

九十二年十二月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- . 行政院農業委員會修正「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」(92LABZ01) 1
- . 內政部訂定「都市計畫公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」(92LADZ02) 4

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

- . 內政部函為有關泰國人得否因繼承而取得我國土地權利乙案 (92LBBA03) 7

(三) 地籍法令

- . 內政部函釋有關共有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人已死亡其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時，應如何處理疑義乙案 (92LBCA04) 9
- . 內政部函釋有關張世昌先生申辦建物買賣移轉登記，涉及民法第四百二十五條之一之適用疑義乙案 (92LBCB05) 10
- . 內政部函釋有關台灣金融資產服務股份有限公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務，是否受不動產經紀業管理條例規範疑義乙案 (92LBCQ06) 11
- . 內政部令釋建築開發業對外銷售土地所有權人分得之房屋或土地，不受不動產經紀業管理條例之限制 (92LBCQ07) 13
- . 有關永慶房屋仲介股份有限公司刊登不實廣告與比較廣告，涉及違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定案，業經行政院公平交易委員會第六二七次委員會議決議處分 (92LBCQ08) 13
- . 內政部令釋有關經營納骨塔位使用權之經銷代理業務，仍應受不動產經紀業管理條例之規範 (92LBCQ09) 23
- . 內政部令修正「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第八條條文 (92LBCQ10) 25
- . 內政部令修正「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第九條條文 (92LBCQ11) 26
- . 內政部令修正「不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法」第四條、第五條條文 (92LBCQ12) 27
- . 內政部令修正「不動產經紀人證書」格式 (92LBCQ13) 28
- . 有關臺北市古亭地政事務所建議開放受理代理人申請跨所列印「代理人申請登記案件明細表」乙案 (92LBCZ14) 30

. 內政部函修正「土地登記印鑑設置及使用作業要點」第一點及第六點 (92LBCZ15)	30
. 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件格式 (92LBCZ16)	35
. 內政部令修正「地政士證書」及「地政士開業執照」(92LBCZ17)	35
. 內政部函修正「土地複丈申請書」、「建物測量申請書」及「建物測量申 請書附表」(92LBCZ18)	39
. 修正「土地及建築改良物繼承登記申請須知」、「土地及建築改良物權利 書狀換給及補給登記申請須知」及「人民捐贈予本市之土地及建築改良物 申辦所有權移轉登記申請須知」(92LBCZ19)	43
(四) 地用法令(缺)	
(五) 重劃法令	
. 內政部令釋有關直轄市或縣府主管機關審核自辦市地重劃計畫書之貸款利 息乙案(92LBEB20)	53
(六) 地價及土地稅法令	
. 臺北市政府訂定「臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準」 (92LBFA21)	54
(七) 徵收法令	
. 臺北市政府修正「臺北市農作改良物徵收補償費查估基準」部分條文 (92LBGB22)	55
(八) 地政資訊相關法令(缺)	
三、臺灣省地政法令(缺)	
四、高雄市地政法令(缺)	
五、其他法令	
(一) 一般法規	
. 行政院廢止「中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法」(92LEAZ23) ...	56
. 行政院訂定「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」(92LEAZ24) ...	56
. 臺北市政府廢止「臺北市政府暨所屬機關會議機密維護實施要點」 (92LEAZ25)	57
(二) 一般行政	
. 臺北市政府國家賠償事件處理委員會第一七九次會議決議有關因測量錯誤 致生損害賠償案件，應依國家賠償法之規定處理。但九十二年十一月二十 七日前受理之案件仍請依土地法第六十八條規定辦理完竣(92LEBZ26)	57

- . 檔案管理局函釋有關機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄得依案附格式填表說明編製，並依檔案法施行細則第十條規定程序送審乙案（92LEBZ27）58
- . 有關黎威宏先生代理彰化商業銀行股份有限公司申請複印登記申請案件之申請人資格疑義乙案（92LEBZ28）64
- . 有關機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄改依橫書之格式報送乙案（92LEBZ29）65

六、判決要旨

- （一）最高法院判決要旨（缺）
- （二）行政法院判決要旨（缺）

七、其他參考資料

- （一）行政院訴願決定書
 - . 行政院院臺訴字第0920091633號決定書（違反臺灣地區與大陸地區人民關係條例事件 - 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條、第八十九條第一項）（92LGAZ30）68
- （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0920007942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；內政部九十一年七月二十九日台內中地字第九一 一一一 二五號令）（92LGCZ31）69
- （四）臺北市政府訴願決定書（缺）

函轉行政院農業委員會九十二年十一月二十八日農企字第 九二一五七三號令修正「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

92.12.9 北市地一字第 09233463800 號

說明：依臺北市府九十二年十二月五日府建三字第 九二二七九九一四 號函辦理。

附件一

行政院農業委員會令

92.11.28 農企字第 0920010573 號

修正「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」。

附「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」。

附件二

農業用地作農業使用認定及核發證明辦法

第一條 本辦法依農業發展條例(以下簡稱本條例)第三十九條第三項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱農業用地之範圍如下：

- 一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。
- 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- 三、依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
- 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

第三條 有下列各款情形之一者，得申請核發農業用地作農業使用證明書：

- 一、依本條例第三十一條及第三十九條第一項規定辦理耕地所有權移轉登記者。
- 二、依本條例第三十七條第一項、第二項規定申請農業用地移轉不課徵土地增值稅者。
- 三、依本條例第三十八條規定申請農業用地及其地上農作物免徵遺產稅、贈與稅或田賦者。
- 四、依本條例第十八條規定申請興建自用農舍者。

五、農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例第三十四條規定承受耕地者。

第四條 依本條例第三十一條但書各款規定之移轉，除申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅外，可逕依法辦理耕地所有權移轉登記，免再依本辦法申請核發農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書。

第五條 農業用地有下列情形，且無第六條及第七條之情形者，認定為作農業使用：
一、農業用地實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用者；其依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由而未使用者，亦得認定為作農業使用。
二、農業用地上興建有農舍或施設有農業設施，並檢附合法證明文件者。

第六條 農業設施或農舍有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：
一、農業設施或農舍之興建面積，超過核准使用面積或未依核定用途使用者。
二、無法檢具於非都市土地使用編定前，得為從來使用之農舍或農業設施之相關證明文件者。
三、本條例民國八十九年一月二十六日修正公布施行前，以多筆農業用地合併計算基地面積申請興建農舍，其原合併計算之農業用地部分或全部業已移轉他人，致不符合原申請興建農舍之要件者。

第七條 農業用地有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：
一、現場有阻斷排灌水系統等情事者。
二、現場堆置與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物者。
三、現場鋪設有非農業經營必要之柏油、水泥等情事者。
四、農業用地依法供採取土石或作為營建土石方收容處理場所使用，未回復作為農業使用者。

第八條 農業用地部分面積有下列情形之一，且不影響供農業使用者，得認定為作農業使用：
一、於土地使用編定前已存在有墳墓，經檢具證明文件者。
二、農業用地存在之土地公廟、有應公廟等，其面積在十平方公尺以下者。
三、於土地使用編定前，政府興建軍事碉堡、輸電鐵塔及自來水蓄水池等設施者。

第九條 依本辦法申請核發農業用地作農業使用證明書時，應檢具下列文件資料，向直轄市或縣（市）政府申請：
一、申請書。
二、最近一個月內核發之土地登記謄本及地籍圖謄本。
三、申請人身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本；其屬法人者，檢具相關證明文件。
四、目的事業主管機關許可文件及其他相關文件。
前項農業用地如屬都市土地者，應另檢附都市計畫土地使用分區證明。

第一項農業用地如位於國家公園範圍內，應另檢附國家公園管理處出具之符合第二條第五款之證明文件。

第十條 直轄市或縣（市）政府為辦理農業用地作農業使用之認定及證明書核發作業，得組成審查小組，其成員由農業、地政、建設（工務）、環保等單位派員組成之。其業務分工如下：

- 一、農業單位：業務聯繫與執行及現場是否作農業用途之認定工作。
- 二、地政單位：非都市土地使用分區、用地編訂類別及土地登記文件謄本之審查及協助第十一條第二項之認定工作。
- 三、都市計畫單位或國家公園單位：是否符合都市土地分區使用管制規定或國家公園土地分區使用管制規定之認定工作。
- 四、建設（工務）單位：農舍、建物是否為合法使用之認定。
- 五、環保單位：農業用地是否遭受污染不適作農業使用之認定。

第十一條 直轄市或縣（市）政府受理申請案件後，應實地會勘，並就會勘結果填具會勘紀錄表。

直轄市或縣（市）政府辦理前項會勘時，應通知申請人到場指界及說明，如界址無法確定，應告知申請人向地政機關申請鑑界。

申請人非土地所有權人時，應通知土地所有權人到場。

第十二條 申請案件經審查符合本條例第三條第十二款及本辦法第五條至第八條規定者，受理機關應核發農業用地作農業使用證明書；申請案件為本條例第三條第十一款所稱之耕地如經核發農業用地作農業使用證明書者，免再核發耕地符合土地使用管制規定證明書。

申請案件不符合前項規定者，得由申請人檢具目的事業主管機關核准文件，將案件送請縣（市）政府地政機關審查，經縣（市）政府地政機關會同目的事業主管機關查核符合非都市土地使用管制容許使用項目及許可使用細目者，由縣（市）政府地政機關核發耕地符合土地使用管制規定證明書。

縣（市）政府地政機關為查核前項目的事業主管機關核准文件，得會同目的事業主管機關及有關機關現場勘查。

第十三條 申請案件不符合規定者，受理申請機關應敘明理由，駁回之。

申請人對前項駁回之處分有異議時，得依訴願法規定提起訴願或於處分書送達後十五日內，經改善後或檢附相關證明文件，以書面向原受理機關申請複查，複查以一次為限。

第十四條 直轄市或縣（市）政府應依農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準規定，向申請人收取行政規費。

依第十二條第一項及第二項核發之證明書以一份為原則，申請者為同一申請案件要求核發多份證明書時，其超過部分應另收取證明書費，每一份以新臺幣一百元計算。

第十五條 農業用地作農業使用證明書之有效期限為六個月。

第十六條 直轄市或縣（市）政府為辦理本辦法規定事項，得將權限之一部分委任或委辦所轄鄉（鎮、市、區）公所辦理，並依法公告。其作業方式由直轄市或縣（市）政府定之。

第十七條 本辦法規定之書表格式，由中央主管機關另訂之。

第十八條 本辦法自發布日施行。

函轉內政部九十二年十一月二十八日台內營字第 九二 九 三七五號令訂定發布「都市計畫公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」如附件

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

92.12.12 北市地四字第09233510000號

說 明：

- 一、依本府九十二年十二月十日府都一字第 九二二八 二 四 號函辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登法令月報）、本處第二科、本處第三科、本處第五科。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府財政局、臺北市政府工務局、臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會

92.12.10 府都一字第09228020400號

主 旨：函轉內政部九十二年十一月二十八日台內營字第 九二 九 三七五號令訂定發布「都市計畫公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」如附件，請 查照。

說 明：依內政部九十二年十一月二十八日台內營字第 九二 九 三七五四號函辦理。

附件二

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、臺灣省二十一縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

92.11.28 台內營字第09200903754號

主 旨：「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」業經本部於九十二年十一月二十八日以台內營字第 九二 九 三七五號令訂定發布，茲檢送發布令（含附件）乙份，請 查照，並轉知所屬。

附件三

訂定「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」。

附「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」。

附件四

都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第五十條之二第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱執行機關，為直轄市、縣（市）政府。

第三條 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一都市計畫主要計畫且位於同一直轄市、縣（市）行政區域內者為限。

第四條 私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換：

- 一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得者。
- 二、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。
- 三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形者。
- 四、已興建臨時建築使用者。但經臨時建築物權利人同意自行拆除騰空，或臨時建築物權利人願意贈與公有，經公有土地管理機關同意者，不在此限。

第五條 應由中央政府取得之私有公共設施保留地，以國有非公用土地辦理交換；無可供交換之國有非公用土地者，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地辦理交換。

應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所取得之私有公共設施保留地，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地交換；無可供交換之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地者，以國有非公用土地辦理交換。

第六條 公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。

公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換：

- 一、公共設施保留地。
- 二、依法不得為私有之土地。
- 三、已有處分或利用等計畫用途。
- 四、抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。
- 五、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。
- 六、已出租。但經承租人同意者，不在此限。

第七條 執行機關於接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，應於每年六月底前整

理成適當之交換標的，於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公告三十日，並將公告日期、地點登報周知。

前項公告應載明下列事項：

- 一、交換標的之標示、面積及公告現值。
- 二、交換標的之權利狀態及使用現況。
- 三、受理申請之機關及期間。
- 四、申請交換應備之文件。
- 五、其他必要事項。

第一項可供交換之公有非公用土地有變更土地使用分區之必要時，得先循都市計畫變更程序整體考量調整後，再辦理交換。

第八條 私有公共設施保留地之土地所有權人得單獨或聯合其他土地所有權人於申請受理期間，檢具下列文件向執行機關申請交換：

一、申請書，應載明下列事項：

- (一)土地所有權人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。
- (二)申請交換之私有公共設施保留地標示、面積、權利狀態及使用現況。
- (三)申請交換標的。
- (四)其他經執行機關規定之事項。

二、土地所有權人之身分證明文件；其為法人者，其法人登記證明文件。

三、土地登記（簿）及地籍圖謄本。

四、其他經執行機關規定之證明文件。

前項第一款第三目之申請交換標的，以一件為限。

依第一項申請交換之私有公共設施保留地為共有或共同共有者，應有土地法第三十四條之一第一項規定比例之共有人或共同共有人為之。

第九條 執行機關受理申請後，經審查其文件不合規定者，應通知申請人於十五日內補正，必要時，得予延長一次。

第十條 私有公共設施保留地辦理交換之優先順位，以下列方式定之：

- 一、以劃設皆逾二十五年未經政府取得者為優先。
- 二、劃設皆逾二十五年未經政府取得者有二件以上時，以土地總價較高者為優先。
- 三、部分或全部劃設未逾二十五年未經政府取得者有二件以上時，以土地總價較高者為優先。
- 四、前二款土地總價相同時，以抽籤方式定其優先順序。

