

95 年 2 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規

· 內政部函送有關土地法第 18 條規定解釋令乙案(95BAAZ01).....1

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規 (缺)

(四) 地用法規 (缺)

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規

· 內政部廢止「平均地權條例施行細則第 24 條補充規定」(95BAFZ02)1

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

(九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

· 內政部函釋關於柬埔寨人不得取得我國不動產所有權乙案 (95BBBA03)2

· 內政部函修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」
(95BBBA04)3

(三) 地籍法令

· 內政部函釋有關登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件之聯繫作業程序乙案
(95BBCB05).....13

· 內政部修正「預售停車位買賣契約書範本」(95BBCB06)17

· 內政部 95 年 1 月 23 日公告「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，
並自公告後 6 個月生效 (95BBCB07)28

· 內政部函復有關建物所有權移轉登記申請案所附契稅繳款書未列明共用部分之建號
及持分時，應否通知補正疑義乙案 (95BBCB08)36

· 內政部函復有關登記申請案已因當事人間爭執而涉訟者，登記機關得否逕予駁回，
免再依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條前段規定移送
調處乙案 (95BBCZ09)37

· 內政部修訂「土地登記申請書」、「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」、「土地
建築改良物所有權贈與移轉契約書」、「共有土地建築改良物所有權分割契約書」、「土
地建築改良物所有權交換移轉契約書」、「土地建築改良物典權設定契約書」、「土地
建築改良物信託(內容變更)契約書」格式等 7 種，並自 95 年 3 月 1 日起生效乙案
(95BBCZ10).....40

· 本處原訂頒之「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」名稱修正為
「臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點」，同時修正部
分內容，並自即日起施行乙案 (95BBCZ11)56

· 內政部函認可彰化縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案 (95BBCZ12)	84
(四) 地用法令	
· 內政部函復有關私有公共設施保留地出租、出借或被佔用對象為政府部門者，是否 適用「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定申辦土地交 換乙案 (95BBDC13)	85
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
· 內政部令修正「土地合併改算地價原則」、「土地分割改算地價原則」，並自即日起生 效乙案 (95BBFA14)	85
· 內政部令修正「共有土地 (所有權) 分割改算地價原則」為「共有土地所有權分割 改算地價原則」，並修正全部條文乙案 (95BBFA15)	89
· 內政部會銜財政部令修正發布「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第 1 點、第 7 點規定，並自即日起生效乙案 (95BBFD16)	90
(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)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
· 人死可以復生嗎? (95BHAZ17)	93
· 逼令小孩打人，自負正犯刑責 (95BHAZ18)	94
(二) 財產申報	
· 辦理房屋申報時應注意事項及常見錯誤 (95BHBZ19)	96
(三) 廉政法制	
· 「政風機構辦理公職人員財產申報資料審核作業要點」修正規定 (95BHCZ20)	96
(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	
· 私自潛赴大陸影響國家機密安全案例 (95BHFZ21)	97

內政部檢送有關「土地法」第 18 條規定解釋令影本一份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.13 北市地三字第 09500763600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 2 月 9 日台內地字第 09500152662 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 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）、本處秘書室（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等

95.2.9 台內地字第 09500152662 號

主旨：檢送有關「土地法」第 18 條規定解釋令影本一份如附件，請查照。

說明：依據外交部 95 年 1 月 11 日外條二字第 09402254990 號函辦理，兼復臺北市政府地政處 94 年 8 月 25 日北市地三字第 09432218500 號函。

附件 2

內政部令

95.2.9 台內地字第 0950015266 號

茲據外交部查告：依模里西斯國之法律，外國人民或法人得於該國取得或設定土地權利，惟就實務而言，外國人民須先取得模國國籍或先以投資方式成立法人，方能取得或設定土地權利，前述土地法規與實務之差距常見諸自殖民母國獨立之開發中國家，此舉旨在防範各該國土地再次淪為外國人民掌控；雖模國實務作法仍限於該國人民或法人始能取得渠土地權利，但係起因國情而有特殊政治考量，而法律上，模國仍許可外國人民或法人於該國取得土地權利，再者，吸引外資來台投資不動產為我國近年來促進經濟發展之重要策略，綜上所述，模里西斯之人民或法人得在我國取得或設定土地權利，符合土地法第 18 條平等互惠之規定；並得予列入本部 92 年 5 月 2 日台內地字第 0920060919 號函頒之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」內。

**有關「平均地權條例施行細則第 24 條補充規定」業經內政部於
中華民國 95 年 2 月 17 日以台內地字第 0950026855 號令廢止，
請惠予轉刊登市府公報**

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

95.2.23 府授地二字第 09500453700 號

說明：依內政部 95 年 2 月 17 日台內地字第 09500268552 號函辦理，隨文檢送

上開號函及令影本乙份。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心等

95.2.17 台內地字第 09500268552 號

主旨：「平均地權條例施行細則第二十四條補充規定」業經本部於 95 年 2 月 17 日以 0950026855 號令廢止，茲檢附廢止令一份，請查照。

附件 2

內政部分令

95.2.17 台內地字第 0950026855 號

廢止本部 77 年 12 月 15 日台（77）內地字第 661155 號函訂頒之「平均地權條例施行細則第二十四條補充規定」，並自即日起生效。

附件 3

平均地權條例施行細則第二十四條補充規定

中華民國 77 年 12 月 15 日內政部台（77）內地字第 661155 號函

◆ 第 1 點

一、同一土地所有權人在同一宗土地上分次取得持分時，其原規定地價或前次移轉申報現值原則上不予改算；至其再行分次移轉時，各該移轉之持分，因地上並無建物或確認原規定地價、前次移轉申報現值有困難，而有統一基期改算原規定地價，前次移轉現值申報之必要時，應由稅捐機關送請地政機關，依有關規定改算原規定地價或前次移轉申報現值。

◆ 第 2 點

二、土地合併時，其原有之數個原規定地價或前次移轉申報現值應以最近一次地價年月為基期，按物價指數調整改算為同一基期之單一地價。惟遇物價指數降低時，不以降低之物價指數調整該原規定地價或前次移轉現值。

◆ 第 3 點

三、分別共有土地移轉時，其原規定地價或前次移轉現值應就各所有權人持分土地分別計算，不得合併計算。

內政部函釋關於柬埔寨人不得取得我國不動產所有權一案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.13 北市地三字第 09500767300 號

說明：

一、奉交下內政部 95 年 2 月 9 日台內地字第 0950022612 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 中華民國地政士公會全國聯合會等

95.2.9 台內地字第 0950022612 號

主旨：關於柬埔寨人得否取得我國不動產所有權乙案，請查照。

說明：

- 一、依據外交部 95 年 1 月 24 日外條二字第 09504037920 號函副本辦理。
- 二、按土地法第 18 條規定：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」查駐胡志明市辦事處 95 年 1 月 19 日第 SGN596 號電報：「一、依據柬埔寨王國 2001 年 8 月 30 日發佈生效之土地法第八條規定，『只有東籍自然人或法人，才能在柬埔寨王國擁有土地產權』。在東國享有『土地產權主』之資格，『應屬於所有柬埔寨公民之權益。』『為享有在柬埔寨擁有土地產權資格而採取冒充國籍證（東國公民）的外國人，將受到法律的懲罰。由上揭手段得來之財產應被充公作為國家財產，國家將不負任何賠償責任』。第九條規定『由東籍自然人或法律所承認的法人在柬埔寨註冊的公司，併擁有 51% 以上之股份者，可以成為享有土地財產之產權人』。二、1997 年 12 月 29 日『執行柬埔寨投資法通令』第十六條明定『所有權』及第十七條規定『土地使用』，『所有權：適用於東籍權人或法人投資活動之土地所有權；所有權限制：按照柬埔寨憲法之規定，外籍股權人或法人不能享有在柬埔寨王國的土地所有權。』『外籍投資者可以長期租用土地，最長租期為七十年』，期滿可以續租『土地之使用及在土地上之其他所有權之行使，必須符合法律規定』；『外籍股權人或法人，可以允許在柬埔寨王國租賃土地。』」合先敘明。
- 三、綜上所述，因柬埔寨王國不允許外國自然人或法人擁有該國土地產權，與我國土地法第 18 條平等互惠之原則有違，故該國自然人及法人不得在我國取得或設定土地權利。

檢送修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」 （如附件）

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.17 北市地三字第 09500811400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 2 月 14 日台內地字第 0950020394 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 1

內政部函 臺北市政府等

95.2.14 台內地字第 0950020394 號

主旨：修正「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」（如附件），請查照。

說明：

附件 2

外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表

- （一）內政部 78 年 8 月 23 日台內地字第 727654 號函。
- （二）內政部 78 年 9 月 15 日台內地字第 741118 號函增列南非。
- （三）內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8102803 號函增列美國紐約州。
- （四）內政部 86 年 7 月 2 日台內地字第 8606607 號函增列法國。
- （五）內政部 86 年 8 月 5 日台內地字第 8607700 號函增列荷蘭。
- （六）內政部 86 年 9 月 17 日台內地字第 8608763 號函增列美國喬治亞州。
- （七）內政部 87 年 7 月 14 日台內地字第 8707194 號函增列瑞士。
- （八）內政部 87 年 11 月 23 日台內地字第 8793808 號函增列馬來西亞。
- （九）內政部 88 年 3 月 30 日台內地字第 8803862 號函增列加拿大（各省）。
- （十）內政部 90 年 3 月 27 日台內地字第 9004788 號函增列英屬蓋曼群島、英屬維京群島、美國賓夕法尼亞州、威斯康辛州、伊利諾州、俄勒岡州及奧地利維也納邦。
- （十一）內政部 92 年 5 月 2 日台內地字第 0920060919 號函增列葡萄牙、貝里斯、英屬根西島、美國華盛頓特區及印第安那州。
- （十二）內政部 93 年 5 月 11 日台內地字第 0930007790 號函增列美國維吉尼亞州。
- （十三）內政部 93 年 8 月 9 日台內地字第 0930438209 號函增列美國愛荷華州、明尼蘇達州、馬里蘭州、西維吉尼亞州。
- （十四）內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函增列美國阿拉斯加州、阿拉巴馬州、阿肯色州、愛德荷州、肯德基州、緬因州、蒙大拿州、內華達州、新罕布夏州、新墨西哥州、北卡羅來納州、羅德島州、猶他州、佛蒙特州、華盛頓州、懷俄明州、北達科他州、南達科他州。
- （十五）內政部 94 年 8 月 25 日台內地字第 0940011806 號函增列芬蘭。
- （十六）內政部 95 年 2 月 9 日台內地字第 0950015266 號令增列模里西斯。

表一、

編號		國家	備註	編號		國家	備註
1		韓國		2		日本	
3		紐西蘭		4		澳大利亞	
5		史瓦濟蘭		6		比利時	
7		英國		8		德國	
9		盧森堡		10		西班牙	
11		愛爾蘭		12		希臘	
13		宏都拉斯		14		薩爾瓦多	
15		巴拿馬		16		多明尼加	
17		聖露西亞		18		巴拉圭	
19		厄瓜多		20		巴西	
21		秘魯		22		阿根廷	
23		烏拉圭		24		智利	
25	01	俄亥俄州（美國）	Ohio	25	02	內布拉斯加州（美國）	Nebraska
25	03	田納西州（美國）	Tennessee	25	04	佛羅里達州（美國）	Florida
25	05	麻塞諸塞州（美國）	Massachusetts	25	06	新澤西州（美國）	New Jersey
25	07	康乃迪克州（美國）	Connecticut	25	08	密蘇里州（美國）	Missouri
25	09	德拉瓦州（美國）	Delaware	25	10	加州（美國）	California
25	11	夏威夷州（美國）	Hawaii	25	12	德州（美國）	Texas
25	13	密西根州（美國）	Michigan	25	14	紐約州（美國）	New York
25	15	喬治亞州（美國）	Georgia	25	16	賓夕法尼亞州（美國）	Pennsylvania
25	17	威斯康辛州（美國）	Wisconsin	25	18	伊利諾州（美國）	Illinois
25	19	俄勒岡州（美國）	Oregon	25	20	華盛頓特區（美國）	Washington D.C.
25	21	印第安那州（美國）	Indiana	25	22	維吉尼亞州（美國）	Virginia
25	23	愛荷華州（美國）	Iowa	25	24	明尼蘇達州（美國）	Minnesota
25	25	馬里蘭州（美國）	Maryland	25	26	西維吉尼亞州（美國）	West Virginia
25	27	阿拉斯加州	Alaska	25	28	阿拉巴馬州（美國）	Alabama
25	29	阿肯色州（美國）	Arkansas	25	30	愛德荷州（美國）	Idaho
25	31	肯德基州（美國）	Kentucky	25	32	緬因州（美國）	Maine
25	33	蒙大拿州（美國）	Montana	25	34	內華達州（美國）	Nevada

編號	國家	備註	編號	國家	備註		
25	35	新罕布夏州（美國）	New Hampshire	25	36	新墨西哥州（美國）	New Mexico
25	37	北卡羅來納州（美國）	North Carolina	25	38	羅德島州（美國）	Rhode Island
25	39	猶他州（美國）	Utah	25	40	佛蒙特州（美國）	Vermont
25	41	華盛頓州（美國）	Washington	25	42	懷俄明州（美國）	Wyoming
25	43	北達科他州（美國）	North Dakota	25	44	南達科他州（美國）	South Dakota
25	45	堪薩斯州（美國）	Kansas	25	46	科羅拉多州（美國）	Colorodo
				26		南非	
27		法國		28		荷蘭	
29		瑞士		30		馬來西亞	
31		加拿大（各省）		32		英屬蓋曼群島	
33		英屬維京群島		34	01	維也納邦（奧地利）	
35		葡萄牙		36		貝里斯	邦立法國家
37		英屬根西島		38		芬蘭	
39		模里西斯					

表二、

編號	國家	備註
1	斐濟	依內政部 82 年 4 月 8 日台內地字第 8204467 號函： 「斐濟有關土地買賣法規對我國人民並無歧視規定，我國國民可比照其他國家人民，即使未在斐濟居留亦可在斐濟境內購買一公畝以下可自由買賣之土地，一公畝以上則須事先申請核准。國有土地僅可承租，租期至多為 99 年，另土著原始持有之土地，則由憲法規定不得買賣並為個人所有。」
2	百慕達	依內政部 85 年 9 月 11 日台內地字第 8508689 號函： 「外國公司在百慕達不得購買或擁有土地，惟可租用土地，最高期限為 21 年，國人可依百慕達 1981 年公司法第 144 條規定設定抵押權。」
3	泰國	1、依內政部 87 年 1 月 22 日台內地字第 8702266 號函： 「泰國政府對我國人民在該國取得或設定土地權利，原則上並無互惠規定，惟該國人民或依我國法律規定予以認許之泰國法人，在我國取得或設定土地權利，應由當事人視其個案情形依「外國人在我國取得土地權利作業要點」第 1 點規定，檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定土地同樣權利之證明文件辦理之，前經本部 85 年 11 月 2 日台內地字第 8509988 號函釋有案。茲關於泰國政府是否准許我國人民或公司(包

編號	國家	備註
		<p>含我國銀行)在該國取得不動產抵押權,泰國銀行依銀行法相關法規取得營業執照者,如其營業項目包括擔保授信業務,依土地法第18條平等互惠原則之規定,准許在我國取得不動產抵押權。但嗣後因行使抵押權擬取得不動產權利者,仍應符合上開本部85年11月2日台內地字第8509988號函之規定,檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定土地同樣權利之證明文件辦理。」</p> <p>2、依內政部92年8月8日台內地字第0920011585號函： 「茲據外交部前揭號函復以：「依據駐泰國代表處查報略以，經洽泰國內政部獲告，該部於2002年1月19日重新修正土地法)第96段部分，准許外國人以居住或合於投資條件之理由，在泰國購買土地。．．．。」是以，依土地法第18條平等互惠原則之規定，准許泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利。」</p> <p>3、依內政部92年12月15日台內地字第0920016705號函： 「一、…(二)依據駐泰國代表處電查報略以：「(一)經該處派員親往泰國土地廳洽相關官員告稱：1.泰國土地法第93條所規定『部長(內政部)可核准外國人因繼承取得土地權利，惟加上其前已取得之土地面積不得超過第87條所規定之土地面積』，該條文所指之外國人即非泰籍以外之所有外國人，故實務上亦承認我國國民是項權利。2…」。二、案依本部92年8月8日台內地字第0920011585號函准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，得在我國取得土地權利，至其取得土地之種類，除有土地法第17條之限制外，其用途如符合合同法第19條第1項各款者，皆准予取得，面積並無特別限制。是以，既已准泰國之人民或法人因居住或投資目的者，取得之土地，且泰國亦無禁止外國人因繼承取得土地，自當准泰國人得因繼承而取得我國土地權利，至於有關其土地面積，因取得當時並無限制，辦理繼承時，應亦無須另予限制。」</p>
4	香港地區	<p>1、依內政部86年7月26日台內地字第8607355號函： 「有關86年7月1日香港主權移交之後，香港地區之居民，除依香港澳門關係條例第4條第3項取得華僑身分者，得依照中華民國華僑取得或設定土地權利之有關規定辦理外，其餘香港地區居民、一般法人、團體或其他機構在我國取得或設定土地權利，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定尚未改變之前，得以繼續準用外國人在我國取得或設定土地權利之規定，故86年7月1日以前，香港居民、法人及團體機構在我國取得或設定土地權利之有關規定，在香港地區對於外國人士在該地取得不動產權利之規定未改變前仍得繼續適用。」</p>

