

## 98 年 4 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

#### (一) 基本法規

- 依土地登記規則第 118 條第 3 項規定所為之通知於公告期滿後，仍未合法送達程序，須否就未合法送達者重新辦理公告及通知，抑或僅補行通知限期徵詢異議疑義乙案 (98DAAZ01) ..... 1
- 內政部函為關於土地法第 219 條第 3 項規定「因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得申請收回土地」之認定事宜 (98DAAZ02) ..... 1

#### (二) 地權法規 (缺)

#### (三) 地籍法規

- 內政部檢送土地登記規則第 66 條規定之解釋令乙案 (98DACZ03) ..... 2

#### (四) 地用法規 (缺)

- 臺北市政府都市發展局函轉內政部函復有關都市更新案採權利變換方式實施，實施者採現地安置更新單元內舊違章建築戶更新後登記之執行疑義 (98DADZ04) ..... 3

#### (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

- 本市武昌聯合大廈社區內南京東路 5 段 250 巷 3 號地下一層 (61 使字第 1698 號使用執照)、南京東路 5 段 250 巷 9 號地下一層 (61 使字第 1694 號使用執照) 及南京東路 5 段 250 巷 2 弄 12 號地下一層 (63 使字第 0887 號使用執照) 產權登記乙案，請依說明二辦理 (98DBCA05) ..... 4
- 檢送內政部研商「辦理部分繼承人為與我國無平等互惠關係外國籍人之繼承登記相關事宜」會議紀錄乙案 (98DBCC06) ..... 5
- 內政部函為王○○先生等申辦分割繼承登記協議由部分繼承人公同共有取得土地涉及民法規定遺產分割乙案 (98DBCC07) ..... 7
- 貴行建議辦理抵押權設定登記之義務人及債務人如為境外公司時，抵押權設定契約書得以英文書寫該境外公司名稱乙案 (98DBCD08) ..... 8
- 內政部認可中國文化大學辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (98DBCQ09) ..... 9
- 內政部認可中國文化大學辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案 (98DBCQ10) ..... 9
- 內政部認可台南縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (98DBCQ11) ..... 10

• 內政部認可高雄市不動產代銷經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (98DBCQ12).....	11
• 內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案 (98DBCQ13) .....	12
• 函轉內政部認可台中縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案 (98DBCZ14) .....	12
• 函轉內政部認可社團法人高雄市不動產交易安全協會辦理「地政士專業訓練」乙案 (98DBCZ15) .....	13
• 函轉內政部認可中國文化大學辦理「地政士專業訓練」乙案 (98DBCZ16) .....	14
• 函轉內政部認可中國房地產研究發展協會辦理「地政士專業訓練」乙案 (98DBCZ17) .....	14
• 函轉內政部認可高雄市不動產經理人協會辦理「地政士專業訓練」乙案 (98DBCZ18) .....	15
• 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 (98年第3次) 會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議結論辦理 (98DBCZ19) .....	15
• 修正本處訂定之「土地登記印鑑設置收件簿」格式 (如附件) 及停止適用「臺北市○○地政事務所土地登記印鑑調閱紀錄表」，並自即日起施行 (98DBCZ20) .....	21
• 內政部函為新增「土地建築改良物信託內容變更契約書」及其填寫說明，暨修正「土地建築改良物信託契約書」格式乙案 (98DBCZ21) .....	24
(四) 地用法令	
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
• 檢送內政部核復台北縣政府地政局有關重新規定地價年度受理申報地價期間，因土地所有權移轉致申報地價認定疑義之釋函及該局原函影本各乙份 (98DBFA22) .....	33
(七) 徵收法令	
• 檢送內政部函釋國立臺灣傳統藝術總處籌備處得為土地徵收條例所稱之需用土地人之釋函乙份 (98DBGZ23) .....	35
(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	
• 訂頒「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」如附件，並自即日起實施 (98DEBZ24) .....	35
• 有關本處 98 年 4 月 20 日北市地三字第 09831071200 號函訂頒「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」中第 2 點 (2) 誤植為「任職本市合法不動產經紀業……」，應更正為「任職臺北市合法不動產經紀業……」	

及(3)誤植「……本市優良不動產經紀人員者」，應更正為「……臺北市優良不動產經紀人員者」，並檢附更正後要點全文乙份(98DEBZ25) ……	41
•訂頒「臺北市各地政事務所運用志工管理要點」如附件，並自即日起施行(98DEBZ26) ……	42
六、判決要旨(缺)	
七、其他參考資料(缺)	
八、廉政專欄	
(一)法律常識	
•什麼是刑事訴訟法上的「對質」?(98DHAZ27) ……	45
(二)財產申報	
•財產申報不實裁罰案例(98DHBZ28) ……	46
(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	
•公務員應慎防洩密情事發生(98DHFZ29) ……	47

**依土地登記規則第 118 條第 3 項規定所為之通知於公告期滿後，  
仍未合法送達程序，須否就未合法送達者重新辦理公告及通知，  
抑或僅補行通知限期徵詢異議疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

98.4.21 北市地一字第 09831077300 號

說 明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 15 日內授中辦地字第 0980724258 號函辦理，兼復貴所 98 年 3 月 17 日北市松地一字第 09830358300 號函。
- 二、本案經本處 98 年 4 月 3 日北市地一字第 09830805600 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復以：「……二、按『土地總登記後，因主張時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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理。』、『對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：…三、於外國或境外為送達，不能依第 86 條之規定辦理或預知雖依該規定辦理而無效者。…』及『公示送達自前條公告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經 20 日發生效力；於依第 78 條第 1 項第 3 款為公示送達者，經 60 日發生效力。但第 79 條之公示送達，自黏貼公告欄翌日起發生效力。』分為土地登記規則第 118 條第 1 項至第 3 項、行政程序法第 78 條第 1 項及第 81 條所明定，本案倘經貴轄松山地政事務所依上開土地登記規則規定審查無誤並公告期滿，須否就未合法送達者重新辦理公告及通知乙節，請依上開規定自行依職權核處。」，因此本案本處認應補行通知限期徵詢即可。
- 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、本府法規委員會、本市各地政事務所（松山所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。

**內政部函為關於土地法第 219 條第 3 項規定「因可歸責於原土地  
所有權人或使用人者，不得申請收回土地」之認定事宜**

臺北市政府地政處函 臺北自來水事業處等

98.4.22 北市地四字第 09812323000 號

說 明：

- 一、依交下內政部 98 年 4 月 14 日台內地字第 0980071290 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份，並請督促所屬（需用土地人）切實依徵收計畫積極進行使用，以避免生原所有權人申請收回之情事。

二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、本府地政處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 經濟部等

98.4.14 台內地字第 0980071290 號

主旨：關於土地法第 219 條第 3 項規定「因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得申請收回土地」之認定事宜，請查照並轉知所屬（轄）機關（構）。

說明：

- 一、按「私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。…」為土地法第 219 條第 1 項第 1 款所明定，復查有關同條第 3 項規定「第 1 項第 1 款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地」，案經最高行政法院 97 年 10 月份庭長法官聯席會議決議「所稱原土地所有權人或使用人，固指行使收回權之原土地所有權人或為其占有該土地之使用人而言。惟不能開始使用徵收土地係因可歸責於同一徵收計畫之其他原土地所有權人或為其占有該土地之使用人之事由所致，而與行使收回權之原土地所有權人無涉者，若市、縣地政機關未會同有關機關於徵收補償發給完竣一年內，依土地法第 215 條第 3 項規定逕行除去改良物，亦未依同法第 238 條規定代為遷移改良物，開始使用土地；需用土地人於上開期間內復未依徵收計畫之使用目的提起必要之訴訟，以求救濟，參照司法院釋字第 534 號解釋意旨，行使收回權之原土地所有權人始得聲請收回其土地。」在案，請參照。
- 二、有關已徵收之土地請貴管應本需用土地人立場或督促所屬需用土地人切實依徵收計畫「用途」、「目的」及「所定期限」積極進行使用，以避免發生原所有權人依規定申請收回之情事。

## 內政部檢送土地登記規則第 66 條規定之解釋令乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.13 北市地一字第 09802258900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 6 日內授中辦地字第 09807241513 號書函辦理，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、本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處第二科、秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室及第一科（以上均含附件）。

附件 1

內政部書函 各直轄市政府、各縣（市）政府

98.4.6 內授中辦地字第 09807241513 號

主旨：檢送「土地登記規則」第 66 條規定之解釋令乙份，請查照並轉知所屬。

說明：依據高雄市政府地政處 98 年 1 月 16 日高市地政一字第 0980000851 號函辦理。

附件 2

內政部令

98.4.6 內授中辦地字第 0980724151 號

- 一、查為落實公寓大廈之區分所有建物及其基地權利應有部分一體化之精神，土地登記規則第六十六條第三項明定，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。又登記實務上，非法定停車空間或攤位得視同一般區分所有建物，依同規則第八十二條規定申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。另參依本部九十五年一月三日內授中辦地字第○九五○七二四九○八號及同年月十七日內授中辦地字第○九五○七二四九二五號函示，上開區分所有建物中之每一停車位或攤位均有建物應有部分、獨立權狀及特定位置，可依編號單獨進出並得自由使用、收益、處分及排除他人干涉，其性質類似區分所有建物。
- 二、為利所有權人使用管理，及日後移轉登記時得以明瞭各該車位或攤位應配屬之建物及基地權利應有部分，得比照上開規則規定，依申請人之申請分別發給權利書狀，以達公寓大廈之區分所有建物及其基地權利持分一體化之目的。至其登記及地價作方式，得依本部九十一年二月二十七日台內中地字第○九一○○○二五八四號、九十一年八月五日台內中地字第○九一○○一七七六號、九十一年九月二十三日台內中地字第○九一○○六六九七四一號、九十五年四月十二日內授中辦地字第○九五○七二五○○八號及九十六年一月十六日內授中辦地字第○九六○七二三五二八號函等規定辦理。