前項土地總價之計算，以申請交換當期土地公告現值為準。

第十一條 執行機關應將辦理交換優先順位結果公告七日，並通知申請人及相關公有土地管理機關。

執行機關應於前項公告後三十日內，定期會同第一順位申請人及公有土地管理機關勘查交換之土地；經勘查私有公共設施保留地有第四條規定情形者，由次一順位申請人遞補之。

第十二條 第一順位申請人及公有土地管理機關應於會勘後三十日內辦理交換土地所有權移轉登記及點交事宜。

第一順位申請人未依規定期限配合辦理交換事宜者，由次一順位申請人遞補之。

第十三條 申請交換案件有下列情事之一者，由執行機關駁回其申請：

- 一、未依第九條規定辦理補正者。
- 二、申請交換之私有公共設施保留地有第四條規定之情形者。
- 三、申請交換之私有公共設施保留地總價低於交換標的者。
- 四、未依前條第一項規定期限配合辦理交換事宜者。

第十四條 本辦法所定書、表格式，由執行機關定之。

第十五條 本辦法施行日期，由內政部定之。

內政部函為有關泰國人得否因繼承而取得我國土地權利乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

92.12.19 北市地一字第09233589500號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十二月十五日台內地字第 九二 一六七 五號函副本辦理，隨函檢送上開號函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（請統一函送本府秘書處刊登公報）、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、臺北市府地政處第一科（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 雲林縣政府

92.12.15 台內地字第0920016705號

主 旨：關於泰國人得否因繼承而取得我國土地權利乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、依據外交部九十二年十月十三日外條二字第 九二 四六二五七一號及九十二年十一月廿六日外條二字第 九二 四七三三五 一 號函辦理，兼復 貴府九十二年九月十二日府地籍字第九二 八八二七六號函。
- 二、案經函准外交部首揭二函分別表示意見如下：

(一)本案駐泰國代表處查報略以，據泰國土地法(The Land Code and Ministerial Regulatins) 第八章有關外國人取得土地權之規定，(Limitation of Aliens' Rights in Thailnd) 第九十三條規定：部長可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第八十七條所規定之土地面積。即住宅面積，每家庭不得超過「rai (1,600 平方公尺) 」。

(二)依據駐泰國代表處本年十一月廿一日第 THA670 號電查報略以：「(一)經該處派員親往泰國土地廳洽相關官員 Ms. Bang-on Klongkle' 告稱：1、泰國土地法第九十三條所規定『部長(內政部)可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第八十七條所規定之土地面積』，該條文所指之外國人即非泰籍以外之所有外國人，故實務上亦承認我國國民是項權利。2、惟事實上，至目前為止，尚未有我國國人向該廳提出上述之相關申請，故亦無我國人因繼承而取得該國土地權利之案例等語。(二)綜上，我國人尚未曾有向該廳提出申請以繼承取得該國土地權利案例之主要原因乃與泰人結婚之國人，於數年後多已取得泰國籍，毋須再以外國人身份提出申請等語。」

三、案依本部九十二年八月八日台內地字第 九二 一一五八五號函准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利，至其取得土地之種類，除有土地法第十七條之限制外，其用途如符合民法第十九條第一項各款者，皆准予取得，面積並無特別限制。是以，既已准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，取得之土地，且泰國亦無禁止外國人因繼承取得土地，自當准泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土地面積，因取得當時並無限制，辦理繼承時，應亦無須另予限制。

附件二

外交部函 內政部

92.11.26 外條二字第 0 9 2 0 4 7 3 3 5 1 0 號

主 旨：關於 貴部函詢如准泰國人得因繼承取得我國土地權利，是否符合兩國間之平等互惠原則及我國國民在泰國有無經核准繼承取得該國土地權利之案例事，復請 查照。

說 明：

一、復 貴部本(九十二)年十一月十日台內地字第 九二 六八四六九號函。
二、關於貴部函詢如准泰國人得因繼承取得我國土地權利，土地種類及面積，毋須限制，是否符合兩國間之平等互惠原則乙節，經查我國與泰國間對於彼此國民在他方境內取得不動產權利事項並未以雙邊協定特別規定，而 貴部囑請本部查證泰國對於外國人取得不動產權利之相關規定，並參酌該國之規定

，依據土地法第十八條及我國土地政策之考量而為上述之規定，應係屬 貴部依據法令所為之權責行為，故本部無意見。

三、至於我國國民在泰國有無經核准繼承取該國土地權利之案例及實務上有無承認我國國民是項權利等情，依據駐泰國代表處本年十一月廿一日第 THA670 號電查報略以：

(一)經該處派員親往泰國土地廳洽相關官員 Ms. Bang-on Klongklew 告稱：

1. 泰國土地法第九十三條所規定『部長(內政部)可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第八十七條所規定之土地面積』，該條文所指之外國人即非泰籍以外之所有外國人，故實務上亦承認我國國民是項權利。

2. 惟事實上，至目前為止，尚未有我國國人向該廳提出上述之相關申請，故亦無我國人因繼承而取得該國土地權利之案例等語。

(二)綜上，我國人尚未曾有向該廳提出申請以繼承取得該國土地權利案例之主要原因乃與泰人結婚之國人，於數年後多已取得泰國籍，毋須再以外國人身份提出申請等語。

四、檢附駐泰國代表處上述電影本供參。

有關共有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人已死亡其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時，應如何處理疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

92.12.8 北市地一字第 09233444200 號

說 明：

一、依內政部九十二年十二月二日內授中辦地字第 九二 一九三 號函辦理，並復貴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，並檢送上開內政部函影本乙份。

二、案經本處九十二年十一月十八日北市地一字第 九二三三二 九九 號函報奉內政部前揭號函核復，略以：「查『人之權利能力，始於出生，終於死亡。』又『繼承，因被繼承人死亡而開始。』、『繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。』分為民法第六條、第一千一百四十七條及第一千一百四十八條所明定。本案共有建物部分起造人死亡其繼承人拒不會同申辦建物所有權第一次登記，可否由他共有人依『建物所有權第一次登記法令補充規定』第二點代為申辦建物所有權第一次登記乙節，貴處來函說明四所述『以已死亡者之他共有人名義代為申請登記，．．．，同時依未辦

繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點處理』乙節，顯與上開民法之規定未合，不宜採行。本案仍請由該繼承人會同辦理。」，請依上開核復事項辦理。

三、副本抄送臺北市各地政事務所（建成所除外）、臺北市地政士公會、本處第一科（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.12.2 內授中辦地字第0920019300號

主旨：有關共有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人已死亡其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時，應如何處理疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年十一月十八日北市地一字第 九二三三二 九九 號函。
- 二、查「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」又「繼承，因被繼承人死亡而開始。」「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」分為民法第六條、第一千一百四十七條及第一千一百四十八條所明定。本案共有建物部分起造人死亡其繼承人拒不會同申辦建物所有權第一次登記，可否由他共有人依「建物所有權第一次登記法令補充規定」第二點代為申辦建物所有權第一次登記乙節，貴處來函說明四所述「以已死亡者之他共有人名義代為申請登記，．．．，同時依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點處理」乙節，顯與上開民法之規定未合，不宜採行。本案仍請由該繼承人會同辦理。

內政部函釋有關張世昌先生申辦建物買賣移轉登記，涉及民法第四百二十五條之一之適用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.12.2 北市地一字第09233409400號

說明：

- 一、奉交下內政部九十二年十一月二十六日內授中辦地字第 九二 一八九五四號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規會（請刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 臺南縣政府

92.11.26 內授中辦地字第 0920018954 號

主旨：有關張世昌先生申辦新營市復興段五八建號建物買賣移轉登記，涉及民法第四百二十五條之一之適用疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十二年九月十九日府地籍字第 九二 一四七六四一號函。
- 二、案經函准法務部九十二年十一月十日法律決字第 九二 四五二八 號函釋略以：「 二、 民法第四百二十五條之一係八十八年四月二十一日增訂之規定， ，從而應自上開修正條文施行之日起始有其適用。三、又『 土地法第一百零四條、第一百零七條規定之基地、房屋或耕地出賣人，通知優先購買權人是否優先購買，如有合於上開（民法第九十七條）規定之情形，自可向該管法院聲請以公示送達為意思表示之通知。 』，係司法院於八十三年四月二十六日以（八三）秘台廳民一字第 七八 號函所釋示，則民法第四百二十五條之一之租賃關係於類推適用民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條有關基地租賃優先承買權之規定時，依上開司法院函釋意旨，出賣人以書面通知優先承買人而送達不到者，自得類推適用民法第九十七條之規定。 」，是以，本案申辦建物買賣移轉登記，因該建物與其坐落之土地，係於前開法條增訂前即分屬不同之所有權人，自不受前開民法之規範。本部同意貴府所擬意見，即民法第四百二十五條之一之執行，應限於在該法條增訂施行後，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。至民法第四百二十五條之一有關租賃關係於類推民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條有關基地租賃優先承買權之規定，出賣人若以書面通知優先承買人而通知不到時，亦自得類推適用民法第九十七條之規定。

貴公司函為擬開辦「銀售屋網路平台」業務，是否不受不動產經紀業管理條例規範疑義乙案，業經本處以九十二年十一月七日北市地一字第 九二三三一六七七 號函報奉內政部九十二年十一月二十八日內授中辦地字第 九二 一八八 號函釋復（如附件影本）

臺北市政府地政處函 台灣金融資產服務股份有限公司

92.12.5 北市地一字第 09233392800 號

說明：

- 一、依內政部九十二年十一月二十八日內授中辦地字第 九二 一八八 號函辦理，兼復貴公司九十二年十月二十九日（九二）台總評字第 一九二號函。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.11.28 內授中辦地字第 0920018800 號

主旨：有關台灣金融資產服務股份有限公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務，是否受不動產經紀業管理條例規範疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年十一月七日北市地一字第 九二三三一六七七 號函。
- 二、依不動產經紀業管理條例第四條第五款規定，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又稱居間者，依民法第五百六十五條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間（最高法院五十二年台上字第二六七五號判例參照）。另有關代理權之行使，依民法第一百零三條第一項規定，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。先予說明。
- 三、本案台灣金融資產服務股份有限公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務，既據該公司表示，該網路平台係提供金融機構自行出售產權已登記在其名下之不動產（以下簡稱銀售屋）相關資訊之平台，所有銀售屋物件皆為各金融機構所有，並由各金融機構負責銷售之相關事宜，該公司不介入銀售屋之交易過程，包括介紹、看屋、簽約、付款、產權過戶、買賣瑕疵擔保等交易事項，而各銀售屋之資料來源，係由各金融機構提供並自行建置於該網路平台中，僅由該公司將該資料加以登載於網站上供買方蒐尋使用。揆諸該公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務之性質，係提供各金融機構於網路平台上建置其自有不動產出售之資訊，並未涉入不動產買賣交易之過程及受委託處理買賣相關事務，況該不動產出售資訊均得由不特定之多數人取得，且未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒合或報告訂約機會之行為，尚與前開規定所稱不動產買賣之居間或代理業務之性質有別，自不受不動產經紀業管理條例之規範。惟該公司既為各金融機構登載不動產出售之資訊，本質上可謂為媒體經營者，仍應依消費者保護法、公平交易法等規定，恪守保護交易當事人權益之責任。

函轉內政部九十二年十一月二十八日內授中辦地字第 九二
八四九七三號令，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

92.12.9 北市地一字第 0 9 2 3 3 4 8 0 7 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部首揭令副本辦理。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

92.11.28 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 4 9 7 3 號

按建築開發業與地主合建之契約，係由土地所有權人以土地為出資，建築開發業以資金及勞務為出資，雙方共同合作建築房屋，並依約分受利益。建築開發業對外銷售土地所有權人分得之房屋或土地，係源於合建關係所衍生，類屬合夥或合作關係架構下之行為，縱若土地所有權人或房屋起造人有一方之登記名義人非屬建築開發業者，因屬合建契約約定範圍內所從事之行為，核屬整體合建銷售計畫之一環，自與不動產經紀業管理條例所稱從事仲介或代銷業務有別，自不受該條例之限制。

永慶房屋仲介股份有限公司刊登不實廣告與比較廣告，涉及違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定案，業經行政院公平交易委員會第六二七次委員會議決議處分，茲檢送該會處分書影本乙份，敬請轉知所屬會員參考

臺北市政府建設局函 臺北市商業會、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會

92.12.10 北市建商字第 0 9 2 6 0 1 4 6 4 0 0 號

說 明：依據行政院公平交易委員會九十二年十二月四日公參字第 九二 一一二
一號函辦理。

附件

行政院公平交易委員會處分書

92.12.4 公處字第 0 9 2 1 8 2 號

被處分人：永慶房屋仲介股份有限公司

統一編號：二二七六 八三四

代表人：孫慶餘 君

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人於廣播、電視及車廂廣告，刊播「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」等系列廣告，就「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」、「一分鐘配好對」之內容為引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。

