

99 年 4 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規

- 函轉內政部函釋有關不動產估價師法第 22 條、第 36 條規定及其施行細則第 13 條規定認定疑義乙案(99DAFZ01)..... 1

- (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

- 有關內政部函送行政院修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」乙份，定自中華民國 99 年 3 月 25 日生效(99DBBE02)..... 3

(三) 地籍法令

- 內政部函送該部 99 年 4 月 2 日召開研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄乙案(99DBC03)..... 4
- 為協助提醒繼承人儘速向轄區地政機關申辦繼承登記，內政部函囑儘速與轄區國稅局連繫並提供相關宣導資料供其協助辦理乙案(99DBCC04)..... 9
- 內政部函復宜蘭縣政府有關土地法第 73 條第 2 項規定之登記罰鍰實務執行疑義乙案(99DBC005)..... 13
- 內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(99DBCQ06)..... 15
- 內政部認可臺北市房地經營者協會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(99DBCQ07)..... 15
- 內政部認可中華物業管理協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案(99DBCQ08)..... 16
- 內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案(99DBCQ09)..... 17
- 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99 年第 5 次)會議紀錄乙份(99DBCZ10)..... 18
- 本處訂頒「臺北市地政處土地登記服務小組作業要點」，自即

日起停止適用(99DBCZ11).....	21
•函轉內政部認可花蓮縣地政業務從業人員職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案(99DBCZ12).....	22
•函轉內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「地政士專業訓練」乙案(99DBCZ13).....	23
•檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99年第6次)會議紀錄乙份(99DBCZ14).....	23
•檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99年第7次)會議紀錄乙份(99DBCZ15).....	26
(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、高雄市相關法令(缺)	
四、其他法令	
•檢送內政部99年4月12日內授中辦地字第0990724177號函影本乙份(99DDBZ16).....	29
五、判決要旨(缺)	
六、其他參考資料(缺)	
七、廉政專欄	
(一)法律常識	
•屢犯詐欺,輕罪成為重罪(99DGAZ17).....	30
(二)財產申報	
•司法警察主管人員未實際執行主管職務者無庸申報財產(0971113914)(99DGBZ18).....	31
(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	
•機密文書作業保密觀念(99DGFZ19).....	32

函轉內政部函釋有關不動產估價師法第 22 條、第 36 條規定 及其施行細則第 13 條規定認定疑義乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產估價師公會

99.4.30 北市地價字第 09911641000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 4 月 27 日台內地字第 0990083054 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（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）、本處地價科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 中華民國不動產估價師全國聯合會

99.4.27 台內地字第 0990083054 號

主旨：有關貴會函詢不動產估價師法第 22 條、第 36 條規定及其施行細則第 13 條規定認定疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會 99 年 4 月 13 日估價師全聯會九九字第 029 號函辦理。
- 二、查不動產估價師法第 22 條規定略以：「不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。不動產估價師公會對具有資格之不動產估價師之申請入會，不得拒絕。…不動產估價師事務所遷移於原登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，於依第十條規定領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會後，始得繼續執業。」，另同法第 36 條規定違反第 22 條第 4 項時，應予停止執行業務或除名，故上開規定應屬明確，合先敘明。
- 三、本案因臺北縣不動產估價師公會 98 年 11 月 30 日成立，致生會員認定之疑義，本部亦於中華民國 99 年 1 月 20 日以台內地字第 09900047813 號函說明估價師出入公會事宜，由中華民國不動產估價師公會全國聯合會協調相關公會訂定之在案，故仍請貴會依前開相關規定協調辦理，協調後如仍有具體會員個案無法處理時，建議移請該會員所屬開業直轄市、縣（市）政府依規定辦理。
- 四、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，並檢送中華民國不動產估價師公會全國聯合會 99 年 4 月 13 日估價師全聯會九九字第 029 號函影本供參。

附件 2

中華民國不動產估價師公會全國聯合會函 內政部

99.4.13 估價師全聯會九九字第 029 號

主旨：有關不動產估價師第二十二條、第三十六條規定及不動產估價師法施行細則第十三條規定之認定疑義，詳如說明並惠請釋義，請 查照。

說明：

- 一、依 99 年 3 月 9 日本會第七次常務理監事會議決議辦理。
- 二、查不動產估價師法第二十二條第一項規定：「不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。」及第四項規定：「不動產估價師事務所遷移於原登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，於依第十條規定領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會後，始得繼續執業。」再者，依不動產估價師法施行細則第十三條規定『「直轄市或縣（市）不動產估價師公會之會員，以在該直轄市或縣（市）領有開業證書之不動產估價師為限。」是以不動產估價師公會對於已加入其他不動產估價師公會之會員，依上開規定無從受理其入會』又同法第三十六條第一項第三款規定：「違反第十六條第一項、第十七條、第二十一條或第二十二條第四項規定情事之一者，應予停止執行業務或除名。」以上相關法令規定，合先敘明。
- 三、先前，本會會員（臺北市、高雄市及台中市不動產估價師公會）辦理開業不動產估價師加入公會時，皆遵循上揭法令規定，對其已加入其他不動產估價師公會之會員，將告知須於原公會辦理完竣出會，且須持原公會所發給出會證明書，才接受其加入。以上為原先僅有三會員公會（臺北市、高雄市及台中市不動產估價師公會）時，會員公會間之執行情況，再次先敘明。
- 四、日前，本會會員（臺北縣不動產估價師公會）來函說明，該會業經台北縣政府 98 年 11 月 30 日北府社團字第 0981014838 號函核准成立在案。另原已加入台北市不動產估價師公會之會員與加入該會之會員間，因前揭法令規定，該會對其加入該會會員之認定條件，尚有疑義，故函請本會協助認定審議。（相關函文詳如附件一）。其該會認條件，如下：
 - （一）認定條件：98 年 12 月 31 日為本會（臺北縣不動產估價師公會）會員（不論其是否向台北市不動產估價師公會辦理出會程序）。
 - （二）認定條件：98 年 12 月 31 日為本會（臺北縣不動產估價師公會）會員（不論其是否向台北市不動產估價師公會辦理出會程序）。及 98 年 12 月 31 日前同時辦理臺北市不動產估價師公會退會程序及加入本會（臺北縣不動產估價師公會）程序完竣之鄰近縣市會員。
 - （三）認定條件：98 年 12 月 31 日前同時辦理臺北市不動產估價師公會退會程序及加入本會（臺北縣不動產估價師公會）程序完竣之台北縣及鄰近縣市會員。
- 五、本會經前述第七次常務理監事會議決議，其所提上述認定條件鑑於法令規定，就所需釋義情況說明如下，惠請 鈞部參酌釋義。
 - （一）依不動產估價師法前述規定，若不動產估價師新加入當地公會而未於原公會辦竣出會，是否會造成依不動產估價師法第二十二條及三十六條規定應予停止執行業務或除名之情形。
 - （二）若當地縣市成立公會，依不動產估價師法第二十條規定應加入當地公會，但不動產估價師未辦理原公會出會時，原公會若需將其除名或主動剔除其會員資格之依據為何。
 - （三）若不動產估價師依法需停止執行業務，與上述會員代表資格，是否會有所衝突。

有關內政部函送行政院修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」乙份，定自中華民國 99 年 3 月 25 日生效

臺北市府函 臺北自來水事業處等

99.4.2 府授地用字第 09911192400 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0990043068 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、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 各直轄市、縣（市）政府

99.3.29 內授中辦地字第 0990043068 號

主旨：檢送行政院修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」1 份，定自中華民國 99 年 3 月 25 日生效，請查照並轉知所轄鄉（鎮、市）公所。

說明：依據行政院 99 年 3 月 25 日院臺財字第 0990094242 號函辦理。

附件 2

行政院函 行政院各部會行處局署等

99.3.25 院臺財字第 0990094242 號

主旨：檢送修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」1 份，定自中華民國 99 年 3 月 25 日生效，請查照。

