

# 九十二年十月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規

- 行政院修正「平均地權條例施行細則」部分條文(92JAAZ01) .....1
- 內政部修正「土地登記規則」部分條文(92JACZ02) .....7
- 內政部修正「地籍測量實施規則」部分條文(92JACZ03) .....9

## 二、地政分類法令

### (一) 地政機關法令(缺)

### (二) 地權法令

- 訂頒「臺北市受理土地法第三十四條之一第六項共有物分割糾紛調處案件前置作業程序」及流程圖(92JBBA04) .....10

### (三) 地籍法令

- 內政部修正「時效取得地上權登記審查要點」第十六點(92JBCD05) ...13
- 內政部函釋有關都市計畫農業區、保護區之土地，辦理分割或移轉時，地政事務所是否需主動報請違規取締小組勘查乙案(92JBCJ06) .....13
- 內政部函釋有關同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理乙案(92JBCP07) ...14
- 內政部函釋黃冠源代理廖陳玲珠君等人申辦信託登記疑義乙案(92JBCP08) 16
- 內政部函釋有關金融機構聲請法院拍賣房屋，由該金融機構為有意購買之民眾代為投標，並與民眾簽訂委任代標契約，應屬不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱從事不動產買賣代理之仲介業務乙案(92JBCQ09) .....18
- 修正「臺北市政府地政處受理地籍藍曬圖暨多目標地籍圖申請(購)作業要點」申請書格式(92JBCZ10) .....19
- 內政部函釋有關地政士得否執行都市更新之規劃業務乙案(92JBCZ11) 21
- 內政部函釋關於地政士法第五十條第一款之處罰，是否應由行為所在地直轄市或縣(市)主管機關辦理疑義乙案(92JBCZ12) .....21
- 內政部函為認可桃園縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案(92JBCZ13) .....22
- 內政部釋示有關土地所有權狀或他項權利證明書滅失申請補給登記疑義乙案(92JBCZ14) .....23
- 內政部函釋關於地政士僱用之登記助理員，除送件及領件外，可否辦理補正乙案(92JBCZ15) .....24

### (四) 地用法令(缺)

### (五) 重劃法令(缺)

### (六) 地價及土地稅法令

- 內政部函釋有關公共設施保留地地價訂定，應依平均地權條例第十條及同條例施行細則第六十三條辦理，該部九十年十月十六日台內地字第九〇七七六八三號令停止適用(92JBFA16) .....24
- 內政部令訂定「公共設施保留地地價加權平均計算方式須知」(92JBFA17) 25

· 財政部函釋有關已公告徵收等待拆除之房屋是否應由需地機關編列預算代為繳納房屋稅乙案 (92JBFB18) .....	32
(七) 徵收法令	
· 內政部函釋有關土地徵收條例第三十五條規定所謂「應有之負擔」未領取，得否存入保管專戶乙案 (92JBGB19) .....	32
· 內政部函釋有關信託財產被徵收後，其登記名義人（即受託人）領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行爲，是如被徵收土地或建築改良物爲信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權爲應受補償人，於法尙無不合乙案 (92JBGB20) .....	33
· 內政部函釋關於徵收計畫範圍內流失之私有土地，辦理徵收補償相關疑義乙案 (92JBGB21) .....	34
· 內政部函釋有關徵收土地改良物之補償費，如原所有權人死亡，繼承人因故未能達成協議會同具領，得由部分繼承人按其應繼分領取乙案 (92JBGB22) .....	35
· 內政部「續商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄 (92JBGD23) .....	36
· 內政部函示有關辦理區段徵收土地所有權人領回之抵價地同時抵押權或典權設定登記相關事宜 (92JBGD24) .....	41
· 內政部函釋有關人民申請收回被徵收土地事件，如經核定不予發還，其他共有人或原土地所有人提出申請時，是否仍應依該部八十二年四月十九日台內地字第八二七九一〇二號函釋及土地徵收條例施行細則第九條規定之程序辦理乙案 (92JBGZ25) .....	43
(八) 地政資訊相關法令	
· 內政部函示有關彰化縣彰化地政事務所建議「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」地價處理系統中物價指數一律採用月指數，並修改地價系統操作手冊乙案 (92JBHH26) .....	44
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	
· 內政部訂定「外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕爲標售辦法」(92JEAZ27) .....	47
· 行政院訂定「國家機密保護法施行細則」(92JEAZ28) .....	50
· 行政院環境保護署修正發布「噪音管制法施行細則」(92JEAZ29) .....	56
(二) 一般行政	
· 「國家機密保護法」定自九十二年十月一日施行 (92JEBZ30) .....	59
· 臺北市政府「研討有關國家賠償法時效性質等事項」會議紀錄 (92JEBZ31) .....	59
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料	
(一) 行政院訴願決定書 (缺)	
(二) 法律問題研議 (缺)	

(三) 內政部訴願決定書

- 內政部台內訴字第0920006653號訴願決定書（違反地政士法事件－地政士法第七條、第三十三條第一項、第五十條第二款、第五十三條第一項；內政部九十一年九月二日台內中地字第○九一○○一三二五五一一號令；臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準規定）(92JGCZ32) 61

(四) 臺北市政府訴願決定書

- 臺北市政府府訴字第09216997000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處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二）(92JGDZ33) .....62

# 「平均地權條例施行細則」部分條文，業經行政院於中華民國九十二年十月十五日以院臺內字第0920047576號令修正發布施行

臺北市政府地政處函 臺北市政府財政局等

92.10.17.北市地二字第09232955700號

說 明：

- 一、依奉交下行政院九十二年十月十五日院臺內字第0920047576B號函辦理。
- 二、檢送「平均地權條例施行細則」部分條文修正條文一份。

附件一

行政院函 國防部等

92.10.15.院臺內字第0920047576B號

主 旨：「平均地權條例施行細則」部分條文，業經本院於中華民國九十二年十月十五日以院臺內字第0920047576號令修正發布施行，請查照。

說 明：

- 一、本案係根據內政部九十二年八月二十五日台內地字第○九二○○六七八○七號函及平均地權條例第八十六條規定辦理。
- 二、檢送「平均地權條例施行細則」部分條文修正條文一份。

附件二

## 平均地權條例施行細則部分條文修正條文

第 二 條 (刪除)

第 三 條 本條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣（市）主管機關依都市計畫法第二十三條規定，釘立界樁及中心樁，並計算坐標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記。但都市計畫界樁及中心樁，在公告地價前六個月以內點交者，得俟規定地價或重新規定地價後三個月內辦理完竣。

地政機關依前項規定在已規定地價地區，辦理測量及分割登記後，應將都市土地或非都市土地，及使用分區或都市計畫公共設施用地之類別，並通知當地稅捐稽徵機關，據以註記稅籍。

第 五 條 本條例第三條第七款及第三十四條第二項所定建築改良物價值或價額，應由直轄市或縣（市）主管機關按查估當時該改良物現存價值估計後，提交地價評議委員會評定之。

第 七 條 本條例第十條所稱毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之加權平均數；於每年編製土地現值時，依第

六十三條規定計算之。

土地現值公告後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，於下次土地現值公告前依法徵收者，其公告土地現值仍應於公告徵收前依第六十三條規定重新計算，並公告之。

第十二條 土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明：

- 一、於開始興工改良之前，填具申請書，向直轄市或縣（市）主管機關申請驗證，並於工程完竣翌日起十日內申請複勘。
- 二、直轄市或縣（市）主管機關於接到申請書後派員實地勘查工程開始或完竣情形。
- 三、改良土地費用核定後，直轄市或縣（市）主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。

前項改良土地費用評估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

在實施建築管理之地區，建築基地改良得併同雜項執照申請驗證，並按宗發給證明。

第十五條 直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價前，應視實際需要，詳細查校土地所有權人或管理人住址及國民身分證統一編號或公司統一編號。遇有住址變更者，由地政機關逕行辦理住址變更登記，並通知土地所有權人或管理人。

第十七條 直轄市或縣（市）主管機關於公告申報地價期間，應設地價申報或閱覽處所。

前項處所設於土地所在地之鄉、鎮、市、區公所或管轄之地政事務所。但土地所有權人戶籍不在土地所在地之直轄市或縣（市）者，前項處所設於土地所在地之直轄市或縣（市）政府。

第二十一條 公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得依本條例第十六條規定辦理申報地價。

第二十七條 本條例第十八條規定之地價稅累進起點地價，其計算公式如附件一。

前項地價稅累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當期地價稅開徵前計算完竣，並分別報請中央主管機關、財政部備查。

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。

第三十四條 本條例第二十二條第一項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地。

第三十五條 非都市土地編為前條以外之其他用地合於左列規定者，仍徵收田賦：

- 一、於中華民國七十五年六月二十九日本條例修正公布施行前，經核准徵收田賦仍作農業用地使用者。
- 二、合於非都市土地使用管制規定作農業用地使用者。

第三十七條 徵收田賦之土地，依左列規定辦理：

- 一、第三十四條之土地，分別由地政機關或國家公園管理機關按主管相關資料編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 二、本條例第二十二條第一項但書規定之土地，由直轄市或縣（市）主管機關依地區範圍圖編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 三、第三十五條第一款之土地，由稅捐稽徵機關按本條例修正公布施行前徵收田賦之清冊課徵。
- 四、第三十五條及本條例第二十二條第一項但書規定之土地中供與農業經營不可分離之使用者，由農業機關受理申請，會同有關機關勘查認定後，編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 五、第三十五條第二款之土地中供農作、森林、養殖、畜牧及保育之使用者，由稅捐稽徵機關受理申請，會同有關機關勘查認定之。
- 六、非都市土地未規定地價者，由地政機關編造清冊送稅捐稽徵機關。
- 七、農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗中心等用地，由稅捐稽徵機關受理申請，會同有關機關勘查認定之。

第三十八條 本條例第二十二條第一項但書所定都市土地農業區、保護區、公共設施尚未完竣地區、依法限制建築地區、依法不能建築地區及公共設施保留地等之地區範圍，如有變動，直轄市或縣（市）主管機關應於每年二月底前，確定變動地區範圍。

直轄市或縣（市）主管機關對前項變動地區內應行改課地價稅之土地，應於每年五月底前列冊送稅捐稽徵機關。

第四十條 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合左列規定：

- 一、都市土地依法得核發建造執照，或非都市土地經編定為乙種建築用地屆滿五年。
- 二、無限建、禁建情事。

前項之地區範圍，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。

第四十二條 依本條例第二十六條規定加徵空地稅之倍數，由直轄市或縣（市）主管機關視都市發展情形擬訂，報行政院核定。

第四十三條 依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依左列規定辦理：

- 一、由直轄市或縣（市）主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。
- 二、依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，並連同財務計畫，簽報直轄市或縣（市）長決定。
- 三、經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。

依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。

依本條例第四十七條之一第二項規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。

第四十六條 照價收買土地設有他項權利者，他項權利補償費由直轄市或縣（市）主管機關於發給土地所有權人之補償地價內代為扣交他項權利人，並塗銷之。但他項權利價值之總和，以不超過該宗土地收買地價扣除土地增值稅及本條例第十一條規定補償耕地承租人之地價後之餘額為限。

前項權利價值經登記數額者，以登記之數額為準；未登記數額者，由直轄市或縣（市）地政機關通知權利人及義務人會同申報或協議定之；協議不成時，由地政機關估計後提交地價評議委員會評定之。

照價收買土地設有抵押權者，如其設定登記在耕地租約訂立之前，該抵押權人應優先於耕地承租人受償。

第一項規定，於地上建築改良物一併收買者，準用之。

第四十七條 依本條例規定照價收買之土地，其權屬為直轄市、縣（市）有。

前項土地，直轄市或縣（市）主管機關應於補償費發給完竣或依法提存後十日內囑託該管地政機關辦理登記，其為出租耕地者，並應辦理租約註銷登記。

依本條例第三十四條規定一併收買地上建築改良物者，準用前項之規定。

第五十四條 依本條例第三十六條第二項規定應減去之費用，包括改良土地費、工程受益費及土地重劃負擔總費用。

依前項規定減去之費用，應由土地所有權人於土地增值稅繳納前提出工程受益費繳納收據、直轄市或縣（市）主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書。

第六十條 依本條例第四十二條第四項規定減徵土地增值稅之重劃土地，以於中華民國六十六年二月二日本條例公布施行後移轉之左列土地為限：

- 一、在中華民國五十三年舉辦規定地價或重新規定地價之地區，於該次規定地價或重新規定地價以後辦理重劃之土地。
- 二、在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後始舉辦規定地價之地區，於其第一次規定地價以後辦理重劃之土地。

第六十一條 （刪除）

第六十二條 （刪除）

第六十三條 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理：

- 一、保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- 二、保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。

- 三、保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。
- 四、帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。
- 五、前四款以外之保留地，以毗鄰非保留地之區段地價平均計算。  
前項所稱平均計算，指按毗鄰各非保留地之區段線比例加權平均計算。  
都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

第八十一條 依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

第八十二條之一 直轄市或縣（市）主管機關辦理市地重劃範圍內之電力、電信、自來水管線工程所需費用，除法規另有規定，從其規定外，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）依下列分擔原則辦理：

- 一、位於國道、省道公路及直轄市所轄之快（高）速道路內應辦理永久拆遷之架空線路或管線者，所需遷移費用，依原設計標準，按拆遷工程費減去拆除材料價值後，由參加重劃土地所有權人負擔三分之一，管線事業機關（構）負擔三分之二。
- 二、附掛於前款道路上橋樑之管線，遇有橋樑拓寬或改建者，管線事業機關（構）應配合施工，並負擔全部遷移費用。
- 三、位於第一款道路以外土地內之既有架空線路或管線必須永久遷移者，管線事業機關（構）應立即配合辦理，並負擔全部遷移費用。
- 四、原有架空之電力線路應永久遷移，經重劃區要求改為地下化者，其遷移費用除依第一款及前款規定辦理外，其地下化所需變更設置費用扣除依原架空標準設計拆遷所需變更設置費用之差額，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。
- 五、應辦理臨時遷移之架空線路或管線者，由參加重劃土地所有權人負擔全部遷移費用。
- 六、新設電力採架空方式辦理者，其所需工程費用由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）各負擔二分之一；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。
- 七、新設電信採架空方式辦理者，其所需工程費用由管線事業機關（構）全部負擔；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由參加重劃土地所有權人負擔三分之一，管線事業機關（構）負擔三分之二。

八、新設自來水管線之工程費用，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。但因地形特殊需增加設備之工程費用者，得以個案協商方式辦理。

九、新設電力、電信管線工程需施設之電氣設備及纜線費用，由管線事業機關（構）全部負擔。

重劃區內天然氣、有線電視管線工程費用，由管線事業機關（構）全額負擔，其他管線以個案協商方式辦理。

土地所有權人自行辦理市地重劃管線工程費用之分擔，得以個案協商方式辦理。

第八十四條之一 依前條第三項規定留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用；其運用範圍如左：

一、道路、溝渠、橋樑之加強及改善工程。

二、雨水、污水下水道及防洪設施等改善工程。

三、人行道、路樹、路燈、號誌、綠化等道路附屬工程。

四、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、體育場等設施。

五、社區活動中心、圖書館。

六、改善既成公有公共建築物及其附屬設備。

七、社區環境保護工程。

八、該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。

九、其他經地方政府認定必要之公共設施工程。

十、地方政府視財源狀況及實際需要認定必要之第八款用地取得。

重劃由中央主管機關辦理者，應將前項費用撥交該管直轄市或縣（市）主管機關，並依前項規定辦理。

第一項專戶設立屆滿十五年者，得裁撤之。裁撤後所餘經費，應全數撥入該直轄市或縣（市）實施平均地權基金。

第九十條 依本條例第六十三條第一項規定註銷耕地租約者，如承租人依同條第二項第一款規定向出租人請求補償發生爭議時，得申請直轄市或縣（市）主管機關協調，協調不成，由承租人向法院訴請出租人給付。

第九十三條 依本條例第七十一條第一項規定，直轄市或縣（市）主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。

前項清查及處理要點，由中央主管機關定之。

第九十四條 直轄市或縣（市）主管機關依前條規定辦理清查時，對於超過十公畝之部分，不能供獨立使用者，得視土地坵形為百分之二十以內之保留。但其超過十公畝之部分，足供獨立使用者，仍應以十公畝為最高面積之限額。

第九十五條 土地所有權人所有尚未建築之私有建築用地面積超過十公畝，其超過部分屬於工業用地、學校用地及大規模建築用地者，如需保留，應由土地所有權人，於接獲出售或建築使用之通知之次日起一年內，擬具建築使用計畫書，報由各該主管機關，核轉中央主管機關或直轄市主管機關核定保留之。

