

## 96 年 1 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規
  - 內政部令修正「地籍總歸戶實施辦法」第 9 條及第 10 條條文 (96AACZ01) ..... 1
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

### 二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令
  - 內政部函為該部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函說明二、(二)、2、「土地屬日據時期滅失，...，『應辦理土地所有權第一次登記』」因漏繕，應更正為「土地屬日據時期滅失，...，『應辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記』」(96ABCA02) ..... 1
  - 原承租人之繼承人檢附原租約證明申請實施建築管理前建物所有權第一次測量登記疑義乙案 (96ABCA03) ..... 2
  - 內政部函為申辦耕地所有權移轉登記，自 96 年 1 月 12 日起應依 96 年 1 月 10 日總統令公布之農業發展條例第 31 條及第 39 條修正條文辦理 (96ABCB04) ..... 3
  - 內政部函有關該部 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函停止適用乙案 (96ABCB05) ..... 17
  - 內政部函釋土地所有權人不同之數筆耕地辦理合併或界址調整，其合併(調整)前後之面積不變或價值在 1 平方公尺以下時，得免檢附農業用地作農業使用證明書乙案 (96ABCJ06) ..... 20
  - 土地所有權人為申辦買賣所有權登記，申請勘查經設定地上權之基地上有無建築房屋實務作業疑義乙案 (96ABCM07) ..... 21
  - 內政部函認可高雄市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (96ABCQ08) ..... 21
  - 內政部函釋不動產經紀業僱用具備經紀人資格但未領有營業員證明者，得否充任經紀營業員，及經紀人證書逾期失效而繼續執行不動產經紀業務者，得否以經紀業違反不動產經紀業管理條例第 17 條規定予以處罰乙案 (96ABCQ09) ..... 22

· 內政部函認可花蓮縣地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案 (96ABCZ10)	23
· 內政部函為舊式國民身分證訂於 96 年 1 月 1 日起停止使用，民眾申辦土地及建築改良物登記，依規定應提出國民身分證 (含影本) 供登記機關查核者，自該日起應請提出新式國民身分證乙案 (96ABCZ11)	24
· 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 (96 年第 1 次) 會議紀錄 (96ABCZ12)	25
· 內政部函認可臺北縣地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案 (96ABCZ13)	28
· 修正本處訂頒「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」等 10 類登記申請須知內容如附件，並自即日起實施 (96ABCZ14)	29
· 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 (96 年第 2 次) 會議紀錄 (96ABCZ15)	75
· 內政部函為修正該部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函釋內容乙案 (96ABCZ16)	78
· 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 (96 年第 3 次) 會議紀錄 (96ABCZ17)	79
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令 (缺)	
(七) 徵收法令	
· 內政部函示關於規劃辦理區段徵收抵價地分配街廓時，建議儘量使公有土地集中配置於重點發展街廓，以利後續整體規劃運用乙案 (96ABGD18)	81
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、臺灣省地政法令 (缺)	
四、高雄市地政法令 (缺)	
五、其他法令 (缺)	
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
· 預防羈押，增添新罪名 (96AHAZ19)	83
(二) 財產申報	
· 辦理房屋申報時應注意事項 (96AHBZ20)	84
(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	
· 處理機密文書應注意事項 (96AHFZ21)	85

# 函轉內政部 96 年 1 月 19 日台內地字第 0960004103 號令發布修正「地籍總歸戶實施辦法」第 9 條及第 10 條條文乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.22 北市地資字第 09600716700 號

說明：奉交下 內政部 96 年 1 月 19 日台內地字第 09600041035 號函。

附件 1

內政部令

96.1.19 台內地字第 0960004103 號

修正「地籍總歸戶實施辦法」第九條、第十條條文。

附件 2

## 地籍總歸戶實施辦法第九條、第十條修正條文

第九條 申請地籍總歸戶資料，應填具申請書，並檢附下列文件，向任一登記機關提出：

- 一、申請人身分證明文件。
- 二、其他經中央主管機關指定之文件。

委託代理人申請時，除應依前項規定辦理外，並另附具委託書或於申請書載明委託關係。

申請人或代理人應親自到場，並由登記機關人員核對其身分。

第十條 登記機關受理前條申請案件，經審查無誤後，核發地籍總歸戶資料。

內政部函為該部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函說明二、(二)、2、「土地屬日據時期滅失，…，『應辦理土地所有權第一次登記』」因漏繕，應更正為「土地屬日據時期滅失，…，『應辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記』」

臺北市政府函 臺北市政府交通局等

96.1.3 府授地四字第 09507171100 號

說明：

- 一、依內政部 95 年 12 月 27 日台內地字第 0950202671 號函辦理，隨文檢送上開號函影本乙份。
- 二、內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函前經本府 95 年 12 月 26 日府地四字第 09507031900 號函轉在案。
- 三、副本連同附件抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本府地政處土地開發總隊、本市各地政事務所、本府地政處第一科、本府地政處第五科、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 經濟部等

95.12.27 台內地字第 0950202671 號

主旨：本部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函說明二、(二)、2、「土地屬日據時期滅失，…，『應辦理土地所有權第一次登記。』」因漏繕，應更正為「土地屬日據時期滅失，…，『應辦理土地所有權第一次登記，再辦理所有權回復登記。』」，請 查照轉知。

## 原承租人之繼承人檢附原租約證明申請實施建築管理前建物所有權第一次測量登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

96.1.17 北市地一字第 09630147900 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 12 日內授中辦地字第 0950055243 號函辦理，兼復貴所 95 年 11 月 15 日北市古地二字第 09531699010 號函，並檢附上開內政部函影本 1 份。
- 二、案經本處 95 年 12 月 6 日北市地一字第 09533079900 號函報奉內政部前揭號函核復略以：「…二、按『共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。』、『實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：(一)申請人為地上權人或典權人。(二)因法院拍賣移轉取得建物者。(三)日據時期已登記之建物。(四)占用基地經法院判決確定有使用權利者。(五)租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。』分為建物所有權第一次登記法令補充規定第 2 點、第 14 點所明定。依案附臺灣高等法院 90 年度重上字第 411 號民事判決認為被上訴人藍亞民、劉錦龍之被繼承人劉鳴九並非無權占有，而駁回其訴，並經最高法院裁定『上訴駁回』在案，是以藍亞民、劉錦龍既非無權占有，已足證明其有土地使用權利，本案自得參依上開規定辦理建物所有權第一次登記。三、按修正前民法第 425 條規定：『出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。』依民法債編施行法第 36 條第 2 項前段規定：『民法債編修正條文及本施行法修正條文自中華民國八十九年五月五日施行。』暨債編施行法第 1 條規定：『民法債編施行前發生之債，除本施行法有特別規定外，不適用民法債編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。』本案租賃契約，係在民法債編修正施行前訂定，故不適用修正施行後之規定。併此敘明。」，請貴所依上開內政部函示辦理。

三、副本抄送本市各地政事務所(古亭地政事務所除外)、本處秘書室(請刊登地政法令月報)及第一科(以上均含附件)。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

96.1.12 內授中辦地字第 0950055243 號

主旨：有關 貴處函為貴市木柵段一小段 212、213 地號共有土地上，原承租人劉鳴九死亡，其繼承人之一劉錦龍檢附原租約證明申請實施建築管理前建物所有權第一次測量登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 95 年 12 月 6 日北市地一字第 09533079900 號函。
- 二、按「共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。」、「實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：(一)申請人為地上權人或典權人。(二)因法院拍賣移轉取得建物者。(三)日據時期已登記之建物。(四)占用基地經法院判決確定有使用權利者。(五)租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」分為建物所有權第一次登記法令補充規定第 2 點、第 14 點所明定。依案附臺灣高等法院 90 年度重上字第 411 號民事判決認為被上訴人藍亞民、劉錦龍之被繼承人劉鳴九並非無權占有，而駁回其訴，並經最高法院裁定「上訴駁回」在案，是以藍亞民、劉錦龍既非無權占有，已足證明其有土地使用權利，本案自得參依上開規定辦理建物所有權第一次登記。
- 三、按修正前民法第 425 條規定：「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。」依民法債編施行法第 36 條第 2 項前段規定：「民法債編修正條文及本施行法修正條文自中華民國八十九年五月五日施行。」暨債編施行法第 1 條規定：「民法債編施行前發生之債，除本施行法有特別規定外，不適用民法債編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」本案租賃契約，係在民法債編修正施行前訂定，故不適用修正施行後之規定。併此敘明。

**內政部函為申辦耕地所有權移轉登記，自 96 年 1 月 12 日起應依 96 年 1 月 10 日總統令公布之農業發展條例第 31 條及第 39 條修正條文辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.18 北市地一字第 09630170000 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0960723529 號函辦理，並檢送修正後農業發展條例全文供參。
- 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

## 農業發展條例

中華民國 62 年 8 月 22 日	制定 38 條
中華民國 62 年 9 月 3 日公布	
施行期間為十年	
中華民國 69 年 1 月 18 日	修正第 3、20、21、23、24 條條文；並增訂第 21 之 1、26 之 1 條條文
中華民國 69 年 1 月 30 日公布	
中華民國 72 年 7 月 15 日	修正全文 53 條
中華民國 72 年 8 月 1 日公布	
中華民國 74 年 12 月 24 日	修正第 2 條
中華民國 75 年 1 月 6 日公布	
中華民國 89 年 1 月 4 日	修正全文 77 條
中華民國 89 年 1 月 26 日公布	
中華民國 91 年 1 月 8 日	修正第 12、18、25、71 條
中華民國 91 年 1 月 30 日公布	
中華民國 92 年 1 月 13 日	修正第 3、5、8、16、17、20 至 22、26、27、30 至 32、36、37、39、43、52、54、55、63 至 65、67、69、74、77 條 增訂第 8 之 1、9 之 1、22 之 1、25 之 1、67 之 1、67 之 2 條 刪除第 11、14 條
中華民國 92 年 2 月 7 日公布	
中華民國 95 年 12 月 22 日	修正第 31、39 條
中華民國 96 年 1 月 10 日公布	

### 第一章 總 則

#### 第一條 （立法目的）

為確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，提高農民生活水準，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他法律之規定。

#### 第二條 （主管機關）

本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；

在縣（市）為縣（市）政府。

### 第三條 （用詞定義）

本條例用辭定義如下：

- 一、農業：指利用自然資源、農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業。
- 二、農產品：指農業所生產之物。
- 三、農民：指直接從事農業生產之自然人。
- 四、家庭農場：指以共同生活戶為單位，從事農業經營之農場。
- 五、休閒農業：指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。
- 六、休閒農場：指經營休閒農業之場地。
- 七、農民團體：指農民依農會法、漁會法、農業合作社法、農田水利會組織通則所組織之農會、漁會、農業合作社及農田水利會。
- 八、農業企業機構：指從事農業生產或農業試驗研究之公司。
- 九、農業試驗研究機構：指從事農業試驗研究之機關、學校及農業財團法人。
- 十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
  - （一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - （二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - （三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
- 十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。
- 十二、農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。
- 十三、農產專業區：指按農產別規定經營種類所設立，並建立產、製、儲、銷體系之地區。
- 十四、農業用地租賃：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租與他人經營農業使用者。
- 十五、委託代耕：指自行經營之家庭農場，僅將其農場生產過程之部分或全部作業，委託他人代為實施者。
- 十六、農業產銷班：指土地相毗連或經營相同產業之農民，自願結合共同從事農業經營之組織。
- 十七、農產運銷：指農產品之集貨、選別、分級、包裝、儲存、冷凍（藏）、加工處理、檢驗、運輸及交易等各項作業。
- 十八、農業推廣：指利用農業資源，應用傳播、人力資源發展或行政服務等方式，

提供農民終身教育機會，協助利用當地資源，發展地方產業之業務。

**第四條** （編列年度計畫及預算）

為期本條例之有效實施，政府各級有關機關應逐年將有關工作，編列年度施政計畫及預算，積極推動。

前項預算，應由中央政府配合補助。

**第五條** （專人執行）

主管機關為推動農業經營管理資訊化，辦理農業資源及產銷統計、分析，應充實資訊設施及人力，並輔導農民及農民團體建立農業資訊應用環境，強化農業資訊蒐集機制。

鄉（鎮、市、區）公所應指定專人辦理農業資源及產銷資料之調查、統計，層報該管主管機關分析處理。

**第六條** （指定人員執行特定任務）

主管機關為執行保護農業資源、救災、防治植物病蟲害、家畜或水產動植物疾病等特定任務時，得指定人員為必要之措施。

**第七條** （全國性聯合會之設置）

為強化農民團體之組織功能，保障農民之權益，各類農民團體得依法共同設立全國性聯合會。

## **第二章 農地利用與管理**

**第八條** （農地利用綜合規畫計畫）

主管機關得依據農業用地之自然環境、社會經濟因素、技術條件及農民意願，配合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區之劃定，擬訂農地利用綜合規劃計畫，建立適地適作模式。

前項完成農地利用綜合規劃計畫地區，應至少每五年通盤檢討一次，依據當地發展情況作必要之修正。

**第八條之一** （農業設施容許使用興建之種類、申請等）

農業用地上申請以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，免申請建築執照。直轄市、縣（市）政府得斟酌地方農業經營需要，訂定農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施之審查規範。

