

# 九十三年十月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規

- 內政部令修正「土地徵收未受領補償費保管辦法」第四條、第七條及第八條條文（93JAGZ01）..... 1

## 二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令 (缺)

(三) 地籍法令

- 內政部令廢止「日據時期會社土地清理要點」（93JBCA02）..... 2
- 內政部函釋有關政府價購已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地註記事宜乙案（93JBCB03）..... 2
- 內政部函釋有關九二一震災重建基金會處分「臨門方案」價購之不動產，其申辦與都市更新會（包括其會員）及與第三人間之權利變更登記應提出之證明文件疑義乙案（93JBCB04）..... 3
- 內政部函釋有關金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書上所蓋印章得否以彩色印刷方式辦理乙案（93JBCE05）..... 4
- 內政部函為配合行政院規劃公文書橫式書寫之推動，自九十三年十一月一日起，「地籍圖重測土地界址爭議案移送調處書」、「土地界址爭議案調處圖說及分析表」及「不動產糾紛調處紀錄表（地籍圖重測界址爭議案）」格式改為橫式書寫（93JBCL06）..... 5
- 有關受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，登記機關受理登記時，其登記原因疑義乙案（93JBCE07）..... 9
- 內政部修正該部八十六年十一月十八日台（八六）內地字第八六八九四四九號函訂「土地、建築改良物信託（內容變更）契約書」格式第十六欄「信託不動產總金額」字樣為「信託權利價值總金額」（93JBCE08）..... 9
- 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（九十三年第十七次）會議紀錄（93JBCZ09）..... 13
- 內政部函為有關該部以九十二年六月二十三日內授中辦地字第○九二○○○九六五二號函核准辦理「地政士專業訓練」之「花蓮縣土地登記代理人職業工會」名稱變更為「花蓮縣地政業務從業人員職業工會」（93JBCZ10）..... 18
- 有關臺北市士林地政事務所建議統一各所受理民眾申請代理人收件明細表作業方式乙案（93JBCZ11）..... 19
- 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第三點、格式一、格式六及「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件（93JBCZ12）..... 19

· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十八次）會議紀錄（93JBCZ13）	33
· 內政部函修正「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」之「法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表」、「土地複丈成果圖」、「鑑定圖」及「鑑定書格式參考例」（93JBCZ14）	38
· 內政部函停止適用「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」（93JBCZ15）	44
（四）地用法令	
· 內政部函釋關於本市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區之歷史街區建築物，其容積移轉計算公式得適用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第三項規定（93JBDZ16）	44
（五）重劃法令	
· 內政部函釋信託土地參與市地重劃時，得否以原登記名義所有權人（即委託人）計列同意參加重劃之人數乙案（93JBEB17）	45
（六）地價及土地稅法令	
· 財政部函釋有關土地所有權人以其土地申請本府徵收，並以徵收價款申購本府取得之不動產，或以其土地與市有土地交換，地主應否負擔土地增值稅乙案（93JBFD18）	46
· 內政部函釋關於區段徵收土地於辦竣地籍整理後，其中公有土地之前次移轉現值應如何登載乙案（93JBFD19）	47
· 內政部函釋關於平均地權條例第四十五條暨土地稅法第三十九條之二修正施行後，作農業使用之農業用地，嗣經辦理合併、分割登記，地政機關並依法改算各宗土地地價，應如何計算各宗土地於該法修正施行日當期（即八十八年七月一日）公告土地現值乙案（93JBFD20）	47
· 內政部令修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第十一條條文（93JBFZ21）	49
· 行政院函釋有關本市實施平均地權基金現金未分配盈餘能否一體適用該院八十六年七月十四日台內字第二八三五五號函示原則，經由預算程序解繳公庫乙案（93JBFZ22）	50
（七）徵收法令（缺）	
（八）地政資訊相關法令	
· 「戶役政為民服務公用資料庫」增列「編釘類別」之檢索功能（93JBHF23）	51
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（缺）	
（二）一般行政	

· 行政院函修正「中央行政機關法制作業應注意事項」(93JEBZ24) ..... 52

六、判決要旨

(一) 最高法院判決要旨(缺)

(二) 行政法院判決要旨

· 臺北高等行政法院九十三年度訴字第八四〇號判決(不動產經紀業管理條例事件—不動產經紀業管理條例第二十一條、第二十二條、第二十三條、第二十四條、第三十一條、第三十三條;行政訴訟法第四條第一項;行政法院四十四年判字第十八號、五十九年度判字第二四五號、六十二年裁字第四十一號判例)(93JFBB25) ..... 57

七、其他參考資料(缺)



**「土地徵收未受領補償費保管辦法」第四條、第七條及第八條  
條文，業經內政部以九十三年十月二十六日台內地字第○九三  
○○七四○九五號令修正發布，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

93.10.29 北市地三字第09333224200號

說明：奉交下內政部九十三年十月二十六日台內地字第○九三○○七四○九  
五五號函辦理，隨文檢送上開號函送發布令(含附件)影本乙份。

附件一

內政部令

93.10.26 台內地字第0930074095號

修正「土地徵收未受領補償費保管辦法」第四條、第七條、第八條條文。

附「土地徵收未受領補償費保管辦法」第四條、第七條、第八條條文。

附件二

**土地徵收未受領補償費保管辦法第四條、第七條、第八條條文**

**第四條** 未受領補償費應分別就現金及土地債券設立專戶保管之。

**第五條** 直轄市或縣（市）主管機關應依中央政府各機關專戶存管款項收  
支管理辦法規定，經財政部同意，向保管處所開戶存管；保管之物為土地  
債券者，逕向保管處所開戶存管。其收支存管作業準用國庫相關規定辦  
理。

直轄市或縣（市）主管機關於保管處所開戶時，其開戶申請書及印  
鑑卡留存之印鑑應為機關首長、主辦主（會）計及主辦出納人員等三人  
。

**第七條** 應受補償人請求領取未受領補償費時，應檢具有關證明文件，經直  
轄市或縣（市）主管機關審核無誤後填具領款單交應受補償人向保管處  
所具領，保管處所核對印鑑及保管清冊無誤後准予領取。

**第八條** 未受領補償費不得移用。

直轄市或縣（市）主管機關因下列情形得取回未受領補償費：

一、保管出於錯誤者。

二、保管之原因已消滅者。

三、應受補償人同意直轄市或縣（市）主管機關取回者。

直轄市或縣（市）主管機關依前項規定取回未受領補償費，應敘明  
原因及原保管字號並填具領款單，經保管處所核對印鑑及保管清冊無誤  
後准予取回。

## 「日據時期會社土地清理要點」業經內政部九十三年九月二十二日內授中辦地字第○九三○七二五八三九號令廢止

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.4 北市地一字第09332967500號

說明：奉交下內政部九十三年九月二十二日內授中辦地字第○九三○七二五八三九號令副本辦理。

附件

內政部令 本部總務司（中）（刊登公報）

93.9.22 內授中辦地字第0930725839號

廢止「日據時期會社土地清理要點」，自即日起生效。

## 有關政府價購已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地註記事宜乙案，請依說明二辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.11 北市地一字第09333009400號

說明：

- 一、依內政部九十三年十月六日內授中辦地字第○九三○七二五八五一號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、前開函說明略以：「．．．。三、案經本部研議結果，參照最高法院六十九年台上字第一六六五號判例，債權人基於債之關係而占有標的物時，具有正當權源，並不因債權人之土地所有權移轉登記請求權罹於消滅時效而成爲無權占有。是買受人（地方政府）基於買賣關係而占有買賣標的物時，對出賣人而言，其有占有之權源，惟尙無法禁止土地所有權人申辦產權移轉登記，故爲使嗣後之承買人知悉出賣人與第三人（地方政府）尙有債權、債務關係，故請貴府轉知所轄地政事務所將各政府造冊送請所轄地政機關協助管制購置逾十五年未完成產權移轉登記之土地於土地登記簿所有權部其他登記事項欄以代碼『00』註記『○○市、縣政府（或機關）有土地使用權，現作○○使用』，以公示第三人，另上開註記於糾紛未決前，產權如有移轉時應併同轉載於新權利人。」請依照辦理。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.10.6 內授中辦地字第0930725851號

主旨：有關政府價購已逾十五年尚未完成產權移轉登記土地註記事宜，請查

照並轉知所轄地政事務所依說明三辦理。

說 明：

- 一、依據本部九十二年十月二十八日內授中辦地字第0920084272號函檢送之「九十二年度地方政府徵收或購置已逾十五年尙未完成產權移轉登記土地之清理工作檢討會（第二次）紀錄」辦理。
- 二、查「2·土地登記簿標示部上之『其他登記事項』欄有其法定登記事項。爲免本案徵收或價購逾十五年未完成產權移轉登記土地，被移轉予『善意』第三人，致使地方政府陷於不利之地位，是否可將『地方政府有土地使用權，土地現況作何使用』等情形註記於登記簿（其他登記事項欄或參考檔）上，以強化使用權之公示性及效力，請業務科研議處理。3·在前項研議如何註記於登記簿上之前，爲求應急，請各地方政府儘速將徵收或購置逾十五年未完成產權移轉登記之土地造冊送請所轄地政機關協助管制，俾免該土地所有權人將土地再移轉於『善意』第三人。」爲本部上開檢討會紀錄五、（二）主持人裁示事項。
- 三、案經本部研議結果，參照最高法院六十九年台上字第一六六五號判例，債權人基於債之關係而占有標的物時，具有正當權源，並不因債權人之土地所有權移轉登記請求權罹於消滅時效而成爲無權占有。是買受人（地方政府）基於買賣關係而占有買賣標的物時，對出賣人而言，其有占有之權源，惟尙無法禁止土地所有權人申辦產權移轉登記，故爲使嗣後之承買人知悉出賣人與第三人（地方政府）尙有債權、債務關係，故請貴府轉知所轄地政事務所將各政府造冊送請所轄地政機關協助管制購置逾十五年未完成產權移轉登記之土地於土地登記簿所有權部其他登記事項欄以代碼「00」註記「○○市、縣政府（或機關）有土地使用權，現作00使用」，以公示第三人，另上開註記於糾紛未決前，產權如有移轉時應併同轉載於新權利人。

### **內政部函為有關九二一震災重建基金會處分「臨門方案」價購之不動產，其申辦與都市更新會（包括其會員）及與第三人間之權利變更登記應提出之證明文件疑義乙案**

臺北市府地政處函 臺北市松山地政事務所

93.10.11 北市地一字第09333017600號

說 明：依內政部九十三年十月五日內授中辦地字第○九三○七二五八四七號

函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。

附件一

內政部函 台北市政府地政處、台北縣政府、台中縣、南投縣、雲林縣、台中市、嘉義市政府

93.10.5 內授中辦地字第0930725847號

主旨：檢送本部九十三年九月二十日內授中社字第0930024983號函影本乙份，請查照轉知。

說明：

- 一、依據財團法人九二一震災重建基金會九十三年九月二十七日震建業字第四四二四號函辦理。
- 二、為便利財團法人九二一震災重建基金會處分「臨門方案」價購之不動產，有關其申辦與都市更新會（包括其會員）及與第三人間之權利變更登記應提出之證明文件，請轉知所轄地政事務所參照本部八十六年十月三十日台（八六）內地字第八六一〇五四三號函示意旨，准依旨揭之核備函辦理登記。

附件二

內政部函 財團法人九二一震災重建基金會

93.9.20 內授中社字第0930024983號

主旨：貴會第二屆第五次董監事聯席會議決議出售「臨門方案」價購之不動產產權，辦理財產變更登記或設定、塗銷他項權利、負擔，同意備查，復請查照。

說明：復 貴會九十三年八月十二日震建業字第四三五九號函。

## **內政部函為金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書上所蓋印章得否以彩色印刷方式辦理乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.21 北市地一字第09333129800號

說明：依內政部九十三年十月十九日內授中辦地字第〇九三〇〇一四二三四號函副本辦理，並檢附原函影本乙份。

附件

內政部函 桃園縣政府

93.10.19 內授中辦地字第0930014234號

主旨：有關金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書上所蓋印章得否以彩色印刷方式辦理乙案，復請查照。

說明：



- 一、復貴府九十三年十月一日府地籍字第0930254127號函。
- 二、查登記申請書及契約書應由申請人親自簽名或蓋章，固為民法第三條、土地登記規則第三十六條第一項及最高法院三十一年上字第三二五六號判例所明示，惟印章並無一定之形式，簽名章或以機械印製方式簽章，其印版自屬印章之一種。又印章委由他人代蓋，依法並無不可。法務部六十九年七月三十日（六九）法律字第一〇九八號及七十二年五月十六日（七二）法律字第五七二一號函釋參照。是金融機構申辦抵押權設定登記，檢附登記申請書及契約書權利人之印章以統一彩色印刷方式產製，與本人親自簽章，在法律上具有相同之效力。

