

95年6月份地政法令報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規

· 總統令修正「土地法」第 69 條條文 (95FAAZ01) 1

(二) 地權法規(缺)

(三) 地籍法規

· 行政部令修正「土地登記規則」部分條文，並自 95 年 6 月 30 日起施行

(95FACZ02) 2

(四) 地冊法規

· 總統令修正「都市更新條例」第 27 條條文 (95FADZ03) 10

(五) 重劃法規

· 行政部令修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(95FAEZ04) 11

(六) 地價法規

· 行政部令修正「不動產估價技術規則」(95FAFZ05) 22

(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

· 本處原訂頒之「臺北市政府地政處辦理九二一地震災後土地權利糾紛協調委員會設置要點」，自即日起停止適用 (95FBAZ06) 43

(二) 地權法令

· 行政部有關「土地法」第 18 條規定解釋令乙案 (95FBBA07) 44

(三) 地籍法令

· 行政部函釋關於外國人因繼承登記取得土地法第 17 條第 1 項之土地，因登記權屬狀態屬公私共有，致無法於期限內辦理公開標售疑義乙案

(95FBCB08) 45

· 有關建議區分所有建物連戶應有基地持分之一所有權人新取得他區分所有建物及其應有基地持分，依土地登記規則第 66 條第 3 項規定申請分開繪狀時，原有區分所有建物及其應有基地持分應如何處理乙案 (95FBCB09) 46

· 有關辦理國防部軍備局工程營產中心囑託登記台北市「國運新城」新建住宅乙戶承購戶產權移轉及禁止處分登記乙案 (95FBCG10) 47

· 行政部函復有關土地時段取得地上權位置勘測疑義乙案 (95FBCM11) 48

· 修正「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」名稱為「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」，同時修正部分內容，並自即日起施行 (95FBCN12) 50

· 行政部令訂定「不動產經紀人證書費收費標準」(95FBCQ13) 60

• 本府修正「不動產經紀業經營許可申請書」、「不動產經紀業經營許可申請書填寫說明」、「不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表」、「不動產經紀業申請許可審查須知」、「不動產經紀業備查申請書」、「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」，並自 95 年 7 月 1 日起生放 (95FBCQ14)	61
• 本處修正原訂頒之「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」，並自即日起施行 (95FBCZ15)	72
• 本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (95 年第 5 次) 會議紀錄 (95FBCZ16)	79
• 有關建議土地複丈申請書、建物測量申請書及地目變更申請書之申請人之出生日期欄住址欄免予填寫乙案 (95FBCZ17)	82
• 本府令訂定「地政士證照費收費標準」(95FBCZ18)	83
• 本府函認可花蓮縣地政土公會辦理「地政土專業訓練」乙案 (95FBCZ19)	83
• 本府函認可彰化縣地政業務從業人員職業工會辦理「地政土專業訓練」乙案 (95FBCZ20)	84
(四) 地租法令	
• 本府修正「臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點」，並自即日起施行 (95FBDA21)	85
• 本府函釋關於任職鄉公所之技工是否屬於縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會組織規程第 6 條第 1 款所稱「軍公教人員」乙案 (95FBDA22)	93
• 本府函釋關於「國土復育策略方案暨行動計畫」有關公有出租耕地立即終止租約及租約期滿是否准予續租等處理疑義乙案 (95FBDC23)	94
(五) 重劃法令	
• 本府函釋關於信託土地參與市地重劃時，其是否仍意參加重劃人數，究以受託人，抑或以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據乙案 (95FBEB24)	95
(六) 地價及土地稅法令	
• 本府修正「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」名稱為「臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」及其內容，並增訂格式，自即日起開始施行 (95FBFB25)	97
• 本府令修正「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」第 3 點 (95FBFZ26)	102
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令	
• 本府函為申請核發土地登記及地價電子資料謄本相關事宜乙案 (95FBHZ27)	103
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

- 本府令訂定「臺北市政府及所屬機關學校提供政府資訊收費標準」乙案（95FEAZ28）.....105
- 本府令修正「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點」乙案（95FEAZ29）.....108
- 行政部令廢止「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」及「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」等4項法規乙案（95FEAZ30）.....116

（二）一般行政

- 有關本府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第2點第5項規定違反事件應注意事項（95FEBZ31）.....118

六、判決要旨（缺）

七、其他參考資料（缺）

八、廉政專欄

（一）法律常識

- 欠公家錢可分期、權利勿放棄（95FHAZ32）.....119

（二）財產申報

- 辦理其他財產申報時應注意事項（95FHBZ33）.....119

（三）廉政法制（缺）

（四）反貪作業（缺）

（五）獎勵表揚廉能（缺）

（六）機關安全維護及公務機密維護

- 立書機密等級之變更及解密程序應注意之事項（95FHFZ34）.....120

「土地法」第 69 條條文修正案，業奉 總統 95 年 6 月 14 日華總一義字第 09500085191 號令公布

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.27 北市地一字第 09531737800 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 6 月 22 日內授中辦地字第 0950047606 號函辦理，並檢送該函影本 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）、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、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府地政處等

95.6.22 內授中辦地字第 0950047606 號

主 旨：「土地法」第 69 條條文修正案，業奉 總統 95 年 6 月 14 日華總一義字第 09500085191 號令公布，轉請查照。

說 明：

- 一、依據行政院 95 年 6 月 19 日院臺建字第 0950029835 號函辦理。
- 二、本修正案刊載於總統府公報第 6693 期 (<http://www.president.gov.tw> 公報系統)，請自行參閱。

附件 2

總統府公報第 6693 期

總統令

95.6.14 華總一義字第 09500085191 號

茲修正土地法第六十九條條文，公布之。

總 統 陳水扁

行政院院長 蘇貞昌

內政部部長 李逸洋

土地法修正第六十九條條文

中華民國 95 年 6 月 14 日公布

第六十九條 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

「土地登記規則」部分條文，業經內政部 95 年 6 月 19 日內授中辦地字第 0950725073 號令修正發布，自同年 6 月 30 日施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.29 北市地一第 09531766300 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 6 月 19 日內授中辦地字第 09507250735 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

95.6.19 內授中辦地字第 09507250735 號

主 旨：「土地登記規則」部分條文，業經本部於 95 年 6 月 19 日以內授中辦地字第 0950725073 號令修正發布，同年 6 月 30 日施行，茲檢附發布令（含附件）1 份，請 查照，並轉知所屬。

附件 2

內政部令

95.6.19 內授中辦地字第 0950725073 號

修正「土地登記規則」部分條文，並自中華民國九十五年六月三十日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文。

附件 3

土地登記規則部分條文修正條文

第十九條 收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。

第二十七條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

- 一、土地總登記。
- 二、建物所有權第一次登記。
- 三、因繼承取得土地權利之登記。
- 四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- 五、標示變更登記。
- 六、更名或住址變更登記。

- 七、消滅登記。
- 八、預告登記或塗銷登記。
- 九、法定地上權登記。
- 十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
- 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項或第七十三條之一標售取得土地之登記。
- 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。
- 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。
- 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。
- 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
- 十六、依民法第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
- 十七、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。
- 十八、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。
- 十九、法人合併之登記。
- 二十、其他依法律得單獨申請登記者。

第二十八條

- 下列各款應由登記機關逕為登記：
- 一、建物基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併之標示變更登記。
 - 二、依第一百四十三條第二項規定之國有登記。
 - 三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。
 - 四、依第一百五十三條規定之住址變更登記。
 - 五、其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理之住址變更登記者，不在此限。

第二十九條

- 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：
- 一、因土地徵收或撥用之登記。
 - 二、照價收買土地之登記。
 - 三、因土地重測或重劃確定之登記。
 - 四、因地目等則調整之登記。
 - 五、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。
 - 六、依土地法第五十七條、第六十三條第二項或第七十三條之一第五項規定國有土地之登記。

- 七、依強制執行法第十一條規定之登記。
- 八、依破產法第六十六條規定之登記。
- 九、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。
- 十、依國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 十一、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。
- 十二、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。
- 十三、其他依法律得囑託登記機關登記者。
- 第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：
- 一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
 - 二、因土地重劃或重測確定之登記。
 - 三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
 - 四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
 - 五、依法代位申請登記者。
 - 六、遺產管理人或遺產清理人之登記。
 - 七、法定地上權之登記。
 - 八、依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
 - 九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，
他共有人之土地所有權狀未能提出者。
 - 十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
 - 十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。
 - 十二、其他依法律免予提出者。

第四十二條 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。

義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

第四十三條 申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准

後更正之。

第五十八條 駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

一、建物所有權第一次登記。

二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。

三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

第六十七條 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。

二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。

三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。

四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書者。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出者。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。

第六十九條 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

一、無義務人者。

二、法院、行政執行處或公正第三人拍定之登記。

三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第九十七條 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優

先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

第一百零一條 申請耕地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出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。

第一百二十二條之一 遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。

第一百二十三條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦理繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

第一百二十六條 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第一百二十七條 受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。

第一百二十八條 信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

第一百二十九條 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。

前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。

第一百三十條 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。

前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。

第一百三十二條 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

第一百三十三條 信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。

第一百三十三條之一 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

前項信託登記，為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

依前項規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內

容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。

第一百三十四條（刪除）

第一百三十五條 土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：

- 一、原權利人之股權或出資比例已確知者，按各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。
- 二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。

前項申請登記應加具切結書，切結權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任。

第一項所稱原權利人，係指中華民國三十四年十月二十四日為該會社之股東或組合員者。但該會社之股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人，按該日本人之股權或出資比例登記為國有。

登記機關受理第一項之更正登記，經審查無誤後，應通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人提出異議者，依土地法第六十九條規定辦理更正登記；如有異議者，依土地法第五十九條第二項規定處理。

第一百三十八條 土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行處之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行處。但法院或行政執行處因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行處。

前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關所為禁止處分之登記時，準用之。

第一百三十九條 法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另

記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。

前項建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。

第一百四十條 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行處再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行處已辦理登記之日期及案號。

第一百四十一條 土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 一、徵收、區段徵收或照價收買。
- 二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 三、繼承。
- 四、其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

第一百四十二條 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

- 一、土地經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。
- 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行處再囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第一百五十五條 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

有關內政部函告「都市更新條例」部分條文修正公布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

95.6.9 北市地五字第 09531592100 號

說 明：

一、依本府交下 95 年 6 月 7 日府都新字義 09584238900 號函轉內政部 95 年 5 月 30 日內授營更字第 0950087661 號函辦理，並檢送上開函文影本乙份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科、第二科、第四科。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

95.6.7 府都新字第 09584238900 號

主 旨：為內政部函告「都市更新條例」部分條文業經總統於 95 年 5 月 17 日以華總一義字第 09500069691 號令修正公布，茲檢附該部函文影本 1 份，請查照。

說 明：依內政部 95 年 5 月 30 日內授營更字第 0950087661 號函辦理。

附件 2

內政部函 行政院經濟建設委員會等

95.5.30 內授營更字第 0950087661 號

主 旨：「都市更新條例」部分條文業經總統於 95 年 5 月 17 日以華總一義字第 09500069691 號令修正公布，請查照。

說 明：依據總統府秘書長 95 年 5 月 17 日華總一義字第 09500069690 號函辦理，並檢送前開函影本及相關條文乙份。

附件 3

總統府秘書長函 行政院等

95.5.17 華總一義字第 09500069690 號

主 旨：立法院咨請 總統公布修正都市更新條例部分條文案，業奉總統 95 年 5 月 17 日華總一義字第 09500069691 號令公布，請查照。

說 明：本修正案刊載於總統府公報第 6689 期。（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

附件 4

總統令

95.5.17 華總一義字第 09500069691 號

茲修正都市更新條例第二十七條條文，公布之。

總 統 陳水扁

行政院院長 蘇貞昌

內政部部長 李逸洋

都市更新條例修正第二十七條條文

中華民國 95 年 5 月 17 日公布

第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。
- 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
- 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 六、其他法律規定之方式。

內政部修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府都市發展局等

95.6.28 北市地五字第 09502904000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 22 日內授中辦地字第 0950724221 號函辦理，並檢附該函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本處第一科、第二科、第三科、第四科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部令

95.6.22 內授中辦地字第 0950724221 號

修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」。

附修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」

附件 2

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法修正條文

第一章 總則

第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第五十八條第二項規定訂定之。

第二條 土地所有權人自行辦理市地重劃（以下簡稱自辦市地重劃），依本辦法之規定。本辦法未規定者，準用市地重劃實施辦法之規定。

第三條 自辦市地重劃，應組織重劃會，設立時應冠以市地重劃區名稱，並於重劃區當地鄉（鎮、市、區）設置會址。

前項重劃會，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。但土地分配結果公告期滿後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員。

第四條 自辦市地重劃之地區，土地所有權人得依都市計畫法第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，申請核辦。

第五條 自辦市地重劃之範圍不得小於一個街廓。但因都市計畫需要，報經直轄市或縣（市）主管機關核定者，不在此限。

第六條 自辦市地重劃之主要程序如下：

- 一、重劃之發起及成立籌備會。
- 二、申請核定擬辦重劃範圍。
- 三、徵求土地所有權人同意。
- 四、重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。
- 五、成立重劃會。
- 六、測量、調查及地價查估。
- 七、計算負擔及分配設計。
- 八、土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工。
- 九、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。
- 十、申請地籍整理。
- 十一、辦理交接及清償。
- 十二、財務結算。
- 十三、撰寫重劃報告。

十四、報請解散重劃會。

第七條 自辦市地重劃區徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書、召開會員大會、地上物拆遷補償及土地分配結果等事項，其通知方式應以書面雙掛號函或由專人送達簽收。

前項徵求土地所有權人同意，應向全體土地所有權人為之。

第一項徵求土地所有權人同意及土地分配結果通知未能送達者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或連續刊登當地報紙三日並於重劃土地所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。

第二章 重劃會之組織及職權

第八條 自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會，並由發起人檢附範圍圖及發起人所有區內土地所有權狀影本，向直轄市或縣（市）主管機關申請核定；其申請書應載明下列事項：

- 一、擬辦重劃範圍及土地所有權人總數。
- 二、發起人姓名、住址，並檢附國民身分證影本。如發起人為法人時，應檢具法人登記證明文件及其代表人資格證明文件。
- 三、發起人所有區內土地標示。
- 四、籌備會代表人姓名及聯絡地址。

自辦市地重劃區土地所有權人總數為一人者，不得辦理。但祭祀公業所有土地，得以派下員過半數或七人以上申請發起。

第九條 筹備會之任務如下：

- 一、調查重劃區現況。
- 二、向有關機關申請提供都市計畫及地籍資料與技術指導。
- 三、申請核定擬辦重劃範圍。
- 四、舉辦座談會說明重劃意旨。
- 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。

第十條 重劃會章程應載明下列事項：

- 一、重劃會名稱及會址。
- 二、重劃區範圍及核准文號。
- 三、會員大會召開之條件、程序。
- 四、會員之權利及義務。
- 五、理事、監事之名額、選任、解任。
- 六、理事會、監事會之權責。
- 七、出資方式及財務收支程序。

八、章程之訂定及修改。

九、依第三十四條第二項規定訴請司法機關裁判之期限及逾期不訴請裁判之處理。

第十一條 築備會應於重劃計畫書公告期滿日起二個月內通知土地所有權人並召開第一次會員大會，審議章程、重劃計畫書，並互選代表組成理事會、監事會，分別負責執行業務。

前項理事會應由理事七人以上組成之，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得超過理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人以下時，得選一人為監事，其餘會員均為理事。

理事、監事個人所有重劃前土地面積應達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一。

重劃會於第一次會員大會選定理事、監事後成立。重劃會成立後，應將章程、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會及理事會紀錄送請直轄市或縣（市）主管機關核定。

籌備會有下列情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關得解散之：

一、籌備會自報准核定之日起一年內未依第二十六條規定辦理者。

二、未於重劃計畫書公告期滿日起二個月內成立重劃會者。

第十二條 會員大會之召開，除依章程規定外，得經全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。

前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經主管機關許可自行召開。

經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。

第十三條 會員大會舉辦時，會員如不能親自出席者，得以書面委託他人代理；其為未辦理繼承登記土地經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為行使之；其為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。

會員大會之權責如下：

一、通過或修改章程。

二、選任或解任理事、監事。

三、監督理事、監事職務之執行。

四、追認或修正重劃計畫書。

五、重劃分配結果之認可。

六、抵費地之處分。

七、預算及決算之審議。

八、理事會、監事會提請審議事項。

九、本辦法規定應提會員大會審議之事項。

十、其他重大事項。

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但重劃前已協議價購或徵收取得之公共設施用地並按本辦法規定原位置原面積分配及依法應抵充之土地，其人數、面積不列入計算。

第二項之權責，除第一款至第四款及第八款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

第十四條 理事會之權責如下：

一、召開會員大會並執行其決議。

二、代為申請貸款。

三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。

四、工程設計、發包、施工、監造、驗收及移管。

五、異議之協調處理。

六、撰寫重劃報告。

七、其他重劃業務應辦事項。

理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上同意行之。

理事會執行重劃業務時，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。

第十五條 監事會之權責如下：

一、監察理事會執行會員大會之決議案。

二、監察理事會執行重劃業務。

三、審核經費收支。

四、監察財務及財產。

五、其他依權責應監察事項。

監事會對於前項各款事項之決議，應有監事四分之三以上之出席，出席監事三分之二以上之同意行之。

重劃會不設監事會時，第一項各款所列事項，由監事一人行之。

第十六條 重劃會理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。

第十七條 會員大會及理事會召開時，應函請直轄市或縣（市）主管機關派員列席，會議紀錄並應送請備查。

第十八條 重劃會如有違反法令、擅自變更經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃計畫書或廢弛重劃業務者，直轄市或縣（市）主管機關應予警告或撤銷其決議。情節重大者，得命其整理，必要時得解散之。

第十九條 重劃會應於完成財務結算後，檢附重劃報告，送請直轄市或縣（市）

主管機關備查，並報請解散。

第三章 重劃業務

第二十條 筹備會成立後，應備具申請書並檢附下列圖冊向直轄市或縣（市）主管機關申請核定擬辦重劃範圍：

- 一、重劃區範圍及位置圖。
- 二、重劃區都市計畫地籍套繪圖。
- 三、重劃區土地清冊並載明土地所有權人。
- 四、公共設施用地負擔項目及其概略面積。

前項申請，直轄市或縣（市）主管機關應於三十日內核復。

第二十一條 筹備會申請擬辦重劃地區有下列各款情形之一者，應不予核准：

- 一、重劃範圍不符合第五條規定者。
- 二、非屬都市計畫指定整體開發地區，經選定市地重劃範圍內之公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。但剔除該部分公有土地後，重劃範圍仍屬完整者，不在此限。
- 三、經政府擬定開發計畫或有重大建設者。
- 四、重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。
- 五、經政府指定以區段徵收方式開發者。

第二十二條 申請擬辦重劃範圍內土地所有權人依本條例第六十條第一項規定應提供之公共設施用地，經直轄市或縣（市）主管機關計算結果，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，未達全區土地扣除上開抵充土地後之面積百分之十五者，直轄市或縣（市）主管機關應通知籌備會重新調整擬辦重劃範圍。

依前項規定處理結果，應共同負擔之公共設施用地仍未達百分之十五者，其不足部分得準用市地重劃實施辦法第二十八條規定增設巷道，或按下列順序經重劃區全體土地所有權人同意列為共同負擔或由部分土地所有權人同意自行負擔後，准予辦理市地重劃：

- 一、提供區內其他非共同負擔之公共設施用地。
- 二、經徵得直轄市或縣（市）都市計畫主管機關之同意，增加劃設巷道以外之公共設施用地。

依都市計畫規定應以整體開發或以市地重劃方式開發地區，不論一次開發或分期分區開發；其提供共同負擔公共設施用地比例，應以不低於該地區尚未開發部分都市計畫規劃屬本條例第六十條第一項規定十項公共設施用地全部合計，扣除依法抵充土地後賸餘面積，占該尚未開發地區土地扣除抵充土地後之面積比例為限，不適用前二項之規定。

第二十三條 直轄市或縣（市）主管機關核定範圍內之公有土地，應一律參加重劃，並由直轄市或縣（市）主管機關於核定同時列冊通知公有土地管理機關。

第二十四條 自辦市地重劃區內重劃前已由政府協議價購或徵收取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配。

第二十五條 重劃範圍經核定後，籌備會應舉辦座談會說明重劃意旨，並以書面載明下列事項，徵求擬辦重劃地區內土地所有權人之意見。

- 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
- 四、舉辦重劃工程項目。
- 五、預計重劃平均負擔比率。
- 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 七、土地所有權人同意或不同意之意見。

