

九十二年六月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 修正「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條、第十九條之一條文(92FACZ01) 1

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令(缺)

(二) 地權法令

- 內政部函為關於外國人基於土地法第十九條第一項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定乙案(92FBBA02) 2
- 內政部函釋關於新加坡人陳牟永吉、林玉花申請取得土地及建物乙案(92FBBA03) 3
- 內政部函為有關花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地，依農業發展條例第十六條第一項第一款規定申辦分割疑義乙案(92FBBZ04) 4
- 內政部函為有關共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數因一筆作為必要通路，致宗數超過共有人人數疑義(92FBBZ05) 6

(三) 地籍法令

- 關於祭祀公業管理人為其原有土地興建房屋，建議以祭祀公業名義辦理建物所有權登記疑義乙案(92FBCA06) 7
- 內政部函轉財政部令關於自九十三年一月一日起，於接受捐贈土地之相關文書上，免載明土地權利價值或公告現值資料乙案(92FBCB07) 9
- 內政部函釋關於依法院所為祭祀公業管理權存否之確認判決(非給付判決)，申辦管理人變更登記，仍應檢附原權利書狀(92FBCE08) 10
- 司法院修正發布「法院囑託限制登記網路作業實施要點」(92FBCG09) 12
- 停止適用「臺北市政府地政處地籍圖重測界址糾紛協調會設置要點」(92FBCL10) 16
- 內政部函釋有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第五百十三條規定「承攬關係報酬額」認定疑義乙案(92FBCO11) 17
- 自九十二年七月一日起，臺北市地價謄本規費收費標準以每張貳拾元計徵(92FBCO12) 18
- 本處研商「以匯款方式繳納地政登記規費之限額等相關事宜」會議紀錄(92FBCO13) 19
- 修正「以匯款方式繳納地政登記規費之限額等相關事宜」會議紀錄陸、決議四(一)(92FBCO14) 20
- 內政部函釋有關執行「不動產買賣之資訊顧問業務」是否應受不動產經紀業管理條例規範疑義(92FBCQ15) 21
- 訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」(92FBCZ16) 21
- 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(九十二年第十次)會議紀錄(92FBCZ17) 26
- 內政部函為認可花蓮縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案(92FBCZ18) 29

. 內政部函為關於地政士法施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點完成登記之簽證人，於該法施行後，有關資格轉換作業補充規定乙案 (92FBCZ19)	30
. 內政部函為認可高雄縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案 (92FBCZ20)	31
. 內政部函為認可屏東縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案 (92FBCZ21)	32
. 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 (九十二年第十一次) 會議紀錄 (92FBCZ22)	32
. 內政部函為認可花蓮縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案 (92FBCZ23)	36
(四) 地用法令	
. 內政部函釋關於私有耕地租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回三七五租約耕地，對於承租人之補償費，有關土地增值稅計算疑義乙案 (92FBDA24)	36
. 內政部六十九年二月七日台 (六九) 內地字第五五六五七號函及六十九年四月二十二日台 (六九) 內地字第一三四九七號函業經停止適用 (92FBDA25)	37
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
. 內政部函釋有關已登記開業而未加入不動產估價師公會之不動產估價師受雇於經營不動產估價業務之公司，於製作不動產估價書，是否已構成「執行業務」之事實，違反不動產估價師法第二十二條第一項加入公會始能執業之規定乙案 (92FBFZ26)	39
. 內政部函釋有關未取得不動產估價師資格者之執行估價業務，應否依照不動產估價技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書乙案 (92FBFZ27)	40
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
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「臺北市政府及所屬各機關學校處理閱卷作業要點」第一點、第三點及第二十點條文 (92FEAZ28)	41
(二) 一般行政	
. 行政院令定消費者保護法第四十五條之四第四項之小額消費爭議之額度為新臺幣十萬元 (92FEBZ29)	41
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨 (缺)	
(二) 行政法院判決要旨	
. 最高行政法院九十二年度字判字第五七六號判決 (地上權登記事件 - 土地登記規則第六十九條、第五十一條) (92FFBA30)	42
. 最高行政法院九十二年度裁字第六五三號裁定 (地上權登記事件 - 行政訴訟法第二百零七十二條) (92FFBA31)	47
. 最高行政法院九十二年度判字第七五六號判決 (確認行政處分無效事件 - 土地法第二百零二十二條、第二百零十五條；行政訴訟法第一百零七條) (92FFBA32)	47

- 臺北高等行政法院九十一年度訴字第八八三號判決（土地登記事務事件 - 土地法第二百三十五條；司法院釋字第五一六號解釋；民法第七百五十九條）（92FFBB33） 51
- 臺北高等行政法院九十一年度訴字第五三一號裁定（徵收補償事件 - 行政訴訟法第一百零七條第一項第十款）（92FFBB34） 59

七、其他參考資料

（一）行政院訴願決定書

- 行政院院臺訴字第0920084249號決定書（請求確認徵收處分無效事件 - 訴願法第七十七條第八款；行政訴訟法第六條第二項）（92FGAZ35） 61

（二）法律問題研議（缺）

（三）內政部訴願決定書（缺）

（四）臺北市政府訴願決定書

- 臺北市政府府訴字第09203577900號訴願決定書（違反不動產經紀業管理條例事件 - 不動產經紀業管理條例第三條、第四條、第五條第一項、第七條、第三十二條第一項、第三十六條；不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第二十五條；內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋；臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點、第七點；臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二）（92FGDZ36） 62
- 臺北市政府府訴字第09203580800號訴願決定書（違反不動產經紀業管理條例事件 - 不動產經紀業管理條例第四條、第五條第一項、第七條、第三十二條第一項、第三十六條；不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第二十五條；內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋；臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點、第七點；臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二）（92FGDZ37） 65

內政部函為「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條、第十九條之一條文業經該部於九十二年五月三十日以內授中辦地字第九二 八二七二六號令修正發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.5 北市地一字第09231610200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年五月三十日內授中辦地字第九二 八二七二七 - 四號函辦理，並檢送上開號函及附件影本乙份。
- 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、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、各直轄市、縣（市）政府

92.5.30 內授中辦地字第0920082727 - 4號

主 旨：「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條、第十九條之一條文，業經本部於九十二年五月三十日以內授中辦地字第九二 八二七二六號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照轉知。

附件二

內政部分令

92.5.30 內授中辦地字第0920082726號

修正「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條、第十九條之一條文。

附「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條、第十九條之一條文。

附件三

地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第十九條、第十九條之一條文

中華民國九十二年五月三十日內授中辦地字第0920082726號令修正發布
第 十九 條 簽證人未發生本法第二十二條第二項所定由本基金代為賠償情事，且符合下列各款之一者，於事實發生屆滿五年後，得由本人或其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金：

- 一、依本法第十五條因自行停止執業或死亡，經主管機關註銷開業登記者。
- 二、依本法第二十條第一款經全國聯合會撤回推薦者。

第 十九 條之一 本法施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點規定完成登記之簽證人，全國聯合會應通知其於三個月內補繳簽證保證金差額新臺幣十萬元，於限期內補繳者，視為已辦理簽證人登記；逾期末補足者，由全國聯合會函請直轄市或縣（市）主管機關註銷簽證人登記。

本法施行前，專戶儲存之簽證基金及其孳息，全國聯合會應於九十一年十一月一日土地登記專業代理人簽證作業試辦要點廢止生效日起五年後，依下列方式處理退還：

- 一、依前項註銷之簽證人，以其原繳簽證保證金及計算至退還日止之孳息。
- 二、依前項補足簽證保證金者，以其原繳簽證保證金計算至本法施行日止之孳息。

本法施行前，土地登記專業代理人因簽證不實或錯誤應負損害賠償之案件，向全國聯合會請求代為支付者，適用簽證當時之規定。

內政部函為關於外國人基於土地法第十九條第一項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.3 北市地一字第09231623300號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年五月二十九日台內地字第 九二 六七 九七號函副本辦理，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、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（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 花蓮縣政府

92.5.29.台內地字第0920067097號

主旨：關於澳洲人狄菲利申請取得土地乙案，既經 貴府核准，予以備查。

說明：

- 一、依據本部營建署九十二年五月十三日營署建管字第 九二 二二一六五號函辦理，兼復 貴府九十二年四月四日府地籍字第 九二 三五四七七 號函。
- 二、本案澳洲人狄菲利申請取得都市計畫內十二筆道路預定地，涉及各筆道路用地是否應有面積限制方得以申請臨時建築使用之疑義，經本部營建署前揭號函以：「按在公共設施道路及綠地保留地上，申請臨時建築者，限於計畫寬度在十五公尺寬以上，並應於其兩側各保留四公尺寬之道路，為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第七條所明定。至本案公共設施道路保留地是否符合上開辦法之規定乙節，涉事實認定，宜請逕洽當地主管建築機關。」准此，嗣後

有關外國人基於土地法第十九條第一項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地者，應審核是否符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定，其合於上開規定者應於簡報表備註欄加註「本案外國人 基於土地法第十九條第一項住宅用途或辦公場所用途，申請取得都市計畫公共設施保留地之道路用地或綠地，符合都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法之相關規定」等文字，以利審查。

三、副本抄送外交部（檢送花蓮縣政府處理外國人取得土地、房屋權利案件簡報表乙份）。

貴所受理新加坡人陳牟永吉、林玉花申請取得土地及建物乙案，業經報奉內政部九十二年六月二十五日台內地字第 九二 八九四八號函備查在案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所、臺北市士林地政事務所

92.6.27 北市地一字第 0 9 2 3 1 8 7 3 8 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月二十五日台內地字第 九二 八九四八號函辦理，兼復本市中山地政事務所九十二年三月十一日北市中地一字第 九二三三五一一 號函及本市士林地政事務所九十二年四月一日北市土地一字第 九二三 四八八四 號函，隨文檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、內政部以前揭號函核復略以 「 二、茲據外交部九十二年四月三十日外條二字第 九二 四二五三二 號函復以 『 1. 所謂「外國人士」之定義包括非新加坡公民、外國公司、外國團體，意即包括外國自然人或法人；2. 「居用建物」(residential property) 之定義包括建地及建物，「居用建物」分為「限制居用建物」(restricted residential property) 和「非限制居用建物」(non-restricted residential property)，凡擁有土地及低於六層樓之建物稱為「限制居用建物」，外國人不得持有。』上述所稱『低於六層樓之建物』，係指該建築物之總樓層數在五樓（含）以下。另據外交部旨揭號函復以：「本案經駐新加坡代表處本年六月二日第SGP450號電查報略以：經該處再洽據新加坡土地管理局表示，所謂「非限制居用建物」係指凡建築物之總樓層高六樓（含）以上，其任何一層（包括一至五層）均准許外國人購買取得語。」。三、，嗣後有關新加坡人申請取得土地及建物，應請於簡報表備註欄註明該建築物之總樓層數。」。
- 三、副本抄送本市大安地政事務所、本市古亭地政事務所、本市松山地政事務所、本市建成地政事務所，（嗣後有關新加坡人申請取得土地及建物，亦請依前開內政部函說明三規定，於簡報表備註欄註明該建築物之總樓層數）抄送臺北市地政士公會、本府法規委員會（請刊登市府公報）及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府

92.6.25.台內地字第0920008948號

主旨：關於新加坡人陳牟永吉、林玉花申請取得土地及建物乙案，既經 貴府依法核准，予以備查。

說明：

- 一、依據外交部九十二年六月六日外條二字第 九二 四三三三九三 號函辦理，兼復 貴府九十二年三月十四日府地一字第 九二 二 三六三 號及同年四月四日府地一字第 九二 二 四九二 號函。
- 二、茲據外交部九十二年四月三十日外條二字第 九二 四二五三二 號函復以：「 1.所謂「外國人士」之定義包括非新加坡公民、外國公司、外國團體，意即包括外國自然人或法人；2.「居用建物」(residential property)之定義包括建地及建物，「居用建物」分為「限制居用建物」(restricted residential property)和「非限制居用建物」(non-restricted residential property)，凡擁有土地及低於六層樓之建物稱為「限制居用建物」，外國人不得持有。」上述所稱「低於六層樓之建物」，係指該建築物之總樓層數在五樓（含）以下。另據外交部旨揭號函復以：「本案經駐新加坡代表處本年六月二日第SGP450號電查報略以：經該處再洽據新加坡土地管理局表示，所謂『非限制居用建物』係指凡建築物之總樓層高六樓（含）以上，其任何一層（包括一至五層）均准許外國人購買取得等語。」
- 三、本案新加坡人取得之建物，係分別屬三、四層樓之區分所有建物，嗣後有關新加坡人申請取得土地及建物，應請於簡報表備註欄註明該建築物之總樓層數。
- 四、副本抄送外交部（檢送臺北市政府處理外國人取得土地建物權利案件簡報表二份）。

內政部函為有關花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地，依農業發展條例第十六條第一項第一款規定申辦分割疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.10 北市地一字第09231704200號

說明：依本府九十二年六月六日府地一字第 九二一五 六五一 號函副本辦理，隨文檢附該函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

92.6.6.府地一字第09215065100號

主旨：內政部函為有關花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地，依農業發展條例第十六條第一項第一款規定申辦分割疑義乙案，轉請 查照。

說明：依內政部九十二年五月二十六日台內地字第 九二 八 七五號函副本辦理，隨文檢附該函及附件影本各乙份。

附件二

內政部函 彰化縣政府

92.5.26.台內地字第0920008075號

主旨：有關黃棍先生所有坐落花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地，申辦分割疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會九十二年五月十六日農企字第 九二 一二七六二四號函辦理，兼復 貴府九十二年四月十六日府地測字第 九二 六七四五四號函。
- 二、案經函准行政院農業委員會首揭函以：「有關農業發展條例第十六條第一項第一款規定，『因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。』依該款之立法意旨，前段乃基於擴大農場經營規模需要，而允許所購置之毗鄰耕地可不受分割面積限制，得與承受人之原耕地合併利用；後段亦基於便利耕地經營之特殊需要，而賦予分割之例外規定，政策規劃上並無意導致耕地無限細分，合先敘明。三、實務上如土地所有權人申請分割、移轉合併登記後，反造成分割後各筆土地地形位置更形複雜、面積細碎，應非條文制定意旨，．．．。從該款後段條文『土地宗數未增加者，得為分割合併』之原則規定，則如申請第二次分割合併時，造成土地宗數增加，由原來二筆變為三筆或更多筆，實已違反該原則規定，理應不同意辦理。」本部同意上開行政院農業委員會之見解，本案經第二次分割合併後，已造成土地宗數增加，由原來二筆變為三筆，實已違反該原則規定，應不予同意辦理。
- 三、彰化縣政府九十二年四月十六日府地測字第 九二 六七四五四號函影本，檢送副本行文單位。

附件三

彰化縣政府函 內政部

92.4.16 府地測字第0920067454號

主旨：為黃棍先生所有花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地面積 ．五五五二公頃，經依農業發展條例相關規定申辦分割成三筆土地處理疑義一案，請鑒核。

說明：

- 一、依據本縣彰化地政事務所九十二年四月十日彰化二字第0920004832號函辦理。
- 二、黃棍先生所有花壇鄉白沙坑段五六一 - 二地號耕地面積 ．五五五二公頃，於九十二年一月二十八日依據農業發展條例第十六條第一項規定申辦分割為五六一 - 二地號（面積 ．二七七六公頃）及五六一 - 五地號（面積 ．二七七六公頃）二筆耕地，嗣於二月十日依據農業發展條例第十六條第一項第一款後段及「耕地分割執行要點」第八點規定，辦理土地合併及分割為五六一 - 二地號

(面積 . 五 公頃)及五六一 - 六地號(面積 . 五五二公頃)二筆耕地，經地政事務所辦理登記完竣。

三、現黃棍先生再依據農業發展條例第十六條第一項規定申請五六一 - 二地號土地分割成二筆(每筆各 . 二五公頃)其分割似符合規定，惟原五六一 - 二地號耕地為單有，其面積 . 五五五二公頃，依據農業發展條例第十六條第一項規定應僅可分割成二筆，但土地所有權人應用該條但書規定而經多次分割，最終分割成三筆，似有違農業發展條例立法意旨，本府擬駁回其申辦是否可行，未敢擅專，謹請釋示。

四、檢送本案分割流程表乙份。

內政部函為有關共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數因一筆作為必要通路，致宗數超過共有人人數疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

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

說明：奉交下內政部九十二年六月十九日台內地字第 九二 八九六三號函副本辦理，隨文檢附該函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 嘉義縣政府

92.6.19.台內地字第 0 9 2 0 0 0 8 9 6 3 號

主旨：關於 貴府函為共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數因一筆作為必要通路，致宗數超過共有人人數疑義一案，復請 查照。

說明：

一、依據行政院農業委員會九十二年六月六日農企字第 九二 一三二 二一號函辦理，檢附該函影本乙份；兼復 貴府九十二年五月十九日府地測字第 九二 六一八四三號函。

二、案經函准行政院農業委員會首揭函以：「查九十二年二月七日修正之『農業發展條例』第十六條第二項規定『前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。』原係該法施行細則第十條所規定，惟考量限制『耕地分割後之宗數，不得超過共有人人數。』已涉及限制人民權利，爰由施行細則提升至法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。故『農業發展條例』九十二年二月七日修正公布後，依該條例第十六條第一項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則，是以 本會九十年十月二十二日農企字第九 一五四七九一號函

似不宜再適用。」本部同意上開行政院農業委員會之意見。是以本案應請貴縣朴子地政事務所將修正後農業發展條例之規定及行政院農業委員會首揭函一併函知台灣嘉義地方法院；如共有人持上開法院之確定判決書判決分割後之宗

數超過共有有人人數向該所申辦共有物分割登記，地政機關應予駁回。

- 三、另有關本部九十年十二月四日台內地字第九二七四二二二號函，業經本部九十二年五月十六日台內地字第九二六一五號函送「九十二年版地政法令彙編 - 地權類審查會議」會商結論以：「配合農業發展條例第十六條第二項之增訂，本函釋不納入法令彙編。」在案，是以本部上開函釋應即停止適用。

附件二

行政院農業委員會函 內政部

92.6.6.農企字第0920132021號

主旨：有關嘉義縣政府函為共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數因一筆作為必要通路，致宗數超過共有有人人數疑義一案，本會意見如說明，請卓參。

說明：

- 一、復 貴部九十二年五月二十八日台內地字第九二八二九八號函。
- 二、查九十二年二月七日修正公布之「農業發展條例」第十六條第二項規定「前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有有人人數。」原係該法施行細則第十條所規定，惟考量限制「耕地分割後之宗數，不得超過共有有人人數」已涉及限制人民權利，爰由施行細則提升至法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。故「農業發展條例」九十二年二月七日修正公布後，依該條例第十六條第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有有人人數之基本原則，是以來函說明引述本會九十年十月二十二日農企字第九一五四七九一號函提供 貴部意見，似不宜再適用。
- 三、有關建議本會將農業發展條例第十六條第二項規定之立法意旨及意見函知司法機關，以免行政執行與司法判決衍生分歧乙節，本會將俟 貴部就本案具體函示後辦理。

