

## 94 年 6 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

- 總統令修正「土地法」第 14 條條文 (94FAAZ01) .....1

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令 (缺)

#### (二) 地權法令 (缺)

#### (三) 地籍法令

- 內政部令修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」(94FBCA02) .....1
- 內政部函釋有關登記名義人就同一不動產移轉予數人，並分別訂立契約而訂約日期相同者，得免要求其分件辦理乙案 (94FBCB03) .....2
- 內政部函為有關未成年人或禁治產人之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人同為繼承人而協議分割遺產，而分割後該未成年人或禁治產人取得之持分與應繼分之比例相同時，可否免受民法第 106 條之限制乙案 (94FBCC04) .....4
- 內政部核可關於法院判決如已命被告辦理繼承登記後，再辦理權利變更時，該繼承登記案件得以「判決繼承」為登記原因乙案 (94EBCC05) .....5
- 內政部函釋有關執行機關囑託登記機關辦理塗銷查封登記連件續封之登記執行事宜乙案 (94FBCG06) .....6
- 內政部 94 年 5 月 13 日「研商受理民眾查詢或閱覽信託資料相關事宜」會議紀錄 (94FBCP07) .....7
- 內政部函為有關臺灣土地銀行擬運用依不動產證券化條例募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產辦理信託財產註記乙案 (94FBCP08) .....8
- 內政部函為認可桃園縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94FBCQ09) .....11
- 內政部函釋有關不動產經紀業得否以完成設立登記之公司法人為該業負責人申請設立備查疑義乙案 (94FBCQ10) .....12
- 內政部函為認可臺灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94FBCQ11) .....13
- 修正「臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」之附件格式「土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單」(94FBCZ12) .....14
- 內政部核復有關辦理未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業乙案 (94FBCZ13) .....16

#### (四) 地用法令 (缺)

#### (五) 重劃法令

- 內政部函釋有關「市地重劃區內道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用，是否納入重劃工程費用」乙案 (94FBEB14) .....16

#### (六) 地價及土地稅法令 (缺)

(七) 徵收法令 (缺)

(八) 地政資訊相關法令 (缺)

三、臺灣省地政法令

·內政部土地測量局函為修正「臺灣省各縣市辦竣地籍整理測量成果繳驗作業要點」

第 2 點、第 3 點乙案 (94FCBZ15) .....17

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)

**「土地法」第 14 條條文修正案，業奉 總統 94 年 6 月 15 日華總一義字第 09400088851 號令公布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府文化局、臺北市各地政事務所

94.6.24 北市地一字第 09431689000 號

說 明：

- 一、奉交下行政院 94 年 6 月 20 日院臺建字第 0940027769 號函辦理，並檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件

行政院函 內政部等

94.6.20 院臺建字第 0940027769 號

主 旨：「土地法」第 14 條條文修正案，業奉 總統 94 年 6 月 15 日華總一義字第 09400088851 號令公布，請 查照。

說 明：

- 一、依據總統府秘書長 94 年 6 月 15 日華總一義字第 09400088850 號函辦理。
- 二、本修正案刊載於總統府公報第 6637 期（<http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

**「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 19 點規定，業經內政部 94 年 6 月 21 日內授中辦地字第 0940725063 號令修正**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.24 北市地一字第 09431650900 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 21 日內授中辦地字第 09407250643 號函副本辦理，隨文檢送上開號函及附件影本 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）、臺北市地政士公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心

94.6.21 內授中辦地字第 09407250643 號

主旨：「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十九點規定，業經本部於 94 年 6 月 21 日以內授中辦地字第 0940725063 號令修正，茲檢附修正令(含附件)一份，請查照。

附件 2

內政部令

94.6.21 內授中辦地字第 0940725063 號

修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十九點規定，並自即日起生效。

附修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十九點規定

附件 3

### 建物所有權第一次登記法令補充規定第十九點修正規定

十九、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記之文字。

建物所有權第一次登記法令補充規定第十九點修正對照表		
修正條文	現行條文	說明
第十九條 領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記之文字。	第十九條 領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註「本建物尚有部分占用鄰地未登記」之文字。	未避免原加註之文字易造成民眾以為該建物係屬非法之錯覺，肇致該建物所有權人移轉及貸款之困擾，爰修正加註之文字為：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」，以資明確。

