

## 96 年 2 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

#### (一) 基本法規

- 內政部函送有關「土地法」第 18 條規定解釋令乙案 (96BAAZ01) ..... 1

#### (二) 地權法規

- 臺北市政府令訂定「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」(96BABZ02)  
..... 1

#### (三) 地籍法規 (缺)

#### (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

- 內政部函釋關於寺廟及已成立財團法人之寺廟，增購或受贈不動產非屬處分行爲，其增購程序應依章程規定辦理乙案 (96BBCB03) ..... 3
- 內政部函為修正登記原因標準用語「抵繳稅款」之意義及適用部別乙案 (96BBCB04) ..... 4
- 有關被繼承人徐錦廷所遺未辦繼承登記土地，得否依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產局公開標售疑義乙案 (96BBCC05) ..... 4
- 內政部函釋預為抵押權讓與登記相關作業事宜乙案 (96BB CD06) ..... 6
- 內政部 96 年 1 月 10 日研商「都市更新地區內有參與分配之原土地或建築物所有權人於更新期間遭假扣押、查封等限制登記之情形，實施者及登記機關如何處理」會議紀錄 (96BBCG07) ..... 7
- 內政部函為依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定函報專案核准合併分割時請切實依規定辦理乙案 (96BBCJ08) ..... 8
- 內政部函復有關地籍圖重測作業錯誤致登記簿記載面積與實地面積不符，嗣因辦理面積更正致買受第三人受有損害，是否適用土地法第 68 條規定予以賠償疑義乙案 (96BBCL09) ..... 9
- 修正「臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」(96BBCM10) ..... 11
- 內政部函認可基隆市地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案 (96BBCZ11)  
..... 15
- 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 4 次) 會議紀錄 (96BBCZ12) ..... 16

· 臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（96年第5次） 會議紀錄（96BBCZ13） .....	22
· 內政部令修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定 （96BBCZ14） .....	26
· 關於遺產稅繳（免）稅證明書增列「申請延期申報日期」欄位乙案 （96BBFF15） .....	32
· 修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」第7點 （96BBGB16） .....	33
· 有關區段徵收範圍內之農林作物，未能查明實際使用人或耕作人，其農林 作物補償費領取方式乙案（96BBGD17） .....	34
（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（缺）	
（八）地政資訊相關法令（缺）	
三、臺灣省地政法令（缺）	
四、高雄市地政法令（缺）	
五、其他法令（缺）	
六、判決要旨（缺）	
七、其他參考資料（缺）	
八、廉政專欄	
（一）法律常識	
· 感覺「無聊」，怎可以去搶劫（96BHAZ18） .....	35
（二）財產申報	
· 辦理存款申報時應注意事項（96BHBZ19） .....	36
（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刑事責任（96BHFZ20） .....	37

## 內政部檢送有關「土地法」第 18 條規定解釋令影本一份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.9 北市地三字第 09600959300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 2 月 7 日台內地字第 09600178902 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處第一科。

附件 1

內政部函 行政院公報編印中心等

96.2.7 台內地字第 09600178902 號

主旨：檢送有關「土地法」第 18 條規定解釋令影本一份如附件，請查照。

說明：依據外交部 96 年 1 月 23 日外條二字第 09604019280 號函辦理，兼復臺中市政府 95 年 12 月 26 日府地權字第 0950273441 號函。

附件 2

內政部令

96.2.7 台內地字第 0960017890 號

茲據外交部查告：牙國允許外國人在該國購置房地產，基於土地法第 18 條平等互惠之規定，牙買加人得在我國取得或設定土地權利。

## 臺北市政府令訂定「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」

臺北市政府令

96.2.2 府法三字第 09630175400 號

訂定「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」

附「臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法」

附件

### 臺北市政府耕地租佃委員會設置辦法

第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為設臺北市政府耕地租佃委員會（以下簡稱本會）遴聘耕地租佃委員，特依耕地三七五減租條例（以下簡稱本條例）第三條第二項規定訂定本辦法。

第二條 本會掌理事項如下：

- 一、關於耕地主要作物正產品全年收穫總量標準之評定事項。
- 二、關於耕地災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。
- 三、關於地方普遍災歉成數勘定及減（免）租辦法之議定事項。

- 四、關於耕地租約期滿時收回自耕之調處事項。
- 五、關於耕地租佃爭議之調解、調處事項。
- 六、關於耕地租佃爭議調解、調處成立之證明事項。
- 七、關於本府交辦有關本條例之諮詢或調查事項。
- 八、關於本條例之宣傳、輔導事項。
- 九、關於協助推行實施耕者有其田及其他法令賦予事項。

第三條 本會置委員十一人，由本府就下列人員遴聘(派)之：

- 一、佃農委員四人。
- 二、自耕農委員二人。
- 三、地主委員二人。
- 四、臺北市農會理事長。
- 五、本府地政處處長及主管科長。

第四條 本會委員之定義如下：

- 一、佃農委員：承租私有耕地並訂有三七五租約之佃農。
- 二、自耕農委員：耕作自有耕地之自耕農。
- 三、地主委員：自有耕地出租他人耕作並訂有三七五租約之地主。

第五條 有下列各款情形之一者，不得遴聘為本會委員：

- 一、現任公務人員。
- 二、現役軍人或警察。
- 三、在學肄業學生。
- 四、褫奪公權，尚未復權者。
- 五、受禁治產之宣告，尚未撤銷者。

第六條 佃農委員、自耕農委員及地主委員，由本府地政處就佃農、自耕農及地主中，向市長推薦遴聘之。

第七條 本會委員任期四年，期滿得續聘之；任期中出缺時，得補行遴聘，其任期至原任屆滿之日為止。但由機關代表、臺北市農會理事長出任者，應隨本職進退。

第八條 本會委員有下列情事之一者，應解除其職務：

- 一、資格變更。
- 二、辭職。
- 三、受有期徒刑以上刑之判決確定。但非因違反本身職務受緩刑之宣告或易科罰金者，不在此限。
- 四、受禁治產之宣告，尚未撤銷。
- 五、無故不出席會議連續達三次，經通知仍無故不出席。

第九條 本會開會時，由本府地政處處長召集並擔任主席。但召集委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人召集或擔任主席。

第十條 本會開會時，委員應親自出席，因故不能出席時，應先具函請假，不得委託代表出席。

第十一條 本會應有二分之一以上委員出席始得開會，經出席委員過半數之同

- 意始得決議。
- 第十二條 本會委員之迴避，依行政程序法之規定辦理。
- 第十三條 本會會議應作成紀錄。  
前項會議紀錄為租佃爭議之調解、調處筆錄者，應送達當事人。
- 第十四條 本會對外行文，以本府名義行之。
- 第十五條 本會置總幹事一人，幹事一人至三人，由本府地政處派員兼任之。
- 第十六條 本會委員及兼任人員均為無給職。但聘任委員得報支交通費或出席費，其因公外勤，並得比照本府公務員外勤規定，報支外勤誤餐費。
- 第十七條 本會所需經費，由本府地政處年度相關預算支應。
- 第十八條 本辦法施行日期，由本府定之。

## 內政部函釋關於寺廟及已成立財團法人之寺廟，增購或受贈不動產非屬處分行為，其增購程序應依章程規定辦理乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.5 北市地一字第 09600871900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 1 月 30 日內授中辦地字第 0960723548 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 各直轄市、縣市政府

96.1.30 內授中辦地字第 0960723548 號

主旨：關於寺廟及已成立財團法人之寺廟，增購或受贈不動產非屬處分行為，其增購程序應依章程規定辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳民政司 96 年 1 月 19 日內民司字第 0960013249 號書函辦理。
- 二、查監督寺廟條例第 8 條業經司法院大法官釋字第 573 號解釋宣告違憲失效，有關地政機關受理寺廟處分不動產時，依本部 95 年 12 月 13 日內授中辦地字第 0950726360 號函釋「募建寺廟不動產之處分或設定負擔申請登記時，應依寺廟章程所定程序辦理；已成立財團法人之寺廟，除應依土地登記規則第 42 條規定簽註確依有關法令完成處分程序並蓋章外，應另提出主管機關核准或同意備查之證明文件。」，惟「寺廟增購或受贈不動產，似非監督寺廟條例第 8 條所稱之不動產之處分或變更。」前經本部 63 年 12 月 6 日台內民字第 613050 號函釋在案，故寺廟增購

或受贈不動產非屬處分行為，其購置不動產之程序應依章程規定辦理。

## 內政部函為修正登記原因標準用語「抵繳稅款」之意義及適用部別乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.15 北市地一字第 09630413500 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 9 日內授中辦地字第 0960041058 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)及第一科。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處等

