

## 99 年 8 月份地政法令月報目錄

### 一、地政法規

#### (一) 基本法規

- 內政部函送「土地法第 34 條之 1」規定之解釋令乙份(99HAAZ01)..... 1

#### (二) 地權法規 (缺)

#### (三) 地籍法規

- 檢送本部 99 年 7 月 23 日研商「地籍清理土地權利價金保管款專戶設立、管理及預算等事宜」會議紀錄乙份(99HACZ02)..... 2
- 內政部函送土地登記規則第 155 條之 1 規定之解釋令乙案(99HACZ03)..... 3

#### (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

- 內政部函釋示有關都市更新案涉及該部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之適用疑義乙案(99HBCA04)..... 4
- 本市○○街 6 之 1 號建物所有權人詹○○君(以下簡稱詹君)單獨申請同棟公寓之未登記地下防空避難室建物第一次測量疑義乙案(99HBCA05)..... 5
- 內政部為因應「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 規定之修正，配合調整土地登記簿註記事宜乙案(99BCB06)..... 6
- 關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」審核大陸地區人民在臺灣地區取得設定不動產案件乙案(99HBCB07)..... 7
- 內政部函為依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」第 7 條第 2 項規定辦理土地登記簿註記及公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫乙案(99HBCB08)..... 8
- 檢送內政部 99 年 8 月 2 日召開研商「地政機關配合管制不願申報或繳納遺產稅之再轉繼承人因繼承取得共同共有不動產之處分等事宜」會議紀錄乙份(99HBCC09)..... 10
- 內政部函為以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有財產局就其屬日本人之股權或出資比例部分申請更正登記為國有疑義乙案(99HBCF10)..... 11

|  |    |
|--|----|
| • 內政部函釋已依國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）第 24 條規定為禁止處分登記之土地及建物，地政機關於法院拍賣囑託辦理塗銷查封登記時，得否併同塗銷該禁止處分登記疑義乙案(99HBCI11)..... | 12 |
| • 內政部認可屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(99HBCQ12).....   | 13 |
| • 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 16 次）會議紀錄乙份(99HBCZ13).....   | 14 |
| • 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 17 次）會議紀錄乙份(99HBCZ14).....   | 16 |
| • 內政部函釋輔助宣告登記等相關事宜乙案(99HBCZ15).....  | 21 |
| （四）地用法令  |    |
| • 內政部函修正耕地三七五租佃業務有關「現耕繼承人切結書」格式乙案(99HBDA16).....   | 22 |
| （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（缺）   |    |
| 四、其他法令   |    |
| • 有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定乙案(99HEBZ17).....   | 24 |
| • 有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部分規定乙案(99HEBZ18).....  | 26 |
| 五、判決要旨（缺）  |    |
| 六、其他參考資料（缺）  |    |
| 七、廉政專欄   |    |
| （一）法律常識  |    |
| • 貪污治罪條例的收受賄賂與不正利益(99HHAZ19).....  | 29 |
| （二）財產申報  |    |
| • 有關雲林縣選舉委員會（下稱選委會）總幹事及兼辦政風、會計主任應否申報財產疑義乙案(99HHBZ20).....  | 30 |
| （三）廉政法制（缺）   |    |
| （四）反貪作為（缺）   |    |
| （五）獎勵表揚廉能（缺）   |    |
| （六）機關安全維護及公務機密維護   |    |
| • 公務機密維護你我不能忘(99HHFZ21).....   | 31 |

## 內政部函送「土地法第 34 條之 1」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

99.8.31 北市地籍字第 09932411200 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 09907252783 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、本案本處前依本市古亭地政事務所 99 年 5 月 13 日北市古地一字第 09930829500 號函以 99 年 5 月 27 日北市地籍字第 09931418400 號函（副本諒達）就共有人依土地法第 34 條之 1 規定為設定地上權時，地上權人得否為共有人之一疑義報請內政部釋示，經該部作成旨揭解釋令，請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府地政處等

99.8.27 內授中辦地字第 09907252783 號

主旨：檢送「土地法第 34 條之 1」規定之解釋令乙份，請查照並轉知所屬。

說明：依據法務部 99 年 7 月 29 日法律字第 0999027538 號函及臺北市政府地政處 99 年 5 月 27 日北市地籍字第 09931418400 號函辦理。

附件 2

內政部令

99.8.27 內授中辦地字第 0990725278 號

- 一、按部分共有人得否依土地法第三十四條之一規定設定地上權予共有人之一或數人等登記事宜，經函准法務部九十九年七月二十九日法律字第○九九九〇二七五三八號函略以：「... 民法第七百六十二條規定：『同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。』故如所有人有法律上利益者，所有人亦可取得自己土地之地上權，未必產生混同問題... 共有人依土地法第三十四條之一第一項規定為處分時，受讓人並無資格之限制（陳立夫，土地法第三十四條之一若干問題之探討，收錄於氏著，土地法研究，二〇〇七年八月版，第一百一十四頁），則舉重以明輕，共有人依本條項設定地上權時，地上權人之資格亦無限制。此觀諸司法院釋字第四百五十一號解釋理由書... 亦持相同見解可證。又該號解釋之意旨雖僅論及『共有人全體之同意設定地上權』，惟解釋上不因共有人依土地法第三十四條之一第一項規定採多數決之方式設定地上權而有不同。職此之故，部分共有人非不得依土地法第三十四條之一第一項規定，就共有土地設定地上權予共有人之一。」，本部同意上開意見。準此，共有人得依土地法第三十四條之一規定，就共有土地全部設定地

上權予共有人之一或數人，且該共有人就自己土地取得之地上權因存有法律上之利益，尚不產生與其所有權混同而消滅之問題。

二、另參依本部九十七年六月十二日內授中辦地字第○九七○○四六三一號函釋意旨，如同意設定地上權之共有人人數及應有部分符合土地法第三十四條之一規定時，即得依法設定地上權，不因其是否同為地上權人而受影響。至於他共有人得否主張優先設定地上權乙節，因上開條文第四項係就共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購為規定，並未明定地上權設定登記時，他共有人得以同條件優先設定地上權，故不宜擴張解釋。

三、本解釋令自即日生效。

## 檢送本部 99 年 7 月 23 日研商「地籍清理土地權利價金保管款專戶設立、管理及預算等事宜」會議紀錄乙份

內政部函 行政院主計處等

99.8.5 台內地字第 0990153706 號

### 研商「地籍清理土地權利價金保管款設立、管理及預算等事宜」會議紀錄

壹、開會時間：99 年 7 月 23 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：蕭司長○○○ 記錄：張○○○