## 臺北市政府都市發展局函轉內政部函復有關都市更新案採權利變換方式實施，實施者採現地安置更新單元內舊違章建築戶更新後登記之執行疑義

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.14 北市地一字第 09831055000 號

說明：

- 一、依臺北市政府都市發展局 98 年 4 月 10 日北市都授新字第 09812159100 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

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府地政處等

98.4.10 北市都授新字第 09812159100 號

主旨：函轉內政部函復有關都市更新案採權利變換方式實施，實施者採現地安置更新單元內舊違章建築戶更新後登記之執行疑義（如附件），請 查照。

說明：依奉交下內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函辦理。

附件 2

內政部函 臺北市政府

98.4.2 台內營字第 0980054326 號

主旨：有關都市更新案採權利變換方式實施，實施者採現地安置更新單元內舊違章建築戶更新後登記之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 98 年 3 月 16 日府授都新字第 09830268500 號函。
- 二、查都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款規定，權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金；同條例第 41 條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。本案現地安置之舊違章建築戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，以符合都市更新條例立法意旨。

本市武昌聯合大廈社區內南京東路 5 段 250 巷 3 號地下一層（61 使字第 1698 號使用執照）、南京東路 5 段 250 巷 9 號地下一層（61 使字第 1694 號使用執照）及南京東路 5 段 250 巷 2 弄 12 號地下一層（63 使字第 0887 號使用執照）產權登記乙案，請依說明二辦理

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

98.4.15 北市地一字第 09831070100 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0980043268 號函辦理及本處 98 年 4 月 2 日北市地一字第 09830908000 號函（副本諒達）續辦，並檢送上開內政部函影本 1 份。
- 二、旨揭地下層產權登記前經報奉內政部 98 年 3 月 13 日內授中辦地字第 0980042351 號函復略以：「五、……如建管單位無相關法規可資認定時，……，由當事人依民法規定合意規範，亦即應由申請建物登記之申請人檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約，以為登記機關審認之依據……。」，惟該函所稱「應由申請建物登記之申請人檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約」之「當事人」究指為何，尚有疑義，案經本處再報奉內政部 98 年 4 月 14 日函核復略以：「……三、本案地下室之使用性質，業經貴市建管單位函復無法依使用執照記載據以認定其為專有或共用部分，而建物起造人已將地下室外之其他專有部分

移轉他人，則當事人間對地下室之使用性質有否約定？倘有約定或協議者，當依其約定或協議辦理；倘當事人間未就地下室之使用性質約定，貴轄松山地政事務所逕予登記為專有部分，是否有當？……」。請貴所速依上開內政部函示查明核處；如確有疑義，請敘明理由及具體處理意見報核。

- 三、副本抄送立法委員費鴻泰國會辦公室、本市議員戴議員錫欽、張議員茂楠、吳議員志剛、厲耿議員桂芳、本府法規委員會及本市各地政事務所（松山所除外）、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 臺北市地政處

98.4.14 內授中辦地字第 0980043268 號

主旨：有關貴市武昌聯合大廈社區內南京東路 5 段 250 巷 3 號、9 號及同段巷 2 弄 12 號之地下室產權登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 98 年 4 月 2 日北市地一字第 09830908000 號函。
- 二、按「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。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點所明定，查本案建物係屬上開 80 年 9 月 18 日函釋前取得使用執照之建物，其依法附建之防空避難室兼停車空間不受本部上開函釋應為各區分所有權人共有之限制，亦即申請人得依使用執照記載或合意以專有部分辦理建物所有權第一次登記。
- 三、本案地下室之使用性質，業經貴市建管單位函復無法依使用執照記載據以認定其為專有或共用部分，而建物起造人已將地下室以外之其他專有部分移轉他人，則當事人間對地下室之使用性質有否約定？倘有約定或協議者，當依其約定或協議辦理；倘當事人間未就地下室之使用性質約定，貴轄松山地政事務所逕予登記為專有部分，是否有當？因案涉具體個案之事實審認，仍請貴處速依職權核處之。本案前經本部多次函復貴處且事理已臻明確，貴處執行上倘尚有疑義，應請敘明理由及擬具具體處理意見報部憑核。

## 檢送內政部研商「辦理部分繼承人為與我國無平等互惠關係外國籍人之繼承登記相關事宜」會議紀錄乙案

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.7 北市地一字第 09830923100 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 1 日內授中辦地字第 0980724096 號函辦理，並檢送該函及會議紀錄影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處第三科、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 司法院秘書長等

98.4.1 內授中辦地字第 0980724096 號

主旨：檢送「辦理部分繼承人為與我國無平等互惠關係外國籍人之繼承登記相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：會議紀錄請自行於本部地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw>) 一下載專區—公文附件下載區下載。

### 研商「辦理部分繼承人為與我國無平等互惠關係外國籍人之繼承登記相關事宜」會議紀錄

一、時間：98 年 3 月 24 日 (星期二) 上午 9 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

三、主持人：羅司長○○ (施專門委員○○代)

記錄：林○○

四、出席單位及人員：略

五、結論：

(一)按「因繼承、強制執行、…或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」為民法第 759 條所明定，另依土地法第 18 條規定：「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。」，基於土地法係民法之特別法，為貫徹土地法第 18 條之立法意旨，凡與我國無平等互惠關係之外國人，自不得在我國取得土地權利 (含法律行為及非因法律行為之取得)，故與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人既不得取得遺產中之土地權利，自亦不得申辦土地權利繼承登記。準此，該外國籍繼承人即不具土地登記申請人身分，非屬依「土地登記規則」規定應檢附身分證明文件者。惟為利地籍、稅籍管理，並兼顧該外國籍繼承人權益，類此土地權利繼承登記案件，得僅由我國籍繼承人及其平等互惠關係之外國籍繼承人申辦繼承登記，並於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損者，申請人願負法律責任，並保證與我國無平等互惠關係之外國人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」後受理登記。

(二)遺產除不動產外，尚包含動產，故就遺產全部為分割協議時，應經繼承人全體同意辦理，倘與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人行蹤不明無法參與協議，或不願參與協議及會同申辦登記時，仍應由繼承人訴請法院解決，本部 93 年 5 月 12 日台內地字第 0930006642 號函示毋須修正。

(三)基於一物一權原則，倘僅就遺產中之土地權利協議分割繼承時，與我國無平等互惠關係之外國籍繼承人，毋須參與協議及會同申辦登記，惟為保障該外國籍繼承人之權益，仍應依結論(一)於繼承系統表切結。

(四)遺產中有土地權利而全體繼承人均為與我國無平等互惠關係之外國人者，因非屬繼承人有無不明情形，不得類推適用民法關於無人繼承之規定。惟該等繼承

人因囿於土地法第 18 條規定不得繼承取得該土地權利之情形，得否適用非訟事件法第 154 條規定，由繼承人或利害關係人聲請法院選任遺產清理人，並俟遺產清理人依規定清償債權及交付遺贈物後，拍賣該土地權利，交付價金予繼承人，因涉司法院權責，俟內政部徵詢司法院意見後再予處理。

六、散會：11 時 50 分。

## 內政部函為王○○先生等申辦分割繼承登記協議由部分繼承人共同共有取得土地涉及民法規定遺產分割乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.14 北市地一字第 09812286400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函副本辦理，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

內政部函 臺中縣政府

98.4.10 內授中辦地字第 0980043252 號

主旨：有關王○○先生等申辦分割繼承登記協議由部分繼承人共同共有取得土地涉及民法規定遺產分割乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 98 年 3 月 31 日法律字第 0980001121 號函（如附件）辦理，兼復貴府 97 年 11 月 21 日府地籍字第 0970325565 號函。
- 二、案經函准上開法務部函略以：「一、按民法第 1164 條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之共同共有關係，而非旨在消滅個別財產之共同共有關係（最高法院 97 年台上字第 103 號及 95 年台上字第 1637 號判決意旨參照）。故除經全體繼承人同意將遺產共同共有關係終止，變更為分別共有關係外，應分割為單獨所有（最高法院 96 年台上字第 108 號及 97 年台上字第 2590 號判決參照）。二、次按共同共有關係之成立，依民法第 827 條第 1 項之規定，即限於『法律規定』或『契約』。所謂『契約』係指依合夥契約而生之合夥共同關係（民法第 668 條）及依夫妻約定採取共同財產制契約所生之夫妻共同關係（民法第 1031 條），非謂當事人可隨意訂立創設共同關係之契約，其有依契約而成立之共同關係，乃係因法律規定而生（謝在全著，民法物權論（中）96 年 6 月修訂 4 版，第 14 頁）。98 年 1 月 23 日修正公布自 98 年 7 月 23 日施行之民法第 827 條第 1 項，將『契約』修正為『法律行為』，並為避免誤解，增訂同條第 2 項規定：『前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。』參照修正理由：

「依法律行為而成立之共同關係，其範圍不宜過廣，為避免誤解為依法律行為得任意成立共同關係，爰增訂第 2 項，…。」繼承人自不得以遺產分割協議，將遺產分割為共同共有或另行成立一共同共有關係。」。

三、本部同意上開法務部意見，繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為共同共有或協議消滅因繼承取得之共同關係而另創設一共同共有關係。

