

九十三年十二月份地政法令月報目錄

一、地政法規（缺）

二、地政分類法令

（一）地政機關法令（缺）

（二）地權法令

- 內政部函修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第十一點之簡報表格式（93LBBA01）……………1

（三）地籍法令

- 有關本市大安地政事務所建議簡化建物所有權第一次登記案（含附屬建物補登）應備文件得援用該建物測量申請案附證明文件乙案（93LBCA02）……………2
- 內政部函釋關於部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一行使優先購買權疑義（93LBCB03）……………3
- 內政部函修正「（中央目的事業主管機關全銜）大陸地區法人（團體或其他機構）或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊」、「（市）、縣（市）政府大陸地區法人（團體或其他機構）或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」、「內政部（市）、縣（市）政府大陸地區法人（團體或其他機構）或陸資公司取得許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」及「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」格式（93LBCB04）……………4
- 內政部函釋關於未登記土地之占有人因時效取得所有權登記公告期間疑義乙案（93LBCB05）……………9
- 有關本市地政事務所因電腦當機致資料流失之補登回復作業或當機時改採人工登簿後之補建作業時，如遇限制登記（預告登記除外）之囑託時，其作業程序（93LBCG06）……………9
- 內政部函修正「土地複丈圖、地籍調查表及面積計算表」、「建物測量圖」格式，另原「土地界址調整協議書」修正為「土地界址調整／調整地形協議書」格式，並自中華民國九十四年一月一日生效（93LBCM07）…………… 10
- 內政部函釋有關民眾透過電傳資訊查詢系統查詢地籍異動索引資料，其收費基準請依「土地法第六十七條及第七十九條之二規定書狀費及閱覽費收費基準表」規定以「每人每筆（棟）十元」計收乙案（93LBCO08）…………… 16
- 內政部函認可中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會重新辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案（93LBCQ09）…………… 16
- 內政部函認可社團法人桃園縣地政士公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案（93LBCQ10）…………… 19
- 內政部函認可中國房地產研究發展協會重新辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案（93LBCQ11）…………… 19
- 內政部函訂定「申請退還營業保證金理由書」格式乙案（93LBCQ12）…………… 22
- 內政部函修正「不動產經紀業與經紀人員管理簿冊格式及其記載須知事宜」乙案（93LBCQ13）…………… 24

· 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、第三點及第四點 (93LBCZ14)	39
· 內政部土地測量局修正「內政部土地測量局地籍圖料使用申請單」(93LBCZ15)	41
· 內政部函修訂「土地登記申請書」、「登記清冊」及「土地建築改良物買賣所有權移轉契約書」等格式，自九十四年一月二日起生效 (93LBCZ16)	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(九十三年第二十一次)會議紀錄 (93LBCZ17)	68
· 內政部函釋有關地政士參加地政事務所舉辦之「志工特殊訓練」或志願服務之證明文件，得否折算其專業訓練時數疑義乙案 (93LBCZ18)	74
· 修正本處七十五年五月二十二日北市地一字第二一七一七號函訂定之「建築改良物標示清冊」及「滅失書狀清冊」(93LBCZ19)	75
(四) 地用法令	
· 內政部函釋有關財政部國有財產局經管之國有耕地，委託直轄市或縣(市)政府代管而依國有耕地放租實施辦法辦理放租者，請該局自行轉知該直轄市或縣(市)政府辦理 (93LBDA20)	80
· 內政部九十三年十二月六日召開研商「都市計畫公共設施保留地認定相關事宜」會議紀錄 (93LBDC21)	80
(五) 重劃法令	
· 內政部函釋有關共有人依土地法第三十四條之二規定辦理不動產糾紛調處結果據以申辦共有物分割登記，於未繳清市地重劃差額地價前，得否辦理共有物分割登記乙案 (93LBEB22)	81
(六) 地價及土地稅法令	
· 內政部函釋有關納稅義務人利用應稅土地與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，俟再申報移轉該應稅土地時，被稅捐稽徵機關採實質課稅原則以共有土地分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅時，地政機關應如何配合處理乙案 (93LBFD23)	82
· 修正「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」為「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」(93LBFZ24)	89
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令	
· 內政部函修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第一百六十七頁至第一百七十二頁有關土地、建物登記謄本格式，並自九十四年一月一日起施行 (93LBHG25)	91
· 內政部函修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第十章第三點及「登記案件補正通知書(表 9-116)」、「登記案件駁回通知書(表 9-117)」(93LBHG26)	108
三、臺灣省地政法令 (缺)	

四、高雄市地政法令（缺）

五、其他法令

（一）一般法規

· 臺北市政府函修正「臺北市市定古蹟指定暨歷史建築登錄作業要點」

（93LEAZ27）…………… 113

（二）一般行政（缺）

六、判決要旨

（一）最高法院判決要旨（缺）

（二）行政法院判決要旨

· 最高行政法院九十三年度判字第一二八一號判決（地上權登記事件－土地登記規則第十二條、第十八條、第二十六條第一項、第一百二十一條）（93LFBA28）… 117

七、其他參考資料（缺）

內政部為配合公文書橫式書寫之推動，修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第十一點之簡報表格式（詳附件），自文到日起生效

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.15 北市地三字第 0 9 3 3 3 6 9 2 6 0 0 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月十三日台內地字第○九三○○七一三二九號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請惠刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府、中華民國地政士公會全國聯合會

93.12.13 台內地字第 0 9 3 0 0 7 1 3 2 9 號

主 旨：配合公文書橫式書寫之推動，修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」第十一點之簡報表格式（詳附件），自文到日起生效，請 查照轉知。

說 明：

- 一、依據本部九十三年七月二十二日台內總字第○九三○○六七三七四號函辦理。
- 二、檢送修正之「○○○政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表」格式一份。

○○○政府處理外國人移轉(取得)土地建物權利案件簡報表

聲 請 人	姓 名	護 照 號 碼	籍 貫 (國、州或省)	現 住 所					
權 利 人									
義 務 人									
土 地 標 示				面 積	權 利 範 圍				
鄉鎮市區	段	小 段	地 號	地 目	公 頃	公 畝	平 方 公 尺		
建 物 標 示							面 積	權 利 範 圍	
建 號	建 物 坐 落				門 牌			面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍
	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	鄉鎮市區	街路段	巷弄		
土地使用分區或編定					無違反土地法第十七條第一項規定			(請打 v)	
為土地法第十九條第一項第○款之使用：					符合土地法第十八條規定			(請打 v)	
取得目的 (請於□內打 v) : <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 公益									
備註：									

登記機關：承辦員：

核准機關：承 辦 員：

課 長：

科 (課) 長：

秘 書：

處 (局) 長：

主 任：

**有關貴所建議簡化建物所有權第一次登記案 (含附屬建物補登)
應備文件得援用該建物測量申請案附證明文件乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

93.12.20 北市地一字第 0 9 3 3 3 5 8 6 9 0 0 號

說 明：

- 一、復貴所九十三年十二月七日北市大地一字第○九三三一三六四○○○號函。
- 二、依申請土地登記應附文件法令補充規定第四十一點及本處七十六年

二月七日（七六）北市地一字第○四四八六號函之規定，申請人得檢附身分證明文件、建物使用執照、防空避難設備所在地址證明書及機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文等文件之影本，或繳納影印費用申請援用原已辦竣登記案內之共用文件為建物所有權第一次登記之應備文件，已達簡政便民之效；又因申請建物第一次測量，第二課僅就測量法規加以審核，於送請登記審查時，如共用之證明文件有所欠缺或無效時，易引發申請人對地政事務所審核標準不一及該測量成果圖之核發程序有瑕疵之疑慮，造成民怨。且本案既經貴所試辦半年，僅有三件申請援用測量案證件之使用執照存根謄本、工務局書函，實施成效並不顯著，故本案宜暫維持現狀。

內政部函釋關於部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一行使優先購買權疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.7 北市地一字第 09333584100 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十一月三十日內授中辦地字第○九三○○一六一九五號函副本辦理，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、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

附件

內政部函 桃園縣政府

93.11.30 內授中辦地字第 0930016195 號

主 旨：關於部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，他共有人之繼承人之一行使優先購買權疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十三年十月十一日府地籍字第○九三○二六三○五一號函。
- 二、案經函准法務部九十三年十一月十六日法律決字第 0930044292 號函略以：「按共同共有物之處分及其他之權利行使，除依其共同共有關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意，民法第八百二十八條第二項定有明文。所謂其他之權利行使包含甚廣，除處分行爲（例如拋棄時效利益）以外，舉凡共同共有物之使用、收益、變更、保存、改良與管理行爲、本於所有權對第三人之請求、清算帳目、行使優先承買權、代爲意思表示、代受意思表示或通知、或係審判上、審判外之行使均包括在內。依上開規定

及實務見解，公司共有物之其他權利（優先承買權）行使，除法律或契約另有規定外，須經全體公司共有人之同意，始得為之（參照最高法院六十九年度臺上第一二五二號、八十七年度臺上字第一七四號等判決及謝在全著，民法物權中冊，修訂二版，第十九至二十頁）。該公司共有人之同意，無論係明示或默示或於行為當時同意，或於事前預示，或於事後追認均無不可，亦不以文書證明為必要（參照最高法院六十五年臺上字第一四一六號判例及謝在全著，前揭書，第二十頁）。準此，本件公司共有人（繼承人）之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公司共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合公司共有人全體同意之要件。」本部同意上開法務部意見。

函轉內政部配合公文書橫式書寫之推動，修正「(中央目的事業主管機關全銜)大陸地區法人(團體或其他機構)或陸資公司取得許可辦法第八條土地權利管制清冊」、「(市)、縣(市)政府大陸地區法人(團體或其他機構)或陸資公司取得許可辦法第九條土地權利管制清冊」、「內政部(市)、縣(市)政府大陸地區法人(團體或其他機構)或陸資公司取得許可辦法第六條及第七條不動產權利管制清冊」及「大陸地區人民(法人、團體或陸資公司)取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」格式如附件，自文到日起生效，請刊登本府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.12.23 北市地三字第 09333755100 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月十六日台內地字第○九三○一一○○七六號函辦理，隨文檢附上開文件影本乙份。
- 二、副本含附件抄送臺北市各地政事務所、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表

申請人	姓	名	身分證文件及號碼	大陸地區戶籍(或第三地區地點)	現	住	所
權利人							
義務人							
土地標示	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 公頃	平方公尺	權利範圍
建物標示	建號	坐落	門牌	街路段	巷弄	號數	面積 (平方公尺)
	鄉鎮市區	段	小段				
土地使用分區或編定				無違反土地法第十七條第一項各款規定 (請打✓)			
為許可辦法第○條第○項第○款之使用				符合兩岸人民關係條例第六十九條規定 (請打✓)			
取得或設定目的(請於□內打✓)：□自用 □投資 □業務所需之處所							
取得設定或移轉不動產(包含土地及建物)權利價值：							
備註：							

審核機關：承辦員：

科(課)長：

處(局)長：

內政部函釋關於未登記土地之占有人因時效取得所有權登記公告期間疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.28 北市地一字第 09333787200 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月二十三日內授中辦地字第○九三○○一七一七八號函副本辦理，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（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 桃園縣政府

93.12.23 內授中辦地字第 0930017178 號

主 旨：關於未登記土地之占有人因時效取得所有權登記公告期間疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府九十三年十二月七日府地籍字第○九三○三一六五○六號函。
- 二、按「和平繼續占有之土地，依民法七百六十九條或七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」、「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，…」、「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」分為土地法第五十四條、第五十五條第一項及第五十八條第一項所明定，另有關未登記土地之占有人主張時效取得所有權，其申請程序及計徵規費事宜，前經本部九十年一月十六日台（90）內地字第 8918054 號函釋有案，是占有人以所有之意思，二十年間和平繼續占有未登記土地，依上開土地法第五十四條規定申請登記為所有人時，地政機關經受理審查無誤後，依同法第五十八條第一項規定辦理公告期間不得少於十五日。

為地政事務所因電腦當機致資料流失之補登回復作業或當機時改採人工登簿後之補建作業時，如遇限制登記（預告登記除外）之囑託時，其作業程序應依說明二、三辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.1 北市地一字第 09333388800 號

說 明：

- 一、依本處九十三年十月二十八日北市地資字第○九三三三一八六三○
○號函附「有關本市中山地政事務所九二四電腦當機檢討報告」會議紀錄伍、討論事項一決議（十）及九十三年十一月十二日北市地一字第○九三三三三四三○○號函續辦。
- 二、查地籍資料庫因電子處理系統當機，致造成當日登記案件已異動地籍主檔完竣而資料毀損者，其再行依系統規範補登作業，前經本處於八十四年五月二十三日邀集本市各地政事務所及本處相關科室開會研商，並於八十四年六月五日八四北市地一字第八四○二一○九三號函送會議紀錄在案。是以在依系統規範補登回復時，因該登記案件依土地登記規則第六條第二項，已登記完畢，僅是資料毀損，再行補登而已，此時如遇法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記時，該補登作業應繼續辦理，俟完成登記後，再依土地登記規則第一百三十八條規定辦理。
- 三、復查電腦當機前已審查准予登記，惟未登記完畢之一般案件，嗣後電腦修復時，此期間如有限制登記（預告登記除外）應如何處理乙節，按本處八十八年十一月訂頒，九十年二月印製之「臺北市各地政事務所電腦當機緊急應變方案作業手冊」肆、作業說明，業已明定電腦作業異常時，由人工作業替代之，嗣電腦回復作業時，再依原人工登記之情形補建至地籍資料庫。如電腦回復正常運作後，於前述人工登記資料補建至地籍資料庫完成前，如有新登記案件，得暫停止辦理或仍維持人工作業程序，俟人工資料補建完成後，再以電腦作業接續辦理。如電腦修復時尚未依上開作業手冊完成人工登校完畢之案件，此時如遇法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記時，仍應依土地登記規則第一百三十八條第二項規定辦理。
- 四、副本抄送臺北市政府地政處資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）。

函轉內政部修正「土地複丈圖、地籍調查表及面積計算表」、「建物測量圖」格式，另原「土地界址調整協議書」修正為「土地界址調整/調整地形協議書」格式，並自中華民國九十四年一月一日起生效

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.23 北市地一字第 09333674300 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年十二月十七日台內地字第○九三○一一○○九○

號函辦理，並檢附上開函及附件影本各乙份。

- 二、副本抄送本府法規委員會（含附件，請函送本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣市政府

93.12.17 台內地字第 0930110090 號

主 旨：修正「土地複丈圖、地籍調查表及面積計算表」、「建物測量圖」格式，
另原「土地界址調整協議書」修正為「土地^{界址調整}_{調整地形}協議書」格式，
詳如附件，並自中華民國九十四年一月一日起生效，請 查照轉行。

說 明：

- 一、依據行政院「公文書橫式書寫推動方案」辦理。
- 二、如貴屬辦理土地複丈與建物測量之機關因組織調整已非地政事務所，及核章之主官（管）有所變動時，請自行配合修正之。另為避免資源浪費，原修正前之圖表如仍有庫存，得繼續至用完為止。

土地界址調整協議書

一、下列土地經立協議書人一致同意 界址調整 調整地形 :

土地坐落			地號	面積 (公頃)	所有權人 姓名	權利範圍	備註
鄉鎮市區	段	小段					

二、協議 界址調整 調整地形 前後示意圖：

三、其他約定事項：

立協議書人	姓名	住址										身分證 統一編號	簽章
		市縣	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		

