

94 年 10 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

- 內政部函示有關直轄市、縣（市）政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表之填載事宜乙案（94JBBA01）……………1

（三）地籍法令

- 內政部函為有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦移轉登記，部分土地係屬耕地，惟申請人無法檢附農業用地作農業使用證明書申辦移轉，不宜將法院判決結果註記於該筆耕地上乙案（94JBBC02）……………1
- 內政部函釋有關已辦竣共同擔保登記之抵押權，其契約經全體當事人合意變更為數個抵押權登記之登載方式及應檢附證明文件乙案（94JBCD03）……………3
- 內政部函示有關外國法人辦理抵押權設定時，義務人及債務人是否也要以總公司名義人為之乙節（94JBCD04）……………4
- 內政部函復財政部有關臺北市稅捐稽徵處建議「土地稅籍之納稅義務人身分證統一編號不明，以『*』+稅籍編號為其身分證統一編號，如經稅捐稽徵處查明正確身分證統一編號，函地政機關建請參採更正」乙案（94JBCF05）……………5
- 內政部函為有關地政事務所受理民眾申請塗銷地目後，無論土地登記簿記載之地目是否與土地使用分區或編定類別相符，均無需派員赴現場勘查，逕行塗銷地目，將地目欄以空白方式處理乙案（94JBCK06）……………6
- 廢止原本府地政處測量大隊 67 年 2 月 1 日（67）北市地測督字第 521 號函訂頒「臺北市政府地政處測量大隊辦理地籍圖重測成果檢查實施要點」乙案（94JBCL07）……………7
- 修正本處訂頒之「臺北市各地政事務所暨測量大隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」名稱為「臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」，同時修正部分內容，並自即日起施行乙案（94JBCM08）……………8
- 內政部函釋有關信託登記條款約定受益人為受託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人得否為受託人之一疑義乙案（94JBCE09）……………11
- 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 93 年 5 月 25 日內授中辦地字第 0930007392 號函核准辦理「不動產經紀人專業訓練」，今該會名稱業已變更為「桃園縣地政業務從業人員職業工會」乙案（94JBCQ10）……………12
- 內政部函為有關桃園縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」，實施計畫書內增列教學場所，並增聘樂芳全先生擔任授課講師乙案（94JBCQ11）……………13
- 內政函認可新竹市不動產經紀人協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（94JBCQ12）……………14

· 內政部認可台北市仲介業職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94JBCQ13)	15
· 內政部認可苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94JBCQ14)	16
· 內政部認可台中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (94JBCQ15)	16
· 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 9 次) 會議紀錄 (94JBCZ16)	17
· 內政部認可東海大學辦理「地政士專業訓練」乙案 (94JBCZ17)	19
(四) 地用法令	
· 本府修正「臺北市耕地三七五租約登記檢查及連繫作業要點」四、(一) (94JBDA18)	20
· 函轉 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 0940085024 號、內政部台內營字第 0940090907 號、經濟部經水字第 09404607430 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750552 號令訂定發布之「溫泉區土地及建築物使用管理辦理」發布令影本、條文、總說明暨逐條說明乙案 (94JBDC19)	21
· 內政部函釋有關鄰地所有權人持憑畸零地合併使用證明書申購之公有土地，位於山坡地範圍內，是否得予處分乙案 (94JBDC20)	40
· 有關本市議會審議 94 年度本市地方總預算案甲、綜合決議第三點審議意見：「市有土地之有償撥用處分，如涉及土地所有權變更事宜，應先送經議會同意」乙案 (94JBDC21)	41
(五) 重劃法令	
· 內政部函為有關研商自辦市地重劃區籌備會及重劃會申請重劃區土地所有權人第一類土地登記及地價電子資料，是否准予提供事宜會議紀錄乙案 (94JBEB22)	41
· 內政部函釋有關依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定受理申請辦理地籍測量之測量規費計費標準乙案 (94JBEB23)	43
· 內政部函為有關自辦市地重劃之理事會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 12 條規定委託法人或學術團體辦理重劃業務時，請注意有無不動產估價師法第 14 條規定之適用乙案 (94JBEB24)	44
(六) 地價及土地稅法令	
· 訂定「臺北市買賣實例調查估價表填寫須知」及「臺北市收益實例調查估價表填寫須知」(94JBFA25)	46
· 內政部函釋有關公私有出租耕地終止租約補償承租人時，如何預計土地增值稅事宜乙案 (94JBFD26)	65
(七) 徵收法令	
· 本府訂定「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」(94JBGD27)	67

(八) 地政資訊相關法令	
· 內政部函為臺南市政府建議修正謄本、地籍整理清冊及土地建物異動清冊用紙為無底紋、免紙張序號之空白紙張，及修改謄本列印程式比照網路電子謄本增設電子騎縫章功能與浮水印乙案 (94JBHG28) ……………	71
· 內政部函復有關土地建物異動清冊自 94 年 11 月 1 日起提供隱匿統一編號及出生日期資料供予民眾申請查詢乙案 (94JBHG29) ……………	72
三、臺灣省地政法令 (缺)	
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令	
(一) 一般法規 (缺)	
(二) 一般行政	
· 本府財政局函送財政部研商「地方政府法制作業涉及規費法等相關法規事宜」會議紀錄乙案 (94JEBZ30) ……………	73
六、判決要旨	
(一) 最高法院判決要旨 (缺)	
(一) 行政法院判決要旨	
· 最高行政法院 94 年度裁字第 02040 號裁定 (規費事務事件—行政訴訟法第 235 條；土地登記規則第 51 條第 1 項第 2 款) (94JFBA31) ……………	76
· 最高行政法院 94 年度判字第 01556 號判決 (土地登記事務事件—土地登記規則第 7 條、第 55 條第 1 項前段；土地法第 43 條、土地稅法第 51 條第 1 項) (94JFBA32) ……………	78
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法令宣導	
· 行政罰法第十一條之「依法令之行爲」、「依所屬上級公務員職務命令之行爲」意義為何? (94JHAZ33) ……………	82
· 血緣與繼承有絕對關係嗎 (94JHAZ34) ……………	82
(二) 財產申報	
· 申報人本 (94) 年度辦理財產申報注意事項 (94JHBZ35) ……………	83
(三) 廉政法制 (缺)	
· 臺北市政府公務員廉政倫理規範修正總說明 (94JHCZ36) ……………	84
(四) 反貪作為 (缺)	
(五) 獎勵表揚廉能 (缺)	
(六) 機關安全維護及公務機密維護 (缺)	

內政部函示有關直轄市、縣（市）政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表之填載事宜

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.4 北市地三字第 09432661000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 9 月 30 日台內地字第 0940070622 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 臺北市政府等

94.9.30 台內地字第 0940070622 號

主 旨：有關直轄市、縣（市）政府處理外國人移轉（取得）土地建物權利案件簡報表之填載事宜，請 查照。

說 明：

- 一、有關旨揭簡報表，前經本部 91 年 6 月 14 日台內地字第 0910068640 號函釋略以「有關外國人符合土地法第 18 條規定而取得第 19 條第 1 項各款用途之土地時，由申請人併一般登記案件逕向轄區地政事務所申請，為明瞭該外國人係基於何種目的而取得我國土地權利，應請申請人於土地登記申請書備註欄記明『本案土地用途為土地法第 19 條第 1 項第○款；使用目的為□□。（○係填土地法第 19 條第 1 項第 1 款至第 8 款之款次，係就自用、投資或公益使用目的之一填寫）』，並簽名或蓋章。」合先敘明。
- 二、上開簡報表中欄位之填寫係為明瞭外國人基於何種目的而取得我國土地權利，惟外國人申請移轉我國土地權利案件，如權利人係本國人，則應無填載之必要。是以，嗣後有關外國人申請移轉土地建物予本國人（權利人為本國自然人或法人），所附簡報表中「無違反土地法第十七條第一項規定」、「為土地法第十九條第一項第○款之使用」、「符合土地法第十八條規定」及「取得目的」等欄位無需填載，另「土地使用分區或編定」欄則仍應填載。

內政部函為有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦移轉登記，部分土地係屬耕地，惟申請人無法檢附農業用地作農業使用證明書申辦移轉，不宜將法院判決結果註記於該筆耕地上乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.27 北市地一字第 09432822600 號

說明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940726292 號函副本辦理，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 臺中縣政府

94.10.25 內授中辦地字第 0940726292 號

主旨：有關申請人持憑法院判決確定證明書申辦移轉登記，部分土地係屬耕地，惟申請人無法檢附農業用地作農業使用證明書申辦移轉，是否得將法院判決結果註記於該筆耕地上乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 94 年 8 月 17 日府地籍字第 0940224156 號函。
- 二、按「耕地之使用，應符合區域計畫法相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記。但有下列情形之一者，不在此限：一、因繼承而移轉者。二、因法院或行政執行處拍賣或依金融機構合併法所規定之拍賣而移轉者。三、依土地法第二十條所定之標售而移轉者。」、「依第三十一條規定申請耕地所有權移轉登記者，應檢具農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書，向該管土地登記機關辦理。」分爲農業發展條例第 31 條及第 39 條第 1 項所明定，有關法院判決之勝訴人因無法檢附農業用地作農業使用證明書而申辦耕地移轉，爲避免耕地所有權人惡意移轉該耕地，或第三人不知而承受該耕地，基於維護交易安全，及保障判決勝訴人之權益，本部業於 94 年 10 月 19 日內授中辦地字第 0940726283 號函建議行政院農業委員會修訂農業發展條例第 31 條但書增列「法院判決」。
- 三、另有關貴府建議於該耕地註記乙節，因該註記僅有公示效果，並無限制所有權人處分其土地權利之效力，倘該所有權人將土地移轉予第三人後，該註記是否隨同轉載？轉載後何種條件可爲塗銷註記登記？亦或一經移轉即逕予塗銷？尙需有相關配套措施以資因應，並徒增地政事務所作業之困擾，故本部認爲目前不宜在登記簿上辦理該項註記登記。
- 三、又本部 89 年 5 月 15 日台(89)內中地字第 8978892 號函，係依據民事訴訟法第 254 條第 5 項規定所爲之登記作業方式，與本案情形不同。

內政部函釋有關已辦竣共同擔保登記之抵押權，其契約經全體當事人合意變更為數個抵押權登記之登載方式及應檢附證明文件乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.13 北市地一字第 09432664600 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函辦理，並檢附該函影本 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、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）、資訊室、第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺南市政府

94.10.6.內授中辦地字第 0940726265 號

主 旨：為已辦竣共同擔保登記之抵押權，其契約經全體當事人合意變更為數個抵押權登記，有關其登載方式及應檢附證明文件乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴府 94 年 8 月 1 日南市地籍字第 09400610550 號函。
- 二、為配合現行電子處理作業程式及避免增加代理人代理案件稅賦之負擔，修正辦理抵押權分割登記之收件登記作業如下：
 - （一）權利分割之內容，涉有新增分割後之抵押權登記者，依本部 94 年 5 月 3 日內授中辦地字第 0940725025 函示辦理登記。
 - （二）權利分割之內容，無涉新增分割後之抵押權登記者，申請人得僅以登記原因「權利分割」申請抵押權分割登記，其收件登記作業如次：
 - 1.以程式類別「變更更正」（主登），依分割後之內容修改原設定抵押權內容，並於新增他項權利檔號之抵押權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：○○○○○○○○○○○○○○○○）」
 - 2.他項權利檔號，除保留原設定他項權利檔號為其一分割後抵押權之檔號外，其餘分割後之抵押權數量倘少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若其餘分割後之抵押權數量多於 10 個（含 10 個）以上者，收 2 個（含 2 個）以上之母號（例：10 個抵押權收二母號：20 個

抵押權則收三母號，以下類推)，剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號。

3.登錄收件資料，第一件母號內之筆（棟）數欄請登載申請案之所有筆（棟）數，其餘加收之母號及子號，勿須登載筆（棟）數資料，且代理人欄以登記機關之名義登載之。

三、另分割共同擔保之抵押權，為物權內容之變更，且設定共同擔保之抵押權，債權人得累積多數標的物之交換價值，以確保債權人清償，並得分散抵押物價值減少之危險，是以申辦抵押權分割登記，除應由全體契約當事人訂定他項權利變更契約書及檢附相關證明文件外，尚應請抵押權人依土地登記規則第 40 條或 41 條規定表示同意申辦登記。

關於台端函詢外國法人辦理抵押權設定時，義務人及債務人是否也要以總公司名義為之一節

臺北市政府地政處函 林明堂先生

94.10.27 北市地三字第 09432810600 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0940053549 號函辦理，兼復本處市民地政信箱編號 0940000061 號台端電子信件。
- 二、本案經報奉內政部以前揭號函示「按依公司法第 3 條第 2 項後段及本部訂頒之外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點規定，分公司，為受總公司管轄之分支機構，其本身並不具獨立之人格。經認許之外國公司申辦土地登記，應以總公司名義為之，爰此，本案經認許之外國法人之分支機構雖僅係抵押權登記之關係人而非權利主體，其以債務人名義（與設定人非同一人）申請抵押權登記，仍宜以總公司名義辦理登記。……」。是以外國法人申辦抵押權設定登記時，義務人及債務人自應以總公司名義為之。
- 三、副本抄送本府法規委員會（檢附內政部函影本 1 份請函送本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（附內政部函影本 1 份請刊登地政法令月報）、本市各地政事務所（均附內政部函影本 1 份）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.10.24.內授中辦地字第 0940053549 號

主 旨：有關外國法人之分公司得否以債務人名義申辦抵押權登記乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處 94 年 10 月 12 日北市地三字第 09432554500 號函。
- 二、按依公司法第 3 條第 2 項後段及本部訂頒之外國人在我國取得土地權利作業要點第 4 點規定，分公司，為受總公司管轄之分支機構，其本身並不具獨立之人格。經認許之外國公司申辦土地登記，應以總公司名義為之。爰此，本案經認許之外國法人之分支機構雖僅係抵押權登記之關係人而非權利主體，其以債務人名義（與設定人非同一人）申請抵押權登記，仍宜以總公司名義辦理登記。至於本部 68 年 1 月 11 日台（68）內地字第 816616 號函釋，乃為過應社會習慣上，未具法人資格之商號因借貸需要，申辦登記為抵押權之債務人所為之釋示，與本案已具法人資格之外國法人，以其分支機構名義申辦登記為抵押權之債務人情形不同，不宜比照上開函釋辦理。

內政部函復財政部有關臺北市稅捐稽徵處建議「土地稅籍之納稅義務人身分證統一編號不明，以『*』+稅籍編號為其身分證統一編號，如經稅捐稽徵處查明正確身分證統一編號，函地政機關建請參採更正」一案，請依該函說明四辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.18 北市地一字第 09432704400 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0940726275 號函辦理，隨文檢附上開內政部函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 財政部

94.10.12 內授中辦地字第 0940726275 號

主 旨：有關貴部函轉臺北市稅捐稽徵處建議「土地稅籍之納稅義務人身分證統一編號不明，以『*』+稅籍編號為其身分證統一編號，如經稅捐稽徵處查明正確身分證統一編號，函地政機關建請參採更正。」一案，復請查照。

說 明：

- 一、復責部 94 年 8 月 24 日台財稅字第 09404761830 號函。
- 二、按「登記名義人之姓名、住址、國民身分證統一編號或出生年月日

等，已經戶政主管機關辦妥更正且有足資證明文件者，登記機關得於該登記名義人申辦登記時，逕為辦理更正登記。」為本部訂頒更正登記法令補充規定第 2 點所明定，又「國民身分證統一編號錯誤或重複案件，地政機關得依戶政機關函送之更正前後戶籍謄本等資料逕為辦理更正登記，並於登記完竣後通知登記名義人。」本部 87 年 7 月 20 日台（87）內地字第 8707737 號函及 87 年 11 月 16 日台（87）內地字第 8712002 號函釋有案，是以，倘稅捐稽徵機關發現地政機關通報之地籍異動資料中，有登記名義人身分證統一編號登記錯誤或重複之情形，願意提供嗣後查得正確之身分證統一編號及載有更正記事之相關戶籍證明文件供地政機關查證者，基於政府機關一體及簡政便民，如相關資料經地政機關查證屬實，得參照上開規定據以辦理統一編號更正登記。

三、至於地籍資料中登記名義人之統一編號以流水編號登錄者，多屬無原始登記證明文件可資查對，且當事人迄未異動，或雖有異動，但當時戶政機關尚未編配身分證統一編號者。是以，為確保土地登記之正確性及保障真正權利人之權益，現行登記實務於登記名義人申請登記時，除應請其加附有原登記住址之身分證明文件外，地政機關尚須審查相關登記證件，認定申請人與登記名義人為同一權利人時，始得辦理更正登記。爰此，為維護登記名義人之權益及避免損害賠償之發生，地籍資料中登記名義人之統一編號以流水編號登錄者，仍宜由當事人檢具足資證明正確之身分證統一編號之相關戶籍資料及其他佐證資料，依土地法規定向地政機關申請更正登記。惟為加速釐正地籍資料並避免地政機關及稅捐機關記載之權利人身分證統一編號不一致，除歡迎稅捐稽徵機關提供相關戶籍資料供地政機關查證參採外，並建議稅捐稽徵機關有更正納稅義務人身分證統一編號時，併請提醒當事人儘速向地政機關申辦身分證統一編號更正登記。

四、副本抄送各直轄市政府地政處及各縣市政府，倘稅捐稽徵機關提供之相關戶籍資料，足資證明與登記名義人為同一人時，得參照本部上開函釋及更正登記法令補充規定據以辦理登記名義人身統一編號更正登記，請查照並轉知所屬辦理。

內政部函為有關地政事務所受理民眾申請塗銷地目後，無論土地登記簿記載之地目是否與土地使用分區或編定類別相符，均無需派員赴現場勘查，逕行塗銷地目，將地目欄以空白方式處理乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.27 北市地一字第 09432799500 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 21 日台內地字第 0940078604 號函辦理，並檢附該函影本 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、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 直轄市政府地政處、各縣市政府

94.10.21 台內地字第 0940078604 號

主 旨：有關民眾申請塗銷土地地目，地政事務所是否需赴現場實地勘查乙案，請 查照並轉知所屬。

說 明：

- 一、依臺北市府地政處 94 年 4 月 28 日北市地一字第 09430967300 號函辦理。
- 二、基於地目等則之記載與土地使用現況多已失實，為達逐步廢除地目等則制度，本部前以 88 年 3 月 3 日（88）內地字第 8888644 號函請有關機關儘速檢討並研究以實地勘查及使用分區或使用編定來替代以地目作為土地使用現況或土地法定用途認定標準之做法，並於 88 年 12 月底前涉有地目之法規修正完畢，嗣以 92 年 11 月 21 日台內地字第 0920071721 號函重申本部將全面廢除地目等則制度，是按本部 91 年 9 月 2 日台內地字第 0910011381 號、91 年 9 月 9 日台內地字第 0910061611 號函釋，地政事務所受理民眾申請塗銷地目後，無論土地登記簿記載之地目是否與土地使用分區或編定類別相符，均無需派員赴現場勘查，逕行塗銷地目，將地目欄以空白方式處理。

原本府地政處測量大隊 67 年 2 月 1 日（67）北市地測督字第 521 號函訂頒「臺北市府地政處測量大隊辦理地籍圖重測成果檢查實施要點」，自即日起廢止全文

臺北市府地政處土地開發總隊函 臺北市各地政事務所

94.10.4 北市地發三字第 09430113700 號

說 明：

- 一、查本市地籍圖重測作業自民國 64 年 7 月起至 77 年 6 月止業已辦理完竣，原訂頒旨揭要點已不適用，爰予以廢止。

- 二、副本抄陳本府地政處（請刊登地政法令月報），抄送臺北市議會、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會，抄發本總隊第三科、第四科。

本處訂頒之「臺北市各地政事務所暨測量大隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」名稱修正為「臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」，同時修正部分內容如附件，並自即日起施行，請 查照

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.10.20 北市地一字第 09432707800 號

說 明：

- 一、為本處測量大隊及本市土地重劃大隊因整併，於 94 年 9 月 6 日新成立本處土地開發總隊，爰修正首揭要點內之機關名稱。
- 二、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）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

「臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」修正條文對照表

修正後	稱名	現行	法規	名稱	說明	明
臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點	稱名	臺北市各地政事務所暨土地再鑑界申請案件作業要點		臺北市各地政事務所暨測量大隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點	臺北市政府地政處測量大隊及臺北市土地重劃大隊因整併，於 94 年 9 月 6 日新成立臺北市政府地政處土地開發總隊，爰予修正為新名稱。	明
(無修正)	文	文		文	無修正。	明
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	
四、地政處於接獲前開再鑑界申請案件，應即函請土地開發總隊或其他地政事務所指派適當人選辦理。(指派再鑑界之單位)					臺北市政府地政處測量大隊及臺北市土地重劃大隊因整併，於 94 年 9 月 6 日新成立臺北市政府地政處土地開發總隊，爰予修正為新名稱。	
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	
(無修正)					無修正。	