96.2.9 內授中辦地字第 0960041058 號

主旨：修正登記原因標準用語「抵繳稅款」之意義及適用部別如附件 1，請查照並轉知所屬。

說明：依據苗栗縣政府 96 年 1 月 16 日府地籍字第 0960003805 號函辦理。

附件 1

登記原因	意義	適用部別				備註
		土地標示	建物標示	土地建物 所有權部	土地建物 他項權利部	
抵繳稅款	因主管稽徵機關核准抵繳應納稅款所為之土地權利移轉登記。			V	V	含抵繳遺產稅、抵繳贈與稅、抵繳地價稅、抵繳土地增值稅。

## 有關被繼承人徐錦廷所遺未辦繼承登記土地，得否依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產局公開標售疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

96.2.5 北市地一字第 09630283800 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 26 日台內地字第 0960012532 號函辦理，兼復貴所 96 年 1 月 4 日北市中地一字第 09630002600 號函，並檢送上開內政部函影本 1 份。

- 二、案經本處以 96 年 1 月 15 日北市地一字第 09630037000 號函(副本諒達)擬具：「…本案除擬補登載代管註記外，自補登載後再續予列冊管理 11 年(扣除人工登記簿公示期間 4 年)至註記期間滿 15 年時，再移請財政部國有財產局辦理標售事宜，…」之意見，報奉內政部前揭函核復略以：「…同意貴處所擬意見…」，請依內政部函示辦理。
- 三、副本抄送本處秘書室(請刊登地政法令月報)、本市各地政事務所(中山所除外)(以上均檢送前揭內政部 96 年 1 月 26 日台內地字第 0960012532 號及本處 96 年 1 月 15 日北市地一字第 09630037000 號函影本各 1 份)

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

96.1.26 台內地字第 0960012532 號

主旨：貴處函為被繼承人徐錦廷所遺貴市○○區○○段○○小段○○地號未辦繼承登記土地，得否依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產局公開標售疑義乙案，同意貴處所擬意見，請查照。

說明：復貴處 96 年 1 月 15 日北市地一字第 09630037000 號函。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

96.1.15 北市地一字第 09630037000 號

主旨：被繼承人徐錦廷所遺本市○○區○○段○○小段○○地號未辦繼承登記土地，得否依土地法第 73 條之 1 規定移請財政部國有財產局公開標售疑義乙案，請鑒核。

說明：

- 一、依本市中山地政事務所(以下簡稱中山所)96 年 1 月 4 日北市中地一字第 09630002600 號函辦理。
- 二、查本案被繼承人徐錦廷君係於 75 年 12 月 3 日死亡，所遺首揭土地經中山所於 79 年間依當時未辦繼承登記土地處理要點規定，完成公告、通知、報請代管程序及經本府指定自同年 7 月 3 日起開始代管後，該所並於該土地人工登記簿註明代管記事，惟該土地於 83 年間完成地籍資料電子處理作業時該代管註記漏未轉載，且本市未辦繼承登記土地及建築改良物改以電腦作業系統管理時亦漏未將被繼承人徐君之資料建檔，致該土地自 79 年代管(89 年改為列冊管理)迄今雖逾 15 年，仍未移請財政部國有財產局辦理標售事宜。審計部臺北市審計處至該所抽查 95 年度 1 至 8 月財務收支，經審核通知上揭情事，該所就本案土地是否完成列管程序滋生疑義，爰報請本處釋示。
- 三、按「市、縣(市)政府接到前點第 2 項之報告單，應即指定代管日期函復地政事務所…地政事務所對於前項通知，應將代管日期於專簿及登記簿所有權部備註欄內註明…」、「直轄市、縣(市)地政機關接到第 6 點第 3 項之列冊管理單經核定後，應即指定列冊管理日期函復登記機關…登

記機關並應將列冊管理機關、日期及文號於登記簿所有權部其他登記事項欄內註明」分為未辦繼承登記土地處理要點第 7 點及未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 7 點所明定，故未辦繼承登記土地或建築改良物倘經核定代管或列冊管理日期，依上開規定皆應於登記簿所有權部內註明代管或列冊管理記事，本處認為該記事係具公示性質，且為移請財政部國有財產局辦理標售前之應備程序，故本案除擬補登載代管註記外，自補登載後再續予列冊管理 11 年（扣除人工登記簿公示期間 4 年）至註記期間滿 15 年時，再移請財政部國有財產局辦理標售事宜，以資慎重，是否妥適？因乏前例，敬請核示。

## 內政部函釋預為抵押權讓與登記相關作業事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.9 北市地一字第 09630352400 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0960041459 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等

96.2.6 內授中辦地字第 0960041459 號

主旨：有關預為抵押權讓與登記相關作業事宜，請依說明二辦理，請查照轉知。

說明：

- 一、依據苗栗縣政府 96 年 1 月 29 日府地籍字第 0960015763 號函辦理。
- 二、按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」、「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」、「不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。」分為民法第 153 條第 1 項、第 758 條及第 760 條所明定。倘當事人已互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，其契約即為成立，準此，登記機關應得准依當事人合意連件申請預為抵押權登記及該抵押權讓與登記。至其抵押權讓與登記方式，因目前電腦作業，對於尚未完成所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，則其抵押權讓與，登記機關應將收件年月日字號及異動內容於建物標示部其他登記事項欄記明，登錄內容：「一般註記事項：00 年 00 月 00 日○○字第 000000 號辦理抵押權讓與登記，權利人：○○○」。



**檢送內政部 96 年 1 月 10 日召開研商「都市更新地區內有參與分配之原土地或建築物所有權人於更新期間遭假扣押、查封等限制登記之情形，實施者及登記機關如何處理」會議紀錄乙份**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.16 北市地一字第 09630450400 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0960042020 號函辦理，並檢附該函及其附件影本 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

96.2.13 內授中辦地字第 0960042020 號

主旨：檢送本部 96 年 1 月 10 日召開研商「都市更新地區內有參與分配之原土地或建築物所有權人於更新期間遭假扣押、查封等限制登記之情形時，實施者及登記機關如何處理」會議紀錄乙份（如附件 1），請查照轉知所屬。

說明：依據本部 96 年 2 月 8 日內授營更字第 0960800403 號函續辦。

附件 1

**研商「都市更新地區內有參與分配之原土地或建築物所有權人於更新期間遭假扣押、查封等限制登記之情形時，實施者及登記機關如何處理」**

一、開會時間：96 年 1 月 10 日（星期三）下午 2 時 0 分

二、開會地點：本部營建署第一會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：鍾麗紅

四、出（列）席單位及人員：（略）

五、作業單位說明：（略）

六、結論

- （一）依都市更新條例第 35 條：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有」之規定，以及都市更新條例第 40 條第 1 項規定意旨，參與都市更新權利變換分配之土地或合法建築物，如有經查封、假扣押等限制登記情事發生，該限制登記固可轉登載於權利變換後各該所有權人應分配之土地及建築物，惟其轉登載之限制登記權利範圍，應依本部 94 年 11 月 17 日內授營都字第 0940010956 號函釋意旨，以「受分配人應分配權利價值扣除共同負擔後之數額佔其實際分配土地及建築物價值之比例為限」。另基於行政協

調，辦理權利變換期間如有限制登記情事，請土地登記機關於限制登記後通知實施者。

- (二) 依都市更新條例第 31 條第 5 項、都市更新權利變換實施辦法第 26 條及土地登記規則第 141 條、第 142 條規定，都市更新權利變換結果，應繳納差額價金而未繳納者，實施者自可申請土地登記機關於權利變換後之土地及建築物加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，違反者，其移轉或設定負擔無效」字樣。該土地及建築物除繼承外，須先繳納差額價金塗銷註記，始得辦理所有權移轉或設定負擔，不受限制登記之影響。
- (三) 有關九二一震災重建基金會貸予受災戶之重建資金，因當時情況特殊，未辦理抵押權設定登記，如該受災戶分配之土地及建築物有拍賣爭訟時，基於如無重建資金之投入則無重建後建築物產生之可能，建議基金會參照破產法第 97 條、海商法第 24 條第 3 款等相關規定之法理，爭取主張優先受償權，以確保重建基金權益。
- (四) 上開結論涉及土地登記事項，請本部（地政司）通函各土地登記機關配合辦理。

七、散會（17：00）

## 內政部函為依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定函報專案 核准合併分割時請切實依規定辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.16 北市地一字第 09602059300 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 14 日台內地字第 0960027815 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件