說明：依財政部 98 年 9 月 23 日台財產接字第 09830010670 號及同年 11 月 24 日台財產接字第 09830014030 號函辦理。

修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：

- 一、國有學產不動產，非撥供學校、道路、古蹟使用者。
- 二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。
- 三、專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。
- 四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。
- 五、抵稅不動產。
- 六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產。
- 七、屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產，且其非屬地方政府同意無償撥用其所有不動產之情形者。

八、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：

(一) 國有不動產撥供中央政府機關使用。

(二) 撥供古蹟或歷史建築使用。

九、前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於中華民國九十四年八月四日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：

(一) 目的事業主管機關依其主管法律變更。

(二) 依都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項第一款或第二款規定變更。

(三) 依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意。

十、其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。

前項但書規定之不動產，依法撥供重大災害發生後災民安置或重建使用者，除屬第二款及第六款情形仍應辦理有償撥用外，辦理無償撥用。

辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準，地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準。

內政部函送該部 99 年 4 月 2 日召開研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄乙案

臺北市府地政處函 臺北市府民政局等

99.4.21 北市地籍字第 09911497300 號

說明：

一、奉交下內政部 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990724228 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 法務部等

99.4.16 內授中辦地字第 0990724228 號

主旨：檢送 99 年 4 月 2 日召開研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄

一、時間：99 年 4 月 2 日（星期五）下午 2 時

二、地點：本部中部辦公室廉明樓四樓會議室

三、主席：羅司長○○（施專門委員○○代）

記錄：葉○○

四、出席單位及人員：略

五、會議結論：

（一）案由一：

為落實祭祀公業條例第 50 條第 1 項規定，經登記機關清查造冊之祭祀公業土地，民政機關應如何配合規範公業就其名下所有不動產全部辦理申報清理？提請討論。

決議：

為避免祭祀公業解散後，登記簿仍遺有以「祭祀公業」為登記之權利主體之地籍，請內政部（民政司）函請各直轄市、縣（市）政府轉知各鄉（鎮、市、區）公所，配合要求申報清理之祭祀公業依地政機關清查造冊之祭祀公業不動產全部辦理申報，倘發現有遺漏情事，應即退請該公業依祭祀公業條例第 49 條關於祭祀公業發現漏列土地時，申請更正不動產清冊之規定辦理，俾利地籍管理。

（二）案由二：

登記機關受理祭祀公業依條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，經研擬其登記之申請及應附文件等事宜，是否妥適？提請討論。

決議：

一、地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，其登記之申請得由受分配取得該土地之派下員單獨提出，應附文件如下：

（一）土地登記申請書。

（二）登記清冊。

（三）經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。

（四）規約，規約內容不明確者，應變更其規約。

（五）申請人身份證明。

（六）所有權狀或他項權利證明書。

（七）土地增值稅、契稅或贈與稅繳（免）納稅證明文件。但申請共有型態變更登記者，免附。

（八）規約所定派下現員人數之同意解散或變更登記文件及其印鑑證明。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。

（九）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

二、規約應否貼印花稅票，請財政部會後釐清復知內政部。

（三）案由三：

承案由二，登記機關受理祭祀公業依條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，擬以「共有型態變更」、「共有物分割」

為登記原因，原因發生日期以規約規定派下現員人數同意採依條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記之日期辦理，是否妥適？提請討論。

決議：

祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申請登記為派下員分別共有者，僅係派下員共有型態由共同共有變更為分別共有，應以「共有型態變更」為登記原因；申請變更登記為派下員個別所有者，因已涉及權屬之變動，其性質與共同共有物分割相似，應以「共有物分割」為登記原因。至上開申請登記案件之原因發生日期以申請人自行主張之日期為準。

(四) 案由四：

祭祀公業所有不動產，分屬不同縣（市）登記機關管轄，為利聯繫其依條例第 50 條第 1 項規定辦理登記之變動情形，經研擬聯繫作業方式，是否妥適？提請討論。

決議：

為配合執行本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函所釋應就祭祀公業名下全部不動產，選擇依祭祀公業條例第 50 條第 1 項所定方式之一（1、祭祀公業法人 2、財團法人 3、派下員分別共有或個別所有）處理其所有不動產之規定，除祭祀公業不動產全部屬同一登記機關且 1 次申辦登記之申請案件外，其餘登記機關應於受理收件後依下列方式處理：

(一) 不動產屬同一登記機關管轄而未 1 次全部申辦登記者，審查人員應先查閱未申辦登記之不動產變動情形，如未為變更登記時，應同時以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字；如經查已為變更登記且與本次申請變更之方式不符時，應予補正。

(二) 不動產分屬不同登記機關管轄者，審查人員應填寫「○○市、縣（市）○○地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第 50 條第 1 項規定辦理登記案件查詢聯繫單」（如附件），將申請人所附經民政機關驗印之不動產清冊，以傳真或電子郵件方式，通知其他所轄登記機關以代碼「00」，一般註記事項，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）○○地政事務所○年○月○日○○字第○○號登記申請屬祭祀公業條例第 50 條第 1 項第○款方式辦理之土地（建物）」等文字。

(三) 上開經註記登記之祭祀公業不動產，如經申請變更登記，登記機關於登記完竣後，應一併辦理塗銷上開註記。

(五) 案由五：

登記機關受理直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例 50 條第 3 項規定囑託申辦均分登記為派下員分別共有之案件，經研擬其登記應附文件，是否妥適？提請討論。

決議：直轄市、縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項規定囑託登記機關辦理均分登記為派下員分別共有之案件，以「共有型態變更」為登記原因，以囑託函發文日期為原因發生日期，其應附文件如下：

- （一）土地登記申請書。
- （二）登記清冊。
- （三）經民政機關驗印之派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）。
- （四）其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

是類案件，係依法律規定由直轄市、縣（市）主管機關逕行囑託辦理之登記，應得適用土地登記規則第 35 條第 12 款有關依法律免予提出所有權狀或他項權利證明書之情形，其所有權狀或他項權利證明書應於登記完畢後公告作廢。

六、散會：下午 5 時 30 分。

**市（縣） 地政事務所受理跨所辦理祭祀公業依條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦
所有權變更登記案件查詢聯繫單**

傳真電話：

(1) 市（縣）	(2) 區（鄉、 鎮、市）	(3) 段	(4) 小段	(5) 地建號		(6) 面積m ²	(7) 所有權人 姓名	(8) 權利範圍	(9) 申請態樣			(10) 備註
				地號	建號				祭祀公業 法人	財團法人	派下員分 別共有或 個別所有	

主辦機關：

聯絡電話：

承辦員：

收件日期字號： 年 月 日 時 分 字 第 號

傳真日期時間：

為協助提醒繼承人儘速向轄區地政機關申辦繼承登記，內政部函囑儘速與轄區國稅局連繫並提供相關宣導資料供其協助辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.4.28 北市籍字第 09931161400 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0990044623 號函辦理，並檢送上開函影本 1 份。
- 二、為配合旨揭事項，本處製作未辦繼承登記宣導資料如附件 1，請依附表 2 排定之時間，於每月 5 日前函送財政部臺北市國稅局（每次檢送 1,000 份），以利該局寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，一併交寄。
- 三、副本抄送財政部臺北市國稅局、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.4.22 內授中辦地字第 0990044623 號

主旨：為協助提醒繼承人儘速向轄區地政機關申辦繼承登記，財政部業於 99 年 4 月 15 日以台財稅字第 09900161100 號函請各國稅局配合於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」時，併寄未辦繼承登記相關宣導資料，請儘速與轄區國稅局聯繫並提供相關宣導資料供其協助辦理，請查照。