台端代理祭祀公業何玉振、祭祀公業何三合管理人何文騫、何天明、何文綺等人申請書為使祭祀公業原有之土地所興建之建物能確保為祭祀祖先之用，請准以該公業名義辦理所有權第一次登記乙案

臺北市政府地政處函 王瑞端 小姐

92.5.29 北市地一字第09231523400號

說明：

- 一、依內政部九十二年五月二十日內授中辦地字第九二七三一八號函辦理，兼復台端九十二年四月十六日申請書，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、案經本處九十二年五月七日北市地一字第 九二三一二五九七 號函報奉內政部前開函復略以：「二、按臺灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人（最高法院三十九年台上字第三六四號判例參照），祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體公同共有。復依民法規定「法人或自然

人」始得為登記之權利主體，故本部訂頒祭祀公業土地清理要點第二十三點規定：『新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者外，應登記為派下員全體公同共有。』，故本案建物之登記，應依祭祀公業土地清理要點規定辦理。」，本案請依上開核復事項辦理。

三、副本抄送臺北市議會李議員慶元（合附件）、本市各地政事務所、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）（以上均含前開內政部及本處函影本各乙份）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

92.5.20 內授中辦地字第0920007318號

主旨：關於祭祀公業何玉振、何三合管理人何文騫、何天明、何文綺為其原有土地興建房屋，建議以祭祀公業名義辦理建物所有權登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年五月七日北市地一字第09231259700號函。
- 二、按台灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人（最高法院三十九年台上字第三六四號判例參照），祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體公同共有。復依民法規定「法人或自然人」始得為登記之權利主體，故本部訂頒祭祀公業土地清理要點第二十三點規定：「新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者外，應登記為派下員全體公同共有。」，故本案建物之登記，應依祭祀公業土地清理要點規定辦理。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部中部辦公室

92.5.7.北市地一字第09231259700號

主旨：關於王瑞端小姐代理祭祀公業何玉振、祭祀公業何三合管理人何文騫、何天明、何文綺等人申請書為使祭祀公業原有之土地所興建之建物能確保為祭祀祖先之用，請准以該公業名義辦理所有權第一次登記乙案，報請 鑒核。

說明：

- 一、依王瑞端小姐九十二年四月十六日申請書辦理，並檢附原申請書影本乙份供參。
- 二、本案王瑞端小姐代理祭祀公業何玉振、祭祀公業何三合於九十二年二月二十日以本市中山地政事務所收件內湖字第四三五、四三五一號登記申請案，就本市內湖區碧湖段四小段六八八、六九一之五地號土地上建物申辦建物所有權第一次登記，經該所審查結果以「本件依祭祀公業土地清理要點第二十三點規定：新設立之祭祀公業，應以財團法人為之，祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者外，應登記為派下員全體公同共有。故本件依法不應登記」，依土地登記規則第五十七條第一項第二款予以駁回在案。

現代理人檢具申請書以依 鈞部七十六年七月十七日台（七六）內地字第五二二三二號函釋示意旨，上開清理要點第二十三點所謂「祭祀公業新取得不動產所有權」，應係指繼受取得而言並不包括原始取得之情形，該祭祀公業在自有土地自資籌建之建物屬於原始取得，自不受其限制；且為確保為全體派下祭祖專用，若登記為派下員全體共同共有，易生派下員個人財務之問題而危及宗祠不保之情形，請准以該公業名義辦理所有權第一次登記，合先陳明。

- 三、查「關於本部六十七年三月十三日台內地字第七八五六號函釋『現有祭祀公業為非法人，應勸導勿再增購不動產，以免使本已難於處理之祭祀公業，更形困擾。』其中所稱『增購不動產』，包括原祭祀公業所有土地上，自資興建之建物而言。貴公業如有以自資興建之建物須辦理建物所有權第一次登記時，除可先辦理財團法人登記後再為建物登記外，宜依最高法院三十九年台上字第三六四號判例要旨，將建物登記為全體派下員共同共有。」曾經 鈞部七十五年二月二十四日台內地字第三八九五五七號函釋示有案，惟該函釋並未列錄於鈞部九十年十二月編印之地政法令彙編，應不再援引適用。故祭祀公業土地清理要點第二十三點有關「祭祀公業新取得不動產所有權」之規定，似不包含祭祀公業在自有土地自資籌建之建物之情形，且查本案建築地點內湖區碧湖段四小段六八八、六九一之五地號土地之登記名義人為祭祀公業何三合，如地上建物登記為全體派下員共同共有，日後若因派下員發生個人財務問題，該建物遭查封拍賣，除危及祭祀公業宗祠不保外，將導致地籍登記之混亂，為避免滋生困擾，似得准以祭祀公業名義登記，因此本案擬依本處六十四年之成例，准以該公業名義辦理建物所有權第一次登記，至非原始取得之不動產所有權登記時，仍應受祭祀公業土地清理要點第二十三點規定之限制，以解民瘼，上擬是否合當，請 核示。

內政部函轉財政部九十二年六月三日台財稅字第 九二 四五二四六四號令，關於自九十三年一月一日起，於接受捐贈土地之相關文書上，免載明土地權利價值或公告現值資料乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.16.北市地一字第09231756900號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月十一日台內地字第 九二 八八四七號函辦理，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、臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 本部各單位、所屬一級機關、中部辦公室 - 黎明、各直轄市、縣（市）政府

92.6.11 台內地字第09200088847號

主旨：轉送財政部民國九十二年六月三日台財稅字第 九二 四五二四六四號令，發布自九十三年一月一日起，於接受捐贈土地之相關文書上，免載明土地權利價值或公告現值資料乙份，請查照。

說明：依據財政部九十二年六月三日台財稅字第 九二 四五四一三八號函辦理。

附件二

財政部函 內政部、交通部

92.6.3 台財稅字第 0 9 2 0 4 5 4 1 3 8 號

主旨：請通報各縣市各級政府或貴管相關單位，自九十三年一月一日起，於接受捐贈土地之相關文書上，免載明土地權利價值或公告現值資料，請查照。

說明：為解決個人藉購地捐贈予政府以規避稅負問題，本部業以九十二年六月三日台財稅字第 0 9 2 0 4 5 2 4 6 4 號令（如附件），發布有關個人以購入之土地捐贈，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之認定規定。為避免引發捐贈者之誤會，請速洽各縣市各級政府或貴管相關單位，惠依規定協助配合辦理。

附件三

財政部令

92.6.3 台財稅字第 0 9 2 0 4 5 2 4 6 4 號

一、自九十三年一月一日起，個人以購入之土地捐贈，已提出土地取得成本確實證據者，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之計算，依所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目之規定核實減除；購入年度與捐贈年度不同者，其捐贈列舉扣除金額之計算，按消費者物價指數調整之，調整金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。

二、個人以購入之土地捐贈，應檢附左列文件：

（一）受贈機關、機構或團體開具領受捐贈之證明文件。

（二）購入該捐贈土地之買賣契約書及付款證明，或其他足資證明文件。

三、個人以購入之土地捐贈未能提具土地取得成本確實證據或土地係受贈取得者，其捐贈列舉扣除金額之計算，稽徵機關得依本部核定之標準認定之。該標準由本部各地區國稅局參照捐贈年度土地市場交易情形擬訂，報請本部核定。

關於內政部核復依法院所為祭祀公業管理權存否之確認判決（非給付判決）申辦管理人變更登記，仍應檢附原權利書狀乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

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

說明：

一、依內政部九十二年六月五日內授中辦地字第 九二 八二七六號函辦理，並復古亭地政事務所九十二年五月十六日北市古地一字第 九二三 五八六五號函，隨文檢送內政部上開號函及本處九十二年五月廿一日北市地一字第

九二三一四五一六 號函（古亭所除外）影本乙份。

- 二、本案經報奉內政部以前開號函核復略以「 依土地登記規則第三十五條第三款規定，登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記，得免提出所有權狀或他項權利證明書。本案申辦管理人變更登記，所持登記原因證明文件非屬上述規則之法院確定判決，自無上開規則之適用，準此，本部同意貴處所擬意見。」本案請依內政部上開意見辦理。
- 三、副本抄送臺北市議會（相關文號：貴會九十二年五月九日議秘服字第九二 六五一三七 號書函）李副議長新、鄭啟堂先生（代理人：孫政雄先生）臺北市政府地政處研考負責人、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（合附件）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

92.6.5 內授中辦地字第0920008276號

主 旨：有關依法院所為祭祀公業管理權存否之確認判決（非給付判決），申辦管理人變更登記，是否仍應檢附原權利書狀疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處九十二年五月二十二日北市地一字第09231451600號函。
- 二、依土地登記規則第三十五條第三款規定，登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記，得免提出所有權狀或他項權利證明書。本案申辦管理人變更登記，所持登記證明文件非屬上述規則之法院確定判決，自無上開規則之適用，準此，本部同意 貴處所擬意見。

附件二

臺北市地政處函 內政部

92.5.22 北市地一字第09231451600號

主 旨：關於依法院所為祭祀公業管理權存否之確認判決（非給付判決），申辦管理人變更登記，是否仍應檢附原權利書狀疑義乙案，請 核示。

說 明：

- 一、依本市古亭地政事務所九十二年五月十六日北市古地一字第 九二三 五八六五 號函辦理，並檢附相關資料影本乙案。
- 二、查「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件 三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。」為土地登記規則第三十四條所明定，本案係孫政雄先生代理祭祀公業鄭必陶新管理人鄭宗輝先生等三人，檢附法院確定判決祭祀公業管理權存否之確認判決，以本市古亭地政事務所九十二年四月三日收件文山字第六七六二號登記申請案（附件一）申辦管理者變更登記，案經該所審查結果以「 三、請檢附土地所有權狀。」等由通知補正，因逾期末補正，該所遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定駁回該登記之申請，嗣孫君於九十二年四月十一日申復為「 本案管理人變更登記，係依

法院判決確定，並經民政局准予備查在案，自應依土地登記規則第三十五條第三款規定免附權利書狀，且參酌臺北市政府地政處編印之土地登記案例審查彙編第十八號案例，應得由新管理人辦理變更登記，原書狀則應由地政機關逕行公告作廢」，該所因有法律疑義，乃報請本處釋示，先予陳明。

- 三、本案申請人所引用本處編印之土地登記案例審查彙編第十八號案例（附件二），按該案例為原告依法院判決主文代位申辦祭祀公業管理人變更登記及所有權移轉登記於原告之給付判決，與本案係上訴人（即起訴之原告）鄭萬全等二人（原管理人）訴請確認鄭宗輝等三人（新管理人）管理權不存在，而經臺灣高等法院九十一年度上更（一）字第七五號民事判決原告敗訴之確認判決不同，自無從援引，該判決已檢附法院判決確定證明在案。按確認判決無從強制執行，故本案無強制執行法第一百三十條、土地登記規則第二十七條、第三十五條及六十七條規定之適用，縱民政機關准予管理人變更之備查，並囑其向轄區地政事務所申辦管理人變更登記，仍須檢附土地登記規則第三十四條規定之文件，即須檢附原土地所有權狀，因此申請人上述主張，本處以為依法無據，本案似仍宜由申請人另行起訴，請求原管理人交付權狀，經法院判決勝訴確定後，再依同規則第三十五條規定辦理，上開意見是否妥適，因案乏前例，請核示。

函轉司法院修正發布之「法院囑託限制登記網路作業實施要點」暨修正條文對照表乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.26 北市地資字第 0 9 2 3 1 8 6 3 5 0 0 號

說明：依內政部九十二年六月二十日內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 9 6 3 5 號函辦理。

附件一

內政部函 各直轄市、（縣）市政府

92.6.20 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 0 9 6 3 5 號

主旨：檢送修正發布之「法院囑託限制登記網路作業實施要點」暨修正條文對照表乙份，請查照轉知配合辦理。

說明：依據司法院秘書長九十二年六月十一日（九二）秘台資一字第 1 5 1 1 7 號函辦理。

附件二

法院囑託限制登記網路作業實施要點部分條文修正對照表		
修 訂 條 文	現 行 條 文	說 明
第六條 地方法院傳送前項電子檔案，應配合地政事務所每辦公日收件時間，以免延誤囑託限制登記之時效。	第六條 地方法院傳送前項電子檔案，應配合地政事務所每辦公日收件時間（上午十一時及下午四時），以免延誤囑託限制登記之時效。	因各地方法院及各縣、市地政單位作業時間不盡相同，爰取消上、下午收發文時點，由各地方法院與各縣、市地政單位自行彈性訂定。
第七條 地方法院接收地政事務所登記完畢後回傳之電子函件及電子 <u>附</u> 件檔案，應將之列印後併卷。	第七條 地方法院接收地政事務所登記完畢後回傳之電子函件及電子 <u>謄</u> 本檔案，應將之列印後併卷。	因原條文規定地政事務所於完成限制登記後回傳之附件檔案僅得為電子謄本，不敷實際作業之需求，爰修正為「電子附件檔案」，以擴大適用範圍。
第十一條 本作業單軌後， <u>維運廠商得按件收取網路郵電費。</u>	第十一條 本作業單軌後，執行債權人應按件繳交網路郵電費予維運廠商。	配合中華民國九十二年二月七日華總一義字第九二四號總統令公布民事訴訟法部分修正條文增訂第七十七條之二十三修正。上述條文施行前，執行債權人仍應按件繳交網路電費予維運廠商，在該條文施行後，維運廠商始得按件向法院酌收網路郵電費。
以下空白		

附件三

法院囑託限制登記網路作業實施要點

中華民國九十一年十二月三日發布

中華民國九十二年六月五日第一次修正

- 一、為實施地方法院囑託地政事務所辦理限制登記網路作業(以下簡稱本作業)，以縮短處理時效及提昇工作效率，特訂定本實施要點。
- 二、本作業以查封、假扣押、假處分、保全處分、破產登記為實施範圍，不包括塗銷限制登記、未登記建物查封及塗銷限制登記連件續封之登記。
- 三、本作業應使用 CCA 政府機關憑證之數位簽章及驗證，以加強網路作業安全。
- 四、本作業使用之政府機關憑證 IC 卡（磁片）之密碼應定期上網更新，並於作業時間外應抽離讀卡機（磁碟機）以落實作業安全管理。
- 五、地方法院應將數位簽章加密完成之電子檔案，傳送至不動產標示之管轄地政事務所，並檢核每筆電子檔案是否傳送無誤。若將查封案件誤傳至非管轄地政事務所，應立即重傳之。
- 六、地方法院傳送前項電子檔案，應配合地政事務所每辦公日收件時間，以免延誤囑託限制登記之時效。
- 七、地方法院接收地政事務所登記完畢後回傳之電子函件及電子附件檔案，應將之列印後併卷。
- 八、地方法院於傳送或接收電子檔案後，應檢核該電子檔案是否傳送或接收成功；若發生異常，應先聯繫維運廠商處理；如暫時無法恢復正常作業，為電話通知對方改以傳真方式辦理，並填寫電話登記簿（附表一）及傳真登記簿（附表二），以留存紀錄。收到對方傳真之公文，應依一般公文程序處理。
- 九、本作業恢復正常運作後，即為依正常程序辦理之。並將故障期間以傳真處理之案件，再次傳送及接收，並重行列印後，與辦竣之案件併案歸檔。
- 十、各地方法院於維運廠商完成軟、硬體建置，並測試無誤，經雙軌作業順利運行一週後，報請司法院核備，由地方法院通知維運廠商及地政事務所正式單軌維運。
- 十一、本作業單軌後，維運廠商得按件收取網路郵電費。

附表一

法院囑託限制登記網路作業 電話登記簿 單位名稱：_____

通知或受通知日期	通知時間	受通知單位及電話	受通知人	通知內容	通知內容詳細敘述	通知人員	替代方案	主管簽章	故障排除日期/時間	備註
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			
通知 受通知日期 年 月 日	上午 時 分 下午 時 分	單位： 電話：		主機故障 網路問題 其他原因			傳真 紙本 其他			

填寫說明：

- 一、請於系統發生故障或網路無法正常傳輸時填寫此登記簿。
- 二、通知人/受通知人可為交換中心、法院端、地政處(局)或地政事務所端。
- 三、由各單位指派專人填寫此登記簿。

附表二

發 話 單 位 主 管 核 章	受 話 單 位		發 話 單 位		法 院 囑 託 限 制 登 記 網 路 作 業 傳 真 登 記 簿
		機 關 名 稱		單 位	
		姓 名		職 稱	
		電 話 號 碼		姓 名	
		事	年 月 日 時	時 間	
		由		件數	
				張數	

本處所訂「臺北市政府地政處地籍圖重測界址糾紛協調會設置要點」停止適用

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊、臺北市各地政事務所

92.6.5 北市地一字第09231636300號

說 明：查內政部九十一年十二月四日台內中地字第 九一 八五八九七號令訂定之「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第二條規定：「依本辦法調處之案件，以本法第三十四條之一第六項、第四十六條之二、第五十

九條第二項．．．等之不動產糾紛案件為限。」，是以土地法第四十六條之二第二項界址爭議既適用上開辦法調處，本市業於本（九十二）年四月二十三日成立「臺北市不動產糾紛調處委員會」，爰停止適用本處八十七年四月一日北市地一字第第八七二 八一九五 號函修正之旨揭要點。

有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第五百十三條規定「承攬關係報酬額」認定疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

