

98 年 10 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 (缺)
- (四) 地用法規
 - 有關內政部修正「縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會組織規程」第 6 條、第 24 條條文乙案(98JADZ01) 1
 - 「土地徵收條例施行細則」第 51 條條文，業經內政部以 98 年 10 月 23 日內授中辦地字第 0980050755 號令修正發布(98JADZ02) 1
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規
 - 內政部函為「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 7 條、第 14 條條文及第 13 條附表，業經 98 年 10 月 9 日以台內地字第 0980183057 號令修正發布乙案(98JAGZ03) 2
- (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
 - 有關財政部國有財產局函為申請有償撥用國有土地，仍請依行政院秘書長 92 年 2 月 27 日院臺教字第 0920007827 號函繼續協調管理機關同意撥用後再行辦理乙案(98JBBE04) 11
- (三) 地籍法令
 - 有關以打字方式製作之代筆遺囑申辦繼承登記乙案(98JBCC05) 12
 - 依土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項規定申請抵押權登記時，該抵押權次序登載事宜乙案(98JBCD06) 12
 - 內政部函復民眾陳為利地政相關通知文件之送達，建請登記機關受理民眾申請通訊住所登記乙案(98JBCE07) 15
 - 內政部函為有關信託財產為農舍，受託人須否符合無自用農舍條件乙案(98JBCE08) 17
 - 內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案(98JBCQ09) 18
 - 函轉內政部修正「不動產經紀人證書申請須知」、「申請不動產經紀人證書審查須知」、「不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明」及「不動產經紀人證書印製說明」之函文及附件各乙份(98JBCQ10) 19
 - 內政部函送該部 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄乙份(98JBCZ11) 27

• 內政部檢送「登記機關依土地法第 12 條規定辦理復權測量及登記相關事宜」會議紀錄 (98JBCE12)	47
• 本府民政局函各區戶政事務所於辦理門牌增、併編或改編後，應於 3 日內將相關案件列冊通報乙案 (98JBCZ13)	49
• 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 13 次) 會議紀錄乙份 (98JBCZ14)	50
• 本府修正「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」第一、二、四、五、八、十、十二及十三點乙案 (98JBCZ15)	52
• 內政部函為該部 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄五、與會人員發言重點中之 (一) 案由一、二部分 6. 及 (四) 案由五、六、七部分 2. 發言人誤繕，請更正為建築師公會練前理事長乙案 (98JBCZ16)	58
• 內政部檢送 98 年度地籍清理業務第一場工作會報會議紀錄乙案 (98JBCZ17)	59
• 內政部函囑各登記機關確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形乙案 (98JBCZ18)	78
• 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 14 次) 會議紀錄乙份 (98JBCZ19)	79
• 內政部檢送 98 年度地籍清理業務第二場工作會報會議紀錄乙案 (98JBCZ20)	82
• 內政部檢送 98 年度地籍清理業務第三場工作會報會議紀錄乙案 (98JBCZ21)	98
(四) 地用法令 (缺)	
(五) 重劃法令 (缺)	
(六) 地價及土地稅法令	
• 內政部函為確實督促所屬對徵收取得之土地，切實按核准計算及規定期限使用乙案 (98JBGZ22)	113
(七) 徵收法令 (缺)	
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、高雄市地政法令 (缺)	
四、其他法令 (缺)	
五、判決要旨	
• 最高行政法院判決正本 (98JFBA23)	114
六、其他參考資料 (缺)	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 兩性犯罪概況 (98JGAZ24)	118
(二) 財產申報	

(二) 財產申報	
• 公職人員卸(離)職財產申報期間計算方式(0981106051)(98JGBZ25)	121
(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	
• 教師介聘電腦駭客案件實例研析(98JGFZ26)	121

**有關內政部修正「縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地
租佃委員會組織規程」第 6 條、第 24 條條文乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市內湖區公所等

98.10.14 北市地三字第 09814868000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 12 日台內地字第 09801818955 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）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

98.10.12 台內地字第 09801818955 號

主旨：「縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會組織規程」第 6 條、第 24 條條文，業經本部於 98 年 10 月 12 日以台內地字第 0980181895 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

**「土地徵收條例施行細則」第 51 條條文，業經內政部以 9
8 年 10 月 23 日內授中辦地字第 0980050755 號令修正發布**

臺北市政府地政處函 臺北市政府工務局等

98.10.30 北市地開字第 09804686900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 23 日內授中辦地字第 09800507555 號函辦理，隨文檢送該函及行政院公報影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處地用科、土地開發科及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 交通部等

98.10.23 內授中辦地字第 09800507555 號

主旨：「土地徵收條例施行細則」第 51 條條文，業經本部於 98 年 10 月 23 日以內授中辦地字第 0980050755 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部分令

98.10.23 內授中辦地字第 0980050755 號

修正「土地徵收條例施行細則」第五十一條條文。

附修正「土地徵收條例施行細則」第五十一條條文

土地徵收條例施行細則第五十一條修正條文

第五十一條 本條例第四十四條第四項所稱開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、本條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、本條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

前項所稱公共設施費用，包括道路、橋梁、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第五十二條規定需用土地人應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理養護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限。所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用。

前項道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有之道路。

內政部函為「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 7 條、第 14 條條文及第 13 條附表，業經 98 年 10 月 9 日以台內地字第 0980183057 號令修正發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北自來水事業處等

98.10.19 北市地四字第 09814846400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 9 日台內地字第 09801830575 號函辦理，隨文檢送該函及行政院公報影本 1 份。
- 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 1

內政部函 經濟部等

98.10.9 台內地字第 09801830575 號

主旨：「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 7 條、第 14 條條文及第 13 條附表，業經本部於 98 年 10 月 9 日以台內地字第 0980

183057 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

98.10.9 台內地字第 0980183057 號

修正「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」第七條、第十四條條文及十三條附表。

附修正「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」第七條、第十四條條文及十三條附表

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七條、第十四條、第十三條附表修正條文

第七條 被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取，但有下列情形之一者，不在此限：

一、未辦竣繼承登記之土地，得由部分繼承人按其應繼分領取；其已辦竣共同共有繼承登記，亦同。繼承人間如有涉及私權爭執時，應由繼承人訴請法院判決後，依確定判決辦理。

二、繼承人之有無不明，經依法選定或選任遺產管理人者，由遺產管理人領取。

三、現役軍人或退除役官兵死已而無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由遺產管理人領取。

四、所有權人為未成年人或受監護宣告之人，由法定代理人或監護人代為領取。

五、所有權人行蹤不明未受死亡宣告者，由財產管理人領取。

六、經法院拍賣者，為徵收公告前領有執行法院發給權利移轉證書之買受人。

七、經法院形成判決確定取得權利者。

八、經法院確定判決所有權人應讓與其補償費或讓與其領取補償費之權利與債權人，除有待於對待給付者外，由債權人領取。

九、祭祀公業所有者，如規約有明確規定者，從其規約；規約無明確規定者，依下列方式辦理：

（一）祭祀公業已選定管理人，且經備查有案者，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人領取。但如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人領取。

（二）祭祀公業管理人之權限如有爭議，且已繫屬法院者，應俟法院判決確定後，再行處理。

（三）祭祀公業未選定管理人者，應經派下員全體（即共同共有人全體）之

同意，始得領取補償費。

十、神明會所有者，準用前款規定辦理。

十一、屬於破產財團之財產者，由破產管理人領取。

十二、為經撤銷、廢止登記或解散之公司所有者，由清算人代表領取。

十三、日據時期會社或組合名義登記者，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關審查無誤後，通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人異議，依公告結果發給；如有異議，由當事人訴請法院判決後，依確定判決辦理。

第十四條 本辦法自發布日施行。

本辦法中華民國九十八年十月九日修正第七條條文，自九十八年十一月二十三日施行。修正第十三條附表，自發布日施行。

第十三條附表

應備文件

一、地價補償費		
具領對象	應備文件	備註
(一) 自然人	1、身分證明文件及印章	1、身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件： (1) 外國人應檢附護照。 (2) 旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。 (3) 大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。 (4) 香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。 2、國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之

		戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。
2、權利書狀或權狀遺失切結書		1、土地如經分割尚未換發新權狀者，先向所轄地政事務所換領，或於領款時繳交舊權狀，由直轄市、縣（市）主管機關送還地政事務所作廢，並製作新權狀後，再通知領取。 2、權狀遺失時以切結書代替。
3、他項權利清償證明、塗銷證明或他項權利人同意土地所有權人領款之同意書或協議書		土地設定有他項權利時，須檢附。並得就徵收土地檢附部分清償或塗銷證明文件。
4、原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件		有查封、假扣押、假處分或禁止處分等限制登記者須檢附。
5、印鑑證明、公證書、認證書或其他經中央主管機關規定之文件		委託他人領取時，須檢附上項文件之一。但權利人親自到場，經核對身分無誤，得免檢附。
6、其他： (1) 委託書（委託他人領取者須檢附） (2) 授權書（旅外僑民授權國內親友領取者須檢附） (3) 權利移轉證書或確定判決證明書正本及影本（經法院拍賣或經形成判決確定者須檢附） (4) 破產管理人資格證明文件正本及影本（土地屬破產財團所有者須檢附）		解散之公司，進入清算程序後，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。

	(5) 清算人資格證明及印鑑證明正本及影本(土地為經撤銷、廢止登記或解散之公司所有者須檢附)	
(二) 繼承人(所有權人死亡時)	1、 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及全體繼承人現在戶籍謄本	<p>1、 為證明繼承人與被繼承人間之身分關係。倘就該戶籍謄本之內容未能證明其為合法繼承人時，應檢附其他戶籍資料，以資佐證。</p> <p>2、 繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請按應繼分領取徵收補償費時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。如其曾設籍於國內之戶籍謄本未能檢附時，於不影響申領人應繼分之判斷原則下，得免檢附。</p> <p>3、 本項戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。</p>
	2、 繼承系統表	繼承系統表由申請之繼承人依民法有關規定自行製作，並應依土地登記規則第一百十九條第三項規定切結註明「如有遺漏或錯誤致他人受損害時，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。
	3、 繼承權拋棄書及拋棄繼承權人印鑑證明、法院核准拋棄繼承備查文件、遺囑或遺產分割協議書	合法繼承人中有拋棄繼承權者，應於知悉得繼承之日起二個月內以書面為之。繼承開始之日在民國七十四年六月四日之前者，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人

		表示拋棄之文件；繼承開始之日在民國七十四年六月五日之後者，拋棄繼承權應檢附法院准予備查之證明文件。
	4、其他文件	參照自然人應備文件檢附。
(三) 法人	1、法人登記證明文件及其代表人之資格證明	法人領款時，須檢附公司登記證明及其代表人資格證件。
	2、公司設立或變更登記表或抄錄本之正本及影本	公司設立或變更登記表或抄錄表之影本應由公司切結「本登記表現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任」。
	3、法人及其代表人印鑑章	
	4、其他文件	參照自然人應備文件檢附。
(四) 祭祀公業	1、管理人資格證明文件、規約書或派下員名冊	須經民政機關備案。
	2、派下員同意證明文件	如有派下提出異議者，經管理人就領取徵收補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人領取者，或未選定管理人須經派下員全體之同意時須檢附。
	3、其他文件	參照自然人應備文件檢附。
(五) 神明會及寺廟管理人	1、管理人資格證明文件、規約書或章程、信徒或會員名冊、財產清冊	須經民政機關備案。
	2、信徒或會員同意證明文件	未選定管理人者檢附。
	3、寺廟登記證	寺廟管理人領款時須檢附。
	4、其他文件	參照自然人應備文件檢附。
(六) 耕地三七五承租人	1、耕地租約書	
	2、其他文件	參照自然人應備文件檢附。
二、建築改良物補償費		

應備文件	備註
1、 身分證明文件及印章	<p>1、 身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件：</p> <p>(1) 外國人應檢附護照。</p> <p>(2) 旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(3) 大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>(4) 香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。</p> <p>2、 國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。</p>
2、 權利書狀、權狀遺失切結書或其他證明該建築改良物為其所有之證明文件	<p>1、 權狀遺失時以切結書代替。</p> <p>2、 未經登記之合法建物應依土地登記規則第七十九條規定檢附證明文件。</p>
3、 他項權利清償證明、塗銷證明或他項權利人同意建築改良物所有權人領款之同意書或協議書	徵收建築改良物設定有他項權利時，須檢附。並得就徵收建築改良物檢附部分清償或塗銷證明文件。
4、 其他文件	參照領取地價補償費之規定檢附。
三、農作改良物補償費	
應備文件	備註
1、 身分證明文件及印章	<p>1、 身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件：</p> <p>(1) 外國人應檢附護照。</p> <p>(2) 旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。</p>

	<p>(3)大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>(4)香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。</p> <p>2、國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。</p>
2、切結書	由領款人具結「如具領後，第三人提出異議或誤領補償費經調查屬實，自願交還，如因導致第三人損害時，自願負法律上一切之責任」。
四、土地改良費用	
應備文件	備註
1、改良土地費用證明書	指依平均地權條例施行細則第十二條規定申請驗證登記，並由主管機關發給之證明書。
2、身分證明文件及印章	<p>1、身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件：</p> <p>(1)外國人應檢附護照。</p> <p>(2)旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(3)大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>(4)香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。</p> <p>2、國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。</p>
五、營業損失補償費	
應備文件	備註
1、公司登記證明文件或商業登記證明文件影本	

2、營業稅繳款書影本	設籍課稅者檢附。
3、代表人或負責人身分證明文件	<p>1、身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件：</p> <p>(1)外國人應檢附護照。</p> <p>(2)旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(3)大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>(4)香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。</p> <p>2、國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。</p>
4、法人及其代表人印鑑章或設籍課稅者之店章	
六、遷移費	
應備文件	備註
1、身分證明文件及印章	<p>1、身分證明文件係指國民身分證正本。但未領有國民身分證者，應檢附下列身分證明文件：</p> <p>(1) 外國人應檢附護照。</p> <p>(2) 旅外僑民應檢附經僑務委員會核發之華僑身分證明書或經駐外使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構認證或出具之華裔證明文件及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>(3) 大陸地區人民應檢附經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。</p> <p>(4) 香港、澳門居民應檢附護照或香港、澳門永久居留資格證件。</p> <p>2、國民身分證住址與補償清冊住址不符時</p>

	，應檢附原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本，如統一編號相同或戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。
2、遷移前後之戶籍謄本或戶口名簿影本	1、領取人口遷移費時檢附。 2、本項戶籍謄本，能以電子處理達成查詢者，得免檢附。
3、切結書	由領款人具結「如具領後，第三人提出異議或誤領補償費經調查屬實，自願交還，如因導致第三人損害時，自願負法律上一切之責任」。

**有關財政部國有財產局函為申請有償撥用國有土地，仍請
依行政院秘書長 92 年 2 月 27 日院臺教字第 0920007827 號
函繼續協調管理機關同意撥用後再行辦理乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市政府教育局等

98.10.20 北市地四字第 09832888600 號

說明：依財政部國有財產局台財產局接字 98 年 10 月 9 日第 0983001169 號函辦理（隨文檢送該函及行政院秘書長旨揭函影本各 1 份）。

附件 1

財政部國有財產局函 臺北市政府地政處

98.10.9 台財產局接字第 0983001169 號

主旨：貴府捷運工程局為興辦臺北捷運系統環狀線第一階段路線（景平站）工程需要，擬申請有償撥用臺北縣中和市景新段 9 地號等 2 筆國有土地乙案，仍請依行政院秘書長 92 年 2 月 27 日院臺教字第 0920007827 號函示說明二、（二），繼續協調內政部警政署保安警察第二總隊同意撥用後再行辦理，請 查照。

說明：

- 一、依據貴處 98 年 9 月 23 日北市地四字第 09832633000 號函辦理。
- 二、旨述行政院秘書長函示，本局於審辦各級政府機關申辦撥用案件時，應遵照辦理。爰請貴府捷運工程局基於需地機關立場，積極向內政部警政署保安警察第二總隊協議取得同意撥用函。

附件 2

行政院秘書長函 行政院農業委員會等

92.2.27 院臺教字第 0920007827 號

主旨：本院農業委員會函院有關申述南海學園整體規劃完成前撥用土地案及督促教育部盡速將國立臺灣科學教育館舊館舍撥交林業試驗所使用一案，奉

示：送請貴部依授權規定，逕予核處。另本院有關單位所提意見併請參處。

說明：

- 一、本院農業委員會九十二年二月十日農授林試字第 0922100003 號報院函敘明副本已函達貴部，茲不檢附。
- 二、本院有關單位意見：
 - (一) 本院農業委員會申述，有關國立教育廣播電台移撥土地超越原承租之土地範圍及違背誠信問題一節，請予處理逕復。
 - (二) 本案建議國有不動產之撥用，宜俟相關單位均無異議時為之，以避免類似案件發生。

有關以打字方式製作之代筆遺囑申辦繼承登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

98.10.16 北市地一字第 09832899000 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0980050756 號函辦理，兼復貴所 98 年 9 月 16 日北市松地一字第 09831477100 號函。
- 二、本案經本處 98 年 10 月 5 日北市地一字第 09832704100 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、按遺囑係要式行為，違反法定方式而為者，依民法第 73 條前段規定應為無效。代筆遺囑之作成依民法第 1194 條規定，應具備（一）須由遺囑人指定三人以上之見證人，（二）由遺囑人口述遺囑之意旨，（三）須由見證人中之一人筆記、宣讀、講解，（四）須經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，（五）須由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之等法定要件。本件遺囑筆記方式係以打字為之，不符合前開法條所定要件，依民法第 73 條前段規定，該代筆遺囑應解為無效，惟具體個案如有爭訟時，自應依法院之認定為準。」，是以本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、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）及地籍及測量科。

依土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項規定申請抵押權登記時，該抵押權次序登載事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、本案經本處以 98 年 8 月 20 日北市地一字第 09832327100 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：案經函准法務部 98 年 10 月 6 日法律字第 0980036364 號函復以：「二、按 98 年 7 月 23 日修正施行之民法第 824 條之 1 第 4 項規定：『前條第 3 項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。』同條第 5 項復規定：『前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第 2 項但書之抵押權。』該條所定前條第 3 項之情形，即係指裁判分割時於原物分配外並命金錢補償者而言。此項抵押權係法定抵押權，其立法目的係為保障因裁判分割而應受補償之不動產共有人財產權，且為落實示原則，避免該法定抵押權未登記可能衍生交易安全之妨害，爰於上開條文明定應於辦理共有物分割登記時，一併登記。又該法定抵押權所擔保之債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，原即非補償義務人應有部分所設定抵押權支配之範圍，該法定抵押權之次序自應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權。準此，來函所述臺北市政府地政處援引上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，即謂無須調整該法定抵押權之次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書規定（即符合民法第 824 條之 1 第 2 項但書規定）之抵押權一節，顯與上開民法規範意旨不符。故貴部來函認依上開民法第 824 條之 1 規定辦理之法定抵押權登記次序仍應優先於該移存之抵押權登記次序之意見，本部敬表同意。三、至上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點所稱『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，係藉以說明本條僅專就第 824 條之 1 第 4 項法定抵押權之次序所為之規定（參照本部編印『法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料（抵押權部分）彙編（七）』第 324 頁，81 年 10 月），是該說明所稱『其他抵押權』應係指『因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權』以外之抵押權。例如甲乙丙共有土地，全體共有人先就共有土地之全部設定抵押權予丁後，乙復就其應有部分設定抵押權於戊，嗣經請求法院裁判分割，戊同時參加訴訟或經告知訴訟而未參加時，法院判決結果如係以原物分配於甲乙，同時命乙應補償丙金錢，此際丙就其補償金額即取得法定抵押權 其次序優先於該移存之抵押權戊，至於丁與丙之抵押權次序，財仍按第 865 條規定依登記之先後定之。」，本部同意上開法務部意見。有關民法第 824 條之 1 抵押權之登載事宜，請依上開法務部意見辦理。是以，本案請依上開內政部函示辦理。
- 三、至旨揭抵押權之登記作業方式，請依本處 98 年 8 月 20 日北市地一字第 0

9832327100 號函說明三略以：「……登記作業方式應先就補償義務人所分得之土地，為應受補償之共有人辦理抵押權設定登記後，再於辦理共有物分割登記時，於『共有物分割他項權利變更』畫面，優先登錄該抵押權，則異動完畢後，法定抵押權之登記次序即先於第 107 條第 1 項但書之抵押權之登記次序」辦理。

四、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室、地籍及測量科。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

98.10.9 內授中辦地字第 0980050770 號

主旨：有關依土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項規定申請抵押權登記時，該抵押權次序登載事宜乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 98 年 8 月 20 日北市地一字第 09832327100 號函。
- 二、案經函准法務部 98 年 10 月 6 日法律字第 0980036364 號函復以：「二、按 98 年 7 月 23 日修正施行之民法第 824 條之 1 第 4 項規定：『前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。』同條第 5 項復規定：『前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。』該條所定前條第 3 項之情形，即係指裁判分割時於原物分配外並命金錢補償者而言。此項抵押權係法定抵押權，其立法目的係為保障因裁判分割而應受補償之不動產共有人財產權，且為落實公示原則，避免該法定抵押權未登記可能衍生交易安全之妨害，爰於上開條文明定應於辦理共有物分割登記時，一併登記。又該法定抵押權所擔保之債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，原即非補償義務人應有部分所設定抵押權支配之範圍，該法定抵押權之次序自應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權。準此，來函所述臺北市政府地政處援引上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，即謂無須調整該法定抵押權之次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書規定（即符合民法第 824 條之 1 第 2 項但書規定）之抵押權一節，顯與上開民法規範意旨不符。故貴部來函認依上開民法第 824 條之 1 規定辦理之法定抵押權登記次序仍應優先於該移存之抵押權登記次序之意見，本部敬表同意。三、至上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點所稱『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，係藉以說明本條僅專就第 824 條之 1 第 4 項法定抵押權之次序所為之規定（參照本部編印『法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料（抵押權部分）彙編（七）』第 324 頁，81 年 10 月），是該說明所稱『其他抵押權』應係指『

因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權』以外之抵押權。例如甲乙丙共有土地，全體共有人先就共有土地之全部設定抵押權予丁後，乙復就其應有部分設定抵押權於戊，嗣經請求法院裁判分割，戊同時參加訴訟或經告知訴訟而未參加時，法院判決結果如係以原物分配於甲乙，同時命乙應補償丙金錢，此際丙就其補償金額即取得法定抵押權，其次序優先於該移存之抵押權戊，至於丁與丙之抵押權次序，則仍按第 865 條規定依登記之先後定之。」，本部同意上開法務部意見。有關民法第 824 條之 1 抵押權之登載事宜，請依上開法務部意見辦理。

內政部函復民眾陳為利地政相關通知文件之送達，建請登記機關受理民眾申請通訊住所登記乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.19 北市地一字第 09814936900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0980725662 號函副本辦理，並檢送上開函及其附件影本各 1 份。（本處相關文號：98 年 6 月 23 日北市地一字第 09831761410 號）
- 二、副本連同附件抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

附件

內政部函 方○○君

98.10.14 內授中辦地字第 0980725662 號

主旨：台端所陳為利地政相關通知文件之送達，建請登記機關受理民眾申請通訊住址登記乙案，請查照。

說明：

- 一、依據監察院 98 年 6 月 9 日（98）院台業貳字第 0980164854 號函轉台端同年月 4 日陳訴書辦理，及本部同年 6 月 18 日內授中辦地字第 0980045973 號函續辦。
- 二、按地政業務攸關民眾財產權益，故相關土地登記均需由民眾檢具證明文件予以審查後始得辦理登記，本部前為統一登記名義人住址之記載方式，並利地政相關通知文件能有效寄達，於 71 年 1 月 29 日即以台（71）內地字第 66010 號函示規定本國人以戶籍所在地之地址為登記住所，惟台端認為上開規定有違行政程序法關於送達之規定，案經本部彙整各直轄市、縣（市）政府意見，仍以為登記機關除戶籍住址登記外，尚不宜受理民眾申請通訊住址登記，謹將理由分述如下：
 - （一）按行政程序法第 72 條第 1 項前段規定：送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。所稱「住居所」係民法上概念（民法第 20 條至第 2

4 條參照)，指當事人依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；所謂「一定事實」，包括戶籍登記、居住情形等，尤以戶籍登記資料為主要依據，且實務上不論法院或行政機關在調查「住所」時，通常均以戶籍登記的住址為認定標準，係為目前之通例（法務部 90 年 1 月 19 日（90）法律字第 047647 號函參照【詳附件】）。

- （二）因「通訊住址」目前非法定用語，且不若戶籍所在地、住所為唯一，倘法律明文規定，對通訊住址送達發生送達效力，將來執行上如何確定合法送達效力及如何證明確實所在地等均尚有疑義，故如再受理民眾申請登記通訊住址，地政機關勢須將通知文件分別寄送戶籍地址及通訊住址，不僅增加行政成本，且如其中一住址無法送達，該送達效力之認定亦有疑義。
- （三）近年來詐騙事件層出不窮，如受理通訊住址登記，恐遭有心人士利用，形成另一犯罪手法；另常有民眾反映，地籍謄本記載所有權人之戶籍地址，致遭仲介業者之騷擾，為免相同事件再次發生，不宜再增列通訊住所。
- （四）查全國郵政機構均有提供有民眾之掛號郵件改投上班地點及郵件改投、改寄之服務，以解決郵件無法收達之困擾，故民眾得逕向該郵政機關申請上開全面性之改投服務，尚無須一一向行政機關申請登記通訊住址。
- （五）依戶籍法第 16 條至第 18 條規定，中華民國人民於遷出、遷入、或於同一鄉（鎮、市、區）內變更住址 3 個月以上，應為住址變更登記。其立法目的乃為確認民眾之住所，故民眾若已長期搬離而定居他處，自應至戶政機關辦理住址變更登記，俾資適法。
- （六）另戶籍地址如有變更，登記機關得逕以戶役政系統查得變更後之戶籍地址；如受理登記通訊住址而民眾更換工作地點或居所時，未即時配合向登記機關辦理通訊住址變更登記，登記機關無從得知其變更情形，仍會有信件延遲收達或無法收達之情事，亦無法達成有效通知之目。

發文字號：（90）法律字第 047647 號

發文日期：民國 90 年 01 月 19 日

要旨：關於建議以民眾登記之「通信地址」為「舉發違反道路交通管理事件通知單」之「寄達地址」乙案

主旨：關於台北市政府交通局建議修訂道路交通管理處罰條例以民眾登記之「通信地址」為「舉發違反道路交通管理事件通知單」之「寄達地址」乙案，本部意見如說明二至四。請 查照參考。

說明：

- 一、復 貴部 89 年 12 月 14 日交路字第 069114 號函。
- 二、按行政程序法第七十二條第一項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」所稱「住居所」係民法上概念（民法第二十條至第二十四條參照），指當事人依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；所謂「一定事實」，包括戶籍登記、居住情形等，尤以戶籍登記資料為主要依據，但不以登記為要件。

