

95 年 9 月份地政法令月報目錄

一、地政法規（缺）

二、地政分類法令

（一）地政機關法令（缺）

（二）地權法令（缺）

（三）地籍法令

- 內政部函為部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售所有共有土地疑義乙案
(95IBCB01)1
- 本處 76 年 3 月 9 日北市地一字第 08322 號函釋自即日起停止適用乙案
(95IBCD02)2
- 有關繼承人代位申辦土地地上權人住址更正登記乙案 (95IBCF03)2
- 內政部函釋有關非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人不得為
保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記乙案 (95IBCG04)3
- 有關本府 83 年以前核准獎勵民間投資興建市場之市場使用部分建物，其建物標示部
其他登記事項欄辦理註記登記乙案 (95IB CZ05)4
- 本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (95 年第 8 次) 會議紀錄
(95IB CZ06)4
- 行政院農業委員會函釋有關「農業用地申請興建農舍後，縱然有分割，仍應依據『農
業用地興建農舍辦法第 9 條造冊註記列管』」乙案 (95IB CZ07)8
- 行政院農業委員會 95 年 8 月 16 日研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農
舍農地變更編定等相關疑義」會議紀錄 (95IB CZ08)9
- 內政部函為有關海外僑民辦理不動產登記相關疑義乙案 (95IB CZ09)11
- 內政部函為認可花蓮縣不動產學會辦理「地政士專業訓練」乙案 (95IB CZ10) ...13

（四）地用法令

- 行政院農業委員會函釋有關農舍建築完成日起滿 5 年始得移轉之起算日期乙案
(95IBDB11)13
- 內政部函釋有關地政機關配合都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理所有
權移轉登記疑義乙案 (95IBDC12)14

（五）重劃法令

- 內政部令訂定發布「農村社區土地重劃規劃原則」乙案 (95IBEA13)16

（六）地價及土地稅法令

- 內政部函釋有關公告土地現值依平均地權條例施行細則第 7 條第 2 項規定重新計算
公告之效力認定疑義乙案 (95IBFA14)23

（七）徵收法令（缺）

（八）地政資訊相關法令（缺）

三、臺灣省地政法令（缺）

四、高雄市地政法令（缺）

五、其他法令

(一) 一般法規	
· 內政部修正「內政部加速公共建設推動用地專案小組作業要點」乙案 (95IEAZ15)	24
· 本府修正「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸作業要點」及「臺北市 未納入集中支付特種基金間資金互為借貸契約」(範例)，並自即日起實施乙案 (95IEAZ16)	25
(二) 一般行政 (缺)	
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
· 兩願離婚，怎可沒有證人 (95IHAZ17)	27
(二) 財產申報	
· 辦理事業投資申報時應注意事項 (95IHBZ18)	28
(三) 廉政法制 (缺)	
(四) 反貪作為 (缺)	
(五) 獎勵表揚廉能 (缺)	
(六) 機關安全維護及公務機密維護	
· 公務員違反公務機密維護應負之民事責任 (95IHFZ19)	29

內政部函為部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售所有共有土地疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.8 北市地一字第 09532442200 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、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）及本處第一科。

附件

內政部函 臺北縣政府

95.9.5 內授中辦地字第 0950050486 號

主 旨：為部分共有人林裕雄先生等 7 人，依土地法第 34 條之 1 規定出售所有坐落貴縣新莊市忠孝段 550 地號共有土地疑義乙案，復如說明二，請查照。

說 明：

- 一、依據法務部 95 年 8 月 22 日法律決字第 0950029972 號函辦理，兼復貴府同年 7 月 4 日北府地籍字第 0950496537 號函。
- 二、經函准前開法務部函略以：「二、按土地法第 34 條之 1 規定：『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（第 1 項）……前 4 項規定，於公司共有準用之。（第 5 項）……』，旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益；復按司法院大法官釋字第 562 號解釋略以：『……共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬公司共有者，其讓與自得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定。……』。準此，本件部分公司共有人自得依上開土地法規定，處分其所公司共有之應有部分。三、次按有關前開土地法規定之共有人數及應有部分之計算，本件土地之共有狀態係分別共有與公司共有併存，各公司共有人間雖係基於公司關係共有共有物之應有部分，但全體公司共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分公司共有人已得依前述說明，處分其公司共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定，合計其分別共有

人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物。」，本部同意上開法務部意見，請參照上開說明查明後依法核處。

本處 76 年 3 月 9 日北市地一字第 08322 號函釋自即日起停止適用乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.22 北市地一字第 09532529101 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 95 年 9 月 18 日北市古地一字第 09531563900 號函辦理。
- 二、旨揭函釋「關於地上權因存續期間屆滿或拋棄而消滅及典權因回贖等原因而消滅申辦塗銷登記，如地上權人或典權人死亡，得比照本處 76 年 2 月 18 日（76）北市地一字第 06033 號函送會議紀錄結論，免由繼承人再申辦繼承登記，得直接由合法繼承人出具塗銷證明書，連同地上權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等，申辦地上權或典權塗銷登記，以資簡化。」，惟地上權因拋棄而消滅及典權因回贖等原因而消滅者，係屬處分行為，因此地上權人或典權人死亡，於辦理塗銷登記時，應先辦理繼承登記，再行辦理地上權或典權塗銷登記，本處旨揭函示未盡妥適，故自即日起停止適用。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

有關繼承人代位申辦土地地上權人住址更正登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

95.9.7 北市地一字第 09532381900 號

說明：

- 一、復貴所 95 年 8 月 29 日北市古地一字第 09531485300 號函，並檢還登記申請案全宗及審查報告表 2 份。
- 二、本案被繼承人楊○○之生前住址固有錯誤，惟人既已死亡，依民法第 6 條規定，已無權利能力，自無須辦理住址更正登記。
- 三、又楊○○之繼承人等人以拋棄為由，申辦地上權塗銷登記，亦屬處分行為，依民法第 759 條規定，非經辦理繼承登記後，不得為之。因此本案如經貴所查明申請更正之被繼承人○○與原登記簿所載登記名義人李○○確為同一人者，得免辦住址更正登記，直接辦理繼承登記及地上權塗銷登記。

四、副本抄送本市各地政事務所（古亭所除外）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

內政部函釋有關非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人不得為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.8 北市地一字第 09532436200 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 9 月 6 日內授中辦地字第 0950050711 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、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）、本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北縣政府

95.9.6 內授中辦地字第 0950050711 號

主旨：有關非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之私法人得否為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 95 年 6 月 12 日北府地籍字第 0950431882 號函。
- 二、案經函准法務部 95 年 8 月 25 日法律決字第 0950030759 號函復略以：「按土地法第 79 條之 1 第 1 項規定：『聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。』」旨在保全請求權人對登記名義人之土地權利移轉、消滅、內容變更或次序變更等私法上請求權，自應以該私法上請求權存在為前提；學者亦認為預告登記的發生，應具備對不動產物權變動請求權的存在，其發生原因如何，在所不問，但必須強調預告登記具從屬性，與被保全的債權請求權同其命運（王澤鑑字『民法物權（一）通則所有權』，2002 年 9 月，修訂版 3 刷，第 129 頁參照）。」，本部同意上開法務部意見，是本案非屬農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之大同股份有限公司為保全耕地所有權移轉之請求權申辦預告登記，因依農業發展條例第 33 條規定，該公司既為不得承受耕地之私法人，其預告登記自失其依據，登記機關應不予受理該預告登記。

