

94 年 4 月份地政法令月報目錄

一、地政法規（缺）

二、地政分類法令

（一）地政機關法令（缺）

（二）地權法令

- 內政部函釋關於雲林縣西螺鎮社口段 1350 及 1351 地號等 2 筆耕地，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款辦理地權調整之登記原因乙案（94DBBB01）……………1

（三）地籍法令

- 內政部函為「土地法第三十四條之一執行要點」第三點規定，業經該部 94 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0940724069 號令修正乙案（94DBC02）……………1
- 內政部函為廢止該部 87 年 9 月 23 日台內地字第 8709980 號函乙案（94DBC03）……………2
- 內政部函釋旅外僑民檢附華僑身分證明書申請取得土地事宜疑義乙案（94DBC04）……………3
- 有關內政部訂頒之土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書第（17）欄「信託條款」之填載方式疑義乙案（94DBC05）……………4
- 內政部訂定「地政單位受理不動產消費糾紛處理作業程序範本」（94DBC06）……………5
- 內政部函認可中國地政研究所辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（94DBC07）……………7
- 內政部函認可臺灣不動產訓練發展協會重新辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案（94DBC08）……………7
- 內政部函認可中國土地改革協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（94DBC09）……………10
- 內政部函認可中國土地改革協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案（94DBC10）……………11
- 內政部函認可中國土地改革協會辦理「地政士專業訓練」乙案（94DBC11）……………13
- 內政部研商「於土地所有權狀正面加入數化地籍圖標示之可行性」會議紀錄（94DBC12）……………14
- 有關臺北市地政士志願服務協會函為參與本處舉辦之「簡化各地政事務所請示案件處理研討會」乙案（94DBC13）……………15
- 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 3 次）會議紀錄（94DBC14）……………15
- 修正「臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件處理要點」（94DBC15）……………22

· 內政部函認可中國地政研究所辦理「地政士專業訓練」乙案 （94DBCZ16）	34
· 內政部函釋公正第三人受資產管理公司或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務 之法律適用疑義乙案（94DBCZ17）	34
· 內政部函為有關該部以 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920016740 號函核准 辦理「地政士專業訓練」之「桃園縣土地登記代理人職業工會」，名稱變更為 「桃園縣地政業務從業人員職業工會」（94DBCZ18）	35
· 有關財政部國有財產局函釋依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條第 1 項規定 ，贈與國有之送出基地，係國家依法律規定取得之國有財產，其作業程序不適用 國有財產法第 37 條規定，得逕由受贈機關辦理贈與登記乙案 （94DBCZ19）	36
· 財政部臺北市國稅局函為各地政事務所依執行法院或行政執行處囑託辦理限制 登記後，依「臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點」第 3 點第 3 款規定應函復 各該執行機關，請同時副知該局乙案（94DBCZ20）	37
· 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」格式一及 「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件之「土地建物 跨所收件/登記申請單」（94DBCZ21）	37
（四）地用法令	
· 內政部函釋關於國有耕地承租人因年邁體衰，得否辦理換約予其訂約之後始出 生之子女等疑義乙案（94DBDA22）	40
（五）重劃法令（缺）	
（六）地價及土地稅法令	
· 內政部召開「研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記 及產權移轉契約課徵等相關事宜」會議紀錄（94DBFE23）	40
· 簡化地政事務所受理法院拍賣之不動產辦理所有權移轉登記案件之工程受益費 查欠作業事宜會議紀錄（94DBFG24）	42
· 有關受理本市大同區、大安區、士林區等三個行政區之建物及其餘九個行政區 之土地（含建物）之拍賣所有權移轉登記案，自即日起無需要求申請人至稅捐 單位辦理工程受益費查欠手續乙案。（94DBFG25）	44
· 有關 91 年 12 月 11 日修正後之「不動產估價師法」第 7 條後段規定，撤銷或 廢止開業資格並註銷開業證書時，方需刊登公報，並報內政部備查乙案 （94DBFZ26）	44
（七）徵收法令（缺）	
（八）地政資訊相關法令	
· 修訂「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」 （94DBHE27）	45
· 內政部修正「土地登記複丈地價地用系統規範」其他登記事項代碼「DC」之資	

料內容爲「建築基地權利（種類）範圍：」乙案（94DBHG28）·····	55
· 內政部核復本處實施「臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明」作業乙案（94DBHG29）·····	58
三、臺灣省地政法令（缺）	
四、高雄市地政法令（缺）	
五、其他法令（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 94 年度判字第 00484 號判決（建物第一次測量事件－土地登記規則第 72 條、第 73 條第 1 項第 2 款；民法第 759 條；地籍測量實施規則第 213 條第 2 款、第 265 條第 2 款、第 268 條、第 279 條第 1 項；公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款）（94DFBA30）·····	59
七、其他參考資料（缺）	

內政部函釋關於雲林縣西螺鎮社口段 1350 及 1351 地號等 2 筆耕地，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款辦理地權調整之登記原因疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.13 北市地一字第 09431003100 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 11 日台內地字第 0940068851 號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 雲林縣政府

94.4.11 台內地字第 0940068851 號

主 旨：關於 貴縣西螺鎮社口段 1350 及 1351 地號等 2 筆耕地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理地權調整乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴府 94 年 3 月 22 日府地籍字第 0940701093 號函。
- 二、按依本部 92 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函釋之共有物分割登記案件審查原則：共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一。本案廖相映君等 3 人申請西螺鎮社口段 1350、1351 地號等兩筆耕地、1351 地號為廖相映、程水城共有，與調整後之新地號 1350 之 2 地號為陳世總、程水城共有、1350 地號為廖相映單獨所有，就其權屬關係而言，與前開共有物分割登記案件之審查原則（即分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一）之規定顯已未合，應以『交換』為其登記原因，並應依農業發展條例第 31 條規定檢附農業用地作農業使用證明。由於調整後 1350 之 2 地號之所有權人陳世總與程水城，兩者應屬新的共有關係，依本部內政部 92 年 3 月 31 日台內地字第 0920005340 號函規定，不得再依農業發展條例第 16 條第 1 項第 4 款之規定辦理分割，併予敘明。

內政部函為「土地法第三十四條之一執行要點」第三點規定，業經該部 94 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0940724069 號令修正

一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.4 北市地一字第 09430936300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 09407240692 號函副本辦理，隨文檢附上開函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（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）及第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心（請刊登公報）

94.3.24 內授中辦地字第 09407240692 號

主 旨：「土地法第三十四條之一執行要點」第三點規定，業經本部於 94 年 3 月 29 日以內授中辦地字第 0940724069 號令修正，茲檢附修正令（含附件）一份，請 查照。

附件 2

內政部分令

94.3.29 內授中辦地字第 0940724069 號

修正「土地法第三十四條之一執行要點」第三點規定，並自即日起生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」第三點規定

土地法第三十四條之一執行要點第三點修正規定

三、本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。

內政部函為廢止該部 87 年 9 月 23 日台內地字第 8709980 號函一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.4 北市地一字第 09430936400 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 09407240662 號函副本辦理，隨文檢附上開函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（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）及第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心（請刊登公報）

94.3.24 內授中辦地字第 09407240662 號

主 旨：檢附廢止本部 87 年 9 月 23 日台內地字第 8709980 號函解釋令影本一份如附件，請 查照。

附件 2

內政部令

94.3.29 內授中辦地字 0940724066 號

按大法官 92 年 7 月 11 日作成釋字 562 號函解釋略以「……共有土地或建築改良物之處分，如為讓與該共有物，即係讓與所有權；而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬公同共有者，其讓與自得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定。內政部 77 年 8 月 18 日臺（77）內地字第 621767 號函頒修正之土地法第 34 條之 1 執行要點第 12 點規定……，於上開範圍內，就公同共有人公同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。」，依上開解釋，不動產之應有部分如屬公同共有者，其處分、變更或設定負擔自得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項規定辦理。是以，分別共有土地之應有部分，由部分繼承人申辦公同共有繼承登記，並以該應有部分申辦抵繳遺產稅款，經查抵繳稅款係屬處分行爲，應有土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。至本部 87 年 9 月 23 日台內地字第 8709980 號函釋：「分別共有土地之應有部分，由部分繼承人申辦公同共有繼承登記，並以該應有部分申辦抵繳稅款登記，無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用」，與上開大法官釋字 562 號解釋不合，應予廢止。

內政部函釋旅外僑民檢附華僑身分證明書申請取得土地事宜疑義一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.11 北市地三字第 09430998300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 7 日台內地字第 0940064768 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 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）、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

主 旨：有關 台端洽詢旅外僑民檢附華僑身分證明書申請取得土地事宜疑義乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依據本部地政司案陳淑慧女士 94 年 3 月 10 日書函辦理。
- 二、按「旅居國外華僑，取得外國國籍而未喪失中華民國國籍者，其在國內取得或設定土地權利所適用之法令，與本國人相同；其原在國內依法取得之土地或建物權利，不因取得外國國籍而受影響」、「本條例第五條第一項第五款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：『．．．七、華僑身分證明書。』前項第七款所定華僑身分證明書，不包括檢附華裔證明文件向主管機關申請核發者。」分別為外國人在我國取得土地權利作業要點第 2 點及華僑身分證明條例施行細則第 10 條所明定，另身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、．．．等皆屬之。是以，具有我國國籍之華僑依法得在國內取得土地或建物權利，如其檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書申辦者，該證明書倘依華裔證明文件申請核發，則依證明書非屬具有我國國籍之證明，仍應檢附具有我國國籍之證明文件，如未具我國國籍證明者，則應以外國人身分申請取得土地或建物權利。須符合土地法第十八條平等互惠之原則。

有關內政部訂頒之土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書第（17）欄「信託條款」之填載方式疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

94.4.21 北市地一字第 09431024100 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 4 月 11 日內授中辦地字第 0940043716 號函辦理，兼復貴所 94 年 3 月 9 日北市土地一字第 09430303500 號函。
- 二、本案經報奉內政部前開號函核復略以：「二、查本部 91 年間訂頒之『各項土地登記申請書、契約書、登記清冊之格式、填寫說明、填寫範例』刻由本部研議修正中，貴處來函說明二，質疑有關土地（建築改良物）信託（內容變更）契約書第（17）欄『信託條款』之填載方式乙節，已錄案供參。三、復查『稱信託者，謂委託人將財產

權移轉或爲其他處分，使受託人依信託本旨，爲受益人之利益或爲特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』、『以應登記或註冊之財產權爲信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。』、『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行爲能力而消滅。但信託行爲另有訂定者，不在此限。』爲信託法第 1 條、第 4 條第 1 項、第 8 條第 1 項所明定，『信託登記制度』之設，除爲保護信託財產外，旨在使信託主要條款公示周知，俾與之交易之第三人或利害關係人於閱覽信託專簿時，即知信託當事人、信託目的、受託人權限及信託消滅事由等，而免遭不測傷害。(法務部 89 年 8 月 29 日法律字第 023878 號函參照)，又，信託係以當事人間之信賴關係爲基礎，乃委託人、受託人、受益人間所存在之一種以財產權爲中心之法律關係(信託法第 1 條立法理由參照)。受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行爲所定意旨，積極實現信託之目的(信託法第 22 條立法理由參照)，是以，其契約應經委託人與受託人雙方意思表示一致始得成立。鑑於信託爲私法行爲之一種，應尊重當事人的意思(尊重信託行爲之原則爲我國信託法重要立法原則之一)，本案委託人與受託人間訂立之信託契約所載內容，倘係爲貫徹信託本旨或爲達信託目的所必要，而又未違公共秩序或善良風俗者，委託人受託人均應受其拘束，從而，登記機關於受理信託登記時自應依信託條款欄所載之其他約定條款予以審查，受託人處分或設定他項權利時，依信託法第 22 條規定，應依信託本旨始得爲之。」，請依上開內政部函核示辦理。

