

## 94 年 5 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   |    |
| · 行政院令廢止「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法」<br>(94EBBC01) .....  | 1  |
| (三) 地籍法令   |    |
| · 內政部函為停止適用該部 78 年 1 月 10 日台 (78) 內地字第 666754 號等 4 函釋乙案 (94EBCB02) .....   | 1  |
| · 內政部令解釋關於公同共有人處分公同共有物乙案 (94EBCB03) .....  | 2  |
| · 內政部函釋為執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，主管機關函請地政機關關於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記古蹟時應予配合乙案 (94EBCB04) .....  | 3  |
| · 內政部函釋有關為公同共有遺產之部分公同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項及第 4 項之規定，得以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，處分公同共有區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分，並由公同共有人之一優先承購乙案 (94EBCC05) ..... | 4  |
| · 內政部函釋有關被繼承人馬延林以遺囑指定遺囑執行人並指定遺產由其孫馬世民繼承疑義乙案 (94EBCC06) .....   | 6  |
| · 內政部核示為南寶樹脂化學工廠股份有限公司與抵押人兼債務人合意，申請就已辦竣共同擔保登記之抵押權變更為數個共同擔保抵押權，其申辦方式乙案 (94EBCD07) .....   | 10 |
| · 內政部函有關為辦理土地合併案件毋須排定外業測量乙案 (94EBCN08) .....   | 12 |
| · 內政部函為認可中國地政研究所辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案 (94EBCQ09) .....  | 13 |
| · 內政部函為認可臺北市房地產經營者協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」增列教學場地乙案 (94EBCQ10) .....  | 16 |
| · 內政部認可台中市不動產代銷經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94EBCQ11) .....   | 18 |
| · 內政部函釋非不動產經紀業而經營不動產中介或代銷業務者之營業行為認定等事宜乙案 (94EBCQ12) .....  | 18 |
| · 內政部函釋有關不動產經紀業加盟業主名稱變更，其加盟體系所屬加盟經營者原許可「加盟公司」名稱得由該加盟業主申請逕行辦理變更事宜乙案 (94EBCQ13) .....  | 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 4 次) 會議紀錄 (94EBCZ14) .....  | 22 |

|  |    |
|--|----|
| · 研商修正臺北市各地政事務所檔案清理要點等事宜會議紀錄 (94EBCZ15) .....                                | 25 |
| · 內政部函為認可台灣不動產訓練發協會辦理「地政士專業訓練」乙案 (94EBCZ16) .....                            | 35 |
| · 修正「臺北市各地政事務所檔案清理要點」(94EBCZ17) .....  | 35 |
| (四) 地用法令 (缺)   |    |
| (五) 重劃法令 (缺)   |    |
| (六) 地價及土地稅法令   |    |
| · 有關受理本市大同區、大安區及士林區等 3 個行政區之土地拍賣所有權移轉登記案，請依本市稅捐稽徵處函送之欠費清冊審查 (94EBFG18) ..... | 46 |
| (七) 徵收法令 (缺)   |    |
| (八) 地政資訊相關法令 (缺)   |    |
| 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 (缺)   |    |
| 七、其他參考資料 (缺)   |    |

**「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法」業經行政院以 94 年 4 月 29 日院授主孝二字第 0940002836A 號令廢止，檢送相關函文影本及附件 1 份**

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會等

94.5.5 北市地五字第 09431195200 號

說 明：依本府交下內政部 94 年 5 月 4 日台內地字第 0940007018 號函辦理。

附件 1

內政部函 各直轄市（縣市）政府

94.5.4 台內地字第 0940007018 號

主 旨：「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法」業經行政院以 94 年 4 月 29 日院授主孝二字第 0940002836A 號令廢止，檢送相關函文影本及附件乙份，請 查照。

說 明：依據行政院 94 年 4 月 29 日院授主孝二字第 0940002836D 號函辦理。

附件 2

行政院函 內政部

94.4.29 院授主孝二字第 0940002836D 號

主 旨：「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法」業經本院於 94 年 4 月 29 日以院授主孝二字第 0940002836A 號令廢止，請查照。

說 明：復貴部 94 年 4 月 14 日台內地字第 0940060901 號函。

附件 3

行政院令

94.4.29 院授主孝二字第 0940002836A 號

廢止「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法。」

**內政部函為停止適用該部 78 年 1 月 10 日台(78)內地字第 666754 號等 4 函釋乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.5.11 北市地一字第 09431266400 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 09407250261 號函辦理，隨文檢送上開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第

一科。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

94.5.9 內授中辦地字第 09407250261 號

主旨：停止適用本部 78 年 1 月 10 日台（78）內地字第 666754 號函、83 年 6 月 9 日台（83）內地字第 8375860 號函、87 年 4 月 14 日台（87）內地字第 8704326 號函、91 年 8 月 27 日台內中地字第 0910085067 號函，並自 94 年 5 月 9 日生效，請查照。

### **檢送內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號為關於 公同共有人處分公同共有物之解釋令影本 1 份**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.5.12 北市地一字第 09431274000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 09407250263 號函副本辦理。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心

94.5.9 內授中辦地字第 09407250263 號

主旨：檢送本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號解釋令影本一份，如附件，請查照。

附件 2

內政部令

94.5.9 內授中辦地字第 0940725026 號

一、按「…公同共有人（祭祀公業）處分全部公同共有物時，依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定，須經公同共有人（派下員）過半數及其『潛在的應有部分』（派下員比率）合計過半數之同意，始得處分其共有物。至於…『公同共有土地之處分，公同共有人得主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。公同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等。』」為法務部 94 年 3 月 18 日法律決字第 0940009072 號函所明釋，

是參依上開見解，類此案件之處理原則茲重新解釋為：共同共有人（祭祀公業）依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定處分全部共同共有物時（含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分），應經共同共有人（派下員）過半數及其「潛在的應有部分」（派下員比率，例如潛在房分比率等）合計過半數之同意，始得為之；且共同共有人（派下員）得就全部共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。共同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等；如優先購買權人放棄其優先購買權者，於申請土地移轉登記時，應依土地登記規則第九十七條第一項規定辦理。本部歷來對於公司共有人（派下員）無優先承買權之函釋：78 年 1 月 10 日台（78）內地字第 666754 號函及 91 年 8 月 27 日台內中地字第 0910085067 號函，應予停止適用。

二、另土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款規定略以：「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，…至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」故依土地法第 34 條之 1 處分全部共同共有土地，涉及對價或補償者，如已依法提出上開證明文件，即可申辦登記。至當事人嗣後如何向該管提存之法院領取其應得之對價或補償，係屬法院之權責。本部有關他共有人應得對價之領取應依民法第 828 條規定辦理之函釋：83 年 6 月 9 日台（83）內地字第 8375860 號函及 87 年 4 月 14 日台（87）內地字第 8704326 號函，因非關登記，應一併停止適用。

## **內政部函釋為執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，主管機關函請地政機關關於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記古蹟時應予配合乙案**

臺北市政府地政處函    臺北市各地政事務所

94.5.13 北市地一字第 09431249000 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940045098 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、本府文化局、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處資訊室、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

94.5.9 內授中辦地字第 0940045098 號

主 旨：為執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，主管機關函請地政機關關於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記古蹟時應予配合，請查照。

說 明：

- 一、復 貴處 94 年 2 月 4 日北市地一字第 09430354900 號函。
- 二、本案經轉據行政院文化建設委員會 94 年 4 月 12 日文壹字第 0941104046 號函復略以：「查文化資產保存法第 31 條第 2 項（修正後第 28 條）之立法意旨略以：私有重要古蹟所有權移轉時，政府應有優先購買權，使私人之古蹟漸為公有以利保存維護；私有古蹟若因管理不當致減失價值或減損其價值之虞時，政府得採取必要措施，以保存古蹟。……該條項並未規定私有古蹟所有權人如未通知政府（即優先購買權人）而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗政府之明文，似不宜解釋為具有物權效力，而僅具有債權效力。」
- 三、本案參依上開行政院文化建設委員會函釋，上開優先購買權僅具有債權效力，既未涉及物權公示性土地資料，非屬應登記事項，應僅得建立於土地資訊參考檔，惟基於政府一體，為執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，私有重要古蹟所有權移轉時，申請人仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理，是為利審查，地政機關應於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記古蹟。

**內政部函釋有關為公同共有遺產之部分公同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項及第 4 項之規定，得以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，處分公同共有區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分，並由公同共有人之一優先承購乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