肆、出席人員：略

伍、會議結論：

- 一、各直轄市或縣（市）政府依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 14 條及祭祀公業條例第 54 條規定所開立之「地籍清理土地權利價金保管款專戶」，可能分屬不同之局（處）所經管，該二項保管款集中一專戶，恐造成地方政府管理上之困擾，基於尊重地方政府之職掌，得分別開立不同之保管款專戶。
- 二、承上，該專戶開立之戶名請統一命名為「○○○政府—地籍清理保管款○○○專戶」，並依財政部所定「機關專戶申請流程及申報表填表說明」第貳點規定依序編碼申報開戶。
- 三、本條例第 14 條第 2 項規定之行政處理費用係提供地籍清理標售或讓售等工作專用，至該經費是否編列預算或以其他方式執行，由直轄市或縣（市）政府依地方自治事項自行決定。
- 四、另該代為標售或代為讓售土地價金，於扣除行政處理費用、地籍清理獎金及應納稅賦後之餘額，應於得標人、優先購買權人或受讓人繳清價款之次日起 3 個月內存入保管款專戶；又依本條例第 15 條規定囑託登記為國有者，權利人申請發給土地價金時，應自登記完畢之日起計算利息併同土地價金發給。

- 五、依行政院 99 年 4 月 14 日核定修正之地籍清理實施計畫附表 7-2 業務費年度明細表說明所示，「委外辦理土地及地上物勘查及價格查估」補助經費之工作事項，原則以委外方式辦理，但亦可由直轄市或縣（市）政府自辦。
- 六、基於不重複補助之原則，本部補助之「委外辦理土地及地上物勘查及價格查估」經費，應依實際標出不動產筆數，以每筆 2500 元（本島地區）或 3500 元（離島地區）計算後繳回本部，倘該筆已標售土地所收行政處理費用不足 2500 元（本島地區）或 3500 元（離島地區）者，依其實收之行政處理費用如數繳回。另鑑於 100 年度收回金額尚無法推估，本部將暫不編列該年度歲入預算，應循程序辦理繳庫事宜，另自 101 年度起依預估繳回經費數編列歲入預算。
- 七、關於專戶保管款不足發給權利人土地價金時由國庫支應，究由何機關編列預算支應處理疑義乙節，與會各機關單位代表意見如下，因財政部國有財產局不同意由該局編列預算，故暫不決定，由本部另案協商。
- （一）本部地政司：依本條例第 15 條規定，不足價金部分應由國庫支應，故宜先編列歲出預算以應權利人領取之用，惟基於標售土地倘經二次標售而未能完成標售者將囑託登記為國有，又依國有財產法第 12 條規定將交由財政部國有財產局管理，故宜由該局編列預算支應。
- （二）本部會計處：按 88 年報行政院之條例草案，其中條文說明曾載，登記為國有之土地，權利人申請發給土地價金人如有不足，由財政部編列預算支應，提供參考。
- （三）財政部國有財產局：依本條例第 40 條規定「辦理地籍清理所需經費，除本條例另有規定外，由中央主管機關編列預算支應。」，本案不足發給權利人土地價金部分，係屬該條所稱之經費，應由本條例之中央主管機關內政部編列，本局歉難配合編列歲出預算。
- （四）行政院主計處：該經二次標售而未能完成標售之土地將囑託登記為國有，其不動產之權利義務已移國有財產局，宜由該局編列預算。

陸、散會：下午 4 時 50 分。

## 內政部函送土地登記規則第 155 條之 1 規定之解釋令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.26 北市地籍字第 09932369000 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 09907251183 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、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.8.18 內授中辦地字第 09907251183 號

主旨：檢送「土地登記規則第 155 條之 1」規定之解釋令乙份，請 查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

99.8.18 內授中辦地字第 0990725118 號

- 一、按部分區分所有權人得否申請依民法第八百二十六條之一規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部九十九年七月二十九日法律字第○九九九○二七九四六號函略以：「民法第七百九十九條之一第四項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第三十五條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第八百二十六條之一第一項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同（本部「民法物權編研究修正專案小組」第六十四次及第六十五次會議紀錄參照）。」準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第八百二十六條之一第一項規定及土地登記規則第一百五十五條之一規定，申辦共有物使用管理之註記登記。

二、本解釋令自即日生效。

## 內政部函釋示有關都市更新案涉及該部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之適用疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.11 北市地籍字第 09932255900 號

說明：

- 一、依本府都市發展局 99 年 8 月 10 日北市都授新字第 09913143700 號函副本辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送台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）。

附件 1

臺北市政府都市發展局函 中國建築經理股份有限公司

99.8.10 北市都授新字第 09913143700 號

主旨：函轉內政部就貴公司關於都市更新案涉及該部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函有關一樓設置陽台之適用疑義函釋結果，如附件，請查照。

說明：依內政部 99 年 8 月 3 日台內營字第 0990806109 號函辦理，兼復貴公司 99 年 4 月 6 日(98)中專字第 130 號函。

附件 2

內政部函 臺北市政府

99.8.3 台內營字第 0990806109 號

主旨：關於都市更新案涉及本部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之適用疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 4 月 14 日府授都新字第 09930606100 號函。
- 二、旨揭函示經本部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函停止適用，並自即日生效在案。惟都市更新條例第 61 條之 1 業明定略以，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應於核定都市更新事業計畫之日起二年內為之，逾期者，以申請建造執照日為建築法規適用基準日。是以，都市更新案得否於一樓設置陽台，應依上開規定辦理。

## 本市○○街 6 之 1 號建物所有權人詹○○君（以下簡稱詹君） 單獨申請同棟公寓之未登記地下防空避難室建物第一次測量 疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

99.8.24 北市地籍字第 09932338400 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 18 日台內地字第 0990170772 號函辦理，兼復貴所 99 年 7 月 23 日北市大地二字第 09931036700 號函，並檢送內政部前開函影本 1 份。
- 二、本案經本處以 99 年 8 月 2 日北市地籍字第 09932094100 號函（副本諒達）報奉內政部前開函核復略以：「……說明二、查『區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。』及『…行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往…其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理…』分別為本部 83 年 12 月 21 日台(83)內地字第 8315101 號函及 89 年 3 月 20 日台(89)內中地字第 8904882 號函釋所明定。復依土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。倘申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。又本案當事人就申辦建物第一次測量事件提起訴訟，經最高行政法院 94 年度判字第 00484 號判決確定，依行政訴訟法第 213 條規定，該判決即有確定力。本案未登記之地下防空避難室，因其使用執照未載明為專有或共有部分，其辦理建物第一次測量，仍請貴處依前開規定及最高行政法院判決意旨，本於職權自行核處。」，請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市各地政事務所（大安地政事務所除外）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科（以上均含前開內政部函及本處函影本各 1 份）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

99.8.18 台內地字第 0990170772 號

主旨：有關 貴處為建物所有權人單獨申請同棟公寓之未登記地下防空避難室建物第一次測量疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處 99 年 8 月 2 日北市地籍字第 0932094100 號函。
- 二、查「區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」及「…行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往…其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理…」分別為本部 83 年 12 月 21 日台(83)內地字第 8315101 號函及 89 年 3 月 20 日台(89)內中地字第 8904882 號函釋所明定。復依土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。倘申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。又本案當事人就申辦建物第一次測量事件提起訴訟，經最高行政法院 94 年度判字第 00484 號判決確定，依行政訴訟法第 213 條規定，該判決即有確定力。本案未登記之地下防空避難室，因其使用執照未載明為專有或共有部分，其辦理建物第一次測量，仍請 貴處依前開規定及最高行政法院判決意旨，本於職權自行核處。