附件 2

法務部函 內政部

98.3.31 法律字第 0980001121 號

主旨：有關王○○先生等申辦分割繼承登記協議由部分繼承人公同共有取得土地涉及民法規定遺產分割事宜乙案，本部意見如說明二、三，請 查照。

說明：

一、復 貴部 98 年 1 月 6 日內授中辦地字第 0980723531 號函。

二、按民法第 1164 條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之共同共有關係，而非旨在消滅個別財產之共同共有關係（最高法院 97 年台上字第 103 號及 95 年台上字第 1637 號判決意旨參照）。故除經全體繼承人同意將遺產共同共有關係終止，變更為分別共有關係外，應分割為單獨所有（最高法院 96 年台上字第 108 號及 97 年台上字第 2590 號判決參照），合先敘明。

三、次按共同共有關係之成立，依民法第 827 條第 1 項之規定，即限於「法律規定」或「契約」。所謂「契約」係指依合夥契約而生之合夥共同關係（民法第 668 條）及依夫妻約定採取共同財產制契約所生之夫妻共同關係（民法第 1031 條），非謂當事人可隨意訂立創設共同關係之契約，其有依契約而成立之共同關係，仍係因法律規定而生（謝在全著，民法物權論（中），96 年 6 月修訂 4 版，第 14 頁）。98 年 1 月 23 日修正公布自 98 年 7 月 23 日施行之民法第 827 條第 1 項，將「契約」修正為「法律行為」，並為避免誤解，增訂同條第 2 項規定：「前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。」參照修正理由：「依法律行為而成立之共同關係，其範圍不宜過廣，為避免誤解為依法律行為得任意成立共同關係，爰增訂第 2 項，明定此種共同關係以有法律規定（例如第 668 條）或習慣者為限。」繼承人自不得以遺產分割協議，將遺產分割為共同共有或另行成立一共同共有關係。

## 貴行建議辦理抵押權設定登記之義務人及債務人如為境外公司時，抵押權設定契約書得以英文書寫該境外公司名稱乙案

臺北市府地政處函 彰化商業銀行股份有限公司

98.4.30 北市地一字第 09831213400 號

說明：

一、依內政部 98 年 4 月 28 日內授中辦地字第 0980043422 號函辦理。

二、案經本處以 98 年 4 月 17 日北市地一字第 09831047500 號函（副本諒達）報奉

內政部前揭函核復略以：「二、查土地及建物登記資料係地政機關職掌之公文書，其應以本國通行文字登載，又境外公司非僅限於英文系國家，其提供之文件可能為日文、德文、法文、俄文及拉丁文等不一而足，爰本案抵押權設定契約書義務人或債務人之填寫仍以本國通行文字為宜。」，本案請依上開核示辦理。

三、副本抄送臺北市政府產業發展局、本市各地政事務所及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科。

## 內政部認可中國文化大學辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商同業公會等

98.4.15 北市地三字第 09831066600 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 13 日內授中辦地字第 0980043586 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 中國文化大學

98.4.13 內授中辦地字第 0980043586 號

主旨：貴校申請認可辦理「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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴校 98 年 3 月 23 日校廣字第 0980000863 號函辦理。
- 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。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每星期開課 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、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 內政部認可中國文化大學辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

98.4.17 北市地三字第 09831041100 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0980043585 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 中國文化大學

98.4.14 內授中辦地字第 0980043585 號

主旨：貴校重新申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀營業員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、依據貴校 98 年 3 月 23 日校廣字第 0980000862 號函辦理。
- 二、本部認可貴校得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本項訓練包含 30 個小時之資格取得專業訓練課程及 20 個小時之換證專業訓練課程。
- 四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第 4 條第 3 項規定辦理。
- 五、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程之「科目」及「時數」授課，俾受訓完成後據以依規核實填載於「不動產經紀營業員專業訓練證明書」，並利於爾後經紀營業員申請登錄、發證作業之辦理。
- 六、依「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」第 2 條規定，中華民國國民年滿 20 歲，始得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。
- 七、不動產經紀業管理條例尚無允許中國大陸人民充任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練之規定，請勿受理中國大陸人民之報名參訓。
- 八、貴校辦理專業訓練時，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名稱、時數等資料，俾提供當事人於 e-house 網站查詢。
- 九、檢送認可費新臺幣 1,000 元收據乙紙。
- 十、副本連同本案教學場地地址抄送臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、臺中市政府。

## 內政部認可台南縣不動產經紀人公會辦理「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

98.4.30 北市地三字第 09831212300 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0980043989 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 台南縣不動產經紀人公會

98.4.27 內授中辦地字第 0980043989 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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 98 年 4 月 15 日南縣經會（98）字第 016 號函辦理。
- 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及課程安排，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。
- 四、檢送「不動產專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「e-house 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各乙份，請依上開注意事項規定向本部申請開立 e-house 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區（網址：[ehouse.land.moi.gov.tw/admin](http://ehouse.land.moi.gov.tw/admin)）登錄所送計畫書內容。
- 五、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。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 內政部認可高雄市不動產代銷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 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

98.4.30 北市地三字第 09831202100 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0980043858 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 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會

98.4.27 內授中辦地字第 0980043858 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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 98 年 4 月 14 日（98）高市代輝字第 038 號函辦理。
- 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及課程安排，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。
- 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、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

98.4.30 北市地三字第 09831202000 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0980043859 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 中華綜合發展研究院

98.4.27 內授中辦地字第 0980043859 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，同意所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 98 年 4 月 7 日華綜（教）字第 980074 號函辦理。
- 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、本案聘請之師資人員及講授課程，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。
- 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、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 函轉內政部認可台中縣地政士公會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

98.4.1 北市地三字第 09830908400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 3 月 30 日內授中辦地字第 0980043043 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 台中縣地政士公會

98.3.30 內授中辦地字第 0980043043 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 98 年 3 月 18 日申請書。
- 二、本部認可貴會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、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 函轉內政部認可社團法人高雄市不動產交易安全協會辦理「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

98.4.8 北市地三字第 09830975900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 6 日內授中辦地字第 0980724145 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 社團法人高雄市不動產交易安全協會

98.4.6 內授中辦地字第 0980724145 號

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

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴會 98 年 3 月 24 日高市(98)交安委字第 0011 號函辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、檢送「不動產專訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「e-house 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各乙份，請依上開注意事項規定向本部申請開立 e-house 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區（網址：[ehouse.land.moi.gov.tw/admin](http://ehouse.land.moi.gov.tw/admin)）登錄所送計畫內容。
- 五、嗣後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，俾公開於 e-house 網站供民眾查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 函轉內政部認可中國文化大學辦理「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

98.4.14 北市地三字第 09831066500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 13 日內授中辦地字第 0980043587 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 中國文化大學

98.4.13 內授中辦地字第 0980043587 號

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

說明：

- 一、依據貴校 98 年 3 月 23 日校廣字第 0980000864 號函辦理。
- 二、本部認可貴校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、檢送「不動產專訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「e-house 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各乙份，請依上開注意事項規定向本部申請開立 e-house 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區（網址：[ehouse.land.moi.gov.tw/admin](http://ehouse.land.moi.gov.tw/admin)）登錄所送計畫內容。
- 五、嗣後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，俾公開於 e-hour 網站供民眾查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 函轉內政部認可中國房地產研究發展協會辦理「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

98.4.16 北市地三字第 09831083300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 15 日內授中辦地字第 0980724220 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 中國房地產研究發展協會

98.4.15 內授中辦地字第 0980724220 號

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

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴會 98 年 3 月 30 日中房順字第 0980330001 號函辦理。
- 二、本案認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限，自上次認可有效期限（98 年 5 月 5 日）起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員及講授課程，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、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

## 函轉內政部認可高雄市不動產經理人協會辦理「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

98.4.16 北市地三字第 09831083400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 15 日內授中辦地字第 0980043636 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（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 高雄市不動產經理人協會

98.4.15 內授中辦地字第 0980043636 號

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

說明：

- 一、依據貴會 98 年 4 月 3 日（98）高經字第 008 號函辦理。
- 二、本案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及講授課程，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、檢送認可費新臺幣 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（98 年第 3 次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合辦理者，請依會議結論辦理

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 98 年 4 月 8 日北市大地一字第 09830455500 號函及古亭地政事務所 98 年 4 月 9 日北市古地一字第 09830622300 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

### 98 年第 3 次會議紀錄

壹、時間：98 年 4 月 13 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：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論

提案一

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：朱○○君代理周盧○○君申辦本市○○區○○段○○小段 90、90-1 地號土地及其上 221、222 建號建物分割繼承登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一)依據：依本市大安地政事務所(以下簡稱大安所)98 年收件大安字第 6414 號登記申請案辦理。

(二)案情說明：

1.緣朱○○君代理周盧○○君以 98 年大安字第 6414 號登記申請案申請本市○○區○○段○○小段 90、90-1 地號土地及其上 221、222 建號建物分割繼承登記，經審查後以「請檢附長女親屬關係證明文件憑辦。(土地登記規則第 56 條)」通知代理人補正。

2.嗣代理人檢具 98 年 4 月 3 日建北洳字第 09040301 號函敘略以：「……二、本件繼承人均屬香港籍，香港地區並無如台灣本地有戶籍登記資料、戶口名簿、或身分證上有父母欄之可證明親屬關係之證明文件，……，且於香港地區辦理繼承過戶，……僅以宣誓等方式即得採認繼承人與被繼承人之身分關係；再查，依過去承辦繼承分割登記之經驗，香港人士在台灣辦理繼承過戶事宜，有關親屬關係之證明文件，得僅依經我國駐外單位驗證之宣誓書為證，……三、繼承人周○○(長女)係出生於英國，其雖持有出生證明，惟因工作等等因素，實無法專程自香港前往英國辦理相關認證程序……。」

