

九 年 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- 訂定「不動產估價師法施行細則」(90JAFZ01).....四
- 訂定「不動產估價技術規則」(90JAFZ02).....七

二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令

- 廢止「共有耕地自耕保留部分交換移轉登記作業要點」(90JBBC03) ...一九
- 有關本市士林區蘭雅段二小段二二四九三、二二四九四、二二四九五建號建物報請撤銷列管乙案(90JBBZ04).....二
- 研商地政機關配合農業用地興建農舍辦法第九條規定之相關執行事宜會議紀錄(90JBBZ05).....二一
- 有關被繼承人以興建建築物為目的而設定之地上權應否與其所有該建物列入「逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單」內予以列管乙案(90JBBZ06).....二三

(三) 地籍法令

- 有關本市四七年底及實施都市計畫以前竣工之建物辦理所有權第一次登記疑義(90JBCA07).....二四
- 內政部函為有關買受人承購法院拍賣之不動產，應否先繳清不動產於拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅後，再據以辦理所有權移轉登記疑義(90JBCB08).....二五
- 臺北市稅捐稽徵處函為配合房屋稅法修正，有關房屋典賣、移轉案件，契約繳款書或免稅證明書(契稅申報案件)或相關移轉證明文件(非申報案件)如查無欠繳房屋稅者，將加蓋「截至 年 月 日止無欠繳房屋稅」字樣(法院拍賣案件除外)(90JBCB09).....二六
- 有關被繼承人所遺不動產之繼承登記，涉及口授遺囑逾民法第一千一百九七條所定三個月期限後，始向親屬會議為確認口授遺囑真偽之請求，其效力疑義(90JBCC10).....二七
- 有關彭玉愛君申辦被繼承人萬志超君所遺土地繼承登記疑義(90JBCC11) ..二八
- 臺北市松山地政事務所函為加強便民服務，建議受理土地鑑界案件時，申請人可免附土地所有權狀影本或土地登記簿謄本(影本)乙案(90JBCM12) ..三一
- 有關林際華君持憑臺灣臺北地方法院判決書辦理判決回復所有權登記疑義(90JBCI13).....三一
- 有關國醫中心醫院建物所有權第一次登記計徵規費疑義(90JBC014) ..三二
- 內政部函為申請補登記「陽台」等附屬建物，建物測量收費標準疑義(90JBC015).....三二
- 有關「太平洋房屋仲介股份有限公司」申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查疑義(90JBCZ16).....三三
- 內政部函為澳門居民持華僑身分印鑑證明申請土地登記，該證明之效期認定比照香港居民方式處理(90JBCZ17).....三六
- 臺北市稅捐稽徵處函為配合房屋稅條例規定，有關繼承、遺贈、信託、企業合併等非契稅申報案件，申請所有權移轉登記時，請登記機關審查「相關移轉證明文件」蓋有「截至 年 月 日止無欠繳房屋稅」及「主辦人職名章」後再辦理登記(90JBCZ18).....三七

- 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（九 年 第 八 次）會議紀錄（90JBCZ19）.....三七
- 臺北市建成地政事務所函為有關修正後土地登記規則於實務作業上之執行疑義（90JBCZ20）.....四一
- 修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第二 七點及第三 六點（90JBCZ21）.....四二
- 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（九 年 第 九 次）會議紀錄（90JBCZ22）.....四三
- （四）地用法令
 - 內政部函釋本市北投區豐年段一小段二九八地號等耕地出租人劉洪阿美主張承租人陳兩全之繼承人陳天寶辦理租約變更登記應屬無效乙案（90JBDA23）.....四六
- （五）重劃法令
 - 關於平均地權條例施行細則第八 四條第三項規定所謂「不影響重劃區財務」，並非以達到重劃區財務能自足平衡為要件，若執行機關對可能之虧損已有挹注方案，亦屬之（90JBEB24）.....四六
- （六）地價及土地稅法令
 - 訂定「得應不動產估價師特種考試人員資格審查要點」（90JBFZ25）...四七
- （七）徵收法令
 - 有關需用土地人為興辦公益事業需要，需派員至各戶政事務所調閱相關土地所有權人及繼承人資料時，應如何辦理乙案（90JBGA26）.....五三
 - 修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」第三、四、六、八、九及 點（90JBGB27）.....五三
 - 內政部令有關依土地徵收條例第五 八條申請徵用土地或土地改良物之辦理方式（90JBGZ28）.....五六
- （八）地政資訊相關法令
 - 有關為有效控管地政造字及維護自造字內碼與中標碼對照關係乙案（90JBHG29）.....五七
- 三、臺灣省地政法令
 - 民國九 年九月份臺灣地區消費者物價總指數（中華民國九 年九月臺北市物價統計月報）（90JCEZ30）.....六四
- 四、高雄市地政法令（缺）
- 五、其他法令
 - （一）一般法規
 - 行政院消費者保護委員會訂頒「加強直轄市、縣市政府消費者保護業務行動綱要」（90JEAZ31）.....六七
 - （二）一般行政
 - 內政部釋示「區域計畫法修正前既存土地違規案件，於該法修正後始發現，得否適用修正前該法第二 一條規定先予限期改善，屆期未改善者，再依修正後之規定處罰疑義」（90JEBZ32）.....六九
 - 九 年四月二 三日施行之公證法採法院與民間公證人雙軌並行，主管法規中涉及「法院公證」之條文應修正為「應經公證或認證」，或於適用時解為包括民間公證人作成公、認證書在內（90JEBZ33）.....七
- 六、判決要旨
 - （一）最高法院判決要旨（缺）
 - （二）行政法院判決要旨