(無修正)	九、界址點位置鑑定後，應協助當事人埋設永久性界標。(界址點設置界標)	無修正。
(無修正)	十、再鑑界複丈圖應將界址點與圖根點及其他永久性地物之關係位置記載之，範例如附表。(再鑑界複丈圖之記載範例)	無修正。
(無修正)	十一、再鑑界單位於再鑑界辦理完成後，經簽奉主管核定後，應以處銜將成果移送原地政事務所依規定核發土地複丈圖，其第一次鑑界成果有誤者，將原繳納規費退還申請人。(再鑑界成果之交付)	無修正。
(無修正)	十二、申請人對再鑑界結果仍有異議；或雙方當事人因再鑑界結果發生爭議涉及私權糾紛者，應向司法機關請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。(當事人對再鑑界結果仍有異議之處理)	無修正。

內政部函釋有關信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人得否為受託人之一疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.20 北市地一字第 09432692300 號

說明：依內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940052895 號函副本辦理，隨函檢送該函影本 1 份。

附件 1

內政部函 南投縣政府

94.10.6 內授中辦地字第 0940052895 號

主旨：有關信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人得否為受託人之一疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函辦理並復貴府 94 年 8 月 18 日府地籍字第 09401586500 號函。
- 二、本案經轉據法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函復如附件，本部同意上開法務部意見。
- 三、鑑於信託為私法行為之一種，應尊重當事人的意思，故申辦土地權利信託登記，雖以公定信託契約書為登記原因證明文件，惟倘委託人與受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，尚需另附信託契約書（私契）方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，自應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。
- 四、至本件受託人申辦信託財產所有權移轉登記時，依土地及建築物信託契約書之記載，信託不動產總金額為新台幣參佰伍拾肆萬肆仟元整，惟當事人卻持有贈與稅免稅證明書，是否符合稅法相關規定，請另洽稅捐稽徵機關。

附件 2

法務部函 內政部

94.09.29 法律字第 0940034384 號

主旨：關於信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人得否為受託人之一疑義乙案，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復 貴部 94 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0940050906 號函。
- 二、按「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」、「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託

行爲另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」及「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視爲存續，以歸屬權利人視爲受益人。」分別爲信託法（以下簡稱本法）第 34 條、第 65 條及第 66 條所明定。準此，信託關係消滅時歸屬權利人依法視爲受益人，則本件依委託人與受託人間訂立之信託契約書記載，信託關係存續中，信託財產之孳息受益人爲初厚德（即委託人），而信託關係消滅時，信託財產之原本受益人爲歸屬權利人初長燁（即受託人之一），則上開記載之信託行爲有否本法第 5 條第 1 款所定其目的違反強制或禁止規定之情形？仍須依是否違反本法第 34 條規定加以判斷。

三、承上，該條立法意旨係受託人爲負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人爲享有信託利益之人，如受託人兼爲同一信託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混爲一體，易使受託人爲自己之利益而爲違背信託本旨之行爲，故爲貫徹本法第 1 條之立法目的，原則上受託人不得兼爲受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益（參照本部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函）。本件依信託契約所載受託人之一爲歸屬權利人，而信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，依前開規定以歸屬權利人（即受託人）視爲受益人，惟依來函所附當事人信託契約書所載，受託人享有信託財產之孳息以外信託利益之權利（本金受益人），因此，受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，與本法第 34 條及第 1 條規定之意旨不符。又 貴部建議應依當事人信託契約之約定，以初厚德及初長燁爲共同受益人之意見，因受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，且本件依當事人信託契約書所載受益人有二（初厚德爲孳息受益人，初長燁爲本金受益人），惟於土地及建築物信託契約書中，僅記載受益人爲初厚德，二者間之記載並不一致，有否遺漏或違誤？建議 貴部再予查明。再者，本件受託人申辦信託財產所有權移轉登記時，依土地及建築物信託契約書之記載，信託不動產總金額爲新台幣參佰伍拾肆萬肆仟元整，惟當事人卻持有贈與稅免稅證明書，依稅法相關規定，本件在課稅上尚有疑義，建議另徵詢財政部表示意見。

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 93 年 5 月 25 日內授中辦地字第 0930007392 號函核准辦理「不動產經紀人專業訓練」，今該會名稱業已變更為「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

臺北市政府地政處 臺北市政府法規委員會

94.10.3 北市地三字第 09432650500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0940725878 號函辦理，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）。

內政部函為有關桃園縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」，實施計畫書內增列教學場所（臺北市信義路 6 段 30 號 1 樓），並增聘樂芳全先生擔任授課講師一案，請函送本府秘書處刊登市府公報

臺北市政府地政處 臺北市政府法規委員會

94.10.7 北市地三字第 09432684700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 9 月 30 日內授中辦地字第 0940052709 號函辦理，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 桃園縣不動產經紀人公會

94.9.30 內授中辦地字第 0940052709 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（臺北市信義路 6 段 30 號 1 樓），並增聘樂芳全先生擔任授課講師乙案，同意辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴會 94 年 9 月 28 日桃經紀公字第 0940928 號函。
- 二、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。
- 三、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維護，以確保學員安全。
- 四、副本連同增設教學場地地址（如附件）抄送臺北市政府。

附件 2

(一) 教學場地

教學場地	教學容納人數	地 址	備註
台北教育訓練中心	約 50 人	臺北市信義路六段 30 號 1 樓	

(二) 訓練設備清冊

項目	單位	數量	備註
訓練專用桌	張	15	
訓練專用椅	張	50	
單槍投影機	台	1	
精美講台	台	1	
高級白板	張	1	
投影機螢幕	組	1	
麥克風	支	1	
麥克風三角架	只	1	
擴音器	組	1	
書櫃	個	2	
RO 逆滲透飲水機	台	1	

內政部認可新竹市不動產經紀人協會辦理「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 臺北市政府法規委員會

94.10.13 北市地三字第 09432743800 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940052712 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 新竹市不動產經紀人協會

94.10.6 內授中辦地字第 0940052712 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 9 月 27 日竹市經紀協字第 940927 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。

內政部認可台北市仲介業職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」一案

臺北市府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

94.10.28 北市地三字第 0940729906 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0940729906 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台北市仲介業職業工會

94.10.26 內授中辦地字第 0940729906 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、復本部地政司案陳貴會 94 年 10 月 21 日北市仲堅字第 00136 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。

內政部認可苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」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

94.10.31 北市地三字第 09432882300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0940054012 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

94.10.26 內授中辦地字第 0940054012 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 10 月 14 日 94 苗縣房仲海字第 052 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。

內政部認可台中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」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

94.10.31 北市地三字第 09432882200 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 94 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0940053871 號函副

本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台中市地政學會

94.10.26 內授中辦地字第 0940053871 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 10 月 20 日（94）中市地政學字第 94209 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。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（94 年第 9 次） 會議紀錄 1 份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.20 北市地一字第 09432695600 號

說明：依本市松山地政事務所 94 年 10 月 12 日北市松地二字第 09431416800 號函辦理。

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會

94 年第 9 次會議紀錄

壹、時間：中華民國 94 年 10 月 14 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 402 會議室

參、主持人：曾主任秘書秋木

記錄：蕭巧如

肆、出席單位及人員：（略）

伍、列席人員：（略）

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：有關陳○○先生申辦本市信義區三興段○○小段○○建號建物分割乙案，因涉及區分所有建物之共用部分分割疑義，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依陳○○先生 94 年 9 月 27 日信義建字第 1997 號建物測量申請書辦理。

(二) 案情說明：

- 1、本市信義區三興段○○小段○○建號建物領有本府工務局 84 使字第 590 號使用執照，該棟建物係 12 層建物，其中 1 至 6 層每層僅有一戶，7 至 12 層每層均有 2 戶以上區分所有建物，該建物於 87 年間辦理建物第一次測量時，2 至 6 層樓電梯間係測繪入各樓層主建物內，7 至 12 層之樓電梯間及通道則另編建號，測繪為當層之共用部分，由各該樓層之區分所有建物分別共有，1 層及地下 1 至地下 3 層之樓電梯間則測繪於整棟建物之共用部分。
- 2、本案申請人檢附本府工務局 94 年 3 月 14 日備查戶數變更圖說及門牌增編證明向本所申辦建物分割，因案附竣工圖說未以紅線繪明權利範圍並註明門牌，且未檢附共用部分分配切結書，本所爰於 94 年 9 月 30 日通知申請人補正，惟申請人赴本所表示本案建物係於公寓大廈管理條例施行前即領得建造執照，且依修正前地籍測量實施規則規定建物之共用部分得測繪入主建物，故不同意將共用部分（樓電梯間）另行分割出單獨編列建號，並主張將樓電梯間依分割圖說所繪紅線分別併入主建物。

(三) 法令及疑義分析：

- 1、按公寓大廈管理條例第 7 條規定略以：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下列各款者，並不得為約定專有部分：．．．二、連通數個專有部分之走廊或樓梯及其通往室外之通路或門廳．．．」。
- 2、建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 4 點規定略以：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款所稱共用部分及第 5 款所稱約定專用部分，除法令另有規定外，於登記時應以共用部分為之．．．(一) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等．．．」
- 3、地籍測量實施規則第 288 條規定略以：「辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限．．．」、第 283 條規定：「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」、第 298 條規定：「中華民國 83 年 10 月 19 日前已領有建造執照之建物，申請建物第一次測量者，有關區分所有建物共同使用部分之測繪，適用本規則中華民國 83 年 10 月 17 日修正發布施行前第 297 條之規定。」
- 4、中華民國 83 年 10 月 17 日修正發布施行前地籍測量實施規則第 296 條規定略以：「．．．區分所有建物之共同使用部分，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物之內，並標明之．．．」、第 297 條規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能測繪於各區分所有建物之內者，得視各區分所有權人實際使用情形分別單獨或合併勘測，另編建號。」。
- 5、本案申請人所有之建物係位於該建物之第 3 層，87 年間申辦建物第一次測量時，係依修正前之地籍測量實施規則規定將樓電梯間測繪於當層主

建物內，應無疑義。今申請人檢附本府工務局 94 年備查之變更戶數圖說及戶政機關增編門牌之證明文件，已符合上開地籍測量實施規則得予分割之要件，惟原測繪入主建物之樓電梯間究應單獨分割為共用部分另編建號，抑或得由申請人主張依分割圖說各自併入主建物，因相關法令並未明確規定致生疑義。

三、擬處理意見：

甲案：本案建物雖係領有 84 年使字第 590 號使用執照（79 年建字第 100 號建造執照），惟其係經本府工務局 94 年 3 月 14 日備查變更戶數，故應依現行公寓大廈管理條例、地籍測量實施規則及建物所有權第一次登記法令補充規定等有關共用部分之規定，將樓電梯間單獨分割為共用部分另編建號，並由申請人檢附分配切結書，由該樓層之主建物分別共有。

乙案：本案建物係領有 79 年建字第 100 號建造執照，依 83 年 10 月 17 日修正前地籍測量實施規則規定，共用部分得併入主建物測繪，且依內政部 83 年 12 月 21 日台（83）內地字第 8315101 號函釋共用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之，故得依申請人主張之分割圖說將樓電梯間分別併入主建物內測繪。

四、當事人意見：

- （一）要求建物分割後，建物所有權狀記載主建物面積之總和與分割前一致。
- （二）本建物係屬舊有建物，應得適用舊法將共用部分測繪於區分所有建物內，該樓、電梯間等共用部分之區分範圍係屬私權，得由當事人協議或切結之。
- （三）本建物之樓、電梯間等共用部分，於實際使用上仍依公寓大廈管理條例規定供公眾使用，應不影響分割。
- （四）本案係舊有建物現申辦分割，涉新法或舊法之適用，依中央法規標準法規定人民得選擇有利於當事人之法令，故本案應得適用舊法。

五、決議：

本案當事人認其建物係於公寓大廈管理條例公布前建造，依法令不溯及既往原則，該建物分割應得適用舊法之規定，將樓、電梯間等併入主建物測繪，共用部分及所有權之劃分得由建物所有權人自行協議或切結，惟查本案建物辦理所有權第一次登記固可不受該條例之限制，而其於 94 年 3 月間始向工務局申請備查變更戶數，由一戶變更為二戶，並申辦建物分割，始生共用部分應否受該條例規定之限制疑義，如依現行公寓大廈管理條例、地籍測量實施規則及建物所有權第一次登記法令補充規定，該樓、電梯、廁所、茶水間等登記時應以共用部分為之，故本案究應將樓電梯、廁所等單獨分割為共用部分另編建號，或得併入主建物測繪，由本處報請內政部核釋後，再函請松山所據以辦理。

柒、散會。（下午 3 時整）

函轉內政部認可東海大學辦理「地政士專業訓練」一案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

94.10.31 北市地三字第 09432882500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 94 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0940054006 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 東海大學

94.10.26 日內授中辦地字第 0940054006 號

主旨：貴校申請認可辦理「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、復貴校 94 年 10 月 21 日東海廣字第 0940001489 號函。
- 二、本部認可貴校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「臺北市耕地三七五租約登記檢查及連繫作業要點」四、（一），自即日起施行

臺北市政府函 本府各機關（請秘書處刊登市府公報）

94.10.4 日府地三字第 09422532500 號

說明：

- 一、檢附「臺北市耕地三七五租約登記檢查及連繫作業要點四、（一）」修正條文對照表乙份。
- 二、副本含附件抄送臺北市議會、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市耕地三七五租約登記檢查及連繫作業要點四（一）修正草案條文對照表		
修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>四、租約登記之檢查應依下列程序辦理：</p> <p>（一）本市各區公所（以下簡稱區公所）檢查人員應就租約副本所載出租人、承租人、土地標示資料詳細填註於耕地三七五租約檢查表（如附件）相關「原」欄內後，<u>經向市政資料庫或地政整合資料庫申請許可，自行上網逐筆核對土地標示及出租人（土地所有權人、管理人或典權人）資料後，將異動結果填註於上開檢查表相關「現」欄內，並加以蓋章，其標示及權屬未異動者，仍應註明未異動。</u></p>	<p>四、租約登記之檢查應依左列程序辦理：</p> <p>（一）本市各區公所（以下簡稱區公所）檢查人員應就租約副本所載出租人、承租人、土地標示資料詳細填註於耕地三七五租約檢查表（如附件）相關「原」欄內後，<u>送由耕地所在地地政事務所逐筆核對土地標示及出租人（土地所有權人、管理人或典權人）資料後，將異動結果填註於上開檢查表相關「現」欄內，並蓋章送回耕地所在地區公所，其標示及權屬未異動者，仍應註明未異動。</u></p>	<p>本府各機關如因業務需要，經向市政資料庫或地政整合系統申請許可，即可上網查詢同步異動地籍資料，因此將送地政事務所核對資料部分改由區公所人員自行上網核對並加以蓋章，可減少公文往返，簡化作業程序。</p>

函轉 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 0940085024 號、內政部台營字第 0940090907 號、經濟部經水字第 09404607430 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750552 號令訂定發布之「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」發布令影本、條文、總說明暨逐條說明各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊等

94.10.5 日北市地五字第 09432604100 號

說 明：

一、依 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 09400850243 號、內政部台營字

第 09400909073 號、經濟部經水字第 09404607433 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750555 號函暨本府交通局 94 年 9 月 30 日北市交四字第 09434346500 號函辦理。

二、副本含附件抄送臺北市政府地政處第一科、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處第三科、臺北市政府地政處第四科、臺北市政府地政處第五科、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府交通局函 臺北市政府研究發展考核委員會等

94.9.30 日北市交四字第 09434346500 號

主 旨：函轉 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 0940085024 號、內政部台內營字第 0940090907 號、經濟部經水字第 09404607430 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750552 號令訂定發布之「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」發布令影本、條文、總說明暨逐條說明各乙份，請 查照。

說 明：依 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 09400850243 號、內政部台內營字第 09400909073 號、經濟部經水字第 09404607433 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750555 號函辦理。

附件 2

交通部、內政部、經濟部、行政院農業委員會函 司法院秘書處等

94.9.26 交路字第 09400850243 號

台內營字第 09400909073 號

經水字第 09404607433 號

農授林務字第 0941750555 號

主 旨：檢送 94 年 9 月 26 日交通部交路字第 0940085024 號、內政部台內營字第 0940090907 號、經濟部經水字第 09404607430 號、行政院農業委員會農授林務字第 0941750552 號令訂定發布之「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」發布令影本、條文、總說明暨逐條說明各 1 份，請 查照。

附件 3

交通部、內政部、經濟部、行政院農業委員會令

94.9.26 交路字第 0940085024 號

台內營字第 0940090907 號

經水字第 09404607430 號

農授林務字第 0941750552 號

訂定「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」附「溫泉區土地及建築物使用管理辦法」

溫泉區土地及建築物使用管理辦法

第一條 本辦法依溫泉法第十三條第二項規定訂定之。

第二條 為符合溫泉區特定需求，溫泉區內土地使用分區、用地變更之程序及建築物之使用管理，依本辦法之規定，本辦法未規定者，依其他法令之規定。

前項溫泉區指由直轄市、縣（市）政府依溫泉法第十三條第一項規定擬訂溫泉區管理計畫，並會商有關機關及報經交通部核定後，公告劃設之範圍。

第三條 溫泉區範圍內涉及土地使用變更者，應依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法及相關法規所定程序變更使用分區及用地。

前項土地使用分區及用地之變更，涉及興辦事業、環境影響評估或水土保持計畫等審查作業程序，應採併行方式辦理；其作業流程如附件一。

第四條 依前條擬具之變更土地使用計畫，直轄市、縣（市）政府應參酌環境保護、地方溫泉資源及溫泉產業需求，於溫泉區管理計畫所定發展總量範圍內，規劃不同程度之土地使用管制。

前項變更土地使用計畫應訂定景觀管制或都市設計事項，以塑造溫泉產業地區之景觀及地方特色。

第五條 溫泉區內溫泉設施規劃設置原則如下：

- 一、溫泉儲存塔、溫泉取供設備及溫泉使用廢水處理等設施應在不妨礙溫泉產業發展，並兼顧地區景觀之原則下，於適當地點設置之。
- 二、溫泉管線之設置，應就溫泉使用人口、土地利用、交通、景觀等現狀及未來發展趨勢，按使用需求情形適當配置之。

溫泉區公共設施用地，須使用公有土地者，應事先取得土地管理機關同意後劃設之。

第六條 溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受山坡地坡度陡峭不得開發建築之限制者，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區發展特性，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六十二條第三項但書規定，另定規定審查。

溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道之限制者，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區特殊情形，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六十三條第二項規定，就退縮

距離或免予退縮，訂定認定原則審查。

前二項規定之審查方式，得由該管直轄市、縣（市）政府籌組審查小組或聯合審查會議辦理之。

第七條 為輔導溫泉區內現有已開發供溫泉使用事業使用之土地、建築物符合法令規定，直轄市、縣（市）政府得先就輔導範圍、對象、條件、辦理時程及相關事項，研擬輔導方案，報請交通部會同土地使用、建築、環境保護、水土保持、農業、水利等主管機關審查後，轉陳行政院核定。

前項輔導方案內土地，其符合非都市土地使用管制規則第四十四條第一款但書或第五十二條之一第六款規定者，直轄市、縣（市）政府應於前項方案中，就興辦事業土地面積大小及設置保育綠地面積比例限制，另為規定，併案報請行政院核定。

為輔導第一項範圍內，現有已開發供溫泉使用事業使用之建築物符合相關法令，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區發展特性並兼顧公共安全，就其建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離、建築物外牆與擋土牆設施間之距離及建築物座落河岸之退縮距離，於輔導方案中訂定適用規定，併案報請行政院核定。