農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。

前項農業設施容許使用與興建之種類、興建面積與高度、申請程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

對於農民需求較多且可提高農業經營附加價值之農業設施，主管機關得訂定農業設施標準圖樣。採用該圖樣於農業用地施設者，得免由建築師設計監造或營造廠承建。



第九條 (農業用地需求總量及可變更農地數量之訂定)

中央主管機關為維護農業發展需要，應配合國土計畫之總體發展原則，擬定農業用地需求總量及可變更農地數量，並定期檢討。

第九條之一 (主管機關農業用地開發利用之規劃、協調及實施等)

為促進農村建設，並兼顧農業用地資源有效利用與生產環境之維護，縣(市)主管機關得依據當地農業用地資源規劃與整體農村發展需要，徵詢農業用地所有權人意願，會同有關機關，以土地重劃或區段徵收等方式，規劃辦理農業用地開發利用。

前項農業用地開發利用之規劃、協調與實施方式及其他相關事項，由中央主管機關會商有關機關定之。

第十條 (農業用地變更使用)

農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意；其變更之條件、程序，另以法律定之。

在前項法律未制定前，關於農業用地劃定或變更為非農業使用，依現行相關法令之規定辦理。

[相關條文]

第十一條 (刪除)

第十二條 (回饋金之繳交及免繳)

第十條第一項用地之變更，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交第五十四條中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。

各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。但其土地如係農業用地，除本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已收繳者，得免予撥交外，各相關機關應將收繳之金錢或代金之二分之一依前項規定辦理。

前二項有關回饋金、金錢或代金之繳交、撥交與分配方式及繳交基準之辦法，由中央主管機關會商相關機關定之。

第十條第一項用地之變更，有下列情形之一者，得免繳交回饋金：

- 一、政府興辦之公共建設及公益性設施。
- 二、政府興辦之農村建設及農民福利設施。
- 三、興辦之建設、設施位於經濟部公告為嚴重地層下陷地區，或中央主管機關所定偏遠、離島地區。

[相關條文]

第十三條 (農地重劃會同策劃)

地政主管機關推行農地重劃，應會同農業及水利等有關機關，統籌策劃，配合實施。

第十四條 (刪除)

第十五條 (集水區之管理規劃)

主管機關對於集水區之經營管理，應會同相關機關作整體規劃。對於水土保持、治山防災、防風林、農地改良、漁港、農業專用道路、農業用水、灌溉、排水等農

業工程及公共設施之興建及維護應協調推動。

#### 第十六條 （耕地之分割及禁止）

每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
- 二、部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
- 三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
- 四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
- 五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
- 六、非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
- 七、其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。

#### 第十七條 （農民團體辦理更名登記所屬產權）

本條例修正施行前，登記有案之寺廟、教堂、依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體，其以自有資金取得或無償取得而以自然人名義登記之農業用地，得於本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行後一年內，更名為該寺廟、教堂或依法成立財團法人之教堂（會）、宗教基金會或農民團體所有。

#### 第十八條 （無自用農舍農民興建農舍之規定）

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。

前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。

第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。

前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。

主管機關對以集村方式興建農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協

助辦法，由中央主管機關定之。

〔相關條文〕

#### 第十九條 （農地做為廢棄物處理場使用）

為確保農業生產環境，避免地下水及土壤污染，影響國民健康，農業用地做為廢棄物處理場（廠）或污染性工廠等使用，應依環境影響評估法，進行環境影響評估。

農業用地設立廢棄物處理場（廠）或污染性工廠者，環境主管機關應全面普查建立資料庫，廢棄物處理場（廠）或工廠設立者應於廢棄物處理場（廠）或污染性工廠四周，設立地下水監控系統，定期檢查地下水或土壤是否遭受污染，經監控確有污染者，應依照土壤及地下水污染整治有關限制土地使用、賠償、整治及復育等事項之相關法規辦理。

#### 第二十條 （耕地租賃契約—適用法規）

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前已依耕地三七五減租條例，或已依土地法及其他法律之規定訂定租約者，除出租人及承租人另有約定者外，其權利義務關係、租約之續約、修正及終止，悉依該法律之規定。

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前所訂立之委託經營書面契約，不適用耕地三七五減租條例之規定；在契約存續期間，其權利義務關係，依其約定；未約定之部分，適用本條例之規定。

#### 第二十一條 （耕地租賃契約—訂定期限及終止租約）

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民法第四百二十二條之規定。

前項農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條、第一百十四條之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日前通知。

農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。

〔相關條文〕

#### 第二十二條 （耕地租賃—關係終止）

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其農業用地時，不適用平均地權條例第十一條、第六十三條、第七十七條、農地重劃條例第二十九條及促進產業升級條例第二十七條有關由出租人給付承租人補償金之規定。

〔相關條文〕

#### 第二十二條之一 （輔導獎勵農民團體辦理仲介業務）

主管機關為促進農地流通及有效利用，得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租

賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵。

### 第三章 農業生產

#### 第二十三條 (全國產銷方針)

中央主管機關應訂定全國農業產銷方案、計畫，並督導實施。

前項方案、計畫之擬訂，應兼顧農業之生產、生活及生態功能，發展農業永續經營體系。

#### 第二十四條 (各業發展基金之設置管理)

中央主管機關必要時得會同有關機關，指定農產品或農產加工品，輔導業者設置各該業發展基金。

前項基金之管理及運用，中央主管機關得會同有關機關指導及監督。

#### 第二十五條 (農業專業區之劃定)

主管機關應會同有關機關，就農業資源分布、生產環境及發展需要，規劃農業生產區域，並視市場需要，輔導設立適當規模之農產專業區，實施計畫產、製、儲、銷。

農產專業區內，政府指定興建之公共設施，得酌予補助或協助貸款。

#### 第二十五條之一 (農業科技園區之設置)

主管機關為發展農業科技，得輔導設置農業科技園區；其設置、管理及輔導，另以法律定之。

#### 第二十六條 (農業產銷班之設立)

農民自願結合共同從事農業經營，符合一定條件者，得組織農業產銷班經營之；主管機關並得依其營運狀況予以輔導、獎勵、補助。

農業產銷班之設立條件、申請程序、評鑑方式、輔導、獎勵、補助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### 第二十七條 (農業資材規格標準及農產品認證制度)

中央主管機關對於種用動植物、肥料、飼料、農藥及動物用藥等資材，應分別訂定規格及設立廠場標準，實施檢驗。

為提升農產品及農產加工品品質，維護消費者權益，中央主管機關應推動相關產品之證明標章驗(認)證制度。

前項農產品、農產加工品之證明標章驗(認)證相關作業規定，由中央主管機關定之。

#### 第二十八條 (機械化發展計畫)

中央主管機關應訂定農業機械化發展計畫，輔導農民或農民團體購買及使用農業機械，並予協助貸款或補助。

#### 第二十九條 (水電油優待)

農業動力用電、動力用油、用水，不得高於一般工業用電、用油、用水之價格。

農業動力用電費用，不採累進計算，停用期間，免收基本費。

農業動力用電、動力用油、用水之範圍及標準，由行政院定之。

#### 第三十條 (擴大農場經營規模之獎勵及經營方式)

主管機關應獎勵輔導家庭農場，擴大經營規模；並籌撥資金，協助貸款或補助。

前項擴大經營規模，得以組織農業產銷班、租賃耕地、委託代耕或其他經營方式為之。

〔相關條文〕

第三十一條 （所有權移轉登記及其例外情形）

耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫法相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。

第三十二條 （農地違規使用之稽查）

直轄市或縣（市）政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。

為加強農業用地違規使用之稽查，中央主管機關得訂定農業用地違規使用檢舉獎勵辦法。

第三十三條 （私法人不得承受耕地及例外）

私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。

〔相關條文〕

第三十四條 （農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構承受耕地）

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，其符合技術密集或資本密集之類目及標準者，經申請許可後，得承受耕地；技術密集或資本密集之類目及標準，由中央主管機關指定公告。

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構申請承受耕地，應檢具經營利用計畫及其他規定書件，向承受耕地所在地之直轄市或縣（市）主管機關提出，經核轉中央主管機關許可並核發證明文件，憑以申辦土地所有權移轉登記。

中央主管機關應視當地農業發展情況及所申請之類目、經營利用計畫等因素為核准之依據，並限制其承受耕地之區位、面積、用途及他項權利設定之最高金額。

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構申請承受耕地之移轉許可準則，由中央主管機關定之。

〔相關條文〕

第三十五條 （承受耕地不得變更經營或閒置不用）

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依前條許可承受耕地後，非經中央主管機關核准，不得擅自變更經營利用計畫或閒置不用。

〔相關條文〕

第三十六條 （承受耕地之變更使用）

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，不得變更使用。但經中央主管機關核准之經營利用計畫，應依相關法令規定辦理用地變更者，不在此限。

〔相關條文〕

第三十七條 （土地增值稅之免繳）

作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

作農業使用之耕地依第三十三條及第三十四條規定移轉與農民團體、農業企業

機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。

前二項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。

前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

〔相關條文〕

### 第三十八條 （遺產稅田賦及贈與稅之優惠）

作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，其土地及地上農作物之價值，免徵遺產稅，並自承受之年起，免徵田賦十年。承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第一千一百三十八條所定繼承人者，其土地及地上農作物之價值，免徵贈與稅，並自受贈之年起，免徵田賦十年。受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。

第一項繼承人有數人，協議由一人繼承土地而需以現金補償其他繼承人者，由主管機關協助辦理二十年土地貸款。

〔相關條文〕

### 第三十九條 （稅賦優惠及農地移轉登記之申請）

依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。

農業用地作農業使用之認定標準，前項之農業用地作農業使用證明書之申請、核發程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

### 第四十條 （稅賦優惠之定期抽檢）

作農業使用之農業用地，經核准不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，直轄市或縣（市）主管機關應會同有關機關定期檢查或抽查，並予列管；如有第三十七條或第三十八條未依法作農業使用之情事者，除依本條例有關規定課徵或追繳應納稅賦外，並依第六十九條第一項規定處理。

〔相關條文〕

### 第四十一條 （獎勵擴大農場）

家庭農場為擴大經營面積或便利農業經營，在同一地段或毗鄰地段購置或交換耕地時，於取得後連同原有耕地之總面積在五公頃以下者，其新增部分，免徵田賦

五年；所需購地或需以現金補償之資金，由主管機關協助辦理二十年貸款。

〔相關條文〕

**第四十二條** （輔導農業青年承墾）

農業學校畢業青年，購買耕地直接從事農業生產所需之資金，由主管機關協助辦理二十年貸款。

**第四十三條** （協助貸款辦法）

第三十條第一項、第三十八條第三項、第四十一條及前條之協助貸款，其貸款對象、期限、利率、額度及相關事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。

〔相關條文〕

**第四章 農產運銷價格及貿易**

**第四十四條** （保證價格收購）

主管機關為維持農產品產銷平衡及合理價格，得辦理國內外促銷或指定農產品由供需雙方依契約生產、收購並保證其價格。

**第四十五條** （平準基金）

為因應國內外農產品價格波動，穩定農產品產銷，政府應指定重要農產品，由政府或民間設置平準基金；其設置辦法及保管運用準則，由中央主管機關會同有關機關定之。

**第四十六條** （共同運銷之優待）

農民或農民團體辦理共同供銷、運銷，直接供應工廠或出口外銷者，視同批發市場第一次交易，依有關稅法規定免徵印花稅及營業稅。

**第四十七條** （農民出售農產品之優待）

農民出售本身所生產之農產品，免徵印花稅及營業稅。

**第四十八條** （計畫產銷）

中央主管機關會同有關主管機關，對各種農產品或農產加工品，得實施計畫產銷，並協調農業生產、製造、運銷各業間之利益。

**第四十九條** （原料供應區之劃分）

農產品加工業，得由主管機關，或經由農民團體或農產品加工業者之申請，劃分原料供應區，分區以契約採購原料。已劃定之原料供應區，主管機關得視實際供需情形變更之。

不劃分原料供應區者，主管機關得會同有關機關統籌協調原料分配。

**第五十條** （產、製、儲、銷一貫作業）

主管機關應會同有關機關，協助農民或農民團體實施產、製、儲、銷一貫作業，並鼓勵工廠設置於農村之工業用地或工業區內，便利農民就業及原料供應。

**第五十一條** （外銷統一供貨）

外銷之農產品及農產加工品，得簽訂公約，維持良好外銷秩序。

中央主管機關得指定農產品，由農民團體、公營機構專責外銷或統一供貨。

外銷農產加工品輸入其所需之原料與包裝材料，及外銷農產品輸入其所需之包裝材料，其應徵關稅、貨物稅，得於成品出口後，依關稅法及貨物稅條例有關規定申請沖退之。

#### 第五十二條 (進口農產品損害國內農業之救助)

貿易主管機關對於限制進口之農產品於核准進口之前，應徵得中央主管機關之同意。

財政主管機關應於實施農產品關稅配額前，就配額之種類、數量、分配方式及分配期間，先行會商中央主管機關後公告之。

農產品或其加工品因進口對國內農業有損害之虞或損害時，中央主管機關應與中央有關機關會商對策，並應設置救助基金新臺幣一千億元，對有損害之虞或損害者，採取調整產業或防範措施或予以補助、救濟；農產品受進口損害救助辦法及農產品受進口損害救助基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

