

九十三年七月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 內政部令修正「都市計畫容積移轉實施辦法」(93GADZ01) 1

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令

- 內政部令修正「中華民國地政貢獻獎選拔要點」(93GBAZ02) 5

(二) 地權法令

- 有關農業發展條例八十九年一月二十八日修正施行前已興建之農舍，於修正施行後經辦理所有權移轉後，現所有權人申請現有農舍增建，是否仍應依「農業用地興建農舍辦法」第三條規定辦理疑義乙案(93GBBZ03) ... 9

(三) 地籍法令

- 內政部函釋有關區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，因部分起造人已死亡，其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時應如何處理乙案(93GBCA04) 11
- 有關東亞建築經理股份有限公司申辦本市廈門街一四七巷八號等二十五戶建物所有權第一次登記，於公告期間，明周建設股份有限公司提出異議應否受理其異議乙案(93GBCA05) 14
- 內政部函釋有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，惟被告之住址與登記簿不符時，應否檢附住所沿革疑義乙案(93GBCB06) 15
- 內政部令訂定「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項」(93GBCB07) 16
- 內政部令修正「典權登記法令補充規定」第四點(93GBCD08) 19
- 內政部令修正「更正登記法令補充規定」第一點、第二點、第十二點(93GBCF09) 19
- 內政部函釋有關臺北市地籍分割之道路用地得否逕行辦理合併乙案(93GBCJ10) 20
- 內政部函修正「地目變更申請書」及填寫說明改為直式橫書(93GBCK11) 21
- 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」第五點(93GBCO12) 23
- 內政部函釋有關土地因自益信託之委託人死亡，其繼承人會同受託人申請信託內容變更(註記)登記疑義乙案(93GBCP13) 23
- 內政部函認可新竹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(93GBCQ14) 25
- 內政部函為有關該部以九十二年八月十四日內授中辦字第○九二○○一三

二七四號函核准辦理「不動產經紀人專業訓練」之「臺北縣不動產經紀人學會」名稱變更爲「臺北縣不動產經紀人協會」(93GBCQ15)	26
· 修正「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」第二點、第四點至第六點(93GBCZ16)	26
· 修正「臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點」第二點及第四點(93GBCZ17)	27
· 修正「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第三點至第五點、第八點及附件格式一、格式四至格式七(93GBCZ18)	29
· 修正「臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關損害賠償事件處理要點」第一點、第二點(93GBCZ19)	33
· 內政部函爲地政士二人以上組織聯合事務所共同執行業務，原核發一張開業執照，自即日起改爲一人一照乙案(93GBCZ20)	35
· 內政部函釋有關中央及各直轄市、縣(市)政府稅務機關所舉辦之地政士如何申報執行業務所得講習或與土地登記有關之稅務講(研)習會等，得否依「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，由該舉辦稅務單位核發證明文件，以折算專業訓練時數疑義乙案(93GBCZ21)	35
· 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(九十三年第十二次)會議紀錄(93GBCZ22)	36
· 內政部令修正「內政部獎勵績優地政志工要點」第三點及附表一、二(93GBCZ23)	39
· 僑務委員會修正「華僑身分證明書」(93GBCZ24)	42
· 廢止「臺北市土地登記專業代理人獎勵標準」(93GBCZ25)	43
· 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(九十三年第十三次)會議紀錄(93GBCZ26)	44
· 「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」、「臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍、地價謄本作業要點」、「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項」名稱修正爲「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點」、「臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍及地價謄本作業要點」、「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記及測量規費注意事項」(93GBCZ27)	47
· 「臺北市政府地政處所屬各所、隊電子儀器管理要點」、「臺北市政府地政處所屬各所、隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點」、「臺北市政府地政處受理地籍藍晒圖暨多目標地籍圖申請(購)作業要點」名稱分別修正爲「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」、「臺北市政府地政處所屬各所隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點」、「臺北市政府地政處受理地籍藍曬圖暨多目標地籍圖申請作業要點」(93GBCZ28)	47

· 內政部令修正「辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項」部分規定 (93GBCZ29)	48
· 停止適用「『土地登記申請書』填寫說明」(93GBCZ30)	51
· 內政部函釋有關已辦理簽證人登記之地政士可否為其他未辦簽證人登記之地政士受託登記案件辦理簽證業務疑義乙案(93GBCZ31)	51
· 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(九十三年第十四次)會議紀錄(93GBCZ32)	52
(四) 地用法令	
· 內政部函釋有關公產管理機關依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,提供可交換之公有土地,於辦理公告前是否得撤回交還公產管理機關依規定處理疑義乙案(93GBDZ33)	61
(五) 重劃法令	
· 內政部函釋有關公、自辦市地重劃區範圍內公園用地於取得用地同時,其地上公共設施應否一併施作乙案(93GBEB34)	62
· 內政部函釋有關高雄縣政府建議內政部重新檢討台灣省政府地政處訂定之「自辦市地重劃區重劃作業費編列標準表」乙案(93GBEB35)	63
(六) 地價及土地稅法令	
· 停止適用「臺北市重新規定地價有關公告、申報、審核工作注意事項」(93GBFA36)	64
· 內政部函釋關於臺灣金融資產服務股份有限公司依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」,辦理金融機關合併法第十五條第一項第三款規定之不動產拍賣,有關其稅款查欠作業及土地移轉現值之審核乙案(93GBFB37)	69
· 內政部函釋有關分別共有公共設施保留地與分別共有土地(配偶贈與)辦理共有物分割之標的,有屬「配偶相互贈與,不課徵土地增值稅」適用土地稅法第二十八條之二規定之土地,其分割後土地原地價之計算乙案(93GBFD38)	70
(七) 徵收法令	
· 內政部函示關於宜蘭縣政府於「第七次全國地方財政聯繫會議」所提第七案之決議事項(93GBGB39)	71
· 修正「臺北市政府地政處標售區段徵收土地作業程序」及「臺北市政府地政處標售區段徵收土地投標須知」(93GBGD40)	72
(八) 地政資訊相關法令	
· 為使各地政事務所對外提供民眾查詢閱覽全國地籍總歸戶資料作業一致性,有關地籍總歸戶資料提供方式乙案(93GBHG41)	90
三、臺灣省地政法令(缺)	
四、高雄市地政法令(缺)	
五、其他法令	

(一) 一般法規	
· 行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」社會福利設施規定(93GEAZ42)	91
· 臺北市政府訂定「臺北市人權保障及促進方案」(93GEAZ43)	92
· 臺北市政府函修正「臺北市人權保障及促進方案」第二點(93GEAZ44)	93
(二) 一般行政	
· 內政部函釋有關戶政事務所核發印鑑證明之當事人爲「受禁治產宣告者」之註記方式(93GEBZ45)	93
· 司法院秘書長轉請各法院參考發給之已起訴或訴訟終結證明文件之格式並於發給上開證明時應一併敘明發給之法令依據乙案(93GEBZ46)	95
· 內政部函爲配合行政院公文書直式橫書推動方案，修正「內政部獎勵編印優良地圖評分參考表」等附表改爲直式橫書格式(93GEBZ47)	96
· 法務部函停止適用七十二年一月七日法七十二律字第○一五八號函及七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函釋有關國家賠償法有無保險法第五十三條規定之適用疑義(93GEBZ48)	99
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨	
· 臺灣高等法院九十二年度上更(一)字第二二號判決(租佃爭議事件—耕地三七五減租條例第十七條、第二十六條)(93GFAZ49)	101
(二) 行政法院判決要旨	
· 臺北高等行政法院九十二年度訴字第一八三三號判決(徵收補償事件—土地法第二百三十七條；土地徵收法令補充規定十一點第一款；行政程序法第三十六條；內政部臺內地字第二四九○四二號函釋)(93GFBB50)	109
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(缺)	
(四) 臺北市政府訴願決定書	
· 府訴字第09317804200號訴願決定書(違反不動產經紀業管理條例事件—不動產經紀業管理條例第四條、第二十二條第一項、第二十九條第一項第二款；不動產經紀業管理條例施行細則第二十五條；內政部九十年十二月十四日臺內中地字第九○八四○七二號令)(93GGDZ51)	119

有關內政部修訂「都市計畫容積移轉實施辦法」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.16 北市地一字第09332108200號

說明：

- 一、依本府九十三年七月十二日府都綜字第○九三一四七五七九○○號辦理，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）、第五科（以上均含附件）。

附件一

臺北市政府函 臺北市都市計畫委員會等

93.7.12 府都綜字第09314757900號

主旨：函轉內政部九十三年六月三十日修正發布之「都市計畫容積移轉實施辦法」，請查照。

說明：依內政部九十三年六月三十日台內營字第○九三○○八四八二七四號函辦理。

附件二

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

93.6.30 台內營字第09300848274號

主旨：「都市計畫容積移轉實施辦法」，業經本部於九十三年六月三十日以台內營字第○九三○○八四八二七號令修正發布，茲檢送發布令（含附件）乙份，請查照轉知。

附件三

內政部令

93.6.30 台內營字第0930084827號

修正「都市計畫容積移轉實施辦法」

附「都市計畫容積移轉實施辦法」

附件四

都市計畫容積移轉實施辦法

- 第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。
- 第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。
- 第四條 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密

度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）市主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第五條 本辦法用辭，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受送出基地容積移入之土地
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第六條 送出基地以下列各款土地為限：

- 一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
- 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之

三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}$$

$$\frac{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}}{\text{送出基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

前項送出基地如屬第六條第一項第一款之土地，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地

$$\text{之接受基地移入容積} = \text{接受基地移入之容積} \times$$

$$\left(1 - \frac{\text{送出基地現已建築之容積}}{\text{送出基地之基準容積}} \right)$$

第六條第一項第一款之土地，於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增訂容積移轉相關規定者，其可移出容積及接受基地移入容積之計算，得於修正施行後五年內，依修正施行前第七條及第十條規定辦理。

第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共

空間使用。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點發載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或未補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第二十條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

修正「中華民國地政貢獻獎選拔要點」條文

內政部令 本部總務司（刊登公報）

93.6.24 台內地字第0930074685號

附「中華民國地政貢獻獎選拔要點」條文

附件

中華民國地政貢獻獎選拔要點

- 一、為表彰對地政業務有特殊或重大貢獻之人員，以作為地政從業人員之楷模，特訂定本要點。
- 二、地政貢獻獎之參選對象如下：
 - （一）各級地政機關從業人員。
 - （二）其他政府機關（構）從事地政有關業務人員。
 - （三）從事地政有關學術及法規研究之人員。
 - （四）從事民間有關地政服務業人員
- 三、候選人應有下列具體貢獻或事蹟之一，並未受到刑事處分、懲戒處分或記過（含）以上之處分，且非通緝中者：
 - （一）推行土地政策具有重大貢獻者。
 - （二）研究地政問題、提升地政專業智能，具有重大貢獻者。
 - （三）對地政制度之創新或地政業務之革新，具有重大貢獻者。
 - （四）辦理地政業務、敬業樂群有特殊表現者。
 - （五）從事民間有關地政服務業，促進社會建設有傑出貢獻者。
 - （六）對宣揚我國土地改革成就，促進國際合作關係，具有重大貢獻者。
 - （七）其他對地政業務具特殊或重大貢獻者。
- 四、地政貢獻獎之候選人應由下列單位推薦：
 - （一）政府機關（構）。

(二) 大專院校相關科、系所或學術團體。

(三) 地政相關人民團體，其設有全國聯合會者，由全國聯合會推薦。

五、各單位推薦名額最高以三人為限。但由直轄市、縣（市）政府及地政相關人民團體之全國聯合會推薦者，以五人為限。

六、各單位推薦候選人應依下列原則為之：

(一) 推薦單位僅得推薦本單位人員（含本單位聘兼、退休及調、離職人員）。但不得推薦本單位首長及直屬上級單位人員。

(二) 上級單位得推薦下級單位之首長或主管人員。

(三) 政府機關（構）之現職人員應由其服務機關（構）推薦。但直轄市或縣（市）政府及所屬機關之現職人員，應由直轄市或縣（市）政府推薦。

七、各單位推薦候選人應檢附下列基本資料：

(一) 候選人推薦表（格式如附件一，參考範例如附件二）。

(二) 有關具體事蹟之證明文件或資料。

(三) 候選人查詢個人刑案資料同意書（格式如附件三）。

八、各推薦單位應於內政部規定期間內，將候選人推薦表及有關資料掛號郵寄或逕送內政部，逾期不予受理。郵寄者以郵戳為憑。

前項推薦期間不得少於三十日。

九、地政貢獻獎之評選組織及作業原則如下：

(一) 由內政部籌組評選委員會，置委員七人至十五人，負責評選。

(二) 評選作業原則由評選委員會於評選作業前議定之。

(三) 候選人經評選委員會評選通過，並經內政部部長核定後為得獎人。

十、地政貢獻獎之得獎人，每屆最多以二十人為限。

十一、地政貢獻獎得獎人之獎勵如下：

(一) 由內政部邀請得獎人於當年地政節慶祝活動場合公開表揚，並頒發獎座、證書及紀念品；該得獎具體貢獻或事蹟，一併公告於內政部地政司全球資訊網。

(二) 得獎人為公務人員者，由內政部函請得獎人服務機關予以敘獎並登載其人事資料。

(三) 由內政部編印得獎人專輯，函送各直轄市、縣（市）政府及相關機關、團體。

(四) 內政部、各直轄市、縣（市）政府及相關機關、團體規劃業務時，得將得獎人列為意見徵詢對象。

附件一：中華民國地政貢獻獎候選人推薦表

茲 推 薦

先生（女士）為中華民國第 屆地政貢獻獎候選人，敬請 查照。

推薦單位： (請加蓋單位印信)

單位主管（職銜）： (請簽名蓋章)

候選人資料 中華民國 年 月 日

姓名		性別		出生日期	年 月 日	請貼一吋正 面半身照片
國民身分證 統一編號		服務單位				
職務 等級		通訊地址		電話		
具體 事蹟						
受獎 紀錄						
推薦 單位 評語						
評選 結果						
附件 目錄						

本表填寫注意事項：

- 一、推薦單位為政府機關（構）者，應加蓋機關（構）印信及其機關（構）首長印章。
- 二、請以 A 3 紙張打字為之。
- 三、受獎紀錄欄之填載，政府機關（構）人員以「記功」以上之獎勵為限。
- 四、本表各項欄位不敷使用時，可自行調整。

附件二：中華民國地政貢獻獎候選人推薦表範例

茲 推 薦

先生（女士）為中華民國第 屆地政貢獻獎候選人，敬請 查照。

推薦單位：

單位主管：

候選人資料 中華民國 年 月 日

姓名		性別		出生日期	年 月 日	請貼一吋正 面半身照片
國民身分證 統一編號		服務單位				
職務 等級		通訊地址		電話		
具體事蹟	一、研究應用圖形技術，改進地籍測量資料處理。 二、研究採行地籍圖重測地籍調查作業電腦化，突破人工作業瓶頸，提高重測水準。 三、緊急支援省政建設，如期完成貓羅溪整治、東西向快速道路之測量工作。 四、規劃執行臺灣省控制點補建、新建五年計畫。 五、督導組織編制修正，設置全省重測區定位工作站等。					
受獎紀錄	一、自民國八十一年七月起辦理地籍相關業務榮獲記大功貳次者計一次。 二、辦理八十三年度重大建設用地徵收業務，記功一次。 三、辦理地籍圖重測作業電腦化，記功一次。 四、運用 G P S 衛星定位系統控制測量，推動行政革新，記功一次。					
推薦單位評語	一、研究應用圖形技術改進地籍測量資料處理，推動地籍圖重測作業電腦化。 二、提高重測水準，督導辦理原住民保留地及未登記土地測量四千餘公頃。 三、引進新式測量技術，運用 G P S 衛星定位系統控制測量，積極推動行政革新等。					
評選結果						
附件目錄	一、○○○局改制前後分析。 二、委辦及囑託業務推動。 三、推動地籍圖重測業務實錄。 四、推動衛星定位系統測量等。					

本表填寫注意事項：

- 一、推薦單位為政府機關（構）者，應加蓋機關（構）印信及其機關（構）首長印章。
- 二、請以 A 3 紙張打字為之。
- 三、受獎紀錄欄之填載，政府機關（構）人員以「記功」以上之獎勵為限。
- 四、本表各項欄位不敷使用時，可自行調整。

附件三
查詢個人刑案資料同意書

茲同意授權內政部警政署刑事警察局查（調）閱本人有無受刑事處分等相關刑案資料，以應內政部辦理中華民國地政貢獻獎選拔活動審查得獎人資格之需。

授權人 簽字（蓋章）
出生年月日
國民身分證統一編號

中 華 民 國 年 月 日

有關本府建設局函為農業發展條例八十九年一月二十八日修正施行前已興建之農舍，於修正施行後經辦理所有權移轉後，現所有權人申請現有農舍增建，是否仍應依「農業用地興建農舍辦法」第三條規定辦理，請依內政部營建署九十二年一月十五日營署綜字第○九○○○八○七四九○號函示辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.13 北市地一字第09332102900號

說明：依本府建設局九十三年七月十二日北市建三字第○九三三二三一一九○○號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件影本乙份供參。

附件一

臺北市政府建設局函 臺北市政府工務局建築管理處等

93.7.12 北市建三字第09332311900號

主旨：農業發展條例八十九年一月二十八日修正施行前已興建之農舍，於修正施行後經辦理所有權移轉後，現所有權人申請現有農舍增建，是否仍應依「農業用地興建農舍辦法」第三條規定辦理案，請依內政部營建署九十二年一月十五日營署綜字第○九○○八○七四九○號函示辦理（如附件），轉請查照。

說明：

- 一、依據本府交下行政院農業委員會九十三年七月六日農授水保字第○九三一八一四三○三號函辦理。
- 二、檢附前揭號函影本一份。

附件二

行政院農業委員會函 台東縣政府

93.7.6 農授水保字第0931814303號

主旨：農業發展條例八十九年一月二十八日修正施行前已興建之農舍，於修正施行後經辦理所有權移轉後，現所有權人申請現有農舍增建，是否仍應依「農業用地興建農舍辦法」第三條規定辦理案，請依內政部營建署九十二年一月十五日營署綜字第○九○○○八○七四九○號函示辦理（如附件），復請查照。

說明：復 貴府九十三年六月二十八日府農務字第○九三○○五二○五一號函。

附件三

內政部營建署函 宜蘭縣政府

91.1.15 營署綜字第○九○○○八○七四九○號

主旨：有關貴府函詢八十九年一月二十八日農業發展條例修正施行後取得之農地及一併移轉之農舍，擬申請農舍增建，是否仍應依據九十年四月二十六日發布之「農業用地興建農舍辦法」辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十年一月八日九十府建管字第一二一六三九號函。
- 二、依行政院農業委員會九十年十二月十八日九十農輔字第九○○一六七一八四號函說明二及說明三，略謂「若於原已供興建農舍之建築基地（總面積百分之十）辦理現有農舍增建即不受農業用地興建農舍辦法第三條有關農業用地面積與取得農業用地時間限制。依農業發展條例第十八條規定，於該條例修正施行（八十九年一月二十八日）後取得之農業用地，無自用農舍而需興建者，依農業用地興建農舍辦法規定辦理。」
- 三、貴府函詢八十九年一月二十八日農業發展條例修正施行後取得之農地及一併移轉之農舍，若於原已供興建農舍之建築基地（總面積百分之十）辦理現有農舍增建即不受農業用地興建農舍辦法第三條有關農業用地面積與取得農業用地時間限制；如該農舍增建係利用非原提供興建農舍之建築基地（不得超過總面積百分之十或最大基層建築面積）範圍內興建，即應依農業用地興建農舍辦法規定辦理。

有關區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，因部分起造人已死亡，其繼承人不申請遺產稅及不會同申辦時應如何處理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

93.7.19 北市地一字第09332149900號

說 明：

- 一、依內政部九十三年七月十四日內授中辦地字第○九三○○○九七五四號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本各乙份（本處相關文號：九十二年十一月五日北市地一字第○九二三三○六五五○○號函）。
- 二、案經報奉內政部函核復略以：「……本案經函准法務部九十三年七月五日法律決字第○九三○○二一九二一號函復略以：『二、按『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』、『因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』分別為民法第七百五十八條及第七百五十九條所明定。本件區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，該登記就出資建築之起造人而言，係於建物成為不動產而原始取得所有權時，即有事實上之處分權（參照謝在全著，民法物權論上冊，修訂二版，第一三四頁及最高法院九十一年度台上字第五八三號判決），其經建物所有權第一次登記（行政措施）後，始取得法律上之處分權而得依法律行為為移轉登記，故建物所有權第一次登記，係原始取得不動產所有權之證明，並非物權處分行為之生效要件。又原亡故起造人之繼承人就區分所有建物之應有部分，在未辦理遺產分割前，依民法第一千一百五十一條之規定，各繼承人對於遺產全部為共同共有，故該繼承人於申辦建物所有權第一次登記時，就其應有部分仍應為共同共有。至於本件申請人會同已亡故起造人之繼承人辦理建物所有權第一次登記，是否尚涉及變更起造人名義之問題，宜請一併注意。三、另台北市政府地政處函示略為：『……並將該繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。』等語乙節，依遺產及贈與稅法第八條第一項規定，除有該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書或經核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書者外，於分割遺產或辦理移轉登記時，始須繳清遺產稅。準此，本件區分所有建物

之繼承人於申辦建物所有權第一次登記時，是否應將繼承之不動產資料提早移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅？宜洽請賦稅主管機關財政部表示意見。」三、本案本部同意右開法務部意見，請轉知貴管建成地政事務所依說明二暨財政部九十三年五月十七日台稅三發字第○九三○四五二五五三號函（如附件）辦理，另本案未會同申請之起造人已有三位死亡，是否有涉及變更起造人名義之問題？又其繼承人中是否有拋棄繼承或協議分割等情形？應請查明依法審查。……」，請依上開核復事項辦理。

三、副本抄送內政部中部辦公室、劉彩雲女士、臺北市各地政事務所（建成所除外）（含附件）、臺北市地政士公會（含附件）、本處第一科（惠請刊登地政法令月報）（含附件）。

附件一

內政部函 臺北市政府地政處

93.7.14 內授中辦地字第0930009754號

主旨：有關區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，因部分起造人已死亡，其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時應如何處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據地政士劉彩雲女士九十三年三月三十一日陳情書及同年四月十四日補充說明書辦理。
- 二、本案經函准法務部九十三年七月五日法律決字第○九三○○二一九二一號函復略以：「二、按『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』」「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」分別為民法第七百五十八條及第七百五十九條所明定。本件區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，該登記就出資建築之起造人而言，係於建物成為不動產而原始取得所有權時，即有事實上之處分權（參照謝在全著，民法物權論上冊，修訂二版，第一三四頁及最高法院九十一年度台上字第五八三號判決），其經建物所有權第一次登記（行政措施）後，始取得法律上之處分權而得依法律行為為移轉登記，故建物所有權第一次登記，係原始取得不動產所有權之證明，並非物權處分行為之生效要件。又原亡故起造人之繼承人就區分所有建物之應有部分，在未辦理遺產分割前，依民法第一千一百五十一條之規定，各繼承人對於遺產全部為共同共有，故該繼承人於申辦建物所有權第一次登記時，就其應有部分仍應為共同

共有。至於本件申請人會同已亡故起造人之繼承人辦理建物所有權第一次登記，是否尚涉及變更起造人名義之問題，宜請一併注意。三、另台北市政府地政處函示略為：「……並將該繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。」等語乙節，依遺產及贈與稅法第八條第一項規定，除有該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書或經核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書者外，於分割遺產或辦理移轉登記時，始須繳清遺產稅。準此，本件區分所有建物之繼承人於申辦建物所有權第一次登記時，是否應將繼承之不動產資料提早移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅？宜洽請賦稅主管機關財政部表示意見。」

- 三、本案本部同意右開法務部意見，請轉知貴管建成地政事務所依說明二暨財政部九十三年五月十七日台稅三發字第○九三○四五二五五三號函（如附件）辦理，另本案未會同申請之起造人已有三位死亡，是否有涉及變更起造人名義之問題？又其繼承人中是否有拋棄繼承或協議分割等情形？應請查明依法審查。
- 四、副本抄送財政部（本案前經本部九十三年四月十六日以前授中辦地字第○九三○○○五○六五號函送請貴部惠示卓見，復經貴部於九十三年五月十七日以台稅三發字第○九三○四五二五五三號表示同意本部所擬丙案在案）、劉彩雲女士（請檢具登記申請書件向土地所在地地政事務所申辦）。

附件二

財政部賦稅署函 內政部

93.5.17 台稅三發字第 0 9 3 0 4 5 2 5 5 3 號

主旨：有關區分所有建物權利人申辦同建物地下層所有權第一次登記，因部分起造人死亡，其繼承人不申報遺產稅及不會同申辦時，應如何處理乙案，復請 查照

說明：

- 一、依據 貴部九十三年四月六日內受中辦地字第○九三○○○五○六五號函辦理。
- 二、有關劉彩雲地政士檢附地下室起造人分配清冊及其他相關文件，申辦地下層建物所有權第一次登記，其中部分起造人經通知未會同申辦時，貴部研議後如採乙案，准部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記；則該不會同申辦之部分起造人已死亡且其繼承人亦不會同申辦者，地政機關於辦理地下層建物所有權第一次登記，就已死亡起造人部分，考量其他起造人無法代為申報遺產稅及地下室持分部分之課稅價值不大，暨為落實建物之登記，

同意 貴部所擬之丙案，亦即地政機關於將死亡起造人之應有部分登記為其繼承人共同共有時，免檢附遺產稅繳清或免稅等證明文件，惟於登記簿註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該不動產資料移送管轄（被繼承人死亡時戶籍所在地）國稅局依法核課遺產稅。

有關東亞建築經理股份有限公司申辦本市廈門街一四七巷八號等二十五戶建物所有權第一次登記，於公告期間，明周建設股份有限公司提出異議應否受理其異議乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

93.7.21 北市地一字第09332183600號

說 明：

- 一、依本府法規委員會九十三年七月十九日北市法一字第○九三三○七七六三○○號函辦理，兼復貴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。
- 二、按「依土地法第五十九條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人」、「建物所有權第一次登記，不服調處結果訴請司法機關經確定判決者，其辦理登記勿須再行公告。其經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第二十七及二十八點所明定。
- 三、次查最高行政法院七十五年度判字第一二八二號判決理由略以：「．．．查土地法第五十九條第一項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利為限．．．本件原告向被告（地政）機關所提出之聲明異議書面，及其所附具之合作興建契約書，既足證明其為．．．之投資興建人．．．，即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第五十九條第二項之規定辦理，經調處不服者，由司法機關審理，非可任由地政機關逕予決定，．．．將原告之聲明異議予以駁回，不無侵及司法權，於法自難謂合。」、最高行政法院八十一年度判字第七五號判決理由略以：「按土地權利關係人，在市縣地政機關接受聲請登記於公告期間，提出異議而生土地權利爭執時，依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十六條、第七十四條規定，應由該市縣地政機

