

94 年 3 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規 (缺)

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規 (缺)

(四) 地用法規 (缺)

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規

· 行政院令修正「土地稅減免規則」部分條文 (94CAFZ01)1

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

(九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

(三) 地籍法令

· 內政部函釋有關本處建請增列以用益物權設定抵押權者，於申請部分謄本時能一併列印之功能乙案 (94CBCD02)6

· 內政部函為廢止該部 61 年 4 月 11 日台 (61) 內地字第 465995 號函有關「測量公司申請營業登記應有一名以上測量技師；測量成果不得為產權依據」乙案 (94CBCN03)7

· 內政部函復有關本處建請修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之土地、建物登記謄本格式乙案 (94CBC004)8

· 內政部函釋有關已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記，如契約書委託人所蓋印章與原信託契約相同者，得免檢附委託人印鑑證明乙案 (94CBCP05)9

· 內政部函請各公會轉知所屬會員勿違法從事大陸地區不動產廣告及銷售乙案 (94CBCQ06)10

· 內政部函認可臺灣不動產資訊交流協進會辦理不動產經紀營業員專業訓練乙案 (94CBCQ07)11

· 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第 2 次辦理不動產經紀人專業訓練乙案 (94CBCQ08)14

· 內政部函為該部公告「不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法」草案乙案 (94CBCQ09)14

· 內政部函釋政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，得由機關以函文檢送申請案件方式受理，免再委託執行公務之承辦人員親自到場核對身分收件辦理乙案 (94CBCZ10)20

· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（94 年第 2 次）會議紀錄（94CBCZ11）	20
· 內政部函釋關於依平均地權條例第 76 條規定於登記簿上記有「限期建築」之註記，辦理註銷註記事宜乙案（94CBCZ12）	23
· 內政部函認可臺北縣不動產經紀人協會辦理地政士專業訓練乙案（94CBCZ13）	25
· 內政部函為有關該部以 93 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0930010913 號函核准辦理「地政士專業訓練」之「高雄市土地登記專業代理人職業工會」，今該會名稱已變更為「高雄市地政業務從業人員職業工會」乙案（94CBCZ14）	26
（四）地用法令（缺）	
（五）重劃法令（缺）	
（六）地價及土地稅法令	
· 財政部令為土地稅法第 33 條修正條文增列長期持有土地者予以減徵土地增值稅之規定，有關其持有年限起、迄之認定時點乙案（94CBFD15）	26
（七）徵收法令	
· 內政部「研商徵收機關辦理土地徵收，於發放補償費後，遇有土地權利利害關係人陳情漏估地上物之情形，應如何處理乙案」會議紀錄（94CBGA16）	27
（八）地政資訊相關法令	
· 內政部核復有關申請土地登記及地價電子資料第二類謄本，謄本申請書之填寫疑義乙案（94CBHG17）	29
· 內政部核復臺北縣政府有關修改土地、建物登記謄本格式乙案（94CBHG18）	30
三、臺灣省地政法令（缺）	
四、高雄市地政法令（缺）	
五、其他法令	
（一）一般法規	
· 行政院公共工程委員會令修正「促進民間參與公共建設法施行細則」部分條文（94CEAZ19）	39
· 經濟部解釋令為有關水利法所稱「水道」與土地法所稱「水道」之意涵及其關係乙案（94CEAZ20）	41
（二）一般行政	
· 本府發布「臺北市政府國家賠償事件賠償計算基準」乙案（94CEBZ21）	42
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 94 年度裁字第 00424 號裁定（土地登記事務事件－土地法第 43	

條、第 104 條第 1 項；土地登記規則第 55 條第 2 項；民法第 758 條；行政訴訟法第 4 條第 1 項、第 107 條第 1 項第 10 款、第 188 條第 3 項；訴願法第 3 條第 1 項；最高行政法院 50 年判字第 46 號、44 年判字第 18 號、62 年裁字第 41 號）（94CFBA22）…………… 44

七、其他參考資料（缺）

檢送內政部函轉行政院 94 年 2 月 24 日院臺財字第 0940004512 號令及其附件影本 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第一科等

94.3.4 北市地二字第 09430579300 號

說明：依內政部 94 年 3 月 2 日台內地字第 0940004313 號函辦理。

附件 1

行政院令 登公報、法務部全國法規資料庫

94.2.24 院臺財字第 0940004512 號

修正「土地稅減免規則」部分條文（附修正「土地稅減免規則」部分條文）

附件 2

土地稅減免規則部分條文修正條文

第七條 下列公有土地地價稅或田賦全免：

- 一、供公共使用之土地。
- 二、各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地。但不包括供事業使用者在內。
- 三、（刪除）
- 四、國防用地及軍事機關、部隊、學校使用之土地。
- 五、公文之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用之直接生產用地。但外國僑民學校應為該國政府設立或認可，並依外國僑民學校設置辦法設立，且以該國與我國有相同互惠待遇或經行政院專案核定免徵者為限；本國私立學校，以依私立學校法立案者為限。
- 六、農、林、漁、牧、工、礦機關直接辦理試驗之用地。
- 七、糧食管理機關倉庫用地。
- 八、郵政、鐵路、公路、航空站、飛機場、自來水廠及垃圾、水肥、污水處理廠（池、場）等直接用地及其員工宿舍用地。但不包括其附屬營業單位獨立使用之土地在內。
- 九、引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地。
- 十、政府無償配供平民居住之房屋用地。
- 十一、名勝古蹟及紀念先賢先烈之館堂祠廟與公墓用地。
- 十二、觀光主管機關為開發建設觀光事業，依法徵收或協議購買之土地在未出賣與興辦觀光事業者前，確無收益者。
- 十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。

前項公有土地係徵收、收購或受撥用而取得者，於其尚未辦妥產權登記前，如經該使用機關提出證明文件，其用途合於免徵

標準者，徵收土地自徵收確定之日起、收購土地自訂約之日起、受撥用土地自撥用之日起，準用前項規定。

原合於第一項第五款供公、私立學校使用之公有土地，經變更登記為非公有土地後，仍供原學校使用者，準用第一項規定。

公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，於興建及營運期間，其基地之地價稅得由當地主管稽徵機關專案報請直轄市、縣（市）主管機關核准免徵。

第八條 私有土地減免地價稅或田賦之標準如下：

- 一、財團法人或財團法人所興辦業經立案之私立學校用地、為學生實習農、林、漁、牧、工、礦等所用之生產用地及員生宿舍用地，經登記為財團法人所有者，全免。但私立補習班或函授學校用地，均不予減免。
- 二、經主管教育行政機關核准合於私立社會教育機構設立及獎勵辦法規定設立之私立圖書館、博物館、科學館、藝術館及合於學術研究機構設立辦法規定設立之學術研究機構，其直接用地，全免。但以已辦妥財團法人登記，或係辦妥登記之財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有者為限。
- 三、經事業主管機關核准設立，對外絕對公開，並不以營利為目的之私立公園及體育館場，其用地減徵百分之五十；其為財團法人組織者減徵百分之七十。
- 四、經事業主管機關核准設立之私立農、林、漁、牧、工、礦試驗場，辦理五年以上，具有試驗事實，其土地未作其他使用，並經該主管機關證明者，其用地減徵百分之五十。
- 五、經事業主管機關核准設立之私立醫院、捐血機構、社會救濟慈善及其他為促進公眾利益，不以營利為目的，且不以同業、同鄉、同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象之事業，其本身事業用地，全免。但為促進公眾利益之事業，經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）主管機關核准免徵者外，其餘應以辦妥財團法人登記，或係辦妥登記之財團法人所興辦，且其用地為該財團法人所有者為限。
- 六、經事業主管機關核准設立之私立公墓、其為財團法人組織，且不以營利為目的者，其用地，全免。但以都市計畫規劃為公墓用地或非都市土地經編定為墳墓用地者為限。
- 七、經事業主管機關核准興建之民營鐵、公路或專用鐵、公路，經常開放並附帶客貨運輸者，其基地，全免。

- 八、經事業主管機關核准興辦之農田水利事業，所有引水、蓄水、洩水各項建造物用地，全免；辦公處所及其工作站房用地減徵百分之五十。
- 九、有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂、經內政部核准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地，全免。但用以收益之祀田或放租之基地，或其土地係以私人名義所有權登記者不適用之。
- 十、無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，全免。
- 十一、各級農會、漁會之辦公廳及其集貨場、依法辦竣農倉登記之倉庫或漁會附屬之冷凍魚貨倉庫用地，減徵百分之五十。
- 十二、經主管機關依法指定之私有古蹟用地，全免。

前項第一款之私立學校，第二款之私立學術研究機構及第五款之私立社會救濟慈善各事業，其有收益之土地，而將全部收益直接用於各該事業者，其地價稅或田賦得專案報請減免。第三款、第四款、第六款、第七款、第八款及第十一款之各事業用地，應以各該事業所有者為限。但第三款之事業租用公地為用地者，該公地仍適用該款之規定。

第十一條之一 由國防部會同內政部指定海岸、山地或重要軍事設施區，經依法劃為管制區而實施限建或禁建之土地，減免地價稅或田賦之標準如下：

- 一、限建之土地，得在百分之三十範圍內，由直轄市、縣（市）主管機關酌予減徵。
- 二、禁建之土地，減徵百分之五十。但因禁建致不能建築使用且無收益者，全免。

第十一條之四 飛航管制區依航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法規定禁止建築之土地，其地價稅或田賦減徵百分之五十。但因禁止建築致不能建築使用且無收益者，全免。依前項辦法規定限制建築地區之土地，因實際使用確受限制者，其地價稅或田賦得在百分之三十範圍內，由直轄市、縣（市）主管機關酌予減徵。

第十九條 （刪除）

第二十條 土地增值稅之減免標準如下：

- 一、因繼承而移轉之土地，全免。
- 二、各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，全免。
- 三、被徵收之土地，全免。