事 實

- 一、本案緣信義房屋仲介股份有限公司(下稱檢舉人)於九十一年五月二十八日來函檢舉永慶房屋仲介股份有限公司(下稱被處分人)涉嫌刊登不實廣告，略以：被處分人於各大媒體刊登廣告，以「從五月十五日起，永慶房屋即將領先信義房屋一分鐘，一分鐘幫你配好對」之用語為號召，多次於廣播及電視媒體播送，另製成大型看板刊登於公車車體外，並一再以「領先信義房屋一分鐘」之標語大肆宣傳，打擊檢舉人在市場上之地位，涉嫌違反公平交易法第二十二條規定；九十一年五月十五日以後，被處分人又在各大媒體推出一系列廣告，聲稱「一分鐘三百個經紀人員一起出動為你服務」、「一分鐘你可以跟二千個潛在買方接觸」、「一分鐘你可以看見五百間房子」、「宅速配一分鐘配好對」，惟其所述內容主要在宣揚本身擁有之房地產銷售資料庫，將與其所屬經紀人員結合成一資訊系統。而國內較具規模之房屋仲介業者均具備類似服務，被處分人所為係以宣傳花招蒙蔽消費者，使其與之交易並達成打擊競爭對手之目的，亦有違公平交易法第二十二條規定；且被處分人推出此系列廣告時，並非人手一台 PDA，與其廣告所宣稱「每一個永慶房屋的經紀人，都配備一台 PDA」不符，涉有違反公平交易法第二十一條規定；且被處分人於前揭所述之電視媒體所播送之廣告「對比篇」，刻意抹黑揶揄競爭對手，將競爭對手塑造成顛預無能之形象，一般消費者在資訊不完整情形下，亦受其片面欺瞞行為之影響壓抑其選擇交易對象之自由，已違反公平交易法第二十四條規定。
- 二、民眾陳君於九十一年六月十三日來函檢舉，略以：近日在電視上接連看到永慶房屋廣告宣稱「全員 PDA」、「一分鐘，可以看過五百間房屋」、「永慶房屋將房地產資料完全網路化」、「領先信義房屋一分鐘」等內容，故前往台北市和平東路永慶房屋詢問。該店員工取出 PDA 查詢，輸入欲查詢之條件後，螢幕上僅記載某某路某段某巷有房子，無地址紀錄亦無房屋照片，透過 PDA 根本達不到購屋前看屋之效果，完全不符真實；後檢舉人欲查詢台中地區之房屋資料，透過 PDA 完全找不到任何一筆，被處分人表示「因為在台中地區沒有店面，所以沒有資料」，但檢舉人表示其居住在台中朋友告知在台中市可以看到懸掛永慶房屋招牌之店面，顯然永慶房屋並未把所有房屋資訊輸入 PDA 網路中，故永慶房屋在廣告中所宣稱「花費數年時間，將房地產資料完全網路化」，並不真實。另在「對比篇」廣告中，被

處分人以黃衣之營業員代表自己,以只能用 PDA 玩 GAME 的綠衣營業員隱喻特定競爭對手,更有藉廣告故意貶抑對手,涉有違反公平交易法第二十二條規定之虞。

三、檢舉人於九十一年六月二十八日提供補充事證,略以:被處分人迄今仍使用「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」之廣告,並製作相同標語公車車廂廣告,卻完全未說明其具體內容,此舉無非利用檢舉人於房屋仲介業居於龍頭地位,透過「借位方式」突顯其成就,使一般大眾在片面不完整資訊誤導下誤以為被處分人領先檢舉人。又被處分人所推出第二波電視廣告「對比篇」,對比被處分人及穿著和檢舉人之形象色彩相同之西裝之經紀人,廣告中隻字未提如何領先信義房屋一分鐘,僅就新配備 PDA 與傳統方式比較,惟廣告內容誇大 PDA 之功用,檢舉人今年三、四月份之服務收入分別為二點三三億元及二點一四億元,至五月份被處分人開始刊登「領先信義房屋一分鐘」廣告後,五月份之服務收入明顯下滑,僅一點九七億元,又據國內銷售量最大之雜誌「商業周刊」第七五八期報導,標題「一分鐘看五百間房子之秘密武器」,副標題「永慶房屋將領先信義房屋一分鐘,永慶房屋為何膽敢說出如此挑釁的話?」益證被處分人之誇大廣告已引起媒體廣泛注意,對一般民眾影響深遠,故檢舉人因被處分人製作及播放該廣告等而致營業信譽受損,事證明確。檢舉人員於九十一年五月二十八日下午、六月六日上午偕同購屋民眾分別造訪被處分人之板橋新埔直營店、中和直營店、和平直營店,進行實際查證後,並提供本會錄影帶供參:被處分人之板橋新埔直營店黃姓主任、中和直營店林姓專案襄理、和平直營店林姓主任,均稱該「PDA」是「自己買的」或「軟體是公司的,硬體是自己出錢」;且當檢舉人要求被處分人之各經紀人展示該 PDA 操作功能時,不是諉稱「我是新人,不太瞭解」、就是「不好意思,我的 PDA 正在充電,我請另一位同仁來介紹」,準此,被處分人對外宣稱花費鉅資購置 PDA 與全體經紀人使用情形,佐以其受僱人說法已屬可議。又被處分人使用之 PDA 依目前產品供應商(群環科技股份有限公司)報價一萬八千九百元,且經紀人員須每月另繳三千元「線路維護費」,以一般直營體系主任每月底薪二萬八千元,此一額外支出對被處分人所稱之「全員 PDA」根本難以達成。當購屋者向被處分人經紀人員提出購屋需求時,接洽人員並未使用 PDA,反以載滿委託物件資料之筆記本,在詢問的十五分鐘內,連對物件之基本了解都沒有,更遑論「配好對」;又若利用 PDA 所能查出之物件資料亦不齊全,僅限於各該分公司專屬營業區域,購屋人若跨區籍查詢,不是顯示「資料不足」就是顯示毫不相關資訊,到最後連接洽經紀人員都自承:「還不是很會用」、「目前系統還在建立中」、「用書面資料來看比較快」等,此與被處分人廣告及新聞媒體中宣稱之「神效」明顯誇大不實;再者,被處分人於電視廣告中聲稱「你只要一聲令下,一分鐘內,好幾百個經紀人員,一起出動為你服務」,查被處分人在大台北地區有四十三家直營店共約三百位經紀人,檢舉人分別造訪被處分人三家公司也只總共看到十名不到的經紀人員,如何在「一聲令下」後出動位於其他分公司之數百位經紀人員,實屬荒謬至極。

四、調查經過及結果：

(一)九十一年七月五日至被處分人興隆直營店現場進行瞭解，並請該公司經紀人員實際操作使用 PDA 找尋欲查詢之房屋買賣訊息，經該店人員將相關訊息輸入其個人之 PDA，約二十秒後即有關資料呈現，又經本會承辦人員詢問指定建案、特殊地段等條件，透過 PDA 皆即刻有訊息傳出，經觀察該店店內經紀人員，每人腰間皆有一台 PDA。

(二)九十一年七月三十日分別前往檢舉人所指陳之被處分人三家直營店，進行現場調查：

1. 和平直營店 該營業點共有六位經紀人員，兩位外出，現場共四位員工皆配備有 PDA，也向本會人員操作使用 PDA，該店所使用之 PDA 係由被處分人統一購買，費用由被處分人與員工共同分擔。
2. 中和直營店 該營業點共有七位經紀人員，一位外出，現場六位員工均配備 PDA，現場並操作 PDA，經依臨時設定條件配對，共測試五次，操作時間皆未逾一分鐘，即有數筆符合條件之資料顯示。
3. 板橋新埔直營店 該營業點共有六位營業人員，現場員工皆配備 PDA，共計五台，另外一台送修，PDA 待機時間約三小時，故營業員返回店中需立即充電，營業員出外時也需隨時攜帶充電器，現場操作時於條件設定下利用 PDA 搜尋皆不逾一分鐘，而該 PDA 內建資料包含該地區所有直營店連線資料之總和。

(三)九十一年八月六日前往被處分人總公司進行了解，並作成陳述紀錄，略以：

1. 永慶不動產乃是被處分人之關係企業鴻運通股份有限公司，被處分人僅授權「永慶」服務標章給鴻運通公司，被處分人表示其與鴻運通公司乃是兩個獨立個體，且在加盟契約中強調不能只使用「永慶」二字，被處分人之直營店主要在大台北地區，且在招牌上亦有註明直營店與加盟店，目前加盟店並沒有 PDA 設備。
2. 目前被處分人之經紀人員包括經紀人與營業員共計三百人上下，目前 PDA 數量為三百零八台。
3. 被處分人選擇以「信義房屋」為比較對象，乃是因為信義房屋之經營型態與被處分人類似，該公司與被處分人公司皆屬直營體系經營之公司，而該廣告所強調是在相互之競爭中，能提昇仲介業者之服務水準，關於「領先一分鐘」乃是指「搜尋」時能夠符合需求但並不保證成交，被處分人強調只是在「速率」方面領先信義房屋，並非其他各項領先信義房屋。
4. 「一聲令下，三百位經紀人員為您服務」係指被處分人所有經紀人員一起將所蒐集之資料匯回公司主機成為資料庫來源，故每次客戶利用 PDA 搜尋皆隱含著三百位經紀人員之努力成果。

5. 目前 PDA 無法跨區查詢因為 PDA 記憶體容量有限，故資料主要是提供給該直營店所在之同一地區之相關資訊，又 PDA 這項產品主要是強調效率以及買賣方之配對，若需跨區查詢則可到各直營店之電腦與總公司主機連線即可。
6. 被處分人再次強調 PDA 這項產品可提供客戶隨時隨地查詢之配對工具，此項產品與其他仲介業者所提供之服務最大差別是在可以離開店頭使用。

(四)被處分人分別於九十一年六月二十四日、七月十日、八月二十日、八月二十七日、十一月十四日來函陳述，略以：

1. 提供系爭廣告之篇名、播放形式、內容、刊登媒體時間、錄影帶、錄音帶。
2. 該電視廣告內身穿黃色西裝者為身著永慶房屋制服之使用數位化工具之經紀人員，身穿綠色西裝的是傳統仲介作業模式之經紀人員，非特指檢舉人之經紀人員，檢舉人之經紀人員制服為鐵灰色系，領帶為灰白色相間斜紋，款式不同，廣告內容並無影射之可能。
3. 廣告內容之意涵，主要係在傳達給消費者有關該公司研發之「宅速配」中數位化經紀人 PDA 行動服務方案，即在服務現場第一線搜尋符合顧客需求之潛在買方或賣方物件，縱使經紀人員在店頭外、客戶住宅等任何場所皆可直接查詢而不用攜帶笨重之文書資料或頻打電話回店頭查詢，以突顯其迅速、便利、節省勞費、增加成交機會之優點。
4. 有關「宅速配」數位化經紀人 PDA 行動方案之說明：
 - (1)被處分人經營房屋仲介服務十五年來，深感科技發達之今日，客戶仍依賴經紀人員個別傳遞訊息，而經紀人員靠一己之記憶或書面彙整資料再輸入至電腦成為單店資料庫，耗時多卻成效不彰，故被處分人先後開發「聯賣捷運系統」加上經紀人員人手一台 PDA，促使買賣房屋資料全面匯整流通，省去人力、等待時間，使房屋資訊透明化、增加客戶信任度。
 - (2)由「聯賣捷運系統」整合網站與客戶管理資料，包括物件及客戶資料等建立完整的電腦資料庫，並規定經紀人員之 PDA 定時與主機連線，下載最新的房屋資訊，該 PDA 資料庫可隨時提供十八項特殊需求的賣方房屋資料欄位，讓買方依據個人需求迅速進行搜尋配對，並立即展示物件相關資訊；且有多達二十項買方配對條件欄位，可立即線上展示潛在買方資訊。透過此「宅速配」中 PDA 行動方案使消費者在第一線即能瀏覽搜尋該公司建置之資料庫，期能增加撮合機會，縮短銷售期間，滿足購屋需求。
5. 該廣告內容並無任何虛偽不實及欺罔或顯失公平之情事：
 - (1)「每一個永慶房屋的經紀人，都配備一台 PDA」，被處分人的確人手配備一台內建物件及客戶資料庫 PDA，有交貨憑單可證；「一分鐘你

可以看過五百間房子」係指被處分人之經紀人員持有之 PDA 內建五百筆賣方物件資料，多達十八項配對條件，如總價、坪數、房數、指定買某棟大樓，或如庭院一樓、臨近學校、公園、捷運等特殊需求，可立即就該物件資料進行搜尋、即刻展示，並馬上了解該物件所在之巷弄街道、人文背景及完整週邊生活機能等四十三項房屋相關資訊；「一分鐘你可以和二千個潛在買方接觸」乃是 PDA 內建二千筆潛在買方資料，其可依據屋主條件及房屋特色進行二千個潛在買方搜索，包括鄰近捷運、學校、地標、屋齡、座向、樓層、車位等二十項買方配對條件欄位，除呈現買方各項個別化需求外，並可立即線上展示符合的潛在買方。故被處分人宅速配將 PDA 列為仲介服務之標準配備，使得房屋仲介經紀人在任何場合，均可依客戶需求迅速找尋符合條件之買方或賣方。

(2)此「宅速配」系統乃被處分人投資數千萬元於軟硬體之研發與採購所建構之工具，從潛在買方需求之收集、待售物件之建檔、銷售經驗之匯整、商圈資料之累積等，透過 IBM 主機之資料庫，藉由 ADSL 寬頻網路串聯各店，最終和 PDA 結合得隨時更新下載最新資料，為國內獨創系統，非一般網路連線，此有國內六家知名科技公開見證。

6. 該廣告內容並未傳達貶損檢舉人之意：

(1)該廣告中傳統經紀人之影像，其整體衣著造型、顏色、款式並非檢舉人，故絕無指述檢舉人或詆毀其形象。廣告訴求，僅單純對比辛勞勤奮之經紀人員，有了數位化服務工具輔助，即可較輕鬆而完整地提供仲介資訊。縱少數經紀人員本身擁有筆記型電腦或 PDA 也只能獲得如同消費者上網所能搜尋之不完整房屋資訊（相較於營業處所資料），而被處分人推出「宅速配」中數位經紀人 PDA 行動服務方案，即可使傳統勤奮之經紀人員能較輕鬆而完整的提供資訊。

(2)而「領先一分鐘」文字本為中性描述，並無任何情緒、負面意義，更無惡言相向可言，廣告內容不致會與他人營業信譽產生直接聯想，也不致於貶損檢舉人之營業信譽。該廣告僅是將焦點置於「時間」即一分鐘的概念上，強調「宅速配」中數位化經紀人 PDA 行動方案「第一線」「第一時間」的高效率服務，該系統所提供之服務於現今同業中僅被處分人獨有，廣告本身並未否認房屋仲介買賣交易之複雜性，牽涉甚廣，如需實品屋參觀、後續服務，對同業其餘優異表現仍甚感認同。