· 臺北高等行政法院八 九年度訴字第三二一七號裁定 (土地測量事件 - 行政 法院四 四年判字第 八號、六 二年裁字第四 一號判例)(90JFBZ34)	七四
· 最高行政法院九 年度裁字第七八一號裁定 (更正土地登記事件 - 修正前行 政訴訟法第 條第一項)(90JFBZ35)	七五
七、其他參考資料 (缺)	

有關「不動產估價師法施行細則」業經內政部九 年 月 七日以台
(九)內地字第九 六一九八四號令訂定發布，檢送發布令及其附
件影本各乙份

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.10.24.北市地二字第九 二二五六一一 號

說 明：奉交下內政部九 年 月 七日台(九)內地字第九 六一九八五號函辦理。

附件

不動產估價師法施行細則

中華民國九 年 月 七日內政部台(九)內地字第九 六一九八四號令訂定

第 一 條 本細則依不動產估價師法(以下簡稱本法)第四 五條規定訂定之。

第 二 條 依本法第三條所定向中央主管機關請領不動產估價師證書者，應備具下列
文件：

- 一、申請書。
- 二、不動產估價師考試及格證書及其影本。
- 三、身分證明文件影本。
- 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

合於前項規定者，發給不動產估價師證書，並發還原繳送之考試及格證書
；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於 五日內補正，屆期未
補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第四款之文件。

第 三 條 依本法第六條所定向所在地直轄市或縣(市)主管機關申請登記開業發給
不動產估價師開業證書者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、不動產估價師證書及其影本。
- 三、實際從事不動產估價業務達二年以上之估價經驗證明文件及其影本。
- 四、身分證明文件影本。
- 五、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前條第二項之規定，於前項申請準用之；駁回申請時，應退還前項第二款
至第五款之文件。

第一項申請人為外國人者，直轄市或縣(市)主管機關於審查合於規定，
並依本法第四 二條第二項規定報經中央主管機關許可後，始得核發開業證書

第 四 條 本法第七條及第四 條所稱政府公報，指該管直轄市或縣(市)主管機關
公報。

第 五 條 不動產估價師證書遺失、滅失或污損，備具下列文件者，得向中央主管機
關申請補發或換發：

- 一、申請書。
- 二、證書遺失、滅失者，刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙；證書污損
者，原證書。
- 三、身分證明文件影本。
- 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

第 六 條 不動產估價師開業證書遺失、滅失或污損，備具下列文件者，得向所在地
直轄市或縣(市)主管機關申請補發或換發：

- 一、申請書。
- 二、證書遺失、滅失者，刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙；證書污損

者，原證書。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

依前項補發或換發之開業證書，仍以原開業證書之有效期限為期限。

第七條 中央主管機關撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書時，應通知各直轄市或縣（市）主管機關；不動產估價師已開業者，該管直轄市或縣（市）主管機關，應依本法第三條第二項規定依職權予以撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

第八條 不動產估價師依本法第四條所定向原登記主管機關申請遷移登記時，應備具下列文件：

一、申請書。

二、原開業證書。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

原登記主管機關受理前項申請，經查核無誤後，除將原開業證書抽存外，應將全案移送遷移地之直轄市或縣（市）主管機關。遷移地之直轄市或縣（市）主管機關應予登記及發給開業證書，並復知原登記主管機關將原開業證書註銷。

遷移地之主管機關依前項發給之開業證書，仍以原開業證書之有效期限為期限。

第九條 本法第一條所稱登記事項有變更，指下列之情形：

一、不動產估價師身分資料之變更。

二、事務所名稱、地址之變更。

三、聯合事務所共同執行業務之不動產估價師之異動。

不動產估價師依本法第一條所定報請登記事項變更時，應檢附申請書、開業證書及登記事項變更之證明文件。

第十條 本法第九條第三項所定五年，自不動產估價師將估價報告書交付委託人之日起算。

第十一條 依本法第二條第一項所定向直轄市或縣（市）主管機關申請換證者，應備具下列文件，於原開業證書有效期限屆滿前三個月內為之：

一、申請書。

二、四年內完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。

三、原開業證書影本。

四、身分證明文件影本。

五、本人最近一年內二吋半身照片二張。

合於前項規定者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人繳交原開業證書換發新開業證書；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第五款之文件。

依第一項規定申請換證時，其原開業證書遺失、滅失者，應檢附刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙。

第一項第二款所稱四年內，指專業訓練之結訓日在原開業證書有效期間之四年內。

第一項換發之開業證書，其有效期限自原開業證書期限屆滿日起算四年。

第十二條 依本法第二條第一項所定重行申請開業登記及發給開業證書者，除依第三條之規定辦理外，並應檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業

訓練相當之證明文件及原開業證書。

前項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申請開業登記之日在四年以內。

第三條 直轄市或縣（市）不動產估價師公會（以下簡稱直轄市或縣（市）公會）之會員，以在該直轄市或縣（市）領有開業證書之不動產估價師為限。但鄰近直轄市或縣（市）之不動產估價師依本法第二 三條所定申請加入者，不在此限。

