



· 有關本市中山地政事務所辦理跨縣市門牌查詢，無法提供申請人查閱地建號資料時，是否執行收費疑義乙案（92HBCO16）	19
· 內政部函為認可台北市房地產經營者協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（92HBCQ17）	19
· 內政部函為認可台中市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（92HBCQ18）	20
· 內政部函釋有關銀行承受之不動產委託其他公司辦理不動產拍賣會，該受託公司（拍賣人）之拍賣業務行為，應受不動產經紀業管理條例之規範（92HBCQ19）	20
· 內政部函釋關於公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，是否違反不動產經紀業管理條例疑義乙案（92HBCQ20）	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（九十二年第十三次）會議紀錄（92HBCZ21）	23
· 內政部令修正「市、縣（市）簽證人名簿」格式（92HBCZ22）	25
· 內政部令停止適用「地政機關辦理土地登記專業代理人座談會實施要點」（92HBCZ23）	26
· 內政部函為認可臺南市土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案（92HBCZ24）	26
· 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所地籍資料庫管理要點」及格式一，並自即日起開始施行（92HBCZ25）	27
· 內政部函為認可高雄縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案（92HBCZ26）	31
· 本市士林地政事務所為簡化申請查詢閱覽歸戶資料作業程序，建議降低決行層次乙案（92HBCZ27）	31
· 內政部函釋關於受理地政士申請簽證人登記案件之處理事項（92HBCZ28）	33
· 訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」，自九十二年十月一日起開始施行（92HBCZ29）	34
· 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（九十二年第十四次）會議紀錄（92HBCZ30）	46
（四）地用法令（缺）	
（五）重劃法令（缺）	
（六）地價及土地稅法令	
· 訂定「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」（92HBFZ31）	49
（七）徵收法令	
· 內政部函釋有關鹽灘大小蒸發池、結晶池之土盤是否為土地改良物乙案（92HBGC32）	51
（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	
· 經濟部、內政部令修正「工業區用地變更規劃辦法」部分條文（92HEAZ33）	52

(二) 一般行政

- 「研商各級政府機關經管之國有公用不動產，於管理中，得否逕依促進民間參與公共建設法第十五條規定，以出租等方式提供民間機構使用事宜」會議紀錄 (92HEBZ34) 60

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裁字第一一三七號裁定 (土地登記事務事件 - 行政訴訟法第四條第一項、第二百七十二條；訴願法第三條第一項) (92HFBA35) 62

七、其他參考資料

(一) 行政院訴願決定書 (缺)

(二) 法律問題研議 (缺)

(三) 內政部訴願決定書 (缺)

(四) 臺北市政府訴願決定書

- 臺北市政府府訴字第 09209044000 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處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二) (92HGDZ36) 63

**「土地登記規則」部分條文，業經內政部於九十二年七月二十九日  
以內授中辦地字第 九二 八三八一七號令修正發布，  
同年九月一日施行**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.12.北市地一字第 0 9 2 3 2 2 8 6 1 0 0 號

說 明：依內政部九十二年七月二十九日內授中辦地字第 九二 八三八一八 - 四號函  
辦理。

附件一

內政部函 司法院等

92.7.29 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 1 8 - 4 號

主 旨：「土地登記規則」部分條文，業經本部於九十二年七月二十九日  
以內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 1 7 號令修正發布，同年九月一日施行，茲檢附發布令（含  
附件）乙份，請 查照並轉知所屬。

附件二

內政部分令

92.7.29.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 1 7 號

修正「土地登記規則」部分條文。

附「土地登記規則」部分條文。

附件三

**土地登記規則部分條文**

第 五 條 土地登記得以電腦處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。  
土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應  
需要於系統規範中另定之。

第 六 條 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及  
校對人員名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完  
竣後，為登記完畢。

第三十四條 申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

- 一、登記申請書。
  - 二、登記原因證明文件。
  - 三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
  - 四、申請人身分證明。
  - 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。
- 前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第四十條 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- 一、外國人應提出護照。
- 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。
- 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。
- 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證件。

第四十一條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記者。
- 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。
- 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同者。
- 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證者。
- 五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場者。
- 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者。
- 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者。
- 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者。
- 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證者。
- 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。
- 十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。
- 十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符者。
- 十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下者。
- 十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書者。
- 十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場者。

第四十四條 申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。

前項第三人除符合第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第五十一條 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於五年內請求退還之：

- 一、登記申請撤回者。
- 二、登記依法駁回者。
- 三、其他依法令應予退還者。

申請人於五年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

第七十六條 (刪除)

第一百零一條 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出農業用地作農業使用證明書。

第一百零六條 數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

第一百十九條 申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：

- 一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 二、繼承人現在戶籍謄本。
- 三、繼承系統表。
- 四、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
- 五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

(一) 繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽章。

(二) 繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。

六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名或蓋章。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

第一百三十條 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。

前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電腦處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。

第一百三十七條 申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第一百四十六條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第一百五十五條 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

## 內政部函釋准許泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

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

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月八日台內地字第 九二 一一五八五號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北市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

內政部函 臺北縣政府

92.8.8.台內地字第 0 9 2 0 0 1 1 5 8 5 號

主 旨：關於泰國之人民或法人得否在我國取得土地權利疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、依據外交部九十二年八月四日外條二字第 九二 四四六八 四 號函辦理，兼復 貴府九十二年七月十八日北府地籍字第 九二 四六一六 五號函。
- 二、茲據外交部前揭號函復以：「依據駐泰國代表處本年七月三十日第 THA254 號電查報略以，經洽泰國內政部獲告，該部於二 二 二年一月十九日重新修正土地法(LAND CODE)第九十六段部分，准許外國人以居住或合於投資條件之理由，在泰國購買土地。 等語。」是以，依土地法第十八條平等互惠原則之規定，准許泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利。

## 內政部函釋有關外國人得否取得都市計畫內公共設施保留地之道路用地及農業區建地目土地乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.15.北市地一字第09232360100號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月十三日台內地字第 九二 一 九八九號函辦理，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、臺北市房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。（以上均含附件）

附件

內政部函 臺南縣政府

92.8.13.台內地字第0920010989號

主旨：關於外國人得否取得都市計畫內公共設施保留地之道路用地及農業區建地目土地乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會九十二年七月二十一日農輔字第 九二 一三七六八一號函辦理，兼復 貴府九十二年三月十八日府地籍字第 九二 三九八八號函。
- 二、有關外國人得否取得都市計畫內道路預定地，請依本部九十二年一月二十日台內地字第 九二 一四五九四一號函及九十二年五月二十九日台內地字第 九二 六七 九七號函釋辦理。至於都市計畫農業區建地目土地，據本部營建署九十二年五月二十八日營署都字第 九二 二九九二三號函復以：「按都市計畫法臺灣省施行細則第三十條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目建築使用規定，係基於保障在都市計畫發布前已為建地目土地所有權人既有權益之考量，得依上開條文規定，申請建造執照；至都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目變更為建地目者，並不適用上開規定，應依同細則第二十九條規定申請農舍建造執照。」另據行政院農業委員會前揭號函復以：「有關農民之身分，於農業發展條例第三條第一項第三款規定，係指直接從事農業生產之自然人而言。另因農業用地上准許興建『農舍』之制度，係為提供有心經營農業者於該農地上興建具有居住兼具放置農機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等之優惠，本案外國人若基於『住宅』之目的購買土地，似僅得購買得興建一般住宅之土地，若以住宅目的購買農業用地興建農舍，則非所宜。」本部同意上開行政院農業委員會之意見。是以，有關外國人基於土地法第十九條第一項第一款之用途，申



請取得農業區建地目土地，如係都市計畫發布前已為建地目者，得依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條規定，申請建造執照者，仍得予以受理；如屬都市計畫發布後，始將農業區田、旱地目土地變更為建地目者，依同細則第二十九條規定僅得申請興建農舍，自無土地法第十九條第一項第一款之適用，應不准外國人取得。

三、貴府函報日本人橫田稔申請取得官田鄉烏山頭段一七七 - 三、一七七 - 四地號土地乙案，請依前揭規定辦理。

## 內政部令為修正刪除「土地法第三十四條之一執行要點」第十二點條文，自中華民國九十二年七月十一日起生效乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.11 北市地一字第 0 9 2 3 2 2 7 2 9 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十二年七月三十一日內授中辦地字第 九二 八三八一九號令副本辦理，隨文檢送該令及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士公會、臺北市房地產經營者協會、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（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

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

92.7.31 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 1 9 號

修正「土地法第三十四條之一執行要點」第十二點條文，自中華民國九十二年七月十一日起生效。

附「土地法第三十四條之一執行要點」第十二點條文

附件二

### 土地法第三十四條之一執行要點第十二點條文

中華民國七十五年八月十九日內政部台（七五）內地字第四二九七三三號函訂定發布  
中華民國九十二年七月三十一日內政部內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 1 9 號令  
刪除第十二點

十二、（刪除）

## 為內政部函關於農業發展條例第十六條第一項第七款有關地權調整分割如何辦理乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.7.北市地一字第09232271100號

說明：奉交下內政部九十二年八月五日台內地字第 九二 六一五八四號函辦理，隨文檢附該函影本乙份。

附件

內政部函 法務部、行政院農業委員會、財政部賦稅署、中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市、縣（市）政府

92.8.5.台內地字第0920061584號

主旨：關於農業發展條例第十六條第一項第七款有關地權調整分割如何辦理乙案，請查照辦理。

說明：

- 一、案經本部九十二年七月十六日邀集法務部、財政部賦稅署、中華民國地政士公會全國聯合會及相關縣（市）政府會商獲致結論以：「有關不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第十六條第一項第七款及同條例施行細則第十一條第一項第三款規定而辦理合併分割乙節，請各直轄市、縣（市）政府函報專案核准合併分割前，應依下列規定審核，並於文中詳細敘明下列事項且檢附相關資料報部核辦：
  - （一）申請合併分割耕地之實地現場情況應予敘明，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。所謂符合耕作上之便利或經營管理上之需要，係指原地界不相毗鄰，經合併分割後土地集中相互毗鄰；或土地地界曲折，耕作不便，經合併分割後土地界址，確達截彎取直且明顯耕作便利；或部分共有人相同之數筆土地相毗鄰辦理合併分割，分割後各所有人分得所有部分集中，明顯達耕作便利者。
  - （二）檢附分割前及分割後之地籍圖對照表，並列出分割後各所有權人分配之位置。
  - （三）檢附分割前及分割後之面積及土地價值對照表，如為共有耕地並應計算分割前個別持分面積及分割後取得之面積對照表。
  - （四）合併分割前後面積如有增減，應檢附農業用地作農業使用證明書。
  - （五）其他如有特殊情形，可能導致耕地細分之疑慮或其他事項者，請予敘明分析。」
- 二、至本部八十九年八月十五日台（八九）內地字第八九一 四三號函「關於兩筆不同所有權人之毗鄰耕地，其各擁有毗鄰耕地面積不相等，今擬在土地面積不變，土地宗數未增加之前提下」，其中「土地面積不變，」文字應予刪除。

**內政部函為有關經核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第十六條第一項第一款規定辦理分割、合併疑義**

## 乙案，請依 內政部函之說明二辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處測量大隊（含附件）

92.8.19.北市地測字第 0 9 2 3 0 0 3 2 2 0 0 號

說明：依 內政部九十二年八月七日台內地字第 九二 七四一 二號函辦理，隨文檢附前開函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 臺南縣政府

92.8.7.台內地字第 0 9 2 0 0 7 4 1 0 2 號

主旨：關於經核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第十六條第一項第一款規定辦理分割、合併疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依據本部營建署九十二年七月二十九日營署建管字第 九二 四 九四四 號函辦理，檢附該函影本乙份；兼復 貴府九十二年六月五日府地測字第 九二 六八八六六號函。
- 二、案經函准本部營建署首揭函以：「二、按『都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應非建築法第十一條所稱之法定空地，應無「建築基地法定空地分割辦法」之適用。』本部八十七年一月七日台（87）內營字第 8 6 0 9 2 2 0 號函業有明釋。另按農業用地興建農舍辦法第九條規定：『都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。』至地政機關配合上開辦法規定之相關執行事宜，查本部九十年十月十二日台（九十）內中地字第 9 0 8 3 4 6 7 號令亦有明定。三、查本部上開號令附農舍管制註記清冊，已明列農舍坐落地號、面積及提供興建之土地地號、面積，且得參照使用執照與地籍套繪圖，足供地政機關辦理耕地分割合併所需資料，應無 所稱辦理解除建蔽率管制套繪證明文件之必要，且該文件亦不符建築法規定。」本案請依本部營建署上開函釋辦理。