7. 針對民眾檢舉事項，被處分人提供其 PDA 查詢之功能。又目前被處分人經營點均為直營店，並不包含台中地區，故被處分人員告知檢舉人因在台中地區沒有店面亦無資料乃忠實告知並非虛偽，檢舉人以台中市可看到被處分人招牌之店面，顯係無中生有；又被處分人經紀人員所持有之 PDA

的確內建五百筆以上賣方之物件資料，可依顧客需要進行查詢，如果條件符合即可將之配好對，進行購屋下一階段。

8. 被處分人在廣告播出前已舉辦過相關教育訓練課程，有場地訓練發票為證
9. PDA 行動方案乃被處分人首創，目前連檢舉人信義房屋都無法提供該項服務，且依檢舉人於九十一年六月委託所作市場調查所示：「信義房屋指名度領先第二名五倍以上」，又於同年十月二十三日工商時報等報導檢舉人前三季營收創歷史新高紀錄，顯見檢舉人仍舊保有良好企業形象，並未因廣告之播出導致交易相對人及潛在交易相對人，產生嚴重不信任感，致有拒絕交易或減少交易之可能情形。
10. 「永慶不動產加盟店」與被處分人暨旗下之「永慶房屋直營店」為不同法人格，凡屬加盟事宜均由鴻運通公司負責，且嚴格要求「永慶」服務標章僅限於與「不動產」三字相連，須明確加註「加盟店」字樣及「每一家加盟店皆為獨立經營之公司」標示以資與被處分人經營發展之「永慶房屋」直營店有別，故「永慶不動產」與被處分人經營之「直營店」行銷策略有別，名稱標示有別，營業區域亦未重疊，並無混淆之虞，且永慶不動產加盟店已於店頭招牌、看板明示其為「加盟店」，以一般消費者之注意即可辨識其為不同之營業主體，故「永慶不動產加盟店」非被處分人所經營，亦未提供「宅速配」中數位化經紀人 PDA 行動服務專案，且各該加盟店並無在店頭懸掛任何關於「宅速配」文宣，且「永慶不動產加盟店」主動告知未有「宅速配」服務一事，再者，於「永慶不動產加盟店」網頁中亦註明 PDA 行動工具處於系統發展階段，凡此均已誠實告知並無虛偽之情，廣告當無使交易相對人陷於錯誤而為締約之可能，故被處分人之廣告宣播服務內容自不及已註明加盟店字樣之「永慶不動產加盟店」。
11. 被處分人所發展之「宅速配，PDA」有別於一般房仲業現有資訊處理系統，為檢舉人信義房屋仲介股份有限公司所不否認，被處分人將所有直營店資源加以整合，建立統一之系統，形成資源共享，有別於以往各房仲業者無論使用筆記型電腦或是 PDA，僅只是單店或是個人蒐集之零星資料，且被處分人所提供之 PDA 有配對功能及內建五百筆資料之容量，在使用地點與時間方面具有高度彈性，此有惠普科技、台灣國際商業機器公司等公司見證。且被處分人於推出系爭廣告前後，亦向信義房屋所直屬各直營店查詢有無配置 PDA 及其可能包含之功能，但發現信義房屋是時並未配置 PDA。

(五)本會上網查詢被處分人永慶房屋網站，另有加盟體系名稱為「永慶不動產」，且可由同一網站內直接點選進入，為瞭解被處分人與「永慶不動產」之關係，爰派員至「永慶不動產」「台南崇明加盟店」（下稱崇明加盟店）進行瞭

解，除作成陳述紀錄外，並拍攝該公司之招牌與制服、服務標章等相片：崇明加盟店係於九十一年六月五日設立，並與鴻運通股份有限公司（下稱鴻運通公司）簽訂加盟契約，同年月十五日開始營業，又被處分人宣稱：「一分鐘宅速配」等相關廣告，其系屬「永慶房屋」直營店之廣告，而「永慶不動產」崇明加盟店係屬加盟店體系，與「永慶房屋」分屬不同法人，而目前廣告上宣傳之全員 PDA 並未包括「永慶不動產」加盟體系。

理由

一、有關被處分人是否違反公平交易法第二十一條規定部分，對此部分以下五點，即並對不同廣告予以分述之：

(一)按公平交易法第二十一條第一項規定：「事業不得在商品或其廣告上，或其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」同條第三項規定：「前二項規定於事業之服務準用之。」是如事業於廣告上，對於其所服務之品質、內容等有虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。本法所稱「虛偽不實」，係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者；所謂「引人錯誤」，則係指表示或表徵不論是否與事實相符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者。故若事業於廣告上，就服務之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反前開法條規定。

(二)有關被處分人「永慶房屋領先信義房屋」之系列廣告內容稱「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」（「廣播十秒鐘版：五月十五日起，永慶房屋，即將領先信義房屋一分鐘」、「電視大樓篇十五秒鐘版：經過三年的努力，五月十五日，永慶房屋領先信義房屋一分鐘」、「公車篇領先版：永慶房屋領先信義房屋一分鐘」）乙節；查檢舉人之營業地點除大台北地區外，尚有桃竹苗、台中、台南、高雄等地點，而被處分人之營業地點既僅限於大台北地區，然系爭廣告所為「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」之表示，並無任何營業地區之限制說明，亦無其他令人信服之具體理由及證據足以支持「一分鐘」廣告，此種表示足令一般或相關大眾誤以為被處分人於「全國」皆領先各地區之「信義房屋」。被處分人於大台北地區以外之地區，既無營業地點，自無領先之可能，故被處分人廣告稱「永慶房屋領先信義房屋」，與事實並不相符，為足以引人錯誤之情事，核已違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定。

(三)關於「一分鐘內好幾百個經紀人員一起出動為你服務」、「宅速配，一分鐘配好對」、「公車廣告下緣、廣播版三十秒、電視對比篇四十及六十秒版）「一分鐘看過五百間（幾百間）房子」以及「一分鐘你可以和二千個（數千個）潛在買方接觸」（廣播版三十秒、電視對比篇四十及六十秒版）（廣播版三十秒、

電視對比篇四十及六十秒版)等廣告表示是否涉有不實乙節；查該等廣告之訴求，係在強調行動工具 PDA 之功能，強調「一分鐘配好對」，然並無直接證據證明可在一分鐘內完成房屋買賣與交付等買賣過程，雖然其可提供一快捷便利之房屋買賣交易查詢資訊系統；將委買與委賣資料內建成為電子資料庫，利用 PDA 之特性，依據委託條件搜尋二千個潛在買方之資料，並可即時提供符合最多五百筆之潛在買方資料，利用該工具之資料庫中之資料源自於各營業據點之經紀人員所蒐集零星資訊，形同使用被處分人之百餘員工所提供之服務，惟查此項服務，事實上顯難在一分鐘內「配好對」，此與廣告宣稱之效果，完全係二回事，故有引人錯誤之情事，為違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定行為，至為明確。

(四)關於「每一個永慶房屋經紀人都配備一台 PDA」、「全員 PDA」(電視對比篇四十及六十秒版)，惟檢舉人實際到各店了解時並無見到被處分人員工皆配備 PDA，即使配有 PDA 之被檢舉員工，亦宣稱不大會使用乙節；查被處分人各直營店之經紀人員約三百餘人，自九十一年四月十五日至同年五月七日止，被處分人分別向群環科技股份有限公司以及訊達電腦股份有限公司共購買 308 台 IPAQ，型號 H3850 (64MB) 之 PDA；次查被處分人曾就 PDA 之使用舉辦相關教育訓練。本會派員分別於九十一年七月一日與同年月三十日至被處分人共四家直營店進行無預警現場調查，現場被處分人員工皆配備有 PDA，且操作功能正常，並無檢舉人所稱情事，故被處分人「全員 PDA」之宣稱與實際使用情形尚能相符，尚難謂有虛偽不實之情事。

(五)此外據本會派員至各直營店現場調查，被處分人雖能於一分鐘內完成資料之顯示，且查被處分人確可使用該 PDA 所具有隨身及「行動速率」之功能，亦即在店頭外亦可即時查詢，與廣告所載之行動性、便捷性及短時間較大服務範圍等予人印象，惟依現有事實，尚難證明被處分人具有廣告所稱「一分鐘配好對」之情事。

至檢舉人稱被處分人 PDA 無法跨區查詢、未能顯示物件圖檔、與一般駐店電腦連線之資料庫不能相比等情事，查被處分人廣告並未宣稱可顯示物件圖檔，本節與案關檢舉事實無涉。另按 PDA 之記憶容量雖屬有限，惟消費者施以普通注意，當不否認 PDA 隨身、便捷與行動速率等特性，檢舉人所稱，尚不能逕認此部分之廣告有虛偽不實或引人錯誤之情事。

(六)另關於民眾檢舉欲查詢永慶房屋台中地區之房屋資料，惟透過 PDA 完全找不到任何一筆乙節；查「全員 PDA」之廣告係本案被處分人所為，次查被處分人於九十一年另成立一名為「永慶不動產」之加盟系統，「永慶不動產」加盟店乃被處分人授權「永慶」服務標章予其關係企業鴻運通股份有限公司，再由鴻運通股份有限公司再自行授權該標章給其加盟店使用，所有加盟事宜均由鴻運通股份有限公司負責，並嚴格限制「永慶」服務標章之使用僅限於與「不動產」

連用，不得後接「房屋」二字，並應依規訂於營業場所明顯處、市招、不動產相關契約文件等註明「加盟店」字樣。按系爭廣告主體為「永慶房屋」而非「永慶不動產」，故被處分人謂本案廣告尚不及於直營店以外之加盟店云云，尚屬可採。另查消費者依店招等載「加盟店」之表示，施以普通注意，應可知悉「永慶不動產」與「永慶房屋」有別，該店非被處分人之直營店，尚不致誤認「全員 PDA」之廣告亦適用於「永慶加盟店」或「永慶不動產」，併予敘明。

二、有關檢舉人檢舉「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」、「五月十五日起永慶房屋即將領先信義房屋一分鐘」等廣告，涉有違反公平交易法第二十二條規定部分：

(一)按公平交易法第二十二條規定：「事業不得為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事。」違反該條須符合下列各要件：A、為競爭之目的。B、具體明白表示被比較之廠牌或企業名稱，不論自身商品實或不實，被比較對象之商品或服務有虛偽不實或引人錯誤之表示。C、不實內容非僅就自身產品優劣程度之比較，且比較之結果足以對他人營業信譽產生貶損之效果；至是否貶損他人之營業信譽，應依具體個案，衡酌交易相對人及潛在交易相對人對於廣告內容之客觀評價予以認定。

(二)查本案檢舉人信義房屋股份有限公司與被處分人永慶房屋仲介股份有限公司為房屋仲介同業，且以銷售、出租房屋仲介為其主要業務，故本案檢舉人與被處分人於房屋仲介市場上，可認其具有競爭關係；又被處分人雖製作、散布陳述「領先檢舉人一分鐘」之廣告，而檢舉人之營業信譽是否因此受有損害，應衡酌交易相對人及潛在交易相對人對於廣告內容之客觀評價予以認定，必須對其服務之詆毀，或有拒絕與其交易之可能性，由於檢舉人僅表示系爭廣告播出後營業收入大幅減少，並未提供其他具體書面資料佐證，且依檢舉人於被處分人廣告推出之次月（九十一年六月）委託所作市場調查所示：「信義房屋指名度領先第二名五倍以上」，以及九十一年十月份報紙刊載檢舉人前三季營收創歷史新高紀錄，另查檢舉人於自身網站上刊登「挑戰不景氣成功，信義房屋營收破房仲史上最高紀錄」、「九一年全年稅前盈餘四點二三億元，較前年成長百分之兩百．．．」，顯見檢舉人仍舊保有良好企業形象，並未因被處分人此部分廣告之播出導致交易相對人及潛在交易相對人，產生嚴重不信任感，致有拒絕交易或減少交易之可能。至檢舉人稱「商業周刊」雜誌第七五八期對被處分人之報導，益證被處分人之誇大廣告已引起媒體廣泛注意，致使其營業受損云云，然觀之媒體報導內容，僅就被處分人之產品開發構想、過程與預期成果等報導，所述並非無據，且媒體對系爭廣告等，加以公開檢視被處分人之廣告內容，已行避免資訊不對稱之情形，故依現有事證，就此部分尚難論被處分人有違反公平交易法第二十二條之規定。

三、有關被處分人其他廣告部分是否違反公平交易法第二十四條規定：

(一)按公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」事業於廣告上就自身及競爭對手之產品為相同或類似之比較，倘比較廣告之內容係廣告主對其自身商品之敘述並無虛偽不實或引人錯誤，惟廣告主對被比較對象之商品表示卻有虛偽不實或引人錯誤之表示者，則有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

(二)查電視「對比篇」廣告內容並未明白指出其乃是與檢舉人相比較，而是泛指未配備 PDA 之各個房仲業者而言，該整個廣告係在表達被檢舉人特有之宅速配 PDA 功能，次查檢舉人員工之制服顏色為鐵灰色，而「對比篇」廣告被比較之對象係身著綠衣，故檢舉人稱被處分人於「對比篇」廣告（對比篇四十秒與六十秒鐘電視版）中，以穿著檢舉人形象色彩西裝之經紀人員與被檢舉人員工穿著制服西裝對比之方式，將檢舉人塑造顛預無能之形象云云，洵屬無據，即依現有事實，尚難謂該節廣告係對被比較對象為虛偽不實或引人錯誤之表示。

四、綜上論結，本案被處分人於廣播、電視及車廂廣告，刊播「永慶房屋領先信義房屋一分鐘」等系列廣告，足以引起相當數量之一般或相關非大台北地區消費者誤以為被處分人「永慶房屋」於「全國」皆領先「信義房屋一分鐘」，並對「一分鐘配好對」的內容產生誤認，核其行為違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項規定。經審酌其違法動機、目的、預期不當利益、對交易秩序危害程度及持續期間、所得利益、事業規模、經營狀況及市場地位、以往違法情形及違法後態度等情事，爰依同法第四十一條前段規定，處分如主文。