第四條 依本法第二 三條所定加入鄰近直轄市或縣（市）公會之不動產估價師，於其開業之直轄市或縣（市）組織不動產估價師公會後，應加入其開業之直轄市或縣（市）公會。

第五條 不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）之會員代表，由直轄市、縣（市）公會選派之；其選派之代表人數，於全國聯合會章程中定之。前項直轄市、縣（市）公會選派之代表，不以各該公會之理事、監事為限。

第六條 全國聯合會理事、監事之被選舉人，不以直轄市、縣（市）公會選派參加全國聯合會之會員代表為限。

第七條 本法第三 五條第二項所定不動產估價師懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣（市）之懲戒處分，應予累計。

第八條 直轄市或縣（市）主管機關執行不動產估價師之懲戒處分時，應檢視其懲戒處分之累計情形，其有本法第三 五條第二項所定申誡處分三次者或受停止執行業務處分累計滿三年者，應提不動產估價師懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。

第九條 直轄市或縣（市）主管機關執行不動產估價師受除名之懲戒處分時，應報請中央主管機關廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書後，廢止開業資格並註銷開業證書。

第二 條 本法第四 一條第一項所定百分之二 以上之差異，指最高價格與最低價格之差，除以各價格平均值達百分之二 以上。

第二 一條 本法第四 四條第二項所定本法公布施行前已從事不動產估價業務者，指已登記得經營不動產估價業務之公司、商號或財團法人從事不動產估價業務之人員。

前項人員申請不動產估價師特種考試資格審查，應於當次考試報名開始之日 五日前檢附下列文件，向中央主管機關為之：

- 一、申請書。
- 二、身分證明文件影本。
- 三、本法施行前已從事不動產估價業務滿三年之證明文件。
- 四、執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明。
- 五、專科以上學校畢業資格證明文件。
- 六、其他經中央主管機關規定之證明文件。

合於前項規定者，發給審查合格證明文件；不合規定者，駁回其申請，並退還前項第二款至第六款之文件。

第二 二條 依本法規定核發不動產估價師證書及開業證書，得收取費用；其費額由中央主管機關定之。

前項收費，應依預算程序為之。

第二 三條 本細則所定書、表格式，由中央主管機關定之。

第二 四條 本細則自發布日施行。

有關「不動產估價技術規則」業經內政部於九 年 月 七日以台(九)內地字第九 七七六九二號令訂定發布，檢送發布令及其附件影本各乙份

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

90.10.24.北市地二第九 二二五六一二 號

說明：奉交下內政部九 年 月 七日台(九)內地字第九 七七六九三號函辦理附件

不動產估價技術規則

中華民國九 年 月 七日台九 內地字第九 七七六九二號令訂定

第一章 總 則

第 一 條 本規則依不動產估價師法第 九條第一項規定訂定之。

第 二 條 本規則用詞定義如下：

- 一、正常價格：指具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格。
- 二、限定價格：指具有市場性之不動產，在限定條件下形成之價格。
- 三、特定價格：指對不具市場性之不動產所估計之價格。
- 四、價格日期：指表示不動產價格之基準日期。
- 五、勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。
- 六、勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物（以下簡稱建物）農作改良物及其權利。
- 七、比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。
- 八、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- 九、近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
 - 、類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。
 - 一、一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
 - 二、區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
 - 三、個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
 - 四、最有效使用：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

第 三 條 不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境災變、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、房地產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。

第 四 條 不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本資料，並詳予求證其可靠性。

前項資料得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、土地登記專業代理人、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集之。

第 五 條 不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。

第 六 條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格

、限定價格及特定價格。

不動產估價，應註明其價格種類；其以限定價格估價者，應敘明其限定條件，並同時估計其正常價格。

第七條 依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。

第二章 估價作業程序

第八條 不動產估價作業程序如下：

- 一、確定估價基本事項。
- 二、擬定估價計畫。
- 三、蒐集資料。
- 四、確認勘估標的狀態。
- 五、整理、比較、分析資料。
- 六、運用估價方法推算勘估標的價格。
- 七、決定勘估標的價格。
- 八、製作估價報告書。

第九條 確定估價基本事項如下：

- 一、勘估標的內容。
- 二、價格日期。
- 三、價格種類及條件。
- 四、估價目的。

第十條 擬定估價計畫包括下列事項：

- 一、確定作業步驟。
- 二、預估所需時間。
- 三、預估所需人力。
- 四、預估作業經費。
- 五、擬定作業進度表。

第十一條 不動產估價應蒐集之資料如下：

- 一、勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- 二、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
- 三、勘估標的相關交易、收益及成本資料。

第十二條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 一、實例之價格屬正常價格之定義或可調整為正常價格。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第十三條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 三、確認影響價格之各項資料。
- 四、作成紀錄及攝製必要之照片。

第十四條 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限，並應於估價報告書中敘明。

第十五條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額偏高或偏低者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

第 六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。
估價報告書，應載明事項如下：

- 一、委託人。
- 二、勘估標的之基本資料。
- 三、價格日期及勘察日期。
- 四、價格種類。
- 五、估價條件。
- 六、估價目的。
- 七、估價金額。
- 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
- 九、勘估標的使用現況。
 - 、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
 - 一、價格形成之主要因素分析。
 - 二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
 - 三、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況。
 - 四、不動產估價師姓名及其證照字號。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

