

97 年 11 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

- 內政部檢送「永久測量標標示說明(參考範例)」乙份(97KACZ01) 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

- 內政部函為農地共有人之一，僅將其農舍之應有部分移轉予其他共有人，而保留農地共有持分，不符合農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定乙案(97KBCB02) 3
- 有關非財團法人寺廟處分財產申請登記時，須否檢附宗教主管機關核發之寺廟及負責人印鑑證明乙案(97KBCB03) 3
- 內政部函為有關最高限額抵押權人單方出具最高限額抵押權確定證明文件申辦抵押權移轉登記乙案(97KBCD04) 4
- 內政部函為有關香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司申請讓與原概括承受中華商業銀行股份有限公司(以下簡稱中華商銀)之部分抵押權予中華商銀乙案(97KBCD05) 5
- 臺端建議僅申辦權利價值增加之抵押權內容變更登記，得否免檢附所有權狀乙案(97KBCD06) 6
- 內政部函為日據時期之假登記得否援用地籍清理條例第 30 條規定，由土地所有權人申請塗銷登記乙案(97KBCI07) 7
- 內政部函釋關於經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說及相關罰則疑義乙案(97KBCQ08) 7
- 內政部認可台中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(97KBCQ09) 8
- 內政部函釋關於經紀業者於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，有無違反不動產經紀業管理條例第 22 條疑義乙案(97KBCQ10) 9
- 有關本部 97 年 9 月 1 日修正之「土地登記申請書」第(8)欄「聯絡方式」

格式內容乙案 (97KBCZ11)	10
• 檢送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 (97 年第 17 次) 會議紀錄乙份 (97KBCZ12)	10
• 函轉內政部認可台中市地政學會辦理「地政士專業訓練」乙案(97KBCZ13)	13
• 檢送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 (97 年第 18 次) 會議紀錄乙份 (97KBCZ14)	14
• 內政部函為辦理祭祀公業土地清查作業，清查之土地及建物是否須於登記簿註記乙案 (97KBCZ15)	20
• 內政部增訂登記原因標準用語「退股」乙案 (97KBCZ16)	21
(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	
• 關於內政部 90 年 5 月 8 日台 (90) 內中地字第 9007037 號及 90 年 7 月 4 日台 (90) 內中地字第 9083045 號解釋令，業經該部 97 年 10 月 28 日內授中辦地字第 0970724487 號令廢止，並刊登行政院公報第 014 卷第 206 期乙案 (97KEBZ17)	22
• 本市區域性不動產糾紛調處委員會作業方式及名稱，請依說明辦理 (97KEBZ18)	22
六、判決要旨 (缺)	
七、其他參考資料 (缺)	
八、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 連帶保證人，等同債務人 (97KHAZ19)	28
(二) 財產申報	
• 申報土地時之常見錯誤態樣 (97KHBZ20)	29
(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	
• 某機關收發洩密案例 (97KHFZ21)	30

內政部檢送「永久測量標標示說明（參考範例）」乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

97.11.11 北市地一字第 09732830800 號

說 明：

- 一、依本府 97 年 11 月 7 日府授地一字第 09708413800 號函辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府都市發展局等

97.11.7 府授地一字第 09708413800 號

主 旨：內政部檢送「永久測量標標示說明（參考範例）」1 份，自即日生效，轉請查照。

說 明：依內政部 97 年 11 月 5 日台內地字第 0970172512 號函辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。

附件 2

內政部函 國防部等

97.11.5 台內地字第 0970172512 號

主 旨：檢送「永久測量標標示說明（參考範例）」乙份自即日生效，請 查照。

永久測量標標示說明（參考範例）

本永久測量標為辦理測繪業務所需控制點，非依規定不得移動或損壞，並禁止堆積雜物、懸掛繩索或塗抹污損；違者，依國土測繪法第四十九條、第五十三條規定處以罰鍰。請各界共同維護之。

【範例說明】

按國土測繪法第三條第十一款規定，永久測量標係指辦理測繪業務所設置之控制點需永久保存，並於現場設有明確標示者。設置永久測量標標示時，應依國土測繪法施行細則第二條規定，於測量標標示有點號、等級、點別、測設日期及設置機關，並於測量標基座或相鄰之適當位置設置說明及其罰則規定。上開文字框內容僅供作為標示說明之參考範例，其餘內容得視需要依規定標示之。

內政部函為農地共有人之一，僅將其農舍之應有部分移轉予其他共有人，而保留農地共有持分，不符合農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.7 北市地一字第 09708397000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 97 年 11 月 4 日內授中辦地字第 0970052657 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、本處第三科、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 各直轄市、縣（市）政府

97.11.4 內授中辦地字第 0970052657 號

主旨：農地共有人之一，僅將其農舍之應有部分移轉予其他共有人，而保留農地共有持分，不符合農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定，請查照轉知。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 97 年 10 月 27 日農授水保字第 0971844082 號函辦理。
- 二、本案經函准行政院農業委員會上開號函略以：「．．．三、有關農地共有人之一，擬比照 貴部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函示，僅將其共有農舍持分移轉予其他共有人，而保留農地共有持分乙節，尚未符農業發展條例農舍應與其坐落用地併同移轉之立法精神。」，本部同意上開行政院農業委員會意見，故農地共有人之一，不得僅將其共有農舍持分移轉予其他共有人，而保留農地之共有持分所有權。

有關非財團法人寺廟處分財產申請登記時，須否檢附宗教主管機關核發之寺廟及負責人印鑑證明乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.20 北市地一字第 09732933900 號

說明：

- 一、依本府 97 年 11 月 18 日府授地一字第 09708542000 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 1

臺北市政府函 臺北市政府民政局等

97.11.18 府授地一字第 09708542000 號

主旨：有關非財團法人寺廟處分財產申請登記時，須否檢附宗教主管機關核發之寺廟及負責人印鑑證明一案，轉請查照。

說明：奉交下內政部 97 年 11 月 14 日內授中辦地字第 0970724685 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。

附件 2

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

97.11.14 內授中辦地字第 0970724685 號

主旨：有關非財團法人寺廟處分財產申請登記時，須否檢附宗教主管機關核發之寺廟及負責人印鑑證明乙案，請依說明二辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、本處本部 97 年 10 月 24 日召開「宗教行政業務檢討會」會議紀錄柒、討論事項第六案決議一：「有關非財團法人寺廟處分財產，是否須檢附宗教主管機關發給之印鑑證明，請地政司按既有規定，通函各地政機關統一作業。」辦理。
- 二、按申請登記，應由申請人檢附土地登記規則第 34 條規定之文件，登記義務人並應親自到場，或依第 41 條規定辦理。非財團法人寺廟，申請登記時，依本部訂頒「申請土地登記應附文件法令補充規定」第 19 點規定，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。其處分財產申請登記時，如所檢附由寺廟登記主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已涵蓋寺廟之圖記及其負責人之印鑑資料者，登記機關應得據以受理其申辦相關處分登記。