**內政部函釋有關登記名義人就同一不動產移轉予數人，並分別訂立契約而訂約日期相同者，得免要求其分件辦理乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

說明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 1 日內授中辦地字第 0940046761 號函辦理，兼復貴所 94 年 5 月 4 日北市大地一字第 09430453100 號函，隨文檢送內政部上開函影本 1 份。
- 二、本案經報奉內政部前揭函核復略以：「．．．二、查『土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範』第 340 頁（五）1•（1）A 規定：『同一移轉案件中各標的物之義務人需相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。』此規定係因不同義務人常與權利人分別訂立不同日期之契約，而立約日期不同，則須以其不同之訂約日期分件辦理，故應退請申請人依不同契約書以不同收件號分件受理，本案義務人、立約日期及標的物既均相同，應免要求其分件辦理。惟恐有因合併一件成爲連帶責任之疑慮乙節，此宜由當事人自行承擔其風險，地政機關尚無置喙之餘地。至於是否有發生計算所得稅之核課短收情形，經查係屬稅捐機關權責，地政機關應無需審查。」，是以有關貴所建議登記名義人就同一不動產移轉予數人，並分別訂立契約而訂約日期相同者，得免分案申請登記乙節，請參卓上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（大安所除外）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.6.1 內授中辦地字第 0940046761 號

主旨：有關登記名義人就同一不動產移轉予數人，並分別訂立契約而訂約日相同者，得否免分案申請登記疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處 94 年 5 月 24 日北市地一字第 09431220400 號函。
- 二、查「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 340 頁（五）1.（1）A 規定：「同一移轉案件中各標的物之義務人需相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。』此規定係因不同義務人常與權利人分別訂立不同日期之契約，而立約日期不同，則須以其不同之訂約日期分件辦理，故應退請申請人依不同契約書以不同收件號分件受理，本案義務人、立約日期及標的物既均相同，應免要求其分件辦理。惟恐有因合併一件成爲連帶責任之疑慮乙節，此宜由當事人自行承擔其風險，地政機關尚無置喙之餘地。至於是否有發生計算所得稅之核課短收情形，經查係屬稅捐機關權責，地政機關應無需審查。

**內政部函為有關未成年人或禁治產人之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人同為繼承人而協議分割遺產，而分割後該未成年人或禁治產人取得之持分與應繼分之比例相同時，可否免受民法第 106 條之限制一案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.9 北市地一字第 09431490600 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940046842 號函辦理，隨文檢附上開內政部函影本 1 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）及本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會

94.6.3 內授中辦地字第 0940046842 號

主 旨：關於未成年人或禁治產人之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人同為繼承人而協議分割遺產，而分割後該未成年人或禁治產人取得之持分與應繼分之比例相同時，可否免受民法第 106 條之限制乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據法務部 94 年 5 月 27 日法律決字第 0940012434 號函辦理，並復貴會 94 年 3 月 15 日全地公（4）第 94273 號函。
- 二、按「『代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人 之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。』民法第 106 條定有明文，上開禁止自己代理之規定，其規範目的乃為避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益，尤其在本人為未成年人之情形下，更應考量民法保護未成年人之基本思想。因此，例外不適用禁止自己代理規定者，認有經本人許諾、其法律行為係專為履行債務者（法定代理人履行其對未成年人之扶養義務）及無行為能力人純獲法律上利益等（參照王澤鑑著，民法實例研習－民法總則，13 版，第 368 頁及最高法院 59 年臺上字第 4401 號判決意旨）。準此，本件協議分割遺產分割後，該未成年人或禁治產人取得之持分（按不動產）與應繼分之比例雖相同，然實際分得部份是否確實有利於該未成年人或禁治產人？且協議分割遺產之性質尚非屬

上開所列禁止自己代理之例外情形，實務上雖有採肯定見解者（臺灣高等法院花蓮分院 91 年家抗字第 4 號），惟亦有認為仍應類推適用民法第 1094 條之規定，請當事人另行依順序選任同條第 1 至 5 款之人為未成年人之代理人，以維未成年子女之利益（司法院 88 年 5 月第 8 期公証實務研究會意見參照），職故，為貫徹保護未成年人之利益，本件仍應受民法第 106 條規定之限制。」為法務部上開函所明釋，本案未成年人或禁治產人之法定監護人為父母、祖父母，其與未成年人或禁治產人同為繼承人而協議分割遺產，而分割後該未成年人或禁治產人取得之持分與應繼分之比例相同時，仍應受民法第 106 條之限制。