(三)法令及疑義分析：

1.法令依據：

- (1)土地登記規則第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。……」、第 56 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」、第 119 條第 1 項至第 3 項規定：「申請繼承登記，除提出第 34 條第 1 項第 1 款及第 3 款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。……六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。……。第 1 項第 1 款、第 2 款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」。
- (2)繼承登記法令補充規定第 94 點規定：「被繼承人及繼承人為華僑無法提出戶籍謄本，得檢附經外交部（駐外使領館處）認證之死亡證明書及身分證明申辦繼承登記。」、第 95 點規定：「華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。」。

## 2. 疑義分析：

本案繼承人均屬香港地區居民，香港地區並未如臺灣本地有戶籍登記資料，本案除長女周○○外，皆出生於香港，並均已提出經我駐外機構驗證之出生證明，惟長女周○○出生於英國，僅檢具未經駐外機構驗證之英國出生證明影本及經駐外機構驗證之宣誓書以為其親屬關係證明文件，法無明示，不無疑義。

## 三、擬處理意見：

本案繼承人在臺未設有戶籍，其案附宣誓書既經香港地區公證人公證且經駐外機構驗證無誤，得視為親屬關係證明文件，憑以申辦分割繼承登記。

## 四、結論

按申請繼承登記之申請人是否為被繼承人之配偶或直系血親，屬於事實認定事項，案附被繼承人長女周○○之宣誓書固不得視為繼承登記法令補充規定第 95 點規定之親屬關係證明文件，惟因繼承人周盧○○等 6 人均授權在臺代理人沈○○辦理繼承登記，同意由繼承人周盧○○一人繼承全部，依卷附資料，除周○○外，其餘 5 人可查明確為被繼承人之繼承人，且繼承系統表及遺產分割協議書均載明周○○為繼承人之一，並由被授權人切結，即對周○○繼承人之身分並無爭執，故為簡政便民計，本案可請周○○另提出由其他繼承人所立之親屬關係證明文件，據以辦理。

## 提案二

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：李○○地政士代理李△△君等申辦本市○○區○○段○○小段 585-5、585-6、

585-7 地號土地所有權買賣移轉登記疑義一案，提請討論。

## 二、說明：

(一)依據：依本市古亭地政事務所(以下簡稱古亭所)98年收件文山字第5943、5944號登記申請案辦理。

(二)案情說明：

- 1.盧○○君前於73年間代理高○○、高△△、楊○○、閔莊○○、高□□、陳○○、周○○等7人檢具臺灣高等法院72年上字第700號民事判決及確定證明書，以古亭所收件木柵字第2890號登記申請案辦理判決分割標示變更登記，分割出585-1、585-2、585-3、585-4、585-5、585-6、585-7地號等7筆土地(585-7地號土地於77年間逕為分割出585-8地號)，惟未同時申請所有權分割登記，致土地登記資料所有權部仍登記為原全體共有人所共有。嗣該等土地所有權歷多次移轉，致判決共有物分割時之土地所有權人及權利範圍與現登記狀態已有所不同。
- 2.嗣共有人之一高□□君以古亭所96年收件文山字第24639號登記申請案申辦前揭地號土地所有權判決共有物分割登記，經審查後尚需補正，因逾期未補正，古亭所爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回。
- 3.本處以97年10月30日北市地一字第09732652200號函囑古亭所邀集現土地共有人協商辦理共有物分割登記，經古亭所於97年12月12日召開協調會，惟協調未果。
- 4.現李○○地政士代理義務人孫○○君及權利人李△△君、陳△△君等3人，申辦本市○○區○○段○○小段585-5、585-6、585-7地號土地所有權買賣移轉登記，並檢附理由書謂：「依前臺灣高等法院民事判決72年上字第700號，並不影響本件買賣，買受人願繼受原判決相關權利義務」，是否准許申請，詢有法令上之疑義，爰提會討論。

(三)法令及疑義分析：

1.法令依據：

- (1)修正前民法第759條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得之不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」。
- (2)民事訴訟法第401條規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力。…。」。
- (3)土地登記規則第27條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…四、因……法院判決確定之登記。」、第100條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。」、第105條規定：「共有物分應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。」。
- (4)最高法院61年台再字第186號判例意旨：「民事訴訟法第401條第1項所

謂繼承人，依本院 33 年上字第 1567 號判例意旨，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第 254 條第 1 項亦指此項特定繼承人而言。後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼承人凡受讓標的物之人，均包括在內。…。」。

(5)內政部 71 年 2 月 5 日台內地字第 61743 號函釋：「共有物分割經法院判決確定後，如雙方當事人再經協議，持憑分割協議書申辦共有物分割登記時，地政機關應予受理。」。

(6)內政部 79 年 11 月 8 日台內地字第 848040 號函釋：「二、案經本部函准司法院秘書長 79 年 10 月 16 日 (79) 秘台廳 (一) 第 02162 號函以：『二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第 254 條第 1 項定有明文。當事人於訴訟繫屬中，雖將其為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，亦仍不失其為實施訴訟之權能，即仍為該訴訟事件之當事人，此即所謂當事人恆定之原則。惟該當事人既因訴訟標的之移轉，在實體法上已非享有該法律關係之權利或負擔義務之主體，為保護他造當事人之利益，法律不得不擴張，該訴訟確定判決之既判力，使及於訴訟標的受移轉之第三人，故同法第 401 條第 1 項規定：確定判決，除當事人外，對訴訟繫屬後為當事人之繼承人者，亦有效力。亦即訴訟繫屬後受讓訴訟標的法律關係之第三人，亦為確定判決效力所及，應受判決效力之約束。三、依來函所附分割共有物事件判決，其判決主文及附圖所示，係將桃園縣楊梅段第 2234、2235、2286、2288 及 2292 號土地 5 筆為分割，其中附圖甲所示部分，分歸原告所有，附乙所示部分，分歸被告所有。而該分割共有物事件原告係基於土地共有權訴請分割共有物，嗣被告於訴訟係基於土地共有權訴請分割共有物，嗣被告於訴訟繫屬後將第 2234 及 2235 號土地共有權移轉於受讓之第三人，則無論其轉移係於該訴訟事件判決前或判決確定後，其判決之效力均及於受移轉之第三人。惟其受讓之權利範圍，僅局限於被告所分得之部分，亦即判決附圖第 2234 及 2235 號土地所示乙之部分。故被告雖於該確定判決准許分割之土地辦理分割前，已先按分割前之該 2 筆土地之應有部分移轉登記於受讓之第三人者，原告仍非不得依據原確定判決與受讓人辦理分割，並將受讓人應分得之土地限於判決附圖所示乙部分之範圍內。又函示第 2235-1 號土地，為原分割共有物確定判決所未記載。此部分依土地謄本之記載，係於 79 年 5 月 21 日即訴訟繫屬後 5 號分出之新地號，如該土地謄本記載無誤，並為該判決

附圖所示乙部分之全部，則受讓人之權利即存在該第 2235-1 號土地範圍之內，其對分割登記後之第 2235 號即判決附圖所示甲部分土地，應無任何權利。…。」。

- (7)內政部 84 年 11 月 6 日台內地字第 8415241 號函釋：「……三、至有關建議就法院確定判決共有物分割，辦理標示變更登記時，於分割後各筆土地標示部之其他登記事項欄加註『依法院判決共有物分割確定，所有權人○○○○』字樣乙節，本部同意前揭台灣省政府地政處、高雄市政府地政處函意見，以免加註為宜。」。

## 2. 疑義分析：

- (1)按共有物分割之形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力（參照民法第 759 條）共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有除另有約定外，即難謂有何法律上之原因。按不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，此所謂判決，係指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力之判決而言，此為訴訟法上形成力亦稱創效力之所由來，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之。
- (2)按民事訴訟既判力之主觀範圍及於訴訟繫屬後為當事人之繼受力，即訴訟繫屬後就紛爭對象之法律上利益繼受當事人之地位。此一繼受人依我國民事訴訟法上之通說有一般繼受人與特定繼受人之別，前者如因自然人死亡或法人消滅時，包括的繼受其權利義務而言；後者，無論其繼受原因係基於法律行為，或依法令規定或由於國家處分，均包括在內，其在法理上係指繼承前權利人或義務人地位之人而言。而特定繼承人，依上開實務見解，因訴訟標的為對人之債權或對世之物權而有異，倘訴訟標的為債權，則必繼受該法律關係權利或義務之人始足當之，倘訴訟標的為物權，則其所稱繼受人即凡受讓標的物之人均包括在內。
- (3)揆諸民事訴訟法第 401 條第 1 項繼受人之說明，乃包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。其基於物權，對於某物得行使之權利關係者，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內。即民事訴訟法第 401 條第 1 項、最高法院 61 年台再字第 186 號判例及內政部 79 年 11 月 8 日台內地字第 848040 號函釋等之意旨。
- (4)共有物分割之訴為形成之訴，而形成之訴者，法院如認原告之形成權存在，而為形成判決，乃以判決直接形成法律上之效果，於判決外，無須附加他種行為，有直接形成法律上效果之形成力，故訴訟法上形成之訴又稱創設之訴或權利變更之訴，形成判決基於形成之訴，使法律關係或其他事項發生、變更或消滅之判決，因該判決之確定，即生該項效果，同時又確認原告之形成權存在。分割共有物之訴經法院判決確定，已具形成效力，共有人即各自取得判決結果分得部分之所有權，故共有物分割登記並非創設物權之效力，在登記以前，物權變動之效力即已發生，不過不經登記，

則當事人不得處分其物權耳，此種宣示登記乃將已成立之物權變動，昭示於人之登記，依物權法理，此種登記之效力為相對的，良以分割共有物判決而取得物權時，登記之遲速，已無關於利害。準此，本案已確定之分割共有物判決效力，除當然對於當事人均生效力外，即之後取得標的物者，亦為既判力效力之所及。故本案如准孫君辦理所有權移轉登記於第三人，致地籍資料與法院判決結果不相符，恐與上開法理與實務之見似有未合。