94.5.10 北市地一字第 09431201300 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 6 日內授中辦地字第 0940045537 號函辦理，兼復貴所 94 年 2 月 1 日北市古地一字第 09331559410 號及 94 年 4 月 27 日北市古地一字第 09331559420 號函。隨文檢送上開內政部函影本 1 份。

二、副本抄送本市各地政事務所（古亭所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科（均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.5.6 內授中辦地字第 0940045537 號

主 旨：關於公同共有之部分公同共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣部分公同共有土地予共有人之一疑義乙案，復 請查照。

說 明：

一、復 貴處 94 年 4 月 29 日北市地一字第 09431111900 號函。

二、本案經轉據法務部 94 年 4 月 28 日法律決字第 0940007680 號函復略以：「按『公同共有人之權利義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之（第 1 項）。除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意（第 2 項）。』、『公同共有之關係，自公同關係終止，或因公同共有物之讓與而消滅（第 1 項）。公同共有物分割之方法，除法律另有規定外，應依關於共有物分割之規定（第 2 項）。』、『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。』、『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算（第 1 項）。……共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購（第 4 項）。前四項規定，於公同共有準用之（第 5 項）。……』分別為民法第 828 條、第 830 條、第 1151 條及土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 4 項、第 5 項所明定。準此，本件公同共有遺產之部分公同共有人依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項及第 4 項之規定，得以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意，處分公同共有區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分，並由公同共有一優先承購。合敘敘明。…至於本件須否先行終止繼承遺產之公同共有關係，始得辦理所有權移轉登記乙節？依前開民法第 1151 條之規定，所謂分割遺產，係指公用共有財產之清算程序，應依關於遺產分割之規定，即以遺產為一體、整個的分割，而非以遺產中各個財產之分割為對象，因遺產分割之目的在於遺產公同共有關係之消滅或全部廢止（最高法院 88 年度台上字第 2837 號裁判參照）。因此，繼承人如就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物時，實為該各個財產公同共有關係之消滅，屬公同共有物之分割而非遺產之分割。本件當事人就遺產中之文山區萬慶段二小段 345 地號土地（公同共有持分 128/2735）及其上 1508 建號區分所有建物全部所有權，依土地法第 34 條之 1 規定移轉予公同共有人之一，應

屬就遺產中之各個財產終止公同共有關係或讓與公同共有物，該區分所有建物全部連同其基地所有權應有部分之公同共有關係即已消滅，依法自得為該共有財產之分割，而無須先行終止繼承遺產之公同共有關係。」本部同意上開法務部意見。

三、另本部刻依上開法務部意見，修正「土地法第三十四條之一執行要點」內容，相關公同共有人不得主張優先承購之函釋亦將一併廢止，併予述明。

## 內政部函釋有關被繼承人馬延林以遺囑指定遺囑執行人並指定遺產由其孫馬世民繼承疑義一案

臺北市政府地政處函    臺北市松山地政事務所

94.5.16 北市地一字第 09431253200 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 11 日內授中辦地字第 0940045767 號函辦理，兼復 貴所 93 年 12 月 6 日北市松地一字第 09331646500 號函。
- 二、本案經報奉內政部前揭函核復略以：「…二、本案經轉據法務部 94 年 3 月 16 日法律決字第 0940003313 號函及行政院大陸委員會 94 年 5 月 4 日陸法字第 0940007131 號函復如附件，本部同意上開意見。三、本件被繼承人馬延林尚有一子馬昭隆，雖身居大陸地區並為大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第 67 條第 4 項規定不得繼承遺產中之不動產，惟依第 66 條第 1 項規定，在法定三年期限（96 年 8 月 3 日）未屆至前，仍有繼承權，準此，馬昭隆於依法未喪失繼承權或拋棄繼承權或逾期視為拋棄繼承權前，仍為民法所謂繼承人，故被繼承人以遺囑所定一定財產無償讓與他人（即孫馬世民）之行為，究其性質，應屬遺贈，合先說明。又，本案在繼承開始時，馬世民尚非繼承人，是，馬世民倘欲以繼承為登記原因申辦登記，請依案附上開行政院大陸委員會說明二、三之相關規定，由相關機關本於遺產管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物。」，故本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送臺北市地政士公會、本市各地政事務所（本市松山地政事務所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件 1

內政部函    臺北市政府地政處

94.05.11 內授中辦地字第 0940045767 號

主 旨：有關被繼承人馬延林以遺囑指定遺囑執行人並指定遺產由其孫馬世民繼承疑義乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處 93 年 12 月 31 日北市地一字第 09333791500 號函。
- 二、本案經轉據法務部 94 年 3 月 16 日法律決字第 0940003313 號函及行政院大陸委員會 94 年 5 月 4 日陸法字第 0940007131 號函復如附件，本部同意上開意見。
- 三、本件被繼承人馬延林尚有一子馬昭隆，雖身居大陸地區並為大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第 67 條第 4 項規定不得繼承遺產中之不動產，惟依第 66 條第 1 項規定，在法定三年期限（96 年 8 月 3 日）未屆至前，仍有繼承權，準此，馬昭隆於依法未喪失繼承權或拋棄繼承權或逾期視為拋棄繼承權前，仍為民法所謂繼承人，故被繼承人以遺囑所定一定財產無償讓與他人（即孫馬世民）之行為，究其性質，應屬遺贈，合先說明。又，本案在繼承開始時，馬世民尚非繼承人，是，馬世民倘欲以繼承為登記原因申辦登記，請依案附上開行政院大陸委員會說明二、三之相關規定，由相關機關本於遺產管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物。

附件 2

行政院大陸委員會函 內政部

94.5.4 陸法字第 0940007131 號

主 旨：有關臺北市政府地政處 93 年 12 月 31 日北市地一字 09333791500 號函  
繼承事件所涉臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條、第 67 條疑義  
一案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部 94 年 1 月 19 日內授中辦地字第 0940040037 號函。
- 二、按臺灣地區被繼承人死亡後，僅有大陸地區人民依法繼承時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第 67 條之 1 第 1、2 項規定：「前條第 1 項之遺產事件，其繼承人全部為大陸地區人民者，除應適用第 68 條之情形者外，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，管理其遺產。」「被繼承人之遺產依法應登記者，遺產管理人應向該管登記機關登記。」財政部並依據同條第 3 項之授權，訂定「大陸地區人民繼承被繼承人在臺灣地區之遺產管理辦法」為執行之依據。另，被繼承人如具有現役軍人或退除役官兵身分，依本條例第 68 條第 1 項規定，其死亡後，無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產，國防部與行政院退除役官兵輔導委員會並依同條第 3 項規定，分別訂定「現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法」及「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」為執行依據，合先敘明。

三、次按遺產管理人交付遺贈物，依前揭「大陸地區人民繼承被繼承人在台灣地區之遺產管理辦法」第9條規定「被繼承人之遺產，在大陸地區以外之地區有受遺贈人時，國產局依民法規定於計算大陸地區繼承人之特留分後移交遺贈物。前項繼承人之特留分大於新台幣200萬元者，以新台幣200萬元為特留分；小於新台幣200萬元，以實際金額為特留分」。另同法第10條及「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」第7條、「現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法」第8條亦有交付遺贈物之相關規定。

四、本案依 貴部來函所示，大陸地區人民馬昭隆係台灣地區被繼承人馬延林之第一順位繼承人，依民法第1138條，第1139條及第1167條第5項規定，第一順序之繼承人，其親等近者缺位或均拋棄繼承權者，始由次親等之直系血親卑親屬取得繼承權。因此，本案被繼承人馬延林死亡後，其在臺灣地區之遺產，應由大陸地區第一順序親等近之繼承人，即其子馬昭隆應依兩岸條例第66條第1項規定，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，除非繼承人在上述期間內拋棄繼承或逾期未為繼承之表示，才有民法第1176條第5項之適用。故本案在繼承開始時，馬世民尚非本案繼承人。

五、依前揭說明，本案臺灣地區被繼承人之第一順位繼承人為大陸地區人民，就其遺留之不動產所涉繼承疑義，揆諸說明二、三之相關規定，應由相關機關本於遺產管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物。

六、至有關「遺贈」程序是否仍應先由繼承人辦理繼承登記或由遺囑執行人辦妥遺囑執行人登記後，再由遺囑執行人會同受遺贈人辦理乙節，因事涉繼承事件之實務執行，檢附貴部相關函釋供參，並請參酌民法主管機關－法務部之意見辦理。

