

# 九十二年十一月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規（缺）

## 二、地政分類法令

### （一）地政機關法令（缺）

### （二）地權法令（缺）

### （三）地籍法令

- 內政部函釋關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案（92KBCA01）…………… 1
- 內政部函釋關於原臺灣省有財產（國民住宅）移轉國有及管理機關變更登記暨抵押權移轉登記部分作業，因九二一震災發生後，縣（市）政府及臺灣土地銀行相關人員均投入災區辦理九二一震災戶緊急安置及震災專案貸款等相關業務，致未能如期申辦登記，該期間可否視為不可歸責於申請人而予以扣除乙案（92KBCB02）…………… 2
- 修正「臺北市政府地政處測量大隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項」第十一點條文（92KBCJ03）…………… 3
- 台北市地政士公會函為土地申請鑑界後，又產生因土地所有權移轉致滋生原該申請鑑界案件是否有效等疑義乙案（92KBCM04）…………… 3
- 內政部函釋有關尚志資產開發股份有限公司依企業併購法第二十八條規定收購大同股份有限公司主要資產，辦理不動產移轉登記，應依土地法第七十六條規定繳納登記費乙案（92KBCO05）…………… 4
- 修正「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」第一點、第三點、第五點、第六點、第八點、第九點及附件一、附件二格式（92KBCO06）…………… 5
- 修正「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費作業注意事項」第三點、第十一點及地政規費退還申請書（92KBCO07）…………… 9
- 內政部函釋有關金融機構依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理之抵押權信託登記，其應附文件及申請文件格式、填寫範例等乙案（92KBCP08）…………… 11
- 修正「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處執行要點」之附件格式「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表」（92KBCQ09）…………… 23
- 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（九十二年第十七次）會議紀錄（92KBCZ10）…………… 26
- 修正「臺北市各地政事務所工作考核要點」第二點、第四點、第五點、第六點及附表一至附表五格式（92KBCZ11）…………… 28
- 修正「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第二點、第三點、第四點、第六點、第九點及附件格式一、格式二、格式四至格式六（92KBCZ12）…………… 41

· 修正「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第二點、第四點至第八點及附件格式一至格式六 (92KBCZ13) .....	49
· 內政部函為認可臺北縣土地登記代理人職業工會辦理地政士專業訓練乙案 (92KBCZ14) .....	57
· 內政部函為認可屏東縣土地登記代理人業職業工會辦理地政士專業訓練乙案 (92KBCZ15) .....	57
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令	
· 內政部函送研商「桃園縣政府函為該縣楊梅鎮笨段六九六地號已辦竣農地重劃之共有土地分割疑義」會議紀錄 (92KBEA16) .....	58
· 內政部修正「勘選市地重劃地區評估作業要點」第四點條文，並自九十二年十一月十四日起生效 (92KBEB17) .....	59
(六) 地價及土地稅法令	
· 內政部修正「都市地區地價指數查編要點」第一點、第五點、第八點條文 (92KBFA18) .....	63
(七) 徵收法令	
· 內政部函更正該部九十年二月二十日台 (九十) 內地字第九〇六〇三二七號函頒「農作改良物徵收補償費查估基準」附表部分內容 (92KBGB19) .....	72
· 有關本市各機關學校徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地，於研議如何註記於登記簿上之前，請先造冊送請轄區地政事務所協助管制乙案 (92KBGZ20) .....	72
(八) 地政資訊相關法令	
· 地政整合資訊系統系統管理子系統之「更新代碼檔」功能項下，新增代碼檔類別「9 0 - 土地參考事項資料提供機關」、「9 1 - 土地參考事項」兩項類別 (92KBHG21) .....	74
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	
· 臺北市政府訂定「臺北市政府法規研修推動小組設置要點」 (92KEAZ22) .....	74
(二) 一般行政	
· 法務部九十二年十月二十三日法律字第 0 9 2 0 7 0 0 5 7 3 號函為落實國家賠償法制，保障人民權益，並督促公務員嚴謹辦事，建立權責相符之公務責任，各機關對於依協議成立或法院判決確定之國家賠償事件，應確實依法辦理該部上開函說明二所列事項乙案 (92KEBZ23) .....	75
· 法務部為使各機關順利辦理國家賠償事件之協議，彙整「國家賠償事件賠償項目及範圍，法院判決意見之彙整 - 供國家賠償事件協議程序之參考」，以為各機關處理國家賠償事件之參考 (92KEBZ24) .....	77
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨	
(二) 行政法院判決要旨	

- 最高行政法院九十二年度裁字第一四八六號裁定（地籍圖事件－行政訴訟法施行法第三條；修正前行政訴訟法施行法第二十九條）（92KFBA25）……80
- 最高行政法院九十二年度判字第一四四四號判決（所有權登記事件－行政訴訟法第四條第一項、第一百零七條第一項；訴願法第三條第一項；土地法第三十九條；土地登記規則第四條第一項、第一百三十二條）（92KFBA26）80

七、其他參考資料（缺）

## 內政部函釋關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.5.北市地一字第09233108800號

說明：

- 一、依內政部九十二年十月三十一日內授中辦地字第○九二○○八四四六八號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會

92.10.31.內授中辦地字第0920084468號

主旨：關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會九十二年六月二十五日全地公（三）字第九二七二二號函。
- 二、查民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，……。」，是以現行法律，並未限制區分所有建物之共同部分，不得由部分區分所有權人依區分所有權人之約定或建物之性質，取得該部分之所有權。至其應有部分比率若干，則應依民法第八百十七條之規定。而公寓大廈管理條例第三條第四款所謂共用部分為「指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」故區分所有建物共用部分之所有權屬及範圍，仍應依全體區分所有權人協議或依該共用部分之性質定之，合先敘明。
- 三、次查本部六十九年修正之土地登記規則第七十條、第七十二條增訂申請建物所有權第一次登記時，須附具建物平面圖、位置圖、建管機關核發之使用執照或其他證明文件，藉以顯示建物之權源、位置、權利範圍、是否為合法建物及區分所有之建物後而得由區分所有權人單獨申請登記，並明定其共同使用部分，確未能測繪於各區分所有建物內者，得另編建號，單獨登記；另為解決區分所有建物由部分區分所有權人申辦所有權第一次登記時，其共同使用部分（現行規則修正為共用部分）之持分未能協議者應如何辦理，爰經本部七十一年十月二十日台內地字第一〇一九八五號函規定：應由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。上開規定同時兼顧法令並保障未會同申請權利人之權益，乃一權宜便民之措施，依當時情況，尚無不妥。
- 四、另按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第十三條、第十八條參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院八十一年度判字第九七六號、七十六年度判字第一一八八號判決要旨參照）。次按本部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點：『區分所有建

物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。』；地下防空避難室不得與主建物分離，亦經本部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋有案，又法定防空避難室必須以共用部分辦理登記，本部八十五年六月四日台內地字第八五七五二一〇號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第十一點之四爰予明定，而公寓大廈管理條例第三條第四款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係八十四年六月二十八日。准此，於上開條例及補充規定、函釋之前領得建造執照之建物，均無上開規定或函釋之適用。

五、綜上說明，申請建物所有權第一次登記，有關共用部分登記，應依上開規定及行為時之法規及所附使用執照之記載或由當事人合意據以辦理。

**內政部函釋關於原臺灣省有財產（國民住宅）移轉國有及管理機關變更登記暨抵押權移轉登記部分作業，因九二一震災發生後，縣（市）政府及臺灣土地銀行相關人員均投入災區辦理九二一震災戶緊急安置及震災專案貸款等相關業務，致未能如期申辦登記，該期間可否視為不可歸責於申請人而予以扣除乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.20.北市地一字第09233267000號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十一月十二日內授中辦地字第〇九二〇〇八四四八〇號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

92.11.12.內授中辦地字第0920084480號

主 旨：有關原台灣省有財產（國民住宅）移轉國有及管理機關變更登記暨抵押權移轉登記部分作業，因九二一震災發生後，縣（市）政府及臺灣土地銀行相關人員均投入災區辦理九二一震災戶緊急安置及震災專案貸款等相關業務，致未能如期申辦登記，該期間可否視為不可歸責於申請人而予以扣除乙案，請依說明二辦理，請查照。

說 明：

- 一、依據本部地政司案陳營建署九十二年十一月四日營署管字第0922917519號函辦理。

二、按「土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」、「可扣除期間之計算……其他情事除依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。」、「各機關（構）、學校應編造之財產移接清冊及移交作業，應於八十八年六月三十日前辦理完成，應辦理之登記作業，應於八十九年六月三十日前辦理完成；故在上開期間內申辦登記，應不生逾期登記費罰鍰問題。」分為土地登記規則第五十條第二項、「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第六點第二款後段所明定，及本部八十八年六月十五日台內地字第八八〇六九八六號函說明二後段函釋在案，本案台灣省政府功能業務與組織調整後，原台灣省有財產（國民住宅）移轉國有及管理機關變更登記暨抵押權移轉登記部分作業，因九二一震災發生後，縣（市）政府及臺灣土地銀行相關人員均投入災區辦理九二一震災戶緊急安置及震災專案貸款等相關業務，致未能如期申辦登記，該期間可否視為不可歸責於申請人而予以扣除，請依本部八十九年八月三日台內中地字第八九一三七三〇號函意旨，於申辦登記時，由有關機關自行負責檢具足資證明文件，由該管地政機關依上開規定意旨審認辦理。

### **修正本處訂頒「臺北市政府地政處測量大隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項」如附件，自即日起開始實施**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處測量大隊

92.11.21.北市地一字第09233202400號

說明：依本市松山地政事務所九十二年十一月三日北市松地二字第〇九二三一四一八一〇〇號函續辦。

附件一

#### **臺北市政府地政處測量大隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項**

十一、各轄區地政事務所之第三課辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送第二課辦理訂正地籍圖。第二課訂正地籍圖完竣後，應掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜，同時通知本處第二科辦理分算地價，並將複丈原圖歸還測量大隊辦理訂正圖籍資料。

逕為分割之土地，如查明有限制登記者，該限制登記應轉載於分割後各筆土地登記簿上，並應將處理情形通知該限制登記之囑託機關或預告登記名義人。

### **貴公會函為土地申請鑑界後，又產生因土地所有權移轉致滋生原該申請鑑界案件是否有效等疑義乙案**

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會

92.11.5 北市地一字第09233048600號

說明：

- 一、依貴公會九十二年十月十四日九十二北市地公（五）字第二四〇〇號函辦理。
- 二、按「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。．．

·」、「·」· · · 申請人於複丈時，應攜帶土地複丈定期通知書到場指界並埋設界標；· · · 第一項所稱關係人，於界址鑑定時，係指界址鑑定土地之鄰地所有權人；· · · 」、「及「· · · 複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章· · · 地政事務所於複丈完竣後，核發土地複丈成果圖。· · · 」、「分爲地籍測量實施規則第二百零五條、第二百零一條及第二百零五條所明定，又「複丈土地如地籍圖原經界線有錯誤者，應依法更正後，再另訂日期通知申請人及權利關係人辦理· · · 」、「亦爲內政部訂頒「辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項」第二十三點規定，故土地鑑界案件除須由土地所有權人申請外，所有權人尚須到場指界、會同關係人確認界址、埋設界標，並於土地複丈圖上簽名或蓋章，本案貴公會所提供之案例，因其土地所有權已移轉，且因原地籍測量成果既有不符，因無法現場鑑界及核發成果圖，需俟查明更正後，始得依法辦理鑑界作業，至於更正期間，原土地所有權人（賣方）申請之鑑界案件，爲避免買、賣雙方間契約移轉之土地界址不明或面積數量不足發生紛爭，得於更正地籍完竣後，於現場辦理複丈時，由買、賣雙方當事人會同與鄰地所有權人共同認界，並於土地複丈圖上認章，依一般土地鑑界作業程序辦理；或先行退還原申請案件已繳納之複丈費，改由現土地所有權人重新申辦亦可。

## **內政部函為尚志資產開發股份有限公司依企業併購法第二十八條規定收購大同股份有限公司主要資產，辦理不動產移轉登記，應依土地法第七十六條規定繳納登記費乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.5.北市地一字第09233112200號

說明：依內政部九十二年十月三十一日內授中辦地字第○九二○○一八一七○號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 黃文章先生

92.10.31.內授中辦地字第0920018170號

主旨：台端書詢尚志資產開發股份有限公司依企業併購法第二十八條規定收購大同股份有限公司主要資產，辦理不動產移轉登記，應否繳納登記費乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據經濟部九十二年十月二十七日經商字第09202217560號函辦理，兼復台端同年十月三日申請書。
- 二、本案尚志資產開發股份有限公司依企業併購法第二十八條規定收購大同股份有限公司主要資產，辦理不動產移轉登記，應否繳納登記費乙節，案經函准前開經濟部函復以：「關於函詢公司依企業併購法進行併購，是否得適用公司法第三百十七條之三免納登記費一案，請依企業併購法第二條第一項規定：『公司

之併購，依本法之規定；本法未規定者，依公司法……之規定。』辦理」，查「併購」之定義，依企業併購法第四條第二款規定係指公司之合併、收購及分割，另依公司法第三百十七條之三規定得免繳納登記費僅限於公司辦理「合併」之情形，並無涵蓋「收購及分割」，本案係屬收購性質，自應依土地法第七十六條規定繳納登記費。

## **修正本處訂頒「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」第一點、第三點、第五點、第六點、第八點、第九點及附件一、附件二格式，如附件，並自即日起施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.6 北市地一字第09233152302號

說 明：

- 一、依本處九十二年十月二十八日北市地一字第○九二三三○三○七○○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）、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及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）

附件

### **「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」第一點、第三點、第五點、第六點、第八點及第九點條文**

- 一、為加強本市各地政事務所之各項地政規費作業及查核之管理，特訂定本注意事項。
- 三、規費計算人員（以下簡稱計費人員）於核算申請案規費，並記載於案件申請書時，應即告知申請人應繳納規費金額及詢問申請人以現金或 IC 金融卡繳納，再將申請案件逕移開單人員開具規費收入憑證。  
受理以匯款方式繳納登記規費之案件，計費人員應核算其應繳之登記費無誤並確認該款項已匯入專戶後，將匯款單併於申請案內。
- 五、收費人員應依規費收入憑證及申請書所載金額收費，並將規費收入憑證第一聯交予申請人，第二聯由收費人員自存，依號碼次序排列送交檔案室存檔，並得於會計年度結束後二年，依「臺北市各地政事務所檔案清理要點」規定之清理期及銷毀程序辦理銷毀，第三聯由各收費人員依該單據號碼次序排列送出納人員核算後逕送會計室依會計程序處理，第四聯黏貼於申請書背面，收件辦理後由業務單位併案存檔。
- 六、收費人員每日收費截止後，應依本注意事項第二點規定依據當日規費收入憑證號碼、金額編製收入憑證報告單及收入憑證登記簿陳核。
- 八、出納人員依規費收入憑證核算數額之同時，應檢查與收入憑證報告單記載是否相符，發現缺號時應立即呈報處理，收入憑證塗改處出納人員應查明開單人員是否於塗改處核章。每日所收現金，應依規定交由市庫代理銀行（含各分行）收取繳庫。規費收入利用 IC 金融卡繳納者，出納人員應於次日向市庫代理銀行核對入帳金額無誤後，開立公庫支票解繳市庫。

九、各項地政規費業務之查核依下列規定辦理：

- (一) 收入憑證保存管理人員、開單人員、收費人員應隨時自行檢查作業是否符合規定。
- (二) 出納人員對於地政規費經收金額及規費收入憑證應每日檢查核對，單位主管得隨時抽檢。
- (三) 主管單位人員每月至少一次不定期會同會計人員對於各項地政規費作業檢查，其檢查方式如下：
  - 1.收費人員及相關人員經管之收入憑證或各類存檔案件依前月收件一週之數量抽檢。
  - 2.前項抽檢辦法為將該週需抽檢之日報表數依各項規費收入憑證查明有無缺號情形。
  - 3.依收件號碼查對收入憑證號碼予以實地抽查每項規費收費至少廿件核對憑證第三、四聯金額是否相符。
  - 4.前述抽查結果應填具紀錄表（格式如附件二）如發現有疏誤或未依規定辦理，應立即糾正並依法令規定處理。

附件一

臺北市 地政事務所每日各項收費統計表

列印人員： 列印時間： 年 月 日 時 分 頁次：

列 印 範 圍	計費日期： 年 月 日 計費人員：	
科 目	收 入 項 目	金 額
	小計	
	小計	

使用憑證：共 張

自 字 號至 字 號	自 字 號至 字 號

作廢憑證：共 張

字 號	字 號	字 號	字 號

收費人員：

出納人員：

業務主管：



**修正本處訂頒「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項」第三點、第十一點、地政規費退還申請書，如附件，並自即日起施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.10.北市地一字第09233167800號