92.6.12.北市地一字第09231681800號

說 明：

- 一、依內政部九十二年六月六日內授中辦地字第 九二 八五八九號函辦理兼復貴所九十二年四月十八日北市松地一字第 九二三 四六八六 號函，並依本處九十二年二月二十四日北市地一字第 九二三 五六八六 號函附會議紀錄續辦，隨文檢附上開內政部函影本乙份。
- 二、本案經報奉內政部核復略以：「 二、按經函准前開法務部函略以：『按民法第五百十三條第一項規定：『承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作物所附之定作人之不動產，請求定作為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。』上開有關法定抵押權之規定，係於八十八年四月二十一日修正公布、八十九年五月五日施行，其目的係因修正前之規定，對於法定抵押權之發生不以登記為生效要件，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；為確保承攬人之利益並兼顧交易安全，遂修正為得由承攬人請求定作人會同為抵押權之登記，並兼採『預為抵押權登記』制度。同時，因修正前之條文係規定抵押權範圍為『承攬人就承攬關係所生之債權』，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂定契約時已確定之『約定報酬額』為限，不包括不履行之損害賠償（參照八十七年六月三日行政院、司法院會銜函送立法院審議之民法債權編部分條文修正草案條文對照表，收錄於法務部八十八年五月印行之『民法債編修正條文暨民法債權施行法法規彙編』，第一七三頁。）準此，有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第五百十三條『承攬關係報酬額』之認定疑義，基於債權額已得確定以及私法自治之尊重，登記機關以承攬人與定作人雙方合意之約定報酬額計收登記費，應無不可 』，是，本案承攬人（即權利人）宏昌營造股份有限公司會同建築基地受託人東亞建築經理股份有限公司及建物定作人（即債務人）德運建設股份有限公司於九十二年一月三十日檢附抵押權設定契約書等證明文件（契約書內載雙方合意約定之權利價值）申辦預為抵押權登記，得以契約書內之權利價值為登記費之計收標準。」，本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送臺北市地政士公會、本市各地政事務所（本市松山地政事務所除外）及本處第一科（惠請刊登法令月報）（二份）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.6.6.內授中辦地字第0920008589號

主旨：有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第五百十三條規定「承攬關係報酬額」認定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部九十二年五月二十七日法律字第 九二 二一一 九號函辦理，兼復貴處同年四月二十八日北市地一字第 九二三一一七二六 號函。
- 二、按經函准前開法務部函略以：「按民法第五百十三條第一項規定：『承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作物所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。』上開有關法定抵押權之規定，係於八十八年四月二十一日修正公布、八十九年五月五日施行，其目的係因修正前之規定，對於法定抵押權之發生不以登記為生效要件，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；為確保承攬人之利益並兼顧交易安全，遂修正為得由承攬人請求定作人會同為抵押權之登記，並兼採「預為抵押權登記」制度。同時，因修正前之條文係規定抵押權範圍為「承攬人就承攬關係所生之債權」，其債權額於登記時尚不確定，故修正為以訂定契約時已確定之「約定報酬額」為限，不包括不履行之損害賠償（參照八十七年六月三日行政院、司法院會銜函送立法院審議之民法債權編部分條文修正草案條文對照表、收錄於法務部八十八年五月印行之「民法債編修正條文暨民法債權施行法法規彙編」，第一七三頁。）準此，有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第五百十三條「承攬關係報酬額」之認定疑義，基於債權額已得確定以及私法自治之尊重，登記機關以承攬人與定作人雙方合意之約定報酬額計收登記費，應無不可」，是，本案承攬人（即權利人）宏昌營造股份有限公司會同建築基地受託人東亞建築經理股份有限公司及建物定作人（即債務人）德運建設股份有限公司於九十二年一月三十日檢附抵押權設定契約書等證明文件（契約書內載雙方合意約定之權利價值）申辦預為抵押權登記，得以契約書內之權利價值為登記費之計收標準。
- 三、如屬土地登記規則第一百十七條第一項後段規定承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記之情形者，本部九十一年九月二十五日台內中地字第 九一 一三八六一號函釋以工程造價為計收標準，該「工程造價」依前開法務部函釋「承攬關係報酬額」之意見，係指承攬契約內所約定之工程價款，併予敘明。

有關地價謄本規費收費標準擬由每筆貳拾元調整為每張貳拾元乙案，業經本市議會第九屆第一次大會第十二次會議（九十二年六月三日）議決：「同意。」，自九十二年七月一日起，本市地價謄本規費收費標準請以每張貳拾元計徵

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.13 北市地二字第 09231734800 號

說 明：

- 一、依臺北市議會九十二年六月十日議民字第九二四五九號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府財政局、臺北市地政士公會、抄發臺北市地政處第一科（請刊登法令月報）、臺北市地政處第二科、臺北市地政處資訊室。

檢送本處研商「以匯款方式繳納地政登記規費之限額等相關事宜」會議紀錄乙份，並自即日起施行

臺北市地政處函 臺北銀行股份有限公司、臺北市地政士公會、臺北市各地政事務所

92.6.18 北市地一字第 09231765000 號

說 明：依本處九十二年五月二十二日北市地一字第 九二三一四三六二 號開會通知單續辦。

附件一

臺北市地政處研商「以匯款方式繳納地政登記規費之限額等相關事宜」會議紀錄

壹、時間：九十二年六月五日（星期四）上午九時三十分

貳、地點：市政大樓北區四二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：無

伍、主席：吳主任秘書火焜 紀錄：張翠恩

陸、決議

- 一、為加強便民服務並採本市地政士公會之建議，以匯款繳納地政登記規費之作業方式，由原新臺幣壹佰萬元以上限額放寬降低至十萬元以上之登記規費均得以該方式辦理，民眾之辦理方式如后附「民眾以匯款方式繳納地政登記規費辦理須知」。
- 二、申請人以匯款方式繳納地政登記規費，應於匯款單附註欄註明係為繳納（申請登記事由）規費之用，並填註權利人、義務人姓名，以供地政事務所核帳之用。
- 三、地政事務所於受理以匯款繳交登記規費之案件時，先由計費人員核算其應繳之登記規費無誤並確認該款項已匯入專戶後，將匯款單正本併於申請案內辦理收件，並開立規費收據交予申請人。各地政事務所收費人員於必要時（如網路銀行故障或查無資料時）應以電話向銀行經辦人員聯絡確認，並將該對話人員及聯絡時間註記於匯款單上。
- 四、如申請人匯款金額與應納登記規費金額不符時，其處理方式如下：
 - （一）申請人所匯款項不足時，請其以現金當場補足方式辦理，收費人員應將匯款金額及現金金額分別開立兩張收據方式處理。
 - （二）申請人匯款後因故不辦理時，由申請人（即匯款人）填具「地政規費退費申請書」敘明理由並檢附匯款收據正本申請退費，地政事務所應依「臺北市各地政

事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項」規定辦理。又如所匯款項較核計之登記規費為多時，因該匯款收據正本已於申辦案件時檢附，故於申請人申請退費時，地政事務所承辦人員除依上開規定辦理外，應自行影印原案已檢附之匯款收據憑辦。

柒、散會。

附件二

民眾以匯款方式繳納地政登記規費辦理須知

- 一、臺北市政府地政處為加強便民服務，減少民眾攜帶現金之風險，提供多元繳納登記規費之方式，民眾向地政事務所申請之登記案件，如應納登記規費之金額為新臺幣拾萬元以上者，得以匯款方式辦理。
- 二、民眾於送件前應自行依土地法規定（詳後附表）核計規費，並向地政事務所確認應匯入之帳號後至金融機構辦理匯款。
- 三、匯款人應於金融機構之匯款單附註欄註明係為繳納（申請登記事由）登記規費之用，並填註登記權利人、義務人姓名，以供地政事務所核帳之用。
- 四、申請人應俟所匯款項確認匯入地政事務所專戶後，再持憑匯款單正本向地政事務所提出申請，地政事務所於受理以匯款繳交登記規費之案件時，先由計費人員核算其應繳之登記規費無誤並確認該款項已匯入專戶後，將匯款單正本併於申請案內辦理收件，並開立規費收據交予申請人。

附表-----登記規費收費標準

申請項目		法令依據	計收方式
登記費	建物所有權第一次登記(含陽台補登)	土地法第六十五條	使用執照所列工程造價×千分之二 陽台補登：(使用執照所列工程造價 / 建物總面積×陽台面積×千分之二)
	所有權移轉登記	土地法第七十六條	土地=申報地價×土地面積×權利範圍×千分之一 建物=建物核定契價×千分之一
	設定登記	土地法第七十六條	權利價值×千分之一
	標示變更、更正、預告、更名、住址變更、塗銷登記等	土地法第七十八條	免費
書狀費	以實際繕發張數計算，每張八十元。		

為符合各地政事務所實際作業情形，本處前已函送之「以匯款方式繳納地政登記規費之限額等相關事宜」會議紀錄陸、決議：四（一）修正為：「申請人所匯款項不足時，請其以現金當場補足方式辦理，開單人員應將匯款金額及現金金額分別開立兩張收據方式處理」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.23 北市地一字第 09231800300 號

說明：依本處九十二年六月十八日北市地一字第 九二三一七六五 號函附會議紀錄續辦。

有關貴公司函詢所執行「不動產買賣之資訊顧問業務」，是否應受不動產經紀業管理條例規範疑義乙案

臺北市政府地政處函 威信不動產顧問股份有限公司

92.6.30 北市地一字第 09231836100 號

說明：

- 一、依內政部九十二年六月二十四日內授中辦地字第 九二 一 一五號函辦理，兼復貴公司九十二年六月十日（九二）威字第 六 一一號函。
- 二、旨揭事項經本處報奉內政部前揭號函核復略以「說明二、本案依來函所敘威信不動產顧問股份有限公司執行業務包括『提供所知悉之工業區內私有待售閑置設廠用地及工業區外待售之工業用地情形與其所有人之聯繫方式等資訊』，依本部九十年五月十日台（九十）內中地字第九 七三五 號函意旨，其法律性質應為『居間』行為。另按本部九十年八月三十一日台（九十）內中地字第九 八三六二四號函意旨，該公司雖未與買賣雙方訂立或約定要求報酬給付條件，但仍應受不動產經紀業管理條例之規範。」，是以貴公司如仍繼續執行旨揭業務，請速依不動產經紀業管理條例暨其施行細則相關規定辦理。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.6.24 內授中辦地字第 0920010015 號

主旨：關於威信不動產顧問股份有限公司執行「不動產買賣之資訊提供顧問業務」是否受「不動產經紀業管理條例」規範一案，復請查照

說明：

- 一、復貴處九十二年六月二十日北市地一字第 九二三一七三二五 號函。
- 二、本案依來函所敘威信不動產顧問股份有限公司執行業務包括「提供所知悉之工業區內私有待售閑置設場用地及工業外待售之工業用地情形與其所有人之聯繫方式等資訊」，依本部九十年五月十日台（九十）內中地字第九 七三五 號函意旨，其法律性質應為「居間」行為。另按本部九十年八月三十一日台（九十）內中地字第九 八三六二四號函意旨，該公司雖未與買賣雙方訂立或約定要求報酬給付條件，但仍應受不動產經紀業管理條例之規範。

訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」乙種，並自本（九十二）年六月二十日正式施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說 明：

- 一、依內政部九十二年五月二十九日台內地字第 九二 八三六四號函辦理。
- 二、為實施測量案件跨所收件作業，現行地政整合資訊系統程式無須配合修正，請各所作業人員向其他所申請使用權限，經授權後即可辦理跨所收件。另為統一各所測量案件收件字編列方式，俾利各所收件人員辨識，本處將測量案件分為土地複丈（以土代表）、建物測量（以建代表）及地目變更（以地目代表）三類，各類案件前冠以行政區名稱，修正後各地政事務所第二課測量案件收件字之編碼方式如附表，請貴所於本（九十二）年六月十五日前完成上述使用權限申請及收件字編列及編碼修改。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八 五二 五八 號函轉貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處資訊室、臺北市政府地政處研考負責人、臺北市地政士公會、臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點

- 一、臺北市政府地政處為提供土地複丈及建物測量案件得於本市任一地政事務所申請跨所收件服務，特訂定本要點。
- 二、申請人申請測量案件跨所收件時，應填具土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單（如附件一），連同土地複丈或建物測量申請書及相關文件至地政事務所申辦並繳納規費。
- 三、各地政事務所接到跨所申請案件時，應即收件、排定測量日期及時間、計收規費並掣給收據。
- 四、跨所收件之收件字號以轄區地政事務所之字號編列，並由電腦案管系統依序自動給號，收件收據應載明轄區地政事務所全銜、電話、地址等資料，以供申請人查詢。
- 五、測量案件涉及原有標示變更者，應填具土地登記申請書連同測量案件，一併申請跨所收件。
- 六、跨所收件之地政規費及規費收入憑證，由收件所逕依臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項辦理。
- 七、跨所收件案件辦理完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，申請人得選擇向轄區地政事務所領取，或另檢附雙掛號郵資由轄區地政事務所郵寄。
- 八、地政事務所受理跨所收件後，應記載於專冊（如附件二）。並於每日中午十二時前將收件完成之案件、跨所收件申請單及專冊，以公文交換方式送交轄區地政事務所。轄區地政事務所之收件人員應點收並於專冊上蓋收訖章後交由測量人員簽收，專冊並應於隔日交換回原受理收件之地政事務所。
- 九、各地政事務所應將案管系統中之建檔子系統及配件子系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件人員並應依規定申請使用權限。

- 十、收件計收規費後之測量程序及申請人申請閱覽、抄寫、複印或攝影土地複丈、建物測量申請書及附件等作業，由轄區地政事務所辦理。
- 十一、跨所收件案件經駁回、撤回或依法令應予退還地政規費時，應向轄區地政事務所申請，經審查無誤後，再將准予退還金額併同有關文件函請原跨所收件所辦理退費手續。退費申請人誤向非轄區地政事務所申請退費時，應移請轄區地政事務所依上述程序辦理。

附件一

土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單

本人申請臺北市 區 段 小段 地號土地複丈 建號建物測量，因非貴所管轄，請貴所代為收件後移送轄區地政事務所（臺北市 地政事務所）辦理，收件後如有補正、駁回、申請退費及閱覽、抄寫、複印或影印土地複丈、建物測量申請書及其附件等事項，均由轄區地政事務所辦理。

另本案測量完畢後須檢還之證件或核發之測量成果圖，本人選擇以下列方式辦理（請擇一勾選）：

向轄區地政事務所領取。

另填表單檢附雙掛號郵資由轄區地政事務所郵寄。

此致

臺北市 地政事務所

申請人： 簽章

代理人： 簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件二

臺北市 地政事務所跨所收件測量專冊 (轄區所：00地政事務所)

頁次：

收件日期： 年 月 日

收件號	測量原因	行政區 段 小段	地 號 筆 數	建 號 棟 數	權 利 人 人 數	代 理 人 統 一 編 號	複 代 理 人 統 一 編 號	規 費	收 訖
0000	****	***	0000-0000	00000-000	***	***	***	xxx	
		*****	00	00	00	0000000000	0000000		

章

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第十次）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

92.6.12 北市地一字第 09231624500 號

說明：依本市古亭地政事務所九十二年六月三日北市古地一字第 九二三 六六三七、九二三 六六二九 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（九十二年第十次）會議紀錄

壹、時間：九十二年六月六日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四 二會議室

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：龔耀慶

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：有關臺北市政府捷運工程局所管本市中正區南海段 小段 等建號建物，即捷運新店線古亭站交十五聯合開發大樓一樓及其捷運設施申請基地權利範圍變更註記登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據本所九十二年五月廿一日收件中正（一）字第四六九六號登記申請案及臺北市政府捷運工程局九十二年五月二十一日、二十六日北市捷五字第 九二三一二三五三、九二三一三 二九 號函辦理。

二、案情說明：

查捷運新店線古亭站交十五聯合開發大樓全棟（臺北市政府工務局九十一使字第四二七號）與地下三樓至地上六樓之捷運設施（特種建物）共構，分別以本所九十一、九十二年收件中正（一）字第九四 四號、三五八七號登記申請案辦竣建物所有權第一次登記，聯合開發大樓之建物基地座落為中正區南海段 小段 等地號，其中臺北市政府捷運工程局所管有之羅斯福路 段 號（即中正區南海段 小段 建號），其建物基地權利範圍各為十萬分之一一八五八，現臺北市政府捷運工程局分別以九十二年五月二十一日、二十六日北市捷五字第 九二三一二三五三、九二三一三 二九 號函敘略以：有關捷運新店線古亭站交十五聯合開發基地（合併後土地為本市中正區南海段 小段 等地號），因聯合開發大樓與捷運設施通風口（位於大樓之地下三樓至地上六樓各樓層中之部分樓地板）共構，依「大眾捷運系統土地聯合開發契約書」第五條約定，土地所有權人應負擔捷運設施需用樓地板之土地持分，惟本案辦理產權登記時，因捷運設施門牌號碼尚未釐清，無法併同本聯

合開發大樓辦理產權登記，故乃將捷運設施（ 建號）應持分之中正區南海段 小段 地號土地權利範圍十萬分之六三七七，先行併入本府所有之本聯合開發大樓一樓B戶（ 建號），依土地登記規則第八十三條規定辦竣基地權利種類及範圍註記，故 建號之土地持分由原應持分中正區南海段 小段 等地號各十萬分之五四八一，增為各十萬分之一一八五八。另捷運設施雖建於本市中正區南海段 小段 地號土地上，惟依說明二所述，其係與聯合開發大樓共構，而本聯合開發案之基地範圍與說明二契約書約定土地所有人應移轉之土地均包含本市中正區南海段 小段 等地號，故捷運設施 建號應持分之土地權利範圍及於本市中正區南海段 小段 等地號，並以本所九十二年收件中正（一）字第四六九六號案申請就 等建號辦理基地地號及權利範圍註記（變更）登記。

三、法令及疑義分析：

按土地登記規則第八十三條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。」，本案中區南海段 小段 建號建物標示部已依土地登記規則第八十三條規定登載基地權利種類及權利範圍，嗣臺北市捷運工程局函擬重新調整變更 建號基地權利範圍，惟南海段 小段 建號建物係特種建物，依法免附使用執照，應非首揭規定之區分所有建物，又其基地座落依實際測量情形，僅有 地號，得否據以辦理基地權利範圍變更註記不無疑義，因乏前例可循，爰提案討論。

四、擬處理意見：

甲案：因 建號特種建物非屬土地登記規則第八十三條規定之範疇，故不予加註基地權利範圍及受理本案註記登記。

乙案：擬同意臺北市捷運工程局函所述就 等建號建物實際使用該基地現況辦理建物基地地號權利種類及範圍變更註記登記。

決議：

- 一、土地登記規則第八十三條第一項規定，係為配合公寓大廈管理條例第四條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義而增訂之條文，該規定於區分建物辦理所有權第一次登記時固應依照辦理，惟同一基地上有部分屬區分建物，部分非屬區分建物者，為使該基地上建物之基地種類及範圍清楚，以利嗣後之所有權移轉，自有上開規則之適用，先予說明。
- 二、復查本市中正區南海段 小段 建號建物，係與捷運新店線古亭站交十五聯合開發大樓（即同段同小段 建號）共構之特種建物，其用途為捷運通風口設施，依案附本府捷運工程局九十二年五月二十六日北市捷五字第 九二三一三 二九 號函說明二所敘，依「大眾捷運系統土地聯合開發契約書」第五條約定，土地所有權人應負擔捷運設施需用樓地板之土地持分，此正符合土地與建築物一體化之原則，基於前點說明，該局申請將上開 等建號建物實際使用該基地現況辦理建物基地地號權利種類及範圍變更註記登記應屬適法，故本案同意採乙案辦理。