## 內政部為因應「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 規定之修正，配合調整土地登記簿註記事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.10 北市地權字第 09913234800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990159277 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本處地籍及測量科、資訊室及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.8.9 台內地字第 0990159277 號

主旨：因應「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 規定之修正，配合調整土地登記簿註記事宜乙案，請 查照並轉知所屬。

說明：按依本部 99 年 6 月 23 日台內地字第 0990120322 號令發布修正之「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 增訂第 2 項規定：「取

得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。」是以本部 98 年 8 月 26 日台內地字第 0980160075 號函規定之代碼「H2」內容調整為：「本標的於登記完畢後三年內不得辦權利移轉之預告登記，滿三年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決而移轉者，不在此限。」

## §大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法

### 第 6.1 條

【公布日期文號】內政部 98 年 8 月 26 日台內地字第 0980160075 號

【要 旨】辦理大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 6 條之 1 之移轉管制及土地登記簿之註記方式

【內 容】一、按依本部 98 年 6 月 30 日以台內地字第 0980125283 號令修正之「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 6 條之 1 規定：「大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。」。

二、為辦理上開移轉管制事宜，請依下列方式辦理：

- (一) 應於土地及建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記：「本筆土地（建物）於取得登記完畢後，滿三年始得移轉，但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。」，代碼為「H2」。
- (二) 有關住宅用不動產之認定範圍，以逐案就建物用途或土地使用分區及相關資料認定之。

## 關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」審核大陸地區人民在臺灣地區取得設定不動產案件乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.12 北市地權字第 09913238100 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990160621 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本連同附件抄送本處地籍及測量科、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

99.8.9 台內地字第 0990160621 號

主旨：關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」審核大陸地區人民在臺灣地區取得設定不動產案件，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、按本部 99 年 6 月 23 日台內地字第 0990120322 號令發布修正之「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 4 條但書規定：「但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。」，是以 貴府依規定審核大陸地區人民申請取得或設定不動產案件，應請當事人檢附相關文件證明該大陸地區人民非屬上開職務成員，或由當事人切結無上開規定之情形，如有不實，應由當事人負法律責任。
- 二、有關「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權申請書」中之六、「建物資料」欄及「大陸地區人民（法人、團體或陸資公司）取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表」之「建物標示」欄內面積，於填寫時應包含層次及附屬建物面積，如有共有部分者，亦應一併填列。

## 內政部函為依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」第 7 條第 2 項規定辦理土地登記簿註記及公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所等

99.8.27 北市地籍字第 09913492600 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 0990173326 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、土地開發科、資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 財政部國有財產局等

99.8.24 台內地字第 0990173326 號

主旨：為依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」第 7 條第 2 項規定辦理土地登記簿註記及公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫乙案，請查照並轉知所屬及所轄鄉（鎮、市）公所。

說明：

- 一、依據本部 99 年 7 月 8 日研商地籍清理條例第 39 條相關規定執行事宜會議結論辦理，上開會議紀錄業經本部 99 年 7 月 22 日台內地字第 0990148813 號函檢送在案。
- 二、依地籍清理條例第 39 條第 1 項規定：「日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應

遵行事項之辦法，由行政院定之。」，行政院依該條之授權，並訂定「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」，先予說明。

- 三、依上開辦法第 7 條規定：「依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本辦法申請贈與之公有土地，不得買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。但經其主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有者，不在此限。前項限制事項，應註記於土地登記簿。…」爰為加強公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫，請公有土地贈與機關於核定贈與公有土地後，應即將贈與土地之標示、權利範圍、贈與對象及產權移轉證明文件字號等資料通知土地所在地之地政事務所。
- 四、又依本部上開函檢送之會議紀錄五、會議結論(三)後段略以：「又核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部『其他登記事項』欄以代碼『9N』註記：『本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條規定限制，除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。』文字」，惟查上開「9N」代碼前業經本部 98 年 11 月 2 日內授中辦地字第 0980725792 號令使用，爰予更正結論如下：「又核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部『其他登記事項』欄以代碼『9O』登載，資料內容為：『本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條規定限制：』，登錄內容為：『本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。』」檢送更正後之會議紀錄如附件，並請各直轄市、縣(市)政府轉知所轄地政事務所依結論辦理。

### 研商地籍清理條例第 39 條規定執行事宜會議紀錄

一、時間：99 年 7 月 8 日（星期四）上午 9 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：蕭司長○○

記錄：李○○

四、出席單位及人員：略

五、會議結論

(一) 地籍清理條例第 39 條（以下簡稱本條）之立法意旨係將原屬寺廟或宗教團體所有，且自日據時期即為其管理、使用或收益之公有土地，以申請贈與寺廟或宗教團體方式辦理；惟考量該申請贈與之公有土地如屬公共設施用地者，日後又須辦理徵收，將有礙公共設施用地之開發利用，爰於本條第 2 項明定，寺廟或宗教團體申請贈與之公有土地，以非屬公共設施用地為限；至該所稱公共設施用地之認定原則如下：

1. 都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地。

2. 非都市土地經編定為交通、水利、林業、古蹟保存、生態保護、國土保安及特定目的事業用地，並經直轄市或縣（市）政府認定應留供公共使用者。

(二) 寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」（以下簡稱本辦法）第 4 條第 1 項第 4 款規定應檢附之權利證明文件，係指

日據時期之土地登記簿謄本、土地臺帳、登記濟證或其他足資證明為寺廟或宗教團體名義取得或出資購買之證明文件。

- (三) 另查本辦法第 7 條就依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本條及本辦法申請贈與之土地訂有所有權移轉之限制規定，並規定該限制事項應註記於土地登記簿。爰為加強公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫，公有土地贈與機關於核定贈與公有土地後，應即將贈與土地之標示、權利範圍、贈與對象及產權移轉證明文件字號等資料通知土地所在地之地政事務所。又核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼「90」登載，資料內容為：「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條規定限制：」，登錄內容為：「本筆土地除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」。
- (四) 各直轄市、縣（市）政府對會議結論（一）有關公共設施用地之認定原則 2.如有修正意見者，請於文到 7 日內研提意見及理由送部。

六、散會：上午 11 時 10 分

## 檢送內政部 99 年 8 月 2 日召開研商「地政機關配合管制不願申報或繳納遺產稅之再轉繼承人因繼承取得共同共有不動產之處分等事宜」會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.16 北市地籍字第 09932269600 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 12 日內授中辦地字第 0990725192 號函辦理。
- 二、副本抄送本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 法務部等

99.8.12 內授中辦地字第 0990725192 號

主旨：檢送 99 年 8 月 2 日召開研商「地政機關配合管制不願申報或繳納遺產稅之再轉繼承人因繼承取得共同共有不動產之處分等事宜」會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