說明：

- 一、依據財政部 99 年 4 月 15 日台財稅字第 09900161101 號函及本部召開之「地政機關首長座談會」提案討論決議辦理。
- 二、按依土地法第 73 條規定，繼承人逾期申辦繼承登記者應另課處罰鍰，邇來常接獲民眾抱怨，地政機關未先通知需於一定期限內申辦繼承登記，致其申辦逾期而被處罰鍰，認有不公。故為減少民眾被課處罰鍰之情形及降低民怨，本部於 99 年 4 月 12 日以內授中辦地字第 0990724173 號函請財政部，協助轉請所轄國稅局於寄發「遺產稅暨綜合所得稅申報通知書」或「遺產稅催報通知書」予死亡資料通報申請人或繼承人時，能一併交寄各地政機關印製之未辦繼承登記相關宣導資料，俾加強提醒繼承人儘速向轄區地政機關申辦繼承登記，保障其權益，爰請貴府製作相關宣導資料，儘速與轄區國稅局連繫並提供其協助辦理。臺北市政府地政處編印之宣導資料可逕至該處網站/服務園地/地政問答/未辦繼承登記類參閱。

臺北市轄區未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答

土地法第 73 條第 2 項規定，繼承登記得自繼承開始之日起（即被繼承人死亡之日起）6 個月內為之，聲請逾期者，每逾 1 個月處應納登記費額 1 倍之罰鍰，最高不得超過 20 倍。同法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。臺北市政府地政處為使民眾注意自身之權益，避免因逾期申請繼承登記被處罰鍰或遺產被列冊管理或被公開標售，故編印本問答資料，讓民眾了解遭遇繼承事件時應注意之規定：

一、被繼承人所遺留之不動產，多久沒有辦理繼承登記，才會被地政機關列冊管理？又被列冊管理是不是需要繳交費用？

答：依土地法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。以前土地法規定，被政府代管的不動產，是要繳交代管費的，但是土地法第 73 條之 1 於民國 89 年 1 月 26 日修正公布後，由原來「代管」修正為「列冊管理」，而且不再收取列冊管理費用。又位於本市的不動產在土地法 89 年修正前已經被代管者，已執行代管之期間併入列冊管理期間計算，而且到現在還沒有辦理繼承登記者，也不用再繳交代管費用。

二、已經被地政機關列冊管理的不動產，如果一直沒有辦理繼承登記的話，會怎麼樣？

答：未辦繼承登記之不動產經地政機關列冊管理滿 15 年仍未辦理繼承登記者，則移送財政部國有財產局公開標售，標售所得價款儲存於專戶，繼承人得依法定應繼分領取，逾 10 年無繼承人申領該價款者，歸屬國庫。

三、地政機關列冊管理的不動產，會事先通知繼承人或公告週知嗎？公告期限為何？

答：地政機關所接獲稅捐稽徵機關函送逾繼承原因發生 1 年之未辦繼承登記不動產歸戶資料（於每年 12 月底前送土地建物所在地之地政事務所）或地政機關因管理地籍、規定地價、補償地價等作業所發現或人民提供之土地權利人死亡資料，經核對地籍資料並使用戶役政系統查詢或函請戶政事務所協助查明，經查實後，於每年 4 月 1 日辦理公告，請繼承人於 3 個月內聲請繼承登記，逾期未聲請者，則予列冊管理，公告期間為 3 個月；已知繼承人及其住址者，同時以書面雙掛號通知繼承人。

四、是不是只要繳清遺產稅，就不會被列冊管理？

答：不是。縱使已經繳清遺產稅，如果自繼承開始之日起逾 1 年仍未向地政事務所辦理繼承登記的話，還是會被列冊管理。

五、繼承人在法定期間內已申報遺產稅，因國稅局遲未核定遺產稅，於地政事務所通知催辦繼承登記以及要列冊管理，請問該怎麼辦？

答：類此情形，繼承人可檢附已向國稅局申報遺產稅的證明文件，並以書面敘明因不可歸責於繼承人之事由向地政事務所申請暫緩列冊管理。

六、未辦理繼承登記的不動產有無被地政機關列冊管理，要到哪裡查？

答：本市各地政事務所於每年4月1日公告未辦繼承登記不動產請繼承人依限聲請登記時，除通知繼承人外，公告期間都會將該年度之資料上網，所以每年4月1日至6月30日，都可以上本處及本市各地政事務所網站查詢；又在土地所在地登記機關佈告欄、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所佈告欄、被繼承人原戶籍所在地鄉（鎮、市、區）公所佈告欄及被繼承人原戶籍所在地村、里辦公處佈告欄皆可查看該公告內容。至於非公告期間或非當年度之資料，可直接申請土地建物登記謄本參閱。

七、已經被地政機關列冊管理的不動產，還可以辦理繼承登記嗎？

答：未辦繼承登記之不動產，在列冊管理15年期間內仍可隨時向地政事務所申辦繼承登記。

八、被繼承人生前所遺未辦理第一次登記之建物是不是也會被地政機關列冊管理？

答：房屋如果沒有辦理建物所有權第一次登記（俗稱保存登記），或依法不得辦理登記的違章建築，由於地政機關無該標之物之登記，自無須辦理繼承登記，因此無從列冊管理。

九、辦理繼承登記要附哪些證件？要到哪裡辦？可以郵寄申請嗎？或是一定要找地政士（代書）辦理？

答：（一）辦理繼承登記應檢附 1. 登記申請書 2. 登記清冊 3. 繼承系統表 4. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本 5. 繼承人現在的戶籍謄本 6. 土地、建物所有權狀 7. 遺產稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書及其他相關證明文件向不動產所在地政事務所申辦。申請人可以親自或委託他人辦理，但是不受理以郵寄方式申辦。

（二）上述登記申請書及登記清冊書表，可向本市各地政事務所服務台免費索取，或上本處及本市各地政事務所網站下載。本市各地政事務所並印製繼承登記申請須知供民眾免費索取，至於申報遺產稅部分，則須至國稅局辦理。

（三）地政士法已於90年10月24日公布並於91年4月24日起施行，以前所稱的「代書」，現在已改稱為「地政士」，但是必須要領有開業執照而且有加入地政士公會的地政士才可以執業。所以，如果因無法親自辦理繼承登記而需委託地政士辦理的話，一定要找有開業執照且有加入公會的地政士。想知道地政士是否領有開業執照及是否加入公會，可上本處網站查詢。

十、親人過世時，誰是繼承人？

答：依照民法第1138條規定，遺產繼承人，除配偶外，依次列順序定之：（一）直系血親卑親屬（二）父母（三）兄弟姊妹（四）祖父母。第（一）順序之繼承人，以親等近者為先，配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分則依同法第1144條定之。

十一、如果繼承人因遺產分配始終無法達成協議或被繼承人之權狀尋覓不著或其他原因無法檢附，致擔憂該遺產可能被地政機關列冊管理，有無解決辦法？

答：如果繼承人對於遺產分配一直無法達成協議或無法檢附被繼承人權狀，致遲未聲請繼承登記，擔憂被地政機關列冊管理或將來辦理繼承登記時需繳罰鍰，可先依土地登記規則第120條規定，由部分繼承人檢附辦理繼承登記應備文件及切結無法檢附所有權狀之事由，向地政事務所申請繼承登記為

全體繼承人共同共有。該被繼承人之權狀，登記機關於登記完畢時將公告註銷，俟全體繼承人達成協議後，再向地政事務所申辦遺產分割事宜。繼承登記應檢附的文件您可以逕上本處網站中線上查詢項下的申辦案件資訊查詢（網址：www.land.taipei.gov.tw）。

更多的遺產繼承問題，歡迎來電洽詢.....

