

99 年 12 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 (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

- 「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」業經內政部以 99 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0990726184 號函停止適用，並自該日生效乙案(99LBCA01)..... 1
- 檢送「研商本市各地政事務所辦理陽臺補登時，鐵爬梯得否列入測繪辦理產權登記疑義一案」會議紀錄乙份(99LBCA02)..... 1
- 內政部函為縣市改制直轄市辦理不動產權利移轉及管理機關變更登記乙案(99LBCB03)..... 2
- 陳○○君等人依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市內湖區○○段○○小段 27-5、36-2 地號土地共同共有 1/3 買賣移轉登記涉及優先購買權疑義乙案(99LBCB04) 5
- 內政部檢送研商「土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否先行申請土地標示分割登記相關事宜」會議紀錄乙案(99LBCC05)..... 6
- 內政部函為繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，光復後依民法繼承編之規定如何定其繼承人疑義乙案(99LBCC06)..... 7
- 內政部函為「繼承登記法令補充規定」部分規定業經該部於 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990726263 號令修正發布，並自該日生效乙案(99LBCC07)..... 9
- 內政部檢送 99 年 12 月 10 日召開研商「監察院要求本部檢討改進現行土地法關於土地登記費計收及登記損害賠償法制等事宜」會議紀錄乙案(99LBCO08)..... 10
- 內政部認可新竹縣不動產服務職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(99LBCQ09) 19
- 內政部認可桃園縣不動產經紀人公會辦理「不動產經紀營業員專業

訓練」乙案(99LBCQ10).....	20
● 內政部函為「優良不動產經紀業認證作業要點」，業經該部 99 年 12 月 24 日內授中辦地字第 0990726028 號令訂定發布乙案(99LBCQ11).....	21
● 內政部函送「不動產代銷經紀業倫理規範」乙案(99LBCQ12).....	21
● 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 26 次）會議紀錄乙份(99LBCZ13).....	22
● 內政部函為地政機關協助執行法院囑託代為核算區分所有建築物之基地應有部分面積事宜乙案(99LBCZ14).....	26
● 依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理提存等相關疑義乙案(99LBCZ15).....	27
● 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 27 次）會議紀錄乙份(99LBCZ16).....	29
● 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 28 次）會議紀錄乙份(99LBCZ17).....	32
● 函轉內政部認可新竹縣不動產服務職業工會辦理「地政士專業訓練」乙案(99LBCZ18).....	37
● 內政部函送「典權登記法令補充規定」之廢止令乙案(99LBCZ19).....	37
(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	
● 檢送內政部函轉總統府秘書長 99 年 11 月 24 日華總一義字第 09900317110 號函乙份(99LEAZ20).....	38
● 內政部函為辦理地籍清理業務，向戶政事務所查詢日據時期戶口調查簿資料乙案(99LEBZ21).....	39
● 內政部函為辦理地籍清理業務，請運用戶政資訊系統連結方式查對戶籍資料乙案(99LEBZ22).....	40
● 函轉內政部 99 年 12 月 6 日召開「研商檢討現行公聽會與給予所有權人陳述意見之機會等申請徵收前應執行事項實務執行情形並建立相關改善機制」會議紀錄乙案(99LEBZ23).....	40
五、判決要旨 (缺)	
六、其他參考資料 (缺)	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
● 連帶保證人，等同債務人(99LHAZ24).....	44
(二) 財產申報	

• 公職人員財產申報 Q&A(99LHBZ25).....	45
(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	
• 竊聽疑雲與公務機密(99LHFZ26).....	46

「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」業經內政部以 99 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0990726184 號函停止適用，並自該日生效乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.16 北市地籍字第 09933403800 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0990726184 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

內政部函 臺北市政府地政處等

99.12.14 內授中辦地字第 0990726184 號

主旨：停止適用「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」，自即日起生效，請 查照轉知。

說明：

- 一、依據本部 99 年 11 月 16 日召開研商「時效取得地上權登記審查要點」修正草案及廢止「典權登記法令補充規定」、「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」之會議紀錄會議結論（二）辦理。
- 二、查土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符類型土地之清理，業於本(99)年 9 月辦理公告，依地籍清理條例施行細則第 26 條規定，條例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之定義，已包括本部原訂頒「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」受理之範疇，又該類型土地將來如屬清查遺漏未公告者，亦應依地籍清理條例施行細則第 6 條規定，補行公告等程序，故上開注意事項已無存在必要，應予停止適用。

檢送「研商本市各地政事務所辦理陽臺補登時，鐵爬梯得否列入測繪辦理產權登記疑義一案」會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.20 北市地籍字第 09933368500 號

說明：

- 一、依本處 99 年 12 月 2 日北市地籍字第 09933217600 號開會通知單辦理。

二、副本抄送臺北市建築管理處、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）。

研商本市各地政事務所辦理陽臺補登時，鐵爬梯得否列入測繪 辦理產權登記疑義一案

壹、時間：中華民國 99 年 12 月 15 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：市政大樓 3 樓西北區民眾記者招待室

參、主持人：張專門委員○○○

記錄：呂○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、會議結論：

鐵爬梯為提供各樓層逃生避難使用之屋外設施，並無實質樓地板區隔，與區分所有之陽臺使用性質不同，於申請陽臺補登時，應予扣除不予測繪辦理產權登記。

陸、散會。

內政部函為縣市改制直轄市辦理不動產權利移轉及管理機關 變更登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.30 北市地籍字第 09915398500 號

說明：

一、奉交下內政部 99 年 12 月 27 日內授中辦地字第 0990726246 號函辦理，並檢送該函及「縣市改制直轄市財產移轉及管理機關變更登記作業要點」影本各 1 份。

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 各直轄市、縣（市）政府

99.12.27 內授中辦地字第 0990726246 號

主旨：關於縣市改制直轄市辦理不動產權利移轉及管理機關變更登記乙案，請查照並轉知所轄地政事務所辦理。

說明：

一、查本部 98 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0980725948 號函訂頒「縣市改制直轄市財產移轉及管理機關變更登記作業要點」第 19 點明定：「各機關（構）、學校辦理直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有不動產所有權移轉及管理機關變更登記，得於登記申請書記明免繕發權利書狀，並以移接清冊替代登記清冊及免稅證明書，免申報土地移轉現值及契稅。」是以，縣市改制直轄市辦理不動產所有權移轉及管理機關變更登記，得以移接清冊辦理登記。

- 二、至縣市改制直轄市辦理不動產他項權利之移轉及管理機關變更登記，倘囑託機關檢附移接清冊，符合他項權利變更登記應填載之內容者，參照前開作業要點規定，亦得以移接清冊辦理登記。

縣市改制直轄市財產移轉及管理機關變更登記作業要點

內政部 98 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0980725948 號函

- 一、為處理臺北縣、臺中縣、臺中市、臺南縣、臺南市、高雄縣、高雄市改制或合併改制為直轄市，原直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有財產依地方制度法第八十七條之三第一項規定，由改制後之直轄市概括承受，財產移轉為直轄市有及管理機關變更登記作業，特訂定本要點。
- 二、本要點所定直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有財產，其範圍如下：
 - （一）不動產：包括土地及建築改良物。
 - （二）動產：包括機械與設備、交通與運輸設備及雜項設備。
 - （三）有價證券：包括股份、股票、債券及其他有價證券。
 - （四）權利：包括地上權、地役權、典權、抵押權及其他財產上之權利。
- 三、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有財產依其性質區分如下：
 - （一）公用財產：
 1. 公務用財產：各機關、學校供辦公作業及宿舍使用之財產。
 2. 公共用財產：直接供公共使用之財產。
 3. 事業用財產：直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）營事業機構供辦公作業及宿舍使用之財產。但直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）營事業為公司組織者，僅指其股份。
 - （二）非公用財產：公用財產以外之一切財產。
- 四、原為直轄市、縣（市）政府與其所屬機關、學校或鄉（鎮、市）公所經營之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有公用不動產，原管理機關、學校應編造移接清冊，檢附原取得權利證明文件、權利書狀等，移交業務接管機關、學校，由該接管機關、學校囑託登記機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；並於辦竣後，將移接清冊檢送直轄市政府備查。
- 五、原為直轄市、縣（市）政府與其所屬機關、學校或鄉（鎮、市）公所經營之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有不動產以外之財產，原管理機關、學校應編造移接清冊，檢附權利證明文件，移交業務接管機關、學校接管，由該接管機關、學校向相關主管機關辦理權利變更登記為直轄市；並於辦竣後，將移接清冊檢送直轄市政府備查。
- 六、原為直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所所屬事業機構經營之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有之公用財產，原管理機構應編造移接清冊，分別囑託登記機關或向相關主管機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；並於辦竣後，將移接清冊送直轄市政府備查。
- 七、原為直轄市、縣（市）議會或鄉（鎮、市）民代表會經營之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有之公用財產，原管理機關應編造移接清冊，檢附原取得權利證明文件、權利書狀等，移交接管機關囑託登記機關或向相關主管機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；並於辦竣後，將移接清冊檢送直轄市政府備查。
- 八、原國立學校或行政院衛生署署立醫院改隸為直轄市立學校或醫院者，該學校或醫院

經管之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有公用不動產，原管理機關應編造移接清冊，囑託登記機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；並於辦竣後，將移接清冊檢送直轄市政府備查。

- 九、中央或其他地方機關經管之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有公用不動產，管理機關應編造移接清冊，囑託登記機關辦理所有權移轉直轄市有登記；並於辦竣後，將移接清冊檢送直轄市政府備查。
- 十、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有非公用不動產，原管理機關（構）應編造移接清冊，檢附原取得權利證明文件、權利書狀等，移交財產接管機關，由接管機關囑託登記機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記。
- 十一、第四點至第九點所列各機關（構）、學校經管之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有財產，無須繼續公用者，原管理機關（構）、學校應編造移接清冊，移交財產接管機關，分別囑託登記機關或向相關主管機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；其原為無償撥用取得之不動產，應先辦理撤銷撥用後，再行辦理移交。
- 十二、各機關（構）、學校應編造之財產移接清冊及移交作業，應於中華民國九十九年十月三十一日前辦理完成；應辦理之登記作業，應於中華民國一百年一月三十一日前辦理完成。
- 十三、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有不動產，未依第十二點規定期限完成移交前，經行政院核准其他機關撥用者，應由原管理機關（構）、學校辦理移交撥用機關。
- 十四、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有財產，在未依第十二點規定期限內完成移交前，應由原管理機關（構）、學校辦理下列事項：
- （一）妥為管理維護。
 - （二）收取孳息。
 - （三）追收被占用不動產使用補償金。
 - （四）原有訴訟案件之處理。
 - （五）執行已簽約之改良利用案件。
- 十五、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有公用或非公用不動產，未依第十二點規定期限完成移交前已受理申請之承租（購）、設定地上權或委託經營等案件，於辦理移交時尚未結案者，原管理機關應連同申請案件，一併移交接管機關處理。
- 十六、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有公用或非公用不動產於改制移交前有出租、設定地上權或委託經營等情形者，原管理機關應連同相關契約文件移交接管機關，由接管機關通知承租人、地上權人或受託人辦理契約之出租人、設定人或委託人名義變更。
- 直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有土地承領人或承購人，改制生效前已取得承領證書或產權移轉證明書而尚未辦竣所有權移轉登記者，得憑原承領證書或產權移轉證明書辦理所有權移轉登記。
- 十七、第十二點規定應完成登記作業期限屆滿後二個月內，直轄市政府應請所轄登記機關全面清查土地登記簿內未辦理所有權移轉登記為直轄市有之直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）有不動產，編造清冊送直轄市政府。
- 直轄市政府於接獲前項清冊後，應依財產性質，自行或洽請各接管之管理機關

(構)、學校，囑託登記機關辦理所有權移轉直轄市有及管理機關變更登記；並於辦竣後，將清冊檢送直轄市政府備查。

十八、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)有財產移轉為直轄市有後，各接管之管理機關(構)及學校應按移接清冊等資料，依改制後之直轄市市有財產產籍管理作業規定辦理登帳及異動。

十九、各機關(構)、學校辦理直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)有不動產所有權移轉及管理機關變更登記，得於登記申請書記明免繕發權利書狀，並以移接清冊替代登記清冊及免稅證明書，免申報土地移轉現值及契稅。

二十、登記機關辦理直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)有不動產所有權移轉及管理機關變更登記，其登記費得由登記機關先行記帳，並由囑託機關編列預算分次繳納。

陳○○君等人依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市內湖區○○ 段○○小段 27-5、36-2 地號土地公同共有 1/3 買賣移轉登記涉 及優先購買權疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

99.12.31 北市地籍字第 09933495400 號

說明：

- 一、依本處 99 年 12 月 17 日北市地籍字第 09933359300 號函送會議記錄(諒達)及本府法規委員會 99 年 12 月 28 日北市法一字第 09934188500 號函辦理，兼復貴所 99 年 12 月 9 日北市中地一字第 09931996510 號函。
- 二、查最高法院 65 年台上字第 2113 號判例要旨係表示：「土地法第 34 條之 1 第 4 項所定共有土地優先購買權之行使，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生。」倘優先承買權人係指摘共有人之通知並未明確向優先承買權人表明買賣關係業已存在，而非共有人與第三人間之出賣行為存有無效或自始不存在之情事，似與上開判例意旨不符，不生因優先購買權無從發生而無從行使優先承買權之問題。次按最高法院 68 年台上字第 3141 號判例略以：「共有人出賣其應有部分時，依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，他共有人固得以同一價格優先承購。惟此僅有債權效力。非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對的物權之效力。」換言之，土地法第 34 條之 1 第 4 項之優先購買權僅係債權效力，不影響共有人與第三人間之所有權移轉登記行為，故本案如優先購買權業已視為放棄，且無限制登記之情事，依上開判例意旨，似應准予辦理所有權移轉登記。
- 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、本市各地政事務所(中山所除外)、本處秘書室(請刊登地政法令月報)。