貴公司經營納骨塔位使用權之經銷代理業務，仍應受不動產經紀業管理條例之規範，茲檢送內政部令影本乙份

臺北市政府地政處函 港府實業股份有限公司

92.12.15 北市地一字第 09233541400 號

說明：

一、本案報奉內政部九十二年十一月二十八日內授中辦地字第 九二 八四九七 號令辦理，兼復貴公司九十二年六月十日（九二）港府財字第 一號函。

二、查內政部前揭號令規定：「一、關於供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔），依殯葬管理條例第二條第一款、第五款規定，為殯葬設施中之骨灰（骸）存放設施，其設置、擴充、增建或改建，依同條例第七條第一項規定，應報請直轄市、縣（市）主管機關核准；於設置、擴充、增建或改建完竣後，依同條例第十八條第一項規定，應經直轄市、縣（市）主管機關檢查符合規定，並將其名稱、地點、所屬區域及設置者之名稱或姓名公告後，始得啟用、販售墓基或骨灰（骸）存放單位。復查不動產經紀業管理條例第四條第一款所稱

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，而從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，依同條第五款規定稱之仲介業務。據此，納骨堂（塔）建築物本身為不動產經紀業管理條例所稱之不動產，殆無疑義，至納骨堂（塔）位使用權於出售時，並未一併出售該堂（塔）位所使用土地之所有權應有部分，或向地政機關辦理區分所有建物之權利移轉登記，僅屬私權契約關係上之債權性質，惟該使用權通常約定具有永久使用之性質，其使用強度遠過於租賃權，當可謂為不動產可移轉之權利。是以從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理銷售業務者，應由不動產經紀業管理條例所稱之經紀業為之，並應受該條例之限制。二、又殯葬管理條例第三十七條所稱殯葬設施經營業，依同條例施行細則第二十三條規定，指以經營公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放設施為業者。而供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）既為殯葬設施中之骨灰（骸）存放設施，是故殯葬設施經營業就其經營之納骨堂（塔）位使用權銷售者，自為法所許。三、綜上，納骨堂（塔）位使用權之買賣，由殯葬設施經營業者自行銷售所經營之納骨堂（塔）位者，應屬殯葬管理條例規範之範疇；其如係委由他人銷售者，則該納骨堂（塔）位使用權買賣居間或代理銷售之業者，應以不動產經紀業為限，並應受不動產經紀業管理條例之規範。」，貴公司既經營納骨塔位使用權之經銷代理業務，仍應受不動產經紀業管理條例之規範。

三、副本及內政部前揭令抄送臺北市政府法規委員會（惠請刊登市府公報）、臺北市政府社會局、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

92.11.28 內授中辦地字第 0920084970 號

一、關於供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔），依殯葬管理條例第二條第一款、第五款規定，為殯葬設施中之骨灰（骸）存放設施，其設置、擴充、增建或改建，依同條例第七條第一項規定，應報請直轄市、縣（市）主管機關核准；於設置、擴充、增建或改建完竣後，依同條例第十八條第一項規定，應經直轄市、縣（市）主管機關檢查符合規定，並將其名稱、地點、所屬區域及設置者之名稱或姓名公告後，始得啟用、販售墓基或骨灰（骸）存放單位。復查不動產經紀業管理條例第四條第一款所稱不動產，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，而從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，依同條第五款規定稱之仲介業務。據此，納骨堂（塔）建築物本身為不動產經紀業管理條例所稱之不動產，殆無疑義，至納骨堂（塔）位使用權於出售時，並未一併出售該堂（塔）位所使用土地之所有權應有部分，或向地政機關辦理區分所有建物之權利移轉登記

，僅屬私權契約關係上之債權性質，惟該使用權通常約定具有永久使用之性質，其使用強度遠過於租賃權，當可謂為不動產可移轉之權利。是以從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理銷售業務者，應由不動產經紀業管理條例所稱經紀業為之，並應受該條例之限制。

二、又殯葬管理條例第三十七條所稱殯葬設施經營業，依同條例施行細則第二十三條規定，指以經營公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放設施為業者。而供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）既為殯葬設施中之骨灰（骸）存放設施，是故殯葬設施經營業就其經營之納骨堂（塔）位使用權銷售者，自為法所許。

三、綜上，納骨堂（塔）位使用權之買賣，由殯葬設施經營業者自行銷售所經營之納骨堂（塔）位者，應屬殯葬管理條例規範之範疇；其如係委由他人銷售者，則該納骨堂（塔）位使用權買賣居間或代理銷售之業者，應以不動產經紀業為限，並應受不動產經紀業管理條例之規範。

有關內政部九十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二
八四九九一號令修正「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第八條條文乙案，請統一函送本府祕書處刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.12.24 北市地一字第09233627200號

說 明：

一、奉交下內政部九十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二 八四九九二
之四號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。

二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、抄發本處第一科（請刊登地
政法令月報）。

附件一

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、各直轄市、縣（市）政府

92.12.17 內授中辦地字第0920084992-4號

主 旨：「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第八條條文業經本部於九
十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二 八四九九一號令修正發布
，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

92.12.17 內授中辦地字第0920084991號

修正「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第八條條文。

附「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第八條條文

附件三

不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法第八條條文

第八條 參加專業訓練之不動產經紀人受訓完成後，由辦理專業訓練機構或團體，發給完成專業訓練時數之證明書。

遲到、早退超過十分鐘者，該節時數應不予計入。

第一項證明書格式，由中央主管機關定之。

有關內政部九十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二八四九九四號令修正「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第九條條文，請函送本府祕書處刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.12.26 北市地一字第09233587600號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二 八四九九五之四號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 臺灣省政府、福建省政府、各直轄市、縣（市）政府

92.12.17 內授中辦地字第0920084995-4號

主 旨：「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第九條條文業經本部於九十二年十二月十七日內授中辦地字第 九二 八四九九四號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照 轉知所屬。

附件二

內政部令

92.12.17 內授中辦地字第0920084994號

修正「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第九條條文。

附「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第九條條文。

附件三

不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第九條條文

第九條 參加專業訓練之不動產經紀營業員受訓完成後，由辦理專業訓練機構、團

體，發給完成專業訓練之證明書。

遲到、早退超過十分鐘者，該節時數應不予計入。

第一項證明書格式，由中央主管機關定之。

有關內政部九十二年十二月二十二日內授中辦地字第 九二
八五二五六號令修正「不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法」第
四條、第五條條文乙案，惠請統一函送本府秘書處刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.12.29 北市地一字第09233661400號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十二月二十二日內授中辦地字第 九二 八五二五五之四號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 臺灣省政府、各直轄市、縣（市）政府

92.12.22 內授中辦地字第0920085255-4號

主 旨：「不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法」第四條、第五條條文，業經本部於九十二年十二月二十二日以前授中辦地字第 九二 八五二五六號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照 轉知。

附件二

內政部分令

92.12.22 內授中辦地字第0920085256號

修正「不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法」第四條、第五條條文。

附「不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法」第四條、第五條條文。

附件三

不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法第四條、第五條條文

第四條 經紀業有本條例第二十八條第一項所定得予以獎勵之情事者，由其所屬經紀業商業同業公會檢附申請書、相關證明文件及資料，報請直轄市或縣（市）主管機關審定後獎勵；特別優異者，該管主管機關得報請中央主管機關獎勵之。
前項申請書格式，由中央主管機關定之。

第五條 經紀人員有本條例第二十八條第一項所定得予以獎勵之情事者，由其任職經紀業所屬經紀業商業同業公會檢附申請書、相關證明文件及資料，報請直轄

市或縣（市）主管機關提送獎懲委員會審定後獎勵；特別優異者，該管主管機關得報請中央主管機關獎勵之。

前項申請書格式，由中央主管機關定之。

有關內政部為配合公文橫式書寫推動方案，修正該部九十一年八月三十日台內中地字第 九一 八四九六九號令訂定「不動產經紀人證書」格式乙案，請函送本府祕書處刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

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

說 明：

- 一、依內政部九十二年十二月十五日內授中辦地字第 九二 八四九五五六之二號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、抄發本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

92.12.15 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 4 9 5 6 - 2 號

配合公文書橫式書寫推動方案，修正本部九十一年八月三十日台內中地字第 九一 八四九六九號令訂定「不動產經紀人證書」格式如附。

有關貴所建議開放受理代理人申請跨所列印「代理人申請登記案件明細表」乙案，同意貴所意見

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

92.12.1 北市地一字第 0 9 2 3 3 3 6 9 8 0 0 號

說 明：

- 一、依本處九十二年十一月十日北市地一字第 九二三三一四七四 號函續辦，並復貴所九十二年十一月五日北市古地一字第 九二三一三 五 號函。
- 二、本案其他各地政事務所，請比照辦理。

內政部修正「土地登記印鑑設置及使用作業要點」第一點及第六點

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

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

說 明：

- 一、奉交下內政部九十二年十二月五日台內地字第 九二 七一四三九號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會、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

92.12.5 台內地字第 0 9 2 0 0 7 1 4 3 9 號

主 旨：修正「土地登記印鑑設置及使用作業要點」第一點及第六點，請查照並轉知。

說 明：

- 一、查為配合簡化使用印鑑證明之業務，以達停止使用印鑑證明之目標，「土地登記規則」部分條文前經本部九十二年七月二十九日內授中辦地字第 九二 八三八一七號令修正發布，並於同年九月一日施行。依修正後土地登記規則第四十條及第四十一條規定，登記義務人申請登記時應親自到處，並列舉當事人免親自到場之情形，爰配合上述土地登記規則修正「土地登記印鑑設置及使用作業要點」第一點及第六點。
- 二、檢附土地登記印鑑設置及使用作業要點第一點及第六點。

附件二

土地登記印鑑設置及使用作業要點第一點、第六點條文

一、土地權利登記名義人為申辦土地登記，依土地登記規則第四十一條第六款規定，以在土地登記機關申請設置之土地登記印鑑（以下簡稱印鑑）取代親自到場者，其印鑑之設置及使用應依本要點之規定。

六、申請設置印鑑，應檢附下列文件，由申請人或法人之代表人親自辦理：

(一)印鑑申請書（格式一）。

(二)印鑑卡（格式二）及印鑑章。

(三)身分證明文件：

1. 本國自然人檢附國民身分證。

2. 外國人檢附護照。

3. 旅外僑民檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。

4. 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。

5. 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。

6. 法人檢附登記證明文件及其代表人之資格證明或公司設立或變更登記表或其抄錄本。

(四)土地權利登記名義人之權利證明文件。

前項第三款之文件除公司設立或變更登記表抄錄本外，應檢附正、影本各一份，正本於核對後發還。

申請人擁有多筆不動產權利分屬不同轄區登記機關管轄者，可由申請人依其不動產所屬之登記機關填備同份數申請書與相同格式之印鑑卡，並備妥掛號郵資，交由受理之登記機關審核後轉寄其他登記機關，由收受轉寄印鑑卡之登記機關向原受理之登記機關查證後，辦理印鑑卡登記。

收件	日期	年 月 日 時 分	收者	轉寄自○○ (登記機關)	代為轉寄至○○○○○○○ (登記機關)
	字號	字第 號			

格式一

土 地 登 記 印 鑑 申 請 書									
受文 (1) 機關	縣 市 登記機關(地政事務所)								
(2) 申請登記事由 (選擇打√一項)	<input type="checkbox"/> 設置印鑑								
	<input type="checkbox"/> 變更印鑑 原因： <input type="checkbox"/> 代理人變更 <input type="checkbox"/> 代表人變更 <input type="checkbox"/> 更換印鑑								
	<input type="checkbox"/> 註銷印鑑 原因： <input type="checkbox"/> 印鑑遺失 <input type="checkbox"/> 印鑑設置人已死亡 <input type="checkbox"/> 印鑑設置人經死亡宣告								
	<input type="checkbox"/> 註銷印鑑 原因： <input type="checkbox"/> 印鑑設置人經禁治產宣告 <input type="checkbox"/> 法人解散 <input type="checkbox"/> 法人撤銷 <input type="checkbox"/> 自行廢置 <input type="checkbox"/> 法人宣告破產 <input type="checkbox"/> 其他(請註明：)								
(3) 附 繳 證 件	1.				4.				
	2.				5.				
	3.				6.				
申請人	(4)申請人、 代理人、 代表人	(5)姓名	(6)出生年月日	(7)統一編號	(8)住址	(9)蓋章	(10)電話		

(11) 土地 建物 標示	鄉 鎮 市 區	段	小段	地(建)號	權利種類
(12)申請日期	中華民國 年 月 日				
(13)注意事項	申請人請妥為保管印鑑，印鑑遺失時應即向原設置機關申請變更或註銷印鑑				
(14)處 理 經 過					
批	示	擬	辦	建	檔備 註

填寫說明

「土地登記印鑑申請書」填寫說明

甲、一般填法：

以毛筆、鋼筆或原子筆用黑色或藍色墨汁正楷填寫；數字一律以阿拉伯數字填寫之；字體需端正，不得潦草，如有增加、刪改者，應在增刪處由申請人蓋章。

乙、各欄填法：

- 一、第(1)欄按土地(建物)所在地之縣(市)及登記機關(地政事務所)之名稱填寫。
- 二、第(2)欄按表列自行選擇打鉤。
- 三、第(3)欄按附繳證件之名稱及份數分項填寫。
- 四、第(4)欄指申請使用印鑑之土地登記名義人；限制行為能力人應加填其法定代理人；法人應加填其代表人；印鑑設置人已死亡或經死亡宣告或經禁治產宣告者，其繼承人、利害關係人或監護人代為申請註銷印鑑時，應加填代為申請人資料；法人經解散、撤銷或破產宣告，清算人或承續之權利人代為申請註銷印鑑時，應加填代為申請人資料。
- 五、第(4)-(8)欄照戶籍記載填寫。
- 六、第(11)欄按檢附之權利證明文件填寫，二欄擇一填寫一筆(棟)即可。
- 七、第(12)欄按實際申請日期填寫。
- 八、第(14)欄申請人請勿填寫。