提案二：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：關於代理人陳君代理林君申請分割繼承登記，主張其向法院申請限定繼承之公告期間得視為不可歸責於申請人之期間，請求應予扣除疑義乙案，提請討論

說明：

一、依據本所九十二年五月十二日文山字第一三八八號登記申請案及申請人林九十二年五月二十一日理由書辦理。

二、法令依據：

(一) 民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」第一千一百四十七條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」第一千一百四十八條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」第一千一百五十四條規定：「繼承人得限定以因繼承所得之遺產，償還被繼承人之債務。繼承人有數人，其中一人主張為前項限定之繼承時，其他繼承人視為同為限定之繼承。為限定之繼承者，其對於被繼承人之權利、義務，不因繼承而消滅。」第一千一百五十六條規定：「為限定之繼承者，應於繼承開始時起，三個月內，開具遺產清冊呈報法院。前項三個月期限，法院因繼承人之聲請，認為必要時，得延展之。」第一千一百五十七條規定：「繼承人依前條規定呈報法院時，法院應依公示催告程序公告，命被繼承人之債權人於一定期限內報明其債權。前項一定期限，不得在三個月以下。」

(二) 土地法第七十三條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人放棄繼承或限定繼承之權利。前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。」

三、案情說明：

(一) 本案代理人陳君以九十二年五月十二日文山字第一三八八號案申辦分割繼承登記，被繼承人林君於民國九十一年二月二十八日死亡，經本所審查以：「請依土地法第七十三條規定繳納登記費罰鍰新台幣九百元，或檢附不可歸責於申請人之證明文件。」為由通知補正，合先敘明。

(二) 申請人於九十二年五月二十三日檢具九十一年五月十四日臺灣臺北地方法院九十一年度繼字第四二號限定繼承民事裁定書、九十二年三月十四日民眾日報公示催告影本、臺北市建成地政事務所九十一年二月二十六日北市建地一字第 九一三 二 三 號函影本及理由書略以「請准予限定繼承其公告期間，自得列入不可歸責當事人事由，而予扣除，未逾登記期限而免除罰鍰。其公告期間十個月為一法定程序不可省略，因本案須待限定繼承完成時方知其債權債務關係，而據

此申辦分割繼承登記，故依通理常情應為不可歸責當事人之事由 另曾向建成地政事務所詢問且有前例，其地政處綜合多方考量，於裁量權範圍內認為限定繼承其公告期間自不得列入可歸責當事人事由 懇請貴所准予扣除。」

(三) 法令及疑義分析：

「繼承，因被繼承人死亡而開始。」為民法第一千一百四十七條所明定，限定繼承人於繼承開始時即已取得被繼承人之不動產，自應依土地法第七十三條之規定於繼承開始時六個月內聲請繼承登記，限定繼承公示催告程序為命被繼承人之債權人報明債權，非需完成該程序始得辦理繼承登記。本案申請人謂應於限定繼承完成法定催告之程序時方知債權債務關係，而據以申辦分割繼承登記，而主張扣除該公告期間，似有疑義，又申請人雖於九十一年五月十四日取得法院裁定限定繼承之裁定書，惟遲至九十二年三月十四日始公告於報紙。又代理人陳君主張本市建成所曾有類此案件於計算登記費罰鍰時予以扣除公示催告之期間，本案應否扣除公示催告期間，事涉法令疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案申辦繼承登記，非因其為限定繼承而有所不同，故應依土地法第七十三條規定核計罰鍰。

乙案：因限定繼承而公示催告被繼承人之債權人報明債權之公告期間，屬土地登記規則第五十條第二項所稱之不可歸責於申請人之期間，故應予扣除公告期間。

決議：

- 一、按繼承之承認分為單純承認與限定承認，前者繼承人確認其以無限責任，繼承被繼承人之權利義務；後者乃繼承人確認其以因繼承所得之財產為限度內，償還被繼承人之債務。主張為限定之繼承者，應於繼承開始時起三個月內開具遺產清冊呈報法院，法院並應依公示催告程序公告命被繼承人之債權人於一定期限內報明債權，民法第一千一百五十六、第一千一百五十七條定有明文。因此為限定之繼承者其不能以繼承開始之日起即申辦繼承登記，必須履行上開民法法條規定之程序後再為繼承登記，否則即無法享有限定繼承之利益，故自繼承人向法院提出限定繼承及經法院裁定確定公示催告期間，自可視為不可歸責於申請人之可扣除期間。
- 二、惟本案繼承人於上開公示催告期間尚未屆滿即向該所申請繼承登記，有無損害被繼承人之債權人利益之虞？可否受理登記？不無疑義，由本處擬其處理意見報內政部核示後再據以函復古亭所，該所再依核復事項辦理。

柒、散會。

內政部函為認可花蓮縣地政士公會辦理地政士專業訓練乙案，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

92.6.12.北市地一字第09231725600號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月六日內授中辦地字第 九二 八七二四號函副本辦理，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 花蓮縣地政士公會

92.6.6.內授中辦地字第0920008724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、復貴會九十二年五月三十日申請書。
- 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。

內政部函為關於地政士法施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點完成登記之簽證人，於該法施行後，有關資格轉換作業補充規定乙案

臺北市政府地政處函 臺北市地政士公會等

92.6.24.北市地一字第09231829200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月十六日內授中辦地字第 九二 九 九三號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.6.16.內授中辦地字第0920009093號

主 旨：地政士法施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點完成登記之簽證人，於該法施行後，有關資格轉換作業補充規定，請查照。

說 明：

- 一、依據中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）九十二年六月三日全地公（三）字第九二六九五號函辦理。
- 二、地政士法（以下簡稱本法）施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點規定完成登記之簽證人，如於限期三個月內補繳簽證保證金差額新臺幣十萬元者，依九十二年五月三十日內授中辦地字第 九二 八二七二六號令修正「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第十九條之一第一項規定，視為已辦理簽證人登記。至有關資格轉換作業補充規定如下：
 - （一）已補繳簽證保證金差額者，仍應依地政士法施行細則第十四條規定檢附申請書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關申請登記，惟得免附第三款「本法第十九條第一項規定之資格證明文件及其影本」，以資簡化。
 - （二）直轄市或縣（市）主管機關受理後，應依地政士法施行細則第十五條及本部九十一年十二月十六日內授中辦地字第 九一 一九七三三號函規定審查並建檔後，製作簽證人名簿函送有關機關及公會。
- 三、另為便於識別簽證人，請全國聯合會儘速依本部九十一年十月三十一日召開地政士簽證座談會結論，研究製作簽證人識別標誌。

內政部函為認可高雄縣地政士公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

92.6.24.北市地一字第09231832200號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月十八日內授中辦地字第 九二 九五六三號函副本辦理，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 高雄縣地政士公會

92.6.18.內授中辦地字第0920009563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、復貴會九十二年六月十二日申請書。
- 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。

內政部函為認可屏東縣地政士公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

92.6.25.北市地一字第09231820200號

說 明：

- 一、依內政部九十二年六月二十日內授中辦地字第 九二 九八八六號函副本辦理，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 屏東縣地政士公會

92.6.20.內授中辦地字第0920009886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、復貴會九十二年六月十七日申請書。
- 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（九十二年第十一次）會議紀錄乙份，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.6.26 北市地一字第09231794600號

說 明：

- 一、依本市士林地政事務所九十二年六月十九日北市土地一字第 九二三 九五七五 號函辦理。
- 二、副本抄送曾專門委員秋木、臺北市地政士公會、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

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（九十二年第十一次）會議紀錄

壹、時間：九十二年六月二十日（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：

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：康斐斌

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市士林地政事務所

案由：關於辦竣自益信託登記之土地，其受託人可否將該土地贈與他人疑義乙案，提請討論。

說明：依本所九十二年六月九日北投字第一一八五二、一一八五四、一一八五五、一一八五六號及同年月十二日北投字一二一九六、一二二 號所有權贈與移轉登記申請案辦理。

- 一、依據：信託法第一條：「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。」信託法第三十四條：「．．．受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」內政部九十二年四月二十五日內授中辦地字第 九二 五七七—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，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，．．．。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。」
- 、所得稅法第十七條第一項第二款第二目列舉扣除額 1 規定：「捐贈：對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。」

二、案情說明：

本案土地所有權人楊 君（即委託人及信託受益人），於九十二年五月八日以本所士信字第 二九至 三六號信託登記申請案，將其所有之本市北投區開明段 小段 等地號土地分別辦竣信託移轉登記予林 君等八

人名義。其信託條款約定：「一、信託目的：處分、管理、分割、合併、贈與。二、受益人姓名：楊 。三、信託監察人姓名：無。四、信託期間：不定期。五、信託關係消滅事由：雙方終止信託契約或信託目的完成。六、信託財產之管理或處分方法：處分、管理、分割、合併、贈與。七、信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：原所有權人楊 。八、其他約定事項：若為公眾通行之利益，委託人同意以受託人名義捐贈給政府機關。」。現受託人林 君等六人分別以前揭登記案，將上開信託財產（除 之一及 之五地號），無償贈與予澎湖縣望安鄉。

三、法令及疑義分析：

按信託法第一條，所謂「信託本旨」，係指委託人意欲實現之信託目的及信託行為之要旨，而「信託目的」，則係指委託人與受託人設立信託行為時，所意欲達到之目標。另同條所稱之「受益人利益」，係指信託關係因信託行為之成立而得享有之利益。受益人係屬受託人依信託本旨管理、處分信託財產時，有關本金及孳息利益之歸屬人，則信託目的不外使信託行為之效益全部歸屬於受益人，如不為受益人的利益，信託則無意義。次按民法第四百零六條：「稱贈與者，謂當事人約定一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約。」，本案信託契約所列受益人為委託人楊 ，係屬自益信託，惟本案之贈與登記，委託人似無從因信託財產之處分而享受所生之利益，與信託條款約定受益人即委託人似有不符。故本案已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產捐贈政府得否受理移轉登記不無疑義，為齊一審查標準，爰提會討論。

擬處理意見：

- 甲案：按原信託登記案，委託人既已明確約定受託人得辦理贈與登記，基於契約自由原則似可受理，至於嗣後受託人是否擬依所得稅法第十七條第一項第二款第二目列舉扣除額 1 規定申請減免所得稅，並非一定，尚難遽認有違信託法第三十四條之規定，故擬准予登記。
- 乙案：本案信託契約所列受益人為委託人楊 ，係屬自益信託，惟本案之贈與登記，委託人似無從因信託財產之處分而享受所生之利益，核與信託條款約定受益人即委託人不符，擬否准予登記。

決議：

查信託登記以後，受託人依信託契約管理或處分信託財產，並無規定仍須以委託人名義為之，因此本案之受託人以贈與人之名義，將土地贈給澎湖縣望安鄉，本諸私法自治及契約自由原則，登記機關依法似不得拒絕受理登記。惟本案仍屬自益信託，該受託人以其名義捐贈本案不動產，則因委託人似無從因信託財產之處分而享受所生之利益，似與原信託意旨不合。且如稅捐單位不查，則受託人可能主張其有所得稅法第十七條第一項第二款之適用，故本案是否須先行塗銷信託登記，回復委託人名義後，再由委託人贈與澎湖縣望安鄉，不無疑義。因案乏前例，由本處報請內政部核示後，再轉請士林地政事務所據以辦理。

柒、臨時動議：

提案一

提案單位：地政處第一科

案由：為內政部九十一年五月二十日台內中地字第 九一 六九九二號令釋有關共有物分割登記之執行疑義乙案，提請討論。

說明：

一、查「一、按民法第八百二十四條第一項規定：『共有物分割，依共有人協議之方法行之。』，故協議成立時，不論其協議之方法係原物分配，或以其他方法消滅共有關係，均得為之。又共有物之協議分割，係共有人本於共有權所為處分，其分割方法如何，法無禁止明文。共有人間應得自由協議決定，至共有人分得部分超過其於該共有物之原應有部分，是否含有互易性質，係應否課稅問題，不影響協議分割之合法性，是數筆共有土地併同協議共有物分割，其共有人是否相同及分割後土地分配情形，應非屬登記機關審查範圍。．．．」為內政部前開號令所明釋，合先敘明。

二、案情說明：

(一) 案例一：

A地為甲、乙二人共有，B地為甲、乙、丙、丁四人共有，現甲、乙、丙、丁四人共同訂立共有物分割契約書，分割後A地為甲、丙、丁三人共有，B地為乙一人單獨所有。

(二) 案例二：

A地為甲、乙、丙三人共有，B地為甲、乙、丙三人共有，C地為乙、丁共有，D地為甲、丙共有，E地為丙、戊、己共有。現甲、乙、丙、丁、戊、己六人共同訂立共有物分割契約書，分割後A地為甲、丁、戊、己四人共有，B地為甲一人單獨所有，C地為乙一人單獨所有，D地及E地均為丙一人單獨所有。

三、法令及疑義分析：

(一) 查「共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途。」、「按分割共有物之訴，係就同一共有關係之共有物，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形式訴訟。故數共有物除依其性質及其共有人與應有部分均相同，並經共有人全體同意等情形外，尚難認其得為合併分割。」最高法院五十一台上二七一號、八十五台上二四八三號著有判例。

(二) 案例一之情形，分割前雖然甲、乙二人均為A、B兩筆土地之共有人，惟分割後A地為甲、丙、丁三人共有，B地分割後為乙一人單獨所有，查丙、丁二人非A地之原共有人，應不得就A地為合併分割。

(三) 案例二之情形，分割前A、B、C、D、E五筆土地無一相同之共有人，A、B二筆土地為一共有關係，C、D、E三筆土地為三個不同之共有關係，因此A、B、C、D、E五筆土地不可能為共有物分割。

擬處理意見：

查內政部九十一年五月二十日台內中地字第 九一 六九九二號令解釋數筆共有土地併同協議共有物分割，其共有人是否相同及分割後土地分配情形，

應非屬登記機關審查範圍，應係指共有人是否全部相同而言，如共有人部分相同時，僅得就相同共有人之部分協議分割。案例一丙、丁二人非A地之原共有人，應不得就A地為合併分割，案例二之五筆土地共有情形顯為四個不同之共有關係，自無從為共有物分割。邇來跨轄區或跨縣市之共有物分割登記案件有增加趨勢，且各地政事務所審查人員及代理人對於內政部上開令釋之見解不一，為齊各縣市地政事務所審查標準一致，擬報請內政部明確規範。

決議：案例一、二為不同共有關係之數筆土地，其共有人不一，自無從合併分割，因此不符合共有物分割登記之要件。雖內政部九十一年五月二十日台內中地字第九一六九九二號函稱：「．．．共有人是否相同及分割後土地分配情形，應非屬登記機關審查範圍．．．」，惟其共有人是否相同，似係指共有人是否全部相同而言，嗣後如遇此類似之共有物分割登記案，不宜受理，如有疑義，可報處處理。

捌、散會。

內政部函為認可花蓮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

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.6.26 北市地一字第09231860600號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月二十三日內授中辦地字第九二九六五二號函副本辦理，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 花蓮縣土地登記代理人職業工會

92.6.23 內授中辦地字第0920009652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、復貴會九十二年六月十三日申請書。
- 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。

函轉內政部「有關私有耕地租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回三七五租約耕地，對於承租人之補償費，有關土地增

值稅計算疑義乙案」函釋乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各區公所

92.6.13.北市地三字第09231734200號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年六月十日台內地字第 九二 八三四七號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份供參。
- 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

內政部函 臺南縣政府

92.6.10.台內地字第0920008347號

主旨：有關私有耕地租約期滿，出租人以擴大家庭農場經營規模申請收回三七五租約耕地，對於承租人之補償費，有關土地增值稅計算疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年五月二十日府地籍字第 九二 七六七一一號函。
- 二、「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：．．．。出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。．．．」及「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：．．．。依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：．．．。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」分為耕地三七五減租條例第十九條及第十七條所明定。且參照本部七十九年四月七日台（七九）內地字第七八九六二九號函之規定，由於三七五租約之出租人給予承租人終止租約當期之公告土地現值減除土地增值稅後餘額三分之一之補償，其計算補償所應減除之土地增值稅，係屬「預計性質」，是以土地增值稅自仍應計扣。
- 三、另關於現行土地增值稅優惠減半措施是否適用乙節，依據本部九十一年四月十七日台內地字第 九一 五三九 號函：「查修正後平均地權條例第四十條第二項規定之立法意旨係為促進經濟發展且實施期間僅限於該條文修正施行之日起二年內適用，而同條例第七十七條及耕地三七五減租條例第十七條第一項第五款規定得予終止租約，其計算補償，所應減除之土地增值稅，係屬預計性質，因是類案件無法確認該建築用地是否於二年內出售，故應無該修正條文之適用。」由於出租人依耕地三七五減租條例第十九條收回自耕，所應減除之土地增值稅，係屬預計性質，無法確認該收回耕地是否於二年內出售，故亦無該修正條文之適用。

內政部六十九年二月七日台（六九）內地字第五五六五七號函及六十九年四月二十二日台（六九）內地字第一三四九七號函業經停止

適用

臺北市政府地政處函 臺北市各區公所

92.6.13.北市地三字第09231735500號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十二年六月六日台內地字第 九二 六四二四六號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份供參。
- 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

內政部函 法務部等

92.6.6.台內地字第0920064246號

主旨：本部六十九年二月七日台（六九）內地字第五五六五七號函及六十九年四月二十二日台（六九）內地字第一三四九七號函停止適用，請查照。

說明：

- 一、依據本部九十二年四月二十五日召開「研商耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定有關『承租人應自任耕作』及『原訂租約無效』相關事宜乙案」會議結論辦理。
- 二、上開會議結論略以：
 - （一）本部六十九年二月七日台（六九）內地字第五五六五七號函停止適用，理由如下：本函釋內容一稱出租人得主張終止租約並可依臺灣省耕地租約登記辦法第二條第一項單獨申請租約註銷登記乙節，已難以執行，蓋查臺灣省政府四十五年九月五日秘法八六三五 號令頒臺灣省耕地租約登記辦法第二條第一項規定：「耕地租約之訂立、續訂、變更、終止或註銷，應由出租人會同承租人依本辦法之規定申請登記，如因特殊情形，出租人或承租人不能會同對方申請登記時，得由一方陳明理由，填具保證書，呈請單獨申請登記。」（註：臺灣省政府七十五年七月五日省府法四字第五二九二號令修正刪除「註銷」），是以，本函釋允由出租人得單獨申請租約註銷登記，於本函釋做成之時，確有所本，惟精省後，本部八十九年四月二十六日函頒之臺灣省耕地租約登記辦法第二條第一項及第二項規定：「耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由出租人會同承租人於登記原因發生日起三十日內，向當地鄉（鎮、市、區）公所申請。」，出租人或承租人申請「註銷」租約，並未在該條適用範圍之列，故本函釋內容因與現行臺灣省耕地租約登記辦法第二條之規定不符，應停止適用。
 - （二）本部六十九年四月二十二日台（六九）內地字第一三四九七號函停止適用，理由如下：查本部六十九年四月二十二日台（六九）內地字第一三四九七號函釋：「一、耕地承租人未盡善良管理人之責任，致使承租耕地廢耕，依民法第四百三十二條、第四百三十八條、土地法第一百五條