編號	國家	備註
		<p>2、內政部 86 年 12 月 15 日台（86）內地字第 8612195 號函： 「關於香港居民身分認定疑義乙節，經函准行政院大陸委員會以 86 年 11 月 27 日 86 陸港字第 8616643 號函釋略以：「二、查依香港澳門關係條例第 4 條第 1 項規定：『本條例所稱香港居民，指具有香港永久居留資格，且未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之旅行證照者』。準此，本條例所稱香港居民，必須持有香港永久居民身分證，且除了可持有英國國民（海外）護照或香港護照外，不得持有其他地區或國家之旅行證照。．．．」有關審核外人地權案件香港居民身分之認定，請依上開函辦理。」</p> <p>3、內政部 86 年 12 月 30 日台內地字第 8612643 號函： 「關於香港居民身分認定乙案，前經本部 86 年 12 月 15 日台內地字第 8612195 號函釋在案。又依 86 年 6 月 27 日發布之香港澳門關係條例施行細則第 5 條規定：「香港居民申請進入臺灣地區或在臺灣地區主張其為香港居民時，相關機關得令其陳明未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明。」香港人取得建物乙案，除由權利人檢具「香港永久性居民身分證」外，有無依上開規定令權利人陳明未持有英國國民（海外）護照或香港護照以外旅行證照之事實或出具證明，請補敘明。」</p> <p>4、內政部 87 年 6 月 10 日台內地字第 8706372 號函： 「按關於 86 年 7 月 1 日以後，香港居民及法人可否在我國取得或設定土地權利乙案，其中關於香港居民身分認定疑義乙節，亦經本部 86 年 12 月 15 日台內地字第 612195 號、同年 12 月 30 日台內地字第 8612643 號函釋在案。當事人如持香港特別行政區簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，得否認定為香港人而予以核准，經本部函准行政院大陸委員會以 87 年 5 月 21 日陸港字第 8707272 號函釋略以：「二、香港澳門關係條例施行細則第 3 條規定：『本條例第 4 條第 1 項所稱香港護照，係指由香港政府或其他有權機構核發，供香港居民國際旅行使用，具護照功能之旅行證照。』，故香港特別行政區政府簽發之中華人民共和國香港特別行政區護照，即為前揭條文所稱之香港護照。至關於『香港居民』身分之認定，依香港澳門關係條例第 4 條第 1 項規定意旨，當事人須持有香港永久居民身分證，且不能持有英國國民（海外）護照或香港護照以外之其他地區或國家之旅行證照，尚不得僅以持有香港護照而認定其為香港居民，．．．。」</p> <p>5、內政部 87 年 8 月 5 日台內地字第 8708266 號函： 「查「香港地區居民於『97』年（86 年 7 月 1 日）前所取得之華僑身分證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證。」又</p>

編號	國家	備註
		<p>「依現行規定，自 86 年 7 月 1 日起本會依法不得受理香港居民申請華僑身分證明書。有關香港居民於 97 前所取得之華僑身分證明書使用原則，其正本於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。」分為僑務委員會 86 年 11 月 10 日僑證照字第 860008186 號函及 87 年 6 月 29 日僑證照字第 870039422 號函所示。準此，香港居民檢附於 97 前所取得之華僑身分證明書申請土地登記時，該證明書之效期認定及使用事宜，請依上開函辦理。」</p>
5	菲律賓	<p>1、依內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函：</p> <p>「案經本部 86 年 10 月 8 日邀集法務部、外交部、財政部、經濟部及省市政府會商獲致結論以：「(一) 菲國人民得否在我國買受取得不動產權利部分：依土地法第 18 條規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。又依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。關於菲律賓政府是否容許我國自然人或法人在該國取得不動產權利，依外交部 86 年 9 月 3 日外條字第 8603022243 號函查復：「據駐菲律賓代表處查報略以 (一) 查菲國法律規定『外國人』不得購買土地，所稱『外國人』係包括自然人與法人，『公司』為『法人』之一，亦包括在內。(二) 至於外人與菲人合資之公司，如外人持有股權比例超過 50% 者則視為外國公司；另外國人股權比例超過 40% 之菲國公司，亦不可購買菲國土地。(三) 關於共有大廈之規定，整棟大樓 60% 樓層 (單位) 必須由菲人或菲國公司擁有產權，所餘 40% 樓層 (單位) 可由外國人或『外國公司』購買；所謂『外國公司』係指外國人持有股權比例超過 50% 之公司」。基於衡諸兩國國情、法律不盡相同，且考量土地法第 18 條平等互惠之立法精神，在「享受同樣權利」情形下，准許菲律賓自然人或其公司在我國取得區分所有建物全部專有部分 40% 以下 (包含 40%) 建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分。」</p> <p>2、依內政部 86 年 12 月 13 日台內地字第 8690004 號函：</p> <p>「有關菲律賓人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產，經本部於 86 年 11 月 25 日邀集相關機關會商，獲致結論如下：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限，土地法第 18 條定有明文。關於菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分 40% 以下 (包含 40%) 建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分，前經內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016</p>

編號	國家	備註
		<p>號函釋有案，至菲國人民或公司得否在我國取得不動產抵押權及因行使抵押權取得不動產所有權。依外交部查復略以：依菲國國家法規第 133 號規定《1967 年 6 月 17 日修正版》，菲國私人不動產可以設定給任何個人、公司或組織。在抵押權存續期間，外國籍抵押權人不可占有該不動產，惟抵押人未能清償債務時，外籍抵押權人在破產管理或強制執行等程序時，可持有該不動產，持有期間不得超過 5 年；倘該不動產需出售時，外籍抵押權人若不符取得菲國不動產之資格者，仍不可參與法院投標。是以，基於土地法第 18 條平等互惠原則，准許菲國人民或公司得在我國取得不動產抵押權，其抵押物不以內政部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函所定之區分所有建物為限。但其因行使抵押權擬取得不動產權利者，仍應符合上開內政部台內地字第 8683016 號函之規定，僅得取得區分所有建物全部專有部分 40% 以下（包括 40%）之建物所有權及其基地所有權、地上權之應有部分；如該不動產非屬區分所有建物，則不得取得。」</p> <p>3、依內政部 87 年 2 月 20 日台內地字第 8702904 號函：</p> <p>「依土地法第 18 條規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。關於菲律賓自然人或其公司得在我國取得區分所有建物全部專有部分 40% 以下(包含 40%)建物所有權，並依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權及地上權之應有部分，前經本部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函釋有案。至於菲律賓人民得否在我國繼承取得土地及建物權利，經外交部函復：「本案經向菲律賓總統府助理文官長查詢告稱，菲國憲法准許外國人經由繼承取得不動產，只要該項土地或建物為私有地或私有地上物。在此情形下，倘繼承人能充分證明其具有法定繼承權，其外國籍身分不影響法律保障之繼承權利。此項繼承取得可為土地或建物，不受建物 40% 以下之限制」。準此，依土地法第 18 條平等互惠之立法精神，准許菲律賓人民在我國繼承取得土地及建物，不受上開本部 86 年 10 月 22 日台內地字第 8683016 號函釋取得不動產權利僅限於區分所有建物全部專有部分 40% (包含 40%) 建物所有權，及其基地所有權及地上權之應有部分之限制。」</p>
6	新加坡	<p>1、內政部 86 年 2 月 18 日台內地字第 8676793 號函：</p> <p>「...二、案經本部 86 年 1 月 16 日邀集法務部、外交部、經濟部及省市政府會商並獲致結論，以：「依土地法第 18 條規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。又依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。按關於新加坡法令規定我國人民得</p>

編號	國家	備註
		<p>否在該國取得或設定土地權利，依外交部函復：『依星國法律，外國人士僅可買建築高逾 6 樓（含）且不含土地持分之私人公寓、永久居民則可買賣私人公寓並可購買或轉讓政府公寓，或購地自建』基於土地法第 18 條規定「同樣權利」，惟衡諸兩國國情、法律不盡相同，且考量土地法第 18 條平等互惠之立法精神，故除允許新加坡人在我國取得高逾 6 樓（含）以上之建築物之任何一層作為住宅使用外，並得依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權或地上權。」</p> <p>2、依內政部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603399 號函： 「關於新加坡人得否在我國取得不動產權利乙案，前經本部於本（86）年 1 月 16 日召開會議研商獲致結論，並以本年 2 月 18 日台內地字第 8676793 號函報請行政院鑒核，案經行政院以 86 年 3 月 18 日台內字第 10885 號函復本部「同意照貴部會商結論辦理」，是以，除允許新加坡人在我國取得高逾 6 樓（含）以上之建築物之任何一層作為住宅使用外，並得依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權或地上權。 （按：本函所稱「允許新加坡人在我國取得高逾 6 樓（含）以上之建築物之任何一層作為住宅使用」，係指允許新加坡人在我國取得建築高度在 6 層樓（含）以上之區分所有建築物中之任一區分所有部分作為住宅使用。故區分所有建築物高度為 5 層樓（含）以下者，則不允許新加坡人取得。）」</p> <p>3、依內政部 87 年 2 月 24 日台內地字第 8702939 號函： 「依土地法第 18 條之規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。關於新加坡人民得在我國取得高逾 6 樓（含）以上之建築物之任何 1 層作為住宅使用外，並得依公寓大廈管理條例之規定准其取得基地所有權或地上權，前經本部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603399 號函釋有案。至於新加坡人民及公司（包含新加坡銀行）得否在我國取得不動產抵押權，外交部查復： 「二、依據駐新加坡代表處本（87）年 1 月 27 日第 SG525 號電查報略以，據星國法務部《Ministry of Law》函復如下：（一）新加坡允許外國人《包括自然人及公司》在該國取得工商用地之所有權及抵押權，並允許外國人取得供住宅使用不動產之抵押權，且不限其抵押物為 6 樓以上之住宅建物《僅取得所有權受此限制》。二、另依據星國「Residential Property Act」第 22 條規定，抵押權人處分供住宅用之抵押物時，僅得移轉給新加坡人或經核可之外國人，且應於 3 年內為之，否則主管機關將代為執行等語。」 準此，除土地法第 17 條所列各款之土地外，依本法第 18 條之規定，准許新加坡人民及公司（包含新加坡銀行）在我國取得不動產抵押權，其抵押</p>

編號	國家	備註
		<p>物不以上開本部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603399 號函所定高逾 6 樓以上供作住宅使用之建物為限。但其因行使抵押權擬取得或承受不動產權利者，仍應符合上開本部 86 年 3 月 27 日台內地字第 8603399 號函之規定，僅得取得 6 樓以上供作住宅使用之建物，及其基地所有權或地上權。</p> <p>（按：土地法第 17 條業經 90 年 10 月 31 日修正）」</p> <p>4、依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8906217 號函：</p> <p>「案准外交部查復略以：「二、本案駐新加坡代表處本（89）年 3 月 9 日新加字第 0216 號函及 4 月 10 日第 SGP617 號電查略以，經洽星國工業區主管機構 JURONG TOWN CORPORATION（簡稱 JTC，係星政府所設立之法定機構，代理政府執行所託付之任務）覆稱：（一）星國工業區之土地，係先經星國法務部（MINISTRY OF LAW）辦理售予 JTC 後，再由其負責經營、出租及管理事宜；工業區土地非私人所能擁有。JTC 土地租期最少為 3 年，最多 60 年（但特殊個案經核准者除外），工業區土地或廠房承租期滿即需歸還，而固定於地面上無法移動之物（如建築物、圍牆等），亦屬土地之一部分。（二）外國人個人不得持有 JTC 工業區已建構之廠房，惟該外國人若在新加坡登記成立公司且符合工業用及 JTC 投資標準，則有被核准購置之可能等語。三、經駐處上網查詢 JTC 新聞資料：1、JTC 工業區土地僅供出租不出售賣斷。2、租期最短 3 年，長者 30 年，屆期續租時若承租人符合投資條件，始得續租。工業區土地或廠房（包括自建者）租期屆滿即需歸還等情。」準此，新加坡政府允許我國人民依該國法令租賃工業區之土地或廠房，是以，依土地法第 18 條規定，新加坡人得在我國申請租賃工業區之土地或廠房。」</p> <p>5、依內政部 92 年 6 月 25 日台內地字第 0920008948 號函：</p> <p>「一、茲據外交部復以：「……1.所謂「外國人士」之定義包括非新加坡公民、外國公司、外國團體，意即包括外國自然人或法人；2.「居用建物」（residential property）之定義包括建地及建物，「居用建物」分為「限制居用建物」(restricted residential property)和「非限制居用建物」(non-restricted residential propety)，凡擁有土地及低於 6 層樓之建物稱為「限制居用建物」，外國人不得持有。」上述所稱「低於 6 層樓之建物」，係指該建築物之總樓層數在 5 樓（含）以下。另據外交部旨揭號函復以：「本案經駐新加坡代表處電查報略以：經該處再洽據新加坡土地管理局表示，所謂『非限制居用建物』係指凡建築物之總樓層高 6 樓（含）以上，其任何一層（包括 1 至 5 層）均准許外國人購買取得等語。」二、本案新加坡人取得之建物，係分別屬 3、4 層樓之區分所有建物，嗣後有關新加坡人申請取得土地</p>

編號	國家	備註
		及建物，應請於簡報表備註欄註明該建築物之總樓層數。」
7	丹麥	<p>依內政部 87 年 6 月 15 日台內地字第 8706334 號函：</p> <p>「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者限。」為土地法第 18 條所明定。目前丹麥未列入本部 78 年 8 月 23 日台內地字第 727654 號函附之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」內，丹麥政府得否准許我國人民在該國取得不動產權利，據丹麥商○○○股份有限公司台灣分公司以 87 年 5 月 21 日函出具丹麥司法部 1998 年 1 月 12 日編號 1998「8620078」證明書記載：「茲證明台灣公司設於丹麥之分公司，得依丹麥法律就位於丹麥之財產設定執行抵押權。不論抵押權人之國籍為何，抵押權人均得依丹麥法律執行依抵押權設定程序所取得之權利。」準此，依土地法第 18 條平等互惠之規定，准許丹麥人民在我國取得抵押權，並得免檢附互惠證明文件。惟丹麥人因行使抵押權而取得該不動產者，仍應依外國人在我國取得土地權利作業要點第 1 點規定，請當事人檢附由其本國適當機關出具載明該國對我國人民取得或設定同樣權利之證明文件。」</p>
8	南卡羅萊納州 (South Carolina, 美國)	<p>依內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930015751 號函：</p> <p>「准許其取得或設定面積 50 萬英畝(約 202345 公頃)以下之土地權利。」</p>

有關登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件之聯繫作業程序乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.6 北市地一字第 09530266300 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724930 號函辦理，隨文檢送上開號函影本 1 份。
- 二、本案經本處 94 年 11 月 15 日北市地一字第 09432842200 號函(副本諒達)報奉內政部前揭函核復略以：「……二、案經本部於 95 年 1 月 16 日邀集直轄市政府地政處、部分縣(市)政府、地政事務所及中華民國地政士公會全國聯合會等單位召開會議研商，獲致『登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件聯繫作業程序』結論如下：(一)申請人申請所有權交換移轉登記，應訂立所有權交換移轉契約書(以下簡稱契約書)，並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本。(二)為利聯繫作業，以契約書所列標示宗數最多(宗數