說 明：

- 一、配合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地籍測量實施規則第二百十四條、第二百六十六條條文，修正首揭注意事項第三點、第十一點及附件地政規費退還申請書。
- 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）、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、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

- 「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項」第三點、第十一點**
- 三、申請人申請退還地政規費，應於接獲駁回通知書或同意撤回文件之次日起五年內為之，但申請撤回者得同時申請退費。登記、測量案件涉曾提起訴願及行政訴訟，其行政救濟期間不得扣除。
  - 十一、申請退還土地界標材料費者，應於案件撤回或依法駁回或測量完竣後三個月內，檢附未使用且未受損之土地界標及第四點之文件，比照本注意事項規定辦理。

格式一

地 政 規 費 退 還 申 請 書					
受 文 機 關	臺北市 地政事務所		申 請 日 期	年 月 日	
申 請 退 費 金 額	總計 新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 元正				
依 據	<input type="checkbox"/> 土地登記規則第五十一條 <input type="checkbox"/> 地籍測量實施規則第二百十四條、二百六十六條 <input type="checkbox"/>				
原 申 請 案 號	年 月 日收件 字第 號			駁 ( 撤 ) 回 測 量 完 竣	年 月 日
退 還 種 類	<input type="checkbox"/> 登記費 元正 <input type="checkbox"/> 土地複丈費 元正 <input type="checkbox"/> 材料費 元正 <input type="checkbox"/> 書狀費 元正 <input type="checkbox"/> 建物測量費 元正 <input type="checkbox"/> 元正				
退 還 方 式	<input type="checkbox"/> 領取市庫支票： <input type="checkbox"/> 郵寄 <input type="checkbox"/> 親自領取 <input type="checkbox"/> 匯款： <input type="checkbox"/> 郵局帳戶： 郵局(帳號： 戶名： ) <input type="checkbox"/> 金融機構： 銀行 分行(帳號： 戶名： )				
附 繳 證 件	<input type="checkbox"/> 地政規費收據第 聯正本，計 張 <input type="checkbox"/> 駁回通知書正本，計 張 <input type="checkbox"/> 原申請書正本計 張 <input type="checkbox"/>				
申請人或繳款義務人 或代理人	姓 名	身 分 證 字 號	住 址	聯 絡 電 話	簽 章
代 理 人 ( 受 託 人 )					
委 任 關 係	本退費案之申請委託 <input type="checkbox"/> 並同意 代理， <input type="checkbox"/> 但不同意以代理人(受託人)為受領人。 委託人確為本件繳費之申請人，如有虛偽不實，本代理人(受託人)原負法律責任。				
附 註	一、申請人應為地政規費收據之「申請人或繳款義務人或代繳人」欄所填載者。 二、若選擇以匯款方式退費者，提供之帳戶戶名應與受領人同。 三、若由代理人(受託人)申辦或以代理人(受託人)為受領人時，應由申請人填明委任關係，並敘明同意以代理人(受託人)為受領人。 四、以代理人(受託人)為受領人時，申請人簽章應與原土地登記或土地複丈、建物測量申請書相同。 五、申請退還地政規費，應於接獲駁回通知書或同意撤回文件之次日起五年內為之。 六、申請退還土地界標材料費者，應於案件撤回或依法駁回或測量完竣後三個月內，檢附未使用且未受損之土地界標及附繳證件辦理。				

**內政部函為有關金融機構依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理之抵押權信託登記，其應附文件及申請文件格式、填寫範例等乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.7.北市地一字第09233131600號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十月三十一日內授中辦字第○九二○○八四四七○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、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（二份）（請刊登法令月報）。（以上均含附件）

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

92.10.31.內授中辦地字第0920084470號

主 旨：有關金融機構依金融資產證券化條例規定，以抵押權為信託財產辦理之抵押權信託登記，其應附文件及申請文件格式、填寫範例等乙案，請依說明二會商結論查照轉行。

說 明：

- 一、依據財政部金融局九十二年七月十六日台融局（四）字第 0928011112 號函辦理。
- 二、案經本部於九十二年九月三十日邀同法務部（請假）、財政部金融局、部分縣市政府暨地政事務所等有關機關開會研商，獲致結論如下：
  - （一）金融機構依金融資產證券化條例規定申辦抵押權信託登記，應依土地登記規則第三十四條、第一百二十七條及金融資產證券化條例施行細則第十九條等規定，由當事人（委託人、受託人）檢附下列文件：1.土地登記申請書（備註欄應簽註已依規定公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任之字樣）；2.抵押權（金融資產信託）移轉契約書正副本；3.他項權利證明書；4.受託人身分證明文件；5.委託人身分證明文件及印鑑證明或符合土地登記規則第四十一條第二、四、六款規定之情形者；6.財政部核准文件；7.債權額決算確定證明書（參考格式如附件一）（讓與最高限額抵押權時檢附）；8.特殊目的信託契約書影本等相關證明文件向所轄地政事務所申請之。申辦上開抵押權信託登記，委託人身分證明文件及印鑑證明，參依本部八十八年九月十七日台內中地字第八八八五九一五號函示得援用已函送地政事務所備查之文件，免逐案檢附。至登記機關受理登記時，應依土地登記規則第一百三十條、第一百三十一條及第一百三十二條規定辦理。
  - （二）檢送辦理抵押權信託登記之申請須知、填寫說明及填寫範例各乙份（如附件二），上開資料建置於本部地政司全球地政資訊網（網址為

<http://www.land.moi.gov.tw/>)。

## 附件二

### 申請抵押權（金融資產信託）移轉登記須知

#### 一、應備文件

- （一）土地登記申請書
- （二）土地建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉契約書
- （三）他項權利證明書
- （四）申請人身分證明文件
- （五）委託人（義務人）印鑑證明
- （六）財政部核准文件
- （七）債權額決算確定證明書
- （八）特殊目的信託契約書影本
- （九）其他依法律規定應提出之證明文件

#### 二、土地登記申請書填寫說明

#### 三、土地登記申請書填寫範例

#### 四、土地建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉契約書填寫說明

#### 五、土地建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉契約書填寫範例

土地  
建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉登記「土地登記申請書」填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆、原子筆或電腦打字正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由申請人蓋章，不得使用修正液。

貳、各欄填法

- 一、第(1)欄「受文機關」按土地（建物）所在地之市（縣）及地政事務所之名稱填寫。
- 二、第(2)、(3)、(4)、(5)欄「原因發生日期」、「申請登記事由」、「登記原因」、「標示及申請權利內容」按下表所列自行打勾或選擇填入空格內。

(2)原因發生日期	(3)申請登記事由	(4)登記原因	(5)標示及申請權利內容
契約書訂立之日	抵押權移轉登記	信託	契約書

- 三、第(6)欄「附繳證件」：按所附證件之名稱、份數填列並裝訂，若空格不夠填寫時可填入第(9)欄，身分證或戶口名簿請影印正反面，並切結與正本相符後認章。若係依金融資產證券化條例辦理特殊目的信託者，特殊目的信託契約書影本得記明援用已歸檔之○○年○○月○○日收件字第○○○號案，勿須逐案檢附。
- 四、第(7)欄「委任關係」：係指由代理人申請登記時填寫代理人之姓名，若尚有複代理人時一併註明複代理人姓名，並依地政士法第十八條規定，請代理人（複代理人）切結認章，如無委託他人代理申請者，則免填此欄。
- 五、第(8)欄為通知申請人，請填寫「聯絡電話」及「傳真電話」。
- 六、第(9)欄備註：專供申請書上各欄無法填寫而必須填載事項，例如：1.經財政部同意依金融資產證券化條例信託資產者，應記明「本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。」，2.非信託業之法人申辦信託登記者，應記明「本人非信託業法第三十三條規定以經營不特定多數人之信託。」並蓋章，3.已依金融資產證券化條例第五條規定公告或通知債務人者，應記明「本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。」並蓋章。4.法人申辦抵押權信託登記者，應記明「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，申請人願負法律責任。」並蓋章。
- 七、第(10)欄「申請人」：除包括權利（受託）人、義務（委託）人姓名或名稱外，如有委託代理人（含複代理人）申請登記者，尚包括代理人；如有不敷使用增頁部分應加蓋騎縫章。
- 八、第(11)欄「權利人或義務人」：  
土地權利信託登記時應分填「權利人」（即受託人）、「義務人」（即委託人）。受託人應以民法規定之法人或自然人為之，但未成年人、禁治產人或破產人不得為受託人；法人經破產、撤銷或解散者，亦不得為受託人。
- 九、第(12)欄「姓名或名稱」：自然人依照戶籍姓名填寫，法人則先填法人名稱後再加填法定代表人姓名。
- 十、第(13)、(14)欄「出生年月日」、「統一編號」：自然人依照戶籍記載填寫，法人請填寫公司統一編號或扣繳單位統一編號。

十一、第(15)欄「住所」：自然人依照戶籍記載填寫，如住所有街、路、巷名者，得不填寫鄰，法人依照法人登記有案地址填寫，代理人或複代理人如住所與通訊處不同時，得於住所欄另外註明通訊地址。

十二、第(13)、(14)、(15)欄：原因證明文件為契約書，其所載申請人（自然人或法人）與所附之戶籍或證照資料相同者，可填寫詳如契約書或以斜線除之。

十三、第(16)欄「簽章」：

1.權利人應蓋用與所填之姓名或名稱相同之簽章。

2.義務人應蓋用與印鑑證明相同之印章，如親自到場應依土地登記規則第四十條規定辦理。

參、本案處理經過情形欄及申請書上方之收件與登記書狀費，係供地政事務所人員審核用，申請人毋須填寫，如非連件辦理者，連件序別，亦無須填寫。

附註：本填寫說明如遇法令變更時，應依變更後之規定填寫。

收件	日期	年 月 日 時 分	收者 件章	連件 序別 (非 者免 填)	共件	第 件	登記費	元	合 計	元	
	字號	字第 號					書狀費	元	收 據	字 號	
							罰 款	元	核算者		
<b>土 地 登 記 申 請 書</b>											
(1) 受文機關	縣 台南地政事務所 台南市			(2) 原 因 發 生 日 期	中 華 民 國 92 年 4 月 16 日						
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
<input checked="" type="checkbox"/> 抵押權移轉登記				<input checked="" type="checkbox"/> 信託							
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>											
	1.抵押權(金融資產信託)移轉契約書正副本各一份			4.債權額決算確定證明書一份				7. 份			
	2.財政部核准函影本一份			5.他項權利證明書一份				8. 份			
	3.特殊目的信託契約書影本一份			6. 份				9. 份			
(7)委託關係	本土地登記案之申請委託 王○文 代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律則責任。 代理人印						(8)聯絡電話	(04) 2222-1111			
							傳真電話	(04) 2222-1122			
(9)備註	1.本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。 2.本案依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律擇任。 3.本案確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，申請人願負法律責任。 印鑑章										

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所										(16) 簽章	
	受託人	○○股份有限公司		詳	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		
	代表人	葉○○														印
	委託人	○銀行股份有限公司		詳	如	契	約	書								印鑑章
	代表人	王○○														
	代理人	王○文	48.01.15	C100000001	台中	北區	賴厝	20	北平一	13				36		
本案處理經過情形(以下各欄申請人請勿填寫)	初審	複審	核定	登簿	校簿	繕狀	校狀	書用狀印	交發	交付	狀					
					通領知狀	異通動知	加地價註冊	歸檔	統計	縮影						

## 土地、建築改良物他項權利（金融資產信託）移轉契約書填寫說明

### 壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆、原子筆或電腦打字正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於「信託總金額」應以國字大寫填寫，如「壹」、「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」、「建物標示」、「信託條款」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣，如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

### 貳、各欄填法：

- 一、「土地標示」第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(12)欄「權利種類」：填寫如抵押權。
- 四、第(13)欄「信託總金額」：依照本信託契約書信託債權額決算確定總金額填寫，如新台幣○○○元整。
- 五、第(14)欄「移轉或變更之原因及內容」：應將移轉原因及其內容分別填入；如原因欄填寫「信託」，內容欄填寫 1.抵押權設定之年月日字號。2.移轉前：委託人○○銀行股份有限公司，移轉後：受託人○○股份有限公司。
- 七、第(15)欄「信託條款」：本欄所列各項約定事項均需逐一填寫。
- 八、「訂立契約人」第(16)、(17)、(18)、(19)、(20)欄填法：
  - 1.先填權利人「受託人」及其「姓名或名稱」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」並「蓋章」，後填義務人「委託人」及其「姓名或名稱」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」。
  - 2.訂立契約人爲法人時，「出生年月日」免填。
  - 3.如訂立契約人爲法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」。
  - 4.第(17)、(18)、(19)、(20)欄「姓名」、「出生年月日」、「統一編號」、「住所」：應照戶籍登記簿、戶口名簿、身分證或法人設立或變更登記表所載填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
- 九、第(21)欄「蓋章」：
  - 1.權利人應蓋用與所填之姓名或名稱相同之印章。
  - 2.義務人應蓋用與印鑑證明相同之印章，如親自到場應依土地登記規則第四十條規定辦理。
- 十、第(22)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立（如他益信託）後，應照印花稅法規定購貼印花。

		土地 建築改良物他項權利（金融資產信託）				移轉 變更		契約書				
下列		土地 建物	經權利人 義務人	雙方同意（信託）			移轉 變更	，特訂立本契約：				
土 地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮 市區					建 物 標 示	(6)建 號				
		段						(7) 門 牌	鄉鎮市區			
		小段							街 路			
						段 巷 弄						
						號 樓						
	(2)地 號							(8) 基地 坐落	段			
									小 段			
	(3)地 目							(9) 面積 平公（方尺）	地 號			
									地 面 層			
	(4)面 積 (平方公尺)								第 二 層			
									第 三 層			
(5)原 設 定 權利範圍							層					
							共 計					
							(10) 附屬 建物	用 途				
							面 積 (平方公尺)					
							(11)原設定權利範圍					



土 地 移 轉  
 建築改良物他項權利（金融資產信託） 變 更 契 約 書

下列 土地 經 權利人 移轉  
 建物 義務人 雙方同意（信託） 變更，特訂立本契約：

土 地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮 市區	中	中	以	建 物 標 示	(6) 建號		69	以		
		段	自由	自由	下		鄉鎮市區	中	民權	下		
			小段				空	街 路				
	(2) 地號						段 巷 弄					
				35	35-1		白	號 樓	26 號	空		
	(3) 地目			建	建			(8) 基地 坐落	段	自由		
				192	43				小 段		白	
	(4) 面積 (平方公尺)							(9) 面積 (平方公尺)	地 面 層	58.97		
				全部	全部				第 二 層	58.97		
	(5) 原設定 權利範圍							(10) 附屬 建物	第 三 層	58.97		
									層			
						共 計	176.97					
						用 途						
						面 積 (平方公尺)						
						(11) 原設定權利範圍	全部					

(12)權利種類		抵押權													
(13)信託總金額		新台幣〇〇〇元整													
(14) 移轉或 變更之 原因 及內容	原 因	信託													
	內 容	1.民國 00 年 00 月 00 日收件字第 0000 號抵押權登記 2 移轉前：委託人〇銀行股份有限公司 移轉後：受託人〇〇股份有限公司													
(15) 信託 條款	1.信託目的：依金融資產證券化條例，將抵押權及其擔保之債權信託與受託機構，由受託機以該資產為基礎，發行受益證券。 2.受益人姓名：以受託機構依金融資產證券化條例規定設置之受益人名冊為準。住址：以受託機構依金融資產證券化條例規定設置之受益人名冊為準。 3.信託監察人姓名： 統一編號： 住址： 4.信託期間：自民國 00 年 00 月 00 日起至民國 00 年 00 月 00 日止計 00 年。 5.信託關係消滅事由：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。 6.信託財產之管理或處分方法：受託人依特殊目的信託契約管理或處分信託財產。 7.信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。 8.其他約定事項：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。														
訂 立 契 約 人	(16) 權利人 或義務 人	(17) 姓名或 名稱	(18) 出生 年月日	(19) 統一編號	(20) 住 所										(21) 蓋 章
	受託人	〇〇股份有限公司		00000000	縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		印
	代表人	葉〇〇													印
	委託人	〇銀行股份有限公司		00000000	台北	士林			中正			600			印鑑章
	代表人	王〇〇													印鑑章
以	下	空	白												
(22) 立約日期		中 華 民 國 92 年 9 月 30 日													