三、副本抄送本市各地政事務所(士林所除外)、本處秘書室(請刊登地政法令月報)及第一科。

檢送內政部訂定之「地政單位受理不動產消費糾紛處理作業程序範本」影本 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

94.4.1 北市地三字第 09430932800 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 3 月 25 日內授中辦地字第 0940724395 號函辦理，隨文檢送該函影本 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

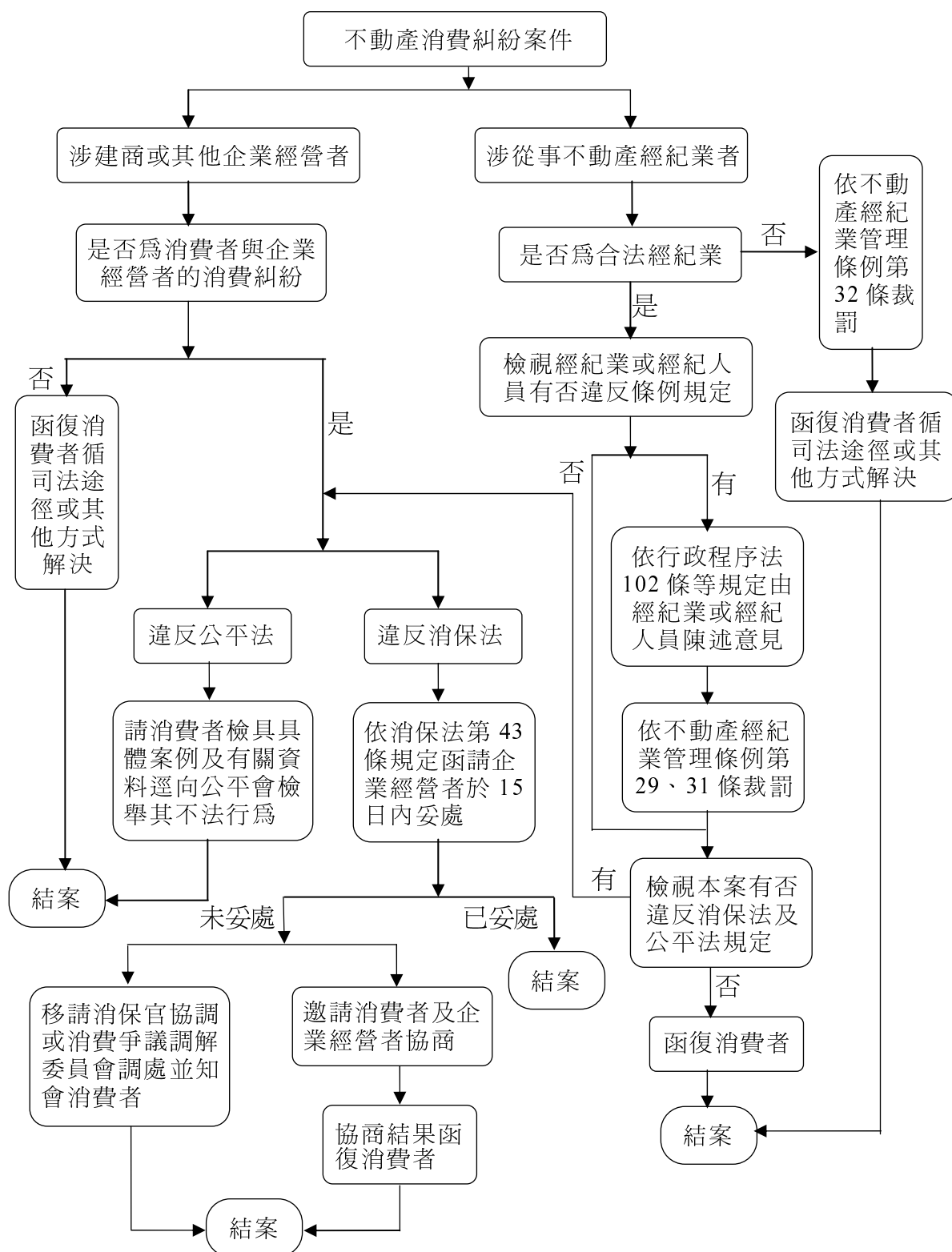
內政部函 各直轄市政府地政處、縣市政府

94.3.25 內授中辦地字第 0940724395 號

主旨：為建立處理不動產消費糾紛標準作業程序，茲檢送「地政單位受理不動產消費糾紛處理作業程序範本」乙份供參，請查照。

說明：依據本部的 93 度不動產經紀業務研習會第一梯次綜合座談紀錄伍、討論提案第 6 案決議辦理。

附件 2



內政部認可中國地政研究所辦理「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

94.4.6 北市地三字第 09430939700 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0940043624 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 中國地政研究所

94.3.29 內授中辦地字第 0940043624 號

主 旨：貴所申請認可辦理「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、復貴所 94 年 3 月 18 日台所（94）字第 033 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，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

內政部認可臺灣不動產訓練發展協會重新辦理「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

94.4.8 北市地三字第 09430944500 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 3 月 31 日內授中辦地字第 0940043908 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 1

內政部函 臺灣不動產訓練發展協會

94.3.31 內授中辦地字第 0940043908 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 94 年 3 月 18 日 94 台訓字第 0005 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 94 年 9 月 30 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、貴會如擬於 94 年 9 月 30 日之前辦理 20 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 4 條第 3 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 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。
- 八、前開條例尚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。
- 九、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。
- 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、臺北縣政府、臺中市政府、高雄市政府。

附件 2

劉瀚宇	國立台北商業技術學院
蘇珍芬	德明商業技術學院講師
陳明宗	統領法律事務所
蔣美龍	太平洋房屋仲介公司法務經理
蔡允文	太平洋房屋仲介公司法務科長
陳宗慶	德明商業技術學院講師
黃文良	德明商業技術學院講師
柯志良	德明商業技術學院講師
劉仁天	中信房屋仲介股份有限公司總經理
吳光華	住商實業股份有限公司法務經理
王德明	行政院消費者保護委員會消保官
劉玉中	玄奘大學法律系、清華大學科技法律系兼任講師

各任課講師簡歷參見【附錄一】。

肆、授課同意書

各任課教師授課同意書參見【批錄二】。

伍、教學場地與設備

本次申請之訓練場地設施設備概述如次，餘詳【附錄三】。

一、信義房屋仲介公司教育訓練中心

- 1.座 落：台北市大安區敦化南路二段 97 號 10 樓
- 2.交 通：可利用敦化南路各線公車（約 12 線）聯結捷運板南線。
- 3.場地空間：共 2 間教室，分別可容納 60 人、20 人，亦可併通使用。
- 4.主要設備：白板、麥克風、投影機、簡報架、電動螢幕、CLD、錄放影機、電視機、單槍投影機、三槍投影機、錄音設備，另備防煙面罩、課桌椅 60 組。

二、中華民國中小企業協會教育訓練中心

- 1.座 落：台北市中山區南京東路二段 72 號 4 樓
- 2.交 通：可利用南京東路各線公車（約 26 線）聯結捷運淡水線、木柵線。
- 3.場地空間：共 4 間教室，每間教室可容納 50 人。
- 4.主要設備：白板、麥克風、投影機、簡報架、電動螢幕、DVD、錄

放影機、電視機、單槍投影機、錄音設備、課桌椅 50 組 / 間。

三、開羅事業股份有限公司－開羅會議中心

- 1.座 落：台北市光復南路 65 號 B2
- 2.交 通：可利用八德路、忠孝東路、光復南路各線公車（約 20 線）
聯結捷運板南線、淡水線、木柵線。
- 3.場地空間：共 8 間教室，每間教室可容納 30～130 人。
- 4.主要設備：白板、麥克風、投影機、簡報架、電動螢幕、DVD、錄
放影機、電視機、單槍投影機、錄音設備、課桌椅 130
組 / 間。

內政部認可中國土地改革協會辦理「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 臺北市府法規委員會

94.4.21 北市地三字第 09431060200 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 19 日內授中辦地字第 0940724924 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 中國土地改革協會

94.4.19 內授中辦地字第 0940724924 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、依據本部地政司案陳貴會 94 年 4 月 11 日土改 19 趙字第 940018-1 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，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

內政部認可中國土地改革協會辦理「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

94.4.25 北市地三字第 09431120000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 18 日內授中辦地字第 0940724922 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 1

內政部函 中國土地改革協會

94.4.18 內授中辦地字第 0940724922 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、復本部地政司案陳 貴會 94 年 4 月 11 日土改十九趙字第 940016-1 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、前開條例尚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）抄送臺北市政府。

附件 2

中國土地改革協會

辦理不動產經紀營業員專業訓練實施計畫書

- 一、依據：不動產經紀業管理條例第十三條第五項及不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法（以下簡稱本辦法）。
- 二、目的：培養欲從事不動產經紀業之人士相關專業知識，並取得完成專業訓練證明書，以申請合法從業資格或利於在職不動產經紀營業員，於不動產經紀營業員證明書有效期限屆滿時，擬取得完成訓練二十個小時以上之證明文件，並向中華民國房屋仲介商業公會全國聯合會重新登錄之需。
- 三、訓練對象：擬取得不動產經紀營業員者，或取得不動產經紀營業員資格期限屆滿，擬取得完成訓練二十小時以上之證明文件，並向中華民國房屋仲介商業公會全國聯合會重新登錄者。
- 四、課程計畫及時數

（一）不動產經紀營業員專業訓練

1.課程及時數：依本辦法第七條規定，本計畫課程及時數如下：

（1）民法總則編	4 小時。
（2）民法債編	4 小時。
（3）土地法	4 小時。
（4）土地稅法、契稅條例、房屋稅條例	4 小時。
（5）不動產經紀業管理條例及其施行細則	3 小時。
（6）公平交易法	3 小時。
（7）消費者保護法	2 小時。
（8）各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項	6 小時。
合計	30 小時。

2.訓練期間：於本計畫認可三年期限內，視實際需要辦理訓練。

（二）不動產經紀營業員專業再訓練

1.課程及時數

（1）民法總則編	2 小時。
（2）民法債編	2 小時。

(3) 土地法	4 小時。
(4) 土地稅法、契稅條例、房屋稅條例	4 小時。
(5) 不動產經紀業管理條例及其施行細則	2 小時。
(6) 公平交易法	1 小時。
(7) 消費者保護法	1 小時。
(8) 各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項	4 小時。
合計	20 小時。

2.訓練期間：於本計畫認可三年期限內，視實際需要辦理訓練。

五、辦理專業訓練人員名冊及工作分配（如附件一）：組成教學工作小組，辦理教學督導及輔導等相關事宜、學員名冊、出席紀錄、師資名冊等資料保存建檔、證明書印製與核發、經費收支、一般行政事項等。

