

98 年 11 份地政法令月報目錄

一、地政法規

(一) 基本法規

- 內政部檢送土地法第 12 條規定之解釋令乙案 (98KAAZ01)1

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規

- 內政部檢送「地籍清理條例」第 17 條及第 18 條規定解釋令乙案 (98KACZ02)2

(四) 地用法規

- 「標準地名譯寫準則」第 5 條條文，業經內政部 98 年 11 月 9 日台內地字第 0980205571 號令修正發布，如需該修正發布條文，請至行政院公報資訊網 (網址：<http://gazette.nat.gov.tw>) 下載 (98KADZ03)3
- 函轉本府都市發展局所送內政部訂頒「都市計畫整體發地區處理方案應行注意事項」(98KADZ04)3
- 函轉內政部修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，業於 98 年 11 月 23 日以台內營字第 0980810852 號令修正發布乙案 (98KADZ05)5

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規 (缺)

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

(九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令 (缺)

(三) 地籍法令

- 內政部函釋有關都市更新案採權利變換方式辦理者，實施者應分配部分，可否於權利變換計畫中載明，由融資銀行取代實施者而為登記名義人疑義乙案 (98KBCB06)23
- 內政部函為存續期間屆滿之地役權，得免附需役地所有權人無需使用地役權之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書，由供役地所有權人單獨申請塗銷登記乙案 (98KBCD07)23
- 依地籍清理條例第 29 條規定清查公告之地上權，嗣經查明非屬上開規定應清理之範圍者，請依說明三辦理 (98KBCD08)24
- 關於民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「根抵當權」辦理更正登記及地籍清理相關疑義乙案 (98KBCD09)25
- 有關辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封登記之相關登載事宜 (98KBCG10)26
- 內政部函復有關民眾詢問於鑑界之測量過程中，在不干擾測量人員的狀況下，可否拍照、錄音或攝影乙案 (98KBCM11)27
- 檢送研商土地管理機關申請本市已依法定程序取得並開闢完成之公共設

施用地合併為一個地號時，發現部分圖簿面積超出公差如何處理事宜會議紀錄乙份（98KBCM12）	28
• 內政部認可南投縣地政士公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案（98KBCQ13）	29
• 內政部認可育達商業科技大學辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案（98KBCQ14）	29
• 內政部檢送 98 年度地籍清理業務第四場工作會報會議紀錄乙案（98KBCZ15）	30
• 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 15 次）會議紀錄乙份（98KBCZ16）	41
• 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 16 次）會議紀錄乙份（98KBCZ17）	45
• 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 17 次）會議紀錄乙份（98KBCZ18）	50
• 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 18 次）會議紀錄乙份（98KBCZ19）	55
• 修正本處原訂頒之「臺北市各地政事務所土地鑑界複丈申請須知」等 13 類測量申請須知如附件，並自即日起施行（98KBCZ20）	61
（四）地用法令（缺）	
（五）重劃法令（缺）	
（六）地價及土地稅法令（缺）	
（七）徵收法令（缺）	
（八）地政資訊相關法令（缺）	
三、高雄市地政法令	
四、其他法令	
• 有關內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙案（98KEBZ21）	101
• 有關內政部修正「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」乙案（98KEBZ22）	108
五、判決要旨（缺）	
六、其他參考資料（缺）	
七、廉政專欄	
（一）法律常識	
• 別人的花朵，怎可任意擷取（98KGAZ23）	120
（二）財產申報	
• 公職人員財產申報填表總說明補充事項及常見申報疏漏態樣（98KGBZ24）	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

• 電話滲透 (98KGFZ25)123

內政部檢送土地法第 12 條規定之解釋令乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.9 北市地籍字第 09804816400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 09807257923 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 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職業工會、本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 財政部國有財產局等

98.11.2 內授中辦地字第 09807257923 號

主旨：檢送「土地法」第 12 條規定之解釋令乙份，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

98.11.2 內授中辦地字第 0980725792 號

- 一、登記機關於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查對相關地籍資料，必要時並應洽請權責機關協助確認，以釐清該土地全部或部分土地是否為土地法第十二條第二項規定得申請復權之土地。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、登記機關就原已滅失再回復原狀之土地辦理國有土地所有權第一次登記時，不須主動通知回復請求權時效未消滅之原所有權人申請復權登記，但為免損害原所有權人或其繼承人主張回復所有權權益，登記機關應於該筆土地所有權部其他登記事項欄記明，以代碼「9N」登載，資料內容為：「原所有權人或其繼承人得依土地法第十二條第二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：」，登錄內容為：「本筆土地已於○○○年○○月○○日○○○○○○（依實際情形註明，如公告劃出河川區域）」。登記機關於請求權時效完成後，應逕為塗銷該註記；為前開註記或塗銷註記登記時，並應同時通知土地管理機關。
- 三、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申請復權登記，經登記機關審查確認無誤後，依土地法第十二條第二項規定意旨，該國有土地管理機關自負有同意返還之義務，故登記機關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，以「回復」為登記原因，辦理復權所有權移轉登記。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、共有土地滅失再回復原狀時，部分共有人於九十八年七月二十三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國有登記，辦理登記時，應同時於土地所有權部其他登記事項欄記明上開二之文字並通知土地管理機關；九十八年七月二十三日民法修正施行以後，部分共有人於申請復權登記者，依民法第八百二十一條及第八百二十八條第二項規定，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（分別共有或共同共有）單獨申請復權登記，無須經全體共有人同意。

五、本部八十六年二月十二日台內地字第八六七八四四二號函結論（三）及八十七年二月四日台內地字第八七八〇四八二號函與上開內容違背，一併停止適用。

內政部檢送「地籍清理條例」第 17 條及第 18 條規定解釋令乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.25 北市地籍字第 09815432400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 09802019733 號函辦理，並檢送該函及附件影本各 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）、地籍及測量科。（以上均含附件）

附件 1

內政部函 財政部國有財產局等

98.11.18 台內地字第 09802019733 號

主旨：檢送「地籍清理條例」第 17 條及第 18 條規定解釋令乙份，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部分

98.11.18 台內地字第 0980201973 號

一、以日據時期會社或組合名義登記之土地，依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第十七條、第十八條及土地登記規則第三十四條規定申請更正登記時，除本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附之登記原因證明文件如下：

- （一）合名會社（無限公司）、合資會社（兩合公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本。
- （二）有限會社（有限公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳（或株主名簿，即股東名簿）。
- （三）株式會社（股份有限公司）：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳、株券（股票）；又依本條例施行細則第十六條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。
- （四）組合（合作社）：地方法院發給之日據時期組合登記簿謄本、組合員光復前及光復後戶籍謄本、組合員名冊、組合員認繳社股金額證明；又依本條例施行細則第十六條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。

二、又是類土地除原權利人為日本人者，應依本條例施行細則第十七條規定辦理外，得由原權利人或其繼承人中之一人或數人依本條例第十七條規定，檢具足資證明全部股權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所有。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。

「標準地名譯寫準則」第 5 條條文，業經內政部 98 年 11 月 9 日台內地字第 0980205571 號令修正發布，如需該修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

98.11.13 北市地籍字第 09833183700 號

說 明：

一、依本府 98 年 11 月 11 日府授地籍字第 09815289500 號函辦理，並檢附該函及其附件影本各 1 份。

二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

附件 1

臺北市政府函 臺北市政府各一級機關

98.11.11 府授地籍字第 09815289500 號

主 旨：「標準地名譯寫準則」第 5 條條文，業經內政部 98 年 11 月 9 日台內地字第 0980205571 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（<http://gazette.nat.gov.tw>）下載，轉請查照並轉知所屬。

說 明：依內政部 98 年 11 月 9 日台內地字第 09802055715 號函辦理，並檢附該函影本 1 份。

附件 2

內政部函 行政院研究發展考核委員會等

98.11.9 台內地字第 09802055715 號

主 旨：「標準地名譯寫準則」第 5 條條文，業經本部於 98 年 11 月 9 日以台內地字第 0980205571 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。

函轉本府都市發展局所送內政部訂頒「都市計畫整體發地區處理方案應行注意事項」

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

98.11.20 北市地開字第 09833292100 號

說 明：依本府都市發展局 98 年 11 月 20 日北市都綜字第 09804929400 號函辦理，並檢送該函影本及其附件各 1 份。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府地政處

98.11.20 北市都綜字第 09804929400 號

主旨：函轉內政部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案應行注意事項」乙份，請查照。

說明：依內政部 98 年 11 月 10 日台內中營字第 0980810549 號函辦理。

附件 2

內政部函 本部地政司等

98.11.10 台內中營字第 0980810549 號

主旨：檢送本部訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案應行注意事項」乙份，自即日起生效，請查照。

說明：依據本部 98 年 10 月 13 日台內中營字第 0980810035 號函送會議紀錄八、討論事項第一案決議辦理。另本部 93 年 1 月 20 日營授辦審字第 0933580016 號函修正「都市計畫整體開發地區處理方案技術服務團督導計畫」自即日起停止適用。

都市計畫整體開發地區處理方案應行注意事項

一、依據：

依據本部 98 年 5 月 8 日台內營字第 0980804103 號函修正「都市計畫整體開發地區處理方案」辦理。

二、資料填報及列管：

(一) 各直轄市、縣(市)政府，應於每年 6 月底及 12 月底前，依所附報表格式範例提報半年報表送本部備查列管，執行上如有困難需技術協助，請填載提案表隨函送部。

(二) 各直轄市、縣(市)政府評估可行屬市地重劃、區段徵收案件，應排定期程函報本部地政司納入「加速推動都市土地整體建設發展實施計畫」內推動辦理。評估不可行案件請各直轄市、縣(市)政府納入通盤檢討辦理。

三、檢討及督導考核：

(一) 本部為了解各直轄市、縣(市)政府執行情形，每年將定期舉辦檢討會議，各直轄市、縣(市)政府如有執行遭遇困難函報本部，將視個案情形視實際需要至各直轄市、縣(市)政府召開研商會議。

(二) 本部為了解各直轄市、縣(市)政府平時執行「都市計畫整體開發地區處理方案」推動情形，得會同相關單位派員至各直轄市、縣(市)政府就資料建立、推動機制、執行情形等，辦理業務平時督導考核，並就相關執行優良縣市予以獎勵。

四、配合事項：

(一) 各直轄市、縣(市)政府於辦理都市計畫通盤檢討時，應就該都市計畫附帶條件應辦理整體開發案件之開發可行性提出評估檢討。

(二) 各直轄市、縣(市)政府於本部 91 年 7 月函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」以前都市計畫書附帶條件應辦理整體開發案件之執行率及評估檢討辦理績效，將提供本部都市計畫委員會委員於審議各直轄市、縣(市)政府申請新增整體開發擬變更都市計畫案件之參考。

- (三) 為避免各直轄市、縣(市)政府因主辦人員更替，產生管考報表填報問題，請各直轄市、縣(市)政府注意專卷移交，避免資料流失。

函轉內政部修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，業於 98年11月23日以台內營字第0980810852號令修正發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發科等

98.11.30 北市地用字第09833317800號

說明：

- 一、依本府98年11月25日府授都綜字第09805045900號函轉內政部98年11月23日台內營字第09808108524號函辦理，隨文檢送內政部函及行政院公報影本1份。
- 二、副本連同附件抄送本處秘書室(請刊登地政法令月報)。

附件1

內政部函 臺北市政府等

98.11.23 台內營字第09808108524號

主旨：「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，業經本部於98年11月23日以台內營字第0980810852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

98.11.23 台內營字第0980810852號

修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

附修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法修正條文

- 第一條 本辦法依都市計畫法(以下簡稱本法)第三十條第二項規定訂定之。
- 第二條 公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。
- 第三條 公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：
- 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
 - 二、捷運系統及其轉乘設施、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施使用。
 - 三、地下作自來水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。
 - 四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車停車場使用。
 - 五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議通過者，得作非營利性之臨時使用。

第四條 申請公共設施用地作多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准：

一、申請書：應載明下列事項：

- （一）申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。
- （二）公共設施名稱。
- （三）公共設施用地坐落及面積。
- （四）私人或團體申請者，應檢附獲准獎勵投資辦理之文件。
- （五）其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

二、公共設施用地多目標使用計畫：應表明下列事項：

- （一）公共設施用地類別。
- （二）申請使用項目、面積及其平面或立體配置圖說。
- （三）開闢使用情況及土地、建築物權屬。
- （四）多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- （五）對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- （六）對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- （七）依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。
- （八）其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

第五條 申請變更公共設施用地目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准：

一、申請書：應載明下列事項：

- （一）申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。
- （二）公共設施名稱。
- （三）其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

二、變更公共設施用地多目標之使用項目：應表明下列事項：

- （一）公共設施用地類別。
- （二）變更使用項目之面積及其平面或立體配置圖說；私人或團體申請變更，如涉及公共設施之指定目的使用部分，應檢附原獲准獎勵投資辦理之相關文件。
- （三）變更使用範圍之土地及建築物權屬。
- （四）多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- （五）對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- （六）對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- （七）依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。
- （八）其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

私人或團體依前項規定申請變更多目標使用，其非為原多目標使用之申請人者，免依前項第二款第四目規定辦理。

- 第六條 直轄市、縣（市）政府受理申請後，經審查合於規定者，發給多目標使用許可；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於三十日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。
- 第七條 私人或團體投資興辦公共設施用地作多目標使用，其所需用地得依本法第五十三條及土地徵收條例第五十六條之規定辦理。
- 第八條 經直轄市、縣（市）政府核准公共設施用地作多目標使用者，該公共設施用地之指定使用項目與核准之多目標使用項目，應同時整體闢建完成。必要時，得整體規劃分期分區闢建。
- 第九條 相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，得合併規劃興建。
- 第十條 公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用者，其樓地板面積不得超過一千平方公尺。但作車站、體育場、市場使用或政府整體規劃闢建者，或依促進民間參與公共建設法相關規定核准由民間參與公共建設案件，不在此限。
- 第十一條 都市計畫書載明公共設施用地得兼作其他公共設施使用者，其申請作多目標使用，應以該公共設施用地類別准許之多目標使用項目為限。但都市計畫書同時載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線者，得以該公司設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。
- 第十二條 公共設施用地得同時作立體及平面多目標使用。
- 第十三條 本辦法所定書、圖格式，由直轄市、縣（市）政府定之。
- 第十四條 本辦法自發布日施行。

甲、立體多目標使用

用地類別	使用項目	准許條件	備註
零售市場	一、住宅。	<p>1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>其他地區二樓以上。</p> <p>2.經營型態應為超級市場。</p> <p>3.面積零點一公頃以上。</p> <p>4 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>5.不得兼作第三項之使用。</p> <p>6.在直轄市地下一樓非作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，二樓得作第二項及第三項之使用；在其他地區一樓、二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，其二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</p>	
	二、公共使用。	<p>1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>其他地區二樓以上。</p> <p>2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>3.在直轄市地下一樓非作市場使</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>1.醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所為限。</p> <p>2.社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。</p> <p>3.社區安全設施：以</p>

		<p>用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</p>	<p>消防隊、警察分局、分駐（派出所）為限。</p> <p>4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。</p> <p>5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>6. 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>7. 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>
	<p>三、商業使用。</p>	<p>1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。</p> <p>在其他地區二樓以上。</p> <p>2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>3. 在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區</p>	

		<p>依商業區之使用管制規定使用。但不得作為酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p> <p>4.不得兼作第一項之使用。</p> <p>5.在直轄市地下一樓非作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</p>	
	四、停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施。	<p>1.作停車場使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。</p> <p>2.面積零點一公頃以上。</p> <p>3.面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。</p> <p>4.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令實施管理。</p>	
公園	地下作下列使用： 一、停車場。	<p>1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。</p> <p>2.應有完善之通風及消防設備。</p> <p>3.作本項使用時，應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</p> <p>4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</p> <p>5.得兼作洗車業使用。</p>	
	二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。	<p>1.面積零點二公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上(如已規劃為單行道系統，則得為八公尺以上)，另一條寬度六公尺以上，並設專</p>	<p>休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中</p>

		<p>用出入口。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>3.覆土深度應在二公尺以上。</p>	<p>心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p>
	<p>三、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。</p>	<p>1.面積零點四公頃以上。</p> <p>2.應有完善之通風、消防、安全設備及專用出入口通道。</p> <p>3.覆土深度應在二公尺以上。</p> <p>4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</p> <p>5.作天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	
	<p>四、商場、超級市場。</p>	<p>1.面積零點四公頃以上,並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。</p> <p>2.除經政府整體規劃設置者外，以該公園用地五百公尺範圍內未規劃商業區者為限，並應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。</p> <p>3.面積未達一公頃者，開挖面積不得逾百分之七十；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積不得逾百分之六十；覆土深度應在二公尺以上。</p> <p>4.不得逾地下二層樓。但其應設置之停車空間、變電室及防空避難設備，在地下二層樓以下者，不在此限。</p> <p>5.不得超過總容積樓地板面積二分之一。其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p>	

		<p>6.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</p> <p>7.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車零件修理）、日常服務業（不包括洗染）、飲食業、一般事務所及便利商店。</p>	
	五、藝文展覽表演場所。	<p>1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。</p> <p>2.應有完善之通風及消防設備。</p> <p>3.作本項使用時，應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比例不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</p> <p>4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</p>	
廣場	<p>地下作下列使用：</p> <p>一、停車場。</p> <p>二、休閒運動設施。</p> <p>三、變電所及其必要機電設施。</p> <p>四、電信機房。</p> <p>五、商店街。</p> <p>六、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p> <p>七、資源回收站。</p> <p>八、天然氣整壓站及遮斷設施。</p>	<p>1.面積零點二公頃以上。但作停車場使用，不在此限。</p> <p>2.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。</p> <p>3.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>4.作第五項使用時，限於車站前之廣場用地。</p> <p>5.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。</p> <p>6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。
學校	<p>一、建築物頂樓供設置電信天線使用。</p> <p>二、地下作下列使用：</p> <p>(一)停車場。</p> <p>(二)電信機房、變電所及其必要機電設施。</p> <p>(三)資源回收站。</p>	<p>1.面臨寬度在八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>3.停車場汽車出入口、通道應與學校人行出入口適當間隔。</p> <p>4.應先徵得該管主管教育行政機關同意。</p> <p>5.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實</p>	

	(四)天然氣整壓站及遮斷設施。	依環境保護及消防有關法令管理。	
高架道路	下層作下列使用： 一、公園。 二、停車場。 三、洗車業。 四、倉庫。 五、商場。 六、消防隊 七、加油(氣)站。 八、警察分駐(派出)所。 九、集會所、民眾活動中心。 十、抽水站。 十一、天然氣整壓站及遮斷設施。 十二、公車站務設施及調度站。 十三、其他政府必要之機關。 十四、變電所及其必要機電設施。 十五、電信機房。 十六、資源回收站。 十七、自來水、下水道系統相關設施。 十八、休閒運動設施。	1.各種鐵、公路架高路段下層。 2.不得妨礙交通，並應有完善之通風、消防、景觀、衛生及安全設備。 3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 4.應先徵得該管道路管理機關同意。 5.商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車零件修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所。 6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。
加油站	二樓以上作下列使用： 一、管理單位辦公處所及附屬設施。	1.都市計畫加油站、加氣站二樓以上。 2.應設專用出入口、樓梯及通道。	
	二、停車場。	1.都市計畫加油站、加氣站二樓	