## 研商「地政機關配合管制不願申報或繳納遺產稅之再轉繼承人因繼承取得共同共有不動產之處分等事宜」會議紀錄

- 一、時間：99 年 8 月 2 日（星期一）下午 2 時
- 二、地點：本部中部辦公室廉明樓 4 樓會議室
- 三、主席：蕭司長○○（周專門委員○○代）

記錄：葉○○

四、出席單位及人員：略

五、會議決議：

- (一) 有關遺產稅款未全部繳清前先行同意移轉之共同共有繼承登記案件，不論由登記機關以電子處理作業代碼「9F」註記或依本部 88 年 12 月 2 日台內地字第 8814343 號函釋以代碼「00」辦理一般註記，倘該等土地登記名義人欠繳之遺產稅已逾核課期限、已追繳完稅或為免納遺產稅者，登記機關所為之上開註記不僅已無實益，且妨礙人民財產權利之行使，故為兼顧繼承人權益並健全地籍及稅籍管理暨考量登記申請書之保存年限，請各直轄市、縣（市）地政機關轉請所轄登記機關清查類此已為上開註記之案件、標的等，列冊送請主管稽徵機關清查，若已完成追繳或屬免納遺產稅或已結案者，請稽徵機關主動通知登記機關辦理塗銷該註記登記。
- (二) 有關此類新申辦案件，地政機關原則仍依本部上開 88 年 12 月 2 日函釋以代碼「00」辦理一般註記，並於登記完竣後將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送所轄國稅局依法核定並追繳其遺產稅，主管稽徵機關如認有依遺產及贈與稅法第 8 條及第 41 條之 1 規定為限制處分之必要，再本依職權列冊囑託登記機關辦理相關禁止處分登記，以符法制。
- (三) 對於上開（一）、（二）項處理機制，請財政部先行評估其可行性後回復內政部。倘財政部同意配合辦理，請內政部辦理後續代碼「9F」資料內容加註已歿繼承人之姓名及統一編號等相關處理事宜後，通函各直轄市、縣（市）政府依上開（一）、（二）決議辦理。

六、散會：16 時 10 分。

## 內政部函為以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有財產局就其屬日本人之股權或出資比例部分申請更正登記為國有疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.8.10 北市地籍字第 09913190400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台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、本處資訊室、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 嘉義市政府

99.8.5 台內地字第 0990157375 號

主旨：關於以日據時期會社或組合名義登記之土地，經財政部國有財產局就其屬日本人之股權或出資比例部分申請更正登記為國有疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府 99 年 7 月 21 日府地籍字第 0991607086 號函。
- 二、按「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 17 條、第 18 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…」為本部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令所明定。是以日據時期會社或組合名義登記之土地，倘屬本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，自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，依規定申辦更正登記，先予敘明。
- 三、依 貴府前函所示，案涉新高興業株式會社及臺灣土地建物株式會社，既經財政部國有財產局檢附臺灣土地銀行公產代管部 43 年 3 月出版臺灣省接收日人財產處理統計報告之「接收日人移交（查獲接收）企業辦理清算核定資產負債暨股權劃分處理收支金額統計表」記載，日人股份分別佔 13.89%及 60.74%。該等屬於日人股份部分，既為本條例施行前經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，自得依本條例第 17 條規定更正登記為中華民國所有。又為有效列管，並利登記機關日後審查，是類部分已完成清理之土地於辦理更正登記時，應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日人股權或出資比例更正登記為權利人中華民國，管理者為財政部國有財產局，權利範圍○○○」（代碼「00」，一般註記事項）。

## 內政部函釋已依國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例） 第 24 條規定為禁止處分登記之土地及建物，地政機關於法院 拍賣囑託辦理塗銷查封登記時，得否併同塗銷該禁止處分登 記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府各地政事務所

99.8.10 北市地籍字第 09932225400 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0990047580 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、內政部上開函略以：「……二、案經據國防部上開函復略以：按眷改條例第 24 條之立法意旨，係考量眷村改建之作法為政府對於原眷戶住宅輔助之照顧措施，並以解決原眷戶居住問題為主，爰明定主管機關配售之住宅，除依法繼承外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅與基地出售、出典、贈與或交換。惟該接受政府輔助購宅之承購人，於完成眷宅所有權移轉登記後，因私權爭執致債權人向法院訴請強制執行者，法令並無限制其拍賣等執程序，其買受人之資格，亦僅需符合民事法院應買資格為已足，故拍定人既非為上開條例所為禁止處分之對象，原就輔助購宅之承購人為限制之登記已失其效力，地政機關自得逕行

塗銷該禁止處分登記，並通知原囑託機關。準此，倘有旨揭情事，而法院未併同囑託塗銷依旨揭條例規定所為之禁止處分登記時，地政機關應依限制登記作業補充規定第 21 點規定，併同塗銷該禁止處分登記，並於登記完畢後通知原囑託機關。」，請依上開內政部函釋辦理。

三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 台南縣政府

99.8.9 內授中辦地字第 0990047580 號

主旨：有關已依國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）第 24 條規定為禁止處分登記之土地及建物，地政機關於法院拍賣囑託辦理塗銷查封登記時，得否併同塗銷該禁止處分登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、案經據國防部 99 年 8 月 2 日國政眷服字第 0990010180 號函辦理，並復貴府 99 年 6 月 4 日府地籍字第 0990132474 號函。
- 二、案經據國防部上開函復略以：按眷改條例第 24 條之立法意旨，係考量眷村改建之作法為政府對於原眷戶住宅輔助之照顧措施，並以解決原眷戶居住問題為主，爰明定主管機關配售之住宅，除依法繼承外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅與基地出售、出典、贈與或交換。惟該接受政府輔助購宅之承購人，於完成眷宅所有權移轉登記後，因私權爭執致債權人向法院訴請強制執行者，法令並無限制其拍賣等執程序，其買受人之資格，亦僅需符合民事法院應買資格為已足，故拍定人既非為上開條例所為禁止處分之對象，原就輔助購宅之承購人為限制之登記已失其效力，地政機關自得逕行塗銷該禁止處分登記，並通知原囑託機關。準此，倘有旨揭情事，而法院未併同囑託塗銷依旨揭條例規定所為之禁止處分登記時，地政機關應依限制登記作業補充規定第 21 點規定，併同塗銷該禁止處分登記，並於登記完畢後通知原囑託機關。

## 內政部認可屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

99.8.5 北市地權字第 09913166000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 4 日內授中辦地字第 0990047818 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 屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會

99.8.4 內授中辦地字第 0990047818 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 7 月 9 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，應於每期開課前 2 週至 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，俾利查詢。
- 五、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 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

99.8.5 北市地籍字第 09932138200 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 99 年 7 月 29 日北市中地一字第 09931416400 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（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 16 次會議紀錄

壹、時間：99 年 8 月 2 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾副處長○○○

記錄：周○○○

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：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：潘地政士○○○代理楊○○君就被繼承人叢○○君所遺本市內湖區○○段○○小段 405 地號土地及其上 3325 建號建物申辦遺囑繼承登記疑義一案，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）99 年內湖字第 20753 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