**內政部函為配合行政院規劃公文書橫式書寫之推動，自九十三年十一月一日起，「地籍圖重測土地界址爭議案移送調處書」、「土地界址爭議案調處圖說及分析表」及「不動產糾紛調處記錄表（地籍圖重測界址爭議案）」格式改為橫式書寫乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊

93.10.26 北市地一字第09333185400號

說明：奉交下內政部九十三年十月二十日台內地字第〇九三〇〇七四〇五〇號函辦理，隨文檢附該函及附件影本各乙份。

附件

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

93.10.20 台內地字第0930074050號

主旨：為配合行政院規劃公文書橫式書寫之推動，自九十三年十一月一日起，「地籍圖重測土地界址爭議案移送調處書」、「土地界址爭議案調處圖說及分析表」及「不動產糾紛調處紀錄表（地籍圖重測界址爭議案）」格式改為橫式書寫，如附件，請查照並轉知所屬。

說明：依據行政院「公文書橫式書寫推動方案」辦理。

縣 鄉鎮 市 市區							
地籍圖重測土地界址爭議案移送調處書 (第 案)							
移送機關：							
稱謂	姓名	土地坐落		住址	電話	備註	
		鄉鎮市區	段(小段)	地號			
土地所有權人或法定代理人							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
							(方)
權利關係人							(方)
							(方)

界址爭議事由		
地籍調查測量詳細經過情形		
移送機關建議處理意見		
檢附資料	一、 二、 三、	四、 五、
中 華 民 國 年 月 日		

附註：一、土地所有權人為無行為能力人或限制行為能力人者，應於「土地所有權人」欄記明其法定代理人。  
 二、同一經界線如涉及多筆土地，因土地所有權人指界不一致，為方便處理，應於「備註」欄標記甲方、乙方……稱之。  
 三、爭議之界址經整理分析後，應由移送機關擬定一項或一項以上建議方案填載於「移送機關建議處理意見」欄，俾供調處委員參考。



縣 市 政府（地政處）不動產糾紛調處紀錄表（地籍圖重測土地界址爭議案 第      案）	
一、調處事由：	依法予以調處。
二、時間：中華民國      年      月      日（星期      ）      午      時      分	
三、地點：	
四、主席：	記錄：
五、出席委員：	
六、列席單位及人員：	
(一) 當 事 人（土地所有權人）	
(二) 權利關係人：	
(三) 相關單位及人員：	
七、當事人意見：	
八、調處結果：	
本調處案係： <input type="checkbox"/> 以協議為調處結果者，其調處紀錄，經當場朗讀後，由當事人簽名或蓋章。 <input type="checkbox"/> 由調處委員會予以裁處者，其調處紀錄，得免由當事人簽名或蓋章。	
當 事 人：	
主      席：	
調處委員：	
中	華
民	國
年	月
日	日

附註：一、本調處結果，應以書面通知當事人；必要時，得檢附圖說說明。

二、不服調處結果者應於接到本調處紀錄後十五日內，以相對之當事人為被告，向司法機關提起「確認經界」之訴，並應於訴請司法機關處理之日起三日內將訴狀繕本送本府（處），逾期不起诉者，依調處結果辦理之。

三、第七項「當事人意見」，調處委員會得視實際需要情形予以記載。

## 為受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，登記機關受理登記時，其登記原因請依說明二辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.8 北市地一字第09332997800號

說明：

- 一、依本處九十三年九月二十一日北市地一字第○九三三二七八四四○○號函續辦。
- 二、按受託人依信託法第九條第二項取得土地權利之原因，不限於買賣，尚可能有拍賣、建物所有權第一次登記、抵押權設定．．等，因此受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應依土地登記規則第一百二十七條第一項規定，以受託人與移轉財產者（登記名義人）所檢附原因證明文件之實際原因登載，而非以「信託取得」為登記原因，惟仍應確實依上開規則條文第二項辦理。

## 有關內政部修正該部八十六年十一月十八日台（八六）內地字第八六八九四四九號函訂「土地、建築改良物信託（內容變更）契約書」格式第十六欄「信託不動產總金額」字樣為「信託權利價值總金額」，並自即日起生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

93.10.28 北市地一字第09333180100號

說明：

- 一、依內政部九十三年十月二十五日內授中辦地字第○九三○七二五八六六號函辦理，兼復貴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。
- 二、查本案前經本處以九十三年八月五日北市地一字第○九三三二三三一○○號函（副本已抄送各所）報請內政部核示，該部於九十三年九月三十日邀集相關單位開會研商相關事宜，並作成會議結論（如附件），隨文檢送前開內政部函及會議紀錄各乙份，並請依會議結論辦理。
- 三、副本抄送臺北市政府法規委員會（檢送內政部函及「土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書」格式影本各乙份，請函送本府秘書處刊登市府公報）、臺北市各地政事務所（松山所除外）、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、臺北市政府地政處秘書室（請刊登法令月

報) (以上均含附件)、臺北市地政處資訊室(檢送內政部函及「土地(建築改良物)信託(內容變更)契約書」格式影本各乙份,請更新臺北市民 e 點通登記類之「信託登記」之契約書格式)、臺北市地政處第一科(含附件)。

附件一

內政部函 法務部、財政部、行政院金融監督管理委員會、各直轄市政府、中華民國地政士公會全國聯合會

93.10.25 內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 5 8 6 6 號

主旨：修正本部八十六年十一月十八日台(八六)內地字第八六八九四四九號函訂「土地、建築改良物信託(內容變更)契約書」格式第十六欄「信託不動產總金額」字樣為「信託權利價值總金額」如附件，並自即日起生效，請查照轉知。

說明：

- 一、依據本部九十三年九月三十日召開研商「塗銷信託登記之登記規費核計標準相關事宜」會議決議辦理。
- 二、檢附本部召開右開會議紀錄乙份。

附件二

**研商「塗銷信託登記之登記規費核計標準相關事宜」會議紀錄**

- 一、時間：九十三年九月三十日(星期四)上午九時三十分
- 二、地點：中央聯合辦公大樓十八樓第六會議室
- 三、主持人：張司長元旭(蕭副司長輔導代) 記錄：陳慧馥
- 四、各單位發言情形：略
- 五、結論：

(一)信託登記為權利變更登記之一種，依土地法第七十六條規定權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，惟因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條(修正後為第四十九條)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。為本部九十年二月六日台(九十)內中地字第九〇八〇二五一號函修訂實施之「土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定」第三點第七款(九十三年八月十三日內授中辦地字第 0 9 3 0 7 2 4 5 9 0 號令修正後為第五點第七款)之修訂理由，至塗銷信託登記，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，惟信託期間信託財產如有變更，塗銷信託登記時，申請人自行填寫之權利價值自不宜以信託登記時之權利價值為計

收登記費之標準。基於契約自由原則，仍依現行「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」第五點第七款規定辦理

- (二) 本件因係連件辦理塗銷信託登記暨信託登記(申請塗銷信託登記回復為原委託人所有，土地登記申請書備註欄內填載權利價值為新台幣壹仟萬元整，與原信託登記時信託契約書所載之信託不動產總金額為新台幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整，差距甚大，同時再連件申請信託移轉登記予另一受託人，其信託契約書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，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，不合事實)是連件辦理塗銷信託登記與信託登記權利價值應一致。
- (三) 避免信託登記或塗銷信託登記土地登記申請書備註欄所載權利價值與信託契約書(十六欄)所載信託不動產總金額，兩者因名稱不同，致申請人填寫有價差，請內政部地政司修正本部八十六年十一月十八日台(八六)內地字第八六八九四四九號函訂「土地、建築改良物信託(內容變更)契約書」格式第十六欄「信託不動產總金額」字樣為「信託權利價值總金額」。

六、散會(中午十二時)

## 土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書

土地		受託人		<input checked="" type="checkbox"/> 訂立			
下列		經		雙方同意，特		本契約：	
建物		委託人		<input type="checkbox"/> 變更			

土地 標 示	(1)坐落	鄉鎮市區	北屯	北屯			(8)建號	492	559		
		段	開元	開元			(9)門牌	鄉鎮市區	北屯	北屯	
		小段					街路	開元	開元		
	(2)地號	876	972	以			段巷弄	333	333		
	(3)地目	建	建	下			號樓	21-2	345		
	(4)面積 (平方公尺)	276	136	空			段	開元	開元		
	(5)信託 權利種類	所有權	所有權	白			(10)基地 坐落	地號	876	972	以
	(6)信託 權利範圍	全部	全部				(11)面積 (平方公尺)	地面層	37.58	105.53	下
	(7)信託當 年土地公 告現值或 他項權利 價值	新台幣 貳拾玖 萬元整	新台幣 陸萬捌 千元整				地下二層	44.78	114.38	空	
							騎樓		18.00	白	
						(12)用途					
						(13)信託 權利種類	所有權	所有權			
						(14)信託 權利範圍	全部	全部			
						(15)信託當年建 物價格或他 項權利價值	新台幣壹拾 貳萬元整	新台幣參拾 壹萬元整			
(16)信託權利價值總金額		新台幣柒拾捌萬捌仟元整									

(17) 信託目的：管理處分（出售）信託土地及建物所有權。  
 2. 受益人姓名：張中 住址：台南市北區新勝里開元路 62 號  
 3. 信託監察人姓名： 住址：  
 4. 信託期間：自民國 87 年 2 月 22 日起至民國 97 年 2 月 22 日止計 10 年  
 5. 信託關係消滅事由：以信託物所有權處分完竣。  
 6. 信託財產之管理或處分方法：受託人依約管理處分（出售）信託物所有權。  
 7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張中  
 8. 其他約定事項：詳如委託人與受託人訂立之信託私契。

訂 立 契 約 人	(18)受託人 或 委託人	(19)姓名或 名稱	(20)權利範圍 受託 持分 委託 持分	(21)出生 年月日	(22)統一 編號	(23)住 所								(24)蓋 章		
						市、縣 (市)	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
	受託人	陳二	全部	38.01.15.	D101240002	台南	北區	新勝	開元	1			168		<input type="checkbox"/>	
	委託人	張中		全部	40.01.15.	D101240001	台南	北區	新勝	開元	2			899		<input type="checkbox"/>
(25)立約日期		中華民國 90 年 4 月 16 日														



## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十七次）會議紀錄乙份，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.1 北市地一字第09332864500號

說明：依本市大安地政事務所九十三年九月二十一日北市大地一字第○九三三一○四三二○○號函、九十三年九月二十三日北市大地一字第○九三三一○六八一○○號函及本市建成地政事務所九十三年九月二十三日北市建地一字第○九三三一三五六七○○號函辦理。

附件

### 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十七次會議紀錄

壹、時間：九十三年九月二十四日（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：曾主任秘書秋木

記錄：林正昌

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：為劉○○君代理林○○君申辦被繼承人林○○君所有本市大安區龍泉段○○小段○○地號土地繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年八月二十七日收件大安字第二五六八七號繼承登記申請案辦理。

二、案情說明：

本案被繼承人林○○於民國六十二年死亡，繼承人計有二十五人，現由次子林○○君申辦公同共有繼承登記，案經審查略以「1．第一件請檢附長子林○○君之次女林○○君與其長女許○○、許○○之親屬關係證明文件憑辦。．．．5．請檢附三女朱林○○之次女朱○○之長子黃○○及長女黃○○之身分證明文件及親屬關係證明文件憑辦。．．．。」通知補正、嗣代理人檢具宣誓書、國外出生證明、護照等（以上皆為影本）證明親屬關係，茲分別就上開補正情形說明如后：

（一）繼承人之長子林○○於民國八十六年死亡，林○○之次女林○○、林○○之長女許○○、次女許○○等三人均檢附

法院准予拋棄繼承證明文件，又許○○、許○○等二人因在台未設戶籍，係由其母林○○向美國在台協會台北辦事處特別公證人宣誓作證渠等親屬關係，該宣誓書雖經翻譯，惟並未經我外交部核驗。

(二) 繼承人之三女朱林○○於民國九十一年死亡，三女之配偶於民國八十五年死亡，三女之次女朱○○、朱○○之長子黃○○、長女黃○○等三人均檢附法院准予拋棄繼承證明文件，又黃○○、黃○○等二人因在台未設籍，乃檢具國外出生證明書證明渠等親屬關係，其中黃○○之出生證明雖經駐外館處認證，惟並未經外交部核驗，另黃○○部分並未經駐外館處及外交部核驗，先予陳明。

