

100 年 8 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

- 檢送「臺北市都市更新自治條例第 18 條適用疑義」解釋令乙份(100HABZ01)..... 1

(三) 地籍法規

- 內政部檢送「土地登記規則第 34 條」規定之解釋令「登記原因標準用語」退稅之修正令乙案(100HACZ02)..... 2
- 內政部檢送「土地登記規則第 93 條」規定之解釋令乙案(100HACZ03)..... 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

- 內政部函為利都市更新案整體推動及簡化行政作業程序，政府主辦已公告發布都市更新地區，其公地撥得用得免附「有無妨礙都市計畫證明書」乙案(100HBBE04)..... 4

(三) 地籍法令

- ○○股份有限公司依「擬訂臺北市大同區○○段。○○小段 190 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之權利變換結果辦理權利變換產權登記疑義乙案(100HBCB05)..... 5
- 祭祀公業周○○公、△△公(管理人：周□□君)申辦本市大安區○○段○○小段 338、334 地號土地地上權及同段 2495、2196 建號建物所有權拍賣及讓與、買賣登記疑義乙案(100HBCB06)..... 6
- 內政部函為登記機關受理祭祀公業及神明會之土地，依規定登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於登記完畢後辦理通知乙案(100HBCB07)..... 7
- 林○○地政士代理蘇陳○○單獨申請本市大同區○○段○○小段 295 地號土地所有權調解移轉登記疑義乙案(100HBCB08)..... 8
- 有關經核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，得否由遺產清理人檢具繼承應備文件，代為申請發給抵價地乙案，請依內政部函示辦理 100(HBCC09)..... 9

• 內政部函為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項執行事宜乙案(100HBCC10).....	9
• 為本市不動產糾紛調處委員會會議審理跨轄區共有物分割（共有型態變更）案件，相關轄區地政事務所列席與會簡化事宜乙案(100HBCJ11).....	10
• 內政部核復為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，於其他登記事項欄記明信託登記案件之年月日字號乙案(100HBCP12).....	11
• 內政部認可桃園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(100HBCQ13).....	12
• 內政部認可臺北市仲介業職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案(100HBCQ14).....	12
• 內政部認可社團法人台灣不動產仲介發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案(100HBCQ15).....	13
• 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（100 年第 9 次）會議紀錄乙份(100HBCZ16).....	14
• 債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人出具之通知，申請核發第一類土地登記及地價電子資料謄本疑義乙案(100HBCZ17).....	20
• 貴所為孫○○君申請提供 96 年 1 月 11 日列印之本市松山區○○段○○小段 1822 建號建物謄本，於貴所留存之電子檔申請人資料疑義乙案(100HBCZ18).....	22
（四）地用法令	
• 內政部函釋有關出租耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定辦理分割終止租約疑義一案(100HBDA19).....	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、高雄市相關法令（缺）	
四、其他法令	
• 有關內政部函示 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條及不動產估價師法第 24 條條文施行日乙案(100HEAZ20).....	23
五、判決要旨（缺）	
六、其他參考資料（缺）	
七、廉政專欄	
（一）法律常識	
• 車輛牌照未註銷，無妄之災跟著來(100HHAZ21).....	25
（二）財產申報	
• 辦理「存款」申報時注意事項(100HHBZ22).....	25
（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

- 各地縣市政府衛生局公務員洩漏產婦及新生兒資料機密案例
(100HHFZ23).....26

檢送「臺北市都市更新自治條例第 18 條適用疑義」解釋令乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.30 北市地價字第 10032493000 號

說明：

- 一、依本府 100 年 8 月 25 日府都新字第 10031323401 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

臺北市政府函 臺北市政府秘書處等

100.8.25 府都新字第 10031323401 號

主旨：有關「臺北市都市更新自治條例第 18 條適用疑義」解釋令，業經本府 100 年 8 月 25 日以府都新字第 10031323401 號令訂定發布，茲檢附發布令 1 份，請查照並轉知所屬知照。

附件 2

臺北市政府 令

100.08.25 府都新字第 1003123400 號

臺北市都市更新自治條例第 18 條規定之適用，係指都市更新事業經核准建築容積獎勵者，「不」申請放寬高度限制時，即「不受」該條文前段（其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍）或後段（商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五）但書規定之高度檢討限制。

內政部檢送「土地登記規則第 34 條」規定之解釋令「登記原因標準用語」退稅之修正令乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.15 北市地籍字第 10032385800 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 10007252163 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本府公報）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.8.10 內授中辦地字第 10007252163 號

主旨：檢送「土地登記規則第 34 條」規定之解釋令及「登記原因標準用語」退稅之修正令（含附件）各 1 份，請至本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>）公文附件下載區下載，請查照並轉知屬。

附件 2

內政部令

100.8.10 內授中辦地字第 1000725215 號

一、依財政部一〇〇年五月二十四日台財稅字第一〇〇〇〇〇六八四八〇號函說明二表示，以第三人土地抵繳遺產稅後發生應退還稅款時，參照改制前行政院五十六年判字第二三一號及五十八年判字第五一七號判例，該土地應退還納稅義務人（即繼承人）。又是類土地退還之移轉非同一般土地移轉，參照平均地權條例第三十五條規定意旨，免徵土地增值稅；嗣土地再移轉時，其前次移轉現值應以納稅義務人原以該土地抵繳稅款之日當期土地公告現值為準。

二、申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜規定如下：

- （一）登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。
- （二）登記原因：以「退稅」為登記原因。
- （三）登記原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。
- （四）應附文件：土地登記規則第三十四條第一項第一款、第三款及第四款之文件，及主管稽徵機關核准退還之證明文件、土地增值稅免納證明文件。
- （五）登記規費：依土地法規定計收。

三、本解釋令自即日生效。

附件 3

內政部 令

100.8.10 內授中辦地字第 1000725216 號

修正「登記原因標準用語」退稅規定，自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」退稅規定。

登記原因標準用語退稅修正規定

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
退稅	因主管稽徵機關核准退還原以第三人土地抵繳納稅款所為之土地權利移轉登記			√	√	代碼：「EZ」 代碼註記： 「0600011--**Y60」

內政部檢送「土地登記規則第 93 條」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

100.8.31 北市地籍字第 10032500300 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 23 日內授中辦地字第 10007253283 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公會、本府法規委員會（請函送本府秘書處刊登本府公報）及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

100.8.23 內授中辦地字第 10007253283 號

主旨：檢送「土地登記規則第 93 條」規定之解釋令乙份，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