內政部檢送研商「土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否先行申請土地標示分割登記相關事宜」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.22 北市地籍字第 09933434300 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0990726238 號函辦理，並檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 法務部等

99.12.21 內授中辦地字第 0990726238 號

主旨：檢送研商「土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否先行申請土地標示分割登記相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部 99 年 11 月 17 日內授中辦地字第 0990725971 號開會通知單續辦。

研商「土地所有權人死亡，繼承人於辦理繼承登記前，得否先行申請土地標示分割登記相關事宜」會議紀錄

一、時間：99 年 12 月 1 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 16 會議室

三、出席單位及人員：略

四、主席：王副司長○○○

記錄：陳○○○

五、會議結論：

- （一）按依民法第 1147 條、第 1148 條及第 1151 條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。又依民法第 759 條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得處分其物權。而該條文所稱處分，參依最高法院 74 年台上字第 2024 號判例及 87 年台上字第 298 號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事實上之處分行為。至事實上之處分，係就標的物為物質之變形，改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋等。而法律上之處分乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉等（民法物權論（上）謝在全著，99 年版，第 163 頁參照）。

- (二) 又所謂土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更(溫豐文著，土地法，83年修訂版，第160頁參照)，未涉權利內容之變動，揆諸上開說明，自非屬民法第759條規定之物權處分行為。
- (三) 實務上辦理標示分割登記之原因不一而足，或由於土地之一部移轉，或由於一部之變更使用，或由於共有物分割等(李鴻毅著，土地法論，83年9月修訂19版，第341頁)，而標示分割登記與共有物分割登記係屬二事，前者純就物之標示所為之變更登記，分割後各筆之權利並無異動；後者為共有人間協議就共有物分別各自取得其應有部分所有權之權利變更登記。故標示分割登記未必均屬辦理共有物分割登記之前置作業，且辦理共有物分割登記者，亦未必有標示分割之行為(土地登記規則第105條但書規定參照)。另查土地登記規則第27條第5款規定之標示變更登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，如土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依上開民法第1148條等規定，繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義依上開規則規定申請標示分割登記。
- (四) 本部92年1月6日內授中辦地字第010019956號函及99年9月30日內授中辦地字第0990725553號函釋均認為土地所有權人死亡，其繼承人仍須先辦理繼承登記，始得申請土地標示分割登記部分，相關見解與上開結論似有未洽或易生爭議者，應由地政司循序將上開二函停止適用，並另為解釋，以資明確。

六、散會：下午4時20分。

內政部函為繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，光復後依民法繼承編之規定如何定其繼承人疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所等

99.12.28 北市地用字第09933296500號

說明：

- 一、依內政部99年12月22日台內地字第0990255550號函辦理，並檢送本府99年11月25日府地用字第09933078010號函及內政部前開號函影本1份。
- 二、副本抄送本處地籍及測量科、本處地用科、本處土地開發科、本處秘書室(請刊登法令月報)。

附件1

內政部函 臺北市政府

99.12.22 台內地字第0990255550號

主旨：有關繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，光復後如何定其繼承人疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 11 月 25 日府地用字第 09933078010 號函。
- 二、按最高法院 91 年台上字第 863 號判例：「民法繼承編施行法第 8 條規定：繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，自施行之日起，依民法繼承編之規定定其繼承人，既明定自施行之日起，依民法繼承編之規定定其繼承人，該所定之繼承人自應以民法繼承編施行之日生存者為必要。」本案依貴府來函所述，土地所有權人陳○○於日據時期以戶主身分死亡絕戶，依當時習慣並無繼承人，而於民法施行後，依民法繼承編施行法第 8 條規定其繼承人，自應依上開判例辦理，爰同意貴府所擬意見。另查本部 80 年 9 月 17 日台內地字第 8071896 號函未納入本部 97 年版地政法令彙編，不宜援引適用。

附件 2

臺北市政府函 內政部

99.11.25 府地用字第 09933078010 號

主旨：關於繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，光復後依民法繼承編之規定如何定其繼承人疑義乙案，請核示。

說明：

- 一、依本府地政處案陳 99 年 11 月 12 日受理鄭江○○女士代理黃○○女士等人領取徵收補償費保管款申請書辦理。
- 二、本府為興辦景美溪（寶橋上游新店市界至恆光橋）河道整治工程及景美溪（恆光橋上游至指南溪出口段）河道整治工程，分別徵收陳○○持分所有本市文山區○○段○○小段 824、825 地號及△△段△△小段 904 地號土地，其徵收補償費因逾期未領，分別經本府依土地徵收條例第 26 條規定以 89 年保管字第 00252 號、93 年保管字第 0006 號保管於「臺北市政府-土地徵收補償費 301 專戶」。
- 三、現鄭江○○女士代理黃○○女士等人檢附陳○○繼承系統表及相關戶籍謄本申請領取前開保管款，依案附戶籍謄本記載土地所有權人陳○○於昭和 8 年（民國 22 年）10 月 1 日戶主身分死亡絕戶，其長子陳□□，早於明治 41 年（民前 4 年）11 月 3 日被他人收養後，於明治 42 年（民前 3 年）3 月 27 日死亡，其配偶鄭○○於明治 40 年（民前 5 年）12 月 16 日離婚，並無繼承登記法令補充規定第 3 點所規定之繼承人。本案申請人黃○○等人為陳○○之兄陳△△之子孫主張依繼承登記法令補充規定第 9、13 點規定，日據時期死亡絕家之遺產如未予歸公，至懸成無人繼承，光復後應依我國民法繼承編之規定定其繼承人，並主張陳○○之父陳▽▽、母林氏○○於有日據時期戶口調查簿資料前死亡，陳○○之兄陳△△死亡時間（民國 31 年 9 月 17 日）係在被繼承人陳○○死亡之後，惟仍於光復前即死亡，故陳△△對陳○○之遺產是否有繼承權，不無疑義。
- 四、按「...查民法繼承編施行法第 8 條規定：『繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，自施行之日起，依民法繼承編之規定定其繼承人。』本件依前開事實，陳xx死亡之時，依當時臺灣習慣，並無繼承人...。則於臺灣光復後，依照民法繼承編施行法第 8 條規定，本件繼承自應適用民法繼承編之規定。復查民法第 1138 條第 3 款規定，兄弟姐妹得為

遺產繼承人；第 1147 條規定『繼承，因被繼承人死亡而開始。』本件被繼承人陳xx之兄陳☆☆雖於光復前死亡，但其死亡時間係在被繼承人陳xx死亡之後，核諸上開民法規定，陳☆☆當可繼承其弟陳xx之遺產，從而陳☆☆之子孫對其所繼承之遺產得享再轉繼承權。」，為貴部 80 年 9 月 17 日臺內地字第 8071896 號函復本府地政處 80 年 7 月 9 日(80)地一字第 64673 號函所為之釋示，查本案陳○○之兄陳△△死亡之後，依前開函示，陳△△當可繼承其弟陳○○之遺產，從而陳△△之子孫對該遺產得享有再轉繼承權。

- 五、惟查「民法繼承編施行法第 8 條規定：繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人無直系血親卑親屬，依當時之法律亦無其他繼承人者，自施行之日起，依民法繼承編之規定定其繼承人，既明定自施行之日起，依民法繼承編之規定定其繼承人，該所定之繼承人自應以民法繼承編施行之日生存者為必要。」，為最高法院 91 年台上字第 863 號判例要旨，依日據時期家產繼承習慣，第 1 順序之法定財產繼承人須係男子直系卑親屬（不分長幼、嫡庶、婚生或私生，自然血親或準血親）且係繼承開始當時之家屬為限，查土地所有權人陳○○於昭和 8 年（民國 22 年）10 月 1 日戶主身分死亡絕戶，依上開判例，繼承開始在民法繼承編施行前，被繼承人陳○○之兄陳△△死亡時間雖在被繼承人陳○○死亡之後，然既已於民法施行於臺灣之前已死亡，依上開判例意旨，自不具民法繼承編所規定繼承人資格，從而陳△△之子孫對該遺產無再轉繼承權。與前述貴部 80 年函示不同，依法令適用原則，判例似應優於行政解釋，從而本案本府認為黃○○等人應無繼承權，是否妥適，請核示。

內政部函為「繼承登記法令補充規定」部分規定業經該部於 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990726263 號令修正發布，並自該日生效乙案

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬所隊

99.12.30 北市地籍字第 09915419900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 09907262633 號函辦理，並檢送該函影本 1 份，其附件請逕至該部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載使用。
- 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）、本處地用科、土地開發科及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府、縣（市）政府

99.12.29 內授中辦地字第 09907262633 號

主旨：「繼承登記法令補充規定」部分規定，業經本部於99年12月29日內授中辦地字第0990726263號令修正發布，自即日生效，如需修正發布規定及其對照表，請至本部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載，請查照並轉知所屬。

內政部檢送99年12月10日召開研商「監察院要求本部檢討改進現行土地法關於土地登記費計收及登記損害賠償法制等事宜」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.24 北市地籍字第09933471300號

說明：

- 一、依內政部99年12月22日內授中辦地字第0990726253號函辦理，並檢送該函及附件影本各1份。
- 二、副本抄送本處秘書室（含附件，請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 楊教授○○等

99.12.22 內授中辦地字第0990726253號

主旨：檢送本部於99年12月10日召開之研商「監察院要求本部檢討改進現行土地法關於土地登記費計收及登記損害賠償法制等事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本部99年12月2日內授中辦地字第0990726059號開會通知單續辦。
- 二、案由三部分，請行政院金融監督管理委員會依議辦理，不另行文。

研商「監察院要求本部檢討改進現行土地法關於土地登記費計收及登記損害賠償法制等事宜」會議紀錄

一、開會時間：99年12月10日下午2時正

二、開會地點：本部中部辦公室廉明樓二樓簡報室

三、出席單位及人員：略

四、主持人：蕭司長○○

記錄：陳○○

五、與會代表發言重點：

案由一：依規費法規定，土地登記費之性質為行政規費，但依土地法規定則兼具產權登記保險作用，其計收標準應否維持以申請登記不動產之權利價值比例計收，或一律採以行政成本支出費用為原則，抑或採分別計收登記工本費及登記損害賠償儲金費用之作法？倘維持現行土地法規定之利益報償原則，應否明定權利價值認定之最低限額，以免申請人規避登記費？

(一) 楊教授○○：

- 1、登記規費雖屬行政規費，惟登記人員依土地法第70條規定負有無過失損害賠

償之責，其與一般行政機關所收登記費在作用上及法律效果上有所不同，單純以成本為考量收取費用似有不妥，應可依規費法第 10 條第 2 項但書規定，將登記費兼有費用填補及利益報償原則併同考量。

2、因現行土地法對於登記費收取並無區別費用填補與利益報償之規定，建議利用此次不動產登記法之委外研究，朝分採計收登記工本費及登記損害賠償金費用之作法，及參考澳洲新南威爾斯所訂之不動產法規定，將登記儲金成立基金專款專用方式研議其可行性。

(二) 李教授○○：本案係屬立法政策問題，我國登記費依土地登記制度之特色採利益報償原則計收應無疑義，建議以成立基金方式保留登記儲金較為妥當，不致產生解繳公庫之登記儲金，成為國家變相加稅之不良印象。

(三) 陳教授○○：

1、按登記儲金之作用旨在確保土地登記簿上記載事項真實無誤，易言之，應可解為地政機關因登記錯誤對人民損害賠償之一種「擔保金」。證諸我國係採「權利登記制」，向來學說理論與務實見解均肯認登記人員對登記事項應採所謂「實質審查主義」，是對上揭登記錯誤所生損害係採「無過失責任主義」，則其對「申請型」登記規費之計算實不宜採比例（固定）費率制；相反地，實應基於「利益報償原則」之考量，亦即按標的（如土地）價值額度之一定比率為之，例如與我國同採「權利登記制」之德國，其於「規費法」對土地登記費用亦採所謂「全額規費」制之徵收方式。申言之，標的價值若低於 1000 歐元以下者僅固定收取 10 元，但會依據不同之價值級距收取固定費用。僅於例外情形下得「減半徵收」，例如因繼承而於兩年內之移轉登記、配偶或同居人間之移轉登記等，則採「半數理論」，其他如他項權利設定登記（如抵押權登記），其登記規費收取亦與所有權移轉一樣而不打折，但德國並未如我國土地法第 68 條之採「登記錯誤損賠責任」，而係依據國家賠償法規定為之。

2、為避免登記申請人規避登記規費之徵收（例如將地上權之權利價值設為 1 元），建議主管機關明訂各權利價值之最低標準，以資公平。

(四) 溫教授○○：

1、依土地登記規則登記規費除登記費外，尚含書狀費及閱覽費，後者係採費用填補原則計收，而登記費則以利益報償為原則，而規費法規定行政規費以費用填補為原則，故土地登記費採利益報償為原則，應屬行政規費之例外規定，且實務上行政機關亦有未採費用填補為原則計收之規定（例：工業區用地申請變更規劃審查收費標準、交通部觀光局辦理觀光旅館及旅館等級評鑑收費標準、農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準，行政訴訟法第 98 條規定之訴訟費用計收標準等）。

2、地方政府首長為能妥善運用登記費收入，常不遵守登記儲金提撥 5 年繳庫之相關規定，建議比照現行平均地權基金將提撥之登記儲金以設立基金專款專用方式辦理。

(五) 張董事長○○：

1、我國土地登記制度係採德國權利登記與澳洲托崙斯登記制度之優點，融合為新的權利登記制度，登記如有錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，地政機關應負損害