## 關於法院判決如已命被告辦理繼承登記後，再辦理權利變更時，經本處報奉內政部核可，該繼承登記案件得以「判決繼承」為登記原因乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.22 北市地一字第 09431601700 號

說 明：

- 一、依本處 94 年 5 月 18 日北市地一字第 09431230001 號函檢送各所之請示案件處理研討會會議紀錄決議事項，並經同年 31 日北市地一字第 09431446500 號函報奉內政部 94 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0940047098 號函核復事項辦理，並檢送該函影本 1 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、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.6.13 內授中辦地字第 0940047098 號

主 旨：貴處建議如法院判決已命被告辦理繼承登記後，再辦理權利變更時，該繼承登記案件以「判決繼承」為登記原因乙案，復請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處 94 年 5 月 31 日北市地一字第 09431446500 號函。
- 二、按登記機關受理登記案件，其登記原因應視申請人申請登記事由及附繳證件予以審認，如法院判決已命被告辦理繼承登記，且申請案附有法院判決相關文件，自得參依本部 83 年 1 月 6 日台（83）內地字第 8216481 號函釋意旨辦理，不論該登記案之申請人為被告或由原告代位辦理，以「判決繼承」為登記原因。

## 內政部函釋有關執行機關囑託登記機關辦理塗銷查封登記連件續封之登記執行事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.7 北市地一字第 09431490500 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940725060 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室及第一科。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處等

94.6.3 內授中辦地字第 0940725060 號

主 旨：有關執行機關囑託登記機關辦理塗銷查封登記連件續封之登記執行事宜，請 查照並轉知所屬辦理。

說 明：

- 一、依據監察院 93 年 10 月 26 日（93）院台財字第 0932200960 號函調查意見所提事項四「內政部應檢討電腦作業流程造成查封登記之時間落差問題，以免發生弊端。」意見辦理。
- 二、查「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執形效果之行爲，對於債權人不生效力。」、「查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員依左列方法行之：一、揭示。二、封閉。三、追繳契據。前項方法，於必要時得併用之。已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關爲查封登記，其通知於第一項執行行爲實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。」爲強制執行法第 51 條第 2 項、第 76 條所明定。是以，已登記之不動產強制執行時，可不待查封行爲之實施，即先行通知登記機關爲查封登記。如其通知於查封行爲實施前到達登記機關，即於到達時發生查封之效力。至該通知於實施查封行爲後始到達者，則當仍依強制執行法第 51 條第 2 項之原則規定，於實施查封完成時發生查封效力。合先敘明。
- 三、按土地登記規則第 140 條規定，同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院再囑託爲查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院已辦理登記之日期及案號。惟現行地政資訊整合系統謄本核發作業，係以地籍主檔之正式檔資料爲核發標的，故爲避免於塗銷原查封登記後再接續辦理新查封登記前所產生之時間落差，以致造成核發出無查封登記記載之謄本、登記機關於接獲法院之囑託塗銷查封登記並連件續封登記時，應即依土地登記規則第 138 條規定先辦理續封之查封登記後，再辦理原查封登記之

塗銷，不受收件先後順序之限制，當可避免因塗銷原查封登記接續辦理查封登記所產生之時間空檔。

## 檢送內政部 94 年 5 月 13 日召開之「研商受理民眾查詢或閱覽信託資料相關事宜」會議紀錄 1 份，有關地政事務所辦理事項

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.7 北市地一字第 09431495000 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 6 日台內地字第 0940069358 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 法務部等

94.6.6 台內地字第 0940069358 號

主 旨：檢送本部 94 年 5 月 13 日召開「研商受理民眾查詢或閱覽信託資料相關事宜」會議紀錄乙份，其與貴管有關事項，請依議辦理。並請縣市政府轉知所轄各地政事務所。

說 明：為配合電腦處理個人資料保護法及本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函釋，地政事務所受理民眾查詢或閱覽信託登記資料，執行發生疑義，經本部邀集法務部、部分縣（市）政府等有關機關會商獲致結論。