第八條 輔導方案經行政院核定後，其輔導範圍屬非都市土地者，得依區域計畫法第十三條規定辦理使用分區變更。

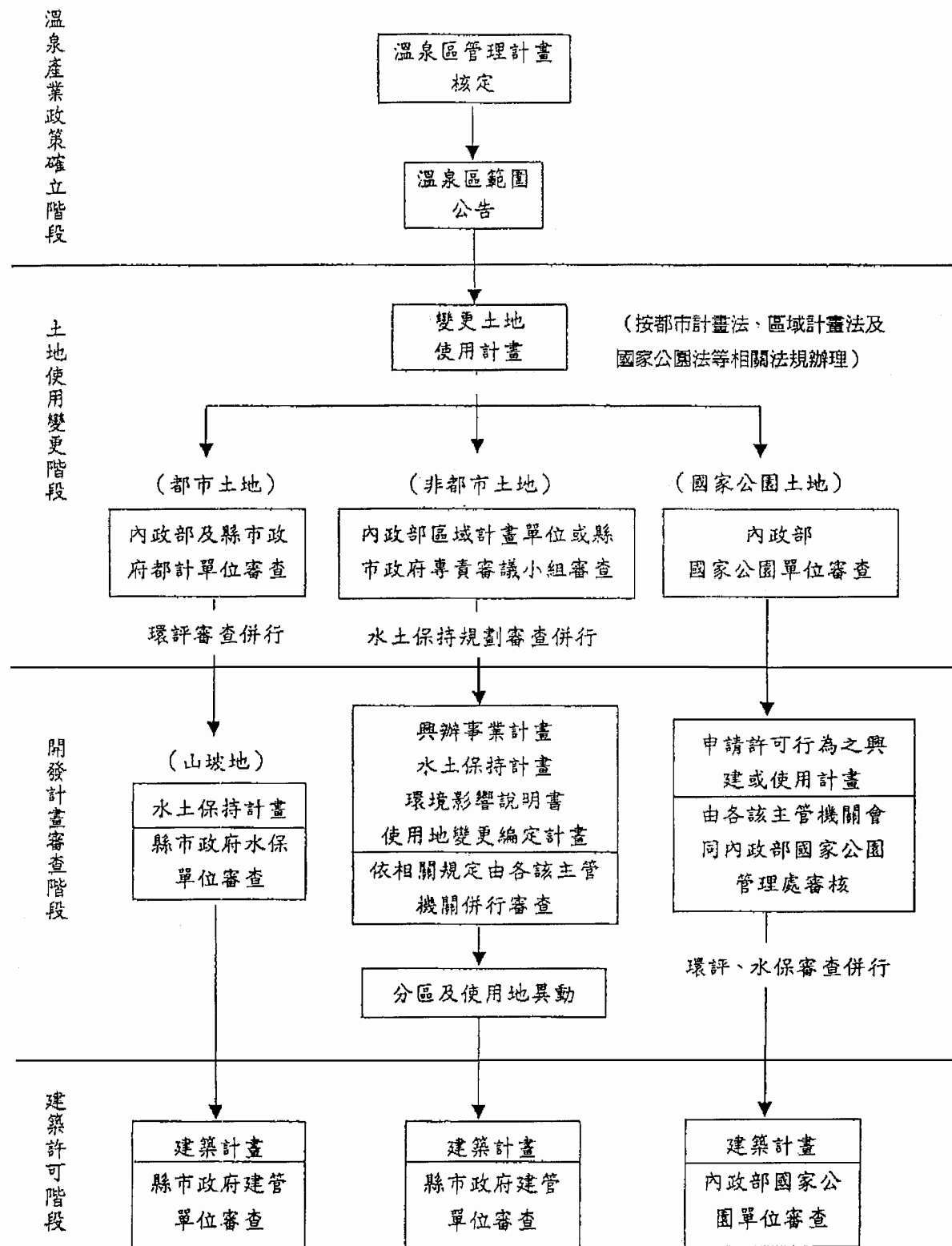
前項使用分區變更程序完成後，申請使用地變更編定面積達五公頃以上者，仍應依區域計畫法第十五條之一及其他相關法令規定程序辦理；面積未達五公頃者，其辦理程序如附件二及附件三。

第九條 溫泉區列入輔導方案之案件依法完成各項補正手續後，經該管直轄市、縣（市）政府會同有關機關實地勘查，符合相關規定者，始核發營業登記證或執照。

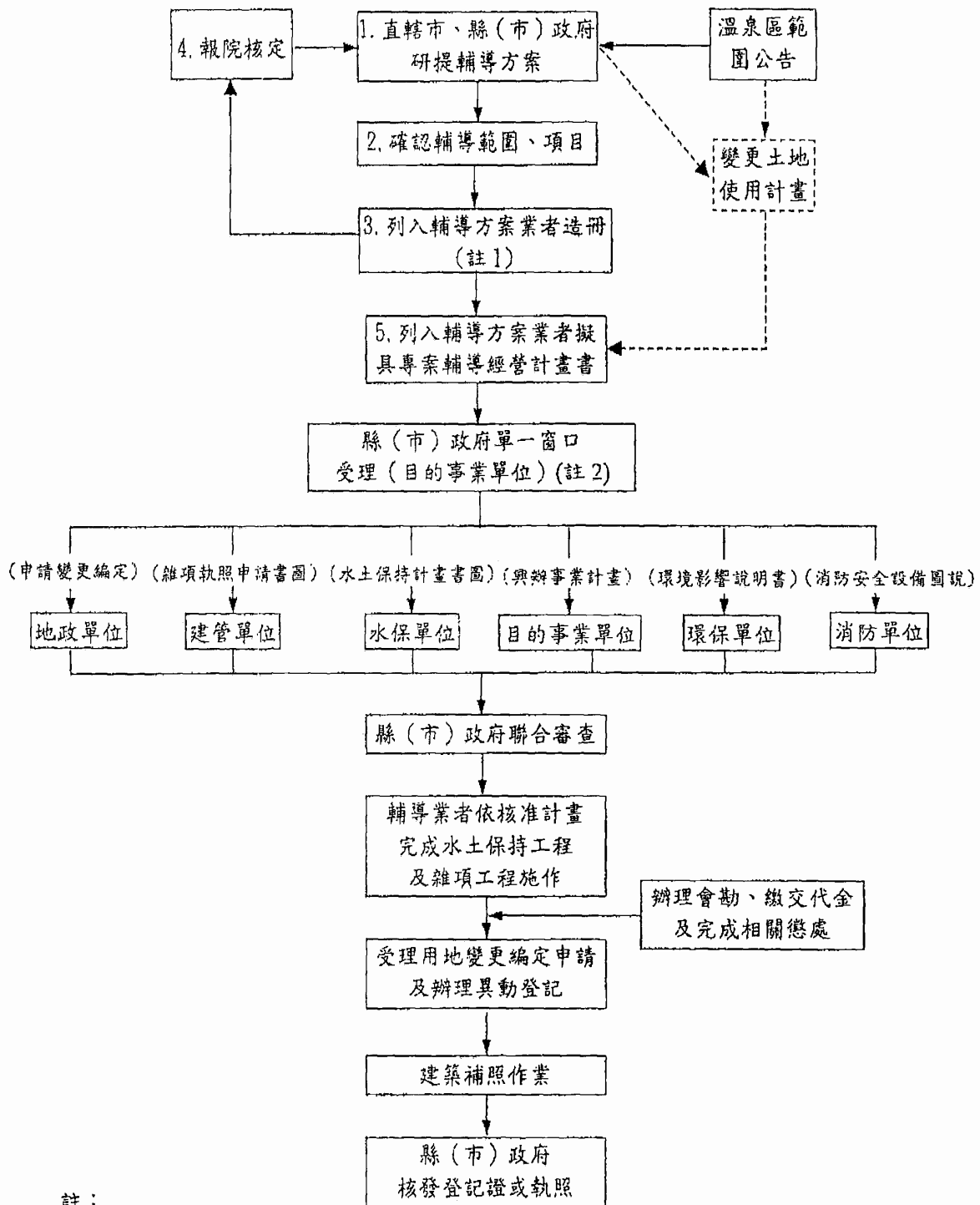
第十條 溫泉區列入輔導方案之案件於該管直轄市、縣（市）政府受理輔導作業期間，未經許可仍進行建築或工程等行為，致違反土地使用、建築、消防、環境保護、水土保持等相關法令者，由該管直轄市、縣（市）政府依法處理。

第十一條 本辦法自發布日施行。

附件一 溫泉區各階段計畫辦理作業流程示意圖



附件二 輔導方案辦理作業流程示意圖



註：

1. 應附圖說明業者土地所涉林班地、河川區域範圍及國有非公用土地使用等資料。
2. 本流程僅適用於列入輔導方案案件其申請面積未達五公頃者；申請案件面積達五公頃以上者，仍應依區域計畫法第十五條之一及其他現行相關法令規定程序辦理。

附件 7

附件三 非都市土地申請變更使用地相關計畫審查作業流程

- 一、專案輔導經營計畫書圖由該管直轄市、縣（市）政府通知其事業體負責人限期內檢具足夠份數後，送請該管直轄市、縣（市）政府相關單位進行審查。前開專案輔導經營計畫書圖之製作內容及格式如後附。
- 二、各縣（市）政府應成立單一窗口，由目的事業單位受理申請案件後，先由地政、環保、水保、建管及目的事業等單位分別就其權責所管業務，對申請書圖文件進行初審。經初審如需補正者，由該管直轄市、縣（市）政府通知申請人於三個月內補正，逾期未補正者，駁回其申請。
- 三、前款補正期間得敘明理由申請展延，但以一次為限，展延期間不得超過三個月，逾期未補正者，駁回其申請。
- 四、申請案件經各業務單位初審後，由該管直轄市、縣（市）政府依非都市土地使用管制規則第四十九條之一組成專案小組，併同環境影響評估委員會及相關單位召開聯合審查會議審決之。
- 五、經審查通過者，由該管直轄市、縣（市）政府核發相關核准文件及執照，若涉及水土保持及雜項工程作業時，應由該管直轄市、縣（市）政府完成勘驗，核發雜項使用執照及完工證明，如須繳交代金者，須檢附繳交證明，再依規定辦理用地編定變更及建築執照補照作業；審查時涉及違法部分，須先依相關規定辦理懲處。
- 六、經該管直轄市、縣（市）政府聯合審查會議審議通過之輔導案件，基地內原有未領建築執照之建築物，其建築物之防火及避難設施不適用建築技術規則有關規定者，得依該規則總則編第三條第一項規定檢討辦理；至原有合法建築物之防火及避難設施及消防設備不符現行規定者，應依建築法第七十七條之一規定優先辦理。

附件 8

專案輔導經營計畫書圖之製作內容及格式

- 一、申請主體暨標的基本資料：
 - （一）申請主體身分證明文件。
 - （二）最近三個月核發之土地登記簿謄本影本及地籍圖影本（著色標明申請範圍）。
 - （三）土地所有權非自有者，應附土地使用同意書或由國有財產局出具之同意

申請開發證明文件。

- (四) 申請範圍之實際使用現況地形測量圖（比例尺不得小於一千二百分之一，並應附測量技師簽證，測量圖如係由政府相關部門提供者，得免附測量技師簽證）。

二、興辦事業計畫：

- (一) 基地及周邊環境發展現況描述：

- 1 包括基地地理位置（附以像片基本圖或五千分之一實測地形圖製作之地理位置圖）。
- 2 有無涉及非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款有關不得規劃建築使用規定之說明及相關技師簽證證明文件。
- 3 現有住宿、餐飲、及相關觀光遊憩服務設施配置與利用情形。
- 4 建築開發強度。
- 5 基地內外交通動線。
- 6 與附近休閒農業、觀光遊憩資源之關聯性。

- (二) 整體經營目標（敘明主要發展與經營方向、預計達成之目標、預定用水量、開挖面積、配置及強度、預定經營遊客量等）。

- (三) 土地使用規劃（含用地變更計畫，附土地使用計畫圖，比例尺不得小於一千二百分之一）。

- (四) 交通改善對策（申請基地聯外道路符合非都市土地開發審議作業規範第二十六點規定者，則免具備）。

- (五) 人事組織與管理規劃及各部門工作職掌。

- (六) 安全措施與緊急防災應變規劃（包括平時安全管理、緊急疏散計畫、及災害處理通報系統等）。

三、環境影響評估（由申請人依環境影響評估法相關規定擬具環境影響說明書，送交該管直轄市、縣（市）政府環保單位依規定程序辦理）。

四、水土保持計畫：

- (一) 由水土保持義務人依水土保持法相關規定，擬具水土保持計畫、簡易水土保持申報書或水土保持規劃書，送水土保持主管機關審查。

- (二) 書件內容依「水土保持計畫審核監督辦法」授權訂定之相關格式製作。

五、申請山坡地雜項執照書圖（由該管直轄市、縣（市）政府建管單位依山坡地建築管理相關規定通知申請人應檢送審查資料辦理）。

六、前述資料應採 A4 格式橫式書寫，裝訂成冊。

溫泉區土地及建築物使用管理辦法總說明

溫泉法（以下簡稱本法）於九十二年七月二日經總統令公布，依本法第十三條第一項規定地方政府得擬定溫泉區管理計畫，經中央觀光主管機關核定後公告劃設溫泉區，其涉及土地使用分區或用地之變更者，直轄市、縣（市）主管機關應協調土地使用主管機關依相關法令規定配合辦理，同條第二項並就前項土地使用分區、用地變更之程序，建築物之使用管理，授權由中央觀光主管機關會同各土地使用中央主管機關依溫泉區特定需求，訂定溫泉區土地及建築物使用管理辦法（以下簡稱本辦法）。

為落實溫泉區管理計畫之指導，以與現有土地使用及建築管理機制相結合，本辦法除為符合溫泉區特定需求，就土地使用變更程序、建物位於地形陡峭地區等情形定有規定外，其餘仍應遵循土地使用母法及其相關規定之程序辦理；溫泉區內之建築物使用管理部分，考量相關建築物管制事項業已充分考量公共安全，且相關標準規範亦於建築法暨相關法規中明定完備，其中部分彈性得具地方特色事項，已授權各地方政府得另定，為加強溫泉區建築物及地方景觀特色，本辦法藉該土地使用變更計畫提出之時機，特予明定計畫內容應就公共開放空間、建築量體等事項辦理都市設計，以達到落實地區形塑空間特色之目的。因應溫泉事業之發展及符合相關法令規定，考量溫泉地區土地使用多為零星分布發展，或受限非都市土地管制規則所定保育綠地比例及最小開發規模之規定，或受限現行水利法、森林法及國有非公用土地出租（售）相關法令等相關規範等問題，須協調中央各目的事業主管機關解決，故本辦法明定地方政府得視實際情形研擬輔導方案報院核定之規定外，對於現行土地使用變更機制，如何遵循其開發許可之精神，明確引導納入輔導方案之業者，未來依相關法令規定提出各項計畫，以利環境影響評估、水土保持、目的事業計畫等機制得以併行審查，有效兼顧開發、降低業者支出成本、時間及確保環境品質。

本辦法合計十一條，其條文重點說明如下：

- 一、訂定本辦法之授權依據。（第一條）
- 二、本辦法所稱之溫泉區定義與範圍，及本辦法與相關法規之適用關係。（第二條）
- 三、溫泉區範圍內涉及變更土地使用計畫者，依土地使用法規程序辦理，所涉其他相關審查作業採併行方式處理。（第三條）

- 四、前項變更土地使用計畫應訂定景觀管制或都市設計事項，及符合溫泉區管理計畫所訂發展總量。(第四條)
- 五、溫泉區內各項溫泉相關設施之規劃設置原則。(第五條)
- 六、溫泉區建築物及相關設施之建築基地，符合建築技術規則建築設計施工編但書規定者，其應有之審查處理模式。(第六條)
- 七、直轄市、縣(市)主管機關得研擬輔導方案之機制。(第七條)
- 八、輔導方案範圍屬非都市土地者，其土地及建物相關處理作業程序。(第八條、第九條)
- 九、對於輔導方案範圍內未經許可嚴重妨礙公共安全之虞者，由該管直轄市、縣(市)政府依法處理。(第十條)
- 十、本辦法之施行日期。(第十一條)

溫泉區土地及建築物使用管理辦法

條	文	說	明
第一條	本辦法依溫泉法第十三條第二項規定訂定之。	訂定本辦法之授權依據。	
第二條	<p>為符合溫泉區特定需求，溫泉區內土地使用分區、用地變更之程序及建築物之使用管理，依本辦法之規定，本辦法未規定者，依其他法令之規定。</p> <p>前項溫泉區指由直轄市、縣（市）政府依溫泉法第十三條第一項規定擬訂溫泉區管理計畫，並會商有關機關及報經交通部核定後，公告劃設之範圍。</p>	<p>一、鑑於現行土地使用變更程序及建築物使用管理業於區域計畫法、都市計畫法、建築法及其相關規定明定有健全機制，故本辦法除為符合溫泉區特定需求，於土地使用變更程序、建物位於地形陡峭地區等情形定有規定外，其餘本辦法未規定者，仍應依其他相關法令之規定，爰為第一項規定。</p> <p>二、本辦法所稱溫泉區業於溫泉法第三條第一項第六款及第十三條第一項明定其定義及劃定程序，爰於本條第二項予以援引重申其義，俾資明確。</p>	
第三條	<p>溫泉區範圍內涉及土地使用變更者，應依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法及相關法規所定程序變更使用分區及用地。</p> <p>前項土地使用分區及用地之變更，涉及興辦事業、環境影響評估或水土保持計畫等審查作業程序，應採併行方式辦理；其作業流程如附件一。</p>	<p>一、按溫泉法第十三條第一項立法說明，溫泉區之劃定，並非在現行土地使用編定上增加一種項目，而是在現有土地使用上套繪一個區域，並配合變更該土地之使用分區或用地別，以符合地用管制，是以，未來公告溫泉區範圍後，地方政府為落實溫泉區管理計畫之指導，使其得與現有土地使用及建築管理機制相結合，溫泉區範圍內如涉及土地使用變更者，應遵循土地使用母法及其相關規定之程序辦理。</p> <p>二、為充份掌握相關機制之運作，及凸顯本子法與另一子法「溫泉區管理計畫擬訂審議及管理辦法」之互動關係，明定相關計畫審查流程圖，以釐清相關介面銜接之疑慮；又為加速相關計畫之審查程序及提昇效能，應採併行方式辦理如附件一，以杜爭議。</p>	
第四條	<p>依前條擬具之變更土地使用計畫，直轄市、縣（市）政府應參酌環境保護、地方溫泉資源及溫泉產業需求，於溫泉區管理計畫所定發展總量範圍內，規劃不同程度之土地使用管制。</p> <p>前項變更土地使用計畫應訂定景觀管制或都市設計事項，以塑造溫泉產業地區之景觀及地方特色。</p>	<p>一、因應溫泉區管理計畫所提之變更土地使用計畫，其劃設範圍，應視地方溫泉資源及考量溫泉產業之需求，於溫泉區管理計畫所定發展總量之限制下，規劃適當使用分區，並給予不同程度之建蔽率、容積率、退縮建築等管制規定，以達到開發及保有兼顧之目的。有關溫泉區管理計畫所定發展總量之項目，原則可透過溫泉水使用量、使用人口數、公共設施負荷量、環境容受力等作為控制</p>	

	<p>單位，以利指導後續土地使用變更時，轉化為不同使用分區允許開發之土地面積量及使用強度。</p> <p>二、上開使用分區之種類，如位於都市計畫地區，依法可視實際需要，劃設為各種彈性之分區名稱，如位於非都市土地，依法可劃設為風景區或特定專用區。</p> <p>三、為使上開劃設地區無論屬都市土地或非都市土地，得透過景觀或都市設計手段，達到地區形塑空間特色之目的，明定溫泉區範圍內，無論私人開發業者或直轄市、縣（市）政府所提變更土地使用計畫應訂定景觀管制如公共開放空間、建築量體、色彩等都市設計事項。</p>
<p>第五條 溫泉區內溫泉設施規劃設置原則如下：</p> <p>一、溫泉儲存塔、溫泉取供設備及溫泉使用廢水處理等設施應在不妨礙溫泉產業發展，並兼顧地區景觀之原則下，於適當地點設置之。</p> <p>二、溫泉管線之設置，應就溫泉使用人口、土地利用、交通、景觀等現狀及未來發展趨勢，按使用需求情形適當配置之。</p> <p>溫泉區公共設施用地，須使用公有土地者，應事先取得土地管理機關同意後劃設之。</p>	<p>一、為避免溫泉儲存塔、溫泉取供設備等設施物，影響地區觀瞻，解決現有溫泉地區溫泉管線佈設零亂之現象，及考量部分溫泉使用廢水排放有影響環境生態之虞者，明定溫泉相關設施物規劃設置原則，以確保良好之自然環境。</p> <p>二、供作公共設施使用之土地，須使用公有土地者，應事先取得土地管理機關同意後劃設之，以利執行。</p>
<p>第六條 溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受山坡地坡度陡峭不得開發建築之限制者，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區發展特性，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六十二條第三項但書規定，另定規定審查。</p> <p>溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道之限制者，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區特殊情形，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六十三條第二項規定，就退縮距離或免予退縮，訂定認定原則審查。</p> <p>前二項規定之審查方式，得由該管直轄市、縣（市）政府籌組審查小組或聯合審查會議辦理之。</p>	<p>現有溫泉資源多分布於山坡地，按建築技術規則建築設計施工編第二百零六十二條第三項但書及第二百零六十三條第二項規定，建築物配置如位於坵塊平均坡度百分之三十以上地區，或建築基地具特殊情形須減少其退縮距離或免予退縮者，參考基隆市行政轄區百分九十以上位處山坡地發展受限之實際案例，引用其處理模式，各直轄市、縣（市）政府對於未來劃設為溫泉區範圍內之開發建築基地條件特殊者，應藉由公平、開放之專業機制，於考量溫泉區實際發展需要與重視公共安全及環境保護之目的下進行個別審查，爰訂定本條款。</p>

第七條 為輔導溫泉區內現有已開發供溫泉使用事業使用之土地、建築物符合法令規定，直轄市、縣（市）政府得先就輔導範圍、對象、條件、辦理時程及相關事項，研擬輔導方案，報請交通部會同土地使用、建築、環境保護、水土保持、農業、水利等主管機關審查後，轉陳行政院核定。

前項輔導方案內土地，其符合非都市土地使用管制規則第四十四條第一款但書或第五十二條之一第六款規定者，直轄市、縣（市）政府應於前項方案中，就興辦事業土地面積大小及設置保育綠地面積比例限制，另為規定，併案報請行政院核定。

