

## 99 年 2 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

#### (一) 基本法規

- 內政部檢送「土地法」第 73 條規定解釋令乙案(99BAAZ01)..... 1

#### (二) 地權法規 (缺)

#### (三) 地籍法規

- 為依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定及地籍清理實施計畫辦理 99 年至 101 年各類型土地及建物清查公告事宜,請依附表所定時程檢送地籍清查表及公告處所清冊報處(99BACZ02)..... 5
- 內政部函送該部 99 年 1 月 20 日召開研商地籍清理業務工作相關疑義會議紀錄乙案(99BACZ03)..... 8
- 檢送土地登記規則第 27 條規定之解釋令乙份(99BACZ04)..... 9

#### (四) 地用法規 (缺)

#### (五) 重劃法規 (缺)

#### (六) 地價法規 (缺)

#### (七) 徵收法規 (缺)

#### (八) 資訊法規 (缺)

#### (九) 其他有關法規 (缺)

### 二、地政分類法令

#### (一) 地政機關法令 (缺)

#### (二) 地權法令 (缺)

#### (三) 地籍法令

- 林○○君等人依土地法第 34 條之 1 申請本市中正區○○段○○小段 143、145 及 151 地號土地地上權設定登記疑義乙案(99BBCD05)..... 10
- 內政部函復○○銀行股份有限公司有關登記機關應否逕依金融機構函送變更後法人登記證明文件辦理住址變更登記乙案(99BBCE06)..... 13
- 許○○君(許□□之遺產管理人)申請本市文山區○○段○○小段 509 建號建物基地號更正登記疑義乙案(99BBCF07)..... 14
- 內政部函送該部 99 年 1 月 14 日召開研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議紀錄乙案(99BBCJ08)..... 16
- 函轉內政部認可社團法人台灣資產評估協會辦理「地政士專業訓練」乙案(99BBCZ09)..... 19

#### (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

- 內政部函請各直轄市、縣(市)政府及需用土地人於辦理徵收作業時,如係申請徵收一宗土地之部分時,應確實依該部訂頒「申請土

地徵收注意事項」貳、五、(二十一)、7、(2)點之規定辦理，以避免日後再以作業錯誤申請撤銷徵收，影響民眾權益及政府形象乙案(99BBGZ10).....	20
•有關內政部函為被徵收土地經原所有權人依法收回後，就需用土地人於完成法定徵收程序至發還土地期間，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有乙案(99BBGZ11).....	21
(八) 地政資訊相關法令 (缺)	
三、高雄市相關法令 (缺)	
四、其他法令 (缺)	
五、判決要旨 (缺)	
六、其他參考資料 (缺)	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
•把顧客騙到手，再按照一般行情賣出，算不算詐欺?(99BGAZ12).....	24
(二) 財產申報	
•地方政府之幼稚園、托兒所首長、總務組組長及會計員應否申報財產(0971119157)(99BGBZ13).....	24
(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	
•機密維護宣導：公務機密維護的重要性及國家機密等級區分(99BGFZ14).....	25

## 內政部檢送「土地法」第 73 條規定解釋令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.2.2 北市地籍字第 09930255500 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 09907236613 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。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.1.26 內授中辦地字第 09907236613 號

主旨：檢送「土地法」第 73 條規定之解釋令乙份，請 查照並轉知所屬。

說明：本部訂定之土地登記規則第 56 條第 4 款關於登記申請人未依規定繳納罰鍰應通知補正，及第 100 條關於所有權狀應俟罰鍰繳納完畢後再行繕發之規定，有違行政罰法規定，將於研修土地登記規則時修正之。

附件 2

內政部令

99.1.26 內授中辦地字第 0990723661 號

- 一、有關土地法第七十三條規定逾期申請登記所計收之罰鍰，經函准法務部九十八年十一月二十七日法律字第○九八○○四六八八七號函釋，係就行為人違反於一定期限內為聲請之義務所為裁罰性不利處分，其本質應屬行政罰，依行政罰法第一條規定，登記罰鍰除優先適用土地法規定外，餘未規定者應適用行政罰法之規定。
- 二、修正現行登記罰鍰作業規定如下：
  - （一）登記罰鍰裁處之對象及程序：依行政罰法第三條及第四十四條規定，登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之登記權利人為對象，並應另作成裁處書為送達，故登記申請案件若涉有登記罰鍰時，登記機關仍應依法審查登記，並另對登記權利人因怠於申辦登記而應處之罰鍰作成裁處書及為送達；裁處書格式如附件。
  - （二）登記罰鍰之減輕或免罰：
    1. 依行政罰法第九條規定，行為人受政處罰應依年齡或辨識能力而為不罰或減輕，因土地法規並無因受罰人之年齡或其精神狀態不同而為不罰或減輕，或就行為人之法定代理人之代理行為有違反行政法之義務仍須加以處罰另予規定，故登記罰鍰仍應適用上開行政罰法規定辦理。
    2. 參照最高法院九十年十二月份第二次庭長法官聯席會議決議，行政罰鍰係國家為確保行政秩序之維持，對於違規之行為人所為之財產上制裁，而違規行為之

行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象，故原繼承人對於遲延登記而應課處罰鍰之責任應因其死亡而歸於消滅，無由將該責任轉由其再轉繼承人負擔。是登記機關受理逾期申辦繼承登記案件，如涉有再轉繼承時，應由登記機關個別考量可歸責於繼承人及再轉繼承人之情形，分別計收罰鍰，至已死亡之原繼承人所應課處之登記罰鍰，不再予計收。

(三) 登記簿註記「罰鍰○○元」等文字之處理：依土地登記規則第一百條及第一百二十條規定，部分共有人或繼承人為全體共有人或繼承人申辦判決共有物分割之測量、登記或相關繼承登記時，登記機關應於未會同申請之共有人或繼承人之所有權部其他登記事項欄註記：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元、罰鍰○○元及代管費用○○元（無罰鍰或代管情事者免登載），繳清後發狀。」等文字，因罰鍰依法應另作裁處書及為送達，故毋需再予註記「罰鍰○○元」。登記機關應就原已於登記簿註記欠繳罰鍰之案件，儘速依行政罰法規定作成裁處書及為送達。

(四) 登記機關對逾期仍不繳納罰鍰之處理：登記權利人逾期仍不繳納罰鍰時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行處執行。

三、本部八十八年七月二十一日台內中地字八八九〇二八六號函及九十三年八月十二日內授中辦地字第〇九三〇七二四五八八號函釋規定，與行政罰法規範裁罰對象應為違反行政義務之人有違，一併停止適用。另因罰鍰應另作裁處書及為送達，爰修正本部八十九年十一月一日台內中地字第八九七一九一四號、九十年六月二十二日台內地字第九〇七三二一五號及九十四年十二月九日台內地字第九四〇〇七三五九七號函，有關註記內容，刪除「罰鍰○○元」等文字。