賠償之責，為該制度特色之一，且因登記有絕對效力，交易安全受到保障，對於台灣之經濟發展頗有貢獻，尚不可因登記費收取恐造成民眾負擔，而貿然將該制度予以改變。

- 2、登記費計收採利益報償原則，係因負有產權保險之考量，以一般保險為例，民眾投保保額愈高保費自然愈高，且依陳○○教授所提德國所收登記費之費率高出我國許多，須否調整現行登記費費率應再思考。另監察院認為登記費提撥百分之十之登記儲金為產權保險，其他百分之九十為行政成本之觀點，應屬誤解，因登記費採權利價值為計費之基準，係依風險考量發生損害賠償之機率所提撥之賠償「準備金」，該儲金不足賠償時，地政機關仍會編列預算予以賠償，而非僅以該儲金為賠償總額，故所收登記費均屬產權保險性質。另基於政府機關追求行政效能，俾有效發展經濟，登記儲金經過若干年如有贖餘，為能活用該資金，將以達保留法定年限之登記儲金予以解繳入庫，尚稱合理，故該儲金應無永久保留之必要。
- 3、目前造成民眾經濟負擔之最主要問題為房價過高，相較於財產價值，民眾負擔之登記費尚無過重，如降低登記費費率，對真正有財產之人無法落實規費法規定之受益者付費原則，無形中反而加重無財產者之負擔。
- 4、為避免申辦用益物權之申請人低報權利價值規避登記費之繳納，雖可勸說將來如有損害賠償時，係以所填權利價值賠償，惟實務上真有發生損害賠償時，地政機關仍以實際價值賠償，故訂定最低標準以防範低報情事，應屬可行。

(六) 吳董事長○○：

- 1、我國土地登記制度在世界各國中屬非常特殊之制度，除登記方式複雜化外，土地登記之審查權亦有準司法權之效力，其提供之服務不同於一般行政機關提供之行政服務，故登記費非單純之行政規費。
- 2、另土地法第 76 條規定之申報地價應為權利人於申請土地權利變更登記時依法申報之現值，其性質遭行政院誤解，除造成所有權登記計收之登記費，遠低於擔保物權之費用，及民眾申辦用益物權登記低報權利價值，二者影響地方政府財政收入頗大，為解決規費收入短少，循修法程序處理應是當務之急。

(七) 紀局長○○：依規費法第 2 條規定各級政府及所屬機關、學校，對於規費之徵收，依本法之規定，故規費法為土地法之特別法，又同法第 10 條第 1 項規定行政規費以費用填補為原則計收登記費，但於同條第 2 項明訂設定權利或有其他特殊情形者，得併考量其特性或目的定之。故土地法第 65 條及第 76 條以利益報償原則為計收登記費之標準，是否有違規費法相關規定，請該法主管機關財政部先表示意見。

(八) 財政部：規費法係為落實使用者付費及受益者付費原則所訂定，使用者付費即為費用填補原則，受益者付費則為利益報償原則，而行政規費之計收係以成本考量為原則，但亦有依該法第 10 條第 2 項規定訂定之例外情形（例：交通部收取之 3G 執照費、法院以訴訟標的價值收取之訴訟費等），本部訂定該法時已將各業務主管機關之情形列入考量，故原則上尊重業務主管機關之專業及需要。

(九) 紀局長○○：

- 1、規費法第 10 條第 2 項，對於「設定權利」之收費基準，得併考量其特性或目

的定之，既經規費法主管機關財政部澄清「設定權利」包含地政機關之權利登記，則該法已規定於直接及間接成本之外，得一併考量其特性或目的訂定收費基準，亦即目前土地法規定之收費方式，已為規費法所容許，故不生抵觸規費法之問題。

- 2、鑑於登記機關辦理登記案件，須擔負無過失之登記損害賠償責任，以確保土地權利人之權益，依利益報償原則，按不動產或權利之價值計收登記規費，基本上應無不當。至於如何防止抵押權設定登記規費高於所有權移轉登記規費，及低報用益物權之權利價值逃避規費之情形發生，贊同研訂一最低之收費基準。

(十) 王理事長○○：

- 1、土地法第 76 條規定土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費，而實務上為何所有權變更係以申報地價而他項權利則以權利價值計收，應趁此機會釐清。
- 2、他項權利之擔保物權設定收取擔保債權總金額之千分之一為登記費較無爭議，而用益物權部分民眾則多以公告現值填寫，惟遇有損害賠償或因申請假扣押需提供之擔保金究應以何價值為準，在實務上產生很多爭議。
- 3、目前政策上傾向資訊公開、價格透明，應可研議透過資訊手段聯結各主管機關取得實際交易價格為權利價值。另非常贊同張董事長○○所提登記費應全部為損害賠償儲金之見解，並同意就用益物權部份訂定最低標準，此部分土地登記規則中明定即可。

(十一) 法務部：因涉立法政策，本部無意見。

案由二：土地法明定設置登記儲金，實因地政機關肩負產權保險之責，但該法未明文儲金保留年限，其立法意旨是否即為永久保留儲金，且地政機關應擔負永久之登記損害賠償時限？如否，須否於土地法規範該賠償時效消滅之規定？

(一) 李教授○○：

- 1、所有權利均應有消滅時效之規定，另依大法官釋字第 473 號解釋，該消滅時效為法律保留事項，應以法律定之，內政部僅因國家賠償法第 8 條規定，以行政解釋登記儲金應配合上開國家賠償法關於賠償請求權時效規定，保留 5 年，似有不妥。
- 2、另建議採目前法律規定最長時效之民法第 125 條 15 年之規定，將私權效期延長，且登記儲金配合保留 15 年後再行繳庫，對於民眾之權益較有保障，如能成立基金予以保管則更為適當，並請納入不動產登記法草案中明定。

(二) 溫教授○○：請求權一定要有時效，形成權則應有除斥期間，惟目前究應適用民法規定 15 年或國家賠償法規定 5 年消滅時效爭議頗多，土地法為國家賠償法之特別法，登記損害賠償請求時效類推適用該法是否有當仍可考量。

(三) 楊教授○○：

- 1、以保障損害賠償請求人角度言，登記儲金保留年限時間愈長對其保障愈有保障，且能成立基金更能發揮效用，至基金如何設置及其用途為何，於立法政策上可再行考量。
- 2、本案應將登記規費屬成本支出性質與產權保障性質作明確劃分，屬成本填補原則可免收，但如登記錯誤亦須賠償之登記事項，應負有產權保障之作用，該費

用仍應收取，故土地法規定免繳登記費之用意為何？應趁此機會予以澄清。

(四) 陳教授○○：

- 1、雖然最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議決議對於登記錯誤損害賠償請求權時效已作出解釋，亦即類推適用國家賠償法第 8 條第 1 項規定「自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同」，從而，對各級法院法官之心證形成已生拘束力，該決議除非廢止或停止適用，否則行政機關均應遵守。
- 2、惟土地登記人員所為「登記」之行政行為，其性質恐與國家賠償法所稱公務員之「侵權行為」有間；再者，以登記「遺漏」為例，於實務上時常可見的是，當受害人發現其「第一順位」之抵押權被登記機關遺漏時，往往已逾越 5 年而罹於時效，此應不符憲法上「財產權保障」之意旨，是建議應適度延長被害人登記錯誤損害賠償之請求權時效，惟不得超過 15 年，另則登記儲金之保留年限亦應配合延長。

(五) 張董事長○○：

- 1、請求權一定要有時效應無庸置疑，雖土地法並無明定其時效消滅，但行政函釋仍有其安定性，故法未明定消滅時效前，現階段內政部 76 年之函釋應予維持。
- 2、登記儲金如定調為損害賠償之準備金，目前法定提撥登記費之百分之十，是否足夠或太多可再研議。另登記費亦屬公共財，能活用該公共財亦屬公益事項，則儲金於若干年後如有賸餘解繳公庫，可挹注地方建設之財政要求，該準備金尚無十足準備之必要，建議訂定合理年限，但無須永久保留。

(六) 紀局長○○：

- 1、國家賠償法及土地法規定有關登記損害賠償制度，對於公務人員違法有責行為所造成損害之賠償，採「國家代位責任理論」，即國家應先代替違法行為之公務員，對受害人民負賠償責任，再依情形對公務員求償。故就國家言，其賠償義務與求償權應是相對的存在的。亦即受害人之賠償請求權，如無時效之限制，則地政機關對公務員之求償權，亦將永久存在。如此，無異要求登記人員對其經辦過之業務，負無限期之賠償責任。此舉非但對同為公務人員之登記人員為不公平之對待，亦與其他相對法律之規定體例有違，應審慎考量。
- 2、基於法律不保護讓自己權利睡覺的人，現行法制，公法或私法之請求權，均設有時效之規定，如僅就登記損害賠償請求權特別立法排除時效之限制，從法制上言，似非所宜。從事實上言，因土地登記造成之損害，5 年之請求權期間應已足夠，且如已察覺發生損害，在 2 年內民眾仍不向地政機關提出求償，則係民眾本身未重視自身權益，故土地法無須另增訂時效之規定，而回歸國家賠償法之規定，方屬允當。如基於加強私權保障之考量，認有延長時效之必要，建議其最長期限不宜超過民法規定 15 年之期限。另登記損害賠償請求權，於法定期限者，其原提撥之登記儲金，因已無賠償責任，自應依預算程序解繳市縣公庫。

(七) 財政部：

- 1、登記費係屬縣市財政收入而非中央國庫收入，故登記儲金保留 5 年後解繳後係繳入縣市庫而非國庫。另如與會部分學者所提將登記儲金設立基金，在中央方

面須經行政院主計處同意，地方則須地方政府同意，因本案登記費係屬縣市收入，故如確有設置基金之必要，不宜由中央設立。

2、登記儲金不足賠償時，得以收入退還方式將原解繳之儲金退還予以支應賠償，而不必另編預算支應，故設立基金是否有其必要，應再考量。

(八) 臺北縣政府地政局：本縣是未依土地法規定提存百分之十之部分縣市之一，每年編列登記儲金預算時，財主單位均以政府財政困難、財源不宜閒置，及提撥金額如不足時仍可透過另編經費方式補足，對於民眾權益並無損害等由而否准地政機關提撥登記費百分之十及保留5年，甚至認為損害賠償另有國家賠償制度，對於土地法登記儲金編列之必要性提出質疑，雖經地政機關據以力爭及遭審計單位及內政部之糾正亦無法改變財主單位立場，如再將登記儲金保留年限延長，於對縣市政府之財政運用上更是雪上加霜，故建議由縣市政府依照縣市登記費收入自行決定提撥比例。

(九) 吳董事長○○：

1、將登記儲金保留年限或設立基金以立法方式明定雖然最好，但是否可順利立法，以本人實務經驗認為尚待評估，且查該法規定損害發生5年或知悉受有損害2年得提出請求賠償，如民眾於知悉受有損害2年仍不向地政機關提出求償，則為民眾本身未重視自身權益所致，政府則無保護其權益之必要。至於儲金保留年限得做適度放寬，建議於訂定不動產登記法時能完整規劃設計，以消弭長久以來之困擾。

2、登記儲金係專款專用並專戶儲存，應已足夠支付登記錯誤之賠償，又土地登記事項為地方政府之自治事項，設立基金並無實益，建議於不動產登記法中明定其完全賠償責任，方屬妥適。

(十) 法務部：

1、土地法第68條第1項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」該條係為保障真正權利人之權益而設，於第三人因信賴錯誤、遺漏或虛偽之登記而取得新登記受土地法之保障時，真正權利人就其所受損害，得請求地政機關賠償。有關該請求權之時效消滅期間，有認在土地法並無相關時效規定的情形下，自應將其時效消滅之期間類推適用最為相近的國家賠償法第8條：「賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。第二條第三項、第三條第二項及第四條第二項之求償權，自支付賠償金或回復原狀之日起，因二年間不行使而消滅。」規定（最高法院83年度台上字第1723號民事判決）；亦有多數判決認為土地法既未特別規定其時效，自應適用一般規定之15年時效，而無民法第197條之適用（參最高法院85年台上字第670號、84年台上字第2060號民事判決）。

2、茲經最高法院98年度第6次民事庭會議決議：「按土地法第六十八條第一項規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任」，無非係就職司土地登記事務之公務員因故意或過失不法侵害人民權利，而該公務員所屬地政機關負損害賠償責任之規定（參照國家賠償法第二條第二項、第九條第一項），核係國家賠償法之特別規定。惟土地法就該賠償請求權既未規

定其消滅時效期間，即應依國家賠償法第八條第一項：『賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同』之規定，據以判斷損害賠償請求權是否已罹於時效而消滅。』是司法實務見解確如內政部所稱已無歧見，惟時效消滅期間與登記儲金之保存年限似屬二事，後者宜由主計單位表示意見，至於未來土地法如有修法考量，自以明文規範為宜。

(十一)王理事長○○：為保障民眾求償權益，建議於土地法中明定不少於民法第125條規定之15年期限。登記儲金用途加上業務研究發展，參照原稅務人員稽核獎勵金，明定給予地政人員獎勵金，以鼓勵地政同仁之努力。

案由三：監察院認為現行金融機構合併法等金融法規規定，金融機構因合併、收購申辦各項不動產物權變更登記時，免繳納登記規費之規定，未考量地方政府辦理土地登記之行政成本，嚴重影響其財政收入，主管機關宜否重新評估免費之必要性，儘速修法以回歸土地法規定？

(一)李教授○○：現行金融機構合併法等金融法規規定，申辦各項不動產物權變更登記時，免繳納登記規費之規定，未考量地方政府辦理土地登記之行政成本，與規費法規定不符，應檢討修正。