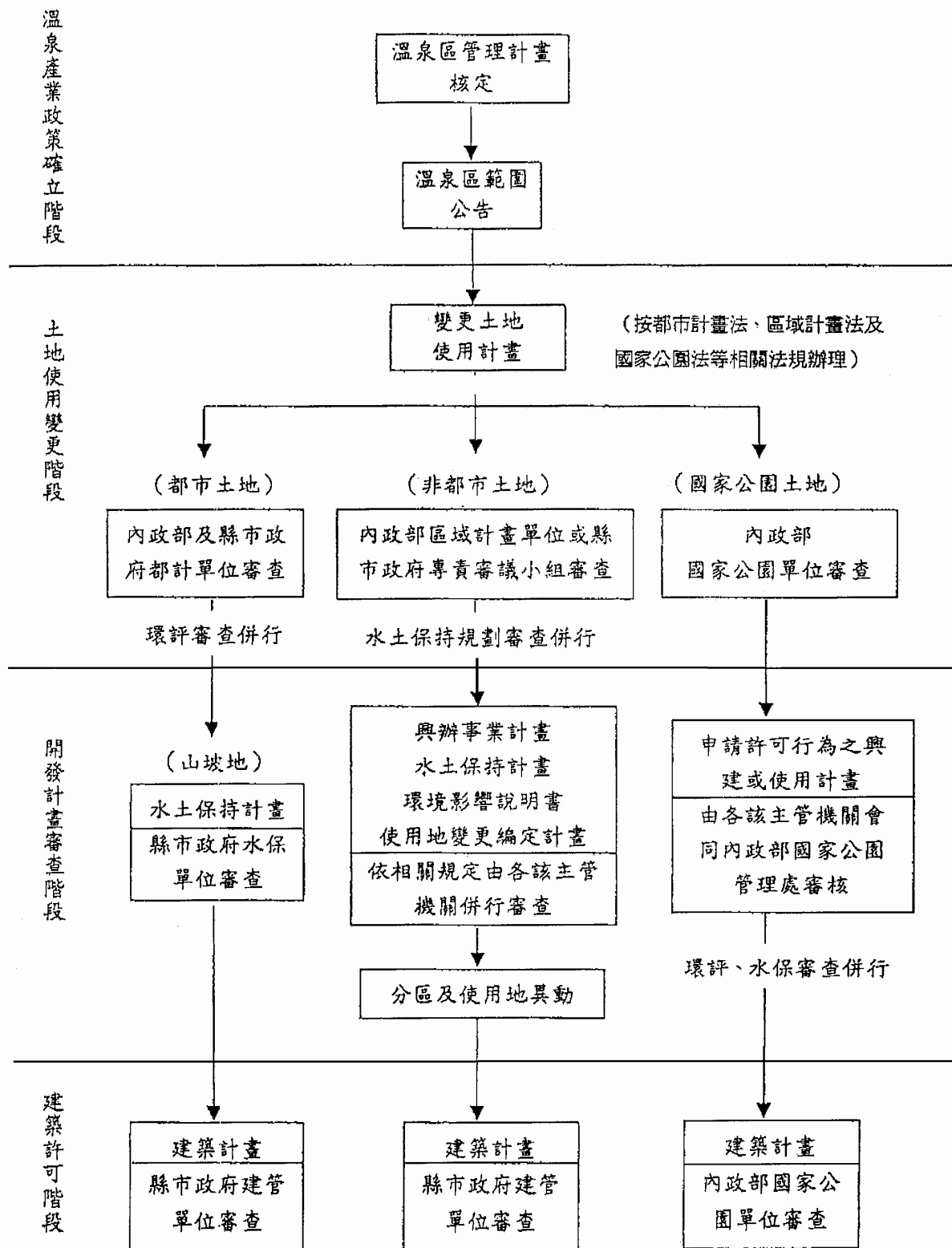
為輔導第一項範圍內，現有已開發供溫泉使用事業使用之建築物符合相關法令，直轄市、縣（市）政府應考量溫泉區發展特性並兼顧公共安全，就其建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離、建築物外牆與擋土牆設施間之距離及建築物座落河岸之退縮距離，於輔導方案中訂定適用規定，併案報請行政院核定。

- 一、未來縣市政府得擬訂溫泉區管理計畫，並報經中央觀光主管機關核定後，將確立該直轄市、縣（市）溫泉產業發展方向，是以，對於位於公告劃設之「溫泉區」範圍內現有業者，無法符合現行水利、林業、土地使用及建築等相關法令規定，如何於溫泉法第三十一條第二項規定七年緩衝期限內，給予協助，使其符合法令規定，研提輔導方案應有其存在必要性，爰訂定本條。
- 二、溫泉法第十三條第一項規定溫泉區管理計畫係由地方政府擬訂，且溫泉區如涉及土地使用變更者，依土地使用法定程序亦由地方政府提出變更土地使用計畫，爰明定直轄市、縣（市）主管機關為輔導溫泉區土地溫泉使用事業符合法令規定經營，得研擬輔導方案。
- 三、溫泉區內既存不符法令規定使用之溫泉使用事業，按溫泉法第三條第一項第八款定義，未來需要輔導符合法令規定之業種，可能包括有休閒農場、高爾夫球場、觀光旅館及民宿業者等，是以，本條規定直轄市、縣（市）政府研提之輔導方案，須經中央觀光主管機關會同土地使用、環境保護、水土保持、農業、水利等主管機關審查後，轉陳行政院核定。
- 四、依非都市土地使用管制規則第五十二條之一規定，限制興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃，但申請開發遊樂設施之土地面積應達五公頃以上。惟依同條第六款規定「風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定者，不在此限。」爰依前揭同條第六款規定，列入專案輔導者，基於溫泉區之特殊需求，不受前揭面積限制之報院核定流程。
- 五、現行違規旅館及民宿業者之使用現況及權屬面積規模過小，按原非都市土地使用管制規則第四十四條第一款規定，申請變更編定為遊憩用地時，申請人應依

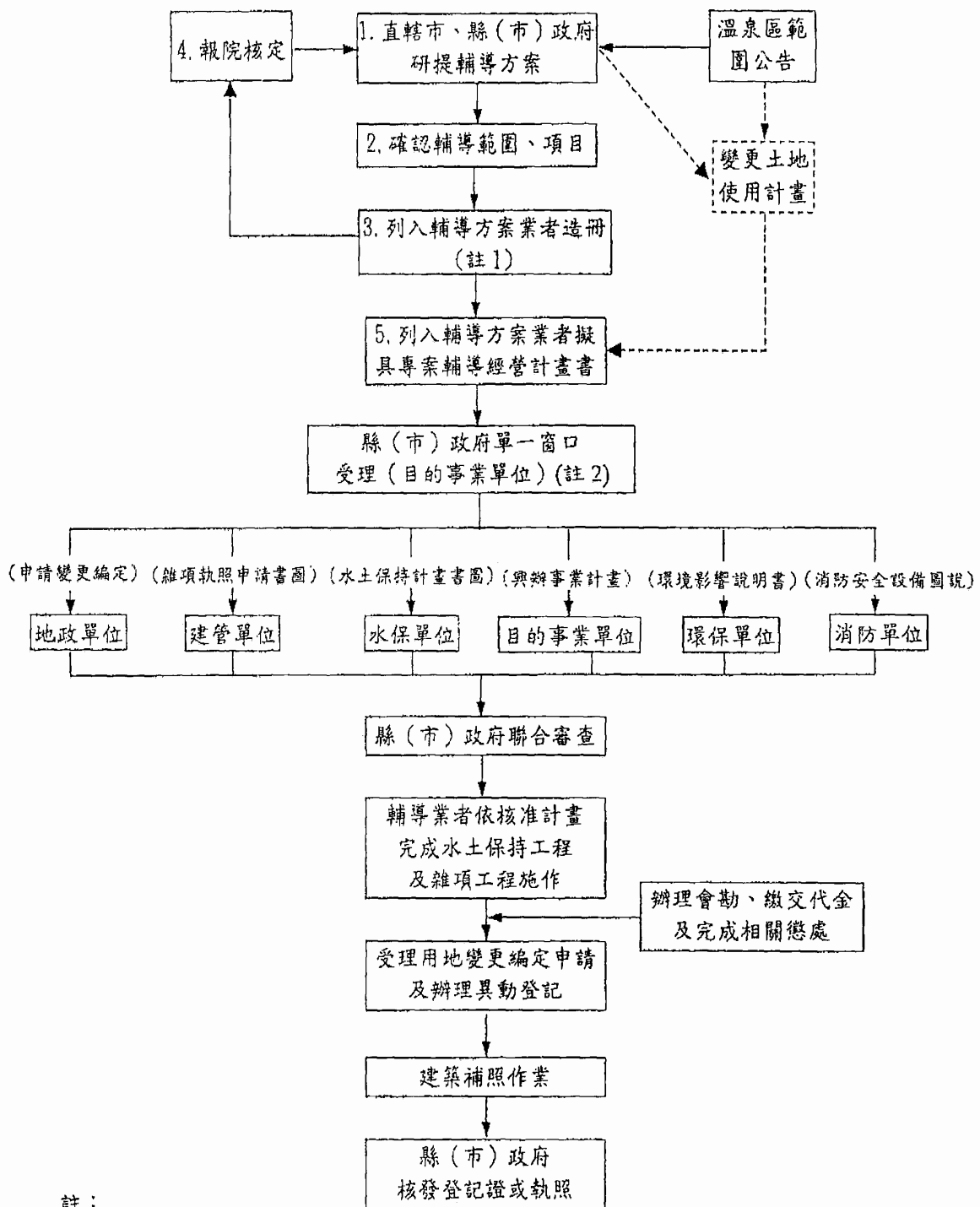
	<p>其事業計畫設置保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十，實際上業者多無法達到上開要求，內政部為解除上開限制，業於九十三年六月十五日修正前揭規則增列但書規定「風景區內土地，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定，共保育綠地設置原則另有規定者，不在此限」，爰依前揭修正，增列得另定保育綠地設置原則之排除規定，以達到輔導溫泉區內產業符合法令規定經營之目的。</p> <p>六、為輔導方案範圍內現有已開發供溫泉使用事業使用之建築物符合相關法令，直轄市、縣（市）政府應於溫泉區發展特性並兼顧公共安全之前提下，就建築物與擋土牆等相關退縮距離，於輔導方案中訂定因地制宜之規定，爰訂定第三項。</p>
<p>第八條 輔導方案經行政院核定後，其輔導範圍屬非都市土地者，得依區域計畫法第十三條規定辦理使用分區變更。</p> <p>前項使用分區變更程序完成後，申請使用地變更編定面積達五公頃以上者，仍應依區域計畫法第十五條之一及其他相關法令規定程序辦理；面積未達五公頃者，其辦理程序如附件二及附件三。</p>	<p>一、現行非都市土地使用分區變更為設施導向之使用分區者，應由申請人循區域計畫法第十五條之一第一項第二款所定開發許可程序申請審議許可後辦理使用分區變更，惟如基於發生或避免重大災害，興辦重大開發或建設事業或區域建，設推行委員會之建議者，區域計畫擬定機關得依區域計畫法第十三條規定隨時檢討變更使用分區。是以，對業依溫泉法第十三條擬訂溫泉區管理計畫確定溫泉產業政策，並經行政院核定輔導方案之溫泉區，得視為興辦重大開發或建設事業，依區域計畫法第十三條規定辦理使用分區變更，爰作本條文第一項之規定。</p> <p>二、使用分區變更後，列入輔導範圍之個別溫泉業者申請使用地變更編定面積達五公頃以上者，因其規模達區域計畫法相關法令規定應申請開發許可審查變更使用分區之規模，爰本條文第二項規定其仍應依區域計畫法第十五條之一及其他相關法令規定程序辦理；至變更使用地面積未達五公頃者，除需依現行非都市土地變更使用地編定相關法令規定辦理外，尚涉及諸多法令，為建立明確之變更審議機制，爰於本條附件二及附件三明定相關計畫審查應相互配合辦理之流程，有效整合現行土地使用、水土保持、</p>

	環境保護、建築及各目的事業主管機關相關業務，以明確引導業者如何依法提出申請。
第九條 溫泉區列入輔導方案之案件依法完成各項補正手續後，經該管直轄市、縣（市）政府會同有關機關實地勘查，符合相關規定者，始核發營業登記證或執照。	溫泉區列入專案輔導業者應依前揭流程，完成各階段審查作業之要求事項後，並經該管直轄市、縣（市）政府會同有關機關實地勘查確認後，始核發相關登記證或執照，以為合法經營之證明。
第十條 溫泉區列入輔導方案之案件於該管直轄市、縣（市）政府受理輔導作業期間，未經許可仍進行建築或工程等行為，致違反土地使用、建築、消防、環境保護、水土保持等相關法令者，由該管直轄市、縣（市）政府依法處理。	<p>一、對於列入專案輔導案件，為避免業者未經許可仍繼續私下進行各項擴大建築或工程行為，爰規定該管直轄市、縣（市）政府應積極依法處理。</p> <p>二、有關上開行為涉及相關法令有：水土保持法第三十二條、建築法第九十一條、第九十三條、第九十四條及九十四條之一、水利法第九十二條、第九十二條之二至第九十二條之五、第九十三條、都市計畫法第七十九條、第八十條、區域計畫法第二十一條、國家公園法第二十七條、消防法第三十五條至第四十五條、環境影響評估法第二十二條至第二十四條等。</p>
第十一條 本辦法自發布日施行。	本辦法之施行日期。

附件一 溫泉區各階段計畫辦理作業流程示意圖



附件二 輔導方案辦理作業流程示意圖



註：

1. 應附圖說明業者土地所涉林班地、河川區域範圍及國有非公用土地使用等資料。
2. 本流程僅適用於列入輔導方案案件其申請面積未達五公頃者；申請案件面積達五公頃以上者，仍應依區域計畫法第十五條之一及其他現行相關法令規定程序辦理。

附件三 非都市土地申請變更使用地相關計畫審查作業流程

- 一、專案輔導經營計畫書圖由該管直轄市、縣（市）政府通知其事業體負責人限期內檢具足夠份數後，送請該管直轄市、縣（市）政府相關單位進行審查，前開專案輔導經營計畫書圖之製作內容及格式如後附。
- 二、各縣（市）政府應成立單一窗口，由目的事業單位受理申請案件後，先由地政、環保、水保、建管及目的事業等單位分別就其權責所管業務，對申請書圖文件進行初審。經初審如需補正者，自該管直轄市、縣（市）政府通知申請人於三個月內補正，逾期未補正者，駁回其申請。
- 三、前款補正期間得敘明理由申請展延，但以一次為限，展延期間不得超過三個月，逾期未補再者，駁回其申請。
- 四、申請案件經各業務單位初審後，由該管直轄市、縣（市）政府依非都市土地使用管制規則第四十九條之一組成專案小組，併同環境影響評估委員會及相關單位召開聯合審查會議審決之。
- 五、經審查通過者，由該管直轄市、縣（市）政府核發相關核准文件及執照，若涉及水土保持及雜項工程作業時，應由該管直轄市、縣（市）政府完成勘驗，核發雜項使用執照及完工證明，如須繳交代金者，須檢附繳交證明，再依規定辦理用地編定變更及建築執照補照作業；審查時涉及違法部分，須先依相關規定辦理懲處。
- 六、經該管直轄市、縣（市）政府聯合審查會議審議通過之輔導案件，基地內原有未領建築執照之建築物，其建築物之防火及避難設施不適用建築技術規則有關規定者，得依該規則總則編第三條第一項規定檢討辦理；至原有合法建築物之防火及避難設施及消防設備不符現行規定者，應依建築法第七十七條之一規定優先辦理。

專案輔導經營計畫書圖之製作內容及格式

一、申請主體暨標的基本資料：

- (一) 申請主體身分證明文件。
- (二) 最近三個月核發之土地登記簿謄本影本及地籍圖影本（著色標明申請範圍）。
- (三) 土地所有權非自有者，應附土地使用同意書或由國有財產局出具之同意申請開發證明文件。
- (四) 申請範圍之實際使用現況地形測量圖（比例尺不得小於一千二百分之一，並應附測量技師簽證，測量圖如係由政府相關部門提供者，得免附測量技師簽證）。

二、興辦事業計畫：

- (一) 基地及周邊環境發展現況描述：
 - 1 包括基地地理位置(附以像片基本圖或五千分之一實測地形圖製作之地理位置圖)。
 - 2 有無涉及非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款有關不得規劃建築使用規定之說明及相關技師簽證證明文件。
 - 3 現有住宿、餐飲、及相關觀光遊憩服務設施配置與利用情形。
 - 4 建築開發強度。
 - 5 基地內外交通動線。
 - 6 與附近休閒農業、觀光遊憩資源之關聯性。
- (二) 整體經營目標（敘明主要發展與經營方向、預計達成之目標、預定用水量、開挖面積、配置及強度、預定經營遊客量等）。
- (三) 土地使用規劃（含用地變更計畫，附土地使用計畫圖，比例尺不得小於一千二百分之一）。
- (四) 交通改善對策（申請基地聯外道路符合非都市土地開發審議作業規範第二十六點規定者，則免具備）。
- (五) 人事組織與管理規劃及各部門工作職掌。
- (六) 安全措施與緊急防災應變規劃（包括平時安全管理、緊急疏散計畫、及災害處理通報系統等）。

三、環境影響評估（由申請人依環境影響評估法相關規定擬具環境影響說明書，

送交該管直轄市、縣（市）政府環保單位依規定程序辦理）。

四、水土保持計畫：

（一）由水土保持義務人依水土保持法相關規定，擬具水土保持計畫、簡易水土保持申報書或水土保持規劃書，送水土保持主管機關審查。

（二）書件內容依「水土保持計畫審核監督辦法」授權訂定之相關格式製作。

五、申請山坡地雜項執照書圖（由該管直轄市、縣（市）政府建管單位依山坡地建築管理相關規定通知申請人應檢送審查資料辦理）。

六、前述資料應採 A4 格式橫式書寫，裝訂成冊。

有關鄰地所有權人持憑畸零地合併使用證明書申購之公有土地，位於山坡地範圍內，是否得予處分一案，請依內政部 94 年 10 月 4 日內授中辦地字第 0940051945 號函示意旨辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.10.14 北市地五字第 09432705000 號

說 明：

一、依據本府 94 年 10 月 12 日府財四字第 09422815100 號函辦理。（檢附原函及附件影本各 1 份）。

二、副本抄送臺北市政府地政處第一科、臺北市政府地政處第二科、臺北市政府地政處第三科、臺北市政府地政處第四科、臺北市政府地政處第五科、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府秘書處等

94.10.12 府財四字第 0942822815100 號

主 旨：有關鄰地所有權人持憑畸零地合併使用證明書申購之公有土地，位於山坡地範圍內，是否得予處分一案，請依內政部 94 年 10 月 4 日內授中辦地字第 0940051945 號函示意旨辦理，請轉知所屬查照辦理。

說 明：依內政部 94 年 10 月 4 日內授中辦地字第 0940051945 號函辦理（檢附原函影本 1 份）。

附件 2

內政部函 各直轄市、縣市政府

94.10.4 內授中辦地字第 0940051945 號

主 旨：關於鄰地所有權人持憑畸零地合併使用證明書申購之公有土地，位於

山坡地範圍內，是否得予處分乙案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據行政院經濟建設委員會 94 年 9 月 12 日都字第 0940003609 號函辦理。
- 二、有關「國土復育策略方案暨行動計畫」所列公有山坡地禁止處分之執行，依行政院經濟建設委員會 94 年 6 月 29 日召開行動計畫專案小組第 3 次會議討論案 1.(5) 決議：「……屬畸零狹長或夾雜私地間之土地，若依建築法之特別法已有規定，依特別法辦理。」是以，鄰地所有權人持憑畸零地合併使用證明書申購公有土地，因該證明書上所列應予合併建築使用之公有土地，依建築法第 45 條規定，應予讓售，故縱該土地位於山坡地範圍內，公產管理機關仍得依法辦理處分。

有關本市議會審議 94 年度本市地方總預算案甲、綜合決議第三點審議意見：「市有土地之有償撥用處分，如涉及土地所有權變更事宜，應先送經議會同意」。各單位嗣後處理此類案件，請依上開審議意見辦理

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處秘書室等

94.10.21 北市地四字第 09432753400 號

說明：依本府 94 年 10 月 18 日府財四字第 09422940300 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

附件

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

94.10.18 府財四字第 09422940300 號

主旨：有關臺北市議會審議 94 年度本市地方總預算案甲、綜合決議第三點審議意見：「市有土地之有償撥用處分，如涉及土地所有權變更事宜，應先送經議會同意」。本府各機關學校嗣後處理此類案件，請依上開審議意見辦理，請查照。

說明：依據臺北市議會 94 年 10 月 11 日議財字第 09400462600 號函。

內政部函送有關研商自辦市地重劃區籌備會及重劃會申請重劃區土地所有權人第一類土地登記及地價電子資料，是否准予

提供事宜會議紀錄一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.10.05 北市地一字第 09432593400 號

說明：

- 一、依內政部 94 年 9 月 29 日台內地字第 0940070608 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、臺北市地政士志願服務協會、臺北市土地登記代理人職業工會、本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處等

94.9.29 台內地字第 0940070608 號

主旨：有關研商自辦市地重劃區籌備會及重劃會申請重劃區土地所有權人第一類土地登記及地價電子資料，是否准予提供事宜乙案，請查照並轉知所屬依會議結論辦理。

說明：

- 一、依據臺中市政府 94 年 5 月 11 日府地籍字第 0940081800 號函辦理。
- 二、本案經本部於 94 年 9 月 22 日邀集法務部（請假）、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處（請假）及部分縣（市）政府等機關會商獲致結論如下：