### 附件 3

(內政部 82.1.15.台【82】內地字第8113186號函)

△關於登記機關受理繼承登記申請案件時，申請人所附繼承系統表或文件列明有大陸地區人民為繼承人者，案經本部邀集行政院大陸委員會、法務部及省市地政處等有關單位研商，獲致結論如下：

一、登記機關受理繼承登記申請案件時，申請人所附繼承系統表或文件列明有大陸地區人民為繼承人者，應注意左列事項：

1.大陸地區人民之認定，以繼承開始時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱兩岸人民關係條例）第二條第四款和第三條，及其施行細則第五條和第六條之規定為準。

2.大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第六十九條及其施行細則第第四十

九條規定，不得在臺灣地區取得不動產物權，故亦不得申辦繼承登記。

3.大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第六十六條規定，視為拋棄其繼承權者，繼承系統表應予註明「因未於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」；其依民法第一千一百七十四條規定拋棄繼承權者，應檢附法院核發繼承權拋棄之證明文件。

4.大陸地區人民經法院准許繼承者，應另檢附左列文件：

(1) 法院准許繼承之證明文件。

(2) 大陸地區人民已受領繼承財產應得對價之證明文件、其應得之對價已依法提存之證明文件、遺產分割協議書（依兩岸人民關係條例第六十七條第一項規定，大陸地區人民依法繼承所得財產總額，每人不得逾新台幣二百萬元）或其同意申請人辦理繼承登記之同意書。上開已受領對價之證明文件、協議書或同意書，應經財團法人海峽交流基金會驗證。

二、申辦繼承登記之不動產，為依兩岸人民關係條例第六十七條第四項規定屬臺灣地區繼承人賴以居住，經申請人書面聲明並切結如有不實願負法律責任者，毋需檢附第4點規定之文件。

三、內政部八十一年五月七日台內地字第8176565號函訂頒「繼承登記法令補充規定」第八十二點應予刪除。

相關法條：臺灣地區與大陸地區人民關係條例第二條、第三條、第六十六條、第六十九條，臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則第五條、第四十九條。

#### 附件 4

法務部函 內政部

94.3.16 法律決字第 0940003313 號

主 旨：關於被繼承人馬延林以遺囑指定遺囑執行人並指定遺產由其孫馬世民繼承，事涉臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條、第 67 條及民法繼承編之執行疑義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

#### 說 明：

- 一、復 貴部 94 年 1 月 19 日內授中辦地字第 0940040037 號函。
- 二、按「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。……」、「前條所定第一順序之繼承人，以親等近者為先。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。……」、「有左列各款情事之一者，喪失其繼承權：……」、「繼承人得拋棄其繼承權。……」、「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。……」分別為

民法第 1138 條第 1 款、第 1139 條、第 1148 條本文、第 1145 條、第 1174 條第 1 項及臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條第 1 項所明定。準此，本件被繼承人馬延林尚有一子馬昭隆，雖身居大陸地區並為大陸地區人民，依上開規定，於依法未喪失繼承權或拋棄繼承權或逾期視為拋棄繼承權前，仍為民法所謂之繼承人，故被繼承人以遺囑所定一定財產無償讓與他人（即孫馬世民）之行為，究其性質，應屬遺贈。合先敘明。

三、次按土地登記規則第 123 條第 1 項規定：「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。」本件函詢有關遺贈所涉土地權利移轉登記程序應如何辦理乙節，事涉臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條至第 68 條規定之解釋適用，貴部既已徵詢該法主管機關行政院大陸委員會之意見，宜請參酌該會之意見及土地登記規則上開規定辦理。

**為南寶樹脂化學工廠股份有限公司與抵押人兼債務人合意，申請就已辦竣共同擔保登記之抵押權變更為數個共同擔保抵押權乙案，業經本處報奉內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 號函核示在案，申辦方式詳如說明二**

臺北市政府地政處函    臺北市各地政事務所

94.5.6 北市地一字第 09431158100 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 號函辦理及本處 94 年 3 月 11 日北市地一字第 09430589200 號函續辦，隨文檢送該部函影本 1 份。
- 二、本案經本處 94 年 3 月 11 日北市地一字第 09430589200 號函報奉內政部前揭函核復略以「．．．二、按共同擔保之抵押權，於抵押物拍賣前，就各抵押物應負擔之債權金額予以分割或限定者，謂之分割主義，當事人有此特約者，已使共同抵押權單獨化，為物權內容之變更，自需以書面為之並辦理登記始生效力（謝在全著，民法物權論下冊《修訂三版》第 193 頁）。又『以抵押權擔保之債權，如經分割或讓與其一部者，其抵押權不因此而受影響。前項規定，於債務分割時適用之。』民法第 869 條亦有明文，是以，本案契約雙方當事人合意就已辦竣共同擔保之抵押權，申請變更為數個共同擔保抵押權，應屬因債權分割所為之抵押權分割登記，宜以登記原因標

- 三、又查申請抵押權分割登記，應檢附土地登記申請書、登記清冊、他項權利證明書正本、權義雙方身分證明文件及印鑑證明，另土地登記清冊應填載分割前及分割後之標示。至辦理抵押權內容變更登記，則應檢附土地登記申請書及他項權利變更契約書。

四、副本及內政部函影本抄送南寶樹脂化學工廠股份有限公司（兼復貴公司 93 年 12 月 20 日陳情書，請逕向本市建成地政事務所申請登記）及本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.5.3 內授中辦地字第 0940725025 號

主旨：有關抵押權人南寶樹脂化學工廠（股）公司經與抵押人兼債務人合意，申請就已辦竣共同擔保登記之抵押權變更為數個共同擔保抵押權一案，復請查照。

## 說 明 :

- 一、復 貴處 94 年 3 月 11 日北市地一字第 09430589200 號函。

二、按共同擔保之抵押權，於抵押物拍賣前，就各抵押物應負擔之債權金額予以分割或限定者，謂之分割主義，當事人有此特約者，已使共同抵押權單獨化，為物權內容之變更，自需以書面為之並辦理登記始生效力（謝在全著，民法物權論下冊《修訂三版》第 193 頁）。又「以抵押權擔保之債權，如經分割或讓與其一部者，其抵押權不因此而受影響。前項規定於債務分割時適用之。」民法第 869 條亦有明文，是以，本案契約雙方當事人合意就已辦竣共同擔保之抵押權，申請變更為數個共同擔保抵押權，應屬因債權分割所為之抵押

權分割登記，宜以登記原因標準用語「權利分割」辦理登記。惟查該登記原因用語之意義，目前僅限於共有之用益物權分割時適用，爰增列「權利分割」之意義如后：。

|     | 登記原因 | 意 義  | 備 註                                      |
|-----|------|--|--|
| 修正前 | 權利分割 | 共有之地上權、典權、地役權等他項權利因辦理權利分割所為之登記。  |  |
| 修正後 | 權利分割 | 一、共有之地上權、典權、地役權等他項權利因辦理權利分割所為之登記。<br>二、共同擔保之抵押權，就各抵押物應負擔之債權金額予以分割或限定所為之登記。 | 代碼：AS<br>代碼註記：<br>「1910010-<br>__ * Y-0」 |

三、另本案申請變更之內容，除新增分割後之抵押權外，尚涉及原設定權利價值、權利範圍、權利標的及他項權利檔號等變更，應由申請人連件申請抵押權分割登記及抵押權內容變更登記，其登載方式如下：

(一) 第一件：登記原因：權利分割，以程式類別「遺漏更正」(主登)登載分割後之新權利內容；登記次序，就新增分割之權利，以同主登記次序加支號方式登錄；至於他項權利檔號，以本件收件字號輸入。另為日後審查之需要，新分割出之抵押權，應於其他登記事項欄以代碼「00」註記：「分割自○○年○○字第○○號抵押權（他項權利檔號：○○○○○○○○○○○○）」。

(二) 第二件：登記原因：權利內容等變更，以程式類別「變更更正」，依分割後內容修改原設定抵押權之權利範圍、權利價值及權利標的等資料。

## 有關內政部函為辦理土地合併案件毋須排定外業測量乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.5.16 北市地一字第 09431210200 號

說 明：

一、依內政部 94 年 5 月 9 日台內地字第 0940006963 號函辦理，並檢附該函影本 1 份。

二、本處 70 年 9 月 24 日北市地一字第 43609 號函自即日起停止適用。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.5.9 台內地字第 0940006963 號