，以及耕地三七五減租條例第十六條等規定，出租人自得主張終止租約。所引據適用法律之一為耕地三七五減租條例第十六條而非同條例第十七條之規定乙節，似值斟酌。蓋揆諸上開函釋所引用之其他法律，民法第四百三十二條：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」民法第四百三十八條：「承租人應依約定方法，為租賃物之使用收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。」及土地法第一百五條：「承租人放棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以意思表示為之，非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利。」，均與承租人未盡善良管理人之責任及應依約定方法使用收益等事宜有關，故就法律適用之一致性而言，本函釋所指涉耕地承租人未盡善良管理人之責任致使承租耕地廢耕之情形，於引用耕地三七五減租條例之規定時，以援用該條例第十七條第一項第三款所稱：「非因不可抗力繼續一年不為耕作」之規定較同條例第十六條：「承租人未自任耕作」者更為明確，由是出租人得依第十七條規定主張終止租約，至於若有爭議，則依同條例第二十六條規定辦理。故本函釋經檢討結果，應停止適用。

函轉內政部九十二年五月二十八日台內地字第 九二 八 二 八號函，請惠予刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.6.2.北市地二字第09231602200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（首揭號函諒達請轉知貴公會之不動產估價師查照辦理）、不動產估價師許文昌、劉揚、黃健豪、李毓德、郭群敏、李世銘、周文芳、楊長達（均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府（兼復臺北市政府地政處九十二年五月十五日北市地二字第 九二三一四一七八 號函）高雄市政府、各縣（市）政府

92.5.28.台內地字第0920008028號

主 旨：有關已登記開業而未加入不動產估價師公會之不動產估價師受雇於經營不動產估價業務之公司，於製作不動產估價書，是否已構成「執行業務」之事實，違反不動產估價師法第二十二條第一項加入公會始能執業之規定乙案，請 貴府轉知所轄不動產估價師查照辦理。

說 明：

- 一、依據臺北市政府地政處九十二年五月十五日北市地二字第 九二三一四一七八號函辦理。
- 二、按不動產估價師法於八十九年十月四日總統令公布，該法第四十四條第一項：「本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。」之立法說明為「為避免本法施行前之業者，於本法施行後而未取得執業資格前驟失其營業權益，爰於第一項明定本法施行前已執行業務者，於本法施行後得繼續執行業務，並規定其繼續執行業務之時間為五年，以催促業者應於五年內依本法取得執業資格，五年內未取得執業資格者，不得繼續執業、以全面提昇不動產估價師之技術水準，保障民眾權益。」，可知允許不動產估價師法施行前已從事估價業者，仍有五年之執業權益，係對其尚未取得不動產估價師資格之過渡期間保障。若已取得不動產估價師資格並已開業登記者，依上開立法意旨，即不復具備第四十四條第一項保障其執業權益之適用。是已登記開業之不動產估價師，須依不動產估價師法相關規定，設立不動產估價師事務所或聯合事務所，依循不動產估價技術規則執行業務，不得仍以公司名義製作不動產估價報告書。
- 三、已登記開業之不動產估價師，應加入所屬不動產估價師公會方得執行業務，或依本部九十二年三月二十日台內地字第 九二 四七一五號函（諒達）加入鄰近公會，未依規定加入公會而執行業務者依不動產估價師法第三十三條規定處理。

函轉內政部九十二年六月十六日台內地字第 九二 六一二二號函副本，請惠予刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.6.18 北市地二字第 0 9 2 3 1 7 7 5 7 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部上開號函副本辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）第二科。

附件

內政部函 台北市不動產鑑定商業同業公會等

92.6.16 台內地字第 0 9 2 0 0 6 1 2 2 0 號

主 旨：有關未取得不動產估價師資格者之執行估價業務，應否依照不動產估價技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書乙案，請查照並轉行知照。

說 明：

- 一、依據台北市不動產估價師公會九十二年五月三十日（九二）台北估價師字第四七號函辦理。
- 二、按八十九年十月四日公布施行之不動產估價師法，係對不動產估價資格及估價

技術予以明確規範。該法第十九條第一、二項規定：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定，製作估價報告書，於簽名後交付委託人。」是不動產估價師法施行後，不動產估價師即需遵循中央主管機關所定不動產估價技術規則所規定之作業程序、方法及估價時應遵行事項。合先敘明。

三、另不動產估價師法施行前已從事不動產估價業務者，自不動產估價師法施行之日起，依同法第四十四條第一項規定得繼續執業五年。上開繼續執行五年之不動產估價業務權益，因屬不動產估價師法所規範，故前述不動產估價師法施行前已從事不動產估價業務，未取得不動產估價師資格者，宜參照不動產估價技術規則之相關規定從事估價，並依該規則第十六條第二項第一款至第十三款規定製作報告書。

修正「臺北市府及所屬各機關學校處理閱卷作業要點」如附件，並自九十二年七月一日起實施

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

92.6.30 北市地一字第09231857300號

說明：依臺北市府九十二年六月二十五日府法秘字第09215297600號函辦理。

附件

臺北市府及所屬各機關學校處理閱卷作業要點修正條文

- 一、臺北市府為執行行政程序法第四十四條至第四十六條及行政資訊公開辦法之規定，以保障行政程序當事人及利害關係人之權益，特訂定本要點。
- 二、閱卷，除當事人外，其他法律上利害關係人亦得申請之。
前項所稱法律上利害關係人如下：
 - (一) 行政程序之進行或最後決定影響其公、私法上權利或法律上利益，而尚未參加該行政程序者。
 - (二) 為其他訴訟、偵查或行政程序中之當事人或參加人，其於該其他程序上之公、私法上權利或法律上利益存在或不存在，與本行政程序有關聯者。
 - (三) 其他確能舉證證明有法律上利害關係者。
- 二十、一般民眾申請閱覽行政資訊公開辦法第四條規定之資訊時，準用本要點之規定。但第三點及第四點規定，不在此限。

有關本府函轉行政院九十二年五月二十六日院臺聞字第 九二二 二一四號令定消費者保護法第四十五條之四第四項之小額消費爭議之額度為新臺幣十萬元

臺北市府地政處函 臺北市地政士公會等

92.6.12.北市地一字第09231662000號

說 明：

- 一、依本府九十二年六月五日府法保字第 九二一五 七七六 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所（不含臺北市政府法規委員會）

92.6.5.府法保字第09215077600號

主 旨：函轉行政院中華民國九十二年五月二十六日院臺聞字第 九二 二 二一四號令定消費者保護法第四十五條之四第一項之小額消費爭議額度為新臺幣十萬元，請查照。

說 明：依行政院中華民國九十二年五月二十六日院臺聞字第 九二 二 二一四 - C號函辦理。

附件二

行政院函 行政院各部會行處局署暨省市縣政府、縣市政府

92.5.26.院臺聞字第0920020214 - c號

主 旨：「消費者保護法」第四十五條之四第一項之小額消費爭議額度，業經本院於中華民國九十二年五月二十六日以院臺聞字第 九二 二 二一四號令定為新臺幣十萬元，請查照。

說 明：

- 一、本案係依本院消費者保護委員會九十二年四月十日消保法字第 九二四七四號函及消費者保護法第四十五條之四第四項規定辦理。
- 二、檢送本院九十二年五月二十六日院臺聞字第 九二 二 二一四號令影本一份。

附件三

行政院令 行政院公報、法務部全國法規資料庫

92.5.26.院臺聞字第0920020214號

依消費者保護法第四十五條之四第四項訂定小額消費爭議之額度為新臺幣十萬元。

最高行政法院判決

九十二年度判字第五七六號

上 訴 人 潘薪雄（原名潘坤雄）
被 上 訴 人 臺北市古亭地政事務所
代 表 人 沈永祥

右當事人間因地上權登記事件，上訴人對於中華民國九十一年一月十日臺北高等行政法院九十年度訴字第三七九六號判決，提起上訴，本院判決如左。

主 文

上訴駁回

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

上訴人之上訴意旨及補充理由略謂：一、原判決違背立法原則：（一）原判決所適用之行政函釋牴觸土地法：按立法原則、行政規則、規章、函釋牴觸法律者無效。上訴人於八十六年十二月十五日以被上訴人收件字號八十六年度文山字第（五九）三七 七三號登記申請案，向被上訴人申請辦理時效取得系爭土地之地上權登記，屢遭駁回補正。迄八十八年七月二十一日以被上訴人收件字號文山字第一八一 九號登記申請案補件，始獲審查，結果符合規定，准予公告登記。雖經異議調處，異議人提不出足以認定有何不符時效取得要件之證明文件，結果通知上訴人及異議人如不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送達被上訴人，逾期不起訴者，依調處結果辦理。此乃土地法第五十九條第二項所明文規定者，不論行政調處或法院裁判悉應依之為法源依據，其法律地位應為同視，具有同等確定力與執行力，不容加以否認。否則土地法之效力豈非因執行機關之不同，而其規範目的即有差別？其確定力與執行力亦受影響？法律變成可以左右解釋之效力，有失立法原則。（二）違背不當聯結禁止原則：本案一一三、一一四之二、一二五地號等三筆土地產權各自獨立，所有權人各異，一一三地號土地依土地法第五十九條第二項規定，於接到調處通知後十五日內不起訴已告確定，無任何理由可資抗辯，而應繼續辦理時效取得地上權登記；一一四之二、一二五地號土地雖依期限起訴，惟其訴訟繫屬之法院及訴之聲明可議。而其判決結果與一一三地號土地無聯結關係存在，以一一三、一一四之二、一二五地號等三筆土地同為系爭土地上同一棟建築物之基地而觀之，一一四之二、一二五地號土地之判決確定力與執行力不及於一一三地號土地，此乃基於不告不理原則之結果。因此，所謂：「本所自當俟判決確定後再依判決結果辦理．．．」和原判決所載：「．．．因而被告於該等判決尚未確定前暫時否准原告地上權登記，於法即無違誤．．．」不無違背不當聯結禁止原則。二、兩造之爭點：上訴人是否因時效取得系爭土地之地上權登記請求權，而得阻止土地所有權人基於其所有權行使拆屋還地訴訟之權利？（一）上訴人已於八十六年十二月十五日以被上訴人收件字號八十六年度文山字第（五九）三七 七三號（原審法院認為係八十八年七月二十一日被上訴人收件字號文山字第一八一 九號）登記申請案，向被上訴人申請辦理時效取得系爭土地之地上權登記，依考選部國家考試民法概要試題答案意旨，土地所有權人已不得主張返還其所有物。（二）依內政部訂頒及修正之時效取得地上權審查要點規定：1．第十一點規定：「占有人占有時效之期間悉由其主張，無論二十或十年均予受理。」法院之心證為以滿二十年始可，顯有出入。2．第十二點規定：「占有人主張與前占有人占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼受人。」法院未傳訊前占有人蕭國清證述，以「所有之意思」或「地上權人之意思」占有逕予判決，自有可議。（法官非其本人，何以心證而

知?)(三) 至於一一四之二、一二五地號土地雖依期限起訴，惟法院之管轄不適格，違背專屬管轄之規定，其判決為當然違背法令而無效。其訴之聲明為「拆屋還地」，附帶訴求「確認時效取得地上權登記請求權不存在」。而拆屋還地之訴非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為時效取得地上權登記申請案准駁之依據，自視同未依期限起訴而告確定。本案已經被上訴人依有關法令規定審查，結果核無不符，准予公告登記，並依職權調處，結果通知處理在案。上訴人一再催促被上訴人應繼續辦理登記，而被上訴人並不為之，嚴重侵害上訴人之權益。本案因被上訴人拖延，暫時否准地上權登記，致法院得心證：占有人在依法登記為地上權人以前，只不過有此請求權，而作出不利於占有人之判決，有臺灣臺北地方法院八十八年度訴字第二九九號、四四六五號、八十八年度重字第二六八一號民事判決可稽（尚在上訴中）。此判決對於上訴人已取得「時效取得地上權登記請求權」而言甚不公平，且時效取得地上權登記之規範目的將盡喪失。

三、被上訴人暫時否准地上權登記之結果：臺灣臺北地方法院八十八年度訴字第二九九號、四四六五號、八十八年度重字第二六八一號民事判決不利於上訴人之心證理由，在於認為「若因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權，在未依法登記為地上權人以前，土地所有權人得主張所有物返還請求權。」按占有人須經十年以上或滿二十年後始可主張時效完成，提出申請登記。而提出申請登記後，至完成登記尚須一段時間，登記機關必然函告土地所有權人，此時占有人尚未完成登記為地上權人（本案即是），土地所有權人必會提起訴訟，如不予占有人行使時效完成之登記請求權，認為土地所有權人尚可任意主張所有物返還請求權，則占有人無一倖免遭到被拆屋還地之命運。故認為占有人如已聲請地上權登記，此時，應認為有權占有，土地所有權人不得主張所有物返還請求權。本案既已提出地上權登記申請在案，土地所有權人應已不得主張所有物返還請求權，至為明確。惟本案若遭被上訴人無理暫時否准地上權登記，則占有人（上訴人）即無異失去登記為地上權人之請求權，無法以地上權人之身分對於臺灣臺北地方法院八十八年度訴字第二九九號、四四六五號、八十八年度重字第二六八一號民事判決之上訴案提出有利之事證，必然遭到不利之判決結果，即無法完成登記，而圖利土地所有權人，則時效取得地上權登記之規範目的將盡喪失。

四、原審法院之心證偏頗可議之處：（一）事實部分之錯誤心證：1. 將上訴人於八十六年十二月十五日以被上訴人收件字號八十六年度文山字第(五九)三七七三號提出之時效取得地上權登記申請案，誤為上訴人於八十八年七月二十一日以被上訴人收件字號文山字第一八一九號補件始提出申請案，而變成在一一三地號土地所有權人於八十八年五月十八日提起拆屋還地訴訟之後。2. 將「時效取得地上權登記占有時效之期間，悉依其主張，無論二十或十年均予受理。」錯誤心證為應滿二十年始可。（二）、適用法律部分之錯誤心證：被上訴人以牴觸土地法第五十九條第二項規定之意旨之八十九年二月十九日內政部台內中地字第八八六二九號函釋，不予繼續辦理地上權登記，應為違法而無效。請判決廢棄原判決，並撤銷原處分及訴願決定等語。被上訴人則以：本案上訴人以其戶籍所在建物之基地即文山區興泰段二小段一一三、一一四之二、一二五地號土地為範圍，申辦時效取得地上權，且一一三地號土地所有權人業已提起拆屋還地之民事訴訟。且本案上訴人所有建物之基地，除系爭土地外，尚有一一四之二、一二五地號土地，該土地所有權人亦就

其所有土地對上訴人提起確認地上權請求權不存在之訴。而該建物既坐落在此三筆土地上，基本上其法律地位應為同視。是以，被上訴人以前開二筆土地判決尚未確定前，暫時否准上訴人一一三地號時效取得地上權登記，於法即無違誤。另上訴人對於一一四之二、一二五地號土地提起訴之追加，既未得被上訴人同意，且前經原審法院判決駁回在案，自與行政訴訟法第一百十一條規定相違。請判決駁回上訴人之訴等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：本件上訴人於八十八年七月二十一日向被上訴人申請辦理一一三地號土地時效取地上權登記部分，經土地所有權人陳吳月霞、陳清祥、陳阿水、王清泉於公告期間內八十八年八月二十四日提出異議，並表明已於八十八年五月十八日以本件上訴人為被上訴人向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟請求本件上訴人拆屋還地，此為上訴人所自認，復有該等所有權人檢附之起訴狀影本附原處分卷可稽，為可認定之事實。依前所述，本件上訴人占有一一三地號土地其上之建物，既經土地所有人王清泉等人向台北地方法院提起拆屋還地之訴，而上訴人復於被訴拆屋還地，始申辦土地時效取得地上權登記，顯見本件拆屋還地事件之徵結，即在於上訴人究否可依時效取得地上權。因而拆屋還地訴訟雖非以地上權存否為訴訟標的，惟實際上地上權存否則為本件拆屋還地勝負之先決問題。本件訴訟既以地上權存否作為勝訴敗訴之前題，自難謂非屬事涉地上權登記請求之私權爭執。況在本件上訴人所有之建物基地上，除系爭土地外，尚有一一四之二、一二五地號二筆土地，其二筆土地之所有權人亦復就其所有土地對上訴人提起確認地上請求權不存在之訴。而該三筆土地既同座落在同一建物上，基本上其法律地位應為同視。因而原處分以本件既已經起訴，認已涉私權爭執，而否准上訴人為地上權之登記，尚非無理。至上訴人主張被上訴人否准上訴人為地上權登記，有違內政部八十二年九月十日台內字第八二八 七一號函釋「提起拆屋還地之訴訟．．．非涉地上權登記請求權有無私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據．．．」之內涵，惟查本件並非依系爭土地所有人王清泉等人提起拆屋還地訴訟作為地上權登記准駁之依據，而係綜合上開理由暫不為系爭地上權之登記。至將來上開訴訟事件判決確定，再依判決結果辦理，從而被上訴人所為尚與上開內政部之函釋不相違背，上訴人所稱尚有誤會。再查系爭土地所有人王清泉等人於八十八年五月十八日起訴請求上訴人拆屋還地案件，業經臺灣臺北地方法院八十九年六月二十日八十八年度訴字第二 九九號民事判決命「被告潘坤雄．．．應將坐落於臺北市文山區興隆段二小段一一三地號土地上建物門牌號碼為台北市文山區辛亥路四段一 六號如附圖所示 B 部分，面積為五平方公尺之建物拆除，將土地返還原告」確定，並於理由中認定本件上訴人之地上權不存在。另一一四之二地號土地所有權人胡世賢及一二五地號土地所有權人等於法定期限內，以本件上訴人為被上訴人，分別於八十八年十月二十二日及十月二十六日向臺灣臺北地方法院提起確認原之地上權登記請求權不存在之民事訴訟，並均經判決勝訴在案，此有台灣台北地方法院八十八年度訴字第二 九九號、四四六五號、八十八年度重訴字第二六八一號民事判決影本各乙份附卷可稽，因而被上訴人於該等判決尚未確定前，暫時否准上訴人地上權登記，於法即無違誤。訴願決定維持原處分，亦屬正當。上訴人仍執前詞，指摘原處分違法，請求予以撤銷，即為無理由。而原處分既未違法，上訴人復請求被上訴人將系爭土地登記與上訴人，自無理由。因而依民法第七百