- 四、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，全免。
- 五、依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，全免。
- 六、區段徵收之土地，以現金補償其地價者，及因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，或以抵價地補償其地價者，全免。領回抵價地後第一次移轉時，減徵百分之四十。
- 七、經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，減徵百分之四十。但以下列土地，於中華民國六十六年二月二日平均地權條例公布施行後移轉者為限：
- （一）在中華民國五十三年舉辦規定地價或重新規定地價之地區，於該次規定地價或重新規定地價以後辦理重劃之土地。
 - （二）在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後始舉辦規定地價之地區，於其第一次規定地價以後辦理重劃之土地。
- 八、土地重劃時土地所有權人依法應負擔之公共用地及抵費地，全免。於重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改領差額地價者，亦同。
- 九、分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，全免。共同共有土地分割，各人所取之土地價值與分割前相等者，亦同。
- 十、土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，全免。
- 十一、私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，全免。但以符合下列規定者為限：
- （一）受贈人為財團法人。
 - （二）法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。
 - （三）捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

第二十二條 依第七條至第十七條規定申請減免地價稅或田賦者，公有土地應由管理機關，私有土地應由所有權人或典權人，造具清冊檢同有關證明文件，向直轄市、縣（市）主管稽徵機關為之。但合於下列規定者，應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理，免由土地所有權人或典權人申請：

- 一、依第八條第一項第十款規定全免者。
- 二、經地目變更為「道」之土地（應根據主管地政機關變更登記為「道」之地籍資料辦理）。

- 三、經都市計畫編為公共設施保留地（應根據主管地政機關通報資料辦理）。
- 四、徵收之土地或各級政府、軍事機關、學校、部隊等承購之土地（應根據徵收或承購機關函送資料辦理）。
- 五、私有無償提供公共巷道或廣場用地（應由工務、建設主管機關或各鄉鎮市（區）公所建設單位，列冊送稽徵機關辦理）。
- 六、辦理區段徵收或重劃之土地（應由主管地政機關列冊送稽徵機關辦理）。
- 七、依第十一條之一規定減免之土地（應由國防軍事機關列冊敘明土地標示及禁、限建面積及限建管制圖等有關資料送稽徵機關辦理）。
- 八、依第十一條之二規定減免之土地（應由水源特定區管理機關列冊敘明土地標示、使用分區送稽徵機關辦理）。
- 九、依第十一條之三規定減免之土地（應由古蹟主管機關列冊敘明土地標示、使用分區送稽徵機關辦理）。
- 十、依第十一條之四規定減免土地（應由民航主管機關提供機場禁建限建管制圖等有關資料送稽徵機關辦理）。
- 十一、經核准減免有案之土地，於減免年限屆滿，由稽徵機關查明其減免原因仍存在並准予繼續減免者。

第三十一條 已准減免地價稅或田賦土地，直轄市、縣（市）主管稽徵機關，應每年會同會辦機關，普查或抽查一次，如有下列情形之一，應即辦理撤銷或廢止減免，並依前條規定處理：

- 一、未按原申請減免原因使用者。
- 二、有兼營私人謀利之事實者。
- 三、違反各該事業原來目的者。
- 四、經已撤銷、廢止立案或登記者。
- 五、土地收益未全部用於各該事業者。
- 六、減免原因消滅者。

前項普查或抽查成果，應由直轄市、縣（市）主管稽徵機關函報直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十六條 本規則自發布日施行。但中華民國九十四年二月二十四日修正發布之第十一條之一第一款規定，自中華民國九十五年一月一日施行。

內政部函釋有關本處建請增列以用益物權設定抵押權者，於申請部分謄本時能一併列印之功能一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.7 北市地一字第 09430591400 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 3 月 3 日台內地字第 0940076498 號函及本處 94 年 2 月 17 日北市地一字第 09430459600 號函辦理，隨文檢送上開二函影本各 1 份。
- 二、旨揭事項經報奉內政部以前開函核復略以：「…二、查地政整合系統設計之部分登記謄本，係指以特定所有權人之統一編號為鍵值，將該筆土地或建物資料中與該所有權人有關之標示、所有權及他項權利之資料列印。本案貴處建議增列以用益物權為標的所設定之抵押權，於申請部分謄本時得一併列印之功能乙節，因上開抵押權與該特定所有權人無直接相關。且現行程式設計業已行之有年，貴處建議事項似無直接迫切之需要，是仍宜維持現行作業。另目前規劃中之 WEB 版系統，已將某特定他項權利人之全部他項權利部資料列印功能納入，併此說明。」。
- 三、副本抄送本處資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

94.3.3 台內地字第 0940076498 號

主 旨：有關貴處建請增列以用益物權設定抵押權者，於申請部分謄本時能一併列印之功能乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴府 94 年 2 月 17 日北市地一字第 09430459600 號函。
- 二、查地政整合系統設計之部分登記謄本，係指以特定所有權人之統一編號為鍵值，將該筆土地或建物資料中與該所有權人有關之標示、所有權及他項權利之資料列印。本案貴處建議增列以用益物權為標的所設定之抵押權，於申請部分謄本時得一併列印之功能乙節，因上開抵押權與該特定所有權人無直接相關，且現行程式設計業已行之有年，貴處建議事項似無直接迫切之需要，是仍宜維持現行作業。另目前規劃中之 WEB 版系統，已將某特定他項權利人之全部他項權利部資料列印功能納入，併此說明。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

94.2.17 北市地一字第 09430459600 號

主旨：建請增列以用益物權設定抵押權者，於申請部分謄本時能一併列印之功能，請 鑒核。

說明：

- 一、依 鈞部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函及本處 94 年 1 月 18 日北市地資字第 09430163600 號函附會議紀錄辦理。
- 二、查地政機關提供土地登記及地價電子資料，自 94 年 1 月 1 日起依鈞部前揭函規定實施二類謄本作業，本處為了解執行上所遭遇之問題，前於本（94）年 1 月 10 日邀集本市各地政事務所開會研商。據本市各地政事務所反應，有關以地上權設定抵押權之他項權利，是否得一併列印輸出，鈞部前揭函釋並未載明，惟確有實務執行上之需要，爰提請增列該項列印功能，先予陳明。
- 三、按物權，指直接支配某物，享受其利益的權利。所有權係物權的典型，乃在法令限制的範圍內對物為全面支配，得自由使用、收益、處分其所有物的權利，並排除他人之干涉。所有權得設定用益物權及擔保物權，二者合稱定限物權，其意義有二：1.係於一定範圍內對物為支配的權利。2.對所有權加以限制，乃所有權以外的其他物權，土地法稱為他項權利（王澤鑑著，「民法物權」第二冊—「用益物權占有」參照）。次按公示土地登記資料為維護不動產交易安全之必要措施，是以，有關不動產之物權（含用益物權及擔保物權），既具有排他及優先效力，且限制所有權的內容，自應於謄本內顯示，以達其公示之效果。惟自實施土地登記及地價電子資料謄本分二類之作業後，申請某特定人之「部分」謄本時，現行作業地政事務所僅能列印與該特定所有權人有關之他項權利，如有以該特定所有權人設定之用益物權為抵押權設定登記之標的物時，則無法同時顯現，致申請人無法了解該土地權利之全貌。故為符實際需要及土地登記公示原則，本案建議 鈞部增列對於用益物權設定之抵押權，能於申請部分謄本中一併列印，是否有當？謹請 核示。

內政部函為廢止該部 61 年 4 月 11 日台（61）內地字第 465995 號函乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.3.8 北市地一字第 09430655700 號

說明：奉交下內政部 94 年 3 月 4 日台內地字第 09400605102 號函辦理，並檢送該函及附件影本各 1 份。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心（請刊登公報）、臺北市政府、高雄市政府、各縣（市）政府

94.3.4 台內地字第 09400605102 號

主 旨：檢送有關廢止本部 61 年 4 月 11 日台（61）內地字第 4659965 號函之解釋令影本一份如附件，請 查照。

附件 2

測量公司申請營業登記應有一名以上測量技師；測量成果不得為產權依據

內政部 61 年 4 月 11 日台（61）內地字第 465995 號函案經本部邀同經濟部、臺北市府、臺灣省建設廳、臺灣省地政局、臺北市府地政處等有關派員會商，獲致結論：

- 一、測量公司（包括行號）申請營利事業登記，法無禁止之規定，自應予照准。惟測量公司至少應有一名以上之測量技師，茲應於申請營利事業登記時檢附測量技師證明文件憑核。
- 二、測量公司及測量技師如委託辦理地籍測量之戶地測量，分割複丈及鑑定界址者，其測量成果僅對委託人負責，對於地政，司法機關只供參考，不得作為主張產權登記之依據。
申請地籍圖謄本得以複印辦理，過於破舊無法複印者，仍以人工描繪。

內政部函復有關本處建請修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之土地、建物登記謄本格式一案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.15 北市地一字第 09430667300 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 3 月 9 日內授中辦地字第 0940042393 號函及本處 94 年 2 月 23 日北市地一字第 09430483000 號函辦理，兼復本市松山地政事務所 94 年 2 月 15 日北市松地三字第 09430170300 號函，隨文檢送上開內政部及本處函影本各 1 份。
- 二、案經報奉內政部以前開號函核復略以：「有關申請核發土地、建物登記謄本，如謄本末頁僅於頁首列印土地建物標示、列印時間、頁次及記載『本謄本列印完畢』字樣（電子謄本及公務用謄本另有顯示注意事項），並無任何地籍資料者，該頁免計收工本費。本案因尚需修改程式，故本計費方式定於本（94）年 7 月 1 日起施行，…」。
- 三、副本抄送本處資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各縣直轄市政府地政處、縣（市）政府

94.3.9 內授中辦地字第 0940042393 號

主 旨：有關申請核發土地、建物登記謄本，如謄本末頁僅於頁首列印土地建物

標示、列印時間、頁次及記載「本謄本列印完畢」字樣（電子謄本及公務用謄本另有顯示注意事項），並無任何地籍資料者，該頁免計收工本費。本案因尚需修改程式，故本計費方式定於本（94）年 7 月 1 日起施行，請 查照轉行。