(二)行政院金融監督管理委員會：

1、行政金融機構合併法第17條、金融控股公司法第28條、存款保險條例第37條及金融資產證券化條例第38條有關「金融機構因併購辦理不動產物權登記時，免繳納登記規費」之規定，各部會於行政院審議時均有表達不同意見之機會，相關法律為立法者權衡整體國家金融政策與地方財政等利益後之立法政策決定。

2、行政金融機構合併法第17條修正草案已參採內政部意見，適時考量地方財政問題，將免繳納登記規費（包括登記費及書狀費）修正為免繳納登記費用（故仍可收受書狀費）。

3、查內政部主管之農村社區土地重劃條例第27條、農地重劃條例第34條及市地重劃實施辦法第44、45條與經濟部主管之水權登記收費標準第8、9條等法令，亦有類似之規費優惠規定，爰本會主管上揭金融法律並非特例。建議宜由內政部本於權責，通案檢視涉及規費優惠之全部法規，對於地方財政之影響評估，俾供各主管機關納入未來修法評估與政策考量。

4、至於協調金融機構酌予編列登記作業費用之建議，因非屬本案登記規費所指之登記費（依法免繳）或書狀費（為固定之工本費），依據規費法第2條規定尚無要求金融機構繳納之法律依據。

(三)楊教授○○：承案由二所敘，應將登記規費屬成本支出性質與產權保障性質二者作明確劃分，類此金融法規規定辦理權利變更登記時免納登記費，而地政機關如有登記錯誤情事仍須賠償之情形，確有不妥，故仍應收取利益報償之產權保險費用方屬妥適。

(四)吳董事長○○：

1、金融機構依金融法規規定申辦權利變更登記係屬人民申請案件，依法應收取登記規費，惟因立法當時之時空背景，對於營運不佳或政策需要概括承受營運不

佳之金融機構，如再收取登記費似有不妥，惟時至今日是否仍有免納之必要值得斟酌，可藉由監察院之調查意見，建議金融主管機關適時檢討修正相關金融法規以回歸土地法規定。

2、至金融機構於修法前是否編列登記作業費以支付地政機關辦理登記之行政成本乙節，可由地方政府與金融機構洽談，由地政機關擬訂計畫送由金融機構支付相關登記作業費用。

3、行政院金融監督管理委員會代表所稱，內政部主管之農村社區土地重劃條例第 27 條、農地重劃條例第 34 條及市地重劃實施辦法第 44、45 條規定得免計收登記規費，係因土地重劃為政府主動辦理之業務，及土地法第 78 條已明定其為免納登記費事項，與金融機構因應相關金融法規規定申請權利變更登記之性質不同。

(五) 陳教授○○：按依金融機構因合併之需而為不動產物權變動登記，核其性質係屬「申請型」而非「囑託型」，是不應免納土地登記規費，以符公平原則。若證諸德國作法，其係採「半數理論」，亦即收取「全額規費」之一半，可資參考。

(六) 張董事長○○：金融法規規定辦理權利變更登記得免繳登記費，對於地方地政機關付出眾多人力及財力顯有不公，應該藉由監察院之調查意見，建議金融主管機關修法，惟類此案件雖數量多，但其風險相對較低，或可考慮減半計收登記費。

(七) 紀局長○○：

1、登記規費之收入，屬地方政府之重要財政收入，中央立法，減免地方收入，有「中央請客，地方買單」慷他人之慨之嫌，確屬不宜。

2、金融機構合併法公布(89年12月13日)在後，財政收支劃分法修正公布(88年01月25日)在前，依財政收支劃分法第38條之1規定，制定法律有減少收入者，應先籌妥替代財源。金融機構合併法成立時，未據以辦理，應謀求補救。

3、除登記規費外，該法另規定印花稅、契稅之免徵及土地增值稅之記存，對地方財政造成極大之影響，建請金管會代表一併攜回研究。

(八) 王理事長○○：按土地法第 76 條規定應由權利人繳納權利價值千分之一之登記費，惟實務上金融機構申請抵押權登記時應為登記權利人，卻基於資金優勢，均要求貸款民眾繳納登記費，此舉似有違土地法及消費者保護法規定，請金融主管機關加以重視並導正之。

(九) 法務部：涉立法政策，本部無意見。

案由四：土地法第 68 條所訂登記錯誤、遺漏或虛偽之範圍應否含括因純屬測量(含重測)錯誤而致登記錯誤之情形？土地登記規則第 13 條有無限縮人民請求登記損害賠償之範圍？

(一) 李教授○○：土地法第 68 條所訂登記錯誤、遺漏或虛偽之範圍應含括因純屬測量(含重測)錯誤而致登記錯誤之情形，方可保障民眾權益。

(二) 溫教授○○：純屬測量錯誤而致登記發生錯誤，以登記儲金賠償會使外界誤解得向該登記人員求償而有所不妥，宜回歸國家賠償法規定辦理，並向辦理測量錯誤之測量人員求償方屬妥當。

- (三) 楊教授○○：依托崙斯登記制度之特色，並以澳洲土地法規定損害賠償為例，純屬測量錯誤而導致登記錯誤之案件不在賠償範圍，如採監察院見解則將衍生眾多與登記無關之登記錯誤情事均以登記儲金賠償情事，似有不妥。
- (四) 紀局長○○：
- 1、土地法第 36 條規定「地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。」，足見「測量」與「登記」依法係二個獨立之行為。而土地法第 68 條規定之賠償責任，明文規定限於因「登記」錯誤、遺漏或虛偽所致者，不含「測量」錯誤造成之損害。甚為明確。
 - 2、賠償經費之「登記儲金」，提撥自登記費，而非測量規費。
 - 3、現制，對受損害人更為有利。蓋因測量錯誤致受損害之人，得依國家賠償法規定求償，並非無救濟途徑，且依國家賠償法及民法規定之求償範圍，除所受損害之外，尚包括所失利益，相較於土地法之賠償規定，現制因測量錯誤致受損害，依國家賠償法規定賠償，對受損害人更為有利，故無修法之需要。
- (五) 吳董事長○○：土地登記規則第 13 條規定應繼續維持不宜擴充，方可搭配土地法第 68 條及第 69 條規定之更正登記，俾使基層人員辦理更正登記有所依據。
- (六) 張董事長○○：土地測量與土地登記依立法面而言係屬二事，純屬測量錯誤發生錯誤以登記儲金賠償似有不妥，惟對於登記錯誤或遺漏於實務上會產生爭議，應為原屬條文規定不明確所致，建議著眼於土地權利發生登記錯誤情事方有登記儲金賠償之適用，於修訂土地法或研訂不動產登記法時，宜予以明確規定，以定紛爭。
- (七) 法務部：本部前於 85 年 4 月 6 日以法律決字第 07872 號函略以：「按土地法第六十八條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」為國家損害賠償責任之特別規定，自應優先於國家賠償法而適用（國家賠償法第六條規定參照）。其所稱登記錯誤或遺漏，依土地登記規則第十四條規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。惟司法實務上則認此為例示規定（最高法院七十六年度第五次民事庭會議決議參照），並不能限制土地法第六十八條之適用（最高法院七十六年度台上字第四七〇號民事判決參照）。」惟查內政部 85 年 9 月 9 日台(85)內地字第 8508559 號函釋則稱「按本部八十一年十一月十七日台內地字第八一一三八八七號函已明釋略以，土地法第六十八條所謂因登記錯誤遺漏或虛偽致損害者，依土地登記規則第十四條規定（民國八十四年七月十二日修正發布前為第十二條）係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言，故因地籍圖重測錯誤致善意第三人受損害尚非屬土地法第六十八條規定之範圍，應無該條之適用。」，然實務見解亦有認地籍圖重測結果致土地登記面積減少，非屬登記錯誤（最高行政法院 93 年度判字第 1530 號判決）。準此，內政部上開函釋非無檢討之餘地，考量土地權利事涉人民財產權，為審慎計，如政策上認土地法第 68 條之適用範圍應包括重測錯誤，宜建議該部循修正土地法及土地登記規則，以資明確。

- (八) 陳教授○○：按「地籍圖線」實為決定一宗土地面積多寡之主要變數，若於地籍圖線未變動情形下而僅是「測量」或「計算」錯誤而致面積有物者，尚不屬土地法第 68 條所稱登記錯誤，從而登記機關亦不負損害賠償責任，但若屬地籍圖線之錯誤者，似仍應屬登記錯誤之損害賠償範圍，以符憲法尚「財產權保障」意旨。
- (九) 吳董事長○○：所稱地籍圖重測是就使用界址重新測量之結果，把事實狀態記載到新登記簿上，且查測量錯誤有各種不同錯誤方式，如何涵蓋尚須從長計議，重申方才所主張土地登記規則第 13 條之規定不宜放寬。

六、主席裁示：

- (一) 請本部（地政司）彙整與會專家學者及機關代表意見並納入未來研訂不動產登記法時研處；另請妥予回復監察院瞭解。
- (二) 案由三部分，請行政院金融監督管理委員會參考與會專家學者意見，適時研議修法。

七、散會：下午 5 時。

內政部認可新竹縣不動產服務職業工會辦理「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

99.12.28 北市地權字第 09915329400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 12 月 22 日內授中辦地字第 0990052909 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 新竹縣不動產服務職業工會

99.12.22 內授中辦地字第 0990052909 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 12 月 8 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會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、請貴會至本部不動產交易服務網（網址：ehouse.land.moi.gov.tw）專業訓練一計畫申請一申請文件下載區，列印「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」，請依上開注意事項規定向本部申請 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，以利查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可桃園縣不動產經紀人公會辦理「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

99.12.29 北市地權字第 09933459500 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0990052950 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 桃園縣不動產經紀人公會

99.12.23 內授中辦地字第 0990052950 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 12 月 20 日桃經紀人公字第 991220 號函辦理。
- 二、本次認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自 100 年 1 月 6 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、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 1 週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。
- 九、檢送認可費新臺幣 1,000 元收據乙紙。
- 十、副本連同本案教學場地地址抄送臺北市、高雄市政府地政處、桃園縣、台中市政府。

內政部函為「優良不動產經紀業認證作業要點」，業經該部 99 年 12 月 24 日內授中辦地字第 0990726028 號令訂定發布乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

99.12.30 北市地權字第 09915361200 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 24 日內授中辦地字第 09907260283 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市不動產仲介經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院消費者保護委員會等

99.12.24 內授中辦地字第 09907260283 號

主旨：「優良不動產經紀業認證作業要點」，業經本部於 99 年 12 月 24 日以內授中辦地字第 0990726028 號令訂定發布，需要者請逕至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

內政部函送「不動產代銷經紀業倫理規範」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產代銷經紀商業同業公會

99.12.30 北市地權字第 09933492800 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0990053238 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

99.12.28 內授中辦地字第 0990053238 號

主旨：貴會所送修正後之「不動產代銷經紀業倫理規範」，備查，請查照。

說明：

- 一、復貴會 99 年 12 月 21 日華曹正字第 110 號函。
- 二、副本連同「不動產代銷經紀業倫理規範」乙份，抄送各直轄市政府地政處（局）、縣（市）政府。

不動產代銷經紀業倫理規範

第一章 總則

第一條 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱「本會」）為建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特依不動

產經紀業管理條例第7條第6項規定訂定本規範。

第二條 不動產代銷經紀業（以下簡稱「代銷經紀業」）於執行業務時，應秉持公平與誠信原則。

第三條 代銷經紀業執行業務應遵守不動產經紀業管理條例、相關法令、本規範及本會章程。

第二章 不動產代銷經紀業

第四條 代銷經紀業應全力協助政府健全不動產交易制度。

第五條 代銷經紀業應依法從事交易行為。

第六條 代銷經紀業應維護市場紀律，共同塑造良好之經營環境。

第七條 代銷經紀業應依法蒐集、處理及利用消費者個人資料；如經資料當事人通知停止使用其個人資料者，代銷經紀業應即停止使用。

第八條 代銷經紀業不得誤導市場成交行情。

第九條 代銷經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得惡性競爭，或以違法或不當之方法爭取委託銷售個案或使委託人終止對其他代銷經紀業之委託，或其他損害同業權益之行為。

第十條 代銷經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

第十一條 代銷經紀業應本於公正立場，全力協助消費者處理不動產交易糾紛案件。

第十二條 代銷經紀業之廣告不得違反公序良俗或損及代銷業社會形象。

第十三條 代銷經紀業應負責督導所屬經紀人員，不得違法或不當執行業務。

第三章 不動產經紀人員

第十四條 經紀人員執行業務時，應維護消費者之合法權益，充分揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意欺罔之行為。

第四章 附則

第十五條 代銷經紀業及所屬經紀人員於執行業務時，如發現疑似洗錢之交易行為時，應向代銷業所在地同業公會通報。

第十六條 代銷經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實及證據，報請代銷經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關依法處理。

第十七條 本規範經本會會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查實施，修正時亦同。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99年第26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

99.12.8 北市地籍字第09933266100號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 99 年 12 月 2 日北市松地一字第 09932096900 號函及中山地政事務所 99 年 12 月 2 日北市中地二字第 09931926400 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 26 次會議紀錄

壹、時間：99 年 12 月 6 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副處長○○

記錄：吳○○、江○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市松山地政事務所

- 一、案由：吳○○君申辦本市南港區○○段○○小段 11-1 及 11-2 地號土地所有權判決移轉登記乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）99 年 10 月 25 日收件南港字第 11826 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