第 七條 估價報告書用語應明確肯定，如有難以確定之事項應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。

第三章 估價方法

第一節 比較法

第 八條 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為比較價格。

第 九條 本節名詞定義如下：

- 一、情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常交易情形而影響交易價格之約定，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- 二、價格日期調整：比較標的之價格日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
- 三、區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，以便進行個別因素比較，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- 四、個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- 五、百分率法：將影響勘估標的與比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。
- 六、差額法：指將影響勘估標的與比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。
- 七、迴歸分析法：蒐集比較標的，透過統計學上之迴歸分析，求出各主要影響價格之區域因素及個別因素與比較標的之平均價格二者之關係式，並將勘估標的之各主要影響價格因素之數值代入得出勘估標的價格之方法。

第二 條 應用前條迴歸分析法應符合下列條件：

- 一、須蒐集三 件以上之比較標的。
 - 二、迴歸分析關係式之相關係數不得低於零點七。
 - 三、截距項以外其他各主要影響價格因素之迴歸係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。
- 第二 一條 比較法估價之程序如下：
- 一、蒐集並查證比較標的相關資料。
 - 二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
 - 三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
 - 四、比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
 - 五、計算勘估標的之試算價格。
 - 六、決定勘估標的之比較價格。
- 前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。
- 第二 二條 比較標的如有下列情況，應先作適當之修正；如該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。
- 一、急買急賣。
 - 二、期待因素影響之交易。
 - 三、受債權債務關係影響之交易。
 - 四、親友關係人間之交易。
 - 五、畸零地或有合併使用之交易。
 - 六、地上物處理有糾紛之交易。
 - 七、法院拍賣。
 - 八、受迷信影響之交易。
 - 九、包含公共設施用地之交易。
 - 、人為哄抬之交易。
- 第二 三條 運用比較法估價時，其所蒐集之比較標的，除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，進行情況調整及價格日期調整：
- 一、有無特殊交易目的。
 - 二、交易價格及各項費用之負擔方式。
 - 三、有無特殊付款方式。
 - 四、比較標的狀況。
 - 五、價格日期。
- 前項查證確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。
- 第二 四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。
- 第二 五條 試算價格之調整運算過程中，情況調整、價格日期調整、區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之五，或總調整率大於百分之三 時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。
- 第二 六條 經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得做為決定比較價格之基礎。
- 第二 七條 不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

前項比較標的不足三件時，應在估價報告書中詳述理由。

第二節 收益法

第二 八條 收益法，指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。

第二 九條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推定計算之。

第三 條 收益法估價之程序如下：

- 一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料。
- 二、推算有效總收入。
- 三、推算總費用。
- 四、計算淨收益。
- 五、決定收益資本化率。
- 六、計算收益價格。

第三 一條 收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率等資料。

蒐集比較標的資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。

第三 二條 勘估標的之有效總收入計算方式如下：

- 一、分析並推算勘估標的之總收入。
- 二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。
- 三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。

第三 三條 推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

- 一、勘估標的往年之總收入及有效總收入。
- 二、相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。
- 三、目前或未來可能之計畫收入。

第三 四條 推算勘估標的總費用時，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅、房屋稅、火災保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運成本及營運費用。

第三 五條 推算勘估標的之總費用時，屬重大修繕費等資本支出者，應按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

第三 六條 勘估標的之總費用，除推算勘估標的之各項費用外，如勘估標的包含建物時，應加計建物之折舊費用。但因情況特殊未加計建物折舊費用者，於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

第三 七條 有效總收入減總費用即為淨收益。

前項淨收益如係營運性不動產之淨收益，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。

第三 八條 收益資本化率應依下列方式擇一決定：

- 一、收益資本化率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

第三 九條 土地收益價格依下列計算式求取之。

一、地上無建物者：

$$\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率}$$

二、地上有建物者：

$$\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率}$$

建物淨收益依下列計算式求取之。

一、已扣除折舊費用者：

$$\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率}$$

二、未扣除折舊費用者：

$$\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

第四 條 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、已扣除折舊費用者：

$$\text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率}$$

$$\text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率}$$

二、未扣除折舊費用者：

$$\text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

$$\text{建物收益價格} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

前項土地淨收益，可先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

第四 一條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

$$\text{房地收益價格} = \text{房地淨收益} / \text{房地綜合收益資本化率}$$

房地綜合收益資本化率可依下列計算式求取之。

一、已扣除折舊費用者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + \text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率}) \times \text{建物價值比率}$$

二、未扣除折舊費用者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率}) \times \text{建物價值比率}$$

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應視當地市場調查資料判定，或運用其他估價方法之估價結果計算之。

第四 二條 一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

1

1 -

(1 + 收益資本化率) 可收益之年數

$$\text{收益價格} = \text{淨收益} \times$$

收益資本化率

收益價格已知者，適用該公式反推淨收益。

第四 三條 折現現金流量分析，指以收益法為基礎，結合財務分析並得配合運用其他估價方法以評估勘估標的之適當價格。

前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第三節 成本法

第四 四條 成本法，指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為成本價格。

建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

第四 五條 成本法估價之程序如下：

- 一、蒐集資料。
- 二、現況勘察。
- 三、調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
- 四、選擇適當方法推算營造或施工費用。
- 五、推算其他各項費用及利潤。
- 六、計算總成本。
- 七、計算建物累積折舊額。
- 八、計算成本價格。