緣潘地政士○○代理楊○○君持憑臺灣士林地方法院家事庭 99 年 6 月 11 日士院木家巧 99 年度司聲繼字第 11 號准予繼承備查函、臺灣士林地方法院所屬民間公證人林○○事務所 99 年度士院民公智字第 0990010011 號公證書（被繼承人叢○○之公證遺囑）等文件，以中山所 99 年內湖字第 20753 號申請案，單獨就被繼承人所遺本市內湖區○○段○○小段 405 地號土地及其地上 3325 建號建物，主張依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第 67 條第 5 項規定辦理遺囑繼承登記。依案附繼承人楊○○君臺灣地區長期居留證及多次出入境證影本及被繼承人除戶謄本所示，繼承人楊○○君係大陸地區人民；另依案附繼承系統表，本案繼承人除楊君外，另有一臺灣地區繼承人叢□□（即被繼承人之長女叢△△之代位繼承人）。申請人楊君於申請書備註欄切結「本宗標的確非臺灣繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任。」，而認登記機關應予受理繼承登記。

### 三、法令依據及疑義分析

#### （一）法令依據：

- 1、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項規定：「……大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：……二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之……」
- 2、大陸地區人民在臺灣地區依親居留長期居留或定居許可辦法第 27 條規定：「臺灣地區長期居留證，為大陸地區人民在臺灣地區長期居留期間之身分證明文件，其有效期間自入境或核發之日起算為 3 年，並發給多次入出境許可證。……」

#### （二）疑義分析：

本條例第 67 條第 5 項規定，大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之。經查本案被繼承人叢○○所遺不動產，依其遺囑指定由大陸地區配偶楊君一人單獨繼承，為查本案繼承人除楊君外，另有一臺灣地區繼承人叢□□，則本案申請人於申請書備註欄切結「本宗標的確非臺灣繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任。」，得否據以認定本案不動產確非臺灣地區繼承人賴以居住？或另須檢附其他足資證明本案不動產確非臺灣地區繼承人賴以居住之文件後據以辦理登記，因乏前例，未敢擅專，爰提請討論。

### 四、擬處理意見：

為維護臺灣地區繼承人居住權益，有關本條例第 67 條第 5 項規定賴以居住不動產之認定，似不宜由大陸地區配偶單方具結，宜由大陸配偶與臺灣地區繼承人取得協議，始得辦理繼承登記，又繼承人間倘有爭執，應循司法途徑解決，因事涉全國一致性之作法，建請陳報內政部核示。

### 五、結論：

- （一）本案申請人楊君係被繼承人之大陸配偶，並經許可長期居留，已符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項第 2 款前段規定，得繼承以不動產為標

的之遺產，惟依該款但書規定，不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，因此楊君持憑被繼承人之公證遺囑單獨申辦繼承登記，由楊君取得全部不動產；並主張本案遺產標的非屬臺灣地區他繼承人賴以居住者，該遺囑內容有無違反上開條例第 67 條第 5 項第 2 款但書之規定及登記機關應否與如何審認該條款但書之規定，涉及中央法規適用之疑義，宜報請內政部核示。

- (二) 按上開條例第 67 條第 5 項第 2 款但書規定賴以居住者，乃一定之事實，究應如何審認？是否應由他繼承人出具該不動產確非其賴以居住之證明文件？抑或尊重立遺囑人之意思，可否參照繼承登記法令補充規定第 78 點規定：「遺囑違反民法有關特留分之規定時，繼承人是否已行使扣減權，非地政機關所得干預。」之精神，無論被繼承人遺囑有無侵害臺灣地區繼承人賴以居住不動產之權利，認屬私權事項，當事人間如有爭議，應訴請司法途徑解決，而得准予受理繼承登記？因乏前例可循，且涉全國一致性之作法，應由本處擬具處理意見報請內政部核示後，再函復中山所據以辦理。

柒、散會：下午 15 時 30 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 17 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

99.8.13 北市地籍字第 09932192700 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 99 年 8 月 5 日北市中地一字第 09931423700 號函及建成地政事務所 99 年 8 月 5 日北市建地一字第 09931207300 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）。

### 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 17 次會議紀錄

壹、時間：99 年 8 月 9 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 3 樓西北區民眾、記者接待室

參、主持人：曾副處長○○○

記錄：吳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：黃地政士○○○代理○○○建設股份有限公司申請本市內湖區○○○段 74-6 地號土地所有權判決移轉登記疑義乙案，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）99 年內湖字第 23154 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

黃地政士○○代理權利人○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）及義務人祭祀公業林○○於 99 年 2 月 2 日以中山所 99 年內湖字第 3807 號及中信字第 82 號登記案申請本市內湖區○○段 74-6 地號土地（以下簡稱系爭土地）買賣登記（權利範圍 1/2）及信託登記（權利範圍 1/2），經中山所審查與土地法第三十四條之一執行要點第 1 點及第 3 點規定不符通知補正，因逾期未補正，爰依土地登記規定第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回。嗣黃地政士○○代理○○公司持憑臺灣士林地方法院 99 年重訴字第 118 號民事判決及確定證明書，以中山所 99 年內湖字第 23154 號登記案單獨申辦系爭土地所有權範圍 1/2 之判決移轉登記。

(三) 法令及疑義分析：

### 1、相關法令：

(1) 土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「……部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。」、第 3 點規定：「本法條第 1 項所稱處分，只法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。」。

(2) 行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令：「……按法院依無效之契約為裁判之依據，依民事訴訟法第 222 條第 1 項規定非當然無效，僅得依有法律上之瑕疵或權利能力已消滅之事實為上訴或再審之理由，或另案訴請解決此項裁判之當否，非屬地政機關……審查之範圍，從而本案申請土地所有權移轉登記，縱有法律上之瑕疵，……地政機關似應准予辦理登記。」。

(3) 內政部 69 年 7 月 17 日台(69)內密創地字第 1501 號函釋要旨：「法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，亦非地政機關審查範圍」、70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函釋要旨：「法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍」。

### 2、疑義分析

按土地法第 34 條之 1 立法意旨在於保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，共有土地或建築改良物其處分應就共有物「全部」為之，即整筆土地或應有部分全部一次處分，不得僅就共有人部分持分為之，若以共有人之部分持分為之，即不得適用土地法第 34 條之 1 規定，而為一般移轉。查本案裁判書主文所載：「被告應將坐落台北市內湖區○○段 74-6 地號土地，……權利範圍 1/2 之所有權移轉登記予原告。」，事實及理由略以：「……四、……（二）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第 199 條第 1 項定有明文。……查系爭合建契約書第 6 條第 1 項明定：甲（即被告）、乙（即原告）方雙方約定於建造執照取得後 7 日內，被告應備全證件並用印，

將原告分得房屋所應持分之土地權利範圍（為全筆土地 1/2）辦理移轉登記予原告名下；……本件合建契約書既為兩造所簽；且原告亦取得主管機關核發系爭土地之建造執照；又被告處分系爭土地亦經被告之全體派下員 80 人中之 61 人出具同意書一事，業如上述，足可認依上開合建契約書之約定，被告於原告取得建造執照時，被告自有提供系爭土地所有權 1/2 移轉登記予原告之義務……」，查法院裁判之依據，係為原告與被告之契約，惟該契約僅就全筆土地 1/2 移轉，違反土地法之立法意旨，有法律上之瑕疵，地政機關是否准予辦理登記，不無疑義。