- 1、申請人吳○○君檢具臺灣士林地方法院 81 年度重訴字第 161 號民事判決、臺灣高等地方法院 91 年度重上字第 421 號民事判決、最高法院 94 年度台上字第 2253 號民事判決，及臺灣士林地方法院 95 年 2 月 8 日民事判決確定證明書等相關證明文件，以松山所 99 年 8 月 25 日收件南港字第 9717 號登記申請案申辦本市南港區○○段○○小段 11-1、11-2 地號土地（以下簡稱本案土地）所有權判決移轉登記，查本案土地原為被繼承人林○○所有，於 98 年 10 月辦竣繼承登記為繼承人林□□等 15 人共同共有，其中林△△君、林xx君、林▽▽君等 3 人所有權部其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳書狀費 560 元，及檢附林※※遺產稅證明書才繕狀。」，故松山所以「1. 本案應就全體權利人之利益辦理……7. 請檢附義務人林▽▽、林xx、林△△繳清或免納被繼承人林※※遺產稅之證明文件憑辦，並查欠地價稅至最近一期。」等補正事項通知補正，因逾期未補正，該所業駁回上開登記申請案。
- 2、復申請人以松山所 99 年 10 月 25 日收件南港字第 11826 號登記申請案重新申請登記，該所亦以相同理由通知補正，惟申請人檢附理由書敘明本案補正事項困難處在於本案原被告人數眾多，且訴訟長達 24 年，其中被告有已死亡未辦登記繼承者，是以如就全體權利人之利益辦理判決移轉登記，則代為繳納之稅賦將相當龐大，非申請人一人所能擔負，且本判決原告之請求標的應為一物一權，因各自根據契約請求而共同訴訟，法院執行名義亦

為各人取得持分，而今申請人已取得林○○遺產稅同意移轉證明及被告人林☆☆遺產稅繳清證明書，故請松山所依其所擬 2 個方案擇一准其辦理判決移轉登記，以保障該判決原告等人權益，因案涉執行疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、相關法令：

- (1) 民法第 1151 條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」。
- (2) 內政部 79 年 7 月 11 日台(79)內地字第 816948 號函示：「判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力」。
- (3) 內政部 88 年 12 月 2 日台(88)內地字第 8814343 號函示：「一、再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅者，得准由其他繼承人（申請人）檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人共同共有之繼承登記，惟登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記『未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀』，並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅……。」。

2、疑義分析

依案附法院判決書所載，被告（即林○○之繼承人）應於辦竣被繼承人林○○所有本案土地繼承登記後，依判決書附表所載「應移轉持分」，將本案土地移轉予原告，惟被繼承人林○○之繼承人林☆☆、林※※因於判決確定前死亡，且林※※之繼承人林△△等 3 人不願申報及繳納林※※之遺產稅，故本案土地繼承登記係由被繼承人林○○之部分繼承人依內政部 88 年 12 月 2 日台(88)內地字第 8814343 號函釋意旨，辦竣繼承登記為全體繼承人共同共有，並於未會同申請登記之林△△等 3 人（林※※之繼承人）所有權部其他登記事項欄註記「檢附林※※遺產稅證明書才繕狀」。查本案土地既為全體繼承人共同共有，且判決主文僅敘明權利人取得持分，並未敘明各該共同共有之繼承人應移轉之持分，得否逕依申請人就判決主文未載事項為主張，即申請人理由書 B 方案所示，就共同共有人潛在應有部分為移轉，似有疑義。另據申請人表示，其雖向國稅局申請代為繳納林※※本案土地之遺產稅，惟國稅局並未同意僅就林※※所遺不動產之部分遺產稅為繳納，致無法取得本案土地繳清證明。本案因有法令執行之疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案判決主文既明確載有申請人取得之應有部分，又申請人係依被繼承人林○○各繼承人之應繼分，計算本案義務人應移轉之持分，則對其他原被告之權利似並無影響，故在國稅局未同意申請人僅就本案土地繳納林※※之遺產稅之情形下，同意得由申請人就被繼承人林○○之部分繼承人依其應繼分之比例為所有權移轉登記。

乙案：本案判決主文僅載有各原告取得之應有部分而未載明被繼承人林○○之繼

承人應移轉之持分，申請人應依判決主文所載，就共有物之全部為請求，亦即仍應依補正事項，於檢附被繼承人林※※遺產稅繳清證明後辦理。

五、結論

按「遺產稅未繳清前，不得分割遺產……或辦理移轉登記。……但依第 41 條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書……者，不在此限。」、「遺產稅或贈與稅納稅義務人繳清應納稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，主管稽徵機關應發給稅款繳清證明書；……其有特殊原因必須於繳清稅款前辦理產權移轉者，得提出確切納稅保證，申請該管主管稽徵機關核發同意移轉證明書。」、「地政機關……辦理遺產……之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書……，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。」為遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項、第 41 條第 1 項及第 42 條所明定，本案因林※※之遺產稅尚未繳清，致無法辦理移轉登記，故仍宜請申請人依上開規定檢附國稅局核發林※※遺產稅同意移轉（本案土地）證明書，始為正辦。至判決移轉後剩餘持分，仍由現登記名義人維持共同共有。

提案二

提案單位：臺北市中山地政事務所

一、案由：本市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）函請中山地政事務所（以下簡稱中山所）派員會同勘測本市內湖區○○段○○小段 143 地號土地地上建物實際使用面積疑義一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依稅捐處 99 年 11 月 25 日北市稽法乙字第 09934888412 號函辦理。

（二）案情說明：

- 1、緣稅捐處因江○○君地價稅事件逕提訴願經改按復查程序審查一案，函請中山所依行政程序法第 19 條第 1 項及第 2 項第 3 款規定，協助釐清本市內湖區○○段○○小段 143 地號土地地上建物實際使用面積。
- 2、案經中山所電洽稅捐處承辦人表示，本案建物使用面積涉及申請人地價稅應納稅額，非該處可獨立調查，且現況為山坡地且可靠界址不明，無法確認稅捐處前次測量面積是否正確，故本府訴願審議委員會告知可依前揭規定函請轄區登記機關請求提供測量技術上之協助。

（三）法令及疑義分析：

1、相關法令：

- （1）行政程序法第 19 條規定：「行政機關為發揮共同一體之行政機能，應於其權限範圍內互相協助。行政機關執行職務時，有下列情形之一者，得向無隸屬關係之其他機關請求協助：……三、執行職務所必要認定之事實，不能獨自調查者。……被請求機關於有下列情形之一者，應拒絕之：一、協助之行為，非其權限範圍或依法不得為之者。……被請求機關認有正當理由不能協助者，得拒絕之。被請求機關認為無提供行政協助之義務或有拒絕之事由時，應將其理由通知請求協助機關。……」
- （2）地籍測量實施規則第 204 條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地

複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。二、因界址曲折需調整。三、依建築法第 44 條或第 45 條第 1 項規定調整地形。四、宗地之部分設定地上權、永佃權、地役權或典權。五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、或地役權。」、第 205 條規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。……」

(3) 本處 85 年 2 月 7 日 85 北市地三字第 85103845 號函轉本府「臺北市政府市產清理及追討小組」第 2 次會議紀錄議題第 3 決議略以：「1. 請本府地政處通函本市各地政事務所，於本府各機關學校申請土地鑑界或建物測量時，配合估算地上物使用地基面積，管理機關應先行查明占用人及地上物使用範圍，實地測量時應由管理機關派員會同辦理，並於實測圖上簽章……」

2、疑義分析

(1) 稅捐處依行政程序法第 19 條請求中山所提供測量技術上之協助，查本案測量項目非屬地籍測量實施規則第 204 條規定之業務範疇，且該土地為私人所有非屬市有，不適用本府「臺北市政府市產清理及追討小組」第 2 次會議紀錄指示及決議事項。

(2) 本案由稅捐處請求提供測量服務，因涉及該土地及地上建物皆為私人所有且已進入訴願程序，按地價稅課徵稅額屬稅捐處權責，似宜由該處本於職權核處，因乏前例可循，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：依地籍測量實施規則第 204 條及行政程序法第 19 條第 4 項第 1 款規定，本案非屬登記機關權限範圍，擬不予受理。

乙案：查地價稅課稅面積以往均由稅捐機關自行測量認定，其測量之依據與標準，地政事務所無從知悉，若僅因單一訴願個案，而要求地政事務所予以協助認定，非但無助於課稅面積之釐清，且徒增紛擾，建請稅捐機關本於職權自行核定。

五、結論

依地籍測量實施規則第 205 條規定，申請複丈應由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之，又測量行為需進入私有土地，本應由土地所有權人提出申請，惟依行政程序法第 19 條規定並考量政府機關行政一體原則，應予以協助，是以本案得權宜由稅捐處提出申請，並通知當事人會同到場指界辦理，費用比照法院囑託勘測案件計收。

柒、散會。(下午 4 時 20 分)

內政部函為地政機關協助執行法院囑託代為核算區分所有建築物之基地應有部分面積事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.8 北市地籍字第 09933329800 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0990053039 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）。

附件

內政部函 基隆市政府

99.12.6 內授中辦地字第 0990053039 號

主旨：有關地政機關協助辦理執行法院囑託代為核算區分所有建築物之基地應有部分面積事宜乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 12 月 2 日基府地籍貳字第 0990185373 號函。
- 二、查本部 99 年 11 月 18 日內授中辦地字第 0990051905 號函請地政機關協助辦理執行法院囑託代為核算區分所有建築物之基地應有部分面積事宜，原係基於政府機關一體之原則而予以行政協助，惟倘個案確有執行困難，自得敘明理由並檢附相關登記謄本供執行法院自行參酌處理。

依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理提存等相關疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

99.12.9 北市地籍字第 09933329600 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0990052065 號函辦理，兼復貴所 99 年 11 月 9 日北市士地一字第 09932165500 號函（副本已送達各單位），並檢內政部前開函影本 1 份。
- 二、本案經本處 99 年 11 月 26 日北市地籍字第 09933217000 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「貴處函為依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理提存等相關疑義乙案，涉及具體個案之事實審認，請本於權責查證相關資料依法核處，如涉有法令疑義，請研提擬採之見解及其理由送部再議，……」，是以本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送台北市地政士公會、台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（士林所除外）、本處秘書室（檢送本處 99 年 11 月 26 日函及內政部上開函影本各 1 份，請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

99.12.6 內授中辦地字第 0990052065 號

主旨：貴處函為依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理提存等相關疑義乙案，涉及具體個案之事實審認，請本於權責查證相關資料依法核處，如涉有法令疑義，請研提擬採之見解及其理由送部再議，復請查照。

說明：復貴處 99 年 11 月 26 日北市地籍字第 09933217000 號函。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

99.11.26 北市地籍字第 09933217000 號

主旨：依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理提存時，提存書得否以失蹤不明未受死亡宣告之他共有人為受取人等相關疑義乙案，謹請 核示。

說明：

- 一、依本市士林地政事務所（以下簡稱士林所）99 年 11 月 9 日北市土地一字第 09932165500 號函辦理，並檢陳相關資料影本 1 宗，供請參核。
- 二、本案緣藍○○地政士代理黃○○君等依土地法第 34 條之 1 規定，以 99 年北投字第 20308 號登記申請案申辦本市北投區○○段○○小段 11、12、14、15 地號土地所有權買賣移轉登記，因地籍資料所載，未會同申請之共有人陳○○之出生日期及住址均為空白，出賣人顏○○等 4 人並附具理由及切結書表示，經向本市北投區戶政事務所以 98 年 11 月 30 日北市投戶資字第 09831213900 號函覆查無「陳○○」設籍「七星郡北投庄○○番地」之戶籍資料，且日治時期之番地地址與光復後的街路門牌並無聯結關係，致無法查對該址光復後之門牌。出賣人遂以七星郡北投庄北投○○番地，對照地籍圖，查得該番地現在之地號，並以該地號上「本市北投區中央南路 1 段○○號」門牌，通知「陳○○」主張優先購買及受領價款，惟經以「查無此人」原因退回，出賣人乃以報紙公告方式，公告陳○○主張優先購買及受領應得價款，因其受領遲延，出賣人並以上開「北投區中央南路 1 段○○號」為陳○○之住所，向臺灣士林地方法院提存所聲請提存，並經准予提存在案。案經士林所審查結果，以「陳○○」似屬行蹤不明而未受死亡宣告者，應依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點第 3 款第 4 目規定，以財產管理人為辦理提存之對象，及以「臺北市北投區中央南路 1 段○○號」通知未會同共有人「陳○○」之地址，應予釐清等事由通知補正。嗣藍○○地政士於 99 年 10 月 21 日檢具補正理由書，認為日據時期土地登記簿記載陳○○之住址為七星郡北投庄北投○○番地，並非住址不詳；另中央南路 1 段○○號，經對照地籍原圖，係最接近上開重測前北投段 544 地號之位置，且該門牌號登記之住戶所有權人數最多，而上開說明亦經提存所認可同意准予提存。
- 三、為釐清相關疑點，士林所分別向本市稅捐稽徵處北投分處及北投區戶政事務所查詢本案土地納稅情形及納稅者、共有人與「陳○○」間之關係暨北投區有無與「陳○○」同名同姓之人，經函覆結果得知本案土地之納稅者陳□□並非「陳○○」之繼承人，共有人與「陳○○」間亦無繼承關係，且「陳○○」並無設籍「七星郡北投庄北投○○番地」之紀錄，至北投區有與「陳○○」同名同姓之人，依其年籍所示應非登記名義人。本案「陳○○」如有死亡之事實應以其繼承人為通知、提存對象，經向戶政事務所函查並無陳○○之戶籍資料，似屬住所不詳且行蹤不明而未為死亡宣告者，應以財產管理人為辦理提存之對象。惟依申請人另檢附臺