附件 2

研商受理民眾查詢或閱覽信託資料相關事宜會議紀錄

- 一、開會時間：94 年 5 月 13 日（星期五）上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 4 會議室
- 三、主持人：張司長元旭 記錄：陳秀美
- 四、出席人員：（略）
- 五、會議結論：

（一）地政事務所辦理信託登記，於地籍資料庫之所有權部及他項權利部其他登記事項欄載有信託財產，信託內容詳信託專簿及委託人姓名、出生日期、統一編號及住址等個人資料。民眾申請查詢或閱覽時，依現行作法，前揭資料均予提供，與電腦處理個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定及本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函釋意旨不符，應予修正。又多數信託專簿雖載有受託人、委託人、受益人、監察人等詳細身分資料，

惟其與人工登記簿信託登記資料均係以紙本登載，因個資法係為規範電腦處理個人資料，上開紙本資料未受其規範，仍可維持現行閱覽或複印作業方式，全部資料予以提供。

(二) 查委託人已非所有權人，僅能申請第二類土地登記及地價電子資料謄本，其申請查詢或閱覽信託登記資料時，所有權部及他項權利部其他登記事欄應僅顯示「信託財產，信託內容詳信託專簿」及委託人之姓名、住址資料。另所有權人、他項權利人及管理者因非委託人，不得申請顯示委託人之出生日期、統一編號資料。有關地籍資料庫之所有權部及他項權利部其他登記事項欄登載個人資料之處理，各地政事務所及本部地政司應配合辦理事項如下：

- 1、資料欄位應分成 2 欄，一為登載「信託財產，信託內容詳信託專簿」及委託人之姓名、住址資料，二為登載委託人之出生日期、統一編號。本部地政司（地政資訊作業科）應配合修正相關電腦作業系統程式，於修正完成後，新申請信託登記案件即可依上述原則登載；另提供程式，供各地政事務所清查已登記之信託登記案件，修正相關資料欄位。
- 2、委託人有需要顯示其出生日期、統一編號之信託登記資料者，應於「地籍資料及閱覽申請書」上表示同意顯示該項資料，經地政事務所或電腦系統核對委託人身分無誤後，得提供之。
- 3、預告登記於地籍資料庫之所有權部及他項權利部其他登記事項欄登載有請求權人之出生日期、統一編號資料者，及其他類此情形，應併同處理。

(三) 為解決地政事務所處理信託專簿時，遭遇私契內容龐雜，查閱困難，涉及個人資料難以處理等問題，並為因應將來個資法修正，人工處理之信託專簿，將受其規範，請本部地政司（土地登記科）儘速研修土地登記規則，檢討廢除信託專簿之設置，而將重要信託條款登載於地籍資料庫，以供第三人查閱。

六、散會：中午 12 時。

## **內政部函為有關臺灣土地銀行擬運用依不動產證券化條例募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產辦理信託財產註記乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.30 北市地一字第 09431701500 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0940725082 號函辦理，隨文檢送上開號函及附件影本乙份。

- 二、副本抄送臺北市地政士公會、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（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 臺灣土地銀行等

94.6.24 內授中辦地字第 0940725082 號

主 旨：有關臺灣土地銀行擬運用依不動產證券化條例募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產辦理信託財產註記乙案，請 查照。

說 明：

- 一、依據臺灣土地銀行 94 年 3 月 30 日總信證字第 0940009368-A 號函辦理。
- 二、本案經轉據行政院金融監督管理委員會 94 年 5 月 5 日金管銀（四）字第 0948010509 號函、94 年 5 月 24 日金管銀（四）字第 0948010613 號函及法務部 94 年 5 月 17 日法律字第 0940015215 號書函函復如附件。
- 三、本案不動產投資信託基金係屬集合多數人之資金運用而投資於不動產或不動產相關權利，所為之不動產交易雖為信託財產之運用，惟其權利之變動係為買賣行為而辦理權利移轉登記，依其性質與實務，尚無法適用現行土地登記規則第 124 條、第 127 條、第 130 條、第 131 條等土地權利因辦理信託而登記之規定，且該行係為本基金之受託機構，該財產非屬臺灣土地銀行自有資產，自有將信託情形公示使第三人得明確分辨其屬信託財產以保障信託之權益並利於相關稅賦核課之必要，參依上開行政院金融監督管理委員會及法務部意見，本部同意臺灣土地銀行逕向該管登記機關申請於登記簿其他登記事項欄註記「不動產投資信託基金信託財產」字樣，至信託內容等相關資料，究應由受託機構負責提供或由登記機關配合註記？為審慎計，刻由本部蒐集相關條例並檢視不動產證券化條例中有關土地登記事項相關條文，研議類此案件是否宜建置信託專簿，並納入近期研修土地登記規則第九章土地權利信託登記相關條文時參考，俟完成法制作業程序，當再復知。