(5)惟依土地法第 43 條與新增訂民法第 759 條之 1 等之法理，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。綜上，本件孫○○君即因買賣契約於民國 93 年間取得共有物之買受人，似有受此法律之特別保護，則倘如此之邏輯推演，本件分割共有物判決之既判力應例外的不及於該受讓人，以免以訴訟法之規定，變更實體上之權利義務關係。本案既經買受人檢附理由書陳稱願繼受原判決相關權利義務，似應准予本案所有權移轉登記。

### 三、擬處理意見：

(一)甲案：准予登記。依民事訴訟既判力對人主觀範圍效力之規定，本件臺灣高等法院 72 年上字第 700 號分割共有物判決，不論已否登記，對於本案買受人亦有效力，且本案買受人受善意第三人之信賴登記之保護，並檢附理由案陳稱願繼受原判決相關權利義務，故准其辦理所有權移轉登記。

(二)乙案：否准登記。依民事訴訟法形成判決之效果，及既判力對人主觀範圍效力之規定，本件臺灣高等法院 72 年上字第 700 號分割共有物判決，不論已否登記，已生物權效力，準此，本案仍請共有人先行辦理所有權共有物分割登記後，再行辦理所有權移轉登記。

### 四、結論：

(一)查法院形成判決共有物分割確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，共有人對於他共有人分得之部分，已喪失共有權利（51 年台上字第 2641 號判例），則本案原 72 年法院判決分割，雖已辦竣標示分割登記，惟未辦理所有權分割登記前，部分共有人或繼承人即以他共有人分得部分辦理繼承登記及移轉予第三人，致生本案登記之權利與真實狀況不合，揆諸上開判例，其對於他共有人分得部分應屬無權處分，因此本案不合部分之登記應予釐清，亟待權利關係人之同意後辦理權利更正登記，在未釐清權利並為免該不正確之登記關係複雜化，自不宜再受理類似登記。同時為免善意第三人再為不動產交易行為，請古亭所於登記資料所有權部其他登記事項欄作註記，以為公示。

(二)請古亭所於 1 個月內指派專人就法院判決確定後，現登記名義人（含繼承人）之標示及權利範圍與原確定判決不符者，加以清查，製作各筆正確之登記名義人及其權利範圍後，並擬具處理意見報處，以免久懸並解民困。

柒、散會。（下午 16 時 25 分）

**修正本處訂定之「土地登記印鑑設置收件簿」格式（如附件）及停止適用「臺北市○○地政事務所土地登記印鑑調閱紀錄表」，並**

## 自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.23 北市地一字第 09831047800 號

說 明：

- 一、依本處 97 年 10 月 21 日北市地一字第 09732540800 號函續辦。
- 二、查本處 86 年 5 月 1 日北市地一字第 8621359300 號函原訂有「臺北市○○地政事務所土地登記印鑑調閱紀錄表」1 份，惟內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範（94 年版）第 460 頁已訂有印鑑調閱簿格式，上開調閱紀錄表無繼續保留之必要，爰予停止適用，並請自即日起改用系統規範所訂之格式辦理相關查閱及檔案管理事項。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科。



## 內政部函為新增「土地建築改良物信託內容變更契約書」及其填寫說明，暨修正「土地建築改良物信託契約書」格式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.30 北市地一字第 09831204300 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0980724314 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 臺北市政府地政處

98.4.27 內授中辦地字第 0980724314 號

主旨：檢送「土地建築改良物信託內容變更契約書」及其填寫說明，暨修正「土地建築改良物信託契約書」格式如附件，請查照轉行。

說明：

- 一、復貴處 98 年 4 月 6 日北市地一字第 09830925400 號函。
- 二、查目前申請信託登記及信託內容變更登記，均使用同一式契約書，為減少民眾於申請信託內容變更登記時，須逐一填列信託條款及審查人員查對之困擾，爰新增信託內容變更契約格式，並修正信託契約書格式，有關書表格式電子檔，請逕至本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw>）一下載專區—公文附件下載區下載使用。

法規名稱：土地登記規則第 14 條

【日期文號】：內政部中華民國 98 年 4 月 27 日內授中辦地字第 0980724314 號

【要旨】：新增「土地建築改良物信託內容變更契約書」及其填寫說明，暨修正「土地建築改良物信託契約書」格式

【內容】：查目前申請信託登記及信託內容變更登記，均使用同一式契約書，為減少民眾於申請信託內容變更登記時，須逐一填列信託條款及審查人員查對之困擾，爰新增信託內容變更契約格式，並修正信託契約書格式，有關書表格式電子檔，請逕至本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw>）一下載專區—公文附件下載區下載使用。





土地信託內容變更契約書  
建築改良物

土地經受託人雙方同意，特 <input type="checkbox"/> 訂立 本契約：														
下列建物														
土地	(1)坐落	鄉鎮市區											(7)建號	
		段											鄉鎮市區	
		小段											街路	
													段巷弄	
													號	
													段	
	(2)地號											小段		
												地號		
	(3)地目											層		
												層		
												(10)面積 (平方公尺)		
												共計		
												(11)附屬建物		
												用途		
												面積 (平方公尺)		
												(12)信託權利種類		
												(13)信託權利範圍		
												(14)信託權利價值總金額		
												新台幣		



## 申請信託登記須知

### 一、應備文件

- (一)土地登記申請書
- (二)土地權利信託契約書或遺囑
- (三)委託人(義務人)印鑑證明
- (四)申請人身分證明
- (五)所有權狀或權利書狀
- (六)其他依法律規定應提出之證明文件

### 二、土地登記申請書填寫說明

### 三、土地登記申請書填寫範例

### 四、土地權利信託契約書填寫說明

### 五、土地權利信託契約書填寫範例

收	日期	年月日時分	收件	連件序列	共	第	件	登記費	合計	元	元	元
件	字號	字第	者章	(非連件者免填)	件	件	件	書狀費	收	據	字	號
								罰鍰	核	算	者	

連件序列	共	第	件
(非連件者免填)	件	件	件

收件	日期	年月日時分	收件
者章	字號	字第	者章

受文機關		台南市		縣台南地政事務所		原		因		中華民國 98 年 3 月 2 日	
(1)機		關		□跨所申請		(2)發		生		日期	
(3)申請登記事由 (選擇打V一項)											
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記											
<input type="checkbox"/> 所有權轉移登記											
<input type="checkbox"/> 抵押權登記											
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記											
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記											
<input type="checkbox"/> 標示變更登記											
<input checked="" type="checkbox"/> V 註記登記											
(4)登記原因 (選擇打V一項)											
<input type="checkbox"/> 第一次登記											
<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/> 信託											
<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與											
<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>											
<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>											
<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>											
<input checked="" type="checkbox"/> V 註記											
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>											
(6) 1. 信託內容變更契約書正副本各 1 份											
附繳 2. 土地所有權狀 2 份											
證件 3. 建物所有權狀 1 份											
4. 公司 (設立) 變更登記正本或抄錄本 1 份											
5. 身分證影本 2 份											
6. 份											
7. 份											
8. 份											
9. 份											
*7)委任關係											
本土登記案之申請委託 王○文 代理。複代理。委託人 (8) 聯絡電話 (04) 2222-1111											
確為登記標的物之權利或權利關係人並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人 (複代理人) 願負法律責任。代理人印											
傳真電話 (04) 2222-1122											
電子郵件信箱 ***@land.moi.gov.tw											
(9)											
備											
註											



## 土地建築改良物信託內容變更契約書填寫說明

### 壹、一般填法：

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆、原子筆或電腦打字正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由訂立契約人蓋章，不得使用修正液。
- 三、關於「信託權利價值」應以國字大寫填寫，如「壹」「貳」等字樣，其餘得以阿拉伯數字填寫。
- 四、如「土地標示」「建物標示」及「訂立契約人」等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另附清冊，並由訂立契約人在騎縫處蓋章。

### 貳、各欄填法：

- 一、「土地標示」第(1)(2)(3)(4)欄：應照土地登記資料所載分別填寫。
- 二、「建物標示」第(7)(8)(9)(10)(11)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 三、第(5)及第(12)欄「信託權利種類」：填寫各筆棟信託之權利種類，如所有權或地上權等。
- 四、第(6)(14)欄「信託權利範圍」：填寫各筆棟信託之權利範圍，如係全部信託者，則填「全部」，如僅信託一部分者，則按其信託之持分額填寫。
- 五、第(15)欄「變更之原因及內容」：填寫應將變更之「原因」及其「內容」分別填入；「內容」欄以變更原登記事項之約定事項為限。

### 六、「訂立契約人」第(16)(17)(18)(19)(20)(21)欄填法：

- 1.先填「受託人」及其「姓名或名稱」「受託持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，後填「委託人」及其「姓名或名稱」「委託持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。最後填「手益人」及其「姓名或名稱」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。(如為自益信託時免填)
- 2.訂立契約人為法人時，「出生年月日」免填。
- 3.如訂立契約人為法人時，應於該法人之次欄加填「法定代表人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
- 4.第(17)(19)(20)(21)欄「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」：應照戶籍登記簿、戶口名簿或身分證所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫鄰。
- 5.第(18)欄「權利範圍」欄：「受託持分」「委託持分」各項應按其實際受託或委託之權利持分額填寫之。