關於公告期滿後予以調處，又上述『權利關係人』或『權利爭執』之權利，係指與登記標的有關之物權而言，卷查本件原告係以共有之前開土地與建商合建系爭房屋，因建商違約而終止契約，已取得系爭房屋所有權理由，主張建商與關係人蘇秀卿等簽訂之房屋買賣契約已失其效力，於關係人等申請建物所有權第一次登記公告期間，檢具有關文件對之提出異議（見原處分卷附異議書及附件），顯已涉及系爭建物所有權之爭執，要難謂非權利關係人，被告機關竟以原告聲稱合建糾紛提出異議，非屬法定異議範疇，不經調處程序逕行予以函駁處分，顯係倒果為因，誤將合建糾紛為原告異議之目的，應不足採，．．．至於原告之與建商終止契約，取得系爭建物所有權是否已發生實質上之效力，屬民事上審認問題，歸普通法院管轄範圍，非被告機關得予認定，．．．其異議原因固涉及與建商間之合建糾紛，但系爭建物如完成所有權第一次登記，足以影響其共有土地之利用權益，原告為共有人全體利益，表示異議，亦難謂非對關係人而為爭議，被告機關認與第三人間糾紛，不涉關係人申請登記之異議為不合法，亦欠允洽．．．。」及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示略以：「．．．是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第五十九條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。」

- 四、本案明周建設股份有限公司其異議原因固涉及其與和旺聯合實業股份有限公司之合建糾紛，與東亞建築經理股份有限公司之信託契約糾紛，但系爭建物如完成所有權第一次登記，足以影響其土地利用權益，似屬權利關係人，是以仍請貴所依土地法第五十九條第二項規定將本案於本週五前移送本市不動產糾紛調處委員會予以調處。另涉及善意第三人購屋權益問題，宜於調處時一併考量。

內政部函為有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，惟被告之住址與登記簿不符時，應否檢附住所沿革疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.1 北市地一字第09331972200號

說明：

- 一、依內政部九十三年六月二十八日內授中辦地字第○九三○七二四五五四號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

93.6.28 內授中辦地字第0930724554號

主旨：有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，惟被告之住址與登記簿不符時，應否檢附住所沿革疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十三年五月六日府地籍字第○九三○一一○一二六號函。
- 二、查「法院因闡明或確定訴訟關係，得為下列各款之處置：一、命當事人或法定代理人本人到場。二、命當事人提出圖案、表冊、外國文文書之譯本或其他文書、物件。三、將當事人或第三人提出之文書、物件，暫留置於法院。四、依第二編第一章第三節之規定，行勘驗、鑑定或囑託機關、團體為調查。」為民事訴訟法第二百零三條所規定，是法院於受理訴訟案件時，對於訴訟標的當事人身分之真正及適格，應已予以審認。故申請人持憑法院判決確定證明書申辦土地、建物判決移轉登記，如經查明法院確定判決書上所載被告之姓名及不動產標的與登記簿記載相符，登記機關得無需再審查被告之住址是否與登記簿記載相符。

內政部訂定「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項」，自即日起生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.26 北市地一字第09332220000號

說明：

- 一、依內政部九十三年七月十六日內授中辦地字第○九三○七二四五
六四號令副本辦理，並檢送該令及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請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、本處第一科（二份）（請刊登法令月
報）（以上均含附件）

附件一

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

93.7.16 內授中辦地字第0930724564號

訂定「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移
轉登記作業注意事項」，自即日起生效。

附「地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移
轉登記作業注意事項」

附件二

**地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記
作業注意事項**

- 一、地籍測量事宜：都市更新土地經權利變換之整併分配後，係屬都市更新權
利變換實施辦法第三條第一項第十六款規定之地籍整理，應依同辦法第十
三條第一項第四款規定收取地籍整理費。
- 二、審查及登記事宜：

（一）依都市更新條例辦理都市更新事業計畫範圍內之土地及建物，經權
利變換後，其權利義務關係，係依直轄市、縣（市）政府事業計畫
主管機關審核權利變換計畫，並依規公告確定之權利變換分配結果
清冊及直轄市、縣（市）政府核准公文附件連同實施者所附之登記
申請書為辦理權利變換登記之原因證明文件，其權利變換分配結果
清冊以附件加蓋騎縫章後（免蓋關防），函送主管登記機關逕為辦理
登記，土地權利變換變更或移轉登記及建物所有權第一次登記案件
應連件辦理。

（二）辦理權利變換登記應附之文件：

- 1.實施者檢附登記申請書。
- 2.直轄市、縣（市）政府事業計畫主管機關審核並經依規公告確定之
權利變換分配結果清冊。
- 3.直轄市、縣（市）政府核准公文及附件。
- 4.第二目之權利變換分配結果清冊應併同登記申請書送登記機關審
查。（免再由直轄市、縣（市）政府用印。

（三）申請登記事由、原因、原因發生日期及代碼：

1.土地權利變換變更或移轉登記，其申請登記事由為「都市更新登記」、登記原因為「權利變換」，原因發生日期為「分配結果確定之日」，至其時間點之認定為：

(1) 無變更計畫者，以權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。

(2) 經釐正變更計畫者，以最後一次權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。

2.更新後依權利變換分配結果清冊所列之所有權人辦理之建物所有權第一次登記，其申請登記事由為「所有權第一次登記」，登記原因為「第一次登記」，原因發生日期為「使用執照核發之日」；經審查無誤後應依土地登記規則第七十二條規定辦理公告，公告期間為十五日。

(四) 登錄作業方式：

1.土地權利變換登記，其變換之標示資料為一對一者，以程式類別「所有權移轉」辦理登記；為「一對多或多對一」者，參考重劃案件之辦理程序，土地權利變換資料以程式類別「重劃」辦理登記。

2.地上建物之權利變換資料以程式類別「批次重測」辦理登記；原建物資料因滅失已從地籍資料庫之主檔中刪除者，新登記之建物資料應以程式類別「首次登記」辦理登記。

3.該案件係屬登記及地價連件作業，登記人員於變更程式類別前，應先會同地價及資訊人員確認其處理方式，並由資訊人員配合更新「權利變換」登記原因所對應「代碼註記」之第一位、第二位（主管登記程式類別代碼）及第十三位（主管登記地價之連件資料）。

三、都市更新前已設定抵押權、典權或限制登記者，實施者應依都市更新條例第四十條及都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定列冊送登記機關辦理原登記之截止或轉載登記；至更新實施後倘新增加借貸為擔保債權者，應依土地登記規則第一百十三條規定辦理抵押權設定登記。

四、賦稅事宜：因權利變換分配之土地及建物，依都市更新條例第三十五條規定，無移轉行為，免附土地增值稅及契約收據。

五、登記規費事宜：權利變換登記應繳納登記費及書狀工本費。

六、罰鍰事宜：依土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定辦理。

內政部令為修正「典權登記法令補充規定」第四點條文乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.7 北市地一字第09332057600號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月二十八日內授中辦地字第○九三○七二四五四八二號令副本辦理，隨文檢附上開令及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請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、臺北市府地政處第一科（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）

93.6.28 內授中辦地字第09307245482號

修正「典權登記法令補充規定」第四點條文，並自即日生效。

附「典權登記法令補充規定」第四點條文。

附件二

典權登記法令補充規定第四點條文

- 四、典權人依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定取得典物所有權，得單獨申請移轉登記。於申請登記時，應於登記申請書適當欄或另以書面敘明事由及法令依據，並簽名。

內政部令為修正「更正登記法令補充規定」第一點、第二點、第十二點條文乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.7 北市地一字第09332057500號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月二十八日內授中辦地字第○九三○七二四五四八一號令副本辦理，隨文檢附上開令及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請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、臺北市府地政處第一科（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)

93.6.28 內授中辦地字第09307245481號
修正「更正登記法令補充規定」第一點、第二點、第十二點條文，並自即日起生效。

附「更正登記法令補充規定」第一點、第二點、第十二點條文。

附件二

更正登記法令補充規定第一點、第二點、第十二點條文

- 一、因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。
- 二、登記名義人之姓名、住址、國民身分證統一編號或出生年月日等，已經戶政主管機關辦妥更正且有足資證明文件者，登記機關得於該登記名義人申辦登記時，逕為辦理更正登記。
- 十二、部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。

有關本市地籍分割之道路用地得否逕行辦理合併乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊

93.7.9 北市地一字第09332055400號

說 明：

- 一、依內政部九十三年七月六日台內字第○九三○○○九九五八號函辦理，兼復貴大隊九十二年六月十八日北市地測二字第○九三三○四○六三○○號函、九十二年六月十八日北市地測三字第○九三三○四○六○○○號函，並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、有關貴大隊辦理「本市道路地籍線兩次分割造成困擾清理事宜」案，以處銜函請土地管理機關逕向管轄地政事務所申請辦理合併，經土地管理機關復函表示：「．．．請貴大隊逕行辦理合併．．．」時，得否逕行辦理合併乙節，案經本處以九十二年六月二十五日北市地一字第○九三三一八八一三○○號函報奉內政部前開函核復略以：「．．．基於地籍管理之便利，對於公共設施用地已依法定程序取得並開闢完成之土地，其符合地籍測量實施規則第二百二十四條規定，經徵得土地所有權人或土地管理機關同意土地合併無異議者，得由地政機關逕依職權辦理土地合併，免由當事人提出申請乙案，本部同意．．．」（如附件影本），是以請貴大隊依內政部上開函釋辦理。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

93.07.06 台內地字第0930009958號

主旨：貴處所擬基於地籍管理之便利，對於公共設施用地已依法定程序取得並開闢完成之土地，其符合地籍測量實施規則第二百二十四條規定，經徵得土地所有權人或土地管理機關同意土地合併無異議者，得由地政機關逕依職權辦理土地合併，免由當事人提出申請乙案，本部同意，復請查照。

說明：復 貴處九十三年六月二十五日北市地一字第○九三三一八八一三○號函。

**內政部函為配合行政院公文書直式橫書推動方案，自即日起，
「地目變更申請書」及填寫說明改為直式橫書，如附件**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.9 北市地一字第09332082500號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年七月七日台內地字第○九三○○六七二一八號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。
- 二、本處訂定「臺北市地目變更作業注意事項」附表一格式，一併配合修正為內政部訂定格式。
- 三、副本抄陳臺北市議會（依本府八十八年十一月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉貴會八十八年七月二十日議法字第二二六一號函辦理）、抄送臺北市地政士公會、本府法規委員會、本府秘書處（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

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

93.7.7 台內地字第0930067218號

主旨：為配合行政院公文書直式橫書推動方案，自即日起，「地目變更申請書」及填寫說明改為直式橫書格式，如附件，請 查照。

說明：依據行政院公文書直式橫書推動方案辦理。

附件二

收件日期	年 月 日	收件者章	規費	新台幣	元											
收件字號	字第 號		收據日期													
			收據字號	字第	號											
地 目 變 更 申 請 書																
受文機關	縣 市 地政事務所															
土 地 坐 落				勘查結果 (本項申請人請勿填寫)												
鄉鎮市區	段	小段	地號	原載變更	地目											
				原載	等則											
				變更	(免填)											
				原載												
				變更	(免填)											
				原載												
				變更	(免填)											
證明文件																
申請人身分	姓名	出生年月日	住址							權利範圍	簽章	電話				
	身分證統一編號		縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街	路	段	巷	弄	號	樓			
本 案 處 理 經 過 情 形 (本 項 各 欄 申 請 人 請 勿 填 寫)																
主 任		秘 書		課 長		實地 勘查						簿 查 證 件				
會 勘 情 形																

修正本處訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」第五點，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.2 北市地一字第09332008903號

說明：

- 一、依本處九十三年七月二日北市地一字第○九三三一九九三三○○號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

「臺北市政府地政處所屬各地政事務所地政規費作業注意事項」第五點條文

五、收費人員應依規費收入憑證及申請書所載金額收費，並將規費收入憑證第一聯交予申請人，第二聯由收費人員每日依號碼次序排列併同收入憑證報告單送交檔案室歸檔管理，第三聯由各收費人員依該單據號碼次序排列送出納人員核算後逕送會計室依會計程序處理，第四聯黏貼於申請書背面，收件辦理後由業務單位併案存檔。

為貴所受理本市信義區雅祥段四小段四七六地號土地因自益信託之委託人死亡，其繼承人會同受託人申請信託內容變更（註記）登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

93.7.29 北市地一字第09332260800號

說明：

- 一、依內政部九十三年七月二十六日內授中辦地字第○九三○○一○二○○號函辦理，兼復貴所九十三年五月六日北市松地一字第○九三三○六○二一○○號函，隨文檢附內政部上開號函影本乙份。
- 二、本案經內政部前揭函核復略以：「按『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』」、「信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。」、「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」分別為信託法第八條第一

項、第十五條及第六十三條第一項所明定。本件依來函所述，自益信託之委託人（即受益人）死亡時，如其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益本應由受益人（即委託人）之繼承人享有。又依遺產及贈與稅法第三條之二第二項規定，信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。」為法務部上開函所明釋，另參依土地登記規則第一百三十三條規定：『信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以申請書向登記機關提出申請。登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。』，本案委託人既已死亡，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第一百三十三條規定申辦信託內容變更登記，另註記內容，同意貴處所擬意見。」，本案請依上開內政部函釋辦理。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

93.7.26 內授中辦地字第0930010200號

主旨：有關自益信託之委託人死亡，其繼承人會同受託人申請信託內容變更登記疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部九十三年七月十三日法律決字第○九三○○二二三二一號函辦理，並復貴處九十三年五月十四日北市地一字第○九三三一五二九八○○號函。
- 二、按「『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、『信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。』、『信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。』分別為信託法第八條第一項、第十五條及第六十三條第一項所明定。本件依來函所述，自益信託之委託人（即受益人）死亡時，如其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益本應由受益人（即委託人）之繼承人享有。又依遺產及贈與稅法第三條之二第二項規定，信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。」為法務部上開函所明釋，另參依土地登記規則第一百三十三條規定：「信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受

託人檢附變更後之信託內容變更文件，以申請書向登記機關提出申請。登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。」，本案委託人既已死亡，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第一百三十三條規定申辦信託內容變更登記，另註記內容，同意貴處所擬意見。

內政部函為認可新竹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

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.7.2 北市地一字第09332016100號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年六月二十九日內授中辦地字第○九三○○○九一一一號函副本辦理，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 新竹市不動產仲介經紀商業同業公會

93.6.29 內授中辦地字第0930009111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二十三日（九三）竹市房仲字第○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。

內政部函為有關「臺北縣不動產經紀人學會」前經該部以九十二年八月十四日內授中辦字第○九二○○一三二七四號函核准辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，今該學會名稱業已變更為「臺北縣不動產經紀人協會」

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.7.21 北市地一字第09332205100號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年七月十九日內授中辦地字第○九三○○○九九八七號函辦理，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）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府。

93.7.19 內授中辦地字第0930009987號

主旨：臺北縣不動產經紀人學會前經本部以九十二年八月十四日內授中辦地字第○九二○○一三二七四號函核准辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，今該學會名稱已變更爲「臺北縣不動產經紀人協會」，請查照。

說明：依據臺北縣不動產經紀人協會九十三年七月七日北縣經字第○九三○七○七○二號函辦理。

修正本處訂頒「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」第二點、第四點至第六點，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.2 北市地一字第09332008900號

說明：

- 一、依本處九十三年七月二日北市地一字第○九三三一九九三三○○號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）及第二科（以上均含附件）。

附件

「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」第二點、第四點、第五點、第六點條文

二、配合土地登記異動資料轉錄磁性媒體供稅捐稽徵處厘正稅籍，地政事務所土地登記完畢後均需製作地籍異動通知書，並錄製地籍、地價異動磁性媒體，每月一、十一、廿一日逕以書函送稅捐稽徵處，惟如製作有疏漏時，應以人工填送替代。

四、配合地價與地籍異動之聯繫，本處第二科應每日列印本市各地政事務所前日辦理土地登記中有 1.總登記 2.第一次登記 3.回復 4.地建號更正 5.地籍圖重測 6.更正 7.部分滅失 8.行政區域調整 9.段界調整 10.共有物分割（含和解、調解、判決）等案件之地價異動通知書。

另地價異動清冊、地價異動索引表應依規定列印；其以光碟儲存者，得免列印。

五、地政事務所受理持分分割登記案件時，應同時將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」註明審查人員姓名及聯絡電話後，以傳真方式傳送本處第二科審查「前次移轉現值年月」、「移轉現值」、「歷次取得權利範圍」等三項資料；本處第二科於收到傳真資料後，應儘速將審查結果加蓋承辦人員職名章後傳回地政事務所。

地政事務所於登記完畢後，應將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」影印乙份依第二點規定之時程併同移送稅捐稽徵處釐正稅籍。

六、本作業聯繫要點自八十五年十月起施行。

修正本處訂頒「臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點」第二點及第四點，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.2 北市地一字第09332008901號

說明：

一、依本處九十三年七月二日北市地一字第○九三三一九九三三○○號函續辦。

二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

「臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點」第二點、第四點條文

二、本要點適用之土地登記種類如下：

- (一) 住址變更登記。
- (二) 抵押權全部塗銷登記。
- (三) 預告登記。
- (四) 預告登記之塗銷登記。
- (五) 權利書狀換發。(限於因重測、重劃、逕為分割及徵收之權狀換發。)
- (六) 加註書狀。
- (七) 門牌整編登記。
- (八) 更正登記。(限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及門牌錯誤，經戶政機關更正有案者。

前列各種登記，依法免繳登記費。

四、通信申請土地登記案件，應分別檢附下列文件，檢附之證件如係影本者，由申請人於影本上簽註「本影本與正本相符，如有不實，申請人願負法律上一切責任」，並簽章：

(一) 住址變更登記(得免附登記清冊)

- 1.申請人身分證明(戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本應有記載變更前後記事)。
- 2.土地、建物所有權狀或他項權利證明書。

(二) 抵押權全部塗銷登記(得免附登記清冊)

- 1.申請人身分證明(戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本)。
- 2.抵押權塗銷同意書或債務清償證明書或抵押權拋棄書(因權利混同申請塗銷登記者免附)。
- 3.抵押權人印鑑證明。(抵押權人為金融機關且其印鑑證明已經登記機關核備者及因權利混同申請塗銷登記者免附)。
- 4.他項權利證明書。

(三) 預告登記

- 1.申請人身分證明(戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本)。
- 2.土地、建物登記名義人同意書。
- 3.土地、建物登記名義人印鑑證明。
- 4.土地或建物所有權狀。

(四) 預告登記之塗銷登記：

- 1.申請人身分證明(戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本)。
- 2.預告登記請求權人之同意書。

- 3.預告登記請求權人之印鑑證明。
- (五) 權利書狀換發
 - 1.申請人身分證明 (戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本)。
 - 2.土地或建物所有權狀或他項權利證明書。
- (六) 加註書狀土地或建物所有權狀或他項權利證明書。
- (七) 門牌整編登記。
 - 1.申請人身分證明 (戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本)。
 - 2.門牌整編證明文件。
 - 3.建物所有權狀。
- (八) 更正登記
 - 1.申請人身分證明 (載有更正記事之戶籍謄本)。
 - 2.土地或建物所有權狀或他項權利證明書。

修正本處訂頒「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第三點至第五點、第八點及附件格式一、格式四至格式七，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.2 北市地一字第09332008902號

說 明：

- 一、依本處九十三年七月二日北市地一字第○九三三一九九三三○○號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會 (依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日 (八八) 議法字第二二六一號函辦理)、臺北市政府秘書處 (請刊登市府公報)、臺北市政府法規委員會及臺北市政府地政處第一科 (請刊登地政法令月報) (以上均含附件)。

附件

「臺北市各地政事務所檔案清理要點」第三點、第四點、第五點、第八點條文三、第二點所列各款檔案資料保管年限如下：

- (一) 土地及建物登記申 (聲) 請書檔案及其收件簿：保管十五年。
- (二) 土地及建物勘測申請書檔案及其收件簿：保管十五年。
- (三) 各項謄本申請書檔案及其收件簿：保管一年。
- (四) 規費收入 (繳) 憑證 (第二聯)：保管五年。
- (五) 規費收入 (繳) 憑證 (第三聯)：保管年限，依照會計法第八十三條規定辦理。

(六) 作廢或註銷收入憑證 (第一聯至第四聯): 依照會計法第八十三條規定辦理。

(七) 一般公文檔案: 依「機關檔案保存年限及銷毀辦法」第二條至第七條規定辦理。

前項第(四)、(五)、(六)款檔案資料應分開歸檔。

四、逾保管年限或經整理造冊而毋需再保管之檔案，除一般公文檔案依「臺北市政府檔案管理作業要點」第二十六點至第二十八點規定清理列冊銷毀外，其餘由該管地政事務所制定檔案銷毀計畫(附格式三)及編造檔案銷毀目錄(附格式四)於每年六月報地政處層送檔案管理局核准後銷毀之，並於銷毀日製作銷毀紀錄(附格式五)併案歸檔。但應選擇字跡清晰之買賣、共有物分割、抵押權設定、地上權設定、地役權設定、他項權利內容變更、信託、繼承、建物所有權第一次等登記案件及土地建物標示變更、時效取得地上權、土地鑑界複丈、土地他項權利位置、土地滅失等測量案件等各類型檔案各一宗，妥為裝訂保管，備供研究參考。

五、地政事務所繕造銷毀清冊時，如發現檔案有遺失者，應另行繕造遺失清冊(附格式六)並查明責任一併陳報地政處核辦。

八、各地政事務所應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保管年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」(格式七)。

格式一

臺北市 地政事務所 申請書檔案管理清冊

年度	冊別	各件收件字號	備註

造冊 管理 課長 秘書 主任
 中 華 民 國 年 月 日

附註：

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

格式四

臺北市○○地政事務所機關定型化申請書表及簿籍檔案銷毀目錄

檔號	案名	案由	來(受)文者	收文字號	文件產生日期	保存年限	件數	附件數

承辦人 主管 單位主管 機關首長 (核章)

填表說明

- 一、「案名」欄請填具申請書表或簿籍名稱，如戶籍謄本申請書、海關申報簽證申請書及會計報表等。
- 二、「案由」欄請填具申請書表或簿籍之業務內涵，如一般土地登記申請書，填具繼承取得土地權利之登記、法院拍定或判決確定之登記、標示變更登記、更名或住址變更登記、消滅登記、預告登記或塗銷登記、法定地上權登記等；遷徙登記申請書，填具含遷入、遷出、撤銷、住址變更、逕為登記等。
- 三、「來(受)文者」欄請填具申請人，超過二個申請人者，僅需填列第一個申請人後加「等」字；「收文字號」欄請就有書表編號者填具起迄號；「文件產生日期」欄請填具申請書表之起迄期間；「件數」欄請填具申請書之總件數或簿籍之總冊數。
- 四、上開各記載事項係依檔案實際狀況記載，非屬著錄來源可據以著錄者，該項目可予空白，毋庸著錄。
- 五、紙張尺度為 A 4，欄位大小請依實際需要自行調整。

格式五

臺北市

地政事務所檔案銷毀紀錄

- 一、銷毀日期：
- 二、銷毀地點：
- 三、檔案銷毀目錄：
- 四、銷毀人員及簽名：
- 五、監督單位人員及簽名：

格式六

臺北市

地政事務所

遺失清冊

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

造冊 管理 課長 秘書 主任
 中 華 民 國 年 月 日

附註：

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

格式七

臺北市

地政事務所

地籍檔案、圖冊檢測清冊

名稱	單位	數量	品質異常狀況	備註

造冊 管理人員 課長
 中 華 民 國 年 月 日

附註：每年三月至五月檢測

檢送修正後之「臺北市政府地政處受理土地第六十八條地政機關損害賠償事件處理要點」，如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.7 北市地一字第09331677200號

說明：

- 一、旨揭處理要點第一點及第二點（九），業經本處檢討修正完竣。
- 二、另本處九十三年六月二十四日北市地一字第○九三三一六七七二一○號函頒之「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」，亦配合自即日起施行，併予敘明。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○五二○五八○○號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

「臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關損害賠償事件處理要點」修正條文

- 一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為處理所屬各地政事務所依土地法第六十八條規定因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者之賠償請求事件及同法第七十條第二項向所屬人員請求償還事件，特設置登記損害賠償事件處理委員會（以下簡稱地賠會），並訂定本要點。
- 二、地賠會之設置及職掌人
 - （一）地賠會置召集人一人，由本處處長兼任，並為委員；其餘委員八人，其中二人為具地政、法律專長之學者專家，六人由臺北市地政士公會及本府法規委員會各指派一人、本處專門委員或簡任技正一人、本處第一科科长、本處會計室主任及本處政風室主任兼任。
 - （二）地賠會委員，由本處聘（派）兼之。委員之任期二年，任期內出缺時，得補行遴聘（派）；其任期至原任期屆滿之日止。
 - （三）地賠會之幕僚作業由本處第一科兼辦。
 - （四）地賠會視請求損害賠償事件之情況不定時召開會議，由召集人召集並擔任主席。召集人因故不能出席時，應指定委員一人為主席。
 - （五）地賠會開會時，非有委員過半數之出席不能開會，並應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。
委員應親自出席會議。但由機關、公會代表兼任之委員不能親自出席時，得指派代理人出席，並預先通知地賠會。

前項經指派之代理人列入第一項會議出席人數，並得參與會議討論及表決。

(六) 地賠會召開會議時，該登記損害賠償事件之地政事務所主任及相關人員應列席說明。

(七) 地賠會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。

(八) 地賠會委員均為無給職。但本府以外之委員得依規定支領出席費。

(九) 地賠會之職掌為損害賠償請求事件及向所屬人員請求償還事件之審議。

三、請求損害賠償事件之處理

(一) 請求權人依土地法第六十八條規定請求損害賠償時，應請其填具地政機關登記損害賠償請求書（附格式一）向登記機關提出申請；其有代理人者，並應請其提出委任書（附格式二）或法定代理權之證明文件。