100.8.23 內授中辦地字第 1000725328 號

- 一、按農業發展條例第十八條第四項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，其立法意旨乃在避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，引發經營利用及產權紛爭問題。因上開條例並無限制農舍及其坐落用地不得為共有，故農地所有權人將其農舍及其坐落用地全部或一部移轉時，除應符合實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定，於各種用地內申請建造自用農舍，建築面積不得超過其耕地面積百分之十，及農業用地興建農舍辦法第六條第三款規定，申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十之規定，有一定比率之管制外，其移轉不應有所有權人不同及持分不一致之情形（行政院農業委員會九十年五月二十二日農輔字第 900122265 號、九十八年九月九日農企字第 0980154022 號及一百年一月四日農授水保字第 0990183217 號函參照）。又上開所稱農舍與其坐落用地併同移轉時不得有所有權人不同之情形，係指農舍與農業用地不得分別移轉而言；而農舍與其坐落用地併同移轉時不得有所有權人持分不一致之情形，則指依上開條例第十八條第四項規定，農地與農舍併同移轉之原則下，共有人間持有農舍與農業用地之比例應相同，始符合該條項規定意旨。爰農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，業經建管單位審查符合上開建管法令規定，並核發使用執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同，亦即如農舍移轉持分二分之一，農地亦應一併移轉持分二分之一。

- 二、至本部九十七年七月三十一日內授中辦地字第○九七○七二三八七八一號函說明四：「農業發展條例修正前興建之農舍，業經建管單位審查符合實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定，並核發使用執照者，嗣後地政機關受理農舍與其坐落用地移轉登記時，除審查移轉之坐落用地面積不得少於移轉農舍之一樓樓地板面積外，無須再依本部八十七年一月八日台內地字第八六一二二九五號函釋審查移轉後之農地面積有無符合上開建管法令規定原核准使用面積。本部上開號函應配合停止適用。」部分，因不符上開審查規定，配合停止適用。
- 三、本解釋令自即日生效。

內政部函為利都市更新案整體推動及簡化行政作業程序，政府主辦已公告發布都市更新地區，其公地撥用得免附「有無妨礙都市計畫證明書」乙案

臺北市政府函 臺北市自來水事業處等

100.8.12 府授地用字第 10014397000 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1000725197 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（請刊登市府公報）及本府地政處秘書室（請刊登法令月報）、本府地政處土地開發科、本府地政處地用科

附件

內政部函 財政部國有財產區等

100.8.3 內授中辦地字第 100725197 號

主旨：為利都市更新案整體推動及簡化行政作業程序，政府主辦已公告發布都市更新地區，其公地撥用得免附「有無妨礙都市計畫證明書」，請查照並轉知所屬及所轄鄉（鎮、市）公所。

說明：

- 一、依據本部營建署 100 年 7 月 14 日營署更字第 1002911954 號函辦理。
- 二、查都市計畫法第 52 條規定，都市計畫範圍內，各級政府撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫，故各級政府機關撥用公地時，須檢附無妨礙都市計畫證明書，始得辦理。復查都市更新條例第 20 條規定：「都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 19 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 19 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」是以，政府主辦之都市更新案，依上開規定，應尚無違反當地都市計畫之情形。為簡化行政作業，政府主辦都市更新事業辦理公有土地撥用時，得免附「有無妨礙都市計畫證明書」。

○○股份有限公司依「擬訂臺北市大同區○○段○○小段 190 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之權利變換結果辦理權利變換產權登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

100.8.10 北市地籍字第 10032323000 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 4 日內授中辦地字第 1000047513 號函辦理，兼復貴所 100 年 7 月 21 日北市建地一字第 10031030300 號函，並檢送內政部前開函影本 1 份。
- 二、本案經報奉內政部前開函復略以：「……二、……考量更新地區參與權利變換之土地權利人，於擬定權利變換計畫核定發布實施後，有發生死亡情事而其繼承人怠忽辦理或不及辦竣繼承登記時，恐影響整體都市更新案件之進行，而損及全體都市更新參與者之權益，爰本部前以 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函釋都市更新權利變換計畫中，部分土地所有權人已亡故，若有未辦妥繼承登記者，仍應登記予往生者，雖此作業方式將發生權利變換之原因發生日期在後，爾後辦理繼承登記之原因發生日期在前之情形，惟此尚不致影響所有權人之權益，亦不影響相關稅賦之稽徵，爰仍請依本部上開函釋規定辦理。三、……雖依登記原因標準用語所載，『地籍整理』適用部別為標示部及所有權部，惟因各登記名義人於辦理權利變換登記前之所有權權利範圍不明，為簡化行政作業流程，倘其係連件辦理地籍整理及土地權利變換登記，登記機關於辦理地籍整理登記時，應依土地登記複丈地用電腦作業系統登記作業手冊第 4 章異動作業 4-2-3 二五、4(1)規定，先行產製地籍整理清冊，以利嗣後查調，故前件地籍整理登記得僅辦理標示登記，暫不登載所有權部，再依分配結果辦理後件之權利變換登記。」，故請依上開函釋辦理。
- 三、另查「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」為都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 1 項所明定，故地籍整理登記案之原因發生日期，應以權利變換核定之日為宜。
- 四、副本抄送本市各地政事務所（建成所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及地籍及測量科（以上均含附件）

附件

內政部函 臺北市政府地政處

100.8.04 內授中辦地字第 1000047513 號

主旨：有關○○股份有限公司依「擬訂臺北市大同區○○段○○小段 190 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之權利變換結果辦理權利變換產權登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 100 年 7 月 27 日北市地籍字第 10032131100 號函。
- 二、按依民法第 6 條規定，人之權利能力，始於出生，終於死亡，又申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，故登記機關本不宜以死者名義辦理登記。惟查都市更新條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有，及都市更新權利變換實施辦法第 16 條規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記，考量更新地區參與權利變換之土地權利人，於擬定權利變換計畫核定發布實施後，有發生死亡情事而其繼承人怠忽辦理或不及辦竣繼承登記時，恐影響整體都市更新案件之進行，而損及全體都市更新參與者之權益，爰本部前以 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函釋都市更新權利變換計畫中，部分土地所有權人已亡故，若有未辦妥繼承登記者，仍應登記予往生者，雖此作業方式將發生權利變換之原因發生日期在後，爾後辦理繼承登記之原因發生日期在前之情形，惟此尚不致影響所有權人之權益，亦不影響相關稅賦之稽徵，爰仍請依本部上開函釋規定辦理。
- 三、次按權利變換計畫核定發布實施後，實施者得依都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 1 項規定，視地籍整理計畫需要，申請主管機關囑託登記機關辦理鑑界、分割測量及登記，並於權利變換工程完成後，由實施者依都市更新條例第 43 條等規定，列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理截止記載登記、土地權利變換登記、建物所有權第一次登記等。雖依登記原因標準用語所載，「地籍整理」適用部別為標示部及所有權部，惟因各登記名義人於辦理權利變換登記前之所有權權利範圍不明，為簡化行政作業流程，倘其係連件辦理地籍整理及土地權利變換登記，登記機關於辦理地籍整理登記時，應依土地登記複丈地用電腦作業系統登記作業手冊第 4 章異動作業 4-2-3 二五、4(1)規定，先行產製地籍整理清冊，以利嗣後查調，故前件地籍整理登記得僅辦理標示登記，暫不登載所有權部，再依分配結果辦理後件之權利變換登記。