中華民國 年 月 日

內政部函釋有關民眾透過電傳資訊查詢系統查詢地籍異動索引資料，其收費基準請依「土地法第六十七條及第七十九條之二規定書狀費及閱覽費收費基準表」規定以「每人每筆（棟）十元」計收乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.13 北市地一字第 09333604200 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年十二月六日內授中辦地字第○九三○○一六六九二號函辦理，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、本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.12.6 內授中辦地字第 0930016692 號

主 旨：有關民眾透過電傳資訊查詢系統查詢地籍異動索引資料，其收費基準請依「土地法第六十七條及第七十九條之二規定書狀費及閱覽費收費基準表」規定以「每人每筆（棟）十元」計收，請查照轉行。

說 明：

- 一、依據臺北縣政府九十三年十一月二十九日北府地資字第○九三○七四三九四六號函辦理。
- 二、按依「土地法第六十七條及第七十九條之二規定書狀費及閱覽費收費基準表」規定「電子處理之地籍資料電傳資訊閱覽費」為「每人每筆（棟）十元」，本案民眾查詢異動索引資料，既係透過上開電傳資訊查詢系統，其費用之計收應予一致，故請以「每人每筆（棟）十元」計收。

內政部函准中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會重新辦理「不動產經紀營業員專業訓練」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

93.12.14 北市地一字第 09333689500 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月三日內授中辦地字第○九三○○一六七一八號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

93.12.3 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 1 6 7 1 8 號

主 旨：貴會重新申請認可辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說 明：

- 一、復 貴會九十三年十一月二十六日九三全聯房仲字第九三一四號函。
- 二、本部認可 貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限自九十四年一月一日起三年。
- 三、本項訓練包含三十個小時之訓練課程及二十個小時之再訓練課程。
- 四、貴會如擬於九十四年一月一日之前辦理二十個小時之再訓練課程，仍應另函檢附再訓練課程時數向本部申請增列。
- 五、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第四條第三項規定辦理。
- 六、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程之「科目」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。
- 七、依「不動產經紀業管理條例」第十四條第三項規定意旨，無行為能力或限制行為能力者不得充任經紀人員。 貴會於受理年齡未滿二十歲之限制行為能力者報名時，應明確告知俟其成年始得辦理登錄並充任經紀營業員，以杜絕糾紛。
- 八、前開條例尚無允許大陸地區人民充任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練之規定，請勿受理大陸地區人民之報名參訓。
- 九、貴會辦理不動產經紀營業員專業訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。
- 十、貴會辦理本項訓練，有關學員名冊資料請依照后附「不動產經紀營業員訓練學員名冊建檔資料」格式建檔保存，以期周延。
- 十一、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。

十二、副本連同本案教學場地地址（如附件）抄送臺北市政府、高雄市政府、基隆市政府、臺中市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、臺東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府。

附件二

※「不動產經紀營業員」專業訓練教學場地

肆、教學場地

1.國立台灣師範大學綜合大樓

地址：臺北市和平東路一段 129-1 號

設備：備有一般螢幕、投影機、無線麥克風。

2.國立台灣師範大學體育館

地址：臺北市和平東路一段 126 號

教室一間，內含既有座位 100 個、約 15 公分高的主講平台、課用白板、投影機用布幕、CD Player，無線麥克風一支、小型講桌。適合演講課程或座談發表活動。

3.台北開羅會議中心

地址：台北市光復南路 65 號 B1

設備：冷熱飲水、紙杯、白板、有線麥克風、講桌、白板筆、報到桌、監課桌、雙卡式錄音機。

4.聯經文化天地

地址：台北市忠孝東路四段 561 號 B1

A 教室—室內含既有座位 100 個、約 15 公分高的主講平台、課用白板、投影機用布幕、CD Player、無線麥克風一支、小型講桌。適合演講課程或座談發表活動。

B 教室—基本桌椅設備可供 20 人使用、課用白板、投影機用布幕、CD Player、無線麥克風一支、小型講桌、兩座三人沙發；或淨空為活動空間。適合會議討論與小型團體活動。

C 教室—內有可容納 48 人使用之兩人並座長型課桌 24 張，課用白板、投影機用布幕、CD Player、無線麥克風一支、小型講桌。適合課程訓練或小型座談。

內政部函准社團法人桃園縣地政士公會辦理不動產經紀人專業訓練乙案，請函送本府秘書處刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

93.12.14 北市地一字第 09333689600 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月二日內授中辦地字第○九三○○一六四九五號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 社團法人桃園縣地政士公會

93.12.2 內授中辦地字第 0930016495 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、復貴會九十三年十一月二十三日桃地士公（七）字第 93403 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。

內政部函准中國房地產研究發展協會重新辦理「不動產經紀營業員專業訓練」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

93.12.14 北市地一字第 09333689700 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月二日內授中辦地字第○九三○○一六六七三號函副本辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 中國房地產研究發展協會

93.12.2 內授中辦地字第 0930016673 號

主旨：貴會重新申請認可辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴會九十三年十一月三十日中房順字第○九三一三○一號函。
- 二、本部認可 貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限自九十四年一月三十一日起三年。
- 三、本項訓練包含三十個小時之訓練課程及二十個小時之再訓練課程。
- 四、貴會如擬於九十四年一月三十一日之前辦理二十個小時之再訓練課程，仍應另函檢附再訓練課程時數向本部申請增列。
- 五、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第四條第三項規定辦理。
- 六、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程之「科目」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。
- 七、依「不動產經紀業管理條例」第十四條第三項規定意旨，無行為能力或限制行為能力者不得充任經紀人員。 貴會於受理年齡未滿二十歲之限制行為能力者報名時，應明確告知俟其成年始得辦理登錄並充任經紀營業員，以杜絕糾紛。
- 八、前開條例尚無允許大陸地區人民充任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練之規定，請勿受理大陸地區人民之報名參訓。
- 九、貴會辦理不動產經紀營業員專業訓練時，請於每期開課一週前將開課日期及課程表函送本部。
- 十、貴會辦理本項訓練，有關學員名冊資料請依照后附「不動產經紀營業員訓練學員名冊建檔資料」格式建檔保存，以期周延。
- 十一、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 十二、副本連同本案教學場地地址（如附件）抄送臺北市政府、高雄市政府、新竹市政府、臺中市政府、嘉義市政府、臺南市政府、桃園縣政府、宜蘭縣政府、屏東縣政府。

附件二

不動產經紀營業員專業訓練及再訓練教學場地及設備內容

一、(一) 教學場地：台北市中正區忠孝西路一段 72 號 9 樓。(原 91.01.31 已核准在案)

(二) 設備內容：①課桌椅六十人份。

②黑板、講桌、擴音器一式。

③錄影設備一式。

④飲水設備一式。

⑤投影機一式。

⑥錄放影機一式。

⑦講師專用停車位。

二、(一) 教學場地：台北市中正區忠孝西路一段 72 號 10 樓。(原 91.01.31 已核准在案)

(二) 設備內容：①課桌椅七十人份。

②黑板、講桌、擴音器一式。

③錄影設備一式。

④飲水設備一式。

⑤投影機一式。

⑥錄放影機一式。

⑦講師專用停車位。

三、(一) 教學場地：台北市中正區忠孝西路一段 72 號 7 樓。(原 91.02.27 已核准在案)

(二) 設備內容：①課桌椅六十人份。

②黑板、講桌、擴音器一式。

③錄影設備一式。

④飲水設備一式。

⑤投影機一式。

⑥錄放影機一式。

⑦講師專用停車位。

四、(一) 教學場地：台北市中正區忠孝西路一段 72 號 8 樓。(原 91.02.27 已核准在案)

(二) 設備內容：①課桌椅六十五人份。

②黑板、講桌、擴音器一式。

③錄影設備一式。

④飲水設備一式。

⑤投影機一式。

⑥錄放影機一式。

⑦講師專用停車位。

有關內政部訂定「申請退還營業保證金理由書」格式乙案，敬請轉知所屬會員

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

93.12.27 北市地一字第 09333757000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月十七日內授中辦地字第○九三○七二五九九七號函辦理，隨文檢送上開號函及附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府法規委員會（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處秘書室（請刊登法令月報）。（以上均含附件）

附件一

內政部函 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

93.12.17 內授中辦地字第 0930725997 號

主 旨：茲訂定「申請退還營業保證金理由書」格式，請查照辦理。

說 明：

- 一、依據不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第九條及不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法第二十四條規定辦理。
- 二、檢送申請退還營業保證金理由書格式乙種。

附件二

申請退還營業保證金理由書

_____公司（商號）茲因公司解散商號歇業
營業項目變更（已無不動產仲介經紀業及不動產代銷業），並經縣市主管機關
核准註銷營業，爰向貴會請求退還原繳存之營業保證金。

此 致

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
（中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會）

公司（商號）名稱： (公司章 / 店章)

統一編號：

負責人姓名： (私章)

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

內政部函為修正「不動產經紀業與經紀人員管理簿冊格式及其記載須知事宜」乙案，請刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府秘書處

93.12.30 北市地一字第 09333789800 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九十三年十二月二十四日內授中辦地字第○九三○七二六六○一號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本含附件抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

93.12.24 內授中辦地字第 0930726601 號

主 旨：修正不動產經紀業與經紀人員管理簿冊格式及其記載須知事宜，請查照。

說 明：

- 一、有關不動產經紀業與經紀人員管理簿冊格式及其記載須知相關事宜，前經本部以八十九年七月十日台內中地字第八九七九五○八號函訂頒在案。茲為簡化行政管理之作業程序，及配合電子化、網路化政府之推動，爰修正「不動產經紀業管理登記簿」、「外設營業處所管理登記簿」、「不動產經紀人名簿」、「不動產經紀營業員名簿」及「不動產經紀業專冊」格式與「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知」（如後附件），並自明（九十四）年一月一日起適用。
- 二、前開簿冊之登記以電腦處理者，除「不動產經紀營業員名簿」得以電子檔案方式保存外，其餘應列印紙本保存。至於原「變更事項附表」、「獎懲附表」、「備註附表」，因前開簿冊之登記作業得以電腦處理，並已納入相關簿冊內容，爰自簿冊格式修正實施後，不再適用。

不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知

一、直轄市或縣（市）主管機關應依不動產經紀業管理條例施行細則第十四條規定設置下列簿冊，並永久保存：（一）不動產經紀業管理登記簿、（二）外縣市不動產經紀業在其所轄區域內設立之營業處所管理登記簿（以下簡稱「外設營業處所管理登記簿」）、（三）不動產經紀人名簿、（四）不動產經紀營業員名簿、（五）不動產經紀業專冊。

二、各類簿冊之記載說明

（一）「不動產經紀業管理登記簿」：由頁首、經紀業、分設營業處所、不動產經紀人、不動產經紀營業員、獎懲及變更事項等部分組成。

1、「頁首」係記載管理登記簿名稱、列印時間、頁次、登錄號碼、許可日期及文號，以供檔案索引之用。

（1）「列印時間」，依實際列印時間記載年、月、日、時、分。

（2）「頁次」，依實際使用頁數情形記載。

（3）「登錄號碼」，依登記先後次序參考「登錄號碼」統一代碼表記載數號；其為遷入業者以新編登錄號碼記載。

（4）「許可日期及文號」，依直轄市或縣（市）主管機關發給之許可函日期及文號記載。

2、「經紀業」係記載直轄市或縣（市）主管機關轄內經紀業之基本資料。

（1）「名稱」、「所在地」、「經營型態」、「營業項目」、「統一編號」、「電話」、「負責人姓名」，依經紀業申請許可所附書冊件資料記載，其為加盟經營者，並於「經營型態」增載加盟於他方經紀業之名稱。但經紀業為新設公司或商號者，其「統一編號」，依經紀業申請設立備查所附書冊件資料記載。

（2）「加入公會名稱」，依經紀業申請設立備查所附書冊件資料記載；「設立備查日期及文號」，依直轄市或縣（市）主管機關同意備查函之日期及文號記載。

（3）「執業狀態」，依經紀業實際執行業務或受處分之情事記載，但為執業者，免予記載。

（4）「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

3、「分設營業處所」係記載經紀業分設於同一直轄市或縣（市）轄內營業處所（包括常態及非常態之營業處所）之基本資料。

（1）「編號」，依營業處所分設備查先後次序記載其數號。

（2）「名稱」、「所在地」、「營業處所型態」、「設立日期」，依經紀業申請

營業處所分設備查所附書冊件資料記載；「設立備查日期及文號」，依直轄市或縣（市）主管機關同意備查函之日期及文號記載。

- (3)「設立目的」、「代理銷售不動產名稱」、「代理銷售不動產所在地」、「銷售總金額」、「設立期間」，依經紀業申請非常態之營業處所分設備查所附書冊件資料記載。但營業處所屬常態者，上列各項免予記載。
- (4)「執業狀態」，依經紀業實際執行業務或受處分之情形記載，但為執業中者，免予記載。
- (5)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

4、「不動產經紀人」係記載經紀業及其分設於同一直轄市或縣（市）轄內營業處所僱用之經紀人基本資料。

- (1)「編號」，依經紀人僱用先後次序記載其數號。
- (2)「姓名」、「國籍」、「任職營業處所名稱」、「國民身分證統一編號 / 護照號碼」、「不動產經紀人證書字號」，依經紀業申請備查所附經紀業或營業處所僱用之經紀人名冊及其證書影本資料記載。但經紀人為本國人者，「國籍」免予記載。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

5、「不動產經紀營業員」係記載經紀業及其分設於同一直轄市或縣（市）轄內營業處所僱用之經紀營業員基本資料。

- (1)「編號」，依經紀營業員僱用先後次序記載其數號。
- (2)「姓名」、「國籍」、「任職營業處所名稱」、「國民身分證統一編號 / 護照號碼」、「不動產經紀營業員證明字號」，依經紀業申請備查所附經紀業或營業處所僱用之經紀營業員名冊及其證明影本資料記載。但經紀營業員為本國人者，「國籍」免予記載。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

6、「獎懲」係記載經紀業及其分設於各直轄市或縣（市）轄內營業處所之獎懲事項。

- (1)「編號」，依獎懲日期先後次序記載其數號。
- (2)「獎懲種類」、「獎懲事由」、「獎懲法令依據」、「獎懲日期及文號」，依對經紀業或其營業處所獎懲公文書資料記載。獎懲種類為罰鍰者，應記載罰鍰之金額；獎懲種類為停止營業處分者，應記載停止營業之期間。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

- 7、「變更事項」係記載經紀業、營業處所、不動產經紀人、不動產經紀營業員等基本資料之變更事項。
- (1)「編號」，依變更備查日期先後次序記載其數號。
 - (2)「變更項目」、「變更原因」、「變更日期」，依經紀業申請變更備查之內容，及直轄市或縣（市）主管機關同意變更備查函之日期記載。
- (二)「外設營業處所管理登記簿」：由頁首、經紀業、外設營業處所、不動產經紀人、不動產經紀營業員及變更事項等部分組成。
- 1、「頁首」係記載管理登記簿名稱、列印時間、頁次、登錄號碼、許可日期及文號，以供檔案索引之用。
 - (1)「列印時間」，依實際列印時間記載年、月、日、時、分。
 - (2)「頁次」，依實際使用頁數情形記載。
 - (3)「登錄號碼」，依登記先後次序參考「登錄號碼」統一代碼表記載數號；其為遷入處所者以新編登錄號碼記載。
 - (4)「許可日期及文號」，依經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關影送之營業處所分設備查所附書冊件資料記載。
 - 2、「經紀業」係記載外設營業處所所屬經紀業之基本資料。
 - (1)「名稱」、「所在地」、「經營型態」、「營業項目」、「統一編號」、「電話」、「負責人姓名」、「設立備查日期及文號」、「執業狀態」，依中央主管機關設置之管理作業系統資訊記載，或依經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關影送之營業處所分設備查所附書冊件資料記載。
 - (2)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。
 - 3、「外設營業處所」係記載經紀業坐落於他直轄市或縣（市）區域而其分設營業處所（包括常態及非常態處所）坐落於本直轄市或縣（市）區域之基本資料。
 - (1)「編號」，依營業處所分設備查先後次序記載其數號。
 - (2)「名稱」、「所在地」、「營業處所型態」、「設立日期」、「設立備查日期及文號」，依經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關影送之營業處所分設備查所附書冊件資料及該主管機關同意備查函之日期及文號記載。
 - (3)「設立目的」、「代理銷售不動產名稱」、「代理銷售不動產所在地」、「銷售總金額」、「設立期間」，依經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關影送之非常態營業處所分設備查所附書冊件資料記載。但營業處所屬常態者，上列各項免予記載。
 - (4)「執業狀態」，依營業處所實際執行業務或受處分之情形記載，但為執業中者，免予記載。