內政部函 彰化縣政府

96.2.14 台內地字第 0960027815 號

主旨：林炳雲等 3 人為所有坐落 貴縣埤頭鄉周厝崙段 372 地號等 2 筆土地，申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定辦理合併分割乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府 96 年 2 月 7 日府地測字第 0960025914 號函，並檢還原送相關資料全份。
- 二、按「…有關不同所有權人之毗鄰耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 3 款規定而辦理合併分割

乙節，請各直轄市、縣（市）政府函報專案核准合併分割前，應依下列規定審核，並於文中詳細敘明下列事項且檢附相關資料報部核辦：（一）申請合併分割耕地之實地現場情況應予敘明，並審認確實符合耕作上之便利或經營管理上之需要。如情形特殊，應分析如何增進耕作上之便利或經營管理上之需要。…」為本部 92 年 8 月 5 日台內地字第 0920061584 號函釋在案。是以，本案請敘明申請合併分割土地實地現場情況及四鄰狀況，例如道路、溝渠位置或四鄰土地權屬等，並於地籍圖上標示清楚、俾憑核辦。

三、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，依農業發展條例第 16 條第 1 項第 7 款規定，函報專案核准合併分割時，請確實依說明二辦理。

## 內政部函復有關地籍圖重測作業錯誤致登記簿記載面積與實地面積不符，嗣因辦理面積更正致買受第三人受有損害，是否適用土地法第 68 條規定予以賠償疑義乙案

臺北市政府地政處函 許前處長仁舉等

96.2.2 北市地一字第 09600857500 號

說 明：

- 一、依內政部 96 年 1 月 30 日台內地字第 0960016710 號函辦理。
- 二、案經本府 96 年 1 月 4 日府地一字第 09533388900 號函報奉內政部上開函核復略以：「…二、查土地登記規則第 13 條規定：『土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。』是登記錯誤或遺漏，為更正登記及依土地法第 68 條第 1 項請求損害賠償之前提要件。三、復查『按「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。…」、「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。…」、「國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律。」、「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」分為土地法第 68 條、第 70 條、國家賠償法第 6 條及土地登記規則第 14 條（修正後為第 13 條）所明定。是以如屬上開土地登記規則第 14 條（修正後為第 13 條）之情形，致受損害者，自應依土地法第 68 條及 70 條規定辦理；如純屬測量錯誤，致受損害者，自應依國家賠償法之規定辦理。』亦為本部 88 年 9 月 30 日台(88)內地字第 8811240 號函釋有案。是以有關依土地法第 68 條或國家賠償法請求損害賠償事宜，應依前開規定辦理。至有關損害賠償事件經法院判決確定者，就其個案應依法院判決辦理。四、至所引據最高法院 76 年 3 月 10 日 76 年度第 5 次民事庭會議決議，係有關地政事務所未

將重測前已登記之抵押權轉載於重測後新設之土地登記簿，屬登記有遺漏，致受損害之情形，自符合前開土地登記規則第 13 條登記遺漏之定義，應依土地法第 68 條及 70 條規定辦理，尚與測量錯誤致受損害之情形無涉。併予指明。」，故旨揭地籍圖重測作業錯誤致登記簿記載面積與實地面積不符，嗣因辦理面積更正致買受第三人受有損害，不適用土地法第 68 條規定予以賠償。

- 三、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本處處長室、曾主任秘書秋木、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

96.1.30 台內地字第 0960016710 號

主旨：貴府函為地籍圖重測作業錯誤致登記簿記載面積與實地面積不符，嗣因辦理面積更正致買受第三人受有損害，是否適用土地法第 68 條規定予以賠償疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府 96 年 1 月 4 日府授地一字第 09533388900 號函。
- 二、查土地登記規則第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」是登記錯誤或遺漏，為更正登記及依土地法第 68 條第 1 項請求損害賠償之前提要件。
- 三、復查「按『因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。……』、『地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。……』、『國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律。』、『土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。』分為土地法第 68 條、第 70 條、國家賠償法第 6 條及土地登記規則第 14 條（修正後為第 13 條）所明定。是以如屬上開土地登記規則第 14 條（修正後為第 13 條）之情形，致受損害者，自應依土地法第 68 條及 70 條規定辦理；如純屬測量錯誤，致受損害者，自應依國家賠償法之規定辦理。」亦為本部 88 年 9 月 30 日台(88)內地字第 8811240 號函釋有案。是以有關依土地法第 68 條或國家賠償法請求損害賠償事宜，應依前開規定辦理。至有關損害賠償事件經法院判決確定者，就其個案應依法院判決辦理。
- 四、至所引據最高法院 76 年 3 月 10 日 76 年度第 5 次民事庭會議決議，係有關地政事務所未將重測前已登記之抵押權轉載於重測後新設之土地登記簿，屬登記有遺漏，致受損害之情形，自符合前開土地登記規則第 13 條登記遺漏之定義，應依土地法第 68 條及 70 條規定辦理，尚與測量錯誤致受損害之情形無涉。併予指明。

## 修正本處訂頒之「臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點」，並自即日起施行乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所等

96.2.12 北市地一字第 09630340400 號

說明：

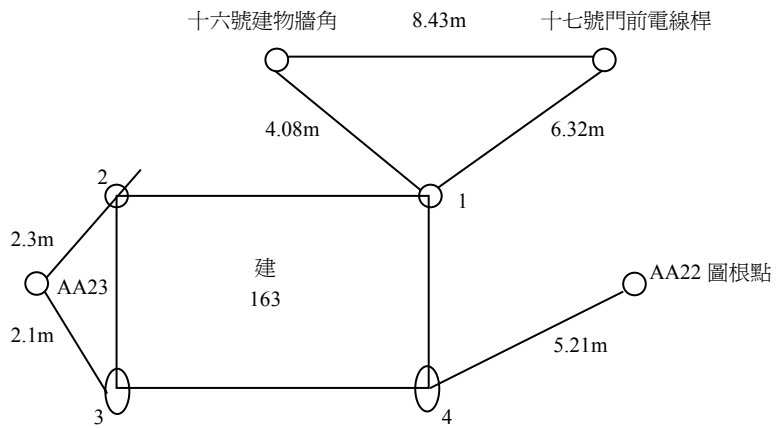
- 一、配合內政部 95 年 11 月 24 日台內地字第 0950180646 號令修正發布之地籍測量實施規則，修正旨揭要點部分內容。
- 二、副本抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、臺北市政府秘書處（請刊登市府公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

### 臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點

- 一、為有效執行土地再鑑界申請案件、提升測量成果精度、確保測量成果品質，以維土地所有權人權益，特訂定本要點。
- 二、地政事務所受理土地再鑑界申請案件，經審查結果如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條規定之情事，並先行檢測無誤後，應即影印申請人檢附之土地複丈申請書及相關文件報請地政處派員辦理。
- 三、地政處於接獲前開再鑑界申請案件，應即函請土地開發總隊或其他地政事務所指派適當人選辦理。
- 四、再鑑界單位於實地測量前，應就圖簿面積、第一次鑑界釘界情形、歷次鑑界、分割等圖籍資料詳予查明了解，並會同原鑑界單位赴實地檢測後，再行辦理再鑑界作業。
- 五、再鑑界單位於辦理再鑑界作業時，應通知原地政事務所、申請人或代理人及關係人到場會同。
- 六、再鑑界實地測量結果，發現原鑑界之界址點位置超出誤差範圍者，應重新測設界址，並將原測設之界樁拔除之。
- 七、界址點位置鑑定後，應協助當事人埋設永久性界標。
- 八、再鑑界複丈圖應將界址點與圖根點及其他永久性地物之關係位置記載之，範例如附表。
- 九、再鑑界單位於再鑑界辦理完成經簽奉主管核定後，應以處銜將成果移送原地政事務所依規定核發土地複丈成果圖，其第一次鑑界成果有誤者，將原繳納規費退還申請人。