## 債權額確定證明書（稿）

查債務人 於 年向本行借款設定抵押權本金最高限額（或最高限額）新台幣 元整（ 地政事務所 年收件 字第 號抵押權設定在案）。為立證明書人進行金融資產證券化而移轉上開抵押權予受託機構 銀行之目的，依金融資產證券化條例施行細則第 條規定，經結算該抵押權所擔保之債權額至民國 年 月 日止為本金及利息共計新台幣 元整。上開該結算債權業經確定無誤，如有不實，立證明書人願負法律責任。

立證明書人：

負責人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

為配合本府公文書全面橫式書寫推動方案，修正本處訂頒之「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處執行要點」之附件格式「臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表」如附件，並自即日起開始施行

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會

92.11.14 北市地一字第09233210600號

說 明：

- 一、依本處「公文書橫式書寫推動方案」定期檢討工作小組第二次會議紀錄六、結論辦理。
- 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八八〇五二〇五八〇〇號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、抄發本處第一科（請刊登法令月報）、政風室。

臺北市政府地政處不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表 編號：( )年度 號

業務檢查及違法經營經紀業務 查 處 時 間	受檢對象	地 址
年 月 日 午 時 分		臺北市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註
一、經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛於營業處所明顯之處	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
二、仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
三、廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣(非加盟經營者，無須檢查本項目)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
四、經紀業是否於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關備查	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
五、經紀業有無僱用未具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
六、經紀業或經紀人員有無收取差價或其他報酬之情事	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
七、經營仲介業務者，是否依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
八、經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
九、經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符，並註明經紀業名稱	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十、不動產經紀業管理條例第二十二條第一項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十一、經紀業是否於加入公會後六個月內開始營業	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十二、經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
十三、受檢對象有無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
十四、其他檢查事項：		



## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第十七次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.5.北市地一字第09233065500號

說明：依本市建成地政事務所九十二年十月二十九日北市建地一字第○九二三一六三一五○○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（九十二年第十七次）會議紀錄

壹、時間：九十二年十月三十一日（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：(略)

伍、主席：曾專門委員秋木

紀錄：林正昌

陸、討論事項及結論：

提案一：

提案單位：臺北市建成地政事務所

案由：有關劉○○代理○○有限公司等申辦本市洛陽街○○號地下層（基地坐落萬華區福星段○○小段○○地號土地）建物所有權第一次登記疑義乙案。

說明：

一、依據：依本所九十二年十月十六日收件萬華字第一五六六三號登記申請案辦理。

二、案情說明：

（一）本案申請人檢附本府工務局七二使字一四二○號使用執照、地下室起造人分配名冊、北市萬一戶字第一五三○號地下室所在地址證明、移轉契約書等文件申辦本市洛陽街○○號地下層建物所有權第一次登記，依案附起造人分配名冊該地下室為起造人○○建設股份有限公司等四十三人所共有，每人之持分亦詳載於名冊上，因部分起造人經通知未會同申請，故申請人依建物所有權第一次登記法令補充規定第二點代為申請，合先陳明。

（二）未會同申請之起造人中已有三人死亡（顏○○、陳○○、陳○○），本所遂以「未會同共有人已死亡者，應由其繼承人為申請人，並檢附繼承登記相關證明文件辦理。」等為由通知補正，故申請人嗣後另以繼承人完成通知程序，惟該繼承人等均未會同申請，現因他共有人不得代位申報遺產稅，故無法檢附遺產稅繳（免）納證明。

三、法令及疑義分析：

（一）建物所有權第一次登記法令補充規定第二點規定：「共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。」

- (二) 土地登記規則第七十九條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、……。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。……」
- (三) 內政部八十八年十二月二日台（八八）內地字第八八一四三四三號函規定：「一、再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅者，得准由其他繼承人（申請人）檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人共同共有之繼承登記，惟登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記『未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀』，並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。……。」
- (四) 按土地登記規則第七十九條規定，申請人非起造人時應檢附移轉契約書或其他證明文件，本案因部分起造人已死亡，其繼承人經申請人通知辦理建物所有權第一次登記仍不會同申請，申請人是否應檢附遺產稅繳（免）納證明為其他證明文件，法無明文。現因申請人無法代位申報遺產稅，致無法檢附遺產稅繳（免）納證明，如因繼承人不願配合申報遺產稅致不能辦理登記，則影響他共有人之權益，如依前開內政部八十八年函釋意旨，將已死亡者之應有部分登記為其繼承人共同共有，似屬可行。因乏案例可循，謹提請討論。

#### 四、擬處理意見：

本案擬依內政部八十八年十二月二日台（八八）內地字第八八一四三四三號函釋意旨，將已死亡者之應有部分登記為其繼承人共同共有，並於登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。

#### 決議：

- 一、本案起造人之他共有人顏○○、陳○○、陳○○既已死亡，其共有之不動產依遺產及贈與稅法第二十三條與第四十二條規定之意旨及土地登記規則第七十九條第一項第二款規定，在未經申報並取得遺產稅繳（免）納證明之前，繼承人仍不得以該遺產向地政機關申辦建物所有權第一次登記，因此建成所擬處意見，有待商榷。
- 二、復查共有建物所有權人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者得代為申請，固為建物所有權第一次登記法令補充規定第二點所明定，惟本案他共有人顏○○等三人已死亡，已喪失權利能力，依最高法院六十八年台抗字第八十二號所著：「土地法所稱之權利人，係指民法第六條及第二十六條規定之自然人及法人而言，……。」之判例，該已喪失權利能力之他共有人已不得為登記名義人，依規定應由其繼承人檢具遺產稅繳（免）納證明文件後，會同共有人申請登記始為適法。
- 三、惟本案他共有人之繼承人不申報遺產稅亦不會同申請登記，除非共有人訴請他共有人之繼承人應申報遺產稅及會同申請登記，並經法院判決確定，否則共有人依法無權代位申報遺產稅及代為申請登記，如准共有人就其應有部分先行准予辦理登記，則建物所有權部之所有權人持分合計不等於一，顯不利地籍管理，惟究如何為是，由本處另行擬具處理意見報請內政部核示後，再據以轉請建成所依照辦理。

柒、散會。

**修正本處訂頒「臺北市各地政事務所工作考核要點」第二點、第四點、第五點、第六點及附表一至附表五格式，如附件，並自九十三年一月一日起施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.6 北市地一字第09233152300號

說明：

- 一、依本處九十二年十月二十八日北市地一字第○九二三三○三○七○○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）、臺北市政府秘書處、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處政風室、臺北市政府地政處資訊室、臺北市政府地政處人事室、臺北市政府地政處研考負責人及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

**「臺北市各地政事務所工作考核要點」第二點、第四點、第五點及第六點條文**

- 二、為執行本考核事項，由本處第一科、資訊室、人事室、政風室及研考負責人分別就主管考核項目考評後，於當年會計年度結束後一個月內將該年度考核成績送由本處研考負責人彙整陳報核定後，由人事室統一辦理獎懲。
- 四、考核時依地政事務所業務性質分為登記、測量、電腦作業及機房安全管理、為民服務及風紀等項目實施，考核之細目及評分標準，詳列如附表一至五，各單項成績各以滿分一百分計算。
- 五、總成績按下列比率計算之：
  - （一）登記占百分之二十五。
  - （二）測量占百分之二十五。
  - （三）電腦作業及機房安全管理占百分之二十五。
  - （四）為民服務占百分之十五。
  - （五）風紀占百分之十。
- 六、考核成績等級如下：
  - （一）總分八十五分以上者為優等。
  - （二）總分八十分以上未滿八十五分者為甲等。
  - （三）總分七十分以上未滿八十分者為乙等。
  - （四）總分六十分以上未滿七十分者為丙等。

附表一 臺北市 地政事務所登記業務考核評分紀錄表 年 月

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備註	
項	目											
一、 土地 登記	(一)土地 登記案件 是否均依 規定程序 及期限辦 理完畢	1				2	業務查核小組不定期抽查之登記案件，併同計入年終成績，計抽查登記案件40件（應含第一次登記、買賣、贈與、繼承、他項權利設定、他項權利移轉（變更）、抵押權塗銷、書狀補給、限制登記、塗銷限制登記、共有物分割及法院判決等十二類登記案件各2件），發現處理程序不合規定或逾期者每件扣1-2分。					
		2				2						
		3						2				
		4						2				
		5						2				
		6						2				
		7						2				
		8						2				
		9						2				
		10						2				
		11						2				
		12						2				
		13						2				
		14						2				
		15						2				
		16						2				
		17						2				
		18						2				
		19						2				
		20						2				

考核項目		抽 查 件 次	案 件 類 別	收 件 字 號	查 核 結 果	配 分	評 分 標 準	得 分	小 計	評 分 意 見	備 註
項	目										
	同前頁	21				2	同前頁				
		22				2					
		23				2					
		24				2					
		25				2					
		26				2					
		27				2					
		28				2					
		29				2					
		30				2					
		31				2					
		32				2					
		33				2					
		34				2					
		35				2					
		36				2					
		37				2					
		38				2					
		39				2					
		40				2					

考核項目		考核重點	配分	評分意見	得分	小計	備註
項	目						
	(二)未辦繼承登記土地列冊管理	1.接獲應辦繼承登記資料通知，有無查實情形與依限公告並通知繼承人？	3				
		2.公告期滿有否依限報處列冊管理及於登記簿加註註記？	3				
		3.列冊管理單填寫內容是否確實完整？	2				
		4.專簿、收件簿及登記資料登錄是否正確完整？	2				
		5.列冊管理土地繼承登記完畢後有否依限報請停止列冊管理及註銷登記簿之註記？	2				
		6.報請停止列冊管理單填寫內容是否正確完整？	2				
		7.准予暫緩列冊管理之資料，於次年四月一日仍未辦理繼承登記者，是否重新辦理公告並通知繼承人？	2				
		8.移請國有財產局公開標售之資料，有無依規定於登記簿註記？	2				
		9.已報請停止列冊管理或移請國有財產局標售之土地或建物，有無將列冊管理單抽出，彙編成停止列冊管理專簿？	2				
	(三)地政事務所各級主管督導考核是否確實	查 核 結 果		評 分 標 準	得 分	小 計	
				本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實之情事者，依情節輕重扣本項總分 1-5 分。			



附表二 臺北市 地政事務所測量業務考核評分紀錄表 年 月

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備註
項	目										
二、土地測量	(一) 土地複丈及建物測量案件是否均依規定程序及期限辦理完竣、成果整理是否合於規定。	1				2	業務查核小組不定期抽查之土地複丈及建物測量案件，併同計入年終成績，計抽查案件五十件，發現處理程序不合規定、逾期或發現成果不符地籍測量實施規則等相關規定者，每件扣1~2分。				
		2									
		3									
		4									
		5									
		6									
		7									
		8									
		9									
		10									
		11									
		12									
		13									
		14									
		15									
		16									
		17									
		18									
		19									
		20									

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備註
項	目										
	同前頁	21				2	同前頁				
		22				2					
		23				2					
		24				2					
		25				2					
		26				2					
		27				2					
		28				2					
		29				2					
		30				2					
		31				2					
		32				2					
		33				2					
		34				2					
		35				2					
		36				2					
		37				2					
		38				2					
		39				2					
		40				2					

考核項目		抽查件次	案件類別	收件字號	查核結果	配分	評分標準	得分	小計	評分意見	備註
項	目										
		41				2	同上頁				
		42				2					
		43				2					
		44				2					
		45				2					
		46				2					
		47				2					
		48				2					
		49				2					
		50				2					

		查核結果	評分標準	得分	小計	備註
	(二) 地政事務所各級主管督導考核是否確實		本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實之情事者，依情節輕重扣本項總分1-5分。			
	(三) 上交辦事項		本目不配分，如發現地政事務所未按交辦事項辦理或進度嚴重落後者，依情節輕重扣本項總分1-5分。			
	(四) 各項業務有無依相關規定辦理？		本目不配分，如發現 1 請示案件未擬具具體處理意見；2 未依規定期限將研討案送本處或其所附附件未符規定；3 各類統計資料、報表未於規定時間內陳報；4 其他業務未依規定辦理之情形，每件扣本項總分 1-2 分，重覆出現同一疏失者，並得加倍扣，但本目得扣減之分數以 25 分為限。			
本項得分合計		第(一)目得分：	第(二)(三)(四)目扣分合計：	總分		
建議事項：						
考核人員：						

附表三

臺北市 地政事務所電腦作業及機房安全管理考核評分紀錄表 年 月 日

考 核 項 目		考 核 重 點	配 分	得 分	小 計	備 註
項	目					
三、電腦作業及機房安全管理	(一) 電腦作業	1. 登記校對是否依正常操作程序，每一個收件號，僅辦理一個登記原因之異動？	2			
		2. 登記案件遇有罕見字時，是否依「新字補註處理表」規定辦理，並加蓋登校章及副知相關單位。	2			
		3. 空白權狀用紙是否有專人保管，並設有「權利書狀領用管理簿」控管？另每月五日前填製「權利書狀清點統計表」陳請主任核閱。	3			
		4. 「地籍資料電子處理作廢權狀登記表」之作廢原因是否與實際相符？並裝訂保管。	3			
		5. 是否設有「權利書狀發放管理簿」供權狀列印人員依項填載，並由發狀人員依編號排序裝訂成冊。	2			
		6. 有無於空白權利書狀上加蓋事務所印信？	2			
		7. 誤記或污損之書狀用紙有無加蓋「作廢」戳記？	2			
		8. 是否每日列印「權利書狀專用紙張管制清冊」及「權利書狀核發清冊」供專人核對簽章。	3			
		9. 地籍異動通知媒體資料是否依規定產製，並定期轉錄送交稅捐機關。	2			
		10. 地籍資料庫有無定期邏輯檢誤，並列印清查。	2			
		11. 建檔錯誤或遺漏，是否依登記案件處理程序辦理更正。	2			
		12. 電子處理作業是否確實依系統規範規定之統一代碼、異動作業辦理。	2			
		13. 電腦作業完成後，是否依規定程序關機，或離座時結束作業？	3			
		14. 「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」是否由專人每日列印，並陳送課長核閱？每月陳送主任核閱？	3			
		15. 地籍異動清冊，專員是否每週不定期抽查乙次，課長是否每兩週抽查乙次，並將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」。	3			
	(二) 電腦機房安全管理	1. 電腦機房是否設置不斷電設備，供電腦設備使用？（其他電器設備禁止使用上開電源）	3			
		2. 地政整合系統電腦設備有否使用不斷電專用插座？	3			
		3. 電腦機房安全設施與不斷電系統等是否定期檢查維護及保養？	2			
		4. 電腦機房是否門禁管制，並設有進出管制簿？	3			
		5. 電腦機房是否安裝門鎖或刷卡機，並加裝監視器錄影？拍攝之錄影帶是否指定專人妥為保管備查？	3			
		6. 電腦機房有否專人管理並按規定排定值勤？	2			
		7. 機房內是否設置電腦作業相關業務單位或廠商之電話聯絡表，以便保持作業聯繫。	2			
		8. 電腦廠商維護人員因業務需求操作控制台時，機房人員是否陪同並在機房工作日誌上敘明工作內容。	3			
9. 電腦設備維修及廠商遠端登錄有否作成記錄。	3					
10. 是否備有電腦機房工作日誌，並依規定每日陳核保管。	2					
11. 電腦機房是否整潔、嚴禁煙火及飲料用餐等？	2					

考 核 項 目		考 核 重 點	配 分	得 分	小 計	備 註
項	目					
		12. 主機、網域管理者及電腦使用者通行密碼有否管制及定期更新。	3			
		13. 是否將「連線作業使用者申請表」上鎖保管？	3			
		14. 電腦設備及應用系統檔案資料之管理，有否指定專人負責。	3			
		15. 地籍異動資料有無每日備援二份，其中一份是否紀錄於「媒體交換簽收簿」，指派專人送地政處保管並簽收。	2			
		16. 每日地籍資料庫備援結束後，是否於「地政整合資訊系統備援磁帶紀錄表」記錄。	2			
		17. 磁帶啓用後應貼有標籤及編號管理，並記錄於「磁帶管制清單」定期清點。	2			
		18. 作業系統及資料庫是否定期執行備援工作及清理檔案？	2			
		19. 電腦廠商填寫之維修單，內容是否記載詳實？是否有按規定填寫電腦設備故障記錄表。	3			
		20. 地政事務所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，是否填寫「地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表」，並經單位主管核章後再據以辦理。	2			
		21. 應用軟體程式需修改時，是否依規定填具「系統程式修改申請表」並報處辦理？	2			
		22. 應用軟體之更新是否按程序簽陳主管核准，並於「更新地政整合資訊系統程式版本記錄表」記錄有關資料。	3			
		23. 是否定期檢測伺服器系統安全漏洞並下載及安裝最新修補程式。	3			
		24. 是否使用網路防火牆(Firewall)，並依單位作業環境或業務需要，於網路防火牆設定適當安全規則。	3			
		25. 對於應用程式伺服器及網路防火牆，是否留有紀錄(log file)，並有專人訂期檢視。	3			
	(三) 上級交辦事項	查核結果	評分標準	得分	小計	
			本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實之情事者，依情節輕重扣本項總分 1-5 分。			
	(四) 各項業務有無依相關規定辦理？		本目不配分，如發現： 1. 請示案件未擬具具體處理意見。 2. 未依規定期限配合辦理系統測試。 3. 未依本處相關規定辦理者。 以上每件扣本項總分 1-2 分，重覆出現同一疏失者，得加倍扣分，但本目得扣減之分數以 25 分為限。			
	本項得分合計	第(一)、(二)目得分合計：	第(三)、(四)目扣分合計：	總分		
建議事項：						
考核人員：						

