

九十三年六月份地政法令月報目錄

一、地政法規（缺）

二、地政分類法令

（一）地政機關法令（缺）

（二）地權法令

- 內政部函釋有關依實施耕者有其田條例規定徵收放領之土地，因承領權塗銷後登記為國有，嗣後如辦理標售，有無土地法第二百十九條第四項或土地徵收條例第五十九條優先購買權規定之適用乙案（93FBBC01）…………… 1
- 內政部令廢止該部九十年七月二十六日台（九十）內中地字第九〇〇九六七五號令有關「早期因自然災害流失、埋沒而停徵地價之放領公地，於回復原狀後，依『早期放領公有耕地清理作業要點』第五點第一項第一款規定，原承領人得申請繼續承領，並補繳未繳清之地價，辦理所有權移轉登記。……」規定（93FBBD02）…………… 2
- 內政部令修正「耕地分割執行要點」第八點（93FBBZ03）…………… 3
- 行政院農業委員會函釋有關經濟部核准之公司合併解散，原持有「耕地」因辦理所有權移轉登記，涉及農業發展條例第三十三條規定執行疑義乙案（93FBBZ04）…………… 3

（三）地籍法令

- 內政部函釋有關地政機關為配合公寓大廈管理條例第四條第二項規定，當事人於申辦建物所有權第一次登記時於申請書備註欄記明基地權利種類及其範圍，該基地權利種類是否指所有權、地上權而言疑義乙案（93FBCA05）…………… 5
- 內政部令修正發布「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第十五點、第二十二點、第二十五點條文（93FBCL06）…………… 6
- 內政部函認可新竹市地政士公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案（93FBCQ07）…………… 8
- 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第八次）會議紀錄（93FBCZ08）…………… 8
- 內政部令釋有關地政士開業執照有效期限四年內，申請註銷開業登記後，重行申請開業登記時，應檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依地政士法第七條規定，重行申領開業執照（93FBCZ09）…………… 13
- 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第九次）會議紀錄（93FBCZ10）…………… 14
- 訂頒「臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定」（93FBCZ11）…………… 17

· 內政部函認可新竹市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「地政士專業訓練」乙案 (93FBCZ12)	19
· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (九十三年第十次) 會議紀錄 (93FBCZ13)	20
· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (九十三年第十一次) 會議紀錄 (93FBCZ14)	23
(四) 地用法令	
· 內政部函釋有關屏東縣政府建議各鄉 (鎮、市、區) 公所辦理耕地三七五租約登記相關事項, 得否徵收規費乙案 (93FBDA15)	25
· 內政部九十三年四月十五日召開研商「監察院為調查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購, 但土地仍登記為私有土地, 是否仍屬公共設施保留地」會議紀錄 (93FBDC16)	27
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
· 內政部函釋有關區段徵收範圍內土地地籍整理完竣前之土地公告地價及公告土地現值評定, 執行上滋生疑義乙案 (93FBFA17)	29
· 內政部函釋有關年度現值評議之區段地價未符地價調查估計規則第二十二條地價尾數計算規定時, 應如何辦理更正乙案 (93FBFA18)	30
· 內政部令訂定「都市更新權利變換地價改算作業原則」 (93FBFA19)	31
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令	
· 內政部函訂定地籍總歸戶資料申請書 (93FBHG20)	33
· 內政部函修正登記原因標準用語「次序讓與」之意義 (93FBHG21)	35
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	
· 檔案管理局修正「檔案閱覽抄錄複製收費標準」 (93FEAZ22)	35
(二) 一般行政	
· 行政院公共工程委員會函釋有關機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則 (93FEBZ23)	38
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裁字第六五一號裁定 (土地徵收事件—訴願法第三條第一項; 行政程序法第九十二條第一項; 土地徵收條例第八條第一項第一	

款、第十四條、第二條；土地徵收條例施行細則第七條前段）（93FFBA24）	39
· 臺北高等行政法院九十二年度訴字第三六二一號判決（不動產經紀業管理條例事件—不動產經紀業管理條例第三條、第四條第一款、第四款及第五款、第五條第一項前段、第七條、第三十二條第一項、第三十六條；內政部八十九年九月十八日（八九）內中地字第八九八〇四〇九號函釋、九十年四月九日（九十）內中地字第九〇八一四〇九號函釋；臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二）（93FFBB25）	42
· 臺北高等行政法院九十三年度訴字第六七六號裁定（土地徵收事件—行政訴訟法第四條第一項；土地徵收條例第十七條）（93FFBB26）	48
七、其他參考資料（缺）	

函轉內政部九十三年六月十八日台內地字第○九三○○六七
○五八號函，請刊登本府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

93.6.24 府地三字第 0 9 3 1 4 5 0 0 8 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年六月十八日台內地字第○九三○○六七○五八號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 財政部國有財產局

93.6.18 台內地字第 0 9 3 0 0 6 7 0 5 8 號

主 旨：有關 貴局函詢依實施耕者有其田條例規定徵收放領之土地，因承領權塗銷後登記為國有，嗣後如辦理標售，有無土地法第二百十九條第四項或土地徵收條例第五十九條優先購買權規定之適用乙案，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴局九十三年五月三日台財產局管字第○九三○○一○七三四號函。
- 二、案經本部於本（九十三）年五月二十七日邀集法務部、臺北市政府、臺北縣政府等有關單位開會研商，並獲致決議如下：「（一）本案經與會各單位討論，基於以下理由，咸認依實施耕者有其田條例規定徵收放領之土地，得類推適用土地法第二百十九條第四項或土地徵收條例第五十九條優先購買權之規定。1.按土地法第二百零九條規定：『政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地，但應以法律規定者為限。』而實施耕者有其田條例所為徵收即係基於上述實施國家經濟政策，而以公權力強制取得地主出租耕地並放領予現耕農民之手段，又該條例第一條第二項規定：『本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。』，由此以觀，實施耕者有其田之徵收除前揭條例著有特別規範外，餘有土地法及其他法律之適用。2.查土地法第二百十九條第四項或土地徵收條例第五十九條於八十九年修訂時，實施耕者有其田條例已於八十二年七月三十日公布廢止，本案能否追溯適用？探究土地法第二百十九條第四項規定，並未明文排除同法第二百零九條所為政策性徵收，以此論析，早期依實施耕者有其田條例規定徵收放領之土地，承領權塗銷後登記為國有，嗣後辦理標售時，原土地所有權人得優先承受之。3.依土地

法第二百十八條（已於八十九年刪除）原規定，政府為區段徵收之土地，於重新分段整理後，將土地放領、出賣或租賃時，原土地所有權人或他項權利人有優先承受之權。上開條文，已明文限制適用於區段徵收土地，而現行土地法第二百十九條第四項及土地徵收條例第五十九條並未針對何種徵收加以侷限，有鑑於耕者有其田之徵收為落實扶植自耕農政策之重要方式，其主要目標亦是追求社會永久公益，似不宜漠視當初實施耕者有其田期間之地主所貢獻，而在此作出區隔；再者，優先購買權規定係對人民賦予權利，以補償被徵收土地所有權人私益上的不平衡，是以，本案應循『實體從舊、程序從新』法律原則，賦予依實施耕者有其田條例規定徵收土地之原土地所有權人優先購買權，以符合法律保障人民財產權之基本內涵。（二）探究土地法第二百十九條第四項及土地徵收條例第五十九條之立法精神，係為彌補被徵收土地所有權人因公共利益所為特別犧牲其財產上之私益，而賦予其優先買回原被徵收土地之權利；就法條文義而言，僅涵蓋私有土地經需地機關按徵收計畫使用後，因都市計畫發布、擴大實施及變更等情事發生，導致原土地使用目的變更，始有優先購買權之適用；惟保障人民財產權之基本原則，不該因都市土地或非都市土地之不同而有法律差別對待，鑑於非都市土地徵收使用後同樣有變更原使用目的之可能，為避免不同法律解讀方式產生爭議，宜將非都市土地納入適用範圍之列，建請內政部修正土地徵收條例第五十九條規定。」本案請依上開會議決議辦理。

函轉內政部九十三年六月七日內授中辦地字第○九三○七二四九三○號令，請刊登本府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.6.16 北市地三字第09331847400號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月七日內授中辦地字第○九三○七二四九三○號令辦理，隨文檢送上開令影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部令 本部總務司（請刊登公報）

93.6.16 內授中辦地字第0930724930號

廢止本部九十年七月二十六日台（九十）內中地字第九○○九六七五號令有關：

「早期因自然災害流失、埋沒而停徵地價之放領公地，於回復原狀後，依『早期放領公有耕地清理作業要點』五點第一項第一款規定，原承領人得申請繼續承領，並補繳未繳清之地價，辦理所有權移轉登記。……。」規定，並溯自九十三年五月六日起生效。

「耕地分割執行要點」第八點業經內政部九十三年五月三十一日台內地字第○九三○○七二七六七號令修正，並自即日起生效

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.7 北市地一字第09331722900號

說明：依臺北市政府九十三年六月三日府地一字第○九三一四一四一八○○號函轉內政部九十三年五月三十一日台內地字第○九三○○七二七六七號令副本辦理，並檢送該令及附件影本各乙份。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

93.5.31 台內地字第0930072767號

修正「耕地分割執行要點」第八點，並自即日起生效。

附「耕地分割執行要點」第八點

附件二

耕地分割執行要點

第八點 依本條例第十六條第一項第一款後段規定，同一所有權人或共有人均相同之二宗以上毗鄰耕地，申請分割合併，得申請先分割後合併或先合併後分割，並均應併案辦理，土地宗數不得增加；其分割合併後耕地位次變更者，亦同。

依前項規定再辦理分割者，其土地總宗數不得超過第一次合併分割前之宗數。

依前二項辦理合併分割後，如有任一宗耕地面積達○·五公頃以上者（含），不得再依本條例第十六條規定辦理耕地分割。但整宗土地移轉他人者，不在此限。

內政部函轉行政院農業委員會九十三年六月十一日農企字第○九三○○一○四六八號函，有關經濟部核准之公司（私法人）合併解散，原持有「耕地」因辦理所有權移轉登記，涉及農業發展條例第三十三規定執行疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.24 北市地一字第09331884900號

說明：依內政部九十三年六月十六日內授中辦地字第○九三○○○八四八五號函辦理，隨函檢送上開號函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 各直轄市、縣市政府

93.6.16 內授中辦地字第0930008485號

主旨：有關經濟部核准之公司（私法人）合併解散，原持有「耕地」因辦理所有權移轉登記，涉及農業發展條例第三十三條規定執行疑義乙案，請依行政院農業委員會九十三年六月十一日農企字第○九三○○一○四六八號函會議紀錄決議事項三辦理，請查照並轉知所屬。

說明：依據行政院農業委員會九十三年六月十一日農企字第○九三○○一○四六八號函辦理，並檢附該函乙份。

附件二

行政院農業委員會函 經濟部、內政部、法務部、臺中縣政府

93.6.11 農企字第0930010468

主旨：檢送九十三年六月七日召開研商由經濟部核准之公司（私法人）合併解散，原持有「耕地」因辦理所有權移轉登記，涉及農業發展條例第三十三條規定執行疑義會議紀錄乙份，請查照。

附件三

研商由經濟部核准之公司（私法人）合併解散，原持有「耕地」因辦理所有權移轉登記，涉及農業發展條例第三十三條規定執行疑義會議紀錄

壹、時間：民國九十三年六月七日（星期一）上午十時

貳、地點：本會一〇一一會議室

參、主持人：廖處長安定

記錄：張志銘

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、決議事項：

- 一、公司依企業併購法辦理併購，涉及農業發展條例第三條第十一款定義之「耕地」所有權承受及移轉登記者，應依農業發展條例第三十一條及第三十三條規定辦理。而為避免公司原持有之耕地於核准併購後，未能順利辦理所有權移轉登記，請經濟部於核准公司併購案件時，加註：「存續公司或新設公司取得消滅公司之財產，如有屬農業發展條例第三條第十一款定義之耕地者，應符合同條例第三十三條但書及第三十四條規定，另經行政院農業委員會許可並核發證明文件，始得憑以申辦耕地所有權移轉登記」；並請經濟部就公司併購涉及耕地權利義務事項，加以宣導上開規定內容，其有未能符合規定者，於合併生效前