附表：再鑑界複丈圖界址點位置記載範例



界 址 點	界 標 種 類
1	塑膠椿
2	石椿
3	水泥椿
4	金屬鋼釘

圖根點	坐 標 值	
	X	Y
AA23	2771536.132	306117.523
AA22	2771499.197	306123.526

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

修正條文	現行條文	修正說明
一、為有效執行土地再鑑界申請案件、提升測量成果精度、確保測量成果品質，以維土地所有權人權益，特訂定本要點。(訂定之目的)	一、為有效執行土地再鑑界申請案件、提升測量成果精度、確保測量成果品質，以維土地所有權人權益，特訂定本要點。(訂定之目的)	無修正
(刪除)	二、申請人對於鑑界結果有異議時，得依地籍測量實施規則（以下簡稱本規則）第二百二十一條第二款規定再填具土地複丈申請書敘明理由，向原地政事務所繳納土地複丈費申請再鑑界。（再鑑界申請之時機）	地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 2 款已有規定，本要點無須贅列，爰予刪除。
二、地政事務所受理土地再鑑界申請案件，經審查結果如無地籍測量實施規則第二百十二條及第二百十三條規定之情事，並先行檢測無誤後，應即影印申請人檢附之土地複丈申請書及相關文件報請地政處派員辦理。(再鑑界申請書之移送)	三、地政事務所受理土地再鑑界申請案件，經審查結果如無本規則第二百十二條及第二百十三條規定之情事，並先行檢測無誤後，應即影印申請人檢附之土地複丈申請書及相關文件報請地政處派員辦理。(再鑑界申請書之移送)	一、點次調整。 二、配合原條文第 2 點刪除，並使語意明確，爰修正部分文字。
三、地政處於接獲前開再鑑界申請案件，應即函請土地開發總隊或其他地政事務所指派適當人選辦理。(指派再鑑界之單位)	四、地政處於接獲前開再鑑界申請案件，應即函請土地開發總隊或其他地政事務所指派適當人選辦理。(指派再鑑界之單位)	點次調整。

修正條文	現行條文	修正說明
四、再鑑界單位於實地測量前，應就圖簿面積、第一次鑑界釘界情形、歷次鑑界、分割等圖籍資料詳予查明了解，並會同原鑑界單位赴實地檢測後，再行辦理再鑑界作業。(查明相關資料及實地檢測)	五、再鑑界單位於實地測量前，應就圖簿面積、第一次鑑界釘界情形、歷次鑑界、分割等圖籍資料詳予查明了解，並會同原鑑界單位赴實地檢測後，再行辦理再鑑界作業。(查明相關資料及實地檢測)	點次調整。
五、再鑑界單位於辦理再鑑界作業時，應通知原地政事務所、申請人或代理人及關係人到場會同。(通知到場會同)	六、再鑑界單位於辦理再鑑界作業時，應通知原地政事務所、申請人或代理人及關係人到場會同。(通知到場會同)	點次調整。
(刪除)	七、再鑑界之界址點位置應由申請人及關係人當場認定，並在再鑑界複丈圖上簽章。如申請人或當事人拒絕簽章者，測量人員應在再鑑界複丈圖上註明其原因。(再鑑界界址之確定)	地籍測量實施規則第 221 條第 2 項已有規定，本要點無須贅列，爰予刪除。
六、再鑑界實地測量結果，發現原鑑界之界址點位置超出誤差範圍者，應重新測設界址，並將原測設之界樁拔除之。(第一次鑑界成果有誤之處理)	八、再鑑界實地測量結果，發現原鑑界之界址點位置超出誤差範圍者，應重新測設界址，並將原測設之界樁拔除之。(第一次鑑界成果有誤之處理)	點次調整。
七、界址點位置鑑定後，應協助當事人埋設永久性界標。(界址點設置界標)	九、界址點位置鑑定後，應協助當事人埋設永久性界標。(界址點設置界標)	點次調整。
八、再鑑界複丈圖應將界址點與圖根點及其他永久性地物之關係位置記載	十、再鑑界複丈圖應將界址點與圖根點及其他永久性地物之關係位置記載	點次調整



修正條文	現行條文	修正說明
之，範例如附表。(再鑑界複丈圖之記載範例)	之，範例如附表。(再鑑界複丈圖之記載範例)	
九、再鑑界單位於再鑑界辦理完成經簽奉主管核定後，應以處銜將成果移送原地政事務所依規定核發 <u>土地複丈成果圖</u> ，其第一次鑑界成果有誤者，將原繳納規費退還申請人。(再鑑界成果之交付)	十一、再鑑界單位於再鑑界辦理完成後，經簽奉主管核定後，應以處銜將成果移送原地政事務所依規定核發 <u>土地複丈圖</u> ，其第一次鑑界成果有誤者，將原繳納規費退還申請人。(再鑑界成果之交付)	一、點次調整，及部分文字修正。 二、依地籍測量實施規則第 215 條規定複丈完竣後，應發給申請人土地複丈成果圖，爰將「土地複丈圖」修正為「土地複丈成果圖」。
(刪除)	十二、申請人對再鑑界結果仍有異議；或雙方當事人因再鑑界結果發生爭議涉及私權糾紛者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。(當事人對再鑑界結果仍有異議之處理)	地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 3 款已有規定，本要點無須贅列，爰予刪除

## 內政部函認可基隆市地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市地政士公會等

96.2.2 北市地三字第 09600865800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 96 年 1 月 30 日內授中辦地字第 0960041474 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 基隆市地政士公會

96.1.30 內授中辦地字第 0960041474 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 26 日(96)基地士公六字第 217 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。

## 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 4 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.9 北市地一字第 09630327800 號

說明：

- 一、依本市建成地政事務所 96 年 2 月 2 日北市建地一字第 09630168900 號函及本市士林地政事務所 96 年 2 月 5 日北市土地二字第 09630197400 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、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 （96 年第 4 次）會議紀錄

壹、時間：96 年 2 月 5 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 廖秉毅

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：臺北市士林地政事務所

案由：關於林○○地政士代理廣義建設股份有限公司申辦「A/C 機電設備」所有權第一次測量及登記案，提請討論。

說明：

- 一、依據：依本市士林地政事務所 95 年收件士林建字第 1219 至 1277 號建物測量申請書辦理。
- 二、案情說明：

本案係林○○地政士代理廣義建設股份有限公司申辦本市士林區○○街○○號等 54 戶建物所有權第一次測量及登記案，其中各層陽臺前設有「A/C 機電設備」，並已計入樓地板面積，且屬各層專有部份。現申請人擬就該「A/C 機電設備」以附屬建物方式申辦建物第一次測量及登記。

### 三、法令及疑義分析：

#### (一) 法令依據：

1. 地籍測量實施規則第 273 條 3 款規定：「前 2 款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」。
2. 臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置圖免再勘測建物平面圖作業要點第 4 點規定：「下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：……(三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等。但使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。」

#### (二) 疑義分析：

依前揭地籍測量實施規則及臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置圖免再勘測建物平面圖作業要點規定，「A/C 機電設備」均非屬其列舉之附屬建物，且該機電設備位置係位於陽臺外面，而非直接突出於建物外牆。是以，「A/C 機電設備」於建築技術規則中並無明文規定，惟其又已計入樓地板面積，究可否以附屬建物辦理測量辦理建物所有權第一次測量及登記，因乏前例可循，致生疑義。

### 四、擬處理意見：

「A/C 機電設備」既非「地籍測量實施規則」及「臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置圖免再勘測建物平面圖作業要點」規定所稱之附屬建物，擬不同意「A/C 機電設備」辦理建物第一次測量及登記。

### 五、結論：

- (一) 「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」、「下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：……(三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等。但使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 3 點及臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置圖免再勘測建物平面圖作業要點第 4 點所明定，是以本案各層陽臺外側已計入樓地板面積之「A/C 機電設備」部分，依上開規定得以附屬建物辦理建物第一次測量及登記。
- (二) 本案「A/C 機電設備」辦理建物第一次測量時，其建物測量成果圖中附屬建物主要用途欄應依使用執照竣工平面圖所載用途填載，辦理建物所有權第一次登記時，標示部附屬建物用途欄則以「見使用執照」

代碼登錄，並將上開附屬建物用途登錄於該部別其他登記事項欄，以資明確。

## 提案二

提案單位：臺北市建成地政事務所

案由：關於義務人呂○○君依土地法第 34 條之 1 規定辦理本市萬華區○○段○○小段 350、356-2、356-4 地號土地所有權移轉登記疑義一案，提請討論。

說明：

一、依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）96 年 1 月 9 日收件萬華字第 005470 號至 005490 號登記申請案及林○○先生 96 年 1 月 10 日申請書辦理。