附件二

內政部營建署書函 內政部地政司

主旨：關於經核准興建農舍之耕地，土地所有權人申請依農業發展條例第十六條第一項第一款規定辦理分割合併，涉及執行相關事宜乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴司九十二年七月四日內地創字第0920051538號函。
- 二、按「都市計畫農業區或非都市土地農業區之農牧用地，係為農牧經營生產使用為主，又供農民自住及供倉儲使用農舍以外之配合用地，應非建築法第十一條所稱之法定空地，應無『建築基地法定空地分割辦法』之適用。」本部八十七年一月七日台(87)內營字第8609220號函(諒達)業有明釋。另按農業用地興建農舍辦法第九條規定：「都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣(市)主管建築機關應造冊列管。前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」至地政機關配合上開辦法規定之相關執行事宜，查本部九十年十月十二日台(九十)內中地字第9083467號令亦有明定。
- 三、查本部上開號令附農舍管制註記清冊，已列明農舍坐落地號、面積及提供興建之土地地號、面積，且得參照使用執照與地籍套繪圖，足供地政機關辦理耕地分割合併所需資料，應無貴司前揭號函說明四所稱辦理解除建蔽率管制套繪證明文件之必要，且該文件亦不符建築法規定。本案辦理耕地分割合併事宜，涉費管法令規定，請本於職權卓處。

**內政部函釋有關農業發展條例修正後，農舍登記申請人為農舍基地共有人之一，申請農舍建物所有權第一次登記，得免由基地全部共有人共同切結乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.14 北市地一字第09232342900號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月八日內授中辦地字第 九二 八三八七五號函辦理，並檢送該函影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科(二份)(請刊登法令月報)。(以上均含附件)

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.8.8 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 7 5 號

主 旨：農業發展條例修正後，農舍登記申請人為農舍基地共有人之一，申請農舍建物所有權第一次登記，得免由基地全部共有人共同切結乙案，請查照並轉知所屬。

說 明：

- 一、按「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」、「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」分為農業發展條例第十八條第四項及農業用地興建農舍辦法第九條所明定，從而地政機關需配合管制「農舍」與「其坐落用地」併同移轉或設定抵押權及於「農舍」申辦建物所有權第一次登記時，於建物登記簿加註，以避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，引發利用及產權紛爭問題，合先敘明。
- 二、次按「查『農業發展條例』第十八條第四項規定：『第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。』其農業用地面積大於零點二五公頃且為二人以上共有時，可由其他共有人出具同意書供一人申請興建農舍，其申請人資格條件符合『農業用地興建農舍辦法』第三條規定者，即可提出申請興建農舍，惟依前揭規定將來農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，且已申請興建農舍之農業用地不得再申請。」前經行政院農業委員會九十一年十月二日農輔字第 九一 一五一七三五號函釋有案，是以農業發展條例八十九年一月二十六日修正公布後，共有農業用地農舍起造人持憑建管機關核發之使用執照申請建物所有權第一次登記，得免提出基地全部共有人具結將來農舍與基地不單獨移轉，且不單獨設定負擔之書面聲明。

### **檢送「以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後如何辦理建物測量、登記等問題」會議紀錄乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.20.北市地一字第 0 9 2 3 2 3 6 9 9 0 0 號

說 明：依內政部九十二年八月十二日內授中辦地字第 九二 八三八七八號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 行政院九二一震災災後重建推動委員會等

92.8.12.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 7 8 號

主 旨：檢送「以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後如何辦理建物測量、登記等問題

」會議紀錄乙份，請查照辦理。

## 附件二

### 研商「以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後如何辦理建物測量、登記等問題」事宜會議紀錄

一、時間：中華民國九十二年七月三十日（星期三）下午二時

二、地點：中央聯合辦公大樓十八樓第二會議室

三、主持人：林次長中森

記錄：葉秋容

四、出（列）席單位及人員：（如簽到簿）

五、會議結論：

案由一：有關台中縣大里市翠堤社區都市更新會所提申請地籍測量、建築物測量以及登記之執行問題乙案。

#### 決 議：

##### （一）有關地籍測量事宜：

都市更新土地經權利變換之整併分配後，係屬「都市更新權利變換實施辦法」第三條第十六款規定之地籍整理，自無「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」之適用，至地籍整理所需之作業費，則依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款規定收取實施權利變換所需之費用。

##### （二）有關土地登記事宜：

1. 查申請土地登記應附之文件，土地登記規則第三十四條已有明定，至依都市更新條例辦理權利變換登記應附之文件如下：

(1)實施者檢附登記申請書。

(2)直轄市、縣（市）政府事業計畫主管機關審核並經依規公告確定之權利變換分配結果清冊。

(3)直轄市、縣（市）政府核准公文及附件。

前項第2款之權利變換分配結果清冊應併同登記申請書送登記機關審查（免再由直轄市、縣（市）政府用印）。

2. 其申請登記事由為「都市更新登記」，登記原因為「權利變換」，代碼為「DT」，原因發生日期為「權利變換分配結果確定之日」。至權利變換之意義，及適用類別（詳如附件一）。

3. 都市更新後辦理之建物所有權第一次登記案件，經審查無誤後應依土地登記規則第七十二條規定辦理公告，公告期間為十五日。

4. 都市更新前已有抵押權設定登記者，實施者應依都市更新條例第四十條及都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定列冊送登記機關辦理原他項權利之截止或轉載登記；至更新實施後倘新增加借貸為擔保債權者，應依規申辦抵押權設定登記。

##### （三）有關賦稅事宜：

因權利變換後分配之土地及建物，依都市更新條例第三十五條規定：「權利變

換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」，並無移轉行為，故免附土地增值稅及契稅收據。

案由二：有關配合財團法人九二一震災重建基金會研訂「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」中涉及本司業務之有關測量、登記作業程序部分，是否允當乙案。

決議：修改後（詳如附件二）併送本部營建署彙辦。

附帶決議：對於全國實施都市更新事業地區，請主管機關（本部營建署）通盤檢討監督機制，以避免發生誤發補償金或漏未依條例第四十條規定列冊送登記機關辦理他項權利註銷註記登記等情事。另更新前已設定他項權利及辦竣限制登記而該土地所有權人不願或不能參與權利變換而領取現金補償者，為防杜實施者於發放現金補償時，疏於注意其債務是否已清償並取得債權人之清償證明，逕由所有權人具領，造成補償金發放錯誤，損及債權人權益（例如「南投縣水稻之歌」都市更新），請本部營建署及南投縣政府針對缺失部分確實督促注意改善，避免造成錯誤。如有發現錯誤者，都市更新事業主管機關應即追回依法辦理。

六、散會：下午十七時正。

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
權利變換	指依都市更新條例辦理都市更新事業計畫範圍內之土地及建物之權利變換登記。	√		√	√	代碼：DT 0611111*-**Y61

**檢送內政部九十二年六月十六日台內營字第 九二 八七一  
一九三號令影本乙份**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.7 北市地一字第 0 9 2 3 2 2 4 8 7 0 0 號

說明：

- 一、依本府國民住宅處九十二年八月五日北市宅三字第 九二三一八 二六號函轉內政部九十二年六月十六日台內營字第 九二 八七一 一九三號令辦理。
- 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

內政部令

92.6.16 台內營字第 0920087193 號  
經承購或承租政府直接興建、貸款自建、獎勵投資興建國民住宅或辦理輔助人民自購住宅之家庭，得依國民住宅條例第十九條規定承購、承典、受贈或交換國民住宅，但不得另行辦理國民住宅貸款或輔助人民自購住宅貸款，本部九十二年一月十四日台內營字第 0910086007 號令，有關依國民住宅條例第十九條規定出售、出典、贈與或交換之國民住宅，其承購、承典、受贈或交換人如無申請承借原承購人之國民住宅貸款餘額，應符合國民住宅條例第五條規定及同條例第二條以「家庭」為限之規定，不再適用。

### 有關內政部研訂登記機關受理跨所辦理共有物分割登記案件之聯繫作業程序本市各地政事務所配合執行相關事宜

臺北市府地政處函 臺北市建成地政事務所、臺北市古亭地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市松山地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市士林地政事務所

92.8.12.北市地一字第 09232000900 號

說 明：

- 一、依臺北市建成地政事務所九十二年七月九日北市建地一字第 九二三 九八一五 號函、臺北市大安地政事務所九十二年七月十日北市大地一字第 九二三 七六四七 號函、臺北市中山地政事務所九十二年七月十日北市中地一字第 九二三一 九八二 號函、臺北市古亭地政事務所九十二年七月十一日北市古地一字第 九二三 八 二四 號函、臺北市松山地政事務所九十二年七月十一日北市松地一字第 九二三 八五三七 號函、臺北市士林地政事務所九十二年七月十六日北市土地一字第 九二三一 六六六 號函辦理。
- 二、各所審查人員及本處地價人員間之聯繫流程如下：
  - (一)本市各地政事務所為協辦機關時，收件後，由審查人員填寫「 市(縣) 地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯繫單」第(1)至(8)欄，並註明審查人員姓名及聯絡電話，加蓋職名章後，以傳真方式傳送至本處第二科，本處第二科應於接收傳真後八小時內查填第(9)至(12)欄及第(18)欄，並註明地價人員姓名及聯絡電話，加蓋職名章後，傳真回覆各所。各所於接獲外縣(市)主辦機關送之地價改算通知書或地價改算表，應即轉送本處第二科辦理改算地價工作。
  - (二)本市各地政事務所為主辦機關時，於彙整各協辦機關傳送聯繫單審核相關資料無訛，並於登記完畢之次日，依本處訂頒之「臺北市各地政事務所辦理地價異動工作注意事項」影印案件相關資料及協辦機關傳送之「 市(縣) 地政事務所受理跨所辦理共有物分割登記案件查詢聯



繫單」交換回本處第二科，本處第二科於全部土地標示完成共有物分割登記後辦理地價改算及地價異動工作，並將地價改算通知書函送或傳真至其他協辦機關。

- 三、本處現行共有物分割登記案件處理時限為五日（含假日），是否應予調整延長，各所於執行二個月後如仍認為於現行規定時限內完成確有困難，再擬具修正意見（含標準作業流程圖、二個月內辦理案件數量統計及平均處理時間）報處。
- 四、各所受理跨所辦理共有物分割登記案件，該標的如於登記完畢前經法院囑託辦理限制登記，應即依土地登記規則第一百三十八條規定，改辦查封登記，並以電話通知其他轄區地政事務所；至如部分標的業已登記完畢應如何處理，則俟有實際案例再報部核示。

### **關於行政院農業委員會釋示農業發展條例第十八條第二項、第四項有關興建農舍滿五年移轉時應與坐落用地併同移轉或併同設定抵押權等疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.14.北市地一字第09232306100號

說明：

- 一、依本府建設局九十二年八月十一日北市建三字第 九二三二九 二八 號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

臺北市政府建設局函 臺北市政府工務局建築管理處等

92.8.11.北市建三字第09232902800號

主旨：函轉行政院農業委員會釋示農業發展條例第十八條第二項、第四項有關興建農舍滿五年移轉時坐落用地併同移轉或併同設定抵押權等疑義，詳如附件，請查照。

說明：依據本府交下行政院農業委員會九十二年八月一日農授水保字第0921847088號書函辦理。

附件二

行政院農業委員會書函 張泉成先生

92.8.1.農授水保字第0921847088號

主旨：台端函詢關於農業發展條例第十八條第二項、第四項有關興建農舍滿五年移轉時應與坐落用地併同移轉或併同設定抵押權等疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復台端九十二年七月七日申請書函。
- 二、查農業用地上准許興建「農舍」之制度，係為提供有心經營農業者准許於該農地上興建具有居住兼具放置機具之需求，以便利其農事工作，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地價稅等優惠，合先敘明。
- 三、農業發展條例第十八條第四項明定：「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」而農業用地興建農舍辦法第八條第一款亦規定有「各起造人『持有』之農業用地，應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗連之鄉（鎮、市、區）。」是以，因集村興建農舍係將農舍興建之權利移轉至他宗農業用地上集合興建，故起造人提供申請之各宗農業用地均屬該農舍之坐落用地（使用執照上之坐落基地欄亦有登載）。
- 四、另台端所詢「比率用地」有關疑義乙節，經查現行相關法令規定並無該用辭。又本會九十一年四月十七日農企字第 九一 一 四七號函釋，係針對個別興建農舍，而且行為係在八十九年一月二十六日農業發展條例修法前者所為之解釋。

**內政部函釋有關在精省之前已經清償貸款之原省有國宅貸款衍生之抵押權，得逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉國有登記乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.25.北市地一字第 0 9 2 3 2 4 3 5 9 0 0 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月十九日內授中辦地字第 九二 八三八九 號函辦理，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、臺北市房地產經營者協會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）（以上均含附件）

附件

內政部函 內政部營建署

92.8.19.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 3 8 9 0 號

主旨：貴署函請同意，在精省之前已經清償貸款之原省有國宅貸款衍生之抵押權，得逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉國有登記一案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳 貴署九十二年八月八日營署管字第 0 9 2 2 9 1 2 8