- (5)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。
- 4、「不動產經紀人」係記載外設營業處所僱用之經紀人基本資料。
- (1)「編號」，依經紀人僱用先後次序記載其數號。
- (2)「姓名」、「國籍」、「任職營業處所名稱」、「國民身分證統一編號 / 護照號碼」、「不動產經紀人證書字號」，依經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關影送之營業處所分設備查所附經紀人名冊及其證書影本資料記載。但經紀人為本國人者，「國籍」免予記載。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。
- 5、「不動產經紀營業員」係記載外設營業處所僱用之經紀營業員基本資料。
- (1)「編號」，依經紀營業員僱用先後次序記載其數號。
- (2)「姓名」、「國籍」、「任職營業處所名稱」、「國民身分證統一編號 / 護照號碼」、「不動產經紀營業員證明字號」，依經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關影送之營業處所分設備查所附經紀營業員名冊及其證明影本資料記載。但經紀營業員為本國人者，「國籍」免予記載。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。
- 6、「變更事項」係記載經紀業、外設營業處所、不動產經紀人、不動產經紀營業員等基本資料之變更事項。
- (1)「編號」，依變更備查日期先後次序記載其數號。
- (2)「變更項目」、「變更原因」、「變更日期」，依經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關影送之變更備查內容，及該主管機關同意變更備查函之日期記載。
- (三)「不動產經紀人名簿」：由頁首、不動產經紀人、獎懲等部分組成。
- 1、「頁首」係記載名簿名稱、列印時間、頁次、登錄號碼，以供檔案索引之用。
- (1)「列印時間」，依實際列印時間記載年、月、日、時、分。
- (2)「頁次」：依實際使用頁數情形記載。
- (3)「登錄號碼」：依經紀人請領證書先後次序參考「登錄號碼」統一代碼表記載數號。
- 2、「不動產經紀人」係記載領有不動產經紀人證書者之基本資料。
- (1)「姓名」、「出生年月日」、「國民身分證統一編號 / 護照號碼」、「國籍」、「原領證書戶籍地址 / 居所」、「通訊地址」、「聯絡電話」、「行動電話」，依請領經紀人證書所附書件資料記載。經紀人為本國人者，應記載國民身分證統一編號及戶籍地址，並免予記載「國籍」；

為外國人者，應記載護照號碼及居所。

- (2)「經紀人證書核發日期及字號」、「經紀人證書換(補)發日期及字號」，依直轄市或縣(市)主管機關發給申請人經紀人證書之日期及字號記載。但未有換(補)發證書之情形者，「經紀人證書換(補)發日期及字號」免予記載。
- (3)「經紀人證書有效期限(1)」，依核發日之次日起算滿四年之年月日記載。申請換發證書者，其有效期限依原證書有效期限屆滿之次日起算滿四年之年月日依序記載於「經紀人證書有效期限(2)」至「經紀人證書有效期限(5)」。
- (4)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

3、「獎懲」係記載領有不動產經紀人證書者之獎懲事項。

- (1)「編號」，依獎懲日期先後次序記載其數號。
- (2)「獎懲種類」、「獎懲事由」、「獎懲法令依據」、「獎懲日期及文號」，依對經紀人獎懲公文書資料記載。獎懲種類為停止執行業務處分者，應記載停止執行業務之期間。
- (3)「備註事項」，其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者，免予記載。

(四)「不動產經紀營業員名簿」：由頁首、不動經紀營業員、獎懲等部分組成。

1、「頁首」係記載名簿名稱、列印時間、頁次、登錄號碼，以供檔案索引之用。

- (1)「列印時間」，依實際列印時間記載年、月、日、時、分。
- (2)「頁次」：依實際使用頁數情形記載。
- (3)「登錄號碼」：依經紀營業員證明請領先後次序參考「登錄號碼」統一代碼表記載數號。

2、「不動產經紀營業員」係記載任職於經紀業或其營業處所且領有不動產經紀營業員證明者之基本資料。

- (1)「姓名」、「出生年月日」、「國民身分證統一編號/護照號碼」、「國籍」、「原領證明戶籍地址/居所」、「通訊地址」、「聯絡電話」、「行動電話」、「經紀營業員證明核發日期及字號」、「經紀營業員證明補(換)發日期及字號」，依經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關所送任職經紀業或其營業處所之經紀營業員名冊書件資料記載，或依中央主管機關設置之管理作業系統資訊記載。經紀營業員為本國人者，應記載國民身分證統一編號及戶籍地址，並免予記載「國籍」；為外國人者，應記載護照號碼及居所。但未有換(補)發證明之情形者，「經紀營業員證明換(補)發日期及字號」免予記載。

- (2)「經紀營業員證明有效期限(1)」,依核發日之次日起算滿四年之年月日記載。申請換發證明者,其有效期限依原證明有效期限屆滿之次日起算滿四年之年月日依序記載於「經紀營業員證明有效期限(2)」至「經紀營業員證明有效期限(5)」。
 - (3)「備註事項」,其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者,免予記載。
- 8、「獎懲」係記載任職於經紀業或其營業處所且領有不動產經紀營業員證明者之獎懲事項。
- (1)「編號」,依獎懲日期先後次序記載其數號。
 - (2)「獎懲種類」、「獎懲事由」、「獎懲法令依據」、「獎懲日期及文號」,依對經紀營業員獎懲公文書資料記載。獎懲種類為停止執行業務處分者,應記載停止執行業務之期間。
 - (3)「備註事項」,其他為因應實際需要所為之記載。但無本項資料者,免予記載。
- (五)「不動產經紀業專冊」:由封面及公文等相關附件資料組成。專冊內應依公文收發時間次序裝訂歷次公文副本或其影本、許可或備查申請書及其附件等相關書件。
- 1、「封面」係記載專冊使用、索引基本資料。
 - (1)「列印時間」,依實際列印時間記載年、月、日、時、分。
 - (2)「登錄號碼」,依經紀業原登錄號碼記載。
 - (3)「經紀業名稱」、「冊號」、「使用期間」(起迄年月日)、「主管機關名稱」,依實際造冊情形記載。
 - (4)「備註事項」,其他為因應實際需要所為之記載。
 - 2、「公文紀錄」係記載直轄市或縣(市)主管機關對於經紀業及其分設營業處所管理有關之公文(副本或影本)基本資料。
 - (1)「編號」,依歷次公文日期先後次序記載其數號。
 - (2)「來(受)文者」、「日期」、「文號」,依公文實際內容記載。
 - 3、專冊內公文書件達一定數量者,得以續冊方式裝訂之,惟應於原冊記載使用期間之起迄年月日。

三、各類簿冊之管理登記

- (一)「不動產經紀業管理登記簿」:由經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關管理登記並保存之。經紀業及其營業處所遷移時,本簿不須隨之遷移,其遷入所在地主管機關應利用中央主管機關設置之管理作業系統重新列載本簿,並於「變更事項」作必要之變更記載。經紀業原坐落同一直轄市或縣(市)轄內分設營業處所未隨之遷移者,該營業處所即屬外設營業處所,原經紀業(遷出)所在地主管機關應另設「外設營業處所管理登記簿」管理登記之。
- (二)「外設營業處所管理登記簿」:由外設營業處所所在地直轄市或縣(市)主管

機關管理登記並保存之。外設營業處所遷移時，本簿不須隨之遷移，其遷入所在地主管機關應利用中央主管機關設置之管理作業系統重新列載本簿，並於「變更事項」作必要之變更記載。

- (三)「不動產經紀人名簿」：由核發不動產經紀人證書之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關管理登記並保存之。不動產經紀人爲外國人者，由核發不動產經紀人證書之居所所在地直轄市或縣（市）主管機關管理登記並保存之。
- (四)「不動產經紀營業員名簿」：由中央主管機關指定之機構、團體登錄經紀營業員及發給證明時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關管理登記並保存之。不動產經紀營業員爲外國人者，由中央主管機關指定之機構、團體登錄經紀營業員及發給證明時之居所所在地直轄市或縣（市）主管機關管理登記並保存之。
- (五)「不動產經紀業專冊」：由不動產經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關管理登記並保存之。經紀業遷移時，本專冊應隨之遷移，並由遷入所在地主管機關續載之。
- (六)各類簿冊之登記得以電腦處理，其使用人應遵守「電腦處理個人資料保護法」、「行政院及所屬各機關資訊安全管理要點」、「行政院及所屬各機關資訊安全管理規範」等相關法令。
- (七)各類簿冊之登記以電腦處理者，除「不動產經紀營業員名簿」得以電子檔案方式保存外，其餘應列印紙本。
- (八)各類簿冊採用A 4規格（210mmx297mm）紙張，並得以活頁方式裝訂。

*****不動產經紀營業員*****

編號：X X X X 姓名：○○○○ ※國籍：○○○○○○○○

任職營業處所名稱：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

國民身分證統一編號 / 護照號碼：X X X X X X X X X X

不動產經紀營業員證明字號：○○年○○○字第X X X X X X X X X X號

※備註事項：○○

*****獎懲*****

編號：X X X X

獎懲種類：○○

獎懲事由：○○

獎懲法令依據：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

獎懲日期及文號：X X X年X X月X X日○○○○○字第X X X X X X X X X X號

※備註事項：○○

*****變更事項*****

編號：X X X X

變更項目：○○○○○○○○○○○○

變更原因：○○

變更日期：X X X年X X月X X日

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、第三點及第四點，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

93.12.6 北市地一字第 09333500600 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所九十三年十一月二十九日北市中地一字第○九三三一九三四七○○號函辦。
- 二、副本抄陳臺北市議會（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）、抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科（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、第三點及第四點條文

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。）
- （九）更名登記。（限自然人經戶政機關辦竣姓名變更登記有案者。）

前列各種登記，依法免繳登記費。另非因行政機關之行政措施所為之變更或依職權逕行變更，致權利內容有異動須重新列印權利書狀者，仍應由申請人繳納書狀費。

三、申請人應填具登記申請書及登記清冊連同第四點所列各該登記所需文件、雙掛號回郵郵資及所需繳納書狀費郵寄轄區地政事務所，並在信封正面左上角書明「通信申請登記案件」字樣。

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。
- (九) 更名登記。
 - 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.土地或建物所有權狀或他項權利證明書。

函轉內政部土地測量局修正後「內政部土地測量局地籍圖料使用申請單」乙份

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

93.12.9 北市地一字第 09333635800 號

說 明：

奉交下內政部土地測量局九十三年十二月一日測圖字第○九三○○一四八八九號函辦理，並檢送該函及附件影本各乙份。

附件

內政部土地測量局函 臺灣省各縣市政府、臺北市政府、高雄市政府、福建省金門縣政府、連江縣政府、臺灣省各地政事務所

93.12.1 測圖字第 0930014889 號

主 旨：檢送修正後「內政部土地測量局地籍圖料使用申請單」乙份，請 查照。

說 明：

- 一、本局九十二年四月十四日測圖字第○九二○○○四七一八一號函附發之「內政部土地測量局地籍圖料使用申請單」，為配合公文橫式書寫方案相關規定，已修正旨揭申請單之核章欄配置及部分內容完竣。
- 二、旨揭申請單已建置於本局網頁—「下載區」—「圖籍資料管理與供應類」項下供參。

內政部函為修訂「土地登記申請書」、「登記清冊」及「土地建築改良物買賣所有權移轉契約書」等格式共十二種，自九十四年一月二日起生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.14 北市地一字第 09333604400 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年十二月六日內授中辦地字第○九三○七二六五一○號函副本辦理，隨文檢送上開號函及附件影本乙份。
- 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（請刊登地政法令月報）及臺北市政府地政處資訊室（請配合旨揭生效日期更新本處網站下載專區之各類登記案件之書表格式）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 本部總務司（中）（請刊登公報）

93.12.6 內授中辦地字第 0930726510 號

主 旨：修訂「土地登記申請書」、「登記清冊」、「土地建築改良物買賣所有權移轉契約書」、「土地建築改良物贈與所有權移轉契約書」、「共有土地建築改良物所有權分割契約書」、「土地建築改良物交換所有權移轉契約書」、「土地建築改良物抵押權設定契約書」、「地役權設定契約書」、「土地建築改良物典權設定契約書」、「地上權設定契約書」、「土地建築改良物他項權利移轉（變更）契約書」、「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」格式共十二種，自九十四年一月二日起生效，請查照轉行。

說 明：

- 一、依據行政院公文書橫式書寫推動方案辦理修訂本部八十六年十一月十八日台(86)內地字第八六八九四四九號函揭前開土地登記申請書、登記清冊及契約書格式（如附件）。
- 二、為配合土地登記複丈地價地用作業系統 W E B 版開發案之執行，於土地登記申請書之「(1)受文機關」欄增加「跨所申請」選項及「(8)聯絡方式」欄增加「電子郵件信箱」乙項。另依本部八十九年三月二十日台（八九）內地字第八九七二四○八號函規定，將旨列格式中有關建物標示之「基地坐落」修正為「建物坐落」。

附件二

收件	日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元
	字號						字號	書狀費	元	收據
		字第					罰鍰	元	核算者	

土地登記申請書										
(1) 受文機關	縣	地政事務所	原	因	中華民國	年	月	日		
	市	<input type="checkbox"/> 跨所申請	(2) 發生日期							
(3) 申請登記事由 (選擇打 ✓ 一項)	(4) 登記原因 (選擇打 ✓ 一項)									
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記	<input type="checkbox"/> 第一次登記									
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/> 抵押權登記	<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與 <input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記	<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記	<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
(5) 標示及申請權利內容	詳如	<input type="checkbox"/> 契約書	<input type="checkbox"/> 登記清冊	<input type="checkbox"/> 複丈結果通知書	<input type="checkbox"/> 建物測量成果圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) 附繳證件	1.	份	4.	份	7.	份				
	2.	份	5.	份	8.	份				
	3.	份	6.	份	9.	份				
(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託代理· 複代理· 委託人確實為登記標的物之權利人或權利關係人(複代理人)願負法律責任。分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 (8) 聯絡電話 傳真電話 電子郵件信箱									
(9) 備註										

土地標示			登	記	清	冊	申請人	簽章
(1)坐落	鄉鎮區							
	段							
	小段							
(2)地號								
(3)地目								
(4)面積 (平方公尺)								
(5)權利範圍								
(6)備註								

建 物 標 示		(7)建 號					
(8)門 牌		鄉鎮市區					
		街 路					
(9)建 物 坐 落		段 巷 弄					
		號 樓					
(10)面 積		段					
		小 段					
(11)附 屬 建 物 積 面 (平方公尺)		地 號					
		層					
		層					
		層					
(12)權 利 範 圍		共 計					
		用 途					
(13)備 註		積 面 (平方公尺)					
		積 面 (平方公尺)					