前項基金之來源，除由政府分三年編列預算補足，不受公共債務法之限制外，並得包括出售政府核准限制進口及關稅配額輸入農產品或其加工品之盈餘或出售其進口權利之所得。

#### 第五十三條 (進口農產品之特別措施)

為維護進口農產品之產銷秩序及公平貿易，中央主管機關得協調財政及貿易主管機關依有關法令規定，採取關稅配額、特別防衛及其他措施；必要時，得指定單位進口。

農產品貿易之出口國對特定農產品指定單位辦理輸銷我國時，中央主管機關得協商貿易主管機關指定或成立相對單位辦理該國是項農產品之輸入。

### 第五章 農民福利及農村建設

#### 第五十四條 (農業發展基金之設置)

為因應未來農業之經營，政府應設置新臺幣一千五百億元之農業發展基金，以增進農民福利及農業發展，農業發展基金來源除捐贈款外，不足額應由政府分十二年編列預算補足。

前項捐贈，經主管機關之證明，依所得稅法之規定，免予計入當年度所得，課徵所得稅，或列為當年度費用。

中央主管機關所設置之農業發展基金，應為農民之福利及農業發展之使用，其收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

[相關條文]

#### 第五十五條 (綠色生態行為之獎勵)

為確保農業生產資源之永續利用，並紓解國內農業受進口農產品之衝擊，主管機關應對農業用地做為休耕、造林等綠色生態行為予以獎勵。

#### 第五十六條 (農業金融策劃委員會之設置)

中央政府應設立農業金融策劃委員會，策劃審議農業金融政策及農業金融體系；其設置辦法，由行政院定之。

中央主管機關應依據前項政策，訂定農貸計畫，籌措分配農貸資金，並建立融資輔導制度。

#### 第五十七條 (農業信用保證制度)

為協助農民取得農業經營所需資金，政府應建立農業信用保證制度，並予獎勵或補助。



#### 第五十八條 (農業保險)

為安定農民收入，穩定農村社會，促進農業資源之充分利用，政府應舉辦農業保險。

在農業保險法未制定前，得由中央主管機關訂定辦法，分區、分類、分期試辦農業保險，由區內經營同類業務之全體農民參加，並得委託農民團體辦理。

農民團體辦理之農業保險，政府應予獎勵與協助。

#### 第五十九條 (獎勵老年農民離農退休)

為因應農業國際化自由化之衝擊，提高農業競爭力，加速調整農業結構，應建立獎勵老年農民離農退休，引進年輕專業農民參與農業生產之制度。

#### 第六十條 (農業天然災害之救助)

農業生產因天然災害受損，政府得辦理現金救助、補助或低利貸款，並依法減免田賦，以協助農民迅速恢復生產。

前項現金救助、補助或低利貸款辦法，由中央主管機關定之。

辦理第一項現金救助、補助或低利貸款所需經費，由中央主管機關設置農業天然災害救助基金支應之；其收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

#### 第六十一條 (農村福利)

為改善農村生活環境，政府應籌撥經費，加強農村基層建設，推動農村社區之更新，農村醫療福利及休閒、文化設施，以充實現代化之農村生活環境。

農村社區之更新得以實施重劃或區段徵收方式為之，增加農村現代化之公共設施，並得擴大其農村社區之範圍。

#### 第六十二條 (農村環境維護)

為維護農業生產及農村生活環境，主管機關應採取必要措施，防止農業生產對環境之污染及非農業部門對農業生產、農村環境、水資源、土地、空氣之污染。

#### 第六十三條 (休閒農業區之設置)

直轄市、縣(市)主管機關應依據各地區農業特色、景觀資源、生態及文化資產，規劃休閒農業區，報請中央主管機關劃定。

休閒農場之設置，應報經直轄市或縣(市)主管機關核轉中央主管機關許可。

第一項休閒農業區之劃定條件、程序與其他應遵行事項，及前項休閒農場設置之輔導、最小面積、申請許可條件、程序、許可證之核發、廢止、土地之使用與營建行為之管理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

### 第六章 農業研究及推廣

#### 第六十四條 (農業試驗研究)

為提高農業科學技術水準，促進農業產業轉型，主管機關應督導所屬農業試驗研究機構，加強農業試驗研究及產業學術合作，並推動農業產業技術研究發展。

中央主管機關為落實農業科技研發成果於產業發展，應依法加強農業科技智慧財產權之管理及運用，並得輔導設置創新育成中心。

前項創新育成中心之設置及輔導辦法，由中央主管機關定之。

#### 第六十五條 (農業研究與推廣)

為確保並提升農業競爭優勢，中央主管機關應會同中央教育及科技主管機關，

就農業實驗、研究、教育、訓練及推廣等事項，訂定農業研究、教育及推廣合作辦法。

中央主管機關應加強辦理農業專業訓練，並應編列預算，獎助志願從事農業之青年就讀相關校院科、系、所及學程，以提升農業科技水準及農業經營管理能力。

主管機關辦理農業推廣業務，應編列農業推廣經費。

#### 第六十六條 (轉業訓練)

為擴大農場經營規模，鼓勵農民轉業，主管機關應會同職業訓練主管機關，對離農農民，專案施以職業訓練，並輔導就業。

#### 第六十七條 (農業推廣機構及評鑑)

主管機關應指定專責單位，或置農業推廣人員，辦理農業推廣業務，必要時，得委託校院、農民團體、農業財團法人、農業社團法人、企業組織或有關機關(構)、團體辦理，並予以輔導、監督及評鑑；其經評鑑優良者，並得予以獎勵。

前項評鑑項目、計分標準、成績評定、獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### 第六十七條之一 (農業推廣服務費用)

提供農業推廣服務者，得收取費用。

#### 第六十七條之二 (農業推廣體系)

為強化農業試驗研究成果推廣運用，建立農民終身學習機制，主管機關應建構完整農業推廣體系，並加強培訓農業經營、生活改善、青少年輔導、資訊傳播及鄉村發展等相關領域之專業農業推廣人員。

中央主管機關應指定專責單位，規劃辦理農業推廣及專業人力之教育、訓練及資訊傳播發展工作。

#### 第六十八條 (農業發展有貢獻者之獎勵)

農業實驗、研究、教育及推廣人員對農業發展有貢獻者，主管機關應予獎勵；其獎勵辦法，由中央主管機關定之。

### 第七章 罰則

#### 第六十九條 (對農地違規使用之罰則)

農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，違反第三十六條規定，擅自變更使用者，除依前項規定辦理外，對該農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之負責人，並處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

[相關條文]

#### 第七十條 (未經許可設置休閒農場之罰則)

未經許可擅自設置休閒農場經營休閒農業者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期不改正者，按次分別處罰。

#### 第七十一條 (未經許可變更用途之處罰)

休閒農場未經主管機關許可，自行變更用途或變更經營計畫者，由直轄市或縣(市)主管機關通知限期改正；屆期不改正者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下

罰鍰，並按次分別處罰；情節重大者，並得廢止其許可登記證。

**第七十二條** （擅自變更經營利用計畫或閒置不用之處罰）

農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構違反第三十五條之規定，未經核准擅自變更經營利用計畫或將耕地閒置不用者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下之罰鍰並限期改正；逾期不改正者，按次分別處罰。

〔相關條文〕

**第七十三條** （處罰機關）

本條例所定之罰鍰，由主管機關處罰之。

**第七十四條** （強制執行）

依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。

**第八章 附則**

**第七十五條** （費用之收取）

各級主管機關依本條例受理申請登記、核發證明文件，應向申請者收取審查費、登記費或證明文件費；其收費標準，由中央主管機關定之。

**第七十六條** （施行細則）

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

**第七十七條** （施行日）

本條例自公布日施行。

## 內政部函有關該部 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函停止適用乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.25 北市地一字第 09630200500 號

說 明：

- 一、依本府 96 年 1 月 19 日府授工土字第 09600199800 號函轉內政部 96 年 1 月 11 日台內營字第 0950807995 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

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關暨區公所

96.1.19 府授工土字第 09600199800 號

主 旨：函轉內政部有關 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函釋祭祀公業土地依土地法第 34 條之 1 規定處分疑義乙案，請查照並轉知所屬。

說 明：依內政部 96 年 1 月 11 日台內營字第 0950807995 號函辦理。

附件 2

內政部函 臺北市政府等

96.1.11 台內營字第 0950807995 號

主 旨：有關本部 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函釋祭祀公業土地依土地法第 34 條之 1 規定處分疑義乙案，請查照。

說 明：

- 一、依據本部地政司 95 年 11 月 24 日地司(7)發字第 0950003351 號書函辦理。
- 二、有關分別共有與共同共有併存之土地，如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，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 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函已有明示，應據以辦理；本部 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函停止適用。

附件 3

內政部地政司書函 內政部營建署

95.11.24 地司(7)發字第 0950003351 號

主 旨：有關本部 73 年 4 月 10 日台內營字第 230287 號函釋祭祀公業土地依土地法第 34 條之 1 規定處分疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴署 95 年 11 月 13 日營署建管字第 0952917591 號函。
- 二、按「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。」、「……共同共有人（祭祀公業）處分全部共同共有物時，依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定，須經共同共有人（派下員）過半數及其『潛在的應有部分』（派下員比率）合計過半數之同意，始得處分其共有物」分為土地法第 34 條之 1 第 1 項及法務部 94 年 3 月 18 日法律決字第 0940009072 號函所明釋（該函釋業經本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令釋在案），惟本部主旨所敘函釋係釋示部分共有人為處分祭祀公業與他人分別共有土地之全部（如祭祀公業土地持分 5 分之 1、其他 4 位共有人持分各 5 分之 1，故於計算人數時，該祭祀公業僅能以 1 人計算）。倘僅單純處分祭祀公業所有（權利範圍為持分共有或全部）之土地，則共有人數之計算，自應以祭祀公業派下員全體人數計算之。至於有關共有土地依土地法第 34 條之 1 處分時，該處分通知書函送祭祀公業土地管理人是否適法乙節，查祭祀公業之管理人，係執行祭祀公業事務，管理祭祀公業財產，並對外代表祭祀公業，且祭祀公業土地於登記簿上所載之住址僅為管理人之住址，故將處分通知書函送祭祀公業管理人（由管理人通知派下全員），該通知之程序，尚屬適法；惟有關祭祀公業土地處分之規定業已修正，且通知程序於實務執行上並

無疑義，是，為避免困擾，建請主旨所敘函釋予以停止適用。

附件 4

歸屬法條：土地法第 34 條之 1

【公布日期文號】內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函

【要旨】分別共有與共同共有併存之土地，如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，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，即得依該項規定處分全部共有物

【內容】

- 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，於共同共有準用之。(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共同共有者，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，本件部分共同共有人自得依上開土地法規定，處分其所共同共有之應有部分。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共同共有併存，各共同共有人間雖係基於共同關係共有共有物之應有部分，但全體共同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分共同共有人已得依前述說明，處分其共同共有之應有部分，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。

附件 5

內政部函 台北市政府工務局、雷樹基君

73.4.10.台內營字第 230287 號

主旨：為祭祀公業土地依土地法第三十四條之一規定處分疑義乙案，請查照。  
說明：

- 一、依據雷樹基君 73.3.14 申請書辦理。
- 二、按祭祀公業土地為派下員全體之共同共有，如與他人分別共有土地，其共有人數之計算，自應包括祭祀公業派下員全體人數，惟其應有部分合計逾三分之二者，人數不予計算。

- 三、至祭祀公業之管理人，習慣上為全體派下員之代理人，共有土地依土地法三十四條之一處分時，如將處分通知書函送祭祀公業土地管理人者，其通知之程序，即為適法。

### 內政部函釋土地所有權人不同之數筆耕地辦理合併或界址調整，其合併（調整）前後之面積不變或價值在 1 平方公尺以下時，得免檢附農業用地作農業使用證明書乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.19 北市地一字第 09630186500 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 18 日內授中辦地字第 0960040349 號函辦理，隨文檢附該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、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 各直轄市政府地政處、縣（市）政府等

96.1.18 內授中辦地字第 0960040349 號

主旨：有關土地所有權人不同之數筆耕地辦理合併或界址調整，其合併（調整）前後之面積不變或價值在 1 平方公尺以下時，得免檢附農業用地作農業使用證明書乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 96 年 1 月 4 日農企字第 0960100079 號辦理，兼復中華民國地政士公會全國聯合會 95 年 10 月 24 日全地公（4）字第 95583 號函。
- 二、案經函准行政院農業委員會前開號函復略以：「三、另有關前開農業發展條例第 31 條規定，立法院於 95 年 12 月 22 日三讀通過修正為『耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。』該條例第 39 條並配合做文字修正。該修正案俟 總統公布施行後，有關耕地所有權移轉登記於完納應繳稅賦後，即可辦理所有權移轉登記，…。」，准此，於土地所有權人不同之數筆耕地辦理合併或界址調整，其合併（調整）前後之面積不變或價值在 1 平方公尺以下時，得免檢附農業用地作農業使用證明書。
- 三、另有關農業發展條例第 31 條及第 39 條規定，業經總統 96 年 1 月 10 日華總一義字第 09600001891 號令修正公布，故自 96 年 1 月 12 日起申辦之耕地所有權移轉登記案件，無須再行檢附「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」，至土地登記規則第 101 條規定，由本部另案配合修正，併此說明。