土地所有權人同意參加重劃者，應於前項書面簽名或蓋章，其未表示意見者，視為不同意。但籌備會核准成立之日起後取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。

第二十六條 筹備會應檢附下列書、表、圖冊，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃：

- 一、申請書。
- 二、重劃計畫書。
- 三、重劃區土地清冊。
- 四、土地所有權人同意書。
- 五、土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。
- 六、其他有關資料。

前項重劃計畫書內容，應載明市地重劃實施辦法第十四條第二項規定事項。

第二十七條 直轄市或縣（市）主管機關受理前條申請時，應即進行審查，符合規定者，應予核准；不合規定者，應敘明不予核准之理由並將原件退回。

籌備會應於重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人。

第二十八條 重劃計畫書經公告確定後，重劃會得視需要向直轄市或縣（市）

主管機關申請辦理重劃區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

第二十九條 重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣(市)主管機關依本條例第五十九規定，分別或同時公告禁止或限制下列事項：

- 一、土地移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

第三十條 重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

第三十一條 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照直轄市或縣(市)政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限。土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣(市)主管機關予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果辦理。但妨礙公共設施工程施工之上物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將前項補償數額依法提存後，送請直轄市或縣(市)主管機關依本條例第六十二條之一第一項規定代為拆遷。

自辦市地重劃進行中，重劃區內土地所有權人阻撓重劃施工者，得由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關處理。

第三十二條 自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。

各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。

重劃工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並定期申請各該工程主管機關會同實施查核。

第三十三條 重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。

重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣(市)主管機關核定。

前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交

會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。

第三十四條 重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢具下列圖冊提經會員大會通過後，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人：

- 一、計算負擔總計表。
- 二、重劃前後土地分配清冊。
- 三、重劃後土地分配圖。
- 四、重劃前地籍圖。
- 五、重劃前後地號圖。

土地所有權人得於前項公告期間內提出異議，理事會應予協調處理。並將處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。

前項土地所有權人之異議，經理事會協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：

- 一、協調不成。
- 二、該土地所有權人同意依原公告結果辦理分配。
- 三、相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整。

第三十五條 重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地地理設界樁，並檢附下列圖冊，申請直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍測量及土地登記。

- 一、重劃前後土地分配清冊。
- 二、重劃後土地分配圖。
- 三、重劃前後地號圖。

第三十六條 直轄市或縣（市）主管機關辦竣地籍測量後，對重劃後土地分配面積與地籍測量結果不符部分，應列冊通知重劃會更正土地分配清冊之面積，再行辦理土地登記。

土地登記辦竣，且重劃區工程經各該工程主管機關接管後，直轄市或縣（市）主管機關應通知重劃會依下列規定按宗計算每一土地所有權人重劃負擔總費用數額，列冊送請審核後，發給市地重劃負擔總費用證明書：

- 一、公共設施用地，以土地所有權人實際負擔之公共設施用地，按重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值計算。
- 二、工程費用、重劃費用及貸款利息，以送經該管直轄市或縣（市）

主管機關核定之計算負擔總計表所列費用為準。

第三十七條 自辦市地重劃區重劃前訂有耕地租約之公、私有土地者，重劃後依下列方式處理：

一、重劃後分配土地者，重劃會應於分配結果公告確定後二個月內邀集租約雙方當事人協調，承租人得依本條例第六十三條第二項第一款規定向出租人請求按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。協調同意終止租約者，重劃會應檢具有關資料函知直轄市或縣（市）主管機關轉請有關機關辦理註銷租約並通知當事人；協調不成者，重劃會應於權利變更登記後，檢具有關資料函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

二、重劃後未受分配土地者，重劃會就其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一，並函知直轄市或縣（市）主管機關轉請有關機關辦理註銷租約及通知當事人。

因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，重劃會應函請直轄市或縣（市）政府逕為註銷租約，並按重劃前租約面積、重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

第三十八條 自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利或辦竣限制登記之土地，於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利人協調。除協調結果該權利消滅者外，應列冊送請直轄市或縣（市）主管機關併同重劃前後土地分配圖冊，轉送登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利及限制登記之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、永佃權、地役權或典權者，並應附具位置圖。

自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利登記之土地，於重劃後未分配土地者，重劃會應於重劃分配結果確定之日起二個月內，邀集權利人協調。達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將其地價補償費提存法院後，列冊送請直轄市或縣（市）主管機關轉送登記機關逕為塗銷登記。

第一項規定之轉載及前項規定因協議不成逕為塗銷登記辦竣後，登記機關應通知權利人。

第三十九條 自辦市地重劃共同負擔及抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣（市）有；管理機關為各該公共設施主管機關。

抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管機關為管理機關，於出售後，登記與承受人。

第四十條 自辦市地重劃區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權

人及使用人定期到場交接土地，並限期辦理遷讓或接管。逾期不遷讓者，得經理事會通過後訴請司法機關裁判。

第四十一條 自辦市地重劃區內土地，其應繳納差額地價逾期未繳清者，得由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。

第四十二條 自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。但重劃工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經主管機關同意者，不在此限。

前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。

第四十三條 抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊二份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關備查，並由直轄市或縣（市）主管機關於備查同時，檢附清冊一份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。

第四十四條 自辦市地重劃地區重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關會同驗收合格，並由承包商向工程主管機關依相關規定繳交保固保證金後，送請各該工程主管機關接管養護。保固期滿無事故者，該保固保證金無息退還承包商。

第四十五條 自辦市地重劃於交接土地及清償債務後，理事會應於三個月內辦理結算，並報請直轄市或縣（市）政府備查後公告。

前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告牌。

第四章 嘉獎

第四十六條 土地所有權人參加自辦市地重劃所需費用，得向政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款。貸款手續得委由重劃會代辦之。

第四十七條 自辦市地重劃籌備會或重劃會向有關機關申請閱覽地籍藍曬圖、都市計畫圖、耕地租約資料時，有關機關應依相關規定辦理並免收閱覽費；申請發給土地登記、地籍圖及地價謄本時，減半收取謄本費。

第四十八條 自辦市地重劃免收土地權利變更登記及換發權利書狀費用。

自辦市地重劃地區，直轄市或縣（市）主管機關應優先辦理公共設施用地分割測量，並免收測量費用。

依第二十八條及第三十五條辦理之重劃區範圍邊界之鑑界、分割測量及地籍測量之費用，減半收取。

第四十九條 自辦市地重劃區之公共設施，除土地所有權人依本條例施行細則第八十三條規定之順序負擔公共設施用地，並依同細則第八十二條負擔工程費用興建者外，其餘由直轄市或縣（市）主管機關依下列規定

辦理：

一、依規定應列入共同負擔之公共設施用地而未興建者，應協調有關機關優先編列預算配合施工。

二、前款以外之公共設施，應協調有關機關於重劃完成後二年內優先興建。

自辦市地重劃區之相關地區公共設施，直轄市或縣（市）主管機關應協調有關機關於重劃完成後二年內優先興建。

第五十條　　自辦市地重劃期間，依法得減免地價稅或田賦之土地，由重劃會於重劃計畫書公告確定後二個月內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關。

第五十一條　　自辦市地重劃完成後之土地，由重劃會於重劃完成之日起三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

第五十二條　　自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅。

第五十三條　　自辦市地重劃區所需之自來水、電力、電訊、天然氣等設施，應由直轄市或縣（市）主管機關洽請各該事業機構於重劃工程施工時一併施設。

第五十四條　　自辦市地重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由直轄市或縣（市）政府視實際情形編列預算補助或由政府視實際情形配合施工。

第五十五條　　自辦市地重劃區內既成巷道，經都市計畫規劃為可供建築土地，於重劃後其鄰近計畫道路已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要時，由重劃會申請主管機關通知有關機關依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

第五十六條　　自辦市地重劃區內依市地重劃實施辦法第二十八條規定增設之巷道，及依第二十二條第二項規定增加劃設之公共設施用地，由重劃會於重劃分配結果公告確定後申請主管機關通知都市計畫擬定機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。

第五章　　附則

第五十七條　　政府因舉辦大規模重劃之需要，將已完成自辦市地重劃之地區列入重劃範圍時，應將自辦市地重劃之負擔予以扣除。

第五十八條　　本辦法自發布日施行。

「不動產估價技術規則」，業經內政部於 95 年 6 月 12 日以台內地字第 0950098790 號令修正發布，茲檢送發布令（含附件）影本乙份，請惠予轉刊登市府公報

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

95.6.14 北市地二字第 09502821300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 12 日台內地字第 09500987905 號函辦理（檢送該函影本）。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第二科、本處第五科及本處土地開發總隊（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 臺北市政府等

95.6.12 台內地字第 09500987905 號

主 旨：「不動產估價技術規則」，業經本部於 95 年 6 月 12 日以台內地字第 0950098790 號令修正發布，檢送發布令（含附件）乙份，請查照轉知。

附件 2

內政部令

95.6.12 台內地字第 0950098790 號

修正「不動產估價技術規則」。

附修正「不動產估價技術規則」

附件 3

不動產估價技術規則修正條文

第一章 總則

第一條 本規則依不動產估價師法第十九條第一項規定訂定之。

第二條 本規則用詞定義如下：

- 一、正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 二、限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (一) 以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - (二) 以不動產合併為目的。
 - (三) 以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
- 三、特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
- 四、特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。
- 五、正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

- 六、限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。
- 七、價格日期：指表示不動產價格之基準日期。
- 八、勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。
- 九、勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物（以下簡稱建物）、農作改良物及其權利。
- 十、比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。
- 十一、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- 十二、近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
- 十三、類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。
- 十四、一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 十五、區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 十六、個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
- 十七、最有效使用：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

第三條 不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。

第四條 不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。
前項資料得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集之。

第五條 不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。

第六條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

第七條 依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。

第二章 估價作業程序

第八條 不動產估價作業程序如下：
一、確定估價基本事項。

- 二、擬定估價計畫。
- 三、蒐集資料。
- 四、確認勘估標的狀態。
- 五、整理、比較、分析資料。
- 六、運用估價方法推算勘估標的價格。
- 七、決定勘估標的價格。
- 八、製作估價報告書。
- 第九條 確定估價基本事項如下：
- 一、勘估標的內容。
 - 二、價格日期。
 - 三、價格種類及條件。
 - 四、估價目的。
- 第十條 擬定估價計畫包括下列事項：
- 一、確定作業步驟。
 - 二、預估所需時間。
 - 三、預估所需人力。
 - 四、預估作業經費。
 - 五、擬定作業進度表。
- 第十一條 不動產估價應蒐集之資料如下：
- 一、勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
 - 二、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
 - 三、勘估標的相關交易、收益及成本資料。
- 第十二條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：
- 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
 - 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
 - 三、與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
 - 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
- 第十三條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：
- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
 - 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
 - 三、確認影響價格之各項資料。
 - 四、作成紀錄及攝製必要之照片。
- 第十四條 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。
- 第十五條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

- 以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。
- 第十六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。估價報告書，應載明事項如下：
- 一、委託人。
 - 二、勘估標的之基本資料。
 - 三、價格日期及勘察日期。
 - 四、價格種類。
 - 五、估價條件。
 - 六、估價目的。
 - 七、估價金額。
 - 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
 - 九、勘估標的使用現況。
 - 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
 - 十一、價格形成之主要因素分析。
 - 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
 - 十三、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況。
 - 十四、不動產估價師姓名及其證照字號。
- 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。
- 第十七條 估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。

第三章 估價方法

第一節 比較法

- 第十八條 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。
- 依前項方法所求得之價格為比較價格。
- 第十九條 本節名詞定義如下：
- 一、情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
 - 二、價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
 - 三、區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
 - 四、個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估

標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

五、百分率法：將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

六、差額法：指將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。

七、計量模型分析法：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。

第二十條 應用前條計量模型分析法應符合下列條件：

一、須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。

二、計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。

三、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。

第二十一條 比較法估價之程序如下：

一、蒐集並查證比較標的相關資料。

二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。

三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。

四、比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。

五、計算勘估標的之試算價格。

六、決定勘估標的之比較價格。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

一、交易價格及各項費用之負擔方式。

二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。

三、比較標的狀況。

四、交易日期。

前項查證確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。

第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

一、急買急賣。

二、期待因素影響之交易。

三、受債權債務關係影響之交易。

四、親友關係人間之交易。

- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、法院拍賣。
- 八、受迷信影響之交易。
- 九、包含公共設施用地之交易。
- 十、人為哄抬之交易。
- 十一、其他。

第二十四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。

第二十五條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或總調整率大於百分之三十時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第二十六條 經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

前項百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以各價格平均值達百分之二十以上者。

第二十七條 不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

第二節 收益法

第二十八條 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。

第二十九條 直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

第三十條 直接資本化法之計算公式如下：

收益價格 = 勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益 ÷ 收益資本化率

第三十一條 折現現金流量分析，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第三十二條 折現現金流量分析之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1 + Y)^k + P_n / (1 + Y)^n$$

其中：

P：收益價格

CF_k：各期淨收益

Y：折現率

n'：折現現金流量分析期間

k：各年期

P_{n'}：期末價值

第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第三十四條 收益法估價之程序如下：

一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

二、推算有效總收入。

三、推算總費用。

四、計算淨收益。

五、決定收益資本化率或折現率。

六、計算收益價格。

第三十五條 收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。

蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。

前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。

第三十六條 勘估標的有效總收入計算方式如下：

一、分析並推算勘估標的之總收入。

二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。

三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的有效總收入。

前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的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之數額。

第三十七條 推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

一、勘估標的往年之總收入及有效總收入。

二、相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。

三、目前或未來可能之計畫收入。

第三十八條 勘估標的總費用之推算，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，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第三十九條 勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

第四十條 勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率=折舊率／(1-累積折舊率)。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

第四十二條 有效總收入減總費用即為淨收益。

前項淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。

第四十三條 收益資本化率或折現率應依下列方式擇一決定：

一、收益資本化率或折現率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勘估標的個別特性之差異，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。

二、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

w_i ：第*i*個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n w_i = 1$ 。

k_i ：為第*i*個資金來源之利率或要求報酬率。

四、依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率=債務保障比率×貸款常數×貸款資金占不動產價格比率

五、考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率=淨收益率／有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

第四十四條

土地收益價格依下列計算式求取之。

一、地上無建物者：

$$\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率或折現率}$$

二、地上有建物者：

$$\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率或折現率}$$

建物淨收益依下列計算式求取之。

一、已扣除折舊提存費者：

$$\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率或折現率}$$

二、未扣除折舊提存費者：

$$\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

建物收益價格依下列計算式求取之：

一、已扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率或折現率}$$

$$(二) \text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率或折現率}$$

二、未扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

$$(二) \text{建物收益價} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

前項土地淨收益，可先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率或折現率得之。

第四十六條

推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

$$\text{房地收益價格} = \text{房地淨收益} / \text{房地綜合收益資本化率或折現率}$$

房地綜合收益資本化率或折現率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之。

一、已扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率或折現率} = \text{土地收益資本化率或折現率} \times \text{土地價值比率} + \text{建物收益資本率或折現率} \times \text{建物價值比率}$$

二、未扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率或折現率} = \text{土地收益資本化率或折現率} \times \text{土地價值比率} + (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率}) \times \text{建物價值比率}$$

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第四十七條 一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

其中：

P：收益價格

a：平均一年期間折舊前淨收益

r：收益資本化率

n'：可收益之年數

收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。

一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

第三節 成本法

第四十八條 成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為成本價格。

建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

第四十九條 成本法估價之程序如下：

一、蒐集資料。

二、現況勘察。

三、調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。

四、選擇適當方法推算營造或施工費。

五、推算其他各項費用及利潤。

六、計算總成本。

七、計算建物累積折舊額。

八、計算成本價格。

第五十條 成本法估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

一、土地開發及建築構想計畫書。

二、設計圖說。

三、相關許可或執照。

四、施工計畫書。

五、竣工圖。

- 六、使用執照。
- 七、登記（簿）謄本或建物平面位置圖。
- 第五十一條 成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：
- 一、各項施工材料、人工之價格水準。
 - 二、營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
 - 三、資本利率。
 - 四、開發或建築利潤率。
- 第五十二條 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：
- 一、營造或施工費。
 - 二、規劃設計費。
 - 三、廣告費、銷售費。
 - 四、管理費。
 - 五、稅捐及其他負擔。
 - 六、資本利息。
 - 七、開發或建築利潤。
- 前項勘估標的為土地或包含土地者，總成本應加計價格日期當時之土地價格。
- 第五十三條 總成本各項計算過程應核實填寫於成本價格計算表內。
- 勘估標的之營造或施工費，項目如下：
- 一、直接材料費。
 - 二、直接人工費。
 - 三、間接材料費。
 - 四、間接人工費。
 - 五、管理費。
 - 六、稅捐。
 - 七、資本利息。
 - 八、營造或施工利潤。
- 第五十四條 勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：
- 一、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。
 - 二、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。
- 第五十五條 直接法分為下列二種：
- 一、淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。

二、單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。

第五十六條 間接法分為下列二種：

一、工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

二、單位面積（或體積）比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的營造或施工費。

前項所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。

前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。

第五十七條 勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。

第五十八條 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，前項合計額應另加計土地價格。

第五十九條 資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。

第六十條 勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。

前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。

第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限：

一、廣告費、銷售費按總成本之百分之四至百分之五推估。

二、管理費按總成本之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。

三、稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

第六十二條 廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的性質，於成本估價時得不計入。

第六十三條 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。
前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

第六十四條 因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。

第六十五條 建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。

經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。

物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。

建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

第六十六條 建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。但不得超過百分之十。

建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

第一項殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。

第六十八條 建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

$$D_n = C \times [(1-s)/N] \times n$$

其中：

D_n ：累積折舊額。

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

n：已經歷年數。

N：耐用年數。

前項累積折舊額有採取下列方法計算之必要者，應於估價報告書中敘明：

一、定率法，公式如下：

$$D_n = C[1 - (1-d)^n]$$

其中：

D_n：累積折舊額。

C：建物總成本。

n：已經歷年數。

d：定率法折舊率。

二、償債基金法，公式如下：

$$D_n = \frac{C \times (1-s) \times i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

其中：

D_n：累積折舊額。

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

n：已經歷年數。

N：耐用年數。

i：利率。

三、其他經中央主管機關認定之方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第六十九條 成本價格之計算公式如下：

一、土地成本價格=土地總成本。

二、建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額。或建物成本價格=建物總成本×[1—（年折舊率×經歷年數）]。

三、房地成本價格=土地成本價格+建物成本價格。

前項土地成本價格之求取有困難者，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。

第七十條 土地開發分析，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

第七十一條 土地開發分析估價之程序如下：

一、確定土地開發內容及預期開發時間。

二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。

三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。

四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。

五、估算開發或建築後總銷售金額。

六、估算各項成本及相關費用。

七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

八、計算土地開發分析價格。

第七十二條 土地開發分析估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

第七十三條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第七十四條 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

- 一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。
- 二、未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

第七十五條 開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。

可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。

前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。

第七十六條 土地建築開發之直接成本、間接成本項目如下：

- 一、直接成本：營造或施工費。
- 二、間接成本，其內容如下：
 - (一) 規劃設計費。
 - (二) 廣告費、銷售費。
 - (三) 管理費。
 - (四) 稅捐及其他負擔。

第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，不在此限：

- 一、廣告費、銷售費按總銷售金額之百分之四至百分之五推估。
- 二、管理費按總銷售金額之百分之三至百分之四推估。依公寓大

廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高費率為百分之四至百分之五。

三、稅捐按總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

第七十八條 土地開發分析之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

第七十九條 土地開發分析之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

$$\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times (\text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times \frac{1}{2}) \times \text{開發年數}.$$

勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

第八十條 開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。

第八十一條 土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

第八十二條 全聯會依第五十六條、第六十條、第六十一條、第六十三條、第六十六條、第六十七條及第七十七條公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

第四章 宗地估價

第一節 通則

第八十三條 以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。

第八十四條 數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。

第八十五條 一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。

- 第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。
- 第八十七條 對即將進行開發之宗地，可採土地開發分析進行估價，並參酌比較法之評估結果決定其估價額。
- 第八十八條 土地之上因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。
- 第八十九條 受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

第二節 特殊宗地估價

- 第九十條 溫泉地之估價，應考慮溫泉地之水權內容、開發成本、水量、水質、水溫、當地之交通情形、相關設施及遊客人數等影響溫泉地價格之因素。
- 第九十一條 高爾夫球場之估價，應考慮會員制度、球場設施、開發成本、收益及營運費用等因素。
- 第九十二條 林地之估價，得視林木之成長情形而分別採取比較法、收益法及成本法估計之。於採成本法估價時，其總費用之計算，應考量造林費、林地改良費及道路開挖費用。
- 第九十三條 農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。
- 第九十四條 鹽田之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之。
- 第九十五條 池沼之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。
- 第九十六條 墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得參酌政府機關徵收補償標準訂定之補償額估計之。
- 第九十七條 公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