(16) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形及處理方法： 2. 分割權利差額及補償情形： 3. 4. 5.		(17) 鄉鎮市區公所監證										
訂立契約人	(18) 姓名或稱名	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住			(22) 章						
	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓				
	(23) 立約日期				中華民國	年	月	日					

土地									
抵押權設定契約書									
建築改良物									
土地經權利人雙方同意設定抵押權，特訂立本契約：									
下列建物義務人									
(1)坐落	鄉鎮市區							(7)建號	
	段							鄉鎮市區	
(2)地號	小段							街路	
								段巷弄	
(3)地目								號樓	
								段	
(4)面積 (平方公尺)								小段	
								地號	
(5)設定權利 範圍								層	
								層	
(6)擔保權利 金額								層	
								層	
建 物 標 示									
								共 計	
								用 途	
								面 積	
								(平方公尺)	
								(11)附屬 建物	
								(12)設定權利 範圍	
								(13)擔保權利 金額	

(16) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形及處理方法： 2. 交換權利差額及補償情形： 3. 4. 5.		(17) 鄉鎮市區公所監證														
訂立契約人	(18) 姓名或稱名	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21)住	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	所	(22) 蓋章		
(23)立約日期	中華民國 年 月 日																

土地													
抵押權設定契約書													
建築改良物													
土地經權利人雙方同意設定抵押權，特訂立本契約：													
下列建築物義務人													
土地 標示	(1)坐落	鄉鎮市區	(7)建號	鄉鎮市區									
		段		(8)門牌	街								
		小段		(9)建築物坐落	巷弄								
	(2)地號	(3)地目	號	(10)面積 (平方公尺)	段								
			號		小段								
			號		地								
			號		層								
	(4)面積 (平方公尺)	(5)設定權利範圍	積	(11)附屬建築物	層								
			積		層								
			積		層								
			積		層								
	(6)擔保權利金額	(12)設定權利範圍	(13)擔保權利金額	(11)附屬建築物	共計								
					用途								
面積 (平方公尺)													

(14)提供擔保權利種類															
(15)擔保權利總金額															
(16)債務清償日期															
(17)利息															
(18)延遲利息															
(19)違約金															
(20)權利存續期限															
(21)申請登記以外之約定事項	1. 2. 3. 4.														
訂立契約人	(22)權利人或義務人	(23)姓名或名稱	(24)權利範圍 債權範圍		(25)出生年月日	(26)統一編號	(27)住所						(28)蓋章		
			債權範圍				縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓
(29)立約日期	中華民國 年 月 日														

附註：第(20)欄「權利存續期限」係供設定最高限額抵押權時填載，其他抵押權者免填。

地 役 權 設 定 契 約 書							
權利人 雙方同意設定地役權，特訂立本契約： 下列土地經 義務人							
供役地土地標示	(1)坐落		(2)地號	(3)地目	(4)面積 (平方公尺)	(5)所有權人姓名	(6)設定範圍
	鄉鎮市區	段 小段					
需役地土地標示	(7)坐落		(8)地號	(9)地目	(10)面積 (平方公尺)	(11)所有權人姓名	
	鄉鎮市區	段 小段					

(12)地租														
(13)權利價值														
(14)權利存續期限														
(15)申請登記以外之約定事項	1.供役地位置： 2.約定使用方法： 3.繳租日期及方法： 4.													
訂立契約人	(16)權利人或義務人	(17)姓名或名稱	(18)權利範圍	(19)出生年月日	(20)統一編號	(21)住所						(22)蓋章		
						縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓
(23)立約日期	中華民國 年 月 日													

(14) 典價總金額																		
(15) 權利存續期限																		
(16) 典物轉典或出租之約定																		
(17) 申請登記以外之約定事項	1. 2. 3. 4.	(18) 鄉鎮市區公所監證	(24) 住	(23) 統一編號	(22) 出生年月日	(21) 權利範圍		(20) 姓名或名稱						(19) 權利人或義務人	(25) 蓋章			
						承典	出典											
						持分	持分	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段			巷弄	號	樓
(26) 立約日期		中華民國		年		月		日										

(7)權利價值															
(8)權利存續期限															
(9)地上權讓與之約定															
(10)	1 申請 登記 以外 之約 定事 項														
訂 立 契 約 人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 權利 範圍	(14) 出生 年月日	(15) 統一 編號	(16)住 所						(17) 蓋 章			
						縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	
(18)立約日期		中華民國 年 月 日													

附註：因設定永佃權及耕作權而訂立契約時，得適用本契約的書格式，惟須修改有關文字。

土地移轉 他項權利 契約書										
建築改良物 移轉 變更										
土地經 權利人 雙方同意 移轉 , 特訂立本契約 :										
下列 建物 義務人										
土	(1)	坐落	鄉鎮市區					(7) 建號		
			市區					(8) 門牌	鄉鎮市區	
地	(2)	地號	段						街路	
			小段						段巷弄	
標	(3)	地目							號樓	
示	(4)	面積 (平方公尺)							小段	
										地號
(5)	原設定 權利範圍								層	
									層	
(6)	原設定 權利價值								層	
									層	
			建 物 標 示							
							(11) 附屬建物			
							(12) 原設定 權利範圍			
							(13) 原設定 權利價值			
							共 計			
							用 途			
							面 積 (平方公尺)			

(14) 權利種類													
(15) 原權利總價值													
(17) 移轉或變更原因													
(17) 內容													
(17) 申請登記以外約定事項	1. 2. 3. 4.												
訂立契約人	(18) 權利人或義務人	(19) 姓名或名稱	(20) 出生年月日	(21) 統一編號	(22) 住			(22) 住				(23) 章蓋	
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓
(24) 立約日期		中華民國		年	月	日							

土地		地		信託 (內容變更) 契約書	
土地經委託人		受託人		建築改良物	
下列建物		雙方同意，特		本契約：	
		<input type="checkbox"/> 訂立			
		<input type="checkbox"/> 變更			
(1) 坐落	鄉鎮市區			(8) 建號	鄉鎮市區
	段				(9) 門牌
(2) 地號	小段			(10) 建物坐落	號
					段
(3) 地目				(11) 面積 (平方公尺)	樓
					小段
(4) 面積 (平方公尺)				(12) 附屬建物	地號
					層
(5) 信託權利種類				(13) 信託權利種類	層
					層
(6) 信託權利範圍				(14) 信託權利範圍	共計
					用途
(7) 信託當年土地公告現值或他項權利價值				(15) 信託當年建物價格或他項權利價值	面積 (平方公尺)
(16) 信託權利價值總金額		新台幣			

(17) 信託條款	1. 信託目的： 2. 受益人姓名 住址： 3. 信託監察人姓名： 住址： 4. 信託期間： 5. 信託關係消滅事由： 6. 信託財產之管理或處分方法： 7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人： 8. 其他約定事項：													(24) 蓋章
	(18) 受託人或委託人		(19) 姓名或名稱	(20) 權利範圍 受託 委託 持分 持分		(21) 出生年月日	(22) 統一編號	(23) 住 所 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷弄 號 樓						
	(25) 立約日期		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（九十三年第二十一一次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議決議辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.20 北市地一字第 09333568600 號

說 明：

- 一、依本市松山地政事務所九十三年十二月六日北市松地一字第○九三三一六四六五○○號函、本市古亭地政事務所九十三年十二月八日北市古地二字第○九三三一四七一二○○號函及九十三年十二月八日北市古地一字第○九三三一五二九○○○號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、本處曾主任秘書秋木、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及本處第一科。

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
（九十三年第二十一一次）會議紀錄**

壹、時間：九十三年十二月十三日（星期一）下午二時

貳、地點：市政大樓北區三樓民眾記者招待室

參、主席：曾主任秘書秋木

記錄：張翠恩

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論提案及決議：

提案一

提案單位：臺北市松山地政事務所

案 由：有關被繼承人馬○○以遺囑指定謝○○為遺囑執行人並指定遺產由其孫馬○○繼承，事涉應辦理遺贈或（遺囑）繼承登記，以及遺囑執行人是否應踐行民法第一千一百七十九條規定之程序等疑義乙案，謹提請討論。

說 明：

一、案情說明：

戴○○君代理馬○○君，檢具馬○○君之遺囑，依遺囑依序辦理遺囑執行人及遺贈登記，依遺囑所載略以（一）立遺囑人現有土地建物由在台繼承人馬○○繼承。（二）指定謝○○君為遺囑執行人。依案附繼承系統表記載，被繼承人馬○○遺有大陸地區第一順位繼承人一

人（長子馬○○），馬○○有二子，長子為大陸人士馬○○，次子為本國人民馬○○。因大陸地區人士馬○○依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條得於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，申請人未能檢具馬○○是否繼承之證明文件，致本案究有無繼承人尚未確定。本案倘大陸地區繼承人馬○○主張繼承，則馬○○之子馬○○及馬○○並非繼承人，則申請人辦理「遺贈」登記並無疑義。惟倘大陸地區繼承人馬○○依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條有拋棄繼承之情形，依民法第一千一百七十六條第五項之規定「第一順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。」，被繼承人遺產應由馬○○與馬○○君繼承，則馬○○檢具遺囑辦理「遺贈」登記，有與事實不符之情形（應為遺囑繼承始符合事實）。本案因被繼承人有大陸地區繼承人，致申請人辦理被繼承人遺產之移轉登記究為「遺贈」或「（遺囑）繼承」之法律關係未臻確定，致生疑義。

另依內政部八十四年五月十九日台（八四）內地字第八四七五〇一四號函規定「早期大陸來台人士……如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人聲請法院選任遺產管理人（或遺囑執行人），或依上開關係條例第六十八條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人（或遺囑執行人）登記，並由遺產管理人（或遺囑執行人）依民法第一千一百七十九條規定，聲請法院依公示催告程序，限一年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人（或遺囑執行人）就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。」，是本案倘應由馬○○君辦理「遺贈」登記，則本案遺囑執行人依上開內政部函釋，似應踐行民法第一千一百七十九條規定之程序後，始得受理登記。

二、法令及疑義分析：

- （一）臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條第一項：「大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。」
- （二）民法第一千一百七十六條第五項：「第一順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。」
- （三）民法第一千一百七十九條：「遺產管理人之職務如左：一、編製遺產清冊。二、為保存遺產必要之處置。三、聲請法院依公示催告程序，限定一年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，

應分別通知之。四、清償債權或交付遺贈物。五、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。」

- (四) 土地登記規則第一百二十三條：「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。」
- (五) 內政部八十四年五月十九日台（八四）內地字第八四七五〇一四號函：「．．．早期大陸人士來台死亡後，其生前所立遺囑，將其所遺土地及房屋遺贈予受遺贈人，如遺贈人在臺灣地區有繼承人，自得依上開規定辦理，如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人聲請法院選任遺產管理人（或遺囑執行人），或依上開關係條例第六十八條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人（或遺囑執行人）登記，並由遺產管理人（或遺囑執行人）依民法第一千一百七十九條規定，聲請法院依公示催告程序，限一年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人（或遺囑執行人）就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。」
- (六) 本案申請人辦理遺贈登記，因被繼承人除大陸人士馬○○外，在台灣並無其他繼承人，依上開內政部函釋規定，應由遺囑執行人謝○○依民法第一千一百七十九條規定，聲請法院依公示催告程序，限一年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人（或遺囑執行人）就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。惟查民法第一千一百七十九條之規定係規定「遺產管理人」之職務，而非「遺囑執行人」之職務，故上開內政部函規定遺囑執行人亦應踐行民法第一千一百七十九條所定之程序，似與民法第一千一百七十九條規定之內容有所不同。另，本案無論係由申請人辦理「遺贈」或「遺囑繼承」登記，雖其法律關係並不相同，惟本案第一順位繼承人馬○○或可能因其拋棄繼承而成為繼承人之馬○○皆為大陸地區繼承人，依現行規定馬○○及馬○○並不得登記取得本國之不動產，則本案不動產由馬○○遺贈取得或繼承取得，似不影響

利害關係人間之權益。

擬處理意見：本案遺囑執行人辦理遺囑執行人及遺贈登記，依法遺囑執行人似無須踐行民法第一千一百七十九條規定之程序，且本案無論係由馬○○君以遺贈或繼承方式登記取得土地，均不影響大陸地區繼承人不得登記取得我國土地權利之原則，擬由申請人於繼承系統內切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」以「遺贈」方式辦理登記。

決議：

本案被繼承人馬○○君以遺囑指定其所遺本市信義區永吉段○○小段○○地號土地及同段同小段○○建號建物，由其孫馬○○君繼承，並指定謝○○君為遺囑執行人。依案附繼承系統表記載，被繼承人馬○○君之第一順位繼承人為馬○○君（大陸人士），其長孫為大陸人士馬○○，次孫為本國人民馬○○。按「大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條所明定，在上開法定三年期限未屆至前，大陸地區繼承人馬○○君仍有繼承權。惟該大陸繼承人馬○○君除得繼承現金外，依法不得繼承被繼承人在台之不動產，而馬○○君係屬民法第一千一百三十八條第一款，即被繼承人馬○○之直系血親卑親屬第二親等之繼承人，且首揭不動產係馬○○君賴以居住，則本案是否得依民法第一千一百七十六條第五項之規定由馬○○君辦理遺囑繼承登記，因乏案例，且涉法令疑義由本處報請內政部核示後，再函復松山所據以辦理。

提案二

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：關於蕭○○君代理○○國際建設股份有限公司申辦本市中正區牯嶺街○○號○○樓等建物所有權第一次登記測量案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年十一月三日收件中正一建字第三七二四四○○號建物測量申請書辦理。

二、案情說明：

本案係蕭○○君代理○○國際建設股份有限公司向本所申辦本市中正區牯嶺街○○號○○樓等建物所有權第一次登記測量。其中地面層法定空地上設置有游泳池一座，且該游泳池並未計入容積樓地板面積，惟查該案建造執照附表注意事項第二十點有「申請設立游泳池，樓地板面積一二六平方公尺」之記載，故申請人擬申辦該游泳池建物第一次測量及登記。

三、法令及疑義分析：

（一）按建築法第七條：「本法所稱雜項工作物，為．．．游泳

池· · · 」。內政部建物所有權第一次登記法令補充規定第十點：「下列建物得辦理建物所有權第一次登記：· · · (二) 游泳池。· · · 」。內政部九十年十一月二十九日台(九十)內地字第九〇六六二〇八號函略以：「· · · 二、按雜項工作物之建築，應申請雜項執照，並得與建築物併同以建造執照申請，又申辦建物所有權第一次登記，應附之文件，於土地登記規則第七十九條已有明文；本件建築物既經貴府工務局核發使用執照，且其所附之竣工平面圖，已明確載有「雜項工作物」，· · · 地政機關自得依該竣工平面圖轉繪，辦理建物第一次測量及登記。」。

(二) 次按本案申請人擬將地面層法定空地上設置之一座游泳池辦理建物所有權第一次測量及登記，依上開規定，游泳池屬雜項工作物，如領有工務機關核發之使用執照，自得依上開規定辦理建物所有權第一次測量及登記。惟查該座游泳池係設置於法定空地上，且未計容積樓地板面積，亦未列入於建造執照附表之雜項工作物欄內，僅於建造執照附表注意事項第二十點載有「申請設立游泳池，樓地板面積一二六平方公尺」事項；且查法定停車空間如設置於法定空地上且直上方無遮蓋物者，該部分亦未辦理建物所有權第一次測量及登記，則本案之游泳池究可否辦理建物所有權第一次測量及登記，因乏前例，致生疑義。