## 土地所有權人為申辦買賣所有權登記，申請勘查經設定地上權之基地上有無建築房屋實務作業疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

96.1.19 北市地一字第 09630040600 號

說明：

- 一、復貴所 95 年 12 月 28 日北市松地二字第 09532033000 號函及依本處 96 年 1 月 3 日北市地一字第 09533367300 號函續辦。
- 二、旨揭案件辦理方式如下：
  - (一) 申請人填寫土地複丈申請書，於複丈原因勾選「其他」並註明「地上建物勘查」、檢附身分證明文件，並於備註欄位敘明「為證明地上權人無優先購買權之用」。
  - (二) 地政事務所依土地複丈案受理，土地複丈費得參照建築改良物基地號勘查費，每筆土地新臺幣 400 元計收，並將規費收據黏貼於申請書背面，排定測量日期後派員現場勘查。
  - (三) 本案係專為勘查申請當時土地上無建築房屋之事實，而為證明用，因此需於土地複丈成果圖註明勘查日期，並於適當位置註明「依內政部 95 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0950054337 號函辦理。本案土地經現場勘查結果：地上無房屋建築」之字樣後予以核發。但如土地上有建物，本不應申請勘查而土地所有權人仍申請時，俟現場勘查後，則於申請書中審查意見及核章欄註明現場房屋坐落情形後逕予結案，不予核發土地複丈成果圖，所繳規費不予退還，並將辦理情形通知申請人。
  - (四) 該類案件之授權核定層級，由承辦員代為決行。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（松山地政事務所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科。

## 內政部函認可高雄市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

96.1.3 北市地三字第 09507201700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 95 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0950055457 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 高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

95.12.29 內授中辦地字第 0950055457 號

主旨：貴會申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會 95 年 12 月 14 日申請書。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。另實際開課時，請切實遵守「每位師資人員每班不得講授超過二門課程。」之規定。
- 四、貴會開辦本訓練時，請依上開辦法第 8 條規定於每期開課 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。
- 五、檢送認可費新臺幣 1,000 元收據一張。

**內政部函釋不動產經紀業僱用具備經紀人資格但未領有營業員證明者，得否充任經紀營業員，及經紀人證書逾期失效而繼續執行不動產經紀業務者，得否以經紀業違反不動產經紀業管理條例第 17 條規定予以處罰乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會等

96.1.8 北市地三字第 09630006501 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函辦理。
- 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

內政部函 臺北市政府地政處

96.1.2 內授中辦地字第 0950055449 號

主旨：有關不動產經紀業僱用具備經紀人資格但未領有營業員證明者，得否充任經紀營業員，及經紀人證書逾期失效而繼續執行不動產經紀業務者，得否以經紀業違反不動產經紀業管理條例第 17 條規定予以處罰疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處 95 年 12 月 13 日北市地三字第 09533114300 號函。



- 二、按不動產經紀業管理條例第 4 條第 7 款規定，經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。復按同條例第 13 條第 1 項、第 2 項規定，充任經紀人者，應經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書；而充任經紀營業員者，應經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明。又執行業務過程中有關不動產重要交易文件，依同條例第 22 條規定，限由經紀業指派經紀人簽章，尚不得指派經紀營業員為之。據此，經紀人與經紀營業員之職務、充任資格及法定責任均不相同。本案王君據貴處查述，雖經經紀人考試及格並領有經紀人證書，惟未依上開規定辦理經紀營業員登錄及領有經紀營業員證明，則難謂具備經紀營業員資格。
- 三、另查不動產經紀業管理條例第 15 條第 1 項及其施行細則第 18 條規定略以：「…經紀人證書有效期限為 4 年，期滿時，經紀人應…向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」、「經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證書被駁回，其原證書有效期間屆滿者，由原核發機關註銷原證書…。」是以，經紀人原領證書逾有效期限而未辦理換發證書者，依上開規定應由原核發機關註銷原證書，原證書即喪失效力，經紀人不得以此逾期之證書繼續執行業務，其充任資格則欠缺同條例第 13 條第 1 項所稱「領有不動產經紀人證書」之要件。本案王君據貴處查述，其原領經紀人證書已逾有效期限仍繼續執行業務，則所屬經紀業可謂僱用未具備經紀人資格者從事仲介或代銷業務，同意貴處所擬意見，依違反同條例第 17 條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」辦理，並依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定予以處罰。

## 內政部函認可花蓮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 臺北市地政士公會等

96.1.5 北市地三字第 09600527300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0960040071 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 花蓮縣地政業務從業人員職業工會

96.1.3 內授中辦地字第 0960040071 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 12 月 29 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。

**內政部函為舊式國民身分證訂於 96 年 1 月 1 日起停止使用，民眾申辦土地及建築改良物登記，依規定應提出國民身分證（含影本）供登記機關查核者，自該日起應請提出新式國民身分證乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.10 北市地一字第 09630054800 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0960723510 號函辦理，並檢送該函影本 1 份（本處相關文號：95 年 12 月 11 日北市地一字第 09506925800 號函）。
- 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 各直轄市政府地政處、縣（市）政府等

96.1.8 內授中辦地字第 0960723510 號

主旨：有關舊式國民身分證訂於 96 年 1 月 1 日起停止使用，民眾申辦土地及建築改良物登記，依規定應提出國民身分證（含影本）供登記機關查核者，自該日起應請提出新式國民身分證，請查照並轉知。

說明：

- 一、依據本部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950726352 號函續辦。
- 二、按本部於 95 年 9 月間，已公告舊式國民身分證自 96 年 1 月 1 日起停止使用，全國各行政機關及金融機構 96 年起不再採用舊式國民身分證，並全面使用新式國民身分證，故民眾申辦土地及建築改良物登記，依規定應提出國民身分證（含影本）供登記機關查核者，自該日起即應提出

新式國民身分證。惟因部分登記案件於 96 年 1 月 1 日前業已訂立，申請人立約當時即以舊式國民身分證轉交代理人填寫相關資料，如再要求檢附新式身分證，似有擾民之嫌。是以，申請人申辦登記案件如檢附舊式國民身分證，倘其立約日期為 96 年 1 月 1 日之前，該申請案仍應受理；如登記機關對該項身分資料有所質疑，亦可透過戶役政系統查詢再加以確認，併予敘明。

## 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（96 年第 1 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.11 北市地一字第 09630042800 號

說 明：

- 一、依本市中山地政事務所 96 年 1 月 5 日北市中地一字第 09630005900 號函辦理。
- 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、秘書室（請刊登地政法令月報）、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 96 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：96 年 1 月 8 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：市政大樓四樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書秋木

紀錄：蔡瓊儀

肆、出席單位及人員（略）

伍、列席人員（略）

陸、討論提案及結論

提案單位：臺北市中山地政事務所

一、案由：有關余○○君申請書為他共有人未依土地法第 34 條之 1 規定通知是否主張優先購買涉有私權糾紛，請求本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）禁止本市內湖區○○段○○小段○○地號土地所有權移轉疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依余○○君 95 年 12 月 26、28、29 日及 96 年 1 月 2、3、4 日申請書及中山所 95 年內湖字第 40665 號申請案辦理。

（二）案情說明：

1、緣本案係由高地政士○○代理游○○君等人於 95 年 12 月 20 日以中山所 95 年內湖字第 40083 號申請案，就其所有本市內湖區○○段○○小段○

○地號土地辦理所有權移轉登記予劉○○君，惟未會同申請之土地共有人余○○君於 95 年 12 月 21 日就本案提出異議書稱：「…他共有人即游○○等 70 人未依土地法 34 條之 1 規定通知本人主張是否優先購買即辦理提存手續，顯有偽造文書之嫌。…如未經本人同意，應不准其辦理所有權移轉登記。」，是前開申請案因涉私權爭執，業經中山所於 95 年 12 月 22 日依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款駁回在案。

- 2、嗣高地政士○○代理游○○君等人於 95 年 12 月 25 日以中山所 95 年內湖字第 40665 號申請案並附申復書就上開標的再次申辦所有權移轉登記，並於 95 年 12 月 27 日提出申復補充說明稱：「…一、所謂送達依內政部 79 年 5 月 23 日台(79)內地字第 794199 號函釋謂：『…若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由拒絕接收時，該書信即已達到相對人之支配範圍…，其通知仍發生效力。』…。二、…共有人依土地登記簿謄本及戶籍謄本所在地之戶籍地址（該戶籍地址之建物亦為余○○所有）寄發存證信函，…惟相對人無正當理由拒絕接受，而以查無此人向郵務士告知，…為讓相對人有更多管道可獲知出售且其可優先承買之機會並完成一定之法定程序，旋依土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點（三）公告代替通知…，於 95 年 11 月 15 日以登報方式辦理公告，…其公告代替通知程序均已合乎程序。…本案既經合法提存，法院提存所亦已審核准允提存在案，其通知送達程序自無瑕疵而言。…」，惟余君分別於 95 年 12 月 26、28、29 日及 96 年 1 月 2、3 日提出申請書稱：「他共有人即游○○等 70 人未依土地法第 34 條之 1 規定通知本人主張優先購買即辦理提存手續，現今因有私權糾紛，特行文通知 貴所禁止移轉過戶登記上開標的物。」。
- 3、依行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」，查本案代理人高地政士○○檢具游君等人申復書說明本案已依相關規定通知共有人余君，惟余君多次檢具申請書稱他共有人未依土地法第 34 條之 1 規定通知優先購買而涉私權糾紛，請求中山所禁止本市內湖區○○段○○小段○○地號土地所有權移轉登記，因涉登記疑義，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 土地法第 34 條之 1 第 2 項規定：「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」。
- (2) 土地登記規則第 57 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：…三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」。
- (3) 土地登記規則第 97 條第 3 項規定：「依前 2 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。」。

- (4) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定：「本法條第 2 項『事先』、『書面通知』或『公告』之方式及內容，依下列之規定…(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。」。
- (5) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(一)本法條第 1 項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。』，登記機關無須審查其通知或公告之文件。…」。
- (6) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 1 款規定：「(一)部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。」。
- (7) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定：「(二)徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第 104 條第 2 項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」。
- (8) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 5 款規定：「(五)本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。」。
- (9) 內政部 79 年 5 月 23 日台(79)內地字第 794199 號函釋要旨：「以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力。」。
- (10) 本處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函：「…(二)土地登記申請案依土地登記規則第 47 條(修正後第 53 條)規定審查結果有左列各項情形之一者，得依土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款(修正後第 57 條第 1 項第 3 款)規定予以駁回：…他共有人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其切結或簽註不實，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。…」。

## 2、疑義分析：

查本案登記申請書業經申請人切結「依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」，並檢附對價已依法提存之證明文件及申復書附證明已通知共有人余君是否主張優先購買權之文件(如存證信函及郵局證明)，依土地法第 34 條之 1 執行要點第 8

點及第 11 點規定，申請人既已踐行相關法定程序，於文件審核無誤，自應准予辦理登記。惟依余君多次申請書主張本案土地移轉因他共有人未依土地法第 34 條之 1 通知優先購買而涉私權糾紛，是否應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定及本處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函示予以駁回，不無疑義。

#### 四、擬處理意見：

本案因涉土地法第 34 條之 1、土地法第 34 條之 1 執行要點及土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款法令適用疑義，擬處理方案如下：

甲案：本案既經申請人通知他共有人是否主張優先購買並公告，另於申請案依土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點切結，其已踐行法定程序，余君之異議為無理由，本案應續行審查辦理。

乙案：本案依未會同申請共有人余君申請書所載，他共有人未依土地法第 34 條之 1 規定通知其是否主張優先購買涉有私權糾紛，並於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，應以涉及私權爭執為由，駁回登記申請案。

#### 五、結論：

請中山所查明下列事項後，再據以核處：

- (一) 請通知余○○君於該所文到 7 日內，依土地登記規則第 97 條第 3 項規定，提出其確於期限內向出賣人表示願以同樣條件優先購買意思表示之證明文件。
- (二) 出賣人業提出其存證信函無法送達之證明文件，余○○君如有反證，請於該所文到 7 日內提出陳明意見。
- (三) 請通知出賣人提出由郵局出具本案存證信函確實無法送達之書面文件。

柒、散會：(下午 4 時)

## 內政部函認可臺北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 臺北市地政士公會等

96.1.15 北市地三字第 09600645800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 1 月 12 日內授中辦地字第 0960040744 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 臺北縣地政業務從業人員職業工會

96.1.12 內授中辦地字第 09600400744 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 96 年 1 月 11 日北縣地職傑字第 966002 號函。
- 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。

### **修正本處訂頒「臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知」等 10 類登記申請須知內容如附件，並自即日起實施**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.15 北市地一字第 09630119900 號

說明：

- 一、依本處 96 年 1 月 9 日北市地一字第 09532765800 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）、本府法規委員會及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