，可預為適法之處分。

- 二、公司如屬農業發展條例第三條第八款定義之農業企業機構，並依農業發展條例第三十四條規定申請承受耕地，經本會審查許可並核發證明文件時，應於前開核可文件加註：「本案許可承受之耕地，日後如有辦理公司法及企業併購法之併購事宜時，存續公司或新設公司仍應符合本條例第三十三條但書及第三十四條之規定，始得辦理耕地所有權移轉登記」。
- 三、私法人不得承受耕地。惟耕地係於八十九年一月二十八日農業發展條例修正公布生效前，公司原已合法取得之土地，嗣經政府補辦編定登記為「耕地」者，因非可歸責於私法人之事由，如其於農業發展條例上開日期修正生效後，已由經濟部依公司法及企業併購法核准併購登記有案者，存續公司或新設公司業已概括承受消滅公司財產之一切權利義務，基於信賴保護及保障人民既得財產權，得檢附經濟部核准併購登記文件辦理耕地所有權移轉登記，免再檢具農業發展條例第三十四條規定之許可證明文件，併請內政部惠予轉知各土地登記機關配合辦理。

陸、散會：中午十二時三十分

內政部函釋有關地政機關為配合公寓大廈管理條例第四條第二項規定，當事人於申辦建物所有權第一次登記時於申請書備註欄記明基地權利種類及其範圍，該基地權利種類是否指所有權、地上權而言疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

92.5.19 北市地一字第09231428800號

說明：

- 一、依內政部九十二年五月十三日內授中辦地字第○九二○○八二八三九號函辦理兼復本市建成地政事務所九十二年二月十九日北市建地一字第○九二三○二四三七○○號函（本處相關文號：九十二年三月三日北市地一字第○九二三○五六八八○○號函）。
- 二、本案經報奉內政部以前揭號函核復略以：「……。二、查公寓大廈管理條例第四條第一項、第二項規定，『區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。』、『專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。』揆其條文意旨，係維持建築物區分所有權與基地共有權之

一體化，避免法律關係趨於複雜，爰規定專有部分權利內容及其不得與所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。次查土地登記規則第八十三條規定區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨，係配合上開條例規定及避免辦理所有權移轉登記時滋生疑義所增訂，是有關當事人於申請建物所有權第一次登記時記明『基地權利種類及其範圍』，依前開條例規定，僅限於基地所有權或地上權，不宜擴張解釋適用於『使用借貸』、『典權』及『租賃權』，茲檢送上開內政部函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

92.5.13 內授中辦地字第0920082839號

主旨：有關地政機關為配合公寓大廈管理條例第四條第二項規定，當事人於申辦建物所有權第一次登記時於申請書備註欄記明基地權利種類及其範圍，該基地權利種類是否指所有權、地上權而言疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十二年三月三日北市地一字第○九二三○五六八八○○號函。
- 二、查公寓大廈管理條例第四條第一項、第二項規定，「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」揆其條文意旨，係維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜，爰規定專有部分權利內容及其不得與所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。次查土地登記規則第八十三條規定區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍之意旨，係配合上開條例規定及避免辦理所有權移轉登記時滋生疑義所增訂，是有關當事人於申請建物有權第一次登記時記明「基地權利種類及其範圍」，依前開條例規定，僅限於基地所有權或地上權，不宜擴張解釋適用於「使用借貸」、「典權」及「租賃權」。

有關「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第十五點、第二十二點、第二十五點條文業經內政部九十三年六

月二十三日台內地字第○九三○○六一三九○號令修正發布 ，檢送發布令及其附件影本各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊、臺北市各地政事務所

93.6.28 北市地一字第09331944800號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月二十三日台內地字第○九三○○六一三九○號令副本辦理。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部令

93.6.23 台內地字第0930061390號

修正「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第十五點、第二十二點、第二十五點條文，並自即日起生效。

附「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第十五點、第二十二點、第二十五點條文

附件二

土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第十五點、第二十二點、第二十五點條文

十五、重測異議複丈案件，應依地籍調查表所載界址辦理複丈。

重測成果公告期間申請異議複丈而公告期滿尚未處理完竣之土地，應按重編之段別、地號記載於登記簿之標示部。標示部其他登記事項欄註明重測前面積、重測公告面積及加註本宗土地重測異議複丈處理中，其實際面積以異議複丈處理結果為準字樣。

二十二、土地標示變更登記辦竣後，應通知權利人限期檢附原權利書狀辦理加註或換發新書狀。權利人未能提出原權利書狀者，應檢附未能提出書狀之理由之切結書換發。

依切結書換發者，應將重測前原權利書狀註銷並公告之。

二十五、重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，應按重編之段別、地號記載於登記簿之標示部。標示部其他登記事項欄註明重測前面積及加註本土地重測界址爭議未解決字樣，並通知土地所有權人。該土地俟界址爭議解決後再辦理土地標示變更登記及加註或換發書狀。

前項重測界址爭議未解決前，權利書狀損壞或滅失，登記名義人依土地登記規則之規定申請權利書狀換給或補給時，地政機關應予受理。

內政部函為認可新竹市地政士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

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.6.11 北市地一字第09331796400號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月八日內授中辦地字第○九三○○○八○四九號函副本辦理，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 新竹市地政士公會

93.6.8 內授中辦地字第0930008049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、復貴會九十三年六月三日（九三）地公四字第○四四號函。
- 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。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第八次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.3 北市地一字第09331649100號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所九十三年五月二十七日北市古地一字第○九三三○六四八三○○號及本市松山地政事務所九十三年五月二十七日北市松地一字第○九三三○六九四八○○號函辦理。
- 二、副本抄送本處曾專門委員秋木、本市地政士公會及本處第一科（請刊登法令月報）。

甲案：本案分割繼承登記乙案，擬參照內政部八十七年十一月十九日台內地字第八七一二〇四九號函，由申請人檢具切結書後准予辦理分割繼承登記，以解民困。

乙案：本案仍應由繼承人以共同共有方式准予辦理繼承登記。

五、決議：

按「……越南政府對我國人民在該國取得（含繼承）或設定土地權利並無互惠規定，故依土地法第十八條平等互惠規定，越南人不得在我國取得或設定土地權利。」為內政部九十年三月二十三日台（九十）內地字第九〇〇四七六〇號函釋有案，本案被繼承人之配偶陳〇〇為越南國人，依上開內政部函釋，自不得繼承我國之不動產，因此本案除陳〇〇外，其他繼承人全部就本筆不動產為遺產分割協議予陳〇〇，依法並無違誤，又因遺產包括動產及不動產，繼承人等應得之遺產是否與其應繼分相當，非地政機關所得審認，故本案同意依本市古亭地政事務所所擬甲案之意見，參照內政部八十七年十一月十九日台內地字第八七一二〇四九號函釋意旨，得由在臺繼承人申辦繼承登記時，於繼承系統表切結，其切結用語為：「表列繼承人〇〇〇為越南人，查該國人民不得繼承我國不動產，本不動產之分割協議如有侵害該繼承人權利時，申請人願負法律責任，並願就其應得價額予以返還」後受理登記，惟為求全國一致之作法，將該意見報請內政部核示後再據以函復古亭所依照辦理。

提案二

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：有關蕭〇〇先生代理〇〇建設股份有限公司及〇〇工業股份有限公司申辦撤銷登記乙案，因涉執行疑義，提請討論。

說明：

一、案情說明：

〇〇建設股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）及〇〇工業股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）前以本所九十三年信義字第九一一九號案，就〇〇公司所有本市信義區逸仙段〇〇小段〇〇地號土地權利範圍十萬分之六九六七三，與〇〇公司所有同地段〇〇地號土地權利範圍十萬分之四五二四及同地段〇〇等二十一棟建物辦理交換所有權移轉登記。交換登記後，雙方各自所有之逸仙段〇〇小段〇〇地號土地權利範圍與各區分所有建物註記之基地權利範圍合計持分不符，各自產生十萬分之五〇〇之差額（詳後附表）。

案經申請人發現建物（含車位）合計應分配之基地持分與交換取得之基地持分不符後，申請人檢具理由書表示發生不符之原因，係因〇〇公司與〇〇公司實際欲交換之車位（每車位分配基地權利

範圍為十萬分之十)僅為○○建號建物下之共用部分(建物權利範圍萬分之二〇八八)編號 83 等七十二個車位,因於申請交換登記之前,漏未先將共用部分(建物權利範圍萬分之一四五〇)編號 60 等五十個車位調整至○○公司所有之其他主建物之下,致造成該○○建號共用部分(建物權利範圍萬分之三五三八)下之一百二十二個車位現全部登記為○○公司所有,亦造成現在○○公司及○○公司名下土地持分依登記資料計算產生十萬分之五〇〇差額之情形。

現○○公司會同○○公司依土地登記規則第一百四十三條規定,主張依民法第八十八條規定,意思表示之內容有錯誤,或表意人若知其事情即不為意思表示者,表意人得將其意思表示撤銷之,以本所九十三年信義字第一〇八七三號案辦理撤銷登記。依申請人檢附之同意書觀之,申請人僅主張將○○公司於○○建號共用部分(建物權利範圍萬分之一四五〇)下多登記取得之編號 60 等五十個車位,調整至○○公司所有之同地段三一〇四建號主建物之共用部分之下(○○建號並非原交換登記案之交換標的),其餘登記則維持不變。因申請人主張撤銷登記後之情形,與交換登記前之原登記情形不符,不符合民法規定法律行為撤銷後應回復原狀之原則,故經本所以九十二年五月十九日信義字第一〇八七三號補正通知書通知補正在案。

二、法令依據：

- (一)土地登記規則第一百四十三條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」
- (二)民法第一百十一條規定：「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。」
- (三)民法第一百十三條規定：「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。」
- (四)民法第一百四十四條第一項規定：「法律行為經撤銷者，視為自始無效。」

三、法令及疑義分析：

- (一)申請人可否會同申辦撤銷登記：

現行土地登記規則第一百四十三條(修正前為第一百三十一條),依內政部於民國八十四年七月十二日修正發布之

立法說明載有「撤銷在民法中有指法律行為之撤銷，有指非法律行為之撤銷……本條所指之撤銷係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法之撤銷。」，故申請人以意思表示有瑕疵為由，會同申請撤銷登記，應得受理其申請。

(二) 申請人可否僅申請部分撤銷登記：

參依民法第一百十一條規定，法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，則申請人就已完成登記之案件申請部分撤銷，原屬可行。惟依民法第一百四條第一項規定，法律行為經撤銷者，視為自始無效，並應依同法第一百三條規定負回復原狀之責。本案申請人主張撤銷登記後之情形，並非就九十三年信義字第九一一九號案辦竣之二筆土地及二十一棟建物間之交換所有權移轉登記全部予以撤銷回復原狀，申請人係申請將意思表示錯誤之○○建號共用部分下多餘移轉之五十個停車位，調整至○○公司所有之同地段○○建號區分所有建物之下，申請人主張之登記方式得否受理，因乏前例，爰提請討論。

四、擬辦：

甲案：本案擬請申請人就○○建號建物全部（含一百二十二個車位），撤銷回復登記予○○公司，該建物因錯誤而分擔之基地持分十萬分五五五〇（含主建物基地持分十萬分之四八三〇，錯誤移轉七十二車位基地持分十萬分之七二〇）撤銷回復予○○公司，以符合民法規定撤銷後應回復原狀之意旨。

乙案：本案申請人申請將因表意錯誤致登記為○○公司所有之編號60等五十個車位調整登記於○○公司所有之○○建號建物共用部分內，雖與交換前之登記狀態有所不同，惟該共用部分撤銷後仍同屬○○公司所有，其結果與回復原狀之效果無異，擬依其申請方式同意受理登記。