六十九條、第七百七十二條、土地法第五十四條、五十五條第一項前段、五十六條、第五十九條、土地登記規則第六十九條、第七十條第一項、第一百四十四條之規定及內政部八十二年九月十日台內地字第八二八 八七一號函釋，認上訴人前訴訟程序之訴為無理由，將訴願決定及原處分維持，並駁回上訴人前訴訟程序之訴，核無違誤。

查行為時土地登記規則第六十九條固規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」惟同規則第五十一條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」「申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。」「依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」本件上訴人於八十八年七月二十一日向被上訴人申請辦理一一三地號土地時效取得地上權登記部分，經土地所有權人陳吳月霞、陳清祥、陳阿水、王清泉於公告期間內八十八年八月二十四日提出異議，並表明已於八十八年五月十八日以本件上訴人為被告向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟請求本件上訴人拆屋還地，此為上訴人所自認，復有該等所有權人檢附之起訴狀影本附原處分卷可稽，為可認定之事實。則本件於公告期間前，已涉私權爭執，應有前開行為時土地登記規則第五十一條第一項第三款規定之適用。而系爭一一三地號土地所有權人王清泉等，雖未踐行行為時土地法第五十九條第二項、土地登記規則第七十條第一項第四款規定之程序起訴，尚不排除主管登記機關依前開行為時土地登記規則第五十一條第一項第三款規定駁回上訴人此一部份登記之申請之權限。台北市政府地政處以八十九年三月一日北市地一字第八九二 四七九四 號函、內政部八十九年二月十九日臺(八九)內中地字第八八二六 二九號函、被上訴人八十九年三月二十日北市古地一字第八九六 二八七六 號函、八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六 五 四四 號函、八十九年五月十一日北市古地一字第八九六 六 一

號函，亦同此意旨。內政部八十二年九月十日台內地字第八二八 八七一號函釋，應指土地所有權人依行為時土地登記規則第六十九條規定聲明異議之情形，並無排除行為時土地登記規則第五十一條第一項第三款規定適用之效力。本件原處分依內政部八十九年二月十九日臺(八九)內中地字第八八二六 二九號函釋，駁回上訴人系爭一一三號土地部份登記之申請，與土地法、土地登記規則相關規定，並無不符。原判決理由雖略有不同，惟結果尚無不合，應予維持。上訴意旨，仍執前詞，指摘原判決適用法規錯誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。至上訴人縱於八十六年十二月十五日向被上訴人送件，申請辦理時效取得系爭土地之地上權登記，惟既屢遭駁回補正，迄八十八年七月二十一日始完成申請，為上訴人所自認，自應以八十八年七月二十一日完成申請時，為申請日，併予指明。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五十五條第一項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 十 五 日

最高行政法院裁定

九十二年度裁字第六五三號

抗 告 人 潘薪雄（原名潘坤雄）
相 對 人 臺北市古亭地政事務所
代 表 人 沈永祥

右抗告人因與相對人臺北市古亭地政事務所間地上權登記事件，對於中華民國九十一年一月十日臺北高等行政法院九十年度訴字第三七九六號裁定提起抗告，本院裁定如左：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、按抗告法院認抗告為不合法或無理由者，應為駁回抗告之裁定，行政訴訟法第二百七十二條準用民事訴訟法第四百九十二條第一項定有明文。次按原告於訴狀送達後，除經被告同意或本院認為適當者外，不得原訴追加他訴，行政訴訟法第一百十一條第一項規定甚明。
- 二、本件抗告人於原審起訴狀送達原審被告後，又提起原審被告應將台北市文山區興泰段二小段一一四之二、一二五地號之土地登記與抗告人之課予義務之訴，以合併於原有之訴，既未得原審被告同意，原審法院亦以不符行政訴訟法第一百十一條第三項應予准許之情事且與公益無關更無訴訟之必要而認為不適當，抗告人於原審追加之訴不合法，予以駁回，經核原裁定並無不合。抗告意旨，除主張地上權登記之實體上理由外，對於抗告人於原審追加訴訟，有何合於行政訴訟法第一百十一條第一項規定之處，並未敘明，空言主張原裁定尚待商榷，難認有理由，應予駁回。
- 三、依行政訴訟法第二百七十二條、第一百零四條、民事訴訟法第四百九十二條第一項、第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 二 十 二 日

最高行政法院判決

九十二年度判字第七五六號

上 訴 人 榮星企業股份有限公司
代 表 人 辜寬敏
訴訟代理人 陳和貴律師
劉中城律師
高焯輝律師
被 上 訴 人 臺北市政府地政處
代 表 人 宋清泉

右當事人間因確認行政處分無效事件，上訴人對於中華民國九十一年四月十七日臺北高等行政法院九十年度訴第三 六號判決，提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

- 一、本件上訴人在原審起訴意旨略以：台北市政府為興辦中山二三二號（榮星）公園工程，前經報奉行政院民國（下同）七十八年七月三日台（78）內地字第七二 二五七號函准予徵收台北市中山區榮星段四小段五三四地號等二十五筆公私有土地之土地改良物，並經被上訴人以七十八年七月四日北市地四字第 二九一二九號公告徵收。惟土地改良物中有關游泳池之補償部分，則另經台北市政府工務局公園路燈工程管理處即繕造游泳池建物補償清冊，而被上訴人以八十年五月一日北市地四字第 一五 四六號公告徵收。嗣上訴人於九十年二月二十一日以「請求確認民國八十年五月一日鈞處公告徵收榮星公園游泳池池體之徵收處分無效」為由，向被上訴人提出申請，被上訴人即以台北市政府九十年三月六日府地四字第 九 二三八三五 號函移請內政部轉報原徵收核准機關行政院核處，並副知上訴人。上訴人不服，提起本件行政訴訟。按本件參加人台北市政府前雖以九十年三月六日府地四字第 九 二三八三五 號函，認其僅為徵收事項之辦理機關，並無認定系爭徵收處分是否失其效力，而逕為准駁之權限，惟按下級官署呈經上級官署指示辦法遵照奉行之事件，在實施處分時，係以下級官署之名義行之者，應認為下級官署之處分。鈞院五十二年判字第二一四號判例著有明文。而在徵收事件上，『核准徵收係政府機關間之內部關係，並不直接對土地所有權人發生法律上之效果，應以實施徵收之下級機關為原處分機關。』鈞院六十四年裁字第二十四號裁定，亦同此見解。本件系爭之八十年五月一日公告徵收上訴人之榮星公園游泳池池體之徵收處分，既係由被上訴人於八十年五月一日以北市地四字第 一五 四六號函以被上訴人名義公告之，揆諸上開說明，被上訴人應為系爭徵收處分之原處分機關，為本件確認徵收行政處分無效事件之適格當事人。又參加人台北市政府於七十八年六月間向行政院提出之「台北市興建中山區二三二號公園工程用地徵收土地上改良物計畫書」所附清冊不足以釐清行政院之核准徵收範圍。次因被上訴人公告徵收系爭游泳池池體之處分，違反土地法第二百二十七條第一項『應即公告』之規定，依法即屬無待爭執而自始、絕對、當然無效之無效行政處分。且被上訴人於八十年違法徵收上訴人之游泳池後，不但非依其報奉行政院核准徵收計畫所規劃「全拆」（游泳池）後作為公園綠地之使用，竟於八十八年由台北市政府工務局公園路燈工程管理處，將其開放作與上訴人於十數年前同樣用途之營利使用，形同強奪上訴人財產權且與民爭利，故被上訴人之系爭徵收處分顯係違反公法上「誠實信用原則」之無效行政處分。據上論結，系爭徵收處分顯屬其重大明顯瑕疵之無效行政處分，故請判決確認原處分無效等語。
- 二、被上訴人則以：依前開行政院七十八年七月三日台（78）內地字第七二 二五七號函核准徵收之徵收計畫書所附土地使用清冊中，土地標示中山區榮星段四小段五七二地號之土地使用情形欄內記載「建築改良物一棟」、「游泳池等遊樂設施」，是以系爭游泳池等遊樂設施皆在行政院准予徵收範圍內，並無違反土地法第二百二十二條所定徵收應由中央機關核准之規定。另依備考欄所載「拆除面積以實測為準」，嗣因與上訴人協調會議均未能達成協議，台北市政府工務局公園路燈工程管理處即繕造

游泳池建物補償清冊，依規定由被上訴人以八十年五月一日北市地四字第一五 四六號公告徵收，亦無違反土地法第二百二十七條第一項應即公告之規定。又系爭游泳池於公告徵收期滿後，經被上訴人八十年五月三十日北市地四字第二 五九一號函通知上訴人於八十年六月十日至十二日領取補償費，因上訴人逾期未領，被上訴人乃以八十年度存字第四九八三號提存書提存於台灣台北地方法院待領，完成徵收補償之法定程序，系爭游泳池之所有權即由台北市原始取得，有關游泳池之處分，亦屬所有權之行使範疇，自無違反原徵收處分之情形。且台北市政府已按原核准徵收計畫「興建公園」使用，細部施工計畫則視實際需要調整，並未違背原計畫目的等語，資為抗辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：按「徵收土地為左列各款情形之一者，由行政院核准之：一需用土地人為總統府、五院及其直轄機關、省政府或院轄市市政府者。」、「徵收土地，應給予之補償地價補償費及遷移費，由該管市、縣地政機關規定之。前項補償地價償費及遷移費，均由需用土地人負擔，並繳交該管市、縣地政機關轉發之。」，徵收時土地法第二百二十二條第一款、第二百三十六條分別定有明文。次按「上訴人之訴，有左列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正。」、「撤銷訴訟，上訴人於訴狀誤列被上訴人機關者準用第一項之規定。」及「確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非有上訴人有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。．．．」，行政訴訟法第一百零七條第一項、第二項、第六條第一項前段亦有明定。本件台北市政府為興辦中山二三二號（榮星）公園工程，前經報奉行政院准予徵收台北市中山區榮星段四小段五三四地號等二十五筆公私有土地之土地改良物，並經被上訴人公告徵收。惟土地改良物中有關游泳池之補償部分則另經台北市政府工務局公園路燈工程管理處即繕造游泳池建物補償清冊，依規定由被上訴人以八十年五月一日北市地四字第一五 四六號公告徵收。嗣上訴人以「請求確認民國八十年五月一日鈞處公告徵收榮星公園游泳池池體之徵收處分無效」為由，向被上訴人提出申請，被上訴人即以台北市政府九十年三月六日府地四字第九 二三八三五 號函移請內政部轉報原徵收核准機關行政院核處，並副知上訴人等事實，此有行政院七十八年七月三日台（78）內地字第七二 二五七號函、被上訴人八十年五月一日北市地四字第一五 四六號函及上訴人九十年二月二十一日請求確認無效申請書附卷可稽，勘信為實。查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，經由法定程序予以剝奪之謂（司法院釋字第四二五號解釋參照），是土地徵收之法律關係，除法律另有規定（如：土地徵收條例第五十七條第二項）外，僅屬國家與需用土地人間之函請土地徵收、以及國家與私有土地所有權人（即被徵收人）間之徵收補償之二面關係，需用土地人與私有土地所有權人間不發生任何法律關係甚明，準此，依首揭徵收時土地法第二百二十二條及第二百三十六條之規定，有關係爭土地之徵收核准機關，應為行政院，而補償機關為台北市政府。從而，被上訴人台北市政府地政處既非核准徵收或補償之主管機關，則上訴人逕以其為被上訴人，對之提起本件訴訟，被上訴人適格自有欠缺。且本件上訴人係

提起確認之訴，並無首揭行政訴訟法第一百零七條第二項規定之適用，原審無庸裁定先命上訴人補正被上訴人機關，一併敘明。本件上訴人以台北市政府地政處為被上訴人，請求確認八十年五月一日北市地四字第第一五四六號函公告徵收上訴人所有之榮星公園游泳池池體之行政處分無效為無效之訴訟，其被上訴人適格有欠缺，所訴於法無據，應予駁回等情，為其判決之依據。

四、本院按徵收土地時，其改良物原則應一併徵收。行為時土地法第二百零五條第一項本文定有明文。故行為時土地法第二百零二條第一款所稱需用土地人為總統府、五院及其直轄機關、省政府或院轄市市政府者，徵收土地，由行政院核准之規定，當然包括改良物一併徵收之核准。查行政院以七十八年七月三日台（78）內地字第七二二五七號函准予徵收，所附徵收土地改良物計畫書，其土地改良物指房屋及育苗、花木。徵收土地使用清冊，記載房屋一棟，游泳池等遊樂設施。足見包含系爭游泳池在內之遊樂設施，均為行政院准予徵收之範圍。上訴意旨以本件系爭標的非土地之公告徵收，而係土地改良物之公告徵收，惟原判決誤認為土地徵收，認定被上訴人既非核准徵收機關或補償之主管機關，被上訴人適格即有欠缺，並據此駁回上訴人之訴。有違背證據法則及論理法則之違背法令云云為其論據，核屬誤解法律而非可採。次查確認行政處分無效之訴訟，應以有核准職權之機關為原處分機關，當事人始為適格。而依行為時土地法第三條、第二百零二條、第二百零六條之規定，徵收土地及改良物之核准機關，應為行政院，至各縣市地政機關僅為執行機關，而非核准徵收之權限機關甚明。本件上訴人於原審提起確認之訴，其真意即請求確認徵收地上改良物即游泳池及附屬設施之處分為無效，而非僅確認八十年五月一日北市地四字第第一五四六號公告無效（該公告所檢附補償清冊，有關徵收補償部分，不在上訴人爭執之範圍）。上訴人以被上訴人為原審被告，對之提起本件確認徵收無效之訴訟，當事人適格自有欠缺。原判決據以駁回上訴人在原審之訴，自無違誤。又查原行政處分之認定，以實施行政處分時之名義為準，但上級機關本於法定職權所為之行政處分，交由下級機關執行者，以該上級機關為原行政處分機關。行為時訴願法第八條（現行訴願法第十三條）定有明文。本件徵收處分係行政院依土地法規定之職權加以核定，交由被上訴人執行，依訴願法上開規定，自應以行政院為原處分機關。上訴意旨另以核准徵收係政府機關間之內部關係，並不直接對土地所有權人發生法律上之效果，應以實施徵收之下級機關為原處分機關。系爭土地改良物，既係由被上訴人於八十年五月一日以該機關名義公告徵收及發函，則依上訴人主張之無效理由以系爭徵收處分之原處分機關身分，作為適格之當事人，並無違誤云云，亦無可取。綜上，原判決尚無違背法令情事。至上訴人其他實體上理由之爭執，原審以欠缺當事人適格要件未予審酌，並無不合。上訴論旨指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五十五條第一項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 六 月 十 三 日

台北高等行政法院判決

九十一年度訴字第八八三號

原 告 楊周玉雲
周陳美
周祖榮
周祖豐
周素珍
周素卿
周宗和
顏周阿珠
王周阿雪
林明珍

共 同

訴訟代理人 楊金順律師（兼送達代收人）

複 代 理 人 劉默容律師
陳佳雯律師

被 告 台北市政府

代 表 人 馬英九（市長）

訴訟代理人 莊乾城律師（兼送達代收人）

複 代 理 人 林愛善

右當事人間因有關土地登記事務事件，原告不服內政部中華民國九十一年一月七日台內訴字第 九 八二一四 號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用由原告負擔

事 實

一、事實概要：

緣國立臺灣師範大學之前身臺灣省立師範學院為建築校舍工程，於民國三十七年奉臺灣省政府參柒子世府教一字第 二 三八三號代電核准徵收坐落台北市古亭町二三四號部分土地（該部分土地係六十三年四月二十三日由古亭段二三四號土地逕為分割出之二三四－三號土地，重測後改編為大安區龍泉段二小段四九號），並經改制前被告以三十七年三月二十日露寅芻北市地字第五二 七號公告徵收在案。嗣臺灣師範大學於九十年二月二十七日以師大總保字第 九 一八 六號函被告，檢送該校經管臺北市大安區龍泉段二小段四九號公有土地囑託登記清冊，請被告准予辦理所有權登記。案經被告所屬地政處以九十年三月二十日北市地四字第九 二 六七九七 號函大安地政事務所逕為辦理土地徵收移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。原告於九十年七月十日陳情將台北市大安區龍泉段二小段四九號土地應有部分之所有權移轉回復登記，被告以九十年八月十六日

府地四字第九 一 三八 五 號函復：「．．．二、查本案土地．．．民國四十年間發給徵收補償金完竣，．．．三、．．．本案土地業於九十年四月依徵收法令辦竣所有權移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。本案被徵收土地所有權人之權利義務於民國四十年間發給全部補償費完竣之同時即已終止，台端等主張於七十九年繼承被徵收土地所有權人周成枝、周宗亮與周宗昭應有部分，因所主張之事項之發生時間係於被徵收土地之所有權人徵收補償完竣，彼對被徵收土地之權利義務業已終止之後，全案係屬台端等與國立臺灣師範大學間之私權爭執，故本案土地辦竣徵收所有權移轉登記應予維持。」原告不服，提起訴願，經遭決定駁回，遂向本院提起行政訴訟。

二、兩造聲明：

(一) 原告聲明：

1. 訴願決定及原處分均撤銷。
2. 被告應為台北市大安區龍泉段二小段四九號土地各該應有部分（詳如附表，下稱系爭土地）回復登記於原告等十人所有之處分。
3. 訴訟費用由被告負擔。

(二) 被告聲明：

1. 駁回原告之訴。
2. 訴訟費用由原告負擔。

三、兩造之爭點：系爭台北市大安區龍泉段二小段四九號土地是否已徵收並補償完畢，被告否准原告所有權移轉回復登記之請求是否合法有據？

(一) 原告主張之理由：

1. 按行政行為應受法律及一般法律原則之拘束；行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意，行政程序法第四條及第八條後段定有明文。台灣台北地方法院八十三年重訴字第八七 號判決早已經台灣高等法院以八十五年重上字第二九八號判決所廢棄，被告所援引之判決既已遭廢棄，則徵引判決以為認定事實之基礎，實無可採。再者，參酌台灣高等法院八十五年重上字第二九八號判決內容，益可證被告認定事實有違誤之處，系爭土地並未經全部合法徵收。次按，行政行為應受法律及一般法律原則之拘束，行政程序法第四條定有明文，此即所謂依法行政原則，乃係一切行政行為必須遵循之首要原則及法治國家之基本義理，被告既持法院之判決為認定事實基礎，又徵引台灣台北地方法院八十三年重訴字第八七 號判決本件之判斷依據，惟如前揭文所述，該判決既已遭上級法院所廢棄，是該判決之論見，應不足採。
2. 行政行為應保護人民正當合理之信賴，行政程序法第八條定有明文，另最高行政法院七十六年判字第四七四號判決亦表示：「．．．蓋以公法上之爭訟，應有信賴保護原則之適用，亦即當事人信賴行政機關之決定存在，已就其生活關係有適當的安排者，必須予以保護或給予合理之補償．．．」。查系爭土地於七十四年七月六日因遺產繼承之原因移轉於原告，此有土地登記謄本、土地所有權狀、地籍圖及戶籍謄本、被告地政處八十四年十二月八日八四北市地四字第八四 四三九 五號函說明系爭土地沿革、台北市古亭地