有關本府 83 年以前核准獎勵民間投資興建市場之市場使用部分建物，其建物標示部其他登記事項欄辦理註記登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市市場管理處

95.9.8 北市地一字第 09532422900 號

說明：

- 一、復貴處 95 年 9 月 5 日北市市一字第 09530388800 號函。
- 二、本案既經簽奉市長核可，本處自當配合於旨揭建物之建物標示部其他登記事項欄註記「本棟建物第○層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，其移轉、變更用途須依臺北市獎勵投資興建公共設施辦理第 19 條規定辦理」字樣。惟來函所附「83 年以前臺北市獎勵民間投資興建市場一覽表」內資料，未載明該等市場之市場使用部分所對應之建物標示資料（含地段別、建號、建物門牌等），致無從判斷何建物屬市場使用部分，故為避免疏漏及利本市各地政事務所辦理註記事宜，本處爰擬具「本府 83 年以前核准獎勵民間投資興建市場之市場使用部分清冊」格式（如附件）乙份，請貴處填妥後，逕送本市各地政事務所辦理註記登記。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（俟貴所接獲本市市場管理處填妥之「本府 83 年以前核准獎勵民間投資興建市場之市場使用部分清冊」後，請儘速配合辦理上開說明二所述之註記登記，並於該等建物辦理移轉或變更用途登記時，應請申請人檢附本府核准移轉或變更用途之公函，始得辦理。）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（95 年第 8 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.12 北市地一字第 09532422800 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 95 年 8 月 29 日北市大地一字第 09531029350 號函、○○開發建設股份有限公司 95 年 9 月 1 日函及○○營造廠股份有限公司 95 年 9 月 5 日說明書辦理。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾主任秘書秋木、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科（以上均含附件）。

附件

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 8 次）會議紀錄

壹、時間：95 年 9 月 4 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 4 樓 402 會議室

參、主席：曾主任秘書秋木

紀錄：黃雅惠

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：為承攬人○○營造廠股份有限公司以本所 94 年大安字第 17258 號辦竣預為抵押權登記（大安區○○段○○小段○○建號）乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本市大安地政事務所 94 年收件大安字第 17258 號登記申請案及○○開發建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）95 年 7 月 24 日 95 廣字第 0724 號函辦理。

二、案情說明：

（一）本案係承攬人○○營造廠股份有限公司（以下簡稱○○營造廠）檢具經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人楊○○聯合事務所 94 年度北院民公國字第 100348 號公證之工程承攬合約書（定作人：○○開發建設股份有限公司，代表人暨監察人張○○，立約日：94 年 5 月 25 日）、93 年建字第 0242 號建造執照等相關證明文件單獨申辦預為抵押權登記，同年 6 月 7 日辦竣登記，於建物標示部其他登記事項欄註記預為抵押權相關事項，並以 95 年 7 月 18 日北市大地一字第 095309704100 號函通知定作人（即○○公司）；嗣○○公司於 95 年 7 月 24 日以 95 廣字第 0274 號函表示本案建造執照業於 93 年 12 月 3 日變更起造人為○○建築經理股份有限公司（以下簡稱○○建經公司），該公司非定作人，且其代表人亦非張○○，請該所予以查明釐清等語。

（二）經函詢臺灣臺北地方法院所屬民間公證人楊○○聯合事務所得知，該承攬契約成立時因承攬人○○營造廠代表人王○○同時亦為定作人○○公司之董事，故由○○公司之監察人張○○為代表依公司法第 223 條規定「董事為自己或他人與公司有交涉時，由監察人為公司之代表。」與○○營造廠訂立工程承攬合約書，故該事務所認為渠等請求公證之契約書於法並無不妥。又上開立約當時○○公司董監事登記資料，經向主管機關查調屬實無誤；惟該公司董事及監察人已於 94 年 5 月 30 日異動。

（三）另依臺北市建築管理處提供資料所載，本案建造執照原起造人為○○公司，於 93 年 12 月 3 日變更起造人為○○建經公司，而案附工程承攬合約書係於 94 年 5 月 25 日立約，故立約當時定作人○○公司確已非起造人。

- (四) 本案預為抵押權基地坐落○○段○○小段○○地號等 11 筆土地，其中○○公司所有 8 筆土地（信託予○○商業銀行股份有限公司）已由王○○君於 95 年 5 月 30 日持台灣臺北地方法院民事事件已起訴證明書辦理訴訟註記在案。

三、法令及疑義分析：

- (一) 建築法第 12 條第 1 項規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，…」，建築法第 55 條第 1 項規定：「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：一、變更起造人。二、變更承造人。三、變更監造人。四、工程中止或廢止。…」
- (二) 公證法第 36 條規定：「民間之公證人依本法執行公證職務作成之文書，視為公文書。」
- (三) 行政程序法第 118 條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。但為維護公益或為避免受益人財產上之損失，為撤銷之機關得另定失其效力之日期。」
- (四) 土地登記規則第 117 條規定：「承攬人依民法第 513 條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第 34 條及第 40 條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。」
- (五) 土地登記規則第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」
- (六) 內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函釋略以：「一、…故申請預為抵押權登記，僅得就定作人所有之尚未完成建物所有權第一次登記之建物始得為之，本案申請之標的既經辦竣建物所有權第一次登記，且其所有權人（即變更後之起造人）尚非承攬契約書所載之定作人，地政機關自無從受理該項登記。…」
- (七) 本案建造執照原起造人○○公司於 93 年 12 月 3 日變更起造人為○○建經公司後，始於 94 年 5 月 25 日與本案承攬人訂立工程承攬合約書，依內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函要旨所示，承攬人僅得就「定作人所有」之尚未完成建物所有權第一次登記之建物申請預為抵押權登記，定作人應係所有權人即起造人，故立約當時本案建物起造人既非○○公司，該承攬工程合約書所載定作人○○公

司應屬不適格之立約人，惟臺灣臺北地方法院所屬民間公證人認為該合約書並無不妥而已依法為公證，是否得據此為申請預為抵押權登記之登記原因證明文件而免再查證已公證之證明文件內容是否正確不無疑義。又本案如與內政部上開號函釋不符而依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定辦理塗銷，是否仍有行政程序法第 118 條規定之適用，而應依臺北市政府地政處 93 年 5 月 27 日北市地一字第 09331599900 號函釋，將該申請案回復自始未為任何准駁處分（即審查中）之狀態，亦有未明，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案建築基地現訴訟繫屬中，該訴訟結果與本案是否有關聯尚未可知，且申請人所附工程承攬合約書業經依法公證，依公證法第 36 條規定應視為公文書，其效力於未經依法撤銷前，仍應維持原登記。