### 七、第(22)欄「蓋章」：

- 1.受託人、受益人應蓋用與所填之姓名或名稱相同之印章。
- 2.委託人應蓋用與印鑑證明相同之印章，如親自到場應依土地登記規則第40條第二項規定辦理。

### 八、第(23)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。

參、本契約書訂立(如他益信託)後，應照印花稅法規定購貼印花。

## 申請信託內容變更登記須知

- 一、應備文件
  - (一)土地登記申請書
  - (二)土地權利信託內容變更契約書
  - (三)委託人(義務人)印鑑證明
  - (四)申請人身分證明文件
  - (五)所有權狀
  - (六)受益人同意書(如為他益信託時應檢附)
  - (七)其他依法律規定應提出之證明文件
- 二、土地登記申請書填寫說明
- 三、土地登記申請書填寫範例
- 四、土地權利信託內容變更契約書填寫說明
- 五、土地權利信託內容變更契約書填寫範例

### 檢送內政部核復台北縣政府地政局有關重新規定地價年度受理申報地價期間，因土地所有權移轉致申報地價認定疑義之釋函及該局原函影本各乙份

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會

98.3.27 府授地二字第 09801998100 號

說明：依內政部 98 年 3 月 23 日台內地字第 0980055253 號函辦理。

附件 1

內政部函 臺北縣政府地政局

98.3.23 台內地字第 0980055253 號

主旨：有關貴局函詢重新規定地價年度受理申報地價期間，因土地所有權移轉致申報地價認定疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 98 年 3 月 17 日北地價字第 0980134043 號函。
- 二、有關貴局就重新規定地價年度受理申報地價期間，公有土地移轉為私有並辦竣登記者，為考量土地所有權人之權益，建議類此案件由地政機關於公告期滿後辦理申報地價變更，本部同意，惟個案更正時仍需注意是否符合平均地權條例第 16 條規定。
- 三、另查平均地權條例施行細則第 21 條規定之立法意旨係考量申報地價為課徵地價稅之依據，為維護承購人權益，由公地管理機關辦理申報地價。本部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930004730 號函本於該立法意旨予以函釋，應尚無疑義，仍請貴局依上開規定辦理。
- 四、副本抄送直轄市、縣(市)政府，並檢附臺北政府地政局 98 年 3 月 17 日北地價字第 0980134043 號函影本供參。

附件 2

臺北縣政府地政局函 內政部

98.3.17 北地價字第 0980134043 號

主旨：有關重新規定地價年度受理申報地價期間，因土地所有權移轉致申報地價認定疑義一案，陳請鑒核。

說明：

- 一、依據本縣淡水地政事務所 98 年 2 月 20 日北縣淡地登字第 0980001966 號函暨本局地價法令研商小組第 78 次會議決議辦理。
- 二、按「公告及申報地價，其期限為三十日。」、「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」、「…申報地價之三十日期限，自公告之次日起算…」及「公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。…」分別為平均地權條例第 15 條第 4 款、第 16 條及其施行細則第 16 條、第 21 條規定。遂現行除土地所有權人主動辦理申報地價外，依上開規定私有土地公告期間未申報者即依公告地價百分之八十、公有土地依公告地價百分之百分別核計其申報地價並據以登載，先予陳明。
- 三、次查 鈞部 84 年 4 月 22 日台（八四）內地字第 8474618 號函略以：「…關於重新規定地價其申報地價生效日究係為公告地價公告日抑或為公告期滿次日…因現行重新規定地價當年，有關地價稅之課徵，稽徵機關實務上係以公告日起按新地價課稅，並已行之多年，徵納雙方多能適應。因此，在法未明定申報地價生效日前，仍以維持現行作業以公告地價公告日為生效日。…」故現行申報地價係按公告地價當時，各宗土地登記之公私有權屬，由地政系統自行判定後連同公告地價辦理登載，惟嗣後如受理有申報地價案件，地政機關則依核定結果辦理變更，並回溯至 1 月 1 日生效，次予陳明。
- 四、再查申報地價期限為三十日，期間遇有所有權移轉登記者，按辦理申報地價補充要點第 2 點：「規定地價或重新規定地價時，申報地價人應以申報地價期間內土地登記簿所載之土地所有權人為準」規定，自應受理各所有權人申報。惟倘移轉後所有權人未主動申報者，地政機關既未受理申報案件，實務上多維持原 1 月 1 日登載結果未予變動。然因公私有土地申報地價佔公告地價比例相異，考量變更登記後之名義人稅賦權益，類此案件建請由地政機關逕依公告截止日土地登記權屬辦理申報地價變更，因法無明定，滋生作業疑義。
- 五、另查 鈞部 93 年 3 月 10 日台內地字第 0930004730 號函：「…產權移轉證明書開具日期為 93 年 1 月 27 日，並於 93 年 2 月 18 日始完成土地所有權移轉登記，截至 2 月 2 日上午申報地價期間，所有權人為臺中市，…，考量平均地權條例施行細則第 21 條規定係為維護承購人權益之立法意旨，宜准民眾申請更正申報地價。」然按平均地權條例相關意旨，申報地價係按公告期間各宗土地登記之所有權人核計，而不動產物權變動既採登記生效要件主義，僅肇因公地機關疏

漏未徵詢承購人意願代為申報，即得允其申請更正地價，則上開函釋似有檢討必要。綜上，以上所請因案關申報地價核定標準且涉土地所有權人稅賦權益，又無前例可循未敢擅專，爰陳請 核示祇遵。

## 檢送內政部函釋國立臺灣傳統藝術總處籌備處得為土地徵收條例所稱之需用土地人之釋函乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府各一級機關

98.4.10 北市地四字第 09812205600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 4 月 6 日台內地字第 0980065757 號函辦理。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報），及本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 國立臺灣傳統藝術總處籌備處

98.4.6 台內地字第 0980065757 號

主旨：有關國立臺灣傳統藝術總處籌備處函為該籌備處為辦理國立臺灣戲劇藝術中心興建工程，需用私有土地，是否得為土地徵收條例所稱之需用土地人，辦理土地取得相關事宜疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 98 年 4 月 1 日法律決字第 0980012121 號函辦理；兼復貴籌備處 98 年 3 月 9 日傳藝秘字第 0980001657 號函。
- 二、案准法務部首揭函說明二、三略以：「二、按行政程序法第 2 條第 2 項規定：『本法所稱行政機關，係指代表國家、地方自治團體或其他行政主體表示意思，從事公共事務，具有單獨法定地位之組織。』又按中央行政機關組織基準法第 4 條規定：『下列機關之組織以法律定之，其餘機關之組織以命令定之一、一級機關、二級機關及三級機關。二、獨立機關。』同法第 36 條規定：『一級機關為因應突發、特殊或新興之重大事務，得設臨時性、過渡性之機關，其組織以暫行組織規程定之，並應明定其存續期限。』查國立臺灣傳統藝術總處籌備處之組織依據為『國立臺灣傳統藝術總處籌備處暫行組織規程』，係具法定地位之行政機關。三、如來函說明所示，理論上國家本身亦得為需用土地人，而行政機關具有代表行政主體從事公共事務之權限，因此該籌備處得為土地徵收條例之需用土地人，貴部來函所持見解，本部敬表同意。」本案依上開說明國立臺灣傳統藝術總處籌備處得為土地徵收條例之需用土地人。

訂頒「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」如附件，並自即日起實施

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條規定辦理。
- 二、副本抄送臺北市議會(依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理)、本府秘書處(請刊登市府公報)、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商同業公會、台北市不動產經紀人協會、本府地政處秘書室(請刊登地政法令月報)及黃委員榮峰、陳委員立夫、郭委員宏義、吳委員光華、邱委員美紅、王委員淑宏、陳委員柏菁、沈委員永祥、施委員乃仁。

附件

### 臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為獎勵不動產經紀人員提升素質及服務品質，樹立優良之模範，特訂定本要點。
- 二、參選優良不動產經紀人員之資格如下：
  - (一)領有不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明。
  - (二)任職本市合法不動產經紀業且依規定完成備查後，執行職務連續滿二年以上者。
  - (三)未於最近二年內經評選為本市優良不動產經紀人員者。
  - (四)無違反不動產經紀業管理條例規定，且未曾受不動產經紀業管理條例規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾二年者，不在此限。
  - (五)未曾因從事不動產經紀務而受法院詐欺、背信或侵占罪刑事判決確定者。
- 三、參選人有下列情事之一者，得予以獎勵：
  - (一)增進不動產交易安全及公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現。
  - (二)維護消費者權益成績卓著。
  - (三)對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。
  - (四)其他特殊事蹟經本府地政處(以下簡稱地政處)認定應予獎勵。
- 四、參選人應由下列單位推薦：
  - (一)任職不動產仲介經紀業者，由台北市不動產仲介經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十五人為限。
  - (二)任職不動產代銷經紀業者，由台北市不動產代銷經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十人為限。
- 五、各單位推薦參選人，應檢附下列資料：
  - (一)臺北市優良不動產經紀人員獎勵申請書(格式如附件一)。
  - (二)經紀人證書或營業員證明影本。
  - (三)個人自傳(格式如附件二)。
  - (四)參選人同意書(格式如附件三)。
  - (五)符合第三點各款具體事蹟之證明文件或資料。
  - (六)其他具體事蹟證明文件。
- 六、各推薦單位應於地政處規定期間內，將參選人推薦表及相關資料掛號郵寄或逕送地政處，逾期不予受理；郵寄者以郵戳日期為憑。

七、評選方式分初評、複評二階段進行：

- (一)初評：由地政處就各推薦單位所送推薦表及佐證資料等文件進行書面審查，並將符合參選資格及獎勵條件之參選人名單公布五天，公布期間如經檢舉、異議並經查證不符參選資格或獎勵條件屬實者，取消其參選資格。
- (二)複評：由地政處召開不動產經紀人員獎懲委員會，評選以面談方式進行評選，並由委員依下列權值評分，以各委員評分總和之平均分數作為評選成績：
  - 1.相關資料及書面審查：占百分之六十。
  - 2.參選人闡述具體事蹟：占百分之二十。
  - 3.評選委員與參選人意見交換：占百分之二十。