### 三、法令及疑義分析：

(一) 非訟事件法第十四條規定：「聲請書狀或筆錄，應載明左列各款事項：一、聲請人之姓名、性別、年齡、籍貫、職業及住、居所。二、有代理人者，其姓名、性別、年齡、籍貫、職業及住、居所。三、聲請之意旨及其原因、事實。四、供證明或釋明用之證據。五、附屬文件及其件數。．．．．．」同法第十六條規定：「法院應依職權，調查事實及必要之證據。」

(二) 國籍法施行細則第十七條規定：「依本細則規定應繳附之文件為外文者，須附中譯本。前項所定文件係在國外駐華使領館或授權代表機構製作者，應經外交部驗證；在國外製作者，應經駐外館處認證及外交部複驗。但依第二條第三項、第四項規定向駐外館處申請，送外交部轉內政部許可者，免經外交部複驗。第一項所定中文譯本，除由駐外館處認證外，得由我國公證人認證。」。

(三) 繼承登記法令補充規定第九十四點規定：「被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經外交部（駐外使領館處）認證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。」、第九十五點規定「華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。」。

(四) 申請土地登記應附文件法令補充規定第四十一點規定：「．．．(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理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責任，並簽章．．． 1 1 ．機關、學校及公營事業機構出具之證

明書或公文。．．．」。

(五) 內政部八十八年二月十二日台八八內地字第八八〇二七二八號函釋：「關於申辦繼承登記時，已檢附法院准予拋棄繼承權證明文件之繼承人，如案附被繼承人之除戶戶籍謄本已有記載該拋棄繼承權人之資料以供查對其與被繼承人之關係者，得免檢附該拋棄繼承權人現在之戶籍謄本。」。

(六) 本案許〇〇、許〇〇、黃〇〇、黃〇〇君等四人在台未設戶籍，且均檢附法院准予拋棄繼承權證明文件，惟依上開內政部八十八年函釋，仍須檢具與被繼承人親屬關係證明文件憑核，本所依規定補正，並無不合。嗣申請人雖檢具宣誓書、國外出生證明書及美國護照等補進，惟依上開繼承登記法令補充規定、國籍法施行細則等規定，宣誓書須經我外交部驗證，國外出生證明書須經駐外館處認證及外交部複驗，本所乃口頭告知代理人補進之證件仍有未合，請其依規定檢具正本（護照除外），並持至外交部、駐外館處核驗再行補進，惟申請人以渠等繼承關係皆已經法院審認，登記機關實無庸再行要求當事人提示親屬關係證明文件，否則無異否認法院依職權所應審認之事實，又政府機關核發之公文書應推定為真正，且依規定無須檢附正本等為由拒絕另行補正，雖經本所表示申請土地登記應附文件法令補充規定所謂「機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文」係指本國機關，不包括外國機關，仍不為申請人所接受。本案所附外國文書須經駐外館處、外交部核驗至為明確，所應討論者實為上開內政部八十八年函釋有無重新檢討必要，按繼承權之拋棄屬非訟事件，法院應依上開非訟事件法規定審核拋棄繼承權人身分，且法院核准拋棄函已敘明被繼承人姓名、死亡日期、拋棄繼承人姓名及其身分資料，如已檢附拋棄繼承人現身分證明文件憑以核對，是否有必要另行要求檢具親屬關係證明文件俾憑登記機關審核？

#### 四、擬處理意見：

(甲) 仍應依上開繼承登記法令補充規定及國籍法施行細則等相關規定辦理，即宣誓書須經外交部核驗，國外出生證明須經駐外館處認證及外交部複驗，且如經外交部於影本核驗即無須檢附正本憑辦。

(乙) 就上開內政部八十八年函釋有關法院准予拋棄繼承者是否仍須檢附親屬關係證明文件報請內政部重新解釋。

決議：查繼承登記法令補充規定第九十四點、第九十五點規定，被繼承人及繼承人在臺未設有戶籍，得檢附經我駐外機構驗證之合法親屬證明文件申辦繼承登記，故本市大安地政事務所申請人未檢附在臺未設戶籍之繼承人許○○、許○○、黃○○及黃○○等四人經我駐外機關驗證之合法親屬證明文件通知補正，依法尚無不合。惟查上揭四人均拋棄繼承，且已檢具法院准予拋棄繼承權之證明文件，按法院受理拋棄繼承聲請時，須由聲請人檢附拋棄繼承聲請書、被繼承人除戶戶籍謄本、拋棄人戶籍謄本、印鑑證明、印鑑章、繼承系統表及拋棄通知書收據等，故本案許○○等四人既經法院依職權調查事實及必要之證據而准予該四人之聲請，其親屬關係應可推定為真實，故本案無須再要求申請人檢具親屬關係證明文件。

提案二

提案單位：臺北市建成地政事務所

案由：有關○○建設股份有限公司以地下一層自設停車位單獨編列建號作為區分所有主建物，得否將法定停車位作為該建物之共用部分疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年九月十四日收件中正建字第三三九～三九四號建物測量申請案辦理。

二、案情說明：

申請人依臺北市政府工務局核發九三使字第○三○一號使用執照及竣工圖，將台北市中正區連雲街六巷八號地下一層建物之自設停車空間（車位計十四位），申請以主建物方式登記，另有地下二層法定停車空間共計十八位則主張以車公方式分配予自設停車空間「連雲街六巷八號地下一層」（持分三一／三二）及連雲街六巷八號四樓之三（一／三二），依鈞處九十三年七月三十日北市地一字第○九三三二一九一一○○號函附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，其中提案二附帶決議為：「增設停車位或獎勵停車位如單獨編列建號作區分所有主建物時，法定停車位是否可作為該建物之共用部分有待商榷，爾後類似案件應報處核示後辦理。」。

三、法令依據：

（一）按非屬法定之停車空間，並符合土地登記規則第八十二條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇單獨編列建號以主建物方式登記。（內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函）

（二）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不

得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有，或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。（內政部八十年九月十八日台八〇內營字第八〇七一三三七號函）

（三）有關區分所有建物內作為共用部分之法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。（內政部八十五年六月二十七日台八五內地字第八五〇五四〇六號函）

（四）區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。（土地登記規則第八十二條）

#### 四、疑義分析：

按自設車位以主建物方式辦理登記，其用途為停車空間，而法定停車位得否分配為該建物之共有部分，依鈞處前開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）會議紀錄提案二附帶決議，此種分配方式有待商榷。

#### 五、擬處理意見：

依土地登記規則第八十二條規定，區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。本案地下一層雖屬自設停車位，惟依前開土地登記規則規定，似可將之視為一般區分所有建物，其共用部分之分配，基於契約自由精神，擬准依申請人主張之協議分配辦理。

#### 決 議：

- 一、本案地下一層自設停車位編有門牌，依土地登記規則第八十二條規定，固得視同一般區分所有建物申請單獨編列建號，辦理所有權第一次登記。惟該地下一層停車位（十四位）之所有權人僅需藉由地下一層之車道及該層其他必要之設備，供車輛進出。故其共用部分當然不包括地下二層法定停車空間。因此無須且不得將地下二層之法定停車位作為地下一層自設停車位之共用部分。
- 二、縱該地下一層之車道及該層其他必要之設備與地下二層法定停車位兼防空避難室合併作為該棟大樓之共用部分，亦應按合併前兩者各自之面積占合併後面積之比率，計算該地下一層停車位所應分擔之持分，而其餘之持分則應由該地下一層以外之區分所有建物所有權人全部或部分或一人所分擔或持有，詎本案申請人卻將

該合併後之共用部分幾乎全數（三一／三二）由地下一層停車位分擔之，非但與事實不合，且分擔之比率顯不相當，自應由申請人依前述原則改正之。

- 三、復查區分所有建物之地下層設有自設停車位，且符合土地登記規則第八十二條規定者，僅得視同一般區分所有建物，辦理建物所有權第一次登記而已，並不等同區分所有建物，此觀諸同規則第八十一條、第八十二條及民國九十二年十二月三十一日修正之公寓大廈管理條例第三條第二款、第八款之規定自明。依內政部八十年九月十八日台八〇內營字第八〇七一三三七號函送會議結論一（三）：「區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」所示，該自設停車位之所有權人除非兼為該大樓之區分所有建物所有權人，否則應無權取得法定停車位，本案自設停車位應分擔共用部分之持分如不按前點所述之方法為之而採建成所擬見，准依申請人任意協議者，當有違事理之平，且該棟大樓之法定停車空間將可能外賣，顯違反上開內政部八十年九月十八日函送之會議結論，併予指明。

柒、散會（十五時四十分）

**內政部函為有關「花蓮縣土地登記代理人職業工會」前經該部以九十二年六月二十三日內授中辦地字第〇九二〇〇〇九六五二號函核准辦理「地政士專業訓練」，今該工會名稱更名為「花蓮縣地政業務從業人員職業工會」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

93.10.5 北市地一字第09332963400號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年九月二十九日內授中辦地字第〇九三〇〇一三八七五號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.9.29 內授中辦地字第0930013875號

主旨：花蓮縣土地登記代理人職業工會前經本部以九十二年六月二十三日內

授中辦地字第0920009652號函核准辦理「地政士專業訓練」乙案，該工會名稱自九十三年九月八日起更名爲「花蓮縣地政業務從業人員職業工會」，請查照。

說明：依據花蓮縣地政業務從業人員職業工會九十三年九月十六日花土登工組字第112號函辦理。

## **貴所建議統一各所受理民眾申請代理人收件明細表作業方式，以資便民乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

93.10.8 北市地一字第0933286000號

說明：

- 一、復貴所九十三年九月十五日北市土地一字第○九三三一四六五一○○號函。
- 二、查謄本及資料閱覽申請書既有相關欄項可供勾選，同意貴所所擬，統一以於該申請書勾選方式受理，該申請書則加收公文號處理，以利管理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（士林所除外）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

## **修正本處訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第三點、格式一、格式六及「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件（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

93.10.11 北市地一字第09332841300號

說明：

- 一、依本市建成地政事務所九十三年九月十五日北市建地一字第○九三三一三一四三○○號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府八十八年七月二十六日府法秘字第八八○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）、臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）、臺北市政府地政處第一科（以上均含附件）

### 臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第三點

三、申請跨所登記者，應填寫「土地建物登記案件跨所收件／登記申請單」（格式一），各所接到跨所申請案件時，應即收件、計收規費、掣給收據並記載有關事項於收件清冊（格式二）。



格式一

土地建物跨所收件／登記申請單

為辦理臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號土地及  
建號建物登記，因非貴所管轄，

一、本人申請（請擇一勾選）

跨所收件（不辦理跨所登記）

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

跨所登記【限於抵押權塗銷（全部）、住址變更、姓名變更、門牌整編、書狀換給及更正（限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、地址門牌等錯誤經戶政機關更正有案者）等登記案件】

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定申請由貴所受理登記。收件後如有補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件等事項，均同意依上開實施要點規定辦理。

二、本案登記完畢後須發還之證件，以下列方式辦理：（請擇一勾選）

跨所收件者：同意至轄區地政事務所領取。

跨所登記者：親自至貴所領取，如於登記完畢後十日內未領取者，同意至轄區地政事務所領取。

另填表單並檢附雙掛號郵資由貴所郵寄。

此 致

臺北市 \_\_\_\_\_ 地政事務所

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

格式二

臺北市

地政事務所跨所登記收件清冊

收件日期： 年 月 日

頁次

收件號	登記原因	鄉鎮市區段	地號	建號	權利人數	義務人數	代理人數	複代理人數	繳納規費	領件章	審查人員	補正	駁回	歸檔
00000	****	***	0000-0000	00000-000	***	***	***	***	xxx					○
		*****	00	00	00	00	0000000000	0000000000						

格式三

臺北市 地政事務所 人民申請登記案件收據			
初審：		分機	
收件字號	字第 號		
併案字號			
登記原因		收件日期	年 月 日
收件人員		查詢日期	年 月 日
地／建號	區 段 小段 地號 共 筆 建號 共 棟		
申請人			
代理人		複代理人	
<p>1.申請人領證時請攜帶本收據及身分證明、印章（委託代辦者，代理人身分證明及印章）至 號櫃台領取。</p> <p>2.通知補正或駁回者，請持第一點規定文件向 號櫃台領取。</p> <p>3.本收據請妥慎保管，如有遺失，申請人領證時請攜帶身分證明、印章（委託代理人身分證明及印章），於申請書（通知領狀）欄切結收據遺失事由，經核符後發給。</p> <p>4.查詢電話：總機 轉</p> <p>5.本所上班時間：星期一至星期五：09:00—17:00</p> <p>電話語音查詢：</p>			