灣板橋地方法院 95 年度管字第 4 號民事裁定之案例，如申請為失蹤人之財產管理人，似應提出失蹤人之正確年籍資料法院始予受理。故縱然本案應優先適用土地法第三十四條之一執行要點第 10 條第 3 款第 4 目之規定，恐因無陳○○之正確年籍資料而遭法院裁定駁回，惟是否得免除中間申請裁定財產管理人程序，且以「臺北市北投區中央南路 1 段○○號」為通知未會同共有人「陳○○」之地址是否妥適？亦不無疑義，士林所爰報請本處釋疑。

四、本案依日據時期登記簿所載他共有人陳○○住址為「七星郡北投庄北投○○番地」，依卷附北投區戶政事務所 98 年 11 月 30 日及 99 年 11 月 5 日之函稱，查無「陳○○」設籍該○○番地之戶籍資料，且無法查對該○○番地光復後之門牌，惟僅提供該轄區內有與陳○○同姓同名之人，經查其人生於民國 6 年，卒於民國 8 年。與本案登記名義人民國 14 年始辦理保存登記，取得土地所有權，顯見係不同之人，復依臺北市稅捐稽徵處北投分處 99 年 10 月 21 日函稱：陳○○之地價稅自 86 年起均由代繳人陳□□所繳納，足見陳○○確係行蹤不明而未受死亡宣告者，原應依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點第 3 款第 4 目規定，以失蹤人之財產管理人為提存對象。茲申請人檢附臺灣士林地方法院 99 年度存字第 1360 號提存書作為他共有人已受領對價之證明，該提存書仍以失蹤不明未受死亡宣告之陳○○為受取人，該受取人非但未依提存法第 9 條規定載明受取人之年籍資料，該提存金額不以公契所載買賣價款 7,425 萬 6,000 元整之陳○○之持分(1/4)提存，而僅以 560 萬 814 元提存，是否妥適（申請人另於 99 年 11 月 22 日檢送說明書說明本案價款提存之相關情形）。惟既經法院准予提存，依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 2 款規定，對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍，因此本案可否持憑該提存書即准受理登記，謹請 核示。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 27 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

99.12.10 北市地籍字第 09933275000 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 99 年 12 月 7 日北市松地一字第 09932100300 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 27 次會議紀錄

壹、時間：99 年 12 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：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：

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：高○○地政士代理張○○等人依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市松山區○○段○○小段 734 地號土地地上權設定登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）99 年 12 月 3 日松山字第 22812 號登記申請案辦理

(二) 案情說明：

1、高○○地政士代理權利人○○建設股份有限公司及義務人之一張○○君依土地法第 34 條之 1 規定，申辦本市松山區○○段○○小段 734 地號土地（以下簡稱本案土地）地上權設定登記，案件審理中，他共有人李○○君檢附異議書，敘明本案土地已存有其所有建物，且該建物房屋占用土地全部，不同意其他共有人設定地上權。

2、查本案土地所有權人為申請人張○○（權利範圍 15/16）及異議人李○○（權利範圍 1/16）等 2 人分別共有，申請人業依土地法第 34 條之 1 相關規定，通知他共有人，並就共有人應得之對價依法提存，然本案共有人僅 2 人，申請人之權利範圍固逾全筆土地的 2/3，惟是否與土地法第 34 條之 1 第 1 項但書「但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」之立法意旨相符，而不需顧及異議人之利益而准予受理該地上權設定登記，因涉法令適用疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、相關法令：

(1) 土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 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、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。……第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」。

(2) 土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「依土地法第 34 條之 1（以下簡稱本法條）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 9 點第 2 款規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：……。(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』。……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」。

(3) 內政部 80 年 9 月 6 日臺(80)內地字第 8003162 號函釋：「……。二、案經

函准法務部 80 年 8 月 26 日法 80 律 12992 號函以：『按地上權係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（民法第 832 條參照）。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）機關對之尚無實質上審查權。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。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決。』本部同意上開法務部見解。……。」。

(4)內政部 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函釋：「……二、本案經函准上開法務部函略以：『按 99 年 8 月 3 日修正施行之民法第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」是地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而設定，地上物存在後，固可設定地上權，無地上物之存在，亦無礙於地上權之成立，且由何人使用土地與地上權之存續無涉（謝在全著，民法物權論（中），增訂 4 版，第 37 頁意旨參照）……。貴部本件來函說明二認為不論土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記，當事人倘達成合意而設定地上權，受理地政機關應無須審核土地目前使用情形之事實狀態，而得准予地上權設定登記，至嗣後如衍生私權之爭議，宜循司法途徑解決乙節，亦與本部上開函釋意旨相同，本部敬表同意。……』本部同意上開法務部見解，本案仍請依本部 80 年 9 月 6 日台(80)內地字第 8003162 號函釋意旨辦理。」

2、疑義分析

本案土地共有人僅 2 人，申請人雖依土地法第 34 條之 1 相關規定通知他共有人並檢附提存之證明文件辦理，惟是否符合土地法第 34 條之 1 多數決的規定，觀諸該法條之立法意旨本係為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，本案得否在一人同意情形下，即得依土地法第 34 條之 1 規定為共有土地全部之處分，似有疑義。因涉法令適用疑義，爰提請討論。

四、擬處理意見：

甲案：本案既經申請人依土地法第 34 條之 1 規定辦理，則即符合法令規定准予受理。至異議人之異議因無理由，故不予受理。

乙案：有關土地法第 34 條之 1 第 1 項「但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，所謂合計逾 2/3，是否為 2 人以上合計逾 2/3 或 1 人之應有部分逾 2/3，似不明確，故為符土地法第 34 條之 1 多數決的立法意旨，建請報內政部為統一解釋以為適用。

五、結論

土地法第 34 條之 1 之立法意旨係為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵。本案土地共有人僅申請人及異議人等 2 人，依土地法第三十四條之一執行要點第 7 點規定：「本法條第一項所稱……『應有部分合計逾三分之二』，係指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計而言。……」，異議人固不同意設定地上權，惟申請人應有部分已逾 2/3，符合土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定。至異議人主張地上權租金不合理乙節，依上開執行要點第 9 點第

2 款規定，尚非登記機關之審查範圍，故本案符合土地法第 34 條之 1 規定，即採甲案。

柒、散會。(上午 12 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 28 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

99.12.17 北市地籍字第 09933359300 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 99 年 12 月 9 日北市中地一字第 09931996510 號函及大安地政事務所 99 年 12 月 9 日北市大地一字第 09931748800 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 28 次會議紀錄

壹、時間：99 年 12 月 13 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副處長○○○

記錄：林○○○

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：陳○○地政士代理陳□□君等人依土地法第 34 條之 1 規定申辦本市內湖區○○段○○小段 27-5、36-2 地號土地公同共有 1/3 買賣移轉登記涉及優先購買權疑義乙案，提請討論。

二、說明：

- (一) 依據：依陳△△君 99 年 11 月 29 日異議函、陳○○地政士 99 年 12 月 2 日申請書及本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）99 年內湖字第 35512 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

- 1、陳○○地政士代理陳□□君等人於 99 年 11 月 24 日以中山所 99 年內湖字第 35512 號登記申請案，依土地法第 34 條之 1 規定辦理本市內湖區○○段○○小段 27-5、36-2 地號土地公同共有 1/3 買賣移轉登記予王○○君。
- 2、未會同申請之他公同共有人陳△△君於 99 年 11 月 29 日就本案提出異議書略以：「……第三人陳○○，於 99 年 9 月 28 日以北投尊賢郵局第 103 號存

證信函……未表明公同共有人陳張○○等 17 人與第三人間之買賣關係業已存在，則被通知人並無被告知已有優先購買權之產生，自無從依法行使優先購買權……接獲第三人陳▽▽於 99 年 11 月 11 日以北投尊賢郵局第 122 號存證信函，通知聲明異議人領取系爭土地之買賣價金，迄時始獲悉聲明異議人與其他 22 人所公同共有系爭……土地……於 99 年 9 月 20 日……確實出售……方知上揭陳張○○等 17 名公同共有人與第三人王○○間之買賣關係存在，依法產生優先購買權，立即委請律師於 99 年 11 月 17 日以國史館郵局第 000799 號存證信函，代為通知陳張○○等 17 人，表明行使優先購買權之意旨……」，因涉侵害優先購買權之私權爭議，請求中山所駁回登記申請案。

- 3、嗣陳○○地政士於 99 年 12 月 2 日申請書略以：「……因其前未於陳張○○等 17 人所通知期限內行使優先購買權而業喪失就旨揭土地之優先購買權在先，是其嗣後所為行使優先承買權之主張，自不再生效力……」，請求中山所准予辦理登記。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 土地登記規則第 57 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」、第 97 條第 3 項規定：「依前 2 項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」。
- (2) 土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 1 款規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(一) 本法條第 1 項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。』，登記機關無須審查其通知或公告之文件。……」、第 11 點第 2 款規定：「(二) 徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第 104 條第 2 項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」。
- (3) 最高法院 65 年台上字第 2113 號判例要旨：「土地法第 34 條之 1 第 4 項所定共有土地優先購買權之行使，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生。」。
- (4) 最高法院 79 年台上字第 1710 號裁判要旨：「……『擬出售』全部共有土地，有關價金及其分配以外事宜，仍待……協商等語……認其為要約之引誘，兩造因意思表示未趨一致，契約尚未成立，上訴人不得據以請求被上訴人出賣該土地，於法核無違誤。」。
- (5) 本處 99 年 5 月 10 日北市地籍字第 09930578810 號函：「……. 二、土地登

記申請案依土地登記規則第 55 條規定審查結果有下列各項情形之一者，得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回：(二) 優先購買權人有爭執者：1、……他共有人於收件後登記完畢前，以書面提出異議表示申請人未合法通知，經審查結果其切結或簽註不實者。……」。

2、疑義分析：

查本案登記申請書業經申請人依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點切結，且檢附對價已依法提存之證明文件，並已申請書說明本案他共有人未依土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 2 款規定於 10 內主張優先購買權，是他共有人自己喪失優先購買權，申請人既已踐行相關法定程序，於文件審核無誤，似應准予辦理登記。

惟按最高法院 79 年台上字第 1710 號裁判要旨「……『擬出售』全部共有土地，有關價金及其分配以外事宜，仍待……協商等語……認其為要約之引誘，兩造因意思表示未趨一致，契約尚未成立……。」，異議人陳△△君稱申請人 99 年 9 月 28 日存證信函之通知，僅以「……處分方式：通知人等『擬以』總價新台幣 6,904 萬 3,500 元之價格……以土地法第 34 條之 1 規定『處分』上開二筆土地之應有部分各 1/3……」通知，未表明該處分已為有效契約，按最高法院 65 年台上字第 2113 號民事判例要旨：「……苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生。」，嗣於同年 11 月 11 日接獲申請人通知本案土地確已出售並依法提存，始有優先購買權存在，即於同年 11 月 17 日向申請人主張優先購買權，並於同年 11 月 19 日以申請人隱匿事實未依法通知為由向法院提起訴訟。本案優先購買權涉私權糾紛，是否應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 97 條第 3 項規定及本處 99 年 5 月 10 日北市地籍字第 09930578810 號函示駁回登記申請案，不無疑義。

三、擬處理意見：

甲案：本案既經申請人通知他共有人是否主張優先購買，另於申請案依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點切結，其已踐行法定程序，陳君之異議為無理由，本案應續行審查辦理。

乙案：本案依未會同申請共有人陳君主張他共有人依土地法第 34 條之 1 規定通知主張優先購買權涉有私權糾紛，並於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，應以涉及私權爭執為由，駁回登記申請案。

四、結論：

(一) 本案依案附處分共有土地之 17 位共有人之共同代理人陳▽▽委託地政士陳○○女士 99 年 9 月 28 日北投尊賢郵局第 103 號致他共有人陳△△等 5 人存證信函已記明出售之土地標示、出售之總價款、各共有人依應繼分比例分配價金與應自行負擔土地增值稅額及其他相關稅費及依價金千分之五計算之服務手續費、簽約時買方以銀行本行支票給付價金 5 成交付通知人所共同指定律師保管、增值稅完稅時再以銀行本行支票給付價金 5 成扣除增值稅額及地主應負擔費用後之餘額交付通知人所共同指定律師保管、過戶完成後將票據交付各地主兌現、受通知人欲行使優先承購權請於文到後 10 日內回復逾

期即視為不行使優先承購權及屆期受通知人不行使優先購買權將另行通知領款、若逾期受領則依法辦理提存等事項，嗣後再以 99 年 11 月 11 日北投尊賢郵局第 122 號存證信函通知陳△△等 5 人領款，受通知人逾期不領，遂將該款項提存法院。

- (二) 上開 99 年 9 月 28 日存證信函既已依土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 5 款規定記明土地標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項，應已符合法令規定。而異議人係於接獲出售之共有人代表同年 11 月 11 日通知領款後，於同年 11 月 29 日始以「……上開存證信函之內容……其意並未表明，其已有效依土地法第 34 條之 1 規定出賣系爭土地之共同共有全部與第三人……」等由提出異議，已逾上開要點第 11 點第 2 款之期限，該優先購買權似已視為放棄。
- (三) 本案異議人之優先購買權似已依法視為放棄後，再行起訴請求確認有買賣關係存在及請求被告（即本案申請人）移轉登記予異議人，因異議人已逾上開要點規定第 11 點第 2 款之期限，似無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定之適用，且本案既已符合土地法第 34 條之 1 處理共有土地之規定，似應准許本案登記，惟為慎重計，由本處函請本府法規委員會表示意見後，再轉請中山所辦理。

提案二

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：孔○○、孔□□等 2 人申辦本市大安區○○段○○小段 9、57 地號土地及 1547、1532 建號建物和解繼承登記疑義，提請討論。