第五章 房地估價

- 第九十八條 區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。
- 前項樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，供前項調整之參考，並依市場行情及地方習慣推估之。
- 第九十九條 以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：
- 一、勘估標的之基地價格 = 勘估標的之房地價格 - 勘估標的之建物成本價格。

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，亦得以下列方式估計之：

一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格×土地價值比率

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第一百條 前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－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。

第一百零一條 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，前條以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格×土地價值比率

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第一百零二條 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。

第一百零三條 附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。

第一百零四條 未達最有效使用狀態之房地估價，應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整。

第一百零五條 建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。

第一百零六條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量

建物拆除成本予以調整之。

第六章 土地改良物估價

- 第一百零七條 土地改良物之分類，依土地法第五條規定。
- 第一百零八條 建物估價，以成本法估價為原則。
辦理建物估價時，其附屬設施得一併估計之。
- 第一百零九條 本規則所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價。
- 第一百十條 農作改良物之估價，應依其類別，考量其生產環境、農業災害、生產技術、生產期間、樹齡大小、生長情形、結果習性、管理狀況及農業設施等因素估計之。
- 第一百十一條 農作改良物之估價方式如下：
一、農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者，依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之。
二、農作改良物接近孳息成熟期者，應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。
三、農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價值者，得以產地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。
- 第一百十二條 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以成本法估價為原則。
但得斟酌比較法及收益法估價之結果，決定其估價額。
- 第一百十三條 受有土壤及地下水污染之建物，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤及地下水污染之影響，並計算其減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該建物之價格。

第七章 權利估價

- 第一百十四條 權利估價，包括地上權、典權、永佃權、地役權、耕作權、抵押權、租賃權、容積移轉及都市更新權利變換之估價。
- 第一百十五條 權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之。
- 第一百十六條 地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。
- 第一百十七條 典權估價，應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之。
- 第一百十八條 永佃權估價，應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之。
- 第一百十九條 地役權估價，應考慮需役地與供役地之使用情況、權利存續期間、地役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第一百二十條 耕作權估價，應考慮耕作期間、權利登記狀況、相關法令規定等因素估計之。

第一百二十一條 抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整估計之。

第一百二十二條 租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之。

第一百二十三條 容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響不動產價格及相關法令等因素估計之。

第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。

第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公式如下：

一、各區分所有建物之土地權利價值＝各區分所有建物房地總價×土地價值比率

二、各區分所有建物之建物權利價值＝各區分所有建物房地總價×建物價值比率

前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

土地價值比率＝

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

建物價值比率＝

$$\frac{\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算土地價值比率。

二、未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值＝未達法定容積之各區分所有建物房地總價×土地價值比率

三、各區分所有建物土地權利價值比率＝未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值／ Σ 未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價

四、各區分所有建物土地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物土地權利價值比率

第一百二十七條 權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

第一百二十八條 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水

準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

第八章 租金估價

第一百二十九條 不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

第一百三十條 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。前項所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

第一百三十一條 不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。

第一百三十二條 新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 一、以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 二、以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 三、分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

第一百三十三條 繼訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 一、以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 二、以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 三、以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
- 四、分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

第九章 附則

第一百三十四條 本規則自發布日施行。

本處所訂之「臺北市政府地政處辦理九二一地震災後土地權利糾紛協調委員會設置要點」，自即日起停止適用

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.2 北市地一字第 09531606400 號

說 明：

一、有關九二一大地震造成土地位移、變形及建物毀損、滅失，地政事務所倒塌致土地登記簿冊毀損滅失，災區民眾死亡，為確認土地權屬俾利後續重建工作進行，內政部乃於 88 年 10 月間成立「九二一大地震災後重建工作地籍清查處理推動小組」以為因應，並於 88 年 10 月 28 日以台

(88) 內地字第 8882521 號函送地籍清查處理推動小組工作計畫書，請本處依該計畫書內有關分工事項及進度辦理相關作業，依該計畫書之伍執行目標、六工作項目及分工、(二) 直轄市、縣市政府、7「籌組成立土地權利糾紛協調委員會」規定，本處即於 88 年 11 月 8 日以北市地一字第 88203084802 號函訂頒「臺北市政府地政處辦理九二一地震災後土地權利糾紛協調委員會設置要點」，嗣後 89 年 2 月 3 日總統公布「九二一震災重建暫行條例」，依該條例第 9 條第 1 項規定：「為有效處理……不動產糾紛，直轄市、縣（市）政府應設置不動產糾紛調處委員會。」，故此後有關九二一地震災後土地權利糾紛協調問題，本處乃依內政部訂定之「直轄市縣（市）九二一震災災區不動產糾紛調處委員會組織規程」規定辦理，合先敘明。

- 二、查「九二一震災重建暫行條例」業經行政院九二一震災災後重建推動委員會公告發布施行期限至 95 年 2 月 4 日期滿當然廢止，又內政部於 95 年 4 月 24 日以內授中辦地字第 0950723685 號令廢止「直轄市、縣（市）九二一震災災區不動產糾紛調處委員會組織規程」，故本處所訂之旨揭要點應予廢止。
- 三、副本抄陳臺北市議會（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）、本府法規委員會、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）及本處第一科。

內政部有關「土地法」第 18 條規定解釋令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.14 北市地三字 第 09502821400 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 12 日台內地字第 09500918222 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）、本處第一科。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心等

95.6.12 台內地字第 09500918222 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 5 月 25 日外條二字第 09504313750 號函辦理

- 一、依臺北市政府地政處 94 年 4 月 28 日北市地一字第 09430967300 號函辦理。

附件 2

內政部令

95.6.12 台內地字第 0950091822 號

茲據外交部查告：義大利政府對外國人取得土地權利，包括商業及農業用地或以繼承方式取得，均無特殊限制，其所適用之法律與規定，與義籍國民相同，基於土地法第 18 條平等互惠之規定，義大人得在我國取得或設定土地權利。

內政部函釋關於外國人因繼承登記取得土地法第 17 條第 1 項之土地，因登記權屬狀態屬公同共有，致無法於期限內辦理公開標售疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.21 北市地三字第 09531691300 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0950046879 號函副本辦理，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 臺北縣政府

95.6.13 內授中辦地字第 0950046879 號

主 旨：貴府函為外國人因繼承登記取得土地法第 17 條第 1 項之土地，因登記權屬狀態屬公同共有，致無法於期限內辦理公開標售疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、復貴府 95 年 3 月 31 日北府地籍地字第 0950150761 號函。
- 二、本案經轉准法務部 95 年 6 月 2 日法律決字第 0950018389 號函略以：「按民法第 828 條第 2 項規定：『除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。』及本部 95 年 2 月 3 日法律決字第 0940050034 號函，均係指有關所有權人，即『公同共有人』，對公同共有物或其（潛在）應有部分之處分及其他之權利行使之情形。次按土地法第 17 條規定：『左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。（第 1 項）前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售……。（第 2 項）』其立法理由係基於

國民經濟利益、國家土地政策、國防安全關係，而限制土地所有權人將上開土地處分與外國人，以免妨礙國家安全、損及國計民生與民族生存。本件有關外國人因繼承而公同共有上開規定之土地，且未於法定期限內出售與本國人時之後續處理事宜，因土地法為民法之特別法，上開規定復基於其特別之立法意旨，明訂由國有財產局公開標售外國人因繼承而取得之特定土地，與本部前開函釋所指公同共有人本於其所有權處分公同共有物或其（潛在）應有部分之情形有別；且另於強制執行實務上，亦認公同共有物未分割前，對公同共有人公同共有之權利，得請求執行（司法院 23 年院字第 1054 號解釋參照），故本件外國人因繼承取得之（潛在）應有部分，公同共有關係終止前，似可依土地法上開規定，移由國有財產局辦理公開標售，惟標售範圍應僅限於該外國人因繼承取得之（潛在）應有部分，而非及於公同共有物全部。」本部同意上開法務部意見，請依上開函釋辦理。

有關建議區分所有建物連同應有基地持分之同一所有權人新取得他區分所有建物及其應有基地持分，依土地登記規則第 66 條第 3 項規定申請分開繕狀時，原有區分所有建物及其應有基地持分應如何處理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

95.6.29 北市地一字第 09531674300 號

說 明：

- 一、依本處 95 年 6 月 13 日北市地一字第 09531596400 號函續辦，兼復貴所 95 年 6 月 7 日北市大地研字第 09530814100 號函。
- 二、按「區分所有建物之基地所有權人，依土地登記規則第 66 條第 3 項規定，申請分別發給權利書狀之登記案件，．．．，於辦理登記時，依上開分配表所示應於土地所有權部其他登記事項欄登載所對應之區分所有建物之『建號』，並加收一內部收件於各區分所有建物之標示部其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序；倘該建物係於 90 年 11 月土地登記規則修正發布施行前辦理建物第一次登記者，因並未依該規則第 83 條第 2 項規定於建物標示部其他登記事項欄註記建物坐落權利（種類）範圍，請於辦理上項內部收件時填註該項資料。」為內政部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函所明示；又為便民計，本處前於 94 年 10 月「研商齊一本市各地政事務所登記案件之法令見解及審查標準」第 3 次會議決議：「辦理『持分分割』登記，需填具『區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表』，如為買賣案件，權利人不同時間取得之不動產，．．．，基於簡政便民，權利人僅於登記

申請書備註欄位切結『土地分開繕狀』字句，則無須檢附『區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表』辦理」，合先敘明。

三、貴所建議如權利人確認原取得土地持分即為其原有區分所有建物之基地者，得由申請人於登記申請書備註欄位切結「土地分開繕狀，原取得土地持分○○○○為○○○○建號建物之基地」字句，登記機關受理後逕依內政部上開函示辦理註記；如該土地所有權人原持有區分所有建物在2戶以上，因其前次移轉現值認定似有疑義，則仍應依內政部函示，另案申辦持分分割登記。惟查本處前開「研商齊一本市各地政事務所登記案件之法令見解及審查標準」第3次會議決議之理由略以：「．．．如權利人僅就本次取得土地辦理分開繕狀則與『地價變動』及『抵押權承受』問題無涉，是以，申請人是否須就原為持分連前之土地於本次登記案一併辦理『持分分割』為斷，如需辦理『持分分割』則需檢附『區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表』，如不需辦理則係請權利人直接於登記申請書備註欄加註分開繕狀所需各項資料即可。」，若區分所有建物之基地所有權人於新取得基地持分之登記案件申請分別繕狀，一併申請就原有區分所有建物及其基地辦理註記者，其性質屬「持分分割」，登記機關應就該原有基地持分之「前次移轉年月、移轉現值及歷次取得權利範圍」等資料予以審核，並加會地價單位審查，故由申請人檢附「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」辦理註記事宜，較貴所建議僅於土地登記申請書備註欄切結「土地分開繕狀，原取得土地持分○○○○為○○○○建號建物之基地」字句更為清楚妥適。

四、綜上，區分所有建物連同應有基地持分之同一所有權人新取得他區分所有建物及其應有基地持分，並於土地登記申請書備註欄切結「土地分開繕狀」時，係僅指就本次取得之基地持分而言，登記機關即於新取得區分所有建物及其應有基地持分之地籍資料分別註記建物坐落權利（種類）範圍及所對應之建號，亦即無須檢附「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」；申請人如需就原有區分所有建物及其應有基地持分併同辦理註記者，則應比照「持分分割」登記案件，即由申請人檢附「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」，登記機關應依本處91年10月2日北市地二字第09132692500號函辦理。

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

有關辦理國防部軍備局工程營產中心囑託登記台北市「國運新城」新建住宅乙戶承購戶產權移轉及禁止處分登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

說 明：

- 一、復貴所 95 年 6 月 9 日北市大地一字第 09530801500 號函。
- 二、貴所為旨揭移轉登記案件，建議修正土地登記案件管理系統之異議資料維護功能，可選擇於鍵入登記名義人（或管理者）統一編號後，得以勾選方式選擇列管之不動產標示乙節，經查本案依「國軍老舊眷村改建條例」第 24 條規定，係屬禁止處分之限制登記，與異議案件之處理方式並不相同，故本案仍請依土地登記規則第 136 條第 2 項規定辦理，於所有權部其他登記事項欄記載「承購人自產權登記之日起未滿五年，不得將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」。

有關土地時效取得地上權位置勘測疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

說 明：

- 一、依內政部 95 年 6 月 16 日台內地字第 0950102032 號函辦理，兼復貴所 95 年 5 月 26 日北市古地二字第 09530948300 號函，並檢送內政部函影本 1 份。
- 二、案經本處以 95 年 6 月 6 日北市地一字第 09531606700 號函報奉內政部上開號函核復略以：「二、．．．依上開本部 94 年 10 月 31 日函說明三略以：『是以申請人對旨開占有之土地如確有管領力，又地政機關之測量人員得以施測，縱土地所有權人拒絕測量，仍應依上開規定辦理，又依本部 92 年 3 月 25 日修正地籍測量實施規則第 208 條之理由．．．鑑於實務上有申請人不明占有土地之地號，需先辦理複丈，方能繼續為時效取得登記程序之情形。另為免主張時效完成上開權利，毫無資格限制，申請人仍應檢附相關證明文件，惟地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查．．．』是以本案既係地上權位置勘測階段，且貴處如認定申請人對該筆土地有管領力，自應依上開本部 94 年 10 月 31 日台內地字第 0940014288 號函意旨核處．．．三、至有關貴屬古亭地政事務所二次派員施測均遭土地所有權人強烈拒絕，致無法測量申請人之占有範圍乙節，請貴處依下列各點查明處理：
(一) 申請人既於該筆土地有其建物並設籍居住，且對該筆土地似有管領力，應可責由申請人於占有範圍豎立標誌，並由該所採取交會法、光線法或其他先進科學測量技術，儘可能以於該筆土地外圍施測之方式，以避免土地所有權人有妨礙公務執行之行為。(二) 關於土地所有權人於提起拆屋還地之訴時，法院囑託該所測量占有房屋位置之測繪內容，與本件申請人主張時效占有地上權，由地政事務所依民法第 940 條、地

籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 4 款、第 208 條及第 211 條規定受理申請施測之情形，係屬不同事件，不宜參照該法院囑託鑑測之土地複丈成果圖轉繪核發予申請人。四、本案涉私權爭執部分，宜由當事人自行循司法途徑解決。」，故本案請依上開核復事項辦理。

三、副本抄送李劉月雲君等五人（依本處 95 年 6 月 1 日北市地一字第 09531500700 號函續辦，兼復臺端等 95 年 5 月 25 日土地所有權人異議暨緊急陳情書）、臺北市政府法規委員會、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市各地政事務所（古亭所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、政風室及第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

95.6.16 台內地字第 0950102032 號

主 旨：貴處函為貴市中正區南海段二小段 90 地號土地時效取得地上權位置勘測疑義乙案，復請查照

說 明：

一、復 貴處 95 年 6 月 6 日北市地一字第 09531606700 號函。

二、關於旨開地號土地時效取得地上權之位置測繪事件，前經本部 95 年 5 月 9 日台內地字第 0950080211 號書函檢附本部 94 年 10 月 31 日台內地字第 0940014288 號函復高雄縣政府 94 年 10 月 13 日府地測字第 0940212615 號函之相關案例影本提供貴處參考；依上開本部 94 年 10 月 31 日函說明三略以：「是以申請人對旨開占有之土地如確有管領力，又地政機關之測量人員得以施測，縱土地所有權人拒絕測量，仍應依上開規定辦理，又依本部 92 年 3 月 25 日修正地籍測量實施規則第 208 條之理由略以：『...鑑於實務上有申請人不明占有土地之地號，需先辦理複丈，方能繼續為時效取得登記程序之情形。另為免主張時效完成上開權利，毫無資格限制，申請人仍應檢附相關證明文件，惟地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查之，相關之審查留待申請登記時一併作業，爰修正本條文。』，本案有關時效取得地上權位置測繪，係屬事實認定事宜，請貴府本於職權依法自行核處。」是以本案既係地上權位置勘測階段，且貴處如認定申請人對該筆土地有管領力，自應依上開本部 94 年 10 月 31 日台內地字第 0940014288 號函意旨核處，合先敘明。

三、至有關貴屬古亭地政事務所二次派員施測均遭土地所有權人強烈拒絕，致無法測量申請人之占有範圍乙節，請貴處依下列各點查明處理：

(一) 申請人既於該筆土地有其建物並設籍居住，且對該筆土地似有管領力，應可責由申請人於占有範圍豎立標誌，並由該所採取交會法、光線法或其他先進科學測量技術，儘可能以於該筆土地外圍施測之

方式，以避免土地所有權人有妨礙公務執行之行為。

(二) 關於土地所有權人於提起拆屋還地之訴時，法院囑託該所測量占有房屋位置之測繪內容，與本件申請人主張時效占有地上權，由地政事務所依民法第 940 條、地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 4 款、第 208 條及第 211 條規定受理申請施測之情形，係屬不同事件，不宜參照該法院囑託鑑測之土地複丈成果圖轉繪核發予申請人。

四、本案涉私權爭執部分，宜由當事人自行循司法途徑解決。

修正原訂領之「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」名稱為「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」，同時修正部分內容如附件，並自即日起施行

臺北市政府函 臺北市政府工務局建築管理處等

95.6.9 府授地一字第 09531606600 號

說 明：

- 一、依本府地政處 95 年 5 月 15 日北市地一字第 09531216000 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）、本府秘書處（請刊登市府公報）、法規委員會、地政處 秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點

- 一、為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請建物第一次測量時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業要點。
- 二、本作業要點適用於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物；或於實施建築管理後且在民國五十七年六月六日以前建築完成，並領有建築執照及附具建管主管機關所核發建築圖說之建物。
- 三、地政事務所應依下列規定辦理：

(一) 建物位置圖：

就使用執照內獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，確定基地號、位置、門牌後繪製位置圖。

(二) 建物平面圖：

1. 區分所有建物，應由申請人依規定於使用執照竣工平面圖上以紅實線繪明之區分範圍及註明門牌後，予以轉繪平面圖。至主建物與附屬建物相連處申請人應以紅虛線繪明予以區隔。
2. 竣工平面圖上邊長距離標註不明或無法認定區分所有建物位置時，應通知建物所有權人轉知建築師為註記，如仍無法註記者，則實地勘測建物邊長距離，繪製平面圖。
3. 共用部分之電梯間、樓梯間、配電室、機械房、走道、冷卻室、蓄水池、屋頂突出物、防空避難室等，應請申請人於竣工平面圖上標繪，並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，附於主體建物外之共用部分亦同，如安全梯、車庫等是。如依使用執照、使用執照申請書及竣工平面圖無法認定權利範圍及位置者，得依全體起造人協議書內容辦理。
4. 建物面積應依地籍測量實施規則第二百七十三條、第二百七十六條規定測（轉）繪並計算之。
5. 建物測量成果圖應註記「本建物平面圖係依○○號使用執照及竣工平面圖轉繪計算」字樣。

(三) 區分所有建物，僅部分申請勘測時，地政事務所應於使用執照背面註明已核發成果圖之建物，以免重複。

(四) 建物勘測經審核無誤後，應發給建物測量成果圖。

四、下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：

- (一) 地下層天井。
- (二) 屋頂平臺。
- (三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等。但使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。
- (四) 「平臺」鋪草皮供為空地及庭院造景設施者。
- (五) 「平臺」位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。
- (六) 挑空天井部分之地下蓄水池。
- (七) 挑空之過樑。
- (八) 無頂蓋之室外梯。
- (九) 建物占用鄰地，而未能取得該鄰地之使用權或同意書者。
- (十) 建物（包括地下室）突出建築線外，占用道路用地之部分者。
- (十一) 其他未符合建築法第四條規定之建築物者。
- (十二) 未依使用執照及竣工平面圖標示之區分所有建物部分或共用部分者。

五、建物位置圖、平面圖規費之計收，應依內政部訂頒之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理；其收費標準如下：

(一) 位置圖：

1. 建物第一次測量除勘測建物位置外，尚須檢測建物四周邊界有無占用鄰地，屬鑑定界址性質，不論建物之大小或建築基地跨越幾筆土地，應以整棟建築物為單位，計收建物位置圖測量費。

2. 同棟其他區分所有建物可調原勘測位置圖並參酌使用執照竣工平面圖轉繪位置圖者，應計收建物位置圖轉繪費。

(二) 平面圖：

1. 依竣工平面圖轉繪者，應以建號為單位，計收建物平面圖轉繪費。
2. 無法依竣工平面圖轉繪，須赴現場勘測者，如係樓房應分層計算，如係區分所有者，應依其區分，分別計算，以每建號每五十平方公尺為單位，計收建物平面圖測量費。