二、案情說明：

（一）本案係陳○○地政士代理呂○○君（以下簡稱呂君）於 96 年 1 月 9 日以收件萬華字第 005470 號至 005490 號登記申請案，就其所有本市萬華區○○段○○小段 350、356-2、356-4 地號土地依土地法第 34 條之 1 規定辦理所有權移轉登記予洪○○君，送件後未會同申請之他共有人林○○君（以下簡稱林君）於 96 年 1 月 10 日就本案提出異議書稱：「本人與呂○○共有本市萬華區○○段○○小段 356-2、356-4 地號土地，……呂○○於 95 年 11 月 1 日函知本人擬依土地法第 34 條之 1 規定處分前開土地，為確保本人之權益，本人亦於 95 年 11 月 10 日以存證信函告知……，如呂○○確有與第三人接洽並簽訂書面買賣契約，本人當於接函後 10 日內回覆願否優先承購，惟呂○○並未再函覆本人，即逕予出售。為維護本人之權益請駁回土地買賣移轉案件。」主張未放棄共有人對該 2 筆土地之優先購買權，惟按行政程序法第 9 條「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。」，建成所乃就林君指陳呂君不利部分以 96 年 1 月 16 日北市建地一字第 09630058600 號函通知呂君，期就林君所提異議提出說明俾憑審查。

（二）嗣林君於本案仍在處理暨審酌林君異議函時，於 96 年 1 月 12 日以建成所 96 年萬華字第 009050 號登記案申請夫妻贈與登記，將其所有萬華區○○段○○小段 356-2、356-4 地號土地移轉部分持分予林□□君，因 2 案分由不同初審人員承辦致未發現其同宗土地權利前已受理呂君依土地法第 34 條之 1 申請移轉土地全部登記在先，復由共有人之一林君申辦夫妻贈與登記在後，乃准收件在後之夫妻贈與案辦竣登記。嗣呂君檢附理由書稱：「（一）申請人處分共有土地前，已事先以存證信函通知其是否依同一條件主張優先購買共有土地。……（二）又林○○君於異議期間將其共有土地部分贈與其妻，其行為在申請人依法向法院提存其應得對價之後，且法院已通知其提領，該夫妻贈與行為已妨害買受人權益，其贈與行為無效。（三）申請人向法院辦理對價提存，提存書之提存原因及事實……，應非屬貴所審查範圍。」。

（三）查本案陳○○地政士檢具呂君之理由書聲明本案已依相關規定通知

共有人林君，惟林君檢具申請書稱其尚未回覆願否優先承購而涉私權糾紛，請求建成所禁止本市萬華區○○段○○小段 356-2、356-4 地號土地所有權移轉登記，又林君於本案仍在處理中，復將部分土地持分辦理夫妻贈與登記完竣，因涉登記疑義，爰提請討論。

### 三、法令及疑義分析：

#### (一) 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 61 條第 1 項後段規定：「除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。」
4. 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。」
5. 土地登記規則第 144 條第 1 項規定：「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：……（二）、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」
6. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 1 款規定：「本法條第一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。……」
7. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款規定：「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」
8. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 1 款規定：「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。」
9. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定：「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。」
10. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 5 款規定：「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。」

11. 臺北市政府地政處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函釋：「……（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。』……」
12. 臺灣高等法院 87 年抗字第 1003 號裁判：「按提存，乃債務人將其應為之給付，提存於國家設置之提存所，以代清償或達到法律上某一目的之行為，其性質屬於非訟程序，而非判斷私法上權利義務之訴訟程序，故提存所僅得就提存之程序為形式上之審查，凡提存人主張之原因事實合於提存法第 9 條及其施行細則第 3 條規定之審查之範圍，即應准予提存，而關乎實體之原因事實，提存所並無審查權。」

#### （二）疑義分析：

1. 呂君於 96 年 1 月 9 日收件申辦買賣移轉登記，而林君於 96 年 1 月 12 日申請夫妻贈與登記，斯時收件在先之買賣移轉案仍於審查中，然後收件之夫妻贈與案卻已登記完竣，是否應依土地登記規則第 144 條第 1 項規定塗銷該夫妻贈與登記？
2. 林君檢具申請書稱其尚未回覆願否優先承購而涉私權糾紛，請求駁回土地買賣移轉登記，其主張得否視為優先購買權未依法放棄？是否依土地登記規則第 57 條規定及本處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函釋予以駁回本案之申請？
3. 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理由書主張其確已踐履相關法定程序，惟案附部分提存書卻載有「持分 38185/1050000 分配價金 47,335 元，扣除『之前已付 47,235 元』剩餘分配金額 100 元」（以洪□□提存書為例）等語，涉及呂君與各共有人之債權債務關係，雖依土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款規定：「對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍」，但是所稱「之前已付 47,235 元」之提存書內容，登記機關是否亦均無須審查？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 款法令規定適用疑義，擬處理方案如下：

- （一）本案呂君於 96 年 1 月 9 日依土地法第 34 條之 1 規定辦理首揭標的共有土地全部買賣移轉登記案收件在先，且仍於審查程序中，而林君於

96年1月12日另行申請之夫妻贈與登記案收件在後，依土地登記規則第61條收件號數在後之土地，不得提前登記之規定，林君申請之96年萬華字第009050號夫妻贈與案本應待呂君申辦之萬華字第005470號至005490號登記案為準駁之裁量後方得續行處理，而誤准其提前登記，因現未再有第三人取得該土地權利，應得依土地登記規則第144條第1項規定塗銷夫妻贈與之登記，回復為審查狀態，俟呂君之登記案確定後再為準予登記或依土地登記規則第57條第1項第2款依法不應登記予以駁回之裁量。

(二) 本案業依土地法第34條之1執行要點第9點第1款規定於登記申請書切結「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。」，登記機關自無須審查其通知或公告之文件，又同意移轉之應有部分合計已逾三分之二並檢附林君對價已依法提存之提存書，其買賣契約應已視為依法成立，縱林君提出異議，然無法提出確已主張優先購買權之書面證明文件，僅係文字上聲明異議，而呂君方面則以理由書聲明確已踐履相關法定程序，衡量雙方主張，林君之異議應無理由，無本處上開78年5月4日函釋之適用，本案應續行審查辦理登記。

(三) 另提存書內容是否為登記機關審查範圍一節擬具以下方案：

甲案：土地法第34條之1執行要點第9點第2款規定：「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」本案既已檢附提存書，並依規定於申請書備註欄切結負責，則登記機關僅須核對提存書之提存物受取人及標的是否相符即可，餘皆非審查範圍，若提存物受取人不服提存書內容亦應依其切結由義務人自行負責。

乙案：提存之性質屬於非訟程序，而非判斷私法上權利義務之訴訟程序，故提存所僅得就提存之程序為形式上之審查，關於實體之原因事實提存所並無審查權。(臺灣高等法院87年抗字第1003號裁判參照) 本案於洪□□等人之提存書內容註明「扣除之前已付47,235元」等字樣，所稱之前已付金額，似非提存所審查範圍，似應另行提出該提存物受取人已領受之證明，方符土地法第34條之1執行要點第9點第2款規定。

丙案：本案是否應審查提存書中之內容，因無案例可循，建請核示。

## 五、結論：

(一) 按「…除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。」及「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：…二、純屬登記機關

之疏失而錯誤之登記。」為土地登記規則第 61 條第 1 項及第 144 條第 1 項所明定。本案於 96 年 1 月 9 日受理呂○○君依土地法第 34 條之 1 規定辦理共有土地買賣移轉登記案（收件號：96 年萬華字第 005470 號至 005490 號），該案尚於審查程序中，復於 96 年 1 月 12 日受理收件號數在後之林○○君與林□□君就同一標的之夫妻贈與所有權移轉登記案（收件號：96 年萬華字第 009050 號），並經辦竣登記，其程序上自有瑕疵，依上開規則規定及內政部 88 年 11 月 5 日台（88）內中地字第 8821414 號函示，本案於未有第三人取得該土地權利之新登記前，同意提案單位建成所（以下簡稱該所）提案單擬處理意見一辦理，即依土地登記規則第 144 條第 1 項規定塗銷收件號在後之夫妻贈與登記並回復為審查狀態，俟收件號數在先之呂君登記案確定後，再為準駁之處分。

（二）本案依呂○○君會中提出之 95 年 11 月 1 日台北北門郵局第 5282 及 5283 號存證信函內容，已列明本案之標的、處分方式、價金分配、出賣金額及償付方式等，並告知他共有人如願按同一條件購買，請於函到 10 日內以書面意思表示，惟觀之異議人林君 95 年 11 月 10 日所為之函復內容，並無行使優先購買權之意思表示，其優先購買權應視為放棄，故同意該所提案單擬處理意見二辦理。

（三）復依土地法第 34 條之 1 規定，於為權利變更登記時，應提出他共有人已為受領或為其提存之證明，案附洪□□等人之提存書內容既註明「扣除之前已付 47,235 元」等字樣，自應另行提出該提存物受取人已領受之證明文件，惟本案經提存人呂君會中稱洪□□等人之提存金額，業經洪君等人向臺灣臺北地方法院提存所領竣，並無異議，則本案如經檢具洪君等人確已向提存所領竣提存款之證明文件，即可視為洪君等人已受領之證明。

