920060919 號

主 旨：修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」（如附件），請查照。

附件二

外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

- (一)內政部七 八年八月二 三日台（七八）內地字第七二七六五四號函。
- (二)內政部七 八年九月 五日台（七八）內地字第七四一一一八號函增列南非。
- (三)內政部八 一年二月二 七日台（八一）內地字第八一 二八 三號函增列美國紐約州。
- (四)內政部八 六年七月二日台（八六）內地字第八六 六六 七號函增列法國。
- (五)內政部八 六年八月五日台（八六）內地字第八六 七七 號函增列荷蘭。
- (六)內政部八 六年九月 七日台（八六）內地字第八六 八七六三號函增列美國喬治亞州。
- (七)內政部八 七年七月 四日台（八七）內地字第八七 七一九四號函增列瑞士。
- (八)內政部八 七年 一月二 三日台（八七）內地字第八七九三八 八號函增列馬來西亞。
- (九)內政部八 八年三月三 日台（八八）內地字第八八 三八六二號函增列加拿大（各省）。
- ()內政部九 年三月二 七日台（九) 內地字第九 四七八八號函增列英屬蓋曼群島、英屬維京群島、美國賓夕法尼亞州、威斯康辛州、伊利諾州、俄勒岡州及奧地利維也納邦。
- (一)內政部九 二年五月二日台內地字第 九二 六 九一九號函增列葡萄牙、貝里斯、英屬根西島、美國華盛頓特區及印第安那州。

編號	國名	備註	編號	國名	備註
1	韓國		2	日本	
3	紐西蘭		4	澳大利亞	
5	史瓦濟蘭		6	比利時	
7	英國		8	德國	
9	盧森堡		10	西班牙	
11	愛爾蘭		12	希臘	
13	宏都拉斯		14	薩爾瓦多	
15	巴拿馬		16	多明尼加	
17	聖露西亞		18	巴拉圭	
19	厄瓜多		20	巴西	
21	秘魯		22	阿根廷	
23	烏拉圭		24	智利	
25	1 俄亥俄州(美國)	州立法國家	25	2 布拉斯州(美國)	
25	3 田納西州(美國)		25	4 佛羅里達州(美國)	
25	5 麻州(美國)		25	6 新澤西州(美國)	
25	7 康乃狄克州(美國)		25	8 密蘇里州(美國)	
25	9 德拉瓦州(美國)		25	10 加州(美國)	
25	11 夏威夷州(美國)		25	12 德州(美國)	
25	13 密西根州(美國)		25	14 紐約州(美國)	
25	15 喬治亞州(美國)		25	16 賓夕法尼亞州(美國)	
25	17 威斯康辛州(美國)		25	18 伊利諾州(美國)	
25	19 俄勒岡州(美國)		25	20 華盛頓特區(美國)	
25	21 印第安那州(美國)		26	南非	
27	法國		28	荷蘭	
29	瑞士		30	馬來西亞	
31	加拿大(各省)		32	英屬蓋曼群島	
33	英屬維京群島		34	1 維也納邦(奧地利)	邦立法國家
35	葡萄牙		36	貝里斯	
37	英屬根西島				

內政部函釋示有關泰國人因繼承取得我國不動產物權，仍應依土地法第八條及「外國人在我國取得土地權利作業要點」第一點規定辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.20 北市地一字第 0 9 2 3 1 4 7 5 5 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年五月五日台內地字第 九二 六三一八號函副本辦理，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 臺北縣政府

92.5.15 台內地字第 0 9 2 0 0 0 6 3 1 8 號

主 旨：關於泰國人楊寬取得土地及建物乙案，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴府九二年四月一日北府地籍字第 九二 二六八 六七號函。
- 二、按「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」為土地法第八條所明定，復按「泰國政府對我國人民在該國取得或設定土地權利，原則上並無互惠規定，惟該國人民或依我國法律規定予以認許之泰國法人，在我國取得或設定土地權利，應由當事人視其個案情形依『外國人在我國取得土地權利作業要點』第一點規定，檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定土地同樣權利之證明文件辦理之」為本部八七年一月二二日台(八)內地第八七 二二六六號函釋所示。
- 三、本案有關泰國人楊寬取得汐止市社后段后下小段一三九之三地號及同段四七九五、四九一一建號建物，依 貴府首揭函略以：「 本案泰國人楊寬係八九年申請辦理繼承登記取得旨開土地及建物， 惟辦理過程，因一時不察，未依『外人在我國取得土地權利作業要點』第一點規定，請當事人檢附平等互惠之相關證明文件，難謂妥當。嗣后楊於九二年復將旨開土地及建物買賣移轉於第三人(本國人)，過程中未有他繼承人提出異議。」查泰國未列入「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」，故有關泰國人因繼承取得我國不動產物權，仍應依土地法第八條及「外國人在我取得土地權利作業要點」第一點規定辦理。請轉知所轄地政機關。

檢送內政部研商「土地經細碎分割，造成土地畸零，影響鄰接土地之建築開發，是否應禁止其再分割」會議紀錄乙份，敬請依權責配合辦理

臺北市政府地政處函 臺北市政府工務局

92.5.8 北市地重字第 0 9 2 3 1 2 3 7 6 0 0 號

說 明：

- 一、檢附內政部九二年四月二十四日台內地字第九二七二三五五號函及會議紀錄影本各乙份。
- 二、本件會議紀錄除結論(二)屬本處權責遵示檢討辦理外，結論(三)涉及本市畸零地使用規則檢討事宜屬貴管權責，敬請 貴局審慎檢討辦理。

附件一

內政部函 台北市政府地政處等

92.4.24 台內地字第0920072355號

主 旨：檢送本部研商「土地經細碎分割，造成土地畸零，影響鄰接土地之建築開發，是否應禁止其再分割」會議紀錄乙份，請 查照。

附件二

研商「土地經細碎分割，造成土地畸零，影響鄰接土地之建築開發，是否應禁止其再分割」會議紀錄

一、時間：九一年 月二 三日(星期三)上午九時三 分

二、地點：中央聯合辦公室大樓 八樓第六會議室

三、出席單位及人員(略)

四、主席：張司長元旭 吳副司長萬順代 記錄：李玉瑞

五、結論：

- (一)有關南投縣政府為已辦竣市地重劃之土地再分割後，致土地面積小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之最小面積時，是否應禁止其再分割乙案，請該府依土地法第三一條、建築法第四四條、第四五條及該縣畸零地使用自治條例之規定，本於職權自行卓處。
- (二)按市地重劃實施辦法第三條規定：「重劃後土地之最小分配面積標準，．．．，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之最小之寬度、深度及面積」，即為避免市地重劃後有畸零土地，致無法建築利用之情形，且土地經市地重劃之整併分配後，已為一地形完整之建築基地，若再遭細碎分割，致未達最小之寬度、深度及面積，即有違市地重劃之目的，因此，禁止土地再分割為畸零地，實屬合理，請各直轄市、各縣市政府依土地法第三一條就林地、農地重劃之土地，訂定最小面積單位之規定辦理。另請地政司於平均地權條例中檢討增訂最小面積單位之規定。
- (三)各直轄市、縣市畸零地使用自治條例如有規定「畸零地非與相鄰之唯一土地合，無法建築使用時，該相鄰之土地，須留出合併使用所必須之土地始得建築」之條文，與建築法第四四條僅對於建築基地畸零狹小不符最小面積寬度及深度之規定者，必須與該鄰接土地協議調整地形或合併使用始得建築，顯有不同，雖屬依地方制度法規定以自治條例方式訂定創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務事項，惟土地所有權人蓄意將土地分割，藉以影響鄰接土地之建築利用，謀取不當利益，不符社會公平正義原則，亦非建築法第四四條之立法意旨。本案請各直轄市、縣市政府考量土地被不當分割，造成鄰接土地所

有權人權益受損之情事，審慎檢討各直轄市、縣市畸零地使用自治條例有關「畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，須留出合併使用所必須之土地始得建築」之規定。

六、散會（一時）。

有關辦竣預為抵押權設定登記之建物興建完成後，辦理建物所有權第一次登記時其預為抵押權如何轉載疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

92.5.8 北市地一字第 09231314300 號

說 明：

- 一、依內政部九二年五月一日內授中辦地字第 九二 八二八三 號函辦理，並復貴所九二年三月八日北市松地一字第 九二三 三三 七 號函，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、案經本處九二年四月一日北市地一字第 九二三 八三六三 號函陳報內政部前揭號函核復，略以：「按承攬人之法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，故民法第五百三條修正第一項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採『預為抵押權登記』制度及明定以訂定契約時確定之『約定報酬額』為該項抵押權擔保範圍，期使第三人得藉由物權登記之公示原則，明確了解是否有法定抵押權之存在。故為配合該法條之修正施行，本部爰於修正土地登記規則時，增訂第一百七條，明定承攬人單獨申請抵押權或預為抵押權登記之程序及應檢附之證明文件，並於該條文第四項明定登記機關受理承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。惟因目前電腦作業，對於尚未完成建物所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，本部乃權宜以九二年一月三日台內中地字第九八四四七號函示，以一般註記方式，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。然上述登記方式係為配合目前電腦作業所為之權宜措施，爾後辦理建物所有權第一次登記時，自應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解該建物他項權利登記情形。至於承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，應否辦理轉載乙節，同意依申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須再行轉載於新登記建物他項權利部。」，請依上開核復事項辦理。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（松山所除外）、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、本處第一科（惠請刊登法令月報）（二份）（以上均含附件）。

附 件

內政部函 臺北市政府地政處

92.5.1 內授中辦地字第 0920082830 號

主 旨：有關辦竣預為抵押權登記之建物，於辦理建物所有權第一次登記時，應如何轉載

該項抵押權登記乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴處九二年四月一日北市地一字第09230836300號函
- 二、按承攬人之法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，故民法第五百三條修正第一項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採「預為抵押權登記」制度及明定以訂定契約時確定之「約定報酬額」為該項抵押權擔保範圍，期使第三人得藉由物權登記之公示原則，明確了解是否有法定抵押權之存在。故為配合該法之修正施行，本部爰修正土地登記規則時，增訂第一百七條，明定承攬人單獨申請抵押權或預為抵押權登記之程序及應檢附之證明文件，並於該條文第四項明定登記機關受理承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。惟因目前電腦作業，對於尚未完成建物所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，本部乃權宜以九一年一月三日台內中地字第九八四四七號函示，以一般註記方式，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。然上述登記方式係為配合目前電腦作業所為之權宜措施，爾後辦理建物所有權第一次登記時，自應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解該建物他項權利登記情形。至於承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，應否辦理轉載乙節，同意依申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須再行轉載於新登記建物他項權利部。

有關土地登記規則第八 三條執行疑義案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.22 北市地一字第09231454800號

說 明：

- 一、依內政部九二年五月四日內授中辦地字第 九二 七五七二號函辦理及本處九二年五月九日北市地一字第 九二三一三四四一 號函續辦。
- 二、查建物標示部已依土地登記規則第八 三條規定登載基地權利種類及權利範圍，嗣經建物所有權人重新調整而變更其基地權利種類及基地權利範圍乙節，經報奉內政部以前揭號函核復略以：「有關土地登記規則第八 三條第二項規定登記機關受理區分建物有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部其他登記事項欄登載建物坐落權利種類資料，為本部九一年一月三日台內中地字第九八四四七號函釋在案，因該項資料係登載於其他登記事項欄，依登記原因標準用語『註記』之意義為『在標示部所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。』，本案尚經建物所有權人重新調整而變更其基地權利範圍申辦登記時，請以『註記』為登記原因，修改其他登記事項欄內之權利範圍資料。」，請依上開內政部函示辦理，其決行層次由第二層決行授權專員核定。
- 三、另原未登載基地種類及權利範圍，嗣經全體建物所有權人申請依土地登記規則第八 三條規定登載基地種類及權利範圍者，以「註記」為登記原因，其決行層次

由第二層決行（授權專員核定）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.5.14 內授中辦地字第0920007572號

主旨：有關貴處建議增列登記原因標準用語「權利範圍變更」之意義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九二年五月九日北市地一字第09231344100號函。
- 二、有關土地登記規則第八三條第二項規定登記機關受理區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部其他登記事項欄登載建物坐落權利種類資料，為本部九一年一月三日台內中地字第九八四四七號函釋在案，因該項資料係登載於其他登記事項欄，依登記原因標準用語「註記」之意義為「在標示部所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。」本案倘經建物所有權人重新調整而變更其基地權利範圍申辦登記時，請以「註記」為登記原因，修改其他登記事項欄內之權利範圍資料。

內政部函釋有關建築物有遭受放射性污染之虞者，其於辦理移轉登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.22 北市地一字第09231339700號

說明：

- 一、依內政部九二年五月四日內授中辦地字第九二七六二九號函復桃園縣政府副本辦理，兼復本市建成地政事務所九二年五月二日北市建地一字第九二三六七五六號函、大安地政事務所九二年五月八日北市大地一字第九二三五七二號函、松山地政事務所九二年五月七日北市松地一字第九二三五六七號函、古亭地政事務所九二年五月六日北市古地一字第九二三五四五三號函，並檢送內政部函影本乙份。
- 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）資訊室（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

92.5.14 內授中辦地字第0920007629號

主旨：有關建築物有遭受放射性污染之虞者，其於辦理移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九二年五月九日府地籍字第0920099876號函
- 二、為配合游離輻射防護法第二五條第一項規定：「為保障民眾生命財產安全，建

建築物有遭受放射性污染之虞者，其移轉應出示輻射偵測證明。」，貴府於收到行政院原子能委員會檢送之貴府轄內有遭受放射性污染之虞之建築物名冊時，應即轉送建物之登記機關，並以登記原因「註記」於建物標示部其他登記事項欄加註：「本建物有遭受放射性污染之虞，其移轉應出示輻射偵測證明」字樣（以一般註記事項之代碼「」登載）。

三、另游離輻射防護法第二 四條第二、三項規定：「主管機關發現建築物遭受放射性污染時，應立即通知該建築物之居民及所有人。前項建築物之輻射劑量達一定劑量者，主管機關應造冊函送該管直轄市、縣（市）地政主管機關將相關資料建檔，並開放民眾查詢。」故本部八 三年七月廿七日台內地字第八三八 四七三號函釋「輻射污染建築物資料送請地政機關建檔並開放供民眾查詢執行事直」仍予維持。

內政部函為八 二年三月二 五日台（八二）內地字第八二 三 九三號函，溯自中華民國九 二年三月二 七日停止適用乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.19 北市地一字第 0 9 2 3 1 3 9 8 3 0 0 號

說 明：依內政部九 二年五月九日內授中辦地字第 九二 六七九 號函辦理，並檢送上開函影本乙份。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.5.9 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 6 7 9 0 號

主 旨：本部八 二年三月二 五日台（八二）內地字第八二 三 九三號函，溯自中華民國九 二年三月二 七日停止適用，請查照並轉知所屬。

說 明：查本部前開函釋意旨為：「申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令規定審查相符後，始准予辦理。」，惟地籍測量實施規則第二百零八條條文業經本部九 二年三月二 五日台內地字第 0 9 2 0 0 6 9 6 8 4 號令修正為：「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。」，該函釋意旨與上開修正條文不符，爰予停止適用。

內政部函釋關於蘇明宏先生持憑調解委員會調解書，代理黃福來先生、楊尤貴蘭女士申辦本市士林區溪洲段二小段二五八地號等二筆土地抵押權塗銷登記乙案

臺北市府地政處函 臺北市士林地政事務所

92.5.21 北市地一字第 0 9 2 3 1 4 5 3 4 0 0 號

說 明：

一、依內政部九 二年五月 五日內授中辦地字第 九二 七 九二號函辦理兼

復貴所九 二年四月 日北市土地一字第 九二三 五四七一 號函。

二、本案經報奉內政部前揭函核復略以：「．．．二、按依鄉鎮市調解條例第二四條第二項前段：『經法院核定之民事調解與民事確定判決有同一效力。』及民事訴訟法第四百零一條第一項：『確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。』規定，本案他共同抵押人兼連帶債務人黃桃既未參與旨揭抵押權塗銷之調解，其自不受該調解效力之拘束。爰此，為避免損及他連帶債務人之權益及兼顧共同抵押人間求償之公平性，本案宜由抵押權人會同連帶債務人兼義務人共同申請或檢具經他連帶債務人黃桃同意之證明文件申辦抵押權內容變更登記。」，本案請依上開內政部函釋辦理。

三、副本抄送本市地政士公會、本市建成地政事務所、大安地政事務所、中山地政事務所、古亭地政事務所、松山地政事務所、本處第一科（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 台北市政府地政處

92.5.15 內授中辦地字第0920007092號

主 旨：關於蘇明宏先生持憑調解委員會調解書，代理黃福來先生、楊尤貴蘭女士申辦貴轄士林區溪洲段二小段二五八地號等二筆土地抵押權調解塗銷登記乙案，復請查照。

說 明：

一、復貴處九 二年五月二日北市地一字第09231251600號函。

二、按依鄉鎮市調解條例第二 四第二項前段：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一效力。」及民事訴訟法第四百零一條第一項：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」規定，本案他共同抵押人兼連帶債務人黃桃既未參與旨揭抵押權塗銷之調解，其自不受該調解效力之拘束。爰此，為避免損及他連帶債務人之權益及兼顧共同抵押人間求償之公平性，本案宜由抵押權人會同連帶債務人兼義務人共同申請或檢具經他連帶債務人黃桃同意之證明文件申辦抵押權內容變更登記。

內政部函為關於不同地目之非都市土地申請合併後，其地目如何銓定疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.8 北市地一字第09231359000號

說 明：奉交下內政部九 二年五月二日台內地字第 九二 六六五三號函副本辦理，隨文檢送上開函影本乙份。

附 件

內政部函 苗栗縣政府

92.5.2 台內地字第0920006653號

主旨：關於不同地目之非都市土地申請合併後，其地目如何銓定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九二年四月六日府地籍字第 九二 三二八六四號函。
- 二、按已完成使用編定之非都市土地，係按其編定使用類別作為使用管制之依據，地目於非都市土地之使用管制上即已失其作用，是本部前於八九年八月二日以台（八九）內中地字第八九七三二八八號函明定已完成使用編定之非都市土地，自八九年九月一日起停止辦理地目變更登記及銓定作業，復於九一年六月二十七日及同年九月二日分別以台內地字第 九一 八五五九號函及同字第九一 一一三八一號函釋准予受理民眾申請塗銷地目，並將其地目欄以空白方式處理。至於不同地目之土地申請合併，縱然使用舊有地號，仍應參照前揭規定不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理，並請轉知地政事務所加強向民眾宣導地目逐步廢除之措施。

內政部函為八八年六月七日台（八八）內地字第八八 六九九八號函，溯自中華民國九二年三月二七日停止適用乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.20 北市地一字第09231250700號