第四 六條 成本法估價除依第一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、土地開發及建築構想計畫書。
- 二、設計圖說。
- 三、相關許可或執照。
- 四、施工計畫書。
- 五、竣工圖。
- 六、使用執照。
- 七、登記簿謄本或建物平面位置圖。

第四 七條 成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

- 一、各項施工材料、人工之價格水準。
- 二、營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 三、資本利率。
- 四、開發或建築利潤率。

第四 八條 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：

- 一、營造或施工費。
- 二、規劃設計費。
- 三、廣告費、銷售費。
- 四、管理費。
- 五、稅捐及其他負擔。
- 六、資本利息。
- 七、開發或建築利潤。

前項勘估標的如係土地或包含土地者，總成本應加計價格日期當時重新取得土地之素地成本，並加計利息。

總成本各項計算過程應核實填寫於成本價格計算表內。

第四 九條 勘估標的之營造或施工費，項目如下：

- 一、直接材料費。
- 二、直接人工費。

- 三、間接材料費。
 - 四、間接人工費。
 - 五、管理費。
 - 六、稅捐。
 - 七、資本利息。
 - 八、營造或施工利潤。
- 第五 條 勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：
- 一、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的之所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。
 - 二、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的之比較標的或標準建物之營造或施工費標準表為基礎，經比較與勘估標的之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的之營造或施工費。
- 前項第二款所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。
- 前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之；未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。
- 第五 一條 直接法分為下列二種：
- 一、淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。
 - 二、單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。
- 第五 二條 間接法分為下列二種：
- 一、工程造價比率法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的之營造或施工費。
 - 二、單位面積（或體積）法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的之營造或施工費。
- 第五 三條 勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。
- 第五 四條 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金之比例，應依銀行一般放款成數定之。
- 前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額之百分比計算。
- 第五 五條 資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；如為借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。
- 第五 六條 勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。
- 前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築同業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期

之長短酌予調整之。

前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。

第五 七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前依下列規定推估之：

- 一、廣告費、銷售費按總銷售金額之百分之四至百分之五推估。
- 二、管理費按總銷售金額之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定應設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。
- 三、稅捐按總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估。

第五 八條 廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。

第五 九條 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。

前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

第六 條 因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。

第六 一條 建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。

經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。

物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。

建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

第六 二條 建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前依直轄市或縣（市）政府發布之地價調查用建築改良耐用年數表估計之。

不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，參考前項地價調查用建築改良耐用年數表，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算經濟耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第六 三條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

前項殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。

第六 四條 建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

$$\text{累積折舊額} = C \times (1-r) / N \times n$$

其中：C：建物總成本。

r：殘餘價格率。

n：已經歷年數。

N：耐用年數。

(1-r)/N：年折舊率。

前項累積折舊額如有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

第六 五條 成本價格之計算公式如下：

一、土地成辭價格 = 土地總成本

二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。或建物成本價格 = 建物總成本 × 【1 - (年折舊率 × 經歷年數)】。

三、房地成本價格 = 土地成本價格 + 建物成本價格。

前項土地成本價格之求取如有困難，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。

第六 六條 全聯會依第五 條、第五 六條、第五 七條、第五 九條、第六 二條及第六 三條公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

第四節 土地開發分析法

第六 七條 土地開發分析法，指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。

依前項方法所求得之價格為土地開發分析價格。

第六 八條 土地開發分析法估價之程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

第六 九條 土地開發分析法估價除依第一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費用資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

第七 條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第七 一條 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

- 一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖之面積。
- 二、如未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

第七 二條 開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。

可銷售面積中如各部分之銷售單價不同時，應詳列各部分之面積及適用之單價。

前項銷售單價應以比較法或收益法求取之。

第七 三條 土地建築開發之直接、間接成本項目如下：

- 一、直接成本：營造或施工費。
- 二、間接成本，其內容如下：

規劃設計費。

廣告費、銷售費。

管理費。

稅捐及其他負擔。

前項直接、間接成本應依成本法規定計算之。

第七 四條 土地開發分析法之利潤率及資本利息綜合利率應依成本法規定計算之。

第七 五條 開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。

第七 六條 土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$$

其中：V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

第四章 宗地估價

第一節 通則

第七 七條 以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。

第七 八條 數宗土地合併進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各宗土地價值比例分算其土地價格。

第七 九條 一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。

第八 條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。

第八 一條 對即將進行開發之宗地，可採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法之評估結果決定其估價額。

第八 二條 土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

第二節 特殊宗地估價

第八 三條 溫泉地之估價，應考慮溫泉地之水權內容、開發成本、水量、水質、水溫、當地之交通情形、相關設施及遊客人數等影響溫泉地價格之因素。

第八 四條 高爾夫球場之估價，以成本法估價為原則，並應考慮球場設備、維持成本及會員制度等因素。

第八 五條 林地之估價，得視林木之成長情形而分別採取比較法、收益法及成本法估計之。於採成本法估價時，其總費用之計算，應考量造林費、林地改良費及道路開挖費用。

第八 六條 農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。

第八 七條 鹽田之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之。

第八 八條 池沼之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。

第八 九條 墓地之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得參酌政府機關徵收補償標準訂定之補償額估計之。