		<p>以上。</p> <p>2.面臨寬度十二公尺以上道路，並應設專用出入口、樓梯及通道。</p> <p>3.臨接道路長度不得小於三十公尺。但同時面臨二條道路，且臨接長度達二十公尺以上者，不在此限。</p>	
停車場	<p>一、管理單位辦公場所。</p> <p>二、加油(氣)站。</p> <p>三、餐飲服務。</p> <p>四、商場、超級市場。</p> <p>五、電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>六、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業。</p> <p>七、變電所及其必要機電設施。</p> <p>八、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>九、圖書館。</p> <p>十、民眾活動中心。</p> <p>十一、休閒運動設施。</p> <p>十二、旅館。</p> <p>十三、天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>十四、警察分局，大(中、分)隊部、分駐(派出)所、消防</p>	<p>1.作第二項至第四項、第八項、第十一項及第十二項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定計畫地區，並經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>2.應設專用出入口、樓梯及通道。</p> <p>3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項、第二項、第五項、第七項、第十三項至第十六項之使用者，不在此限。</p> <p>4.使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</p> <p>5.作第三項、第四項、第十二項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>6.作第二項使用時，應於地面層設置。</p> <p>7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</p> <p>8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>

	<p>隊。</p> <p>十五、地上興建自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。</p> <p>十六、地下興建資源回收站。</p> <p>十七、自行車、機車租賃業。</p>	<p>及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃、並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	
道路	<p>除作運輸索道、空橋外，地下作下列使用：</p> <p>一、停車場。</p> <p>二、商場或商店街。</p> <p>三、防空避難室。</p> <p>四、資源回收站。</p> <p>五、電信機房。</p> <p>六、天然氣整壓站及遮斷設施。</p>	<p>1.道路寬度二十公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道。但作運輸索道、空橋，或與其他公共設施用地合併規劃興建地下停車場時，其道路寬度不在此限。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>3.應先徵得該管道路主管機關之同意。</p> <p>4.商場使用限於日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車零件修理)、日常服務業(不包括染洗)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、金融分支機構、資訊休閒服務業、遊藝場業及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>5.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	
車站	<p>一、停車場。</p> <p>二、一般辦公處所、公務機關。</p> <p>三、資源回收站。</p>	<p>1.都市計畫車站、轉運站、調度站用地或鐵路、交通、捷運系統用地(場、站使用部分)。</p> <p>2.應面臨寬度十二公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>

	<p>四、電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>五、變電所及其必要之機電設施。</p> <p>六、集會所、藝文展覽表演場所。</p> <p>七、休閒運動設施。</p> <p>八、郵政及電信服務。</p> <p>九、旅遊服務。</p> <p>十、銀行及保險服務。</p> <p>十一、餐飲服務。</p> <p>十二、特產展售及便利商店。</p> <p>十三、補習班。</p> <p>十四、百貨商場、商店街、超級市場。</p> <p>十五、旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。</p> <p>十六、腳踏自行車租售、補給及修理服務。</p>	<p>通道。但作高鐵、捷運、鐵路車站候車所在樓層，不受專用出入口之限制。</p> <p>3.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>4.作第七項至第十五項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之二。但依促進民間參與公共建設法之投資案件，不在此限。</p> <p>5.候車所在樓層作第七項至第十六項使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一。</p> <p>6.作第七項至第十五項使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。但經直轄市、縣（市）政府同意，不在此限。</p> <p>7.應先徵得該管車站主管機關同意；設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定。</p> <p>8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機器腳踏車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。</p> <p>9.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	
綠地	<p>地下作下列使用：</p> <p>一、停車場。</p> <p>二、資源回收站及必要之設施。</p> <p>三、變電所及其必要機電設施。</p> <p>四、天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>五、電信機房。</p>	<p>1.作第一項使用者應面臨寬度十二公尺以上之道路，並設專用出入口、通道；其四周道路如已闢建完成，並規劃有單行道系統，則准許面臨路寬度為十公尺以上。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設施。</p> <p>3.應考量基地之雨水滲透，開挖</p>	

		<p>面積與綠地面積之比例不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</p> <p>4. 地下建築突出物之量體高度應配合綠地之整體規劃設計。</p> <p>5. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	
變電所	<p>地上層作下列使用：</p> <p>一、電業有關之辦公處所。</p> <p>二、圖書室。</p> <p>三、集會所、民眾活動中心。</p> <p>四、停車場。</p> <p>五、休閒運動設施。</p> <p>六、一般住宅。</p> <p>七、電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>八、社會福利設施。</p> <p>九、戶外廣告設施。</p> <p>十、一般辦公處所。</p> <p>十一、商場。</p> <p>十二、旅館及餐飲服務。</p> <p>十三、銀行。</p> <p>十四、展覽場。</p>	<p>1. 應為屋內型變電所或地下變電所。</p> <p>2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>3. 變電所設於地下層時，得免計算建築容積。</p> <p>4. 作第十項至第十三項使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>5. 作第十項至第十三項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。</p> <p>6. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車零件修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所。</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>
體育場	<p>地下作下列使用：</p> <p>一、變電所。</p> <p>二、停車場。</p> <p>三、商場。</p> <p>四、展覽場。</p> <p>五、休閒運動設</p>	<p>1. 面積零點四公頃以上。</p> <p>2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>

	<p>施。</p> <p>六、電信機房。</p> <p>七、資源回收站。</p> <p>八、天然氣整壓站及遮斷設施。</p>	<p>建築容積。</p> <p>3.應有完善之通風、消音、消防設備。</p> <p>4.作商場、展覽場使用者，應不得貯存具有危險性或有礙環境衛生之物品。商場經營以零售業及餐飲業為限。</p> <p>5.應先徵得該管體育主管機關同意。</p> <p>6. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	
<p>污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場、垃圾處理場</p>	<p>地上層作下列使用：</p> <p>一、污水下水道有關之辦公處所。</p> <p>二、圖書室。</p> <p>三、集會所。</p> <p>四、民眾活動中心。</p> <p>五、停車場。</p> <p>六、休閒運動設施。</p> <p>七、公園、綠地。</p> <p>八、員工值勤宿舍。</p> <p>九、電信機房。</p> <p>十、資源回收站。</p>	<p>1.污水處理設施、截流站、抽水站及焚化場應為屋內型或地下型。</p> <p>2.截流站、抽水站及焚化場應面臨道路寬度十公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>3.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>
<p>兒童遊樂場</p>	<p>地下作停車場使用。</p>	<p>1.應面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口、通道。</p> <p>2.應有完善之通風及消防設備。</p> <p>3.地下建築突出物之量體高度應配合兒童遊樂場之整體規劃設計。</p>	
<p>機關用地</p>	<p>一、停車場。</p> <p>二、社會教育機構。</p> <p>三、自來水、下水</p>	<p>1.面臨寬度十二公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築退縮補足十二公尺寬度後建築，其退縮</p>	<p>社會教育機構：以圖書館或圖書室、博物館或文物陳列室、科學館、藝術館、音樂</p>

	<p>道系統相關設施。</p> <p>四、電信機房及其他機電設施。</p> <p>五、變電所及其必要機電設施。</p> <p>六、托兒所、幼稚園。</p> <p>七、天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>八、藝文展覽表演場所。</p> <p>九、集會所、民眾活動中心。</p> <p>十、社會福利設施。</p>	<p>地不計入法定空地面積。但得計算建築容積；位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過者，得不受面臨道路寬度十二公尺之限制。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</p> <p>4.應先徵得該機關用地主管機關同意。</p> <p>5.作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	<p>廳、紀念館為限。</p>
<p>港埠用地</p>	<p>一、製造。</p> <p>二、展覽。</p>	<p>1.應位於依法核定之商港區域範圍內。</p> <p>2.使用之樓地板面積，按港埠用地之容積率及建蔽率折算為使用之土地面積後，併入平面多目標使用之土地面積作總量管制。全部港埠用地作多目標（含平面及立體）使用之土地面積，不得超過商港區域範圍內之港埠用地面積之三分之一。</p> <p>3.建築基地面臨計畫道路者，面臨之計畫道路寬度應為十二公尺以上，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後，再退縮二公尺建築，退縮補足道路寬度部分不計入法定空地面積，再退縮二公尺建築部分得計入法定空地。但基地情形特殊無法退縮者，經直轄市、縣（市）政府同意，不在此限。</p> <p>4.應確實依環境保護有關法令規定辦理。</p>	

乙、平面多目標使用

用地類別	使用項目	准許條件	備註
公園	<p>一、社會教育機構。</p> <p>二、文化中心。</p> <p>三、體育館。</p> <p>四、休閒運動設施。</p> <p>五、集會所、民眾活動中心。</p> <p>六、停車場。</p> <p>七、自來水、下水道系統相關設施、電信機房、資源回收站等所需之必要設施。</p> <p>八、分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。</p> <p>九、兒童遊樂設施。</p>	<p>1.面積在五公頃以下者，其地面作各項使用之建築面積不得超過百分之十五；面積超過五公頃者，其超過部分不得超過百分之十二。</p> <p>2.應有整體性之計畫。</p> <p>3.應保留總面積二分之一以上之綠覆地。</p> <p>4 自來水、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施用地面積應在七百平方公尺以下，並應有完善之安全設備。</p> <p>5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	<p>1.休閒運動設施：公園用地立體多目標使用之使用類別、手球場、棒球场、壘球場、足球场、曲棍球場、滑草場、自由車場、高爾夫球場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>2.社會教育機構：以博物館、科學館、藝術館、圖書館、音樂廳為限。</p>
兒童遊樂場	<p>一、幼稚園。</p> <p>二、托兒所。</p>	<p>1.面積零點二公頃以上。</p> <p>2.幼稚園、托兒所用地面積不得超過兒童遊樂場用地面積百分之二十五。其建蔽率不得超過百分之五十。</p> <p>3.應先徵得該管主管教育行政及社會福利主管機關同意。</p>	
體育場	<p>一、看臺下作下列使用：</p> <p>(一)展覽場。</p> <p>(二)停車場。</p> <p>(三)倉庫。</p> <p>(四)消防隊址。</p> <p>(五)警察分駐(派出)所。</p> <p>(六)交通分隊。</p>	<p>1.作第二項之使用時，體育場所用地面積在五公頃以上。</p> <p>2.作展覽場使用者，不得貯存具有危險性或有礙環境衛生之物品。</p> <p>3.應先徵得該管體育主管機關同意。</p> <p>4.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</p>	

	<p>(七)集會所、民眾活動中心。</p> <p>(八)其他政府必要之機關。</p> <p>(九)體育訓練中心。</p> <p>(十)電信機房。</p> <p>(十一)雨水貯留設施。</p> <p>(十二)小型商店。</p> <p>(十三)廣告設施及服務。</p> <p>(十四)資源回收站。</p> <p>二、音樂廳臺。</p>	<p>5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	
加油站	<p>一、停車場。</p> <p>二、洗車設施。</p> <p>三、汽機車簡易保養。</p> <p>四、汽機車及其用品之租售。</p> <p>五、代辦汽車定期檢驗。</p> <p>六、經銷公益彩券。</p> <p>七、廣告服務。</p> <p>八、便利商店。</p> <p>九、汽機車電池充電、更換服務。</p>	<p>1.面積不足一千平方公尺者，限作洗車業、廣告服務。</p> <p>2.面臨寬度十二公尺以上道路。</p> <p>3.臨接道路長度不得小於三十公尺。但同時面臨二條道路，且臨接長度達二十公尺以上者，不在此限。</p> <p>4.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>5.不得超過加油站用地面積之三分之一。</p> <p>6.作公益彩券業，以身心障礙者，原住民或低收入單親家庭者為限。</p>	
變電所	<p>一、電業有關之辦公處所。</p> <p>二、圖書室。</p> <p>三、集會所、民眾活動中心。</p> <p>四、停車場。</p> <p>五、休閒運動設施。</p>	<p>面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。</p>
學校	<p>一、社會教育機構。</p>	<p>1.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，</p>	<p>社會教育機構：以社區大學、圖書館或圖</p>

	<p>二、托兒所、幼稚園。</p> <p>三、藝文展覽表演場所。</p> <p>四、社會福利設施。</p> <p>五、運動設施。</p> <p>六、民眾活動中心。</p> <p>七、資源回收站。</p>	<p>不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。</p> <p>2.應有整體性之計畫。</p> <p>3.作各項使用之面積不得超過學校用地面積百分之五十。</p> <p>4.應先徵得該管教育主管機關同意；作第四項應同時徵得社會福利主管機關同意。</p> <p>5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</p>	<p>書室、博物館或文物陳列室、科學館、藝術館、音樂廳、紀念館為限。</p> <p>社會福利設施：以老人日間照顧、老人教育訓練場所、身心障礙者日間服務機構（場所）、兒童及少年之托育、早期療育、心理輔導或家庭諮詢、及其他福利機構為限。</p>
港埠用地	<p>一、製造。</p> <p>二、展覽。</p>	<p>1.應位於依法核定之商港區域範圍內。</p> <p>2.全部港埠用地作多目標（含平面及立體）使用之土地面積，不得超過商港區域範圍內之港埠用地面積之三分之一。</p> <p>3.建築基地面臨計畫道路者，面臨之計畫道路寬度應為十二公尺以上，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後，再退縮二公尺建築，退縮補足道路寬度部分不計入法定空地面積，再退縮二公尺建築部分得計入法定空地。但基地情形特殊無法退縮者，經直轄市、縣（市）政府同意，不在此限。</p> <p>4.應確實依環境保護有關法令規定辦理。</p>	

內政部函釋有關都市更新案採權利變換方式辦理者，實施者應分配部分，可否於權利變換計畫中載明，由融資銀行取代實施者而為登記名義人疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.27 北市地籍字第 09833317500 號

說明：

- 一、依本府都市發展局 98 年 11 月 25 日北市都授新字第 09815423100 號函轉內政部 98 年 11 月 17 日營署更字第 0982922656 號函辦理，並檢送上開函影本各 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（以上均含附件）。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府財政局等

98.11.25 北市都授新字第 09815423100 號

主旨：函轉內政部函釋有關都市更新案採權利變換方式辦理者，實施者應分配部分，可否於權利變換計畫中載明，由融資銀行取代實施者而為登記名義人疑義，請查照。

說明：依內政部 98 年 11 月 17 日營署更字第 0982922656 號函辦理。

附件 2

內政部營建署函 臺北市政府

98.11.17 營署更字第 0982922656 號

主旨：關於都市更新案採權利變換方式辦理者，實施者應分配部分，得否於權利變換計畫中載明，由融資銀行取代實施者而為登記名義人疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府 98 年 11 月 5 日府授都新字第 09831515700 號函。
- 二、查都市更新條例第 3 條規定，權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。本案實施者以融資銀行非屬上開權利變換參與者或實施者，自無法納入權利變換計畫之分配清冊，並依都市更新條例第 43 條規定送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

內政部函為存續期間屆滿之地役權，得免附需役地所有權人無需

使用地役權之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書，由供役地所有權人單獨申請塗銷登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.13 北市地籍字第 09815348100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 11 月 11 日內授中辦地字第 0980051756 號函副本辦理，並檢送該函影本 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（以上均含附件）。

附件

內政部函 臺南縣政府

98.11.11 內授中辦地字第 0980051756 號

主旨：有關存續期間屆滿之地役權，得否免附需役地所有權人無需使用地役權之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書，由供役地所有權人單獨申請塗銷登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 98 年 11 月 5 日法律決字第 0980040358 號函辦理，兼復貴府 98 年 9 月 2 日府地籍字第 0980192976 號函。
- 二、按地役權、地上權定有存續期間者，依學者通說及司法實務見解，於期限屆滿時當然歸於消滅，（謝在全，民法物權論（上），92 年 7 月版，頁 169；王澤鑑，民法物權（二），91 年 10 月版，頁 91；史尚寬，物權法論，68 年 5 月版，頁 222；司法院院字第 1958 號解釋，最高法院 69 年度台上字第 758 及 4114 號、70 年度台上字第 794 號判決參照）。爰本案地役權存續期間如已屆滿，該地役權當然消滅，自得由供役地所有權人或利害關係人單獨申請塗銷登記，並免檢附地役權人無需使用該供役地之證明文件或法院宣告地役權消滅之判決書。上開見解，經法務部以上開函表示贊同，併予說明。

依地籍清理條例第 29 條規定清查公告之地上權，嗣經查明非屬上開規定應清理之範圍者，請依說明三辦理

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

98.11.17 北市地籍字第 09833139400 號

說明：

- 一、復貴所 98 年 11 月 9 日北市大地一字第 09831594400 號函。
- 二、按「……凡經查證原登記日期為民國 45 年 12 月 31 日以前且未定有期限之地上權，不論其登記後是否發生繼承或讓與等移轉情形，或有無登載地上權人之住址者，自應屬地籍清理條例第 29 條清理之範圍，俟清查公告後，倘符合上開規

定，土地所有權人再依上開規定檢具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申請塗銷登記。」為內政部 97 年 12 月 10 日台內地字第 0970190861 號函所釋，本市各地政事務所均依上開函辦理清查事宜。

- 三、次按「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，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。」、「但清查錯誤非屬本條例應清理之土地權利，……免重新公告。」分為地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 29 條第 1 項及地籍清理條例施行細則第 6 條第 2 項但書所明定，已清查公告之地上權，如經民眾書面申請非屬本條例第 29 條規定之範疇，且檢附相關證明文件者，應由地政事務所審認無誤，並報請本處備查；核準備查後，免重新辦理公告及清理，並請地政事務所塗銷清查公告時於其他登記事項欄之註記，及於地籍清理管理資訊系統登錄免清理之原因；另於每月地籍清理實施計畫執行情形表之附表；截至○年○月底地籍清理成果表之「已清查公告但非屬應清理之筆（棟）數」欄填報免清理之數據。
- 四、本市大安區○○段○○小段 188、188-1 地號土地之地上權人（○○開發股份有限公司）既經貴所逕行查明認定無住所不詳或行蹤不明之情形，該地上權得免清理，請依說明三末段辦理。
- 五、副本抄送本市各地政事務所（大安所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

關於民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「根抵當權」辦理更正登記及地籍清理相關疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.26 北市地籍字第 09815517200 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 11 月 24 日台內地字第 0980201512 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本市台北市地政士公會、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）、地籍及測量科。（以上均含附件）

附件

內政部函 雲林縣政府

98.11.24 台內地字第 0980201512 號

主旨：關於民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「根抵當權」辦理更正登記及地籍清理相關疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 98 年 10 月 23 日法律字第 0980021771 號函辦理，並復貴府 98

年 4 月 29 日府地籍字第 0980701344 號函。

- 二、案經函准法務部前開函略以：「…行政院 35 年 11 月 11 日節京二字第 1896 號函略以：『原送日本民法物權編內所定之抵當權，與我國民法之抵押權相當，似可改為抵押權登記。』查來函所附本案臺灣光復後歷次人工登記簿內容，原於『登記標的欄』已記載『根抵押權』，嗣於重造之人工登記簿與土地登記電子資料之『權利種類欄』未予載明…有無土地法第 69 條規定之適用，請 貴部先予釐清後再依地籍清理條例規定處理之。」。按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」為土地法第 69 條所明定。是以本案土地權利於光復後重造之人工舊簿登載為「根抵押權」，應由登記機關依土地法第 69 條規定先更正登記為抵押權，再依地籍清理條例第 28 條規定進行清理。

有關辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封登記之相關登載事宜

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.26 北市地籍字第 09833299500 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 11 月 23 日內授中辦地字第 0980051805 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。(相關文號：本處 98 年 4 月 28 日北市地一字第 09830961400 號函)
- 二、副本抄送本處秘書室(請刊登地政法令月報)、資訊室及地籍及測量科(以上均含附件)。

附件

內政部函 高雄縣政府

98.11.23 內授中辦地字第 0980051805 號

主旨：有關辦竣預為抵押權登記之建物，經法院囑託辦理未登記建物查封登記之相關登載事宜，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴府 98 年 3 月 27 日府地籍字第 0980072225 號及同年 11 月 10 日府地籍字第 0980278119 號函。
- 二、本案請依下列方式處理：
 - (一) 已辦竣預為抵押權登記之建物，經法院或行政執行處囑託辦理未登記建物查封登記時，登記機關應以「註記」為登記原因(非主登)，將查封事項(含層次、面積、總面積)以代碼「99」登載於原暫編建號標示部之其他登記事項欄。
 - (二) 法院或行政執行處囑託塗銷查封登記時，僅塗銷該代碼「99」所註記之查封內容，保留原暫編建號及預為抵押權登記內容；法院因拍賣而囑託塗銷查封及抵押權登記時，併同刪除該未登記建物之標示部及建號，已