說 明：依據臺北市政府地政處 94 年 2 月 23 日北市地一字第 09430483000 號函辦理。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部等

94.2.23 北市地一字第 09430483000 號

主 旨：建請修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」有關土地、建物登記謄本格式，請 鑒核。

說 明：

- 一、依本市松山地政事務所 94 年 2 月 15 日北市松地三字第 09430170300 號函辦理。
- 二、按「…該末頁所列印之時間、謄本字號及用章者係有確認資料提供機關保障謄本使用者之功能，故該頁未記載地籍資料之登記謄本仍予收費。」為 鈞部 89 年 4 月 19 日台（89）內中地字第 8978857 號函送研修「土地法第 67 條及第 79 條之 2 規定書狀費、工本費及閱覽費收費標準」等相關事宜會議紀錄提案二之決議，合先陳明。
- 三、次查 鈞部 93 年 12 月 8 日內授中辦地字第 0930726515 號函修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之登記謄本格式，將原列印謄本表尾之內容（即謄本字號、核發機關及核發人員等）移列於頁首，並自 94 年 1 月 1 日施行。惟施行後，常遇有謄本末頁（第 2 頁以上）未記載地籍資料，僅於該頁頁首列印土地建物標示及列印時間、頁次下記載「本謄本列印完畢」字樣（如附件），而地政事務所仍依上開決議計收謄本費用新台幣 20 元，致遭民眾指責或抱怨，雖經委婉解釋，仍為民眾所不能認同。
- 四、嗣查謄本如遇 2 頁以上時，前頁之頁尾皆有「續下頁」之字樣，惟如遇有上述情形時，因該次頁除有「本謄本列印完畢」字樣外，並無其他地籍資料，故建請修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」有關土地、建物登記謄本格式，於次頁無地籍資料時，以「本謄本列印完畢」字樣取代「續下頁」，以減少謄本用紙並減輕民眾之費用負擔。

貴所建議已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記，如契約書委託人所蓋印章與原信託契約書相同者，得免檢附委託人印鑑證明乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

94.3.31 北市地一字第 09430809000 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函辦理，並復貴所 94 年 2 月 23 日北市土地一字第 09430226500 號函。
- 二、本案前經本處 94 年 3 月 16 日北市地一字第 09430592100 號函報奉內政部前揭號函同意在案，檢送上開函影本 1 份。貴所相關同仁能針對本項業務提出改進建議，應予肯定，殊值嘉許，併予敘明。
- 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、臺北市土地登記代理人職業工會、本市各地政事務所（士林所除外）、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 臺北市政府地政處

94.3.24 內授中辦地字第 0940043264 號

主 旨：已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記，如契約書委託人所蓋印章與原信託契約書相同者，得免檢附委託人印鑑證明，復請 查照。

說 明：復貴處 94 年 3 月 16 日北市地一字第 09430592100 號函。

有關內政部函請各公會轉知所屬會員勿違法從事大陸地區不動產廣告及銷售一案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

94.3.1 北市地三字第 09430544600 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0940724359 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

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等

94.2.24 內授中辦地字第 0940724359 號

主 旨：請轉知所屬會員勿違法從事大陸地區不動產廣告及銷售，請 查照。

說 明：

- 一、依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 34 條及行政院大陸委員會訂定大陸地區物品勞務服務在臺灣地區從事廣告活動管理辦法規定，大

- 陸地區「不動產開發及交易」事項仍列為禁止在臺從事廣告項目，違者將依該條例第 89 條規定處新臺幣 10 萬元以上 50 萬元以下罰鍰。
- 二、本部於去（93）年間累計已查處非法從事大陸地區不動產廣告之公司行號或個人案件計 10 件，裁罰總金額達新台幣 300 萬元，目前已裁罰對象包括委託媒體刊登廣告之不動產業者、廣告代理業者、受託登載之媒體等實際行為人。
- 三、本部重申，於政府政策未開放前，今後仍將積極查處違法者，請轉知所屬會員切勿觸法。

內政部函准臺灣不動產資訊交流協進會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」一案，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

94.3.8 北市地三字第 09430655500 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 2 日內授中辦地字第 09400042491 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺灣不動產資訊交流協進會（臺北市中正區館前路 42 號 7 樓）

94.3.2 內授中辦地字第 09400042491 號

主 旨：貴會申請認可辦理「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 94 年 2 月 22 日（94）資協字第 940002 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部函發文日起 3 年。
- 三、本項訓練包含 30 個小時之訓練課程及 20 個小時之再訓練課程。
- 四、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 4 條第 3 項規定辦理。
- 五、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。
- 六、依「不動產經紀業管理條例」第 14 條第 3 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 20 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。

- 七、前開條例尙無允許中國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，請勿受理中國大陸地區人民之報名參訓。
- 八、貴會辦理不動產經紀營業員專業訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部。
- 九、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、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。
- 十一、副本連同本案教學場地地址（如附件）抄送基隆市政府、臺北市政府、桃園縣政府、臺中市政府、高雄市政府、花蓮縣政府。

附件 2

六、教學場地及設備內容：

1	台北基督教女青年會 管理學苑	台北市青島西路 7 號 4 樓	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水、單槍投影機
2	景福大樓訓練教室	台北市中正區館前路 42 號 7 樓	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水、單槍投影機、 電視、錄放影機
3	台北開羅會議中心	台北市光復南路 65 號	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
4	中國生產力中心 承德訓練中心	台北市大同區承德路二段 81 號 B1	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水、
5	中壢獅子會會館	桃園縣中壢市環北路 398 號 5F 之 5	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
6	大安國王大樓 訓練中心	台中市南區忠明南路 789 號 39 樓	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
7	力霸經貿大樓 訓練中心	台中市文心路三段 230 號 6 樓	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
8	ECC 國際會議中心	高雄市民權二路 6 號 B1	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水、一般投影機
9	民眾日報大樓	高雄市民權二路 180 號 5 樓	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
1 0	基隆文化中心	基隆市信一路 181 號	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水
1 1	花蓮縣議會會議室	花蓮市府前路 23 號	空調照明、講桌白板、 擴音設備、課桌椅、冷 熱飲水

**內政部同意中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
第 2 次辦理「不動產經紀人專業訓練」一案，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

94.3.17 北市地三字第 09430827500 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 14 日內授中辦地字第 0940043120 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 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 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

94.3.14 內授中辦地字第 0940043120 號

主 旨：貴會第 2 次申請認可辦理「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 94 年 3 月 11 日房仲全聯字第 94041 號函。
- 二、本次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 3 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 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部，本部會將本訓練資訊登錄於本部網站。

**內政部函為該部公告「不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理
辦法」草案，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

94.3.22 北市地三字第 09430737000 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 3 月 16 日內授中辦地字第 0940724383 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 1 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 1

內政部函 各直轄市政府地政處等

94.3.16 內授中辦地字第 0940724383 號

主 旨：檢送「不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法」草案公告影本 1 份，請 查照。

說 明：

- 一、各單位對於公告內容如有意見或疑問，請依公告事項辦理。
- 二、本草案詳載於本部地政司網站「地政法規檢索」，請轉知貴轄業者（會員）詳閱草案內容，並提早因應準備，俾於正式公告實施後據以向各直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

附件 2

內政部公告

94.3.10 內授中辦地字第 09407243693 號

主 旨：預告訂定「不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法草案。

依 據：行政程序法第 154 條。

公告事項：

- 一、主管機關：內政部。
- 二、訂定依據：電腦處理個人資料保護法第 19 條第 3 項及第 20 條第 5 項。
- 三、訂定草案條文（如附件）。本草案另詳載於本部地政司網站（網址：www.land.moi.gov.tw）「地政法規檢索」網頁。
- 四、對公告內容如有意見或疑問，請於本公告揭示之日起 10 日內，向本部陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部地政司（不動產交易科）。
 - （二）地址：台中市黎明路 2 段 503 號。
 - （三）電話：（04）22502160。
 - （四）傳真：（04）22502372。
 - （五）電子信箱：hct@land.moi.gov.tw。

不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法草案總說明

近年民眾個人資料遭受非法使用情形日益嚴重，影響社會治安，為加強個人資料保護權益，爰對於蒐集持有大量個人資料之不動產仲介經紀業者，依「電腦處理個人資料保護法」（以下簡稱本法）第三條第七款第三目規定納入規範行業類別。並依據本法第十九條第三項及第二十條第五項規定訂定「不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法」（草案）（以下簡稱本辦法），以規範不動產仲介經紀業者電腦處理個人資料之登記程序、核准要件、收費標準，並規定個人資料檔案安全維護計畫之標準及處理方法。

- 一、本辦法之訂定依據。（草案第一條）
- 二、本辦法之適用對象。（草案第二條）
- 三、本辦法之主管機關。（草案第三條）
- 四、不動產仲介經紀業為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請登記程序。（草案第四條）
- 五、規定主管機關核准不動產仲介經紀業為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請應將相關事項刊登於政府公報。（草案第五條）
- 六、不動產仲介經紀業申請登記核准後，應自行登載於當地新聞紙之程序及期限。（草案第六條）
- 七、不動產仲介經紀業申請登記應注意事項。（草案第七條）
- 八、不動產仲介經紀業經申請登記並取得執照後，其變更登記程序及主管機關應於政府公報公告之規定。（草案第八條）
- 九、不動產仲介經紀業暫停、停止及恢復為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請程序、禁止事項及繳銷執照規定。（草案第九條）
- 十、不動產仲介經紀業應備置簿冊登載公告事項，以供查閱。（草案第十條）
- 十一、不動產仲介經紀業電腦處理個人資料執照污損或遺失之處理方式。（草案第十一條）
- 十二、不動產仲介經紀業應辦理有關資料安全、資料稽核、設備管理及其他安全維護事項。（草案第十二條）
- 十三、不動產仲介經紀業申請使用電腦處理個人資料相關費用。（草案第十三條）
- 十四、本辦法有關書表格式之訂定機關。（草案第十四條）
- 十五、本辦法之施行日期。（草案第十五條）