相同者以契約書所列前者)之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。(三)申請人應檢附契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後，審查人員應即填寫『○○市(縣)○○地政事務所(地政局)受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單』(如附件)，與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。(四)各登記機關就管轄之不動標的，應依規定分別計收登記規費及裁處罰鍰。(五)主辦機關彙整時如發現申請人未於最先受理登記機關收件後三日內完成所有標的物所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關儘速予以補正。(六)如其中一登記機關管轄之交換不動產標的屬信託財產者，應將原信託契約書一併傳真他登記機關，他登記機關必要時得要求傳真(或郵寄)信託專簿。(七)主辦機關與全部協辦機關均屬同一市(縣)，且該市(縣)已實施跨所查詢地籍資料者，免填寫『○○市(縣)○○地政事務所(地政局)受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單』。(八)主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本與聯繫單查復資料是否相符。(九)主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。(十)主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢。(十一)主辦機關辦竣登記，應將契約書副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完畢之章發還申請人；協辦機關如申請人檢附契約書影本者，亦同。」請依上開內政部函釋辦理。

三、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政業務從業人員職業工會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會(請函送本府秘書處刊登市府公報)及本處秘書室(請刊登地政法令月報)、本處第一科(以上均含附件)。

附件 1

內政部函 各直轄市政府地政處等

95.1.23 內授中辦地字第 0950724930 號

主旨：有關登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件之聯繫作業程序，請依說明二辦理。

說明：

- 一、依據臺北市政府地政處 94 年 11 月 15 日北市地一字第 09432842200 號函辦理。
- 二、案經本部於 95 年 1 月 16 日邀集直轄市政府地政處、部分縣(市)政府、地政事務所及中華民國地政士公會全國聯合會等單位召開會議研商，獲致「登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件聯繫作業程序」

結論如下：

- (一) 申請人申請所有權交換移轉登記，應訂立所有權交換移轉契約書（以下簡稱契約書），並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本。
- (二) 為利聯繫作業，以契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關。
- (三) 申請人應檢附契約書正、副本各乙份及相關證明文件至主辦機關收件，另檢附契約書副本乙份及相關證明文件至其他協辦機關收件。協辦機關收件後。審查人員應即填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」（如附件），與主辦機關電話聯繫，並以傳真或電子郵件方式將該聯繫單傳至主辦機關彙整。
- (四) 各登記機關就管轄之不動產標的，應依規定分別計收登記規費及裁處罰鍰。
- (五) 主辦機關彙整時如發現申請人未於最先受理登記機關收件後三日內完成所有標的物所轄登記機關收件者，應通知已受理之協辦機關儘速予以補正。
- (六) 如其中一登記機關管轄之交換不動產標的屬信託財產者，應將原信託契約書一併傳真他登記機關，他登記機關必要時得要求傳真（或郵寄）信託專簿。
- (七) 主辦機關與全部協辦機關均屬同一市（縣），且該市（縣）已實施跨所查詢地籍資料者，免填寫「○○市（縣）○○地政事務所（地政局）受理跨所辦理所有權交換登記案件查詢聯繫單」。
- (八) 主辦機關於收到全部協辦機關聯繫單後，應核對契約書正、副本與聯繫單查復資料是否相符。
- (九) 主辦機關審查後如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業；如依法令應予補正者，應通知該受理協辦機關辦理補正作業並副知各協辦機關，協辦機關受理補正完竣應即與主辦機關聯繫。
- (十) 主辦機關於依相關規定審查相符准予登記時，應同時通知各協辦機關於一定時間內辦理登記完畢。
- (十一) 主辦機關辦竣登記，應將契約書副本留存登記機關歸檔，並將正本加蓋登記完畢之章發還申請人；協辦機關如申請人檢附契約書影本者，亦同。

附件 2

市（縣）

地政事務所（地政局）受理跨所辦理

所有權交換登記案件查詢聯繫單

傳真電話：

1	市（縣）						
2	區（鄉、旗、市）						
3	段						
4	小段						
5	地建號	地號					
		建號					
6	面積（m ² ）						
7	登記名義人姓名						
8	權利範圍						
9	是否為耕地有無農舍						
10	是否為區分所有建物						
11	是否為信託財產						
12	是否有限制登記及依法不應登記等情事						
13	其他依法應補正、駁回事項						
14	備註						

附記：收受契約書副本之登記機關（協辦機關）應按所管轄土地依契約書填寫順序填寫。

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分字第 號

傳真日期時間：

協辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分字第 號

傳真日期時間：

有關內政部以 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正「預售停車位買賣契約書範本」，請貴會加強宣導所屬會員確實遵守相關原則翻印該範本並推廣供消費者使用一案

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

95.2.9 北市地三字第 09500352000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724730 號函辦理，隨文檢送該函及範本影本等 1 份。
- 二、副本含附件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 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

95.1.23 內授中辦地字第 0950724730 號

主旨：檢送修正後「預售停車位買賣契約書範本」公告及其附件，請積極宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議結論辦理。
- 二、本範本係依據消費者保護法第 17 條規定意旨所研訂，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本範本供各界索閱或刊載時，應遵守下列原則：
 - （一）翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等工本費者，翻印前、後毋須報本部同意、備查，惟翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正」，並不得修改內容。
 - （二）翻印後提供各界索閱時收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：
 1. 翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正」，並不得修改內容。
 2. 本範本於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
 3. 本範本翻印完成後，請報本部備查。

附件 2

內政部公告

95.1.23 內授中辦地字第 0950724728 號

主旨：公告修正「預售停車位買賣契約書範本」。

依據：行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議結論。

公 告 事 項：

- 一、附修正後「預售停車位買賣契約書範本」。
- 二、本範本係依據消費者保護法第 17 條規定意旨所研訂，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本範本供各界索閱或刊載時，應遵守下列原則：
 - (一) 翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等工本費者，翻印前、後毋須報本部同意、備查，惟翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正」，並不得修改內容。
 - (二) 翻印後提供各界索閱時收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：
 1. 翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正」，並不得修改內容。
 2. 本範本於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
 3. 本範本翻印完成後，請報本部備查。

附件 3

中華民國 87 年 2 月 11 日內政部台(87)內地字第 8780610 號公告頒行

中華民國 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正

行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過

契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日攜回審

閱____日。(契約審閱期間至少為五日)

買方簽章：

預售停車位買賣契約書範本

立契約書人 買方：_____ 茲為下列停車位產權之買賣事宜，雙方同意
賣方：_____

訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對於廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售停車位之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、停車位位置示意圖，為契約之一部分。

廣告圖說應與建築執照圖說相符。

第二條 買賣標示及停車位規格

一、停車位基地座落

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

二、停車位面積之權利範圍

停車位面積__平方公尺、買賣權利範圍__。(所有依竣工圖所劃車位加總之面積，應等於全部停車場部分主建物面積。)

三、基地持分

土地面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，持分計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之非停車位之專有部分面積__平方公尺(__坪)及停車位(格)面積(機械車位則以其垂直投影面積為準)之總和為分母，個別車位(格)面積為分子計算應分攤之基地持分比例(註：或以其他明確計算方式列明)。

四、停車位性質、位置、型式、規格、編號

買方購買之停車位屬停車塔自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位。其規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺(可停放長__公尺，寬__公尺，高__公尺之車輛)。

五、停車位平面圖及建造執照

本停車位以主管建築機關核准之停車空間平面圖為準(影本如附件一)，建造執照為主管建築機關__年__月__日__字第__號。

第三條 停車位數量及價款

本契約總價款合計新台幣__千__百__十__萬元整。

本契約停車位數量為__位，個別價款如下：

編號	土地價款 (新台幣/元)	建物價款 (新台幣/元)	合計價款 (新台幣/元)
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整

第四條 付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度訂定之付款明細表（如附件三）之規定繳款，除另有約定（__日）外，每次付款間隔，不得少於三十日，如賣方不依工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

間隔日數未記載者，以三十日計算。

第五條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第六條 主要建材及其廠牌、規格

施工標準應依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

賣方保證建造本停車位不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

賣方如有違反前二項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第七條 開工及取得使用執照期限

賣方應提供停車位種類及產權登記說明書（格式如附件五）予買方，並就說明書內各項詳實填註，如有虛偽不實，由賣方負法律責任。

本預售停車位之建築工程應在民國_____年_____月_____日之前開工，民國_____年_____月_____日之前完成使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，其期限得順延之：

- 一、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者。
- 二、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時。

賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第八條 驗收

賣方完成本契約停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方於七日內進行驗收手續。

買方就本契約所載停車位瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留停車位總價款百分之一作為點交停車位保

留款，於賣方依前開期限完成修繕後給付之。

第九條 停車位產權移轉登記期限

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

建物產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責任。

賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位產權移轉登記：

- 一、依契約約定之付款辦法，除約定之點交停車位保留款外，應繳清停車位移轉登記前應繳之款項，及逾期加付之遲延利息。
- 二、提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- 三、本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責任。

第十條 通知點交期限

賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交停車位。於點交時雙方應履行下列各項義務：

- 一、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 二、賣方就停車位之瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。
- 三、買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。
- 四、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。

賣方應於買方辦妥點交停車位手續後，將土地及建物所有權狀、保固服務紀錄卡、規約草約、停車場管理規章、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方使用，本契約則無需返還。

買方應於收到點交通知日起__日內配合辦理點交停車位手續，否則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方之故意或重大過失時，不在此限。

買方同意於通知之點交日起三十日後，不論已否使用，即應負本停車位水電及管理費等。

第十一條 保固期限及範圍

本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交停車位日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓地板等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年，賣方並應於點交停車位時出具停車位保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十二條 貸款約定

停車位總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。買方可獲較低利率或有利於買方之貸款條件者，買方得自行辦理貸款；買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，但買方享有政府所舉辦之優惠貸款利率，不在此限。

前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各款處理：

- 一、不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。
- 二、可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- 三、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天內一次或經賣方同意之分期給付。

有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之點交停車位日前之利息，應由賣方返還買方。

第十三條 貸款撥付

買賣契約如訂有點交停車位保留款者，於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十四條 停車位轉讓條件

買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約停車位產權登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約停車位總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。

第十五條 地價稅、房屋稅之分擔比例

地價稅以賣方通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方

負擔稅款，其稅期已開始而尚未開徵者，依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

房屋稅以通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方負擔稅款，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第十六條 稅費負擔之約定

土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

產權登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

第十七條 規格誤差之處理

平面式停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分者，視為符合規格。

機械式停車位其因誤差在百分之一以下上長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格。

竣工規格之尺寸產生誤差，致規格尺寸之減少超過上述標準者，買方得解除契約，或請求減少價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

第十八條 產權糾紛之處理

賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地之情形。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

依前項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算返還買方。

第十九條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約停車位不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算返還買方。

第二十條 財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

賣方與工程承攬人或第三人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決。

賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之貸款時，即負責清

理塗銷之。倘逾前述期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

依前二項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十一條 違約之處罰

賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之停車位價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償停車位總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依停車位總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十二條 疑義之處理

本契約條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十三條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本契約第二條土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄。

第二十四條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第二十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、停車空間該樓層平面圖影本乙份。
- 二、建造執照影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表。
- 五、停車位種類及產權登記說明書。
- 六、規約草約及停車場管理規章各乙份。

立契約書人

買方： (簽章)

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

經紀業：

名稱： (公司或商號)

地址：

營利事業登記證：() 字 號

負責人：

國民身分證統一編號：

不動產經紀人： (簽章)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

經紀人證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件 4

附件五

停車位種類及產權登記說明書

項次	內容	選 項	備 註
1	種類	<input type="checkbox"/> 停車塔_____位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間_____位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間_____位	編號第__號 編號第__號 編號第__號
2	位置	<input type="checkbox"/> 室內： <input type="checkbox"/> 地上_____層 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下_____層 <input type="checkbox"/> 室外： <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面	
3	型式	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 立體式 <input type="checkbox"/> 機械式： <input type="checkbox"/> 垂直循環式 <input type="checkbox"/> 平面往復式 <input type="checkbox"/> 升降機式 <input type="checkbox"/> 水平循環式 <input type="checkbox"/> 多層循環式 <input type="checkbox"/> 方向轉換裝置 <input type="checkbox"/> 汽車用升降機 <input type="checkbox"/> 簡易升降式 <input type="checkbox"/> 多段式 <input type="checkbox"/> 升降滑動式 <input type="checkbox"/> 塔臺式	
4	規格	長： <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.75 公尺 <input type="checkbox"/> 6.0 公尺 <input type="checkbox"/> 11.75 公尺 <input type="checkbox"/> 12.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺 寬： <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 2.25 公尺 <input type="checkbox"/> 2.5 公尺 <input type="checkbox"/> 3.75 公尺 <input type="checkbox"/> 4.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺 淨高： <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	
5	登記方式	<input type="checkbox"/> 以主建物持分編號登記 <input type="checkbox"/> 以主建物持分登記 <input type="checkbox"/> 其他	
6	使用性質	<input type="checkbox"/> 標準型車停車位 <input type="checkbox"/> 小型車停車位 <input type="checkbox"/> 機械設備停車位 <input type="checkbox"/> 大型客車停車位 <input type="checkbox"/> 小貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 大貨車裝卸為 <input type="checkbox"/> 機車停車位 <input type="checkbox"/> 其他	
7	使用方式	<input type="checkbox"/> 須供公眾使用 <input type="checkbox"/> 須簽立分管協議書 <input type="checkbox"/> 租用 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 所有權人自用（約定專用）	
8	車道寬度	<input type="checkbox"/> 3.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 10.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	
9	出入口高度	<input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.0 公尺 <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	

賣方保證以上記載屬實，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

賣方簽章_____

預售停車位買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

建築物之室內停車位可分三種，即法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位。

- (一) 所謂法定停車位，係指依都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第五十九條及其他有關法令規定所應附設之停車位，無獨立權狀，以共用部分持分分配給承購戶，須隨主建物一併移轉或設定負擔，但經約定專用或依分管協議，得交由某一戶或某些住戶使用。自行增設停車位指法定停車位以外由建商自行增設之停車位；獎勵增設停車位指依「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」或當地縣（市）政府訂定之鼓勵建築物增設停車空間有關法令規定增設之停車位。
- (二) 自行增設停車位與獎勵增設停車位得以獨立產權單獨移轉。
- (三) 前揭各種停車位如何區分？地方主管建築機關於核准建築執照之設計圖說時，在每一停車位上均有明確標示為法定、自行增設或獎勵增設。為避免糾紛，消費大眾在購買前最好先查閱設計圖說，以瞭解所購買停車位之類別。
- (四) 本契約範本僅適用於自行增設停車位、獎勵增設停車位或停車塔等其他可做為獨立產權登記之停車位預售買賣時之參考。買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。
- (五) 至有關法定停車位，請參考適用內政部九十年九月函頒「預售屋買賣契約書範本」第二條房地標示及停車位規格第三款及第九條地下層共用部分權屬。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售停車位買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。

三、停車位基地權利範圍之計算

關於第二條第二款，停車位於公寓大廈中應分攤之基地權利比例，係以全部主建物及停車位面積之總和為分母，個別之停車位面積為分子，計算其應分攤之基地比例；其停車位面積依建築技術規則第六十條規定之規格計算之。

四、產權登記期限

依據行政院公平交易委員會八十四年八月十六日第二〇一次委員會議決議

略以：業者應於八十四年十月一日以後簽訂之契約中明定關於土地移轉之年度或日期，否則即違反公平交易法第二十四條規定（註：有關以不特定之約定期間表示土地移轉時間者，如「使用執照取得後」、「使用執照申請後」等方式，係屬不特定之約定期間；另有關特定之約定期間如「簽約後三個月內」之表達方式，因其簽約日有明確記載，故可予認同。）

五、買方自行辦理貸款或火險之規定

買方如欲自行辦理貸款或火險，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供土地、建物權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

六、轉讓條件

按預售停車位賣方會同買方辦理轉讓時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。本契約範本爰例示約定手續費不超過停車位總價款千分之一，以供參考。

七、違約罰則

按違約金數額多寡之約定，係視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

八、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向停車位所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

有關內政部以 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並自公告後 6 個月生效一案，請貴會加強宣導所屬會員確實遵守相關原則翻印該事項並推廣供消費者使用

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

95.2.10 北市地三字第 09500352100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724729 號函辦理，隨文檢送該函及公告事項影本等 1 份。
- 二、副本含附件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 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

95.1.23 內授中辦地字第 0950724729 號

主旨：檢送「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告及其附件各乙份，該事項自公告 6 個月後生效，請積極宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、據消費者保護法第 17 條規定及行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議結論辦理。
- 二、本應記載及不得記載事項係依據消費者保護法第 17 條規定訂定，並自公告後 6 個月生效，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本應記載及不得記載事項供各界索閱或刊載時，應遵守下列原則：
 - (一) 翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等工本費者，翻印前、後毋須報本部同意、備查，惟翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告」，並不得修改內容。
 - (二) 翻印後提供各界索閱時收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：
 1. 翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告」，並不得修改內容。
 2. 本應記載及不得記載事項於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
 3. 本應記載及不得記載事項翻印完成後，請報本部備查。