前項經核定保留之土地，應於限期內依照計畫完成使用。其未依限按照計畫建築使用者，由直轄市或縣（市）主管機關限期令其出售，逾期得照價收買之。

第九十六條 本條例第七十二條但書所稱建設發展較緩之地段，指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建造執照之地區。其範圍由直轄市或縣（市）主管機關劃定，作為限制最高額土地之依據。

第九十七條 本條例第七十六條第二項所稱實際收回耕地屆滿一年之期間，依左列規定計算之：

- 一、土地所有權人與承租人協議終止租約者，自達成協議之次日起算。
- 二、由直轄市或縣（市）主管機關核定終止租約者，自核定終止租約送達之次日起算。
- 三、依本條例第七十八條第二項規定移送法院強制執行者，自執行完畢之次日起算。

第九十八條 本條例第七十七條第一項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第七十八條規定以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。

依本條例第七十七條第三項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。

第九十九條 依本條例第七十八條規定終止租約之土地，應於承租人領取補償費或補償費依法提存後，由直轄市或縣（市）主管機關逕行辦理終止租約登記。

## **「土地登記規則」部分條文，業經內政部於九十二年九月二十三日 以內授中辦地字第○九二○○八四四二三號令修正發布，並溯自同 年九月一日施行**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.10.3.北市地一字第09232833400號

說明：奉交下內政部九十二年七月二十九日內授中辦地字第○九二○○八三八一八一四號函辦理。

附件一

內政部函 司法院等

92.9.23.內授中辦地字第0920084424~4號

主旨：「土地登記規則」部分條文，業經本部於九十二年九月二十三日以內授中辦地字第0920084423號令修正發布，並溯自同年九月一日施行，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照並轉知所屬。

附件二

內政部令

92.9.23.內授中辦地字第0920084423號

修正「土地登記規則」部分條文，並自中華民國九十二年九月一日施行。

## 附「土地登記規則」部分條文

### 附件三

#### 土地登記規則部分條文

第十二條 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

第三十九條 法定代理人處分未成年人或禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。

前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時，不適用之。

親屬會議允許之證明文件應記載全部會員之姓名並簽註其資格符合民法第一千一百三十一條及第一千一百三十三條規定，且由允許之會員簽名。

繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前三項規定辦理。

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名。

（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。

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。

第一百三十五條 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：

- 一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。

二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。

前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。

第一項所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。

登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人提出異議者，依公告結果辦理更正登記；如有異議者，依土地法第五十九條第二項規定處理。

## 「地籍測量實施規則」第一百九十六條之一、第二百十四條、第二百六十六條條文，業經內政部九十二年十月二十七日台內地字第○九二○○六八三五五號令修正發布

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市府地政處測量大隊

92.10.30.北市地一字第09233078000號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月二十七日台內地字第○九二○○六八三五五號函辦理。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處第一科（請刊登法令月報）（均含附件）

附件一

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

92.10.27.台內地字第09200683555號

主 旨：「地籍測量實施規則」第一百九十六條之一、第二百十四條、第二百六十六條條文，業經本部於九十二年十月二十七日以台內地字第09200683555號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請 查照，並轉知所屬。

附件二

內政部令

92.10.27.台內地字第09200683555號

修正「地籍測量實施規則」第一百九十六條之一、第二百十四條、第二百六十六條條文。

附「地籍測量實施規則」第一百九十六條之一、第二百十四條、第二百六十六條條文

附件三

地籍測量實施規則第一百九十六條之一、第二百十四條、第二百六十六條條文

第一百九十六條之一 （刪除）

第二百十四條 申請人申請複丈案件，有下列情形之一者，得於五年內請求退還其已繳土地複丈費：

- 一、申請人在原定複丈日期一日前撤回申請者。
- 二、申請再鑑界，經查明第一次複丈確有錯誤者。
- 三、經通知補正逾期未補正而駁回者。
- 四、其他依法令應予退還者。

申請人於五年內重新申請複丈者，得予援用未申請退還之土地複丈費。

第二百六十六條 申請人申請建物測量案件，有下列情形之一者，得於五年內請求退還其已繳建物測量費：

- 一、申請人在原定測量日期一日前撤回其申請者。
- 二、經通知補正逾期未補正而駁回者。
- 三、其他依法令應予退還者。

申請人於五年內重新申請建物測量者，得予援用未申請退還之建物測量費。

## 檢送「臺北市受理土地法第三十四條之一第六項共有物分割糾紛調處案件前置作業程序」及流程圖各乙份，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

92.10.1.北市地一字第09232749200號

說明：依本處九十二年九月十七日北市地一字第○九二三二五四八二○○號函續辦。

附件

### 臺北市受理土地法第三十四條之一第六項共有物分割糾紛調處案件前置作業程序

一、臺北市（以下簡稱本市）受理土地法第三十四條之一第六項規定之共有物分割糾紛調處案件，為能提供本市不動產糾紛調處委員會（以下簡稱委員會）充分資訊以作出適當裁處，發揮調處之功能，特訂定本作業程序。

二、為辦理共有物分割糾紛調處案件前置作業，由地政事務所主任或秘書擔任召集人組成審查小組召開前置會議，成員由下列人員組成：

- (一) 第一課課長。
- (二) 第一課專員一人。
- (三) 第二課課長。
- (四) 第二課承辦人員一人。

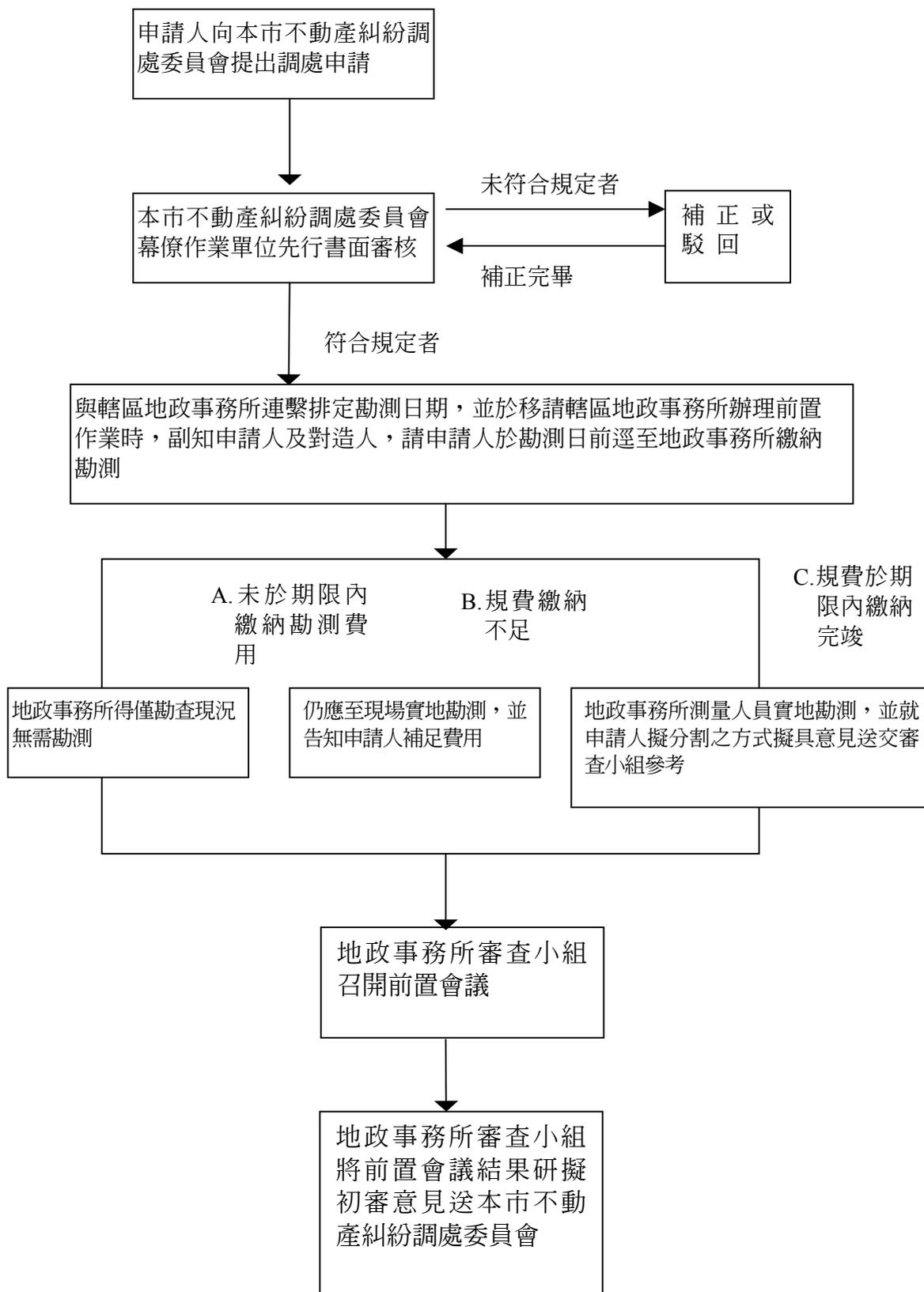
地政事務所如認為有增加成員之必要者，得自行酌予增加。

受理跨所共有物分割糾紛調處案件時，由土地所在之地政事務所分別辦理實地勘測，並由臺北市政府地政處（以下簡稱地政處）指定召開前置會議之地政事務所。

三、本市受理共有物分割糾紛調處案件後，由委員會幕僚作業單位進行書面審核，未符合法令規定者，通知限期補正或予以駁回。

- 四、糾紛調處案件經審核符合法令規定者，即與轄區地政事務所連繫排定勘測日期，並於移請該轄區地政事務所辦理前置作業時，副知申請人及對造人，請申請人於勘測之日前逕至地政事務所繳納勘測費用。
- 前項勘測費用依申請人所提分割方案，逐案計收。
- 第一項勘測費用申請人未於勘測之日前繳納者，地政事務所得僅勘查現況無需測量，並敘明處理情形函復地政處。若申請人繳納規費不足額時，地政事務所仍應至現場實地勘測，並告知申請人補足勘測費用。若申請人未於勘測完成三日內補足勘測費用時，地政事務所應敘明處理情形函復地政處。
- 五、地政事務所接獲糾紛調處案，應指派測量人員實地勘測，並就申請人擬分割方式之合理性及適法性先行擬具意見送交審查小組參考。
- 前項測量人員於實地勘測時，得視實際狀況現場拍攝照片以為輔助。
- 六、地政事務所審查小組召開前置會議時，應依下列規定辦理：
- (一) 訂期以書面通知申請人及對造人到場陳述意見。
  - (二) 由測量人員就實地勘測結果予以說明。
  - (三) 當事人雙方達成協議時，地政事務所應作成書面紀錄，並請申請人以書面向地政處申請撤回調處案。
  - (四) 當事人雙方或任何一方未到場或雙方意見不一致時，地政事務所應研析案情，並擬具初審意見及檢附相關資料送交地政處提供委員參考。
- 七、審查小組召開前置會議時，得通知地政處指派人員列席。
- 八、地政事務所自排定勘測日起，至將前置會議紀錄函送地政處之辦理期限以十五日為原則。
- 九、委員會召開會議時，地政事務所應製作簡報資料，向委員解說實地勘測結果。
- 十、委員會作成之調處結果如與申請人所提分割方案相同，則當事人持該調處紀錄及成果圖向地政事務所申辦標示分割時免再繳納勘測費用，如調處結果與申請人所提分割方案不同時，仍應請申請人繳納勘測費用。

臺北市受理土地法第三十四條之一第六項共有物分割糾紛調處案件前置作業流程圖



## 內政部令為配合土地登記規則第七十六條之刪除，修正「時效取得地上權登記審查要點」第十六點乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.10.28.北市地一字第09233045000號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月十七日內授中辦地字第○九二○○八四四五六號令辦理，隨文檢附上開令影本乙份。
- 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、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、臺北市府地政處第一科（請刊登法令月報）（二份）

附件一

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

92.10.17.內授中辦地字第0920084456號

土地登記規則業經本部九十二年七月二十九日內授中辦地字第0920083817號令及同年九月二十三日內授中辦地字第0920084423號令修正發布，並自九月一日施行，配合土地登記規則第七十六條之刪除，本部所訂「時效取得地上權登記審查要點」第十六點修正如附件，請查照轉知。

附件二

時 效 取 得 地 上 權 登 記 審 查 要 點	修 正 後	修 正 前	修 正 說 明
十六、土地所有權人或管理 者在公告期間內有異 議，應附具文件，向 該管縣市登記機關以 書面提出。因異議而 生土地權利爭執時， 依土地法第五十九條 第二項處理。	十六、土地所有權人或管理 者在公告期間內有異 議，應附具文件，向 該管縣市登記機關以 書面提出。因異議而 生土地權利爭執時， 依土地法第五十九條 第二項處理。	十六、土地所有權人或管理 者在公告期間內有異 議，應附具文件，向 該管縣市登記機關以 書面提出。因異議而 生土地權利爭執時， 依土地法第五十九條 第二項及土地登記規 則第七十六條處理。	為配合土地登記規則第七十 六條刪除，爰將後段「及土 地登記規則第七十六條」等 字刪除。

## 內政部函為都市計畫農業區、保護區之土地，辦理分割或移轉時，地政事務所是否需主動報請違規取締小組勘查乙案

臺北市府地政處函 臺北市府建設局、臺北市各地政事務所

92.10.30.北市地一字第09233077500號

說 明：奉交下 內政部九十二年十月二十七日台內地字第○九二○○一四二七一號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會

92.10.27.台內地字第0920014271號

主旨：關於 貴會函為，都市計畫農業區、保護區之土地，辦理分割或移轉時，地政事務所是否需主動報請違規取締小組勘查乙案，復如說明二，請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會九十二年十月二日農企字第○九二○一五六二二七號函辦理；兼復 貴會九十二年九月五日全地公（三）字第九二八七○號函。
- 二、案經函准行政院農業委員會首揭函以：「按農業用地其法律依據及範圍包括『依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地』，為農業發展條例施行細則第二條第一項所明定，又『直轄市或縣（市）政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。』、『農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。』分別為農業發展條例第三十二條第一項及第六十九條第一項所明定，而都市計畫法第七十九條及第八十條亦針對都市計畫範圍內土地之使用，規定違反本法或各級政府依本法所發布之命令者，應即處以一定罰則。是以，農業用地違規使用之稽查及取締，非謂都市計畫農業區已非屬農業發展條例第三條第十一款法定之耕地定義即可有所不同。 貴部為區域計畫法及都市計畫法之中央主管機關，農地亦屬土地之一種，基於落實農地農用政策及提高行政效能考量，以行政規則規範基層地政事務所辦理土地分割測量時，發現有違規使用情事，應同時逕報直轄市或縣（市）政府之區域計畫法或都市計畫法主管機關依法核處，依法似無不合，且與農業發展條例第十六條或第三十一條之規定無涉。」是以營建及地政機關應配合上開規定辦理。

**內政部函為有關同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.10.13.北市地一字第09232886800號

說明：

- 一、依內政部九十二年十月六日內授中辦地字第○九二○○八四四四三號函辦理，隨函檢送上開號函及本處九十二年六月二十六日北市地一字第○九二三一七七五二○○號函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、本處第一科、本處第二科（隨函檢送內政部上開號函影本乙份）。

附件一

內政部函 臺北市府地政處

92.10.6.內授中辦地字第0920084443號

主旨：關於同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關得否以分開登記次序並分別發給土地、建物所有權狀之方式辦理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年六月二十六日北市地一字第092317752200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。」信託係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產權為中心之法律關係（信託法第一條立法理由參照）。受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（信託法第二十二條立法理由參照）；次按，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立，法務部八十八年六月十七日法律字第○二一七五五號函參照，合先說明。
- 三、本件信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部中部辦公室