## 臺北市各地政事務所建築改良物所有權第一次登記申請須知

一、說明：建物所有權第一次登記，係指新建或舊有合法建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物真正權利人檢齊有關證明文件，向建物所在地地政事務所申辦所有權之登記。經審核相符公告 15 日，期滿無人提出異議後所為之登記。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw) 下載申請書表使用(提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。</p> <p>4 建物測量成果圖可取代登記清冊。</p> <p>5 同一建物之權利人為 2 人以上者，應檢附登記清冊並註明權利範圍。</p>



			<p>6 區分建物申請人應於申請書備註欄記明基地權利種類及範圍。</p> <p>7 申請人為外國人時，應於申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並蓋章。</p>
<p>2 建物使用執照或依法得免發使用執照之證件或建築執照或其他有關證明文件</p>	<p>1 建築執照或使用執照或依法得免發使用執照之證件向臺北市建築管理處申請。</p> <p>2 其他有關文件向其他相關機關申請。</p>	<p>土地登記規則第79條</p>	<p>1 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：</p> <p>(1)曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>(2)門牌編釘證明。</p> <p>(3)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>(4)繳納水費憑證。</p> <p>(5)繳納電費憑證。</p> <p>(6)未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>(7)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>(8)其他足資證明之文件。</p> <p>2 實施建築管理後且在民國57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。</p> <p>3 民國57年6月7日以後建築完成之建物應檢附使用執照申請建物所有權第一次登記。</p>
<p>3 申請人身分證明：</p> <p>(1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。</p> <p>(2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資</p>	<p>(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領</p>	<p>土地登記規則第34條、第40條、第42條</p>	<p>1 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本</p>

<p>格證明。</p> <p>(3)華僑檢附華僑身分證明書。</p> <p>(4)外國人檢附護照影本。</p> <p>(5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>館申請。</p> <p>(4)護照影本自行影印。</p> <p>(5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6)大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>		<p>相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p> <p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 建物測量成果圖</p>	<p>向土地所在地之地政事務所申請。</p>	<p>土地登記規則第78條、第79條</p>	<p>申請建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量，基地上如有舊建物，應先辦理建物消滅登記。</p>
<p>5 使用基地之證明文件</p>	<p>自行檢附。</p>	<p>土地登記規則第79條</p>	<p>1 基地與建物為同一人所有或建物有使用執照者免附。</p> <p>2 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書、身分證明文件及印鑑證明(土地所有權人未能親自到場時，應加附印鑑證明)。</p>
<p>6 權利證明文件(歷次移轉證明)</p>	<p>自行檢附。</p>	<p>土地登記規則第79條</p>	<p>1 申請人非起造人或最初納稅義務人者檢附。</p> <p>2 申辦所有權第一次登記之建物如係買賣、贈與、繼承、拍賣或法院判決（含依法與法院判決有同一效力者）等而取得者，除應備前述各種文件外，應分別加附買賣或贈與契約書、繼承有關文件、法院判決書、判決確定證明書、權利移轉證明書等文件。</p> <p>3 申辦建物所有權第一次登記，如</p>

			申請人非起造人，且未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或建物所有人1人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。
7 協議書	自行檢附。	土地登記規則第79條	1 區分所有之建物依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應附全體起造人產權分配協議書。 2 共用部分協議產權，應填列各區分所有建物分擔共用部分持分。 3 協議書內各起造人所蓋印章與申請書相同者，得免親自到場。
8 互惠證明文件	自行檢附。 外國適當機構出具。	土地法第18條	1 外國人辦理建物所有權第一次登記時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
9 委託書	自行檢附。	土地法第37條之1 土地登記規則第37條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人檢附前列應備文件第2、3、5、6、7、8、9項文件及建物測量申請書向地政事務所申請建物第一次測量，以取得第4項文件（建物測量成果圖）。
- (二) 申請人填妥土地登記申請書，連同前列應備文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (三) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起15日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，即予以公告15日。
- (四) 公告期滿無人提出異議，則予以登記繕狀；公告期間如有權利關係人提出異議者，依土地法第59條及「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」規定處理。

- (五) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物所有權狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
  - (六) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
  - (七) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇法令變更時，應依變更後之規定辦理。

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權買賣移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權因買賣發生移轉者，應由承買人會同出賣人於訂定契約之日起 1 個月內向土地所在地之地政事務所申請所有權移轉登記，申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳（免）納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw) 下載申請書表使用(提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。</p> <p>4 義務人為未成年人時，請由其法定代理人於申請書備註欄簽註「確為本案未成人之利益而處</p>

			<p>分，如有不實，願負法律責任」並簽名。</p> <p>5 義務人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。</p> <p>6 承買人為外國人時，應於申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並蓋章。</p>
2 買賣契約書正、副本	<p>申請人可上臺北市政府地政處網站(網址：<a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a>)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。</p>	土地登記規則第34條	<p>1 使用公定契約書。</p> <p>2 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。</p>
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑檢附華僑身分證明書。 (4)外國人檢附護照影本。 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。	<p>(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p> <p>(4)護照影本自行影印。</p> <p>(5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6)大陸地區人民身分證明文件向財</p>	土地登記規則第34條、第40條、第42條	<p>1 申請人為未成年人或禁治產人者須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所</p>

<p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>		<p>登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p> <p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第40條、第41條、第42條</p>	<p>1 義務人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。</p> <p>2 買賣契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。</p> <p>3 義務人為無行為能力人或限制行為能力人免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章。</p> <p>5 義務人為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，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。</p> <p>6 印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。</p> <p>7 義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註</p>

			明「使用已設置之印鑑」。
5 農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書	向區公所或鄉鎮市區公所申請。	農業發展條例第31條、第39條第1項 土地登記規則第101條	農業發展條例業於92年2月7日修正第3條條文，依該條例規定，本項文件僅限於耕地移轉始有適用。
6 主管機關核准或同意備查之證明文件	向主管機關申請。	土地登記規則第42條	義務人為財團法人時檢附。
7 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第34條	
8 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局申請。	平均地權條例第47條 土地稅法第49條、第51條 契稅條例第23條 房屋稅條例第22條 遺產及贈與稅法第5條	1 土地所有權移轉應納土地增值稅。 2 建物所有權移轉應納契稅。 3 二親等以內親屬間之買賣應向國稅局或各縣市稅捐稽徵機關申報贈與稅。 4 增值稅單及契稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。
9 放棄或視為放棄優先購買權之證明文件或切結書	自行檢附。	土地登記規則第97條	1 依土地法第34條之1第4項或農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第28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。 2 依民法第425條之1、426條之2、土地法第104條、第107條或耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，應檢附證明文件。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。
10 國宅主管機關出具居住滿1年或取得使用執照滿15年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明	臺北市政府都市發展局。	國民住宅條例第19條 國民住宅條例施行細則第24條	民國64年7月14日以後興建完成之國宅移轉時須檢附。
11 親屬會議證明文件	自行檢附。	民法第1101條、第1105條、第1113條 土地登記規則第39條	法定代理人為監護人時，其出售未成年人或禁治產人之不動產，應檢附親屬會議允許之證明文件，但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時免附。
12 互惠證明文件	自行檢附。 外國適當機關出具。	土地法第18條	1 外國人購買不動產時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
13 破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件	自行檢附。	土地登記規則第103條 破產法第92條	破產管理人管理破產財團所屬不動產申請權利變更登記時檢附之。
14 清算人證明文件	法院。	公司法第322條 申請土地登記應附文件法令補充規定第33點	公司解散、經撤銷或廢止，進入清算程序後檢附之。
15 委託書	自行檢附。	土地法第37條之1 土地登記規則第37條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起15日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁

回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。

- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (五) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：

- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權贈與移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權人將其無償贈與他人，應由受贈人會同贈與人於訂定契約之日起1個月內向土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記，申請逾期者，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰，但最高不得超過20倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳（免）納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅；並向國稅局或稅捐稽徵機關申請繳（免）納贈與稅。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站（網址： <a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a> ）下載申請書表使用（提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。）或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。	土地登記規則第34條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。</p> <p>4 義務人為未成年人時，請由其法定代理人於申請書備註欄簽註</p>

			<p>「確為本案未成人之利益而處分，如有不實，願負法律責任」並簽名。</p> <p>5 義務人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。</p> <p>6 受贈人為外國人時，應於申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並蓋章。</p>
2 贈與契約書正、副本	<p>申請人可上臺北市政府地政處網站(網址：<a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a>)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。</p>	土地登記規則第34條	<p>1 使用公定契約書。</p> <p>2 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。</p>
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑檢附華僑身分證明書。 (4)外國人檢附護照影本。 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	<p>(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2)法人向主管機關或其登記機關申請。 (3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4)護照影本自行影印。 (5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。 (6)大陸地區人民身</p>	土地登記規則第34條、第40條、第42條	<p>1 申請人為未成人或禁治產人者須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影</p>

<p>久居留資格證件影本。 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>		<p>本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。 7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第40條、第41條、第42條</p>	<p>1 義務人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。 2 贈與契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。 3 義務人為無行為能力人或限制行為能力人免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。 4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章。 5 義務人為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，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。 6 印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。 7 義務人依土地登記印鑑設置及使</p>

			用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。
5 農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書	向區公所或鄉鎮市區公所申請。	農業發展條例第31條、第39條第1項 土地登記規則第101條	農業發展條例業於92年2月7日修正第3條條文，依該條例規定，本項文件僅限於耕地移轉始有適用。
6 主管機關核准或同意備查之證明文件	向主管機關申請。	土地登記規則第42條	義務人為財團法人時檢附。
7 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第34條	
8 贈與稅繳（免）納證明	向國稅局或稅捐稽徵機關申請。	遺產及贈與法第42條	
9 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處申請。	平均地權條例第35條之2、第47條 土地稅法第28條之2、第49條、第51條 契稅條例第23條 房屋稅條例第22條	1 土地所有權移轉應納土地增值稅，配偶間相互贈與之土地得向稅捐稽徵機關申請不課徵土地增值稅。 2 建物所有權移轉應納契稅。 3 增值稅單及契稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。
10 國宅主管機關出具居住滿1年或取得使用執照滿15年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明	臺北市政府都市發展局。	國民住宅條例第19條 國民住宅條例施行細則第24條	民國64年7月14日以後興建完成之國宅移轉時須檢附。
11 親屬會議證明文件	自行檢附。	民法第1101條、第1105條、第1113條 土地登記規則第	法定代理人為監護人時，其處分未成年人或禁治產人之不動產，應檢附親屬會議允許之證明文件，但監護人為父母或與受監護人同居之

		39 條	祖父母時免附。
12 互惠證明文件	自行檢附 外國適當機關出具	土地法第 18 條	1 外國人受贈不動產時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
13 委託書	自行檢附。	土地法第 37 條之 1 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (五) 如隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，作業時間應增加謄本處理時間。

#### 附註：

- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權交換移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，所有權人約定以土地或建物相互移轉者，應由所有權人會同於訂定契約之日起1個月內向土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記，申請逾期者，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰，但最高不得超過20倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳（免）納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。	土地登記規則第34條	1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。 4 義務人為未成年人時，請由其法定代理人於申請書備註欄簽註「確為本案未成人之利益而處



			分，如有不實，願負法律責任」並簽名。 5 義務人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。
2 交換契約書正、副本	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。	土地登記規則第34條	1 使用公定契約書。 2 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。 3 交換前後土地或建物標示應合併填寫於1份交換所有權契約書。
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑檢附華僑身分證證明書。 (4)外國人檢附護照影本。 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。 (6)大陸地區人民檢附經行政院	(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2)法人向主管機關或其登記機關申請。 (3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4)護照影本自行影印。 (5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。 (6)大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或禁治產人者須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。 2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列文件影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。

<p>設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>			<p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第40條、第41條、第42條</p>	<p>1 義務人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。</p> <p>2 交換契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。</p> <p>3 義務人為無行為能力人或限制行為能力人免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章。</p> <p>5 義務人為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，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。</p> <p>6 申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。</p> <p>7 義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註</p>

			明「使用已設置之印鑑」。
5 農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書	向區公所或鄉鎮市區公所申請。	農業發展條例第31條、第39條第1項 土地登記規則第101條	農業發展條例業於92年2月7日修正第3條條文，依該條例規定，本項文件僅限於耕地移轉始有適用。
6 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第34條	
7 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局申請。	平均地權條例第47條 土地稅法第49條、第51條 契稅條例第23條 房屋稅條例第22條 遺產及贈與法第5條、第42條	1 土地所有權移轉應納土地增值稅。 2 建物所有權移轉應納契稅。 3 有遺產及贈與稅法第5條規定之情形者，需申報贈與稅。 4 增值稅單及契稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。
8 國宅主管機關出具居住滿一年或取得使用執照滿15年之證明或同意按所有權人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承借國民住宅貸款之證明	臺北市政府都市發展局。	國民住宅條例第19條 國民住宅條例施行細則第24條	民國64年7月14日以後興建完成之國宅移轉時須檢附。
9 主管機關核准或同意備查之證明文件	向主管機關申請。	土地登記規則第42條	義務人為財團法人時檢附。
10 親屬會議證明文件	自行檢附	民法第1101條、第1105條、第1113條 土地登記規則第39條	法定代理人為監護人時，其處分未成年人或禁治產人之不動產，應檢附親屬會議允許之證明文件，但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時免附。
11 委託書	自行檢附	土地法第37條之1 土地登記規則第37條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
  - (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所登記，不受土地轄區之限制。
  - (五) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：
- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
  - (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。