附件 2

內政部公告

95.1.23 內授中辦地字第 0950724727 號

主旨：公告「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。

依據：

- 一、消費者保護法第 17 條規定。
- 二、行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議結論。

公告事項：

- 一、附「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。
- 二、本應記載及不得記載事項係依據消費者保護法第 17 條規定訂定，並自公告後 6 個月生效，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本應記載及不得記載事項供各界索閱或刊載時，應遵守下列原則：
 - (一) 翻印後提供各界索閱時未收取印刷、郵寄等工本費者，翻印前、後

毋須報本部同意、備查，惟翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告」，並不得修改內容。

(二) 翻印後提供各界索閱時收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：

1. 翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告」，並不得修改內容。
2. 本應記載及不得記載事項於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。
3. 本應記載及不得記載事項翻印完成後，請報本部備查。

附件 3

中華民國 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告（自公告 6 個月後生效）

行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過

預售停車位買賣定型化契約

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

本定型化契約及其附件之審閱期間__（不得少於五日）。

違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

二、賣方對於廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售停車位之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、停車位位置示意圖，為契約之一部分。

廣告圖說應與建築執照圖說相符。

三、買賣標示及停車位規格

（一）停車位基地座落

__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地）。

（二）停車位面積之權利範圍

停車位面積_____平方公尺、買賣權利範圍_____。（所有依竣工圖所劃車位加總之面積，應等於全部停車場部分主建物面積。）

（三）基地持分

土地面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為_____，持分計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之非停車位之專有部分面積__平方公尺（__坪）及停車位（格）面積（機械車位則以其垂直投影面積為準）之總和為分母，個別車位（格）面積為分子計算應分攤之基地持分比例（註：或以其他明確計算方式列明）。

（四）停車位性質、位置、型式、規格、編號

買方購買之停車位屬停車塔自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位。某規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺（可停放長__公尺，寬__公尺，高__公尺之車輛）。

（五）停車位平面圖及建造執照

本停車位以主管建築機關核准之停車空間平面圖為準（影本如附件一），建造執照為主管建築機關__年__月__日__字第____號。

（六）第一項至第五項如有任一項未記載者，消費者得主張本契約無效。

四、停車位數量及價款

本契約總價款合計新台幣__千__百__十__萬元整。

本契約停車位數量為__位，個別價款如下：

編號	土地價款 (新台幣/元)	建物價款 (新台幣/元)	合計價款 (新台幣/元)
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整

五、付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度訂定之付款明細表之規定繳款，除另有約定（__日）外，每次付款間隔，不得少於三十日，如賣方不依工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

間隔日數未記載者，以三十日計算。

六、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

七、主要建材及其廠牌、規格

施工標準應依核准之工程圖樣與說明書及建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

賣方保證建造本停車位不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

賣方如有違反前二項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

八、開工及取得使用執照期限

賣方應提供停車位種類及產權登記說明書予買方，並就說明書內各項詳實填註，如有虛偽不實，由賣方負法律責任。

本預售停車位之建築工程應在民國____年__月__日之前開工，民國____年__月__日之前完成使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，其期限得順延之：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時。

賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳停

車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第二項未記載者，消費者得主張本契約無效。

九、驗收

賣方完成本契約停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方於七日內進行驗收手續。

買方就本契約所載停車位瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留停車位總價款百分之一作為點交停車位保留款，於賣方依前開期限完成修繕後給付之。

十、停車位產權移轉登記期限

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

建物產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責任。

賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位產權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之點交停車位保留款外，應繳清停車位移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責任。

十一、通知點交期限

賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交停車位。於點交時雙方應履行下列各項義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就停車位之瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。
- (三) 買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。

賣方應於買方辦妥點交停車位手續後，將土地及建物所有權狀、保固服務紀錄卡、規約草約、停車場管理規章、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方使用，本契約則無需返還。

買方應於收到點交通知日起__日內配合辦理點交停車位手續，否則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方之故意或重大過失時，不在此限。

買方同意於通知之點交日起三十日後，不論已否使用，即應負本停車位水電及管理費等。

十二、保固期限及範圍

本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交停車位日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓地板等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年，賣方並應於點交停車位時出具停車位保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十三、貸款約定

停車位總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。買方可獲較低利率或有利於買方之貸款條件者，買方得自行辦理貸款，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，但買方享有政府所舉辦之優惠貸款利率，不在此限。

前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各款處理：

(一) 不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。

(二) 可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天內一次或經賣方同意之分期給付。

有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之點交停車位日前之利息，應由賣方返還買方。

十四、貸款撥付

買賣契約如訂有點交停車位保留款者，於產權登記完竣並由金融機構設定抵

押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

十五、地價稅、房屋稅之分擔比例

地價稅以賣方通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方負擔稅款，其稅期已開始而尚未開徵者，依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

房屋稅以通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方負擔稅款，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

十六、稅費負擔之約定

土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

產權登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費，貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

十七、規格誤差之處理

平面式停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分者，視為符合規格。

機械式停車位其因誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格。

竣工規格尺寸產生誤差，致規格尺寸之減少超過上述標準者，買方得解除契約，或請求減少價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

十八、產權糾紛之處理

賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

依前項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

十九、財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

賣方與工程承攬人或第三人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決。賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾前述期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之

處罰規定處理。

依前二項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

二十、違約之處罰

賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之停車位價款及遲延利息全部返還買方外，並應同時賠償停車位總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依停車位總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，如有使用「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，須以不小於表示面積之字體註明其意義。
- 三、不得約定繳回預售停車位買賣契約書。
- 四、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。

有關貴所函為建物所有權移轉登記申請案所附契稅繳款書未列明共用部分之建號及持分時，應否通知補正疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

95.2.27 北市地一字第 09530493500 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 2 月 21 日內授中辦地字第 0950041896 號函辦理及本處 95 年 2 月 14 日北市地一字第 09433351600 號函續辦，兼復貴所 94 年 12 月 13 日北市松地一字第 09431700900 號函，隨文檢送內政部函影本 1 份。
- 二、查本處以前揭函建請 內政部修正土地登記案件補正駁回用語範例中，原「案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共用部分之建號及持分」用語為「本件係共用部分單獨移轉案件，案附契稅繳納收據請稅捐機關列明該

共用部分之建號及持分」，案經該部以上開函核復略以：「按本部編印之『土地登記案件補正駁回用語範例』，係為『範例』性質，各登記機關尚可依個案性質選填適當用語，本案經詢問部分登記機關意見，實務作業上並無疑義，故該用語仍予維持，惟貴處建議修改文字得依個案性質予以選用並修改部分文字。」，又「主物之處分，及於從物」、「區分所有之建物移轉時，其共同使用部分未併同報繳契稅者，依契稅條例第 2 條及土地登記規則第 72 條第 2 款（現為第 94 條）規定，應查明隨同各相關區分所有之建物一併發單課徵契稅」分為民法第 68 條第 2 項所明定及財政部 73 年 2 月 24 日台財稅第 51311 號函釋有案，是以除內政部 90 年 2 月 2 日台(90)內中地字第 9080244 號函釋共用部分移轉案件外，其餘建物所有權移轉登記案件所附契稅繳款書未列明共用部分之建號及持分者，得免予通知補正，惟若繳款書列載共用部分權利範圍錯誤者，仍應通知補正。

三、副本抄送本市各地政事務所（松山所除外）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

95.2.21 內授中辦地字第 0950041896 號

主旨：貴處建議修正土地登記案件補正駁回用語範例「案附契稅繳納收據請稅捐機關列明共用部分之建號及持分」用語乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 95 年 2 月 14 日北市地一字第 094033351600 號函。
- 二、按本部編印之「土地登記案件補正駁回用語範例」，係為「範例」性質，各登記機關尚可依個案性質選填適當用語，本案經詢問部分登記機關意見，實務作業上並無疑義，故該用語仍予維持，惟貴處建議修改文字得依個案性質予以選用並修改部分文字。

有關登記申請案已因當事人間爭執而涉訟者，登記機關得否逕予駁回，免再依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條前段規定移送調處一案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.6 北市地一字第 09530269800 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0950041113 號函辦理，隨文檢附上開內政部函及本處 95 年 1 月 20 日北市地一字第 09530134600 號函影本各 1 份。

- 二、本案經本處 95 年 1 月 20 日北市地一字第 09530134600 號函報奉內政部前揭函核復略以：「．．．二、按依土地登記規則第 118 條及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 2 項規定，登記機關受理因主張時效完成取得地上權登記案件時，審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回登記之申請；如經審查證明無誤應即公告，並同時通知土地所有權人。土地所有權人於公告期間內，如有異議，並應依土地法第 59 條第 2 項規定處理。爰此，本案土地所有權人既於公告期間內提出異議，登記機關自應依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條規定移請調處。至於上開調處辦法第 15 條規定之調處案件，包含民眾申請及由登記機關主動移送申請者，本案如查明確已訴請法院審理者，得依該調處辦法第 15 條第 4 款規定，不予調處。」請依上開內政部函釋辦理。
- 三、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）及本處第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

95.1.26 內授中辦地字第 0950041113 號

主 旨：有關登記申請案件已因當事人間爭執而涉訟者，登記機關得否逕予駁回，免再依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委會設置及調處辦法第 13 條前段規定移送調處一案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處 95 年 1 月 20 日北市地一字第 09530134600 號函。
- 二、按依土地登記規則第 118 條及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 2 項規定。登記機關受理因主張時效完成取得地上權登記案件時，審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回登記之申請；如經審查證明無誤應即公告，並同時通知土地所有權人。土地所有權人於公告期間內，如有異議，並應依土地法第 59 條第 2 項規定處理。爰此，本案土地所有權人既於公告期間內提出異議，登記機關自應依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條規定移請調處。至於上開調處辦法第 15 條規定之調處案件，包含民眾申請及由登記機關主動移送申請者，本案如查明確已訴請法院審理者，得依該調處辦法第 15 條第 4 款規定，不予調處，併予敘明。

附件 2

臺北市政府地政處 內政部中部辦公室

95.1.20 北市地一字第 09530134600 號

主 旨：為登記申請案已因當事人間爭執而涉訟者，建請該登記機關得逕予駁

回，免再依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條前段規定移送調處，是否合當，請核示。

說明：

- 一、依本市不動產糾紛調處委員會 94 年第 7 次會議調處案例辦理。
- 二、本市市民朱○○君於 94 年 4 月 18 日向本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）申請本市信義區犁和段三小段 15、240、240-2 地號土地時效取得地上權登記，公告期間土地所有權人萬協實業股份有限公司（以下簡稱萬協公司）提出異議，公告期滿後，經該所邀集雙方試行協調，因雙方無法達成共識，爰依土地法第 59 條第 2 項、土地登記規則第 118 條第 4 項、直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法（以下簡稱調處辦法）第 13 條規定移請本市不動產糾紛調處委員會調處。異議人萬協公司於本市不動產糾紛調處委員會 94 年第 7 次會議書面表示略以：「．．．五、未按占有人若依土地登記規則第 113 條（現為第 118 條）規定，由其一方申請登記為地上權人，經登記機關受理，在公告期間，土地所有人提出異議者，登記機關應依土地法第 59 條第 2 項規定予以調處；不服調處者，應於接到通知後 15 日內向司法機關訴請處理。調處結果，若對占有人不利，占有人對土地所有人提起之訴訟，即得請求該所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人異議，使登記程序之障礙除去，俾完成地上權登記，最高法院 83 年台上字第 3252 號著有判例。依此判例所示，調處結果對占有人不利時，占有人始有必要提起容忍其辦理地上權登記之訴訟。但本件占有人朱○○業已向台北地方法院提起請求容忍其辦理地上權登記之訴訟，既朱○○希望由法院作裁判，殊無再由貴處作調處之必要。．．．」在案，合先陳明。
- 三、查「申請時效取得地上權登記案件，於登記機關審查中或公告期間．．．土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果」為時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定，本案朱○○君向松山所申請時效取得地上權登記，案經該所審查無誤後予以公告，公告期間內土地所有權人萬協公司檢具朱君已於 94 年 3 月 1 日向土地所有權人提起容忍登記地上權事件之起訴狀向松山所提出異議，該案既已訴請法院審理，公告期滿松山所似得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款予以駁回，無須依土地法第 59 條第 2 項及調處辦法第 13 條規定移送調處，但該所仍移送調處，本市不動產糾紛調處委員會依調處辦法第 15 條第 4 款規定以申請調處案件已訴請法院審理為由，不予調處作為調處結果。
- 四、前述調處辦法第 15 條列舉各款，似係對申請人直接申請之調處案件所檢附字文件初步審查事項，似不包括地政事務所移送之糾紛調處案件，故類此地政事務所移送之案件，如已訴請法院審理，為恐調處結果與法院判決結果不相符，影響當事人之權益，似應由地政事務所以涉及私權

爭執為由駁回登記之申請，而無需移送調處，較為妥適，以上擬見，是否妥適，敬請核示。

檢送內政部修訂「土地登記申請書」、「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」、「土地建築改良物所有權贈與移轉契約書」、「共有土地建築改良物所有權分割契約書」、「土地建築改良物所有權交換移轉契約書」、「土地建築改良物典權設定契約書」、「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」格式等 7 種，並自 95 年 3 月 1 日起生效

臺北市政府地政處函 台北市各地政事務所

95.2.7 北市地一字第 09530281100 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 2 月 3 日內授中辦地字第 0950724939 號函辦理，並檢附原函影本 1 份。
- 二、經查旨揭「土地登記申請書」等 7 種格式修正內容如下：
 - (一)「土地登記申請書」土地登記申請書增列第(8)欄聯絡方式之電子郵件信箱及「本案處理經過情形欄（以下各欄申請人請勿填寫）」之原「繕狀」欄修正為「書狀列印」欄、原「加註地價冊」欄修正為「地價異動」欄、原「統計」欄及「縮影」欄刪除。
 - (二)「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」、「土地建築改良物所有權贈與移轉契約書」、「共有土地建築改良物所有權分割契約書」、「土地建築改良物所有權交換移轉契約書」、「土地建築改良物典權設定契約書」原「鄉鎮市區公所監證」欄修正為「簽名或簽證」欄。
 - (三)「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」原「信託當年土地公告現值或他項權利價值」欄及「信託當年建物價格或他項權利價值」欄刪除，並將原「信託不動產總金額新台幣」欄修正為「信託權利價值總金額 新台幣」欄。
- 三、副本及附件抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、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）、本處資訊室（請修正臺北市民 e 點通表格下載）及本處第一科。

附件 1

內政部函 各直轄市政府地政處等

95.2.3 內授中辦地字第 0950724939 號

主旨：修訂「土地登記申請書」、「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」、「土

地建築改良物所有權贈與移轉契約書」、「共有土地建築改良物所有權分割契約書」、「土地建築改良物所有權交換移轉契約書」、「土地建築改良物典權設定契約書」、「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」格式等 7 種，自 95 年 3 月 1 日起生效，請查照轉行。

說明：按為因應部分法規命令修正及俾利實務執行，爰修正首揭土地登記申請書、契約書格式（修正後格式及內容如附件）。

收件日期	年月日	收件	連件序列 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元	元	元	字	號
	時分	地政事務所											
字號	第字號	號	者章	者章	者章	者章	者章	者章	者章	者章	者章	者章	者章

土地登記申請書	
(1) 受理機關	縣 市 地政事務所 資料管轄機關
(3) 申請登記事由 (選擇打V一項)	縣 市 地政事務所 資料管轄機關
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記	(4) 登記原因 (選擇打V一項)
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記	<input type="checkbox"/> 第一次登記
<input type="checkbox"/> 抵押權登記	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記	<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記	<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 標示及申請權利內容	詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>
(6) 附繳證件	1. 份 份 份 2. 份 份 份 3. 份 份 份 4. 份 份 份 5. 份 份 份 6. 份 份 份 7. 份 8. 份 9. 份
(7) 委任關係	代理。複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。
(9) 備註	(8) 聯絡方式 聯絡電話 傳真電話 電子郵件信箱

土地所有權買賣移轉契約書												
土地買受人						建築改良物						
下列土地經出賣人						雙方同意買賣所有權移轉，特訂立本契約：						
土地			建物			建物			標示			
(1) 坐落	鄉鎮市區	段	小段	(2) 地號	(3) 地目	(4) 面積 (平方公尺)	(5) 權利範圍	(6) 建號	鄉鎮市區	路	弄	樓
								(7) 門牌	街	段	巷	號
								(8) 建物坐落	段	小	地	號
								(9) 面積 (平方公尺)	層	層	層	層
									共	計		
								(10) 附屬建物	用	途	積	
								(11) 權利範圍	面	積	(平方公尺)	
(12) 買賣價款總金額 新台幣												

(13) 申請登記以外之約定事項 訂 立 契 約 人	(15) 買受人或出賣人 (16) 姓名或稱名 (17) 權利範圍 買受持分 出賣持分 (18) 出生年月日 (19) 統一編號 (20) 住 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷弄 號 樓 (21) 蓋章	(14) 簽名或簽證	1. 他項權利情形： 2. 3. 4. 5.