使用之建號應納入管理，不得重複使用。

(三)法院或行政執行處未囑託塗銷查封登記前，辦理預為抵押權塗銷登記時，僅塗銷預為抵押權登記所註記之內容，保留該建物標示部及建號，並另收一內部收件，以「更正」為登記原因及變更更正程式類別，將原登載之登記原因「預為抵押權」更正為「未登記建物查封」，並配合修正原登載之登記日期、收件年字號（web 版適用）及層次、面積等資料；登記完畢，應將辦理情形函知原執行法院或行政執行處。

(四)該未登記建物辦理所有權第一次登記時，應另編建號並將預為抵押權及未辦保存登記查封內容轉載，塗銷原暫編建物標示部及建號後通知法院及預為抵押權人。

三、另若未辦保存登記建物先辦竣查封登記後，承攬人再申辦預為抵押權登記時，亦應類推適用上開處理方式辦理。

內政部函復有關民眾詢問於鑑界之測量過程中，在不干擾測量人員的狀況下，可否拍照、錄音或攝影乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

98.11.19 北市地籍字第 09833236901 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 11 月 16 日台內地字第 0980212761 號函辦理，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）及地籍及測量科。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

98.11.16 台內地字第 0980212761 號

主旨：貴處函為民眾詢問於鑑界之測量過程中，在不干擾測量人員狀況下，可否拍照、錄音或攝影乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴處 98 年 9 月 2 日北市地一字第 09832492300 號函。
- 二、案經本部函准法務部 98 年 11 月 10 日法律字第 0980038681 號函略以：「來函所詢，涉及測量人員之個人隱私權益（包括肖像權），除有當事人允諾或法律明文規定而得以阻卻違法外，其權利之保護與一般人並無二致；且測量時尚有其他在場之人，亦應慮及其權益保護。…」，本件旨揭所詢事項，請依前開法務部函示意旨辦理。
- 三、檢附前開法務部函影本乙份。

附件 2

法務部函 內政部

98.11.10 法律字第 0980038681 號

主旨：有關函轉臺北市政府地政處函詢以，為民眾詢問於鑑界之測量過程中，在不干

擾測量人員狀況下，可否拍照、錄音或攝影乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復 貴部 98 年 9 月 10 日台內地字第 0980167595 號函。
- 二、按行政程序法第 46 條係規範行政機關行政行為之程序進行中，當事人或利害關係人得申請閱覽相關資料或卷宗之程序規定；又同條第 2 項第 1 款所稱「行政決定前之擬稿或其他準備作業」係指函稿、簽呈或會辦意見等行政機關內部作業文件而言（本部 89 年 8 月 30 日法律決字第 000335 號函參照）。上開規定閱覽之對象為資料、卷宗或文件，與來函所詢就公務人員執行職務之過程予以拍照、錄音或攝影之情形有別，合先敘明。
- 三、來函所詢，涉及測量人員之個人隱私權益（包括肖像權），除有當事人允諾或法律明文規定而得以阻卻違法外，其權利之保護與一般人並無二致；且測量時尚有其他在場之人，亦應慮及其權益保護。惟查現行地籍測量實施規則及其他測量法令並無相關規定，為杜爭議，建請 貴部本於權責審酌測量過程有無拍照、錄音或攝影之需要，並於法規明定之。

檢送研商土地管理機關申請本市已依法定程序取得並開闢完成之公共設施用地合併為一個地號時，發現部分圖簿面積超出公差如何處理事宜會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊

98.11.23 北市地籍字第 09832712400 號

說明：

- 一、依本處 98 年 11 月 16 日北市地籍字第 09832712410 號開會通知單及本處土地開發總隊 98 年 9 月 24 日北市地發三字第 09831369600 號函續辦。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地用科及地籍及測量科。

研商土地管理機關申請本市已依法定程序取得並開闢完成之公共設施用地合併為一個地號時，發現部分圖簿面積超出公差如何處理事宜會議紀錄

壹、時間：中華民國 98 年 11 月 19 日（星期四）下午 2 時 0 分

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：張專門委員○○○

記錄：江○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、結論

土地管理機關申請本市已依法定程序得並開闢完成之公共設施用地合併為一個地號時，如發現部分圖簿面積超出公差，仍請依地籍測量實施規則第 239 條、圖解法地籍圖數值化成果辦理土地複丈作業須知第 4 點及本處 90 年 3 月 12 日北市地一字第 9020578700 號函附會議紀錄等現行相關規定辦理。

陸、散會。

內政部認可南投縣地政士公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

98.11.11 北市地權字第 09833173900 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 11 月 9 日內授中辦地字第 0980051342 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 南投縣地政士公會

98.11.9 內授中辦地字第 0980051342 號

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

說明：

- 一、依據貴會 98 年 10 月 26 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 e-house 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾提供當事人於 e-house 網站查詢。
- 五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

內政部認可育達商業科技大學辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

98.11.18 北市地權字第 09833197500 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 11 月 13 日內授中辦地字第 0980051648 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 育達商業科技大學

98.11.13 內授中辦地字第 0980051648 號

主旨：貴校申請辦理「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」(以下簡稱認可辦法)規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴校 98 年 11 月 3 日育亞(北修)字第 0980007001 號函辦理。
- 二、本部認可貴校得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本項訓練包含 30 個小時之資格取得專業訓練課程及 20 個小時之換證專業訓練課程。
- 四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依認可辦法第 4 條第 3 項規定辦理。
- 五、本案請確實依照所送之專業訓練實施計畫所列課程計畫之「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、依認可辦法第 2 條規定，年滿 20 歲之中華民國國民及外國人，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、檢送「不動產專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「e-house 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各乙份，建請依上開注意事項規定向本部申請開立 e-house 管理平台使用帳號，並於文到 2 週內至該平台訓練計畫申請專區(網址：ehouse.land.moi.gov.tw/admin)登錄所送計畫內容。
- 九、貴校辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 e-house 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程名稱與時數，俾提供當事人於 e-house 網站查詢。
- 十、檢送認可費新台幣 1,000 元收據乙紙。
- 十一、副本連同本案教學場地地址抄送臺北市政府地政處、苗栗縣政府。

內政部檢送 98 年度地籍清理業務第四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

98.11.10 北市地籍字第 09815271000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 98 年 11 月 6 日台內地字第 0980204775 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 臺南市政府等

98.11.6 台內地字第 0980204775 號

主旨：檢送本部 98 年度地籍清理業務第四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四場工作會報會議紀錄

一、時間：98 年 10 月 27 日（星期二）上午 9 點 30 分。

二、地點：高雄市蓮潭國際會館 402 教室

三、主席：羅司長○○（黃副司長○○代）

記錄：游○○

四、出席單位人員：略

五、會議決議：

（一）截至本（98）年 9 月底，高雄縣、屏東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，其中部分類型土地之受理登記中及完成登筆（棟）數偏低，仍請積極宣導地籍清理法令或相關資訊，提醒民眾申報或申請登記；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，臺東縣政府以主動通知土地所有權人申請塗銷方式，執行成效良好，各縣（市）政府得參考臺東縣政府作法，以提高地籍清理成效。

（三）臺南市、高雄縣（市）及屏東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。

陸、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	臺南市政府	編號	1
遭遇問題	神明會土地得否不經地籍清理條例規定程序，依據民法第 828 條規定處分土地？		
說明	神明會申請移轉土地案件，按民法 828 條規定：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」，檢附所有會員同意書暨印鑑證明及相關文件，不經地籍清理第 24 條規定辦理，登記機關得否受理之？		
具體建議意見	<p>神明會申請移轉土地案件，經主管機關驗印會員名冊、系統表及土地清冊，得不經地籍清理條例第 24 條程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有規約由管理者處分，檢附管理者推舉文件及土地登記規則第 34 條規定文件，辦理土地移轉案件。 2.無規約者，依據民法第 828 條規定，檢具全體會員同意書、印鑑證明等土地登記規則第 34 條規定文件，辦理土地移轉案件。 		
會議決議	按以神明會名義登記之土地，除依地籍清理條例第 24 條及第 25 條規定辦理外，其無規約者，應依民法第 828 條規定經全體會員同意或依土地法第 34 條之 1 之規定辦理。(本部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函釋參照)		

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	臺南市政府	編號	2
遭遇問題	地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，土地使用者建議得以標售方式購得土地。		
說明	地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會，成立時間久遠，成員或已過往，或已他遷不明。土地使用者建議能以標售的方式，由優先購買權人名義購得。		
具體建議意見	<p>依據地籍清理條例第 25 條，本類型土地由市府主管機關逕依現會員名冊，囑託轄管土地登記機關均分登記為會員分別共有。實務上，市府主管機關難以民國 60 幾年神明會原始會員名冊為基本，找出現會員名冊。擬建請如下方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有移轉同意書、讓渡書或判決移轉者，申請人得檢附相關文件辦理移轉登記。 2.修正地籍清理條例第 25 條屆期未辦理者，由市府代為標售。 		
會議決議	<p>一、按地籍清理條例（以下簡稱本條例）之立法意旨，主要係解決光復初期所遺權利內容不完整或與現行法令不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，重新辦理登記；其未能釐清權利內及權屬者，始予標售或處理；本條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，雖以非法人之名義登記，惟其會員或信徒及權屬已明確者，應依本條例第 24 條及第 25 條規定重新辦理登記，不得以標售方式清理。</p> <p>二、至主管機關核發之神明會原始會員或信徒名冊如有異動者，應依本條例第 23 條規定完成更正程序後憑辦。</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	臺南市政府	編號	3
遭遇問題	地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，依地籍清理條例第 24 條第二款規定，以登記原因「共有型態變更」申請為現會員分別共有。實務審查發生疑義。		
說明	按非法人團體之神明會所有土地，係信徒全體共同共有，而登記原因「共有型態變更」係共同共有後型態變更為分別共有之登記。然地籍清理條例施行前已依有關法令清理之神明會土地自設立至今，承繼下來的信徒皆為共同共有人，若以「共有型態變更」登記原因向登記機關申請分別共有登記，則登記機關須一一審查每一共同共有人之身分證明文件，執行上甚為繁浩。以本市轄管肅庸夫人（神明會）為例：該神明會有原始規約規定「本會除現有邱姓信徒十七人外不得再增加名額，此後信徒中有亡故者，由其繼承人中推派一人以承繼信徒資格，一經認定不得變更」，向本市臺南地政事務所申請辦理共有型態變更登記為現會員分別共有各 1/17。惟地政事務所審查此案認為凡原始會員之繼承人皆為神明會土地權利之共同共有人，如辦理共有型態變更登記應為登記所有繼承人各別所有；如依規約所定登記為現會員分別共有各 1/17，其中應涉有土地權利增減移轉，應以「共有物分割」方式辦理登記。		
具體建議意見	查地籍清理條例第 24 條第二款規定「登記為現會員或信徒分別共有」，既僅「現會員」，不包括全部有共同共有權利之人，建議修正鈞部 97 年 9 月 25 日台內地字第 0970148902 號函，類此登記案件皆以「共有物分割」為登記原因。		
會議決議	按本部 97 年 9 月 25 日台內地字第 0970148902 號函略以：「三、神明會土地依上開規定（按地籍清理條例第 24 條第 1 項），申請變更為會員或信徒全體分別共有，其權屬並未變更，僅係共有型態由共同共有變更為分別共有，以『共有型態變更』為登記原因；倘申請變為個別所有，因其權屬已有變動，且其性質與共有物分割相似，以『共有物分割』為登記原因。」本案神明會土地係依上開條例 24 條第 1 項規定，按規約申請登記為現會員分別共有，其權屬並無變動，應依本部 97 年 9 月 25 日函規定以『共有型態變更』為登記原因，並無疑義。		

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	高雄市政府地政處		編號	4
遭遇問題	<p>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之一可否代其他原權利人依地籍清理條例第 17 條第 1 項提出其股權或出資比例證明文件單獨向登記機關申請更正登記。</p>			
說明	<p>一、「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，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。」、「前條規定之土地，依下列方式處理：一、原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。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。…」分為地籍清理條例第 17 條第 1 項及第 18 條第 1 項明定，合先敘明。</p> <p>二、按依上開規定，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提出有關股權或出資比例之證明文件就可向登記機關申請更正登記為原權利人所有，惟文中並未明定提出更正登記申請須由原權利人或其繼承人全體會同申辦，亦或其中一人或數人既可為全體權利人之利益代為申請，造成實務執行上之困擾。</p> <p>三、迭有民眾反應，日據時期會社或組合名義登記之土地原權利人（股東）多已亡故或行蹤不明，且年代久遠，要取得有關股權或出資比例之證明文件已非常困難，倘若需由原權利人或其繼承人全體會同才可申辦，則往往因部分權利人不能會同而無法辦理。</p> <p>四、次按地籍清理條例施行細則第 16 條規定：「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，並於登記申請書適當欄記明協議不成之事由及簽名。」其目的無非是以准由其中一人或數人為全體權利人之利益代為申請，以資解決因協議不成而無法辦理之困境。</p>			
具體建議意見	<p>本案如申請人能提出有關股權或出資比例之證明文件辦理更正登記，並於登記申請書備註欄切結「其他權利人如因更正登記致權利受有損害者，申請人願予以返還。」，無論其情形係屬本條例第 18 條第 1 項第 1 款亦或第 2 款，建議得比照地籍清理條例施行細則第 16 條之精神，准由其中一人或數人為全體權利人之利益代為申請。</p>			
會議決議	<p>一、日據時期會社或組合名義登記之土地，因歷時已久，原權利人多已亡故或行蹤不明，無法由原權利人或其繼承人全體會同申請登記者所在多有，為達成清理目的，並參照地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 18 條立法意旨，是除原權利人為日本人者，應依本</p>			

條例施行細則第 17 條規定辦理外，得准原權利人或其繼承人中之
一人或數人為全體權利人之利益，依本條例第 17 條規定檢具足資
證明全部股權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所
有。又登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人
或其繼承人。

二、本案刻由本部依法制程序簽辦釋示中。

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	高雄縣路竹地政事務所	編號	5
遭遇問題	土地權利關係人需檢附何種證明文件提出異議		
說明	按地籍清理條例第 9 條第 1 項著有規定：「土地權利關係人於前條公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處」，並未明確規定應檢附何種證明文件，或僅需檢附異議書即可？請內政部作明確核示供登記機關稟遵。		
具體建議意見	按民法第 129 條著有規定：「消滅時效，因左列事項而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。左列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。四、告知訴訟。五、開始執行行為或聲請強制執行」。建議土地權利關係人可檢附上開證明文件向登記機關提出異議。		
會議決議	土地權利關係人依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 9 條規定提出異議，應檢附異議書、身分證明及相關證明文件憑辦，至其證明文件因本條例規定之異議案件類型眾多，且個案案情不一，尚無法逐一明定，應請該管登記機關視個案案情依職權審認，倘所提證明文件不符或欠缺者，應通知土地權利關係人補充提供。		

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	高雄縣岡山地政事務所	編號	6
遭遇問題	38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，共有人分別不同時間申請塗銷自己部分，抵押權人於第一案提出異議，調處時應以何時為準。		
說明	共有人申請塗銷自己部分上述抵押權，於不同時間分別提出，地所分別公告 3 個月，抵押權人在第一案之公告期間提出異議，因第一案・第二案・第…案之公告期間不同；依規定第一案之公告期滿即可舉行調處，惟後來提出申請案之公告期間尚在公告中，於此情形調處時應以何時為準。		
具體建議意見	抵押權人既已在第一案之公告期間內提出異議，其後共有人再提之申請塗銷案；雖後案之公告期間未期滿，擬後案之公告期間視同與第一案同時期滿，全部併第一案舉行調處，一併作裁處。		
會議決議	抵押權人依地籍清理條例第 28 條（以下簡本條例）規定於公告期間內提出異議，該管登記機關應依本條例第 9 條規定審查，如經查屬土地權利爭執者，無須俟該公告期間屆滿即可移送調處委員會辦理。倘發現同一抵押權人就其他塗銷同一抵押權案件亦提出異議時，得逕依職權決定是否併案移送調處，惟行政處理時間不宜過久，避免影響民眾權益。		

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	屏東縣政府	編號	7
遭遇問題	有關日據時期會社已經國有財產局審定，惟依其組織章程記載具有合約字祭祀公業之實質者，得否重新依祭祀公業條例第 56 條規定以祭祀公業案件辦理。		
說明	據「曾子嵩物產株式會社」管理人陳稱，因歷時已久，管理者更迭，無法依地籍清理條例第二章檢具證明文件申辦更正登記，惟究其組織沿革，於日據時期曾以祭祀公業登記，嗣經改組成立株式會社，謂該會社係為祭祀祖先而設立、有享祀人、派下股東、設有祠堂並定期舉辦祭典及擁有固定祀產等，均符合祭祀公業之性質及事實，故探其實質似為有特定股份總數之合約字祭祀公業。因此，會社固經國產局公告審定並核發審查企業法團資本組成證明書有案，得否再依祭祀公業條例第 56 條規定改以祭祀公業案件申報及登記。		
具體建議意見	<p>一、查祭祀公業將其組織變更，並將名義更改者，不乏前例，例如宜蘭縣羅東鎮之游姓祭祀公業原有八處祖嘗會，於昭和 12 年（民國 26 年）改組更名為「東畝公生業株式會社」，又於昭和 14 年（民國 28 年）改名為「游東興堂株式會社」，臺灣光復後，於民國 39 年改稱「游東興堂股份有限公司」，至民國 52 年再度改組稱為「游氏家族祭祀公業」。（臺灣民事習慣調查報告，83 年 2 月 9 日版第 725 頁參照）</p> <p>二、又查祭祀公業條例第 56 條立法說明二：「祭祀公業並無統一之名稱，故規定本條例施行前以祭祀公業以外名義登記並以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，具有祭祀公業之性質與事實，經申報人舉證者，……準用本條例申報及登記之規定。」，準此，為使會社可選擇適合方式處理，倘查日據時期土地登記簿，確係祭祀公業登記後改組成立，並能證明股東同屬享祀人派下子孫者，建議准依祭祀公業條例第 56 條規定申報及登記。</p>		
會議決議	本案土地係以「曾子嵩物產株式會社」名義登記，其權利主體之型態係屬會社，應依地籍清理條例第 17 條及第 18 條規定辦理，不適用祭祀公業條例第 56 條規定。		

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	屏東縣政府	編號	8
遭遇問題	建議訂定以日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記應提出之證明文件及審查作業方式。		
說明	地政事務所迭有民眾詢問有關會社或組合土地應如何申請更正登記事宜，因查無明確之作業規定，而地籍清理條例第 17 條僅以原則性規定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，至於應檢齊何種文件，應如何審查，尚無明確之作業規範，僅由參加過地籍清理業務講習的同仁依講義答覆，因各所回答標準不一，徒增民眾申辦困擾。		
具體建議意見	建議參考國有財產局審查經驗，並經由各所研提意見後，明定應附證明文件及登記審查作業方式，使民眾及登記機關有所依循。		
會議決議	<p>一、按「登記機關依本條例受理申請登記，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。」為地籍清理條例（以下簡稱本條例）施行細則第 10 條所明定，是以日據時期會社或組合名義登記土地依本條例規定申辦登記者，登記機關應依上開規定審查，又倘有法規疑義，請敘明案情，擬具具體處理意見及法令依據，報部研議。</p> <p>二、至該類更正登記案件應檢附之登記原因證明文件種類，刻由本部依法制程序簽辦釋示。</p>		

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15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

98.11.11 北市地籍字第 09833129400 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 98 年 10 月 28 日北市松地一字第 09831701600 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（以上均含附件）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會

98 年第 15 次會議紀錄

壹、時間：98 年 11 月 5 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：林○○

肆、出席單位及人員：略

五、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

一、案由：祭祀公業周○○申請更正、書狀補給及管理者變更登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）98 年 9 月 29 日收件信義字第 20061～20063 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