六、師資人員名冊及授課同意書：

（一）師資人員名冊：包括姓名、學歷、經歷等資料（如附件二）。

（二）授課同意書：授課同意書並由本人簽章。（如附件三）

七、教學場地：臺北市松江路 152 號 13 樓

設備內容：中央空調、獨立空調×1、照明、白板×1、擴音設備及麥克風、課桌椅、投影機×1、投影幕投影等）

八、學費及人數：學費每小時不超過新臺幣二百元，每班參訓人員以不超過六十人。

九、結訓證明：受訓完成後，由辦理專業訓練單位發給「不動產營業員專業訓練證明書。」但遲到、早退超過十分鐘者，該節時數不予計入。

十、本計畫經中央主管機關認可後實施。修正時亦同。

內政部函為認可中國土地改革協會辦理「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

94.4.11 北市地三字第 09430998100 號

說 明：

一、依內政部 94 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0940043569 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 中國土地改革協會

94.4.1 內授中辦地字第 0940043569 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 93 年 3 月 16 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 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。

內政部檢送 94 年 3 月 24 日研商「於土地所有權狀正面加入數化地籍圖標示之可行性」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.6 北市地一字第 09430877200 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0940724098 號函辦理，並檢送上開函及附件影本乙份。
- 二、副本含附件抄送臺北市政府地政處測量大隊、臺北市土地重劃大隊、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 許仁舉先生等

94.4.1 內授中辦地字第 0940724098 號

主 旨：檢送研商「於土地所有權狀正面加入數化地籍圖標示之可行性」會議紀錄，請 查照。

附件 2

研商「於土地所有權狀正面加入數化地籍圖標示之可行性」會議紀錄

壹、時間：94 年 3 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部中部辦公室廉明樓四樓會議室

參、主持人：張司長元旭

記錄：林靜宜

肆、出席單位及人員：（略）

伍、會議結論：本案採二階段實施

第一階段：（1）按土地法第 62 條、第 75 條及地段圖印發須知已明定，仍請

各地政事務所確實依上開規定核發地段圖，並由本部地政司列入業務考核項目。

- (2) 請本部地政司針對現行核發地段圖之時機及內容再加以檢討，如有鄰近道路、河川或其他重要地標時，宜一併繪入，以使民眾獲得完整地籍資訊，並加註「實地界址以複丈鑑界為準」之相關文字。

第二階段：檢討土地所有權狀內容，並研擬於權狀正面下半部分加入地段圖資料之可行性，如可行，再在地段圖及權狀內容確定後修改相關程式、以曾配合地政整合 web 版的縣市政府優先試辦。

陸、散會（十二時十分）

有關 貴協會函為參與本處舉辦之「簡化各地政事務所請示案件處理研討會」乙案，欣表同意

臺北市政府地政處函 臺北市地政士志願服務協會

94.4.19 北市地一字第 09430979300 號

說 明：

- 一、復 貴協會 94 年 4 月 12 日（94）北市地孟字第 178 號函。
- 二、副本抄送本市各地政事務所（日後陳報研討議案時，請同時副知臺北市地政士志願服務協會及臺北市地政士公會）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（94 年第 3 次）會議紀錄 1 份，請依會議決議事項辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.20 北市地一字第 09430974700 號

說 明：

- 一、依本市古亭地政事務所 94 年 4 月 13 日北市古地一字第 09430550100 號、94 年 4 月 14 日北市古地一字第 09430551500 號及本市大安地政事務所 94 年 4 月 13 日北市大地一字第 09430351700 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、秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會

(94 年第 3 次) 會議紀錄

壹、時間：94 年 4 月 15 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 4 樓 402 會議室

參、出席單位及人員：(略)

肆、列席人員：(略)

伍、主席：曾主任秘書秋木

記錄：康斐斌

陸、討論事項：

提案一

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案 由：關於許○○先生代理○○有限公司申請本市文山區萬隆段○○小段○○建號等 29 棟建物法定抵押權登記疑義乙案，提請討論。

說 明：

一、依據：

訴願人○○有限公司 94 年 3 月 1 日訴願書及本所 94 年 2 月 3 日文山字第 23420 號駁回通知書。

二、案情說明：

緣訴願人前以本所 93 年 9 月 29 日收件文山字第 23420 號登記申請案申辦本市文山區萬隆段○○小段○○建號等 29 棟建物抵押權登記，因案涉法令疑義，本所遂於 93 年 10 月 6 日提報 鈞處法令研討會議。 鈞處於 93 年 10 月 27 日報請內政部核示，於等待內政部函釋期間，本案標的經臺灣臺北地方法院 93 年 12 月 8 日囑託辦理假扣押登記，嗣內政部函轉法務部、內政部營建署表示意見，內政部於 94 年 1 月 17 日函復，惟因本案標的業經法院囑託辦理限制登記在案，本所遂於 94 年 2 月 3 日依土地登記規則第 57 條第 1 第 2 款規定駁回該登記申請案。申請人不服，遂於 94 年 3 月 1 日提起訴願，本所於 94 年 3 月 18 日提出答辯，訴願人再於 94 年 4 月 6 日提出訴願補充理由書略謂：本案為民法第 513 條所為之法定抵押權登記，非創設取得物權，自無土地登記規則第 141 條規定之適用，又原處分機關（即本所）遲延 5 個月辦理，至本案標的遭限制登記，應可歸責於該所，行政疏失轉嫁由訴願人承擔，損及訴願人利益。

三、法令及疑義分析：

（一）民法第 513 條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。．．．第 1 項及第 2 項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押

權。」

土地登記規則第 117 條規定：「承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。．．．」、第 141 條規定：「土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：．．．四、其他無礙禁止處分之登記。」鈞處 74 年 11 月 15 日北市地一字第 51700 號函示略以：「．．．本案所有權雖經法院囑託辦理查封登記，．．．因國民住宅法定抵押權係法律規定而當然發生。不以登記為生效要件，因此為保障本府權益及杜絕紛爭起見，本件仍宜准予辦理法定抵押權登記。」

- (二) 查民法第 513 條立法理由略以：「一、法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，修正第 1 項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採『預為抵押權登記』制度，．．．」，故因承攬關係而生之法定抵押權由承攬人會同定作人為抵押權登記之目的，係為確保其他債權人因不明該法定抵押權之存在而受不測之損害，與民法第 860 條所規定之創設登記，似有不同，且不礙其係原屬任意登記之本質，似無礙禁止處分，惟是否有土地登記規則第 141 條第 1 項但書第 4 款規定之適用，仍有疑義。

擬處理意見：

甲案：本案依土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款但書規定及鈞處 74 年 11 月 15 日北市地一字第 51700 號函釋，准予辦理本案法定抵押權登記，並通知法院及定作人。

乙案：依土地登記規則第 117 條規定：依民法第 513 條規定為抵押權登記時仍應由承攬人會同定作人申請抵押權登記，本案標的經限制登記。依土地登記規則第 141 條第 1 項前段規定，應停止與其權利有關之新登記，故本案應予駁回。

決 議：本案既經古亭地政事務所依土地登記規則第 138 條第 2 項及同規則第 57 條第 1 項第 2 款規定處分在案，且申請人已依法提起訴願，自應俟訴願決定後，再據以研處。

提案二

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案 由：關於陳○○代理張○○君等人申辦本市文山區木柵段○○小段地號信託

內容變更（受益人變更）及贈與所有權移轉登記乙案，提請討論。

說 明：

一、依據：

本所 94 年 3 月 24 日收件文山字第 7606 號、古信字第 136 號登記申請案及代理人 94 年 4 月 2 日理由書。

二、案情說明：

- （一）查本案登記名義人張○○前以 93 年 12 月 13 日收件文山字第 30154 號案以買賣所有權移轉取得，並案附信託契約書，主張本案標的為委託人張△△、受託人張○○之自益信託財產。
- （二）嗣張○○經委託人張△△同意以 93 年 12 月 31 日收件文山字第 32510 號案申辦贈與所有權移轉登記予受贈人張□□、張 X X，持分各 304/10000，所附贈與稅繳清證明書列有納稅義務人張○○。經本所報請核示，鈞處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 94 年第 1 次會議記錄決議准予登記在案（受託人張○○殘持分為 8139/10000）。
- （三）又張○○經委託人張△△同意以 94 年 2 月 18 日收件文山字第 4607 號案申辦贈與所有權移轉登記予受贈人李○○，案附贈與稅繳清證明書列有「納稅義務人張△△」，經本所向國稅局函詢二者何者為正確之際，接獲內政部 94 年 2 月 21 日內授中辦字第 0940041817 號函示，故本所通知補正，嗣因逾期未補正，本所遂依土地登記規則第 57 條第 1 項 第 4 款規定予以駁回在案。
- （四）現代理人陳○○以首揭登記申請案檢附信託變更契約書申辦信託內容變更受益人變更登記，將本案標的木柵段○○小段○○地號土地之受益人變更為張△△（持分 7531/10000）李○○（持分 608/10000），再連件辦理贈與所有權移轉予李○○（持分 608/10000）。經審查結果，本所以請依遺產及贈與稅法申報贈與稅，契約書請貼足印花稅票等通知補正，代理人檢附理由書主張略以：本案受託人確實依信託本旨、依信託契約約定之處分程序，贈與信託財產（為特定之目的交付信託財產），非法所不許。信託法亦未將贈與排除，單以行政命令替法律定義實屬不當。本案經辦理受益人變更為前件，將原自益信託轉換為共同受益信託，且受贈人即為受益人，非依法所不容且為受益人利益所為之處分，應得受理移轉登記之申請。補正事項所敘檢附贈與稅繳清證明書並貼印花稅票乙節，查於贈與契約書已貼足權利價值千分之一印花稅票及依法申報贈與稅並繳清在案，故信託內容變更案應免

重覆貼印花稅票及申報贈與稅。

三、法令及疑義分析：

- (一) 信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」

內政部 94.2.21 內授中辦地字第 0940041817 號函釋略以：「…信託財產乃受益人受益權之所繫，受託人須依信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，積極管理或處分信託財產，受託人縱有管理或處分信託財產之權限，惟其處分（如拋棄信託財產所有權）倘非為受益人之利益或特定目的為之，亦不符信託之本旨。…又關於登記機關已辦理自益信託登記之土地，其受託人將該土地贈與他人，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違，…本件信託若係為使受益人假信託之方式而遂行其節稅或其他脫法之目的，其信託行為自是無效。」。

遺產及贈與稅法第 5 條之 1 規定：「信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅。…。前三項之納稅義務人為委託人。…」

財政部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號令：「以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者。非屬印花稅之課稅範圍；如敘明應移轉與委託人以外之歸屬權利人者，已兼具典賣讓受不動產契據性質，應於書立後交付或使用時貼用印花稅票。」

內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函：「土地建築改良物信託（內容變更）契約書第（17）欄所載信託條款其他約定事項內容變更者，因非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以申請登記事由『註記』，登記原因『註記』辦理登記。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄以代碼「00」辦理，註記內容為：『 年 月 日收件 號信託內容變更詳信託專簿』，並依土地登記規則第 133 條規定將上開變更文件等影印附於『信託專簿』內公示。」

- (二) 本案申請人先將受贈人李○○列為受益人之一。即將自益信託變更為自益他益混合信託，再連件辦理贈與登記予受益人之一，以符內政部函示不得將自益信託財產贈與之規定，惟