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所登記實施要點」辦理

- 1.本申請案受理所：臺北市 地政事務所(地址：臺北市 區 路 號樓，電話： )。
- 2.領件請向受理所 號櫃台領取。
- 3.案件經通知補正或駁回者，請向受理所 號櫃台領取。
- 4.電話語音查詢案件辦理情形者，請電轄區所查詢專線。
- 5.未於登記完畢後十日內領取者，請至轄區所領取。

格式四

臺北市各地政事務所辦理跨所登記調卷單

轄區所：		地政事務所		
受理所：		地政事務所（受理案件案號： 字第 號）		
查調資料種類：				
<input type="checkbox"/> 人工登記簿：				
<input type="checkbox"/> 土地： 區 段 小段 地號				
部別： <input type="checkbox"/> 標示部 <input type="checkbox"/> 所有權部 <input type="checkbox"/> 他項權利部				
<input type="checkbox"/> 全部				
登記簿種類：				
<input type="checkbox"/> 電腦截止前 <input type="checkbox"/> 重測前 <input type="checkbox"/> 光復初期 <input type="checkbox"/> 臺帳				
<input type="checkbox"/> 日據時期 <input type="checkbox"/> 其他：				
<input type="checkbox"/> 建物： 區 段 小段 地號				
部別： <input type="checkbox"/> 標示部 <input type="checkbox"/> 所有權部 <input type="checkbox"/> 他項權利部				
<input type="checkbox"/> 全部				
登記簿種類：				
<input type="checkbox"/> 電腦截止前 <input type="checkbox"/> 重測前 <input type="checkbox"/> 光復初期 <input type="checkbox"/> 臺帳				
<input type="checkbox"/> 日據時期 <input type="checkbox"/> 其他：				
<input type="checkbox"/> 登記案： 年 字第 號				
<input type="checkbox"/> 全卷				
<input type="checkbox"/> 部分：				
<input type="checkbox"/> 異動清冊：				
<input type="checkbox"/> 其他：				
資料查復方式： <input type="checkbox"/> 傳真 <input type="checkbox"/> 公文交換				
核定		承辦人		電話：
				分機：
				傳真電話：

格式五  
 台北市 路 號 樓  
 地政事務所  
 上班時間：星期一至星期五：9：00—17：00

台北市 路 號 樓  
 君

臺北市 地政事務所土地登記案件補正通知書	
年 月 日 字 號	
受文者	君 (代理人 君)

一、台端於中華民國 年 月 日申請 登記（收件 字 號）一案，經查尚須補正，請於接到本通知書之日起十五日內前來本所補正。逾期不補正即依照土地登記規則第五十七條規定駁回。

二、辦理補正時，請攜帶本通知書及原蓋印章，向本所承辦人 (聯絡電話： ) 當場註明補正日期並簽章。

三、補正事項：

1. ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○。

2. ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○。

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所登記實施要點」辦理  
 本申請案件受理所：臺北市 地政事務所（地址：臺北市 區 路 號樓，電話： ）。辦理補正時，請攜帶本通知書及原蓋印章，向受理所辦理。

《以下空白》

受理所 臺北市 地政事務所（機關首長簽字章）  
 （章 戳）

上列應補正事項業已補正	申請人 或 其代理人	簽名 或 簽名	年 月 日
-------------	------------------	---------------	-------





格式七

臺北市

地政事務所權利書狀專用紙管制清冊

繕狀日期： 年 月 日

紙張序號	列印張數	權 狀 字 號	收 件 字 號	備 註
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		
		<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 他項		

繕狀人員：



格式八

臺北市 地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國 年 月 日

發狀日期：中華民國 年 月 日

權狀字號： 字第 號

所有權人：

統一編號：

土地標示：

坐 落： 區 段 小段

地 號：

地 目：

等 則：

面 積：

權利範圍：

以上土地所有權狀業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。

受理所  
機關印信

（受理所機關首長簽字章）

代發

（章 戳）

格式九

臺北市 地政事務所受理跨所登記案件檔案移送清冊

區

日期： 年 月 日

登記案件檔案 (填寫收件號及張數)	未領案件 (填寫收件號)	收件清冊 (填寫收件日期及收件號)
受理所： 地政事務所 (蓋章) 年 月 日		轄區所： 地政事務所 (簽收) 年 月 日

## 臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點

- 一、臺北市政府地政處為提供土地登記案件得於本市任一地政事務所申請跨所收件服務，特訂定本要點。
- 二、各地政事務所接到跨所申請案件時，應即收件、計收規費並掣給收據。
- 三、跨所收件之收件字號以轄區地政事務所之字號編列，並由電腦案管系統依序自動給號，收件收據之初審欄得不予記載但應載明轄區地政事務所全銜、電話、地址等資料，以供申請人查詢。
- 四、跨所收件之地政規費及規費收入憑證，由收件所逕依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辦理。
- 五、申請人申請跨所收件之案件處理期限，自轄區地政事務所收執後起算。
- 六、登記完畢後須檢還之證件，申請人得選擇向轄區地政事務所領取，或另檢附雙掛號郵資由轄區地政事務所郵寄。
- 七、地政事務所受理跨所收件後，應記載於專冊。並於每日中午十二時前將收件完成之登記案件、跨所收件申請單及專冊，以公文交換方式送交轄區地政事務所。轄區地政事務所之收件人員應為點收並於專冊上蓋收訖章後再配賦審查人員，專冊並應於隔日交換回原受理收件之地政事務所。
- 八、各地政事務所應將登記案管系統中之建檔子系統及配件子系統、異動子系統、地價處理系統之查詢子系統之使用權限開放供其他所使用，各地政事務所收件人員並應依規定申請使用權限。
- 九、收件計收規費後之土地登記程序及申請人申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及附件等作業，由轄區地政事務所辦理。
- 十、登記案件經駁回、撤回或依法令應予退還地政規費時，應向轄區地政事務所申請，經審核無誤後，再將准予退還金額併同有關文件函請原跨所收件所辦理退費手續。退費申請人誤向非轄區地政事務所申請退費時，應移請轄區地政事務所依上述程序辦理。

附件

土地建物跨所收件／登記申請單

為辦理臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號土地及  
建號建物登記，因非貴所管轄，

一、本人申請（請擇一勾選）

跨所收件（不辦理跨所登記）

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

跨所登記【限於抵押權塗銷（全部）、住址變更、姓名變更、門牌整編、書狀換給及更正（限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、地址門牌等錯誤經戶政機關更正有案者）等登記案件】

依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定申請由貴所受理登記。收件後如有補正、駁回、領件、申請退費及閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件等事項，均同意依上開實施要點規定辦理。

二、本案登記完畢後須發還之證件，以下列方式辦理：（請擇一勾選）

跨所收件者：同意至轄區地政事務所領取。

跨所登記者：親自至貴所領取，如於登記完畢後十日內未領取者，同意至轄區地政事務所領取。

另填表單並檢附雙掛號郵資由貴所郵寄。

此 致

臺北市 \_\_\_\_\_ 地政事務所

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國

年

月

日

## 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第十八次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.15 北市地一字第09332990000號

說明：依本市古亭地政事務所九十三年十月六日北市古地一字第○九三三一二○二四○○、○九三三一二一二八○○及○九三三一二一二九○○號函辦理。

附件

### 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十八次會議紀錄

壹、時間：九十三年十月八日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓四樓北區四○二會議室

參、主席：曾主任秘書秋木 記錄：傅小芝

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一： 提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：關於承買人魏○○及出賣人陳○○等六人之在台代理人吳○○申請本市中正區福和段○○小段○○地號土地及同段同小段○○建號建物所有權移轉登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依本所九十三年八月十三日收件中正（一）字第七七一二號登記申請案及申請人九十三年九月二十九日申請書辦理。

二、案情說明

本案權利人魏○○會同出賣人陳○○等六人之在台被授權人吳○○前以本所九十三年收件中正（一）字第七七一二號登記申請案就本市中正區福和段○○小段○○地號土地及其地上建物○○建號建物申辦買賣所有權移轉登記，惟本案僅檢附出賣人之海外授權書，並未檢附出賣人之身分證明文件，故本案經本所審查後即以「一、請檢附授權人之身分證明文件，如：原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本或護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本...」等補正事項通知補正。惟申請人逾期未補正，本案遂於九月六日依法駁回在案。

嗣申請人檢具申請書稱本案出賣人眾多且散居各國，連絡不易，

另本案因延宕多年已無法取得出賣人之身分證明文件，得否以授權書代替出賣人之身分證明文件，因涉法令疑義，謹提請討論。

### 三、法令及疑義分析

(一) 依內政部八十四年八月二十八日台內地字第八四一一三五九號函釋略以：「旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，該授權書雖經我駐外單位簽證，僅足以確認授權人之意思表示，而免附印鑑證明及委託書，仍須檢附申請人身分證明。」又依內政部八十四年十二月一日台內地字第八四八六六三八號函釋略以：「...惟所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本為之，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。」

(二) 本案申請人無法提出上開函釋所列授權人身分證明文件，現欲以授權書代替其身分證明文件，與上開內政部函應檢附申請人身分證明文件規定不符，惟承買人又確有其困難，無法檢附。

### 四、擬處理意見：

甲案：

本案擬依其授權書所載身分資料及檢附出賣人與登記名義人確為同一人之保證書准予受理。

乙案：

本案仍應依內政部上開函釋規定檢附授權人身分證明文件辦理所有權移轉登記。

### 決 議：

按內政部八十四年十二月一日台內地字第八四八六六三八號函就旅外僑民辦理不動產登記仍應檢附其身分證明文件之函釋意旨，似為登記機關受理登記案件時能審認授權人之身分是否與登記名義人或遺產繼承人為同一人，以確認其辦理不動產登記之真意。本案契約書立約日期係在授權書授權期間，且於該期間內完成申報土地增值稅及房屋契稅之程序，應符合規定。且本案出賣人前經古亭所辦竣繼承移轉登記。是以本案如經古亭所查調義務人（授權人）前申辦繼承登記案件所附身分證明文件與本案登記名義人為同一人者，應可免重複要求其檢附身分證明文件，且其出賣之真意應足堪認定，即得予受理登記，以解民困。

提案二：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：關於許○○先生代理○○營造有限公司申請本市文山區萬隆段○○小段○○建號等二十九棟建物法定抵押權登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依本所九十三年九月二十九日收件文山字第二三四二〇號登記申請案辦理。

二、案情說明

代理人許○○代理抵押權人○○營造有限公司，檢具經台灣台北地方法院公證之承攬營建工程契約書，就首揭標的申辦法定抵押權設定登記，經查案附承攬契約定作人爲○○開發實業有限公司，承攬人爲○○營造有限公司，惟本案申請標的業以本所九十三年九月三日收件文山字第二一四九九～二一五〇四號登記申請案辦竣建物所有權第一次登記，建物及其建築基地所有權人皆爲○○開發實業有限公司，另本案建物及基地並以本所九十三年九月二十七日收件文山字第二三一九〇〇號登記申請案辦竣抵押權設定登記，抵押權人爲李○○、許○○，現承攬人於本案建物辦竣所有權第一次登記後，主張依土地登記規則第一百十七條規定僅就地上建物申請法定抵押權設定登記（其基地已被限制登記），是否與公寓大廈管理條例第四條第二項規定有違，不無疑義，謹提請討論。

三、法令及疑義分析

（一）依民法第五百十三條規定：「承攬之工作爲建築物或其他土地上之工作物，或爲此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人爲抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預爲抵押權之登記。前項請求，承攬人於開始工作前亦得爲之。...第一項及第二項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。」

土地登記規則第一百十七條規定：「承攬人依民法第五百十三條規定申請爲抵押權登記或預爲抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。」

公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權

之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

(二) 公寓大廈管理條例第四條第二項規定係規範區分所有建物及其基地應有部分設定負擔時所為之限制，法定抵押權亦為設定負擔之一種，另本案建物既已辦竣建物所有權第一次登記，承攬人自不得就定作人所有建物申請預為抵押權設定，惟承攬人依土地登記規則第一百十七條規定檢附承攬契約書及抵押權設定契約書等申請法定抵押權設定時，是否有公寓大廈管理條例第四條第二項規定之適用？