○○市（縣）○○○地政事務所土地登記罰鍰裁處書（稿）

年 月 日

字第 No. 號

繳款義務人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
代表人或管理人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
代理人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
不動產標的						
事實	申請人○○○申辦（代為申辦）○○登記（00年00月00日○○○字第0000000號收件），因逾○○個月，依土地法第73條第2項規定裁處罰鍰。					
裁罰基準（登記費）		裁罰倍數		裁罰應繳金額（元）		
繳納方式	繳納期限： 繳納地點：					
法 令 依 據	<p>一、土地法第73條第2項規定：「前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。」</p> <p>二、土地登記規則第50條規定：「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」</p> <p>三、內政部訂頒「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」第8(1)點及第8(2)點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：(一)法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第48條規定計算其終止日。(二)可扣除期間之計算：申請人自稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間4天。」</p>					
注意事項	<p>一、本案逾期申請登記如有不可歸責於受處分人之事由者，請提出具體證明，再行重新核計。</p> <p>二、受處分人如有不服，得依訴願法第14條及第58條規定，自本件裁罰書達到之次日起30日內，繕具訴願書並檢附本裁罰書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關○○市（縣）政府訴願審議委員會提起訴願。</p> <p>三、罰鍰逾期不繳納者，即移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行。</p>					
收款單位及經手人蓋章處	經辦人員		業務主管		機關長官	

○○市（縣）○○○地政事務所土地登記罰鍰裁處書

年 月 日

字第 No. 號

繳款義務人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
代表人或管理人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
代理人	姓名或名稱		住址			
	統一編號		出生日期		電話	
不動產標的						
事實	申請人○○○申辦（代為申辦）○○登記（00年00月00日○○○字第0000000號收件），因逾○○個月，依土地法第73條第2項規定裁處罰鍰。					
裁罰基準（登記費）		裁罰倍數		裁罰應繳金額（元）		
繳納方式	繳納期限： 繳納地點：					
法 令 依 據	<p>一、土地法第73條第2項規定：「前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。」</p> <p>二、土地登記規則第50條規定：「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」</p> <p>三、內政部訂頒「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」第8(1)點及第8(2)點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：(一)法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第48條規定計算其終止日。(二)可扣除期間之計算：申請人自稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間4天。」</p>					
注意事項	<p>一、本案逾期申請登記如有不可歸責於受處分人之事由者，請提出具體證明，再行重新核計。</p> <p>二、受處分人如有不服，得依訴願法第14條及第58條規定，自本件裁罰書達到之次日起30日內，繕具訴願書並檢附本裁罰書影本，向本所遞送（以實際收受訴願書之日期為準），由本所層轉訴願管轄機關○○市（縣）政府訴願審議委員會提起訴願。</p> <p>三、罰鍰逾期不繳納者，即移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行。</p>					

處分機關  
(機關首長) ○○○

**為依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定及地籍清理實施  
計畫辦理 99 年至 101 年各類型土地及建物清查公告事宜，請  
依附表所定時程檢送地籍清查表及公告處所清冊報處**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.2.1 北市地籍字第 09930236000 號

說明：

- 一、按「本條例第 3 條第 1 項第 2 款.....所定之公告，應揭示於下列各款之公告處所：.....二、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。.....四、土地登記簿所載土地權利人住所地之村（里）辦公處。.....」為地籍清理條例施行細則第 5 條第 1 項所明定，為利於土地所在地及土地登記簿所載土地權利人住所地之里辦公處辦理公告，本處前以 97 年 7 月 1 日北市地一字第 09731636600 號函請各所於公告清冊之「備註」欄填明該土地所在地之里名，並於地籍清查表填載該土地權利人現住所之里名，惟公告清冊現由本處透過「地籍清理管理資訊系統」產製，已無需由各所填報。為免各所查填土地所在地及土地登記簿所載土地權利人住所地之里別資料分屬不同文件及便於辦理公告事宜，爰改請依附件格式填報「公告處所清冊」，免再於地籍清查表填載該土地權利人現住所之里名。
- 二、復查「有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關依第 3 條第 1 項第 2 款公告應清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政、法院等機關查詢；其能查明土地權利人或利害關係人者，應於公告時一併通知：.....三、土地總登記時.....登記名義人姓名或住址記載不全或不符。」、「依本條例第 5 條規定應於公告時一併通知能查明之土地權利人，指下列各款人員：.....三、土地總登記時.....登記名義人之姓名或住址記載不全或不符者：為登記名義人或其繼承人。」及「本條例第 5 條.....所稱利害關係人、權利關係人或土地權利關係人，指因依本條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人。」分為地籍清理條例第 5 條、地籍清理條例施行細則第 7 條及第 8 條所明定，爰為利於辦理「土地總登記時登記名義人姓名或住址記載不全或不符者」之公告時一併通知土地權利人或利害關係人，請切實向稅捐、戶政、民政、法院等機關查詢土地權利人或利害關係人相關資料，並詳細填載於地籍清查表。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

時程表

編號	清理類型	時程
1	土地總登記時，登記名義姓名、名稱或住址記載不全或不符者(§32)	99年6月30日前
2	各共有人登記之權利範圍不等於一者(§31)	100年3月1日前
3	非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者，除神明會、日據時期會社或組合、祭祀公業外(§33)	101年3月1日前



## 內政部函送該部 99 年 1 月 20 日召開研商地籍清理業務工作 相關疑義會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府民政局等

99.2.6 北市地籍字第 09910504600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 2 月 4 日台內地字第 0990019500 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）、地籍及測量科。

附件

內政部函 司法院等

99.2.4 台內地字第 0990019500 號

主旨：檢送本部 99 年 1 月 20 日召開研商地籍清理業務工作相關疑義會議紀錄，請 查照。

### 研商地籍清理業務工作相關疑義會議紀錄

- 一、時間：99 年 1 月 20 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室
- 三、主席：羅司長○○（施專門委員○○代） 記錄：林○○
- 四、出席單位及人員：略
- 五、會議結論

（一）關於地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 29 條規定塗銷地上權登記之相關事宜。

1. 本條所稱地上權權利人為自然人時，其「住所不詳或行蹤不明」之認定原則及證明文件如下：

(1) 土地登記資料所載地上權人之住址不全（如住址空白、無完整門牌或日據時期住址記載缺漏番地號碼等），無身分證統一編號及出生日期等資料可稽者，經土地所有權人查調土地（建物）登記簿、日據時期土地（建物）登記簿、土地（家屋）台帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、建物填報表、登記申請書與其附件及其他相關文件等土地登記資料，仍查無地上權人完整住址時，應檢附上開土地登記相關資料之謄（影）本為證明文件。