附件 2

行政院金融監督管理委員會函 內政部

94.5.5 金管銀（四）字第 0948010509 號

主 旨：關於臺灣土地銀行受託經管富邦一號不動產投資信託基金，依信託計畫購買初始投資標的，並依不動產證券化條例施行細則第 7 條規定向地政機關辦理信託財產註記，惟因該基金特性使其無法完全適用土地登記規則之規定，惠請 貴部予以協助。請 查照。

說 明：

- 一、依據臺灣土地銀行 94 年 3 月 30 日總信證字第 0940009368-A 號致貴部函副本及 94 年 3 月 30 日總信證字第 0940009368-B 號函辦理。
- 二、該行依信託計畫取得之「富邦人壽大樓」、「富邦中山大樓」及「天母富邦大樓」係屬信託財產，為使第三人明確分辨其獨立性，以保障信託權益，仍有必要依不動產證券化條例施行細則第 7 條規定，於登記簿其他登記事項欄記明為不動產投資信託基金信託財產。惟因該基金之委託人為不特定多數人，且隨每日交易情形變動，請惠予協助該行於程序上應如何配合方能符合 貴部相關登記規定，以完成辦理前揭信託財產註。

附件 3

法務部書函 內政部

94.5.17 法律字第 0940015215 號

主 旨：關於臺灣土地銀行擬運用依不動產證券化募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產辦理信託財註記疑義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：

- 一、復 貴部 94 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0940044008 號函。
- 二、按信託者，係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（信託法第 1 條規定參照）。如係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（信託法第 4 條第 1 項規定參照）；故信託業接受以應登記之財產為信託時，應依有關規定為信託登記（信託業法第 20 條第 1 項規定參照）。至於不動產證券化條例所稱之不動產投資信託，係指依該條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託（不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 3 款規定參照）。準此，於不動產投資信託關係中，信託行為係存在於投資人與受託機構之間，信託標的物為資金；受託機構以募集或私募所得之不動產投資信託基金購買不動產者，該不動產物權變動之原因為買賣行為，與信託法第 4 條第 1 項規定所稱「以應登記或註冊之財產確為信託者」，尚有不同，從而，亦非屬土地登記規則第 124 條所稱之「土地權利信託登記」。
- 三、次按信託法第 9 條規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或與其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」故本件受託機構運用依不動產證券

化募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產，仍屬信託財產，倘 貴部基於公示作用以保障交易安全起見，擬於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」字樣者，並無不可；惟本件乃涉及不動產證券化條例施行細則第 7 條之適用問題， 貴部既已同時函請該條例主管機關財政部表示意見，仍請再參酌該部意見為宜。

附件 4

行政院金融監督管理委員會函 內政部

94.5.24 金管銀（四）字第 0948010613 號

主旨：關於貴部對臺灣土地銀行受託經管富邦一號不動產投資信託基金，依信託計畫購買初始投資標的，並向地政機關辦理信託財產註記時，同意於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」一案，本會意見復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據財政部 94 年 4 月 21 日台財稅字第 09400176370 號函轉貴部 94 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0940044008 號書函辦理。
- 二、貴部建議於本案土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」字樣，至於信託內容等相關資料，應由受託機構提供，地政機關不另建置信託專簿，委託人資料亦不予註記一節，建議仍宜設置信託專簿，惟委託人資料得不予註記，理由如下：
  - （一）對於此未建置信託專簿記載信託內容之作法，是否仍符合土地登記規則所稱之信託登記， 貴部並未明釋，爰受託機構仍有違反不動產證券化條例施行細則第 7 條規定之虞。
  - （二）本案僅於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」，而未提供信託內容，相關權利人僅知其為信託財產，至於受託機構為何，如何進一步查詢委託人以外之信託內容，皆無從得知，恐有損相關權利人之權益。
  - （三）至於委託人之資料，就本案實務上確有難以登載之事實，爰同意 貴部不予註記之建議。
- 三、現行土地登記規則對於不動產投資信託辦理信託登記時，確有窒礙難行之處，建議 貴部研議修改土地登記規則，或發相關解釋函，以利業者遵循。