不動產仲介經紀業電腦處理個人資料管理辦法草案

條	文	說	明
第一條	本辦法依電腦處理個人資料保護法（以下簡稱本法）第十九條第三項及第二十條第五項規定訂定之。	本辦法之訂定依據	
第二條	本辦法所稱應申請登記並發給執照者，係指依不動產經紀業管理條例向直轄市或縣（市）主管機關申請經營不動產仲介業務，並經許可者。	本辦法適用之對象	
第三條	本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。	本辦法之主管機關	
第四條	不動產仲介經紀業為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用應依本法第二十條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並取得執照。	規定不動產仲介經紀業為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請登記程序。	
第五條	主管機關依前條規定核准登記後，應將本法第二十條第一項第一款至第十款所列之事項刊登於政府公報公告之。	規定主管機關核准登記後，應刊登於政府公報。	
第六條	不動產仲介經紀業依本辦法第四條申請登記核准後，應於二個月內將本法第二十條第一項第一款至第十款所列事項行或登載於當地新聞紙；並於登載後十日內，將新聞紙一份檢送主管機關。	本條係依本法有關非公務機關於申請為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請登記核准後，應登載於當地新聞紙之程序及期限。	
第七條	不動產仲介經紀業依本法第十九條申請登記時，有下列情形之一者，應由主管機關通知限期補正，屆期未補正者，駁回其申請： 一、應記載事項有欠缺者。 二、申請之個人資料非執行職務所必要者。 三、個人資料檔案安全維護計畫不符本辦法規定者。	規定審核不動產仲介經紀業為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請登記案件應注意事項。	

四、未依本法相關法令辦理者。	
第八條	不動產仲介經紀業依本法第十九條申請登記，並取得執照後，如申請各欄應記載事項有變更者，應於變更後十五日內填具申請書，陳報主管機關，辦理變更登記。前項申請變更登記核准後，主管機關應刊登於政府公報。
第九條	不動產仲介經紀業暫停營業、經主管機關處以停止營業處分、終止營業時，應於事實發生之日起一個月內，填具申請書，將其保有個人資料之處理方法，向主管機關申請登記；復業時，亦同。 不動產仲介經紀業暫停或停止營業期間，除當事人行使第四條規定相關權利外，不得銷燬或移轉個人資料檔案。 不動產仲介經紀業終止登記之申請時，應向主管機關繳銷執照。未辦理者，由主管機關註銷執照。
第十條	不動產仲介經紀業應備置簿冊登載本法第二十條第一項第一款至第十款所列公告事項並供查閱。 前項簿冊得以電腦終端設備或其他足供當事人查閱之相關設備、文件方式代替之。
第十一條	不動產仲介經紀業取得之執照有污損者得申請換發新執照；遺失者，應備具申請書，並載明原執照字號申請補發。
第十二條	不動產仲介經紀業保有之個人資料檔案，應依本辦法及相關法令辦理安全維護事項。個人資料檔案安全維護計畫之標準，應具備下列事項：

第一項係有關不動產仲介經紀業經申請登記並取得個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之執照後，其變更登記之程序。

第二項係依據本法有關非公務機關申請變更登記核准後，主管機關應於政府公報公告之規定。

規定不動產仲介經紀業暫停或停止營業、終止營業及恢復為個人資料之蒐集、電腦處理或國際傳遞及利用之申請程序，及原保有個人資料之處理方式及執照之處理方式。

本條係依據本法有關非公務機關應備置簿冊登記公告事項，以供查閱之規定。

規定不動產仲介經紀業電腦處理個人資料執照污損或遺失者之處理方式。

依個資法第二十條第一項規定，登記申請書應載明個人資料檔案安全維護計畫，同條第五項規定，本計畫之標準由中央目的事業主管機關定之。

一、資料安全方面 (一) 對於個人資料之輸出入，應建立識別碼及通行碼之管理制度，並應視需要更新。 (二) 重要之個人資料，應加設資料存取控制。 二、資料稽核方面： (一) 應建立個人資料檔案稽核制度。 (二) 應指定專人定期或不定期稽核之。 三、設備管理方面： (一) 應指定專人負責管理個人資料檔案，並應加強其他外部系統入侵之安全維護措施。 (二) 應指定專人管理儲存個人資料檔案之電磁紀錄物或其他類似媒體。 (三) 應確實刪除廢棄或轉售電腦硬體設備中所儲存之個人資料檔案。 四、其他安全維護事項 (一) 以電腦處理個人資料檔案之人員，應遵守保密義務。職務有異動時，接辦人員應另行設定密碼以利管理。 (二) 應遵守一般電腦安全維護之有規定。	
第十三條 不動產仲介經紀業依本法申請登記及發給執照，應依下列標準繳納審查及執照費： 一、發給執照每件新臺幣一千元。 二、換發或補發執照每件新臺幣一千元。	本條執照費用標準參照不動產經紀人證書、地政士證書、地政士開業執照等收費標準訂定。
第十四條 本辦法所需之書表格式由中央主管機關定之。	規定本辦法有關書表格式之訂定機關。
第十五條 本辦法自發布日施行。	規定本辦法之施行日期。

有關本市建成地政事務所建議政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，得由機關以函文檢送申請案件方式辦理，免再委託執行公務之承辦人員親自到場核對身分收件辦理乙案，業經內政部函示

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.1 北市地一 字第 09430560500 號

說明：依內政部 94 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0940042014 號函副本辦理，隨函檢送上開號函影 1 份。

附件

內政部函 高雄市政府地政處等

94.2.24 內授中辦地字第 0940042014 號

主旨：有關貴市建成地政事務所建議政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，得由機關以函文檢送申請案件方式受理，免再委託執行公務之承辦人員親自到場核對身分收件辦理乙案，請查照並轉知所屬辦理。

說明：

- 一、依據臺北市政府地政處 94 年 2 月 5 日北市地一字第 09430255000 號函辦理。
- 二、按依公文程式條例規定，稱公文者，為處理公務之文書，其處理程式類別均有明確之規定。而「函」於各機關間公文往復時用之。是以，政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，如以函文檢送申請案件方式提出申請，並已於登記申請書內加蓋機關印信，應足表達該機關申請之真意，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。另登記案件倘涉及繳納登記規費者，得以郵寄支票等方式繳納。
- 三、副本抄送臺北市政府地政處，兼復 貴處上開函。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（94 年第 2 次）會議紀錄 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.17 北市第一字第 09430649800 號

說明：依本市士林地政事務所 94 年 3 月 9 日北市土地一字第 09430303500 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 94 年第 2 次會議紀錄

壹、時間：94 年 3 月 11 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書秋木

記錄：吳慶芳

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市士林地政事務所

案 由：有關王○○先生代理謝○○君與侯○○君就本市北投區立農段 ○○小段○○地號土地及其上○○建號等 3 棟建物為信託登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依本所 94 年 2 月 5 日士信字第 99 號信託登記案辦理。

二、依據：

（一）信託法第 2 條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」。

（二）申請土地登記應附文件法令補充規定第 1 點規定：「土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。」。

三、案情說明：

（一）查本案係代理人王○○先生代理謝○○君與侯○○君就前開不動產於 94 年 2 月 5 日以士信字第 99 號登記案申請辦理信託登記。本案經審查後因其契約書內之信託目的、信託關係消滅事由、信託財產之管理或處分方法等欄位均以「詳如契約書」表示，而以：「『不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。』、『土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。』分別為民法第 760 條及內政部訂頒之申請土地登記應 附文件法令補充規定第 1 點所明定，是本案契約書第（17）欄位之第 1、5、6 點請詳予載明，至後附之私契尚非登記機關得予審理。」為由通知補正，合先陳明。

（二）現代理人檢具理由書稱略以「一、依信託法第 4 條第 1 項規定：『以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人』係採登記對抗主義，為契據登記制。二、是以，信託登記非權利登記制，信託契約（公契）之附表、附件，應視為公契之一部分，俾利對抗第三人，此亦為設置『信託專簿』之目的。三、另，『信託

專簿』之設置目的，即在彌補『現行登記簿其他登記事項欄位』有不足以因應契據制【公契、私契】不特定內容之虞所建制。反之，信託專簿只影印『信託公契』，亦失去彌補『現行土地登記簿』登記內容之原意。是以，信託公契加上私契為其附件，乃信託登記制度依照信託法第4條登記對抗主義所必然。四、是故，內政部信託登記公契範本，因欄位填寫字數有限，若文字過多，常須另以『詳如．．．』附表表示，而『詳如契約書』是其中一種表示方式，此在現行法令均無明文禁止，登記審查不應據以反對之事由。五、再者、行政一體化，亦為行政程序法之基本法理，類此案件在本市松山、大安、中山、建成等地政事務所均無此補正事宜，何來士林所獨排眾議之必要。六、況且系爭個案，同樣委託人相同案件，僅因土地標的不同而分屬不同臺北市轄區，臺北市不同地政事務所卻有不相同之審查登記標準，．．．。八、惟，鈞所審查承辦人員因本案已先行向內政部地政司請示否准，．．．此可能係請示文意所生之不同之處理爭議。九、依行政程序法第6條規定：『行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。』審查標準之不一，恐增加登記審查機關與申請民眾之對立與爭執。況且，爾後信託契約內容因附條件而申辦註記登記之『受益人【內容】變更』或信託關係消滅事由之『信託塗銷』或『信託歸屬』登記時，若不擬審查信託【私契】更將不利於登記審查本人之法律責任。．．．。』，請求本所辦理登記。

