

# 九十三年三月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規

- . 內政部令修正「非都市土地使用管制規則」部分條文(93CADZ01) ..... 1
- . 內政部函發布有關都市計畫法第五十條之二施行日期定九十三年三月一日施行(93CADZ02) ..... 1
- . 內政部令發布「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」(93CADZ03) ..... 2
- . 內政部令修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文(93CAFZ04) ..... 2

## 二、地政分類法令

### (一) 地政機關法令(缺)

### (二) 地權法令

- . 內政部函釋有關新加坡人得否因繼承而取得我國土地權利乙案(93CBBA05) ..... 4
- . 內政部令停止適用「公有土地劃分原則」(93CBBZ06) ..... 5

### (三) 地籍法令

- . 內政部函釋有關不相鄰之共有土地得否併同辦理共有物分割登記疑義乙案(93CBCB07) ..... 5
- . 臺北市政府修正「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」為「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂(會)所有應行注意事項」(93CBCE08) ..... 6
- . 內政部函釋有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後,不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理乙案(93CBCJ09) ..... 14
- . 內政部令修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第八點(93CBCO10) ..... 15
- . 內政部函認可嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案(93CBCQ11) ..... 17
- . 內政部函認可高雄市不動產代銷經紀商業同業公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案(93CBCQ12) ..... 18
- . 內政部函釋關於經營經紀業者未繳存營業保證金及未加入同業公會即開始營業之處理事宜乙案(93CBCQ13) ..... 19
- . 內政部函認可崑山科技大學辦理不動產經紀人專業訓練乙案(93CBCQ14) ..... 20
- . 內政部函認可雲林縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理地政士專業訓練乙案(93CBCZ15) ..... 20

. 內政部函為關於土地登記規則第一百五十五條規定執行事宜乙案 ( 93CBCZ16 ) .....	21
. 內政部函送研商推廣地政士簽證業務相關事宜會議紀錄 ( 93CBCZ17 ) ..	22
. 內政部令修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數 規定」第五點 ( 93CBCZ18 ) .....	23
. 內政部函釋有關地政士法第五十條處罰執行事宜 ( 93CBCZ19 ) .....	24
. 內政部函為有關「台中市地政促進會」名稱變更為「台中市地政學會」 ( 93CBCZ20 ) .....	24
. 修正「臺北市政府地政處土地複丈及建物測量改進要點」 ( 93CBCZ21 ) .....	25
( 四 ) 地用法令	
. 內政部函示關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行 方式乙案 ( 93CBDA22 ) .....	30
( 五 ) 重劃法令	
. 修正「臺北市政府地政處市地重劃及區段徵收工程督導查核要點」 ( 93CBEB23 ) .....	32
. 內政部函釋有關自辦市地重劃後之市場用地，如經都市計畫變更為機關用 地，使用機關可否無償撥用該筆土地乙案 ( 93CBEB24 ) .....	43
( 六 ) 地價及土地稅法令	
. 內政部令修正「平均地權條例第四十二條第三項補充規定」為「平均地權 條例第四十二條第四項補充規定」 ( 93CBFD25 ) .....	44
. 內政部令修正「辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項」第二點、 第三點條文 ( 93CBFZ26 ) .....	45
( 七 ) 徵收法令	
. 內政部函釋有關申請土地或土地改良物徵收，涉及農業用地、給予權利人 陳述意見通知之公示送達及辦理協議價購等事項乙案 ( 93CBGA27 ) .....	46
. 內政部函釋有關直轄市或縣 ( 市 ) 政府依土地徵收未受領補償費保管辦法 規定就存入保管專戶後應即以雙掛號通知應受補償人，該雙掛號通知所需 之郵資是否可從存入專戶之補償費中扣繳疑義乙案 ( 93CBGB28 ) .....	47
. 內政部函釋有關本市士林官邸附近地區區段徵收案內抵押權人申請代位登 記疑義乙案 ( 93CBGD29 ) .....	48
( 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	

· 臺北市政府修訂「臺北市接受人民捐贈土地獎勵要點」(93CEAZ30) ..51

(二) 一般行政(缺)

## 六、判決要旨

(一) 最高法院判決要旨(缺)

(二) 行政法院判決要旨

· 最高行政法院九十三年度判字第二二 號判決(土地及建物徵收事件 - 土地法第二百十五條)(93CFBA31) ..... 55

· 最高行政法院九十三年度判字第二五一號判決(徵收補償事件 - 實施耕者有其田條例第一條;土地法第二百三十五條;實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條)(93CFBA32) ..... 60

· 臺北高等行政法院九十一年度訴字第四七八一號判決(抵押權事件 - 土地法第三十七條;土地登記規則第九十四條;行政院七十二年四月十一日台七十二內字第六二四二號函釋)(93CFBB33) ..... 64

· 臺北高等行政法院九十二年度訴字第八四七號判決(土地登記事務事件 - 土地法第六十九條;土地登記規則第十二條、第一百三十二條;最高行政法院四十八年度判字第七二號判例、八十五年度判字第三三九號判決)(93CFBB34) ..... 73

## 七、其他參考資料

(一) 行政院訴願決定書(缺)

(二) 法律問題研議(缺)

(三) 內政部訴願決定書

· 台內訴字第 九三 二五七二號訴願決定書(違反地政士法事件 - 地政士法第七條、第三十三條第一項、第五十條第二款、第五十三條第一項;內政部九十一年九月二日台內中地字第 九一 一三二五五 - 一號令、內政部九十二年三月二十四日內授中辦地字第 九二 八一五七九號函)(93CGCZ35) ..... 78

· 台內訴字第 九二 八五 二號訴願決定書(違反地政士法事件 - 地政士法第七條、第三十三條第一項、第五十條第二款、第五十三條第一項;內政部九十一年九月二日台內中地字第 九一 一三二五五 - 一號令、內政部九十二年三月二十四日內授中辦地字第 九二 八一五七九號函)(93CGCZ36) ..... 81

· 台內訴字第 九二 八九 號訴願決定書(違反地政士法事件 - 地政士法第七條、第三十三條第一項、第五十條第二款、第五十三條第一項;內政部九十一年九月二十三日台內中地字第 九一 一四 三 號函)(93CGCZ37) ..... 83

(四) 臺北市政府訴願決定書(缺)

內政部九十三年三月五日內授中辦地字第 九三 七二三八三  
三號令修正「非都市土地使用管制規則」部分條文

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.3.18 北市地一字第 0 9 3 3 0 9 6 9 5 0 0 號

說 明：

- 一、依臺北市政府九十三年三月十六日府都綜字第 九三 八九六  
號函辦理。
- 二、「非都市土地使用管制規則」修正條文請至內政部地政司地政法規全球資  
訊網（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）法規新訊區下載。

函轉內政部發布有關都市計畫法第五十條之二施行日期定民國  
九十三年三月一日施行

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

93.3.25 北市地五字第 0 9 3 3 0 9 9 6 7 0 0 號

說 明：

- 一、依本府九十三年三月十八日府都綜字第 九三 九 七二六 號函轉  
內政部九十三年三月八日內授營都字第 九三 四五八五號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送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、臺北市政府地政處第三科、臺北市政府地政處第  
四科、臺北市政府地政處第五科。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府都市計畫委員會、臺北市政府工務局、臺北市政府交通局、  
臺北市政府財政局、臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會

93.3.18 府都綜字第 0 9 3 0 9 0 7 2 6 0 0 號

主 旨：函轉內政部發布有關都市計畫法第五十條之二施行日期定民國九十三年三  
月一日施行，請 查照。

說 明：依據內政部九十三年三月八日內授營都字第 九三 四五八五號函辦  
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

93.3.8 內授營都字第 0 9 3 0 0 0 4 5 8 5 號

主旨：都市計畫法第五十條之二業經行政院以九十三年二月二十七日院臺內字第九三 六三七六號令（詳如附件），定自中華民國九十三年三月一日施行，請 查照。

## 為內政部令發布「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」自九十三年三月一日施行乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.30 北市地一字第 0 9 3 3 1 0 5 7 2 0 0 號

說明：依本府九十三年三月二十五日府都綜字第 九三 九三四五二 號函辦理。

附件

臺北市政府函 臺北市政府工務局、臺北市政府地政處、臺北市政府財政局、臺北市政府秘書處（請刊登公報）

93.3.25 府都綜字第 0 9 3 0 9 3 4 5 2 0 0 號

主旨：函轉內政部令發布「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」施行日期，定自中華民國九十三年三月一日施行，請 查照。

說明：依據內政部九十三年三月十五日台內營字第 九三 四五三七號令辦理。

## 內政部函關於「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文之修正發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）

93.3.31 北市地二字第 0 9 3 3 1 0 9 2 8 0 0 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月二十六日台內地字第 九三 六九二九八五號函辦理。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）（含附件）。

附件一

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、臺灣省各縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府

93.3.26 台內地字第 0 9 3 0 0 6 9 2 9 8 5 號

主旨：「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文，業經本部於九十三年三月二十六日以台內地字第 九三 六九二九八號令修正發布，檢送發

布令（含附件）乙份，請 查照轉知。

附件二

內政部令

93.3.26 台內地字第 0 9 3 0 0 6 9 2 9 8 號

修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文。

附「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文。

附件三

#### 地價及標準地價評議委員會組織規程部分條文

第四條 本會置委員十七人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市政府秘書長、縣（市）政府主任秘書兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：

- 一、議員代表一人。
- 二、地方公正人士一人。
- 三、對地價有專門知識之專家學者一人。
- 四、不動產估價師公會代表一人。
- 五、建築師公會代表一人。
- 六、地政士公會代表一人。
- 七、不動產經紀業公會代表一人。
- 八、建築開發商業同業公會代表一人。
- 九、銀行公會代表一人。
- 十、農會代表一人。
- 十一、地政主管人員一人。
- 十二、財政主管人員一人。
- 十三、工務或都市計畫主管人員一人。
- 十四、建設或農林主管人員一人。
- 十五、稅捐主管人員一人。

本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。

第一項委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。

直轄市、縣（市）議會未推派議員代表或直轄市、縣（市）無第一項第四款至第九款公會之一者，直轄市、縣（市）政府應另遴聘對地價有專門知識之專家學者。

第七條 本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決。

委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。

前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。

第十條 本會對於地價、土地改良物價額、標準地價或徵收補償地價加成補償成數之評議，應切合該地當時土地或土地改良物之實值。委員如有調整意見，應詳述理由，列舉事實。

第十三條之一 本會決議事項，以直轄市或縣（市）政府名義行之。

## 內政部函釋關於新加坡人得否因繼承取得我國土地權利乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.11 北市地一字第 09330922200 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月五日台內地字第 九三 七二 四八號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請統一函送本府秘書處刊登市府公報）、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 苗栗縣政府

93.3.5 台內地字第 0930072048 號

主旨：關於新加坡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十七日外條二字第 九二 四六三九二九 號函辦理，並復 貴府九十二年八月二十六日府地籍字第 九二 八一四六八號函。
- 二、案經函准外交部經新加坡代表處九十二年十月十四日第 SGP743 號電查報略以，經洽據新加坡律政部與諮詢當地律師及會計師之實務經驗，我國籍配偶在有條件下得取得土地繼承之權利如下：（一）我國人民與新加坡籍配偶間之土地繼承問題應以購買時之契約而定，新加坡現多採「聯名共同擁有制」，在此情形下我國籍配偶可以完全繼承土地所有權。（二）若為新加坡配偶單獨擁有土地所有權，則以其遺囑為繼承權利之依據，無遺囑時之繼承權利則依其死亡時之無遺囑繼承法（Intestate Succession Act）而定。（三）

有關外國人無法取得五樓(含)以下樓層之規定，其立法意旨在於新加坡地狹人稠，為避免外國人炒作地產，惟即便依規定無法取得繼承之權利，繼承配偶仍有權繼續使用或出租土地，亦可出售土地取得現款後根據繼承法繼承遺產。

- 三、查新加坡人在我國取得不動產權利之規定係依本部八十六年三月二十七日台內地字第八六 三三九九號函及本部九十二年六月二十五日台內地字第九二 八九四八號函規定辦理。有關新加坡人因繼承而取得我國土地權利，仍應符合上開規定，亦即不得取得我國建築物之總樓層高五樓(含)以下，其任何一層(包括一至五層)之土地權利。

### 民國三十七年四月二十一日國民政府處字第七三二號指令備案之「公有土地劃分原則」業經內政部令停止適用，並溯自民國九十三年三月九日起生效

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會(請刊登市府公報)

93.3.26 府財四字第 0 9 3 0 9 3 8 6 9 0 0 號

說明：依內政部九十三年三月十五日內授中辦地字第九三 三七一四號令副本(影本如附)辦理。

附件

內政部令 本部總務司(刊登公報)

93.3.15 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 0 3 7 1 4 號

停止適用民國三十七年四月二十一日國民政府處字第七三二號指令備案之「公有土地劃分原則」，並溯自民國九十三年三月九日起生效。

### 內政部函釋有關不相鄰之共有土地得否併同辦理共有物分割登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.9 北市地一字第 0 9 3 3 0 7 5 4 1 0 0 號

說明：依內政部九十三年二月二十三日內授中辦地字第九三 二六六一號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

93.2.23 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 0 2 6 6 1 號

主旨：有關不相鄰之共有土地得否併同辦理共有物分割登記疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依據法務部九十三年二月十八日法律決字第 九三 一九五五號函辦理，並復 貴處九十二年十二月三十一日北市地一字第 九二三三六一二六 號函。
- 二、案經函准法務部上開函示以：「按『數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。』民法第八百十七條第一項定有明文，準此，符合分別共有之人數必在二人以上、共有人所享有者為共有物之『一所有權』、數共有人按其應有部分共享『一所有權』等要件者，即成立分別共有之關係。本件來函所附臺北市政府地政處九十二年十二月三十一日北市地一字第 九二三三六一二六 號函所敘依上開規定，所謂共有應係對『一物』而言，並引敘最高法院八十一年台上字第五四九號判決，認為不相鄰之共有土地其共有關係係分別存在於個別共有土地之上，自無從合併辦理共有物分割登記等之意見，似有所誤解，上開規定主要闡明一物僅能成立一個所有權，數人對於一物有一所有權者，則成立共有關係，即共有人共有『一物之所有權』，並非指僅能對於一物成立共有關係，進而為共有物之分割，且上開最高法院判決之意見，亦認為共有人如非以成立一個共有關係之意思而共有數筆土地，應認其共有關係分別存在於數筆土地之上，除經全體共有人之同意外，法院為裁判分割時，不能任意予以合併分割。因此，反面解釋可知，共有人以成立一個共有關係之意思而共有數筆土地(數物)或經全體共有人之同意，似得合併分割(參照謝在全著，民法物權論上冊修訂二版，頁六三四)。又共有物分割之自由乃共有之本質，如欲對共有物分割之自由加以限制，須符合憲法第二十三條法律保留及比例原則之規定，否則恐有違反憲法保障財產權之規定(參照謝在全前揭著，頁六一六、六一八)。．．．」。
- 三、本部同意上開法務部意見，是數人共有數不相鄰土地，如經共有人全體協商同意辦理共有物分割且符合本部九十二年七月十五日內授中辦地字第 九二 一 三八一號函示共有物分割登記案件之審查原則時，地政機關應予受理。

本府修正「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」為「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂(會)所有應行注意事項」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.18 北市地一字第 09330969900 號

說明：依本府九十三年三月十六日府民三字第 九三 四六九 一 一號函副本辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本乙份供參。

附件一

臺北市政府函 臺北市各區公所

93.3.16 府民三字第 09304690101 號

主旨：修正「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」為「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項」，請查照。

說明：

- 一、本案業經本府九十三年三月十六日府民三字第 九三 四六九 一 一號令發布。
- 二、檢附臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項乙份。

附件二

臺北市政府令

93.3.16 府民三字第 09304690100 號

修正「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產申請更名登記為寺廟教會所有注意事項」為「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項」。

附「臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項」。

附件三

臺北市宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項

- 一、臺北市政府民政局（以下簡稱民政局）為辦理宗教團體以自然人或自然人以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有業務，特訂定本注意事項。
- 二、申請資格：
  - （一）寺廟等宗教團體於土地登記規則修正發布施行前（八十四年九月一日以前）所取得之不動產，而以住持、信徒、管理委員等自然人名義登記，但自始

即供該團體所使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以『更名登記』方式變更登記為該團體所有。

(二)宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查確與內政部七十年六月二十二日台內地字第二七八三三號函及八十四年五月十一日台八四內地字第八四七四九 六號函釋有關該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記。

(三)辦理更名登記應檢具下列證明文件之一：

1. 買賣契約(賣渡證):記載為寺廟教堂(會)名義購買而非私人名義購買者。
2. 信(教)徒大會(董事會)紀錄:當時召開信(教)徒大會(董事會)決議購買該不動產之紀錄。
3. 帳簿:當時寺廟教堂(會)帳簿記載支付購買該不動產之經費。
4. 不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書:不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該不動產並非私人所有,而願意歸還登記為寺廟教堂(會)所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。
5. 其他如法院認證書等文件足可認定之資料。

所取得之不動產依財政部七十一年二月二十二日台財稅字第三一一九 號函規定,不包括未經移轉而仍為原業主所有之不動產在內。

三、應檢送表件：

- (一)申請書(如附件一)二份:由民政局統一製作。
- (二)調查清冊(如附件二)二份:由民政局統一製作。
- (三)買賣契約(賣渡證)影印本、信(教)徒大會(董事會)紀錄影印本、帳簿影印本或不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書正本(含立切結書人簽名及蓋章)二份。
- (四)寺廟登記表或教堂(會)法人登記證書影印本二份。
- (五)不動產所有權狀影本二份(不動產座落於外縣市者,應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本二份)。
- (六)其他個案表件資料。

四、申請程序及期限：

(一)申請程序:寺廟教堂(會)經審查符合規定者,由民政局依權責核發證明書(如附件三)。

1. 申請人應檢送第三點表件向所在地區公所申請,經區公所初核後,轉

報民政局審查，並由民政局核發證明書。

2. 宗教團體應憑民政局所核發之證明書等文件向所轄地政事務所辦理更名登記。

(二)申請期限：本更名登記之申請不受期間之限制。



臺北市 區 寺廟 教堂 不動產以自然人或自然人以外名義登記實際為寺廟教堂  
 (會)所有調查清冊(土地部分)

區別	寺廟 教堂 名稱	負責 人姓名	住址	土地標示				面積 (平方公尺)	權利 範圍	登記為 私人名 義原因	登記為私人 名義實際為 寺廟教堂所 有可資佐證 文件種類	備註
				地段	地號	地目	等則					
審查意見			承辦人									

附記：

- 一、土地標示所列面積應切實按其實有面積填寫之，並附不動產所有權狀影本二份（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本二份）。
- 二、每座寺廟、教堂（會）分別填報二份。
- 三、請切實依照規定審查並於審查意見欄加註審查意見及加蓋印章。

臺北市 區 寺廟 教堂 不動產以自然人或自然人以外名義登記實際為寺廟教堂  
(會)所有調查清冊(房屋部分)

區別	寺廟 教堂 名稱	負責 人姓 名	住址	建 物 標 示							建 築 改 良 物 建 物 號	權 利 範 圍	登 記 為 私 人 名 義 原 因	登 記 為 私 人 名 義 實 際 為 寺 廟 教 堂 所 有 資 佐 證 文 件 種 類	備 註
				座 落	建 築 式 樣	平 房 或 樓 房 層 數	主 要 建 築 材 料	建 物 面 積 ( 平 方 公 尺 )	段	小 段					
				縣 段 ( 市 ) 巷											
				鄉 ( 鎮 、 市 、 區 ) 弄 號											
				村 ( 里 )											
				路 ( 街 )											
審 查 意 見			承 辦 人			民 政 課 長					區 長				