(2) 土地登記資料記載地上權人有完整住址，經土地所有權人洽戶政事務所查復結果為查無地上權人戶籍資料（如查無該戶籍地址、該戶籍地址並無地上權人設籍紀錄等）或查無地上權人（或其繼承人）現戶籍資料（如依戶籍法第 16 條第 3 項及第 42 條規定出境 2 年以上逕為遷出、第 24 條規定之廢止戶籍登記、第 50 條規定之全戶遷出逕為遷至戶政事務所等），並已依地上權人（或其繼承人）土地登記資料記載之住址及最後設籍戶籍地以雙掛號郵寄通知（倘為日據時期地址，應洽戶政事務所查明現址，以該現址寄送通知）均

被以查無此人、查無此址或遷移新址不明等原因退回者，應檢附①地上權人之土地登記相關資料之謄（影）本、②戶政事務所查復文件及③雙掛號郵寄通知被退回之回執聯等為證明文件。

- (3)土地所有權人依本條申請地上權塗銷登記時，應切結「本案地上權人（或其繼承人）確為住所不詳或行蹤不明，如有不實願負法律責任」。
- 2.土地所有權人依本條申請地上權塗銷登記，其向戶政事務所申請查詢地上權人戶籍資料，係屬戶籍法第 65 條及「申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」第 2 點所稱之利害關係人，應檢附與地上權人有關土地登記資料影本等證明文件，俾利戶政事務所受理申請時審認。
- 3.為協助土地所有權人依本條申請塗銷地上權登記，由本部（戶政司）通函各直轄市、縣（市）政府轉知所屬戶政事務所，倘有土地所有權人查詢地上權人（或其繼承人）相關戶籍資料者，請提供其戶籍謄本資料；倘查無資料者，請以公文回復查無地上權人（或其繼承人）戶籍資料並載明其原因（如查無該戶籍住址、該戶籍住址並無地上權人設籍紀錄等），俾利是類土地之清理。
- 4.另臨時提案，針對地上權人已死亡，其中部份繼承人住所及行蹤可知，且同意塗銷地上權登記，惟仍有部分繼承人住所不詳或行蹤不明者，土地所有權人得否依本條規定申請塗銷地上權登記乙節，因涉及民法關於共同共有地上權處分及本條規定之適用疑義，部分與會代表持保留意見，是另由本部函請法務部表示意見。

(二)關於本條例第 27 條規定之異議，其相對人為何及異議處理事宜。

- 1.土地權利關係人依本條例第 27 條規定所提異議之處理，準用本條例第 9 條規定辦理。是經登記機關依本條例第 9 條規定審查屬土地權利爭執，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處，又該等異議調處之相對人為該權利所繫屬之土地所有權人。
- 2.另所提異議倘經登記機關依本條例第 9 條規定審查非屬土地權利爭執者，應將審查結果回復異議人，並依本條例第 27 條規定於公告期滿後逕塗銷登記。當事人如有不服，再循行政救濟途徑處理。

六、散會：下午 17 時 35 分

## 檢送土地登記規則第 27 條規定之解釋令乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.2.10 北市地籍字第 09900466600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 09907237573 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。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.2.5 內授中辦地字第 09907237573 號

主旨：檢送「土地登記規則」第 27 條規定之解釋令 1 份，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

99.2.5 內授中辦地字第 0990723757 號

- 一、有關抵押權經利害關係人代為清償而取得代位權，該抵押權移轉登記申辦事宜，經函准法務部九十八年十一月二十七日法律字第○九八○○四二一一七號函略以：「．．．按民法第三百十二條規定：『就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益』第二百九十五條第一項本文復規定：『讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。』是代位清償者乃有利害關係之第三人因清償債務，在其清償限度內，債權人之債權在法律上當然移轉於清償人，俾得代位行使之，而與當事人之意思無關（鄭玉波著，陳榮隆修訂，民法債權編總論，修訂二版，第六一九頁至六二〇頁）。至於上開法文所謂『隨同移轉』，係屬法定移轉，無待登記即發生移轉之效力，與意定移轉須經登記始發生移轉效力者有異。又抵押權從屬於主債權，觀之民法第八百七十條規定自明。則主債權之讓與，依前開說明，該抵押權自應隨同移轉，此與抵押權係依法律行為而為讓與須經登記始發生移轉效力之情形不同（最高法院八十七年度台上字第五七六號判決意旨參照）。故本件所詢利害關係人代為清償債務後，債權法定移轉所生其從屬抵押權之法定移轉，乃屬民法第七百五十九條所定非因法律行為之不動產物權變動（孫森焱著，民法債權編總論下冊，九十六年九月修訂版，第一〇三七頁；謝在全著，民法物權論上冊，修訂四版，第一一七頁至第一一八頁參照），．．．。」準此，抵押權經利害關係人代為清償而取得代位權，代為清償人得免與抵押權人簽訂抵押權移轉契約書，並適用土地登記規則第二十七條第二十三款「其他依法得單獨申請登記者」之規定，單獨申辦該抵押權移轉登記。
- 二、為順利登記機關審查登記，代為清償人單獨申請上開抵押權移轉登記時，除應檢附土地登記規則第三十四條規定之登記申請書、身分證明文件及他項權利證明書外，並應提出抵押權人敘明代為清償債務之事實、法令依據及抵押權同意讓與之債權額比例等之文件，同時依同規則第四十條或第四十一條規定辦理。又讓與之抵押權為最高限額抵押權，其原債權因代為清償而發生確定之事由者，並應依本部九十六年十二月五日內授中辦地字第○九六○○五四二一九號函辦理。
- 三、本部七十八年八月二日台（七八）內地字第七二九四〇四號函停止適用。