主旨：貴處建議辦理土地合併案件免以排定外業測量乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 4 月 28 日北市地一字第 09430983100 號函。

二、按「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限。所有權人不同或設定有他項權利者，應檢附全體所有權人之協議書或他項權利人之同意書（第一項）。地政事務所於複丈完竣後，核發土地複丈成果圖（第二項）」於地籍測量實施規則第 224 條已有明文。上開規定前經本部 89 年 12 月 6 日台（89）內地字第 8978031 號令修正，經查該修正條文對照表之說明略以「... 配合現行條文第一項有關地目之刪除，土地合併複丈已毋須實地勘查，爰將現行條文第一項後段有地政事務所應辦事項移列第二項，並作文字修正。」是以，上開規定經修正後，已毋須排定外業測量。

## 內政部認可中國地政研究所辦理「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

94.5.4 北市地三字第 09431194100 號

說明：

一、奉交下內政部 94 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0940045350 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 中國地政研究所

94.4.27 內授中辦地字第 0940045350 號

主旨：貴所重新申請認可辦理「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 貴所 94 年 4 月 20 日台所（94）字第 040 號函。

- 二、本部認可 貴所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，無行爲能力或限制行爲能力者不得充任經紀人員。 貴所於受理年齡未滿 20 歲之限制行爲能力者報名時，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、貴所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、貴所辦理本項訓練，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、貴所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、臺中市政府、高雄市政府。

附件 2

## 中國地政研究所

### 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) 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、契稅條款、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) 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、教學場地及設備內容：

北區－台北市松江路 152 號 13 樓

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。

## **內政部認可臺北市房地產經營者協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」增列教學場地一案，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

94.5.11 北市地三字第 09431245900 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940724938 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    臺北市房地產經營者協會

94.5.3 內授中辦地字第 0940724938 號

主 旨：貴會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」實施計畫書內增列教學場地，地址為臺北市衡陽路 51 號 11 樓乙案，同意辦理，請 查照。

說 明：

- 一、復本部地政司案陳 貴會 94 年 4 月 29 日申字第 037 號函。
- 二、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。
- 三、副本抄送臺北市政府。

附件 2

## 台北市房地產經營者協會

辦理不動產經紀營業員專業訓練課程

增列教學場地及設備內容明細表

| 序號 | 類 別  | 摘 要     | 說 明                                    | 設 備 種 類 | 數 量    |
|----|------|---------|--|---------|--------|
| 01 | 教學場地 | 地 址     | 台北市衡陽路 51 號 11 樓                       |         |        |
|    |      | 使 用 權 屬 | 租用                                     |         |        |
|    |      | 面 積     | 123.25 平方公尺。                           |         |        |
|    |      | 場地使用分配  | 一、教師休息室 6.25 平方公尺。<br>二、教學場地 117 平方公尺。 |         |        |
|    |      | 分 區 使 用 | 商業區                                    |         |        |
| 02 | 設備內容 |         |  | 上 課 桌.椅 | 60 張   |
|    |      |         |  | 講 台     | 1 張    |
|    |      |         |  | 擴 音 機 組 | 1 組    |
|    |      |         |  | 照 明 設 備 | 1 套    |
|    |      |         |  | 冷氣空調設備  | 中央空調系統 |
|    |      |         |  | 老師休息室   | 1 間    |

台北市房地產經營者協會製

## **內政部認可台中市不動產代銷經紀商業同業公會辦理「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    臺北市政府法規委員會

94.5.11 北市地三字第 09431246000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 5 月 6 日內授中辦地字第 0940045709 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    台中市不動產代銷經紀商業同業公會

94.5.6 內授中辦地字第 0940045709 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 94 年 4 月 29 日 94 中市代銷字第 023 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。

## **函轉內政部函釋非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定等事宜一案**

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

94.5.11 北市地三字第 09431266700 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 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、臺北市政府訴願審議委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附 件

內政部函 黃教授立等

主 旨：關於非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行爲認定等事宜案，請 查照。

說 明：案經本部於 94 年 3 月 29 日邀集學者專家、行政院消費者保護委員會、公平交易委員會、勞工委員會（未派員）、法務部（未派員）、經濟部、財政部賦稅署、各縣（市）政府及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全聯會等民間團體會商，獲致下列結論：

一、有關非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行爲認定，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件；又所謂「為業」之認定，請參酌法務部 83 年 3 月 19 日法 83 律決 05573 號函釋辦理，但律師或地政士執行業務之範圍，合於律師法或地政士法之規定者，不在此限。並請參考下列行爲態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行爲態樣之一即遽為認定其違法營業：

（一）從事不動產仲介業務之行爲

1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。
2. 未設有店面或辦公室之行爲人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。
3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行爲者。
4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。
5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。
6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。
7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。
8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。
9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。
10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。
11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行爲者。
12. 收取法拍屋代標服務報酬者。
13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。
14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其

爲從事仲介業務者。

15.其他具有明顯經營仲介業務之事證者。

(二) 從事不動產代銷業務之行爲

- 1.設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。
- 2.與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。
- 3.代爲收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。
- 4.假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。
- 5.假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。
- 6.假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。
- 7.假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。
- 8.最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其爲從事代銷業務者。
- 9.其他具有明顯經營代銷業務之事證者。

二、請各直轄市或縣（市）政府提供非經紀業而經營仲介或代銷業務者之具體處罰案例送部彙辦。

三、請各直轄市及縣（市）同業公會加強搜集違法營業者之具體事證，並送請所在地直轄市或縣（市）政府積極查處。

四、爲因應查處違法營業者之需要，得專案函請財政部賦稅署提供相關稅賦資料。

五、有關違法營業者之實務查處作業程序，日後請考量納入相關研習會之課程內容。

**函轉內政部函釋有關不動產經紀業加盟業主名稱變更，其加盟體系所屬加盟經營者原許可「加盟公司」名稱得由該加盟業主申請逕行辦理變更事宜一案**

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

94.5.20 北市地三字第 09431378600 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0940724957 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 各直轄市、縣（市）政府等

94.5.17 內授中辦地字第 0940724957 號

主 旨：有關不動產經紀業加盟業主名稱變更，其加盟體系所屬加盟經營者原許可「加盟公司」名稱得由該加盟業主申請逕行辦理變更事宜，請 查照。

說 明：

- 一、依據不動產服務業管理作業系統問題討論區反映意見辦理。
- 二、按不動產經紀業加盟經營者（或稱加盟店）向直轄市或縣（市）主管機關申請許可時，應於「不動產經紀業經營許可申請書」填載加盟他方經紀業（或稱加盟業主或加盟總部）之公司或商業登記名稱，為本部 91 年 11 月 14 日台內中地字第 0910085771 號函修訂，「不動產經紀業經營許可申請書填寫說明」第 5 點所明定。復按不動產經紀業管理條例施行細則第 6 條第 1 項規定：「經紀業經許可後，下列事項內容有變更者，除第 7 條另有規定外，應於變更之日起 30 日內，以書面向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、經紀業名稱、所在地、組織型態、經營型態、營業項目及是否經營國外不動產仲介或代銷業務。二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人。」據此，不動產經紀業加盟業主名稱變更時，其所屬加盟經營者是否應向直轄市或縣（市）主管機關申請「加盟公司 / 商號」名稱變更備查，上開施行細則固未明文規定，惟為利主管機關即時掌握經紀業動態，俾有效管理與輔導該業，並提供消費者正確查詢資訊，直轄市或縣（市）主管機關仍得受理加盟經營者，以其他變更事項為事由，辦理「加盟公司 / 商號」名稱變更備查。
- 三、又鑑於部分不動產經紀業加盟體系所屬加盟店數量眾多，遍及全國，若因加盟業主公司或商號登記名稱變更，各個加盟店於短期間內未能即時向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請加盟業主公司或商號名稱變更備查，恐將影響主管機關掌握經紀業相關資訊之正確性，或混淆消費者對加盟經營者服務或營運方式之判識，進而有礙企業經營者對專業形象之提昇。準此，不動產經紀業加盟業主向所在地直轄市或縣（市）主管機關辦妥公司或商業登記名稱變更備查後，得將所屬加盟店基本資料（包括經紀業名稱、統一編號、地址、

負責人姓名、聯絡電話等）依縣市別造冊送請各個加盟店所在地直轄市或縣（市）主管機關逕行於「不動產服務業管理作業系統」異動加盟業主公司或商號名稱，而各個加盟店則免再向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請加盟業主公司或商號登記名稱變更備查。至於經紀業加盟業主造冊資料與「不動產服務業管理作業系統」資料不符時，該加盟店所在地直轄市或縣（市）主管機關應予查明，並督請該加盟業主或加盟店釐清正確資料。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（94年第4次）會議紀錄1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