內政部函為有關最高限額抵押權人單方出具最高限額抵押權確定證明文件申辦抵押權移轉登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.21 北市地一字第 09732937400 號

說明：

- 一、依內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052747 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件

內政部函 臺北縣政府地政局

97.11.19 內授中辦地字第 0970052747 號

主旨：有關最高限額抵押權人單方出具最高限額抵押權確定證明文件申辦抵押權移轉登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 97 年 11 月 4 日北地籍字第 0970814117 號函。
- 二、查行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）前為民法物權編抵押權章條文修正施行後，金融資產證券化條例施行細則第 19 條規定之適用疑義函詢法務部意見，案經該部以 96 年 11 月 19 日法律字第 0960036534 號函復金管會並副知本部略以：土地登記規則第 115 條之 2 規定尚無逾越民法第 881 條之 13 規定，又最高限額抵押權發生確定事由後，該抵押權與擔保債權之結合狀態隨之確定，此時該最高限額抵押權之從屬性與普通抵押權完全相同，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關證明文件，供地政機關為形式上審查，惟為符公示原則，該最高限額抵押權已確定之事實，宜由地政機關於土地登記簿適當欄位予以註記，爰本部據於 96 年 12 月 5 日以前授中辦地字第 0960054219 號通函各直轄市、縣（市）政府，明定原債權確定後之最高限額抵押權申辦移轉登記相關事宜。嗣金管會復於 96 年 12 月 11 日函請本部將法務部前開號函釋轉知各地政機關查照辦理，案經本部以 96 年 12 月 14 日以前授中辦地字第 0960055106 號函查復該會本部辦理情形，並為符民法物權編抵押權章相關修正條文及利登記審查需要，併請其轉知各金融機構配合於檢附之最高限額抵押權確定證明文件，一併敘明該最高限額抵押權確定之事由及其法令依據。先予敘明。
- 三、按行政行為應符合平等原則，此觀行政程序法第 6 條規定已明，另查上開法務部 96 年函釋內容並無區別最高限額抵押權人應否為金融機構者，是依上開行政程序法規定，非金融機構之最高限額抵押權人應得適用上開本部 96 年 12 月 14 日函示申辦最高限額抵押權移轉登記。

內政部函為有關香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司申請讓與原概括承受中華商業銀行股份有限公司（以下簡稱中華商銀）之部分抵押權予中華商銀乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.21 北市地一字第 09732937100 號

說 明：

- 一、依內政部 97 年 11 月 19 日以前授中辦地字第 0970724733 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

97.11.19 內授中辦地字第 0970724733 號

主 旨：有關香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司（以下簡稱香港上海匯豐銀行）申請讓與原概括承受中華商業銀行股份有限公司（以下簡稱中華商銀）之部分抵押權予中華商銀乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院金融監督管理委員會 97 年 11 月 4 日金管銀(一)字第 09700367500 號函辦理，並兼復台北縣政府地政局 97 年 9 月 2 日北地籍字第 0970632872 號函。
- 二、案經函准行政院金融監督管理委員會上開號函略以：「…香港上海匯豐銀行依概括讓與及承受合約所載之買回條款，就原概括承受中華商業銀行之部分抵押權，申請移轉登記予中華商業銀行，應視為原概括承受契約所衍生之抵押權移轉，依金融機構合併法第 18 條第 2 項準用同法第 17 條規定，該行得憑主管機關證明逕行辦理登記，免會同抵押人或債務人，並免繳納登記規費。…香港上海匯豐銀行執行賣回之權利，係回復原中華商業銀行之最高限額抵押權，該最高限額抵押權並未因買回權之行使而發生原債權確定之事由。」，本部同意上開金融監督管理委員會意見。
- 三、本案抵押權移轉登記，倘查明香港上海匯豐銀行係就原行政院金融監督管理委員會核准概括承受中華商銀之資產、負債及營業時，所檢附之概括讓與及承受合約中所載明之買回條款辦理者，因屬原概括承受契約所衍生之抵押權移轉，該行應得依金融機構合併法第 18 條第 2 項準用同法第 17 條規定，逕憑原主管機關核准函單方申請抵押權讓與登記，免會同抵押人或債務人並免繳納登記費。

臺端建議僅申辦權利價值增加之抵押權內容變更登記，得否免檢附所有權狀乙案

臺北市政府地政處函 林澤源地政士

97.11.25 北市地一字第 09732772800 號

說明：

- 一、復臺端 97 年 11 月 6 日申請書及依本處 97 年 11 月 11 日北市地一字第 09732772810 號函續辦。
- 二、因權利價值增加申請抵押權內容變更登記時，依土地登記規則第 115 條第 2 項「抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。」，其意為如有後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人不同意前順位增加擔保金額以抵押權內容變更方式登記，而須就其增加金額另行辦理抵押權設定登記時，當須檢附土地或建物所有權狀，本處 91 年 1 月 10 日北市地一字第 09130038200 號函略以：「一、查申請抵押權內容變更登記，除擔保物增加及權利價值增加須檢附所有權狀外，其餘僅須檢附他項權利證明書。」，其中所稱權利價值增加，係指就增加金額另行辦理抵押權登記之情形而言。
- 三、副本抄送本市各地政事務所、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

內政部函為日據時期之假登記得否援用地籍清理條例第 30 條規定，由土地所有權人申請塗銷登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.14 北市地一字第 09708491800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 97 年 11 月 11 日台內地字第 0970184045 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

97.11.11 台內地字第 0970184045 號

主旨：日據時期之假登記得否援用地籍清理條例第 30 條規定，由土地所有權人申請塗銷登記乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據嘉義縣政府於本部 97 年地籍清理工作會報（第 2 場）之提案辦理。
- 二、按「中華民國三十四年十月二十四日以前之查封、假扣押、假處分登記，土地所有權人得申請塗銷登記；．．因第一項塗銷登記致債權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。」為地籍清理條例第 30 條所明定，是土地所有權人得依該規定申請塗銷登記之限制登記，以查封、假扣押、假處分為限。
- 三、查日據時期假登記，依明治 38 年 5 月□令第 5 號公布大正 3 年 2 月律令第 3 號修正之「台灣土地登記稅規則」第 1 條第 13 款載明「假登記（即預告登記）」（本部 81.3 編印之「臺灣土地登記制度之由來與光復初期土地登記之回顧」第 187 頁參照），該假登記性質與現行預告登記相似，惟非屬該條例適用範圍，自不得援用。為解決日據日期上開類似限制登記問題，達到地籍清理目的，將錄案留供日後研修地籍清理條例參考。