土地共有 土地所有權分割契約書									
土地建築物 經全體共有人同意分割，特訂立本契約：									
土地					建築物				
分割前		分割後		分割前		分割後		分割後	
(1) 坐落	鄉鎮市區			(8) 建號	鄉鎮市區				
	段			(9) 門牌	街				
	小段				段				
(2) 地號				(10) 建物坐落	號				
(3) 地目					樓				
(4) 面積 (平方公尺)					段				
(5) 所有權人姓名				(11) 面積 (平方公尺)	小段				
(6) 權利範圍					地號				
(7) 權利價值					層				
					層				
					層				
					層				
					層				
					共計				
					用途				
					面積 (平方公尺)				
					(12) 附屬建物				
					(13) 所有權人姓名				
					(14) 權利範圍				
					(15) 權利價值				

(16) 申請登記以外之約定事項 1. 他項權利情形及處理方法： 2. 分割權利差額及補償情形： 3. 4. 5.		(17) 簽名或簽證											
			(18) 姓名或稱名 訂立契約人	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住 鄉鎮市區 縣市			村里	鄰	街路	段	巷弄
(23) 立約日期			中華民國	年	月	日							

(16) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形及處理方法： 2. 交換權利差額及補償情形： 3. 4. 5.	(17) 簽名或簽證															
			訂立契約人	(18) 姓名或稱名	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號
											(23) 立約日期	中華民國	年	月	日		

土地 典權設定契約書												
土地 建築改良物												
權利人 經 義 務 人 雙 方 同 意 設 定 典 權 ， 特 訂 立 本 契 約 ：												
下列 土地 建築物												
土	(1) 坐 落	鄉鎮市區								(7) 建 號		
		段								(8) 鄉鎮市區 門 街 段 巷 弄 樓 號		
地	(2) 地 號	小段								(9) 段		
										建物 坐落 小 地 號		
標	(3) 地 目									(10) 層 層		
										面積 (平方公尺)		
示	(4) 面 積 (平方公尺)									(11) 層 層		
										共 計		
示	(5) 設 定 權 利 範 圍									(11) 用 途		
										附屬 建物 面 積 (平方公 尺)		
	(6) 典 價 金 額									(12) 設 定 權 利 範 圍		
										(13) 典 價 金 額		

(14)典價總金額													
(15)權利存續期限													
(16)典物轉典或出租之約定													
(17)申請登記以外之約定事項													
(18)簽名或簽證													
訂立契約人	(19)權利人或義務人	(20)姓名或名稱	(21)權利範圍		(22)出生年月日	(23)統一編號	(24)住所						(25)蓋章
			承典	出典			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	
(26)立約日期													
中華民國 年 月 日													

(15) 信託主要條款 1. 信託目的： 2. 受益人姓名： 3. 信託監察人姓名(無者免填)： 4. 信託期間： 5. 信託關係消滅事由： 6. 信託財產之管理或處分方法： 7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人： 8. 其他約定事項：	住址： 住址：		(21)住 所							(22) 蓋 章					
	(16) 受託人 或 委託人	(17) 姓名 或 名稱	(18) 權利範圍 受託 委託	(19) 出生 年月日	(20) 統一編號	縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	
訂 立 契 約 人															
(23)立約日期													年	月	日

本處原訂頒之「臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點」名稱修正為「臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點」，同時修正部分內容如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.2.21 北市地一字第 09530470500 號

說明：

- 一、依本處 95 年 2 月 17 日北市地一字第 09530334600 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 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）。

附件 1

臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點

- 一、為加強各地政事務所土地登記測量及資訊業務之辦理，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。
- 二、各地政事務所受理土地登記案件應確實注意下列規定：
 - （一）登記原因須依「登記原因標準用語」，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為登記事項，應填「土地逕為登記書」（格式一）另行收件辦理。
 - （二）審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料，檢查案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及他項權利資料相符，並注意各部別權利關係。
 - （三）審核登記內容，如建號有整編者須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。
 - （四）複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。
 - （五）同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，或列入年終考核。但其二次補正之原因歸責於申請人者除外。
 - （六）登記案件之駁回通知書稿應依收件編號順序歸檔。
 - （七）審查人員因調原案或研議案情或屬大宗之登記案件，未能依規定期限處

理完竣者，應依「臺北市政府文書處理實施要點」規定辦理。

(八) 土地登記案件於登記完畢拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。

三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：

- (一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，或列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。
- (二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件順序歸檔。
- (三) 土地鑑界、分割之複丈及建物位置測量之案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。
- (四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。
- (五) 複丈成果需訂正地籍圖者，應同時辦理數值化成果修檔作業，地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬 \bigcirc ·一公釐繪製，其誤差不得超過 \bigcirc ·二公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。
- (六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。
- (七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。
- (八) 受理再鑑界申請案件應確實依相關規定檢測無誤後，連同申請書、檢測資料及前次複丈資料函送地政處辦理。
- (九) 因自然增加、浮覆、坍塌、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。
- (十) 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。
- (十一) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。
- (十二) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，土地複丈圖及建物測量圖之保存，應依地籍測量實施規則第二百四十五條及第二百七十七條規定辦理。

四、土地登記之地籍資料電腦處理業務，應依下列規定辦理：

- (一) 登記資料之異動，須經收件並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範辦理；地籍異動資料應依「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦理。
- (二) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單」(格式二)辦理。前開逕為更正登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。
- (三) 各類電腦作業人員應分別賦予權限及設定密碼，並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填寫「連線作業使用者申請表」。
- (四) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。
- (五) 同一申請案件，須辦理二種以上之登記事項者，由審查人員填具「土地建物登記註記或塗銷註記收件單」(格式三)，透過收件程序辦理異動。
- (六) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定辦理。已列印裝訂之土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管，惟若空間不足欲銷毀時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片。
- (七) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件回復地政事務所。
- (八) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。
- (九) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。
- (十) 空白權狀用紙應有專人保管，並設「權利書狀領用管理簿」控管，每日列印「權利書狀專用紙張管制清冊」及「權利書狀核發清冊」供專人核對簽章。
- (十一) 權狀作廢原因應與實際相符，並於書狀用紙上加蓋「作廢」戳記。
- (十二) 每日應由專人列印「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」，並陳送課長核閱、每月陳送主任核閱。

五、土地登記及測量案件辦理情形，各地政事務所依下列規定查核：

- (一) 課長或登記複審、測量內業檢查人員每日檢查，並應就當月收件數百分之一為抽查件數。如抽查件數登記案件未達三十六件，測量案件未達二十件者，各以三十六件及二十件為抽查件數，按月將查核結果填寫「臺北市○○地政事務所查核土地登記業務紀錄表」(格式四)及「臺北市

- 地政事務所查核地籍測量業務報告表」(格式五) 陳報主任參考。
- (二) 再鑑界成果不符案件應逐案檢討，查明原因及研議改進措施，其屬測量人員未確實依規定辦理者，原測量及檢測人員應予議處或列入年終考核。
 - (三) 研考人員應嚴格管制案件處理時限，按月將逾期案件檢討分析陳報主任參考。
 - (四) 各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。
 - (五) 主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄(格式六)。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應妥適處理，並查明責任，依法議處或列入年終考核。
 - (六) 課長應將上述各項檢查缺失按月提報課務會議檢討，以防止相同情事一再發生。

六、電腦作業及機房安全管理應依下列規定查核：

- (一) 地政事務所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，應填寫「地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表」(格式七)，並經單位主管核章後辦理。
- (二) 應用軟體程式需修改時應依規定報送「系統程式修改申請表」(格式八)。
- (三) 應用軟體更新應依程序簽陳主管核准，並於「更新地政整合資訊系統程式版本紀錄表」(格式九)記錄。
- (四) 地政整合系統電腦設備應使用不斷電專用插座。
- (五) 電腦設備維修及廠商遠端登錄應作成記錄(格式十)。
- (六) 電腦設備維修時應依廠商維修單詳實記載至電腦設備故障維護紀錄表(格式十一)。
- (七) 主機、網域管理者及電腦使用者通行密碼應予管制及定期更新。
- (八) 伺服器應定期檢測系統安全漏洞並適時下載及安裝最新修補程式(格式十二)。
- (九) 地籍資料庫應定期邏輯檢誤，並列印清查。
- (十) 配合內政部或地政處推行之相關地政資訊應用系統辦理業務。
- (十一) 電腦機房安全管理應依「臺北市各地政事務所電腦作業及機房安全管理要點」辦理。
- (十二) 電腦主機同步備援作業如有異常情形時，應即查明原因處理後，將異動檔重新傳輸。
- (十三) 地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」(格式十三)。
- (十四) 課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當乏調派情事。

(十五) 為確立權責劃分及系統正常運作，主任每月至少檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄（格式十四）。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即改正，並查明責任，依法議處或列入年終考核。

七、地籍倉庫應指派專人負責管理，有關簿冊、圖表調閱及描繪均應切實依規定登記後再取用，用畢應即歸還。

八、各地政事務所課長應每月舉辦土地登記測量課務研討會議乙次，以溝通觀念，齊一標準。

九、為有效執行上述查核事項，由地政處簡任人員、第一科及資訊室人員組成查核小組，每季赴各地政事務所檢查一次，並得隨時抽查。查核完畢當日，查核人員應將查核結果，會同被查核課室主管，對機關首長作口頭說明，如有缺失請即改進，並另以書面通知，檢查後應作成紀錄，並於下次查核時，針對前次缺失加強查核。地政事務所接到查核缺失通知時，應將缺失改進情形函復地政處。

地政處研考人員應按季赴地政事務所就人民陳情、市長室交辦案件、市長信箱案件、行政救濟案件及民眾陳情、異議或反應意見等事項予以查核，並作成紀錄。

上述檢查結果應按季提出查核報告並轉知各所，如發現未照規定辦理時，應將各級經辦及主管人員分別輕重簽報議處，其成績優良者，應即列敘事實報請獎勵。

格式一

收件	日期	年	月	日	收件 者章
	字號	字第	號		

臺 北 市 地 政 事 務 所 土 地 逕 為 登 記 書							
權利人					統一編號		
土地標示		區 段 小段			地號		登記 次序
建物標示		區 段 小段			建號		登記 次序
登記事由		<input type="checkbox"/> 住址逕為變更 <input type="checkbox"/> 逕為換狀 <input type="checkbox"/> 建物門牌逕為變更 <input type="checkbox"/> 戶籍變更 <input type="checkbox"/> 基地號逕為變更 <input type="checkbox"/>		依據	依 年 月 日收件 字 第 號登記申請書辦理		
登記原因		<input type="checkbox"/> 住址變更 <input type="checkbox"/> 行政區域調整 <input type="checkbox"/> 基地號變更 <input type="checkbox"/> 統一編號更正 <input type="checkbox"/> 書狀換給 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 註記 <input type="checkbox"/>		原因 發 生 日 期	民國 年 月 日		
變更 (更正) 前	詳如登記簿						
變更 (更正) 後	住址 門牌	臺北市 區 里 鄰 街 路 段 巷 弄 號 樓之					
		詳如 年收件 字第					號申請書
核 定	經核相符，准予登記 賦予初審決行			登 簿	校 簿	書 狀	
				監 印	交 付 發 狀	歸 檔	

格式二

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者章
	字號	字第 號	

臺北市 地政事務所土地建物逕為更正 測量 登記 案件簽辦單 第 課				
權利人		統一編號		
土地標示	區 段 小段	地號	登記 次序	
建物標示	區 段 小段	建號	登記 次序	
更正標的				
原因發生 日期	年 月 日	依據 第	依 年 月 日 收件 號 測量 申請書 辦理 登記	字
更正前	更正後			
審 查 意 見 (請填明准予更正原因)		本 案 處 理 經 過 情 形		
承辦人		登簿	通知 領狀	
複審 或 檢查		校簿	異動 通知	
課長		書狀 列印	交付 發狀	
會辦 單位		校狀	歸檔	
秘書		書狀 用印		
主任		地價 異動		

格式三

收件	日期	年	月	日	收件者章
	字號	字第		號	

臺北市 地政事務所土地建物登記註記或塗銷註記收件單					
土地標示	區	段	小段	地號	登記 次序
建物標示	區	段	小段	建號	登記 次序
權利人					
登記事由		登記原因		異動內容	
()	地籍資料已有限制登記但仍須異動者。		註記		
()	土地、建物所有權移轉涉及抵押權之承受者。		註記		
()	其它。		() 註記 () 塗銷註記		
核定	本單由初審人員填寫並由其代為決行。		登簿		
			校簿		
			歸檔		

格式五

臺北市

地政事務所查核地籍測量業務報告表

受查單位：							
主管課長：				查核日期： 年 月 日			
項 目 及 文 號	土 地 標 示	測 量 及 核 定 日 期	承 辦 人	優 點	缺 點	備 註	
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
	段 小段 地號	測 量 (年/月/日) 核 定					
查核意見							
查核人員		會辦課室		秘 書		主 任	

格式六

臺北市 地政事務所主任每週檢查土地登記及地籍測量業務紀錄表

檢 查 事 項	檢 查 結 果		應 改 進 事 項	備 註
1. 服務人員是否配戴識別證？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否		
2. 櫃台服務人員之出勤狀況是否標示清楚？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否		
3. 服務人員態度是否親切和悅、與民眾溝通時是否面帶微笑無不耐煩？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否		
4. 服務人員有無看報紙、雜誌、睡覺或酗酒情形？	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無		
5. 地籍有關圖、表、卡及測量案件是否依規定放置及管理？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否		
6. 測量圖庫人員是否依規定清查地籍資料並填寫清點清冊？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否		
7. 抽查登記案件辦理情形：	符合規定	不符規定		
(1) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(2) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(3) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8. 抽查測量案件辦理情形：	符合規定	不符規定		
(1) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(2) 字第 號案件	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9. 其他				

查核人員：

檢查日期： 年 月 日

格式七

台北市○○地政事務所地政整合資訊系統線上作業問題紀錄表

編	號			紀	錄	時	間	
系		統		副		系		統
名		稱		名		稱		
作		業		處		理		案
人		員		件		字		號
問題說明：								
處	理	<input type="checkbox"/> 1.本所自行處理：						
		完成時間： 年 月 日				處理人員：		
說	明	<input type="checkbox"/> 2.交由電腦公司處理方式：						
		完成時間： 年 月 日				處理人員：		
申請機關／單位					資料管轄機關			
機關／單位名稱：					機關名稱：			
申		管		管				
請		理		理				
人		師		師				
課				課				
長				長				

備註：1.如有相關文件或資料時，請申請單位一併檢送正（影）本。

2.表中雙線以上欄位，由申請單位填寫。

格式八

系統程式修改申請表

頁次：

系 統 名 稱					申 請 單 位					
子 系 統 名 稱					申 請 日 期		年 月 日			
申 請 修 改 事 項 / 理 由										
擬 辦 方 式					預 定 完 成 日 期		年 月 日			
申 請 單 位					地 政 處					
申 請 人		課 (股) 長		主 任 (股 長))		承 辦 人		股 長		資 訊 室 主 任

備註：1. 如有相關文件或資料，請申請單位一併檢送正(影)本。

2. 表中雙線以上欄位，由申請單位填寫。

系統程式修改回覆單

頁次：

系 統 名 稱					申 請 單 位					
子 系 統 名 稱					申 請 日 期		年 月 日			
申 請 修 改 事 項 / 理 由										
修 改 後 結 果 / 回 覆 事 項					預 定 完 成 日 期		年 月 日			
申 請 單 位					地 政 處					
申		課		主		承		股		資
請		(任		辦				訊
人		股		(人		長		室
		長		股						主
)		長						任
		長)						