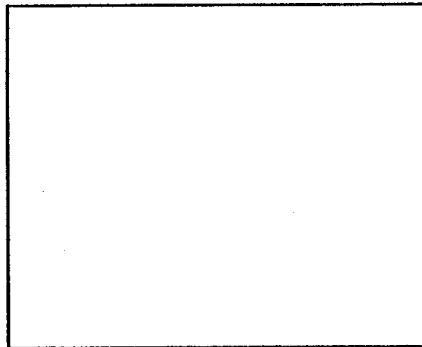
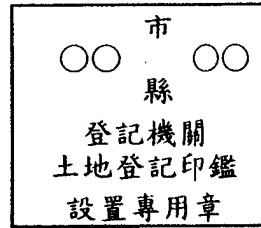
印鑑卡

設置人：_____

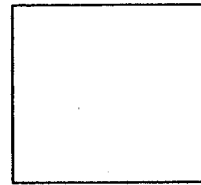
統一編號：_____

出生日期：_____年 _____月 _____日

住 址：_____



(印鑑)



(指印)

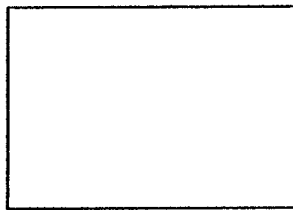
(簽名)

法定代理人：
(代表人) _____

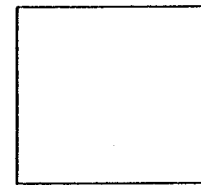
統一編號：_____

出生日期：_____年 _____月 _____日

住 址：_____



(印鑑)



(指印)

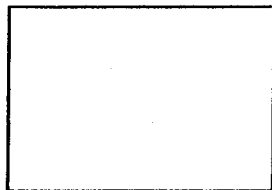
(簽名)

事由	收件號					由〇〇登記機關轉寄	轉寄之其他登記機關
	年	月	日	字	號		
設 置							
變 更							
註 銷							

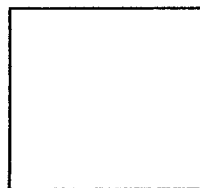
變更印鑑卡 (一)

設置人： _____

統一編號： _____



(印鑑)

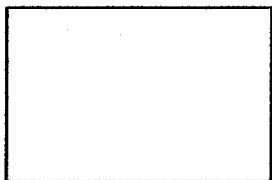


(指印)

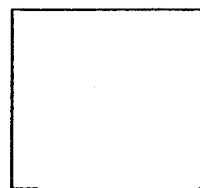
(簽名)

法定代理人：
(代表人) _____

統一編號： _____



(印鑑)



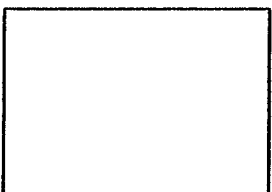
(指印)

(簽名)

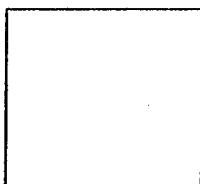
變更印鑑卡 (二)

設置人： _____

統一編號： _____



(印鑑)

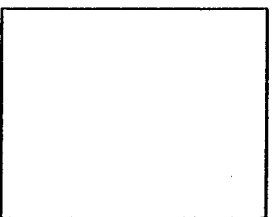


(指印)

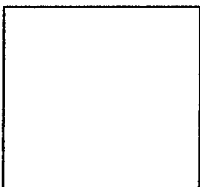
(簽名)

法定代理人：
(代表人) _____

統一編號： _____



(印鑑)



(指印)

(簽名)

配合本府公文書全面橫式書寫推動方案，修正本處訂頒之「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件格式（如附件），並自九十三年一月一日起開始施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.12.22 北市地一字第09233593700號

說明：副本抄送本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、臺北市地政士公會、本處資訊室、本處第一科（二份）（請刊登地政法令月報）。

附件

土地、建物登記案件跨所收件申請單

本人申請臺北市 區 段 小段 地號土地 建號建物 登記，因非貴所管

轄，請貴所代為收件後移送轄區登記機關（臺北市 地政事務所）辦理，並同意本案處理期限自轄區地政事務所收執後起算，收件後如有補正、駁回、申請退費及閱覽、抄寫、複印或影印登記申請書及其附件等事項，均由轄區地政事務所辦理。

另本案登記完畢後須發還之證件，本人選擇以下列方式辦理：向轄區地政事務所領取。另填表單檢附雙掛號郵資由轄區地政事務所郵寄（請擇一勾選）。

此致

臺北市 地政事務所

申請人： 簽章

代理人： 簽章

中華民國 年 月 日

內政部為配合公文書橫式書寫推動方案，修正該部九十一年四月十七日台內中地字第 九一 八四三一四號令訂定「地政士證書」及九十一年八月三十日台內中地字第 九一 八四九六九號令訂定「地政士開業執照」之格式乙案

臺北市政府地政處函 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

92.12.25 北市地一字第09233644600號

說明：

一、奉交下內政部九十二年十二月十五日內授中辦地字第 九二 八四九五六一號令副本辦理，隨文檢送該令及其附件影本各乙份。

二、副本抄送臺北市政府法規委員會（惠請函送本府秘書處刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

92.12.15 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 4 9 5 6 - 1 號

配合公文書橫式書寫推動方案，修正本部九十一年四月十七日台內中地字第 九一八四三一四號令訂定「地政士證書」、九十一年八月三十日台內中地字第 九一八四九六九號令訂定「地政士開業執照」格式如附。

地 政 士 證 書

() 台內地登字第 x x x x x x 號 ()

姓 名： 性別：

出生日期：民國 x x x 年 x x 月 x x 日

國民身分證統一編號：x x x x x x x x x x

頒照依據：地政士法第 條

內政部部長

中華民國 x x x 年 x x 月 x x 日

印製編號：x x x x x x

有關「土地複丈申請書」、「建物測量申請書」及「建物測量申請書附表」格式業經內政部修正如附件，並自中華民國九十三年一月一日生效

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.11.27 北市地一字第 09233345600 號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十一月二十四日台內地字第 九二 七一七三二號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府秘書處、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處資訊室（請自九十三年一月一日起更新網站上資料）、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

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣市政府

92.11.24 台內地字第 0920071732 號

主 旨：修正「土地複丈申請書」、「建物測量申請書」及「建物測量申請書附表」格式如附件，並自中華民國九十三年一月一日生效，請 查照轉行。

說 明：

- 一、依據地籍測量實施規則第二百九十九條規定辦理。
- 二、關於「土地複丈申請書」、「建物測量申請書」之格式修正案，前經臺北縣政府九十二年七月十五日北府地測字第 九二 四四二 一七號函以上開格式自七十九年訂頒之今，其中部分內容已不合時宜，並檢附相關修正意見送部，案經本部函請臺北市政府地政處、高雄市政府地政處及部分縣市政府研提具體修正意見彙整檢討相關可行之建議後，爰修正旨開書表格式。
- 三、如貴屬辦理土地複丈與建物測量之機關因組織調整，致申請書之受文機關已非地政事務所，及核章之主官（管）有所變動時，相關欄位請自行修正之。

收件日期	年 月 日	收件者章	複丈費	新台幣	元	收費者章
收件字號	字第 號		收據號碼	字第 號		

土地複丈申請書

受文機關	縣 市 地政事務所	申請會同地點(請申請人填寫)
------	--------------	----------------

複丈原因	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 自然增加 <input type="checkbox"/> 浮覆 <input type="checkbox"/> 坍沒 <input type="checkbox"/> 鑑界 <input type="checkbox"/> 再鑑界() <input type="checkbox"/> 界址調整 <input type="checkbox"/> 他項權利位置測量(權) <input type="checkbox"/> 其他()	複丈略圖
------	--	------

附繳證件	
------	--

土 地 坐 落				面積(公頃)
鄉鎮市區	段	小 段	地 號	

委任關係 本土地複丈案之申請，委託 代理及指界認章，如有不實願負法律責任。

申請人姓名	出生年月日	住 址										權利範圍	身分證統一編號	簽章	
		市縣	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓				

關係地號	關係人姓名	住 址											
		市縣	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		

申請日期 中 華 民 國 年 月 日

備註

簽收複丈定期通知書	年 月 日 簽章	結果通知
-----------	----------	------

審查意見及核章	主 任	課 長	檢 查	承 辦 人

申請人或代理人電話：

傳真電話：

e-mail：

收件日期	年 月 日	收件者章	測量費	新台幣	元	收費者章
收件字號	字第 號		收據號碼	字第 號		

建物測量申請書

受文機關	縣市 地政事務所										建物略圖			
申請原因	<input type="checkbox"/> 建物第一次測量 <input type="checkbox"/> 建物增建 <input type="checkbox"/> 建物分割 <input type="checkbox"/> 建物合併 <input type="checkbox"/> 建物滅失 <input type="checkbox"/> 基地號勘查 <input type="checkbox"/> 門牌號勘查 <input type="checkbox"/> 申請未登記建物基地號及門牌號勘查 <input type="checkbox"/> 其他 ()													
附繳證件														
建物標示	建號	基地坐落				建物門牌						主要用途	主要構造	
		鄉鎮市區	段	小段	地號	街路	段	巷	弄	號	樓			
委任關係	本建物測量案之申請，委託 代理及指界認章，如有不實願負法律責任。													
申請人姓名	出生年月日	住址								權利範圍	身分證統一編號	簽章		
		市縣	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷	弄	號	樓				
申請日期	中華民國 年 月 日													
備註														
簽收測量定期通知書	年 月 日 簽章								核發成果或移辦登記					
審查意見及核章	主 任			課 長			檢 查			承 辦 人				

申請人或代理人電話：

傳真電話：

e-mail：

建物測量申請書附表

收件字號	建物標示	建號	基地坐落				建物門牌						
			鄉鎮市區	段	小段	地號	街路	段	巷	弄	號	樓	
			第	字號									
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												
第	字號												

修正本處訂頒之「土地及建築改良物繼承登記申請須知」、「土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知」及「人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知」如附件，並自即日起開始施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.12.29 北市地一字第09233666100號

說明：

- 一、本處原訂頒之「土地及建築改良物繼承登記申請須知」及「人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知」修正如附件。另「土地及建築改良物權利書狀補（換）給申請須知」名稱修正為「土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知」，內容修正如附件。
- 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二十六日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、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）。

附件

土地及建築改良物繼承登記申請須知

一、說明：繼承登記係指土地及建築改良物辦竣所有權或他項權利登記後，因登記名義人死亡由繼承人繼承其權利，應於繼承事實開始之日起六個月內，向土地所在地之地政事務所申請登記。申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。繼承登記應先向繼承人戶籍所在地主管稅捐稽徵機關申報遺產稅，經繳納或取得免稅證明文件後始可申辦繼承登記。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1. 土地登記申請書及登記清冊	申請人可至本處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責

			任」。
2. 戶籍謄本	向戶政事務所申請。	土地登記規則第一百十九條	<ol style="list-style-type: none"> 1. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本，因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表及拋棄繼承之證明文件。 2. 華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。 3. 本項文件能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 4. 部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，得檢附未能會同之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附現在戶籍謄本之理由書代之。
3. 繼承系統表	自行檢附。	土地登記規則第一百十九條	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」並簽名或蓋章。 2. 如繼承人有大陸地區繼承人時，得由在台繼承人於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損害者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」字樣，辦理繼承登記。無須俟大陸繼承人表示繼承與否後始予辦理。 3. 大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第六十六條規定，視為拋棄其繼承權者，繼承系統表

			<p>應予註明「因未於台灣地區與大陸地區人民關係條例六十六規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」。</p> <p>4. 因法院確定判決申請繼承登記者，得免附。</p>
4. 繼承權拋棄書或法院核準備查文件	自行檢附，或向法院申請。	土地登記規則第一百十九條	<p>1. 合法繼承人中有人拋棄其繼承權者，應於知悉其得繼承之日起二個月內以書面為之。</p> <p>2. 繼承開始之日在民國七十四年六月四日之前者，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人表示拋棄之證明文件；檢附向其他繼承人表示拋棄之文件者，拋棄繼承人應親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名。</p> <p>3. 繼承開始之日在民國七十四年六月五日之後者，拋棄繼承權應檢附法院准予備查之證明文件。</p> <p>4. 因法院確定判決申請繼承登記者，得免附。</p>
5. 印鑑證明	向戶政事務所申請。	土地登記規則第四十條、第四十一條	<p>1. 向其他繼承人表示拋棄者（法院核準備查文件者免附）或遺產分割時，該拋棄繼承人或繼承人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。繼承人為無行為能力人或限制行為能力人者免附，但應檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>2. 繼承人所檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限。</p>

			3. 繼承人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附。
6. 親屬會議證明文件	自行檢附。	民法第一千一百零一條 土地登記規則第三十九條	法定代理人為監護人時，其處分未成年人或禁治產人之不動產，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免附；倘允許處分之親屬會議成員未能親自到場，提出國民身分證並於證明文件內簽名或證明文件未經依法公證、認證時，應添附該親屬會議成員之印鑑證明。
7. 遺產稅繳(免)納證明書、不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書	向國稅局或所屬分支機構申請。	土地登記規則第一百十九條	1. 遺產稅繳(免)納證明書、不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書應經所轄稅捐稽徵機關查註「查無欠繳稅費」戳記。 2. 繼承開始於民國三十八年六月十四日之前者免附，但仍應查明有無欠稅。
8. 土地建物所有權狀及他項權利證明書	自行檢附。	土地登記規則第三十四條、第六十七條第一項第一款	原權利書狀未能提出者，得由申請之繼承人檢附切結書辦理，登記機關登記完畢之同時，應將權利書狀公告註銷。
9. 遺產分割協議書正、副本	自行檢附。	土地登記規則第一百十九條 申請土地登記應附文件法令補充規定第四十一點	1. 繼承人分割遺產時檢附。 2. 遺產分割協議書正本應按不動產權利價值千分之一貼印花稅票。
10. 遺囑	自行檢附。	土地登記規則第三十四條	遺囑繼承登記時須檢附。
11. 委託書	自行檢附。	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。