內政部函釋關於經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說及相關罰則疑義乙案

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

97.11.6 北市地三字第 09708365600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 97 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0970724514 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府

97.10.31 內授中辦地字第 0970724514 號

主旨：關於經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說及相關罰則疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府 97 年 9 月 25 日府授地三字第 09732325800 號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例第 23 條第 1 項規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」，所稱經紀人員含括經紀人及經紀營業員。實務上，不動產說明書之解說究由經紀人或經紀營業員其中 1 人負責解說或共同解說，係由經紀業者視個案情形衡酌決定。倘因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，依同條例第 26 條第 2 項規定，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- 三、另查同條例第 31 條第 1 項第 1 款規定，經紀人員違反同條例第 23 條第 1 項規定者，應予申誡。惟同條例尚無對於經紀營業員執行業務過失遭懲戒，經紀人亦應一併懲戒之規定。本案不動產說明書之解說，如行為人僅為經紀營業員時，經紀人無需負連帶責任一併予以懲戒。

內政部認可台中市地政學會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

97.11.11 北市地三字第 09732834900 號

說明：

- 一、依內政部 97 年 11 月 7 日內授中辦地字第 0970052198 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（請刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台中市地政學會

97.11.7 內授中辦地字第 0970052198 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、依據貴會 97 年 10 月 30 日申請書辦理。
- 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、本案聘請師資人員學經歷資格條件，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、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 e-house 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾提供於 e-house 網

站查詢。

五、檢送新臺幣 1 千元收據乙張。

內政部函釋關於經紀業者於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，有無違反不動產經紀業管理條例第 22 條疑義乙案

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

97.11.20 北市地三字第 09732925700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府

97.11.6 內授中辦地字第 0970052453 號

主旨：貴府請釋太平洋房屋仲介股份有限公司於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，有無違反不動產經紀業管理條例第 22 條規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 97 年 10 月 20 日府地三字第 09732559500 號函。
- 二、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」、「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。…。」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、「雙戶當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」，揆諸上開規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符本條例之立法目的。
- 三、本案經紀業據貴府函稱，受託銷售後旋即促成雙方當事人簽訂買賣契約，並於簽約後始製作不動產說明書由經紀人簽章，難謂已善盡解說之責，貴府擬依規定懲戒，殆無疑義。至於該經紀業是否違反本條例第 22 條第 1 項規定乙節，按該規定經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐

行本條例第 23 條、第 24 條規定之解說及交付義務；倘若經紀業於簽訂買賣契約書後始製作不動產說明書由經紀人簽章，則已喪失上開規定經紀業指派經紀人簽章之目的與意義，尚難謂符合本條例第 22 條第 1 項規定。另查行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」，意即違反行政法上義務之處罰，應以行為人主觀上有可非難性及可歸責性為前提。本案請依上開規定本於權責依法核處。

有關本部 97 年 9 月 1 日修正之「土地登記申請書」第(8)欄「聯絡方式」格式內容乙案

內政部函 各直轄市政府地政處等

97.11.4 內授中辦地字第 0970052113 號

說 明：

- 一、依據行政院秘書處 97 年 10 月 21 日院臺建移字第 0970047366 號移文單轉林○○先生 97 年 10 月 15 日陳情書及彰化縣政府 97 年 10 月 24 日府地籍字第 0970219554 號函辦理。
- 二、查土地登記申請書「聯絡方式」欄內增列「權利人電話」、「義務人電話」、「不動產經紀人姓名」、「不動產經紀人電話」等項，係依據本部 97 年 7 月 16 日召開研商如何掌握不動產市場交易價格，俾供地價人員查價會議，與會單位為取得買賣案例實際成交價，據以核實反映其地價，所獲致之會議結論辦理，其措施乃為增加政府取得買賣案例實際成交價之管道，屬鼓勵性質，依法尚無強制效力，是申請人如有不願填寫上揭聯絡電話等項資料者，亦不列入登記案件審查及補正範圍。
- 三、另鑑於目前電話詐騙盛行，民眾警戒心較高，爰本部已轉知各地政機關地價人員於查詢買賣實際成交價格時，優先查詢地政士或不動產經紀人，如仍無法取得時，始向權利人或義務人查詢；查詢時應先敘明單位，委婉說明及瞭解民眾提供之意願，如民眾不願提供則不予勉強，是應無電話詐騙之慮。
- 四、副本抄送中華民國地政士公會全國聯合會及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會，請貴會支持本項查價措施，並適時宣導經紀人及地政士配合辦理，以促進不動產交易資訊公開化，並健全不動產交易市場。

檢送臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(97 年第 17 次)會議紀錄乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.5 北市地一字第 09732741400 號

說 明：

- 一、依本市古亭地政事務所 97 年 10 月 29 日北市古地一字第 09731586400 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）及第一科（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 （97年第17次）會議紀錄

壹、時間：97年11月3日（星期一）下午2時整

貳、地點：本府市政大樓北區4樓402會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：吳○○○

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：臺北市古亭地政事務所

- 一、案由：鄭○○等人依土地法第34條之1規定申辦本市中正區○○段○○小段36地號土地地上權移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市古亭地政事務所（下稱古亭所）97年9月15日收件中正（一）字第8567、8568號案辦理。

（二）案情說明：

- 緣劉○○地政士代理權利人（兼義務人）鄭○○及義務人鄭××、鄭□□、鄭**、鄭※※、鄭△△、鄭▽▽、何鄭○○等8人依土地法第34條之1規定檢附受取人鄭++提存書及相關文件，以前揭號案（下稱本案）就本市中正區○○段○○小段36地號土地地上權（共同共有全部）及其上同地段1862建號建物（共同共有3分之1）分別辦理地上權及所有權移轉登記。
- 查本案土地（面積436平方公尺）係祭祀公業周○○所有（權利範圍全部），該公業於45年4月15日以古亭所收件古亭字第864號案設定地上權66.59平方公尺予鄭一一，存續期間為不定期限，係以建築改良物為目的，嗣後該地上權由鄭××、鄭□□、鄭○○、鄭**、鄭※※、鄭△△、鄭▽▽、何鄭○○等8人，以古亭所97年收件中正（一）字第6701號案辦理繼承登記為渠等與鄭++共同共有。次查1862建號建物，為1層之木造建物，係於大正12年辦理保存登記，後經歷次移轉，由鄭一一於45年4月15日以古亭所收件古亭字第863號買賣案取得該建物權利範圍3分之1，並以古亭所97年收件中正（一）字第6700號案辦理共同共有繼承登記為前揭前鄭××等9人所有（權利範圍共同共有3分之1）。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- （1）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。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。第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前 4 項規定，於共同共有準用之。……。」
- (2) 土地法第 34 條之 1 執行要點第 1 點規定：「依土地法第 34 條之 1 規定，部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。」、第 2 點規定：「共有物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，得依本法條規定辦理。」及第 3 點規定：「本法條第 1 項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。」。
- (3) 土地登記規則第 96 條規定：「數人共有一區分所有建物，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就區分所有建物連同其基地所有權或地上權應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該區分所有建物之全體共有人；其基地應有部分，指該區分所有建物之全體共有人所持有之基地應有部分。」。
- (4) 司法院大法官會議釋字第 562 號解釋理由書略以：「…土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 5 項規定：…其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 2 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。按應有部分乃共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權本無不同；而土地法第 34 條之 1 第 1 項所稱共有土地或建築改良物之處分，係與變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權併列，是所謂共有土地或建築改良物之處分，就讓與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。況共同共有不動產應有部分之讓與，若得準用土地法上揭第 1 項規定，亦可便利不動產所有權之交易，或進而減少共有人之人數或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，共同共有不動產應有部分之讓與，自得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定。……」