六、工務局建築管理處配合辦理事項：

- (一) 請轉知建物設計之建築師，就同一使用執照，於竣工平面圖內加註各區分建物門牌、外牆厚度，並明確標示專有及共用部分圖說，以利辦理。
- (二) 請轉知設計之建築師，於申請建築前，對於土地界址如有不明確情形，應向轄區地政事務所申請複丈後據以設計，並放樣勘驗基礎勘驗時，由監造人勘驗建築位置，以免發生建物竣工圖面積與實地面積不符及有越界情事。

附件 2

臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業 要點修正條文對照表		
修正條文	原條文	說明
一、為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請 <u>建物第一次測量</u> 時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業要點。	一、 <u>目的</u> 為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於 <u>實施建築管理地區</u> ，已依法建造完成，領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請 <u>建物所有權第一次測量</u> 時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業方案（以下簡稱本方案）。	文字修正。
二、 <u>本作業要點適用於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物；或於實施建築管理後且在民國五十七年六月六日以前建築完成，並領有建築執照及附具建管主管機關所核發建築圖說之建物。</u>	二、 <u>實施範圍：</u> <u>都市計畫公佈後，依法建築之建物，僅勘測建物位置免予勘測平面圖，但民國四十七年以前及實施都市計畫前建築完竣之合法建物，因無法檢附使用執照及竣工平面圖，或民國四十八年至六十年間竣工之合法建物，若只能提出建造執照或使用執照而確無法提出竣工平面圖者，仍應依規定申請勘測平面圖、位置圖，據以申辦建物所有權第一次登記。</u>	一、文字修正。 二、無法提出竣工平面圖之建物，實務執行即無本作業要點之適用。另配合建物所有權第一次登記法令補充規定第4點修正合法建物之認定。
(刪除)	三、 <u>建物所有權人應依下列規定辦理：</u> (一) <u>建物所有權人（即起造人或依法取得建物所有權人）向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附</u>	一、依臺北市法規標準自治條例第3條規定，創設、剝奪或限制人民權利義務者，除法律另有規定者

<p><u>三、地政事務所應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一) 建物位置圖： 就使用執照內獨立之各棟建物最大投</p>	<p><u>申請使用執照之相關證明文件，或提出使用執照全件及執照影本（使用執照副本審驗後發還），並於竣工平面圖上，就區分所有之建物範圍，註明門牌，以紅實線繪明，其附屬之建物範圍，則以紅虛線繪明，連同建物勘測申請書及應備文件，向地政事務所申請勘測建物位置圖及繪製平面圖。</u></p> <p>(二) <u>共同使用部分之電梯間、樓梯間、配電室、機械房、走道、冷卻室、蓄水池、屋頂突出物、防空避難室等，應另行於竣工平面圖上標繪，附於主體建物外之共同使用部分亦同，如安全梯、車庫等是。</u></p> <p>(三) <u>依使用執照及竣工平面圖，無法認定區分建物所有人之權利範圍及位置者，應另檢具全體起造人分配協議書。</u></p> <p>(四) <u>建物所有人應檢具建物平面、位置圖及有關文件，向所轄地政事務所申辦建物所有權第一次登記。</u></p>	<p>外，以自治條例定之，故將(一)及(二)相關規定修正移列至地政事務所應辦理事項，本點刪除。</p> <p>二、<u>地籍測量實施規則第279條第1項第1款已明定區分所有建物依使用執照及竣工平面圖，無法認定申請人之權利範圍及位置者，應另檢具全體起造人分配協議書，爰刪除(三)。</u></p> <p>三、<u>(四)屬建物登記部分且土地登記規則第79條已明定申辦登記應檢附文件，爰配合刪除。</u></p> <p>一、<u>條次調整及部分文字修正。</u></p> <p>二、<u>建物位置及門牌已現場勘測確認，地面層</u></p>
---	---	--

<p>影位置予以勘測，確定基地號、位置、門牌後繪製位置圖。</p>	<p>棟建物最大投影位置予以勘測，確定基地號、位置、門牌後繪製位置圖。</p>	<p>無需再逐戶勘查，平面圖得依竣工平面圖轉繪，爰刪除相關規定。</p>
<p>(二) 建物平面圖：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>區分所有建物，應由申請人依規定於使用執照竣工平面圖上以紅實線繪明之區分範圍及註明門牌後，予以轉繪平面圖。至主建物與附屬建物相連處申請人應以紅虛線繪明予以區隔。</u> 	<p>(二) <u>測繪建物平面圖：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>地面層：依區分所有建物範圍，逐戶勘查建物之門牌，並實地勘測建物位置邊長距離，繪製平面圖。</u> 	<p>三、<u>地籍測量實施規則第 279 條第 4 項及簡化建物第一次測量作業要點第 2 點已明定建物所有權人申請建物使用執照時，得同時檢附申請使用執照之相關證明文件，申辦建物第一次測量，故刪除原第三點（一）之相關規定，並修正部分文字移列本點（二）1。</u></p>
<ol style="list-style-type: none"> 2. <u>竣工平面圖上邊長距離標註不明或無法認定區分所有建物位置時，應通知建物所有權人轉知建築師為註記，如仍無法註記者，則實地勘測建物邊長距離，繪製平面圖。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 2. <u>地面層以外之各樓層：依據使用執照竣工平面圖上所標示之區分所有建物範圍及其相關邊長距離，予以轉繪平面圖。至竣工平面圖上邊長距離標註不明或無法認定區分所有建物位置時，應通知建物所有權人轉知建築師為註記，如仍無法註記者，按前款規定辦理。</u> 	<p>四、<u>修正（二）2 部分文字。</u></p>
<ol style="list-style-type: none"> 3. <u>共用部分之電梯間、樓梯間、配電室、機械房、走道、冷卻室、蓄水池、屋頂突出物、防空避難室等，應請申請人於竣工平面圖上標繪，並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，附於主體建物外之共用部分亦同，如安全梯、車庫等是。如依使用執照、使用執照申</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 3. <u>共同使用部分：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。如依使用執照及竣工平面圖無法認定權利範圍及位置者，得依全體起造人協議書內容辦理。</u> 	<p>五、<u>原第三點（二）移列入本點（二）3，並修正部分文字。</u></p>
	<ol style="list-style-type: none"> 4. <u>前項平面圖應註記「依實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平</u> 	<p>六、<u>第五點建物面積計算亦屬規範地政事務所事項，爰移列至本點（二）4。</u></p>
		<p>七、<u>修正平面圖註記文字及刪除（四）部分文字。</u></p>

<p>請書及竣工平面圖無法認定權利範圍及位置者，得依全體起造人協議書內容辦理。</p> <p><u>4. 建物面積應依地籍測量實施規則第二百七十三條、第二百七十六條規定測（轉）繪並計算之。</u></p>	<p><u>面圖作業規定，本建物平面圖係依使用執照○○號轉繪計算」字樣。</u></p> <p>(三) 区分所有建物，僅部分申請勘測時，地政事務所應於使用執照背面註明已核發成果圖之建物，以免重複。</p> <p>(四) 建物勘測經審核無誤後，應發給建物測量成果圖（即位置圖及平面圖）。</p>
<p>(三) 区分所有建物，僅部分申請勘測時，地政事務所應於使用執照背面註明已核發成果圖之建物，以免重複。</p> <p>(四) 建物勘測經審核無誤後，應發給建物測量成果圖。</p>	
<p>(刪除)</p> <p><u>四、下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：</u></p> <p>(一) 地下層天井。</p> <p>(二) 屋頂平臺。</p> <p>(三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等。但<u>使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。</u></p>	<p><u>五、建物面積：應依地籍測量實施規則第二百七十三條、第二百七十六條規定測（轉）繪並計算之。</u></p> <p>移列第三點（二）4。</p> <p>一、配合實務執行程序條次調整，由第七點移列第四點並修正部分文字。</p> <p>二、參酌建物所有權第一次登記法令補充規定第11之3點修正（三）。</p>

<p>(四)「平臺」鋪草皮供為空地及庭院造景設施者。</p> <p>(五)「平臺」位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。</p> <p>(六)挑空天井部分之地下蓄水池。</p> <p>(七)挑空之過樑。</p> <p><u>(八)無頂蓋之室外梯。</u></p> <p><u>(九)建物占用鄰地，而未能取得該鄰地之使用權或同意書者。</u></p> <p><u>(十)建物(包括地下室)突出建築線外，占用道路用地之部分者。</u></p> <p><u>(十一)其他未符合建築法第四條規定之建築物者。</u></p> <p><u>(十二)未依使用執照及竣工平面圖標示之區分所有建物部分或共用部分者。</u></p>		<p>三、參酌本府地政處94年7月28日北市地一字第09431941700號函，無頂蓋之室外梯因未符合建築法第4條做為建築物之要件，不得辦理建物第一次測量，爰增列(八)。</p>
<p><u>五、建物位置圖、平面圖規費之計收，應依內政部訂頒之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理；其收費標準如下：</u></p> <p>(一)位置圖：</p> <p>1.建物第一次測量除勘測建物位置外，尚須檢測建物四周邊界有無占用鄰地，屬鑑定界址性質，不論建物之大小或建築基地跨越幾筆土地，應以整棟建築物為單位，<u>至於規費，照內政部訂頒之「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準</u>。</p>	<p><u>六、建物位置圖、平面圖規費之計收，按下列標準辦理：</u></p> <p>(一)建物位置圖：建物第一次測量除勘測建物位置外，尚須檢測建物四周邊界有無占用鄰地，屬鑑定界址性質，不論建物之大小或建築基地跨越幾筆土地，應以整棟建築物為單位，<u>至於規費，照內政部訂頒之「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準</u>。</p>	<p>一、條次調整。 二、土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準業經內政部廢止，並以91年10月23日台內地字第0910061936號令訂定發布土地複丈費及建築改良物測量費標準在案，爰配合修正，並作文字修正。</p> <p>三、配合地面層之</p>

<p>2. 同棟其他區分所 有建物可調原勘 測位置圖並參酌 使用執照竣工平 面圖轉繪位置圖 者，應計收建物位 置圖轉繪費。</p> <p>(二) 平面圖：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依竣工平面圖轉繪者，應以建號為單位，計收建物平面圖轉繪費。 2. 無法依竣工平面圖轉繪，須赴現場勘測者，如係樓房應分層計算，如係區分所有者，應依其區分，分別計算，以每建號每五十平方公尺為單位，計收建物平面圖測量費。 	<p><u>準</u>計收。</p> <p>(二) 建物平面圖：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面層：須派員赴現場勘測後繪製平面圖，並照內政部訂頒之「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」計收規費。 2. 地面層以外各樓層：能依竣工平面圖轉繪者，按前款標準計收轉繪費。無法依竣工平面圖轉繪，須赴現場測繪者，按前款標準計收規費。 	<p>平面圖得依竣 工平面圖轉繪 ，爰修正(二)。</p>
(刪除)	<p>七、下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 地下層天井。 (二) 屋頂平臺。 (三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等。 (四) 「平臺」鋪草皮供為空地及庭院造景設施者。 (五) 「平臺」位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。 (六) 挑空天井部分之地下蓄水池。 (七) 挑空之過樑。 (八) 建物占用鄰地，而未能取得該鄰地之使用權或同意書者。 	移列第四點。

	<p>(九) 建物(包括地下室) 突出建築線外，佔用 道路用地之部分者。</p> <p>(十) 其他未符合建築法第 四條規定之建築物 者。</p> <p>(十一) 未依使用執照及竣 工平面圖標示之 區分所有建物部 分或<u>共同使用者</u>。</p>	
<p><u>六、工務局建築管理處配合辦 理事項：</u></p> <p>(一) 請轉知建物設計之建 築師，就同一使用執 照，於竣工平面圖內 加註各區分建物門 牌、外牆厚度，並明 確標示專有及共用 部分圖說，以利辦 理。</p> <p>(二) 請轉知設計之建築師 ，於申請建築前，對 於土地界址如有不 明確情形，應向轄區 地政事務所申請複 丈後據以設計，並放 樣勘驗基礎勘驗時， 由監造人勘驗建築 位置，以免發生建 物竣工圖面積與實 地面積不符及有越 界情事。</p>	<p><u>八、工務局（建築管理處）配 合辦理事項：</u></p> <p>(一) 請轉知建物設計之建 築師及<u>承造之營造 廠</u>，就同一使用執 照，如能確定全部起 造人之區分範圍 時，請確實於竣工平 面圖內加註各區分 建物之範圍，並加註 起造人、建物面積及 外牆厚度、門牌，以 便利填註建物標示 及計算面積。</p> <p>(二) 如確實無法依前款辦 理時，請於使用執照 申請書內列明建物 起造人及其門牌 等，並在平面圖上註 明建物面積及外牆 厚度。</p> <p>(三) 請轉知設計之建築師 ，於申請建築前，對 於土地界址如有不 明確情形，應向轄區地 政事務所申請複丈後 據以設計，並放樣勘 驗基礎勘驗時，由監 造人勘驗建築位置， 以免發生建物竣工圖 面積與實地面積不符</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、合併(一)(二) 並修正部分 文字。</p> <p>三、無法提出竣工 平面圖之建物 ，非屬本作業 要點適用範圍 ，且現場勘測 有疑義時，地 政事務所自應 向該建物管理 機關查明，爰 刪除(四)。</p>

	<p>及有越界情事。</p> <p>(四) 民國四十八年至六十年間領有建造執照或使用執照而確無法提出竣工圖者，地政事務所應依當事人申請到現場勘測平面圖及位置圖，如其勘測面積無法認定時，得由地政事務所函請建管單位查復後，據以辦理。</p>	
--	--	--

有關「不動產經紀人證書費收費標準」業經內政部於 95 年 5 月 29 日以內授中辦地字第 0950724868 號令訂定發布

臺北市政府地政處 台北市不動產仲介經紀商業同業公會

95.6.8 北市地三字第 09502370800 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 5 月 29 日內授中辦地字第 09507248685 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本等 1 份。
- 二、副本抄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

95.5.29 內授中辦地字第 09507248685 號

主 旨：「不動產經紀人證書費收費標準」業經本部於 95 年 5 月 29 日以內授中辦地字第 0950724868 號令訂定發布，茲檢附發布令及法規條文各 1 份，請查照，並轉知所屬。

附件 2

內政部令

95.5.29 內授中辦地字第 0950724868 號

訂定「不動產經紀人證書費收費標準」。

附「不動產經紀人證書費收費標準」

附件 3

不動產經紀人證書費收費標準

- 第一條 本標準依不動產經紀業管理條例第三十八條之一及規費法第十條第一項規定訂定之。
- 第二條 申請核發或補（換）發不動產經紀人證書者，應繳納證書費，每張新臺幣一千元。
申請以於原證書加註延長有效期限方式換發不動產經紀人證書者，應繳納加註費，每次新臺幣五百元。
- 第三條 本標準自發布日施行。」

內政部修正「不動產經紀業經營許可申請書」、「不動產經紀業經營許可申請書填寫說明」、「不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表」、「不動產經紀業申請許可審查須知」、「不動產經紀業備查申請書」、「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」，並自 95 年 7 月 1 日生效

臺北市政府地政處 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

95.6.29 北市地三字第 09503214300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0950724887 號函辦理，隨丈檢送該函影本等 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

95.6.20 內授中辦地字第 0950724887 號

主 旨：修正「不動產經紀業經營許可申請書」、「不動產經紀業經營許可申請書填寫說明」、「不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表」、「不動產經紀業申請許可審查須知」、「不動產經紀業備查申請書」及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」，並自本（95）年 7 月 1 日生效，請查照。

說 明：

- 一、本部於本（95）年 5 月 18 日邀集經濟部、各直轄市、縣（市）政府及相關民間業界團體共同會商修正通過旨揭申請書格式與附繳文件等規定（如附件 1 至附件 6），並自本（95）年 7 月 1 日起生效。至正式受理

經紀業以網路申請許可及備查之日期，因涉本部不動產服務業管理作業系統之程式修改、網路申請之試辦等相關作業，將另案通知開辦日期。

二、貴府為辦理不動產經紀業申請備查案件需要，得逕至經濟部全國商工行政服務入口網站等查詢公司或商業登記資料，或至本部不動產服務業管理作業系統查詢不動產經紀人員資料，並列印該資料紙本併案歸檔。

不動產經紀業經營許可申請書

頁次：1

收件日期：_____年____月____日 字號：_____字第_____號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

縣（市）政府

一、受理機關：_____市政府地政處

二、申請事由

申請許可申請補發許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號申請換發許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號申請變更原許可事項 原許可字號：_____字_____號1. 變更事項：名稱 所在地 負責人 組織型態 營業項目

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(限未辦理公司或商業登記之前，名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者)

申請註銷許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號

(限未辦理公司或商業登記之前申請)

三、經紀業

名稱：_____ 所在地：_____

電話：_____ 傳真：_____ 電子郵件信箱：_____

組織型態：公司 商號是否已辦理公司登記：是 (統一編號：_____) 否是否已辦理商業登記：是 (統一編號：_____) 否經營型態：直營體系 加盟體系 (加盟於_____公司/商號)營業項目：不動產仲介經營業 不動產代銷經營業是否經營國外不動產仲介或代銷業務：是 否

四、經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊

職稱	姓名	出生日期	國民身分證統一編號或護照號碼
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	

(續次頁)

五、負責人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
戶籍地址：_____
通訊地址：_____

六、代理人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
通訊地址：_____

七、附繳文件

1._____份（張） 2._____份（張）
3._____份（張） 4._____份（張）
5._____份（張） 6._____份（張）
7._____份（張） 8._____份（張）

八、聲明事項

- 1.本公司負責人、董事、監察人、經理人或本商號負責人、經理人確無不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款規定情事。
- 2.聲明事項 1. 及申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。
- 3.本申請案件確由負責人委託上列代理人辦理無訛。

負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

審查結果（本欄申請人免填）

不動產經紀業經營許可申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載。數字以阿拉伯數字列載，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文。
- 二、本申請書首行「收件日期、字號」、次行「不動產經紀業管理登記簿登錄號碼」及末欄「審查結果」申請人請勿填載。
- 三、第一項，請依經紀業（總公司）所在地直轄市或縣（市）主管機關名稱填載。其在直轄市者為直轄市政府地政處；其在縣（市）者為縣（市）政府。
- 四、第二項，請依實際申請事由自行選擇於打勾。申請補發及換發許可者，應填載補換許可之原因（如滅失、污損等）及原許可字號。申請變更原許可事項內容者，以未辦理公司或商業登記之前，因經紀業名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者為限，並應填載原許可字號、變更前事項內容及變更後事項內容。申請註銷許可者，限於未辦理公司或商業登記之前申請，並應填載其原因及原許可字號。
- 五、第三項，經紀業名稱請依所附公司或商號名稱預查表資料填載；所在地請依擬辦理公司或商業登記經營地址填載，已辦理公司或商業登記且其所在地未變更者，請依公司或商業登記所載資料填載；加盟經營者，請填載加盟他方經紀業之公司或商業登記名稱（限已辦妥設立備查者），勿填載服務標章或商標之名稱；其他各欄請依實填載或自行選擇於打勾。
- 六、第四項，經紀業為新設公司或商號者，請以擬定人員填載，如日後有變更者，請依規定申請變更備查。又公司或商號負責人等為本國人者，請填載國民身分證統一編號；為外國人者，請填載護照號碼。
- 七、第五項，請依負責人所附身分證明文件記載資料填載。
- 八、第六項，請依代理人所附身分證明文件記載資料填載。至所稱代理人係指受負責人之委託代為申請者，如負責人未委託他人代為申請者，本項免填載。
- 九、第七項，請依附繳文件名稱及份（張）數分行填載。
- 十、第八項，請負責人及代理人詳閱（查）聲明事項，並於簽章處簽名或蓋章後，填載日期。
- 十一、本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。
- 十二、採網路申請者，負責人及代理人簽章部分，請使用自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表