# 臺北市各地政事務所土地及建築改良物共有物分割移轉登記申請須知

說明：

(一) 凡已登記之土地或建物，共有人為消滅或簡化共有關係，經共有人全體協議、共有人不能協議決定經部分共有人訴請法院判決（調解或和解）分割確定或由直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關另為處理，於權利變更之日起 1 個月內向土地所在地之地政事務所辦理，將共有物分割移轉為共有人各自單獨所有或尚有部分共有人仍維持共有者，但共同共有物於共同關係存續中，不得請求分割共同共有物。申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。

(二) 涉及原有標示變更者，應先申請標示變更登記。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw）下載申請書表使用（提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。）或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統

			<p>一編號並蓋章。</p> <p>4 共有人為未成年人時，請由其法定代理人於申請書備註欄簽註「確為本案未成年人之利益而處分，如有不實，願負法律責任」並簽名。</p> <p>5 共有人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。</p> <p>6 依法院判決、其他依法與法院確定判決有同一效力或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄申辦登記者，須另附登記清冊。</p>
2 共有物分割契約書正、副本	<p>申請人可上臺北市政府地政處網站（網址：<a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a>）下載申請書表使用（提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。）或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。</p>	土地登記規則第 34 條	<p>1 共有人協議分割成立者需檢附公定契約書。</p> <p>2 契約書正本應按權利價值千分之一貼印花稅票。</p> <p>3 須共有人全體會同申請。</p> <p>4 依法院判決、其他依法與法院確定判決有同一效力或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄申辦登記者免附。</p>
3 法院判決書及判決確定證明書或其他依法與法院確定判決有同一效力之證明文件或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄	<p>(1) 法院判決確定證明文件、訴訟上調解或和解筆錄向法院申請。</p> <p>(2) 調解書向鄉、鎮、市公所調解委員會申請。</p> <p>(3) 不動產糾紛調處紀錄向臺北市政府地政處申請。</p>	土地登記規則第 34 條 直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條	<p>1 法院判決分割確定者或依法與法院確定判決有同一效力者檢附之，並應檢附歷次法院判決書。</p> <p>2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者，免附判決確定證明書。</p> <p>3 檢附本項文件者，申請人得單獨為全體共有人申請分割登記並得僅就其取得部分繳納登記規費及罰鍰。</p> <p>4 依直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處委員會調處結果辦理者檢附。</p>

			5 依法院調解、和解筆錄、鄉鎮市公所調解委員會調解書或全體共有人達成協議之不動產糾紛調處紀錄辦理者，應按權利價值千分之一貼印花稅票。
4 申請人身分證明： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3) 華僑檢附華僑身分證明書。 (4) 外國人檢附護照影本。 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。 (6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。	(1) 戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2) 法人向主管機關或其登記機關申請。 (3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4) 護照影本自行影印。 (5) 香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。 (6) 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。 2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。 7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。
5 印鑑證明	向戶政事務所或主管機關申請。	土地登記規則第40條、第41條、第42條	1 協議分割之共有人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。 2 登記原因證明文件（如契約書）經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。 3 協議分割人為無行為能力人或限制行為能力人時免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。

			<p>4 共有人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章。</p> <p>5 共有人為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，或共有人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。</p> <p>6 印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。</p> <p>7 依法院判決、其他依法與法院確定判決有同一效力或直轄市縣（市）政府不動產糾紛調處紀錄申辦登記者免附。</p> <p>8 共有人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。</p>
6 親屬會議證明文件	自行檢附。	民法第 1101 條、第 1105 條、第 1113 條 土地登記規則第 39 條	法定代理人為監護人時，其處分未成年人或禁治產人之不動產，應檢附親屬會議允許之證明文件，但監護人為父母或與受監護人同居之祖父母時免附。
7 完成對待給付之證明文件	自行檢附。	內政部 81 年 2 月 27 日台內字第 8178260 號函	<p>1 法院就共有物分割之訴為原物分配並為金錢補償之判決免附。</p> <p>2 經法院依兩造之分割協議契約所為之確定判決或訴訟上調解、和</p>



			解成立者，如附有對待給付條件時，應檢附他人已領取對待給付之證件及印鑑證明書，或辦理提存之證件。
8 土地、建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第34條、第35條	檢附法院判決書及判決確定證明書、其他依法與法院確定判決有同一效力之證明文件或直轄市縣(市)政府不動產糾紛調處紀錄申請者得免附。
9 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局申請。	遺產及贈與稅法第5條、第42條 平均地權條例第47條 土地稅法第49條、第51條 契稅條例第23條 房屋稅條例第22條	1 分別共有土地分割後，取得之土地價值與分割前應有部分價值減少在1平方公尺公告土地現值以上者，應就其減少部分向土地所在地之稅捐分處申報土地增值稅，該增值稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。 2 建物分割應納契稅及查明有無欠稅。 3 有遺產及贈與稅法第五條規定之情形者，應向稅捐稽徵機關申報贈與稅。
10 他項權利人同意書	自行檢附。	土地登記規則第44條、第107條	1 依土地登記規則第107條規定，將原有共有分割前設定之抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地者，始須檢附。 2 他項權利人未能親自到場時，得檢附印鑑證明辦理或依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
11 共有物分割明細表	自行檢附。	內政部92年6月20日內授中辦地字第0920082881號函	共有土地辦理共有物分割時檢附。
12 委託書	自行檢附。	土地法第37條之1 土地登記規則第37條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請之標的分屬不同登記機關管轄時，申請人應訂立共有物分割契約書正本乙份，並依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本及共有物分割明細表，將契約書正、副本各乙份及相關證明文件向契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之登記機關申請收件，及於收件後 3 日內檢附契約書副本乙份及相關證明文件向其他登記機關申請收件。
- (五) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所登記，不受土地轄區之限制。
- (六) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：

- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物判決或與確定判決有同一效力之所有權移轉登記申請須知

一、說明：已登記之土地或建物所有權因判決發生移轉者，應由權利人於判決確定之日起 1 個月內向土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記，申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處申報土地移轉現值，繳（免）納土地增值稅；建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書及登記清冊	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： <a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a> ) 下載申請書表使用(提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。</p> <p>4 權利人為外國人時，應於申請書適當欄註明取得之使用目的及用途並蓋章。</p>

2 法院判決書及判決確定證明書或依法與法院確定判決有同一效力之證明文件	向法院申請。	土地登記規則第34條	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 應檢附歷次法院判決書。</li> <li>2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者免附判決確定證明書。</li> <li>3 除法院確定判決外，應按權利價值千分之一貼印花稅票。</li> </ol>
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑檢附華僑身分證證明書。 (4)外國人檢附護照影本。 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</li> <li>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</li> <li>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</li> <li>(4)護照影本自行影印。</li> <li>(5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</li> <li>(6)大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</li> </ol>	土地登記規則第34條、第40條、第42條	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</li> <li>2 華僑身分證應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</li> <li>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</li> <li>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</li> <li>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</li> <li>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</li> <li>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</li> </ol>
4 農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書	向區公所或鄉鎮市區公所申請。	農業發展條例第31條、第39條第1項 土地登記規則第101條	農業發展條例業於92年2月7日修正第3條條文，依該條例規定，本項文件僅限於耕地移轉始有適用。
5 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處或國稅局申請。	平均地權條例第47條 土地稅法第49條、第51條	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地所有權移轉應納土地增值稅</li> <li>2 建物所有權移轉應納契稅。但因契約解除所為返還給付物之「判決移轉」、「調解移轉」或「和解</li> </ol>

		契稅條例第 23 條 房屋稅條例第 22 條 遺產及贈與稅法第 5 條、第 42 條	移轉」不予課徵契稅。 3 增值稅單、契稅單應經稅捐稽徵機關查註「查無欠稅費」戳記。 4 有遺產及贈與稅法第 5 條規定之情形者，需申報贈與稅。
6 法院民事執行處核發無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書件。	向法院申請。	土地登記規則第 141 條	依法院確定判決申請移轉登記之權利人為原假處分之債權人時檢附之。
7 互惠證明文件	自行檢附 外國適當機關出具	土地法第 18 條	1 外國人取得不動產時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
8 委託書	自行檢附。	土地法第 37 條之 1 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及登記清冊，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (五) 如隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註：

- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物所有權拍賣移轉登記申請須知

一、說明：凡已登記之土地或建物，經法院、行政執行處或公正第三人執行拍賣，核發不動產權利移轉證書，拍定人應於1個月內檢齊證明文件向土地所在地之地政事務所申辦所有權移轉登記。申請逾期者，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰，但最高不得超過20倍。土地所有權移轉應先向土地所在地稅捐稽徵分處查註有無欠繳工程受益費，建物所有權移轉應先向建物所在地稅捐稽徵分處申報繳納契稅及工程受益費。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書及登記清冊	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。	土地登記規則第34條	1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。 4 權利人為外國人時，應於申請書適當欄註明取得之使用目的及用

			途並蓋章。 5 拍定人於申請書第(5)欄標示及申請權利內容勾選「權利移轉證書」或於申請書備註欄註明移轉之標的及權利範圍並認章者，得免附登記清冊。
2 不動產權利移轉證書	法院、行政執行處或公正第三人發給	土地登記規則第34條 強制執行法第98條 行政執行法第26條 公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法第28條	
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。 (3)華僑檢附華僑身分證證明書。 (4)外國人檢附護照影本。 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文	(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。 (2)法人向主管機關或其登記機關申請。 (3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。 (4)護照影本自行影印。 (5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。 (6)大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或禁治產人者，須檢附法定代理人或監護人之身分證明。 2 華僑身分證應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。 7 在臺無戶籍人士(含本國人及外國人)請另檢附載有「統一證號」之文件。

件。			
4 各項繳稅收據及證明	向土地所在地之稅捐稽徵分處申請。	契稅條例第 23 條 土地稅法第 49 條、第 51 條 工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項	建物所有權移轉應納契稅並於契稅繳(免)納證明書內查註「查無欠稅費」戳記。
5 互惠證明文件	自行檢附 外國適當機關出具	土地法第 18 條	1 外國人拍賣取得不動產時檢附。 2 符合內政部函頒「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所列者免附。
6 委託書	自行檢附。	土地法第 37 條之 1 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及登記清冊，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕駛執照或護照)供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查證明無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (五) 如隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

#### 附註：

- (一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。
- (二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。



## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物抵押權內容變更登記申請須知

一、說明：土地或建物設定抵押權登記後，權利內容有變更者（如 1 擔保物增減 2 權利價值變更 3 權利範圍變更 4 存續期間變更 5 清償日期變更 6 利息或遲延利息違約金變更 7 抵押權次序讓與 8 義務人變更 9 其他之變更者）均應由權利人及義務人會同並檢具應備之文件於權利變更之日起 1 個月內向土地所在地之地政事務所申辦抵押權內容變更登記，申請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。除權利價值增加部分，依規定繳納登記費外，其餘免納登記費。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書	申請人可上臺北市政府地政處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw）下載申請書表使用（提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。）或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	<p>1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。</p> <p>2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。</p> <p>3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。</p> <p>4 義務人為未成年人時，請由其法</p>

			<p>定代理人於申請書備註欄簽註「確為本案未成人之利益而處分，如有不實，願負法律責任」並簽名。</p> <p>5 義務人為法人時，申請書備註欄請簽註「確依有關法令規定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」並蓋章。</p> <p>6 持憑法院判決書及判決確定證明書申辦登記者，須另附登記清冊。</p>
2 他項權利內容變更契約書正、副本	<p>申請人可上臺北市政府地政處網站(網址：<a href="http://www.land.taipei.gov.tw">www.land.taipei.gov.tw</a>)下載申請書表使用(提供之書表為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限。</p>	土地登記規則第34條	<p>1 使用公定契約書。</p> <p>2 依法院判決或其他依法與法院確定判決有同一效力者免附。</p>
3 法院判決書及判決確定證明書或其他依法與法院確定判決有同一效力之證明文件	向法院申請。	土地登記規則第34條	<p>1 法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者檢附之，並應檢附歷次法院判決書。</p> <p>2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者，免附判決確定證明書。</p>
4 申請人身分證明：	<p>(1) 戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>(2) 法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p>	土地登記規則第34條、第40條、第42條	<p>1 申請人為未成人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」</p>

<p>格證明。</p> <p>(3) 華僑檢附華僑身分證明書。</p> <p>(4) 外國人檢附護照影本。</p> <p>(5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。</p> <p>(6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>(4) 護照影本自行影印。</p> <p>(5) 香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6) 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>		<p>字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p> <p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>5 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第40條、第41條、第42條</p>	<p>1 義務人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附；但抵押權人若係金融機構，義務人為自然人時免附。</p> <p>2 契約書經依法公證、認證或由地政士簽證者免附。</p> <p>3 義務人為無行為能力人或限制行為能力人免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>4 義務人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章，但權利人若係金融機構者，得僅檢附公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並依上開字樣切結及簽章。</p>