(二) 本市各地政事務所收到地政機關登記損害賠償請求書後，應即影印申請文件送本處第一科建檔，並於收到請求書之日起二十日內簽具處理意見移送本處第一科辦理。本處第一科審查後，擬具初審意見提地賠會審議。

(三) 地賠會審議決定地政事務所無賠償責任者，由該登記損害賠償事件之地政事務所以書面敘明理由拒絕，並副知本處。

(四) 地賠會審議決定地政事務所有賠償責任者，由該登記損害賠償事件之地政事務所，在地賠會決定之原則及範圍內進行協議。

各該地政事務所除應速為決定協議期日及處所外，並應即制作通知書，至遲於協議期日五日前送達請求權人、其代理人及有關人員。

(五) 地政事務所進行協議時，得請具有法學專長之人士提供法律意見。

(六) 地政事務所得逕行決定之賠償金額在新臺幣（以下同）三十萬元，金額超過三十萬元者，應簽報本處決定；金額超過一百萬元者，應層報市長核定。

(七) 協議成立時，應依規定作成協議紀錄（附格式三），並留存一份。

(八) 自開始協議之日起逾六十日協議不成立者，應依請求權人之申請，發給協議不成立證明書（附格式四）。

(九) 送達於請求權人或其代理人之文書，均應以郵寄雙掛號為之。

(十) 請求損害賠償之訴訟案件，由各該地政事務所主辦。

四、地賠會所需經費，由本處相關預算支應。

內政部函為地政士二人以上組織聯合事務所共同執行業務，原核發一張開業執照，自即日起改為一人一照乙案，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

93.7.7 北市地一字第09332040400號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年七月二日內授中辦地字第○九三○七二四六九四號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市各地政事務所、臺北市地政士公會、臺北市首都地政士協會、臺北市房地產經營者協會、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

93.7.2 內授中辦地字第0930724694號

主旨：地政士二人以上組織聯合事務所共同執行業務，原核發一張開業執照，自即日起改為一人一照，請查照。

內政部函為有關中央及各直轄市、縣（市）政府稅務機關所舉辦之地政士如何申報執行業務所得講習或土地登記有關之稅務講（研）習會等，得否依「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，由該舉辦稅務單位核發證明文件，以折算專業訓練時數乙案

臺北市府地政處函 臺北市稅捐稽徵處等

93.7.9 北市地一字第09332091300號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年七月五日內授中辦地字第○九三○七二五四○○號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府地政處第一科（請刊登法令月報）（含附件）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會

93.7.5 內授中辦地字第0930725400號

主旨：有關中央及各直轄市、縣（市）政府稅務機關所舉辦之地政士如何申

報執行業務所得講習或與土地登記有關之稅務講（研）習會等，得否依「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，由該舉辦稅務單位核發證明文件，以折算專業訓練時數乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴會九十三年五月二十五日全地公 字第九三〇八五號函。
- 二、本案經於本（九十三）年六月二十四日邀集貴會及部分直轄市及縣（市）地政士公會、法務部（未派員）、北高兩市政府地政處、部分縣（市）政府及本部相關單位研商，獲致結論如下：「本部依地政士法第八條第一項所訂之『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：『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，不予計算。』其中所稱『主管機關』，依地政士法第三條：『本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。』規定，係指中央及地方機關而言。故中央及各直轄市、縣（市）稅務機關，非屬本案之主管機關，自不得依上開規定核發與地政士專業訓練相當之證明文件。」請依上開結論辦理。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十二次）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

93.7.14 北市地一字第09332075300號

說明：依本市古亭地政事務所九十三年七月八日北市古地二字第〇九三三〇八一五七〇〇號函辦理。

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十二次會議紀錄

臺、時間：九十三年七月十二日（星期一）下午二時

貳、地點：市政大樓三樓西北區民眾記者接待室

參、主席：曾專門委員秋木 記錄：陳芳進

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論：

提案一： 提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：有關陳○○君代理○○染織廠股份有限公司申辦所有本市文山區景美段○○小段○○建號及○○建號建物分割乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年五月十八日收件文山建字第六三九及六四〇號建物測量申請書辦理。

二、案情說明：

(一)查本市文山區景美段○○小段○○建號建物(建物門牌：本市文山區○○街○○之2號)係於民國四十六年三月七日辦竣建物所有權第一次登記，嗣於民國五十七年六月十七日辦竣建物增建登記，嗣於民國八十九年十二月十一日分割出同段同小段○○建號建物(建物門牌：本市文山區○○街○○號○○樓)；同段同小段○○建號建物(建物門牌：本市文山區○○街○○號)係於民國四十六年三月二十二日辦竣建物所有權第一次登記，嗣於民國八十八年十二月八日分割出景美段○○小段○○建號建物(建物門牌：本市文山區○○街○○之1號)，合先陳明。

(二)次查本案係陳○○君代理○○染織廠股份有限公司向本所申辦所有本市文山區景美段○○小段○○建號及○○建號建物分割，○○建號建物擬分割為兩建物(附件一)，一為主建物(建物門牌：本市文山區○○街○○之2號)，另一為共用部分建物(建物門牌：本市文山區○○街○○之2號等共用部分)；○○建號建物亦擬分割為兩建物(附件二)，一為主建物(建物門牌：本市文山區○○街○○號)，另一為共用部分建物(建物門牌：本市文山區○○街○○號等共用部分)。依申請人檢附之登記清冊記載(附件三)，分割後本市○○街○○之2號等共用部分建物供三主建物持分所有，分別為○○建號持分 2680/10000、○○建號持分 4352/10000 及○○建號持分 2968/10000；分割後本市三福街○○號等共用部分建物供三主建物持分所有，分別為○○建號持分 2677/10000、○○建號持分 4359/10000 及○○建號持分 2964/10000。

三、法令及疑義分析：

(一)按地籍測量實施規則第二百八十八條規定：「辦理建物分割

，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限。．．．申請建物分割，應填具申請書檢附．．．戶政事務所編列門牌號證明：．．．」、第二百九十五條規定：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具建物標示變更登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請標示變更登記。．．．」、第二百九十八條規定：「中華民國八十三年十月十九日前已領有建造執照之建物，申請建物第一次測量者，有關區分所有建物共同使用部分之測繪，適用本規則中華民國八十三年十月十七日修正發布施行前第二百九十七條之規定。」、修正前同規則第二百九十七條規定：「區分所有建物之共同使用部分，未測繪於各區分所有建物之內者，得視各區分所有權人實際使用情形分別單獨或合併勘測，另編建號。」

公寓大廈管理條例第三條規定：「．．．二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。．．．」

（二）次按本案二建號建物均將各區分所有建物之共用部分測繪於主建物中，依前開規定於法有據。今申請人擬將該二建號建物各自分割為一主建物及共用部分建物，且共用部分建物再約定分配持分予非原建號建物之他主建物所持有，分割前原屬同一建物權利主體，分割後之共用部分約定供不同建物權利主體所持分，實質建物權利主體業已調整變更，依此方式辦理之建物分割複丈非屬單純之標示變更，似與前開實施規則之規定不符。惟申請人認法無明文規定不得據此辦理分割並協議予其他主建物持分，致生疑義。

四、擬處理意見：

甲 案：本案建物分割未依地籍測量實施規則第二百八十八條規定經戶政事務所增編門牌號或所在地證明，實質部分權利範圍業已調整變更至另一建物權利主體，非屬該實施規則第二百八十八條規定之建物分割之標示變更，故本案擬否准辦理建物分割及標示變更登記。

乙 案：本案建物分割出一部分擬當共用部分使用，該共用部分由所有權人約定分配給景美段○○小段○○、○○、○○建號建物持分共用，因該三個主建物均屬同一所有權人，未涉所有權移轉，為符建物實際使用情形，擬准予建物分割。

決 議：查「．．．申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物（非區分所有建物）之型態登記者，既屬編為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分，．．．嗣後如申請改變為二個建號以上之區分所有建物型態，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理標示變更登記。．．．」內政部八十七年四月二十一日台（八七）內地字第八七七七二一一號函釋有案，本案依登記資料記載文山區景美段○○小段○○建號、○○建號登記日期不同、構造亦不同，應屬兩個個別獨立之建物，兩建物間並不因現況使用而有共用關係存在，雖○○建號與○○建號原係由同一建物分割而成，亦僅得就○○建號建物及○○建號建物之共用部分為分割，是以本案申請人因現況使用問題，擬將○○及○○建號建物各分割出共用部分分別由○○、○○及○○建號建物共用應不予准許。

柒、散會（十五時二十五分）

「內政部獎勵績優地政志工要點」第三點及附表一、二，業經內政部於九十三年七月十三日以台內地字第○九三○○七○○五○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

93.7.15 北市地一字第09332144100號

說 明：奉交下內政部九十三年七月十三日台內地字第○九三○○七○○五○號令副本辦理。

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

93.7.13 台內地字第0930070050號

修正「內政部獎勵績優地政志工要點」第三點及附表二，自即日起生效，附表一格式並自即日起以橫式書寫。

附「內政部獎勵績優地政志工要點」第三點及附表二

內政部函送僑務委員會修正之檢附華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」格式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.16 北市地一字第09332134700號

說 明：

- 一、依內政部九十三年七月十二日內授中辦地字第○九三○七二四五六○號函辦理，隨文檢送上開函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）及本處第一科（請刊登法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.7.12 內授中辦地字第0930724560號

主 旨：檢送僑務委員會修正之檢附華裔證明文件申請核發之「華僑身分證明書」格式一份如附件，請查照並轉知所轄各地政事務所。

說 明：

- 一、依據僑務委員會九十三年七月六日僑證服字第○九三三○三六○五二三號函辦理。
- 二、查「國籍法施行細則」業經本部於本（九十三）年四月八日以台內戶字第○九三○○○四五七五號令修正發布，其中有關具有我國國籍之證明文件明定排除檢附華裔證明文件向本會申請核發之「華僑身分證明書」。僑務委員會爰自即日起於該項證明書加註「本證明書非屬具有我國國籍之證明」字樣。

華 僑 身 分 證 明 書

() 僑證證字第○○○○○○○○○○號

茲證明○○○○君係僑居○○○○之華僑。

中文姓名：

外文姓名、別名：

出生日期：民國○○○年○○○月○○○日

法律依據：華僑身分證明條例。

證明書效期：自核發之日起算為一年。

本證明書係依據申請人檢附華裔證明文件核發

(依華僑身分證明條例第六條規定辦理)

※本證明書非屬具有我國國籍之證明

僑 務 委 員 會

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ 日

廢止「臺北市土地登記專業代理人獎勵標準」案，業經臺北市議會第九屆第十次臨時大會第八次會議決議「同意廢止」

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.19 北市地一字第09332127900號

說 明：

- 一、依臺北市議會九十三年七月十三日議法字第九三〇〇三六四〇〇〇號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市議會函 臺北市政府

93.7.13 議法字第9300364000號

主 旨：廢止「臺北市土地登記專業代理人獎勵標準」案，業經本會第九屆第十次臨時大會第八次會議議決『同意廢止』，復請查照。

說 明：復貴府九十二年九月九日府法一字第○九二二一三八二四○○號函。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十三次）會議紀錄乙份，請依會議決議事項辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.20 北市地一字第09332131900號

說 明：

- 一、依本市中山地政事務所九十三年七月十四日北市中地一字第○九三三一—一四三○○號函辦理。
- 二、副本抄送曾專門委員秋木、臺北市地政士公會、臺北市政府地政處第一科（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

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（九十三年第十三次）會議紀錄

壹、時間：九十三年七月十六日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四樓四○二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：（略）

伍、主席：曾專門委員秋木

記錄：康斐斌

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市中山地政事務所

案 由：有關邱○○君依法院判決代位申辦夫妻聯合財產更名登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

- 一、依據：依本所九十三年內湖字第一八六○一號申請案辦理。
- 二、案情說明：

本案緣邱○○君持憑台灣臺北地方法院九十年度重上更（一）字第一一○號、九十三年度台上字第四八六號等民事判決及其確定證明書，代位就邱江○○所有本市內湖區文德段○○小段○○地號等八筆土地申辦夫妻聯合財產更名登記予邱○○，因邱○○已於八十六年六月二十四日死亡，故本所依內政部八十六年十

一月二十五日台（八六）內地字第八六八三六〇〇號函釋通知補正應連件申辦繼承登記。嗣地政士王〇〇代理申請人以九十三年七月九日理由書補正略以「本案已纏訟數年，既經法院判決確定，登記機關即應依判定內容准予登記，以保障當事人權益，．．．亦可預防登記名義人無權處分不動產造成申請人之損害．．．被繼承人邱〇〇之遺產稅，業經國稅局審查核定中，然稅捐機關核定應納稅額曠日廢時，非為申請人故意不履行繳納稅款之義務，而拒不辦理繼承登記；況且，在未辦理更名登記之情形下，如登記名義人有脫產之行爲，即會產生所有權權屬與法院判決不一致情形，勢必影響稅捐機關遺產稅之稽徵。．．．如能先行准予更名登記，待稅機關遺產稅核定後，申請人即再向 貴所為繼承登記之申請。」

三、法令及疑義分析；

- （一）按民法第六條明定「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」，又內政部八十六年十一月二十五日台（八六）內地字第八六八三六〇〇號函釋略謂：「．．．於中華民國八十六年九月二十六日（含）前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡，而尚未於上開日期前申辦夫妻聯合財產更名或繼承登記者，仍推定為夫所有，如於上開日期之後申辦更名或繼承登記者，登記機關應予受理。．．．如夫死亡者，得由夫之繼承人於申辦繼承登記時先申辦更名為夫名義後連件辦理繼承登記；．．．」。申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，亦為上開內政部函釋「夫死亡者，得由夫之繼承人於申辦繼承登記時先申辦更名為夫名義後連件辦理繼承登記」之意旨，且上開函釋之適用似未排除以法院判決書為登記原因證明文件之夫妻聯合財產更名登記，故本所依上開民法及內政部函釋通知補正似無不妥。
- （二）惟申請人口頭告知案附判決書附表一所列標的，前經本市松山地政事務所於九十三年七月六日辦竣判決回復所有權登記為已死亡之邱〇〇所有，冀本所得比照辦理；另依申請人所附之台灣高等法院九〇年度重上更（一）字第一一〇號判決書主文已明確表示被上訴人邱江〇〇（即登記名義人）應辦理更名登記為邱〇〇所有，況更名登記僅為登記名義變更之性質，並非所有權之移轉。基此，邱〇〇雖已死亡未具權利能力，依法不得為土地登記之權利主體，惟更名登記係為登記名義之變更，亦即回復權利真正歸屬狀態，並未涉及權

利移轉，且更名後之結果與登記名義人已死亡尚未辦理繼承登記之情形相類似，故申請人理由書指：「將不動產所有權之真正歸屬登載於登記簿，以達對外公示性」似非無道理。

(三)又本案如准予申請人僅辦理夫妻聯合財產更名登記，雖與內政部(八六)內地字第八六八三六〇〇號函之意旨未盡相符，惟此登記結果，尚無侵害現行登記名義人權利之虞；惟如否准其先申辦夫妻聯合財產更名登記，則因稅捐機關核定遺產稅曠日廢時，如現登記名義人惡意脫產，恐將造成繼承人之損害。

擬處理意見：

本案准予登記後與登記名義人已死亡尚未辦理繼承登記之結果相似，且係依法院判決將土地更名至真正權利人名義下，非屬權利移轉，為避免登記名義人惡意脫產，造成繼承人之損害，擬准予受理，免連件申辦繼承登記。

決議：

- 一、本案既經法院確定判決被上訴人邱江〇〇應將如附表二所示不動產（即本市內湖區文德段〇〇小段〇〇地號等八筆土地）之所有權辦理更名登記為邱〇〇所有，依強制執行法第一百三十條及土地登記規則第三十條規定，原告邱〇〇自得代邱江〇〇辦理更名登記，中山地政事務所如據以受理登記，應無不合。
- 二、復查已無權利能力之死亡者，依最高法院六十八年台抗字第八二號判例所示，固不得為登記之權利人，而夫妻聯合財產中，不屬於妻之原有或特有財產而以妻名義登記之不動產，縱夫先於妻死亡，因其所有權仍屬夫所有，繼承人申請更名登記為夫所有之目的在還原並示明妻取得該所有權當時，其所有權仍屬夫所有，與前者土地變更登記時，不得以死亡者為登記之權利人，兩者有所區別。亦即該更名登記，不涉土地權利變更登記，僅在表彰或公示該權利之真正歸屬，以利繼承人申辦繼承登記。觀諸內政部訂頒繼承登記法令補充規定第八十三點第二項，所為「……為顧及登記之連續性，應先申辦更名為夫名義後，再據以辦理繼承登記。……」自明。
- 三、內政部八十六年十一月二十五日台(八六)內地字第八六八三六〇〇號函所釋「……如夫死亡者，得由夫之繼承人於申辦繼承登記時先申辦更名為夫名義後連件辦理繼承登記；……」當指一般案件之申請程序，而本案則為更名登記之訴訟案件，與一般案件有別，且既經法院判決確定，自應依該判決意旨受理更名登記後，由申請人續辦繼承登記，以利地籍管理。
- 四、本案申請人既已表示遺產稅申報中，基上所述，可照中山所擬意見

辦理，惟為確保地籍之正確，宜請當事人出具其取得遺產稅完納證明後立即續辦繼承登記之切結書後，准予受理法院確定判決之更名登記。

柒、散會。（下午三時）

本處訂頒「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」、「臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍、地價謄本作業要點」、「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記、測量規費注意事項」等三項行政規則名稱分別修正為「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點」、「臺北市各地政事務所受理傳真機申請地籍及地價謄本作業要點」、「臺北市各地政事務所受理申請退還土地登記及測量規費注意事項」，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.20 北市地一字第09332188600號

說 明：

- 一、查立法院第七十八會期第十七次會議認可「立法慣用語及標點符號」第四點規定「標題不使用標點符號。」，爰修正旨揭要點及注意事項名稱。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八〇五二〇五八〇〇號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議決字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）及第二科。

本處訂頒「臺北市政府地政處所屬各所、隊電子儀器管理要點」、「臺北市政府地政處所屬各所、隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點」及「臺北市政府地政處受理地籍藍晒圖暨多目標地籍圖申請（購）作業要點」等三項名稱分別修正為「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」、「臺北市政府地政處所屬各所隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點」及「臺北市政府地政處受理地籍藍曬圖暨多目標地籍圖申請作業要點」，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所、臺北市政府地政處測量大隊

93.7.20 北市地一字第09332189400號

說明：

- 一、查立法院第七十八會期第十七次會議認可「立法慣用語及標點符號」第四點規定「標題不使用標點符號。」，爰修正旨揭要點名稱。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八〇五二〇五八〇〇號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

「辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項」部分規定業經內政部九十三年七月十九日台內地字第〇九三〇〇七〇一一五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、臺北市政府地政處測量大隊
93.7.21 北市地一字第09332202900號

說明：

- 一、奉交下 內政部九十三年七月十九日台內地字第〇九三〇〇七〇一一五號令副本辦理，並檢送該令及附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部令 本部總務司（請刊登公報）
93.7.19 台內地字第0930070115號

修正「辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項」部分規定，並自即日起生效。

附「辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項」部分規定

附件二

辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項部分規定

一、辦理圖解法土地界址鑑定作業除依地籍測量實施規則規定外，應依本注意事項規定辦理。

五、調製複丈圖後，應依下列規定查對地籍資料：

（一）先按鑑測宗地核對地籍圖、原有複丈圖、地籍調查表無誤後，再查閱土地登記簿、面積計算表、圖根點、都市計畫樁位資料、鄰地資料及其他有關資料並作成紀錄如附表。

（二）量算複丈土地及其適當範圍宗地界線之圖上邊長，註記於複丈圖上之適當位置，或抄錄地籍圖上或原有複丈圖上或地籍調查表等註記

之邊長，註記於複丈圖上之相應邊，作為實地鑑測之參考。

(三) 依都市計畫樁位坐標成果及樁位圖上記載之邊長，檢查複丈圖上展繪之樁位及相鄰邊長是否正確。圖根點之檢查亦同。

(四) 依前款查對無誤後，應再查對逕為分割線間之寬度與形狀是否與都市計畫資料相符。

七、實地複丈以經緯儀檢測或補設圖根點時，應依地籍測量實施規則第二編地籍測量第二章圖根測量規定辦理；以平板儀測量補助點應依地籍測量實施規則第九十條至第九十四條規定辦理。

二十一、複丈土地如有下列情形之一者，得依實地使用位置為鑑定之界址點：

(一) 複丈土地依第十六點規定配賦後之邊長與實地使用位置間之邊長，經檢核無誤後，其較差在地籍測量實施規則第七十六條規定容許誤差範圍內者。

(二) 複丈土地曾辦理地籍調查者，其施測後之結果與地籍調查表所記載之界址，經互相檢核而無異動者。

二十二、依邊長（應將圖紙伸縮成數除去或原實量邊長）量算複丈土地所得面積，並與登記面積比較，其增減在地籍測量實施規則第二百四十三條第一款規定公式計算值以上者，應就原測量或計算作必要之檢核，據以依法更正地籍圖簿，並作成紀錄如附表。

二十七、鑑定界址複丈結果應予檢查並注意下列事項：

(一) 地籍資料查對是否正確。

(二) 透明圖之描繪是否正確。

(三) 調製複丈圖是否將界線之彎曲及圖面折縐破損繪明。

(四) 複製圖之調製是否正確。

(五) 鑑定界址所設之圖根點是否正確。

(六) 導線測量是否符合精度，是否依規定閉合於另一圖根點或界址點。

(七) 鑑定界址結果是否正確，必要時應由不同方向檢測之。

(八) 經鑑定之界址點位置是否埋設界標。

(九) 檢查複丈圖是否依規定註明界標名稱、編列界址點號及關係位置。

(十) 鑑定界址結果是否於各界址點間之相應邊上註明實量距離。

三十一、直轄市政府地政處、縣（市）政府定期考核鑑定複丈業務，其考核要點由各該機關自行訂定。

附表

土 地 界 址 鑑 定 作 業 紀 錄 表					
一、土地標示		段	小段	地號	
二、 查對地籍資料	(一)原有複丈圖	1. 年	號	2.共 幅	
	(二)地籍調查表	1.四鄰界址 一致 <input type="checkbox"/> 不一致 <input type="checkbox"/>		2.土地使用現況 相符 <input type="checkbox"/> 不符 <input type="checkbox"/>	
	(三)登記面積				
	(四)圖上面積				
	(五)其 他				
三、實測後計算之面積（將圖紙伸縮成數除去之邊長或原實量邊長所計算之面積）					
四、實測後計算之面積與登記面積比較結果		在地籍測量實施規則第二百四十三條第一款規定公式計算值		以上 <input type="checkbox"/> 以下 <input type="checkbox"/>	
五、原 <input type="checkbox"/> 測量 原 <input type="checkbox"/> 計算 原 <input type="checkbox"/> 抄錄		無誤 <input type="checkbox"/> 無誤 <input type="checkbox"/> 無誤 <input type="checkbox"/>	有誤 <input type="checkbox"/> 有誤 <input type="checkbox"/> 有誤 <input type="checkbox"/>	原因： 原因： 原因：	
六、地籍圖簿更正情形		1.收件字號： 年 月 日字第 號 2.更正事項：			
七、前次鑑定複丈結果有無錯誤		1.有誤 <input type="checkbox"/> 原因： 2.無誤 <input type="checkbox"/>			
備				主 任 課（股）長	
				年 月 日	年 月 日
				檢 查 員	測 量 員
註				年 月 日	年 月 日

（本附表應併土地複丈申請書存檔）

本處八十年訂頒及八十七年修正之「『土地登記申請書』填寫說明」，因土地登記規則修正及內政部訂有該項填寫說明，不再適用乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.21 北市地一字第09332189300號

說明：

- 一、查八十八年六月修正前之土地登記規則原規定，登記書表簿冊圖狀之填載須知，由省（市）地政機關訂定，並報中央地政機關備查，現土地登記規則第一百五十六條規定：「本規則所需登記書表簿冊圖狀格式及其填載須知，由中央地政機關定之。」，且內政部業於九十一年統一訂定「各項土地登記申書、契約書、登記清冊之格式、填寫說明、填寫範例」，旨揭填寫說明應不再適用。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八〇五二〇五八〇〇號函轉 貴會八十八年七月二十日（八八）議法字第二二六一號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）。

轉送內政部對於已辦理簽證人登記之地政士可否為其他未辦簽證人登記之地政士受託登記案件辦理簽證業務之釋函影本乙份

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）、臺北市政府地政事務所

93.7.28 北市地一字第09332273100號

說明：

- 一、依奉下內政部九十三年七月二十一日內授中辦地字第〇九三〇七二五四一七號函辦理。
- 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）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.7.21 內授中辦地字第0930725417號

主旨：有關已辦理簽證人登記之地政士可否為其他未辦簽證人登記之地政士受託登記案件辦理簽證業務疑義，請查照。

說明：

- 一、依據台南縣政府九十三年六月八日府地籍字第○九三○○九七三八五號函辦理。
- 二、查地政士法第十七條規定：「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。」另查本部九十一年十二月二日內授中辦字第○九一○○八五七九一號函示：「地政士法第十七條所稱之「其他地政士」應即為複代理人，除應領有地政士開業執照外，並有同法第三十三條規定之適用」。按不動產契約或協議之簽證為地政士得執行業務之一，地政士對其受理之委託案件辦理簽證時，如有前揭條文但書規定情形者，得將簽證業務委由其他地政士辦理，惟委託人與代理人或複代理人間應具有委任關係，亦即經簽證人簽證之申辦土地登記案件，應以簽證人為代理人或複代理人，始可簽證。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十四次）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

93.7.30 北市地一字第09332191100號

說明：依本市松山地政事務所九十三年七月二十日北市松地一字第○九三三○九五七五○○號函、九十三年七月二十一日北市松地二字第○九三三○四四○二A○號函及本市大安地政事務所九十三年七月二十一日北市大地一字第○九三三○七八七四○○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十四次會議

壹、時間：九十三年七月二十三日（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、陳光熙

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論：

提案一： 提案單位：臺北市松山地政事務所
案由：為本市松山區民生段○○建號建物之附屬建物（陽台）第一次測量與登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：侯○○君九十三年四月五日（93）玉字 45 號函、同年五月四日（93）玉字第 0504 號函、同年五月二十六日（93）玉字第 526 號函與同年六月二十八日玉字第六二八之一號函辦理。