說明：奉交下 內政部九二年四月二十九日台內地字第 九二 六九九三七號函辦理，並檢送上開函影本乙份。

附件

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

92.4.29 台內地字第0920069937號

主旨：本部八八年六月七日台（八八）內地字第八八 六九九八號函，溯自中華民國九二年三月二七日停止適用，請 查照，並轉知所屬。

說明：查地籍測量實施規則第二百零八條條文業經本部九二年三月二十五日台內地字第0920069684號令修正發布，該修正條文說明略以：「...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。」是以旨開函釋意旨業與上開修正條文不符，爰予停止適用。

內政部函釋有關登記規費及罰鍰之退還方式，應依土地登記規則第五 一條及第五 二條規定辦理等乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.20 北市地一字第09231453500號

說明：

- 一、依內政部九二年五月五日內授中辦地字第 九二 七三四一號函副本辦理，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 桃園縣政府

92.5.15 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 7 3 4 1 號

主旨：為劉進福先生代理新燕股份有限公司，申請退還八八年辦理平鎮市環南段一〇四九地號等各筆土地買賣登記已繳之規費乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九二年五月一日府地籍字第 0 9 2 0 0 9 2 9 8 4 號函。
- 二、查中央法規標準法第八條規定「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。」，是行政法規之適用應以行為時之法規為準。有關申辦權利變更登記其登記費之計收，前經本部分別於八九年六月三日台內中地字第八九七九五九七號函修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點、九二年七月二三日台內中地字第九八二六六六號令修正上開補充規定第三點(三)、(五)款有案，故該登記案件依上開補充規定修正前所繳之登記費及罰鍰，因已登記完竣，表示其權利關係業已確定，該登記費及罰鍰並無退還之疑義。
- 三、另查登記費及罰鍰依規費法規定其性質為行政手續之一種，係由公庫經收，登記機關之收支受會計年度之限制，政府機關對人民申辦事項，一經處理，所繳規費不得請求發還，為一般通例。故有關登記費及罰鍰之退還方式，應依土地登記規則第五一條及第五二條規定辦理。

內政部函為關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.1.北市地一字第 0 9 2 3 1 2 6 8 5 0 0 號

說明：

- 一、依內政部九二年四月二五日內授中辦地字第 九二 五七七一號函副本辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本乙份。
- 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及本處第一科(請刊登法令月報)(二份)。

附件一

內政部函 嘉義市政府

主旨：關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府九二年三月五日府地籍字第0920025762號函。

二、案經函准法務部九二年四月一日法律字第0920011607號函略以：「二、按信託法第一條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』準此，信託關係之成立，除須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提外，受託人尚須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產。申言之，委託人如僅為使他人代為處理事務（例如代為繳交稅金或代為處理共有物之分割事宜等），而將其財產權移轉於受任人，自己仍保有實際支配及收益之權利者，其移轉縱以『信託』為名，尚非信託法上之信託。再者，受託人縱有管理或處分信託財產權限，惟其處分（如拋棄信託財產所有權）倘非為受益人之利益或特定目的為之，亦不符信託之本旨，

。三、另信託有二個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的部分並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成立；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託之意旨時，則該信託宜解為全部無效。觀諸本件信託登記內容，其信託之標的，除拋棄書中所列欲拋棄之土地外，尚有其他土地，其信託目的，除『拋棄所有權』外，受託人且有管理、處分信託財產等權限。由於拋棄信託財產攸關受益人權益甚鉅，縱其所拋棄者僅為信託財產中之一部分，亦須於其信託契約中明確載明其得拋棄之地號、面積等，俾得知悉受託人處分信託財產是否屬其權益範圍。本件原信託登記之信託條款中既未就得拋棄之標的為明確之訂定，而受託人所欲拋棄之土地權利，竟有原信託契約中記載係委由受託人辦理合併、分割之土地，則本件受託人有關拋棄登記之申請，顯已逾越其受託人之權限。四、又本件信託之受益人，信託條款中雖載明為委託人自己，然依其契約內容，受託人確享有『收益』信託財產之權利，如此約定亦與信託之本旨有違。」本部同意上開法務部之意見。

三、隨文檢附法務部九二年四月一日法律字第0920011607號函影本供參。

附件二

法務部函 內政部

92.4.11 法律字第0920011607號

主旨：關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記疑義乙案，本部意見如說明二至四。請查照參考。

說明：

一、復 貴部九二年三月三日內授中辦地字第 九二 三四七三號函。

- 二、按信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」準此，信託關係之成立，除須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提外，受託人尚須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產。申言之，委託人如僅為使他人代為處理事務（例如代為繳交稅金或代為處理共有物之分割事宜等），而將其財產移轉於受任人，自己仍保有實際支配及收益之權利者，其移轉縱以「信託」為名，尚非信託法上之信託。再者，受託人縱有管理或處分信託財產權限，惟其處分（如拋棄信託財產所權）倘非為受益人之利益或特定目的為之，亦不符信託之本旨，合先敘明。
- 三、另信託有二個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的部分並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託之意旨時，則該信託宜解為全部無效。觀諸本件信託登記內容，其信託之標的，除拋棄書中所列欲拋棄之土地外，尚有其他土地；其信託之目的，除「拋棄所有權」外，受託人且有管理、處分信託財產等權限。本件既已許其為信託登記，似不宜再以「拋棄所有權屬事務之處理行為，自無由成立信託」為由，不受理其拋棄登記之申請。惟由於拋棄信託財產攸關受益人權益甚鉅，縱其所拋棄者僅為信託財產中之一部分，亦須於其信託契約中明確載明其得拋棄之地號、面積等，俾得知悉受託人處分信託財產是否屬其權限範圍。本件原信託登記之信託條款中既未就得拋棄之標的為明確之訂定，而受託人所欲拋棄之土地權利，竟有原信託契約中記載係委由受託人辦理合併、分割之土地，則本件受託人有關拋棄登記之申請，顯已逾越其受託人之權限。
- 四、又本件信託之受益人，信託條款中雖載明為委託人自己，然依其契約內容，受託人卻享有「收益」信託財產之權利，如此約定亦與信託之本旨有違，併此指明供參。

函轉內政部九二年四月八日內授中辦地字第 九二 八一五九一號令

臺北市政府地政處函 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

92.4.21.北市地一字第09231167600號

說明：奉交下內政部首揭令副本辦理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司（中）

92.4.8 內授中辦地字第0920081591號

按以收購金融機構不良債權為目的之資產管理公司，就已取得執行名義之債權，依金融機構合併法第五條第一項第三款規定，得就其債務人或第三人所提供第一順位抵押權之不動產，委託經主管機關認可之公正第三人公開拍賣，並不適用民法債編施行法第二八條之規定。又該公正第三人之認可辦法及其公開拍賣程序，依同條第二項規定，由主管機關

定之。另同條第三項規定，資產管理公司或第一項第三款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。據此有關資產管理公司或經主管機關認可之公正第三人，經依金融機構合併法上開規定受強制執行機關（法院）之委託辦理不動產拍賣變賣業務，因該法對於受委託之資產管理公司或公正第三人並未限定須具有不動產經紀業管理條例所稱經紀業之資格，是以該資產管理公司或公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，自不受該條例之限制。

附件二

有關台端建議釋示不動產經紀業管理條例第三 條執行疑義乙案

臺北市政府地政處函 張鎗華君

92.4.29.北市地一字第 0 9 2 3 1 2 0 8 8 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九 二年四月二 二日內授中辦地字第 九二 五九七 號函辦理，兼復台端九 一年 二月三 日未具文號函。
- 二、旨揭事項經本處報奉內政部前揭號函核復略以：「說明二：按不動產經紀業管理條例第三 條規定：『經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。』是以經紀業經直轄市或縣（市）主管機關發現有開始營業後而自行停止營業之情形者，該主管機關自應先予查明是否已依法辦理停業登記，對於未依法辦理停業登記者，得逕洽財政部所屬地區國稅局提供該經紀業營業情形相關資料，該主管機關並得參考該地區國稅局提供之資料，依上開規定本諸事實認定辦理。」，本處自當參照辦理。
- 三、副本抄送臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、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、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報），隨文檢送內政部函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.4.22.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 5 9 7 0 號

主 旨：關於不動產經紀業管理條例第三 條執行疑義乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依據財政部九 二年四月 四日台財稅字第 0 9 2 0 4 5 2 0 2 3 號函辦理，並復貴處九 二年一月二 四日北市地一字第 0 9 2 3 0 3 3 3 7 0 0 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例第三 條規定「經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。」是以經紀業經直轄市或縣（市）主管機關發現有開始營業後而自行停止營業之情形者，該主管機關自應先予查明是否已依法辦理停業登記，對於未依法辦理停業登記者，得逕洽財政部所屬地區國稅局提供該經紀業營業情形相關資料，該主管機關並得參考該地區國稅局提供之資料，依上開規

定本諸事實認定辦理。

三、副本抄送財政部等機關，請財政部轉知所屬地區國稅局惠予協助辦理。

修正本處原訂頒之「臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點」及「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表」如附件，並自即日起開始施行

臺北市政府地政處函 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

92.5.9 北市地一字第 09231369100 號

說 明：

- 一、依本處九二年五月七日北市地一字第 09231310800 號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八八年七月二十六日府法秘字第八八五二五八號函轉 貴會八八年七月二日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市警察局長、臺北市商業管理處、臺北市政府法規委員會、抄發本處第一科（請刊登法令月報）政風室。

附件

臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點修正條文對照表		
修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
名稱：臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處執行要點	名稱：臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點	參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第九一八六三五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」修正。維持原條文。
一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）建立不動產交易秩序、保障交易者權益、促進不動產交易市場健全發展，爰依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二七條規定，特設置業務檢查小組，並訂定本執行要點。	一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）建立不動產交易秩序、保障交易者權益、促進不動產交易市場健全發展，爰依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二七條規定，特設置業務檢查小組，並訂定本執行要點。	
二、本處業務檢查小組成員由下列人員組成： （一）專門委員或簡任技正	二、業務檢查小組成員如下： （一）本處簡任專門委員或技正。	一、本處專門委員均為簡任職，技正始有簡薦任之分，爰修正第一

<p>。</p> <p>(二) 第一科人員。</p> <p>(三) 政風人員。</p> <p><u>必要時得洽請臺北市政府所屬相關機關、消費者保護官、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會或臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等協助。</u></p> <p>三、業務檢查小組成員於執行職務時，應注意下列事項：</p> <p>(一) <u>行前對於排定檢查對象、時間、地點均應保密。</u></p> <p>(二) <u>應佩帶機關服務證，並主動出示以證明身分，並說明檢查目的。</u></p> <p>(三) 應備妥「<u>臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表</u>」(如附表)及<u>照相機、攝影機或錄音機</u>等相關文件及工具。</p> <p>(四) 應熟悉相關法令，現場保持良好處理態</p>	<p>(二)第一科人員。</p> <p>(三)<u>第二科人員。</u></p> <p>(四)政風人員。</p> <p>三、業務檢查小組成員於執行職務時，應注意下列事項：</p> <p>(一)<u>為落實業務檢查成效，行前需保密。</u></p> <p>(二)業務檢查小組成員於業務檢查時，應對經紀業者主動出示足以證明身分之機關服務證。</p> <p>(三)<u>為利於業務檢查之進行，業務檢查小組應備妥「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表」(如附表)及照相機等相關文件及工具。</u></p> <p>(四)業務檢查小組成員應熟悉相關法令，現場保持良</p>	<p>項第一款如文</p> <p>二、刪除原執行要點第一項第三款「第二科人員」，原第四款「政風人員」移列第三款。</p> <p>三、參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第九一八六三五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第二點，增訂第二項，明定必要時得洽請臺北市政府所屬相關機關、消費者保護官、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會或臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等協助。</p> <p>一、文字修正。</p> <p>二、參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第九一八六三五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第一點、第三點第一款增訂第五、六款。</p>
--	---	---

<p>度，避免發生衝突。</p> <p><u>(五)應公正執行職權，不得接受不當餽贈或招待。</u></p> <p><u>(六)於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突事件，致人身安全遭受威脅時，得向當地警察單位報備或請其派員為必要之保護。</u></p>	<p>好處理態度，避免發生衝突。</p>	
<p>四、<u>實施業務檢查及違法經營經紀業務查處之對象及方式得依下列優先順序：</u></p> <p>(一)明知或可得而知為違法經營或有違法營業之虞者。</p> <p>(二)經檢舉或相關單位通報並檢具具體事證而有違法之虞者。</p> <p><u>(三)明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。</u></p> <p><u>(四)登記營業項目為房屋仲介業、土地仲介業、房屋租售之介紹業務、提供不動產買賣之資訊顧問業務、廣告之企劃及代理業務等未申請經營許可而有經營仲介或代銷業務之虞者。</u></p> <p><u>(五)經本處核准許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。</u></p> <p><u>(六)經本處核准設立備查者。</u></p>	<p>四、實施業務檢查之對象及方式如下：</p> <p>(一)原則以經本處核准許可經營經紀業屆滿一年者，採不定時機動檢查。</p> <p>(二)經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第九一八六三五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第三、四點修正第二款，並增訂第一、三、四、五、六款。</p>
<p>五、本要點之業務檢查內容，其範圍如下：</p>	<p>五、本要點之業務檢查內容，其範圍如下：</p>	<p>參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第</p>

<p>(一)本條例第二 九條及第三 二條規定所列各項情事。</p> <p>(二)本條例第七條第一項、第三 條前段規定主管機關得廢止許可之情事。</p> <p>(三)本條例第三 一條規定之情事。</p> <p>(四)其他與經紀業相關事項。</p>	<p>(一)本條例第二 九條第一項及第三 二條第一項規定所列各項情事。</p> <p>(二)本條例第七條第一項、第三 條前段規定主管機關得廢止許可之情事。</p> <p>(三)本條例第三 一條規定之情事。</p> <p>(四)其他與經紀業相關事項。</p>	<p>九一 八六三 五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第五點修正第一款。</p>
<p>六、經紀業違反本條例者，依下列方式處理之：</p> <p>(一)有本條例第二 九條及第三 二條第一項規定所列各項情事之一者，依「臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準」處罰。</p> <p>(二)有本條例第七條第一項、第三 條前段規定主管機關得廢止許可之情事者，由本處廢止經紀業之許可，並通知經濟部、本市商業管理處、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會或臺北市不動產代銷經紀商業同業公會。</p> <p>(三)經紀人員有本條例第三 一條規定之情事者，由本處交付不動產經紀人員獎懲委員會處理。</p> <p>(四)依業務檢查結果認定經紀業或經紀人員違反本條例之情節嚴重，對消費者已發</p>	<p>六、經紀業違反本條例者，依下列方式處理之：</p> <p>(一)有本條例第二 九條第一項及第三 二條第一項規定所列各項情事之一者，依「臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準」處以罰鍰。</p> <p>(二)有本條例第七條第一項、第三 條前段規定主管機關得廢止許可之情事者，由本處廢止經紀業之許可，並通知本市商業管理處。</p> <p>(三)經紀人員有違反本條例第三 一條規定之情事者，由本處交付不動產經紀人員獎懲委員會處理。</p> <p>(四)依業務檢查結果認定經紀業或經紀人員違反本條例之情節嚴重，對消費者已發生重大損害或有</p>	<p>參酌內政部九 一年 二月 三日內授中辦字第 九一 八六三 五號函訂定之「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第 四點修正第一、二、三款，並增訂第五款。</p>

<p>生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三七條規定，透過大眾傳播媒體公告違規業者名稱、負責人或經紀人員姓名及違規情形。</p>	<p>發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三七條規定，透過大眾傳播媒體公告違規業者名稱、負責人或經紀人員姓名及違規情形。</p>	
<p>(五)有本條例第三二條第二項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。</p>		
<p>七、業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市地政處不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表（一式二份），由經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員及業務檢查小組人員簽章後，一份交付經紀業（營業處所）代表收執、一份由業務檢查小組攜回處理。但經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，由業務檢查小組攜回另行以雙掛號郵寄送達。</p>	<p>七、業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市地政處不動產經紀業務檢查紀錄表（一式二份），由經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員及本處業務檢查小組人員簽章後，一份交付經紀業（營業處所）代表收執、一份由本處攜回處理。但經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，由本處攜回另行函寄。</p>	<p>參酌內政部九一年二月三日內授中辦字第九一八六三五號函訂定之「不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」第四點修正。</p>
<p>八、本執行要點，如有未盡事宜，得參照內政部訂定「不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」辦理。</p>		<p>增訂第八點，明定本執行要點有未盡事宜時，得參照內政部訂定「不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」辦理。</p>

臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表

編號：()年度 號

業務檢查及違法經營經紀業務 查處時間	受檢對象	地址
年 月 日 午 時 分		臺北市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓 之
檢查項目	檢查結果	備註
一、經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛於營業處所明顯之處	是 否	
二、仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處	是 否	
三、廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣(非加盟經營者，無須檢查本項目)	是 否	
四、經紀業是否於經紀人到職或異動之日起五日內，造具名冊報請所在地主管機關備查	是 否	
五、經紀業有無僱用未具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務	有 無	
六、經紀業或經紀人員有無收取差價或其他報酬之情事	有 無	
七、經營仲介業務者，是否依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收	是 否	
八、經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售	是 否	
九、經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符，並註明經紀業名稱	是 否	
不動產經紀業管理條例第二二條第一項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章	是 否	
一、經紀業是否於加入公會後六個月內開始營業	是 否	

<p>一、經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之 不動產說明書向與委託人交易之相對人解說</p>	<p>是 否</p>	
<p>三、受檢對象有無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕</p>	<p>有 無</p>	
<p>四、其他檢查事項：</p>		
<p>非經紀業經營中介或代銷業務： 未申請許可 未辦妥公司或商業登記 未繳交營業保證金 未加入同業公會 原許可經廢止或撤銷或失效</p>	<p>現場營業情形：</p>	
<p>業者陳述意見：</p>		
<p>業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具結人（即受檢對象代表）： 負責人 (簽章) 現場工作人員（與負責人關係：) (簽章) 身分證字號： 戶籍地址： 市（縣） 鄉、鎮、市、區 路（街） 段 巷 弄 號 樓之 臺北市政府地政處業務檢查小組人員： 領 隊： (簽章) 會同人員： (簽章) 第一科： (簽章) 政風室： (簽章)</p>		
<p>附註：本表一式二份，一份當場交付受檢對象之負責人或現場工作人員（如拒絕簽章時，則由本檢查小組攜回以雙掛號郵寄），並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法（規定）將受罰，須依法（規定）遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。</p>		

內政部函關於長鴻房屋仲介企業社申請其所繳存之營業保證金，予以移轉於新設公司乙案，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

92.5.12 北市地一字第 0 9 2 3 1 3 5 6 2 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九二年五月七日內授中辦地字第 九二 七一三一號函辦理，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 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