26 號函辦理。

- 二、按依民法第三百七條規定：「債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」，原省有國宅貸款衍生之抵押權，精省前既已還清貸款，並發給債務清償證明書，則其抵押權在債權清償時已消滅，貴署自未承受接管該債權及其擔保之抵押權。準此，同意由貴署委託之貸款銀行（臺灣土地銀行）備文敘明原因並檢附足資證明已於精省前清償貸款之證明文件逕行申辦抵押權塗銷登記，免先申辦抵押權移轉登記。
- 三、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，請查照轉知所屬辦理。

### **有關以政黨分支機構名義取得所有權登記之土地建物，於未辦理法人登記前，可否辦理更名登記為該政黨名義疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

92.8.15.北市地一字第 09232347000 號

說 明：

- 一、依內政部九十二年八月十三日內授中辦地字第 九二 一二七七 號函辦理，並復貴所九十二年七月十七日北市古地一字第 九二三 八四五五 號函，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、案經本處九十二年八月四日北市地一字第 九二三二二一一六 號函陳報內政部前揭號函核復，略以：「按『政黨於未辦妥法人登記前，以所屬機構名義登記之不動產，在政黨辦妥法人登記後，得以更名登記方式為其政黨所有』為本部八十三年四月二十三日台（八三）內地字第八三 五 四七號函釋，有關中國民主社會黨臺北市黨部於七十三年購置之不動產，今申請更名登記為該黨所有乙案，參依上開函釋，宜俟該黨辦妥法人登記後再據以辦理。」，請依上開核復事項辦理。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（古亭所除外）、臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市房地產經營者協會、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

92.8.13.內授中辦地字第 0920012770 號

主 旨：貴處函為以政黨分支機構名義取得所有權登記之土地、建物，於未辦理法人登記前，可否辦理更名登記為該政黨名義疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處九十二年八月四日北市地一字第 09232211600 號函。
- 二、按「政黨於未辦妥法人登記前，以所屬機構名義登記之不動產，在政黨辦妥法人登記後，得以更名登記方式為其政黨所有」為本部八十三年四月二十三

日台(八三)內地字第八三五 四七號函釋，有關中國民主社會黨台北市黨部於民國七十三年購置之不動產，今申請更名登記為該黨所有乙案，參依上開函釋，宜俟該黨辦妥法人登記後再據以辦理。

## 檢送「研商本市各地政事務所受理囑託登記案件作業流程相關事宜會議紀錄」乙份，請依上開會議紀錄結論辦理

臺北市政府地政處函 司法院資訊管理處、臺北市各地政事務所

92.8.7.北市地一字第09232259100號

說明：依本處九十二年七月十七日北市地一字第 九二三一九七九三 號開會通知單續辦。

附件

### 研商本市各地政事務所受理囑託登記案件作業流程相關事宜會議紀錄

一、時間：九十二年七月二十八日(星期一)下午二時三十分

二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室

三、出席單位及人員：(略)

四、列席人員：(略)

五、主席：吳主任秘書火焜

記錄：康斐斌

六、會商結論：

- (一) 有關法院囑託限制登記網路作業之案件，因目前作業方式，係先就法院囑託書依登記案件收件編號辦理，於辦竣限制登記後再以創稿行文方式函復法院，致未能有效管控作業時程。目前法院囑託限制登記網路作業系統為司法院委託華安聯網科技股份有限公司開發設計，無考量回復函文之控管，為有效管控作業時效，請各所於收到法院囑託函文時，下載法院囑託函二份，同時分別辦理公文收文及登記案件之收件，交由同一承辦人處理，並各依相關之處理時限管制。至辦竣限制登記回復法院之函文，仍維持現行之決行層次，由課長決行。
- (二) 法院囑託限制登記網路作業案件是否須指定專人承辦或分散由審查人員辦理，由各所依人力自行決定調配。
- (三) 因目前法院常於囑託辦理限制登記時一併查詢該案標的拍賣時，是否符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定，依目前實務作業，不論法院囑託標的是否符合該管理條例第四條第二項規定，各地政事務所於接獲法院囑託函，均立即辦理限制登記，俟辦竣登記後，再查對其標的是否符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定。由於該項查證認定費時，尤以數棟建物、基地座落數筆土地者為甚，以致無法於辦竣限制登記後，立即將辦理情形回復法院。而經法院限制登記之標的，並非均將遭法院拍賣之強制執行，且法院對於各地政事務所辦理查封結果回復需求孔急，故建議法院於執行拍賣前再函向地政事務所查詢是否符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定，加速回函速度，及兼顧法院辦理現場查封之效率。

- (四) 法院囑託限制登記網路作業系統為司法院委託華安聯網科技股份有限公司開發設計，有關登記完畢通知清單之格式係因應法院之需求而設計，應維持現行之格式、內容，稅捐、國稅單位如有其他需求，建議其向司法院提出。
- (五) 非以網路作業方式之囑託限制登記、塗銷限制登記案及其他囑託登記案件之處理程序，於接獲囑託書或公文時，應同時辦理案件收件及公文收文，並請各地政事務所課長注意公文處理時效之稽催。
- (六) 迭有民眾反映，法院查封（限制）登記採作業迅速之網路作業方式，而塗銷查封（限制）登記則採郵寄方式，速度緩慢，對民眾權益似欠公允，建議司法院資訊管理處研究，塗銷限制登記亦採網路作業方式辦理之可行性。
- (七) 另本（九十二）年內部控制檢查發現，法院囑託辦理登記案件，審查、登簿、校對、歸檔等人員簽註蓋章凌亂，宜有統一作法，請士林所設計研訂制式戳章格式，俾供各所使用。

七、散會。

## 函轉內政部函釋關於彰化縣政府申請其經管坐落臺中市西區土地之鑑界，得否依規費法第七條但書之規定免徵收規費乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.18.北市地一字第 0 9 2 3 2 3 6 4 9 0 0 號

說 明：奉交下內政部九十二年八月十三日台內地字第 九二 一一五三七號函副本辦理，並檢附該函影本乙份。

附件

內政部函 臺中市政府

92.8.13.台內地字第 0 9 2 0 0 1 1 5 3 7 號

主 旨：關於貴府函為彰化縣政府申請其經管坐落貴市西區土地之鑑界，得否依規費法第七條但書之規定免徵收規費乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、依據財政部九十二年七月三十一日台財庫字第 0 9 2 0 0 4 3 5 7 0 號函辦理，兼復貴府九十二年七月七日府地測字第 0 9 2 0 1 0 2 3 0 5 號函。
- 二、按「各機關學校為特定對象之權益辦理下列事項，應徵收行政規費。但因公務需要辦理者，不適用之」  
「有下列各款情事之一者，業務主管機關得免徵、減徵或停徵應徵收之規費」  
「本法所稱業務主管機關，指主管第七條及第八條各款應徵收規費業務，並依法律規定訂定規費基準之機關學校」  
「規費法第十二條有關減免規費之規定，係指有該條各款情事之一者，業務主管機關得視實際情形審酌是否免徵、減徵或停徵規費，是以，是否得減免規費應由業務主管機關依法裁量。」分別於規費法第七條、第十二條、第四條及財政部九十二年六月二十三日台財庫字第 0 9 2 0 0 3 2 5 5 2

號函已有明文。本件彰化縣政府以公務需要為由，擬依規費法第七條但書規定，向貴府所屬地政事務所提出申請其經管坐落貴市西區東昇段七小段一之二六地號之土地免徵規費辦理鑑界複丈乙案，查規費法第七條但書之「公務需要」，應係指該條文所稱「各機關學校」之公務需要，而本案之「各機關學校」係指貴府所屬受理申請之機關學校，彰化縣政府則為該條文所稱之特定對象，是以本案彰化縣政府申請其經管坐落貴市西區之土地鑑界，尚非屬貴府所屬受理申請之機關學校之「公務需要」，亦無特定對象得以「公務需要」為由，而提出免徵規費之意思，是以本案彰化縣政府以「公務需要」為由，提出免徵規費之申請，與該規定不合，應予否准。

### **有關貴所辦理跨縣市門牌查詢，無法提供申請人查閱地建號資料時，是否執行收費疑義乙案**

臺北市府地政處函 臺北市中山地政事務所

92.8.21.北市地資字第09232386500號

說明：

- 一、復貴所九十二年八月十九日北市中地三字第09231311300號函。
- 二、按內政部九十年十一月五日台（九十）內地字第九 六六 四五號令規定「任何人均得以地、建號或建物門牌查詢或申請土地建物登記之資料，地政事務所並應提供完整之登記資料項目。」是以，民眾如僅以建物門牌查詢地、建號者，地政事務所自應透過查詢系統，提供正確之地建號後始收取費用。至來函所敘「申請人無法提供正確門牌號，要求承辦人員反覆查詢其他可能之相關門牌，或以整批門牌猜出其所需之地建號，基於使用者付費原則，又跨縣市謄本核發非屬地政整合資訊系統範圍 本所對此查無資料情況，仍予收取查詢閱覽費」乙節，基於簡政便民理念，並考量臺北縣、市作業一致性，地政事務所嗣後遇此情形，應請民眾逕向中華電信股份有限公司申請帳號，自行上網申請建物門牌查詢及下載列印各類謄本資料，或將申請書交由櫃台以外人員提供服務。因此，本案仍請依本處九十二年五月十三日北市地資字第09232386500函示辦理。

### **內政部函為認可台北市房地產經營者協會辦理「不動產經紀人專業訓練」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

92.8.15.北市地一字第09232335200號

說明：

- 一、依內政部九十二年八月十一日內授中辦地字第0920012956號函副本辦理，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、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 台北市房地產經營者協會

92.8.11.內授中辦地字第0920012956號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九十二年八月六日不動產經紀人專業訓練認可申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人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「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」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。

**內政部函為認可台中市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」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

92.8.18.北市地一字第09232365200號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月十三日內授中辦地字第 九二 一三二六五號函副本辦理，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、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台中市不動產仲介經紀商業同業公會

92.8.13.內授中辦地字第0920013265號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會九十二年八月五日中市房仲商（九二）字第 七四號函。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人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「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」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。

**函轉內政部九十二年八月七日內授中辦地字第 九二 八**

## 二七九四號令，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

92.8.19.北市地一字第09232382800號

說明：

- 一、奉交下內政部首揭令副本辦理，並檢送該令影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 總務司（中）（刊登公報）

92.8.7.內授中辦地字第0920082794號

- 一、依民法第三百九十一條規定：「拍賣，因拍賣人拍板或依其他慣用之方法，為賣定之表示而成立。」是以，拍賣係為使競買人各自提出條件，擇其最有利者而出賣之方法（最高法院三十二年永上字第三七八號判例參照）；又拍賣之性質，通說解釋為買賣之一種。復依民法第五百六十五條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間（最高法院五十二年台上字第二六七五號判例參照）；又有關居間人報酬之請求，依民法第五百六十八條第一項規定，係以契約因其報告或媒介而成立者為限。至於民法所稱委任者，依同法第五百二十八條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第一百零三條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。
- 二、經營不動產經紀業者，依不動產經紀業管理條例第五條、第七條規定，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等；又依該條例第四條第四款、第五款規定，經紀業係指依該條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介業務則指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。關於銀行承受之不動產委託其他公司辦理不動產拍賣會，該受託公司（拍賣人）允為提供不動產應買人競相出價之機制，並將拍賣之不動產以公開方式決定價格賣出，以便利銀行處分其承受之不動產，固未有如仲介經紀業者般積極斡旋於買、賣雙方間之媒合行為，惟該拍賣之出賣人仍為委託銀行，且該受託公司係於代理權限內以出賣人名義進行拍賣業務行為，亦不問賣定與否均受有報酬，依民法第一百零三條及第五百二十八條規定，仍屬授予代理權之委任，從而應屬上開條例第四條第五款所稱從事不動產買賣代理之仲介業務，是以該受託公司（拍賣人）之拍賣業務行為，應受不動產經紀業管理條例之規範。

**關於公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙**



## 帶人看屋，並酌收保管費用等行為，是否違反不動產經紀業管理條例疑義乙案，惠請刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.8.20 北市地一字第 09232396800 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月十八日內授中辦地字第 0920012166 號函副本辦理，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、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 臺北縣政府

92.8.18 內授中辦地字第 0920012166 號

主 旨：關於公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，是否違反不動產經紀業管理條例疑義乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復貴府九十二年七月二十一日北府地籍字第 0920446915 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又稱居間者，依民法第五百六十五條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；而有關居間人報酬之請求，依民法第五百六十八條第一項規定，係以契約因其報告或媒介而成立者為限。至於民法所稱委任者，依同法第五百二十八條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第一百零三條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。另本部九十年八月三十一日台（九十）內中地字第 9083624 號函釋略以：未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟上開條例所稱「仲介業務」尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為「經營仲介業務者」而應受上開條例之規範；至「經營業務」觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。合先敘明。
- 三、本案公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，固未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒介行為，惟揆諸該管理委員會帶人看屋等服務之性質，顯屬依民法第一百零三條、第五百二十八條規定，受託代理區分所有權人（屋主）提供消費者決定承買或承租與否之房屋現況相關重要交易資訊，從而應屬前開條例所稱之