**祭祀公業周○○公、△△公（管理人：周□□君）申辦本市
大安區○○段○○小段 338、334 地號土地地上權及同段
2495、2196 建號建物所有權拍賣及讓與、買賣登記疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市大安地政事務所

100.8.17 北市地籍字第 10032434500 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000047759 號函辦理，兼復貴所 100 年 7 月 27 日北市大地一字第 10031012200 號函，並檢送內政部函影本 1 份。
- 二、本案前經本處以 100 年 8 月 8 日北市地籍字第 10032303700 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、本案請先查明祭祀公業周○○公、△△公

是否已依祭祀公業條例規定成立祭祀公業法人或依民法規定成立財團法人，倘無，則該財產仍屬派下員全體共同共有，故該公業持憑產權移轉證明書申辦移轉登記時，其權利主體應登記為派下員共同共有。三、另本案土地於拍賣移轉登記後再連件處分地上權及建物所有權，該管理人是否確被授權處分該等權利，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。四、又本案倘經貴處查明該管理人於拍賣後確已被授權處分該等權利，則同意依來文說明三所擬意見，先准辦理拍賣登記為該公業所有後再連件辦理移轉登記，併予說明。」，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（大安所除外）本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

100.8.16 內授中辦地字第 1000047759 號

主旨：有關貴市大安區○○段○○小段 338、334 地號土地地上權及同段 2495、2196 建號建物所有權拍賣及讓與、買賣登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 100 年 8 月 8 日北市地籍字第 10032303700 號函。
- 二、本案請先查明祭祀公業周○○公、△△公是否已依祭祀公業條例規定成立祭祀公業法人或依民法規定成立財團法人，倘無，則該財產仍屬派下員全體共同共有，故該公業持憑產權移轉證明書申辦移轉登記時，其權利主體應登記為派下員共同共有。
- 三、另本案土地於拍賣移轉登記後再連件處分地上權及建物所有權，該管理人是否確被授權處分該等權利，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。
- 四、又本案倘經貴處查明該管理人於拍賣後確已被授權處分該等權利，則同意依來文說明三所擬意見，先准辦理拍賣登記為該公業所有後再連件辦理移轉登記，併予說明。

內政部函為登記機關受理祭祀公業及神明會之土地，依規定登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於登記完畢後辦理通知乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.24 北市地籍字第 10014825300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 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）（含附件）。

附件

內政部函 各直轄市政府、各縣（市）政府

100.8.23 台內地字第 1000170995 號

主旨：為登記機關受理祭祀公業及神明會之土地，依規定登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別共有，應於登記完畢後辦理通知一案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部 100 年 8 月 17 日內授中民字第 1000720170 號函檢送本部 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會第 1 場會議紀錄之結論辦理。
- 二、按「祭祀公業派下全員證明書核發後，依祭祀公業條例第 50 條第 1 項及第 2 項規定向登記機關申辦祭祀公業土地或建物所有權更名登記為法人所有，或依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有者，請登記機關於辦竣登記後，通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關，俾利明瞭祭祀公業變動之情形。」、「神明會申報人依本條例第 24 條第 1 項或第 25 條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，登記機關於辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位。」分為本部 98 年 2 月 3 日內授中民字第 0980720020 號函及地籍清理條例施行細則第 21 條所明定。請登記機關確實依上開規定辦理，俾利主管機關掌握祭祀公業及神明會土地處理情形。

林○○地政士代理蘇陳○○單獨申請本市大同區○○段○○ 小段 295 地號土地所有權調解移轉登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市建成地政事務所

100.8.29 北市地籍字第 10032457700 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1000047760 號函辦理，兼復貴所 100 年 7 月 28 日北市建地一字第 10031076500 號函。
- 二、案經本處以 100 年 8 月 8 日北市地籍字第 10032303800 號函（副本諒達）擬具：「……本處以為該調解筆錄所載江君是否有選擇權，似非登記機關得審查事項，蘇陳君既依臺灣士林地方法院前開調解筆錄內容提出已為對待給付證明，則其形式、實質要件皆已與土地登記規則第 12 條、第 27 條規定之要件相符，且江君未於 100 年 7 月 15 日前將系爭土地移轉予第三人，亦未有其他妨礙蘇陳君單獨申辦所有權移轉登記之法律行為，故擬准予受理登記……」之意見，報奉內政部前開函核復略以：「……同意依貴處所擬意見辦理……」，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（建成所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

有關經核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，得否由遺產清理人檢具繼承應備文件，代為申請發給抵價地乙案，請依內政部函示辦理

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

100.8.18 北市地開字第 10014622500 號

說明：

- 一、內政部 100 年 8 月 15 日內授中辦地字第 1000725299 號函辦理，並檢附該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉本府秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）

附件

內政部函 各直轄市政府等

100.8.15 內授中辦地字第 1000725299 號

主旨：經核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，得否由遺產清理人檢具繼承應備文件，代為申請發給抵價地乙案，請查照。

說明：

- 一、依據本部 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000725136 號函送 100 年區段徵收業務研討會會議紀錄六、案由（一）決議辦理。
- 二、依據區段徵收實施辦法第 22 條第 3 項規定：「經直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，其繼承人得檢具繼承應備文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請更名發給抵價地。」基此，倘繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，可由法院選任之遺產清理人檢具繼承應備文件，代為申請更名發給抵價地及辦理後續抵價地分配。

內政部函為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項執行事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.23 北市地權字第 10014751300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 8 月 19 日台內地字第 1000165561 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（請轉秘書處刊登市府公報）、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

100.8.19 台內地字第 1000165561 號

主旨：關於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項執行事宜，請查照並轉知所屬照辦。

說明：

- 一、依據 行政院大陸委員會 100 年 8 月 11 日陸法字第 1000400792 號函辦理。
- 二、案經行政院大陸委員會首揭函以：「……，大陸配偶依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項規定繼承取得臺灣地區不動產者，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（下稱許可辦法）第 6 條之 1 第 1 項但書規定，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制且其移轉亦無須按許可辦法規定報請 貴部許可，此係屬登記機關權責，尚未涉及兩岸政策，尊重 貴部針對法規所為之解釋。」，合先敘明。
- 三、查臺灣地區與大陸地區人民關係條例增訂第 67 條第 5 項，其立法理由為：「大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，與臺灣社會及家庭建立緊密連帶關係，有別於一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障，爰增列第 5 項，……。」，是以依該條例第 67 條第 5 項繼承取得供住宅用不動產所有權，無許可辦法第 6 條及第 6 條之 1 規定適用，即其繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿 3 年始得移轉之限制，亦無需按上開許可辦法報本部許可。