是否無違內政部 94 年函釋，得以受理，不無疑義。

(三) 本案所附贈與稅繳清證明書所列納稅義務人張△△與前案不同，經本所函詢國稅局，電話聯絡應係誤載，應為「張○○」，惟代理人以理由書敘明贈與稅已完納。依遺產及贈與稅法第 5 條之 1 規定。他益信託應以委託人為納稅義務人，而贈與案之納稅義務人應為登記名義人。又印花稅票自應就他益信託及贈與案分別貼列。似無代理人於理由書內敘列無需重覆申報贈與稅及貼印花稅票之情形。

(四) 依內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函示，係指信託契約書第 17 欄其他約定事項變更時以「註記」登記辦理所為之函示。而本案信託內容變更登記案為受益人變更登記，其申請書及信託變更契約書立契約人僅列有受託人及委託人，情形不同，是否需由受益人會同辦理？又登記原因是否仍以註記登記辦理？因無前例可循，報請討論。

擬處理意見：

甲案：信託財產乃受益人受益權之所繫，應為全體受益人之利益而管理或處分，縱先變更信託契約將受贈人列為受益人之一，單純將信託財產贈與於受益人之一，仍有損及其他受益人之利益，故擬不受理以贈與方式處分信託財產。

乙案：本案受贈人既為受益人之一，將信託財產贈與於該受益人，得解釋為受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產，至於各共同受益人間受益權利之分配，則不在地政機關審查範圍內，因此准予受理本案。惟信託內容變更登記案仍須依規定補貼印花稅票及申報贈與稅。至於信託變更登記案擬以「註記」為登記原因，「信託內容變更」為申請事由，並由委託人、受託人、受益人會同立契申請。

決 議：

一、查「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」為信託法第 1 條之規定，故辦理信託移轉登記後復經徵得委託人同意，由受託人將信託財產之一部贈與予他受益人，是否符合信託之本旨，當事人最為知悉，內政部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函釋，係受託人可否將該土地贈與他人之疑義，與本案贈與予他益受益人之情形有別。

二、次查「受益人得拋棄其享有信託利益之權利。」、「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。」為信託法第 17 條第 2 項及第 18 條

第 1 項之規定，本案申請人辦理受益人變更，將原自益信託轉換為自益及他益共同受益信託後，連件辦理將信託財產之一部贈與他益受益人，似有損及自益受益人之權益，因此本案似於辦理贈與登記之同時，尚需申辦受益人變更為自益信託，始得予受理登記。又受託人辦理將信託財產之一部贈與他益受益人。是否屬於遺產及贈與稅法第 5 條之 2 第 3 款所列「信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。」之情形，而得免課徵贈與稅，一併擬具處理意見報請內政部核示。

提案三

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：為陳○○君代理蔡○○君、蔡△△君申辦本市大安區通化段○○小段○○地號及○○、△△建號夫妻贈與登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：

本所 94 年收件大安字第 10799 號夫妻贈與登記申請案。

二、案情說明：

本案蔡○○、蔡△△共有通化段○○小段○○地號土地各持分 1041/20000（合計 1041/10000），○○建號建物各持分 1/2（合計全部）、△△建號建物各持分 3/40（合計 3/20）。又上開建物辦理所有權第一次登記時依土地登記規則第 83 條規定註記基地權利範圍，其中○○建號建物基地權利範圍 1036/10000，其共用部分 X X 建號建物基地權利範圍 2/10000（即車位編號 26，持分 2/10000），合計 1038/10000；△△建號建物係停車空間，停車位共計 20 位，基地權利範圍 20/10000，即每一停車位基地權利範圍 1/10000。是以，蔡○○、蔡△△前於 92 年 5 月取得○○建號建物（全部）及△△建號建物持分 3/20（停車位 3 位）即依地籍資料所註記之基地權利範圍取得 305 地號土地持分 1041/10000（即○○建號建物基地持分 1038/10000，△△建號建物停車位 3 位基地持分 3/10000）無誤。現蔡○○移轉○○建號建物持分 16/100，△△建號建物持分 2/100 及○○地號持分 394/20000 予蔡△△，移轉後雙方均有土地、建物持分，惟如依已註記之基地權利範圍換算應移轉土地持分 332/20000 始符比例。

三、法令及疑義分析：

按「公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」為內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋有案，

故基地移轉持分如符合上開規定，其多寡地政事務所得免予審查，惟 90 年修正土地登記規則增訂第 83 條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」，其增訂原因係為配合公寓大廈管理條例第 4 條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義。本案建物業已註記基地權利範圍，現申辦土地及建物部分移轉是否仍有上開內政部規定之適用？如應依已註記之持分比例移轉，土地及建物如分屬不同之權利人，其移轉持分（比例）是否仍應審查？因涉執行疑義，且經洽各所作法不一，為齊一審查標準，故報請討論。

擬處理意見：

甲案：本案既已註記基地權利範圍，即應依持分比例辦理移轉。

乙案：移轉後共有人持分和仍等於已註記之基地權利範圍，移轉持分多寡得免予審查。

決議：本案蔡○○、蔡△△君申辦其共有之區分所有建物及其應有基地持分部分移轉，移轉後共有人之土地持分合計仍符合土地登記規則第 83 條第 2 項之規定，故本案得予受理。

柒、散會。（下午 4 時 30 分）

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

94.4.22 北市地一字第 09430834000 號

說明：副本抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日（88）議法字第 2261 號函辦理）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報、本處政風室、本處會計室、本處人事室、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 1

臺北市政府地政處受理土地法第六十八條地政機關登記損害賠償事件處理要點

- 一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為處理所屬各地政事務所依土地法第六十八條規定因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者之賠償請求事件及同法第七十條第二項向所屬人員請求償還事件，特訂定本要點。
- 二、本處為處理前點之事件，特設地政機關登記損害賠償事件處理委員會以

下簡稱地賠會，其設置如下：

（一）地賠會置委員十一人、本處處長為當然委員，並為召集人。其餘委員十人分別就下列人員派聘之：

- 1、具有地政或法律等專門學識經驗之人士三人。
- 2、臺北市地政士公會代表一人。
- 3、本府法規委員會代表一人。
- 4、本處簡任人員二人。
- 5、本市地政事務所主任一人。
- 6、本處第一科科长。
- 7、本處政風室主任。

（二）地賠會委員，由本處聘（派）兼之。委員之任期為二年，任期內出缺時，得補行遴聘（派）；其任期至原委員任期屆滿之日為止。

（三）地賠會置執行秘書一人，工作人員若干人，由本處派兼之，辦理幕僚事務。

三、地賠會委員及其他兼職人員，均為無給職。但本府以外之委員得依規定支領出席費。

四、地賠會之職掌如下：

（一）關於土地法第六十八條規定之登記損害賠償請求事件之審議。

（二）關於土地法第七十條第二項規定之向所屬人員請求償還事件之審議。

五、地賠會視請求損害賠償事件之情況不定時召開會議，由召集人召集並擔任主席。召集人因故不能出席時，應指定委員一人為主席。

六、地賠會開會時，非有委員過半數之出席不能開會，並應有出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決。

委員應親自出席會議。但由機關、公會代表派兼之委員不能親自出席時，得委任代理人出席，並預先通知地賠會。

前項代理人列入第一項會議出席人數，並參與會議討論及表決。

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

地賠會於必要時，得因請求權人之請求或依職權，通知請求權人及利害關係人列席陳述意見。

八、地賠會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。

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

十、地政事務所收到地政機關登記損害賠償請求書後，應即影印申請文件送

本處建檔，並於收到請求書之日起二十日內擬具處理意見送本處據以提地賠會審理。

十一、登記損害賠償事件涉及民事、刑事或行政爭訟之法律關係者，於其程序確定前，地賠會得決定停止審議，並通知請求權人；續開時亦同。

十二、地賠會審議決定地政事務所無賠償責任者，由該所以書面敘明理由函復請求權人拒絕賠償，並副知本處。

十三、地賠會審議決定地政事務所所有賠償責任者，該所應依地賠會之決議，與請求權人進行協議。

該地政事務所除應速為決定協議期日及處所外，並應即製作通知書，至遲於協議期日五日前送達於請求權人及有關人員。

十四、地政事務所進行協議時，得請具有法學專長之人士提供法律意見。

十五、協議成立時，應依規定作成協議紀錄（附格式三）並留存一份；自開始協議之日起逾六十日協議不成立者，應依請求權人之申請，發給協議不成立證明書（附格式四）。

十六、登記損害賠償總額在新臺幣三十萬元（含）以下者，地政事務所得逕行決定；賠償總額超過新臺幣三十萬元至一百萬元（含）以下者，應簽報本處決定；賠償總額超過新臺幣一百萬元者，應層報市長核定。

十七、登記損害賠償事件經協議成立、訴訟上和解成立或判決確定後，地政事務所應即填製地政機關登記損害賠償金請撥書二份（附格式五），並附協議書或判決書、和解筆錄及收據（附格式六）等有關文件一份，送本處辦理。

本處於收到前項書件後，應開立市庫支票或以存帳方式付與請求權人。

十八、請求損害賠償之訴訟案件，由各該地政事務所主辦。

十九、關於登記損害賠償事件向所屬人員請求償還之範圍、程序、償還金額之計算方式等，由本處定之。

二十、地賠會所需經費，由本處編列預算支應。

附件 2

(格式一)

地政機關登記損害賠償請求書

臺北市 地政事務所 年 月 日地賠字第 號

請求權人○○○

性別：

出生年月日：

身分證統一編號：

出生地： 職業：

住（居）所：

代理人○○○

性別：

出生年月日：

身分證統一編號：

出生地： 職業：

住（居）所：

請求之事項

請求賠償請求權人新臺幣 元

事實及理由

一

二

三

證據：

此 致

臺北市○○地政事務所

請求權人 印

代理人 印

中 華 民 國 年 月 日

填寫說明：

- 一、「請求權人」如為法人或其他團體，應記載其名稱及主事務所或營業所，例如：「請求權人○○有限公司設○○市○○區○○路○○號○○樓」。
- 二、「請求權人」如為法人或其他團體、無行為能力人或限制行為能力人時，並應記載其代表人或法定代理人之性別、出生年月日、出生地、身分證統一編號、職業及住（居）所，其方式如左：
「代表人（或法定代理人）○○○……………」
即「請求權人」為法人或其他團體者，記載該法人或團體之代表人或管理人、經理人及其他依法令得為協議行為之代理人：「請求權人」如為無行為能力人（如未滿 7 歲之未成年人或禁治產人）或限制行為能力人（如滿 7 歲以上之未成年人）者，記載該禁治產人之監護人或該未成年人之父、母、委託監護人、遺囑指定監護人或法定監護人等。
- 三、「請求權人」如為華僑時，「身分證統一編號」欄改為記載「護照」或「出入境證」或「居留證」字號，「住（居）所」欄則詳細記載「國內住址」及「僑居地住址」2 項。「請求權人」如為外國人時，除增加記載其「原國籍」一項外，「身分證統一編號」欄並改為記載「外國護照」或「入境證」或「外僑居留證」字號，「住（居）所」欄則詳細記載「國內」及「國外」之住、居所 2 項。
- 四、「請求權人」（或代理人）得委任他人為代理人，與賠償義務之地政事務所進行協議。「請求權人」（代表人或法定代理人）委任 1 人為其代理人時，記載為「代理人○○○」；數人同時委任 1 人為其代理人時，記載為「共同代理人○○○」。又同一損害賠償事件有多數請求權人者，得委任其中 1 人或數人為代理人，與賠償義務之地政事務所進行協議。如委任其中 1 人或數人為其代理人時，記載為「請求權人兼右○人之代理人○○○」。此外，於同一損害賠償事件有多數請求權人之情形，如其中 1 人同時為另 1 人或數人之法定代理人時，記載為「請求權人兼右○人之法定代理人○○○」。
- 五、「請求權人」、「代理人」蓋印欄與「請求權人」、「代理人」欄之記載格式宜一致。
- 六、請求權人之電話號碼，宜一併記載，以方便接洽與連絡。