祭祀公業周○○之管理人周□□前以松山所 98 年 6 月 19 日收件信義字第 11640 號案，就本市信義區○○段○○小段 30-4 地號土地申辦管理者變更登記，案經審查結果，本市信義區公所（以下簡稱公所）備查之財產清冊，申請人及土地登記名義人為「祭祀公業周○○」，與土地登記簿現登記名義人「周○○」（管理人：周△△）不符，且未檢具原權利書狀辦理登記，故松山所以「1、本案請檢附申請人與登記名義人為同一人之證明文件，並連件辦理更正登記。（土地登記規則第 34 條、第 56 條、第 152 條）2.本案請連件辦理書狀補發登記。（土地登記規則第 155 條）……」等事項通知補正。嗣周君檢附理由書等文件主張該公業於 80 年間申報備查時，係依民政機關基於「性質分類」所需，於審認其性質為「祭祀公業」後，要求申報人立具切結書願以祭祀公業案件處理，並冠以「祭祀公業」名銜公告。松山所遂以 98 年 7 月 7 日北市松地一字第 09831059610 號函詢公所有關於祭祀公業周○○申報土地清理情形，嗣經公所以 98 年 7 月 14 日北市信民字第 09831916500 號函復略以：「……至有關『祭祀公業周○○』財產清冊及其『所

有權登記名義」欄，於周XX申報之當時，本所從未要求該祭祀公業申報人於『周○○』冠上『祭祀公業』之情事，其內容均係由其派下周XX自行造報填列為『祭祀公業周○○』……」，松山所再以「案附臺北市信義區公所備查之不動產清冊及80年公告所載姓名皆與本所登記名義人欠符，另依該公所98年7月14日北市信民字第09831916500號函復貴公業申報情形及備查資料，與本案申請人所附申復書及理由書亦有未合，本案仍請檢附業主權保存登記濟證及其他目關足資證明周○○與祭祀公業周○○確係同一主體之文件或經法院裁定周○○與祭祀公業周○○確係同一主體之判決書憑辦。(土地登記規第34條)……」等事項通知補正，因周君逾15日未補正，爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回。

嗣周君復於98年9月29日就同一標的以松山所收件信義字第20061-20063號案申請更正、書狀補給及管理權變更登記，惟申請人仍無提出相關足資證明之文件，松山所遂再以「本案請檢附土地所有權狀或業主權保存登記濟證及其他足資證明本案土地登記名義人應為『祭祀公業周○○』之證明文件憑審，或依祭祀公業條例辦理。(土地登記規則第34條、祭祀公業條例第6、49、57條、內政部76年3月2日台(76)內地字第480523號函)……」等事項通知補正。

嗣周君再以理由書敘明該公業係由周XX於80年依祭祀公業土地清理要點，檢具祭祀公業派下員名冊、系統表、規約、財產清冊及土地登記謄本、切結書向公所申報，公所並依內政部83年臺內民字第8375957號函釋：「……本案雖經原處分機關准依申請人以切結為之，惟原處分機關如依內政部76年3月2日台內地字第480523號函規定，以死亡業主姓名記載之土地，應視其實質判定為公業或私業所有之原則審查結果認有祭祀公業之實質者，自仍得依祭祀公業土地清理要點規定程序辦理公告徵求異議。……」完成公告程序。公所既認「周○○」實際性質確為「祭祀公業」，且公告期間有案外人周※※等向法院提起派下權確認之訴，之後有民事判決確定證明書確認現派下員之派下權存在，乃同意備查並核發祭祀公業周○○之派下員名冊及財產清冊，足證「周○○」與「祭祀公業周○○」確為同一主體云云，主張公所備查之「祭祀公業周○○」與地籍資料登之「周○○」為同一主體。惟依內政部76年3月2日台(76)內地字第480523號函釋意旨，以死亡業主姓名記載之土地，應視其實質判定為公業或私業所有，是以本案申請人既無法提出周○○與祭祀公業周○○確係同一主體之相關證明文件，亦無日據時期土地登記資料憑審，本案是否得依公所核發之財產清冊辦理更正登記，因乏前案可循，故提請討論。

又查周君於98年4月曾向公所申請更正原備查財產清冊「登記名義人：祭祀公業周○○」為「周○○」，該所以「……受理機關僅做形式上審查不符……權利主體不同，不得辦更名登記……」等理由駁回周君之申請，周君不服提起訴願，業經臺北市政府以98年8月12日府訴字第09870102400號訴願決定書決定：訴願駁回。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 土地登記規則第34條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已

登記者，其所有權狀或他項權利證明書。……五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。……」。

- (2) 祭祀公業條例第 6 條規定：「本條例施行前已存在，而未依祭祀公業土地清理要點或臺灣省祭祀公業土地清理辦法之規定申報並核發派下全員證明書之祭祀公業，其管理人應向該祭祀公業不動產所在地之鄉（鎮、市）公所（以下簡稱公所）辦理申報。前項祭祀公業無管理人、管理人行方不明或管理人拒不申報者，得由派下現員過半數推舉派下現員一人辦理申報。」、第 49 條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發後，管理人、派下現員或利害關係人發現不動產清冊內有漏列、誤列建物或土地者，得檢具派下現員過半數之同意書及土地或建物所有權狀影本或土地登記（簿）謄本，報經公所公告 30 日無人異議後，更正不動產清冊。有異議者，應向法院提起確認不動產所有權之訴，由公所依法院確定判決辦理。」、第 56 條第 1 項規定：「本條例施行前以祭祀公業以外名義登記之不動產，具有祭祀公業之性質及事實，經申報人出具已知過半數派下員願意以祭祀公業案件辦理之同意書或其他證明文件足以認定者，準用本條例申報及登記之規定；財團法人祭祀公業，亦同。」、第 57 條規定：「管理人、派下員或利害關係人對祭祀公業申報、祭祀公業法人登記、變更及備查之事項或土地登記事項，有異議者，除依本條例規定之程序辦理外，得逕向法院起訴。」。
- (3) 內政部 76 年 3 月 2 日台（76）內地字第 480523 號函釋略以：「一、查日據時代舉辦土地調查時，有以死者業主姓名予以記載，依據大正元年控民字第 150 號及第 151 號函判例，不問其有無管理人存在，並非當然認定其為公業，應視其實質如何，而判定為公業抑或私業（台灣民事習慣調查報告第 724 頁參照）。本件……申辦所有權人名義更正登記，地政機關仍應依前揭說明就其申請是否改變原登記所示之法律關係及妨害登記之同一性予以審查。……」。

2、疑義分析：

- (1) 查本市信義區○○段○○小段 30-4 地號土地，重劃前為○○段○○小段 88、198 地號，重測前分別為○○段 88-1、88-2 地號，其中 88-2 地號係於民國 61 年 6 月 9 日由同段 88 地號分割而來，88、88-1 地號土地舊土地登記簿記載所有權人為「周○○，管理人周☆☆」。申請人主張依光復初期土地申報書，係同時申報○○段 88、88-1、88-2 地號，申報書上記載原所有權人周○○管理人周☆☆，並於備註敘明「因周○○管理人既亡再選周△△管理周○○之業權」，又○○段 88-2 地號日據時期登記簿登記名義人為祭祀公號周○○，管理人周☆☆，其管理人住址與光復後 88、88-1 地號管理人住址相符，亦與申請人檢附之日據時期戶籍資料相符，且松山所於 87 年既可依該申報書逕將本案土地管理者更正為周△△，則○○段 88、88-1 地號應可推定為祭祀公業周○○所有。惟查日據時期大加

蚋堡○○庄 88-2 地號土地所有權人原為祭祀公號周○○，管理人周☆☆，於明治 41 年（民國前 4 年）賣渡予○○財團、管理者民政長官，於明治 44 年（民國前 1 年）合併於同庄 63-2 地號。故光復初期○○段 88-2 地號已不存在，是以日據時期登記簿記載之大加蚋堡○○庄 88-2 地號與舊土地登記簿記之松山區○○段 88-2 地號並非同一標的，且無日據時期 88、88-1 地號土地記資料佐證，尚難認定光復初期○○段 88、88-1 地號之登記名義人「周○○」與日據時期○○庄 88-2 地號之登記名義人「祭祀公業周○○」為同一權利主體。

- (2) 次查，申請人主張該公業於 80 年間申報時，雖土地登記名義人未載有「祭祀公業」字樣，經主管機關認定有祭祀公業之實質，故要求申請人切結並冠以祭祀公業名銜，以祭祀公業案件辦理公告、備查等程序，並經核發派下員名冊及系爭土地財產清冊，申請人與登記名義人為同一人應無疑義。惟依本市信義區公所前開函復內容，與申請人主張尚有不符。
- (3) 再查，申請人主張日據時期登錄於臺帳之業主原僅登載業主名稱，於明治 38 年始依臺灣土地登記規則等規定，於土地登記簿甲區業主欄加註「公業」字樣，惟光復初期申請人因不諳規定，故誤以臺帳謄本申報而漏未申報祭祀公業名銜。且申請人主張依本處 89 年 2 月 21 日北市地一字第 8920382100 號函及本市古亭地政事務所 98 年收件文山字第 17610 號案，申請人「福德神神明會」、「土治公神明會」及「土地公神明會」之「神明會」，經地政機關審認係性質分類，得由原登記名義人「福德神」、「土治公」及「土地公」申請辦理更正，本案案情相近，應得辦理更正。惟上開函釋係屬個案，得否類推適用似有疑義。

三、擬處理意見：

甲案：本案申請人既經主管機關完成祭祀公業公告備查，並核發派下員名冊及財產清冊等文件，應可認定為同一主體，准予登記。

乙案：申請人雖檢附經祭祀公業主管機關公告備查之文件，惟該文件與地籍資料欠符，仍請由申請人檢附經法院判決確定申請人與登記名義人為同一人之文件，或依祭祀公業條例規定辦理申報後，再憑辦理。

四、結論：

按內政部 76 年 3 月 2 日台（76）內地字第 480523 號函釋略以：「一、查日據時代舉辦土地調查時，有以死者業主姓名予以記載，依據大正元年控民字第 150 號及第 151 號函判例，不問其有無管理人存在，並非當然認定其為公業，應視其實質如何，而判定為公業抑或私業（台灣民事習慣調查報告第 724 頁參照）。本件……申辦所有權人名義更正登記，地政機關仍應依前揭說明就其申請是否改變原登記所示之法律關係及妨害登記之同一性予以審查。……」，又查「查『權利主體不同，不得辦更名登記』，本部 68 年 5 月 7 日台內地字第 14060 號函釋有案。是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢

具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。本此，祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權人名稱一致，前經本部 88 年 10 月 26 日台內民字第 8882502 號函釋有案。本案祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同，不宜由原核發機關逕行更正派下全員證明書，仍請依祭祀公業條例相關規定辦理。」前經內政 97 年 10 月 2 日內授中民字第 0970035462 號函釋有案，本案申請人檢附經祭祀公業主管機關公告備查之文件與地籍資料所載之資料未符，且申請人無法提供周○○與祭祀公業周○○確係同一主體之相關證明文件，故本案不宜受理登記，仍請依祭祀公業條例相關規定辦理。

柒、散會。(下午 3 時 35 分)

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 16 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

98.11.16 北市地籍字第 09833141400 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 98 年 11 月 5 日北市松地一字第 09831728100 號函及台北市地政士公會 98 年 11 月 6 日 98 北市地公(7)字第 0309 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(以上均含附件)。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 98 年第 16 次 會議紀錄

壹、時間：98 年 11 月 9 日(星期一)下午 2 時

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾主任秘書○○○

記錄：秦○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：台北市地政士公會

- 一、案由：本市建成地政事務所(以下簡稱建成所)98 年萬華字第 151540 號補正事項，本案權利價值應以土地申報地價百分之四為 1 年之權利價值按存續之年期計算，需補繳登記規費，提請 釋疑。

二、說明：

(一) 依據：依建成所 98 年萬華字第 151540 號補正通知書辦理。

(二) 案情說明：

本案地上權設定權利存續期限為 54 年，地上權權利價值係依遺產及贈與稅

法施行細則第 31 條規定計算：1 年地租 858 萬 2,380 元×7 倍＝6,007 萬 6,660 元，而地政事務所補正理由係依土地登記規則第 49 條規定計算其權利價值為：8 億 1,736 萬 9,562 元×4%×54 年＝17 億 6,551 萬 8,253 元，依該權利價值千分之一計算，需補繳登記費 170 萬 5,442 元整。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

(1) 土地登記規則第 49 條規定：「申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費（第 1 項）。申請地上權……之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費（第 2 項）。前 2 項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價百分之四為其 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費」。其立法說明：「避免申請人於申請設定或移轉登記時，以顯著不相當之權利價值填載或加註，規避登記費之繳納，同時考量登記機關之行政成本及所負損害賠償責任，參依遺產及贈與稅法施行細則第 31 條第 2 項、第 3 項規定增訂第 3 項」。

(2) 遺產及贈與稅法施行細則第 31 條規定：「地上權之設定有期限及年租者，其贖餘期間依左列標準估定其價額：1.贖餘期間在 5 年以下者，以 1 年地租額為其價額。2.贖餘期間超過 5 年至 10 年以下者，以 1 年地租額之 2 倍為其價額。3.贖餘期間超過 10 年至 30 年以下者，以 1 年地租額之 3 倍為其價額。4.贖餘期間超過 30 年至 50 年以下者，以 1 年地租額之 5 倍為其價額。5.贖餘期間超過 50 年至 100 年以下者，以 1 年地租額之 7 倍為其價額。6.贖餘期間超過 100 年者，以 1 年地租額之 10 倍為其價額（第 1 項）。地上權之設定，未定有年限者，均以 1 年地租額之 7 倍為其價額。但當地另有習慣者，得依其習慣決定其贖餘年限（第 2 項）。地上權之設定，未定有年租者，其年租按申報地價年息百分之四估定之（第 3 項）。……」

2、疑義分析：

土地登記規則第 49 條第 1 項、第 2 項規定：「他項權利登記，其權利價值為實務或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣。申請地上權……之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註」，所以立法增加第 3 項係以前 2 項「其權利價值為實務或非現行通用貨幣者」及「權利價值不明者」而定。依遺產及贈與稅法施行細則第 31 條第 2 項、第 3 項：「地上權之設定，未定有年限者，均以 1 年地租額之 7 倍為其價額……地上權之設定，未定有年租者，其年租按申報地價年息百分之四估定之」之規定可知，未定年限及未定年租者，係價值不明，不適用土地登記規則第 49 條之規定，故以第 3 項約定之。本案地上權設定定有年限及 1 年地租，為價值明確者，

故可依照遺產及贈與稅法施行細則第 31 條規定「賸餘期間超過 50 年至 100 年以下者，以 1 年地租額之 7 倍為其價額」。

四、擬處理意見：

請依據土地登記規則第 49 條之立法說明，即遺產及贈與稅法施行細則第 31 條規定「賸餘期間超過 50 年至 100 年以下者，以 1 年地租額之 7 倍為其價額」計算登記規費。

五、結論：

本案地上權設定契約書已載明權利價值及權利存續期限，並無權利價值不明之情形，且該權利價值遠高於權利標的物之土地申報地價百分之四，故無土地登記規則第 49 條及遺產及贈與稅法施行細則第 31 條之適用，本案應依土地法第 76 條規定計收登記規費。

提案二

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：王○○（遺囑執行人：王□□、王△△）與○○銀行股份有限公司申辦本市信義區○○段○○小段 294-4 地號土地及同地段 3343 建號建物信託登記乙案，提案討論。

二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）98 年收件松信字第 675 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1、查本案係登記名義人王○○之遺囑執行人王□□及王△△會同○○銀行股份有限公司檢具信託契約書等相關文件，以松山所 98 年 8 月 5 日收件松信字第 675 號登記申請案，申辦本市信義區○○段○○小段 294-4 地號土地及同地段 3343 建號建物信託登記。惟查地籍資料所有權部其他登記事項欄載有「王 X X 為遺囑指定管理人；繼承人：王林○○；管理者王□□、王△△為遺囑執行人」字樣，松山所遂以「本案請先辦理繼承登記後再行辦理信託登記」為由通知補正。

2、嗣申請人檢附補正說明書略謂：「……二、本案所有權人王○○業已死亡，惟其生前預立遺囑指定王 X X（已死亡）為其遺產管理人，王□□、王△△等二人為其遺囑執行人，王林○○為遺產繼承人，業經貴所登記在案。而被繼承人王○○先生係民國 38 年隨運來台人士，終生未婚亦無子女，其指定繼承人王林○○歷經 8 年抗戰迄今行蹤未卜，現居世界何處？身份國籍不確定，戶籍資料亦經戰火摧殘致無從查考……。三、依民法第 1215 條第 1 項遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。故遺囑執行人可認為與遺產管理人之地位相當（參考史尚寬先生繼承法論第 548 頁），另依民法第 1179 條第 1 項第 2 款規定遺產管理人之職務為保存遺產之必要處置。故為維護繼承人權益，遺囑執行人除消極不作為外更應積極作為善盡管理保存遺產之責任。四、本案登記標的……在 921 地震中本大樓結構受損，經臺北市政府判定為危樓下令應拆除重建……大樓全體區分所有權人決議以都市更新方式重建，並依都市更新條例第 13 條都市更新事業得以信託方式實施之。……本案遺囑執行人遵

照全體區分所有權人決議，聲請辦理信託登記，實施都市更新重建本大樓，自屬民法第 1179 條第 1 項第 2 款為保存遺產之必要處置……。」。

- 3、上開補正說明書所敘「所有權人王○○業已死亡，惟其生前預立遺囑指定王XX（已死亡）為其遺產管理人，王□□、王△△等二人為其遺囑執行人，王林○○為遺產繼承人」乙節，查其遺產管理人及繼承人登記係依 65 年松山字第 19830 號登記申請案辦理，惟該登記案業逾保存期限而銷毀，是以其所憑之遺囑內容為何，無法查知；另遺囑執行人登記則係王□□及王△△檢具臺灣臺北地方法院 95 年度家聲字第 156 號民事裁定及民事裁定確定證明書，以 96 年信義字第 9101 號登記申請案申請遺囑執行人登記。
- 4、本案前經松山所報請本處簡化各地政事務所示案件處理研討會提案討論，嗣經本處報奉內政部 98 年 9 月 23 日內授中辦地字第 0980725547 號函核復略以：「……二、……本案遺囑執行人未能提出本案遺囑，臺北地方法院民事裁定王□□、王△△為遺囑執行人之依據為何？宜洽詢該院了解。三、……信託乃委託人、受託人與受益人間以財產權為中心所存在法律關係，本案如為自益信託，登記名義人已死亡，受益人對象不具體明確，則該信託行為似無由成立。四、至本案遺產管理人如何選定，登記上為何有遺產管理人及遺囑執行人？以上疑點，請先予釐清後，倘尚有疑義，併請研擬具體處理意見報部核參。」，案經松山所函准臺灣臺北地方法院 98 年 10 月 19 日北院隆家事 95 年度家聲字第 156 號函復略謂：「本院 95 年度家聲字第 156 號指定遺囑執行人之裁定，係依據聲請人之聲請及被繼承人王○○之遺囑所為之裁定。」，並提供 95 年度家聲字第 156 號民事聲請狀及王○○遺囑等相關文件影本。
- 5、本案觀諸被繼承人王○○遺囑僅載明「……一、住宅請弟王XX侄、王※※兩家共管、出租，由仲姪收租將每月收入交○○姪媳儲存，除整修房屋並代交房捐、土地稅、保險費及租用交銀之保險箱費外，所餘款項與XX弟家平均分配貼補家用，極至光復大陸之日將此房屋移交余之胞兄王林○○有，如胞兄已故作為王家公產。……」，是以依被繼承人王○○之遺囑內容，本案遺囑執行人之權責，在未交付遺產予被繼承人之兄王林○○之前，似僅得為管理、出租之職責，無逕為處分之權責，與本信託案之信託目的及財產管理、處分的方法似有相違；另該遺囑另指定之遺囑執行人之一，業出具同意書表示放棄管理權。又被繼承人兄王林○○，依該遺囑內容觀之，應係為大陸地區人民，縱現今仍存活或已死亡而有其他繼承人，如皆係大陸地區人民，則依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條規定，應不得繼承不動產，而僅得以大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額而為給付，則遺囑執行人似得將該不動產為處分，並就大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額而為給付。惟該案依內政部前揭核示內容觀之，本自益信託登記案，登記名義人已死亡，受益人對象不具體明確，該信託行為似無由成立，是以因涉執行上之疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 民法第 1179 條規定：「遺產管理人之職務如左：一、編製遺產清冊。二、為保存遺產必要之處置。三、聲請法院依公示催告程序，限定 1 年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。四、清償債權或交付遺贈物。五、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。」、第 1211 條規定：「遺囑未指定遺囑執行人，並未委託他人指定者，得由親屬會議選定之；不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定之。」、第 1215 條規定：「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」
- (2) 信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，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。」
- (3) 臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條規定：「被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣 200 萬元。超過部分，……；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。……遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣 200 萬元。第 1 項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。……」
- (4) 繼承登記法令補充規定第 75 點規定：「遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務。法院裁定之遺囑執行人執行上述職務時，無須再經法院之核准。」
- (5) 內政部 89 年 5 月 3 日台 (89) 內中地字第 8908199 號函釋：「遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託，稱遺囑信託。遺囑信託屬單獨行為，因此，遺囑人生前與他人訂立契約，以其死亡為條件或始期而設立之信託，非屬遺囑信託；而在遺囑人死亡之後，繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託。」