附記：

- 一、建物標示所列面積應切實按其實有面積填寫之，並附不動產所有權狀影本二份（不動產座落於外縣市者，應檢附含標示部、所有權部及他項權利部之不動產登記簿謄本正本二份）。
- 二、建物標示所列建築式樣欄請填載「本國式」或其他式樣。平房或樓房層數欄請填載「五層樓房」或其他。主要建築材料欄請填載「鋼筋混凝土」或其他建材。
- 三、每座寺廟、教堂（會）分別填報二份。
- 四、請切實依照規定審查並於審查意見欄加註審查意見及加蓋印章。

# 臺北市政府民政局證明書

中華民國 年 月 日  
北市民三字第 號

查 寺廟、教堂（會）原以 名義登記所有之不動產（標示：如附表）  
經 區公所審核結果符合更名規定，特予證明。

此證

局 長

- 註：一、本證明依據內政部八十四年五月十一日台內地字第八四七四九 六號函暨  
內政部九十三年二月四日內授中民字第 九三 七二一三三九號令規定  
發給。
- 二、本證明書僅供辦理不動產更名登記用，不作其他用途；且無確定私權之效  
力，如發生爭議，依法院之確定判決辦理。
- 三、請儘速持向所轄地政事務所辦理更名登記。

附表：

申辦更名登記之不動產清冊									
不動產 種類	區別	段	小段	地號	地目	面 積 (平方公尺)	建築改良 物 建 號	權 利 範 圍	備 註

## 為內政部函都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後，不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理

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、臺北市土地重劃大隊

93.3.5 北市地一字第 0 9 3 3 0 8 6 5 8 0 0 號

說明：奉交下內政部九十三年三月三日台內地字第 九三 六三 九 號函辦理，隨文檢附該函影本各乙份。

附件

內政部函 各直轄市政府、各縣（市）政府

93.3.3 台內地字第 0 9 3 0 0 6 3 0 9 0 號

主旨：都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後，不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據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 一六九 七二三號函、本部營建署九十二年十二月十九日營署都字第 九二二九一九九七三號函暨九十三年二月二十三日營署都字第 九三 一一四七三號函及陳萬源先生九十二年十一月十日申請書辦理。
- 二、按「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。．．．」、「．．．第二百二十四條．．．所稱之使用性質，於都市土地係指使用分區，於非都市土地係編定之使用類別。」分為地籍測量實施規則第二百二十四條、第二百五條之一所明定。另查已完成使用編定之非都市土地，係按其編定使用地類別作為使用管制之依據，地目於非都市土地之使用管制已失其作用，是本部分別以九十一年六月二十七日台內地字第 九一 八五五九號函及同年九月二日台內地字第 九一 一一三八一號函釋，非都市土地之地目與使用編定明顯不符者，准予受理民眾申請塗銷該土地之地目，並將其地目欄以空白方式處理；至於不同地目之土地申請合併後，縱然使用舊有地號，依本部九十二年五月二日台內地字第 九二 六六五三號函釋不予銓定地目而將其地目欄亦以空白方式處理。由於都市土地之使用管制係依都市計畫及相關法令辦理而非以地目實施管制，其情形與非都市土地類似，又依九十二年二月七日修正公布之農業發展條例第三條第十一款規定，都市計畫之農業區及保護區已非屬「耕地」之範圍，不以地目為耕地之認定依據，且政府逐漸廢除以地目作為土地管制之手段，是以，都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後，參照上開函釋，不再銓定地目而將其

地目欄以空白方式處理，故本部九十年三月三十日台（九十）內地字第九五三七八號函有關都市計畫同一使用分區不同地目土地申請合併後之地目銓定原則之規定已無必要，應停止適用。

- 三、依前項規定，因不同地目土地申請合併後，不予銓定地目而將其地目欄以空白方式處理，如有都市計畫法臺灣省施行細則第三十條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目者，其為建築物及使用時，得向登記機關申請該土地標示之舊登記簿及異動索引資料，作為上開條文之執行依據。

## 內政部修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.3 北市地一字第 09330796700 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年二月二十日內授中辦地字第 九三 七二三二三八號令副本辦理，隨文檢送上開令影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請統一函送本府秘書處刊登市府公報）、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）。

附件一

內政部令 本部總務司（中）（請刊登公報）

93.2.20 內授中辦地字第 0930723238 號

修正「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第八點如附件，自九十二年九月一日起生效。

附件二

土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第八點修正對照表

修正條文	現行條文	說 明
八、登記案件經駁回後 <u>五</u> 年內重新申請者，已繳之登記費及權利書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後 <u>五年</u> 內重新申請登記者，其已繳之登記費及權利書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次	八、登記案件經駁回後三個月內重新申請者，已繳之登記費及權利書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後三個月內重新申請登記者，其已繳之登記費及權利書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後	為因應行政程序法第一百三十一條第一項「公法上之請求權，除法律有特別規定外，因五年間不行使而消滅。」之規定，及土地登記規則第五十一條第二款規定業將申請退費之有效期間依上開行政程序法規定由「三個月」修正為「五年」

駁回後五年內為之。	一次駁回後三個月內為之。	，故配合修正本補充規定第八點。
-----------	--------------	-----------------

附件三

法規名稱：土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定

- 一、新登記土地辦理所有權第一次登記之登記費，應以該土地依平均地權條例施行細則第二十五條第一項規定補辦規定地價時之申報地價為準計徵。
- 二、申辦區分所有建物第一次登記所附使用執照列有工程造價者，其需就各區分所有建物分別計徵規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計徵登記費。
  - 二之一、申辦建物所有權第一次登記，如係使用執照上各區分所有建物全部一次申請登記者，依其使用執照所列工程造價之總價計徵登記費。至於各區分所有建物應分擔之登記費，由申請人或代理人自行分算，其分算標準得以使用執照所列建物面積或勘測面積計算之。
  - 二之二、區分所有建物未能依第二之一點規定全部一次申請登記者，除申請人得檢附全體起造人協議分算之各區分所有建物工程造價分算表依法計徵登記費外，仍應依第二點規定計徵登記費。
- 三、土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依左列規定辦理：
  - (一)所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳(免)納契稅之價值為準。
  - (二)典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定之繳(免)納契稅之價值為準。
  - (三)繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳(免)納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。
  - (四)無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。
  - (五)共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價計徵。
  - (六)經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計徵登記費。
  - (七)信託移轉登記，以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值為準。
- 四、申辦土地登記，合於土地法第七十六條第二項及第七十八條規定情形者免繳納登記費。其有左列各款情形之一者亦同：
  - (一)權利書狀補(換)發登記。
  - (二)國有財產局囑託辦理管理人登記及其變更登記。

- (三)法院檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記。
- 五、土地因逕為分割，所有權人就新編地號請領權利書狀者，免納書狀工本費。
- 六、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如左：
- (一)法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依民法第一百二十一條及第一百二十三條第一項規定計算其終止日。
- (二)可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得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。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間四天。
- (三)罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過一個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過一個月者，始計徵登記費罰鍰。
- (四)駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算；應依前三款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過二十倍。
- 七、因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計徵登記費罰鍰時不能扣除。
- 八、登記案件經駁回後五年內重新申請者，已繳之登記費及權利書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後五年內重新申請登記者，其已繳之登記費及權利書狀亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後五年內為之。

## 內政部函為認可嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案，請函送本府秘書處刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

93.3.8 北市地一字第 0 9 3 3 0 8 7 3 9 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月四日內授中辦地字第 九三 三三二三號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會

93.3.4 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 0 3 3 2 3 號

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

說明：

- 一、復貴會九十三年二月二十九日嘉不動產仲會字第九三四號函。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

### 內政部函為認可高雄市不動產代銷經紀商業同業公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案，請函送本府秘書處刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

93.3.3 北市地一字第 09330823900 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年二月二十六日內授中辦地字第九三二七二四號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會

93.2.26 內授中辦地字第 0930002724 號

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

說明：

- 一、復貴會九十三年二月二十日（九三）高市代雷字第一二號函。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

內政部函為關於經營經紀業者未繳存營業保證金及未加入同業公會即開始營業之處理事宜乙案，請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

93.3.15 北市地一字第 0 9 3 3 0 9 3 9 5 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月八日內授中辦地字第 九三 七二四一三三號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、本處第一科。

附件

內政部函 本部總務司(中)(刊登公報)

93.3.8 內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 4 1 3 3 號

主 旨：關於經營經紀業者未繳存營業保證金及未加入同業公會即開始營業之處理事宜，請查照。

說 明：依不動產經紀業管理條例第七條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業，．．．第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。．．．」，同條例第二十九條規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：．．．三、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。．．．」。復依本部訂定之不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第二條規定：「不動產經紀業應於加入登記所在地之同業公會之前，向中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會或中華民國不動產代銷經紀業同業公會全國聯合會繳存營業保證金；．．．」。據此，經紀業於開始營業之前，除應經主管機關許可並辦妥公司登記或商業登記外，並應完成繳存營業保證金及加入同業公會之程序。關於經主管機關之許可並辦妥公司登記或商業登記而未繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，即對外開始營業者，自屬未依中央主管機關規定繳存營業保證金而違反上開條例第七條第三項規定，直轄市或縣(市)主管機關即得依上開條例第二十九條第一項第三款規定，先予停止營業之處分；至於未加入登記所在地之同業公會者，仍請直轄市或縣(市)主管機關勸導該業者儘速辦理入會程序。

## 內政部函為認可崑山科技大學辦理不動產經紀人專業訓練乙案，請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

93.3.22 北市地一字第 09331017100 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月十二日內授中辦地字第 九三 三七二九號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處第一科（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 崑山科技大學

93.3.12 內授中辦地字第 0930003729 號

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

說明：

- 一、復貴校九十三年三月十日崑科大管動字第 九三 七八一號函。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴校開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。

## 內政部函為認可雲林縣不動產仲介商業同業公會辦理地政士專業訓練乙案

臺北市政府地政處函 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

93.3.1 北市地一字第 09330803500 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年二月二十四日內授中辦地字第 九三 二六二號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 雲林縣不動產仲介商業同業公會

93.2.24 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 0 2 6 2 0 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、復貴會九十三年二月十七日申請書。
- 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。

### 內政部函為土地登記規則第一百五十五條規定執行事宜，請依會議結論辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.10 北市地一字第 0 9 3 3 0 8 6 6 0 0 0 號

說明：依內政部九十三年三月一日內授中辦地字第 九三 七二三二五二一號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.3.1 內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 3 2 5 2 1 號

主旨：有關土地登記規則第一百五十五條規定執行事宜，請查照轉知依會議結論辦理。

說明：本案業經本部於九十三年二月十八日邀請各直轄市政府地政處、部分縣市地政機關共同研商獲致結論：「為利登記機關執行土地登記規則第一百五十五條規定，當事人依第四十一條第十五款規定，申請補發權利書狀者，得依下列規定辦理：

- 一、公法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，委派執行公務之承辦人員親自到場辦理。
- 二、私法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書（敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因）或其他有關證明文件辦理；代理人非地政士者並應加捺指印。
- 三、自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附本人印鑑證明及切結書（敘明滅失之原因及加捺

指印)或其他有關證明文件辦理,代理人非地政士者並應加捺指印。

四、登記機關執行上開規定,得視實際需要,照相存證或請申請人提供其他必要相關資料佐證,並於權利書狀補給公告期間內,配合電子閘門查對資料,以確認當事人同意辦理登記之真意。」

## 奉交下內政部函送研商推廣地政士簽證業務相關事宜會議紀錄 乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.10 北市地一字第 0 9 3 3 0 9 0 5 4 0 0 號

說明:依內政部九十三年三月四日內授中辦地字第 九三 七二四一二九號函辦理,隨文檢送上開號函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 法務部等

93.3.4 內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 4 1 2 9 號

主旨:檢送研商推廣地政士簽證業務相關事宜會議紀錄乙份,請依會議決議辦理,不另行文,請 查照。

附件二

內政部研商推廣地政士簽證業務相關事宜會議紀錄

一、開會時間:九十三年二月二十日(星期五)上午九時三十分

二、開會地點:本部中部辦公室廉明樓二樓簡報室

三、主持人:張司長元旭

記錄:陳瑞綺

四、出席單位及人員:(如另簽到簿)

五、結論:

(一)凡經地政士簽證之土地登記案件,得免附義務人印鑑證明,登記機關亦得免重複查核當事人身分。為使簽證之案件方便登記,請地政司研究在不違反收件先後順序原則下,簡化登記流程及縮短處理時間之可行性。

(二)為擴大簽證之範圍,研修地政士法第二十一條所定七款不得辦理簽證之土地登記事項,將第一款修正為「拋棄繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記」;另考量提高第六款「權利價值逾新臺幣一千萬元之登記」之金額;其餘則考量予以刪除。

(三)為方便簽證人查對當事人身分資料,採下列方式辦理:

1. 國民身分證請領最新資料,可上「戶役政為民服務公用資料庫」網站

查詢，網址：<http://www.ris.gov.tw/>。

2. 請中華民國地政士公會全國聯合會研提需查詢當事人資料項目，函送本部研究由地政事務所代為查詢當事人資料之可行性。

(四)地政士繳納簽證保證金辦理簽證登記後，如自行停止簽證時，尚無退還簽證保證金相關規定乙節，宜由中華民國地政士公會全國聯合會本於職權研修「地政士申請簽證人推薦辦法」，增訂自行停止簽證，得撤回推薦相關規定，俾符合地政士法第二十條第一款、地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第十九條第二款有關申請無息退還保證金之規定。

六、散會：中午十二時三十分。

內政部九十三年三月八日內授中辦地字第 九三 七二四一二四號令修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點為：「參加主管機關、設有土地行政相關科（系、組）之學校或地政士公會舉辦與土地行政相關之講（研）習會、研討會或專題演講者，得按實際講（研）習會、研習會或演講時數計算，並由舉辦單位核發證明文件。但每節不足五十分鐘者，不予計算。」並自即日起生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報） 臺北市各地政事務所

93.3.12 北市地一字第 0 9 3 3 0 9 3 9 8 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部首揭號令副本辦理，並檢送該令影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）（以下均含附件）。

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

93.3.8 內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 4 1 2 4 號

修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點為：「參加主管機關、設有土地行政相關科（系、組）之學校或地政士公會舉辦與土地行政相關之講（研）習會、研討會或專題演講者，得按實際講（研）習會、研討會或演講時數計算，並由舉辦單位核發證明文件。但每節不足五十分鐘者，不予計算。」並自即日起生效。

## 內政部函為有關地政士法第五十條處罰執行事宜乙案

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報） 臺北市各地政事務所

93.3.18 北市地一字第 09330984600 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月十五日內授中辦地字第 九三 七二四一四八號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、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（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.3.15 內授中辦地字第 0930724148 號

主旨：有關地政士法第五十條處罰執行事宜，請查照。

說明：查地政士法第五十條規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：一、未依法取得開業執照。二、領有開業執照未加入公會。三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。四、開業執照經撤銷或廢止者。五、受停止執行業務處分。」，上開違法之處罰，係為落實地政士法有關業必歸會及建立證照制度之立法意旨，藉由處罰手段督促當事人早日加入地政士公會或依法取得開業執照，非以處罰為目的。故直轄市、縣（市）主管機關依上開規定處罰時，請依下列原則處理：

- 一、處分書中除視情節輕重裁處罰鍰外，並應請其立即停止其行為及限期改正。
- 二、在第一次行政處分前，如發現有已無法踐行限期改正或停止其行為之同一性違規者，得納入裁量範圍，予以處罰。

內政部函為有關「台中市地政促進會」前經該部以九十一年十一月二十一日內授中辦字第 九一 一八三一五號函核准辦理「地政士專業訓練」乙案，今該會名稱業已變更為「台中市地政學會」

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） 臺北市各地政事務所

93.3.19 北市地一字第 09330993400 號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年三月十六日內授中辦地字第 九三 三八九九號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市府城房地產經營者協會、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、臺北市地政處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.3.16 內授中辦地字第 0930003899 號

主旨：台中市地政促進會前經本部以九十一年十一月二十一日內授中辦字第 九一 一八三一五號函核准辦理「地政士專業訓練」乙案，今該會名稱已變更為「台中市地政學會」，請查照。

說明：依據台中市地政學會九十三年三月十二日（九三）中市地政學字第九三二六號函辦理。

### 本處原訂頒之「臺北市地政處土地複丈及建物測量改進要點」修正如附件，並自即日起開始施行

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市地政處測量大隊

93.3.23 北市地一字第 09330994100 號

說明：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）、臺北市地政處法規委員會、臺北市地政處第一科（請刊登法令月報）。

附件

臺北市地政處土地複丈及建物測量改進要點

一、改進目的：

本處為提昇為民服務品質，使本市土地複丈及建物測量業務更加簡化及透明化，亟需發揮主動為民服務精神，積極謀求改進，期收迅速確實及便民時效，爰訂定本改進要點。

## 二、改進要領：

### (一)處理時限：

以實際工作天為準，下列案件應於排定測量日期後，依照下列時限辦竣：

1. 土地鑑界複丈 . . . . . 三日
2. 土地分割複丈 . . . . . 四日
3. 土地合併複丈 . . . . . 三日
4. 地目變更勘查 . . . . . 三日 (須與有關單位會勘者四日)
5. 土地界址調整 . . . . . 四日
6. 土地坍塌複丈 . . . . . 四日
7. 土地浮覆複丈 . . . . . 四日
8. 土地自然增加 . . . . . 四日
9. 法院囑託土地複丈 . . . . . 五日
10. 時效取得所有權、地上權、地役權位置圖 . . . . . 四日
11. 地上權、地役權位置圖勘測 . . . . . 五日
12. 建物第一次測量 . . . . . 四日
13. 建物分割測量 . . . . . 四日
14. 建物合併測量 . . . . . 三日
15. 建物滅失勘查 . . . . . 二日
16. 建物基地號勘查 . . . . . 二日
17. 建物門牌號勘查 . . . . . 二日
18. 法院囑託未登記建物測量 . . . . . 四日
19. 地籍圖及建物測量成果圖謄本 . . . . . 隨到隨辦
20. 大宗建物第一次測量案件 (二十建號以上) 及法院囑託案件如簽奉主任核准，可延長處理時限。

各類案件如自收件日起十五日內尚未辦竣，應依地籍測量實施規則第二百十六條、第二百六十八條規定簽陳主任核定延長。

### (二)作業方法：

1. 建物第一次測量案件，除實施建築管理前建造之建物按現場測量建物位置及平面圖外，其餘依內政部訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」及「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」規定辦理，以提高工作效率。
2. 土地複丈案件，於調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面摺皺破損等情形繪明之。土地複丈圖調製後，更應核對地籍圖、原有土地複丈圖及地籍調查表並計算面積無誤後，始得辦理複丈。

3. 複（檢）測案件，應另指派技術精湛，經驗豐富之測量員辦理，不得再由原測量員擔任。
4. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件於收件後經審查准予測量者，應即排定測量日期時間及會同地點，填發土地複丈或建物測量定期通知書交付申請人或代理人，土地鑑界並應通知鄰地所有權人，原定測量日期因風雨或其他事故致不能實施複丈或測量時，地政事務所承辦員應簽報課長核准另訂測量日期，並通知申請人、代理人及鄰地所有權人。
5. 地政事務所受理土地複丈或建物測量申請案件經審查確有需補正事項，應一次填發補正通知書，限於十五日內補正，其依限補正者即予續辦，其未能依限補正者，應即駁回。補正或駁回通知書並得先以電話或傳真方式通知申請人。  
前項補正或駁回案件地政事務所主任應每週定期抽查補正或駁回理由是否合當。
6. 地政事務所於現場複丈或測量後，如發現尚需補繳規費或認章時，其補正之通知得比照第二、(二)、5點第一項規定辦理。
7. 土地複丈或建物測量案件申請人在原定複丈或測量日期前一日撤回其申請者，原繳之土地複丈或建物測量規費，得於五年內請求退費；經測量人員於排定日期前往實地測量，申請人因故不需測量，當場要求撤回申請並於五年內申請退費者，得扣除已支出之勞務費後，將餘額予以退還。
8. 申請人於複丈或測量時，應攜帶土地複丈或建物測量定期通知書到場指界，其為複丈之申請並應埋設界標；申請人屆時不到場者，視為放棄複丈或測量之申請，已繳土地複丈或建物測量費不予退還。
9. 土地鑑界案件測定成果，應由申請人及關係人於複丈原圖上簽名或蓋章，其鑑定界址結果應繪製複丈成果圖，註明界標名稱、編列界址點號數及註明關係位置，以便日後查對界址位置；當事人對測定成果表示異議，拒絕認章時，測量員應於土地複丈原圖上簽註原因，並簽報地政事務所主任核准後，將辦理情形通知申請人及關係人。
10. 土地鑑界、分割、自然增加、浮覆、坍塌、界址調整等案件，應由土地所有權人或申請人自行購置鋼釘界標、水泥界標或塑膠界標，俾施測時自行埋設，並永久保存。
11. 鑑界案件經申請人表示異議時，得申請再鑑界，原地政事務所受理再鑑界案件，經審查如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條之情事，並先行檢測無誤後，應即影印相關資料報由本處指派有關機關辦理。