機關	服務電話	轄區	機關	服務電話	轄區
臺北市政府地政處	27287522		建成地政事務所	23062122	中正區(愛國東路以北)、萬華區、大同區
機關	服務電話	轄區	機關	服務電話	轄區
松山地政事務所	27230711	松山區、信義區、南港區	古亭地政事務所	29355369	中正區(愛國東路以南)、文山區
機關	服務電話	轄區	機關	服務電話	轄區
士林地政事務所	28812483	士林區、北投區	中山地政事務所	25022881	中山區、內湖區
機關	服務電話	轄區	機關	服務電話	轄區
大安地政事務所	27548900	大安區			

本市各地政事務所檢送未辦繼承登記宣導資料辦理月份分配表

單位	配合辦理之月份
臺北市松山地政事務所	1、7月
臺北市中山地政事務所	2、8月
臺北市大安地政事務所	3、9月
臺北市建成地政事務所	4、10月
臺北市士林地政事務所	5、11月
臺北市古亭地政事務所	6、12月

內政部函復宜蘭縣政府有關土地法第 73 條第 2 項規定之登記 罰鍰實務執行疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.4.22 北市地籍字第 09931149300 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 4 月 21 日內授中辦地字第 0990042933 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 1

內政部函 宜蘭縣政府

99.4.21 內授中辦地字第 0990042933 號

主旨：有關土地法第 73 條第 2 項規定之登記罰鍰實務執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 4 月 7 日府地籍字第 0990048012 號函。
- 二、有關登記罰鍰依行政罰法裁處時，其裁處權時效之起算點，前經本部以 99 年 3 月 29 日內授中辦地字第 0990042839 號函詢法務部意見中（詳附件），俟該部回覆後，再予釋復，先予說明。
- 三、按「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。...」、「本法施行前違反行政法上義務之行為應受處罰而未經裁處，於本法施行後裁處者，除第十五條、第十六條、第十八條第二項、第二十條及第二十二條規定外，均適用之。前項行政罰之裁處權時效，自本法施行之日起算。」、「本法自公布後一年施行。」分為行政罰法第 27 條、第 45 條及第 46 條所明定，有關原於登記簿註記欠繳罰鍰之案件應依上開規定辦理，倘已逾該時效時，其裁處權即消滅而不再裁處。
- 四、另按「有關本章之執行，不徵收執行費。但因強制執行所支出之必要費用，由義務人負擔之。」、「拍賣、鑑價、估價、查詢、登報、保管及其他因強制執行所支出之必要費用，移送機關應代為預納，並依本法第二十五條但書規定向義務人取償。」分為行政執行法第 25 條及其施行細則第 30 條所明定，行為人逾期不繳納罰鍰時，登記機關應依規定移送政執行處執行，並依上開規定辦理。貴府建議登記罰鍰金額不足新臺幣 300 元者，免移送行政執行處執行乙節，本部將另案研議。

附件 2

內政部 法務部

99.3.29 內授中辦地字第 0990042839 號

主旨：有關登記罰鍰依行政罰法裁處時，其裁處權時效之計算疑義，因涉行政罰法規定，請惠示卓見。

說明：

- 一、依據彰化縣政府 99 年 3 月 22 日府地籍字第 0990062959 號函辦理，並檢附該函影本乙份。
- 二、按「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。...」、「裁處權時效，因天災、事變或依法律規定不能開始或進行裁處時，停止其進行。...」、「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。...。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。」分為行政罰法第 27 條、第 28 條及土地法第 73 條所明定，另土地法第 73 條規定逾期申請登記所計收之罰鍰，業經貴部以 98 年 11 月 27 日法律字第 0980046887 號函表示，其本質應屬行政罰，先予敘明。
- 三、另按貴部 99 年 2 月 10 日法律字第 0980055912 號函略以：「違反行政法上義務行為若屬行為之繼續者，自行為終了時起算時效；若屬狀態之繼續者，則於行為完成時即起算，狀態持續並不影響時效之起算。而所謂行為之繼續係指以持續之行為時間一次實現違反行政法上義務構成要件行為，其特徵係行為之時間持續且在持續之時間內並未有重大改變；所謂狀態之繼續係指行為已完成構成要件後，僅事實上效果持續而言（參照林錫堯著，行政罰法，初版，第 56 至 57 頁）... 故於裁處權時效之起算，應視具體個案情況究屬繼續性行為或僅為狀態持續之行為分別定其裁處權時效之起算點」，又參依行政罰法第 28 條之立法說明略以：「裁處權若懸之過久不予行使，將失去其制裁之警惕作用，亦影響人民權益，俾藉此督促行政機關及早行使公權力，惟如行政機關因天災、事變致事實上不能執行職務或法律另有規定之事由，無法開始或進行裁處時，因非屬行政機關之懈怠，自宜停止時效進行」。
- 四、本案共有物分割登記已於 93 年 7 月 8 日經法院判決確定，申請人 98 年 9 月 9 日始向彰化縣田中地政事務所申辦登記，該所於登記完畢後，通知未會同人繳納登記規費及換發書狀，因土地權利人不服而提起訴願，彰化縣政府訴願審議委員會以 98 年府法訴字第 0980278894 號訴願決定書理由四提及：「本案違反登記作為義務時點為判決確定（93 年 7 月 8 日）後 1 個月... 迄至原處分機關裁罰時點（98 年 9 月 9 日受理土地更正申請）後是否仍該當行政罰法第 27 條所稱『行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。』時效範圍」，滋生登記罰鍰之裁處權時效計算疑義？經查土地法第 73 條第 2 項規定，係對權利人或義務人逾期申請登記所為之處罰，並設有連續處罰之規定，探究該罰鍰之主要目的，乃為敦促利害關係人儘速申辦登記案件之行政執行手段，以達釐整地籍，避免物權變動與登記狀態失實，並保障權利人之權利。依民法第 758 條及第 759 條規定，不動產物權於法律行為或法律事實發生時已取得或變更者，應經登記始生效力或處分其物權，故權利人及義務人未申辦登記前，地政機關無從得知不動產物權已因法律行為或法律事實而發生變動，需俟申請人申辦登記，地政機關始得就法律行為或法律事實發生時點至申請登記之時間，而依土地法第 73 條規定計算已逾越法定登記期間，並就不能歸責申請人之

期間扣除後計收罰鍰，爰本部認為申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，仍屬繼續性之行為，並自申請登記時行為終了，故而應自地政機關受理申請登記之時，始為罰鍰裁處起算時點。又倘非屬行為之繼續者，因地政機關無從得知行為人之違法行為（逾期申辦登記），是否屬行政罰法第 28 條第 1 項所稱依法律規定不能開始或進行裁處之情形，而使登記罰鍰裁處起算時點為地政機關受理申請之時？因涉行政罰法適用疑義，請惠示卓見。

內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「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

99.4.16 北市地權字第 09911439400 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0990724187 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 臺北縣房地產業發展協會

99.4.14 內授中辦地字第 0990724187 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 99 年 4 月 7 日（99）萍字第 007 號函辦理。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員學經歷資格條件及課程安排，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、檢送「不動產經紀人專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「ehouse 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各 1 份，請依上開注意事項規定向本部申請開立 ehouse 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。
- 五、嗣後貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾公開於 ehouse 網站供民眾查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可臺北市房地經營者協會辦理「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

99.4.19 北市地權字第 09911458900 號

說明：

- 一、依交下內政部 99 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0990043868 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 臺北市房地產經營者協會

99.4.14 內授中辦地字第 0990043868 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、復貴會 99 年 4 月 7 日申請書。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員學經歷資格條件及課程安排，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾公開於 ehouse 網站供民眾查詢。
- 五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可中華物業管理協會辦理「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

99.4.19 北市地權字第 09931059700 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0990043899 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華物業管理協會

99.4.14 內授中辦地字第 0990043899 號

主旨：貴會重新申請辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」（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、依據貴會 99 年 4 月 8 日協訓字 9904005 號函辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練之期限，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、本案請確實依照核准專業訓練實施計畫所列課程計畫之「課程」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、不動產經紀營業員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「ehouse 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 ehouse 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、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 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 ehouse 網站查詢。
- 十、檢送認可費新臺幣 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。