- 三、次按戶籍法所為之戶籍住址之登記（戶籍法第一條參照），採形式主義，未登記不發生戶籍法上效力。戶籍登記之住址（即戶籍所地址），則為戶籍管轄區內之處所，主要發生選舉、兵役、教育等公法上效力，與住居所為民法上法律行為的準據，發生各種民事上的效力，二者規範意旨不同。實務上戶籍法上的住址與民法上的住居所，絕大多數情形雖為同一處所，但並非當然同一。然不論法院或行政機關在調查「住所」時，通常均以戶籍登記的住址為認定標準，則為目前之通例。
- 四、查不論戶籍所在地抑民法之住居所均為固定場所，不若通訊住址得有數個，認定上有其困難。本件台北市政府交通局建議修訂道路交通管理處罰條例以民眾登記之通信地址為「舉發違反道路管理事件通知單」之寄達地址，因「通訊住址」目前非法定用語，且不若戶籍所在地、住所為唯一，倘法律明文規定，對通訊住址送達發生送達效力，將來執行上如何確定合法送達效力及如何證明確實所在地等均尚有疑義，宜先釐清，再由主管機關基於政綜及實務執行考量審酌之。

內政部函為有關信託財產為農舍，受託人須否符合無自用農舍條件乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.20 北市地一字第 09832951400 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號函副本辦理，並檢送內政部上開函影本 1 份。
- 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、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）及地籍及測量科。

附件

內政部函 南投縣政府

98.10.16 內授中辦地字第 0980050813 號

主旨：有關信託財產為農舍，受託人須否符合無自用農舍條件乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 98 年 10 月 9 日農授水保字第 0981843346 號函辦理，並復貴府 98 年 9 月 9 日府地籍字第 09801907760 號函。
- 二、本案經函准行政院農業委員會上開號函略以：「依據本會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函，農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，故信託財產之受託人應無自用農舍，以符農業發展條例立法精神。」本部同意上開意見。

內政部認可中華綜合發展研究院辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

98.10.22 北市地權字第 09832933000 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 19 日內授中辦地字第 0980049713 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 中華綜合發展研究院

98.10.19 內授中辦地字第 0980049713 號

主旨：貴院重新申請辦理「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，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴院 98 年 10 月 2 日（98）華綜（史）字第 982012 號函辦理。
- 二、本部認可貴院得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自 98 年 12 月 2 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規定中國大陸人民得在臺灣地區充任不動產經紀營業員或參加經紀營業員訓練，請勿受理中國大陸人民之報名參訓。
- 八、貴院辦理專業訓練時，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與時數，俾公開於 e-house 網站供民眾查詢。
- 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、臺北縣政府、宜蘭縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、基隆市政府、臺中市政府。

函轉內政部修正「不動產經紀人證書申請須知」、「申請不動產經紀人證書審查須知」、「不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明」及「不動產經紀人證書印製說明」之函文及附件各乙份

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

98.10.26 北市地權字第 09833024000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號函辦理。
- 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）、本處資訊室（請修正臺北市民 e 點通項下地政類／不動產經紀業／不動產經紀人／不動產估價師之不動產經紀人證書一書表下載）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政處、縣（市）政府

98.10.22 內授中辦地字第 0980725433 號

主旨：檢送修正後「不動產經紀人證書申請須知」、「申請不動產經紀人證書審查須知」、「不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明」、「不動產經紀人證書印製說明」，自即日生效，請查照。

說明：

- 一、核發不動產經紀人證書作業規定，前經本部以 89 年 5 月 9 日台（89）內中地字第 8979080 號函送貴處（府）在案，期間曾數次修正。據反映，現行規定申請人應檢附之文件，有再檢討簡化之必要，案經本部於本（98）年 8 月 28 日邀集行政院勞工委員會、經濟部、財政部臺灣省中區國稅局及部分縣（市）政府等相關機關會商獲致共識，其會議紀錄業以 98 年 9 月 4 日內授中辦地字第 0980725340 號函送各與會機關在案。
- 二、嗣經濟部以 98 年 9 月 17 日經商字第 09800652150 號函略以：因「公司執照」及「營利事業登記證」已不再核發，不再作為證明文件，建議刪除該 2 項證明文件。爰依經濟部上開函修正旨揭附件。

不動產經紀人證書申請須知

壹、申請不動產經紀人證書

一、凡中華民國國民或外國人經不動產經紀人考試及格並具備一年以上經紀營業員經驗者，得向戶籍所在地（外國人向居所所在地）之直轄市政府地政處或縣（市）政府請領不動產經紀人證書，但不得重複請領。

二、申請不動產經紀人證書，應檢附下列文件。

- （一）不動產經紀人證書申請書。（參閱申請書背面之填寫說明，自行填妥）。
- （二）身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
- （三）申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。
- （四）考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份。
- （五）一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本：凡檢附不動產經紀人特種考試及格證書者，或不動產經紀人證書有效期限屆滿，未換發證書，經依規定註銷，重新申請核發證書者，得免附本項文件，其餘應就下列文件擇一檢附：

- 1、於九十一年三月一日以前考試及格（以榜示及格之日為準）且已從事經紀營業員者，應檢附實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
- 2、於九十一年三月一日以後擔任經紀營業員者，應檢附自取得經中央主管機關指定之機構、團體核發之不動產經紀營業員證明文件後（該證明有效期限內）實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
- 3、八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
- 4、內政部核發之不動產經紀人特種考試應考資格證明文件及其影本各乙份。

以上第五款第一目至第三目所得年月得併計。其中實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，應檢附下列（1）及（2）二種文件：

- （1）薪資或執行業務所得扣（免）繳憑單所屬年月合計達一年以上之影本。申請人為公司或商號負責人（依公司法第八條及商業登記法第九條規定）者，得檢具公司營利所得所屬年月合計達一年以上之扣（免）繳憑單影本，並得以下列文件擇一替代：

①薪資或執行業務所得部分：

- A. 各類所得扣（免）繳憑單第三聯，若申請人未保存第三聯，得以第一、第二或第四聯替代。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得之年資均可採。
- B. 檢附稅捐機關核發之下列文件，應另附勞工保險卡影本或經勞工保險局加蓋戳章及核發日期之勞工保險被保險人投保資料表

，以佐證年資：

- a. 年度綜合所得稅各類所得查詢清單影本。
- b. 年度綜合所得稅核定通知書影本。
- c. 經稅捐機關核章且已載明所得發生處所之年度綜合所得稅結算申報書影本。

②營利所得部分：

- A. 年度營利事業所得稅結算申請報書（含損益及稅額計算表）影本。
- B. 年度營利事業所得稅核定稅額繳款書影本。
- C. 年度各類所得資料申報書影本。
- D. 年度營利事業所得稅結算稅額繳款書影本（該繳款書無稅額計算公式，應另檢附該年營業期間之佐證文件）。
- E. 營業人銷售額與稅額申報書影本（每二個月申報一次）。
- F. 營業稅查定課徵核定稅額繳款書影本（每三個月報繳一次）或經稅捐機關證明設籍辦理營業登記證明文件。
- G. 年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書影本。

(2) 公司或商業登記證明文件影本：本證明文件應有房屋租售之介紹、房屋租售之服務、土地仲介業、不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業或其他實際從事不動產仲介或代銷業務等營業項目之記載。所定其他實際從事不動產仲介或代銷業務屬不動產代銷業者，應檢附該公司或商號與起造人或建築業者訂立之委託書或合約書影本，其委託或合約其間合計滿一年。但不動產經紀業管理條例施行後，其營業項目之記載以不動產仲介經紀業或不動產代銷經紀業為限。如公司報照或商號營利事業登記證影本經內政部備案者，得以該備案公文影本替代；如申請人檢附之所得扣繳資料證明文件所屬年月期間，其任職之經紀業已經設立備查者，得免附本證明文件。其餘就下列文件擇一檢附：

①公司登記證明文件（以下二項擇一）：

- A. 公司登記證明書影本。
- B. 公司設立（變更）登記表、抄錄本或影本。

②商業登記證明文件（以下三項擇一）：

- A. 商業登記證明書樣本
- B. 直轄市或縣（市）政府准予商業設立（變更）登記函影本（以有記載經紀業所在地、負責人及統一編號者為限）。
- C. 商業登記表、抄錄本或影本。

(六) 證書費新臺幣一千元，通信申請者檢具郵政匯票（匯票請購單「收款人姓名」填載受理機關全銜）。

(七) 其他證明文件。

貳、申請補（換）發不動產經紀人證書

一、補發證書：領有直轄市政府地政處或縣（市）政府核發之不動產經紀人證書者，因原領證書在四年有效期限內滅失者，應檢附下列文件向原核發機關申請補發：

- (一) 不動產經紀人證書申請書（參閱申請書背面之填寫說明，自行填寫）。
- (二) 身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
- (三) 申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。
- (四) 考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份。
- (五) 證書費新臺幣一千元，通信申請者檢具郵政匯票乙張（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關全銜）。
- (六) 其他證明文件。

二、換發證書：因原領證書有效期限四年期滿、損壞或申請人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號變更等，致與原領證書所載不符，應檢附下列文件向原核發機關申請換發：

- (一) 不動產經紀人證書申請書（參閱申請書背面之填寫說明，自行填寫）。
- (二) 完成專業訓練三十個小時以上之證明文件及其影本各乙份（原證書有效期限屆滿或即將屆滿申請換發者，始須檢附）。
- (三) 原領之證書。
- (四) 身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
- (五) 申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張（證書損壞申請換發，或有效期限屆滿而原證書無延長有效期限空白欄者，始須檢附）。
- (六) 考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份（加註延長有效期限者免附）。
- (七) 申請人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號變更者，其變更證明文件。
- (八) 證書費新臺幣一千元，申請加註延長有效期限者新臺幣五百元，通信申請者檢具郵政匯票乙張（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關全銜）。
- (九) 其他證明文件。

參、申請人第一次向戶籍所在地（外國人向居所所在地）之直轄市或縣市主管機關請領不動產經紀人證書，嗣後不論遺失、損壞、戶籍遷移或其他原因需重新補（換）發者，仍向原核發證書之機關申請。

肆、申請不動產經紀人證書所需之申請書，請逕向直轄市或縣（市）主管機關索取。

申請不動產經紀人證書審查須知

- 一、直轄市或縣（市）主管機關受理申請不動產經紀人證書案件時，應依文書處理方式辦理收文，並登載於承辦案件登記簿。
- 二、案件收文後，應依不動產經紀業管理條例暨其施行細則、不動產經紀人證書申請須知等有關規定辦理審查，並注意下列事項：
 - （一）受理機關是否為申請人戶籍所在地（外國人為居留證所登載地區）直轄市政府地政處或縣（市）政府。
 - （二）有無重複申請情事：查核考試及格證書印信背面是否已加蓋「○○縣（市）已於民國○○年○○月○○日核發證書」戳記。
 - （三）申請書格式是否符合規定。
 - （四）申請書是否以黑色或藍色鋼筆或原子筆正楷填寫，或以黑、藍墨色打字或電腦填列；數字是否以阿拉伯字填載，塗改處有無加蓋申請人印章。
 - （五）申請人基本資料（姓名、性別、國民身分證統一編號、戶籍地址等）是否與附繳之證明文件記載相符。
 - （六）申請書列載之附繳文件名稱、份（張）數是否與實際附繳情形相符。
 - （七）不動產經紀營業員登錄及領證資料（含有效期限）是否與內政部「不動產服務業管理作業系統」相符，並列印該資料紙本併案歸檔。
 - （八）申請人任職之經紀業已經設立備查而免附公司或商業登記證明文件者，是否至內政部「不動產服務業管理作業系統」查核該業備查資料，並列印紙本併案歸檔。
 - （九）申請書應填載之各欄有無列載欠詳或漏未列載事項。
 - （十）應附繳文件是否齊全、其影本是否清晰。
 - （十一）是否具備一年以上經紀營業員經驗。
 - （十二）其他（例如所附證書費或匯票是否符合規定……等）。
- 三、審查結果未符合第二點第三款至第十二款情形之一者，應以書面敘明補正事項通知申請人於十五日內補正。
- 四、審查結果有下列各款情形之一者，應以書面敘明理由駁回其申請，並退還原申請附件及證書費：
 - （一）未符合第二點第一款之情形者。
 - （二）重複申請者。
 - （三）屆期未補正者。
- 五、審查結果合於規定者，應發給不動產經紀人證書並退還附繳文件正本，另於考試及格證書印信背面加蓋「○○縣（市）已於民國○○年○○月○○日核發證書」戳記，並將申請人及證書有關事項記載於不動產經紀人名簿。

不動產經紀人證書申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑色或藍色鋼筆或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍色打字或電腦列印。數字以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草；如有塗改，請於塗改處加蓋申請人印章。
- 二、第①欄受理機關：以申請人戶籍所在地（外國人為居所所在地）之直轄市政府地政處或縣（市）政府填寫。
- 三、第②欄申請人基本資料，請依國民身分證所載資料據實填寫，英文姓名以護照英文姓名拼音為準。
- 四、第③欄申請事由：分為申請證書、補發證書、換發證書三種，該依實自行選擇於內打V。申請證書者，應勾選曾否請領證書，如曾請領，請註明請領機關；申請補、換發證書者另加填原因（有效期限屆滿者除外）及原領證書字號。
- 五、第④欄附繳文件：請詳閱申請須知後，將應附繳之文件於內打V；如於其他證明文件項打V者，請另填證明文件名稱及份數。各項申請事由應附繳文件如下附表：

▲ 附表（文件代號 1 至 9，其名稱請對照申請書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附）

申請事由		應附繳文件代號
申請證書		1、2、3、4、(5)、7、(9)
補發證書		1、2、3、(5)、7、(9)
換發證書	有效期限屆滿，加註延長期限	1、5、6、8、(9)
	其 他	1、2、3、(5)、6、7、(9)

註 1.申請證書者，如原證書有效期限屆滿，經主管機關註銷者，申請人重新申請核發時，應加附文件 5。

註 2.申請補發證書者，其證書若已逾有效期限，應加附文件 5。

註 3.申請換發證書者，如原證書有效期限已屆滿，須換新證時，應加附文件 5。

六、第⑤欄聲明事項，請詳閱聲明事項後，填寫日期並簽章。

七、申請書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄或逕向戶籍所在地（外國人為居所所在地）直轄市政府地政處或縣（市）政府申辦。

八、審核結果欄申請人請勿填寫。

不動產經紀人證書印製說明

- 一、本證書採一〇〇磅模造紙印製，用紙標準 A4 規格（210mmx297mm），以直式橫書印製，上半部為中文，下半部為英文，並於證書左下角編列印製編號。
- 二、本證書應載明不動產經紀人之姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號，頒證依據、有效期限、核發字號及日期等資料，並黏貼相片。
- 三、有效期限屆滿，申請加註延長有效期限者，應於「延長有效期限加註欄」內加註有效期限、核准日期及字號等，並於核章欄加蓋核發機關印章。
- 四、證書編號、有效期限及補（換）發處理方式：
 - （一）核發字號：以一人一號為準，按申請先後順序，自 000001 起編流水號，逐年接序編列，並冠上核發年度及縣（市）別；例如桃園縣第一年由（89）桃縣字第 000001 起編列，至年底最末編號為 002345 號，則九十年核發之起始字號為（90）桃縣字第 002346 號。
 - （二）印製編號：自 000001 起編流水號，逐年接序編列。
 - （三）有效期限：證書有效期限為四年，以證書核發日之次日起算。例如：證書核發日期為中華民國八十九年六月三日，其證書有效期限則至九十三年六月三日止。如有有效期限屆滿辦理換證時，均以六月三日為準。
 - （四）補（換）發處理：重新製發證書，維持原核發字號；惟應於核發字號下方加註「補發」或「換發」字樣，以資識別。
- 五、本證書應加蓋機關印信、首長簽名章及於相片處加蓋鋼印。
- 六、空白證書應指派專人管理，作廢之證書應予銷毀。

內政部函送該部 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.2 北市地一字第 09832757900 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0980725569 號函辦理，並檢送該函及其附件及監察院糾正案文影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處地權及不動產交易科、地籍及測量科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 陳教授立夫等

98.9.28 內授中辦地字第 0980725569 號

主旨：檢送 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部 98 年 9 月 8 日內授中辦地字第 0980725418 號開會通知單續辦。

研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄

一、時間：98 年 9 月 14 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 8 樓簡報室

三、主席：曾常務次長○○（黃參事○○代）

記錄：葉○○

四、出席單位及人員：略

五、與會人員發言重點：

（一）案由一、二部分

1. 陳立夫教授：

- (1) 針對監察院糾正文內容，問題癥結應分為建築管理、不動產交易及土地測量與登記三個面向，並不僅止於地政司所提出的 7 個案由。
- (2) 目前需要檢討的附屬建物登記項目，除屋簷、雨遮、陽台外，其他如許多大樓一樓挑高的大廳設計，其挑空之樑柱空間等，准其辦理登記的原因為何？並非因其有建築成本就應辦理登記。成本部分應回歸市場機制處理，而不是辦理登記的原因。又如騎樓，依建物所有權第一次登記法令補充規定，係納入主建物面積辦理登記，但依道路交通處罰條例則是視為道路，必須維持暢通供公眾通行。
- (3) 不動產登記方面，依土地法第 37 條規定，土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。何謂建築改良物，土地法第 5 條規定，

附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。但是否全部建築物工事皆要登記，像爐灶、電梯及樑柱等這些工事可以登記嗎？故首應確認建物登記的課題為何？以日本為例，建築物可為登記之3要件為1、定著性，即固定在地面上，2、外部阻隔性，即與外界隔離，3、用途性，即人或物可停留其中，故建物須為一生活空間才能成為登記的標的。在日本可登記範圍就單獨建築物而言，係從牆的壁心開始登記，若是區分所有建物則從牆的內部辦理登記。故思考我國登記制度時，重要前提須先瞭解可以辦理登記與不能辦理登記之項目及理由，及有關容積率與登記間的問題未必可以有一個完全的切割，或是完全的綁在一起。

2.本部營建署：

- (1) 建築技術規則中所訂定免計容積之項目，是為強化建築物本身防火安全之性能，及提升其環境與公共空間品質，並提供公寓大廈管理上及相關法令所需而制訂。其立法目的與物權登記並不相同。
- (2) 監察院既已提出糾正案，針對免計入容積項目是否須予以限縮，及相關公共設施是否有移作他用或未符合原設置目的乙節，本署研擬以下2種作法，並將另案邀請建築技術審議委員、學者、專家、專業團體及地方政府代表等共同研商，俟研商後提至本部建築審議委員會審議：
 - A. 本署將予以檢討免計容積之條件與規模上限，及其設置是否符合公共安全及公共性等原則，以避免其有浮濫設置及未有符合原設置目的之情況。檢討項目包含陽台、屋簷、雨遮與機電設備等。
 - B. 鑒於停車空間原已納入各種免計容積之規定，且現行鼓勵建築物增設停車空間與增設開放空間獎勵樓地板皆涉及都市容積總量管制之問題，應逐步回歸土地使用管制法令規定予以規範，爰擬配合檢討修正建築法令，亦將考量配合修正土地使用法源之規定。

3.黃武達教授：

- (1) 現行大部分不計入建築容積之規定皆經由營建署多次邀集專家學者開會研商而來，其目的是希望建築物能有合理之設計。故從建築法規是否計入容積來考量應否登記面積，是不合理的。
- (2) 地政機關登記產權面積的項目，應由實務上、社會價值及環境等方面來加以思考。另則應由定型化契約中，事先清楚的將主建物、附屬建物及公共設施等各項目公開透明且清楚的列明予消費者，而不是等買賣交易完成交屋完成後，才生爭議。

4.地籍測量學會吳萬順理事長：

- (1) 國外建物，建管機關於核發使用執照後，地政機關即不再辦理測量登記，而台灣於建管機關核發使用執照後，地政機關仍辦理測量，故較為複雜。究其原因，係因建管與地政機關間各有不同之法律規定，建管法規規定，建管機關於計算建蔽率及容積率時皆以樑柱中心線為計算基準，地政單位則主張物權所及之處皆須辦理測量，導致不同的結果，衍生目

前的困擾。故以往任職地政司時即建議應廢除建物測量工作，因為建物建築完成後，即有一建築實體存在，而地政機關之建物平面圖係由建管機關核發之建物竣工平面轉繪，然轉繪之結果卻與實際使用有所落差，常有二次施工讓圍牆、窗戶與陽台外推等情況，造成實務上很多的困擾。就承購戶而言，於購買房屋完成後，發現實際使用的面積不如謄本所登記之面積，進而產生疑義。

- (2) 基本上今天的會議影響層面很廣，因此需要一個階段性的切割，如何將過去所延續下來的規定接續未來的作法，需有一專題研究，以確定自何時開始採用大家都可以接受的新計算標準來辦理登記。

5.黃立教授：

- (1) 在國外（美國、加拿大與德國等地區）公共設施與陽台皆不登記，簡化成只登記主建物面積。國內若採只登記主建物面積，除目前存在的許多交易糾紛可獲得解決外，亦可提升市場的透明度，及解決監察院糾正文中所提到之公設比問題。
- (2) 公設比是一個定義不明確的東西，如採用主建物面積占總登記面積之比例計算，將會提升交易的透明度。至於交易價格問題，應由市場機制決定，建商自會評估出符合成本的售價，而民眾亦可選擇可負擔的標的。
- (3) 另從全球化的角度觀之，未來勢必要與國際接軌，即應回歸與國際一樣的計價標準。我國業者喜歡拿國外的房價與國內相比較，但國外是以主建物的坪數單價計算，而我國是坪數灌水後之單價，如何進行比較？未來若是開放陸資來台購買不動產，大陸民眾亦會對我國的登記規定產生質疑。故應回歸採與國際通用的標準。

6.建築師公會周理事長：

針對案由一，本會以為建築物所附設之公共設施包含停車空間、屋突、外牆、水塔、梯間與電梯設施等皆有其必要性，且不同之建物型態所需之附屬公共設施亦不相同，不能以同一個標準視之。又建築物應從建築物總量做為計算標準，則目前的建築技術規則部分內容需配合修正。至目前引發爭議陽台、屋簷及雨遮基本上陽台人可以行走於上面，並且擺放設施，對民眾而言有其效用，應納入登記。至於屋簷與雨遮，因屋簷與雨遮是在外牆之外，尤其是雨遮其造價相當於主體建物的二十分之一，卻與主建物以同一價格出售，不太合理，爰問題之關鍵在於不予登記的項目應予明確規範。

7.楊松齡教授：

按建築物陽台、屋簷與雨遮的設計，皆由都市計畫及都市設計層面、建築物設計美觀及功能層面考量，惟案由一與案由二皆落入一個迷思，為何產權登記需與建築的容積率綁在一起思考？本人以為，關鍵問題系在於附屬設施出售時之計價方式是與主建物單價相同，建商從成本及利潤的考量，當然希望附屬建物全部納入登記。另有關國外的建物登記情況，以大陸為例，其於3年前即已規定預售屋的面積以實際坪數為主，截至上個月（8月份）大陸官

方（北京市）仍重申這個命令。雖然國外與我們對於登記制度的背景及對於產權認定之觀念有所不同，且國外的制度亦不一定適合我們，因此問題的關鍵應在於其房屋計價方式及交易的透明度，讓消費者了解其購買的內容與價值。

8. 陳明燦教授：

針對第一個議題，區分所有建物的登記，無論採牆外緣或是採壁心主義，其對於單一所有權與區分所有權之間是有所不同的。基本上，營建上之附屬設施是可以提升建物本身的效用價值，但目前交易方式係採面積主義，即以主建物單坪價值來核算附屬建物的價值，本人以為應以建物的效用面來考量，較為合理。此外，依土地法第 37 條規定，土地登記係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，故建築改良物可回歸建築法第 4 條規定。在土地法系上之產權登記是否要配合營建容積的規定，以面積主義來思考，本人持質疑態度。

9. 費宗澄建築師：

在國外建築物所有的面積都計入容積（包含停車、屋突、雨遮及電梯等），但在買賣交易時，係以內部淨面積作為交易面積，完全不算走廊、樓梯等。以購買公寓為例，將所有隔間打空透光後的總面積，即為所購買的面積（連外牆都不算入交易面積）。我補充說明一下，我剛剛所提日本區分所有建物係以建物內壁的投影面積來進行登記，而我國係以牆外壁的投影面積來辦理登記，遇有共同使用壁時，才以壁心辦理登記。如此一來屬建物主體結構之部分亦登記為私有由私人任意鑽孔，反而容易破壞建物本身的基礎結構，若是登記為共有，其使用管理必須透過管理委員會來監督，反而更能夠保障建物本身之結構。

10. 溫豐文教授：

不動產登記，除陳教授所稱之 3 要件外，尚須具有排他性，例如日本區分所有建物專有部分的面積係按照建物內壁的水平投影面積來辦理登記，而我國係以牆外壁的投影面積登記，遇有共同使用壁時，才以壁心辦理登記。如此一來，屬建物主體結構之部分登記為私有，由私人任意鑽孔，容易破壞建物本身之基礎結構；惟若登記為共有，則其使用管理必須透過管理委員會監督，反而更能保障建物本身之結構安全。事實上建築物外壁結構應是共有的，但在登記上卻將其視為私有，如同監察院的糾正文所提到公寓大廈管理條例第 56 條與第 7 條間相互矛盾的問題（應該共有的登記為專有，不應該共有的卻登記為共有）。故目前亟需釐清之重點在於登記之項目。

11. 物業管理經理人協會高理事長永昆：

(1) 目前所面臨的問題包含登記與管理間之問題，如區分所有建物兩戶之間係以牆中心線辦理登記，惟牆內的管線是兩戶共用；又依公寓大廈管理條例規定，外牆係登記為專有；另外，一樓的大廳在使用上應屬共用，但卻登記為專有部分等，皆造成許多管理上之困擾。本人以為，辦理登

記時，不應陷入所謂垂直投影的概念，因為在此概念之下就會把屋簷、雨遮等一併納入登記。若單從使用管理的概念切入，有使用才辦理登記，將會使問題單純化。故問題的癥結點在於登記的認定。

- (2) 此外，本人以為共用部分應予登記，如果不予登記，相對於已辦理登記的部分要如何處理？基本上目前 90% 以上仍是中古屋的交易，而市場上早已習慣以主建物加附屬建物及共用部分之總面積交易，馬上改變交易習慣並不容易。茲以陽台為例，民國 70 年以後始辦理陽台登記，因此許多投資客專門搜尋購買此類標的，並於補登記陽台面積後再予出售，以賺取陽台的價差。其實目前最引人爭議部分為，當預售屋有面積誤差需找補時，建商往往係以公共設施填補差額，使得各戶公共設施比例不平均，衍生不公平的問題，亦造成之後管理上的問題。惟如公設登記可依照專有部分的比例來辦理，當有助於管理上問題。

12. 法務部：

- (1) 針對監察院所提出的糾正案內容，基本上同意陳立夫老師所提出的三個面向議題，因其涵蓋了所有的問題。其實登記只是下游，並不是造成問題的原因，真正的問題，應是上游之建管推導連接至中游之定型化契約制訂內容是否清楚的問題。就目前定型化契約以觀，附屬建物面積包含陽台、屋簷、雨遮等，而產生問題的就是這個等字，所以定型化契約應解決這個等字的問題，再往上游去推。
- (2) 案由一建管法令部分，尊重營建署另案檢討的決定。
- (3) 案由二，大法官釋字第 600 號解釋的事項是說明區分所有建物的共用部分應予以登記清楚。另就現行法來看，有關共有部分的內容應視為分別共有；民法第 799 條第 4 項針對區分所有建物的共有部分的比例已有原則性的規範，又為尊重建商公會的意見，該條項於立法院協商時加上但書「另有約定從其約定」之條件。但有關約定的時間點，究竟是建物登記完成後建物所有權人召開第一次區分所有權人會議後再約定，或是在進行建物所有權第一次登記時由起造人辦理約定，確實是實務執行面上的問題。