柒、散會：（下午 4 時 30 分）

## 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 5 次）會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.16 北市地一字第 09630414700 號

說明：

- 一、依本市士林地政事務所 96 年 2 月 9 日北市士地一字第 09630235100 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 5 次會議紀錄

壹、時間：96 年 2 月 15 日（星期四）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：臺北市士林地政事務所

- 一、案由：關於義務人林○○君、楊○○君、林□□君依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市士林區○○段一小段 507、508 地號土地所有權移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市士林地政事務所（以下簡稱士林所）96 年 1 月 30 日收件士林字第 0030370 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

- 1、本案係江○○地政士代理林○○、楊○○、林□□君等三人於 96 年 1 月 30 日以收件士林字第 0030370 號登記申請案，就其所有本市士林區○○段一小段 507、508 地號土地依土地法第 34 條之 1 規定辦理所有權移轉登記予○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司），買賣移轉契約書立約日期為 96 年 1 月 19 日，惟查該等土地其一未會同之共有人林△△君於 96 年 1 月 23 日辦竣贈與登記予林××君，是經士林所於 96 年 2 月 2 日開立補正通知書略以：「(一) 未會同人林△△已於 96 年 1 月 23 日辦竣贈與登記，受贈人為林××，本案申請書、契約書、提存書及土地增值稅單與現登記名義人不符，…。(土地登記規則第 56 條) …」通知補正。
- 2、今本案江○○地政士另行擬以買賣契約書併案依土地法第 34 條之 1 申辦買賣登記(權利人為○○公司，義務人為林××君)，並檢具○○公司之說明書陳述：「本公司於民國 96.1.19 依土地法第 34 條之 1 第 1、2、3 項規定辦理士林區○○段一小段 507、508 地號所有權移轉，且業已依法定程序辦理提存完竣，(…收件文號：士林字第 030370 號) 今因…地政作業登記過程中，其中共有人之一林△△(權利範圍：7/1350)，於民國 96.1.23 贈與林××並辦妥登記，林△△不於時效內主張優先購買，且於登記過戶中不斷變更所有權人，以損害本公司權益為目的，本案原共有人林△△之權利部分，本公司已配合撤銷此部分權利移轉，並繼續執行土地法第 34 條之 1 規定，並依程序通知林××，另案處理此部分移轉，此案移轉將與前案併件處理，為恐影響雙方權益及立法旨

意，請…惠准此方式辦理，實感德便。」，則是否得依其主張受理該項登記，因涉及登記疑義，爰提請討論。

(三) 法令與疑義分析：

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 9 點第 1 款規定：「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。……」
- (5) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 2 款規定：「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」
- (6) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 1 款規定：「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：「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：「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) 民法第 115 條規定：「經承認之法律行為，如無特別訂定，溯及為法律行為時發生效力。」

## 2、疑義分析：

本案移轉立約日期訂於96年1月19日當時契約書所載出賣人係據地籍資料現況填明並無違誤，惟其於96年1月30日送件時其中一未會同共有人已於96年1月23日辦竣贈與登記予他人，致有受理申請登記時產生出賣人與地籍資料未合之情形，現地政士擬就原契約書刪除林△△（贈與人），再補加乙件由林×××（受贈人）為義務人續依土地法第34條之1規定辦理，本案固不可歸責於申請人，然因兩件立約日不同且各件之出賣持分非為全部，究否符合土地法第34條之1規定不無疑義，爰提請討論。

## 三、擬處理意見：

甲案：本案原進行之過程已符合土地法第34條之1規定的程序，惟送件後發生未會同共有人移轉第三人之情形，然此種情形似有惡意阻卻共有人依土地法第34條之1規定辦理之嫌，現地政士擬以連件方式辦理，認已符合土地法第34條之1規定之立法精神，故擬准依申請人所請受理該登記。

乙案：擬請申請人具理由書，並就該案補行對新共有人通知之程序，暨附完稅證明等文件後予以受理。

## 四、補充說明：

（一）未會同他共有人林○○等12人又於2月13日以收件士林字第045840號案申辦本市士林區○○段一小段507、508、509、512、557、562、563及同段四小段133地號土地應有部分移轉予另一未會同之他共有人林×××（即於96年1月23日辦竣登記之受贈人）。

（二）另上述士林字第045840號案自應依本處96年2月9日北市地一字第09630327800號函附第4次法令研討會議紀錄意旨不予受理該二筆土地507、508地號之移轉。

## 五、結論：

（一）本案依卷附資料所示，義務人林○○君等3人依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地，並依該法執行要點第9點規定，於登記申請書備註欄切結「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。」，且檢附依法提存對價予他共有人之證明文件，迄今他共有人未表示主張優先購買，應可認其處分，已符合該法及該執行要點之規定。

（二）本案於96年1月30日收件時，他共有人之一林△△君已將其應有部分1350分之7贈與予林×××君，於同年1月22日收件，同年1月23日辦竣登記，姑不論受贈人林×××君是否為土地法第34條之1第4項規定，得以同一價格單獨優先承購之「他共有人」，惟於研討會中，權利人○○公司提出林×××君已將其應有部分，於96年2月7日與該公司訂立買賣契約及申報完繳相關稅賦，並檢附林×××君之印鑑證明等文件，則本案當事人間已無爭執。

(三) 本案由於土地法第 34 條之 1 處分共有土地之立契日期為 96 年 1 月 19 日，但原他共有人之一林△△君業將其應有部分贈與予林××君，使得原他共有人林△△君之應有部分已無法移轉予權利人，但其受贈人林××君復於 96 年 2 月 7 日與權利人○○公司立約並檢具印鑑證明等文件，願將其持分移轉予權利人，致造成兩個不同之原因發生日期，為利辨識並為嗣後查考起見，本案仍得以 1 個收件方式辦理，於登記申請書義務人林△△君旁標明受贈人林××字樣，同時檢附現共有人與權利人之登記清冊、權利人○○公司與林××君於 96 年 2 月 7 日簽訂之買賣契約書及相關證明文件，本案如經審核無誤，自得以 96 年 1 月 19 日為本案之原因發生日期受理登記，並於所有權部其他登記事項欄加註權利人○○公司與義務人林××君買賣移轉之原因發生日期。至後收件士林字第 04584 號案，則依土地登記規則第 61 條及相關規定處理。

柒、散會：(下午 4 時)

## 內政部 96 年 2 月 7 日內授中辦地字第 0960723550 號令修正發布「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.16 北市地一字第 09630431400 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 7 日內授中辦地字第 09607235502 號書函辦理，並檢送該書函及其附件影本各乙份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市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 1

內政部書函 行政院公報編印中心

96.2.7 內授中辦地字第 09607235502 號

主旨：「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定，業經本部 96 年 2 月 7 日以內授中辦地字第 0960723550 號令修正發布，茲檢附發布令（含附件）1 份，請 查照。

附件 2

內政部分令

96.2.7 內授中辦地字第 0960723550 號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定，自即日生效。

附修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」部分規定。

## 申請土地登記應附文件法令補充規定部分規定修正規定

- 二、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為公有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。
- 十八、法律已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。
- 十八之一、無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。
- 十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：
- (一) 寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)。
  - (二) 代表人身分證明文件。
  - (三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。
- 三十二、(刪除)
- 三十三、解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明，而代表人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。前項代表人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。
- 四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：
- (一) 下列文件不得以影本代替：
    - 1. 印鑑證明。
    - 2. 戶籍謄本。
    - 3. 同意書。
    - 4. 切結書。
  - (二) 下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：
    - 1. 分割協議書。
    - 2. 契約書。
  - (三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人(複代理人)於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：
    - 1. 國民身分證。
    - 2. 戶口名簿。
    - 3. 法人代表人資格證明。
    - 4. 建物使用執照。
    - 5. 建物拆除執照。
    - 6. 工廠登記證。

7. 公有財產產權移轉證明書。
  8. 門牌整（增）編證明。
  9. 防空避難設備所在地址證明書。
  10. 駐外單位簽發之授權書。
  11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
  12. 護照。
- (四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本（或抄錄本），登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。
- (五) 申請人為法人且為義務人時，申請登記依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附法人設立或變更登記表正本或抄錄本者，得以影本代替，影本由法人簽註本影本與案附正本（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；正本（或抄錄本）於核對後發還申請人。但法人為權利人時，得檢附影本，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，並簽章後辦理登記。
- (六) 申請登記原因證明文件為外文者，應附經我國駐外館處認證或由我國公證人認證之中文譯本。