林○○君等人依土地法第 34 條之 1 申請本市中正區○○段○○小段 143、145 及 151 地號土地地上權設定登記疑義乙案

說明：

- 一、依內政部 99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723781 號函辦理，兼復貴所 98 年 9 月 10 日北市古地一字第 09831472400 號函。
- 二、本案經本處以 98 年 9 月 23 日北市地一字第 09832702700 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「..... 二、本案經函准上開法務部函略以：『按民法第 832 條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設其他工作物或種植竹木者為限（司法院釋字第 408 號解釋文參照）。又設定地上權，自以具有上開法條所示之目的而使用土地之意思而設定（臺灣高等法院台中分院 84 年度重上字第 58 號判決參照）。次按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權.....，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。.....」其規定排除民法第 819 條第 2 項「應得共有人全體之同意」之適用，以促進共有物之有效利用（司法院釋字第 562 號解釋、謝在全著「民法物權（上）」，96 年 6 月修訂四版，頁 525 參照）。本件系爭土地 3 筆均約定以供建築使用為目的而為地上權設定，惟其中 2 筆土地上已有建物存在，事實上非先就土地上建物為處分（如拆除房屋），難以達到建築房屋之目的。又本件系爭 2 筆土地（地號 145 及 151 號）及其建物之共有人雖相同，然縱使土地共有人依上開土地法規定同意設定地上權，尚無法逕認就拆除建物之處分亦獲同意。準此，該 2 筆土地尚難認其設定地上權符合上開民法第 832 條規定之要件。另按民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。故在不動產物權因法律行為而變動者，須有意思表示存在，在雙方（契約）行為則為物權變動之合意（謝在全著「民法物權（上）」，96 年 6 月修訂四版，頁 98-100 參照）。本部 80 年 8 月 26 日法律字第 12992 號函釋所稱「合意」，即指土地所有權人與地上權人就地上權之設定，意思表示合意一致而言。故依土地法第 34 條之 1 規定取得多數土地共有人之同意，乃就土地所有權之處分權能而為規定，但仍須依設定地上權之內容與地上權人合意一致，並訂立書面契約。是以，本部上開函釋所指「合意」與共有人對共有物處分、變更之同意，係屬二事。』，本部同意上開法務部意見，是本案尚不宜准予受理地上權設定登記。」，本案請依上開內政部函示辦理。
- 三、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本市各地政事務所（古亭所除外）、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

99.2.6 內授中辦地字第 0990723781 號

主旨：有關林○○君等人依土地法第 34 條之 1 申請本市中正區○○段○○小段 143、145 及 151 地號土地地上權設定登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 98 年 12 月 10 日法律字第 0980045383 號函辦理，並復貴處 98 年 9 月 23 日北市地一字第 09832702700 號函。
- 二、本案經函准上開法務部函略以：「按民法第 832 條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設其他工作物或種植竹木者為限（司法院釋字第 408 號解釋文參照）。又設定地上權，自以具有上開法條所示之目的而使用土地之意思而設定（臺灣高等法院台中分院 84 年度重上字第 58 號判決參照）。次按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權.....，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。.....』其規定排除民法第 819 條第 2 項『應得共有人全體之同意』之適用，以促進共有物之有效利用（司法院釋字第 562 號解釋、謝在全著『民法物權（上）』，96 年 6 月修訂四版，頁 525 參照）。本件系爭土地 3 筆均約定以供建築使用為目的而為地上權設定，惟其中 2 筆土地上已有建物存在，事實上非先就土地上建物為處分（如拆除房屋），難以達到建築房屋之目的。又本件系爭 2 筆土地（地號 145 及 151 號）及其建物之共有人雖相同，然縱使土地共有人依上開土地法規定同意設定地上權，尚無法逕認就拆除建物之處分亦獲同意。準此，該 2 筆土地尚難認其設定地上權符合上開民法第 832 條規定之要件。另按民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。故在不動產物權因法律行為而變動者，須有意思表示存在，在雙方（契約）行為則為物權變動之合意（謝在全著『民法物權（上）』，96 年 6 月修訂四版，頁 98-100 參照）。本部 80 年 8 月 26 日法律字第 12992 號函釋所稱『合意』，即指土地所有權人與地上權人就地上權之設定，意思表示合意一致而言。故依土地法第 34 條之 1 規定取得多數土地共有人之同意，乃就土地所有權之處分權能而為規定，但仍須依設定地上權之內容與地上權人合意一致，並訂立書面契約。是以，本部上開函釋所指「合意」與共有人對共有物處分、變更之同意，係屬二事。」，本部同意上開法務部意見，是本案尚不宜准予受理地上權設定登記。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

98.9.23 北市地一字第 09832702700 號

主旨：林○○君等人依土地法第 34 條之 1 申請本市中正區○○段○○小段 143、145 及 151 地號土地地上權設定登記疑義乙案，陳請 鑒核。

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）98 年 9 月 10 日北市古地一字第 09831472400 號函辦理，並檢陳相關資料影本 1 宗，供請參考。
- 二、緣王○○地政士代理權利人○○建設有限公司及義務人林○○君等人依土地法第 34 條之 1 規定檢附受領證明、法院提存書及相關文件，分別以古亭所 98 年 8 月 26 日及同月 27 日收件中正（一）字第 7323 號、第 7324 號及第 7394 號案（附件 1）就旨揭土地全部辦理地上權設定登記，其約定使用方法為供建築使用。經查地籍資料（附件 2），旨揭 143 地號土地（面積 101 平方公尺）無地上建物之登記資料；另 145 地號（面積 68 平方公尺）及 151 地號（面積 72 平方公尺）土地

上則分別登記有同地段 463 建號建物(面積 57.66 平方公尺)及 469 建號建物(面積 65.22 平方公尺),顯示前開建物已佔據 145 及 151 地號土地大部分土地面積。另本案未會同申辦登記之他共有人之一賴陳○○君於 98 年 9 月 4 日委託○○法律事務所(98)(90)然法字第 0914 號函古亭所聲請慎重審理,並以同日來函請求駁回前揭申請案(附件 3)。古亭所爰以本案土地尚有已登記地上建物,得否依土地法第 34 條之 1 規定,由多數決形成之意思表示設定以建築使用為目的之地上權登記,且不論土地目前使用情形之事實狀態如何而受理登記,報請本處釋示。

- 三、按 鈞部 80 年 9 月 6 日台(80)內地字第 8003162 號函示:「……當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權,即屬合法,受理登記(地政)機關對之尚無實質之審查權。是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何,似不應影響其地上權之登記。……」,地政機關於受理地上權設定登記時,對於申請土地之現況似無須審核,惟查本案係依土地法第 34 條之 1 規定,以多數決之意思表示設定地上權,與 鈞部前開函所指合意,似有所別;次查地上權係用益物權,以占有標的為內容之定限物權,具有獨占性及排他性,本案土地尚存有已登記建物,且土地與建物所有權人相同,而本案土地係以建築使用為目的設定地上權予第三人,於該地上建物未拆除之前,得否以地上權排除土地所有權人原已合法行使之地上物權,不無疑義,本處認為似不宜准予受理登記,因乏前例,謹請 核示。

## 內政部函復○○銀行股份有限公司有關登記機關應否逕依金融機構函送變更後法人登記證明文件辦理住址變更登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.2.11 北市地籍字第 09930407200 號

說明:

- 一、依內政部 99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723783 號函副本辦理,並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室(請刊登地政法令月報)及地籍及測量科(以上均含附件)。

附件

內政部函 花旗商業銀行股份有限公司

99.2.6 內授中辦地字第 0990723783 號

主旨:有關登記機關應否逕依金融機構函送變更後法人登記證明文件辦理住址變更登記乙案,請查照。

說明:

- 一、依據本部地政司案陳貴公司 99 年 1 月 28 日(99)台消企字第 0135 號函辦理。
- 二、按土地登記規則第 153 條規定:「登記名義人住址變更,未申請登記者,登記機關得查明其現在住址,逕為住址變更登記。」旨因住址變更登記不影響登記名義人之權益,為配合地籍管理之需要所設之規定。又該登記現已無需換發權利書

狀，故倘金融機構檢附住所變更後之法人登記證明文件函請登記機關備查並表示辦理住址變更登記時，登記機關宜依上開規定逕為辦理，以維地籍之正確性。

## 許○○君（許□□之遺產管理人）申請本市文山區○○段○○小段 509 建號建物基地號更正登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

99.2.12 北市地籍字第 09930407000 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 2 月 5 日內授中辦地字第 0990040500 號函辦理，兼復貴所 99 年 1 月 14 日北市古地一字第 09930020800 號函，並檢送上開內政部函影本 1 份。
- 二、本案經本處以 99 年 1 月 28 日北市地籍字第 09930235100 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、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該准後，不得更正。』、『申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。』及『更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。』分為土地法第 69 條前項、更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所明定，所謂不妨害原登記之同一性，乃指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記者相同，不得變更。換言之，登記之更正，有無妨害原登記之同一性，須視更正後與原登記者，是否同一土地或建物，同一權利種類及同一登記名義人，為衡斷之標準（李鴻毅著，土地法論修訂第 19 版，第 281 頁參照）。本案旨揭 509 建號建物基地號之更正，因涉事實之審認，請依實際勘測結果及審酌有無妨害原登記之同一性後，本於權責依法核處。」本案請依上開內政部函示辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（古亭所除外）、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

99.2.5 內授中辦地字第 0990040500 號

主旨：許○○君（許□□之遺產管理人）申請貴市文山區○○段○○小段 509 建號建物基地號更正登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 99 年 1 月 28 日北市地籍字第 09930235100 號函。
- 二、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該准後，不得更正。」、「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同

一性，應不予受理。」及「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」分為土地法第 69 條前項、更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所明定，所謂不妨害原登記之同一性，乃指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記者相同，不得變更。換言之，登記之更正，有無妨害原登記之同一性，須視更正後與原登記者，是否同一土地或建物，同一權利種類及同一登記名義人，為衡斷之標準（李鴻毅著，土地法論修訂第 19 版，第 281 頁參照）。本案旨揭 509 建號建物基地號之更正，因涉事實之審認，請依實際勘測結果及審酌有無妨害原登記之同一性後，本於權責依法核處。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

99.1.28 北市地籍字第 09930235100 號

主旨：許○○君（許□□之遺產管理人）申請本市文山區○○段○○小段 509 建號建物基地號更正登記疑義乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）99 年 1 月 14 日北市古地一字第 09930020800 號函辦理，並檢陳相關資料 1 宗供參。
- 二、許○○君（旨揭建物所有權人許□□之遺產管理人）以 98 年收件文山字第 23984 號登記申請書檢附建物測量成果圖、臺灣臺北地方法院 96 年重訴字第 517 號民事判決書及判決確定書等文件向古亭所申辦旨揭更正登記（附件 1）。查本市文山區○○段○○小段 553 地號（重測前為□□段□□小段 61 地號）、554 及 554-1 地號（重測前為同段別 61-1 地號）土地登記資料，553 地號上有 508 建號（門牌：○○路 52 號，整編後為○○街 9 號）及 509 建號（門牌：○○路 50 號，整編後為○○街 11 號）建物，554 及 554-1 地號無地上建物（附件 2）。民國 38 年間，上開 61、61-1 地號土地及○○路 52 號（即 508 建號）建物之所有權人均為許△△君，嗣許□□、許??君及許☆☆君等 3 人會同許△△君以建築改良物為目的，於 61 地號設定地上權登記，並申辦○○路 50 號（即 509 建號）建物所有權第一次登記，依當時之建築改良物情形填報表「基地標示」欄所載基地坐落為重測前 61 地號（附件 3）。惟經許○○君於 98 年向古亭所申請勘測結果，509 建號建物實際坐落於 554、554-1 地號（即重測前 61-1 地號）土地，並核發 98 年文山建字第 016310 號建物測量成果圖在案，申請人據此申辦基地號更正登記，是否有違更正之同一性，古亭所認有疑義，爰報本處請示。
- 三、從 508、509 建號建物面積、建物勘測結果及申請登記當時之相關資料觀之，本處認為 509 建號建物基地坐落應係申請人當時申請錯誤所致，屬登記原因證明文件所載基地號有誤，如不准其更正登記，不但與事實不合且非事理之平，如准其更正登記，因其坐落地號已非原土地所有權人許△△君所有，恐損害第三人權益。次按 509 建號建物既經古亭所勘測實際坐落於 554、554-1 地號土地，基於地籍登記應與實際情形相符之立論，似得辦理基地號更正登記，惟查「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」、「更正登記以不妨害原登記之同一性

為限……」為更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所明定，509 建號建物基地號更正登記是否有違同一性，似有疑義，因案乏前例，謹請 核示。

- 四、又如准予更正登記，申請人未能檢附更正後基地所有權人之同意書時，建議於 509 建號建物標示部其他登記事項欄加註「本建物基地坐落地號使用○○段○○小段○○地號，未經基地所有權人同意」，併請 核示。

## 內政部函送該部 99 年 1 月 14 日召開研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.2.1 北市地籍字第 09930299700 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723659 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處地權及不動產交易科、地籍及測量科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 法務部等

99.1.26 內授中辦地字第 0990723659 號

主旨：檢送 99 年 1 月 14 日召開研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議紀錄乙份，請查照。

### 研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議紀錄

一、時間：99 年 1 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 2 會議室

三、主席：羅司長○○○

記錄：葉○○○

四、出席單位及人員：略

五、發言要點（如附錄）

六、會議結論：

（一）案由一：區分所有建物之共有部分應否辦理登記？

決議：

- 1、與會縣（市）地政機關代表除臺北縣政府地政局外，一致同意採甲案，即維持現行的作法，仍辦理共有部分登記。
- 2、有關中華民國消費者文教基金會代表建議參考日本登記作法，以規約備查方式視為共有部分登記，請業務科研究分析是否符合民法等規定後，再邀集法務部及物權學者開會研議。