第九 條 公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

第五章 房地估價

第九 一條 區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。前項樓層別效用比由不動產估價師公會全國聯合會按不同地區公告之，未公告前依市場行情及地方習慣推估之。

前項全聯會公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

第九 二條 以某一層樓之房地價格推估該區分所有建物基地權利單價時，得以下列方式估計之：

一、某層樓之基地權利價格 = 某層樓之房地產買賣價格 - 某層樓之建物成本價格。

二、某層樓之基地權利單價 = 某層樓之基地權利價格 / 某層樓之土地持分面積

三、基地單價 = 某層樓之基地權利單價 × 平均地價分配率 / 某層樓之地價分配率。

前項第三款某層樓之地價分配率公式如下：

某層樓之地價分配 = 某層樓之樓層別效用比 - 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率。

第九 三條 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應先估計法定容積率下之正常價格後，斟酌建物之建築維護狀態、殘餘耐用年數、改建之可能性等因素調整之。

第九 四條 附有違章建築之房地估價，其違建部分不予評估或就合法建物與違建部分分別進行評估，並在估價報告書中分別標示各該部分之價格。

第九 五條 未達最有效使用狀態之房地估價，應先就其低度使用狀況估價，並求取其最有效使用狀態之正常價格，視其低度使用狀況進行修正。

第九 六條 使用現況違反土地使用分區管制之合法建物，應以目前使用現況進行估價，並就其與法定用途狀況估價之差額於估價報告書中敘明。

第九 七條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第六章 土地改良物估價

第九 八條 土地改良物之分類，依土地法第五條規定。

第九 九條 建物估價，以成本法估價為原則。

辦理建物估價時，其附屬設施得一併估計之。

第一 百條 本規則所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價。

第一百零一條 農作改良物之估價，應依其類別，考量其生產環境、農業災害、生產技術、生產期間、樹齡大小、生長情形、結果習性、管理狀況及農業設施等因素估計之。

第一百零二條 農作改良物之估價方式如下：

一、農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者，依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之。

二、農作改良物接近孳息成熟期者，應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

三、農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價值者，得以產地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日

期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

第一百零三條 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以成本法估價為原則。但得斟酌比較法及收益法估價之結果，決定其估價額。

第七章 權利估價

第一百零四條 權利估價，指地上權、典權、永佃權、地役權、耕作權、抵押權、租賃權及容積移轉與權利變換之估價。

第一百零五條 權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之。

第一百零六條 地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

第一百零七條 典權估價，應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之。

第一百零八條 永佃權估價，應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之。

第一百零九條 地役權估價，應考慮需役地與供役地之使用情況、權利存續期間、地役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第一百 條 耕作權估價，應考慮耕作期間、權利登記狀況、相關法令規定等因素估計之。

第一百 一條 抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整估計之。

第一百 二條 租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之。

第一百 三條 容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響房地產價格及相關法令等因素估計之。

第一百 四條 權利變換估價，應考量下列因素估計之：

- 一、變換前各所有權人所擁有之房地價值及其占房地總價值之比率。
- 二、更新開發完成後各單位房屋及其擁有基地持分之房地總價值及其占房地總價值之比率。
- 三、更新事業計畫之權利變換方式。
- 四、各權利人所應分配之房地價值。

第八章 附 則

第一百 五條 本規則所需書表格式，由中央主管機關定之。

第一百 六條 本規則自發布日施行。

內政部廢止「共有耕地自耕保留部分交換移轉登記作業要點」，自即日起生效乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.17.北市地三字第九 二二五 七三 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九 年 月 一日台（九 ）內地字第九 七三八四七號令副本辦理，並檢附內政部令影本乙份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請刊登市府公報）本處資訊室（請刊登地政法令月報）第一、三科。

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

90.10.11.台(九)內地字第九 七三八四七號
廢止「共有耕地自耕保留部分交換移轉登記作業要點」,自即日起生效。

有關本市士林區蘭雅段二小段二二四九三、二二四九四、二二四九五 建號建物貴所擬報請撤銷列管乙案

臺北市政府地政處函 臺北市士林地政事務所

90.10.23.北市地三字第第九 二二五二六七 號

說 明：

- 一、依內政部九 年 月 八日台(九)內地字第九 一四 三五號函辦理,兼復貴所九 年八月廿四日北市土地一字第第九 六一四五八七一 號函,並檢送上開內政部函影本乙份。
- 二、本案經報奉內政部前揭號函核復以：「查『共同共有人之權利義務,依其共同關係所由規定之法律或契約定之。』」、「土地總登記後,土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時,應為變更登記。」分為民法第八百二 八條及土地法第七 二條所明定。次查「祭祀公業派下全員證明書核發後,如派下員有變動者,管理人、派下員或利害關係人應檢具(一)派下全員證明書、(二)變動部分之戶籍謄本、(三)系統表、(四)拋棄書(無者免)、(五)派下員變動名冊、(六)規約(無者免)等文件,向民政機關(單位)申請公告三 日,無人異議後准予備查」、「祭祀公業派下權之繼承或喪失,依規約定之,無規約或規約未規定者,依民事習慣定之。」分為祭祀公業土地清理要點第一點及第二點所明定。本案不動產公司共有關係既經貴府查明係屬祭祀公業性質,其共同共有人之一施習燦先生死亡,依其規約喪失其派下權者,應請申請人檢附有關證明文件依上開土地法及祭祀公業土地清理要點規定辦理土地權利變更登記後,再行撤銷列冊管理。」,本案請依上開部函辦理。