92.6.26.北市地一字第09231775200號

主旨：數委託人辦理信託登記予同一受託人及受託人就不同委託人之土地申辦合併、共有物分割登記時其委託人權利範圍如何認定？應否予分別發給權利書狀疑義乙案，報請核示。

說明：

- 一、按「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」、「所有權移轉案件，權利人之登記次序以該地號、建號所有權部登記次序之最大值加『1』，開始順序編號，如該權利人在該地號、建號上已有持分資料時，則沿用原登記次序（由審查人員查填），但取得持分與原有之持分型態不同者（如分別共有與共同共有）或共有物分割案件，不在此限。」分為土地登記規則第六十六條第三項及鈞部訂頒之土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第十章、三、（三）、第十五點(4)所明定，是以同一地號上所有權人分開繕狀之情形，除上開規定外，別無其他情形。
- 二、本案之案例係委託人（土地所有權人何彭瑞珠等十三人）將其所有本市信義區雅祥段四小段四七六地號土地權利範圍分別為42/10000、70/20000、25/10000、31/10000、50/10000、30/10000、30/10000、26/10000、19/10000、35/10000、60/10000、30/10000、60/10000合計473/10000於九十一年八月二十三日以松信字第四十一至五十三號登記案辦理信託登記予

東亞建築經理股份有限公司，因該案非屬土地登記規則第六十六條第三項規定之情形，亦非屬土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範中所謂「取得持分與原有之持分型態不同者（如分別共有與共同共有）或共有物分割案件」，故地政事務所將持分合計，作一登記次序並繕發一張權利書狀（於其他登記事項欄註記各委託人姓名及其權利範圍）辦理，依規定並無不合。

三、惟前開登記方式，如再與其他土地申辦合併或共有物分割登記時，於辦理地價異動或地價改算作業時因各委託人之權利範圍不明確，則有下列問題產生：

（一）依平均地權條例第三十八條之一及土地稅法第三十一條之一規定，信託土地移轉時，係以信託登記前委託人原有之前次移轉現值核計土地增值稅。故辦理地價異動或地價改算工作時，依規定不得將各委託人之申報地價、前次移轉現值合併改算，應將各委託人及受託人自有土地之申報地價及前次移轉現值分別計算並分別登載。次查「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，同一登記次序之所有權人僅能登載一個申報地價，但可登記多筆前次移轉現值，惟該資料並無委託人之統一編號欄位，無法分別列出各委託人之地價資料，故現行辦理信託登記地價異動，係於地價備註事項欄以代碼 14（其他）分別註記各委託人之相關地價資料，惟列印謄本時，依系統規範規定無法列印出代碼 14 之註記事項，是以謄本中無法列明各委託人之地價資料，亦無法以地價異動檔通報稅捐機關。

（二）同一地號辦竣信託登記後，受託人就不同委託人之土地與其他土地申辦合併或共有物分割登記時，其合併後或共有物分割後之權利範圍，因係由受託人就信託土地與其他土地所有權人協議權利範圍，而無原委託人之合併後或共有物分割後之權利範圍，致無法分別計算與登載原委託人合併後或共有物分割後之申報地價及前次移轉現值。

四、為解決前點（一）、（二）之問題，如數委託人信託登記予同一受託人即以分開登記次序並分別發給權利書狀之方式辦理，且信託後如再與其他土地合併或共有物分割時，其合併或共有物分割後之權利範圍如仍由受託人就原各個委託人之持分土地與其他土地所有權人協議其權利範圍，或仍以各委託人協議其權利範圍，則各委託人及受託人之相關地價異動及地價改算可分別辦理，亦即上述之問題可迎刃而解；惟此登記方式與土地登記規則第六十六條第二項規定不符，且受託人仍必須就原各個委託人之持分與其他土地所有權人協議權利範圍，或仍以各委託人出面協議權利範圍，似與信託意旨不合是否適法，殊值商榷，故本案似宜循修正地價之系統規範為宜，抑或應如何為當，因涉及登記法規如何配合地價之分算問題，請鈞部速邀集有關單位研商以資解決。

## 內政部函釋黃冠源君代理廖陳玲珠君等人申辦信託登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市古亭地政事務所

92.10.20.北市地一字第09232952200號

說 明：

一、依內政部九十二年十月十三日內授中辦地字第○九二○○一七○○五號函辦理

及依本處九十二年八月二十七日北市地一字第○九二三二四一三六○○號函附會議紀錄續辦，兼復貴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，隨文檢附內政部上開號函影本乙份。

- 二、本案經報奉內政部前揭函核復略以「……二、案經函准法務部九十二年十月六日法律字第○九二○○三八九二一號函略以：『二、按信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」準此，信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或為其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限；倘受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式上所有人，似不符信託法第一條所規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，從而應非屬我國信託法上所稱之信託。三、次按受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託，或稱指示信託。事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與前開所述委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託，並不相同。綜上所述，本件信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人之同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔，參酌上開說明，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。』本部同意上開法務部意見。」，本案請依上開內政部函釋辦理。

附件一

內政部函 臺北市府地政處

92.10.13.內授中辦地字第0920017005號

主旨：關於貴轄古亭地政事務所受理黃冠源君代理廖陳玲珠君等人申辦信託登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年九月一日北市地一字第09232485800號函。
- 二、案經函准法務部九十二年十月六日法律字第0920038921號函略以：「二、按信託法第一條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』準此，信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或為其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限；倘受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式上所有人，似不符信託法第一條所規定『受託人依信託本旨管理或處分信託財產』之要件，從而應非屬我國信託法上所稱之信託。三、次按受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託，或稱指示信託。事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與前開所述委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託

，並不相同。綜上所述，本件信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人之同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔，參酌上開說明，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。」本部同意上開法務部意見。

三、隨文檢附法務部九十二年十月六日法律字第0920038921號函影本乙份供參。

附件二

法務部函 內政部

92.10.6.法律字第0920038921號

主旨：關於臺北市古亭地政事務所受理黃冠源君代理廖陳玲珠君等人申辦信託登記疑義乙案，本部意見如說明二至四。請 查照參考。

說明：

- 一、復 貴部九十二年九月四日內授中辦地字第○九二○○一四六八一號函。
- 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，除須有信託財產之移轉或其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限；倘受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式上所有人，似不符合信託法第一條所規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，從而應非屬我國信託法上所稱之信託，合先說明。
- 三、次按受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託，或稱指示信託。事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與前開所述委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託，並不相同。
- 四、綜上所述，本件信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人之同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔，參酌上開說明，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。

**函轉內政部九十二年十月七日內授中辦地字第0920084076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

92.10.17.北市地一字第09232959900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 本部總務司（中）（刊登公報）

92.10.7.內授中辦地字第0920084076號

- 一、查拍賣依民法第三百九十一條至第三百九十七條規定，為特種買賣之一種，即係由多數應買人公開出價中，擇其最高者，與其訂立契約之一種競爭買賣（法務部七十三年六月二十九日法七十三律字第七一三八號函參照），其性質通說解釋為買賣之一種。在民事強制執程序，執行法院拍賣不動產之方法，依強制執行法第八十五條規定，得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。又民法所稱委任者，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。至於以代理投標法院拍賣不動產為業務者，按本部八十九年十二月二十六日台（八九）內中地字第八九八〇四七四號書函意旨，其性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與不動產經紀業管理條例所稱之「仲介業務」無異，自應受同條例之限制，而仲介業務依同條例第四條第五款規定則指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
- 二、關於金融機構聲請法院拍賣之房屋，由該金融機構為有意購買之民眾代為投標，並與民眾簽訂委任代標契約，該委任契約之買賣標的係專對金融機構本身聲請拍賣之法拍屋，非為一般不特定範圍之法院拍賣標的者，固屬金融機構為加速處理不良債權所考量採取之方式，惟法院拍賣房屋之應買人係以本人（民眾）名義為投標人而由金融機構代為向執行法院投標，即該金融機構以代理人立場，於代理權限內以本人名義向法院拍賣房屋為投標之意思表示，其投標所生效力直接歸屬於本人，自不問金融機構在約定範圍內有否決定投標價格之權限或是否收取報酬，從而應屬不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱從事不動產買賣代理之仲介業務，其執行該項業務自應受該條例之限制，始落實該條例之立法精神。

**為配合本府公文書全面橫式書寫推動方案，修正本處原訂頒「臺北市政府地政處受理地籍藍曬圖暨多目標地籍圖申請（購）作業要點」之申請書格式如附件，並自即日起開始實施**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊

92.9.16.北市地一字第09232633300號

說 明：

- 一、依本處「公文書橫式書寫推動方案」定期檢討工作小組會議紀錄六、結論（三）「各科室之各類書表、圖表、附件、報表、表單（包含請購單、憑證黏貼用紙）、收據及相關文件等於九月底前完成橫式編排提小組會議討論」規定辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年十一月二十六日府法秘字第八八〇五二〇五八〇〇號函轉貴會八十八年七月二十日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）、臺北市政府法規委員會、臺北市各地政

事務所、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）。

收件日期	年 月 日	規 費	新台幣 元
收件字號		收 據 字 號	

地籍藍曬圖暨多目標地籍圖（含彩色版）曬發（繪製）申請書					
受 理 機 關 臺北市政府地政處測量大隊					
申 請 項 目		<input type="checkbox"/> 地籍藍曬圖 <input type="checkbox"/> 多目標地籍藍曬圖 <input type="checkbox"/> 彩色版多目標地籍圖			
請 就 申 請 事 項 <input type="checkbox"/> 欄 打 <input checked="" type="checkbox"/> 打					
區	段	小段	圖 幅 號 碼	份 數	張 數
合 計					
申 請 人		通 訊 處		簽 章	
身 分 證 字 號		電 話			
辦 理 經 過		收 費 曬（繪）製		領 件 歸 檔	
辦 理 日 期					
承 辦 人					

## 有關台端等二人函詢「逢達土地登記專業代理人事務所」得否執行都市更新之規劃業務乙案

臺北市政府地政處函 凌蓓君、李鴻容君

92.10.6.北市地一字第09232783000號

說 明：

- 一、依內政部九十二年九月二十六日內授中辦地字第○九二○○八四○六三號函辦理並復台端等二人九十二年八月二日、八月四日及八月十三日陳情書。
- 二、案經報奉內政部前揭號函復略以：「……二、查地政士法第十六條規定：『地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。』，貴處所提進行都市更新重建規劃工作非屬上開各款所列之業務。三、本案另據本部營建署九十二年九月十五日營署都字第○九二○○五四六二一號書函示，都市更新條例及其相關子法並無明文規定都市更新事業實施者（更新會）研擬都市更新事業計畫、權利變換計畫草案委託對象資格之限制。按旨揭規劃業務並非以具有地政士資格者始得辦理，似與地政士法第十六條規定有別。綜上，本案領有開業執照未加入地政士公會之地政士，受託辦理都市更新重建規劃工作業務，並不涉及地政士法第五十條第二款規定。」。
- 三、另台端九十二年八月十三日函詢逢達土地登記專業代理人事務所之營業登記事項有否都市更新之規劃乙項，案經函准本市商業管理處九十二年八月二十九日北市商一字第○九二三三一二五○○○號函復略以：「准經濟部九十二年四月十一日商字第○九二○○五三○七八○號函釋：『專門技術人員之職業範圍，尚非公司或商業得登記經營之營業項目。』是以土地登記專業代理人事務所非屬營利事業統一發證範圍……」，請卓參。

## 內政部函為關於地政士法第五十條第一款之處罰，是否應由行為所在地直轄市或縣（市）主管機關辦理疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

92.10.8.北市地一字第09232871600號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月三日內授中辦地字第○九二○○一五五四五號函副本辦理，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 彰化縣政府

92.10.3.內授中辦地字第0920015545號

主旨：貴府函為地政士法第五十條第一款之處罰，是否應由行為所在地直轄市或縣（市）主管機關辦理疑義案，請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年九月十日府地籍字第0920168642號函。
- 二、查地政士法第三條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣市政府。」，又同法第七條規定：「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。」，次查同法第四十九條規定：「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」，同法第五十條規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：一、未依法取得開業執照。二、領有開業執照未加入公會。三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。四、開業執照經撤銷或廢止者。五、受停止執行業務處分。」，有關違反地政士法第五十條第二款、第三款或第五款情事時，依地政士法第三條及第七條規定意旨，應由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關處罰，俾事權統一；另如違反地政士法第四十九條或第五十條第一款、第四款情事時，則由行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關處罰。

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

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.10.8.北市地一字第09232872000號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月三日內授中辦地字第○九二○○一六七四○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 桃園縣土地登記代理人職業工會

92.10.3.內授中辦地字第0920016740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、復貴會九十二年十月一日申請書。
- 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。

## 內政部釋示有關土地所有權狀或他項權利證明書滅失申請補給登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

92.10.9.北市地一字第09232859400號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十月三日內授中辦地字第○九二○○一六五九五號函辦理及依本處九十二年九月二十五日北市地一字第○九二三二六六二八○○號函續辦，隨文檢附上開內政部函影本乙份。
- 二、本案經報奉內政部前開函核復略以：「……二、土地登記規則第一百五十五條第二項規定：『……。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。』依上開規定申請書狀補給案件除登記名義人親自到場辦理外，亦可透過公證、認證等方式辦理。來文所述有關陳永崇先生代理華泰商業銀行股份有限公司申辦土地及他項權利證明書書狀補給登記，仍請依上揭規定辦理。」，故本案仍請依上開內政部函釋辦理。
- 三、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、臺北市士林地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所及本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.10.3.內授中辦地字第0920016595號

主 旨：有關土地所有權狀或他項權利證明書滅失申請補給登記疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴處九十二年九月二十九日北市地一字第○九二三二七六三七○○號函。
- 二、土地登記規則第一百五十五條第二項規定：「……。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。」依上開規定申請書狀補給案件除登記名義人親自到場辦理外，亦可透過公證、認證等方式辦理。來文所述有關陳永崇先生代理華泰商業銀行股份有限公司申辦土地及他項權利證明書書狀補給登記，仍請依上揭規定辦理。

- 三、建議將「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或足資證明法人之印鑑或印信者」納入土地登記規則第一百五十五條第二項之除外規定乙節，業經錄案留供本部提相關會議時討論。

## **內政部函為關於地政士僱用之登記助理員，除送件及領件外，可否辦理補正乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所等

92.10.14.北市地一字第09232917300號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月八日內授中辦地字第○九二○○一六五四六號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.10.8.內授中辦地字第0920016546號

主 旨：有關地政士僱用之登記助理員，除送件及領件外，可否辦理補正乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據高雄市政府地政處九十二年九月二十五日高市地政一字第0920015790號函及陳嘉興先生九十二年九月二十三日電子郵件辦理。
- 二、依據地政士法第二十九條第一項前段規定：「地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。」，另本部八十五年五月十五日台（八五）內地字第八五○五一七八號函釋土地登記規則第三十七條「親自到場」規定，有關土地登記申請之案件依法需補正者，除純為補送有關資料書件及補正事項係屬政府機關記載內容有誤之文件或申請人基本身分資料有誤需要更正且有案可稽者外，其餘之補正案件，代理人均應親自到場辦理。準此，有關補正案件如符合上開函釋事項，得由登記助理員辦理補正。但登記機關認為有必要，仍得請地政士本人到場。

**有關內政部九十年十月十六日台內地字第九○七七六八三號令，業經該部於九十二年十月二十三日以台內地字第○九二○○六二一○一號函示自即日起停止適用，隨文檢附部函乙份**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市政府公報）、臺北市府工務局

92.10.28.北市地二字第09233046300號

說 明：依內政部前揭號函辦理。

附件

內政部函 臺中縣政府

92.10.23.台內地字第0920062101號

主旨：關於 貴縣辦理台中生活圈四號線道路公共設施保留地地價訂定乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府九十二年九月一日府地價字第○九二○二三五五○三號函。
- 二、貴府辦理台中生活圈四號線道路公共設施保留地地價訂定乙案，因兩側所毗鄰非保留地均屬非都市土地之地價區段，依本部九十年十月十六日台內地字第九○七七六八三號令略以：「都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地係指毗鄰同一直轄市、縣（市）轄區內都市計畫區之非公共設施保留地為限」，致無依規定可納入平均計算之非公共設施保留地，無從依據平均地權條例施行細則第六十三條規定查估公告土地現值，滋生疑義乙案。案經本部於本（九十二）年九月二十九日召開會議研商，按平均地權條例第十條及同條例施行細則第六十三條第一項第四款規定：「本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。……」、「帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。」之規定，對毗鄰兩側之非公共設施保留地並未限定「同一直轄市、縣（市）轄區內」或「都市計畫區內」，上開九十年十月十六日台內地字第九○七七六八三號令因有限縮上開規定之虞，自即日起停止適用。本案仍請依平均地權條例第十條及同條例施行細則第六十三條辦理。