		附繳文件名稱					原許可文件（G）
		附繳文件份數					加盟證明文件影本（F）
		不動產經紀業經營許可申請書（A）		負責人、董事、監察人、經理人身分證明文件影本（B）	經濟部核准保留公司名稱預查表影本（C）	直轄市或縣（市）政府登記商號名稱預查表影本（D）	代理人身分證明文件影本（E）
申請許可	新設公司	2	1	1		1	(1)
	新設商號	2	1		1	1	(1)
	已辦理公司登記	2	1	1		1	(1)
	已辦理商業登記	2	1		1	1	(1)
申請補發許可	公司	2				1	
	商號	2				1	
申請換發許可	公司	2				1	1
	商號	2				1	1
申請變更原許可事項	公司	2	(1)	(1)		1	1
	商號	2	(1)		(1)	1	1
申請註銷許可	公司	2				1	1
	商號	2				1	1
備註	1. 申請負責人變更者，應附繳（B）項文件。 2. 申請公司名稱、組織型態或營業項目變更者，應附繳（C）項文件。 3. 申請商號名稱、組織型態或營業項目變更者，應附繳（D）項文件。 4. 經紀業為加盟經營者，應附繳（F）項文件。 5. 採網路申請者，除「G」項文件外，其餘得以電子文件為之。						

不動產經紀業申請許可審查須知

- 一、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）申請許可案件時，應編列收件專號，並記載收件有關事項於收件簿。
- 二、經紀業申請許可案件之審查，應由直轄市政府地政處或縣（市）政府指定專責單位辦理。
前項經紀業申請許可案件，得以通信或網路方式為之。
- 三、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理經紀業申請許可案件後，應注意審查下列事項：
 - (一) 受理機關是否為經紀業所在地直轄市政府地政處或縣（市）政府。
 - (二) 申請書冊是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載；數字是否以阿拉伯數字填載；字體是否端正清晰。但以網路申請者，不在此限。
 - (三) 申請書冊格式是否符合規定。
 - (四) 申請事由是否勾選；申請補發、換發許可、變更原許可事項或註銷許可者，其原許可字號填載是否正確。
 - (五) 經紀業名稱、組織型態及營業項目是否與附繳之公司或商號名稱預查表影本相符；該名稱預查表是否逾有效期限。
 - (六) 經紀業已辦理公司或商業登記且所在地未變更者，其所在地是否與經濟部全國商工行政服務入口網站等公示資料相符。
 - (七) 經紀業已辦理公司或商業登記者，其負責人及公司統一編號或商業統一編號是否與經濟部全國商工行政服務入口網站等公示資料相符。但其負責人有變更者，以實際變更後為準。
 - (八) 經紀業經營國外不動產仲介或代銷業務者，是否為公司型態組織。
 - (九) 經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
 - (十) 負責人基本資料（姓名、戶籍地址等）是否與附繳之證明文件記載相符。
 - (十一) 代理人姓名是否與附繳之證明文件記載相符。
 - (十二) 申請書填載之附繳文件名稱、份（張）數是否與實際附繳情形相符。
 - (十三) 聲明事項有無由負責人及代理人簽章。
 - (十四) 申請書冊各項有無填載欠詳或漏未填載事項。
 - (十五) 應附繳之書冊件是否齊全。
 - (十六) 應附繳之文件影本是否清晰。
 - (十七) 應附繳文件為加盟證明文件影本者，其簽約加盟者是否為經紀業負責人、董事、監察人、經理人之一者。
 - (十八) 其他審查應注意事項。

四、審查結果未符合第三點各款情形之一者，應敘明補正事項通知申請人或代理人於十五日內補正。其補正事項之文字敘述，得參考第三點有關款次之文字用語，並應於通知函件內註明其收件字號。

依前項規定補正者，得以通信或網路方式為之。

五、審查結果有下列各款情形之一者，應敘明理由駁回其申請：

- (一) 未符合第三點第一款之情形者。
- (二) 經通知限期補正，屆期未補正者。
- (三) 其他應駁回事項。

依前項規定駁回者，得以通信或網路方式為之。

六、經紀業申請許可案件，應依本須知規定審查辦理，經由網站查得之公司登記或商業登記公示資料，應列印紙本併案歸檔。審查人員應於申請書內簽註審查結果及日期，並依規逐級核章。

七、直轄市政府地政處或縣（市）政府經審查合於規定者，應發給許可文件，並副知轄內仲介或代銷經紀商業同業公會轉知其全國聯合會。但代銷經紀商業同業公會全國聯合會未設立前，應轉知仲介經紀商業同業公會全國聯合會。

八、直轄市政府地政處或縣（市）政府發給之許可文件，以一般公文函為之。

九、不動產經紀業經營許可申請書冊件應永久保存。

十、以網路申請經紀業經營許可者，另依網路申請作業系統相關規定審查事項辦理。

不動產經紀業備查申請書

頁次：1

收件日期：_____年_____月_____日 字號：_____字第_____號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

縣（市）政府

一、受理機關：_____市政府地政處

二、經紀業

名稱：_____ 所在地：_____

許可日期：_____年_____月_____日 文號：_____

統一編號：_____ 電子郵件信箱：_____

消費者服務專線電話：_____ 網址：_____

三、申請備查事由

(一) 經紀業設立備查

經紀人員數：_____人（附件：經紀人員名冊）

加入同業公會名稱：_____

(二) 經紀業變更備查

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 組織型態變更

組織解散或終止營業 經營型態變更 營業項目變更

加入之同業公會變更 僱用之經紀人員變更 遷入

負責人、董事、監察人或經理人變更 停業

經營國外不動產仲介或代銷業務變更

其他：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(三) 營業處所分設備備查

營業處所型態： 常態 非常態（請加載「※」項）

營業處所名稱：_____

營業處所所在地：_____

設立日期：_____年_____月_____日 經紀人員數：_____人（附件：經紀人員名冊）

※設立目的：_____ ※代理銷售不動產名稱：_____

※代理銷售不動產所在地：_____

※銷售總金額：_____元 ※設立期間：_____

(四) 營業處所變更備查 (營業處所名稱：_____)

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 僱用之經紀人員變更

遷入 裁撤 設立目的變更

銷售總金額變更 設立期間變更 代理銷售不動產名稱變更

其他：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(續次頁)

四、負責人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
 聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
 戶籍地址：_____
 通訊地址：_____

五、代理人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
 聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
 通訊地址：_____

六、附繳文件

1._____份（張） 2._____份（張）
 3._____份（張） 4._____份（張）
 5._____份（張） 6._____份（張）
 7._____份（張） 8._____份（張）

七、聲明事項

1. 申請書各欄所填資料（含附繳文件）均為真實，如有不實，願負法律責任。
2. 申請經紀業負責人、董事、監察人或經理人變更備查者，其變更後負責人、董事、監察人或經理人確無不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款規定情事。
3. 本申請案件確由經紀業負責人委託上列代理人辦理無訛。

經紀業名稱章：_____ 負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國____年____月____日

審查結果（本欄申請人免填）

- 備註：1. 本申請書 1 式 2 份，應附繳文件請參考「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」。
 2. 本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。
 3. 採網路申請者，經紀業名稱章、負責人簽章及代理人簽章部分，請使用工商憑證及自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

		附繳文件名稱	不動產經紀業備查申請書	公司或商業登記證明文件影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會會員證明影本	負責人、董事、監察人、經理人名冊及其身分	不動產經紀人員證書（證明）影本	證明文件影本	停業登記證明文件影本	加盟或退盟文件影本	代銷合約（委託）書影本	原許可文件	代理人身分證明文件影本
申請事由		附繳文件份數												
經 紀 業	設立	2	1	1	1	1	1							1
	名稱變更	2												1
	所在地變更	2												1
	組織型態變更	2												1
	組織解散或終止營業	2											1	1
	負責人、董事、監察人或經理人變更	2						1						1
	經營型態變更	2								1				1
	營業項目變更	2												1
	經營國外不動產仲介或代銷業務變更	2												1
	加入之同業公會變更	2			1									1
	僱用之經紀人員變更	2				1								1
	遷入	2												1
營 業 處 所	停業	2							1					1
	其他：	2												1
	設立	2		1		1								1
	名稱變更	2												1
	所在地變更	2												1
	僱用之經紀人員變更	2				1								1
	代理銷售不動產名稱變更	2									1			1
	設立目的變更	2									1			1
	銷售總金額變更	2									1			1
	設立期間變更	2									1			1
	遷入	2												1
	裁撤	2												1
	其他：	2												1
備註	採網路申請者，除「原許可文件」外，其餘得以電子文件為之。													

本處修正原訂頒之「臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點」如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處 臺北市各地政事務所等

95.6.1 北市地一字第 09531606000 號

說 明：

- 一、依本處 95 年 5 月 22 日北市地一字第 09531447600 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）、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點

- 一、本處為確保各所隊電子儀器之安全，維護其原有之性能及使用狀況，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱電子儀器，包括坐標讀取儀、繪圖機、電子經緯儀、光波測距儀、全球衛星定位測量接收儀等及其相關器材與資料。
- 三、電子儀器應依其性能分別放置於特設之室內（以下簡稱電子儀器室），其相關之器材及資料，應分別設櫃存放管理，不得散置。
- 四、電子儀器應經常保持整齊、清潔，並嚴禁煙火。凡無關之物品不得放置室內，至相關器材屬於易燃、易爆性者，應另置於有隔絕設施之安全地點。
- 五、電子儀器室應設置空調設備，經常保持該儀器所限制之室溫與溼度範圍之內，並須有防火、防曬、防塵、防溼、防盜、防鼠蟲等設備。
- 六、電子儀器應指派熟悉儀器操作、維護之編制內人員為管理人員，負責管理及經常檢查維護。
- 八、除下列人員外，其他人員嚴禁進入電子儀器室：
 - (一) 儀器室之管理人員及使用人員。
 - (二) 該單位各級主管人員。
 - (三) 該單位各級主管陪同之上級長官及參觀人員。
- 九、電子測量儀器攜出室外作業時，應填寫使用電子測量儀器請示單（格式如附件二），經儀器管理單位主管核可後，由管理人員予以登記（登記簿格式如附件三），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用，惟個案簽准辦理外縣市囑託勘測作業或送廠商檢修、校驗者不在此限。
- 十、攜出室外作業之電子測量儀器，歸還前，使用人員應負責儀器之清潔；歸還時，應由管理人員即予檢查，有無損壞或故障，如有損壞、故障或零件遺失，

管理人員應即簽報查明責任議處。

十一、電子儀器經管理單位簽請機關首長核可後始得借與外單位使用。

十二、外單位使用儀器所需耗材，由該使用單位自行負責，儀器使用完畢時，管理人員應即檢查儀器有否損壞，如有損壞，應由使用單位負責送修，恢復原有功能。

十三、本要點所定附件保存期間為一年，逾保存年限後簽請機關首長核准後辦理銷毀。

附件 2

附件一

(機關全銜) 電子儀器使用登記簿							
單位	職稱	姓 名	儀器名稱	使用原因	使用時間	檢查情形	備 註

附件二

(機關全銜) 使用電子測量儀器請示單 編號：

儀 器 名 稱	單 位	數 量	使 用 時 間	備 註
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	
			年 月 日 時 分至 時 分	

使用人	使用單位主管	管理人	儀器管理單位主管

附件三

(機關全銜) 電子測量儀器外業使用登記簿						
儀器編號	儀器名稱	借出時間	歸還時間	使用人	使用後 檢查情形	備註
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			
		年 月 日 時 分	年 月 日 時 分			

備考：凡核准攜出使用者應於備註欄註明核准文件（編號另行裝訂備查）。

附件 3

臺北市政府地政處所屬各所隊電子儀器管理要點修正條文對照表

建議修正後條文	原條文	說明
一、本處為確保各所隊電子儀器之安全，維護其原有之性能及使用狀況，特訂定本要點。	一、本處為確保各所隊電子儀器之安全，維護其原有之性能及使用狀況，特訂定本要點。	未修正
二、本要點所稱電子儀器，包括 <u>坐標讀取儀</u> 、 <u>繪圖機</u> 、電子經緯儀、光波測距儀、 <u>全球衛星定位測量接收儀</u> 等及其相關器材與資料。	二、本要點所稱電子儀器，包括 <u>地籍圖複照儀</u> 、 <u>座標讀取儀</u> 、 <u>自動展點儀</u> 、電子經緯儀、光波測距儀、 <u>桌上型程式計算機</u> 、 <u>微影系統儀器</u> 等及其相關器材與資料。	原條文所列部分電子儀器業已停止使用，爰予刪除，並增加目前使用之電子儀器。
三、電子儀器應依其性能分別放置於特設之室內（以下簡稱電子儀器室），其相關之器材及資料，應分別設櫃存放管理，不得散置。	三、電子儀器應依其性能分別放置於特設之室內（以下簡稱電子儀器室），其相關之器材及資料，應分別設櫃存放管理，不得散置。	未修正
四、電子儀器應經常保持整齊、清潔，並嚴禁煙火。凡無關之物品不得放置室內，至相關器材屬於易燃、易爆性者，應另置於有隔絕設施之安全地點。	四、電子儀器應經常保持整齊、清潔，並嚴禁煙火。凡無關之物品不得放置室內，至相關器材屬於易燃、易爆性者，應另置於有隔絕設施之安全地點。	未修正
五、電子儀器室應設置空調設備，經常保持該儀器所限制之室溫與溼度範圍之內，並須有防火、防曬、防塵、防溼、防盜、防鼠蟲等設備。	五、電子儀器室應設置空調設備，經常保持該儀器所限制之室溫與溼度範圍之內，並須有防火、防 <u>晒</u> 、防塵、防溼、防盜、防鼠蟲等設備。	文字修正。
六、電子儀器應指派熟悉儀器操作、維護之編制內人員為管理人員，負責管理及經常檢查維護。	六、電子儀器應指派熟悉儀器操作、維護之編制內人員為管理人員，負責管理及經常檢查維護。	未修正

七、欲使用坐標讀取儀及繪圖機者，使用人員應先予登記（登記簿格式如附件一），並受管理人員之指導。	七、欲使用電子儀器者，應請示所隊主管核准。使用人員 <u>進入室內</u> 應先予登記（登記簿格式如附件一），並受管理人員之指導。	電子測量儀器需攜出室外作業使用者已於第9點訂有規範，至坐標讀取儀及繪圖機等業務上常態性使用之儀器，如使用前均請示主管核准，將造成執行上困擾，爰修正本點，以簡化作業流程。
<p>八、除<u>下列人員外</u>，其他人員嚴禁進入電子儀器室：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 儀器室之管理人員及使用人員。 (二) 該單位各級主管人員。 (三) 該單位各級主管陪同之上級長官及參觀人員。 	<p>八、除<u>左列人員外</u>，其他人員嚴禁進入電子儀器室：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 儀器室之管理人員及使用人員。 (二) 該單位各級主管人員。 (三) 該單位各級主管陪同之上級長官及參觀人員。 	文字修正。
刪除	<p><u>九、前項規定人員進入電子儀器室前，應換穿室內使用之拖鞋，以防塵埃。管理人員及操作人員進入後應佩帶識別證。</u></p>	本要點第4點已規定電子儀器應經常保持整齊、清潔，又依規定進入辦公處所一律佩帶（掛）識別證，故本條文爰予刪除。
刪除	<p><u>十、電子儀器室應就儀器、器材、資料分別設置管理簿（格式如附件二、三、四）。由管理人員予以登載，其有增減損耗者，亦應隨時記載，該簿並應列入移交。</u></p>	機關管有之各項機械設備均應依臺北市市有財產管理自治條例規定設置財產帳，器材設備等均已由第四課（土地開發總隊為秘書室）列冊保管，無須再重覆設置管理，故本條文爰予刪除，並一併刪除附件二、三、四格式。

刪除。	<p><u>十一、電子儀器應於辦公時間內使用，如因業務需要須於辦公時間以外使用者，應填寫使用電子儀器請示單（格式如附件五），經所隊主管核可後，始得進入使用，管理人員應隨同管理。</u></p>	<p>坐標讀取儀、繪圖機等業務上常態性使用之儀器，使用前已按第7點規定使用前先予登記並有管理員負責維護。承辦員於辦公時間以外時間使用該類儀器，得比照上班時間之管理方式辦理，爰予刪除。</p>
<p><u>九、電子測量儀器攜出室外作業時，應填寫使用電子測量儀器請示單（格式如附件二），經儀器管理單位主管核可後，由管理人員予以登記（登記簿格式如附件三），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用，惟個案簽准辦理外縣市囑託勘測作業或送廠商檢修、校驗者不在此限。</u></p>	<p><u>十二、電子測量儀器攜出室外作業時，使用單位應簽請所隊主管核示，由管理人員予以登記格式如附件（六），並點交使用人員，無論是否連續使用，均應當日歸還；須為連續使用者，依簽准使用時間，逐日登記取用。</u></p>	<p>1、條次修正。 2、儀器需送廠商檢修、校驗，或土地開發總隊為辦理司法機關或檢查機關囑託勘測案件，需至外縣市辦理鑑測業務無法當日歸還，若按其規定逐日登記取用顯有執行上之困難。故增列但書排除前開事項經個案簽准之情形，以符實務需求。</p>
<p><u>十、攜出室外作業之電子測量儀器，歸還前，使用人員應負責儀器之清潔；歸還時，應由管理人員即予檢查，有無損壞或故障，如有損壞、故障或零件遺失，管理人員應即簽報查明責任議處。</u></p>	<p><u>十三、攜出室外作業之電子測量儀器，歸還前，使用人員應負責儀器之清潔；歸還時，應由管理人員即予檢查，有無損壞或故障，如有損壞、故障或零件遺失，管理人員應即簽報查明責任議處。</u></p>	<p>條次修正。</p>

<u>十一、電子儀器經管理單位簽請機關首長核可後始得借與外單位使用。</u>	<u>十四、電子儀器非經本處核准，不得借與外單位使用或代外單位作業。</u>	1、條次修正。 2、簡化作業流程，改採機關首長核可方式辦理。
<u>十二、外單位使用儀器所需耗材，由該使用單位自行負責，儀器使用完畢時，管理人員應即檢查儀器有否損壞，如有損壞，應由使用單位負責送修，恢復原有功能。</u>	<u>十五、外單位使用儀器所需耗材，由該使用單位自行負責，儀器使用完畢時，管理人員應即檢查儀器有否損壞，如有損壞，應由使用單位負責送修，恢復原有功能。</u>	條次修正。
<u>十三、本要點所定附件保存期間為一年，逾保存年限後簽請機關首長核准後辦理銷毀。</u>		1、本點新增。 2、參照本處 89 年 8 月 4 日北市地一字第 8921947000 號函規定本要點附件之保存期間。

本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（95 年第 5 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.6.2 北市地一字第 09531501500 號

說 明：依本市古亭地政事務所 95 年 5 月 26 日北市古地二字第 09530948300 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

95 年第 5 次會議紀錄

壹、時間：中華民國 95 年 5 月 29 日（星期一）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、討論事項及結論：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：有關徐○○君申請本市中正區○○段○○小段○○地號土地時效取得

地上權位置勘測乙案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本所 95 年 5 月 23 日收件中正(一)土字第 146 號土地複丈申請書辦理。

(二) 案情說明：

查申請人徐君前以本所 95 年 4 月 27 日收件中正(一)土字第 119 號土地複丈申請書申請本市中正區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權位置勘測經土地所有權人以書面提出異議，不同意本所受理測量，本所於 95 年 5 月 3 日及 5 月 22 日 2 次派員至現場測量，均遭土地所有權人強烈拒絕，95 年 5 月 22 日當日並有轄區警員到場居中協調，仍無結果，致無法測量，爰依內政部 88 年 5 月 7 日台(88)內地字第 8804723 號函及地籍測量實施規則第 213 條第 2 款規定，於 95 年 5 月 22 日以古測駁字第 000039 號通知駁回徐君之申請。現徐君復以本所 95 年 5 月 23 日收件中正(一)土字第 146 號土地複丈申請書重新申請測量，是否仍需再次到現場測量，不無疑義。

(三) 法令及疑義分析：

1、鈞處 92 年 4 月 18 日北市地一字第 09231095300 號函：「…內政部 91 年 10 月 29 日台內地字第 0910069636 號函附『地籍測量實施規則部分條文修正草案對照表』第 208 條修正說明：『依地籍測量實施規則第 204 條第 5 款規定，因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或地役權者，得申請複丈。鑑於實務申請人不明占有土地之地號，需先辦理複丈，方能繼續為時效取得登記程序之情形。另為免主張時效完成上開權利，毫無資格限制，申請人仍應檢附相關證明文件，惟地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查之，相關之審查留待申辦登記時一併作業，爰修正本條文。』…」。

2、時效取得地上權登記審查要點第 16 點：「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，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；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。」。

3、內政部 95 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0950041113 號函：「…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。…」。

4、依地籍測量實施規則第 204 條第 5 款規定，因主張時效完成，申請時效取得地上權位置勘測者，地政機關對於申請人所檢附之相關證明文件不作實質審查，如土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟文件聲明異議時，實務上係參酌時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定之意旨辦理，該複丈案仍續予受理；至於土地所有權人所提出之已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟文件，參依內政部 95 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0950041113 號函釋規定，可作為不動產糾紛調處委員會裁處之依據。