乙案：本案建物起造人既非○○公司，承攬人○○營造廠自不得就非「定作人所有」之尚未完成建物所有權第一次登記之建物申辦預為抵押權登記，擬依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定辦理塗銷登記；因登記機關疏失而錯誤之登記亦屬違法行政處分，故塗銷後擬將該申請案回復自始未為准駁處分（即審查中）之狀態，並就「定作人與起造人非屬同一人」部分通知申請人補正。

結論：

- （一）依本案建物建造執照之變更起造人申報書所載，原起造人變更係由變更前、後之起造人（○○公司及○○建經公司）、監造人及承造人（○○營造廠）共同於 93 年 12 月 3 日提出申請，將起造人由原起造人○○公司變更起造人為○○建經公司，且該申報書其建物之承造人仍為○○營造廠，倘○○建經公司未與他人簽訂承攬契約，並依建築法第 55 條規定向主管建築機關申報變更承造人，該建物之承造人似仍為○○營造廠。
- （二）本案建造執照申請時之承造人即為○○營造廠，雖原起造人與承造人於起造人變更後，方簽訂工程承攬合約書及進行公證，惟依原起造人及承造人與會代表會中陳述及其所附文件，該起造人變更係基於信託關係，且該建造執照申報變更起造人後，承造人似未變更，難謂受託人（即變更後起造人）未承受該承攬關係，故本案得否依內政部 91 年 3 月 27 日台內中地字第 0910004736 號函釋：「…本案申請標的既經辦竣建物所有權第一次登記，且其所有權人（即變更後之起造人）尚非承攬契約書所載之定作人，地政機關自無從受理該項登記。」，以該建物起造人非定作人，不予受理，尚有疑義。
- （三）本案係據臺灣臺北地方法院所屬民間公證人楊○○聯合事務所 94 年度北院民公國字第 100348 號公證書辦理預為抵押權登記，該公證書並經該事務所 95 年 8 月 4 日民公國文字第 084 號函復：「…渠等請求

公正該合約書，於法並無不妥。」，其公證之承攬契約自仍為有效；又承攬人○○營造廠依土地登記規則第 117 條規定，檢具經公證之承攬契約及建築執照等文件，單獨申請預為抵押權登記，該承攬契約既經公證，且該建造執照之承造人是否即為預為抵押權人，因變更後起造人似仍需承受原起造人之承攬關係，登記機關是否尚需審查其該建造執照之起造人，似有疑義；如需審查，因本案承攬關係似仍存續，該預為抵押權登記是否得僅因簽訂該承攬契約之定作人，與建造執照上之起造人不同，而即有土地登記規則第 144 條之適用，登記機關得逕予塗銷，由本處報請內政部核示後，再轉請大安地政事務所據以辦理。

柒、臨時提案

提案單位：臺北市大安地政事務所

案由：為抵押權人兼受託人○○商業銀行股份有限公司（以下簡稱○○銀行）檢具抵押權內容變更契約書，以 95 年大安字第 34093 號登記案辦理抵押權內容變更登記乙案，提請討論。

說明：本市大安區○○段○○小段○○地號土地原係余○○、邱○○共有，於 92 年辦理抵押權設定登記予○○銀行，嗣於 93 年全部信託登記予該銀行，現以上開收件號辦理抵押權內容變更（權利範圍及權利價值減少），惟抵押權人及義務人均同為○○銀行，該抵押權內容變更契約書應如何填寫，滋生疑義。又經洽本市其他各所，類此案件各所受理方式不一，為齊一審查標準，提請討論。

結論：按「…本件之受託人為信託業，其得經營之業務種類應經主管機關核定（參照信託業法第 18 條），並應受主管機關之管理與監督，其以債權人兼抵押權人身分，接受債務人財產權之移轉，擔任受託人，管理處分信託財產，法理上固無不可，惟在受託期間，是否會置信託財產利益與受託人自身利益於可能衝突立場（如雙方有無約定信託期間受託人不行使其債權人之權利，不自信託財產收取利息或本金，不聲請拍賣抵押物等），以及是否會妨礙其他債權人權利之行使，宜請…本於權責依法審酌。」為法務部 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號函所釋，故原所有權人於辦理抵押權設定登記後，將其不動產信託登記予該抵押權人，如屬自益信託者，參照民法第 106 條規定，得由受託人（即抵押權人）檢具委託人（即受益人）之同意書後，申辦抵押權內容變更登記。

捌、散會。（下午 4 時 10 分）

行政院農業委員會函釋有關「農業用地申請興建農舍後，縱然有分割，仍應依據『農業用地興建農舍辦法第 9 條造冊註記列管』」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.18 北市地一字第 09532498400 號

說明：

- 一、依本府建設局 95 年 9 月 13 日北市建三字第 09504567100 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科（以上均含附件）。

附件 1

臺北市政府建設局函 臺北市建築管理處等

95.9.13 北市建三字第 09504567100 號

主旨：函轉行政院農業委員會對於「農業用地申請興建農舍後，縱然有分割，仍應依據『農業用地興建農舍辦法第 9 條造冊註記列管』」函釋影本 1 份，請查照。

說明：依據本府交下行政院農業委員會 95 年 9 月 7 日農授水保字第 0951851943 號函辦理。

附件 2

行政院農業委員會函 宜蘭縣政府等

95.9.7 農授水保字第 0951851943 號

主旨：貴府函詢有關耕地以外之農業用地因不受農業發展條例第 16 條分割之限制，故 89 年 1 月 26 日修法後申請興建農舍之非耕地，其分割後每一支地號土地是否除應與農舍併同移轉外，並辦理註記列管不得再申請建築疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復宜蘭縣政府 95 年 3 月 21 日府農務字第 0950034841 號函、桃園縣政府 95 年 3 月 28 日府農務字第 0950087644 號函、南投縣政府 95 年 3 月 27 日府農務字第 09500617890 號函、高雄縣政府 95 年 3 月 17 日府農務字第 0950064715 號函。
- 二、本會 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義案」會議決議略以：「請內政部檢討『農業用地興建農舍辦法』第 9 條農舍造冊註記列管規定」在案；對於興建有農舍之非耕地分割後每一筆（支地號），應依規定辦理註記列管外，並不得再申請建築。

行政院農業委員會 95 年 8 月 16 日研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義」會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.21 北市地一字第 09532524000 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 9 月 12 日內授中辦地字第 0950050910 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

95.9.12 內授中辦地字第 0950050910 號

主 旨：檢送行政院農業委員會 95 年 8 月 16 日研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義」會議紀錄乙份，請查照轉知。

說 明：

- 一、依據行政院農業委員會 95 年 8 月 29 日農授水保字第 0951851925 號函送上開會議紀錄辦理。
- 二、有關討論案由二及案由三，請依會議決議辦理。至案由一：「非屬耕地興建農舍後辦理分割之各筆土地，應否併同移轉或設定抵押權案」之會議決議，請本部檢討「農業用地興建農舍辦法」第 9 條農舍造冊註記列管規定乙節，因案涉地政機關配合辦理註記之相關執行事宜（本部 90 年 10 月 12 日台（90）內中地字第 9083467 號令），由本部另案擇期邀集相關單位開會研商。