**檢送內政部九十二年十月二十七日台內地字第○九二○○六五四○八號令及「公共設施保留地地價加權平均計算方式須知」，請刊登市政府公報**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

92.10.30.北市地二字第09233083000號

說明：依內政部前揭號令辦理。

附件一

內政部令 總務司（刊登公報）

92.10.21.台內地字第0920065408號

訂定「公共設施保留地地價加權平均計算方式須知」，並自九十二年十月十七日生效。

附「公共設施保留地地價加權平均計算方式須知」。

附件二

## 公共設施保留地地價加權平均計算方式須知

### 一、採人工作業加權平均計算者：

- (一) 依地價調查估計規則第三條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (二) 以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。
- (三) 以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具，量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度），其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。
- (四) 以各區段線長度之和為總長度。
- (五) 以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

### 二、採電子作業加權平均計算者：地價區段圖由電腦產製時，由電腦量測各區段線長度，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。再按各區段線長度比例及區段地價加權平均計算。

### 三、公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相毗鄰者，則不計入加權平均計算。

### 四、計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表（如附件一），並參考公共設施保留地地價加權平均計算圖例（如附件二）計算。

附件（一）

公共設施保留地地價加權平均計算表

編號：

年期	區段 編號	區段 範圍	
區 段 地 價 計 算	毗鄰各非公共設施保留地		
	區段號	區段線長度	區段地價（元/平方公尺）
		合計	

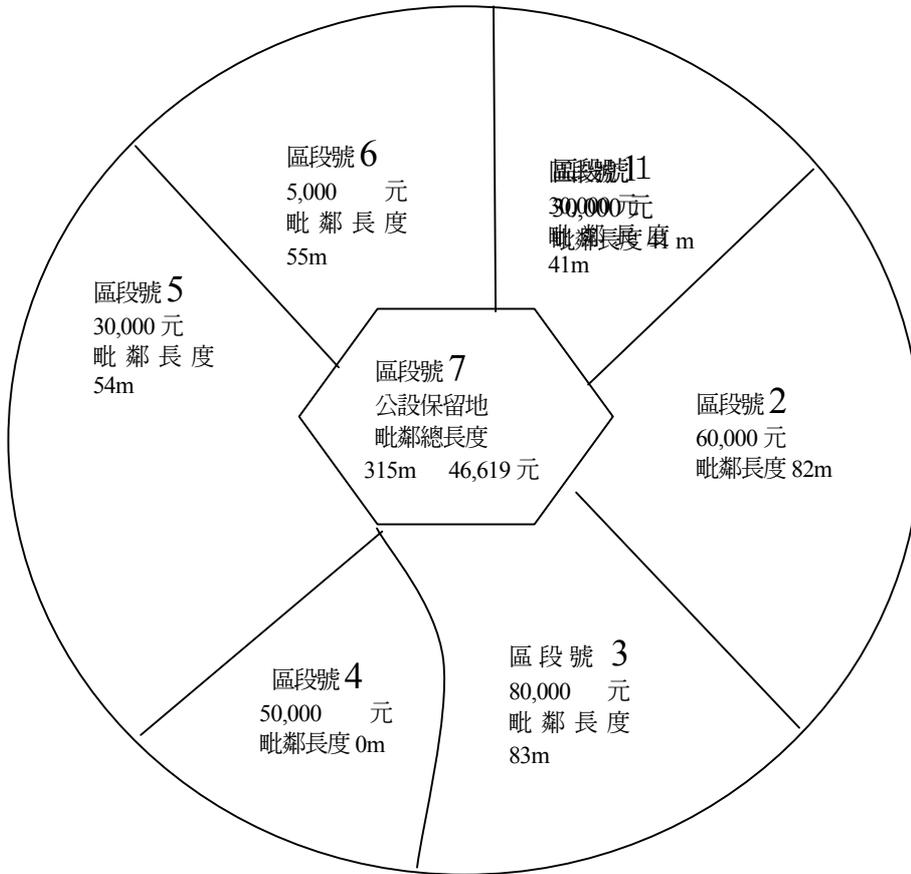
主任（局長）：

課（股）長：

承辦員：

填寫日期： 年 月 日

附件（二）公共設施保留地地價加權平均計算圖例



圖例一

圖例一

公共設施保留地地價加權平均計算表

編號：1

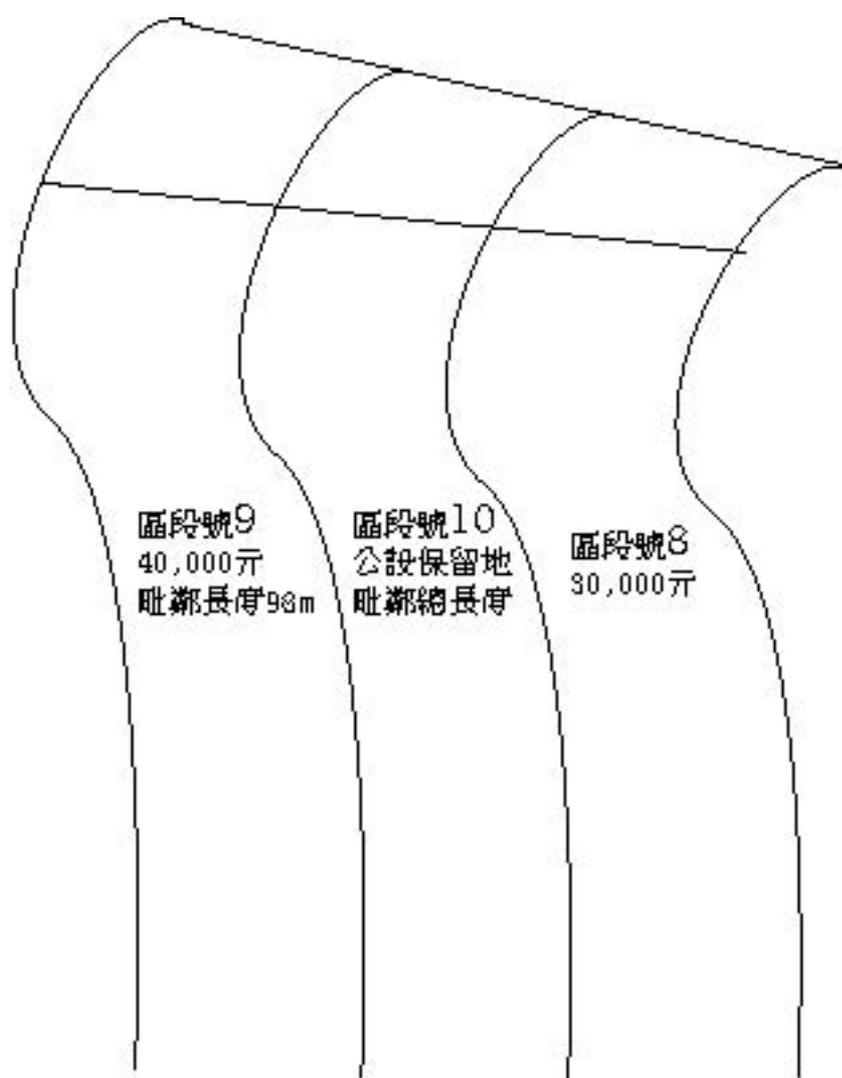
年期	93	區段 編號	7	區段 範圍	略（請詳細填寫）
區 段 地 價 計 算	毗鄰各非公共設施保留地				
	區段號	區段線長度		區段地價（元/平方公尺）	
	1	41		30,000	
	2	82		60,000	
	3	83		80,000	
	4	0		50,000	
	5	54		30,000	
	6	55		5,000	
	合計	315		46,619	

主任（局長）：

課（股）長：

承辦員：

填寫日期： 年 月 日



圖例二 公共設施保留地地價加權平均計算表

編號：2

年期	93	區段 編號	10	區段 範圍	略（請詳細填寫）
區 段 地 價 計 算	毗鄰各非公共設施保留地				
	區段號	區段線長度		區段地價（元/平方公尺）	
	8	87		30,000	
	9	98		40,000	
	合計	185		35,297	

主任（局長）：

課（股）長：

承辦員：

填寫日期： 年 月 日

**有關已公告徵收等待拆除之房屋是否應由需地機關編列預算代為繳納房屋稅乙案，檢送財政部九十二年九月三十日臺財稅字第○九二○四五六一八○號函影本一份**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第五科、臺北市土地重劃大隊

92.10.14.北市地四字第09232880600號

說明：

- 一、依本府捷運工程局九十二年十月八日北市捷權字第○九二三二五一七一○○號函轉財政部首揭號函影本辦理。
- 二、副本含附件抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）、本處第四科。

附件

財政部函 臺北市政府

92.9.30.台財稅字第0920456180號

主旨：關於已公告徵收等待拆除之房屋是否應由需地機關編列預算代為繳納房屋稅一案，復請 查照。

說明：

- 一、依據 貴府九十二年八月二十日府捷權字第○九二一六九三五五○○號函及內政部九十二年八月二十九日台內地字第○九二○○一二四二六號函辦理。
- 二、依房屋稅條例第四條第一項規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。又依土地徵收條例第二十一條第一項規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」準此，已公告徵收發放補償費完竣之房屋，已為徵收機關（需用土地人）所有，其等待拆除之房屋，除符合房屋稅條例第十四條免稅規定者外，自應依房屋稅條例第四條第一項規定及本部七十年十一月十三日台財稅第三九五九七號函，向徵收機關（需用土地人）課徵房屋稅。
- 三、至於本部八十一年十一月十一日台財稅第八一一六七九九五一號函與內政部台內地字第八一八六九一三號函會銜修正發布之「各機關徵收土地代扣稅捐及減免土地稅聯繫要點」（附影本）並未經本部與內政部會銜廢止，故仍有其適用（已編入本部八十八年版土地稅法令彙編）。上揭要點第六點第一項規定：「稅捐稽徵機關應依辦理徵收土地之機關或地政機關所送補償清冊所載土地及建築改良物之標示及徵收日期，予以核定徵免土地稅及房屋稅。」，貴府來函檢附該要點第六點第一項規定「稅捐稽徵機關……予以核定免徵土地稅及房屋稅。」應係誤植，併此敘明。

**有關土地徵收條例第三十五條規定所謂「應有之負擔」未領取，得否存入保管專戶乙案，業經內政部九十二年九月二十四日台內地字第○九二○○一三一六六號函釋在案，請惠予刊登市府公報**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

92.10.1.府地四字第09224457100號

說 明：

- 一、依內政部首揭號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第四科、本府地政處第五科。

附件

內政部函 台南市政府

92.9.24.台內地字第0920013166號

主 旨：有關貴府函為土地徵收條例第三十五條規定所謂「應有之負擔」未領取，得否存入保管專戶乙案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、復 貴府九十二年九月四日南市地權字第○九二一四五一八八七○號函。
- 二、按「被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。」「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。……」分為土地徵收條例第三十六條及平均地權條例第十一條所明定，被徵收之土地，其他項權利之處理應依上開土地徵收條例第三十六條規定辦理，並於當事人協議不成時，將補償費依同條例二十六條規定存入土地徵收補償費保管專戶。另依上開平均地權條例第十一條規定應補償耕地三七五租約承租人之地價，亦屬徵收補償費之範疇，未能受領時，自得存入專戶保管。

**關於內政部函釋有關信託財產被徵收後，其登記名義人（即受託人）領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，是如被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合乙案，請刊登市府公報**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

92.10.1.府地三字第09224503600號

說 明：依內政部九十二年九月二十六日台內地字第○九二○○一三四一五號函辦理。  
（隨文檢送上開函影本）

附件

內政部函 臺北市政府

92.9.26.台內地字第0920013415號

主旨：貴府函為吳沛融先生申請領取貴市內湖區東湖段七小段五一九—一地號等二筆土地地價補償費是否符合領取資格乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年五月二十七日府地三字第○九二○二○八五二○○號函及同年八月二十八日府地三字第○九二一五七○五六○○號函。
- 二、按「被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。」為土地徵收條例第二十四條第一項所明定。次依信託法第一條規定，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。又同法第六十二條及第六十六條規定，信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅，信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於第六十五條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。故有關信託財產被徵收後，其登記名義人（即受託人）領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，是如被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合，惟為避免損及委託人或受益人之權益，請貴府於通知所有權人領取補償費時，一併通知委託人或受益人，至其領取補償費後如何處理，係信託雙方之私權關係，自應由受託人依信託本旨為之。
- 三、前開意見並經函准法務部九十二年九月十二日法律決字第○九二○○三七三七一號函同意在案。

## 關於徵收計畫範圍內流失之私有土地，辦理徵收補償相關疑義乙案

內政部函 交通部等

92.10.6.台內地字第0920071015號

說明：

- 一、按本部八十八年八月三十一日台內地字第八八○九三九八號函修正之「土地徵收法令補充規定」第二點規定以：「徵收計畫範圍內已辦滅失登記之土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，應依原標示及權利辦理徵收補償。但其部分回復原狀者，僅就回復之面積及權利辦理徵收補償。……」惟經濟部水利署為興建北港溪軍功堤防工程，擬徵收雲林縣北港鎮北港段二筆土地，經查上開土地係於日據時期流失，於臺灣光復後未辦理總登記，現部分已回復原狀，得否依據日據時期之土地登記簿原標示及權利辦理徵收？另有關臺北縣政府函為板橋市江子翠段二筆土地已辦滅失登記之流失土地，該等土地目前尚未

浮覆回復原狀，得否依原所有權人請求依該案工程徵收當時之「土地徵收法令補充規定」第二點「徵收計畫範圍內已辦滅失登記之流失土地，仍應依原標示及權利辦理徵收」之規定辦理？滋生疑義。

二、案經本部本（九十二）年九月十五日邀集法務部、經濟部水利署，以及部分縣（市）政府及地政事務所會商，獲致結論如下：「（一）按土地法第十二條規定：『私有土地，因天然變遷成爲湖澤或可通運之水道時，其所有權視爲消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明爲其原有者，仍回復其所有權。』所稱『回復原狀』，係指由湖澤或可通運之水道之狀態，改變成非湖澤或可通運之水道之事實狀態而言。（二）徵收計畫範圍未經依法辦竣總登記之流失土地，回復原狀時，經原所有權人主張爲其原有者，需用土地人於辦理徵收前，仍應請該流失後浮覆土地所有權人依行政院令頒『關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則』規定，向當地地政機關申請辦理所有權第一次登記，該管地政機關受理申請後，應依土地法規定程序辦理，經公告期滿無人異議後，尚無須辦理登記，由該管地政機關將結果函知需用土地人依規定辦理後續徵收補償事宜。該筆土地經需用土地人依法定程序辦理徵收並補償完竣後，由直轄市或縣（市）政府囑託登記爲公有。（三）至臺北縣政府函爲關於楊水景先生陳情之已辦滅失登記之流失土地，得否依該案工程公告徵收時之規定辦理徵收補償乙案，仍請需用土地人經濟部水利署會同臺北縣政府等有關機關查明類此案件辦理徵收之作業程序，以及本案辦理徵收時，系爭土地於徵收土地圖說之標示情形等事實後，依其查復結果再憑處理。」。

三、副本抄送經濟部水利署，請依前開結論（三）辦理。

### **關於內政部函釋有關徵收土地改良物之補償費，如原所有權人死亡，繼承人因故未能達成協議會同具領，得由部分繼承人按其應繼分領取乙案，請惠予刊登市府公報**

臺北市府函 臺北市府法規委員會

92.10.9.府地四字第09224745100號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十月二日台內地字第○九二○○一二八三三號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本。
- 二、副本抄送本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第三科、本府地政處第四科、本府地政處第五科。

附件

內政部函 彰化縣政府

92.10.2.台內地字第0920012833號

主 旨：關於徵收之土地改良物補償費得否依土地徵收條例第二十五條規定，由部分繼承人按其應繼分領取乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十二年八月二十九日府地權字第○九二○一六一五四五號函。
- 二、按「徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。」為土地徵收條例第五條第一項前段之規定。又依同條例第二十五條第一項規定「被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之，……」立法意旨，在使因徵收而應發給之徵收補償費，可以避免因原所有權人死亡，部分繼承人不願會同、行蹤不明或其他情形未能會同具領補償費，肇致全部繼承人均不能領取補償費，於依同條例第二十六條規定存入專戶保管逾十五年未領之補償費歸屬國庫，影響所有權人權益之情形。故規定得由部分繼承人依民法第一千一百四十四條規定之應繼分或遺囑指定之應繼分領取，以兼顧申領人及其他繼承人之權益。準此，有關徵收土地改良物之補償費，如原所有權人死亡，繼承人因故未能達成協議會同具領，得由部分繼承人按其應繼分領取。