94.5.18 北市地一字第 09431230001 號

### 說 明：

- 一、依本市松山地政事務所 94 年 5 月 11 日北市松地一字第 0943056620  
0 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  
(94年第4次)會議紀錄

壹、時間：94年5月12日（星期五）下午2時

貳、地點：市政大樓北區四樓 402 會議室

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：(無)

## 陸、討論提案及決議

二、案由：有關代理人藍○○代理○○股份有限公司（以下簡稱○○公

- 代位黃○○君等 32 人申辦被繼承人黃○○所遺本市松山區延吉段○○小段○○地號土地繼承登記疑義乙案，提請討論。

## 二、案情說明：

- (一) 依本所 94 年 4 月 1 日收件松山字第 7083 號案辦理。

(二) 查本案申請人○○公司檢附登記申請書、登記清冊、繼承系統表、被繼承人黃○○死亡記事之戶籍謄本、繼承人黃○○君等人之現在之戶籍謄本、遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書、臺灣臺

北地方法院民事執行處 93 年 8 月 6 日北院錦 93 執洪字第 24613 號函等證明文件，以前開號登記申請案就被繼承人黃○○所遺本市松山區延吉段○○小段○○地號土地權利範圍 92848 / 3342528 向本所代位申辦繼承人黃○○君等 32 人之繼承登記。

(三) 經查本案被繼承人於臺灣光復前死亡且非戶主，依日據時期習慣私產繼承之第一順序繼承人為直系血親卑親屬，不分男女。惟因本案將被繼承人之女列為無繼承權者，而未敘明原因，經本所以「本案係日據時期之私產繼承，請查明被繼承人之女卑親屬劉○○、張○○、黃○○等有無繼承權？繼承人如有錯誤請重行釐正後辦理。(繼承登記法令補充規定第 12 點)」通知補正。代理人乃檢具臺灣臺北地方法院 90 年度重訴字第 2777 號民事判決、臺灣高等法院 91 年度重上字第 429 號民事判決、最高法院 93 年度台上字第 224 號民事裁定及臺灣臺北地方法院 93 年 3 月 30 日核發之民事判決確定證明書，主張其所製作之繼承系統表係依上開確定判決所作成，並無錯誤，本所應准其辦理繼承登記。

### 三、法令及疑義分析

(一) 土地登記規則第 119 條規定：「申請繼承登記除提出第 34 條第 1 項第 1 款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。…因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第 1 項第 1 款、第 3 款及第 5 款之文件。」。

(二) 內政部 76 年 8 月 10 日台內地字第 525506 號函釋：「案經函准司法院秘書長 76 年 7 月 29 日 76 秘台廳(一)字第 1585 號函略以：『按民事判決既經確定，非有再審事由並依法提起再審之訴，原判決已不得變更。又依本件確定判決縱當事人不適格，判決內容與光復前之繼承習慣有所不符，亦非當然無效，在未經依法變更前，仍有其確定力。』本案共有物分割案件法院確定判決以日據時期具戶主身分死亡戶主之子女等人列為共同被告，縱其判決內容與日據時期之繼承習慣不符（依當時之有效習慣，其繼承人僅限於同戶內之男性直系血親卑親屬），於未經依法變更前仍有其確定力，由原告代位申辦繼承權登記及共有物分割登記，應予受理。」。

(三) 內政部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函釋略以：「二、案經函准法務部 80 年 12 月 31 日法 80 律 19438 號函轉司法院秘書長 80 年 12 月 12 日 80 秘台廳(一)字第 2360 號函略以：『(一)按最高法院 67 年台抗字第 480 號判例請訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如未以該共同訴訟人之全體一同起訴或被

訴，而法院誤為適格之當事人，對於就訴訟標的為實體之裁判，該裁判縱經確定，對於應參與訴訟之共同訴訟人全體均無若何效力可言，係指該裁判對適格之當事人，並無既判力，即嗣後適格之原告或被告更行一同起訴或被訴，因當事人及聲明已有不同，非同一事件，法院仍應為實體上之裁判，非謂該裁判當然無效。

(二) 本件依內政部函述之事實，乙對系爭遺產縱有繼承權，而法院之確定判決對之漏未裁判，乙或其他共有人自得以適格之原告或被告更行一同起訴或被訴，惟於再行起訴取得確定判決前，因原確定判決並非當然無效，且事實上地政機關又非不得依該判決內容辦理登記，則當事人持原確定判決申請辦理繼承登記及分割登記時，參酌土地登記規則第 42 條第 3 項規定之意旨，地政機關宜依判決主文辦理登記。』(按：原土地登記規則第 42 條修正後為第 119 條)。

(四) 查本案案附臺灣臺北地方法院民事執行處 93 年 8 月 6 日北院錦 93 執洪字第 24613 號函，係准債權人德兆公司依「未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法」代債務人辦理「繼承登記」，申請人應依土地登記規則第 119 條規定檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表等證明文件供本所核辦。現申請人檢附臺灣臺北地方法院 90 年度重訴字第 2777 號民事判決等證明文件，主張本案應依法院判決確定之繼承人為應繼承人。

(五) 次查案附臺灣臺北地方法院民事執行處前開號函說明略謂：「一、本院受理 93 年度執字第 24613 號共有物強制執行事件，對於債務人黃○○…繼承之不動產…有由債權人代為辦理繼承之必要。…四、如有補正資料請貴所逕行通知債權人補正。」；又案附臺灣臺北地方法院民事判決記載「右當事人間請求共有物分割事件，本院判決如左：主文被告黃○○…就被繼承人黃○○所有坐落台北市松山區延吉段○○小段○○地號…應有部分 92848 / 334 2528，…按…所示應繼分比例辦理繼承登記。兩造共有坐落台北市松山區延吉段○○小段○○地號…土地壹筆，准予變賣，所得價金按…所示比例分配。…」。

(六) 按本案申請人如主張依臺灣臺北地方法院民事執行處函代位繼承人等申辦「繼承登記」，似應依土地登記規則第 119 條第 1 項各款規定檢附相關證明文件，由本所依繼承登記之相關規定予審核。惟本案申請人以法院就共有分割事件之確定判決為證明文件，並主張依前開內政部函釋意旨「判決內容與光復前之繼承習慣有所不符者，在未依法變更前仍有確定力」、「法院之判決對繼承人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記」，應受理其登

記。是以，本案是否得由申請人以法院確定判決為證明文件申辦「繼承登記」？抑或應以法院確定判決之證明文件申辦「判決繼承登記」？因乏案例，爰請核示，俾茲遵辦。

#### 四、擬處理意見：

甲案：本案准依申請人檢附確定判決，依判決主文所載辦理「繼承」登記。

乙案：本案仍請申請人依本所補正事項完全補正完竣後，辦理「繼承」登記。

丙案：本案請申請人以法院確定判決等證明文件，改辦「判決繼承」登記。

#### 五、決議：

按「…按法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍，前經行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令示有案，又法院之判決對繼承人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記，亦為本部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函釋在案。本案共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，依上開行政院令示及本部函釋意旨，地政機關得依該判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。…」為內政部 83 年 1 月 6 日台（83）內地字第 8216481 號函釋在案，本案係共有人之一訴請法院判決共有物分割，既經法院判決確定，自應依上開內政部函釋准予受理登記，又該判決主文對已故他共有人之繼承人及其應繼分比例已判明，故本案得以「判決繼承」為登記原因辦理登記。

類此共有物分割、買賣所有權移轉…等事件，其判決主文如已命被告辦理繼承登記後，再辦理共有物分割或其他權利變更時，目前本處作法係以「繼承」為登記原因，惟既經法院判決應辦理繼承登記，嗣後似可不論該繼承登記之申請人為被告或由原告代位辦理，建議一律以「判決繼承」為登記原因，本意見應俟本處報奉內政部核可後，再函轉各所據以實施。

#### 柒、散會（下午 3 時整）

### 檢送研商修正臺北市各地政事務所檔案清理要點等事宜會議紀錄 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.5.24 北市地一字第 09431270000 號

說 明：

一、依本處 94 年 5 月 3 日北市 地一字第 09431127000 號開會通知單續辦。

二、副本抄送本處張專門委員博文、資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）  
(以上均含附件)。