12. 申請人對於再鑑界案件結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。

(三)處理程序：

1. 複丈或測量案件收發件應櫃檯化，收件後應摺給收據，俾申請人得以查詢案件辦理情形。
2. 測量案件之收件、計費、收費、配件、訂定測量日期、填發土地複丈或建物測量定期通知書等工作，應一次辦理，以便申請人即刻明瞭測量時間，屆時前往現場指界。
3. 土地鑑界之複丈案件，應由測量人員核對地籍圖簿查明鄰地所有權人姓名住址，並填發土地複丈定期通知書，一併通知鄰地所有權人會測。
4. 土地複丈或建物測量定期通知書應註明第二課電話號碼，如有逾時未抵達現場測量者，請申請人即與地政事務所主管課長查詢，主管課長應即適當處理。
5. 土地建物合併、分割、地目變更、界址調整、建物滅失、基地號變更等標示變更登記申請書，應併由測量課逕行核計規費簽章，免再送會登記人員。
6. 土地分割、分併、自然增加、浮覆、坍塌、界址調整等成果經核定後，地政事務所應將土地複丈結果通知書一份送申請人，一份附於複丈申請書歸檔，二份附於土地標示變更登記申請書送一課收件憑辦，登記完畢後一份送還第二課，第二課應即辦理數值化成果修檔作業，並訂正地籍正、膠片圖及藍晒圖，同時將土地複丈原圖儘速移送測量大隊訂正膠片圖、底圖及數值化資料修檔，並將土地複丈結果通知書、地籍描繪圖、土地合併、界址調整協議書影本各乙份送本處第二科辦理分算地價；異動通知書乙份送稅捐分處；地籍描繪圖乙份送都市發展局。

(四)定期輪調及外業風紀：

1. 各地政事務所測量員及測量助理之分組每六個月應輪調一次，由課長視業務需要隨時調配人力。  
前項輪調資料應建檔留存，供本處業務查核小組抽查。
2. 土地複丈或建物測量外業人員應佩帶識別證注意服裝儀容，不得搭乘民眾便車、接受招待、酗酒及嚼食檳榔，並應攜帶有關測量儀器準時到場施測，並注意應對。

(五)配件透明化：

配件應公平、公開，並嚴禁測量員私下交換案件，如經查獲則予嚴懲，並列為業務查核重點。

(六)簡化建物第一次測量作業：

1. 建物平面圖之繪製，依內政部訂頒簡化建物第一次測量作業要點規定於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照之竣工平面圖或建造執照之設計圖轉繪建物各權利範圍及依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪位置圖。
2. 各地政事務所應加強宣傳並鼓勵申請人依前款規定委由相關專業技師繪製建物平面圖，縮短建物第一次測量案件處理時限。

(七)圖簿校對：

各地政事務所應於每年一月至二月利用地政整合系統圖簿校對功能核對地籍圖與登記資料乙次，核對結果應造冊，供本處業務查核小組檢查，如有不符者應儘速查明原因依法校正。

三、人員訓練及講習：

測量員及測量助理應每年分批調訓，由本處統籌辦理。

四、權責劃分：

(一)本處：

1. 本處業務查核小組每季赴各地政事務所檢查乙次，並得隨時抽查，檢查後應提出查核報告，如發現有未照規定辦理或刁難情事時，應將各經辦及主管人員分別輕重簽報議處；其成績優良者，即予列敘事實報請獎勵。
2. 本處風紀查核小組不定期至現場查核複丈及測量業務。

(二)各所主任：

1. 指揮監督並處理測量法令疑義及重大糾紛案件並依本處分層負責明細表所載事項規定辦理。
2. 每週定期予以抽查有補正或駁回之案件，如有不當補正情形，應即速糾正  
前項抽查資料及抽查情形業務課應建檔留存，供本處業務查核小組抽查。

(三)各所課長：

督導測量人員執行測量業務，對於不當補正或駁回之案件應嚴格控管，並依本處分層負責明細表所載事項規定辦理。

(四)各所檢查員：

測量員於測量案件處理後應將成果圖冊送交檢查員內業檢查，並視需要做現場檢查，如有錯誤應即交測量員訂正。

(五)各所技士、技佐：

執行土地複丈、建物測量業務及其他交辦業務。

(六)各所測量助理：

各所測量助理除賦予內業整理有關之平面圖繪製、地籍圖謄本及測量成果之繕發等工作外，並由測量員指揮外勤作業。

(七)各所收件人員：

應隨時將測量案件列表，提供課長參考。

(八)各所研考人員：

應切實嚴格管制測量案件及人民陳情案件處理情形及處理時限。

(九)各所登記人員：

應切實查催測量案件處理情形，並按日將查催情形報陳主任。

(十)本處測量大隊：

地籍圖重測完竣地區合併、分割、自然增加、浮覆、坍沒、界址調整等案件之複丈原圖、面積計算表，地政事務所應於登記後，儘速送交測量大隊訂正地籍原圖及底圖後，送回地政事務所編號裝訂保管。

五、考核：

測量員及測量助理工作態度、操守等應由各所相關主管人員經常嚴加考核，依規定陳報主任，作為年終考績或升遷之參考依據。

## 檢送內政部關於「耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行方式」之函示，請遵照辦理

臺北市政府函 臺北市各區公所

93.3.15 府地三字第 0 9 3 0 9 0 4 4 4 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年三月十日台內地字第 九三 六六一四 號函辦理。
- 二、副本含附件抄送本府建設局、都市發展局、環保局（本府及區公所為辦理耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之認定事宜，如需組成審查小組，請貴單位配合辦理。）本府法規委員會（請予刊登本府公報）、本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）

附件一

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府（金門縣政府、連江縣政府除外）

93.3.10 台內地字第 0 9 3 0 0 6 6 1 4 0 號

主 旨：關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之執行方式，請查照。

說 明：案經本部於本（九十三）年二月二十四日邀集法務部、財政部國有財產局

- 、臺北市政府、高雄市政府暨各縣（市）政府研商獲致會議結論如下：
- 一、關於耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定所稱「承租人應自任耕作」及「原訂租約無效」之認定事宜，其處理程序如下：
    - (一)出租人認承租人有違反耕地三七五減租條例第十六條第一項規定有關「承租人應自任耕作」之規定者，得檢具具體事證向鄉（鎮、市、區）公所申請認定租約無效。
    - (二)鄉（鎮、市、區）公所於受理申請後應訂期前往實地勘查，就出租人所提事證詳予查明確認。
    - (三)經鄉（鎮、市、區）公所查明出租人所陳非為事實者，應將出租人之原申請案予以駁回並應敘明理由。倘經查明確如出租人陳述者，鄉（鎮、市、區）公所應通知承租人於接到通知之日起二十日內表示有無不同意見。承租人有不同意見時，鄉（鎮、市、區）公所應通知出租人於接到通知之日起二十日內提出調解之申請；如承租人無不同意見或逾期未表示意見時，即准由出租人辦理租約無效之登記。如承租人有不同意見，出租人卻未於期限內申請調解時，鄉（鎮、市、區）公所應駁回出租人主張租約無效之申請，並敘明理由。
  - 二、如有下列各款情形之一者，無論係耕地之全部或一部，均屬「未自任耕作」，出租人得申請依前述程序辦理：
    - (一)承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用、與他人交換耕作、作業全部委託他人代耕或雇工耕作為主體。
    - (二)原約定為農業使用(或漁業、牧業使用)，但承租人改變為漁業使用(或農業、牧業使用)，未經出租人同意者。
    - (三)承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋或堆放廢棄物等。
    - (四)其他經出租人提出具體事證者。
  - 三、直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所為辦理耕地三七五減租條例第十六條第一項及第二項規定之認定事宜，得視需要組成審查小組，其成員由地政、農業、都市計畫、建設（工務）或環保等相關單位派員組成之。
  - 四、至於出租人向鄉（鎮、市、區）公所反映其出租耕地係非因不可抗力消極地任其荒蕪而未經承租人為任何使用（包括耕地遭人占用時，承租人消極的不予排除侵害）達一年以上者，悉依減租條例第十七條規定辦理。即得由出租人申請終止租約；如有爭議，則循第二十六條規定辦理。

「臺北市政府地政處市地重劃及區段徵收工程督導查核要點」業經修正完成，檢送該要點修正前後條文對照表乙份並自即日起開始實施

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊等

93.3.4 北市地五字第 0 9 3 3 0 8 3 8 1 0 0 號

附件

臺北市政府地政處市地重劃及區段徵收工程督導查核要點修正條文對照表

修正名稱	原名稱	說明
臺北市政府地政處市地重劃及區段徵收工程督導查核要點	臺北市政府地政處市地重劃及區段徵收工程督導查核要點	未修正
修正條文	原條文	說明
<p>一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為依臺北市政府所屬各機關<u>工程</u>施工驗收作業程序第七點規定，督導查核本府舉辦之市地重劃及區段徵收之工程進度、品質、工地安全、環境衛生維護等，特成立市地重劃及區段徵收工程督導查核小組（以下簡稱查核小組），並訂定本要點。</p> <p>本要點適用於臺北市土地重劃大隊辦理查核金額一成以上之市地重劃及區段徵收工程案件。</p> <p>二、查核小組成員共七人，由本處副處長兼任召</p>	<p>一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為依臺北市政府所屬各機關<u>施</u>工驗收作業程序第六點規定，督導查核本府舉辦之市地重劃及區段徵收之工程進度、品質、工地安全、環境衛生維護等，特成立市地重劃及區段徵收工程督導查核小組（以下簡稱查核小組），並訂定本要點。</p> <p>本要點適用於臺北市土地重劃大隊辦理查核金額一成以上之市地重劃及區段徵收工程案件。</p> <p>二、查核小組成員共七人，由本處副處長兼任召</p>	法規名稱及條次之修正。

<p>集人，副處長因故不能召集時，以副處長之職務代理人兼任召集人，並由本處下列人員組成：</p> <p>(一)專門委員。  (二)會計室主任。  (三)政風室主任。  (四)研考負責人。  (五)第五科科長。  (六)工程專業人員。</p> <p>前項第六款所稱工程專業人員，得由本處商請本府工務局或其所屬機關派員兼任之，或由本處聘請非本府人員擔任之。</p> <p>查核小組得<u>定期或不定期</u>辦理查核。</p> <p>查核小組幕僚作業，由本處第五科辦理。</p> <p>三、工程主辦機關、監(督)造單位(人員)及承包商應備齊相關文件資料以供查核之用。</p> <p>工程主辦機關應於<u>每次查核小組查核五日前</u>，彙整上次查核後已執行之工程項目及未來一個月預定執行之工程項目，製作工程進度月報表(如附表一)陳報本處。但已完工部分，不再辦理查核且免</p>	<p>集人，副處長因故不能召集時，以副處長之職務代理人兼任召集人，並由本處下列人員組成：</p> <p>(一)專門委員或簡任技正。  (二)會計室主任。  (三)政風室主任。  (四)研考負責人。  (五)第五科科長。  (六)工程專業人員。</p> <p>前項第六款所稱工程專業人員，得由本處商請本府工務局或其所屬機關派員兼任之，或由本處聘請非本府人員擔任之。</p> <p>查核小組得<u>不定期</u>召開會議。</p> <p>查核小組幕僚作業，由本處第五科辦理。</p> <p>三、工程主辦機關、監(督)造單位(人員)及承包商應備齊相關文件資料以供查核之用。</p> <p>工程主辦機關應於<u>每月一日彙整前一個月</u>已執行之工程及未來一個月預定執行之工程，製作工程進度月報表(如附表一)陳報本處。但已完工部分，不再辦理查核且免予列入月報表。</p>	<p>配合本處組織編制修編。</p> <p>為使查核小組能深入瞭解、提昇查核功能，宜讓受查單位有充分時間準備簡報資料，乃增列得定期召開會議。</p> <p>配合查核小組之定期查核，訂定主辦機關所備文件資料，應登載兩次查核期間已執行之工程。餘文字修正。</p>
--	--	---

<p>予列入月報表。</p> <p>四、查核小組查核項目</p> <p>查核小組應依據工程主辦機關與承包廠商所訂工程契約就下列項目辦理查核：</p> <p>(一)工程進度</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 預定進度與實際進度。</li> <li>2. 落後工程之執行(含檢討原因並視需要提趕工計畫)。</li> </ol> <p>(二)主辦機關辦理情形</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次查核工程缺失之改善情形。</li> <li>2. 配合本府政策之施工及協調情形。</li> <li>3. 與其他工程介面之施工協調情形。</li> <li>4. 與電力、電信、自來水、瓦斯等公共事業管線之協調情形。</li> <li>5. 承攬廠商或監造單位有無因財務或其他因素而停工或履約不力等問題。</li> <li>6. 主辦機關施工督導考核情形</li> </ol>	<p>四、查核項目：</p> <p>查核小組應依據工程主辦機關與承包廠商所訂工程契約及其進度就下列項目辦理查核。</p> <p>(一)工程進度：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 預定進度與實際進度。</li> <li>2. 各管線及其他工程之配合情形。</li> <li>3. 落後工程之執行。</li> <li>4. 政策性趕工之執行。</li> </ol> <p>(二)工程品質：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抽查監(督)造單位(人員)監督承包廠商就下列材料送驗情形之紀錄： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)碎石級配、砂之檢(查)驗紀錄。</li> <li>(2)鋼筋之檢(查)驗紀錄。</li> <li>(3)混凝土之檢(查)驗紀錄。</li> <li>(4)瀝青混凝土之檢(查)</li> </ol> </li> </ol>	<p>將原有查核項目予以分工,分別規定本查核小組及本處第五科應查核項目。工程進度已含於工程契約內,故刪除之</p> <p>詳列主辦機關辦理情形、遭遇之困難,俾能協助解決。</p>
---	--	---

<p>(含缺失改善情形之追蹤，對於常見缺失有無矯正與預防措施。)</p> <p><u>(三)工程遭遇之困難及解決方法</u></p> <p>(四)工程品質</p> <p>工程主辦機關依契約認有必要監督承包廠商或請監(督)造單位監督承包廠商作有關工程材料或品質之試驗、檢驗或取樣，送往指定機關(構)單位試驗、檢驗時，查核小組得視需要擇定項目予以查核，檢、試驗結果應送<u>監造單位</u>審查並依契約處理，處理情形應陳報本處。</p> <p>五、本處第五科查核項目</p> <p>本處第五科應依據工程主辦機關與承包廠商所訂工程契約就下列項目定期或不定期辦理查核：</p> <p><u>(一)三級品質管理</u></p> <p><u>抽查督(監)(施)</u></p> <p><u>工日報表有無按日填寫，並就日報表內記載已施做之工程項目，隨機擇定</u></p>	<p>驗紀錄。</p> <p>(5)人行道鋪面之檢(查)驗紀錄。</p> <p>(6)涵管之檢(查)驗紀錄。</p> <p>2. 抽查監(督)造單位(人員)執行下列工程品質檢驗之紀錄：</p> <p>(1)鋼筋綁紮、排列情形檢(查)驗紀錄。</p> <p>(2)混凝土澆置檢(查)驗紀錄。</p> <p>(3)模板組立情形檢(查)驗紀錄。</p> <p>(4)道路工程壓實度檢(查)驗紀錄。</p> <p>3. 工程主辦機關依契約認有必要監督承包廠商或請監(督)造單位監督承包廠商作有關工程材料或品質之試驗、檢驗或取樣，送往指定機關(構)單位試</p>	<p>原條文第四點第(二)項工程品質之1、2款移至第五點，並做文字修正。</p> <p>檢 試驗結果應由監造單位判讀及審查。</p> <p>增列第五點本處第五科查核項目，分別列舉主辦機關、監造單位及承攬廠商各自應受查之項目，除落實三級品管制度，亦可做為其他上級單位查核時之先期檢查。</p>
---	--	---

一項，分別查核主辦機關、監（督）造單位及承包廠商下列相關紀錄文件：

1. 主辦機關：材料設備抽驗及施工品質抽查之紀錄。
2. 監（督）造單位：材料設備檢驗及施工品質查驗之紀錄。
3. 承包廠商：材料設備不合格品之管制、施工品質自主檢查表。

所稱材料設備抽驗及材料設備檢驗之紀錄係指針對主辦機關、監（督）造單位（人員）監督承包廠商就下列材料送驗情形之紀錄：

1. 碎石級配、砂之檢驗紀錄。
2. 鋼筋之檢驗紀錄。
3. 混凝土之檢驗紀錄。
4. 瀝青混凝土之檢驗紀錄。
5. 人行道鋪面之

驗、檢驗時，查核小組得視需要擇定項目予以查核，檢驗、試驗結果應送工程主辦機關審查並依契約處理，處理情形應陳報本處。

(三)查核工地環境清潔及安全措施：

1. 環境清潔維護措施。
2. 工地安全設施與維護。
3. 工程人員安全維護與管理。
4. 材料、機具堆置及安全維護措施。
5. 維持車行及人行安全措施。
6. 承包廠商是否依規定辦理自主檢查。

(四)工程主辦機關派駐工地人員及承包廠商依契約應常駐工地之人員之差勤紀錄。

檢驗紀錄。

6. 涵管之檢驗紀錄。

7. 其他相關材料設備之檢驗紀錄。

所稱施工品質抽查及施工品質查驗之紀錄係指針對主辦機關、監(督)造單位(人員)執行下列工程品質檢驗之紀錄：

1. 鋼筋綁紮、排列情形查驗紀錄。

2. 混凝土澆置查驗紀錄。

3. 模板組立情形查驗紀錄。

4. 道路工程壓實度查驗紀錄。

5. 其他相關材料設備之查驗紀錄。

(二)查核工地環境清潔及安全措施：

1. 環境清潔維護措施。

2. 工地安全設施與維護。

3. 工程人員安全維護與管理。

4. 材料、機具堆置及安全維護措施。

<p>5. 維持車行及人行安全措施。</p> <p>6. 承包廠商是否依規定辦理自主檢查之紀錄文件。</p> <p>(三)工程主辦機關派駐工地人員及承包廠商依契約應常駐工地之人員差勤紀錄。</p> <p>六、查核方式及範圍： 查核人員得向工程主辦機關、監(督)造單位(人員)及承包廠商聽取簡報及查閱相關文件。但不得要求其提供與查核無關之資訊或資料。</p> <p>七、查核要領： (一)每次查核應先針對上次查核工程缺失之改善情形，先予以查核。 (二)查核結果應彙整製作查核報告表(如附表二之1.及二之2.)，<u>以處銜函送工程主辦機關，並副知本處處長及各查核小組成員。</u></p>	<p>五、查核方式及範圍： <u>查核小組得視實際情形，以不定期方式辦理查核。</u>查核小組並得向工程主辦機關、監(督)造單位(人員)及承包廠商查閱相關文件。但不得要求其提供與查核無關之資訊或資料。</p> <p>六、查核要領： (一)每次查核應先針對上次查核工程缺失之改善情形，先予以查核。 (二)每次實施查核結果應撰寫查核報告表(如附表二)。<u>報告表共三聯，第一聯由查核小組人員收執，第二聯陳報本處處長核閱，第三聯以處銜函送工程主辦機關依契約</u></p>	<p>不定期之查核方式已於第二點中規定，刪除之。</p> <p>簡化作業。</p>
---	--	---

<p>八、獎懲： 有關查核結果，本處得依照內政部函頒之地政專業人員獎懲標準表辦理相關人員之獎懲事宜，並通知工程主辦機關作為該機關年終考成之參考。</p> <p>九、查核小組所需費用，由本處相關經費項下支應。</p> <p>十、本要點自九十三年三月四日實施。</p>	<p style="text-align: center;"><u>處理。</u></p> <p>七、獎懲： 有關<u>查核小組督導查核</u>結果，本處得依照內政部函頒之地政專業人員獎懲標準表辦理相關人員之獎懲事宜，並通知工程主辦機關作為該機關年終考成之參考。</p> <p>八、查核小組所需費用，由本處相關經費項下支應。</p> <p>九、本要點自八十九年九月十八日實施。</p>	<p>有關獎懲事宜之簽報，不限於依查核小組查核結果，本處第五科亦得依查核結果簽報獎懲事宜。</p> <p>未修正</p>
--	--	--

（機關全銜） 市地重劃 區段徵收 工程進度月報表（督導查核用）

製表日期： 月 日

工程名稱 編號 金額 廠商 金額 單位	工程契約 預發 金額 單位 監造	預算 年度	發包 日期	訂約 日期	開工 日期	計畫 完期		預定 進度 %	實際 進度 %	已完 工程 內容		延遲 原因 及 困難 問題	解決 方法	預 目 日 日 內 項 工 月 月 施 自 自 未 來	工程主辦機關 依契約認有 必要監督承 包廠 商或請監（督） 造單位監督承 包廠商作有 關工程材料或 品質之試驗、 檢驗或取樣送 指定機關（構） 單位試驗、檢 驗。（請填 寫擬試驗、檢 驗採樣之工程 材料或品質之 名稱）	
						原 計 畫 完 上 日 期	修 正 後 完 上 日 期			自 月 日	至 月 日					
		年 至 年	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日									

機關首長 正工程師 課（股）長 派駐工地人員

附表二之 1 .