## 函轉內政部九十二年九月十二日召開「續商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.10.20.北市地五字第09232965700號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十月九日內授中辦地字第0920084717號函辦理。
- 二、有關本案附帶決議涉及之「內政部九十二年六月十一日召開之『研商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜』會議紀錄」，本處前於九十二年七月九日以北市地五字第09231971000號函送貴所在案。
- 三、副本抄送臺北市政府秘書處（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）、臺北市政府地政處測量大隊、臺北市土地重劃大隊。

附件一

內政部函 司法院秘書長等

92.10.9.內授中辦地字第0920084717號

主 旨：檢送本部九十二年九月十二日召開「續商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄乙份，請查照。

附件二

續商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜會議紀錄

- 一、時間：九十二年九月十二日（星期五）上午九時三十分
- 二、地點：內政部中部辦公室二樓會議室
- 三、主持人：張司長元旭 周副主任高原代

記錄：翁麗玲

四、出席單位及人員：(詳如簽到簿)

五、各單位意見：

(一) 法務部(九月十日書面意見)：

1. 討論事項一部分：按民法第八百八十一條規定：「抵押權，因抵押物滅失而消滅。但因滅失得受之賠償金，應按各抵押權人之次序分配之。」此為抵押權物上代位性之具體規定。上開規定所稱「抵押物滅失」，係指抵押物之絕對滅失而言，不論係事實上滅失(例如房屋倒塌)或法律上滅失(例如抵押之土地被徵收)，均包括在內。其次，上開規定所稱「因滅失得受之賠償金」，不以金錢為限，其他賠償物亦應包括在內。(以上參照：謝在全著，民法物權論—中冊，九十二年七月修訂二版，第四四二頁至第四四五頁)準此，於區段徵收時，倘原土地所有權人不願領取現金補償，另申請發給抵價地者，該抵價地應解為即屬民法第八百八十一條規定所稱「因滅失得受之賠償金」。貴部於會議資料說明二、三就此所示見解，敬表同意。
2. 討論事項二部分：按基於前述民法第八百八十一條抵押權物上代位性之具體規定，原於區段徵收土地上存在之抵押權或典權，乃當然附隨存在於抵價地上，其辦理原抵押權或典權之設定登記似屬補辦性質，而非新創設之法律關係，從而該抵押權或典權成立之時間自仍應依原於區段徵收土地之設定時間為準。至於土地登記規則第一百四十一條規定，其要旨係在土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其有關之「新登記」；而依前述，本案例情形並非屬於新登記，從而，於抵價地上先行辦理原抵押權或典權之設定登記，再行辦理法院囑託之查封、假扣押、假處分或破產登記，並不違反上開土地登記規則第一百四十一條規定。

(二) 各單位代表綜合發言意見：

1. 討論事項一部分：
  - (1) 民法第八百八十一條規定之旨意精神，抵押權不因抵押物滅失而受影響(即抵押權物上代位性之具體規定)，況且，按照物權種類及內容而分，可分為完全物權及定限物權，另土地所有權人領回抵價地之土地面積，係源自區段徵收以前之各土地所有權人之土地面積，其經開發後由所有人領回開發後可供建築用地而言，其性質係屬補辦所有權轉載性質。惟因在區段徵收之他項權利人，為保障抵押權人權益，建議比照民法第二百四十二條規定「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。……」，(即債權人代位權之規定，民法第八百七十一條亦有類似之規定)。準此，同意貴部會議資料說明二、三見解。
  - (2) 按區段徵收本質係為原始取得，於區段徵收完成後主管機關囑託登記機關辦理之抵價地所有權登記乃屬第一次登記，故被徵收土地上原設定之抵押權或典權應重新設定於抵價地上，而非直接轉載。
2. 討論事項二部分：依照土地登記規則第一百四十一條規定：「土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停

止與其有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。……」，準此，有關登記機關辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託查封登記時，因為依土地登記規則相關法令規定，未辦總登記之土地，不能辦理限制（查封）登記，故應先辦抵價地所有權及抵押權或典權登記，再補辦查封登記。

(三) 內政部地政司發言意見：

1. 討論事項一部分：

(1) 按現行土地徵收條例第四十二條規定，土地所有權人及他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件，惟申請時應檢附之證明文件格式現行相關法令並未規範。本部於辦理高鐵桃園等五個車站特定區區段徵收時，為應作業需要，爰訂定「原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書」乙種，提供辦理高鐵車站區段徵收之五個縣政府及其他部分縣（市）政府參考；另本部九十二年六月十一日召開之「研商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議，已明訂主管機關於區段徵收開發完成後囑託登記機關辦理土地所有權及抵押權或典權設定登記時，應檢附之文件格式及土地登記申請書記載事項，並已行文直轄市、縣（市）政府據以辦理有案，本次會議討論結果亦將另行文直轄市、縣（市）政府，並擬納入本部目前編撰中之區段徵收工作手冊。

(2) 有關由抵押權人或典權人出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，可否註記於土地登記簿乙節，查土地法第三十四條之一執行要點規定，優先購買權人已放棄優先購買權者，申請登記時，係由出賣人附具切結書或於登記申請書適當欄註記，並非註記於土地登記簿，故註記於土地登記簿似不可行，又由抵押權人或典權人出具切結書係採申請人自行負責之作法，與登記機關無涉。另重新設定抵押權契約書之擔保權利金額乙欄，因登記機關登記規費之核計必須填載外，其他欄位之約定內容，登記機關並不予審認。

2. 討論事項二部分：

(1) 按區段徵收之法制精神係屬原始取得，土地所有權人申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，係於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止，該被徵收土地之所有權即移轉為政府所有；倘該土地設定有抵押權或典權時，土地所有權人應提出清償證明、回贖或同意塗銷證明文件。區段徵收完成後主管機關囑託登記機關辦理之抵價地所有權登記係屬第一次登記，故被徵收土地上原設定之抵押權或典權乃重新設定於抵價地上，並非直接轉載，此與市地重劃係屬繼受取得，重劃後可以將原設定之抵押權或典權轉載於分配土地上性質不同，惟為利區段徵收之執行，本案似宜依法務部書面意見，於抵價地上先行辦理原抵押權或典權之設定登記，再行辦理法院囑託之查封、假扣押、假處

分或破產登記。

- (2)法務部書面意見「辦理原抵押權或典權之設定登記似屬補辦性質，而非新創設之法律關係，從而該抵押權或典權成立之時間自仍應依原於區段徵收土地之設定時間為準。」乙節，查本部九十二年六月十一日召開之「研商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄五結論、(一)主管機關於區段徵收開發完成後囑託登記機關辦理土地所有權及抵押權或典權設定登記時，應檢附之文件及土地登記申請書記載事項之(3)抵押權及(4)典權之③原因發生日期為「契約成立之日」，似宜配合法務部意見修正為「原契約成立之日」。

(四) 司法院秘書長（九月十八日書面意見）：

- 1.討論事項一部分：按「土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。」土地徵收條例第四十二條定有明文。是土地所有權人及抵押權人、典權人既同意申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，且同意塗銷原有土地之抵押權或典權，嗣主管機關逕將抵價地登記予土地所有權人時，依土地徵收條例第四十二條第三項規定即可同時為抵押權或典權登記，似無須再由土地所有權人及抵押權人或典權人會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書，況為減輕因區段徵收造成抵押權或典權當事人清理之困擾，內政部修正土地徵收條例草案第四十八條（即現行第四十二條）亦規定：「……主管機關應就其原登記先後次序列冊，於囑託抵價地領回權登記時，同時辦理以抵價地領回權為標的之他項權利登記。」因此，倘抵押權人或典權人已先行依土地登記規則規定提出土地登記申請書及設定契約書，或依自訂格式提出土地登記申請書及設定契約書，研擬處理方式（一）（二），本院無意見。至研擬意見（三），土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，並未提出土地登記申請書及設定契約書，如有法律規定主管機關得逕將抵價地指配予土地所有權人，並可為抵押權或典權登記，登記機關即得於辦理抵價地所有權登記之同時，辦理抵押權或典權登記。
- 2.討論事項二部分：按抵押權之物上代位係抵押權在本質上為價值權之當然結果，代位物不過係原來抵押權之延長。抵價地領回權，析其性質是原土地所有權人得向政府請求給付抵價地及移轉其所有權之權利，該抵價地領回權在經濟上係抵押物價值之代替，自應認抵價地領回權係抵押物之代位物，嗣抵價地經所有權人申請領回抵價地時，領回之抵價地亦為原抵押物之代位物，依民法第八百八十一條規定之法理及本於抵押權追及之效力，原抵押權人之抵押權應可按原登記之次序登記於領回之抵價地。因此，基於抵押權物上代位之法理，於抵價地所為抵押權或典權登記，應認係原抵押權或典權登記之延長，法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記，既

於原抵押權或典權登記之後，登記機關似應先為抵押權或典權登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。

#### 六、結論：

- (一) 案由一：主管機關辦理抵價地分配時，若遇土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，經主管機關逕將抵價地指配予土地所有權人後，土地所有權人、抵押權人或典權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書，如何辦理抵押權或典權設定登記？提請討論。

#### 決議：

- 1.土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依土地登記規則規定簽訂土地登記申請書及設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，併同土地登記申請書，並出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。
  - 2.土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書及設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，再行填載土地登記申請書，並於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，同時出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權與典權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。
  - 3.土地所有權人與抵押人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書，但未簽訂設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，再行填載土地登記申請書及設定契約書，同時出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。
  - 4.土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，並未簽訂土地登記申請書及設定契約書，亦無其他證明文件，抵押權人或典權人可循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行，送請主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權、典權設定登記或限制登記。
- (二) 案由二：直轄市、縣（市）登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，究應如何處理？提請討論。

#### 決議：

依法務部意見，本案情形並非屬於新登記，於抵價地上先行辦理原抵押權或典權之設定登記，再行辦理法院囑託之查封、假扣押、假處分或破產登記，並不違反土地登記規則第一百四十一條規定，故直轄市、縣（市）登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應於辦竣抵押權或典權設定登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，並函復法院。

七、附帶決議：

（一）本部九十二年六月十一日召開之「研商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄五結論、（一）主管機關於區段徵收開發完成後囑託登記機關辦理土地所有權及抵押權或典權設定登記時，應檢附之文件及土地登記申請書記載事項之(3)抵押權及(4)典權之③原因發生日期「契約成立之日」修正為「原契約成立之日」。

（二）本次會議結論，請另以內政部函行文各直轄市、縣（市）政府據以辦理。

八、散會：中午十二時。

## 函轉內政部函示有關辦理區段徵收土地所有權人領回之抵價地同時抵押權或典權設定登記相關事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.10.28.北市地五字第09233044900號

說 明：

一、奉交下內政部九十二年十月十六日內授中辦地字第○九二○○八四七二八號函辦理。

二、副本函送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（請刊登法令月報）（以上含附件）、臺北市政府地政處第五科（不含附件）。

附件

內政部函 台北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、臺南縣政府、高雄縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、臺中市政府、嘉義市政府、臺南市政府、金門縣政府、連江縣政府

92.10.16.內授中辦地字第0920084728號

主 旨：有關辦理區段徵收土地所有權人領回之抵價地同時抵押權或典權設定登記相關事宜乙案，請查照。

說 明：

一、依據本部九十二年九月十二日召開「續商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄結論辦理。

二、查本部九十二年六月十一日召開「區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議結論五之（四）：「土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已訂有於領回之抵價地設定抵押權或典權之申請書及契約書，主管機關辦理抵價地分配時，經主管機關逕將抵價地指配予土地所有權人後，若遇土地所有權人、抵押權人或典權人行蹤不明或因故避不出面，土地所有權人、抵押權人或典權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書時，如何處理？可否由其循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行方式辦理抵押權、典權設定登記或限制登記？請內政部地政司搜集相關案例後，另擇期開會續商。」案經本部九十二年九月十二日邀集司法院秘書長、法務部及有關單位就下列議題召開研商會議，獲致結論如下：

案由：主管機關辦理抵價地分配時，若遇土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，經主管機關逕將抵價地指配予土地所有權人後，土地所有權人、抵押權人或典權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權或典權設定契約書，如何辦理抵押權或典權設定登記。

決議：

土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依土地登記規則規定簽訂土地登記申請書及設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，併同土地登記申請書，並出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。

土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書及設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，再行填載土地登記申請書，並於原簽訂之抵押權或典權契約書填載抵價地之土地標示，同時出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權或典權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。

土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依自訂格式簽訂申請書，但未簽訂設定契約書，抵押權人或典權人可基於物上代位，再行填載土地登記申請書及設定契約書，同時出具切結書或於登記申請書備註欄，敘明「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權（或典權）設定登記，抵押權（或典權）之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字

樣，申請辦理抵押權或典權設定登記，由主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權或典權設定登記。

土地所有權人與抵押權人或典權人於申請領回抵價地時，並未簽訂土地登記申請書及設定契約書，亦無其他證明文件，抵押權人或典權人可循司法途徑取得法院確定判決書或聲請強制執行，送請主管機關囑託登記機關辦理抵價地所有權登記，並同時辦理抵押權、典權設定登記或限制登記。

案由：直轄市、縣（市）登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，究應如何處理。

決議：依法務部意見，本案情形並非屬於新登記，於抵價地上先行辦理原抵押權或典權之設定登記，再行辦理法院囑託之查封、假扣押、假處分或破產登記，並不違反土地登記規則第一百四十一條規定，故直轄市、縣（市）登記機關於接獲主管機關囑託辦理連件抵價地所有權及抵押權或典權設定登記時，倘同時接到法院囑託該抵價地應追加辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，應於辦竣抵押權或典權設定登記後，再辦理查封、假扣押、假處分或破產登記，並函復法院。

### 三、附帶決議：

本部九十二年六月十一日召開之「研商區段徵收土地所有權人領回之抵價地如何同時辦理抵押權或典權設定登記事宜」會議紀錄五結論、（一）主管機關於區段徵收開發完成後囑託登記機關辦理土地所有權及抵押權或典權設定登記時，應檢附之文件及土地登記申請書記載事項之（3）抵押權及（4）典權之③原因發生日期「契約成立之日」修正為「原契約成立之日」。

## 函轉內政部函釋有關人民申請收回被徵收土地事件，如經核定不予發還，其他共有人或原土地所有人提出申請時，是否仍應依該部八十二年四月十九日台內地字第八二七九一〇二號函釋及土地徵收條例施行細則第九條規定之程序辦理乙案

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

92.10.9.府地四字第09224733800號

說明：

- 一、依內政部九十二年十月三日台內地字第〇九二〇〇一三九四三號函辦理，隨文檢送上開號函暨附件影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第五科。

附件

內政部函 臺北市政府

92.10.3.台內地字第0920013943號

主旨：有關人民申請收回被徵收土地事件，如經核定不予發還，其他共有人或原土地所有權人提出申請時，是否仍應依本部八十二年四月十九日台內地字第八二七九一〇二號函釋及土地徵收條例施行細則第九條規定之程序辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府九十二年九月二十四日府地四字第〇九二一五七二二一〇〇號函。
- 二、查「原土地所有權人」得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地。又查「原土地所有權人」得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地。分爲土地法第二百十九條及土地徵收條例第九條所明定。基上規定，被徵收土地申請收回權爲專屬於「原土地所有權人」之權利，並僅得就其被徵收之土地，共有者以其所有持分爲限。故人民申請收回被徵收土地，就該案工程使用情形實體審查，確認已「依核准計畫使用」或「實行使用」而核定不予收回，則就所徵收之全部土地整體而言，均應認定已「依核准計畫使用」或「實行使用」而不符合收回土地之要件，惟如其他共有人或原土地所有權人再提出申請收回時，仍應依本部八十二年四月十九日台內地字第八二七九一〇二號函釋及土地徵收條例施行細則第九條規定之程序辦理。至於同一土地所有權人除就同一工程內相同土地標示以相同之法律條款就同一事實申請收回時，參照「一事不再理」原則，得由貴府逕行處理外，則仍須依上開規定程序辦理。本案依貴府首揭函說明三所敘洪清源（申請收回同案工程其原所有之土地，業經核定不予發還，現正行政訴訟中）等二人代理另一原土地所有權人吳清水向貴府申請收回同案徵收不同標示之土地，自仍應依上開規定之程序辦理。

**函轉內政部函示「有關彰化縣彰化地政事務所建議『土地登記複丈地價地用電腦作業系統』地價處理系統中物價指數一律採用月指數，並修改地價系統操作手冊乙案」**

臺北市政府地政處函 臺北市稅捐稽徵處、臺北市各地政事務所

92.10.3.北市地二字第09232829000號

說明：

- 一、依內政部九十二年十月一日台內地字第〇九二〇〇一三八四一號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處資訊室（以上均含附件）。