附件 2

行政院農業委員會函 本會水土保持局等

95.8.29 農授水保字第 0951851925 號

主 旨：檢送 95 年 8 月 16 日研商「農舍興建分割移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義」會議紀錄，請查照。

附件 3

研商農舍興建、分割、移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義會議紀錄

壹、地點：本會 9 樓 906 會議室

貳、時間：95 年 8 月 16 日（星期三）

參、主持人：水土保持局湯副局長曉虞

肆、討論事項：

案由一：非屬耕地興建農舍後辦理分割之各筆土地，應否併同移轉或設定抵

押權案，提請討論。

決議：請內政部檢討「農業用地興建農舍辦法」第9條農舍造冊註記列管規定。

案由二：「該宗」之定義如何？提請討論。

決議：依「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第3款，申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於0.25公頃規定，所稱『該宗』農業用地，係指土地登記之單1筆地號農業用地而言；若有毗連2筆地號以上農業用地因單筆地號面積不符最小申請規模者，得先依法辦理合併為單筆地號，使其面積達0.25公頃以上，以符申請興建農舍之條件。

案由三：農舍建築完成日起滿5年始得移轉之計算點、農舍變更起造人及其資格條件疑義案，提請討論。

決議：

- 一、在自有農業用地興建或參加集村興建之農舍，應滿5年始得移轉，其起算日以使用執照核發之日期為基準。
- 二、興建中農舍變更起造人，其資格應符合「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項相關規定；若因法院拍賣而移轉者，拍定人資格應符合無自用農舍之條件。
- 三、拍賣取得之農舍及農業用地辦理移轉登記者，其起算日以土地登記簿登載原發生日期為準，其拍定人資格應符合無自用農舍之條件。

案由四：更正已依法將不相毗鄰農地合併計算面積申請興建農舍農地（未興建農舍），該農地得否辦理變更編定為特定目的事業用地案，提請討論。

決議：本案涉及人民權利事項，另由本會洽內政部協商再議。

伍、散會：上午12時30分

內政部函為有關海外僑民辦理不動產登記相關疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.22 北市地一字第09504638500號

說明：奉交下內政部95年9月13日內授中辦地字第0950050985號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。

附件1

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

95.9.13 內授中辦地字第0950050985號

主旨：有關海外僑民辦理不動產登記相關疑義乙案，請依說明二辦理，請查照。

說 明：

- 一、依據外交部 95 年 8 月 30 日部授領三字第 09560073050 號函辦理，檢附該函及附件影本乙份。
- 二、按「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：一、外國人應提出護照。二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。．．．」、「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：．．．三、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者。．．．」分為土地登記規則第 40 條第 1 項、第 2 項第 1 款、第 2 款及第 41 條第 7 款所明定，故倘旅外僑民已親至地政事務所辦理不動產處分相關事宜，依上開規定，自無再授權他人辦理之必要，請轉知所屬切實照辦。

附件 2

外交部函 內政部

95.8.30 部授領三字第 09560073050 號

主 旨：有關海外僑民辦理不動產登記相關疑義事，詳如說明，敬請釋復。

說 明：

- 一、依據駐紐約辦事處本（95）年 8 月 22 日第 C566 號電辦理。
- 二、據上揭電報稱，該處多次接獲僑民表示，渠等利用返國之便，赴地政事務所辦理不動產處分之相關事宜，惟地政事務所均以渠等現居國外為由，要求俟返回僑居地向我駐外館處辦妥授權書寄回後，始予受理。
- 三、查我駐外館處辦理不動產處分之授權書認證，係考量不動產所有人因旅居國外不克返國辦理，爰由我駐外館處代為認證該等授權書確為當事人之意思表示及其親簽屬實，俾供國內地政單位查核辦理。惟倘當事人已返國親至不動產轄屬之地政事務所辦理，自無再授權他人辦理之必要，地政單位似應逕為受理。茲檢送駐紐約辦事處上揭來電影本乙頁如附件，敬請參考惠復以憑轉復。

附件 3

駐紐約辦事處電報

95.8.22 第 C566 號

事由：旅外國人辦理不動產業務疑義事

外交部領事事務局公鑒：

- 一、本處曾於不同時間接獲不同僑民意見表示，渠等利用返國之便，赴地政事務所辦理有關不動產事宜。惟均遭地政事務所以渠等現居國外為由，即使本人

親自前往辦理仍拒絕受理，要求渠等返回僑居地向駐外單位辦妥授權書寄回後方予受理等語。

二、請貴局協助瞭解國內地政單位拒絕旅外國人親自返國辦理不動產事宜之根據，以便適時向僑界進行宣導。

內政部函為認可花蓮縣不動產學會辦理「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

95.9.29 北市地三字第 09532637800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 9 月 26 日內授中辦地字第 0950051905 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 花蓮縣不動產學會

95.9.26 內授中辦地字第 0950051905 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、依據貴會 95 年 9 月 20 月申請書辦理。
- 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。

行政院農業委員會函釋有關農舍建築完成日起滿5年始得移轉之起算日期乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

95.9.12 北市地一字第 09532457600 號

說明：

- 一、依本府建設局 95 年 9 月 11 日北市建三字第 09504498800 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 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）、本處第一科（以上均含附件）。

附件 1

臺北市政府建設局函 臺北市建築管理處等

95.9.11 北市建三字第 09504498800 號

主 旨：函轉行政院農業委員會針對農舍建築完成日起滿 5 年始得移轉之起算日期函釋影本 1 份，請查照。

說 明：依據行政院農業委員會 95 年 9 月 5 日農授水保字第 0951851941 號函辦理。

附件 2

行政院農業委員會函 宜蘭縣政府

95.9.5 農授水保字第 0951851941 號

主 旨：貴府函拘有關農舍建築完成日起滿 5 年始得移轉之起算點疑義案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴府 95 年 7 月 20 日府農輔字第 0950090569 號函。
- 二、本會 95 年 8 月 16 日邀集內政部等相關單位研商「農舍興建分割移移轉及合併計算面積興建農舍農地變更編定等相關疑義案」會議決議，略以：「在自有農業用地興建或參加集村興建之農舍，應滿 5 年始得移轉，其起算日以使用執照核發之日期為基準。」。

內政部函釋有關地政機關配合都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理所有權移轉登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

95.9.1 北市地一字第 09532382100 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 8 月 28 日內授中辦地字第 0950725156 號函辦理，兼復貴所 95 年 5 月 30 日北市松地一字第 09530890400 號函。
- 二、本案經本處 95 年 6 月 16 日北市地一字第 09531534000 號函（副本諒達）報奉內政部前揭號函核復略以：「…二、按都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 條文，係針對權利變換範圍內部分土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換計畫執行中途未受土地及建築物分配或不願參與分配者之權利義務應如何終止所為之規定。茲就審查及登記事宜規定如下：（一）登記原因：本案係因部分權利人不參與權利變換，