### 臺北市政府地政處工程督導查核報告表

工程名稱			查核次數	查核日期		年 月 日			
			第 次	開工日期		年 月 日			
一、工程進度					預定完工日期	年 月 日			
(一)預定進度： %			(二)落後工程之執行		決標日期	年 月 日			
實際進度： %					決標金額	元			
超前 / 落後： +、 - %					最後一次修正契約金額	元			
二、主辦機關辦理情形									
(一)上次查核工程缺失之改善情形：				(四)與電力、電信、自來水、瓦斯等公共事業管線之協調情形：					
(二)配合本府政策之施工及協調情形：				(五)承攬廠商或監造單位有無因財務或其他因素而停工或履約不力等問題：					
(三)與其他工程介面之施工協調情形：				(六)主辦機關施工督導考核情形：					
三、工程遭遇之困難及解決方法：									
四、查核結果及建議事項：									
主辦機關 (簽名)	監造單位 (簽名)	承 包 廠 商 (簽名)	查 核 小 組 ( 簽 名 )					召 集 人	
			工 業 專 員	第 五 科 長	研 究 負 責 人	政 主 風 室 任	會 主 計 室 任		專 委 門 員

附表二之 2 .

臺北市政府地政處第五科查核紀錄表

日期：\_\_\_\_\_

一、基本資料

工程名稱：

主辦機關：

監造單位：

承包商：

開工日期：

預定完工日期：

二、三級品質管理執行情形

(一)日報表有無按日填寫

1. 主辦機關：督工日報表 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

2. 監造單位：監工日報表 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

3. 承包廠商：施工日報表 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

(二)抽查\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日監工日報表，

並擇定當日記載施做之材料設備：\_\_\_\_\_、施工項目：\_\_\_\_\_

1. 主辦機關： 材料設備抽驗之紀錄 有(\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日)， 無  
施工品質抽查之紀錄 有(\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日)， 無

2. 監造單位： 材料設備檢驗之紀錄 有， 無  
施工品質查驗之紀錄 有， 無

3. 承包廠商： 材料設備不合格品之管制 無不合格品 有不合格品  
(不合格品之名稱：\_\_\_\_\_, 處置：\_\_\_\_\_)  
施工品質自主檢查表 有， 無

建議事項：\_\_\_\_\_

三、工地環境清潔及安全措施

(一)現場情形 (含 1. 環境清潔維護措施 2. 工地安全設施與維護 3. 工程人員安全維護與管理 4. 材料、機具及安全維護措施 5. 維持車行及人行安全措施)：\_\_\_\_\_

(二)承包廠商是否依規定辦理自主檢查之紀錄文件 是， 否

建議事項：\_\_\_\_\_

四、常駐工地人員之差勤紀錄

主辦機關： 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

監造單位： 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

承包 商： 有， 無， 不齊全 (\_\_\_\_\_)

建議事項：\_\_\_\_\_

第五科：

主辦機關：

監造單位：

承包商：

自辦市地重劃後之市場用地，如經都市計畫變更為機關用地，使用機關可否無償撥用該筆土地乙案，業經內政部九十三年三月一日內授中辦地字第 九三 一七四二號函釋在案，茲檢附內政部函影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報） 臺北市土地重劃大隊

93.3.12 北市地重字第 0 9 3 3 0 2 0 1 7 0 0 號

說明：依奉交下內政部九十三年三月一日內授中辦地字第 九三 一七四二號函辦理。

附件

內政部函 臺中縣政府

93.3.1 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 0 1 7 4 2 號

主旨：貴府函為自辦市地重劃後之市場用地，如經都市計畫變更為機關用地，使用機關可否無償撥用該筆土地乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴府九十三年二月四日府地劃字第 九三 二八七 四號函辦理。
- 二、查市地重劃區共同負擔之公共設施用地，依照市地重劃實施辦法第五十條第一項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十七條第一項規定，係登記為直轄市或縣（市）有，故重劃後該公共設施用地，均屬公有土地，嗣後無論有無經都市計畫變更為非共同負擔之公共設施用途，各級政府機關需用公有土地，自應依照土地法第二十六條規定辦理撥用；至撥用時究為有償或無償撥用，應依行政院九十一年六月二十七日院臺財字第 九一 二九五六六號函修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定辦理。本案市場用地如經都市計畫變更為機關用地後，依上開院函規定應辦理無償撥用。
- 三、次查市地重劃係採受益者負擔之原則，為求公平，於實務上，無論公辦或自辦市地重劃區重劃後公共設施用地如屬有償撥用者，其所得價款，由直轄市或縣（市）主管機關，按重劃區分別設立專戶儲存，作為重劃區內增加建設、管理、維護之費用。
- 四、本部八十三年六月二十七日台（八三）內地字第八三 七九二二號函（刊載本部九十年十二月版地政法令彙編第 一 - 三 - 二三六頁）停止適用。

# 檢送內政部九十三年三月二十四日台內地字第 九三 六 六二五號令及其附件影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會等

93.3.26 北市地二字第 0 9 3 3 1 0 4 4 0 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年三月二十四日台內地字第 九三 六 六二五號令副本辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處第五科（以上均含附件）。

附件一

內政部令

93.3.24 台內地字第 0 9 3 0 0 6 0 6 2 5 號

修正「平均地權條例第四十二條第三項補充規定」為「平均地權條例第四十二條第四項補充規定」，並修正全文，自即日起生效。

附「平均地權條例第四十二條第四項補充規定」

附件二

平均地權條例第四十二條第四項補充規定

- 一、本法條第四項所稱重劃，包括市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃，所稱重劃土地包括政府機關辦理重劃之土地及土地所有權人自辦重劃之土地。
- 二、本法條第四項所稱重劃後第一次移轉，係指重劃土地分配結果公告確定日以後之第一次移轉。
- 三、本法條第四項所稱重劃後第一次移轉之土地，包括土地整筆一次移轉或持分分次移轉者。
- 四、經重劃之土地，不論有無負擔重劃費用，其於重劃後第一次移轉時，仍應有本法條第四項之適用。
- 五、經重劃之土地，土地所有權人申請依本法條第四項減徵土地增值稅時，應檢附重劃負擔總費用證明書或主管機關核發足資證明該土地為重劃後土地之證明文件。
- 六、土地所有權人以重劃前土地標示申報移轉現值，其土地所有權於重劃後始申請移轉登記者，仍應有本法條第四項規定之適用。此類案件，如原土地所有權人依本法條第四項規定辦理退稅時，為避免土地登記機關及稅捐稽徵機關因重劃前後土地標示、面積不同而無法重新核算該重劃後土地之前次移轉現值，應由申請人檢附重劃後土地移轉現值申報書辦退稅。

## 檢送內政部修正「辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項」第二點、第三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（請惠予刊登市府公報）

93.3.17 北市地二字第 09330954900 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年三月十五日台內地字第 九三 七二一一六號令副本辦理。
- 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）

93.3.15 台內地字第 0930072116 號

修正「辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項」第二點、第三點條文，並自即日起生效。

附「辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項」第二點、第三點條文

附件二

辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項第二點、第三點條文

二、公告地價或土地現值公告後如有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府查明屬實核定公告更正。

- (一)宗地地價地號抄錄錯誤或遺漏。
- (二)宗地地價計算錯誤。
- (三)地價區段內地號摘錄錯誤或遺漏。
- (四)依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現該區段範圍內之地號摘錄錯誤或遺漏。
- (五)依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地區段界線異動，致區段範圍或區段地價產生變動者。

三、公告地價或土地現值公告後，如有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府公告更正。

- (一)地價區段範圍劃分錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。
- (二)區段地價計算錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。
- (三)依公告土地現值計算之徵收補償價額，經依土地徵收條例第二十二條規定復議或行政救濟結果有變動者。

## 函轉內政部函釋有關申請土地或土地改良物徵收，涉及農業用地、給予權利人陳述意見通知之公示送達及辦理協議價購等事項乙案

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

93.3.30 府地四字第 09309505100 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年三月二十五日台內地字第 九三 六 六三五號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第五科。

附件

內政部函 經濟部、交通部、國防部、行政院農業委員會、行政院國家科學委員會、台北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

93.3.25 台內地字第 0930060635 號

主 旨：有關申請土地或土地改良物徵收，涉及農業用地、給予權利人陳述意見通知之公示送達及辦理協議價購等事項，請依說明辦理，請 查照。

說 明：申請土地徵收應依有關法律及命令辦理，為避免需用土地人申請土地徵收案涉及農業用地時，給予權利人陳述意見通知之公示送達及辦理協議價購等事項之處理未合規定而須補正致影響作業時效，請確實依下列說明辦理：

- 一、按關於需地機關申請徵收、撥用或協議價購非都市土地範圍內屬農業發展條例第三條第十款所規定之農業用地，並要求一併辦理變更編定者，應否先徵得農業主管機關之同意乙節，前經本部於本（九十三）年二月十九日邀集有關機關研商，獲致結論略以：「．．．使用地如有屬農業發展條例所規定之農業用地，且需地機關擬於徵收或撥用時申請准予一併變更編定者，為符『農業發展條例』第十條等相關法制規定，需地機關於擬具土地徵收（含協議價購）或撥用興辦事業計畫書，報經該目的事業主管機關許可時，應將興辦事業計畫、土地所在地範圍、清冊及面積等有關書件資料，同時函送農業主管機關徵得同意。嗣後申請徵收（撥用）時，於徵收（撥用）計畫書內（或以協議價購申請變更編定時）敘明案內使用農業用地已徵得農業主管機關同意，據以申請一併准予變更編定，以資簡化。．．．」上開結論並經本部九十三年三月四日內授中辦地字第 九三 七二三八四一號函送各需用土地人在案，另有關所稱之「農業用地」，於農業發展條例第三條第一項第十款及其施行細則第二條第一項已有明定其範圍，各

需用土地人申請徵收之土地涉及農業用地變更部分請參酌上開會議結論意旨辦理。

- 二、按「公示送達自前條公告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經二十日發生效力；於依第七十八條第一項第三款為公示送達者，經六十日發生效力。．．．」為行政程序法第八十一條所明定，需用土地人辦理公示送達應依前開規定公告二十日或六十日，惟常有需用土地人辦理公示送達載明權利人得提出陳述意見之期限為公告日起二十日內，按此期間尚不發生送達之效力，故給予權利人陳述意見之期間應至公示送達生效後給予一合理之期間陳述意見，始為允當。請各需用土地人辦理公示送達時，注意給予權利人陳述意見之期限。
- 三、按「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」為土地徵收條例第十一條所明定，協議價購或以其他方式取得為徵收前之必要程序，需用土地人應體認徵收係取得土地之最後手段而非優先手段，參與協議之人員，應詳予溝通交涉，不得以徒具形式之開會，虛應故事，使得因土地徵收而對人民受憲法保障之財產權嚴重侵害之損害減至最輕。又土地徵收條例第十一條雖規定得以開會方式為之，但至少開會時之人數、空間、事項等，需用土地人之承辦人員得為交涉、說服土地所有權人出售或以其他方式取得土地之程度，如共同或相類地價區段之所有權人一起開會，若僅通知召集多數或全部被徵收土地所有權人，並告知土地徵收條例第三十條之法定補償地價，自難謂係合法之協議價購或以其他方式取得。近日已有行政法院判決認為協議價購會議未依上開土地徵收條例第十一條意旨辦理，而判定徵收處分違法之案例，請需用土地人參酌前開土地徵收條例協議價購或以其他方式取得之立法精神，積極辦理用地取得，無法達成協議者，始得申請徵收並應於協議價購會紀錄敘明與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之詳細經過情形。

有關直轄市或縣（市）政府依土地徵收未受領補償費保管辦法規定就存入保管專戶後應即以雙掛號通知應受補償人，該雙掛號通知所需之郵資是否可從存入專戶之補償費中扣繳疑義乙案，業經內政部九十三年三月十日台內地字第 九三 四六八三號函釋在案，請惠予刊登市府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

93.3.15 府地四字第 09309048500 號

說 明：

- 一、依內政部首揭號函副本辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、副本抄送本府地政處第一科（請刊登法令月報）、本府地政處第三科、本府地政處第四科、本府地政處第五科。

附件

內政部函 台南市政府（含附件）

93.3.10 台內地字第 0930004683 號

主 旨：有關貴府函為直轄市或縣（市）政府依土地徵收未受領補償費保管辦法規定就存入保管專戶後應即以雙掛號通知應受補償人，該雙掛號通知所需之郵資是否可從存入專戶之補償費中扣繳疑義乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復貴府九十三年二月十日南市地權字第 九三一四五 三六三 號函。
- 二、按「行政程序所生之費用，由行政機關負擔。但專為當事人或利害關係人利益所支出之費用，不在此限。」行政程序法第五十二條定有明文。直轄市或縣（市）政府對徵收補償費因受領遲延、拒絕受領或不能受領而存入專戶保管，並以雙掛號通知應受補償人之行為，係依土地徵收條例第二十六條第一項之規定所為。準此，該通知所生之費用，應非屬專為當事人利益所支出者，而係法律課予主管機關應為行為之費用，自應由該機關負擔之。

有關本市士林官邸附近地區區段徵收案內抵押權人（中興商業銀行）申請代位登記疑義乙案，業經內政部以九十三年二月二十六日內授中辦地字第 九三 二六 號函釋示，隨文檢送函文影本乙份，請 貴會刊登於市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.3.4 北市地五字第 09330834500 號

說 明：依本府九十三年三月三日府地五字第 九三 三一 五 號函續辦。

附件一

內政部函 臺北市政府

93.2.26 內授中辦地字第 0930002600 號

主旨：關於貴府辦理士林官邸附近地區區段徵收土地所有權人王志順先生等人抵價地所有權及抵押權設定登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十三年二月十八日府地五字第 九三 二七四 八 號函。
- 二、查本部九十二年十月十六日內授中辦地字第 九二 八四七二八號函示，旨在解決區段徵收土地之原土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第四十二條及區段徵收實施辦法第三十六條規定，辦理抵價地重新設定抵押權或典權之作業疑義，以期確保抵押權人或典權人之合法權益。本案依貴府來文所敘，抵押權人已依相關規定辦理應有之作業，土地所有權人無法會同申請之原因，雖非上開函示之「土地所有權人行蹤不明或因故避不見面」，惟其不願依雙方原協定內容辦理抵押權設定登記之消極行為，應可視同「因故避不見面」，故本案貴府所擬由抵押權人於原簽訂之抵押權契約書填載抵價地之土地標示，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明未能會同辦理抵押權設定登記之原因，並具結「抵押權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣後，申請辦理抵押權設定登記，本部予以同意。

附件二

臺北市政府函 內政部

93.2.18 府地五字第 0 9 3 0 2 7 4 0 8 0 0 號

主旨：有關臺北市士林官邸附近地區區段徵收案內王志順先生等四人之抵價地所有權及抵押權設定登記疑義乙案，報請 釋示。

說明：

- 一、依中興商業銀行總行九十三年二月六日（九三）興銀債字第 三四 號函辦理（副本諒達）。
- 二、本案王志順、王武雄、曹阿忠、謝新豐先生等四人係首揭區段徵收範圍內福林段二小段三 五地號等十九筆土地之原所有權人，因其土地除三 五地號土地附麗有第一順位中興商業銀行股份有限公司及第二順位台鳳股份有限公司之抵押權外，餘土地皆附麗有中興商業銀行股份有限公司之抵押權，爰依土地徵收條例第四十二條規定檢附「原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書」等文件，申請於發給之抵價地設定抵押權，嗣經本府辦理抵價地分配作業後，王志順先生等四人所配得之抵價地為福林段二小段五六五地號土地，其分配結果並經本府以九十二年八月十九日府地五字第 九二一五七 二 號公告期滿，合先陳明。
- 三、查本案抵價地分配結果雖已公告完成，但王志順先生等四人於九十二年八月二十八日、九月十七日以申請函向本府表示拋棄抵價地權利，因事涉法

令疑義，經報奉貴部九十二年十一月十三日內授中辦地字第 九二 一七九五八號函釋示略以：「．．．依土地徵收條例第四十條第五項規定，貴府應囑託登記機關逕行辦理土地所有權登記，並依同條例第四十二條規定於抵價地登記時同時辦理抵押權設定登記；倘有土地所有權人行蹤不明或因故避不出面，土地所有權人與抵押權人無法會同提出土地登記申請書及抵押權設定契約書時，則可依據本部九十二年十月十六日內授中辦地字第 九二 八四七二八號函示辦理抵價地所有權登記並同時辦理抵押權設定登記」後，本府遂於九十二年十二月一日依區段徵收實施辦法第三十六條規定函請王志順先生等土地所有權人及抵押權人於九十二年十二月二十日前提出設定內容及相關申請登記文件，以利同時辦理所有權及抵押權登記。

四、本案抵押權人因無法與土地所有權人達成協議，基於物上代位，爰引用貴部上開內授中辦地字第 九二 八四七二八號函規定，於九十二年十二月九日檢附雙方原簽訂之抵押權契約書（自行填載抵價地之土地標示）及土地登記申請書，並切結「因土地所有權人行蹤不明（或因故避不出面），未能會同辦理抵押權設定登記，抵押權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，請本府辦理抵價地所有權及抵押權設定登記事宜；惟因土地所有權人亦於九十二年十二月十六日向本府表示並未有行蹤不明或避不出面之情形，本府因其切結事項與事實不符，且涉及私權爭執事項，乃於同年（九十二年）二月二十四日函請土地所有權人及抵押權人雙方，儘速會同提出土地登記申請書及抵押權設定契約書，俾憑辦理所有權及抵押權設定登記。