為本市不動產糾紛調處委員會會議審理跨轄區共有物分割 （共有型態變更）案件，相關轄區地政事務所列席與會簡化 事宜乙案

臺北市府地函 臺北市各地政事務所

100.8.26 府授地籍字第 10031472150 號

說明：

- 一、嗣後旨揭委員會審理跨轄區共有物分割（共有型態變更）案件，由本府指定主辦所別並於開會通知單註明，相關轄區所（協辦所）分別提供所轄地籍資料、查對未登記建物稅籍與現場勘查情形等資料予主辦所彙整，由主辦所於會上簡報說明；又協辦所僅需指派熟稔業務人員 1 人與會，以簡化作業。

- 二、本府訂於 100 年 9 月 15 日召開本市不動產糾紛調處委員會 100 年第 4 次會議，第一案及第二案指定本市松山地政事務所為主辦所，中山地政事務所、大安地政事務所與建成地政事務所為協辦所。
- 三、副本抄送本府地政處（秘書室，請刊登地政法令月報）

內政部核復為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，於其他登記事項欄記明信託登記案件之年月日字號乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.22 北市地籍字第 10032447800 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000725281 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、旨揭事項經本處 100 年 7 月 19 日北市地籍字第 10032099300 號函（副本諒達）報奉內政部上開函復略以：「……二、配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定：『信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。』爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明『GJ：「委託人：○○○」』及『GH：信託財產，信託內容詳信託專簿』等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽或複印信託專簿，修正代碼『GH：信託財產，信託內容詳信託專簿』，增加登錄內容：『依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理』。」，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、本處資訊室及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市政府地政局

100.8.16 內授中辦地字第 100725281 號

主旨：關於為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，於其他登記事項欄記明信託登記案件之年月日字號乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據臺北市政府地政處 100 年 7 月 19 日北市地籍字第 10032099300 號函辦理。
- 二、配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定：「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明「GJ：『委託人：○○○』」及「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽

或複印信託專簿，修正代碼「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」，增加登錄內容「：依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理」。

內政部認可桃園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 臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.8.3 北市地權字第 10014160700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 7 月 29 日內授中辦地字第 1000047451 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 桃園縣不動產仲介經紀商業同業公會

100.7.29 內授中辦地字第 1000047451 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 100 年 7 月 12 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期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 2 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、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可臺北市仲介業職業工會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.8.9 北市地權字第 10014289300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 8 月 4 日內授中辦地字第 1000047546 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 臺北市仲介業職業工會

100.8.4 內授中辦地字第 1000047546 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 100 年 7 月 19 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期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本案聘請師資人員及講授課程，請確實依「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」第 3 條第 2 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、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 六、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

內政部認可社團法人台灣不動產仲介發展協會辦理「不動產經紀營業員專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等

100.8.22 北市地權字第 10032408600 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 15 日內授中辦地字第 1000047780 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 社團法人臺灣不動產仲介發展協會

100.8.15 內授中辦地字第 1000047780 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、依據貴會 100 年 8 月 10 日申請書辦理。
- 二、本部認可貴會得辦理不動產經紀營業員專業訓練期限，自部函發文日起 3 年。
- 三、本項訓練包含 30 個小時之資格取得專業訓練課程及 20 個小時之換證專業訓練課程。

- 四、本案聘請師資人員之學經歷資格條件及講授課程，請確實依認可辦法第 4 條第 3 項規定辦理。
- 五、本案請確實依照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、不動產經紀業管理條例尚無規定中國大陸人民得在臺灣地區擔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、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。
- 九、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。
- 十、貴會擇定之教學場地應符合建築管理相關法令規定，並應隨時注意消防安全設備之設置及維護，以確保學員安全。
- 十一、檢送認可費新臺幣 1,000 元收據乙紙。
- 十二、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（100 年第 9 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

100.8.4 北市地籍字第 10032214100 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 100 年 7 月 27 日北市大地一字第 10031012200 號函及建成地政事務所 100 年 7 月 28 日北市建地一字第 10031076500 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

100 年第 9 次會議紀錄

壹、時間：100 年 8 月 1 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、主持人：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：

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：為許地政士○○代理祭祀公業周○○公、△△公（管理人：周□□君）（以下簡稱該公業）申辦本市大安區○○段○○小段 338、334 地號土地地上權及 2495、2196 建號建物所有權拍賣登記並移轉予許王○○君疑義一案，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）100 年收件大安字第 177390、177400 號拍賣登記案及 177410、177420 買賣及讓與登記案。

（二）案情說明：

1、本案係該公業於 100 年 6 月 22 日檢附臺灣臺北地方法院民國 89 年 3 月 27 日核發之不動產權利移轉證書等文件，以大安所 100 年大安字第 177390、177400 號案申請拍賣登記，取得上開土地地上權及建物所有權，並連件以同年大安字第 177410、177420 號案，將取得之土地地上權及建物所有權移轉登記予許王○○君。經查該公業未訂有規約，並於祭祀公業條例施行前，依祭祀公業土地清理要點第 19 點規定（即祭祀公業土地之處分得依土地法第 34 條之 1 第 5 項規定辦理），由超過全體派下員 2 分之 1 以上之派下員同意，授權管理人周□□代理該公業處分不動產，又因所得價款不分配給派下員，依內政部 73 年 10 月 30 日台（73）內地字第 269043 號函釋意旨，得免提出受領證明或提存證明，故本案第 3、4 件由申請人於申請書第 9 欄切結：「本案確依土地法第 34 條之 1 第 1、2、3 項規定辦理」，並檢附切結書申請登記。

2、案經大安所審查後，依土地登記規則第 56 條規定通知補正：「第 177390、177400 號案（1/4、2/4 件）權利人『祭祀公業周○○公、△△公』非登記權利主體，請依祭祀公業條例第 50 條規定辦理。」計 10 項，申請人除前開補正事項外其餘均已完成補正，並於 100 年 7 月 4 日檢附補正申復書辦理補正手續，其申復理由略以：「……補正通知書第 1 項所述，應指祭祀公業之土地或建物在民國 97 年 7 月 1 日以後 3 年內，即 100 年 6 月 30 日前尚以祭祀公業名義登記者，始有適用，而該祭祀公業之前開土地或建物即於本年 5 月 30 日已因買賣予本人所有，當無前開法條之適用。…」，致生是否應受理登記之疑義，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1、法令依據：