附表四 臺北市 地政事務所為民服務考核評分紀錄表 年 月

考 核 項 目		考 核 重 點	配 分	得 分	優缺點及建議事項	小 計	總 分
項 目							
四、 為 民 服 務	(一) 硬體 設備	1. 服務標示及方向標示規劃情形？	3				
		2. 是否設置收件燈號？是否正常使用？	2				
		3. 圖板內容是否明確標示作業流程和所需證件並適時予以更新？	3				
		4. 櫃檯有無編號、標示服務人員姓名牌及職務代理人？	2				
		5. 申請表填寫範例是否齊全便利並適時更新？	3				
		6. 書寫工具是否齊全便利？	2				
		7. 提供民眾對服務品質申訴之管道？	2				
		8. 是否提供書報雜誌？有無更新？	2				
		9. 宣傳資料是否適宜？	3				
		10. 等候設施之規劃情形？	2				
		11. 是否設有飲水設備及紙杯？是否清潔？	3				
		12. 提供影印機供民眾使用情形？	2				
		13. 特殊服務設施（如殘障、婦孺及老人設施等）之設置情形？	3				
	(二) 軟體 設備	1. 服務人員是否佩帶服務證？	3				
		2. 服務人員是否清楚解說有關查詢事項？	4				
		3. 是否設置「巡迴人員」？是否確實依「臺北市各地政事務所加強為民服務措施」規定辦理？	4				
		4. 服務人員服務態度是否良好（是否微笑、雙手遞送文件）？	4				
		5. 辦公場所及週邊環境整潔維護情形（含公廁）？	4				
		6. 是否落實法令疑義諮詢服務？	3				
		7. 是否廣徵志工加入為民服務行列及其協助諮詢與服務情形？	3				
	8. 服務場所綠化美化合宜情形？	3					
	9. 對攜幼婦女、老人及身心障礙者提供專人服務情形？	3					

考 核 項 目		考 核 重 點	配 分	得 分	優缺點及建議事項	小 計	總 分	
項	目							
		10. 一般市民申請簡易登記案件（如抵押權塗銷等）是否由服務人員代為填寫？	4					
		11. 提供資訊查詢有無更新？	4					
		12. 有否創新為民服務措施？	4					
	(三) 電話測試	1. 電話鈴響是否儘快接聽？	2					
		2. 是否自報“單位名稱”？	2					
		3. 是否說“您好”、“您早”或“有何貴事”等接話禮辭？	2					
		4. 應（或指名）接電話人正忙或不在時，是否樂意代為留話轉達？	3					
		5. 說話音調是否平和，語氣委婉？	4					
		6. 答話態度是否誠懇，用心？	3					
		7. 是否耐心回答問題，答覆內容是否明確得體？	4					
		8. 是否說“謝謝”、“對不起”、“不客氣”或“多指教”等結束語？	3					
		9. 結束時電話是否輕緩掛斷？	2					
	(四) 地政事務所各級主管督導考核是否確實？	考 核 結 果						本目不配分，如發現地政事務所各級主管未按時督導或督導有不實情事者，扣本項總分1分。
	(五) 上級交辦事項	考 核 結 果						本目不配分，如發現地政事務所未按交辦事項辦理或進度嚴重落後者，扣本項總分1分。
	考核人員：							

附表五 臺北市 地政事務所風紀考核評分紀錄表 年 月

考核項目		考 核 重 點	配 分	評 分 標 準	得 分	小 計	備 註			
項	目									
五、風紀	(一)員工風紀情形	1.有無違反公務員服務法不得營商、兼職等規定事項。	5	考核人員按平時辦理之各項業務稽核結果及受理之陳情、檢舉案件查處情形予以評分；凡有違反相關規定或未能積極防範者，依違反次數、情節輕重及受考單位處理風紀問題之態度等為評分依據。						
		2.執行業務有無涉及違法或其他失職行為。	10							
		3.有無違反測量外業查核事項之情事。	20							
		4.採購作業有無違反政府採購法或相關規定情事。	10							
		5.有無違反本府公務員廉政倫理規範規定，不當接受請託關說、餽贈、邀宴等情形。	10							
		6.有無違反公職人員利益衝突迴避法、本府公務員迴避案件處理要點等規定。	10							
	(二)防範作為	1.是否落實相關風紀查察作為。	10							
		2.新進人員有無適時辦理法紀教育。	10							
		3.重大節慶期間有無落實加強法紀宣導。	10							
		4.機關發生違紀案件後有無確實檢討究責並加強防範。	5							
	(三)督導責任	地政事務所各級主管是否善盡督導之責。	0		本目不配分，如各級主管有未盡督導之責者，扣本項總分 1-5 分。					
	(四)其他	1.舉發偽(變)造文書或其他不法案件者。	0		本目不配分，如地政事務所所有左列情事者，每案加本項總分 1 分；加分以總分不超過 100 分為限。					
		2.主動查處員工不法或違規者。	0							
		3.其他對風紀有實際助益之作為(如拒受餽贈、邀宴等)。	0							
考核人員：										

**修正本處訂頒「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第二點、第三點、第四點、第六點、第九點及附件格式一、格式二、格式四至格式六，如附件，並自九十三年一月一日起施行**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.6 北市地一字第09233152301號

說明：

- 一、依本處九十二年十月二十八日北市地一字第○九二三三○三○七○○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）、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、臺北市政府地政處資訊室、臺北市政府地政處研考負責人及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

**「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」第二點、第三點、第四點、第六點及第九點條文**

二、各地政事務所受理土地登記案件應確實注意下列規定：

- （一）複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。
- （二）同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正、駁回或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。
- （三）登記案件之駁回通知書稿應依收件順序歸檔。
- （四）審查人員因調原案或研議案情或連件甚多之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依「臺北市政府文書處理實施要點」規定辦理。
- （五）校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。
- （六）土地登記案件於登記完竣拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。
- （七）地籍異動資料應依「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦理。

三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：

- （一）測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。
- （二）駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件順序歸檔。
- （三）土地鑑界、分割之複丈及建物位置測量之案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及

關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。

- (四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。
- (五) 地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬○·一公釐繪製，其誤差不得超過○·二公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。
- (六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。
- (七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。
- (八) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。
- (九) 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。
- (十) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。
- (十一) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，土地複丈圖、建物測量圖應按地段編號分年度彙集。每五十幅裝訂一冊，編列索引永久保管。

四、土地登記之地籍資料電腦處理業務，應依下列規定辦理：

- (一) 登記資料之異動，須經收件並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範辦理。
- (二) 登記原因須依「登記原因標準用語」，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為變更登記事項，應代填「土地建築改良物逕為變更登記申請書」（格式一）另行收件辦理。
- (三) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料。
- (四) 審核登記內容，須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。
- (五) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「土地建物逕為更正登記案件簽辦單」（格式二）辦理。
- (六) 審查、登記、校對及列印人員，應分別賦予權限及設定密碼，並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填寫「連線作業使用者申請表」。

- (七) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。
- (八) 同一申請案件，須以內部收件辦理者，應由審查人員填具「土地建物登記案件內部收件簽辦單」(格式三)，並透過收件程序辦理異動。
- (九) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定辦理。  
已列印裝訂之土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管，暫緩辦理銷毀，惟若空間不足欲銷毀時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片。
- (十) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件回復地政事務所。
- (十一) 地籍資料庫應每週辦理資料邏輯檢誤，並列印檢誤結果清冊表報，如有錯誤時，應即查明後辦理更正登記。
- (十二) 查電腦主機同步備援作業如有異常情形時，應即查明原因處理後，將異動檔重新傳輸。

六、土地登記之地籍資料電腦處理作業各地政事務所應依下列規定查核：

- (一) 審查人員應自行檢查登記案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及他項權利資料相符，並注意各部別權利關係。
- (二) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。
- (三) 地籍資料電腦處理作業機房管理人員，應每日查看各作業人員系統使用情形，依「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」規定就電腦機房異常情形詳填「電腦機房工作日誌」(格式四)。另有關作業量統計表(格式五)，應指派專人按月填寫陳報主任參考。
- (四) 第三課課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當之調派情事。
- (五) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」(格式六)。
- (六) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每週檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。

九、為有效執行上述查核事項，由地政處高級長官、第一科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各地政事務所檢查一次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失請即改進，並另行以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。地政處研考人員應按季赴地政事務所就人民陳情、市長室交辦案件、市長信箱案件、行政救濟案件及民眾陳情、異議或反應意見等事項予以查核，並作成紀錄。上述檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處，其成績優良者，應即列敘事實報請獎勵。

格式一

收件	日期	年 月 日	收件者章
	字號	字第 號	

臺北市 地政事務所土地建築改良物逕為變更登記申請書									
權利人		統一編號			代為申請人		臺北市 地政事務所		
土地標示		區 段 小段			地號			登記次序	
建物標示		區 段 小段			建號			登記次序	
登記事由		<input type="checkbox"/> 住址逕為變更 <input type="checkbox"/> 逕為換狀 <input type="checkbox"/> 建物門牌逕為變更 <input type="checkbox"/> 戶籍變更 <input type="checkbox"/> 基地號逕為變更 <input type="checkbox"/> 姓名變更			依據		依 年 月 日收件 字第 號登記申請書辦理		
登記原因		<input type="checkbox"/> 住址變更 <input type="checkbox"/> 行政區域調整 <input type="checkbox"/> 更名 <input type="checkbox"/> 基地號變更 <input type="checkbox"/> 統一編號更正 <input type="checkbox"/> 書狀換給 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/>			原因發生日期		民國 年 月 日		
變更(更正)前	詳如登記簿								
變更(更正)後	住址門牌	臺北市 區 里 路 段 巷 弄 號 樓之							
核定		經核相符，准予登記 賦予初審決行			登	校	書		
					記	對	狀		
					監	交付發狀	歸		
					印		檔		

格式二

收件	日期	年 月 日	收件者章
	字號	字第 號	

臺北市 地政事務所土地建物逕為更正登記案件簽辦單 第 課												
權利人				統一編號			代為申請人	臺北市 地政事務所				
土地標示		區 段 小段		地號				登記次序				
建物標示		區 段 小段		建號				登記次序				
更正標的						依據	依 年 月 日收件 字 第 號登記申請書辦理					
原因發生日期	年 月 日		登簿			本案處理經過情形	登記			通知領狀		
			校簿				校對			異動通知		
更正前							書狀			加註地價冊		
更正後							校狀			歸檔		
審查意見	<input type="checkbox"/> 建檔遺漏 <input type="checkbox"/> 登校錯誤，擬辦理更正登記，是否允當？敬請核示。						書狀用印			統計		
							交付發狀					
承辦人			複審				課長			會辦單位	秘書	主任

格式四 電腦機房工作日志

(2)一般狀況

(1)日期： 年 月 日

時 間	狀 況 說 明	處 理 說 明

(3)機器故障

機 號	故 障 情 形	處 理 情 形	故障時間	修復時間

(4)停電紀錄

停電時間	復電時間	正 在 執 行 之 作 業 代 號

(5)交待事項

交 待 者	執 行 項 目	說 明

(6)開關機時間

開機時間			值 班 操 作 人 員 姓 名				
關機時間							
網 管 路 理 員			秘 書			主 任	

格式五

臺北市地政事務所地籍資料電腦處理正式作業地區作業量統計表 ( ) 年

月份		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
登記申請	件													
	筆棟													
登記異動	件													
	錄													
校對案件	件													
	錄													
核發謄本	件													
	錄													
核發地價謄本	件													
	錄													
地籍資料	閱(件覽)													
	閱(錄覽)													
	複(頁印)													
地籍資料	閱(件覽)													
	複(頁印)													
歸戶資料	件													
	張數													
備註														
填表說明	1. 「登記申請」指民眾申請辦理之登記案件。 2. 「登記異動」指完成審查手續，異動資料庫之案件。													

製表：

課長：

秘書：

主任：



## 修正本處訂頒「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第二點、第四點至第八點及附件格式一至格式六，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.6 北市地一字第09233152303號

說 明：

- 一、依本處九十二年十月二十八日北市地一字第○九二三三○三○七○○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）、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及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）

附件

### 「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第二點、第四點至第八點條文

二、地政事務所檔案應依下列分類：

- （一）土地及建物登記申（聲）請書檔案（包括土地繳驗憑證申報書及公文囑託登記案件）。
- （二）土地及建物勘測申請書檔案（包括公文囑託勘測案件）。
- （三）各項謄本申請書檔案。
- （四）規費收入（繳）憑證檔案。
- （五）一般公文檔案。
- （六）其他地籍資料檔案，包括日據時期登記申請書、調查手冊、光復後共同擔保目錄、土地繳驗憑證申報書、地籍卡、土地登記卡、歸戶卡、舊所有權狀及其存根、重測前地價冊（以已建立重測後地價冊者為限），及有關表冊。  
前（一）至（三）款依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊（附格式一）。第（四）款依會計法規辦理。第（五）款依「臺北市政府文書處理實施要點」之規定編號歸檔。第（六）款按類別分別造冊（附格式二）管理。在未銷毀前，均列入移交。

四、逾保管年限或經整理造冊而毋需再保管之檔案，除一般公文檔案依「臺北市政府文書處理實施要點」第二百四十四條規定清理列冊銷毀外，其餘由該管地政事務所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造銷毀清冊（附格式四）於每年六月報地政處層送檔案管理局核准後銷毀之。但應選擇字跡清晰之買賣、共有物分割、抵押權設定、地上權設定、地役權設定、他項權利內容變更、信託、繼承、建物所有權第一次等登記案件及土地建物標示變更、時效取得地上權、土地鑑界複丈、土地他項權利位置、土地滅失等測量案件等各類型檔案各三宗，妥為裝訂保管，備供研究參考。

五、地政事務所繕造銷毀清冊時，如發現檔案有遺失者，應另行繕造遺失清冊（附格式五）並查明責任一併陳報地政處核辦。

- 六、檔案銷毀，得用焚化或在造紙廠溶化紙漿，並由地政處政風室派員監毀。
- 七、檔案銷毀清冊，應依年次裝訂成冊，併同有關管理清冊，妥為管理並列入移交，以備查考。
- 八、各地政事務所應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保管年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」（格式六）。

格式一

臺北市 地政事務所 申請書檔案管理清冊

年 度	冊 別	各 件 收 件 字 號	備 註

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- (一)本清冊應按本要點第二點第一項各款所列之名稱分別造冊。
- (二)（冊別）欄，照該年度申請書檔案所編冊號順序逐件填寫，不得遺漏。
- (三)（各件收件字號）欄，照該冊收件字號依序逐件填寫，不得遺漏。
- (四)如有缺號，應將其字號及原因分別註記於（備註）欄，以供查考。
- (五)本清冊由管理人員保管，以利清查。
- (六)每頁之間應加蓋騎縫印。

格式二

臺北市 地政事務所 地籍資料檔案管理清冊

名 稱	數 量	單 位	備 註

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- (一)如有檔案資料遺失，應於（備註）欄詳細註明。
- (二)本清冊由管理人員作清查用。
- (三)每頁之間應加蓋騎縫印。

格式三

臺北市 地政事務所檔案銷毀計畫 民國 年 月 日

銷毀檔案 現況說明	擬銷毀檔案件數	擬銷毀檔案附件數	擬銷毀檔案現在存放地點
銷毀檔案 作業說明	擬銷毀時間	擬銷毀地點	擬銷毀方式
備註			
填表說明	<p>一、凡首長核准銷毀之檔案，應填具本表並檢附「檔案銷毀目錄」，依規定程序送交檔案管理局審核。</p> <p>二、如有擬提供文史機關使用之檔案，應於備註欄說明擬提供文史機關名稱及檔案件數。</p>		