#### 四、擬處理意見：

甲案：

本案依民法第五百十三條規定，僅就其建物設定法定抵押權，勿需受公寓大廈管理條例之拘束。

乙案：

本案仍需受公寓大廈管理條例之拘束，由義務人應提供土地併同設定。

#### 決 議：

- 一、按區分建物不得與土地分離而單獨設定負擔，觀諸公寓大廈管理條例第四條第二項規定自明，本案承攬人以經法院公證之承攬契約單獨申請建物抵押權登記，係因該土地已被法院限制登記致土地無法併同申請，並非其故意違反上開條例第四條第二項之規定。
- 二、另依土地登記規則第一百十七條第二項所為「承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。」之規定及內政部訂頒登記原因標準用語「預為抵押權」登記時，係在建物標示部為之之規定，係可解為僅就建物申辦登記，不受公寓大廈管理條例第四條第二項之拘束，而本案可否比照辦理不無疑義。因此本案承攬人依民法第五百十三條規定申請建物抵押權登記時，既該土地因有限制登記無從併同申請登記，可否免受上開條例第四條第二項規定之限制，因案乏前例及涉法令疑義，由本處擬具處理意見報請內政部核示後，再函請古亭地政事務所依照辦理。

提案三：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案 由：關於辦理建物所有權第一次登記時，非法定停車位其各個車位應分擔之基地權利種類及範圍如何依土地登記規則第八十三條規定記載疑義乙案，提請討論。

說 明：



一、依本所九十三年二月十日中正（一）字第一二五一號登記申請案辦理。

## 二、案情說明

查本所九十三年二月十日收件中正（一）字第一二五一號登記案中，本市中正區南海段○○小段○○建號建物（門牌：和平西路○○段○○號地下一、二、三、四層，主要用途為停車空間）係屬增設停車空間並領有地下室地址證明，各停車位申請人主張依土地登記規則第八十三條規定分擔基地之權利種類及範圍，本所原係以（「一般註記事項」（00））將其分擔情形登載於所有權部其他登記事項欄，避免以（「基地權利範圍」（DC））登載於標示部，造成權狀產製時因資料數量過大造成書狀列印張數增加而浪費。惟若以「一般註記事項」登載時，容易造成審查不易及簽註繁瑣，導致登記誤漏情形，因各所作法不一致，遂報研討會，統一記載案例。

## 三、擬處理意見

擬參照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（九十年第二十五次）會議紀錄提案二之決議：「...其共用部分中之車位如亦載有應分攤之基地權利範圍，則於該共用部分之建物標示部其他登記事項欄註記之。...」將各個車位應分攤之「基地權利範圍」登記於建物標示部，並以「一般註記事項」方式註記之（詳如附件），不僅可綜覽全部車位之編號及其對應之基地權利範圍，又能減少權狀產製時列印過多造成申請人多支付書狀費過多。

## 決 議：

土地登記規則第八十三條規定登記機關受理區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍，依系統規範規定應以「基地權利範圍（DC）」加註，自應依照辦理，至各個車位僅係該區分建物之一部分，尚非獨立之物，是否應分別記明基地權利範圍及如何登載，該系統規範則未為規定。惟為利審查人員及民眾查對地籍資料，自應登記之，以資明確並杜嗣後之紛爭，但因該登記資料數量多，如依上述以DC方式加註，將使該資料一併列印於書狀上，使各個擁有車位者增加領取書狀之張數及造成書狀費用之負擔，故增設停車空間以區分所有建物型態登記，並登載車位編號者，得將各個車位應分擔之基地權利範圍以「一般註記事項」方式註記，以利審查人員之查對及方便民眾查詢。

柒、散會（十五時五十分）。

**為內政部修正「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」之「法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表」、「土地複丈成果圖」、「鑑定圖」及「鑑定書格式參考例」乙案，並自中華民國九十三年十一月一日生效**

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

93.10.18 北市地一字第09333086300號

說明：依內政部九十三年十月十四日台內地字第○九三○○六八○七八號函辦理，隨文檢附上開函及附件影本各乙份。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣市政府、本部土地測量局

93.10.14 台內地字第0930068078號

主旨：修正「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」之「法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表」、「土地複丈成果圖」、「鑑定圖」及「鑑定書格式參考例」（如附件），並自中華民國九十三年十一月一日生效，請查照轉行。

說明：依據行政院「公文書橫式書寫推動方案」辦理。

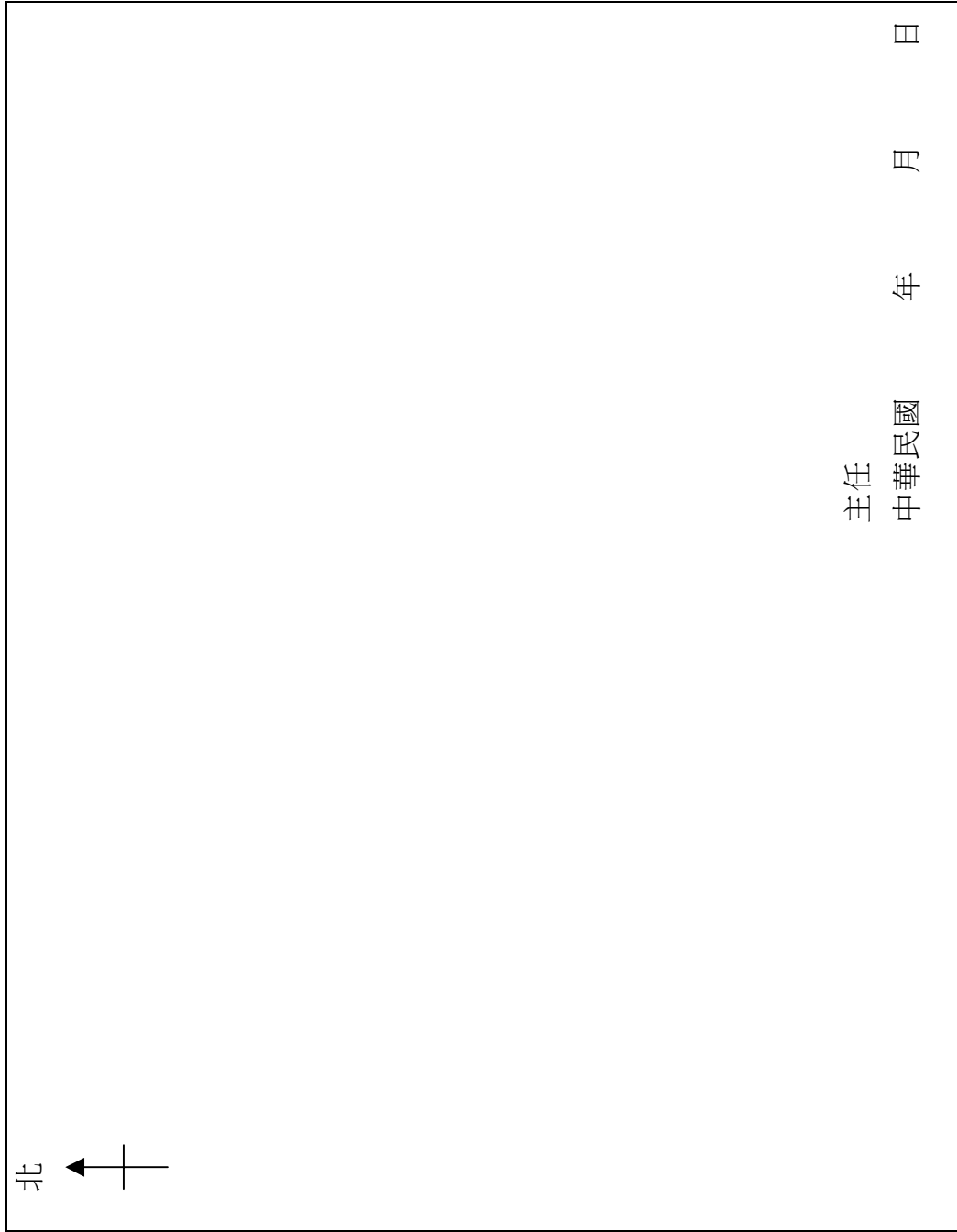
附件二

法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表					
法院名稱			囑託文號		
坐落地號	縣 市	鄉鎮 市區	段	小段	地號
時 間	年	月	日	午	時 分
說明略圖（點之記）：					
法官囑託事項：					
				法院人員	簽章
				鑑 定 人	簽章

縣（市） 地政事務所土地複丈成果圖

土地座落	縣 市 鄉鎮 市區 小段 地號
囑託法院及文號	
囑託事項	
收件日期文號	年 月 日 號
複丈日期	年 月 日
附記	本複丈成果圖僅供法院參考，不得發給土地所有人。
說明	

北 ↑



主任 中華民國 年 月 日

比例尺：

# 鑑 定 圖

土地 座落	縣市 鄉鎮 市區 小段 地段	
囑託 法院 及文 號		
囑託 事項		
收件 日期 文號	年 月 日 字 號	
鑑測 日期	年 月 日	
附記	本鑑定圖僅供法院參考，不 得發給土地所有權人。	
說明		

北 ↑

鑑定機關： 中華民國 年 月 日

比例尺：

參考例一：

## 鑑 定 書

- 一、台灣○○地方法院○○○年○○月○○○日○院○○○字第○○○○號函，囑託鑑測○○縣○○鎮○○段 4 地號及 102 地號等土地案，經於○○○年○○月○○○日○午○時○○分會同貴院承辦法官及雙方當事人等，在實地勘查後，依據法官囑託事項「重測界址糾紛未決案，(一) 依據舊地籍圖鑑測○○段 457-9、457-39 地號間舊地籍圖經界線位置及重測後地籍圖界址位置，其面積各若干？(二) 依兩造各主張指認界址位置，其面積各若干？」鑑測完竣，茲將測量結果詳述如下，以供審判之參考。
- 二、為求測量精確，首先用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近利用現有圖根點，施測圖根測量，並經計算檢核閉合後，做為該測區之控制點，而後以各圖根點為基點，用上列儀器分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算各界址點之坐標輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（與地籍圖相同比例尺：即一千二百分之一及五百分之一）然後依據○○地政事務所保管之地籍圖、地籍調查表、界址點坐標、宗地資料、調處結果等謄繪（展繪）本案有關土地地籍圖經界線，並與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成鑑定圖。
- 三、本案鑑定結果說明詳見下列：
  - (一) 黑色實線係地籍圖經界線。
  - (二) 小圓圈部分係圖根點位置。
  - (三) 虛線部分係現況建物使用位置。
  - (四) 黑色點線部分係依據舊地籍圖經界線經測定後之坐標展繪於五百分之一地籍圖上。
  - (五) 圖示○○縣○○鎮○○段 102 地號（舊段○○段○○小段 457-39 地號），登記簿登載面積 0.0068 公頃，依法官囑託現使用面積為 0.008113 公頃，依舊地籍圖經界線計算面積為 0.0075 公頃，上列兩面積分別比較與現使用面積增加 0.001313 公頃，與舊地籍圖面積增加 0.000788 公頃。同段 4 地號（舊段○○段○○小段 457-9 地號），登記簿登載面積為 0.0613 公頃，依法官囑託現使用面積為 0.056814 公頃，依舊地籍圖經界線計算面積為 0.057339 公頃，上列兩面積分別比較與現使用面積減少 0.004486 公頃，與舊地籍圖面積減少 0.003961 公頃。
  - (六) 圖示 A-B 連接點線係舊地籍圖經界線，C-D 連接虛線依法官現場囑託兩造現使用位置，經鑑定結果○○段 102 地號（舊段地號 457-39）所建房屋逾越使用同段 4 地號（舊段地號 457-9）土地範圍內，其面積為 5.25 平方公尺。
  - (七) 本案土地係○○年地籍圖重測時界址糾紛未決，本鑑定僅供參考，其關

係位置及依法官囑託採兩造使用位置，舊地籍圖經界線分別計算面積詳見鑑定圖所示。

鑑定機關：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

參考例二：

## 鑑 定 書

- 一、台灣○○地方法院○○○年○○月○○○日○院○○○字第○○○號函，囑託鑑測○○市○區○○段 25-74 號土地案，經於○○○年○○月○○○日○午○時○○分，會同貴院承辦法官及雙方當事人，在實地勘查後，依據法官囑託事項「○○段 25-74 號土地是否被同段 25-4 地號之擋土牆占用？其面積多少？」鑑測完竣，茲將測量經過及結果詳述如下，以供審判之參考。
- 二、為求測量精確，用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近施測圖根測量，並經檢核閉合後，做為該測區之控制點，然後以各導線點為基點，依據法官現囑託分別施測系爭土地及附近可靠各界址點，並計算其坐標值輸入電腦，再將各界址點以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（與地籍相同比例尺：即六百分之一），然後依據○○地政事務所保管之地籍調查表、地籍圖、土地複丈圖謄繪本案有關土地經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成鑑定圖。
- 三、本案鑑定結果說明詳見下列：
  - （一）圖示：鑑定圖內小圓圈係圖根點位置。
  - （二）圖示：實線係地籍圖經界線。
  - （三）圖示：虛線部分係現有擋土牆位置。
  - （四）圖示：A-B-C-D 點連接線（著紅色部分）係現有擋土牆位置（擋土牆屬於○○段 25-4 地號所建），經鑑測結果○○段 25-4 地號所有權人所建擋土牆逾越使用同段 25-74 地號土地範圍內，其面積為 0.83 平方公尺。
  - （五）本案○○段 25-4 地號之擋土牆逾越使用同段 25-74 地號土地範圍內，其關係位置詳見鑑定圖示。