附件 3
(格式二)

委 任 書

臺北市 地政事務所 年 月 日地賠字第 號

地 政 機 關 賠 償 協 議 事 件 委 任 書						
姓 名 或 名 稱	性 別	出 生 年 月 日	身 分 證 統 一 編 號	職 業	住 居 所 事 務 所 或 營 業 所	
委任人						
受任人						
為委任人依土地法第六十八條規定請求臺北市 地政事務所損害賠償事件，茲委任受任人為代理人，就本事件有為一切協議行為之權，並有（但無）拋棄損害賠償請求權、撤回損害賠償之請求、領取損害賠償金或選任代理人之特別代理權。 此致 臺北市 地政事務所 委任人 ○ ○ ○ 印 受任人 ○ ○ ○ 印 中 華 民 國 年 月 日						

填寫說明：

- 一、「委任人」即為請求權人，其記載方式與（格式一）地政機關登記損害賠償請求書「請求權人」欄之記載同；「受任人」即為代理人，其記載方式與（格式一）地政機關登記損害賠償請求書「代理人」欄之記載同。（請參閱（格式一）地政機關登記損害賠償請求書填寫說明一至四）
- 二、「委任人」及「受任人」之電話號碼，宜一併記載，以方便接洽與連絡。
- 三、委任代理人就其受委任之事件有為一切協議行為之權，但拋棄損害賠償請求權、撤回損害賠償之請求、領取損害賠償金或選任代理人，非受特別委任，不得為之。對於代理權加以限制者，應於委任書記明之。如受任人就上開事項受委任人之特別委任者，即逕記載「並有拋棄損害賠償請求權．．．之特別代理權」，或將「並有」下之括弧及文字「（但無）」劃去，並於劃去處加蓋委任人之印章；未受特別委任者，則逕記載「但無拋棄損害賠償請求權．．．之特別代理權」，或將「並有」之文字劃去，俾資明確，並免生爭議。
- 四、本項委任書應於最初為協議行為時提出之。

附件 4

(格式三)

臺北市 地政事務所受理土地法第六十八條規定

地政機關登記損害賠償事件協議紀錄

請求權人○○○

性別：

出生年月日：

身分證統一編號：

出生地： 職業：

住（居）所：

代理人○○○

性別：

出生年月日：

身分證統一編號：

出生地： 職業：

住（居）所：

請求權人爲本市

地政事務所

年地賠字

第 號依土地法第六十八條規定請求損害賠償事件，於中華民國 年

月 日 午 時；在協議，出席人員如下：

請求權人○○○

代理人○○○

臺北市 地政事務所 代表人○○○

具有法學專長之人員 ○○○

紀 錄 ○○○

協議事項：

一、

二、

三、

四、

協議結果：

出席人 (簽名或蓋章)

(簽名或蓋章)

(簽名或蓋章)

(簽名或蓋章)

(簽名或蓋章)

(簽名或蓋章)

紀錄 (簽名或蓋章)

中華民國 年 月 日

填寫說明：

關於請求權人及其委任代理人之記載方式，請參閱（格式一）地政機關登記損害賠償請求書之填寫說明一至四。

附件 5

(格式四)

臺北市 地政事務所受理土地法第六十八條規定

地政機關登記損害賠償事件協議不成立證明書

請求權人 於 年 月 日向本所請求損害賠償事件 (年
字 號)，經協議未能成立。特此證明。

臺北市 地政事務所 (代表人○○○)

機關
印信

中 華 民 國 年 月 日

附 記：

本件協議未能成立，依土地法第七十一條規定，請求權人得依法向地方法院提起損害賠償之訴，並請留意國家賠償法第八條有關請求權時效期間之規定。

附件 6

(格式五)

發文 字 號

地政機關登記損害賠償金請撥書

一、賠償義務機關名稱：

住址：

二、請求權人姓名：

電話號碼：

住址：

三、賠償事由：

四、賠償依據：

五、賠償金額：新臺幣（數額大寫）

六、附 件：（判決書、和解、憑證或協議書）

賠償義務機關首長簽名蓋章

機 關
印 信

中 華 民 國 年 月 日

附件 7
(格式六)

收 據

茲收到 賠 字 第 號臺北市政府地政處受理土地法第
六十八條地政機關登記損害賠償事件，貴處給付賠償金額新臺幣 無訛。

此 致

臺北市政府地政處 公 鑒

具領人 簽章

中 華 民 國 年 月 日

內政部函為認可中國地政研究所辦理「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

94.4.25 北市地三字第 09431119700 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 4 月 19 日內授中辦地字第 0940044769 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（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中國土地改革協會

94.4.1 內授中辦地字第 0940043569 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 93 年 3 月 16 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 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。

函轉內政部函釋公正第三人受資產管理公司或金融機構之委託 辦理不動產拍賣業務之法律適用疑義一案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

94.4.26 北市地三字第 09431125100 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0940724928 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政府法規委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院金融監督管理委員會

94.4.22 內授中辦地字第 0940724928 號

主 旨：關於公正第三人受資產管理公司或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務之法律適用疑義乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據法務部 94 年 3 月 7 日法律字第 0930047107 號函辦理。
- 二、有關經主管機關認可之公正第三人得辦理之業務，依金融機構合併法第 15 條第 2 項授權訂定之「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」第 6 條規定為：(一)受資產管理公司之委託辦理抵押不動產之公開拍賣。(二)辦理由主管機關請法院委託準用強制執行法規定之拍賣。(三)受強制執行機關之委託及監督，辦理金融機構聲請之強制執行事件。(四)金融機構金錢債權評價業務。(五)其他經主管機關核准之業務。準此，公正第三人依據上開規定接受資產管理或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務，應不適用不動產經紀業管理條例之規定。惟為保障不動產交易安全，建請 貴會於核准公正第三人從事該項業務時，應作成附帶應盡義務之行政處分附款，如依不動產經紀業管理條例規定製作不動產說明書公開揭示或解說等事項辦理，並克盡監督之責，研訂相關法令規範之。
- 三、檢送前揭法務部函影本乙份供參。

內政部函為有關「桃園縣土地登記代理人職業工會」前經該部以 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920016740 號函核准辦理「地政士專業訓練」，今該會名稱更名為「桃園縣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

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

94.4.27 北市地三字第 09431125300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0940045276 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

94.4.22 內授中辦地字第 0940045276 號

主 旨：桃園縣土地登記代理人職業工會前經本部以 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920016740 號函核准辦理「地政士專業訓練」，今該會名稱已變更爲「桃園縣地政業務從業人員職業工會」，請 查照。

說 明：依據桃園縣地政業務從業人員職業工會 94 年 4 月 18 日 94 桃地政職字第 021 號函辦理。

為財政部國有財產局函釋依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條第 1 項規定，贈與國有之送出基地，係國家依法律規定取得之國有財產，其作業程序不適用國有財產法第 37 條規定，得逕由受贈機關辦理贈與登記乙案。

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.28 北市地一字第 09431090400 號

說 明：

- 一、依本府都市發展局 94 年 4 月 26 日北市都綜字第 09431955400 號函辦理，隨函檢送上開號函及附件影本供參。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

財政部國有財產局函 內政部

94.4.4 台財產局接字第 0940007998 號

主 旨：依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條第 1 項規定，贈與國有之送出基地，係國家依法律規定取得之國有財產，其作業程序不適用國有財產法第 37 條規定，得逕由受贈機關辦理贈與登記，請 查照。

說 明：

- 一、依據 貴部 94 年 3 月 17 日內授營都字第 0940082231 號函附 94 年 3 月 2 日召開研商「臺北縣政府執行都市計畫容積移轉實施辦法相關問題」會議紀錄六、結論（三）辦理。
- 二、送出容積基地依既定性質及類別贈與國有，其目的事業主管機關自亦確定，執行機關於核准容積移轉案件時，可逕行通知原基地所有權人洽受贈之機關辦理捐贈及所有權移轉國有與管理機關登記事宜，無須以暫登記爲縣（市）有方式辦理。
- 三、副本抄送行政院經濟建設委員會、交通部（兼復 貴部 94 年 1 月 31 日交總字第 0940019172 號函）、臺北市政府、高雄市政府、臺灣

省 21 縣（市）政府、金門縣政府、連江縣政府。

財政部臺北市國稅局函為各地政事務所依執行法院或行政執行處囑託辦理限制登記後，依「臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點」第 3 點第 3 款規定應函復各該執行機關，同時副知該管稅捐稽徵機關，因該局亦屬該管稅捐稽徵機關，基於業務需要請副知該局乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.29 北市地一字第 09431106500 號

說 明：

- 一、依財政部臺北市國稅局 94 年 4 月 27 日財北國稅徵字第 0940041415 號函辦理，隨文檢送上開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

財政部臺北市國稅局函 臺北市政府地政處

94.4.27 財北國稅徵字第 0940041415 號

主 旨：為各地政事務所依執行法院或行政執行處囑託辦理限制登記後，依規定應函復各執行機關，同時副知該管稅捐稽徵機關乙案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、復 貴處 94 年 4 月 21 日北市地一字第 09431004400 號函。
- 二、為各地政事務所依執行法院或行政執行處囑託辦理限制登記後，依「臺灣地區土地房屋強制執行聯繫要點」第 3 點第 3 款規定應函復各該執行機關，同時副知該管稅捐稽徵機關。本局亦屬該管稅捐稽徵機關，而基於業務需要仍請 貴處繼續副知本局。

修正本處訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」格式一及「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」附件之「土地建物跨所收件 / 登記申請單」(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

94.4.29 北市地一字第 09431053500 號

說 明：

- 一、依本市士林地政事務所 94 年 4 月 8 日北市土地一字第 09430453400 號函、本市大安地政事務所 94 年 4 月 15 日北市大地一字第 09430379600 號函、本市建成地政事務所 94 年 4 月 18 日北市建地一字第 09430477300 號函、本市古亭地政事務所 94 年 4 月 20 日北市古地一字第 09430564600 號函、本市松山地政事務所 94 年 4 月 21 日北市松地一字第 09430462500 號函、本市中山地政事務所 94 年 4 月 20 日北市中地一字第 09430587700 號函辦理。
- 二、爲簡政便民，提升爲民服務品質，並減少紙張用量，節約行政成本，爰將原申請案件辦畢郵寄到家服務時，需另外填寫之郵寄到家申請單內容納入旨揭申請單內，另並增列申請人隨案所附郵資金額欄項，以資明確。
- 三、另有關士林所建議旨揭申請單得由地政士之登記助理員代爲填寫乙節，按該申請單內容，除登記完畢須發還證件之領件方式外，尙包括本人申請辦理事項爲跨所收件或跨所登記，依地政士法第 29 條第 1 項規定，地政士之登記助理員，僅得爲送件或領件之工作，申請單所列本人申請辦理事項之勾選，仍屬申辦土地登記申請案之一部分，尙不得由登記助理員爲之，宜維持現行作業，申請人或代理人爲之。
- 四、副本抄遷臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日 88 議法字第 2261 號函辦理）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）、臺北市地政士公會、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（以上均含附件）。