因其應受領之補償金已領取或被提存，致其權利依法消滅，而將其所有權移轉予更新會之登記，其性質較屬債權交易之法律行為，故就物權所有權之變更登記，因與買賣較為類似，故其申請登記事由為「都市更新登記」、登記原因為「買賣」。(二)原因發生日期：查依辦法第7條之1規定，依都市更新條例第31條第1項發放現金補償者，實施者應於權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。故實施者於列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應檢附補償金已發放或提存之證明文件，並於清冊上註明補償或提存日期，故原因發生日期為「補償或提存日期」。(三)登記規費事宜：應繳納登記費及書狀工本費。(四)罰鍰事宜：依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定辦理。(五)辦理不參與權利變換分配者之所有權移轉登記，應附之文件：1、由實施者檢附登記申請書、登記清冊。2、直轄市、縣（市）政府囑託登記函。3、實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明；其未完成法人登記者，檢附實施者立案證書影本及統一編號編配表。4、補償金已發放或提存之證明文件。5、相關稅費完（免）納證明文件：含土地增值稅及地價稅。6、權利書狀：實施者應檢附所有權狀或他項權利證明書，如無法檢附者，於登記完畢時公告註銷。」，請依上開函釋辦理。

三、副本抄送本市各地政事務所（松山所除外）、本市都市更新處、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）、本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

95.8.28 內授中辦地字第 0950725156 號

主旨：有關地政機關配合都市更新權利變換實施辦法第7條之2規定辦理所有權移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴處 95 年 6 月 16 日北市地一字第 09531534000 號函。

二、按都市更新權利變換實施辦法第7條之2條文，係針對權利變換範圍內部分土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換計畫執行中途未受土地及建築物分配或不願參與分配者之權利義務應如何終止所為之規定。茲就審查及登記事宜規定如下：

（一）登記原因：本案係因部分權利人不參與權利變換，因其應受領之補償金已領取或被提存，致其權利依法消滅，而將其所有權移轉予更新會之登記，其性質較屬債權交易之法律行為，故就物權所有權之變更登記，因與買賣較為類似，故其申請登記事由為「都

市更新登記」、登記原因為「買賣」。

- (二) 原因發生日期：查依辦法第 7 條之 1 規定，依都市更新條例第 31 條第 1 項發放現金補償者，實施者應於權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。故實施者於列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應檢附補償金已發放或提存之證明文件，並於清冊上註明補償或提存日期，故原因發生日期為「補償或提存日期」。
- (三) 登記規費事宜：應繳納登記費及書狀工本費。
- (四) 罰鍰事宜：依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定辦理。
- (五) 辦理不參與權利變換分配者之所有權移轉登記，應附之文件：
 - 1、由實施者檢附登記申請書、登記清冊。
 - 2、直轄市、縣（市）政府囑託登記函
 - 3、實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明；其未完成法人登記者，檢附實施者立案證書影本及統一編號編配表。
 - 4、補償金已發放或提存之證明文件。
 - 5、相關稅費完（免）納證明文件：含土地增值稅及地價稅。
 - 6、權利書狀：實施者應檢附所有權狀或他項權利證明書，如無法檢附者，於登記完畢時公告註銷。

內政部令訂定發布「農村社區土地重劃規劃原則」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

95.9.26 北市地發字第 09504693700 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部 95 年 9 月 20 日內授中辦地字第 09507265152 號書函送旨揭號令辦理。
- 二、檢附內政部前開書函及其附件影本各 1 份。

附件 1

內政部書函 行政院公報編印中心

95.9.20 內授中辦地字第 09507265152 號

主 旨：「農村社區土地重劃規劃原則」，業經本部於 95 年 9 月 20 日以內授中辦地字第 0950726515 號令訂定發布，茲檢送發布令（含附件）1 份，請查照。

附件 2

內政部 令

訂定「農村社區土地重劃規劃原則」，並自即日生效。

附「農村社區土地重劃規劃原則」

附件 3

農村社區土地重劃規劃原則

一、內政部（以下簡稱本部）為改善農村生活環境、建構農村新風貌、健全農村社區之發展，積極推動農村社區土地重劃工作並方便辦理農村社區土地重劃先期規劃人員有所依循，特訂定本原則。

二、辦理農村社區土地重劃先期規劃，應結合社區參與，深入瞭解社區居民之需求，充分利用當地人文資源，整合生態、景觀、生活、產業發展與社區文化等元素，參酌社區居民意願及尊重專家學者之意見，建構社區發展願景，建設兼有產業、人文、自然生態及地方特色之農村社區。

三、發展願景

為保存農村風貌、建構農村優質生活、生產、生態及生命四生共榮之居住環境，規劃時應提出下列願景：

- （一）建構優質生活環境。
- （二）發展當地農特產業。
- （三）發揚民俗文化活動。
- （四）重視原有聚落紋理、景觀及生態保育。
- （五）營造永續社區發展環境。

四、社區參與

- （一）採由下而上方式，透過社區工作坊、討論會等方式，瞭解當地居民之需求及意見。
- （二）結合村里辦公處、社區發展協會、規劃師及社區既有組織，如社區發展協會、文史工作室等，加強社區未來願景之規劃。
- （三）規劃過程得請相關機關（行政院文化建設委員會、行政院農業委員會、行政院原住民族委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會漁業署、行政院農業委員會水土保持局、本部營建署等相關機關）及專家學者予以協助，有關土地重劃土地分配等問題，得請本部會同參與規劃，以適時解決規劃時遭遇之困難問題。

五、社區意象

於社區內適當地點，結合社區總體營造，形塑彰顯當地農村特色及精神之識別意象，對內凝聚社區意識，使社區居民有認同與尊榮感，對外以特色意象，彰顯社區風貌及精神。

六、自然保育、生態景觀及環境維護

- （一）基地整地應配合自然景觀風貌，儘量自然化，整地時之綠（美）化工

作應與自然環境配合。

(二) 應考量下列原則提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：

1. 優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道、生態池及社區中心等。
2. 以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。
3. 建物基地應具有良好的視覺景觀。

(三) 農村生態環境應配合在地紋理、當地之環境因素、背景、景觀及建築物規劃，考量村莊生態、景觀、水源涵養及日照通風。

(四) 多功能社區水環境規劃及營造，應依下列原則辦理：

1. 規劃範圍內現有水環境，包括埤塘、水圳、溝渠、生態濕地等應詳細登錄，並配合地方水文及排水需求，同時考量廣場、步道系統、綠色空間及住宅基地配置等，作系統性規劃安排，以營造鄉村聚落之水環境系統。
2. 對於水圳應儘量避免加蓋水泥鋪面，以維護其生態功能。水圳、埤塘及生態池等周邊堤岸，應配合設置必要緩衝綠帶及步道，提高社區景觀及生態之公產價值。
3. 儘量保持規劃基地之一定比率及面積作為水環境之使用。必要時，並應配合社區污水排放及淨化需要，增設人工濕地，以確保社區環境淨化，及營造生態多樣環境。
4. 對於社區生態環境具有重要功能之現有水環境，應儘量保留。對於留供水環境使用者。並應透過規劃設計方式，鼓勵社區留設或增設水環境。
5. 配合社區污水處理排放，規劃增設污水處理後回收再利用設施，以充分利用水資源，營造水資源永續利用之社區環境。