八、獎勵及表揚方式如下：

- (一)評選結果依成績高低排名，每屆獎勵排名前三分之一者，以不超過十人為原則。
- (二)由地政處將評選結果簽報市長核定，頒發獎助乙幀及獎座乙座，於市政會議、不動產經紀業座談會或其他活動場合公開表揚，並公告於本府及地政處網站。
- (三)受獎人若有符合不動產經紀業管理條例規定成績特別優異者，擇優報請內政部獎勵之。

九、受獎人如經查證有不符參選資格或獎勵條件屬實者，本府得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎狀及獎座。

臺北市第 屆優良不動產經紀人員獎勵申請書						
受理機關	臺 北 市 政 府 地 政 處					
姓名	性別		出生日期	年 月 日	請 貼 2 吋 正 面 半 身 照 片	
國民身分證 統一編號		通訊 地址				
學 歷		電 話	公： 行動電話： 電子信箱： 傳真：			
具體事蹟 (請勾選符合 獎勵條件之項 目並書寫具體 內容，本欄如不 敷填寫，另紙補 述)	<input type="checkbox"/> 增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。 <input type="checkbox"/> 維護消費者權益成績卓著者。 <input type="checkbox"/> 對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。 <input type="checkbox"/> 其他特殊事蹟。					
推 薦 團 體 意 見						
附 件 目 錄	1.經紀人證書或營業員證明影本。 2.個人自傳及成長奮鬥歷程(500字至2000字)。 3.參選人同意書。 4.具體事蹟之陳述。(請提出足以證明文件或資料)					
主 管 機 關 評 審 結 果						
申請人： (簽 章) 任職公司： (請蓋圖記) 推薦團體： (請蓋圖記) 理事長： (簽 章)						
中 華 民 國 年 月 日						

個人自傳

(限 500 字至 2000 字以內)

## 參 選 人 同 意 書

本人 \_\_\_\_\_ 因參加臺北市第 \_\_\_\_\_ 屆優良不動產經紀人員評選，在此聲明，本人如有不符參選資格或獎勵條件情事，同意放棄參選或註銷獲獎資格並繳回所獲獎狀及獎座。

立同意書人： \_\_\_\_\_ (簽章)

身分證編號：

地 址：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

有關本處 98 年 4 月 20 日北市地三字第 09831071200 號函訂頒「臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點」中第 2 點（2）誤植為「任職本市合法不動產經紀業……」，應更正為「任職臺北市合法不動產經紀業……」及（3）誤植「……本市優良不動產經紀人員者」，應更正為「……臺北市優良不動產經紀人員者」，並檢附更正後要點全文乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

98.4.24 北市地三字第 09831011900 號

說 明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第 42 條規定辦理及本處首揭號函續辦。
- 二、副本（含附件）抄送臺北市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉 貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、台北市不動產經紀人協會、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）及黃委員榮峰、陳委員立夫、郭委員宏義、吳委員光華、邱委員美紅、王委員淑宏、陳委員柏菁、沈委員永祥、施委員乃仁。

附件

### 臺北市優良不動產經紀人員評選及獎勵要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為獎勵不動產經紀人員提升素質及服務品質，樹立優良之模範，特訂定本要點。
- 二、參選優良不動產經紀人員之資格如下：
  - （一）領有不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明。
  - （二）任職臺北市合法不動產經紀業且依規定完成備查後，執行職務連續滿二年以上者。
  - （三）未於最近二年內經評選為臺北市優良不動產經紀人員者。
  - （四）無違反不動產經紀業管理條例規定，且未曾受不動產經紀業管理條例規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾二年者，不在此限。
  - （五）未曾因從事不動產經紀業務而受法院詐欺、背信或侵占罪刑事判決確定者。
- 三、參選人有下列情事之一者，得予以獎勵：
  - （一）增進不動產交易安全及公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現。
  - （二）維護消費者權益成績卓著。
  - （三）對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。
  - （四）其他特殊事蹟經本府地政處（以下簡稱地政處）認定應予獎勵。
- 四、參選人應由下列單位推薦：

(一)任職不動產仲介經紀業者，由台北市不動產仲介經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十五人為限。

(二)任職不動產代銷經紀業者，由台北市不動產代銷經紀商業同業公會推薦，推薦名額每屆以不超過十人為限。

五、各單位推薦參選人，應檢附下列資料：

(一)臺北市優良不動產經紀人員獎申請書（格式如附件一）。

(二)經紀人證書或營業員證明影本。

(三)個人自傳（格式如附件二）。

(四)參選人同意書（格式如附件三）。

(五)符合第三點各款具體事蹟之證明文件或資料。

(六)其他具體事蹟證明文件。

六、各推薦單位應於地政處規定期間內，將參選人推薦表及相關資料掛號郵寄或逕送地政處，逾期不予受理；郵寄者以郵戳日期為憑。

七、評選方式分初評、複評二階段進行：

(一)初評：由地政處就各推薦單位所送推薦表及佐證資料等文件進行書面審查，並將符合參選資格及獎勵條件之參選人名單公布五天，公布期間如經檢舉、異議並經查證不符參選資格或獎勵條件屬實者，取消其參選資格。

(二)複評：由地政處召開不動產經紀人員獎懲委員會，評選以面談方式進行評選，並由委員依下列權值評分，以各委員評分總和之平均分數作為評選成績：

1.相關資料及書面審查：占百分之六十。

2.參選人闡述具體事蹟：占百分之二十。

3.評選委員與參選人意見交換：占百分之二十。

八、獎勵及表揚方式如下：

(一)評選結果依成績高低排名，每屆獎勵排名前三分之一者，以不超過十人為原則。

(二)由地政處將評選結果簽報市長核定，頒發獎助乙幀及獎座乙座，於市政會議、不動產經紀業座談會或其他活動場合公開表揚，並公告於本府及地政處網站。

(三)受獎人若有符合不動產經紀業管理條例規定成績特別優異者，擇優報請內政部獎勵之。

九、受獎人如經查證有不符參選資格或獎勵條件屬實者，本府得逕予撤銷其獲獎資格，並追回其所獲獎狀及獎座。

**訂頒「臺北市各地政事務所運用志工管理要點」如附件，並自即日起施行**

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

98.4.29 北市地一字第 09830686000 號

說明：

一、依本處 98 年 3 月 4 日北市地一字第 09830576100 號函續辦。

二、副本抄送臺北市議會、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、秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科。

附件

## 臺北市各地政事務所運用志工管理要點總說明

- 一、志願服務是一種自動自發的利他情操，在社會福利的領域中，大量運用志願服務工作者來提供協助，以減輕政府的負擔，已為現今國際潮流與趨勢。本處前為本市各地政事務所召募地政志工之需於 86 年 3 月 4 日製作志(義)工服務手冊，明定志(義)工的權利、義務及工作項目、範圍，嗣於 90 年 4 月間修正。現該手冊配合志願服務相關法規之修訂及提升本市不動產交易安全服務品質，提高志工參與意願，增進志願服務水準，宜予修正，惟考量其內容涉及志工之資格、權利、義務等人事管理事項，爰改以行政規則規範，據以執行。
- 二、本要點共計 7 點，其重點說明如下：
  - (一)第一點：揭示本要點之立法宗旨與目的。
  - (二)第二點：明定各所遴選志工之條件。
  - (三)第二點：明定志工服務之範圍。
  - (四)第四點：明定志工之權利。
  - (五)第五點：明定志工之義務。
  - (六)第六點：明定志工應予解任之情形。
  - (七)第七點：明定志工從事志願服務之損害賠償責任。

## 臺北市各地政事務所運用志工管理要點

- 一、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）為有效利用社資源，提供公益性服務，規範臺北市各地政事務所（以下簡稱各所）運用志願服務人員（以下簡稱志工）之管理事項，特訂定本要點。
- 二、各所遴選志工，應就具有下列條件者遴選之：
  - (一)身心健康，有愛心，具服務熱忱。
  - (二)具高中職以上之學歷。
  - (三)地政士考試及格。
  - (四)地政士公會推薦之會員。
  - (五)在政府機關從事行政工作滿一年以上經驗。
  - (六)退休之公務人員。
- 三、志工之服務範圍如下：
  - (一)引導服務。
  - (二)指導查閱土地重測前、後地號對照。
  - (三)指導查閱當年期土地公告現值。
  - (四)指導使用電腦諮詢服務系統。
  - (五)協助身心障礙人士辦理各項申請案件。
  - (六)提供相關地政及稅務法令諮詢服務。
  - (七)協助民眾填寫各類申請書表及辦理登記、測量案件。

(八)宣導不動產交易安全及提供諮詢服務。

四、志工之保障、福利及獎勵方式如下：

- (一)各所志工為無給職，但志工每人每班次連續服務三小時以上，補助新臺幣一百一十元整，並依其執勤班次核實支給。
- (二)服務績優人員得由各所簽報本處頒發服務優良獎狀。
- (三)接受足以擔任所從事工作之教育訓練。
- (四)獲得從事服務之完整資訊。
- (五)各所應為志工辦理意外事故保險。

五、志工服勤應遵守之規如下：

- (一)應依排定之輪值時間準時出勤，並簽到（退）。
- (二)填寫志工為民服務登記簿（如附件），簡要記載服務情形。
- (三)參與志願服務運用單位所提供之教育訓練。
- (四)妥善使用志願服務證。
- (五)妥善保管志願服務運用單位所提供之資源，並應保守執行職務所知悉之秘密。

六、志工有下列情事之一者，各所應予解任，並收回其志願服務證：

- (一)妨礙各所執行業務。
- (二)利用服務場地，伺機謀取利益或包攬地政業務及經營其他商業行為。
- (三)假借志願服務運用單位名義，從事不法或不正當之行為。
- (四)無故未按時出勤，一年內累計達五次以上。