仲介業務，並應受該條例之規範。至於該管理委員會僅提供公布欄供區分所有權人張貼房屋買賣或租賃之資訊而酌收費用，並無帶人看屋或為區分所有權人處理房屋買賣或租賃之部分事務，倘若未有民法上開規定之情事者，同意貴府所擬意見，尚未違反不動產經紀業管理條例之規範。

### **檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十二年第十三次)會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.4 北市地一字第 09232200900 號

說明：依本市古亭地政事務所九十二年八月一日北市古地一字第 九二三 九二三一號函辦理。

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(九十二年第十三次)會議紀錄**

壹、時間：九十二年八月一日(星期五)下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四二會議室

參、出席單位及人員：(略)

肆、列席人員：(無)

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：張翠恩

陸、討論事項及結論：

提案

提案單位：台北市古亭地政事務所

案由：關於申請人蘇、高所有土地、建物辦理共有物分割登記疑義乙案，提請討論。

說明：

(一) 依本所九十二年七月十七日中正(一)字第六四四九號及九十二年七月三十日中正(一)字第六八五八號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

查收件中正(一)字第六四四九號案，申請人以河堤段 小段 等地號全部與仁愛段 小段 地號土地持分萬分之五九及其上建號建物全部申辦共有物分割；另收件中正(一)字第六八五八號案，係以河堤段 小段 等地號全部與長安段 小段 地號持分萬分之七七四及其上 等建號建物全部申辦共有物分割，並就三棟建物申報契稅，本所以土地、建物價值宜分開計算等由通知補正。現申請人檢附理由書略以：內政部八十七年二月九日台(八七)內地字第八七八 五五九號函明示：區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬

建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的，且內政部七十七年一月八日台（七七）內字第五五七六三七號函、九十二年六月二十日內授中辦地字第 九二 一 八二八八一號函、及九十二年七月十五日內授中辦地字第 九二 一 三八一號函皆明示區分所有建物得與其他土地併案辦理共有物分割，請准予登記。

（三）法令及疑義分析：

按內政部八十七年二月九日台（八七）內地字第八七八 五五九號函示略以：公寓大廈管理條例第四條第二項規定，區分所有建物不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。故區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的。內政部八十一年十二月二十三日台（八一）內地字第八一一六五 八號函示要旨：共有人間協議彼此之應有部分發生變動，與共有物分割之意旨不合。財政部八十一年九月十日台財稅第八七一九六四二三八號函示略以：有關共有物分割，共有人所取得之土地，其價值減少數額在分割後公告土地現值一平方公尺單價以下者，准免由當事人提出共有物分割現值申報，係專指共有土地之分割而言。準此，本案土地房屋一起辦理分割，應分別就土地及房屋分開計算其分割前後價值，依法核課土地增值稅及契稅。故如以區分所有建物為共有物分割標的時，其基地應有部分亦成為共有物分割之標的，以符合公寓大廈管理條例之規定，並分別計算土地、建物之分割前後價值，依法核課土地增值稅及契稅。而本案係土地全部及應有部分持分、建物全部辦理共有物分割登記並分別計算土地、建物之分割前後價值，就該建物之基地部分屬於部分共有人協議，是否有八十二年十二月二十三日台內地字第八一一六五 八號函不得受理之適用，似有疑義？

擬處理意見：

甲案：本案登記名義人高 〇 〇 〇、蘇 〇 〇 〇 就不同共有關係之不動產協議彼此之應有部分發生變動，依內政部八十一年十二月二十三日台（八一）內地字第八一一六五 八號函「不同共有關係之部分共有人間協議彼此之應有部分發生變動，核與共有物分割之意旨尚有未合。」否准本案之申請。

乙案：本案登記名義人高 〇 〇 〇、蘇 〇 〇 〇 就其共有土地、建物依內政部八十七年二月九日台（八七）內地字第八七八 五五九號函「區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的。」准予受理本案。

決議：

一、有關共有人相同之數筆土地不相鄰可否受理共有物分割登記疑義，前經本處分別以

九十一年九月二十日北市地一字第 九一三二五一七九 號及九十一年十月三日北市地一字第 九一三二七六 七 號函請內政部釋示在案,惟該部以九十一年十月三日台內中地字第 九一 一五三九三號函及九十一年十月九日台內中地字第 九一 一六 一六號函維持土地登記規則第一百零六條規定,共有人均相同之數宗共有土地併同辦理共有物分割者,不以同一地段、同一登記機關為限。

二、本案本市中正區河堤段 小段 等地號全部與大安區仁愛段 小段 地號土地持分萬分之五九及其上 建號建物全部申辦共有物分割;另本市中正區河堤段 小段 等地號全部與中山區長安段 小段 地號持分萬分之七七四及其上 等建號建物全部申辦共有物分割,該土地及建物所有權人均為高 及蘇 二人,除外無其他共有人,又其區分所有建物與其基地所有權之應有部分併為辦理共有物分割之標的,自應視為一物,故本案為數宗共有土地併同辦理共有物分割,自得依土地登記規則第一百零六條及前開內政部函釋意旨准予受理登記。

柒、散會。

## 內政部令為修正該部九十一年四月十七日台內中地字第 九一 八四三一四號令訂定之「 市、縣(市)簽證人名簿」格式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.4.北市地一字第 0 9 2 3 2 2 1 1 2 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年七月二十三日內授中辦地字第 九二 八二七六七號令副本辦理,隨文檢送該令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

內政部令 本部總務司(刊登公報)

92.7.23.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 2 7 6 7 號

修正本部九十一年四月十七日台內中地字第 九一 八四三一四號令訂定「 市、縣(市)簽證人名簿」格式如附件。

附件二

市、縣（市）地政士簽證人名簿

姓名		開業執照 字號	
性別		事務所名稱	
出生日期		事務所地址	
國民身分證 統一編號		簽證人登記 日期	
聯絡電話		簽證人登記 字號	
住址			
簽證人印章樣式		簽證人簽名款（直式）	簽證人簽名款（橫式）

**內政部令為有關該部八十五年七月二十三日台（八五）內地字第八五八 三一—號函訂頒「地政機關辦理土地登記專業代理人座談會實施要點」停止適用，由主管機關視實際需要辦理地政士座談會乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.5.北市地一字第09232171200號

說明：

- 一、依內政部九十二年七月二十三日內授中辦地字第 九二 八二七六八號令副本辦理，隨文檢送上開號令影本乙份。
- 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、及本處第一科（請刊登法令月報）（二份）。

附件

內政部令 本部總務司（請刊登內政部公報）

92.7.23.內授中辦地字第0920082768號

本部八十五年七月二十三日台（八五）內地字第八五八 三一—號函訂頒「地政機關辦理土地登記專業代理人座談會實施要點」停止適用，由主管機關視實際需要辦理地政士座談會。

**內政部函為認可臺南市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

92.8.15.北市地一字第 0 9 2 3 2 3 5 2 3 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月七日內授中辦地字第 九二 一二八七四號函副本辦理，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 臺南市土地登記代理人職業工會

92.8.7.內授中辦地字第 0 9 2 0 0 1 2 8 7 4 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、復貴會九十二年七月三十日申請書。
- 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。

**修正本處訂頒之「臺北市政府地政處所屬各地政事務所地籍資料庫管理要點」及該要點格式一（如附件），並自即日起開始施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.19.北市地一字第 0 9 2 3 2 3 7 4 3 0 0 號

說 明：

- 一、依本處九十二年六月二十七日北市地一字第 九二三一八四六五 號函續辦。
- 二、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）、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本處資訊室、政風室、秘書室、第一科（二份）（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府地政處所屬各地政事務所地籍資料庫管理要點各所建議修改對照表		
修正條文	原條文	說明
<p>六、除下列人員外，其他人員不得進入資料庫。</p> <p>(一) 各該所各級主管人員。</p> <p>(二) 在資料庫內之作業人員。</p> <p>(三) 登記人員、勘測主辦人員及協辦人員。</p> <p>(四) 經各該所業務主管准許之同所其他因公需入資料庫之人員。</p> <p>(五) 本處及所屬各單位派遣人員。</p>	<p>六、除下列人員外，其他人員不得進入資料庫。</p> <p>(一) 各該所各級主管人員。</p> <p>(二) 在資料庫內之作業人員。</p> <p>(三) 登記人員、勘測主辦人員及協辦人員。</p> <p>(四) 經各該所業務主管准許之同所其他因公需入資料庫之人員。</p> <p>(五) 本處及所屬各單位派遣閱覽登記簿或地籍資料人員。</p>	<p>本要點係規範得進入資料庫人員資格，並受派遣人員進入地籍資料庫所得執行業務，已於第七點明定，為避免重複規定，故修正第一項第五款。</p>
<p>(六) 上級長官巡視資料庫或經各該所主任准許參觀資料庫之來賓，並由主管或其指定人員陪同進入者。</p> <p>前項得進入資料庫者，嚴禁攜帶私人提袋、物品進入資料庫。</p>	<p>(六) 上級長官巡視資料庫或經各該所主任准許參觀資料庫之來賓，並由主管或其指定人員陪同進入者。</p> <p>前項得進入資料庫者，嚴禁攜帶私人提袋、物品進入資料庫。</p>	
<p>七、前點第一項第四款人員須持各該所業務主管課長派遣單，第五款人員須持本處所屬各單位科(課、室)以上主管派遣單(格式一)，並佩帶服務證者，經管理人員核對相符予以登記(格式二)，始得進入</p>	<p>七、前項第四款人員須持各該所業務主管課長派遣單，第五款人員須持本處所屬各單位科(課)長以上主管派遣單(格式一)，並佩帶服務證者，經管理人員核對相符予以登記(格式二)，始得進入資</p>	<p>一、為符法制並求明確，將「前項」修正為「前點第一項」。</p> <p>二、修正進入資料庫人員之執行業務，以符實際。並配合修正格式一之派遣單。</p>

<p>資料庫，並由管理人員提供資料閱覽、抄寫、複印或描繪，完畢交還管理人員。</p>	<p>料庫，並由管理人提供資料閱覽或描繪，完畢交還管理人員。</p>	
<p>十、地籍資料除依第八、九項兩項規定管理外，其他依下列規定管理。</p> <p>(一) 地籍有關圖、表、卡、簿及登記、勘測案件及收件簿等資料，應分別按區段或案件類別、年度及收件順序放置，並建立保管清冊，以利清點，並列入移交。</p> <p>(二) 前款各類地籍資料，業務承辦人員須閱覽查證時，應填具閱覽登記簿（格式二），該項資料如須攜出資料庫，需另填具借調單（格式十三），並由各地政事務所分別建立管制方式。日據時期登記簿與臺帳應依檔案方式管理設置管理清冊（格式十四），嚴禁任意取閱。</p>	<p>十、地籍資料除依第八、九項兩項規定管理外，其他依下列規定管理。</p> <p>(一) 地籍有關圖、表、卡、簿及登記、勘測案件及收件簿等資料，應分別按區段放置，並建立保管清冊，以利清點，並列入移交。</p> <p>(二) 前款各類地籍資料，業務承辦人員須閱覽查證時，應填具閱覽登記簿（格式二），該項資料如須攜出地籍倉庫，需另填具借調單（格式十三），並由各地政事務所分別建立管制方式。日據時期登記簿與臺帳應依檔案方式管理設置管理清冊（格式十四），嚴禁任意取閱。</p>	<p>一、為配合登記案及收件簿之放置，爰以修正。</p> <p>二、為使前後用語一致，爰將「地籍倉庫」修改為「資料庫」。</p>



格式一

派遣單

本隊科(室)  
所

因

案須

查閱

區

段

小段

描繪

地號

抄寫

建號

複印

登記簿 登記申請書及附件  
地籍圖 其他( )

特派遣

前來辦理，請予協助。

此致

地政事務所

地政處

科(室)  
隊

啟

中華民國

年

月

日

## 內政部函為認可高雄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

92.8.20.北市地一字第09232393900號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年八月十三日內授中辦地字第 九二 一三 八八號函副本辦理，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 高雄縣土地登記代理人職業工會

92.8.13.內授中辦地字第0920013088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、復貴會九十二年八月七日申請書。
- 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。

### 貴所為簡化申請查詢閱覽歸戶資料作業程序，建議降低決行層次乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

92.8.20.北市地一字第09232220100號

說明：

- 一、復 貴所九十二年七月二十五日北市土地三字第 九二三一二 一 號函。
- 二、本案本市各地政事務所於實務作業執行既無困難，同意依貴所所擬意見辦理，惟為避免增加執行困擾，便民工作站暫不實施本項措施。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（士林所除外）、本處人事室（檢送分層負責明細表乙份）、第一科（二份）（請刊登地政法令月報）。

<p>第三課</p>	<p>位 單 辦 承</p>		<p>臺北市各地政事務所分層負責明細表(部分)</p>
<p>地籍資料管理</p>	<p>目 項</p>	<p>公 務 項 目 內 容</p>	
<p>閱覽事項。 10 地籍歸戶資料</p>	<p>內 容</p>	<p>決 行 權 責</p>	
	<p>任 層 第 一 (主)</p>		
<p>核定</p>	<p>(課長) 第 二 層</p>		
	<p>人 (承辦) 第 三 層</p>		
	<p>會 辦 機 關 (單 位)</p>		
<p>表列第10項(申請人為土地所有權人並以統一編號為查詢鍵值者)授權第三層(承辦人)核定。</p>	<p>備 註</p>		