申請土地登記應附文件法令補充規定部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
二、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為 <u>公有</u> ，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。	二、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為 <u>國有</u> ，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須另檢附移轉契約書。	登記實務上，抵繳稅款登記之權利人除中華民國外，尚有直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)，爰修正為「公有」，以符實際，又為使文字順暢，爰刪除部分贅字。
十八、 <u>法律</u> 已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。	十八、特別法已明定為法人之人民團體，申請登記時，得免附「 <u>法人登記證書</u> 」，但應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。	配合法制用語修正部分文字。
十八之一、無統一編號之權利人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書。		一、本點新增。 二、查無統一編號之權利主體除寺廟外，尚有公司法人以外之人民團體如：農會、漁會、政黨或私立學校等，為利實務執行，爰新增本點。
十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件： <u>(一) 寺廟登記表(寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表)。</u> <u>(二) 代表人身分證明文件。</u> <u>(三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。</u>	十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。	查寺廟登記證僅列明負責人姓名，無從審查其身分，故增列第一款「寺廟登記表」及第二款「代表人身分證明」規定，另現行規定末段文字移列至第三款，以資完備。
三十二、(刪除)	三十二、 <u>申請土地登記，檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前一年以後核發者為限。</u>	現行規定已納入土地登記規則第四十一條第十款，為避免重複，爰予刪除。
三十三、 <u>解散、撤銷或廢止登記</u> 之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢	三十三、解散之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准	配合公司法第二十六條之一：「公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前

修正規定	現行規定	說明
<p>附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明，而代表人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。</p> <p>前項代表人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>	<p>予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明，而代表人印鑑證明得以戶政機關核發者代替。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。</p> <p>前項代表人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>	<p>三條之規定。」，修正相關文字。</p>
<p>四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：</p> <p>(一) 下列文件不得以影本代替：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 印鑑證明。</li> <li>2. 戶籍謄本。</li> <li>3. 同意書。</li> <li>4. 切結書。</li> </ol> <p>(二) 下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分割協議書。</li> <li>2. 契約書。</li> </ol> <p>(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人(複代理人)於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國民身分證。</li> <li>2. 戶口名簿。</li> </ol>	<p>四十一、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：</p> <p>(一) 下列文件不得以影本代替：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 印鑑證明。</li> <li>2. 戶籍謄本。</li> <li>3. 同意書。</li> <li>4. 切結書。</li> </ol> <p>(二) 下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分割協議書。</li> <li>2. 契約書。</li> </ol> <p>(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國民身分證。</li> <li>2. 戶口名簿。</li> </ol>	<p>一、按行政程序法第二十五條規定：「代理人有二人以上者，均得單獨代理當事人。……代理人經本人同意得委任他人為複代理人。」、土地登記規則第三十七條規定：「土地登記之申請，……前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，……。」故登記機關准原代理人或複代理人之一代為領件、簽證之行為，與其相關聯之切結行為亦應在上開規定範圍內，爰修正第三款前段及第四款部分文字。又為配合內政部九十五年二月二十四日內授中辦地字第○九五○七二四九六七號函增列第四款但書文字。</p> <p>二、有關申請人檢附之原因</p>



修正規定	現行規定	說明
<p>3. 法人代表人資格證明。</p> <p>4. 建物使用執照。</p> <p>5. 建物拆除執照。</p> <p>6. 工廠登記證。</p> <p>7. 公有財產產權移轉證明書。</p> <p>8. 門牌整(增)編證明。</p> <p>9. 防空避難設備所在地地址證明書。</p> <p>10. 駐外單位簽發之授權書。</p> <p>11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。</p> <p>12. 護照。</p> <p>(四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人(複代理人)簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。<u>但於辦理抵押權設定或內容變更登記，抵押權人為金融機構，義務人為公司法人時，免檢附正本(或抄錄本)，登記機關亦無須核對法人及其代表人之印鑑章。</u></p> <p>(五) 申請人為法人且為義務人時，申請登記依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附法人設立或變更登記表正本或抄錄本者，得以影本代替，影本由法人簽註本影本</p>	<p>3. 法人代表人資格證明。</p> <p>4. 建物使用執照。</p> <p>5. 建物拆除執照。</p> <p>6. 工廠登記證。</p> <p>7. 公有財產產權移轉證明書。</p> <p>8. 門牌整(增)編證明。</p> <p>9. 防空避難設備所在地地址證明書。</p> <p>10. 駐外單位簽發之授權書。</p> <p>11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。</p> <p>12. 護照。</p> <p>(四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。</p> <p>(五) 申請人為法人且為義務人時，申請登記依土地登記規則第 42 條第 2 項規定檢附法人設立或變更登記表正本或抄錄本者，得以影本代替，影本由法人簽註本影本與案附正本(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；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。但法人為權利人時，得檢附影本，並由</p>	<p>證明文件為外文者，常因翻譯不同產生審核困難，為求審慎，審查人員於實務作業上要求申請人一併檢附中文譯本，惟該中文譯本多由翻譯社翻譯，未經認證程序，有無適法，屢生爭議，為利登記機關執行，爰增列第六款。至金門、馬祖地區因長期實施戰地政務，華僑僑居他國者不在少數，致屢有旅外僑民檢附外文身分證明申辦登記，該證明是否得參照本款規定辦理認證，應由該縣政府依地方自治條例規定訂定自治事項據以辦理。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>與案附正本(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；正本(或抄錄本)於核對後發還申請人。但法人為權利人時，得檢附影本，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，並簽章後辦理登記。</p> <p>(六) <u>申請登記原因證明文件為外文者，應附經我國駐外館處認證或由我國公證人認證之中文譯本。</u></p>	<p>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，並簽章後辦理登記。</p>	

**關於遺產稅繳（免）稅證明書增列「申請延期申報日期」欄位乙案，經財政部臺北市國稅局函復繼承人應在規定申報期限屆滿前提出申請，始予以核准。至遺產稅繳（免）稅證明書內欄位如何列示一節，將由該局另案研議辦理**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

96.2.7 北市地一字第 09630312700 號

說明：

一、依本處 96 年 1 月 29 日北市地一字第 09630157800 號函准財政部臺北市國稅局 96 年 1 月 31 日財北國稅資字第 0960019303 號函辦理，並檢送該局函影本 1 份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及本處第一科。

附件

財政部臺北市國稅局函 臺北市政府地政處

96.1.31 財北國稅資字第 0960019303 號

主旨：函詢繼承人辦理遺產稅申報延期作業乙節，依遺產及贈與稅法規定，繼

承人應在規定申報期限屆滿前提出申請，始予以核准。請 查照。

說明：

- 一、依 貴處 96 年 1 月 29 日北市地一字第 09630157800 號函辦理。
- 二、另 貴處建議於遺產稅繳(免)稅證明書內增列第 1 次「申請延期申報日期」，但仍保留原先已列印之最後 1 次「核准延期申報日期」，因事涉五區國稅局一致性作業，將由本局另案研議辦理。

## 修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」 第 7 點，自即日起開始施行

臺北市政府函 臺北市政府地政處土地開發總隊

96.2.7 府授地四字第 09630388400 號

說明：副本抄送本市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府法規委員會、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）、本府地政處第五科、本府地政處會計室、本府地政處第四科（以上均含附件）。

附件

### 臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點修正條文對照表

修正後	修正前	說明
七、本府應於存入保管專戶 3 個月內以雙掛號通知應受補償人保管情事，但因應受補償人登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而需追查繼承人地址等不在此限；本府地政處於收到應受補償人之雙掛號郵件回執後，應由保管專檔之管理人將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將回執歸檔。	七、本府應以雙掛號通知應受補償人保管情事；本府地政處於收到應受補償人之雙掛號郵件回執後，應由保管專檔之管理人將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將回執歸檔。	1. 審計部前於 94 年 3 月 16 日台審部覆字第 0940000286 號函請行政院主計處轉本府主計處督促檢討本處主管積極清理未受領補償費保管專戶款項。 2. 因通知保管情事時間涉及應受補償人領取補償費權益及 15 年歸繳國庫日期之計算，擬修正本要點，於第 7 點增列通知保管之辦理期程，使作業更明確。

## 有關區段徵收範圍內之農林作物，未能查明實際使用人或耕作人，其農林作物補償費領取方式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

96.2.13 北市地五字第 09602007900 號

說明：

- 一、依內政部 96 年 2 月 9 日內授中辦地字第 0960041336 號函辦理，隨文檢附該函影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）、本市稅捐稽徵處、本處第四科、第五科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北縣政府