四、法令及疑義分析：

按「土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。」為申請土地登記應附文件法令補充規定第1點所規定。因之申請人自應依內政部頒訂之信託契約書填寫範例逐項填寫，故該契約書內之第1、5、6欄位應依實填載，縱文字過多亦應以添加附頁方式附案，且內容不應逾越本欄位設定之事項，而非以整份私契作為附表辦理，至於契約書內得填寫「詳如私契」之情形似應僅限於上述契約書之第(17)【8】欄位。綜此，本所補正事項應無不當。惟代理人稱類此案件在本市松山、大安、中山、建成等地政事務所均無此補正事項，是為齊一本市各所審查標準，爰提請討論。

五、擬處理意見：本案仍請申請人依補正通知書補正完畢後辦理登記。

決議：

一、查內政部頒訂之土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書填寫說明貳、各欄填法：八、第(17)欄「信託條款」，雖載明本項信託關係須約定之事項，均需填入本欄，惟該欄位如不敷填載時，可否容許以詳如契約書（私契）填載之，則漏未進一步說明與規定，因此本件土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書（公契）第

(17) 欄信託條款內 1 信託目的 5 信託關係消滅事由 6 信託財產之管理或處分方式等 3 項均填載「詳如契約書」，其意指「詳如信託私契」，要難認其當然違反上開內政部頒訂之說明，且該 3 項均非登記機關之審查與登記事項，因此似仍准予受理登記為宜。

二、復查相同填載方法之信託登記既已於本市松山、大安、中山、建成等地政事務所辦竣登記，基於本市各地政事務所作法之一致性及依行政程序法第 6 條所為：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」之規定，本案同意准予受理登記。

三、又信託私契是否為登記機關之審核範圍，似尚乏明文規定，目前本市各地政事務所之作法有二，其一為依公契第(17)欄信託條款項目逐一核對信託私契之內容，其二為仍請申請人依公契信託條款項目 1 至 7 項擇要載明，究以何者為當？及可否依登記審核項目及登記事項之必要，僅審查其信託契約（公契）所載之信託目的是否與信託本旨相符，信託受益人、信託歸屬人等 3 項，並要求該 3 項必須於公契內填明，以審認其信託為自益信託或他益信託，其他各款項屬私權範圍之非登記事項，登記機關不予審理，且委託人與受託人為基於特別之信賴關係，縱受託人之處分或管理行為違背委託人之本意，自應由委託人自行負責，與登記機關無涉等，均不無研究餘地。

四、至公定契約書之填寫方式，依土地登記規則第 156 條規定係屬中央地政機關之職權，類似案件之填載方法，得併上開意見由本處報請內政部核示，俾齊一審查標準。

柒、散會（時間：下午 3 時 20 分）。

關於依平均地權條例第 76 條規定於登記簿上記有「限期建築」之註記，請貴所主動辦理逕為註銷註記，並將結果通知登記權利人

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.25 北市地三字第 09430835400 號

說明：一、奉交下內政部 94 年 3 月 22 日台內地字第 0940072631 號函辦理，隨文檢附上開文件影本 1 份。

二、副本含附件抄送本府法規委員會（請檢送本府秘書處刊登本府公報）、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府等

94.3.22 台內地字第 0940072631 號

主旨：關於依平均地權條例第 76 條規定於登記簿上記有「限期建築」之註記，辦理塗銷註記事宜乙案，請依會商結論辦理。

說明：一、依據本部 94 年 3 月 3 日會商結論辦理。

二、案經本部邀集各直轄市、縣（市）政府、中華民國地政士公會全國聯合會及彰化縣地政士公會等有關機關、團體會商獲致結論如下：

（一）查民國 57 年 2 月 12 日修正之實施都市平均地權條例第 56 條及 66 年 2 月 2 日修正之平均地權條例 76 條規定：

「出租耕地經依法編為建築用地者。出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，尚未依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。」，揆其立法意旨，乃係基於當時臺灣社經環境，工商建築用地不足，為促進建築用地釋出加以使用，以發展都市建設，而規定以照價收買為促進土地利用之手段，並非以照價收買為目的，本部 71 年 11 月 20 日台內地字第 122024 號函、76 年 2 月 3 日台內地字第 474219 號函及 85 年 6 月 25 日台內地字第 8505329 號函釋均有闡明其意旨。嗣後 72 年 12 月 23 日修正公布之耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定，出租耕地經依法編定或變更為非耕地使用得終止租約時，並未有終止租約後該土地應限期建築使用及照價收買之規定。又自平均地權條例施行以來，各直轄市或縣（市）政府從未曾依該條例第 76 條規定執行照價收買。鑒於當今之社會經濟情況，臺灣地區建築用地充裕，供需平穩，是以，促進土地利用之方式，宜依都市及非都市土地管制規劃利用之相關規定，配合正常之市場供需機制，循序使用發展；平均地權條例第 76 條強制限期 1 年期限內建築使用之規定，已不適現今之社經環境。又為尊重維護出租耕地終止租約後土地所有權人之財產權益，平均地權條例第 76 條規定直轄市及縣（市）政府得以照價收買作為促進土地利用之手段相對於耕地三七五減租條例第 17 條規定，顯不合法律之衡平原則。故在政策上應予以調整修正，對於終止耕地租約後之土地處理，在政策上宜統一法令規定均依耕地三七五減租條例規定辦理，故建議平均地權條例第 76 條規定，應循修法予以刪除。

（二）由於平均地權條例第 76 條有關「得照價收買」之規定，雖屬直轄市及縣（市）政府之行政裁量權責，惟就前項結論所述，該條第 2 項規定自修訂施行迄今，尚無實際執行案例，未具實效。故在該條文尚未修正刪除前，就土地利用政策之考量，各直轄市及縣（市）政府對於依該條之規定終止租約之出租耕地，應無執行照價收買之必要。

（三）嗣後依平均地權條例第 76 條規定方式終止租約者，無須再於土地登記簿標示部備考欄內加註，內政部 69 年 9 月 18 日台內地字第

36238 號函，應予停止適用。其他與該部函有關之函釋，亦應檢視有無修正或停止適用之必要。

(四) 目前各地政事務所為執行平均地權條例第 76 條之規定，依據上開部函於土地登記簿加註「出租耕地終止租約限自○年○月○日起至○年○月○日止內建築使用」之註記者，並無法律之強制規定作為依據，因其影響土地所有權人權益，應由各直轄市或縣（市）政府轉知所轄地政事務所，主動辦理逕為註銷註記，並於註銷註記完成後，將結果通知登記權利人。

(五) 為便於地政事務所辦理本案逕為註銷註記之批次作業，請內政部地政司於「土地登記複丈地價地用電腦作業系統（NT 版）」新增本案註記事項之批次挑檔列印功能。在上開功能尚未開發完成前，如有個案申請辦理塗銷是項註記者，各地政事務所應予受理並辦理註銷註記。

內政部函為認可臺北縣不動產經紀人協會辦理「地政士專業訓練」一案，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

94.3.29 北市地三字第 09430839700 號

說明：一、依內政部 94 年 3 月 23 日內授中辦地字第 0940043432 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

二、副本含附件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 臺北縣不動產經紀人協會

94.3.23 內授中辦地字第 0940043432 號

主旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：一、復貴會 94 年 3 月 17 日北縣不動產經協字第 09403003 號函。

二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。

三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。

四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

內政部函為有關「高雄市土地登記專業代理人職業工會」前經該部以 93 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0930010913 號函核准辦理「地政士專業訓練」，今該會名稱更名為「高雄市地政業務從業人員職業工會」一案，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

94.3.29 北市地三字第 09430839800 號

說 明：一、奉交下內政部 94 年 3 月 22 日內授中辦地字第 0940043507 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

二、副本含附件抄送台北市地政士公會、台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（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

94.3.22 內授中辦地字第 0940043507 號

主 旨：高雄市土地登記專業代理人職業工會前經本部以 93 年 7 月 30 日內授中辦地字第 0930010913 號函核准辦理「地政士專業訓練」，今該會名稱已變更爲「高雄市地政業務從業人員職業工會」，請 查照。

說 明：依據高雄市地政業務從業人員職業工會 94 年 3 月 18 日 94 高市土登職工字第 040 號函辦理。

檢送財政部 94 年 3 月 17 日台財稅字第 09404517050 號令影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.25 北市地二字第 09430769300 號

說 明：一、依內政部 94 年 3 月 22 日台內地字第 0940005294 號函辦理。

二、副本抄送本處第一科、本處第二科、本處第三科、本處第四科、本處第五科、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處資訊室（請修改本處網站相關之土地增值稅試算功能）（以上均含附件）

附件

財政部令

94.3.17 台財稅字第 09404517050 號

土地稅法第 33 條修正條文增列關於長期持有土地者予以減徵土地增值稅之規定，業於 94 年 1 月 30 日公布，並自 2 月 1 日生效。上述條文修正生效後之長期持有土地移轉案件，有關其持有年限起、迄之認定時點，應依下列規定辦理：

一、土地持有期間之起算點：

(一) 依民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」，故於一般情形下，係以登記日為取得土地所有權之時點；另同法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」，准此，則應以該繼承等原因事實或法律行為發生致產權實際變動時，為取得不動產物權之時點。據上，其持有期間之起算點分別為：

- 1、因一般合意移轉及形成判決以外之判決而取得者，為完成移轉登記之日。
- 2、因繼承而取得者，為繼承發生之日。
- 3、因執行機關拍賣而取得者，為領得權利移轉證書之日。但稽徵機關就該日期之查證有困難者，得以權利移轉證書所載核發日期為準。
- 4、因徵收而取得者，為補償費發給完竣之日。但稽徵機關就該日期之查證有困難者，得以徵收公告期滿第 15 日為準。
- 5、因法院之形成判決而取得者，為判決確定之日。

(二) 惟為符合實質課稅原則及公平原則，凡於第 1 次規定地價（以下簡稱原規定地價）前取得土地所有權，而於原規定地價後第 1 次移轉應課徵土地增值稅案件，為原規定地價之日。