13. 建商公會于秘書長俊明：

- (1) 若將建築管理與產權登記放在一起，可能損及當初建築法規不計入容積立法的本意，因此以下游登記的問題反推翻上游建築法規公共性的考量，在邏輯上是有問題的。以建築開發業而言，係屬上游的生產者，下游的使用者及消費者才是後續四、五十年長久的使用人，若共用部分及公共設施不辦理登記，使用人要如何確保其產權？如依法務部郭科長的說法，陽台不辦理登記，將推定其為共有，在所有權之歸屬、使用及管理上將會產生很大的糾紛。如停車位係不屬於居住的空間，所以不計入容積，若因此而不辦理登記，則其歸屬與使用亦會產生糾紛。
- (2) 另建築基地的開發可能包含不同容積管制與市場用地等，是無法單純以

民法第 799 條第 4 項的比例原則來作劃分。又建築開發係以計畫單元整體開發 (PUD) 的原則進行，並依據使用目的配置不同功能與種類之公共設施。如街廓式的開發包含住宅區、商業區及市場用地，在比例原則下，住宅區的住戶就必須分擔到商業區與市場用地的公共設施，將造成住宅區住戶的不公平。

- (3) 此外，公設使用項目的約定若在中游預售階段不事先言明，而是出售後由所有權人自行召開會議決定，將產生更多的糾紛。其實根據今天會議資料所檢附的定型化契約資料，可以看到建商公會是相當支持共用部分、附屬建物以分列方式載明，同時我們亦接受未記明附屬建物內容的東西我們不予計價，及公設比改為主建物面積佔總登記面積之比例等，以上皆是提供資訊透明的作法，作為提供消費者選擇依據的參考。故擾動現行登記制度之作法對於習慣現行制度的消費者而言不一定是好事。

14. 建商公會王理事長光祥：

- (1) 目前我國自有房屋持有比率約為 87%，約 740 萬戶，一年中約有 1% 的消費者購買房屋，基於保障消費者權益，對於建築物之主建物、附屬建物及公共設施面積皆需公開讓消費者瞭解。基本上大公 (5%~8%) 與小公 (8%~20%) 所佔面積比合計大概都在 30% 以下，應沒有報載高達 50% 的情況。登記制度的變革將直接影響目前持有房屋的 740 萬住戶之權益，且臺灣的登記制度相較於國外完整健全，不應驟然改變。
- (2) 政府最近大力推動都市更新，促使老舊建物辦理改建，若改建後登記之面積減少，將降低民眾更新意願。另政府亦積極推動綠建築政策，為符合綠建築，將擴大雨遮之設計以符合節能減碳目的。若將附屬建物改為不予登記，則建商在規劃設計上就不願設置，最明顯的例子，為 10 年前登記機關取消花台的登記，建商即亦取消花台的設計，故主張雨遮應予登記以確保產權。

15. 地政士公會蘇秘書長榮淇：

就從業經驗上，地政士進行登記業務時係由建管核發之使用執照為出發點，但目前現況卻是建管上的建物容積與使用執照上之面積及地政機關登記之面積間，並不能畫上等號，因為建管法規下容積包含不計入容積與獎勵容積，因此容積與建管執照上所記載之面積間沒有規則性可言。又使用執照採壁心之計算又不等於地政機關採牆外緣登記之面積，且登記機關所核發之謄本，除了以牆外緣登記之建物面積外，尚包含公共設施與共用部分之面積。而民法又規定，共用部分之比例可依協議約定，在如此不同法規規定下，民眾於房屋預售時，完全無法得知建物實際專有登記面積，進而產生質疑。因此有關建物登記的問題應有一連貫整體性的考量與透明化之制度，才能獲得完整之解決。

(二) 案由三部分

1. 法務部：

- (1)依 94 年間所提出之大法官釋字第 600 號解釋，針對其後段係說明有關共用部分之登記宜由法律定之，而民法於今（98）年 1 月修正時，於第 799 條第 2 項已針對區分所有建物之共有部分及專有部分作明確定義，有關共有部分權屬之分配及應有部分之比例亦於同條文第 4 項中有明確之規範。至有關不動產糾紛之調處在土地法第 34 條之 2 亦有明文規定獲得處理。以現行的法制而言，前述問題在民法已有做處理。至需否參考日本制度，另外制定不動產登記法？若依民法物權篇施行法第 3 條第 1 項規定，民法物權編所規定之登記，另以法律定之。即表示登記之規定都必須以法律定之，而不可以法規命令規範，那現行登記機關之作業是否因無法律依據而都是錯誤的？另依最高法院 88 年台上字 3426 號判決中亦特別提及，依土地法授權之土地登記規則應有足夠之授權，但依土地法第 37 條第 2 項規定授權之土地登記規則，其授權之內容是否足夠？尚有檢討空間。惟依行政程序法及目前法律位階之體系，只要土地法有足夠之授權，並無制定不動產登記法之必要。
- (2)另民法第 759 條中因繼承、強制執行、徵收、法院之判決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。及同法第 758 條規定，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。其修正之本意，並非表示所有不動產物權皆要辦理登記。
- (3)此外，民法第 799 條並沒有規範處理所謂大公、小公之問題，大公、小公係因為土地登記規則第 81 條規定之運作下所產生的狀況。最後針對大法官釋字第 600 號解釋中提及減少登記項目問題，修正後之民法第 779 條規定已經形塑出區分所有建物專有部分與共有部分之概念範圍，專有部分係指構造上與使用上之獨立性，當排除上開 2 項特性之空間即屬共有。

2.陳立夫教授：

依大法官釋字第 600 號解釋，已說明有關區分所有建物之登記，僅以土地登記規則規範，已違反法律保留原則，並構成違憲，廖大法官以此解釋文作一警告性宣示，提醒目前雖然合憲，但未來未必合憲。且民法物權篇施行法第 3 條已明文規定，民法物權編所規定之登記，另以法律定之。又制定登記法律之目的係將重要原則性的規範予以確立，提供足夠的授權，並有配套之行政命令供其執行，而非將所有的技術規定均以法律定之。解決之道，可考量制定不動產登記法，內容函蓋土地及各種建物型態之登記原則，並往下授權制定法規命令。另亦可於現行土地法地籍編中增修規定，納入建物登記之重要事項，惟增修土地法地籍編之規定，有否架空其他各編之疑慮則須予考慮。基於民法係屬普通法，故登記部分應由特別法定之。

3.地政司羅司長：

目前尚未制定不動產登記法，係因公寓大廈管理條例及民法對於區分所有建物已有相關規定，且登記操作上有許多涉及細部的問題，若以法律定之，未

來可能會面臨修法上之困難，這也是我們主要考量的重點。另外法律制定完成後，倘發生與公寓大廈管理條例不同之處，恐造成民眾困擾，又倘內容制定相同，則公寓大廈管理條例若有修正則我們亦須配合修正，因此有可能落入配套法，造成常須配合修正的問題。

4.建商公會于秘書長俊明：

早於行政程序法訂定前，許多地政界的前輩先進就已主張有關登記之規定宜由法律定之，而不是由現行登記規則來辦理。針對影響民眾財產權益之重大事項，僅以行政機關之行政命令或補充規定加以限制，容易令人產生質疑。以公會立場，贊同將登記提升至法律位階，以確保人民財產權益。

5.陳明燦教授：

土地法相較於民法，具有特別法之效力，須特別予以張顯。以共有物之處分而言，土地法第34條之1第1項規定即排除民法第819條第2項需全體共有人同意之規定，而採多數決之方式處理。另此次修正之民法第759條之1第2項規定即在闡述土地法第43條之精神，以民法為一普通法之位階，對於不動產財產權皆有所規定，則土地法系更應思考以特別法位階，對許多重要事項加以明確規範與限制。至於立法技巧，究係採用將現行土地法中之地籍編予以擴充與修正，或另訂不動產登記法皆可，重要是要確立登記特別法之法律位階。

6.消基會林委員旺根：

贊成不動產登記以法律定之，除了針對區分所有建物共有部分使用管理協議與約定之登記外，另為因應目前正在修正的民法用益物權各章中相關用益物權間之設定及其權利變更登記，包含區分地上權與普通地上權間之登記等，惟有透過法制化才能賦予登記機關在辦理相關業務上進行收費之權利。另從實務考量，土地法目前已不符現今複雜之權利關係，亟需予以修正，且民法第759條之1修正中亦明確指示相關土地法系需配合檢討修正，惟究竟係應從土地法中地籍編內容來辦理擴充與檢討修正，或是另予立法皆可。重點是涉及民眾權利義務之規定應予法制化，而細則的部分則採取較為彈性之作法而以規則訂之。以日本為例，除有不動產交易法外，尚有登記規則作配套。

(三) 案由四部分

1.建商公會于秘書長俊明：

有關建築物造價部分，公會與建築師的看法不同，我們不單有建築成本，尚需加計土地成本，即係以建物總成本計算，而非單由設施造價考量。另有關共用部分，其應屬從物之性質，惟其價值並無低於主物，以地下室為例，其與地上建物相較，價值有過之而無不及，故共用部分之造價不一定低於主建物，又須考量市場接受度。至附屬建物之陽台、屋簷、雨遮等應屬成分性質，不同於共用部分，因此無法單獨切割進行估價，因陽台也是建築過程中一體施作完成，而非事後黏接上去的。

2.建築師公會全國聯合會周理事長：

目前市場不動產之銷售制度不論其優劣與否，均已行之有年，若貿然改變恐會產生社會問題，茲以臺北房價每坪單價 80 萬元為例，若減少登記項目與面積，則每坪單價馬上會衝上 200 萬元，新聞立即會報導一個受薪階級需工作多久才能擁有一安身立命之處，將直接產生社會問題。解決之道，應是朝向如何建立透明與公開的交易制度。

3. 行政院消費者保護委員會：

有關修改後之定型化契約內容，變更為有誤差即應相互找補部分，係以分項計價方式，針對那一部分有誤差即以該部分價格進行找補，如是附屬建物面積有誤差，即以附屬建物之價格找補，如是主建物面積有誤差，即以主建物之價格辦理找補。若以于秘書長所言，附屬建物屬從物性質，價值不一定低於主建物，如此就應併入主建物登記，廢除附屬建物之登記，建物登記只登記主建物與共有部分即可。另定型化契約雖修正分成三項設施種類分項計價，但如建商還是填入同一價格，就失去分項的意義。此外我們亦建議，有關共有部分的計價，應以共有部分設施成本乘以持有比例來進行計價。消保會基本上是希望建商能以主建物、附屬建物及公共設施等個別分項予以仔細的估算其價格或成本，再加總成為實際的出售價格，則採分項計價的方式對於誤差找補的設計才會產生意義。

4. 消基會林委員旺根：

- (1) 本議題消保會內部已多次討論，針對將主建物、附屬建物及共用部分分別列明項目及其對應之面積，若無明列則不予計價，及價款之表示方式為主建物加附屬建物加共用部分後才是總價之表示方式，皆屬揭露資訊的作法。未來各部分價值之評定，可能衍生之問題，行政機關作法尚須加以探討，但鑑於目前附屬建物及共用部分仍納入登記，故應予分別列價。
- (2) 另不贊同設定公設比的上限或下限，因建物之設計與其著重的品味有所不同，重要是建商在銷售廣告中所揭露的公設比是誰跟誰比，監察院的糾正文亦提出此一問題，宜於銷售的廣告中予以規範並予明確化，因此於銷售之定型化契約中增設主建物面積占全部登記面積比例的選項，讓消費者明瞭。

案由五、六、七部分：

1. 顏總經理炳立：

建物公共設施比例偏高會反映在房價上，公共設施比例高與公共設施比例低的建物價格會有明顯的差距。以臺北 101 為例，100 坪的面積實際使用大約只有 50 坪，以至於租金價格無法抬高。而香港地區，其交易係以室內面積為主，不包含公共設施。本人以為建管可以放寬建物的容積以攤平土地成本，但不見得要登記，而增加民眾購屋成本，造成民眾負擔。倘只登記主建物面積對現行制度改變太大，恐造成民眾嚴重權益損失，建議改採公共設施登記比例上限制度，不論建商提供多少公共設施，在辦理登記

時，只准其登記到某一比例，面積超過部分即不辦理登記，惟超出之公共設施民眾仍可使用，只是地政機關不辦理登記，或許是民眾另一種可以接受的方式。

2.建築師公會周理事長：

反對公共設施定比例，因為建築物的態樣種類非常多，不同的種類的建物其所需的公共設施程度亦不相同，不可一體視之。例如醫院，以單層設施來看其所需的公設比就非常高，但住宅所需的公設相對較低。另贊同吳理事長之意見，以使用執照竣工圖所標示之面積辦理登記，因使用執照圖係以牆心線來計算，較為公平嚴謹，因現許多建築物的外牆加了許多裝飾及二次施工，大幅增加登記面積，衍生許多爭議。故以使用執照竣工圖辦理登記，是最沒爭議及最具說服力的。至於制度上的變革，可經由宣導來處理。

3.楊松齡教授：

事實上7個議題係彼此糾纏在一起的，針對可登記項目尚在討論中而無法確定，續談定型化契約內容也會不清楚，雖然附件二的資料有助於交易過程中資訊的揭露，但其價格是否能確實反應亦是我所擔心的部分，至於採行登記面積與使照面積一致的方式未必比較妥適，因為建管對於這些設施檢討的項目考量與地政是不同的，仍應回歸前面一開始陳立夫老師所說明的，須先確立登記的項目及其原因、理由後，再進行後面的討論才有共識及結論。

4.消基會林委員旺根：

議題四、五應該不是今天討論的重點，我們認為應先建立目前這些所謂公設比的法律依據與定義，籍以約束廣告行為，以免造成消費者的誤解，而較為適當的處理機關應是公平會。

5.營建署：

- (1)案由五，所有公共設施的訂立係基於建築物之公共性與安全性為考量，故而在建管單位的立場，只訂定其比例下限，至於登記的上限宜由登記機關考量。
- (2)案由六的部分，未來將朝向廢除公寓大廈管理條例第56條第3項規定的方式處理，讓其回歸地政測量登記相關法令規範，但在公寓大廈管理條例中還是有專有部分及共用部分的觀念。

6.建商公會于俊明秘書長：

針對廢除公寓大廈管理條例第56條第3項規定的作法必須審慎，因為第7條提到結構的觀念除了樑柱牆壁等尚包含樓地板，若予以廢除第56條第3項的規定將只剩共用的觀念，在產權的作法上影響很大。另外建物的登記不是只有區分所有建物還包含獨棟建物，牆心的觀念要如何適用在獨棟建物上需再加以思考，因此公寓大廈管理條例第56條第3項規定的廢除必須謹慎。

7.台北縣政府：

建議共用部分可不登記，因為權利登記與使用登記是可以分開的，依照今（98）年7月23日修正施行之土地登記規則與民法物權編均有共有部分使用管理登記及專簿的規定，因此在權利部分應得只登記主建物，而共用部分之使用管理改登記於使用管理專簿上，其登記內容則包含使用的位置、項目、用途、比例及約定事項等，一切依使用執照之竣工圖說為主，讓登記單純化，亦讓共有部分回歸到只建立一個建號的狀況。

8.法務部：

- (1)若要廢除公寓大廈管理條例第56條第3項之規定，需否一併考量廢除地籍測量實施規則的規定，因為條例第56條第3項係依地籍測量實施規則第273條規定而來，行政機關的思考應一體化，而不能只作切割。
- (2)另民法第826條之1共有物使用管理專簿係屬債權約定，與民法第799條規範共有持分比例之登記是物權的觀念並不相同，不宜混為一談。
- (3)案由六還是要回歸剛剛陳立夫老師的想法與問題，基本上物權登記與後續容積及都市更新間是有很多衝突的地方，如共用牆的觀念，導致公寓大廈管理條例第56條與第7條間衝突的問題。就算公寓大廈管理條例第56條第3項要刪除，那地政司本身亦需思考地籍測量實施規則應如何修正的問題。

9.陳立夫教授：

因公寓大廈管理條例第56條只是將地籍測量實施規則第273條的規定放入法條中，所以拿掉條例第56條第3項並不足以解決問題，真正的問題核心點還是在於地籍測量實施規則第273條應如何修正，及登記項目應如何定義之問題。

10.消基會林委員旺根：

針對公寓大廈管理條例第7條法定當然共用的規定與第56條間競合的問題，個人贊同刪除第56條第3項之規定，登記的問題還是回歸登記的法規來處理，管理使用上還是以公寓大廈管理條例為主。事實上條例第56條的第1項及第2項規定有其積極意義，主要規範建商對於規畫的相關內容需透過資訊予以揭露，針對專用及專有部分必須以規約及協議的方式處理，且其規約及協議內容必須經由承受人同意。但基本上刪除公寓大廈管理條例第56條第3項的規定並不能完全解決問題，地籍測量實施規則第273條同樣產生與公寓大廈管理條例第7條衝突的問題，因此針對測量實施規則第273條同樣必須仔細思考檢討修正，否則只刪除條例第56條第3項會發生回歸到日本法制登記的觀念，對民眾已習慣的登記方式亦將造成嚴重的衝擊。追根究底還是需建立我們自己的登記法制，將專有及共用權屬登記的規範確立，並將台灣的交易習慣予以入法，才能真正解決問題的核心。

六、會議結論：

案由一：建築法規不斷放寬不計入容積項目應否檢討限縮？

決議：請營建署於爾後檢討免計容積之條件與規權上限時，有關容積計算的規定，請考量費建築師與高理事長之意見深入探討目前鼓勵建築設計的措施，以目前免計容積的方式來處理或是改採國外的方式較為適當。

案由二：區分所有建物之附屬建物及共用部分有無辦理登記之必要？抑或僅以計入容積部分者方予辦理測量登記？

決議：有關建物登記面積究採僅計入容積部分辦理登記，或採不計入容積部分亦可登記，請地政司參考專家學者所提供之意見研處。另有關登記之項目，目前討論概分為1、維持現行的作法；2、參考國外案例，採以室內淨面積為主；3、採折衷方式，於現行的架構下進行調整，並針對附屬建物登記項目再行研討是否辦理登記，亦請地政司併案研議。

案由三：土地法需否增訂建物登記之規定，抑或須另訂不動產登記法律規範？

決議：建物登記宜以法律為之，惟究採修正或增訂土地法的相關規定，抑或另立新法，請地政司再行研議。惟法務部所提目前民法區分所有建築物之規定及土地法有關不動產糾紛調處之機制已足夠之意見，亦予尊重。

案由四：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定一定範圍之誤差不找補，及以房屋總坪數計價應否檢討改進？又附屬建物、共用部分單價與主建物單價相同是否公允？得否以主建物（即實坪）計價？

決議：為杜交易糾紛，內政部已於98年8月間研提預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項修正草案，將主建物、附屬建物、共同使用分別列明面積及價格，並增列主建物面積占本房屋登記總面積之比例，及刪除「誤差在1%以內買賣雙方互不找補」規定，刻正由行政院消費者保護委員會審議中，俟審議完竣即可依程序公告實施。爾後房屋銷售時，消費者可得知建物面積計算之內容及其詳細項目，利於房屋交易資訊透明制度之建立。

案由五：建管機關應否規範區分所有建物共用部分興建之上限比例及其比例之計算標準為何？須否統一規範公設比（分子、分母）之計算標準？

決議：公設比宜有一明確定義，究竟是誰與誰比（即分子、分母需定義出來）。為避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，不動產廣告中需否規範公設比之計算方式，請公平會研處。

案由六：公寓大廈管理條例第 4 條、第 7 條與第 56 條第 3 項於建物產權登記是否矛盾？

決 議：本案屬公寓大廈管理條例法律條文內容矛盾問題，請營建署未來朝向廢除公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定的方式處理。

案由七：建物登記面積與建管執照面積之計算應否採一致之計算標準？

決 議：請地政司研議得否改以建管機關依法計算之面積辦理登記，即以建管機關核發使用執照及其竣工平面圖所載項目及面積辦理登記，地政機關不再辦理建物第一次測量。

七、散會：18 時。

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：內政部。

貳、案 由：國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔；且對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範等事宜，放任不管；又公寓大廈管理條例第 4 條、第 7 條與第 56 條第 3 項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積多於建管執照面積，給予建商「灌虛坪」機會，該部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，均有疏失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

據報載：中華民國消費者文教基金會的申訴案件發現房屋公共設施虛坪比，已從民國（下同）71 年以前的 10% 以下增至現在的 50% 左右，又國內現行房屋交易，是以建物登記面積作為計價基準，而公共設施、附屬建物（陽台、雨遮等）「灌入」坪數計算，影響消費者權益，且目前建物登記面積與建管執照面積又不一，給予建商「灌虛坪」機會，主管機關是否放任民眾權益受損？有無怠惰修法？案經本院調查完竣，認內政部有下述疏失。

一、國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔，洵有不當。

（一）國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算。附屬建物面積增加之原因，主要係因建築法規配合建築設計之需求而放寬，地政機關法令常即配合修正予以測量登記。建築法規放寬許多可不計入容積之項目，除陽台、屋簷及雨遮面積不斷放寬以外，其他另有透空之遮陽板（2 公尺）以下、露台或法定騎樓、防空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室，以及依「公寓大廈管理條例」規定成立之管理委員會使用空間等，建管法規均不計入樓地板面積，且經地政機關受理建物測量登記。因此，常使建商假借名義，增設非實用性之附屬建物、公共設施，經地政機關測量登記後，增加民眾購屋負擔。茲以表一之建物登記資料加以分析為例（如表二），雨遮寬度增加後，大量虛坪浮現，雨遮面積 15.93 平方公尺，即 4.819 坪，該棟房屋在臺北市大安區，房價至少每坪新台幣（下同）50 萬元，消費者就必須以高達 240 萬 9 千 5 百元買屋外不能停置人或物之雨遮。又免計入容積之項目亦常違反設置目的，例如免計入容積之機房變為臥房或餐廳或廚

房或其他使用之情形，不勝枚舉，故建築法規不斷放寬不計入容積之項目是否均為妥適？其實際使用是否均符合原來設置目的？內政部允應通盤檢討。

(二) 按 46 年間，牆壁外之陽台、露台等不予登記；70 年間，陽台准予登記；71 年間，陽台、屋簷、雨遮准予登記；81 年間，因退縮建築所形成之露台、建築牆外突出部分亦准予登記，因此，花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽均予以登記。目前依建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 條及第 11 之 3 條分別規定：「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平台或陽台者，得以附屬建物登記。」、「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽台、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露台、花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用報照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」。易言之，內政部不斷放寬不計入容積項目之附屬建物予以測量登記。目前建築物使用執照竣工平面圖載明為陽台、屋簷、雨遮者，得以附屬建物登記，形成建物產權虛坪增加，尤其雨遮、屋簷，未計入容積，無外部阻隔性且非交易目的之所在，予以登記，而成為業者操作之空間，除此之外，內政部曾以 85 年 6 月 4 日台內地字第 8575210 號予增修上開補充規定，規定露台、花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽均不予登記。但該部 90 年 2 月 16 日台內中地字第 9080272 號函卻修正該補充規定，增訂但書，放寬將使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得予登記。亦即，露台、花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽，如使用執照竣工平面圖已將之計入樓地板面積者，即可測量登記；如使用執照竣工平面圖將之計入相關樓層之共用部分面積內，則以共用部分辦理測量登記為區分所有權人所共有，又形成建物產權虛坪增加。不過，不計入容積之雨遮准予登記，上方無任何頂蓋之露台亦准予登記。該部卻又規定入口雨遮非屬陽台、屋簷或雨遮性質，不予登記，應計入樓地板面積，方可辦理測量登記。顯見建物哪些可以測量登記？哪些不必測量登記？為何可以測量登記？為何不必測量登記？內政部未通盤檢討，欠缺整體思考，無登記準則，常顯得前後失據，以致許多附屬建物、公共設施被納入測量登記面積並灌入坪數計算，增加消費者負擔。

(三) 綜上，內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔，洵有不當。

二、內政部對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範

等事宜，放任不管，洵有疏失。

- (一) 查「建築物（包含區分所有建築物）與土地同為法律上重要不動產之一種，然關於建築物所有權之登記程序及其相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，亦未如土地總登記於土地法或其他相關法律設相當之規範，或完全委諸法規命令，本諸憲法保障人民財產權之意旨，均有未周，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。」，前經司法院大法官釋字第 600 號解釋在案。依民法物權編施行法第 3 條第 1 項規定，民法物權編所規定之登記，另以法律定之。按土地登記規則雖係從土地法而來，但土地法無登記規定，因此，建構在土地法授權之法令規則，該解釋雖認為合憲，惟仍認為以法律規範為宜。
- (二) 預售屋買賣經常發生一些有關面積的問題，例如：公共設施應由誰分配？公共設施應由誰決定才是合理？目前法令對於共用部分的分配方式，內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函釋略以：「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」；又實務上地政機關辦理區分所有建物共用部分登記分有大公、小公情形，係依土地登記規則第 81 條規定辦理，按各區分所有權人約定使用之情形，分別編列建號，登記為各相關區分所有權人共有。雖然司法院大法官釋字第 600 號解釋對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等未設相當之規範已有質疑，內政部卻仍認為實務執行結果尚無窒礙難行之處。然實務上建物公共設施之分配、共用部分之項目及所有權之劃分通常由建商決定，惟建商對公共設施之分配是否合理？又由建商分配，故不透明公開，建商在預售房屋契約共有部分，有各種不同分算之態樣，建物產權登記時，哪些當大公、哪些為小公之範圍不明確，對每一戶及消費者之影響，消費者不僅無從知悉與分析，亦無從參與，對消費者顯失公平。是以，內政部對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例，就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制尚乏合理妥適之規範一節，放任不顧，洵有疏失。
- (三) 共同使用部分權利範圍之計算方式，按內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 4 點（共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算）第 2 款（預售屋買賣契約範本第 2 條第 2 項）規定，共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算，或以其他明確之計算方式列明。至於建商之銷售廣告之公共設施比（下稱公設比）計算方式，尚無規範。惟現行交易習慣係以每坪單價為準，其公設比分子、分母理應有計算標準，尤其業者廣告常以「公設比○○」

、「超低公設比」吸引顧客，但「公設比」究竟以誰跟誰比，法規尚無定義，實務上公設比計算基準各有不同，或為主建物之比，或為主建物加附屬建物之比，或為主建物加附屬建物加公共設施之比，或以特定持分分配或以主建物減除騎樓後之比等等分配之，分算之態樣不一而足。茲再以表一所示之建物登記資料加以分析，公設面積達 83.221 平方公尺（25.174 坪），參照表三所示，如以公設面積與主建物比，公設比即高達 59.51%，如與主建物加陽台比，公設比為 51.69%，如與主建物加陽台、雨遮比，公設比為 47.04%，如與登記總面積比，公設比即降為 31.99%（建商計算的公設比，又有可能將車位面積剔除，因而可能更低），因此，售屋廣告中如使用公設比，卻未說明公設比計算基準，消費者實無從知悉其意義。而欠缺合理的公設比計算基準之結果，不僅徒增交易資訊複雜性，亦給予建商售屋廣告「低公設比」的機會，令消費者無從知悉與分析公共設施坪數之分配是否妥當，諸如：樓電梯間、通道、走道如何分配？一樓門廳之應否分配於一樓建物中？雙併式之公寓大廈，其電梯可否登記在主建物面積？防空避難室之車道，是否分配於未買車位之所有權人？公設有無重複計算？……，消費者常毫無所悉。就交易公平性而言，消費者應有知的權利，然目前房屋交易資訊欠缺透明化的機制，消費者無法了解真正的公設比，致引發虛坪、灌水等爭議。是以，內政部對建物公共設施（含大公、小公）之計算標準尚乏合理妥適之規範一節，放任不管，洵有疏失。