## 內政部函為關於受理地政士申請簽證人登記案件之處理事項

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.22.北市地一字第09232370200號

說 明：

- 一、依內政部九十二年八月十三日內授中辦地字第 九二 八四 三號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份。
- 二、請貴所加強宣導簽證人應將主管機關發給之公函揭示於其事務所之明顯處，以方便民眾知曉。
- 三、副本抄送臺北市地政士公會、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 各直轄市、縣（市）政府

92.8.13.內授中辦地字第0920084003號

主 旨：關於受理地政士申請簽證人登記案件之處理事項，請查照。

說 明：

- 一、依據中華民國地政士公會全國聯合會九十二年七月七日全地公（三）字第九二七五 號函辦理。
- 二、查地政士法施行細則第十五條第一項規定：「直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。」茲為統一簽證人登記申請案件准駁之作法，並使民眾易於識別簽證人，請依下列方式辦理：
  - （一）受理簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，除應依地政士法施行細則第十五條規定辦理外，並依附件格式（如後附）函復申請人。駁回申請時，應退還地政士法施行細則第十四條第二款至第四款之文件。
  - （二）加強宣導，請簽證人將主管機關發給之公函揭示於事務所明顯處，以方便民眾知曉。

附件二

縣（市）政府函 機關地址：  
聯絡電話：

受文者： 先生（女士）

速別：

密等及解密條件：

發文日期：

發文字號：

主旨：台端申請簽證人登記，經核與地政士法相符，准予登記；其登記事項如下：

姓名：

事務所名稱：

簽證人登記字號：

附件：

說明：復台端 年 月 日申請書。

正本： 先生（女士）

副本：

縣（市）長

**訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」，如附件一，並自九十二年十月一日起開始施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.27 北市地一字第 09232305000 號

說明：

- 一、依內政部九十二年八月十一日內授中辦地字第 九二 一二四一四函及本處九十二年七月二十九日北市地一字第 九二三一八七九八 號函續辦。
- 二、旨揭要點業經簽奉市長核定並報奉內政部以前揭號函復：「已悉」在案，先予敘明。
- 三、副本抄陳內政部、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）、臺北市地政士公會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本處資訊室、研考負責人、第一科（二份）（請刊登地政法令月報）（以上均含臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點乙份）。

附件

**臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點**

- 一、臺北市政府地政處為加強為民服務，使土地登記案件之申請人得於本市任一地政事務所申請跨所登記，不受土地轄區之限制，特訂定本要點。
- 二、本要點受理申請之登記種類，為抵押權塗銷（全部）、住址變更、姓名變更、門牌整編、書狀換給及更正（限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、地址門牌等錯誤經戶政機關更正有案者）等登記案件，且限於申請人親自至地政事務所申請之案件，不受理以通信或網路方式申請之案件。

前項之登記案件，各地政事務所（以下簡稱各所）應依行政程序法第十五條第二項、第三項及臺北市政府組織自治條例第二條第二項規定辦理。

- 三、申請跨所登記者，應填寫「土地、建物跨所登記申請單」（格式一），各所接到跨所申請案件時，應即收件、計收規費、掣給收據並記載有關事項於收件清冊（格式二）。
- 四、申請跨所登記，登記完畢後須發還之證件，除申請郵寄發還外，由申請人親自至受理所領取，如未於登記完畢後十日內領取者，應至轄區地政事務所領取。
- 五、跨所登記案件之收件字號以轄區地政事務所（以下簡稱轄區所）之字號編列，並由土地登記複丈地價地用電腦作業系統之案件管理系統依序自動給號，收件收據之下方應由受理之地政事務所（以下簡稱受理所）註明受理申請之地政事務所全銜、電話、地址等資料（格式三），以供申請人查詢。
- 六、跨所登記案件之地政規費及規費收入憑證，由受理所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、審查人員如須查調人工登記簿、相關登記申請案或其他檔案資料時，應填寫「臺北市各地政事務所辦理跨所登記調卷單」（格式四），經課長核定後傳真至轄區所，轄區所應將查調資料影印後傳真或以公文交換方式送交受理所。
- 八、案件經審核後，如有應補正、駁回情形者，補正通知書及駁回通知書應註明受理所全銜、電話、地址等資料（格式五、格式六），駁回通知書並應註明不服處分時，應以轄區所為原處分機關提起行政救濟。
- 九、受理所審查無誤後應即辦理登記，如須繕發權利書狀者，應填寫「臺北市地政事務所權利書狀專用紙管制清冊」（格式七），權利書狀由受理所加蓋機關印信及首長職銜簽字章，並加蓋「代發」字樣（格式八）。
- 十、受理所辦竣登記發還申請人有關文件後，應將跨所登記申請單、應歸檔之文件、跨所收件清冊等列冊（格式九）於翌日移回轄區所，如該跨所登記案件申請人於登記完畢後十日內未領件者，應將該發還申請人之文件併同移回轄區所。
- 十一、跨所登記案件經受理所駁回後重新申請收件者，應向原受理所辦理。
- 十二、跨所登記之權利書狀專用紙管制清冊應於列印權狀之次日下班前傳真至轄區所，供其核對及處理。
- 十三、依本要點辦理跨所登記之案件，如發生行政救濟事件、民事訴訟事件及損害賠償事件時，由轄區所依規定程序辦理。
- 十四、各所應將土地登記複丈地價地用電腦作業系統之土地登記系統、地價處理系統及案件管理系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件、審查、登記、校對等相關作業人員並應依規定申請使用權限。
- 十五、申請人、代理人或利害關係人申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件時，由轄區所辦理。但該申請書及其附件尚未移轉回轄區所保管時，不在此限。
- 十六、登記案件經駁回、撤回或依法令規定應予退還已繳之登記規費時，由受理所辦理。退費申請人誤向轄區所申請退費時，應移請受理所辦理。
- 十七、依本要點辦理之登記案件，於登記完畢後發現登記錯誤或遺漏，如該登記案件未移回轄區所前，由受理所辦理更正登記，如登記案件移回轄區所後，則由轄區所辦理更正登記。

格式一

## 土地、建物跨所登記申請單

一、本人申請臺北市 區 段 小段 地號土地及建號  
建物 登記，因非貴所管轄，依「臺北市政府地政處所屬各地政  
事務所辦理跨所登記實施要點」規定申請由貴所受理登記。

二、收件後如有補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、抄寫、複印或影印登  
記申請書及其附件等事項，均同意依上開實施要點規定辦理。

三、本案登記完畢後須發還之證件，以下列方式辦理：(請擇一勾選)

親自至貴所領取，如於登記完畢後十日內未領取者，同意至轄區地政事  
務所領取。

另填表單並檢附雙掛號郵資由貴所郵寄。

此 致

臺北市 地政事務所

申請人： 簽章

或 代理人： 簽章

中 華 民 國 年 月 日

格式二

臺北市

地政事務所跨所登記收件清冊

頁次：

收件日期： 年 月 日 區

收件號	登記原因	鄉 段	鎮 小	市 段	區 筆	地 號	建 號	權利人 數	義務人 數	代理人 統一編號	複代理人 統一編號	繳納規費	領件章	審查人員	補正	駁回	歸檔
00000	****	***			0000-0000	00000-000	00000-000	***	***	***	***	xxx	章				
		*****			00	00	00	00	0000000000	0000000000							



格式三

臺北市 地政事務所 人民申請登記案件收據 初審： 分機			
收件字號	字第 號		
併案字號			
登記原因		收件日期	年 月 日
收件人員		查詢日期	年 月 日
地/建 號	區 段 小段 地號 共 筆 建號 共 棟		
申 請 人			
代 理 人		複代理人	
1. 申請人領證時請攜帶本收據及身分證明、印章（委託代辦者，代理人身分證明及印章）至 號櫃台領取。 2. 通知補正或駁回者，請持第一點規定文件向 號櫃台領取。 3. 本收據請妥慎保管，如有遺失，申請人領證時請攜帶身分證明、印章（委託代理人身分證明及印章），於申請書（通知領狀）欄切結收據遺失事由，經核符後發給。 4. 查詢電話：總機 轉 5. 本所上班時間：星期一至星期五：09：00 - 17：00 電話語音查詢：			

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所登記實施要點」辦理

1. 本申請案受理所：臺北市 地政事務所（地址：臺北市 區 路 號樓，電話： ）。
2. 領件請向受理所 號櫃台領取。
3. 案件經通知補正或駁回者，請向受理所 號櫃台領取。
4. 電話語音查詢案件辦理情形者，請電轄區所查詢專線。
5. 未於登記完畢後十日內領取者，請至轄區所領取。

格式四

臺北市各地政事務所辦理跨所登記調卷單

轄區所：		地政事務所	
受理所：		地政事務所（受理案件案號： 字第 號）	
<p>查調資料種類：</p> <p>    人工登記簿：</p> <p>        土地：    區        段        小段        地號</p> <p>        部別：    標示部    所有權部    他項權利部</p> <p>                    全部</p> <p>        登記簿種類：</p> <p>                電腦截止前    重測前    光復初期    臺帳</p> <p>                日據時期        其他：</p> <p>        建物：    區        段        小段        建號</p> <p>        部別：    標示部    所有權部    他項權利部</p> <p>                    全部</p> <p>        登記簿種類：</p> <p>                電腦截止前    重測前    光復初期    臺帳</p> <p>                日據時期        其他：</p> <p>        登記案：    年        字第                號</p> <p>                全卷</p> <p>                部分：</p> <p>        異動清冊：</p> <p>        其他：</p>			
資料查復方式：		傳真	公文交換
核 定		承 辦 人	電話： 分機：
			傳真電話：
39			

格式五

台北市 路 號 樓

地政事務所

上班時間：星期一至星期五：09：00 - 17：00

台北市 路 號 樓  
君

台北市 地政事務所土地登記案件補正通知書		年 月 日 字 號
受文者	君 (代理人 君)	

一、台端於中華民國 年 月 日申請拍賣登記(收件 字第 號)一案，經查尚須補正，請於接到本通知書之日起十五日內前來本所補正。逾期不補正即依照土地登記規則第五十七條規定駁回。

二、辦理補正時，請攜帶本通知書及原蓋印章，向本所承辦人 (聯絡電話： )當場註明補正日期並簽章。

三、補正事項：

1. \_\_\_\_\_。
2. \_\_\_\_\_。

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所登記實施要點」辦理

本申請案受理所：臺北市 地政事務所(地址：臺北市 區 路 號 樓，電話： ) 辦理補正時，請攜帶本通知書及原蓋印章，向受理所辦理。

《以下空白》

受理所 臺北市 地政事務所(機關首長簽字章)  
(章 戳)

上列應補正事項業已補正 申請人 或 其代理人 簽名 或 蓋章	年 月 日
--------------------------------------	-------

格式六  
 台北市 路 號 樓  
 地政事務所  
 上班時間：星期一至星期五：09：00 - 17：00

台北市 路 號 樓  
 君

台北市 地政事務所土地登記案件駁回通知書			年 月 日 字 號
受文者	君 (代理人 君)		
收件日期	民國 年 月 日 時	申請事由	
收件字號	字第 號	發還文件	原申請書件於補正時已領回 原申請書件全部發還

駁回理由說明：

。

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所登記實施要點」辦理  
 本申請案之受理所：臺北市 地政事務所 (地址：臺北市 區 路 號 樓，電話： )，申請退還登記規費者，請向受理所提出，不服行政處分提起訴願者，請向轄區所提出。案件經駁回後重新申請收件者，應向原受理所申請。

申請人應行注意事項：

- 一、申請人不服駁回者，得依訴願法第十四條及第五十八條規定，自本件行政處分書到達之次日起三十日內，繕具訴願書並檢附本駁回通知書影本，向本所遞送 (以實際收受訴願書之日期為準)，由本所層轉訴願管轄機關臺北市政府訴願審議委員會提起訴願，駁回之事由涉及私權爭執者，申請人得訴請司法機關裁判。
- 二、申請人為防止其登記申請受到妨害，得於提起訴願或訴請司法機關裁判時，依土地法第七十九條之一規定，申辦預告登記。

- 三、地政事務所對司法機關之裁判不服時，應於法定期間內提起抗告；逾期不抗告或經裁判確定者，應依裁判內容辦理之。
- 四、經補正或經裁判確定，准予登記之案件，應檢附有關書件，連同駁回理由書或法院判決證明，重新申請登記，另行收件編號。
- 五、駁回之登記申請案件重行申請時，如已逾法定申請期限及第一項規定之期限者，除別有規定外，應依法計徵登記費罰鍰。惟對於法院受理異議之期間或向政府機關請領證件之期間，應予扣除。
- 六、經駁回之登記案件，如其土地或建物權利，於重行申請登記前，經第三人取得並申請登記完竣，原申請人如欲取得該項權利及保全登記請求權，應向法院提起塗銷登記之訴及聲請假處分。
- 七、已繳之登記費及權利書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於三個月內請求退還之：  
(一) 登記申請撤回者。(二) 登記依法駁回者。(三) 其他依法令應予退還者。申請人於三個月內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