內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「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

99.4.19 北市地權字第 09931059800 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 4 月 13 日內授中辦地字第 0990724182 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 臺北縣房地產業發展協會

99.4.13 內授中辦地字第 0990724182 號

主旨：貴會申請辦理「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、依據本部地政司案陳貴會 99 年 4 月 7 日 (99) 萍字第 008 號函辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練之期限，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「課程」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「ehouse 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 ehouse 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名稱與時數，俾提供當事人於 ehouse 網站查詢。
- 十、檢送認可費新臺幣 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。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99 年第 5 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

99.4.13 北市地籍字第 09930937300 號

說明：

- 一、依本市建成地政事務所 99 年 4 月 1 日北市建地一字第 09930473800 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 99年第5次會議紀錄

壹、時間：99年4月7日（星期三）上午9時30分

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：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：潘地政士○○○代理黃○○君代位申辦本市萬華區○○○段○○○小段524地號土地及715建號建物判決回復所有權及抵押權設定登記之登記罰鍰疑義一案，提請討論。

二、說明

（一）依據：依本市建成地政事務所（以下簡稱建成所）99年3月16日收件萬華字第03321、03322號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1、緣潘地政士○○○代理申請人黃○○君（即原告）於99年1月13日以建成所收件萬華字第00539、00540號案持臺灣臺北地方法院96年8月27日民事判決確定證明書代位申辦本市萬華區○○○段○○○小段524地號土地及其地上715建號建物判決回復所有權及抵押權設定登記，經審查案附臺灣臺北地方法院94年度重訴字第1176號民事判決確定證明書判決確定日期即本案原因發生日期為96年8月27日，申請人申辦本案之收件日期為99年1月13日，二者相隔時間已逾20個月，依法應課徵罰鍰，遂於99年1月26日依土地登記規則第56條規定通知補正，補正事項略以：「……三、2/2件申請逾期20月，依土地法第73條規定應處登記費20倍之罰鍰，登記費新臺幣6,840元整，書狀費0元整，罰鍰新臺幣136,800元整，共計新臺幣143,640元整。如有不可歸責於申請人之期間者，請舉證。……。」，嗣因申請人逾期未補正，故依同規則第57條第1項第4款規定，予以駁回。

2、申請人復於99年3月16日檢具理由書並以建成所收件萬華字第03321、03322號案重新申請登記，其理由書主張略以：「……綜上所述，足見申請人與義務人有多項訴訟進行中，且因不動產經法院囑託為假處分查封登記，故無法如期辦理，如有逾期實有不可歸責申請人之事由，懇請 貴所將應納20倍罰鍰撤銷。」

3、查本案不動產前經臺灣臺北地方法院94年8月24日北院錦94執全地字第2507號函囑託假扣押在案，債權人（即本案代位申請人及執行名義人）至今尚未向法院聲請撤銷。

三、法令依據及疑義分析

（一）法令依據：

- 1、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。」、第 141 條規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：……。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。……。四、其他無礙禁止處分之登記。有前項第 2 款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」
- 2、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：(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：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間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，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳(免)納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間 4 天。(三) 罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過 1 個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過 1 個月者，始計收登記費罰鍰。(四) 駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前 3 款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過 20 倍。」
- 3、內政部 86 年 7 月 2 日台(86)內地字第 8606368 號函示要旨：「假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。」
- 4、本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 97 年第 18 次會議紀錄提案二結論：「依土地登記規則第 141 條規定，土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，除有徵收、區段徵或照價收買、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人、繼承及其他無礙禁止處分之登記外，登記機關應停止與其權利有關之新登記。本案標的因限制登記尚未塗銷，致使夫妻剩餘財產分配無法登記，故申請人遲未辦理上揭登記之期間，可視為不可歸責於申請人者……。」

(二) 疑義分析：

按土地登記規則 141 條規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：……。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。……。有前項第 2 款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」；次按內政部 86 年 7 月 2 日台(86)內地字第 8606368 號函要旨：「假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終

局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。」。查本案不動產前臺灣臺北地方法院 94 年 8 月 24 日北院錦 94 執全地字第 2507 號函囑託假扣押在案，債權人（即本案代位申請人及執行名義人）至今雖尚未向法院聲請撤銷，然依內政部前開函示意旨，債權人倘取得法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件仍得申辦本案。惟參照本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 97 年第 18 次會議紀錄提案二結論略以：「依土地登記規則第 141 條規定，土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，……，登記機關應停止與其權利有關之新登記。本案標的因限制登記尚未塗銷，致使夫妻剩餘財產分配無法登記，故申請人遲未辦理上揭登記之期間，可視為不可歸責於申請人者……。」，因該案例之債權人非執行名義人，與本案債權人（即本案代位申請人及執行名義人）之情況有所不同，得否援用而予免除罰鍰，滋生法令適用疑義，提請討論。

四、擬處理意見：

土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款僅明定「假處分登記之債務人」得申請登記之時機，然內政部 86 年 7 月 2 日台（86）內地字第 8606368 號函示：「假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。」之規定，申請人未必可得而知。本案系爭之不動產標的既經法院囑託假扣押在案，迄未塗銷，爰依鈞處 97 年第 18 次會議紀錄提案二結論，自 94 年 8 月 24 日至今，可視為不可歸責於申請人之期間，而予免除罰鍰。

五、結論：

- （一）建成所擬處理意見所敘土地登記規則第 141 項第 2 款及內政部 86 年 7 月 2 日台（86）內地字第 8606368 號函釋之規定申請人未必可得而知一節，依行政罰法第 8 條規定：「不得因不知法規而免除行政處罰責任。……」，上開意見似不可採，且本處 97 年第 18 次會議紀錄提案二與本案之案情不同，亦無適用之餘地。
- （二）本案判決確定日期為 96 年 8 月 27 日，故自該日起即可向地政事務所提出申請登記，惟申請人遲至 99 年 1 月 13 日始提出申請，除有不能歸責於申請人之期間應予扣除外，應依土地法第 73 條第 2 項規定計收登記罰鍰。
- （三）至 99 年 1 月 13 日申請人向建成所提出申請，經收件後該所 99 年 1 月 26 日之補正通知書第 4 點及嗣後之駁回，核有未妥，故自 99 年 1 月 13 日迄今，係屬不能歸責於申請人之期間，併予說明。

柒、散會：上午 10 時 30 分。

**本處訂頒「臺北市政府地政處土地登記服務小組作業要點」，
自即日起停止適用**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.4.13 北市地籍字第 09931021400 號

說明：

- 一、內政部為執行總統 88 年 9 月 25 日發布緊急命令第 6 點規定，於 88 年 10 月 12 日以台（88）內中地字第 8886345 號函訂定「九二一大地震災民申辦繼承登記或書狀補（換）給簡化作業要點」，依該要點第 8 點規定：「地政事務所應提供申辦繼承登記、權利書狀補（換）給之各類書表供民眾索取，填寫範例供民眾參考，指派專人協助辦理相關手續，並由直轄市、縣（市）政府組成土地登記服務小組，協助災區民眾辦理有關土地登記事宜。」本處為配合成立土地登記服務小組事宜，於 88 年 10 月 19 日以北市地一字第 8822934802 號函訂定旨揭要點。
- 二、查上開緊急命令第 12 點規定：「本命令施行期間自發布日起至民國 89 年 3 月 24 日止。」及內政部作業要點第 13 點規定：「本要點實施期間自中華民國 88 年 9 月 25 日至 89 年 3 月 24 日止。」，本處所訂旨揭要點應予廢止。
- 三、副本抄送本市議會、本府法規委員會、秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

函轉內政部認可花蓮縣地政業務從業人員職業工會辦理「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

99.4.16 北市地開字第 09911438400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0990043895 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 花蓮縣地政業務從業人員職業工會