附註：本表一式三份，二份報地政處，一份留置地政事務所。

格式四

臺北市地政事務所 逾保管年限檔案資料銷毀清冊

名 稱	期 間	內 容	數 量	備 註

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- (一)如有檔案資料遺失或留供參考研究部分，應於（備註）欄詳細註明。
- (二)清冊一式三份，二份報地政處，一份留置地政事務所。
- (三)每頁之間應加蓋騎縫印。

格式五

臺北市 地政事務所 遺失清冊

收件（文） 日期	收件（文） 文號	案件內容	土地建物 標示	遺失原因	備註

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- (一)如屬申請書案件以收件順序填寫，「案件內容」依申請書填寫，「土地建物標示」之土地僅填寫地段地號，建物亦僅填寫地段建號，並應逐筆（棟）填寫。
- (二)清冊一式三份，二份報地政處，一份留置地政事務所。
- (三)每頁之間應加蓋騎縫印。



## 內政部函為認可臺北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

92.11.6.北市地一字第09233152800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、奉交下內政部九十二年十一月三日內授中辦地字第○九二○○一七九九二號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市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 台北縣土地登記代理人職業工會

92.11.3.內授中辦地字第0920017992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二十四日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

## 內政部函為認可屏東縣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

92.11.25.北市地一字第09233343500號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年十一月二十日內授中辦地字第○九二○○一九二六七號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

附件

內政部函 屏東縣土地登記代理人職業工會

92.11.20.內授中辦地字第0920019267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、復貴會九十二年十一月十七日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

### 函轉內政部九十二年十一月三日台內地字第○九二○○六五四八一號函影本乙份

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

92.11.10.北市地五字第09233178900號

說明：

- 一、依內政部首揭號函辦理。
- 二、副本請抄送本處第一科（含附件），請刊登法令月報。

附件一

內政部函 行政院農業委員會、臺北市府、高雄市政府、臺灣省各縣（市）政府、福建省金門縣政府、連江縣政府

92.11.3.台內地字第0920065481號

主旨：檢送研商「桃園縣政府函為該縣楊梅鎮員笨段六九六地號已辦竣農地重劃之共有土地分割疑義」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部九十二年十月七日台內地字第○九二○○六八一八八號開會通知單辦理。

附件二

### 研商「桃園縣政府函為該縣楊梅鎮員笨段六九六地號已辦竣農地重劃之共有土地分割疑義」會議紀錄

- 一、開會時間：九十二年十月十六日（星期四）上午九時三十分
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟第十八樓第九會議室
- 三、主持人：張司長元旭 蕭副司長輔導代 記錄：林玲女
- 四、出席單位：（略）
- 五、結論：

（一）查「重劃後之農地坵塊，以能直接灌溉、排水及臨路為原則。坵塊之標準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。」及「本條例規定最小坵塊面積，以該重劃區規劃坵塊土地之短邊十公尺計算之面積為準。前項標準於本條例第二十二條第二項按原有位次分配之土地不適用之。」分為農地重劃條例第四章

重劃工程第十五條及農地重劃條例施行細則第五章土地分配與異議處理第三十四條所明定，其係指辦理農地重劃工程規劃設計、土地分配時應遵循之原則。至已辦竣農地重劃耕地之分割應符合農業發展條例第十六條之規定。對於重劃後農地重劃成果應依農地重劃條例第七章規定妥予管理維護，耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統，並保持地形完整、達土地耕作方便，適合農業經營。

- (二) 至於耕地分割執行要點第十六點規定修正為：已辦竣農地重劃之耕地，依本條例第十六條規定辦理分割時，不受農地重劃條例施行細則第三十四條有關最小坵塊土地短邊十公尺之限制。但耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統，並保持地形完整、達土地耕作方便，適合農業經營。另內政部八十九年十月十六日台（八九）內地字第八九一四三三〇號函釋，予以停止適用。前開要點第十六點之修正，由內政部循行政程序辦理。

六、散會（上午十一時三十分）

## 內政部修正「勘選市地重劃地區評估作業要點」第四點條文，並自九十二年十一月十四日起生效

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市土地重劃大隊  
92.11.26.北市地重字第09230112000號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十二年十一月十四日內授中辦地字第〇九二〇〇八四七八三號令副本辦理。
- 二、檢附內政部令及附件影本各乙份。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

92.11.14.內授中辦地字0920084783號

修正「勘選市地重劃地區評估作業要點」第四點條文，並自九十二年十一月十四日起生效。

附「勘選市地重劃地區評估作業要點」第四點條文

附件二

### 勘選市地重劃地區評估作業要點第四點條文

四、評估內容包括下列事項：

- (一) 都市計畫。
- (二) 土地所有權人意願。
- (三) 地區發展潛力。
- (四) 人口成長情形與建地需求量。
- (五) 地區現況。
- (六) 重劃後地價預期增漲幅度。
- (七) 財務計畫。

(八) 其他特殊事項。

前項各款之評估細目及評估條件，如附勘選市地重劃地區評估表。為配合各地區實際情形，主辦單位得酌為增減細目，必要時亦得自行訂定各評估項目之權重，以為評定辦理地區優先順序之依據。





# 檢送內政部修正「都市地區地價指數查編要點」第一點、第五點及第八點條文令及附條文影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.11.10.北市地二字第09233189400號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十一月五日台內地字第○九二○○七四八九九號令副本辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請惠予刊登地政法令月報）、第二科（均含附件）。

附件一

內政部令 本部總務司（請刊登公報）

92.11.5.台內地字第0920074899號

修正「都市地區地價指數查編要點」第一點、第五點、第八點條文，並自即日起生效。

附「都市地區地價指數查編要點」第一點、第五點、第八點條文

附件二

## 都市地區地價指數查編要點第一點、第五點、第八點條文

一、為辦理都市地價指數查編業務，特訂定本要點。

五、指數基期：

九十二年三月三十一日為基期。

八、地價查報：

由查價機關辦理下列事項：

(一) 查價作業準備

1. 準備作業圖料：包括都市計畫圖、地價區段略圖、像片基本圖各一份。
2. 套繪：將都市計畫圖套繪於地價區段略圖上，再按下述顏色於使用分區邊界劃實線。
  - (1) 住宅區：淺黃色
  - (2) 商業區：淺紅色
  - (3) 工業區：咖啡色
3. 標示重要公共設施及建物：於前述套繪圖上以黑色筆標示重要公共設施及建物名稱，不塗顏色。標示時應參考像片基本圖（1/5000）套繪地籍圖（1/5000）之結果處理。
4. 參照都市計畫圖說標繪都市計畫使用分區，使用分區界線尚未辦理測量分割之地區界線尚未辦理測量分割之地區，以黑色虛線表示。
5. 一個地價區段跨越兩個以上使用分區時，應分別就其使用分區著色。

(二) 各種使用分區之區段劃分為高、中、低三個區段地價等級：

1. 就同一使用分區範圍內之所有地價區段範圍加以檢討，其不合理者，應加以修正。

2. 按同一使用分區之全部地價區段，依各地價區段之區段地價，由高而低次序排列，相同地價合併為同一組，並計算其地價組別數，將所得組別數目除以三，以所得之商數劃分全部區段為高價位等級區段、中價位等級區段及低價位等級區段三類，無法除盡時，將餘數併入中價位等級區段。(例如區段地價組別數為十一、除以三得商數為三，餘數為二，則第一組至第三組之區段為高價位等級區段；第九組至第十一組之區段為低價位等級區段；其餘第四組至第八組之區段為中價位等級區段。)
3. 區段地價組別數不足三組者全數劃為中價位等級區段。但二組區段地價差距懸殊者，不在此限。
4. 劃分區段地價等級後，不得變更。但自八十一年七月起，每屆滿五年，或因都市計畫變更，區段細分、合併等致同一種區段等級之區段數有顯著之增減時，得視實際變更情形，依照 2. 3. 之步驟重新劃分。

(三) 就每一種區段地價等級之區段選定中價位區段：

1. 將同一種區段地價等級內之全部地價區段，不論區段地價是否相同，按其基期公告土地現值之區段地價，由高而低排列，計算其區段數，如區段數為奇數時，其中間項即為中價位區段。如區段數為偶數時，以中間兩個區段就其區段內買賣實例較多者或區段面積較大者或區段界線穩定性高者擇一選為中價位區段。重新選定中價位區段時，應按重新選定當年公告土地現值之區段地價，依上述方法選定之。
2. 如中間項之前後多項地價均相同，則應選擇區段界線穩定性高者為中價位區段。
3. 部分地價區段跨越兩個以上使用分區，致認定使用分區上產生困擾時，以使用分區面積大者，認定該地價區段之歸屬。但應避免選擇此種區段為中價位區段。
4. 如同一種區段地價等級內只有二個地價區段時：
  - (1) 二個區段地價相同時，則選擇區段界線穩定性高者為中價位區段。
  - (2) 二個區段地價不同時，取其區段內買賣實例較多者或區段面積較大者為中價位區段。
5. 如同一種區段地價等級內只有一個地價區段，則以該區段為中價位區段。但同一使用分區內只有一個地價區段，則以該地價區段為中價位區段地價等級之中價位區段。
6. (1) 中價位區段經選定後，即作為往後查估之目標地價區段，不得變更。但重新劃分區段地價等級後，須重新選定中價位區段，重新選定之中價位區段，其基期價格計算公式如下：

$$\text{重新選定之中價位區段基期價格} = \text{重新選定之中價位區段本期價格} \times \frac{\text{原中價位區段基期價格}}{\text{原中價位區段本期價格}}$$

- (2) 中價位區段經重新選定當期，應就重新選定之中價位區段，填表一、中價位區段地價估價報告表、買賣實例調查估價表及表二，再就原中價位區段填寫表一、中價位區段地價估價報告表及買賣實

例調查估價表。並於表一左上方蓋上重新選定之中價位區段或原中價位區段戳選，以示區別。

7. 選定中價位區段後，分別按下述顏色塗滿該區段：

- (1) 住宅區中價位區段：淺黃色。
- (2) 商業區中價位區段：淺紅色。
- (3) 工業區中價位區段：咖啡色。

(四) 查估中價位區段之區段地價：

- 1. 有買賣實例之區段—按買賣實例價格之高低，由高而低排列，取其中項為中價位區段之區段地價，如項數為偶數，以中間二項之平均數，為中價位區段地價。如僅有一筆買賣實例，且該實例能代表該中價位區段之區段地價，則選定其為中價位區段地價；如該筆實例無法代表該中價位區段之區段地價，則視為無買賣實例之區段處理。
- 2. 無買賣實例之區段—應依照地價調查估計規則第二十二條第一項第二款規定，估計出目標地價區段（即中價位區段）之區段地價。
- 3. 前二目之買賣實例，係指按地價調查估計規則規定，由直轄市或縣（市）地政機關經常調查之正常買賣實例。
- 4. 中價位區段地價估計結束，一律取至個位數，並以每平公尺新臺幣元表示。
- 5. 製作中價位區段地價估價報告表。

(五) 計算各種使用分區之平均區段地價：

- 1. 將同一使用分區內，各種區段地價等級之中價位區段之區段地價，分別乘以該區段地價等級之土地面積後加總之，除以各該使用分區總面積，即得出該使用分區之平均區段地價。
- 2. 計算公式如下：

$$P_i = \frac{\sum_{k=1}^3 P_{i,j} \times A_{jk}}{\sum_{k=1}^3 A_{jk}}$$

$P_j$ ：表各使用分區之平區段地價

$P_{jk}$ ：表各區段地等級內之中價位區段之區段地價

$A_{jk}$ ：表各種區段地價等級之面積

$j$ ：表使用分區

$j = 1$ ：表住宅區

$j = 2$ ：表商業區

$j = 3$ ：表工業區

$k$ ：表區段地價等級

$k = 1$ ：表高價位等級區段

$k = 2$ ：表中價位等級區段

$k = 3$ ：表低價位等級區段

(六) 陳報資料：

直轄市或縣（市）地政事務所應陳報市、縣（市）政府轉陳內政部之資料種類及時間如后附。但（6）、（7）子目應由直轄市、縣（市）政府填報。

1．種類：

按下列順序排列、裝訂成冊。但表二於基期或重新選定中價位區段當期始需陳報。

- （1）直轄市、縣（市）各鄉（鎮、市、區）內各使用分區面積及平均區段地價表（如表一）。
- （2）中價位區段地價估價報告表（以地價調查估計規則發布之區段地價估價報告表為準）。
- （3）買賣實例調查估價表（以地價調查估計規則發布之買賣實例調查估價表為準）。
- （4）各鄉（鎮、市、區）內同一使用分區基期（或重新選定中價位區段當期）公告土地現值之區段地價一覽表（如表二）。
- （5）地政事務所所轄都市土地地價動態分析表（如表三）。
- （6）直轄市、縣（市）都市土地地價動態分析表（如表四）。
- （7）直轄市、縣（市）地價指數資料審查及查價人員名冊（如表五）。

2．時間：

- （1）各地政事務所應收集每年四月一日至九月三十日之買賣實例資料，以九月三十日為估價基準日，估算中價位區段地價，並於十月十五日前函送各直轄市、縣（市）政府詳加審核後，於十一月五日前函送內政部。
- （2）各地政事務所應收集每年十月一日至次年三月三十一日之買賣實例資料，以三月三十一日為估價基準日，估算中價位區段地價，並於四月十五日前函送各直轄市、縣（市）政府詳加審核後，於五月五日前函送內政部。

表一

\_\_\_\_\_市、縣(市)各鄉(鎮、市、區)內各使用分區面積及平均區段地價表

資料期間：\_\_\_\_年\_\_月至\_\_\_\_年\_\_月

估價基準日：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

使用分區 區段地價等級 面積 地價 地政事務所 鄉鎮市區	住 宅 區						商 業 區						工 業 區					
	區段 地價 等級	中價位區段		各區段地 價等級面 積 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	平均區 段地價 (元/m <sup>2</sup> )	區段 地價 等級	中價位區段		各區段地 價等級面 積 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	平均區 段地價 (元/m <sup>2</sup> )	區段 地價 等級	中價位區段		各區段地 價等級面 積 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	平均區 段地價 (元/m <sup>2</sup> )
		號 碼	地 價 (元/m <sup>2</sup> )					號 碼	地 價 (元/m <sup>2</sup> )					號 碼	地 價 (元/m <sup>2</sup> )			
	高						高						高					
	中						中						中					
	低						低						低					
	高						高						高					
	中						中						中					
	低						低						低					
	高						高						高					
	中						中						中					
	低						低						低					
	高						高						高					
	中						中						中					
	低						低						低					
	高						高						高					
	中						中						中					
	低						低						低					

註：中價位區段之地價，請填載估價基準日所估算之地價。



表二

地政事務所所轄都市土地價動態分析表		擴載日期： 年 月
鄉鎮市區別	地 價 動 態 概 況	
		承辦員：
<p>填寫說明：地價動態概況應按鄉、鎮、市、區別，分別描述地價變動幅度(%)、原因，若地價變動幅度較大者，並應詳予描述其範圍、影響因素；其餘未變動者，亦應描述其原因。</p>		

表四

地價動態概況	承辦員： 填載日期： 年 月
	縣都市土地價動態分析表
<p>填寫說明：地價動態概況應描述全縣地價變動原因，若地價變動幅度較大者，並應詳予描述其範圍、影響因素；其餘未變動者，亦應描述其原因。</p>	

表五

\_\_\_\_\_縣（市）地價指數資料審查及查價人員名單

審查人員：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_

查價單位及人員：

\_\_\_\_\_地政事務所：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_

檢送內政部九十二年十一月五日台內地字第○九二○○七四八九二號函影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.11.10 北市地二字第09233182800號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年十一月五日台內地字第○九二○○七四八九二號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請惠予刊登地政法令月報）、第二科。

附件

內政部函 行政院環境保護署等

92.11.5.台內地字第0920074892號

主旨：本部九十年二月二十日台（九十）內地字第九○六○三二七號函頒「農作改良物徵收補償費查估基準」其附表部分內容，請惠予更正並轉知所屬。

說明：本部前揭函頒之「農作改良物徵收補償費查估基準」其附表部分內容更正如下：「參、觀賞花木部分：七、草本觀賞花木：．．．3天堂鳥：．．．（2）超過一年生至二年生以下每平方公尺三三〇元。（3）超過二年生每平方公尺五五〇元。」

**本府函為本市各機關學校徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地，於研議如何註記於登記簿上之前，請先造冊送請轄區地政事務所協助管制乙案。**

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

92.11.14 北市地一字第09233201500號

說明：

- 一、依本府九十二年十一月十一日府財四字第○九二二五五六四五〇〇號函辦理，隨文檢送該函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送本處第一科及第四科（以上均含附件）。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府教育局、臺北市政府地政處、臺北市政府社會局、臺北市政府工務局