5、惟查本案申請人徐君前以本所 95 年 4 月 27 日收件中正（一）土字第 119 號土地複丈申請書申請本案土地時效取得地上權位置勘測，經土地所有權人以書面提出異議，案經本所依地籍測量實施規則第 213 條第 2 款規定，於 95 年 5 月 22 日駁回其申請在案，該申請案之行政程序業已終結。又查本案土地所有權人已於 95 年 3 月 13 日提起拆屋還地訴訟，並於 95 年 5 月 1 日追加被告徐○○等人，現徐君於原申請案駁回後復以本所 95 年 5 月 23 日收件中正（一）土字第 146 號土地複丈申請書以同一事由就同一標的重新申請測量，依程序理應再次到現場測量，惟如土地所有權人拒絕測量，仍應駁回徐君之申請案，如此相同行政程序反覆進行，實浪費行政資源，土地所有權人亦不勝其擾。

三、擬處理意見：

本案申請人徐君前以本所 95 年 4 月 27 日收件中正（一）土字第 119 號土地複丈申請書申請本市中正區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權位置勘測，經本所依地籍測量實施規則第 213 條第 2 款規定，於 95 年 5 月 22 日駁回其申請在案；現徐君復以本所 95 年 5 月 23 日收件中正（一）土字第 146 號土地複丈申請書以同一事由就同一標的重新申請測量，於徐君與土地所有權人雙方未達成合意前，不予受理徐君複丈之申請。

四、結論：

（一）本案經查首揭地號土地所有權人於 95 年 3 月 13 日提起拆屋還地之訴在先，申請人始主張時效取得地上權，於同年 4 月 27 日收件中正（一）土字第 119 號土地複丈申請書向本市古亭地政事務所申請時效取得地上權位置勘測，其與時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定於登記

機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟聲明異議之情事不同，故是否有上開要點之適用，抑或得逕以涉及私權爭執而駁回其申請，不無疑義。

- (二) 次查申請人主張時效取得地上權之土地上存有地上物，申請人於該地上物設籍居住，似有管領力，惟本市古亭地政事務所以二次派員前往施測均遭土地所有權人強烈拒絕，致無法測量為理由予以駁回，是否合當？亦即該案能否適用內政部 88 年 5 月 7 日台（88）內地字第 8804723 號函規，亦不無疑義。
- (三) 本案申請人係就該筆土地全部為申請時效取得地上權之勘測，依時效取得地上權登記審查要點第 2 點規定，仍需測繪位置圖，但該筆土地所有權人拒絕該所測量人員施測，如仍需前往施測並核發他項權利位置圖予申請人，由於先前土地所有權人提起拆屋還地之訴時，曾由法院囑託該所測量占有房屋位置及面積在案，可否參照該成果轉繪核發予申請人。
- (四) 針對上述三點之疑義，由本處報請內政部核釋後，再函請古亭所據以辦理。

陸、散會。（下午 4 時整）

有關建議土地複丈申請書、建物測量申請書及地目變更申請書內申請人之出生日期欄住址欄免予填寫乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

95.6.2 北市地一字第 09531512100 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 5 月 26 日台內地字第 0950088848 號函辦理，並復貴所 95 年 4 月 13 日古地二字第 09530613100 號函。
- 二、案經報奉內政部上開號函核復略以：「二、查旨開申請書之格式業經本部訂頒...原則應依該格式填寫，如為便民服務，就地目變更申請書及土地複丈、建物測量申請書暨該測量申請案一併申請登記所附之土地登記申請書等之相關簡化填寫事宜，請貴處本於職權自行核處即可。三、至有關申請人所附之身分證明文件為無效或模糊不清者，應依規定通知補正...」，自應依照辦理。
- 三、查土地複丈、建物測量及地目變更之申請，該申請書係法定必備之文件，屬要式行為，自應依該申請書之格式逐一填寫，至申請人所附身分證明文件係供查對用，自不宜以已附身分證明文件而謂該申請書得省略填寫申請人之出生年月日及住址，因此本案仍維持現狀為宜。
- 四、副本抄送本市各地政事務所（古亭所除外）、本處秘書室（請刊登地政

法令月報) 及本處第一科。

內政部函為「地政士證照費收費標準」業經該部於 95 年 5 月 29 日以內授中辦地字第 0950724864 號令訂定發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

95.6.5 北市地三字第 09502370900 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 5 月 29 日內授中辦地字第 09507248645 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、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

95.5.29 內授中辦地字第 09507248645 號

主 旨：「地政士證照費收費標準」業經本部於 95 年 5 月 29 日以內授中辦地字第 0950724864 號令訂定發布，茲檢附發布令、法規條文各 1 份，請查照，並轉知所屬。

附件 2

內政部令

95.5.29 內授中辦地字第 0950724864 號

訂定「地政士證照費收費標準」

附「地政士證照費收費標準」。

附件 3

地政士證照費收費標準

第一條 本標準依地政士法第五十六條及規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 申請核發或補(換)發地政士證書或地政士開業執照者，應繳納證照費，每張新臺幣一千元。

申請以於原開業執照加註延長有效期限方式換發地政士開業執照者，應繳納加註費，每次新臺幣五百元。

第三條 本標準自發布日施行。。

內政部函認可花蓮縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

95.6.13 北市地三字第 09502801400 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 8 日內授中辦地字第 0950046567 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 花蓮縣地政士公會

95.6.8 內授中辦地字第 0950046567 號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會 95 年 5 月 30 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機欄（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

內政部函認可彰化縣地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

95.6.20 北市地三字第 09503172300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047328 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 彰化縣地政業務從業人員職業工會

95.6.15 內授中辦地字第 0950047328 號

主 旨：貴會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說 明：

- 一、復貴會 95 年 6 月 13 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會開辦本訓練時，請於每期開課 2 週前將開課日期及課程表函送本部，以便將訓練資訊登錄於本部地政司網站。

修正「臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點」，並自即日起施行

臺北市政府函 臺北市政府各機關

95.6.6 府授地三字第 09531456800 號

說 明：

- 一、檢附「臺北市耕地三七五租約登記檢查及聯繫作業要點」修正條文對照表 1 份。
- 二、副本抄送臺北市議會、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聯繫作業要點修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為加強耕地三七五租約登記之管理，特訂定本要點。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為加強耕地三七五租約登記之管理，特訂定本要點。	未修正
二、本要點適用範圍為依本市耕地租約登記 <u>自治條例</u> 辦竣耕地三七五租約登記者。	二、本要點適用範圍為依本市耕地租約登記辦法辦竣耕地三七五租約登記者。	「臺北市耕地租約登記辦法」業於94年12月2日臺北市政府府法三字第09427334000號令修正為「臺北市耕地租約登記自治條例」，故配合修正相關文字。
三、本要點所定之檢查工作，其辦理期間為每年九月一日起至同年十二月三十一日止，由本府地政處訂定進度執行之。	三、本要點所定之檢查工作，其辦理期間為每年九月一日起至同年十二月三十一日止，由本府地政處訂定進度執行之。	未修正
四、租約登記之檢查，應依下列程序辦理： (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(如附件一)相關「原」欄內後，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	四、租約登記之檢查，應依下列程序辦理： (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(如附件一)相關「原」欄內後，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	未修正

修正條文	現行條文	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>(二)檢查人員應就下列項目逐筆檢查，並就檢查結果分別填註於租約檢查表檢查項目欄內。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 耕地仍由承租人繼續耕作且出租人及標示未異動者。 2. 承租人不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人者。 3. 承租人承買或承典其租約內全部耕地者。 4. 耕地之全部經政府徵收或收購者。 5. 耕地之全部滅失者。 6. 已無租佃事實者。 7. 承租人死亡而無繼承人者。 8. 承租人放棄耕作權者。 9. 地租積欠達二 	<p>(二)檢查人員應就下列項目逐筆檢查，並就檢查結果分別填註於租約檢查表檢查項目欄內。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 耕地仍由承租人繼續耕作且出租人及標示未異動者。 2. 承租人不自任耕作或將耕地之全部或一部轉租他人者。 3. 承租人承買或承典其租約內全部耕地者。 4. 耕地之全部經政府徵收或收購者。 5. 耕地之全部滅失者。 6. 已無租佃事實者。 7. 承租人死亡而無繼承人者。 8. 承租人放棄耕作權者。 9. 地租積欠達二 	<p>文字修正</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>年之總額者。</p> <p>10. 經依法編定或變更為非耕地使用者。</p> <p>11. 耕地租約期滿出租人收回耕地者。</p> <p>12. 非因不可抗力繼續一年不為耕作者。</p> <p>13. 出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。</p> <p>14. 出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。</p> <p>15. 承租人承買或承典其租約內耕地之一部者。</p> <p>16. 承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作者。</p> <p>17. 耕地分割、合併實施市地重劃、地籍圖重測或其他標示變更者。</p> <p>18. 耕地之一部滅失者。</p> <p>19. 耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。</p>	<p>年之總額者。</p> <p>10. 經依法編定或變更為非耕地使用者。</p> <p>11. 耕地租約期滿出租人收回耕地者。</p> <p>12. 非因不可抗力繼續一年不為耕作者。</p> <p>13. 出租人將出租耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人者。</p> <p>14. 出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。</p> <p>15. 承租人承買或承典其租約內耕地之一部者。</p> <p>16. 承租人死亡，由現有耕作能力之繼承人繼承耕作者。</p> <p>17. 耕地分割、合併實施市地重劃、地籍圖重測或其他標示變更者。</p> <p>18. 耕地之一部滅失者。</p> <p>19. 耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。</p>	

修正條文	現行條文	說明
20. 出租人收回耕 地之一部者。 21. 承租人放棄耕 作權之一部 者。 22. 耕地之一部因 政府徵收或收 購者。 23. 耕地分戶分耕 者。	20. 出租人收回耕 地之一部者。 21. 承租人放棄耕 作權之一部 者。 22. 耕地之一部因 政府徵收或收 購者。 23. 耕地分戶分耕 者。	
(三) 耕地租約經檢查 有前款第 2 目至 第 6 目情形之一 者，區公所應依 據本市耕地租約 登記 <u>自治條例</u> 及 耕地三七五租約 清理要點規定辦 理租約註銷登 記。	(三) 耕地租約經檢查 有前款第 2 目至 第 6 目情形之一 者，區公所應依 據本市耕地租約 登記辦法及耕地 三七五租約清理 要點規定辦理租 約註銷登記。	「臺北市耕地租約登記 辦法」業於 94 年 12 月 2 日臺北市政府府法三字 第 09427334000 號令修正 為「臺北市耕地租約登記 自治條例」，故配合修正 相關文字。
(四) 耕地租約經檢查 有第 (2) 款第 7 目至第 12 目情 形之一者，區公 所應依本市耕 地租約登記 <u>自治條 例</u> 及耕地三七五 租約清理要點規 定辦理租約終止 登記。	(四) 耕地租約經檢查有 第 (2) 款第 7 目至 第 12 目情形之一 者，區公所應依本 市耕地租約登記 辦法及耕地三七五 租約清理要點規 定辦理租約終止 登記。	「臺北市耕地租約登記 辦法」業於 94 年 12 月 2 日臺北市政府府法三字 第 09427334000 號令修正 為「臺北市耕地租約登記 自治條例」，故配合修 正。
(五) 耕地租約經檢查 有第 (2) 款第 13 目至第 23 目 情形之一者，區 公所應依本市耕 地租約登記 <u>自治 條例</u> 及耕地三七	(五) 耕地租約經檢查 有第 (2) 款第 13 目至第 23 目 情形之一者，區 公所應依本市耕 地租約登記辦法 及耕地三七五租	「臺北市耕地租約登記 辦法」業於 94 年 12 月 2 日臺北市政府府法三字 第 09427334000 號令修正 為「臺北市耕地租約登記 自治條例」，故配合修正 相關文字。

修正條文	現行條文	說明
五租約清理要點規定辦理租約變更登記。	約清理要點規定辦理租約變更登記。	
(六) 區公所應將辦理租約註銷、終止及變更登記結果，填註於耕地三七五租約檢查表「辦理註銷、終止或變更登記情形」欄內。	(六) 區公所應將辦理租約註銷、終止及變更登記結果，填註於耕地三七五租約檢查表「辦理註銷、終止或變更登記情形」欄內。	未修正
(七) 區公所耕地三七五租約檢查表填註完竣後，應依據該表分別編製「耕地三七五租約檢查項目統計表」(附件二)及「耕地三七五租約辦理註銷、終止、變更登記情形統計表」(附件三)各二份，除一份自存外，一份送本府地政處備查。	(七) 區公所耕地三七五租約檢查表填註完竣後，應依據該表分別編製「耕地三七五租約檢查項目統計表」(附件二)及「耕地三七五租約辦理註銷、終止、變更登記情形統計表」(附件三)各二份，除一份自存外，一份送本府地政處備查。	
五、租約登記之檢查由區公所主辦三七五租約登記人員負責，並由本府地政處指派人員予以抽查。	五、租約登記之檢查由區公所主辦三七五租約登記人員負責，並由本府地政處指派人員予以抽查。	未修正
六、租約登記之聯繫應依下列規定辦理： (一) 本市各地政事務所（以下簡稱地政事務所）於受理耕地買賣所有	六、租約登記之聯繫應依左列規定辦理： (一) 本市各地政事務所（以下簡稱地政事務所）於受理耕地買賣所有	文字修正。

修正條文	現行條文	說明
權移轉、典權登記、分割、合併或地目變更登記案件，應先審核有無訂立三七五租約之簽註後再行辦理登記。	權移轉、典權登記、分割、合併或地目變更登記案件，應先審核有無訂立三七五租約之簽註後再行辦理登記。	
(二) 地政事務所就已訂有三七五租約之耕地於辦竣前款登記後，應即將異動情形以地籍異動通知書通報耕地所在地區公所及本府地政處依本市耕地租約登記 <u>自治條例</u> 及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約註銷、終止或變更登記。	(二) 地政事務所就已訂有三七五租約之耕地於辦竣前款登記後，應即將異動情形以地籍異動通知書通報耕地所在地區公所及本府地政處依本市耕地租約登記辦法及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約註銷、終止或變更登記。	「臺北市耕地租約登記辦法」業於 94 年 12 月 2 日臺北市政府府法三字第 09427334000 號令修正為「臺北市耕地租約登記自治條例」，故配合修正相關文字。
(三) 凡經重劃地區之三七五出租耕地，重劃機關應將訂有三七五租約耕地之重劃前後對照清冊通報所在地區公所及本府地政處依本市耕地租約登記 <u>自治條例</u> 及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約變更、終止或註銷登記。	(三) 凡經重劃地區之三七五出租耕地，重劃機關應將訂有三七五租約耕地之重劃前後對照清冊通報所在地區公所及本府地政處依本市耕地租約登記辦法及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約變更、終止或註銷登記。	「臺北市耕地租約登記辦法」業於 94 年 12 月 2 日臺北市政府府法三字第 09427334000 號令修正為「臺北市耕地租約登記自治條例」，故配合修正相關文字。
(四) 凡經辦理重測地	(四) 凡經辦理重測地	本府地政處測量大隊業

修正條文	現行條文	說明
<p>區，本府地政處<u>土地開發總隊</u>（以下簡稱<u>土地開發總隊</u>），應於重測地區奉核確定後，將辦理重測地區範圍通知所在地區公所，由各該區公所清查範圍內訂有三七五租約之耕地地段、地號等相關資料列冊通知<u>土地開發總隊</u>。<u>土地開發總隊</u>應於依土地法第四十六條之三規定公告確定後，繕造重測前、後土地標示清冊通知耕地所在地區公所對重測地區訂有三七五租約之耕地，依本市耕地租約登記<u>自治條例</u>及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約變更登記，公共設施保留地逕為分割者，比照辦理。</p>	<p>區，本府地政處測量大隊（以下簡稱測量大隊），應於重測地區奉核確定後，將辦理重測地區範圍通知所在地區公所，由各該區公所清查範圍內訂有三七五租約之耕地地段、地號等相關資料列冊通知測量大隊。測量大隊應於依土地法第四十六條之三規定公告確定後，繕造重測前、後土地標示清冊通知耕地所在地區公所對重測地區訂有三七五租約之耕地，依本市耕地租約登記辦法及耕地三七五租約清理要點等有關規定辦理租約變更登記，公共設施保留地逕為分割者，比照辦理。</p>	<p>於94年9月改制為本府地政處土地開發總隊，另「臺北市耕地租約登記辦法」業於94年12月2日臺北市政府府法三字第09427334000號令修正為「臺北市耕地租約登記自治條例」，故配合修正相關文字。</p>
<p>七、執行本要點所需經費，應由本府地政處、區公所、地政事務所分別編列預算支應之。</p>	<p>七、執行本要點所需經費，應由本府地政處、區公所、地政事務所分別編列預算支應之。</p>	<p>未修正。</p>

內政部函釋關於任職鄉公所之技工是否屬於縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程第 6 條第 1 款所稱「軍公教人員」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市內湖區公所等

95.6.16 北市地三字第 09502841000 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 13 日台內地字第 0950090886 號函副本辦理，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 高雄縣政府

95.6.13 台內地字第 0950090886 號

主 旨：關於貴府函詢任職鄉公所之技工是否屬於縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程第 6 條第 1 款所稱「軍公教人員」乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復貴府 94 年 11 月 7 日府秘庶字第 0940235468 號函。
- 二、查縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程第 6 條第 1 款所稱公務人員，本部 90 年 5 月 28 日台（90）內地字第 9073033 號函明釋：「指適用公務員服務法暨相關法規之人員，而非刑法第 10 條廣義意涵之公務員。」在案，並准行政院人事行政局 95 年 1 月 24 日局地字第 0950050134 號函略以：「公務員服務法第 24 條規定：『本法於受有俸給之文武職公務員，及其他公營事業機關服務人員，均適用之。』；銓敘部民國 82 年 12 月 3 日 82 台華法 1 字第 0904958 號函釋略以，政府機關之工友非屬上開規定之人員。……。」，綜上，任職鄉公所之技工非屬前述組織規程第 6 條第 1 款所稱「軍公教人員」，合先敘明。
- 三、惟各級租佃委員會委員出席會議得支領出席費，為縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程第 17 條明定，另准行政院主計處 95 年 5 月 10 日處實一字第 0950002972 號書函略以：「查『各機關學校出席費及稿費支給要點』第 2 點規定略以：『各機關學校支給出席費，以邀請本機關人員以外之專家學者，參加具有政策性或專案性之重大諮詢會議為限』；第 3 點規定：『本機關學校（含任務編組）人員及應邀機關學校指派出席代表，雖出席會議，不得支領出席費』。鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會既係依縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程成立之任務編組，而鄉公所技工係屬鄉公所本

機關之人員，其以委員身分出席該鄉租佃委員會會議，依上揭支給要點規定，應不得支給出席費。」，及行政院人事行政局 95 年 5 月 24 日局地字第 0950051237 號書函略以：「查工友管理要點第 6 點規定略以，各機關學校工友（含技工、駕駛）於上班時間不得兼職。但在不影響本職工作且經機關學校核准者，得兼任不支領酬勞之職務。……。本案租佃委員會委員係有酬勞之職務，依上開規定各機關學校自不得核准其工友於上班時間兼任該項職務。」，本部同意上開二機關意見。

內政部函釋關於「國土復育策略方案暨行動計畫」有關公有出租耕地立即終止租約及租約期滿是否准予續租等處理疑義乙案，請依行政院 95 年 5 月 23 日院臺農字第 0950023264 號函示辦理

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

95.6.5 北市地三字第 09502711100 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 5 月 30 日內授中辦地字第 0950046383 號函辦理，隨文檢送該函暨其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

95.5.30 內授中辦地字第 0950046383 號

主 旨：關於「國土復育策略方案暨行動計畫」有關公有出租耕地立即終止租約及租約期滿是否准予續租等處理疑義乙案，請依行政院 95 年 5 月 23 日院臺農字第 0950023264 號函核示辦理，請查照。