二、案情說明：

（一）緣黃○○君代理許林○○君於九十三年二月十一日以本所收件松山建字第二○號建物測量申請書檢附臺北市政府工務局六四使字第二二三三號使用執照存根及竣工平面圖、臺北市政府工務局九十三年二月六日北市工建字第○九三五—一三七九一○○號書函等相關證明文件申辦首揭建號（門牌：本市松山區民生東路○○段○○號○○樓）建物之附屬建物第一次測量（陽台補登），案經本所派員於同年四月十六日下午二時現場勘測時發現部分陽台因鐵門緊閉致無法進入測量，復經申請人表示臨時無法聯絡該店人員到場開門，故僅就得勘測部分逕行測量後返所。嗣後本所測量員再次向代理人表示需開啓鐵門俾憑前往施測，惟申請人表示該店下午五時始營業，無法於本所上班時間內開門供入內測量，並到所於前開竣工平面圖上切結：「請依竣工圖轉繪，本陽台確為台北市民生東路○○段○○號○○樓所有，如有不實願負法律責任。」，故本所除依現場指界測量外，並依申請人意思表示參照竣工平面圖繪製建物測量成果圖，於同年四月十九日核發建物測量成果圖。

（二）嗣黃君代理許林君復於九十三年二月二十五日以本所收件松山字第四五○三號土地登記申請書申辦上開建物所有權第一次登記陽台補登，案經本所審查申請人檢具之文件業已齊備，且陽台（附屬建物）屬主建物之從物，遂於同年三月一日公告在案，公告期滿無人異議，於同年四月十七日登記完竣。

（三）其後，本市松山區民生段○○建號（門牌：民生東路○○段○○號）建物所有權人侯○○君以九十三年四月五日（93）玉字 45 號函詢本案測量經過，復以同年五月四日（93）玉字第 0504 號函表示系爭陽台為雙方共同使用（各有使用範圍），部分權屬為其所有，請本所辦理更正登記，再以

同年二十六日（93）玉字第 526 號函表示許林君違反切結保證，請本所辦理塗銷登記。案經本所分別函請本市稅捐稽徵處松山分處查復系爭陽台相鄰之主建物（本市民生東路○○段○○、○○號）相關稅籍資料中之附屬建物面積係指公共設施；本市工務局建築管理處查復系爭陽台與該二棟主建物間之連接牆皆非建物主出入口，致該陽臺權屬似有未明。故本所分別於九十三年六月九日與同年月二十四日邀集爭執雙方召開會議欲藉以釐清系爭陽台權屬，惟爭執雙方皆無提出足資證明系爭陽台權屬之證據。

三、法令及疑義分析：

（一）地籍測量實施規則第二百七十三條第三項規定略以：「…，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，…，並以附屬建物辦理測量。」。

建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點之二：「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」。

民法第六十八條：「非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。……主物之處分，及於從物。」。

土地登記規則第七十九條規定略以：「申請建物所有權第一次登記，……。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」。

民法第九百四十條：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」。

民法第九百四十四條略以：「占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者。……」。

民法第九百六十二條：「占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物。占有被妨害者，得請求除去其妨害。占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。」。

內政部六十二年七月二十三日台（六二）內地字第五二九七九五號函釋，土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又依法登記之土地權利人，真正權利人在未有第三人取得權利前，仍得以登記原因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第一九一九號解釋）。

土地登記規則第一百四十四條規定略以：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，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：一、登記證明文件經主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。……」。

(二) 查首揭建號與○○號建物係於六十八年六月八日分割自同段○○建號，依六四使字第二二三三號使用執照竣工平面圖所繪，系爭陽台與○○建號建物以落地門窗連接，另與○○建號建物以牆連接，上開建物分割申請人依分割當時法令規定無需亦未於本府工務局建築管理處變更使用執照，系爭陽台與該二棟主建物間之連接牆皆非建物主出入口，現況該陽台與上開建號建物皆相通，其上並有定著物區隔使用範圍，爭執雙方對該陽臺就占有部分有使用管理之能力，經本所函詢相關單位查無書面資料可資稽核該陽台於建物分割後之權利歸屬，爭執雙方亦無提出足資證明其權屬之證據，致該陽台權屬未明。依地籍測量實施規則第二百七十三條第三項與建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點之二規定，系爭陽台以附屬建物辦理測量及登記實屬無誤，惟系爭陽台於建物分割前確屬○○建號之附屬建物，分割後因該陽台與上開二棟建物皆有相連則應為何主建物之附屬建物。許林君主張依使用執照竣工平面圖記載，所有○○建號建物與系爭陽台之連接為落地窗，而侯君所有○○建號建物則係以牆連接，故該陽台自為○○建號建物之附屬建物無疑，且亦經完成登記程序，應受法令保障；侯君則以二棟建物現況皆與系爭陽台相通，且建管處查復系爭陽台皆非二主建物之出入口，該陽台自非○○建號之專屬附屬建物，主張其為部分占有人，並願委曲求全「只登記佔用面積之所有權即可」（93.6.28 玉字第628-1 號函）。案經本所整理相關疑義如下：

1. 本案辦竣登記之陽台計有二處，一處無爭議，系爭陽台則僅係部分面積有爭議，且雙方並無法舉證擁有系爭陽台之權源。
2. 系爭陽台非二連接主建物之主要出入口，可否由使用執照竣工平面圖記載之落地窗或牆為依據推論主從關係。
3. 現況許林君與侯君所有之主建物均與系爭陽台相通，並

各自占有使用一部份，侯君主張為占有人，請求除去妨害其占有，似與民法第九百四十四條與第九百六十二條相符。又陽台是否可分割，法令並無明文禁止，且實務上亦可做到，準此侯君主張由許林君已登記之陽台面積中排除其占有部分是否可行。

四、擬處理意見：

甲 案：依使用執照竣工平面圖所繪，系爭陽台與許林君所有之主建物以落地窗連接，推其原意該陽台係由該連接處出入，則可推定系爭陽台與許林君所有主建物之主從關係，且經申請人檢附相關證明文件，審查無誤、公告期滿無人異議後辦竣登記，依法不宜率予塗銷，另侯君係於公告期滿登記完竣後始提出異議，故無法再依土地法第五十九條及相關法令規定調處，倘其對權屬有所爭議，應循司法途徑訴請塗銷登記。

乙 案：倘陽台不得分割，基於系爭陽台皆非二主建物之主要出入口，主從關係未明，且雙方皆未能提出合法擁有該陽台之權源，另許林君切結事項與現況爭執雙方各占有部份系爭陽台不符，本所亦疏未能覺察各自占有之情形，擬依土地登記規則第一百四十四條第二項規定就有爭議之陽台辦理部分塗銷登記，由爭執雙方循司法途徑解決，無爭議之陽台維持原登記。

丙 案：同乙案之理由，倘陽台得分割，擬僅就系爭陽台占有人主張占有之範圍辦理部分面積塗銷登記，由爭執雙方循司法途徑解決。

決 議：本案系爭陽台與○○建號（門牌：本市民生東路○○段○○號○○樓）是否相通或者以實牆阻隔，亦即該系爭陽台是否為○○建號及○○建號（門牌：本市民生東路○○段○○號○○樓）建物之共同使用部分或者為○○建號建物專用部分，由本處函請工務局查明後，再據以研擬處理意見報請內政部核示。

提案二： 提案單位：臺北市大安地政事務所

案 由：為權利人○○股份有限公司、○○國際股份有限公司與義務人○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）、邱○○君申辦本市大安區懷生段○○小段○○地號及○○建號建物（○○建號之共用部分）買賣所有權移轉登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依據：依本所九十三年收件大安字第二〇四六〇一二〇四六三號登記申請案辦理。

二、案情說明：

本案主建物〇〇建號（門牌為仁愛路〇〇段〇〇巷〇〇號地下三層）原係〇〇公司所有，主要用途為停車空間（增設停車位），停車位共計二十五位，其共用部分〇〇建號係屬法定車位，停車位共計二十八位，〇〇建號原分擔共用部分權利範圍二八分之二三，即〇〇公司原持有法定停車位二十三位。嗣〇〇建號分別以九十三年收件大安字第一五七〇七、一八八八八、一八八九一號登記申請案辦竣所有權移轉登記，移轉其中六位增設停車位，且歷次契約書及契稅繳款書均表明不含〇〇建號公設部分（即權利人未承買法定停車位），現所有權人計有〇〇公司、李〇〇、李〇〇、王〇〇及方〇〇等五人。另共用部分〇〇建號〇〇公司亦分別陸續移轉，現仍有權利範圍二八分之十五，即十五位法定停車位。現申請人以首揭申請案申辦共用部分〇〇建號買賣移轉登記，經本所以「2/4、4/4 件〇〇建號共用部分〇〇建號之移轉，請由〇〇建號全體所有權人會同辦理。」，通知補正在案。嗣代理人以理由書敘明「...一、概本基地區分所有建物之增設停車位於建物第一次登記即為獨立產權即建號〇〇，法定車位即共同使用部分建號〇〇，法定車位之移轉於契約書上已載明權利人分別購買建號〇〇，權利範圍各二八分之二。二、〇〇建號除義務人外之其他所有權人分為李〇〇、李〇〇、王〇〇及方〇〇於車位買賣辦理建物所有權移轉登記同時，在契約書及契稅繳款書上均明白載明該承買標的不包括共同使用部分〇〇建號（可參考原案契約書及契稅繳款單），故本案〇〇建號移轉應無須由〇〇建號之全體所有權人會同辦理。...」。

三、法令及疑義分析：

- （一）民法第六十八條第二項規定：「主物之處分，及於從物。」
- （二）民法第八百十九條第二項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」
- （三）土地登記規則第九十四條規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」
- （四）前揭〇〇建號所有權移轉（增設停車位），雖於契約書及契稅繳款書上均表明該承買標的不包括共用部分〇〇建號（法定停車位），惟地籍資料並未註記共有人有無承買法定停

車位，標示部及所有權狀並註記有共用部分○○建號持分及停車位編號，依地籍資料及權狀觀之，共有人均同時持有共用部分，故共用部分之權利範圍移轉自應由主建物全體共有人會同申請，本所乃據以通知補正。惟考量法定停車位得單獨買賣，究其實質已非從物，如地籍資料得將共有人是否承買法定停車位予以註記，則產權明確其處分自無須全體共有人會同，爰擬具記載例報請討論。

四、擬處理意見：

○○建號所有權部其他登記事項欄除註記增設停車位編號外，如同時持有法定停車位者，加註「○○建號共用部分停車位編號○○號」，如未買受者，為防止誤判，保障交易安全，於增設停車位編號後另行註記「無○○建號共用部分停車位」。(記載例如后附)

決議：查本案增設停車位（即本市大安區懷生段○○小段○○建號）原由○○建設股份有限公司取得所有權全部，嗣後陸續賣出車位予李○○等四人，該四人僅取得增設停車位，與該棟大樓之法定停車位無關，現○○建設股份有限公司將法定停車位十五位，陸續移轉與該棟大樓之區分所有建物所有權人，自符合內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函之規定，因此本案毋須徵得○○建號之他共有人李○○等四人之同意。又為保障交易安全及符合土地登記公示原則，同意依大安所所擬意見辦理註記。

附帶決議：增設停車位或獎勵停車位如單獨編列建號作為區分所有主建物時，法定停車位是否可作為該建物之共用部分有待商確，爾後類似案件應報處核示後辦理。

提案三： 提案單位：臺北市松山地政事務所
案由：有關楊○○君代理自益信託委託人○○建設股份有限公司、受託人○○建築經理股份有限公司連件辦理塗銷信託及信託登記，涉及塗銷信託案件之登記費計課標準疑義乙案，提請討論。

說明：

- 一、依據：依本所九十三年七月五日收件松信字第四八七號案辦理。
- 二、案情說明：

查委託人○○建設股份有限公司會同受託人○○建築經理股份有限公司前以本所九十年松信字第十五號案，辦理本市信義區信義段○○小段○○之一、○○之二、○○之五地號等三筆土地權利範圍各二分之一之自益信託登記（九十二年因合併分割為信義段○○小段○○之一，○○之五地號土地權利範圍全部），該案申請人未於土地登記申請書填寫信託權利價值，故依信託契約書第

(16) 欄記載之信託不動產總金額新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整，計課登記費新臺幣壹佰零壹萬肆仟肆佰玖拾元整在案。現申請人以本所九十三年七月五日收件松信字第四八七號案，辦理塗銷信託登記，該案申請書備註欄填載之權利價值為新臺幣一千萬元整，再會同受託人台灣土地銀行股份有限公司連件以松信字第四八八號案就相同標的辦理信託登記，申請書備註欄所填載之權利價值則為新台幣參億肆佰壹拾肆萬陸仟元整。申請人於歷次申請案件所填寫之信託權利價值不一，致生規費計算標準執行疑義。案經申請人檢具理由書表示略以：「貴所審查認為本案申請人自行填寫不動產權利價值應等同於本案標的原申辦信託登記時所填寫之金額，以維原信託內容之完整（即新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元），據要求申請人更改金額與原登記時相同，並補繳差額規費。本公司以為本案援依土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定，由申請人自行於申請書填寫信託契約權利價值，今貴所審查針對該項規定與申請人有相異之見解，因此本人為利貴所案件審查之便，同意貴所所提補正事項，將本案信託權利改為新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整並補繳差額規費，惟貴所援以本案提報地政處研討該項規定執行疑義，如同意申請人所提，則本人得依該項結論，……申請無息退還溢繳之差額規費。」，現該登記已由本所據此完成登記。

三、法令及疑義分析：

(一) 信託法第二條：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」

土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款：「(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。」

內政部九十年二月六日台內中地字第九〇八〇二五一號函：「…信託登記與一般移轉登記之本質不同，非真正財產之移轉，其權利價值不宜以不動產所有權之權利價值論斷，而宜以信託契約或信託遺囑所載之權利價值論斷，基於尊重私權契約原則，由申請人依土地登記規則第一百四十四條規定於申請書依信託契約或信託遺囑之權利價值自行填寫，按千分之一課徵登記費。……。」

內政部九十一年七月二十五日台內中地字第九一〇〇一〇九九三號函：「..。另塗銷信託登記，係因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有，仍屬土地權利變更範疇，應

依土地法七十六條規定繳納登記規費。」

(二) 本案申請人主張之信託權利價值前後不一，經向本市各地政事務所詢問結果，見解不一，有認為塗銷信託登記案件之權利價值不宜與原第一次信託登記案件之數額有所不同，故仍應課徵登記費新台幣壹佰零壹萬肆仟肆佰玖拾元整；亦有認為，依信託法第二條及前揭內政部九十年二月六日臺內中地字第九〇八〇二五一號函規定之意旨，信託（塗銷信託）登記規費之收取，因其非真正財產之移轉，應尊重當事人之約定，故依當事人約定填寫之權利價值新臺幣壹仟萬元，計徵登記費新台幣壹萬元已足。

(三) 另塗銷信託登記，倘係由權利人依土地登記規則第一百二十八條第二項規定單方申請登記，該塗銷信託案件並無會同原受託人約定書立權利價值，該類案件，可否逕依單方申請人填寫之權利價值，計算登記費？亦提請一併討論。

四、擬處理意見：

依信託法第二條、土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款之規定，信託關係應以當事人間之契約為主，且信託物於信託登記後，仍有增損價值之可能，故可依當事人約定之權利價值或單方申請人自行填寫之權利價值計課塗銷信託之登記費。至本案倘得依本所擬辦意見處理，溢收之登記費新台幣壹佰萬肆仟肆佰玖拾元整，另由本所退還申請人。

決 議：

一、查依原信託登記之信託契約書第（16）欄所載之信託不動產總金額新台幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整，雖其未依土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款所定，將信託契約書所載不動產之權利價值自行填載於土地登記申請書內，松山地政事務所即據該信託契約書第（16）欄所載之權利價值計收登記規費，當事人並無異見且已繳納完竣，現因信託關係消滅，原委託人及原受託人申請塗銷信託登記回復為原委託人所有，而於土地登記申請書註欄內僅填載權利價值為新台幣壹仟萬元整，同時再連件申請信託移轉登記予另一受託人臺灣土地銀行股份有限公司，其信託契約書第（16）欄信託不動產總金額記載為新台幣玖億肆仟貳佰陸拾萬貳仟元整，惟土地登記申請書備註欄並未依該信託契約書所載之權利價值而另填寫為新台幣參億肆佰壹拾肆萬陸仟元整，顯然低於信託契約書所載之權利價值，由於同一不動產信託登記與塗銷信託登記時之權利價值，兩者差距近百倍，非但不

合事實，且似有規避登記規費之核課，因此松山地政事務所乃有執行之疑義，合先敘明。

- 二、本案研討結果認為塗銷信託登記，係就信託之不動產為塗銷並回復為原委託人所有，其塗銷者既為原信託之不動產，依內政部九十一年七月二十五日台內中地字第○九一○○一○九九三號函所為：「……，仍屬土地權利變更範疇，應依土地法七十六條規定繳納登記規費。」之函示，其申請塗銷信託登記之權利價值，自應與原信託登記時之權利價值相同，或以申報地價為準，殊無由申請人任意主張而自行填載權利價值，以杜申請人藉機逃避登記規費。
- 三、又信託登記乃將財產權移轉予受託人，其信託登記既為土地所有權移轉登記，似宜依照土地法第七十六條所定，以申報地價或稅捐稽徵機關核定課徵房屋稅之價值為核課登記費之標準，因此土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款規定，以當事人自行於申請書填寫之權利價值如低於土地之申報地價或稅捐稽徵機關之課稅價值，似仍應以申報地價或稅捐稽徵機關課稅現值，據以計收登記規費，始為妥適，上開意見由本處報請內政部核示後再據以函復松山地政事務所辦理。

柒、散會（時間：下午四時五十分）

函轉內政部「關於公產管理機關依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，提供可交換之公有土地，於辦理公告前是否得撤回交還公產管理機關依規定處理」解釋函影本乙份，請轉知所屬

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府財政局、臺北市政府建設局、臺北市政府工務局、臺北市政府地政處、臺北市政府都市更新處
93.7.5 北市都綜字第09332616700號

附件

內政部函 財政部國有財產局

93.6.24 內授營都字第0930008089號

主旨：關於公產管理機關依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，提供可供交換之公有土地，於辦理公告前，是否得撤回交還公產管理機關依規定處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴局九十三年六月七日台財產局管字第○九三○○一四八六

一號函。

- 二、有關各公有土地管理機關提供交換之公有非公用土地，於執行機關辦理交換公告或都市計畫變更前，如遇民眾申請承租、承購或其他使用，得否交還公有土地管理機關處理乙節，如公有非公用土地已依旨揭辦法第六條規定提供執行機關辦理交換，自不宜再接受民眾申請承租、承購或其他使用，以免影響旨揭辦法之運作。至有關當年度受理交換案件完成後，未辦理交換之公有非公用土地是否歸還公有土地管理機關，次年度再由公有土地管理機關重新清查提供乙節，查未辦理交換之公有非公用土地除有旨揭辦法第七條第二項規定之情形，需由執行機關先循都市計畫變更程序辦理者外，公有土地管理機關倘有其他使用計畫擬不繼續提供，應配合旨揭辦法第六條第一項規定之時限，於次年三月底前通知執行機關不予列入。

公、自辦市地重劃區範圍內公園用地於取得用地同時，其地上公共設施應否一併施作乙案，業經內政部九十三年七月二日內授中辦地字第○九三○○○九二六一號函釋在案，茲檢附內政部函影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市土地重劃大隊

93.7.8 北市地重字第09332015400號

說明：依內政部九十三年七月二日內授中辦地字第○九三○○○九二六一號函辦理。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

93.7.2 內授中辦地字第0930009261號

主旨：關於公、自辦市地重劃區範圍內公園用地於取得用地同時，其地上公共設施應否一併施作乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十三年六月二十五日北市地重字第○九三三○二○六二○○號函。
- 二、查本案市地重劃區內鄰里公園於取得用地同時是否一併施作公共設施，本部九十三年五月六日內授中辦字第○九三○○○六四七三號函復貴處業已明確指明應以重劃計畫書有無將鄰里公園列入工程項目為準。從而，該公共設施主管機關自不能任意要求施作

後始予以接管。

有關高雄縣政府建議內政部重新檢討原台灣省政府地政處訂定之「自辦市地重劃區重劃作業費編列標準表」乙案，請惠予刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.7.8 北市地重字第09330207000號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十三年七月二十日內授中辦地字第○九三○七二五五一七號函副本辦理。
- 二、檢附內政部前開號函副本影本乙份。

附件

內政部函 高雄縣政府

93.7.20 內授中辦地字第0930725517號

主 旨：有關建議重新檢討原台灣省政府地政處訂定之「自辦市地重劃區，重劃作業費編列標準表」乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十三年五月二十七日府地劃字第○九三○一○一八四四號函。
- 二、查原台灣省政府地政處於七十八年間訂頒「自辦市地重劃區，重劃作業費編列標準表」，係因當時「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」對於是項費用並無明定，有必要訂定編列標準以爲依循；次查現行「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三十一條，業對重劃費用審核標準歷經八十一年及八十九年間兩次修訂，並於該條第三項明定：「前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額爲準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額爲準；其餘重劃費用及貸款利息，以重劃計畫書所載數額爲準」，又有關工程費用及土地改良物補償數額，同辦法第二十九條、第三十條亦有明定審查核定標準及查估補償標準；貸款利息則以本部九十二年十二月十二日內授中辦地字第○九二○○八四八四六號函釋規定，以五大銀行「平均基準利率」爲原則計算。至重劃業務費內，有關分割、鑑界、測量及埋設界樁等地籍整理之費用部分，則有地政事務所之收費標準可循，其他辦理本重劃區必要之業務費(如人事費、旅運費、文具設備、租金及郵電費等)，因各重劃區屬

性之差異及所在區域物價不同，實無法訂定單一標準一體適用，故是項費用部分仍宜由重劃主管機關，就該自辦市地重劃區當地物價水準及實際情況個案衡酌審核，必要時得請籌備會提供費用明細並述明理由。另自辦市地重劃依規定報核之重劃計劃書，列有預估費用負擔，須於召開會員大會時予以追認，並將會議紀錄送請重劃主管機關備查；實際執行時，基於事實需要增減重劃費用，則應依規定程序經由會員大會修正重劃計畫書，重行報請重劃主管機關核定，亦是一種制衡機制。故本案因相關規定均已明確規範，無庸另予訂定重劃作業費編列標準。

本處七十六年四月十七日北市地二字第 一五三九四號函訂頒之「臺北市重新規定地價有關公告、申報、審核工作注意事項」自即日起停止適用（如附件）

臺北市政府地政處函 臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市各地政事務所

93.7.30 北市地二字第 0 9 3 3 2 2 9 8 4 0 0 號

附件

臺北市重新規定地價有關公告、申報、審核工作注意事項

1. 中華民國七十六年四月十七日臺北市政府地政處（76）北市地二字第 15394 號函訂頒
2. 中華民國八十九年五月十九日臺北市政府地政處（89）北市地二字第 8921207200 號函修正

壹、準備工作

一、各地價閱覽申報處準備工作

（一）簿冊書表及用品：

1. 公告地價表。
2. 公告土地現值表。
3. 空白地價申報書。
4. 委託書。
5. 申報地價收件簿。
6. 宣導手冊。
7. 文具用品（包括電子計算機）。

（二）公告地點之聯繫與佈置：

1. 本處第二科派員於六月中旬前，前往本市各地政事務所接洽地價申報閱覽處設置事宜。

2.各地價申報閱覽處工作人員應於七月一日下午攜帶有關簿冊、書表、文具用品等前往工作場所，並於適當位置懸掛相關標誌及黏貼宣傳標語等。

二、網路申報地價、郵寄及傳真申報地價準備工作

(一) 產製公告當期之公告地價檔

於各地政事務所之地政整合資訊系統之年度轉換子系統產製下一年期之公告地價檔，並傳送至本處主機，以備民眾連線至本處網際網路上之「重新規定地價線上申報地價系統」查詢公告地價。

(二) 會同本處資訊室檢測本處「重新規定地價線上申報地價系統」系統功能及網路線路是否正常，並預定於公告地價當年七月二日起至七月三十一日止開放系統功能。

三、宣導

於新聞媒體及網際網路上發布重新規定地價及申報地價新聞稿，以便民眾瞭解政府推動之政策及便民服務措施。

貳、地價申報閱覽處之設置及工作人員之調配

一、設置地點：本府聯合服務中心及本市各地政事務所。

二、督導人員：

(一) 總督導：處長。

(二) 副總督導：副處長。

(三) 督導人員：第二科科長、專員、視察及第一、二、三股股長。

三、工作人員分配：

各地價申報閱覽處設主任、副主任及主辦人員各一名，其業務權責如下：

(一) 主任：由本處報核派本市各地政事務所主任及本處第二科科長兼任，負責綜理地價申報閱覽處業務。

(二) 副主任：由本處報核派本市各地政事務所第三課課長及本處第二科專員兼任，負責襄助主任推展地價申報閱覽處業務。

(三) 主辦人員：

1.由本處第二科派遣，並負責地價申報閱覽處有關各項工作。

2.輔導土地所有權人或管理人辦理申報地價及解答民眾詢問申報地價事宜。

四、注意事項：

(一) 地價申報閱覽處應於七月一日下午前籌備就緒，設置期間自○
○年七月二日起至同年七月三十一日止，期滿後裁撤。

(二) 土地所有權人對於申報地價有關事項遇有疑問時，主辦人員應

詳予答覆，如一時不能解答時應約定時間另予答覆。

- (三) 地價申報閱覽處之工作人員服務態度應力求和藹可親。
- (四) 每日辦公時間自上午八時三十分至四時三十分，中午不休息，星期例假日不受理收件，各工作人員應堅守工作崗位，如有遲到、早退情事一經查覺應從嚴議處。
- (五) 陳列之表冊應按順序排列與保持整潔，每日下班時主辦人員應清點後放置鐵櫃或箱櫃並加鎖，以防散失。
- (六) 地價申報閱覽處應陳列下列地價資料：
 - 1.公告地價表。
 - 2.公告土地現值表。
- (七) 地價申報閱覽處應設置收件簿、收件收據及其他必需文具用品。