政事務所八十五年三月十八日八五北市古地（三）字第 三六五一號函所附系爭土地歷次沿革之土地登記謄本及八十五年三月二十六日北市大地三字第 三八一二號函所附有關原告等人之遺產繼承登記申請資料可稽。是以依據上述地政機關所為之土地登記及函示等決定，實可確認原告對於系爭土地保有所有權至明，是以，原告對於地政機關所為之土地所有權登記及相關函示，既有合理之信賴，且依此信賴關係從事生命之開展，依法當應受上開原則之保護。

- 3.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，行政訴訟法第一百六十七條準用第二百七十七條；次按，被徵收之土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內聲請登記者外，不得移轉或設定負擔，土地法第二百三十二條第一項亦定有明文。經查，國立台灣師範大學於他案中（台灣高等法院八十五年度重上字第 二九八號）既主張系爭土地於三十七年三月二十日即經被告接奉台灣省政府代電公告通知地主徵收，其並委託被告轉付補償金與地主受領完竣之事實，固據其提出台灣省台北市政府露寅芻北市地一字第 五二 七號公告、露辰迴北市地字第九 一五號稿紙、台灣省立師範學院代電、台灣省立師範學院（三九）戎馬師總字第一三四四號函及台北市政府地政處八四北市地四字第八四 一四二二三號函為證，惟上開文件，充其量僅能證明系爭土地有經公告及通知徵收而已，尚難據為證明徵收當時系爭土地所有權人即原告等皆已領取補償金完竣。且經台灣高等法院調閱系爭土地登記簿亦無辦理土地徵收之記載，再經參酌系爭土地徵收當時之共有人之一周宗亮早已因日據時代被徵調至南洋充軍，而於三十四年三月二十四日戰死，有其戶籍謄本可稽，周宗亮於系爭土地被徵收時，顯不可能領取補償金，又果如國立台灣師範大學所云其於四十年間已合法徵收系爭土地，則其豈有於徵收四十餘年後之八十三年八月二十六日始起訴請求辦理系爭土地之所有權移轉登記，且任由系爭土地原所有權或其繼承人仍能就已被徵收之系爭土地迭次以繼承或買賣原因而辦理所有權應有部分移轉登記之理。
- 4.又周宗光迄八十二年間何以仍願負責繳納系爭土地之稅捐等情節，已足證明原告及其他共有人之系爭土地確實未經合法徵收。至於，雖系爭土地經公告徵收後，已由當時之共有人將系爭土地交與國立台灣師範大學作為興建校舍使用迄今，惟因原告及其他共有人因系爭土地因共有人眾多，且散居各處，加以系爭土地事後曾經多次買賣或繼承，致遲遲未對國立台灣師範大學主張權利，是以自難執此即謂系爭土地已經合法徵收，土地所有人均已領取補償金完竣。又需用土地人不於公告完畢後十五日內將應補償地價及其他補償費額繳交主管地政機關發給完竣者，依司法院院字第二七 四號解釋，其徵收土地核准案應從此失其效力，雖國立台灣師範大學於他案中主張之所以未於公告徵收後十五日內發給補償金，係因期間內，系爭土地所有權人對補償金數額有異議，復因當時無地價評議委員會之設置及物價之波動。延至三十九年底始經台北市政府通知追加補償金，並於四十年間開始發放與土地所有權人云云，惟查國立台灣師範大學既始終不能舉證證明補償金已於四十年間發放與當時之土地所有權人受領完竣，則系爭土地之徵收案應已失其效力。

5. 被告於四十年四月二日之簽呈中第三點即有記載，「該系爭土地因地價有所變動，經重新估價最低價為．．．。尚不敷新台幣二萬三千七百二十五元餘．．．，本府科難再付補撥。擬向本府會同師範學院具情請示教育廳特開補救辦法，如得補貼不敷價款，擬交地價評議委員會審查通過後，立即通知土地所有權人來府具領。」，由上開簽呈足見四十年四月二日前，補償發放並未完竣。次按，四十年被告代電有關省立師範學院於三十七年徵收土地建築校舍交付地價經過詳情，其中便有詳細記載系爭土地之徵收案因經歷兩次之物價波動，導致徵收費遲至四十年亦未補償完竣。然台灣省政府於四十年七月十日之代電第二點中亦有記載：「．．．不敷地價款應由該市府負責籌發．．．如土地權人再拒不受領補償費或遷移費之地主應依土地法第二百三十七條提存待領，並予通知，以免日後再生枝節。由上開之公文往返，足證至四十年七月十日前該土地徵收案之補償費並未發放完畢。」，退步言，倘被告主張其已依土地法第二百三十七條提存完畢並通知原告領取，則被告應提出當時提存之提存書及其收據，以證明其業已辦理提存完畢。
6. 徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之，此為土地法第二百三十三條所明定。查系爭土地徵收案係在三十七年三月二十日公告徵收及通知各關係人，此有被告代電省政府函中即有明文記載，故計算十五日應為三十七年間即應補償完畢，然卻遲至四十年仍未補償完竣，依上開土地法規定，本徵收核准案應已失效。次按司法院院字第二七 四號解釋文：「需用土地人，於公告完畢後十五日內，應將補償地價及其他補償費額，繳交主管地政機關發給完竣者，法律上既無強制需用土地人繳交之規定，實際上又未便使徵收土地核准案久懸不決，尋繹立法本旨，徵收土地核准案，自應解為從此失其效力。」再者，司法院釋字第五一六號解釋文亦明文記載：「．．．致未能於十五日內發給者，仍應於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之，否則徵收土地核准案，即應失其效力。」，然系爭徵收案歷經三年餘仍未徵收完竣，故依上開解釋，該徵收案已失其效力，既屬無效之徵收案，則無論補償費是否日後發放，並無使徵收案補正為有效。
7. 從卷附催告書及給師範大學校長之書信中，細察其內容，均是周培田自稱其代表周成章等人催告師範大學迅速辦理所有權登記，惟其是否有代理他人之權限去領取補償金而被告是否確實有發放，則均無任何佐證資料，是知全體共有人是否已確實領取補償金，不無疑問。再者，契約證之內容，僅能證明共有人間有協議應如何分配補償金，與事實上是否已領取補償金則屬二事。蓋該系爭契約證中僅記載「賣去二三四番土地之金額應照持分分配」，惟領取補償金之金額多少及共有人間共分得多少均未提及，且契約證所記載「賣去」是否代表已領取補償金完畢，不無疑問，蓋其共有人亦可能於領取補償金「前」預先協議，故從契約證並無從確定補償金是否發放完畢。
8. 請求權除法律另定有較短之期間者外，依民法第一百二十五條前段規定，因十五年間不行使而消滅。此項消滅時效規定應適用於財產關係上之一切請求權，僅為維護不動產登記之絕對公信力，而就己登記不動產所有人行使民法第七百六十七條所定權利之場合別作例外之解釋，司法院釋字第一 七號、

第一六四號解釋參照，至於請求權究係本於債之關係或物權關係而發生，於義務人因消滅時效完成而取得之抗辯權均不生影響。又未經登記而依法律規定逕行取得不動產所有權者，就其立於未登記不動產所有人地位對他人所得主張之請求權依法仍不能排除消滅時效規定之適用。查被告主張自三十七年三月二日辦理徵收系爭土地事宜，並認徵收補償金已於四十年間發給當時之所有權人完竣，惟除周宗和外，原告之被繼承人周成枝及原告等人除始終未領得補償金外，且系爭土地之地價稅五十年來均由原告按稅捐機關之通知逐年繳納，倘系爭土地果已因徵收補償費發放完竣而所有權自動歸屬國家所有，則被告如何能年年通知原告等人徵交地價稅，原告對地政機關及稅捐機關之信賴應值得保護，且司法院釋字第一七號解釋所指之「已登記」不動產所有權人乃指已記載於土地登記簿上之所有權人而言，並不包含依法律規定取得所有權人在內，是被告漠視原告之權利，擅自於土地登記簿上變更登記中華民國為系爭土地之所有權人，因中華民國在變更登記名義之前即非釋字第一七號解釋所指之「已登記不動產所有人」，一旦原告提出時效抗辯，則中華民國或師範大學均不得請求將系爭土地變更所有權人為中華民國，亦即系爭土地即便已徵收完成，然變更登記乙事因延滯五十餘年早已罹於時效，故被告不查逕為變更登記，實屬一違法之行政處分，應予以撤銷。

(二) 被告主張之理由：

1. 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，且依民法第七百五十九條：「．．．公用徵收於登記前已取得不動產物權．．．」，又依土地法第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止．．．」，本案被徵收土地所有權人之權利義務於四十年間發給全部補償費完竣之同時既已終止，國家即已原始取得系爭土地之所有權。原告主張彼等於七十九年繼承被徵收之土地所有權人周成枝（應有部分八十分之二十五係於七十九年七月六日因繼承原因分別移轉登記予周陳美等九人）、周宗亮（部分應有部分一一二分之一係於七十九年十一月十六日因繼承原因分別移轉登記予周宗和）與周宗昭（部分應有部分八十分之一係於七十九年十一月十六日因繼承原因分別移轉登記予周宗和）應有部分，因所主張之事實發生時間係於被徵收土地之所有權人徵收補償完竣，原告等對被徵收土地之權利義務業已終止之後，原土地所有權人對於土地之權利既已終止，是以原告之繼承移轉登記亦當失所依附，原告以土地所有權人地位提起行政訴訟，顯欠缺權利保護要件。
2. 次按台灣高等法院八十九年三月十三日院賓民勤字第三一九二號民事判決確定證明書載：「台灣台北地方法院就被告周宗光、周宗明、謝周慧寶、周祖年、周祖燈、蕭景霖、蕭景卿、蕭文雄、蕭靜枝、蕭麗雲、蕭麗華、陳佳清、陳雲娥、陳秀卿，陳佳龍與原告國立台灣師範大學間，八十三年重訴字第八七號判決清償債務事件於八十五年五月二十七日所為之第一審判決。業於八十五年七月十六日確定，特予證明。」是就原告部分，該判決雖經台灣高等法院以八十五年度重上字第二九八號判決所廢棄，惟該判決尚未確定，被告據上述事實、理由審認系爭土地已徵收補償完畢，於九十年八月十

六日府地四字第九 一 三八 五 號函否准所有權回復登記予原告之處分，並無違誤之處。

- 3.系爭土地徵收補償費業已發放完竣，有改制前被告肆零戊齊北市地權字第五八三六號代電等函為證，按該函均為公文書，依法推定為真正，原告迄未證明其非真正，率爾主張未為補償，顯無理由。次查系爭土地業由第三人國立台灣師範大學規畫為校舍，且持續使用多年，倘原告認為系爭土地仍為渠等共有，何以多年來未曾利用，且對於師範大學之建為校舍不為聞問。依土地法第二百三十五條規定，徵收土地補償費已全數發放完竣，則被徵收土地所有權人之權利義務即已終止，且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，雖稅捐單位仍發給地價稅繳款書，而原告楊周玉雲仍為繳納，仍不能改變土地已被徵收且規畫使用之事實，致其已繳之地價稅如何請求稅捐單位發還，乃屬另一問題。

理 由

- 一、緣國立臺灣師範大學之前身臺灣省立師範學院為建築校舍工程，於三十七年奉臺灣省政府參柒子世府教一字第 二 三八三號代電核准徵收坐落台北市古亭町二三四號部分土地（該部分土地係六十三年四月二十三日由古亭段二三四號土地逕為分割出之二三四 - 三號土地，重測後改編為大安區龍泉段二小段四九號），並經改制前被告以三十七年三月二十日露寅哥北市地字第五二 七號公告徵收在案。嗣國立台灣師範大學以九十年二月二十七日師大總保字第 九 一八 六號函被告，檢送該校經管臺北市大安區龍泉段二小段四九號公有土地囑託登記清冊，請被告准予辦理所有權登記。案經被告地政處以九十年三月二十日北市地四字第九 二 六七九七 號函大安地政事務所逕為辦理土地徵收移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。原告於九十年七月十日陳情將台北市大安區龍泉段二小段四九號土地應有部分之所有權移轉回復登記予原告，被告以九十年八月十六日府地四字第九 一 三八 五 號函復：「．．．二、查本案土地．．．民國四十年間發給徵收補償金完竣．．．。三、．．．本案土地業於九十年四月依徵收法令辦竣所有權移轉登記所有權人為中華民國，管理機關為國立臺灣師範大學。本案被徵收土地所有權人之權利義務於民國四十年間發給全部補償費完竣之同時即已終止，台端等主張於七十九年繼承被徵收土地所有權人周成枝、周宗亮與周宗昭應有部分，因所主張之事項之發生時間係於被徵收土地之所有權人徵收補償完竣，對被徵收土地之權利義務業已終止之後，全案係屬台端等與國立臺灣師範大學間之私權爭執，故本案土地辦竣徵收所有權移轉登記應予維持。」原告不服，提起訴願，經遭決定駁回之事實，有原告九十年七月十日陳情書、被告九十年八月十六日府地四字第九 一 三八 五 號處分書及內政部九十一年一月七日台內訴字第 九 八二一四 號訴願決定書在卷可憑，堪信為真實。本件之爭點應為系爭台北市大安區龍泉段二小段四九號土地是否已徵收並補償完畢，被告否准原告請求所有權移轉回復登記是否合法有據？
- 二、按土地法第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，」本件被告之前身臺灣省立師範學院為建築校

舍工程，前於三十七年奉臺灣省政府參柒子世府教一字第第二三八三號代電核准徵收坐落臺北市古亭町二三四號部分土地（該部分土地係六十三年四月二十三日由古亭段二三四號土地逕為分割出之二三四 - 三號土地，重測後改編為大安區龍泉段二小段四九號），並經改制前臺北市政府於三十七年三月二十日公告徵收。有台灣省臺北市政府露寅卮北市地一字第第五二七號公告、露辰迴北市地字第九一五號稿紙在卷可憑。原告雖主張被告未能證明徵收當時系爭土地所有權人即原告之被繼承人皆已領取補償金完竣。系爭土地徵收當時之共有人之一周宗亮早已因日據時代被徵調至南洋充軍，而於三十四年三月二十四日戰死，周宗亮於系爭土地被徵收時，顧不可能領取補償金。系爭土地徵收案係在三十七年三月二十日公告徵收及通知各關係人，卻遲至四十年仍未補償完竣。依土地法第二百三十三條規定，本徵收核准案應已失效。又系爭徵收案歷經三年餘仍未徵收完竣，故依司法院院字第二七四號解釋，該徵收案已失其效力，則無論補償費是否日後發放，並無使徵收案補正為有效云云。

- 三、經查，系爭徵收土地係以三十七年二月十五日當時之價格為基礎，估價為舊台幣一百四十九萬八千二百八十七元，連同其他費用共計舊台幣一百八十四萬三千零九十七元，並經於同年三月二十日公告徵收及通知各關係人後惟因物價之波動，以致被徵收之有關土地權利人僉因地價過低，堅不辦理所有權移轉登記手續及收領價款，並向台北市政府陳情表示估價過低，請予照市價發給價款，當時台北市政府尚無地價評議委員會組織，經於三十七年八月下旬召集有關機關商討，但亦未得任何結果以致本案無法解決，復經台北市政府與被告主管商定依據三十八年十二月八日台北市標準地價發給各地主計新台幣一萬一千七百八十六元七角六分，惟前師範學院所繳舊台幣又因幣制改革折合新台幣僅值三十元，其不足之數，由國立師範大學前身台灣省立師範學院補繳，三十九年八月台北市物價又復上漲，原標準地價價格不適用，致前擬定之地價又須增加，再據三十九年十二月二十六日第二次調整，該項地價計新台幣二萬三千七百三十五元，倘地權人仍以其他理由要求增高時，擬即依據當時土地法第五編土地徵收之規定辦理，並由台北市政府就不足數額由預備金項下動支，有台北市政府四十年肆零辰齊北市地籍字第二一一四二號代電稿，台灣省政府四十年午佳府絃甲字第四六六七七號代電、台北市政府肆零北市地（三）三八五五三號代電在卷可資佐憑。因此系爭土地徵收價款迄四十年始發給補償金完竣，既係因土地所有權人對徵收補償有異議，加以適逢幣制由舊台幣改制為新台幣，幣值差異甚鉅以及當時物價波動，以致須重新依標準重定補償金額之特別情事，再由台北市政府就不足數額由預備金項下動支，依本件上述社會經濟鉅變之特別情事，應認被告於四十年發給補償金完竣，尚符合司法院釋字第五一六號解釋所示應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於十五日內發給者，而於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之解釋意旨，故本件徵收尚不因徵收補償金未於徵收公告期滿十五日內發給即謂徵收失其效力。原告主張本件徵收核准案應已失效云云，尚非可採。

四、又卷附臺北市政府肆零戌齊北市地權字第五 八三六號代電對臺灣省政府教育廳表示除林佛樹等三名所有古亭町二二七、二二八之三、二二八之六等三筆養魚池請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣等情，有上開函稿足據。再依據卷附系爭土地原所有權人周培田於七十二年六月二十日致國立台灣師範大學校長之書函內顯示，系爭土地之徵收款業經周培田於八十年八月二十三日代理所有權人領取徵收價款，當日夜間隨即分配土地所有權人領收完畢，並提出周成章、周成業、周成文、周成枝、周宗煥、周宗明、周宗亮、周宗照、周宗光四十年八月二十三日簽訂之契約證（書）為證，依該十位共有人所用印（其中周宗亮、周宗照用印部分加註「代」字）之契約書內已載明「賣去二三四番土地之金額照持分分配，後日因為共業持分關係上無論如何照持分分配」，及周培田上述書函明確表示徵收價款業由上述共有人領取完畢，參以上述被告公文顯示除林佛樹等三名所有古亭町二二七、二二八之三、二二八之六等三筆養魚池請收回以維活計外，其餘全部發給補償金完竣之事實，被告所指系爭土地之徵收補償於四十年八月二十三日業由土地所有權人領取完畢之事實堪以認定。至原告指系爭土地徵收當時之共有人之一周宗亮早已因日據時代被徵調至南洋充軍，而於三十四年三月二十四日戰死，有其戶籍謄本可稽，周宗亮於系爭土地被徵收時，顯不可能領取補償金一節。查上述共有人分配徵收價款之契約證周宗亮部分係由他人代為用印，其印文可見「周李」二字，並加註代字，又周宗亮係至五十三年十一月四日始補辦死亡登記，其土地權利由與其周戶之其母周李勉繼承，有最高法院九十一年度台上字第二一六六號民事判決在卷可資參照，則周宗亮部分非不得由其繼承人收取上述徵收價款，原告以周宗亮於三十四年三月二十四日戰死，於系爭土地被徵收時顯不可能領取補償金置辯，亦非可採。