五、今中興商業銀行總行以前揭號函檢附該行同意本案土地所有權人申領抵價地前王志順先生等四人出具之承諾書、預立土地登記申請書、抵押權設定契約書（簽章與申領抵價地時所檢附之印鑑證明相同）及抵價地分配後中興商業銀行總行九十二年十月十四日（九二）興銀債字第三六四號書函、九十二年十二月十七日台北松江路郵局第六七二一之四號存證信函，以證明雙方已就抵價地設定抵押權及設定內容已達成合意，並通知其等配合辦理後續移轉及設定等相關作業。並函稱「．．．土地所有權人不願配合辦理與避不見面並無二致．．．本行同意塗銷原土地上之抵押權，係依規配合貴府辦理相關之作業手續，並取得土地所有權人之書面承諾及約定，現所有權人之作為諸多阻礙，顯非適法行為，．．．若貴府僅因所有權人惡意阻撓，而遲滯囑託地政事務所辦理抵押權設定登記，將嚴重影響本行權益，．．．」而請本府准其辦理抵押權設定登記。

六、查本案土地所有權人及抵押權人於申請領回抵價地時，雙方已先行依土地登記規則簽訂土地登記申請書及設定契約書，已符合 貴部九十二年十月

十六日內授中辦地字第 九二 八四七二八號函示，抵押權人可基於物上代位，自行於抵押權契約書填載抵價地之土地標示，併同土地登記申請書，向本府提出申請抵價地所有權及抵押權設定登記之要件，惟其無法會同申請之原因並非貴部函示之「土地所有權人行蹤不明或因故避不出面」，而係「土地所有權人未依原協定內容辦理」，本案得否由抵押權人於原簽訂之抵押權設定契約書填載抵價地之土地標示，並出具切結書或於登記申請書備註欄敘明未能會同辦理抵押權設定登記之原因，並具結「抵押權之權利內容確為屬實，如有不實，申請人願負法律責任」字樣後，申請辦理抵押權設定登記，因事涉法令疑義，報請 釋示。

## 有關本府修訂「臺北市接受人民捐贈土地獎勵要點」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.3.2 北市地一字第 0 9 3 3 0 7 6 1 4 0 0 號

說 明：

- 一、依本府九十三年二月二十四日府財四字第 九三 四二二九二 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

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校（並刊登公報）

93.2.24 府財四字第 0 9 3 0 4 2 2 9 2 0 0 號

主 旨：修訂「臺北市接受人民捐贈土地獎勵要點」，並檢附修正條文對照表乙份，請 查照。

附件二

臺北市接受人民捐贈土地獎勵要點

- 一、臺北市為獎勵人民捐贈土地，配合市政建設，特訂定本要點。
- 二、受贈土地之管理機關（以下簡稱受贈機關），以受贈之土地按現行都市計畫使用分區及臺北市市有財產管理自治條例定之。
- 三、捐贈土地之所有權人除依土地稅法第二十八條規定免徵土地增值稅及依所得稅法第十七、三十六條規定於申報綜合所得稅時列入列舉扣除額或當年度費用中扣除外，受贈機關於完成所有權移轉登記後，應以府函致謝，並得依捐贈者之意願，登錄於本府網站之市民捐地名錄內，長期公開表揚。

- 四、捐贈之土地除為道路、河道等用地，不適合立碑者外，捐贈土地依公告土地現值計，個人達一億元以上，財團法人或公司行號達十億元以上者，得由受贈機關於捐贈地點之適當場所立碑，撰刻捐贈者姓名事蹟紀念。
- 五、受贈機關於辦理受贈時，應將捐贈者姓名、土地標示、面積、及以公告土地現價計之地價總值等，簽報市長核定獎勵方式，於完成所有權移轉登記後獎勵之。
- 六、為捐贈者立碑所需經費，由受贈機關在年度預算相關經費支應。
- 七、有關因都市計畫變更、容積移轉等具對價關係之捐贈土地案，不適用本要點規定。

附件三

臺北市接受人民捐贈土地獎勵要點修正條文對照表		
修正條文	現行條文	說明
一、臺北市為獎勵人民捐贈土地，配合市政建設，特訂定本要點。	一、臺北市（以下簡稱本市）為獎勵人民捐贈土地，配合市政建設，特訂定本要點。	原條文作文字修正。
二、受贈土地之管理機關（以下簡稱受贈機關），以受贈之土地按現行都市計畫使用分區及臺北市市有財產管理自治條例定之。	二、受贈土地之管理機關（以下簡稱受贈機關），以受贈之土地按現行都市計畫使用分區及臺北市市有財產管理規則定之。	「臺北市市有財產管理規則」已修正為「臺北市市有財產管理自治條例」，爰予配合修正。
三、捐贈土地之所有權人除依土地稅法第二十八條規定免徵土地增值稅及依所得稅法第十七、三十六條規定於申報綜合所得稅時列入列舉扣除額或當年度費用中扣除外， <u>受贈機關於完成所有權移轉登記後，應以府函</u>	三、捐贈土地之所有權人除依土地稅法第二十八條規定免徵土地增值稅及依所得稅法第十七、三十六條規定於申報綜合所得稅時列入列舉扣除額或當年度費用中扣除外，受贈機關應登錄於本府網站之市民捐地名錄內，長期公開表揚，並按捐贈土地之價值，以下列方式另	1. 實務上，曾有捐贈者不願接受上網表揚之案例，爰配合將捐贈相關資料登錄於本府網站，採彈性作法，以尊重捐贈者之意願。 2. 「臺北市政府頒發榮譽市民紀念

<p><u>致謝，並得依捐贈者之意願，登錄於本府網站之市民捐地名錄內，長期公開表揚。</u></p>	<p>予獎勵：</p> <p>(一)個人捐贈土地價值未達新台幣（以下同）三百萬元、民間團體或公司行號捐贈土地價值未達三千萬元者以府函致謝。</p> <p>(二)個人捐贈土地價值在三百萬元以上、財團法人或公司行號捐贈土地價值在三千萬元以上者，依「臺北市政府頒發榮譽市民紀念章實施要點」規定，由受贈機關就捐贈個人及財團法人或公司行號之負責人提薦請頒榮譽市民紀念章及證書，享有本市榮譽市民禮遇。</p> <p>(三)除道路、河道等用地外，個人捐贈土地價值達一億元以上，財團法人或公司行號捐贈土地價值達十億元以上者，除依規定提薦請頒榮譽市民紀念章及證書外，並於捐贈地點之適當場所立碑，撰刻捐贈者姓名事蹟紀念。</p> <p>前項捐贈土地按當年度公告現值計算其價值，如經本府同意負擔相關稅費者，其捐</p>	<p>章實施要點」於九十二年六月三十日修正發布為「臺北市政府頒發傑出市民證及紀念章實施要點」，業已刪除捐贈土地頒發紀念章之相關規定，爰予配合刪除原條文第一項第二款及第二項規定。</p>
--	--	--

<p>四、<u>捐贈之土地除為道路、河道等用地，不適合立碑者外，捐贈土地依公告土地現值計，個人達一億元以上，財團法人或公司行號達十億元以上者，得由受贈機關於捐贈地點之適當場所立碑，撰刻捐贈者姓名事蹟紀念。</u></p> <p>五、<u>受贈機關於辦理受贈時，應將捐贈者姓名、土地標示、面積、及以公告土地現值計之地價總值等簽報市長核定獎勵方式，於完成所有權移轉登記後獎勵之。</u></p> <p>六、<u>為捐贈者立碑所需經費，由受贈機關在年度預算相關經費支應。</u></p>	<p>贈土地價值之計算，應將相關稅費扣除。</p> <p>四、受贈機關於辦理受贈時，應將捐贈者姓名、土地標示、面積、價值等簽報市長核定獎勵方式，於完成所有權移轉登記後獎勵之。</p> <p>五、受贈機關於完成產權移轉登記後，應以府函致謝者，逐案辦理之，應提薦請頒榮譽市民紀念章及證書者，集中於每年八月詳細填具事實表二份，連同有關證明文件，送本府民政局辦理。</p> <p>六、為捐贈者立碑所需經費，由受贈單位在相關業務經費項下支應。</p>	<p>1. 本條文為現行條文第三條第一項第三款移列，並作文字修正。</p> <p>2. 以下條項遞改。</p> <p>3. 依工務局養工處建議，為免形成獎勵浮濫，將獎勵之額度予以提高。</p> <p>1. 本條文為現行條文第四條移列，並作文字修正。</p> <p>2. 將土地價值改為以公告土地現值計之地價總值（參考用）。</p> <p>配合「臺北市政府頒發榮譽市民紀念章實施要點」修正，已無送本府民政局辦理之必要，爰刪。</p> <p>依本府主計處建議，考量預算執行彈性，配合修正。</p>
--	--	--

<p>七、<u>有關因都市計畫變更，容積移轉等具對價關係之捐贈土地案，不適用本要點規定。</u></p>		<p>都市計畫變更、容積移轉等捐贈案，已具有對價關係，與一般之無償捐贈有別，爰以明定不適用本要點之規定。</p>
--	--	--

## 最高行政法院判決

九十三年度判字第二二 號

上訴人 黃茂松

被上訴人 內政部

代表人 余政憲

參加人 臺北市政府

代表人 馬英九

右當事人間因土地及建物徵收事件，上訴人對於中華民國九十一年六月二十六日臺北高等行政法院八十九年度訴字第一四七七號判決，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

本件上訴人主張：坐落台北市和平東路二段七十六巷四號建物（以下稱系爭地上改良物）原為訴外人黃金鳳所有，上訴人為其繼承人，參加人於八十七年十二月十一日檢具徵收計畫書等報經內政部以八十七年十二月二十八日台（八七）內地字第八七一三八三四號函核准徵收。惟系爭建物之基地部分，於七十七年即經行政院核准為龍門國中校舍新建工程需地徵收在案，系爭地上改良物未於基地徵收時一併徵收，已違反土地法第二百十五條第一項：「徵收土地時，其改良物應一併徵收。」之規定。退步言之，縱認本件地上改良物未於徵收土地時一併徵收，並無違法，惟參加人未依原徵收土地計畫書第六項：「土地改良物情形：地上有建築物及農作改良物另依本計畫書第十三項第三款所列計畫進度『逐年』編列預算」辦理，逕由被上訴人於八十七年十二月廿八日函准將計畫書所附之土地清冊內之地上物一併徵收，顯與法有違。又本件徵收時參加人雖曾與土地所有權人協議，惟觀諸八十七年九月四日之會議紀錄決議：「．．．國有土地之問題，本局擬專案簽辦，並擇期另行召開會議。」則該次會議並未有何協議，嗣後參加人台北市政府所屬教育局亦未另

行召開會議獲得結論，即遽以該會議紀錄影本為附件，併入系爭土地改良物徵收計畫書內，呈請被上訴人徵收，被上訴人不察，仍遽以核准，殊有違誤。而龍門國中新建工程計畫使用期限即將屆滿，參加人為免逾期仍未依計畫使用，未依規定辦理相關作業程序（如調查地上物所有權人及使用人等），即率爾編製系爭地上改良物土地使用清冊，致上訴人或黃金鳳及所有地上改良物均未列為徵收對象、徵收標的，則被上訴人之核准徵收系爭地上改良物處分自亦非以上訴人為處分相對人，其徵收自屬違法。退步言之，若認本件地上改良物徵收處分為合法，然其中建物補償費未於公告期滿十五日內發給完竣；且本件補償費係由參加人台北市政府所屬教育局直接交付支票予上訴人，而非由台北市政府地政處發放，則其撥款程序違反土地法第二百三十六條第二項規定，本件徵收地上物核准案應從此失其效力。為免上訴人所有之地上改良物遭參加人違法拆遷，實有請求確認被上訴人與上訴人間因被上訴人八十七年十二月廿八日台內地字第八七一三八三四號函所生之徵收關係不存在之必要。爰先位聲明請求判決撤銷原處分、訴願及再訴願決定；備位聲明請求確認兩造間因被上訴人八十七年十二月廿八日台內地字第八七一三八三四號函（地上物核准徵收函）所生之徵收關係不存在等語。

被上訴人則以：按國家因教育學術及慈善事業之需要，得徵收私有土地，為行為時土地法第二百零八條第八款所規定，至同法第二百十五條第一項前段規定，徵收土地時，其改良物應一併徵收，乃係原則之規定，此參以同條項但書除外規定及同法第二百三十六條、第二百四十四條有關改良物遷移之規定自明（行政院七十四年度判字第七四號、八十年度判字第九一五號判決參照），是土地及其改良物得分別辦理徵收。本案黃金鳳所有台北市大安區學府段三小段四六九地號等土地，於四十五年五月四日即經都市計畫發布實施為國中用地，嗣台北市政府為辦理龍門國中校舍新建工程，乃擬具徵收土地計畫書、圖，報奉行政院七十七年四月二十七日台內地字第五九二四九一號函核准徵收，並完成公告徵收、補償之法定程序。依上開核准之徵收土地計畫書第六項載明：「土地改良物情形：地上有建築改良物及農作改良物，另依本計畫書第十三項第三款所列計畫進度逐年編列預算依規定辦理。」是土地改良物（包括建築改良物及農作改良物），由參加人於八十七年十二月十一日報經被上訴人以八十七年十二月二十八日台內地字第八七一三八三四號函核准徵收，復經參加人以八十八年四月二十日北市地四字第八八二一一二五一號及八十八年五月四日北市地四字第八八二一二九四六號公告徵收，揆諸首揭規定，並無不合，本案土地改良物未與土地同時辦理徵收，尚無違法之處等語，資為抗辯。

參加人參加意旨略以：土地法第二百十五條規定：「徵收土地時，其改良物應一併徵收。但有左列情形之一者，不在此限．．．」其並未指土地與地上物應「同時」徵收，本案土地改良物未與土地同時辦理徵收，尚無違法之處。本案地上物處理相關事宜，參加人於徵收前即依上開規定與所有權人辦理協定手續，因協議不成，乃

報經內政部八十七年十二月二十八日台內地字第八七一三八三四號函准予徵收。其建物補償費除異議部分外，業於八十八年六月七日以八十八年存字第二六七八號提存書提存於台灣台北地方法院提存所，教育局並於該建物權屬協調完竣後，另請於八十八年六月十六日通知住戶領取補償費，經黃家各戶於是日領取補償費，上訴人亦領取補償費在案，另上開建築物異議部分（水井、水池、防空避難室等部分）及農作改良物補償費（亦提出異議）業經參加人所屬地政處提地價評議委員會評議後，通知上訴人於八十八年六月十四日具領並經上訴人具領完畢。依司法院釋字四二五號解釋，並未逾土地法第二百三十三條之法定期間，是本案地上物徵收並無違法不當之處等語。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：本件需用土地人即參加人為辦理龍門國中校舍新建工程，需用坐落台北市大安區學府段三小段三七八號等四十九筆土地，面積一八七三六公頃，檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料，報經行政院以七十七年四月二十七日台（七七）內地字第五九二四九一號函核准徵收，交由參加人於七十七年七月十六日以（七七）北市地四字第三四九五號公告徵收，並發放或提存補償地價費，完成徵收程序。嗣參加人依原核准之徵收土地計畫書編列預算並檢具徵收土地改良物計畫書於八十七年十二月十一日報經被上訴人以八十七年十二月二十八日台（八七）內地字第八七一三八三四號函核准徵收坐落於台北市大安區學府段三小段四三三地號等二十二筆土地上之系爭土地改良物，參加人所屬地政處乃分別據以八十八年四月二十日北市地四字第八八二一一二五一號及八十八年五月四日北市地四字第八八二一二九四六號公告徵收建築改良物及農作改良物。建築改良物之公告期間自八十八年四月二十一日至同年五月二十日止，並分別以八十八年六月十日北市地四字第八八二一七三一號函，八十八年六月十一日北市地四字第八八二一六九三號函通知上訴人領取補償費，上開補償費業經上訴人於八十八年六月十四日具領完竣等情，有各該函在卷附卷可稽，並為兩造所不爭，堪認為真實。本件應審究者為：（一）本件有無違反一併徵收之規定？行為時土地法第二百五條前段所稱一併徵收，固係指於徵收私有土地之同一時間，須一併徵收其改良物而言。惟國家興辦公共事業而徵收私有土地時，有時須視事業之輕重緩急，分期執行；且因補償金額龐大，非一次預算所能因應，為免影響公共事業之興建，徵收私有土地時，苟非於同一時間申請一併徵收其地上改良物，非法之所禁。經查本件需用土地人即參加人於前開經報奉行政院核准之徵收土地計畫書上載明「六、土地改良物情形：地上現有建築及農作改良物，另依本計畫書第十三項第三款所列計畫進度，逐年編列預算，依規定辦理。．．．」，第十三項第三款：「依照都市計畫法第八十三條規定列入本府中長程計畫自民國七十八年七月起至八十八年六月止依計畫使用」等內容，嗣需用土地人即參加人於八十八會計年度（自八十七年七月一日起至八十八年六月三十日止）編列改良物預算，經台北市議會審議通過後，需用土地人乃報請內政部於八十七年十二月二十八日（八七）台內

地字第八七一三八三四號函核准一併徵收地上改良物。被上訴人予以核准一併徵收，難謂違法。(二)、未逐年編列預算辦理徵收是否違法？原土地徵收計畫書雖有記載「六、土地改良物情形：地上現有建築及農作改良物，另依本計畫書第十三項第三款所列計畫進度，逐年編列預算，依規定辦理。．．．」，但同計畫書第十三項第三款則載明：「依照都市計畫法第八十三條規定列入本府中長程計畫自民國七十八年七月起至八十八年六月止依計畫使用」，是以只要按其進度在期間內依計畫使用，應無逐年編列預算之必要，經查：需用土地人即參加人於八十八會計年度（自八十七年七月一日起至八十八年六月三十日止）編列改良物預算，經台北市議會審議通過，則本件自無就預算之未逐年編列預算指為違法，況上開逐年編列預算係在土地徵收計畫書上載明，係屬土地徵收案之執行問題，究與本件系爭地上改良物無涉。

(三)、徵收前之協議是否必要？按用地機關與被徵收土地之所有權人之協議，在土地徵收條例於八十九年二月二日公布施行前，法律並未規定其為土地徵收之先行程序，是以實務見解均以徵收前之協議與否，與土地徵收之效力無關，是上訴人主張系爭地上改良物徵收案，是否已先經協議，殊與本件系爭地上改良物徵收之效力無涉，上訴人主張自非足採。(四)、徵收補償是否須公告期滿後十五日發放？查行為時土地法第二百三十三條固規定徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。惟查：關於徵收補償費是否於公告期滿十五日內發給之認定，應以(1)需用土地人有無於公告期滿十五日內將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣(市)主管機關及(2)主管機關有無通知領款人領款，領款人是否處於隨時可領款之狀態為斷，至於何時發予領款人，係法定要件即已具備之後續作為，並不影響徵收案之效力。另依司法院釋字第四二五號解釋此十五日之法定期間，如經提起異議，經評定或評議者，即可予延長。經查：上訴人對八十八年四月二十日及五月四日之公告均予異議，此為上訴人所不爭，並有異議書附卷可稽，茲經參加人提報標準地價評議委員會評議後，再由參加人以八十八年六月十日函及六月十一日函通知，上訴人領取時間為八十八年六月十四日，亦為上訴人所自認之事實，故被上訴人發放補償費，並未逾土地法第二百三十三條之法定期間，是本案中地上物徵收並無違法不當之處。(五)、系爭地上改良物補償費發給程序是否違法？經查本件系爭地上改良物之補償清冊上已載明所有權人之一為上訴人之被繼承人黃金鳳，建物門牌即係系爭地上改良物，並於附表四詳列查估明細及補償費計算方式，此有系爭地上改良物查估補償清冊附於訴願卷訴願書附件十六、十七可稽，顯見本件補償費之發給，係以上訴人之被繼承人黃金鳳為對象。嗣被上訴人辦理提存時更將上訴人以黃金鳳之繼承人列為補償費發給對象，此有提存書可查。嗣雖由參加人所屬教育局龍門國中籌備處人員於八十八年六月十六日到上訴人住處交予票載日期為六月廿一日之支票，上訴人並已兌領完畢，並由台灣台北地方法院於八十八年七月六日以八八年度取勇字第二二八九號函通知收回前項提存通知書等情，均為上訴人所自