附表：逸仙段○○小段○○地號及相關區分建物基地分配登記情形

所有權人	現登記權利範圍	現各區分所有建物（含車位）登記之基地權利範圍	備註
○○公司	25245/100000	25745/100000	所有權人基地不足500/10000。其發生原因係因為交換登記時，多移轉了50個車位。

○○公司	69673/100000	69173/100000	所有權人基地多出500/10000。其發生原因係因為交換登記時，漏先將50個車位調整至其所有之主建物。
------	--------------	--------------	---

五、決議：

本案由上開附表可知，本市松山地政事務所辦理九十三年信義字第九一一九號交換所有權移轉登記，申請人固申請有誤，惟該所亦漏未審查建物（含車位）應分配基地持分，致其交換後之基地持分不符，為解決此問題，得由申請人○○工業股份有限公司及○○建設股份有限公司先徵得土地及建物抵押權人之同意後，再由松山地政事務所依土地登記規則第一百四十四條規定逕為塗銷該錯誤登記，並就交換後基地持分不符事項通知補正。

柒、散會（十五時四十分）。

內政部九十三年六月二日內授中辦地字第○九三○七二四六五六號令為「地政士開業執照有效期限四年內，申請註銷開業登記後，重行申請開業登記時，應檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依地政士法第七條規定，重行申領開業執照。」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

93.6.16 北市地一字第09331852400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、副本抄送臺北市各地政事務所（請加強宣導）、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

內政部令 本部總務司（刊登公報）

93.6.2 內授中辦地字第0930724656號地政士開業執照有效期限四年內，申請註銷開業登記後，重行申請開業登記時，應檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依地政士法第七條規定，重行申領開業執照。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第九次）會議紀錄乙份，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.17 北市地一字第09331773200號

說明：依本市大安地政事務所九十三年六月九日北市大地一字第○九三三○六三○七○○號函辦理。

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第九次）會議紀錄

壹、時 間：九十三年六月十一日（星期五）下午二時

貳、地 點：市政大樓四樓北區四○二會議室

參、主 席：曾專門委員秋木

記 錄：林正昌

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提 案：

提案單位：臺北市大安地政事務所

案 由：為李○○君與王○○君申辦本市大安區市民大道○○段○○、○○號地下一層建物所有權第一次登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依據：依本所九十三年四月二十九日收件大安字第一三一四八號登記申請案及吳○○君九十三年五月二十四日異議書辦理。

二、案情說明：

本案緣起於首揭建物地下室權屬爭議，查該建物領有六十使字第三五號使用執照，為地上四層、地下一層之區分建物，其地面層早已辦竣第一次登記，並陸續分別移轉，現為吳○○君等所有，然地下室部分尚未辦理登記。八十八年間吳○○君等主張地下室係共用部分申請第一次測量，該案經補正、駁回後申請人提起行政救濟，現為最高行政法院審理中。另九十二年十二月間起造人王○○君等主張地下室係專有部分申請第一次測量，業經本所核發測量成果圖在案，現起造人檢具測量成果圖及相關證明文件申請第一次登記，審查期間吳○○君以地下室係共用部分，主張本案涉及私權爭執且起造人之所有權回復請求權已時效消滅為由，以前揭異議書請本所逕予駁回本案，茲分別就區分所有權人（吳○○君等）及起造人（王○○君等）申辦測量、登記部分詳述如下：

（一）區分所有權人部分：

吳○○君等前於八十八年間主張地下室係共用部分申請第一次測量，因申請人非起造人，且未依規定檢附移轉契約書或其他證明文件，乃通知補正，申請人遂檢附理由書、切結書等補進，因仍涉法令疑義，本所分別以八十八年四月十九日北市大地二字第八八六〇四九七一〇〇號函、同年五月二十七日北市大地二字第八八六〇六六五六〇〇號函報請核示，嗣奉鈞處核轉內政部八十九年三月二十日台內中地字第八九〇四八八二號函釋示略以：「關於民國六十年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量、登記，建物使用執照起造人爲二人，其地下室（防空避難室）之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理。」，本所乃通知申請人仍應依內政部函釋及地籍測量實施規則第二百十二條補正，因逾期未補正予以駁回處分，申請人不服遂提起訴願，現爲最高行政法院審理中。

（二）起造人部分：

- 1.使用執照起造人爲李○○君、朱○○君等二人，八十八年間朱○○君移轉應有部分二分之一予吳○○君（證明文件：業經公證之買賣所有權移轉契約書），吳○○君於九十一年十二月死亡，繼承人協議本案地下室由王○○君繼承，故本案申請人現爲王○○君、李○○君等二人。
- 2.王○○君等前於九十二年十二月間檢具使用執照及其申請書、竣工圖、繼承系統表及相關身分證明文件、產權移轉契約書（含公證書）、地下室所在地址證明、臺灣臺北地方法院民事判決、協議書（申請人合意地下室非屬共用部分）等，就地下室全部申請測繪爲專有部分，業經本所核發測量成果圖在案，嗣王○○君等檢具該測量成果圖及前揭證明文件申辦本案第一次登記，審查期間區分所有權人吳○○君提出異議請本所逕予駁回該案，因涉執行疑義，且無前例可循，爰提請討論。

三、法令及疑義分析：

- （一）內政部訂頒建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應爲共用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登

記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。」

- (二) 內政部八十九年三月二十日台內中地字第八九〇四八八二號函釋略以：「關於民國六十年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量、登記，建物使用執照起造人爲二人，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理。」
- (三) 內政部七十一年五月十二日台內地字第八六〇六八號函釋略以：「查民事判決之既判力並不及於判決理由（參考最高法院五十七年度台再字第一一號民事判決）。本案申請人葉〇〇君持桃園地方法院七十年訴字第一六五五號請求履行契約之訴民事判決，其判決理由中雖載有原告葉〇〇爲訟爭房屋所有權人，惟依上開說明該判決之既判力尙不及於此項事實上之判斷，登記機關無從認定其產權誰屬，應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。」
- (四) 鈞處七十八年五月四日（七十八）北市地一字第一八七三二號函研商「土地登記規則第四十九條（修正後現爲第五十七條）第一項第三款規定涉及私權爭執應予駁回之範圍」案會議記錄結論（一）：「土地總登記、建物所有權第一次登記或因時效取得地上權登記，於收件後公告前，土地權利關係人提出異議者，登記機關應函復異議人俟公告期間再提出。若於公告期間提出異議，應依土地法第五十九條、土地登記規則第六十六條（修正後現爲第七十五條）及六十七條（已刪除）規定調處」
- (五) 本案使用執照並未載明地下室主要用途，惟依本府工務局建築管理處查復其用途係防空避難室，且使用執照及竣工圖均未註明所有權屬，依前開內政部八十九年三月二十日函釋地下室似難認當然爲共用部分，惟申請人李〇〇君、王〇〇君僅切結「本案建物地下一層全部爲私人專有，非屬共用部分」等語得否據以認定係當事人合意認非屬共用性質之證明文件，不無疑義。又依地下室竣工圖所繪部分係屬污水池，得否依其申請全部轉繪爲其專有部分？
- (六) 本案異議人吳〇〇持臺灣臺北地方法院民事判決向本所聲明異議，主張地下室業經該院判決確定應歸屬區分所有權人共同共有，經查前開判決係確認地下室所有權不存在事件，其判決理由雖載有系爭地下室爲區分所有權人共同共有（判決書第四十九頁第九行），惟依內政部七十一年五月十二日台內地字第八六

○六八號函釋「民事判決之既判力並不及於判決理由」，登記機關無從認定其產權誰屬，且相同標的前經區分所有權人主張係屬共用部分申請測量，現為最高行政法院審理中，雙方既有爭議，似應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。

四、擬處理意見：

甲案：以私權爭執為由，撤銷測量成果圖並駁回登記案件，由申請人訴請司法機關確認本案地下層究為共用部分（區分所有權人共有），抑或專有部分（起造人所有）後再憑辦理。

乙案：依規定續予審查並辦理公告，公告期間如經異議，於公告期滿後，再依相關規定辦理調處。

決 議：本案申請人李○○君為二起造人之一，另一申請人則為他起造人之買受人之繼承人，其檢附土地登記規則第七十九條第一項之證明文件向大安所申請建物所有權第一次登記，除非該所審查認有不符該規則條文所定之要件者，而通知補正或駁回外，應依照上開規則第八十四條準用土地總登記之程序辦理，至因有他人對該建物於完成所有權第一次登記前，因異議而生權利之爭執，如在未經調處前而逕予駁回，似嫌速斷，此觀諸行政院七十四年度判字第一九三三號判決自明，因此本案依規定續予審查，如審查證明無誤，即依法公告並通知地上建物之所有權人。俟公告期滿後，再邀集申請人及本案異議人進行調處，以符程序。

柒、散會（十五時二十分）

函頒「臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定」乙種

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.24 北市地一字第09331677210號

說 明：

- 一、依本處九十三年五月十九日北市地一字第○九三三○九六八八○號函續辦。
- 二、上開作業規定俟臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件處理要點第二點配合修正後再通知施行日期。
- 三、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會、本處會計室、政風室及第一科（請刊登法令月報）。

附件

臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定

作業規定	說明
<p>第一點 臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為使所屬各地政事務所（以下簡稱各所）因土地法第六十八條所負之損害賠償事件，依同法第七十條第二項規定向應負責任之人請求償還時，有所準據，特訂定本作業規定。</p>	<p>本點明示本作業規定之目的。</p>
<p>第二點 本作業規定所指應負責任之人係指應依各所分層負責明細表之規定或參照個案認定之人。</p>	<p>本點闡明土地法第七十條第二項所稱該人員之界定範圍。</p>
<p>第三點 本處登記損害賠償事件處理委員會（以下簡稱地賠會）認為地政機關有賠償責任時，該所與請求權人協議決定其賠償金額者，或協議不成立俟請求權人訴請法院確定判決應予賠償者，地政事務所應擬具是否由該所所屬人員償還之意見報由地賠會審議，該所所屬人員得於地賠會審議時提出事證或說明，證明其無重大過失，以免除其責任。</p>	<p>本點規定地政事務所所屬人員得列席地賠會陳述意見，以示公允。</p>
<p>第四點 經地賠會決議應由地政事務所所屬人員償還者，其償還金額，依下列規定分擔之：</p> <p>（一）登記損害賠償總額，在新台幣十萬元以下者，分擔百分之三。</p> <p>（二）登記損害賠償總額，超過新台幣十萬元至一百萬元者，除十萬元部分依前款規定辦理外，餘額分擔百分之二。</p> <p>（三）登記損害賠償總額，超過新台幣一百萬元以上至五百萬元以下者，除一百萬元部分依前款規定辦理外，餘額分擔百分之一。</p> <p>（四）登記損害賠償總額，超過新台幣五百萬元以上至一千萬元以下者，除</p>	<p>一、本點規定應由所屬人員償還時，其償還金額之計算方式。</p> <p>二、本點係參照本府國家賠償事件向所屬公務員求償原則而訂定。</p> <p>三、明定所屬公務員如係因故意登記錯誤，則應全部償還。</p>

說 明：

- 一、復貴會九十三年六月十四日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起三年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第三條第三項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課一週前將開課日及課程表函送本部。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.28 北市地一字第09331893501號

說 明：依本市古亭地政事務所九十三年六月十八日北市古地一字第○九三三○七四○○一○號函辦理

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十次會議紀錄

壹、時 間：九十三年六月十八日（星期五）下午二時

貳、地 點：市政大樓四樓北區四○二會議室

參、主 席：曾專門委員秋木

記錄：吳慶芳

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論

提案：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案 由：關於異議人○○建設股份有限公司針對本所九十三年收件中正（一）字第四七七七至四七八一號建物所有權第一次登記提出之異議是否受理疑義乙案，提起討論。