92.5.7 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 7 1 3 1 號

主 旨：關於長鴻房屋仲介企業社申請其所繳存之營業保證金，予以移轉於新設公司乙案，復請查照。

說 明：

- 一、依據經濟部九二年五月二日經商字第 0 9 2 0 0 0 7 5 1 3 0 號函辦理，並復貴會九二年四月二一日（九二）房仲全聯字第九二 三 號函。
- 二、案經函准經濟部上開函略以：「查公司係依公司法組織設立之法人，而獨資、合夥之商業則係依商業登記法組織設立之事業，二者設立之法律依據不同，故為不同之權利義務主體，自無獨資或合夥之商業變更組織為公司組織之情事。」；故本案長鴻房屋仲介企業社雖於負責人未變更由商號改為公司型態繼續經營不動產經紀業務，因商號改為公司既非屬變更組織，自無不動產經紀業管理條例第九條第二項：「經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利隨之移轉」規定之適用。

內政部函復中華民國地政士公會全國聯合會有關申請人持憑經民間公證人公證、認證之登記原因證明文件申辦登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.1 北市地一字第 0 9 2 3 1 2 8 7 7 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年四月二五日內授中辦地字第 九二 八二八一八號書函副本辦理，隨文檢送上開號書函影本乙份。
- 二、又內政部九一年五月八日台內地字第 九一 六三二八五號函送之「研商地政業務因應戶政機關廢除印鑑證明替代方案」會議紀錄，本處前以九一年五月五日北市地一字第 九一三一四六八三 號函送貴所在案。

附 件

內政部書函 中華民國地政士公會全國聯合會

92.4.25 內授中辦地字第 0920082818 號

主旨：有關申請人持憑經民間公證人公證、認證之登記原因證明文件申辦登記疑義乙案

說明：

- 一、復貴會九二年三月九日全地公(三)字第九二六四九號函。
- 二、查本部前以九一年五月八日台內地字第 九一 六三二八五號函送「研商地政業務因應戶政機關廢除印鑑證明替代方案」會議紀錄予貴會暨各直轄市、縣(市)政府，上開會議結論二(二)2 決議為：「民間公證人執行職務作成之文書，依公證法第三 六條規定視為公文書，應推定其為真正，但審查時如有疑義者，得於司法院『各地方方法院所屬民間公證人登錄名冊』網頁(<http://www.judicial.gov.tw/公證/民間公證人名簿.htm>)查詢民間公證人聯絡資料並予聯繫查對。」，是申請人持憑經民間公證人公證、認證之登記原因證明文件申辦登記，登記機關依上開決議辦理，尚毋須逐案另行文法院求證，亦毋須將民間公證人簽證之印鑑或簽名式樣送交各地政機關備查。

內政部函為關於「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點認定疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市地政士公會等

92.5.1.北市地一字第 09231288900 號

說明：

- 一、奉交下內政部九二年四月二 五日內授中辦地字第 九二 五一八三號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會(惠請刊登市府公報)、臺北市府地政處第一科(請刊登地政法令月報)。

附件

內政部函 各直轄市、縣(市)政府

92.4.25 內授中辦地字第 0920005183 號

主旨：關於「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點認定疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據花蓮縣政府九二年四月二日府地籍字第 09200344990 號函辦理。
- 二、查本部九一年八月二 九日台內中地字第 0910084966 號令訂定「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點：「參加主管機關、設有土地行政相關科(系、組)之學校或地政士公會舉辦有關土地行政之研討會或專題演講之證明文件；每次活動折算一小時。」，上開所稱主管機

關，依地政士法第三條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府」。是以，地政事務所非屬上開規定之主管機關；又得折算時數之活動，係指主管機關舉辦有關土地行政之研討會或專題演講，如主管機關舉辦一般性法令宣導或座談會，與上開規定有別，不得折算其時數。

「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」業經本府九二年五月三日府地一字第 九二 二 七三八 號令發布，茲檢送該令及其附件乙份，請刊登市府公報

臺北市政府函 臺北市政府秘書處

92.5.13 府地一字第 0 9 2 0 2 0 7 3 8 0 1 號

說 明：副本抄陳內政部（請備查）、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、臺北市議會、臺北市政府法規委員會、臺北市政府訴願審議委員會、臺北市政府地政處（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

臺北市政府令

92.5.13 府地一字第 0 9 2 0 2 0 7 3 8 0 0 號

訂定「臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準」如附件，並自九二年五月四日實施。

附件二

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理違反地政士法（以下簡稱本法）第四 九條至第五 一條事件，特訂定本基準。

二、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違 規 事 件	法 條 依 據 (地政士法)	法定罰鍰額度(新 臺幣:元)或其他 處罰	統 一 裁 罰 基 準 (新臺幣:元)
甲	未取得地政士證書或地 政士證書經撤銷或廢止 ，而擅自以地政士為業者 。	第四 九條	處五萬元以上二 五萬元以下罰 鍰。	第一、二、三、四、 五(含以上)次違規 ，分別處五、 五、二、二 五萬 元。

乙	一、未依本法取得開業執照，而以地政士為業者。 二、領有開業執照未加入公會，而以地政士為業者。 三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發，仍以地政士為業者。 四、開業執照經撤銷或廢止，仍以地政士為業者。 五、受停止執行業務處分，仍以地政士為業者。	第五 條、第五 三 條	一、處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正或停止其行為，而逾期未改正或停止其行為者，應連續處罰。	第一、二、三、四、五(含以上)次查獲，分別處三、六、九、二、五萬元，並以書面通知限期三日內改正或停止其行為。
丙	地政士公會拒絕領有本府核發開業執照且未經註銷、撤銷或廢止之地政士加入公會者。	第五 一 條	處三萬元以上五萬元以下罰鍰。	第一、二、三、四、五(含以上)次查獲，分別處三、六、九、二、五萬元。

三、前點個別案件之情況，有特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由。

四、本府處理違反本法之程序如下：

- (一) 發現有本法第四 九條、第五 條及第五 一條之事件，由本府作成處分，並將該處分書依行政程序法規定送達受處分人，俾受處分人繳納罰鍰或履行一定行為義務。
- (二) 受處罰人逾期不繳納罰鍰者，由本處進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

內政部函為認可彰化縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.5.13 北市地一字第 0 9 2 3 1 4 0 4 0 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九 二年五月七日內授中辦字第 九二 七 五九號函副本辦理，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、臺北市土地登記代理人職業工會、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 彰化縣土地登記代理人職業工會

92.5.7 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 7 0 5 9 號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九二年五月二日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九二年第八次)會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.15 北市地一字第 0 9 2 3 1 3 7 5 0 0 0 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所九二年五月八日北市中地一字第 九二三 七五五五號函辦理。
- 二、本次會議，提案單位未依「臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理要點」規定檢送提案單及相關附件，請注意改進。

附件

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九二年第八次)會議紀錄

壹、時間：九二年五月九日(星期五)下午二時

貳、地點：市政大樓北區四二會議室

參、主席：曾專門委員秋木

記錄：傅小芝

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：無

陸、討論事項及結論：

提案：

提案單位：臺北市中山地政事務所

案由：有關 君代理 建設股份有限公司申辦建築基地所有權拋棄疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依據：

民法第七百六 四條規定：「物權，除法律另有規定者外，因拋棄而消滅。」
土地法第 條第二項規定：「私有土地之所有權消滅者，為國有土地。」
建築法第 一條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其
所應留設之法定空地。．．應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，
．．。」

土地登記規則第一百四 三條第二項規定：「．．私有土地所有權之拋棄，登
記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。」

內政部七 二年九月二 七日台（七二）內地字第一七七—四 號函要旨：「
．．法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆而有所不同
，．．如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，不僅將增加基地
權利關係之複雜性，且縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有
悖。」

內政部九 年八月 五日台（九 ）內中地字第九 一二 二五號函要旨：「
．．基於法定空地屬於建築基地之一部分，縱該法定空地之所有權人與該建造
執照之建物及其坐落基地之所有權人並非同一，其禁止拋棄建築法定空地之精
神仍屬一致；．．本案宜由現所有權人 將該法定空地所有權移轉予現建
物所有權人始為正辦，而不宜同意其拋棄該法定空地所有權。」

鈞處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八 六年第一次）第一案決議略
以：「．．所拋棄之土地既為．．建造執照之基地（即建築基地）．．似應查明
實際情形，將其基地持分移轉予尚未取得基地持分或取得基地持分顯不相當之
區分建物所有權人，始為正辦，以符合公寓大廈管理條例第四條第二項之規定
。．．本案宜由古亭所查明該筆土地上是否尚有未登記建物或有無尚未取得基
地持分或取得基地持分顯不相當之區分建物所有權人之情事後，再詳敘案情函
請國有財產局表示意見後據以辦理。」

二、案情說明：

（一）本案申請人 建設股份有限公司（以下簡稱 建設）前於九 二年
二月二 七日以本所收件中山字第五二三八號登記案，就該公司所有本
市中山區德惠段 小段 地號土地權利範圍萬分之六一五及該土
地上未辦建物所有權第一次登記建物〔門牌： 街 號地下（室）
〕權利範圍一〇〇〇分之一申辦所有權拋棄登記，經本所審認以「本案
申請人於本所登記簿所載僅有土地持分，案附登記清冊及聲明書建物部
分尚未辦理建物所有權第一次登記，產權尚未確定。」通知補正後，申
請人將該未登記建物刪除，僅就土地部分申請拋棄所有權。又本案土地
是否為法定空地，經本府工務局建築管理處九 二年三月 二日北市工
建照字第 九二六一四六 五 號函查復略以：「．．按建築法所稱
建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，．．
旨揭（四五九）地號土地．．係本局六五使字第 一三三五號使用執照
之建築基地，．．。」，本所以為本案土地為建築基地，與建築法第
一條規定及前揭內政部七 二年九月二 七日函釋暨 鈞處九 一年
一月八日北市地一字第 九 二三 九五二 號函附簡化各地政事
務所請示案件處理研討會（九 年第二 五次）會議紀錄提案五決議意

旨不符，遂駁回其申請。

(二) 嗣建設復於九二年四月八日以本所收件中山字第九四五六號登記案再次提出申請，並檢具九二年四月三日(九二)群申字第 四 四號申請理由書謂：「...內政部七二年九月二七日台(七二)內地字第一七七一四號函釋意旨為『建築法定空地，不得單獨拋棄』...拋棄基地所有權，乃屬無相對人之單獨行為，顯與公寓大廈管理條例第四條所指之所有權移轉或設定負擔等有相對人之契約行為有別，即無該條例適用之餘地。...本件申請人建設股份有限公司係依據土地登記規則第一百四三條之規定，就名下台北市中山區 段 小段 地號之建築基地所有權應有部分權利範圍之全部，向鈞所申辦所有權拋棄登記(即所有權塗銷登記)。且於拋棄上開建築基地所有權時，該建築基地之上申請人並無任何建物所有權。是以，本件既係申請人單純地拋棄名下同段、同地號之建築基地所有權應有部分權利範圍之全部土地持分，而非僅部分土地持分，更非僅拋棄法定空地而已，即顯與建築法第一條、公寓大廈管理條例第四條等相關規定，內政部七二年九月二七日台(七二)內地字第一七七一四號函及台北市政府地政處九一年一月八日北市地一字第 九 二三 九五二 號等函釋意旨均無任何牴觸可言，似無不許以之申辦拋棄(塗銷)登記之理。...」，主張其單獨拋棄上揭地號土地與上開規定並無牴觸。

(三) 本所詳述前揭案情，請財政部國有財產局臺灣北區辦事處表示意見，經該處九二年五月二日台財產北接字第 九二 一五四九五號函復略以：「...民眾申請拋棄之土地，經登記為國有，倘有占用之情形，除符合國有財產法相關規定得予出租外，本處均依民法第一百七九條規定向占用人追收不當得利使用補償金。本案依 貴所前述函示，建設公司原有 地號土地及地上 至 建號等二 三棟建物之所有權，嗣陸續出售建物及建物之基地或單獨出售予第三人，現剩餘土地權利範圍萬分之六一五，是其於辦理建物所有權移轉登記時，是否依『公寓大廈管理條例』第四條第二項之規定，與其基地應有部分一併移轉，或應將其現有基地持分移轉予尚未取得基地持分或取得基地持分顯不相當之區分建物所有權人，請 貴所查明澄清後逕依權責辦理，本案土地倘經 貴所准予拋棄，並登記為國有，對類此被占用土地，本處將依規定請求不當得利使用補償金。」

三、法令及疑義分析：

(一) 按建設第一次申請時，係以首揭 地號土地及該土地上未辦建物所有權第一次登記之建物(門牌： 街 號地下)權利範圍一併拋棄，經本所通知補正後，始將該建物標的刪除，僅就土地部分申辦拋棄。查本市中山區 段 小段 地號土地(重測前：牛埔段四六一之一地號)為六五年使字第一三三五號使用執照之建築基地，建設為該使用執照起造人之一，渠原既以 地號土地及其上未登記建物之權利範圍一併拋棄，可證申請人即認定該土地權利範圍為該未登記建物應分攤之基地，是申請人於再次送件時以前揭理由書謂申請人於該建

築基地上並無任何建物所有權，似不足採；又該土地權利範圍如確為該未登記建物之基地，則該土地似有內政部九二年二月九日內授中辦地字第 九二 八一八四五號函釋所指之「使用負擔」，依法似不應受理 建設拋棄其所有權。

- (二) 次查， 建設原有 地號土地及其地上 至 建號等二 三棟建物之所有權，嗣陸續出售建物及建物之基地或單獨出售土地予第三人，現剩餘土地權利範圍萬分之六一五。申請人如確已無本案土地地上已登記或未登記之建物所有權者，則其保留之土地權利範圍，似為渠歷次出售建物應分攤之基地持分，而宜將該土地依各建物應分攤之基地權利範圍移轉予建物所有權人始為正辦，亦始符合前揭建築法、內政部函釋暨 鈞處研討決議之意旨。
- (三) 惟查財政部國有財產局臺灣北區辦事處九二年五月二日指，本案土地（建築基地）如經准予拋棄，對類此被占用土地，該處將依民法第一百七九條規定向占用人請求不當得利使用補償金，是拋棄建築基地者，是否迂迴脫法免除其該土地上原有之使用負擔，該處自有妥當追收之處理，似非屬地政機關之審認範圍。又「公寓大廈管理條例」第四條第二項，乃規定專有部分不得與其所屬建築物基地所有權之應有部分分離而為「移轉」或「設定負擔」，本案建築基地所有權之拋棄屬塗銷登記性質，非所有權移轉或設定負擔，亦非有權利人與義務人之相對法律行為，故似無上開公寓大廈管理條例規定之適用，爰本案似得准予受理拋棄登記。

四、擬處理意見：

- (一) 建築基地之拋棄，既經財政部國有財產局臺灣北區辦事處九二年五月二日指，本案土地（建築基地）如經准予拋棄，對類此被占用土地，該處將依民法第一百七九條規定向占用人請求不當得利使用補償金，且無公寓大廈管理條例第四條第二項之適用，爰申請人單獨拋棄建築基地所有權者，如申請當時申請人於該建築基地上無任何建物所有權，擬參酌內政部八八年八月六日台內地字第八八 三七 九號函釋意旨及鈞處所訂補正用語，請申請人檢附切結書切結確不違反公共利益或損害他人利益後，准予申請人拋棄建築基地所有權。
- (二) 另法定空地依上開法理，似亦得准予受理拋棄所有權登記，故建議就法定空地之拋棄，另案建議內政部停止日前所為法定空地不得拋棄函釋之適用。

決議：

- 一、按權利之行使，不得違反公共利益或損害他人為主要目的，經查本案本市中山區 段 小段 地號土地上之建物為區分所有建物，本諸建物與基地一體化，如欲拋棄權利應就該區分所有建物連同基地一併為之，如僅就建物基地之部分單獨為之非但該基地含法定空地，且拋棄而登記為國有後，該新取得之權利人因僅有基地持分而無建物，勢必徒有地價稅之負擔而已，難謂無損害他人，因此類此之拋棄，應不予准許。

- 二、又本案申請人 建設股份有限公司前主張就其所有之本市中山區 段
小段 地號土地權利範圍一 分之六一五及該土地上未辦建物所
有權第一次登記之建物所有權拋棄登記，因其地上建物之權屬尚未經登記而
確定，因此宜俟地上之建物辦竣所有權第一次登記後，再行就該建物及相對
應之建築基地一併辦理拋棄，併予敘明。

柒、散會。

內政部令為關於該部七 九年 一月二 三日台(七九)內地字 第八四八二五八號函訂頒之「內政部核發土地登記專業代理人證 書作業要點」即日起停止適用乙案

臺北市府地政處函 臺北市地政士公會等

92.5.15 北市地一字第 0 9 2 3 1 4 3 6 8 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九 二年五月六日內授中辦地字第 九二 八二七 八號令副
本辦理，隨文檢送該令影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市府地政處第
一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 總務司

92.5.6 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 2 7 0 8 號

本部七 九年 一月二 三日台(九)地字第八四八二五八號函訂頒「內政部核發土地
登記專業代理人證書作業要點」即日起停止適用。

本市大安地政事務所建議簡化授權書作業流程及於「授權書查詢 系統」刪除經取消之授權書乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.20 北市地一字第 0 9 2 3 1 2 5 0 7 0 0 號

說 明：

- 一、依本市大安地政事務所九 二年四月 一日北市大地一字第 九二三 三九七
七 號函、本市中山地政事務所九 二年四月二 八日北市中地一字第 九
二三 六八四三 號函、本市松山地政事務所九 二年四月二 八日松地一
字第 九二三 五一四五 號函、本市建成地政事務所九 二年四月三 日
建地一字第 九二三 六一五六 號函、本市古亭地政事務所九 二年四月
三 日北市古地一字第 九二三 五 三八 號函、本市士林地政事務所九
二年五月二日北市土地一字第 九二三 六四二六 號函辦理及依本處九
二年四月二 二日北市地一字第 九二三一一 九一 號函續辦。
- 二、為簡化公文處理作業流程並爭取登記時效，自即日起，駐外單位函送之授權書，

如未列明轄區地政事務所或誤送，或其標示涉及二個或二個以上之地政事務所轄區者，均由收文之地政事務所逕為掃瞄建檔，毋須函轉轄區地政事務所。另有關授權書授權事項已辦竣登記者，似應予以刪除，惟如何認定該授權書授權事項已辦竣登記，並應予刪除，請貴所於五月三日前依實務作業研提具體意見報處。

- 三、次為免審查人員誤判，已建檔之授權書，如嗣後經授權人取消該授權時，應予以刪除，且得由收受取消原授權內容之授權書之地政事務所逕行刪除，並擬於本處授權書查詢系統增列得查詢異動資料之功能。惟在程式修改未完成期間，仍由建檔人員將該已取消之授權書自系統中刪除，並應建立可供查對原始檔案之機制。另授權書應增列「授權期間」欄項，以使得逾授權期間之授權書得由程式控管人員予以刪除或鍵入歷史檔。上開程式修正事宜，由本處資訊室另行研究辦理。
- 四、副本抄發臺北市政府地政處資訊室（請依說明三配合修改授權書查詢系統。並於系統修改後通知本處第一科）臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）。