七、維護古蹟及農村風貌

- (一) 社區應儘量維持農村特色及整體景觀，具農村特色風貌之建築物或寺廟儘量不拆除，古蹟應予以保留，具有農村風貌之道路、聚落步道紋理、溪流及溝渠亦儘量維持現況，不宜截彎取直，特殊動、植物應維持其既有之棲地環境。
- (二) 利用規劃公共設施用地交換分合等方式維護古蹟民俗建築。
- (三) 為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，申請開發之基地及相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者，應配合相鄰基地之景觀特色，塑造和諧的整體意象。
- (四) 具地標或歷史意義之老樹應儘量予以保留，不宜挖除或移動；遷移時，應確保其存活並儘量保護其主根。

八、整地

- (一) 農村社區規劃儘量不整地，如需整地時，應儘量維持原有之自然地形、

地貌，並儘量保留地表三十公分腐植土，以充分回收再利用天然優質壤土，減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能。其挖填方應求最小量或平衡，不得產生對區外棄土或取土。但有特別需求者，應依規定辦理。

- (二) 非屬山坡地之整地排水應儘量維持原有水路之集、排水功能，變更原有水路者，應以對地形、地貌影響最小之方式做合理之規劃。

九、規劃課題

為促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，規劃時應參酌土地所有權人訴求及需要，結合社區發展願景，解決下列課題：

- (一) 配合區域整體發展。
- (二) 增設公共設施。
- (三) 解決複雜之土地權屬。
- (四) 改善區內及聯外交通。
- (五) 改善雨、污、排水及污水處理後回收再利用。
- (六) 古蹟、歷史建築、民俗文物之維護及聚落保存
- (七) 自然生態保育。
- (八) 環境綠（美）化。
- (九) 廢棄物處理。
- (十) 增設災害防救基地及通路。

十、基本資料調查分析

- (一) 聚落與基地環境適宜性分析

1. 自然環境。

- (1) 基地位置。
- (2) 地形及地勢。
- (3) 地質及土壤。
- (4) 氣象、水文。
- (5) 自然資源、生態景觀。
- (6) 環境敏感地區。
- (7) 基地承載或資源供應量。

2. 實質現況

- (1) 土地使用。
- (2) 交通運輸。
- (3) 公共設施及公用設備。

3. 社會經濟

- (1) 通勤範圍內人口及勞動力來源。

(2) 地權、地價及當地土地交易價格。

(3) 生活圈附近地區產業發展現況(含產業活動、結構及未來前景等)。

(4) 當地經濟課題(產業發展及人力利用推估)。

4.文化環境資源調查

(1) 聚落街區、紋理。

(2) 歷史建築、古蹟、寺廟。

(3) 在地慶典活動、民俗文物。

(二) 其他資料調查分析

主要以該社區及鄰近之觀光休閒產業、防災、危險徵候、生物、綠地(和生物多樣性有關)及實質發展現況等。

十一、重劃負擔、分配原則

(一) 土地所有權人公共設施用地、重劃費用負擔及分配，應依農村社區土地重劃條例第 11 條、第 18 條等規定辦理。

- 1.土地所有權人負擔之重劃費用及公共設施用地，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之三十五為限。
- 2.重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地。
- 3.重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準。
- 4.重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。
- 5.最小分配面積標準，由直轄市或縣(市)主管機關視土地使用情況及分配需要，於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則規定之寬度、深度及面積。
- 6.土地分配儘量與原有地上物結合，減少拆遷補償，並營造地方特色。
- 7.利用重劃分配時機，促進產權單純化，以利經濟合理使用。

(二) 建築用地配置原則

- 1.評估原有農村風貌、聚落主軸，考量其原有紋理(如三角窗、穿堂、三合院及曬穀埕)、既成步道等因素，配置建築用地。
- 2.重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。
- 3.重劃規劃後其各宗土地均應面臨道路或可指定建築線，並符合建築法令相關規定，屬山坡地者，應依山坡地建築管理辦法等規定辦理。

十二、公共設施用地

(一) 公共設施、公用設備用地比例

農村社區土地重劃之公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面

積百分之二十五。

（二）道路交通系統

1. 基地開發不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。
2. 基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度應能容納消防車之通行。
3. 基地內之道路應順沿自然地形地貌，並應依下列原則設置：
 - （1）儘量避免道路整地，以維護基地自然景觀。
 - （2）路網之設置應維護基地之自然地形結構，避免平行道路產生階梯狀之建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象。
4. 應考量利用既有道路，並儘量避開既有建物、特殊地景或老樹等。
5. 社區主要及聯外道路路側儘量規劃綠（美）化植栽及設置停車空間，如規劃僅供自行車或行人行走者，於入口處儘量設置植栽路障，以策安全。
6. 社區主要、聯外道路及區內道路綠（美）化與綠色廊道之植栽，其現有植栽應儘量保留並採用當地樹種、植物資源，以塑造當地農村景觀風貌，維護社區自然生態。
7. 為改善農村社區之生活環境及綠（美）化道路，社區內道路儘量配合社區景觀、建築及地形地貌規劃，對舊聚落房屋密集區，得在符合建築、安全、防災之前提下，維持舊有農村風貌，不宜採棋盤式規劃，並於必要時規劃人行步道；道路應儘量施設綠色廊道並植栽，其植栽位置得不對稱，且不設置植栽槽或花台等。
8. 為維護社區居民安寧與安全，社區內主要、聯外道路儘量規劃於社區外圍，並不得規劃為貫穿性道路；原有貫穿性道路於規劃時，儘量調整於社區外圍或降低其貫穿功能。
9. 儘量避免因道路之規劃，致使重劃區內、外建築用地產生路沖現象。
10. 社區內非供車輛通行之道路應鋪設透水鋪面（如碎石級配、植草磚、石版），以增加地下水滲透量，涵養水資源。
11. 應考量生物生存空間，必要時應設置供生物移動穿越之廊道。

（三）溝渠

1. 為方便重劃後之基地建築使用及住戶出入，以採用 U 型溝加蓋為原則。但如配合農村社區、道路景觀及水資源利用或其親水性者，應採兼具生態保護之適宜工法為之。
2. 為維護農業生產環境，對於過境或改道之灌溉水路，仍應配合其上、下游斷面及原有功能加以規劃。
3. 排水路應採近自然工法規劃，以補注地下水及保護生態環境功能。

（四）電信、電力

地面上之管線、電力控制箱等應儘量規劃於公共設施用地或人行步道上並予綠（美）化。

（五）照明設備

- 1.照明設備之造型，應儘量配合當地農村景觀風貌。
- 2.照明設備之配置，考量交通安全以設置於道路交叉路口為原則。
- 3.照明設備儘量架設於道路側溝上，以減少使用實際道路用地。