#### 四、擬處理意見：

甲案：依內政部 69 年 7 月 17 日台(69) 內密創地字第 1501 號、內政部 83 年 1 月 6 日台(83) 內地字第 8216481 號函釋意旨，地政機關似應依法院判決主文辦理登記，本案既經法院判決確定，擬准予辦理登記。

乙案：本案僅就全筆土地 1/2 而為處分，未符合土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定，擬依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回登記之申請。

#### 五、結論

申請人持憑臺灣士林地方法院 99 年度重訴字第 118 號民事判決書及判決確定證明書申請系爭土地所有權（權利範圍 1/2）判決移轉登記，依行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令、內政部 69 年 7 月 17 日台(69)內密創地字第 1501 號函釋及 70 年 9 月 26 日台內地字第 44965 號函釋意旨，地政機關宜依法院判決主文辦理登記，故本案採甲案辦理。

#### 提案二

提案單位：臺北市建成地政事務所

一、案由：游地政士○○代理委託人鄭○○君及受託人張○○君申辦本市大同區○○段○○小段 580 地號土地信託登記，受託人張○○君得否為信託財產之受益人兼歸屬人之一疑義乙案，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 7 月 8 日收件建信字第 003220 號登記申請案辦理。

#### (二) 案情說明：

- 1、緣游地政士○○代理委託人鄭○○君及受託人張○○君、沈○○君以 99 年 7 月 8 日收件建信字第 003220 號登記申請案申請本市大同區○○段○○小段 580 地號土地信託登記，並於信託契約書約定受託人張○○君及沈○○君同時兼為受益人及信託財產歸屬人，經建成所於 99 年 7 月 9 日通知補正略以：「……三、受託人不得以任何名義，享有信託利益，本案受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而違背信託本旨之行為，請補正。四、本案受託人兼為信託財產歸屬權利人，受託人除有信託法第 35 條之除外規定，不得將信託財產轉為自有財產，或於信託財產上設定或取得權利，請補正。」。
- 2、嗣代理人於 99 年 7 月 14 日領回上開登記申請案，並更改受託人為張○○君一人，受益人及信託財產歸屬人仍維持為張○○君及沈○○君等 2 人後於 7 月 27 日補進。

### (三) 法令及疑義分析：

#### 1、相關法令：

(1) 信託法第 5 條規定：「信託行為，有左列各款情形之一者，無效：一、其目的違反強制或禁止規定者。二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」、第 34 條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」、第 35 條第 1 項規定：「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。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者。」、第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」。

(2) 法務部 94 年 7 月 26 日法律字第 0940023735 號函釋略以：「……二、……則本件委託人與受託人間訂立之信託契約記載，信託關係消滅時，信託財產歸屬權利人雖為受託人與另一歸屬權利人，然該項記載之信託行為有否本法第 5 條第 1 款所定其目的違反強制或禁止規定之情形？仍須依有否違反本法第 34 條規定加以判斷。三、承上，該條立法意旨係受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人，如受託人兼為同一信託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益。本件受託人與另一人雖為共同歸屬權利人(視為共同受益人)，惟依來函所附資料，受託人享有歸屬比例為 672/10000，另一歸屬權利人則為 1/10000 (全部信託財產為土地 673/10000)，故歸屬權利人間(視為共同受益人)之受益比例顯不相當，已違反本法第 34 條之規定(參照本部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函)。」。

#### 2、疑義分析

本案受託人張○○君同時兼為受益人與信託財產歸屬人之一，受益人部分因與他人為共同受益人，已符合信託法第 34 條但書「但與他人為共同受益人時，不在此限。」之規定，惟信託關係消滅時，受託人張○○君依信託契約辦理信託歸屬登記，部分信託財產將移轉為自己所有，似有違信託法第 35 條第 1 項規定：「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」。次按法務部 94 年 7 月 26 日法律字第 0940023735 號函釋略以：「……則本件委託人與受託人間訂立之信託契約記載，信託關係消滅時，信託財產歸屬權利人雖為受託人與另一歸屬權利人，然該項記載之信託行為有否本法第 5 條第 1 款所定其目的違反強制或禁止規定之情形？仍須依有否違反本法第 34 條規定加以判斷。……本件受託人與另一人雖為共同歸屬權利人(視為共同受益人)，惟依來函所附資料，受託人享有歸屬比例為 672/10000，另一歸屬權利人則為 1/10000 (全部信託財產為土地 673/10000)，故歸屬權利人間(視為共同受益人)之受益

比例顯不相當，已違反本法第 34 條之規定……。」，本案信託契約因有 2 位信託財產歸屬人，惟並未約定信託財產歸屬人享有之財產歸屬比例，歸屬權利人間之受益比例有無相當，無以得知。是以本案因受託人得否兼為信託財產歸屬人之一，並於信託契約書載明受益及歸屬比例，亦有疑義，爰提請討論。

#### 四、擬處理意見

甲案：依信託法第 35 條第 1 項規定：「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。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者。」。及同法第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」，本案受託人之一兼為信託財產歸屬人，受託人於信託關係消滅，移轉信託財產予歸屬權利人時，依前開規定仍視為信託期間所為之處分行爲，似已於信託財產上取得權利，違反前開規定，應不予登記。

乙案：依信託法第 34 條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」及法務部 94 年 7 月 26 日法律字第 0940023735 號函釋，本案受託人似非不得與第三人兼為共同受益人及歸屬權利人，另參照前開號函釋有關受託人與他人共同為歸屬權利人時，受託人間享有之信託利益比例及歸屬比例相當與否乙節，本件似得由受託人與第三人共同為歸屬權利人，並於信託契約書載明各受益人及歸屬權利人間之受益及歸屬比例，且受託人張○○君（歸屬權利人之一）約定之受益與歸屬比例應與他歸屬權利人相當，而准予登記。惟相當之比例究否為受託人兼歸屬權利人之比例不宜逾其他歸屬權利人之比例，因涉中央法令及實務執行一致性，建請提報內政部核示憑辦。

#### 五、結論

查本案信託關係之受託人為張○○君，受益人及信託財產歸屬人為張○○君及沈○○君等 2 人，依案附信託契約書第 15 欄信託主要條款之約定，渠等受益比例不明，惟依信託法第 34 條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」，受託人張○○君既與他人為共同受益人，似符合上開但書規定。又參照法務部 94 年 7 月 26 日法律字第 0940023735 號函釋意旨，受託人與他人為共同受益人及信託財產之歸屬人，共同受益（歸屬）人之受益比例顯不相當時，已違反信託法第 34 條規定，惟該條文並無明定受託人為共同受益（歸屬）人之一時，信託契約書須約定受益比例，且受益比例是否相當，登記機關難以審認，亦無從審認，宜由共同受益（歸屬）人自行主張，倘共同受益（歸屬）人間對其受益比例有爭執時，亦應由當事人訴請司法途徑解決。基於上述理由，登記機關似不宜就共同受益人間之受益比例是否相當予以審認，因案涉法令及執行疑義，由本處報請內政部核示後，再函請建成所據以辦理。