「臺北市土地登記專業代理人獎懲委員會設置要點」，即日起停止適用

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校（請刊登公報，不另行文）

92.5.20 府人一字第 09214459100 號

說明：依據本府地政處民國九二年五月三日北市地人字第 09231393000 號函辦理。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九二年第九次)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

92.5.21 北市地一字第 09231425900 號

說明：依本市松山地政事務所九二年五月四日北市松地一字第 九二三 四六二 一一 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(九二年第九次)會議紀錄

壹、時間：九二年五月六日(星期五)下午二時

貳、地點：市政大樓西北區三樓民眾記者接待室

參、出席單位及人員：(略)

肆、列席人員：(略)

伍、主席：曾專門委員秋木

紀錄：林正昌

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：有關張 先生代理余 女士申請本市信義區祥和段 小段 建號(信

義路 段 巷 弄 號)之未登記建物塗銷部分限制登記疑義乙案，
提請討論。

說 明：

一、依據：

余 女士九 一年 二月廿四日及九 二年二月六日、二月 七日、三月三
日、三月三 一日、四月 九日、四月二 一日申請函辦理。

二、案情說明：

查臺灣臺北地方法院於八 四年間以北院八三民執正字第五五五 號囑託查
封登記書囑本所辦理債務人翁 所有之「信義路 段 巷 弄
號」(一至七樓)」之未登記建物勘測及查封登記，本案於勘測時，因現場尚在
施工興建中且尚未分戶隔間，故依債權人檢附之建照平面圖予以轉繪為乙棟建
物，建立祥和段 小段 建號登記簿，以八 五年信義字第一三三四號案
辦竣未登記建物查封登記在案，並由本所以八 五年一月廿六日北市松地二
字第二五九六七號函將辦理結果函復法院在案。嗣後臺灣臺北地方法院以八 五
年五月三 日北院仁八三民執正五五五 字第一六六九三號函囑託本所塗銷
「信義路 段 巷 弄 號」五、六、七樓」及「信義路 段
巷 弄 號」一、七樓」之查封登記，惟因法院來函僅敘明「 號
一、七樓」與「 號五、六、七樓」建物欲塗銷查封之樓層次，而未敘明各
樓層應塗銷之面積與位置，因與前開囑託查封登記之標示(號一至七樓)
不符，無從明確判斷法院囑辦塗銷查封登記之範圍，故由本所以八 五年六月
四日北市松地一字第 四四二號函將無法受理登記之情形函復法院，俾以釐
清應塗銷查封之面積與範圍。惟因法院並未就本案有進一步之囑託，故該未登
記建物之查封登記仍尚未塗銷。現申請人多次檢具申請書主張略以：臺灣臺北
地方法院囑託塗銷登記書已詳記建物標示，建物面積則有建物測量成果圖可稽
，應可據以辦理塗銷部分查封登記。本所於三月 一日派員會同申請人實地勘
測結果，未登記建物測量成果圖、建造執照附圖及使用現況均屬相符，惟因現
場並無成果圖所載之 號門牌，同時各門牌號之權利範圍及電樓間等範圍之
認定尚有疑義，故無法逕依現場勘查結果辦理塗銷部分未登記建物之查封登記
。為決懸案，本所亦以九 二年一月 五日北市松地一字第 九一三一八七五
九 號、二月 二日北市松地一字第 九二三 一四四九 號、二月二
一日北市松地一字第 九二三 一八九五 號、三月 四日北市松地一
字 九二三 二九四二 號、四月三日北市松地一字第 九二三 四 八五
號等函請法院協助辦理，但法院迄今仍未囑託本所配合辦理相關事宜。

三、法令及疑義分析：

(一)按「法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣
押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院
人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院派員定期會同登記機關
人員勘測。勘測費，由法院命債權人於勘測前向登記機關繳納。登記機
關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理
查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置

圖之影本函送法院。」、「司法機關囑託地政事務所，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之建物測量時，由司法機關派員定期會同地政事務所人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。」為土地登記規則第一百三十九條及地籍測量實施規則第二百六十九條所規定。

- (二) 本案法院囑託塗銷查封登記時，僅敘明應塗銷「 號一、七樓」、「 號五、六、七樓」之門牌，並未表明應塗銷查封之位置及面積，與原囑託查封登記之「 號、 號、 號一至七樓」之單一門牌標示不符，且依相關資料亦無法區分 號、 號、 號各建物之明確位置及分戶面積，若依法院之囑託塗銷查封登記書記載之門牌，逕為認定，並塗銷部分建物之查封登記，恐產生錯誤（例如剩餘查封部分之位置、面積不符）及塗銷後之建物門牌與實際查封範圍不符之情形。有關法院囑託辦理未登記建物查封登記，依前揭土地登記規則及地籍測量實施規則規定，應由法院會同登記機關人員實施勘測後始可為之。至於法院囑託就已查封之未登記建物特定範圍辦理塗銷查封登記，目前則尚無規定其處理程序，也無前例可循，為避免塗銷部分未登記建物查封登記後有圖、簿、現況不符之情形，理應由法院協助確認應塗銷查封之建物位置及面積，故本所參照上開規定多次函請法院協助派員現場會同本所辦理建物測量，惟法院均未獲囑託處理相關事宜，致成懸案。

四、擬處理意見：

本案擬由本所再次通知法院訂期派員會同債權人到場指界進行勘測，若法院及債權人不會同時，擬由申請人及現住戶協助指界，依現有門牌位置繪製塗銷查封後之測量成果圖，函請法院於一個月內表示是否與該院八五年五月三日北院仁八三民執正五五五 字第一六六九三號囑託塗銷登記書記載之意旨相符，倘經法院同意或法院逾期未表示意見，則逕依測量成果圖，以標示變更登記方式，辦理部分未登記建物之塗銷查封登記。

決議：

- 一、本案依臺灣臺北地方法院八三年原囑辦未登記建物查封登記書所載之建物標示門牌號數為信義路 段 巷 弄 、 號（一至七樓），惟松山所卻僅登記為同址 、 號，漏登載「（一至七樓）」，宜請該所查明後為適當處理。
- 二、復查未經辦竣建物第一次登記建物，本不得為查封、假扣押、假處分或破產登記，惟為配合法院對該建物之強制執行，乃依法院人員之指定範圍予以勘測，並編列建號編造建物登記簿作限制登記，以資因應。其既為未登記之建物，自無從依土地法第七二條規定辦理分割或權利範圍變更登記。因此松山所擬處理意見核屬不可行。惟本案臺灣臺北地方法院八五年囑託塗銷查封登記書所載之建物門牌及樓層既已至為明確，本案應可於該建物標示部之其他登記事項欄，依法院所囑將該院之文號、塗銷查封之門牌號及樓層登載之，以為公示，俾解民困。

柒、散會。

內政部函為認可中國房地產研究發展協會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.5.23 北市地一字第 0 9 2 3 1 5 2 1 1 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年五月二日內授中辦地字第 九二 七四七一號函副本辦理，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、臺北市土地登記代理人職業工會、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 中國房地產研究發展協會

92.5.20 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 7 4 7 1 號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會九二年五月九日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本部聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前開課日期及課程表函送本部。

內政部函為認可臺中縣土地登記專業代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案，惠請刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.5.23 北市地一字第 0 9 2 3 2 1 5 2 1 2 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年五月二日內授中辦地字第 九二 七九六八號函副本辦理，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、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺中縣土地登記專業代理人職業工會

92.5.20 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 7 9 6 8 號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）

) 學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會九二年五月五日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

關於農地遭金屬污染之停耕補償費發放對象疑義乙案，業經內政部九二年五月一日台內地字第 九二 六八六七號函釋示

臺北市府地政處函 臺北市各區公所

92.5.9 北市地三字第 0 9 2 3 1 3 3 8 4 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九二年五月一日台內地字第 九二 六八六七號函辦理，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 行政院環境保護署

92.5.1 台內地字第 0 9 2 0 0 0 6 8 6 7 號

主 旨：有關高雄縣大寮鄉公所函為農地遭受重金屬污染之停耕補償費發放對象疑義乙案，復如說明

說 明：

- 一、復 貴署九二年四月二二日環署土字第 九二 二七一七六號函。
- 二、查民法第四百二一條規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。」，是以，因重金屬污染而遭受停耕限制之農地，其承租人之使用、收益權利，必定有所影響。來函既稱該等受污染耕地既可預期於二年後恢復耕作，而停耕補償費之性質係二年停耕整治耕地期間對農民之短期生計補助，故其發放對象似宜向現耕農民為之；意即訂有三七五租約之耕地，宜由承租人為停耕補償費之受領對象。又耕地三七五減租條例第一條明定：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」，准此，耕地三七五租約承租人之繳租金額及方式，除有經核定依同條例第一條規定多減租免租情事者外，均應按該條例既其個別租內容繳納租額；惟倘有承租人請求依同條例第一條規定予以減租或免租情形時，要係另一問題，供此說明。

函轉內政部九 二年五月 六日台內地字第 九二 七五
一六號函釋

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.20.北市地三字第 0 9 2 3 1 4 5 4 2 0 0 號

說 明：

- 一、依據內政部九 二年五月 六日台內地字第 九二 七五一六號函釋辦理，隨文檢送上開函及其附件影本乙份供參。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登本府公報）、本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）、第三科。

附件一

內政部函 高雄市政府地政處

92.5.16.台內地字第 0 9 2 0 0 0 7 5 1 6 號

主 旨：貴處函就平均地權條例第七 六條第二項規定「尚未依照使用計畫建築使用」之認定標準乙案，請 查照。

說 明：

- 一、復貴處九 二年五月二日高市地政一字第 0 九二 0 0 0 六一六四號函。
- 二、查本部七 二年五月二 日台（七二）內地字第一五六四三 0 號函釋，因土地登記簿已電子化作業，辦理註銷登記方式，不再以人工註記作業。是以，本部未將上開函釋納入九 年法令彙編。
- 三、本部同意依貴處所擬以領得直轄市或縣（市）政府建築主管機關發給之使用執照，作為註銷地籍資料庫已加註「出租耕地終止租約限一年內建築使用」註記登記之標準。

附件二

高雄市政府地政處函 內政部

92.5.2 高市地政一字第 九二 六一六四號

主 旨：平均地權條例第七 六條第二項規定「尚未依照使用計畫建築使用」之認定標準，報請 鑒核。

說 明：

- 一、依據吳素華小組九 二年四月 八日申請書辦理。
- 二、查「平均地權條例第七 六條第二項所規定得實施照價收買之土地，係指依同條第一項規定終止租約實際收回耕地屆滿一年，尚未依照使用計畫建築使用者而言，其限期建築使用之對象，為該終止租約收回之土地，自不因土地所有權主體之異動而受影響。準此，出租耕地終止租約後，如有上開法條所定情形，其所有權縱再移轉，直轄市及縣市政府仍得依法實施照價收買。至為保護善意第三人之權益」，編為築用地之出租耕地經直轄市及縣市政府核准終止租約後，應轉知所轄地政事務所於土地登記簿標示簿備考欄內加註「出租耕地終止租約限一年內建築

使用』以杜糾紛。」為 鈞部六 九年九月 八日台（六九）內地字第三六二三八號函所明釋，謹先敘明。

- 三、次查鈞部七 二年五月二 日台（72）內地字第一五六四三 號函釋：「關於編為建築用地於出租耕地，依平均地權條例第七 六條規定終止租約者，如經勘查已依法建築使用時，其於土地登記簿標示簿備考欄所加註『出租耕地終止租約限一年內建築使用』之戳記，應如何辦理註銷登記乙案，同意照貴處所擬意見，將該 記以紅線自左上角至右下角予以劃銷，並加蓋辦人員章。準此，經勘查已依法建築使用，為註銷該註記之依據，惟此解釋函未列入鈞部九 年版「地政法令彙編」以致對於平均地權條例第七 六條第二項規定「尚未依照使用計畫建築使用」之認定執行滋生疑義。

擬 辦：關於編為建築用地之出租耕地，依平均地權條例第七 六條規定終止租約者，其「尚未依照使用計畫建築使用」之認定標準，擬以領得宜轄市或縣（市）政府建築主管機關發給之使用執照者，作為註銷地籍資料庫已加註「出租耕地終止約限一年內建築使用」註記登記之標準。

函轉內政部釋示關於農地重劃時農民所提供之農水路用地,如有變更用途出售,辦理徵收或或有償撥用,其所得價款之處理疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

92.5.9 北市地五字第 0 9 2 3 1 3 6 9 4 0 0 號

說 明：依內政部九 二年五月一日內授中辦地字第 九二 八二九 八號函辦理，並檢附該函影本乙份。

附件

內政部函 台南縣政府

92.5.1 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 2 9 0 8 號

主 旨：關於農地重劃時農民所提供之農水路用地，如有變更用途出售，辦理徵收或有償撥用，其所得價款之處理疑義乙案

說 明：

- 一、復貴府九 二年三月 三日府地重字第 0 9 2 0 0 3 9 2 5 4 號函
- 二、按台灣地區自民國四 七年即開始辦理農地重劃，而「農地重劃條例」於民國六 九年公布行。在農地重劃條例未公布前係依據土地法及土地重劃辦法農地重劃；而土地法、土地重劃辦法只是原則性規定，相關之作業程序工作步驟，皆依據當時政府頒發之行政規則規定辦理，如重劃後農水路權屬之登記、管理、養護，臺灣省政府於民國五 一年、五 三年間規定重劃後農路登記為鄉鎮公所所有，併由鄉鎮公所管理、養護；水路登記為農田水利會所有，併由農田水利會管理、養護。
- 三、重劃時農民所提供之農水路用地，登記為鄉鎮公所既水利會所有，如有變更用途

出售，其所得價款之處理，前亦經臺灣政府六三年五月八日六三府民地戊字第四三二五號、七四年二月五日七四府地五字第一一五八六六號、七五年二月七日七五府地五字第一四二七九七號、七六年一月二日七五府地五字九五九四號函釋略以：「重劃時農民提供之農水路用地，登記為鄉鎮公所既農水利會所有，其用意在於使管理、維護方便，爾後如有變更改用途出售其所得價款，應先償還政府墊付之工程款或作為該重劃區修繕工程費，並不得移作他用，為使權責分明統籌運用，避免發生流弊或流為他用，此類土地出售得價款應予存入縣府當地土地銀行設立該重劃區經費專戶作為該重劃區農路、水路管理維護修繕工程及差額地價補償費用。」上述規定有其歷史背景、歷史淵源，且已行之多年。

- 四、類似案件亦經本部八三年二月四日台(八三)內地字第八三二二一三號函復臺灣省政府略以：「有關農地重劃農民所提供之農水路用地，如有變用途出售、辦理徵收或有償撥用，其得價款之處理，前經貴府六三年五月八日六三府民地戊字第四三二五號等四函規定有案。本案台灣農水水利會建議，案關農地重劃農水路管理執行事宜，請本於職權依法妥為核處．．．」有案，併予敘明。
- 五、原臺灣省政府地政處於八三年間邀集行政院農業委員會、農田水利會聯合會、各農田水利會等有關單位研適「農地重劃時農民提供之水路用地登記為水利會所有，其後因變更改用途出售，得款之處理」會議正獲致結論：「．．．」(1)按歷年辦理之重劃區別，逐筆清查現登記為水利會所有之水路用地是否確為重劃時農民所提供之水路用地，並建立清冊。(2)前項水路用地如逐筆認定有困難，則以各該重劃區農田水利會原所有抵充為水路之土地面積與重劃後全區水路面積為計算基準，重劃後全區水路面積扣除重劃時水利會抵充之水路用地，其餘之面積即為農民負擔提供之水路用地面積，依其面積計算作為分配之比例。」該處於八三年二月二日以八三地五字六一五二四號函檢送會議記錄請各出(列)席單位請依照結論事項執行。
- 六、農民提供之農水路用地，如有變更改用途出售、徵收或有撥用，其所得價款處理紛爭之部分案件，農田水利會不服政府之處分及本部再訴願決定，提起行政訴訟，雖然最高行政法院判決主文：再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷，惟其判決理由敘明理由均敘明由被告查明何部分被徵收土地屬於原告原有，何部分土地係參加農地重劃之農民提供後，另為適法之處分，以昭公允。
- 七、現行農地重劃條例第三七條規定重劃後之農水路用地，登記為直轄市或縣(市)或農田水利會所有，其意旨在便於農水路之管理、維護，發揮農業生產功能。是以，嗣後若變更改用途，則已失原條文規定之本意，且輒由於環境變遷，變更改用途，若經市地重劃、依法徵收、區段徵收或出售，常可獲得鉅額之增值，此一利得若歸屬於無償而取得之單位，明顯有失公允。上述缺失嗣經立法院第四屆第三會期內政及民族委員會審查「農地重劃條例第二條、第三條及第四條條文修正草案」會議附帶決議(如附件)、監察院受理地政案件研究之研處情，內政是少數民族委員會會議過之審核意見、本部訴願審議委員會會議附帶決議、各級民意機關、民眾及縣市政府多次提案要求檢討修正上開不合理規定。本部爰將「農地重劃條例第三七條」納入「農地重劃條例部分條文修正草案」酌作修正，該修正草案亦經本部多次邀集行政院農業委會、各縣政府等相關單位開會研商獲致

結論，函報行政院審議，亦經行政院歷次開會審查獲致結論，並提經行政院會議決議通過，送請立法院審議中，宜俟立法院審議獲致結論並完成立法程序後據以執行。

- 八、綜上所述，本案農地重劃時農民提供之水路用地如有變用途出售、辦理徵收或有償撥用，其所得價款之處理，既有其正史背景與沿革，並經臺灣省政府函示有案，自仍應依該函示原則辦理。且部分個案亦經高等行政法院判決理由敘明有案，相關縣政府均依判決理由清查各農地重劃區農水路分擔比例清冊函請農田水利確認，應為最符合公平、正義原則。基於「取之於民，用之於民」其得價款自應循往例存入縣府設立之該重劃區經費專戶作為該重劃區農路、水路管理維護修繕工程及差額地價補償費用。至於上述立法院、監察院、本部訴願審議委員會、各級民意關、民眾及縣市政府多次反映，應予檢討修正建立法制化乙節，正由本部依程序修法中。

關於部分共有人姜富妹 李麗華等二人依土地登記規則第一百條規定，持憑法院和解筆錄及其他應附書件，單獨為全體共有人申請共有建物分割登記乙案，經本府財政局報奉財政部核復，稽徵機關於法無明文下，復涉及多方當事人權益，不宜逕予准許部分共有人代全體共有人申報及繳納契稅

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

92.5.23 北市地一字第 0 9 2 3 1 5 0 1 3 0 0 號

說 明：

- 一、府財政局上開函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送姜富妹君（1 1 7 臺北市文山羅斯福路六段 1 2 之 2 號）、李麗華君（1 1 7 臺北市文山區羅斯福路六段 1 2 之 1 號）、本市各地政事務所（古亭所除外）、臺北市地政士公會、本處第一科（請刊登地政法令月報）、本處考負責人（列管號碼：0 9 2 1 0 0 6 6 0 0 0）