2. 疑義分析：

- (1) 按土地法第 34 條之 1 之處分行為乃具法定代理權性質之行為，其第 1 項明定本法條適用之客體為共有之土地與建築改良物，所適用之態樣為共有不動產之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，僅敘明地上權、永佃權、地役權或典權之設定得依本法條規定辦理。其他物權之處分及變更，如地上權、永佃權、地役權或典權，是否得準用，本法無明文規定。
- (2) 查地上權、永佃權、地役權或典權等用益物權均為準共有之標的，依民法第 831 條，得準用所有權共有一節之規定，如特別法有特別規定

時，自應先適用該特別法之規定，然後始能準用本節之規定。

(3) 次按司法院大法官會議釋字第 562 號解釋理由書略以：「就與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。」即將土地法第 34 條之 1 之客體含括地上權之處分。

(4) 又土地法第 34 條之 1 之立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 2 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。故本案義務人鄭○○等 8 人就共同共有之地上權辦理地上權移轉登記，依上開立法意旨並參酌司法院大法官會議釋字第 562 號解釋理由書，應得適用土地法第 34 條之 1 之規定，惟法無明文又乏前例，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案得依土地法第 34 條之 1 規定辦理地上權移轉登記及其上建物所有權移轉登記。

乙案：本案地上權移轉登記不適用土地法第 34 條之 1 規定，仍請本案申請人依民法規定辦理。

四、結論：

查土地法第 34 條之 1 立法意旨係為便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益而訂定；復查內政部 73 年 11 月 7 日台（73）內地字第 271260 號函釋規定：「按建物性質上不能與其基地使用權分離而存在，故地上權之移轉，原則上應與建物同時移轉。．．．如地上權與建物所有權分離而為讓與者，不僅新地上權人實際難以使用基地，有違原地上權設定之目的；且導致建物所有權人與基地所有權人喪失原地上權關係，嗣後建物出售時，基地所有權人將無從依土地法第 104 條第 1 項中段規定主張優先購買權，從而僅移轉基地地上權而未隨同移轉建物所有權之登記，應不予受理。」；又查司法院大法官會議釋字第 562 號解釋理由書略以：「就與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。」；爰為使本案建物及其土地使用權源合一，參依上開規定，本案採甲案辦理。

柒、散會。（下午 3 時整）

函轉內政部認可台中市地政學會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

97.11.11 北市地三字第 09732834800 號

說明：

一、奉交下內政部 97 年 11 月 7 日內授中辦地字第 0970052197 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

二、副本抄送本府秘書室（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 台中市地政學會

97.11.7 內授中辦地字第 0970052197 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 97 年 10 月 30 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 e-house 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾提供當事人於 e-house 網站查詢。
- 五、檢送新臺幣 1 千元收據乙張。

檢送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(97 年第 18 次) 會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.13 北市地一字第 09732773401 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 97 年 11 月 6 日北市中地一字第 09731793600 號及本市古亭地政事務所 97 年 11 月 6 日北市古地一字第 09731629000 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、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）及第一科。

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 97 年第 18 次會議紀錄

壹、時間：97 年 11 月 10 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：林○○○

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：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：陳○○君申辦本市中山區○○路○○號 3 樓建物所有權第一次登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

- （一）依臺北市議會 97 年 10 月 24 日議秘服字第 09700443600 號書函附會議紀錄

及本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）97年中山字第35187號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 本案原申請人郭○○君前於91年12月27日以中山字第34176號登記申請案就本市中山區○○路○○號3樓建物向中山所申辦建物所有權第一次登記，經中山所審查以「請檢附中山區○○段○○小段103地號基地所有權人同意書、印鑑證明書、身分證明文件……」事項通知補正，因逾期未補正予以駁回。嗣郭君於92年1月14日移轉該建物所有權予其配偶陳○○君，陳君於92年2月10日以中山字第3548號登記申請案申辦登記，經中山所審查以「請檢附該區實施都市計畫公布日期證明文件，俾憑辦理。」事項通知補正，因逾期未補正予以駁回。陳君復於92年5月8日以中山字第12809號登記申請案申辦登記，經中山所審查以「1.申請書原因發生日期有誤。2.經查本市中山區之建築管理日期係為34年10月25日（原補正通知書34年10月15日係誤植），請依土地登記規則第79條規定檢附使用執照或依法得免發使用執照之證件憑辦。3.請依土地登記規則第83條規定載明基地種類及範圍。」事項通知補正，因逾期未補正予以駁回。
2. 臺北市議會市民服務中心於97年10月22日為本案建物申請戶籍及門牌乙案召開協調會，並作成結論：「請房屋所有權人以房屋稅籍納稅人名義向稅捐處申請房屋稅籍證明後，再檢附相關資料向中山地政事務所辦理建物所有權第一次登記，俟辦理完成後，再向中山區戶政事務所申請編釘門牌。」，申請人陳君現以97年10月23日中山字第35187號登記申請案申辦登記，並於10月30日補附申請書謂該建物係於民國39年8月1日建築完成，因當時不諳法令未辦理產權登記，惟○○路○○號1、2樓皆已申請登記完畢，請求准予完成建物所有權第一次登記。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- （1）中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」。
- （2）土地登記規則第79條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。…實施建築管理前建照之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、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一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、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。八、其他足資證明之文件。…」。
- （3）內政部92年1月14日內授中辦地字第0920081816號函略以：「查各直轄市、縣（市）政府基於實務執行之需要，得依行政職權，訂定相關