- （四）查內政部依據消費者保護法第 17 條規定，以 90 年 9 月 3 日台（90）內中地字第 9083626 號公告（自公告 6 個月後生效）「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，作為企業經營者與消費者訂定契約之參據（並以同日同字第 9083629 號函修正「預售屋買賣契約書範本」）。其中第 5 點（房屋面積誤差及其價款找補），考量預售屋係由建商規劃興建，且因測量及建築施工技術上可能有誤差，為保護消費者，並兼顧建商權益，乃於該點第 2 款明訂「面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。」。按房屋買賣既以面積計價，為符公平正義原則，如有誤差，理均應相互找補。但內政部所頒預售屋買賣契約書範本、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第五點均明定，面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補。此容許誤差百分之一無須相互找補之規定，有損消費者權益；又所謂面積誤差，理應分別依「主建物」或「登記總面積」加以檢視，惟內政部未設相關規範，致實務上有主建物面積減少，以其他附屬建物或公共設施面積相互抵銷，未以主建物減少

之面積，為找補標之之情形。例如臺北縣中和市某個案，登記主建物面積減少 0.5 坪，卻因雨遮放寬為 1 公尺之後，增加 1 坪，而要消費者補 0.5 坪的差價，如此用「雨遮」或其他公共設施面積「彌補」銷售面積，此「彌補」而增加的「雨遮」或其他公共設施（例如買車位的面積，有僅採固定面積法如每位 15 平方公尺或 12.94 平方公尺登記為買車位者所有，其餘車道及其他面積則登記為大公），對消費者而言，毫無實益，卻需補繳價款，並需繳稅，顯非合理。在在顯示內政部所頒預售屋買賣契約書範本、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定之不當與不周。

- (五) 另，公設比應否限制在一定百分比左右，讓業者以同一標準公平競爭？或以不同方式處理。以美國、香港及日本為例，基本上其房屋交易係以實坪計價。而國外公司欲租我國辦公大樓，因我國有公設比，無法與國際比較，必須換算，難與國際按軌。因此，公設是否絕對必要？該不該賣？公設登記是否必要？應有妥適規範，俾以遵循。此外，附屬建物、公共設施坪數之單價與主建物相同，有無暴利之嫌？是否應以不同單價計價以求公允？又建物之共同部分於登記時僅編列建號及權利範圍（參見表一），消費者無從了解其內容，是否應載明其詳細項目內容，以利消費者知悉？以上種種均關涉不動產交易制度及房屋交易資訊透明制度之健全，內政部允應通盤檢討改進。

三、公寓大廈管理條例第 4 條、第 7 條與第 56 條第 3 項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積與建管執照面積不一，多於建管執照面積，給予建商「灌虛坪」機會，內政部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，實難亂其咎。

- (一) 查公寓大廈管理條例第 4 條規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」；同條例第 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」；同條例第 56 條第 3 項規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」。

(二) 按建物面積之測繪範圍，71 年建物測量辦法訂頒前，即以中心線測繪，在交易上並無問題，而今建商建築面積以牆心為樓地板面積之計算標準，但銷售時卻以建物外牆登記面積為銷售面積，房屋銷售時亦未明確告知消費者面積計算之內容，故產生實坪與虛坪嚴重落差問題。又根據上開公寓大廈管理條例條文觀之，該條例第 4 條與第 7 條互為矛盾，第 7 條與第 56 條第 3 項又互為衝突，例如第 7 條第 3 款明文規定公寓大廈主要樑柱、承重牆壁等為共有部分不得獨立使用供做專有部分，並不得為約定專用部分。但第 56 條第 3 項第 1 款卻規定獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界；建築物共用之牆壁，以牆壁中心為界；附屬建物以其外緣為界辦理登記；有隔牆之共用牆壁，以牆壁之中心為界，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。是以，該條例第 7 條基於實際使用管理之目的，限制應為共用部分而不得為約定專用部分之範圍，並規定不得供做專有部分，故一定為共有，但依第 56 條第 3 項規定卻測繪登記為專有，爰互為衝突。而該條例第 4 條規定這些專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，又與第 7 條不得獨立使用供做專有部分並不得約定專用之規定，互為矛盾。且第 56 條第 3 項規定測繪之面積，究屬專有或共有性質？及該測量登記事宜何以未規定於測量登記之法律，竟規定於公寓大廈管理之法律，是否妥適？均欠釐清。總之，同一法律，條文相互矛盾、衝突，令消費者無所適從，內政部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，實難辭其咎。

綜合上述，國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔；且對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範等事宜，放任不管；又公寓大廈管理條例第 4 條、第 7 條與第 56 條第 3 項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積多於建管執照面積，給予建商「灌虛坪」機會，該部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，均有疏失，爰依監察法第 24 條提案糾正，送請行政院轉飭內政部確實檢討改善見復。

提案委員：

中 華 民 國 9 8 年 8 月 2 7 日

表一 建物登記謄本資料

臺北市建物登記第二類謄本（建號全部）

大安區

列印時間：民國 098 年

頁次：1

臺北市大安地政事務所

主任

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

列印人員：

資料管轄機關：臺北市大安地政事務所

本謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

*** 建物標示部 ***

登記日期：民國 098 年

登記原因：第一次登記

建物門牌：

建物坐落地號：

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：十三層

總面積：****139.85 平方公尺

層次：二層

層次面積：****139.85 平方公尺

建築完成日期：民國 098 年 06 月

附屬建物用途：陽台

面積：****21.15 平方公尺

雨遮

****5.93 平方公尺

共同部分：

****852.51 平方公尺

權利範圍：****100000 分之 8375*****

共同部分：

****140.43 平方公尺

權利範圍：****100000 分之 8395*****

共同部分：

****858.83 平方公尺

權利範圍：****100000 分之 4*****

其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：

使用執照字號：98 使字第 號

建築基地權利（種類）範圍：（

所有權）10000 分之 820

表二 登記資料明細

屬性	面積（平方公尺）	持分	持分×面積（平方公尺）	持分×面積（坪）
主建物	139.85	1	139.850	42.305
附屬建物	陽台	1	21.150	6.398
	雨遮	1	15.930	4.819
共同部分	之一	0.08375	71.398	21.598
	之二	0.08395	11.789	3.566
	之三	0.00004	0.034	0.010
登記總面積			260.151	78.696

表三 不同計算基準之公設比

不同計算基準	公設比
共同部分占登記總面積之比	31.99%
共同部分占主建物、陽台及雨遮面積之比	47.04%
共同部分占主建物及陽台面積之比	51.69%
共同部分占主建物面積之比	59.51%

註：共同部分總面積為 83.221 平方公尺（25.174 坪）。

內政部檢送「登記機關依土地法第 12 條規定辦理復權測量及登記相關事宜」會議紀錄

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.2 北市地一字第 09832755300 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 9 月 28 日內授中辦地字第 0980725538 號函辦理，並檢送該函及附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處地籍及測量科、資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 法務部等

98.9.28 內授中辦地字第 0980725538 號

主旨：檢送「登記機關依土地法第 12 條規定辦理復權測量及登記相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

研商「登記機關依土地法第 12 條規定辦理復權測量及登記相關事宜」會議紀錄

一、時間：98 年 9 月 21 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 20 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、會議結論：

- （一）提案一：登記機關辦理土地所有權第一次測量及登記時，需否先釐清非屬原滅失土地後，再進行審查及登記，抑或逕於審查後公告之，於公告期滿無人異議即予登記？

結論：登記機關辦理未登記土地之所有權第一次登記時，應先行套繪舊地籍圖及相關地籍資料，以釐清該土地全部國部分土地是否為土地法第 12 條第 2 項規定得申請復權之土地，必要時並得洽請權責機關協助確認。倘辦理之標的部分屬已滅失之土地再回復原狀

者，應分別編列地號辦理土地所有權第一次測量及登記。

- (二) 提案二：承提案一，倘經確認原屬滅失之土地，登記機關需否主動通知原所有權人申請復權登記，又如原權利人或其繼承人未申請登記或登記機關無法通知時，於請求權時效未消滅前，登記機關得否辦理土地所有權第一次登記？得否以權屬未定而僅建立標示部，所有權部暫不予登記？抑或依土地法及國有財產法相關規定，應登記為國有，但如何保障原所有權人之權益？

結論：1. 登記機關辦理土地所有權第一次登記之土地經確認屬原已滅失再回復原狀者，雖原所有權人或其繼承人得請求回復所有權之時效未罹於消滅，登記機關不須主動通知原所有權人申請復權登記，惟基於地籍管理之需要，應依國有財產法第2條第2項及其施行細則第3條規定，辦理國有土地所有權第一次登記，同時於該筆土地所有權部其他登記事項欄記明：「本筆土地已於00年00月00日○○○○○○○（依實際情形註明，如公告劃出河川區域），原所有權人或其繼承人得依土地法第12條第2項規定申請回復所有權，於其回復請求權消滅時效未完成前，不得移轉或設定負擔」；登記機關於時效完成後，應逕為塗銷該註記。內政部將配合新增地政整合系統功能，協助辦理塗銷註記相關作業。

2. 登記機關為上開註記或塗銷註記登記時，應同時通知土地管理機關。

- (三) 提案三：原所有權人申請復權之土地，業已辦竣第一次登記為國有時，登記機關如何辦理該復權登記，及復權範圍僅為已登記土地之部分時，應如何處理？

結論：1. 原已滅失之土地於回復原狀且經辦竣國有土地所有權第一次登記者，原所有權人或其繼承人於請求權時效內向登記機關申請復權登記，並經登記機關審查確認無誤，依土地法第12條第2項規定意旨，該國有土地管理機關自負有同意返還之義務。是以，登記機關於辦理復權登記案件經審查確認無誤後，應主動徵詢土地管理機關意見，取得土地管理機關同意返還之證明文件，再以「回復」為登記原因，依法辦理復權所有權移轉登記。

2. 至復權範圍僅為已登記土地之部分時，應由復權請求權人配合土地管理機關申辦土地分割測量登記並繳納複丈費後，再辦理復權登記。

- (四) 提案四：共有土地滅失回復原狀時，僅部分共有人申請復權登記，其餘未申請復權之共有人權利範圍如何處理？

結論：1. 部分共有人於98年7月23日民法修正施行前已就持分土地辦竣復權登記者，登記機關應就未申請復權之部分共有人持分，依行政院頒之「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原

則」規定，通知國有土地管理機關申辦登記為國有；辦理國有登記時，應同時依提案二之結論於所有權部其他登記事項欄辦理註記，並通知土地管理機關。

2.部分共有人於 98 年 7 月 23 日民法修正施行後申請復權登記者，依民法第 821 條及第 828 條第 2 項規定，應就共有物之全部為本於所有權之請求，依原滅失登記時之共有情形（分別共有或公司共有）單獨申請復權登記，無須經全體共有人同意。

3.內政部 86 年 2 月 12 日台內地字第 8678442 號函結論（三）及 87 年 2 月 4 日台內地字第 8780482 號函一併停止適用。

（五）附帶決議：建議將土地滅失回復原狀之復權請求權人得申辦土地分割複丈之規定，於修正地籍測量實施規則第 205 條時納入考量。

六、散會：下午六時十分。

本府民政局函各區戶政事務所於辦理門牌增、併編或改編後，應於 3 日內將相關案件列冊通報乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.5 北市地一字第 09832813700 號

說明：

- 一、依本府民政局 98 年 10 月 1 日北市民戶字第 09832822300 號函副本辦理，並檢附該函影本 1 份。
- 二、副本抄送臺北市政府民政局，本處秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科。

附件

臺北市政府民政局函 臺北市各區戶政事務所

98.10.1 北市民戶字第 09832822300 號

主旨：有關本府都市發展局要求戶政事務所於通報門牌增、併編或改編資料時，一併告知建築執照號碼案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局 98 年 9 月 10 日北市都授建字第 09864887900 號函副本辦理。
- 二、請 貴所依下列原則配合辦理：
 - （一）考量市政一體、增進各機關橫向聯繫及收即時更新之效，戶政事務所於辦理門牌增、併編或改編後，應於 3 日內將相關案件列冊（範例如附件）通報建築管理處、稅捐稽徵處及地政事務所。
 - （二）民眾持憑申辦門牌增、併編或改編附繳之文件中，如已載明建照執照號碼或使用執照號碼，則戶政事務所應於名冊內填列相關證照號碼，若附

繳之文件中未載明證照號碼，則免填。

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13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

98.10.5 北市地一字第 09832730600 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 98 年 9 月 24 日北市松地一字第 09831503200 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）及地籍及測量科。

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 13 次會議紀錄

壹、時間：98 年 9 月 29 日（星期二）上午 9 時

貳、地點：市政大樓西北區 3 樓民眾、記者招待室

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

提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：蘇○○地政士代理張○○君及沈鄭○○君等人辦理本市松山區○○段○○小段 718、725、726-1、734 地號土地及 973 建號建物所有權信託登記疑義一案，提請討論。

說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）98 年收件松信第 721 至 726 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

緣本案委託人沈鄭○○君等 6 人分別以 98 年松山字第 11280、11282、11283、11286、11287、11298 號登記申請案申請補發其所有本市松山區○○段○○小段 718、734 地號土地及其上 973 建號建物（門牌：○○路 632 號）之所有權狀，因公告期滿無人異議，松山所遂予以登記繕狀。嗣異議人梁○○君以 98 年 8 月 11 日臺北仁愛路（24 支）郵局存證信函，以上開登記名義人所有本市松山區○○段○○小段 718、725、726-1、734 地號土地業已與其成立買賣行為，並申報土地增值稅及完納稅款在案，而上開申辦書狀補發標的之原權利

書狀，亦已於簽訂上開買賣契約時交付其持有等云云，主張松山所應將該標的予以列管；另第三人梁□□君以 98 年 8 月 11 日聲明書，就其已向系爭登記案沈鄭○○君等 6 人購買房地事宜為聲明；後異議人梁○○君又以 98 年 8 月 31 日通知函檢附刑事告訴文件，請松山所勿將已補發之權利書狀交予沈鄭○○君等 6 人，該所以 98 年 9 月 4 日函覆異議人，仍應依土地登記規則第 65 條規定，發還當事人前開權利書狀。

嗣委託人沈鄭○○君等 6 人與受託人張○○君以松信字第 712 至 716 號登記申請案向松山所申辦信託登記，惟受理期間，異議人梁○○君以 98 年 9 月 16 日異議狀，就該信託登記案有影響其權益為由提出異議，因上開信託案件之信託目的包含處分本案不動產之行為，案經松山所審查後，以「本案因梁○○君以 98 年 9 月 16 日之異議狀對申請登記提出書面異議，權利關係人間對登記之法律關係已有爭執」為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，予以駁回。本案之申請人旋援用前述駁回案件，另以松信字第 721 至 726 號信託登記申請案申辦信託登記，因本案之信託契約，其信託目的已更改為「管理信託財產」，是否仍受前異議所主張之權利關係人間對登記之法律關係已有爭執而影響登記之進行，致生疑義。

(三) 法令依據：

- 1、信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」。
- 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。……。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」。
- 3、內政部 47 年 10 月 28 日台內地字第 19180 號函：「查申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。」

(四) 疑義分析：

依異議人提示之文件，系爭登記案之委託人似已與他人成立買賣債權契約在先，且尚未撤銷，殊不論未履行該債權契約之責任誰屬，本案既因申請登記之法律關係有關之權利關係人間有所爭執，似應不予受理該登記申請案。惟系爭自益信託登記，其信託目的已限縮受託人僅得管理信託財產，則對異議人之權益似無損失，惟有無損益似非地政機關所能審認，是以本案應否受理，執行上尚有疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：依內政部 47 年 10 月 28 日台內地字第 19180 號函釋，申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記，假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。故本案異議人雖提示受託人業與他人成立債權契約在先而為異議，惟並未依上開函釋規定向司法機關訴請裁判，且系爭自益信託登記，受託人僅有管理信託財產之職責，似未損及異議人之權益，故本案應續為審查辦理。

乙案：本案之信託目的雖僅有管理信託財產，惟對異議人之權益有無損害，尚非地政機關所能審認，故既已涉私權爭執，本案應駁回登記申請案。

結論：本案異議人指出委託人（沈鄭○○君等 6 人）原有之權利書狀已於簽訂買賣契約後交由其持有，已為受託人（張○○君）之代理人於會上自承確有其事，且依受託人之代理人於會中陳述，委託人於申請書狀補給登記後，就所為遺失權利書狀為不實切結已向警察機關自首，則該補給書狀之行政處分，顯有不合，以上事實，由松山所查確認屬實，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，撤銷松山所 98 年松山字第 11280、11282、11283、11286、11287、11298 號書狀補給登記申請案辦竣之書狀補給登記，至信託登記案則於撤銷書狀補給登記後，依土地登記規則第 56 條及第 57 條規定處理。

柒、散會。（上午 10 時 30 分）

本府修正「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」第一、二、四、五、八、十、十二及十三點乙案

臺北市政府地政處函 黃主任委員榮峰等

98.10.6 北市地三字第 09832819800 號

說明：

一、依本府 98 年 10 月 2 日府授人一字第 09830854800 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府函 臺北市政府各機關學校

98.10.2 府授人一字第 09830854800 號

主旨：修正「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」第一、二、四、五、八、十、十二及十三點如附件，請查照。

說明：依據本府地政處 98 年 10 月 1 日北市地三字第 09832691000 號函辦理，旨揭要點業經本府 98 年 9 月 22 日第 1544 次市政會議審議通過。

「臺北市地政士懲戒委員會設置要點」修正草案條文對照表		
修正條文	現行條文	說明
名稱：臺北市地政士懲戒委員會設置要點	名稱：臺北市地政士懲戒委員會設置要點	本要點名稱未修正。
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理地政士懲戒事項，特依地政士法第四十五條規定設立 <u>臺北市地政士懲戒委員會</u> （以下簡稱本會），並訂定本要點。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理地政士懲戒事項，特依地政士法第四十五條規定設立「 <u>臺北市地政士懲戒委員會</u> 」（以下簡稱本會），並訂定本要點。	文字修正。
二、本會置委員九人，其中一人為主任委員，由本府地政處處長兼任，其餘委員，由本府就下列人員派兼或聘兼之： （一）公會代表二人。 （二）人民團體業務主管一人。 （三）地政業務主管三人。 （四）社會公正人士二人（含法律學者專家一人）。 <u>本會委員任期三年，期滿得續聘之；現任委員之任期自本要點修正發布實施之日起屆滿一年終止。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。第一項委員出缺時，本府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。</u>	二、本會置委員九人，其中一人為主任委員，由本府地政處處長兼任，其餘委員，由本府就下列人員派兼或聘兼之： （一）公會代表二人。 （二）人民團體業務主管一人。 （三）地政業務主管三人。 （四）社會公正人士二人（含法律學者專家一人）。	一、文字修正。 二、明定本會委員之任期。 三、明定委員出缺時之處理方式。
三、本會幕僚作業由本府地政處派員兼辦。	三、本會幕僚作業由本府地政處派員兼辦。	本點未修正。
四、本會會議開會時以主	四、本會會議由 <u>主任委員</u>	一、文字修正。

<p>任委員為主席，主任委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人代理之；<u>未指定者，得由委員互推一人為主席。</u></p>	<p>召集，開會時<u>並</u>以主任委員為主席，主任委員有<u>第十點規定應自行迴避</u>或因故不能召集或出席時，應指定委員一人代理之。</p>	<p>二、為順利本會會議之進行，遇有主任委員不能出席且未指定代理人時，爰修正得由出席委員互推一人為主席。</p>
<p>五、本會開會時應有三分之二以上委員出席，決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。 委員應親自出席會議，因故不能出席時，應先請假，並不得委託他人代理。</p>	<p>五、本會開會時應有三分之二以上委員出席，決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。 委員應親自出席<u>前項</u>會議，因故不能出席時，應先請假，並不得委託他人代理。</p>	<p>文字修正。</p>
<p>六、本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。</p>	<p>六、本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>七、本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之： （一）通知被付懲戒之地政士懲戒事由，及於二十日內提出書面答辯或到會陳述。 （二）提付本會審議。 （三）製作懲戒決定書。 本會審議時，應參酌檢舉人之檢舉內容及被付懲戒人所提答辯或到會陳述之內容，被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。 本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。</p>	<p>七、本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之： （一）通知被付懲戒之地政士懲戒事由，及於二十日內提出書面答辯或到會陳述。 （二）提付本會審議。 （三）製作懲戒決定書。 本會審議時，應參酌檢舉人之檢舉內容及被付懲戒人所提答辯或到會陳述之內容，被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。 本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>八、本會懲戒決定書應記載下列事項：</p>	<p>八、本會懲戒決定書應記載下列事項：</p>	<p>一、文字修正。 二、現行懲戒決定書僅由</p>

<p>(一) 被懲戒地政士之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號、地政士開業執照字號、住所或居所。</p> <p>(二) 被懲戒地政士事務所名稱、事務所地址。</p> <p>(三) 主文、事實、理由及法令依據。</p> <p>(四) <u>出席委員姓名及本府印信。</u></p> <p>(五) 決定懲戒之年、月、日及發文字號。</p> <p>(六) 不服懲戒決定書之救濟方法、期間及其受理機關。</p>	<p>(一) 被懲戒地政士之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號、地政士開業執照字號、住所或居所。</p> <p>(二) 被懲戒地政士事務所名稱、事務所地址。</p> <p>(三) 主文、事實、理由及法令依據。</p> <p>(四) <u>主任委員署名、蓋章。</u></p> <p>(五) 決定懲戒之年、月、日及發文字號。</p> <p>(六) 不服懲戒決定書之救濟方法、期間及其受理機關。</p>	<p>主任委員簽名、蓋章部分，易使外界誤認懲戒決定之作成，非屬委員合議制，並參考其他專技人員懲戒決定(議)書應記載事項，爰修正第1項第4款規定。</p>
<p>九、本會會議不對外公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。</p>	<p>九、本會會議不對外公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十、本會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。 <u>本會委員有前項情形而不自行迴避者，本會得要求迴避。</u></p>	<p>十、本會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。</p>	<p>一、文字修正。 二、本會決議影響地政士權益至鉅，為公正、客觀處理地政士之懲戒事件，對於有利害關係之委員應切實遵循迴避原則，爰增列2項規定。</p>
<p>十一、本會決議事項，以本府名義行之。</p>	<p>十一、本會決議事項，以本府名義行之。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十二、本會對於地政士之懲戒案，於作成懲戒處分決定時，應作成懲戒決定書後辦理公告，並<u>以書面通知被付懲戒人、臺北市各地政事務所、臺北市地</u></p>	<p>十二、本會對於地政士之懲戒案，於作成審議決定後除辦理公告外，應<u>以書面通知被付懲戒人、臺北市各地政事務所、臺北市地政士公會及提送懲戒之</u></p>	<p>一、文字修正。 二、明定懲戒案於作成不予懲戒處分之決定時之處理程序。</p>

<p>政士公會及副知提送懲戒之機關、團體或人員。 前項地政士若受停止執行業務或除名之處分者，應報請內政部備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。 <u>第一項懲戒案於作成不予懲戒處分之決定時，應將審議結果通知被付懲戒人，並副知提送懲戒之機關、團體或人員。</u></p>	<p>機關、團體或人員。 前項地政士若受停止執行業務或除名之處分者，應報請內政部備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。</p>	
<p>十三、本會兼任人員均為無給職。</p>	<p>十三、本會兼任人員均為無給職。<u>但得依規定支領交通費。</u></p>	<p>一、文字修正。 二、各機關兼任委員如合於「軍公教人員兼職費及講座鐘點費支給規定」或「各機關學校出席費及稿費支給要點」之支給條件，即可逕依相關規定支給，為免爭議及誤解，爰依行政院人事行政局93年6月24日局給字第0930062864號函示意旨，各機關爾後訂定或修訂組織法規時，有關兼職人員兼職酬勞之條文，統一訂定為「…兼任人員均為無給職」，刪除本條但書之規定。</p>
<p>十四、本會所需經費，由本府地政處相關預算支應。</p>	<p>十四、本會所需經費，由本府地政處相關預算支應。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十五、本要點自發布日施行。</p>	<p>十五、本要點自發布日施行。</p>	<p>本點未修正</p>

臺北市地政士懲戒委員會設置要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理地政士懲戒事項，特依地政士法第四十五條規定設立臺北市地政士懲戒委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、本會置委員九人，其中一人為主任委員，由本府地政處處長兼任，其餘委員，由本府就下列人員派兼或聘兼之：
 - （一）公會代表二人。
 - （二）人民團體業務主管一人。
 - （三）地政業務主管三人。
 - （四）社會公正人士二人（含法律學者專家一人）。本會委員任期三年，期滿得續聘之；現任委員之任期自本要點修正發布實施之日起屆滿一年終止。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。
第一項委員出缺時，本府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。
- 三、本會幕僚作業由本府地政處派員兼辦。
- 四、本會會議開會時以主任委員為主席，主任委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人代理之；未指定者，得由委員互推一人為主席。
- 五、本會開會時應有三分之二以上委員出席，決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。
委員應新自出席會議，因故不能出席時，應先請假，並不得委託他人代理。
- 六、本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。
- 七、本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之：
 - （一）通知被付懲戒之地政士懲戒事由，及於二十日內提出書面答辯或到會陳述。
 - （二）提付本會審議。
 - （三）製作懲戒決定書。
本會審議時，應參酌檢舉人之檢舉內容及被付懲戒人所提答辯或到會陳述之內容，被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。
本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。
- 八、本會懲戒決定書應記載下列事項：
 - （一）被懲戒地政士之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號、地政士開業執照字號、住所或居所。
 - （二）被懲戒地政士事務所名稱、事務所地址。
 - （三）主文、事實、理由及法令依據。
 - （四）出席委員姓名及本府印信。
 - （五）決定懲戒之年、月、日及發文字號。
 - （六）不服懲戒決定書之救濟方法、期間及其受理機關。
- 九、本會會議不對外公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。

- 十、本會委員有行政程序法第三十二條所列情形之一者，應自行迴避。
本會委員有前項情形而不自行迴避者，本會得要求迴避。
- 十一、本會決議事項，以本府名義行之。
- 十二、本會對於地政士之懲戒案，於作成懲戒處分決定時，應作成懲戒決定書後辦理公告，並以書面通知被付懲戒人、臺北市各地政事務所、臺北市地政士公會及副知提送懲戒之機關、團體或人員。
前項地政士若受停止執行業務或除名之處分者，應報請內政部備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。
第一項懲戒案於作成不予懲戒處分之決定時，應將審議結果通知被付懲戒人，並副知提送懲戒之機關、團體或人員。
- 十三、本會兼任人員均為無給職。
- 十四、本會所需經費，由本府地政處相關預算支應。
- 十五、本要點自發布日施行。