擬處理意見：

甲案：本案游泳池既於建造執照有申請設立游泳池之記載，且竣工平面圖亦有相關圖說，如使用執照同建造執照記載未予變更，本案得依建物所有權第一次登記法令補充規定第十點規定准予辦理建物所有權第一次測量及登記。

乙案：本案游泳池查係建築在法定空地上，且未計入容積樓地板面積，建造執照亦無明確記載游泳池為雜項工作物，故本案擬不予辦理建物所有權第一次測量及登記。

決 議：本案係依「簡化建物第一次測量作業要點」第二點規定，由建物起造人向本府工務局申請建物使用執照時，得同時檢具使用執照申請書等相關證明文件，向古亭地政事務所申辦建物第一次測量。依地籍測量實施規則第二百五十九條及土地登記規則第七十九條規定，均需提出使用執照之證件，始能核發建物測量成果圖及受理登記，因此本案宜請古亭地政事務所俟該建物之使用執照核發後，如尚有疑義，得研擬處理意見報處。

提案三

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案 由：關於方〇〇君代理蕭〇〇君等三人申請本市文山區興安段〇〇小段〇

○建號即仙岩路○○巷○○號地下一樓建物主要用途變更登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年十一月十二日收件文山字第二七○○六號登記申請案辦理。

二、案情說明：本案標的於八十七年收件文山字第○○四二號建物所有權第一次登記申請案，其建物主要用途登記為「自由職業事務所」，層次為「地下一層」及「電樓梯間」，面積分別為 1161.30m² 及 104.12m²，附屬建物為「停車空間」，面積為 523.62m² 內含車位十三個。今申請人檢具本府工務局核發九三變使字第○一四九號之變更使用執照及竣工圖，申請「主要用途變更」登記，該變更使照記載：「原核准用途自由職業事務所 1264.14m²，停車空間 643.63m²，變更後用途為停車空間(非營業性)，面積 1907.77m²、原有車位 13 位增設 27 位合計 40 位。」，次查變更後竣工圖原附屬建物「停車空間」，其車位亦重新規劃，已與原竣工圖不一。是本案因案涉竣工圖內容之變更，已非單純之主要用途變更，故經本所以「本案請申辦建物用途變更之勘測並檢附勘測後成果圖憑辦」通知補正在案。嗣代理人以本案既已檢附工務局核准之變更執照及竣工圖，應由本所內部作業將測量成果圖變更即可，免依補正事項辦理。

三、法令及疑義分析：

本案因涉及主要用途、面積、內容之變更，非單純之主要用途由「自由職業事務所」變更為「停車空間」，是否應先申請建物勘測，重製作建物測量成果圖，惟又無適當之收件事由可用，或依申請人之要求，由所內移請測量課變更成果圖辦理？又本案原有「停車空間」為附屬建物，現因主要用途已變更為停車空間，是否應將附屬建物刪除合計於主建物內？因乏前例可循，謹陳報請示案件研討會。

擬處理意見：本案因變更後之竣工圖已將地下一樓包含原附屬建物之停車位全部均劃為「停車空間」，且車位亦重新規劃，故請申請人先行申請建物勘測，經修正建物測量成果圖後，再憑辦理「主要用途變更」登記。

決議：

按「建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。」及「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，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，地政事務所據以辦理建

物標示變更登記。」分爲地籍測量實施規則第二百六十條及第二百九十五條所明定，經查蕭○○等三人申請本市文山區興安段○○小段○○建號建物主要用途變更乙案，因涉主要用途、面積、內容．．．等之變更，自應依上開規定辦理建物複丈，故本案應由申請人再申請建物複丈，並繳納建物位置圖轉繪費，取得建物測量成果圖後，再憑辦理「主要用途變更」登記，以使登記資料所載與實地相符，以爲公示及公信。

柒、散會（十五時二十分）。

有關地政士參加地政事務所舉辦之「志工特殊訓練」或志願服務之證明文件，得否折算其專業訓練時數疑義乙案

臺北市政府地政處函 陳美杏君等

93.12.22 北市地一字第 0 9 3 3 3 6 3 9 6 0 0 號

說 明：

- 一、依內政部九十二年十二月十日內授中辦地字第○九三○○一六九九三號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、有關台端參加本處九十二年土地登記測量業務志工座談會時建議是否能以志工參加本市各地政事務所舉辦之「志工特殊訓練」時數折算地政士專業訓練時數或以參加志願服務時數三小時折算一小時地政士專業訓練時數乙節，案經本處報奉內政部前揭號函核復略以：「．．．本部訂定『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。』；另查本部九十二年四月二十五日內授中辦地字第○九二○○○五一八三號函示，地政事務所非屬上開規定之主管機關，．．．」，請參考。
- 三、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府地政處秘書室（惠請刊登地政法令月報）、臺北市各地政事務所（均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

93.12.10 內授中辦地字第 0 9 3 0 0 1 6 9 9 3 號

主 旨：有關地政士參加地政事務所舉辦之「志工特殊訓練」或志願服務之證明

文件，得否折算其專業訓練時數疑義案，請查照。

說明：

- 一、復貴處九十三年十二月三日北市地一字第○九三三三三七○○○號函。
- 二、本部訂定「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。」；另查本部九十二年四月二十五日內授中辦地字第0920005183號函示，地政事務所非屬上開規定之主管機關，請依相關規定辦理。

修正本處七十五年五月二十二日北市地一字第二一七一七號函 訂定之清冊格式如附件

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.24 北市地一字第09333696500號

說明：

- 一、依據行政院公文書橫式書寫推動方案辦理。
- 二、查本處以旨揭號函統一訂定建物所有權第一次登記、書狀補發登記等公告格式及公告標示清冊，嗣本處分別以八十八年三月二十三日北市地一字第八八二○七五三二○○號函、九十一年十一月六日北市地一字第○九一三三○六六二○一號函及九十二年九月五日北市地一字第○九二三二四三六九○○號函修正建物所有權第一次登記及書狀補發登記公告格式，惟該建物所有權第一次登記公告所附之「建築改良物標示清冊」及書狀補給登記公告所附之「滅失書狀清冊」二種格式未予修正，合先敘明。
- 三、依本處九十二年九月五日北市地一字第○九二三二四三六九○○號函修正之建物所有權第一次登記公告格式內容，修正「建築改良物標示清冊」為「不動產清冊」，並配合公文書橫式書寫方案修正「不動產清冊」及「滅失書狀清冊」格式如附件。
- 四、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及本處第一科（以上均含附件）。

附件

不 動 產 清 冊						
建 物 門 牌	區					
	街路 段					
	巷 弄					
	號 樓					
建 物 坐 落	段					
	小 段					
	地 號					
建 物 面 積 (平 方 公 尺)	層					
	層					
	層					
	層					
	層					
	共 計					
附 屬 建 物	用 途					
	面 積 (平方公尺)					
建 物 所 有 權 人	姓 名					
	住 址					
權 利 範 圍						
分 擔 共 用 部 分	持 分					
	含 車 位	編 號				
		持 分				
基 地 權 利 種 類 及 範 圍	地 號					
	權 利 種 類					
	權 利 範 圍					
備 註						

滅失書狀清冊									
土地標示									
坐落			地號	地目	面積(平方公尺)	所有權人或 他項權利人	住址	權利範圍	權狀字號
區	段	小段							
建物標示									
建號									
門牌	區								
	街路段								
	巷弄								
	號樓								
建物坐落	段								
	小段								
	地號								
面積 (平方公尺)	層								
	層								
	層								
	共計								
附屬 建物	用途								
	面積 (平方公尺)								
所有權人或 他項權利人									
住址									
權利範圍									
權狀字號									

減失書狀清冊					
建築物標示					
建號					
門牌	區				
	街路				
	段				
	巷弄				
	號樓				
建物坐落	段				
	小段				
	地號				
面積 (平方公尺)	層				
	層				
	層				
	層				
	共計				
附屬建物	用途				
	面積 (平方公尺)				
所有權人或 他項權利人					
住址					
權利範圍					
權狀字號					

**函轉內政部九十三年十一月二十九日內授中辦地字第○九三○
○一六三一七號函影本乙份**

臺北市政府函 臺北市各地政事務所

93.12.3 府地三字第 09325726500 號

說明：依內政部九十三年十一月二十九日內授中辦地字第○九三○○一六三一七號函辦理。

附件

內政部函 財政部國有財產局

93.11.29 內授中辦地字第 0930016317 號

主旨：國有耕地放租實施辦法第六條第一項第一款規定之「現耕者」，前經本部函釋，係指有實際耕作能力之自然人或農業企業法人，不包括寺廟宗教等與農業經營無關之法人團體。倘貴局經管之國有耕地，委託直轄市或縣（市）政府代管而依上開實施辦法辦理放租者，請自行轉知該直轄市或縣（市）政府辦理，復請查照。

說明：復貴局九十三年十一月十九日台財產局管字第○九三○○三一○六七號函。

檢送本部九十三年十二月六日召開研商「都市計畫公共設施保留地認定相關事宜」會議紀錄乙份，請 查照依會商結論辦理

內政部函 行政院經濟建設委員會等

93.12.14 台內營字第 0930088212 號

附件

研商「都市計畫公共設施保留地認定相關事宜」會議

一、開會時間：九十三年十二月六日（星期一）下午二時三十分

二、開會地點：本部營建署地下一樓第三會議室

三、主持人：林次長中森

紀錄：陳威志

四、出（列）席單位及人員：（略）

五、會議結論

（一）政府已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉，鎮、縣轄市公所取得者，非屬公共設施保留地，本部八十七年六月三十日台內營字第八七七二一七六號函已有明釋。是以，都市計畫劃設之公共設施用地，經政府依相關法令規定核准私人或團體投資興建者，於該私人或團體投資興建完成，其須申領使用執照者，並於取得使用執照後，即非屬

公共設施保留地。

- (二) 私人或團體依政府相關法令規定興建完成之公共設施用地。如荒廢已久或因故毀損、滅失者，得由直轄市、縣(市)主管機關會同目的事業主管機關、投資興辦人實地勘查後，如認有重新獎勵投資興辦或由政府取得興闢之必要者，得解除原投資核准，回復為公共設施保留地。

六、散會：十六時。

內政部函釋有關共有人依土地法第三十四條之二規定辦理不動產糾紛調處結果據以申辦共有物分割登記，於未繳清市地重劃差額地價前，得否辦理共有物分割登記乙案，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

93.12.22 北市地重字第 09330212000 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十三年十二月八日內授中辦地字第○九三○○一六一五○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 臺北縣政府

93.12.8 內授中辦地字第 0930016150 號

主 旨：關於貴府函為共有人依土地法第三十四條之二規定辦理不動產糾紛調處結果據以申辦共有物分割登記，於未繳清市地重劃差額地價前，得否辦理共有物分割登記乙案，復請查照。

說 明：

- 一、依據法務部九十三年十一月十六日法律法字第○九三○○三九五五七號函辦理，並復 貴府九十三年六月二十九日北府地劃字第○九三○四五二九二七號函。
- 二、案經函准法務部上開函略以：「一、按平均地權條例第六十條之一第四項規定：『未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。』上開『未繳納差額地價之土地，不得移轉』之意旨，似係指依法律行為取得不動產物權所為移轉而言，應不包括依法律規定於登記前已取得不動產物權之情形在內（參照司法院七十九年二月十二日秘台廳（一）字第○一一七五號函及貴部七十九年二月二十四日台內地字第七七九五八八號函）。本件共有人依土地法第三十四條之二規定申請不動產糾紛調處，並達成共有物原物分割之協議，屬民法協議分割之性質，而此分割係以法律行為使共有物所有

權發生變動，性質上屬處分行爲，自有民法第七百五十八條、第七百六十條及第七百六十一條之適用，如分割者爲不動產，須於辦理分割登記後，始生分割之效力（參照謝在全著，民法物權論中冊，第一頁）。準此，本件如將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人於分割不動產糾紛調處後所分配之土地上，似與首揭規定不符。二、又最高法院四十三年臺上字第一〇一六號判例認爲，不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記爲生效要件，固爲民法第七百五十九條之所明定。惟此之所謂判決，係僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者（形成力亦稱創效力）而言，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內等語。準此，本件如爲貫徹民法第八百二十三條第一項有關各共有人得隨時請求分割共有物規定之意旨，除促使當事人繳清市地重劃差額地價，以辦理共有物分割登記外，尙得依循上開裁判分割共有物之方式爲之，各共有人不待登記即取得分得部分之單獨所有權，屬依法律（民法第七百五十九條）規定於登記前已取得不動產物權之情形，自無平均地權條例第六十條之一第四項本文規定之適用，而得於持憑法院判決辦理分割登記時，將土地登記簿之註記轉載於須繳納差額地價之土地所有權人所分配之土地上。」，本案請依上開法務部意見辦理。

有關內政部函為納稅義務人利用應稅土地與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，俟再申報移轉該應稅土地時，被稅捐稽徵機關採實質課稅原則以共有土地分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅時，地政機關應如何配合處理乙案，請依說明事項辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.8 北市地二字第 09333635600 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九十三年十二月三日台內地字第〇九三〇〇七四九八七號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、內政部函示爲配合財政部九十三年八月十一日台財稅字第〇九三〇四五三九七三〇號令及九十三年九月十五日台財稅字第〇九三〇四五四四三九〇號函有關納稅義務人利用應稅與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，經分割後再移轉應稅土地者，

無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，應依實質課稅原則及土地稅法第二十八條、第三十一條規定，該土地於分割後再移轉，得不以地政機關改算之前次移轉現值計算土地漲價總數額，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算土地漲價總數額核課土地增值稅之規定，研商地政機關與稅捐稽徵機關應如何配合，以減少民眾對地政機關改算後之地價資料與稅捐稽徵機關核課土地增值稅所認定之地價資料差距，內政部於九十三年十一月十九日邀集財政部、本府、高雄市政府等相關單位開會研商，獲致結論如下：「有關納稅義務人利用應稅土地與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，該土地之前次移轉現值改算仍應由地政機關辦理地價改算事宜，惟於土地所有權部地價備註事項欄及地價改算通知書應加註並列印『前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據』等文字，稅捐稽徵機關如有更改分割後之原規定地價或前次移轉現值時，應通知地政機關釐正地價資料，地政機關於釐正地價資料後，應於土地所有權部地價備註事項上加註並列印『依○○○○稅捐分處X X X年X X月X X日○○○字第○○○○○○○○○○號函釐正原地價。』等文字，請內政部（地政司）配合修正電腦作業系統規範，上開加註及列印事項，於土地登記謄本及地價謄本程式修改完竣後施行。」，請貴所於地政整合資訊系統代碼檔（RKEYN）之「代碼註記欄（KRMK）」增列代碼 17『前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據』及 18「依○○○○稅捐分處X X X年X X月X X日○○○字第○○○○○○○○○○號函釐正原地價。」，以便民眾可透過土地登記謄本、地價謄本或電傳資訊系統獲得此項訊息，以保障交易安全。

- 三、副本抄送本府財政局、本市稅捐稽徵處、本處第二科、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處資訊室（有關增列土地所有權部地價備註事項列印項目代碼 17、18 乙節，請轉知本處地政整合資訊系統維護廠商配合修改土地登記謄本、地價謄本及民眾閱覽之相關列印程式，並依內政部前開號函附修正後地價改算通知書列印格式，修改地價改算通知書及人工地價改算通知書之列印程式。）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 財政部、臺北市政府、高雄市政府、各縣市政府