（一）依電腦處理個人資料保護法第 6 條規定：「個人資料之搜集或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍。」又同法第 8 條規定，除有該條但書各款情形之一者外，公務機關對個人資料之利用，應於法令職掌必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。按為保護個人資料及維護不動產交易安全，並符合電腦處理個人資料保護法規定，本人或其代理人提出登記名義人之統一編號，得申請提供第一類土地登記及地價電子資料謄本，其個人全部登記及地價資料均予顯示，至其他共有人、他項權利人及管理者之統一編號及出生日期則不予顯示；任何人均得申請隱匿登記名義人之統一編號及出生日期資料之第二類土地登記及地價電子資料謄本，為本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函所明釋。關於自辦市地重劃區

籌備會申請提供第一類土地登記及地價電子資料謄本，是否准予提供乙節，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 7 條規定：「自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或 7 人以上發起成立籌備會，．．．」，又依同法第 8 條規定，自辦市地重劃籌備會之任務為：「一、調查重劃區現況。二、舉辦座談會說明重劃意旨。三、向有關機關申請提供都市計畫及地籍資料與技術指導。四、申請核定擬辦重劃範圍。五、徵求土地所有權人同意。六、重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。七、擬定重劃會章程草案。八、召開第一次會員大會。」依上開規定，自辦市地重劃區籌備會為達成上開辦法第 8 條之任務所需土地登記及地價資料，得依現行規定申請提供第二類土地登記及地價電子資料謄本已足，尚無提供第一類土地登記及地價電子資料謄本之必要。

- (二) 至自辦市地重劃區籌備會於擬具重劃計畫書報請主管機關核定後，並於重劃計畫書公告期滿 2 個月內成立重劃會，有關自辦市地重劃區重劃會如申請提供第一類土地登記及地價電子資料謄本，是否准予提供乙節，查目前尚無直轄市或縣(市)政府就自辦市地重劃區重劃會因無法取得第一類土地登記及地價電子資料謄本反映致執行重劃業務遭遇困難之情形，仍請依本部上開 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函辦理，俟爾後遇具體個案，如確有提供自辦市地重劃區重劃會第一類土地登記及地價資料之必要者，再由該管直轄市或縣(市)政府擬具處理意見報部研議。

函轉內政部函釋有關依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定受理申請辦理地籍測量之測量規費計費標準

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.10.14 北市地發字第 09432623300 號

說明：依內政部 94 年 10 月 4 日台內地字第 0940078424 號函辦理，並檢附原函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

94.10.4 台內地字第 0940078424 號

主旨：為依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定受理申請辦理地籍測量之測量規費，請參照「土地複丈費及建築改良物測量費標準」之「土地分割複丈費：按分割後筆數計算，每單位以新台幣 800 元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定分割點界址者，加繳複丈費之半數。」及前開辦法第 46 條第 3 項規定予以減半計收，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處 94 年 6 月 15 日北市地測字第 09430061100 號。
- 二、按自辦市地重劃土地經交換分合後所辦理地籍測量，究應依複丈費標準之「土地界址鑑定費」或「土地分割複丈費」項目計收乙節，因地政機關係依重劃會實地埋設之界樁辦理測量，逐一分宗測算，其作業性質及方式與地籍測量實施規則第 253 條規定辦理之分割複丈類似，尚與地籍測量實施規則第 221 條有關鑑界之程序不同；又重劃區內土地於完成重劃後土地標示變更登記，截止原地籍記載前，其地籍仍具有一貫連續性，故如將重劃區內土地視作未登記土地辦理測量，亦與市地重劃全區土地重新整理交換分合之作業有所出入；是以本案宜參照「土地分割複丈費；按分割後筆數計算，每單位以新臺幣 800 元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定分割點界址者，加繳複丈費之半數。」並依前開獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 46 條第 3 項減半收取之規定，予以減半核計。
- 三、又依土地複丈費之收費標準表附註一規定略以：「土地分割複丈費係以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至面積超過 10 公頃者，得視實際需要，另案核計。」是以前開有關自辦重劃區之面積如有較大之情形，其收費請參照該規定辦理。

函轉內政部 94 年 10 月 24 日台內地字第 0940014100 號函，惠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

94.10.27 北市地二字第 09432843300 號

說明：

- 一、奉交下內政部上開號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、臺北市不動產估價師公會及本處第二科、本處第五科、本處土地開發總隊（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

94.10.24 台內地字第 0940014100 號

主旨：有關自辦市地重劃之理事會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 12 條規定委託法人或學術團體辦理重劃業務時，請注意有無不動產估價師法第 14 條規定之適用，請查照。

說明：

- 一、依中華民國不動產估價師公會全國聯合會 94 年 10 月 7 日估價師全聯會字第 1022 號函辦理（檢附來函影本乙份）。
- 二、按不動產估價師法第 14 條規定「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。…」，是以，自辦市地重劃如有估價業務需委外辦理者，應依上開規定辦理。

附件 2

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 內政部

94.10.7 估價師全聯會字第 7022 號

主旨：不動產估價師制度於本（94）年十月五日落日條款屆滿後，正式實施。「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」中有關重劃前後地價之估價工作，應依不動產估價師法規定，由合格之開業不動產估價師方可執行該項業務，請查照並轉行知照。。

說明：

- 一、不動產估價師法於 89 年 10 月 4 日以華總一義字第 8900237130 號令公布，按該法第 14 條規定：「不動產估價師受委託人委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者不得辦理前項估價業務。…」，又第 44 條規定：「本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。」，合先敘明。
- 二、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」中有關重劃前後地價之估價

工作，根據上述重劃辦法第 12 條規定：「執行重劃業務，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理」，以往估價工作均由上述團體自行估價，並未委託合格之開業不動產估價師進行估價工作，並請惠予轉知地方政府依上開不動產估價師法規辦理。

本處訂定「臺北市買賣實例調查估價表填寫須知」及「臺北市收益實例調查估價表填寫須知」乙案，自 94 年 10 月 8 日起實施

奉處長 94 年 9 月 30 日核示辦理

附件 1

臺北市買賣實例調查估價表填寫須知

一、眉欄：

- (一) 權利人、義務人姓名及住址：根據土地現值申報書第 1 聯（或電子檔案）所載或調查所得資料填寫。
- (二) 年：以該買賣實例辦理估計之年度公告現值作業之年份填寫。
- (三) 編號：以行政區為單位，依調查日期先後順序，各自以流水號編列。
- (四) 地價區段號：填寫土地所屬之地價區段編號，跨越數個地價區段者，其地價區段均應填寫。
- (五) 基地編號：配合特定作業需要填寫，編號方式如下：
 1. 基地編號以買賣實例土地之段、小段、地號填寫，段、小段以電腦代碼表示。地號之母號與子號各以 4 碼表示，不足 4 碼者 前面補零。
 2. 買賣實例所處建築基地有數宗土地時，應依下列方式選擇其中之一為代表號。
 - (1) 數宗土地均為原地號者，以在前之原地號為基地編號之地號。
 - (2) 數宗土地為原地號土地與其分號土地者，以原地號為基地編號之地號。
 - (3) 數宗土地為原地號之數宗分號土地者，以在前之分號為基地編號之地號。
 - (4) 數宗土地為原地號土地及他原地號之分號土地者，以原地號為基地編號之地號。
 - (5) 數宗土地為原地號之分號土地及他原地號之分號土地者，以在前之原地號之分號為基地編號之地號。

二、土地標示：

- (一) 段小段名稱、地號、面積及權利範圍：根據土地現值申報書第 1 聯（或電子檔案）或調查所得填載。
- (二) 使用分區或編定用地、容積率：按本府都市發展局土地使用分區查詢系統或套繪之都市計畫圖及台北市土地使用分區管制規則、都市計畫公告圖說等查填。
- (三) 移轉持分、面積：按買賣實例移轉之持分及實際移轉之平方公尺數填寫；移轉面積未滿 1 平方公尺者，填寫至小數第 2 位，第 3 位以下四捨五入。數筆以上土地之移轉，其最後一行作為各欄合計數之用，各筆土地應儘可能於欄位內填寫，如欄位確不敷使用時，得以合計數填載，但應於備註欄載明各筆土地詳細資料。
- (四) 移轉當期公告土地現值：依土地移轉發生當時適用之公告土地現值填載。
- (五) 調查當期公告土地現值：根據調查地價當時適用之公告土地現值填載，如申報移轉現值與地價調查非屬同一年度公告土地現值者，在本格中畫一橫線，分成上、下二行，上行填寫申報當期適用之公告土地現值，下行填寫調查當期公告土地現值，並分別加註「XX 年」以資識別。
- (六) 移轉日期：依該宗（或數宗）土地原因發生日期填寫。
- (七) 移轉原因：依調查之移轉原因填寫，或於適當欄（□）內劃「V」，如屬「其他」者，除以「V」表示外，並於其後填寫其原因。
- (八) 資料來源：依提供地價資料對象填寫，或於適當欄（□）內劃「V」。
- (九) 形狀、寬度及深度：分為方形及不規則形兩種，依認定買賣實例土地所屬之形狀填寫。土地形狀為方形（又分為正方形、長方形兩種）者，並依買賣實例土地之平均寬度及深度之公尺數計填，若有小數，填至小數點以下第 1 位，第 2 位以下四捨五入。如宗地形狀為不規則形者，且量取其平均寬、深度有困難者，寬度及深度欄項得免填。
- (十) 臨街關係：分為臨街地、路角地、袋地及裡地，依路角地、臨街地、袋地及裡地之認定方式及買賣實例土地與臨街之街道關係，判定其位置後填寫，或於欄（□）內填寫其「代碼」。
- (十一) 街道名稱：按買賣實例土地所處之街道或建築改良物登記簿記載查填。
- (十二) 範圍：以買賣實例土地所處之街廓填載為原則，填寫與買賣實例土地所處之街道相交之縱向（或橫向）兩條街道名稱；如無街廓可資填寫，則以調查之宗地為中心，填載附近明顯之地標、建築物或設施（含公共設施）。
- (十三) 路寬：以街道名稱欄位所載街道之都市計畫道路寬度或圖上量測之

寬度為準，以公尺為單位填寫；勿以○○巷（或○○弄）及該巷弄之寬度填寫。

（十四）位置略圖：

- 1.以調查之宗地為中心，並以紅色筆（或顯著之顏色）標示，繪製本宗土地與其鄰近街道及主要地標之相關位置略圖，有街道（或巷道）時應註明其名稱，如附近有顯明之公共設施或建築改良物時，並查註其位置及名稱。
- 2.左上角標明實例地所屬地籍圖幅號。

三、區分為（一）地上有農作改良物，或無建物，或有建物，而視同無建物者；（二）地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者及（三）地上有建物，且買賣實例為全部層數者；3 個選項，依買賣實例之情況，於選項欄（□）內劃「V」。

四、建築改良物資料：

- （一）建物門牌：按建築改良物登記簿記載或調查所得資料查填街路名稱及門牌號數等。
- （二）建號：按建築改良物登記簿記載查填，未辦建築改良物所有權登記者免填。
- （三）建物登記面積：依建築改良物登記簿或調查所得資料填寫。
- （四）總樓層數：以買賣實例所處建築改良物之地上層總樓層數及地下層總樓層數填寫，無地下層者，地下層總樓層數免填。
- （五）主要構造種類：依建築改良物登記簿登載或調查所得之主要構造填寫，或於所屬類別之適當欄（□）內劃「V」，如屬「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其構造種類。建築改良物有兩種以上構造時，主要構造以外者應於備註欄註明，俾反應於建物標準單價。
- （六）用途：依建築改良物實際使用情形查填，或於所屬用途之適當欄（□）內劃「v」，如屬「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其使用情形。
- （七）建築物設備：依建築改良物所具之設備於適當類別之欄（□）內劃「V」，可劃多個「V」，如劃「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其設備類別。
- （八）移轉樓層或區分單位：
 - 1.按建築改良物登記簿資料為準查填該建築改良物移轉之樓層別及權利範圍；其全部或部分未辦理登記者，填寫實際調查之樓層別及權利範圍。
 - 2.其為買賣標的之移轉樓層屬建築改良物之全部或部分樓層時，於該欄位圈選或刪記，或於適當欄（□）內劃「V」。

(九) 建物移轉面積、建物標準單價等：

1. 建物「(1) 移轉面積」：按建築改良物登記簿登記之面積為準填寫；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準填寫。
2. 「(2) 建物標準單價」：依「台北市地價調查用建築改良物標準單價表」填寫。
3. 「(3) 依第十二條修正建物標準單價」、增減修正百分比及增減修正之單價、修正理由：建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，估價人員應按建築改良物標準單價，視實際情況酌予增減修正之，並填載增加或減少百分比、增減之單價及修正後之建築改良物每平方公尺單價，並註記修正理由。
4. 建築完成日期：按建築改良物登記簿查填；其屬全部未辦理登記者，以實際調查所得資料查填；如屬部分未辦理登記者，於備註欄註明。
5. 耐用年數：依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」建築改良物主體構造種類之耐用年數查填。
6. 「(4) 經歷年數」：按實際使用年數填寫，以地價調查年數減建築完成年數，超過耐用年數者，按最高耐用年數填寫。
7. 「(5) 每年折舊率」：依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」建築改良物主體構造種類之每年折舊率查填。
8. 「(6) 總折舊率」，其計算式如下：
總折舊率 = (4) 經歷年數 × (5) 每年折舊率
9. 「(7) 全棟建物重建價格」：分為買賣實例為部分層數或區分單位者及為全部層數者，其計算式分別如下：
買賣實例為部分層數或區分單位者：全棟建物重建價格
(A 式) = (3) × (21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 30)
或 (2) × (21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 30)
買賣實例為全部層數者：全棟建物重建價格
(B 式) = (3) × (1) 或 (2) × (1)

臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表

主體構造種類		耐用年數	每年折舊率(%)	殘餘價值比例	備註
鋼骨造	鋼骨鋼筋混泥土造	60年	1.2	28.0%	1—耐用年數× 每年折舊率(%) =殘餘價值比例
鋼筋混泥土造					
加強磚造	52年	1.6	16.8%		
鋼鐵造	52年	1.65	14.2%		
磚造	46年	1.9	12.6%		
石造	46年	1.9	12.6%		
木造	雜木除外	35年	2.6	9.0%	
	雜木	30年	3.0	10.0%	
土磚混合造		30年	3.1	7.0%	
土造		18年	5.3	4.6%	
竹造		11年	8.6	5.4%	

(十) 計算全棟建物現值：

1. 「(8) 全棟建物折舊額」之計算式如下：

全棟建物折舊額 = 「(7) 全棟建物重建價格」 × 「(6) 總折舊率」

2. 「(9) 全棟建物現值」之計算式如下：

全棟建物現值 = 「(7) 全棟建物重建價格」 - 「(8) 全棟建物折舊額」

(十一) 買賣實例總價格等資料之填寫原則如下：

1. 「買賣實例總價格」：按調查所得買賣總價格填寫。

2. 「買賣實例依第七條及第八條修正情況」：依地價調查估計規則第7條規定買賣實例如有急買急賣、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易、地上物處理有糾紛之交易、法院拍賣、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、其他特殊交易等情形，致買賣實例價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，並將其情形及擬修正之價格記載於本欄，又依地價調查估計規則第8條規定買賣實例應就交易價格及各項稅費之負擔方式、有無特殊付款方式、實例狀況等事項查證確認，如有上開事項，應將其事項及擬調整之價格記載於本欄；如買賣實例無上開情形或事項，本欄免填。

3. 「(10) 正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格」：買賣實例經判定無地價調查估計規則第 7 條及第 8 條之情形或事項，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其經判定有調查估計規則第 7 條及第 8 條之情形或事項時，應依調查所得鄰近相似條件土地之市場行情價格，估計該買賣實例修正後之正常買賣總價格或依擬修正或調整之價格予以調整修正買賣實例總價格求出修正後之正常買賣總價格。

4. 「(11) 正常買賣單價或修正後之正常買賣單價」之計算式如下：
正常買賣單價或修正後之正常買賣單價 = 「(10) 正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格」 ÷ 「(1) 移轉面積」

五、地上有農作改良物，或無建物，或有建物，而視同無建物者，填寫下列資料：

(一) 「(12) 土地面積」：依土地登記簿或土地現值申報書第 1 聯內（或電子檔案）土地移轉面積查填。

(二) 「(13) 買賣實例價格包括農作改良物之價值時，農作改良物之估計價值」：農作改良物併同土地移轉時，應調查該農作改良物之名稱、種植（養殖）面積或株（尾）數、生長年期、每單位種植（養殖）面積單價或每株（尾）單價後，據以計算農作改良物之總價值（或估計價值）。

(三) 農作改良物名稱、種植（養殖）面積或株（尾）數、生長年期、每單位種植（養殖）面積或每株（尾）單價、總價各欄填寫方法如下：

1. 農作改良物名稱、種植（養殖）面積或株（尾）數、生長年期：依調查所得資料填寫。

2. 每單位種植（養殖）面積單價或每株（尾）單價：按農作改良物收穫時之市價查填。

3. 總價：按該農作改良物每單位種植（養殖）面積單價或每株（尾）單價乘以種植（養殖）面積或株（尾）數所得之數額填寫。如農作改良物有 2 種以上者，並應將其價格加總計算之。

4. 上開相關資料可參考依「台北市農作改良物徵收補償費查估基準」及「台北市土地徵收農作物及水產養殖物遷移費查估基準」填載。

(四) 土地正常買賣單價：依買賣實例是否包括農作改良物價值，不包括農作改良物價值，無建物或有建物必須拆除而視同無建物時，分為下列：

1. 買賣實例價格包括農作改良物價值時，計算式如下：

土地正常買賣單價 = 「(10) 正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格」 - 「(13) 買賣實例價格包括農作改良物之價值時，農作改良物之估計價值」 ÷ 「(12) 土地面積」

2. 買賣實例價格不包括農作改良物價值時，計算式如下：

土地正常買賣單價 = 「(10) 正常買賣總價格或修正後之正常買賣總

價格」÷「(12) 土地面積」

3.無建物或有建物必須拆除而視同無建物時，計算式如下：

土地正常買賣單價 = 「(10) 正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格」÷「(12) 土地面積」

(五) 跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價：買賣實例跨越區段時，原則應分別按其所占面積比例，估算該實例土地於各該區段之正常買賣單價。

六、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，各欄填寫方法如下：

(一) 樓層數（各層含應攤共同使用部分）、推估各樓層房地正常買賣平均單價（各層含應攤共同使用部分）、推估各樓層可出售面積（各層含應攤共同使用部分）：按建築改良物登記簿或調查所得資料查填，並依調查所得資料及樓層別效用比等推估各樓層房地正常買賣平均單價（各層含應攤共同使用部分），如各樓層可出售面積（各層含應攤共同使用部分）資料取得困難時，得以移轉樓層建築改良物面積推估其他樓層之建築改良物面積。

(二) 「(27) 總價」：以推估各樓層房地正常買賣平均單價乘以推估各該樓層可出售面積之積之和填載，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{總價} &= \Sigma \text{推估各樓層房地正常買賣平均單價} \times \text{推估各樓層可出售面積} \\ &= (15) \times (21) + (16) \times (22) + (17) \times (23) + (18) \times \\ &\quad (24) + (19) \times (25) + (20) \times (26) \end{aligned}$$

(三) 停車位（限按車位數單獨計價者）分為下列：

1. 「(28) 車位平均價格」：按調查所得資料填載。

2. 「(29) 車位數」：按建築改良物登記簿或調查所得資料查填。

3. 「(30) 車位面積（含應攤共同使用部分）」：按建築改良物登記簿或調查所得資料查填。

(四) 「(31) 全棟房地可出售總價格」：以全棟房地總價格與車位總價格之和填載，計算式如下：

$$\text{全棟房地可出售總價格} = \text{總價} + \text{車位平均價格} \times \text{車位數} = (27) + (28) \times (29)$$

(五) 「(32) 全棟建物現值」：依移轉樓層或區分單位之建物標準單價（或依第 12 條修正建物標準單價）及推估各樓層可出售面積（各層含應攤共同使用部分）、車位面積（含應攤共同使用部分）求出全棟建物重建價格，扣除全棟建物折舊額，計算出全棟建物現值，計算式如下：

1. 全棟建物重建價格（A 式 (9)） = (3) × (21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 30) 或 (2) × (21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 30) = 建物標準單

價（或依第 12 條修正建物標準單價）×〔 Σ 推估各層樓可出售面積（各層含應攤共同使用部分）+車位面積（含應攤共同使用部分）〕

2.全棟建物現值=全棟建物重建價格（A 式（9））-全棟建物折舊額（7）-（8）

（六）「（33）全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用」：按「台北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表」查填。

（七）「（34）全棟建物買賣正常利潤」：利潤率由調查人員視實際情況敘明理由估計之，原則上以全棟建物現值百分之三十為限，其利潤之計算式如下：

全棟建物買賣正常利潤=「（32）全棟建物現值」×利潤率

（八）「（35）土地可出售總價格」，計算式如下：

土地可出售總價格=全棟房地可出售總價格-全棟建物現值-全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用-全棟建物買賣正常利潤=（31）-（32）-（33）-（34）