內政部函為該部 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄五、與會人員發言重點中之（一）案由一、二部分 6. 及（四）案由五、六、七部分 2. 發言人誤繕，請更正為建築師公會練前理事長乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.15 北市地一定第 09832899500 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0980725645 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、旨揭會議紀錄業以本處 98 年 10 月 2 日北市地一字第 09832757900 號函送貴所在案。
- 三、副本抄送本處地權及不動產交易科、地籍及測量科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 陳教授立夫等

98.10.12 內授中辦地字第 0980725645 號

主旨：關於本部 98 年 9 月 14 日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄五、與會人員發言重中之（一）案由一、二部分 6. 及（四）案由五、六

、七部分 2.發言人誤繕，請更正為建築師公會練前理事長，請查照。

說明：依據本部 98 年 9 月 28 內授中辦地字第 0980725569 號函辦理。

內政部檢送 98 年度地籍清理業務第一場工作會報會議紀錄 乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府民政局等

98.10.19 北市地一字第 09814916100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 10 月 14 日台內地字第 0980191760 號函辦理，並檢送該函及附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺北市政府等

98.10.14 台內地字第 0980191760 號

主旨：檢送本部 98 年度地籍清理業務第一場工作會報會議紀錄乙份，請 查照。

本部 98 年度地籍清理業務第一場工作會報會議紀錄

- 一、時間：98 年 10 月 6 日（星期二）上午 9 時 30 分。
- 二、地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 5 會議室
- 三、主席：羅司長○○（施專門委員○○代） 記錄：陳○○
- 四、出席單位及人員：略
- 五、會議決議：
 - （一）截至本（98）年 9 月底，基隆市、連江縣政府預算執行率偏低，請加速辦理已支用經費核銷作業及提升預算執行率。該補助款倘未能於本年度內執行完畢，賸餘補助款應予繳回，不能留用。
 - （二）截至本（98）年 9 月底，已清查公告 7 類土地，其受理登記中及完成登記者之筆（棟）數普遍偏低，請參考桃園縣、臺北縣政府等利用各項宣導場合、製作宣導品及網站設置專區等作法，積極宣導地籍清理法令或相關資訊，以提升地籍清理績效。
 - （三）臺北縣、基隆市、宜蘭縣、花蓮縣及金門縣政府所提工作會報提案，經逐則討論結果，詳如后附工作會報提案單之會議決議。
- 六、散會：中午 12 時 30 分。

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北縣政府	編號	1
遭遇問題	登記機關受理原權利人或其繼承人依地籍清理條例第 17、18 條規定申辦日據會社或組合之更正登記時，其登記申請事宜。		
說明	因地籍清理條例第 17、18 條及其施行細則第 16 條規定，並未規範原權利人或其法定繼承人依上開規定申辦更正登記時，應「全體」或「部分」權利人會同向登記機關辦理，茲生申請登記之疑義，爰建請鈞部統一規範是類土地登記申請事宜，俾利登記業務之執行。		
具體建議意見	按地籍清理條例第二章「日據時期會社或組合名義登記土地之清理」之立法說明，係為解決光復後土地登記簿仍以日時期會社或組合名義登記之錯誤情形，影響其所有權人權益及土地開發利用，爰納入地籍清理之範圍。查日據時期會社土地清理要點（93 年 9 月 22 日廢止）第 5 點第 1 款規定：「會社土地經國有財產局清理審查確定並通知申請人後，其經審查確定之原權利人『部分或全體』，得檢附審定及有關文件，申請更正登記」。考量部份會社或組合之股東或組合員人數較多，又因年代久遠，原股東大多均已死已，其繼承人數眾多，倘需全體會同申辦，增加其申請登記之困難度，爰建議參照上開規定，明定得由原權利人或其繼承人中之一人或數人檢附全部證明文件申辦更正登記，惟其申請書應列明全體原權利人或其繼承人，登記機關於辦畢登記後，應通知未會同辦理更正登記之原權利人或其繼承人辦理換發書狀事宜，以資便民。		
會議決議	本部同意臺北縣政府建議意見，是類案件得由原權利人或其繼承人中之一人或數人檢附全部證明文件申辦更正登記，惟其申請書應列明全體原權利人或其繼承人，登記機關於辦畢登記後，應通知未會同辦理更正登記之原權利人或其繼承人辦理換發書狀事宜。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北縣政府	編號	2
遭遇問題	依「地籍清理管理系統」擷取 08 類（姓名、住所空白或不符不全）之土地、建物後進行清查作業，發現仍有眾多土地其所有權部之（統一編號）是流水編號、且（地址）亦空白或不全等情形未被該系統擷取出來。		
說明	<p>一、經查「地籍清理管理系統」08 類程式設計是擷取所有權部「統一編號」為流水編號、且「地址」亦空白或不全，暨「登記日期」為（1）空白、或（2）38 年 12 月 31 日以前登記之標的（排除祭祀公業、神明會…）；經本縣中和地政事務所由系統擷取 08 類之標的約 2,222 筆（棟），另以人工輸入指令方式設定篩選條件擷取地籍資料庫 08 類之標的約 3,427 筆（棟），多出之筆棟數大部份係屬 38 年 12 月 31 日以後分割轉載之子地號。</p> <p>二、經查上述情形主要乃因土地標的於 38.12.31 以後有分割、合併時，所有權登記日期已改為分割、合併之日期，導致系統無法擷取，惟因此類情形筆數眾多，且土地倘經多次分割、合併者，尚難判斷其原始正確之登記日期，且考量當時此記載有其時空背景，倘逐案辦理更正曠日費時，爰建議修正 08 類程式。</p>		
具體建議意見	按 08 類之清理雖旨在清查土地總登記時姓名、名稱空白或住址空白、記載不全或不符等，惟倘由地所另以人工方式擷取地籍資料庫資料，再與系統擷取之資料比對過後以單筆新增鍵入方式納入清理，不僅重複清查之程序，徒增地所人員之困擾，且易致地所因未查明而有清查遺漏之虞，爰建議放寬地籍清理系統擷取條件，不限縮於 38.12.31 以前，由登記機關依系統擷取之資料自行判斷標的是否符合清理公告之條件，以逐筆刪除方式辦理，較為省時、精確。		
會議決議	本案同意臺北縣政府意見。於地籍清理管理系統，放寬第 8 類「登記名義人姓名，名稱或住址記載不全不符者」之清查條件，即將「登記日期為 38 年 12 月 31 日以前」之清查條件刪除。俟該系統程式更新後，本部將置於本部地政司網站，並即以「內政部地政司全球資訊網通報系統」通知各直轄市、縣（市）政府及地政事務所系統管理人員，逕行下載利用。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北縣政府	編號	3
遭遇問題	有關依地籍清理條例第 29 條規定，受理申請塗銷「45 年 12 月 31 日以前登記之地上權」，其建築改良物或其他工作物之認定及地上權人住所不詳審查疑義。		
說明	<p>按目前清理公告之地上權，大多係屬早期依台灣省各縣市辦理單獨聲請地上權設定登記應行注意事項所登記之地上權，故地上建物與地上權人多為同一人，且登記之建物門牌號亦多為空白，土地所有權人依地籍清理條例第 29 條及施行細則第 24 條規定申請勘查時，測量人員僅能依土地現況核發勘查結果通知書（如：○○地號上有○○號門牌建物），至於地上建物是否屬於地上權人所有，尚無從認定，產生實務執行疑義如下列所示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 該地上權之土地上有建物時，得否以申請人所附該建物之稅籍證明所載納稅義務人非為地上權人，即認定該地上權人無建物而受理申請登記？ 2. 倘光復初期聲請設定地上權之土地，嗣後因分割致建物僅坐落於其中 1 筆或數筆土地上時，則無地上建物之土地得否依地籍清理第 29 條規定受理申請登記？ 		
具體建議意見	<ol style="list-style-type: none"> 一、地上權之土地經測量人員勘測有地上建物時，仍應由申請人檢附足資證明之文件，辦理地上權塗銷登記，惟該足資證明文件未有明文規範。按土地登記規則第 79 條規定，實施建築管理前之建物可由申請人檢附稅籍證明等文件，認定申請人與納稅義務人相同時，准其辦理建物所有權第一次登記。是本案應可由申請人檢附該建物納稅義務人非為地上權人之稅籍證明申請登記。 二、光復初期雖以分割前之土地全部設定地上權，惟嗣後該土地已分割為數筆土地，而地上建物僅坐落於其中 1 筆或數筆土地，考量地上權為用益物權，可就每筆土地單獨申請設定地上權，倘經地所查明該分割後之土地上無建物，且地上權人行蹤不明或住所不詳，應可認定地上權人無繼續使用該土地之意思，受理民眾申請登記。 		
會議決議	<ol style="list-style-type: none"> 一、土地所有權人依地籍清理條例第 29 條及同條例施行細則第 24 條規定申請塗銷 45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限地上權時，倘地上仍有建築改良物或其他工作物者，應視個案情形詳予查證確認該建物非屬地上權人所有且符合上開條例第 29 條及細則第 24 條規定，始得受理申請塗銷登記。 二、45 年 12 月 31 日以前登記地上權之土地，嗣後因分割致建物僅坐落於其中 1 筆或數筆土地上時，其無地上建物，且倘符合地籍清理條例第 29 條及同條例施行細則第 24 條規定，自得受理申請塗銷登記。 		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北縣政府	編號	4
遭遇問題	地籍清理管理系統進行資料輸入（或維護）時，如遇同一所有權人多筆不動產資料時，須逐筆輸入相同資料，無法以複製或批次建檔方式進行資料輸入（或維護）。		
說明	同一所有權人有多筆不動產資料時，如查對機關資料相同，尚須逐筆輸入查對機關資料，無法比照地政整合系統／土地登記系統／登記子系統之功能，將首次輸入不動產標示之機關查對資料「複製」於同一所有權人之次筆資料；或以批次建檔方式進行資料輸入（或維護），增加重複作業時間。		
具體建議意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建請將地籍清理管理系統／建檔作業／清理資料維護，比照地政整合系統／土地登記系統／登記子系統新增「複製」首筆輸入資料功能，俾利同一所有權人之機關查對資料得以逐筆複製於相關不動產標示。（詳如附件 1） 2. 建請新增地籍清理管理系統／建檔作業／批次建檔，如遇同一所有權人多筆不動產標示之查對機關資料相同時，以批次建檔方式節省作業時間。（詳如附件 2） 		
會議決議	本案已納入地籍清理管理系統 98 年極增功能開發需求，並請廠商配合更新程式，俟系統程式更新後，本部將置於本部地政司網站，並即以「內政部地政司全球資訊網通報系統」通知各直轄市、縣（市）政府及地政事務所系統管理人員，逕行下載利用。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺北縣政府	編號	5
遭遇問題	有關土地總登記時登記名義人之住址記載不全或不符者，如何查明登記名義人或其繼承人戶籍資料疑義。		
說明	<p>依地籍清理條例第 5 條及其施行細則第 7 條規定，直轄市或縣（市）主管機關於辦理土地總登記時登記名義人之住址記載不全或不符者之清查公告時，應一併通知能查明之登記名義人或其繼承人。惟地所經人工逐筆清查後列為本類清理之標的者，即屬相關登記簿籍資料查無登記名義人之完整住所者，是倘僅以登記名義人姓名而無（完整）住所資料，向戶政機關查調戶籍資料時，如何確認所查得相同姓名之人即為土地權利人，或數個相同姓名之人何者為土地權利人，不無疑義。茲列舉查詢可能結果如下，供研商是否續查登記名義人或其繼承人戶籍資料之參考：</p> <p>一、全國僅 1 人與登記名義人相同姓名之人設有戶籍。</p> <p>二、全國有 2 人（含以上）與登記名義人相同姓名之人設籍，惟均無與登記名義人住所同庄（街、町、目）同字（街、土名）者。</p> <p>三、全國有 2 人（含以上）與登記名義人相同姓名之人設籍，其中 1 人與登記名義人住所同庄（街、町、目）同字（街、土名）。</p> <p>四、有 2 人（含以上）與登記名義人相同姓名之人設籍於與登記名義人住所同庄（街、町、目）同字（街、土名）不同番地號住所。</p>		
具體建議意見	<p>一、經查地籍清理清查辦法之規定，係由登記機關擷取地籍資料庫之資料，並查調登記簿之資料，倘確屬登記名義人姓名、名稱或住址空白、不全或不符者，即納入清理範圍，並通知戶政機關提供土地權利人或繼承人之資料，惟查登記名義人之姓名、名稱或住址即屬不全或不符，縱向戶政機關查詢後，仍無法依查詢結果認定查得之人即屬土地權利人，是以倘登記名義人姓名、名稱或住址不全或不符者，應屬不能查明者，建請免續查及通知。</p> <p>二、倘經會議決議仍應續查相關資料，考量此類土地地籍資料記載原本就不齊全，戶政機關又常以地所提供查詢條件不足，無法查明回覆，現行日據時期戶籍資料已電腦化，建請准予地政機關設置早期日據時期戶籍資料查詢系統，以利地所承辦人員自行查詢。</p>		
會議決議	一、按「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關依		

	<p>第3條第1項第2款公告應清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢；其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知：…」、「一、清查現行地籍資料庫並查閱日據時期及光復後土地登記簿、土也臺帳、連名簿、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、登記申請書與其附件、建物填報表及其他相關文件，逐筆清查土地權利，…」分為地籍清理條例第5條及地籍清理清查辦法第6條第1項第1款所明定。經依上開規定查閱相關簿冊並向有關機關（如稅捐機關）查詢，仍無法查明該土地權利人或利害關係人之確實住址或統一編號，依地籍清理條例第5條規定，屬未能查明者，亦無需通知。</p> <p>二、另查目前戶役政電子閘門系統僅有光復後全戶部分戶籍影像資料，可供查詢，均已授權地政機關使用，惟日據時期戶籍影像資料，全國尚在資料建置中，目前無法提供，倘屆時該資料建置完成，即由本部地政司洽戶政司協調提供地政機關使用事宜。</p>
--	--

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	基隆市政府	編號	6
遭遇問題	受理屬中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權且未定有期限之地上權塗銷登記，其地上權人住址為空白或不全時。		
說明	依地籍清理條例施行細則第 24 條規定，土地所有權人依本條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。		
具體建議 意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因地上權人住址為空白或不全時，已無從查明該地上權人住址或行蹤，應免檢附足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。 2. 只須應檢附該地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖。 3. 依地籍清理條例第 29 條規定由登記機關公告三個月，其滿無人異議，塗銷之。 		
會議決議	<p>一、依地籍清理條例第 29 條規定，土地所有權人申請塗銷 45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權，應符合權利人住所不詳或行蹤不明，且土地上無建築改良或其他工作物之要件。</p> <p>二、如土地登記簿記載地上權人之住址為空白或不全（僅記載村里而無路名及門牌號），經調閱建物填報表、土地台帳及日據時期土地登記簿等相關資料，仍無法查明其住址或住址仍不全者，得由申請人（即土地所有權人）檢附上開調閱之資料及土地上確無建築改良物或其他工作物之土地複丈成果圖，並切結經查明相關資料確實查無地上權人住址之切結書等，申請塗銷地上權；至如調閱之資料有記載權利人之詳細住址者，仍應洽請戶政機關查詢權利人現戶籍或相關遷移資料。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	基隆市政府	編號	7
遭遇問題	受理屬依祭祀公業條例辦理之登記案，其補正期間為何？		
說明	祭祀公業條例第 10 條僅規定公所受理祭祀公業申請後，應就其所附文件予以書面審查；其有不符者，應通知申報人於三十日內補正；屆期不補正或經補正仍不符者，駁回其申報。		
具體建議 意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地登記規則第 56 條規定，補正期間為 15 日。 2. 地籍清理條例第 6 條規定，補正期間為 6 個月。 3. 祭祀公業條例既未規定受理登記案之補正期間，應回歸土地登記規則第 56 條規定，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十五日內補正。 		
會議決議	查祭祀公業條例暨相關子法並無規定登記機關受理祭祀公業登記案件之補正期間，故請依土地登記規則第 56 條規定辦理補正事宜。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	基隆市政府	編號	8
遭遇問題	清查土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全或不符者，如土地所有權人住址為空白者，是否仍應向戶政機關查詢。		
說明	依地籍清理條例第 5 條規定，辦理第 32 條所屬之土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全或不符者，於公告應清理之土地前應向戶政機關查詢，又地籍清理清查辦法所訂土地地籍清查程序表中之清查程序亦規定應通知戶政機關提供土地權利人或其繼承人之戶籍資料，惟實務執行上，土地所有權人之住址若為空白或者，是否仍應向戶政機關查詢，又若仍需依條例規定查詢時，應如何辦理。		
具體建議意見	清查土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全或不符者，如土地所有權人住址為空白者，若先向稅捐機關查詢後，仍無法取得土地權利人之相關資料時，建議得免向戶政機關查詢。		
會議決議	按「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關依第 3 條第 1 項第 2 款公告應清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢；其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知：…」、「一、清查現行地籍資料庫，並查閱日據時期及光復後土地登記簿、土地臺帳、連名簿、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、共有人名簿、登記申請書與其附件、建物填報表及其他相關文件，逐筆清查土地權利，…」分為地籍清理條例第 5 條及地籍清理清查辦法第 6 條第 1 項第 1 款所明定。經依上開規定查閱相關簿冊並向有關機關（如稅捐機關）查詢，仍無法查明該土地權利人或利害關係人之確實住址或統一編號，依地籍清理條例第 5 條規定，屬未能查明者，亦無需通知。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	基隆市政府	編號	9
遭遇問題	清查土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全或不符者，如土地所有權人因逾期未辦繼承登記，經列冊管理期滿已移送國有財產局標售，則是否免依地籍清理條例第 32 條規定辦理清理。		
說明	土地所有權人因逾期未辦繼承登記，經依未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點規定已列冊管理期滿，並移送國有財產局標售，又土地所有權人亦屬地籍清理條例第 32 條所定之土地總登記時，登記名義人之住址記載不全或不符者，若土地權利人或利害關係人未於申請登記期間內檢附證明文件申請更正登記，依條例第 11 條規定，亦將由縣市政府代為標售，故此類土地將可由二不同機關同時標售之，有無同時標脫情形不無疑義，是此類土地若已移送國有財產局標售，得否不再納入地籍清理條例第 32 條之清理範圍。		
具體建議意見	為避免此類得標售之土地，由不同機關同時標脫情形發生，建議內政部協調國有財產局統一標售機關。		
會議決議	按「已登記之土地權利，除第 17 條至第 26 條及第 33 條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」為地籍清理條例第 32 條所明定。是以，該等經主管機關清查屬權利內容不完整者，仍應依規定重新辦理登記，其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或為其他處理，殆無疑義。惟是類土地仍應先查明其登記名義人是否確已死已，倘否，應儘速函請國有財產局將該土地或建物自原移送標售之土地或建物列冊管理專簿影本資料中註銷。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	宜蘭縣政府	編號	10
遭遇問題	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記，因其原始登記原因證明文件之存續期間互異，滋生法令適用疑義。		
說明	依電子地籍資料顯示，其地上權之存續期間記載為「不定期」，經調閱建物填報表，案附之他項權利登記申請書所載之存續時間亦為「不定期」，惟其地上權設定契約書之存續期間卻記載為「十年」。因年代久遠，其原始之真意已無從確認，致生實務執行上究應以「不定期」或「十年」認定？及有否地籍清理條例第 29 條規定適用之疑義。		
具體建議意見	原始之真意既已無從確認，又依土地法第 43 條規定，「登記有絕對效力」，建議以電子地籍資料登載為準，如登載為「不定期」，則依地籍清理條例第 29 條規定辦理。		
會議決議	案涉個案實務認定，請宜蘭縣政府本於權責核處。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	宜蘭縣政府	編號	11
遭遇問題	依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記之案件，經審查無誤後，於公告時，需否於電子地籍資料其他登記事項欄加註已公告中之註記？		
說明	實務上此類案件，依地籍清理條例第 8 條規定，於審查無誤後，應即公告 3 個月，其立法意旨係為保障地上權人之權益，使其有提出異議之機會。為求周延並進一步保障地上權人之權益，建議於他項權利部之其他登記事項欄內予以註記。		
具體建議意見	建議於他項權利部之其他登記事項欄內加註：「公告期間：自 00 年 00 月 00 日至 00 年 00 月 00 日止，期滿無人異議，即依法辦理塗銷登記」註記。		
會議決議	按經直轄市、縣（市）政府依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款公告清理之土地及建物，本部前以 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函各直轄市、縣（市）政府應於公告時，同時通知登記機關於土地登記簿辦理註記在案，又地籍清理條例第 28 條至第 30 條已有塗銷登記致抵押權人、地上權人或債權人受有損害，由土地所有權人負損害賠償責任之規定，亦保障相對權利人之權益，且該條例第 8 條規定公告 3 個月無人異議即辦理登記，應無再註記公告之必要。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	宜蘭縣政府	編號	12
遭遇問題	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，如原始登記原因證明文件，其地上權人姓名有所疑義者，地政事務所應如何審認？		
說明	土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記，依電子地籍資料所載，其地上權人姓名為「邱○○」，住所為「宜蘭縣羅東鎮新群里月眉路 49 號」，經土地所有權人檢附戶政機關出具該住所內並無「邱○○」戶籍之公文申辦登記。經調閱建物填報表，案附之他項權利登記申請書及地上權設定契約書等，地上權人之姓名均登載為備邱○○，惟其所蓋印章均為「邱△△」，又 35 年臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所填地上權人姓名亦填載為「邱△△」，案經地政事務所函詢戶政機關該住所內確有「邱△△」之設籍資料（已死亡但有繼承人）。本案土地所有權人檢附之「戶政機關出具該住所內並無『邱△△』戶籍之公文」是否即得視為住所不詳之證明文件而依地籍清理條例第 29 條規定辦理。		
具體建議意見	本案依原始登記原因證明文件，既無法判定地上權人究為「邱○○」或「邱△△」，是土地所有權人檢附之「戶政機關出具該住所內並無『邱○○』戶籍之公文」尚難視為住所不詳之證明文件而依地籍清理條例第 29 條規定辦理。		
會議決議	案涉個案實務認定，請宜蘭縣政府本於權責核處。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	宜蘭縣政府	編號	13
遭遇問題	地籍清理條例施行細則第 24 條所定之「足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件」，於實務執行上應如何審認？		
說明	<p>本縣受理行政院國軍退除役官兵輔導委員會依地籍清理條例第 29 條規定，申請塗銷其所有座落宜蘭縣三星鄉義德段 861 地號上之地上權，查地上權人「廖○○」於台灣光復初期土地登記總簿登載之住址為「三星鄉義德村 41 號」；經調閱建物填報表，「廖○○」之住址為「三星鄉天山村福山街 88 號」、「羅東區三星鄉月眉大字天送埤三八番地」，又內附之保證書、他項權利登記聲請書及單獨登記保證書填載之住址則分為「三星鄉天山村福山 88 號」、「三星鄉天山村福山街 88 號」及「三星鄉天山村福山巷 88 號」，滋生戶政機關查復其「住址不詳」時，究應以何住址為準之疑義。</p>		
具體建議意見	建議統一認定標準，俾據以執行。		
會議決議	基於顧及地上權人權益，對於土地或建物登記相關資料記載有地上權人住址資料者，仍應多方查詢。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	花蓮縣政府	編號	14
遭遇問題	<p>依地籍清理條例第 5 條第 1 項第 3 款規定，於公告時一併通知土地權利人或利害關係人時，因土地筆數及權利人眾多，如逐筆登打權利人住址，將造成業務負擔並影響作業時效。</p>		
說明	<p>地籍清理管理系統目前無直接帶出通知清冊之功能，辦理公告時一併通知土地權利人或利害關係人時，僅能逐筆登打權利人住址。</p>		
具體建議意見	<p>建議地籍清理管理系統結合地政系統，於地籍清理管理系統新增「通知作業」之功能，輸入所有權人或利害關係人統一編號，即能自動帶出土地與建物標的之權利種類、範圍及住址，以利通知作業。</p>		
會議決議	<p>本部已於清查公告選單下增加權利人及利害關係人清冊（Excel 格式），修改後之程式已置於本部地政司網站，請逕行下載利用。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	金門縣政府	編號	15
遭遇問題	<p>本縣實施戰地政務終止後辦理土地重劃，其登記名義人姓名，住址記載不符或不全，是否有地籍清理條例第 32 條規定之適用。</p>		
說明	<p>農地重劃條例 27 條規定「農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自分配確定之日起，視為其原有土地。」部分土地管理人遂認分配確定之日起為其權利取得日，又地籍清理條例第 32 條規定「…土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」，因重劃登記日期係屬戰地政務終止後，似不符條例第 32 有所規定。</p>		
具體建議意見	<p>按農地重劃條例第 18 條規定「重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準」，故分配前一日土地登記簿上所載為不詳者，即屬條例第 32 條所定之清理對象。</p>		
會議決議	<p>按地籍清理條例第 32 條立法意旨，主要係清理土地總登記時或金門馬祖地區實施戰地政務終止前，所載登記名義人姓名、名稱或住址不全不符之情形，即使土地重劃後，原登記名義人如仍繼續載於土地登記簿。其登記問題仍未獲解決，應屬地籍清理條例第 32 條之清理範圍。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	金門縣政府	編號	16
遭遇問題	經政府機關投資修繕具有歷史性之閩南建築或古洋樓，其登記名義人住址記載不全或不符，得否適用公共設施用地免於公告標售？		
說明	金門縣政府及金門國家公園為維護金門傳統建築之特色，發展地區觀光之需要，投入相當龐大的資金與管理者簽訂使用契約，以維護文化資產，雖未列入古蹟，但為觀光影點，為一公共場所，具有公共設施之性質，得否適用地籍清理條例第 11 條公共設施用地免於公告標售。（例：陳景蘭洋樓於 94 年，由江○○博士領銜提出：僑鄉與戰地之再生~一個關於時間與記憶的地景保存設計案：向內政部營建署爭取經費八仟萬及金門縣政府配合款三仟萬整治洋樓及周邊景觀設施，並於 97 年 8 月落成啟用，該筆土地有住址不詳之情事。）		
具體建議意見	歷史建築並非古蹟無土地法第 14 條排除公告標售，然經政府機關投入公帑維修整建且開放參觀，具備施遊休憩之公用性質，為免公告標售後由私人取得所有權，致有浪費公帑之情事，建議經政府投入公帑維護且開放參觀之歷史建築應免於公告標售。		
會議決議	<p>一、按地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 11 條規定「第 17 條至第 26 條、第 32 條及第 33 條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣市主管機關代為標售：一、屆其無人申報或申請登記。二、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。三、經訴願決定或法院裁判駁回確定者。…」，主要係針對神明會、日據時期會社或組合、土地總登記時登記名義人姓名，名稱或住址不全不符及非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地，經依本條例相關規定仍未能釐清該等土地權屬並重新完成登記者，由直轄市或縣（市）政府代為標售，其立法目的係為澈底清理前述目前地籍登記已存在之權利內容不完整或與現況不符之土地，而達到健全地籍及促進土地利用目標。</p> <p>二、考量上述土地一經劃設為公共設施用地，目的事業主管機關將得依法徵收，為避免其標售後，再由目的事業主管機關編列更多預算始能取得興辦公共事業所需用地，增加公務預算支出，爰於本條例第 11 條，將是類公共設施用地作除外規定，排除其得經由標售機關代為標售範圍之外。</p> <p>三、本案經政府機關投資修繕具有歷史性之閩南建築或古洋樓之</p>		