附件

內政部函 台北市政府地政處

90.10.18.台(九)內地字第九 一四 三五號

主 旨：有關祭祀公業派下員死亡,如依規約未能辦理繼承登記,得否撤銷列冊管理乙案,請查照。

說 明：

- 一、復 貴處九 年九月 一日北市地三字第第九 二二二二二二 號函。
- 二、查「共同共有人之權利義務,依其共同關係所由規定之法律或契約定之。」、「土地總登記後,土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時,應為變更登記。」分為民法第八百二 八條及土地法第七 二條所明定。次查「祭祀公業派下全員證明書核發後,如派下員有變動者,管理人、派下員或利害關係人應檢具(一)派下全員證明書、(二)變動部分之戶籍謄本、(三)系統表、(四)拋棄書(無者免)、(五)派下員變動名冊、(六)規約(無者免)等文件,向民政機關(單位)申請公告三 日,無人異議後准予備查」、「祭祀公業派下權之繼承或喪失,依規約定之,無規約或規約未規定者,依民事習慣定之。」分為祭祀公業土地清理要點第一點及第二點所明定。本案不動產公司共有關係既經 貴府查明係屬祭祀公業性質,其共同共有人之一施習燦先生死亡,依其規約喪失其派下權者,應請申請人檢附有關證明文件依上開土地法及祭祀公業土地清理要點規定辦理土地權利變更登記後,再行撤銷列冊管理。

內政部函為檢送研商地政機關配合農業用地興建農舍辦法第九條規定之相關執行事宜會議紀錄乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.25.北市地一字第九 二二五六九九 號

說明：

- 一、奉交下內政部九 年 月 二日台(九)內中地字第九 八三四六七號函辦理，隨文檢送前開函及附件影本各乙份。
- 二、副本抄送本府建設局、工務局建築管理處、本處第一科、資訊室(惠請刊登法令月報，以上均含附件)。

附件一

內政部函 行政院農業委員會等

90.10.12.台(九)內中地字第九 八三四六七號

主旨：檢送研商地政機關配合農業用地興建農舍辦法第九條規定之相關執行事宜會議紀錄乙份，請查照。

附件二

有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法第九條規定執行事宜會議紀錄

- 一、時間：中華民國九 年八月二 八日(星期二)上午九時三 分
- 二、地點：本部中部辦公室二樓會議室
- 三、主持人：張司長元旭(蕭副主任輔導代) 記錄：葉秋容
- 四、出(列)席單位及人員：(如簽到簿)
- 五、會議結論：

- (一) 農業發展條例(以下簡稱農發條例)修正前取得農地，興建農舍之處理方式：
 1. 直轄市、縣(市)建築主管機關應將農舍坐落地號及提供興建之地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記，清冊格式如附件。
 2. 有關登記簿註記方式如下：
 - (1) 農舍坐落地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AQ」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期： 年 月 日」。
 - (2) 提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「 鄉(鎮、市、區) 段(小段) 地號。」
 3. 土地因標示分割、合併致清冊所載地號與使用執照記載不符，應還請建築主管機關查明後再據以註記。
- (二) 農發條例修正後取得農地者，興建農舍之處理方式：
 1. 直轄市、縣(市)建築主管機關於核發農舍使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記，清冊格式同前。
 2. 有關登記簿註記方式如下：
 - (1) 農舍坐落地號：
 - 1 於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9K」，資料內容為「農業發展條例民國八 九年修正後興建農舍，建築完成日期：」，登錄內容為「 年 月 日」。該農舍如於清冊送達地政機關前已辦竣建物所有權第一次登記者，應另於建物登記簿標示部其他登記事項欄依上開方式辦理註記。
 - 2 於辦理農舍移轉登記時，為避免農地重複申請興建農舍，請加收一內部收件於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AQ」，登錄內容為「已興建農舍，建築完成日期： 年 月 日」。

- (2)提供興建之地號：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「 鄉（鎮、市、區） 段（小段） 地號。」
- (3)農舍申辦建物所有權第一次登記時，依(1) 1 註記方式於建物登記簿標示部辦理。

3. 認定興建農舍滿五年始得移轉之起算日以使用執照記載之建築完成日期為準。

六、附帶決議：

1. 已興建農舍之農地不得重複申請建築及農地興建農舍之准否，係屬建管單位權責，請營建署函請各直轄市、縣（市）政府建管機關確實配合辦理。
2. 為防杜未辦理建物所有權第一次登記之農舍規避五年移轉之管制，請行政院農業委員會洽請稅捐稽徵機關配合管制。
3. 鑒於本項註記已可管制農舍坐落地號及提供興建農舍之配合地號之重覆使用，不致造成配合耕地未依規定而不當移轉，是農舍申辦建物所有權第一次登記時，可免依本部八九年三月二日台（八九）內地字第八九七二四八號函示說明三規定辦理。

七、散會：中午 二時正。

縣 鄉（鎮、市、區）農舍管制註記清冊

農 舍 起造人	農舍 門牌	農舍坐落地號			提供興建之地號			使用執照 年字號	農發條例修 正前後核發		建築 完成 日期	興建種類 (請勾選)	
		段	小 段	地 面 積 (平方 公尺)	段	小 段	地 面 積 (平方 公尺)		前	後		個別 興建	集村 興建