99.4.14 內授中辦地字第 0990043895 號

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

說明：

- 一、復貴會 99 年 4 月 7 日申請書。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾公開於 ehouse 網站供民眾查詢。

五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

函轉內政部認可臺北縣房地產業發展協會辦理「地政士專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市地政士公會等

99.4.16 北市地開字第 09911444600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0990724181 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 臺北縣房地產業發展協會

99.4.14 內授中辦地字第 0990724181 號

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

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴會 99 年 4 月 7 日（99）萍字第 006 號函辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理地政士專業訓練之期限自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請之師資人員，請確實依「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」第 3 條第 3 項規定辦理。
- 四、檢送「不動產專業訓練機構團體辦理訓練計畫資訊登錄注意事項」及「ehouse 內政部不動產交易服務平台」系統操作手冊各 1 份，請依上開注意事項規定向本部申請開立 ehouse 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。
- 五、嗣後貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後一週內上傳學員訓練課程與時數，俾公開於 ehouse 網站供民眾查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 6 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

99.4.27 北市地籍字第 09931071000 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 99 年 4 月 14 日北市大地一字第 09930541400 號函辦理。

二、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99年第6次會議紀錄

壹、時間：99年4月19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：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：藍○○地政士代理○○銀行股份有限公司（以下簡稱○○銀行）等申辦本市大安區○○段○○小段176地號土地抵押權權利價值變更登記疑義一案，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）99年收件大安字第8398號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

- 1、查本案土地所有權人王○○君等20人會同抵押權人○○銀行以97年收件大安字第444號登記申請案，辦竣最高限額新臺幣3億9,000萬元之抵押權設定登記，後王君等人分以98年收件大信字第23、27至43、47、499號登記申請案辦竣信託登記予受託人○○銀行，現抵押權人與原設定義務人等會同以99年收件大安字第8398號登記申請案申辦抵押權權利價值變更登記為新臺幣6億720萬元，案經大安所審核以：「……4、本案請檢具各受益人印鑑證明憑辦。……6、申請書、契約書申請人、立約人有誤。」為由通知補正。
- 2、代理人藍○○地政士復於本(99)年3月31日向大安所提出理由書略以：「……緣本案委託人等將不動產交付信託登記前，業已將該不動產設定抵押權予○○銀行股份有限公司（信託受託人），並於信託契約敘明信託財產之管理或處分方法。……依97.08.04內授中辦地字第0970723830號函結論：……權利人為金融機構、義務人為自然人或公司法人，申辦抵押權或內容變更登記，免附義務人印鑑證明。準此，本案係由原義務人（即委託人）與現義務人（受託人）、權利人○○銀行股份有限公司，依三方借貸契約及信託契約約定，由三方會同向貴所申辦，並使委託人享有信託之利益，尚無違反信託法第35條之規定。故貴所於99.3.24通知補正事項第4點及第6點，依前開理由應無由成立。」，主張本案得免檢具各受益人印鑑證明，致生執行疑義，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

- 1、法令依據：

- (1) 信託法第 34 條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。……。」、第 35 條規定：「受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。……。」
- (2) 土地登記規則第 40 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由機關指定人員核符後同時簽證。……。」、第 41 條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：……10、檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明者。……。」、第 44 條規定：「申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人登記申請書內註明同意事由。前項第三人除符合第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依第 40 條規定程序辦理。」
- (3) 內政部 81 年 11 月 10 日台（81）內地字第 8189503 號函釋：「……為簡政便民，自 82 年 7 月 1 日起，申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為上開機構、義務人為自然人者，得免附義務人之印鑑證明。」、95 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0950724967 號函釋：「……為擴大簡政便民，自 95 年 4 月 1 日起，申請抵押權設定登記或抵押權內容變更登記之權利人為上開機構、義務人為法人者……免再檢附公司設立或變更登記表正本或抄錄本供登記機關核對法人及其代表人之印鑑章。」

2、疑義分析：

- (1) 依上開內政部 81 年函釋規定，申辦抵押權內容變更登記案件，權利人為金融機構，義務人自得免檢附印鑑證明；然本案權利人與義務人（即受託人）均為○○銀行，原委託人既依信託法第 35 條規定以第三人（即受益人）之身分以會同申請之方式取代書面同意，與上開內政部規定有別，則似應依土地登記規則第 44 條規定辦理。
- (2) 另本案土地既已辦竣信託登記予受託人名義，且現受託人就該土地上原設定之他項權利申請內容變更登記，為使地籍資料明確，似應請申請人一併就該抵押權申辦義務人變更登記。

三、擬處理見：

甲案：本案因抵押權人即受託人，雖受益人已出具書面同意（會同申請），仍應依土地登記規則第 44 條規定辦理，並一併申辦義務人變更登記。

乙案：本案委託人均為受益人，非屬他益信託，各受益人均已會同立約及申請登記，足以確認其同意變更權利價值之真意，又抵押權人為金融機構，故無需再依土地登記規則第 44 條辦理。

四、結論：

- (一) 本案原土地所有權人王○○等 20 人辦竣抵押權設定登記予○○銀行，後又信託登記予○○銀行，致受託人（現土地登記名義人）與抵押權人同一，既然受託人與抵押權人為同一權利主體，似已無從兼為抵押權變更契約之權利人及義務人，且委託人已喪失對信託財產之處分權，自無從再為抵押權變更契約之當事人。

- (二) 為免○○銀行自為抵押權人又兼為抵押權變更登記之義務人(即自己與自己為契約行為)之不合法理行為,似宜先終止信託關係,回復土地為原所有權人後,再為抵押權內容變更登記,如有必要再重辦信託登記,以符法制,並為正辦,抑或如何,宜由本處擬具理意見報請內政部核示後,再轉請大安所據以辦理。

柒、散會。(下午 15 時 20 分)

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99 年第 7 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

99.4.28 北市地籍字第 09931172000 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所(以下簡稱大安所)99 年 4 月 22 日北市大地一字第 09930580200 號函辦理。
- 二、請大安所以「逾期申請登記計收罰鍰作業執行疑義提案表」研提登記費繳納通知書格式,並於文到 7 日內免備文送處。
- 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、本處曾主任秘書秋木、秘書室(請刊登地政法令月報)、地籍及測量科。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 7 次會議紀錄

壹、時間：99 年 4 月 26 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：吳○○

肆、出席單位及人員：略

伍、討論事項及結論：

提案單位：臺北市大安地政事務所

- 一、案由：未會同申辦繼承登記之繼承人韓○○君欠繳之登記費、罰鍰因法院拍賣而未被列入優先扣除費用疑義乙案,提請討論。

二、說明：

(一)依據：依臺灣臺北地方法院民事執行處 99 年 4 月 7 日北院隆 98 執甲字第 694 號函辦理。

(二)案情說明：

- 1、本市大安區○○段○○小段 145 地號土地(權利範圍 1/4)及其上 107 建號建物(權利範圍全部)原所有權人韓□□君於 86 年 12 月 12 日死亡,其繼承人之一韓△△君於 94 年間辦竣公同共有繼承登記,並經本市大安地政事

務所(以下簡稱大安所)將未會同申請之繼承人韓○○君所欠繳登記費 2,583 元、書狀費 240 元罰鍰 51,660 元註記於其所有權部其他登記事項欄。嗣 98 年臺灣臺北地方法院(以下簡稱臺北地院)受理債權人韓△△君與債務人韓○○君間分割共有物強制執行事件,函囑大安所辦理查封登記,該所於函復辦竣查封登記時一併通報欠繳登記費用之金額,並請該院於拍賣時列入必要費用,於拍定後優先受償。