受理所 臺北市 地政事務所 (機關首長簽字章)

(章 戳)

格式七

臺北市 地政事務所權利書狀專用紙管制清冊

繕狀日期： 年 月 日

紙張序號	列印張數	權狀字號	收件字號	備註
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		
		土地 建物 他項		

繕狀人員：

格式八

# 台北市 地政事務所

## 土地所有權狀

登記日期：中華民國 年 月 日

發狀日期：中華民國 年 月 日

權狀字號： 字第 號

所有權人：

統一編號：

土地標示：

坐 落： 區 段 小段

地 號：

地 目：

等 則：

面 積：

權利範圍：

以上土地所有權狀業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。

受理所  
機關印信

(受理所機關首長簽字章)

代發

(章 戳)

格式九

# 臺北市 地政事務所受理跨所登記案件檔案移送清冊

區

日期： 年 月 日

登記案件檔案 (填寫收件號及張數)	未領案件 (填寫收件號)	收件清冊 (填寫收件日期及收件號)
受理所： 地政事務所 (蓋章) 年 月 日		轄區所： 地政事務所 (簽收) 年 月 日



## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第十四次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.8.27 北市地一字第 09232413600 號

說明：依本市大安地政事務所九十二年八月二十日北市大地一字第 九二三 九五七五號函及本市古亭地政事務所九十二年八月二十一日北市古地一字第 九二三一 五 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（九十二年第十四次）會議紀錄

壹、時間：九十二年八月二十二日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓四樓北區四 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：(略)

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：為張 呂 周 陳 黃 呂 等六人申辦本市大安區通化段 小段 地號及淡水鎮水碓子段 地號土地共有物分割登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十二年八月七日收件大安字第二三五二六號登記申請案辦理。

二、案情說明：

查本案大安區通化段 小段 地號及淡水鎮水碓子段 地號等二筆土地共有人同為張 呂 周 陳 黃 呂 等六人，其中張君所有淡水鎮水碓子段土地持分二四二 分之二三九五為信託財產（委託人黃 ），通化段土地持分二四二 分之五為自有財產，經共有人全體協議分割後張君取得通化段土地所有權全部，呂 周 陳 黃 呂 等五人共同取得淡水鎮水碓子段土地所有權全部，案經審核准其辦理登記在案，合先陳明。

三、法令及疑義分析：

（一）按「受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」、「...」（二）共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一...。」分別為信託法第九條第二項、內政部九十二年七月十五日內授中辦地字第 九二 一 三八一號函所明定。今張君檢附理由書略以：「...二、現因前述所有

權移轉登記之共有物分割事宜，似已違反內政部九十二年七月十五日內授中辦地字第 九二 一 三八一號函有關『登記機關受理共有物分割登記案件之審查原則』之函釋，特此呈請 鈞所惠予逕為塗銷登記。三、緣以上二筆土地依法不能辦理共有物分割登記『大安區通化段 小段 地號共有物分割前其所有權人為呂 、周 、陳 、黃 、呂 ，而淡水鎮水碓子段 地號共有物分割前其所有權人為呂 、周 、陳 、黃 、呂 』，係因張 所有之大安區通化段 小段 地號土地為自有財產，但其另外所有之淡水鎮水碓子段 地號則屬『黃 為歸屬權利人』之信託財產，其依民法第八百二十四條第二項第一款規定，應以原物分配於各共有人，其精神顯然不符，純屬申請人申請錯誤登記所為，既然該案非屬原物分配，依法不能辦理登記，敬祈依法逕為塗銷登記。」

- (二) 按信託財產名義上係屬受託人所有，且原信託契約書所載信託條款第六款亦約定受託人得辦理共有物分割，受託人雖得就信託財產與自有財產與他共有人共同申辦共有物分割登記，惟分割後亦不得違反民法「原物分配」之規定。本案張君於通化段土地並無信託財產，分割後即使就上開土地分算自有財產與信託財產之權利範圍似亦不符「原物分配」之規定，因乏前例可循，報請討論。又本案屬跨縣市辦理共有物分割登記案件，應如何與淡水地政事務所聯繫辦理塗銷登記事宜，併請討論。

#### 四、擬處理意見：

本案不符「原物分配」之規定，依土地登記規則第一百四十四條規定辦理塗銷共有物分割登記。

#### 決議：

本共有物分割登記案，違反內政部九十二年七月十五日內授中辦地字第 九二 一 三八一號函「原物分配」之原則，性質上非屬共有物分割，且既經當事人同意塗銷大安所及淡水所之共有物分割登記案，則本案准依大安所所擬意見辦理。

#### 提案二：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：關於黃 君代理廖陳 君等人申辦本市中正區南海段 小段 等地號土地及 等建號建物所有權移轉信託登記疑義乙案。

#### 說明：

一、依據：本所九十二年八月十五日古信字第三二、三三號登記申請案辦理。

#### 二、案情說明：

查黃 君代理廖陳 君等人以本所九十二年收件古信字第三二、三三號案申辦信託登記，經本所審查結果以「信託登記之管理或處分方法與信託法第一條規定不符」等事由通知補正在案。

#### 三、法令及疑義分析：

- (一) 信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，管理或處分信託財產

之關係」，另內政部九十二年四月二十五日內授中辦地字第 九二五七七一號函說明二略以：「．．．，信託關係之成立，除須有委託人將財產移轉或為其他處分前提外，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。．．．」

- (二) 本案依案附信託契約書記載：二、信託目的：信託目的為基於受益人及歸屬人利益，委託管理、維護信託財產。三、信託內容（三）受託人有權在信託期間內經受益人備查後，出租信託財產。（四）受託人得經受益人及歸屬權利人同意，出售信託財產或變更管理方式。（五）受託人不得就信託財產設定負擔，但經委託人及受益人全體同意時不在此限。查依前揭信託目的僅限於委託受託人為管理維護信託財產，並未授與受託人有處分權限，然其信託內容又載明如經受益人及信託歸屬人同意可處分信託財產及經委託人及受益人會同全體同意時得設定負擔，則本案信託約定內容與信託目的有違，是否得否受理即有疑義。惟按契約自由原則，其信託內容如何約定如未違反信託法相關規定似得免予審究。然本案如同意受理，則其信託登記後如經受託人依信託約定內容為處分及設定負擔行為時，似無法否准其申請，此似又與前揭內政部函示認委託人仍得有實際支配及收益權利者其移轉雖以「信託」為名尚非信託法上之信託之意旨有違，致生疑義，故提請討論。

#### 四、擬處理意見：

甲案：本案依契約自由原則，准予登記，惟契約之信託目的應將處分行為列入為宜。

乙案：本案之信託契約內容與信託目的未符，且與內政部九十二年四月二十五日內授中辦地字第 九二 五七七一函示有違，故仍請申請人依補正事項補正。

#### 決議：

- 一、按「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。」，信託法第一條定有明文，所稱管理或處分信託財產究係指受託人而言，抑或指委託人可將管理或處分信託財產均可分別列為信託之本質或目的，不無疑義，且受託人應具有處分管理信託財產之權限，如受託人無管理處分之權限，而具有該信託財產者，即形成所謂之被動信託，被動信託者受託人僅為名義所有人，不得為管理處分，此種信託易導致脫法之行為與債權之侵害，且與信託之原理不合，故日本學說通說以為無效。
- 二、本案有二件信託登記案，該兩案件信託契約書相同之信託內容為：「．．（三）受託人有權在信託期間內經受益人備查後，出租信託財產。（四）受託人得經受益

人及歸屬權利人同意，出售信託財產或變更管理方法。(五)受託人不得就信託財產設定負擔，但經委託人及受益人全體同意時不在此限。」但另一件又增定信託內容為「．．受託人得就房屋或車位分別單獨出租或出售。」由該信託內容觀之，受託人為管理或處分信託財產均須徵得委託人、受益人或歸屬權利人之同意，似係單純之管理行為，似與信託之意旨不合。

三、復查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—號函說明二「．．信託關係之成立，除須有委託人將財產移轉或為其他處分前提外，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。」，故本案參照上開內政部函示及前開說明二，似不得受理信託登記，惟涉及信託法第一條之定義及是否符合信託原理，仍不無疑義，可由本處報請內政部核示後再據以處理。

柒、散會。

**「臺北市府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」業經本府九十二年八月二十八日府地二字第 九二一五七 五七 號令發布，茲檢送該令及其附件乙份，請刊登市府公報**

臺北市府函 臺北市府秘書處

92.8.28.府地二字第 0 9 2 1 5 7 0 5 7 0 1 號

說明：副本抄陳內政部（請備查）、抄送臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產鑑定商業同業公會、臺北市議會、臺北市府法規委員會、臺北市府訴願審議委員會、臺北市府建設局、臺北市府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

臺北市府令

92.8.28.府地二字第 0 9 2 1 5 7 0 5 7 0 0 號

訂定「臺北市府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」如附件，並自九十二年八月二十九日實施。

附件二

**臺北市府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準**

一、臺北市府（以下簡稱本府）為處理違反不動產估價師法（以下簡稱本法）第三十二條及第三十三條事件，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 (不動產估價師法)	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	一、未取得不動產估價師資格，而辦理土地建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務者。 二、建築師辦理建築師法規定建物估價以外之估價業務者。	第三十二條	處五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。	第一、二、三、四、五(含以上)次違規，分別處五、十、十五、二十、二十五萬元。
乙	領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者。	第三十三條第一項 第三十三條第三項	一、處二萬元以上十萬元以下罰鍰。 二、廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	第一、二、三次查獲，分別處二、五、十萬元。第四次查獲，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
丙	一、未領有開業證書而執行業務者。 二、開業證書屆期未換證而仍執行業務者。 三、已註銷開業證書而仍執行業務者。 四、受停止執行業務處分而仍執行業務者。	第三十三條第二項 第三十三條第三項	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	第一、二、三次查獲，分別處三、九、十五萬元。第四次查獲，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
丁	受乙類或丙類處分合計三次者。	第三十三條第三項	受乙類或丙類處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。	廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。

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) 發現有本法第三十二條及第三十三條之事件，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，由本府進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

## 函轉內政部函釋有關鹽灘大小蒸發池、結晶池之土盤是否為土地改良物乙案

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

92.8.11.府地四字第09220972500號

說明：

- 一、依內政部九十二年八月七日台內地字第 九二 六四七五九號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第四科、本府地政處第五科。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.8.7.台內地字第0920064759號

主旨：有關鹽灘大小蒸發池、結晶池之土盤是否為土地改良物乙案，請查照。

說明：

- 一、依據余政道立委國會辦公室九十二年七月八日（九二）道研字第九二 七 八一號函及本部九十二年七月十八日台內地字第 九二 六七四七九號開會通知單辦理。
- 二、案經本部於九十二年七月二十三日邀集經濟部、交通部公路總局、財政部國有財產局、嘉義縣政府、臺南縣政府、高雄縣政府及臺鹽實業股份有限公司等會商並獲致結論以：「（一）按土地法第五條規定：『本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。附著土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。』，復依本部八十八年三月二十五日台（八八）內地字第八八 三七三二號函釋以：『查土地法第五條第二項規定附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。漁塭堤岸係附著於土地之工事，應屬土地法第五條所稱之建築改良物，其被徵收時，應依土地法第二百四十一條規定辦理。』，合先敘明。本案有關鹽灘大小蒸發池及結晶池等，依臺南縣政府提供之參考資料所示，其中結晶池之築造翻修程序為運土，將選好砂、粘比例七比三之蓋面土，平舖於結晶池後，進行翻晒、進水、打漿、整平、晒乾滾壓、進水調整水平後排水、晒乾再滾壓、養鹹再滾壓等作業，至大小蒸發池築造翻修程序為運土、翻耕、打漿、滾壓、養鹹再滾壓等，故有關大小蒸發池、結晶池之土盤等，其性質應屬附著於土地之工事。（二）經查目前實務上，交通部公路總局辦理西部濱海快速公路工程，其中嘉義縣及臺南縣路段，因部分工程用地範圍內徵收臺鹽實業股份有限公司所有作鹽灘使用土地，該管縣政府亦將蒸發池視為土地改良物並辦理查估補償在案。（三）綜上所述，本案所稱鹽灘大小蒸發池、結晶池之土盤，屬土地法第五條所稱之建築改良物，故徵收土地時，應依土地徵收條例規定辦理徵收補償。」