五、民法第七百五十九條：「．．．公用徵收於登記前已取得不動產物權．．．」，又依土地法第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止．．．」，按公用徵收取得土地權利，係屬原始取得，不以登記為生效要件，本件徵收尚不因徵收補償金未於徵收公告期滿十五日內發給即謂徵收失其效力，已如前述。則系爭土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣之四十年八月二十三日終止。雖系爭被徵收土地因故迄至九十年三月二十七日始將所有權移轉登記予中華民國，其間地價稅均由原告按稅捐機關之通知逐年繳納部分，核屬就徵收完畢土地在未為所有權移轉登記完畢前，稅捐應否負擔，原告就該稅捐之核課得否不服之另一法律問題，但究不能謂土地之地價稅均由原告等按稅捐機關之通知逐年繳納部分，即認系爭土地原所有權人，對於系爭被徵收土地之權利義務尚未終止。因此，系爭被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，既應於收取補償發給完竣之四十年八月二十三日終止，該土地所有權已由國家取得，原告等無從再自上開原土地之共有人以繼承而取得土地所有權，原告所主張前述繼承移轉登記亦失所依附。又原告等既未因遺產繼承之原因而取得系爭土地所有權，其以繼承為原因所為之所有權登記，並非另一權利之授予，原告亦不能因地政機關就系爭土地已准為繼承登記，即認原告已取得系爭土地所有權而有信賴保護原則之適用，原告應受信賴保護部分之主張，亦非可採。

六、再系爭土地已於九十年三月二十七日以徵收原因登記為國有，原告等就該登記為國有之行政處分並未提起行政爭訟，業據原告於言詞辯論期日陳明，則系爭土地以徵收原因登記為國有之行政處分既已確定，依前所述，原告就系爭土地並未取得所有權，其就前述繼承移轉登記亦無正當權源可得主張，則原告於登記為國有之行政處分確定後，再事爭執，主張系爭土地之徵收業已失效，以及即便已徵收完成，然變更登記乙事因延滯五十餘年早已罹於時效，故被告不查逕為變更登記，亦屬一違法之行政處分，請求被告應為系爭土地回復登記於原告等十人所有之處分，核屬無據。從而被告否准所有權移轉回復登記予原告，依前開說明，於法並無不合，訴願決定予以維持，亦屬妥適，原告請求撤銷訴願決定及原處分，並命被告應為台北市大安區龍泉段二小段四九號土地各該應有部分（詳如附表）回復登記於原告等十人所有之處分，為無理由，應予駁回。

七、另系爭土地係被告地政處以九十年三月二十日北市地四字第九 二 六七九 號函囑託大安地政事務所以徵收原因登記為國有，該函雖有參酌台灣台北地方法院八十三年度重訴字第八七 號判決之資料，但並非以該民事判決為唯一之依據，尚有其他相關資料作為認定系爭土地有徵收補償之事實，該行政處分並因原告等未提起行政訴訟而告確定，原告於本件再主張前述系爭土地登記為國有之行政處分違法，請求回復登記部分，自不以國立師範大學請求原告等就系爭土地所有權移轉登記之台灣台北地方法院八十三年度重訴字第八七 號民事判決業已確定為前提要件，因此，原告主張本件行政訴訟之裁判須以前述民事法律關係為準據，非屬可採，其請求本件在該民事判決確定前停止訴訟程序，核無必要，應併敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段、第一百零四條，民事訴訟法第八十五條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 十 五 日

原告 所有權範圍

楊周玉雲	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
顏周阿珠	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
周素珍	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
周素卿	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
周祖榮	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
林明珍	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
周宗和	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆零分之參
周祖豐	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
王周阿雪	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍
周陳美	台北市大安區龍泉段二小段四九地號土地應有部分壹肆肆分之伍

臺北高等行政法院裁定

九十一年度訴字第五三一號

原 告 劉東光

訴訟代理人 董安丹律師
被 告 臺北市府地政處
代 表 人 宋清泉（處長）

右當事人間因徵收補償事件，原告不服臺北市府中華民國九十一年十月二十三日府訴字第 九一二一三八 號訴願決定中不利於原告部分，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

- 一、按起訴不合程式或不備其他要件且不能補正者，行政法院應以裁定駁回之，行政訴訟法第一百零七條第一項第十款定有明文。
- 二、本件被告為興辦其轄區內之內湖區民權隧道北端出口改善工程，徵收臺北市內湖區石潭段二小段第一 六之二地號等土地，原告對被告所公告之徵收補償費不服，提起行政救濟，前經本院以八十九年度訴字第一二七九號判決撤銷被告原處分及原訴願決定，原告其餘之訴駁回，原告就判決對其不利部分上訴，經最高行政法院九十二年一月十日九十二年度判字第二十二號駁回上訴在案。嗣被告就本院判決撤銷部分，於民國（下同）九十一年五月三日以北市地四字 九一三一三 四一 一號函通知原告，其已公告更正被徵收土地之公告現值，且於同日以北市地四字第 九一三一三 四一 一號公告更正徵收補償地價，並教示原告對公告更正事項如有異議，應於公告之日起三十日內，提起異議。原告因不服更正後之徵收補償地價，而依該函指示提出異議。嗣被告於民國九十一年六月十三日以北市地四字第 九一三一五六六 號函復略以「原告既已另案向被告提起訴願，自應仍循行政救濟途徑辦理之。」原告對之不服，遂向台北市政府提起訴願，經訴願決定機關以九十一年十月二十三日以府訴字第 九一二一三八 號訴願決定書於主文第二項決定「關於被告九十一年六月十三日北市地四字第 九一三一五六六 號函部分，訴願不受理。」（即本件訴之聲明所指訴願決定不利原告部分）原告不服其訴願此部分決定，遂向本院提起行政訴訟。
- 三、經查，原告就被告九十一年五月三日北市地四字 九一三一三 四一 一號函不服，除提起本件異議外，另同時提起訴願，而訴願部分，已經訴願決定機關台北市政府以同一訴願決定書主文第一項將被告「九十一年五月三日北市地四字 九一三一三 四一 一號函」原處分撤銷，並命被告於收受決定書之次日起九十日內另為處分，有訴願決定書影本附卷可參，合先敘明。至於本件原告因不服被告「九十一年五月三日北市地四字 九一三一三 四一 一號函所為更正徵收補償金額」，依被告該函教示提起異議，並無不合，被告九十一年六月十三日北市地四字第 九一三一五六六 號函以「本案嗣經台端於本年五月二十四日向本處遞送異議書，並同時向本府提起訴願在案，本案既經台端另案向本府提起訴願，則仍應循行政救濟途徑辦理。」，係拒絕原告之異議案件，自應認為行政處分；惟因原告就同一事件同

時提起異議及訴願，顯係重複表示不服之意思，訴願決定機關就其認為合法之行政救濟方式即異議或訴願，擇一為實體決定，並將其餘部分為不受理之決定，於法並無不合，亦未損害原告之訴訟權，訴願決定雖非以此理由駁回，但其結論相同，應予維持，本件原告起訴為不合法應予駁回。至原告所稱本件應有土地法第二百二十七條（按土地徵收條例實施後，依特別法優於普通法之原則，應適用該條例）規定異議先行程序適用一節，為將來訴願決定是否合法之問題，非本件所應審究，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為不合法，依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、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 五 月 二 十 九 日

行 政 院 決 定 書

院臺訴字第0920084249號

訴 願 人：周建勇君

周明輝君

周勝源君

周榮三君

周陳金枝君

周賢興君

陳明為君

黃清溪君

楊茂己君

陳定國君

周 火君

周金鍊君

周文彬君

周貴龍君

周春來君

周秋冬君

周四喜君

訴願代表人：周建勇君

訴願人等因請求確認徵收處分無效事件，就內政部台內地字第 九一 六九八三二號函提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願不受理。

理 由

按對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者，應為不受理之決定，為訴願法第七十七條第八款所規定。又依行政訴訟法第六條第二項規定，確認行政處分無效之訴訟，須已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於三十日內

不為確答者，始得提起之。則當事人倘依上開行政訴訟法第六條第二項規定向原處分機關請求確認行政處分無效，嗣請求確認無效未被允許，或原處分機關不為確答者，自應向高等行政法院提起確認行政處分無效之訴訟，以為救濟。查訴願人等依行政訴訟法第六條第二項規定請求確認本院台六十內字第六八六一號核准徵收令無效，內政部以九十一年十一月二十二日台內地字第 九一 六九八三二號函復無徵收失效情事，即係請求確認行政處分無效未被允許，應向高等行政法院提起確認行政處分無效之訴訟，以為救濟，訴願人等對之提起訴願，要有未合，應不受理。

據上論結，本件訴願為不合法，爰依訴願第七十七條第八款決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 六 月 九 日

臺北市政府訴願決定書

92.6.6 府訴字第 0 9 2 0 3 5 7 7 9 0 0 號

訴 願 人 廖健雄

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十二年一月二十二日北市地一字第 九二三 三五五九 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為四通房屋仲介有限公司負責人，原處分機關於九十一年十一月二十二日接獲陳情，指稱該公司未加入登記所在地之同業公會，即以「四通房屋仲介有限公司」名義（地址：臺北市大安區安和路二段一四一號一樓），從事不動產仲介服務，嗣經原處分機關於九十二年一月十七日上午派員進行查核，查認該公司雖依不動產經紀業管理條例第五條規定經主管機關許可並辦理公司登記，然未依同條例第七條規定繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，即以「四通房屋仲介有限公司」名義經營不動產經紀業務，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年一月二十二日北市地一字第 九二三 三五五九 號函，除禁止訴願人以「四通房屋仲介有限公司」名義繼續營業外，並處以該公司負責人（即訴願人）新臺幣十萬元罰鍰，該函於九十二年一月二十三日送達。訴願人不服，於九十二年二月二十日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第三規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第四條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務」第五條第一項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，

依法辦理公司或商業登記；」第七條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期末開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金」第三十二條第一項規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」第三十六條規定：「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應於加入同業公會後三十日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、申請書一式二份。二、公司執照或營利事業登記證影本。三、營業保證金繳存證明影本。四、同業公會會員證明影本。五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八 四

九號函釋：「按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定：『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業』、『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三十二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理」

臺北市府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點規定：「實施業務檢查之對象及方式如下：（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。（二）經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。」第七點規定：「業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表（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。」

臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表」

附表：（節略）

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）	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）
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規定第一次被查獲者，處十萬元並立即禁止其營業；。

二、本件訴願理由略以：

訴願人公司自七十八年十一月十四日成立迄今已有十四年之久，皆為正派合法經營，今突然收到處分書，深感疑問。原處分機關應輔導企業相關作業，成立至今並未得知任何有關作業之實施，且目前公司也陸續辦理各項作業（如加入同業公會等），實應給予期間改善，不應立即進行處分。

三、卷查本案原處分機關所設市民地政信箱接獲民眾電子信件陳情，檢舉四通房屋仲介有限公司從事不動產仲介服務，但未加入登記所在地之同業公會。原處分機關即於事實欄所述之時間、地點，對該公司進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現該公司於該址設有「四通房屋」字樣招牌，門口張貼多筆房屋出售、租賃廣告，辦公室內白板上出租房屋標示等，是原處分機關據以認定四通房屋仲介有限公司從事不動產經紀業業務，此有原處分機關採證照片、九十二年一月十七日第二三一號不動產經紀業業務檢查紀錄表等影本附卷可稽，並為訴願人於訴願書所自承。是以四通房屋仲介有限公司既未完備繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等法定義務，原處分機關審認該公司違反不動產經紀業管理條例第七條規定，爰依該條例第三十二條規定，除禁止訴願人以「四通房屋仲介有限公司」名義繼續經營不動產經紀業務外，並處該公司負責人即訴願人新臺幣十萬元罰鍰之處分，並非無據。

四、次查不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布，同年二月五日施行，是依該條例第三十六條所為三年過渡期之屆滿日應至九十一年二月四日止，是於不動產經紀業管理條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，於九十一年二月四日後，須依規定領得經紀業許可之相關證、照，繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會後，始得繼續營業。而「四通房屋仲介有限公司」於七十八年間即已設立營運，所營事業項目為「房屋租售之介紹業務」等，足可證該公司確在不動產經紀業管理條例施行前即已從事仲介業務，依前揭說明自應於九十一年二月四日屆滿前，完備繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等法定義務，且此法定義務之履行係

基於不動產經紀業管理條例所為之特別規定，其立法目的在使不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業之設立，應經目的事業主管機關之許可，始可設立公司或商號之登記，並建立經紀人員證照制度，以提昇服務品質，並使不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導有法可循，以促使國內不動產交易市場步入正軌，是以，訴願人陳稱十四年來均正派合法經營，仍無足阻卻其未履行不動產經紀業管理條例所定義務之違章行為，原處分機關據以處分，即屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關應輔導企業相關作業，成立至今並未得知任何有關作業之實施；應給予改善期間，不應逕行處分等節。按不動產經紀業管理條例自公布施行以來，內政部及原處分機關亦多次刊登新聞報導及公布訊息於相關新聞紙及網站，此有相關資料影本附卷可稽，難謂原處分機關未盡宣導之責。另查四通房屋仲介有限公司負責人即訴願人前於九十一年七月十日向原處分機關申請不動產經紀業經營許可，業經原處分機關以九十一年七月十二日北市地一字第 九一三二 二二

號函核准在案，並於函中請訴願人於六個月內辦妥公司營業項目新增（變更）登記、繳存營業保證金及加入公會，亦載明不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定內容，請訴願人依規定期限檢具申請書及其他應附文件向原處分機關申請備查，同函載明原處分機關網站網址、傳真號碼、聯絡人姓名及電話，是訴願人所述，尚難採為有利之認定。從而，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及臺北市政府地政處處違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二之規定，處以該公司負責人即訴願人禁止營業及處以法定最低額新臺幣十萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 六 月 六 日

臺北市政府訴願決定書

92.6.19 府訴字第 0 9 2 0 3 5 8 0 8 0 0 號

訴 願 人 李明承

代 理 人 簡郁樺

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十二年一月二十日北市地一字第 九二三 二八九 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關於九十一年十一月一日接獲檢舉，指稱仲介公司未繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，即以「北安不動產仲介有限公司（中信房屋大直加盟店）」名義（地址：本市中山區北安路五五四巷四十七號一樓），經營不動產經紀業務，嗣經原處分機關於九十二年一月八日上午派員赴上址進行查核，查認訴願人（北安不動產仲介有

限公司負責人)未依不動產經紀業管理條例第七條規定繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會即經營不動產仲介業務，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年一月二十日北市地一字第 九二三 二八九 號函，除禁止訴願人以「北安不動產仲介有限公司」名義繼續營業外，並處該公司負責人即訴願人新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服上開罰鍰之處分，於九十二年一月二十九日向本府提起訴願，四月二十八日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第四條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」第五條第一項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；」第七條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期末開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。」第三十二條第一項規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」第三十六條規定：「本條例公布施行前已經經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應於開始營業後十五日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查：一、申請書一式二份。二、公司執照或商業登記證明文件影本。三、營業保證金繳存證明影本。四、同業公會會員證明影本。五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」

內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八 四 九號函釋「主旨：關於貴府執行不動產經紀業管理條例第七條第一項暨其施行細則第四條規定疑義乙案，復請查照。說明 二、按不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第七條第一項及其施行細則第四條規定『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業』、『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營

業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三十二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理

臺北市府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點規定：「實施業務檢查之對象及方式如下：

- (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。
- (二) 經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。」第七點規定：「業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表（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。」

臺北市府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表」

附表．．（節略）

類別	違規事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）	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）
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規定第一次被查獲者，處十萬元並立即禁止其營業；。

二、本案訴願理由略謂：

訴願人申請公司登記，因股東突然不合作，變更股東，會計師變更也不知有此事，也未收到原處分機關函，繳交保證金，訴願人也不知如何去繳保證金，希望給予說明，也請予免罰鍰，訴願人會配合繳交。

三、卷查本案原處分機關因接獲民眾檢舉，於事實欄所述之時間、地點，對訴願人進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現現場門口處張貼售屋廣告，並掛有「中信房屋大直加盟店」市招，此有採證照片影本、原處分機關不動產經紀業業務檢查紀錄表及該公司業務專員簡郁樺名片影本等附卷可稽。原處分機關爰認訴願人以「北安不動產仲介有限公司」名義從事不動產仲介服務；復查訴願人雖於九十一年四月十六日向原處分機關申請不動產仲介經紀業經營許可，經原處分機關以九十一年四月二十四日北市地一字第 九一三一二 三一 號函准予所請，惟其嗣後並未繼續完備繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等法定義務，是原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第七條規定，爰依該條例第三十二條規定，除

禁止訴願人以「北安不動產仲介有限公司」名義繼續經營不動產經紀業務外，並處訴願人新臺幣十萬元罰鍰之處分，應屬有據。

四、復查原處分機關前揭許可函略以：「主旨：台端申請許可『北安不動產仲介有限公司』經營不動產仲介經紀業乙案，准予所請，並請於六個月內辦妥公司營業項目新增（變更）登記、繳存營業保證金及加入公會，請查照。說明：二、依不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定『經紀業應於開始營業後十五日內，檢具下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查』故請貴公司依規定期限檢具申請書及其應附文件申請備查；相關申請備查所需書、冊格式，業已刊載於本處網站（www.land.taipei.gov.tw），歡迎上網下載」故訴願人所稱未收到原處分機關函繳交保證金也不知如何繳交保證金乙節，並不足採。次查不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布，同年二月五日施行至今四年有餘，內政部及原處分機關亦多次刊登新聞報導及公布訊息於相關網站，已充分宣導，訴願人既知要經營不動產經紀業需申請許可且又有僱用合格經紀人，故亦難謂不知需繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會後方得經營不動產經紀業務。從而，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二之規定，處以訴願人法定最低額新臺幣十萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 六 月 十 九 日