說 明：

一、依據：依異議人○○建設股份有限公司九十三年六月九日異議書及九十三年六月十日異議補充說明書辦理。

二、案情說明：

（一）查本案申請人○○建築經理股份有限公司前以臺北市政府工務局九三使字第一七四號使用執照就本市中正區廈門街○○巷○○號等二十五戶申辦建物所有權第一次登記，起造人爲○○建築經理股份有限公司，申請人主張本案爲信託財產，委託人爲

○○聯合實業股份有限公司，且依土地登記規則第一百二十七條規定檢附其與委託人信託契約書辦理，本案經本所審查無誤後公告，公告期間為九十三年五月二十六日起至九十三年六月九日止。

(二) 異議人○○建設股份有限公司先於九十三年五月二十六、三十一日公告期間針對本案停車位分配及其與本案委託人○○聯合實業股份有限公司、受託人○○建築經理股份有限公司債權債務關係向本所申請暫緩辦理公告程序，經本所以九十三年六月三日北市古地一字第○九三三○六六三四○○號函復異議人應循司法途徑辦理在案，嗣異議人又於九十三年六月九日向本所提出異議書，聲稱本案標的物之起造人為該公司，信託契約之委託人應為○○聯合實業股份有限公司及○○建設股份有限公司，且異議人已向○○建築經理股份有限公司為終止信託契約之表示，則本案申請人○○建築經理股份有限公司已無權申辦建物所有權第一次登記，並提出臺北市政府工務局八九建字第九九七號建造執照證明其為原始起造人，請求本所依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定駁回該登記申請案。

(三) ○○建築經理股份有限公司於九十三年六月十六日提出陳明書，略以該公司依信託契約為土地所有權人及建物之起造人，○○建設股份有限公司非本案登記之權利關係人，其異議不合法，又其單方表示終止信託關係，不合於該等所定「契約書」之內容，故信託關係仍存續，辦理本案自屬法之所允。

三、法令及疑義分析：

(一) 土地登記規則第七十五條規定：「土地權利人關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」

依內政部九十三年四月二十七日內授中辦地字第○九三○○○五五一四號函釋略以：「……至土地登記規則第五十七條第一項第三款規定『登記之權利人、義務人或其申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。』係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就『申請登記之法律關係』之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言，故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請，……」。

(二) 本案建物基地原為異議人所有，於九十一年辦理信託登記予○○建築經理股份有限公司，現異議人以其應為信託契約之委託

人，而對原案附信託契約有所爭執，則該異議得否定為與「申請登記之法律關係」有關係之爭執而受理其異議，不無疑義。

擬處理意見：

甲案：因異議人主張其為起造人即真正之委託人，並對受託人為塗銷信託關係之表示，已對其權利關係有所爭執，故准予受理其異議。

乙案：本案為信託財產，委託人與受託人間之關係屬於其契約內部之債權、債務關係，故不受理其異議，原登記申請案應繼續辦理登記。

決議：

一、本案建物使用執照起造人○○建築經理股份有限公司（以下簡稱丙方）申請建物所有權第一次登記係根據○○建設股份有限公司（以下簡稱甲方）、○○聯合實業股份有限公司（以下簡稱乙方）與丙方簽訂之信託契約書第五條辦理，另由該土地合建房屋契約書第二條、第三條及補充協議書第二條之條文，可知甲方提供建築基地，乙方負責出資；甲方分得銷售總額百分之五十五，乙方分得銷售總額百分之四十五；本案銷售事宜，由甲方授權乙方處理，且據乙方代表於會議中稱房屋已全部售予客戶。甲方所提異議書不外稱其信託契約書業已終止，丙方已喪失申請登記之權利，從而請求駁回該登記申請案。然本案建物已出售予第三人，現由丙方申請建物所有權第一次登記，僅在履行該信託契約書第五條所定產權管理及處分。為保護善意第三人購屋之權益及甲方所提是否符合該信託契約書第十一條所定之得終止契約之情事，仍未見甲方提出具體事證，似無法明確認為甲方已終止該信託契約，因此其是否有權要求駁回丙方之登記申請案，似不無疑義。

二、復查「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」為信託法第一條所明定，本案甲方、乙方既已將系爭不動產信託予丙方，丙方即有依該信託本旨管理及處分不動產之權限，而原委託人甲方、乙方對丙方而言，除非已合法終止信託關係，否則似難謂係土地法第五十九條所定之土地權利關係人，且甲方與丙方間之爭執似屬契約內部之債權債務關係，依內政部八十五年六月十七日台（八五）內地字第八五七五三六三號函釋規定，似應另循司法途徑解決，抑或仍應受理異議，由本處會請本府法規委員會表示意見後，再據以函復古亭地政事務所。

柒、散會（時間：下午四時十分）。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十一次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.30 北市地一字第09331925600號

說明：依本市士林地政事務所九十三年六月二十四日北市土地一字第○九三三○九七三九○○號函辦理。

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十一次會議紀錄

壹、時 間：九十三年六月二十五日（星期五）下午二時

貳、地 點：市政大樓四樓北區四○二會議室

參、主 席：曾專門委員秋木 記錄：傅小芝

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提案： 提案單位：臺北市士林地政事務所

案 由：有關陳○○君代理林○○君申請塗銷本市北投區溫泉段○○小段○○、○○地號土地所有權部其他登記事項欄之註記登記疑義乙案。

說 明：

一、依據內政部九十三年六月十日內授中辦地字第○九三○○○七六三四號函辦理。

二、案情說明

緣申請人持憑臺灣臺北地方法院九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重家訴字第第六號函申請塗銷所有本市北投區溫泉段○○小段○○、○○地號土地所有權部之其他事項欄載有：「依臺灣臺北地方法院家事法庭九十二年四月十日北院錦家諧九十二重家訴字第第六號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院九十二年度重家訴字第第六號案件訴訟中」之註記，本案前經鈞處九十三年五月二十六日北市地一字第○九三三一五七三八○○號函報奉內政部以九十三年六月十日內授中辦地字第○九三○○○七六三四號函核復略以：「……二、本案前經貴轄士林地政事務所依據臺灣臺北地方法院家事法庭九十二年四月十日北院錦家諧九十二重家訴字第第六號函證明文件辦理註記登記，相關登記依據之證明文件既經該院九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二重家訴字第第六號函補充敘明，該院九十二年度重家訴字第第六號確認

分割協議不成立事件，原告於民國九十一年十一月十四日所起訴部分暨民國九十二年三月五日及同年七月二十三日追加起訴之法律關係請求權，其取得、喪失或變更，均非依法應登記者，均不符合民事訴訟法第二百五十四條第五項之規定，則本案仍請貴處參依上開法院函示，本於職權自行核處。……」，惟查原告林○○已向臺灣臺北地方法院聲請撤銷該院九十二年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重家訴字六號函所為之補充敘明，該項聲請法院執行情形尚不明確，且因本市各地政事務所皆有相關案情，並為齊一各所作法，謹提法令研討，合先陳明。

三、法令及疑義分析

- (一) 民事訴訟法第二百五十四條第五項規定：「第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。」
- (二) 內政部九十三年六月十日內授中辦地字第○九三○○○七六三四號函核復略以：「……二、本案前經貴轄士林地政事務所依據臺灣臺北地方法院家事法庭九十二年四月十日北院錦家諧九十二重家訴字第六號函證明文件辦理註記登記，相關登記依據之證明文件既經該院九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二重家訴字第六號函補充敘明，該院九十二年度重家訴字第六號確認分割協議不成立事件，原告於民國九十一年十一月十四日所起訴部分暨民國九十二年三月五日及同年七月二十三日追加起訴之法律關係請求權，其取得、喪失或變更，均非依法應登記者，均不符合民事訴訟法第二百五十四條第五項之規定，則本案仍請貴處參依上開法院函示，本於職權自行核處。……」。
- (三) 臺灣臺北地方法院九十三年五月十日北院錦家諧九十二年度重家訴字第六號函：「本院就原告林○○聲請撤銷本院民國九十三年四月二十三日本院錦家諧九十二年度家訴字第六號函之補充敘明，將定期九十三年五月三十一日上午十時四十分辯論。」

四、擬處理意見：

甲案：擬依內政部九十三年六月十日內授中辦地字第九三○○○七六三四號函示意旨，相關登記依據之證明文件既經臺灣臺北地方法院九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重家訴字六號函補充敘明，該院九十二年度重家訴字第六號確認分割協議

不成立事件，原告於民國九十一年十一月十四日所起訴部分暨民國九十二年三月五日及同年七月二十三日追加起訴之法律關係請求權，其取得，喪失或變更，均非依法應登記者，均不符合民事訴訟法第二百五十四條第五項之規定，並參考新店地政事務所前已將一般註記依所請塗銷林○○君所有土地所有權部其他登記事項欄之一般註記。

乙案：陳○○君代理林○○君塗銷一般註記之證明文件，即臺灣臺北地方法院九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重訴字第六號函之補充敘明既經原告林○○君聲請撤銷在案（參照臺灣臺北地方法院九十三年五月十日北院錦家九十二年度家訴字第六號函知大安地政事務所），是以本案擬先發文向法院查詢原九十二年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重家訴字第六號函之補充敘明是否仍維持原議，若答覆結果仍維持原議，即逕予辦理塗銷註記。

決議：

- 一、「行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」為行政程序法第一百十條第三項所明定，是以參酌上開規定，法院所為之函示未為變更前仍為有效。
- 二、查本案依民事訴訟法第二百五十四條第五項規定辦理註記登記之相關證明文件（即臺灣臺北地方法院民家事法庭九十二年四月十日北院錦家諧九十二年重家訴字第六號函），業由臺灣臺北地方法院以九十三年四月二十三日北院錦家諧九十二年度重家訴字第六號函補充敘明「……。其取得、喪失或變更，均非依法應登記者，均不符合民事訴訟法第二百五十四條第五項之規定，……。」，為慎重計，本處嗣後又以該函之若干疑義處敘明分析報請內政部核示，亦經該部以九十三年六月十日內授中辦地字第○九三○○○七六三四號函核示仍請參依上開法院函示辦理，則本案即應依臺灣臺北地方法院上開九十二年四月二十三日號函，辦理塗銷林○○君所有本市北投區溫泉段○○小段○○、○○地號土地所有權部其他登記事項欄之註記。

柒、散會（十四時五十分）

函轉內政部九十三年六月十五日台內地字第○九三○○六九八五五號函，請刊登本府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

93.6.17 府地三字第09314420400號

說明：

- 一、依內政部九十三年六月十五日台內地字第○九三○○六九八五五號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本含附件抄送臺北市士林區公所、臺北市大同區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市文山區公所、臺北市北投區公所、臺北松山區公所、臺北市信義區公所、臺北市南港區公所、臺北市大安區公所、本府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 財政部、各直轄市、縣（市）政府

93.6.15 台內地字第 0 9 3 0 0 6 9 8 5 5 號

主旨：關於屏東縣政府函為建議各鄉（鎮、市、區）公所辦理耕地三七五租約登記相關事項，得否徵收規費乙案，請查照。

說明：

- 一、依據屏東縣政府九十二年九月十八日屏府地權字第○九二○一五六九八三號函辦理。
- 二、案經本部九十三年六月二日邀集財政部、各直轄市、縣（市）政府、部分鄉（鎮、市、區）公所會商獲致結論：
 - （一）基於下列因素，各鄉（鎮、市、區）公所或直轄市、縣（市）政府辦理耕地三七五租約登記相關事項，以仍不徵收規費為宜：
 - 1.經初步審視得收取三七五租佃業務規費之項目及數額恐並不多，且未必允為「專款專用」，故對解決三七五租佃業務經費不足之問題，並無實益。
 - 2.三七五租佃原係私權關係，過去因基於保護佃農政策而強制以政府公權力介入管理，就出租人而言，原非其所欲者。故如收取規費，勢引起民眾（尤其是出租人方面）反彈，而致生管理之困擾。
 - 3.另就法律面言，耕地三七五減租條例第二十六條及第二十七條之司法訴訟及強制執行皆明定免收裁判費及執行費，故本案宜沿續該等法條旨意，以不徵收行政規費為妥。
 - （二）本案原提案機關屏東縣政府如認為仍有收費之需要，請評估應收項目、應收費額、應收對象、收取方式、預估每年可收費用總數且詳擬經費運用計畫，報內政部再議。
 - （三）三七五租佃除經常性業務外，每次租期屆滿，各直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所需動員通知業佃申