2、疑義分析：

本案地籍資料所載「王 X X 為遺囑指定管理人」及「繼承人王林 ○ ○」，當係依王 ○ ○ 之遺囑辦理登記；至「管理者王 □ □、王 △ △ 為遺囑執行人」則係依臺灣臺北地方法院 95 年度家聲字第 156 號裁定辦理。本案依王 ○ ○ 遺囑所載，不動產係指定由其大陸地區之兄長王林 ○ ○ 繼承，惟該繼承人如係大陸地區人民，則依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之規定，尚不得繼承不動產，並該繼承人行踪不明，其於繼承開始

時，是否存活亦未可知，亦即如該遺囑指定之繼承人於繼承開始時已死亡，則其繼承人即無由本於其繼承權而代位繼承，依民法第 1185 條之規定，系爭委託財產既屬無人承認繼承之遺產，其遺產於清償債務後，應歸屬國庫；惟如其兄長於繼承開始時尚存續，則該不動產仍得折算為價額由其兄長或兄長之繼承人繼承之；另本案依內政部核復內容，雖謂自益信託之委託人已死亡，受益人對象不具體明確，該信託行為似無由成立，惟依民法第 1215 條第 2 項，遺囑執行人為執行職務所為之行為，視為繼承人代理，而本案依前述說明或有繼承人之存在是以遺囑執行人為保存遺產價值以利交付，得否在排除信託契約當中之處分之行為後，辦理信託登記，因涉法令疑義爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案自益信託之委託人已死亡，受益人對象不具體明確，該信託行為無由成立，故不受理登記。

乙案：本案遺囑執行人為保全遺產之價值，依遺囑內容為管理，故得由法院選定之遺囑執行人基於保存及管理遺產之必要行為，將信託契約中實質處分之約定排除後，受理登記。

五、結論：

(一) 依內政部 98 年 9 月 23 日內授中辦地字第 0980725547 號函釋，本案如為自益信託登記，登記名義人已死亡，受益人對象不具體明確，該信託行為似無由成立，且依被繼承人王○○遺囑，本案遺囑執行人之權責，在未交付遺產予被繼承人之兄王林○○之前，似僅得為管理、出租之行為，而無處分遺產之行為，與信託行為涉及不動產移轉之處分似有未合。惟本案不動產所屬○○大樓因 921 地震損毀，經本府判定為危樓應拆除重建，且經區分所有權人全體同意以都市更新方式重建，據當事人表示該大樓僅餘本案標的尚未完成信託登記予○○銀行股份有限公司，如未能全體辦理信託登記，將致本更新案推動困難。

(二) 又查本案建物領有 70 年使字 1781 號使用執照，即以「繼承人王林○○之遺產管理人王 X X」名義為起造人並於 71 年辦竣建物所有權第一次登記，登記名義人為王○○（遺囑指定管理人王 X X），故本案如以登記資料所載者（即死者名義）辦理信託登記似與法不合，惟為顧及公共利益及公共安全、解決危樓危機，按民法第 1215 條規定：「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」，本案遺囑執行人為保存遺產之必要，代理繼承人辦理信託登記，是否可行，宜由本處報請內政部核示後，再轉請松山所據以辦理。

六、散會：下午 4 點。

檢送臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (98 年第 17 次) 會議紀錄乙份

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 98 年 11 月 11 日北市大地一字第 09831623900 號函及中山地政事務所 98 年 11 月 12 日北市中地一字第 09831829800 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 17 次會議紀錄

壹、時間：98 年 11 月 16 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論

提案一

提案單位：臺北市中山地政事務所

一、案由：張王○○君等持憑法院民事判決申辦本市中山區○○段○○小段 449 地號土地及其上 637 建號建物所有權判決移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）98 年收件中山字第 27624 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1、緣張王○○君等 13 人持憑法院民事判決以 98 年中山字第 27624 號登記申請案，就嚴張○○君所有本市中山區○○段○○小段 449 地號土地及其上 637 建號建物辦理判決移轉登記與張王○○君等 13 人共同共有。依判決書內容所述，本案不動產係申請人之父張○○生前借嚴張○○之名登記，雙方借名登記契約於張○○死亡時已消滅，系爭房地自應回歸為張○○遺產而為張○○繼承人共同共有，申請人等 13 人為張○○之合法繼承人，遂以嚴張○○為被告向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，案經臺灣臺北地方法院民事判決：「被告應將坐落臺北市中山區○○段○○小段第 449 地號土地及其上門牌號碼臺北市中山區○○路○○號之建物移轉所有權登記為兩造共同共有。」。

2、原告張王○○君等持憑判決書及其確定證明書依判決主文辦理所有權移轉登記，於 98 年 8 月 20 日向本市稅捐稽徵處中南分處申報移轉本案不動產之土地增值稅及契稅，案經該分處 98 年 9 月 10 日北市稽中南四字第 09833083500 號函查復略以：「……『系爭土地及房屋所有權係屬被繼承人張○○君所有，遺產稅納稅義務人應自判決確定之日起 6 個月內補申報遺產稅。』依土地稅法第 28 條及契稅條例第 2 條規定，免徵土地增值稅及非屬契稅課徵範圍，均

免予申報，……向本分處撤回前揭申報案。」，中山所爰函詢臺灣臺北地方法院，若先辦理所有權回復登記與張○○後，再連件辦理繼承登記為共同共有，應未違反該院判決意旨惠賜卓見，經該院以 98 年 10 月 26 日北院隆家家 97 年度重家訴字第 10 號函復中山所本於職權依法處理。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 最高法院 67 年台抗字第 480 號判例：「按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人之適格，始能謂無欠缺，……法院誤為適格之當事人，……裁判縱經確定，對於應參與訴訟之共同訴訟人全體均無若何效力可言。」。
- (2) 內政部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函釋要旨：「法院之判決對繼承權人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記。」。
- (3) 內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函釋：「一、按法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍，前經行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令示有案，亦為本部 81 年 1 月 18 日台內地字第 8177529 號函釋在案。本案…判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，依上開行政院令及本部函釋意旨，地政機關得依判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。」。
- (4) 內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。」。

2、疑義分析：

- (1) 本案不動產既屬借名登記於嚴張○○名義，故雙方借名登記契約於張○○死亡時已消滅，系爭房地自應回歸為張○○遺產而為張○○繼承人公同共有，惟依內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函釋，法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍及應依法院判決主文申辦登記，本案若就法院判決主文所示，逕由登記名義人嚴張○○移轉為張○○之繼承人公同共有，依前開稅捐機關查復函釋，仍屬被繼承人張○○所有，依土地稅法第 28 條及契稅條例第 2 條規定，免徵土地增值稅，及因非屬契稅課徵範圍，均免予申報，故本案無法申報土地增值稅及契稅。
- (2) 本案依判決內容無法得知法院是否審究兩造確為被繼承人之合法繼承人，依前開函釋有當事人適格、判決既判力及繼承人權益等情事，得否請申請人依土地登記規則第 119 條規定提出證明文件，避免有繼承權者漏列及無繼承權者誤列衍生之紛爭，以保障合法繼承人之權利。

三、擬處理意見：

- (一) 甲案：為兼顧繼承人之權益，擬請申請人先辦理所有權回復登記與張○○後，再依土地登記規則第 119 條規定檢附證明文件連件辦理繼承登記為共同共有。
- (二) 乙案：擬依申請人所請，依判決主文所示將被告所有本案不動產辦理判決移轉登記為兩造共同共有，並依前開稅捐機關函釋，申報被繼承人張○○君遺產稅，免申報土地增值稅及契稅。

四、結論：

- (一) 本案不動產既經法院查明係屬被繼承人張○○之遺產，如為顧及登記之連續性，該不動產理應回復為被繼承人張○○後，由張君之全體繼承人辦理繼承登記，惟張君已無權利能力，不宜再為登記名義人，且法院既已判決確定現登記名義人嚴張○○應將該不動產所有權移轉登記為全體繼承人共同共有，依內政部 83 年 1 月 6 日(83)內地字第 8216481 號函釋，認法院確定判決得當否，非地政機關審查之範圍，地政機關得依該判決主文辦理登記；又本案應繳納之有關稅賦，既經本市稅捐稽徵處中南分處函復申請人免徵土地增值稅及非屬契稅課徵範圍，均免予申報，並請其補申報遺產稅，於繳清遺產稅後，得依該判決主文辦理所有權移轉登記，惟應以張君之死亡日期為原因發生日期。
- (二) 再查本案原告與被告兩造對繼承權人雖不爭執，惟為利中山所審查作業，仍請申請人檢附繼承系統表並依土地登記規則第 119 條第 4 項規定辦理，以資明確。

提案二

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：張○○君代理殷○○君申辦本市大安區○○段○○小段 881 地號土地時效取得地上權登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）98 年收件大安字第 25368 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

1、緣張○○君代理殷○○君以 98 年大安字第 25368 號登記案申辦本市大安區○○段○○小段 881 地號土地時效取得地上權登記，經該所審查後即依土地登記規則第 118 條及時效取得地上權登記審查要點第 13 點、第 14 點規定，予以公告，並同時通知土地所有權人陳○○。

2、本案申請人依時效取得地上權登記審查要點第 7 點於申請書備註欄敘明土地所有權人現住所無從查得，大安所乃依地籍資料所載陳君地址「臺北市○○區○○路 3 號」寄送上開通知函，惟該函經郵局以「按鈴無回應」後招領逾期退回，致迄今已公告期滿，仍未踐行送達之程序。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

(1) 行政程序法第 78 條規定：「對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：一、應為送達之處所不明者。……。三、於外國或境外為送達，不能依第 86 條之規定辦理或預知雖依該規定辦理而無效者。有前項所列各款之情形而無人為公示送達之申請者，行政機關為避免行政程序遲延，認為有必要時，得依職權命為公示送達。……」、第 80 條規定：「公示送達應由行政機關保管送達之文書，而於行政公告欄黏貼公告，告知應受送達人得隨時領取；並得由行政機關將文書或其節本刊登政府公報或新聞紙。」、第 81 條規定：「公示送達自

前條公告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經 20 日發生效力；……」。

- (2) 土地登記規則第 118 條第 1 至第 3 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。」。
- (3) 時效取得地上權登記審查要點第 7 點第 1 項規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。」、第 13 點規定：「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人或管理者。……」、第 14 點規定：「依土地登記規則第 118 條第 3 項規定之通知應以書面為之。」。
- (4) 內政部 83 年 8 月 26 日台內地字第 8310822 號函釋：「……二、按依『時效取得地上權登記審查要點』第 8 點規定，占有人申請登記時，應填明土地所有權人、繼承人或管理人之姓名、住址等項。惟如土地所有權人或管理人之姓名、住址，登記簿並未記載，且申請人能確實證明在客觀上有不能查明其姓名、住址而為補正者，登記機關不得以之作為該時效取得地上權登記申請案件駁回之依據。至於通知之處所不明時，應依『時效取得地上權登記審查要點』15 點規定，以公示送達方式處理。(第 8 點修正後為第 7 點)」。
- (5) 法務部 97 年 9 月 4 日法律字第 0970031409 號函釋：「若無法得知其住所或其他相關資料且無法以其他方式送達者，為行政程序法所稱處所不明，而應受送達人若遷居於國外，且無法得知外國住所者，似應為上所稱處所不明。……本件貴府所詢應受送達人遷居國外，無法查悉國外住所資料，對於本案當事人之公示送達法令依據疑義乙節，如該應送達文件本即無法循本法第 86 條於外國或境外送達規定之方式辦理者，自與上述第 78 條第 1 項第 3 款『於外國或境外為送達，不能……或預知……無效』情形之公示送達有別，而應屬同條項第 1 款『應為送達之處所不明』之情形。」。

2、疑義分析：

- (1) 按時效取得地上權登記審查要點第 13 點及第 14 點規定，登記機關應於公告期間內以書面通知土地所有權人，惟本案土地所有權人陳君已於 38 年遷出上海，致本案無法完成送達程序。大安所多次函請財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）協助查察陳君大陸地址，該會皆函復已函請大陸海峽兩岸關係協會協助處理，俟有結果另行函復。次按「對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：一、應為送達之處所不明者。……」為行政程序法第 78 條第 1

項所規定，若本案僅查得土地所有權人陳君已遷出「上海」，而無法得知其境外地址，得否依法務部 97 年 9 月 4 日法律字第 0970031409 號函，將本案土地所有權人視為行政程序法第 78 條第 1 項所稱處所不明者，不無疑義。

(2) 本案尚未經海基會函復查得陳君之住址，為避免該會查詢遲無結果，致本案懸而未決損及申請人之權益，得否因海基會遲未函復其查詢結果，依行政程序法第 78 條第 1 項第 1 款、第 80 條及第 81 條規定，以陳君應為送達之處所不明，辦理公示送達；抑或仍需俟海基會函復大安所其查詢結果，始視其結果依行政程序法相關規定續辦其送達程序，因查無相關規定可循，致生疑義。

三、擬處理意見：

(一) 甲案：本案土地所有權人陳君已遷出多年，查察其現住址確有其困難，為避免海基會查詢遲無結果，損及本案申請人之權益，擬依行政程序法第 78 條第 1 項第 1 款、第 80 條及第 81 條規定，以陳君應為送達之處所不明，辦理公示送達。

(二) 乙案：本案已函請海基會協助查察陳君現住址，仍需俟該會函復大安所其查詢結果，始能視其結果續辦其送達程序。

四、結論：

查行政程序法第 78 條規定：「對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：一、應為送達之處所不明者。二、……。當事人變更其送達之處所而不向行政機關陳明，致有第 1 項之情形者，行政機關得依職權命為公示送達。」，且大安所既已查明戶籍謄本記載：「民國 38 年 8 月 16 日遷出上海」，即本案土地所有權人陳○○業於 38 年遷出上海，大安所並自本(98)年 3 月起 3 次函請海基會協助查明陳君之住址，經該會分於 98 年 4 月 10 日、98 年 6 月 17 日及 98 年 9 月 15 日函復略以：「本會已於本年 4 月 10 日再函請大陸海峽兩岸關係協會協助處理，俟有結果，另行函復。」、「本會已於本年 6 月 17 日再函請大陸海峽兩岸關係協會協處，俟有結果，另行函復。」及「本會已於本年 9 月 15 日再函請大陸海峽兩岸關係協會協處，俟有結果，另行函復。」，均未獲得大陸海峽兩岸關係協會答覆有無查得陳君之現址。又現登記簿所載陳君之住址「臺北市○○區○○路 3 號」已非其住所，大安所卻仍以該址為郵寄處所通知陳君，似未儘周全，請大安所再向戶政機關查明陳君之住址，如最終仍未能查得陳君之住址，致應為送達之處所不明，則大安所自可依上開行政程序法第 78 條第 1 項第 1 款及同法條第 3 項之規定辦理公示送達。

柒、散會。(下午 16 時 10 分)

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 18 次) 會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 98 年 11 月 19 日北市松地二字第 09831818300 號函及古亭地政事務所 98 年 11 月 19 日北市古地一字第 09831830200 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（以上均含附件）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會

98 年第 18 次會議紀錄

壹、時間：98 年 11 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：呂○○○ 陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論

提案一

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：蔡○○君及李○○君申辦本市南港區○○○段○○○小段 34 建號建物第一次測量乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依 98 年 10 月 6 日南港建字第 1605 號建物測量申請書辦理。

（二）案情說明：

- 1、蔡○○君（以下簡稱蔡君）以 98 年 8 月 20 日南港建字第 1368 號建物測量申請書檢附其與共有人李○○君之身分證影本、房屋稅籍證明書等文件，主張渠等共有建物第一次登記時漏登二層面積，申辦補登本市南港區○○○段○○○小段 34 建號建物二層之第一次測量，因案涉建物與基地非屬同一人所有，惟建物一層已於 39 年間辦竣登記，補辦二層是否仍需檢附基地使用證明文件等疑義，前經本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）提請討論，並依會議結論通知申請人提供建物二層建築完成日期、基地租賃關係、地租收據及土地使用授權等相關資料憑辦，因申請人逾期未補正予以駁回，蔡君復以上開申請書檢附土地賃借契約書、領取證、地租收據、調解筆錄及證明書等再提出申請。
- 2、查本案原建物所有權人林○○君之父林□□君於 30 年間向謝○○、謝□□謝△△及謝 X X 等 4 人承租南港○○○616 番地內 50 坪土地建築家屋，48 年間建物所有權人李○○等 2 人復向謝※※、謝△△及謝□□等 3 人承租南港○○○616-2 地號內 48 坪土地，建物所有權人自 70 年起至 94 年止並繳交該建物使用土地之地租予謝※※及謝△△之繼承人，94 年間與張謝○○等 9 位土地所有權人訴訟調解後，補給付自 87 年至 94 年止之地租。

- 3、次查本案建物坐落土地重測前標示為南港○○段 616-8 及 616-9 地號，與 616-2 地號土地分於 29 年及民國前 8 年間分割自同段 616-1 地號土地，所有權人皆為謝※※等 12 人。至 616 地號土地，經查日據時期、光復初期登記簿及重測前地籍圖，均無相關資料。
- 4、復依房屋稅證明書上載折舊年數推算建物興建完成時間與登記簿載 29 年 8 月 8 日建築日期不符，且查本市稅捐稽徵處南港分處現存原始房屋稅籍登記表上並未填設籍日期，上載所有人係 47 年間始取得該建物，致本案建物二層 39 年是否已興建完成，不無疑義。案經松山所函請本府都市發展局（以下簡稱發展局）及臺北縣政府稅捐稽徵處汐止分處協助提供 47 年以前地形圖及房屋設籍情形，均查無相關文件，僅申請人檢附公證人認證之證明書證明該二層樓房係 29 年間完成興建，惟該認證上註明僅證明簽名屬實，文件內容不在證明之列。
- 5、另為釐清本案建物是否曾申領營造執照疑義，松山所函請臺北縣政府工務局協查該建物改制前請領執照情形，經該局函轉發展局查明，發展局交由本市建築管理處函復依地政整合資料查詢系統該建物係 37 年建築完成，該處僅有 45 年後之資料，如需原臺北縣移交之執照存根，得至該處資訊室查閱，經查閱結果亦無相關資料。