**內政部認可桃園縣不動產經紀人公會辦理「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**

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

94.6.9 北市地三字第 09431579600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 6 月 3 日內授中辦地字第 0940047038 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 桃園縣不動產經紀人公會

94.6.3 內授中辦地字第 0940047038 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 5 月 30 日桃經紀公字第 940530 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。

### **函轉內政部函釋有關不動產經紀業得否以完成設立登記之公司法人為該業負責人申請設立備查疑義一案**

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

94.6.17 北市地三字第 09431624100 號

說明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0940047285 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 新竹市政府

94.6.10 內授中辦地字第 0940047285 號

主旨：有關 貴府請釋不動產經紀業得否以完成設立登記之公司法人為該業負責人申請設立備查疑義乙案，復如說明，請查照。

說 明：

- 一、依據經濟部 94 年 6 月 6 日經商字第 09400090780 號函辦理，並復貴府 94 年 5 月 19 日府地價字第 0940045624 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項規定，經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記。又有同條例第 6 條第 1 項各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，應撤銷或廢止其許可。另查公司法第 8 條第 1 項、第 27 條第 1 項規定，本法所稱公司負責人，在有限公司、股份有限公司為董事，而政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人，但須指定自然人代表行使職務。復經同法第 208 條第 1 項、第 2 項規定之程序，法人董事得被選任為董事長，擔任公司之對外代表人。據此，不動產經紀業之負責人，依不動產經紀業管理條例上開規定，並未明文限制為自然人或公司法人，復依該條例第 2 條規定，經紀業之管理，本條例未規定者，自得適用其他有關法律之規定，故依公司法上開規定，公司之負責人並不僅限於自然人，法人亦得為公司之負責人，惟於執行職務時，應指定自然人代表行使職務。至於公司之董事係屬公司登記事項，並得以法人董事登記之，而其代表人尚非屬公司登記事項，但兩者均不得有同法第 30 條規定之情事。
- 三、本案據 貴府函稱九榕不動產仲介股份有限公司擬以咏 大不動產仲介經紀股份有限公司為負責人申請設立備查，依前開規定，自為法所許，惟咏 大不動產仲介經紀股份有限公司及其指定代表行使職務之自然人，仍不得有不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款情形之一，並應符合公司法相關規定。

## 內政部認可臺灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會辦理「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

94.6.20 北市地三字第 09431630000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 6 月 14 日內授中辦地字第 0940047557 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 臺灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會

94.6.14 內授中辦地字第 0940047557 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 6 月 2 日省不動產（94）字第 070 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。

**修正本處訂頒「臺北市政府地政處所屬各地政事務所測量案件跨所收件實施要點」之附件格式「土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單」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

94.6.20 北市地一字第 09431505300 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 94 年 6 月 1 日北市古地一字第 09430797500 號建議函、本市松山地政事務所 94 年 6 月 7 日北市松地二字第 09430707900 號函、本市建成地政事務所 94 年 6 月 8 日北市建地二字第 09430737000 號函、本市大安地政事務所 94 年 6 月 8 日北市大地二字第 09430587600 號函、本市士林地政事務所 94 年 6 月 10 日北市土地二字第 09430840400 號函、本市中山地政事務所 94 年 6 月 10 日北市中地二字第 09430887200 號函辦理。
- 二、本案係古亭地政事務所以上開函建議將「土地複丈、建物測量案件跨所收件申請單」與「土地登記、測量案件郵寄到家申請單」之表格合併，案經本處函請其他地政事務所研提意見後，經本處修正如主旨所述，併予敘明。
- 三、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（以上均含附件）。