92.11.11.府財四字第09225564500號

主旨：有關本府各機關學校徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地，於研

議如何註記於登記簿上之前，請先造冊送請轄區地政事務所協助管制乙案，請查照。

說明：

- 一、依內政部九十二年十月二十八日內授中辦地字第○九二○○八四二七二號函辦理。
- 二、為免各機關學校徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地，被移轉予「善意」第三人，致使地方政府陷於不利之地位，請依內政部召開之「九十二年度地方政府徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地之清理工作檢討會（第二次）會議紀錄」（詳附件），於研議如何註記於登記簿上之前，先造冊送請轄區地政事務所協助管制。

附件二

內政部函 審計部、各縣市政府

92.10.28 內授中辦地字第0920084272號

主旨：檢送本部九十二年十月二十、二十一日召開「九十二年度地方政府徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地之清理工作檢討會（第二次）紀錄」請查照辦理。

附件三

### 九十二年度地方政府徵收或購置已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地之清理工作檢討會（第二次）紀錄

- 一、時間：九十二年十月二十、二十一日
- 二、地點：苗栗縣西湖渡假村
- 三、主持人：張司長元旭 記錄：陳進財
- 四、出席單位及人員：如后附參加人員名冊
- 五、工作報告及綜合座談：
  - (一)各單位工作報告：略。
  - (二)主持人裁示：
    - 1.有關地方政府價購逾十五年未完成產權移轉登記之土地，因土地所有權人可主張時效消滅，是以，地方政府難以取得土地所有權而僅有土地使用權，於需建築使用時，因無法取得土地所有權人出具之土地使用權同意書，致土地無法建築使用。地方政府是否可基於「土地使用權」向建管單位申請建造執照及使用執照，宜請地方政府利用適當機會反映或逕向本部營建署建議，本司亦當配合協助洽營建署研議處理。
    - 2.土地登記簿標示部上之「其他登記事項」欄有其法定登記事項。為免本案徵收或價購逾十五年未完成產權移轉登記土地，被移轉予「善意」第三人，致使地方政府陷於不利之地位，是否可將「地方政府有土地使用權，土地現況作何使用」等情形註記於登記簿（其他登記事項欄或參考檔）上，以強化使用權之公示性及效力，請本司業務科研議處理。

- 3.在前項研議如何註記於登記簿上之前，為求應急，請各地方政府儘速將徵收或購置逾十五年未完成產權移轉登記之土地造冊送請所轄地政機關協助管制，俾免該土地所有權人將土地再移轉於「善意」第三人。

六、討論提案：

提案一：(台南市政府)

案由：為因應財產管理人員異動頻繁，充實財產管理人員學養，請定期、不定期提供財產管理上重大疏失案例或財產管理之規定等資料，以供地方政府召開財管研討會時做為教材，隨時提醒財產管理人員注意改進。

決議：(一)有關財產管理法令部分，本部已編印「公地管理手冊」，預計於十月可付印，分送相關機關。並將上開手冊資料電子檔上網，俾利資料更新及運用。

(二)本司將儘量蒐集財產管理相關資料及疏失案例，提供縣市參考，並適時辦理講習。

七、散會。

**為配合內政部開發「地政 e 網通計畫」地政管理資訊系統土地參考檔子系統應用軟體需要，請於地政整合資訊系統系統管理子系統之「更新代碼檔」功能項下，新增代碼檔類別「90－土地參考事項資料提供機關」、「91－土地參考事項」兩項類別**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.28.北市地資字第09233357400號

說明：依內政部中部辦公室九十二年十一月二十五日台內中地字第0920084549號函辦理。

### **訂定「臺北市政府法規研修推動小組設置要點」**

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

92.11.24 府人一字第09226005000號

說明：依據本府法規委員會九十二年十一月十九日北市法秘字第09231299300號函辦理，並經本府九十二年十一月四日第一二四二次市政會議審議通過。

附件

#### **臺北市政府法規研修推動小組設置要點**

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為督促所屬各局、處、直屬委員會及中心（以下簡稱本府各機關）定期通盤檢討其主管之法規及行政規則，以貫徹地方自治及落實保障人權，依臺北市法規標準自治條例第三十二條第二項及第三項規定，特設臺北市政府法規研修推動小組（以下簡稱本推動小組），並訂定本要點。

二、本推動小組職掌如下：

- (一) 本府各機關有關法規及行政規則年度整理計畫與工作進度之審核事宜。
  - (二) 本府各機關有關法規及行政規則立法政策或法制再造之指導、推動事宜。
  - (三) 本府各機關執行本推動小組有關法規及行政規則決議之督促事宜。
  - (四) 其他與本府法規及行政規則之研究推動事項有關事宜。
- 三、本推動小組置召集人一人，由本府秘書長擔任，副召集人一人，由本府法規委員會主任委員擔任；其餘委員八人至十人，由本府下列機關指派主任秘書層級以上人員兼任之。
- (一) 本府研究發展考核委員會。
  - (二) 本府民政局。
  - (三) 本府教育局。
  - (四) 本府工務局。
  - (五) 本府交通局。
  - (六) 本府社會局。
  - (七) 本府環境保護局。
  - (八) 本府都市發展局。
- 召集人並得視實際需要，遴聘具有法制專長之學者專家擔任委員，任期二年，期滿得續聘之。
- 本推動小組召開會議時，得視議題需要，邀請本府其他相關機關派員出席會議。
- 四、本推動小組置執行秘書一人，由本府法規委員會主任秘書兼任，承召集人之命，綜理本推動小組有關事務；幹事若干人，由本府法規委員會派員兼任之。
- 本推動小組有關會議提案及其相關幕僚作業，得洽請本府有關機關協助辦理。
- 五、本推動小組每半年召開會議一次，必要時得召開臨時會議；會議由召集人擔任主席，召集人因故不能出席時，由副召集人擔任之。
- 六、本推動小組委員及兼職人員均為無給職。但得以實際開會之月份按月支領兼職交通費。
- 七、本推動小組所需經費，由本府法規委員會年度預算相關經費支應。

**本府函為法務部為落實國家賠償法制，保障人民權益，並督促公務員敬謹辦事，建立權責相符之公務責任，貴機關對於依協議成立或法院判決確定之國家賠償事件，應確實依法辦理該部函說明二所列事項乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.11.5.北市地一字第092331100100號

說明：依本府九十二年十月三十一日府賠秘字第○九二二五四一九四○○號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所

92.10.31.府賠秘字第09225419400號

主旨：法務部為落實國家賠償法制，保障人民權益，並督促公務員敬謹辦事，建立權責相符之公務責任，貴機關對於依協議成立或法院判決確定之國家賠償事件，

應確實依法辦理該部函說明二所列事項，請查照並轉知所屬。

說明：依法務部九十二年十月二十三日法律字第0920700573號函辦理。

附件二

法務部函 行政院各部會行政處署、臺灣省政府、福建省政府、臺北市政府、高雄市政府、縣市政府、各鄉鎮市公所

92.10.23.法律字第0920700573號

主旨：為落實國家賠償法制，保障人民權益，並督促公務員敬謹辦事，建立權責相符之公務責任，貴機關對於依協議成立或法院判決確定之國家賠償事件，應確實依法辦理說明二所列事項，請查照並轉行查照。

說明：

- 一、按憲法第二十四條規定：「凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，……，被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。」國家賠償法即為落實憲法上開本旨，規範公務員因職務上行使公權力之不法行為或怠於執行職務，或公有公共設施因設置或管理有欠缺，致人民權益遭受損害，而由國家負損害賠償責任之制度，除國家賠償責任外，相關違法失職之公務員尚須負擔懲戒責任（行政責任），合先敘明。
- 二、為符合憲法前揭規定並保障人民權益，貴機關對於依協議成立或法院判決確定之國家賠償事件，應確實依法辦理下列事項，並本於監督權責督促所屬機關辦理：
  - （一）檢討具體個案發生原因並研謀改進措施：國家賠償法第二條第二項規定：「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同。」第三條第一項規定：「公有公共設施因設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，國家應負損害賠償責任。」準此，貴機關對於協議成立或判決確定之國家賠償事件，應檢討具體個案發生之原因並研謀改進措施，以督促公務員善盡職守，俾避免因損害重複發生，影響人民權益並損及政府威信。
  - （二）落實求償權之行使：國家賠償法第二條第三項、第三條第二項及第四條第二項分別就賠償義務機關對於公務員及就損害原因應負責任之人等行使求償權定有明文。又同法第八條第二項規定：「第二條第三項、第三條第二項及第四條第二項之求償權，自支付賠償金或回復原狀之日起，因二年間不行使而消滅。」貴機關對於符合行使求償權要件之國家賠償事件，應依規定積極行使求償權，尤其應注意時效問題，妥適處理。
  - （三）追究相關違法失職人員之行政責任：查懲戒責任乃憲法第二十四條：「凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外……」所明定，此處所謂之法律，主要係指公務員懲戒法，依該法第二條規定：「公務員有左列各款情事之一者，應受懲戒；一、違法。二、廢弛職務或其他失職行為。」第九條第一項規定：「公務員之懲戒處分如左：一、撤

職。二、休職。三、降級。四、減俸。五、記過。六、申誡。」是以，貴機關辦理國家賠償事件，對於違法侵害人民自由或權利之相關公務員，應審酌一切情狀，判定有無上開懲戒事由，依法追究相關人員之行政責任。

## 檢送「國家賠償事件賠償項目及範圍，法院判決意見之彙整－供國家賠償事件協議程序之參考」一份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.11.21.北市地一字第09233286300號

說 明：

- 一、依臺北市政府九十二年十一月十八日府賠秘字第09225835800號函理。
- 二、法務部為使各機關順利辦理國家賠償事件之協議，爰彙整法院判決有關損害賠償之項目及計算方法等資料如附件，以為各機關處理國家賠償事件之參考。

附件

### 國家賠償事件賠償項目及範圍，法院判決意見之彙整－供國家賠償事件協議程序之參考

#### 壹、前言

國家賠償法對於損害賠償之請求，係採協議先行主義，國家賠償法第十條規定：「依本法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之。賠償義務機關對於前項請求，應即與請求權人協議。……」，其立法精神在簡化訴訟程序、疏減訟源，並使權益受到侵害之人民得經由協議程序迅速獲得賠償，是賠償義務機關如認為與請求權人互相讓步，確有達成協議之可能而無訴請法院解決爭執之必要時，得依協議程序解決國家賠償爭議事件，另國家賠償法施行細則第二十四條規定：「賠償義務機關得在一定金額限度內，逕行決定賠償金額。前項金額限度，中央政府各機關及省政府，由行政院依機關等級定之；縣（市）、鄉（鎮、市），由縣（市）定之；直轄市，由其自行定之。」行政院並據以頒訂「行政院所屬機關處理國家賠償事件得逕行決定賠償金額限度表」，賠償義務機關得於逕行決定賠償額度內，依具體個案情節與請求權人迅速協議解決請求賠償事件。惟各機關辦理國家賠償事件與請求權人進行協議時，對賠償項目及計算基準未盡一致，爰彙整審判實務相關見解供各機關辦理國家賠償事件進行協議程序之參考。

#### 貳、法院審理國家賠償事件相關見解

國家賠償法所規定之損害賠償責任與民法上之損害賠償責任，雖在責任要件、賠償主體等有所不同，但均以填補損害為本旨，是國家賠償法第五條規定：「國家損害賠償，除依本法規定外，適用民法規定。」，另民法第二百十六條規定：「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」是除特別法另有規定外，國家損害賠償之範圍包括所受損害及所失利益，又侵權行為賠償損害之請求，以受有實際損害為要件，損害賠償之範圍，應以

被害人實際所受損害為衡（最高法院十九年上字第二三一六號判例參照），另民法第一百九十二條至第一百九十六條就侵權行為所發生之損害賠償項目及其範圍設有特別規定，凡此於國家賠償事件均有其適用，茲參酌民事判決之見解分述損害賠償之項目及範圍如後：

#### 一、財產上之損害賠償

##### （一）物之損害賠償

民法第一百九十六條規定：「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額」。所謂其物因毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，又請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊），是受損害之機車已使用相當年限，其修復賠償費用，應計算其折舊率據以估定因毀損所減少之價額（台灣高等法院九十一年上國易字第二號判決參照）。

##### （二）侵害生命之損害賠償

民法第一百九十二條規定：「不法侵害他人致死者，對於支出醫療及增加生活上需要之費用或殯葬費之人，亦應負損害賠償責任。被害人對於第三人負有法定扶養義務者，加害人對於該第三人亦應負損害賠償責任。」，相關賠償項目及計算基準可分述如下：

###### 1. 殯葬費

按殯葬費係指收殮及埋葬費用而言，其賠償範圍應以實際支出之費用為準，惟仍應斟酌被害人當地之習俗、被害人之身分、地位及生前經濟狀況及實際上有無必要而定（司法院七十九年二月五日（七九）廳民一字第八八號函、最高法院四十五年台上字第四二〇號、九十二年台上字第一四二七號判決參照）。

###### 2. 扶養費

按扶養費之酌定，有以行政院主計處所編製之國民個人所得與消費支出表平均每人每年消費支出額計算（臺灣高等法院臺南分院八十八年度上國字第四號判決參照）；有以綜合所得稅免稅額計算者（臺灣高等法院八十六年度上國字第七號、九十年上字第四八〇號判決參照），尚無一定標準，需視具體個案情況而定。至其計算方式係以核定後之年扶養費，依據內政部統計處製作之簡易生命表，查閱被害人之餘命，依霍夫曼計算扣除中間利息計算之（最高法院九十二年度台上字第一二六二號判決參照）。

##### （三）勞動能力之減喪或生活需要增加之損害賠償

民法第一百九十三條第一項規定：「不法侵害他人之身體或健康者，對於被害人因此喪失或減少勞動能力或增加生活上之需要時，應負損害賠償責任。」，是勞動能力減損之損害賠償，係在補償受侵害人於通常情形下有完整勞動能力時，憑此勞動能力陸續取得之收入，其金額應就被害人受侵害前之身體健康狀態、教育程度、專門技能、社會經驗等方面酌定之（最高法院八十五年度台上字第二六五二號、九十二年度台上字第四三九號判決參照）。實務多以薪資為請求之基準（最高法院九十年度台上字第一〇

四五號、第一二〇三號判決參照)，至對年幼之被害人無勞動收入，無證據足資證明其如未受傷將來所有之勞動能力，則以行政院公佈之基本工資，作為計算請求減少勞動能力損失之依據（最高法院八十九年度台上字第一七三四號判決參照）。

## 二、非財產上之損害賠償

### （一）生命權之侵害

民法第一百九十四條規定：「不法侵害他人致死者，被害人之父、母、子、女及配偶，雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額」，非財產上損害之慰撫金數額，究竟以若干為適當，應斟酌兩造身分、地位、職業、教育程度、財產及經濟狀況（最高法院八十六年度台上字第五一一號、九十二年台上字第一二六二號判決參照），綜合認定之。

### （二）身體、健康、名譽、自由之侵害

民法第一百九十五條第一項規定：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」本項賠償金額仍應斟酌雙方身分、資力與加害程度，及其他各種情形核定相當數額（最高法院五十一年台上字第二二三號判例參照）。

## 三、賠償金額之扣除或減免

### （一）損益相抵

民法第二百十六條之一規定：「基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益」。損益相抵之適用範圍限於利益與損害發生之原因或侵權行為之間，有相當因果關係為要件，亦即損害與利益係基於同一原因而發生，始得損益相抵。是保險給付請求權之發生，係以訂有支付保險費之保險契約為基礎，與因侵權行為所生之損害賠償請求權，並非出於同一原因，後者之損害賠償請求權，殊不因受領前者之保險給付而喪失，並不生損益相抵問題（最高法院八十九年度台上字第二〇九二號判決參照）。

### （二）與有過失

民法第二百十七條規定：「損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之」。請求權人與有過失時，賠償義務機關得斟酌雙方原因力之強弱與過失之輕重決定賠償之範圍（最高法院五十四年台上字第二四三三號判例參照）。是機車騎士既未戴安全帽，在光線尚稱充足之情形下復未注意前方坑洞而及時閃避，又違反行經交叉路口應減速慢行之義務，致行經坑洞因重心不穩摔倒受傷，而鎮公所對此一路面上坑洞未儘速處理，亦未放置警告標誌等情節，認為機車騎士應負擔百分四十之過失責任（最高法院九十二年度台上字第四三九號判決參照）。

## 參、結論

國家賠償法自民國七十年施行以來，民眾請求賠償意識逐年高漲，請求國家賠償件數較以往成長許多，透過協議程序達成國家賠償之比例高達八五·三一%，顯見協議先行程序具有相當功效，惟損害賠償之範圍本須依具體個案衡酌，如訂定統一之