（九）「（36）基地面積」：按該建築改良物所處基地之面積查填。

（十）「（37）土地正常買賣單價」：以土地可出售總價格除以基地面積

所得數額填載，計算式如下：

土地正常買賣單價=土地可出售總價格÷基地面積=（35）÷（36）

（十一）跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價：詳見本填寫須知五（五）。

七、地上有建物，且買賣實例為全部樓層者，各欄填寫方法如下：

（一）「（38）全棟建物現值」：以建物標準單價（或依第 12 條修正建物標準單價）及移轉面積求出全棟建物重建價格，扣除全棟建物折舊額，計算出全棟建物現值，計算式如下：

1.全棟建物重建價格（B 式（9））=（3）×（1）或（2）×（1）=建物標準單價（或依第 12 條修正建物標準單價）×移轉面積

2.全棟建物現值=全棟建物重建價格（B 式（9））-全棟建物折舊額=（7）-（8）

（二）「（39）全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用」：按「台北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表」查填。

（三）「（40）全棟建物買賣正常利潤」：詳見本填寫須知六（七）。

（四）「（41）土地正常買賣總價格」，計算式如下：

土地正常買賣總價格=正常買賣總價格或修正後之正常買賣總價格

—全棟建物現值—全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤＝（10）－（38）－（39）－（40）

（五）「（42）基地面積」：按該建築改良物所處基地移轉面積查填。

（六）「（43）土地正常買賣單價」：以土地正常買賣總價格除以基地面積所得數額填載，計算式如下：

土地正常買賣單價＝土地正常買賣總價格÷基地面積＝（41）÷（42）

（七）跨越區段之買賣實例，推算買賣實例於各該區段內之實例土地正常買賣單價：詳見本填寫須知五（五）。

（八）利潤率及其決定理由：指全棟建物買賣正常利潤，由調查人員視實際情況敘明理由估計之，但利潤率原則上以全棟建物現值百分之三十為限。

八、本表應填寫勘查日期，並由承辦員、複查人員及股長分別核章，以示負責，並授權由股長代科長核定之。

附件 2

臺北市收益實例調查估價表填寫須知

一、眉欄：

（一）所有權人、承租或使用人姓名及住址：按土地登記簿、建築改良物登記簿或調查所得資料填寫。

（二）年：以該收益實例辦理估計之年度公告現值作業之年份填寫。

（三）編號：以行政區為單位，依調查日期先後順序，各自以流水號編列。

（四）地價區段號：填寫調查對象土地所屬之地價區段編號，跨越數個地價區段者，其地價區段均應填寫。

二、土地標示：按實際出租或收益之土地填寫。

（一）段小段名稱、地號、及面積：按土地登記簿或調查所得資料填載。

（二）使用分區或編定用地、建蔽率、容積率：按本府都市發展局土地使用分區查詢系統或套繪之都市計畫圖及台北市土地使用分區管制規則、都市計畫公告圖說等查填。

（三）收益實例持分比率、「（1）面積」：按收益實例出租之持分比率及實際收益之平方公尺數填寫；收益實例出租面積未滿 1 平方公尺者，填寫至小數第 2 位，第 3 位以下四捨五入。數筆土地均出租與同一人且作同一使用時，其最後一行作為各欄合計數之用，各筆土地欄位確不敷使用時，得以合計數填載，但應於備註欄載明各筆土地詳細資料。

- (四) 公告現值：根據調查地價當時適用之公告土地現值填載。
- (五) 價格日期：依該宗（或數宗）土地或連同地上建物出租等使用之日期填寫。
- (六) 資料來源：依提供地價資料對象填寫，或於適當欄（□）內劃「V」。
- (七) 形狀、寬度及深度：分為方形及不規則形兩種，依認定收益實例土地所屬之形狀填寫。土地形狀為方形（又分為正方形、長方形）者，並依收益實例土地之平均寬度及深度之公尺數計填，若有小數，填至小數點以下第 1 位，第 2 位以下四捨五入。如宗地形狀為不規則形者，且量取其平均寬、深度有困難者，寬度及深度欄項得免填。
- (八) 臨街關係：分為臨街地、路角地、袋地及裡地，依路角地、臨街地、袋地及裡地之認定方式及收益實例土地與臨接之街道關係，判定其位置後填寫，或於欄（□）內填寫其「代碼」。
- (九) 主要街道名稱：按收益實例土地所處之街道（或近鄰街道）或建築改良物登記簿記載查填。
- (十) 範圍：以收益實例土地所處之街廓填載為原則，填寫與收益實例土地所處之街道相交之縱向（或橫向）兩條街道名稱；如無街廓可資填寫，則以調查之宗地為中心，填載附近明顯之地標、建築物或設施（含公共設施）。
- (十一) 路寬：以主要街道名稱欄位所載街道之都市計畫道路寬度或圖上量測之寬度為準，以公尺為單位填寫；勿以○○巷（或○○弄）及該巷弄之寬度填寫。
- (十二) 地勢：以收益實例土地地勢之高亢、平坦或低窪等狀況填寫；若收益實例土地之地勢高於或低於路面時，於備註欄敘明。
- (十三) 位置略圖：
- 1.以調查之宗地為中心，並以紅色筆（或顯著之顏色）標示，繪製本宗土地與其鄰近街道及主要地標之相關位置略圖，有街道（或巷道）時應註明其名稱，如附近有顯明之公共設施或建築改良物時，並查註其位置及名稱。
 - 2.左上角標明實例地所屬地籍圖幅號。
- 三、土地利用現況：分為地上無建物者及地上有建物者兩個選項，於適當欄（□）內劃「V」。

四、建築改良物資料：

- (一) 建物門牌：按建築改良物登記簿記載或調查所得資料查填街路名稱及門牌號數等。
- (二) 建號：按建築改良物登記簿記載查填，未辦建築改良物所有權登記者免填。
- (三)「(2) 登記面積」：依建築改良物登記簿填寫；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積填寫。
- (四)「(3) 持分公設及車位面積」：依建築改良物登記簿為準填寫持分公設及車位面積；其全部或部分未辦理登記者，依實際調查所得填寫；無持分公設及車位者免填。
- (五) 總樓層數：以收益實例所處該建築改良物之地上層總樓層數及地下層總樓層數填寫，無地下層者，地下層總樓層數免填。
- (六) 主要構造種類：依建築改良物登記簿登載或調查所得之主要構造填寫，或於所屬種類別之適當欄(□)內劃「V」。如屬「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其構造種類。建築改良物有兩種以上構造時，主要構造以外者應於備註欄註明，俾反應於建物標準單價。
- (七) 用途：依建築改良物實際使用情形查填，或於所屬用途之適當欄(□)內劃「V」，如屬「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其使用情形。
- (八) 建築物設備：依建築改良物所具之設備於適當類別之欄(□)內劃「V」，可劃多個「V」，如劃「其他」者，除以「V」表示外，並於其後加註其設備類別。
- (九) 收益實例樓層或區分單位：
 1. 按建築改良物登記簿或調查所得資料查填該建築改良物收益之樓層別及權利範圍。
 2. 其為收益之標的為建築改良物之全部或部分樓層時，於該欄位圈選或刪記或註記，或於適當欄(□)內劃「V」。
- (十) 收益實例面積、建物單價等：
 1. 「(4) 收益實例面積」：
 - (1) 「(4) 收益實例面積」 = 「(2) 登記面積」 + 「(3) 持分公設及車位面積」

- (2) 收益實例面積如為樓層或區分單位之一部分面積者，應調整為該樓層或該區分單位之全部面積。
- (3) 上開面積依建築改良物登記簿填寫；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積填寫。
2. 「建物標準單價」：依「台北市地價調查用建築改良物標準單價表」填寫。
 3. 「依地價調查估計規則第十二條修正後單價」、「標準單價修正過程及理由」：建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，估價人員應按建築改良物標準單價，視實際情況酌予增減修正之，並填載修正後之建築改良物每平方公尺單價、註記增加或減少百分比、修正前單價與修正後單價之差額、過程及修正理由。
 4. 「(5) 加計全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用及全棟建物買賣正常利潤後單價」：係將建物標準單價（如有修正依地價調查估計規則第 12 條修正後單價）按「台北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表」及調查人員視實際情況估計之買賣正常利潤率（利潤率原則上以建物標準單價 30% 為限）計算後予以加總後所得之數額，其計算式分別如下：

建物單價之買賣正常利潤 = 建物標準單價（如有修正依地價調查估計規則第 12 條修正後單價）× 利潤率

加計全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用及全棟建物買賣正常利潤後單價 = 建物標準單價（如有修正依地價調查估計規則第 12 條修正後單價）+ 全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用之單價 + 建物單價之買賣正常利潤

(十一) 計算收益實例建物現值之程序原則如下：

1. 「(6) 建物重建價格」，其計算式如下：

建物重建價格 = 加計全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用及全棟建物買賣正常利潤後單價 × 收益實例面積 = (5) × (4)

2. 建築完成日期：按建築改良物登記簿查填；其屬全部未辦理登記者，以實際調查所得資料查填；如屬部分未辦理登記者，於備註欄註明。
3. 耐用年數：依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折

舊率表」建築改良物主體構造種類之耐用年數查填。

4. 「(7) 經歷年數」：按實際使用年數填寫，以地價調查年數減建築完成年數，超過耐用年數者，按最高耐用年數填寫。

5. 「(8) 每年折舊率」：依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」建築改良物主體構造種類之每年折舊率查填。

6. 「(9) 總折舊率」之計算式如下：

$$\text{總折舊率} = (\text{7}) \text{ 經歷年數} \times (\text{8}) \text{ 每年折舊率}$$

7. 「(10) 建物折舊額」之計算式如下：

$$\text{建物折舊額} = \text{「(6) 建物重建價格」} \times \text{「(9) 總折舊率」}$$

8. 「(11) 建物現值」，其計算式如下：

$$\text{建物現值} = \text{「(6) 建物重建價格」} - \text{「(10) 建物折舊額」}$$

臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表

主體構造種類		耐用年數	每年折舊率(%)	殘餘價值比例	備註
鋼骨造		60年	1.2	28.0%	1—耐用年數× 每年折舊率(%) =殘餘價值比例
鋼骨鋼筋混凝土造					
鋼筋混凝土造		60年	1.3	22.0%	
加強磚造		52年	1.6	16.8%	
鋼鐵造		50年	1.65	14.2%	
磚造		46年	1.9	12.6%	
石造		46年	1.9	12.6%	
木造	雜木除外	35年	2.6	9.0%	
	雜木	30年	3.0	10.0%	
土磚混合造		30年	3.1	7.0%	
土造		18年	5.3	4.6%	
竹造		11年	8.6	5.4%	

五、總收入計算等欄之填寫原則如下：

(一) 「(12) 月租金 (總租金或每平方公尺租金×(4))」：每平方公尺租金，係以實際支付月租金額 (或收入金額) 或調查所得資料或調查所得鄰近相似條件之收益行情價格或鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益價格，並得換算為每平方公尺之月租金或收入，其計算式如下。

收益實例若含有停車位，租金收入應比照比較法模式，將租金中屬於停車位之部分分離及反映，並敘明計算式。

每平方公尺月租金（或收入）＝實際支付月租金額（或收入金額）或調查所得資料或調查所得鄰近相似條件之收益行情價格或鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益價格÷「(4) 收益實例面積」

(二)「(13) 權利金」：為使用收益實例所支付具有預付租金性質之金額。

(三)「(14) 年租金」，應註明計算過程，其計算式如下：

年租金＝「(12) 月租金」×12+「(13) 權利金」×本利均等年賦償還率
本利均等年賦償還率：若某一不動產設定 n 年地上權，出租人並未每年向承租人收取租金，而以期初一次收取權利金換算未來 n 年，每年收取年租金之本利和，公式如下：

$$i(1+i)^n / [(1+i)^n - 1]$$

式中：i 為折現率（或利率），n 為年數。

(四)「(15) 以前三年租金，推估未來平均一年租金」：先將收益實例前三年租金或收入加總後除以 3 得出收益實例前三年平均年租金或收入，再就其合理性綜合研判，斟酌收益實例前三年平均年租金或收益實例最近一年租金或收入情形，並依其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以推估收益實例未來平均一年期間之客觀年租金或收入，並加註調整理由。如以最近一年租金或收入（即「(14) 年租金」）作為推估收益實例未來平均一年期間之客觀年租金或收入者，「調整理由」欄項得免填寫。

六、地上有建物（區分所有建物，收益實例為其中部分層數或區分單位者或收益實例為全部樓層者），計算總收入及有效總收入時，應與收益實例往年之總收入及有效總收入、相同產業或具替代性不動產總收入及有效總收入、目前或未來可能之計畫收入等校核比較，其各欄填寫方法如下：

(一)「(15) 平均一年租金」：按五（四）「(15) 以前三年租金，推估未來一年租金」查填。

(二)「(16) 押租金（保證金）」：為使用收益實例所支付具有預付租金性質之擔保（或保證）金額，並應於備註欄敘明計算式（如押租金為「(12) 月租金（總租金）」×計算押租金月數）。

(三)「(17) 一年期定存利率」：按台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、

華南銀行及彰化銀行平均一年期之定期存款利率查填。

(四)「(18) 押租金 (保證金) 利息」, 計算式如下:

押租金 (保證金) 利息 = 「(16) 押租金 (保證金) × 「(17) 一年期定
存利率」

(五)「(19) 其他收入」: 收益實例按法定用途出租或營運, 在正常情況下
所獲得之租金或收入數額中非屬於月租金、權利金及押租金 (保證金)
利息之金額。

(六)「(20) 合計」, 計算式如下:

「(20) 合計」 = 「(15) 平均一年租金」 + 「(18) 押租金 (保證金)
利息」 + 「(19) 其他收入」

(七)「有效總收入計算」等欄項之填寫原則如下:

1. 「(21) 估計每年閒置期」: 推估收益實例每年閒置無出租或營運之期
間, 以月為單位。

2. 「(22) 房地每年有效總收入」, 計算式如下:

「(22) 房地每年有效總收入」 = 「(20) 合計」 - 「(20) 合計」 ×
「(21) 估計每年閒置期」 ÷ 12

(八) 房地每年總費用應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報
表所載資料加以推算, 其各欄項之填寫原則如下:

1. 「(23) 地價稅」, 若無地價稅支出但以地租形式支付者填載其數額,
地價稅之計算式原則如下:

地價稅 = 收益實例申報地價總額 × 非自用住宅用地之地價稅率 (即一
般用地之地價稅率)

2. 「(24) 房屋稅」, 可用近三年房屋稅稅單所載金額推估之, 計算式如
下:

房屋稅 = 收益實例房屋現值 × 非住家用之房屋稅率 (即一般使用或工
業用或商業用之房屋稅率)

3. 「(25) 火災保險費」: 按收益實例實際所繳納之火災保險費或調查所
得資料或鄰近類似不動產在正常情況下繳納之火災保險費查填, 通常
是以「(11) 建物現值」之 0.03% ~ 1% 程度估計。

4. 「(26) 管理費」: 填載出租人之支出費用, 如保全及清潔費用, 承租
人按公寓大廈管理條例支付之管理費不屬之。通常是以「(15) 平均

一年租金」之 0.3%~5%程度估計。

5. 「(27) 維修費」：為維護收益實例建物每年需支付之費用，其隨建物構造、大小、利用方法而異，通常是以「(6) 建物重建價格」之 0.3%~2%程度估計。

6. 「(28) 建物折舊費」，計算式如下：

建物折舊費 = 「(6) 建物重建價格」×「(8) 每年折舊率」

7. 「(29) 重大修繕費」：屬重大修繕費等資本支出者（如建物於耐用年限內之重置提撥款），應按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提每年部分，通常是以「(11) 建物現值」之 0.3%~2%程度估計。

8. 「(30) 其他費用」：其他為求取純收益所必須扣除之數額，如營運性不動產之營運成本及營運費用等。

9. 「(31) 合計」，計算式如下：

「(31) 合計」 = 「(23) 地價稅」 + 「(24) 房屋稅」 + 「(25) 火災保險費」 + 「(26) 管理費」 + 「(27) 維修費」 + 「(28) 建物折舊費」 + 「(29) 重大修繕費」 + 「(30) 其他費用」

(九) 「(32) 房地每年淨收益」，計算式原則如下：

房地每年淨收益 = 「(22) 房地每年有效總收入」 - 「(31) 合計」

(十) 建物每年淨收益等欄項之填寫原則如下：

1. 「(11) 收益實例建物現值」：按本填寫須知四（十一）8. 「(11) 建物現值」填寫。

2. 「(33) 建物收益資本化率」：歸屬於建物之收益資本化率（即收益實例建物淨收益除以收益實例建物現值所得之商數），得依下列方式擇一決定，並敘明其決定理由：

(1) 應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與收益實例個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

(2) 選擇數個與收益實例相同或相似之不動產，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

3. 「(34) 建物每年淨收益」，計算式如下：

「(34) 建物每年淨收益」 = 「(11) 收益實例建物現值」 × 「(33) 建物收益資本化率」

(十一) 「(35) 土地每年淨收益」，計算式如下：

「(35) 土地每年淨收益」 = 「(32) 房地每年淨收益」 - 「(34) 建物每年淨收益」

(十二) 「(36) 依不動產估價技術規則第三十七條扣除後之淨收益」：指收益實例如係營運性不動產，將其土地每年淨收益，扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益後所得之數額。

(十三) 「(37) 土地收益資本化率」：歸屬於土地之收益資本化率（即收益實例土地淨收益除以收益實例土地現值所得之商數），得依下列方式擇一決定，並敘明其決定理由：

1. 應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與收益實例個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
2. 選擇數個與收益實例相同或相似之不動產，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

(十四) 「(38) 土地正常收益總價格」，計算式如下：

「(38) 土地正常收益總價格」 = 「(35) 土地每年淨收益」 ÷ 「(37) 土地收益資本化率」

(十五) 「(39) 土地正常收益單價」，計算式如下：

「(39) 土地正常收益單價」 = 「(38) 土地正常收益總價格」 ÷ 「(1) 面積」

(十六) 「(40) 考慮地價分配率調整土地正常收益單價」：以某一層樓之基地權利價格考慮地價分配率調整推估該區分所有建物之基地土地正常收益單價時，得以下列方式估計之：

1. 某層樓之基地權利價格 = 某層樓之房地產買賣價格 - 某層樓之建物重建價格
2. 某層樓之基地權利單價 = 某層樓之基地權利價格 ÷ 某層樓之土地持分面積

3.某層樓之地價分配率 = 某層樓之樓層別效用比 ÷ 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率

4.「(40) 考慮地價分配率調整土地正常收益單價」 = 某層樓之基地權利單價 × 平均地價分配率 ÷ 某層樓之地價分配率

七、地上無建物者，推算總收入及有效總收入時，應與收益實例往年之總收入及有效總收入、相同產業或具替代性不動產總收入及有效總收入、目前或未來可能之計畫收入等校核比較，其各欄填寫方法如下：

(一)「(15) 平均一年租金」：按五(四)「(15) 以前三年租金，推估未來平均一年租金」查填。

(二)「(16) 押租金(保證金)」：為使用收益實例所支付具有預付租金性質之擔保(或保證)金額，並應於備註欄敘明計算式(如押租金為「(12) 月租金(總租金)」×計算押租金月數)。

(三)「(17) 一年期定存利率」：按台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及彰化銀行平均一年期之定期存款利率查填。

(四)「(18) 押租金(保證金)利息」，計算式如下：

押租金(保證金)利息 = 「(16) 押租金(保證金)」 × 「(17) 一年期定存利率」

(五)「(19) 其他收入」：收益實例按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入數額中非屬於月租金、權利金及押租金(保證金)利息之金額。

(六)「(20) 合計」，計算式如下：

「(20) 合計」 = 「(15) 平均一年租金」 + 「(18) 押租金(保證金)利息」 + 「(19) 其他收入」

(七)「有效總收入計算」等欄項之填寫原則如下：

1.「(21) 估計每年閒置期」：推估收益實例每年閒置無出租或營運之期間，以月為單位。

2.「(22) 土地每年有效總收入」，計算式如下：

「(22) 土地每年有效總收入」 = 「(20) 合計」 - 「(20) 合計」 × 「(21) 估計每年閒置期」 ÷ 12

(八)土地每年總費用應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其各欄項之填寫原則如下：

1. 「(41) 地價稅」，若無地價稅支出但以地租形式支付者填載其數額，地價稅之計算式原則如下：
地價稅 = 收益實例申報地價總額 × 非自用住宅用地之地價稅率（即一般用地之地價稅率）
2. 「(42) 管理費」：填載直接利用土地之支出費用。通常是以「(15) 平均一年租金」之 0.3% ~ 3% 程度估計。
3. 「(43) 維修費」：填載為維護收益實例土地每年所支付數額，如下水道、路邊等之修繕費等，通常是以「(15) 平均一年租金」之 0.3% ~ 2% 程度估計。
4. 「(44) 其他費用」：其他為求取純收益所必須扣除之數額，如營運性不動產之營運成本及營運費用等。
5. 「(45) 合計」，計算式如下：

$$\text{「(45) 合計」} = \text{「(41) 地價稅」} + \text{(42) 管理費} + \text{「(43) 維修費」} + \text{「(44) 其他費用」}$$

- (九) 「(46) 土地每年淨收益」，計算式如下：

$$\text{「(46) 土地每年淨收益」} = \text{「(22) 土地每年有效總收入」} - \text{「(45) 合計」}$$

- (十) 「(47) 依不動產估價技術規則第三十七條扣除後之淨收益」：指收益實例如係營運性不動產，將其土地每年淨收益，扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益後所得之數額。