附件

內政部函 直轄市政府、各縣市政府

92.10.1.台內地字第0920013841號

主旨：有關彰化縣彰化地政事務所建議「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」地價處理系統中物價指數一律採用月指數，並修改地價系統操作手冊乙案，請 貴府轉知並依說明辦理。

說明：

- 一、依據行政院主計處九十二年九月二十二日處仁三字第○九二○○○五八七一號函辦理，並兼復彰化縣政府九十二年九月一日府地價字第○九二○一六二六八四號函。
- 二、依據本部「土地合併改算地價原則」及「共有土地（所有權）分割改算地價原則」改算地價時，若所有權人原地價年月不同時需按照物價指數調整以統一基期，該物價指數係行政院主計處所發布之「各年月為基期之臺灣地區消費者物價總指數」表，因版面關係，四十八年至六十一年僅列出年總指數而無月總指數，對於地價改算原地價時，採用年總指數與月總指數之計算結果不同，對所有權人權益會有影響，彰化地政事務所爰建議調整地價用物價指數均以消費者物價指數之月總指數計算。
- 三、本案經函詢行政院主計處確認六十一年以前各年月為基期之消費者物價總指數可根據「臺灣地區消費者物價指數銜接表」（如附件）依下列公式求得：  
各年月為基期之消費者物價總指數＝最近一次發布之月消費者物價總指數／各年月之消費者物價總指數×100。如以最新資料計算，以四十八年一月為基期之九十二年八月消費者物價總指數為八二二·九〇（＝99.16／12.05×100）
- 四、查現行地價處理系統中物價指數係由電腦依「臺灣地區消費者物價指數銜接表」及前開公式自動計算而來。本部九十一年十一月編印之地價系統操作手冊伍、物價指數【物價指數銜接表】四、注意事項（二）之「※民國48年1月至60年12月因無『月指數』，用『年指數』帶入每月月指數」予以刪除，而應依所附銜接表逐年逐月鍵入基期年月及銜接指數，批次重新產製物價指數作為調整地價用之物價指數。另同手冊【物價指數批次產生作業】四、注意事項（四）之公式修正為前開說明三之公式。

附件

臺灣地區消費者物價指數銜接表

基期:民國 90 年=100

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數
48	12.05	12.14	12.32	12.31	12.32	12.53	12.92	13.61	14.04	13.82	13.44	13.41	12.91
49	13.54	13.84	14.34	15.01	14.95	15.37	15.50	16.17	16.38	16.24	16.26	15.97	15.30
50	16.00	16.30	16.30	16.42	16.43	16.43	16.36	16.56	16.80	16.92	16.78	16.62	16.49
51	16.51	16.70	16.64	16.71	16.93	16.84	16.58	16.75	17.15	17.46	17.23	17.11	16.88
52	17.27	17.28	17.33	17.43	17.28	17.13	16.92	16.95	17.49	17.46	17.26	17.21	17.25
53	17.23	17.26	17.20	17.09	17.16	17.02	16.89	17.07	17.31	17.58	17.55	17.32	17.22
54	17.09	17.04	16.97	17.04	17.13	17.21	17.23	17.34	17.42	17.28	17.32	17.42	17.21
55	17.38	17.13	17.11	17.22	17.26	17.67	17.69	17.60	17.97	18.09	17.85	17.71	17.56
56	17.85	18.18	17.87	17.84	17.90	18.05	18.29	18.24	18.43	18.34	18.32	18.49	18.18
57	18.58	18.44	18.51	19.29	19.40	19.74	20.07	20.59	20.27	20.41	20.01	19.61	19.58
58	19.77	20.03	19.96	20.06	19.83	20.00	20.42	20.84	20.82	22.70	21.72	20.74	20.57
59	20.51	20.86	20.97	21.09	20.97	20.82	21.16	21.78	22.33	22.00	21.73	21.52	21.31
60	21.91	21.83	21.72	21.67	21.70	21.70	21.71	22.07	22.06	22.22	22.16	22.10	21.90
61	21.78	22.24	22.20	22.22	22.32	22.55	22.76	23.56	23.49	22.57	22.29	22.68	22.56
62	22.08	22.41	22.34	22.67	22.96	23.20	23.86	24.38	25.42	27.42	27.97	28.13	24.40
63	30.89	35.57	36.06	35.82	35.53	35.41	35.88	36.27	37.45	37.37	37.92	37.69	35.99
64	37.34	37.38	37.07	37.32	37.34	38.18	38.18	38.32	38.28	38.77	38.46	37.78	37.87
65	38.43	38.57	38.87	38.97	38.77	38.61	38.78	39.06	39.03	38.81	38.73	39.14	38.81
66	39.66	40.31	40.15	40.44	40.63	41.91	41.95	43.81	43.19	42.72	42.00	41.79	41.55
67	42.50	42.83	42.88	43.67	43.64	43.60	43.47	44.27	44.96	45.34	45.18	44.98	43.94
68	45.14	45.35	45.96	46.88	47.27	47.76	48.20	49.45	51.05	50.91	50.20	50.61	48.23
69	52.67	53.72	54.01	54.29	55.32	56.79	57.18	58.50	60.76	61.83	61.92	61.85	57.40
70	64.63	65.74	66.03	66.29	66.04	66.66	66.91	67.57	68.39	68.00	67.55	67.46	66.77
71	67.90	67.68	67.85	68.02	68.44	68.59	68.55	70.62	69.96	69.40	68.84	69.10	68.75
72	69.12	69.80	70.10	70.41	69.92	70.45	69.65	69.62	69.84	69.80	69.22	68.27	69.68
73	68.33	69.00	69.20	69.33	70.18	70.11	69.93	70.19	70.42	70.14	69.74	69.40	69.66
74	69.43	69.99	70.02	69.68	69.45	69.36	69.42	69.12	70.26	70.20	69.21	68.49	69.55
75	69.14	69.33	69.32	69.50	69.59	69.76	69.59	69.98	71.75	71.60	70.59	70.29	70.04
76	70.10	69.97	69.41	69.66	69.67	69.72	70.52	71.10	71.35	70.71	70.91	71.65	70.40
77	70.49	70.21	69.80	69.90	70.69	71.13	71.13	72.13	72.35	72.87	72.50	72.44	71.30
78	72.44	73.07	73.25	73.90	74.46	74.25	73.90	74.52	76.48	77.20	75.22	74.71	74.45
79	75.23	75.12	75.68	76.43	77.22	76.93	77.44	78.73	81.47	79.70	78.17	78.12	77.52
80	78.98	79.45	79.06	79.58	79.85	80.04	80.59	80.77	80.89	81.69	81.93	81.15	80.33
81	81.96	82.68	82.78	84.13	84.42	84.19	83.57	83.19	85.87	85.84	84.47	83.92	83.92
82	84.95	85.21	85.48	86.46	86.16	87.83	86.32	85.96	86.51	86.89	87.08	87.80	86.39
83	87.42	88.56	88.31	89.11	89.94	89.71	89.89	92.02	92.29	91.30	90.46	90.13	89.93
84	92.00	91.60	91.72	93.07	92.90	93.91	93.36	93.60	94.15	93.92	94.29	94.25	93.23
85	94.11	95.04	94.48	95.70	95.57	96.15	94.71	98.31	97.77	97.37	97.31	96.63	96.10
86	95.96	96.99	95.52	96.18	96.30	97.91	97.84	97.75	98.37	97.06	96.80	96.88	96.96
87	97.87	97.28	97.87	98.21	97.89	99.31	98.66	98.18	98.78	99.57	100.58	98.94	98.60
88	98.27	99.31	97.42	98.11	98.38	98.48	97.85	99.30	99.36	99.98	99.68	99.08	98.77
89	98.77	100.23	98.51	99.33	99.94	99.82	99.27	99.58	100.97	101.00	101.93	100.72	100.01
90	101.10	99.21	98.94	99.75	99.73	99.67	99.37	100.03	100.45	101.97	100.77	99.02	100.00
91	99.40	100.61	98.95	99.96	99.47	99.77	99.38	99.75	99.68	100.24	100.20	99.77	99.80
92	100.49	99.08	98.77	99.85	99.79	99.22	98.80	99.16					

註:由於受查者延誤或更正報價,最近三個月資料均可能修正  
資料來源:行政院主計處

**「外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法」業經內政部於九十二年十月一日以台內地字第○九二○○七四六二三號令訂定發布**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.10.6.北市地一字第09232839200號

說明：奉交下內政部九十二年十月一日台內地字第○九二○○七四六二三五號函辦理。

附件一

內政部函 行政院經濟建設委員會等

92.10.1.台內地字第09200746235號

主旨：「外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法」業經本部於九十二年十月一日以台內地字第0920074623號令訂定發布，茲檢送發布令（含附件）乙份，請查照，並轉知所屬。

附件二

內政部令

92.10.1.台內地字第0920074623號

訂定「外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法」。

附「外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法」

附件三

**外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法**

第一條 本辦法依土地法（以下簡稱本法）第二十條第四項規定訂定之。

第二條 外國人依本法第十九條第一項第八款取得之土地，除經向中央目的事業主管機關申請展期並獲同意外，中央目的事業主管機關對於未依核定期限及用途使用者，應函請土地所在地直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。

土地所有權人逾期未出售者，直轄市或縣（市）政府應函請中央目的事業主管機關確認該土地是否仍應依原核准之投資計畫目的使用後，依下列情況辦理：

一、經確認仍應依原核准之投資計畫目的使用者，中央目的事業主管機關應訂定標售條件及有關標售審查事項，交直轄市或縣（市）政府辦理標售。

二、經確認無需依原核准之投資計畫目的繼續使用者，中央目的事業主管機關應撤銷原核准之投資計畫，交直轄市或縣（市）政府依土地使用管制有關規定，將該土地回復原使用管制，再辦理標售。

第三條 直轄市或縣（市）政府辦理標售前，應通知土地所有權人；設有他項權利者，並應通知他項權利人。

第 四 條 土地所有權人於接獲前條通知送達後十五日內，對標售事宜如有異議，得以書面向直轄市或縣（市）政府提出異議，受理機關應於標售公告前處理完竣。

前項異議處理，應將處理結果通知異議人，異議人不服處理結果，應於接到通知書後三十日內，循行政救濟途徑處理。

第 五 條 標售之土地，應以整批、整筆標售為原則；如經辦理二次後仍無法售出，得由直轄市或縣（市）政府視實際土地使用情況，妥為規劃，以分批、分筆辦理標售。但有第二條第二項第一款之情形者，分批、分筆標售應先徵得中央目的事業主管機關同意。

第 六 條 直轄市或縣（市）政府辦理標售時，採用郵遞投標方式為之。

第 七 條 直轄市或縣（市）政府辦理標售時，應於招標文件中載明投標人之權利義務。

第 八 條 依本辦法標售之土地及其改良物，除依第二條第二項第一款規定，經中央目的事業主管機關另定標售條件外，依法令許可得在中華民國領土內取得該不動產之公、私法人及自然人，均得參加投標。

第 九 條 直轄市或縣（市）政府應於標售前辦妥下列事項：

一、囑託註記：應於公告標售時，提供標售之土地及其改良物相關資料囑託地政事務所於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依土地法第二十條第三項辦理標售中。

二、勘測及核對土地現況：應至土地現場勘測，拍照作成勘測紀錄，並記載下列事項：

（一）土地之使用情形，如土地上有工作物或農作物時，其權利人姓名。

（二）物之占有使用人，如非抵押人或債務人占有時，其占有使用人及占有之原因。

三、查對及準備資料：查對產籍資料，並備齊土地或建物登記簿謄本、地籍圖謄本及位置略圖等以供閱覽。

四、公告：於開標十四日至十六日前公告標售。但有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。

五、現場標示：標售之土地，應於現場豎立標示牌。

第 十 條 直轄市或縣（市）政府應依當期土地公告現值及建築（農作）改良物徵收補償費查估基準，訂定土地及其改良物之標售底價。

第 十 一 條 標售公告應載明下列事項：

一、法令依據。

二、土地及其改良物標示及面積。

三、土地使用及占有現況。

四、他項權利設定情形。

五、都市計畫使用分區或非都市土地使用編定情形。

六、標售底價及保證金金額。

七、標售之日期及地點。

八、領取投標須知、投標單之時間、地點。

九、有關優先購買權之規定。

十、其他必要事項。

有第二條第二項第一款之情形者，應於公告時載明，其內容依中央目的事業主管機關訂定標售條件及有關標售審查事項為之。

前二項公告應登載於全國性新聞紙連續三日以上。

第十二條 投標人參加投標，應依下列規定辦理：

一、填具投標單：載明投標人、標的物、投標金額及承諾事項。自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記證或公司統一編號及法定代理人姓名。投標金額應以中文大寫。

二、繳納保證金：其金額按標售底價百分之十計算（計至千位），限以郵局之匯票、經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票或保付支票繳納，並連同投標單妥為密封，用掛號函件於開啓信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。

前項第二款之劃線支票，指以金融機構為發票人及付款人之劃線支票。

第十三條 直轄市或縣（市）政府於辦理標售公告期間，土地所有權人已簽訂移轉契約並依法申報現值者，得檢具契約書件及現值申報書影本向直轄市或縣（市）政府申請停止標售。

直轄市或縣（市）政府受理前項申請後，經審核屬實，應停止標售。

停止標售後，直轄市或縣（市）政府應通知轄區地政事務所列管，俟土地及其改良物所有權移轉登記完畢，逕為塗銷標售之註記後，地政事務所並應將辦理情形通知中央目的事業主管機關及直轄市或縣（市）政府。

前項移轉，於獲准停止標售後二個月內未辦畢移轉登記者，直轄市或縣（市）政府仍應依本辦法重新辦理標售。重新辦理標售者，土地所有權人不得再依第一項申請停止標售。

第十四條 逕為標售之土地及其改良物，如有優先購買權者，決標後應通知優先購買權人於通知送達之次日起十日內，預繳相當於保證金金額之價款，表示願意優先承購。逾期未繳，視為放棄優先購買權。

視為放棄優先購買權者，於申辦所有權移轉登記時，直轄市或縣（市）政府應出具證明文件，依土地登記規則第九十七條規定辦理。

第十五條 依本辦法辦理標售，經公告招標二次無人投標或廢標者，直轄市或縣（市）政府得酌減底價，再行公告辦理標售；酌減數額不得逾百分之十。

經依前項重行公告辦理標售，仍無人投標或廢標者，直轄市或縣（市）政府得以重行公告之底價於百分之十以內再行酌減，並重行公告辦理標售。如仍無人投標或廢標者，得按上開比例再行酌減拍賣底價，至完成標售為止。

第十六條 直轄市或縣（市）政府於辦理標售期間，土地及其改良物有下列情形之一時，應停止標售程序，並囑託地政事務所辦理註銷標售之註記：

- 一、經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 二、經公告徵收者。
- 三、經直轄市或縣（市）政府依法令公告禁止移轉者。

四、依第十三條規定停止標售者。

第十七條 直轄市或縣（市）政府應將得標結果載明下列事項，通知所有權人及他項權利人：

- 一、得標價格。
- 二、應繳之土地增值稅及相關稅費。
- 三、應付標售執行名義之各項作業費用。

直轄市或縣（市）政府應將所得價款，依前項第二款及第三款所定之順序分配，如有剩餘應通知所有權人於三個月內領取，逾期未領時，應依法辦理提存。

第十八條 開標確定後，除另有規定外，得標人應於開標之次日起三十日內一次繳清全部價款。

第十九條 開標確定後，直轄市或縣（市）政府應通知得標人依標售公告所規定期限，一次繳清應繳價款，得標者之保證金不予發還，逕以抵充價款。

得標人如以標得之不動產向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，其繳款方式由直轄市或縣（市）政府定之。

優先購買權人以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前二項規定辦理。

第二十條 標售後土地及其改良物之點交期間、方式，依下列規定辦理：

- 一、直轄市或縣（市）政府應於得標人繳清全部價款後十五日內辦理點交。
- 二、以書面點交為原則，於點交紀錄其他事項欄記載書面點交完竣，並註明依現狀點交。

第二十一條 標售之土地及其改良物，得標人依標售條件繳足價款後，由直轄市或縣（市）政府發給得標人產權移轉證明書，並通知地政事務所及中央目的事業主管機關；其有抵押權之設定者，直轄市或縣（市）政府並應先行代償抵押權所擔保之債權並囑託地政事務所辦理塗銷抵押權登記及標售註記。