認之事實，可見本件補償費之發放，並無何對象不明之違法。又查參加人所屬教育局及地政處均為參加人之隸屬機關，徵收補償費之發放係參加人之權責，並不因發給補償費之內部機關之不同，而謂補償費發給有瑕疵，致本案一併徵收失其效力。

(六)、上訴人是否為系爭地上改良物徵收案之徵收處分對象，徵收效力是否及於上訴人？（兼論上訴人備位聲明部分）另查土地徵收或其土地改良物之一併徵收處分，具有對物處分性質，此觀之土地法第二百二十八條第一項及其施行法第五十六條第一款規定，並不以實質上之土地所有權或他項權利人之記載為認定標準，亦即因事實或法律上不能或甚難查明權利人，致就一併徵收之土地改良物之實際所有權人無法具體載明，而僅載明得以確定之被徵收土地範圍內土地改良物，該一併徵收程序自屬合法。另按所謂「土地改良物之一併徵收」，係指徵收土地時，其改良物應一併徵收而言，地上改良物之一併徵收，既係以土地徵收為前提之徵收程序，則土地徵收案所徵收土地範圍內之地上改良物有一併徵收之必要，而辦理土地改良物之一併徵收，只要一併徵收之地上改良物範圍得以土地標示予以確定，自得作為土地改良物之一併徵收之標的之認定基準，並不以查明並記載土地上地上改良物之實際所有權人為必要，更何況一併徵收之地上改良物若係未登記之地上改良物，其權屬之認定，在行政調查上更有其困難，所以只要能具體確定一併徵收標的之地上改良物，自不能單就未能載明其所有權人或其他權利人而認一併徵收為違法，是系爭地上改良物為上訴人所有並無疑問，且系爭地上改良物確在七十七年四月二十七日台（七七）內地字第五九二四九一號函核准徵收之徵收土地上，此比較該土地徵收案土地清冊及系爭土地改良物之一併徵收案之清冊自明，況系爭土地徵收地上改良物使用清冊於備註欄亦註明以現場實物查估為準，顯見系爭地上改良物係為原土地徵收之土地範圍內之地上改良物，系爭地上改良物既在徵收之土地上，且於本案之徵收清冊亦已具體確定其為本件土地改良物之一併徵收案之標的，當然係本件土地改良物之一併徵收案效力所及，揆諸上開說明，並不以具體記載所有權者為必要。從而，本件徵收程序，並無不合。訴願決定予以駁回，亦無違誤。因認上訴人之訴為無理由，而予駁回。

按行為時土地法第二百五條前段固規定：「徵收土地時，其改良物應一併徵收」，其用意係在禁止政府僅徵收土地，而不徵收合法之地上物，造成所有人之損失，從該法條規定，並無地上物之徵收非與土地於同一時間徵收不可之意，上訴人仍執詞主張系爭地上改良物未於徵收基地時一併徵收，指為違反法律保留原則及上揭土地法之規定，尚非可採。又原土地徵收計畫書雖有記載「六、土地改良物情形：地上現有建築及農作改良物，另依本計畫書第十三項第三款所列計畫進度，逐年編列預算，依規定辦理。．．．」，但同計畫書第十三項第三款則載明：「依照都市計畫法第八十三條規定列入本府中長程計畫自民國七十八年七月起至八十八年六月止依計畫使用」，需用土地人即參加人於八十八會計年度（自八十七年七月一日起至八十八年六月三十日止）編列改良物預算，經台北市議會審議通過後，報經被上訴人

核准徵收系爭地上改良物，既在依該計畫使用期限內，亦難指為違法。按系爭地上改良物之徵收與系爭土地徵收時間相隔十年，雖屬不宜，惟尚與違法有間，上訴人以參加人未逐年編列預算，被上訴人核准系爭地上改良物之徵收為違法，洵無可採。又系爭地上改良物包括建物及農作物，分別經參加人以八十八年四月二十日北市地四字第八八二一一二五一號及八十八年五月四日北市地四字第八八二一二九四六號公告徵收，依法補償費應於公告期滿十五日內發給完竣，即建物部分應於同年六月四日發放完畢，農作物部分應於同年六月十八日發放完畢。上訴人自承農作物補償費於八十八年六月十四日領取，並未逾期；建物部分上訴人自承參加人所屬地政處於八十八年五月廿日發文通知上訴人於同年五月廿四日起至廿五日止，每日上午九時至十二時，下午一時卅分至四時止前往參加人台北市政府徵收土地發放補償費服務中心領取原補償費用（即建物部分），上訴人已處於隨時可領款之狀態，其因個人事由而未依限領取，自不能將其未能於十五日內領取之事由歸責於被上訴人或參加人，而主張徵收處分失效。所指司法院釋字第四二五號解釋，與本件情形有間，尚難指原判決違背法令。原判決對於本件徵收處分並無違法亦無徵收失效之情形，已詳予敘述其認定事實之依據及法律上之理由，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 九 十 三 年 三 月 四 日

## 最高行政法院判決

九十三年度判字第二五一號

上訴人 陳景雲  
陳景明  
陳景麗  
陳景亮  
周美雲  
陳淑媛  
陳淑華  
陳瑞玉  
陳景暉  
陳春發  
陳瑞祥  
陳瑞賢  
陳瑞英

被上訴人 臺北市政府

代表人 馬英九

右當事人間因徵收補償事件，上訴人對於中華民國九十二年六月二十五日臺北高等行政法院八十九年度訴字第三二七五號判決，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

本件上訴人在原審起訴主張：上訴人之亡父分別為陳金安及陳本，生前於三十六年及三十八年間二次自大陸廈門回臺，共同購置耕地。當時坐落北投鎮北投段一一二、一一二之二、一一一五、一一一七之一、一一二 地號五筆（下稱八仙），北投段二 地號一筆（下稱潘仔厝一），北投段北投小段九二一地號及嘎嘮別段嘎嘮別小段一九九、二 地號三筆（下稱潘仔厝二），北投段三五九號、三五九之二地號二筆（下稱磺田），嘎嘮別段嘎嘮別小段七三三之一、七三三之二、七三三之三、七四六之一地號四筆（下稱溫田），經政府為實施耕者有其田政策予以徵收，應發之補償費如原判決附表編號一至五補償細目欄所示。因原所有權人陳金安、陳本居留大陸，兩岸隔絕無法領取，亦未委任他人領取。至兩岸開放往來後，上訴人始查知上開補償費由被上訴人承受其業務之陽明山管理局違法任由無權領取之案外人陳水及陳葉永治領取，明顯違反當時實施耕者有其田條例及同條例台灣省施行細則相關規定。上訴人繼承陳金安、陳本，自得請求被上訴人如數發給等等，求為判命被上訴人給付如原判決附表編號一至五補償細目欄所示之補償費，及自應給付日起至清償日止之孳息暨自起訴狀送達日起至清償日止，按法定利率計算之利息，或上述財產總值相等之新臺幣之判決（其餘請求部分經原判決駁回後未據聲明不服，不予贅述）。

被上訴人則以：上訴人之被繼承人陳金安及陳本所有耕地被徵收應領之補償費，依臺灣土地銀行總行、前陽明山管理局及所屬地政事務所檔卷資料查悉，分別由陳金安、陳本之代理人陳水及耕地共有人陳葉永治具領完竣。陳水代領有委託書及所有權人印鑑，並代繳權利書狀，符合代理之規定；陳葉永治代領係由共有人共同另行推舉為代表，符合當時實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條規定。徵收補償費合法發給，上訴人難再請求，所稱補償費被冒領，乃私權爭執，應循私法途徑解決等語，作為抗辯。

原審以：本件依當時土地登記簿記載，「八仙」之所有權人為陳金安、陳本及陳葉永治，所發放補償費由陳葉永治分別於四十二年十月二日及四十三年五月七日領取；「潘仔厝二」內北投段北投小段九二一地號、嘎嘮別段嘎嘮別小段一九九地號二筆土地所有權人為陳金安、陳本二人，所發放補償費由陳水於四十三年九月九日

具領：「溫田」所有權人為陳太平、陳金安、台北產業株式會社三人，所發放補償費業經提存臺灣臺北地方法院後領取；其餘土地，依土地登記簿記載，陳金安、陳本並非所有權人，有各該土地登記簿影本附於原處分卷可稽，是就其餘土地部分，上訴人等並無向被上訴人請求給付徵收補償費之請求權，其請求給付為無理由。次查本件徵收補償處分，為四十二年間由當時陽明山管理局依法所為並均確定，且相關補償費發放完竣，有被上訴人原處分卷現存資料可參，上訴人所爭執者，為「八仙」部分由陳葉永治領取、「潘仔厝二」由陳水領取是否合法及「溫田」有無發放補償費？關於「八仙」部分：按「徵收共有耕地地價之補償，除共有人中申請將其持分整數地價發給時，應予核付外，依照習慣向共有耕地登記之第一人為之。」行為時實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條定有明文。經查此部分共有耕地登記之第一人固為陳金安，然陳金安於四十二年九月二十三日呈文前陽明山管理局申請變更領取地價代表人為陳葉永治，同時檢具陳金安、陳本二人共同推定代表人同意書後，由該局於四十二年十月一日（四二）政地字第二三一八號通知陳葉永治領取地價。本部分土地共有人三人中，僅陳葉永治一人在台，另二人即陳金安、陳本均已離台赴廈門，則陳葉永治為當然代表人，本無待於已離台之共有人陳金安、陳本之同意，是不論上訴人所指之「變更代表人申請書」或「推定代表人同意書」上，陳金安、陳本二人之印章係何人所蓋，有無上訴人所稱偽造印章情事，陽明山管理局准許變更陳葉永治為代表人，並依照行為時實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條規定，將陳葉永治視為共有耕地登記第一人，准由其代表領取，並無違誤。關於「潘仔厝二」部分：由陳水於四十三年五月三日提出陳金安、陳本委託其代理掌管及處分在台不動產之委任狀連同印鑑證明書，向陽明山管理局申請代領，該局再陳報臺灣省政府核示略以：「陳金安等返閩時，既出具委託書，并合於民法第五三四條之規定，則其因實施耕者有其田被徵收之耕地，准由其受託人陳水代繳權利書狀代領補償地價」，陽明山管理局因而於四十三年九月九日准由陳水具領等情，有原處分卷相關公文可稽。該委託書原本由臺灣省政府留存，有當時經辦人之簽呈附於原處分卷可參，嗣因逾規定保存年限而已銷毀，既經原處理機關審核，方予以准許，與上訴人所指之里長陳方信同鄰長陳木土簽名保證者無涉。再者本件係政府強制徵收，並非不動產之出賣，受任人並不需經特別授權，況且上訴人於起訴狀內亦自承當時所有權人將權利書狀、印章，並口頭委託陳水代管，應認陳水已受民法第五百三十四條規定之概括委任，而關於政府徵收補償之相關事務，既不屬應受特別委任之範圍，陳水自有代為領取之權限。退步言之，將表彰不動產所有權之「所有權狀及印鑑」交由陳水保管，於本件中提出使用，作為有權代為領取補償費之證明，自足使陽明山管理局及臺灣省政府相信土地所有權人曾以代理權授與陳水，依民法第一百六十九條表見代理之規定，陳金安、陳本應負授權人之責任，陽明山管理局將補償款發放由陳水代領，應生給付之效力。至於陳水領取後，如何返還陳金安、陳本，係屬其間民事關係，非本件審理範圍。是上訴人指陽明山

管理局違法行政，請求被上訴人再為給付補償費為無理由。關於「溫田」部分：經查應發給之補償費業經陽明山管理局於四十三年十二月一日以陳太平等三人為戶名提存於臺灣臺北地方法院，有提存書字號北地提字第四四六號「實施耕者有其田案保管品寄存證存根（提存物清單）」影本附卷可參，上訴人於本件請求被上訴人再為給付，自為無理由等情，因而判決駁回上訴人之訴。經核尚無違誤。

按「為實施耕者有其田，特制定本條例。本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」為行為時（下同）實施耕者有其田條例第一條所規定。關於被徵收耕地所有權人對於其土地權利於何時終止，實施耕者有其田條例未為規定，應依行為時土地法第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，．．．」決定之。是共有耕地被徵收之所有權人，於應受之補償費發給完竣前，對於其共有耕地仍具有共有關係。其共推一人代表管理共有耕地，代為領取共有耕地之代替物即徵收補償費者，合於民法第八百二十條第一項所示共有物之管理尊重私法自治原則之旨意。徵收補償費經該代表人具領後，即屬發給完竣。實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第四十五條規定：「徵收共有耕地地價之補償，除共有人中申請將其持分整數地價發給時，應予核付外，依照習慣向共有耕地登記之第一人為之。」蓋以共有耕地登記之第一人為共有人共推之代表人之故。查「八仙」部分之耕地徵收補償費，業經由共有人共推之代表人陳葉永治領取之事實，已經原判決認定無誤。說明所據為上訴人之被繼承人即八仙土地共有人中之陳金安、陳本雖於耕地被徵收時居留大陸，但離台赴大陸前既將耕地權狀及印鑑交付其兄陳水並委任管理耕地，先由陳水申請代領徵收補償費，經通知可共推在台之共有人具領，即提出由登記第一人陳金安蓋章出具之呈請變更代表人函文，及共有人蓋章出具推定代表人陳葉永治之同意書，已變更代表人為陳葉永治，陽明山管理局准由陳葉永治領取補償費，並無不合等情。核與事理並無違誤，係原審取捨證據認定事實職權之正當行使。上訴意旨猶執詞陳金安、陳本不可能同意共推陳葉永治為代表人，陽明山管理局將補償費發給陳葉永治為違法，指摘原判決合法確定事實為違背法令，並不可採。共有耕地代表人既變更為陳葉永治，陽明山管理局准由陳葉永治領取補償費，參照前述規定與說明，並無不合。上述意旨指原判決認係基於便宜措施，違反依法行政原則，亦不可採。次按受任人處理委任事務之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之。除須經特別授權者外，得為委任人為一切行為。觀民法第五百三十二條、第五百三十四條前段規定甚明。耕地所有權人委託他人管理耕地，受任人有為管理上一切行為之權，於耕地被徵收時，就徵收補償費代為受領保管，為其管理所必要，自得為之。查陳金安、陳本所有「潘仔厝二」部分之耕地，原委任其胞兄陳水管理，徵收補償費，業經陳水領取之事實，亦經原判決認定甚詳，說明其所憑證據及心證之理由。原判決因而認為陽明山管理局准由陳水領取補償費，已發給完竣，參照前述規定與說明，並無不合。上訴意旨雖稱，陳水於申請代領時，陳述陳金安、陳本委託其代理掌管及處分

在台不動產，並檢具土地權利書狀、印鑑證明、保證書、委託書，經陽明山管理局地政事務所所附委託書之內容為委託人所有在台不動產掌管及處分之一切行為，並無代領補償費之特別授權，補償費應依法提存等等。但依委託書所載，受任人就出賣耕地亦有權為之，何況受領耕地徵收補償費。受領耕地徵收補償費，本非須經特別授權之事務，原判決論述甚詳，實無調查有無經特別授權之必要。上訴意旨猶執詞陳水未經特別授權，不能具領補償費，原審未予調查，違背法令，也不可採。未查「磺田」部分之耕地，依當時土地登記簿所載，所有權人並非陳金安、陳本，亦經原判決確定無誤，上訴人自無從繼承該地所有權人而請求發給徵收補償費。原判決認上訴人無請求權，實屬正當。從而上訴論旨執以指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，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 三 年 三 月 九 日

## 臺北高等行政法院判決

九十一年度訴字第四七八一號

原 告 許伯滄  
許? 信  
梁淵輝  
林惠芬  
林仲言

共 同

訴訟代理人 蔡茂西律師  
劉祥墩律師  
方裕元律師

被 告 台北市古亭地政事務所

代 表 人 沈永祥（主任）

訴訟代理人 張進慧

右當事人間因抵押權事件，原告不服台北市政府中華民國九十一年十月九日府訴字第九一一七五九八一 一號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實

一、事實概要：原告與其他共人共有之坐落台北市文山區（原景美區）興安段三小段三六、三七、四〇、四四、四五、四七、二四七、三三三、三三四地號等九筆土地，訴外人洪欽國於七十年九月間取得其中三六、四四、四五、四七、二四七地號土地之所有權應有部分各一五四七 八二八八 分之一八六六一二四二六四；三七、四〇、三三三、三三四號土地所有權應有部分各三一五七三一 二 分之五八五三五四五七三後，於七十五年五月二日將上述九筆土地設定抵押權於債權人倪文鈴、黃美雲等二人（債權範圍各二分之一），嗣上述土地先後因判決分割（台灣高等法院七十九年度上更(二)字第一五七號確定判決）及道路用地逕為分割登記如附表所示地號土地。其間，洪欽國於七十六年十月將所有前開土地（含分割後地號）移轉登記於翁國傑，翁國傑再於七十八年七月移轉登記於林榮發，八十年五月林榮發又將所有前開土地中之三七號土地之所有權應有部分一六六四三之一三九三；及其餘土地之所有權應有部分一五八四五 四分之一二八九九八移轉登記於訴外人陳居德所有，嗣訴外人即共有人林克己等九人於八十六年二月二十六日再以前揭分割共物判決申請分割登記，經被告以收件文山字第六二五八號土地登記案，依前揭判決主文所示，將如附表所示土地中之三六、三六之二、三十七、三十七之一、四十、四十之二、四十之三、四十之四、四十之五、四十之六、四十之七、四十四、四十五、四十五之二、四十五之四、四十七、四十七之二、四十七之三、四十七之四、三三三、三三四、三三四之二、三三四之三地號等二十三筆土地辦理分割移轉登記予原告及訴外人林榮發、陳居德、林克己等其他共有人共有，並依行為時土地登記規則第九十四條規定，因原告及其他共有人未取得抵押權人倪文鈴等二人同意，將渠等之抵押權登記僅轉載於各分割後之原設定人洪欽國之後手林榮發、陳居德所有前開土地之應有部分上，而將上開抵押權轉載於原告因分割移轉登記之所有前開土地上，嗣原告於九十一年三月七日以九十一年李樣字第四號函請被告塗銷轉載於原告所有上開土地上之倪文鈴、黃美雲二人之抵押權設定登記，經被告以九十一年三月二十五日北市古地一字第 九一三 三二八 號函否准渠等申請，原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

## 二、兩造聲明：

### (一)原告聲明：

1. 訴願決定及原處分均撤銷。
2. 被告應將其以八十六年二月二十六日收件文山字第六二五八號判決共有物分割登記申請案轉載予原告林仲言所有坐落台北市文山區興安段三小段三十六、三十六之二、三十七、四十、四十之二、四十之三、四十之四、四十之六、四十四、四十五之二、四十七、四十七之二、

四十七之三、四十七之四、三三三、三三四、三三四之二、三三四之三地號等十八筆土地上倪文鈴、黃美雲二人之抵押權設定登記塗銷。

3. 被告應將其以八十六年二月二十六日收件文山字第六二五八號判決共有物分割登記申請案轉載予原告許伯滄、許?信、梁淵輝、林惠芬四人所有坐落台北市文山區興安段三小段三十六、三十六之二、三十七、四十、四十之二、四十之三、四十之四、四十之六、四十四、四十五、四十五之二、四十七、四十七之二、四十七之三、四十七之四、三三三、三三四、三三四之二、三三四之三地號等十九筆土地上倪文鈴、黃美雲二人之抵押權設定登記塗銷。