遵任期間志工得向所申請不再繼續服務，並應繳回其志願服務證。

四、志工依各所之指示進行志願服務時，因故意或過失不法侵害他人權利者，由各所損害賠償責任。

前項情形，志工有故意或重大過失者，賠償之各所對其有求償權。

# 廉政專欄

98年04月

法律常識

## 什麼是刑事訴訟上的「對質」？

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

前些日子，稍微對時事有點興趣的人，經常會在各種媒體上看到或者聽到「對質」這個名詞，尤其是參與電視上一些政論節目的討論者，被人尊稱為「名嘴」之輩，時常會把「對質」這碼子事掛在嘴上。在他們慷慨激昂的聲調裡，對質似乎是一種揭弊的萬靈丹，萬事一經對質，一切弊案都可水落石出，赤裸裸地呈現在公眾的面前，唬得那些一輩子都沒有進出法院對法律一無所知的人一楞一楞地，有如「鴨子聽雷」，不懂還是不懂！不免令人懷疑「對質」在證據上真的有如此神奇妙用的功能，因此有人很想瞭解「對質」在法律上的意義？

其實「對質」只是法院審理刑事案件時所用調查證據中諸多方法中的一種，所謂對質，光就文字的含義來說，應該是指相互對立的一方，向對方質問有關問題的意思。既然對質是法院調查證據的方法，則對質的特定意義就該從刑事訴訟法中去探求。現行的刑事訴訟法第一百八十四條第一項規定：「證人有數人者，應分別訊問之；其未經訊問者，非經許可，不得在場。」第二項規定：「因發見真實之必要，得命證人與他證人或被告對質。亦得依被告之聲請，命與證人對質。」這法條便是媒體經常提到的「對質」的法律上依據，由法條的規定來看，舉行「對質」共有二種情形，第一種情形是審理案件的審判長命為對質：這種對質，是擔任合議審判指揮訴訟程序進行的審判長職權。審判長所作對質的決定，要基於發見真實的必要：在刑事訴訟中依然法定程序所取得的證人的證言或被告的供述，都可作為證據。依據資料的性質來區分，這種證據被稱為供述證據。被告的供述除以言詞以外，也可以用文書來表達，像「自白書」之類的文書便是。至於證人的證言，則必須在法庭上以言詞來陳述。如果用書面替代言詞，因證人屬於「被告以外之人，於審判外之言詞或書面陳述，除法律別有規定者外，不得作為證據。」這是修正刑事訴訟法第一百五十九條第一項所規定。證人是到場陳述自己具體事實所見聞的第三人，是釐清事實真相很重要的證據。不過證人的證言屬於供述證據的一種，供述證據的最大缺點是容易作假，尤其是證人的證言，因為絕大多數的證人都與當事人之間有相當情誼關係，由被告舉為證人的較多為被告有利的證詞。由自訴人或告訴人聲請傳喚的，也容易偏向不利於被告。如何發見真實，排除偏頗現象的發生，那就得靠承審法官的睿智判斷了！九十二年二月間公布的刑事訴訟法修正案，在這方面也修正和增訂若干

新法條，幫助審判者能很快發現證言是假是真，那便是引進國外的當事人進行主義下對證人交叉詰問制度，用來辨明供述證據的真實性。在修法以前，我國法院對於刑事訴訟的審理，採的是大陸法系的職權進行主義，訴訟程序都是法院依職權進行。例如由修正前的刑事訴訟法第一百六十六條第一項的條文來看：「證人、鑑定人由審判長訊問後，當事人及辯護人得直接或聲請審判長詰問之。」證人經傳喚到場後，不問是由法院依職權或者由當事人聲傳喚，有關證明事項，都是由審判長直接加以訊問，訊問完畢以後，當事人及辯護人方可直接或聲請審判長詰問。如果審判長認為證人所證明的事實已明，不再作無益的詰問而拒絕，當事人或辯護人也是無可奈何！修正後的這項法條則是這樣規定的：「當事人、代理人、辯護人及輔佐人聲請傳喚之證人、鑑定人，於審判長為人別訊問後，由當事人、代理人或辯護人直接詰問之。…」由這條文的內容來看，證人經傳到場以後，審判長只能作「人別」的訊問，也就是調查所傳喚的證人有沒有錯誤，不能問及證明的內容，然後就交由當事人雙方作主詰問與反詰問，在詰問過程中，審判長只有聽的份。等到雙方詰問完畢，審判長認為事實未明，才得依新增的第一百六十六條之六第二項規定作「續行訊問」。經過詰問與訊問的程序以後，才可以決定有沒有必要對質。

第二種情形是依被告的聲：這種聲請的對質，有沒有必要？也是由審判長來決定，並不是一經聲請就必須對質。由上面的敘述來看，對質的情形可分為證人與證人間對質及證人與被告間對質兩種，這兩種對質都是以發見真實之必要為前提要件，由於證人是先經過當事人與辯護人的詰問，與審判長的訊問，該說的話都已說了！有疑點的地方也都被澄清了！在這種情形下，顯然無再作對質的必要！只有在證人與證人之間或證人與被告之間，各吹各的「號」的時候，也就是你說你的，我說我的，雙方對口始終無法聚焦，無從判斷何者是真？何者是假？這才有必要對質。所以對質的時點必需落在詰問與訊問證人之後。

法官審理案件，通常都注重在聽！所以有「聽訟」之稱。但對質時除了要仔細地聽以外，還要觀察對質者的當時神態，把他們面對面的對話與反應，以及表露在外表的態度，例如被對方問得啞口無言、面紅耳赤、吞吞吐吐等狀況全都紀錄下來，作為判斷供述證據有沒有虛偽的依據，這才是對質的功能所在。

（本文登載日期為 97 年 11 月 05 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

### 一、事實

某事務所主任，為公職人員財產申報法第二條第一項第十一款所定應申報財產之員，於八十八年申報財產時，未申報本人所有座落○○縣○○鄉土地六筆。案經法務部審理認為申報人明知其所有之土地計六筆，竟於八十八年定期申報財產時故意申報不實，依公職人員財產申報法第十一條第一項後段之規定，處罰鍰新台幣陸萬元。

### 二、理由：

按公職人員所有之不動產，應一律申報，公職人員財產申報法第五條第一項第一款有明文規定。本件受處分人漏報其本人所有土地情事，有受處分人八十八年申

報報表、財政部財稅資料中心歸戶財產查詢清單及前揭漏報土地所有權登記簿謄本等資料影本在案可稽。受處分人雖辯稱其本人不知父親遺有本件土地，於八十八年三月間始經地政科通知有此土地且未辦理繼承登記，其本欲放棄繼承，惟其兄認棄之可惜，乃由其兄委託代書代辦繼承登記，辦妥後權狀均由其兄保管，且該土地係無使用價值之公共通行道路，其未惦記在心，致有漏報云云。經查：本件受處分人漏報之土地係繼承取得，且係於八十八年三月間才經地政科通知辦理，於八十八年六月間辦竣繼承登記，雖該土地地目均為道，現時或不能使用收益，然究非毫無價值之財產，對於八十八年十二月間辦理財產申報時漏報土地，自難以本人未經管或土地為道路使用資為卸責之詞，其有申報不實之故意，應堪認定。

## 機關安全維護及公務機密維護

### 公務員應慎防洩密情事發生

張員係某機關公務人員，經常利用值日之便，在該機關內使用單位個人電腦，整理職務上所持有之秘密文書，其間為求便利，曾違反「電腦作業人員洩密違規懲處標準」規定，擅自將未經核准之國防以外應秘密之文書，分別儲存於私人攜帶式硬碟機資料庫中。日後因該電腦硬碟磁軌損壞當機，致前揭機密資料存放於硬碟中，渠未依電腦維護規定清除記憶內容，交付廠商維修，廠商因維修需要又將資料存於其硬碟機中保存，經修復後，再將先前保存於其個人電腦中資料輸回使用，事後卻忘記將其保存於個人電腦內之文書檔案刪除，嗣因案需要檢調專案小組持搜索票搜索陳宅時，在其電腦中查獲機密資料，本案廠商因不知情被判無罪，張員之行為已分別構成妨害軍機治罪條例第二條第四項「過失洩漏職務上持有之軍機」罪及刑法第一百三十二條第二項「公務員因過失洩漏國防以外之秘密」罪，案經法院審理後，認為張員係一時疏失觸犯刑章，且洩漏之資料均無具體事證足以證明有外洩他人情形，且審酌張員犯罪後深表悔悟等情況，量處張員有期徒刑一年二月，並依法緩刑二年。

本案顯示張員平日對資訊安全缺乏警覺性，使用電腦仍停留在單純事務工具之心態，復因方便行事誤觸刑章，殊值所有公務員警惕，切記不可洩漏職務上所知悉的機密，並要防範因電腦運用疏忽而洩漏職務上所保管的機密文件。

目前政府為強化國力並提高行政效率，積極推動電子化政策，電腦已是公務機關處理公務的主體設備，因工作或電腦週邊設備更新，需要外送專業公司維修，應注意流程管制監督系統，並嚴密安全防護措施，方能防制洩密事件發生。

（本文摘自法務部清流月刊）

中華民國 98 年 4 月地政法令月報

- 發 行 所 : 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 : 良機事務機器有限公司
- 地 址 : 台北市中山區建國北路二段 143-1 號 1 樓
- 電 話 : (02)2503-0947
- 定 價 : 48 元
- 創 刊 年 月 : 中華民國 61 年 7 月
- 出 版 年 月 : 中華民國 98 年 4 月

GPN : 2006100016