審查規定，惟尚不得牴觸中央法令之規定，故貴處 90 年 10 月 4 日北市一字第 9022264400 號函略以：『…（2）47 年底以前及實施都市計畫以前竣工之建物不附使用執照但應附歷年水電或房屋稅捐…機關發給之證明文件…。』乙節，雖係基於簡政便民之考量而為之規定，惟貴市舊市區係於 34 年 10 月 25 日都市計畫發布實施建築管理，倘依貴處前函及 67 年、69 年及 71 年編印之土地登記審查手冊規定『47 年底以前不附建築執照，但應附歷年水電或房屋稅捐機關發給之證明文件』即准予辦理建物所有權第一次登記，與行政院 57 年 6 月 5 日函及本部訂頒土地登記規則，於實施建築管理地區應附使用執照或建築主管機關證明文件之審認標準，不盡一致，似有鬆綁之嫌，應請貴處即予檢討修正。」。

2. 疑義分析：

申請人於 91 年 12 月 27 日提出建物所有權第一次登記之申請，惟當時不諳法令規定，未檢附土地使用同意書等相關證明文件而逾期未補正遭駁回。嗣依內政部 92 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0920081816 號函釋，原本市民國 47 年底前建造完成之建物申請建物所有權第一次登記時，得不檢附建築執照之規定停止適用。故依土地登記規則第 79 條規定，於實施建築管理後建築完成之建物，申請建物所有權第一次登記應檢附使用執照等相關證明文件憑辦，申請人雖屢次申請登記，皆因未能提出使用執照等相關證明文件無法辦理建物所有權第一次登記，是否得憑稅籍證明辦理，不無疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

本案建物既於 39 年間建築完成，係屬建築管理後之建物，應依土地登記規則第 79 條規定，檢附使用執照或依法得免發使用執照之證明文件憑辦。惟申請人於 91 年 12 月 27 日即提出申請，是否應受內政部 92 年 1 月 14 日內授中辦地字第 0920081816 號函之拘束，建請函報內政部核示。

四、結論：

- （一）依土地登記規則第 79 條規定，合法建物申請建物所有權第一次登記時，如該建物於實施建築管理前建造，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之繳納房屋稅憑證或稅籍證明等憑辦。另依本市建築管理自治條例第 35 條規定，本市舊市區都市計畫發布實施日期為 34 年 10 月 25 日，惟該條例未明定本市各區實施建築管理情形，該都市計畫發布實施日期是否即為實施建築管理之日期？請本處第一科函詢本市建築管理處。
- （二）考量行政一體原則，請中山所查明本案標的之 1 樓、2 樓及隔壁連棟建物門牌中山區○○15 號、17 號、21 號、23 號及 27 號等建物是否已辦竣所有權第一次登記，倘是，當時辦理建物所有權第一次登記時是否係依本處 71 年或 86 年編印之土地登記審查手冊規定，以檢附歷年水電或房屋稅捐機關發給之證明文件辦理，並將清查結果報處。
- （三）俟前述事項查明後，得由本處報請內政部釋示後，再函轉中山所據以辦理。

提案二

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：有關李○○君持憑臺灣臺北地方法院（以下簡稱臺北地院）92 年度家訴字

第 201 號確定判決就原繼承人張○○君所有已辦竣繼承登記之本市中正區○○段○○小段 32 地號土地及其上 784 建號建物（以下簡稱本案標的）辦理撤銷、夫妻剩餘財產差額分配及判決繼承登記，是否應納罰鍰疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）97 年 7 月 25 日收件中正（一）字第 7228 至 7230 號申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 緣被繼承人張○○君於民國（下同）91 年 9 月 2 日死亡，由繼承人之一李△△君（更名後李△△）以古亭所 92 年 2 月 10 日收件中正（一）字第 2339 號，依據土地登記規則第 120 條規定辦竣共同共有繼承登記為被繼承人之夫李□□君、及其子女李○○君、李××君、李**君、李△△君、李※※君等 6 人共同共有。嗣其配偶李□□君對其他繼承人就本案標的等於臺北地院提出夫妻剩餘財產分配之訴（92 年度家訴字第 201 號），經該院終局判決原告李□□君勝訴，並於 95 年 8 月 7 日確定。
2. 嗣由繼承人之一李○○君於 97 年 7 月 21 日持憑上開臺北地院判決、同年 7 月 25 日民事裁定及判決確定證明書等文件向本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）以收件中正（一）字第 7046 號至 7048 號案跨所申辦登記。惟本案訴訟繫屬中，查有共同共有人（即繼承人）李××君及李※※君 2 人於 94 年間分別先後經臺北地院以 94 年 1 月 10 日北院錦 94 執全字字第 77 號函及同年 2 月 19 日北院錦 94 執全西字第 489 號函囑託辦理本件標的假扣押登記，並經古亭所分別辦竣限制登記在案，故中山所於 97 年 7 月 25 日依土地登記規則第 141 條規定，予以駁回。同日，李君持憑前述文件至古亭所再次申請辦理登記。
3. 本案依臺北地院確定判決主文之意旨，以塗銷原辦竣之共同共有繼承登記後，次依夫妻聯合財產關係消滅之規定，分配張○○君遺產之 1/2 與配偶李□□君個別所有，復再就所餘 1/2 張君之遺產由全部繼承人均分繼承為分別共有狀態。惟該共同共有本案標的尚有假扣押登記，為確定判決之繼承人持分是否影響該假扣押強制執行之效力，經古亭所函詢法院確定該假扣押登記事項轉載於執行債務人之繼承持分上。
4. 經查本案於 95 年 8 月 8 日判決確定書核發後，申請人至 97 年 7 月始持憑法院判決確定證明書辦理登記，有申請逾期之情。惟因本案標的於判決確定前即有限制登記存在，致使剩餘財產登記案依法不得辦理登記，是否認有不可歸責之因？而應否計收罰鍰亦有疑義，爰報請研討。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- （1）土地法第 73 條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。前項聲請，應於土地權利變更後 1 個月內為之，其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，

6個月內為之，聲請逾期者，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。」。

- (2) 土地登記規則第33條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起1個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起6個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：一、契約成立之日。二、法院判決確定之日。三、訴訟上和解或調解成立之日。四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。六、產權移轉證明文件核發之日。七、法律事實發生之日。」、第50條規定：「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」、第141條規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。有前項第2款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」。
- (3) 土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第8點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：1.法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第48條規定計算其終止日。2.可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發大件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間4天。3.罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過1個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過1個月者，始計收登記費罰鍰。4.駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前3款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過20倍。」。

2. 疑義分析：

- (1) 按行政罰鍰係為維持行政上秩序，對違反行政法上義務所為之制裁現代國家基於「有責任始有處罰」之原則，對於違反行政法上義務之處罰，應以行為人主觀上有可非難性及可歸責性為其前提。而土地法第73條之立法意旨，其對土地權利變更登記申請期限之限制係為促使權利人及義務人儘早申請登記，以速定時效及確立變動後之權利，若申請人有故意或過失，未於規定期限內申辦者，則課以罰鍰以為制裁。其中繼承登記申請期限亦為配合遺產及贈與稅法第23條規定，明定得自繼承開始之日起6個月內為之。由此可知，因我國之土地登記具有絕對之效力，