三、申請手續：

- (一)申請人應填妥土地登記申請書及清冊，檢附前列文件向土地所在地之地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二)地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三)登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四)如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知			
一、說明：			
(一)書狀補給：權利人之土地、建物所有權狀或他項權利證明書滅失時，應向土地所在地之地政事務所申請補給登記，公告三十日，期滿無人提出異議後補給之。			
(二)書狀換給：前項書狀因損壞者申請換給新書狀。			
二、應備文件及文件來源：			
文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1. 土地登記申請書及登記清冊	申請人可自本處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。
2. 切結書或其他有關證明文件	1. 切結書自行檢附。	土地法第七十九條第二款	1. 申請書狀補給者檢附，除登記原因證明文件經依法公

	2. 其他有關證明文件由相關機關出具。	土地登記規則第一百五十五條	證、認證或驗證者外，登記名義人應親自到場，提出國民身分證正本並在登記原因證明文件內簽名。 2. 公有土地得由管理機關出具公函敘明滅失即可。
3. 申請人身分證明： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑檢附華僑身分證明書。 (4) 外國人檢附護照影本。 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。 (6) 大陸地區人民檢附經行政院	(1) 戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4) 護照影本自行影印。 (5) 香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。 (6) 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。	土地登記規則第三十四條、第四十條、第四十二條	1. 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。 2. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3. 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4. 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5. 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6. 公司法人申請土地登記時，應提出公司設立（變更）登記表或抄錄本。

設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。			
4. 損壞之土地、建物所有權狀或他項權利證明書	自行檢附。	土地法第七十九條第一款 土地登記規則第三十四條	申請權利書狀換給者檢附之。
5. 委託書	自行檢附。	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。

三、申請手續：

- (一)申請人應填妥土地登記申請書及登記清冊，檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二)地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。
- (三)案件經審查無誤後，換狀不須公告，其為書狀補給者，須公告三十日，公告期滿無人提出異議者，則予以登記繕狀。
- (四)登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (五)如隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

人民捐贈予本市之土地及建築改良物申辦所有權移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權人欲將其無償贈與本市時，應先經臺北市市有財產管理自治條例第七條規定之管理機關簽請市長同意後，再由上開管理機關會同贈與人於訂定契約之日起一個月內向土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記，申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。惟為鼓勵贈與風氣，捐贈公共設施用地，贈與併同繼承所需移轉登記費及逾期登記罰金准予免納。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1. 土地登記申請書	申請人可自本處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	1. 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2. 義務人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」及認章。
2. 贈與契約書正、副本	申請人可自本處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	土地登記規則第三十四條	1. 使用公定契約書。 2. 自九十三年一月一日起，契約書免載明土地權利價值或公告現值資料。
3. 贈與人身分證明：	(1) 戶籍謄本向戶政事務所申請	土地登記規則第三十四條 第四十	1. 申請人為未成年人或禁治產人者須檢附法定代理人或監

<p>(1) 本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。</p> <p>(2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。</p> <p>(3) 華僑檢附華僑身分證明書。</p> <p>(4) 外國人檢附護照影本。</p> <p>(5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。</p> <p>(6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>(2) 法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p> <p>(4) 護照影本自行影印。</p> <p>(5) 香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6) 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>	<p>條、第四十二條</p>	<p>護人之身分證明。</p> <p>2. 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3. 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者仍須檢附授權人之身分證明文件。</p> <p>4. 前列文件影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5. 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6. 公司法人申請土地登記時，應提出公司設立（變更）登記表或抄錄本。</p>
<p>4. 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第四十條 第四十一</p>	<p>1. 贈與契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。</p>

		條、第四十二條	<p>2. 贈與人為自然人時免附。</p> <p>3. 贈與人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明，惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表（或登記事項卡）正本及影本，正本於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」，如未能檢附公司設立（變更）登記表（或登記事項卡）正本及影本者，可檢附主管機關核發之公司設立（變更）登記表（或登記事項卡）載有公司及其負責人印鑑章之部分抄錄本，並由公司切結「本登記卡現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任」。</p> <p>4. 義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附。</p>
5. 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第三十四條	
6. 不計入贈與總額證明書	向贈與人戶籍所在地之國稅局或稅捐稽徵機關申請。	遺產及贈與稅法第四十二條	依遺產及贈與稅法第二十條第一項第一款之規定，捐贈各級政府之財產不計入贈與總額，惟乃應依同法第四十一條第二項之規定向稅捐稽徵機關申請發給不計入贈與總額之證明書。
7. 土地增值稅及（或）契稅繳（免）納證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處申請。	平均地權條例第三十五條、第四十七條之二	1. 各級政府接受捐贈之私有土地免徵土地增值稅，但仍應依法申報土地移轉現值，取

		土地稅法第二十八條、第三十條之一 契稅條例第二十三條 房屋稅條例第十二條	具免稅證明後辦理土地所有權移轉登記。 2. 土地增值稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。 3. 建物所有權移轉應申報契稅及查明有無欠稅。
8. 委託書	自行檢附。	土地法第三十七條之一及土地登記規則第三十七條	1. 委託他人代理者檢附之。 2. 申請書有委任關係欄經填註者免附。

三、申請手續：

- (一)申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二)地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起十五日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三)登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四)如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，作業時間應增加謄本處理時間
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

有關直轄市或縣市主管機關審核自辦市地重劃計畫書之貸款利息，請依內政部九十二年十二月十二日內授中辦地字第 九二八四八四六號令辦理

臺北市地政處函 臺北市地政處法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市土地重劃大隊

92.12.24 北市地重字第 09230112900 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十二年十二月十二日內授中辦地字第 九二 八四八四六號令副本辦理。
- 二、檢附內政部令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

92.12.12 內授中辦地字第 0 9 2 0 0 8 4 8 4 6 號

自辦市地重劃所需費用之貸款利息，得列入重劃負擔，直轄市或縣市主管機關審核自辦市地重劃計畫書之貸款利息，預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行「平均基準利率」為原則，但能證明預貸之利率高於「平均基準利率」者，得按實際預貸利率計算。本部七十九年七月五日台（七九）內地字第八一五五五五號函釋自九十二年十二月十二日起停止適用。

「臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準」業經本府九十二年十二月四日府地二字第 九二一五七五七八 號令發布，茲檢送該令及其附件乙份

臺北市政府函 臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）

92.12.4 府地二字第 0 9 2 1 5 7 5 7 8 0 1 號

說明：副本抄陳內政部、抄送臺北市議會、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）、臺北市政府地政處第二科。

附件一

臺北市政府令

92.12.4 府地二字第 0 9 2 1 5 7 5 7 8 0 0 號

訂定「臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準」如附件，並自九十二年十二月四日實施。

附件二

臺北市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市特殊都市計畫公共設施保留地（以下簡稱特殊保留地）地價之查估，特依平均地權條例施行細則第六十三條第三項規定訂定本基準。
- 二、本基準所稱特殊保留地，係指地形、地勢、位置、交通及使用狀況等情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地（以下簡稱非保留地）顯不相當者。
非保留地變更為公共設施保留地，而該保留地之地價，依平均地權條例施行細則第六十三條第一項及第二項規定計算結果與毗鄰非保留地區段地價相差懸殊者，視為特殊保留地。
- 三、特殊保留地，得視其本身地形、地勢、位置、交通及使用狀況等因素之差異情形，劃分為一個或數個地價區段。

四、特殊保留地應以毗鄰各非保留地之區段線比例加權計算之地價為基準，分析比較該特殊保留地之各項地形、地勢、位置、交通及使用狀況等影響地價因素之差異程度計算修正率後，依下列規定計算：

(一)毗鄰各非保留地之區段線比例加權計算之地價 = (毗鄰各非保留地地價區段之區段地價乘以毗鄰各非保留地區段線長度之積之和) ÷ (各毗鄰非保留地地價區段毗鄰區段線長度之和)

(二)各毗鄰非保留地地價區段之區段地價修正率 = (1 + 地形之修正率) × (1 + 地勢之修正率) × (1 + 位置之修正率) × (1 + 交通之修正率) × (1 + 使用狀況之修正率)

(三)毗鄰非保留地之平均修正率 = (毗鄰各非保留地之區段地價修正率之和) ÷ (毗鄰各非保留地之地價區段數)

(四)特殊保留地地價區段之區段地價 = (毗鄰各非保留地之區段線比例加權計算之地價) × (平均修正率)

五、特殊保留地地價之查估，由本府地政處指派二名估價人員估價，其估價結果差距在百分之二十以內者，以二者之平均地價為保留地之地價，差距超過百分之二十者，應指定第三名估價人員估計。

六、本基準自發布日施行。

「台北市農作改良物徵收補償費查估基準」部分條文，業經本府九十二年十二月九日府地二字第 九二一五七五五一 號令修正發布，茲檢送該令及其附件乙份

臺北市政府函 臺北市政府秘書處 (請刊登市府公報)

92.12.9 府地二字第 0 9 2 1 5 7 5 5 1 0 1 號

附件一

臺北市政府令

92.12.9 府地二字第 0 9 2 1 5 7 5 5 1 0 0 號

修正「台北市農作改良物徵收補償費查估基準」貳之三、參之七及伍之二之(三)條文，並自即日起生效。

附「台北市農作改良物徵收補償費查估基準」貳之三、參之七及伍之二之(三)條文。

附件二

台北市農作改良物徵收補償費查估基準「貳、茶樹及竹木部分」之三、「參、觀賞花木部分」之七及「伍、說明」之二之(三)條文

貳、茶樹及竹木部分

三、其他竹木之補償費，依下列規定辦理：

1. 無利用價值者，按照造林費計算。每公頃補償費第一年新台幣十萬元，第二年新台幣五萬二千元，第三年新台幣三萬二千元，第四年新台幣三萬二千元，第五年新台幣三萬二千元，第六年新台幣三萬二千元，第七年至第二十年止，每年發給造林管理費新台幣二萬元。
2. 有利用價值者，按照山價查訂，依查估時該木材市價減去必要之生產（伐木及搬運）費用個案處理。伐木及搬運費用參照行政院農業委員會林務局造林生產組編製之「林產處分實務」規定計算之。如查定之山價低於造林費者，以前款造林費補償之。

參、觀賞花木部分

七、觀賞草花：

1. 天堂鳥
 - (1)生長一年以下者每平方公尺二二 元。
 - (2)生長超過一年未滿二年者每平方公尺三三 元。
 - (3)生長二年以上者每平方公尺五五 元。
2. 唐昌蒲，每平方公尺三八五元。
3. 晚香玉，每平方公尺三三 元。
4. 百合，每株補償六十三元，每平方公尺最高以五株為準。
5. 赫蕉，每叢補償二十元，每平方公尺最高以五叢為限。
6. 其他一年生草花每平方公尺一一 元，多年生草花每平方公尺二二 元。

伍、說明

二、各種農作改良物徵收補償費核算方法如下：

(三)造林木：

1. 無利用價值者，按照造林費計算。
2. 有利用價值者，按照山價查訂，依查估時該木材市價減去必要之生產（伐木及搬運）費用個案處理。

「中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法」業經行政院九十二年十二月八日以院授人住字第 九二 三一 五四一號令廢止

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校（並刊登公報）

92.12.16 府人住字第 0 9 2 2 8 3 0 2 5 0 0 號

說 明：依行政院九十二年十二月八日院授人住字第 九二 三一 五四二號函辦理。

行政院訂定「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」並自即日生效一案

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校（並刊登公報）

92.12.16 府人住字第 0 9 2 2 8 3 2 3 2 0 0 號

說 明：

- 一、依行政院九十二年十二月十日院授人住字第 九二 三一 五四四號函辦理。
- 二、本要點內容請自行至公務人員住宅及福利互助委員會網站
(<http://www.hwc.gov.tw/hwc700000h.htm>) 下載列印。

為配合「國家機密保護辦法」之廢止，「臺北市政府暨所屬機關會議機密維護實施要點」定自即日起廢止

臺北市政府地政處函 本處各科室暨所屬各所隊

92.12.2 北市地政字第 0 9 2 5 0 3 4 2 號

說 明：

- 一、依據本府九十二年十一月二十六日府政一字第 九二 三一 九 號函辦理。
- 二、查「國家機密保護法」及其施行細則業自本（九十二）年十月一日開始施行，行政院頒「國家機密保護辦法」亦於同日廢止；「臺北市政府暨所屬機關會議機密維護實施要點」係依據「國家機密保護辦法」所訂定，今「國家機密保護辦法」廢止，其將失所附麗，故廢止該要點。

有關因測量錯誤致生損害賠償案件究應適用土地法第六十八條抑或國家賠償法之規定，業經本府國家賠償事件處理委員會第一七九次會議決議：「有關因測量錯誤致生損害賠償案件，應依國家賠償法之規定辦理。但九十二年十一月二十七日前受理之案件仍請本府地政處依土地法第六十八條規定辦理完竣。爾後受理之案件，再由本府國家賠償事件處理委員會處理。」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處測量大隊

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

說 明：依臺北市政府九十二年十二月九日府賠一字第 九二二八七四八三 號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

臺北市政府函 臺北市政府地政處

92.12.9 府賠一字第 0 9 2 2 8 7 4 8 3 0 0 號

主 旨：有關因測量錯誤致生損害賠償案件究應適用土地法第六十八條抑或國家賠償

法之規定，業經本府國家賠償事件處理委員會第一七九次會議決議：「有關因測量錯誤致生損害賠償案件，應依國家賠償法之規定辦理。但九十二年十一月二十七日前受理之案件仍請本府地政處依土地法第六十八條規定辦理完竣。爾後受理之案件，再由本府國家賠償事件處理委員會處理。」

說明：據本府法規委員會案陳 貴處九十二年八月二十六日北市地一字第 九二三二四三二六 號函辦理。

為本府函轉檔案管理局有關機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄得依案附格式填表說明編製，並依檔案法施行細則第十條規定程序送審乙案

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

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

說明：依本府九十二年十二月九日府秘二字第 九二二八二六 號函辦理，隨文檢送上開號函及附件影本乙份供參。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