參、網路申報地價、郵寄及傳真申報地價工作人員之調配及注意事項：

一、工作人員分配：

- (一) 總主辦：由本處第二科指派專人處理網路申報地價、郵寄及傳真申報地價事宜，負責每日上網接收所有申報案件及列印申報資料清冊，以分配各區主辦人員核對資料，並查看案件處理情形。另於七月三十一日截止受理網路申報地價服務後產製網路申報地價統計表，以備撰寫重新規定地價工作報告之用。
- (二) 主辦人員：
 - 1.由本處第二科派遣，負責核對網路申報地價、郵寄及傳真申報地價資料，並將核對結果函請申報人於文到之次日起五日內回復。
 - 2.受理申報人辦理申報地價更正及解答申報人詢問申報地價事宜。

二、注意事項：

- (一) 本處網際網路上之「重新規定地價線上申報地價系統」及公告地價檔應於七月二日受理申報地價前準備就緒，開放服務期間自〇〇年七月二日起至同年七月三十一日止，期滿後應停止系統功能，留待下一期辦理重新規定地價時再啓用。
- (二) 系統功能或網路線路發生故障時，應立即通知本處資訊室及電腦廠商修復。
- (三) 系統功能或網路線路發生故障而尚未修復時，如民眾欲查詢公告地價或申報地價者，主辦人員應以電話查覆公告地價，並以郵寄或傳真方式送達重新規定地價地價申報書空白表格，請申報人改以郵寄或傳真方式申報地價，或於系統故障排除後再連

線至「重新規定地價線上申報地價系統」辦理網路申報地價。

- (四) 核對網路申報資料清冊及郵寄、傳真申報地價資料時，應逐筆查明所申報之土地是否為申報人所有？公告地價資料是否正確？申報地價資料是否合乎規定？將查明結果於五日內以雙掛號告知申報人，如有錯誤，申報人應於公文書送達之次日起五日內檢附身分證影本或印鑑證明正本及更正後之資料函復地政處，否則逕依該申報地價資料審核。
- (五) 網路申報地價及郵寄、傳真申報地價資料應分別設置收件簿，記載各件處理情形。

肆、受理申報地價及處理：

一、地價申報書之受理：

- (一) 土地所有權人應按戶填報地價申報書。
- (二) 委託他人至各地價申報閱覽處代辦申報地價者，應附具委託人之委託書、印鑑證明並出示代理人之國民身分證。
- (三) 分別共有土地由所有權人按應有部分單獨申報。
- (四) 共同共有土地由管理人申報地價，如無人管理者，由過半數之共有人申報地價。
- (五) 法人所有土地由其代表人申報地價。
- (六) 土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，應由合法繼承人檢具經切結之繼承系統表至各地價申報閱覽處辦理申報地價。
- (七) 各地價申報閱覽處受理申報地價時，應於地價申報書收件後按收件先後順序編號登記於收件簿並擊發收據。
- (八) 地價申報書由各轄區地價主辦人員負責審查並依規定陳核。
- (九) 受理地價申報書時，應注意事項：
 1. 土地所有權人申報地價時，對土地標示、所有權人姓名、國民身分證號碼或營利事業統一編號等應予詳查，如有漏誤或未蓋章者，應請其補正或補填。
 2. 地價申報書之單位地價應以正楷大寫，按宗填報每「平方公尺」單價，以「元」為單位，不滿一元部分四捨五入，但將「角」位四捨五入致未達公告地價百分之八十及每「平方公尺」單價不及十元者，得申報至「角」位。
 3. 由管理人或代表人申報地價者，其申報之地價，如未滿公告地價百分之八十時，應檢附該管理人或代表人得處分其財產之合法證明文件，未檢附者，視為未申報。其為網路申報地價或郵寄或傳真申報地價者，應於函請申報人確認申報地價資料時，請該申報人於文到之次日起五日內以雙掛號補送上開

證明文件，如於限期內未檢附者，視為未申報。

4.地價申報期間土地所有權已移轉者，依下列方式處理：

(1)申報地價期間內土地所有權移轉而原所有權人尚未申報地價者，得由新所有權人於申辦移轉登記完畢後辦理申報地價，惟以地價申報期間為限，不予延長。

(2)申報地價期間內土地所有權移轉，如原所有權人業已申報地價者，即以其申報地價為準。

(3)申報地價期間內土地已買賣，而尚未申辦移轉登記者，原則上仍由原所有權人申報，如其不願申報者，得由承受人附具買賣契約書影本代予申報，但以地價申報期間為限。

5.地價申報書不得塗改，挖補，如有填寫錯誤，應請土地所有權人在塗改處加蓋印章。

二、地價申報書之審核：

(一)民眾至各地價申報閱覽處申報地價者，則以所收之地價申報書審核申報地價；如以網路申報地價者，則以申報資料清冊及本處函請申報人確認申報資料結果審核申報地價；如以郵寄或傳真申報地價者，則以該郵寄或傳真地價申報書及本處函請申報人確認申報資料結果審核申報地價。

(二)申報地價不低於公告地價百分之八十及不高於百分之一百二十者，以申報地價核定之並將其單位地價登錄於地價檔。

(三)申報地價超過公告地價百分之一百二十以上者，以公告地價百分之一百二十核定為其申報地價並將其單位地價登錄於地價檔。

(四)申報地價未滿公告地價百分之八十者，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。

(五)土地所有權人在申報地價期間內，其申報地價未經審核確定前，對其所有土地作一次以上申報時，應以最後一次申報者為準。

(六)地價申報者內「申報地價情形分析」欄，應依據申報地價與公告地價比率加以分析後，在該欄適當行內以「V」符號表示，其為網路申報地價者，則於申報資料清冊適當行內加蓋戳記。

(七)本處審核人員欄由各轄區地價主辦人員審查後加蓋職名章，核定欄依本處分層負責，由股長核定，並加蓋職名章。其為網路申報地價者，則於申報資料清冊適當行內加蓋職名章。

(八)核定後之申報地價應登錄於地價檔。

三、漏誤及證件不全之補正：

(一) 土地所有權人申報地價，對於土地標示或所有權人姓名等如有書寫錯誤、經塗改而未蓋印章或印章與姓名及證件不合者，應一次將原件退回，並限於公文書送達之次日起五日內補正。

(二) 退回補正之地價申報書應分別將退補日期、文號註明於收件簿。

(三) 經退回限期補正而逾期未補正者，以未申報論。

伍、地價申報書之處理：

一、地價申報書應分區整理，以每一百張裝訂一冊，加裝封底面，每冊並賦予編號，以防散失。

二、地價申報書應放置倉庫妥為保管，未經主管核准不得調閱。

內政部函關於臺灣金融資產服務股份有限公司依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」，辦理金融機關合併法第十五條第一項第三款規定之不動產拍賣，有關其稅款查欠作業及土地移轉現值之審核乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.21 北市地一字第09332168000號

說明：

一、依內政部九十三年七月十六日內授中辦地字第○九三○○○九二九○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、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、第一科(二份)(請刊登法令月報)(以上均含附件)。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣(市)政府

93.7.16 內授中辦地字第0930009290號

主旨：臺灣金融資產服務股份有限公司依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」，辦理金融機關合併法第十五條第一項第三款規定之不動產拍賣，有關其稅款查欠作業及土地移轉現值之審核乙案，請查照。

說明：

一、依據財政部九十三年六月二十四日台財稅字第○九三○四五一九一一號函副本辦理。

二、按「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權」及「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記」為土地稅法第五十一條第一項及房屋

稅條例第二十二條所明定。另查「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」第二十八條規定：「拍賣之不動產，買受人依拍賣條件繳足價金後，公正人應發給拍定證明書。買受人得持前項公正第三人發給之拍定證明書，依土地登記規則規定逕向不動產登記機關申請權利移轉登記及抵押權塗銷登記，不須會同抵押人申請」。故若欠繳土地稅(含地價稅與當次拍賣應納土地增值稅)之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，依上揭稅法規定，地政機關仍不得辦理移轉登記或設定典權登記。至於其申報移轉現值之審核標準，參照土地稅法第三十條第一項第一款規定，以拍定日(訂約日)當期之公告土地現值為準。

內政部函為分別共有公共設施保留地與分別共有土地(配偶贈與)辦理共有物分割之標的，有屬「配偶相互贈與，不課徵土地增值稅」適用土地稅法第二十八條之二規定之土地，其分割後土地原地價之計算乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市各地政事務所

93.7.30 北市地二字第09332308300號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十三年七月二十七日台內地字第○九三○○一一一○七○號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）、臺北市政府地政處第二科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北縣政府

93.7.27 台內地字第0930011070號

主 旨：為分別共有公共設施保留地與分別共有土地（配偶贈與）辦理共有物分割，其分割後土地原地價計算發生疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據財政部九十三年七月十九日台財稅字第○九三○四五三五○二○號函辦理兼復貴縣九十一年六月二十五日北府地價字第○九一○二六○○三九號函。
- 二、關於分別共有多筆公共設施保留地（農業用地），或分別共有公共設施保留地（農業用地）與分別共有土地，經核准依土地稅法第三十九條第二項（第三十九條之二第一項）規定，免徵及

不課徵土地增值稅之土地辦理共有物分割，改算地價時其原地價之計算公式，前依財政部八十九年一月二十一日台財稅第○八八○四五○七二二號函規定之計算公式，於本部九十年十一月二十日台（九十）內地字第九○一五八五九號函，增訂於「共有土地(所有權)分割改算地價原則」。本案所舉案例之共有物標的，有屬「配偶相互贈與，不課徵土地增值稅」適用土地稅法第二十八條之二規定之土地，其原地價之計算，應比照上開共有物分割後之原地價計算公式辦理。

關於宜蘭縣政府於「第七次全國地方財政聯繫會議」所提第七案之決議事項，業經內政部九十三年七月七日台內地字第○九三○○一○○九八一號函示在案

臺北市政府函 臺北市政府財政局

93.7.13 府地四字第09314827100號

說明：

- 一、依內政部首揭號函辦理（如附件）。
- 二、副本含附件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、本府地政處第五科。

附件

內政部函 宜蘭縣政府

93.7.7 台內地字第09300100981號

主旨：關於 貴府於「第七次全國地方財政聯繫會議」所提第七案之決議事項，復如說明二，請 查照。

說明：

- 一、依據苗栗縣政府九十三年六月二十八日府財務字第○九三○○六五四九八號函辦理。
- 二、苗栗縣政府上開函送「第七次全國地方財政聯繫會議」決議事項中，關於貴府所提第七案：「土地徵收補償存入專戶保管，逾十五年未領取之「歸屬國庫」規定，建議修正為『歸屬發給補償費之各級政府公庫』乙案，查「按民法第三百三十條規定：『債權人關於提存物之權利，應於提存後十年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。』又按提存法第十條規定，逾十年不取回之提存物屬於國庫。民法第一千一百八十五條規定，公告期滿無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權，並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。土地徵收條例第二十六條規定，存入專戶保管之徵收補償

費，經通知應受補償人，自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取者，歸屬國庫，係參照上開法律所為之規定，以維持法律之一致性。需用土地人負擔徵收土地補償費，取得需用土地，已屬相當；又直轄市、縣(市)政府執行土地徵收作業，係屬其法定職責。存入專戶保管之徵收補償費，原應由土地權利人領取之，其逾期未領取，性質同債權人逾期未領取之提存物，參照上開民法及提存法規定，應歸屬國庫，似無由歸屬發給補償費之各級公庫。又無主物歸屬國庫係世界通念，是宜維持現行提存法、民法及土地徵收條例規定，辦理公共設施用地徵收補償費提存法院及存入土地徵收補償費保管專戶部分，因受領人於期限屆滿未領取者，其提存物或補償費歸屬國庫。」前經本部於九十一年七月十八日邀同法務部等相關機關會商獲致結論如上，並以九十一年七月二十九日台內地字第○九一○○六三八五九號函釋在案。

修正本處訂頒「臺北市政府地政處標售區段徵收土地作業程序」及「臺北市政府地政處標售區段徵收土地投標須知」，如附件，並自即日起發布實施

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.7.26 北市地五字第09332166700號

說 明：

- 一、旨揭作業程序及投標須知係依土地徵收條例第四十四條暨相關規定修訂。
- 二、副本抄送臺北市議會、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會及臺北市政府地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

臺北市政府地政處標售區段徵收土地作業程序

- 一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為依照平均地權條例第五十五條之二及土地徵收條例第四十四條規定標售區段徵收土地，特訂定本作業程序。
- 二、本處出售區段徵收之土地依平均地權條例第七條規定，不受土地法第二十五條規定之限制。
- 三、標售區段徵收土地，應於公開標售前編造區段徵收標售土地清冊並依規定訂定標售底價簽報處長核定。
- 四、標售之公告不得少於十四日，其內容並應載明下列事項（詳附件一）：
 - （一）法令依據。

- (二) 標售土地之標號、土地標示、面積、使用分區、標售底價、保證金金額、圖說。
- (三) 投標方式。
- (四) 領取投標須知及相關資料時間、地點。
- (五) 繳納保證金及辦理投標手續時間。
- (六) 開啓投標專用信箱時間。
- (七) 開標日期、地點。
- (八) 點交土地方式。

本處於得標人繳清全部價款後辦理現狀點交。

- (九) 遇天然災害或其他因素，經臺北市政府發布停止上班時，其開標順延至恢復上班之第三個工作日。

前項公告除公布於市政府公告欄外，尚應於本處網站公告，並應連續刊登日報三日，刊登日報得於首日刊載全文，以後各日摘要刊載。

五、投標人參加投標，應依下列規定辦理：

- (一) 投標人應依投標須知規定逐項填具投標單（詳附件二），投標單內所書金額、應用中文大寫。自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址、聯絡電話及蓋章並檢附身分證影本。
公私法人應註明法人名稱、地址、聯絡電話、法定代理人姓名、國民身分證統一編號及蓋章，並檢具主管機關核准之證件及法定代理人資格證明文件。
- (二) 投標人應按本處招標公告所訂金額繳納保證金，其金額按標售總底價百分之十計算（計至千位），限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票，或郵局之匯票繳納；並連同投標單置於投標信封（詳附件三）內妥為密封，以雙掛號函件於開標日期前一日寄達本處租用之臺北郵政第 49-29 號信箱，逾期寄達者不予受理並將原件退還。

六、開標程序應依下列規定辦理：

- (一) 領取投標封：由承辦人員於開標前攜帶專用印章及郵政信箱鑰匙，會同本處政風人員前往郵局領取。
- (二) 驗明投標封：領取投標封後應直接攜往開標現場，並由承辦人員按標號分別整理後交由監標人員驗明原封。
- (三) 宣布開標：由主持人當眾宣布開標。
- (四) 拆封、審核及比價：
 - 1. 投標封經驗明無誤後，由主持人逐標公布所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查(詳附件四)，經審查

有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

2.有下列情形之一者，投標無效：

(1)投標人資格不合規定者。

(2)投標單及保證金票據，二者缺其一者。

(3)所附保證金票據之金額不足或其票據不符第五點第二款規定者。

(4)投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。

(5)投標信封寄至本處指定郵政信箱以外之處所或持送開標場所者。

(6)填用非本處發給之投標信封、投標單者或投標單未依規定填寫者。

(7)投標保證金票據之受款人非標售機關名義而未經所載受款人背書者。

(8)投標土地總金額未達公告標售底價者。

(9)投標單所填投標金額未以中文大寫填寫或使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫或填寫字跡模糊不清，難以辨認，或塗改而未蓋印章(鑑)，或印文難以辨認，或應繳之證明文件有遺漏、錯誤、塗改、挖補、印章不符或漏蓋等情形。

(10)投標信封所填標號與投標單所填標的物不符者。

(11)投標信封未依規定填標號或標號塗改挖補，或塗改而未蓋印章(鑑)，或印文難以辨認、印章不符或漏蓋等情形。

(12)未依第五點各款規定辦理者。

(13)其他事項經主持人及監標人共同認定於法不合者。

3.同一標號如最高標價有二人以上相同時，由各該最高標人當場填寫比價單(詳附件五)密封後再比價一次，以出價較高者得標，但不得低於前次所標之最高標價。

4.如投最高標者未到場重新比價時，視為棄權，由到場之最高標者重行比價，如僅一方到場時，則以所投之最高標價為得標，如投最高標者均未到場時，應當場由主持人抽籤決定得標人，投標人不得異議。

(五) 決標：開標結果以各標號所投金額不低於標售底價之最高標者為得標。

(六) 紀錄：於開標紀錄(詳附件六)將每一標號之投標人姓名及投標金額逐一記錄，並註明得標者，開標紀錄經主持人及監標人審查無誤後簽名。

七、開標結果應簽報處長。

八、保證金之處理：

- (一)得標人之保證金轉入本市實施平均地權基金第 12001250000-6 號帳號抵繳得標土地之部分價款。
- (二)未得標者之保證金，應由未得標者持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章無息領回。二人以上共同投標時，得由共同投標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託其中一人代表領回。

九、標售土地價款之繳納：

(一) 一次繳清價款者：

- 1.由本處開具繳款書一式三聯(詳附件七)，以雙掛號郵寄或由得標人前來本處領取，土地價款應於得標日之次日起三十日內一次繳清。
- 2.本處收到收款銀行蓋妥收款印戳之繳款書第一聯後應由第五科影印一份存案，正本送會計室查核登帳。
- 3.依據繳款單收據聯填妥臺北市政府地政處出售區段徵收土地證明書(詳附件八)、土地移轉現值申報書及登記申請書一併交付得標人辦理申報土地移轉現值及產權移轉登記。

(二) 得標人如需以標得之不動產向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者：

- 1.開標之次日起五日內，以書面具明洽貸之金融機構名稱及擬貸金額並出具同意書願於金融機構在抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起一日內，將核貸之價款撥付本市實施平均地權基金辦理，向本處提出申請。
- 2.自得標之次日起三十日內，一次繳清得標價額百分之三十自備款(含保證金)，再依本處限定日期繳清土地價款；逾期末繳清者，視同放棄貸款權利，並沒收保證金。如核貸金額未達百分之七十，得標人應補齊差額後辦妥貸款申請手續，否則視同放棄權利。
- 3.本處收到收款銀行蓋妥收款印戳之自備款繳款書第一聯後應由第五科影印一份存案，正本送會計室查核登帳。
- 4.依據金融機構核定函，自備款繳款書收據聯填妥臺北市政府地政處出售區段徵收土地證明書、土地移轉現值申報書及登記申請書連同抵押權設定申請書、契約書一併會同得標人辦理申報土地移轉現值及產權移轉、抵押權設定登記。

十、得標土地之點交：得標人於繳清土地全部價款後由本處訂期前往實地按現狀點交土地(點交紀錄格式如附件九)。

十一、投標須知及投標公告格式另定之。

附件一

臺北市政府地政處 公告

發文日期：

發文字號：北市地五字第 號

附 件：

主旨：公開標售本市 區段徵收範圍內 區 段 小段
地號，計 筆土地。

依據：

公告事項：

一、標售土地標示及底價：

標號	區	地段	地號	面積 (m ²)	使用分區	標售底價		備註
						單價 (元/m ²)	總價 (元)	

二、保證金

標號	區	地段	地號	面積 (m ²)	保證金 (新台幣：元)

- 三、投標方式：以郵遞投標為限，有意標購者請於公告之日起至開標前一日止，在辦公時間內逕洽本處第五科（臺北市市府路一號三樓東北區）免費領取投標專用信封、投標單及投標須知，請於開標前一日以郵政雙掛號函件寄達臺北郵政第四九之二九號信箱，逾期寄達者不予受理（函索者應自行考量郵遞時程並附自備信封書明收件人姓名詳細住址及貼足回郵郵資，否則不予寄發）。
- 四、開啓投標專用信箱時間：民國 年 月 日（星期 ）上午 時 分。
- 五、開標時間及地點：民國 年 月 日（星期 ） 午 時假臺北市政府市府路一號 會議室當眾開標。
- 六、標售之土地請投標人自行向轄區地政事務所申領有關謄本查閱及逕至現地查看清楚，本處不予領勘，得標人於繳清土地全部價款後由本處訂期前往實地按現狀點交，得標人不得異議。
- 七、自出售區段徵收土地證明書領取之日起有關標售土地之一切稅捐規費概由得標人負擔。
- 八、本標案如遇天然災害或其他因素，經本府發布停止上班，其開標順延至恢復上班之第三個工作天。
- 九、本公告未刊登事項，悉照投標須知規定辦理。
- 十、本公告事項如有刊登錯誤或字跡不清，以公布於本處公告欄之公告為準。

附件二

臺北市政府地政處標售區段徵收土地投標單

標 號	第 標				
投標人姓名		簽章		出生 年月日	
身分證統一編號 【或法人（公司） 登記文件字號】		聯絡 電話			
住 址					
標的物	臺北市 區 段 小段 地號， 面 積 平方公尺。				
投標金額	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。				
承諾事項	本人願以上開金額承購上列標的物，一切手續願依標售公告及投標須知規定辦理。				
附 件	檢附保證金新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整票據 乙紙（發票人： ，票號： ）				
投標日期	年 月 日				

註：投標標的物、投標金額及保證金金額請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖等字書寫，如有塗改，請認章，否則視為無效。

附件三

Empty box for stamp or signature.

□□□-□□

請寫收件人郵遞區號

編號：

投標專用信箋

台北郵政第四九一二九號信箱

臺
北
市
政
府
地
政
處

啟

開標日期： 年 月 日上午十時
投標標的：第 標

寄件人 地址：

姓名：
電話：

□□□-□□

請寫寄件人郵遞區號

附件四

臺 北 市 政 府 地 政 處 土 地 標 售 開 標 審 核 表

投標地號： 區 段 小段 地號（第 標）

投標人： （編號： ）

- 一、 填用當次發給投標單及投標專用信封。
- 二、 同一人對同一標的物無投寄兩張以上投標單或同一標封內無附入兩標以上之投標單或每一投標單填寫購買標的物為一筆者。
- 三、 投標單所填土地標示、投標人姓名與投標信封相符。
- 四、 符合本須知第一項之投標資格。
- 五、 有投標單亦附有保證金票據，保證金之金額與公告保證金相符。
- 六、 投標單按規定內容填寫：
 - 1、投標金額總價用中文大寫。
 - 2、標單上註明姓名、住址、國民身分證統一編號並加蓋印章。
 - 3、投標人為未成年人，應填載法定代理人姓名、國民身分證統一編號並加蓋印章。
 - 4、數人合資投標者在投標單內填附共同投標人名冊、黏貼投標單後，並於騎縫處加蓋共同投標人印章，並詳細載明各投標人姓名、住址、國民身分證統一編號及個人持分及金額。

審核結果：

資格符合

資格不符合（原因： ）

審查人員：

附件五

臺北市政府地政處標售區段徵收土地比價單

標 號	第 標				
比價人姓名		簽章		出生 年月日	
身分證統一編號 【或法人(公司) 登記文件字號】		聯絡 電話			
住 址					
標的物	臺北市 區 段 地號，面積 平方公尺。				
投標金額	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。				
承諾事項	本人願以上開金額承購上列標的物，一切手續願依標售公告及投標須知規定辦理。				
比價日期	年 月 日				

註：投標標的物、投標金額及保證金金額請以中文大寫：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖等字書寫，如有塗改，請認章。

附件六

臺北市政府地政處土地標售開標紀錄

土地標示	(第____標) 區 段 地號	標售底價	開標地點	開標日期	
		元		年	月 日
編號	投標人名稱	投 標 金 額 (元)		價格高低順序	資格審查結果
1		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
2		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
3		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
4		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
5		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
6		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
7		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
8		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
9		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
10		億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元			
宣告事項					
開標結果	<input type="checkbox"/> 以_____ (得標廠商) 投標價格為_____元整高 (合) 於底價得標。 <input type="checkbox"/> 因_____，流標。 <input type="checkbox"/> 因_____，廢標。				

主持人：

監標人：

記錄：

得標廠商：

(簽章)

附件七

繳款書(特種基金)

臺北市政府地政處區段徵收土地地價款專用

No.

科目名稱及代號 台北市實施平均地權基金 12001250000-6	款項繳入 年 度	金 額										繳款人 姓 名	繳入帳戶	市 庫 存 款 戶
		百	十	億	千	百	十	萬	千	百	十			
應繳納金額 (大寫) 德 千 百 十 萬 千 百 十 元 整													身分證 統一編號	市 庫 存 款 戶
住址： 市 縣 鄉 鎮 市 區 里 村 鄰 路 街 段 巷 弄 號 樓													繳入帳戶	市 庫 存 款 戶
應 繳 款 項	<input type="checkbox"/> 1.標售土地地價款 <input type="checkbox"/> 2.讓售土地地價款 <input type="checkbox"/> 3.有償撥用土地地價款 <input type="checkbox"/> 4.優先買回土地地價款 <input type="checkbox"/> 5.差額地價地價款 <input type="checkbox"/> 6.其他	處 科 股 承 長 長 長 辦 人	填 發 機 關		收 稱	名 稱	收 款	市 庫	庫	收 入 庫 帳 期	中華民國 年 月 日	中華民國 年 月 日		
			名 稱	處									發 機 關	發 機 關
限繳日期	中華民國 年 月 日	填發日期	中華民國 年 月 日	收入庫帳期	中華民國 年 月 日	備 註								

第一聯：由收款總支庫繳款人送臺北市政府地政處

繳款書(特種基金)

臺北市政府地政處區段徵收土地地價款專用

No.

科目名稱及代號 台北市實施平均地權基金 12001250000-6	款項繳入 年 度	金 額										繳款人 姓 名	區	
		百	十	億	千	百	十	萬	千	百	十			元
應繳納金額 (大寫) 德 千 百 十 萬 千 百 十 元 整												身分證 統一編號	土地 標 示	小段
													面積 (公頃)	地號
住址： 市 縣 鄉鎮市區 里 村 鄰		路 街 段 巷 弄 號 樓		繳入帳戶		市 庫 存 款 戶		收 入 庫 存 款 戶		收 入 庫 存 款 戶		市 庫 存 款 戶		
應 繳 款 項	<input type="checkbox"/> 1.標售土地地價款 <input type="checkbox"/> 2.讓售土地地價款 <input type="checkbox"/> 3.有償撥用土地地價款 <input type="checkbox"/> 4.優先買回土地地價款 <input type="checkbox"/> 5.差額地價地價款 <input type="checkbox"/> 6.其他	處 長	科 長	股 長	承 辦 人	名 稱	主管人員 職銜簽章	收 入 庫 存 款 戶	收 入 庫 存 款 戶	收 入 庫 存 款 戶	收 入 庫 存 款 戶	收 入 庫 存 款 戶	收 入 庫 存 款 戶	
														發 機 關
限繳日期	中華民國 年 月 日	填發日期	中華民國 年 月 日	收入庫日期	中華民國 年 月 日	備 註								

第二聯：由收款總支庫交繳款人收據

繳款書(特種基金)

臺北市政府地政處區段徵收土地地價款專用

No.