說 明：依行政院 95 年 5 月 23 日院臺農字第 0950023264 號函辦理，並檢附上開函及附件影本乙份。

附件 2

行政院函 內政部

95.5.23 院臺農字第 0950023264 號

主 旨：所報「國土復育策略方案暨行動計畫」有關公有出租耕地立即終止租約及租約期滿是否准予續租等處理疑義一案，請照本院經濟建設委員會意見辦理。

說 明：

- 一、復 95 年 3 月 9 日內授中辦地字第 0950723939 號函。
- 二、影附本院經建會原函 1 份。

附件 3

行政院經濟建設委員會函 行政院秘書處

95.5.10 都字第 0950001914 號

主 旨：內政部函院為「國土復育策略方案暨行動計畫」有關公出租耕地立即終止及租約期滿是否准予續租等處理疑義一案，本會研提意見如說明，復請查照轉陳。

說 明：

- 一、復貴處 95 年 3 月 22 日院臺農字第 0950012072 號函。
- 二、依據本會於 94 年 6 月 8 日召開之國土復育策略方案暨行動計畫專案小組第 2 次會議結論，依特別法規定應配合租售之公有土地，基於行政命令不能抵觸法律之原則，仍依該特別法規定辦理。故適用耕地三七五減租條例之公有耕地，仍應依該條例辦理。
- 三、至於農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行後所訂立之公有耕地租賃契約，不適用耕地三七五減租條例，耕地租賃約定有期限者，依農業發展條例第 21 條第 2 項規定，其租賃關係於期限屆滿時消滅，出租機關自得據以收回耕地。另依據國土復育策略方案暨行動計畫 1.1.12 之精神，高海拔山區或國土復育促進地區之公有土地，應於租賃關係期限屆滿時收回耕地，不再續租。

內政部函關於信託土地參與市地重劃時，其是否同意參加重劃人數，究以受託人，抑或以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊等

95.6.23 北市地五字第 09502892200 號

說 明：

- 一、奉本府交下內政部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函辦理，隨文檢送該函影本 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

內政部函 臺北市政府等

95.6.15 內授中辦地字第 0950047209 號

主 旨：關於信託土地參與市地重劃時，其是否同意參加重劃人數，究以受託人，抑或以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據乙案，請依說明

五辦理。

說明：

- 一、依據法務部 95 年 6 月 5 日法律字第 0950019581 號函辦理。
- 二、查信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，前經本部 93 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0930013852 號函示略以：「市地重劃實施辦法第 15 條規定：『依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準』，其土地登記簿所載之人，應即為受託人；本案信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以受託人為對象。」在案，合先指明。
- 三、惟交通銀行總管理處信託部以 94 年 12 月 30 日交信發字第 9421000772 號函略以以受託人為對象，其人數計算結果將因信託移轉登記為受託人後，原佔有大多數之同意人數僅能以 1 人計算，造成以信託方式參與市地重劃時，反而嚴重影響同意並交付信託者權益之矛盾現象，故建議改以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。案經本部彙整各直轄市政府及台灣省各縣（市）政府擬具之處理意見後函請法務部思賜卓見。
- 四、茲函准法務部上開函復略以：「一、按信託法第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』第 24 條第 1 項前段規定：『受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。…』，准此，信託財產雖在法律已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。本件有關信託土地參與市地重劃時，依上開說明，縱同一受託人同時受數委託人委託，受託人仍應依個別信託契約之信託本旨，決定各信託財產是否參加市地重劃，是以，本件於計算同意參加重劃之人數時，不宜忽略個別委託人之信託財產實質上之獨立性，而逕以受託人人數為計算基礎。二、次按市地重劃實施辦法第 15 條規定：『依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準；…』，揆其規範意旨，應係因市地重劃影響土地所有權人權益重大，為明確認定重劃人數及面積，爰配合土地登記制度之公示與公信原則，規定以土地登記簿記載者為準。復依土地登記規則第 130 條第 1 項規定：『信託登記，除應於登記簿所有權部或其他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。』辦理信託登記時，仍應於土地登記簿上記載委託人之身分資料，是以，如以委託人計算參加重劃之人數，並未違反上開市地重劃辦法規定之規範意旨，且符合信託本旨。」，本部同意上開法務部見解。
- 五、本案信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。本部 93 年 10 月 12

日內授中辦地字第 0930013852 號函停止適用。

六、副本抄送交通銀行總管理處信託部（兼復貴信託部 94 年 12 月 30 日交信發字第 9421000772 號函）。

本府修正「臺北市地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」名稱為「臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」及其內容，並增訂格式（如附件），自即日起開始施行

臺北市政府函 臺北市政府財政局等

95.6.19 府授地一字第 09531634400 號

說 明：

- 一、依本府地政處 95 年 5 月 10 日北市地一字第 09531215200 號函辦理。
- 二、本要點前經本府地政處於 95 年 5 月 3 日邀集本市稅捐稽徵處等召開會議修正，並於 95 年 5 月 10 日以北市地一字第 09531215200 號函送該會議紀錄在案，因本要點之性質為地政單位與稅捐單位為利地籍、地價暨稅籍異動作業聯繫要點，爰將名稱修正為「臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」，同時依本府地政處 95 年 5 月 10 日前揭函附之會議紀錄修正內容。
- 三、副本抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、地政處。

附件 1

臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點

- 一、依據平均地權條例施行細則第二十六條第二項規定為利地籍、地價暨稅籍異動作業，訂定本要點。
- 二、配合土地登記異動資料供稅捐稽徵處釐正稅籍，地政事務所土地登紀完畢後產製地籍異動通知書及地籍、地價異動磁性媒體檔，每週一透過網路傳輸方式上傳至地政處特定伺服器，供稅捐稽徵處次日下載使用，並設檢查紀錄表（格式如附件），惟如產製作業有疏漏時，應重新產製或以人工填送替代。
- 三、為蒐集及製作買賣實例調查估價表所需之土地增值稅申報書檔，由稅捐稽徵處每週二透過網路傳輸方式上傳至地政處特定伺服器，供地政處下載使用。
- 四、配合地價與地籍異動之連繫，地政處應每日列印本市各地政事務所前日辦理土地登記中有 1. 總登記 2. 第一次登記 3. 回復 4. 地建號更正 5. 地籍圖重測 6. 更正 7. 部分滅失 8. 行政區域調整 9. 段界調整 10. 共有物分割（含

和解、調解、判決）等案件之異動前後資料清冊。

五、地政事務所受理持分分割登記案件時，應同時將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」註明申請人（權利人）之身分證統一編號、審查人員姓名及聯絡電話後，以傳真方式傳送地政處審查「首次移轉現值年月」、「移轉現值」、「歷次取得權利範圍」等三項資料；地政處於收到傳真資料後，應儘速將審查結果加蓋承辦人員職名章後傳回地政事務所。

地政事務所於登記完畢後，應將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」影印乙份依第二點規定之時程移送稅捐稽徵處釐正稅籍。

六、本要點自發布日施行。

臺北市 地政事務所地籍地價異動磁性媒體檔案檢查紀錄表

月份： 年 月

週別	磁性媒體檔名稱	產製區間	檢查日期	檢查人員	產製結果	上傳結果	備註
1	(1) 地籍資料(data1)	/至 /	/		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
	(2) 地價資料(data2)				<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
2	(1) 地籍資料(data1)	/至 /	/		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
	(2) 地價資料(data2)				<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
3	(1) 地籍資料(data1)	/至 /	/		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
	(2) 地價資料(data2)				<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
4	(1) 地籍資料(data1)	/至 /	/		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
	(2) 地價資料(data2)				<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
5	(1) 地籍資料(data1)	/至 /	/		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	
	(2) 地價資料(data2)				<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 異常	

頁次：

附件 2

「臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點」部分條文修正對照表

修正條文	現行條文	修正理由
一、依據平均地權條例施行細則第二十六條第二項規定為利地籍、地價暨稅籍異動連繫作業，訂定本要點。	一、依據平均地權條例施行細則第二十六條第二項規定為利地籍、地價暨稅籍異動連繫之作業，訂定本要點。	文字修正。
二、配合土地登記異動資料供稅捐稽徵處釐正稅籍，地政事務所土地登記完畢後 <u>產製</u> 地籍異動通知書及地籍、地價異動磁性媒體檔，每週一透過網路傳輸方式上傳至地政處特定伺服器，供稅捐稽徵處次日下載使用，並設檢查紀錄表（格式如附件），惟如產製作業有疏漏時，應重新 <u>產製</u> 或以人工填送替代。	二、配合土地登記異動資料轉錄磁性媒體供稅捐稽徵處厘正稅籍，地政事務所土地登記完畢後均需製作地籍異動通知書，並錄製地籍、地價異動磁性媒體，每月一、十一、二十一日逕以書函送稅捐稽徵處，惟如製作有疏漏時，應以人工填送替代。	1、依本處 95 年 3 月 15 日北市地資字第 09530758100 號函，變更地籍、地價異動磁性媒體之傳送作業方式修正文內容，並增訂檢查紀錄表格式。 2、另作文字修正。
三、為蒐集及製作買賣實例調查估價表所需之土地增值税申報書檔，由稅捐稽徵處每週二透過網路傳輸方式上傳至地政處特定伺服器，供地政處下載使用。	三、凡申報現值之土地登記案件，地政事務所於登記完畢後，隨第二點錄送地籍異動資料作業之時程將土地現值申報書第二聯併同移回稅捐稽徵處。	1、依「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」第 7 點第 2 項規定「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。」，有關本市各地政事務所與稅捐稽徵機關之現值申報書審核作業，前徵得本市稅捐稽徵處同意，本處以 92

修正條文	現行條文	修正理由
		<p>年3月21日北市地一字第09230821700號函以：自92年4月1日起，簡化作業流程，土地現值申報書第2聯無須送本市各地政事務所審核。爰刪除本點現行條文。</p> <p>2、為蒐集及製作買賣實例調查估價表及地價調查表，需本市稅捐稽徵處提供土地增值稅申報書檔，爰將本處95年3月15日北市地資字第09530758100號函附會議記錄會商決議第6點納入本點。</p>
<p>四、配合地價與地籍異動之連繫，<u>地政處</u>應每日列印本市各地政事務所前日辦理土地登記中有1.總登記2.第一次登記3.回復4.地建號更正5.地籍圖重測6.更正7.部分滅失8.行政區域調整9.段界調整10.共有物分割（含和解、調解、判決）等案件之<u>異動前後資料清冊</u>。</p>	<p>四、配合地價與地籍異動之連繫，<u>本處第二科</u>應每日列印本市各地政事務所前日辦理土地登記中有1.總登記2.第一次登記3.回復4.地建號更正5.地籍圖重測6.更正7.部分滅失8.行政區域調整9.段界調整10.共有物分割（含和解、調解、判決）等案件之<u>地價異動通知書</u>。</p> <p><u>另地價異動清冊、地價異動索引表</u>應依規定列印；其以光碟儲存者，得免列印。</p>	<p>1、配合實際列印清冊名稱修改地價異動通知書為異動前後資料清冊。</p> <p>2、現地價異動清冊、地價異動索引表皆以光碟儲存，且已報經內政部核備在案，爰刪除第2項規定。</p> <p>3、另作文字修正。</p>
<p>五、地政事務所受理持分分割登記案件時，應同時</p>	<p>五、地政事務所受理持分分割登記案件時，應同時</p>	<p>1、為便利地價人員資料查詢，分配表增加註明權</p>

修正條文	現行條文	修正理由
<p>將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」註明<u>申請人（權利人）之身分證統一編號</u>、審查人員姓名及聯絡電話後，以傳真方式傳送<u>地政處</u>審查「前次移轉現值年月」、「移轉現值」、「歷次取得權利範圍」等三項資料；<u>地政處</u>於收到傳真資料後，應儘速將審查結果加蓋承辦人員職名章後傳回地政事務所。</p> <p>地政事務所於登記完畢後，應將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」影印乙份依第二點規定之時程移送稅捐稽徵處釐正稅籍。</p>	<p>將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」註明審查人員姓名及聯絡電話後，以傳真方式傳送本處<u>第二科</u>審查「前次移轉現值年月」、「移轉現值」、「歷次取得權利範圍」等三項資料；本處<u>第二科</u>於收到傳真資料後，應儘速將審查結果加蓋承辦人員職名章後傳回地政事務所。</p> <p>地政事務所於登記完畢後，應將「區分所有建物每一建號應分擔之土地應有部分分配表」影印乙份依第二點規定之時程併同移送稅捐稽徵處釐正稅籍。</p>	利人之身分證字號。 2、另作文字修正。
六、本要點自 <u>發布日</u> 施行。	六、本 <u>作業連繫</u> 要點自 <u>八十五年十月</u> 起施行。	文字修正。

「臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準」第 3 點業經本府 95 年 6 月 2 日府地二字第 09531608100 號令修正發布，檢送發布令 1 份

臺北市政府函 臺北市政府財政局等

95.6.2 府地二字第 09531608101 號

說 明：

一、配合行政罰法第 18 條第 1 項規定文字修正。

二、副本抄送內政部、臺北市議會、臺北市不動產估價師公會、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府地政處（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府令

95.6.2 府地二字第 09531608100 號

修正臺北市政府處理違反不動產估價師法事件統一裁罰基準第 3 點條文為「前點個別具體案件之情況，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，如有特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰。但應敘明其減輕或加重之理由。」並自發布日實施。

內政部函為申請核發土地登記及地價電子資料謄本相關事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所等

95.6.26 北市地一字第 09503228400 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 6 月 22 日台內地字第 0950102875 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室、第一科、第二科及第三科。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處等

95.6.22 台內地字第 0950102875 號

主 旨：有關申請核發土地登記及地價電子資料謄本相關事宜乙案，請查照並轉知所屬依會議結論辦理。

說 明：

- 一、依臺中市政府 95 年 3 月 30 日府地籍字第 0950060386 號函辦理。
- 二、按本部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函釋，自 94 年 1 月 1 日起，土地登記及地價電子資料謄本（以下簡稱謄本）分二類提供，實施至今，執行情形尚稱良好，惟有民眾反映遭不動產相關業者或不明人士騷擾，而質疑住址應否公示。又為配合政府資訊公開法第 10 條規定，本部 95 年 1 月 16 日台內地字第 0950004471 號函修正地籍謄本及相關資料申請書，有業者及民眾反映，填寫欄位過多，增加辦理時間。案經本部函請部分縣（市）政府研提意見，並邀集法務部、部分縣（市）政

府、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會等會商，獲致結論如下：

(一) 基於公示原則，第二類謄本之住址資料，仍予以揭示。

不動產相關業者蒐集或利用所有權人之住址資料時，應尊重其權益，不得逾越特定目的之必要範圍。另為避免不動產相關業者不當利用住址資料，侵擾所有權人，直轄市或縣（市）主管機關及相關公會，應依下列原則處理：

- 1、不動產服務相關公會應約束會員，避免執業過程有擾民行為。
- 2、請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會儘速修訂「不動產仲介經紀業倫理規範」，除具體規範從業人員執業分際與紀律外，違反所定倫理規範者，得依程序移送主管機關依據不動產經紀業管理條例第 29 條相關規定處罰之。
- 3、不動產相關業者不當利用所有權人之住址資料時，當事人得向當地直轄市、縣（市）主管機關或相關公會舉發，該管直轄市、縣（市）主管機關或相關公會，應即為適當之處置。被舉發者如係屬不動產仲介經紀業者，該管直轄市或縣（市）主管機關得依不動產經紀業管理條例第 27 條及電腦處理個人資料保護法第 25 條規定對該業者進行檢查及其他必要之措施。
- 4、請直轄市、縣（市）主管機關及不動產服務相關公會，加強宣導上述事項，以保護所有權人權益。

(二) 有關地政事務所受理地籍謄本及相關資料申請，請依下列原則處理：

- 1、申請政府資訊者，應依政府資訊公開法第 10 條規定，填載相關資料，因填寫姓名及統一編號資料即足以確認申請人身分，為簡政便民，申請第一類或第二類謄本者，可僅填寫姓名及統一編號資料，並同時出示身分證明文件供地政事務所核對身分。
- 2、代理人（複代理人）代理申請地籍謄本及相關資料時，應填寫代理人（複代理人）及申請人之姓名及統一編號資料。
- 3、按政府資訊公開法第 9 條第 2 項規定，外國人以其本國法令未限制中華民國國民申請提供其政府資訊者為限，亦得依該法申請政府資訊。請內政部函請外交部查復有限制中華民國國民申請地籍謄本及相關資料之國家後，再轉知各直轄市、縣市政府。
- 4、以網際網路方式申請謄本，應依前述原則辦理，並憑自然人憑證或工商憑證驗證身分，但第二類謄本，得以系統帳號（指業者有寄送固定客戶帳單之使用帳號）申請。請內政部地政司配合修正網際網路作業系統，並預定自 95 年 9 月 1 日起實施。

**有關訂定「臺北市政府及所屬機關學校提供政府資訊收費標準」
乙案，業經本府以 95 年 4 月 4 日府法三字第 09577643400 號令
發布在案**

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

95.6.1 府法秘字第 09579048500 號

說 明：旨揭收費標準條文可至臺北市政府法規委員會網站（網址為 <http://www.law.taipei.gov.tw/>）查詢。

附件 1

臺北市政府及所屬機關學校提供政府資訊收費標準

中華民國九十五年四月四日訂定

- 第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為建立政府資訊公開制度，便利人民共享及公平利用政府資訊，保障人民知的權利，增進人民對公共事務之了解、信賴及監督，並促進民主參與，特依政府資訊公開法（以下簡稱本法）第二十二條第二項規定訂定本標準。
- 第二條 申請提供本府及所屬機關學校之政府資訊（以下簡稱政府資訊），其費用除其他法規另有規定外，依本標準之規定。
- 第三條 閱覽、抄錄或攝影政府資訊，每二小時收取費用新臺幣二十元；不足二小時，以二小時計算。
- 第四條 重製或複製政府資訊之收費基準如附表。
前項收費基準未明定之項目，按重製或複製工本費，收取費用。
- 第五條 重製或複製政府資訊，如須另提供郵寄服務者，其郵遞費用以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。
- 第六條 申請之政府資訊屬規費法第十二條第一款所定辦理業務或教育宣導資料者，得免費提供。
- 第七條 依行政程序法第四十六條規定申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗者，準用本標準之規定收費。
- 第八條 本標準自發布日施行。

附件 2

附表：臺北市政府資訊重製或複製收費標準表

政府資訊 外觀型式	重製或複 製方式	重製或複製格 式	收費標準〈以新臺 幣計價〉	備註
紙張	影印機黑 白複印	B4 (含) 尺寸 以下	每張二元	
		A3 尺寸	每張三元	
	影印機彩 色複印	B4 (含) 尺寸 以下	每張十元	
		A3 尺寸	每張十五元	
圖像	沖印	3x5 吋	每張八十元	為保護圖像原 件，圖像之沖 印，以其正片、 負片或電子影 像檔等複製品 為之為限。如圖 像未有複製品 時，則應先予翻 拍或掃描，再以 其複製品沖印 之。
		4x6 吋	每張一百元	
		5x7 吋	每張一百五十元	
		8x10 吋	每張一百八十五元	
		10x12 吋	每張六百元	
		11x14 吋	每張七百五十元	
		16x20 吋	每張九百元	
電子檔案	紙張黑白 列印輸出	B4 (含) 尺寸 以下	每張二元	一、電子檔案係 指圖像檔及 文字影像 檔。 二、電子儲存媒
		A3 尺寸	每張三元	
	紙張彩色 列印輸出	B4 (含) 尺寸 以下	每張十元	

		A3 尺寸	每張十五元	體離線交付 費用不含儲存媒體本身之費用。	
相紙列印 輸出	A4 (含) 尺寸 以下	每張三十元			
電子郵件 傳送 電子儲存 媒體離線 交付	B4 (含) 尺寸 以上	每張六十元			
	檔案格式由機 關自行決定	換算成 A4 頁 數，每頁二元			
錄音帶	拷貝	三十分鐘帶	每卷九十元	錄影帶重製或 複製各項計價 標準不含空白 帶本身之費用。	
		三十一分鐘至 六十分鐘帶	每卷一百二十元		
		六十一分鐘至 九十分鐘帶	每卷一百八十元		
		九十一分鐘以 上	每卷二百元		
錄影帶 (BTC、VHS)	拷貝	三十分鐘帶	每卷一百元	錄影帶重製或 複製各項計價 標準不含空白 帶本身之費用。	
		三十一分鐘至 六十分鐘帶	每卷一百五十元		
		六十一分鐘至 九十分鐘帶	每卷二百元		
		九十一分鐘以 上	每卷二百五十元		

錄影帶 (BTC、VHS)	轉拷貝 DVD		每片二千五百元	DVD、VCD、CD (轉)拷貝含軟殼。
錄影帶 (BTC、VHS)	轉拷貝 VCD		每片一千元	
DVD	拷貝		每片四十元	
VCD	拷貝		每片三十元	
CD	拷貝		每片三十元	

函轉「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點」部分修正條文，業經本府 95 年 6 月 13 日府捷聯字第 09570225600 號令發布

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第一科等

95.6.15 北市地四字第 09531662100 號

說 明：依本府 95 年 6 月 13 日府捷聯字第 09570225601 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

95.6.13 府捷聯字第 09570225601 號

主 旨：修正「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點」部分條文，業經本府 95 年 6 月 13 日府捷聯字第 09570225600 號令發布在案，請 查照。