二、說明：

- (一) 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 322520 號和解繼承案辦理。
- (二) 案情說明：
- 1、本案緣孔○○、孔□□等 2 人前以 98 年大安字第 328430 號案申辦本市大安區○○段○○小段 9、57 地號土地及 1547、1532 建號建物繼承登記為孔○○、孔□□、孔△△及林○○等 4 人共同共有。今孔○○、孔□□等 2 人持和解筆錄申請和解共有物分割為孔○○、孔□□各取得 1/3，孔△△、林○○及林□□等 3 人共同共有 1/3。
 - 2、惟案附和解筆錄所載繼承人數與大安所 98 年 328430 號之繼承系統表所載繼承人數不符，且依該和解筆錄所載，係將上開土地、建物分割為部分分別共有及部分共同共有之狀態，似與內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函意旨有違，經大安所審查爰以補正通知書通知申請人補正「……8. 本案以和解筆錄將遺產分割為共同共有與內政部 98 年內授中辦地字第 0980043252 號函釋意旨不符。……。10. 案附和解筆錄之被告與登記清冊所載權利人不符，另該筆錄之被告與原告亦與本所地籍資料登載之土地權利人不符。」
 - 3、案經申請人到大安所主張 98 年辦理繼承案時因無法與孔▽▽之繼承人取得連繫，故無從得知林□□的資料，以致漏列該繼承人，今孔君 2 人另以大安字第 359380 號案申辦撤銷登記回復為被繼承人所有，並將本案登記原因更

改為和解繼承登記。惟因其他繼承人不願協同處理繼承遺產事宜，致使和解筆錄僅能依應繼分分割遺產為孔○○、孔□□各取得 1/3，孔△△、林○○及林□□3 人公同共有 1/3 之狀態，因乏前例，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 民法第 1141 條規定：「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者，不在此限。」。
- (2) 內政部 76 年 8 月 26 日台(76)內地字第 527352 號函：「……判決與訴訟上之和解其本質並非相同，蓋前者係法院對於訴訟事件所為之公法的意思表示，而後者為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，故形成判決所生之形成力，無由當事人以和解之方式代之，從而在訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力……」。
- (3) 內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函：「……二、次按公同共有關係之成立，依民法第 827 條第 1 項之規定，即限於『法律規定』或『契約』。……非謂當事人可隨意訂立創設公同關係之契約，其有依契約而成立之公同關係，乃係因法律規定而生……。98 年 1 月 23 日修正公布自 987 案經函准上開法務部函略以：『一、按民法第 1164 條所訂之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，而非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之公同共有關係，而非旨在消滅個別財產之公同共有關係……。二、次按公同共有關係之成立……繼承人自不得以遺產分割協議，將遺產分割為公同共有或另行成立一公同共有關係。』」。

2、疑義分析：

依上開內政部 76 年函釋所載，訴訟上和解性質應為協議，是以本案以和解筆錄分割遺產為部分分別共有及部分公同共有之型態，似屬以協議另行成立一公同共有關係，與上開內政部 98 年函釋不符；惟依申請人陳述其他繼承人不願協同處理遺產事宜，且和解筆錄係依民法規定按繼承人應繼分分割，卻無損害其他繼承人之權益，則本案得為准予登記不無疑義。

三、擬處理意見：

- 甲案：本案以協議方式另行成立一公同共有關係，是否與內政部 98 年函釋有違，建請請示內政部核示。
- 乙案：本案依和解筆錄將遺產分割為孔○○、孔□□各取得 1/3，孔△△、林○○及林□□3 人公同共有 1/3，與民法 1141 條所分得之應繼分相同（同一順序之繼承人各分得 1/3），無損害全體繼承人之權益。故為解民困，本案擬以「和解繼承」為登記原因准予登記。

四、結論：

查「繼承人不得以遺產分割協議消滅因繼承取得之公同關係而另創設一公同共有關係」因為內政部 98 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0980043252 號函釋有案，該函係指一般之遺產分割而言，但本案係經原告孔○○、孔□□提起分割遺產事件，經法院和解就被繼承人許○○之遺產，原告等 2 人各取得 1/3，另一繼承人

孔▽▽因死亡由其再轉繼承人林○○、孔△△及林□□取得孔▽▽之 1/3 之共同共有繼承，且孔▽▽之遺產稅尚未繳納，故法院和解筆錄僅能就再繼承部分(1/3)為共同共有繼承，而其餘部分則為分別共有之繼承，應無違誤，故本案與上開內政部之函釋有別，因此本案由本處擬具准予受理之意見報奉內政部核准後，再函請大安所據以辦理。

柒、散會。(下午 3 時 50 分)

函轉內政部認可新竹縣不動產服務職業工會辦理「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

99.12.23 北市地開字第 09915329300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 12 月 22 日內授中辦地字第 0990052910 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 新竹縣不動產服務職業工會

99.12.22 內授中辦地字第 0990052910 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 12 月 8 日申請書辦理。
- 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學經歷資格條件及課程安排，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、請貴會至本部不動產交易服務網（網址：ehouse.land.moi.gov.tw）專業訓練—計畫申請—申請文件下載區，列印「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」，請依上開注意事項規定向本部申請 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，以利查詢。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部函送「典權登記法令補充規定」之廢止令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.24 北市地籍字第 09933471000 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 20 日內授中辦地字第 09907261983 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

99.12.20 內授中辦地字第 09907261983 號

主旨：檢送「典權登記法令補充規定」之廢止令乙份，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

99.12.20 內授中辦地字第 0990726198 號

廢止「典權登記法令補充規定」，自即日生效。

檢送內政部函轉總統府秘書長 99 年 11 月 24 日華總一義字第 09900317110 號函乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.3 北市地價字第 09915003300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 11 月 29 日台內地字第 0990237691 號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處地籍及測量科、本處地權及不動產交易科、本處地用科、本處土地開發科（以上均含附件）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

99.11.29 台內地字第 0990237691 號

主旨：檢送總統府秘書長 99 年 11 月 24 日華總一義字第 09900317110 號函乙份，請查照並轉知所轄地政事務所。

說明：依總統府秘書長 99 年 11 月 24 日華總一義字第 09900317110 號函辦理。

附件 2

總統府秘書長函 行政院等

99.11.24 華總一義字第 09900317110 號

主旨：立法院咨請 總統公布修正土地稅法部分條文案，業奉總統 99 年 11 月 24 日華總一義字第 09900317111 號令公布，請 查照。

說明：本修正案刊載於總統府公報第 6950 期（另見本府網站 <http://www.president.gov.tw> 公報系統）。

土地稅法修正第五十四條條文

中華民國 99 年 11 月 24 日

華總一義字第 09900317111 號

第五十四條 納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：

一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。

二、規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額一倍之罰鍰。

土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。

第一項應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；屆期不繳納者，移送強制執行。

內政部函為辦理地籍清理業務，向戶政事務所查詢日據時期戶口調查簿資料乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.6 北市地籍字第 09915057500 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 12 月 2 日台內地字第 0990234759 號函辦理，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）。

附件

內政部函 各直轄市政府、各縣（市）政府

99.12.2 台內地字第 0990234759 號

主旨：為辦理地籍清理業務，向戶政事務所查詢日據時期戶口調查簿資料乙案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部戶政司 99 年 11 月 24 日內戶司字第 0990236577 號書函辦理。
- 二、按各機關申請提供戶籍資料辦法第 5 條第 1 項規定：「申請機關申請書面戶籍資料，應載明被查詢者姓名、國民身分證統一編號、戶籍地行政區或戶籍地址、申請事由，並向戶籍地戶政事務所為之…」。為辦理地籍清理業務，登記機關申請查詢日據時期戶口調查簿資料，請依上開規定，載明日據時期戶籍地行政區域或戶籍地址，向現行戶籍地戶政事務所為之。另本部戶政司全球資訊網「應用資料」項下已建置「日據時期州郡與目前縣市行政區域對照表」（http://www.ris.gov.tw/version96/app_111.html），請參考利用。

內政部函為辦理地籍清理業務，請運用戶政資訊系統連結方式查對戶籍資料乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.12.10 北市地籍字第 09915138800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 12 月 9 日台內地字第 0990240680 號函辦理，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）。

附件

內政部函 各直轄市政府、各縣（市）政府

99.12.9 台內地字第 0990240680 號

主旨：為辦理地籍清理業務，請運用戶政資訊系統連結方式查對戶籍資料乙案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部戶政司 99 年 12 月 6 日內戶司字第 0990241462 號書函辦理。
- 二、本部地政司業申請應用本部戶政資訊系統連結作業，包含「電腦化後戶籍資料」及「臺灣光復後電腦化前戶籍資料」，並開放權限予各直轄市、縣（市）政府地政機關使用，請於辦理地籍清理業務時，多利用戶政資訊連結系統查對戶籍資料，倘個案仍有疑義，始函送戶政事務所辦理，以發揮網路資訊共享效益並提高行政效率。

函轉內政部 99 年 12 月 6 日召開「研商檢討現行公聽會與給予所有權人陳述意見之機會等申請徵收前應執行事項實務執行情形並建立相關改善機制」會議紀錄乙案

臺北市政府函 臺北自來水事業處等

99.12.28 府授地用字第 09915335800 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 12 月 22 日台內地字第 0990248189 號函辦理，隨文檢送該函暨附件影本 1 份。
- 二、自明(100)年 1 月 1 日起舉行公聽會及通知所有權人陳述意見者，應依本次會議結論辦理。依首揭會議紀錄五、會商結論，嗣後需用土地人於興辦事業計畫報經許可前，應充分與民眾溝通，聽取民意，應至少舉行二次公聽會，徵收案件送由核准徵收機關核准時，應將二場公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形一併檢附，需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理，於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資

料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於「所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表」，供核准徵收機關審核參考，爰為免徵收案件送件審核時遭退回補正，致影響徵收時程及工程進度，務請需用土地人切實遵照辦理。

三、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

內政部函 法務部等

99.12.22 台內地字第 0990248189 號

主旨：檢送本部 99 年 12 月 6 日召開「研商檢討現行公聽會與給予所有權人陳述意見之機會等申請徵收前應執行事項實務執行情形並建立相關改善機制」會議紀錄 1 份，請查照。

說明：

- 一、自明(100)年 1 月 1 日起舉行公聽會及通知所有權人陳述意見者，應依本次會議結論辦理。
- 二、請轉知所屬需用土地人查照辦理。

研商檢討現行公聽會與給予所有權人陳述意見之機會等申請徵收前 應執行事項實務執行情形並建立相關改善機制會議紀錄

一、開會時間：99 年 12 月 6 日（星期一）下午 2 點 30 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 8 樓簡報室

三、主持人：蕭司長○○○

記錄：鄭○○○

四、出席機關（單位）：略

五、會商結論

（一）「公聽會」應辦事項

為落實土地徵收條例規定，需用土地人於興辦事業計畫報經許可前，應充分與民眾溝通，聽取民意，應至少舉行二次公聽會，必要時得舉行多場公聽會。舉行公聽會之相關事項如下：

1. 公聽會之周知方式

（1）發布消息

甲. 7 天前公布周知

（甲）將公告張貼於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置。

（乙）上網公告於需用土地人之網站。

乙. 7 天前刊登政府公報或新聞紙。

（2）依土地登記簿所載住所以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。

2. 公聽會應說明事項

- (1)興辦事業概況，並展示相關圖籍。
 - (2)事業計畫之公益性、必要性、適當性、合法性。
 - (3)第二場公聽會增加說明對於第一場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形。
3. 公聽會紀錄應載事項
- 舉行公聽會之情形應拍照或錄影存檔，公聽會紀錄並應記載下列事項：
- (1)事由
 - (2)日期
 - (3)地點
 - (4)主持人及記錄人之姓名
 - (5)出席單位及人員之姓名
 - (6)出席之土地所有權人及利害關係人之姓名
 - (7)興辦事業概況（若有製作興辦事業說明文件，應作為紀錄之附件）
 - (8)事業計畫之公益性、必要性、適當性、合法性（應詳實記載）
 - (9)土地所有權人及利害關係人之意見（包括言詞及書面意見），及對其意見之回應與處理情形。
 - 甲. 對於土地所有權人及利害關係人之意見，應作明確之回應及處理。
 - 乙. 陳述意見者應請其留下住址，俾寄送公聽會紀錄。
 - (10)第二場公聽會紀錄應將第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見及回應與處理情形納入紀錄。
4. 公聽會紀錄周知方式
- (1)公告周知
 - 甲. 張貼於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，及村（里）住戶之適當公共位置。
 - 乙. 上網公告於需用土地人之網站。
 - (2)寄送予陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
5. 第二場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見，未於會中作立即明確回應者，其於會後所作之回應與處理情形，亦應參照第 4 點公聽會紀錄周知方式予以周知。
6. 事業計畫報請目的事業主管機關許可時及徵收案件送由核准徵收機關核准時，應將二場公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見及對其意見之回應與處理情形一併檢附。
7. 舉行第二場公聽會前應備事項
- (1)第一場公聽會之紀錄已公告周知，並已寄送予陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
 - (2)針對第一場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見均已作明確之回應與處理。
8. 公聽會之舉行不符合相關規定者，目的事業主管機關及核准徵收機關應予以退補。

(二)「給予所有權人陳述意見之機會」應辦事項

按行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」其立法目的係為避免行政機關恣意專斷，並確保相對人之權益。為使需用土地人於申請徵收土地前，踐行上開通知所有權人陳述意見程序時有所依循，以確保政府依法行政，進而達到保障人民權益，明定徵收前給予所有權人陳述意見之機會程序的詳細步驟如下：