（六）下水道

- 1.應依下水道法相關規定規劃。
- 2.雨水下水道

應具備社區匯排雨水功能及安全性；另為兼顧雨水資源再利用，其流末出口在不影響人工濕地淨化功能下，得與其相結合。

- 3.污水下水道

生活污廢水如可納入鄰近地區污水處理系統且可接管處理者，得免規劃設置污水處理設施及用地。其開發或建築案，人口達下水道法施行細則第四條規定之新開發社區規模時，依規定設置專用下水道，地方政府並應確定其營運期間之操作、維護管理權責與經費來源；另為兼顧生態環境，儘量採用人工濕地自然淨化生態工程技術，並得結合公園、綠地等設施用地併同規劃。

（七）公園、廣場、綠地（帶）

- 1.於基地季節風迎風面規劃設置防風林帶者，其寬度比照緩衝綠帶標準，並得配合緩衝綠帶設置。
- 2.規劃內容應配合地方景觀特色及需求，並兼顧經濟、實用及安全性，以利後續管理維護。
- 3.為增加地下水滲透量，涵養水資源，鋪面應採透水鋪面並具安全性。
- 4.應儘量採用與農村環境維持自然和諧之環保材質、材料，並具備安全性。
- 5.公園之位置儘量與社區中心、廟宇、教堂等結合，並少用混凝土及人工構造物。
- 6.為提升綠覆率，增加綠地面積，公園、廣場、綠地、綠（美）化空間規劃宜形成連結設施，其高程儘量低於四週建築基地，以具貯留滲透水池功能，降低四週建築物淹水機率。並儘量規劃具防災、救災、緊急指揮中心等功能之設施。

（八）社區中心

- 1.為利社區意識之形成，應設置於基地內主要道路上且距離各住宅單元或鄰里單元五百公尺之步行半徑範圍內，作為社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保健及其他公共設施或必要性服務設施之使用。

- 2.為保存舊有建物或古蹟，規劃時應儘量與社區歷史紋理、信仰結合，將其規劃作為相關社區活動中心之再利用。

(九) 停車場

- 1.為落實人車分道，維持農村社區寧靜生活環境，提高生活品質理念，應儘量設置於社區入口或周圍。
- 2.儘量規劃為滲水式鋪面，並予植栽綠（美）化。

十三、綠（美）化

- (一) 全區綠（美）化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上及樹冠五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應配合土地交換分合方式優先原地保存。但在允許改變地貌地區者得於區內移植。
- (二) 應於適當地點植栽當地原生樹種之小苗木。
- (三) 配合參採建築技術規則之綠建築專章相關規定。

十四、規劃單位於規劃時，儘量在規劃地點、期程內分別辦理期初、期中及期末簡報，對重劃區內土地所有權人，應至少舉辦一次說明會。

內政部函釋有關公告土地現值依平均地權條例施行細則第7條第2項規定重新計算公告之效力認定疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

95.9.15 北市地二字第 09532462600 號

說 明：

- 一、依內政部 95 年 9 月 11 日台內地字第 0950142818 號函辦理，並檢附原函影本一份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第二科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

95.9.11 台內地字第 0950142818 號

主 旨：貴處函為有關公告土地現值依平均地權條例施行細則第7條第2項規定重新計算公告之效力認定疑義乙案，請依說明二會商結論辦理。

說 明：

- 一、復貴處 95 年 8 月 1 日北市地二字第 09532045100 號函。
- 二、案經本部於 95 年 8 月 29 邀集法務部（請假）、財政部、高雄市政府地政處、臺北縣政府、基隆市政府、新竹市政府、臺中市政府、臺南市政府等單位研商，並獲致結論如下：「土地現值公告後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地於下次土地現值公告前依法徵收者，其依平

均地權條例施行細則第 7 條第 2 項重新計算之公告土地現值，以重新計算公告日發生效力。另上開重新計算公告土地現值之土地，應於地價備註事項欄內加註『○○年公告土地現值原為○○○○元/平方公尺，依平均地權條例施行細則第 7 條第 2 項規定重新計算，於○○年○○月○○日公告確定。』，上開加註事宜俟內政部修正相關系統規範後，另行通知各直轄市、縣市政府。」。

內政部修正「內政部加速公共建設推動用地專案小組作業要點」 乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府交通局等

95.9.8 北市地五字第 09504431300 號

說 明：

- 一、奉交下內政部 95 年 8 月 29 日內授中辦地字第 0950726209 號函辦理，並檢送該函及其附件影本一份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 財政部等

95.8.29 內授中辦地字第 0950726209 號

主 旨：修正「內政部加速公共建設推動用地專案小組作業要點」部分規定（第 4 點、第 8 點至第 10 點），檢送修正後全文乙份（如附件），請查照。

說 明：依據本部 95 年 8 月 4 日召開之「內政部加速公共建設推動用地專案小組」95 年度第 3 次會議討論事項案由 2 之決議辦理。

附件 2

內政部加速公共建設推動用地專案小組作業要點

- 一、依據行政院公共工程委員會九十年三月二十五日召開之「行政院加速推動公共建設院長談話暨公共建設督導小組第二次擴大會議」結論，特設加速公共建設推動用地專案小組（以下簡稱本小組）。
- 二、任務：協調解決各項公共工程用地相關問題。
- 三、執行範圍：一億元以上各項公共工程計畫用地問題。
- 四、本小組係跨部會性質，置委員十三人。其中一人為召集人，由本部常務次長兼任；二人為副召集人，分別由本部營建署署長及地政司司長兼任；其餘委員由下列機關指派高級人員兼任：
 - （一）財政部。
 - （二）經濟部。

- (三) 交通部。
- (四) 行政院公共工程委員會。
- (五) 行政院環境保護署。
- (六) 行政院原住民族委員會。
- (七) 行政院農業委員會。
- (八) 行政院農業委員會林務局。
- (九) 行政院農業委員會水土保持局。
- (十) 行政院研究發展考核委員會。

- 五、本小組置執行秘書一人，由本部地政司副主任兼任之，協助綜理業務。
- 六、本小組置幹事六人，依其業務性質負責協調解決各項用地問題。
- 七、本小組幕僚工作由本部地政司負責。
- 八、本小組協調解決案件，應建立後續追蹤列管表，定期由提案單位填報後，提小組追蹤管制。
- 九、本小組會議，得視業務推動需要，不定期召開，並由召集人主持；召集人因故不能主持會議時，指定副召集人代理之。本小組會議得邀請相關機關參加。
- 十、本小組決議事項，於簽報部長核定後以本部名義對外行文。

本府修正「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸作業要點」及「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸契約」(範例)，並自即日起實施乙案

臺北市府地政處函 臺北市府地政處土地開發總隊

95.9.12 北市地五字第 09532440200 號

說明：

- 一、依本府 95 年 9 月 7 日府授財務字第 09532448000 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本處第五科、秘書室（請刊登地政法令月報）、會計室（以上均含附件）。