附 件 一

臺北市政府財政局函 臺北市政府地政處

92.5.21 北市財二字第 0 9 2 3 1 3 3 8 8 0 0 號

主 旨：關於部份共有人姜富妹、李麗華等二人依土地登記規則第一百條規定，提出法確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請共有建物分割登記乙案，報奉財政部核復，稽徵機關於法無明文下，復涉及多方當事人權益，不宜逕予准許部分共有人代全體有人代為申報及繳納契稅，請查照。

說 明：依財政部九二年五月四日台財稅字第 九二四五二九一號函（如附件）辦理；兼復貴處九二年二月一日北市地一字第 九二三 四五六四號函。

附件二

財政部函 臺北市政府財政局、財政部秘書室（請刊登公報）

92.5.14 台財稅字第 0920452901 號

主 旨：關於部分共有人姜富妹、李麗華等二人依土地登記規則第一百條定，提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有申請共有建物分割登記，可否代未會同申請登記之其他共有人申報並繳納契稅一案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴局九二年三月二日北市財二字第 九二三 五二三九 號函。
- 二、查契稅條例對於主旨所述申部分共有人單獨為全體共有人申請登記者，並無申該部分共有人單獨由報契稅及由其代為繳納之規定，故就准許代為申報及繳納契稅乙事，尚欠法據；又是類建物分割登記案件，倘當事人一方不配合辦理，另一方仍可循民事訴訟程序或強執行程序尋求解決，尚非即無其他處理途徑，且另造當事人於民事訴訟程序或強制執行程序中依法仍有爭執空間；而稽徵機關於法無明上下，復涉反多方當事人權益，不宜逕予准許部分共有人代全體共有代為申報及繳納契稅。

**轉送考試院九二年四月二十九日考台組壹一字第 九二
三六四九一號令修正發布之專門職業及技術人員高等考試不
動產估價師 普通考試不動產經紀人及普通考試地政士考試規則
部分條文修正條文各乙份**

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.5.16 內授中辦地字第 0920007451 號

說 明：依據考選部九二年五月七日選專字第 0923300764 號函辦理。

附件

專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則部分修正條文

92.4.29 考台組壹一字第 09200036491 號令修正發布

第 一 條 本規則依專門職業及技術人員考試法第 四條規定訂定之。

本規則未規定事項，依有關考試法規之規定辦理。

第 五 條 中華民國國民具有下列資格之一者，得應本考試：

- 一、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築、資產(管理)科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。
- 二、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習不動產估價(理論)或土地估價(理論)、建築(改良)物估價、農作(改良)物估價、特殊土地估價、不動產估價實務、施工(與)估價或施工計劃與估價或工程估價或土木工程估價或營建工程估價、不動產(經營)管理或土地(經營)管理或建築(經營)管理、不動產開發或土地開發(與利用)或土地利用、土地使用計畫(與管制)或土

地(分區)使用管制、都市計劃(概論)或區域及都市計畫(概論)、土地重劃或市地重劃或農地重劃、不動產投資(與管理)、不動產經濟分析或土地經濟(理論)與分析、不動產市場或不動產市場分析或不動產市場研究或不動產市場調查與分析、不動產金融或土地金融、(不動產)財物分析、(不動產)財物管理、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產經濟學或土地經濟學、農業經濟學、土地徵收、都市更新、會計學、統計學、保險學、規劃法規或都市(及區域)計劃法規或不動產開發與管理法、不動產估價法規或估價技術規則、不動產法規或土地法規、租稅法或稅務法規或不動產稅(法)或土地稅(法)、建築法(規)或營建法(規)、不動產交易法規、不動產經濟法規、民法或民法概要或民法總則或民法債編總論或民法債編各論民法物權或民法親屬或民法繼承、土地登記(實務)、建築(學)概論或結構學、建築構造(與施工)或建築設計或建築技術或基礎工程或鋼筋混凝土(設計及施工)、土地測量或地籍測量或大地測量或工程測量或平面測量或測量學、地籍管理等學科至少六科、每學科至多採計三學分,合計八學分以上,有證明文件者。自中華民國九三年七月起,其中須包括不動產估價或土地估價。

第六條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：

一、普通科目：

(一)國文(論文與閱讀測驗)。

二、專業科目：

(二)民法物權與不動產法規(包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規)。

(三)土地利用法規(包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規)。

(四)不動產投資。

(五)土地經濟學。

(六)不動產估價理論(包括高層建築物估價)。

(七)不動產估價實務。

前項應試科目之試題題型,除國文採申論式與測驗式之混合試題外,其餘應試科目均採申論式試題。

第九條 本考試及格方式,以應試科目總成績滿六分及格。

前項應試科目總成績之計算,以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之計算之;專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

本考試應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五分者,均不予及格。缺考之科目,以零分計算。

本考試應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五分者,均不予及格。缺考之科目,以零分計算。

第十條 本考試及格人員,應於錄取通知送達四日內繳送體格檢查表。體格檢查不合格或逾期未繳送體格檢查表者,不予核發考試及格證書。

前項體格檢查標準依專門職業及技術人員考試體格檢查標準之規定辦理

專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則第六條、第九條修正條文

92.4.29 考台組壹一字第 九二 三六四九一號令修正發布

第 六 條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：

一、 普通科目：

(一) 國文(論文與閱讀測驗)。

二、 專業科目：

(二) 民法概要。

(三) 不動產估價。

(四) 土地法與土地相關稅法概要(包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例)。

(五) 不動產經紀相關法規概要(包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例)。

前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。

第 九 條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六 分及格。

前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目合併計算之。

其中普通科目成績以國文成績乘百分之 計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

本考試應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五 分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則部分條文修正條文

第 一 條 本規則依專門職業及技術人員考試法第 四條規定訂定之。

本規則未規定事項，依有關考試法規之規定辦理。

第 二 條 專門職業及技術人員普通考試地政士考試(以下簡稱本考試)，每年或間年舉行一次。

第 三 條 (刪除)

第 七 條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：

一、 普通科目：

(一) 國文(論文與閱讀測驗)。

二、 專業科目：

(二) 民法概要。

(三) 土地法規(包括土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則)。

(四) 土地登記實務(包括土地登記規則、地籍測量實施規則中第三編土地複丈及第四編建築改良物測量、土地登記及土地測量之申辦與作業程序)。

(五) 土地稅法規 (包括土地稅法及其施行細則、遺產及贈與稅法及其施行細則、稅捐稽徵法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例)。

前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。

第八條 中華民國國民，具有下列資格之一者，得申請全部科目免試：

- 一、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校地政、土地資源、土地管理、法律、不動產經營、土地管理與開發、資產(管理)科學等科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並經公務人員高等考試三級或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務一年以上，有證明文件者。
- 二、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校地政、土地資源、土地管理、法律、不動產經營、土地管理與開發、資產(管理)科學等科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並經公務人員普通考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務三年以上，有證明文件者。
- 三、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校畢業，曾修習土地法、土地登記二科，及民法(概要)、土地行政、土地稅、土地測量四科中至少二科，合計在二學分以上，並經公務人員高等考試三級考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務一年以上，有證明文件者。
- 四、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校畢業，曾修習土地法、土地登記二科，及民法(概要)、土地行政、土地稅、土地測量四科中至少二科，合計在二學分以上，並經公務人員普通考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務三年以上，有證明文件者。

第三條 應考人依第八條規定，向考選部申請全部科目免試時，應繳下列費件：

- 一、全部科目免試申請表。
- 二、資格證明文件。
- 三、國民身分影印本。華僑應繳僑務委員會核發之華僑身分證明書或僑居地之中華民國使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構出具之僑居證明。
- 四、最近一年內一寸正面脫帽半身照片。
- 五、申請全部科目免試審議費。
- 六、體格檢查表。

前項申請全部科目免試，得隨時以通訊方式為之。

第五條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六十分及格。

前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

本考試應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均

不予及格。缺考之科目，以零分計算。

第 六 條 本考試及格人員，應於錄取通知送達 四日內繳送體格檢查表。體格檢查不合格或逾期未繳送體格檢查表者，不予核發考試及格證書。

前項體格檢查標準依專門職業及技術人員考試體格檢查標準之規定辦理。

第 二 一 條 本規則自發布日施行。

本規則考試名稱及修正條文第二條、第七條、第 五條，自中華民國九 二 年七月一日施行。

函轉內政部九 二 年五月 五日台內地字第 九二 七 一 三 號函，請惠予刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.5.20 北市地二字第 0 9 2 3 1 4 7 4 3 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部上開號函辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）、第二科、臺北市不動產估價師公會（均含附件）。

附件

內政部函 本部總務司（刊登內政部公報）

92.5.15 台內地字第 0 9 2 0 0 0 7 1 3 0 號

主 旨：有關台南市政府函就「不動產估價經驗認定標準」第二條第二款及第三條第二款所稱「登記有案之民營機構」定義及建議修訂該標準第二條及第三條規定乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據台南市政府九 二 年四月二 二日南市地價字第 九二一四五 八一九 號函辦理。
- 二、按「不動產估價經驗認定標準」第二條第二款及第三條第二款所稱「登記有案之民營機構」係指公營機構以外，依法向主管機關登記得從事不動產估價業務之法人及商號等，例如不動產鑑定公司、建築經理公司。
- 三、查不動產估價師法及相關子法並未規定本法施行前之估價經驗不得採認，故本法施行前後之估價經驗均得採認，惟任職於上開民營機構之申請人需依不動產估價經驗認定標準第三條第二款規定繳驗該機構之登記證件及出具「載明」任職工作性質之服務證明書。

檢送考試院九 二 年五月 九日日考台組壹一字第 九二

三六八一—號令修正發布之專門職業及技術人員特種考試不動產估價師、不動產經紀人考試規則部分條文各乙份，請刊登市政府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法委員會

92.5.28 北市地二字第 0 9 2 3 1 5 4 8 6 0 0 號

說明：依考選部九二年五月二二日選專字第 九二三三 八八一號函辦理。

附件

專門職業及技術人員特種考試不動產估價師考試規則第七條、第九條、第 條修正條文

92.5.19 考台組壹一字第 九二 三六八一號

第七條 本考試應科目分普通科目及專門科目：

一、普通科目：

(一) 國文(論文與閱讀測驗)。

二、專業科目：

(二) 民法物權與不動產法規(包括不動產估價法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附法規)。

(三) 土地利用法規(包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規)。

(四) 不動產投資與市場分析。

(五) 土地經濟學。

(六) 不動產估價理論(包括高層建築物估價)。

(七) 不動產估實務。

前項應或科目之試題題型，除不動產投資與市場分析、不動產估價實務採申論式試題外，其餘應試科目均採申論式與測驗式之混合式試題。

第九條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六分及格。

前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之 計算之；專業科目成績以各科目成績和除以科目數再乘所占剩餘百分比計算之。

本考應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

第 條 本考試及格人員，應於錄取通知送達 四日內繳送體格檢查表。體格檢查不合格或逾期未繳送體格檢查表者，不予核發考試及格證書。

前項體格檢查標準依專門職業及技術人員考試體格檢查標準之規定辦理。

專門職業及技術人員特種考試不動產經紀人考試規則第七條、第九條、第 條修正條文

92.5.19 考台組壹一字第 九二 三六八一號令修正發布

第七條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：

一、普通科目：

(一) 國文(論文與閱讀測驗)。

二、專業科目：

(二) 民法概要。

(三) 不動產相關稅法概要(包括土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例)。

(四)不動產相關法規概要(包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例)

(五)不動產經紀相關法規概要(包括不動產經紀管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例)

前項應試科目之試題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。

第九條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六分及格。

前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之 計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

本考試應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

第十條 本考試及格人員，應於錄取通知送達 四日內繳送體格檢查表。體格檢查不合格或逾期未繳送體格檢查表者，不予核發考試及格證書。

前項體格檢查標準依專門職業及技術人員考試體格檢查標準之規定辦理。

函轉內政部「研商部分縣市建請修正土地法第二百九條之規定，放寬已徵收而尚未開闢之公共設施用地使用限制，以提昇土地利用效益乙案會議記錄」乙份，請確實遵照結論意旨辦理

臺北市府函 臺北市府工務局等

92.5.8 府地四字第 0 9 2 1 4 1 9 5 6 0 0 號

說明：

- 一、依內政部九二年五月六日台內地字第 九二 七二三九四號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會(請刊登市府公報)、本府訴願審議委員會、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。

附件一

內政部函 法務部等

92.5.6 台內地字第 0 9 2 0 0 7 2 3 9 4 號

主旨：檢送「研商部分縣市建請修正土地法第二百九條之規定，放寬已徵收而尚未開闢之公共設施用地使用限制，以提升土地利用效益乙案會議記錄」乙份，請查照。

附件二

研商部分縣市建請修正土地法第二百九條之規定，放寬已徵收而尚未開闢之公共設施用地使用限制，以提升土地利用效益乙案會議紀錄

壹、開會時間：九二年四月二十四日(星期四)上午九時三十分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓 八樓第七會議室

參、主持人：林次長中森 紀錄：吳燕芬

肆、出席單位及人員：(詳後附簽名冊)

伍、結論：

- 一、徵收之土地，如經都市計畫程序變更為其他公共設施用地，而撤銷徵收或遭原土地所有權人照原徵收補償價額收回，重新辦理徵收時支付之補償地價係由全民負擔。為顧及公益，並考量都市計畫之變更，業經公開展覽，民意充分參與之程序，又按都市計畫法第五二條規定，都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地，不得妨礙當地都市計畫，建議內政部修正土地徵收條例相關條文，明定徵收之土地經都市計畫程序變更為其他公共設施用地者，需用土地人得據以配合修正徵收計畫書，報請內政部核定，交由直轄市或縣（市）政府公告後，依修正後徵收計畫使用土地，免經撤銷徵收再辦徵收之程序，並排除原土地所有權人得申請照原徵收補償價額收回其土地規定之適用，以加速公共建設之推動。
- 二、於完成修法程序前，請各縣市政府或鄉、鎮、縣轄市公所先循都市計畫途徑，檢討原規劃之公共設施究有無必要，如認為該項土地徵收確已無必要時，應辦理撤銷徵收，主動將土地還給原土地所有權人；如仍有必要，應於土地徵收計畫書內所述明之使用期限內依徵收原定興辦事業使用徵收之土地，並於該項土地上連續從事有關達成徵收計畫之各項工作，始得排除原土地所有權人得申請照原徵收補償價額收回其土地規定之適用，或參依促進民間參與公共建設法第六條及土地徵收條例第五六條規定，考量以信託、委託經營、合作經營、設定地上權或出租等方式，提供民機構投資建設。

陸、散會：上午 一時 分

有關內政部函示各類土地徵收案件之原行政處分機關應如何認定乙案

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

92.5.13.府地四字第 0 9 2 1 4 2 6 4 7 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九二年五月七日台內地字第 九二 六二三 號函辦理，隨文檢送上開號函暨附件影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.5.7.台內地字第 0 9 2 0 0 0 6 2 3 0 號

主 旨：按有關各類土地徵收案件之原行政處分機關應如何認定乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據行政院秘書處九二年四月 日院臺訴字第 九二 八四三 號函辦理。
- 二、按行政程序法第九六條第一項第六款規定，行政處分以書面為之者，應表明

其為行政處分之意旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。是以有關人民可能提起行政救濟之各類土地徵收案件，其原處分機關為何，以土地徵收涉及民眾權益甚鉅，為避免因行政救濟之教示記載錯誤，導致人民提起救濟案件之處理時程在移轉管轄過程中耗費時日，前經本部函報請行政院就涉及土地徵收之案件釋示，案經該院秘書處以首揭號函檢送「各類土地徵收案件之原行政處分機關如何認定」一案研討會會議紀錄在案（如附件），請查照參考，合先敘明。

三、又爾後貴府於受理原土地所有權人申請收回土地案件時，請確實依本部八二年四月九日台（八二）內地字第八二七九一二號函釋及土地徵收條例施行細則第九條規定之程序辦理。另有關原土地所有權人依土地徵收條例第五條規定請求撤銷徵收時，如經貴府依該條第二項規定會同需用土地人及其他有關機關審查，其未符合規定者，請於將處理結果函復申請人時，應為同條第三項規定之教示。倘申請人就貴府之函復提起行政救濟時，請將貴府辦理情形及相關資料及卷證，連同其行政救濟書狀一併移由本部依土地徵收條例第五條第三項規定進行審議。

四、另有關前開會議紀錄結論三乙節，業由本部另案研議中。

附件二

行政院秘書處函 內政部

92.4.10 院臺訴字第 0920084300 號

主旨：檢附「各類土地徵收案件之原行政處分機關如何認定」一案研討會會議紀錄一份，請查照。

說明：兼復貴部九一年月八日台內地字第九一七二五一號報院函。

附件三

「各類土地徵收案件之原行政處分機關如何認定」案研討會會議紀錄

時間：九二年元月二十九日下午二時三十分

地點：本院第二會議室

主席：陳主任委員美伶

記錄：廖育慧

出席人員：(略)

會議結論：

依各土地事件類型分述如次：

- 一、土地徵收事件：依土地法第二百二十二條及土地徵收條例第四條之規定，以有核准徵收權限之中央主管機關為原行政處分機關。
- 二、徵收補償事件：關於徵收土地、改良物應給予之補償，依土地法第二百三十六條、第二百四十一條、土地徵收條例第二十二條第一項、第二項及同條例施行細則第二十三條、第二十九條規定，係由直轄市或縣（市）主管機關辦理，被徵收土地、改良物權利關係人不服徵收補償事件，原行政處分機關為直轄市或縣（市）主管機關。