得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向地政事務所申請權利移轉登記。

第二十二條 本辦法作業所需使用之標售公告、投標單、投標須知等書件，由直轄市或縣（市）政府定之。

第二十三條 本辦法自發布日施行。

## 「國家機密保護法施行細則」，業經行政院九十二年九月二十六日院臺法字第○九二○○四四八二五號令訂定發布

臺北市府地政處函 臺北市府地政處各科室暨所屬所隊

92.10.13.北市地政字第09250286號

說明：

- 一、依據本府九十二年十月六日府政一字第○九二二四五九七五○○號函辦理。
- 二、檢送「國家機密保護法施行細則」一份。

附件一

## 國家機密保護法施行細則

第一條 本細則依國家機密保護法（以下簡稱本法）第四十條規定訂定之。

第二條 本法所定國家機密之範圍如下：

- 一、軍事計畫、武器系統或軍事行動。
- 二、外國政府之國防、政治或經濟資訊。
- 三、情報組織及其活動。
- 四、政府通信、資訊之保密技術、設備或設施。
- 五、外交或大陸事務。
- 六、科技或經濟事務。
- 七、其他為確保國家安全或利益而有保密之必要者。

第三條 本法第二條所稱資訊，指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書、圖畫、照片、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片等媒介物及其他得以讀、看、聽或以技術、輔助方法理解之任何紀錄內之訊息。

第四條 本法第三條所稱機構，指實（試）驗、研究、文教、醫療、軍事及特種基金管理等機構。

第五條 本法第四條第一款所稱非常重大損害，指有下列各款情形之一：

- 一、造成他國或其他武裝勢力，以戰爭、軍事力量或武裝行為敵對我國。
- 二、使軍事作戰遭受全面挫敗。
- 三、造成全國性之暴動。
- 四、中斷我國與邦交國之外交關係或重要友好國家之實質關係。
- 五、喪失我國在重要國際組織會籍。
- 六、其他造成戰爭、內亂、外交或實質關係重大變故，或危害國家生存之情形。

第六條 本法第四條第二款所稱重大損害，指有下列各款情形之一：

- 一、中斷或破壞我國與他國軍事交流、軍事合作或軍事協定之推展。
- 二、使單一軍（兵）種或作戰區聯合作戰遭受挫敗。
- 三、危害從事或協助從事情報工作人員之身家安全，或中斷、破壞情報組織之運作。
- 四、使政府通信、資訊之保密技術、設備、設施遭受破解或破壞。
- 五、中斷或破壞與大陸地區、香港或澳門之協議或談判。
- 六、嚴重不利影響我國與邦交國之外交關係或友好國家之實質關係。
- 七、破壞我國在重要國際組織享有之會員地位或重大權益。
- 八、破壞洽談中之建交案、條約案、協定案或加入國際組織案。
- 九、中斷或破壞我國與他國經貿之諮商、協議、談判或合作事項。
- 十、其他使國家安全或利益相關政務發展產生嚴重影響之情形。

第七條 本法第四條第三款所稱損害，指有下列各款情形之一：

- 一、有利他國或減損我國情報蒐集、研析、處理或運用。
- 二、減損整體國防武力，或破壞建軍備戰工作推展。
- 三、使作戰部隊、重要軍事設施或主要武器裝備之安全遭受損害。
- 四、不利影響與大陸地區、香港或澳門之交流活動。

五、不利影響與邦交國之外交關係或友好國家之實質關係。

六、妨礙洽談中之建交案、條約案、協定案、諮商案、合作案或加入國際組織案。

七、其他使國家安全或利益相關政務發展產生影響之情形。

第八條 本法第六條所定先行採取保密措施，應由擬訂機密等級人員自擬訂時起，採取本法第十三條至第二十六條規定之保密措施。

本法第六條所定有核定權責人員，於接獲報請核定三十日內未核定者，原採取保密措施之事項應即解除保密措施，依一般非機密事項處理。

第九條 國家機密原核定機關因組織裁併或職掌調整，致該國家機密事項非其管轄者，相關保護作業由承受其業務之機關辦理；無承受業務機關者，由原核定機關之上級機關或主管機關為之。

第十條 本法第七條第一項第一款第二目、第二款第五目及第三款第四目所定部長，為國防部長。

本法第七條第一項第二款第一目、第四目及第三款第一目、第三目所定主管人員，為本機關所屬幕僚主管、機關首長及編階中將以上之部隊主官。

本法第七條第一項第三款第三目所定駐外機關，包括駐外使領館、代表處（團）、辦事處；所定駐外機關首長，為政府派駐該國（地）之最高代表。

本法第七條第一項規定之授權，應以書面為之；其被授權對象、範圍及期間，以必要之最小程度為限，且被授權對象不得再為授權。

第十一條 國家機密之核定，應留存書面或電磁紀錄。

第十二條 本法第八條所定國家機密相關之準備文件、草稿等資料，應依其內容分別核定不同機密等級。但與國家機密事項有合併使用或處理之必要者，應核定為同一機密等級。

第十三條 國家機密或其解除之核定，依本法第九條或第三十條規定應於核定前會商其他機關者，其會商程序及內容，均應作成書面紀錄附卷。

前項會商，就應否核定、核定等級及應否解密等事項發生爭議時，由共同上級機關決定；無共同上級機關時，由各該上級機關協議定之。

第十四條 本法第十條第一項所定國家機密等級之變更，由原機密等級與擬變更機密等級二者中較高機密等級之有核定權責人員核定。

依本法第十條第一項規定申請變更機密等級者，應向原核定機關為之。

依本法第十條第一項規定申請解除國家機密或變更其等級者，有核定權責人員應於接獲申請後三十日內核定；戰時，於十日內核定之。

本法第十條第一項所定註銷、解除國家機密或變更其等級之作業程序，應按異動前後較高之機密等級先行採取保密措施。

第十五條 依本法第十一條第五項後段規定送請立法院同意延長國家機密開放應用期限者，應於期限屆滿六個月前送達立法院。立法院於期限屆滿時仍未為同意之決議者，該國家機密應即解除。

第十六條 本法第十二條第一項所稱涉及國家安全情報來源或管道之國家機密，指從事或協助從事國家安全情報工作之組織或人員，及足資辨別從事或協助從事國家安全情報工作之組織或人員之相關資訊。

第十七條 本法第十三條所定國家機密等級之標示，其位置如下：

- 一、直書單頁或活頁文書、照相底片及所製成之照片，於每張左上角標示；加裝封面或封套時，並於封面或封套左上角標示。
- 二、橫書活頁文書，於每頁頂端標示；裝訂成冊時，應於封面外頁及封底外面上端標示。
- 三、錄音片（帶）、影片（帶）或其他電磁紀錄片（帶），於本片（帶）及封套標題下或其他易於識別之處標示，並於播放或放映開始及終結時，聲明其機密等級。
- 四、地圖、照相圖或圖表，於每張正反面下端標示。
- 五、物品，於明顯處或另加卡片標示。但有保管安全之虞者，得另擇定適當位置標示。

機密資料含有外國文字，而以外國文字標示機密等級者，須加註中文譯名標示。

本法第十三條所定國家機密保密期限或解除機密條件之標示，應以括弧標示於機密等級之下。

國家機密之變更或解除，應於變更或解除生效後，將該國家機密原有機密等級、保密期限或解除機密之條件以雙線劃除，並於左右兩側或其他明顯之處，註記下列各款事項：

- 一、解除機密或變更後之新機密等級、保密期限及解除機密之條件。
- 二、生效日期。
- 三、核准之機關名稱及文號。
- 四、登記人姓名及所屬機關名稱。

國家機密複製物之標示，應與原件相同。

第十八條 國家機密送達受文機關時，收發人員應依內封套記載情形登記，並依下列規定處理：

- 一、受文者為機關或機關首長者，送機關首長或其指定人員啓封。
- 二、受文者為其他人員者，逕送各該人員本人啓封。

第十九條 國家機密之收發處理，以專設文簿或電子檔登記為原則，並加註機密等級。如採混合方式，登註資料不得顯示國家機密之名稱或內容。

第二十條 擬辦國家機密事項，須與機關內有關單位會辦時，其會辦程序及內容，應作成書面紀錄附卷。

第二十一條 國家機密之傳遞方式如下：

- 一、在機關內相互傳遞，屬於絕對機密及極機密者，由承辦人員親自持送。
- 二、在機關外傳遞，屬於絕對機密或極機密者，由承辦人員或指定人員傳遞，必要時得派武裝人員或便衣人員護送。屬於機密者，由承辦人員或指定人員傳遞，或以外交郵袋或雙掛號函件傳遞。

依前項第二款規定，由承辦人員或指定人員傳遞者，事先應作緊急情形之銷毀準備。

國家機密非由承辦人員親自持送傳遞者，應密封交遞。

以電子通信工具傳遞國家機密者，應以加裝政府權責主管機關核發或認可之通信、資訊保密裝備或加密技術傳遞。

第二十二條 國家機密文書用印，由承辦人員親自持往辦理。監印人憑主管簽署用印，不得閱覽其內容。

第二十三條 國家機密之封發方式如下：

- 一、「絕對機密」及「極機密」之封發，由承辦人員監督辦理。
- 二、國家機密應封裝於雙封套內，內封套左上角加蓋機密等級，並加密封，外封套應有適當厚度，內、外封套均註明收（發）文地址、收（發）文者及發文字號。但外封套不得標示機密等級或其他足以顯示內容之註記。
- 三、體積及數量龐大之機密物品，不能以前款方式封裝者，應作適當之掩護措施。

第二十四條 依本法第十六條規定銷毀國家機密者，應於緊急情形終結後七日內，將銷毀之國家機密名稱、數量與銷毀之時間、地點、方式及銷毀人姓名等資料以書面陳報上級機關；銷毀機關非該國家機密核定機關者，並應同時以書面通知核定機關。

前項所稱上級機關，於直轄市政府，為行政院；於縣（市）政府，為中央各該主管機關；於鄉（鎮、市）公所，為縣政府。

第一項銷毀之國家機密，其屬檔案法規定之檔案者，應即通知檔案中央主管機關。

第二十五條 本法第十八條所定國家機密之複製物，其複製，應先經原核定機關或其上級機關有核定權責人員以書面授權或核准。

第二十六條 國家機密必須印刷或以其他方式複製時，應派員監督製作。印製時使用之模具、底稿或其他物品及產生之半成品、廢棄品等，內含足資辨識國家機密資訊者，印製完成後應即銷毀，不能即時銷毀時，應視同複製物，依本法第十八條規定保護之。

依本法第十八條第三項規定銷毀複製物，不經解密程序。但應以書面紀錄附於國家機密原件。

第二十七條 會議議事範圍涉及國家機密者，應事先核定機密等級，並由主席或指定人員在會議開始及終結時口頭宣布。

前項機密會議，未經主席或該國家機密核定人員許可，不得抄錄、攝影、錄音及以其他方式保存會議內容或對外傳輸現場影音；其經許可所為之產製物，為國家機密原件，應與會議核列同一機密等級。

第一項機密會議之議場，得禁止或限制人員、物品進出，並為其他必要之管制措施。絕對機密及極機密會議議場，應於周圍適當地區，佈置人員擔任警衛任務。

第二十八條 國家機密之保管方式如下：

- 一、國家機密應保管於辦公處所；其有攜離必要者，須經機關首長或其授權之主管人員核准。
- 二、國家機密檔案應與非國家機密檔案隔離，依機密等級分別保管。
- 三、國家機密應存放於保險箱或其他具安全防護功能之金屬箱櫃，並裝置密鎖。

四、國家機密為電子資料檔案者，應以儲存於磁（光）碟帶、片方式，依前三款規定保管；其直接儲存於資訊系統者，須將資料以政府權責主管機關認可之加密技術處理，該資訊系統並不得與外界連線。

第二十九條 保管國家機密人員調離職務時，應將所保管之國家機密，逐項列冊點交機關首長指定之人員或檔案管理單位主管。

第三十條 原核定機關依本法第二十一條規定為使用國家機密之同意或不同意，應以書面為之，並註明同意使用之內容、範圍、目的或不同意之理由。

原核定機關於有下列情形之一時，得不同意：

- 一、有具體理由足以說明須使用國家機密之機關使用後，將使國家安全或利益遭受損害。
- 二、須使用國家機密之機關無法提出具體理由，說明其使用必要性。
- 三、須使用國家機密之機關得以其他方式達到相同之目的。

第三十一條 本法第二十四條第二項所定軍法機關，包括各級軍事法院及軍事檢察署。

本法第二十五條第一項所定法院、檢察機關，包括各級軍事法院、軍事檢察署；第二項所定法官、檢察官，包括軍事審判官、軍事檢察官。

第三十二條 本法第二十六條第一項各款所定人員，包括於本法施行前，依其他法令核定或辦理國家機密事項業務，且該國家機密已依本法第三十九條規定重新核定者。

本法第二十六條第一項各款所定人員出境，應於出境二十日前檢具出境行程、所到國家或地區、從事活動及會晤之人員等書面資料，向（原）服務機關或委託機關提出申請，由該機關審酌申請人之涉密、守密程度等相關事由後據以准駁，並將審核結果於申請人提出申請後十日內以書面通知之。但申請人為機關首長，或現任職原服務機關或委託機關之上級機關者，其申請應向上級機關提出，並由該上級機關首長或其授權人員予以准駁。

依本法第二十六條第一項規定應經核准始得出境之人員，其（原）服務機關或委託機關應於本法施行後三個月內，繕具名冊及管制期間送交入出境管理機關，並通知當事人；有異動時，並應於異動後七日內，通知入出境管理機關及當事人。但機關另有出境管制規定者，依其規定。

第三十三條 國家機密依本法第二十七條規定自動解除者，無須經原核定機關或其上級機關之核定或通知，該機密即自動解除。

前項情形，原核定機關得將解除之意旨公告。

第三十四條 依本法第二十八條或本法第二十九條規定解除國家機密者，有核定權責人員應於接獲報請後十日內核定之。

第三十五條 第三十三條第二項及本法第三十一條第一項所定公告，得登載於政府公報、新聞紙、機關網站或以其他公眾得以周知之方式為之。

第三十六條 本細則自本法施行之日施行。

## 附件二

### 國家機密保護法施行細則總說明

國家機密保護法（以下簡稱本法）於本（九十二）年一月十四日經立法院三讀通過，同年二月六日奉 總統公布，使我國國家機密之保護制度邁入新的里程碑。為使本法之施行更加周延，有必要就與執行本法有關之細節性、技術性之事項加以規定，爰依據本法第四十條「本法施行細則，由行政院定之」之授權規定，訂定「國家機密保護法施行細則」，其要點如下：

- 一、國家機密之事項範圍。（第二條）
- 二、本法第二條至第四條相關用詞之定義。（第三條至第七條）
- 三、國家機密事項未核定前所採保密措施之範圍及解除時機。（第八條）
- 四、國家機密原核定機關因組織裁併或職掌調整致該國家機密事項非其管轄時，相關保護作業之承受原則。（第九條）
- 五、本法第七條所稱部長、主管人員、駐外機關、駐外機關首長之範圍，及國家機密核定授權之要式性、程度限制及再授權之禁止。（第十條）
- 六、核定國家機密之紀錄留存、準備文件等資料之保密需求、會商相關機關之作業及機密等級變更等程序。（第十一條至第十四條）
- 七、送請立法院同意延長國家機密保密期限之作業時間。（第十五條）
- 八、國家機密之標示、收發、傳遞、使用、銷毀、複製、保管及移交等作業細節。（第十七條至第二十九條）
- 九、涉及國家機密須管制出境人員之管制作業及審核原則。（第三十二條）
- 十、解除國家機密之作業細節及公告方式。（第三十三條至第三十五條）

### 「噪音管制法施行細則」業經行政院環境保護署九十二年十月十五日環署空第0920069032號令修正發布

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

92.10.28 北市地一字第09233026100號

說 明：依臺北市府九十二年十月二十三日府環四字第09225226200號函辦理，並檢送該函影本及附件影本各乙份。

#### 附件一

臺北市府函 臺北市府各一級機關（併請臺北市府秘書處刊登公報）

92.10.25 府環四字第09225226200號

主 旨：「噪音管制法施行細則」業經行政院環境保護署九十二年十月十五日環署空第0920069032號令修正發布，檢附發布函影本（含法規條文）乙份如附件，惠請轉知所屬配合辦理，請 查照。