## 內政部核復有關辦理未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.6.28 北市地一字第 09431653600 號

說明：

- 一、依內政部 94 年 6 月 23 日台內地字第 0940008761 號函辦理，隨文檢送上開號函影本 1 份。
- 二、旨揭事項經本處報奉內政部以前開號函核復略以：「…為執行土地法第 73 條之 1 有關未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理事項，本部特訂定『未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點』，依上開要點規定登記機關須將各項相關資料編列案號，登入收件簿，同時填寫逾期未辦繼承登記土地或建築物列冊管理單，並將之編列成專簿。為因應地政資訊電腦化作業，以提高行政效率，本部正致力開發未辦繼承登記土地或建築物列冊管理系統；惟已有部分縣市政府自行開發上開系統，並以該系統辦理未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業事宜。為節省行政資源，使用電腦作業系統管理未辦繼承登記土地及建築改良物之縣市，得不另行設置紙本之列冊管理收件簿、管理單及專簿。」，查本市已開發有逾期未辦繼承登記土地及建物列冊管理系統，故自 95 年起請依上開規定辦理。
- 三、副本抄送本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

## 檢陳內政部 94 年 5 月 5 日內授中辦地字第 0940724844 號有關「市地重劃區內道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用，是否納入重劃工程費用」案解釋函影本 1 份，敬請刊登地政法令月報

臺北市土地重劃大隊函 臺北市政府地政處

94.6.2 北市地重二字第 09430305500 號

附件

內政部函 臺北市政府等

94.5.5 內授中辦地字第 0940724844 號

主旨：為市地重劃區內道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用，是否納入重劃工程費用乙案，請查照。

說明：

- 一、依據臺北市政府交通局 94 年 2 月 4 日北市交工字第 09430040100

號函辦理。

二、查本部曾於 82 年 4 月 8 日以台（82）內地字第 8204273 號函示，市地重劃區內於道路上之交通號誌，不屬重劃區道路工程費用範疇。惟該函示於編修九十年版地政法令彙編時，業以內容不合時宜，予以停止適用。為瞭解貴市、縣（市）目前實際執行情形，前經依據臺北市政府交通局來函轉請查告目前貴轄重劃區類此案件之處理方式，經彙整結果大部分都將其納入重劃工程費用。故為求統一及符合現時需求，並參酌目前多數市、縣（市）實務執行情形，茲重新解釋，市地重劃區內道路標線、標誌、號誌管制設施及設備等交通設施之施設費用，於重劃區之交通秩序及行車安全有急迫需要且土地所有權人負擔許可區，得納入重劃工程費用，並於重劃計畫書說明，但若上述設施全部納入重劃工程費用有困難時，則可在負擔許可範圍內擇較急迫項目納入或由權責機關自行編列預算或俟重劃完成後區內抵費地標售有盈餘時，依平均地權條例施行細則第 84 條之 1 規定，以其盈餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用來支應。

## 有關內政部土地測量局函為修正「臺灣省各縣市辦竣地籍整理測量成果繳驗作業要點」第 2 點、第 3 點，並自即日生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處測量大隊等

94.6.30 北市地一字第 09431746300 號

說明：依內政部土地測量局 94 年 6 月 24 日測圖字第 0941300038 號函副本辦理，並檢附該函及附件影本各 1 份。

附件 1

內政部土地測量局函 各縣市政府等

94.6.24 測圖字第 0941300038 號

主旨：修正「臺灣省各縣市辦竣地籍整理測量成果繳驗作業要點」第二點、第三點，並自即日生效，請查照轉知。

說明：

- 一、旨揭「要點」係本局 88 年 10 月 26 日八八地測二字第 16057 號函訂頒，部分規定已不合時宜，茲配合現行地籍測量作業方式修正部分內容。
- 二、檢送修正後「臺灣省各縣市辦竣地籍整理測量成果繳驗作業要點」1 份。