- 三、申請一併徵收事件：依土地法第二百零七條、土地徵收條例第八條第一項及同條例施行細則第六條第一項前段、第七條第一項規定，申請人申請一併徵收，無論是否合於法定要件、有無申請資格或是否逾期申請，均須由中央主管機關核准或核定，原處分機關以有核准職權之中央主管機關為原行政處分機關。惟土地徵收條例施行細則第七條第一項規定，合於一併徵收規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之，於需用土地人與直轄市或縣（市）主管機關意見相左時，如何處理？需用土地人有無救濟途徑？宜由內政部研酌處理之。
- 四、土地徵收失效事件：依土地徵收條例施行細則第二二條規定，申請人主張土地徵收失效，應向該管直轄市或縣（市）主管機關申請後，由原核准徵收機關為核定，以該有核准職權之機關為原行政處分機關。
- 五、申請收回被徵收土地事件：申請人依土地徵收條例第九條第一項規定申請收回被徵收土地者，依同條第二項及其施行細則第九條規定，係由原核准徵收機關為核定，原行政處分機關為原核准徵收機關。惟依土地法第二百零九條第一項規定申請收回被徵收土地之情形，前經本院訴願審議委員會第一四六七次會議，除決議依最高法院九一年度一月份庭長法官聯席會議決議辦理外，並以該決議以直轄市或縣（市）地政機關對於是否合於照徵收價額收回其土地之要件，經初步審查結果，認與規定不合，得作成否准之決定，為原行政處分機關，與內政部八二年四月九日台（八二）內地字第八二七九一〇二號函作成該管市、縣地政機關受理申請收回土地認與規定不符，擬駁回申請者，仍應擬具處理意見，轉報原核准徵收機關核定之解釋，容屬有間，為期事權明確，業檢附前開最高法院函及決議影本一份，經本院第一組轉由內政部就申請收回被徵收土地事件處分機關之規定再行研酌並為妥適之處理在案。內政部於修正土地法第二百零九條規定前，宜通函各直轄市及縣（市）主管機關，確實依該部前開八二年四月九日台（八二）內地字第八二七九一〇二號函辦理。
- 六、撤銷徵收事件：依土地徵收條例第五條第二項前段規定，符合撤銷徵收要件者，以有核准權限之中央主管機關為原行政處分機關。於不符合撤銷徵收規定之情形，土地所有權人不服該管直轄市或縣（市）主管機關所為之處理結果，依同條第三項規定，得向中央主管機關請求之，係屬法定程序規定。基於徵收事務權責規定之一致性，並避免雙軌救濟途徑造成審議結果歧異，應申經原核准徵收處分之中央主管機關為撤銷與否之決定，以中央主管機關為原行政處分機關。內政部於土地徵收條例第五條規定未修正前，宜通知各直轄市或縣（市）主管機關於依該條第二項後段為處理結果之函復時，應為同條第三項規定之教示。倘申請人就直轄市或縣（市）主管機關之函復提起行政救濟時，應移由中央主管機關依土地徵收條例第五條第三項規定進行審議。
- 七、求徵收土地事件：此部分保留不作結論。

檢送「研商地政事務所提供建物門牌查詢地建號資料有關民眾申請方式及收費等相關事宜」會議紀錄乙份，請依會商結論事項辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處第一科

92.5.13 北市地資字第 0 9 2 3 1 3 9 3 5 0 0 號

說 明：依本處九 二年四月二 九日北市地資字第 0 9 2 3 1 2 5 8 9 0 0 號開會通知單續辦。

附件

研商「地政事務所提供建物門牌查詢地建號資料有關民眾申請方式及收費等相關事宜」會議紀錄

壹、開會時間：九 二年五月八日（星期四）下午二時三 分

貳、開會地點：市政大樓三樓記者招待室（西北區）

參、出（列）席單位及人員（略）

肆、主席：張專門委員專博文 記錄：李佩玲

伍、會商結論

一、依內政部「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，有關土地登記系統查詢子系統之「民眾閱覽」功能，係包含建物門牌查詢；又土地法第六 七條及七 九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準表已訂有電子處理之地籍資料（含土地資料及地籍圖）到所閱覽費。目前實務作業上，其他縣市政府均係以「電子閘門 - 電子謄本」、「電傳視訊」及「地政整合資訊系統 - 土地登記系統（申請閱覽）」等系統功能提供建物門牌查詢地建號資料，並按規定數取費用，且基於使用者付費原則收取費用。為求縣市作法一致，並符合內政部規定，有關本市地政事務所設置電腦設備，提供民眾自行以建物門牌閱覽地建號之服務，自本（九 二）五月五日起停止是項服務，另本處九 一年一月二 八日北市地一字第 0 9 1 3 0 2 1 8 5 0 0 號函停止適用。

二、地政事務所依民眾填寫之申請書受理閱覽查詢，如申請人填寫之標示資料於地政整合資訊系統無法查閱或資料顯示不完整，以及資料內容錯誤辦更正登記時，應向申請人說明原由，並免收取費用。

散會（下午三時五分）

為簡化地政事務所作業及節省倉儲空間，有關土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍異動索引表，本市自本（九 二）年六月一日起停止列印

臺北市政府函 台北市各地政事務所

92.5.13 府地資字第 0 9 2 0 2 0 7 6 3 0 0 號

說 明：

- 一、本市各地政事務所實施電腦化已有一段時日，系統運作已趨穩定，為簡化作業，案經本府地政處九 二年四月二 四日召開「研商光碟儲存系統上線期程及地籍異動清冊停止列印等相關事宜」會議，訂於本（九 二）年五月 五日起光碟儲存系統上線使用，以輔助同仁調閱原案及辦理民眾申請影印土地建物異動清冊等作業。至旨揭表報，依內政部九 年 二月訂頒之「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 章例行管理作業「地政事務所應每日固定時間列印地籍異動清

冊，並於列印完畢由承辦案件之登記、校對人員於異動清冊最後一頁簽章確認，但實施電腦化一段時間，系統程式已趨穩定，並無錯誤之虞者，授權直轄市、縣市政府視所轄各所實施情形准予免列印地籍異動清冊」規定，同意免予列印。

- 二、上開光碟儲存之土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍、地價異動索引表資料，應永久保存。有關現行列印完畢由承辦案件之登記、校對人員於異動清冊最後一頁簽章確認乙節，俟土地建物異動清冊停止列印後，登記、校對人員自無會章確認之適用。

為簡化地政事務所作業及節省倉儲空間，有關土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍異動索引表，於本(九 二)年六月一日起停止列印乙案，請依說明二、三辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.28 北市地資字第 0 9 2 3 1 5 6 3 3 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九 二年五月二 三日內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 8 1 0 7 號函辦理，並隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、有關旨揭表報清冊，前經本處九 二年四月二 九日北市地資字第 0 9 2 3 1 2 5 2 2 0 0 號函附「研商光碟儲存系統上線期程及地籍異動清冊停止列印等相關事宜會議紀錄」陸、會商結論五載明「．．．現行地政事務所已列印裝訂保管之報表清冊，仍請繼續保留暫緩銷燬．．．」在案，並經本府九 二年五月 三日府地資字第 0 9 2 0 2 0 7 6 3 0 0 號函同意地政事務所自六月一日起免予列印，並副知內政部備查，合先敘明。
- 三、案經內政部以前開函復略以：「貴府因實施電腦化已有一段時日，系統運作已趨穩定為簡化作業，擬依本部九 年 二月訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 章例行管理作業規定．．．同意所轄各地政事務所免列印有關清冊乙節，已悉，惟請將原列印出之表報清冊，銷燬前確實依上開系統規範規定以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片」。是以，本案仍請貴所繼續保留已列印裝訂保管之異動清冊及索引表暫緩辦理銷燬，惟若倉儲空間不足欲予銷燬時，應確實依內政部上開規定辦理。

附件

內政部函 臺北市政府

92.5.23 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 8 1 0 7 號

主 旨：貴府函為簡化地政事務所作業及節省倉儲空間，有關土地建物異動清冊、地價異動清冊及地籍異動索引表於本(九 二)年六月一日起不予列印乙案，請依說明二辦理，請 查照。

說 明：

- 一、依貴府九 二年五月 三日府地資字第 0 9 2 0 2 0 7 6 3 0 0 號函副本辦理。
- 二、貴府因實施電腦化已有一段時日，系統運作已趨穩定，為簡化作業，擬依本都九

年 二月訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 章例行管理作業規定四（二）2（1）同意所轄各地政事務所免列印有清冊乙節，已悉，惟請將原列出之表報清冊，銷燬前確實依上開系統規範規定以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片。

修正臺北市政府國家賠償事件處理要點第一點條文

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.5.27 北市地一字第 0 9 2 3 1 5 2 5 8 0 0 號

說 明：依臺北市政府九 二年五月二 二日府賠秘字第 0 9 2 0 2 8 8 7 7 0 0 號函辦理，並隨文檢送上開函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

92.5.22 府賠秘字第 0 9 2 0 2 8 8 7 7 0 0 號

主 旨：修正臺北市政府國家賠償事件處理要點第一點條文如附件，請 查照並轉知所屬。

附件二

臺北市政府國家賠償事件處理要點第一點修正條文

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理本府及所屬各機關學校（以下簡稱各機關）國家賠償事件，特訂定本要點。

各機關處理國家賠償事件，除法令另有規定外，應依本要點之規定。

內政部已函知各戶政事務所於本(九 二)年七月一日仍應繼續辦理印鑑登記及印鑑證明業務等相關事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.9 北市地一字第 0 9 2 3 1 3 7 6 3 0 0 號

說 明：奉交下內政部九 二年五月七日台內地字第 九二 七四 三號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.5.7 台內地字第 0 9 2 0 0 7 2 4 0 3 號

主 旨：本部已函知各戶政事務所於本（九 二）年七月一日仍應繼續辦理印鑑登記及印鑑證明業務，原有關自該日起停發印鑑證明書之宣導工作，暫停辦理，惟本部前為配合該印鑑證明書停發所訂申辦土地登記各項替代措施仍應繼續實施，請查照並轉知所屬各地政事務所。

說 明：依據本部九 二年五月一日台內戶字第 九二 六八九號函（正本諒達）續

辦。

最高行政法院判決

九 二年度判字第三九號

再 審 原 告 祭祀公業周元榮公榮文公
代 表 人 周光明
訴 訟 代 理 人 林廷隆律師
再 審 被 告 臺北市政府地政處
代 表 人 宋清泉

右當事人間因收回被徵收土地事件，再審原告對於中華民國八 四 年 月 一日本院八 四 年度判字第二五 四號判決，提起再審之訴。本院判決如左

主 文

再審之訴駁回再審訴訟費用由再審原告負擔

事 實

緣台北市政府為與辦大安區新生國小新建工程，需用再審原告所有坐落大安區金華段二小段六、七、八、四八之四、五一之三地號等五筆土地，經報奉行政院七 七 年四月二十七日台內地字第五九二四兀四號函核准徵收後，再審被告乃以七 七 年七月 九日北市地四字第三五三 一號公告徵收，並完成徵收補償之法定程序。茲再審原告於八 年三年三月三日向再審被告申請收回上開系爭金華段二小段六地號等土地，經再審被告會同有關單位實地勘查使用情形後，擬其處理意見報奉行政院八 三年七月八日台內地字第八三八五八一九號函核定不予發還，再審被告乃據以八 三年七月 三日北市地四字第二一 九三號函否准其請。再審原告不服，循序提起訴願、再訴願，均遭決定駁回，提起行政訴訟，亦為本院八 四 年度判字第二五 四號判決（下稱原判決）駁回其訴。再審原告不服，復提起再審之訴，經本院八 五 年度判字第三九三號判決駁回。嗣再審原告向司法院聲請大法官會議解釋，經司法院大法官會議於九 年 一月三 日作成司法院釋字第五三四號解釋，再審原告乃以原判決有行政訴訟法第二百七 三條第二項規定之再審原因，對之提起再審之訴，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

壹、再審原告起訴意旨及補充理由略謂：台北市政府未依計畫使用前揭徵收土地，遲至八 二 年八月一日才成立新生國小籌備處，再審原告乃請求照原徵收價額收回土地，經再審被告函復再審原告不予發還，再審原告不服，循序提起行政訴訟。嗣原判決駁回後，乃向司法院聲請大法官會議解釋，經司法院大法官會議於九 年 一月三 日作成釋字第五三四號解釋。該解釋雖未將土地法第二百 九條之規定宣告違憲，但其解釋文認為於本案之情形，台北市政府「未會同有關標競於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第二百五 五條第三項規定逕行除去改良物，亦未依同法第二百三 八條規定為遷移改良物，開始使用土地。需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。」，是再審原告得聲請收回其土地。至於，本件房屋所有權人等拆遷戶之抗爭與再審原告無關，本案土地上之房屋所有權人均係無權占用再審原告土地之違章建築所有人，渠等係為其自己之利益占有使用本案土地，並非為再審原告之利益占有本案土地。且再審被告徵收本案土地後，再審原告即非本案土地之所有權人，對無權占有本案土地之違章建築之拆遷戶已無任何排除之權利，所以再審被告不自行排除本案土地上之違章建築，反而主張其不能使用本案土地，係可

歸責於原土地所有權人（拆遷戶四處陳情，請求變更都市計畫係憲法保障人民請願權之行使，能否以此認為係可歸責之原因亦頗值商榷？）顯無理由。況，再審被告亦自認本案原報奉行政院核准之徵收計畫書內所載計畫進度為「依照都市計畫法第八 三條規定，列入本府中長程計畫，自民國七 七年九月起至八 一年六月止，依計畫使用。」惟再審被告卻遲至八 二年四月廿一日以北市地四字第一二七七五號公告徵收該用地內農作改良物及三軍托兒所之建物，足證再審被告並未依照其呈經核准之計畫期限辦理，開始使用本案土地。再者，司法院釋字第二三六號解釋與行政院五 三年六月三 日台五 三內四五四號令之所以就所徵收之全部土地整體觀察，其意旨係因囿於政府預算經費之限制，工程須分期施作而為之解釋，與本案情形不同，所以不能援引為大案之依據。且司法院釋字第五三四號解釋並未言明須就所徵收之全部土地整體觀察，反而係基於「個人責任原則」來區分「可歸責於原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由」與「可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者」兩種不同之情形，此不僅見諸於解釋文，更可從解釋理由書內見諸，所以不應援引其他土地所有權人之抗爭行為來強令再審原告負擔此不利益，否則即係有違司法院釋字第五三四號解釋意旨。再依上開司法院釋字第五三四號解釋理由書，認為台北市大安區金華段二小段六、七、八、四八之四、五一之三地號土地，台北市政府已開始使用，闕為公用財產而為不融通物，如收回於公益有重大損害，因而再審原告不得聲請收回土地，但得比照開始使用時之徵收價額，依法請求補償相當之金額。本案台北市大安區金華段二小段六、七、八、四八之四、五一之三地號於台北市政府七 七年七月 九日公告徵收時之土地公告現值為新台幣（下同）貳億玖仟貳佰玖拾柒萬玖仟參佰元，依都市計畫法第四 九條第一項規定加四成之徵收補償價額為肆億壹仟零壹拾柒萬壹仟零貳拾元，八 二年八月一日台北市政府成立新生國小籌備處時前揭土地之公告現值為捌億伍仟肆佰柒拾參萬柒仟零捌拾元，所以如依八 二年八月一日公告徵收之補償地價應為壹拾壹億玖仟陸佰陸拾參萬壹仟玖佰壹拾貳元，其間差額為柒億捌仟陸佰肆拾陸萬零捌佰玖拾貳元，依司法院釋字第五三四號解釋理由書，此金額為再審被告應補償再審原告之金額。綜上，請求將原判決廢棄，再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷，命再審被告應給付再審原告柒億捌仟陸佰肆拾陸萬零捌佰玖拾貳元等語。

貳、再審被告答辯意旨略謂：司法院釋字第五三四號解釋並未指明「於本案之情形，台北市政府『未會同有關機關於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第二百零 五條第三項規定逕行除去改良物，亦未依同法第二百零 三 八條規定為遷移改良物，開始使用土地，需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。』，故起訴狀此項理由，純為誤解。且查司法院釋字第五三四號解釋文所稱「應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地」係指須符合「其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，若市、縣地政機關未會同有關機關於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第二百零 五條第三項規定逕行除去改良物亦未依同法第二百零 三 八條規定代為遷移改良物，開始使用土地；需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟」之要件，本案土地再審被告於七 七年七月 九日以北市地四字第三五三 一號公告徵收後，即會同台北市政府工務局建管處等有關單位辦理地上物之查估及補償等相萬事宜，惟因拆遷戶之抗爭，導致建物勘估工作遲遲無法進行。本案校地徵收時，房屋所有權人以不滿拆遷補償及要求變更都市計畫為由，四處陳情，並拒絕配合。前經台北市政府

以八一年一月三一日(八)府教六字第八 六九八九號公告拆遷,經居民陳情台北市議會以八一年二月三日議服教字第九三二一號函請台北市政府暫緩執行拆遷。至八二年四月二一日以北市地四字第 一二七七五號公告徵收該用地內農作改良物及三軍托兒所之建物,其補償費並已發放或提存完竣,完成徵收補償之法定程序。另為使本案校舍工程順利執行,於八二年八月一日成立新生國小籌備處,同時進行設校相關工作及積極處理地上物拆遷事宜。為疏導現住戶情緒,該籌備處並曾多次會同台北市政府相關單位邀集現住戶召開拆遷補償協調會,會中雖說明拆遷補償事宜,惟現住戶情緒反彈強烈,揚言抗爭,致使拆遷工作遲遲無法進行,至八五年三月二七日未案工程完成拆除作業。足見本案工程未能於徵收計畫期限內使用,乃因可歸責於本項工程用地(當包括於工程範圍內本案再審原告祭祀公業所有之土地及其他土地)之原土地所有權人及土地使用者,既係可歸責於本案工程用地之原所有權人及土地使用者,即表示已不符合上述司法院解釋所稱「應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地」之首項條件「其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用者之事由所致,而與原土地所有權人無涉」,況且按司法院釋字第二三六號解釋:「所謂『不依核准計畫使用』或『不實行使用』,應依徵收目的所為土地使用之規劃,就所徵收之全部土地整體觀察之,在在明顯事實,足認屬於相關範圍者,不得為割裂之認定,始能符合公用徵收之立法本旨。」及行政院五三年六月 日台五 三內四五三四號令:「需地機關是否已於徵收完畢一年後首行使用之認定,應以該項徵收土地之整體為準,而不能仍按徵收前之各別原所有權之各個地區以為認定已否實行使用之準據」,故縱使再審原告無抗爭阻撓再審被告各項作業,惟其他所有權人及使用人之抗爭阻撓行為已對本案工程範圍地上物拆遷工作發生極嚴重之影響,就所徵收之全部土地整體觀察,實乃為本案地上物未能於期限內順利完成拆遷之主要原因。而再審原告之土地既然為本案工程徵收土地之一部份,自亦受到上述抗爭之影響,依上開司法院解釋及行政院函釋之精神,應不得為割裂之認定,故本案再審原告應仍不得聲請收回土地。再者,本案工程未能於徵收計畫期限內使用,乃係肇因於土地使用者之抗爭、阻撓,則依土地法第二百 九條第三項規定,無同條第一項第一款收回土地之適用,因此本案尚不符合上開司法院解釋,得比照開始使用時之徵收價額,依法請求補償相當之金額之情形:再審原告爰引上開解釋部分,自有未合,即無由要求比照開始使用時之徵收價額,請求補償差額柒億捌仟陸佰肆拾陸萬零捌佰玖拾貳元。綜上所述,本件再審之訴為無理由,請求判決駁回再審原告之訴等語。