請續訂租約或收回自耕及審查核定等行爲，均需耗之半年以上且花費大量人力及金錢，每使地方政府辦理困難。故爲解決此問題，以順利推動業務、維護人民權益，下次租期屆滿（民國九十七年十二月三十一日）換約時，由內政部視情形爭取經費撥供地方政府使用。

有關本府函轉內政部九十三年四月十五日召開研商「監察院爲調查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，但土地仍登記爲私有土地，是否仍屬公共設施保留地」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府教育局等

93.6.9 北市地四字第09331683400號

說 明：

- 一、依本府九十三年五月二十八日府都綜字第○九三一三九四八三○號函辦理（如附件）。
- 二、副本含附件抄送本處第一科、本處第二科（請刊登法令月報）、本處第五科。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府工務局、臺北市政府財政局、臺北市政府地政處、
臺北市都市計畫委員會

93.5.28 府都綜字第09313948300號

主 旨：函轉內政部九十三年四月十五日召開研商「監察院爲調查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，但土地仍登記爲私有土地，是否仍屬公共設施保留地」會議紀錄乙案，請 查照辦理。

說 明：依據內政部九十三年五月十七日台內營字第○九三○○八四一五七二號函辦理。

附件二

內政部函 行政院秘書處等

93.5.17 台內營字第09300841572號

主 旨：檢送本部九十三年四月十五日召開研商「監察院爲調查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，但土地仍登記爲私有土地，是否仍屬公共設施保留地」會議紀錄乙份，請查照。

附件三

五、主席致詞：(略)

六、案情說明：(略)

七、結論：

(一) 本部八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函釋「……經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所開闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，……仍屬公共設施保留地。」之意旨：

1. 查都市計畫公共設施保留地依民國八十六年五月二十一日修正公布之土地稅法第三十九條第二項規定，於徵收前移轉可免徵土地增值稅；其於依法徵收時，依都市計畫法第四十九條規定，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值給予地價補償，必要時得加成補償；其因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，得依都市計畫法第五十條之一規定，免徵遺產稅或贈與稅，因此，公共設施保留地之認定，關係人民權益至鉅。
2. 查本部八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函釋前，有關公共設施保留地之認定，係以已取得或已開闢使用為基準，基於左列各點考量，爰以該函變更解釋為以已取得為認定基準。

(1) 公共設施保留地如以已開闢使用為認定基準，將造成願意先行提供土地作公共設施使用之土地所有權人，無法享有前述徵收地價補償及減免土地增值稅、遺產稅或贈與稅之優惠，致土地所有權人權益嚴重受損。

(2) 揆諸立法院公報第六十二卷第五十九期所刊載之立法院內政、經濟、交通三委員會聯席審查都市計畫法修正草案會議紀錄有關公共設施保留地一詞之詢答內容，係參採土地法第二百十三條保留徵收規定之精神，是以，公共設施保留地如以已開闢使用為認定基準，即與上開都市計畫法之立法精神不合。

(3) 查行政院有關既成道路因具有公用地役關係，非屬公共設施保留地，依規定不得辦理徵收補償之相關函令解釋(行政院六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函、六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函)，與憲法保障人民財產權之意旨不符部分，業分經司法院大法官會議議決釋字第四〇〇號解釋應不再援用，至於行政院七十一年十一月二十三日台七十一內字第一九八九一號函業經本部報奉行政院八十七年五月十一日台八十七內字第二二三八七號函示同意停止適用。

(二) 公共設施保留地如經需地機關協議價購並已開闢使用供通行三十餘年，惟迄未辦理所有權移轉登記，依八十七年六月三十日(八十七)台內營字第八七七二一七六號函說明三解釋，是否仍屬公共設施保留地：

按民法第三百四十五條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」，復按最高法院八十五年台上字第三八九號判例略以：「按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還」，是以，經政府協議價購之土地，雖尚未辦理產權移轉登記，其買賣法律關係仍存在，政府仍有合法土地使用權，依前開八十七年六月三十日函釋，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尙難認定為公共設施保留地。

- (三) 土地徵收法令補充規定第十七點規定：「政府機關協議價購之土地，如補辦徵收，仍應依法補償其地價。」之意旨及適用時點：
查土地徵收法令補充規定第十七點規定：「政府機關協議價購之土地，如補辦徵收，仍應依法補償其地價。」係源於本部七十五年三月三日台七五內地字第三八七一二一號函復陸軍第一營產管理所七十五年二月二十日七五敏氣字○五八五號函所報案例，嗣將該部函納入土地徵收法令補充規定。該部函之意旨在闡明土地徵收屬公法行為，須於完成法定之公告程序並依法發給土地所有權人補償費後，始發生公法上徵收之效力，是故補辦徵收，仍應依法補償其地價，而不以原協議收購之地價代替之。
- 上開第(二)項土地，如經解釋非屬公共設施保留地，可否補辦徵收？又徵收之法令依據為何？國家因公益需要，興辦土地徵收條例第三條所定之事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。另都市計畫範圍內得予徵收之土地，本部八十九年一月二十七日台八九內營字第八九八二二四九號函並有明釋。又按都市計畫法第五十二條規定，都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地，不得妨礙當地都市計畫。是以，上開第(二)項土地，如有補辦徵收之必要，自得依上開法律規定辦理。

有關貴府函為區段徵收範圍內土地地籍整理完竣前之土地公告地價及公告土地現值評定，執行上滋生疑義乙案，復如說明二

內政部函 台南縣政府

93.6.4 台內地字第0930069771號

說明：

- 一、依據貴府九十三年四月十六日府地開字第○九三○○六八六三○號函辦理。
- 二、案經本部於九十三年五月二十六日邀集貴府、台北市政府、高雄市政府、台北縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、台中縣政府、嘉義縣政府等研商，獲致結論如下：
 - (一) 區段徵收範圍內土地於地籍尚未整理完竣前，得否先行辦理所有權囑託登記疑義部分：
 1. 有關區段徵收後之地籍整理作業，仍須依土地法第三十六條規定，先行辦理地籍測量後，再辦理土地登記。
 2. 區段徵收實施辦法第二條所規定之區段徵收作業程序係提示性規定，得視實際作業需要予以調整辦理。
 3. 為有效縮短區段徵收後土地登記時程，縣市政府應配合區段徵收公共工程之施作，提早辦理地籍測量作業，以確保登記面積之正確，保障抵價地所有權人之權益，並避免登記錯誤發生損害賠償之情事。
 4. 有關提前辦理標售土地作業事宜，宜請參酌台北縣台北大學及高鐵台中車站案例辦理。
 - (二) 區段徵收範圍內土地於地籍整理期間，土地公告地價及公告現值計算疑義部分：
 1. 有關區段徵收範圍內土地於地籍整理期間，土地公告地價及公告現值之計算仍請依本部九十一年六月三日台內地字第○九一○○六○九九三號令規定，於地籍整理期間按市場發展情形、地價調查實例、土地開發情形、都市計畫變更後之使用分區及公共設施建設情形，逐年調整土地公告現值，以符土地實際之價值。
 2. 有關業已評定之土地公告現值及公告地價，如地價區段範圍劃分錯誤或區地價計算錯誤，應依「辦理更正公告地價公告土地現值作業注意事項」規定，辦理土地公告現值及公告地價之釐正。

有關年度現值評議之區段地價未符地價調查估計規則第二十二條地價尾數計算規定時，應如何辦理更正乙案，復如說明

內政部函 臺北縣政府

93.6.9 台內地字第0930008785號

說明：

- 一、復 貴府九十三年五月二十八日北府地價字○九三○四○六一○六號函。
- 二、查「區段地價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：一、區段地價每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。二、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。三、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。四、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。公共設施保留地地價區段，其區段地價之尾數，計算至個位數，未達個位數四捨五入。」為地價調查估計規則第二十二條所明定，如於年度評議之區段地價未符上開規定計算時，貴府認為該條規定僅係區段地價位數之單純取位，未有區段地價實質異動問題，考量縮短時程及提高行政效率之需，建議由直轄市或縣（市）政府查明屬實核定公告更正。惟因地價區段內有多筆宗地，區段地價更正將連帶使多筆宗地地價更正，為審慎計，本案仍請依「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」第三點第二款規定，提地價評議委員會評議通過後再辦理更正事宜。

檢送內政部九十三年六月十八日台內地字第○九三○○七二八九八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

93.6.25 北市地二字第09331929600號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十三年六月十八日台內地字第○九三○○七二八九八號令副本辦理。
- 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 總務司（刊登公報）

93.6.18 台內地字第0930072898號

訂定「都市更新權利變換地價改算作業原則」，自即日起生效。

附「都市更新權利變換地價改算作業原則」。

附件二

都市更新權利變換地價改算作業原則

一、原地價改算原則

(一) 都市更新權利變換繳納差額地價之土地所有權人原地價改算公式：

更新前(各所有權人)之平均原地價單價=

$$\frac{\Sigma[\text{更新前該所有權人各單宗土地原地價之總額} \times (\text{該宗土地原地價年月適用之消費者物價指數} / \text{更新前各宗土地中最後一次原地價年月之消費者物價指數})]}{\Sigma(\text{更新前該所有權人持有各宗土地總面積})}$$

更新後(各所有權人)之原地價單價=

$$\frac{[(\text{更新後該所有權人應分配土地面積} \times \text{更新前該所有權人平均原地價單價}) \times (\text{更新前各宗土地中最後一次之消費者物價指數} / \text{權利變換計畫發布公告實施期滿確定日之消費者物價指數})] + \text{差額地價}}{\text{更新後該所有權人實際分配土地面積}}$$

(二) 都市更新權利變換領回差額地價之土地所有權人原地價改算公式：

更新前(各所有權人)之平均原地價單價=

$$\frac{\Sigma[\text{更新前該所有權人各單宗土地原地價之總額} \times (\text{該宗土地原地價年月適用之消費者物價指數} / \text{更新前各宗土地中最後一次原地價年月之消費者物價指數})]}{\Sigma(\text{更新前該所有權人持有各宗土地總面積})}$$

更新後(各所有權人)之原地價單價=

$$\frac{[(\text{更新後該所有權人應分配土地面積} \times \text{更新前該所有權人平均原地價單價}) \times (\text{更新前各宗土地中最後一次之消費者物價指數} / \text{權利變換計畫發布公告實施期滿確定日之消費者物價指數})] \times (\text{更新後該所有權人實際分配公告土地現值總額} / \text{更新後該所有權人應分配公告土地現值總額})}{\text{更新後該所有權人實際分配土地面積}}$$

(三) 第(一)式之差額地價=(更新後該所有權人實際分配土地面積-更新後該所有權人應分配土地面積)×權利變換計畫發布公告實施期滿確定日當期之公告土地現值。

(四) 第(一)式至第(三)式之更新後該所有權人應分配土地面積=(更新後應分配土地總面積－公有土地抵充公設土地總面積－折價抵付共同負擔土地總面積)×該所有權人權利價值比例。

(五) 更新後各所有權人實際分配土地面積及應分配土地面積資料，應由都市更新實施者提供地價單位進行改算。

(六) 更新前土地有成立二個以上之信託關係者，其更新後之原地價應按更新前各個委託人之原地價分別改算。更新後以受託人名義分配之土地，應按其更新前各個委託人之信託持分比例，分別計算其更新後之持分及差額地價，再按其原地價總額分別計算更新後之原地價。