附件 1

### **研商修正臺北市各地政事務所檔案清理要點等事宜會議紀錄**

一、時間：94 年 5 月 19 日（星期四）下午 2 時

二、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

三、主持人：張專門委員博文

記錄：洪慧媛

四、出席單位及人員：(略)

五、會議結論：

(一) 案由一：土地所有權第一次登記申請書及未登記土地第一次測量申請書是否需另編收件字號及代碼，請討論。

結論：依檔案管理局 94 年 4 月 1 日檔徵字第 0940011272 號函送「機關共通性檔案保存年限基準」規定，有關發生損害賠償及偽造案件涉及民、刑事等類型之案件，應列為永久保存；又依機關檔案保存年限及銷毀辦法第 8 條第 2 項規定：「已屆保存年限之檔案，各機關檔案管理單位或人員應依檔案中央主管機關規定之格式製作檔案銷毀目錄，送會相關業務單位表示意見，各單位認有延長保存年限之必要者，應簽註延長年限及理由。」。因土地所有權第一次登記申請書及未登記土地第一次測量申請書檔案數量不多，且辦理檔案銷毀作業時，應由業務單位檢視後簽註意見，檔案管理人員依該簽註意見將改列為永久保存或延長保存年限之檔案抽出，不予銷毀。故土地所有權第一次登記申請書及未登記土地第一次測量申請書毋需另編收件字號及代碼。

(二) 案由二：「臺北市各地政事務所檔案清理要點」修正條文對照表如後，請討論。

結論：「臺北市各地政事務所檔案清理要點」條文修正如附件。

(三) 附帶決議：本市各地政事務所本（94）年清理逾保存年限擬辦理銷毀之檔案，為因應檔案管理局訂頒之「機關共通性檔案保存年限基準」，須重行檢視，未能於 6 月底前函報本處者，得於 8 月底前函報。

六、散會。

附件 2

附件：

「臺北市各地政事務所檔案清理要點」修正條文對照表

| 修 正 條 文   | 現 行 條 文  | 說 明   |
|---|--|---|
| <p>一、為清理本市各地政事務所檔案，消除倉庫擁塞情形，以利檔案之管理，除依「檔案法」、「機關檔案保存年限及銷毀辦法」及「機關共通性檔案保存年限基準」規定辦理外，特訂定本要點。</p>  | <p>一、為清理本市各地政事務所檔案，消除倉庫擁塞情形，以利檔案之管理，除依「檔案法」、「機關檔案保存年限及銷毀辦法」規定辦理外，特訂定本要點。</p>   | <p>參酌檔案管理局九十四年四月一日檔徵字第○九四〇〇一一二七二號函送「機關共通性檔案保存年限基準」修正。</p>   |
| <p>二、地政事務所檔案應依下列分類：</p> <p>(一) 地籍登記簿冊(包括<u>日據時期登記申請書、調查手冊、土地總登記申請書、登記簿、台帳、見出帳簿、地籍卡、歸戶卡、土地登記卡、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有</u>人名簿、光復後共同擔保目錄、地籍異動清冊及地籍整理清冊)。</p> <p>(二) 地籍圖冊(包括<u>地籍圖、土地複丈圖、建物測量圖及建物測量成果圖</u>)。</p> <p>(三) 土地及建物登記申(聲)請書檔</p> | <p>二、地政事務所檔案應依下列分類：</p> <p>(一) 土地及建物登記申(聲)請書檔案(包括<u>土地繳驗憑證申報書及公文囑託登記案件</u>)。</p> <p>(二) 土地及建物勘測申請書檔案(包括<u>公文囑託勘測案件</u>)。</p> <p>(三) 各項謄本申請書檔案。</p> <p>(四) 規費收入(繳)憑證檔案。</p> <p>(五) 一般公文檔案。</p> <p>(六) 其他地籍資料檔案，包括<u>日據時期登記申請書、調查手冊、光復後共同擔保目錄、土地繳驗憑證申報書、地籍</u></p> | <p>一、參酌檔案管理局九十四年四月一日檔徵字第○九四〇〇一一二七二號函送「機關共通性檔案保存年限基準」增訂第一項第(一)、(二)、(五)至(十)款；原第(一)至(六)款移列第(三)、(四)、(十一)至(十四)款，並修正第(十四)款及第二項文字。</p> <p>二、本市各地政事務所現行受理申請核發各項謄本作業，係由系統自動給號，無需先行辦理收件程序，又謄本申請書之保存年限僅一年，故無編造管理清冊之必要，爰修正第二項，以資簡化。</p> |

| 修 正 條 文   | 現 行 條 文 說 明   |
|---|---|
| <p>案(包括公文囑託登記案件)。</p> <p>(四) 土地及建物勘測申請書檔案(包括公文囑託勘測案件)。</p> <p>(五) 收件簿冊(包括登記申請案、複文申請案及測量申請案之收件簿及收件清冊)。</p> <p>(六) 信託專簿。</p> <p>(七) 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊。</p> <p>(八) 印鑑卡(包括印鑑卡、印鑑登記申請書及其附件)。</p> <p>(九) 權利書狀核發簿冊(包括權利書狀核發清冊、權利書狀用紙管理簿及權利書狀專用紙張管制清冊)。</p> <p>(十) 地籍總歸戶申請書檔案。</p> <p>(十一) 各項謄本申請書檔案。</p> <p>(十二) 規費收入(繳)憑證檔案。</p> <p>(十三) 一般公文檔案。</p> <p>(十四) 其他地籍資料檔案，包括舊所有權狀及其存根、重測前地價冊(以已建立重</p> | <p>卡、土地登記卡、歸戶卡、舊所有權狀及其存根、重測前地價冊(以已建立重測後地價冊者為限)，及有關表冊。</p> <p>前(一)至(三)款依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊(附格式一)。第(四)款依會計法規辦理。第(五)款依「臺北市政府文書處理實施要點」之規定編號歸檔。第(六)款按類別分別造冊(附格式二)管理。在未銷毀前，均列入移交。</p> |

| 修 正 條 文  | 現 行 條 文  | 說 明  |
|--|--|--|
| <p>測後地價冊者為限)及有關表冊。</p> <p>前項第<u>(三)</u>、<u>(四)</u>款依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊(附格式一)。第<u>(十二)</u>款依會計法規辦理。第<u>(十三)</u>款依「臺北市政府文書處理實施要點」之規定編號歸檔。第<u>(十四)</u>款按類別分別造冊(附格式二)管理。在未銷毀前，均列入移交。</p>   |  |  |
| <p>三、第二點所列各款檔案資料保存年限如下：</p> <p><u>(一) 地籍登記簿冊：永久保存。</u></p> <p><u>(二) 地籍圖冊：永久保存。</u></p> <p><u>(三) 土地及建物登記申(聲)請書檔案：除土地所有權第一次登記申(聲)請書檔案永久保存外，其餘登記申(聲)請書檔案保存十五年。</u></p> <p><u>(四) 土地及建物勘測申請書檔案：除未登記土地第一次測量申請書檔案永久保存外，其餘測量申請書檔案保存十五年。</u></p> | <p>三、第二點所列各款檔案資料保管年限如下：</p> <p>(一) 土地及建物登記申(聲)請書檔案及其收件簿：保管十五年。</p> <p>(二) 土地及建物勘測申請書檔案及其收件簿：保管十五年。</p> <p>(三) 各項謄本申請書檔案及其收件簿：保管一年。</p> <p>(四) 規費收入(繳)憑證(第二聯)：保管五年。</p> <p>(五) 規費收入(繳)憑證(第三聯)：保管年限，依照會計法第八十三條規定辦理。</p> <p>(六) 作廢或註銷收入</p> | <p>參酌檔案管理局九十四年四月一日檔徵字第○九四○○一一二七二號函送「機關共通性檔案保存年限基準」增訂第一項第(一)、(二)、(五)至(十)款；原第(一)至(七)款移列第(三)、(四)、(十一)至(十五)款，並修正第(三)、(四)、(十一)至(十三)款及第二項文字。</p> |