理由

- 壹、本件原判決係以:「都市計畫法第八 三條僅係對使用期限,明文規定排除土地法第二百 九條一年之規定,而對土地法第二百 九條其他規定之事項,並未予排除。本案原告(即再審原告,下同)以其所有坐落大安區金華段二小段六、七、八、四八-四、五一-三地號等五筆土地(按原告八三年八月 一日訴願書內所稱收回金華段二小段九-一地號土地,於八三年三月三日向被告(即再審被告,下同)申請收回時,並未列入),需地機關於徵收補償完竣後,迄今仍未依呈經核准之計畫期限使用,遂向被告請求收回上開被徵收土地,經被告會同有關單位實地勘查使用情形後,擬具處理意見報奉行政院八三年七月八日台內地字第八三八五八一九號函核定不予發還,被告乃據以八三年七月 三日北市地四字第 二一九三號函否准其請。經查:本案土地,被告於七七年七月 九日以北市地四字第 三五三一號公告徵收後,即由被告會同工務局建管處等有關單位辦理地上物之查估及補償等相關事宜,前經台北市政府以八一年一月三一日

(80) 府教六字第八 六九八九號公告拆遷，惟因拆遷戶之抗爭，導致建物勘估工作遲遲無法進行：又房屋所有權人以不滿拆遷補償及要求變更都市計畫為由，四處陳情，並拒絕配合，且陳情台北市議會以八 年 二月三 日議服教字第九三二一號函請該府暫緩執行拆遷，有該函影本附卷可稽，拆遷疏導工作迄今仍在持組進行中，是地上物既未拆遷完竣而致需地機關未於核准計畫期限內使用（依報奉行政院核准之徵收計畫書內所載進度為「依照都市計畫法第八 三條規定，列入本府中長程計畫，自民國七 七年九月起至八 一年六月止，依計畫使用」），係可歸責於土地使用人之原因，則依土地法第二百 九條第三項規定，無同條第一項第一款收回土地之適用。又本案工程之籌建，於土地辦理徵收完竣後，因涉及人事經費運用，均委由該市龍安國小代辦設校相關事宜，嗣成立新生國小籌備處續辦相關事務，惟關於地上物之查估及補償則持續進行，其中三重托兒所於八 三年二月二 八日以前自動拆遷；又大專青年活動中心建物部分另由台北市政府教育局協議拆遷，目前上開土地已辦竣圍籬作業。本案於七 八年度編列一般預算(建築及設備補償)一 八、一九七、七五八元及特別預算二一、三 九、五三六元，目前自一般預算已支用該用地範圍內私立三軍托兒所拆遷補償費五六、二 五、八四元及三二、三七五、九五八元，尚有一般預算餘額一九、六一六、七一六元及特別預算二一、三 九、五三六元兩項保留款。上開款項中並包含拆遷籌建之經費，並無未編列預算情事。被告上開各項行政行為，足證原告所稱本案未從事各項使用行為，尚無可採。至所稱本件徵收土地未擇損失最少之地方為之，違背兒童與土地「一與 平方公尺」之比例原則、未詳細調查土地使用現狀及鄰接土地之使用狀況、漏未徵收原告所有同所四八 - 八、五一 四號土地，其徵收決策粗疏云云，係關於徵收當否之問題，與本件原告請求依土地法第二百 九條或都市計畫法第八 三條規定收回被徵收之土地無關，且該徵收處分業已確定，原告自不得再行主張。又系爭土地有無興建新生國小之必要既尚在討論中，難謂情勢業已變更，而應返還原告土地。另自由時報八 四年六月二 日登載台北市議會教育委員會擱置新生國小之教育預算乙節，縱屬實在，亦與不使用土地有間，原告主張均無可採。被告依據上情，擬具處理意見，報奉行政院八 三年七月八日台內地字第八三八五八一九號函核定不予發還後，乃據以八 三年七月 三日北市地四字第二一 九三號函否准原告之請求，揆諸首揭法條規定，並無不合，一再訴願決定，遞予維持，亦無不當，原告起訴論旨，難謂有理由」等語為由，判決駁回再審原告前訴訟程序之訴。貳、按司法院釋字第五三四號解釋：「人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，為憲法第一百四 三條第一項所明定。土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得之謂，相關法律所規定之徵收要件及程序，應符合憲法第二 三條所定必要性之原則。土地法第二百 九條第一項第一款規定，私有土地經徵收後，自徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管市、縣地政機關（中華民國八 九年一月二 六日修正為「直轄市或縣（市）地政機關」，下同）聲請照徵收價額收回其土地，原係防止徵收機關為不必要之徵收，或遷延興辦公共事業，特為原土地所有權人保留收回權。是以需用土地機關未於上開期限內，依徵收計畫開始使用徵收之土地者，如係因可歸責於原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由所致，即不得將遷延使用徵收土地之責任，歸由徵收有關機關負擔；其不能開始使用係因可歸責於其他土地使用人之事由所致，而與原土地所有權人無涉者，若市、縣地政機關未會同有關機關於徵收補償發給完竣二年內，依土地法第二百 五條

第三項規定逕行除去改良物，亦未依可法第二百三十八條規定代為遷移改良物，開始使用土；需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，應不妨礙原土地所有權人聲請收回其土地。土地法第二百九條第三項規定之適用，於上開意旨範圍內，不生牴觸憲法之問題。」，本件系爭土地於司法院釋字第五三四號解釋九年三月三日公布前，八九年間台北市新生國小校舍興建完成，並於八九年八月三十一日新生入學，顯已闢為公用財產而為不融通物，且其收回將影響台北市新生國小現有學生之教育問題，於公益當有重大損害，依司法院釋字第五三四號解釋之解釋理由意旨，再審原告自不得再務請收回系爭土地。原判決以前揭理由駁回再審原告在前訴訟程序之訴，與司法院釋字第五三四號解釋意旨未盡相符，固有未洽，惟再審原告既因系爭土地已使用，闢為公用財產而為不融通物，且其收回將影響台北市新生國小現有學生之教育問題，於公益有重大損害，而不得再聲請收回系爭土地。則再審原告提起本件再審之訴，係欠缺權利保護必要，應認本件再審之訴為無理由，應予駁回。至於再審原告是否得依法請求補償相當之金額，其如合乎司法院釋字第五三四號解釋意旨，而得比照開始使用時之徵收價額，依法請求補償相當之金額，應另案請求；又本件再審之訴既經駁回，此即非本件再審之訴所得再予以審究之範圍，併此敘明。

據上論結，本件再審之訴為無理由，爰依行政訴訟法施行法第三條、行政訴訟法第二百七十八條第二項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 二 年 四 月 七 日

最高行政法院判決

九二年度判字第四七八號

上訴人 劉傳火 李金釵
訴訟代理人 吳茂雄律師
被上訴人 行政院
代表人 游錫堃
被上訴人 臺北市政府
代表人 馬英九

右當事人因土地徵收事件，上訴人不服中華民國九一年五月二十九日臺北高等竹政法院八九年度訴字第三九八六號判決，提起上訴。本院判決如左：

主文

上訴駁回上訴審訴訟費用由訴人負擔。

理由

本件上訴人主張：查本件徵收案係被上訴人行政院於民國六五年二月三十一日核准，由需用土地人臺北市政府辦理公告，公告期間三日，自六六年元月二日起至同年二月一日止，依此補償之發給期間為「公告期滿五日內」，自應為「六六年二月二十六日」以前，然本件補償費臺北市政府竟遲至「六六年七月三日」始辦理退存，有提存通知書可稽，足證本件徵收補償之發給早已逾土地法第二百三十三條規定之期間，本件徵收案自己失其效力。再就補償費發放之對象而言，本件徵數審核准當時，土地所權人之一李江玉蘭早已死亡，此為需用土地人臺北市政府明知，並明於徵收計劃清冊中，則其辦理提存竟以已死亡之人為受取人為對象，自不生提存之效力（內政部八四年七月七日臺（八四）內地字第八四九一三號函參照），再查臺北市政府六六

年七月 三日以楊博哲、李江玉蘭為受取人，提存之補償費數額各僅新臺幣（下同）七百五 一元五角，依其徵收計劃書所載乃因本件徵收於五 二年間與土地所有權人協議徵購，並已付九成價款之故，所提存之金額乃該一成之餘款。惟臺，北市政府主張協議徵購所根據之協議書，業經其當時之臺北市政府警察局局長鍾能發於八 九年 一月二

日於臺北地方法院八 九年重訴字第六四六拆屋還地事件審理時到庭證稱：「（對協議書影本乙件有何意見？當時有無簽名？有無蓋章？）我完全不曉得，上面簽名不是我簽的，印章也不是我的」，且當時協議書之立書人之一李江玉蘭早已亡故近四 年，自無訂立該協議書之可能，該協議書自屬偽造甚明，則本件臺北市政府辦理徵收補償時，自仍依土地法第二百三 九條規定辦理補償金估定及發放，竟僅各提存區區七百五 一元五角，顯示依法發放補償金甚明，揆諸土地法第二百三 三條規定、司法院釋字第一一 號、五一六號解釋，本件徵收案應發放之補償金未於公告期滿後 五日發放完竣，自己失其效力。職此，原判決就此竹目有不適用土地法第二百三 三條、司法院釋字第五一 號、五一六號解釋、院字第二七 四號，以及提存法第 八條等法規，或適用不當之違背法令。又被上訴人臺北市政府本於已經失效之徵收，取得系爭土地之所有權，自屬無法律上原因受利益，致上訴二人受損害，上訴人二人自得類適用民法第一百七 九條規定訴請返還，亦得類推適用民法第七百六 七條定請求被上訴人將系爭土地返還上訴二人（最高法院五 七年臺上字第三四七六號判決參照）。準此，原判決就此亦有不適用行政訴法第八條、民法法第一百七 九條、第七百六 七條，以及司法院釋字第一 七條解釋等法規，或適用不當之違背法令。請判命將之廢棄並撤銷訴願決定及原處分並返還上訴人坐落臺北市萬華區莒光段四小段六 之一地號土地等語。

被上訴人臺北市政府則以：查土地徵收補償費應發給期限，於土地法第二百三 三條，土地徵收條例第二 條及司法院釋字第一一 號解釋分別定有明文及解釋，關於徵收補償費是否於公告期間滿 五日內發給之認定，應以需用土地人有無於公告期滿 五日內將應補償地價及其他補償費額文直轄市或縣（市）主管機關有無通知領款人領款，領款人是否處於隨時可領款之態為斷。經查系爭土地經被上訴人臺北市政府以六 六年一月 一日府地四字第 七七號公告徵收在案，其未領之徵收補償費並經以六 六年度存字第三五三九及三五三八號提存書於臺灣臺北地方法院提存所待領，原土地所有權人隨時可向該提存所領款，足見被上訴人臺北市政府已完成徵收補償之法定程序，另本案需用土地人即被上訴人臺北市政府警察局已於公告期滿 五日內將應補償地價及其他補償費額繳交被上訴人臺北市政府辦理補償費發放事宜，則其法定要件已具備，本徵收案自不失其效力。又司法院釋第一一 號解釋所稱「徵收失效」，係指需用土地人未於公告完畢後 五日內將應補償地價及其他補償費繳交主管機關發給受補償人之情形而言，與本件因原土地所有權人逾期未領，經被上訴人臺北市政府依法予以提存之情形不同，自無上開解釋之適用，上訴人主張本件土地徵收補償費未於公告期滿後 五日內發給之，徵收失效云云，自非可採。次查系爭土地徵收補償費已由原地主楊博哲本人及李敏然以李江玉蘭繼承人身分具領全部地價九成，此有楊博哲及李敏然二人之申請書與領據可證。至於本件核准徵收之補償費保留待發金額一成計新臺幣壹仟伍佰零參元整（共有人各二分之一為柒佰伍拾壹元伍角），則因原土地所有權人逾期未領，經被上訴人臺北市政府依法辦理提存，該提存通知書並經臺灣地方法院提存所依民事訴訟法第一百四 九條第一項第一款及提存法施行細則第 二條、第 三條規定辦理公示送達，嗣該提存款因時效完成，業於七 七年間經提存所依法解繳國庫在案，此均有臺北地方法院六 六年

度存字第五三八號、三五三九號清償提存卷可稽，本件提存尚難謂於法有違。上訴人主張本件提存已逾公告期間滿五日，徵收失其效力云云，應係誤解（鈞院八四年判字第二七六九號、八六年度第二四七號判決參照）又依行為時土地法第二百二十八條及其施行法第五十六條第一款所定，上訴人李金釵於承之事實發生時，既未辦理繼承記，此係屬可歸責於已之事由，被上訴人臺北市政府將系爭土地之地價補償費以公告徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人為核發對象，於法並無不合之處。本案地價補償費經被上訴人臺北市政府依行為時土地法第二百三十七條規定於六六年七月三日以土地登記簿記載之土地所有權人李江玉蘭為提存物受取人辦理提存，既經臺灣臺北地方法院提存所准予提存，顯係已符合提存之規定，如於提存後因受取人死亡致提存通知書無法送達時，亦應由提存所依照提存法施行細則第四條之規定辦理，或命提存人取回提存物改以繼承人之名義提存之，惟此均係循提存法及其施行細則規定辦理之事項，並不影響原核准徵收處分之效力，實務尚採此見解者，亦有最高行政法院八六年度判字第二四八一號判決可資參照，上訴人以李江玉蘭於本件徵收時已死亡，認本件土地徵收及補償費之發給以已死亡之李江玉蘭為對象應屬無效云云，並非可採。再查原土地所有權持分人李江玉蘭於四年九月二三日死亡，其關係人李敏然（九年一月二十九日生）為李江玉蘭之曾孫，李金釵（三三年二月六日生）為李江玉蘭之孫女，均未辦理繼承，殆至六七及六八年間始相繼將李江玉蘭權利以繼承轉移李金釵，被上訴人臺北市政府警察局於四四年間經李江玉蘭之曾孫李敏然代表出具使用權證明書訂定永久使用權契約，並已支付業主永久使用費有案（於未完成徵收手續前先行給付九成價款，由李江玉蘭曾孫李敏然立據領款可資佐證，其餘一成款，於徵收，因未予領取，經被上訴人臺北市政府地政處依法辦理提存，完成徵收補償之法定程序），上訴人所陳「協議書自屬偽造甚明」部分，並非事實，另按土地法第二百三十五條規定，本案土地既已由被上訴人臺北市政府於六六年一月一日以府地四字第七七號公告徵收，並完成徵收補償之法定程序，被上訴人臺北市政府即已原始取得本案土地之所有權，又公用徵收取得土地權利，係基於法律賦予國家之強制力，屬於原始取得，不以登記為生效要件，本案雖嗣後因土地徵收部分臺北市建成地政事務所於六七年辦竣分割登記後並未辦理徵收登記，致上訴人等嗣於六七年及六八年間以繼承及買賣原因登記為所有人，係在本案土地徵收完畢之後，原土地所有權人對於土地之權利既已終止，是以原土地所有權人移轉予上訴人之所有權移轉登記亦當失所依附。是本件上訴人對系爭土地並無所有權，自無據以主張本件回復原狀之請求之權能。另上訴人李金釵、劉傳火曾請求發還土地，經行政院七八年六月三日臺（七八）內地字第七一一六二九號函核定「不予發還」，已由被上訴人臺北市政府地政處以七八年六月九日北市地四字第二五八二號函上訴人等二人。上訴人所提請求被上訴人臺北市政府將系爭土地返還乙節，自屬無理由。又上訴人之權利是否受有損害，係屬民事訴訟問題，尚與本案公法爭議無涉。被上訴人原處分並無違法，敬請駁回上訴人之上訴等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查本證據結果，以：系爭台北市萬華區莒光段六之一地號（總面積一．一三五七公頃，重測前雙園區石路段三五三地號土地原為訴外人楊博哲、李江玉蘭所有，應有部分各為二分之一，臺北市政府警察局於六五年因興辦該局交通工程隊管制器材修配廠，依土地法第二百零八條第六項之規定申請徵收系爭土地（徵收面積一．一八三公頃），案經行政院以六五年二月三十一日臺內地字第七一七八四八號函核准徵收，臺北市政府並以六六年一月一日府地四字第七七號公告徵收在案。其

應發給之徵收補償費亦經以六 六年度存字第三五三九及三五三八號提存書提在於臺灣臺北地方法院提存所待領。嗣後並分別於六 八年九月六日、八 年二月五日辦竣系爭土地部分土地徵收逕登記為臺北市管理機關臺北市警察局長雙園分局在案。殆至六 七年及六 八年間李江玉蘭就系爭土地上開權利以繼承移轉予上訴人李金釵，楊博哲系爭土地權利以買賣移轉予上訴人劉傳火。以上各情，均有各該函、提存卷及土地登記簿謄本在卷可稽，並為兩造所不爭，堪認為實。嗣上訴人不服行政院六 五年 二月三 一日前揭號函核准徵收之處分，於八 九年四月二 五日提起訴願，旋遭駁回，遂提起行政訴訟，主張略以：本件徵收補償費之發給期間，應於公告期滿 五日內發給，即六 六年二月二 六日以前，臺北市政府遲至六 六年七月 三日始辦理補償費之提存，且竟以已死亡之原土地所有權人李江玉蘭為提存補償費之受取人，其提存不生效力；又臺北市政府主張協議徵購所根據之協議書及土地使用權同意書係偽造，故本件徵收案於六 六年二月 一日公告期滿後 五日內補償費發放尚未完竣，即因而其效力。惟臺北市政府竟本於該已經失效之徵收，分別於六 八年九月六日及八 年二月五日將上訴人二人所有應有部分土地逕行登記為臺北市所有剝奪上訴人二人之所有權，被上訴人本於已經失效之徵收，取得系爭土地之所有權，自屬無法律上原因受利益，致上訴人受損害，上訴人自得類推適用民法第一百七 九條規定訴請返還，亦得類推適用民法第七百六 七條規定請求被上訴人將系爭土地返還上訴人二人云云，茲分述如下：一、撤銷訴訟方面：(一) 按「訴願自機關之行政處分書或決定書達到之次日起，應於三 日內提起之」，行為時訴願法第九條第一項定有明文。又「對於原處分如果未經受處分書之送達，其提起訴願之法定期間，應自知悉原處分之時起算。」此參照司法院院字第四二二號及院字第一四三 號釋所示意旨，可以無疑。查本件被上訴人臺北市政府以六 六年一月 一日六六府地四字第七 七號公告，公告期間自六 六年一月 二日起至六 六年二月 日止。核計其訴願期間，應自公告期滿翌日起，即六 六年二月 一日起算三 日，至六 六年三月 二日止，因該日為星期六，故以次星期一上午 二時代之，即計至同年三月 四日屆滿，應於是日之前提起訴願，始為合法。而上訴人李金釵、劉傳火二人分別於六 七年 二月二 二日、六 八年 一月 四日因繼承，買賣關係而取得系爭土地之所有權（各持二分之一），此有土地登記簿謄本附卷可證，另上訴人李金釵、劉傳火二人分別以系爭土地所有權人自六 九年 月二 一日、 一月六日臺北市警察局長陳情，此有臺北市警察局長七 年一月七日北市警總字第一三五七八九函附於原徵收卷第二卷可查，足見上訴人李金釵、劉傳火二人早已知悉上開徵收之事實，乃上訴人竟延至三 年後之八 九年四月二 六日始向內政部提起訴願，再經該部依訴願管轄規定移送被上訴人行政院辦理，足見本件訴願已逾法定期間。(二) 退一步言，若認被上訴人無法提出確切之送達資料而訴願未逾期。則另按公用徵收取得土地權利；係基於法律賦予國家之強制力，屬於原始取得，不以登記為生效要件，且依民法第七百五 九條：「 公用徵收於登記前已取得不動產物權 」 又土地法第二百三 五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發放完竣時終止。」，系爭土地已由被上訴人於六 六年一月 一日以府地四字第 七七號公告徵收，並完成徵收補償之法定程序，被上訴人即已原始取得本案土地之所有權。本案系爭地號土地登記簿所載，該土地徵收部分臺北市建成地政事務所於六 七年八月三日辦竣分割登記後並未辦理徵收登記，原李江玉蘭應有部分部分於六 七年 二月二 二日辦理繼承登記為上訴人李金釵所有，楊博哲應有部分部分於六 八年 一月 四日移轉登記予上