- 2、臺北地院於 99 年 2 月將上開不動產拍賣予未會同申請繼承登記之繼承人韓○○君,經拍定人向本市中山地政事務所以 99 年收件大安字第 057220 號登記申請案於 99 年 3 月 18 日辦竣拍賣登記,故韓○○君所有權部其他登記事項欄欠繳登記費等註記已一併刪除。
- 3、臺北地院民事執行處以 99 年 2 月 1 日北院隆 98 執甲字第 694 號通知大安所陳報韓○○君欠繳之登記費用,該所以 99 年 2 月 11 日北市大地一字第 09930208800 號函陳報韓○○君欠繳登記費及罰鍰金額,嗣該處以 99 年 4 月 7 日北院隆 98 執甲字地 694 號函復略以:「一、本件變價分割共有物執行,已進行至分配階段,貴所並未提出合法執行名義,……於法尚有未合。二、按大法官會議釋字第 35 號解釋文:『對人民財產為強制執行,非有強制執行法第 4 條所列之執行名義,不得為之。行政機關依法科處罰鍰之公文書、如法律定有送由法院強制執行或得移送法院辦理者,自得認為同法第 4 條第 6 款所規定之公文書,否則不能逕據以為強制執行』貴所如對債務人韓○○有公法上之金錢債權,應先將欠費移送行政執行署,復由行政執行署移送本院併案辦理……」,故該院未將韓○○君欠繳之登記費、罰鍰列入優先扣除費用。又現行土地法規並無欠繳登記費應予開立裁處書之規定,而罰鍰部分,依內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令適用行政罰法規定,惟截至目前為止,內政部尚未訂定相關裁罰基準,該欠繳註記於刪除後應如何追繳,致生執行疑義。

(三) 法令及疑義分析:

1、相關法令:

- (1) 強制執行法第 11 條規定:「……債務人因繼承、強制執行、徵收或法院之判決,於登記前已取得不動產物權者,執行法院得因債權人之聲請,以債務人費用,通知登記機關登記為債務人所有後而為執行。……」,第 28 條規定:「強制執行之費用,以必要部分為限,由債務人負擔,並應與強制執行之債權同時收取。前項費用,執行法院得命債權人代為預納。」及第 34 條之 1 規定:「政府機關依法令或本於法令之處分,對義務人有公法上金錢債權,依行政執行得移送執行者,得檢具證明文件,聲明參與分配。」。
- (2) 規費法第 6 條規定:「規費分為行政規費及使用規費。」,第 7 條規定:「各機關學校為特定對象之權益辦理下列事項,應徵收行政規費。……:……二、登記、權利註冊及設定……七、依其他法律規定應徵收行政規費之事項。」,第 9 條規定:「規費之繳費義務人如下:一、向各機關學校申請辦理第 7 條各款事項或使用第 8 條各款項目者。二、經各機關學校依

法令規定通知應繳規費者。」、第 14 條規定：「規費於繳費義務人申請辦理第 7 條各款事項或使用第 8 條各款項目時徵收之。但依其性質係於完成申請辦理事項後，始予徵收者，或屬於各機關學校依法令規定通知繳納者，由業務主管機關訂定繳納期限。」及第 16 條第 4 項規定：「繳費義務人對核准分期繳納之任何一期應繳規費，未如期繳納者，徵收機關應於該期繳納期限屆滿之次日起 15 日內，就未繳清之餘額規費，發單通知繳費義務人，限 10 日內一次全部繳清；屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。」。

- (3) 土地登記規則第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：……四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」。
- (4) 未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 條規定：「未辦理繼承登記之不動產，執行法院因債權人之聲請，依強制執行法第 11 條第 3 項或第 4 項規定，以債務人費用，通用地政機關登記為債務人所有時，得依同法第 28 條第 2 項規定准債權人代債務人申繳遺產稅及登記規費。」。
- (5) 內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令：「……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 3 條及第 44 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，……，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……(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時，登記機關應依行政執行法規定移送行政執行處執行。……」。
- (6) 大法官釋字第 35 號解釋文：「對人民財產為強制執行，非有強制執行法第 4 條所列之執行名義，不得為之。行政機關依法科處罰鍰之公文書，如法律定有送由法院強制執行或得移送法院辦理者，自得認為同法第 4 條第 6 款所規定之執行名義，否則不能逕據以為強制執行。」。

2、疑義分析

- (1) 登記費部分：申辦土地建物登記應依土地法第 76 條規定繳納登記規費，該費用性質依規費法 6 條及第 7 條規定，應屬行政規費，惟查現行土地法相關規定，並無明文規定登記規費之繳納期限，若申請人未繳納者，僅能依土地登記規則第 56 條第 4 款規定通知補正。又依規費法第 16 條第 4 項規定，訂有繳納期限之規費，未依核准分期繳納之期限繳納者，始得移送強制執行。因無明文規定登記費之繳納期限，致生執行上之疑義。
- (2) 罰鍰部分：依內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令逾期申請登記計收罰鍰適用行政罰法規定，惟迄今為止，內政部尚未訂定相關裁罰基準，本案罰鍰裁處書之基準日究為登記完畢之日或其他期日？其繳納期限為何？亦無規定，欠繳之罰鍰如何移送行政執行署，滋生疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

- (一) 登記費部分：本案不動產現由未會同申請繼承登記之繼承人韓○○君拍賣取得，其欠繳登記費及罰鍰等之註記雖已刪除，惟為落實使用者付費原則，本案繼承人韓○○君欠繳之登記費，擬參照未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 1 條規定，函請執行法院以債務人之費用將該登記費列入必要費用分配。
- (二) 罰鍰部分：行政罰法第 27 條規定行政罰之裁處權，因 3 年期間之經過而消滅，但其計算之基準迄今未明定，相關執行疑義大安所前已檢陳「逾期申請登記計收罰鍰作業執行疑義提案表」編號第 7、13、14、17 號提請討論，故本案擬俟裁罰基準確定後再辦理後續事宜。

五、結論

- 甲、查本案登記費及罰鍰之繳費義務人已繳清相關費用，故無須討論。惟嗣後部分繼承人為全體繼承人之利益，而申請繼承登記，或部分共有人為全體共有人申請判決共有物分割登記等類似案件，未會同申請之他繼承人或他共有人應繳納之登記費及罰鍰，其中登記費部分應由登記機關製作「登記費繳納通知書」通知他繼承人或他共有人限期繳納，罰鍰部分則請依內政部 99 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0990723661 號令辦理。
- 乙、至「登記費繳納通知書」格式，宜併入本處「登記罰鍰專案團隊小組」會議中討論，俾齊一作業。

陸、散會。(下午 2 時 50 分)

檢送內政部 99 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0990724177 號函
影本乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府秘書處

99.4.15 北市地權字第 09911405200 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 4 月 12 日內授中辦地字第 0990724177 號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室，請刊登地政法令月報。

附件

內政部函 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會等

99.4.12 內授中辦地字第 0990724177 號

主旨：本部 98 年 10 月 30 日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，訂於 99 年 5 月 1 日生效，亦即自生效日起，企業經營者（建商）所提供之預售屋買賣定型化契約書應使用修正後之版本，請惠予轉知所屬會員遵照辦理。