（三）法令及疑義分析：

1、法令依據：

- （1）大法官釋字第 451 號解釋：「……土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍需徵得他共有人全體之同意。……」。
- （2）地籍測量實施規則第 279 條規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。……」。
- （3）土地登記規則第 79 條第 3 項規定：「實施建築管理前建造之建物…應提出……有關該建物之下列文件之一……三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明……」、第 5 項規定：「第 3 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」。
- （4）建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 條規定：「實施建築管理前建築完成之建物…其申請登記無須基地所有權人同意……（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」、第 21 點規定：「共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。……」。

2、疑義分析：

- （1）案附契約簽訂租賃土地地號雖與建物實際坐落不符，惟依地租收據及原建物所有權人於相鄰土地上並無其他建物所示，似得證明該租約係為本案建物使用土地權利訂定，則本案建物係租用他人土地建築，非無權使用，依建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點規定，申請登記無須基地所有權人同意，惟查原建物所有權人未與全體土地所有權人訂定租賃契約，雖出租人之持分面積已大於出租面積，然應有部分係抽象存在

共有物之任一部分，非具體侷限於共有物之特定部分，就共有物之特定部分使用收益，仍需徵得他共有人全體之同意，該未經全體共有人同意之租約是否有效？抑或僅對未同意之共有人不生效力？又本案申請人自95年起即未繳交地租，租賃關係似已不存在，是否仍有上開建物所有權第一次登記法令補充規定第14點規定之適用，不無疑義。

(2) 本案建物二層查無39年間即存在之相關證明文件，且建物第一次測量及登記相關法令均無以證明書證明建築完成日期之相關規定，是否得以案附公證人認證之證明書為建物二層建築物完成日期之證明文件，致生疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

(一) 甲案：

本案建物雖非無權使用坐落土地，然其使用權完整性尚有欠缺，且無該建物二層39年間已興建完成之文件證明係建物第一次登記時漏登二層面積，申請建物第一次測量及登記仍應依上開規定檢附未簽訂土地租賃契約之他共有人之土地使用同意書憑辦。

(二) 乙案：

申請人既已無繳交地租，建物基地租賃關係應已不存在，自無建物所有權第一次登記法令補充規定第14點規定之適用，仍應檢附現土地共有人之使用同意書憑辦。

(三) 丙案：

依房屋稅籍資料所示，本案建物一、二層係同時興建完成，一層既已辦竣登記，證明該房屋興建當時已取得土地所有權人同意，僅就二層補辦測量及登記，得免再附基地使用證明相關文件。

四、討論：

本案建物第一層雖已辦竣所有權第一次登記，現欲申請第二層建物之登記，由卷附資料無從查證二層建物是否與一層同時興建，且該二層建物與基地非屬同一人所有，依地籍測量實施規則第279條及土地登記規則第79條規定，應附使用基地之證明文件，依申請人所提供民國30年4月5日與當時之部分共有人所立之土地賃借契約書，其標的並非本案之坐落土地，因此無法認定為使用基地之證明文件；況據申請人陳訴目前已與建物坐落土地之他共有人間涉訟中，故仍應依前開規定檢附其他土地共有人同意使用證明文件憑辦。

提案二

提案單位：臺北市古亭地政事務所

一、案由：趙○○君等人前以85年收件中正(一)字第2008號至第2031號案申請建物所有權第一次登記，現就尚未登記之專有部分及共有部分建物應如何接續辦理疑義一案，提請討論。

二、說明

(一) 依據：依趙○○君98年11月2日申請書辦理。

(二) 案情說明：

1、緣趙○○君(以下簡稱趙君)及○○股份有限公司(以下簡稱○○公司)暨

案外人周○○等 15 人前以 85 年 4 月 8 日收件中正（一）字第 2008 號至第 2031 號案申辦本市○○路○○號等 106 棟建物所有權第一次登記，案經本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）審查無誤後，於 85 年 4 月 26 日公告，公告期間黃○○、黃□□等 2 人（以下簡稱異議人）以前揭建物因涉合建契約糾紛，依約應由異議人取得所有權等情為由，向古亭所提出異議，該所爰依土地登記規則第 69 條（修正後為第 75 條）規定，於公告期間屆滿後通知申請人及異議人雙方召開調處會，惟雙方歷經召開 2 次調處會均未能達成協議，古亭所爰依土地登記規則第 70 條（修正後已刪除）規定，裁處本案建物既經臺北市政府工務局核發使用執照，應予繼續辦理登記，並作成調處結果通知異議人。

- 2、異議人於接受前開調處結果通知書後，因不服調處結果，於 85 年 6 月就本案部分建物具狀向臺灣臺北地方法院訴請裁判，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達古亭所，該所爰將訴狀聲明所列本市○○路○○號等建物相關登記申請案另予抽存，留待法院判決確定後，再依判決結果辦理，其餘經異議人提出異議惟未起訴之建物，則依規定程序辦竣登記。
- 3、其後趙君及○○公司等曾以 86 年 2 月未具日期申請書就前揭尚未辦理登記之建物申請繼續辦理登記，經古亭所以 86 年 3 月 6 日北市古地一字第 8660197500 號函復，該等建物應俟法院判決確定後，再依判決結果辦理。趙君等不服，於 86 年 3 月向本府提起訴願，經本府於 87 年 1 月 20 日作成訴願決定「原處分撤銷，由原處分機關另為處分」。
- 4、爰此，古亭所以 87 年 2 月 23 日北市古地一字第 8760083830 號函報請本處核示本案處理方式，經本處報奉內政部以 87 年 7 月 1 日台(87)內地字第 8796005 號函核復略以：「……異議人不服調處結果提起訴願之性質尚非地政機關所得審認，且既依法提起訴訟，即屬涉及私權爭執，故地政機關應俟權屬確定後，再予辦理。……○○公司申辦建物所有權第一次登記之建物，然該公司尚不受該判決效力所拘束，且該標的物係屬可分，故同意 貴處所擬起造人為該公司部分得予受理記之意見」，古亭所遂依前開函示將本案原依前揭訴狀聲明抽存未辦理登記標的，屬○○公司為起造人之建物所有權第一次登記申請案〔85 年中正（一）字第 2011 號，已辦畢案內部分建物登記並歸檔〕，複印 1 份另行收號，以 87 年 7 月 28 日中正（一）字第 5313 號案續予辦理登記完竣。
- 5、現趙君以前揭申請書檢附歷審判決書，稱該訴訟業經最高法院 98 年度台上字第 1560 號民事判決於 98 年 9 月 21 日判決異議人敗訴確定，並請古亭所續辦本案未登記之專有部分及共有部分建物所有權第一次登記。惟查原登記申請案係以 85 年收件字號受理申請，其中又歷經 88 年地政整合資訊系統上線，依原收件字號已無法於現行系統辦理登記，致本案應如何續行辦理登記產生疑義。

（三）法令依據：

- 1、土地登記規則第 53 條規定：「辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。前項第 4 款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所

有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。……」、第 54 條規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。」、第 55 條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」、第 61 條規定：「登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。……。登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」

2、建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點規定：「建物所有權第一次登記，不服調處結果訴請司法機關經確定判決者，其辦理登記勿須再行公告。」

（四）疑義分析：

查本案業經最高法院判決異議人敗訴確定，本案建物之權屬自應回歸原登記申請案所請而為認定，惟查原 85 年收件中正（一）字第 2008 號至 2031 號登記申請案，已分前後 2 次辦畢部分建物所有權第一次登記；餘未辦理建物所有權第一次登記者，有部分登記申請案已就案內非屬訴訟標的建物辦畢登記並予歸檔，另申請登記之建物均屬訴訟標的之登記申請案仍全宗留待古亭所辦理登記。

古亭所現依趙君所請續辦登記時，依土地登記規則第 53 條至第 55 條規定，就原收件字號案件，繼續土地登記規則所定登簿以下之程序，惟查地政整合資訊系統自 88 年上線後，必須以該系統重行收號，方得繼續進行前開登記程序，是故本案如就未登記部分建物另予收號辦理登記，則原收件字號應如何辦理結案？新收件字號又是否應重行收件作業以下之土地登記程序？該新收件資料又應如何登載（如收件時間、審查人員……等）因涉登記作業與登記程序執行配合之疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

本案登記作業及程序執行之疑義已如前述，現為應地籍資料電腦處理系統之可行，並兼顧原登記申請案業經 85 年審查及公告完畢，如因重行收號後即重起收件以下之登記程序，與原重行收號僅為辦理登記作業之可行（非要求申請人重行申請登記）之目的不符，是本案就未辦畢登記之專有部分及共有部分建物，其原登記申請案已依案內部分標的辦畢登記而歸檔者（85 年中正（一）字第 2008 號、2028 號、2031 號案），擬將原登記申請案及附件複印 1 份，就其留待辦理登記之標的，另行收號並續行前揭登簿以下之程序；另原登記申請案全宗留待辦理登記者，擬將原登記申請案另行收號，同前續辦登簿以下之程序，並於辦畢登記後，併原 85 年收件字號予以結案歸檔。

四、結論：

本案原 85 年之收件字號因 88 年地政整合資訊系統上線後，該系統對於收件字號已作控管，作業人員無法自行再以原 85 年之收件字號登錄，為延續原收件字號之登記，可由地政事務所利用系統維護方式辦理「登記收件資料集」建檔作業，以保

留原收件日期及字號，另公告日期等相關資料內容，透過異動子系統之「登記收件資料維護」功能補登後，即可依正常登記程序續辦。

柒、散會（上午 11 時 30 分）

修正本處原訂頒之「臺北市各地政事務所土地鑑界複丈申請須知」 等 13 類測量申請須知如附件，並自即日起施行

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

98.11.27 北市地籍字第 09833231400 號

說 明：

- 一、依本處 98 年 11 月 11 日北市地籍字第 09833062700 號函續辦。
- 二、副本抄送臺北市議會、本府秘書室（請刊登市府公報）、本府法規委員會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科。

臺北市各地政事務所土地鑑界複丈申請須知

一、說明：土地所有權人或管理人或土地承租人為了解土地界址所在，或因建造行為需要，得申請土地界址之複丈。

二、申請人：

- (一) 土地所有權人。
- (二) 土地管理人。
- (三) 承租人會同土地所有權人或土地管理人。
- (四) 土地之合法繼承人。
- (五) 因法院拍賣、司法機關確定判決、訴訟上和解或調解成立而取得土地權利之權利人。
- (六) 建造執照起造人會同土地所有權人或土地管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地複丈申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	地籍測量實施規則第207條	承租人會同管理機關授權同意或書面委託之代管機關申請土地複丈時，應於申請書註明「依管理機關○○號函同意或書面委託由承租人會同代管機關申請」。
2 申請人身分證明文件： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3)旅外僑民檢附華僑身分證證明書 (4)外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。

<p>格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			
3 委託書	自行檢附	地籍測量實施規則第 205 條	<p>1 委託他人代理申請者檢附。</p> <p>2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請複丈應填具土地複丈申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、申請人應自備或向地政事務所購買土地界標。
- 4、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 5、複丈完竣後應核發之土地複丈成果圖及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之複丈日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件及土地界標，準時到場，並於測量完畢認為無誤後，當場埋設土地界標，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定複丈日期、時間到場，或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳納土地複丈費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請複丈時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、複丈地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取土地複丈成果圖：申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取土地複丈成果圖及應發還之文件。

- 五、複丈規費：以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃以 1 公頃計，每單位以新臺幣 4,000 元計收，超過 1 公頃每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃以半公頃計，超過 10 公

項者得視實際需要另案核計。

六、退費：有下列情形之一者，得於5年內請求退還已繳土地複丈費：

- (一) 申請人在原定複丈日期3日前以書面撤回申請。
- (二) 申請再鑑界，經查明第一次複丈確有錯誤。
- (三) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (四) 其他依法令應予退還。

前項(一)(三)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於5年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所土地分割複丈申請須知

一、說明：1 筆土地分割登記為 2 筆或 2 筆以上時，得申請土地分割複丈。申請土地分割複丈，應同時填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記，登記完畢發給土地所有權狀。

二、申請人：

(一) 土地所有權人。

(二) 土地管理人。

三、應備文件及文件來源：

文 件 名 稱	文 件 來 源	法 令 依 據	備 註
1 土地複丈申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用（提供之登記申請書為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。）或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限	1 地籍測量實施規則第 207 條 2 土地登記規則第 34 條	1. 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。 2. 土地有管理機關及代管機關者，由代管機關申請分割複丈時，於申請書註明「依管理機關○號函同意；書面委託由代管機關申請」。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法	土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提

<p>民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>	<p>人海峽交流基金會申請驗證</p> <p>7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請</p>		<p>出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p>
3 建造執照或使用執照影本及其附圖	臺北市建築管理處	地籍測量實施規則第207條	申請建築基地分割者檢附。
4 法定空地分割證明	臺北市建築管理處	內政部「建築基地法定空地分割辦法」第5條	分割建築基地法定空地時檢附。
5 法院判決書及判決確定證明書或依法與法院確定判決有同一效力之證明文件	向法院或鄉鎮市公所等機關申請發給	1 土地登記規則第34條 2 內政部77年4月28日台內地字第592222號函	1 法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者檢附之，並應檢附歷次法院判決書。 2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者免附判決確定證明書。
6 土地所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第207條	
7 他項權利位置圖	地政事務所	土地登記規則第87條	一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、地役權或典權者檢附，但設定時已有位置圖且不涉及權利位置變更者，得免附。
8 委託書	自行檢附	1 土地法第37條之1 2 地籍測量實施規則第205條 3 土地登記規則第37條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。
9 本市不動產糾紛調處紀錄表	自行檢附	1 土地法第34條之1第6項 2 直轄市縣(市)不動產糾紛調	經本市不動產糾紛調處委員會調處者。

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請複丈應填具土地複丈申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。申請建物基地分割，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、申請人應自備或向地政事務所購買土地界標。
- 4、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起15日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 5、分割登記完竣後之各筆土地所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之複丈日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件及土地界標，準時到場會同辦理及埋設土地界標，並於測量完畢認為無誤後，在土地複丈圖及地籍調查表上簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定複丈日期、時間到場，或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳納土地複丈費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請複丈時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、複丈地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取土地所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取分割後各筆土地所有權狀及應發還之文件。

五、複丈規費：

- (一) 按分割後筆數計算，以每筆每公頃為計收單位，不足1公頃以1公頃計，每單位以新臺幣800元計收，超過1公頃每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃以半公頃計，超過10公頃得視實際需要另案核計。
- (二) 申請人未能埋設界標一併申請確定分割點界址者，得檢附分割位置圖說，加繳土地複丈費之半數。

六、退費：有下列情形之一者，得於5年內請求退還已繳土地複丈費：

- (一) 申請人在複丈前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項(一)(二)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於5年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所土地合併複丈申請須知

一、說明：同一地段、地界相連及使用性質相同之數筆土地合併登記為1筆時，得申請土地合併複丈。申請土地合併複丈，應同時填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記，登記完畢發給土地所有權狀。

二、申請人：

(一) 土地所有權人。

(二) 土地管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地複丈申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	1 地籍測量實施規則第207條 2 土地登記規則第34條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽

<p>久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			章。
3 土地使用分區證明書	臺北市政府都市發展局	地籍測量實施規則第 207 條	<ol style="list-style-type: none"> 1 有建造執照或使用執照者免附。 2 地政事務所能以電腦處理達成查詢者免附。
4 法院判決書及判決確定證明書或依法與法院確定判決有同一效力之證明文件	向法院或鄉鎮市公所等機關申請發給	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地登記規則第 34 條 2 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函 	<ol style="list-style-type: none"> 1 法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者檢附之，並應檢附歷次法院判決書。 2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者免附判決確定證明書。
5 土地所有權人與抵押權人協議書	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍測量實施規則第 224 條 2. 土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 44 條及第 88 條 	<ol style="list-style-type: none"> 1 有抵押權者檢附。雙方未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於協議書內簽名者，應加附印鑑證明。 2 抵押權內容完全一致，未涉及權利範圍縮減者，得免附之。
6 全體所有權人協議書	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍測量實施規則第 224 條 2. 土地登記規則第 40 條及第 41 條 	<ol style="list-style-type: none"> 1 所有權人不同之土地合併時檢附。 2 所有權人未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定

			人員核符，並於協議書內簽名者，應加附印鑑證明。但各所有權人合併前後應有部分之價值差額在 1 平方公尺公告現值以下者，免附之。
7 典權人或耕作權人同意書	自行檢附	1. 地籍測量實施規則第 224 條 2. 土地登記規則第 41 條及第 44 條	1 有典權或耕作權者檢附。 2 典權人或耕作權人未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於同意書內簽名者，應加附印鑑證明。
8 土地所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第 207 條	
9 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 205 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。
<p>四、申請手續</p> <p>(一) 申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、申請複丈應填具土地複丈申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。申請建物基地合併，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。 4、合併登記完竣後之土地所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。 <p>(二) 領取土地所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取合併後土地所有權狀及應發還之文件。</p> <p>五、複丈規費：免費。</p> <p>備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。</p>			

臺北市各地政事務所土地地目變更申請須知

一、說明：

- (一) 土地所有權人得就其所有土地因合法變更使用申請地目變更。申請地目變更，應同時填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記，登記完畢發給土地所有權狀。
- (二) 自民國 88 年 3 月 16 日起，除與民眾權利義務較有關之「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目之變更及其他地目土地變更為上述四種地目之登記仍受理外，其餘與上開地目無關之地目變更登記不再辦理。
- (三) 地目與使用分區不符者，得申請塗銷地目，其地目欄位將以空白方式處理。

二、申請人：

- (一) 土地所有權人。
- (二) 土地管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 地目變更申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限	1 臺北市地目變更作業注意事項第 8 點 2 土地登記規則第 34 條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證	土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並

<p>影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本 (6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件 (7) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>	<p>7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請</p>		<p>由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p>
<p>3 建造執照或使用執照及設計圖或竣工平面圖</p>	<p>臺北市建築管理處</p>	<p>1 土地登記規則第34條 2 辦理地目變更注意事項第2點</p>	<p>1 基地內有執照建物，至少建築第1層或最底層樓頂板時，尚未辦理登記，土地由非「建」地目變更為「建」地目時檢附。 2 以部分土地作為建築基地者，應檢附設計圖或竣工平面圖，並應先申辦土地分割。</p>
<p>4 土地使用分區證明書</p>	<p>臺北市政府都市發展局</p>	<p>土地登記規則第34條</p>	<p>地政事務所能以電腦處理達成查詢者免附。</p>
<p>5 其他主管機關之證明</p>	<p>自行檢附</p>	<p>土地登記規則第34條</p>	<p>其他因法令得為變更地目者檢附。</p>
<p>6 土地所有權狀</p>	<p>自行檢附</p>	<p>土地登記規則第34條</p>	
<p>7 委託書</p>	<p>自行檢附</p>	<p>1 土地法第37條之1 2 地籍測量實施規則第205條 3 土地登記規則第37條</p>	<p>1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請地目變更應填具地目變更申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、地目變更登記完竣後之土地所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場勘查：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之複丈日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同。
- 2、申請人未依排定複丈日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請複丈之主張，已繳納土地複丈費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請複丈時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。

(三) 領取土地所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取土地所有權狀及應發還之文件。

五、勘查規費：以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃以 1 公頃計，每單位以新臺幣 400 元計收，超過 1 公頃每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃以半公頃計，超過 10 公頃者得視實際需要另案核計。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳土地複丈費：

- (一) 申請人在複丈前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項 (一) (二) 之情形，其已支出之費用應予扣除。申請人於 5 年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所土地他項權利位置勘測申請須知

一、說明：土地之部分擬設定地上權、永佃權、地役權或典權者，得申請土地他項權利位置勘測。

二、申請人：由各該權利人會同土地所有權人或管理人申請測量。

三、應備文件及文件來源：

文 件 名 稱	文 件 來 源	法 令 依 據	備 註
1 土地複丈申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站（網址： www.land.taipei.gov.tw ）下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	地籍測量實施規則第207條	
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本 (6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件 (7) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。