92.12.9 府秘二字第 0 9 2 2 8 2 6 0 0 0 0 號

主旨：函轉檔案管理局有關機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄得依案附格式填表說明編製，並依檔案法施行細則第十條規定程序送審案，請 查照。

說明：

- 一、依檔案管理局九十二年十二月五日檔徵字第 九二 八四六六號函辦理。
- 二、檢送上開函影本一份。

附件二

檔案管理局函 國民大會秘書處等

92.12.5 檔徵字第 0 9 2 0 0 0 8 4 6 6 號

主旨：關於機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄得依案附格式填表說明編製，並依檔案法施行細則第十條規定程序送審，請 查照轉知。

說明：旨揭申請書表（非公文附件者）及簿籍如下：

- 一、地籍類申請書表。
- 二、戶籍類申請書表。
- 三、稅務類申請書表。
- 四、關務類申請書表。

- 五、入出境申請書表。
- 六、證照申請書表。
- 七、商品報驗申請書表。
- 八、醫療及全民健康保險承保申請書表。
- 九、郵務及儲匯申請書表。
- 十、會計憑證、會計報告、會計簿籍、記帳憑證。

機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄(範例一)

					檔號
	文件證明申請表	中華民國普通護照申請書	中華民國簽證申請表	初、補、換領身分證申請書	遷徙登記申請書
	含公司行號及個人之委任授權書、印鑑證明、婚姻證明及商務證明	人民申請護照之申請表單	人民申請簽證之申請表單	含初領、補(換)發國民身分證之申請書	含遷入、遷出、撤銷、住址變更、逕為登記
	等	李等	張等	林等	來(受)文者
	000001-025000	000001-015000	000001-005000	005001-010000	收文字號
	82.01.01 83.12.31	81.01.01 82.12.31	81.01.01 82.12.31	77.01.01 78.12.31	文件產生日期
	至 三年	至 三年	至 三年	至 十年	保存年限
	二五、 件	一五、 件	五、 件	五、 件	一件、 件數
					附件數

機關首長

單位主管

主管

承辦人

(核章)

機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄(範例二)

機關首長	單位主管	主管	承辦人	(核章)	檔號	案名	案由	來(受)文者	收文字號	文件產生日期	保存年限	件數	附件數
						健保IC卡簽 收回擲聯	申請人領取健保IC卡 後, 填具之回擲聯	王 等	0000001-10 00000	91.01.01 91.01.31	一年	一 件、	
						健保IC卡照 片粘貼表	23000000份健保IC卡 照片粘貼表	李 等	0000001-00 09999	91.01.01 91.01.31	一年	九 件、 九九	
						請領健保IC 卡申請表	健保IC卡申請領或補 發之申請表	林 等	0000001-00 00999	91.01.01 91.01.31	一年	九 件、 九九	

機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄（範例三）

機關首長	單位主管	主管	承辦人	(核章)	檔號	案名	案由	來(受)文者	收文字號	文件產生日期	保存年限	件數	附件數
					進出口報單	報運貨物進出口之資料	等	000001-008 796	80.01.01 82.12.31	至	五年	八、七、九 六件	
					特別准單	進出口貨物移倉	等	000001-005 463	81.01.01 87.1.31	至	一年	五、四、六 三件	
					倉單	進出口貨物、名稱、數量等	等	000001-009 999	84.01.01 88.01.01	至	一年	九、九九 九件	
					中華民國海 關申報單	旅客資料及應申報物品	等	000001-001 000	85.01.01 90.12.31	至	一年	一、 一件、	
					沖退稅申請 書	外銷品使用進口原料 沖退稅情形	等	000001-009 999	85.01.01 85.12.31	至	五年	九、九九 九件	

有關黎威宏先生代理彰化商業銀行股份有限公司申請複印本市古亭地政事務所八十四年收件中正（一）字第九三六 號登記申請案件之申請人資格疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

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

說 明：

- 一、依本府法規委員會九十二年十二月十六日北市法一字第 九二三一三四九九 號函辦理，並復貴所九十二年十一月二十四日北市古地三字第 九二三一三五九五 號函。
- 二、查土地登記規則第二十四條規定：「申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：一、原申請案之申請人、代理人。二、登記名義人。三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。」上述利害關係人參照行政程序法第四十六條第一項規定，解釋上應係指法律上利害關係人，而不限於發生訴訟之利害關係人。本案彰化銀行雖非為因抵押權而涉訟之當事人或代理人，惟其與抵押權人同為債權人，抵押債權之存否及其金額高低，將影響假扣押債權人之法律上權益，故其應屬法律上利害關係人，而得申請抄錄影印登記申請書及其附件。惟為避免侵犯登記申請人或其他第三人（例如代理人）之隱私權，其得申請閱卷之範圍，以維護其權益所必要者為限。至於有關登記申請人等之身分證字號、出生年月日及印章印文等涉及個人隱私權資料部分，建議參照行政程序法第四十六條第二項第三款規定予以遮掩不予提供。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所（古亭所除外）、本處第一科（二份）（請刊登地政法令月報）（以上均含本處九十二年十二月一日北市地一字第 九二三三三三一 號函抄件影本）。

附件

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

92.12.1 北市地一字第 0 9 2 3 3 3 3 1 1 0 0 號

主 旨：有關黎威宏先生代理彰化商業銀行股份有限公司申請複印本市古亭地政事務所八十四年收件中正（一）字第九三六 號登記申請案件之申請人資格疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、依本市古亭地政事務所九十二年十一月二十四日北市古地三字第 九二三一三五九五 號函辦理。

二、按「當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限。」、「申請閱覽、抄錄或複製檔案，應以書面敘明理由為之，各機關非有法律依據不得拒絕。」、「申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：一、原申請案之申請人、代理人。二、登記名義人。三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。」為行政程序法第四十六條第一項、檔案法第十七條及土地登記規則第二十四條所明定，本案黎威宏先生於九十二年十月三十一日代理彰化商業銀行股份有限公司持憑臺灣臺中地方法院八十八年七月十四日八十七年執五字第一六三五 號債權憑證複印本，向本市古亭地政事務所申請複印首揭登記申請案，經查該案係王繼聖君以其所有本市中正區南海段二小段二二地號土地及八三三建號建物供擔保，設定抵押權與王聰麟君，彰化商業銀行股份有限公司雖非該案之申請人、代理人、或登記名義人，卻為上開供擔保標的之假扣押債權人。次按依土地登記規則第二十四條修正說明第三點（九十年九月十四日修正）略以：「查申請抄錄或複印登記申請書及其附件者，原僅限於原登記申請人或其繼承人，惟因該登記案件而涉訟（如調解、仲裁或行政救濟）之當事人或其代理人亦有申請查閱之必要。」，本案彰化商業銀行股份有限公司雖為該供擔保標的之假扣押債權人，卻非因該抵押權而涉訟之當事人或代理人，其可否以利害關係人之地位而抄錄假扣押查封物上之抵押權設定書類，敬請就法律觀點惠示卓見。

為本府就機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄改以橫書之格式報送乙案

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

92.12.24 北市地一字第 09233606400 號

說明：依本府九十二年十二月十九日府秘二字第 九二 四六八 號函辦理及本處九十二年十二月十五日北市地一字第 九二三三四九六二 號函續辦，隨文檢送上開號函及附件影本乙份供參。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

92.12.19 府秘二字第 09200046800 號

主旨：有關本府九十二年十二月九日府秘二字第 九二二八二六 號函轉機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄（計達），請改以橫書之格式報送（如附件），請 查照。

說 明：該橫書銷毀目錄電子檔，置於檔案管理局網站

（網址：<http://www.archives.gov.tw>），其路徑為：檔案法規 / 解釋函 / 機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄格式 / 附件說明中之申請書表格式 zip / 檔案下載開啟 / （機關全銜）公務書表檔案銷毀目錄 doc（橫式）。

行政院決定書

92.12.9 院臺訴字第0920091633號

訴願人：太平洋房屋仲介股份有限公司

代表人：鄭明智君

訴願人因違反臺灣地區與大陸地區人民關係條例事件，不服內政部內授中辦地字第九二八一五七四號函，提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

本件原處分機關內政部以訴願人接受委託於九十二年三月九日至十一日在台北凱悅大飯店（以下簡稱凱悅飯店）以「陳香梅與香梅花園」展示會（以下簡稱系爭展示會）為名，公開銷售及推廣大陸上海地區不動產，違反臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條第一項規定，乃依同條例第八十九條規定，以九十二年三月十七日內授中辦地字第九二八一五七四號函處以罰鍰新臺幣（下同）三十萬元。訴願人不服，以系爭展示會之主辦單位為外展經濟商務有限公司（以下簡稱外展公司），有關場地租借、廣告刊登等事宜均係外展公司所為，其僅因協辦單位上海太平洋房屋為其關係企業，基於企業友好協助之立場派遣人力支援，至報紙廣告所刊登之電話僅供欲前往參觀展示會之民眾查詢，並未為任何銷售或推廣活動，原處分機關對所蒐集之資料斷章取義，且未經查證即片面引述媒體之報導，認事用法，難令甘服云云，提起訴願。

理 由

按「臺灣地區人民、法人、團體或其他機構，非經主管機關許可，不得委託、受託或自行於臺灣地區為大陸地區物品、勞務或其他事項，從事廣告之進口、製作、發行、代理、播映、刊登或其他促銷推廣活動。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條第一項所規定。違反上開規定者，依同條例第八十九條第一項規定，處十萬元以上五十萬元以下罰鍰。本件原處分機關以訴願人接受委託於九十二年三月九日至十一日在凱悅飯店舉辦系爭展示會，公開銷售及推廣大陸上海地區不動產，經會同本院大陸委員會於九十二年三月十一日前往凱悅飯店現場查證結果，現場除展示大陸地區不動產之大型建築物模型外，訴願人所屬員工蔡思瑤君並遞持名片及進行說明、發送該大陸地區不動產廣告，此有現場取得之上海購屋團出團辦法、上海香梅花園附近交通圖、室內空間配置圖、建材設備表、簽訂契約所需準備之資料、客戶購房階段須繳納的費用、辦理貸款概述等廣告物品及訴願人所屬員工蔡思瑤君名片等影本暨現場照片附原處分機關卷可稽，訴願人有違反臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條第一項規定之情事，洵堪認定，原處分機關依同條例第八十九條第一項規定處以罰鍰

三十萬元，經核並無不妥。又原處分機關依據九十二年三月九日中國時報第五版刊登系爭展示會廣告之諮詢電話試撥，接聽者為訴願人所屬各分店職員，經函詢中華電信股份有限公司確認該等諮詢電話之用戶名稱均為訴願人，參諸同年、月十日中國時報報導，訴願人之協理吳癸森君於系爭展示會現場擔任顧問工作，亦有上開報紙廣告、報導及中華電信股份有限公司各區營運處提供之電話用戶資料等影本附原處分機關卷可稽，違法事證明確，且訴願人亦稱基於關係企業立場支援人力參與系爭展示會，顯已自承有推廣大陸地區不動產之事實，系爭展示會縱以境外法人外展公司之名義刊登廣告及租借場地，然依本院大陸委員會九十二年五月八日陸法字第 九二 七九五二號函釋，臺灣地區業者以大陸法人名義規避，具體從事廣告活動之行為人，仍為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條第一項規範之對象，故不論訴願人是否居於系爭展示會之主導地位，及其與外展公司有無委任契約存在，依上開本院大陸委員會函釋，均已構成臺灣地區與大陸地區人民關係條例第三十四條第一項規定之違法要件，復經原處分機關九十二年五月十三日內授中辦地字第 九二 六九三九號函附訴願答辯書及九十二年七月二日內授中辦地字第 九二 八二七五 號函附訴願補充答辯書辯明在卷，所訴核不足採。本件原處分應予以維持。

據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 十 一 月 二 十 八 日

內政部訴願決定書

92.12.18 台內訴字第 0 9 2 0 0 0 7 9 4 2 號

訴願人：陳俊名

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九月三十日府地一字第 九二一五七二五 號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人未依規定加入公會，而向花蓮縣花蓮地政事務所代理申請土地登記案件，經花蓮縣政府檢具具體事證，轉請原處分機關處理。經原處分機關查明訴願人未加入臺北市地政士公會，卻向花蓮縣花蓮地政事務所以代理人身分申請土地登記案件（收件日期字號：九十二年七月一日花資登 - 一六五三八 號），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規定，以九十二年九月三十日府地一字第 九二一五七二五 號函裁處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並限

於通知送達三十日內改正。訴願人不服，指稱其領有原處分機關核發之（八六）北市地字第 一 七號土地登記專業代理人開業執照，依地政士法第五十三條第一項規定，本法施行前已執業者，得自本法施行之日起繼續執業四年，其依規定於期限未屆滿前執業，於法並無不合。且其尚未依規定提出地政士登記之申請或換發地政士開業執照，自無受非加入公會不得執業之限制云云，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．．．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「一、本法施行前，已執業之土地登記專業代理人，自本法施行之日起，依本法第五十三條第一項規定，無須換發地政士開業執照，以地政士身分繼續執業四年，惟該等人員仍有本法第三十三條規定之適用。．．．」本部九十一年七月二十九日台內中地字第 九一 一一一二五號令著有釋示。
- 二、卷查本件訴願人領有原處分機關核發之（八六）北市地字第 一 七號開業執照，並於八十六年九月四日向原處分機關申請開業登記，固受地政士法第五十三條第一項規定保障，自本法施行之日起，得繼續執業四年，然依本部九十一年七月二十九日台內中地字第 九一 一一一二五號令規定，該等土地專業代理人仍應依法加入公會，始得執業。訴願人於九十二年七月一日以代理人身分向花蓮地政事務所申請土地登記案件，當時確未加入公會，亦為訴願人所承認，是訴願人違反地政士法第三十三條第一項規定之事實，洵堪認定。本件原處分機關依同法第五十條第二款規定，以九十二年九月三十日府地一字第 九二一五七二五 號函裁處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並限於通知送達三十日內改正，揆諸首揭法條及解釋令規定，尚無違誤，應予維持。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定決定如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 十 二 月 十 八 日