附件

臺北市府函 臺北市府捷運工程局等

95.9.7 府授財務字第 09532448000 號

主旨：修正「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸作業要點」及「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸契約」(範例)，並自即日起實施，請查照。

說明：為使未納入集中支付特種基金間資金借貸更具彈性，以及促進借貸雙方資金之有效運用，爰將該作業要點第 4 點第 1 款借貸期間及第 2 款利息

之計付等借貸條件，修正為由雙方議定之，同時增列第 8 點規定：「已納入集中支付之特種基金，如有資金需求時，得比照本要點規定辦理。」，並配合修正「臺北市未納入集中支付特種基金間資金互為借貸契約」（範例）第 2、3 條之規定。

廉政專欄

95 年 9 月

法律常識

兩願離婚，怎可沒有證人

曾永盛日前在報上看到一位住在桃園的讀者謝先生的投書，被編者冠上「夫妻離婚，干證人何事？」的標題，喜愛法律的曾永盛馬上被這事關法律的聳動標題吸引著，因為以他的看法，非常同意這個標題的意旨，夫妻走上離婚的路，是夫妻雙方意見不合的結果，關係他人什麼事？看了投書的內容才知道這位投書的謝先生是到戶政事務所辦事，碰到一對相互看不順眼的男女，在戶政事務所內大吵特吵，「男的高分貝斥責女方，宛如要將對方生吞活剝似的；女的音調尖銳，聲嘶力竭地指責男方，彷彿潑婦罵街。」喧鬧了一陣子，旁邊觀看的人沒有敢前去排解。後來這位謝先生詢問也在一旁觀看這場嗆聲戰的一位義工，這位義工告訴他，吵架的男女是一對夫婦，是來戶政事務所辦理離婚手續，可能是手續不完備，被戶政事務拒絕才相互指責對方不是而吵成一團。這位謝先生聽了以後不解地再問，夫妻到了反目成仇的地步要離婚，為什麼不由一方執簽好名，蓋好章的離婚協議書前來辦理即可？這時有一位戶政官員出來表示，要有證人是因為防止協議書造假而立的規定。所以經辦人也「很無奈」！並說吵架的情形很常見。因此這位謝先生提出建議：戶政單位應儘速訂定權宜之策，莫待那天當場發生流血或命案的憾事，才來檢討改進；再者協議書上規定必須有兩名證人簽名蓋章，意義在哪？因離婚乃兩造個人之事，和他人又有何干；因此，謝先生覺得這種規定徒具形式，實在值得商榷。

讀了投書以後曾永盛，對於謝先生所持的觀點，雖然覺得不無道理，但他倒很想看到相反的意見，而且也很關心主管機關對謝先生的建議有沒有回響，讓他失望的是多天來都沒有看到有關這件事的談論。他個人覺得結婚是人生大事，必須非常慎重，沒有人會反對這說法。同理離婚是結束婚姻生活的方式，也是人生的大事，應該與結婚一樣慎重才對。戶政機關要求前往辦理離婚登記的民眾提出有證人二人簽名的離婚協議書，必定有一定的考慮或者法律的依據，否則怎敢任意刁難民眾？因此，很想在本欄能夠看到戶政機關為什麼會這樣做的原因。

曾永盛想要知道的沒有證人簽名的離婚協議書，為什麼會為戶政機關拒絕辦理離婚登記的原因，這得從民法所規定的離婚制度說起：一男一女情投意合，依據民法的規定完成結婚程式，牽手成為夫婦以後，理應朝向永久共同生活的目的前進，經過一段時間的共

同生活，夫妻相互間的感情如果出現裂痕，發生同床異夢的情形，要他們繼續維持家庭生活，也是強人所難。因此民法准許在某些條件下，可以解消婚姻關係，這便是民法親屬編所定的離婚制度。有關離婚的方式，民法將其分成兩願離婚與裁判離婚兩種：兩願離婚又稱為協議離婚或者合意離婚，是指夫妻雙方依法定的方式簽訂解消婚姻關係的契約；裁判離婚又稱判決離婚，是指夫或妻的一方認為他方有民法規定裁判離婚的法定原因，請求法院裁判離婚。這位投書的謝先生是對兩願離婚的戶籍登記規定有所建議與質疑，所以本文的重點放在兩願離婚方面作說明，至於裁判離婚，則留待以後有機會再談。兩願離婚在民法親屬編中規定很簡單，只有兩條條文，第 1049 條規定：「夫妻兩願離婚者，得自行離婚。但未成年人，應得法定代理人同意。」學者稱這法條的規定是兩願離婚的實質要件。包括兩個要件：第一 夫妻雙方要有離婚的合意，因為兩願離婚是一種契約行為，所以離婚的當事人意思必須一致；第二 未成年人離婚要經過法定代理人的同意。另外規定形式要件的是第 1050 條，條文的內容是這樣的：「兩願離婚者，應以書面為之，有二人以上證人之簽名並應向戶政機關為離婚之登記。」由這條法條來看，有效的兩願離婚在形式上，必須具備二個要件：第一 要有二人以上證人簽名的書面文件：法律所以會如此規定，無非是離婚非同兒戲，關係到一個家庭的聚散，當事人身分與財產的變動，必須慎重將事，為了使當事人的離婚意思明確，並確保當事人有離婚的真意，所以要求當事人將離婚契約作成書面，並要有證人二人以上在書面文件上簽名，依司法實務上的見解，簽名在書面文件上的證人，並不限於離婚協議當時在場的人，只要是親聞或親見雙方當事人確有離婚真意的人，都可以當證人。第二 要向戶政機關辦理離婚的登記：這項規定是民國七十四年間民法修正時所增訂，立法理由是使第三人對離婚當事人身分關係容易查明，符合社會公益。離婚的書面文件欠缺證人的簽名證明，離婚是不會發生效力，還未生效的兩願離婚，怎可以要求戶政機關辦理離婚登記呢！依法行政的戶政機關也難作出法外的權宜措施。

財產申報

辦理事業投資申報時應注意事項

注意事項：

1. 本項係指對於未發行股票或其他有價證券之各種公司、合夥、獨資等事業之投資不論投資公司瀕臨破產，申報時有無投資價值，仍應依當時投資金額據實填載。
2. 凡本人、配偶或未成年子女分開計算各類投資合計達新臺幣 100 萬以上者，即應申報。
3. 事業之投資型態為合夥者，投資金額按民法所稱合夥係 2 人以上互約出資以經營共同事業之契約，各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之公司共有。惟各合夥人出資額應仍係各自可分，應以各合夥人出資額計算。

機關安全維護及公務機密維護

公務員違反公務機密維護應負之民事責任

公務員如因故意或過失違反保密責任，致使第三人權利受損害，被害人只要證明公務員有洩密的事實，即可以向公務員請求賠償其損害；如民法第 184 條「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，亦同，違反保護他人之法律者，推定其有過失；另國家賠償法第 2 條第 2 項「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同」、第 3 項「前項情形，公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權」。