			<p>5 義務人為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，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。</p> <p>6 申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。</p> <p>7 有關辦理抵押權內容變更登記時須檢附印鑑證明之規定如后附註二，金融機構之印鑑證明得依地政機關存查文件處理。</p> <p>8 依法院判決確定或其他依法與法院確定判決有同一效力者免附。</p> <p>9 義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。</p>
6 他項權利證明書、土地建物所有權狀	自行檢附。	土地登記規則第34條	<p>1 抵押權登記後，另增加乙宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記及檢附土地、建物所有權狀。</p> <p>2 依法院判決確定或其他依法與法院確定判決有同一效力者免附。</p>
7 同意書	自行檢附。	土地登記規則第44條、第115條、第116條	<p>1 如有影響次順位抵押權人之權益時，應經次順位抵押權人同意並檢附身分證明文件。</p> <p>2 因次序讓與申請權利變更登記時，應經抵押人同意，如有中間次序之抵押權存在，並應經該中間次序之抵押權人同意。</p> <p>3 上列次順位抵押權人、中間次序抵押權人、抵押人未能親自到場時，得檢附印鑑證明辦理或依土</p>

			地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
8 委託書	自行檢附。	土地法第 37 條之 1 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取新權利書狀及應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
- (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
- (五) 申請抵押權內容變更登記（抵押權次序讓與、移轉【讓與】及權利分割登記除外）者，申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所登記，不受土地轄區之限制。
- (六) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。

附註一、本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

附註二、(內政部 88 年 7 月 20 日台(88)內地字第 8886287 號函釋)

項 目	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明者
一	擔保物增加	擔保物提供者
二	權利範圍增加	擔保物提供者
三	擔保物減少	抵押權人
四	權利範圍減少	抵押權人
五	權利價值增加	擔保物提供者
六	權利價值減少	抵押權人
七	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供者
八	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人
九	清償日期提前	擔保物提供者
十	清償日期延後	抵押權人
十一	權利存續期限延長	擔保物提供者

十二	權利存續期限縮短	抵押權人
十三	權利存續期間變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人
十四	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人
十五	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人
十六	義務人變更	免檢附印鑑證明

## 臺北市各地政事務所土地及建築改良物預告登記申請須知

一、說明：預為保全對於他人土地、建物權利之移轉、使其消滅、權利內容或次序變更、附條件或期限之請求權，經登記名義人之同意而為之登記。

二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書及登記清冊	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw) 下載申請書表使用(提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。
2 土地建物所有權人同意書	自行檢附。	土地登記規則第 137 條	
3 申請人身分證明： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或	(1)戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。	土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條	1 申請人為未成年人或禁治產人者須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。 2 華僑身分證明應由申請人自行切

<p>戶口名簿影本。</p> <p>(2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。</p> <p>(3)華僑檢附華僑身分證明書。</p> <p>(4)外國人檢附護照影本。</p> <p>(5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>(2)法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3)華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p> <p>(4)護照影本自行影印。</p> <p>(5)香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6)大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>		<p>結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p> <p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第40條、第41條、第137條</p>	<p>1 登記名義人未能親自到場，提出國民身分證正本並於登記原因證明文件內簽名者檢附。</p> <p>2 登記名義人為無行為能力人或限制行為能力人時免附，但須檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。</p> <p>3 登記名義人為法人應提出法人及其代表人之印鑑證明；惟如係公司法人得檢附公司設立（變更）登記表正本（或抄錄本）及其影本，正本（或抄錄本）於登記完畢後發還，影本應由公司切結「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」並簽章。</p> <p>4 義務人為外國人或旅外僑民授權</p>



			<p>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，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。</p> <p>5 申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。</p> <p>6 申請人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。</p> <p>7 同意書經依法公證或認證者免附。</p>
5 土地、建物所有權狀或他項權利證明書	自行檢附。	土地登記規則第34條	
6 委託書	自行檢附。	土地法第37條之1 土地登記規則第37條	<p>1 委託他人代理者檢附之。</p> <p>2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書，檢附前列文件向地政事務所申請收件，取得收件收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對身分無誤後發還。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起15日內依補正通知書所載內容補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記。
  - (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取應發還之文件，或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。
  - (四) 申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所登記，不受土地轄區之限制。
  - (五) 如需隨案申請登記謄本者，應加附謄本申請書，其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

# 臺北市各地政事務所土地及建築改良物權利書狀換給及補給登記申請須知

## 一、說明：

- (一) 書狀補給：權利人之土地、建物所有權狀或他項權利證明書滅失時，應向土地所在地之地政事務所申請補給登記，公告 30 日，期滿無人提出異議後補給之。
- (二) 書狀換給：前項書狀因損壞者申請換給新書狀。

## 二、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地登記申請書及登記清冊	申請人可上臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw) 下載申請書表使用(提供之書表為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限。	土地登記規則第 34 條	1 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」及代理人切結「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。
2 切結書或其他有關證明文件	1 切結書自行檢附。 2 其他有關證明文件由相關機關出具。	土地法第 79 條第 2 款 土地登記規則第 155 條	1 申請書狀補給者檢附，除登記原因證明文件經依法公證、認證、驗證或已蓋印鑑章並檢具印鑑證明者外，登記名義人應親自到

			<p>場，提出國民身分證正本並在登記原因證明文件內簽名。</p> <p>2 公法人申請書狀補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，委派執行公務之承辦人員親自到場辦理。</p>
<p>3 申請人身分證明：</p> <p>(1) 本國自然人檢附戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本。</p> <p>(2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。</p> <p>(3) 華僑檢附華僑身分證明書。</p> <p>(4) 外國人檢附護照影本。</p> <p>(5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件影本。</p> <p>(6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p>	<p>(1) 戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印。</p> <p>(2) 法人向主管機關或其登記機關申請。</p> <p>(3) 華僑向僑務委員會或僑居地使領館申請。</p> <p>(4) 護照影本自行影印。</p> <p>(5) 香港、澳門永久居留資格證件影本自行影印。</p> <p>(6) 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證。</p>	<p>土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條</p>	<p>1 申請人為未成年人或禁治產人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明。</p> <p>2 華僑身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。</p> <p>3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。</p> <p>4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。</p> <p>5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。</p> <p>6 公司法人申請土地登記時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p> <p>7 在臺無戶籍人士（含本國人及外國人）請另檢附載有「統一證號」之文件。</p>
<p>4 印鑑證明</p>	<p>向戶政事務所或主管機關申請。</p>	<p>土地登記規則第 40 條、第 41 條及第 155 條</p> <p>內政部 93 年 3 月 1 日內授中辦地字第 0930723252 之 2 號</p>	<p>1 私法人申請土地所有權狀或其他權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書（敘明其</p>

		函 內政部 95 年 8 月 15 日內授中辦地 字第 0950725141 號函	無法親自到場之理由及滅失之原因)或其他有關證明文件辦理。 2 自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時,因故無法親自到場辦理時,由代理人檢附本人印鑑證明及切結書(敘明滅失之原因)或其他有關證明文件辦理。 3 印鑑證明以登記原因發生日期前 1 年以後核發者為限。
5 損壞之土地、建築物所有權狀或他項權利證明書	自行檢附。	土地法第 79 條第 1 款 土地登記規則第 34 條	申請權利書狀換給者檢附之。
6 委託書	自行檢附。	土地法第 37 條之 1 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理者檢附之。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 三、申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及登記清冊,檢附前列文件向土地所在地地政事務所申請收件並繳納登記規費,取得收件收據及繳費收據,申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕駛執照或護照)供收件人員核對身分無誤後發還。
  - (二) 地政事務所收件後即依法審查,如需補正者,申請人應於接到通知之日起 15 日內依補正通知書所載內容補正,逾期未補正或未照補正事項完全補正者,則予以駁回。
  - (三) 案件經審查無誤後,換狀不須公告,其為書狀補給者,須公告 30 日,公告期滿無人提出異議者,則予以登記繕狀。
  - (四) 登記完畢後,申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請者,則檢附代理人印章)至領件櫃檯領取新權利書狀,或依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資,於申請收件時提出。
  - (五) 申請書狀換給登記者,申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所登記,不受土地轄區之限制。
  - (六) 申請書狀補給登記者,申請人得依「臺北市政府地政處所屬各地政事務所跨所收件實施要點」規定向臺北市任一地政事務所申請跨所收件服務。
  - (七) 如隨案申請登記謄本者,應加附謄本申請書,其作業時間應增加謄本處理時間。
- 附註:本申請須知如遇法令變更時,應依變更後之規定辦理。

# 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（96年 第2次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.17 北市地一字第 09630251300 號

說明：依本市大安地政事務所 96 年 1 月 11 日北市大地二字第 09630017300 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 96 年第 2 次會議紀錄

壹、時間：中華民國 96 年 1 月 15 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

紀錄：蕭巧如

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：為蘇○○地政士代理廖○○君申辦本市大安路○○段○○巷○○、○  
○號地下室（防空避難室）時效取得所有權測量疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市大安地政事務所 95 年收件大安建字第 1926 號建物測量申  
請書辦理。

（二）案情說明：

1、本案申請人廖○○君以前開申請案及相關證明文件，主張自民國 59 年取  
得並設籍本市安東街○○巷○○弄○○號（現已整編為大安路○○段○  
○巷○○號○○樓）後，即和平繼續占有大安路○○段○○巷○○、○  
○號地下室（防空避難室），且主張地下室為共同使用，故以戶籍謄本及  
切結書單獨申請該共用部分（權利範圍：1/8）之時效取得建物所有權勘  
測。

2、查本案地下室係領有 58 使字第 0932 號使用執照、樓地板面積 56.59 平方  
公尺之合法建物，依使用執照申請書所載為防空避難室，係屬 80 年 9 月  
18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照完成之建物，該地下室  
是否為共用部分？其勘測範圍四至等，可否由申請人單獨主張？另本案申  
請人非起造人，是否可依土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款規定，主張  
時效取得建物所有權證明文件為「其他證明文件」？又申請人檢附之時  
效證明文件係設籍「大安路○○段○○巷○○號○○樓」之戶籍謄本，  
並以切結書申明其占有共用部分之權利範圍為 1/8，是否可據以證明申請  
人即為地下室之占有人？因無前例可循，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

- 1、民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」、同法第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」、同法第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」。
- 2、時效取得地上權登記審查要點第 17 點規定：「第 1 點、第 2 點、第 4 點至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」、同要點第 1 點：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條辦理。」。
- 3、地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 4 款規定：「依民法第 769 條、第 770 條或第 772 條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。」、同規則第 208 條規定：「依第 205 條第 1 項第 4 款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」
- 4、土地登記規則第 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」、同規則第 81 條規定：「區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。…」、同規則第 118 條第 1 項：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」。
- 5、公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款規定：「四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」。
- 6、建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點規定：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」、同補充規定第 30 點規定：「民國 85 年 6 月 4 日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。」。
- 7、內政部 71 年 10 月 20 日台(71)內地字第 101985 號函示：「…五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區

分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共同使用部分之建號，以避免共同使用部分重複登記。」。

- 8、大法官 94 年 7 月 22 日釋字第 600 號解釋：「依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。不動產包括土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物，因係數人區分一建築物而各有其一部，各所有人所享有之所有權，其關係密切而複雜，故就此等建築物辦理第一次所有權登記時，各該所有權客體之範圍必須客觀明確，方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨。內政部於中華民國 84 年 7 月 12 日修正發布之土地登記規則與 87 年 2 月 11 日修正發布之地籍測量實施規則分別係依土地法第 37 條第 2 項及第 47 條之授權所訂定。該登記規則第 75 條第 1 款乃係規定區分所有建築物共用部分之登記方法。上開實施規則第 279 條第 1 項之規定，旨在確定區分所有建築物之各區分所有權客體及其共用部分之權利範圍及位置，與建築物區分所有權移轉後之歸屬，以作為地政機關實施區分所有建築物第一次測量及登記之依據。是上開土地登記規則及地籍測量實施規則之規定，並未逾越土地法授權範圍，亦符合登記制度之首開意旨，為辦理區分所有建築物第一次測量、所有權登記程序所必要，且與民法第 799 條、第 817 條第 2 項關於共用部分及其應有部分推定規定，各有不同之規範功能及意旨，難謂已增加法律所無之限制，與憲法第 15 條財產權保障及第 23 條規定之法律保留原則及比例原則，尚無抵觸。建築物（包含區分所有建築物）與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。」
- 9、依內政部 92 年 3 月 25 日修正地籍測量實施規則第 208 條之理由略以：「…鑒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。」，又最高行政法院 95 年度判字第 437 號判決：「…四、(二) 查上訴人申請時效取得所有權登記之系爭建物，未取得使用執照或依法得免發使用執照之證件，為違章建築…參照上開規定與說明，上訴人不得申請所有權第一次登記。」，因此合法建物之共同使用部分，似可以時效取得所有權之方

式申請建物第一次測量，並核發建物測量成果圖；惟依大法官第 600 號解釋，區分建物所有權人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例等，應以法律明文規定為宜，故共用部分範圍似不宜由申請人單獨主張，且共用部分難以認定申請人是否對其具管領力，致生審認之困難。