附件

土地建物跨所收件 / 登記申請單

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

一、本人申請（請擇一勾選）

☐ 跨所收件（不辦理跨所登記）

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

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

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

二、本案登記完畢後須發還之證件，以下列方式辦理：（請擇一勾選）

☐ 親自領件：

☐ 跨所收件者，同意至轄區地政事務所領取。

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

☐ 郵寄到家：

1、同意郵寄途中如有損失或毀損情事，由本人自行負責。隨案檢附雙掛號郵資（ ）元

2、同意由登記機關將辦理完竣應發給或發還之有關證件寄予申請案件之（ ）權利人（ ）義務人（ ）代理人。

此 致

臺北市 地政事務所

申請人（或代理人）

簽章

中 華 民 國

年

月

日

內政部函釋關於國有耕地承租人因年邁體衰，得否辦理換約予其訂約之後始出生之子女等疑義乙案，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

94.4.8 北市地三字第 09430947600 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部 94 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0940043350 號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺東縣政府

94.4.1 內授中辦地字第 0940043350 號

主 旨：關於國有耕地承租人因年邁體衰，得否辦理換約予其訂約之後始出生之子女等疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復貴府 94 年 3 月 11 日府地權字第 0943007598 號函。
- 二、查本部 91 年 10 月 11 日台內中地字第 0910085283 號函釋「按本部 63 年 7 月 25 日台（63）內地字第 584383 號函參照最高法院書記廳（50）台六字第 007 函說明：『以家長身分代表全家訂約承租耕地後，因分家關係而將該耕地部分分與原共同耕作之子或弟耕作，顯為共同耕作權亦即財產權之分配，與轉租性質不同。』意旨，而認『家屬或直系血親卑親屬如確係同戶共爨及原共同耕作之現耕人，自可准予換約續租』。所稱「同戶」自應解為最初訂約時同一戶籍……」。準此，承租人訂約之後始出生之子女，如自出生迄今均予承租人同一戶籍，承租人可否以年邁體衰申請過戶換約乙節，按該直系血親卑親屬既於訂約之後始出生，是以最初訂約時並無同戶共爨及原共同耕作之情形，依本部上開號函釋，尚不屬可予換約續租之情形。
- 三、另貴府所詢最初訂約之時「同戶共爨及原共同耕作」現耕人是否有年齡限制乙節，基於個人生長發育情形、體格與體力等之不同，換約申請人是否與原訂約人共同耕作，宜請就個案事實狀況調查認定。

有關本府都市發展局函轉內政部 94 年 3 月 2 日召開「研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記及產權移轉契稅課徵等相關事宜」會議記錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.18 北市地一字第 09430963200 號

說 明：

一、依本府都市發展局 94 年 4 月 12 日北市都新字第 09431727100 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。

二、副本抄送本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府財政局、臺北市政府地政處

94.4.12 北市都新字第 09431727100 號

主 旨：函轉內政部 94 年 3 月 2 日召開『研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記及產權移轉契稅課徵等相關事宜』會議紀錄乙份，請 查照。

說 明：依奉交下內政部 94 年 4 月 1 日台內營字第 0940082188 號函辦理。

附件 2

內政部函 行政院九二一震災災後重建推動委員會等

94.4.1 台內營字第 0940082188 號

主 旨：檢送本部 94 年 3 月 2 日召開「研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記及產權移轉契稅課徵等相關事宜」會議紀錄乙份，請 查照

說 明：依據本部 94 年 2 月 16 日台內營字第 0940081648 號開會通知單續辦。

附件 3

研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記及產權移轉契稅課徵相關事宜。

一、開會時間：94 年 3 月 2 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、開會地點：本部營建署第一會議室

三、主持人：林次長中森

記錄：林佑璘

四、出（列）席單位及人員：（略）

五、作業單位說明：略

六、各單位發言要點：略

七、結論

（一）九二一集合住宅更新重建，同一更新單元內以「割地減戶」規劃申請「臨門方案」協助重建者，如都市更新事業計畫及權利變換計畫已載明部分土地規劃配置建築物，並經主管機關核定發布實施後，其所規劃配置之建築物興建完成即為權利變換工程實施完竣，在不影響其他權利關係人權益之前提下，得簡化作業程序，分階段先行辦理未規劃配置建築物區段之土地之產權登記，以利加速償還財團法人九二一震災重建基金會之

融資貸款。

- (二) 財團法人九二一震災重建基金會推動之「臨門方案」，因係提供融資予更新會，協助其辦理災區集合住宅之更新重建，而非直接提供資金參與權利變換之分配，其於取得各該都市更新會重建房屋所有權，辦理產權移轉登記時，並無都市更新條例第 46 條第 6 款及契稅條例第 14 條及第 14 條之 1 有關免徵或不課徵契稅規定之適用。但如財團法人九二一震災重建基金會協調更新會變更權利變換計畫，改擬直接提供資金參與權利變換，並按提供資金比例分配更新後之建築物及土地，符合都市更新條例第 46 條第 6 款規定者，自有免徵契稅。
- (三) 不願或不能參與權利變換而領取現金補助者，權利變換實施辦法第 7 條之 1 業已明定，由實施者按法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅款後發放之；另參與權利變換分配者，其獲配之土地及建築物，依都市更新條例第 35 條規定，視為其原來所有，並非權利之移轉。是以，實施者依都市更新條例第 43 條規定，將權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更登記或移轉登記時，無須先辦理查欠稅款。至於不願或不能參與權利變換者，其權利變換前權利價值如有不足抵扣相關稅捐之情形，以及參與權利變換分配者如有欠稅之情形，稅捐稽徵機關仍可依法催繳之。

八、散會：下午 5 時。

檢送研商簡化地政事務所受理法院拍賣之不動產辦理所有權移轉登記案件之工程受益費查欠作業事宜會議紀錄與對口人員名單及查詢單各 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市政府財政局等

94.4.1 北市地一字第 09430834400 號

說 明：

- 一、依本處 94 年 3 月 8 日北市地一字第 09430575900 號開會通知單續辦。
- 二、請本市稅捐稽徵處及本市各地政事務所於本（94）年 4 月 15 日前填妥對口人員名單送本處彙整，又如對該查詢單格式有修正意見者，亦請一併提出。
- 三、副本抄送本處吳副處長火焜（含附件）、本處秘書室（檢送會議紀錄 1 份，請刊登地政法令月報）及本處第一科（含附件）。

附件

研商簡化地政事務所受理法院拍賣之不動產辦理所有權移轉登記案件之工程受益費查欠作業事宜會議紀錄

一、時間：94 年 3 月 29 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

三、主持人：吳副處長火焜

記錄：洪慧媛

四、出席單位及人員：(略)

五、會議結論：

(一) 案由一

依工程受益費徵收條例規定，工程受益費徵收之標的除土地外尚包括地上改良物，本市已開徵尚未徵收且未逾時效消滅之 185 筆不動產，是否均屬土地？抑或包括建物在內？如包括建物在內者，稅捐稽徵機關所提供之建物門牌與登記之建物門牌不同（因門牌變更或書寫方式不一致）時，地政事務所如何審查？請討論。

結 論：

臺北市稅捐稽徵處與會代表表示：本市已開徵尚未徵收，且未逾時效消滅之 185 筆不動產，係以人為稽徵對象，且均為土地。故應無建物門牌因門牌變更或書寫方式不一致而發生與登記之建物門牌不同之情事。因此地政事務所審查時，當以稅捐稽徵處提供之土地為準。

(二) 案由二：

稅捐稽徵機關所提供清冊之標的如有標示變更（分割、合併，門牌整編．．．．）時，地政事務所如何即時釐正資料？請討論。

結 論：

請本市各地政事務所加強第一、二課之內部聯繫作業。

(三) 案由三：

稅捐稽徵機關所提供清冊之標示如有已完稅或請求權罹於時效者，是否應定期更新(例如每年更新 1 次)並重新造冊後送地政事務所建檔？或於異動時即時通知地政事務所？請討論。

結 論：

- 1、稅捐稽徵機關提供之清冊應載明工程名稱、土地標示、面積及所有權人姓名等資料項，該清冊內容如有異動，應即時通知轄區地政事務所。
- 2、為便利異動資料之查詢作業，請本市稅捐稽徵處所屬各分處及本市各地政事務所提供對話窗口，並將對口人員名單送本處彙整。
- 3、本市各地政事務所查詢工程受益費欠費異動資料時，應填寫查詢單傳真至轄區稅捐分處，稅捐分處查填後再以傳真方式回覆地政事務所，以簡化查詢作業程序。

六、散會。

貴所受理本市大同區、大安區、士林區等三個行政區之建物及其餘九個行政區之土地（含建物）之拍賣所有權移轉登記案，自即日起無需要求申請人至稅捐單位辦理工程受益費查欠手續

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.19 北市地一字第 09430984101 號

說 明：

- 一、依臺北市稅捐稽徵處 94 年 4 月 13 日北市稽財乙字第 09460677500 號函辦理暨本處 94 年 4 月 1 日北市地一字第 09430834400 號函檢送「研商簡化地政事務所受理法院拍賣之不動產辦理所有權移轉登記案件之工程受益費查欠作業事宜」會議紀錄會議結論續辦。
- 二、查本市已開徵尚未徵收且未逾時效消滅工程受益費欠費案件，依本處前開會議結論及臺北市稅捐稽徵處前開號函查復結果，目前僅本市稅捐稽徵處大同分處、大安分處及士林分處之轄區尚有工程受益費欠費案件且均為土地，故貴所受理大同區、大安區、士林區等三個行政區之建物拍賣所有權移轉登記案及萬華區、中正區、松山區、信義區、南港區、文山區、北投區、中山區、內湖區等九個行政區之土地（含建物）拍賣所有權移轉登記案，自即日起無需要求申請人至稅捐單位辦理工程受益費查欠手續。
- 三、副本抄送本府財政局、本市稅捐稽徵處、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

函轉內政部年 94 年 4 月 18 日台內地字第 0940006229 號函副本，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

94.04.21 北市地二字第 09431059700 號

說 明：

- 一、奉交下內政部上開號函副本辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第二科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺中縣政府

94.4.18 台內地字第 0940006229 號

主 旨：關於 貴府原核發之張志民不動產估價師開業證書（91）中縣估業字第 000003 號，業依不動產估價師法第 10 條註銷證書並刊登 貴府公報乙

案，查 91 年 12 月 11 日修正後之「不動產估價師法」第 7 條後段規定，撤銷或廢止開業資格並註銷開業證書時，方需刊登公報，報本部備查，上開規定係指同法第 8、13 條之情形，本案非屬應報備查之情形，免報本部備查。

說 明：復 貴府 94 年 4 月 6 日府地價字第 09400839572 號函。

修訂本處 88 年 10 月 13 日北市地資字第 8822410901 號函頒修正之「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」如附件，並自即日起實施