- (十一) 「(48) 土地收益資本化率」：歸屬於土地之收益資本化率（即收益實例土地淨收益除以收益實例土地現值所得之商數），得依下列方式擇一決定，並敘明其決定理由：

1. 應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與收益實例個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
2. 選擇數個與收益實例相同或相似之不動產，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

- (十二) 「(49) 土地正常收益總價格」，計算式如下：

「(49) 土地正常收益總價格」= 「(47) 依不動產估價技術規則第三十七條扣除後之淨收益」÷ 「(48) 土地收益資本化率」

(十三) 「(50) 土地正常收益單價」，計算式如下：

「(50) 土地正常收益單價」= 「(49) 土地正常收益總價格」÷ 「(1) 面積」

八、跨越區段之收益實例，推算收益實例於各該區段內之實例土地正常收益單價：收益實例跨越區段時，原則應分別按其所占面積比例，估算該實例土地於各該區段之正常收益單價。

九、本表應填寫勘查日期，並由承辦員、複查人員及股長分別核章，以示負責，並授權由股長代科長核定之。

有關公私有出租耕地終止租約補償承租人時，如何預計土地增值稅事宜一案

臺北市政府地政處函 臺北市士林區公所等

94.10.27 北市地三字第 09432876300 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部 94 年 10 月 20 日台內地字第 0940062716 號函辦理，隨文檢送該函暨附件影本 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）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第四科、本處第五科、臺北市政府地政處土地開發總隊。

附件 1

內政部函 財政部國有財產局等

94.10.20 台內地字第 0940062716 號

主 旨：有關公私有出租耕地終止租約補償承租人時，如何預計土地增值稅事宜乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據財政部 94 年 9 月 28 日台財稅字第 0940457270 號函及法務部 94 年 8 月 19 日法律決字第 0940025462 號函辦理，兼復高雄市政府地政處 94 年 4 月 14 日高市地政五字第 0940005287 號函及 94 年 4 月 7 日高市地政一字第 0940003752 號函。
- 二、有關公私有出租耕地終止租約補償承租人時，如何預計土地增值稅事宜乙案，案經本部邀集法務部、財政部賦稅署、國有財產局、部

分直轄市及縣（市）政府於 94 年 6 月 14 日會商在案。按土地稅法第 33 條（平均地權條例第 40 條）第 6、7、8 項規定，係立法院 94 年 1 月 18 日經朝野黨團協商通過調降土地增值稅率為 40%、30%、20% 時，有部分立法委員建議增訂對長期持有土地者予以減徵之規定。私有耕地出租人如依平均地權條例第 77 條或耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款規定，終止租約收回耕地，按終止租約當期之公告土地現值，減去土地增值稅後餘額三分之一，補償承租人時，如該預計土地增值稅依土地稅法第 33 條（平均地權條例第 40 條）第 6、7、8 項規定計算，無異剝奪長期持有土地者之權益，與上開土地稅法第 33 條（平均地權條例第 40 條）第 6、7、8 項係為減輕「長期持有土地者」負擔之立法意旨有違。故其預扣土地增值稅，得免適用長期持有減徵土地增值稅計算之規定。另按平均地權條例第 77 條：「耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人…應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。…公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。」及平均地權條例施行細則第 98 條第 2 項：「依本條例第七十七條第三項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。」可見公有土地預計土地增值稅，亦應比照私有耕地出租人，免適用長期持有減徵土地增值稅計算之規定預扣土地增值稅，以求公私有立場一致。

- 三、另參酌本部 79.8.15 台內地字第 827373 號：「耕地三七五減租條例第十七條第二項第三款終止租約當期之公告土地現值，係以出租人為終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值為準」函釋意旨（如附件）、平均地權條例施行細則第 98 條第 1 項規定：「本條例第七十七條第一項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第七十八條規定以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。」及實體從舊之行政法規適用原則，有關實體上之事項，原則上不適用新法規，而適用行為時有效之法規。出租耕地如於平均地權條例第 40 條（土地稅法第 33 條）修正施行前申請終止租約者，其適用稅率應依申請終止租約當時有效之法律規定，即依 94 年 1 月 30 日修正前平均地權條例第 40 條（土地稅法第 33 條）規定辦理。

附件 2

（按：平均地權條例第四十二條業已修正）

【日期文號】內政部七十九年八月十五日台（七九）內地字第八二七三七三號函

【要旨】出租人依耕地三七五減租條例第十七條第一項第五款規定終止租約，其計算地價補償費標準之認定及發生爭議之處理方式

【內容】案經邀集法務部、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府會商獲致結論如次：「按出租耕地經依法編為建築用地，出租人得終止租約，為耕地三七五減租條例第十七條第一項第五款所規定，該終止租約之效力，自出租人之意思表示到達承租人之時發生，是同條第二項第三款終止租約當期之公告土地現值，應係出租人為終止租約之意思表示到達承租人之日當期公告土地現值；業佃雙方如對給付補償費或返還耕地等對待給付問題發生爭議，應依耕地三七五減租條例第二十六條規定予以處理」。

「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」業經本府於 94 年 10 月 20 日以府法三字第 09426211800 號令訂定發布（如附件）

臺北市府地政處函 臺北市府地政處土地開發總隊

94.10.27 北市地五字第 09432800400 號

說 明：

- 一、依本府 94 年 10 月 21 日府法三字第 09426325700 號函辦理。（檢附原函及附件影本各 1 份）
- 二、本案經提本府 94 年 10 月 4 日第 1341 次市政會議審議通過。

附件 1

臺北市府函 行政院法規委員會

94.10.21 府法三字第 09426325700 號

主 旨：「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」業經本府於 94 年 10 月 20 日以府法三字第 09426211800 號令訂定發布（如附件），敬請 查照。

說 明：本案經提本府 94 年 10 月 4 日第 1341 次市政會議審議通過。

附件 2

臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

第一條 臺北市府（以下簡稱本府）為辦理臺北市（以下簡稱本市）區段徵收土地標售、標租及設定地上權，特依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定本辦法。

第二條 本辦法所稱區段徵收土地，指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。

第三條 本市區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權方式之選擇，應依程序報由本府核定。

第四條 辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標

方式爲之。

公開招標公告得依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明下列事項：

- 一 依據。
- 二 土地坐落、面積。
- 三 土地使用分區及其使用管制。
- 四 土地開發建設期限。
- 五 租賃或設定地上權期限。
- 六 投標資格。
- 七 受理投標期間。
- 八 標售、標租或地上權權利金底價。
- 九 押標金金額。
- 十 領取投標須知、標單時間及地點。
- 十一 投標應備書件。
- 十二 開標時間及場所。
- 十三 價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。
- 十四 土地點交方式及期限。
- 十五 其他必要事項。

前項公告期間不得少於十四日，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應於本府地政處網站公告或刊登新聞紙。

第五條 標售、標租或設定地上權之押標金，其金額依下列規定估定之：

- 一 標售押標金不得低於標售底價百分之十。
- 二 標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。
- 三 設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五。

第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之：

- 一 標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。
- 二 標租底價以年租金爲準，依契約之約定訂定之。
- 三 設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。

第七條 租賃擔保金之金額爲每年調整後之年租金之百分之二十五。

第八條 開標時，以投標價金最高價者爲得標人。最高價有二標以上時，以當場增加之金額最高者爲得標人；無人增加價額者，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者爲候補得標人。

決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。

第九條 得標人未於規定期限內繳清應繳金額或簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視爲拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，本府並得通知候補得標人遞補之。無候補得標人時，

由次高價投標人照最高標價取得得標權，並限期繳納應繳納之金額；次高價投標人不同意依最高標價取得得標權或逾期未表示同意時，由本府重新公告辦理標售、標租或設定地上權。

第十條 決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低於公告之標售、標租或地上權權利金底價者，所繳押標金退還半數。

得標人未在限期內辦妥貸款或繳足價款者，視同放棄得標權利，已繳價款在得標金額百分之三十範圍內，不予發還，並悉數繳交臺北市實施平均地權基金。

第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，重新公告辦理。但酌減數額不得逾底價百分之二十。

重新公告辦理標售、標租或設定地上權，仍無人投標或廢標時，得以前次公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租或設定地上權。

第十二條 設定地上權除收取權利金外，並應依契約約定收取地租。

第十三條 本府應於標售土地之得標人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，派員會同得標人申請土地所有權移轉登記。

標售土地之移轉面積以土地登記面積為準。但投標須知另有規定者，從其規定。

本府應於辦竣前項登記後十日內通知所有權人辦理現況點交土地，製作點交紀錄。

辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人負擔。

第十四條 標租土地得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂租賃契約。標租土地租賃契約書應載明下列事項：

- 一 雙方當事人。
- 二 土地坐落及面積。
- 三 租賃期限。
- 四 土地使用限制。
- 五 租金金額、繳款方式及期限。
- 六 租金調整方式。
- 七 未依約繳交租金之處理方式。
- 八 租賃擔保金之調整及繳退方式。
- 九 租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。
- 十 保證人及其連帶保證責任。
- 十一 違約事項及罰則。
- 十二 特約事項。

標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。

標租土地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦

理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

辦理公證、鑑界所需費用，應由得標人負擔。

第十五條 標租土地承租人不得以本租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用。

承租人不得要求就租賃土地設定地上權。

第十六條 標租土地租期屆滿或終止租約時，租賃關係消滅。除契約另有約定外，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交本府。

承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於點交後十日內無息返還承租人。

第十七條 設定地上權得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂設定地上權契約。

地上權契約書應載明下列事項：

- 一 雙方當事人。
- 二 土地坐落及面積。
- 三 地上權存續期間。
- 四 土地使用限制。
- 五 地上權移轉或設定他項權利之限制。
- 六 地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 七 地租金額、繳款方式及期限。
- 八 地租調整方式。
- 九 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。
- 十 違約事項及罰則。
- 十一 特約事項。

設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準。

地上權設定契約簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

地上權設定登記、鑑界所需費用，應由得標人負擔。

第十八條 地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物或以地上權或併同其上建築改良物（包括一切附屬設施）共同擔保設定他項權利。但契約另有約定者，從其約定。

第十九條 租賃或設定地上權契約書應載明租賃或地上權存續期間，有下列情形之一者，本府得終止租約或撤銷地上權，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還：

- 一 承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。
- 二 承租人或地上權人將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。

三 其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約約定終止或撤銷租約或地上權設定契約。

因法令、都市計畫變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，本府得終止租約或撤銷地上權。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。

第二十條 本辦法自發布日施行。

內政部函為臺南市政府建議修正謄本、地籍整理清冊及土地建物異動清冊用紙為無底紋、免紙張序號之空白紙張，及修改謄本列印程式比照網路電子謄本增設電子騎縫章功能與浮水印一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.21 北市地一字第 09432765200 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 18 日內授中辦地字第 0940726281 號函辦理，隨文檢送上開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件

內政部函 臺南市政府

94.10.18 內授中辦地字第 0940726281 號

主 旨：有關貴府建議修正謄本、地籍整理清冊及土地建物異動清冊用紙為無底紋、免紙張序號之空白紙張，及修改謄本列印程式比照網路電子謄本增設電子騎縫章功能與浮水印乙案，請依說明二辦理，請查照。

說 明：

- 一、依據本部 94 年 8 月 3 日內授中辦字第 0940050282 號函續辦，兼復貴府同年 7 月 21 日南市地籍字第 09414515070 號函。
- 二、按「土地登記複丈地價地用地腦作業系統規範」第 162 頁規定謄本、地籍整理清冊及土地建物異動清冊用紙應為套印有訂底紋之專用紙張，其目的乃在於加強地籍資料之防偽功能，雖未能完全防範日新月異之防偽技術，然底紋用紙顏色與圖案與白紙明顯不同，其增加偽造或竄改困難度之功效仍不容否定，確實能達「慎重」與「防偽」之二項基本效果，且查紙張成本（每張 0.24 元）以目前每張 20 元收取，應尚符合成本效益，是以，對外提供之地籍謄本及異動清冊仍宜維持現行作業方式；至於地籍整理清冊因不對外提供，

故得以無底紋、免紙張序號之空白紙張列印之，並修改系統規範第 162 頁第九章 1. (1) 規定之「地籍整理清冊」等字刪除。

- 三、另臨櫃謄本非屬電子文件，電子騎縫章與浮水印未能發揮其驗證謄本資料之防偽效益，且電子謄本之影本與臨櫃核發之謄本易產生混淆，為避免困擾，仍宜維持現行作業方式。

有關土地建物異動清冊自 94 年 11 月 1 日起提供隱匿統一編號及出生日期資料供予民眾申請查詢乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

94.10.28 北市地資字第 09432832000 號

說 明：

- 一、依內政部 94 年 10 月 26 日台內地字第 0940062809 號函辦理，並隨文檢送上開函影本乙份。
- 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）、第一科、資訊室（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、各縣（市）政府

94.10.26 台內地字第 0940062809 號

主 旨：自 94 年 11 月 1 日起提供隱匿統一編號及出生日期資料之土地建物異動清冊予民眾申請查詢，請查照並轉知所屬。

說 明：

- 一、依據本部 94 年 8 月 11 日台內地字第 0940077893 號函辦理。
- 二、按本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函規定，土地登記及地價電子資料謄本分為二類，且地政機關不得對外提供土地建物異動清冊。惟為因應民眾實際需求，並維護不動產交易安全及符合電腦處理個人資料保護法之規定，自 94 年 11 月 1 日起，增加提供隱匿統一編號及出生日期資料之土地建物異動清冊，供民眾申請查詢，並依下列規定辦理：
 - （一）任何人均得於地政事務所臨櫃及網路上申請隱匿統一編號及出生日期資料之土地建物異動清冊電子資料。
 - （二）地政事務所早期無建立土地建物異動清冊報表檔者，應以人工處理隱匿統一編號及出生日期資料後之土地建物異動清冊紙本，提供予民眾臨櫃申請。
 - （三）按土地法第 67 條及第 79 條之 2 規定之書狀費、工本費及

閱覽費收費標準表，土地建物異動清冊，以電腦列印者，每張 20 元，以人工影印者，每張 5 元。

- 三、本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函說明一之（五）「地政機關不得對外提供土地建物異動清冊。」乙項規定，停止適用。

本府財政局函送財政部研商「地方政府法制作業涉及規費法等相關法規事宜」會議紀錄一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

94.10.5 北市地一字第 09432605100 號

說 明：

- 一、依本府財政局 94 年 9 月 30 日北市財一字第 09432484200 號函辦理，隨文檢附上開號函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處第一科、第二科、第三科、第四科、第五科及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府財政局函 臺北市政府各機關學校

94.9.30 北市財一字第 09432484200 號

主 旨：檢送財政部研商「地方政府法制作業涉及規費法等相關法規事宜」會議紀錄 1 份（如附件），請查照。

說 明：

- 一、依據奉交下財政部 94 年 9 月 27 日台財庫字第 09403515710 號函辦理。
- 二、財政部首揭會議紀錄所作會商結論，有關各地方業務主管機關依據規費法第 10 條第 1 項授權訂定之收費基準，以法規命令之方式訂定，查本府 93 年 4 月 22 日府財一字第 09304251200 號函示在案，有關貴機關徵收規費，除中央法規另有規定者外，其據以徵收之法令與收費基準，應以自治規則訂定。另為求法制作業之完備，目前貴機關對於規費之徵收，其收費基準以行政規則訂定者，請貴機關儘速檢討訂定自治規則。

附件 2

財政部函 行政院秘書處等

94.9.27 台財庫字第 09403515710 號

主 旨：檢送本部研商「地方政府法制作業涉及規費法等相關法規事宜」會議紀錄 1 份，請查照。

說明：本會議結論並參據行政院法規委員會 94 年 9 月 20 日院臺規字第 094004 0263 號函意見辦理。

附件 3

研商「地方政府法制作業涉及規費法等相關法規事宜」會議紀錄

一、時間：94 年 8 月 9 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：本部 8 樓會議室

記錄：陳怡臻

三、出（列）席人員（單位）：（略）

四、主席報告：（略）

五、會商結論：

- （一）案由一：各地方業務主管機關依據規費法第 10 條第 1 項授權訂定之收費基準，應否比照行政院秘書處 92 年 7 月 15 日「各業務主管機關對於規費之徵收，依規費法第 10 條第 1 項規定，得否訂定收費標準問題」會議結論事項辦理？又各地方政府所屬之機關、學校，尚非地方自治團體，比照上開會議結論訂定收費法規命令是否妥適？

決議：

- 1.各地方業務主管機關依據規費法第 10 條第 1 項授權訂定之收費基準，原則比照行政院秘書處 92 年 7 月 15 日「各業務主管機關對於規費之徵收，依規費法第 10 條第 1 項規定，得否訂定收費標準問題」會議結論，以法規命令之方式訂定。
- 2.為免影響法規命令之效力，各地方政府訂定規費收費之法規命令，除依規費法第 10 條規定程序外，仍應踐行行政程序法第 157 條第 3 條規定，刊登政府公報或新聞紙。
- 3.各地方政府所屬機關、學校所收取之相關規費，宜由地方政府統一訂定相關收費費額（率）之收費自治法規，惟如實務上未能由地方政府統一訂定收費費額（率）之收費自治法規時，應由地方政府於所定之收費自治法規內規範其規費費額（率）之上、下限，再由所屬各機關、學校依據該上、下限範圍內個別訂定收費額（率），並均依規費法第 10 條第 1 項規定之程序辦理。
- 4.至現行已依規費法第 10 條第 1 項規定所訂定之收費基準，仍得照案實施，於未來修正收費基準內容，或依規費法第 11 條規定辦理 3

年定期檢討調整收費內容時，應依前開決議事項併同辦理，以求法制作業之完備。

(二) 案由二：地方政府應否就收費基準內容，依據地方制度法規定訂定收費自治法規？又應以自治規則或自治條例方式為之？

決議：

- 1.各地方政府依據規費法第 10 條第 1 項訂定收費基準，應以訂定自治規則為原則。
- 2.惟地方行政機關訂定之自治規則，如經地方立法機關援引地方制度法第 28 條第 4 款規定，認為該收費事項為其他重要事項，決議以自治條例定之，非不得以自治條例定之。

(三) 案由三：地方政府以自治法規之方式，依據規費法第 10 條第 1 項規定，訂定收費基準，其內容如僅涉及收費事項，程序應如何辦理？

決議：對於地方政府依規費法第 10 條第 1 項訂定之自治法規，內容如僅涉及收費事項，其發布之程序應依地方制度法及行政程序法之相關規定辦理；至就備查之程序，規費法第 10 條第 1 項「送該級民意機關備查」為地方制度法第 26 條第 4 項或第 27 條第 3 項之特別規定，故毋需再依地方制度法上開規定送中央各有關機關備查，其處理流程如附表。

(四) 案由四：地方政府以自治法規之方式，依據規費法第 10 條第 1 項規定，訂定收費基準，其自治法規內容如除相關業務之收費事項外，尚有涉及該業務非屬罰則之管理、作業流程等其他事項，其程序應如何辦理？

決議：地方政府依據規費法第 10 條第 1 項規定，所訂定之收費自治法規，除收費事項外其內容如涉及該業務非屬罰則之相關事項，全案程序應回歸地方制度法第 26 條第 4 項或第 27 條第 3 項之相關規定辦理。

(五) 案由五：直轄市、縣（市）政府以自治條例訂定收費基準時，如該自治條例內容除涉及收費事項外，另依據地方制度法第 26 條之相關規定訂定非收費相關之罰則，其程序應如何處理？

決議：直轄市、縣（市）政府以自治條例訂定收費基準時，如該自治條例內容除涉及收費事項外，另依據地方制度法第 26 條之相關規定訂定非收費相關之罰則，應由直轄市、縣（市）政府依地方制度法第 26

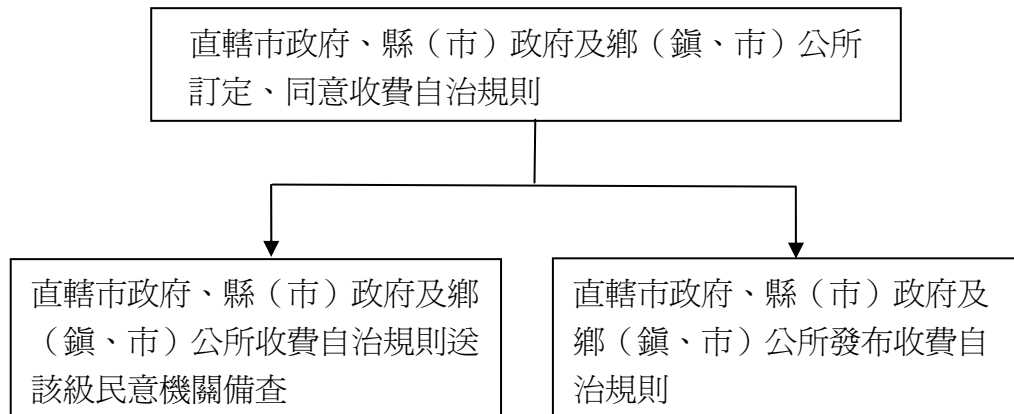
條第 4 項規定，自治條例經地方立法機關議決後，全案報由行政院、中央各該業務主管機關核定。