備註：系統程式如不予修正，應將原因及處理方式填妥本單雙線以下欄位，送回申請單位。

格式十

臺北市○○地政事務所電腦軟硬體維護及遠端登入服務紀錄單

申請日期： 年 月 日

作業廠商						
應用系統						
作業地點	<input type="checkbox"/> 本所各課室 <input type="checkbox"/> 本所主機房 <input type="checkbox"/> 撥接或遠端連線					
預計處理時間	自	年	月	日	時	分起
	至	年	月	日	時	分止
辦理事項						
實際處理時間	自	年	月	日	時	分起
	至	年	月	日	時	分止
申請人	機房人員		課長			

格式十一

臺北市○○地政事務所地政整合資訊系統電腦設備故障維護紀錄表

填報機關：臺北市

地政事務所

年 月

項次	機 器 故 障		維 護 時 間				工作時數	逾期日數	租金扣除	罰金	說明 (財產編號)
	設備名稱	故障情形	叫修	到達	完成	廠商簽名					
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											

填報人

業務
主管

機關
首長

格式十三

臺北市○○地政事務所地籍異動清冊抽查紀錄表

抽查人員：

抽查日期：

抽查案件基本資料					抽 查 結 果	指 示 事 項	改 進 情 形	備 考
登記 日期	登記 原因	收件 字號	登錄 人員	校對 人員				

課長：

秘書：

主任：

臺北市 地政事務所主任每月檢查地籍資料電腦處理業務紀錄表

項次	查核項目	是否符合規定	備註
1	地政整合系統電腦設備有否使用不斷電專用插座？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
2	電腦機房是否門禁管制，並設有進出管制簿？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
3	是否備有機房工作日誌，並依規定每日陳核保管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
4	是否將「連線作業使用者申請表」上鎖保管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
5	空白權狀用紙是否有專人保管，並設有「權利書狀領用管理簿」控管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
6	誤記或污損之書狀用紙有無加蓋「作廢」戳記並交由專人保管？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
7	是否每日列印「權利書狀專用紙張管制清冊」及「權利書狀核發清冊」供專人核對簽章？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
8	地籍資料庫有無定期執行邏輯檢誤，並列印清查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
9	地籍異動清冊，是否專員每週不定期抽查1次，課長每兩週抽查1次，並將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」陳核。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
10	地籍資料庫是否依規定進行人員進出管制作業？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
11	相關人員進入地籍資料庫閱覽登記簿及電腦列印之異動清冊是否依規定填寫閱覽登記簿？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
12	地籍資料庫管理人員是否定期清點所有登記簿並依規定填寫「臺北市○○地政事務所地籍檔案、圖冊清點清冊」？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否_____	
其他建議事項			

查核人員

檢查日期

附件 2

臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點修正條文對照表

修正條文名稱	現行條文名稱	說明
臺北市政府地政處查核各地政事務所土地登記測量及資訊業務要點	臺北市政府地政處土地登記及測量業務查核改進要點	本要點係規範登記、測量及資訊等業務之查核制度，為符實際，爰修正名稱。
修正條文	現行條文	說明
一、為加強各地政事務所土地登記測量及資訊之業務之辦理，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。	一、為加強各地政事務所土地登記及測量業務之辦理，提高行政效率，建立完整查核制度，特訂定本要點。	本要點係規範登記、測量及資訊等業務之查核制度，爰修正部分文字。
二、各地政事務所受理土地登記案件應確實注意下列規定： (一) 登記原因須依「 <u>登記原因標準用語</u> 」，每一登記原因應賦予一收件號，若有逕為登記事項，應填「 <u>土地逕為登記書</u> 」(格式一)另行收件辦理。 (二) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料，檢查案件內容是否與地籍檔案內之 <u>土地建物標示、所有權及他項權利資料</u> 相符，並注意各別權利關係。 (三) 審核登記內容，如建號有整編者須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應依 <u>土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範</u> 規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。 (四) 複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿	二、各地政事務所受理土地登記案件應確實注意下列規定： (一) 複審人員對補正、駁回案件應確實審核補正通知書稿或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。 (二) 同一申請案件需補正事項如經分別二次以上 <u>通知補正、駁回</u> 或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，並列入年終考核。但其 <u>二次補正或駁回之原因</u> 歸責於申請人者除外。 (三) 登記案件之駁回通知書稿應依收件順序歸檔。 (四) 審查人員因調原案或研議案情或 <u>連件甚多</u> 之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依「 <u>臺北市政府文書處理實施要點</u> 」規定辦理。 (五) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及	一、增列(一)至(三)，原(一)至(四)及(六)順移為(四)至(八)。 二、現行條文第四點(二)為審查人員辦理登記案件應注意事項，移列本點(一)，並修正部分文字。另依土地登記規則第149條規定，更名登記非屬逕為變更登記事項，及「 <u>土地建築改良物逕為變更登記申請書</u> 」名稱欠妥適，爰修改格式一及名稱為「 <u>土地逕為登記書</u> 」。 三、現行條文第四點(三)及第六點(一)為審查人員辦理登記案件應注意事項，合併移列本點(二)。 四、現行條文第四點(四)為審查人員辦理登記案件應配合事項，移列本點(三)。 五、現行實務作業並無發生

<p>或駁回通知書稿內容，如其理由與規定不符或文義不清者，應不予核定並輔導初審人員改進辦理。</p> <p><u>(五)</u> 同一申請案件需補正事項如經分別二次以上通知補正或不應補正、駁回而予通知補正、駁回者，審查人員應予議處，或列入年終考核。但其<u>二次補正之原因</u>歸責於申請人者除外。</p> <p><u>(六)</u> 登記案件之駁回通知書稿應依收件<u>編號</u>順序歸檔。</p> <p><u>(七)</u> 審查人員因調原案或研議案情或屬大宗之登記案件，未能依規定期限處理完竣者，應依「臺北市政府文書處理實施要點」規定辦理。</p> <p><u>(八)</u> 土地登記案件於登記完畢拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。</p>	<p>錯誤。</p> <p>(六) 土地登記案件於登記完竣拆件後，應按收件編號順序辦理歸檔。</p> <p>(七) 地籍異動資料應依「臺北房地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦理。</p>	<p>二次駁回之情形，故修正(五)。</p> <p>六、(六)、(七)、(八)文字修正。</p> <p>七、原(五)係登校人員辦理事項，移列第四點。</p> <p>八、原(七)係地籍資料電腦處理業務，移列第四點。</p>
<p>三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：</p> <p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，或列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界、分割之複丈及建</p>	<p>三、土地測量案件應確實依下列規定辦理：</p> <p>(一) 測量案件經審查需補正者，應填發補正通知書，註明補正事項，通知申請人限於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正、或未照通知補正事項完全補正者，應予駁回；其通知補正或駁回不當者，應予議處，並列入年終考核。但其二次補正或駁回之原因歸責於申請人者除外。</p> <p>(二) 駁回案件應填具駁回通知書稿並依收件順序歸檔。</p> <p>(三) 土地鑑界、分割之複丈及建</p>	<p>一、依「圖解法地籍圖數值化成果辦理土地複丈作業須知」第9點及第10點規定，增列(五)前段規定。</p> <p>二、為落實檢測，有效降低再鑑界不符件數，爰增訂(八)</p> <p>三、原(八)至(十一)順移為(九)至(十二)。</p> <p>四、依地籍測量實施規則之規定，土地複丈圖及建物測量圖裝訂成冊方式不同，爰配合修正(十二)。</p>

<p>物位置測量之案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) <u>複丈成果需訂正地籍圖者，應同時辦理數值化成果修檔作業</u>，地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬0.1公釐繪製，其誤差不得超過0.2公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界</p>	<p>物位置測量之案件，應以圖根點、補助點、界址點或地籍調查表作為依據，於現場嚴密控制施測，複丈之界址應由申請人及關係人當場認定，並在複丈圖上簽名或蓋章，其拒絕簽名或蓋章者，測量員應於複丈圖上簽明原因。</p> <p>(四) 複丈圖應依地籍圖調製，將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點、道路中心樁，精密移繪於圖紙上，謄繪時並將界線彎曲，鄰接圖廓線等情形繪明之。以數值法辦理地籍測量之地區，其土地複丈應以數值法為之，並應依地籍測量實施規則第二百四十六條規定準備有關資料。</p> <p>(五) 地籍圖訂正及複丈圖整理，應以二號線寬0.1公釐繪製，其誤差不得超過0.2公釐，並依地籍測量實施規則第二百四十四條規定辦理。</p> <p>(六) 土地第一次登記之測量之計算面積，應依地籍測量實施規則第一百五十一條規定辦理；土地複丈之計算面積，應依地籍測量實施規則第二百四十三條規定辦理。</p> <p>(七) 鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置，協助申請人埋設界標，並應於複丈圖上註明界標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址</p>	
--	--	--

<p>標名稱，編列界址號數，及註明關係位置，其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。</p> <p><u>(八) 受理再鑑界申請案件應確實依相關規定檢測無誤後，連同申請書、檢測資料及前次複丈資料函送地政處辦理。</u></p> <p><u>(九)</u> 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p><u>(十)</u> 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。</p> <p><u>(十一)</u> 測量案件應備收件清冊，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。</p> <p><u>(十二)</u> 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，<u>土地複丈圖及建物測量圖之保存，應依地籍測量實施規則第二百四十五條及第二百七十七條規定辦理。</u></p>	<p>結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。</p> <p>(八) 因自然增加、浮覆、坍沒、分割及界址調整而複丈者，應一併辦理地籍調查，依界址位置、界標類別及界址點間實量邊長等資料詳細填註於調查表，並由申請人或關係人認章。</p> <p>(九) 建物位置圖，應就獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，並以紅色實線繪明其位置。</p> <p>(十) 測量案件應備收件清冊，以區收件編號逐欄記載處理情形，以備查核。</p> <p>(十一) 測量案件結案後，申請書應按年度以區之收件號順序裝冊歸檔，<u>土地複丈圖、建物測量圖應按地段編號分年度彙集。每五十幅裝訂一冊，編列索引永久保管。</u></p>	
<p>四、土地登記之地籍資料電腦處理業務，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範辦理；<u>地籍異動資料應依「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點」規定辦</u></p>	<p>四、土地登記之地籍資料電腦處理業務，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 登記資料之異動，須經收件並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範辦理。</p> <p>(二) 登記原因須依「登記原因標準用語」，每一登記原因應</p>	<p>一、現行條文第二點(七)有關地籍異動資料之連繫作業規定併入(一)，以資連貫。原「臺北市地籍、地價暨稅籍異動作業連繫要點」業以本處 93 年 7 月 20 日北市地一字第</p>

<p>理。</p> <p>(二) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「<u>土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單</u>」(格式二)辦理。<u>前開逕為更正登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。</u></p> <p>(三) <u>各類電腦作業人員應分別賦予權限及設定密碼，並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填寫「連線作業使用者申請表」。</u></p> <p>(四) <u>登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</u></p> <p>(五) <u>同一申請案件，須辦理二種以上之登記事項者，由審查人員填具「土地建物登記註記或塗銷註記收件單」(格式三)，透過收件程序辦理異動。</u></p> <p>(六) <u>列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定辦理，已列印裝訂之土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管，惟若空間不足欲銷毀時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片。</u></p> <p>(七) <u>登記案件遇有罕見字時，應</u></p>	<p>賦予一收件號，若有逕為變更登記事項，應代填「<u>土地建築改良物逕為變更登記申請書</u>」(格式一)另行收件辦理。</p> <p>(三) 審核人員應先行利用查詢系統，就申請案件相關內容核對各項地籍資料。</p> <p>(四) 審核登記內容，須配合填註新建號、主登記次序、權利人標的主登記次序、他項權利檔號、權利人連前或殘餘持分等資料時，應確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填註於申請書適當欄位或契約書內，以利登記。</p> <p>(五) 查詢登記資料時，如發現原登記錯誤或遺漏者，應依規定程序辦理更正登記，若屬建檔錯誤或遺漏者，應填具「<u>土地建物逕為更正登記案件簽辦單</u>」(格式二)辦理。</p> <p>(六) <u>審查、登記、校對及列印人員</u>，應分別賦予權限及設定密碼，並確實依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定，填寫「<u>連線作業使用者申請表</u>」。</p> <p>(七) 登記及校對工作不得由一人同時兼任，應確實依系統規範之異動作業原則辦理。</p> <p>(八) <u>同一申請案件，須以內政部收件辦理者，應由審查人員填具「土地建物登記案件內部收件簽辦單」(格式三)，並透過收件程序辦理異動。</u></p>	<p>09332188600 號函修正名稱為「<u>臺北市地籍地價暨稅籍異動作業連繫要點</u>」，故配合修正。</p> <p>二、原(二)至(四)移列第二點，原(五)至(十)順移為(二)至(七)。</p> <p>三、配合內政部95年2月3日內授中辦地字第0950724939號函修訂土地登記申請書格式，及本處93年7月1日北市地一字第09331826900號函，修改格式二。另依土地登記規則第28條規定逕為更正登記完畢後應通知登記權利人，爰增列(二)末段規定。</p> <p>四、(三)文字修正。</p> <p>五、(五)文字修正。</p> <p>六、現行條文第二點(五)為登校人員應辦理事項，移列本點(八)。</p> <p>七、現行條文第六點(二)係辦理案件應注意事項，移列本點(九)，並增訂(十)至(十二)。</p> <p>八、原(十一)及(十二)屬機房管理項目，移列第六點。</p>
--	--	---

<p>填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件回復地政事務所。</p> <p><u>(八) 校對人員應詳為校對登記資料及書狀，不得有所遺漏及錯誤。</u></p> <p><u>(九) 登記及校對人員，應自行檢查登記資料是否錯誤或遺漏、加強覆校工作。</u></p> <p><u>(十) 空白權狀用紙應有專人保管，並設「權利書狀領用管理簿」控管，每日列印「權利書狀專用紙張管制清冊」及「權利書狀核發清冊」供專人核對簽章。</u></p> <p><u>(十一) 權狀作廢原因應與實際相符，並於書狀用紙上加蓋「作廢」戳記。</u></p> <p><u>(十二) 每日應由專人列印「登錄人員案件統計表」及「校對人員案件統計表」，並陳送課長核閱，每月陳送主任核閱。</u></p>	<p>(九) 列印人員於列印權利書狀、登記謄本等輸出文件時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定辦理。已列印裝訂之土地建物異動清冊及地籍異動索引表應指定專人保管，暫緩辦理銷毀，惟若空間不足欲銷毀時，應確實依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」規定，以微縮儲存或以掃描方式儲存於唯讀光碟片。</p> <p>(十) 登記案件遇有罕見字時，應填具「新字補註處理表」，並加蓋登記及校對人員章，送交專責人員查驗所載新字內碼，如罕見字檔並無該新字內碼資料時，則免備文逕送本處，俟完成造字程序後，再以電子郵件回復地政事務所。</p> <p><u>(十一) 地籍資料庫應每週辦理資料邏輯檢誤，並列印檢誤結果清冊表報，如有錯誤時，應即查明後辦理更正登記。</u></p> <p><u>(十二) 查電腦主機同步備援作業如有異常情形時，應即查明原因處理後，經異動檔重新傳輸。</u></p>	
<p>五、土地登記及測量案件辦理情形，各地政事務所依下列規定查核：</p> <p><u>(一) 課長或登記複審、測量內業檢查人員每日檢查，並應就當月收件數百分之一為抽查件數。如抽查件數登記案</u></p>	<p>五、土地登記及測量案件辦理情形，各地政事務所依左列規定查核：</p> <p>(一) <u>登記初審及測量人員應隨時自行檢查。</u></p> <p>(二) 課長、登記複審及測量內業檢查人員每日檢查。</p>	<p>一、登記初審及測量人員承辦案件時，即應依相關規定處理，爰刪除原(一)。</p> <p>二、原(二)、(四)至(六)移列(一)、(三)至(五)。</p> <p>三、(一)文字修正，並參</p>