科目名稱及代號 台北市實施平均地權基金 12001250000-6	款項繳入 年 度	金 額										繳款人 姓 名	繳入帳戶	市 庫 存 款 戶	
		百	十	億	千	百	十	萬	千	百	十				元
應繳納金額 (大寫) 德 千 百 十 萬 千 百 十 元 整													身 分 證 統 一 編 號	地 標 示	區 段 小段 地號 面積 (公頃)
住址： 市 縣 鄉 鎮 市 區 里 村 鄰		路 街 段 巷 弄 號 樓		繳 入 帳 戶		收 款		市 庫		收 入 庫 帳 期		中華民國 年 月 日			
應 繳 款 項	<input type="checkbox"/> 1.標售土地地價款 <input type="checkbox"/> 2.讓售土地地價款 <input type="checkbox"/> 3.有償撥用土地地價款 <input type="checkbox"/> 4.優先買回土地地價款 <input type="checkbox"/> 5.差額地價地價款 <input type="checkbox"/> 6.其他	處 科 股 承 長 長 長 辦 人	填 發 機 關		名 稱		收 款		收 入 庫 帳 期		中華民國 年 月 日				
			名 稱	台北市地政處		主 管 人 員 職 銜 簽 章		市 庫		收 入 庫 帳 期		中華民國 年 月 日			
限繳日期	中華民國 年 月 日	填發日期	中華民國 年 月 日		收入庫帳期		中華民國 年 月 日		備 註		區段徵收地區				

第三聯：由收款總支庫截留登帳

臺北市政府地政處出售區段徵收土地證明書存根

()地產證字第 號

下列土地奉核定由本處依 規定標售與 ，除貸款金額外，其餘應繳地價業已收清，茲發給本證明書，以憑辦理所有權移轉登記及抵押權設定登記。

土地標示：

市	區	段	小段	地號	面積(公頃)	權利範圍	出售原因日期	本宗土地售價(元)	備考
臺北									
合計 筆									

本證明書經承辦出售機關加蓋印信後，方為有效，本證不准掛失，此給 收執。

處長 副處長 主任秘書 專門委員 第五科

中華民國 年 月 日

具領認章：

具領日期：

註：

- 一、得標人具領本證明書後，應依土地法第七十三條及平均地權條例第四十七條規定，於一個月內辦理所有權移轉登記。
- 二、於辦理所有權移轉登記同時，應連件辦理抵押權設定第一順位最高限額新台幣 元整予。

... ()地產證字第 號 ...

臺北市政府地政處出售區段徵收土地證明書

()地產證字第 號

下列土地奉核定由本處依 規定標售與 ，除貸款金額外，其餘應繳地價業已收清，茲發給本證明書，以憑辦理所有權移轉登記及抵押權設定登記。

土地標示：

市	區	段	小段	地號	面積(公頃)	權利範圍	出售原因日期	本宗土地售價(元)	備考
臺北									
合計 筆									

本證明書經承辦出售機關加蓋印信後，方為有效，本證不准掛失，此給 收執。

中華民國 年 月 日

具領人：

身分證字號(統一編號)：

住址：

具領日期：

註：

- 一、得標人具領本證明書後，應依土地法第七十三條及平均地權條例第四十七條規定，於一個月內辦理所有權移轉登記。
- 二、於辦理所有權移轉登記同時，應連件辦理抵押權設定第一順位最高限額新台幣 元整予。

附件九

臺北市政府地政處標售區段徵收土地點交紀錄

一、點交時間： 年 月 日 午 時

二、點交土地標示：

三、點交單位與人員：

地政處第五科

地政處測量大隊

四、點交結果：

本筆土地按現狀已點交無誤，自即日起由土地所有權人自行管理維護。

五、土地所有權人（法定代理人）簽名：

附件二

臺北市政府地政處標售區段徵收土地投標須知

一、投標資格：

凡依法得在中華民國購買不動產之公私法人及行為能力之自然人，均可參加投標。

二、投標書類：

具有投標資格者，均得於臺北市政府地政處(以下簡稱本處)公告標售區段徵收土地之日起至開標前一日止在辦公時間內以無記名方式向臺北市市府路一號三樓(東北區)本處(第五科)免費領取投標專用信封、投標單及投標須知(函索者應自行考量郵遞時程並附自備信封書明收件人姓名詳細住址及貼足回郵資資，否則不予寄發)。

三、保證金：

保證金金額按標售總底價百分之十計算(計至千位)，限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票，或郵局之匯票繳納。

四、投標方式與手續：

(一) 以郵遞投標為限。

(二) 投標人應填具投標單，投標單內所書投標金額，應用中文大寫。自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址、聯絡電話及蓋章並檢附身分證影本。公私法人應註明法人名稱、地址、聯絡電話及法定代理人姓名、國民身分證統一編號及蓋章並檢具主管機關核准之證件及法定代理人資格證明文件。

(三) 投標人應將保證金票據，連同填妥之投標單置於投標信封內密封後(

每一標封限裝乙份投標單)，以郵政雙掛號函件於公告所定開標日期前一日寄達臺北郵政第 49-29 號信箱，逾期寄達者不予受理並將原件退還。

(四) 每一投標單以填一標號土地為限，投標單、投標信封應填明所投土地標號、投標人姓名及住址。

(五) 二人以上共同投標者，除依前述各款規定填寫投標人資料外，並應於投標單上註明各人持分情形，否則即視為持分均等，投標人不得異議。

(六) 投標函寄送後，投標單所載之投標人名義不得以任何理由要求更換。

五、開標及決標：

(一) 於開標前由本處第五科會同政風人員前往郵局取出投標信封攜至開標場所交由監標人員驗明原封後，當眾開標。

(二) 投標封經驗明無誤後，由主持人逐標公布所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(三) 決標以各該標號所投標金額高過標售底價之最高標價者為得標，如最高標價有二人以上之投標金額相同時，由各該最高標人當場填寫比價單並密封後，再比價一次，以出價較高者為得標，但不得低於前次所標之最高標價。

(四) 如投最高標者未到場重新比價時，視為棄權，由到場之最高標者重行比價，如僅一方到場時，則以所投之最高標價為得標，如投最高價者均未到場時，應當場由主持人抽籤決定得標人，投標人不得異議。

六、參觀開標：

投標人得於本處標售公告所定開標日期、時間至開標場所參觀開標及聽取決標報告。

七、投標無效：

投標人所投寄之標函於開標時發現有下列情事之一者，視為無效標，其已繳納之保證金則予以退還，另其中有第(四)、(五)、(六)、(十二)之情事者並由投標人當場具結領回未開封之標函。

(一) 投標人資格不合規定者。

(二) 投標單及保證金票據二者缺其一者。

(三) 所附保證金票據之金額不足或其票據不符第三點規定者。

(四) 投標信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標決標者。

(五) 投標信封寄至本處指定郵政信箱以外之處所或持送開標場所者。

- (六) 填用非本處發給之投標信封者。
- (七) 填用非本處發給之投標單者或投標單未依規定填寫及蓋章並檢具相關證明文件者。
- (八) 投標保證金票據之受款人非標售機關名義未經所載受款人背書者。
- (九) 投標土地總金額未達公告標售底價者。
- (十) 投標單所填投標金額未以中文大寫填寫或使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫或填寫字跡模糊不清，難以辨認，或塗改而未蓋印章(鑑)，或印文難以辨認，或應繳之證明文件有遺漏、錯誤、塗改、挖補、印章不符或漏蓋等情形。
- (十一) 投標信封所填標號與投標單所填標的物不符者。
- (十二) 投標信封未依規定填標號或標號塗改挖補，或塗改而未蓋印章(鑑)，或印文難以辨認、印章不符或漏蓋等情形。
- (十三) 其他事項經主持人及監標人共同認定於法不合者。

八、保證金之處理：

得標人之保證金作為抵繳價款，不予發還。未得標者之保證金，應由未得標者持憑執據及與投標單內所蓋相同之印章無息領回。二人以上共同投標時，得由共同投標人出具委託書(所蓋印章與投標單相同)委託其中一人代表領回。但有下列情事之一者，其所繳保證金不予發還並悉數繳入臺北市實施平均地權基金專戶存儲：

- (一) 得標人不按規定期限繳納價款或自願放棄得標權利者。
- (二) 投標單所填住址與實際居所不符，致使得標通知無法送達或無人代收或拒收得標通知單經郵局二次投遞退回，視為自願放棄得標權利者。

九、得標人應自開標之次日起三十日內，一次繳清地價款，凡未於規定期限內繳款者，視為放棄得標權，其保證金不予發還外，本處得通知次高標者，准按最高標價承購，並於通知送達之日起三十日內繳清價款，如不願承購時，則另行訂期標售。

十、得標人如需以標得之不動產向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，應自得標之次日起三十日內，一次繳清得標價額百分之三十自備款(含保證金)並依下列程序辦理：

- (一) 開標之次日起五日內，以書面具名洽貸之金融機構名稱及擬貸金額並出具同意書願依第(六)款規定辦理，向本處提出申請。
- (二) 本處同意申請後，將結果通知申請人及金融機構。
- (三) 金融機構應於開標之次日起二十日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及本處。但貸款金額超過金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。

- (四) 經核准貸款者，應依本處規定期限內繳清價款。如核貸金額未達百分之七十者，得標人應補足差額後辦妥申請手續，否則視同放棄權利，並沒收保證金。如未獲核准貸款者仍應於開標之次日起三十日內一次繳清價款。
- (五) 經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記申請書送本處配合辦理登記事宜，
- (六) 金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起一日內，將核貸之價款撥付本市實施平均地權基金帳戶。
- 十一、標售土地之面積以該管地政事務所之土地登記簿記載為準。並於得標人繳清價款後負責領勘並按現狀點交。其面積如有不符，應取得該管地政事務所之複丈實測證明文件，按得標金額平均單價計算價款，多退少補，但經辦妥產權登記者，一律不退補價款，得標人不得異議。
- 十二、本處於得標人繳清價款或經金融機構核准貸款後核發「臺北市政府地政處出售區段徵收土地證明書」，並會同得標人向轄區地政事務所辦理所有權移轉登記。
- 十三、得標人應依平均地權條例第七十三條規定自承購之日起一年內依法興工建築，逾期不建築，亦未報准延期建築者，本處得依原得標價買回其土地，土地經轉售者亦同。
- 十四、本標案遇天然災害因素，經台北市政府發布停止上班，其開標順延至恢復上班之第三個工作日。
- 十五、本須知未盡事宜，以標售公告所載為準。

為使各地政事務所對外提供民眾查詢閱覽全國地籍總歸戶資料作業一致性，有關地籍總歸戶資料提供方式乙案

臺北市政府地政處 臺北市各地政事務所

93.7.7 北市地資字第09332036500號

說明：

- 一、全國地籍總歸戶資料之提供，依內政部九十三年六月二十一日以內授中辦地字第○九三○七二五○四一號函頒布自即日起正式對外實施，為統一本市各地政事務所作業模式，並提供多元化之便民服務，有關各所受理民眾申請歸戶資料之作業方式如下：

(一) 申請閱覽或列印本市轄區之歸戶資料：

1. 限以申請同一轄區之地政事務所所有權人、他項權利人及管理人之總歸戶資料為一案，倘有不同轄區或二人以上之權利人等，則分別填寫申請書並另計費用，地政事務所作業

人員則透過地政整合資訊系統跨所作業功能提供。

2.收費標準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費。

二、申請其他各縣市之地籍總歸戶資料：

(一) 依內政部「地籍總歸戶系統」使用規定，提供相關歸戶資料。

(二) 收費方式：每次申請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：

1.每筆（棟）每十分鐘新臺幣二十元，不足十分鐘者，以十分鐘計算。

2.每張新臺幣二十元。

3.每錄新臺幣零點五元，總計計算至元，元以下捨去。

「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」社會福利設施規定，業經行政院公共工程委員會於九十三年七月七日以工程技字第○三○○二五五九○號令修正發布，檢送發布令影本（含修正規定）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）

93.7.12 北市財三字第09331878000號

說明：奉交下行政院公共工程委員會九十三年七月七日工程技字第○九三○○二五六○二三號函辦理

附件一

行政院公共工程委員會函 國民大會秘書處等

93.7.7 工程技字第09300256023號

主旨：「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」社會福利設施規定，業經本會於中華民國九十三年七月七日以工程技字第○九三○○二五五九八○號令修正發布，檢送發布令影本（含修正規定）乙份，請查照，並轉知所屬（轄）機關。

說明：依據促進民間參與公共建設法第三條暨重大公共建設範圍訂定及認定原則之規定辦理。

附件二

行政院公共工程委員會令

93.7.7 工程技字第09300255980號

修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」社會福利設施規定。

附「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」社會福利設施規定。

附件三

促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍社會福利設施修正規定

公共建設類別	定義	重大公共建設範圍
社會福利設施	社會福利設施指下列各項設施： 一、依社會福利相關法令設立之社會福利機構及其設施。 二、依法核准設置之殯葬設施。 三、其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施。	一、依法核准設置，且投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之殯儀館、火葬場。 二、經各級社會福利主管機關認定，依本法第八條第一項第一款及第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣一億五千萬元以上之老人住宅。

檢送「臺北市人權保障及促進方案」條文乙份，並自九十三年七月十五日起實施

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.7.12 北市地一字第09332069900號

說明：依臺北市政府九十三年七月七日府法秘字第○九三一二七一六三○○號函辦理。

附件

臺北市人權保障及促進方案

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為促進所屬各機關於推展業務時，落實人權保障，特訂定本方案。
- 二、本府各機關應視國際人權發展潮流及本市未來發展趨勢，就其業務職掌及專業領域所涉及之相關人權議題，積極研議、採取落實人權保障措施；並於訂定自治法規、行政規則時，應注意避免侵害人權，並得隨時請求本府法規委員會(以下簡稱法規會)就有無侵害人權事項提供法律諮詢意見。法規會於審議或審查各機關所訂定之自治法規或行政規則時，亦應就是否侵害人權部分予以注意。
- 三、本府各機關應主動定期通盤檢視其所主管之自治法規、行政規則及各項行政措施有無侵害人權，若有侵害情事，應即檢討改進。
本府為推動保障人權，特設人權保障諮詢委員會，其設置要點另訂之。
- 四、本府辦理公教人員年度在職進修或訓練，應開辦人權保障相關課程，以提

- 升人權理念素養，落實市民權益保障。
- 五、本府法規會應不定期出版人權專書，供本府各機關索取參考；並辦理人權議題之相關研討會或座談會，通盤檢討本府有無落實人權保障之要求。前項研討會或座談會，由本府各相關機關配合協辦。本府各機關宜於其宣導出版品或網站上，刊登有關人權宣導事項。
- 六、法規會每二年應提出本府落實人權報告，本府各機關應配合協助提供相關資料。
- 七、本府教育局應督導學校定期辦理人權宣導活動，推展並宣揚人權理念。

修正訂頒「臺北市人權保障及促進方案」第二點如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.7.23 北市地一字第09332211000號

說明：依臺北市政府九十三年七月二十日府法秘字第○九三一二七二七五○
○號函辦理。

附件

臺北市人權保障及促進方案第二點

- 二、本府各機關應視國際及國內人權發展潮流及本市未來發展趨勢，就其業務執掌及專業領域所涉及之相關人權議題，積極研議、採取落實人權保障措施；並於訂定自治法規、行政規則時，應注意人權保障，避免侵害人權，並得隨時請求本府法規委員會（以下簡稱法規會）就有無侵害人權事項提供法律諮詢意見。
- 法規會於審議或審查各機關所訂定之自治法規或行政規則時，亦應就是否侵害人權部分予以注意。

本府民政局函轉內政部函釋有關戶政事務所核發印鑑證明書之當事人為「受禁治產宣告者」之註記方式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.7.8 北市地一字第09332024700號

說明：

- 一、依本府民政局九十三年七月二日北市民四字第○九三三一九○六七○○號函辦理，隨文檢附上開函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府民政局、本處第一科(請刊登法令月報)、本處第二科、本處第三科、本處第四科及本處第五科。

附件一

臺北市政府民政局函 臺北市各區戶政事務所

93.7.2 北市民四字第09331906700號

主旨：函轉內政部有關核發印鑑證明書之當事人爲「受禁治產宣告者」之註記方式乙案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部民國九十三年六月二十八日台內戶字第○九三○○七二九七四號函副本辦理。
- 二、戶政事務所於核發印鑑證明書時，如當事人爲「受禁治產宣告者」，應於印鑑證明書上加註「當事人爲受禁治產宣告者」之字樣(以人工加註或刻製章戳方式)，俾利使用機關審查並保障當事人之權益。
- 三、檢附內政部原函影本乙份。

附件二

內政部函 桃園縣政府

93.6.28 台內戶字第0930072974號

主旨：有關建議戶政事務所於核發印鑑證明書時，如當事人爲「受禁治產宣告者」，應於印鑑證明書上予以註記，俾利使用機關審查並保障當事人之權益一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十三年五月六日府民戶字第○九三○一○九六七六號函。
- 二、依民法第一千一百十條規定：「禁治產人應置監護人。」同法第一千一百零一條規定：「監護人對於受監護人之財產，非爲受監護人之利益不得使用或處分。爲不動產之處分時，並應得親屬會議之允許。」。又本部於九十一年十二月三十日以台內戶字第○九一○○六二四○六號函規定，未滿七歲及受禁治產宣告者，如申請印鑑登記得由其法定代理人代辦。
- 三、按戶政機關核發受禁治產宣告者之印鑑證明書並未註記當事人爲「受禁治產宣告」。其申辦土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更等登記案件，如所檢附之身分證明係以國民身分證、戶口名簿或非屬最新之戶籍謄本者，登記機關則無從審認當事人有無受禁治產之宣告。
- 四、爲保障受禁治產宣告者之權益並利使用印鑑證明機關審查，戶政機關於核發印鑑證明時，如當事人爲受禁治產人，應於核發之印鑑證明書上加註「當事人爲受禁治產宣告者」之字樣，俾利使用印鑑證明機關知悉。另有關「戶役政資訊系統印鑑證明格式版次

更新」乙節，已一併錄案辦理，惟版次更新以前請先行以人工方式加註。

內政部函轉司法院秘書長轉請各法院參考發給之已起訴或訴訟終結證明文件之格式並於發給上開證明時應一併敘明發給之法令依據乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.7.19 北市地一字第09332134800號

說明：依內政部九十三年七月十二日內授中辦地字第○九三○○○九八五九號函辦理，隨函檢送上開號函及其附件影本各乙份。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.7.12 內授中辦地字第0930009859號

主旨：檢送司法院秘書長轉請各法院參考發給之已起訴或訴訟終結證明文件之格式一份，請轉知所屬地政事務所參考辦理。

說明：

- 一、依據司法院秘書長九十三年七月七日秘台廳民一字第○九三○○一六七五四號函辦理。
- 二、為利地政機關辦理訴訟繫屬之註記登記及訴訟終結後之塗銷註記登記，司法院秘書長業函請各法院於依民事訴訟法第二百五十四條第五項規定發給旨揭證明時，應一併敘明發給之法令依據。

附件二

臺灣 地方法院 函（稿）

股別： 股
中華民國 年 月 日
院 民 字第 號

受文者：

主旨：檢送已起訴（訴訟終結）證明書一份，請查收。

說明：依台端 年 月 日聲請書及民事訴訟法第二百五十四條第五項之規定發給已起訴（訴訟終結）證明書。

院 長 ○○○
法 官 ○○○決行

判 擬

臺灣 地方法院民事事件已起訴證明書

一、本院受理 年度 字第 號 事件，原告
訴之聲明如附件。

二、依民事訴訟法二百五十四條第五項之規定，特此證明。

臺灣 地方法院民事庭

中 華 民 國 年 月 日

臺灣 地方法院民事事件訴訟終結證明書

一、本院受理 年度 字第 號 事件，業於
年 月 日終結。

二、依民事訴訟法二百五十四條第五項之規定，特此證明。

臺灣 地方法院民事庭

中 華 民 國 年 月 日

**內政部函為配合行政院公文書直式橫書推動方案，自即日起，
「內政部獎勵編印優良地圖評分參考表」等附表（紀錄）改為
直式橫書格式**

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

93.7.22 北市地一字第09332214200號

說 明：

- 一、奉交下 內政部九十三年七月二十日台內地字第○九三○○六一
六二○號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府民政局、臺北市政府都市發展局、臺北市政府
工務局、臺北市政府建設局、臺北市政府法規委員會、臺北市政府
地政處第一科（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 外交部等

93.7.20 台內地字第0930061620號

主 旨：為配合行政院公文書直式橫書推動方案，自即日起，「內政部獎勵編印
優良地圖評分參考表」等附表（紀錄）改為直式橫書格式，請 查照
並轉知所屬。

說 明：

- 一、依據行政院公文書直式橫書推動方案辦理。
- 二、為配合行政院前開推動方案，下列法規之附表（紀錄）即日起改為直式橫書格式：
 - （一）內政部七十七年十月十三日台內地字第六四三七一一號函頒「內政部獎勵編印優良地圖辦理事項」之「內政部獎勵編印優良地圖評分參考表」及「內政部〇〇年獎勵編印優良地圖評選申請書」
 - （二）內政部九十一年八月八日台內地字第〇九一〇〇六三九四七號令頒「在中華民國大陸礁層鋪設維護變更海底電纜或管道之路線劃定許可審查收費基率」
 - （三）內政部九十一年五月二十二日台內地字第〇九一〇〇六八四八三號令頒「行政區域界標作業要點」之「〇〇與〇〇行政區域界標會勘紀錄」

附件二

行政區域界標作業要點

中華民國九十一年五月二十二日內政部台內地字第 0 9 1 0 0 6 8 4 8 3 號令
〇〇與〇〇行政區域界標會勘紀錄

- 一、時間： 年 月 日（星期 ） 午 時 分。
- 二、地點：
- 三、會勘機關：（界線相鄰之行政最高機關以下各級相關單位）

（機關名稱甲）	職 稱	人 員 簽 名	（機關名稱乙）	職 稱	人 員 簽 名
民政單位			民政單位		
地政單位			地政單位		
測量單位			測量單位		
工務單位			工務單位		
建設單位			建設單位		

- 四、主席： 紀錄：
- 五、結論：
- 六、散會（ 午 時 分）

在中華民國大陸礁層舖設維護變更海底電纜或管道之路線劃定許可審查收費基準

中華民國九十一年八月八日內政部台內地字第0910063947號令

項 目	收 費 基 準	備 註
海底電纜或管道路線勘測審查費	每案新臺幣伍萬元	上項費用，以審查完竣每一條路線為一案件計算收費。
海底電纜或管道舖設路線劃定許可審查費	每案新臺幣伍萬元	上項費用，以審查完竣每一條路線為一案件計算收費。
海底電纜或管道維護路線許可審查費	每案新臺幣伍萬元	上項費用，以審查完竣每一條路線為一案件計算收費。
海底電纜或管道變更路線許可審查費	每案新臺幣伍萬元	上項費用，以審查完竣每一條路線為一案件計算收費。

內政部獎勵編印優良地圖辦理事項

中華民國七十七年十月十三日內政部台內地字第六四三七一一號函

附表二

內政部 年獎勵編印優良地圖評選申請書			
地 圖 名 稱	許 可 證 頒 發 日 期 及 字 號	年 月 日	台 地 字 第 號
出 版 者	電 話 地 址		
編 繪 目 的	本 圖 優 點		

茲檢附右列地圖樣本二份，請予登記參選。

此致

內 政 部

申 請 人： (簽章)

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

內政部獎勵編印優良地圖辦理事項

中華民國七十七年十月十三日內政部台內地字第六四三七一一號函

附表一

內政部獎勵編印優良地圖評分參考表			
基本項目	參考細目	評分上限	備考
一、編纂內容		35	
	(一) 內容與主題契合程度	10	
	(二) 原設計目的是否達成	10	
	(三) 資料新舊程度	7.5	
	(四) 精簡度	7.5	
二、圖面設計及繪製技能		25	
	(一) 圖幅的安排是否合適	10	
	(二) 繪製技巧	10	
	(三) 圖面設計與主題是否相配合	5	
三、圖式及註記的運用		20	
	(一) 圖式運用技巧	5	
	(二) 圖式設計是否合理	5	
	(三) 註記分類是否妥當	5	
	(四) 註記是否易讀	5	
四、色彩調配及印製品質		20	
	(一) 色彩調配是否合適	10	
	(二) 印刷精緻程度	5	
	(三) 裝訂、包裝設計	5	

函轉法務部停止適用該部七十二年一月七日法七十二律字第一〇一五八號函及七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函釋有關國家賠償法有無保險法第五十三條規定之適用疑義，並自即日起生效

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

93.7.28 北市地一字第09332244000號

說明：依臺北市府九十三年七月二十三日府法秘字第〇九三一八〇四三一〇〇號函辦理。

附件一

臺北市府函 臺北市府各一級機關暨區公所

93.7.23 府法秘字第09318043100號

主旨：函轉法務部七十二年一月七日法七十二律字第○一五八號函及七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函釋有關國家賠償法有無保險法第五十三條規定之適用疑義，停止適用並自即日生效，請查照並轉知所屬。

說明：依法務部九十三年七月十九日法律字第○九三○七○○三四二號函辦理。

附件二

法務部函 行政院各部會行局處署、省市政府、縣市政府。

93.7.19 法律字第0930700342號

主旨：本部七十二年一月七日法七十二律字第○一五八號函及七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函釋有關國家賠償法有無保險法第五十三條規定之適用疑義，停止適用並自即日生效，請查照。

說明：

一、行政院七十二年一月二十五日台七十二法字第一六○七號函釋有關國家賠償法有無保險法第五十三條規定之適用疑義，業經停止適用，本部相關函釋見解爰配合停止適用。

二、影附本部七十二年一月七日法七十二律字第○一五八號函及七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函。

附件三

【法務部七十二年一月七日法（七二）法律字第○一五八號函】

要旨：人民因公有公共設施設置或管理有欠缺，致財產遭受損害，經保險公司依保險契約理賠後，該公司似不得代位請求國家賠償。蓋以國家賠償法所規定之國家賠償責任，國家賠償法第五條明定：除依本法規定外，適用民法之規定，即以民法為補充法。臺灣省政府原函說明，謂保險公司代位請求國家賠償，係以保險法第五十三條第一項為根據。惟查保險法並非國家賠償法之補充法，其代位請求之權源，似非適法。