93.12.3 台內地字第 0930074987 號

主旨：有關財政部函為納稅義務人利用應稅土地與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，俟再申報移轉該應稅土地時，被稅捐稽徵機關採實質課稅原則以共有土地分割前之原規定地價或前次移轉現值為

原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅時，地政機關應如何配合處理乙案，請查照。

說明：

- 一、依財政部九十三年九月十五日台財稅字第○九三○四五四四三九○號函辦理。
- 二、為配合財政部九十三年八月十一日台財稅字第○九三○四五三九七三○號令（如附件一）及九十三年九月十五日台財稅字第○九三○四五四四三九○號函（附件二）有關納稅義務人利用應稅與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，應依實質課稅原則及土地稅法第二十八條、第三十一條規定，該土地於分割後再移轉，得不以地政機關改算之前次移轉現值計算土地漲價總數額，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算土地漲價總數額核課土地增值稅之規定，研商地政機關與稅捐稽徵機關應如何配合，以減少民眾對地政機關改算後之地價資料與稅捐稽徵機關核課土地增值稅所認定之地價資料差距，本部於九十三年十一月十九日邀集財政部、臺北市政府、高雄市政府等相關單位開會研商，獲致結論如下：「有關納稅義務人利用應稅土地與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，該土地之前次移轉現值改算仍應由地政機關辦理地價改算事宜，惟於土地所有權部地價備註事項欄及地價改算通知書應加註並列印『前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據』等文字，稅捐稽徵機關如有更改分割後之原規定地價或前次移轉現值時，應通知地政機關釐正地價資料，地政機關於釐正地價資料後，應於土地所有權部地價備註事項上加註並列印『依○○○稅捐分處X X X年X X月X X日○○○字第○○○○○○○○○號函釐正原地價。』等文字，請內政部（地政司）配合修正電腦作業系統規範（附件三），上開加註及列印事項，於土地登記謄本及地價謄本程式修改完竣後施行。」

附件二

財政部令

93.8.11 台財稅字第 09304539730 號

原持有應稅土地之土地所有權人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第二十八條、第三十一條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額

課徵土地增值稅；本解釋令發布前類此上開經共有分割且再移轉之案件，應依上述規定補徵其土地增值稅。各稽徵機關並應加強宣導，提醒納稅義務人勿取巧逃漏。

附件三

財政部函 臺南縣稅捐稽徵處

93.9.15 台財稅字第 09304544390 號

主旨：有關納稅義務人利用應稅與免稅土地辦理共有物分割，墊高應稅土地前次移轉現值，嗣再申報移轉該應稅土地時，可否不以地政機關分割改算後之地價認定其前次移轉現值？並通知參與共有土地分割之農業用地所屬地政機關及稅捐稽徵機關更改該等土地之前次移轉現值一案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部賦稅署案陳貴處九十三年七月二十六日南縣稅土字第○九三〇一一二六四〇號函辦理。
- 二、原持有應稅土地之土地所有權人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實際課稅原則及土地稅法第二十八條、第三十一條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅，前經本部於九十三年八月十一日以台財稅字第○九三〇四五三九七三〇號令釋在案，本案有無該令之適用，請本於職權查明辦理。
- 三、個案如依上開規定採實質課稅原則，以共有土地分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅，基於課稅公平原則，併同該應稅土地辦理共有物分割之其他土地之原地價，應予更改或通知該其他土地所屬稽徵機關更改為分割前之原規定地價或前次移轉現值，並將更改之結果通知地政機關。

附件四

修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」

第八章資料統一代碼

四十二、地價備註事項代碼：增列代碼 17 及 18（第 144、145 頁）

代 碼	資 料 內 容	代 碼	資 料 內 容
01	更名	11	再轉繼承
02	管理者變更	12	土地增值稅記存
03	夫妻聯合財產更名 (報稅而未辦理登記)	13	歷次取得權利範圍持分 / 原地價或前次移轉現值超長者
04	共有土地分割價值減少	14	其他
05	共有土地分割價值增加	15	本地號因重測界址爭議未決，暫以重測前面積計算其公告土地現值。
06	共有土地分割價值未增減		
07	合併價值減少		
08	合併價值增加	16	農業用地移轉不課徵土地增值稅
09	地價更正	17	前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應依稅捐稽徵機關核算者為依據。
10	法院判決	18	依○○○○稅捐分處 X X X 年 X X 月 X X 日第○○○ ○○○○○○○○號函釐正原地價

註：地價備註欄除代碼 13、15、17 及 18 者外，乃在於補充說明所有權人登記原因發生日期與前次移轉現值日期不同時所加註之記載。

第九章輸出入文件種類及內容

(七) 地價謄本列印說明：增列土地所有權部地價備註事項列印項目（第 275 頁）

5 土地標示部之地價備註事項祇列印「本地號因重測界址爭議未決，暫以重測前面積計算其公告土地現值」部分；土地所有權部之地價備註事項列印「歷次取得權利範圍持分 / 原地價或前次移轉現值超長者」、「前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應依稅捐稽徵機關核算者為依據。」及「依○○○○稅捐分處 X X X 年 X X 月 X X 日○○○
字第○○○○○○○○○○號函釐正原地價」部分。

地價改算通知書：增列第一聯至第三聯格式通知事項三（第 297 頁）
表 9-63 地價改算通知書（第一聯格式）

發 文													
中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日 000 字第 XXXXX 號													
○○○○○○○○地價改算通知書													
受文者 000000 等權利人													
所有者 姓名：000000													
權人 住址：00000000000000000000000000000000													
通知事項： 一、台端表列土地 0000，業於 XXXX 年 XX 月 XX 日登記完畢。 二、茲依照平均地權條例施行細則第二十三條、第二十四條、第六十五條及第八十八條規定，將各筆土地改算地價結果列表如下，請查照。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應依稅捐稽徵機關核算者為依據。													
土地 0000 地價改算表													
原載或變更	段(小段)地號	地目	面積(平方公尺)	原規定地價或前次移轉現值		最近一次申報地價		公告土地現值		所有權人姓名統一編號	權利類別範圍	歸戶冊號碼	備註
				年月	元/平方公尺	年月	元/平方公尺	年月	元/平方公尺				
00	000000000 XXXX-XXXX	0	XXXXXXXX.XX	XXX年XX月	XXXXXXXX.X	XXX年XX月	XXXXXXXX.X	XXX年XX月	000000	XXXXXXXXXX	0000 XXXXXXXXXX		

表 9-64 地價改算通知書 (第二、三聯格式) (第 298 頁)

發 文										
中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日 000 字第 XXXXX 號										
○○○○○○○○地價改算通知書										
受文者	000000 等權利人									
所有權人	姓名：000000 住址：00000000000000000000000000000000									
通知事項： 一、台端表列土地 0000，業於 XXX 年 XX 月 XX 日登記完畢。 二、茲依照平均地權條例施行細則第二十三條、第二十四條、第六十五條及第八十八條規定，將各筆土地改算地價結果表列如下，請查照。 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應依稅捐稽徵機關核算者為依據。										
土地 0000 地價改算表										
原載或變更	段(小段)地號	地目	面積(平方公尺)	原規定地價或前次移轉現值 年月 元/平方公尺	最近一次申報地價 年月 元/平方公尺	公告土地現值 年月 元/平方公尺	所有權人姓名 統一編號	權利類別 範圍	歸戶冊號碼	備註
00	000000000 XXXX-XXXX	0	XXXXXXXX.XX	XXX 年 XX 月 XXXXXXXX.X	XXX 年 XX 月 XXXXXXXX.X	XXX 年 XX 月 XXXXXXXX	000000 XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	0000 XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX		

第一聯送承辦員登正有關資料 第二聯送當事人 第三聯通知土地管轄稅捐機關訂正稅籍

函轉修正「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」 為「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處會計室

93.12.1 北市地五字第 09333486400 號

說 明：

- 一、依本府九十三年十一月二十六日府法三字第○九三二二七九二七○號函副本辦理。
- 二、旨揭條例業經台北市議會第九屆第四次定期大會第八次會議三讀審議通過，並經本府九十三年十一月二十五日府法三字第○九三二二七八三八○○號令公佈施行。
- 三、副本均含附件抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處資訊室（請刊登本處網站）。

附件一

臺北市政府函 行政院法規委員會、臺北市議會

93.11.26 府法三字第 09322792700 號

主 旨：修正「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」為「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」，業經本府於九十三年十一月二十五日以府法三字第○九三二二七八三八○○號令公布施行（如附件），敬請 查照。

說 明：本案經臺北市議會第九屆第四次定期大會第八次會議三讀審議通過。

附件二

臺北市政府函 內政部

93.11.26 府法一字第 09325353400 號

主 旨：為修正「臺北市實施平均地權基金設置管理及收支保管辦法」為「臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例」乙案，請轉行政院備查，請 查照。

說 明：

- 一、依地方制度法第二十六條第四項規定辦理。
- 二、本案業經臺北市議會第九屆第四次定期大會第八次會議通過，並經本府於九十三年十一月二十五日以府法三字第○九三二二七八三八○○號令公布。
- 三、檢附臺北市議會九十三年十一月九日議法字第九三○○三六六八○○號函及本自治條例全文各乙份。

附件三

中華民國九十三年十一月三日

臺北市議會第九屆第四次定期大會第八次會議三讀審議通過

臺北市實施平均地權基金收支保管及運用自治條例

第一條 臺北市為實施平均地權，辦理照價收買、區段徵收及市地重劃，特依平均地權條例施行細則第十四條規定設置實施平均地權基金（以下簡稱本基金），並依預算法第九十六條第二項準用同法第二十一條規定，制定本自治條例。

第二條 本基金為預算法第四條第一項第二款第四目所定之作業基金，以臺北市政府（以下簡稱市政府）為主管機關，市政府地政處為管理機關。

第三條 本基金之資金來源如下：

- 一 依預算程序撥入之款項收入。
- 二 照價收買土地及其改良物之出售價款與使用費收入。
- 三 區段徵收後土地之處理收入。
- 四 市地重劃後土地之處理收入。
- 五 市政府依法發行之土地債券撥轉收入。
- 六 本基金孳息收入。
- 七 金融機構融資及市政府所屬基金間借貸之款項。
- 八 其他收入。

第四條 本基金之資金用途如下：

- 一 照價收買土地及其改良物之補償價款。
- 二 區段徵收土地及其改良物之補償價款、地上物拆遷及各項補助費用、公共設施費用。
- 三 市地重劃之重劃費用、工程費用、未配及少配土地之現金補償。
- 四 償還照價收買或區段徵收之土地發行土地債券之本息。
- 五 償還金融機構融資及市政府所屬基金間借貸款項之本息。
- 六 管理本基金所需費用支出。
- 七 其他實施平均地權所必需之費用及相關支出。

第五條 本基金資金之存儲，依臺北市市庫自治條例有關規定辦理。

第六條 本基金之收支程序如下：

- 一 收入程序：依第三條規定之收入款項，除市政府依法發行之土地債券

由債券發行主管機關或委託發行機構依法定程序撥回外，繳交市庫代理銀行撥入本基金專戶收帳。

二 支出程序：依第四條規定之支出款項，由經辦業務單位按年度計畫依規定程序撥支。

第七條 本基金應編列附屬單位預算。

前項預算之編製與執行、決算之編造及會計事務之處理，應依預算法、會計法、決算法及相關法令規定辦理。

第八條 本基金無存續必要時，應予結束，並辦理決算，其餘存權益應解繳市庫。

第九條 本自治條例自公布日施行。

內政部函為修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第一百六十七頁至一百七十二頁有關土地、建物登記謄本格式，並自九十四年一月一日起施行乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.12.16 北市地一字第 09333631700 號

說 明：

- 一、依內政部九十三年十二月八日內授中辦地字第○九三○七二六五一五號函辦理，隨文檢送上開號函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送本處資訊室、本處秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

93.12.8 內授中辦地字第 0930726515 號

主 旨：修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第一百六十七頁至一百七十二頁有關土地、建物登記謄本格式（如附件），請查照轉行。

說 明：為配合本部九十三年十一月十八日台內地字第 0930074840 號函規定，土地登記謄本分為二類（第一類與現行格式相同；第二類隱匿登記名義人統一編號及出生日期），故修正旨揭土地、建物登記謄本格式，並自九十四年一月一日起施行。

土地建物登記第一類謄本格式

*** 土地登記第一類謄本首頁之頁首格式 ***

土地登記第一類謄本 地號全部 / 部分 / 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 土地標示及所有
權部 / 土地標示及他項權利部 / 他項權利部個人

○○○區 (鄉 / 鎮 / 市) ○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX地號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分 頁次：XXXXXX

△# { 本謄本係網路申請之電子謄本，由○○○自行列印
謄本檢查號：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX，可至：○○○○○○○○○○
○○查驗謄本之正確性

○○○地政事務所 主任 ○○○ △本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

○○○謄字第XXXXXX號 列印人員：○○○○○○

資料管轄機關：○○市、縣(市)○○○地政事務所 謄本核發機關：○○市、縣(市)○○○地政事務所

*** 土地登記第一類謄本續頁之頁首格式 ***

○○○區 (鄉 / 鎮 / 市) ○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX地號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分 頁次：XXXXXX

*** 土地標示格式 ***

登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○

地 目：○ 等則：XX 面 積：X, XXX, XXX平方公尺

使用分區：○○○○○○○○○○ 使用地類別：○○○○○○○○

民國XXX年XX月公告土地現值：X, XXX, XXX元 / 平方公尺

△# 地上建物建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXX
XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△# 地價備註事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

土地他項權利部—抵押權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX 權利種類：抵押權

收件年期：民國XXX年 字號：○○○字第XXXXXX號

登記日期：民國XXX年XX月XX日

權利人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

△出生日期：○○XXX年XX月XX日

住 址：○○

管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△# 統一編號：XXXXXXXXXX

住 址：○○

債權範圍：○○○○XXXX分之XXXX

權利價值：○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正

△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

清償日期：民國XXX年XX月XX日(○○○○○○○○)

利 息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

遲延利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

違 約 金：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

債 務 人：○○

權利標的：○○○○○○○○○○○○○○

標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-
XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

設定權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX(X, XXX,
XXX.XX平方公尺)

設定義務人：○○

證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXX號

共同擔保地號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXX XXXX-XX
XX XXXX-XXXX

△# 共同擔保建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXXXXXX-XXX XXXXX-X
XX XXXXX-XXX

其他登記事項：○○

土地他項權利部—用益物權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX 權利種類：○○○○

收件年期：民國XXX年 字號：○○○字第XXXXXXXX號

登記日期：民國XXX年XX月XX日

權利人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

△出生日期：○○XXX年XX月XX日

住址：○○

管理者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△ # 統一編號：XXXXXXXXXX

住址：○○

權利範圍：○○○○XXXX分之XXXX

△權利價值：○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正

△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

△地租：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

權利標的：○○○○○○○○○○○○○○○○

標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
-XXX XXXX-XXX

設定權利範圍：X, XXX, XXX.XX平方公尺

(○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXX)

設定義務人：○○

證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXXXX號

△ 設定他項權利：○○○

設定他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

其他登記事項：○○

*****建物登記第一類謄本首頁之頁首格式*****

建物登記第一類謄本 建號全部 / 部分 / 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 建物標示及所有權部 / 建物標示及他項權利部 / 他項權利部個人

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○段○○○○○○小段XXXXX - XXX建號

列印時間：民國XXX年XX月XX日

頁次：XXXXXXXX

△# { 本謄本係網路申請之電子謄本，由○○○自行列印

謄本檢查號：XX，
可至○○○○○○○○○○○○○○○○查驗謄本之正確性

○○○地政事務所 主任 ○○○

△本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

○○○謄字第XXXXXX號

列印人員：○○○○○

資料管轄機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

謄本核發機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

*****建物登記第一類謄本續頁之頁首格式*****

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○段○○○○○○小段XXXXX - XXX建號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分