96.2.9 內授中辦地字第 0960041336 號

主旨：貴府函請釋示區段徵收範圍內之農林作物，未能查明實際使用人或耕作人者，其農林作物補償費領取方式疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴府 96 年 1 月 23 日北府地區字第 0960055971 號函。
- 二、查被徵收土地（含一般徵收及區段徵收）範圍內之農作改良物，其補償費之核發對象，土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9 條定有明文，依該條文之立法說明，農作改良物未能查明實際使用人或耕作人時，則依民法第 66 條之意旨將該農作改良物認定為土地之一部分，農林作物補償費由土地所有權人領取。如該土地為分別共有者，依土地所有權人之持分計算應受領之農林作物補償費。倘公告期間有人提出異議，並經當事人達成協議，則按協議結果發給之；協議不成者，其補償費依土地徵收條例第 26 條規定辦理。

# 廉政專欄

96年2月

## 法律常識

### 感覺「無聊」，怎可以去搶劫

曾永盛前些日子在報上看到一則新聞，報導有四位家境相當不錯，分別住在台中市和台中縣的蘇姓、廖姓、陳姓和謝姓的年輕人，其中廖、陳、謝三人還都是台中縣某私立高中的在學學生，平日都是結伴飆車的玩死黨，幾星期以前，蘇姓和謝姓兩位年輕人感到生活太「無聊」，便倡議去搶超商尋求刺激，這一提議，馬上得到其他二位年輕人的呼應，於是強盜四人組馬上成軍，開始的第一票選定台中縣沙鹿鎮的一家全家便利商店作為目標，凌晨四時十二分，由四人中的三人分別手持西瓜刀、鋁棒，衝進這家倒楣的商店，看店的吳姓店員並未反抗，他們還用鋁棒敲他的頭，搶走店內的新台幣一萬餘元的現金逃逸，臨走時其中的蘇姓年輕人還回過頭來用刀把吳姓店員砍傷，然後才跳上由謝姓年輕人駕駛在外接應的轎車揚長而去。怎知四個人猶意有未足，開車找尋對象繼續做案，二十八分鐘以後，他們駕車駛抵台中縣烏日鄉萊爾富便利商店門口，準備行搶，機警的店員看到這些凶神惡煞光臨，知道是不懷好意，馬上把收銀箱鎖上，進入店後的倉庫躲藏，並把自己反鎖在內，這些凶神惡煞因此未能得手。十分鐘後，他們又開車轉到霧峰鄉的吉峰路，闖入一家7-11便利商店行搶，店員逃到店外大聲呼喊，當時路上已經有早起運動的民眾走動，四人怕行跡敗露，財物未得手就倉皇逃去。

警方事後在附近的監視器錄下的影像帶中，發現這四人作案時所乘坐的車輛，是經過改裝的，便向中部會改裝車輛的修車廠進行調查，投入龐大的人力，過濾了五百多輛的車輛，才確定這些歹徒的行蹤，然後在一夕之間自不同處所，將這四人一舉成擒移送檢察官法辦。

曾永盛看了這則消息以後，心中真替這幾位年輕人難過，他們書都已經唸到高中，什麼事情是可以做，什麼事情不能做，應該都可以瞭解，拿著刀去搶劫，連小孩都知道這是不可以的，竟然只是感覺到無聊，使結夥打劫去，而且在短短的一個小時之內，連續作案三次，行徑囂張已極。更令人氣結的是一點理由都沒有，就動刀把人砍傷，難道這也是出於無聊嗎？還好這些不可以理喻的狂暴年輕人，在警方鍥而不捨的追查下，狠角色的四人總算一個都不漏地落入法網，這些人未來不知要如何面對法律？

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

曾永盛想到的一點沒有錯，唸到高中的年輕人是應該有辨別是非的能力，怎可以自己感覺到「無聊」，就可以無法無天，做出想要做的事情。現在總算讓他們嘗到蹲監牢的滋味了！可能要在那裡懺悔一段長日了，還好，他們都是「少年仔」，人生的起頭雖然踩空了一步，只要能夠記取教訓，知錯能改，腳踏實地去打拚，燦爛的光明前途，還是可

以掌握在自己的手中！至於曾永盛想要瞭解他們莽撞的行為，要如何去面对法律，那就說來話長了。

根據新聞報導，這四位年輕人是感覺無聊，所以約好去搶劫超商，尋求刺激，然後共同行動，分別攜帶可以作為殺人、傷人兇器的西瓜刀與鋁棒，闖進超商去做案，進入超商店門以後，就用兇器控制住店員，讓店員心生畏懼，不敢輕舉妄動去抵抗，任憑這些凶神惡煞，取走他們所想要的財物。由他們整個行動的過程來看，就與刑法第三百二十八條第一項普通強盜罪所規定的：意圖為自己或第三人不法之所有，以強暴、脅迫、藥劑、催眠術或他法，至使不能抗拒，而取他人之物或使其交付者為強盜罪，處三年以上十年以下有期徒刑的犯罪構成要件相當。因為他們四人事前就有謀議，要一起去搶超商，就法條的涵義來說，這便是具有不法所有的意圖。至於強盜罪的得財手段，法條中一共列出五種，不過這五種手段不必都要使出，只要有其中的一招，犯罪便告成立。這強盜四人組用的搶錢工具是明亮的西瓜刀和鋁棒，這兩樣東西都可以當作兇器來使用。攜帶兇器來強盜惡性比普通竊盜來得大，因為看到兇器誰都會害怕，不但容易得手，也容易奪人性命或者傷人。另外他們是結夥三人以上的強盜組合，人的組合愈多，影響社會安寧秩序愈嚴重，刑法把這兩種情形都列入第三百三十條的加重強盜罪範圍，要處五年以上十二年以下的有期徒刑。就是沒有搶到錢的未遂犯也要處罰。另外蘇姓年輕人是在強盜得到財物以後，要離去的時候毫無理由回頭就給那位倒楣的店員砍上一刀，這行為是在強盜行為完畢以後，與強盜行為一點關係都沒有，不能說是強盜過程中的強暴行為的一部分，所以要依刑法第二百七十七條第一項的傷害罪獨立處罰，可以判處三年以上有期徒刑。年輕人不學好，為了無聊，付出的代價可真大呢！

## 財產申報

### 辦理存款申報時應注意事項

應注意事項：

1. 「存款」指存於銀行、郵局、信用合作社、農、漁會信用部等機構之支票存款、活期存款、定期存款、儲蓄存款及由公司確定用途之信託資金而言，包括新臺幣、外幣（匯）及其他幣別之存款在內。
2. 有關金額或數字之填寫，一律以阿拉伯數字為之，不必加逗號"，"，輸入後，系統會自動補上。外幣部份，應於「種類」欄點選外幣及其他幣別存款。外幣或其他幣別須折合新臺幣時，均以申報日前一交易之收盤匯率為計算標準。
3. 存款帳戶於申報前應作一整理（登打餘額或累積利息或註銷帳戶），並以「申報當日」為準，依存摺填載，不得自行刪減尾數以整數申報，或將日後可能存入或支出款項預先累計或扣除。
4. 凡屬存款（新台幣＋外幣），不論定期、活期存款種類為何，或是否存放同一金融機構，均應合併計算其總額，如達新臺幣 100 萬元以上，即應申報。
5. 申報人與其配偶及未成年子女，個別之存款金額總計達 100 萬元者（非狹義指某金融機構存款或每一存摺超過 100 萬元才須申報），各該所有之小額存款亦應一併申

報；另配偶之存款，有存私房錢者，不可故意隱匿，應查詢後據實填載。

## 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刑事責任

公務員服務法第 4 條第 1 項規定：「公務員有絕對保守政府機關機密之義務，對於機密事件，無論是否主管事務，均不得洩漏，退職後亦同」，第 2 項規定：「公務員未得長官許可，不得以私人或代表機關名義，任意發表有關職務之談話」。此「機密」包括法律上之規定、上級機關或本機關之指定，均有保密之義務，否則，即應負起刑事、民事與行政責任，其中有關刑事責任部份：公務員洩漏國家機密之行為如與刑法或其他特別法所規定之構成要件相當，則會受到刑事上的追訴；如刑法第 132 條(洩漏國防以外之秘密罪)第 1 項「公務員洩漏或交付關於中華民國國防以外應秘密之文書、圖畫、消息或物品者，處三年以下有期徒刑」，第 2 項「因過失犯前項之罪者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金」。

中華民國 96 年 2 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