(三) 信託土地、配偶相互贈與之土地、農業用地等不課徵或公共設施保留地免徵土地增值稅案件，於再移轉並應課徵土地增值稅時，其持有期間以第 1 次不課徵或免徵土地增值稅前取得土地所有權之時點為準；惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算。

二、關於土地持有期間年限之截止時點之認定，除下列二種情形外，應以向稽徵機關申報土地移轉現值之申報日為準。

- (一) 因執行機關拍賣而移轉者，以拍定日為準。
- (二) 因法院之形成判決而移轉者，以判決確定日為準。

函轉內政部 94 年 2 月 25 日台內地字第 09400604692 號函檢送「研商徵收機關辦理土地徵收，於發放補償費後，遇有土地權利利害關係人陳情漏估地上物之情形，應如何處理一案」會議紀錄

臺北市政府函 臺北市政府工務局等

94.3.4 府地四字第 09411824300 號

說明：一、依內政部首揭號函辦理，隨文檢送上開號函及其附件 1 份。

二、副本抄送本府法規委員會（請函轉本府秘書處刊登市府公報）、本府地政處第四科、本府地政處第五科、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府等

94.2.25 台內地字第 09400604692 號

主 旨：檢送「研商徵收機關辦理土地徵收，於發放補償費後，遇有土地權利利害關係人陳情漏估地上物之情形，應如何處理乙案」會議紀錄，請 查照辦理。

附件 2

研商徵收機關辦理土地徵收，於發放補償費後，遇有土地權利利害關係人陳情漏估地上物之情形，應如何處理乙案會議紀錄

一、開會時間：94 年 2 月 18 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、開會地點：臺北市徐州路 5 號中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室

三、主持人：張司長元旭 蕭副司長輔導代 記 錄：鄭雅芳

四、出席單位及人員：（略）

五、會議結論

（一）按對於公告有異議者，應於公告期間向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出，為土地徵收條例第 22 條第 1 項所明定，又徵收公告應載明之事項，土地徵收條例施行細則第 21 條訂有明文，其中包括徵收之土地或土地改良物及其應補償之費額，故徵收之公告已就工程範圍內應徵收補償之標的及費額公告周知，如土地權利利害關係人認有土地改良物漏估之情形，應於公告期間提出；至逾公告期間始提出者，如確能舉證，則應於土地改良物滅失前提出。

（二）直轄市或縣（市）政府遇有土地權利利害關係人陳情土地改良物漏估，應會同需用土地人、陳情人及土地權利關係人等實地查估，查估後，如僅應補償數量與公告補償數量不符，直轄市或縣（市）政府即予以更正後發放補償費；如有公告徵收土地改良物清冊漏載之土地改良物，依民法第 66 條第 2 項規定，不動產出產物，尚未分離者，為該不動產之部分，是如漏估之土地改良物，其性質屬該土地之出產物者，由直轄市或縣（市）政府將實際查估結果報經本部備查後，辦理公告徵收及發放補償費，如非屬該土地之出產物者，由需用土地人協議價購，或補辦徵收後由直轄市或縣（市）政府辦理公告徵收及發放補償費；另如查估結果，與原報准徵收土地改良物清冊所載不符，由直轄市或縣（市）政府將實際查估結果報經本部備查後，依前開程序辦理。

（三）漏估之土地改良物，其公告徵收之執行、異議程序及得提出異議之對象、發放補償費程序及發放補償費對象之認定等，仍應依土地徵收條例相關規定辦理。

（四）如土地改良物已滅失，土地權利利害關係人始提出有漏估土地改良物之情形，因已無得辦理徵收之標的，故應由需用土地人與之協調處理。

（五）另於完成複估公告及發放補償費後，始有第三人提出異議者，應請其循司法途徑確定權屬後，依判決結果辦理。

六、散會：上午十一時

內政部核復有關申請土地登記及地價電子資料第二類謄本，謄本申請書之填寫疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.21 北市地一字第 09430707500 號

說明：一、依內政部 94 年 3 月 16 日台內地字第 0940004216 號函辦理，隨文檢送上開內政部函影本 1 份。

二、本案經報奉內政部以前開號函核復略以：「…二、按地政機關如何提供土地登記及地價資料，前經本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函及 93 年 12 月 29 日台內地字第 093010218 號函規定在案。又行政資訊公開辦法第 10 條規定：『向行政機關請求提供行政資訊者，應填具申請書，載明下列事項：一、申請人姓名、性別、出生年、月、日、國民身分證統一編號與設籍或通訊地址及聯絡電話；…。二、申請人有法定代理人者、代表人者，其姓名、性別、出生年、月、日及通訊處所。』，依前開本部函釋，任何人均得申請隱匿登記名義人之統一編號及出生日期資料之土地登記及地價資料第二類謄本，參照上開行政資訊公開辦法規定，應於申請書填明申請人之姓名、統一編號欄，如仍需填明代理關係時，亦應填明代理人之姓名、統一編號及委任關係欄。」，故請依上開內政部核釋辦理。

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、臺北市土地登記代理人職業工會、本處資訊室、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

內政部函 臺北市政府地政處

94.3.16 台內地字第 0940004216 號

主旨：有關申請土地登記及地價電子資料第二類謄本，謄本申請書之填寫疑義乙案，復請查照。

說明：一、復貴處 94 年 2 月 17 日北市地一字第 09430459500 號函。

二、按地政機關如何提供土地登記及地價資料，前經本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函及 93 年 12 月 29 日台內地字第 093010218 號函規定在案。又行政資訊公開辦法第 10 條規定：「向行政機關請求提供行政資訊者，應填具申請書，載明下列事項：一、申請人姓名、性別、出生年、月、日、國民身分證統一編號與設籍或通訊地址及聯絡電話；…。二、申請人有法定代理人、代表人者，其姓名、性別、出生年、月、日及通訊處所。…」依前開本部函釋，任何人均得申請隱匿登記名義人之統一編號及出生日期資料之土地

登記及地價資料第二類謄本，參照上開行政資訊公開辦法規定，應於申請書填明申請人之姓名、統一編號欄，如仍需填明代理關係時，亦應填明代理人之姓名、統一編號及委任關係欄。

有關內政部核復臺北縣政府有關修改土地、建物登記謄本格式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.3.23 北市地資字第 09430764200 號

說明：一、依內政部 94 年 3 月 16 日內授中辦地字第 0940042870 號函辦理。

二、本案內政部以前開函核復略以：「本部自 94 年 1 月 1 日起實施謄本分級制度，將土地、建物登記謄本格式原於表尾之部分（如電子謄本檢查號、列印時間、謄本字號、列印人員、資料管轄機關及謄本核發機關等）移至首頁，係為減少末頁無地籍資料情形，惟仍造成民眾誤解有『變相收費』之質疑。為節省民眾支付費用，除將調整土地建物登記謄本格式（含臨櫃及網路電子謄本）之字體大小、縮短字行間距等外，另將部分資料內容二項併為一行（如附件），以增加每頁含括之地籍資料。至於謄本末頁僅有『本謄本列印完畢』等字，業經本部 94 年 3 月 9 日內授中辦地字第 0940042393 號函示自本（94）年 7 月 1 日起不予計費在案。」，故本案請依內政部核釋辦理。另本處亦將依上開期程配合修正相關登記謄本列印程式。

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、臺北市土地登記代理人職業工會、本處第一科、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及本處資訊室（以上均含附件）。

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 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 XXXX-XXX
設定權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXX 證明書字號：
XXX○○○字第XXXXXX號(X, XXX, XXX.XX平方公尺)
設定義務人：○○
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XXXX-XXX XXXX-XX
XX XXXX-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(○○○○○○)
		△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 證明書字號:XXX ○○○字第XX XXXX號	
	(○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXX)	
#	{	設定義務人:○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
		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:○○	

最新版（94 年 3 月 16 日）

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：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：XXXXXX

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.X
X平方公尺
權利範圍：○○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX
△# (含停車位編號○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○XXXXXXX分之
XXXXXXXXXX)
△# { 主建物資料：○○○○○○○段○○○○○○○小段XXXX-XXXX建號
權利範圍：○○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX
△# (含停車位編號○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○XXXXXXX分之
XXXXXXXXXX)
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：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ △出生日期：○○XXX年XX月XX日
統一編號：XXXXXXXXXX
住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
△# { 管 理 者：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
統一編號：XXXXXXXXXX
住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
權利範圍：○○○○XXXXXXX分之XXXXXXXXXX 權狀字號：X
XX○○○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

(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：○○○○○○○○○○
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 證明書字號：XXXX○○○字第XXXXXX號 (XXX, XXX, XX平方公尺)
設定義務人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
△ # 共同擔保地號：○○○○○○○段○○○○○○○小段XXXX-XXX XXXX-XXX
XXX XXXX-XXX
共同擔保建號：○○○○○○○段○○○○○○○小段XXXX-XXX XXXX-XXX
XXX XXXX-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
-XXX XXXX-XXX XXXX-XXX
設定權利範圍: XXX, XXX.XX平方公尺 證明書字號: XXX ○○○字第XXX
XXX號
(○○○○XXXXXXXXXX分之XXXXXXXXXXXX)
設定義務人: ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
△ # 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。

檢送行政院公共工程委員會修正「促進民間參與公共建設法施行細則」第 11、14、18、19-1、22、23、40、42 及 44 條條文來函及附件影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市土地重劃大隊

94.3.7 北市地五字第 0943057730 號

說明：依本府財政局 94 年 3 月 1 日北市財三字第 09430577700 號函辦理。

附件 1

行政院公共工程委員會令

94.2.23 工程技字第 09400056490 號

修正「促進民間參與公共建設法施行細則」部分條文。

附修正「促進民間參與公共建設法施行細則」部分條文。

附件 2

促進民間參與公共建設法施行細則部分條文修正條文

第十一條 本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩重大設施，指在國家公園、風景區、風景特定區及其他經目的事業主管機關認定之遊憩（樂）區內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施。