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.20 北市地資字第 09430838600 號

說 明：依本處 94 年 3 月 22 日北市地資字第 09430718200 號函附會議紀錄結論辦理。

附件 1

臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點

- 一、為確保本處暨所屬各地政事務所電腦機房安全及有效應用電腦有關設備，並建立標準作業程序，特訂定本要點。
- 二、本處暨所屬各地政事務所電腦機房之主機及週邊設備相關設施，本處由資訊室，各所由第三課分別負責管理，並應作成機房工作日誌（附件一），每日陳核。
- 三、為維護電腦設備及資料之安全，電腦機房管理應注意下列事項：
 - （一）應定期作用電安全檢查，以確保機房之安全。
 - （二）電腦機房之各項設備，不得作為業務外使用，非機房管理人員或非經授權人員禁止操作。
 - （三）不得使用未經申請核准之電腦設備。
 - （四）各項電腦設備應愛惜使用，並注意維護。
 - （五）電腦機房應安裝門鎖（或刷卡機），並加裝監視器錄影，拍攝之錄影帶指定專人妥為保管備查，以維護機房安全。
 - （六）凡進出電腦機房人員均需填寫「電腦機房人員進出管制簿」（附件二），外賓進入機房參觀，須經主管或被授權者同意後，由機房管理人員引導陪同出入。
 - （七）機房內應設空調設備及安裝防火、防曬、防濕、防塵設備並作不定期檢查。
 - （八）機房內應嚴禁吸煙、進食及在機房內跑跳。

- (九) 機房內嚴禁存放易燃物及未經核准之電器或其它物品。
- (十) 機房環境之維護應保持整齊清潔，並避免堆放雜亂物品。
- (十一) 機房內應隨時注意室溫及溼度，若發覺異常應即刻處理。
- (十二) 作業中如遇電腦主機故障或緊急事故（如火警）等突發事件，應立即中止作業，切斷電源，作適當處理，並應通報本處及其他各所。
- (十三) 機房內滅火機之位置應明顯並熟悉其操作方法。如遇火警應設法加以撲滅，並迅速通知有關單位。
- (十四) 機房內應嚴禁非機房管理人員逗留。
- (十五) 機房內應設置電腦作業相關業務單位或廠商之電話連絡表，以利作業連繫。
- (十六) 應設置網路防火牆，至少區分為非信任區（untrust）、非戰區（DMZ）、信任區（trust），並設定安全規則以區隔內外網路服務之使用層級。
- (十七) 各伺服器及網路防火牆應留有紀錄（最少一年），機房管理人員應定期檢視。

四、電腦機房內設備應詳列資訊及網路設備管理清冊（附件三），並注意下列事項：

- (一) 設備之配置，非經課（股）長以上主管之同意，不得任意變動其位置。
- (二) 設備配置增減異動時，應簽請主任同意後辦理。
- (三) 各項設備應備有操作說明，檢修及維護均應作成紀錄。
- (四) 機房管理人員應確實追蹤電腦廠商辦理定期性之設備維護工作。
- (五) 遇有機器故障無法排除時，應儘速通知廠商維修並記錄時間。
- (六) 機房管理人員異動時，應就清冊詳加點驗，各項操作說明及維護記錄並應列入移交。

五、有關作業系統及資料檔案管理應注意下列事項：

- (一) 作業系統、應用系統及資料庫，應定期執行備援工作及清理檔案，以免意外發生或檔案過大時，無法執行作業。
- (二) 廠商機器維護人員因業務需求操作控制台時，應由機房管理人員陪同並在日誌上敘明工作內容，始可操作執行。
- (三) 專案或特殊重要之作業備援，經系統負責人員填寫備援申請單（附件四），並簽奉核准後，交由機房管理人員執行。
- (四) 各地政事務所每日作地籍資料庫備援，並保留一星期。備份磁帶應至少備份兩份，一份存放事務所內，一份指派專人送交本處簽收保管。
- (五) 其他機關或其他單位因業務需求向本處或各地政事務所申請提供相關地籍資料時，資料管理人員應於該機關首長同意後，方可進行作業。
- (六) 廠商須以遠端登入方式進行系統維護時，由本處受理申請並審核。

六、地政整合系統或其他重要加值應用系統，依下列原則管理：

- (一) 未經主管同意，機房管理人員不得任意維護更新。
- (二) 系統程式之變更，應由本處統籌規劃。
- (三) 任何系統程式之變更或增加，應將下列事項通知作業人員知悉。
 - 1.開始啓用之日期。
 - 2.連繫人員。
 - 3.使用者注意事項。

七、對於媒體管理應注意下列事項：

- (一) 機房管理人員應依廠商提供明確文件，定期清理磁碟空間。
- (二) 機房管理人員使用儲存媒體後，應記錄使用情形於備援磁帶紀錄表(附件五)、磁帶管制清單(附件六)及媒體交換簽收簿(附件七)。
- (三) 如需攜帶儲存媒體進出機房時應予登記備查。
- (四) 儲存媒體應設置專櫃保管除機房管理人員外，其他人員非經同意不得取用，立應登記備查。
- (五) 機房管理人員應每年清理已逾保存年限或不堪使用之儲存媒體，並依規定處理。
- (六) 電腦機房內之儲存媒體應依統一規定，編號管理。

八、各地政事務所電腦機房設備發生異常，作業無法運作時，應即報告主管，並通知本處資訊室及其他地政事務所。

九、產製大量資料(如統計表報)、資料備援或產製各類清冊檔案，應注意下列事項：

- (一) 應訂定標準作業程序，據以執行。
- (二) 預估處理時間，並避免於尖峰時間處理。

十、電腦機房使用之各類管理簿冊，應妥善保管，以備查考。

十一、本管理要點如有未盡事宜，得依實際作業需要修訂之。

附件一

機 房 工 作 日 誌

(2) 一般狀況

(1) 日期： 年 月 日 (星期)

時 間	狀 況 說 明	處 理 說 明

(3) 機器故障

機 號	故 障 情 形	處 理 情 形	故 障 時 間	修 復 時 間

(4) 停電記錄

停電時間	復電時間	正 在 執 行 之 作 業 代 號

(5) 交代事項

交 代 者	執 行 項 目	說 明

(6) 開關機時間

主機操作		開機時間			
人員姓名		關機時間			
網路管理		股長		主任	
人員姓名		(課長)			

附件二

() 電腦機房人員進出管制簿						
日 期	服務單位	姓 名	事 由	進 出 時 間		備 註
				入	出	

附件三

資訊及網路設備管理清冊

更新日期：.....年...月...日

項次	設備名稱	規格 型號	作業系統	IP	網 路 卡 號	安裝啓用日期	備 註
1	個人電腦	XXX	WIN2000	XX.XX.XX.XX	XX-XX-XX-XX-XX-XX	XXXX/XX/XX	(範例)
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							

製表人

課長
(股長)

秘書

主任

附件四

備援申請單

申請單位			
作業名稱		申請日期	
操作日期			
預定備援日期		備援完成日期	
備援需求說明		執行狀況記錄	
申請人		股長	
機房管理人員		主任	

附件五

臺北市 地政事務所地政整合系統備援磁帶紀錄表

年度： 年

月 份				月 份			
日期	磁 帶	編 號	備 註	日期	磁 帶	編 號	備 註
1				1			
2				2			
3				3			
4				4			
5				5			
6				6			
7				7			
8				8			
9				9			
10				10			
11				11			
12				12			
13				13			
14				14			
15				15			
16				16			
17				17			
18				18			
19				19			
20				20			
21				21			
22				22			
23				23			
24				24			
25				25			
26				26			
27				27			
28				28			
29				29			
30				30			
31				31			

附件六

臺北市

地政事務所磁帶管制清單

種類：

[illegible]

附件七

臺北市 地政事務所媒體交換簽收簿

磁帶編號	資料名稱及日期	交換日期	簽收單位
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	
	/ /	/ /	

附件 2

臺北市政府地政處函 吳副處長火焜等

94.3.22 北市地資字第 09430718200 號

主 旨：檢送「修訂臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」會議紀錄乙份，請 查照。

說 明：依本處 94 年 3 月 8 日北市地資字第 09430623200 號開會通知單續辦。

附件 3

修訂「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」會議紀錄

時間：中華民國 94 年 3 月 15 日上午 09 時 30 分

地點：本市政大樓四樓北區四〇二會議室

主席：吳副處長火焜

記錄：林進富

出席：(略)

列席：(略)

壹、報告事項：

「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點修正草稿」辦理情形。

貳、討論事項：

「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點修正草稿」內容，提請討論。

參、結論：

- 一、請各地政事務所，依據新修訂之「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」確實執行，以確保電腦機房及資料安全，及有效運用相關資訊設備。
- 二、新修訂之「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所電腦機房管理要點」內容如附件。

散會：上午 11 時 30 分

函轉內政部修正「土地登記複丈地價地用系統規範」其他登記事項代碼「DC」之資料內容為「建築基地權利（種類）範圍：」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所等

94.4.25 北市地資字第 09431069200 號

說 明：依內政部 94 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0940725015 號函辦理，並隨文

檢送上開函影本及其附件各 1 份。

附件 1

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

94.4.21 內授中辦地字第 0940725015 號

主 旨：修正「土地登記複丈地價地用系統規範」其他登記事項代碼「DC」之資料內容為「建築基地權利（種類）範圍：」，請查照轉行。

說 明：

- 一、依據臺北縣政府 94 年 3 月 28 日北府地資字第 0940169256 號函辦理。
- 二、查為配合公寓大廈管理條例第 4 條規定，本部 90 年 9 月 14 日修正發布之土地登記規則第 83 條規定登記機關受理申辦建物所有權人第一次登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。至於公寓大廈管理條例第 4 條所稱「基地」之意義，依本部 89 年 8 月 28 日台內中地字第 89796863 號函釋係指建築法第 11 條第 1 項所稱「建築基地」，包括該建築物本身所立之地面及其所應留設之法定空地。是以，土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定其他登記事項欄代碼「DC」之資料內容原為「建物坐落權利（種類）範圍：」應修正為「建築基地權利（種類）範圍：」。另土地登記複丈地價地用電腦作業系統（登記作業）手冊 4-2-3 二、（16）配合修正如附件。

附件 2

二、登記原因：第一次登記（02）

1. 程式類別：首次登記
2. 是否主登：主登
3. 產製異動通知書類別：地籍異動通知書
4. 注意事項：
 - （1）新地、建號（含子號）不得重複使用。
 - （2）特別建物數棟併編一建號為母號（五位數），各棟建物編為子號（三位數）。
 - （3）建物分層或附屬建物代碼無法歸類時，應登錄「見使用執照」或「見其他登記事項」及總和面積。若以「見其他登記事項」登錄者，並於其他登記事項欄逐項敘明各項名稱及面積。
 - （4）區分所有建物含共同使用部分之登記：
 - A. 應先辦理區分所有建物之登錄，再辦理共同使用部分之登錄。
 - B. 於全部案件異動完成後，再列印權狀。避免所有權狀漏列共同使用部分。