(七) 不參與都市更新權利變換所有權人持有土地之原地價，以權利價值評價基準日之當期公告土地現值為準。

二、申報地價改算原則

(一) 都市更新權利變換之土地所有權人(含不參與都市更新權利變換所有權人)

之申報地價改算公式：

更新後(各所有權人)之申報地價單價=

Σ (更新前該所有權人各單宗土地申報地價之總額)

Σ (更新前該所有權人持有各宗土地總面積)

(二) 共同負擔土地之申報地價單價=

以其毗鄰土地之平均申報地價為其申報地價。

有關內政部訂定地籍總歸戶資料申請書乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.6.14 北市地資字第09331811500號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月八日台內地字第○九三○○六三九七一號函辦理。
- 二、有關內政部建置之全國土地基本資料庫，將於近日重整完成，並另行文開放使用該系統，屆時民眾可依地籍總歸戶實施辦法申請全國地籍總歸戶資料，其申請書格式如附件，請貴所依內政部九十三年五月十四日台內中地字第○九三○七二三七九五號函示操作；惟該系統尚無法提供查詢他項權利部資料，俟該部程式修正完竣後再行文通知開放。
- 三、民眾如以地政事務所之地政整合系統查詢歸戶資料，僅能申請查詢該所所轄地區之歸戶資料，並依土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準表收取費用，併予敘明。

收件日期： 年 月 日 收件號碼： 字第 號 收件者章： 受理機關： 市（縣） 地政事務所

地籍總歸戶資料申請書

申請項目	一、總歸戶範圍 <input type="checkbox"/> 全國 <input type="checkbox"/> 市（縣） 二、資料範圍 <input type="checkbox"/> 土地及建物 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 三、總歸戶類別 <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 所有權人 <input type="checkbox"/> 所有權人之管理者 四、總歸戶資料輸出方式 <input type="checkbox"/> 閱覽 <input type="checkbox"/> 列印 <input type="checkbox"/> 電子檔		住址	簽章									
身分別	姓	名	統	一	編	號	住	址	簽	章			
總歸戶對象													
申請人													
代理人													
委任關係 本地籍總歸戶之申請案，委託 代理人或其繼承人及代理人並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。 代理。													
附繳證件	1. 份	2. 份	3. 份	4. 份	5. 份	6. 份							
本案處理經過情形	初	審	複	審	核	定	申	請	及	收	費	說	明
核	算	者	收	據	件	簽	章	一、限以申請同一所有權人、他項權利人及管理人之總戶資料為一案，倘有二人以上請分別填寫申請書及另計費用。 二、依地籍總歸戶實施辦法第八條規定：所有權人或他項權利人或其繼承人、管理人得請求就其地籍總歸戶資料，查詢、閱覽或製給複製本。 三、目前僅能查詢以所有權人或管理人之一全國土地歸戶資料，報表內容包括縣市、鄉鎮市區、段（小段）、地號、面積、權利範圍、使用分區及使用地類別等資料。 四、申請人應檢附申請人身分證明文件、委託代理人申請時，應附具委託書及委託人之身分證明文件、經中央主管機關指定之文件。 五、申請地籍總歸戶資料，每次應繳納使用費新臺幣四百元，並按下列費額繳納閱覽費、列印費或資訊費： （一）閱覽費：每筆（棟）每十分鐘新臺幣二十元，不足十分鐘者，以十分鐘計。 （二）列印費：每張新臺幣二十元。 （三）資訊費：每錄新臺幣零點五元，總計計算至五元，元以下捨去。 六、本案係以地籍總歸戶對象之統一編號、姓名為查詢條件，搜尋本部「全國土地基本資料庫」查詢之結果，該資料庫係彙整全國各直轄市、縣（市）政府同步異動資料庫之土地建物地籍資料而成，惟各同步異動資料庫間仍存有異動時差。					
核	算	者	收	據	件	簽	章	字第 號					

修正登記原因標準用語「次序讓與」之意義乙案

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.6.28 內授中辦地字第09300074381號

說明：

- 一、依據桃園縣政府九十三年五月二十日府地籍字第○九三○一二三八一二號函辦理。
- 二、按本部七十五年一月二十九日台(75)內地字第三六八六三三號函訂定發布「登記原因標準用語」，所稱抵押權次序讓與係指前順序抵押權人將其抵押權之次序讓與其他抵押權人所為之登記。亦指同一抵押人之數抵押權人，將其抵押權之次序互為交換之謂。惟查不動產所有人，因擔保數債權，得就同一不動產設定數抵押權，其抵押權之優先次序，依登記之先後而定，民法第八百六十五條定有明文。故第一次序者，得就抵押物之價金，優先受償。登記在後者，僅能依次就前一抵押權受償之餘額受償，不能受償部份，其抵押權亦歸消滅，其未受清償之債權，僅得就債務人其他財產取償。依土地登記規則第一百十六條規定，同一標的之抵押權因次序讓與而申請權利變更登記，應經抵押人同意，並由受讓人會同讓與人申請。如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。又查抵押權次序讓與應以附記登記方式為之，並應經中間次序抵押權人之同意，前經本部七十四年九月十二日台（七四）內地字第三二八九九六號函釋在案。故為配合登記實務操作之結果，茲修正登記原因標準用語「次序讓與」之意義（如附件）。

附件

登記原因	代碼	意義	土地 標示部	建物 標示部	土地建物 所有權部	土地建物 他項權利部	備註
次序讓與	BR	同一抵押物之先次序抵押權人將其抵押權次序讓與後次序抵押權人所為之登記。				√	

「檔案閱覽抄錄複製收費標準」修正條文業經檔案管理局於九十三年六月十六日以檔應字第○九三○○○四六五八一號令修正發布，檢送該局發布令及修正條文影本各乙份

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

93.6.23 府秘二字第09314504700號

說明：依檔案管理局九十三年六月十六日檔應字第○九三○○○四六五八四號函辦理。

附件一

檔案管理局令

93.6.16 檔應字第09300046581號

修正「檔案閱覽抄錄複製收費標準」

附修正「檔案閱覽抄錄複製收費標準」。

附件二

檔案閱覽抄錄複製收費標準修正條文

93.6.16 檔應字第09300046581號令修正

第一條 本標準依檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

第二條 申請閱覽、抄錄或複製檔案經核准者，除其他法令另有規定外，依本標準之規定收費。

第三條 閱覽、抄錄機關檔案，每二小時收取新臺幣二十元；不足二小時，以二小時計算。

閱覽、抄錄國家檔案，免收費。

第四條 複製檔案，依所附檔案複製收費標準表收費。

第五條 複製檔案，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費用以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

第六條 本標準所定之規費，其收取應依預算程序辦理。

第七條 本標準自發布日施行。

檔案複製收費標準表

檔案外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備註
紙張	影印機黑白複印	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印, 以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
圖像	翻拍	3X5 吋	每張八十元	圖像原件翻拍以未有現成圖像電子檔者為限。
		4X6 吋	每張一百元	
		5X7 吋	每張一百五十元	
		8X10 吋	每張一百八十元	
		10X12 吋	每張六百元	
		11X14 吋	每張七百五十元	
		16X20 吋	每張九百元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印, 以左列黑白複製收費標準五倍計價; 相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
電子郵件傳送	檔案格式由機關自行決定	換算成 A4 頁數, 每頁二元。		
帶電子儲存媒體離線交付				
微縮片	影印	B4 (含) 尺寸以下	每張三元	
		A3 尺寸	每張五元	
	16mm 捲片複製	重氮片	每捲四百元	
		銀鹽片	每捲八百元	
	35mm 捲片複製	重氮片	每捲七百五十元	
		銀鹽片	每捲一千五百元	
	單片複製	重氮片	每片五十元	
		銀鹽片	每片一百五十元	
氣泡片		每片三十元		
錄音帶	拷貝	三十分鐘帶	每捲九十元	錄音帶複製各項計價標準不含空白帶本身之費用。
		三十一分鐘帶至六十分鐘帶	每捲一百二十元	
		六十一分鐘帶至九十分鐘帶	每捲一百八十元	
		九十一分鐘以上	每捲二百元	
錄影帶	拷貝	三十分鐘帶	每捲一百元	錄影帶複製各項計價標準不含空白帶本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘帶	每捲一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘帶	每捲二百元	
		九十一分鐘以上	每捲二百五十元	

檢送行政院公共工程委員會九十三年六月十六日工程技字第
○九三○○二三四六四○號函影本乙份如附件

臺北市政府財政局函 臺北市政府各機關（不含財政局）

93.6.28 北市財三字第09331712100號

附件一

行政院公共工程委員會函 國民大會秘書處等

93.6.16 工程技字第09300234640號

主 旨：有關機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則，請 查照並轉
知所屬機關（構）。

說 明：

- 一、按促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第二條規定：「
促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其
他有關法律之規定」，行政院八十九年四月二十八日台八十九交
字第一二一一七號函示：「促參法公布實施後，各主辦機關辦理
民間參與公共建設之作業，應依促參法辦理。」
- 二、機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則如下：
 - （一）符合促參法第三條第一項所稱公共建設，並依同法第八條
第一項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法規定辦理。
 - （二）各機關經管之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用
或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），
須由機關支付對價或由接受服務之第三人支付對價予廠商
者，除下列各款情形外，適用政府採購法（以下簡稱採購
法）：
 - 1.依法令辦理出租、放租或放領者。
 - 2.適用促參法者。
 - 3.依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保
、旅遊等建設者。
 - （三）各機關經管之公有財產依採購法辦理委外經營使用者，應
先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相
關法令規定。
 - （四）機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第（二）點第
二款、第三款情形者，其甄選投資廠商之程序，依採購法
第九十九條之規定，適用採購法。
- 三、本法規適用原則已將本會九十二年二月七日工程企字第○九二○
○○五○四五○號函所規範之內容予以納入，另本會九十二年二
月七日工程企字第○九二○○○五○四五○號函停止適用。

四、各機關於規劃設計公共建設委外經營使用者，應妥慎斟酌民間參與之合理規模及期間，以激發民間機構發揮最佳營運效能，創造公共建設最大經濟效益。

五、另公共建設依促參法辦理委外經營使用者，促參法定有相關獎勵措施，例如公共建設所需用地之處分、設定負擔或收益等，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制，且得享有出租與地上權租金及融資之優惠；其屬重大公共建設者，並得享有租稅相關優惠，併予敘明。

附件二

行政院公共工程委員會函 國民大會秘書處等

92.2.7 工程企字第09200050450號

主旨：檢送「機關依政府採購法辦理公有財產委外經營使用之適用原則」乙份，請查照並轉知所屬（轄）機關（構）。

說明：得適用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）之案件，並不排除其有政府採購法之適用，此時宜由機關視個案之性質、規模等情形，依權責決定適用政府採購法或促參法；其經擇定適用之法律者，不得再變更適用其他法律。

附件三

機關依政府採購法辦理公有財產委外經營使用之適用原則

- 一、各機關經管之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。
- 二、機關公有財產委外經營使用，須由機關支付對價或由接受服務之第三人支付對價予廠商者，除下列各款情形外，適用政府採購法（以下簡稱採購法）：
 - （一）依法令辦理出租、放租或放領者。
 - （二）適用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）者。
 - （三）依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者。
- 三、符合促參法第三條第一項所稱公共建設，並依同法第八條第一項第五款委託民間營運者，適用促參法規定辦理。
- 四、機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第二點第二款、第三款情形者，其甄選投資廠商之程序，依採購法第九十九條之規定，適用採購法。