鑑定機關：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## 關於內政部函停止適用「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.22 北市地一字第09333162200號

說明：

- 一、奉交下內政部九十三年十月十八日內授中辦地字第○九三○七二五八六○一號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 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、本處秘書室（請刊登法令月報）、本處第一科。（以上均含附件）

附件

內政部函 本部總務司（中）（請刊登公報）

93.10.18 內授中辦地字第09307258601號

主旨：停止適用「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」，自即日起生效。

## 檢送內政部函釋本市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區之歷史街區建築物，其容積移轉計算公式得適用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第三項規定之解釋函影本

臺北市政府都市發展局函 臺北市都市計畫委員會等

93.9.29 北市都新字第09333491100號

說明：依內政部九十三年九月十五日台內營字第○九三○○一四一七號函辦理。

附件

內政部函 臺北市政府

93.9.15 台內營字第0930010417號

主旨：關於貴市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區之歷史街區建築物，其容積移轉計算公式得否適用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第三項規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九十三年八月二十六日府都新字第○九三一四八六八四○○號函。
- 二、查旨揭辦法第六條第一項第一款規定，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，得申請辦理容積移轉。上開條文所稱應予保存之建築，



涵括整體歷史文化風貌之保存。次查同辦法第九條第三項規定，第六條第一項第一款土地，於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。是以，旨揭歷史街區既經貴府基於保存整體歷史街道傳統文化風貌考量，於該辦法九十三年六月三十日修正施行前，循都市計畫擬定、變更程序劃定作為實施容積移轉之範圍，其範圍內之建築物自得依上開規定申請辦理容積移轉。

### **內政部函釋信託土地參與市地重劃時，得否以原登記名義所有權人（即委託人）計列同意參加重劃之人數乙案**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市土地重劃大隊

93.10.15 北市地重字第09330210000號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十三年十月十二日內授中辦地字第○九三○○一三八五二號函副本辦理。
- 二、檢附內政部上開號函影本乙份。

附件

內政部函 臺北縣政府

93.10.12 內授中辦地字第0930013852號

主 旨：貴府函為信託土地參與市地重劃時，得否以原登記名義所有權人（即委託人）計列同意參加重劃之人數一案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十三年九月三十日北府地劃字第0930666121號函。
- 二、查信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」是所謂不動產信託即係土地或建物所有權人，以該不動產之所有權或他項權利或設定於有管理能力且足以信賴之人（受託人），使其為一定之人（受益人）之利益或為特定之目的，而管理或處分該財產。且信託關係存續期間，信託財產之權利義務移轉於受託人，由受託人以自己之名義管理或處分信託財產，而因管理或處分財產所生之權利義務，係

直接對受託人本人發生效力，並不及於委託人或受益人（法務部八十六年十一月十日法八十六律字第○四○七一四號函參照）。故市地重劃實施辦法第十五條規定：「依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準」，其土地登記簿所載之人，應即為受託人；本案信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以受託人為對象。

## **為本府捷運工程局函為財政部就土地所有權人以其土地申請本府徵收，並以徵收價款申購本府取得之不動產，或以其土地與市有土地交換，地主應否負擔土地增值稅函釋乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.14 北市地一字第09333053000號

說明：依本府捷運工程局九十三年十月十二日北市捷聯字第○九三三二七三○五○○號函辦理，隨文檢送上開號函及附件影本乙份供參。

附件一

臺北市政府捷運工程局函 臺北市政府財政局、臺北市政府地政處、臺北市政府法規委員會

93.10.12 北市捷聯字第09332730500號

主旨：檢送「土地所有權人以其土地申請本府徵收，並以徵收價款申購本府取得之不動產，或以其土地與市有土地交換，地主應否負擔土地增值稅」財政部之釋示函影本乙份，如附件，請 卓參。

附件二

財政部函 臺北市政府

93.8.30 台財稅字第09304544190號

主旨：有關土地所有權人以其土地得申請 貴府徵收，並擬以徵收價款申購 貴府取得之不動產，或以其土地與市有土地交換，地主應否負擔土地增值稅一案，請本於職權查明，如土地所有權人原有土地確實符合土地稅法第三十九條第三項（平均地權條例第四十二條第三項）所定「依法得徵收之私有土地」要件者，自可依上述條項或准照本部九十年五月四日台財稅字第○九○○○二五三○二號函規定免徵土地增值稅，請 查照。

說明：復 貴府九十三年六月十八日府捷聯字第○九三一七四五四八○○號函。

## 內政部函為關於區段徵收土地於辦竣地籍整理後，其中公有土地之前次移轉現值應如何登載乙案

臺北市府地政處函 臺北市府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市各地政事務所

93.10.18 北市地二字第09333112400號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十三年十月十四日台內地字第○九三○○一四四五二號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第二科、本處第五科（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

93.10.14 台內地字第0930014452號

主旨：關於 貴縣區段徵收土地於辦竣地籍整理後，其中公有土地之前次移轉現值應如何登載疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復 貴府九十三年十月六日府地價第0930253996號函。
- 二、查區段徵收土地於辦竣地籍整理後，因開發後各宗土地均係公有，將來分宗標售或讓售均無須課徵土地增值稅，故前次移轉現值無計算之必要。另區段徵收土地公告土地現值和各宗土地最近一次申報地價計算分式，仍請依本部九十一年六月三日台內地字第○九一○○六○九九三號令辦理。

## 內政部函為關於平均地權條例第四十五條暨土地稅法第三十九條之二修正施行後，作農業使用之農業用地，嗣經辦理合併、分割登記，地政機關並依法改算各宗土地地價，應如何計算各宗土地於該法修正施行日當期（即八十八年七月一日）公告土地現值乙案

臺北市府地政處函 臺北市府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市各地政事務所

93.10.22 北市地二字第09333166500號

說明：

- 一、依奉交下內政部九十三年十月二十日台內地字第○九三○○一四

六五〇號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第二科（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.10.20 台內地字第0930014650號

主旨：有關平均地權條例第四十五條暨土地稅法第三十九條之二修正施行後，作農業使用之農業用地，嗣經辦理合併、分割登記，地政機關並依法改算各宗土地地價，惟如何計算各宗土地於該法修正施行日當期（即八十八年七月一日）公告土地現值疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據高雄縣政府九十三年十月十一日府地價字第0930205080號函辦理。
- 二、查土地分割時，有關分割前後各筆土地地價之計算與通知，平均地權條例施行細則第二十三條已有明定，本部並於七十二年一月二十八日內政部（七二）內地字第一二八五九六號函據以訂頒「土地分割改算地價原則」，自應依其規定辦理。惟平均地權條例第四十五條暨土地稅法第三十九條之二於八十九年一月二十六日修正施行後，規定農業使用之農業用地於八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。故農業使用之農業用地辦理分割登記後再移轉，宜請地政機關提供分割後各筆土地於上開法規修正施行日當期（即八十八年七月一日）公告土地現值作為原地價。
- 三、另有關分割前後各筆土地公告土地現值之計算，如分算地價無變動，為簡政便民起見，可由稅捐機關逕行依分割前母地號之公告土地現值予以核定；如分算地價有變動時，基於明確課稅原則，請依上開部頒「土地分割改算地價原則」，以母地號八十八年七月一日公告土地現值為基礎，計算分割後母地號與子地號八十八年七月一日公告土地現值送稅捐機關核參。

**有關「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第十一條條文，業經內政部於九十三年十月十八日台內地字第○九三○○六五一三五號令修正發布，檢送該號令影本乙份**

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）

93.10.21 北市地二字第09333150500號

說明：

- 一、依內政部九十三年十月十八日台內地字第○九三○○六五一三五號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、台北市不動產估價師公會（均含附件）。

附件一

內政部令

93.10.18 台內地字第0930065135號

修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第十一條條文。

附「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」第十一條條文。

附件二

**辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法第十一條條文**

第十一條 與專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數如下：

- 一、於大專校院發行之學術期刊或其他經中央主管機關公告之刊物具名發表一萬字以上有關不動產估價之論文；每篇論文折算六小時，二人具名發表者，第一位折算四小時，第二位折算二小時；三人以上具名發表者，第一位折算三小時，第二位折算二小時，第三位折算一小時；第四位以後不計折算時數。
- 二、於大專校院講授有關不動產估價課程之證明文件；每科目每學分每學期之講授折算二小時。
- 三、於中央主管機關認可得辦理不動產估價專業訓練之機關（構）、學校、團體講授課程之聘書；每年同一科目折算二小時。
- 四、具名著作有關不動產估價二萬字以上之學術書籍；每一著作折算九小時，二人具名發表者，第一位折算六小時，第二位折算三小時；三人具名發表者，第一位折算四小時，第二位折算三小時，第三位折算二小時；第四位以後不計折算時數。增訂或再版者，

不予折算。

五、參加主管機關、不動產估價有關之學校、團體或不動產估價師公會舉辦有關不動產估價之研討會、講（研）習會或專題演講之證明文件；每次活動與不動產估價有關之議題，每三小時折算一小時，其不足三小時者，不予折算。該次活動屬國際性質者，其時數得加倍計算。

前項第一款及第四款內容相同之部分，不得重複折算專業訓練時數。

**有關本市實施平均地權基金現金未分配盈餘能否經由預算程序解繳公庫乙案，業經報奉行政院核准可適用該院八十六年七月十四日台內字第二八三五五號函示原則，衡酌基金財務狀況及營運需要，將其未分配贍餘經預算程序繳庫**

臺北市政府地政處函 臺北市政府財政局、臺北市政府主計處

93.10.22 北市地五字第09333172900號

說 明：

- 一、依奉交下行政院九十三年十月二十日院授主孝二字第○九三○○○六五八四號函辦理。
- 二、副本抄陳臺北市政府秘書室、抄送臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處第五科、臺北市政府地政處會計室、臺北市政府地政處秘書室（請刊登法令月報）

附件一

行政院函 臺北市政府

93.10.20 院授主孝二字第0930006584號

主 旨：貴府函，為貴屬實施平均地權基金現金未分配贍餘能否一體適用本院八十六年七月十四日台內字第二八三五五號函示原則，經由預算程序解繳公庫乙案，貴府可適用上開函示原則，衡酌該基金財務狀況及營運需要，將其未分配贍餘經預算程序繳庫。請查照

說 明：復貴府九十三年九月六日府地五字第○九三一九一四七五○○號函。

附件二

行政院函 臺灣省政府

86.7.14 台八十六內28355號

主 旨：所報關於貴省各縣、市實施平均地權基金贍餘能否透列預算解繳公庫（縣、市庫）疑義，請釋示一案，請照本院張副秘書長哲琛研商結論辦理。

說 明：

- 一、復八十六年六月二十四日八六府主一第一六〇〇〇二號函。
- 二、抄附張副秘書長哲琛研商結論一份。

附件三

張副秘書長哲琛研商結論：

- 一、臺灣省各縣市實施平均地權基金賸餘應否解繳公庫（縣、市庫），相關法規並無禁止規定。
- 二、實施平均地權基金為附屬單位預算，其收支應本自給自足之原則辦理。如該基金營運結果，財務狀況充裕，且在不影響該基金未來運作之範圍內，則該基金賸餘應可準用「中央政府特種基金管理準則」相關規定，經由預算程序予以繳庫。

### **本府函為有關「戶役政為民服務公用資料庫」增列「編釘類別」之檢索功能乙案**

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

93.10.4 北市地二字第09332929600號

說 明：依本府九十三年九月二十九日府民四字第〇九三〇四七七三九〇〇號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

臺北市府函 臺北市府各一級機關暨區公所等

93.9.29 府民四字第09304773900號

主 旨：有關「戶役政為民服務公用資料庫」增列「編釘類別」之檢索功能乙案，請 查照。

說 明：

- 一、與本府九十三年七月二十六日府民四字第〇九三〇四七四八五〇〇號函相關（諒達）。
- 二、為利各機關查詢本市各區戶政事務所新舊門牌整改編對照表資料，內政部業已於「戶役政為民服務資料庫／村里街路門牌查詢／村里街路門牌異動查詢（以鄉鎮市區查詢）」功能欄中增列「編釘類別」之檢索功能供查詢列印使用（網站：<http://www.ris.gov.tw>）。