六、散會：下午 4 時整。

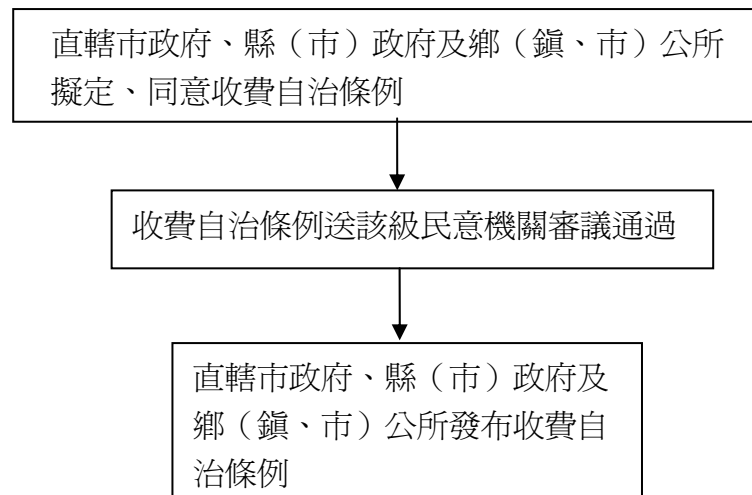
附件 4

地方政府依規費第 10 條第 1 項規定訂定僅涉及收費之自治法規處理流程

1.自治規則



2.自治條例



有關 92 年間余秀琴君申請退還已繳納地政規費新臺幣 1,241 元，因未檢附原登記申請書、規費收據正本及駁回通知書被本所駁回，余君不服提起行政訴訟乙案，於 94 年 9 月 29 日業經最高行政法院裁定駁回、訴訟費用由上訴人負擔

臺北市松山地政事務所函 臺北市政府地政處

94.10.18 北市松地四字第 09431429900 號

說明：檢陳最高行政法院 94 年度裁字第 02040 號裁定書影本乙份。

附件

最 高 行 政 法 院 裁 定

94 年度裁字第 02040 號

上 訴 人 余秀琴

訴訟代理人 張漢民

被 上 訴 人 臺北市松山地政事務所

代 表 人 林健智

上列當事人間因有關規費事務事件，上訴人對於中華民國 93 年 3 月 31 日臺北高等行政法院 92 年度簡字第 888 號判決，提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

- 一、按對於適用簡易程序之裁判提起上訴或抗告，須經本院許可，且該許可以訴訟事件所涉及之法律見解具有原則性者為限，行政訴訟法第 235 條定有明文。
- 二、本件上訴人因申請土地登記案件遭駁回，向被上訴人申請退還已繳納土地登記規費新臺幣 1,241 元，被上訴人以其未檢附原登記申請書、規費收據正本及駁回通知書而申請退費，已命補正而未補正齊全，乃駁回其申請。上訴人不服，循序提起行政訴訟，經原審依簡易訴訟程序審理，以：臺北市政府地政處為執行土地登記規則第 51 條第 1 項第 2 款關於退費規定，所訂定之注意事項，屬於執行上開土地登記規則第 51 條第 1 項第 2 款之細節性及技術性規定，並無不合，可以適用。上訴人主張該注意事項牴觸法律規定，應屬無效云云，並不足採。上訴人申請退回登記費及書狀費，被上訴人審認應附退費文件尚有不足，通知補正，惟上訴人逾期並未補正，被上訴人依上開注意事項予以駁回，於法無違。至上訴人之申請登記案被駁回，經行政救濟勝訴，重行辦理登記，其程序應如何進行，係屬另一問題，上訴人所主張因申請退費繳回原申請登記之規費收據第四聯、駁回通知書及登記申請書，將致重新申請登記不能云云，並不影響原處分合法之認定等情。因認起訴為無理

由而論知駁回。上訴人茲提起上訴，猶執陳詞謂如依上開注意事項繳銷原登記申請書，將致重新登記不能，該注意事項牴觸法規而無效，原處分因而違法，原判決即屬違誤云云，乃其一己之法律見解，經核並無訴訟事件所涉及之法律見解具有原則性情事，其上訴不應准許。應以其上訴不合法而駁回之。

三、依行政訴訟法第 249 條第 1 項前段、第 104 條、民事訴訟法第 95 條、第 78 條，裁定如主文。

中 華 民 國 94 年 9 月 29 日

有關林陳清姿女士因土地登記事務事件，不服中華民國 93 年 2 月 26 日臺北高等行政法院 92 年度訴字第 847 號判決，提起上訴一案，業經最高行政法院判決上訴駁回

臺北市古亭地政事務所函 臺北市政府地政處

94.10.26 北市古地一字第 09431701900 號

說 明：檢陳最高行政法院 94 年 10 月 14 日 94 年度判字第 01556 號判決辦理。
附件

最 高 行 政 法 院 判 決

94 年度判字第 01556 號

上 訴 人 林陳清姿

被 上 訴 人 臺北市古亭地政事務所

代 表 人 張雅音

上列當事人間因有關土地登記事務事件，上訴人對於中華民國 93 年 2 月 26 日臺北高等行政法院 92 年度訴字第 847 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、本件上訴人在原審起訴主張：上訴人於 90 年 3 月間被詐欺集團詐騙，將所有臺北市中正區河堤段 6 小段第 599、599 之 1、599 之 2、599 之 3 地號土地應有部分各一萬分之三一三，及其上第 997 建號建築物（以下合稱系爭房地），出售予詐欺行為人之一陸孝順，並交付申辦登記所需各項文件。經詐欺集團先申請被上訴人以 90 年 3 月 22 日中正（1）字第 1828 號收件，辦妥

所有權移轉登記，再申請被上訴人以同年月 29 日中正（1）字第 1988 號收件，辦妥以系爭房地設定抵押權予台北銀行之登記（下稱系爭抵押權登記）。然而詐欺集團於申請稅捐機關核發土地增值稅及契稅稅單後，於其上偽造完稅印文，持向被上訴人申辦登記，實際上並未繳納土地增值稅及契稅，被上訴人依法不應登記，卻誤為辦理登記，已嚴重損害上訴人之權益。上訴人發現後請求更正，被上訴人以 91 年 5 月 28 日北市古地 1 字第 09130694700 號函否准，即屬違法。

訴願決定未予糾正，同屬違法等語，求為撤銷原處分及訴願決定，並命被上訴人將系爭房地所有權回復予上訴人，且塗銷系爭抵押權登記之判決。

二、被上訴人則以：系爭房地所有權移轉登記申請案所附稅款繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確有花蓮區中小企業銀行臺北市分行代收國庫稅款之經收章，證件齊備，被上訴人辦理登記，並無不合。上訴人如欲塗銷該移轉所有權登記回復為其名義及塗銷抵押權設定登記，應經法院確定判決後再申辦等語，作為抗辯。

三、原審以：

（一）本件上訴人與訴外人陸孝順於 90 年 3 月 19 日書立買賣契約書，由上訴人出售其所有系爭房地，並委任陸孝順為代理人，於 90 年 3 月 22 日申請被上訴人以收件中正（1）字第 1828 號登記申請案，辦理所有權移轉登記，於 90 年 3 月 28 日辦竣登記在案。

（二）上開申請登記案所附土地增值稅及契稅繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確蓋有「花企臺北市分行代收國市庫稅款章」圓戳章及「劉淑慧」小章，雖係偽造，有花蓮區中小企業銀行臺北市分行出具之聲明書附原處分可稽，然而上開印章非屬印鑑章，各代收國市庫稅款之銀行等金融機構亦從未將該等印文事先送地政機關備查，業據被上訴人陳明，上開收款公庫及經收人員蓋章處之印文既非屬事先經代收銀行等金融機構送地政機關核備之印鑑證明，自難課被上訴人實質審查上開印文真偽之義務

（三）又按「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。」行為時土地登記規則第 49 條第 1 項前段（現行土地登記規則第 55 條第 1 項前段）固定有明文。惟對於申請登記案件之土地增值稅及契稅是否繳納之審查，應為稅捐稽徵機關之法定職權，並非地政機關之職掌，地政機關

對此之審查義務應僅係審查具備完稅證明或繳納稅費收據為已足。職是，被上訴人既已形式審查上開申請登記案具備土地增值稅及契稅之完稅證明，被上訴人據以辦理系爭房地之移轉登記，難謂有登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而有登記錯誤之情事。

- (四) 依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」系爭房地既經登記完畢，其權利即屬確定，上訴人主張其遭受詐騙集團成員陸孝順之詐騙而訂定本件買賣契約云云，縱係屬實而認登記原由有瑕疵，應否更正（即塗銷所有權移轉登記予陸孝順）涉及妨害原登記之同一性及變更原登記所示之法律關係，僅能依民事訴訟程序以資解決，依憑確定判決內容，辦理更正登記，非被上訴人所可依職權辦理更正而自為塗銷登記。從而原處分洵無違誤，訴願決定遞予維持，亦無違誤，上訴人提起課予義務訴訟，求為判決撤銷原處分及訴願決定，命被上訴人將系爭房地所有權回復予上訴人，並塗銷系爭抵押權登記，為無理由等情，因而判決駁回上訴人之訴。

四、本院經核原判決結論尚無違誤，判斷如下：

- (一) 查上訴人將其所有系爭房地出售訴外人陸孝順，並委任陸孝順為代理人，共同申請被上訴人辦竣所有權移轉登記等情，為原判決確定之事實。上訴人主張受陸孝順詐欺而出售系爭房地，其意思表示之瑕疵僅存在於買賣雙方間，並不影響買賣雙方共同申請被上訴人辦理所有權移轉登記之效力。被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予陸孝順，即為上訴人申請之目的。
- (二) 按「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記……。」為土地稅法第 51 條第 1 項明文規定。申請土地所有權移轉登記案件，遇有此種未繳清土地稅之情形，即屬行為時土地登記規則第 51 條第 1 項第 2 款規定之依法不應登記者，登記機關應駁回登記之申請。查系爭房地經上訴人與陸孝順共同申請所有權移轉登記，所檢具之繳納土地增值稅單出於偽造，實際上並未繳清等情，亦為原判決確定之事實。雖依原判決認定，被上訴人無從審查而知其稅單出於偽造，然而該申請案有未繳清土地稅之情形，既屬實在，參照上開說明，被上訴人本

應駁回其登記之申請。乃被上訴人予以登記，自非適法。

(三) 被上訴人將系爭房地移轉登記為陸孝順所有，其登記為行政處分，既非適法，已如前述。上訴人請求被上訴人予以塗銷以回復其所有權，實為不服該登記之行政處分而請求撤銷之意。上訴人之後循序提起行政訴訟，所為聲明無非在於撤銷該違法之登記，即塗銷系爭房地移轉予陸孝順之登記，回復為上訴人所有。實為撤銷訴訟之類型。

(四) 如前所述，被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予陸孝順，為上訴人申請之目的。該登記雖非適法，既依上訴人之申請而為，自不應許上訴人又不服該登記處分而請求撤銷。是上訴人起訴請求撤銷之，顯然欠缺訴之利益，不應准許。且該登記處分之非適法，實由於上訴人與陸孝順共同申請卻未繳稅之非適法，如許其請求撤銷該登記處分，勢需主張自己之不法，亦不應准許。況查系爭房地於原審辯論終結前，已經移轉登記為第三人林志男所有，已經被上訴人於原審準備程序中陳述甚詳，並有土地及建物登記謄本附原審卷為證，已無從撤銷該違法之登記處分而回復為上訴人所有。上訴人之請求仍屬不應准許。被上訴人辦理系爭房地所有權移轉予陸孝順之登記並非無效，陸孝順取得系爭房地所有權後，設定抵押權於台北銀行，申請為系爭抵押權登記，被上訴人予以登記，並無不合。上訴人不得以受詐欺所有權為由，請求塗銷系爭抵押權登記。原判決駁回上訴人之訴，理由雖有未合，結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨未查上開情由，僅以移轉所有權登記之處分非適法，即認得請求撤銷，並不可採。至於上訴人被詐欺之救濟，非本案所得審究。從而上訴意旨執以請求廢棄原判決，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依行政訴訟法第 2551 條第 1 項、第 98 條第 3 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 94 年 10 月 13 日

廉政專欄

94年10月

法律常識

• 行政罰法第十一條之「依法令之行爲」、「依所屬上級公務員職務命令之行爲」意義爲何？

本條第一項所稱之「法令」，係指法律、法規命令、行政規則等一般抽象性之規範，亦即包括內部法、外部法等有法拘束力者。

另因我國實務上對於「命令」之體系較爲紊亂不清，學理上對於「命令」之定義亦有分歧，故本條第二項爰將「命令」限於所屬上級公務員之「職務命令」，以求明確；而所謂「職務命令」，係指個別具體之指示而言。準此，本條第二項所謂之「行爲」，自當指基於職務命令而爲之職務上行爲。

附錄：行政罰法第 11 條「依法令之行爲，不予處罰。依所屬上級公務員職務命令之行爲，不予處罰。但明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。」

• 血緣與繼承有絕對關係嗎？

葉雪鵬(前最高法院檢察署主任檢察官)

最近這一段日子裡，人們茶餘飯後的話題，或多或少都會聊到又出現一位孝女要認祖歸宗的好事來。冒出認父的張姓女士是由她的母親鄧姓女士陪同舉行記者招待會，公開這段三十多年前的韻事，據張女士自稱她二十六歲那年方從母親口中得知自己是辜老所出，辜老仙去後曾經至病房弔拜，但爲辜家的人阻擋，現在出面只是想認祖歸宗。而辜家家族方面卻不作如此想，因爲其中牽涉到龐大利益的財產繼承問題。主張張女要先作 DNA 的比對，辜老的女兒並先以自費至刑事局檢驗 DNA，要張女也去檢驗比對。張女方面表示願意作 DNA 的檢驗，希望有比較準確的辜老檢體作比對，除此之外還要辜家先提出承諾張女有繼承財產權利的承諾書，辜家對這一點當然不會輕易答應。目前雙方都爲了自方權益，聘請律師爲他們進行不同的民、刑事訴訟，要在法律上爭個長短，誰能在這些官司中占得上風，還要等待一段時間才會得知分曉。

由這件事情想到 DNA 的比對符合，是不是就表示有繼承權的存在？繼承權是不是要以血緣關係作爲前提要件？血緣與繼承之間的問題，必須分別從血緣與繼承的不同規定來作說明。首先要作說明的是什麼是繼承？一個人活在人間，在民法上是權利能力的主體，一旦不幸離開塵世，依民法第六條規定，權利能力便告終止。這裡所謂的終止，指的只是「能力」而已，權利與義務本身仍然存在。這些存在的權利與義務必須要有人

來繼承，才能活化繼續運作，不致停滯。這便產生了繼承制度。誰有權利繼承已過世的人所遺留下來的權利義務，那就要看民法繼承編的規定，民法第 1138 條規定：「遺產繼承人，除配偶外依左列順序定之：一 直系血親卑親屬。二 父母。三 兄弟姊妹。四 祖父母。」條文中所稱的「直系血親卑親屬」包括子女、孫子女等等。爲了避免爭執，第 1139 條特別規定，以親等近者爲先。也就是說有子女的，孫子女就要靠邊站。那些認祖歸宗的紛爭，大概都是發生在第一順位繼承人身上的問題。那些人算得上是直系血親卑親屬，這又得看民法親屬編的規定：民法第 967 條第 1 項規定：「稱直系血親者，謂己身所從出，或從己身所出之血親。」直系血親卑親屬便是從己身所出的血親。自己的婚生子女便符合這個要件。由此規定看來，血緣與繼承關係至爲密切，沒有血緣關係好像擠不上繼承人的行列。不過其中也有例外，那就是經過合法收養的養子女，雖然與養父母之間，沒有半點血緣關係，但是依民法第 1077 條的規定，養子女與養父母的關係，除法律別有規定以外，與婚生子女同。也就是說婚生子女應有的權利，養子女同樣可以享有，婚生子女繼承一份財產，養子女也有他該有的一份。至於父母非在婚姻關係存續中所生下的子女，包括未婚生子、婚外情、等等生下的子女，在民法的親屬編中，有一個法律名詞，稱爲「非婚生子女」。非婚生子女與他的生母的關係，依民法第 1065 條第 2 項的規定，視爲婚生子女，也就是說，這些子女是有權繼承母親的財產。非婚生子女與生父之間雖然有血緣關係，若想取得婚生子女的身分，必須經過生父的認領的手續，除非從幼就經生父撫育，依第 1065 條第 1 項的規定，可以視爲認領，成爲婚生子女，才有權利繼承生父的遺產。那些在生父過世以後，才冒出來要認祖歸宗的孝子孝女們，想要生父認領，因爲人已仙去成爲不可能。唯一可以一爭的是有沒有從幼即受到生父撫育的事實。

財產申報

申報人本（94）年度辦理財產申報注意事項

- 一、爲使申報人注意相關事項，且爲避免日後爭議，政風室擬以書面通知方式通知申報人，採一式兩份，請申報人簽名後，其中「政風室收執聯」由政風室收執，另一份「申報人收執聯」由申報人收執。
- 二、若申報人上傳成功後，請政風室至「公職人員財產申報網站」/「政風人員專區」/「申報者資料查詢」，查看申報人是否上傳成功，並點選進入申報人資料，初步審視資料是否沒有問題，若發現爲全部空白，請向申報人確認是否有上傳成功。
- 三、提醒申報人不要於申報期限最後一日再進行申報，因趕在截止日申報易慌忙而導致錯誤發生，且事後若有錯誤亦不能更改。本府公職人員財產定期申報作業自本（94）年 11 月 1 日至 12 月 31 日辦理，適逢 12 月 31 日爲假日，申報截止日延期至 95 年 1 月 2 日，請務必於期限前申報完畢。
- 四、申報人上傳後欲更改資料者，即重新資料輸入上傳即可，「公職人員財產申報網站」/「政風人員專區」/「申報者資料查詢」中會出現第二筆上傳資料。

廉政法制

臺北市政府公務員廉政倫理規範修正總說明

爲維持民眾對本府公務員公正執行職務之信賴，本府早於八十九年間，即擷取美、英等國有關公務員倫理規範之意旨，並以行政院頒「端正政風行動方案」等法令爲參考依據，訂定「臺北市政府公務員廉政倫理規範」（以下簡稱本規範），期使公務員於處理請託關說、贈受財物及飲宴應酬事項時，能有一合理明確、透明公開之處理標準。本規範係於民國八十九年七月一日函頒，惟現行部分規範已不敷實務需要而有增修之必要，爰著手修訂本規範修正案。其修正重點如下：

- 一、修正本規範訂定目的在確保民眾對本府公務員公正執行職務之信賴。（修正案第一點）
- 二、修正請託關說之定義，須涉及機關業務具體事項之決定或執行與否。（修正案第七點）
- 三、增列請託關說事項應於三日內報備登錄之期限規定。（修正案第八點）
- 四、原規範第十點與請託關說定義有所扞格爰予刪除。原規範第十一點條次遞改爲第十點，並就贈受財物之定義包含要求、期約態樣，酌作文字修正。（修正案第十點）
- 五、修正本點後段增加要求、期約態樣。（修正案第十點）
- 六、修正對於公務員間所爲未超過正常社交禮俗標準之餽贈得爲收受之特定事由，增列「喬遷」之例示規定，並將「結婚」修正爲「訂婚、結婚」以囊括訂婚等相關禮俗，使符實際需要。（修正案第十一點）
- 七、參酌「採購人員倫理準則」第八條第二項規定，增列贈受之物退還困難時，得由公務員採「轉贈慈善機構」或「其他適當方式」之處理方式，以茲因應實務現狀。（修正案第十二點）
- 八、刪除第一項「本規範」之贅文，並就贈受財物事項由公務員家屬或其他第三人爲之「視爲」公務員以自己之名義所爲之規定，修正「視爲」爲「推定」，俾使當事人有舉證說明其贈受關係之機會，另修正第一款「親屬」爲「家屬」，即不以血、姻親關係爲限。此外於第一、二款增列「要求」及「期約」之行爲態樣，以求周全。（修正案第十三點）
- 九、刪除有關飲宴應酬之報備登錄程序，統一改列草案第十六點，並刪除第一款「公開」之贅文及將第三款「之餐會」改以「者」，以順文義；並於第五款增列「喬遷」之例示規定。（修正案第十五點）
- 十、原規範第十六點第二項及第十七點之程序事項併列本點，規定前點第二款「廠商因公務目的於正當場所開會、舉辦活動，邀請機關派員參加者」、第三款「因民俗節慶公開舉辦活動，且邀請一般人參加者」及公務員「參加之飲宴應酬，雖無職務上利害關係，但與其身分、職務顯不相宜者」，均「應先簽報其長官並知會政風單位」，採事前審查，以期審慎行事；另修正文字，刪除贅語。（修正案第十六點）

- 十一、新增本點，鑑於機關因公務目的自行舉辦之餐敘及活動屢遭民眾質疑執行職務之公正性，針對前開活動之對象、摸彩品提供方式與價值等予以規定，俾利遵循。
(修正案第十七點)
- 十二、新增本點，為落實執行本規範，參酌日本國家公務員倫理法第四章國家公務員倫理審查會之設置及美國政府倫理局之相關規範，增列得召集本府相關局處，設臨時性諮詢組織，以對爭議案件進行審查及對本規範提出修正意見。(修正案第二十二點)