檢送經濟部 內政部九十二年八月六日以經工字第 九二 四六 七八七 號 台內營字第 九二 九一五五八號會銜令發布修正之「工業區用地變更規劃辦法」部分條文影本一份

臺北市政府函 臺北市政府秘書處等

92.8.13.府建一字第 0 9 2 2 0 9 3 7 0 0 0 號

說明：依據經濟部九十二年八月六日經工字第 九二 四六 七八七三號、內政部九十二年八月六日台內營字第 九二 九一五五八三號會銜函辦理。

附件一

經濟部  
內政部函 司法院秘書處等

92.8.6.經工字第 0 9 2 0 4 6 0 7 8 7 3 號  
台內營字第 0 9 2 0 0 9 1 5 5 8 3 號

主旨：「工業區用地變更規劃辦法」部分條文業於九十二年八月六日以經工字第 九二 四六 七八七 號、台內營字第 九二 九一五五八號令修正發布，檢送發布令影本（含法規條文）一份，請 查照。

附件二

經濟部  
內政部令

92.8.6 經工字第 0 9 2 0 4 6 0 7 8 7 0 號  
台內營字第 0 9 2 0 0 9 1 5 5 8 號

修正「工業區用地變更規劃辦法」部分條文  
附「工業區用地變更規劃辦法」部分條文

附件三

**工業區用地變更規劃辦法部分條文**

第 三 條 工業區用地變更規劃後，其用地面積之比率，應符合下列規定：

- 一、社區用地不得超過全區土地總面積百分之十。
- 二、公共設施用地不得低於全區土地總面積百分之三十。
- 三、相關產業用地不得超過全區土地總面積扣除前二款公共設施用地及社區用地面積後百分之五十。

中華民國八十八年十二月三十一日前核定編定之工業區，原規劃之公共設施用地面積未達全區土地總面積百分之三十者，不受前項第二款之限制；其依前項第三款計算相關產業用地面積比率上限時，所應扣除之公共設施用地面積以全區土地總面積百分之三十計算。

第 六 條 工業主管機關辦理用地變更規劃時，應於變更規劃基地明顯處豎立說明牌

十日，告知變更規劃後之土地使用事業別；工業區內使用人得以書面載明姓名及地址，向工業主管機關提出意見。

工業主管機關除依前項規定辦理外，並得舉行說明會。

第七條 工業主管機關依前條第二項規定舉行說明會時，應將舉行時間、地點、方式、變更規劃之基地及變更規劃後使用性質，公告於該工業區，並通知有關單位及該工業區內使用人。

說明會開始時，應由工業主管機關或提出變更規劃申請人說明變更規劃之內容要旨。

出席說明會之有關單位及該工業區內使用人得於會上陳述意見。

工業主管機關於說明會後，應將說明會上所提意見作成紀錄，並作為變更規劃之參考。

第十九條 前條第二款事業計畫，應視其實際情形，就下列事項分別表明之：

一、用地變更規劃之事由。

二、用地變更規劃之用途。

三、用地變更規劃位置、範圍及其總面積。

四、工業區產業狀況調查與分析（以變更規劃後之用地用途，進行該產業調查與分析）。

五、土地、建築物及其他設施之取得與處理計畫。

六、實質發展計畫（含土地使用配置計畫、或工廠佈置計畫、交通規劃、停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置示意圖）。

七、變更規劃影響報告及改善計畫（包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理等）。

八、財務計畫（包括開發資金來源、運用、償還及成本估計等）。

九、開發進度（包括預定開始、完成時間及分月進度表）。

十、預期效益（以達成所提規劃目標之程度表示）。

第二十六條 依前條完成申請案之文件初審、基地初勘後，準用第六條或第七條之規定辦理。

第三十五條 申請人未依核准變更規劃之用地別使用者，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用。

第三十五條之一 申請人按變更規劃許可之事業計畫完成使用後，依其用地容許使用項目變更使用事業別時，應向工業主管機關申請核准；未經核准變更事業別使用者，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，回復為原規劃使用。

申請人所提使用事業別變更申請之相關規定，準用第八條及第十條至第十二條之規定。

第一項所稱完成使用，指其用地按照核定計畫完成各項建築物及設施之興建，建築物按照核定計畫完成安裝相關設備或依法取得營運所需相關證照。

第三十五條之二 經核准變更規劃之申請案，在未完成使用前，申請人得向工業主管機關申請其用地回復為原規劃使用。



前項申請回復為原規劃使用之用地，如未依法為新建、增建、改建或修建者，申請人得備具申請函或第十七條之協議證明書件向工業主管機關申請，並準用第二十九條及第三十條之規定。

### 工業區用地變更規劃辦法部分條文修正總說明

工業區用地變更規劃辦法（以下簡稱本辦法）係於九十年五月十六日發布施行，前為配合促進產業升級條例（以下簡稱本條例）及其施行細則之修正發布，業於九十一年一月九日作部分條文修正，今就實務執行需要、加強廣納區內使用人之意見及提供回復為原規劃使用之申請管道等，爰再檢討修正本辦法，計修正七條、增訂一條。其修正重點如下：

- 一、為配合本條例第三十條第二項立法意旨、本條例工業區設置專章有關工業區之設置係提供工業生產之專用區規定及配合實務執行需要，爰修正八十八年十二月三十一日前核定編定之工業區，原規劃之公共設施用地面積未達全區土地總面積百分之三十者，不受本條例第二十九條該用地比率規定之限制。（修正條文第三條）
- 二、為加強廣納區內使用人之意見，增列工業主管機關辦理用地變更規劃時，應於變更規劃基地明顯處豎立說明牌，告知工業區內使用人，俾利使用人提出意見之規定。（修正條文第六條及第七條）
- 三、由於用地變更規劃申請案經工業主管機關核准後，申請人仍須視經營事業內容，向相關目的事業主管機關申辦設置或營運許可；為賦予事業計畫後續得變動、調整之彈性，及簡化行政作業程序，爰配合修正現行條文第六款及第九款之文字，對於實質發展計畫之相關配置圖，得以示意圖提出，另開發進度亦得以預定示之。（修正條文第十九條）
- 四、配合第十九條第九款之修正及實際作業情況，爰修正本條文為申請人未依核准變更規劃之用地別使用者，工業主管機關即可廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用。（修正條文第三十五條）
- 五、為有效管制申請人於用地變更規劃後應依許可之事業別使用，爰規定除變更使用事業別時，應向工業主管機關申請核准外，另增訂倘未經核准變更事業別使用者，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用。（修正條文第三十五條之一）
- 六、增訂申請人倘因環境變遷等因素，而有將已變更規劃之用地回復其用地為原規劃使用時，得向工業主管機關申請，同時針對其未變更原基地或建築物之狀況者，簡化其申請書件、申請程序及工業主管機關之審查程序。（增訂條文第三十五條之二）

### 工業區用地變更規劃辦法部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
第三條 工業區用地變更規劃後，其用地面積之比率，應符合下列規定：	第三條 工業區用地變更規劃後，其用地面積之比率，應符合下列規定：	二、第一項未修正。 二、查促進產業升級條例（以下簡稱本條例）第二十九條係規範工業區用地使

<p>一、社區用地不得超過全區土地總面積百分之十。</p> <p>二、公共設施用地不得低於全區土地總面積百分之三十。</p> <p>三、相關產業用地不得超過全區土地總面積扣除前二款公共設施用地及社區用地面積後百分之五十。</p> <p>中華民國八十八年十二月三十一日前核定編定之工業區，原規劃之公共設施用地面積未達全區土地總面積百分之三十者，不受前項第二款之限制；其依前項第三款計算相關產業用地面積比率上限時，所應扣除之公共設施用地面積以全區土地總面積百分之三十計算。</p>	<p>一、社區用地不得超過全區土地總面積百分之十。</p> <p>二、公共設施用地不得低於全區土地總面積百分之三十。</p> <p>三、相關產業用地不得超過全區土地總面積扣除前二款公共設施用地及社區用地面積後百分之五十。</p> <p>工業區原規劃之公共設施用地面積未達全區土地總面積百分之三十者，<u>不得以變更規劃減少其比率</u>；其依前項第三款計算相關產業用地面積比率上限時，所應扣除之公共設施用地面積以全區土地總面積百分之三十計算。</p>	<p>用類別及比率；本條例第三十條第一項規範工業主管機關基於政策、工業發展或更新等情形下得進行工業區用地變更規劃；但變更規劃後之土地使用類別及比率不得違反第二十九條之規定。次查中華民國八十八年十二月三十一日以前核定編定之工業區，因經濟環境條件及需求不同，工業區用地之比率多不符合本條例第二十九條之規定（如公共設施用地面積未達全區土地總面積百分之三十），該等工業區之土地將因用地面積比率不符合本條例第二十九條之規定，而無法辦理用地變更規劃。是以，本條例第三十條第二項規範「中華民國八十八年十二月三十一日以前核定編定之工業區，不受前條之限制」。</p> <p>三、另綜觀本條例工業區設置專章，工業區之設置係提供工業生產之專用區，工業區土地雖可依需要進行用地變更規劃，惟非恣意變更或將區內土地全部變更為非工業生產使用，故本條例第三十條第二項之立法意旨，應為八十八年十二月三十一日以前核定編定之工業區，得進行用地變更規劃，</p>
--	---	---

		<p>但變更後之相關產業用地及社區用地仍不應超出本條例第二十九條所規定之用地面積比例上限。</p> <p>三、綜上，爰配合刪除第二項「不得以變更規劃減少其比率」及增列「不受前項第二款之限制」等文字，以符本條例第三十條第一項及第二項之立法意旨及配合實務執行需要。</p>
<p>第六條 工業主管機關辦理用地變更規劃時，應於變更規劃基地明顯處豎立說明牌十日，告知變更規劃後之土地使用事業別；工業區內使用人得以書面載明姓名及地址，向工業主管機關提出意見。</p> <p>工業主管機關除依前項規定辦理外，並得舉行說明會。</p>	<p>第六條 工業主管機關辦理用地變更規劃時，得舉行說明會。</p>	<p>一、為加強廣納區內使用人之意見，爰增列工業主管機關辦理用地變更規劃時，應於變更規劃基地明顯處豎立說明牌，告知工業區內使用人，以便利使用人提出意見。</p> <p>二、現行條文酌作文字修正，並移列為第二項。</p>
<p>第七條 工業主管機關依前條第二項規定舉行說明會時，應將舉行時間、地點、方式、變更規劃之基地及變更規劃後使用性質，公告於該工業區，並通知有關單位及該工業區內使用人。</p> <p>說明會開始時，應由工業主管機關或提出變更規劃申請人說明變更規劃之內容要旨。</p>	<p>第七條 工業主管機關依前條規定舉行用地變更規劃說明會時，應將舉行時間、地點、方式、變更規劃之基地及變更規劃後使用性質，公告於該工業區，並通知有關單位及該工業區內使用人。</p> <p>說明會開始時，應由工業主管機關或提出變更規劃申請人說明變更規劃之內容要旨。</p>	<p>配合第六條條文修正，酌作文字修正。</p>

<p>出席說明會之有關單位及該工業區內使用人得於會上陳述意見。</p> <p>工業主管機關於說明會後，應將說明會上所提意見作成紀錄，並作為變更規劃之參考。</p>	<p>出席說明會之有關單位及該工業區內使用人得於會上陳述意見。</p> <p>工業主管機關於說明會後，應將說明會上所提意見作成紀錄，並作為變更規劃之參考。</p>	
<p>第十九條 前條第二款事業計畫，應視其實際情形，就下列事項分別表明之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、用地變更規劃之事由。</li> <li>二、用地變更規劃之用途。</li> <li>三、用地變更規劃位置、範圍及其總面積。</li> <li>四、工業區產業狀況調查與分析（以變更規劃後之用地用途，進行該產業調查與分析）。</li> <li>五、土地、建築物及其他設施之取得與處理計畫。</li> <li>六、實質發展計畫（含土地使用配置計畫、或工廠佈置計畫、交通規劃、停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置示意圖）。</li> </ol>	<p>第十九條 前條第二款事業計畫，應視其實際情形，就下列事項分別表明之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、地變更規劃之事由。</li> <li>二、地變更規劃之用途。</li> <li>三、地變更規劃位置、範圍及其總面積。</li> <li>四、業區產業狀況調查與分析（以變更規劃後之用地用途，進行該產業調查與分析）。</li> <li>五、土地、建築物及其他設施之取得與處理計畫。</li> <li>六、實質發展計畫（含土地使用配置計畫、或工廠佈置計畫、交通規劃、停車規劃，並須檢附變更前、後基地平面配置圖，其比例尺不得小於六分之一）。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、於用地變更規劃申請案經工業主管機關核准後，申請人仍須視經營事業內容，向相關目的事業主管機關申辦設置或營運許可；而目的事業主管機關於審查過程中，恐因依其主管之法令，而要求申請案酌予變更土地使用配置或工廠佈置等計畫內容。</li> <li>二、考量本辦法係著眼於工業區土地得否核准用地變更規劃之規範，非實質計畫之審核，另為簡化、縮短、降低申請案之作業程序、時間與成本，爰申請案如因上述等情形而須調整實質發展計畫及開發進度等內容，僅須依法向目的事業主管機關申辦相關設置或營運許可，無須向工業主管機關再申辦變更事業計畫書。</li> <li>三、綜上，爰配合修正現行條文第六款及第九款之文字，對於實質發展計畫之相關配置圖，得以示意圖提出，以賦予事業計畫後續得變動、調整之彈性。</li> </ol>