柒、散會。(下午 3 時 20 分)

## 內政部函釋輔助宣告登記等相關事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所等

99.8.23 北市地籍字第 09932347700 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 19 日內授中辦地字第 0990049230 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、內政部上開函略以：「……二、查『監護人持憑民事裁定書辦理禁治產註記，登記機關應依其申請將禁治產情形加註於所有權部其他登記事項欄』前經本部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函釋有案，故參依上開規定，輔助人持憑民事裁定書辦理輔助宣告之註記，登記機關應依其申請將輔助宣告情形加註於所有權部其他登記事項欄。三、復查『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在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。』為土地登記規則第 44 條所明定，是登記名義人（即受輔助宣告之人）為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，依民法第 15 條之 2 規定，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，自應要求申請人依上開規定檢附輔助人同意之相關文件。」，請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 建業法律事務所

99.8.19 內授中辦地字第 0990049230 號

主旨：有關輔助宣告登記等相關事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴事務所 99 年 8 月 13 日建北祺字第 10081301 號函。
- 二、查「監護人持憑民事裁定書辦理禁治產註記，登記機關應依其申請將禁治產情形加註於所有權部其他登記事項欄」前經本部 85 年 7 月 22 日台內地字第 8580297 號函釋有案，故參依上開規定，輔助人持憑民事裁定書辦理輔助宣告之註記，登記機關應依其申請將輔助宣告情形加註於所有權部其他登記事項欄。
- 三、復查「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在登記申請書內註明同意事由。前項第三人除符合第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。」為土地登記規則第 44 條所明定，是登記名義人（即受輔助宣告之人）為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，依民法第 15 條之 2 規定，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，自應要求申請人依上開規定檢附輔助人同意之相關文件。
- 四、本案經電洽臺北市士林地政事務所稱，該所受理李○○先生 99 年 7 月 6 日申請書時，因該案關於法院選定輔助人部分尚處於抗告期間，故無法為適當作為，併予敘明。

## 內政部函修正耕地三七五租佃業務有關「現耕繼承人切結書」 格式乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林區公所等

99.8.30 北市地權字第 09913493500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 8 月 24 日台內地字第 09901721751 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.8.24 台內地字第 09901721751 號

主旨：檢送修正耕地三七五租佃業務有關「現耕繼承人切結書」格式如附件，請查照轉知。

說明：依「臺灣省耕地租約登記辦法」第 5 條第 2 項申辦承租人變更登記之「現耕繼承人切結書」格式，內政部業以 93 年 12 月 31 日台內地字第 0930109850 號函（諒達）送耕地三七五租佃業務需用格式在案，其中「申請人○○○民國○○年○○月○○日出生，確係原承租人○○○之『非』現耕繼承人...」該「非」字誤繕，應予刪除。

## 現 耕 繼 承 人 切 結 書

申請人 民國 年 月 日出生，確係原承租人 之現耕繼承人，茲為申請繼承耕作其生前承租 所有坐落 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 之下列標示耕地，因其他非現耕繼承人未出具同意書，爰依照「臺灣省耕地租約登記辦法」第五條第二項規定申辦承租人變更登記，如其他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，申請人願負法律責任，概與准許登記之行政機關無關，特此具結。

| 耕 地 標 示 清 冊  |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--------------|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 土地坐落         | 段  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              | 小段 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|              | 地號 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 地 目          |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 面 積<br>(公頃)  |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 承租面積<br>(公頃) |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 備 註          |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

此致  
鄉(鎮、市、區)公所

具 結 人： 簽章  
國民身分證統一編號：  
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

# 有關內政部公告修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定乙案

臺北市政府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

99.8.18 北市地權字第 09932302200 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 16 日內授中辦地字第 09907251571 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

99.8.16 內授中辦地字第 09907251571 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定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 176 委員會議決議辦理。
- 二、修正旨揭範本第 6 條之 1、第 13 條、第 20 條及第 25 條自公告後提供各界參考使用，各有關機關團體或民間業者欲翻印本範本時，請註明「本範本由內政部 99 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0990725157 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

99.8.16 內授中辦地字第 0990725157 號

主旨：公告修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定。

依據：行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議決議。

公告事項：附修正後「預售屋買賣契約書範本」部分規定。

## 預售屋買賣契約書範本部分規定修正規定

### 第六條之一 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

- 內政部同意之履約保證方式。
- 其他替代性履約保證方式。
- 價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

### 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。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一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。

### 第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方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、直系血親間之轉讓免手續費外，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」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，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。
- 四、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。

五、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。

## 有關內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」 部分規定乙案

臺北市府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

99.8.18 北市地權字第 09932302300 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 8 月 16 日內授中辦地字第 09907251593 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

99.8.16 內授中辦地字第 09907251593 號

主旨：檢送修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部分規定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 176 次委員會議決議辦理。
- 二、本應記載事項第 7 點之 1、第 13 點、第 20 點及第 24 點，自中華民國 100 年 5 月 1 日生效，各有關機關團體或民間業者欲翻印本範本時，請註明「本應記載事項由內政部 99 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0990725159 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

99.8.16 內授中辦地字第 0990725159 號

主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部分規定，自中華民國一百年五月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院消費者保護委員會第一七六次委員會議決議。

公告事項：附修正後「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部分規定。

**預售屋買賣定型化契約應記載事項部分規定修正規定**

### 七之一 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

內政部同意之履約保證方式。

其他替代性履約保證方式。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

### 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。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一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。

### 二十、房地轉讓條件

（一）買方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、直系血親間之轉讓免手續費外，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」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，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。
- (四) 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。
- (五) 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。

# 廉政專欄

## 法治教育

### 貪污治罪條例的收受賄賂與不正利益

#### 一、案例事實

台北市政府某機關之科長王○○，係主管該機關工程之設計、監造及施工等業務；王科長分別於 91 年 10 月及 12 月間，前往台北市某有女陪侍的鋼琴酒吧，分別消費 3 萬元與 5 萬元不等，事後卻將兩張由其簽名之本票對帳單，交付承攬該機關數項工程之 A 公司業務經理小陳，要求該公司買單。A 公司董事長馬○○為避免工程施工中遭刁難，乃透過陳經理先後將 8 萬轉交予王科長，由其親自收受。全案經由檢調單位偵辦後，檢察官以王科長係基於概括之犯意，連續犯貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 3 款對於職務上之行為收取賄賂罪嫌將王科長提起公訴。此外，王科長前往有女陪侍之場所消費，涉有違反公務員服務法第 5 條「公務員，不得有奢侈放蕩，足以損壞名譽之行為」之規定，該府業以王科長涉足不正當場所，損害公務人員聲譽，記大過 1 次處分並予以調整職務。