(二) 案由二：承案由一，如區分所有建物之共有部分仍應予登記，需否規範共有部分登記項目、分配及所有權劃分之標準？

決議：

- 1、與會縣(市)地政機關代表同意採乙案，依土地登記規則第 81 條規定辦理共有部分登記。
- 2、無論採甲案或乙案之登記方式，均無法解決現行由建商單獨決定共有部分項目內容及權屬分配合理性之問題，以規約備查方式視為共有部分登記，究否適合我國物權法制，併案由一研議。

七、散會：12 時 30 分。

## 研商「區分所有建物共有部分登記之必要性及其項目、分配、所有權劃分標準」會議發言要點

### 一、中華民國消費者文教基金會代表意見

(一) 本項議題的討論，應聚焦在監察院糾正案所指「建物登記面積多於建管執照面積，給予建商『灌虛坪』機會，該部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，均有疏失」之檢討，如果今天會議的結論，第一案採「甲案：維持現行的作法，仍辦理共有部分登記。」而第二案又採「乙案：基於私法契約自由原則，依土地登記規則第 81 條規定辦理」個人覺得似乎未正面回應監察院糾正案，因之，建議地政司拋開現有登記機制，重新檢視建物測量登記法制之研修方向。

(二) 消基會一向主張房屋買賣應以「實坪」計價，所稱「實坪」，係指專有部分(主建物)之面積應以「牆內緣」圍繞之範圍測算之面積為準。其理由如下：

- 1、按現行規定，建商申請建照之建築面積以牆心為樓地板面積之計算標準，但地政機關則以建物外牆登記面積，並以其為可銷售之面積，致實坪與虛坪嚴重落差問題。較諸國外立法例，尤為複雜，實應檢討改進。
- 2、以鄰近之日本為例，依該國不動產登記規則第 115 條規定：「一般建物以牆壁或其他區劃之中心線為準；區分所有建物則以牆壁或其他區劃之內緣圍繞之水平投影面積為準，並計算至平方公尺，其未滿之尾數算至小數第二位」。
- 3、以消費者單純的要求而言，建商有義務提供其買受的房屋實際可供居住使用的空間面積(亦即，建築物牆壁之內緣線以內之空間)究為多寡，以供消費者購屋之判斷。

(三) 為避免造成消費者誤解，建物面積採實坪計價應為正確的方向，則主管機關在研修相法規時，即應考量現有附屬建物及共有部分登記的意義為何，是否因為登記而使產權明確化，得以減少糾紛。抑或因為登記仍賦予建商透過形式上的「約定」，致公設面積繼續分配不合理，衍生諸多交易糾紛。揆諸現行民法第 799 條第 4 項及土地登記規則第 81 條規定，個人認為情形難以樂觀。

(四) 又現行大公、小公之登記方式，雖得以產權登記明確化，但理論上，「小公」之性質，原屬約定專用部分，如此細分，常為學者所詬病，亦有治絲益棼之困擾；尤其是車位編號登記方式，與新修正民法第 826 條之 1 規定之登記方式產生歧異現象，因之，建議登記機關實應釜底抽薪，參考日本的作法將共有部分

登記方式作根本性之調整(法定共用部分不予登記),至其使用部分,可將公寓大廈規約予以結合。

- (五) 參考日本的登記作法,依該國不動登記法第 58 條第 1 項規定,共用部分(或圍地共用部分)之登記,係以表明「供本棟建物以外之他棟區分所有權人共用之意旨」之「規約共用部分」方始辦理登記以對抗第三人,至於法定共用部分(例如通廊、電梯、樓梯等),因該國「建物區分所有權等相關法律」第 14 條已定有持分比例,故無庸再辦登記。如此,方可釐清所有權與使用權(包括約定專用)之關係,並得杜絕建商將地下室之車位與其出入車道之面積,分配與樓上全體住戶,使得房屋虛坪增加之弊端。

## 二、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會代表意見

房價是供需問題,是市場機能,共有部分不登記非有利於消費者。依民法第 759 條之 1 規定,不動產物權經登記者,始得推定登記權利人適法有此權利,故主張共有部分仍應辦理登記才得推定有所有權。

## 三、行政院消費者保護委員會代表意見

現行所發生之消費糾紛,有些是契約糾紛,有些糾紛係屬制度面問題,依現行預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項雖符合法制,但未必能保障消費者權益,故共有部分應否辦理登記,本會尊重內政部擬處結果。

## 四、內政部營建署代表意見

日本不登記共有部分,亦沒有約定專用部分,係因其訂有區分所有權人法,臺灣現行因有公寓大廈管理條例之規範,故不登共有部分應不致產生影響區分所有權人權益及無法使用之問題,故公部門如改變登記方式,坊間房屋計價方式亦會隨之改變。

## 五、各縣市代表綜合意見

### (一) 案由一同意採乙案之意見:

1. 查民法第 799 條規定,稱區分所有建築物者,係數人區分一建築物而各專有一部,就專有部分有單獨所有權,並對該建築物及其附屬建物之共同部分共有者。又公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定,專有部分不得與其所屬建築物共用部分及基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔(民法第 799 條第 5 項亦有規定)。是區分所有建物之共有部分縱不登記,依上開規定仍不得與專有部分及其基地所有權(或地上權)之應有部分分離移轉或設定負擔,似不影響區分所有權人主張所有權及發生無法使用之問題。
2. 按現在購屋者時有買到虛坪之疑慮,實因實際使用之面積與權狀面積顯然不符,加以共有部分登記多為建商於辦理建物所有權第一次登記時即自行劃分,縱登記機關再如何詳實登載,購屋者仍無法清楚了解究竟買到多少共用部分,及這些共用部分之助益為何?次依共用部分既為增進生活環境及品質所必需之設施,其價值本應反映在主建物價值上,是共有部分不辦理登記,方可導正市場以主建物計價,減輕購屋者對面積計算之疑慮。
3. 次查土地登記規則已於 98 年 7 月 6 日配合民法第 826 條之 1 增訂共有物使用管理登記,明訂共有物使用、管理、分割或禁止分割經全體共有人約定或共有物

之管理經多數人決定或經法院裁定，於辦理登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。爰此，區分所有建物所屬共有部分之約定使用得依上開規定辦理使用管理登記，以保障民眾權益。