<p>件未達三十六件，測量案件未達二十件者，各以三十六件及二十件為抽查件數，按月將查核結果填寫「<u>臺北市〇〇地政事務所查核土地登記業務紀錄表</u>」(格式四)及「<u>臺北市〇〇地政事務所查核地籍測量業務報告表</u>」(格式五)陳報主任參考。</p> <p>(二)再鑑界成果不符案件應逐案檢討，查明原因及研議改進措施，其屬測量人員未確實依規定辦理者，原測量及檢測人員應予議處或列入年終考核。</p> <p>(三)研考人員應嚴格管制案件處理時限，按月將逾期案件檢討分析陳報主任參考。</p> <p>(四)各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。</p> <p>(五)主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄(格式六)。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應妥適處理，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p> <p>(六)課長應將上述各項檢查缺失按月提報課務會議檢討，以防止相同情事一再發生。</p>	<p>(三)測量內業檢查人員檢查土地第一次登記之測量土地分割與合併及土地減失複丈案件應依一〇%實地抽查，二〇%圖面抽查，並逐案檢算成果，且就地籍調查表、土地複丈圖及邊長、面積、繪圖等檢查情形作成紀錄。</p> <p>(四)研考人員經常檢查，嚴格管制案件處理時限，按週將檢查結果陳報主任參考，並按月將查核結果報處核備。</p> <p>(五)各所相關人員應隨時查核出勤情形、工作態度、操守等，陳報主任參考。</p> <p>(六)主任每週至少檢查一次，並得隨時監督抽查。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即補正，並查明責任，依法議處並列入年終考核。</p>	<p>照 ISO 內部稽核方式，明定抽查案件數，並增訂格式四、五。</p> <p>四、原(三)所列案件決行層次至課長核定，已由承辦人、檢查人員及課長逐案審核，且前款已列明抽查案件數，故配合刪除。</p> <p>五、為避免因測量人員未確實依規定辦理鑑界及再鑑界案件檢測作業，致生再鑑界成果不符，爰增訂(二)處罰條款，以資警惕。</p> <p>六、本處秘書室已每月至各所進行為民服務查核，各所無需將自行查核結果再報處，爰配合修正(三)部分文字。</p> <p>七、修正(五)部分文字，並增訂格式六。</p> <p>八、為提高案件處理正確率，增列(七)。</p>
<p>六、電腦作業及機房安全管理應依下列規定查核：</p> <p>(一)地政事務所辦理異動作業時，遇有系統無法正常異動完成，需以系統維護方式處理者，應填寫「<u>地政整合資訊</u></p>	<p>六、<u>土地登記之地籍資料電腦處理作業</u>各地政事務所應依下列規定查核：</p> <p>(一)審查人員應自行檢查登記案件內容是否與地籍檔案內之土地建物標示、所有權及</p>	<p>一、原(一)，為審查人員辦理登記案件之查核事項，移列第二點。</p> <p>二、原(二)為登校人員應辦理注意事項，移列第四點。</p>

<p><u>系統線上作業問題紀錄表</u>」 <u>(格式七)並經單位主管核 章後辦理。</u></p> <p><u>(二)應用軟體程式需修改時應依 規定報送「系統程式修改申 請表」(格式八)。</u></p> <p><u>(三)應用軟體更新應依程序簽陳 主管核准,並於「更新地政 整合資訊系統程式版本紀 錄表」(格式九)記錄。</u></p> <p><u>(四)地政整合系統電腦設備應使 用不斷電專用插座。</u></p> <p><u>(五)電腦設備維修及廠商遠端登 錄應作成記錄(格式十)。</u></p> <p><u>(六)電腦設備維修時應依廠商維 修單詳實記載至電腦設備 維護故障紀錄表(格式十 一)。</u></p> <p><u>(七)主機、網域管理者及電腦使 用者通行密碼應予管制及 定期更新。</u></p> <p><u>(八)伺服器應定期檢測系統安全 漏洞並適時下載及安裝最 新修補程式(格式十二)。</u></p> <p><u>(九)地籍資料庫應定期邏輯檢誤 ，並列印清查。</u></p> <p><u>(十)配合內政部或地政處推行之 相關地政資訊應用系統辦 理業務。</u></p> <p><u>(十一)電腦機邊安全管理應依 「臺北市各地政事務所電 腦作業及機房安全管理要 點」辦理。</u></p> <p><u>(十二)電腦主機同步備援作業如 有異常情形時,應即查明原 因處理後,將異動檔重新傳 輸。</u></p>	<p>他項權利資料相符,並注意 各部別權利關係。</p> <p>(二)登記及校對人員,應自行檢 查登記資料是否錯誤或遺 漏、加強覆校工作。</p> <p>(三)地籍資料電腦處理作業機房 管理人員,應每日查看各作 業人員系統使用情形,依 「臺北市政府地政處暨所 屬各地政事務所電腦機房 管理要點」規定就電腦機房 異常情形詳填「電腦機房工 作日誌」(格式四)。另有關 作業量統計表(格式五), 應指派專人按月填寫陳報 主任參考。</p> <p>(四)第三課課長不定期監督作業 執行狀況,查看人員、設備 及管理,是否適當,有關新 進人員是否充分訓練及不 適當之調派情事。</p> <p>(五)地籍異動清冊專員應每週不 定期抽查乙次,課長每兩週 抽查乙次,並應將抽查結果 填寫「地籍異動清冊抽查紀 錄表」(格式六)。</p> <p>(六)為確立權責劃分及系統正常 運作,主任每週檢查各專責 人員作業情形乙次,並得隨 時監督抽查。上述檢查結果 如有發現疏誤或未依規定 辦理時,應迅即補正,並查 明責任,依法議處並列入年 終考核。</p>	<p>三、原條文全部調整修正為 (一)至(十五),並 增訂格式七至格式十 四。</p> <p>四、現行條文第四點(十 二)移列本點(十二)。</p> <p>五、查核業務屬第一、二、 三課各課課長之權責 範圍,爰修正(十四)。</p> <p>六、配合第五點(五)修正 本點(十五)部分文 字。</p>
---	---	---

<p>(十三)地籍異動清冊專員應每週不定期抽查乙次，課長每兩週抽查乙次，並應將抽查結果填寫「地籍異動清冊抽查紀錄表」(格式十三)。</p> <p>(十四)課長不定期監督作業執行狀況，查看人員、設備及管理，是否適當，有關新進人員是否充分訓練及不適當之調派情事。</p> <p>(十五)為確立權責劃分及系統正常運作，主任每月至少檢查各專責人員作業情形乙次，並得隨時監督抽查，檢查結果應作成紀錄(格式十四)。</p> <p>。上述檢查結果如有發現疏誤或未依規定辦理時，應迅即改正，並查明責任，依法議處或列入年終考核。</p>		
---	--	--

函轉內政部認可彰化縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」一案

臺北市府地政處函 台北市地政士公會等

95.2.24 北市地三字第 09500874900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 2 月 21 日內授中辦地字第 0950042097 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 彰化縣地政士公會

95.2.21 內授中辦地字第 0950042097 號

主旨：貴會重新申請認可辦理「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、依據貴會 95 年 2 月 16 日申請書辦理。

- 二、貴會原申請辦理地政士專業訓練實施計畫書，前經本部以 92 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0920002758 號函核准在案，本次實施計畫書核准期限自 95 年 2 月 24 日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

函轉內政部為私有公共設施保留地出租、出借或被佔用對象為政府部門者，是否適用「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定申辦土地交換乙案

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府環境保護局北投垃圾焚化廠

95.2.15 北市都綜字第 09530557900 號

說明：依 95 年 2 月 7 日內政部台內營地 0950800032 號函辦理。

附件

內政部函 臺北市政府

95.2.7 台內營字第 0950800032 號

主旨：關於貴府函詢「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」申請交換資格疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 94 年 12 月 26 日府都綜字第 09419627000 號函辦理。
- 二、為避免已租借予私人或被私人占用之私有公共設施保留地與公有非公用土地完成交換後，該公有土地管理機關與該租借人或占用人間發生權利糾紛，影響交換成效，爰於該辦法第 4 條第 3 款規定，私有公共設施保留地有出租、出借或被占用情形者，不得與公有非公用土地辦理交換；至私有公共設施保留地出租、出借或被占用對象為政府部門者，於交換完成，土地所有權回歸公有後，得透過撥用程序達成公共設施管用合一目標，尚符上開條文規範目的。本案私有公共設施保留地係出租予公有垃圾焚化場使用，應得申請交換公有非公用土地，惟該土地租賃關係應於辦理交換土地所有權移轉登記時妥予處理，以免滋生爭議。

有關「土地合併改算地價原則」、「土地分割改算地價原則」業經內政部於中華民國 95 年 2 月 17 日以台內地字第 0950026856 號

令修正，茲檢送上開號函及令（含條文）影本乙份，請惠予轉刊登市府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

95.2.23 府授地二字第 09500838900 號

說明：依內政部 95 年 2 月 17 日台內地字第 09500268562 號函辦理。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心等

95.2.17 台內地字第 09500268562 號

主旨：「土地合併改算地價原則」、「土地分割改算地價原則」業經本部於 95 年 2 月 17 日以 0950026856 號令修正，茲檢附修正令及條文各一份，請查照。

附件 2

內政部令

95.2.17 台內地字第 0950026856 號

修正「土地合併改算地價原則」、「土地分割改算地價原則」，並自即日起生效。

附修正「土地合併改算地價原則」、「土地分割改算地價原則」。

附件 3

土地合併改算地價原則

一、為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二+四條第一項規定，辦理土地合併後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價、前次移轉地價）、最近一次申報地價改算，特訂定本原則。

二、當期公告土地現值：

（一）合併前各宗土地當期公告土地現值均相同者，其計算公式及案例如附件一。

（二）合併前各宗土地當期公告土地現值不同者，其計算公式及案例如附件二。

三、最近一次申報地價：

（一）合併後價值無增減者，其計算公式如附件三。

1. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均相同者，其案例如附件三。

2. 數宗土地合併，所有權人相同，合併前各宗土地最近一次申報地價不同者，其案例如附件四。

3. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均不相同者，其案例如附件五。

（二）合併後價值減少者

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同者，其合併後價

值減少者，其計算公式及案例如附件六。

(三) 合併後價值增加者

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同者，其合併後價值增加者，其計算公式及案例如附件七。

四、原規定地價或前次移轉價值：

(一) 合併後價值無增減者，其計算公式如附件八。

1. 數宗土地合併，不同所有權人，合併前各宗土地原地價年月及原地價相同者，其案例如附件八。

2. 數宗土地合併，同一所有權人及合併前各宗土地原地價年月相同，原地價不同者，其案例如附件九。

3. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地原地價年月及原地價均不相同者，其案例如附件十。

(二) 合併後價值減少者

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同，其合併後價值減少者，其計算公式及案例如附件十一。

(三) 合併後價值增加者

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同，其合併後價值增加者，其計算公式及案例如附件十二。

五、其他規定如下：

(一) 改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元／平方公尺）為單位，以下四捨五入。

2. 原地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

3. 最近一次申報地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等一時，由計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

(二) 土地合併，各所有權人個別取得合併價值增減均在一平方公尺之公告土地現值以下者，其原地價、最近一次申報地價計算，以合併後價值無增減者之計算式辦理。

(三) 因應不同租稅減免優惠條件土地合併後課稅問題，對不同土地或同土地其為歷次取得，其原地價年月雖相同者，仍不合併其原地價。

(四) 土地合併價值增減在一平方公尺以下之認定係包含本數一平方公尺，且以參與合併土地之合併前，其公告土地現值最低者為計算標準。

附件 4

土地分割計算地價原則

一、為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二十四條第一項規定，辦理土地分割後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價、前次移轉現值），最近一次申報地價改算，特訂定本原則。

二、當期公告土地現值

（一）分割後各宗土地臨街深度不變者，其計算公式及案例如附件一。

（二）分割後各宗土地臨街深度變動者

1. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度未達裡地線者，其計算公式及案例如附件二。

2. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度超過裡地線者，其計算公式及案例如附件三。

3. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地各宗土地臨街深度不同者，其計算公式及案例如附件四。

三、最近一次申報地價

（一）分割後各宗土地臨街深度不變者，其計算公式及案例如附件五。

（二）分割後各宗土地臨街深度變動者，其計算公式及案例如附件六。

四、原規定地價或前次移轉現值

（一）分割後各宗土地臨街深度不變者，其計算公式及案例如附件七。

（二）分割後各宗土地臨街深度變動者，其計算公式及案例如附件八。

五、其他規定如下

（一）改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元／平方公尺）為單位，以下四捨五入。

2. 原地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

3. 最近一次申報地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等一時，由計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

（二）繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則依地價調查估計規則規定應由直轄市或縣（市）政府訂定之，故本原則例舉案例之相關臨街深度指數，各直轄市或縣（市）政府規定不一，應依各直轄市或縣（市）政府之規定計算。

有關「共有土地（所有權）分割改算地價原則」業經內政部於中華民國 95 年 2 月 17 日以台內地字第 0950022005 號令修正為「共有土地所有權分割改算地價原則」，並修正全部條文，茲檢送上開號函及令（含條文）影本乙份，請惠予轉刊登市府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

95.2.23 府授地二字第 09500841100 號

說明：依內政部 95 年 2 月 17 日台內地字第 09500220052 號函辦理。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心等

95.2.17 台內地字第 09500220052 號

主旨：「共有土地（所有權）分割改算地價原則」業經本部於 95 年 2 月 17 日以 0950022005 號令修正為「共有土地所有權分割改算地價原則」，並修正全部條文，茲檢附修正令（含條文）一份，請查照。

附件 2

內政部令

95.2.17 台內地字第 0950022005 號

「共有土地（所有權）分割改算地價原則」修正為「共有土地所有權分割改算地價原則」，並修正全部條文。

附修正「共有土地所有權分割改算地價原則」規定，並自即日起生效。

附件 3

共有土地所有權分割改算地價原則

- 一、為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二十三條第一項、第六十五條規定，辦理共有土地所有權分割（共有物分割）後之原地價（原規定地價、前次移轉現值），最近一次申報地價改算，特訂定本原則。
- 二、多筆土地參加共有物分割，共有人均各取得其中一筆土地時，其共有物分割後之原地價及最近一次申報地價之計算方式如下：
 - （一）共有物分割前後各土地所有權人取得之土地價值均相同者，視同未移轉，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件一。
 - （二）共有物分割後部分土地所有權人取得之價值相等；部分價值不等（視同移轉）時，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件二。
- 三、多筆土地參加共有物分割共有人各取得一筆或二筆（持分或全部）以上時，其共有物分割後之原地價及最近一次申報地價之計算方式如下：
 - （一）分割前後價值相等，取得其中一筆或二筆以上，且各宗土地公告土地現值相等者，其計算公式同附件一。
 - （二）分割前後價值相等，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，

其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件三。

(三) 分割後價值減少，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件四。

(四) 分割後價值增加，取得二筆以上，且各宗土地公告現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件五。

四、關於持分共有多筆公共設施保留地，或持分共有公共設施保留地與持分共有
一般土地，及持分共有多筆農業用地，或持分共有農業用地與持分共有
一般土地，經核准依土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定，
免徵及不課徵土地增值稅之土地辦理共有分割，改算地價時其原地價及最近
一次申報地價計算公式如附件六。

五、其他規定如下：

(一) 改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元／平方公尺）為單位，以下四捨五入。

2. 原地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

3. 最近一次申報地價以實數（元／平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等於一時，由計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

(二) 共有物分割價值增減，各所有權人個別取得共有物分割價值增減均在一平方公尺之公告土地現值以下者，其原地價、最近一次申報地價計算，以共有物分割後價值無增減者之計算式辦理。

(三) 因應不同租稅減免優惠條件共有物分割後課稅問題，對不同土地或同土地其為歷次取得，其原地價年月雖相同者，仍不合併其原地價。

(四) 共有物分割價值增減在一平方公尺以下之認定係包含本數一平方公尺，且以參與分割之土地，其公告土地現值最低者為計算標準。

有關「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第 1 點、第 7 點規定，業經內政部會銜財政部於 95 年 2 月 3 日以台內地字第 09500085112 號、台財稅字第 09504509310 號令修正發布，請惠予轉刊登市府公報

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

95.2.7 府授地二字第 09500712600 號

說明：依內政部 95 年 2 月 3 日台內地字第 09500085112 號書函辦理，茲檢送上開號書函影本及附件乙份。

附件 1

內政部書函 行政院公報編印中心

95.2.3 台內地字第 09500085112 號

主旨：「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第 1 點、第 7 點規定，業經本部會銜財政部，於 95 年 2 月 3 日以台內地字第 09500085112 號、台財稅字第 09504509310 號令修正發布，茲檢送發布令(含附件)乙份，請查照。