## 函轉行政院頒修正「中央行政機關法制作業應注意事項」乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

93.10.29 北市地秘字第09333199700號

說明：依臺北市政府九十三年十月二十七日府法秘字第09322476400號函辦理，隨文檢送上開函及附件影本各乙份。

附件一

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關（不含臺北市政府法規委員會）

93.10.27 府法秘字第09322476400號

主旨：函轉行政院頒修正「中央行政機關法制作業應注意事項」乙份，自即日生效，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據行政院九十三年十月二十二日院臺規字第○九三○○八四八五八號函辦理。
- 二、「行政機關法制作業應注意事項」業經修正為「中央行政機關法制作業應注意事項」，依該注意事項第二十點規定：「地方政府機關之法制作業，得參照本注意事項辦理。」

附件二

行政院函 行政院各部會行處局署、臺灣省政府、福建省政府

93.10.22 院臺規字第0930084858號

主旨：「行政機關法制作業應注意事項」修正為「中央行政機關法制作業應注意事項」，並自即日生效，請查照轉知。

說明：檢送修正「中央行政機關法制作業應注意事項」一份。

附件三

### 修正「中央行政機關法制作業應注意事項」

#### 第一章 法規之草擬

##### 一、準備作業

- （一）把握政策目標：法規（指中央法規標準法所稱法律、命令，包含行政程序法所稱法規命令，以下同）是否應制（訂）定、修正或廢止，須以政策需要為準據。
- （二）確立可行作法：法規必須就其可行性進行評估，並採擇達成政策目標最為簡便易行之作法。
- （三）提列規定事項：達成政策目標之整套規劃中，惟有經常普遍適用且必須賦予一定法律效果之作為或不作為事項，方須定為法規，並應從嚴審核，審慎處理。下列事項，不應定為法規：
  - 1.行政程序法第一百五十九條第二項第一款所定之機關內部一般性



規定與第二款之解釋性規定及裁量基準。

2.上級機關對下級機關之指示。

3.機關於其權限範圍內之職務協助事項。

(四) 檢討現行法規：

1.應定為法規之事項，有現行法規可資適用者，不必草擬新法規；得修正現行法規予以規定者，應修正有關現行法規；無現行法規可資適用或修正適用者，方須草擬新法規。

2.制(訂)定、修正或廢止一法規時，必須同時檢討其有關法規，並作必要之配合修正或廢止，以消除法規間之分歧牴觸、重複矛盾。

## 二、草擬作業

(一) 構想要完整：法規應規定之事項，須有完整而成熟之具體構想，以免應予明定之事項，由於尚無具體構想而委諸於另行規定，以致法規施行後不能貫徹執行；草擬時，涉及相關機關權責者，應會商有關機關；必要時，並應諮詢專家學者之意見或召開研討會、公聽會；有增加地方自治團體員額或經費負擔者，應與地方自治團體協商；對於法案衝擊影響層面及其範圍，亦應有完整之評估。

(二) 體系要分明：制(訂)定、修正或廢止法規，須就其內容，認定該法規在整個法規體系中之地位以及與其他法規之關係，藉以確定有無其他法規必須配合制(訂)定、修正或廢止，並避免分歧牴觸。

(三) 用語要簡淺：法規用語須簡明易懂，文體應力求與一般國民常用語文相切近，並符合法律統一用字(語)。

(四) 法意要明確：法規含義須明顯確切，屬授權性質之規定，其授權目的、內容及範圍，應具體明確。

(五) 名稱要適當：制(訂)定法規及修正現行法規時，宜就其所定內容之重心，依下列規定定其名稱：

### 1.法律

(1)法：屬於全國性、一般性或長期性事項之規定者稱之。

(2)律：屬於戰時軍事機關之特殊事項之規定者稱之。

(3)條例：屬於地區性、專門性、特殊性或臨時性事項之規定者稱之。

(4)通則：屬於同一類事項共通適用之原則或組織之規定者稱之。

### 2.命令

(1)規程：屬於規定機關組織、處務準據者稱之。

(2)規則：屬於規定應行遵守或應行照辦之事項者稱之。

(3)細則：屬於規定法律施行之細節性、技術性、程序性事項或就

法律另作補充解釋者稱之。

(4)辦法：屬於規定辦理事務之方法、權限或權責者稱之。

(5)綱要：屬於規定一定原則或要項者稱之。

(6)標準：屬於規定一定程度、規格或條件者稱之。

(7)準則：屬於規定作為之準據、範式或程序者稱之。

## 第二章 法規草案之格式

### 三、法規制（訂）定案：

（一）標題：載明「（法規名稱）草案」。

（二）總說明：法規制（訂）定案應加具撰一「總說明」，於序言中說明必須制（訂）定之理由（必要時應包括所用名稱之理由），並逐點簡要列明其制（訂）定之要點；同時說明執行所需人員及經費之預估。

（三）逐條說明：每一條文及其立法意旨，逐條依式說明，其表稱為逐條說明。

### 四、法規修正案

（一）標題：法規名稱有修正時，應以舊名稱為標題名稱；其書寫方式如下：

1.全案修正：修正條文達全部條文二分之一者，書明「（法規名稱）修正草案」。

2.部分條文修正：修正條文在四條以上，未達全部條文之二分之一者，書明「（法規名稱）部分條文修正草案」。

3.少數條文修正：修正條文在三條以下者，書明：「（法規名稱）第○○條修正草案」或「（法規名稱）第○○條、第○○條、第○○條修正草案」。

（二）總說明：法規修正時，應加具「總說明」，於序言中彙總說明法規制（訂）定或修正之沿革、必須修正之理由或法規名稱之變更，並逐點簡要列明其修正要點。其標題名稱如「（法規名稱）第○○條修正草案總說明」、「（法規名稱）部分條文修正草案總說明」、「（法規名稱）修正草案總說明」。同時說明執行所需員額及經費之預估。

（三）條文對照表：條文對照表之標題名稱如「（法規名稱）第○條修正草案條文對照表」、「（法規名稱）部分條文修正草案條文對照表」、「（法規名稱）修正草案條文對照表」。

## 第三章 行政規則草案之格式

五、行政規則以逐點方式規定者，適用本章之規定。

### 六、行政規則訂定案

（一）標題：行政規則之名稱避免與法規名稱相同，其以逐點方式規定者，以「第○點」稱之，不使用「第○條」、「條文」等字詞。

(二) 總說明：如附總說明，則其標題名稱爲「(行政規則名稱) 草案總說明」，其序言應說明必須訂定之理由，並逐點簡要列明其訂定之要點。

(三) 逐點說明，每一點及其規定意旨，逐點依式說明，其表稱爲逐點說明。

#### 七、行政規則修正案

(一) 標題：行政規則名稱有修正時，應以舊名稱爲標題名稱；其書寫方式如下：

1. 全案修正：修正各點達全部點次二分之一者，書明「(行政規則名稱) 修正草案」。
2. 部分規定修正：修正各點在四點以上，未達全部點次之二分之一者，書明「(行政規則名稱) 部分規定修正草案」。
3. 少數規定修正：修正各點在三點以下者，書明：「(行政規則名稱) 第○點修正草案」或「(行政規則名稱) 第○點、第○點、第○點修正草案」。

(二) 總說明：行政規則修正時，如附總說明，於序言中彙總說明必須修正之理由或名稱之變更，並逐點簡要列明其修正要點，其標題名稱如「(行政規則名稱) 修正草案總說明」、「(行政規則名稱) 部分規定修正草案總說明」、「(行政規則名稱) 第○點修正草案總說明」。

(三) 對照表：對照表之標題名稱如「(行政規則名稱) 修正草案對照表」、「(行政規則名稱) 部分規定修正草案對照表」、「(行政規則名稱) 第○點修正草案對照表」。

#### 第四章 命令之發布

八、發布令不列「受文者」，應刊登政府公報。

各機關發布命令時，應具備「發布令」、「送刊政府公報函」、「送立法院函」、「分行相關機關函」，其由行政院所屬各機關發布者，應另具「報行政院函」；由行政院發布者，視情形另具「復主管機關函」。

九、應由二以上機關發布之命令，其陳報行政院核定、發布或送立法院時，主稿機關均應與有關機關會銜辦理。列銜次序以主稿機關在前，會稿機關在後。

十、二以上機關會銜發布命令，由主稿機關依會銜機關多寡，擬妥同式發布令及有關函稿所需份數，於判行後，備函送受會機關判行，並由最後受會機關按發文所需份數繕印、填註發文字號（不填發文日期）用印，依會稿順序，逆退其他受會機關填註發文字號（不填發文日期）用印，依序退由主稿機關用印並填註發文日期、文號封發，並將原稿一份分送受會機關存檔。

十一、各機關發布命令，應於發布後將發布文號、日期、條文、總說明、逐條說明或條文對照表，副知行政院法規委員會列管。

#### 第五章 行政規則之分行或發布

十二、行政程序法第一百五十九條第二項第一款之行政規則者，其訂定或修正，以函分行有關機關，不採發布方式，亦無須規定「自發布日施行」或「報○○核定後施行（或實施）」，並避免使用「頒行」、「發布」等語詞；不再適用時，應以函「停止適用」；其訂定、修正或停止適用之生效日期，均應於分行函或刊登政府公報之分行函中敘明。

十三、行政程序法第一百五十九條第二項第二款之行政規則者，其訂定或修正，應由其首長簽署，並登載於政府公報以令發布之，不再適用時，應以令發布「廢止」；其訂定、修正或廢止之生效日期，均應於令中敘明。

#### 第六章 作業管制

十四、法規之草擬作業，應預定進度予以列管，所擬之法規案，應由法制單位或指定之專責人員從法律觀點深入研究，遇有法制疑義時，得召開會議研商，並經仔細核對後，方能陳報行政院審查、核定或發布。

十五、各機關應將已完成公（發）布制（訂）定、修正法規條文及廢止法規名稱登載於各機關之網站，並依全國法規電腦處理作業規範，按時將異動情形通報全國法規資料庫。

十六、草擬法律制定、修正或廢止案時，對於應訂定、修正或廢止之法規命令，應一併規劃並先期作業，對法律公布施行後六個月內完成發布，其未能於六個月完成發布者，應說明理由陳報行政院。

十七、各機關應指定法制單位或專責人員建立法規及行政規則個案檔卷，並彙整其歷次修正資料，以利查考。

#### 第七章 法規研釋

十八、各機關適用法規有疑義時，應就疑義之法條及疑點研析各種疑見之得失，擇採適法可行之見解。如須函請上級機關或其他機關釋復時，應分別敘明下列事項：

- （一）有疑義之法條及疑點。
- （二）各種疑見及其得失分析。
- （三）擬採之見解及其理由。

十九、法規之解釋令（函）於擬釋時，應有法制人員參與。

#### 第八章 附則

二十、地方政府機關之法制作業，得參照本注意事項辦理。

## 臺北高等行政法院判決

九十三年度訴字第八四〇號

原 告 孔海濱  
被 告 臺北市政府地政處  
代 表 人 紀聰吉（處長）  
訴訟代理人 翁義菊

右當事人間因不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國九十三年二月四日府訴字第〇九三〇四一一四二〇〇號訴願決定，提起行政訴訟。

本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用由原告負擔

事 實

壹、事實概要：

緣被告臺北市政府地政處接獲臺北市政府消費者服務中心民國（下同）九十二年四月四日消服移字第九二〇三八六號移文單檢附原告孔海濱申訴與僑茂房屋仲介股份有限公司（下稱僑茂公司）間消費爭議案，經被告函請僑茂公司就其申訴事項妥適處理並副知被告，嗣該公司送達申復書，因案涉私權爭執乃以九十二年四月二十九日北市地一字第〇九二三一二二五三〇〇號函通知原告，並告知如其認為該公司未妥適處理仍可向臺北市政府消費者保護官申訴、或向臺北市政府消費爭議調解委員會申請調解、或向法院提起消費訴訟。嗣內政部以九十二年六月十三日內授中辦地字第〇九二〇〇〇九三六五號函轉原告申訴書，並囑被告查核僑茂公司有無違反不動產經紀業管理條例相關規定，被告乃於九十二年七月一日上午派員至該公司，就本件消費爭議案有無違反不動產經紀業管理條例相關規定進行查核結果，該公司並無違反上開條例之情形，遂以九十二年七月三十一日北市地一字第〇九二三二一七五五〇〇號函將查核情形函知原告。原告復於九十二年八月七日申訴書申訴僑茂公司以詐欺及違反不動產經紀業管理條例規定等事由致其受有損害，被告旋函請該公司就原告申復事項予以說明。嗣該公司提出說明，因本案係私權爭執事件，被告以九十二年九月八日北市地一字第〇九二三二四九九三〇〇號函通知原告該公司說明理由，並告知為維其權益起見，仍請其循司法途徑解決。原告不服，提起訴願，經臺北市政府九十三年二月四日府訴字第〇九三〇四一一四二〇〇號訴願決定訴願不受理，原告仍不服，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，並命被告對僑茂公司為申誡及罰鍰之處分。