（1）強制執行法第 98 條第 1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」。

（2）民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得

- 不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」
- (3) 中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」
- (4) 祭祀公業條例第 14 條規定：「祭祀公業無原始規約者，應自派下全員證明書核發之日起 1 年內，訂定其規約。……」、第 21 條規定：「本條例施行前已存在之祭祀公業，其依本條例申報，並向直轄市、縣(市)主管機關登記後，為祭祀公業法人。……。祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。……」、第 50 條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於 3 年內依下列方式之一，處理其土地或建物：一、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自本條例施行之日起 3 年內，依前項各款規定辦理。……」。
- (5) 內政部 73 年 10 月 30 日台(73)內地字第 269043 號函規定略以：「……依土地法第 34 條之 1 第 1、2 項規定處分公同共有土地，並以所得價款全部留存為祭祀祖先費用及改建祖祠經費，不予分配者；由於其祭祀公業並未解散，參酌上開民法第 829 條規定意旨，自無法對派下員作應有之對價補償或提存；因此得依本部 64 年 10 月 21 日台內地字第 657006 號函(一)項 3.(2)之規定(已納入土地法第三十四條之一執行要點八之(二))，於契約書或切結書內敘明其原因，並註明如有不實，共有人願負法律責任，免予提出受領證明或提存證明。」
- (6) 內政部 76 年 7 月 17 日台(76)內地字第 522332 號函規定略以：「按台灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人(最高法院 39 年台上字第 364 號判例參照)。祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體公同共有。……」。
- (7) 內政部 76 年 10 月 23 日台(76)內地字第 543267 號函規定略以：「按『祭祀公業土地之處分或設定負擔，得依土地法第 34 條之 1 第 5 項規定辦理。但規約另有規定者，不在此限。』為祭祀公業土地清理要點第 19 點所明定。……」。
- (8) 祭祖公業土地清理要點第 19 點：「祭祀公業土地之處分或設定負擔，得依土地法第 34 條之 1 第 5 項規定辦理。但規約另有規定者，不在此限。」。(業於 97 年 7 月 1 日廢止)
- (9) 內政部 88 年 8 月 25 日台(88)內地字第 8809616 號函規定略以：「……此之所謂因強制執行而取得所有權，係指因領得執行法院所發給之權利移轉證明書，依強制執行法第 98 條及民法第 759 條之規定，

不待登記而取得所有權者而言。……」

- (10) 臺北市政府地政處 99 年 7 月 26 日北市地籍字第 09932079200 號函略以：「二、……」按法務部 99 年 4 月 27 日法律字第 0999008311 號函略以：『中央法規標準法第 18 條……』立法意旨係以機關受理人民聲請許可案件時，如在處理程序終結前，據以准許或不准許之實體法規有所變更時，應依一般原則適用新頒布之法規繼續處理；惟當事人既在舊法有效期間提出聲請，祇因審查費時，或因機關未能及時迅速處理，致當事人之權利蒙受損失，亦失公允。故規定舊法規有利於當事人，且新法規未廢除或禁止，應適用舊法規（中央法規標準法第 18 條立法理由參照）。又上開規定係實體從舊之例外規定，故上開所稱之「法規變更」，應僅指實體法之變更（法務部 95 年 6 月 26 日法律決字第 0950022162 號及 90 年 3 月 19 日法律字第 006168 號等函參照）。……』。三、故就土地登記之申請案而言，縱認據以登記之條文係屬實體權利規定，而非登記程序事項之規定，惟申請案件倘非因於處理程序終結前，遇有據以准許之法規有所變更者，仍無中央法規標準法第 18 條規定之適用，而應依現行規定辦理。」

2、疑義分析

- (1) 本案申請人主張祭祀公業之土地或建物在民國 97 年 7 月 1 日以後 3 年內，即 100 年 6 月 30 日前尚以祭社公業名義登記者，始適用祭祀公業條例第 50 條規定，惟強制執行而取得所有權，依強制執行法第 98 條及民法第 759 條之規定，不待登記而取得所有權（內政部 88 年 8 月 25 日台（88）內地字第 8809616 號函）。因而該公業於 89 年 3 月 27 日已取得上開不動產權利，雖於 100 年 5 月 30 日與許君成立移轉契約，但未經登記，仍屬該公業權利。惟查內政部 76 年 7 月 17 日台（76）內地字第 522332 號函規定略以：「按台灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人（最高法院 39 年台上字第 364 號判例參照）。祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體公同共有。……」，該公業拍賣取得首揭不動產，可否以該公業名義辦理登記，不無疑義。
- (2) 另該公業於 100 年 6 月 22 日始向大安所申請登記，處理程序終結前適用之法規並無變更，是否應依申請時之法規，即祭祀公業條例第 50 條規定辦理？抑或仍得適用 89 年 3 月 27 日拍賣取得不動產當時之祭祀公業土地清理要點第 19 點之規定？
- (3) 參照大安所 86 年收件大安字第 296760 號案，案附該公業財產造報日期為 84 年 7 月 21 日，惟本案不動產拍賣取得日期為 89 年 3 月 27 日，係屬「新取得」之不動產，非該公業財產清冊之不動產，故縱然可適用舊法（祭祀公業土地清理要點第 19 點），是否仍應依該要點第 23 點規定，先登記為派下員全體共有，再辦理移轉登記給許王○○君？又該公業當時檢附之派下員於 85 年 2 月 3 日出具之同意授權書並未