說 明：依據行政院環境保護署九十二年十月十五日環署空第0920069032E號函辦理。

附件二

行政院環境保護署函 行政院第六組等

92.10.15 環署空字第0920069032E號

主旨：「噪音管制法施行細則」部分條文業經本署於九十二年十月十五日以環署空字第0920069032號令修正發布，檢送發布令影本（含法規條文）一份，請查照轉知。

附件三

行政院環境保護署令

92.10.15 環署空字第0920069032號

修正「噪音管制法施行細則」部分條文。

附「噪音管制法施行細則」部分條文。

附件四

**噪音管制法施行細則部分條文**

第 二 條 本法第二條之管制標準，以最高之容許音量為準，音量之單位為分貝。

本法所稱機動車輛、汽車，指在道路上不依軌道或電力架設，而以原動機行駛之車輛。

第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關得視轄境內噪音狀況，並參考區域計畫、都市計畫所規劃之土地使用計畫及使用情形，依本法第五條第一項規定劃定各類噪音管制區公告實施，並向中央主管機關報備。重新劃定各類噪音管制區時，亦同。

前項各類噪音管制區劃定或重新劃定公告前，應公開展覽一個月徵求意見，公告後，應每二年檢討公告之。但必要時，得報中央主管機關同意提前或延後一年檢討。

第 八 條 直轄市、縣（市）主管機關應於所轄各類管制區內選定人口密集處、主要幹道旁或其他適當地點，指定環境及交通噪音監測點，並依下列規定辦理：

一、指定原則：

（一）直轄市第一類及第四類管制區內，應指定各二以上之環境及交通噪音監測點；縣（市）第一類及第四類管制區內，應指定各一以上之環境及交通噪音監測點。

（二）直轄市第二類及第三類管制區內，應指定各四以上之環境及交通噪音監測點；縣（市）第二類及第二類管制區內，應指定各二以上之環境及交通噪音監測點。

二、指定位置：

（一）環境噪音監測點：在寬度八公尺以上之道路，應距離道路邊緣三十公尺以內；在寬度六公尺以上未滿八公尺之道路，應距離道路邊緣十五公尺以上。

(二) 交通噪音監測點：在道路邊有建築物者，應距離建物牆面一公尺以上。監測高度應離地面一·二公尺。

三、監測方式：每一監測點每季應進行二次以上之二十四小時連續測定。

前項經指定之監測點數量及位置，應報請中央主管機關備查，變更時，亦同；其監測資料，應定期陳報中央主管機關。

第十三條 本法第十一條第一項所定自動監測設備，應具有自動且連續蒐集十日以上航空噪音日夜音量之功能，並應自中央主管機關指定公告之日起一年內完成設置並運作。

前項設備，其設置之位置、數量及本法第十一條第二項所稱監測紀錄之格式、方法，應符合中央主管機關之規定。

第十三條之一 軍用航空主管機關依本法第十一條之一所定航空噪音改善計畫，在不影響國防及飛航安全下，應包含下列事項：

- 一、調整操作程序。
- 二、管制試車時間或訓練飛行時間。
- 三、其他有關改善航空噪音之事項。

軍用航空主管機關依本法第十一條之一所採防制措施，應包含下列事項：

- 一、減少噪音源及音量。
- 二、降低機場噪音。
- 三、有關學校、醫療機構、公共設施、住戶設置防音設施之補助事項。
- 四、其他應採之防制措施。

第十三條之二 本法第十一條之二第一項所定第一級至三級航空噪音防制區如下：

- 一、第一級航空噪音防制區：指航空噪音日夜音量六十分貝以上與未達六十五分貝兩等噪音線間之區域。
- 二、第二級航空噪音防制區：指航空噪音日夜音量六十五分貝以上與未達七十五分貝兩等噪音線間之區域。
- 三、第三級航空噪音防制區：指航空噪音日夜音量七十五分貝以上之等噪音線內之區域。

前項等噪音線定義及各級航空噪音防制區航空噪音日夜音量之計算，依美國聯邦飛航規則第一百五十號規定定之。

第十三條之三 本法第十一條之二第二項所定室內航空噪音日夜音量，其測定條件如下：

- 一、測定時間：連續蒐集二十四小時之航空噪音日夜音量。
- 二、測量儀器：符合國際電工協會標準之噪音計。
- 三、動特性：慢特性。
- 四、測定地點：建築物外牆面內緣向內一公尺處，選定門窗密閉具代表性之適當地點。
- 五、測定高度：離地面或樓板一·二公尺處。

第十四條 使用儀器檢查機動車輛、汽車噪音，由訓練合格並領有證書之人員為之。

第十五條 主管機關依本法第十五第一項規定限期改善及再限期改善時，應以書面

爲之。

第十六條 本法第十五條第一項所定期限改善，其期限如下：

- 一、工廠（場）不得超過九十日。
- 二、娛樂或營業場所不得超過三十日。
- 三、營建工程不得超過四日。
- 四、擴音設施不得超過十分鐘。
- 五、依本法第七條第一項第六款公告之場所、工程及設施，其改善期限於公告時定之。

本法第十五條第一項再限期改善期限，不得超過原限期改善期限之二分之一。

經當地主管機關通知再限期改善者，於期限內完成改善時，工廠（場）、娛樂或營業場所應即檢具改善完成報告書，報當地主管機關查驗。

第十八條 前條第一項改善計畫書應記載下列事項：

- 一、噪音發生源之構造、位置及其影響。
- 二、噪音之音量。
- 三、改善措施。
- 四、改善進度。
- 五、其他經主管機關指定之文件資料。

第二十五條 （刪除）

## 「國家機密保護法」定自九十二年十月一日施行

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處各科室暨所屬所隊

92.10.13.北市地政字第09250287號

說明：

- 一、依據本府九十二年十月六日府政一字第○九二二四五三二五○○號函辦理。
- 二、「國家機密保護辦法」業經行政院於九十二年九月二十九日以院臺法字第○九二○○四一六九一號令發布廢止，請適時宣導「國家機密保護法」，並將依據「國家機密保護辦法」所訂定之相關規章措施或作業要點配合修正之，以臻周全。

## 轉送本府九十二年十月六日「研討有關國家賠償法時效性質等事項」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處各科室、臺北市政府地政處所屬各所隊

92.10.28.北市地一字第09233022300號

說明：

- 一、依本府九十二年十月二十三日府賠秘字第○九二二一四○六四○○號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

臺北市政府函 臺北市議會等

92.10.23.府賠秘字第09221406400號

主旨：檢送九十二年十月六日有關研討有關國家賠償法時效性質等事項會議紀錄如附件，請查照，並轉知所屬。

說明：依臺北市政府法規委員會案陳九十二年十月六日有關研討有關國家賠償法時效性質等事項會議紀錄辦理，並兼復臺北市議會九十二年九月二十九日議秘服字第九二〇四〇七三三〇〇號函。

附件二

**研討有關國家賠償法時效性質等事項會議紀錄**

一、開會時間：九十二年十月六日十四時三十分

二、開會地點：臺北市政大樓九樓東北區法規委員會審議室

三、主持人：陳主任委員清秀

紀錄：曾錦春

四、出席人員：如簽到單

五、討論內容：略。

六、主席結論：

綜合與會學者專家意見並徵詢與會各機關代表意見後，本次會議結論如下：

(一) 國家賠償法第八條第一項所定賠償請求權之時效：「賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自有損害發生時起，逾五年者亦同。應依同法第五條規定：「國家損害賠償，除依本法規定外，適用民法規定。」採抗辯權主義，而非消滅主義，較符合立法者意思。

(二) 國家賠償案件如請求權人於二年時效期間內提出請求，而本府處理時間費時，因而致處理程序終結時，亦即於協議不成立或拒絕賠償時，已超過二年期間者，有無消滅時效問題，與會學者專家有如下意見：

1. 部分學者專家主張，依民法第一百三十條規定：「時效因請求而中斷者，若於六個月內不起訴，視為不中斷。」本府受理國家賠償請求案件，考量其處理程序費時甚久，為公平起見，應認為其處理程序為「請求程序」，故應自本府處理程序終結時（即協議不成立時或通知拒絕時），起算上述六月期間，亦即如於上述處理程序終結後六個月起訴者，尚不生消滅時效問題。

2. 部分學者專家主張，民法第一百三十條規定之「請求」，係指請求之意思表示，故自國賠請求書「送達」本府或所屬機關後，即應起算六個月期間，若於六個月內不起訴，時效視為不中斷，惟考量本府既已受理國賠請求案件，仍在處理中，當引起人民之信賴政府處理，而未立即起訴，故依誠實信用原則，若因本府處理期過久，致逾二年消滅時效期間時，仍宜自本府處理程序終結後六個月內（參考民法第一百三十條之精神），不主張時效抗辯，較為妥當。

(三) 綜合與會學者專家多數意見，不論理由為何，倘請求權人係於二年內申請國家賠償時，概同意在本府處理國家賠償案件之程序終結後，如請求權人於六

個月內即行起訴者，本府及所屬各機關不應或不宜主張時效抗辯，較為適法或妥當。

- (四) 各機關遇有民眾在上述二年內提出國家賠償請求而於逾二年後始拒絕賠償之案件，應於拒絕賠償通知書上載明：「請求人如有不服，請於六個月內向法院起訴，逾期本機關依法得主張時效抗辯」等字樣，以維民眾權益。
- (五) 為根本解決國家賠償法第八條第一項關於時效之相關事項未予規定之處，應建議中央循修法程序辦理。
- (六) 建議本會議紀錄於簽報 市長核定後，以臺北市政府名義通函各機關遵行，以符公平處理原則，並保障市民權益。另納入將來修正本府國家賠償事件處理要點之參考。

## 內政部訴願決定書

中華民國九十二年十月廿一日

台內訴字第0920007053號

訴 願 人：楊朝明

原處分機關：臺北市政府

右訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關九十二年七月二十二日府地一字第○九二一五六八六八○○號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十二年四月十日向嘉義縣竹崎地政事務所代理申請辦理土地登記業務，經該所查詢本部不動產服務業管理作業系統發現訴願人並未依法加入地政士公會，案轉原處分機關處理。經原處分機關查明訴願人係於八十年七月九日經該府地政處核准登記為楊李美佐之共同執業人，並核發開業執照在案，惟未加入該市地政士公會，卻於九十二年四月十日向嘉義縣竹崎地政事務所代理申請辦理土地登記業務，原處分機關乃以訴願人違反地政士法第三十三條第一項規定為由，依同法第五十條第二款及台北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準規定，以九十二年七月二十二日府地一字第○九二一五六八六八○○號函裁處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並限於三十日內改正。訴願人不服，主張一、其係以土地登記專業代理人身分為業，非以地政士名義送件，目前更非以地政士為業。二、既有未加入公會不得以地政士名義送件之規定，為何不拒絕收件。三、台北市目前有三個不同公會組織尚未整合，不應以強制手段強迫入會云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。

理 由

- 一、按地政士法第七條規定：「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，……始得執業。」、第三十三條第一項規定：「地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。」及第五十條第二款規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止……二、領有開業執照未加入公會。」、

第五十三條第一項規定：「本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，……」另本部九十一年九月二日台內中地字第○九一○○一三五五一一號令：「已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，請加強宣導該等人員於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第五十條第二款規定辦理。」又台北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準規定：領有開業執照未加入公會，而以地政士為業者。第一次查獲，處三萬元，並以書面通知限期三十日內改正或停止其行為。

二、查本件訴願人係於八十年七月九日領得開業執照，其於九十二年四月十日向嘉義縣竹崎地政事務所代理申請辦理土地登記業務（收件字號：嘉竹地字第二○三○○號）。訴願人雖訴稱其係以土地登記專業代理人身分為業，非以地政士名義送件，惟地政士法於九十一年四月二十四日施行，原「土地登記專業代理人」名稱已修正為「地政士」，訴願人稱其於九十二年四月十日向嘉義縣竹崎地政事務所申請辦理土地登記業務時，係以土地登記專業代理人而非地政士身分為之，洵不足採，本件訴願人於未加入公會而有執業之事實既明，原處分機關認定訴願人違反地政士法第三十三條第一項規定，依同法第五十條第二款規定，以九十二年七月二十二日府地一字第○九二一五六八六八○○號函裁處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並限於三十日內改正，揆諸首揭法條及函釋規定，尚無違誤，應予維持。

三、至訴願人訴稱既有未加入公會不得以地政士名義送件之規定，為何不拒絕收件乙節，查依本部九十一年九月二十三日台內中地字第○九一○○一四○三○號函釋：「……二……凡領有開業執照者，即得依法向地政事務所代理申辦案件；至是否加入公會依現行土地登記相關規定，非屬審認範圍。三、……領有地政士開業執照未加入公會，而擅自以地政士為業者，依同法第五十條第二款規定，直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止。上開規定係藉由處罰督促地政士早日加入公會，非為不得執業之手段。倘將地政士法第三十三條第一項規定所稱非加入公會，不得執業，解為不得收件，則第五十條第二款領有開業執照未加入公會應處罰之規定，將失所附麗。」訴願人所述，依本部上開函釋，核不足採。另訴願人所指台北市目前有三個不同公會組織尚未整合部分，查台北市原有三個土地登記專業代理人公會，已於地政士法施行後之九十一年七月整合為「台北市地政士公會」，併予指明。

綜上論結，本件訴願為無由，爰依訴願法第七十九條第一項規定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 十 月 二 十 一 日

## 臺北市政府訴願決定書

中華民國九十二年十月三十日  
府訴字第09216997000號

訴 願 人 王毅平  
訴 願 人 敦品不動產經紀有限公司  
代 表 人 王毅平  
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六月五日北市地一字第○九二三一六○七一○○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

緣原處分機關於九十二年五月十四日接獲申訴，指稱敦品不動產經紀有限公司假冒力霸房屋加盟店名義，經營不動產經紀業務。嗣經原處分機關於九十二年五月二十九日上午派員赴本市大安區安和路一段十一號一樓進行查核，查認訴願人王毅平（敦品不動產經紀有限公司負責人）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，即在本市大安區安和路一段十一號一樓以「敦品不動產經紀有限公司」名義經營不動產仲介業務，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年六月五日北市地一字第○九二三一六○七一○○號函，除禁止訴願人王毅平以「敦品不動產經紀有限公司」名義繼續營業外，並處該公司負責人即訴願人王毅平新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服，於九十二年六月十二日向本府提起訴願，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；逾期未開始營業者，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上罰鍰。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、本案訴願理由略謂：

訴願人於九十二年四月八日承租本市大安區安和路一段十一號一樓，申請成立敦品不動產經紀有限公司，且領有北市地一字第○九二三一○五一七○○號許可證，礙於九十二年五月九日才獲准設立登記，在此一籌備期間，因租金及成本壓力極大，再加上景氣不佳，故在籌備期間老客戶要求看屋，仍儘量於告知訴願人公司尚為籌備階段之情形下帶其看屋。另本罰鍰事件係發生於九十二年四月三十日，然並未發

生營利行爲，僅代客戶出示承買意向，並未收取任何費用。因訴願人很清楚在此一期間應依一切法令辦理相關事宜，完善後才可正式營業。況繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，亦須備齊營利事業登記證後方可進行，故實在是因文件速度太慢，而非訴願人不配合。

三、卷查本案原處分機關因接獲民眾申訴，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首牆面處張貼多筆售屋廣告，並掛有「力霸房屋敦南誠品加盟店」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及違法經營經紀業務查處紀錄表影本、該公司經理魏淑詩名片等附卷可稽，原處分機關爰認訴願人以「敦品不動產經紀有限公司」名義從事不動產仲介業務。復查訴願人雖於九十二年四月八日向原處分機關申請不動產仲介經紀業經營許可，經原處分機關以九十二年四月十日北市地一字第○九三一○五一七○○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規定，爰依該條例第三十二條規定，除禁止訴願人王毅平以「敦品不動產經紀有限公司」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王毅平新臺幣十萬元罰鍰，應屬有據。

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，依該條例第三十六條所爲三年過渡期之屆滿日應至九十一年二月四日止，是經營不動產仲介或代銷業務者，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。且此法定義務之履行係基於不動產經紀業管理條例所爲之特別規定，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。本件訴願人既自承因營運成本及租金壓力而於籌備階段未收取任何費用即爲不動產仲介相關行爲，所述情節縱令屬實，惟仍與前揭規定不合，是本案訴願人所述，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。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，除禁止訴願人王毅平以「敦品不動產經紀有限公司」名義繼續營業外，並處以該公司負責人即訴願人王毅平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，本件訴願爲無理由，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 十 月 三 十 日