申請期限之限制乃希望申請人能積極處理權利變更之各項事宜，及早確定權利之變動，以健全地籍、促進土地之管理以免影響善意第三人之權益。

- (2) 查申請人持憑法院判決辦理土地權利變更登記，依土地登記規則第 33 條第 2 項規定，該權利變更之日即為法院判決確定之日。爰此，本案權利變更之日依所附法院確定判決證明書為 95 年 8 月 8 日，而申請人至 97 年始送件申請辦理登記，依登記申請期限之規定，似有符合逾期申請登記須納罰鍰之條件。又按土地登記規則第 50 條之規定，為排除非因申請人之故意或過失所造成之逾期登記須納罰鍰之情形，乃明定於計算登記費罰鍰時，對於不可歸責於申請人之期間，應予扣除。另，土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點第 2 款亦明定計算罰鍰時可扣除期間之情形，約可分為 3 種，一為稅捐稽徵機關處理應繳款及查欠稅費之期間，二為行政爭訟期間，三為有關機關核發文件之收發件日期合計期間，且由申請人提出具體證明。本案申請人除所出具之法院判決確定書與土地增值稅不課徵證明書外，是否可視為上開規定所示其他可具體證明不可歸責於申請人期間之書面證明文件？似待斟酌，其僅於本案第 3 件即判決繼承登記申請書備註欄記明假扣押登記之情形，此是否可爰為核計扣除之期間？容有研討之必要。
- (3) 承上，惟查本案標的上另有假扣押登記事項，依土地登記規則第 141 條規定，於假扣押登記未為塗銷前停止與其權利有關之新登記。故得否因本案標的有假扣押登記事項而謂申請人無從申請辦理登記，而得將該法院判決確定後至申辦登記本所函詢法院後之逾申請登記之期間，視為不可歸責於申請人之事由？而列為可核計扣除罰鍰計算之期間？提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：本案第 2 件差額分配登記申請之罰鍰計算，依土地登記規則第 50 條規定，申請人自法院判決確定後至送件申請辦理登記之期間，以本案標的有假扣押登記事項為由，而視為不可歸責於當事人納為可核計扣除計算罰鍰之期間，免予罰鍰。

乙案：本案第 2 件之罰鍰計算因未檢附具體證明文件，尚不得以本案標的有假扣押登記事項為由主張免責，故應自 95 年 8 月 7 日法院確定判決至 97 年 7 月 25 日送件申請辦理登記期間，扣除法定申請登記期限規定之期間後，而課予登記費 20 倍罰鍰。

四、結論：

依土地登記規則第 141 條規定，土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，除有徵收、區段徵或照價收買、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人、繼承及其他無礙禁止處分之登記外，登記機關應停止與其權利有關之新登記。本案標的因限制登記尚未塗銷，致使夫妻剩餘財產分配無法登記，故申請人遲未辦理上揭登記之期間，可視為不可歸責於申請人者，本案採甲案辦理。

柒、散會。(下午 4 時)

內政部函為辦理祭祀公業土地清查作業，清查之土地及建物是否須於登記簿註記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.14 北市地一字第 09732844000 號

說明：

- 一、依本府民政局 97 年 11 月 11 日北市民三字第 09733007700 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（以上均含附件）。

附件 1

臺北市政府民政局函 臺北市政府地政處

97.11.11 北市民三字第 09733007700 號

主旨：有關內政部函示為辦理祭祀公業土地清查作業，清查之土地及建物是否須於登記簿註記案，請查照並轉知所屬。

說明：依內政部 97 年 10 月 30 日內授中民字第 0970732921 號函（如附影本）辦理。

附件 2

內政部函 臺北市政府民政局等

97.10.30 內授中民字第 0970732921 號

主旨：有關嘉義縣政府函請釋示為辦理祭祀公業土地清查作業，關於清查之土地及建物是否須於登記簿註記疑義一案，業經本部 97 年 10 月 21 日內授中民字第 0970732906 號函復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據嘉義縣政府 97 年 9 月 22 日府地籍字第 0970136334 號函辦理。
- 二、查為有效列管地籍清理條例之各類土地及建物，依限完成地籍清理工作，並便利登記機關日後辨識是否為公告清理之土地及建物，本部於 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函規定各直轄市、縣（市）政府依上開條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，除同條例第 27 條及第 34 條至第 39 條之土地及建物外，應同時通知登記機關按公告清理之土地或建物類別，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）政府○年○月○日○○字第○○號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第○款之土地（建物）」（代碼「00」，一般註記事項）。上開公告清理之土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記；或登記機關依同條例第 31 條第 2 項規定逕為更正登記；或直轄市、縣（市）政府依同條例第 15 條第 1 項、第 24 條第 2 項及第 25 條後段囑託登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。至依祭祀公業條例第 7 條規定地政機關所

清查並造冊送公所公告之祭祀公業土地，是否須於登記簿註記乙節，為與上開地籍清理條例作業一致，及臻公示作用，在公告清理祭祀公業土地（建物）之同時，於登記簿之其他登記事項註記相關文字，似有必要。

內政部增訂登記原因標準用語「退股」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.21 北市地一字第 09708601700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 97 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0970052716 號函辦理，並檢送該函及其附件影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處資訊室、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、縣（市）政府

97.11.19 內授中辦地字第 0970052716 號

主旨：增訂登記原因標準用語「退股」（如附件），請查照轉行。

說明：

- 一、依據經濟部 97 年 11 月 3 日經商字第 09700641150 號函辦理。
- 二、按「除前條規定外，股東有左列各款情事之一者退股：一、章程所定退股事由。二、死亡。三、破產。四、受禁治產之宣告。五、除名。六、股東之出資，經法院強制執行者。依前項第六款規定退股時，執行法院應於二個月前通知公司及其他股東。」、「退股之股東與公司之結算，應以退股時公司財產之狀況為準。退股股東之出資，不問其種類，均得以現金抵還。股東退股時，公司事務有未了結者，於了結後計算其損益，分派其盈虧。」分為公司法第 2 章無限公司第 4 節第 66 條及第 69 條所明定，是，無限公司得依上開公司法規定辦理股東退股而將公司之不動產權利移轉予股東，惟查目前尚無相類之登記原因可資適用，故增訂「退股」之登記原因標準用語。
- 三、上開退股登記屬不動產權利移轉性質，申請人自應訂立移轉契約書並依土地稅法第 49 條規定申報土地移轉現值。如退股之事由為股東死亡者，則無從訂立契約，得以登記清冊代替。但為維持登記之延續性，該等不動產權利應先辦理退股登記移轉為死亡股東名義，並連件辦理繼承登記，不得直接將不動產權利移轉予該股東之繼承人。