| 修 正 條 文                                 | 現 行 條 文 說 明  |
|---|--|
| (五) 收件簿冊：保存十五年。                         | 憑證(第一聯至第四聯)：依照會計法第八十三條規定辦理。  |
| (六) 信託專簿：自塗銷信託登記之日起保存十五年。               |  |
| (七) 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊：自停止列冊管理之日起保存十五年。     | (七) 一般公文檔案：依「機關檔案保存年限及銷毀辦法」第二條至第七條規定辦理。<br>前項第(四)、(五)、(六)款檔案資料應分開歸檔。 |
| (八) 印鑑卡：永久保存。                           |  |
| (九) 權利書狀核發簿冊：保存十五年。                     |  |
| (十) 地籍總歸戶申請書檔案：保存五年。                    |  |
| (十一) 各項謄本申請書檔案及其收件簿：保存一年。               |  |
| (十二) 規費收入(繳)憑證(第二聯)：保存五年。               |  |
| (十三) 規費收入(繳)憑證(第三聯)：依照會計法第八十三條規定辦理。     |  |
| (十四) 作廢或註銷收入憑證(第一聯至第四聯)：依照會計法第八十三條規定辦理。 |  |
| (十五) 一般公文檔案：依「機關檔案保存年限及銷毀辦法」第二條         |  |

| 修 正 條 文  | 現 行 條 文  | 說 明   |
|--|--|---|
| <p>至第七條規定辦理。</p> <p>前項第<u>(十二)、(十三)、(十四)</u>款檔案資料應分開歸檔。</p>  |  |   |
| <p>四、定期保存之檔案，逾保存年限或經整理造冊而毋需再保存者，除一般公文檔案依「臺北市政府檔案管理作業要點」第二十六點至第二十八點規定清理列冊銷毀外，其餘由該管地政事務所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報地政處層送檔案管理局核准後銷毀之，並於銷毀日製作銷毀紀錄（附格式五）併案歸檔。</p> | <p>四、逾保管年限或經整理造冊而毋需再保管之檔案，除一般公文檔案依「臺北市政府檔案管理作業要點」第二十六點至第二十八點規定清理列冊銷毀外，其餘由該管地政事務所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報地政處層送檔案管理局核准後銷毀之，並於銷毀日製作銷毀紀錄（附格式五）併案歸檔。<u>但應選擇字跡清晰之買賣、共有物分割、抵押權設定、地上權設定、地役權設定、他項權利內容變更、信託、繼承、建物所有權第一次等登記案件及土地建物標示變更、時效取得地上權、土地鑑界複丈、土地他項權利位置、土地滅失等測量案件等各類型檔案各一宗，妥為裝訂保管，備供研究參考。</u></p> | <p>一、文字修正並參酌檔案管理局九十四年四月一日檔徵字第○九四○○一一二七二號函送「機關共通性檔案保存年限基準」之附件修正格式三。</p> <p>二、按第五點所列各款檔案應列為永久保存，又已屆保存年限之檔案，檔案管理單位或人員應送會相關業務單位表示意見，各單位認有改列為永久保存或延長保存年限之必要者，應簽註意見，不予銷毀，該保留之檔案已可達到做為研究參考之目的，爰刪除但書規定。</p> |

| 修 正 條 文  | 現 行 條 文 | 說 明  |
|--|---------|--|
| <p><u>五、下列檔案，應列為永久保存：</u></p> <p>(一) <u>大陸地區人民、法人、團體或其他機構依法取得設定或移轉不動產物權之案件。</u></p> <p>(二) <u>發生損害賠償之測量及登記相關案件。</u></p> <p>(三) <u>偽造案件涉及民、刑事者。</u></p> <p>(四) <u>古蹟或重要歷史文物建築之測量及登記相關案件。</u></p> <p>(五) <u>繼承登記案件所附證明文件為登記濟證、日據時期公證遺言或其他具歷史文物價值者。</u></p> <p>(六) <u>祭祀公業及神明會相關之登記案件。</u></p> <p>(七) <u>其他檔案對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者。</u></p> <p><u>前項各款檔案無法判定時，應依檔案法施行細則第十三條第一項及檔案保存價值鑑定規範規定成立檔案鑑定小組鑑定之。</u></p> |         | <p>本點增訂。參酌檔案管理局九十四年四月一日檔徵字第〇九四〇〇一一二七二號函送「機關共通性檔案保存年限基準」增訂。</p> |

| 修 正 條 文   | 現 行 條 文   | 說 明                           |
|---|---|-------------------------------|
| 六、地政事務所 <u>繕造銷毀</u> 目錄時，如發現檔案有遺失者，應另行 <u>繕造</u> 遺失清冊（附格式六）並查明責任一併陳報地政處核辦。   | 五、地政事務所 <u>繕造銷毀</u> 清冊時，如發現檔案有遺失者，應另行 <u>繕造</u> 遺失清冊（附格式六）並查明責任一併陳報地政處核辦。             | 點次調整並作文字修正。                   |
| 七、檔案銷毀，得用焚化或在造紙廠溶化紙漿，並由地政處政風室派員監毀。  | 六、檔案銷毀，得用焚化或在造紙廠溶化紙漿，並由地政處政風室派員監毀。  | 點次調整。                         |
| 八、檔案銷毀 <u>目錄</u> ，應依年次裝訂成冊，併同核准銷毀文件永久保存並列入移交，以備查考。  | 七、檔案銷毀清冊，應依年次裝訂成冊，併同有關管理清冊，妥為管理並列入移交，以備查考。  | 點次調整並參酌機關檔案保存年限及銷毀辦法第十八條規定修正。 |
| 九、各地政事務所 <u>辦理定期保存檔案之銷毀</u> ，以每年一次為原則，應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保存年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」（格式七）。 | 八、各地政事務所應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保管年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」（格式七）。 | 點次調整並作文字修正。                   |

附件 3

格式三

臺北市 地政事務所檔案銷毀計畫 中華民國 年 月 日

| 銷 毀 檔 案 現 況     |           |           |         |          |
|-----------------|-----------|-----------|---------|----------|
| 數 量             | 檔案年度      | 檔案存放地點    | 銷毀目錄冊 數 | 史政機關檢選情形 |
|                 |           |           |         |          |
| 銷 毀 檔 案 作 業     |           |           |         |          |
| 擬 銷 毀 時 間       | 擬 銷 毀 地 點 | 擬 銷 毀 方 式 |         |          |
|                 |           |           |         |          |
| 檔 案 符 合 基 準 情 形 |           |           |         |          |
|                 |           |           |         |          |
| 備 註             |           |           |         |          |
|                 |           |           |         |          |

填表說明：

- 一、「數量」欄，請填列擬銷毀檔案總件數或總卷數。
- 二、紙張尺度為 A4，欄位大小請依實際需要自行調整。

附註：本表一式三份，二份報地政處，一份留置地政事務所。

## **內政部函為認可台灣不動產訓練發展協會辦理「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

94.5.24 北市地三字第 09431383200 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0940046410 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函    台灣不動產訓練發展協會

94.5.20 內授中辦地字第 0940046410 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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說 明：

- 一、復 貴會 94 年 5 月 10 日 94 台訓字第 0012 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。

## **修正「臺北市各地政事務所檔案清理要點」如附件，並自即日起開始施行**

臺北市政府地政處函    臺北市各地政事務所

94.5.30 北市地一字第 09431446200 號

說 明：

- 一、依本處 94 年 5 月 24 日北市地一字第 09431270000 號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 88052058 00 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日（88）議法字第 2261 號函辦理，含附件）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報，含附件及磁片 1 片）、臺北市政府法規委員會（含附件）、臺北市政府地政處秘書室（請刊

登地政法令月報，含附件）及臺北市政府地政處第一科（含附件）。  
附件

## 臺北市各地政事務所檔案清理要點

一、為清理本市各地政事務所檔案，消除倉庫擁塞情形，以利檔案之管理，除依檔案法、機關檔案保存年限及銷毀辦法及機關共通性檔案保存年限基準規定辦理外，特訂定本要點。

二、地政事務所檔案應依下列分類：

- (一) 地籍登記簿冊（包括日據時期登記申請書、調查手冊、土地總登記申請書、登記簿、台帳、見出帳簿、地籍卡、歸戶卡、土地登記卡、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、光復後共同擔保目錄、地籍異動清冊及地籍整理清冊）。
- (二) 地籍圖冊（包括地籍圖、土地複丈圖、建物測量圖及建物測量成果圖）。
- (三) 土地及建物登記申（聲）請書檔案（包括公文囑託登記案件）。
- (四) 土地及建物勘測申請書檔案（包括公文囑託勘測案件）。
- (五) 收件簿冊（包括登記申請案、複丈申請案及測量申請案之收件簿及收件清冊）。
- (六) 信託專簿。
- (七) 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊。
- (八) 印鑑卡（包括印鑑卡、印鑑登記申請書及其附件）。
- (九) 權利書狀核發簿冊（包括權利書狀核發清冊、權利書狀用紙管理簿及權利書狀專用紙張管制清冊）。
- (十) 地籍總歸戶申請書檔案。
- (十一) 各項謄本申請書檔案。
- (十二) 規費收入（繳）憑證檔案。
- (十三) 一般公文檔案。
- (十四) 其他地籍資料檔案，包括舊所有權狀及其存根、重測前地價冊（以已建立重測後地價冊者為限）及有關表冊。