最高行政法院裁定

九十三年度裁字第六五一號

抗告人 國立政治大學
代表人 鄭瑞城

右抗告人因與相對人臺北市政府間土地徵收事件，對於中華民國九十二年三月五日臺北高等行政法院九十一年度訴字第四七五七號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、按抗告法院認抗告為不合法或無理由者，應為駁回抗告之裁定。
- 二、本件抗告意旨略謂：(一) 相對人九十一年六月三日府地四字第○九一一四六一四○○○號函要求抗告人須「籌措補償經費」並「檢送一併圖說」等書件報內政部核准一併徵收，實已就系爭一併徵收事件，作出具體決定，並對抗告人產生一定之法律效果，依訴願法第三條第一項、行政程序法第九十二條第一項規定，自己具備行政處分要件。另相對人於他件核准訴外人謝金章等六人之公函中，亦有一併敘明抗告人須籌措補償經費並檢送一併徵收圖說等字眼，嗣經抗告人向內政部提起訴願，獲內政部撤銷相對人所為原處分，足證抗告人於本件主張相對人要求抗告人須籌措經費並檢送一併徵收圖說，為行政處分，於法自屬有據。(二) 申請一併徵收殘餘土地或建築改良物事件，由直轄市或市縣主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄，合於規定者，由直轄市或市縣主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准，土地徵收條例施行細則第七條第一項已予明訂。本件係因訴外人謝德隆等七人申請一併徵收其所有坐落臺北市文山區政大段三小段三○、三一、三一之一、三一之二、三一之四地號等五筆土地，此時依土地徵收條例第八條規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，始能申請一併徵收。而所謂不能為相當之使用，依內政部八十七年八月二十五日台(八七)內地字第八七九六二八九號函規定，應由市縣地政主管機關會同需地機關及相關單位實施勘查，依事實認定之。據此，是否符合土地徵收條例規定「不能為相當之使用」之標準，依前開內政部函釋，乃由市縣地政機關全權認定，本件相對人所屬地政機關既已認定符合「不能為相當使用」之標準，已有等同確認需地機關須一併徵收之法律效果，與中央主管機關事後核准與否，乃係另一個獨立行政處分問題無涉，是絕非原審所判認相對人僅係執行呈轉機關，並不因而發生核准一併徵收之法律效果。從而，本件相對人所為，顯係多階段行政處分，為此求為廢棄原裁定。
- 三、原審係以：依土地徵收條例第二條、第十四條規定，系爭土地之一併徵收核准機關為內政部，至相對人僅為執行呈轉機關，並無核准徵收之權限甚明。從而，相對人既非徵收補償之主管機關，其所為上開函復，純屬針對

土地所有權人之一併徵收請求事件依法定程序辦理呈轉時所爲之必要處置，並不因而發生核准一併徵收之法律效果，並非行政處分，自不得對之提起行政爭訟，因而自程序上駁回抗告人於原審之訴。

四、本院按：徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能爲相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。「本條例所稱主管機關：在中央爲內政部；在直轄市爲直轄市政府；在縣（市）爲縣（市）政府。」「徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。」「依本條例第八條第一項規定申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件，由直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄：合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之；不合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。」「徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。」土地徵收條例第八條第一項第一款、第十四條、第二條及土地徵收條例施行細則第七條前段分別定有明文。由此觀之，土地所有權人申請就徵收土地之殘餘部分爲一併徵收時，該管直轄市或縣（市）政府就會同需用土地人、申請人及其他有關機關作實地勘查，並作成勘查紀錄，有其權限，惟此並非排他或獨立之審查權限，直轄市或縣（市）政府爲實地勘查之結果，如認合於規定者，不能即核准爲一併徵收，亦無庸將勘查之結果通知申請人，而係應報請有核准權之內政部，由內政部作最終核准與否之處分。另按所謂多階段處分係指行政機關作成之處分，須其他機關參與並提供協力始完成之情形。在多階段行政處分，雖有複數之行政行爲存在，其中惟於最後階段直接向人民作成之行政行爲，才具備行政處分之性質，至其他階段行爲純係行政內部行爲，不構成行政處分。是一併徵收之行政處分，性質上爲多階段行政處分，直轄市或縣（市）政府所爲實地勘查並作成勘查紀錄之行爲，乃其前階段之行爲，而此前階段之行政行爲並未對外發生法律上之規制作用，使人民公法上權利義務關係發生變動，縱直轄市或縣（市）政府曾直接以公函將其結果送達於當事人，亦不得將之認係行政處分。經查：本件訴外人謝德隆等人向相對人申請一併徵收系爭土地，經相對人勘查現場結果，以九十一年六月三日府地四字第○九一一四六一四○○○號函通知抗告人，請籌措補償經費，並檢送一併徵收圖說等書件依程序報內政部核准一併徵收等語，揆之前開說明，相對人前開公函並非行政處分，抗告人應不得對之提起行政爭訟。至抗告人所舉另一事例，事涉法令之修正，與本件情形尚非完全相同，非可比附援引；況本院裁判並不受訴願決定意見之拘束，自非可以前開事件之訴願決定之見解，認本件公函係屬行政處分。本件受理訴願機關爲不予受理之決定，原裁定

予以維持，俱無不合，抗告意旨求為廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。
五、依行政訴訟法第一百零四條、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 六 月 三 日

臺北高等行政法院判決

九十二年度訴字第三六二一號

原 告 廖健雄
被 告 臺北市政府地政處
代 表 人 宋清泉（處長）
訴訟代理人 翁義菊

右當事人間因不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國九十二年六月六日府訴字第○九二○三五七七九○○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

緣原告未依不動產經紀業管理條例第七條規定繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，即在臺北市大安區安和路二段一四一號一樓以「四通房屋仲介有限公司」名義經營不動產仲介之業務，案經被告依民眾陳情，於民國（下同）九十二年一月十七日上午派員調查屬實，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年一月二十二日北市地一字第○九二三○三五五九○○號函，禁止其營業，並處新台幣（下同）十萬元罰鍰。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，遂向本院提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

甲、原告方面：

原告未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀，聲明、陳述如左：

一、聲明：判准照常營業並免課罰鍰。

二、陳述：

- 1.原告不服臺北市政府九十二年六月六日府訴字第○九二○三五七七九○○號訴願決定所述情事。
- 2.原告係四通房屋仲介有限公司負責人，該公司於臺北市大安區安和路二段一四一號一樓設立登記，迄至九十二年八月四日已有十四年餘，而仲介同業公會於本件主管通報前，原告未曾接獲來電或信函等形式上之善意告知，且於九十二年四月一日接獲仲介同業公會來函告知繳存保證金情事後，隨即迅速處理，備妥收據等資料待查，並取得繳款證明文件，有臺北市不動產仲介經紀同業公會出具之證書可參，復於接獲被告九十

二年六月十七日北市地一字第○九二三一七六二八○○號函後，得以照常營業。原告實屬初犯，且於被告函知後迅速處理，實屬善良，盼鈞院明察。

乙、被告方面：

一、聲明：求為判決駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

二、陳述：

1.按「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」、「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；……」、「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期末開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」、「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。」、「本條例公布施行前已經經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」不動產經紀業管理條例第四條第四款、第五款、第五條、第七條、第三十二條及第三十六條分別定有明文。

2.次按「按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業……』、『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三十二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍

繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理；……。」、「按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項前段規定：『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……』，係為落實本條例『業必歸會』之立法精神，惟揆諸本條例並無針對違反該條項行為（未加入公會即開始營業）之處罰規定，是本部八十九年九月十八日台（八九）內中地字第八九八〇四〇九號函係從本條例第四條第四款有關『經紀業』定義闡釋之，並佐以本條例第三十二條之處罰規定，始能真正貫徹本條例前開之立法精神；……」內政部八十九年九月十八日（八九）內中地字第八九八〇四〇九號及九十年四月九日台（九十）內中地字第九〇八一四〇九號分別函釋在案。

3. 不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布，同年二月五日施行，原告經營之「四通房屋仲介有限公司」業於七十八年十一月一日核准設立，其所營事業項目包括「房屋租售之介紹業務」，足證該公司在不動產經紀業管理條例公布施行前，即已從事仲介業務。而上開條例第三十六條規定之三年過渡期，已於九十一年二月四日屆滿，期間由內政部及被告多次刊登新聞報導及公布訊息於相關網站充分宣導，且該公司於九十一年七月十日至被告處申請不動產仲介經紀業經營許可，經被告以九十一年七月十二日北市地一字第〇九一三二〇〇二二〇〇號函准予所請，並於函內主旨告知該公司應於六個月內辦妥公司營業項目新增（變更）登記、繳存營業保證金及加入公會，及於說明二提及不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定：「經紀業應於開始營業後十五日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：……」，請該公司依規定期限檢具申請書及其應附文件向被告申請備查等語，故被告已盡告知之責，原告稱其在仲介同業公會於本件主管機關通報前，未曾接獲來電或信函等形式上之善意告知云云，實為卸責之詞。
4. 被告為保障消費者權益，促進不動產交易市場健全發展，並善盡主管機關之權責，針對原告所經營之「四通房屋仲介有限公司」在不動產經紀業管理條例第三十六條規定之三年過渡期屆滿後，於九十二年一月十七日進行業務檢查時，該公司當時僅依同條例第五條規定申請經營許可，尚未依同條例第七條規定加入同業公會及繳存營業保證金，即開始從事不動產仲介業務，是被告依內政部八十九年九月十八日（八九）內中地字第八九八〇四〇九號函及上開條例第三十二條第一項規定，所為處分於法並無不合。

理 由

- 一、本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第二百十

八條準用民事訴訟法第三百八十六條各款所列情形，因依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、查原告於九十二年八月五日向本院提出之「行政訴訟起訴狀」載明其不服臺北市政府九十二年六月六日府訴字第○九二○三五七七九○○號訴願決定所述情事，及聲明求為判決「准照常營業並免課罰鍰」，其雖未載明請求撤銷訴願決定及原處分之旨，但綜觀該書狀內容，應有請求撤銷之意，故其所請求者為撤銷訴訟殆無疑義。

三、按「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」、「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……」「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；……」、「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」、「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」、「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」八十八年二月三日總統令公布之「不動產經紀業管理條例」第三條、第四條第一款、第四款及第五款、第五條第一項前段、第七條、第三十二條第一項、第三十六條分別定有明文。又「按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業……』」、「經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。」；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三十二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台

幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣十萬元以上三十萬元以下罰金。」辦理；……。」、「按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項前段規定：『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……』，係為落實本條例『業必歸會』之立法精神，惟揆諸本條例並無針對違反該條項行為（未加入公會即開始營業）之處罰規定，是本部八十九年九月十八日台（八九）內中地字第八九八〇四〇九號函係從本條例第四條第四款有關『經紀業』定義闡釋之，並佐以本條例第三十二條之處罰規定，始能真正貫徹本條例前開之立法精神；……」內政部八十九年九月十八日（八九）內中地字第八九八〇四〇九號及九十年四月九日台（九十）內中地字第九〇八一四〇九號分別函釋在案。再按，臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：……類別：丙。違規事件：非經紀業而經營仲介或代銷業務。法條依據：（不動產經紀業管理條例）第三十二條。統一裁罰基準（新台幣：元）：一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規定第一次被查獲者，處十萬元並立即禁止其營業；……。」

四、本件原告未依不動產經紀業管理條例第七條規定繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，即在臺北市大安區安和路二段一四一號一樓以「四通房屋仲介有限公司」名義經營不動產仲介之業務，案經被告依民眾陳情，於九十二年一月十七日上午派員調查屬實，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年一月二十二日北市地一字第〇九二三〇三五五九〇〇號函，禁止其營業，並處十萬元罰鍰，原告不服，提起訴願遭駁回之事實，為兩造所不爭執，並有檢舉函、採證照片九張、廣告一張、九十二年一月十七日業務檢查紀錄表（編號：92年第231號）、處分書及訴願決定書附卷可稽，自堪信為真實。

五、原告主張其負責之四通房屋仲介有限公司，自設立登記迄至九十二年八月四日，已十四年餘，未曾接獲來電或信函等形式上之善意告知，九十二年四月一日接獲仲介同業公會來函告知繳存保證金情事後，隨即迅速處理，復於接獲被告九十二年六月十七日北市地一字第〇九二三一七六二八〇〇號函後，得以照常營業，其屬初犯，且於被告函知後迅速處理，盼明察（詳如事實欄所載）云云。惟查：