訴人劉傳火；係在本案土地徵收完畢之後，原土地所有權人對於土地之權利既已終止，是以上訴人劉傳火之所有權移轉登記亦當失所依附，本件以土地所有權人之地位提起本件撤銷訴訟，顯欠缺權利保護要件。（三）縱認上訴人之訴得為實體審究，則依據上訴人上開主張，茲就本件爭執之要點分述如下：1、按用地機關與被上訴人徵收土地之所有權人協議，在土地徵收條例於八九年二月二日公布施行前，法律並未規定其為土地徵收之先行程序，是以實務見解均以徵收前之協議與否，與土地徵收之效力無關。是本件上訴人主張系爭土地徵收前之協議書是否偽造，即是否已先經協議，殊與本件徵收之效力無涉，兩造對協議書是否偽造之攻擊防禦方法，自無庸再一一審酌。2、查行為時土地法第二百三三條固規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後五日內發給之。惟關於徵收補償費是否於公告期滿五日內發給之認定，應以（1）需用土地人有無於公告期滿五日內將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）主管機關及（2）主管機關有無通知領款人領款，領款人是否處於隨時可領款之狀態為斷。經查系爭土地經被上訴人臺北市政府以六六年一月一日府地四字第七七號公告徵收在案，其未領之徵收補償費並經以六六年度存字第三五三九及三五三八號提存書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領，原土地所有權人隨時可向提存所領款，足見被上訴人臺北市政府完成徵收補償之法定程序。本案需用土地人臺北市政府警察局既已於公告期滿五日內已將應補償地價及其他補償費額繳交被上訴人臺北市政府辦理補償費發放事宜，則其法定要件即已具備，本徵收案自不失其效力。上訴人主張本件土地徵收補償費未於公告期滿後五日內發給之，徵收失效云云，自非可採。3、按「內政部訂頒之徵收土地辦理補償價款提存作業注意事項四、雖有關於徵收土地之補償費遇有拒絕受領或不能受領等情事，應於徵收公告期滿後六日起一個月內辦理提存待領之規定。惟此項提存期間之規定，係屬訓示性質，並非法定不變期間，市縣地政機關實際提存日期如有超越是項期限，僅屬行政遲延責任之問題，對土地徵收之效力不生影響」此為實務之見解（本院八四年判字第二七六九號、八六年度第二四七號判決參照）。經查：系爭土地徵收補償費已由原地主楊博哲本人、及李敏然以李江玉蘭繼承人身份具領全部地價九成，此有楊博哲及李敏然二人之申請書與領據可證。至於本件核准徵收案之補償費保留待發金額一成計新臺幣壹仟伍佰零參元整（共有人各二分之一為七百五十一元五角），則因原土地所有權人逾期未領，經被上訴人臺北市政府依法辦理提存，該提存通知書並經臺灣臺北地方法院提存所依民事訴訟法第一百四九條第一項第一款及提存法施行細則第二條、第三條規定辦理公示送達，嗣該提存款因時效完成，業於七七年間經該管提存所依法解繳國庫在案，此均有原審函調臺灣臺北地方法院六六年度存字第三五三八號、三五三九號清償提存卷可稽，本件提存尚難謂於法有違。上訴人主張本件提存已逾五日，徵收失其效力云云，應係誤解。4、按「被徵收土地之所有權或他項權利已經登記完畢者，其所有權以公告之日土地登記簿所記載為準。」、「被徵收土地已登記者，依照登記總簿所載之土地所有權人及土地他項權利人姓名住所，以書面通知，」為行為時土地法第二百二十八條及其施行法第五六條第一款所明定。上訴人李金釵於繼承之事實發生時，既未辦理繼承登記，此係屬可歸責於己之事由，故被上訴人臺北市政府將系爭土地之地價補償費以公告徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人李江玉蘭為核發對象，於法並無不合之處。次查系爭土地地價補償費，被上訴人臺北市政府於六六年七月三日辦理提存時，提存物受取人以土地登記簿記載之土地所有權人李江玉蘭為對象，既經臺灣臺北地方法院提存所准予提存，顯係已符合提存法之規定；如於提

存後因受取權人死亡致提存通知書無法送達時，亦應由提存所依照提存法施行細則第四條之規定辦理，或命提存人取回提存物改以繼承人之名義提存之。惟此均係循提存法及其施行細則規定辦理之事項，並不影響原核准徵收處分之效力。上訴人以李江玉蘭於本件徵收時已死亡，認本件土地徵收、補償費之發給均以已死之李江玉蘭為對象，應屬無效云云，並非可採。

5、土地法第二百三三條僅規定「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後五日內發給之。．．．需用土地人未於公告期滿五日內將應補償地價及其他補償費額繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該徵收案從此失其效力。．．．」，並無規定應先編列預算始能辦理徵收，是以編列預算與否並非徵收之要件。況上訴人所提之臺北市議會七七年七月九日議（財）字第二九五七號函，略以七七年四月至七七年六月特別預算交通局主管並無列本件土地徵收預算等語，並不足以作為本件土地於六六年間徵收時未編列預算之論據。上訴人以本件徵收時未編預算，主張徵收違法，殊不足採。

6、按系爭土地經被上訴人臺北市政府所屬警察局前為興辦交通工程隊管制器材修配廠工程，以本件徵收報奉行政院核准徵收後，即依核准計畫為交通工程管制修配廠使用，迄於七三年因擴充業務需要，被上訴人所屬警察局交通大隊新建大樓（本市北平東路一號）完成後，始遷移至上址繼續執行管制器材修配工作，而將該地號土地另行規劃分配予被上訴人所屬警察局之所屬保安大隊使用作為辦公廳舍使用，此有經被上訴人臺北市北市政府所屬地政處邀集各有關單位派員至系爭土地現場會勘，並以七七年六月九日七八北市地四字第二五八二號函復上訴人等二人，且系爭土地現為被上訴人所屬警察局刑事鑑識中心使用，亦為兩造所不爭，是以被上訴人臺北市政府使用該已實行使用之被徵收土地，亦屬用地機關所有權之行使，殊難認有任何違法之原因。

7、按「國家因公共事業之需要，依法徵收私有土地之行為，係基於公法上之權力所為之處分，一經公告即生徵收之效力，非以被徵收土地之所有人已收受徵收之通知為生效要件。因土地法施行法第五五條第二項所為於被徵收土地所在地公告乃訓示規定，而將徵收事實通知各所有權人，僅生異議期間計算之問題。」（本院八四年度判字第一八一號判決參照），查被上訴人臺北市政府為興辦該市警察局交通工程隊管制器材修配廠工程，需用系爭土地，報經被上訴人行政院以六五年二月三十一日臺內地字第七一七八四八號函准予徵收，交由被上訴人臺北市政府以六六年一月一日六六府地四字第七七號公告，公告期間自六六年一月二日起至六六年二月日止。此有土地徵收案卷可稽，至於是是否曾函知原土地所有權人，卷內並無資料，惟依上開說明，自不影響徵收之效力。

二、給付訴訟部分：1、被上訴人行政院部分：按「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。」土地登記規則第四條第一項前段定有明文。準此，提出塗銷（即本件上訴人主張之返還）登記之申請，其受理機關應為縣（市）地政機關（即各縣市地政事務所），並非縣市政府甚明。則上訴人逕以行政院為對造，對其請求塗銷徵收登記，其當事人之適格即有欠缺，又本件為給付訴訟，原審並無依行政訴訟法第一百零七條第二項命補正被上訴人機關之適用。

2、被上訴人臺北市政府部分：按公用徵收取得土地權利，係基於法律賦予國家之強制力，屬於原始取得，本案臺北市政府即已原始取得所有權，雖嗣後因土地徵收部份臺北市建成地政事務所於六七年辦竣分割登記後並未辦理徵收登記，致上訴人等嗣於六七年及六八年間以繼承及買賣原因登記為所有人，惟原土地所有權人對土地之權利既已終止，上訴人受移轉，並不影響臺北市政府已於六六年間因徵收原因取得本件土地所有權之事實。是上訴人對系爭土地並無所有權，自無據以主張本件回復原狀之請求之權能，

上訴人提給付之訴，請求被上訴人臺北市政府將系爭土地返還上訴人二人，自屬無理由。致於上訴人之權利是否受有損害，係屬民事訴訟之問題，尚與本件公法爭議無涉。因認被上訴人臺北市政府及被上訴人行政院所為系爭土地之徵收程序及訴願決定予以維持，均無違誤。乃予駁回上訴人於原審之訴。經核並無不合。上訴論旨仍執陳詞，謂被上訴人未於法定期間辦理補償按發放完竣，本件徵收案已失效力，其土地所有權人之一李江玉蘭早已死亡，亦不生提存之效力；又臺北市政府主張協議徵購者，其協議書尤有偽造情事。是本案土地徵收既已失效，上訴人自得依民法第一百七 九條及第七百六 七條規定請求返還云云。惟此均為原審所不採，並詳予論明其理由。並無不適用法規或適用不當之倩事。上訴人指稱原判決違背土地法第二百三 三條、司法院釋字第一一 號、一 七號、五一六號解釋、院字第二七 四號、提存法第 八條、行政訴訟法第八條、民法第一百七 九條及第七百六 七條者，衡屬其個人法律見解之歧異，難予憑取，其上訴非有理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五 五條第一項、第九 八條第三項前段、第一百零四條、民事訴訟法第八 五條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 二 年 五 月 一 日

行政院決定書

院臺訴字第 0 9 2 0 0 8 4 3 2 9 號

訴 願 人：謝慶珍君
謝慶昌君
謝慶全君
謝昆吉君
謝昆六君
謝昆定君
謝玲好君

訴願代表人：謝慶珍君
謝慶昌君

訴願人等因土地徵收事件，不服內政部台內地字第 九一 六九二七一號函，提起訴願，本院決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

本件需用土地人臺北市政府為辦理臺北都會區捷系統新莊線（民權西路站出入口、松江南京站出入口）工程，需用坐落臺北市中山區中山段二小段一三八 - 一地號等三筆土地，乃檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料，報經原處分機關內政部以九 一年九月五日台內地字第 九一 六九二七一號函核准徵收私有持分面積 . 三五三一公頃，交由臺北市政府以九 一年九月 三日府地四字第 九一二 八一九 號公告，以同日府地四字第 九一二 八一九九 二號函知所有權人。訴願人等不服，以渠等與臺北市政府共有臺北市中山區中山段二小段一三八地號一筆土地業經臺北市政府開闢為道路用地多年，渠等持有比例不及百分之二，已不可能為任何私有用途，數 年來，未獲補償，今臺北市政府辦理捷運系統新莊線工程，將該土地一分為六，分割後之臺北市中山區中

山段二小段一三八 - 一及一三八 - 二地號土地，因作為民權西路站出入口用地，報經原處分機關核准徵收，車站站體預定使用之同小段一三八 - 三地號土地，擬以穿越私有土地設定地上權補償，而潛盾隧道穿越之同小段一三八、一三八 - 四及一三八 - 五地號則仍無徵收計畫，應請就人民持有部分全部辦理徵收云云，提起訴願。

理由

按國家因公益需要，興辦交通事業，得徵收私有土地。為行為時土地徵收條例第三條第二款所明定。本件需用土地人臺北市政府為辦理臺北都會區捷運系統新莊線（民權西路站出入口、松江南京站出入口）工程，需用坐落臺北市中山區中山段二小段一三八 - 一地號等三筆土地，經核合於首揭行為時土地徵收條例之規定，且系爭土地為都市計畫道路用地，此有徵收土地計畫書所附徵收土地有無妨礙都市計畫證明書附原處分機關卷可稽，原處分機關以九一年九月五日台內地字第 九一 六九二七一號函核准徵收，並無不合，應予以維持。至站體及路線段工程，分別以明挖覆蓋工法及潛盾工法，地下穿越使用坐落臺北市中山區中山二小段一三八地號已開闢而尚未經徵收之部分道路用地，經臺北市政府依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第二條規定，辦理穿越空間範圍報告，及依同辦法第六條規定，辦理地籍逕為分割，其中分割後臺北市中山區中山段二小段一三八 - 三地號土地，因於車站站體明挖完工後，其地面即恢復為原道路使用，故未辦理都市計畫變更，臺北市政府依行為時土地徵收條例第三條第二款、第五 七條第一項、大眾捷運法第 九條、大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第八條相關規定，先協議設定地上權，協議不成後，乃擬具徵收計畫書圖等有關資料，經內政部以九一年一月七日台內地字第 九一 六二 六三號函（該部卷附原本所載日期為九一年一月六日）核准徵收地上權，並交由臺北市政府以九一年一月五日府地四字第 九一二五九四四七 號公告徵收。同小段一三八、一三八 - 四地號等二筆土地，係屬潛盾工法施工之路段，因無設定地上權之必要，臺北市政府將另依大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第九條規定辦理註記補償同小段一三八 - 五地號，因無使用需要，臺北市政府乃未申請徵收，無法辦理補償。再者，既成道路之徵收，補償為全國性問題，宜有全國一致性之處理原則，臺北市政府將俟中央統一訂定補償辦法再行辦法相關事宜，業經內政部九二年二月二十七日台內地字 九二 三六八一號訴願辯書陳明在卷，併予指明。

據上論詰，本件訴願為無理由，本件訴願法第七 九條第一項決定如主文。

中 華 民 國 九 二 年 五 月 五 日

內政部訴願決定書

92.5.15台內訴字第 0 9 2 0 0 0 3 7 1 7 號

訴 願 人：陳瑞雄

原處分機關：臺北市政府

右訴願人因耕地租佃爭議事件，不服原處分機關九二年一月三日府地三字第 九二 二 一五八 號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事實

緣訴願人所有坐落於臺北市北投區關渡段一小段一四 地號耕地，出租與訴外人陳金生並訂有北仙字第六 六號耕地三七五租約。九 二年一月二 一日訴願人以上開耕地租約業於九 一年 二月三 一日屆滿，擬收回自用不再續租為由，向原處分機關耕地租佃委員會申請租佃爭議調解。案經原處分機關以九 二年一月三 日府地三字第 九二 二 一五八 號函復訴願人：「 . . . 三、查台端就其北仙字第六 六號租約租期屆滿收回自用所為之調解申請，並未清楚載明右開條例第 九條規定所述之情形，亦未經北投區公所審查核定；是以，台端如經北投區公所審查核定符合所有收益不足維持一家生活時，而承租人同時因台端收回耕地，致失其家庭生活依據之情事，當可申請本府耕地租佃委員會予以調處。茲檢還申請案全宗乙份。」訴願人不服，指稱出租人與承租人間因租地租佃發生爭議，不論其爭議種類或其請求有無理由，只要係基於耕地租賃關係而發生，各級政府租佃委員會無權拒絕受理。耕地三七五減租條例所欲達成之目的，於現今時空下已失其所據，因而為達成該目的所為對人民權利限制亦失其必要性，該條例第 九條及第二 條強制出租人續租係侵害憲法所保障之人民財產權云云，提起訴願，並於九 二年二一月 日補充理由。案經原處分機關檢奉答辯及補充答辯到部，合予決定。

理由

- 一、按農業發展條例第二 條第二項規定：「本條例中華民國八 九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。」本件訴願人與訴外人陳 所訂北仙字第六 六號耕地租約，其租約期限自八 六年一月一日起至九 一年 二月三 一日止，依上開規定，有關本件耕地租賃之權利義務關係與租約續約、修正及終止，應適用耕地三七五減租條例之規定處理。另有關臺北市耕地租佃爭議，依原處分機關九 一年七月二 六日發布之臺北市政府耕地租佃委員會調解調處規則規定，係由臺北市政府耕地租佃委員會統籌辦理調解、調處。合先敘明。
- 二、次按「查耕地三七五減租條例第 九條第一項規定：『耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕』，並列舉不得收回自耕之三款情形，其耕地准否收回自耕，仍應依同條例第六條第一項及由同條第二項授權訂定之台灣省及台北市有關耕地租約登記辦法之規定，由該管鄉鎮(區)(市)公所審查，報經縣市政府核備後，辦理登記，該管行政機關所為之審查核定，係屬行政處分；又依該條例第 九條第二項之規定，出租人如確不能維持其一家生活，而同時因出租人收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者，管鄉鎮(區)(市)公所耕地租佃委員會所為之調處，既係對於耕地租約已滿期時准否收回自耕事件所為發生法律效果之單方行為，自亦係行政處分；. . .」司法院大法官會議議決釋字第一二八號解釋著有明文。另依耕地三七五減租條例第六條、第 九條、第二 條及台北市耕地租約登記辦法第二條分別規定：「本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。前項登記辦法，由省(市)政府擬訂，報請行政院核定之。」、「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租

人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第七條第二項規定補償承租人。出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會予以調處。」、「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。」、「耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷；．．．應向耕地所在地區公所申請。」

三、本案訴願人所有坐落台北市北投區關渡段一小段一四 地號土地，出租予訴外人陳 ，並訂有北仙字第六 六號耕地三七五租約。茲訴願人以該耕地租約租期於九 一年 二月三 一日屆滿，訴願人擬收回自用不再續租，曾要求承租人於租期屆滿時返還土地，惟未獲承租人理會等由，於九 二年一月間填具租佃爭議調解申請書，向原處分機關申請調解，原處分機關審認訴願人因耕地租約租期屆滿擬收回自耕，應先向耕地所在地之北投區公所提出申請，並經該區公所審查核定，如有「出租人所有收益不足以維持一家生活，而承租人同時因出租人收回耕地致失其家庭生活依據」之情事時，始得向原處分機關耕地租佃委員會申請調處，茲訴願人未向北投區公所提出申請可否收回自耕，而該區公所亦尚未審查核定前，即逕自向原處分機關申請調解，核與首揭規定之程序不合，原處分機關以九 二年一月三 日府地三字第 九二 二 一五八 號函否准其調解之申請，並無不合，原處分應予以維持。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七 九條第一項規定決定如主文。

中 華 民 國 九 二 年 五 月 五 日