(二) 訴訟費用由被告負擔。

二、被告聲明求為判決：

(一) 駁回原告之訴。

(二) 訴訟費用由原告負擔。

參、兩造之爭點：

一、原告主張之理由：

查本案僑茂公司於仲介過程中，以登載不實之不動產說明書詐陷原告出價要約購買其所仲介之房地且未指派經紀人於承購要約書（買賣斡旋金收據）上簽章等項，皆違反不動產經紀業管理條例相關規定。被告因本案對僑茂公司所作查核之相關文件，其中承購要約書（買賣斡旋金收據）上之經紀人簽章是由該公司偽造補加上供作查核用的，與原告所提供附於申訴書內之原件不符，原告曾親赴被告處稟明此事，惟被告將原告之物證置之不顧，不僅函覆原告：「...經查對相關文件尚無不合...」，更推諉要原告自循司法途徑解決。然則司法歸司法、行政歸行政，本案在向被告申訴前已進入司法訴訟。至於行政部分，經紀業者違法詐陷提供不實之交易資訊予明顯處於弱勢地位之買方，以達成其仲介成交而獲利之目的，因此造成交易者權益之損害。被告本應依不動產經紀業條例之立法宗旨，本於主管機關職權，就原告所提之相關事證，確實詳查、公正公平，對於確有違規之部分，予以適法行政處分，方能有效落實建立不動產交易秩序，確實保障交易者權益。

二、被告主張之理由：

(一) 卷查系爭案件為案外人王建翔就其所有臺北市寶清街八十九巷三十號一、二樓建物及座落寶清段一小段五二一地號土地委託僑茂公司代理銷售，銷售價款新臺幣（下同）一四九〇萬元，因原告有意以一一〇〇萬元承買，乃預付買賣斡旋金三十萬元支票乙紙予該公司，向案外人續談相關事宜，嗣因故買賣雙方未簽訂買賣契約書，其三十萬元斡旋金為王君沒入，原告於九十二年四月一日向臺北市政府消費者服務中心申訴，經該中心移被告處理，被告函請僑茂公司妥為處理，該公司函復被告，被告以九十二年四月二十九日北市地一字第〇九二三一二二五三〇〇號函告知原告得救濟之途徑，嗣原告於九十二年五月二十九日向內政部提出申訴，案經內政部轉由被告處理，被告予以查核未發現該公司就系爭案件於處理上有違反不動產經紀業管理條例相關規定。原告於九十二年八月七日向被告提

起申訴，經被告九十二年八月十八日北市地一字第○九二三二二六九三○○號函請僑茂公司提出說明，該公司函復略以：「一、...但延續本公司與王君於民國九十一年六月六日所簽訂之委任代理銷售契約書所載，王君要求本公司以新臺幣壹仟肆佰玖拾萬元整為開價，新臺幣壹仟貳佰捌拾萬元整是底價...二、孔君（即原告）所稱公告現值調整之事...」已經孔君詳閱知悉...。三、斡旋金收據簽署後，送回公司再由經紀人簽章並無違反規定。...四、不動產說明書手寫原稿已由委託人簽章再據以製作出電腦列印之版本...。五、買賣不動產乃自由意志的表達，絕無被迫之情事。...」，因案涉私權爭執，爰以九十二年九月八日北市地一字第○九二三二四九九三○○號函告知原告僑茂公司說明之理由，並告知為維其權益得循司法途徑解決，合先敘明。

- (二) 本案原告有意購買前揭房地，於簽發票面金額三十萬元支票，嗣撤銷付款委託而遭退票，經案外人王建翔提起訴訟，業經臺灣臺北地方法院臺北簡易庭九十二年度北簡字第九八三六號宣示判決略以：被告（孔海濱）應給付原告（王建翔）新臺幣三十萬元，按改制前行政院三十六年判字第四四號判例：「人民因私權關係發生爭執者，屬於民事訴訟，應由普通司法機關受理審判，非行政官署所應審究。」故被告九十二年九月八日北市地一字第○九二三二四九九三○○號函告知原告請循司法途徑以保障權益，符合上開判例意旨。
- (三) 原告所提僑茂公司未指派經紀人於承購要約書（買賣斡旋金收據）上簽章，依不動產經紀業管理條例第二十三條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。...」本案經查原告所提出不動產說明書上，除記載有本案買賣標的之「地址」、「售價」、「坪數」及「登記簿權狀面積」等重要事項外，並查有經紀人「黃銘泰」章戳，另查僑茂公司於九十二年八月三十日提出之買賣斡旋金收據亦蓋有經紀人「黃銘泰」章戳，並經原告簽章在案，尚難謂該公司違法詐陷提供不實交易資訊。又不動產經紀業管理條例第四條第七條規定：「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。...」有關經紀營業員區偉業協助經紀人黃銘泰辦理本案，由區君簽名後交由經紀人黃銘泰簽章，依上開規定經紀營業員亦屬經紀人員，亦難謂該公司未符上開條例之規定。
- (四) 又被告九十二年九月八日北市地一字第○九二三二四九九三○○號函略以「主旨：有關臺端申訴與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭議案，復請查照。說明一、...兼復九十二年八月七日申訴書函。二、本案臺端與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭

議，經本處九十二年八月十八日北市地一字第○九二三二二六九三○○號函（副本諒達）請該公司查明函復，案經該公司以前開號函復…經查對相關文件尚無不合，至於臺端稱僑茂房屋仲介股份有限公司以詐欺造成損害乙節，為維臺端權益起見，仍請循司法途徑解決。」僅係被告依原告申訴所為單純之事實敘述或說明，自非屬行政處分。綜上所述，本件原告之訴與程序不合且顯無理由。

#### 理 由

壹、按不動產經紀業管理條例第二十一條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」、第二十二條規定：「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。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。」、第二十三條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。…」、第二十四條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」第三十一條規定「經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。…」、第三十三條規定「經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。…」次按行政訴訟法第四條第一項規定：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟。」此所謂行政處分，依訴願法第三條第一項規定係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言。至行政機關所為單純事實之敘述、理由之說明或就法令所為之釋示，均非對人民之請求另有准駁，既不因該項說明而生法律上效果，即非訴願法上之行政處分，人民對之提起撤銷訴訟，自非法之所許，亦有行政法院（八十九年七月一日改制為最高行政法院）四十四年判字第十八號、五十九年度判字第二四五號、六十二年裁字第四十一號判例可資參照。

貳、原告起訴意旨略謂：查本案僑茂公司於仲介過程以登載不實之不動產說明



書詐陷原告出價要約購買其所仲介之房地，且未指派經紀人於承購要約書（買賣斡旋金收據）上簽章等項，皆違反不動產經紀業管理條例相關規定。被告因本案對僑茂公司所作查核之相關文件，其中承購要約書（買賣斡旋金收據）上之經紀人簽章是由該公司偽造補加上供作查核用，與原告所提供附於申訴書內之原件不服，請求「訴願決定及原處分均撤銷，並命被告對僑茂公司為申誠及罰鍰之處分」云云，茲就原告請求事項分述如下：

一、關於撤銷訴訟（即訴之聲明：「訴願決定及原處分均撤銷。」部分：

查被告以九十二年九月八日北市地一字第○九二三四九九三○○號函略以「…有關臺端申訴與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭議案，復請查照…二、本案臺端與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭議，經本處九十二年八月十八日北市地一字第○九二三四二六九三○○函（副本諒達）請該公司查明函復，案經該公司以前開號函復…經查對相關文件尚無不合，至於臺端稱僑茂房屋仲介股份有限公司以詐欺造成損害乙節，為維臺端權益起見，仍請循司法途徑解決。」經查，被告通知原告之前開函文，僅告知為維其權益起見，建請原告循司法途徑解決，核屬事實敘述及理由說明之觀念通知，此通知並未對原告之公法上權利或法律上之利益發生具體之法律效果，對其私法上之權益亦無任何影響，自非行政處分甚明。故揆諸首揭規定及判例意旨，原告對被告前開覆函提起訴願，即非法之所許，訴願決定不予受理，並無不合。原告提起行政訴訟，顯非合法，應予駁回。

二、關於課予義務訴訟（即訴之聲明：「命被告對僑茂公司為申誠及罰鍰之處分。」）部分：

（一）按提起任何訴訟，請求法院裁判，均應以具有權利保護必要為前提，具備權利保護必要者，其訴始有值得保護之利益存在。因而原告之訴依其所訴之事實，係欠缺權利保護必要者，即屬無訴之利益，其起訴為無理由，應以判決駁回之。又提起行政訴訟法第五條之課予義務訴訟，係以人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內，應作為而不作為或予以駁回，認為其權利或法律上利益受有損害者為必要。其所稱依法申請之案件，係指人民就該案件依公法法規規定，對國家享有公法上請求權而言；倘人民並無公法上之請求權者，行政機關對其申請案件縱未依其所請為行政行為，亦難謂人民有任何權益受損可言。而「課予義務之訴」並非要求撤銷變更行政處分，而是以要求作成某項行政處分為主要目的，由於此一訴訟型態係在促使行政機關發動某一職務上行為，因此這種訴訟應著重在個人擬進行某些特定的活動，需要行政機關許可、允

許或核准的情形。所謂「依法申請」係指有依法請求行政機關作為的權利之謂。故與該申請人權利無關之陳情、建議等不包括在內。

(二) 卷查相關行政法令之規定，並無任何法令賦予原告請求被告對不動產經紀業為申誡及罰鍰之公法上權利，不動產經紀業管理條例第三十三條僅規定「經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。…」，此所謂「檢舉」，固非原告之義務，然亦非原告之權利，其作用僅在促使主管機關注意執行職務，原告並無公法上權利可供主張，故原告自不得對此有所請求，此觀上開規定文義自明；此外，該法或其他相關法規並無主管機關應依檢舉，以檢舉人與被檢舉人為處分對象，作成有個案規制效力之行政處分以及作成如何之行政處分之明文，則檢舉事件與人民依法申請行政機關為行政處分事件，在法律上顯然有別，因此本法（行政訴訟法）施行後，檢舉人除法律有特別規定外並無適用課予義務訴訟請求救濟之餘地。本案原告對於第三人涉嫌違法向被告提出「檢舉」，此檢舉僅係促使被告調查權之發動，被告依職權調查事證，作成處分或不處分決定，與行政訴訟法第五條條文中所謂「依法申請」係依法有請求權利之人請求該管機關作成授益處分之規定，尚有未合，應不得提起課予義務訴訟。故原告所訴課予義務訴訟之部份，顯無理由，應予駁回。

三、退而言之，縱本院依職權推認原告訴之聲明後段「命被告對僑茂公司為申誡及罰鍰之處分」等語，係請求被告就僑茂公司有無違反不動產經紀業管理條例第三十三條之規定為調查之事實行為，而提起一般給付訴訟（原告不為此訴之聲明，係本院依訴訟種類推認），惟查被告本件九十二年九月八日北市地一字第○九二三二四九九三○○號函略以…有關臺端申訴與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭議案，復請查照…二、本案臺端與僑茂房屋仲介股份有限公司因購屋衍生之爭議，經本處九十二年八月十八日北市地一字第○九二三二二六九三○○函（副本諒達）請該公司查明函復，案經該公司以前開號函復…經查對相關文件尚無不合…」等語，顯見被告確曾發動調查，並查明僑茂公司並無違反不動產經紀業管理條例第三十三條規定，原告縱係提起一般給付訴訟請求被告為調查之事實行為，亦因被告業已實施調查之事實行為，原告顯無權利保護必要，亦應予駁回，附此敘明。

參、綜上，人民就有關公共利益事項向行政機關提出檢舉，而行政法令並未賦

予該檢舉人，就其所檢舉之公共事務，有請求行政機關為特定作為之權利，自不得提起課予義務訴訟命被告對僑茂公司為申誡及罰鍰之處分。又行政機關對該檢舉事項所為之答覆，僅係事實之敘述或理由之說明，未對檢舉人之權利或法律上利益發生具體法律上效果，核其性質，應屬觀念通知，而非具有法效性之行政處分。是本件原告之訴，依其所訴事實，在法律上顯無理由，應予駁回。

肆、據上論結，本件原告之訴部分不合法，部分顯無理由，爰依行政訴訟法第一百零七條第一項第十款、同條第三項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 九 月 二 十 四 日