<p>七、變更規劃影響報告及改善計畫（包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理等）。</p> <p>八、財務計畫（包括開發資金來源、運用、償還及成本估計等）。</p> <p>九、開發進度（包括預定開始、完成時間及分月進度表）。</p> <p>十、預期效益（以達成所提規劃目標之程度表示）。</p>	<p>七、變更規劃影響報告及改善計畫（包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理等）。</p> <p>八、財務計畫（包括開發資金來源、運用、償還及成本估計等）。</p> <p>九、開發進度（包括開始、完成時間及分月進度表）。</p> <p>十、預期效益（以達成所提規劃目標之程度表示）。</p>	
<p>第二十六條 依前條完成申請案之文件初審、基地初勘後，準用第六條或第七條之規定辦理。</p>	<p>第二十六條 完成申請案之文件初審、基地初勘後，<u>工業主管機關得依第七條規定舉行說明會。</u></p>	<p>為加強廣納區內使用人之意見，完成申請案之文件初審、基地初勘後，準用第六條及第七條之規定，工業主管機關應於變更規劃基地明顯處豎立說明牌，告知工業區內使用人，俾利使用人提出意見，並視申請個案需要得舉行說明會，另酌作文字修正，以使作業對象明確。</p>
<p>第三十五條 申請人未依<u>核准變更規劃之用地別使用者</u>，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用。</p>	<p>第三十五條 申請人未依<u>第十九條第九款許可之完成時間內，按變更規劃許可之事業計畫完成使用者</u>，工業主管機關應廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用。</p>	<p>一、茲以現行條文規範工業主管機關廢止用地變更規劃許可，僅於申請人未依第十九條第九款許可之完成時間內，按變更規劃許可之事業計畫完成使用，並不符合實際作業情況，爰修正為申請人未依核准變更規劃之用地別使用者，工業主管機關即可廢止其用地變更規劃</p>

	<p><u>前項所稱完成使用，指其用地按照核定計畫完成各項建築物及設施之興建、建築物按照核定計畫完成安裝相關設備或依法取得營運所需相關證照。</u></p>	<p>許可，並回復其用地為原規劃使用。</p> <p>二、配合第一項文字修正，爰將現行條文第二項移列為第三十五條之一第三項。</p>
<p>第三十五條之一 申請人按變更規劃許可之事業計畫完成使用後，依其用地容許使用項目變更使用事業別時，應向工業主管機關申請核准；未經核准變更事業別使用者，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，回復為原規劃使用。</p> <p>申請人所提使用事業別變更申請之相關規定，準用第八條及第十條至第十二條之規定。</p>	<p>第三十五條之一 申請人按變更規劃許可之事業計畫完成使用後，依其用地容許使用項目變更使用事業別時，應向工業主管機關申請核准。</p> <p>申請人所提使用事業別變更申請之相關規定，準用第八條及第十條至第十二條之規定。</p>	<p>一、申請人按變更規劃許可之事業計畫完成使用後，依其用地容許使用項目變更使用事業別時，應向工業主管機關申請核准，倘未經核准變更事業別使用者，工業主管機關得廢止其用地變更規劃許可，並回復其用地為原規劃使用，爰修訂第一項文字。</p> <p>二、新增訂第三項，為第三十五條第二項移列。</p>

<p><u>第一項</u> <u>所稱完成使用,指其用地按照核定計畫完成各項建築物及設施之興建,建築物按照核定計畫完成安裝相關設備或依法取得營運所需相關證照。</u></p>		
<p>第三十五條之二 經核准變更規劃之申請案,在未完成使用前,申請人得向工業主管機關申請其用地回復為原規劃使用。</p> <p>前項申請回復為原規劃使用之用地,如未依法為新建、增建、改建或修建者,申請人得備具申請函或第十七條之協議證明書件向工業主管機關申請,並準用第二十九條及第三十條之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、經工業主管機關核准變更規劃之申請案,申請人倘因環境變遷等因素,得向工業主管機關提出回復為原規劃使用申請,爰增訂本條文。</p> <p>三、用地若未依建築法等相關規定為新建、增建、改建或修建者,則其申請人之申請書件、申請程序及工業主管機關之審查程序可予簡化,除應備具申請函外,並準用第十七條、第二十九條及第三十條之規定。以因應產業發展需求。</p>

函轉財政部「研商各級政府機關經營之國有公用不動產,於管理中,得否逕依促進民間參與公共建設法第十五條規定,以出租等方式

## 提供民間機構使用事宜」會議紀錄乙份

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

92.8.7.府地四字第09220824600號

說明：

- 一、依財政部九十二年八月四日台財產接字第 九二 二二八二一號函辦理。
- 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

財政部函 行政院第四組等

92.8.4.台財產接字第0920022821號

主旨：檢送「研商各級政府機關經管之國有公用不動產，於管理中，得否逕依促進民間參與公共建設法第十五條規定，以出租等方式提供民間機構使用事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部九十二年七月十五日台財產接字第0920020774號開會通知單續辦。

附件二

**研商各級政府機關經管之國有公用不動產，於管理中，得否逕依促進民間參與公共建設法第十五條規定，以出租等方式提供民間機構使用事宜會議紀錄**

一、開會時間：九十二年七月二十三日（星期三）下午二時三十分

二、開會地點：財政部國有財產局二樓會議室

三、出席者：(略)

四、主持人：財政部國有財產局蘇主任秘書維成（代）

記錄：王秀玲

五、會商結論：

- (一) 依行政院公共工程委員會（以下簡稱工程會）代表說明，該會八十九年五月十二日（八九）工程技字第八九 一一二 二號及九十二年六月五日工程技字 九二 二三一 三 號二函釋，關於促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第十五條之立法意旨，在於規範公有土地得以排除土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制提供民間機構使用，而部分公有土地須經撥用程序，管理機關才具管理權責，故主辦機關得於撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金方式提供民間機構使用之規定，係在敘明其須具管理處分權責，應無時間差之考量。故各級政府機關經管之國有公用不動產，除撥用取得者，須不違反原撥用目的，始得適用促參法規定外，基於管理機關已具管理權責，得逕依促參法第十五條規定方式，提供民間機構使用。

- (二) 各級政府機關經管之國有公用不動產，非撥用取得者，如擬變更現行用途並依促



參法規定辦理時，應報經其主管機關，依國有財產法第三十六條第一項及同法施行細則第二十八條規定，通知本部後，再據以辦理。另，對於管理機關早期撥用取得者，倘確無法查明其原撥用目的，亦得依前述規定由其主管機關通知本部後，依促參法規定辦理。

- (三) 為利本部國有財產局掌握國有公用不動產提供民間機構使用及其收益情形，各級政府機關依促參法規定辦理公共建設，將經管國有不動產提供民間機構使用時，併請通知該局，俾統合國家資產經營管理效益。

## 最高行政法院裁定

九十二年度裁字第一一三七號

抗告人 劉崇幹  
相對人 臺北市大安地政事務所  
代表人 郭坤樹

右當事人間有關土地登記事務事件，抗告人對於中華民國九十二年六月九日臺北高等行政法院九十二年度訴字第二 一 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。
- 二、次按「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟」，固為行政訴訟法第四條第一項所明定。惟所謂行政處分，依訴願法第三條第一項規定係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言。本件抗告人前因請求撤銷土地登記事件，不服相對人九十年五月一日北市大地一字第九 五七四二 號函之否准處分，經向台北市政府提起訴願，為台北市政府九十年十一月十六日府訴字第九 六三二 號訴願決定：原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。嗣相對人依上開訴願決定意旨，以九十年十一月二十六日北市大地一字第九 六一五一—三 號函通知抗告人，應依土地登記規則檢具證明文件提出申請，俾憑審核。經查該函係就抗告人申請案件，請其補具相關文件，供其審查該申請是否合法，尚不對外發生准駁之法律上效果，即難謂其屬行政處分。訴願決定以上開函非屬行政處分，不予受理，抗告人復提起行政訴訟，顯非合法，原審予以駁回，自無不合。抗告意旨略謂：其係以利害關係人身分提出申請，並非以申請登記人身分申請，無補件之可能，且在申請中已提出十四件證件，相對人之通知補件，已生法律效果云云，為其論據，求為廢棄原裁定，核無可取。至抗告人於原審復追加請求撤銷相對人於七十七年四月十五日、七十八年九月二十六日將台北市和平東路一段一七六號房屋及該屋坐落之土地登記與前中國青年黨中央執行委員會及陳文惠名義之行政處分，並恢復原狀，且請求為損害賠償。此部分請求，業經相對人以九十年五月一日北市大地一字第九 五七四二

號函予以否准，經抗告人向台北市政府提起訴願，為台北市政府九十年十一月十六日府訴字第九 六三二 號訴願決定撤銷原處分，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。相對人尚未重為准駁之處分，抗告人應於相對人重為處分後，如有不服再行循訴願、行政訴訟程序請求救濟，尚不得就已經撤銷不存在之原處分逕行提起行政訴訟。原裁定併予駁回抗告人於原審追加之訴，其理由雖尚欠妥適，惟其駁回之結果則無不同，仍予維持。綜上；原裁定並無不合，抗告難認有理由，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 八 月 十 五 日

## 臺北市府訴願決定書

中華民國九十二年八月十三日  
府訴字第09209044000號

訴 願 人 茆瑞敏

原處分機關 臺北市府地政處

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二月二十日北市地一字第 九二三 五四三 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

緣訴願人為珍品房屋仲介有限公司負責人，而原處分機關依民眾之陳情，於九十二年一月十日上午派員至上開公司營業地址臺北市中山區明水路五八一巷七號一樓進行查核，查認該公司未依不動產經紀業管理條例第五條規定經主管機關許可、辦妥公司登記或商業登記，並依同條例第七條規定加入登記所在地之同業公會，即以「珍品房屋仲介有限公司」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，以九十二年二月二十日北市地一字第 九二三 五四三 號函，除禁止訴願人營業外，並處以訴願人（即該公司負責人）新臺幣十萬元罰鍰，該函於九十二年二月二十一日送達。訴願人不服，於九十二年三月十九日向本府提起訴願，三月二十日補正程式，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三條規定：「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」

臺北市政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政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：

訴願人公司自八十三年十一月十一日經經濟部核准立案，在不動產經紀業管理條例公布前已營業多年。訴願人公司經於八十八年取得陳昭楠之特種不動產經紀人之及格證書，嗣於九十一年十二月三日向不動產仲介經紀同業公會繳交不動產經紀業營業保證金新臺幣二十五萬元。訴願人公司以為踐行前揭手續後即可繼續營業，直至原處分機關九十二年一月十日上午前來訪查，方知尚須辦理許可登記之手續才可營業。訴願人公司係於不知情下違反不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定，尚請體諒仲介業經營不易，撤銷原處分。

三、卷查本案係原處分機關依民眾之陳情，於事實欄所述之時間、地點，對訴願人公司進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現現場門口滿佈房屋廣告；另據原處分機關答辯陳稱現場並掛有珍品房屋仲介有限公司執照、陳昭楠君不動產經紀人證書；此有原處分機關採證照片、九十二年一月十日第二二四號不動產經紀業業務檢查紀錄表及臺北市政府地政處九一北市經證字第 四七 號不動產經紀人證書、臺北市政府北市建一公司（八三）字第三五六八七九號營利事業登記證等影本附卷可稽。原處分機關爰認訴願人以「珍品房屋仲介有限公司」名義從事不動產經紀業業務，此並為訴願人於訴願書所自承。是以訴願人雖於九十一年十二月三日繳存營業保證金，惟其並未完成向原處分機關申請不動產仲介業經營許可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五條及第七條規定，爰依該條例第三十二條規定，除禁止訴願人營業外，並處訴願人新臺幣十萬元罰鍰，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施行，同年二月五日生效，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「珍品房屋仲介有限公司」於八十三年間即已設立營運，所營事業項目為「房屋租售之介紹業務」，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，依上開說明，自應於九十一年，二月四日前，依規定領得經紀業許可之相關證照，及加入登記所在地之同業公會等，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，訴願人陳稱在不動產經紀業管理條例公布前已營業多年，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責任，原處分機關據以處分，即屬有據。

五、另訴願人主張至原處分機關九十二年一月十日前來訪查時方知尚須辦理許可登記之手續云云。按不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布施行，至今四年有餘，訴願人既欲從事此相關業務，自應主動瞭解相關規定，尚難以不知法令規定而邀免責；況其既知要僱用合格經紀人及繳交營業保證金，為何不知經營不動產經紀業須申請許可及加入登記所在地之同業公會？不無令人質疑之處。從而，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及裁罰基準規定，處以訴願人法定最低額新臺幣十萬元罰鍰及禁止其營業，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 八 月 十 三 日