(二)被告聲明：駁回原告之訴。

三、兩造之爭點：分別共有土地經判決分割，是否仍應適用行為時土地登記規則第九十四條（即修正後第一百零七條）之規定，分別共有人就其應有部分設定之抵押權應轉載於分割後各宗土地上？

(一)原告主張之理由：

1. 民法第八六八條規定係指不動產（共有物）之抵押，與土地登記規則第一一七條「應有部分之抵押」，二者情形迥然不同，被告以抵押權之不可分性加以說明，顯有不當。又土地登記規則雖係依土地法第三十七條第二項授權規定，惟土地法並無關於「應有部分設定抵押權轉載」之實體規定，且民法第八六八條既非「應有部分抵押不可分性」規定，同法第八二四條至八二六條共有物分割，亦與共有物應有部分抵押權設定轉載無涉，故土地登記規則第一一七條似無法源依據，要無適用餘地。則被告逕依該一七條規定在原告土地持分上轉載抵押權，顯違上開大法官釋字四一七號解釋及民法第七五七條意旨與法律保留原則。
2. 再查，依土地登記規則第一一七條之立法理由可知，該規定僅於共有人間協議分割有其適用，未規定及於判決分割案件，再依上開行政院第六二四二號函更稱「...若裁判並未決定分割及轉載方法，則於分割後抵押權之轉載，自不應與基於共有人協議而分割或基於共有人與部分土地受讓人協議分割者，有所不同」，顯亦指明該一七條係為協議分割土地而訂定。又裁判分割乃法院依法判決，有拘束地政機關效力，地政機關僅應依該分割判決主文為登記，而民法第八二四條至八二六條關於共有物分割，僅就共有物分割方法規定，無規範應有部分設定抵押權轉載方法，故提起共有物分割之訴，法院無從為轉載方法之確定判決，換言之，判決分割方法與應有部分分割後抵押權轉載，係屬二事，本件被告應依判決主文受理分割共有物登記，至法院之判決既未決定轉載方法，被告不應自作主張，擅將抵押權轉載予原

告，依法無據。

3. 退萬步言，上開第一一七條規定既稱「．．．該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上」，則未分割仍維持共有者，即無轉載可言，本件上開判決第三十七地號分割成二宗土地，一為林義章等七人取得如附圖丙部分面積四百二十七平方公尺，其餘歸原告等與洪欽國之受讓人共有，則縱依土地登記規則第一一七條規定為轉載抵押權登記，亦僅得將原洪欽國設定之抵押權轉登記予上開附圖丙、林義章等七人分得之部分上，其餘土地既仍維持共有，屬另一宗完整的共有土地，既未判決分割予原告等單獨各有一宗土地，即無將抵押權轉載予原告應有部分土地上可言，該抵押權應僅存於共有人洪欽國或其受讓人應有部分上，抵押權不受影響，以後原告與其他共有人再辦理分割時，始有分割後轉載問題。同理，三十六地號等其餘土地，依法亦僅得將倪文鈴、黃美雲之抵押權轉載予上開主文判決黃強單獨取得之附圖甲部分面積十五點一三平方公尺，于延生單獨取得附圖丁部分面積十四點八三平方公尺及林義章等七人取得共有之附圖乙部分面積六百零七平方公尺之土地上，其餘面積一萬五千八百四十五點零四平方公尺暨仍歸原告等與洪欽國或其受讓人維持共有，未判決另分割成數宗土地，系爭抵押權自亦僅應登記於洪欽國或其受讓人應有部分上，使抵押權仍潛在性的存於一萬五千八百四十五點零四平方公尺面積共有之土地上，如此，亦絕不影響抵押權人之權益。被告不准原告所請，應無理由。
4. 查共有物各分別共有人對自己之應有部分有處分權能並負義務。本件洪欽國於七十五年五月間以系爭土地自己之權利範圍設定本金最高限額二百萬元抵押權予倪文鈴、黃美雲二人，被告乃依規定只將抵押權設定登記於洪欽國之應有部分上公示，其他分別共有人權利範圍之土地則無洪欽國設定抵押權之登記。嗣若抵押債務屆期未受清償，抵押債權人僅能就洪欽國權利範圍之土地聲請拍賣受償，要無疑義。今共有之土地分割後，被告卻以轉載之不當方法創設抵押權，將上開洪欽國之抵押權設定登記於原告等共有人之應有部分上，變成原告曾以系爭土地設定抵押權向倪文鈴二人借款二百萬元之矛盾現象，另原告若欲塗銷登記，須代洪欽國清償二百萬元，且洪欽國屆期未清償，原告土地亦會遭倪文鈴二人聲請裁定拍賣，抑有進者，原告於處分或利用系爭土地時亦受限制，例如擬買賣、開發、抵押系爭土地時會因土地上有轉載抵押權而減損甚致滅失土地之經濟價值，無人願意出價買賣，造成莫大損害，土地登記規則第一一七條以犧牲其他共有人之權益維護抵押權人利益之規定，違背憲法保護人民財產權及民法抵押權不

得創設之強制規定。

益見被告執行土地登記規則第一一七條規定之不當。抑且，依土地登記規則第一一七條立法理由，原抵押人得協商抵押權人清償一部分債權或增加其他擔保品而抵押權人不同意時，被告基於何種法律關係，為何可將原抵押人之債務轉設定於其他共有人之應有部分上，強迫原告清償他人債務，才得塗銷抵押權，顯違公平正義原則及比例原則。

(二)被告主張之理由：

1. 按共有物分割之效力係對將來發生，是共有物上原有其他物權負擔，自不因分割而受影響，是以共有物設有抵押權者，共有物分割後，抵押權固存在於共有人所分得之共有物各部分上，如以應有部分設定抵押權者，共有物分割對抵押權人不生影響，民法第八百六十八條定有明文。又分割共有物之訴，係請求法院決定其分割方法，判決之結果足使各共有人間之共有關係變成單獨所有或為共同關係之其他變更，是創設共有人間之權義關係，故為形成之訴，所為分割之判決，則為形成判決（最高法院四十三年台上第一一六號判例）。從而，共有土地如係請求法院決定其分割方法，除裁判確定其分割及轉載方法者，即應依裁判所定方法執行分割及轉載外，若裁判並未決定分割及轉載方法，則於分割後抵押權之轉載，自不應與基於共有人協議而分割或基於共有人與部分土地受讓人協議而分割者有所不同，即仍依土地登記規則第一百零七條規定辦理。土地登記規則第九十四條（現為第一一七條）及行政院七十二年四月十一日台七二內字第六二四二號函釋規定均明示共有物分割時，抵押權轉載之方式，而本件系爭土地抵押權之記載既經法院判決分割，惟判決主文對原告等共有土地部分關於分割及轉載方式並未明示，則被告依前開規定該抵押權登記轉載於分割後土地上，並無不合，至於原告所稱被告違反法令規定及行政院前開函釋任意擴張等，顯對上開法令有所誤解。
2. 系爭土地抵押權於法院判決共有物分割時，判決主文對抵押權之轉載方式未明示在先，又原告等未徵得抵押權人之同意在後，故被告依土地登記規則第一一七條規定將抵押權轉載於分割後各宗土地上，於法有據，原告如擬塗銷抵押權登記，因事涉私權，自應依民事訴訟程序辦理，而非依行政爭訟程序要求被告辦理塗銷該抵押權。

理 由

- 一、按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記規則，由中央地政機關定之。」行為時土地法第三十七條定有明文。又「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上，但事先徵得抵押權人之同意

者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。」亦為中央地政機關內政部依前揭法條授權修訂之行為時土地登記規則第九十四條（於九十年九月十四日修正改列為第一百零七條）所明定。次按，行政院七十二年四月十一日台七十二內字第六二四二號函釋略以：「．．．共有土地基於法院裁判而分割，除裁判確定其分割及轉載方法者，即應依其所定方法執行分割及轉載外，若裁判並未決定分割及轉載方法，則於分割後抵押權之轉載，自不應與基於共有人協議而分割或基於部分土地受讓人協議而分割者不同。即仍依土地登記規則第九十一條（行為時第九十四條）之規定辦理為宜。」係行政院就執行土地登記規則有關共有土地分割後之抵押權登記轉載之規定，本於上級機關職權所為之法令闡釋，並未抵觸法律保留原則，自得予以援用。

二、經查，原告與訴外人洪欽國等其他共有人共有之坐落台北市文山區（原景美區）興安段三小段三六、三七、四、四四、四五、四七、二四七、三三三、三三四地號等九筆土地，訴外人洪欽國於七十五年五月二日，將其所有前開土地之所有權應有部分設定抵押權於倪文鈴、黃美雲二人（債權範圍各二分之一）後，再於七十六年十月間將所有前開土地（含七十五年逕為分割後地號）所有權移轉登記於翁國傑，翁國傑再於七十八年七月間移轉登記於林榮發，八十年五月林榮發又將所有前開土地中之三七號土地之所有權應有部分一六六四三分之一三九三；及其餘土地之所有權應有部分一五八四五 四分之一二八九九八移轉登記於訴外人陳居德所有，其後，前開九筆土地先後因判決分割（台灣高等法院七十九年度上更(二)字第一五七號確定判決）及道路用地逕為分割而登記如附表所示土地。嗣訴外人即共有人林克己等九人再以前揭分割共有物判決，於八十六年二月六日向被告申請辦理如附表所示土地中之三六、三六之二、三十七、三十七之一、四十、四十之二、四十之三、四十之四、四十之五、四十之六、四十之七、四十四、四十五、四十五之二、四十五之四、四十七、四十七之二、四十七之三、四十七之四、三三三、三三四、三三四之二、三三四之三地號等二十三筆土地之分割移轉登記等情，有前揭土地之登記謄本、土地登記申請書及台灣高等法院七十九年度上更(二)字第一五七號判決附原處分卷可稽，並為兩造所不爭，故被告審查原告與訴外人林榮發、陳居德等其他共有人共有之前述土地，林榮發及陳居德之所有權應有部分已經前手洪欽國於分割前設定抵押權予倪文鈴等二人，因前揭分割共有物確定判決之主文僅諭知分割方法，並未就該土地上訴外人洪欽國所設定之前開抵押權轉載方式有所裁判，且原告及其他共有人亦未取得抵押權人倪文鈴等二人同意，將該抵押權僅轉載於原設定人之後手即林榮發、陳居德分割後取得土地所有權應有部分上，乃依行為時土地登記規則第九十四條規定，將上開抵押權轉載於原告因分割移轉登記之前開土地上，揆諸首揭規定及函釋意旨，洵屬有據。從而，原告於九十一年三月七日申請塗銷渠等所有分割後如聲明所示土地上之倪文鈴、黃美雲二人

之抵押權設定登記，被告依現行土地登記規則第一百零七條之規定，以原告未取得抵押權人之同意，前開抵押權登記應轉載於分割後之各宗土地上，而否准原告之申請，於法自無不合。

三、原告不服循序提起行政訴訟，雖主張：民法第八百六十八條前段有關抵押之不動產如經分割，其抵押權應不受影響之規定，應解為不包含應有部分之抵押，且土地法亦無關於應有部分設定抵押權轉載之實體規定，土地登記規則一百零七條規定似無法源依據，被告逕依該規定在原告分割後取得之土地上轉載其他共有人設定之抵押權，已違反法律保留原則，使原告土地所有權之利用受限制，有違憲法第十五條保障人民財產權之規定；復參諸前開行政院函釋意旨，亦指明土地登記規則第一百零七條係為協議分割而訂定，本件分割判決既無轉載方法，被告誤引前開函令，強將倪文鈴、黃美雲二人之抵押權轉載登記於原告分割取得之土地上，亦屬無據云云。

四、惟查，共有物分割為共有關係消滅原因之一，各共有人原則上得隨時請求分割共有物以消滅共有關係（民法第八百二十三條第一項參照），共有物經協議分割或判決分割後，各共有人即各自取得分得部分之單獨所有權，至其效力何時發生，即各共有人各自取得分得部分單獨所有權之效力發生時點，在立法例上有權利認定主義及權利移轉主義，前者以共有物因分割而成為單獨所有之效力，溯及於共有關係成立時發生，分割只不過是將原來自始屬於各人單獨所有之事實加以宣示，或就此種單獨所有之權利加以認定而已；後者則認為因分割而成為單獨所有之效力，於分割完畢時發生，不溯及既往，各共有人因分割成為單獨所有人，乃因分割時各人各自以其應有部分之權利互為移轉所致。我國民法究採何主義，雖無明文，惟民法第八百二十五條規定，分別共有之各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，應負與出賣人同一之擔保責任以觀，係採權利移轉主義。因而共有人單獨所有權之取得係於分割完畢時，向將來發生效力，不溯及既往，則共有物原有之他物權或於所有權應有部分設定之抵押權，均不因分割而受影響（參照民法第八百六十八條）。是以應有部分設定之抵押權，於共有物分割後，該抵押權自應按原應有部分存在於分割後各共有人所分得部分之土地上。準此，土地登記規則第一百零七條前段有關：分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地上之規定，係內政部本於中央地政主管機關職權，依首揭土地法第三十七條第二項授權訂定，亦未抵觸前開民法第八百六十八條之規定，自得予以適用。原告訴稱民法第八百六十八條規定應不包含應有部分設定抵押及前揭行政院函釋僅適用於協議分割情形，而據以主張前開土地登記規則第一百零七條無法源依據，被告依該規定所為轉載登記，應為無效云云，即屬誤解法令，核無足採。

五、從而，被告依土地登記規則第一百零七條規定，以原告未取得抵押權人倪文鈴、黃美雲之同意，前開抵押權登記應轉載於渠等分割後之各宗土地上，而否准原告之申請，於法並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告仍執前詞，訴請撤銷原處分及訴願決定，並請求塗銷渠等所有分割後取得前開土地上之倪文鈴、黃美雲二人之抵押權設定登記，均無理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 九 十 三 年 二 月 十 八 日

附表

判決分割		道路用地 逕為分割		判決分割				道路用地 逕為分割		分割事由		
八十四年一月十三日文山字第一五八三號		八十二年一月十九日文山字第一八七、一八一號		八十年十二月二十日文山字第三五四四二、三五四四二三號				七十五年十二月二十三號 日景美字第一二九八八號		原處分機關登記申請案		
四五	四之四	四七	二四七	四之三	三七	三三四	四七	四五	四四	四	三六	分割地號(文山區【原景美區】興安段三小段)
四五之四	四之七	四七之三、四七之四	二四七之一	四之五、四之六	三七之一	三三四之一、三三四之二、三三四之三	四七之一、四七之二	四五之一、四五之二、四五之三	四四之一	四之一、四之二、四之三、四之四	三六之一、三六之二	分割出地號(文山區【原景美區】興安段三小段)
												備考

# 臺北高等行政法院判決

九十二年度訴字第八四七號

原 告 林陳清姿

訴訟代理人 林振聲

被 告 臺北市古亭地政事務所

代 表 人 沈永祥（主任）

訴訟代理人 張進慧

右當事人間因有關土地登記事務事件，原告不服臺北市政府中華民國九十一年十二月二十日府訴字第 九一一七五四 八 號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

## 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事 實

### 一、事實概要：

原告與訴外人陸孝順於民國（下同）九十年三月十九日就臺北市中正區河堤段六小段五九九、五九九之一、五九九之二、五九九之三地號土地及其上九九七建號建物（下稱系爭房地）訂立買賣契約書，於九十年三月二十二日申請辦理所有權買賣移轉登記〔被告收件字號：中正（一）字第一八二八號〕（下稱系爭申請登記案），經被告審查相符，於九十年三月二十八日辦竣登記，又訴外人陸孝順於九十年三月二十九日申請辦竣抵押權設定登記〔被告收件字號：中正（一）字第一九八八號〕。嗣原告以九十一年五月二十一日聲請函謂其遭詐騙集團成員偽刻完稅印章辦竣移轉登記及設定抵押權，被告失察而誤為辦理登記，爰以聲請書（九十一年五月二十二日總收文字號：FWAA 九一三 六九四七）請求被告更正前開錯誤之移轉登記及抵押權登記（即所有權回復予原告，並塗銷抵押權登記），經被告以九十一年五月二十八日北市古地一字第 九一三 六九四七 號函（下稱原處分）否准，原告不服，提起訴願，經遭決定駁回，遂提起行政訴訟。

### 二、兩造聲明：

#### （一）原告聲明：

1. 原處分及訴願決定（關於原處分部分）均撤銷。
2. 被告應就臺北市中正區河堤段六小段五九九、五九九之一至之三等地號及同段同小段九九七建號的建物所有權回復予原告，並塗銷抵押權

登記。

(二)被告聲明：如主文所示。

### 三、兩造之爭點：

(一)原告主張之理由：

1. 原告前於九十年三月間因欲出售系爭房地，乃在報紙刊登房屋租售廣告，遂有自稱永信房屋仲介公司經理鄭振生出面向原告表示可仲介他人購買云云，旋即表示有買主訴外人陸孝順欲購屋，原告隨即於同年三月十九日在永信房屋仲介公司之辦公室與陸孝順簽訂買賣契約，並同意委由永信房屋仲介公司指定代書張玉梅代辦相關手續，雙方約明總價新臺幣（下同）七百二十萬元，簽約當日付款五十萬元（原告另付仲介佣金十萬元），並要求原告繳交權狀正本、印鑑證明等辦理查定稅額及移轉所有權之相關文件資料，原告不疑有他，而依言照辦。不料，原訂同年四月十日應給付第二次款二百七十萬元及辦理銀行貸款四百萬元等作業，卻遲遲未見永信房屋仲介公司代書連絡確認，原告心慌莫名，趕往永信房屋仲介公司查看，竟已人去樓空，再向稅捐及地政單位查詢後始知，該夥詐騙集團竟早於同年三月二十日即向稅捐機關申請核定土地增值稅及契稅，而於三月二十二日取得稅單後（原告完全未收得任何通知，根本不知此事），該詐騙集團竟偽造完稅資料，而於同年三月二十八日辦妥所有權移轉登記，並於翌日辦妥臺北銀行之抵押權設定登記，詐領貸款四百七十萬元。短短九天（扣除周休二日，工作日僅七天），該詐騙集團竟能完成所有權移轉、銀行貸款、抵押權設定、銀行撥款等所有作業手續，速度何其神速，若無相關單位人員配合，豈有可能？全案業經原告向臺灣臺北地方法院檢察署提出詐欺告訴在案。
2. 按土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅；欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，土地稅法第二十八條第一項、第五十一條第一項定有明文。次按土地登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，如有依法不應登記者，應駁回登記之申請，亦經行為時土地登記規則第四十九條第一項前段、第五十一條第二款載明。換言之，關於土地所有權移轉之申請案件，土地登記機關依法負有審查職責，如有未繳納土地增值稅者，乃依法不得辦理登記案件，本應依土地登記規則第五十一條予以駁回，如竟疏失未察而誤予登記，更應迅予更正，以保障民眾權益（土地法第六十九條參照）

(二)被告主張之理由：

1. 土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」。土地登

記規則第七條規定：「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」，第六十一條第二項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行」。最高行政法院（八十九年七月一日改制前為行政法院，下同）五十九年度判字第一一九號判例：「不動產所有權之移轉登記，係屬人民私權關係之事項，非地政機關依職權所應辦理，關於此項登記之塗銷，自亦應依據有權聲請塗銷之人之聲請為之，不得由地政機關依職權為塗銷。」。

2. 系爭申請登記案所附土地增值稅繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確有花蓮區中小企業銀行臺北市分行代收國庫稅款之經收章，且證件齊備，被告依法受理所有權移轉登記並無不當，原告如欲塗銷該買賣移轉所有權登記回復為其登記名義及塗銷抵押權設定登記，自應依土地登記規則第七條規定，經法院確定判決塗銷後，向被告申辦判決塗銷所有權及抵押權登記。