前項第（三）、（四）款依其類別，按年份及收件號順序編訂成冊後歸檔，並編造管理清冊（附格式一）；第（十二）款依會計法規辦理；第（十三）款依「臺北市政府文書處理實施要點」之規定編號歸檔；第（十四）款按類別分別造冊（附格式二）管理。在未銷毀前，均列入移交。

三、第二點所列各款檔案資料保存年限如下：

- (一) 地籍登記簿冊：永久保存。
- (二) 地籍圖冊：永久保存。
- (三) 土地及建物登記申（聲）請書檔案：除土地所有權第一次登記申（聲）

請書檔案永久保存外，其餘登記申（聲）請書檔案保存十五年。

(四) 土地及建物勘測申請書檔案：除未登記土地第一次測量申請書檔案永久保存外，其餘測量申請書檔案保存十五年。

(五) 收件簿冊：保存十五年。

(六) 信託專簿：自塗銷信託登記之日起保存十五年。

(七) 逾期未辦繼承登記列冊管理簿冊：自停止列冊管理之日起保存十五年。

(八) 印鑑卡：永久保存。

(九) 權利書狀核發簿冊：保存十五年。

(十) 地籍總歸戶申請書檔案：保存五年。

(十一) 各項謄本申請書檔案及其收件簿：保存一年。

(十二) 規費收入（繳）憑證（第二聯）：保存五年。

(十三) 規費收入（繳）憑證（第三聯）：依照會計法第八十三條規定辦理。

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

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

前項第(十二)、(十三)、(十四)款檔案資料應分開歸檔。

四、定期保存之檔案，逾保存年限或經整理造冊而毋需再保存者，除一般公文檔案依臺北市政府檔案管理作業要點第二十六點至第二十八點規定清理列冊銷毀外，其餘由該管地政事務所制定檔案銷毀計畫（附格式三）及編造檔案銷毀目錄（附格式四）於每年六月報地政處層送檔案管理局核准後銷毀之，並於銷毀日製作銷毀紀錄（附格式五）併案歸檔。

五、下列檔案，應列為永久保存：

(一) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構依法取得設定或移轉不動產物權之案件。

(二) 發生損害賠償之測量及登記相關案件。

(三) 偽造案件涉及民、刑事者。

(四) 古蹟或重要歷史文物建築之測量及登記相關案件。

(五) 繼承登記案件所附證明文件為登記濟證、日據時期公證遺言或其他具歷史文物價值者。

(六) 祭祀公業及神明會相關之登記案件。

(七) 其他檔案對國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具重大影響者。

前項各款檔案無法判定時，應依檔案法施行細則第十三條第一項及檔案保存價值鑑定規範規定成立檔案鑑定小組鑑定之。

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

- 七、檔案銷毀，得用焚化或在造紙廠溶化紙漿，並由地政處政風室派員監毀。
- 八、檔案銷毀目錄，應依年次裝訂成冊，併同核准銷毀文件永久保存並列入移交，以備查考。
- 九、各地政事務所辦理定期保存檔案之銷毀，以每年一次為原則，應於每年三至五月份為檔案清理期，逾保存年限之檔案均應依本要點規定辦理，並應檢查庫存品之狀況，填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊檢測清冊」（格式七）。

格式一

臺北市 地政事務所 申請書檔案管理清冊

| 年 度 | 冊 别 | 各 件 收 件 字 號 | 備 註 |
|-----|-----|-------------|-----|
|     |     |             |     |

造冊

管理

課長

秘書

主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

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

格式二

臺北市 地政事務所 地籍資料檔案管理清冊

| 名 稱 | 數 量 | 單 位 | 備 註 |
|-----|-----|-----|-----|
|     |     |     |     |

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

- (一) 如有檔案資料遺失，應於（備註）欄詳細註明。
- (二) 本清冊由管理人員作清查用。
- (三) 每頁之間應加蓋騎縫印。

格式三

臺北市 地政事務所檔案銷毀計畫 中華民國 年 月 日

| 銷 毀 檔 案 現 況     |           |           |             |          |
|-----------------|-----------|-----------|-------------|----------|
| 數 量             | 檔案年度      | 檔案存放地點    | 銷毀目錄<br>冊 數 | 史政機關檢選情形 |
|                 |           |           |             |          |
| 銷 毀 檔 案 作 業     |           |           |             |          |
| 擬 銷 毀 時 間       | 擬 銷 毀 地 點 | 擬 銷 毀 方 式 |             |          |
|                 |           |           |             |          |
| 檔 案 符 合 基 準 情 形 |           |           |             |          |
| 備 註             |           |           |             |          |
|                 |           |           |             |          |

填表說明：

- 一、「數量」欄，請填列擬銷毀檔案總件數或總卷數。
- 二、紙張尺度為 A4，欄位大小請依實際需要自行調整。

附註：本表一式三份，二份報地政處，一份留置地政事務所。

四式格

# 臺北市○○地政事務所機關定型化申請書表及檔案簿籍銷毀目錄

（核章）

長首闌機

管主單位

管  
主

明說表填

- 一、「案名」欄請填具申請書表或簿籍名稱，如戶籍謄本申請書、海關申請報簽證申請書及會計報表等。

二、「案由」欄請填具申請書表或簿籍之業務內涵，如一般土地登記申請書，填具繼承取得土地權利之登記、法院拍定或判決確定之登記、標示變更登記、更名或住址變更登記、預告登記或塗銷登記、法定地上權登記等；遷徙登記申請書，填具含遷入、遷出、撤銷、住址變更、逕為登記等。

三「來（受）文者」欄請填具申請人，超過二個申請人者，僅需填列第一個申請人後加「等」字；「收文字號」欄請填具申請書表編號者填具起迄號；「文件產生日期」欄請填具申請書表之日起迄期間；「件數」欄請填具申請書之總件數或簿籍之總冊數。

四、上開各記載事項係依檔案實際狀況記載，非屬著錄者，該項目可予空白，毋庸著錄。

五、紙張尺度為A4，欄位大小請依實際需要自行調整。

格式五

臺北市 地政事務所檔案銷毀紀錄

一、銷毀日期：

二、銷毀地點：

三、檔案銷毀目錄：

四、銷毀人員及簽名：

五、監督單位人員及簽名：

格式六

臺北市 地政事務所 遺失清冊

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

造冊 管理 課長 秘書 主任

中 華 民 國 年 月 日

附註：

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

格式七

臺北市 地政事務所 地籍檔案、圖冊檢測清冊

| 名稱 | 單位 | 數量 | 品質異常狀況 | 備註 |
|----|----|----|--------|----|
|    |    |    |        |    |
|    |    |    |        |    |
|    |    |    |        |    |
|    |    |    |        |    |
|    |    |    |        |    |

造冊

管理人員

課長

中華民年月日

附註：每年三月至五月檢測

## **貴所受理本市大同區、大安區及士林區等 3 個行政區之土地拍賣 所有權移轉登記案，請依說明二辦理**

臺北市政府地政處函    臺北市建成地政事務所等

94.5.24 北市地一字第 09431329700 號

說 明：

- 一、依臺北市稅捐稽徵處 94 年 5 月 19 日北市稽財乙字第 09490469900 號函副本辦理暨本處 94 年 4 月 19 日北市地一字第 09430984100 號函續辦。
- 二、自即日起，貴所受理本市大同區、大安區及士林區等 3 個行政區之土地拍賣所有權移轉登記案，請依本市稅捐稽徵處前開號函送之欠費清冊（大同區 9 件、大安區 122 件及士林區 4 件，共計 135 件）審查。另欠費清冊之異動資料查詢作業請依本處 94 年 4 月 1 日北市地一字第 09430834400 號函送「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」會議紀錄會商結論（三）3 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、本府財政局、本市稅捐稽徵處（惠請於本市大同區、大安區及士林區等 3 個行政區之任一區全區無欠繳工程受益費案件時函知本處）、本市松山、中山、古亭地政事務所及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。