## 附件 2

### 臺灣省各縣市辦竣地籍整理測量成果繳驗作業要點

內政部土地測量局八十八年十月二十六日八八地測二字第一六〇五七號函訂定

內政部土地測量局 94 年 6 月 24 日測圖字第 0941300038 號函修正

- 一、內政部土地測量局（以下簡稱本局）為辦理臺灣省各縣市各項測量成果異地保存，並建立臺灣省完整地籍資料，特訂定本要點。
- 二、臺灣省各縣市政府辦理土地重劃、區段徵收或其他地籍整理，除地籍圖重測外，應於測量成果函送地政事務所辦理登記完竣後，將相關測量成果資料依圖解法測量成果移交清單（附表一）或數值法測量成果移交清單（附表二）所列項目，併同移交清單繳交本局集中保管。
- 三、第二點附表所列測量成果圖冊，應依地籍測量實施規則規定及下列事項調製。
  - （一）範圍圖，以比例尺四千八百分之一或五千分之一地籍藍曬圖上用紅色繪註地籍整理區域範圍。
  - （二）基本控制測量及圖根測量之觀測原始紀錄、計算成果表及坐標成果表應加附封面（底）裝釘成冊。
  - （三）土地面積計算表，應按地號順序（由小而大）繕造後加附封面（底）裝釘成冊。
  - （四）採數值法測量，其各項表冊，以連續報表紙列印者，應採用二十二孔一百三十二行硬殼電腦專用報表夾套裝成冊；以雷射印表機列印者，應以 A4 紙張直式橫書印製並以硬紙版封面裝釘成冊。
  - （五）戶地測量之地籍原圖、段接續一覽圖，採圖解法測量者，應依有關規定並採用鑲鋁片圖紙或五百磅透明膠片，其圖廓橫長四十公分，縱長三十公分（圖幅橫長五十公分，縱長四十公分）繪製；採數值法測量者免予繪製，另製作成磁性檔。
  - （六）地籍藍曬底圖依據地籍原圖或地籍圖同一比例尺複（繪）製，採用三百磅透明膠片並以標準圖廓坐標四幅接合為一幅，採數值法測量者，免繪之。
  - （七）各類成果磁性檔，應依數值地籍測量地籍圖重測資料處理系統或土地登記複丈地價地用電腦作業系統規定資料格式建檔並拷貝成磁性媒體一份送繳。
- 四、各項測量成果圖冊之製作「範例」，由本局另定之。
- 五、各項測量作業繪製之地籍圖冊，應由各級人員（電腦管理人員、測量人員、檢查人員，主管人員）逐級審核並加蓋職名章。
- 六、本局地籍資料庫點收各類測量成果圖冊後，應依照本局地籍資料庫管理相關規定辦理保存及管理維護。

表一（圖解法測量適用）

縣市 鄉鎮市區 區地籍測量成果移交清單

作業名稱	資料項目	數量	備註
1.規劃準備	範圍圖	幅	
2.基本控制測量	1.觀測原始紀錄（含點之記）	冊	含略圖
	2.計算成果表		
	3.坐標成果表		
3.圖根測量	1.觀測原始紀錄（含點之記）	冊	含略圖
	2.計算成果表		
	3.坐標成果表		
4.戶地測量	1.地籍原圖	幅	
	2.段接續一覽圖	幅	
	3.地籍藍曬底圖	幅	
5.面積計算	面積計算表	冊	
成果移交日期： 年 月 日			
移交單位：			
承辦人 隊（課）長 局長（主任）			
接收單位：內政部土地測量局地圖供應課			
承辦人 專員或技正 課長			

表二（數值法測量適用）

縣市 鄉鎮市區 區地籍冊量成果圖冊資料移交清單

作業名稱	資 料 項 目	數 量	備 註
1.規劃準備	範圍圖	幅	
2.基本控制測量	1.觀測（含檢測）手簿（內含已知點、新設點點之記及相片） 2.四等控制點強制合平差檔 3.原始觀測資料檔 4.四等控制點坐標檔（.CTL）	冊	
3.圖根測量	1.觀測（含檢測）手簿（含略圖） 2.點位網絡圖 3.導線網平差檔 4.圖根點坐標檔（.CTL） 5.網絡圖繪圖檔 6.導線計算成果檔	冊	採電子測距經緯儀辦理者。
	1.觀測點位（含略圖） 2.基線分布圖 3.外業觀測紀錄檔（含外業觀測資料） 4.坐標成果檔 5.原始觀測檔 6.測區坐標轉換參數		採 RTK 辦理測量者。
4.戶地測量	1.觀測原始紀錄（含略圖）	冊	無外業自動化觀測資料者繳觀測原始紀錄
5. 成果磁性檔	1.宗地資料檔（.PAR） 2.地號界址檔（.BNP） 3.界址坐標檔（.COA） 4.圖幅索引檔（.MAP） 5.各類繪圖檔（含地籍圖、段接續一覽圖）	片	各項磁性檔燒錄於唯讀光碟片
成果移交日期： 年 月 日			
移交單位：			
承辦人		隊（課）長	局長（主任）
接收單位：內政部土地測量局地圖供應課			
承辦人		專員或技正	課長