登記原因標準用語

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
退 股	無 限 公 司 依 公 司 法 規 定 辦 理 股 東 退 股 所 為 之 土 地 權 利 移 轉 登 記			√	√	代 碼 : 「 EM 」 代 碼 註 記 : 「 0601011--**Y61 」

關於內政部 90 年 5 月 8 日台（90）內中地字第 9007037 號及 90 年 7 月 4 日台（90）內中地字第 9083045 號解釋令，業經該部 97 年 10 月 28 日內授中辦地字第 0970724487 號令廢止，並刊登行政院公報第 014 卷第 206 期乙案

臺北市府函 臺北市府法規委員會

97.11.12 府授地三字第 09708439800 號

說 明：

- 一、依內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970724636 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府產業發展局、本府原住民事務委員會、本府財政局、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

97.11.6 內授中辦地字第 0970724636 號

主 旨：本部 90 年 5 月 8 日台（90）內中地字第 9007037 號及 90 年 7 月 4 日台（90）內中地字第 9083045 號解釋令，業經本部 97 年 10 月 28 日內授中辦地字第 0970724487 號令廢止，並刊登行政院公報第 014 卷第 206 期，請查照並轉知。

說 明：查 93 年 5 月 19 日修正之公文程式條例第 13 條規定：「機關致送人民之公文，除法規另有規定外，依行政程序法有關送達之規定。」準此，自該條例修正後，公地放租、放領機關致送人民之公文，除法規另有規定外，仍應適用行政程序法有關送達之規定。

本市區域性不動產糾紛調處委員會作業方式及名稱，請依說明辦理

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

97.11.24 北市地一字第 09732850600 號

說明：

- 一、依本處第 525 次處務會議主席裁示事項辦理及 97 年 10 月 17 日北市地一字第 09732540400 號函續辦。
- 二、本市區域性不動產糾紛調處委員會（以下簡稱區域性委員會）以受理土地法第 59 條第 2 項、土地登記規則第 75 條、第 84 條及第 118 條之不動產糾紛案件為限，其相關作業請依下列方式辦理：
 - （一）區域性委員會所需經費由地政事務所年度相關預算支應。
 - （二）委員聘派、執行秘書派兼、對外行文及其他注意事項請依「臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所辦理臺北市區域性不動產糾紛調處委員會相關作業方式」（如附表）辦理。
- 三、區域性委員會名稱以「臺北市○○地政事務所轄區不動產糾紛調處委員會」定名之。
- 四、區域性委員會受理前開說明二之不動產糾紛案件，貴所毋須依本處 92 年 3 月 28 日北市地一字第 09230839600 號函規定，先邀集申請人及異議人雙方試行協議。
- 五、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

**臺北市政府地政處暨所屬各地政事務所辦理
臺北市區域性不動產糾紛調處委員會相關作業方式**

項目	相關作業方式
委員聘派	<p>一、新任期：地政事務所依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 12 條第 1 項徵詢相關單位推薦人選後，於任期屆滿前 1 個月，將委員名冊（附件 1）送本處，由本處統一簽報本府聘派。</p> <p>二、委員異動：由地政事務所以本處名義簽報本府補聘。</p>
執行秘書派兼	<p>一、新任期：地政事務所於提送委員名冊時，一併提報執行秘書名單（格式如附件 1），由本處統一簽報本府核定後派兼之。</p> <p>二、人員異動：由地政事務所以本處名義簽報本府核定後派兼之。</p>
對外行文	<p>一、發開會通知：應於開會前 12 個工作天將下列資料免備文送處。</p> <p>（一）臺北市政府開會通知單（稿）之紙本及電子檔，除發文日期及字號免填外，其他欄項應詳細載明（如開會事由、時間、地點、主持人、聯絡人及電話、出席者、列席者及備註等）。</p> <p>（二）會議議程、報告事項、案情說明、登記申請案及其附件等，計 8 份。</p> <p>（三）依各案申請人、異議人、權利關係人及代理人之人數準備會議議程、案情說明及空白委託書之份數。</p> <p>（四）申請人、異議人、權利關係人及代理人名冊（含姓名及送達地址【含郵遞區號 5 碼】）之電子檔。</p> <p>二、發調處紀錄：採先簽後稿方式辦理。</p> <p>（一）簽：應於會後 2 個工作天內，將調處紀錄表以本處名義簽報本府核定。</p> <p>（二）函（稿）：自簽准之日起 4 個工作天內，將原簽影本、本府函（稿）（發文日期及字號免填，其他欄項應詳細載明）、調處紀錄表及其附件數份之紙本及電子檔免備文送處。</p> <p>三、相關電子檔應儲存於 1 個資料夾，並將該資料夾壓縮成 zip 檔案後上傳至指定網頁（網址：http://10.10.170.64/upload）</p> <p>四、作業流程圖詳如附件 2。</p>
其他注意事項	<p>一、調處程序應依調處辦法之相關規定辦理。</p> <p>二、地政事務所製作之開會通知單（稿）、函（稿）及簽均應註明「第二層決行」。</p> <p>三、地政事務所簽陳調處紀錄表時，會議簽到表、委託書及相關附件應併同陳核，又等待調處紀錄表簽准期間，應先行準備寄發調處紀錄表之相關文件。</p> <p>四、送達證書由本處製作，該送達證書繳回本處後，本處應影印 1 份免備文送地政事務所併調處案歸檔，以利地政事務所查詢送達時間。</p> <p>五、若於調處辦法第 19 條規定期間，地政事務所仍未收到當事人之訴狀繕本時，應函詢本處該案有無訴請法院審理。</p> <p>六、地政事務所或本處之一收到訴狀繕本後，應函知對方。</p>

廉政專欄

97年11月

法律常識

連帶保證人，等同債務人

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

前些日子的新聞報導：桃園縣有一位黃姓男子，替一家名為東漢邦公司作連帶保證人，於九十年間委託一名羅天生的人向石門農田水利會租用位於楊梅鎮幼獅工業區附近一口溜地養魚，卻在承租的池塘內陸續濫倒銅汙泥的有害廢棄物。害得出租人石門農田水利會事後花了將近一億元的費用，雇人清除銅汙泥，在前年八月間才告清除完畢，後來向法院起訴，要求承租人損害賠償清除汙泥支出的費用，官司雖然獲得勝訴，但債務人東漢邦公司早已脫產，無從實現勝訴的判決，只換得一紙法院給予的債權憑證。只好改向承租人的連帶保證人黃姓男子求償，最近桃園地方法院也判決黃姓男子要賠償出租人九千九百多萬元。水利會已聲請法院對黃姓男子部分財產進行查封。這位黃姓男子向採訪的記者訴苦說：自己有夠倒楣！目前因經商失敗，家中並無積蓄，妻子又患有肝病。連要上訴的費用都難以籌措，希望法院能還給他公道！