賠償標準，非但對賠償義務機關不具拘束力，反可能因而僵化協議程序之運作，審判實務就損害賠償事件之見解或可提供賠償義務機關進行協議程序之參考，期能迅速就賠償事件達成協議，以保障人民權益。

## 最高行政法院裁定

九十二年度裁字第一四八六號

再審原告 張麗姝

再審被告 臺北市政府地政處

代表人 宋清泉

右當事人間因地籍圖事件，再審原告對本院中華民國八十五年一月三十一日八十五年度判字第二五九號判決提起再審之訴。本院裁定如左：

### 主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

### 理 由

按「新法施行前已確定裁判之再審，其再審期間依舊法之規定；再審事由，依新法之規定。」行政訴訟法施行法第三條定有明文。又「再審之訴應於二個月內提起之。前項期間，自判決送達時起算，其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算。」為修正前行政訴訟法第二十九條所明定。本件再審原告因地籍圖事件，不服本院八十五年度判字第二五九號判決，以其有修正後行政訴訟法第二百七十三條第一項第一款、第二款、第十款、第十三款及第二百七十四條之情形，提起再審之訴。經查再審原告係於民國八十五年二月十六日收受原判決，此有郵務送達證書附於該案可稽。再審原告提起再審之訴之期間，應自八十五年二月十七日起算，迄至八十五年四月十六日即已屆滿二個月，再審原告遲至九十一年六月十八日始提起本件再審之訴，亦有本院加蓋於訴狀上收文戳記所載日期可考，顯已逾越上開法定不變期間。又再審原告僅泛稱其再審事由知悉在後，惟並未依行政訴訟法第二百七十七條第一項第四款規定於訴狀內表明關於遵守不變期間之證據，此項法定程式之欠缺且不屬由審判長限定期間，命其補正之事由，應逕認本件再審之訴因逾期不合法而予駁回。又本件再審之訴既不合法，其實體上之理由，自無庸審酌，併予敘明。

據上論結，本件再審之訴為不合法，爰依行政訴訟法第二百七十八條第一項、第一百零四條、民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 十 月 二 十 三 日

## 最高行政法院判決

九十二年度判字第一四四四號

上 訴 人 宋盛欽

法定代理人 宋隆正

訴訟代理人 謝清福律師

被 上 訴 人 臺北市政府地政處

代 表 人 宋清泉

參 加 人 許吉義

訴訟代理人 李璧合律師

右當事人間因所有權登記事件，上訴人不服中華民國九十年九月六日臺北高等行政法院八十九年度訴字第二〇七一號判決，提起上訴。本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人於原審起訴主張：本件坐落臺北市北投區八仙段二小段四五七號土地（下稱系爭土地）原為宋維富所有之農地，先於民國（下同）七十六年六月間賣予藍福連。嗣宋維富於七十六年九月十一日將系爭土地登記設定二千五百萬元之抵押權予李文良。藍福連因恐日後無法強制執行，乃向前台灣台北地方法院士林分院（下稱士林分院）聲請假扣押宋維富之財產，並以該院七十六年度民執全一字第七六二號事件，查封系爭土地。然而，宋維富卻於查封之翌日以買賣為由，將系爭土地所有權移轉登記於參加人，故藍福連以宋維富與參加人為被上訴人，向前士林分院提起民事訴訟。案經該院七十七年度重訴字第五號民事判決，將參加人之所有權移轉登記予以塗銷。藍福連、參加人不服，均以宋維富為被上訴人提起上訴，案經台灣高等法院以七十七年度重上字第一三九號駁回上訴，其後許吉義不服該判決，單以藍福連為被告向最高法院提起上訴，案經該院七十八年度台上字第二二六五號判決駁回上訴，前述七十七年度重訴字第五號判決因此確定。因宋維富於七十九年三月二十一日死亡，宋維富之繼承人即上訴人等八人，於八十七年八月二十四日單方持前開台灣台北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號、台灣高等法院七十七年度重上字第一三九號、最高法院七十八年度台上字第二二六四、二二六五號、台灣高等法院七十八年度重上更（一）字第七二號民事判決、最高法院八十年度台上字第二二六二號民事裁定及民事判決確定證明書等文件，向被上訴人之下級機關台北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）所以收件北投字第一七三三五、一七三三六號案申辦塗銷參加人之所有權移轉登記，回復為宋維富所有。同時辦竣繼承登記為上訴人等八人所有。因參加人不服宋維富繼承人所為之登記行為，認上訴人及其他宋維富之繼承人無權申請塗銷登記，且認為士林地政事務所受理前述繼承登記屬違法，於八十八年二月二日向士林地政事務所提出申請書，請求更正回復其所有。該所乃於八十八年三月十一日以北市地一字第八八六〇一六六七〇〇號函報請被上訴人核示，同時參加人亦於八十八年三月三十日向被上訴人陳情請求塗銷該上訴人及其他宋維富繼承人所為之回復及繼承登記，因涉法令疑義案經被上訴人於八十八年四月二十九日以北市地一字第八八二〇九一〇七〇〇號函報請內政部核示。案經內政部以八十八年九月十日台（八八）內中地字第八八〇九五三〇號函復被上訴人。被上訴人遂依上開函示，以八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函轉請士林地政事務所，命令該地政事務所依上開內政部核釋意旨，依土地登記規則第一百三十二條規定辦理塗銷上訴人等八人之繼承登記及宋維富所有權登記並回復為參加人所有。惟查宋維富、參加人與藍福連等三人請求塗銷系爭土地所有權登記事件，業經台灣台北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號、台灣高等法院七十七年度重上字第一三九號、最高法院七十八年度台上字第二二六四、二二六五號、台灣高等法院七十八年度重上更（一）字第七二號民事判決、最高法院八十年度台上字第二二六二號民事裁定，且已屬確定。由諸此裁判內容觀之，足認

宋維富與藍福連間契約無效，且因其違反當時土地法第三十條之規定而自始無效。又宋維富與參加人之契約亦屬無效，其移轉登記更違反強制執行法第五十一條第二項規定，應予塗銷；且依據前述士林分院七十七年度重訴字第五號判決意旨，塗銷對象僅參加人即可，無並列宋維富之必要，但宋維富仍為判決效力所及之關係人。又該判決當事人欄雖列「藍福連」為原告，但判決理由既認定契約無效，且宋維富無意思能力，依民法第七十五條第二項之規定，其法律行為自屬無效。而無效之法律行為，任何人均得主張無效，原告為宋維富之繼承人，自得以宋維富與參加人之買賣契約無效，而為塗銷之登記。原處分機關既然准許塗銷登記，自無擅自回復之理，原處分及原決定機關不查上開各判決全部之敘述，竟遽准其回復登記，嚴重侵害上訴人之權利。又本案上訴人之辦理登記，所依據者還有士林分院七十八年度重訴字第六十六號、台灣高等法院七十九年度重上字第三十九號、最高法院八十一年度台上字第一五二三號等民事判決，依上開判決，均認案外人李文良與宋維富有關七十六年間之買賣契約無效，則李文良無權指定參加人為登記權利人，參加人事實上與宋維富間並無買賣關係存在。故該等買賣既屬無效，則無效應為自始無效，絕對無效，上訴人自可作為塗銷登記之依據，原處分及原決定機關竟無視無效之效力，自屬不當。按上訴人以無效法律行為當事人許吉義負有塗銷登記之義務，請求地政事務所塗銷登記，應無不當。又回復登記應回復所有之登記即當時之登記，但原處分及原決定並未把查封、假處分等登記一併回復，使系爭土地有隨時被變賣之虞。另查「登記錯誤」係指登記事項與實際不同而言，此觀土地法第六十八條、六十九條規定甚明。亦即所謂登記錯誤僅限於登記「事項」之錯誤，如涉及登記「原因」之錯誤，應不包括在內。因土地登記完畢後，權利人對其登記之權利，依法即獲得絕對之保障，故對登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關判決以資解決，非更正登記所得救濟。故土地登記規則第一百三十二條規定之錯誤登記，應係登記「事項」之錯誤而言。故本案既經士林地政事務所准予登記，則登記「事項」應無錯誤可言，至於登記「原因」之錯誤，已非上開條文可救濟。況前述土地登記規則，係規定「依本規則不應登記」，而非「依本規則不得登記」，原處分及原決定機關遽認本案屬「依本規則不應登記」之登記，不知法律論點何在、依據為何？均未加說明。又土地登記規則第二十八條第四款之權利人究指何者，本即見仁見智，而原處分及原決定機關以內政部及司法院之見解為依據，仍令人不服。如果司法院見解變更，則本案是否即可變成合法嗎？又再訴願決定書稱：「……士林地政事務所申辦塗銷許吉義之所有權登記為宋維富所有，同時辦竣繼承登記為再訴願人等八人所有」。足證：本件辦上訴人聲請登記時，包括二種登記，且有先後之分，第一次是依確定判決辦理，第二次是依「繼承」之法律關係辦理。而原處分及原決定認定第一次辦理之塗銷登記違法，應予撤銷。但第二次並沒有違法，為何可以一併塗銷呢？原處分及原決定並未說明理由及依據，應屬違法，且第二次之繼承登記，所根據登記規則之條文並不相同，並非塗銷登記，且上述登記規則第八條、第一百三十二條之規定，限於「於第三人取得該土地權利之新登記前」，始有適用。但本件既然有第一次塗銷登記、第二次繼承登記，則第二次繼承登記，已屬「第三人」取得權利之新登記，應無該規則之適用之餘地。另債權人訴請塗銷登記，本應列債務人及第三人，但現在實務上認為「無贅列債務人為對造之必要」，完全是基於訴訟目的。可見該判決之效力及於債務人宋維富，僅因足以達訴訟目的「無贅列」宋維

富之必要而已，既稱「贅列」則知與「已列」效果相同，否則，對第三人有效，反而對債務人不生效力，在法理上豈不矛盾。原處分及原決定，不注意及此，認債務人宋維富非判決之權利人，不得引用該判決結果登記，自屬違法。

二、被上訴人在原審答辯則以：查本案上訴人等持士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決、裁定及民事確定證明書等文件於八十七年八月二十四日向士林地政事務所申辦塗銷參加人之所有權登記為宋維富所有，案經該所以北投字第一七三三五、一七三三六號收文受理後，除准予塗銷登記外，同時辦竣繼承登記為上訴人等八人所有。案經權利人許吉義向該所提出申訴請求撤銷上訴人等繼承登記併回復原所有權，因事涉法律爭議，該所遂以八十八年三月十一日北市土地一字第八八六〇一六六七〇〇號函報請被上訴人核示，經被上訴人審核後駁回。案經參加人提起上訴，惟仍經高等法院及最高法院分別予以駁回，故其判決亦告確定。則本案藍福連得塗銷許吉義之土地登記，應可確認。惟確定判決除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼承人者，亦具有效力，此為民事訴訟法第四百零一條第一項所明定，本件上訴人主張宋維富為該判決之效力所及，故其為繼承人自為效力所及，遂持該等相關判決申請塗銷登記及辦理繼承登記，雖士林地政事務所亦已受理並登記，然如前述該判決上訴人係藍福連，故權利人似應為藍福連而非宋維富，則有權辦理塗銷登記者應係藍福連，而非宋維富，上訴人更無辦理之權利，從而士林地政事務所似有登記違誤之情況。惟如僅針對法院終局判決係塗銷參加人土地登記及所有權移轉應屬無效而論，則宋維富自為當事人，上訴人等既為宋維富之繼承人，自得申辦塗銷登記，故士林地政事務所受理登記，亦難謂不當。因本案有上開之疑義，且事涉法律爭議，被上訴人遂以八十八年四月二十九日北市地一字第八八二〇九一七〇〇號函請內政部核示，案經該部以八十八年九月十日台內中地字第八八〇九五三〇號函復被上訴人，謂本案宋維富非判決主文諭知勝訴之當事人，其繼承人無權持憑確定判決單獨申請塗銷登記並同時辦理繼承登記，士林地政事務所准其登記，自有所失誤。被上訴人遂以八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函請士林地政事務所辦理塗銷上訴人等之繼承登記及宋維富所有權登記並回復為參加人所有，其處分自無不合。另查土地登記規則第八條規定則土地登記規則第一百三十二條自屬有特別規定；而依前揭行政法院判例，亦許行政機關於行政處分錯誤時得自行予以更正或撤銷；且土地登記規則第一百三十二條係塗銷登記而非更正登記，其與土地法第六十九條之規定尚屬有間。況其又特別規定「於第三人取得該土地權利之新登記前」方得為之，以對第三人受有保障，尚與土地法之保障登記絕對之效力契合，被上訴人予以適用，應無疑義。關於查封登記等為未謂回復之部分，因非上訴人處分行為，與本案因登記錯誤而塗銷已為之登記無關，併予敘明。從而被上訴人依前揭規定函請士林地政事務所辦理塗銷上訴人等之繼承登記及宋維富所有權登記並回復為參加人所有，其處分自無不合，內政部再訴願決定，應予維持。

三、原審審酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：依行政訴訟法第四條第一項之規定，人民須因違法行政處分而權利受侵害始得提起撤銷訴訟。又行政訴訟之審理順序，須先審查原告之訴是否合法，再進行原告之訴有無理由之審查。原告之訴如有訴訟要件不備而無法補正之情形，行政法院應依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款「起訴不合程式或不備其他要件者」以裁定駁回之。不過如果法院以程序上更為慎重之判決予以駁回，程序上亦無不可。另按訴願法第三條第一項規定可知，構成行

政處分之要件可析述如下：(1)須係行政機關所為，(2)須為法律行為，(3)須係公法行為，(4)需是單方行政行為，(5)需直接產生對外法律效果，(6)須就特定具體事件所為之決定。其中(5)「直接」、「對外」法律效果之涵義，係該處分直接對人民指出所欲發生之法律效果，因此在當事人間產生拘束力，並且因該行政機關之意思表示，擴充、限制或終局確認處分機關外部之自然人或法人的權利義務。依據土地法第三十九條以及土地登記規則第四條第一項規定，本案被上訴人對臺北市各區之地政事務所固有指揮監督之權限，但對具體個案如系爭土地之登記事項，應由各區地政事務所辦理，被上訴人並無直接於土地登記簿上變更或塗銷登記之權限。本件上訴人據以爭執之臺北市政府地政處八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函，自其內容觀之，乃臺北市政府地政處關於地政事務對下級機關士林地政事務所指揮監督權限之行使，質言之，就上訴人等繼承人是否得持士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決，至地政機關請求辦理繼承登記或者回復其所有權登記之疑義，對臺北市士林地政事務所八十八年三月十一日北市土地一字第八八六〇一六六七〇〇號函請被上訴人核示，以及參加人於八十八年三月三十日向被上訴人陳情請求塗銷登記之答復，該函之目的並非對人民之權利義務，予以擴充、限制或終局確認，人民之權利義務亦未因此受到拘束，故本函不該當上述「直接」、「對外」之要件，法律性質僅屬「事實行為」，而不構成行政處分。在此應併予指明的是，訴願決定機關與再訴願決定機關並未指摘此訴願要件之欠缺而為實體審查，訴訟要件不備並不能因此彌補，此外，實際使上訴人法律地位發生得喪變更效果之行政處分亦未經訴願之前置程序，行政法院亦無從審查，已如前述，故除以裁定駁回上訴人之訴外，實無其他足以開放救濟途徑之可能。綜上所述，是以上訴人求為撤銷非行政處分之行政行為，撤銷訴訟之訴訟要件不備，依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款，應予駁回。另本件上訴人之訴既屬訴訟要件不備而無法補正，本院爰以程序上較慎重之判決駁回上訴人之訴，又上訴人其他實體上主張原本無庸再加審酌。但本院在此仍願簡單說明以下之附帶法律意見，以供上訴人參酌：有關土地登記規則第一百三十二條所指之「錯誤登記」，除了登記事項錯誤外，也包括地政機關就登記合法要件及登記原因事實進行形式外觀審查時，違反審查基準要求所為之登記。人民基於私法上之法律關係而生土地權利義務變動登記，除非取得民事確定判決，得由權利人之一方單獨辦理登記，除此之外均須由二造共同申請，地政機關方得辦理。而且持確定民事確定判決單方申請登記者，必須是判決之權利人，而非判決之義務人。這是基於私法自治原則，權利實現與否，權利人享有自行決定之自由。若不符合以上之條件，而單方要求為登記者，明顯違反上述形式外觀之審查基準，此種登記即屬一種錯誤的登記，符合土地登記規則第一百三十二條之規定。本案上訴人於八十七年八月二十四日單方持前開民事確定判決，向被上訴人之下級機關申請塗銷登記時，由於其並非上開民事確定判決之權利人，自難單憑該確定判決為塗銷登記，士林地政事務所所為之塗銷登記顯然有誤，應得撤銷。士林地政事務所依據被上訴人之指示予以撤銷，並無不當之處。至於上訴人所辦理之繼承登記則以塗銷「原自其被繼承人宋維富移轉予許吉義登記，土地回復為宋維富所有」為前提，如果此塗銷所有權移轉登記又遭士林地政事務所依職權予以塗銷，原繼承登記之基礎即不復存在，當然應該一併撤銷。又土地登記規則第一百三十二條所指「於第三人取得該權利之新登記前」一語，適用之對象為設權性之登記，不及於確