1. 被告於事實欄所述時間、地點，對四通房屋仲介有限公司進行不動產經紀業業務檢查，發現該公司於該址設有「四通房屋」字樣招牌，門口張貼多筆房屋出售、租賃廣告，辦公室內白板上有出租房屋標示等，此有

採證照片九張、廣告一張及業務檢查紀錄表（編號：92年第231號）等在卷可稽，且為原告所自承，是被告認定四通房屋仲介有限公司從事不動產經紀業業務，洵非無據。又四通房屋仲介有限公司於被告派員實施檢查時，既未善盡其繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會等法定義務，被告審認該公司違反不動產經紀業管理條例第七條規定，爰依該條例第三十二條規定，除禁止原告以「四通房屋仲介有限公司」名義繼續經營不動產經紀業務外，並處該公司負責人即原告新台幣十萬元罰鍰之處分，於法並無不合。

2. 不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布，同年二月五日施行，該條例第三十六條所定三年過渡期之屆滿日應至九十一年二月四日止，是於不動產經紀業管理條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，於九十一年二月五日後，須依規定領得經紀業許可之相關證、照，繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會後，始得繼續營業。查四通房屋仲介有限公司係於七十八年間即已設立營運，所營事業項目為房屋租售之介紹業務等，可證該公司確在不動產經紀業管理條例施行前即已從事仲介業務，依該條例第三十六條之規定，應於九十一年二月四日前，繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，且此法定義務之履行係基於不動產經紀業管理條例所為之特別規定，其立法之目的在使不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業之設立，應經目的事業主管機關之許可，始可設立公司或商號之登記，並建立經紀人員證照制度，以提昇服務品質，並使不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導有法可循，以促使國內不動產交易市場步入正軌。從而，原告雖稱十四年來均正派合法經營，仍無解其未履行不動產經紀業管理條例所定義務之責任，被告據以處分，即屬有據。
3. 又不動產經紀業管理條例自公布施行以來，內政部及被告曾多次刊登報導及公布訊息於相關新聞紙及網站，此有相關資料影本在卷為憑，難謂被告未盡宣導之責。再者，四通房屋仲介有限公司負責人即原告前於九十一年七月十日向被告申請不動產經紀業經營許可，業經被告以九十一年七月十二日北市地一字第○九一三二○○二二○○號函核准在案，該函已載明請原告於六個月內辦妥公司營業項目新增（變更）登記、繳存營業保證金及加入公會，並載明不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定內容，請原告負責之公司依規定期限檢具申請書及其他應附文件向被告申請備查，同函載明被告網站網址、傳真號碼、聯絡人姓名及電話等，則原告稱其未曾接獲來電或信函等形式上之善意告知乙節，委無足採。
4. 至原告於受處分後，完成繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會

，及完成不動產經紀業設立備查，經被告以九十二年六月十七日北市地一字第○九二三一七六二八○○號函准其營業，要屬原告事後改善之舉，此尚無解其先前違法行為之成立。又本件原告因係初次被查獲違反不動產經紀業管理條例第三十二條規定，被告依上開法條及臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二之規定，按法定最低額度處十萬元罰鍰，已衡酌原告初犯之情，亦難指其有何違法之處。

六、綜上所述，原告起訴論旨，均無可採。從而，被告以九十二年一月二十二日北市地一字第○九二三○三五五九○○號函，禁止其營業，並處十萬元罰鍰之處分，徵諸前揭規定及函釋意旨，並無違誤。訴願決定予以維持，亦無不合。原告徒執前詞聲明撤銷，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、第二百十八條、民事訴訟法第三百八十五條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 六 月 十 日

臺北高等行政法院裁定

九十三年度訴字第六七六號

原 告 余永傳
被 告 臺北市政府地政處
代 表 人 宋清泉（處長）

右當事人間因土地徵收事件，原告不服台北市政府中華民國九十二年十二月二十六日府訴字第○九二二七六五八○○○號訴願決定，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

壹、按行政訴訟法第四條第一項規定：人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟。而此所謂行政處分，依訴願法第三條第一項規定係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言。

貳、本件原告因土地徵收不服被告機關九十二年七月二十九日北市地四字第○九二三二○九九八○一號函，提起訴願。經查該函之作成原因如下：

一、原告就其與他人所共有，而遭徵收之土地（即重測前「台北市石牌段九三之六地號之土地」）界址所在及其土地面積，曾與鄰地所有人發生私權爭執：

A、原告等十人所共有、坐落重測前為「台北市石牌段九三之六地號

土地」與吳佩紳所有之「同地段九三之九地號土地」相鄰。

B、而政府於民國（下同）六十七年間實施地籍圖重測時，上開兩造在重測界址部分發生私權糾紛，並訴請司法機關審理。

C、而在司法機關未為判決確定前，無法據以辦理登記，台北市士林地政事務所遂按重編之段別、地號將原登記簿內之登記事項轉載於重測後登記簿，並於土地登記簿標示部備考欄上加註「重測界址糾紛未解決，依原登記簿轉載」之註記。

二、原告上開土地被徵收之經過：

A、嗣後被告機關於七十七年間因興辦北投四十號道路暨相關巷道新築工程，經內政部作成徵收處分後，即於七十七年三月十五日作成北市地四字第11837號公告，除了公告徵收處分外，並作成徵收補償處分，其徵收處分之對象包括上開相鄰之二筆土地，即：

- 1.原告等十人所共有之前開土地（重測後之地號為「振興段四小段一七三地號」）。
- 2.吳佩紳所有之前開土地（重測後之地號為「振興段二小段五一九地號」）之一部分（非全部）

【註】：該筆土地之面積因為界址糾紛一直無法確定，其間之經過如下：

(1)公告徵收時，依土地登記簿之記載為八四〇平方公尺。

(2)事後於九十一年五月二十二日重測標示變更登記後，登記為一、一五七平方公尺。

(3)但該筆土地曾二次被徵收時（後詳），由被告機關依實際工程施作範圍計算，使用面積分別為：

①五〇三平方公尺。

②七八九平方公尺。

(4)被告機關二次徵收亦均依照上開使用面積決定徵收面積，結果造成徵收面積大於土地登記面積，相關事實經過見被告機關所提證五號之函文內容。

(5)後來該二次徵收土地之面積均被更正，分別為：

①四五七平方公尺。

②七〇〇平方公尺。

(6)吳佩紳之繼承人接受此等更正結果。

B、但因徵收當時，原告等人與吳佩紳之間的重測界址糾紛仍未決，重測結果尚未確定，被告機關乃在報請上級機關核可後，先以實測面積及其所屬區段地價辦理公告作業：

- 1.原告等十人所共有之前開土地之公告徵收面積爲一、三四九平方公尺。
- 2.吳佩紳所有之前開「振興段二小段五一九地號」土地，其公告徵收之面積爲五〇三平方公尺（是按工程範圍實測得出）。

【註】：(1)吳佩紳上開土地部分被徵收後之殘餘土地又於台北市政府爲辦理北投P四二號道路用地工程時被徵收，其徵收公告爲七十七年十二月八日北市地四字第五五五七一號公告。徵收面積爲七八九平方公尺。

(2)此次徵收面積之計算也是按工程範圍實測得出。

- C、被告機關原來打算未來登記後再行辦理更正；但徵收公告期滿後，系爭二筆土地之重測界址糾紛仍在民事法院審理中，依法不能受領。被告機關乃於七十七年九月六日依當時土地法第二百三十七條規定將補償地價辦理提存。

三、原告系爭土地徵收面積遭更正之經過：

- A、原告與鄰地所有權人吳佩紳之繼承人吳冠華間之界址糾紛，前經被告機關所屬測量大隊多次辦理協助指界及召開協調會，惟協調不成，案經台北市地籍圖重測界址糾紛協調委員會以八十八年一月十二日北市地一字第八八二〇〇七八〇〇〇號作成調處結果。
- B、嗣吳冠華於九十一年二月二十二日申請依被告機關八十八年間原調處結果辦理地籍圖重測登記，並經被告機關測量大隊依前開調處結果，逕送台北市士林地政事務所辦竣地籍圖重測標示變更登記有案，致本案土地原報准及公告徵收之面積與重測登記面積不符。
- C、針對上開法律疑義，台北市政府依下述處理程序報請內政部核示：
- 1.於九十二年一月二十九日作成府地四字第〇九二〇二〇一四四〇〇號函。
 - 2.於九十二年四月三十日作成府地四字第〇九二〇二〇六八三〇〇號函。
- D、內政部則於九十二年五月三十日作成台內地字第〇九二〇〇〇八二九七號函核准更正徵收面積之行政處分（從原來公告的一三四九平方公尺，更正爲八八九平方公尺）。
- E、被告機關於九十二年七月二十九日作成北市地四字第〇九二三二〇九九八〇〇號公告上開「更正徵收處分」，並作成北市地四字第〇九二三二〇九九八〇一號函通知原告將辦理更正徵收。另被告機關在公告及通知中均特別註明：
- 1.內政部上開「核准更正徵收面積」爲一行政處分，如果原告不

服該行政處分，應向內政部提起訴願，並將抄送副本予行政院訴願審議委員會。

2.又原告如對公告內容不服，則應向被告機關或其上級機關提起訴願。

四、本件原告乃是對上開「北市地四字第○九二三二○九九八○一號函」表示不服，認定上開函釋為一行政處分，而提起本件行政訴訟。

參、經查：

一、依土地徵收條例第十七條之規定以及司法實務向來之法律見解，一向認為作成徵收處分之權責機關為中央主管機關內政部，則有關徵收土地面積之確定，亦應認屬作成徵收處分內政部之權責，從而本件徵收土地面積之更正處分亦應認定為「內政部九十二年五月三十日之台內地字第○九二○○○八二九七號函」。而被告機關九十二年七月二十九日北市地四字第○九二三二○九九八○一號函應僅為原「更正徵收面積」處分內容之轉知，其本身並無公法上之法律效果可言，應非行政處分。訴願決定以上開函非屬行政處分，不予受理，於法無違。

二、另外附帶言之，就本件「原更正徵收土地面積處分」之救濟方式而言，原告即使直接請求內政部撤銷該行政處分，在實體法上亦難謂有據，茲說明如下：

A、按本件原告與他人所共有之上開土地既經全部徵收，則其徵收範圍一定及於土地之全部面積。

B、而一筆土地之實際面積有多大，其主管權責機關應為各地政事務所，原告對土地登記簿上記載之土地面積如有爭執，應向該管權責機關主張（可以申請重新測量），而徵收機關對一筆土地既然全部徵收，其徵收面積當然應以土地登記簿之記載為準。從此而言，原告之救濟方式顯然違反現行法制設計，非屬有效之救濟。

C、又如果一筆土地面積有多少之爭議導因於相鄰土地經界之爭，則此等爭議更應循私法解決，無從藉由行政爭訟程序由地政事務所以重測之方式來認定。

三、又若原告本件訴訟之真意係「爭執補償費之高低」，只不過藉由「徵收土地面積大小」之爭議來表示，則因原告已曾多次異議，並曾就該土地徵收及地價補償部分分別提起訴願、再訴願及行政訴訟。並經台北市政府七十九年八月十日府訴字第七九○三九五四八號訴願決定駁回；內政部八十年一月二十二日台內字第八七一七四三號再訴願決定駁回及改制前行政院八十年六月十八日八十年度判字第九八一號判決駁回在案，且原告提起再審之訴，亦經改制前行政院八十年九月十九日八十年度判字第一七○一號判決無再審之理由。事實上亦應認

此等起訴為前案既判力所及，違反「一事不再理」之法理，同屬起訴不合法。因此亦無以此等方式解釋原告本件訴訟真意之必要。

四、綜上所述，訴願決定以本件原告主張之行政爭訟非屬「行政處分」，而為訴願不受理之諭知，自屬有據，原告提起本件行政訴訟，顯非合法，應予駁回。

肆、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 五 月 二 十 一 日