#### 二、法律解析

- (一) 職務上行為之範圍：貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 3 款所謂的職務上行為，原則上係指公務員在其職務範圍，所應為或得為之行為（最高法院 58 年台上字第 884 號判決），亦即在其權限範圍內之事項，本其職務上應為而不違背其義務者而言（最高法院 61 年台上字第 2688 號判決）。又所謂職務，只須該公務員在法令上具有抽象之職務權限為已足，不限於其現所具體擔當之事物，易言之，職務不以現在執行中或將來得執行為限，即對於過去已執行者，亦包括在內；故本案例事實，設王科長於 A 公司承攬該機關之工程驗收完成結算付款後，始向該公司索取 8 萬元，亦屬於前揭職務行為之範圍。
- (二) 賄賂或其他不正利益之內容：賄賂，乃指對於公務員職務上行為所給付之不法報酬，以金錢或可以以金錢計算之有形財物者而言，惟貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 3 款之行為客體，除前述之狹義之賄賂外，尚包括其他不正利益，所謂其他不正利益，係指除賄賂外，凡足以供給人需要或滿足人慾望之一切有形無形之利益（最高法院 21 年上字第 269 號），不以經濟上之利益為限（最高法院 27 年 9 月 19 日刑庭總會決議），例如招待飲宴或異性情交等均屬之。故本案例事實，若王科長並非向 A 公司馬董事長索取 8 萬元以支付其在有女陪侍的鋼琴酒吧消費，而係接受馬董事長之招待，至有女陪侍的酒吧飲宴，亦得以貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 3 款對於職務上之行為收受不正利益罪相繩。
- (三) 對價關係：賄賂或不正利益既為對於公務員職務上行為所給付之不法報酬，因此不法報酬與職務上行為須有對待給付之關係；易言之，須一方提供之賄賂與他方職務上的行為有互為交換條件之情形，且須行為人對此有所認知。在本案例事實，

王科長係主管某機關工程之設計、監造及施工等業務，明知馬董事長所開之 A 公司承攬該機關數項工程而向馬董事長索取金錢，馬董事長為避免工程施工中遭刁難而給付王科長金錢，依社會通念，雙方應對對價關係有所認知。故本案王科長雖向檢察官辯稱，相關款項與酒店消費毫無關係而是單純之借款，但檢察官調查發現，甲過去未曾向任何職務相關之廠商借錢，並質疑官員豈有拿酒店之消費帳單向業者借錢之理，故認其供述應純屬卸責之詞。

### 三、結語

英諺有云：「播下行為的種子，可以收成習慣之果；播下習慣的種子，可以收成性格之果；播下性格之種子，可以收命運之果。」若公務員平時即重視應有的職業倫理，養成良好的生活習性，除有助於民眾對政府執行公務之信任外，就個人而言，亦可避免造成貪瀆之因，以致誤蹈法網之命運。

## 財產申報

### 有關雲林縣選舉委員會（下稱選委會）總幹事及兼辦政風、會計主任應否申報財產疑義乙案

法務部 書函

發文日期：中華民國 98 年 10 月 1 日

發文字號：法政決字第 0981111987 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：有關雲林縣選舉委員會（下稱選委會）總幹事及兼辦政風、會計主任應否申報財產疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、按政風及軍事監察主管人員、司法警察、稅務、關務、地政、會計、審計、建築管理、工商登記、都市計畫、金融監督暨管理、公產管理、金融授信、商品檢驗、商標、專利、公路監理、環保稽查、採購業務等之主管人員亦應申報財產，公職人員財產申報法（下稱本法）第 2 條第 1 項第 11 款、第 12 款定有明文。又本法第 2 條第 1 項第 12 款業務主管人員範圍標準第 20 條明定，「主管人員」係指依機關編制所置並執行主管職務之主管及副主管人員。次按本法第 2 條第 1 項各款所列公職人員，其職務係兼任者，亦應申報財產，本法施行細則第 9 條第 2 項亦有明文。據此，依縣市選舉委員會組織規程第 12 條至 14 條之規定，選委會之人事室、會計室及政風室主任職務雖均為兼任，然貴縣選委會政風及會計主任既均係辦理政風及會計業務之主管人員，自應依上開規定申報財產，要無疑義。
- 二、另參諸縣市選舉委員會組織規程第 8 條：「本會置總幹事一人，由縣（市）政府民政局局長或副局長兼任，承主任委員之命，處理本會事務，置副總幹事一人襄助之」之規定，貴縣選委會總幹事若係辦理本法第 2 條第 1 項第 12 款所列相關業務之主管人員，即應依法申報財產。且依本法施行細則第 10 條第 1 項之規定，除受理申

報機關（構）為同一機關（構）者，得合併以同一申報表申報外，公職人員具有本法第2條第1項各款所列二種以上身分者，應分別向各該受理申報機關（構）申報，本件自應依上開規定辦理，附此敘明。

正本：雲林縣政府

副本：監察院秘書長、本部政風司第二科、本部政風司第四科、本部政風司檢察官室

## 公務機密

### 公務機密維護你我不能忘

#### 一、前言：

絕大多數公務人員都曾聽過或受教導過公務機密維護的重要性，攸關國家安全甚巨，當一旦忙碌於相關是項業務時，卻又往往忽略了應有的機密維護作為，這樣的情景屢有所見。殊不知倘發生洩密事件，非旦造成單位巨大傷害，而個人亦將為己之過失負擔法律責任，如此，我公務同仁焉能不警覺乎？

#### 二、具體應注意事項：

為提昇全體同仁警覺與強化具體維護公務機密作為之防範考量，茲就本院特性應注意之機密維護事項、臚列於下：

- 1、承辦機密以上文書，會簽、會稿、陳核..等，應由承辦人員或單位主管親自持送，不得假手工友傳遞。
- 2、參加應屬保密之會議（例：人事甄審委員會、工程採購召標底價訂定、預算審查會、病歷資料研討會..），應於會後恪守保密規定，不得向他人透露。
- 3、處理機密文書在全案未終結前暫不歸檔，應由承辦人妥慎保管存於設鎖之箱櫃內，不得與普通文件混合放置，並隨時注意有無不利於保密之跡象。
- 4、下班或外出對經辦各項公務文件，不論是否涉有機密，均應妥為收藏加鎖後再行離開。
- 5、非依權責，不得私自對新聞記者發表有關公務談話，或洩漏公務消息。
- 6、凡公務上一切會商、會簽意見，無論是否機密，不得因個人之示惠交際或推諉責任，向案中關係人出示或洩漏。亦不得隨意向人談論。
- 7、單位傳真機、影印機使用安全保密管制，必須指定專人管理，倘有機密文件傳真應立即制止，以防洩密。
- 8、個人電腦硬碟或磁碟片須錄製建檔機密資料者，應加設資料存取控制。與業務無關之外來磁碟片不得上機使用。
- 9、倘一旦發生洩密事件，應立即追查責任，並考慮可能產生之損害，迅謀補救。若不屬本單位業務範圍者，亦以最迅速方法轉知原屬主管單位，或報由輔導會處理。

#### 三、結語：

公務員保密義務範圍甚廣，且偶一不慎即可能洩密，常言道：一語外洩身敗名裂、一字外洩全軍殲滅，其嚴重性萬萬不可輕忽，尤其是經管各項資料人員，必須以臨深履淵之心情時時防範，始保無洩密之虞。否則，即使過失亦要受到法律之制裁，切莫掉以輕心。



中華民國 99 年 8 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 8 月

GPN：2006100016