	<p>登記名義人住址記載不全或不符土地，既非公共設施用地，於公告受理申請登記期滿後，若符合本條例第 11 條第 1 項各款情形之一，自仍應依規定辦理標售公告。惟為避免已投入大量公帑維修且開放觀光，具備觀光休憩公用性質之歷史建築，因公告標售後由私人取得而遭到破壞，及浪費公帑等情事，建議將建物保存現況及取得後之使用限制，於標售公告或投標須知中詳細載明，俾利投標人投標考量及配合遵守。</p>
--	--

內政部函囑各登記機關確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.22 北市地籍字第 09832958200 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函辦理，並檢附該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室、地籍及測量科。

附件

內政部函 臺北市政府地政處等

98.10.16 台內地字第 0980195168 號

主旨：請 貴處（府）督請所轄各登記機關確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據監察院 98 年 9 月 8 日（98）院台內字第 0981900719 號函送之「本部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔之疏失等情。」糾正案文之參、二、（五）略以「建物之共用部分於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容，是否應載明其詳細項目內容，以利消費者知悉？」之意旨辦理。
- 二、監察院認為現行建物共用部分（修正後為共有部分）於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容部分，應檢討載明其詳細項目內容。查登記機關登記建物主要用途，係依據建管機關核發之使用執照記載之用途轉繪登載，有關共有部分之登記，除於提供使用之主建物建號標示部內登載其建號、總面積及權利範圍外，並另編建號記載其詳細項目內容及各使用主建物之分配權利範圍，故使用執照列有多項共有部分之用途時，登記機關於實務作業上，應配合於登記簿登載，爰請各直轄市、縣（市）地政機關督促所轄各登記機關確實依規定詳細登載，以利消費者知悉，合先說明。
- 三、查現行建物測量成果圖已將建物共有部分之項目圖說，轉繪至其建物平面圖上且於圖面註明各共有部分之項目，並於主要用途欄登載為共有部分。惟為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，請 貴處（府）督請所轄各登記機關於建物測量成果圖上加註「本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等○項。」等字樣，另依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 149 頁規定以「Z」（見其他登記事項）

代碼輸入，並於建物標示簿其他登記事項欄輸入其資料類別代碼及上開加註內容，以利建物登記簿確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形。

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14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

98.10.22 北市地籍字第 09832923500 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 98 年 10 月 15 日北市古地一字第 09831642600 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）、地籍及測量科。

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 14 次會議紀錄

壹、時間：98 年 10 月 19 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 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：受託人○○商業銀行股份有限公司（以下簡稱○○銀行）申請本市中正區○○路○○號等建物所有權第一次登記疑義一案，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 10 月 14 日收件中正（一）字第 8959 至 8987 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

- 1、緣曾○○地政士代理起造人○○銀行（信託財產之受託人）檢附使用執照、建物測量成果圖、房屋分層分配書、信託契約書（私契）、共同興建房屋協議書等文件，以古亭所 98 年 10 月 14 日收件中正（一）字第 8959 至 8987 號登記案申辦本市中正區○○路○○號等 26 戶建物所有權第一次登記。
- 2、依案附信託契約書觀之，本信託案係為使本案建物興建工程能順利完工、

取得使用執照、辦妥所有權登記，並移轉予受益人，由委託人（兼受益人）李○○君等 21 人（其中江○○君已於 98 年 4 月 13 日死亡，由繼承人倪○○君、倪△△君、倪□□君、倪××君等 4 人繼承）委託○○銀行辦理專案管理、不動產之移轉與處分及信託存續期間對信託財產資金控管，並約定以○○銀行名義辦理建物所有權第一次登記，惟該信託契約未約定建物產權分配事宜。次查案附「共同興建房屋協議書」第 2 條及第 3 條僅約定房屋之分配原則，並同意由原 6 住戶各戶指定 1 名代表共同組成決議委員會，針對新建大樓興建計劃之重大事宜討論協商並做出決議，該委員會之決議需有 4 位代表以上出席，出席代表超過二分之一以上贊成通過。另依該委員會於 95 年 6 月 16 日之會議紀錄記載，係由各戶代表抽籤決定 3 至 14 樓層之分配（惟其分配表僅載明各戶代表人之姓名），並註明 1 至 2 樓依協議書相關條款處理。代理人並附具 2 份房屋分配登記名義人表格，1 份係由 5 位各戶代表簽章之房屋分配名義人分配表，另 1 份僅填載委託人李△△君等 4 人之分配情形，並未載明立書人。

- 3、本案建物係信託財產，依案附信託契約書、共同興建房屋協議書、會議紀錄等相關文件，無法審認本案信託財產之全體委託人確實就其建物分配已達成協議，而本案得否逕依起造人○○銀行出具之房屋分層分配書辦理建物所有權第一次登記，因法無明文規定，且無前例可循，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1、相關法令：

- (1) 土地登記規則第 79 條第 1 項規定：「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。有下列情形者，並應附其他相關文件：……。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。……。」、第 127 條規定：「受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第 130 條至第 132 條規定辦理。」。
- (2) 信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、第 9 條規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」。
- (3) 臺北市政府地政處 91 年 6 月 5 日北市地一字第 09131657000 號函：「本案如經查明○○建設股份有限公司確將本案建物於施工期間信託予○○開發股份有限公司，並變更起造人在案，自得參照土地登記規則第 127 條規定意旨，……於申請書適當欄內敘明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，貴所於辦理登記時應依同規則第 130 條、第 131 條規定辦

理」。

2、疑義分析

- (1) 按信託法第 1 條規定，受託人有依信託本旨管理或處分信託財產之權利，本案原委託人有 21 人，但受託人為同 1 人，自得由受託人單獨申請建物所有權第一次登記。惟登記機關於受理信託財產登記時，需依土地登記規則第 130 條第 1 項規定，於所有權部之其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。查本案建物係由委託人共同出資興建，在未協議分配前係屬共同共有關係，且本案信託契約書並未載明受託人得逕為分配建物之權利範圍等事項，本案是否得逕依受託人出具之分配書辦理登記，不無疑義。
- (2) 次按土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款明定區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。查本案之起造人依使用執照所示係○○銀行，惟實際上之權利人為委託人李○○君等 21 人，前項規定之「全體起造人」是否即指為使用執照所載之起造人，而准依○○銀行出具之分配書辦理公告；抑或係指實際出資興建房屋之權利人（即委託人），需責其檢附全體委託人之分配書，亦涉及法令適用之疑義。

四、擬處理意見：

甲案：本案經受託人○○銀行出具房屋分層分配書申請登記，依法該銀行即負善良管理人之責，故准予審查無誤後公告。

乙案：本案信託契約原委託人所有財產權權屬未明，仍請申請人檢具全體委託人分配房屋產權證明文件憑審，俾後續審查登記作業。

五、結論：

- (一) 查案附 95 年 6 月 9 日李○○君等人簽訂之共同興建房屋協議書及 95 年 10 月 14 日○○銀行等人簽訂之信託契約書（私契），尚有部分疑點待釐清，案經申請人○○銀行、曾○○地政士及委託人曾△△君於會中說明如下：

疑點	說明
1、登記申請案所載信託財產之委託人與信託契約書（私契）之委託人不一致？	委託人康○○君、康△△君、康□□君及康××君等 4 人業與○○銀行解除信託契約。
2、委託人康陳○○君與曾□□君為何未分配到 1、2 樓產權？康陳○○君亦未分配到 3 到 14 樓產權？	曾□□君因出資比例較少，故未分配到 1、2 樓；另康陳○○君因未出資，由其配偶代為出資，故由實際出資人取得產權。
3、委託人江○○君原為 6 戶代表之一，其於 98 年 4 月 13 日死亡，該戶代表是否有重新委任？	江○○君該戶尚有倪○○君等 4 人，已重新委任倪△△君為代表。

- (二) 依案附「共同興建房屋協議書」第2條及第3條約定略以：「合作方式：……4.立書人同意由原6住戶各戶指定1名代表共同組成決議委員會，本著誠信善意與追求全體立書人之共同利益為原則，針對本新大樓興建計劃之重大事宜討論協商並做出決議。然而為求改建計劃工程能夠順利進行，以及彰顯民主精神，立書人同意本決議委員會之決議需有4位代表以上（含4位代表）出席，出席代表超過二分之一以上贊成方得通過。……」及「房屋之分配：……2.地上樓層之分配原則如下：……乙、立書人同意保留興建完成後新大樓之1至2樓暫不分配，由全體立書人依持份比例共同持有新大樓興建完成後之1至2樓所有權並租賃或售予他人使用……。丙、3至14樓之房屋，以原6住戶為單位，按各戶持份比例及各戶可分得之相當價值計算各戶可得之完整房屋數，並以公平之抽籤方式分配之；……。」，又依所附95年6月16日樓層分配會議紀錄及98年7月30日原住戶各戶指定「房屋分配登記名義人」等文件觀之，本案建物1至14層產權分配業經委託人選屋確定，故本案請○○銀行檢附信託契約書（私契）歷次變更之書面文件及倪○○君等4人重新委任代表之委任書，並就康陳○○君與曾□□君等2人未分配到1、2樓部分出具理由書，且具結如有不實，申請人願負法律責任等送古亭所審核無訛後，准予辦理建物所有權第一次登記之公告，俟公告期滿無人異議後，依規定辦理登記。至另提基於信託財產所為之建物所有權第一次登記案，登記機關依土地登記規則第79條第1項第2款規定審核「全體起造人」分配文件時，所稱「起造人」究指使用執照所載起造人，抑或指實質出資權利人即委託人之疑義，宜俟有具體個案報處後，再據以報請內政部核示。
- (三) 案附房屋分配登記名義人文件無李○○君家族代表用印，為審慎計，本案倘經古亭所審查無誤辦理公告時，請一併通知委託人李○○君、李□□君、李△△君、李××君等4人。
- (四) 本建物所有權第一次登記案似涉及稅賦問題，請古亭所於登記完畢後，將登記案及相關文件影本函送臺北市國稅局及本市稅捐稽徵處中正分處依法核處。

柒、散會（下午3時30分）

內政部檢送98年度地籍清理業務第二場工作會報會議紀錄 乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府民政局等

98.10.28 北市地籍字第09815092200號

說明：

- 一、奉交下內政部98年10月26日台內地字第0980196848號函副本辦理，並

檢送該函及其附件影本各 1 份。

二、副本抄送本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。
附件

內政部函 新竹縣政府等

98.10.26 台內地字第 0980196848 號

主旨：檢送本部 98 年度地籍清理業務第二場工作會報會議紀錄乙份，請 查照。

內政部 98 年度地籍清理業務第二場工作會報會議紀錄

一、時間：98 年 10 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：臺中市公務人員訓練中心 9 樓電化教室

三、主席：羅司長○○（林科長○○代）

記錄：李○○

四、出席單位及人員：略

五、會議決議：

（一）截至本（98）年 9 月底，新竹縣及南投縣政府預算執行率偏低，請加速辦理已支用經費核銷作業及提升預算執行率。該補助款倘未能於本年度內執行完畢，賸餘補助款應予繳回，不能留用。

（二）截至本（98）年 9 月底，已清查公告 7 類土地，其受理登記中及完成登記者之筆（棟）數普遍偏低，請參考桃園縣、臺北縣政府等利用各項宣導場合、製作宣導品及網站設置專區等作法，積極宣導地籍清理法令或相關資訊；另地籍清理條例第 28 條有關塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，雖係規定由土地所有權人提出申請，惟查花蓮縣政府以主動洽金融機構（抵押權人）申辦塗銷抵押權方式，執行成效良好，各縣（市）政府得參考花蓮縣政府作法，以提高地籍清理成效。

（三）新竹縣（市）、苗栗縣及臺中縣（市）政府所提工作會報提案，經逐則討論結果，詳如后附工作會報提案單之會議決議。

六、散會：中午 12 時 10 分。

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹縣政府	編號	1
遭遇問題	有關地籍清理條例第 29 條第 1 項所定權利人住所不詳之規定，如地上權人已有住所登記，業經申請人提出戶政機關函復地上權人無籍設該址之資料，惟地上權人於設定之土地上已滅失建物（尚未申辦滅失登記）之門牌住所，如經戶政機關函復地所「地上權人之繼承人之一曾於該建物設籍」，權利人住所不詳得否認定？是否應另檢附地上權人之繼承人住所不詳或行蹤不明之證明文件乙案，提請討論。		
說明	受理民國 45 年 12 月 31 日以前登記之未定期限地上權地籍清理塗銷登記，權利人住所不詳或行蹤不明之認定及應檢附之證明文件，其審認係依地籍清理條例施行細則第 24 條第 1 項規定及內政部 97 年 11 月 18 日台內地字第 0970187159 號書函所示，除地上權人登記住址空白或不全得逕予認定住址不詳外，餘應由申請人檢附戶政機關查復權利人住址不詳，或警政機關函復其行蹤不明之文件來認定，惟就上開提案問題並無明確規定。		
具體建議意見	考量地籍清理之目的為使土地有效利用，以免妨礙民眾財產權利之行使，且申請人如因地籍清理塗銷登記致地上權人受有損害者，須負損害賠償責任。建請此類案件僅審查地上權人於土地上無建物或其他工作，且地上權人登記住址不詳或行蹤不明即於審認通過，無須審查地上權人（或其繼承人）是否曾設籍於該建物。		
會議決議	<p>一、按地籍清理條例第 29 條規定：「中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，…，土地所有權人得申請塗銷登記，…。」揆該條立法意旨，係以該地上權，其定有期限者，期限多已屆滿；至於未定有期限者，如地上權人姓名或住所不詳，土地所有權人難以會同其申辦地上權登記，縱使欲提起塗銷地上權登記之訴，因對造不明，亦不可為，且其上無建築物或其他工作物者，顯然地上權人未行使其權利，而該地上權登記非但未能促進土地利用，對於土地所有權人及後順位之他項權利人等利害關係人權益影響甚鉅，爰規定對該等地上權土地所有權人得申請塗銷登記，並由登記機關公告，期滿無人異議，塗銷之，以昭慎重。</p> <p>二、是以，上開地籍清理條例第 29 條第 1 項所稱「權利人」，包含地上權人及其繼承人。如地上權人已死亡，惟仍能查詢到其繼承人，且繼承人並無住所不詳或行蹤不明者，自無上開規定之適用。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹縣政府	編號	2
遭遇問題	<p>一、依地籍清理施行細則第 5 條規定辦理抵押權塗銷登記案件須將公告文張貼於土地所在地之村里辦公處。</p> <p>二、申請各類型登記是否有「部頒定型公告文稿」，以利後續作業。</p>		
說明	<p>一、依現行地籍資料土地所有權人登記資料於住址一欄，因年代久遠或行政區域調整或村里重編等因素，造成承辦人極大困擾，公告文不知寄送何處村里辦事處。</p> <p>二、各地所對於公稿文內容不一致，造成各地所公告文稿紊亂。</p>		
具體建議意見	<p>一、有關公告文應重新規定將公告文寄給所在地鄉公所由該所轉交該區村里辦事處。</p> <p>二、建議由內政部制定「定型公告文稿」，以利後續作業。</p>		
會議決議	<p>一、關於建議修正地籍清理條例施行細則第 5 條規定地籍清理之公告處部分，內政部業已錄案研議，將於近期就該細則修正草案邀集相關機關（單位）召開研商會議。</p> <p>二、又有關建議制定地籍清理各類型土地公告參考文件乙節，內政部業以 97 年 6 月 17 日台內地字第 09700964852 號函檢送地籍清理業務文書表件制作參考範例乙冊予各直轄市、縣（市）政府，並將該等參考範例之電子檔置於內政部地政司網頁在案。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	新竹市政府	編號	3
遭遇問題	<p>日據時期會社清理，因申請登記期間為地籍清理條例（以下簡稱本條例）所明文訂定，惟民眾應檢附文件申請登記及登記機關如何審認迄今當未接獲相關規定，民眾無法可遵循，逾期申請又面臨被標售命運，為維民眾權利及統一法令，祈請大部訂頒相關規定以為明確規範。</p>		
說明	<p>日據時期會社本府已依本條例完成公告及通知土地權利人程序，因申請登記期間為本條例所明文訂定，逾期又面臨被標售命運，惟民眾應檢附文件申請登記及登記機關如何審認迄今尚未接獲相關規定，本府已陸續接獲權利人詢問電話，搜集如下，本府無法給予明確回覆，祈請大部訂頒相關規定明確規範，以為遵循：</p> <p>一、本條例所謂提出「有關股權或出資比例之證明文件」為何？應附繳文件為何？登記機關如何審認檢附之文件？</p> <p>二、申請方式為單獨申辦或全體會同？</p> <p>三、部分權利人已遷居國外是否得比照現行登記規則方式辦理？</p> <p>四、本條例第 18 條原權利人之股權不明者，其協議「應有部分登記為均等」之認定標準為何？是否以查復文件之原權利人還是以通知之權利人人數推定？</p> <p>五、證明文件遺失如何處理？</p>		
具體建議意見	<p>請大部能訂頒相關法令或召開研修會議，以明確規範相關規定，以維民眾權益。</p>		
會議決議	<p>一、有關審查是類案件應檢附之證明文件及得否由部分原權利人或其繼承人申請更正登記等疑義，內政部業已研擬「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案，並訂於 98 年 10 月 15 日邀集相關機關召開會議研商。（註：案經上開會議討論結果，刻由內政部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。）</p> <p>二、另按「依本條例第 18 條第 1 項第 2 款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等…」為地籍清理條例施行細則第 16 條所明定。故是類案件應依規定更正登記為不明部分之原權利人均等，再由其繼承人辦理繼承登記或連件併案辦理繼承登記，殆無疑義。</p> <p>三、至關於遷居國外之權利人申請登記之相關事宜，請依土地登記規則相關規定辦理。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	苗栗縣苗栗地政事務所	編號	4
遭遇問題	祭祀公業土地清查之相關法令宣導不足，影響民眾權益、招致民怨並徒增機關作業困擾。		
說明	<p>一、祭祀公業清查工作，地政事務所係協辦單位，依據祭祀公業條例及祭祀公業土地清查處理原則，配合系統作資料初步分類後，造冊送公所審核確認並由公所公告之。先予敘明。</p> <p>二、部份公所未依職權審慎確認，逕依原清冊公告。部份公所對已依法令清理者之土地所逕分出之子地號，誤改列為未依法令清理，且要求地政所配合更正並重造冊函送。部份公所不知祭祀公業土地清查處理原則…。</p> <p>三、土地權利人向公所反映公告清冊有遺漏或錯誤，公所未受受理查明，反稱地政所登記錯誤或函送清冊遺漏，要求其洽地政所查辦後，再重造冊送公所公告。致民眾不諒解，而在地政所咆哮，且質疑登簿人員素質，嚴重影響公務機關公信力，妨礙機關業務進行。例如：「彭姓丁子祀」實不屬於祭祀公業清查範圍，然土地權利人自認應屬之並向公所反映，公所未查明卻稱是登記錯誤，請其至地政所洽辦。</p>		
具體建議意見	<p>一、祭祀公業土地清查若歸類錯誤，對民眾權益影響甚鉅，故建請針對祭祀公業相關法令多加宣導、教育，以助機關業務執行。</p> <p>二、當民眾對法規及行政作業程序不明瞭時，建請機關間多做橫向聯繫，詳查後清楚敘明，避免民眾往返奔波，以達便民服務之效。</p>		
會議決議	<p>一、按祭祀公業條例第 7 條規定之清查及公告係通知當事人申報，並尚無確定其土地權屬之意，即土地權屬在完成申報核發證明前並未確定，如土地權利人主張為祭祀公業，自應依祭祀公業條例第 6 條或第 56 條規定辦理申報。</p> <p>二、如鄉（鎮、市、區）公所與地所發生處理祭祀公業案件意見不同之情形時，應先互相聯繫溝通，達成共識後，再告知民眾處理方式，以避免民怨發生，並請內政部（民政司）於相關研習或會議中提醒業務同仁注意。另為增進各直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所承辦祭祀公業及神明會業務人員熟悉法令及實務經驗，內政部（民政司）每年度均辦理祭祀公業及神明會業務講習會或工作檢討會，以利業務推展，進而提高為民服務之品質，又內政部並編印 98 年版「祭祀公業法令彙編」（含行政解釋函令）業發送各直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所參考在案。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中縣清水地政事務所	編號	5
遭遇問題	<p>神明會所有之土地於公告後，經查明屬祭祀公業所有之土地，無法於地籍清理管理系統之清理資料維護主畫面之祭祀公業土地資料中，為「單筆載入」輸入資料。</p>		
說明	<p>現有地籍清理管理系統，於地政事務所資料傳送縣府後，地政事務所端不可再做刪除動作，以致於已歸類為神明會所有之土地，嗣後查明應屬祭祀公業所有土地，因同一地號僅能歸一個清理類型。故無法於地籍清理管理系統之清理資料維護主畫面之祭祀公業土地資料中，為「單筆載入」輸入資料。</p>		
具體建議意見	<p>建議於現有之系統下，地政事務所報經縣府核准後，於所端地籍清理管理系統之清理資料維護主畫面神明會所有之土地資料，該筆土地點選清查作廢。再於祭祀公業所有之土地資料點選單筆載入。</p>		
會議決議	<p>因系統同一筆清查標的只可存在一個清理類別，所以必須由縣府端先將類別錯誤的標的作廢後，再重新以單筆轉入的方式，將資料轉入政確的清理類別，現程式已提供以上功能。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中縣東勢地政事務所	編號	6
遭遇問題	已將地籍清查表傳送縣市政府之土地建物，如經過分割、合併等標示變更登記後，地所端之清查資料無法自行更新，僅能以書面資料控管。		
說明	已辦竣地籍清理清查之土地，嗣後經分割合併者，系統無法更新清查之土地資料，須以紙本方式控管，增加人力負擔，且易因人員疏失造成控管不確實，影響地籍清理業務推行及公開資訊之正確性。		
具體建議意見	建議新增程式，如同「年度公告現值更新作業」一般，點選執行後，可就已清查完畢傳送縣市政府端之土地，至地籍資料庫搜尋該地號分割合併之異動地號資料，再依該異動地號至地籍清理管理系統將已傳送縣市政府端之土地更新為分割合併後之土地，並將該土地內登載之清查資料一併轉載。		
會議決議	本案內政部已納入地籍清理管理系統 98 年新增功能開發需求，並請廠商配合更新程式，俟系統程式更新後，將置於內政部地政司網站，並即以「內政部地政司全球資訊網通報系統」通知各直轄市、縣（市）政府及地政事務所系統管理人員，逕行下載利用。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中縣大甲地政事務所	編號	7
遭遇問題	<p>1. 就地籍清理應列為永久保存之登記申請檔案，應另以個別收件字號收件，以利檔案分類歸檔。</p> <p>2. 地籍清理管理系統地所端是否得增加「公告中及異議處理查詢功能」及「移送縣市政府標售功能」？</p> <p>3. 數筆土地共同擔保 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，不同土地所有權人就其提供擔保之地號，先後申請「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」，公告稿內容如何填明？</p>		
說明	<p>1. 依「內政部 97 年 6 月 24 日研商地政類檔案保存年限基準表修正事宜會議紀錄」結論二、三點規定，有關日據時期會社或組合名義登記土地之清理所辦理之相關登記案應永久保存，其他依地籍清理條例規定所辦理之相關登記，其檔案經地政機關審認該檔案對於國家、機關、社會大眾或個人權益之維護具有重大影響者，仍得列為永久保存。</p> <p>2. 便利地所端審查作業並簡化地籍清理移送標售業務，免除因辦理移送標售須逐筆查對及建檔。</p> <p>3. 避免因分案不同審查承辦，致未能發現共同擔保抵押權之其他地號，已另為申請「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」經審查無誤已公告中或異議中，而為適法之處理。如前述，是否應於次收件之公告稿填明該地號前經公告塗銷之文號及公告起訖日期，以杜爭議？</p>		
具體建議意見	<p>一、為利檔案管理，建議地籍清理申請案應永久保存者，應參照土地及建物所有權第一次登記另為建立個別收件字號，例如大甲地政事務所為「○○年甲地清字第○○○○號」。</p> <p>二、地籍清理管理系統增加地所端得查詢「公告及異議處理」之選項，內容得依地號加註並查詢「審查無誤之公告文號」及「異議處理之文號」之功能，另參照「未辦繼承登記土地及建物管理系統」，建置公告期滿得列印移送標售報表功能。</p> <p>三、公告稿填明該地號前經公告塗銷之文號及公告起訖日期。</p>		
會議決議	<p>一、有關建議地籍清理應列為永久保存之登記申請案另以個別收件字號收件，以利檔案分類歸檔乙節，查依土地登記規則第 15 條規定：「收件簿按登記機關、鄉（鎮、市、區）、地段或案件性質設置，依收件之先後次序編號記載之。…」有關土地登記案件之收件應依上開規定辦理。至本案登記申請案件是否個別收件字號收件，得視業務管理需要自行決定。</p> <p>二、有關建議新增地籍清理管理系統地所端之「公告中及異議處</p>		

	<p>理查詢」及「移送縣市政府標售」等功能乙節，查已清查公告之標的，其發生異議或應標售者（即屆期無人申報或申請登記者），係於府端之「地籍清理維護作業」、「待申報已屆查詢」或「待申請登記查詢」等介面操作，並得由府端承辦人逕授權地所人員操作即可，無須再新增功能。</p> <p>三、有關 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，因不同土地所有權人就其提供擔保之標的，先後申請「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」，其審查無誤之公告稿應如何處理乙節，按地籍清理條例施行細則第 11 條已明定公告事項，又參照內政部 97 年 6 月 17 日台內地字第 09700964852 號函送地籍清理業務文書表件製作參考範例，如有須一併載明之公告事項，請本於職權酌處。</p>
--	--

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中市中山地政事務所	編號	8
遭遇問題	有關因應地籍清理業務新增之登記原因，尚未一併增修「土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊」，第四章異動作業中「登錄作業方式及注意事項」等相關規定。		
說明	<p>一、因應地籍清理業務新增「地籍清理塗銷」、「地籍清理部分塗銷」、「地籍清理擔保物減少」、「地籍清理權利範圍變更」、「地籍清理權利內容等變更」等登記原因，尚未一併增修「土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊」相關內容。</p> <p>二、為利地所登校人員電腦異動作業之統一，建請內政部增修上述新增登記原因之程式類別、是否主登、產製異動通知書類別等相關規定。</p>		
具體建議意見	建請內政部增修「土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊」第四章異動作業中「登錄作業方式及注意事項」等相關規定。		
會議決議	辦理地籍清理業務所新增之「地籍清理塗銷」、「地籍清理部分塗銷」、「地籍清理擔保物減少」、「地籍清理權利範圍變更」、「地籍清理權利內容等變更」等登記原因，其登錄作業方式如後附件，上開資料並將納入「土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊」內容。		