籍許可證明文件。			
3 他項權利設定契約書	自行檢附	地籍測量實施規則第 207 條	
4 土地使用分區證明書	臺北市政府都市發展局	地籍測量實施規則第 207 條	地政事務所能以電腦處理達成查詢者免附。
5 委託書	自行檢附	地籍測量實施規則第 205 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請複丈應填具土地複丈申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、複丈完竣後應核發之他項權利位置圖及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之複丈日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件，準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在土地複丈圖上簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定複丈日期或時間到場者，視為放棄複丈之申請，已繳納土地複丈費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請複丈時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、複丈地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取他項權利位置圖：申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取他項權利位置圖及應發還之文件。

五、複丈規費：以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃以 1 公頃計，每單位以新臺幣 4,000 元計收，超過 1 公頃每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃以半公頃計，超過 10 公頃得視實際需要另案核計。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳土地複丈費：

- (一) 申請人在複丈前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項 (一) (二) 之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所土地界址調整複丈申請須知

一、說明：同一地段、地界相連及使用性質相同之土地，符合建築基地法定空地分割辦法規定，得申請土地界址調整測量。申請土地界址調整測量，應同時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請土地標示變更登記。

二、申請人：

- (一) 土地所有權人。
- (二) 土地管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 土地複丈申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址: www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為A3格式,如使用A4紙張下載者,兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取,並以2份為限	1 地籍測量實施規則第207條 2 土地登記規則第34條	非地政士代理他人申請土地登記時,委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結,委託人切結「本人未給付報酬予代理人,如有虛偽不實,願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業,且未收取報酬,如有虛偽不實,願負法律責任」,並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3)旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4)外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	1 戶籍謄本向戶政事務所申請,國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印;中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者,須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者,須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註:「本影本與正本相符,如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者,得免提出。 6 公司法人申請時,得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本,並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符,所登記之資料現仍為有效,如有不實,申請人願負法律責任。」並簽

<p>久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍證明文件。</p>			章。
3 土地所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第 207 條	
4 土地界址調整協議書	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍測量實施規則第 207 條及第 227 條 2. 土地登記規則第 40 條及第 41 條 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有權人未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於協議書簽名者，應加附印鑑證明。 2. 調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。同一土地所有權人所有土地申辦土地界址調整者，免附之。
5 他項權利人同意書	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍測量實施規則第 225 條 2. 土地登記規則第 41 條及第 44 條 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有他項權利設定者檢附。 2. 他項權利人未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於同意書內簽名者，應加附印鑑證明。
6 土地使用分區	臺北市政府都市發展局	地籍測量實施規	地政事務所能以電腦處理

證明書		則第 207 條	達成查詢者免附。
7 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 205 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請複丈應填具土地複丈申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、申請人應自備或向地政事務所購買土地界標。
- 4、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 5、界址調整登記完竣後之各筆土地所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應事先埋設土地界標，依照地政事務所通知之複丈日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件及土地界標，準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，當場埋設土地界標，並在土地複丈圖及地籍調查表上簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定複丈日期、時間到場，或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳納土地複丈費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請複丈時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、複丈地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取土地所有權狀：複丈結果涉及原有標示變更者，登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取調整後之各筆土地所有權狀及應發還之文件。

五、複丈規費：

- (一) 以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃以 1 公頃計，每單位以新臺幣 800 元計收，超過 1 公頃每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃以半公頃計，超過 10 公頃得視實際需要另案核計。

- (二) 申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址者，加繳土地複丈費之半數。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳土地複丈費：

- (一) 申請人在複丈前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項 (一) (二) 之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物第一次測量申請須知

一、說明：領有使用執照或依法得免發使用執照之新建、增建建物或實施建築管理前建造之建物，得申請建物第一次測量。

二、申請人：

- (一) 建物所有權人。
- (二) 建物管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	地籍測量實施規則第279條	
2 申請人身分證明文件： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3)旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4)外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。

<p>機構或委託之民間團體之身分證明文件</p> <p>(7) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			
<p>3 合法建物證明文件： 建物使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件或建造執照或其他有關證明文件</p>	<p>1 建造執照或使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件向臺北市建築管理處申請。</p> <p>2 其他有關文件向其他相關機關申請。</p>	<p>1 地籍測量實施規則第 279 條</p> <p>2 土地登記規則第 79 條</p> <p>3 臺北市建築管理自治條例第 35 條</p> <p>4 臺北市建築管理處 97 年 11 月 28 日北市都建照字第 09777673800 號函</p>	<p>1 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：</p> <p>(1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>(2) 門牌編釘證明。</p> <p>(3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>(4) 繳納水費憑證。</p> <p>(5) 繳納電費憑證。</p> <p>(6) 未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>(7) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>(8) 其他足資證明文件。</p> <p>2 實施建築管理後建築完成之建物，應檢附使用執照辦理，但在民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成者得檢附營造執照或建築執照。</p> <p>3 本市發布都市計畫實施建築管理日期如下：</p> <p>(1) 舊市區：民國 45 年 5 月 4 日。</p> <p>(2) 景美、木柵區：民國 58 年 4 月 28 日。</p> <p>(3) 南港、內湖區：民國 58 年 8 月 22 日。</p> <p>(4) 士林、北投區：民國</p>

			59年7月4日。
4 權利分配文件	自行檢附	1 地籍測量實施規則第 279 條 2 土地登記規則第 79 條及第 81 條	1 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。 2 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，應附全體起造人之分配文件。 3 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說未標示專有部分者，應檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。
5 移轉契約或其他證明文件	自行檢附	1 地籍測量實施規則第 279 條 2 土地登記規則第 79 條	申請人非起造人時檢附。
6 使用基地之證明文件	自行檢附	1 地籍測量實施規則第 279 條 2 土地登記規則第 79 條	1 建物與基地為同一人所有或建物有使用執照者免附。 2 實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證明文件。
7 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。
8 所在地址證明。	向戶政機關申請	1 地籍測量實施規則第 284 條 2 土地登記規則第 79 條	區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
<p>四、申請手續</p> <p>(一) 申請：</p> <p>1、申請測量應填具建物測量申請書（得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記，土地登記相關規定請參閱建築改良物所有權第一次登記申請</p>			

須知)，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件，如 1 棟建物跨越 2 個以上不同地政事務所轄區者，由該建物門牌所在地所屬之地政事務所辦理。

- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、測量完竣後應核發之建物測量成果圖及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量圖及建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取建物測量成果圖：申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物測量成果圖及應發還之文件。

五、測量規費：

(一) 建物位置圖測量費：

- 1、以整棟建物為 1 測量單位，每單位以新臺幣 4,000 元計收。
- 2、同棟其他區分所有建物可調原勘測位置圖轉繪者，每一區分所有建物收轉繪費新臺幣 200 元整。

(二) 建物平面圖測量費：

- 1、以每建號每 50 平方公尺為計收單位，不足 50 平方公尺以 50 平方公尺計，每單位以新臺幣 800 元計收。
- 2、樓房應分層計算。
- 3、區分所有建物依其區分所有範圍分別計算。

(三) 建物平面圖轉繪費：每建號新臺幣 200 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

- (一) 申請人在測量前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項 (一) (二) 之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物分割測量申請須知

一、說明：已登記之 1 棟建物區分為數個建物，各部分獨立所有權為目的，得申請建物分割測量。申請建物分割測量，應同時填具土地登記申請書，一併申請建物標示變更登記，登記完畢發給建物所有權狀。

二、申請人：

(一) 建物所有權人。

(二) 建物管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限	1 地籍測量實施規則第 288 條 2 地籍測量實施規則第 295 條 3 土地登記規則第 34 條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽

久居留資格證明文件影本 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體之身分證明文件 (7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。			章。
3 分割位置圖說	自行檢附	地籍測量實施規則第 288 條	
4 編列門牌號證明文件	戶政事務所	地籍測量實施規則第 288 條	編列門牌號證明文件能以電腦處理達成查詢者，得免檢附。
5 建物所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第 295 條	
6 法院判決書及判決確定證明書或依法與法院確定判決有同一效力之證明文件	向法院或鄉鎮市公所等機關申請發給	1 土地登記規則第 34 條 2 內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函	1 法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者檢附之，並應檢附歷次法院判決書。 2 法院判決不得上訴或經最高法院判決者免附判決確定證明書。
7 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。
8 本市不動產糾紛調處紀錄表	自行檢附	1 土地法第 34 條之 1 第 6 項 2 直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條	經本市不動產糾紛調處委員會調處者。
四、申請手續			

(一) 申請：

- 1、申請測量應填具建物測量申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、登記完竣之建物所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取建物所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物所有權狀及應發還之文件。

五、測量規費：按分割後建物計算，以每建號每 50 平方公尺為計收單位，不足 50 平方公尺以 50 平方公尺計，每單位以新臺幣 800 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

- (一) 申請人在測量前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項 (一) (二) 之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物合併測量申請須知

一、說明：位置相連、構造相同及同一使用之數個已登記建物合併為 1 個建物時，得申請建物合併測量。申請建物合併測量，應同時填具土地登記申請書，一併申請建物標示變更登記，登記完畢發給建物所有權狀。

二、申請人：

(一) 建物所有權人。

(二) 建物管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為 A3 格式，如使用 A4 紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以 2 份為限	1 地籍測量實施規則第 290 條 2 地籍測量實施規則第 295 條 3 土地登記規則第 34 條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 42 條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽

<p>久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			章。
3 合併位置圖說	自行檢附	地籍測量實施規則第 290 條	
4 建物所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第 290 條	
5 全體所有權人協議書	自行檢附	<p>1. 地籍測量實施規則第 290 條</p> <p>2. 土地登記規則第 40 條及第 41 條</p>	<p>1 所有權人不同時檢附，所有權人未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於協議書簽名者，應加附印鑑證明。</p> <p>2 除另有協議外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。</p>
6 他項權利人之同意書或建物所有權人與他項權利人之協議書	自行檢附	<p>1 地籍測量實施規則第 290 條</p> <p>2 土地登記規則第 34 條、第 41 條及第 44 條</p>	<p>1 設有他項權利或抵押權時檢附。如其抵押權內容完全一致，未涉權利範圍縮小者，得免附之。</p> <p>2 雙方未能親自到場，提出土地登記規則第 40 條規定之身分證明文件經登記機關指定人員核符，並於同意書及協議書內簽名者，應加附印鑑證明。</p>

7 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。
-------	------	---	--------------------------------------

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請測量應填具建物測量申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、登記完竣之建物所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取建物所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物所有權狀及應發還之文件。

五、測量規費：按合併前建號計算，以每建號每 50 平方公尺為計收單位，不足 50 平方公尺以 50 平方公尺計，每單位以新臺幣 400 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

- (一) 申請人在測量前以書面撤回申請。
- (二) 經通知補正逾期未補正而駁回。
- (三) 其他依法令應予退還。

前項(一)(二)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物滅失勘測申請須知

一、說明：已登記之建物因全部或部分滅失，得申請建物滅失勘測。申請建物滅失勘測，應同時填具土地登記申請書，一併申請建物消滅登記，如為部分滅失，登記完畢發給建物所有權狀。

二、申請人：

- (一) 建物所有權人。
- (二) 建物管理人。
- (三) 土地所有權人或其他權利人代位申請。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	1 地籍測量實施規則第292條 2 地籍測量實施規則第295條 3 土地登記規則第34條	1 建物所有權人未於規定期限(建物滅失事實發生之日起1個月)內申請，得由土地所有權人或其他權利人代位申請。 2 非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3)旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4)外國人檢附	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

<p>護照影本 或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文件影本 (6) 大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之團體之身分證明文件 (7) 歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>	<p>明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請</p>		<p>6 公司法人申請時，得提出公司設立（變更）登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本（或抄錄本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。</p>
<p>3 建物所有權狀</p>	<p>自行檢附</p>	<p>地籍測量實施規則第 292 條</p>	<p>代位申請者免附。</p>
<p>4 委託書</p>	<p>自行檢附</p>	<p>1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條</p>	<p>1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>
<p>四、申請手續 (一) 申請： 1、申請勘測應填具建物測量申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。 4、登記完竣之建物所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。 (二) 現場會同辦理：</p>			

- 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三)領取建物所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃臺領取建物所有權狀及應發還之文件。

五、測量規費：

(一)全部滅失：不論面積大小，以每建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收。

(二)部分滅失：按未滅失建物之面積計算，以每建號每 50 平方公尺為計收單位，不足 50 平方公尺以 50 平方公尺計，每單位以新臺幣 800 元計收

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

(一)申請人在測量前以書面撤回申請。

(二)經通知補正逾期未補正而駁回。

(三)其他依法令應予退還。

前項(一)(二)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所未登記建物基地號及門牌號勘查申請須知

一、說明：

- (一) 未登記建物之土地所有權人為申辦自用住宅優惠稅率需要，得申請該建物之基地號及門牌號勘查或勘測建物位置。
- (二) 未登記建物所有權人為承購（租）公有土地，得檢具公有管理機關公函，申請該建物之基地號及門牌號勘查或勘測建物位置。

二、申請人：

- (一) 土地所有權人。
- (二) 建物所有權人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	1 地籍測量實施規則第292條 2 辦理土地複丈與建物測量補充規定第25點	
2 申請人身分證明文件： (1)本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2)法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3)旅外僑民檢附華僑身分證證明書 (4)外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5)香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永久居留資格證明文	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽章。

件影本 (6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件 (7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。			
3 委託書	自行檢附	地籍測量實施規則第 261 條	1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。

四、申請手續

(一) 申請：

- 1、申請勘查應填具建物測量申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。
- 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。
- 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。
- 4、測量完竣後應核發之建物測量成果圖及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。

(二) 現場會同辦理：

- 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。
- 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。
- 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。
- 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。

(三) 領取建物測量成果圖：

- 1、無需測繪建物位置者，當場核發。
- 2、需測繪建物位置者，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物測量成果圖及應發還之文件。

五、測量規費：

- (一) 無須測繪建物位置者，不論面積大小，以新臺幣 400 元計收。
- (二) 須測繪建物位置者，以整棟建物為 1 測量單位，每單位以新臺幣 4,000 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於5年內請求退還已繳測量費：

（一）申請人在測量前以書面撤回申請。

（二）經通知補正逾期未補正而駁回。

（三）其他依法令應予退還。

前項（一）（二）之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於5年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物基地號勘查申請須知

一、說明：已登記建物因建物基地號變更無法確認，得申請建物基地號勘查。申請建物基地號勘查，應同時填具土地登記申請書，一併申請標示變更登記，登記完畢發給建物所有權狀。

二、申請人：

- (一) 建物所有權人。
- (二) 建物管理人。
- (三) 基地所有權人代位申請。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書及土地登記申請書	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	1 地籍測量實施規則第292條 2 地籍測量實施規則第295條 3 土地登記規則第34條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人

<p>港、澳門永久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			<p>願負法律責任。」並簽章。</p>
<p>3 建物所有權狀</p>	<p>自行檢附</p>	<p>地籍測量實施規則第 292 條</p>	<p>代位申請者免附。</p>
<p>4 委託書</p>	<p>自行檢附</p>	<p>1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條</p>	<p>1 委託他人代理申請者檢附。 2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>
<p>四、申請手續</p> <p>(一) 申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、申請勘測應填具建物測量申請書及土地登記申請書，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。 4、登記完竣後之建物所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。 <p>(二) 現場會同辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。 			

(三) 領取建物所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代理人申請者，則檢附代理人印章）至領件櫃檯領取建物所有權狀及應發還之文件。

五、測量規費：建物不論面積大小，以每建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

(一) 申請人在測量前以書面撤回申請。

(二) 經通知補正逾期未補正而駁回。

(三) 其他依法令應予退還。

前項(一)(二)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

臺北市各地政事務所建物門牌號勘查申請須知

一、說明：已登記建物因建物門牌號變更無法確認，得申請建物門牌號勘查。申請建物門牌號勘查，應同時填具土地登記申請書，一併申請標示變更登記，登記完畢發給建物所有權狀。

二、申請人：

(一) 建物所有權人。

(二) 建物管理人。

三、應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
1 建物測量申請書、土地登記申請書及登記清冊	申請人可至臺北市政府地政處網站(網址： www.land.taipei.gov.tw)下載申請書表使用(提供之登記申請書為A3格式，如使用A4紙張下載者，兩頁間應由全體申請人加蓋騎縫章。)或向地政事務所服務台免費索取，並以2份為限	1 地籍測量實施規則第292條 2 地籍測量實施規則第295條 3 土地登記規則第34條	非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」，並由委託人及代理人分別簽章。
2 申請人身分證明文件： (1) 本國自然人檢附戶籍謄本或國民身分證影本或戶口名簿影本 (2) 法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明 (3) 旅外僑民檢附華僑身分證明書 (4) 外國人檢附護照影本或中華民國居留證影本 (5) 香港、澳門居民檢附護照或香港、澳門永	1 戶籍謄本向戶政事務所申請，國民身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2 法人向主管機關或其登記機關申請 3 旅外僑民向僑務委員會申請 4 護照影本自行影印；中華民國居留證向內政部入出國及移民署申請 5 香港、澳門永久居留資格證明文件影本自行影印 6 大陸地區人民身分證明文件向財團法人海峽交流基金會申請驗證 7 歸化或回復國籍許可證明文件向內政部戶政司申請	土地登記規則第34條、第40條、第42條	1 申請人為未成年人或受監護宣告之人者，須另檢附法定代理人或監護人之身分證明文件。 2 旅外僑民身分證明應由申請人自行切結國外地址之中文名稱。 3 檢附我駐外單位簽發之授權書辦理者，須檢附授權人及被授權人之身分證明文件。 4 前列影本請簽註：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 5 申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 6 公司法人申請時，得提出公司設立(變更)登記表或抄錄本影本，並由法人簽註「本影本與正本(或抄錄本)相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任。」並簽

<p>久居留資格證明文件影本</p> <p>(6)大陸地區人民檢附經行政院設立或指定機構或委託之民間團體之身分證明文件</p> <p>(7)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>			章。
3 建物所有權狀	自行檢附	地籍測量實施規則第 292 條	
4 委託書	自行檢附	<p>1 土地法第 37 條之 1</p> <p>2 地籍測量實施規則第 261 條</p> <p>3 土地登記規則第 37 條</p>	<p>1 委託他人代理申請者檢附。</p> <p>2 申請書有委任關係欄經填註者免附。</p>
<p>四、申請手續</p> <p>(一) 申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、申請勘測應填具建物測量申請書、土地登記申請書及登記清冊，並檢附前列文件向本市任一地政事務所申請收件。 2、申請人或代理人於申請時應提出身分證明文件（身分證、駕駛執照或護照）供收件人員核對無誤後發還，並同時繳納規費後領取繳費及收件收據。 3、地政事務所收件並依法審查後，如需補正者，申請人應於接到通知之日起 15 日內依通知書所載內容補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，則予駁回。 4、登記完竣後之建物所有權狀及應發還之文件，得依「臺北市各地政事務所受理人民申請案件辦畢郵寄到家服務要點」規定填寫郵寄到家申請單並附具雙掛號郵資，於申請收件時提出。 <p>(二) 現場會同辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、申請人應依照地政事務所通知之測量日期、時間及會同地點，攜帶身分證明文件準時到場會同辦理，並於測量完畢認為無誤後，在建物測量成果圖簽名或蓋章。 2、申請人未依排定測量日期、時間到場，不予測量，視為放棄申請測量之主張，已繳納測量規費，不予退還。 3、如因故未能親自到場而委託代理人時，請出具委託書。但申請測量時所附委託書已註明由代理人代為指界者，不在此限。 4、測量地點遇有障礙物，申請人應予排除。 <p>(三) 領取建物所有權狀：登記完畢後，申請人應持憑收件收據及原申請印章（委託代</p>			