1. 通知被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見時，應以書面為之，且該通知應記載下列事項；如通知所有權人陳述意見之程序係併協議會議開會通知（或協議會議紀錄）為之，該通知（或協議會議紀錄）亦應記載下列事項：
 - (1) 土地或土地改良物所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所
 - (2) 徵收土地之概況、法令依據及徵收標的範圍
 - (3) 所有權人提出陳述意見書時，應為事實上及法律上之陳述
 - (4) 陳述意見之期限及不提出之效果
 - (5) 其他必要事項
2. 需用土地人訂定陳述意見期限之限制：
 - (1) 所定期限自通知書送達之次日起，不得少於 7 日；惟如通知所有權人陳述意見之程序係併協議會議開會通知為之，應自該會議（如有多次，應以最後一次為準）之日起，不得少於 7 日。
 - (2) 送達程序及期間之計算皆應符合行政程序法相關規定。
3. 所有權人如以言詞陳述意見（含於協議會中提出）應作成書面：

所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
4. 需用土地人對所有權人意見之回應及處理：

需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理。需用土地人於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於如下表格，供核准徵收機關審核參考，其未檢附者，應退回請其補正。

（所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表）

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果

六、散會：下午 5 點。

廉政專欄

法治教育

連帶保證人，等同債務人

前些日子的新聞報導：桃園縣有一位黃姓男子，替一家名為○○公司作連帶保證人，於九十年間委託一名羅○○的人向○○農田水利會租用位於楊梅鎮幼獅工業區附近一口溜地養魚，卻在承租的池塘內陸續濫倒銅汙泥的有害廢棄物。害得出租人○○農田水利會事後花了將近一億元的費用，雇人清除銅汙泥，在前年八月間才告清除完畢，後來向法院起訴，要求承租人損害賠償清除汙泥支出的費用，官司雖然獲得勝訴，但債務人○○公司早已脫產，無從實現勝訴的判決，只換得一紙法院給予的債權憑證。只好改向承租人的連帶保證人黃姓男子求償，最近桃園地方法院也判決黃姓男子要賠償出租人九千九百多萬元。水利會已聲請法院對黃姓男子部分財產進行查封。這位黃姓男子向採訪的記者訴苦說：自己有夠倒楣！目前因經商失敗，家中並無積蓄，妻子又患有肝病。連要上訴的費用都難以籌措，希望法院能還給他公道！

從旁觀者的立場來看這則新聞，大呼倒楣的該是出租溜地供人養魚的○○農田水利會，而不是這位身居承租人○○公司連帶保證人的黃姓男子？為什麼要這麼說呢？就得自民法的連帶之債的相關規定說起：

這位向媒體記者嗆聲自己有夠倒楣的黃姓男子，雖然說了一大堆令人同情的家庭不幸遭遇的話，其實他所說的都是擔任連帶保證人以後發生的家庭變故，當然動搖不了法律上有關當初成立連帶之債的規定，承審法官縱然對他的家庭變故存有側隱的心，也不可能作出免除他連帶債務責任的違法判決，除非債權人的○○農水利會同意免除他的連帶債務。因為法院的判決必須依據事實，才能適用法律。黃姓男子向記者說的話中，並沒有否認他做了○○公司的連帶保證人，只是說他明明已表示已放棄擔保，法官卻認定他沒有放棄，因而說他自己「有夠衰」而已！

其實黃姓男子是錯怪了承審的法官，因為民法中並沒有所謂「連帶保證人」這個名詞的相關規定，在民法的債編中，只有「連帶債務人」與「保證」兩種制度，保證契約中的保證人，依民法第七百四十五條的規定，保證人享有先訴抗辯權，也就是債權人未就主債務人的財產執行而無效果以前，保證人可以拒絕代主債務人清償債務。一般債權人覺得這法條的規定對他們求償債權非常不利，通常都會要求保證人在書面契約中表明拋棄「先訴抗辯權」，保證人拋棄了先訴抗辯權以後，債權人就不必等待對主債務人執行而無效果才能對保證人求償。由於保證人畢竟不是債務人，在民法中還是擁有一些保證人的權利，執行起來縛手縛腳。債權人為了確保自己的債權，通常都會要求在書面契約的保證人之上，冠上「連帶」兩個字，成為我們日常生活中所常見的「連帶保證人」，在契約自由與當事人都同意之下，把「連帶」二字明示在「保證人」之上，這是法之所許。但是「保證人」之上有了「連帶」兩字以後，保證人的地位在所訂的契約中就消失於無

形，取代的是民法第二百七十二條第一項所規定的「連帶債務人」的身分。什麼是連帶債務人呢？法條是這樣規定的：「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務人。」連帶債務的成立，依這條文的意旨來看，第一，連帶債務的成立債務人必須是二個人以上的多數人，單一的債務人本來就要對自己的債務負責，自無從成立連帶債務。第二，必須要有「明示」的表示，也就是很明白的告訴債權人，自己願意與另一債務人或者多數債務人，對同一債務負起連帶責任。只是悶聲不響用默示的方法是不會成立連帶債務的。向銀行借款的債務人，銀行預先印好的空白契約書或者借據都印有「連帶保證人」的文字，要替借錢的債務人作保，只要在連帶保證人的文字下蓋上印章或者簽上自己的大名，就成了標準的明示「連帶保證人」。另外連帶債務人的成立，依同條第二項的規定，也可由於法律的規定，像兩位保證人同時替同一位債務人作保，保證人與保證人相互間，依民法第七百四十八條的規定，便應負連帶保證責任，不必再有明示的表示。

連帶債務對債權人來說，真是好處多多，因為依民法第三百七十三條規定：「連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。」依新聞報導的案例事實來說，出租人的水利會原告的是承租人○○公司，雖然告贏了因為沒有財產，只拿到一紙「債權憑證」，才回過頭來告這位黃姓連帶債務人。其實依上面引述的第二百七十三條條文，債權人是可以連同連帶債務人一起告，可以節省不少民事訴訟的裁判費。打贏官司以後，連帶債務人中的一人沒有財產可供強制執行，可以再對另外一位連帶債務人來執行。在連帶債務未消滅以前，債權人的債權不會因為連帶債務人中的一人無財力而消失！

財產申報

公職人員財產申報 Q&A

Q1：如何能夠詳實申報財產？

A：我國迄今尚無公職人員財產即時連線資料庫，公職人員申報財產前，可利用自然人憑證至網路下載，或攜帶本人之身分證、印章（如要申請配偶之財產資料，亦要攜帶配偶之身分證、印章、委託書），至附近稅捐機關免費索取「財產總歸戶」、「財產總所得」資料。該資料雖得作為申報土地、房屋、汽車、存款、股票、債券、事業投資等財產之重要參考資料，然因前開資料係稅捐單位為課徵個人稅捐所設置之資料庫，故多為前一年度之財產所得資料，且存款、股票、債券部分僅有記載金融機構名稱、證券名稱及利息所得、股利所得，並未載明存款餘額與證券餘額，故建議公職人員仍應分項向權責機關（構），如：地政機關、金融機構、證券公司、股票集中保管公司、事業投資公司等，分別查明為宜。

Q2：填報配偶財產有困難時，應如何處理？

A：如有事實上不能申報配偶財產之事由，應於財產申報表備註欄敘明該事由，並於受理申報機關（構）進行實質查核時提出具體事證供調查，本部 89 年 12 月 18 日法 89 財申罰字第 032621 號函足資參照。

Q3：夫妻二人均為應申報財產之公職人員時，是否二人皆應依法申報？

A：依據公職人員財產申報法施行細則第 12 條第 2 項規定，夫妻分別具有公職人員財產申報法第 2 條第 1 項各款公職人員身分者，應依規定各自向各該受理申報機關（構）申報之。

Q4：財產申報表最後一頁所載「申報日期」為何義？

A：該申報日期係指公職人員查詢財產之財產基準日，並非繳交財產申報表之送件日。

Q5：倘於 96 年 12 月 31 日退休，是否仍應定期申報財產？

A：依據新修正之公職人員財產申報法第 3 條第 2 項規定，縱於年底退休，無庸為定期申報，但仍應為卸（離）職申報。

公務機密

竊聽疑雲與公務機密

近期檢調單位偵辦一起徵信社非法竊聽案，在偵辦過程中發現有家通訊器材行長期受徵信社委託進行非法竊聽，利用民眾警覺性低，假冒電信人員登門入室竊聽，估計被竊聽人數達三千多人。而私人電話等資料來源，則是由不肖員警利用查案機會，調閱民眾行動電話、個人資料後販售給徵信業者。

雖然有通訊保障及監察法、電腦處理個人資料保護法的實施，刑法上也具有妨害秘密罪的規定，但所謂「竊聽」的疑慮，似乎沒有從你我週遭完全絕跡，甚至隨著八卦風氣發達，社會價值觀扭曲，資訊科技的進步反成為侵犯個人隱私的幫兇，「會不會是下一個璩美鳳？」、「電話是不是被竊聽？」的疑慮，都潛藏於大眾心底。

通訊業者要竊聽住家電話，其實輕而易舉，不需要高科技設備或金頭腦輔助，甚至可以用「粗糙」兩字形容。最簡單的方式就是在公寓大樓內的室內電話配線箱內裝設自動錄音機，再固定前往更換錄音帶，而這種手法屢屢得逞，就在於少有人會去注意自家電話配線箱是否暗藏玄機。

目前市面上的反竊聽裝置，外型類似錄音機，價格偏高且裝設手續複雜，實用性尚值存疑；依據電信及通信業者的建議，有效防範竊聽的辦法，莫如不定時檢查住家電信配線箱，並儘量使用隱密性較高的行動電話，因為目前技術僅僅可以截獲通聯紀錄卻無法解讀對話內容，具有一定的私密空間。

還覺得公務機密與個人隱私毫不相關嗎？公務機密與個人隱私，就連結在這種看似毫無關聯的環節上。許多資料外洩的情況往往不是出於故意，承辦人在面臨法律懲處時不免覺得冤屈；不過是一時疏忽或貪小便宜嘛，也沒什麼大傷害，為什麼必須動用到法律這把大刀？

姑且不論外洩的資料涉及國家機密事項的嚴重情況好了，對你我而言，也許是毫不起眼地一本公務通訊錄，也許是辦公桌上電腦隨手可查的資料，但在有心人士的眼裡，這些都是商機，都是傷害他人的利器；想像自己是下一個八卦焦點、媒體「寵兒」，在應付層出不窮媒體追逐的同時，如果知道你的姓名、電話、住址等資料，不過是因為某個認識或不認識的機關同仁，無意中把你的資料外洩了，焉能無關痛癢？！…

今日世界盛行民主自由，在資訊紛雜並陳得以隨時擷取的趨勢下，諸事列密、草木皆兵不過是假公務機密之名行顛預怠惰之實，既違背世界潮流，也阻礙國家施政接受公評的本意。只是在辦理公務的同時，仍是期許所有同仁秉持謹慎與服務的態度，對經手

或管理的資料傳播範圍多一分「求真、求證」的精神，防範資料外洩遭致不當利用，少一分疏忽所造成的傷害而已。

行善不假外求，公門正好修行，關懷他人，也就是關懷自己。

附註：

1、通訊保障及監察法（民國八十八年七月十四日公布施行）

立法意旨在保障人民隱私權，除規範監聽對象範圍，也嚴格限制監聽之發動。本法通過後，坊間徵信器、針孔攝影等方式執行業務都將觸法，情治機關亦不得漫無禁忌監聽。

2、中華民國刑法第廿八章（妨害秘密罪，刑法第三百一十五至第三百一十九條）

第 315 條

無故開拆或隱匿他人之封緘信函、文書或圖畫者，處拘役或三千元以下罰金。無故以開拆以外之方法，窺視其內容者，亦同。

第 315-1 條

有左列行為之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或三萬元以下罰金：

一 無故利用工具或設備窺視、竊聽他人非公開之活動、言論或談話者。

二 無故以錄音、照相、錄影或電磁紀錄竊錄他人非公開之活動、言論或談話者。

第 315-2 條

意圖營利供給場所、工具或設備，便利他人為前條之行為者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五萬元以下罰金。

意圖散布、播送、販賣而有前條第二款之行為者，亦同。

明知為前二項或前條第二款竊錄之內容而製造、散布，播送或販賣者，依第一項之規定處斷。

前三項之未遂犯罰之。

第 315-3 條

前二條竊錄內容之附著物及物品，不問屬於犯人與否，沒收之。

第 316 條

醫師、藥師、藥商、助產士、宗教師、律師、辯護人、公證人、會計師或其業務上佐理人，或曾任此等職務之人，無故洩漏因業務知悉或持有之他人秘密者，處一年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

第 317 條

依法令或契約有守因業務知悉或持有工商秘密之義務，而無故洩漏之者，處一年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金。

第 318 條

公務員或曾任公務員之人，無故洩漏因職務知悉或持有他人之工商秘密者，處二年以下有期徒刑、拘役或二千元以下罰金。

第 318-1 條

無故洩漏因利用電腦或其他相關設備知悉或持有他人之秘密者，處二年以下有期徒刑、拘役或五千元以下罰金。

第 318-2 條

利用電腦或其相關設備犯第三百十六條至第三百十八條之罪者，加重其刑至二分之一。

第 319 條

第三百十五條、第三百十五條之一及第三百十六條至第三百十八條之二之罪，須告訴乃論。

中華民國 99 年 12 月地政法令月報

- 發行人：陳錫禎
- 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：九茹印刷有限公司
- 地址：新北市板橋區府中路 175 號 1 樓
- 電話：(02)2966-0816
- 定價：48 元
- 創刊年月：中華民國 61 年 7 月
- 出版年月：中華民國 99 年 12 月

GPN：2006100016