附件

4-2-2、登錄作業項目：

依程式類別異動性質，分述適用之登記原因如下

- 一、首次登記（01）：總登記、第一次登記、土地重劃、回復、區段徵收、段界調整、地籍整理、未登記建物查封、時效取得。
- 二、分割（02）：分割、逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割。
- 三、合併（03）：合併。
- 四、重測（04）地籍圖重測、段界調整。
- 五、所有權移轉（06）：回復、更正、法人合併、更名、夫妻聯合財產更名、判決回復所有權、耕作權期間屆滿、典權回贖除斥期滿、買賣、贈與、遺贈、拍賣、繼承、拋棄、徵收、放領、照價收買、交換、判決繼承、和解繼承、調解繼承、判決移轉、和解移轉、調解移轉、部分拋棄、和解回復所有權、調解回復所有權、抵繳稅款、解散、發還、收歸國有、自耕保留地持分交換、地上權期間屆滿、分割繼承、撤銷、訴願決定撤銷、撤銷徵收、有償撥用、撤銷撥用、接管、名義更正、調處移轉、信託、受託人變更、塗銷信託、信託歸屬、信託取得、領回抵價地、夫妻贈與、剩餘財產差額分配、贖餘財產分派、持分合併、耕地租約終止。
- 六、共有物分割（07）：判決共有物分割、和解共有物分割、調解共有物分割、共有物分割。
- 七、他項權利設定（08）：徵收、設定、轉典、判決設定、和解設定、調解設定、法定、時效取得、墾竣。
- 八、他項權利移轉（09）：更正、法人合併、贈與、遺贈、拍賣、繼承、判決繼承、和解繼承、調解繼承、判決移轉、和解移轉、調解移轉、讓與、收歸國有、分割繼承、撤銷、訴願決定撤銷、接管、名義更正、調處移轉、信託、受託人變更、塗銷信託、信託歸屬、信託取得、夫妻贈與、剩餘財產差額分配、贖餘財產分派、持分合併。
- 九、次序讓與（10）：次序讓與。
- 十、權利分割（11）：權利分割。
- 十一、權利合併（12）：權利合併。
- 十二、變更更正（13）：更正、更正編定、使用編定、變更編定、等則調整、地目變更、逕為地目變更、部分滅失、地目等則調整、行政區域調整、門牌整編、基地號變更、增建、改建、塗銷查封、更名、統一編號更正、管理者變更、塗銷預告登記、塗銷假扣押、塗銷假處分、塗銷破產登記、塗銷禁止處分，書狀補給、書狀換給、判決回復所有權、買賣、贈與、遺贈、拍賣、交換、判決繼承、和解繼承、調解繼承、判決移轉、和解移轉、調解移轉、權利價值變更、存續期間變更、清償日期變更、利息變更、地租變更、義務人變更、債務人變更、權利範圍變更、部分拋棄、擔保物減少、擔保物增加、界址調整、解除編定、註銷編定、補辦編定；補註用地別、

- 和解回復所有權、調解回復所有權、註記、塗銷註記、無償撥用、分割繼承、遺產管理人登記、遺囑執行人登記、破產管理人登記、權利內容等變更、失蹤人財產管理人登記、有償撥用、查封部分塗銷、法院囑託塗銷、共有型態變更、建物主要用途變更、撤銷撥用、修建、違約金變更、調處移轉、塗銷遺產管理人登記、塗銷保全處分、分區調整、地籍清理塗銷、地籍清理擔保物減少、地籍清理權利範圍變更、地籍清理權利內容等變更。
- 十三、權利人資料變更更正（14）：更正、住址更正、更名、姓名更正、住址變更、出生日期更正。
- 十四、統一編號更正（15）：更正、更名、夫妻聯合財產更名、統一編號更正、名義更正、代表人變更。
- 十五、地（建）號更正（16）：段界調整、撤銷、訴願決定撤銷、地建號更正。
- 十六、限制登記（17）：查封、假扣押、假處分、破產登記、禁止處分、預告登記保全處分、法院囑託回復、執行命令。
- 十七、消滅／滅失／清償（18）：更正、滅失、區段徵收、塗銷查封、拋棄、徵收、照價收買、部分清償、部分拋棄、判決塗銷、和解塗銷、調解塗銷、混同、清償、撤銷、訴願決定撤銷、存續期間屆滿、截止記載、法院囑託塗銷、回贖、逕為塗銷、遺漏更正、地籍清理塗銷、地籍清理部分塗銷。
- 十八、遺漏更正（19）：更正、撤銷、撤銷徵收、法院囑託回復、遺漏更正、訴願決定撤銷。
- 十九、通用異動編輯（20）：
- 二十、全部徵收（21）：區段徵收、徵收、照價收買。
- 二一、截止記載（22）：截止記載。
- 二二、重劃（23）：土地重劃。
- 二三、批次重測（24）：土地重劃（建物）、地籍圖重測。

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中市中興地政事務所	編號	9
遭遇問題	為清理日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，該證明文件如無法完整提出時該如何處理？		
說明	<p>一、查日據時期會社所有土地，該原權利人或其繼承人因年代久遠無法提出有關股權或出資比例之完整證明文件。屢向本所尋求解決方式，致造成登記作業困擾。</p> <p>二、按「以日據時期會社會組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正為原權利人所有。」為地籍清理條例第 17 條第 1 項所明定。</p> <p>三、查會社土地權利關係人應依其會社性質（例如株式會社、合資會社、合名會社、有限會社、無盡會社等）提出各項證明文件，如株主台帳（即股東名簿）、株券（即股票）、組合員名冊、股權證明、股東股權變更文件、清算證明文件、財產目錄、會社定款（即公司章程）等，而日據時期距今已年代久遠，該證明文件常無法完整提出而該如何處理，並無詳盡解釋。</p>		
具體建議意見	<p>一、以日據時期會社或組合名義登記之土地，依其提出之證明文件如無法確知其全體股東或組合員身分，即無法依地籍清理條例第 18 條規定辦理，而申請人該如何補救，並無詳盡解釋。</p> <p>二、依地籍清理條例規定，會社或組合土地，系由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記，且會社、組合土地清理有其期限，為使申請人及登記機關作業有所依循，擬依說明三所列文件予以受理，惟案關中央法規適用疑義，建請內政部明定該證明文件。</p>		
會議決議	<p>一、依地籍清理條例第 18 條第 1 項規定：「前條規定之土地，依下列方式處理：…二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。三、原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依第 11 條第 1 項規定辦理。」故是類案件有原權利人之股權或出資比例全部或部分不明、原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，請依上述規定辦理。</p>		

	<p>二、又有關建議明定審查是類案件應檢附之證明文件乙節，內政部業已研擬「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案，並訂於98年10月15日邀集相關機關召開會議研商。（註：案經會議討論結果，刻由內政部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。）</p>
--	---

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺中市中正地政事務所	編號	10
遭遇問題	受理塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前以數宗土地權利共同擔保設定之抵押權登記時，發現日據時期登記簿、重造前土地登記簿及電腦人工作業建檔前後地籍資料設定權利範圍均為空白，此類案件土地共有人之一依地籍清理條例第 28 條就其應有部分申請塗銷時，得否准以地籍清理權利內容等變更登記單件辦理？		
說明	按內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號函釋略以：「…是一宗或數宗分別共有之土地，共有人之一，僅就其應有部分申請塗銷抵押權，因塗銷該抵押物之部分權利範圍，將使其擔保之權利範圍減少，…倘申請人切結如抵押權人及其他（共同）抵押人因抵押權部分權利範圍塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單獨申請抵押權內容變更登記」是以，參依上開規定，應連件辦理地籍清理權利範圍變更及地籍清理權利內容等變更。惟查本所受理塗銷民國 38 年 12 月 31 日以前以數宗分別共有之土地共同擔保設定之抵押權登記時，發現日據時期登記簿登載之設定權利範圍空白，重造前人工登記簿至電腦作業建檔後地籍資料，其設定權利範圍及義務人均登載為空白，並已無從查明更正，土地共有人之一主張就其應有部分申請塗銷抵押權時，因無從辦理權利範圍變更，滋生疑義。		
具體建議意見	查日據時期土地登記簿抵押權登記資料至現行電腦地籍資料均無設定權利範圍，如需以連件辦理，則第 1 件需辦理地籍清理權利範圍變更，惟因原未登載權利範圍，致無從辦理權利範圍變更，為簡化申辦及作業程序，擬建議由申請人於登記清冊敘明欲塗銷之所有權人所對應之標的登記次序後，得准免再辦理地籍清理權利範圍變更，而僅以地籍清理權利內容等變更單件辦理。		
會議決議	如民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權設定權利範圍空白，經地政事務所查調相關檔卷，仍無法依土地法第 69 條規定辦理更正，基於地籍清理條例第 28 條規定系為清理民國 38 年 12 月 31 日以前登記遺留至今之抵押權，為達成其立法目的，土地所有權人仍得依內政部 97 年 12 月 26 日台內地字第 0970197127 號令就其應有部分申請塗銷抵押權，本案因登記簿所載設定權利範圍空白，且義務人已變更，故無須辦理「地籍清理權利範圍變更」，請以「地籍清理權利內容等變更」辦理。		

內政部檢送 98 年度地籍清理業務第三場工作會報會議紀錄 乙案

臺北市正府地政處函 臺北市各地政事務所

98.10.30 北市地籍字第 09815120700 號

說明：

一、奉交下內政部 98 年 10 月 27 日台內地字第 0980200540 號函副本辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

附件

內政部函 彰化縣政府等

98.10.27 台內地字第 0980200540 號

主旨：檢送本部 98 年度地籍清理業務第三場工作會報會議紀錄乙份，請 查照。

本部 98 年度地籍清理業務第三場工作會報會議紀錄

一、時間：98 年 10 月 20 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：嘉義縣人力發展所 101 教室

三、主席：羅司長○○（施專門委員○○代）

記錄：林○○

四、出席單位及人員：略

五、會議決議：

（一）截至本（98）年 9 月底，嘉義縣、臺南縣、嘉義市及雲林縣政府預算執行率偏低，因距離年度結束僅 2 個月餘，請加速辦理已支用經費核銷作業及提升預算執行率。該補助款倘未能於本年度內執行完畢，賸餘補助款應予繳回，不能留用。

（二）截至本（98）年 9 月底，已清查公告 7 類土地，其受理登記中及完成登記者之筆（棟）數普遍偏低，請參考桃園縣、臺北縣政府等利用各項宣導場合、製作宣導品及網站設置專區等作法，積極宣導地籍清理法令或相關資訊，以提升地籍清理成效。

（三）雲林縣、嘉義市、嘉義縣及臺南縣政府所提工作會報提案，經逐則討論結果，詳如后附工作會報提案單之會議決議。

（四）有關臨時提案部份：

1. 有關地政士或利害關係人得否申請閱覽、抄寫、複印或攝影臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書乙節，應依土地登記規則第 24 條規定辦理。

2. 至部分地方政府反應本部戶役政資料電子閘門系統之操作疑義部份，經查該系統已開放地政機關以地址或以姓名及出生日期查詢個人戶役政資料之功能，倘仍有系統操作之問題，請電洽本部（地政司地政資訊作業科）。

六、散會：中午 12 時 20 分。

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣北港地政事務所	編號	001
遭遇問題	以日據時期會社或組合名義登記者，申請更正登記時，應備文件及其審認標準為何？		
說明	<p>因會社、組合土地之更正登記案，並無實務之審查經驗；按地籍清理條例施行細則第 10 條規定：「…，除本條例或本細則另有規定外，應依土地登記規則相關規定辦理」，又依土地登記規則第 34 條所示：「申請登記…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。四、申請人身分證明文件。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。…」，僅為概括規定，且部頒之土地登記審查手冊，關於會社、組合之土地更正登記，其應附文件為何？文件審認標準依據？均無明確規範，造成地政事務所在受理更正登記案時滋生疑慮。</p>		
具體建議意見	<p>因日據時期會社、組合權利主體之審認原為財政部國有財產局辦理，目前該局業已停止會社、組合權利主體審認業務，揆其在辦理審認時之文件，建議申請人申辦更正登記應檢附下列文件：</p> <p>一、土地登記申請書。</p> <p>二、土地登記清冊。</p> <p>三、因組合、會社之設立種類不一，建議分類如下：</p> <p>（一）合名會社（無限公司）合資會社（兩合公司）：會社登記簿謄本及股東光復前、後戶籍謄本。</p> <p>（二）有限會社（有限公司）：會社登記簿謄本、株主台帳（股東名簿）及股東光復前、後戶籍謄本。</p> <p>（三）株式會社（股份有限公司）：會社登記簿謄本、株主台帳（股東名簿）、株券（股票）、印鑑簿及股東光復前、後戶籍謄本。</p> <p>（四）組合（合作社）：組合登記簿謄本、組合員名冊、組合員股權證明、印鑑簿及組合員光復前、後戶籍謄本。</p> <p>四、權利關係人系統表。（應於系統表內切結：「權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任」字樣）</p> <p>五、協議書。（股權不明協議時檢附）</p> <p>六、權利關係人之戶籍謄本。（比照繼承審認模式）</p> <p>七、印鑑證明。（有協議書時，協議人如無法親自到場時檢附）</p> <p>八、權利書狀。（如書狀遺失，建請比照土地登記規則第 67 條辦理）</p>		

	<p>因前述第三點文件之登記內容，係為日據時期之用字、用語，（監察役、取締役等）其與現今文義不同，易造成審查人員不明其意情形，建請比照戶政機關所編造之「日據時期戶口調查簿記載用詞」模式，編列對照內容，以利審查人員審認該文件之內容。</p>
<p>會議決議</p>	<p>案經本部於 98 年 10 月 15 日邀集相關單位召開研商「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案會議討論結果，刻由本部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。</p>

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣北港地政事務所	編號	002
遭遇問題	<p>地籍清理條例第 18 條第 2 款「原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分土地權利協議其應有部份，協議不成者，其應有部份登記為均等」，此處之均等是指「人數」之均等或是原權利人均等後各該原權利人之繼承人依「應繼分」（房份）登記？又若協議成立時，其協議結果非依「應繼分」潛在應有部分分配，因已跨不同股東，是否應申報土地增值稅及贈與稅？</p>		
說明	<p>按日據時期會社、組合土地在未辦理更正登記前，其權利為全體股東共同共有；因日據時期之會社、組合土地原權利人（股東、組合員）多已死亡，且有繼承人存在之情形，惟在協議不成之情形下，其應有部份按規定應登記為權利人均等，究應依「協議人數」（含繼承人人數）均分登記或依原權利人均等後各該原權利人之繼承人依「應繼分」（房份）登記？</p> <p>倘協議成立情形，其協議結果非依「應繼分」潛在應有部分分配，因跨不同股東，實已發生潛在應有部分移轉之情形，似應依土地稅法、遺產及贈與稅法規定申報土地增值稅及贈與稅，至同一股東之繼承人應否申報遺產稅亦生疑慮？</p>		
具體建議意見	<p>按財政部 98 年 7 月 6 日台財稅字第 09800313040 號函文說明五提及：「倘派下員潛在之房份無不明情況下，卻依派下員人數計算潛在應有部分，尚難認符前揭平均分配原則而得免徵土地增值稅及贈與稅」。雖以函釋祭祀公業解散，在辦理登記時之稅負疑義，然觀其精神可知，其潛在應有部分應係指其個人之房份「應繼分」而言，故建請此處之「均等」，應以原權利人（股東）均等後各該原權利人之繼承人依「應繼分」（房份）登記。</p> <p>建議意見：</p> <p>協議成立者：依其協議，其協議結果非依應繼分分配，實已發生共同共有物分割之性質，不符上述財政部函令之平均分配原則，仍應依土地稅法、遺產及贈與稅法規定，就其較「應繼分」減少或增加部分申報繳納增值稅及贈與稅，協議書並應貼立印花稅。</p> <p>協議不成立：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依原權利人（股東）均等後各該原權利人之繼承人依「應繼分」（房份）登記。或 2. 依原權利人及繼承人之人數登記均等，仍應依土地稅法、遺產及贈與稅法規定，就其較「應繼分」減少或增加部分申報繳納 		

	<p>增值稅及贈與稅。</p>
<p>決議</p>	<p>一、按「依本條例第十八條第一項第二款規定協議時，應由不明部分之原權利人或其繼承人協議其應有部分；協議不成者，得由其中一人或數人，就不明部分之土地應有部分，申請登記為不明部分之原權利人均等…。」為地籍清理條例施行細則第 16 條所明定。故是類案件應依規定更正登記為不明部分之原權利人均等，再由其繼承人辦理繼承登記或連件併案辦理繼承登記。</p> <p>二、又有關納稅證明部分，更正登記部分未涉移轉登記，殆無疑義，至關於原權利人之繼承人辦理繼承登記乙節，應依土地登記規則第 119 條規定辦理。</p>

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	雲林縣虎尾地政事務所	編號	003
遭遇問題	38 年 12 月 31 日以前登記之典權，經清查且依法公告 90 日後，在未辦理逕為塗銷前，典權名義人死亡，其繼承人辦理繼承登記後，地政事務所辦理公告 3 個月時，典權人聲明異議，有關調處事宜理。		
說明	<p>本案土地已依地籍清理條例規定擬辦理塗銷典權登記，典權之繼承人稱該土地系其在使用，且土地所有權人已不知去向（可能已死亡無繼承人），嗣辦理典權繼承登記後，縣府是否因典權人已變更須重新再辦理公告 90 日？</p> <p>又土地所有權人已死亡絕嗣查無其繼承人之相關資料，而典權繼承人於公告時提出異議，依條例第 9 條規定經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送縣政府調處。惟依「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第 16 條第 6 款規定：「土地登記名義人死已，其繼承人有無不明致無法通知」，應予駁回其調處申請。及同辦法第 19 條規定：當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。本案如屬所有權人已死亡絕嗣其繼承人有無不明致無法通知者，將依規定駁回調處後，是否繼續進行塗銷該典權？以及典權人如何救濟？</p>		
具體建議意見	<p>本案既已清查並完成公告，如典權人辦理繼承登記將不影響公告效力，應免再重新公告，如典權人於地政事務所公告 3 個月期間內提出異議，縣政府調處時如土地所有權人已死亡絕嗣其繼承人有無不明致無法通知者，建議依「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第 19 條規定：當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。典權人不服得於收受調處結果通知次日起 30 日內向管轄法院提起訴訟，以維其權益。</p>		
決議	<p>一、本案土地即已完成清查公告，且無清查錯誤或遺漏之情形，該等典權嗣後倘經典權人之繼承人辦理繼承登記，尚不影響公告效力，故免重新辦理清查公告。</p> <p>二、至有關地籍清理條例第 27 條規定非以法定物權名稱登記之土地權利，清查公告其間之異議處理疑義，本部已錄案擬邀集相關機關（單位）另行召開會議研議。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	嘉義市政府	編號	1
遭遇問題	日據時期會社或組合名義登記土地經財政部國有財產局函復業經公產機關審定已由政府接收、已辦理清算由某法人接管、有日人股份其佔有比例應屬國有，該如何處理？		
說明	依地籍清理條例第 17 條第 1 項規定，以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，依本條例第 18 條第 1 項及本細則第 16 條規定，申請更正登記。原權利人或其繼承人屆期未向該管土地登記機關申請登記者，除公共設施用地外，依本條例第 11 條第 1 項規定，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售。但若經公產機關審定已由政府接收、已辦理清算由某法人接管、有日人股份佔有比例應屬國有，似應辦理相關接收或接管登記，並免予辦理標售，以符事實。		
具體建議意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經公產機關審定已整筆由政府接收者，建請協調財政部國有財產局辦理相關接收登記作業免予標售，並明定辦理登記時應檢附之登記證明文件，俾使地政事務所審查相關案件時參考。 2. 經公產機關審定已辦理清算由某法人接管者，由直轄市或縣（市）主管機關通知該法人辦理接管登記，惟該法人若已不存在亦無繼受人，擬由財政部國有財產局申辦接管登記免予標售。辦理登記時應檢附之登記證明文件，建請訂定相關作業方式，俾憑辦理。 3. 經公產機關審定有日人股份其佔有比例者，依地籍清理條例第 17 條第 2 項規定中華民國亦為原權利人，建請協調財政部國有財產局依地籍清理條例第 17 條第 1 項規定主動申辦相關登記作業。 		
決議	<p>一、關於是類案件中屬經公產機關審定有日人股權或出資比例者，請依地籍清理條例施行細則第 17 條規定通知財政部國有財產局辦理登記。</p> <p>二、其餘所述經該局函復業經公產機關審定已由政府接收或已辦理清算由某法人接管部分，事涉個案清理疑義，請敘明詳細案情、檢附有關資料並研擬具體意見後報部釋示。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	嘉義市地政事務所	編號	2
遭遇問題	日據時期以會社或組合名義登記者，原權利人或其繼承人申請更正登記執行疑義。		
說明	日據時期以會社或組合名義登記者，若原權利人及其股權或出資比例已確知者，得否由部分股東之繼承人就其持有股權部分申請更正登記，又登記機關應如何辦理登載？		
具體建議意見	以日據時期會社或組合名義登記者，原權利人大多已死亡，遇查無其他股東繼承人資料，致無法會同辦理更正登記時，若由部分股東之繼承人申辦更正登記時，建議准其申辦更正登記，取得其可審定之應有部分，餘未會同之股東部分仍以原會社、組合名義殘存登載於登記簿內，俾利後續地籍清理作業。		
決議	案經本部於 98 年 10 月 15 日邀集相關單位召開研商「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案會議討論結果，刻由本部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	嘉義縣大林地政事務所	編號	1
遭遇問題	已清查公告之 45 年 12 月 31 日以前登記未定有期限之地上權，後辦理地上權讓與登記（地上權利人有明確之住所，且有地上建築改良物），得否辦理逕為塗銷清查公告註記登記？		
說明	<p>一、依地籍清理條例第 29 條規定：「中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記…其滿無人異議，塗銷之」。依上開規定之精神，係為解決除未定期限外，因地上權人住所或行蹤不明，土地所有權人遍尋不著而無法辦理地上權塗銷登記，致使土地無法達到充分利用，減少土地經濟效益之情形而言，合先說明。</p> <p>二、准此，已清查公告之 45 年 12 月 31 日以前登記未定有期限之地上權，於清查公告後地上權人辦理地上物之贈與及地上權讓與，顯示讓與前後之地上權人皆未有住所不詳或行蹤不明及無建築改良物或其他工作物之情事，顯與地籍清理條例第 29 條規定應清查之立法意旨不符。</p>		
具體建議意見	綜上，若有諸如上述情形，即與立法意旨不符，建請准予辦理逕為塗銷清查公告註記之登記。		
決議	倘經直轄市或縣（市）主管機關查明屬清查錯誤者，應依地籍清理條例施行細則第 6 條規定辦理，併予塗銷清查公告時於登記簿其他登記事項欄之註記。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	嘉義縣竹崎地政事務所	編號	2
遭遇問題	<p>審查日據時期會社或組合名義登記土地時，未有審查準則可供參考。</p>		
說明	<p>按日據時期會社或組合土地，自清查公告及一併通知寄出，詢問電話應接不暇，大都反應手中資料有限，無法提出完整文件申請登記，而審查時亦無審查準則，需補正時又欠缺法令依據，各案件異質性太高，若無統一審查標準，恐造成登記機關審查困難。</p>		
具體建議意見	<p>建請內政部訂定「日據時期會社或組合名義登記土地之審查要點」。</p>		
決議	<p>案經本部於 98 年 10 月 15 日邀集相關單位召開研商「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案會議討論結果，刻由本部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南縣政府	編號	1
遭遇問題	地籍清理管理系統之「審查無誤公告作業」項，清理種類缺少第五類：38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記。		
說明	38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記類，於審查無誤後，須依地籍清理條例第 27 條辦理公告 3 個月，惟依地政司地籍管理系統之「審查無誤公告作業」，所列清理種類僅有 7 種類型，並無上開第五類，審查無誤公告起迄日期如何登載？		
具體建議意見	建請內政部修改地籍清理管理系統程式，「審查無誤公告作業」項，清理種類增加第五類：38 年 12 月 31 日以前非以法定物權名稱登記。		
決議	因考量本類土地之清理時程已於今年 3 月底前開始清查公告 90 日，於 6 月公告期滿資料整理，7 月起登記機關公告 3 個月，10 月公告期滿無人異議即逕為塗銷登記，倘要增加此項程序，必須請廠商修改相關程式，時間上已緩不濟急，故地所如仍有登載審查無誤公告起迄日期需求者，請逕於地籍清理維護作業畫面內之審查無誤公告日期起迄欄位登打。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南縣政府	編號	2
遭遇問題	<p>依土地登記規則第 34 條規定辦理民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權塗銷，有關內政部地政司地籍清理管理系統中地籍清理維護作業應如何因應？</p>		
說明	<p>一、有關審查無誤免辦公告之第三類 38 年 12 月 31 日前登記之抵押權塗銷案件，於內政部地政司地籍清理管理系統中，必須先在審查無誤公告作業完成公告確認後，才能在完成登記作業之功能選單內完成登記作業之確認。</p> <p>二、故如何敘明系依據單一窗口或一般案件（即依地籍清理條列規定）作業辦理，俾使清理狀態為完成登記。</p>		
具體建議意見	<p>建請有關審查無誤免辦公告之地籍清理塗銷案件（38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權），系統能直接在完成登記作業之功能選單內即能完成登記作業之確認，免經過審查無誤公告作業之確認。（現在系統設計功能是：務必經過審查無誤公告作業完成公告確認後；才能完成登記作業之確認）或於地籍清理維護作業→處理情形→備註狀況增加選項，說明本標的係依據單一窗口或一般案件作業辦理。</p>		
決議	<p>本案所敘應為已公告清理之土地，有非依地籍清理條例規定程序完成清理之情形者（如買賣或徵收及上述情形等），本部已修改地籍清理維護作業程式，針對所有清理類別增加「其他方式登記（結案）」清理狀態，該程式本部已於 98 年 8 月 26 日置本部地政司網站，亦以「內政部地政司全球資訊網通報系統」通知各直轄市、縣（市）政府及地政事務所系統管理人員，逕行下載利用，倘有上述非以地籍清理條例規定程序完成清理者，請於清理狀態點選「其他方式登記（結案）」，並輸入完成登記日期即可。</p>		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南縣政府	編號	3
遭遇問題	有關辦理公告應揭示於土地所在地村（里）辦公室及土地權利人土地登記簿所載住所之村（里）辦公室事宜。		
說明	按地籍清理條例第 5 條規定，有關辦理公告應揭示於土地所在地村（里）辦公室及土地權利人土地登記簿所載住所地之村（里）辦公室，鑒於登記機關所轄土地無法對應該所屬村（里）辦公室及亟待清理之土地總登記時期登記名義人姓名不全或住址不全、不符等，其資料大多不完整，且待清查筆數又繁多，是否得公告土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、土地所在地登記機關及直轄市或縣（市）主管機關即可？		
具體建議 意見	建請改以公告土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、土地所在地登記機關及直轄市或縣（市）主管機關即可。		
決議	關於建議修正地籍清理條例施行細則第 5 條規定地籍清理之公告處部，業已錄案研議，將俟該細則修正條文悉數研擬完成後，再行邀集相關機關（單位）召開研商會議。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南縣政府	編號	4
遭遇問題	會社或組合之土地，權利人持相關文件申辦更正登記，登記機關如何審核該文件。		
說明	地方法院及財政部國有財產局查無該會社或組合原始審定之文件，權利人持「會社定款書」，並依據該定款書內之股東出資金額申辦更正登記，登記機關受理後，實務上無法審認該股東出資證明文件之真偽，因法無明文規定，其權屬之認定有所疑義。		
具體建議 意見	建請明定會社或組合辦理更正登記，需檢附之證明文件及登記機關審查作業方式。		
決議	案經本部於 98 年 10 月 15 日邀集相關單位召開研商「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案會議討論結果，刻由本部研擬另案釋示或納入地籍清理條例施行細則修正草案研修。		