【法務部七十九年十一月二十八日法七十九律字第一八九八九號函】

主旨：關於公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利，經保險公司依保險契約理賠後，保險公司得否代位請求國家賠償疑義一案，本部研議意見如說明二。請查照轉陳。

說明：

一、復貴處七十九年十二月七日台（七九）法字第六四五八九號交議案件通知單。

二、查依國家賠償法第五條規定：「國家損害賠償，除依本法規定外

，適用民法規定。」是以國家賠償法以民法為補充法，保險法並非國家賠償法之補充法，自不發生代位請求國家損害賠償之問題，業經行政院七十二年一月二十五日台七十二法字第一六〇七號函釋示在案。本件公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利，經保險公司依保險契約理賠後，基於上述法理，仍不發生代位請求國家損害賠償之問題。

臺灣高等法院民事判決

九十二年度上更（一）字第二二號

上訴人 陳山本
訴訟代理人 陳貴德律師
複代理人 歐德芳律師
蔡行志律師
被上訴人 台北市政府
法定代理人 馬英九
訴訟代理人 許麗紅律師

右當事人間租佃爭議事件，上訴人對於中華民國八十七年七月三十一日台灣台北地方法院八十六年度訴字第一一二三號第一審判決提上訴，經最高法院發回更審，本院於中華民國九十三年六月八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄

確認兩造就坐落台北市松山區濱江段一小段二七五、二七五一一、二七五-二、二九六、二九六-一、二九六-二地號等六筆土地之租賃關係存在
第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實

甲、上訴人方面：

一、聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)確認兩造就座落台北市松山區濱江段一小段二七五、二七五一一、二七五-二、二九六、二九六-一、二九六-二地號等六筆土地之租賃關係存在。

二、陳述：除與歷審判決記載相同者，茲引用之外，補陳略稱：

(一)本件承租時，被上訴人並未就上訴人所承租之部分為指界，上訴人並不知悉現被上訴人指稱遭他人占用之系爭二九六地號如原審判決附圖（下稱附圖）F、G部分，係上訴人之承租範圍，而鄰地所有人許昭堂亦認該土地為其所有，並將該土地出租予第三人開立修車廠，依

最高法院發回意見可知，上訴人並非不自任耕作。

(二)系爭二七五、二九六地號土地，係由上訴人之父陳糧錘自日據時期承租迄今，其間出租人從未派員就出租範圍鑑界，故上訴人自以延續原來承租範圍繼續耕種，且有原審勘驗筆錄及松山區農字第三六八號函可證。後因前開二筆土地分別於八十二年二月二十六日、八十四年八月二十一日逕為分割，地號變更為系爭六筆土地，其中二七五—一、二七五—二、二九六—一、二九六—二地號等四筆土地，因被上訴人興辦「松山撫遠濱江街道路新築工程」依法撥用及鄰近高速公路施工，致地形變更，界址不明，此事實系爭土地之管理機關台北市政府地政處，亦不爭執。而引水灌溉侵蝕土渠致耕種位置造成偏差並非一朝一夕，而系爭土地與鄰地間並無明顯界線，常因此造成位移之事，屬自然因素及人之常情，非上訴人所能控制，依前所述，自非屬可歸於上訴人之事由而不自任耕作，況除上訴人外，鄰地所有人亦於原審勘驗時自承，渠等認二七五地號放置吊車、雜物部分為其所有，更足認並非上訴人不自任耕作承租土地無誤，至於其他土地目前均尚在上訴人繼續耕作中。

三、證據：援用歷審所提立證方法。

乙、被上訴人方面：

一、聲明：上訴駁回。

二、陳述：除與歷審判決記載相同者，茲引用之外，補陳略稱：

(一)上訴人承租系爭土地已有四十多年，耕作土地非一朝一夕，故系爭土地縱因高速公路施工，致土地形變更，界址不明，或二九六地號耕地因引水灌溉而有侵蝕土壤情事，二九六地號土地附圖F、G部分及二七五附圖A部分，分別遭訴外人許韶堂及許杉誤為己有。但倘上訴人有自任耕作之事實，則引水侵蝕土壤、他人設置修車廠、堆置吊車、雜物等事故發生，縱非由上訴人故意所致，但陳山本之作物突然失去蹤影，焉有不知之理，而上訴人確未予以排除，顯然陳山本就前開部分確無自任耕作，故本件原訂租約自屬無效。

(二)系爭土地上所種植之芭樂樹經原審法院至現場採取植株外貌較高大茂密者鑑定其生長年齡，經鑑定結果，最長年齡可能為八年，最短者為三年，而據上訴人於原審自承芭樂樹係於八十二年十二月向松山區農會申請種植，惟以一般幼株在以扦插或壓條方式植株之可能年限為七年外，亦有可能短至二年而已，故系爭芭樂樹亦有可能於八十三年間被上訴人因興辦工程而撥用三七五—一—等四筆土地之後始種植，上訴人並無自任耕作之事實。

(三)上訴人雖一再舉證人許韶堂、許杉、鄧詩坤及李茂豐證詞以證明其無

轉租之事實，但有關耕地三七五減租條例第十六條所指之租約無效事由，並不以轉租為限，將耕地任由他人占有、使用亦屬該條所指「不自任耕作」情事之一，更何況上訴人自四、五十年間起即承租系爭土地，而租約之簽訂係嗣後之事，故縱租約屬真，上訴人亦難免其放任他人占用而不自任耕作之責任。

三、證據：除引用原審之立證方法外，補提照片七紙為證。

丙、本院依職權函詢台北市松山地政事務所，並依職權詢問證人許昭堂、陳塗欽、吳萬益。

理 由

一、本件兩造間因耕地租賃發生爭議，經台北市政府耕地租佃委員會調解、調處不成立後，再移送法院，依據耕地三七五減租條例第二十六條之規定，上訴人提起本訴，於法並無不合，合先陳明。

二、按提起確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第二百四十七條定有明文；本件上訴人主張其向被上訴人承租台北市濱江段一小段二七五、二九六地號土地（後分割為二七五、二七五之一、二七五之二、二九六、二九六之一、二九六之二地號）。八十三年間被上訴人因興辦「松山撫遠街濱江街道路新築工程」，依法撥用上開「二七五之一、二七五之二、二九六之一、二九六之二地號」等四筆土地，依耕地三七五減租條例第十七條第二項規定，被上訴人應給予補償，惟被上訴人竟以上訴人未自任耕作為由，主張租約無效，拒不補償，則兩造就系爭土地之租賃關係是否存在既有爭執，致上訴人之權利有不安之危險，上訴人就系爭土地之租賃關係是否存在，自有訴請確認之必要。

三、上訴人起訴主張：坐落台北市濱江段一小段二七五、二九六地號土地，係被上訴人所有，伊之父親陳糧自日據時代時起即與被上訴人就上開土地訂有耕地租賃契約，之後，續租期限自八十一年一月一日起至八十六年十二月三十一日止。嗣上開二七五、二九六地號土地分別於八十二年二月二十六日、八十四年八月二十一日逕行分割為二七五、二七五之一、二七五之二、二九六、二九六之一、二九六之二地號。八十三年間被上訴人因興辦「松山撫遠街濱江街道路新築工程」，依法撥用上開「二七五之一、二七五之二、二九六之一、二九六之二地號」等四筆土地，依耕地三七五減租條例第十七條第二項規定，被上訴人應給予補償，惟被上訴人竟以二七五地號土地上無農作物，二九六地號土地為汽車修護廠，認伊未自任耕作為由，拒不補償，為此求為確認兩造就坐落台北市松山區濱江段一小段二七五、二七五之一、二七五之二、二九六、二九六之一、二九六之二地號等六筆土地之租賃關係存在。

四、被上訴人則以：上訴人未自任耕作，系爭租約自始、當然、全部無效，且

上訴人承租系爭土地已有四十多年，耕作土地非一朝一夕，故系爭土地縱因高速公路施工，致地形變更，界址不明，或二九六地號耕地因引水灌溉而有侵蝕土壤情事，二九六地號土地附圖 F、G 部分及二七五附圖 A 部分，分別遭訴外人許昭堂及許杉誤為己有，但倘上訴人有自任耕作之事實，則引水侵蝕土壤、他人設置修車廠、堆置吊車、雜物等事故發生，縱非由上訴人故意所致，但上訴人之作物突然失去蹤影，焉有不知之理，而上訴人卻未予以排除，顯然上訴人就前開部分確無自任耕作，故本件原訂租約自屬無效。又依耕地三七五減租條例第十七條第一項第五款規定出租耕地「經依法編定或變更為非耕地使用時」出租人得主張終止租約，該規定僅賦與出租人有終止租約之權利，並非宣示耕地有該情形時，租約即當然終止，本件系爭四筆土地雖於八十三年撥用興建「松山撫遠濱江道路新築工程」，現為松山撫遠濱江街道路使用，但被上訴人從未有終止租約之意思表示等語，資為抗辯。

五、經查，上訴人父親陳糧，自日據時代起即向被上訴人承租坐落台北市松山區濱江段一小段二七五、二九六地號之土地耕作，並訂有租賃契約，之後續租之租賃期間自八十一年一月一日至八十六年十二月三十一日止，嗣上開二七五地號土地於八十二年二月二十六日因分割而增加二七五之一地號，二七五之一地號土地於八十四年八月二十一日又分割增加二七五之二地號；二九六地號土地於八十二年二月二十六日，因分割增加二九六之一地號，二九六之一地號土地於八十四年八月二十一日又因分割增加二九六之二地號。八十三年間又因被上訴人興辦「松山撫遠街濱江街道路新築工程」，依法撥用上開二七五之一、二七五之二、二九六之一、二九六之二地號等四筆土地等事實，有台北市公有耕地租賃契約影本一紙、土地登記簿謄本六紙附卷足稽（見原審卷第五九一六五頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。茲應審究者厥為系爭租賃契約是否因上訴人未自任耕作而無效？分述如下：

（一）按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。又承租人違反前項規定時，原訂租約無效，耕地三七五減租條例第十六條第一、二項分別定有明文。又所謂不自任耕作，係指承租人故意不自任耕作者而言（最高法院九十一年度台上字第二六四四號判決參照）。

（二）經查，系爭二七五、二七五之一、二九六地號上種植有新舊芭樂樹、甘藷、芋頭等作物，亦有作汽車修理廠、堆置雜物使用，而二七五之二、二九六之一、二九六之二土地全部、二七五之一部分土地在施工中（即前述撥用土地興辦道路工程），經原審現場履勘屬實（見原審卷第九十三頁），原審並取樣芭樂樹四棵，經請鑑定人台灣大

學森林系教授羅漢強、園藝系教授林宗賢鑑定系爭芭樂樹樹齡，經鑑定結果四株樹之樹齡均在三年以上，最長不會超過八年（原審卷一〇一、一一一、一一二頁）。再互核松山區農會代表於調處時陳述意見謂上訴人該會會員，於八十二年十二月向該會申請芭樂、楊桃樹共六十株等語（原審卷第二十八頁），以及該會八十三年十月二十七日北市松山區農字第三六八號函稱，上訴人於八十一年十二月接受補助楊桃十株、梨仔拔五十株等語（見原審卷第六十六、六十七頁），可見上訴人於八十二年間已在前述承租之土地上種植芭樂樹等無誤。準此而觀，上訴人就系爭二七五、二七五之一、二九六之土地，除了作汽車修理廠、堆雜物之部分（詳下述）外，並無未自任耕作之事實。

- （三）本件上訴人所承租系爭土地中之第二九六地號土地內，所示 F、G 部分，分別為修車廠之建物、修車廠圍籬，業經被上訴人提出台北市政府地政處八十七年三月六日府地三字第八七〇一〇三一八〇〇號函所檢附之現況圖一紙、照片影本八幀、照片七幀為證（見原審卷第一九八、四〇—四三頁、本院卷證物袋），並經原審法院囑託台北市松山地政事務所測量屬實，並製有八十七年四月一日勘驗筆錄及使用現況圖在卷可按（見原審卷第二一一、二一二、二一七頁），復為上訴人所不爭執（見發回前本院卷第四六頁反面），堪信為真正。惟上訴人抗辯稱：系爭修車廠乃係訴外人「許昭堂」出租予鄧詩坤使用等語，並據提出土地租賃契約合同書為憑（見原審卷第八六、八七頁、發回前本院卷第四九、五〇頁），依該土地租賃合同書所載：「第一條甲方（指訴外人許昭堂）所有土地坐落台北市濱江段一小段二九〇之二地號。．．．．第二條租賃期間自八十六年一月一日起至八十七年十二月三十日止。」以觀，該訴外人許昭堂所出租於鄧詩坤供作修車廠使用土地為【台北市濱江段一小段二九〇之二地號】，惟依卷附地籍圖謄本所示（見本院卷五十頁），二九〇之二地號根本不在二九六地號附近，而證人許昭堂卻證稱：「二九〇之二土地出租給鄧詩坤，是現在的汽車修護現址沒錯，就是我當初指界給鄧詩坤的範圍」（見發回前本院卷第六十八頁），另外鄧詩坤亦證稱：其承租與台北市政府所照之照片（即修車廠）相符等語（見發回前本院卷四十五頁）；亦即汽車修護廠所在地的出租人及承租人均證稱租賃契約上記載的二九〇之二地號就是附圖所示 F、G 部分，則出租人許昭堂所出租之土地實際坐落，誠有疑問，經本院現場履勘結果，二九六地號土地 F G 部分為修車廠，現在為吳萬益租用當中，而吳萬益則證稱約八年前向許昭堂租用該修車廠等語（見本

院卷第六十五頁)，由八十七年之承租人鄧詩坤及現在之承租人吳萬益均證稱爭二九六地號上之修車廠是向許昭堂租用，應可認位於系爭第二九六地號土地上之修車廠，確實為許昭堂所出租，此亦為許昭堂所陳明（發回前本院卷六七頁反面），至於鄧詩坤為承租人之租賃契約上所寫地號二九〇之二地號，及吳萬益為承租人之租賃契約所寫二九〇之一地號（原本於本院現場勘驗時由吳萬益提出，當場閱後發還），既與現狀之地號不符，顯係租賃契約記載錯誤，經本院詢問許昭堂，許昭堂則以附近周遭之土地其實是其先父許全喜的，但是所有權狀已遺失，對地號為何就不清楚了。（見本院卷六十六頁），依此而言，許昭堂因為其先父擁有二九六地號附近周遭之土地，但是因為所有權狀遺失而不清楚確實之地號，因此租賃契約上之地號才有與實際出租地號不符之情形；關於此項錯誤，經本院履勘當日即現場比對地籍圖之結果，系爭修車廠除部分坐落於二九六地號土地外，本應係坐落在三〇〇、三〇〇之二地號，此並經在現場共同比對之兩造訴訟代理人所不爭執（見本院勘驗筆錄，附本院卷六十七頁），本院並另函請台北市松山地政事務所檢送濱江段一小段三〇〇及三〇〇之二地號土地登記謄本（附本院卷八二、八三頁），經核該二筆土地登記之所有權人為「許全喜」，與本院所查許昭堂戶籍資料（見本院卷七十九頁）記載其父親姓名為許全喜相符，可見許昭堂前開所稱二九六地號附近（即三〇〇、三〇〇之二地號）土地為其先父許全喜所有，（其繼承後）由其出租予他人建修車廠各節為真實，至於租賃契約上地號之記載與實際地號不符，則係因許昭堂遺失土地之所有權狀，致不清楚其究竟繼承其父許全喜之土地地號為何所致，惟既然許昭堂出租之土地實際上就是二九六地號旁邊之土地，因此不能以租賃契約上記載錯誤之地號而否認許昭堂出租二九六地號旁邊之土地之事實，此項事實之確定後，則本件之爭點即在：位於三〇〇、三〇〇之二地號上之修車廠，實際上並占用到系爭二九六地號土地，是否屬上訴人不自任耕作二九六地號土地？關於此點，證人吳萬益於本院至現場履勘時證稱其租用該修車廠後並無擴建，反而因馬路拓寬而退縮一些，其租用時，其旁邊之二九六地號上有種植芭樂等語，證人許昭堂證稱：（修車廠租給人之前，旁邊之二九六地號土地）陳山本有種植稻子，在沒有水時才沒有種植，我不敢侵占他的土地，所以才將兩邊圍起來做修車廠等語，另外吳萬益之前之承租人鄧詩坤，於八十七年在發回前本院證稱：向許昭堂承租，是在七年前頂讓過來的；有經過許昭堂同意才搭建鐵皮屋，搭建時旁邊有水溝地，本來種植芋頭，後來沒水，改種芭

樂樹（見發回前本院卷四十三頁至四十六頁）。由以上各證人之證言可知：許昭堂約在八十年即出租二九六號旁邊之土地給人當修車廠，並歷經鄧詩坤、吳萬益，該修車廠並無擴建之情形，但實際上卻占用到二九六號土地。則上訴人抗辯系爭二九六號部分土地因許昭堂誤為己有而出租他人乙節，堪認為真實，又上訴人主張當初訂約時並未鑑界，或由出租人指界交付系爭耕地，則系爭二九六號耕地，因鄰地所有人誤以為己有而占用，顯非上訴人故意不自任耕作，則此非可歸責於上訴人之理由，自與耕地三七五減租條例第十六條規定之情形有異，被上訴人以上訴人違反耕地三七五減租條例第十六條之規定，主張租約無效，即不可取。

（四）至於系爭二七五地號內，如原審判決附圖 A 所示之部分，堆放鐵筒、吊車及多項雜物等情，亦經被上訴人提出台北市政府地政處八十七年三月六日府地三字第八七〇一〇三一八〇〇號函所檢附之現況圖一紙、照片影本二幀為證（見原審卷第一九八、四四頁），並經原審法院囑託台北市松山地政事務所測量屬實，並製有八十七年四月一日勘驗筆錄及使用現況圖在卷可按（見原審卷第二一一、二一二、二一七頁），復為上訴人所不爭執，堪信為真正。惟上訴人抗辯稱：附圖所示 A 部分，係訴外人許杉誤為己有將之出租予他人放置吊車雜物等語，經查二七五地號土地與訴外人許杉、許翠娥共有之二七四地號土地相鄰，有地籍圖謄本影本一份、土地登記簿謄本影本四張附卷可稽（見發回前本院卷第八八頁、第八十四頁至八十七頁）；而受許杉、許翠娥委託代為處理出租二七四地號土地之證人李茂豐於發回前本院證稱：伊以許杉之名義訂立土地租賃契約，出租之範圍，就是現在置放吊車、雜物的範圍等語（見發回前本院卷七一頁反面），可見系爭二七五地號土地上如附圖 A 所示部分係李茂豐誤以為許杉、許翠娥所有而將之出租他人置放雜物，故上訴人上開抗辯，亦屬非虛，是上訴人所承租之此部份耕地，並無故意不自任耕作之情形。

（五）雖被上訴人主張上訴人承租系爭土地非一朝一夕，何有被人占用而不知之理，其明知土地被人占用而未排除之，亦屬未自任耕作云云，經查系爭原地號二七五、二九六號二筆土地是上訴人之父陳糧錘自日據時期承租，最近一次租期係於八十年十二月三十一日屆滿，之後為續約事宜，台北市政府地政處於八十年十一月二十七日通知上訴人就所附之耕地租賃契約二份，覓妥保證人蓋妥印章並附上身分證影本寄還該處等語，有該處八〇北市地三字第四四五九一號函影本附卷可稽（原審卷第三十七頁），依該函所示，顯示要求上訴人

提供承租土地之地籍圖，而上訴人復否認續約時被上訴人曾派員就出租範圍鑑界，關於此點，被上訴人雖於調處時主張上訴人有檢附地籍圖標明耕作位置云云，惟未舉證以實其說，其主張尚難採取，本件租賃之土地，續約期限自八十一年一月一日起至八十六年十二月三十一日止（租約影本附原審卷五十九頁），在辦理續約時既未鑑界，而嗣於八十二年間系爭土地及附近土地因高速公路拓建工程致影響農田之排水，無法收成，上訴人曾為農民代表於八十二年四月間與高工局等單位共同會勘，亦有會勘紀錄等影本附卷可憑（原審卷六十八頁至七十頁），此外，又因八十三年間被上訴人興辦「松山撫遠濱江街道路新築工程」而撥用系爭土地，及鄰近高速公路施工，致地形變更，界址不明，此為被上訴人於調處時所自承（參原審卷十五頁），再參諸上訴人在系爭土地緊鄰二九六地號種植作物，而該私有地之地主，即前述證人許昭堂，或其父許全喜，均未出面阻止之事實，應可判明上訴人依原承租之土地耕作，只因興建工程道路施工，地形變更，界址不明，路涵排水阻塞，積水侵蝕土渠致耕作位置造成偏差等情，應屬可採，此由附圖所示系爭二七五地號A部分堆吊車雜物之處，係屬二七五地號之尾端畸零之地，其面積及二九六地號F G部分修車廠面積，約僅占全部耕地面積百分之五，其餘百分之九十五（在未撥用之前）仍由上訴人自任耕作，顯係因地形地貌有變更，致上訴人認知錯誤，鄰地所有人亦認知有錯誤，互為越界使用而不自知，準此，被上訴人以上訴人未排除占有而謂其未自任耕作云云，並不足取。

（六）綜上所述，被上訴人主張上訴人所承租之系爭六筆土地中之二七五、二九六地號土地，部分做為修車廠或堆置雜物，惟均係鄰地所有權人誤以為己有而出租他人之故，並非上訴人故意不自任耕作，則依據上揭說明，並不能遽認有耕地三七五減租條例第十六條之適用，兩造間之系爭耕地就二七五、二九六地號之租賃契約依法並非無效。

六、又按「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：一、承租人死亡而無繼承人時。二、承租人放棄耕作權時。三、地租積欠達兩年之總額時。四、非因不可抗力繼續一年不為耕作時。五、經依法編定或變更為非耕地使用時。」耕地三七五減租條例第十七條定有明文，惟此僅係賦與出租人終止租約之權利，故如出租人有上述法律規定得終止租約之情形發生時，其不終止租約，並非租約當然依法終止，準此以言，系爭土地於八十三年間因被上訴人興辦「松山撫遠街濱江街道路新築工程」，依法撥用上開二七五之一、二七五之二、二九六之一、二九六之二地號等四筆

土地，為兩造所不爭執，並經原審現場履勘並囑託地政機關繪測現場圖，系爭二七五—二、二九六—一、二九六—二地號土地已為道路，二七五—一地號部分已為道路（原審卷第一九九頁、第二一二頁），自可信為真實，而被上訴人於原審及發回前本院時均主張其未表示終止租約云云，於本院時亦仍主張系爭土地雖經撥用開發道路，惟其並未為終止之意思表示等語（見本院九十三年六月八日言詞辯論筆錄，本院卷第一四四頁），被上訴人對於系爭土地既從未為終止之意思表示，是兩造間之租賃關係，自不因系爭土地被撥用而終止，亦堪認定，而本件並無承租人故意不自任耕作之情形，已如前述，自無租約當然無效之結果，則上訴人訴請確認系爭六筆土地之租賃關係存在，於法並無不合，應予准許。

七、綜上所述，上訴人所承租之系爭六筆土地，仍由上訴人種植作物於其上，部分土地雖為修車廠或堆置雜物，惟係鄰地所有人誤為己有而出租他人所致，上訴人並無故意不自任耕作之事實，其中二七五之一、二七五之二、二九六之一、二九六之二地號土地，雖因被上訴人撥用而已作為道路使用，惟被上訴人並未為終止租約之意思表示，則系爭六筆土地之租賃關係既無終止亦非無效，其仍存在於兩造間，上訴人請求確認兩造間就系爭六筆土地之租賃關係存在，為有理由，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。

八、因本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與判決結果無涉，均毋庸一一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百五十條、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 六 月 十 五 日

臺北高等行政法院判決

九十二年度訴字第一八三三號

原 告	王炳坤（即祭祀公業王公記管理人）
訴訟代理人	詹德柱律師
被 告	臺北市政府地政處
代 表 人	宋清泉（處長）
訴訟代理人	吳盈奮 吳秀玫

右當事人間因徵收補償事件，原告不服臺北市政府中華民國九十二年二月二十六日府訴字第○九一一九二七五九○○號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

主 文

原造之訴駁回

訴訟費用由原告負擔

事 實

壹、事實概要：

- 一、緣臺北市政府為興辦臺北市大安復興南路二段一二五巷道路新築工程，報經內政部八十一年十月十五日臺內地字第八一一三一七號函核准徵收，並經被告臺北市政府地政處以民國（下同）八十一年十一月五日北市地四字第第三六六〇四號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區大安段二小段四三一地號土地，因上開被徵收土地地價補償費逾期未領，被告遂依行為時土地法第二百三十七條及土地徵收法令補充規定第十一點第一款規定依徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人祭祀公業王公記（管理者：王朝根、王金潭、王啓珍）為受取人，並附條件將該筆地價補償費以八十二年存字第三一五二號提存通知書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。嗣因管理人王金潭於提存前業已死亡，提存程式不合，案經被告分別以八十三年三月十九日北市地四字第〇七五二七號及八十三年四月二日北市地四字第〇八六〇二號函請臺灣臺北地方法院提存所將該清償事件提存物受取人部分名稱更正為「祭祀公業王公記管理者①王朝根②王啓珍」，及將原補註之附帶條件更正為「管理人之一王金潭已死亡，應憑地政處同意函方可領取」，並經該提存所分別以八十三年三月二十三日存勇字第三一五二號及八十三年四月七日存勇字第三一五二號函准予更正在案。
- 二、另臺北市政府為興辦臺北市大安和平東路二段一七五巷道路拓寬工程，報經內政部八十三年十二月三十一日臺內地字第八三一六六一號函核准徵收，並經被告以八十三年十二月三十日北市地四字第第四二六〇六號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區瑞安段二小段九〇八之一地號土地，因其地價補償費逾期未領，被告遂依行為時土地法第二百三十七條及土地徵收法令補充規定第十一點第一款規定依徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人祭祀公業王公記（管理者：王本、王水柳、王紅萍）為受取人，並附條件將該筆地價補償費以八十五年存字第四一五一號提存書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。
- 三、嗣原告王炳坤（即祭祀公業王公記管理人）以九十一年一月三日申請書檢具經臺北市大安區公所九十年二月九日北市安民字第〇九〇二〇二二六六〇〇號函發給之派下員名冊（派下全員計有王阿勝、王炳坤、王朝宗等三人）、財產清冊、管理人備查函及相關證明文件向被告申領上開補償費；案經被告以九十一年一月十一日北市地四字第〇九三〇〇二八〇〇〇號函向臺北市大安區公所查詢該祭祀公業「最近」是否有向該所辦理備查？同意