從旁觀者的立場來看這則新聞，大呼倒楣的該是出租溜地供人養魚的石門農田水利會，而不是這位身居承租人東漢邦公司連帶保證人的黃姓男子？為什麼要這麼說呢？就得自民法的連帶之債的相關規定說起：

這位向媒體記者嗆聲自己有夠倒楣的黃姓男子，雖然說了一大堆令人同情的家庭不幸遭遇的話，其實他所說的都是擔任連帶保證人以後發生的家庭變故，當然動搖不了法律上有關當初成立連帶之債的規定，承審法官縱然對他的家庭變故存有側隱的心，也不可能作出免除他連帶債務責任的違法判決，除非債權人的石門農水利會同意免除他的連帶債務。因為法院的判決必須依據事實才能適用法律。黃姓男子向記者說的話中，並沒有否認他做了東漢邦公司的連帶保證人，只是說他明明已表示已放棄擔保，法官卻認定他沒有放棄，因而說他自己「有夠衰」而已！

其實黃姓男子是錯怪了承審的法官，因為民法中並沒有所謂「連帶保證人」這個名詞的相關規定，在民法的債編中，只有「連帶債務人」與「保證」兩種制度，保證契約中的保證人，依民法第七百四十五條的規定，保證人享有先訴抗辯權，也就是債權人未就主債務人的財產執行而無效果以前，保證人可以拒絕代主債務人清償債務。一般債權人覺得這法條的規定對他們求償債權非常不利，通常都會要求保證人在書面契約中表明拋棄「先訴抗辯權」，保證人拋棄了先訴抗辯權以後，債權人就不必等待對主債務人執行而無效果才能對保證人求償。由於保證人畢竟不是債務人，在民法中還是擁有一些保證人的權利，執行起來縛手縛腳。債權人為了確保自己的債權，通常都會要求在書面契約

的保證人之上，冠上「連帶」兩個字，成為我們日常生活中所常見的「連帶保證人」，在契約自由與當事人都同意之下，把「連帶」二字明示在「保證人」之上，這是法之所許。但是「保證人」之上有了「連帶」兩字以後，保證人的地位在所訂的契約中就消失於無形，取代的是民法第二百七十二條第一項所規定的「連帶債務人」的身分。什麼是連帶債務人呢？法條是這樣規定的：「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務人。」連帶債務的成立，依這條文的意旨來看，第一、連帶債務的成立債務人必須是二個人以上的多數人，單一的債務人本來就要對自己的債務負責，自無從成立連帶債務。第二、必須要有「明示」的表示，也就是很明白的告訴債權人，自己願意與另一債務人或者多數債務人，對同一債務負起連帶責任。只是悶聲不響用默示的方法是不會成立連帶債務的。向銀行借款的債務人，銀行預先印好的空白契約書或者借據都印有「連帶保證人」的文字，要替借錢的債務人作保，只要在連帶保證人的文字下蓋上印章或者簽上自己的大名，就成了標準的明示「連帶保證人」。另外連帶債務人的成立，依同條第二項的規定，也可由於法律的規定，像兩位保證人同時替同一位債務人作保，保證人與保證人相互間，依民法第七百四十八條的規定，便應負連帶保證責任，不必再有明示的表示。

連帶債務對債權人來說，真是好處多多，因為依民法第三百七十三條規定：

「連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。」依新聞報導的案例事實來說，出租人的水利會原先告的是承租人東漢邦公司，雖然告贏了因為沒有財產，只拿到一紙「債權憑證」，才回過頭來告這位黃姓連帶債務人。其實依上面引述的第二百七十三條條文，債權人是可以連同連帶債務人一起告，可以節省不少民事訴訟的裁判費。打贏官司以後，連帶債務人中的一人沒有財產可供強制執行，可以再對另外一位連帶債務人來執行。在連帶債務未消滅以前，債權人的債權不會因為連帶債務人中的一人無財力而消失！

（本文登載日期為 97 年 10 月 2 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）

財產申報

申報土地時之常見錯誤態樣

★申報土地時之常見錯誤態樣：

1. 誤以為土地上面沒有建物才算土地：部分申報人僅申報房屋未申報土地，是錯誤觀念，應一併申報。
2. 因不知地籍重劃而仍以舊謄本申報：原則上只要能證明不動產之同一性，即可認為誠實申報；惟仍請申報人以最新之資料加以申報，以利後續之電腦比對，並可減少事後說明之累。
3. 誤將數筆不動產面積及持分合併申報：(1) 每筆不動產須個別單獨申報，亦不可逕將持分乘以面積而為申報。(2) 請依申報表格式逐一填載，以減少事後說明之累。

4. 誤認繼承不動產毋庸申報：我國採當然繼承主義，事後之繼承登記僅具「宣示之效力」，亦即不動產在辦理繼承登記前，仍為全體繼承人之「共同共有」，請一併申報。
5. 不動產已滅失但未辦理註銷登記：請申報時於備註欄說明並於事後說明時提出滅失之證據（如照片或事後補辦註銷登記）。
6. 已經繼承取得之土地，未辦理繼承登記及分割登記，但有「分管」之事實，應填寫於第十二項「備註」欄內。

機關安全維護及公務機密維護

某機關收發洩密案例

一、案情概述：

甲係某機關職員，係依據法令從事公務之人員，其自民國八十一年二月間起，擔任該機關收發文工作。民國八十一年十一月十一日，因收到不詳姓名人信件，檢舉乙經營之小鋼珠遊藝場，從事賭博行為，明知信件內容係應保守之秘密，因接到其友人丙打電話刺探，竟洩漏謂：「檢舉的信是寄給某主任的，我送上去了，無法拷貝給你…檢舉信是寫賭很大，一次都十萬元，警察都不抓。…你們自己要有一個技巧，要不然改到別處換。如檢舉再進來，指名的我沒辦法，如普通由這邊進來，不用再講話，一句話而已，但你要靜靜的…」等語。嗣後乙經由丙處得知上情，乃將賭博地點變更至他處，繼續經營。本案經由該機關查悉後，移送地檢署偵辦。甲被依刑法第一百三十二條第一項之罪——「公務員洩漏關於中華民國國防以外應秘密之消息」起訴，並經地方法院判處有期徒刑十個月。

二、研析：

甲負責收發文工作，卻不知保密。擅將檢舉信內容任意告知他人，致遭被檢舉人知悉，因而觸犯刑法第一百三十二條第一項洩密罪，實屬不智，並因而失去其職務，此一經驗教訓，實足為吾等公務人員引以為鑑。

中華民國 97 年 11 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：科藝彩色製版印刷有限公司

地址：臺北市大理街 157 號 3 樓之 2

電話：(02)2302-0406

定價：39 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 97 年 11 月

GPN：2006100016