載明同意周□□可於未來代表該公業之派下員「取得」及「移轉」其他不動產，故本案是否可由周光明代表該公業申請 89 年拍賣登記取得及移轉不動產權利？不無疑義。

三、擬處理意見：

本案應依祭祀公業條例第 50 條規定辦理，俟該公業取得法人資格或登記為派下員分別共有（或個別所有）後，再申請登記。

四、結論

- (一) 查本案祭祀公業經主管機關備查之派下員名冊計 937 員，依強制執行法第 98 條及民法第 759 條規定，該公業於領得臺灣臺北地方法院 89 年 3 月 27 日核發之不動產權利移轉證書時已取得系爭不動產物權，僅非經登記，不得處分該物權，又依當時施行之祭祀公業土地清理要點第 23 點及內政部 94 年 8 月 17 日內授中辦地字第 0940050499 號函釋規定，未成立財團法人之祭祀公業取得不動產權利應登記為派下員共同共有，惟本案係該公業為處分因拍賣取得之物權，依民法第 759 條規定連件辦理拍賣、買賣及讓與登記，如依內政部 94 年 8 月 17 日函釋規定將拍賣登記為 937 名派下員共同共有再連件移轉予許王君並無實益，且浪費人力、物力及行政資源，故本處認似得先辦理拍賣登記為該公業所有復再連件辦理移轉登記，以資簡化作業程序。
- (二) 又本案不動產物權之取得及處分係於該公業派下員 85 年間簽立同意授權書後，始因管理人代理該公業主張優先購買權拍賣取得復再為處分，故該授權書雖無授權管理員購買及處分本案旨揭不動產物權，惟依代理人檢附之派下員 80 年間所立之切結書略以：「……二．本人授權管理人周□□清理維護或處分本祭祀公業所有之財產，一切派下權利義務歸就於周□□一人全權辦理，……」觀之，該切結書似已就該公業之財產取得與處分概括授權管理人為之，則簽立該切結書之派下員人數如符合土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定，因該公業管理人與權利人許王君之買賣、讓與契約係於祭祀公業條例第 50 條規定期限前立約，似得代理申辦本案不動產之拍賣、買賣及讓與登記。
- (三) 又本案之代理人於會後第二天（8 月 2 日）補送補充理由書略稱，該 85 年之同意授權書之地號已包括地上權之地號 334、338 地號土地在內，且該二地號所設定之地上權人，除本案以外之其他地上權人均已陸續購買該基地之土地持分，惟獨本案之建物連同其應有地上權持分被法院拍賣，而該公業管理人基於優先購買權加以承受並加以處分，顯已符合同意授權書之內容。本案尚乏前例，為慎重計，擬由本處擬具准予受理登記之意見報奉內政部核定後，再據以處理。

提案二

提案單位：臺北市建成地政事務所

- 一、案由：為林○○地政士代理蘇陳○○單獨申請本市大同區○○段○○小段 295 地號土地所有權調解移轉登記一案，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）100 年 7 月 18 日收件大同字第 076100 號登記申請案辦理“

(二) 案情說明：

- 1、林○○地政士代理權利人蘇陳○○君（即調解筆錄相對人，以下簡稱蘇陳君）依土地登記規則第 12 條及第 27 條第 4 款規定，以建成所 100 年 7 月 18 日收件大同字第 076100 號登記申請案，檢具登記申請書、登記清冊、銀行匯款證明正影本及臺灣士林地方法院 100 年 3 月 30 日核發之調解筆錄，單獨申請義務人江○○（即調解筆錄聲請人，以下簡稱江君）所有本市大同區○○段○○小段 295 地號土地調解移轉登記，該調解成立內容為：「一、相對人願給付聲請人新臺幣參佰玖拾玖萬元整。……二、聲請人應於 100 年 7 月 15 日就坐落臺北市大同區○○段○○小段 295 地號之土地辦理所有權移轉登記於相對人。如聲請人違約不履行，除返還上揭第 1 項所受領之價金於相對人外，並願給付相對人參佰玖拾玖萬元之懲罰性違約金。」
- 2、依案附資料，蘇陳君於約定期日前分別匯出款項予江君，惟筆錄載有：江君應於 100 年 7 月 15 日將本案土地移轉予蘇陳君，如江君違約不履行，除返還價金於蘇陳君外，並願給付蘇陳君 399 萬元之懲罰性違約金之字樣，致生蘇陳君對土地移轉登記是否仍有請求權之疑義。

(三) 法令及疑義分析

1、法令依據

- (1) 民事訴訟法第 416 條第 1 項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」。
- (2) 土地登記規則第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第 27 條第 4 款……準用之。」、第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」。

2、疑義分析

- (1) 按調解筆錄記載，權利人有為對待給付之義務，權利人如已給付價金，即取得要求義務人給付之請求權，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得持憑法院調解筆錄單獨申請所有權移轉登記，殆無疑義。依本調解筆錄內容，可認定當事人間對本案土地有讓與之合意，且當事人間就本案標的有對價關係，故當蘇陳君依調解筆錄本旨，於給付價金完竣，似已取得單獨申請移轉登記之權利。
- (2) 然就筆錄內容第 2 項內容以觀，蘇陳君於江君未履行所有權移轉義務之情形下，另有債權請求權，即取得土地移轉登記請求權及懲罰性違約金請求權。
- (3) 查一般給付判決，其債權對價關係是否執行非地政機關審查權責，故當判決（或調解）內容表明權利人有移轉登記之請求權時，權利人即可單獨向地政機關申辦所有權移轉登記。惟查本案調解筆錄載明江君應於 100 年 7 月 15 日移轉本案土地於蘇陳君。復依調解筆錄第 2 項後段載明如江君違約不履行，除返還價金於蘇陳君外，並願給付蘇陳

君 399 萬元之懲罰性違約金。是以，江君似未放棄移轉登記予第三人之權利，且本案土地未受限制登記等情況，江君移轉土地予第三人，並非法所不許，則蘇陳君是否僅取得違約金之債權請求權，不無疑義。
(4) 本案就權利人得依所有權移轉請求權、違約金之債權請求權二者擇一行使，或僅取得違約金之債權請求權，滋生登記疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

甲案：蘇陳君既依臺灣士林地方法院 100 年度移調字第 10 號調解筆錄內容提出對待給付，則其形式、實質要件皆已齊備，得就前揭二項請求權擇一行使，現蘇陳君選擇申辦所有權移轉登記，登記機關得受理登記之申請。

乙案：本案所附調解筆錄既有江君違約不履行，並給付蘇陳君懲罰性違約金之約定，可認江君似尚保有所有權移轉他人之權利，則蘇陳君似無單獨申請所有權移轉登記之請求權，地政機關當駁回其登記之申請。

四、結論

(一) 依案附調解筆錄所載，聲請人江君與相對人蘇陳君互負對待給付義務，互有金錢給付及不動產移轉登記之對待給付義務，依民事訴訟法第 416 條及第 380 條規定，調解成立者與判決確定有同一之效力，蘇陳君於給付義務完成後依土地登記規則第 12 條及第 27 條規定單獨辦理系爭不動產移轉登記，惟依該調解筆錄第 2 項後段觀之，江君之對待給付義務有選擇權，如江君選擇不履行移轉系爭不動產之給付義務，則蘇陳君是否僅取得懲罰性違約金之請求權不無疑義。

(二) 承上，如江君有選擇履行或不履行對待給付義務之選擇之權利，則生蘇陳君得否僅依其完成之給付證明文件即可單獨辦理移轉登記，抑或需另取得執行命令始得辦理之疑義。又調解筆錄所載江君是否有選擇權疑義，是否為登記機關應審查事項，應由本處擬具權利人暨已履行對待給付，依上開規則第 12 條及第 27 條規定，准予受理登記之意見函報內政部核示後，再函請建成所據以辦理。