#### 理 由

- 一、按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」土地法第六十九條定有明文。又「土地法第六十八條及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言」、「依土地登記規則不應登記，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。」土地登記規則第十二條、第一百三十二條亦有明定。第查土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係（最高行政法院四十八年度判字第七二號判例、八十五年度判字第三三九號判決參照），如發現原登記原因有瑕疵，依現行法令，亦無從適用土地法第六十九條規定，依職權為塗銷登記（最高行政法院四十九年度判字第二十號判例參照）。申言之，茲所謂「登記錯誤」係指記入土地登記簿之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言；又所謂「登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限」，係指登記錯誤之更正，僅能更正到「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。倘進一步發見「登記原因證明文件所載之內容」亦有瑕疵，而發生爭執，僅能訴請司法機關審判，以資解決，依憑確定判決內容，辦理更正登記，而非地政機關所可依職權辦理更正。

二、本件原告與訴外人陸孝順於九十年三月十九日書立買賣契約書，出售其所有之系爭房地，並委任陸孝順為代理人，於九十年三月二十二日以收件中(一)日字第一八二八號登記申請案申請辦理所有權移轉登記，於九十年三月二十八日辦竣登記在案，有買賣契約書、土地登記申請書及土地、建物登記簿謄本附原處分卷可稽。原告主張：詐騙集團成員陸孝順偽刻完稅印章即花蓮區中小企業銀行臺北分行代收國市庫稅款章，蓋於土地增值稅繳款書及契稅繳款書上，偽造完稅，被告不察，竟誤予辦理移轉登記云云。經查：

(一)系爭申請登記案所附土地增值稅及契稅繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確蓋有「花企臺北市分行代收國市庫稅款章」圓戳章及「劉淑慧」小章，雖係偽造，有花蓮區中小企業銀行臺北市分行出具之聲明書附原處分可稽，惟查上開印章非屬印鑑章，各代收國市庫稅款之銀行等金融機構亦從未將該等印文事先送地政機關備查，業據被告陳明，原告對此並不爭，上開收款公庫及經收人員蓋章處之印文既非屬事先經代收銀行等金融機構送地政機關核備之印鑑證明，自難課以被告實質審查上開印文真偽之義務。

(二)按「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記．．．」土地稅法第二十八條第二項、第五十一條第一項定有明文。次按「買賣契稅，應由買受人按契約所載價額申報納稅。」「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。」契稅條例第四條、第二十三條定有明文。參以「『欠繳土地稅之土地，應於所有權移轉登記或設定典權時，將所欠稅款繳清』，．．．為土地稅法第五十一條．．．所明定。．．．業主．．．就該房地尚有欠稅，迄未繳清，被告機關（稅捐稽徵機關）乃不予核發完稅證明，揆諸首揭法條規定．．．，並無不合。」（最高行政法院七十一年度判字第九四三號判決參照）。可知是否繳清稅捐必須由稅捐稽徵機關進行審查，始核發完稅證明，以供地政機關辦理移轉登記。又按「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。」行為時土地登記規則第四十九條第一項前段（現行土地登記規則第五十五條第一項前段）固定有明文，惟地政機關對於申請登記案件之土地增值稅及契稅之繳納應審查至何程度？基於前述，稅捐之課徵及是否繳清之審查，為稅捐稽徵機關之法定職權，並非地政機關之職掌，地政機關對此之審查義務應僅係審查具備完稅證明或繳納稅費收據為已足。職是，被告既已形式審查系爭申請登記案具備土地增值稅及契稅之完稅證明，其所辯：因證件齊備，被告依法受理，並辦竣所有權移轉登記等語，堪予採信，故被告辦理系爭申請登記案之移轉登記，難謂有登記之事

項與登記原因證明文件所載之內容不符而有登記錯誤之情事。

(三)依土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，又土地登記規則第七條規定：「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。」，系爭登記申請案既經登記完畢，其權利即屬確定，原告主張其遭受詐騙集團成員陸孝順之詐騙而訂定本件買賣契約云云，縱係屬實而認登記原由有瑕疵，應否更正（即塗銷所有權移轉登記予陸孝順）涉及妨害原登記之同一性及變更原登記所示之法律關係，揆諸首揭規定及說明，僅能依民事訴訟程序以資解決，依憑確定判決內容，辦理更正登記，非被告所可依職權辦理更正而自為塗銷登記。

三、綜上所述，本件被告以原處分否准，揆諸上開說明，洵無不合，訴願決定遞予維持，亦無違誤，均應予維持。原告猶執前詞，提起本件課予義務訴訟，求為判決撤銷原處分及訴願決定（關於原處分部分），命被告應就臺北市中正區河堤段六小段五九九、五九九之一至之三等地號及同段同小段九九七建號的建物所有權回復予原告，並塗銷抵押權登記，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 二 月 二 十 六 日

## 臺北高等行政法院裁定

九十二年度訴字第八四七號

原告 林陳清姿

訴訟代理人 林振聲

被告 臺北市古亭地政事務所

代表人 沈永祥（主任）

訴訟代理人 張進慧

右當事人間因有關土地登記事務事件，原告提起備位之訴。本院裁定如左：

### 主 文

原告備位之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

### 理 由

一、按訴訟種類應選擇正確，此為訴訟的實體裁判要件，不得以預備訴訟方式作為訴訟種類之選擇，如逕提起之，應認其不備起訴要件，依行政訴訟法第一百零

七條第一項第十款後段規定裁定駁回之。

二、本件原告備位聲明：「請求被告應賠償原告新臺幣陸佰捌拾萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息。」理由略以：訴外人即詐騙集團成員陸孝順就臺北市中正區河堤段六小段五九九、五九九之一、五九九之二、五九九之三地號土地及其上九九七建號建物，於九十年三月二十二日向被告提出申請辦理所有權買賣移轉登記〔被告收件字號：中正(一)字第一八二八號〕，被告於竟漏未審查該案之土地增值稅、契稅等根本未繳納，即率而辦理所有權移轉予陸孝順及設定抵押權設定登記〔被告收件字號：中正(一)字第一九八八號〕，嚴重損害原告之權益，惟系爭房地業經抵押權銀行聲請拍賣並拍定，被告有所疏失，依土地法第六十八條規定應負賠償之責，為國家賠償性質，爰請求賠償新臺幣六百八十萬元及利息云云。

三、本件係課予義務訴訟為主訴（按：本院九十二年訴字第八四七號判決駁回之），自不得單獨以國家賠償為備位請求，是本院認其備位之訴不合法，應予駁回。

四、依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、第一百零四條，民事訴訟法第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 二 月 二 十 六 日

## 內政部訴願決定書

93.3.1 台內訴字第 0 9 3 0 0 0 2 5 7 2 號

訴 願 人 孫心源

原處分機關 臺北市政府

右訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關九十三年一月二日府地一字第 九二一五七七二一 六號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十二年十月二十一日向臺北市古亭地政事務所以代理人身分申請辦理土地登記案件，案經該所發現訴願人為原處分機關所轄開業之地政士未依地政士法第三十三條規定加入地政士公會，乃以便箋送請原處分機關處理。經原處分機關查明訴願人係於八十六年十二月四日領得原處分機關所屬地政處核發之(八六)北市地字第 一六七號土地登記專業代理人開業執照在案，惟訴願人於九十二年十月二十一日向臺北市古亭地政事務所以代理人身分申請辦理土地登記案件時，並未加入臺北市地政士公會，原處分機關認訴願人已違反地政士法第三十三條第一項規定，乃依同法第五十條第二款規定，以九十三年一月二日府地一字第 九二一五七七

二一 六號函處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並請於通知送達後三十日內改正。訴願人不服，以一、訴願人係於民國八十六年取得土地登記專業代理人開業執照，當時並無規定須加入公會始可執業，訴願人憑藉開業執照，辦理土地登記業務，並無不妥，被指違犯規定，遽予罰鍰，實欠公允。二、地政士法究於何時頒布，又必須強制加入公會等規定，訴願人一無所知，如係重要法令，應飭知各專業代理人一體遵行為宜。三、如必須加入公會始可執業，則應通令各地政單位，凡未加入公會者，應拒絕收件云云，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、第三十三條第一項規定：「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。」「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。」又同法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。」又同法第五十三條第一項規定：「本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，．．．。」另本部九十一年九月二日台內中地字第 九一 一三二五五之一號令：「已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，請加強宣導該等人員於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第五十條第二款規定辦理。」另「三、凡非地政士之代理案件，委託人及代理人均應於申請書或委託書內簽註切結。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。』；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。』並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間．．．十、領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分執業。本部九十二年三月二十四日內授中辦地字第 九二 八一五七九號函說明三及十著有釋示。
- 二、查本件訴願人係於八十六年十二月四日領得原處分機關所屬地政處核發之（八六）北市地字第 一六七號土地登記專業代理人開業執照，九十二年十月二十一日訴願人向臺北市古亭地政事務所以代理人身分申請辦理土地登記案件，案經該所發現訴願人為原處分機關所轄開業之地政士未依地政士法第三十三條規定加入地政士公會，乃以便箋送請原處分機關處理。原處分機關認定訴願人已違反地政士法第三十三條第一項規定，依同法第五十條第二款規定，以九十三年一月二日府地一字第 九二一五七七二一 六號函處訴願人新臺幣三萬

元罰鍰，並請於通知送達後三十日內改正。揆諸首揭法條及函釋規定，尚無違誤，應予維持。

- 三、訴願人訴稱其係民國八十六年取得土地登記專業代理人開業執照，當時並無規定須加入公會始可執業，訴願人憑藉開業執照，辦理土地登記業務，被指違犯規定，遽予罰鍰，實欠公允乙節。查地政士法公布施行後，有關該法施行後相關執行事宜，本部曾以九十一年七月二十九日台內中地字第 九一 一 一一 一二五號令規定如下：「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。二、土地登記專業代理人開業執照；於本法施行之日起四年內申請補發或換發時，應發給地政士開業執照，而其有效期間應自本法施行之日起算四年，期滿前，應依本法第八條規定申請換發，始得繼續執業。」則訴願人於地政士法公布施行後，即係以地政士身分繼續執業，而未加入地政士公會，原處分機關依法處罰，核無不合。至訴願人另主張地政士法何時頒布，又必須強制加入公會等規定，訴願人一無所知，如係重要法令，應飭知各專業代理人一體遵行；如必須加入公會始可執業，則應通令各地政單位，凡未加入公會者，應拒絕收件各節，查地政士法於九十年十月二十四日公布，自九十一年四月二十四日施行，自地政士法施行後，本部曾以九十一年九月二日台內中地字第 九一 一 一三二 五五之一號令：「已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，請加強宣導該等人員於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第五十條第二款規定辦理。」原處分機關所屬地政處即據以九十一年九月十七日北市地一字第 九一三二六二四四 號函通知該市各地政事務所加強宣導全部已開業之地政士，請於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，擅自以地政士為業者，依地政法第五十條第二款規定辦理，並刊登於市府公報及地政法令月報。又原處分機關復以九十一年十一月二十七日北市地一字第 九一三三二七一 一號函請該市各地政事務所於收件櫃台設置明顯標語提醒地政士應先加入地政士公會後再行送件，訴願人自不能辯稱一無所知，而免責。又有關地政士法施行後，地政事務所受理地政士送件時，應否審認其是否加入公會疑義乙案，本部曾以九十一年九月二十三日臺內中地字第 九一 一四 三 號函有釋示：「．．．二、按地政士法第七條規定．．．又同法第十六條第一款及第二款規定，代理申請土地登記及土地測量事項，屬地政士得執行業務項目。另查土地登記規則第五十四條及第五十五條規定，登記機關接收登記申請書時，應即收件，並進行審查。是以凡領有開業執照者，即得依法向地政事務所代理申辦案件；至是否加入公會依現行土地登記相關規定，非屬審認範圍。三、次查同法第三十三條第一項規定．．．同法第五十條第二

款規定．．．係藉由處罰督促地政士早日加入公會，非為不得執業之手段。倘將地政士法第三十三條第一項規定所稱非加入公會，不得執業，解為不得收件，則第五十條第二款領有開業執照未加入公會應處罰之規定，將失所附麗。」一併指明。

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 三 年 三 月 一 日

## 內政部訴願決定書

93.3.8 台內訴字第 0 9 2 0 0 0 8 5 0 2 號

訴 願 人 徐惠美

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十月十七日府地一字第 九二二四八六九二 一號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十二年七月三十一日向桃園縣桃園地政事務所以代理身分申請辦理土地登記案件，案經桃園縣政府發現訴願人為原處分機關所轄開業之地政士未依地政士法第三十三條規定加入地政士公會，乃函請原處分機關處理。經原處分機關查明訴願人係於八十四年一月七日向原處分機關所屬地政處申請開業登記，原處分機關所屬地政處以八十四年二月六日北市地一字第 八四 四五一四號函准予核發八四北市地字第 二二一號開業執照在案，惟訴願人於九十二年七月三十一日向桃園縣桃園地政事務所以代理身分申請辦理土地登記案件時，並未加入臺北市地政士公會，原處分機關認訴願人已違反地政士法第三十三條第一項規定，乃依同法第五十條第二款規定，以九十二年十月十七日府地一字第 九二二四八六九二 一號函處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並請於文到三十日內改正。訴願人不服，以一、訴願人於原處分送達生效前之九十二年十月九日已加入地政士公會為正式會員，是原處分所欲處罰之違法行為已不存在，原處分顯有認定事實錯誤之違誤。二、地政士法係於九十年十月二十四日公布施行，於此之前地政士執行業務並無須加入公會始能執行業務之限制，從而主管機關依地政士法第五十條第二款處罰前，應廣為宣導並確實通知於該法施行前即已執行業務之地政士加入公會，否則即依法處罰，始符合正當法律程序。惟原處分機關於地政士法施行後至作成處分前，從未通知或告誡訴願人應加入公會，亦未給予訴願人陳述意見之機會，即逕核科訴願人罰鍰，已違反上開法律規定之正當程序云云，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、第三十三條第一項規定：「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。」「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。」又同法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。」又同法第五十三條第一項規定：「本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，．．．。」另本部九十一年九月二日台內中地字第 九一 一三二五五之一號令：「已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，請加強宣導該等人員於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第五十條第二款規定辦理。」另「三、凡非地政士之代理案件，委託人及代理人均應於申請書或委託書內簽註切結。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。』；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。』並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間．．．十、領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分執業。本部九十二年三月二十四日內授中辦地字第 九二 八一五七九號函說明三及十著有釋示。
- 二、查本件訴願人於八十四年一月七日向原處分機關所屬地政處申請開業登記，經原處分機關所屬地政處以八十四年二月六日北市地一字第八四 四五 一四號函准予核發八四北市地字第 二二一號開業執照在案，九十二年七月三十一日訴願人向桃園縣桃園地政事務所以代理身分申請辦理土地登記案件，案經桃園縣政府發現訴願人為原處分機關所轄開業之地政士未依地政士法第三十三條規定加入地政士公會，乃函請原處分機關處理。原處分機關認定訴願人已違反地政士法第三十三條第一項規定，依同法第五十條第二款規定，以九十二年十月十七日府地一字第 九二二四八六九二 一號函處訴願人新臺幣三萬元罰鍰，並請於文到三十日內改正。揆諸首揭法條及函釋規定，尚無違誤，應予維持。
- 三、訴願人訴稱原處分機關於地政士法施行後至作成處分前，從未通知或告誡訴願人應加入公會，亦未給予訴願人陳述意見之機會，即逕核科訴願人罰鍰，已違反法律規定之正當程序乙節，查地政士法施行後原處分機關所屬地政處曾以九

十一年九月十七日北市地一字第 九一三二六二四四 號函通知該市各地政事務所加強宣導全部已開業之地政士，請於九十一年十月三十一日前加入公會，逾期未加入公會，擅自以地政士為業者，依地政法第五十條第二款規定辦理，並刊登於市府公報及地政法令月報。又原處分機關復以九十一年十一月二十七日北市地一字第 九一三三二七一 一號函請該市各地政事務所於收件櫃台設置明顯標語提醒地政士應先加入地政士公會後再行送件。則訴願人於九十二年七月三十一日以代理身分代理民眾申請辦理土地登記案件時，尚未加入地政士公會，本件行政處分所根據之上開事實，客觀上明白足以確認，依行政程序法第一百零三條第五款規定，原處分機關不給予訴願人陳述意見之機會，依法處罰，核無不合。至訴願人事後加入公會，並不能阻卻先前違法應受處罰之行為，併予指駁。

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 三 年 三 月 八 日

## 內政部訴願決定書

93.3.9 台內訴字第 0 9 2 0 0 0 8 9 0 0 號

訴 願 人 賴正義

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十月二十二日府地一字第 九二二五二三三七 號函處分，提起訴願，本部決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十五年一月十六日向原處分機關所屬地政處申請土地登記專業代理人開業登記，經於八十五年一月二十五日核發開業執照在案，惟未加入該市地政士公會，卻於九十二年八月十一日向桃園縣大溪地政事務所代理申辦土地登記案件，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，以九十二年十月二十二日府地一字第 九二二五二三三七 號函裁處訴願人新臺幣三萬元罰鍰。訴願人不服，提起訴願，主張一、不應未經宣導即予裁罰。二、若未加入公會不符資格，地政事務所應不予收件，否則收件後再予裁罰，有誘人於罪之疑。三、其主要業務為代客記帳，非以地政士為業。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，．．．」另本部九十一年九月二十三日台內中地字第 九一 一四 三 號函著有釋示：「．．．有關地政士法施行後，地政事務所受理地政士送件時，應否審認其是否加入公會疑義案．．．二、按地政士法第七條．．．又同法第十六條第一款及第二款規定．．．另查土地登記規則第五十四條及第五十五條規定，登記機關接收登記申請書時，應即收件，並進行審查。是以凡領有開業執照者，即得依法向地政事務所代理申辦案件；至是否加入公會依現行土地登記相關規定，非屬審認範圍。三、次查同法第三十三條第一項規定．．．上開規定係藉由處罰督促地政士早日加入公會，非為不得執業之手段。倘將地政士法第三十三條第一項規定所稱非加入公會，不得執業，解為不得收件，則第五十條第二款領有開業執照未加入公會應處罰之規定，將失所附麗。」

二、本件訴願人於八十五年一月十六日向原處分機關所屬地政處申請土地登記專業代理人開業登記，經於八十五年一月二十五日核發開業執照在案，惟未加入該市地政士公會，卻於九十二年八月十一日向桃園縣大溪地政事務所代理申辦土地登記案件（收件字號：九二年溪電（五八）一三四五八 號），已違反地政士法第三十三條第一項規定。訴願人主張不應未經宣導，即予處罰乙點，查有關已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，應於九十一年十月三十一日前加入公會，方得執業乙事，前經本部於九十一年九月二日以台內中地字第 九一 一三二五五之一號令各縣市政府加強宣導，原處分機關所屬地政處曾以九十一年九月十七日北市地一字第 九一三二六二四四 號函轉知台北市各地政事務所及台北市地政士公會加強宣導，並刊登上開訊息於台北市政府公報、台北市政府地政處地政法令月報，並於該處全球資訊網發新聞，已極盡宣導之能，又訴願人主張未加入公會不應收件乙節，查依本部九十一年九月二十三日台內中地字第 九一 一四 三 號函示，地政事務所並無因地政士未加入公會即得拒以收件之法令依據，再者訴願人為地政士，其代理他人辦理土地登記案件，難謂其非以地政士為業，是訴願人所稱，洵不足採，本件訴願人於未加入公會期間仍有執業之事實既明，原處分機關認定訴願人違反地政士法第三十三條第一項規定，依同法第五十條第二款規定，以九十二年十月

二十二日府地一字第 九二二五二三三七 號函裁處訴願人新臺幣三萬元  
罰鍰，揆諸首揭規定，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 三 年 三 月 九 日