頁次：XXXXXXXX

建物標示部

登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○

建物門牌：○○

建物坐落地號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX XXXX-XXXX
XXXX-XXXX XXXX-XXXX

主要用途：○○○○○○

主要建材：○○○○○○○○○○○○

層數：XXX層 總面積：XXX,XXX.XX平方公尺

[層次：○○○○○○○○ 層次面積：XX,XXX.XX平方公尺]

建築完成日期：民國XXX年XX月XX日

△# [附屬建物用途：○○○○○○○○ 面積：XX,XXX.XX平方公尺]

△# { 共用部分：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX建號XXX,XXX.
XX平方公尺
權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX
△# (含停車位編號○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX)

△# { 主建物資：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX建號
權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX
△# (含停車位編號○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX)

其他登記事項：○○

建物所有權部

(XXXX) 登記次序：XXXX

登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○

原因發生日期：民國XXX年XX月XX日

所有權人：○○

統一編號：XXXXXXXXXX

△ 出生日期：○X XX年XX月XX日

住 址：○○

管 理 者：○○

△# 統一編號：XXXXXXXXXX

住 址：○○

權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX

權狀字號：XXX○○○字第XXXXXXXX號

△# 相關他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

其他登記事項：○○

建物他項權利部—抵押權格式

(XXX)登記次序：XXXX-XXX

權利種類：抵押權

收件年期：民國XXX年

字號：○○○字第XXXXXXXX號

登記日期：民國XXX年XX月XX日

登記原因：○○○○○○○○○○○○

權利人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

△出生日期：○○XXX年XX月XX日

住址：○○

管理者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△ # 統一編號：XXXXXXXXXX

住址：○○

債權範圍：○○○○XXXX分之XXXX

權利價值：○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正

△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

清償日期：民國XXX年XX月XX日(○○○○○○○○)

利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

遲延利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

違約金：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

債務人：○○

權利標的：○○○○○○○○○○○○○○

標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
-XXX XXXX-XXX

設定權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX (XXX, XXX.XX平方公尺)

設定義務人：○○

證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXXXX號

△ # 共同擔保地號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX XXXX-X
XXX XXXX-XXXX

共同擔保建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXXXXXX-XXX XXXXX-
XXX XXXXX-XXX

其他登記事項：○○

建物他項權利部—用益物權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX 權利種類：○○○○
收件年期：民國XXX年 字號：○○○字第XXXXXX號
登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○○○

權利人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
統一編號：XXXXXXXXXX
△出生日期：○○XXX年XX月XX日
住 址：○○
管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△ # 統一編號：XXXXXXXXXX
住 址：○○
權利範圍：○○○○XXXX分之XXXX
權利價值：○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正
△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

權利標的：○○○○○○○○○○○○
標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX
-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
設定權利範圍：XXX, XXX.XX平方公尺
(○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX)

設定義務人：○○
證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXX號

設定他項權利：○○○
△ # 設定他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
其他登記事項：○○

土地建物登記第一類謄本表尾格式

△本謄本僅係 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 土地標示及所有權部 / 土地標示及他項權利部 / 建物標示及所有權部 / 建物標示及他項權利部 / 他項權利部個人節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

△※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。

二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本最後一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

土地建物登記第二類謄本格式

***** 土地登記第二類謄本首頁之頁首格式 *****

土地登記謄本 地號全部 / 部分 / 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 土地標示及所有權部 / 土地標示其他項權利部 / 他項權利部個人

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX地號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分

頁次：XXXXXXXX

△# { 本謄本係網路申請之電子謄本，由○○○自行列印

謄本檢查號：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX，可至：○○○○○○○○○○○○查檢本謄本之正確性

○○○地政事務所 主任 ○○○

△本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

○○○謄字第XXXXX號

列印人員：○○○○○

資料管轄機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

謄本核發機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

***** 土地登記第二類謄本續頁之頁首格式 *****

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX地號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分

頁次：XXXXXXXX

***** 土地標示格式 *****

登記日期：民國XXX年XX月XX日

登記原因：○○○○○○○○○○

地 目：○ 等則：XX

面 積：X, XXX, XXX元 / 平方公尺

使用分區：○○○○○○○○

使用地類別：○○○○○○○○

民國XXX年XX月公告土地現值：X, XXX, XXX元 / 平方公尺

△# 地上建物建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXXX-XXX

XXXXX-XXX XXXXX-XXX XXXXX-XXX XXXXX-XXX

XXXXX-XXX XXXXX-XXX

其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

△# 地價備註事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

建物他項權利部—抵押權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX

權利種類：抵押權

收件年期：民國XXX年

字號：○○○字第XXXXXXXX號

登記日期：民國XXX年XX月XX日

登記原因：○○○○○○○○○○○○

權利人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

住址：○○

管理者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

債權範圍：○○○○XXXX分之XXXX

權利價值：○○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正

△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

清償日期：民國XXX年XX月XX日(○○○○○○○○)

利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

遲延利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

違約金：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

債務人：○○

權利標的：○○○○○○○○○○○○○○

#標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX

設定權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX(X, XXX, XXX.XX平方公尺)

設定義務人：○○

證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXXXX號

#共同擔保地號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX XXXX-XXXX XXXX-XXXX

△#共同擔保建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXXXXXX-XXX XXXXX-XXXX XXXX-XXXX

#其他登記事項：○○

建物他項權利部—用益物權格式

(XXX) 登記次序：XXXX-XXX 權利種類：○○○○
收件年期：民國XXX年 字號：○○○字第XXXXXXXX號
登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○○○

{
 △# {
 所有權人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 住 址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 住 址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 權利範圍：○○○○XXXX分之XXXX
 △權利價值：○○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正
 △存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日 (○○○○○○)
 △地 租：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 權利標的：○○○○○○○○○○○○○○○○
 #標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-
 XXX XXXX-XXX
 設定權利範圍：X, XXX, XXX.XX平方公尺 (○○○○XXXXXXXXX分之X
 XXXXXXXXXX)
 設定義務人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
 證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXXXX號
 #△ {
 設定他項權利：○○○
 #設定他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX X
 XXX-XXX
 #其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

***** 建物登記第二類謄本首頁之頁首格式 *****

建物登記第二類謄本 建號全部 / 部分 / 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 建物標示及所有權部 / 建物標示及他項權利部 / 他項權利部個人

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○○段○○○○○○○小段XXXXX - XXX建號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分

頁次：XXXXXXXX

△# { 本謄本係網路申請之電子謄本，由○○○自行列印

謄本檢查號：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX，可至：○○○○○○○○○○○○○○○查驗本謄本之正確性

○○○地政事務所 主任 ○○○

△本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

○○○謄字第XXXXX號

列印人員：○○○○○

資料管轄機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

謄本核發機關：○○市、縣（市）○○○地政事務所

***** 建物登記第二類謄本續頁之頁首格式 *****

○○○區（鄉 / 鎮 / 市）○○○○○○○段○○○○○○○小段XXXXX - XXX建號

列印時間：民國XXX年XX月XX日XX時XX分

頁次：XXXXXXXX

建物他項權利部—抵押權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX

權利種類：抵押權

收件年期：民國XXX年

字號：○○○字第XXXXXX號

登記日期：民國XXX年XX月XX日

登記原因：○○○○○○○○○○

所有權人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

住 址：○○

管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

住 址：○○

債權範圍：○○○○XXXX分之XXXX

權利價值：○○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正

△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)

清償日期：民國XXX年XX月XX日(○○○○○○○○)

利 息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

遲延利息：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

違 約 金：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

債 務 人：○○

權利標的：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

#標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
-XXX XXXX-XXX

設定權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX(XXX, XXX.XX平方公尺)

設定義務人：○○

證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXX號

#共同擔保地號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX XXXX-XXXX
XXX XXXX-XXXX

△#共同擔保建號：○○○○○○段○○○○○○小段XXXX-XXXX XXXX-XXXX
XXX XXXX-XXXX

#其他登記事項：○○

#

△#

建物他項權利部—用益物權格式

(XXXX)登記次序：XXXX-XXX 權利種類：○○○○
收件年期：民國XXX年 字號：○○○字第XXXXXXXX號
登記日期：民國XXX年XX月XX日 登記原因：○○○○○○○○○○○○○

△# { 所有權人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
住 址：○○
管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
住 址：○○
權利範圍：○○○○XXXX分之XXXX
權利價值：○○○○○○○○○○X, XXX, XXX, XXX元正
△存續期間：自XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日(○○○○○○)
權利標的：○○○○○○○○○○○○○
#標的登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX
-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
設定權利範圍：XXX, XXX.XX平方公尺
(○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX)
設定義務人：○○
證明書字號：XXX ○○○字第XXXXXXXX號
#△ { 設定他項權利：○○○
#設定他項權利登記次序：XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
#其他登記事項：○○

土地建物登記第二類謄本表尾格式

△本謄本僅係 標示部 / 所有權部 / 他項權利部 / 土地標示及所有權部 / 土地標示及他項權利部 / 建物標示及所有權部 / 建物標示及他項權利部 / 他項權利部個人節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

- △※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
- 二、為確保您的權益，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本最後一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

有關內政部修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第十章第三點及「登記案件補正通知書(表 9-116)」、「登記案件駁回通知書(表 9-117)」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

93.10.21 北市地一字第 09333130000 號

說明：

- 一、依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○二號函辦理，並檢送該函及其附件影本乙份。
- 二、副本抄送本處秘書室(請刊登地政法令月報)、資訊室、第一科(以上均含附件)。

附件一

內政部函 各直轄市政府地政處、縣(市)政府

93.10.18 內授中辦地字第 09307258602 號

主旨：修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第十章第三點及「登記案件補正通知書(表 9-116)」、「登記案件駁回通知書(表 9-117)」如附件，並自即日起生效，請查照轉行。

說明：為配合「公文程式條例」第七條規定公文書橫式書寫，及停止適用「土地登記案件補正及駁回作業補充規定」，修正前開系統規範有關登記案件補正及駁回通知書(稿)格式及於第十章例行管理作業第三百九十六頁(登記作業—「審查」後)增列「補正駁回」一節。

附件二

(3) 補正駁回

- A、經審查認為土地登記規則第五十六條各款情事之一者，應詳列應補正事項，以土地登記案件補正通知書，一次通知補正。嗣後就同一案件，再以其他事項通知補正者，除可歸責於申請人者外，審查人員應受相當之處分。
- B、通知補正時，應將補正通知書第二聯以郵寄掛號寄送申請人(或代理人)。申請人(或代理人)得向地政事務所將原申請書件領回補正或當場補正。
- C、補正期間內另有就同一標的地權利申請登記者，地政事務所應切實依照土地登記規則第六十一條第一項前段之規定，依收件號數之次序為之。
- D、申請人應於接獲補正通知書之日起十五日內依通知補正事項補正，並在補正通知書第一聯，註明補正日期及簽章。地政事務所應即時收受，不得稽延。
- E、經審查結果有土地登記規則第五十七條第一項情事之一者，應以土地登記駁回通知書詳列理由駁回之。並由審查人員將駁回理由先行簽准後，始得為之。

修正「臺北市市定古蹟指定暨歷史建築登錄作業要點」(詳附件)

臺北市政府地政處函 臺北市政府秘書處等

93.12.29 府文化二字第 09304460200 號

附件

「臺北市市定古蹟指定暨歷史建築登錄作業要點」

壹、總則

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理文化資產保存法第二十七條及第二十七條之一古蹟指定暨歷史建築登錄，特訂定本要點。
- 二、各區公所應協助調查轄內具有保存價值之古建築物、傳統聚落、古市街、遺址及其他歷史文化遺蹟，填具古蹟或歷史建築調查表，附都市計畫圖、地籍圖、地形圖及有關照片，提供本府文化局（以下簡稱文化局）。
本府相關單位或民間團體、個人，如發現具有保存價值之古建築物、傳統聚落、古市街、遺址或其他歷史文化遺蹟，得依本要點向文化局申請古蹟指定或歷史建築登錄。

貳、古蹟指定

- 三、市定古蹟指定作業程序如下：
 - （一）現場鑑定會勘。
 - （二）召開古蹟指定公聽會。
 - （三）召開古蹟指定審查會議。
 - （四）提送市政會議討論，並經市長核定。
 - （五）公告並通知。
 - （六）函報中央主管機關備查。
- 四、現場鑑定會勘，應由臺北市古蹟暨歷史建築審查委員會（以下簡稱委員會）主任委員指定人員組成專案小組辦理之。
- 五、現場鑑定會勘時，應邀集申請人、建物及土地所有人或管理人、政府相關單位列席。
- 六、現場鑑定會勘後，如專案小組認為具有保存價值時，應於審查會議召開前，辦理公聽會。
前項公聽會除邀集參與會勘之專案小組成員及第五點所列人員出席外，並得邀請當地里鄰長、里民及一般民眾自由參加。

七、古蹟指定審查會議進行方式如下：

- (一) 專案小組報告。
- (二) 列席人員說明。
- (三) 委員討論。
- (四) 決議。

八、古蹟指定審查，應依下列各款基準綜合評定之：

- (一) 具有歷史、文化、藝術、科學、紀念或其他學術價值。
- (二) 歷經一定年代。
- (三) 與重要歷史事件或人物有關。
- (四) 表現各時代之特色、技術、流派或地方之特色。
- (五) 數量之多寡。
- (六) 保存之情形。
- (七) 規模之大小。
- (八) 附近之環境。
- (九) 其他有關事項。

九、古蹟指定審查會議，應有委員二分之一以上之出席始得開會，並有出席委員過半數之同意，始得決議為市定古蹟；可否同數時，取決於主席。

十、經古蹟審查會議決議認具市定古蹟之標準者，文化局應檢具下列資料提送市政會議討論：

- (一) 古蹟名稱、類別、地址或位置。
- (二) 古蹟及指定範圍內所定著土地之界限。
- (三) 古蹟清冊。
- (四) 地籍圖及土地或建物登記簿謄本。
- (五) 古蹟鑑定會勘、公聽會及審查會議之紀錄。
- (六) 古蹟其他相關資料。

十一、古蹟指定經市政會議討論並經市長核定後，文化局應即以本府名義辦理公告及通知，其方式及內容如下：

- (一) 公告：應載明下列事項刊登本府公報。
 - 1、古蹟名稱、類別、地址或位置。
 - 2、古蹟及指定範圍內所定著土地之界限。
 - 3、古蹟指定之理由。
 - 4、古蹟指定日期及文號。
- (二) 通知：前款公告內容，並應個別通知下列人員或機關。
 - 1、古蹟及其所定著土地之所有人、管理人或占有人。
 - 2、本府民政局、都市發展局、工務局、警察局、財政局、地政處

及區公所。

相關單位配合辦理下列事項：

- (一) 依文化資產保存法第二十八條、第二十九條、第二十九條之一、第三十條、第三十四條、第三十六條及其施行細則第四十四條規定辦理。
- (二) 古蹟所定著土地之使用分區，如與古蹟保存發生衝突時，都市計畫主管機關應配合檢討變更之。