認性之登記。故本案無上訴人所指「士林地政事務所塗銷原告申請之塗銷登記前，原告已為取得權利之新登記」之情形。另土地登記規則第八條之規定，「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記」，其適用之前提以地政機關對登記之原因事實已盡形成審查義務，而且登記本身並無錯誤為必要。而土地登記規則第一百三十二條正是為處理此種登記錯誤之案型，由此言之，土地登記規則第一百三十二條應屬土地登記規則第八條之特別規定。強制執行法第五十一條第二項之規定，乃是賦與執行債權人之權利，上訴人身為執行債務人之繼承人，無論在實體法上或程序法上，均無從憑此規定做為請求土地登記之規範基礎，因而將原決定、再訴願決定及原處分均予維持，駁回上訴人之訴，核無違誤。

四、上訴人上訴意旨及補充理由略謂：按行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施對外直接發生法律效果之單方行政行為，是為行政處分。又行政機關所為處分須經其他機關參與或協力者，學理上稱為「多階段行政處分」，多階段行政處分，於理論上，僅有最後階段之機關行為，始為行政處分，前階段行為僅為機關內部意見交換，非屬對外直接生效之行政處分。但如該機關已將處分正本直接送達原告或將處分副本送達原告時，應認為已發生法律上之效果，為行政處分，得對之請求行政救濟。本件台北市政府地政處八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函，其「正本」分別送達：台北市士林地政事務所、許吉義、李文雄，及本件上訴人之法定代理人宋隆正。副本：送達其他人士及單位。有該函可考。本件最終塗銷登記之機關雖為士林地政事務所，其塗銷登記當然為行政處分，但在該地政事務所正式塗銷之前，向上級請示，歷經台北市地政處、台北市政府、內政部、司法院，就本案之法律見解確定，由台北市政府地政處函示，命士林地政事務所辦理，且以「正本」直接送達給上訴人。其為行政處分，非常明顯。茲原判決，認此僅係「事實行為」，不構成行政處分，顯有違誤，原判決有適用法規違法之情事。其次，原判決，認本件二次登記（即一次依確定判決登記，一次依繼承登記）互為前提關係，亦屬違法：「前一個登記」被「後一個登記」變更，則「前一個登記」失效不存在，「後一個登記」發生效力，「後一個登記」再被「更後一個登記」變更，則「後一個登記」失效不存在，「更後一個登記」發生效力，這是非常淺顯的法律常識。查本件原登記參加人名義。後士林地政事務所，依據「確定判決」，塗銷參加人名義之登記回復為宋維富名義之登記。其後，士林地政事務所，再依據宋維富之繼承人聲請繼承登記，再把宋維富名義之登記塗銷，變成繼承人名義之登記。換言之，原登記參加人名義之登記先被塗銷不存在回復宋維富名義之登記，但又被塗銷，亦不存在。最終僅剩下「繼承人名義登記」。本件原處分竟然命令士林地政事務所塗銷一個已經不存在之登記，撤銷一個客體不存在之處分，應屬違法。按如上所述，本件已經過二次變更登記，其回復原狀方法，應「由下而上」，非「由上而下」，如此才不會影響到合法登記部分。但原處分、原決定機關，不從審查「繼承登記」是否合法。再審查之前之一登記是否合法，竟由上而下，由前而後，導致塗銷已不存在之登記，發生撤銷不存在客體之處分，違法殊甚。又本件前一登記係依據確定判決辦理，後一登記係依據繼承相關法令辦理，依土地登記規則及土地法規定，兩者程序及所應具備之文件，均不相同，何來依附關係，所謂「前提」說，應無依據，原判另有不備理由之違誤。再查宋維富、參加人及藍福連

等三人因請求塗銷土地所有權移轉登記事件，業經士林分院七十七年度重上字第五號、台灣高等法院七十七年度重上字第一三九號、最高法院七十八年度台上字第二二六四、二二六五號、台灣高等法院七十八年度重上更（一）字第七二號民事判決、最高法院八十年度台上字第二二六二號民事裁定，並已確定。觀其內容已足認定宋維富與藍福連所訂之契約無效，且因其違反土地法第三十條之規定而自始無效。又參加人與宋維富所訂立之契約亦屬無效，其移轉登記更違反強制執行法第五十一條第二項規定，應予塗銷，且塗銷之對象僅參加人即可，無併列宋維富之必要。足徵士林分院七十七年度重訴字第五號判決主文雖僅列「許吉義」，但宋維富仍為判決效力所及之關係人，非常明確。該判決當事人欄雖列「藍福連」為原告，但判決理由既認定契約無效，且宋維富無意思能力，依民法第七十五條第二項之規定，其法律行為自屬無效。而無效之法律行為，任何人均得主張無效，上訴人為宋維富之繼承人，自得以宋維富與參加人之買賣契約無效，而為塗銷之登記。原處分機關既然准許塗銷登記，自無擅自回復之理。又其回復登記應回復所有之登記即當時之登記，但原處分及原決定並未把查封、假處分等登記一併回復，使系爭土地有隨時被變賣之虞。且本案上訴人之辦理登記，所依據者還有前台灣台北地方法院士林分院七十八年度重訴字第六十六號、台灣高等法院七十九年度重上字第三十九號、最高法院八十一年度台上字第一五二三號等民事判決，依上開判決，均認案外人李文良與宋維富有關七十六年間之買賣契約無效，則李文良無權指定參加人為登記權利人，參加人事實上與宋維富間並無買賣關係存在。故該等買賣既屬無效，則無效應為自始無效，絕對無效，自可為上訴人作為塗銷登記之依據，原處分及原決定機關竟無視無效之效力，自屬不當。又按上訴人以無效法律行為當事人參加人負有塗銷登記之義務，請求地政事務所塗銷登記，地政事務所應無不當。債權人訴請塗銷登記，本應列債務人及第三人，且實務上認為「無贅列」債務人為對造之必要，完全是基於訴訟目的。足證：該判決之效力及於債務人宋維富，僅因足以達訴訟目的「無贅列」宋維富之必要而已，既稱「贅列」則知與「已列」效果相同，否則，對第三人有效，反而對債務人不生效力，在法理上豈不矛盾。又查「登記錯誤」係指登記事項與實際不同而言，此觀土地法第六十八條、六十九條規定其明。亦即所謂登記錯誤僅限於登記「事項」之錯誤，如涉及登記「原因」之錯誤，應不包括在內。因土地登記完畢後，權利人對其登記之權利，依法即獲得絕對之保障，故對登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關判決以資解決，非更正登記所得救濟。故土地登記規則第一百三十二條規定之錯誤登記，應係登記「事項」之錯誤而言，否則將違反登記有絕對效力之本意，且對人民之權利影響甚鉅。更違反法律保留原則，顯然違反土地法第六十八條之規定。故本案既經士林地政事務所准予登記，則登記「事項」應無錯誤可言，至於登記「原因」之錯誤，已非上開條文可救濟。況前述土地登記規則，係規定「依本規則不應登記」，而非「依本規則不得登記」，原處分及原決定機關遽認本案屬「依本規則不應登記」之登記，不知法律依據為何？均未加說明，又土地登記規則第二十八條第四款之權利人究指何者，本即見仁見智，而原處分及原決定機關以內政部及司法院之見解為依據，仍令人不服。如果司法院見解變更，則本案是否即可變成合法嗎？另決定書中稱：「士林地政事務所申辦塗銷許吉義之所有權登記為宋維富所有，同時辦竣繼承登記為再訴願人等八人所有」云云，足證：本件聲請登記時，包括二種登記，且有先後之分，第一次

是依確定判決辦理，第二次是依「繼承」之法律關係辦理。而原處分及原決定認定第一次辦理之塗銷登記違法，應予撤銷。但第二次並沒有違法，為何可以一併塗銷呢？原處分及原決定並未說明理由及依據，應屬違法，且第二次之繼承登記，所根據登記規則之條文並不相同，並非塗銷登記，且上述登記規則第八條、第一百三十二條之規定，限於「於第三人取得該土地權利之新登記前」，始有適用。但本件既然有第一次塗銷登記、第二次繼承登記，則第二次繼承登記，已屬「第三人」取得權利之新登記，應無該規則之適用之餘地，尤其，第一次登記，已因第二次登記而不存在，原處分撤銷已不存在之客體，亦屬違誤。另本件原法院判決前，曾就本件案情在八十九年十二月十八日召開法律座談會，惟查該會議所述其內容是指「並未通知登記名義人」而言，但本案之原處分「已通知」上訴人，是上述決議，應無本案之適用。且地政處為上述處分時，士林地政事務所尚未辦理塗銷。士林地政事務所為塗銷登記處分，顯係在後，二處分並非同時，可知本案台北市政府地政處之處分，確實對上訴人已發生法律上效果，上訴人自得請求撤銷。如原處分經撤銷，則士林地政事務所之塗銷登記，即失所附麗，而得聲請回復登記等語。

五、經查：(一)、依據行為時土地法第三十九條「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項」以及行為時土地登記規則第四條第一項「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之」，本案被上訴人對臺北市各區之地政事務所固有指揮監督之權限，但對具體個案如系爭土地之登記事項，依據上開法令仍應由各區地政事務所辦理，被上訴人並無直接於土地登記簿上變更或塗銷登記之權限。又按「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」行為時土地登記規則第一百三十二條定有明文。(二)、本件上訴人於八十七年八月二十四日單方持前台灣台北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決、裁定及民事確定證明書等文件向臺北市士林地政事務所申辦塗銷許吉義之所有權登記為宋維富所有，案經該所以北投字第一七三三五、一七三三六號收文受理後，除准予塗銷登記外，同時辦竣繼承登記為上訴人等八人所有。案經權利人許吉義於八十八年二月二日向該所提出申訴請求撤銷上訴人等繼承登記併回復原所有權，因事涉法律爭議，該所遂以八十八年三月十一日北市地一字第八八六〇一六六七〇〇號函報請被上訴人核示，被上訴人於八十八年四月二十九日以北市地一字第八八二〇九一〇七〇〇號函報請內政部核示。案經內政部以八十八年九月十日台（八八）內中地字第八八〇九五三〇號函復被上訴人略以：「二、案經函准司法院秘書長八十八年八月十二日（八八）秘台廳字第一四四五四號函略以：按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或有其他礙執行效果之行為，依強制執行法第五十一條第二項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效，最高法院著有七十二年台上字第二六四二號判例。又因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第二十八條第四款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。三、本部同意上開司法院秘書長意見。則本案宋維富君非判決主文諭知勝訴之當事人，其繼承人無權持憑確定判決單獨申請塗銷登記並同時辦理繼承登記，士林地政事務所准其登記，自有所失誤；至已辦之登記，

應否塗銷，請依土地登記規則第一百三十二條規定，本於職權自行核處」。被上訴人遂依上開函示，以八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函轉請台北市士林地政事務所，命令該地政事務所依上開內政部核釋意旨，依土地登記規則第一百三十二條規定辦理塗銷上訴人宋盛欽等八人之繼承登記及宋維富所有權登記並回復為許吉義所有，該函正本並送達予上訴人之法定代理人宋隆正等，臺北市士林地政事務所遂依上開函示塗銷所有權登記及繼承登記，回復參加人許吉義名義在案。上訴人對被上訴人上開八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函循序提起行政爭訟。惟查被上訴人上開函示乃關於地政事務所對下級機關臺北市士林地政事務所指揮監督權限之行使，質言之，係就上訴人等繼承人是否得持前揭確定判決（前臺灣台北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決），至地政機關請求辦理繼承登記或者回復其所有權登記之疑義，對臺北市士林地政事務所八十八年三月十一日北市土地一字第八八六〇一六六七〇〇號函請被上訴人核示，以及許吉義於八十八年三月三十日向被上訴人陳情請求塗銷登記之答復，實際辦理塗銷登記及塗銷繼承登記者，均為臺北市士林地政事務所，被上訴人上開函示非行政處分甚明，上訴意旨以二階段理論認被上訴人上開函示為行政處分之詞尚不足採。(三)、上訴意旨所稱依台灣台北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決等之內容觀之：應足認定宋維富與藍福連所訂之契約無效，且因其違反行為時土地法第三十條之規定而自始無效。又該判決當事人欄雖列「藍福連」為原告，但判決理由既認定契約無效，且宋維富無意思能力，依民法七十五條第二項之規定，其法律行為自屬無效。而無效之法律行為，任何人均得主張無效，故上訴人為宋維富之繼承人，自得以宋維富與許吉義之買賣契約無效，而為塗銷之登記乙節。經查判決之效力，除兩造當事人外，並及於訴訟繫屬後為當事人之繼受人等，此為民事訴訟法第四百零一條著有明文，而本案上訴人所提之民事判決書，其為藍福連請求塗銷許吉義及宋維富之所有權移轉登記，而民事法院亦認藍福連塗銷許吉義之登記有理，且不必將宋維富列為被告，故就該判決而言，藍福連或其訴訟繫屬後之繼受人得塗銷許吉義之所有權登記，而土地登記規則第二十八條第四款所稱之權利人為判決主文諭知勝訴之當事人，故宋維富尚無單方申請塗銷之權利自明，則上訴人為宋維富之繼承人亦無權利以此判決單方申請塗銷許吉義之土地所有權登記甚明，至於民事判決理由所敘之事實，尚非上訴人等人得單獨自行另為主張之依據。另有關無效法律行為部分，其效力當然、絕對及自始無效，惟辦理塗銷登記，仍應有土地登記規則之特別規定或取得法院之塗銷判決方得為之，此於前揭土地登記規則著有明文，尚難自作主張土地買賣無效而單方申請塗銷登記。(四)、上訴意旨所稱查「登記錯誤」係指登記事項與實際不同而言，此觀行為時土地法第六十八條、六十九條規定甚明，亦即所謂登記錯誤僅限於登記事項之錯誤，如涉及登記原因之錯誤，應不包括在內。因土地登記完畢後，權利人對其登記之權利，依法即獲得絕對之保障，故對登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關判決以資解決，非更正登記所得救濟及本件辦理登記時，有二次登記，一次是依確定判決辦理，一次是依「繼承」之法律關係辦理。而原處分及原決定認第一次辦理之登記違法，應予撤銷。但第二次並沒有違法，為何可以一併塗銷？而第二次之繼承登記，所根據登記規則之條文並不相同，且上述登記規則第八條、第一百三十二條之規定，限於「於第三人取得該土地權利之新登記前」，始有適用等云云。然查前揭土

地登記規則第八條已明定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」則土地登記規則第一百三十二條自屬有特別規定；而依本院四十四年度判字第四十號判例，亦許行政機關於行政處分錯誤時得自行予以更正或撤銷；且土地登記規則第一百三十二條係塗銷登記而非更正登記，其與行為時土地法第六十九條之規定尚屬有間。況其又特別規定「於第三人取得該土地權利之新登記前」方得為之，以對第三人受有保障，尚與土地法之保障登記絕對之效力契合，被上訴人予以適用，應無疑義。關於查封登記等為未謂回復之部分，因非被上訴人處分行為，與本案因登記錯誤而塗銷已為之登記無關，併予敘明，依前說明，故上訴意旨上開所敘尚不足採為有利之認定。(五)、有關土地登記規則第一百三十二條所指之「錯誤登記」，除了登記事項錯誤外，也包括地政機關就登記合法要件及登記原因事實進行形式外觀審查時，違反審查基準要求所為之登記。臺北市士林地政事務所所為塗銷許吉義所有權登記，依前說明顯然有誤，應得撤銷。至於上訴人等所辦理之繼承登記則以塗銷「原自其被繼承人宋維富移轉予許吉義登記，土地回復為宋維富所有」為前提，如果此塗銷所有權移轉登記又遭士林地政事務所依職權予以塗銷，原繼承登記之基礎即不復存在，當然應該一併撤銷。(六)、綜上所述，上訴意旨所指各節尚不足為有利上訴人之認定，原判決對上訴人起訴意旨所指各點何以不採均已詳加論述，認事用法均妥適，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決違誤，求予廢棄，經核為無理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 九 十 二 年 十 月 二 十 三 日