附件 2

土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第一點、第七點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
一、 <u>為聯繫地政、稅捐稽徵機關，辦理土地所有權移轉或設定典權申報現值作業，特訂定本要點。</u>	一、本要點依據土地稅法第四十九條及平均地權條例第四十七條規定訂定。	為使本要點法源依據明確，爰作文字修正。
七、稅捐稽徵機關於審核現值確定後，應將現值申報書第一聯及第二聯移送地政機關，於辦理土地登記時，作為核對承受人及權利範圍之用，並建立前次移轉現值及調查地價實例資料。地政機關於辦竣登記後，應將現值申報書第二聯移回稅捐稽徵機關 <u>釐正</u> 稅籍。 <u>已利用地籍、地價異動磁性媒體傳輸轉檔釐正稅籍之直轄市或縣(市)，經地政機關、稅捐稽徵機關協商後，得免依前項規定移送現值申報書第二聯。</u>	七、稅捐稽徵機關於審核現值確定後，應將現值申報書第一聯及第二聯移送地政機關，於辦理土地登記時，作為核對承受人及權利範圍之用，並建立前次移轉現值及調查地價實例資料。地政機關於辦竣登記後，應將現值申報書第二聯移回稅捐稽徵機關厘正稅籍。	一.第一項酌作文字修正。 二.為革新行政作業爰增加第二項規定。

附件 3

土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第一點、第七點修正規定

- 一、為聯繫地政、稅捐稽徵機關，辦理土地所有權移轉或設定典權申報現值作業，特訂定本要點。
- 七、稅捐稽徵機關於審核現值確定後，應將現值申報書第一聯及第二聯移送地政機關，於辦理土地登記時，作為核對承受人及權利範圍之用，並建立前次移轉現值及調查地價實例資料。地政機關於辦竣登記後，應將現值申報書第二聯移回稅捐稽徵機關釐正稅籍。

已利用地籍、地價異動磁性媒體傳輸轉檔釐正稅籍之直轄市或縣(市)，經地政機關、稅捐稽徵機關協商後，得免依前項規定移送現值申報書第二聯。

附件 4

內政部、財政部會銜令

95.2.3 台內字第 0950008511 號

修正「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第一點、第七點規定，並自即日生效

附修正「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第一點、第七點規定

廉政專欄

95年2月

法律常識

人死可以復生嗎？

曾永盛同班同學朱一寧，這天在他的週記上密密麻麻寫上一大段發生在他家一樁曲折的奇事，他們的班導師看到以後，覺得這段真人實事不僅情節離奇，而且還富有平時難得遇到的法律問題。因此特別要朱同學出來向同學作一次口頭報告，讓同學們共同感受到朱家的歡欣氣氛，也多瞭解一些法律上的相關規定。

發生在朱家的奇事，在口才便給的朱同學娓娓道來真的引人入勝，事情發生在四十多年以前，當時是民國四十八年的八月七日，一股強大的西南氣流夾帶傾盆豪雨，在臺灣中部平原引發重大的災害，滾滾洪流，無情地吞噬了廣大的村落與田地，奪走不少人的生命與財產，史稱「八七水災」。朱同學的老家就在八七水災最嚴重的彰化縣，水災發生當天，務農為業的朱同學祖父也就是「阿公」，為了農事還是冒雨外出巡田，忽然間大水湧至，就這樣音訊全無消失無蹤。留在家中的奶奶和兩個小孩，其中十二歲大的男孩，也就是朱同學的父親，情形也沒有好到那裡去，洶湧而至的大水，很快就把他們家賴以居住的土角厝淹沒，幸好三個人命大，爬上屋外的大樹才在第二天被人救下保住一命。大水退了住屋與屋內一切用具也就沒有了！留在彰化已經沒有生存下去的條件，不想被命運擊敗的奶奶，咬緊牙根帶著兩個需要拉拔的孩子到台北來打拚，受盡千辛萬苦，才在台北落地生根，經過多年努力把孩子養育成人，家境也逐漸進入小康，而且有了朱同學與他的妹妹的第三代。

朱同學的阿公自從八七水災消失以後，由於始終沒有找到屍體，原先家人還是存有一絲絲的希望，日子一年一年過去，家人也漸漸把他淡忘了，不過戶籍上始終還留有他的名字。也沒有人懂得為他去辦什麼手續，直到民國八十年間，戶政單位才主動請檢察官替他向法院聲請，用判決宣告他死亡，這才把他的名字從戶籍上除去。

其實那次水災並沒有奪走朱同學阿公的命。大水沖走他後很幸運地抓住一塊木板，以後隨波逐流沖進了一條河流，被水流帶到出海口，結果擱淺在海邊的沙灘上，不知昏睡了多久才悠悠醒來，腦筋卻一片空白，什麼都記不起來，幸好當地一戶好心居民收容了他，要他幹些粗活，給口飯吃。過了一年，智力才慢慢恢復一些，只是人從那裡來，始終無法交代。在這村莊中一呆就三十多年。後來村中父老覺得這老人年紀夠大了，長此下去也不是辦法，便設法把他送進養老院就

養。這時可說是時來運轉，被他遇見一位熱心服務的轄區蔡警員，他肯定老先生是一位失蹤人，只是喚不回他的記憶而已。便向各方求證，最後斷定這位孤苦老人就是蘇同學的阿公，通知蘇家去認領，果然不錯。目前人已領回由蘇家供養。只是戶籍上已經註明宣告死亡，現在人又活著回來，在法律上該怎麼辦才好？

*** *** *** *** ***

一個人的出生，在目前人工受孕的投術十分發達的情形之下，想要生個孩子，還是要借助「代理孕母」的情形下，用自然出生的方法，才能完成傳宗接代的使命。至於人的死亡目前在民法上有兩種方式，一種是自然死亡；一種是擬制死亡。自然人的權利能力，依民法第六條的規定，始於出生，終於死亡。所以，死亡是自然人權利能力的終期。人一旦死亡一切權利能力都歸消滅。人什麼時候才算死亡？通常對自然人死亡的定義，是採取心跳停止、呼吸停止與瞳孔放大三個要件，一個人具備這三種情形，就算是死了。不過這種鐵例在人體器官移植條例頒行後已經受到挑戰，因為這條例對於人的死亡，是以腦死作為判定的標準。與現在的死亡判定標準是不同的，目前這兩種標準是併存的。

死亡宣告制度是因為一個人失蹤以後，由於生死不明，很多法律關係都無法確定，以免損害到第三人的權益，像人欠人的債務關係，夫妻之間的婚姻關係，財產的繼承關係、保險的理賠關係，都要儘速處理。因此民法在總則中制定了對失蹤人的死亡宣告制度，按失蹤人失蹤的狀態，分成三個段落來聲請死亡宣告，一般的失蹤人為失蹤後滿七年；失蹤人為八十歲以上的人為三年；遭遇特別災難的人是一年。由檢察官或者利害關係人向法院提出聲請。死亡宣告的死亡日期，依民法第九條第一項的規定，「受死亡宣告者，以判決中所確定死亡之時，推定其為死亡。」法條中所規定的「推定」，就是說這種死亡，有別於自然死亡，是可以反證來推翻宣告死亡的事實。像朱同學的阿公，人活得好好的，卻被法院宣告死亡，活著的人便是最好的反證。根據這個反證，可以依據民事訴訟法第 635 條，提起「撤銷死亡宣告之訴」，請求判決將原來的宣告死亡的判決撤銷。

逼令小孩打人，自負正犯刑責

這天報上報導一則前所未聞的新聞，讓讀報的曾永盛感到非常驚訝，事情是這樣的：台北縣有一位胡姓國小老師，當他去年擔任學校五年級班導師的時候，由於這一班小朋友，上課的時候超不遵守秩序，任意喧嘩吵鬧，全班的考試成績又不是很理想，給他在教學上帶來很大的壓力，在求好心切下導致心理失去平衡。去年上學期，班上有一位男同學在上自然課的時候吵鬧，干擾到其他同學做實驗，惹火了這位何老師，就要與這位喜愛吵鬧的同學同組實驗的五名同學，在全班同學面前輪流掌摑這位搗蛋者。當時就有同學表明不願意動手。胡老師還當場恐嚇他說：「你不打他，我就打你！」

刊出新聞這家報社的記者曾經訪問到逼同學打同學當時在場目擊的同學，同學們表示老師這種懲罰學生的作法，讓同學們覺得好害怕，擔心有一天會換成自己被打或者動手去打同學。另外還有同學爆料說，這位被打的男同學，去年有一

次忘記了攜帶營養午餐的餐盒，曾經被老師罰他兩手合攏成為碗狀，然後把飯菜留在他的手中，讓他學著像狗一樣的吃飯。記者又訪問這位被同學打的學童，這位目前已經轉學他校的學童，倒不記恨老師對他不當的懲罰，只說是「老師是為我好！」這位胡老師也在記者訪問下直承確有體罰這回事，並對自己的行為表示十分懊悔。還說當時本想自己動手掌摑，深怕在氣頭上輕重不能拿捏，才要求同學動手。除了這些報導以外，曾永盛又在報上讀到一些相關的報導，關心教育的民間團體同聲指責這位教師這種教學方式。一位研究教育的學者甚至指出：逼學生打同學，會扭曲學童的人格發展，將暴力合理化，使學生在其他場合，也可能使用暴力去對付弱者。身為學生的曾永盛，對教育上那些高深理論，他雖然無從理解，但對於會影響學生人格發展的說法，心裡感覺到怕怕，因為自己在學校裡是一個中規中矩，不會去招惹旁人的乖學生，可是在有暴力傾向的人眼中，卻是一個好欺侮的弱者。擔心日後會因此受害。另外他也想到自己萬一遇到慣用此類教法的老師，逼令自己動手毆打同學，在萬般無奈下動手把同學打傷，因此釀成刑事案件，在這種情形下，很想知道打人的自己有沒有刑事責任？逼令打人的老師要不要受到刑事處罰？

國中或者國小的老師體罰學生，只要沒有把人打成鼻青臉腫，在寶島台灣已經算不上是條新聞，這位胡老師自己並沒有動手打人，卻上了報紙的頭條，原因也就在於他自己沒有動手，想要打的人還是被打了。而且是逼自己的學生去打同學，這種前所未見的另類教學的方式，雖然發生在一學期以前，還是很有聳人聽聞的條件，難怪報紙會不惜篇幅，大事報導。這裡不談論這事件曝光以後，後續的處置或者檢討改進的問題，純就也是國中生的曾永盛所想到的，萬一他遇到以另類教學為自任的老師，逼他毆打同學，不幸造成傷害的話，動手打人的他，與逼他打人的老師該負的刑事責任，根據法律作個說明。

曾永盛想到的「傷害」，是刑法上一個罪名。那些情形下會成立這個罪名呢？在我國的刑法上，傷害有好幾種類型，有普通傷害罪、傷害致重傷、傷害致死罪與重傷害罪等等。這裡只就刑法第 277 條第 1 項的普通傷害罪來作說明，法條對傷害罪的要件是作這樣規定的：「傷害人之身體或健康者，處三年以下有期徒刑、拘役或一千元（是銀元已提高為十倍，折合新台幣三萬元）。所謂傷害是指用種種方法，破壞人的生理組織或健康狀態，以致發生不良的變更，產生異於正常的狀態。身體，是指人的生理有形組織，包括人的五官、四肢與臟器；健康，指的是人的身體與精神的正常狀態。以傷害的故意，使人的身體、健康受到不是重傷的傷勢，便成立了上面提到的普通傷害罪。掌摑他人，如果不是施用很大力量，沒有在他人的身體上留下打人的痕跡，是不會成立傷害罪的，不過動手打人，本來就是一種暴行，加暴行於人，雖然在刑法上不成立犯罪，警方也可以依社會秩序維護法第八十七條第一款的規定，處以三日以下的拘留或者新台幣一萬八千元以下的罰鍰。下手打人的人輕重拿捏不住，把人打成鼻青臉腫，當然要負起傷害罪的刑事責任。就以報紙報導的事例來作說明，打人的是未滿十四歲的小學生，

在刑法上行為是「不罰」的，要由命令他們打人的老師負起全部刑事責任。況且小學生是受到老師的威權逼迫才動手打人，本身並無犯罪的故意，就算已滿十四歲，也不構成犯罪。脅迫學生打人的老師是刑法上的間接正犯，由他扛起打人的刑事責任。

財產申報

辦理房屋申報時應注意事項及常見錯誤

1. 房屋建號、面積與持分應依「所有權狀」逐筆填載，避免按房屋稅單資料或推估方式填寫。
2. 而房屋之面積應包含陽台等附屬建物及公共設施；申報人與配偶是否有繼承之房屋，申報前應查詢瞭解後，據實申報。
3. 房屋已登記者，其「房屋標示」應包含地號及建號，如選房屋坐落「縣（市）」、「區（鄉、鎮、市）」，及輸入「段」、「小段」、「地號」與「建號」；未登記者，選房屋坐落「縣（市）」、「區（鄉、鎮、市）」後，始填寫門牌號碼，後面並加註（未登記建物）字樣，以示區別，「建號」欄位不必輸入。
4. 房屋無論其價值多少，均須申報，包含靈骨塔、未登記建物。
5. 停車位若與房屋屬同一權狀，即屬於公共設施，應一併申報於房屋項目；若非附屬房屋而有單獨權狀，亦應一併申報。

常見錯誤態樣：

1. 漏報共同使用部份或附屬建物：（1）此類不動產在交易上及法律上均具有一定之獨立性，是亦須單獨申報。（2）請申報人注意是否僅申報主建物而漏報附屬部分。
2. 申報人房屋面積，若為透天房屋，其面積計算方式係應以建築改良物所有權狀內之建物面積為準。

* 預售屋已付款若干萬元者，因房屋尚未過戶，應填寫於備註欄中。

廉政法制

「政風機構辦理公職人員財產申報資料審核作業要點」

修正規定

一、本作業要點於84年12月8日函頒實施迄今將屆10年，期間曾經91年之修正。為落實陽光法案精神，督促公職人員誠實申報財產，業逐年提高公職人員財產申報資料實質審核比例，惟本作業要點經多年實施後，已有部分規定未能切合現況，為符合實際工作需要，爰重新修正本作業要點，以週延政風機構辦理公職人員財產申報資料相關審核作業。

二、有關本次修正重點如下：

- (一)將政風機構對申報人之財產申報資料，兩類審查發動事由加以整併，並逐款列述，以資簡明。又預防及查處貪瀆為政風機構職責，故於其他概括應發動審查事由，增列貪瀆之情形。
- (二)有關政風機構受理陳情人之處理方式，應回歸行政程序法之規定。
- (三)配合現行實質審查比例逐年提高之趨勢，修正政風機構每年應公開抽籤之比例，及得合併由上級政風機構辦理抽籤之門檻人數為5人。
- (四)有關受查詢者之據實說明義務，於公職人員財產申報法第10條原即有規定，且非本作業要點規範政風機構作為之範疇，爰予刪除。
- (五)增訂如認申報人有逾期或申報不實之情事者，應給予申報人說明之機會，以充分保障申報人權益。
- (六)有關原規定政風機構進行查詢前應先得機關首長同意乙節，按政風機構依據「公職人員財產申報法」及「公職人員財產申報資料審核及查閱辦法」，即得進行查詢，爰予刪除。
- (七)增訂政風機構應留存完整審查紀錄及相關資料一節，以供必要時佐證之用。
- (八)配合行政院、考試院及監察院會銜發布施行之「公職人員財產申報資料審核及查閱辦法」之修正內容，修訂現行規定第十五點有關申報人非故意申報不實時之處理方式，以符現行規定。
- (九)修正「法務部公職人員財產申報案件裁處罰鍰額度表」為「法務部公職人員財產申報案件處罰鍰額度基準」，以符現行名稱。
- (十)配合行政執行法之制定施行，增修並刪除部分內容，以符現行規定。

機關安全維護及公務機密維護

私自潛赴大陸影響國家機密安全案例

八十八年初某政風機構接獲民眾具函檢舉內述：某機關員工陳○○私自赴大陸廣東省東莞縣投資娛樂事業，並時常邀請友人前往大陸同樂，有違公務員法紀。嗣經清查發現陳員自八十六年五月起，利用休假機會出境高達十九次之多，均未依相關規定申請許可，且利用赴外縣市出差時間併請休假出境潛赴大陸，此行為已違反台灣地區與大陸地區人民關係條例第九條：臺灣地區人民進入大陸地區，應向主管機關申請許可及台灣地區人民進入大陸地區許可辦法第三條「公務員除合於本辦法第四條至第十一條規定者（探親、探病、奔喪或公務等事由）外，不得進入大陸地區」等規定。又其中兩次出境與其赴外縣市出差時間重疊，除違反相關差勤規定外，林員復請領出差費，已構成偽造文書、貪污等刑責。林員身為公務員卻未能恪遵廉潔守法之義務，以致連續違紀觸法，值得引以為鑑。