- (5) 申請書備註欄有「係依停車場法第十六條第一項第二(三)款規定投資興建之停車場建築物及設施」，應依審查之簽註，於建物標示部註記。
- (6) 建物基地坐落為獎勵民間參與交通建設條例第四十二條限制之土地，應依審查之簽註，於建物標示部註記「本建物受獎勵民間參與交通建設條例第四十二條限制」。
- (7) 有停車位(市場攤位)編號之登記：
- A.以區分所有建物申辦登記：
- (A) 標示部應註記「停車位共計：○位」、「市場攤位共計：○位」。
- (B) 各所有權部應註記「停車位編號：○號」、「市場攤位編號：○號」。
- (C) 所有權人協議共用停車位者，應依審查之簽註，於各所有權部註記「停車位(市場攤位)編號：○號與登記次序○共用」。
- B.以共同使用部分申辦登記：
- (A) 標示部應註記「停車位共計：○位」、「市場攤位共計：○位」。
- (B) 建物附表應依分配書或協議書內容逐筆登錄各區分所有建物建號、權利範圍、停車位(市場攤位)編號及權利範圍。
- (C) 數區分所有建物共用停車位時，應依審查之簽註，於各區分所有建物所有權部註記「車位編號：○，與○建號共用」。
- (8) 建物主要用途為「農舍」且建物所有權人非該基地所有權人時，應依審查之簽註，於建物所有權部註記「農地所有權人○」；並另案於該基地所有權部註記「地上農舍所有權人○」。
- (9) 建物部分占用鄰地，應於建物標示部註記「本建物尚有部分占用鄰地未登記」。
- (10) 領有使用執照之臨時建物應依審查之簽註，於建物標示部註記「(權狀註記事項)本建物為臨時建物，公共設施開闢時應無條件拆除」。
- (11) 建物使用執照為工業區，主要用途欄應登錄「工業用」。
- (12) 工業區標準列管廠房，應依審查之簽註，於建物標示部註記「標準列管廠房依○年○月○日○政府○字第○號函辦理」。
- (13) 建物坐落有跨他所(或他縣市)時，應於建物標示部註記「跨所建物坐落：○縣市(鄉鎮市區)○段○地號」。
- (14) 建物坐落跨重測界址爭議未決土地申辦第一次登記時，應依審查之簽註，於建物標示部註記「本建物尚有部分涉及重測土地界址爭議未解決」。
- (15) 未登記建物查封未撤封前辦理第一次登記：
- A.建物測量成果圖相符時，除另編新建號登記，所有權部並應轉載原未登記建物標示部限制登記原文外；原未登記建物建號另案辦理截

止記載。

B.建物測量成果圖不相符時，除另編新建號登記，所有權部應轉載原未登記建物標示部限制登記原文外，並註明「限制範圍見○建號」；原未登記建物標示部另案註記「本建物已辦竣所有權第一次登記，建號編為○號，本建號俟囑託塗銷查封登記時註銷」。

(16) 辦理第一次登記，應依審查簽註之意見，於建物標示部其他登記事項欄註記：「(權狀註記事項 DC) 建築基地權利(種類)範圍：○○段○○小段○○地號(○○權)○○○分之○○○」；並另收內部收件，以登記原因「註記」，於每筆建築基地地號之土地標示部註記「(權狀註記事項) 建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○地號等」。

(17) 依「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第十二條規定依該辦法核准使用之臨時建築物，於辦理第一次登記時，應依審查之簽註，於建物標示部註記「(權狀註記事項) 本建物為臨時建物，於整體開發時，應無條件拆除」。

(18) 土地完成登記後應移送地價單位辦理異動作業。

有關本處實施「臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明」作業乙案，業經內政部核復詳如說明二

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.4.15 北市地資字第 09430838500 號

說 明：

一、依內政部 94 年 4 月 8 日內授中辦地字第 0940043957 號函及本處 94 年 3 月 18 日北市地資字第 09430623700 號函附會議紀錄會商結論十辦理。

二、有關旨揭核發作業，經報奉內政部以前開函復：「按有關地政機關核發土地登記權利證明除依土地登記規則第 65 條第 1 項規定於登記完畢後由地政機關發給權利書狀外，亦可核發登記謄本以為權利證明文件，貴處建議核發英文不動產權利登記證明，基於便民服務，立意甚佳，惟該證明尚非屬土地登記規則所稱之權利證明文件，民眾不得以該文件據以申辦登記。至所報『臺北市各地政事務所核發英文不動產權利登記證明』乙案，已悉」在案。為避免本項便民措施中斷服務，本案暫維現制，繼續試辦，請各地政事務所賡續辦理本項核發作業。

檢陳最高行政法院判決「詹寶麗女士為本市大安區溫州街 46 巷 6 之 1 號地下室，建物第一次測量所提訴訟案」判決書影本 1 份

臺北市大安地政事務所函 臺北市府地政處

94.4.12 北市大地二字第 09430366900 號

說明：依最高行政法院 94 年 4 月 1 日 94 年度判字第 00484 號判決書辦理。

附件

最高行政法院判決

94 年度判字第 00484 號

上訴人 詹寶麗

被上訴人 臺北市大安地政事務所

代表人 郭坤樹

上列當事人間因申辦建物第一次測量事件，上訴人對於中華民國 92 年 10 月 14 日臺北高等行政法院 91 年度訴字第 721 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：原判決對上訴人於原審主張之事由，雖於判決書內詳為列舉，然卻未針對該等主張詳為審酌，亦未陳述未為審酌之理由，顯有判決不備理由之當然違背法令。另原判決僅以上訴人未檢具移轉契約書或其他證明文件，經通知應於 15 日內補正，而未補正之事由為據，逕為不利上訴人之判決，然一般買賣案件中，申請辦理移轉所有權移轉登記，僅檢具當事人間訂立之買賣契約書為已足，並無需檢具歷次移轉買賣契約書；況本件上訴人所提出法院所核發之不動產權利移轉證書，其效力與買賣契約書及起造人協議同意書之效力相同，且更具公信力與確定力，可見被上訴人另行要求上訴人提出應為被上訴人所保管，應由被上訴人舉證提出之歷次買賣契約書及起造人協議同意書，應屬不法，原判決無視上訴人此等主張，顯屬違背法令，為此求為廢棄原判決，並撤銷原處分及訴願決定等語。

二、被上訴人於本審未提出答辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：本件上訴人於臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民事執行處 86 年度執字第 2608 號拍賣抵押物事件，標得坐落臺北市大安區龍泉段 1 小段 406 地號土地，及其地上建物，即建號 101 號，門牌號碼臺北市溫州街 46 巷 6 之 1 號房屋，暨建號 5566 號（按係暫編），門牌號碼臺北市溫州街 46 巷 6 之 1 號地下層房屋，業已取得臺北地院核發之不動產權利移轉證書，並就上開土地及 101 號建號建物部分，完成所有權

移轉登記，惟就系爭地下層房屋部分，因原建物使用執照所載之起造人未辦理所有權第一次登記，上訴人無法辦理所有權移轉登記，上訴人乃持臺北地院核發之不動產權利移轉證書向被上訴人申辦系爭建物第一次測量及建物第一次登記，被上訴人於 90 年 4 月 17 日北市大地 2 字第 9060488700 號函略以：「．．．依．．規定檢附當事人．．．合意認非屬共同使用性質．．．及起造人移轉予債務人之移轉契約書或其它證明文件，以憑辦理。」上訴人收受被上訴人上開書函後，向臺北地院聲請核退拍定價款，為該院所拒，上訴人再向被上訴人申請辦理系爭建物第一次測量及建物第一次登記，仍為被上訴人否准。按民法第 759 條規定，上訴人由臺北地院拍賣而取得之系爭地下層房屋，不以登記為生效要件，其於取得執行法院發給之權利移轉證書即取得該不動產所有權，惟非經登記不得處分其物權而已。此種因強制執行而取得之不動產，如係未經辦理所有權第一次登記者，上訴人欲辦理所有權第一次登記時，除應依行為時土地登記規則第 72 條規定，於申請建物所有權第一次登記時，先向登記機關申請建物第一次測量外，並應依同規則第 73 條第 1 項第 2 款規定，提出使用執照及建物測量成果圖，如申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。又本件上訴人所得標之系爭地下層房屋使用執照所載之起造人徐特軍、戚少宗，並未辦理所有權第一次登記，此為兩造所不爭，則依地籍測量實施規則第 265 條及第 279 條規定，上訴人於辦理建物第一次登記時，即應檢具移轉契約書或其他證明文件始得辦理，上訴人向被上訴人申請辦理系爭地下層房屋之所有權第一次登記，並未提出移轉契約或其他證明文件，被上訴人通知應於 15 日內補正，上訴人亦未補正，被上訴人予以駁回，於法即無不合，訴願決定予以維持，亦稱妥適，因而駁回上訴人在原審之訴。

- 四、本院按：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」地政事務所受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：．．．二、申請書或應提出之文件與規定不符者．．．」「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：．．．三、逾期末補正或未依補正事項完全補正者。」行為時地籍測量實施規則第 279 條第 1 項、第 265 條第 2 款、第 213 條第 2 款分別定有明文；而依同規則第 268 條規定，同規定第 213 條規定於建物第一次測量準用之。另按區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間，除區分所有權人另有約定外，依其性質，應為共同使用部分（參照公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款），此部分之所有權型態，與專有部分尚有不同，其所有權應屬全體區分所有權人共有，不得登記為單獨所有或部分人共有；若欲登

記為單獨所有或部分人共有，除法令有特別規定外，自須以區分所有權人已就該地下層建物部分已有權屬之特別約定為必要。經查：（一）本件上訴人於臺北地院民事執行處 86 年度執字第 2608 號拍賣抵押物事件，標得坐落臺北市溫州街 46 巷 6 之 1 號區分所有建物中之地下層（暫編為 5566 建號），並取得臺北地院核發之不動產權利移轉證書，該地下層建物未經辦理建物所有權第一次登記，上訴人嗣即持該不動產權利移轉證書向被上訴人申請為建物第一次測量及第一次所有權登記，被上訴人以依臺北市政府工務局建築管理處核發之（63）使字第 1880 號使用執照，系爭地下層建物為防空避難室，且其建物原起造人為徐特軍、戚少宗，並非前開強制執行事件之債務人吳宛玉，乃定期通知上訴人補正起造人協議書，上訴人逾期未為補正，被上訴人即駁回其聲請等情，為原審依法認定之事實。揆之前開規定及說明，本件被上訴人所為駁回上訴人聲請之原處分，經核並無不合。（二）上訴人雖謂一般買賣案件，僅檢具當事人間訂立之買賣契約書為已足云云。觀之上訴人前述主張之真意，所稱一般買賣案件，應係指就已為建物所有權第一次登記之建物，再申請為所有權移轉登記之事件。此項登記原與建物所有權第一次登記、建物第一次測量應提出之文件，依土地登記規則、地籍測量實施規則之規定，原有不同。上訴人自不得以本件測量申請與所有權移轉登記申請所需提出之文件不同，據以謂本件原處分為違誤。（三）上訴人又謂本件上訴人所提出法院核發之不動產權利移轉證書，其效力與買賣契約書及起造人協議同意書之效力相同云云。依上訴人所提出之臺北地院核發之不動產權利移轉證書，固可證明系爭地下層建物之不動產所有權，業已因拍賣，而由吳宛玉移轉為上訴人所有。惟系爭地下層建物依法得否辦理建物第一次所有權登記；吳宛玉是否為系爭建物原所有權人；吳宛玉如何取得系爭建物所有權；吳宛玉或其前手有無與本件公寓大廈其他區分所有權人就系爭地下層建物達成吳宛玉或其前手之權利及於全部之協議等，則非屬該權利移轉證書所證明之事項、是上訴人主張其提出本件權利移轉證書，得取代全體起造人之協議書云云，亦不足取。（四）基上所述，本件原判決並無違背法令情事，上訴意旨指摘其違誤，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 3 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 94 年 3 月 31 日