柒、散會。(下午 4 時 10 分)

債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人 出具之通知，申請核發第一類土地登記及地價電子資料謄本 疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.8.10 北市地籍字第 10032327800 號

說明：

一、依內政部 100 年 8 月 5 日台內地字第 1000156606 號函辦理，並檢送內政部函影本 1 份。

- 二、旨揭事項經本處以 100 年 6 月 27 日北市地籍字第 10031812100 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「二、有關臺灣臺北地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣變賣案件，地政事務所得否依據該公司出具之通知，受理債權人申請債務人之第一類謄本之疑義，案經函准司法院秘書長上開函略以：『金融機構合併法第 15 條第 3 項規定：「資產管理公司或第 1 項第 3 款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。」法院依前開規定委託公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，其委託範圍包括查明不動產相關事項。是於執行程序進行中，該公正第三人如認有依強制執行法第 19 條規定調查之必要者，自得依 貴部 94 年 6 月 30 日台內地字第 09400775131 號函示，於通知文件上載明強制執行案號等事項命債權人查報，受查詢機關即有依示予以協助辦理之必要，俾委託代辦業務得以順利進行。』三、本部同意司法院秘書長上開意見，地政事務所應受理債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人（台灣金融資產服務股份有限公司）出具之通知，申請核發第一類謄本，並依本部上開 94 年 6 月 30 日函規定，該通知應載明強制執行案號、債權人姓名、債務人姓名、不動產標示及所需謄本種類等事項。地政事務所據以核發之謄本末尾，應有『本謄本僅供法院強制執行事件使用，債權人應注意電腦處理個人資料保護法第 6、18、23、28 條規定。』之戳記。」，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及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

100.8.5 台內地字第 1000156606 號

主旨：債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人出具之通知，申請核發第一類土地登記及地價電子資料謄本（以下簡稱第一類謄本）乙案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據司法院秘書長 100 年 8 月 1 日秘台廳民二字第 1000017363 號函辦理，兼復 貴處 100 年 6 月 27 日北市地籍字第 10031812100 號函。
- 二、有關臺灣臺北地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣變賣案件，地政事務所得否依據該公司出具之通知，受理債權人申請債務人之第一類謄本之疑義，案經函准司法院秘書長上開函略以：「金融機構合併法第 15 條第 3 項規定：『資產管理公司或第一項第三款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。』法院依前開規定委託公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，其委託範圍包括查明不動產相關事項。是於執行程序進行中，該公正第三人如認有依強制執行法第 19 條規定調查之必要者，自得依 貴部 94 年 6 月 30 日台內地字第 09400775131 號函示，於通知文件上載明強制執行案號等事項命債權人查報，受查詢機關即有依示予以協助辦理之必要，俾委託代辦業務得以順利進行。」

- 三、本部同意司法院秘書長上開意見，地政事務所應受理債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人（台灣金融資產服務股份有限公司）出具之通知，申請核發第一類謄本，並依本部上開 94 年 6 月 30 日函規定，該通知應載明強制執行案號、債權人姓名、債務人姓名、不動產標示及所需謄本種類等事項。地政事務所據以核發之謄本末尾，應有「本謄本僅供法院強制執行事件使用，債權人應注意電腦處理個人資料保護法第 6、18、23、28 條規定。」之戳記。

貴所為孫○○君申請提供 96 年 1 月 11 日列印之本市松山區 ○○段○○小段 1822 建號建物謄本，於貴所留存之電子檔申 請人資料疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

100.8.19 北市地籍字第 10032352400 號

說明：

- 一、復貴所 100 年 8 月 11 日北市松地三字第 10031294610 號函。
- 二、孫君請求提供貴所留存之 96 年 1 月 11 日列印旨揭建物登記謄本申請人電子檔資料乙案，查上開資料係登記機關受理民眾申請登記謄本時，於土地登記複丈地價地用電腦作業系統／土地登記系統／列印子系統／謄本列印系統建置申請人等資料，應屬機關處理公務而產生之紀錄資料，與政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款規定之「政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業」有別。
- 三、次查機關處理公務而產生之紀錄資料，如已依照管理程序歸檔而成為檔案時，除有檔案法第 18 條規定之情事者，民眾可依檔案法第 17 條及其施行細則第 18 條規定申請閱覽、抄錄或複製；如未歸檔時，因其屬政府之資訊，則除有政府資訊公開法第 18 條規定之情事者，民眾亦可依政府資訊公開法第 9 條及第 10 條規定請求提供；又如屬業經歸檔管理之檔案，應優先適用檔案法之規定處理。至於旨揭資料可否提供，仍請貴所依檔案法或政府資訊公開法規定，斟酌具體個案情形決定，並請注意電腦處理個人資料保護法之規定。
- 四、副本抄送本市各地政事務所（松山所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

內政部函釋有關出租耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項 第 5 款規定辦理分割終止租約疑義一案

臺北市政府地政處函 臺北市內湖區公所等

100.8.3 北市地權字第 10014181300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 8 月 1 日台內地字第 1000154411 號函副本辦理，隨文檢送該函影本 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）、本市各地政事務所、本處土地開發總隊、地籍及測量科、秘書室（請刊登地政法令月刊）。

附件

內政部函 臺中市政府

100.8.1 台內地字第 1000154411 號

主旨：關於 貴府函為出租耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定辦理分割終止租約疑義一案，復請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 100 年 7 月 28 日農企字第 1000145932 號函辦理；兼復 貴府 100 年 7 月 11 日府授地權一字第 1000128514 號函並檢附該會函影本乙份。
- 二、案經行政院農業委員會首揭函以：「二、依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定：『耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。』其立法目的係為解決長久以來耕地三七五租約問題，明定得以分割耕地為租佃雙方『單獨所有』，替代地價補償方式，作為終止租約之條件，且不受每人分割後面積未達 0.25 公頃不得分割之限制。準此，依上開條款規定申請分割者，分割後之耕地即不得有數人共有之情事，且依耕地分割執行要點第 13 點規定，分割後筆數亦不致有大於租佃雙方人數之情形，合先敘明。三、查本案耕地租佃雙方擬依前開規定，協議將耕地分割為 3 筆以終止耕地三七五租約，惟其分割後之其中 1 筆耕地卻仍 2 個人共有型態，故與前開立法意旨顯未符合。」本案請依該會上開意見辦理。

有關內政部函示 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條及不動產估價師法第 24 條條文施行日乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.8.5 北市地開字第 10014213100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000047394 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉秘書處刊登公布市府公報）、本處秘書室（請刊登法令月報）及本處地價科。