內政部辦理 98 年度地籍清理業務工作會報提案單

提案單位	臺南縣政府	編號	5
遭遇問題	關於地籍清理條例第 29 條規定，塗銷地上權登記。		
說明	於實務上，屢有民眾詢問「權利人住所不詳或行蹤不明」之證明文件為何？又，該土地 <u>近期</u> 新建有工作物者，得否提出申請？		
具體建議 意見	關於地上權人住所不詳或行蹤不明之認定，參依內政部 97 年 11 月 28 日台內地字第 0970187159 號函，應檢附戶政機關查復權利人住所不詳，或警政機關函復其行蹤不明或其他足資證明之文件；惟上開規定於實務上屢有民眾反映不可行，且本所迄今未曾受理申請人依地清條例 29 條申請地上權塗銷，歸究其因，即與「權利人住所不詳或行蹤不明」如何認定有關。故建請 鈞部另就其規定函示應請檢附之文件，以資遵照辦理並落實地籍清理之美意。		
決議	<p>一、有關地上權住所不詳或行蹤不明之認定，仍請依本部 97 年 11 月 28 日台內地字第 0970187159 號函規定辦理。</p> <p>二、按地籍清理條例第 29 條之立法意旨，系以民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，其定有期限者，期限多已屆滿；至於未定有期限者，如地上權人姓名或住所不詳，土地所有權人難以會同其申辦地上權塗銷登記，縱使欲提起塗銷地上權登記之訴，因對造不明，亦不可為，且其上無建築物或其他工作物者，顯然地上權人未行使其權利，而該地上權登記非但未能促進土地利用，對於土地所有權人及後順位之他項權利人等利害關係人權益影響甚鉅，爰規定對該等地上權土地所有權人得申請塗銷登記，並由登記機關公告，期滿無人異議，塗銷之，以昭慎重。是以，民國 45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權，如符合地上權人住所不詳或行蹤不明，該土地上無地上權人之建築改良物或其他工作物者，土地所有權人自得依規定申請塗銷該地上權登記。至土地有新建之工作物，土地所有權人得否依該條規定申請塗銷地上權乙節，因涉該新建之工作物是否為地上權人所建，或涉及第三人與土地所有權人或地上權人之法律關係或有無占用等事實認定，仍請就個案情形釐清本於權責核處。</p>		

內政部函為確實督促所屬對徵收取得之土地，切實按核准 計算及規定期限使用乙案

臺北市政府函 臺北市政府原住民事務委員會等

98.10.20 府授地四字第 09814923100 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 14 日台內地字第 09801794475 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 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）及本府地政處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 行政院經濟建設委員會等

98.10.14 台內地字第 09801794475 號

主旨：請貴機關確實督促所屬對徵收取得之土地，切實按核准計畫及規定期限使用，請查照。

說明：

- 一、按「已徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。…」及「被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收價額收回其土地，不適用土地法第 219 條之規定：一、徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，未依徵收計畫開始使用者。二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。三、依原徵收計畫開始使用後未滿 5 年，不繼續依原徵收計畫使用者。」分為土地徵收條例第 49 條第 1 項前段及第 9 條第 1 項所明定。又都市計畫法第 83 條規定「依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第 219 條之限制。不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地」，合先敘明。
- 二、需用土地人於土地徵收後，應切實依徵收計畫及所定期限使用，以避免發生原所有權人依上開規定要求收回，而造成公帑浪費及公益受損，請貴機關確實督促所屬對歷年完成徵收並發給補償費完竣之徵收土地切實依徵收計畫及所定期限使用，如經檢討有未能依徵收計畫期限完成使用之虞者，並請本於上級事業主管機關立場就其未能使用之原因積極協助解決，另請依上開規定檢討列管。又爾後於擬訂計畫進度時，應請注意按事業計畫性質種類，審酌人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。如有不依計畫使用或未於法定期限內實施使用者，應追究責任。

最高行政法院判決正本

最高行政法院判決

98 年度判字第 1189 號

上訴人 王○○

住臺北市○○路○○號

被上訴人 臺北市政府地政處

設臺北市市府路 1 號

代表人 黃○○

住同上

上列當事人間平均地權條例事件，上訴人對於中華民國 96 年 12 月 27 日臺北市高等行政法院 96 年度訴字第 1728 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

- 一、本件上訴人所有坐落臺北市士林區○○段○○小段 727-3、730-1、733-2 地號等 3 筆土地，前於民國 95 年 7 月 14 日向臺北市士林地政事務所申請土地合併登記，經該所於同日辦竣合併登記為 727-3 地號。另上訴人所有坐落同段同小段 730 及 727-1 地號土地亦於 95 年 7 月 20 日向臺北市士林地政事務所申請土地合併登記，並經該所於翌日辦竣合併登記為 730 地號（與上述 727-3 地號土地下稱系爭土地）。嗣被上訴人依平均地權條例施行細則第 24 條及內政部 95 年 2 月 17 日修正訂頒土地合併改算地價原則，改算其合併後土地之前次移轉現值，並分別以 95 年 7 月 21 日北市地二字第 09531986600 號及 95 年 7 月 25 日北市地二字第 09532098000 號地價改算通知書（上二通知書下稱原處分）通知上訴人。上訴人不服，循序提起行政訴訟，遭原審判決駁回，乃提起本件上訴。
- 二、上訴人起訴主張：系爭土地係與國有財產局間之買賣移轉，並無通謀之可能，故其前次移轉現值仍應以地政機關合併改算地價後之前次移轉現值為準。依內政部 95 年 8 月 30 日臺內地字第 0950130855 號函可知，若無不同租稅減免優惠條件之適用，即可合併原地價，則系爭土地持有未超過 20 年，不得享有租稅減免優惠，應可合併原地價（即前次移轉現值）。因合併前後地價總和相等，與平均地權條例施行細則第 24 條第 1 項及實質課稅原則並不相悖。修正「土地合併改算地價原則」時，未定過渡期間，本件地價（即前次移轉現值）大部分高於公告現值，只有小部分低於公告現值，情況較為特殊，修法時漏未斟酌，又未依司法院釋字第 525 號等解釋意旨，採取合理之補救措施，有違反憲法保障人民公平合理納稅之旨。是原處分顯有違誤等語，求為判決撤銷訴願決定及原處分。
- 三、被上訴人則以：本件業經內政部函釋土地合併係屬標示變更登記，其相關地價改算係依其變更前標示予以計算至變更後之標的。土地合併地價改算原則既經內政部以 95 年 2 月 17 日臺內地字第 0950026856 號令修正，上訴人於

95年7月申請辦理土地合併，自應適用行為時之法規。準此，被上訴人依上訴人申請合併當時之法規即修正後之土地合併地價改算原則改算其土地合併後地價，於法並無違誤。況原「土地合併地價改算原則」之訂定係為統一地價計算方式，主要目的並非賦予土地所有權人因土地合併而減輕其土地增值稅負之利益，若因該原則之訂定而使部分土地所有權人得藉由土地合併達到減輕土地增值稅之情形，亦僅屬附帶而生之額外效果，上訴人並無信賴利益應予保護等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）土地合併改算地價原則係經內政部於95年2月17日修正訂頒，而上訴人係分別於95年7月14日及95年7月20日向臺北市士林地政事務所申請系爭土地之合併登記，則被上訴人自應適用上訴人申請合併當時之土地合併改算地價原則，據以改算系爭土地合併後之前次移轉現值。（二）按「94年1月30日修正公布之平均地權條例第40條規定長期持有得減徵土地增值稅，不同時間取得之土地其減徵稅率亦不同，惟因原平均地權條例施行細則第24條第2項統一物價指數基期規定，使不同的土地原規定地價或前次移轉現值及其年月合併登載，經合併後難以分辨歷次取得持分及時點，造成該土地再移轉時核課土地增值稅之困擾，影響人民稅賦減免之權益。故行政院於94年12月16日以院臺建字第0940045284號函頒布修正平均地權條例施行細則第24條第2項將統一物價指數基期規定刪除。本部並修正『土地合併改算地價原則』以為配合，該修正除配合上述法規外，另就不同土地因合併基期之地價改算，造成相關土地稅負合併計算之不合理現象一併修正，本次修正係基於稅負公平及人民權益之考量。」業經內政部95年8月30日臺內地字第0950130855號函釋在案，是該次修正除配合平均地權條例施行細則之修正外，已考量稅負公平及人民權益。（三）再按，信賴保護之構成要件須符合信賴基礎、信賴表現、信賴客觀上值得保護等要件。又任何法規皆非永久不能改變，法規未來可能修改或廢止，受規範者並非毫無預見，本件上訴人係於內政部以95年2月17日臺內地字第0950026856號令修正「土地合併地價改算原則」後，始分別於95年7月14日及95年7月20日，向臺北市士林地政事務所申請系爭土地之合併登記，上訴人已可預期系爭土地如何改算合併後地價，則上訴人並未因原處分據以計算之土地合併改算地價原則之修正而遭受不可預其之損害，核與信賴保護原則之適用要件尚有未合等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

五、本院經核原判決並無不合。爰就上訴理由再論斷如下：

（一）按「（第1項）已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。（第2項）合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當其公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。」94年12月16日修正發布之平均地權條例

施行細則（下稱修正後平均地權條例施行細則）第 24 條定有明文。又內政部為利直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第 24 條第 1 項規定所訂定，以 95 年 2 月 17 日臺內地字第 0950026856 號令修正之「土地合併地價改算原則」第 4 點及第 5 點則分別規定：「原規定地價或前次移轉現值：（一）合併後價值無增減者，其計算公式如附件 8。……2.數宗土地合併，同一所有權人及合併前各宗土地原地價年月相同，原地價不同者，其案例如附件 9。3.數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地原地價年月及原地價均不相同者，其案例如附件 10。……。」「其他規定如下：……（三）因應不同租稅減免優惠條件土地合併後課稅問題，對不同土地或同土地其為歷次取得，其原地價年月雖相同者，仍不合併其原地價。……。」至 94 年 12 月 16 日修正發布前平均地權條例施行細則（下稱修正前平均地權條例施行細則）第 24 條第 1、2 項則規定：「（第 1 項）已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。（第 2 項）前項原規定地價或前次移轉申報現值，應統一物價指數基期。」可知，修正前後平均地權條例施行細則第 24 條關於土地合併後地價之規定，其主要差異為修正前有關於「應統一物價指數基期」之規定，惟此內容於修正後規定已予刪除。而其修正理由則是因「統一物價指數基期」規定，使不同土地原規定地價或前次移轉現值及其年月合併登載，致難以分辨歷次取得持分及時點，造成該土地再移轉時核課土地增值稅之困擾，影響人民稅賦之權益。故內政部依修正後平均地權條例施行細則第 24 條第 1 項規定，以 95 年 2 月 17 日臺內地字第 0950026856 號令修正「土地合併地價改算原則」，就合併土地地價之改算不再計入「統一物價指數基期」之數值，並就不同土地因合併基期之地價改算，造成相關土地稅負合併計算之不合理現象一併予以修正，核與修正後平均地權條例施行細則第 24 條第 1 項規定意旨及修正目的相符，至原判決援引內政部 95 年 8 月 30 日臺內地字第 0950130855 號函釋，主要乃為說明「土地合併地價改算原則」修正之緣由。故上訴人以修正後「土地合併改算地價原則」之計算式及案例均無提及如同本件情形，內政部上述函釋空言修正係基於稅負公平及人民權益之考量，該函釋之適法性有待斟酌云云，指摘原判決予以援引，有適用法規不當之違法，自無可採。

- (二) 又按「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除左列各項後之餘額，為漲價總數額：一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。」分別為土地稅法第 28 條前段及第 31 條第 1 項第 1 款所明定，此乃土地稅法關於土地增值稅之課徵及核算之規定。至前述土地合併後為相關地價之改算，目的乃為依其變更前之標

示計算至變更後之標的。故因土地所有權移轉，其土地增值稅之核課，關於土地漲價總額之計算，仍應依上述土地稅法第 31 條規定辦理。此觀內政部 93 年 12 月 3 日臺內地字 0930074987 號函謂：「於土地所有權部地價備註事項欄及地價改算通知書應加註並列印『前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據』……。」等語，暨本件原處分即地價改算通知書之通知事項三明載：「前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。」等情亦明。故上訴人於本件係關於地價改算通知書之爭議事件，以修正前「土地合併改算地價原則」按加權平均法合併改算原地價，修正後卻不合併原地價，只是逐一轉載原地價云云，為上訴人因此須多繳納土地增值稅，違反憲法第 19 條保障人民公平合理納稅權益等關於核課土地增值稅之爭議為指摘，即無可採。另原審已就上訴人針對原處分提起之本件撤銷訴訟，為實體審理，本院亦就上訴人之上訴理由為實體審究，故上訴意旨關於原處分應屬行政處分之爭執，即因與判決結論無影響，而無再予論斷之必要，附此敘明。

(三) 綜上所述，原判決將訴願決定及原處皆均予維持，而駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴論旨，指摘原判決違法，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 9 8 年 1 0 月 8 日
最高行政法院第一庭

審判長法官 鄭 ○ ○
法官 楊 ○ ○
法官 吳 ○ ○
法官 陳 ○ ○
法官 胡 ○ ○

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 9 8 年 1 0 月 8 日
書記官 張 ○ ○

廉政專欄

法律常識

兩性犯罪概況

- 一、近年來社會隨經濟的發展高低起伏及環境的多樣性變化，人與人接觸日益頻繁，關係亦越來越密切、複雜，犯罪案件隨之層出不窮，男女兩性犯罪情況亦多所變化，兩者因性別角色不同致犯罪方式、犯罪原因而有所差異，尤其是女性犯罪部分，是否仍為傳統刻板印象所認知的，柔弱的女性與犯罪形象是不相符的、女性犯罪率是偏低的？
- 二、根據統計民國 96 年各地方法院檢察署偵查終結案件的人數為 50 萬 5,580 人，其中男性被告 40 萬 6,732 人，起訴 18 萬 7,511 人，占全部起訴人數的 84.7%，起訴比率為 46.1%。偵查終結的女性被告為 9 萬 8,848 人，起訴 3 萬 3,975 人，占全部起訴人數 15.3%，起訴比率為 34.4%。由於男女性別角色及特質關係，犯罪類型略有差異，自民國 92 年至 95 年起訴的男性被告屬公共危險罪居首（民國 94 年毒品罪略高於公共危險罪），其次為毒品罪、竊盜罪；女性被告則以毒品罪占多數（民國 92 年傷害罪高於毒品罪），其次依序的罪名則各年略有差異。（詳表 1）
- 三、民國 96 年各級法院判決確定有罪移送檢察機關執行者合計 17 萬 3,639 人（免刑 72 人），無罪者 7,300 人，定罪率為 96.0%。執行判決確定有罪者中，男性為 14 萬 7,968 人，相較於民國 92 年的 11 萬 3,426 人，增加 3 萬 4,542 人（增加 30.5%）；女性為 2 萬 5,743 人，相較於民國 92 年的 1 萬 8,254 人，增加 7,489 人（增加 41.0%）。（詳表 2）
- 四、就兩性犯罪觀察，女性犯罪人數較少，犯罪屬重大罪行者不多，故判處長刑期者較少，民國 96 年徒刑刑期一年以上（含無期）者占女性犯罪人數 7.5%，低於男性的 10.6%；女性被判處罰金、拘役及六月以下徒刑較多，占 83.0%，較男性的 76.4% 為高。民國 96 年男、女性犯罪徒刑刑期一年以上（含無期）者，相較於前四年皆明顯的降低。就主要罪名分析，近 5 年來男性犯罪皆以公共危險罪比率最高，均在 2 成以上，毒品罪、竊盜罪次之；女性則以毒品罪最高（民國 92 年賭博罪居首）。（詳表 2）
- 五、分析年齡層方面，近 5 年來女性均以 20-30 歲未滿的年齡層犯罪比率最高，其次依序為 30-40 歲未滿、40-50 歲未滿；男性則均以 30-40 歲未滿的年齡層犯罪比率最高，其次依序為 20-30 歲未滿、40-50 歲未滿。若各就其年齡層所占比率來看，5 年來女性 50 歲以上犯罪者皆高於男性。犯次方面，民

國 96 年女性犯罪人數中，累犯者占 11.9%，遠低於男性的 25.3%；然而近五年來，男、女性累犯者的比率均為逐年增加。（詳表 2）

表 1、地方法院檢察署近五年偵查案件終結起訴者罪名及性別統計

單位：人；%

罪名別	92 年		93 年		94 年		95 年		96 年	
	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性
偵查終結人數	65,956	301,202	65,142	312,592	76,763	349,783	92,748	381,940	98,848	406,732
起訴人數	19,669	116,589	19,522	119,932	23,171	135,646	30,559	159,384	33,975	187,511
公共危險罪	6.6	19.9	6.9	19.4	6.7	18.3	7.0	18.9	8.4	21.8
毒品危害防制條例	9.5	11.2	15.2	16.9	17.4	18.8	13.9	15.4	16.1	18.5
竊盜罪	8.4	11.9	8.4	13.2	8.5	12.7	7.8	12.2	8.5	13.8
詐欺罪	4.6	2.9	5.4	3.7	8.9	5.2	10.7	7.1	13.1	8.0
傷害罪	12.4	9.7	10.7	8.1	10.0	7.7	9.7	8.5	8.4	6.8
偽造文書印文罪	9.4	4.9	9.1	4.2	7.5	3.7	7.7	3.8	7.4	3.1
賭博罪	8.3	3.9	7.6	3.0	5.3	2.9	8.5	4.1	7.4	3.1
妨害自由罪	1.0	1.7	1.1	1.5	0.9	1.4	1.2	1.7	1.2	1.8
殺人罪	1.7	2.7	1.5	2.6	1.3	2.3	1.2	2.2	1.1	1.6
妨害風化罪	3.2	2.1	3.6	2.0	2.6	1.6	2.5	1.3	2.7	1.3

表 2、地方法院檢察署近五年執行裁判確定有罪人數性別統計

單位：人；%

罪名別	92 年		93 年		94 年		95 年		96 年		
	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	
裁判確定有罪人數	18,254	113,426	16,075	99,106	16,985	109,993	21,927	123,814	25,743	147,968	
罪名別	公共危險罪	7.9	23.5	7.9	22.3	8.5	22.6	8.4	21.7	10.5	25.9
	毒品危害防制條例	8.7	9.8	10.9	13.0	17.3	17.8	16.5	16.9	15.3	15.7
	竊盜罪	9.3	12.2	9.2	13.2	9.5	13.2	9.3	12.8	9.6	14.0
	詐欺罪	3.2	2.2	4.1	2.9	5.8	3.9	8.0	5.7	12.4	7.3
	傷害罪	7.5	6.7	8.2	6.6	6.2	5.2	5.6	5.5	4.5	4.5
	賭博罪	10.2	4.9	8.9	3.6	6.9	3.3	9.0	4.0	9.4	3.7
	偽造文書印文罪	9.1	4.6	9.8	4.5	8.3	3.6	7.1	3.2	6.2	2.9
年齡層	20-30 歲未滿	29.4	29.2	29.6	29.6	33.5	29.5	33.6	27.9	32.0	25.7
	30-40 歲未滿	26.6	30.9	26.9	31.1	27.1	32.3	27.4	32.5	28.3	32.3
	40-50 歲未滿	25.4	23.9	25.1	23.7	23.3	23.6	21.5	24.0	21.8	25.2
	50 歲以上	15.5	12.6	15.7	12.6	14.0	12.2	15.7	13.6	16.2	14.9
刑科	拘役、罰金及六個月以下徒刑	82.9	75.2	81.6	73.1	78.5	71.0	79.8	71.3	83.0	76.4
	刑期逾一年 (含無期徒刑)	80.	13.2	9.8	14.3	9.5	14.6	8.9	14.7	7.5	10.6
	累犯	6.8	15.9	7.1	18.4	10.1	22.0	11.4	24.7	11.9	25.3

張文玲 (臺灣南投地方法院檢察署統計主任) (049) 2242272 ntc@mail.moj.gov.tw

財產申報

公職人員卸（離）職財產申報期間計算方式（0981106051）

按公職人員於喪失應申報財產之身分起二個月內，應將卸（離）職或解除代理當日之財產情形，向原受理申報機關（構）申報，又所稱卸（離）職當日，指任期屆滿之日或實際離職之日，公職人員財產申報法（下稱本法）第 3 條第 2 項，及同法施行細則第 9 條第 6 項定有明文。次按直轄市議員、直轄市長、縣（市）議員、縣（市）長、鄉（鎮、市）民住表、鄉（鎮、市）長符合法定事由時，分由行政院、內政部或縣市政府解除其職權或職務，地方制度法第 79 條第 1 項亦有明文。如所涉係屬地方制度法第 79 條第 1 項第 1 款至第 3 款、第 5 款及第 7 款事由者，則解職係自判決或裁判確定之日起即生效，內政部 95 年 2 月 27 日台內民字第 0950037030 號函釋足供參照。

因本法第 3 條第 2 項之卸（離）職與地方制度法第 79 條之解職，規範目的及效果均不相同，為明確卸（離）職期間起算時點，並保障公職人員權益，宜依據行政程序法第 110 條第 1 項規定，以公職人員知悉發生解職事由為前提。故如係無法上訴之終審判決，確定後始送達判決者，應以判決送達日作為卸（離）職申報起算日；如係屬得上訴之判決先行送達，嗣後始確定者（如對一審判決未上訴），則應以判決確定日作為卸（離）職申報起算時點。

<http://www.ethics.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=159378&ctNode=12070&mp=189>

公務機密

教師介聘電腦駭客案件實例研析

王俊傑

◎

一、前言

現今科技的發明，使得人們藉由無遠弗界的網路在瞬間即可跨越距離的界限，輕易到達世界上的任何一個地方，也正因如此，掌握資訊的流通及作好訊息的防護已成為本世紀資訊戰中最要的一個課題。正因為網路的特性，使得防制滲透及機密維護扮演著國家安全、機關安定中最重要的角色。近來，有些公務機關發生遭駭客入侵滲透竊取機密或竄改資料甚至癱患系統之情形，例如單純的教師介聘作業亦遭有心人士入侵竄改，顯示對於防制滲透與機密維護之觀念有待加強，因此本文僅就該案例作一探討，由實務中加強正確觀念，以求電腦駭客案件能有所減少。

二、案情介紹：

（一）緣由：

教育部自民國 90 年起為辦理臺閩地區公立國中小學暨幼稚園教師申請介聘他縣市服務之作業，依「90 年臺閩地區公立國民中小學暨幼稚園教師申請介聘他縣市服務作業要點」實施相關聯合介聘作業，並以電腦作業方式行

之，由教育部委託高雄縣電子資料中心（址設：高雄縣鳳山市五甲二路 424 號，五甲國小內）負責辦理相關流程。欲申請調動外縣市介聘之教師則於填寫介聘申請表後，上網至該中心所架設之「教師外縣市介聘網站」

（<http://exc.ks.edu.tw/>）登錄資料。

（二）案情概述：

本案係 94 年 5 月間某國小沈姓資訊組長因其甲教師友人欲請調回臺北縣服務，不諳電腦網路操作而將其個人電腦帳號、身分證字號等資料交由沈某，由沈代為操作網路程序向電子資料中心提出介聘調動申請，沈遂於 5 月 31 日利用學校 IP 透過某大學的代理伺服器連結，進入介聘作業系統，沈先隨意試著更改不認識的某國小乙老師的積分，以及丙老師的志願，沒想到都更改成功，便更改甲姓友人和認識的丁老師兩人積分。沈自行模擬調動兩次，發現甲與丁師無法如願調成，遂將兩人資料還原，但因已忘記乙、丙老師的資料，所以無法還原，導致兩名老師，一個積分由 131 分被竄改為 101 分，另一個的第一志願則被更改。由於乙老師一心一意想調回住家所在的臺北縣，因此對於介聘分發十分留意，時常上網查看自己積分，經發現積分由 131 分被竄改為 101 分，被介聘到其他國小，經向彰化教育局反映，並確該並非鍵入錯誤，轉向高縣教育局通報，才發現分發作業系統遭駭客入侵，另一名丙老師則因原本積分不足，無法調動，故不受影響。

（三）適用法條：

本案係適用〈刑法〉新增之第 36 章妨害電腦使用罪，其中第 359 條「無故取得、刪除或變更他人電腦或其相關設備之電磁紀錄，致生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科二十萬元以下罰金。」以及 361 條「對於公務機關之電腦或其相關設備犯前三條之罪者，加重其刑至二分之一」，由於沈○○犯後即向服務學校校長坦承，透過校長向花蓮縣教育局報告，並告知高雄縣電子資料中心，表示願主動投案，全案後由高雄縣調查站及高雄警察局調查了解，因沈某屬自首行為，且犯後坦承不諱全力配合調查，經高雄縣調查站偵訊後依違反個人資料保護法移送高雄地檢署，由檢察官諭令五萬元交保，並宣告緩起訴處分。

三、缺失檢討與應有正確觀念

（一）缺失檢討：

本案係沈某利用介聘系統網站的網頁漏洞，於進入介聘系統網站之系統管理者目錄網頁後，取得系統管理者權限入侵竄改資料之權限，係因本案與防火牆的防護機制不足有關，因辨識身分之設計無法確實把關，導致遭人入侵滲透，而高雄縣電子資料中心亦表示本案係為求方便在主辦單位新竹縣教育局的遠端連線，於作業期間取消「最高管理員程式區」的 IP 限制，造成漏洞而使有心者滲透入侵而產生，因此已要求電子資料中心在事發後緊急更改入口程式，加強阻擋駭客的入侵。因此缺乏必要的防護機制及因貪求一時之快而開方便之門都可能給予駭客入侵的最佳機會。

(二) 正確的資訊維護觀念：

正確的資訊維護觀念是對付駭客入侵的重要關鍵，除了透過防毒軟體、防火牆系統等防護機制外，重要資料最好不要存放於電腦裡，並做好使用程式及瀏覽器、WORD 等應用程式和防毒軟體定期、隨時更新，以避免漏洞，並養成不隨便讀取來路不明電子郵件習慣，免得「開後門」讓駭客有可乘之機，都是正確且必要的資訊維護觀念。

四、結論

93 年大學聯考分發時，因電腦程式未把特殊條件限制寫入，造成沒通過軍事聯招智力測驗及口試的考生，考取資格不符的國防大學，該錯誤代價使得 220 名考生必須重新分發；94 年 4 月爆發了大考中心和國中基測電腦系統連續三年遭 19 歲的電腦駭客蘇○○入侵，竊取一百多萬筆考生資料，燒錄成光碟，轉賣給補習班；如今教師介聘系統也出狀況，駭客入侵公務系統及教育部相關網站已呈現其嚴重性，本次的教師介聘電腦系統案，雖僅有一位老師權益受影響，並於事後予以彌補，但其中所顯現的機制漏洞有關單位實應妥慎檢視省思，畢竟未來「電子政府」已是趨勢所在，如讓前述的駭客入侵案件一再發生，將嚴重損及我國家安全及機關安定。

(本文轉載自 95 年 3 月號清流月刊)

<http://www.sinica.edu.tw/as/law/anti-corrus5.doc>

中華民國 98 年 10 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 　　： 91 元
- 創 刊 年 月 　： 中華民國 61 年 7 月
- 出 版 年 月 　： 中華民國 98 年 10 月

GPN : 2006100016