十二、市定古蹟公告後，文化局應填造古蹟清冊，載明下列事項，附都市計畫圖、地籍圖、地形圖及有關照片，以府函報中央主管機關備查：

- (一) 古蹟之名稱、類別、地址或位置。
- (二) 古蹟及所定著土地之範圍。
- (三) 古蹟之指定理由。
- (四) 古蹟所有權屬及其所有人、管理人、占有人之姓名、住所、電話。
- (五) 古蹟之創建年代、歷史沿革。
- (六) 古蹟之現狀、特徵、使用情形。
- (七) 土地使用分區或編定使用類別、附近景觀使用狀況。
- (八) 古蹟公告之日期、文號。
- (九) 其他有關事項。

十三、第十二點所附之地籍圖應標明下列事項：

- (一) 古蹟之範圍界限及其使用配置
- (二) 古蹟所定著土地四周界限。
- (三) 附近街廓名稱與位置。
- (四) 圖面之比例。

參、歷史建築登錄

十四、歷史建築登錄作業程序如下：

- (一) 現場鑑定會勘。
- (二) 召開歷史建築登錄審查會議。
- (三) 提送市政會議討論，並經市長核定。
- (四) 公告並通知。
- (五) 函報中央主管機關備查。

十五、現場鑑定會勘，應由委員會主任委員指定人員組成專案小組辦理之。

十六、現場鑑定會勘時，應邀集申請人、建物及土地所有人或管理人、政府相關單位列席。

十七、現場鑑定會勘後，如專案小組認為具有保存價值時，得於審查會議召

開前，辦理公聽會。

前項公聽會除邀集參與會勘之專案小組成員及第十六點所列人員出席外，並得邀請當地里鄰長、里民及一般民眾自由參加。

十八、歷史建築之登錄，應依下列各款基準綜合評定之：

- (一) 創建年期久遠者。
- (二) 具歷史文化意義，足以為時代表徵者。
- (三) 表現地域風貌或民間藝術特色者。
- (四) 具稀少性，不易再現者。
- (五) 具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者。
- (六) 其他具歷史或建築意義者。

十九、歷史建築登錄審查會議，應有委員二分之一以上出席始得開會，並有出席委員過半數之同意，始得決議為歷史建築；可否同數時，取決於主席。

二十、經歷史建築審查會議決議認具歷史建築標準者，文化局應檢具下列資料提送市政會議討論：

- (一) 歷史建築名稱、類別、地址或位置。
- (二) 歷史建築及指定範圍內所定著土地之界限。
- (三) 歷史建築登錄表。
- (四) 地籍圖及土地或建物登記簿謄本。
- (五) 歷史建築鑑定會勘、公聽會及審查會議之紀錄。
- (六) 歷史建築其他相關資料。

二十一、歷史建築登錄經市政會議討論並經市長核定後，文化局應即以本府名義辦理公告及通知，其方式及內容如下：

- (一) 公告：應載明下列事項刊登本府公報。
 - 1、名稱及類別。
 - 2、地址或位置與其所定著土地之地號及面積。
 - 3、登錄之理由。
 - 4、登錄日期及文號。
- (二) 通知：前款公告內容，並應個別通知下列人員或機關。
 - 1、歷史建築及其所定著土地之所有人、管理人或占有人。
 - 2、本府民政局、都市發展局、工務局、警察局、財政局、地政處及區公所。

二十二、歷史建築公告後，文化局應填具歷史建築登錄表，以府函報中央主管機關備查。

肆、附則

二十三、辦理古蹟之解除指定或變更類別及歷史建築登錄內容之變更或廢止時，準用本要點之規定。

前項古蹟之解除指定或變更類別，應函報中央主管機關核准，始得為之；歷史建築登錄內容之變更或廢止，應函報中央主管機關備查。

二十四、本要點自發布日實施。

最高行政法院判決

九十三年度判字第一二八一號

上訴人 王五祥祭祀公業

代表人 王竣民

訴訟代理人 王振志律師

被上訴人 臺北市古亭地政事務所

代表人 沈永祥

右當事人間因地上權登記事件，上訴人對於中華民國九十一年五月九日臺北高等行政法院九十年度訴字第四三〇一號判決，提起上訴，本院判決如左：

主文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

- 一、本件上訴人前任管理人於民國五十七年一月一日將坐落臺北市文山區萬慶段一小段一一、一四號(重測前依序為萬盛段溪子口小段一一三一、一六四一一五號)土地出租予第三人陳德輝並約定設定地上權以供建築房屋使用，雙方訂有土地租賃契約。因上訴人管理人遲遲未協同辦理上開土地之地上權設定登記，陳德輝乃持土地租賃契約書向臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)訴請上訴人協同辦理地上權設定登記，經於訴訟中達成和解。陳德輝遂於六十七年四月間持和解筆錄及土地租賃契約書向被上訴人申請地上權登記，被上訴人於六十七年五月十六日依上開和解筆錄及土地租賃契約書內有關權利範圍、存續期間、利息地租約定等辦理登記在案。其後陳德輝於上開土地興建房屋並於七十年將上開土地地上權權義依其上建物面積移轉予建物所有權人沈許美佐等人比例繼受取得。七十四年間，因臺北地院民事執行處就系爭土地王陳寶玉地上權之鑑價問題，臺北市政府地政處(下稱北市地政處)以七十四年二月十五日北市地一字第〇六〇七三號函被上訴人指示，依法院民事判決辦理地上權登記，判決書如未敘及地上權

之權利價值、存續期間、利息及地租等事項，依內政部六十九年九月六日台內地字第四一九九二號函釋，應免予登記各該事項，被上訴人誤登該事項，應查明原因，辦理更正。被上訴人遂因陳德輝於辦理系爭地上權登記所持之和解筆錄並無地租約定內容等記載，乃以七十四年五月二十四日北市古地（一）字第七八五九號函通知地上權人同意配合辦理更正登記。上訴人代表人於八十七年十二月十九日經推選為上訴人管理人後，即對上開地上權人訴請地租之追討，經上開土地部分地上權人主張系爭土地之地上權「利息或地租」登記欄已更正為空白，並無繳納地租之義務，上訴人乃向被上訴人函查，知上開更正之事實，旋由代理人函請被上訴人就系爭地上權地租內容逕依土地租賃契約書地租約定內容登記，為被上訴人八十九年十二月十九日北市古地一字第八九六一六六三七〇〇號函復上訴人否准所請。上訴人不服，循序提起行政訴訟。

二、上訴人於原審主張：陳德輝係持土地租賃契約書及和解筆錄辦理地上權登記，其意顯係除以和解筆錄為地上權之設定外，並再以土地租賃契約書內之其他約定事項一併為地上權權利、義務內容（如地租約定等）之登記以符土地法第一百零二條規定，上訴人與陳德輝對該登記完竣之事實，均無爭執。縱被上訴人受理當時認申請程序上應分為「地上權設定登記」及「地上權租金約定登記」二件申請始可受理。然被上訴人當時未通知陳德輝或上訴人補正即准以一案完成登記，即應認該申請程序之瑕疵當時已治癒，無登記錯誤可言。事隔多年後，被上訴人未通知上訴人陳述意見，擅為更正登記，致損及上訴人既有之利益，顯違反行為時土地登記規則第一百二十一條第一項、行政程序法第一百零二條規定及信賴保護原則，且牴觸行政院四十八年判字第七十二號判例意旨。為此訴撤銷訴願決定與原處分，被上訴人應就六十七年收件景美字第五二〇七號及六十八年收件景美字第二六五二號登記案有關地上權地租約定內容等逕依該案申請登記當時申請書內所附之土地租賃契約書之地租約定內容登記。

三、被上訴人則以：本案更正乃源於臺北市政府地政處因受理臺北地院囑託鑑定地上權權利價值案時，發現案中「王陳寶玉」之權利價值不明，依北市地政處七十四年五月二十日北市地一第二〇五七四號、七十四年二月十五日北市地一第六〇七三號函示被上訴人查明更正。非上訴人所稱：由沈許美佐等人向被上訴人申請更正地上權之地租約定內容而被上訴人不察即報請北市地政處旋以七十四年五月二十四日北市古地一第七八五九號函通知上開土地地上權人配合辦理地上權更正登記。次查系爭土地現土地登記簿所載之地上權人，其地上權之取得均由原地上權人陳德輝之地上權移轉而來。陳德輝前開土地地上權則係分別依被上訴人六十七年五月九日收件景美字第五二〇七號、六十八

年三月三日收件景美字第二六五二號申請地上權設定登記申請案，由陳德輝以和解筆錄依原土地登記規則第二十八條（修正後第二十七條）單獨申請和解地上權設定登記，惟該和解筆錄之和解成立內容欄記載「被告（即公業）願將祭祀公業王五祥所有坐落．．．設定不定期地上權登記與原告（即陳德輝）」，並未對利息、地租等敘明。雖於地上權登記時，陳德輝附有雙方土地租賃契約，然此非必要文件。登記係依其原因證明文件為之，本件原因證明文件（即和解筆錄）中，並未記明地上權利息、地租等相關事宜，被上訴人自應依內政部函示就和解筆錄內容辦理登記，被上訴人前開地上權登記中利息、地租等欄位資料與和解筆錄所載內容不符乙節，經於七十四年間依原土地登記規則第十四條（修正後第十三條）、第一百二十二條（修正後第一百三十四條）規定，報奉北市地政處核准，及各地地上權人更正登記同意書辦竣更正登記，於法並無違誤。另依土地登記規則第二十八條第五款（修正後第二十七條第十一款），自自由地上權人單獨申請辦理之，上訴人要求被上訴人應依土地租賃契約書及和解筆錄更正回復為原更正前之登記內容，與法令不合等語，資為抗辯。

- 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據結果，以：按土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」土地登記規則第十三條（原土地登記規則第十四條）規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第二十七條第十一款（原第二十八條第五款）規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：．．．十一、依土地法第六十九條規定更正之登記．．．。」第三十四條第一項第二款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：．．．二、登記原因證明文件。」第一百三十四條（原第一百二十二條）規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。」經查上訴人前任管理人於五十七年一月一日將系爭土地租予第三人陳德輝並設定地上權以供建築房屋使用，雙方亦訂有土地租賃契約。嗣因上訴人遲未協同辦理地上權設定登記，陳德輝乃持土地租賃契約書向臺北地方法院訴請上訴人協同辦理系爭土地之地上權設定登記，經雙方於訴訟中達成和解，陳德輝乃持該和解筆錄及土地租賃契約書向被上訴人申請地上權登記，而被上訴人亦依該和解筆錄及土地租賃契約書內有關權利範圍、存續期間、

利息地租約定等辦理登記在案。陳德輝於上開土地興建房屋，並於七十年將上開土地地上權權義依其上建物面積移轉予建物所有權人沈許美佐等人比例繼受取得，上訴人即依上開地上權登記內容向沈許美佐等人收取地租，惟遭拒絕。沈許美佐等人旋即以其前手陳德輝於辦理系爭土地地上權登記所持之和解筆錄並無地租約定內容等記載，而向被上訴人申請更正系爭土地地上權之內容登記，被上訴人以七十四年五月二十四日北市古地(一)字第七八五九號函通知地上權人配合辦理更正登記。而上訴人於八十七年十二月十九日經推選為該公業管理人後，由代理人王振志律師以八十九年十二月十三日函請被上訴人就系爭土地地上權地租內容逕依土地租賃契約書地租約定內容登記。經被上訴人調卷審查，認系爭土地登記簿所載地租欄之內容應為正確，遂以八十九年十二月十九日北市古地一字第八九六一六六三七〇〇號函復原告「否准更正登記」。此有土地登記清冊影本、土地登記簿影本、六十七年收件景美字第五二〇七號土地登記申請書及六十八年收件景美字第二六五二號土地登記聲請書影本、土地租賃契約書影本、六十七年度訴字第三二一一號設定登記事件和解筆錄影本、六十八年度訴字第一一六四號設定登記事件和解筆錄影本及七十四年五月二十四日北市古地(一)字第七八五九號函影本等附卷可稽，並為兩造所不爭執。該和解筆錄之和解成立內容欄僅記載「被告（即公業）願將祭祀公業王五祥所有坐落．．．設定不定期地上權登記與原告（即陳德輝）」，並未對利息、地租等事項有何載明。雖於地上權登記之時，陳德輝附有雙方土地租賃契約，然土地租賃契約，並非必要文件，且係私文書。依內政部八十一年一月十八日台內地字第八一七七五二九號函明定：「．．．，地政機關宜依判決主文辦理登記．．．。」民事訴訟法第三百八十條第一項規定：「和解成立與確定判決，有同一效力。」足認和解筆錄內容所載如同判決主文，況登記係依其原因證明文件為之。本件於原因證明文件即和解筆錄中，既未記明地上權之利息、地租等相關事宜，被上訴人依土地法第六十九條及土地登記規則第十四條規定，就現地上權人沈許美佐等人申請，更正地上權登記中利息、地租等欄位部分為「空白」，以與原因證明文件所載之內容相符而否准上訴人申請更正登記，並無違誤。訴願決定，予以維持，亦屬妥適。上訴人所訴為無理由等，而駁回上訴人之訴。

五、經查本件陳德輝申請地上權登記係於六十七年四月間、同年五月十六日完成登記，更正登記時間為七十四年，是登記是否錯誤，可否更正，應分別依登記時及更正時規定為之，即依六十七年一月十二日修正公布及六十九年一月二十三日修正公布之土地登記規則。依六十七年一月十二日修正公布之土地登記規則第十八條規定：「未經依土地法登記所有權之土地，為土地總登記或因判決或繼承為登記時，得僅由原權

利人聲請之。」第二十六條第一項規定：「聲請登記，應提出左列文件：一、聲請書。二、登記原因證明文件。三、．．．」和解筆錄與判決有同一效力，是陳德輝自得持和解筆錄單獨辦理地上權登記。陳德輝辦理地上權登記，除提出和解筆錄外，尚提出土地租賃契約書，縱有以土地租賃契約書所載內容登記之意，惟其係單獨登記，僅能以和解筆錄為登記原因證明文件，土地租賃契約書所載內容既未經載入和解筆錄中，即無從由陳德輝單獨申請登記，是本件被上訴人為地上權登記時，不應審酌土地租賃契約書，被上訴人將該契約書之內容登記於登記簿內，自屬錯誤。六十九年一月二十三日修正公布之土地登記規則第十二條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」第一百二十一條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。」被上訴人於發現錯誤，自得依土地法第六十九條及前述土地登記規則規定更正錯誤。原判決所引條號係八十四年以後修正者，雖有不當，惟其條文內容並無差異。陳德輝既係持和解筆錄單獨申請地上權登記，所提證明文件並無問題，自無通知補正之必要，更無須於登記前通知上訴人。又土地法第六十九條及更正登記時之土地登記規則第一百二十一條所稱利害關係人，並未排除原申請人，原申請人原申請如有錯誤，地政機關未察，依其申請登記，嗣後原申請人發現錯誤亦得申請更正，上訴人主張申請更正登記者之地上權係繼受陳德輝之申請瑕疵，不得申請更正云云，殊非可採。況本件依被上訴人於原審答辯及卷內資料顯示，被上訴人係依北市地政處指示，徵求當時地上權人之同意而辦理更正登記，似非地上權人主動申請更正，原判決認係沈許美佐等地上權人向被上訴人申請更正，固未盡相符，惟無論係地上權人申請或登記人員發現錯誤，地政機關均得辦理更正登記，原判決認定事實縱有不妥，亦與結論無影響。又行政程序法於九十年一月一日起施行，本件被上訴人辦理更正登記在七十四年，尚無行政程序法第一百零二條規定之適用。至上訴人可否辦理地上權約定內容登記，係另案問題。綜上，原判決理由固未盡妥適，然結論尚無不同，仍應予維持。上訴人復執陳詞上訴，為無理由，應予駁回。

六、依行政訴訟法第二百五十五條第一項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 十 月 一 日