第十四條 本法第三條第一項第九款所稱運動設施，指下列各項設施：

- 一、國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內外運動設施。但不包括高爾夫球運動設施。
- 二、經目的事業主管機關認定，結合前款二種以上運動設施及休閒設施之運動休閒園區。
- 三、其他經中央目的事業主管機關認定之室內外運動設施。

第十八條 本法第三條第一項第十一款所稱重大科技設施，指下列各項設施：

- 一、依科學工業園區相關管理法令規定，得由民間取得土地開發之園區。
- 二、育成中心及其設施。

前項第二款育成中心及其設施，指經中央目的事業主管機關認定，提供空間、設備、技術、資金、商務與管理之諮詢及支援以孕育新事業、新產品、新技術及協助企業轉型升級之相關設施。

第十九條之一 本法第三條第一項第十三款所稱農業設施，指農業產銷設施、農業科技園區設施、動植物及其產品防疫檢疫設施、農業育樂設施、漁港功能多元化相關設施及農業推廣多功能設施。

前項農業產銷設施，指下列各項設施：

- 一、依畜牧法設置符合屠宰場設置標準之畜禽屠宰場，其設施包含繫留、屠宰、冷凍（藏）、包裝、廢棄物處理及相關設施。

二、依農產品市場交易法設置之農產品批發市場，其設施包含交易場、分貨場、冷藏庫、包裝場、停車場、辦公室及相關設施。

第一項農業科技園區設施，指各級農業主管機關依法輔導、設置之農業科技園區內，提供進駐業者從事農業科技產品之研發、試作、量產及行銷等業務之園區相關設施。

第一項動植物及其產品防疫檢疫設施，指依國際防疫檢疫標準，或為符合輸入國檢疫規定，依防疫檢疫技術原理設置之設施，包含蒸熱、低溫、燻蒸、隔離與其他防疫檢疫設備、集貨場、包裝場、停車場、辦公室及相關設施。

第一項農業育樂設施，指森林遊樂區、休閒農業區或休閒農場之住宿、餐飲、體驗、教育等相關服務設施、育樂設施及區內與聯外運輸設施。

第一項農業推廣多功能設施，指經中央目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等功能之機構所屬之住宿、餐飲、體驗、休憩、訓練及其他相關服務設施。

第一項漁港功能多元化相關設施，指漁港區域內之下列各項設施：

一、漁業附加價值作業設施，包含活魚儲運、冷凍倉儲、魚貨加工等必要設施。

二、遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施。

第二十二條 主辦機關與民間機構依本法第十一條規定簽訂之投資契約，不得違反原公告之內容。但有下列情形之一者，不在此限：

一、原公告內容載明得經協商後變更。

二、於公告後投資契約訂立前發生情事變更。

三、原公告內容不符公共利益或公平合理之原則。

主辦機關與民間機構簽訂投資契約，得明定由雙方組成協調委員會，協商處理契約履行及其爭議事項。

第二十三條 主辦機關得依公共建設之特性及民間投資方式，於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

第四十條 主辦機關依本法第四十二條第一項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，擬定公告內容。

前項公告內容，除依第二十一條、第二十五條及第三十四條規定辦理外，應依各該公共建設之性質，載明下列事項：

一、公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。

二、政府承諾及配合事項。

三、申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。

- 四、申請程序及保證金。
- 五、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
- 六、與投資契約權利義務有關事項。
- 七、民間機構依本法第二十七條規定投資公共建設之附屬事業使用所需之土地範圍及期限。
- 八、其他相關事項。

第一項公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。

第四十二條 申請人依本法第四十三條及第四十六條規定提出金融機構融資意願書時，應一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資續作主要條件。

第四十四條 民間依本法第四十六條第一項規定申請自行規劃參與公共建設，主辦機關應將申請案件摘要公開於主管機關及主辦機關之網站。

前項民間申請自行規劃參與公共建設，其應備文件不合規定時，主辦機關得酌定相當期間通知補正；屆期未完成補正或不能補正者，不予受理。

函轉經濟部檢送水利法所稱「水道」與土地法所稱「水道」之意涵及其關係解釋令影本 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

94.3.17 北市地一字第 09430728000 號

說明：依本府工務局養護工程處 94 年 3 月 16 日北市工養水字第 0946084100 號函辦理，並檢送該函及附件影本各 1 份。

附件 1

臺北市政府工務局養護工程處函 臺北市政府建設局等

94.3.16 北市工養水字第 09460848100 號

主旨：函轉經濟部 94 年 3 月 8 日經授水字第 09400515731 號函及 94 年 3 月 8 日經授水字第 09400515730 號令影本各 1 份，請 查照。

附件 2

經濟部函 本部國營事業委員會等

94.3.8 經授水字第 09400515731 號

主旨：檢送水利法所稱「水道」與土地法所稱「水道」之意涵及其相關係解釋令影本 1 份如附件，請 查照。

說明：依據內政部 94 年 2 月 22 日台內地字第 0940003889 號函辦理。

附件 3
經濟部令

94.3.8 經授水字第 09400615730 號

附 外：

水利法所稱「水道」與土地法第 2 條第 1 項第 3 款所稱「水道」意涵相同，係指水利法施行細則第 4 條所稱之「水道」即指「河川、湖泊、水庫蓄水範圍、排水設施範圍、運河、減河、滯洪池或越域引水路水流經過之地域」。本部 94 年 2 月 5 日經授水字第 09420230270 號令予以廢止。

本府函送「臺北市府國家賠償事件賠償計算基準」一案

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊

94.3.24 北市地一字第 09430762900 號

說 明：一、依本府 94 年 3 月 21 日府法秘字第 09405381601 號函辦理，隨文檢送上開函及其附件影本各 1 份。

二、副本抄送本處第二科、第三科、第 四 科、第五科及秘書室（請刊登法令月報）。

附件

臺北市府函 臺北市府各機關學校

94.3.21 府法祕字第 09405381601 號

主 旨：「臺北市府國家賠償事件賠償計算基準」，業經本府於 94 年 3 月 21 日以府法秘字第 09405381600 號令發布，檢送「臺北市府國家賠償事件賠償計算基準」1 份，請 查照並轉知所屬。

臺北市府國家賠償事件賠償計算基準

一、臺北市府（以下簡稱本府）為所屬各機關學校（以下簡稱各機關）辦理國家賠償事件，進行損害賠償協議金額之計算有所依循，以確保客觀公平，維護人民權益，特訂定本基準。

各機關處理國家賠償事件之損害賠償計算，除法令另有規定外，依本基準之規定。

二、本府各機關受理國家賠償事件，應以依法填補請求權人所受損害及所失利益為範圍。

三、生命之損害賠償：

（一）殯葬費：包括收殮費及埋葬費，其賠償範圍應以實際支出（檢附單據）之必要及合理費用為準。

（二）扶養費：

1 以行政院主計處所編製之全國國民個人所得與消費支出表平均每人每年消費支出額為計算年扶養費基準。

2 其計算方式以核定後之年扶養費，依據內政部統計處製作之簡易生命表，查閱被害人之餘命，依霍夫曼式計算扣除中間利息計算之，如有數個扶養義務人時，並再按扶養義務比例計算之。但請求權人以往實際確由被害人負擔扶養，且其他扶養義務人無經濟能力者，得不按扶養義務比例計算。

3 其計算公式如下：

平均每人每年消費支出 X 扶養期間之霍夫曼系數 X 扶養義務比例=得請求之扶養費金額。

(三) 醫療費：

1 被害人因傷致死，其死亡前因傷害所支出之醫療費，以請求權人所檢附之醫療院所出具之自付相關醫療費用單據正本或證明書，所列支付額核實支付。

2 核實支付以醫療上必要及合理範圍為限，不扣除請求權人已獲得商業保險理賠部分。

(四) 慰撫金：斟酌當事人身分、地位、職業、教育程度、財產、經濟狀況及其他情況，每一請求權人核給新臺幣(以下同)五十萬元至八十萬元整，如有數請求權人時，每一被害人死亡案件最高不超過三百萬元整。

四、身體、健康之損害賠償：

(一) 醫療費：

1 以請求權人所檢附之醫療院所出具之自付相關醫療費用單據正本或證明書，所列支付額核實支付。

2 核實支付以醫療上必要及合理範圍為限，不扣除請求權人已獲得商業保險理賠部分。

(二) 勞動能力之減少或喪失：請求權人完全喪失勞動能力者，原則計算至滿六十歲為止，其被害時年齡在六十歲以上，仍在全職工作者，計算三年；如減少部分勞動能力者，則按減少部分之比例計算，其計算方式如下：

1 有勞動收入者：

(1) 以被害前六個月內之平均薪資作為基準，就其提出之薪資證明(如扣繳憑單)具體認定。

(2) 請求權人為薪資所得者以外之其他就業人員，以被害之上一年度申報或核定之年度所得為基準。

2 無勞動收入者：以行政院公布之基本工資乘以一點三倍，作為基準。

(三) 生活需要之增加：依具體個案情況酌定計算，並以必要及合理範圍為限，例如看護費、就醫所需交通費、依醫師診斷所需之營養費或其他用品(如義肢、輪椅等)。

(四) 慰撫金：

1 輕傷害：以請求權人相關醫療單據支出(包含健保等保險部分)之全部醫療費用一倍至二點五倍核給慰撫金，最高金額以二十五萬元整為限。

2 重傷害：

- (1) 輕度重傷害：以請求權人所受傷害符合勞工保險條例第五十三條附表所載殘廢等級第九級至第十五級之規定者，核給五十萬元之慰撫金。
- (2) 中度重傷害：以請求權人所受傷害符合勞工保險條例第五十三條附表所載殘廢等級第五級至第八級之規定者，核給八十萬元至一百萬元之慰撫金。
- (3) 重度重傷害：以請求權人所受傷害符合勞工保險條例第五十三條附表所載殘廢等級第一級至第四級之規定者，核給一百萬元至一百五十萬元之慰撫金。