備查後之最新管理人姓名、住所及身分證統一編號，並請檢送有關規約書、派下員名冊及財產清冊等資料，並經臺北市大安區公所以九十一年一月十七日北市安民字第○九一三○○九三六○○號函復該公業目前之管理人為王炳坤，並檢送該公業「最近」辦理備查之派下員名冊（九十年十二月十九日申請補列王有恒六人，派下全員計有王阿勝等九人）等予被告。嗣案外人王有條（即經臺北市大安區公所四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號公告所列之祭祀公業王公記派下員之一）以九十一年四月四日異議書略謂原告等未召開派下員會議及未經所有派下員同意，企圖領取上開補償費，因事關其他派下員權益，請求被告暫緩發放上開補償費；案經被告以九十一年四月十一日北市地四字第○九一三一○九五四○○號函復原告並副知王有條略以：「．．說明．．．二．．．按貴公業前管理人王朝根、王啓珍於八十三年一月二十日會同向本處申請刪除八十二年度存字第三一五二號提存書之附帶條件，該案內所附大安區公所民國四十七年一月十日（四七）北安祕字第○一五六號公告影本內貴公業派下全員名單為王啓珍等二十二（含異議人王有條先生）．．．現貴公業檢附之派下員名冊所列派下員僅有王阿勝等九人，異議人王有條先生未在此內，故仍請貴公業就派下成員先予釐清並依內政部函頒『祭祀公業土地清理要點』辦理，於檢齊應備文件後再向本處申領補償費．．．」。

四、嗣原告復以九十一年五月三十日祀王坤第九一〇二號申請書，檢附經臺北市大安區公所九十年十二月二十四日北市安民字第○九〇二二八三二〇〇〇號函發給之補列後派下員名冊（補列後派下員計有王阿勝等九人）及權狀遺失切結書、派下員領取補償費同意書影本等相關文件向被告申領首揭補償費，案經被告審查並以九十一年八月十二日北市地四字第○九一三二二五五七〇〇號函復原告略謂：「．．．說明．．．二．．．卷查貴公業管理人王朝根、王啓珍曾於八十三年一月二十日檢附大安區公所民國四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號公告影本內貴公業之派下全員名單為王啓珍等二十二，惟依大安區公所九十年十二月二十四日北市安民字第○九〇二二八三二〇〇〇號函准予備查之派下員僅有九名，又王有條君（大安區公所四十七年公告所列派下員之一）前以九十一年四月四日異議書要求暫緩發放補償費有案，故有關貴公業派下員成員請先予釐清並依『祭祀公業土地清理要點』向土地所在地之民政機關辦理申報後，於備齊應備文件再向本處申領首揭補償費．．．」原告不服，提起訴願，旋遭駁回，遂向本院提起行政訴訟。

貳、兩造聲明：

一、原告聲明求為判決：

（一）訴願決定及原處分均撤銷。

(二) 被告應同意原告領取臺北市大安區大安段二小段四三一地號土地臺北市大安區瑞安段二小段九〇八之一地號土地之徵收補償款。

二、被告聲明求為判決：駁回原告之訴。

參、兩造之爭點：

一、原告主張之理由：

(一) 關於土地徵收補償費領取之程序部分：

查徵收補償費之核發對象及程序，依內政部八十八年七月二十日修正發布之土地徵收法令補充規定第九點第七款之規定，若祭祀公業已選定管理人，且管理人切結其領取未受規約或派下決議限制者，就程序上而言，被告應向民政機關查詢有關之備查文件無誤後，即應由管理人具領之。按被告曾於八十三年一月二十七日即函請臺北市大安區公所提供原告公業之規約書、財產清冊及現任管理人等資料，而臺北市大安區公所亦以(八三)北市安民字第二四六七號函覆告知，「前開資料因年代久遠無從查考，應依祭祀公業清理辦法申請之。」。今原告申請核發派下員名冊及財產清冊，並以此向被告申請徵收補償金，被告即應准予領取，而不得以派下員人數與先前不同，拒絕原告之申請。被告不查原告檢附之派下員名冊係依法申請，逕以無從查考之四十七年派下員名冊作為論斷，謂四十七年間公告之派下員名冊為二十二名，現行派下員名冊為九名為由而否准，尤嫌無據。

(二) 關於派下員認定之標準之部分：

1.查內政部(七三)臺內地字第二四九〇四二號函釋意旨，民政機關核發祭祀公業派下員名冊，固無確定私權之效力，惟其既為公文書之一種，如無反證，仍應推定其內容為真正。從而地政機關辦理祭祀公業土地登記時，對於申請人之祭祀公業派下證明書，除發現有事實足資認定其派下系統表之記載有明顯錯誤外，原則上毋庸再予審查。故民政機關核發之祭祀公業派下員名冊，依法並無確定私權之效力。若有疑義，就實務上均依民事法院之確定判決為準。因此，臺北市大安區公所四十七年(四七)北市安祕字第〇一五六號公告之派下員二十二人之名冊與九十年十二月二十四日北市安民字第〇九〇二二八三二〇〇〇號函所公告派下員九人之名冊，雖均經臺北市大安區公所之公告，惟兩者依法均無確定私權之效力，先予敘明。

2.是以，異議人王有條等人於四十七年公告時雖列名為派下員之一，惟於九十年之公告時已非列名之派下員。由於上開各公告均無確定私權之效力，故異議人王有條是否為派下員之一，即非無疑。若異

議人王有條主張其確係派下員，且九十年之公告不實者，依內政部所頒訂之祭祀公業土地清理要點第五點、第六點之規定已規範有關派下員名冊公告程序異議人不服時，得聲明異議並提起確認之訴等救濟程序。顯見，現行法令上已賦予異議人相當之權利保障與救濟。倘若異議人未依法定程序救濟或未提起確認派下員之訴訟時，雖於實體上派下員身分之法律關係尚未確定，惟公告之程序應已確定，除非異議人另行提起訴訟，否則異議人不得對於該公告有不同之主張。因此，該經法定程序完成之派下全員證明書，即應一體拘束所有行政機關。換言之，縱本件有關四十七年及九十年之公告有不符之情事，而原告既已依法辦理清理程序，異議人未依法定程序於期限內異議或起訴，公告在後之九十年之派下員證明書，自應可採，被告不應為不同之認定，依法被告應即核發補償費用予原告。

3.況且，就本件而言，原告之所以提出派下員清理，乃因系爭土地被徵收後，補償費為被告將款項提存於法院，而提存之年限已屆，若不領取恐將歸國庫所有。為爭取時效，原告方依祭祀公業土地清理要點之相關規定依法辦理清點。而事實上本件原告除依法辦理公告、登報外，更曾發函通知其他列名於四十七年公告之派下員，請渠等配合派下員補列等程序，顯見原告並無侵吞補償費之意圖。詎料，渠等均相應不理，非但不提供相關之證明文件協同辦理派下員補登及共同領取補償費等相關程序外，更百般予以阻撓。

(三)依目前之法令限制，若要補列派下員須由被補列人之同意並提出相關之證明文件後，始得辦理。並無法自動補列或由原告單方予以申請補列。因此，原告若無異議人等之配合，無法逕行將之補列為派下員。因此若異議人不配合辦理補列又不依法起確認派下權之訴者，而由原告提起民事訴訟時，將會陷入以下困境：1.若由原告提起確認異議人等為派下員之訴訟時（即積極確認之訴），關於原告之起訴有無確認之利益？有無權利保護之必要？及該訴訟是否合法？均非無疑。原告之訴恐將受敗訴之判決。2.若由原告提起確認異議人等非派下員之訴時（即消極確認之訴），若原告勝訴時固無疑問。惟原告敗訴時，異議人等亦不當然因原告敗訴而取得派下員之身份。因此，不論原告提起積極確認之訴或消極確認之訴，依法均無法達到補列派下員之目的，更遑論依法領取補償費。故較為妥適之處理方式，應由被告或民政機關函告異議人應依法提起訴訟，否則即將依確定公告程序之派下員名冊，核發補償費予原告。

二、被告主張之理由：

(一)關於原告所述被告曾於八十三年一月二十七日函請臺北市大安區公

所提供祭祀公業之規約書、財產清冊及現任管理人等資料，惟臺北市大安區公所函復因年代久遠無從查考，是被告應准予領取不以派下員人數與先前不同，拒絕原告之申請云云。查臺北市大安區公所八十三年二月三日（八三）北市安民字第二四六七號函復略以：「．．．二、．．．查該公業雖曾於四十七年一月十日經本所北市安祕字第○一五六號函核准其公告在案，於公告期滿後是否獲准發給規約書、財產清冊、派下全員名冊、管理人備查文件等，來文並未敘明，且因年代久遠（四十七年迄今，計三十六年）當初縱有發給上述文件，數十年來亦未見該公業來所辦理各種申請或變動案件，故無從查考．．．」準此，該所並未否認四十七年一月十日（四七）北市安祕字第○一五六號公告案，僅敘明相關文件等因年代久遠無從查考，且該相關證明文件（派下員為王啓珍等二十二人）係該祭祀公業管理人王朝根及王啓珍於八十三年間申請時所檢附之資料，另查原告於九十一年九月五日函請其他派下員或繼承人等十六人出面補登記為派下員略以：「．．．（三）經查台端等亦是派下員，為顧台端權益，請即聯繫。」，是以其餘派下員之資格亦為原告所承認不諱。

- (二) 另原告陳述被告應就書面審查否則原處分即屬違法及異議人王有條並非原告公業之派下員，被告不得以非派下員名冊所列之人之異議為拒絕原告申請之理由。若異議人王有條就派下權之存在有所爭議，應循司法途徑解決之，而非向被告以異議之方式處理等節，按內政部（七三）臺內地字第二四九〇四二號函釋及行政程序法第三十六條規定，查該祭祀公業派下員人數由四十七年間備查之二十二人，經九十年初備查僅為三人，再經九十年底補列後全員為九人，其派下員成員不論人數或成員皆不相符，則該公業之派下員究有幾人？孰為該公業之派下員？孰為適格之管理人？凡此事實皆有未明而待原告釐清，且王有條先生及王騏麟先生等十人（渠等均為臺北市大安區公所四十七年公告所列派下員之一）分以九十一年四月四日異議書及九十一年九月十七日陳情書要求暫緩發放補償費並請求臺北市政府訴願審議委員會駁回被告之訴願有案，故本案已涉私權爭執，自應俟其就派下員成員及管理人資格釐清，並依內政部函頒祭祀公業土地清理要點向土地所在地之民政機關辦理申報後，於備齊應備文件再向被告申領補償費，是以被告爰依內政部上開函釋及行政程序法第三十六條規定所為處分並無違誤，原告之訴為應無理由。

理 由

一、經查，臺北市政府為興辦臺北市大安復興南路二段一二五巷道路新築工程，報經內政部八十一年十月十五日臺內地字第八一一三一七號函核准徵收，並經被告臺北市政府地政處以八十一年十一月五日北市地四字第三六六〇四號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區大安段二小段四三一地號土地，因上開被徵收土地地價補償費逾期未領，被告遂依行為時土地法第二百三十七條及土地徵收法令補充規定第十一點第一款規定依徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人祭祀公業王公記（管理者：王朝根、王金潭、王啓珍）為受取人，並附條件將該筆地價補償費以八十二年存字第三一五二號提存通知書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。嗣因管理人王金潭於提存前業已死亡，提存程式不合，案經被告分別以八十三年三月十九日北市地四字第〇七五二七號及八十三年四月二日北市地四字第〇八六〇二號函請臺灣臺北地方法院提存所將該清償事件提存物受取人部分名稱更正為「祭祀公業王公記管理者①王朝根②王啓珍」，及將原補註之附帶條件更正為「管理人之一王金潭已死亡，應憑地政處同意函方可領取」，並經該提存所分別以八十三年三月二十三日存勇字第三一五二號及八十三年四月七日存勇字第三一五二號函准予更正在案。另臺北市政府為興辦臺北市大安和平東路二段一七五巷道路拓寬工程，報經內政部八十三年十二月三十一日臺內地字第八三一六六一號函核准徵收，並經被告以八十三年十二月三十一日北市地四字第第四二六〇六號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區瑞安段二小段九〇八之一地號土地，因其地價補償費逾期未領，被告遂依行為時土地法第二百三十七條及土地徵收法令補充規定第十一點第一款規定依徵收當土地登記簿記載之土地所有權人祭祀公業王公記（管理者：王本、王水柳、王紅萍）為受取人，並附條件將該筆地價補償費以八十五年存字第四一五一號提存書提存於臺灣臺北地方法院提存所待領。以上事實均為雙方所不爭，並有提存書影本二份、土地登記簿謄本等件為證，堪認為實。

二、本案原告雖持憑台北市大安區公所發給之九十年二月九日北市安民字第〇九〇二〇二二六六〇〇號函發給之派下員名冊（派下全員計有王阿勝、王炳坤、王朝宗等三人）、九十年十二月二十四日北市安民字第〇九〇二二八三二〇〇〇號函發給之補列後派下員名冊（補列後派下員計有王阿勝等九人）、管理人備查函等向被告申領上開系爭土地徵收補償費。惟經被告審查「祭祀公業王公記管理人王朝根、王啓珍曾於八十三年一月二十日檢附大安區公所四十七年一月十日北市安祕字第〇一五六號公告影本內該祭祀公業派下全員名單為王啓珍等二十二名，惟依大安區公所九十年十二月二十四日北市安民字第〇九〇二二八三二〇〇〇號函准予備查之派下員僅有九名，又王有條（大安區公所四十七年公告所列派下員之一）前以九十一年

四月四日異議書要求暫緩發放補償費有案，此有卷附王啓珍所送大安區公所四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號公告影本及該所八十三年二月三日北市安民字第二四六七號函影本附卷可稽，乃認上開事實仍待釐清，是被告以九十一年八月十二日北市地四字第○九一三二二五五七○○號函請原告就該公業派下員成員先予釐清後再憑辦理，自屬有據。

三、原告起訴意旨略謂：就徵收補償費之核發對象及程序，依土地徵收法令補充規定第九點第七款之規定，若祭祀公業已選定管理人，且管理人切結其領取未受規約或派下決議限制者，被告向民政機關查詢有關備查文件無誤後即應由管理人具領之。原告依祭祀公業清理辦法申請核發派下員名冊及財產清冊，以此申請徵收補償金被告即應准予領取，而不得以派下員人數與先前不同拒絕申請。又依內政部函釋，地政機關辦理祭祀公業土地登記，對於申請人檢附之祭祀公業派下證明書，除發現有事實足資認定派下系統表之記載有明顯錯誤原則上毋庸再予審查，而原告依前開規定檢附核發之派下員名冊正本等文件申請發給繳納補償金及提存利息，被告應僅就書面審查。且原告多次公告徵求異議，並無侵吞其他派下員財產之意，而係無人出面主張其權利，況被告不得以非派下員名冊所列之人之異議為拒絕原告申請之理由，異議人王有條亦未於期限內聲明異議云云。

四、本院判斷如下：

（一）按行政程序法第三十六條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」依上開規定及同法第一章第六節規定，行政機關固有實質審認調查之權，惟行政機關所審認調查者，應係公法法規範構成要件之事實，若係人民與人民之間私權之歸屬之爭執，縱係為公法請求權之先決私法法律關係者，亦應依私法爭議方式解決，行政機關對該私權爭議並無審認之權，人民亦不得就尚有爭執而未確定之私權爭議，逕行依公法法律關係要求行政機關審認私權爭議而為給付。另按土地法第二百三十七條規定：「市縣地政機關交付補償地價及補償費，遇有左列情形之一時，得將款額提存待領：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。二、應受補償人所在地不明者。」（第一項）「依前項第二款規定辦理提存時，應以土地登記簿記載之土地所有權人及他項權利人之姓名、住址為準。」（第二項）。

（二）則依上開規定本件被告同意原告申請所應依職權調查審認之範圍，應就八十一年十一月五日北市地四字第三六六○四號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區大安段二小段四三一地號土地，是否符合提存物受取人部分名稱為「祭祀公業王公記管理者①王朝根②王啓珍」，及將原補註之附帶條件更正為「管理人之一王金潭已死亡

，應憑地政處同意函方可領取」之要件，另就八十三年十二月三十一日北市地四字第四二六〇六號公告徵收祭祀公業王公記所有臺北市大安區瑞安段二小段九〇八之一地號土地，是否符合依徵收當時土地登記簿記載之土地所有權人祭祀公業王公記（管理者：王本、王水柳、王紅萍）為受取人之要件。若上開管理人以外之人請求領取者，則應有管理人更換之確實證明（如原全體派下員大會決議，民事確定判決等等），行政機關依職權調查祭祀公業派下員或依祭祀公業管理所提之文件審查，認不符合經驗及論理法則，而無從確實證明祭祀公業派下員管理人更換之事實者，主管機關自得予以否准。

（三）內政部（七三）臺內地字第二四九〇四二號函釋雖謂：「按民政機關核發之祭祀公業派下員名冊，固無確定私權之效力，惟其既為公文書之一種，如無反證，仍應推定其內容為真正（民事訴訟法第三百五十五條第一項參照）。從而地政機關於辦理祭祀公業土地登記時，對於申請人所檢附之祭祀公業派下證明書，除發現有事實足資認定其派下系統表之記載有明顯錯誤外，原則上毋庸再予審查。」惟查民事訴訟法第三百五十五條第一項公文書推定為真正，係指公文書形式真正而言，就公文書內容與待證事實之關聯性，即該公文書為證據之實質證明力如何，仍應由主管行政機關依據論理及經驗法則判斷事實之真偽（行政程序法第四十三條參照），上開函釋顯然混淆公文書形式證據力及實質證明力之概念，殊不可採，本院自不得逕予援用。主管機關仍應依行政程序法相關規定就關於公法上實體權利構成要件為調查，若先決問題涉及私權爭議者，應由該祭祀公業或其派下員循私權爭議程序解決。經查，本件原告並非徵收當時土地登記登記祭祀公業王公記之管理人，亦非提存書受取人欄之祭祀公業管理人，此為兩造所不爭，並有土地登記謄本及提存書均影本在卷可稽，則被告依職權調查原告所提祭祀公業派下證明書，依據論理及經驗法則判斷事實之真偽，而為否准，並無不合，原告引用上開函釋作為其有利之依據，主張被告應逕依大安區公所九十年二月九日北市安民字第〇九〇二〇二二六六〇〇號函派下員名冊，書面審查，准原告領取徵收補償款云云，自非足採。

（四）雖依內政部八十八年七月二十日修正發布之土地徵收法令補充規定第九點第七款之規定：「土地屬祭祀公業所有者：1、祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，若公業規約或派下決議未有特別約定，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經地政機關洽民政機關查證其管理人備查

文件無誤後，由管理人員領。惟如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權管理人員領。2、祭祀公業管理人之權限如有爭議，且已繫屬法院者，應俟法院判決確定後，再行處理。3、祭祀公業未選定管理人，應經派下員全體（即公同共有人全體）之同意，始得領取補償費。」僅規定祭祀公業已或未選定管理人之處理方式，但就管理人之領取權限或祭祀公業派下員之組成，於申請時之客觀證據顯示已有疑點，行政機關自應依調查所得判斷事實真偽。原告依上開函主張應由異議之派下員提起民事訴訟法，不應由其負證明之責云云，應係誤解。

（五）查被告依職權調查後，認台北市大安區公所就祭祀公業王公記之派下員全員名單，既先後分別以四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號函准公告（該公業派下全員名單為王啓珍等二十二二人）及九十年十二月二十四日北市安民字第○九○二二八三二○○○號函發給之補列後派下員名冊（補列後派下員計有王阿勝等九人），二文書所載之派下成員不論人數或成員皆不相符，則該公業派下員究有幾人？孰為該公業之派下員？孰為適格之管理人？凡此事實皆有未明而待原告釐清，為維全體派下員權益計，不得僅憑原告所附之派下員名冊遽予認定。從而，被告以九十一年八月十二日北市地四字第○九一三二二五五七○○號函請原告就該公業派下員成員先予釐清後再憑辦理之處分，而予以否准，並無不合，應予維持。

（六）至於原告雖主張被告曾於八十三年一月二十七日以北市地四字第○三○五七號函請臺北市大安區公所提供祭祀公業王公記之規約書、財產清冊及現任管理人等資料，惟臺北市大安區公所以八十三年二月三日北市安民字第二四六七號函復，因年代久遠無從查考，是被告所指原告公業派下員為王啓珍等二十二二人即失依據，故應以原告向民政機關申請核發派下員名冊為準，被告不得以真偽不明之派下員名冊逕而拒絕原告之申請云云。惟查台北市大安區公所八十三年二月三日北市安民字第二四六七號函略以：「……說明：……二、有關提供祭祀公業王公記資料乙案，查該公業雖曾於四十七年一月十日經本所北市安祕字第○一五六號函核准其公告在案，於公告期滿後是否獲准發給規約書、財產清冊、派下全員名冊、管理人備查文件等，來文並未敘明，且因年代久遠（四十七年迄今，計三十六年）當初縱有發給上述文件，數十年來亦未見該公業來所辦理各種申請或變動案件，故無從查考……」準此，該所並未否認四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號函准祭祀公業王公記公告案，僅敘

明相關文件等因年代久遠無從查考。另查祭祀公業王公記四十七年一月十日經該所北市安祕字第○一五六號函准公告在案之派下員全員名單，有王啓珍等於八十三年一月二十日所送該所四十七年一月十日北市安祕字第○一五六號公告影本附卷可稽。是原告主張四十七年一月十日經台北市大安區公所北市安祕字第○一五六號函准公告王啓珍等二十二人為派下員即失依據乙節，容有誤解。至於本件徵收補償款，被告業已辦理存入徵收專戶中，此經被告於準備程序中陳述在卷可稽，自不致因本件派下員或管理人之爭議遲未領取提款而解繳國庫之情事發生，附此敘明。

五、從而，被告依首揭規定，否准原告申領系爭徵收補償款，並無不合。訴願決定遞予駁回，亦無違誤，均應予維持。本件原告之訴為無理由，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 三 年 七 月 五 日

臺北市政府訴願決定書

中華民國九十三年七月二日

府訴字第09317804200號

訴 願 人 泰和不動產仲介經紀有限公司

代 表 人 張麗嬌

代 理 人 鄭森元

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十二年十二月八日北市地一字第○九二三二八二八一○○號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣原處分機關接獲本府市長室受理市民陳情案件交辦單交下案外人黃○○陳情函，指稱其與訴願人所簽訂之專任委託出租契約書及不動產租賃契約書，分別係由訴願人之員工吳政謙及唐忠豪於契約書中經紀人欄中簽名，又其中唐忠豪則未具備經紀人員資格。經原處分機關於九十二年十月九日派員赴本市大安區和平東路一段二○四號訴願人營業場所進行查核，發現吳政謙及唐忠豪均已離職，而吳政謙確具營業員資格。嗣訴願人雖於九十二年十月十三日補陳經紀人鄭森元及營業員吳政謙出具之切結書，表示系

爭契約書因故遺失，惟該契約書係由訴願人之不動產營業員吳政謙與委託人所訂立，並由訴願人之不動產經紀人鄭森元審核簽認。

- 二、原處分機關復以九十二年十月十六日北市地一字第○九二三二八二八一〇號函請訴願人於文到十五日內提出說明云云，經訴願人以九十二年十月三十一日泰字第○○一號函復後，原處分機關仍認訴願人有僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務及不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章等違規情事，違反不動產經紀業管理條例第十七條及第二十二條第一項規定，爰依同條例第二十九條第一項第二款規定，以九十二年十二月八日北市地一字第○九二三二八二八一〇〇號函各處以訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰。上開處分書於九十二年十二月十日送達。訴願人對原處分機關查認其違反上開條例第二十二條第一項有關不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章部分不服，於九十三年一月六日向本府聲明訴願，二月六日補送訴願書及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按不動產經紀業管理條例第四條規定：「本條例用辭定義如下……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」第二十二條第一項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。……六、不動產租賃、買賣契約書。」第二十九條第一項第二款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之……二、違反第七條第六項、十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」同條例施行細則第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」

內政部九十年十二月十四日臺內中地字第九○八四○七二號令：「不動產經紀業管理條例第二十二條第一項所稱『經紀人簽章』。係指由不動產經紀人以『簽名』或『蓋章』之方式擇一為之。」

- 二、本件訴願理由略謂：

原處分機關於九十二年十月九日不動產經紀業業務檢查紀錄表中查認訴願人與案外人黃○○簽訂之專任委託出租契約書未指派經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定。訴願人因該契約遺失無法提供，而被原處分機關處分。惟訴願人年度整理檔案，已找出該專任委託出

租契約書，該契約有經紀人簽章，符合法規規定，故提出訴願。

- 三、卷查本案原處分機關因民眾申訴而於事實欄所述之時間、地點，對訴願人進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現案外人黃○○與訴願人所簽訂之專任委託出租契約書及不動產租賃契約書，分別係由訴願人之員工吳政謙及唐忠豪於契約書中經紀人欄中簽名，其中唐忠豪則未具備經紀人員資格，目前吳政謙及唐忠豪均已離職。且訴願人前因無法提出與案外人黃○○所簽訂之專任委託出租契約書供查閱，而由訴願人及不動產經紀人鄭森元、營業員吳政謙具結表示該契約書因故遺失，此並有原處分機關編號（九二）年度二五六號不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表及系爭專任委託出租契約書、訴願人等九十二年十月十三日切結書等資料影本附卷可稽。是原處分機關認訴願人就不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章，並予以處分，自屬有據。
- 四、又查「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。……六、不動產租賃、買賣契約書。」為不動產經紀業管理條例第二十二條第一項所明定。而本件案外人黃○○所檢附其與訴願人所簽訂系爭專任委託出租契約書，係由訴願人之營業員吳政謙於經紀人欄簽名，因吳政謙不具有不動產經紀人之資格，是訴願人違反前揭不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定，自屬明確。至訴願人主張上開系爭契約書係由其不動產營業員吳政謙與委託人訂立，並由其不動產經紀人鄭森元審核簽認云云。按上開契約書在訂立後，即應由經紀人簽章交付與委託人，此乃不動產經紀業者接受委託承諾，受有報酬應負之義務，尚難以事後補章方式處理。從而，原處分機關依首揭條例第二十九條第一項第二款規定，就不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章之違規部分，處以訴願人六萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。
- 五、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之規定，決定如主文。