(二) 案由一同意採甲案之縣市綜合意見：

- 1、共有部分辦理登記已行之有年，車位編號登記亦實施十餘年，不動產交易市場上，車位已為單獨交易之標的，民眾更是信賴地政機關核發權狀上登記的面積，如驟然改變登記作業方式，不再辦理共有部分登記，恐難為民眾所接受。
- 2、如不辦理共有部分登記，不動產交易改以實坪計價，只是使建商（或賣方）將單價提高，例如原來1坪30萬的房屋，可能變為1坪60萬，而消費者縱使拿到權狀，也不清楚共有部分到底在哪裡，吃虧的還是消費者。
- 3、基於(1)不動產交易，已從預售屋買賣定型化契約將主建物、附屬建物、共有部分分別列明面積及價格，並增列主建物面積占該房屋登記總面積比例…等方式改善。(2)參考民法物權修正趨勢，例如民法第826條之1、民法修正草案第836條、第836條之1等均將權利義務人間之特約，經登記即賦予得對抗第三人之物權效力列入規定；今若只登記主建物，消費者欲明瞭共有部分權屬分配及使用約定，則僅能向建商或管委會查詢，其公示性當無法與現行已登記共有部分來得清楚或同具物權效力。(3)建物共有部分登記項目內容，內政部前已以98年10月16日台內地字第0980195168號函請登記機關應確實登載建物共有部分之詳細項目內容方式，消費者已得更瞭解該共有部分測繪登記情形。爰建議在尚未釐清日本建物登記方式否適合我國物權法制前，仍宜維持現行登記方式（即甲案），較能保障民眾權益。
- 4、民法修正時，第799條條文將區分所有建築物之「共用」部分修正為「共有」部分，即在強調共有部分屬物權登記之概念，與公寓大廈管理條例立法目的係為加強公寓大廈之管理維護有別；而共有部分既係物權之一部分，為確認其權屬，自應依大法官釋字第600號解釋意旨辦理登記，以確保人民財產權及維護交易安全，並兼顧共有部分之從屬性。

## 函轉內政部認可社團法人台灣資產評估協會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

99.2.11 北市地權字第09930424000號

說明：

- 一、依內政部99年2月6日內授中辦地字第0990041247號函副本辦理，隨文檢送該函影本1份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）。

附件

內政部函 社團法人台灣資產評估協會

99.2.6 內授中辦地字第0990041247號

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

說明：

- 一、依據貴會 99 年 1 月 21 日（99）社台資評正字第 001 號函辦理。
- 二、本案認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員及講授課程，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 e-house 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾提供當事人於 e-house 網站查詢。
- 五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據乙張。

**內政部函請各直轄市、縣（市）政府及需用土地人於辦理徵收作業時，如係申請徵收一宗土地之部分時，應確實依該部訂頒「申請土地徵收注意事項」貳、五、(二十一)、7、(2) 點之規定辦理，以避免日後再以作業錯誤申請撤銷徵收，影響民眾權益及政府形象乙案**

臺北市政府函 臺北自來水事業處等

99.2.8 府授地用字第 09910495900 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 2 月 3 日台內地字第 0990021403 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會、本府秘書處（請刊登市府公報）及本府地政處秘書室（請刊登法令月報）、本府地政處土地開發科、本府地政處土地開發總隊。

附件

內政部函 經濟部等

99.2.3 台內地字第 0990021403 號

主旨：請各轄市、縣（市）政府及需用土地人於辦理徵收作業時，如係申請徵收一宗土地之部分時，應確實依本部訂頒「申請土地徵收注意事項」貳、五、(二十一)、7、(2) 點之規定辦理，以避免日後再以作業錯誤申請撤銷徵收，影響民眾權益及政府形象，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部土地徵收審議委員會第 228 次會議紀錄九、附帶決議辦理。
- 二、按本部訂頒「申請土地徵收注意事項」貳、五、(二十一)、7、(2) 點之規定辦理事項如下：申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，

應依以下規定辦理：A 申請徵收之土地為都市土地者：a 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，其細部計畫並已發布實施者，應先洽該管地政事務所依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。b 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施者，經該管直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並洽該管地政事務所辦理假分割，計算面積後，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。c 位屬都市計畫地區僅有主要計畫，無須擬定細部計畫者，應洽該管地政事務所依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。B 申請徵收之土地為非都市土地者，需用土地人應先洽該管地政事務所依所埋設之用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。請各需用土地人確實依該規定辦理，並請直轄市或縣（市）政府辦理徵收公告作業應依土地徵收條例施行細則第 20 條規定辦理。

**有關內政部函為被徵收土地經原所有權人依法收回後，就需用土地人於完成法定徵收程序至發還土地期間，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有乙案**

臺北市政府函 臺北自來水事業處等

99.2.25 府授地用字第 09910690500 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 2 月 23 日台內地字第 0990018477 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會、本府秘書處（請刊登市府公報）及本府地政處秘書室（請刊登法令月報）、本府地政處土地開發科、本府地政處土地開發總隊。

附件 1

內政部函 行政院公共工程委員會等

99.2.23 台內地字第 0990018477 號

主旨：被徵收土地經原所有權人依法收回後，就需用土地人於完成法定徵收程序至發還土地期間，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有乙案，請 查照參考。

說明：

- 一、依據監察院 98 年 11 月 9 日（98）院台內字第 0981900893 號函檢附調查意見第三項（二）及本部 98 年 12 月 1 日台內地字第 0980212817 號函說明三、續辦。

- 二、案經函准法務部 98 年 12 月 1 日法律決字第 0980039971 號函略以：「按民法第 425 條之 1 第 1 項規定：『土地及其土地上之房屋同屬 1 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第 449 條第 1 項規定之限制。』其立法理由係：『土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬 1 人所有，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。』尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求（最高法院 95 年度台上字第 551 號判決、91 年度台上字第 1919 號判決意旨參照），是就民法上開規定觀之，乃以避免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益為其最重要考量，認定房屋為有權占有。至於具體個案中，認定有權占有或無權占有，其性質乃屬私權紛爭，當事人如有爭議，仍須由司法機關視個案事實予以審認。」。
- 三、至依法收回之被徵收土地，於該土地上所為之建築改良物或其他工作物，如經確認有權占有者，為維護善意第 3 人之權益，進一步提供有關與土地登記效力無涉之上開資訊，得登錄於土地參考資訊檔內予以提醒。
- 四、檢附法務部 98 年 12 月 1 日法律決字第 0980039971 號函影本各乙份，請 查照參考。

附件 2

法務部函 內政部

98.12.1 法律決字第 0980039971 號

主旨：有關函詢被徵收土地經原所有權人依法收回，惟需用土地人於完成法定徵收程序至發回土地期間於土地上所為之建築改良物或其他工作物，究屬有權或無權占有疑義一案，謹就本部主管之民法部分表示意見如說明二。請 查照參考。