理人申請者，則檢附代理人印章)至領件櫃臺領取建物所有權狀及應發還之文件。

五、測量規費：建物不論面積大小，以每建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收。

六、退費：有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還已繳測量費：

(一)申請人在測量前以書面撤回申請。

(二)經通知補正逾期未補正而駁回。

(三)其他依法令應予退還。

前項(一)(二)之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得未申請退還之建物測量費。

備註：本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

有關內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」 乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

98.11.9 北市地權字第 09804816500 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 09807257883 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣市政府

98.10.30 內授中辦地字第 09807257883 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據消費者保護法第 17 條第 1 項規定及行政院消費者保護委員會第 169 次委員會決議辦理。
- 二、本應記載及不得記載事項，自中華民國 99 年 5 月 1 日生效，各有關機關團體或新聞媒體欲翻印本應記載事項時，請註明「本應記載事項由內政部 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0980725788 號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意後辦理，並於翻印完成後報請本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告（自公告 6 個月後生效）行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議 通過

中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點（中華民國 98 年 11 月 16 日生效）行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過

中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正（中華民國 99 年 5 月 1 日生效）行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過

壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項

一、契約審閱期

本定型化契約及其附件之審閱期間____（不得少於五日）。

違反前項規定者，其條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、買方購買之車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積__平方公尺(__坪)與區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例持分(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋登記面積：

本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：

1、主建物面積計__平方公尺(__坪)。

2、附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。附屬建物未明列項目、面積者不予計價。

3、共有部分面積計__平方公尺(__坪)。

4、主建物面積占本房屋登記總面積之比例__%。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼任停車使用)、

屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）。

（二）前款共有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（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪）。

六、房屋面積誤差及其價款找補

（一）房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

（二）主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。

（三）主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

（一）土地價格：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

（二）房屋價格：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1、主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

2、附屬建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

3、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

（三）車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

（一）地下層停車位

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

（二）法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權

人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三) 屋頂平臺及突出物。

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、主要建材及其廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三) 前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十二、開工及取得使用執照期限

(一) 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。單方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

十四、房地所有權移轉登記期限

(一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- (三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- (四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - 2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - 3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- (五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十五、通知交屋期限

- (一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - 3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三) 買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十六、共有部分之點交

- (一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- (二) 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；

設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十七、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆，雜項工作……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十八、貸款約定

- (一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - 2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - 3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三) 有關金額機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

十九、貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

二十、房地轉讓條件

- (一) 買戶繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，

如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

- (二) 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二十二、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二十三、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- (二) 賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (三) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (四) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十五、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）等話。

二十六、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

有關內政部修正「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」乙案

臺北市府地政處函 台北市不動產仲介經紀商業同業公會等

98.11.9 北市地權字第 09804816600 號

說明：

- 一、依內政部 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 09807257941 號函辦理，隨文檢送該函、公告及其附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

98.10.30 內授中辦地字第 09807257941 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會第 169 次委員會決議辦理。
- 二、修正旨揭範本自公告後提供各界參考使用，各有關機關團體或新聞媒體欲翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0980725794 號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意後辦理，並於翻印完成後報請本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

附件 2

內政部公告

98.10.30 內授中辦地字第 0980725794 號

主旨：公告修正「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」。
依據：行政院消費者保護委員會第 169 次委員會決議。
公告事項：附修正後「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」。

預售屋買賣契約書範本

中華民國 85 年 2 月 16 日內政部台(85)內地字第 8573654 號函頒行
中華民國 85 年 8 月 12 日內政部台(85)內地字第 8580531 號函公告修正
中華民國 89 年 3 月 27 日內政部台(89)內中地字第 8979013 號函公告修正（行政院消費者保護委員會第 66 次委員會議通過）
中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083628 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過）
中華民國 98 年 8 月 4 日內政部內授中辦地字第 0980725130 公告修正第 2 條（行政消費者保護委員會第 165 次委員會議通過）
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725794 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過）

契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

立契約書人：買方 _____ 茲為「_____」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款
賣方 _____

如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺（__坪），使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶），為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第__層 平面式 機械式 其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位 有 無獨立權狀，編

號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積__平方公尺(__坪)與區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例持分(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋登記面積：

本房屋積共計__平方公尺(__坪)，包含：

(一) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。

(二) 附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。附屬建物未明列項目、面積者不予計價。

(三) 共有部分面積計__平方公尺(__坪)。

(四) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例__%。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼任停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)。

二、前款共有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(註：或以其他明確之計算方式列明)。本「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

一、土地價格：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋價格：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二) 附屬建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三) 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物。

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。單方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負

擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆，雜項工作……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - （二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - （三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金額機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買戶繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買

方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。

二、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

四、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、停車空間平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表乙份。
- 五、申請建造執照所附之規約草約。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：

法定代理人：

公司（或商號）統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本僅適用於區分所有建物預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方銷售預售屋時，有下列行為之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞：

- (一) 要求買方須給付定金始提供契約書。
- (二) 收受定金或簽約前，未提供買方至少五天契約審閱期間。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部分

第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位者，宜另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。本契約範本有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、第四條共有部分項目、面積及面積分配比例計算

- (一) 共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。
- (二) 第二款共有部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共有部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共有部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。
- (三) 參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方銷售預售屋時，有下列情形之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞：
 - 1、賣方未於預售屋買賣契約書中揭露共有部分之項目。
 - 2、賣方未於預售屋買賣契約書中，載明共有部分面積或比例分攤之計算方式。
 - 3、各戶持分總表未足以顯示全區共有部分分攤之計算結果，或未列出各戶各項目之持分占總共有部分之比例，並未提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。

七、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂

定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期(交屋時)，但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輔射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

(一) 第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。

(二) 同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所(新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館)委託檢驗(檢驗費用由委託者負擔)或郵寄至該所工業服務室登錄辦理(備妥委託單、樣品及費用)，詳情請洽詢(03)5916835。

九、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、房地所有權移轉登記期限

第十四條第一款土地所有權移轉登記，參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方未於契約中明定土地移轉年度或日期，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經買方簽同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地轉讓條件

關於第二十條房地轉讓條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

十五、違約金之約定

關於第二十五條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十六、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

廉政專欄

98年12月

法治教育

別人的花朵，怎可任意擷取。

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

去年的十二月底的新聞報導：一位在台北市文山區住的殷姓婦人，在她住處附近社區的一幢大樓前散步，看到大樓的庭園花圃中開著一朵嬌艷欲滴的「雪茄花」，心中甚為喜愛，想取回家中慢慢欣賞。當她步入花圃中把花摘下時，正好大樓中一位王姓住戶回家，看到殷姓婦人偷摘大樓的花朵，便當場將她扭住，會同大樓的管委會人員送她到轄區派出所。當值班警員問清楚是怎麼一回？扭她前來的人回答說是「竊盜」？又問「贓物呢？」，回答：「婦人手中的花！」再問：「價值多少？」回答：「新臺幣十五元。」

警員從這段對話中瞭解到這不過是一件微不足道的小竊案，而被扭送來的竊嫌，也是轄區內熟識的居民，因為殷姓婦人離過婚，目前獨自生活。患有躁鬱症，過去曾有輕生念頭為警方救下。深知此項背景的警員擔心依法辦理會引發殷婦病情而想不開，就問被害人方面能不能原諒她，被害人方面則不願退讓，堅持要提出告訴，警方只好依竊盜罪將她移送法辦！

刑法上的竊盜罪，依刑法第三百二十條第一項所規定的犯罪構成要件，是指行為人意图為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產。殷姓婦人所摘取的花，原係開在那幢大樓庭園的花圃中，牢牢地固定在這花朵的枝頭上，花枝又自花樹的幹和根衍生出來的，整株花樹經由根延伸入土地的泥土內，不借助外力是無法移動的，依民法第六十六條第二項的規定，生長在土地上的花草樹木，在未與土地分離以前，是土地的一部分，所有權屬於土地所有人。土地在民法上屬於不動產，這是多數人都所熟知，竊取花朵為什麼會成為竊盜罪的構成要件的「動產」呢？關鍵就在這個「摘」的動作上，因為美麗的花朵被摘下，便與所由生的枝幹分離，不再是土地的一部分，成為有經濟價值的獨立之物。是民法第六十九第一項所稱物的「天然孳息」。天然孳息的歸屬，依民法物權編第七百六十六條規定，是採原物主義。天然孳息與原物分離後，「除法律別有規定外，仍屬於其物之所有人。」所以，這朵花被殷姓婦人摘下後成為動產，所有權還是屬於這大樓的土地所有權人所有。殷姓婦人趁人不知將花摘下據為自有，自係竊取他人動產，應成立竊盜罪並無疑義。王姓住戶本人如果是大樓內房屋的屋主，花圃又是大樓住戶的公共設施，就是犯罪的被害人，堅持提出告訴，也是法之所許。

竊盜罪的刑罰，依法條的規定最重可以科處五年以下有期徒刑、情節輕微的可以判

處拘役或罰金，最重與最輕的刑罰，中間有非常大的差距。對犯罪行為人要如何適度量刑？依民國九十四年二月二日公布的刑法第五十七條的修正條文，審理事實的法官要以行為人的責任為基礎，並審酌一切情狀，尤應注意法條中所列舉的十項科刑輕重標準的事項，包括犯罪的動機、目的；犯罪時所受的刺激；犯罪的手段。與犯罪行為人的生活狀況、品行、智識程度、與被害人的關係、違反義務的程度；犯罪所生的危險或損害、犯罪後的態度等等。殷姓婦人偷摘一朵花，目的是要攜回家中欣賞，偷竊手段是平和的，損害又屬輕微。如果不是怙惡不悛，看到別人的東西就手癢想偷的慣犯，犯罪後態度又很良好，坦白承認做錯，法官鐵定會從輕量刑。如認為犯罪的情狀可以憫恕，依刑法第五十七條規定，法官也可以將竊盜罪的法定刑度酌量減輕。倘覺得酌減刑罰後仍兼過重，因竊盜罪屬於刑法第六十一條所規定的微罪，法官依這法條的規定，還可以「免除其刑」。所謂免除其刑，是指免除犯罪行為人的刑罰，至於觸犯的罪名還是存在。

以上所舉是輕微的竊盜案件進入審判程序後，法官可以依職權從輕發落的規定。不過，像這樣偷摘他人一朵花的輕微案件，很有可能沒有機會進入審判程序讓法官來辦理。原因是刑事案件在檢察官偵辦中，對於一些依刑事訴訟法第三百七十六條規定，不得上訴於第三審法院的案件，檢察官依刑事訴訟法第二百五十三條第一項所規，參酌上面提到的刑法第五十七條所列舉的事項，認為以不起訴為適當者，也可以作出不起訴之處分。這便是刑事訴訟法上微罪不舉的起訴便宜主義。案件既經不起訴，進不了法院的大門，法官就無須審酌那一大堆事由，節省國家的司法資源！

每逢節慶或例假假期，國人都喜歡帶著家人到附近的公園或郊外去走走，在那裡到處可以看到許許多多迎風招展，嬌艷可愛的花兒，內心不免興起「花開堪折直須折」的念頭。很想摘下帶回家中去欣賞，但是想歸想，可千萬不能動手去摘取，因為這些開在公共場所的花兒是供社會大眾來欣賞，若忍不住誘惑動手採擷，雖不致像那位殷姓婦人一樣被地主當小偷扭送警局，但遇到警察還是可以依社會秩維護法第八十八條第二款所定的「任意採折他人竹木、菜果、花卉或其他植物。」的規定，處以新臺幣三千元以下罰鍰。如果在國家公園內遊玩，順手採折花木，依國家公園法第十三條第四款、第二十六條的規定，也會受到新臺幣三千元以下罰鍰的處罰。開在枝頭上他人所有的花兒，還是看看就好，千萬不可動手採擷！

（本文登載日期為 98 年 1 月 21 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）

http://www.lawtw.com/article.php?template=article_content&area=free_browse&job_id=146082&parent_path=,1,4,&article_category_id=1147&article_id=76297

財產申報

公職人員財產申報填表總說明補充事項及常見申報疏漏態樣

壹、補充說明

一、基金：

基金屬其他有價證券，倘與其他有價證券加總金額超過新台幣一百萬元以上，應依法申報。如定期定額型基金(例如每月或每三月一次，每次購買定額NT\$5000或NT\$10000元某基金)、或定額型(例如一次以NT\$200000購買某基金)，應填載其單位淨值(即申報日前一日參考價格或單價)、種類(即基金名稱，例如：德利歐洲基金)、股數(即單位數，例如：31.79單位)等；如不詳所購買基金內容，應於備註欄填載自購買某基金起迄時間及定期定額數量(例如：自八十八年二月十日起迄今，以每月NT\$5000購買怡富基金，共購買NT\$100000元)。

二、合會：

視已標得合會或尚未標得合會款項而定，類別可能為債權或債務：例如某甲參加二十四期合會，尚未標得合會款項，於申報時已繳交該合會十期，則應於債務欄申報所餘十四期估算應繳交之款項，填載方式：種類為合會，債務人為甲，債權人為會首，金額為估算應繳交之金額。同時甲亦應申報將來標得合會所可取得之款項，填載方式：種類為合會，債權人為甲，債務人為會首，金額為估算日後標得合會所可取得之金額。又如某甲參加二十四期合會，已標得合會款項，於申報時尚應還清十期，則應於債務欄申報該十期應繳還款項之債務，填載方式：種類為合會，債務人為甲，債權人為會首，金額為應繳還之總金額。如不詳合會債權債務明細，應於備註欄填載合會起迄時間、每期款項及已繳之會款或尚應繳還之會款(例如：自合會八十九年十二月十日起迄今，每期NT\$5000元，已繳付NT\$35000元尚憑繳還NT\$220000元)。

三、保險：

保險契約如係具有「持續繳款，一次領回」特性之儲蓄型壽險，應於申報表備註欄內申報，並敘明要保人姓名、保險公司、保險金額、繳交保險費金額、期滿日；至財產保險及中間性保險(如醫療保險)，係以填補損害為目的，不屬持續繳款。一次領回之性質，無庸申報。保險之填載方式如下：要保人甲，自八十八年二月十日起迄今，購買國泰人壽雙喜儲蓄險，每年繳付保險費NT\$50000，二十年期滿領回NT\$2000000元)。

貳、常見申報疏漏態樣

一、申報不實

- 1、漏未申報配偶財產
- 2、漏未申報繼承之不動產(含配偶繼承部分)。
- 3、漏未申報親友以申報人(或配偶、未成年子女)名義購置之財產、開立之存款帳戶或股票帳戶。
- 4、漏未申報房屋座落之基地。
- 5、漏未申報業得遮風避雨，並已達經濟上使用目的之違建、陽台、附屬建物、停車位。
- 6、漏未申報存款之利息及股票股利。
- 7、認為每筆存款均須達100萬元才須申報。
- 8、未於申報日補登存摺或確實查明存款餘額，僅憑記憶申報；或逕以前1年度之申報資料草率填報。
- 9、僅申報存款之概括整數，而非精準數額。
- 10、認知錯誤，漏未申報上櫃股票、興櫃股票或公開發行股票。
- 11、認知錯誤，漏未申報股票類之水餃股(股價甚低之股票)、全額交割股或下市

股票。

1 2、申報債務（如貸款）為原始借貸金額，未扣除已償還金額而申報。

1 3、僅申報土地及房屋，漏未申報其上所設定之抵押債務。

1 4、誤認申報日期（財產資料基準日）須與申報表送達政風單位之日期相同。

二、逾期申報

1、以為即將退休而無庸申報。

2、以為政風室、督察室或兼辦政風業務之人事室未通知即無庸申報。

3、授權他人寄送財產申報表，以為他人遲延送達，自己無庸負責。

4、以為出國即得延後申報期間。

5、以為只要工作繁忙，至親死亡、結婚或生病即得延後申報期間。

<http://www.scc.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=75487&ctNode=5470&mp=013>

機關安全維護及公務機密維護

電話滲透

壹、真實案例

曾在美國國家安全局擔任安全顧問的伊拉在其所出版的「大盜入侵」一書中，詳實地紀錄他如何入侵企業，並且以電話滲透某知名金融機構，成功獲取到敏感資料的經驗，伊拉真實的案例是這樣的：

伊拉的工作，主要就在於各大企業進行安全滲透測試。首先他選定了一家大型金融機構，藉由網路查詢到該金融機構的相關資訊，並透過電話簿查到該金融機構在當地的辦事處，而伊拉就在當地的辦事處順手取得該金融機構的年報及總公司內部部門的電話。

伊拉接著從年報中，找到該金融機構中許多主管與員工的姓名，然後再由網路搜尋功能查到這些人員的歷史新聞資料。從中選定一位主管，並且冒充該金融機構公關部門的人，打電話給這名主管的秘書，以欲在公司的刊物上報導這名主管的優異表現為由，和秘書小姐閒聊了起來。慢慢地秘書小姐也失去了戒心，在沒有防備的情況下，她告訴了伊拉這名主管的一些私人資料，包括家中成員及興趣嗜好等等。

緊接著伊拉又偽裝成該名主管，打電話給各部門秘書，要求他們寄一份員工電話簿給下游承包商（也就是伊拉），沒有多久，伊拉就接到一本本嶄新的電話簿，而裡面包含了所有員工的姓名，以及聯絡電話。

伊拉到此可說已經滲透成功了，但他還不死心，他想進一步了解該金融機構還有沒有哪些漏洞，於是他決定進入該單位的電腦系統裡，但先決條件是要獲得網路帳號的使用者識別碼與密碼。

伊拉選定新進人員做為下手的目標，他認為新進人員最沒有戒心，而且剛進公司對公司環境和其他人員也不大熟悉。伊拉打電話到新進人員管理部門，偽稱是某高階主管的助理，因為主管要親自歡迎新進人員，需要新進人員名單，恰巧該部門

負責人不在，而接電話的又是新進的辦事員，新辦事員二話不說就答應了，半小時後就把新進人員名單 mail 到伊拉的電子信箱裡。

接下來，伊拉一個一個打電話給這些新進員工，告訴他要實施有關電腦安全方面的訓練，但需要員工的電腦型式、系統名稱，以及使用者的識別碼與密碼，而在套取密碼的過程中，伊拉會先問些基本問題，然後再告訴他們一些簡單的安全規則，就這樣伊拉輕而易舉地突破了該金融機構的安全防護系統，順利地侵入該單位。

貳、經驗教訓

- (一) 這個案例告訴我們，不管在任何的情況下，都應該嚴守秘密。事實上，「保守業務機密」不只對國家政府是重要的，對一般的企業機構更是重要；從案例中可以看得到，新進人員因為對單位不熟悉，再加上缺乏警覺性，結果伊拉只經由電話就套取出個人的識別碼與密碼，而讓伊拉輕易地滲入公司電腦系統裡，還好伊拉只為測試工作需要，如果他是一名間諜，該金融機構將可能造成嚴重的傷害。
- (二) 其次，伊拉只藉由電話便一層層地入侵金融機構內部，不但獲得員工的電話簿，還得知高階主管的一些私人資料，以及新進人員的識別碼與密碼。由此可見，電話滲透是無孔不入的，它不需要浪費太多的人力，也不需要大筆的金錢，只要有一張嘴巴，就可能造成對國家政府或是企業機構的危害，這也難怪簡訊、電話詐騙案層出不窮，即使政府、警政機關一再宣傳，還是無法有效遏阻，詐騙案仍是一而再、再而三地發生。
- (三) 上述的案例，我們應引以為借鏡，除在個人工作崗位上戮力以赴外，在接獲陌生電話，或是與他人閒聊時，都應隨時養成保密的習性，並謹守個人本分，否則一旦業務上保守的機密或是個人資料外洩，影響的不只是個人本身而已，更可能造成公司莫大的傷害。須知「謹言慎行莫大意，快意多嘴禍害多」，大家都應該謹慎小心才是！

(本文轉載自法務部 94 年 8 月份清流月刊)

<http://www.sinica.edu.tw/as/law/anti-corrus3.doc>

中華民國 98 年 11 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 11 月

GPN : 2006100016