附件

內政部函 臺中市政府地政局

100.8.2 內授中辦地字第 1000047394 號

主旨：有關 100 年 6 月 15 日公佈修正地政士法第 30 條條文及不動產估價師法第 24 條條文之施行日一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 100 年 7 月 19 日中市地價二字第 1000022494 號函。
- 二、有關 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條條文之施行日，依地政士法第 59 條第 1 項規定，自公布後六個月施行。另同年月日公布修正不動產估價師法第 24 條條文之施行日，依不動產估價師法第 46 條第 1 項規定，自公布日施行。

廉政專欄

法治教育

車輛牌照未註銷，無妄之災跟著來

根據統計民國 90 年 1 月至 95 年 12 月止，中央與地方政府機關將公法上金錢給付義務逾期不履行者，移送法務部行政執行署所屬各行政執行處的執行案件，總計約 3,018 萬件，96 至 100 年間更是有增無減，其中以積欠健保費約 1,608 萬件為最多（係由 101 萬義務人所欠），其次為欠繳使用牌照稅約 193 萬件、欠繳綜合所得稅約 190 萬件及欠繳房屋稅約 173 萬件。

由上述統計數字，我們發現除了欠繳健保費外，竟是欠繳使用牌照稅高居第一位！怪不得擔任行政執行業務第一線人員反映，常常接到義務人來電詢問有關欠繳使用牌照稅及使用燃料費的問題，義務人常爭執其車輛因故毀損或失竊多年，亦已向警察機關備案，該車輛既已不存在，應該不必繳納任何稅金、費用，為何還會收到行政執行處的催繳通知呢？

在此貼心地提醒您，車輛如有毀損無法使用或遺失，車主應檢附國民身分證、牌照登記書車主聯、行車執照及車牌向公路監理機關辦理報停、繳銷、註銷或報廢牌照手續，使用牌照稅即可計算到異動登記前一日止。如果車主未辦妥上述手續，使用牌照稅仍然會繼續開徵，直到車主辦妥相關手續為止，燃料費亦同。車輛已辦好繳註銷牌照手續並已繳納當年全期稅款者，溢繳之使用牌照稅款可逕向稅捐稽徵處洽詢辦理退款。

還有民眾的廢棄車輛因占用道路，由警察機關、環境保護機關派員現場勘查認定後，張貼通知於車體明顯處，經 7 日仍無人清除者，由環境保護機關先行移至指定場所，車主以為公路監理機關即會自動註銷牌照，這是錯誤的觀念。一定要依上述程序到公路監理機關辦理，否則程序未完備，仍會繼續被開徵牌照稅及燃料費。

所以總歸一句：車輛有上述情形發生，記得要跑一趟公路監理機關辦理牌照註銷相關手續，這樣才不會無妄地背負多餘的稅、費喔。

節錄自廖連秀（時任法務部行政執行署花蓮行政執行處統計員）

財產申報

辦理「存款」申報時注意事項

- 1、「存款」指存於銀行、郵局、信用合作社、農、漁會信用部等機構之支票存款、活期存款、定期存款、儲蓄存款及由公司確定用途之信託資金而言，包括新臺幣、外幣（匯）及其他幣別之存款在內。
- 2、有關金額或數字之填寫，一律以阿拉伯數字為之，不必加逗號“，”輸入後，系統會自動補上。外幣部份，應於「種類」欄點選外幣及其他幣別存款。外幣或其他幣

- 別須折合新臺幣時，均以申報日前一交易之收盤匯率為計算標準。
- 3、存款帳戶於申報前應作一整理（登打餘額或累積利息或註銷帳戶），並以「申報當日」為準，依存摺填載，不得自行刪減尾數以整數申報，或將日後可能存入或支出款項預先累計或扣除。
 - 4、凡屬存款（新台幣＋外幣），不論定期、活期存款種類為何，或是否存放同一金融機構，均應合併計算其總額，如達新臺幣 100 萬元以上，即應申報。
 - 5、申報人與其配偶及未成年子女，個別之存款金額總計達 100 萬元者（非狹義指某金融機構存款或每一存摺超過 100 萬元才須申報），各該所有之小額存款亦應一併申報；另配偶之存款，有存私房錢者，不可故意隱匿，應查詢後據實填載。

公務機密

各地縣市政府衛生局公務員洩漏產婦及新生兒資料機密案例

壹、案情摘要

南○公司王○○等人自恃曾從事護理工作，瞭解嬰兒奶粉、彌月蛋糕、油飯及胎毛筆等廠商亟需產（孕）婦及新生兒個人資料作為寄送型錄及試用品之用，乃藉由過去從事護理工作之人脈，或經熟人輾轉介紹認識各縣市衛生局負責或能接觸產（孕）婦及新生兒個人資料之公務員，與渠等往來一段期間後，便以公司業務需要、能提供產（孕）婦更多選擇為由，央求各縣市政府衛生局公務員（約 11 人），以越權查詢「出生通報系統」或私自影印「產婦 B 型肝炎產前登錄表」、「孕婦 B 型肝炎送檢名冊」、「新生兒出生證明書」、「嬰幼兒 B 型肝炎注射卡」、「嬰幼兒預防接種移轉通知單」書面資料等方法提供（孕）產婦及新生兒個人資料，再由其公司員工將資料上所列（孕）產婦姓名、地址、電話、預產期及新生兒出生日期等個人資料輸入電腦建檔處理。嗣以每筆新臺幣 8 元至 32 元不等之價格，販售給廠商，非但該司侵害各孕、產婦及新生兒之隱私權而觸法；且前述公務員亦因循私洩密而誤蹈法網。

貳、案情研析

在今日商業競爭激烈時代下，主動寄送型錄及試用品乃係增加業績之必要行銷手段，以致業者不擇手段拉攏公務員以獲取行銷客戶之關資訊。原為行政院衛生署國民健康局為提昇新生兒通報資料處理效率所建置「出生通報系統」，卻因相關承辦人員欠缺保密觀念及委外資訊系統維護廠商未予嚴格把關，致其成為南○公司精確取得產婦及新生兒個人資料之捷徑，造成 91 年 12 月至 93 年 5 月間全國新生兒通報資料全部遭到外洩。現今為達到提高行政效率之目的，各機關已逐漸將業務相關資料電腦化，但各機關建置電腦系統時，往往只注重操作之便捷性及資料使用之便利性，常忽略系統資料之安全性，即使考量資訊安全，往往也只限於著重在防止電腦駭客自外部入侵系統之防治工作上，對於來自機關內部非法下載輸出資料之防範，能採取有效措施者寥寥可數。

中華民國 100 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：33 元
- 創刊年月：中華民國 61 年 7 月
- 出版年月：中華民國 100 年 8 月