說明：

- 一、復貴部 98 年 9 月 21 日台內地字第 0980176894 號函。
- 二、按民法第 425 條之 1 第 1 項規定：「土地及其土地上之房屋同屬 1 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。」其立法理由係：「土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬 1 人所有，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。」尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用

權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求（最高法院 95 年度台上字第 551 號判決、91 年度台上字第 1919 號判決意旨參照），是就民法上開規定觀之，乃以避免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益為其最重要考量，認定房屋為有權占有。至於具體個案中，認定有權占有或無權占有，其性質乃屬私權紛爭，當事人如有爭議，仍須由司法機關視個案事實予以審認。

# 廉政專欄

## 法治教育

把顧客騙到手，再按照一般行情賣出，算不算詐欺？

案例：

攤販在紙板上寫著「通通 10 元起」，「起」字寫特別小，幾乎看不見，等你選好的時候，再跟你說：「對不起，這個東西是一百元」，攤販有沒有詐欺？

解析：

不能算是詐欺，理由是：

- (1) 攤販雖在紙板上寫著「通通 10 元起」，「起」字寫特別小，幾乎看不見，但不能說他沒有寫「起」字，而這個「起」字，自然包括一百元的部分。
- (2) 刑法所講的詐欺，是想要得到不法的所有，而用詐術使人交付財物，本案攤販在顧客選好的時候，再跟顧客說：「對不起，這個東西是一百元」，顧客如果嫌貴的話，可以決定不買，因此，要不要買仍然由顧客自己決定，如果顧客認為雖是一百元，但還可以接受而決定買的時候，是顧客自己決定要買，並不是攤販用詐術使顧客交付金錢，所以，不能算是詐欺。

<http://www.acp.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=36725&ctNode=7949&mp=195>

## 財產申報

地方政府之幼稚園、托兒所首長、總務組組長及會計員應否申報財產  
(0971119157)

法務部政風司 函

發文日期：中華民國 97 年 12 月 10 日

發文字號：政財字第 0971119157 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關各縣市政府設立之幼稚園、托兒所首長、總務組組長及會計員應否申報財產之疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺北市府政風處 97 年 10 月 1 日北市政三字第 09731328000 號函、彰化縣政府政風處 97 年 10 月 9 日彰政二字第 0970002215 號函。

- 二、各級政府機關之首長、副首長應依法申報財產，公職人員財產申報法（下稱本法）第 2 條第 1 項第 5 款定有明文。所謂「機關」係以具有「獨立編制」、「獨立預算」、「依法設置」、「對外行文」等 4 項綜合考量認定，行政院人事行政局 74 年 11 月 29 日(74)局貳字第 36055 號函及本部 95 年 11 月 24 日法政決字第 0950044635 號函可稽；另依中央行政機關組織基準法第 3 條第 1 款規定，則係指就法定事務，有決定並表示國家意思於外部，而依組織法律或命令設立，行使公權力之組織，合先敘明。
- 三、前開函文所稱獨立預算，應指預算法第 16 條所定之「總預算」、「單位預算」、「單位預算之分預算」、「附屬單位預算」、「附屬單位預算之分預算」等預算，各政風機關（構）如對是否為獨立預算有疑義，可協同主計單位依預算法第 18、20 條規定，並參酌「縣（市）地方總預算編製作業手冊」依職權認定之；另可否對外行文係指是否具有依印信條例頒發之關防或圖記。符合機關型態之組織，方有首長、副首長之設置，並應依本法申報財產。
- 四、本法第 2 條第 1 項第 12 款明定，會計、採購等業務之主管人員，應依法申報財產。如總務組組長、會計員係依機關編制所置並執行主管職務之主管及副主管人員，仍應依法申報財產。

正本：臺北市政府政風處、高雄市政府政風處、各縣市政府政風機構

副本：本司檢察官室、本司第四科

<http://www.ethics.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=143735&ctNode=12070&mp=189>

## 公務機密

### 機密維護宣導：公務機密維護的重要性及國家機密等級區分

公務員服務法第四條規定：「公務員有絕對保守政府機關機密之義務，對於機密事件，無論是否主管事務，均不得洩漏，退職後亦同」。依國家機密保護法第四條：國家機密等級區分如下：

- 一、絕對機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受非常重大損害之事項。
- 二、極機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受重大損害之事項。
- 三、機密：適用於洩漏後足以使國家安全或利益遭受損害之事項。

爰就公務機密維護的重要性列舉如后：

安全和信用：

員從事之公務涉及國防外交等事務者甚多，此等資料如國防政務或軍事設施與國家安危休戚相關，倘被他國探悉，往往對本國產生各種不利後果，尤其於戰時或國家處於緊急狀態時，國防軍事機密之洩漏可能使戰局改觀，影響國家存亡。

整體利益：

為有效達成施政目標，滿足人民需求，於是有各種政策的規劃、評估、執行，這些政策的制定與推動，常涉及各種不同利益間的調和，在規劃初期，為求集思廣益減少錯誤，甚至會舉行聽證會，然一旦進入決策階段，為免橫生枝節影響政策目標的達成，對有關事項自然不宜任意洩漏。此外，特定政策的推行，若讓特定人事

先知道，常易使其獲得經濟上的不當利益，或對善意第三者造成損害。此為施政措施應力求避免之處。

基本權利：

社會每個人都有許多不願他人知曉的私事，此即所謂的「隱私權」，亦為個人的基本自由與權利，他人自應予以尊重。公務員從事公務，常有機會瞭解別人隱私，如果任意洩漏，不僅無益於國家社會，且常對當事人造成身心俱難彌補的傷害。

公務機密，為公務員依法應負之法律上義務。刑法上有制裁規定，不以在行政上為懲戒處分為已足，上級公務員在職務上知悉其下級公務員有洩漏機密情形，依刑事訴訟法第二四一條之規定，有向該管檢察官告發之義務。但一般公務機關遇有公務員洩密情形，多未注意刑事上的處罰，甚至不知其為犯罪行為，未能多所警惕，致保守公務機密之效果，未臻理想。願我全體公務人員深體「公務機密維護」之重要性，確實遵守法律規定，以免誤觸法網，而害人害己，後悔莫及。

<http://www.afa.gov.tw/Public/service/20048241520595795.doc>

中華民國 99 年 2 月地政法令月報

發行人：黃榮峰

發行機關：臺北市政府地政處

編者：臺北市政府地政處秘書室

地址：臺北市市府路 1 號北區 3-4 樓

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

電話：(02)2728-7513

印刷者：九易數碼科技印刷有限公司

地址：板橋市府中路 175 號 1 樓

電話：(02)2966-0816

定價：27 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 99 年 2 月

GPN：2006100016