廉政專欄

法治教育

屢犯詐欺，輕罪成為重罪

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

二〇〇八年這一年，對大多數人來說，真是多災多難的一年，不管人們的生活多麼難挨，再過幾天，再難過的年還是會悄悄地逝去！但有一件事鐵定會讓歷史學家留下紀錄，那便是在這一年度中發生的橫掃全球金融大海嘯，使世界各地經濟陷入極度蕭條，物價隨著油價狂飆而飛漲，目前油價雖然跌回谷底，已經漲的大部分物價卻不動如山，沒有隨之回落。硬撐著還不至於倒閉的企業，也都紛紛裁員減薪，以求自保。苦的是受薪階級者除了要面對高物價的壓力，還得擔心自己的飯碗不保！在這一片不景氣聲中，卻有一種不須投入大資本，只憑著三寸不爛之舌便能獲得暴利的事業正夯，那便是利用電話作為工具的「騙」。騙怎麼會成為事業呢？過去的騙，都是單打獨鬥，見機行騙，所得的效果有限。現在這種利用電話行騙，是以犯罪集團的方式來經營，主犯遠在大陸利用電話發號司令，整日以「亂槍打鳥」的方法廣撥電話，用不同的詐騙言詞使被害人持金融卡走向提款機，或者是藉詞被害人嫌涉洗錢犯罪，存款帳戶已被鎖住，騙使其向金融單位領回鉅款，乖乖地交由犯罪集團份子假冒所謂法院的「檢察官」、「書記官」保管。當然錢是有去無回。那些走向提款機的被害人，金融卡內的存款，也會被集團中的「槍手」提領一空。雖然這些都是老掉牙的詐騙伎倆，但據警方表示：最近短短的一個月裡，被警方攔截下來沒讓歹徒得手的被詐金額，就高達新臺幣一千多萬元。那已經被歹徒騙取到手的金錢，當然不止此數！應該有好幾倍之多！由此可知還有很多人是不具戒心而墜入彀中，宣導工作實有待加強！

前面提到的被騙數字，已經是相當驚人了！但是與美國最近浮出檯面的兩件詐騙案相較，真是小巫見大巫！這被稱為美國王牌大騙案，其中一件的主角，是具有哈佛法學碩士學歷，在紐約聲名顯著的律師馬克·卓爾，他的事務所雇有二百五十名律師。在美國其他六個大城市設有辦事處。平日交遊廣闊，生活奢華。竟然遠赴加拿大的渥太華假冒當地的律師名義混進一家基金會意圖行詐，被識破報警將他逮捕。交保後回到紐約，馬上被聯邦檢察官逮捕並被起訴，罪名是詐騙一家避險基金一億一千三百萬美元。這只是冰山一角，他還騙倒一大堆投資人與企業大老闆，目前正在清查罪行並陸續曝光中！另外一件是那斯達克交易所前主席馬多夫，被捕的原因是用老鼠會以債養債的騙術吸金，騙得金額高達五百億美元，換算新臺幣為二兆三千多億的天文數字。被騙的人包括名流巨賈，銀行與避險基金，合共有四十個單位之多！有人嘲笑說美國的有錢人還真是好騙！我們這裡受騙者都是苦哈哈的升斗小民，有錢人根本不會聽那些詐騙電話！總之手中有些錢還是自己來掌握最穩當，千萬不要聽信花言巧語面對提款機猛按鍵或把現金提出來雙手捧給人家，記住錢進了他人手中，若要想拿回來，那

就難！難！難！

「意圖為自己或第三人不法之所有，使用詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金（有關罰金部分，依九十五年六月十四日公布的刑法施行法新增第一條之一第一項規定，罰金之貨幣單位改為新臺幣，罰金數額依第二項規定，提高為三十倍。目前這法條正確的罰金數額為新臺幣三萬元）。」這是刑法第三百三十九條第一項規定對詐欺得財罪的處罰法條，為什麼說這一項所規定的犯罪是「詐欺得財罪」呢？因為同法條的第二項還規定有詐欺得利罪。詐欺得利罪與詐欺得財罪的犯罪要件與刑罰都屬相同，所不同者只是前者是以詐術使人將本人或第三人之物交付，所謂「物」依民法的規定，指的是有形的具體物件，包括動產與不動產。行騙所得花花綠綠的鈔票，當然是物，就要適用第一項的規定來定罪。如果行騙的目的志在取得他人財產上的不法利益，或者使第三人得到這種不法利益，那就屬於第二項的犯罪。第二項中所稱的「財產」，是一切財物權利的總稱，凡是有金錢價值者，都包括在內。「利益」是指可以供人需要或滿足人的慾望者都是。「利益」之上冠了「不法」二字，是指這種利益，在法律上不應享有，卻用非法的方法來取得而言。

詐欺是社會上所常見的犯罪，一般說來，這種犯罪情節都不是很重大，因此，刑法將其列入第六十一條法官得依職權免除其刑的範圍，凡是犯罪「情節輕微，顯可憫恕，認為依第五十九條規定減輕其刑仍嫌過重者，得免除其刑。」不過，這項為求情法之平。容許法官法內施情的規定，應不致適用在這些利用「亂槍打鳥」方法，隨機行騙的詐欺犯罪集團者的身上。因為這些歹徒，遍布各地，整日以電話詐騙為業，一旦發現有人可以上鉤，決不輕易放過，管你手中的錢是養老本或棺材本，怎可說是「情節輕微」？再說連續犯的規定取消後，一罪一罰，一旦破案，一連串的犯行都會曝光，判個幾十年的有期徒刑，也是罪有應得！

（本文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.ptgh.gov.tw/CmsFile/200925113516788.doc>

財產申報

司法警察主管人員未實際執行主管職務者無庸申報財產 (0971113914)

法務部 函

發文日期：中華民國 97 年 9 月 24 日

發文字號：法政決字第 0971113914 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：有關貴部入出國及移民署國境事務大隊專員兼分隊長應否申報財產疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴部 97 年 9 月 8 日台內政風字第 0970145886 號函。

二、按司法警察主管人員應申報財產，公職人員財產申報法第 2 條第 1 項第 12 款定有明文。貴部入出國及移民署國境事務大隊專員兼分隊長雖係本法所稱司法警察主管人員，理應申報財產，然因該分隊長調派擔任國境鑑識隊非主管職務，並未實際從事司法警察主管人員職務，依法自無庸申報財產。

正本：內政部

副本：本部政風司第四科、本部政風司檢察官室

公務機密

機密文書作業保密觀念

不良的辦公習慣；輕忽保密的觀念，是造成辦公室機密外洩的主因。其常見缺失及預防方法，敘述如后：

- 一、影印分發重要機密文件時，應分別編號；依編號不同，分別在各件適當位置處註記，以明確持有人保密責任。影印時應全程在場，影印後立即將資料取走，適值影印機夾紙故障，應即時取出文件，避免留置或遭人截取。
- 二、傳真重要文件前，傳送方式應先以電話通知收件人，傳送資料完成後，雙方應以電話核對傳送張數是否相符；遇有不清晰處，應要求再傳送一次，不宜逕以電話宣讀填註，以免洩密。機密文書應避免以傳真方式傳送。
- 三、廢棄機密文件不應逕棄於垃圾桶內；或雖做銷燬處理，但是，碎紙機銷燬能力不足，僅能碎成三釐米左右紙條；此時，若遭有心人士蒐集並予處理重組，機密文件旋即曝光。就保密性而言，焚燬優於銷燬，廢棄機密文件之處理應以完全焚燬為原則。
- 四、主管機構密發給個人的權責代碼及密碼，係用於操作電腦以存取重要機密資料；依個人權限不同，作業範圍受嚴格限制。密碼應妥慎保管，嚴防外洩。上機作業時，遇有離座需要，應即關機或離線跳出作業系統，使電腦螢幕空白，防止他人窺視機密；必要時，應加裝錄影監視系統，俾增加作業安全及追究使用責任。
- 五、重要機密資料（如標單、底價單）作業時，遇有離座需要，應即妥收密件入櫃，俾防遭人抄錄或翻閱，造成洩密。
- 六、機密文件在傳遞郵寄過程，常見缺失情形及預防作為：
 - （一）使用雙封套郵寄密件時，外封套上不宜書明函內封存密件內容，避免引人覬覦；內、外封套寫受文地址、受文單位受文對象，應注意是否相符防止傳遞過程遺失。
 - （二）內封套上應明確書寫收文對象或密件名稱（或代號、文號），俾收文人員正確轉交有權拆閱人員，避免困擾；封口應加蓋密戳並予封實，以防止遭人拆封或竊讀。

轉載自 <http://www.nmvttc.gov.tw/page10-3.asp>

中華民國 99 年 4 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：30 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 99 年 4 月

GPN：2006100016