說 明：檢附上開令影本及「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點」部分條文修正條文。

附件 2

臺北市政府令

95.6.13 府捷聯字第 09570225600 號

修正「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交，點交作業要點」部分條文，並自令頒日實施。

附「臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點」部分條文修正條文」

臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點

1. 中華民國 87 年 12 月 10 日臺北市政府（87）北市捷五字第 8722760300 號函訂頒

壹、臺北市政府捷運工程局（以下簡稱捷運局）興建之捷運系統共構工程屬聯合開發空間部分，為配合聯合開發基地投資人進場興建聯合開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本要點。

貳、移交與點交：

- 一、移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。
- 二、點交：共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收時或該聯合開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。

參、作業程序：

一、共構工程完工者：

捷運局所屬各該工程處（以下簡稱工程處）應通知捷運局辦理移交，配合聯合開發投資人甄得與否，作業方式如下：

1. 聯合開發基地已核定有投資人者，由捷運局轉知投資人參與，工程驗收缺失改善完成經複驗後再由工程處辦理移交投資人接管。

2. 聯合開發基地尚無投資人者，工程處於正式驗收時應通知捷運局會驗，俟投資人核定後，由捷運局通知工程處交與投資人辦理移交及接管作業。

二、共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收或該聯合開發空間尚未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作條件者：

在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局經參酌工程處意見後得要求投資人或依投資人之申請，由工程處依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由工程處通知捷運局轉知投資人辦理完成移交程序。

三、驗收標準依工程合約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程合約內之改善項目者，得列為改善清單由工程處督促承商改善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如屬合約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，捷運局得依投資契約書相關之規定辦理。

四、進行移交、點交時，捷運局依「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」相關規定要求投資人依限繳付由捷運局代墊之款項時，投資人不得拒絕。

肆、移交、點交作業方式：

一、移交、點交作業以共構工程合約（如土建、水電等）為單元，分梯次移交、點交。

二、移交、點交作業流程，如附件。

伍、移交、點交項目：

一、移交、點交前，工程處應製作移交、點交清冊 1 式 3 份（捷運局 1 份、工程處 1 份、投資人 1 份）。

二、移交、點交清冊內容原則包括下列文件：

(一) 各工程合約標內之設施、設備清冊。

(二) 合約相關文件，包括：

1.施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣工圖。

2.測試文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。

3.品保文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。

4.操作維修手冊。

5.各標合約規定之其他文件。（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）

6.相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。

(三) 基地一併點交、移交時，其文件包括：

1.土地清冊。

2.地籍圖。

(四) 前（一）—（三）款所述文件以捷運局現有文件為原則。除屬聯合開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

陸、管理權責

一、設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之合約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。

二、屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由工程處與投資人協商。

三、尚無投資人可辦理移交、點交之基地由工程處負責管理維護。

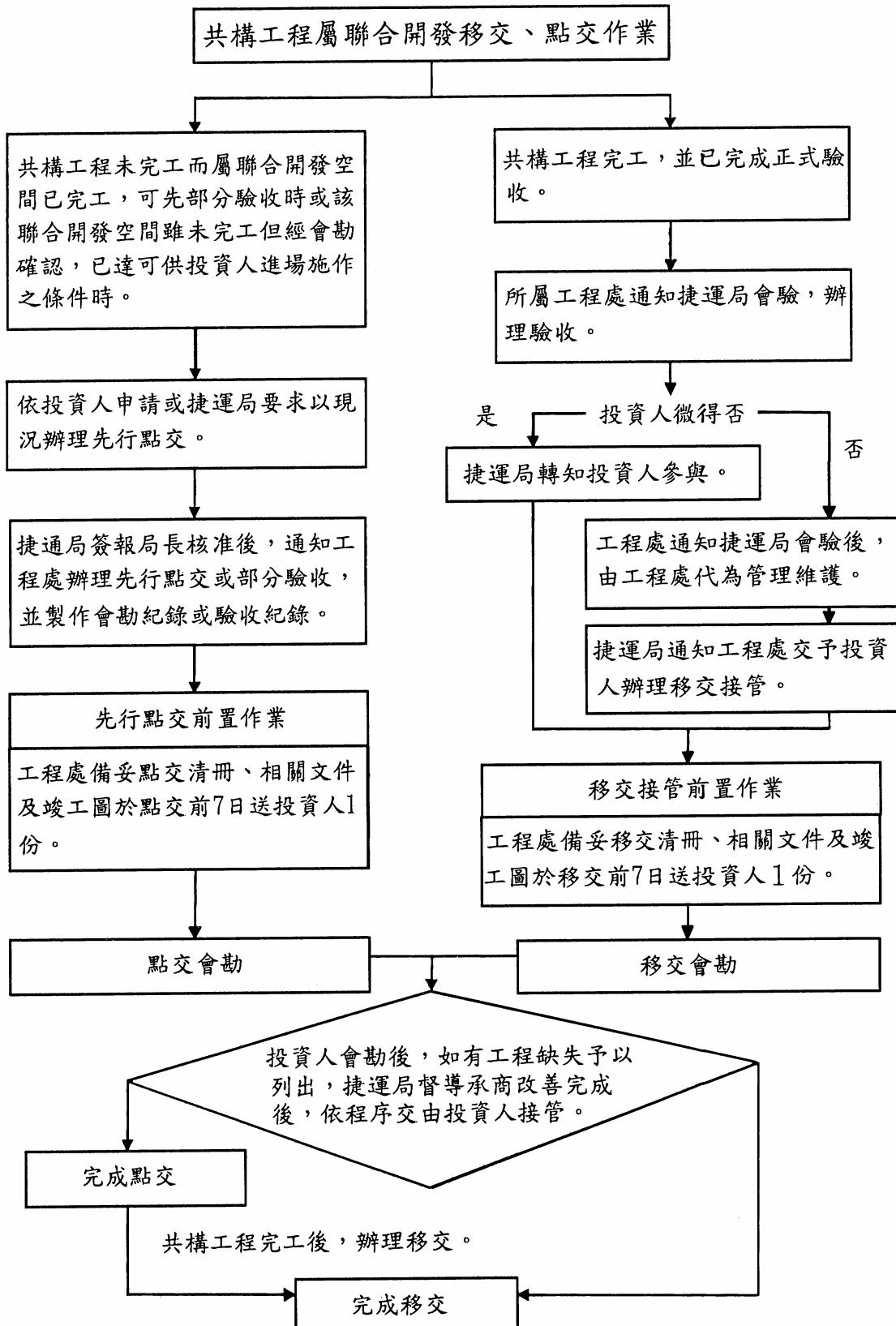
四、先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經捷運局及工程處同意，以避免造成驗收之困擾。

五、移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程合約之執行。

柒、未盡事宜捷運局得視實際需要隨時修正之。

附件：臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業流程

附件：臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發
空間移交、點交作業流程



附件 4

臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業要點修正條文對照表

建議修正條文	原條文	說明
壹、臺北市政府捷運工程局（以下簡稱捷運局）興建之捷運系統共構工程屬聯合開發空間部分，為配合聯合開發基地投資人進場興建聯合開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本要點。	壹、臺北市政府捷運工程局（以下簡稱捷運局）興建之捷運系統共構工程屬聯合開發空間部分，為配合聯合開發基地投資人進場興建聯合開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本要點。	本條未修訂。
貳、移交與點交： 一、移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。 二、點交：共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收時或該聯合開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。	貳、移交與點交： 一、移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。 二、點交：共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收時或該聯合開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。	本條未修訂。
參、作業程序： 一、共構工程完工者： 捷運局所屬各該工程處（以下簡稱工程處）應通知捷運局辦理移交，配合聯合開發投資人甄得與否，作業方式如下： 1. 聯合開發基地已核定有投資人者，由捷運局轉知投資人參與，工程驗收缺失改	參、作業程序： 一、共構工程完工者： 捷運局所屬各該工程處（以下簡稱工程處）應通知捷運局辦理聯合開發單位（辦理單位為第五處，以下以第五處簡稱之）辦理移交，配合聯合開發投資人甄得與否，作業方式如下： 1. 聯合開發基地已核	因應本局組織規程更新，並使條文前後連貫，部分文字予以刪除，並將原條文第五處更正為捷運局。

建議修正條文	原條文	說明
<p>善完成經複驗後再由工程處辦理移交投資人接管。</p> <p>2.聯合開發基地尚無投資人者，工程處於正式驗收時應通知捷運局會驗，俟投資人核定後，由捷運局通知工程處交與投資人辦理移交及接管作業。</p> <p>二、共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收或該聯合開發空間尚未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作條件者：在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局經參酌工程處意見後得要求投資人或依投資人之申請，由工程處依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由工程處通知捷運局轉知投資人辦理完成移交程序。</p> <p>三、驗收標準依工程合約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程合約內之改善項目者，得列為改善清單由工程處督促承商改善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及</p>	<p>定有投資人者，由<u>第五處</u>轉知投資人參與，工程驗收缺失改善完成經複驗後再由工程處辦理移交投資人接管。</p> <p>2.聯合開發基地尚無投資人者，工程處於正式驗收時應通知<u>第五處</u>會驗，俟投資人核定後，由第五處通知工程處交與投資人辦理移交及接管作業。</p> <p>二、共構工程未完工而屬聯合開發空間已完工可先部分驗收或該聯合開發空間尚未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作條件者：在不致影響捷運局共構工程施工時程之原則下，捷運局經參酌工程處意見後得要求投資人或依投資人之申請，由工程處依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由工程處通知捷運局轉知投資人辦理完成移交程序。</p> <p>三、驗收標準依工程合約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程合約內之改善項目者，得列為改善清單由工程處督促承商改</p>	<p>修正第五處為捷運局。</p> <p>修正第五處為捷運局。</p>

建議修正條文	原條文	說明
<p>接管作業，如屬合約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，捷運局得依投資契約書相關之規定辦理。</p> <p>四、進行移交、點交時，捷運局依「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」相關規定要求投資人依限繳付由捷運局代墊之款項時，投資人不得拒絕。</p>	<p>善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如屬合約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，捷運局得依投資契約書相關之規定辦理。</p> <p>四、進行移交、點交時，捷運局依「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」相關規定要求投貸人依限繳付由捷運局代墊之款項時，投資人不得拒絕。</p>	
<p>肆、移交、點交作業方式：</p> <p>一、移交、點交作業以共構工程合約（如土建、水電等）為單元，分梯次移交、點交。</p> <p>二、移交、點交作業流程，如附件</p>	<p>肆、移交、點交作業方式：</p> <p>一、移交、點交作業以共構工程合約（如土建、水電等）為單元，分梯次移交、點交。</p> <p>二、移交、點交作業流程，如附件。</p>	本條未修訂。
<p>伍、移交、點交項目：</p> <p>一、移交、點交前，工程處應製作移交、點交清冊 1 式 3 份（捷運局 1 份、工程處 1 份、投資人 1 份）。</p> <p>二、移交、點交清冊內容原則包括下列文件：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)各工程合約標內之設施、設備清冊。 (二)合約相關文件，包括： <p>1. 施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣</p>	<p>伍、移交、點交項目：</p> <p>一、移交、點交前，工程處應製作移交、點交清冊一式三份（捷運局乙份、工程處乙份、投資人乙份）。</p> <p>二、移交、點交清冊內容原則包括下列文件：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)各工程合約標內之設施、設備清冊。 (二)合約相關文件，包括： <p>1. 施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣</p>	本條未修訂。

建議修正條文	原條文	說明
<p>工圖。</p> <p>2.測試文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。</p> <p>3.品保文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。</p> <p>4.操作維修手冊。</p> <p>5.各標合約規定之其他文件。（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）</p> <p>6.相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。</p> <p>(三)基地一併點交、移交時，其文件包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地清冊。 2.地籍圖。 <p>(四)前(一)一(三)款所述文件以捷運局現有文件為原則。除屬聯合開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予以提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。</p>	<p>工圖。</p> <p>2.測試文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。</p> <p>3.品保文件（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）。</p> <p>4.操作維修手冊。</p> <p>5.各標合約規定之其他文件。（依投資人申請，並得由捷運局提供驗收證明替代之）</p> <p>6.相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。</p> <p>(三)基地一併點交、移交時，其文件包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地清冊。 2.地籍圖。 <p>(四)前(一)一(三)款所述文件以捷運局現有文件為原則。除屬聯合開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予以提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。</p>	

建議修正條文	原條文	說明
<p>陸、管理權責</p> <p>一、設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之合約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。</p> <p>二、屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由工程處與投資人協商。</p> <p>三、尚無投資人可辦理移交、點交之基地由工程處負責管理維護。</p> <p>四、先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經捷運局及工程處同意，以避免造成驗收之困擾。</p> <p>五、移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程合約之執行。</p>	<p>陸、管理權責</p> <p>一、設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之合約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。</p> <p>二、屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由工程處與投資人協商。</p> <p>三、尚無投資人可辦理移交、點交之基地由工程處負責管理維護。</p> <p>四、先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經<u>第五處</u>及工程處同意，以避免造成驗收之困擾。</p> <p>五、移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程合約之執行。</p>	<p>修正第五處為捷運局。</p>
<p>柒、未盡事宜捷運局得視實際需要隨時修正之。</p> <p>附件：臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業流程（略）</p>	<p>柒、未盡事宜捷運局得視實際需要隨時修正之。</p> <p>附件：臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬聯合開發空間移交、點交作業流程（略）</p>	<p>本條未修訂。</p>

內政部令廢止「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」及「以土

地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」等 4 項法規乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處第一科等

95.6.16 北市地五字第 09531668300 號

說 明：依臺北市政府工務局 95 年 6 月 12 日北市工建字第 09502348600 號函辦理，隨文檢送該函、內政部令及相關辦法之影本各 1 份。

附件 1

臺北市政府工務局函 臺北市建築師公會等

95.6.12 北市工建字第 09502348600 號

主 旨：有關「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」及「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」，業經內政部於 95 年 5 月 30 日以台內營字第 0950202703 號令廢止（如附件），請查照轉知貴會會員。

說 明：

- 一、依內政部 95 年 5 月 30 日台內營字第 09531376600 號函辦理。
- 二、本案納入本局 95 年內政部建管法令函釋彙編第 071 號，目錄第十組編號第 002 號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

附件 2

內政部函 行政院九二一震災社區重建更新基金清理小組等

95.5.30 台內營字第 09508027034 號

主 旨：「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」及「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」，業經本部於 95 年 5 月 30 日以台內營字第 0950802703 號令廢止，茲檢附發布令乙份，請查照，並轉知所屬。

附件 3

內政部令

95.5.30 台內營字第 0950802703 號

廢止「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」及「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」

有關本府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第 2 點第 5 項規定違反事件應注意事項

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

95.6.12 北市地三字第 09531589100 號

說 明：

- 一、依本府法規委員會 95 年 6 月 7 日府法保字第 09584441100 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府函 臺北市政府勞工局等

95.6.7 府法保字第 09584441100 號

主 旨：有關適用臺北市政府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第二點第五項規定違反事件應注意事項，函請查照並請轉知所屬知照。

說 明：

- 一、依據臺北市政府消費者保護委員會 95 年 5 月 24 日第 1 次定期會議決議辦理。
- 二、臺北市政府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準，業經本府發布自 95 年 5 月 1 日實施，並經本府以 95 年 4 月 3 日府法保字第 09577656401 號函轉知在案。
- 三、查臺北市政府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第二點第五項規定之違反事件「企業經營者提供之商品或服務，經執行機關調查結果，認為確有損害消費者生命、身體、健康、財產之虞，經命令限期改善、回收或銷燬，或命令立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或命令採取其他必要措施，未依命令作為者。」其裁罰基準為「逕予處罰，並得連續處罰。第一次：三十萬元。第二次：六十萬元。第三次以上：一百二十萬元以上。」此項規定，於發生損害消費者生命、身體之虞時，適用上並無疑問，但於發生損害消費者健康、財產之虞情況時，即有可能發生處罰額度過高之疑慮。嗣後如遇此一情況，建議可考慮適用本統一裁罰基準第四點：「對個別案件有特殊情況者，於考量違規情節是否嚴重、行為人之故意過失、不法得利之多寡、受處罰者之資力及企業經營者之改善情形，得於法定罰鍰額度內，按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由；其違反臺北市消費者保護自治條例規定，情節極為輕微者，得免予處罰，但應敘明理由。」，以求其平。

廉政專欄

95年6月

法律常識

欠公家錢可分期、權利勿放棄

您知道法務部行政執行署各地行政執行處自 90 年 1 月 1 日成立以來，共收了多少案件？根據統計，截至 94 年 12 月底止，共受理 2,382 萬餘件，係由 265 萬義務人所欠。到底被移送執行之案件大部分是哪些類案件？根據統計，以積欠健保費 1,306 萬餘件(54.83%)超過一半為最多，其次為欠繳綜合所得稅 156 萬餘件(6.55%)、欠繳牌照稅 152 萬餘件(6.38%)、欠繳房屋稅 141 萬餘件(5.92%)、欠繳勞保案件 135 萬餘件(5.67%)以及欠繳地價稅 105 萬餘件(4.41%)。

購物可刷卡分期繳納，欠公家錢可不可以分期呢？答案是可以的。如果你經濟發生困難，無力一次繳納所有欠款，可至案件所屬之全國各地行政執行處辦理分期手續。依據『行政執行事件核准分期繳納執行金額實施要點』第四條規定，金額未滿 20 萬元之案件，得分 2~6 期繳納；20 萬至未滿 100 萬元之案件，得分 2~8 期繳納；100 萬至未滿 300 萬元之案件，得分 2~16 期繳納；300 萬元以上之案件，得分 2~36 期繳納。每一期為一個月，若您符合申請條件，趕快去辦吧！不然，可是會常常接到執行處發出的傳繳通知或執行命令哦！而您的銀行存款或薪水也可能會突然被扣押，甚至您個人還可能會被限制出境哦！

現今社會因經濟不景氣，許多家庭繳不出學童之學費或營養午餐費，連帶地，對於各種國家徵收之稅款或費用，自然也無力繳納，導致各地執行案件激增。雖說行政執行機關依法行政，維持社會公平正義，但在執法之餘，希望能兼顧情理法，在不違背法令規範下，協助民眾解決欠款。另外，為讓民眾感受政府體貼關懷之意，故特別注重執行人員為民服務態度，以期創造更和諧、公平之社會。

財產申報

辦理其他財產申報時應注意事項

- 「其他財產」指礦業權、漁業權、專利權、商標專用權、著作權、黃金條塊、珠寶、藝品骨董等權利或財物而言。
- 價額部分：有掛之市價者，以申報日前一交易日之掛牌市價計算，無市價者，以已知該項財產曾有之交易價額計算。 其他財產之價額每項（件）未達 20 萬元毋須申報。

3. 名蘭花若曾有交易，而其交易之價額達新臺幣 20 萬元者，即應申報。
4. 高爾夫球一般會員證如係可轉讓、流通，且具有交易價值，而其交易價值達新臺幣 20 萬元以上者，均應申報。一般會員證以外之榮譽會員證、貴賓證等如不得轉讓、流通，亦無交易價值者，可不申報。
5. 公職人員財產申報法施行細則第 17 條其他具有相當價值之財產，所稱之「藝品」係指如現代字畫、雕塑品、石雕等具有價值之藝術品或工藝品而言，而其每項（件）之價額若達新臺幣 20 萬元者，即應申報。
6. 祖傳或他人致贈而自認無交易價額之禮品，不知該項財產曾有交易價值原則上無須申報。

機關安全維護及公務機密維護

文書機密等級之變更及解密程序應注意之事項

- (一) 承辦人員依據機密件登錄主動檢查，或其他機關建議，將解密之案件，提出審查，並填具機密等級變更或解密之處理意見表或建議單陳送核定。
- (二) 經核定原機密等級解密後，應填寫機密等級變更或註銷通知單，陳奉核定，再行繕發，並通知前曾受領該機密文件之受文機關。
- (三) 文書機密等級之附加變更或解密標示者，屆時即照標示自動變更或解密，檔案保管單位或人員並即辦理有關手續。
- (四) 變更機密等級或解密者，應將案卷封面及文件上原有機密等級之註記以雙線劃去，並於明顯處浮貼已列明資料經登記人簽章之紀錄單（戳）。
- (五) 建議其他機關變更機密等級或解密者，於獲得答復同意後，參照（一）至（四）之程序辦理。
- (六) 非機關之來函其上自訂有機密等級者，經函知來文者後，參照（一）至（四）之程序辦理。
- (七) 機密案件經解密後應照普通案件放置保管。非經解密者，不得銷毀，解密後，其銷毀方式，須依檔案法及相關規定辦理。