3 植物人：核給二百萬元至三百萬元整之慰撫金。

五、物之損害賠償：

- (一) 以修復為原則，並以修復費用為估定之標準。
- (二) 如標的物已經滅失或無法修繕或修繕須費過鉅者，則以重置費用為標準。
- (三) 修復或重置費用，以必要及合理範圍為限，如有投保商業保險者，且不包含請求權人已獲得商業保險理賠部分。有關重置賠償費用，應扣除其折舊部分。修復費用有涉及更換新品者，該新品部分亦同。
- (四) 請求權人如有投保商業保險者，應切結表明未獲得保險理賠，否則應加計利息返還。

六、物或其他權利之損害賠償以回復原狀為適當時，得依請求權人之請求，回復損害發生前之原狀。

七、被害人與有過失時，賠償義務機關應按其過失之比例，核計損害賠償數額。

請求權人已依其他法令之規定，獲得損害賠償之部分，應於損害賠償數額中扣除。

八、個別案件情況特殊，如依照本基準處理顯失公平者，賠償義務機關得敘明理由，經會簽本府財政局及法規委員會，專案簽報市長核定後，酌量調整損害賠償數額。

**檢送最高行政法院 94 年度裁字第 00424 號有關高坤地等八人因
土地登記事務事件裁定書影本乙份**

臺北市古亭地政事務所函 臺北市政府地政處

94.3.31 北市古地一字第 09430489400 號

附件

最高行政法院裁定

94 年度裁字第 00424 號

抗 告 人 高坤地

高淑卿
高坤盛
吳溪圳
吳志輝
吳美麗
高松碧
劉 續

上列抗告人與相對人臺北市古亭地政事務所間因有關土地登記事務事件，對於中華民國 92 年 11 月 28 日臺北高等行政法院 92 年度訴字第 3322、5251 號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、原裁定略以：查本件係訴外人代理人謝秉錡以 91 年 10 月 4 日相對人收件文山字第 26045 號案申辦原「土治公」所有臺北市文山區木柵段 4 小段 291、293 地號土地與訴外人曾祥玲間買賣移轉登記，案經相對人審查符合土地登記有關規定並於 91 年 10 月 21 日辦竣所有權移轉登記，抗告人於 91 年 11 月 21 日聲明異議書表示異議，經相對人以 91 年 11 月 26 日北市古地一字第 09131545600 號函復略以：「主旨：有關台端等人為原『土治公』所有本市文山區木柵段 4 小段 293 地號土地與曾祥玲間買賣移轉登記聲明異議乙案，復請查照。說明：．．．二、按『基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。．．．其順序以登記之先後定之。』、『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力』、『建物所有人．．．未依法辦理地上權登記，亦無租賃關係，土地所有權人．．．出售該項土地時，．．．建物所有人應無優先購買權』，分別為土地法第 104 條第 1 項、民法第 758 條、內政部 67 年 12 月 20 日台內地字第 814435 號函釋所明定。經查本所地籍資料，首揭地號土地於本所 91 年 10 月 4 日收件文山字第 26045 號登記申請案辦理買賣移轉登記時尚無地上建物或地上權登記，案經本所審查符合土地登記有關規定並辦竣所有權移轉登記，台端等人如向土治公主張優先購買權或補償安置等問題，宜由當事人間試行協議或訴請司法機關裁判，始為正辦。」惟抗告人不服相對人前開函復內容，提起訴願，經臺北市政府 92 年 5 月 20 日府訴字第 09203568300 號、第 09203568400 號訴願決定不受理，抗告人不服，提起行政訴訟主張略謂：台北市文山區木柵段 4 小段 293 地號土地及其上建物為抗告人祖先所留下未登記之不動產，相對人以土地法第 43 條及民法第 758 條規定准予受理曾祥玲所有權移轉登記造成抗告人等原住戶損失，應由相對人回復原狀為「土治公」所有，還給

抗告人一個永久居住使用之權利，否則應由相對人負擔抗告人一切損失云云。經查，系爭地號土地登記名義人原為「土治公」，於相對人 91 年 10 月 4 日收件文山字第 26045 號登記申請案辦理買賣移轉登記時尚無地上建物或地上權登記，本案申請買賣移轉登記時檢附登記申請書、買賣契約書、所有權狀、申請人身分證明、臺北市文山區公所備查之土治公神明會會員名冊、不動產清冊、土治公會會員大會會議紀錄、會員印鑑證明等相關文件，經相對人審查符合土地登記有關規定並於 91 年 10 月 21 日辦竣所有權移轉登記，相對人准予登記之處分尚符法令規定。至於抗告人於知悉相對人為上開土地登記，而具函聲明異議其意旨乃為主張抗告人等人係系爭土地上現住人，相對人於辦理本件移轉登記時，承購人曾祥玲未取得地上住戶同意放棄優先購買權或為補償安置，即將本件土地登記與辦曾祥玲，因聲明異議。惟觀卷附之聲明異議書，其意應係質疑相對人何以將本件系爭土地辦理過戶與現所有人曾祥玲，並無請求相對人為撤銷該登記之意，且抗告人兼訴訟代理人高松碧等人於原審亦陳稱當初寫異議函時，僅為確定何以該地會被登記為他人名義等情屬實，從而該異議函其性質乃係向相對人為查詢，因而相對人前開 91 年 11 月 26 日北市古地一字第 09131545600 號函，核其內容，係就抗告人之聲明異議所為之查復，僅為事實之敘述及理由之說明，並不因該項敘述及說明而對抗告人權益發生具體之法律上效果，應非對抗告人所為之行政處分，抗告人遽對之提起訴願，揆諸行政訴訟法第 4 條第 1 項、訴願法第 3 條第 1 項及改制前本院 50 年判字第 46 號、44 年判字第 18 號、62 年裁字第 41 號判例意旨，訴願決定認非法之所許而為不受理決定，即無不合。抗告人復提起行政訴訟，顯非合法，應予駁回。又本件訴訟既不合法，其實體上之主張即無庸審酌，至抗告人起訴請求相對人應回復系爭土地為「土治公」所有，否則應負擔抗告人之損失，惟查抗告人未曾就此部分向相對人請求遭拒絕，依訴願前置原則，抗告人此部分起訴亦有不備起訴要件之不合法，因而駁回抗告人之訴。

- 二、抗告意旨除執前詞外，略以：原審為事實審，卻未傳喚證人（尤其是曾祥玲與高全諒）與調查證據，僅憑相對人一面之詞即為判斷，有違公平正義原則與違背法令。又按日據時期土地登記簿台帳、臺北市稅捐稽徵處文山分處 82 年 8 月 9 日北市稽文（乙）字第 13808 號函、臺北市稅捐稽徵處文山分處 91 年 12 月 17 日北市稽文（乙）字第 09162131300 號函、房屋現值證明書及臺北市稅捐稽徵處文山分處北市稽文（乙）字第 9060885100 號函可資證明，曾祥玲之買賣契約係偽造。另原審於本訴訟事件，只進行到準備程序，未行言詞辯論即予結案，剝奪憲法第 16 條賦予人民的訴訟權，其裁定當然違背法令等語。
- 三、本院按：行政訴訟法第 4 條第 1 項規定：人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟。而此所謂行政處分，依訴願法第 3 條

第 1 項規定，係指中央或地方機關就公法上具體事件所爲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爲而言。又按「被告官署該項通知，純屬事實之說明，與發生具體的法律上效果，直接影響人民權利或利益之單方行政行爲，截然不同，不得視爲行政處分。原告對之提起訴願，自非法之所許。」改制前本院 50 年判字第 46 號著有判例。是行政機關所爲單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民即不得對之提起訴願（改制前本院 44 年判字第 18 號、62 年裁字第 41 號判例參照）。次按「原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。．．．起訴不合程式或不備其他要件者。」「裁定得不經言詞辯論爲之。」爲行政訴訟法第 107 條第 1 項第 10 款、第 188 條第 3 項所明定。又「申請登記案件，經審查無誤著，應即登載於登記簿。」土地登記規則第 55 條第 2 項定有明文。查系爭土地登記案件，乃相對人受理訴外人代理人謝秉錡申辦原「土治公」所有臺北市文山區木柵段 4 小段 291、293 地號土地與訴外人曾祥玲間買賣移轉登記，案經相對人以 91 年 10 月 4 日文山字第 26045 號收件，經審查符合土地登記有關規定，而於 91 年 10 月 21 日辦竣所有權移轉登記，有土地登記申請書及土地登記謄本附原處分卷可稽。抗告人在相對人登記完竣後，於 91 年 11 月 21 日聲明異議書記載：「主旨：1.關於北市文山區木柵段 4 小段 293 地號，土地之移轉買賣並未取得地上權人原住戶之放棄優先購買權證明，就私自移轉予現有承購人曾祥玲，於此提出異議。2.就原住戶長期居住於北市文山區木柵段 4 小段 293 地號之既成事實，也未先與原住戶就補償安置問題先行協商就移轉予現有土地所有權人，於此再提出異議。」等語，依其「聲明異議書」意旨，顯係對相對人受理辦妥系爭土地移轉登記案，就非屬相對人權責之私法事項，向相對人有所陳述，經相對人以前揭函文答覆，而核該函復全文，純屬相對人就受理系爭地號土地登記申請經審查符合土地登記法令相關規定予以登記之事實敘述及理由之說明，及就抗告人陳述有關優先購買權或補償安置非其權責之私法上事項，建議抗告人宜由當事人間試行協議或訴請司法機關裁判。並非對抗告人有所准駁，既不因該項敘述或說明而對抗告人權益發生具體之法律上效果，非訴願法上之行政處分，抗告人即不得對之提起訴願及行政訴訟。揆諸上述說明，原判決認抗告人之訴爲不合法，不經言詞辯論予以駁回，並無不合。抗告意旨指摘各節，難認有理由，應予駁回。

四、依行政訴訟法第 104 條、民事訴訟法第 95 條、第 78 條、第 85 條第 1 項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 94 年 3 月 17 日