### 三、擬處理意見：

甲案：本案共用部分申請時效取得所有權測量時，需檢附時效證明文件及合法建物證明文件，地政事務所僅審核合法建物證明文件，對時效取得證明文件不作實質審查，勘測範圍得依申請人主張。申請人應於建物測量申請書填明起造人之現住址，由地政事務所通知起造人及相關權利人會同勘測後，核發建物測量成果圖。

乙案：本案共同使用部分無法憑四鄰證明或戶籍謄本證明申請人即為占有人，在法律尚未明確規定區分建物所有權人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等之前，仍應依地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條之規定檢附相關文件，據以申辦。

### 四、結論：

(一) 本案申請人主張 58 年建築完成迄未辦理建物登記之本市大安路○○段○○巷○○、○○號地下室（防空避難室）時效取得權利範圍 1/8，因非屬特定位置之占用，且地下室（防空避難室）屬共同使用性質，有無民法時效取得之適用？若有，而申請人僅就一物之應有部分，主張因時效完成，地政事務所如何受理其申請勘測，均不無疑義。

(二) 就前述疑義，由本處報請內政部核示後，再據以處理。

陸、散會。(下午 4 時整)

## 內政部函為修正該部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函釋內容乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.23 北市地一字第 09630158900 號

說 明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 16 日內授中辦地字第 0960723528 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、臺北市地政業務從業人員職業工會、臺北市地政士志願服務協會及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府



96.1.16 內授中辦地字第 0960723528 號

主旨：修正本部 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函釋內容，請查照轉行。

說明：

- 一、依據臺南市政府 95 年 12 月 1 日南市地籍字第 09514531660 號函辦理。
- 二、查「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」為土地登記規則第 66 條第 3 項所明定，另為配合上開規定，本部於 91 年 9 月 23 日以台內地字第 09100669741 號函釋規定，辦理上項登記案件時，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。惟實務作業上，依上述規定於建物標示部加註之「對應土地所有權人之登記次序」註記，於所有權移轉時已無實益，且需另由登記機關以內部收件方式，辦理塗銷或更正原次序註記，如有遺漏辦理時，亦需辦理更正登記，徒增登記作業之困擾。爰此，修正本部前揭 91 年 9 月 23 日台內地字第 09100669741 號函說明二為「…於各區分所有建物之『所有權部』其他登記事項欄加註所對應土地所有權人之登記次序；…」，並於該區分所有建物連同其基地應有部分所有權移轉登記時，一併刪除該註記資料。

## 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（96 年第 3 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.1.29 北市地一字第 09630253100 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 96 年 1 月 18 日北市松地一字第 09630070800 號函辦理。
- 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、本府法規會、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）、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 （96 年第 3 次）會議紀錄

壹、時間：96 年 1 月 22 日（星期一）下午 2 時整

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：吳秀玫

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：

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：余○○君檢具法院判決所有權移轉等證明文件辦理繼承登記疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：

本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）95年12月29日收件信義字第34982號登記申請案辦理。

二、案情說明：

申請人余○○君（以下簡稱申請人）檢具繼承系統表、戶籍謄本、臺灣臺北地方法院80年度訴字第2889號民事判決暨判決確定證明書、合夥契約書、遺產稅免稅證明書等證明文件，以上開登記申請案向松山所申辦被繼承人余□□君所遺本市信義區○○段○○小段412地號土地權利範圍12000分之5125及同地段48建號建物權利範圍全部之「繼承登記」。經查地籍資料，被繼承人余□□君登記所有本市信義區○○段○○小段412地號土地（面積120平方公尺）及同地段48建號建物權利範圍皆全部。次查，案附判決書主文記載：「被告（余□□君）應將坐落台北市信義區○○段○○小段412地號土地，面積120平方公尺之土地，依附圖所示方法辦理分割，並將附圖A部分，面積68.75平方公尺之土地所有權移轉登記與原告（余△△）取得。」依該判決書主文所示，原告（余△△君）可於標示分割後，取得68.75平方公尺部分之土地（被告余□□君剩餘51.25平方公尺），且據申請人表示因勝訴之原告遲不依法院判決辦理土地標示分割登記及判決移轉登記，致其迄今未能辦理系爭土地剩餘51.25平方公尺部分之繼承登記，故現僅就該判決所示被繼承人土地剩餘面積，換算持分比例申辦登記。

按「…因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第28條第4款（修正後第27條）定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。」為內政部88年9月10日台(88)內中地字第8809530號函釋之規定，本案土地既經法院判決確定，應由勝訴之原告（即案外人余△△君）依判決主文申請土地分割、標示分割登記及判決移轉登記後，再由申請人就其被繼承人余□□君剩餘之51.25平方公尺土地辦理繼承登記，始為正辦。

現申請人僅就本案土地中依法院判決主文記載余□□君所有之部分土地面積（51.25平方公尺）及同地段48建號建物申辦「繼承登記」（且據其表示原告余△△君不欲申辦相關登記係因其不願負擔龐大之土地增值稅），實務執行上致生疑義，爰提請討論。

三、法令及疑義分析：

（一）相關法令：

1、民法第759條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登

記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」、第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、第 1148 條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」。

- 2、地籍測量實施規則第 204 條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。…」、第 205 條第 1 項規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：…五、因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，由權利人申請。…」。
- 3、最高法院 74 年台上字第 2024 號判例：「民法第 759 條所謂未經登記不得處分其物權，係指物權處分行為而言。…」。
- 4、最高法院 87 年台上字第 298 號判決：「因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，因為民法第 759 條所明定，惟所謂不得處分其物權，係指法律上使其物權發生變動之處分行為而言，不包括事實上之處分。」。

## 內政部函示關於規劃辦理區段徵收抵價地分配街廓時，建議儘量使公有土地集中配置於重點發展街廓，以利後續整體規劃運用乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

96.1.30 北市地五字第 09600828600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0960040315 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處第五科、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 直轄市、臺灣省各縣市政府等

96.1.26 內授中辦地字第 0960040315 號

主旨：有關區段徵收抵價地分配街廓規劃事宜，請查照。

說明：

- 一、依據行政院 96 年 1 月 5 日院臺交字第 0960080410 號函副本交下行政院經濟建設委員會 95 年 12 月 22 日都字第 0950005301 號函說明二（四）辦理。
- 二、依土地徵收條例施行細則第 54 條規定，主管機關應依開發目的及實際作業需要劃定抵價地分配街廓，為免區段徵收後之公有土地零碎分散，

建議貴府於規劃辦理區段徵收抵價地分配街廓時，儘量使公有土地集中配置於重點發展街廓，以利後續整體規劃運用。

# 廉政專欄

96年1月

## 法律常識

### 預防羈押，增添新罪名

前些日子，一家報紙用小小的篇幅，刊出一則不惹眼的新聞，由於事關法律，還是被喜愛法律的曾永盛銳利的目光瞄到了！原來這則新聞是報導近年來曾經多次修法的刑事訴訟法，在今年的六月十四日又經 總統公布修正了其中的四條與這次刑法總則大修正有關的條文，修正條文中有一條是關於預防性羈押的法條，報導中只是簡略地介紹這次修法是把條文中原列的幾個罪名排除，再加入竊盜、搶奪與詐欺的罪名。也就是說這些罪名的犯罪，修法以後也可以實施預防性的羈押。至於為什麼為了幾個罪名的增增減減，就這樣不厭其煩的修法，並沒有說明原因所在，讓國中生曾永盛讀後一頭霧水，無從瞭解道理何在。因此，很希望在本欄能夠得到進一步的相關資訊！

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

新聞報導所指刑事訴訟法上的預防性羈押，規定在這法的第一百零一條之一中，這條法條是民國八十八年四月二十一日 總統公布刑事訴訟法修正案時所增訂，增訂這條的立法理由，是因為司法院大法官會議於民國八十四年十二月二十二日作出釋字第三九三號解釋：認為當時有效的刑事訴訟法於法院外復賦予檢察官羈押被告之權，以及與羈押的相關規定，與憲法第八條第二項規定之意旨不符。應於這號解釋公布之日起，至遲於屆滿二年時失其效力。訴訟法的主管機關司法院為因應這號解釋，隨即著手修正刑事訴訟法有關羈押的法條，草案經立法院審議通過後，修正的新條文終在原法條失效以前的民國八十六年十二月十九日由 總統公布施行。由於修正後的羈押被告的條件，遠較修正前為嚴謹，導致一些在舊法可以羈押的被告，修正後卻難以羈押；尤其是一些人見人厭的侵害財產的犯罪，法定的最高本刑屬於五年以下有期徒刑、拘役與罰金的犯罪，並不適合八十六年十二月十九日修正的刑事訴訟法第一百零一條第一項第三款所規定的「所犯為死刑、無期徒刑或最輕本刑為五年以上有期徒刑之罪者。」的規定，縱有認為犯罪嫌疑重大，也不得予以羈押。這修正後的第一百零一條第一項雖然另訂有第一款的「逃亡或有事實足認為有逃亡之虞者」，以及第二款的「有事實足認為有湮滅、偽造、變造證據或勾串共犯之虞者」的羈押原因，但是這些條件就多數犯罪來說，都是可遇不可求的，除了具有這些原因之外，還要兼具第一項的前文所定的「認為犯罪嫌疑重大」與「不予羈押，顯難進行追訴、審判或執行者」兩項要件。所以想要羈押這些所犯法定本刑在五年以下有期徒刑之罪的被告，實際上是困難重重。這些難予羈押的被告，包括禍害社會最廣，民眾受害最深的財產上犯罪的被告。而這些財產上犯罪者是最容易反覆實施同一犯罪，像偷個不停的竊盜慣犯、不斷搶奪的搶奪慣犯與一再行騙的詐欺慣犯，在報紙

的社會版幾乎每天都沒有缺席。這些慣犯好不容易被治安單位查獲，卻因無法羈押讓其在外為害社會，這是大多數民眾難以接受的事實。主管機關有見及此，於八十八年間又對刑事訴訟法進行修法，於是同年的四月二十一日公布施行，增訂第一百零一條之一的法條，對犯罪嫌疑重大，有事實足認為有反覆實施同一犯罪之虞，而有羈押之必要的特定犯罪，可以實施預防性的羈押。財產犯罪中的刑法第三百二十一條的加重竊盜罪、第三百二十二條的常業竊盜罪、第三百二十五至第二百二十七條的搶奪罪、第三百四十條的常業詐欺罪。都列入這一條的第五款至七款可以作為預防羈押的犯罪。至此，財產性的犯罪只要合於預防性羈押的要件，就可以跳脫刑事訴訟法第一百零一條所規定的通常羈押的要件，而達到羈押的目的，讓受到羈押的被告，在羈押期內不再為非作惡。修法工作到此似乎告一段落，短期內應該不至於再有修法的動作。意料不到的是九十四年一月七日刑法修正案，刪除了第五十六條連續犯的規定，與連續犯的性質相類似的部分習慣犯，像刑法第三百二十二條竊盜常業犯、第二百二十七條搶奪常業犯、第三百四十條的詐欺常業犯等必須配合刪除，這些法條被刪除以後，原可以依循預防性羈押對竊盜、搶奪與詐欺罪名的被告實施羈押，勢將失去法律的依據。主管機關為此又對刑事訴訟法第一百零一條之一預防性羈押的規定進行修法，於本年的六月四日公布，配合刑法修正案於本年七月一日施行，也訂於同日施行。修正法條的內容，明訂第五款為「刑法第三百二十條、第三百二十一條之竊盜罪。」第六款為「刑法第三百二十五條、第三百二十六條之搶奪罪。」第七款為「刑法第三百三十九條、第三百三十九條之三之詐欺罪。」從此，對這些犯罪都可以為預防性的羈押。

## 財產申報

### 辦理房屋申報時應注意事項

應注意事項：

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

## 機關安全維護及公務機密維護

### 處理機密文書應注意事項

- (一) 收受機密文書時，應先詳細檢查封口有無異狀後，並依內封套記載情形完成登錄，受文者為機關或機關首長者，應送機關首長或其指定人員啟封；受文者為其他人員者，逕送各該人員本人啟封；另啟封人員，應核對其內容及附件。
- (二) 機密文書之收發處理，以專設文簿或電子檔登記為原則，並加註機密等級。如採混合方式，登記資料不得顯示機密之名稱或內容。
- (三) 機密文書用印時，屬「絕對機密」、「極機密」、「機密」者，由承辦人員持往辦理。監印人員僅憑機關首長簽署用印，不得閱覽其內容。屬「密」者之用印，得由繕校人員持往辦理。
- (四) 「絕對機密」、「極機密」文書之封發，由承辦人員監督辦理。「機密」、「密」則由指定之繕校、收發人員辦理。
- (五) 使用電腦設備處理機密公文時，對於簽入資訊系統所需之帳號及密碼應建立安全管理機制並不得使其暴露於他人可見之狀態，有關公文交換所需之簽章加密等相關電子憑證亦需妥善保存。

中華民國 96 年 1 月地政法令月報

發行人：黃榮峰

發行機關：臺北市政府地政處

編者：臺北市政府地政處秘書室

地址：臺北市市府路 1 號北區 3-4 樓

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

電話：(02)2728-7513

印刷者：啓耀印刷事業有限公司

地址：臺北縣中和市永和路 458 巷 1 弄 7 號

電話：(02)2225-1121

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 96 年 3 月

GPN：2006100016