局長 課長 承辦人 年 月 日

有關被繼承人以興建建築物為目的而設定之地上權應否與其所有該建物列入「逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單」內予以列管乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

90.10.29.北市地三字第九 二二五九六四 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九 年 月二 三日台（九 ）內地字第九 一四三四五號令副本辦理，兼復貴所九 年七月二 日北市松地一字第九 六一 號函。
- 二、本案因涉有關法令疑義，前經本處以九 年八月二日北市地三字第九 二一八六一 號函，報請內政部釋示，業奉該部以前揭號令核復：「 此等建築物依土地法第七 三條之一列冊管理時，應於列冊管理專簿之備註欄內註明其所依附之地上權及土地坐落與權利範圍，並於土地登記簿中該地上權之其他登記事項欄內註明此地上權與 機關 年 月 日 號函所列冊管理之建築物建號 號不可分離移轉。 」。茲檢送上開處函暨部令影本各乙份，有關被繼承人曾陳女所有建物於本市南港區玉成段三小段二二 地號土地上設有地上權部分，請依上開部令意旨辦理，並請於辦竣後，檢送已加註完畢之「逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單」，送處憑辦。
- 三、副本抄送本府法規委員會（請刊登本府公報）本府地政處第一科、本府地政處資訊室（請刊登地政法令月報）本市中山、建成、士林、大安、古亭地政事務所（貴所如有類似情形，亦請查照辦理。）

附件一

內政部令 本部總務司（刊登公報）

90.10.23.台（九 ）內地字第九 一四三四五號

地政機關依土地法第七 三條之一所列冊管理之標的，僅限於未辦繼承登記之土地或建築改良物之所有權，尚未包括他項權利。但若所列冊管理之建築物係因設定地上權而存在，且建築物所有權人與地上權人係同一權利主體者，基於地上權之社會作用，係在調合

土地與地上物間之使用關係，兩者必須相互結合，同為讓與或設定其他權利，方能避免地上物失其存在之權源並發揮其經濟作用。故此等建築物依土地法第七 三條之一列冊管理時，應於列冊管理專簿之備註欄內註明其所依附之地上權及土地坐落與權利範圍，並於土地登記簿中該地上權之其他登記事項欄內註明此地上權與 機關 年 月 日 號函所列冊管理之建築物建號 號不可分離移轉。俟該建築物於列冊管理期滿移請國有財產局標售時，參照公寓大廈管理條例第四條第二項及地上權存在之社會經濟作用意旨，地上權應與建築物併同標售移轉予得標人，以符地上權設置之目的。有關地上權應隨同列冊管理之建築物一併移轉之意見業經法務部九 年 月二日法九 律決字第三二八九六號函同意在案，併此敘明。

附件二

臺北市政府地政處函 內政部

90.8.2.北市地三字第九 二一八六 一 號

主 旨：關於被繼承人以興建建築物為目的而設定之地上權應否與其所有該建物列入「逾
期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單」內予以列管乙案，敬請 核示。

說 明：

- 一、依本市松山地政事務所九 年七月二 日北市松地一字第九 六一 號函辦理。
- 二、查土地法第七 三條之一規定：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者 得由地政機關予以列冊管理 前項列冊管理期間為 五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售 」。另「直轄市、縣（市）地政機關及登記機關，應將列冊管理日期及函復文號於所保管之列冊管理單內註明，登記機關並應將列冊管理機關、日期及文號於登記簿所有權部其他登記事項欄內註明。」為鈞部訂頒「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」第七點第二項所明定。本案被繼承人曾陳女所有南港區玉成段三小段二二一地號、松山區寶清段七小段七四三地號土地及南港區玉成段三小段六一二、一七 三建號、松山區寶清段七小段一三三七建號建物，其中南港區玉成段三小段六一二建號建物，其基地座落：南港區玉成段三小段二二 地號，土地所有權人為張明照，而曾君在其上設有地上權，該地上權依前開規定不宜列入列冊管理清冊，是以，日後該筆建物移請國有財產局標售時，地上權得否由得標者隨同移轉，滋生疑義？
- 三、按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第四條第二項所明定，本案被繼承人曾陳女所有本市南港區玉成段三小段六一二建號建物（係一層樓之建物），雖非公寓大廈，惟為保持房屋與基地權利之一體性，依上開條例之立法精神，該筆建物於移請國有財產局公開標售時，地上權得以順利隨同移轉免生困擾，似以參照上開公寓大廈管理條例之規定辦理為宜，故擬將地上權列入「逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單」內予以列管，又類此案件亦比照辦理，當否？因事涉省、市作法之一致性，未敢擅專，敬請釋示，俾便遵辦。

有關本市四 七年底及實施都市計畫以前竣工之建物辦理所有權第一次登記疑義乙案，請依說明二、三辦理。

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.4.北市地一字第九 二二二六四四 號

說 明：

- 一、依本市建成地政事務所九 年九月四日北市建地一字第九 六一二五 五一 號

函辦理。

- 二、查四七年底及實施都市計畫以前竣工之建物檢附實施建築管理前水電或房屋稅捐或建築管理機關發給之證明文件可辦理所有權第一次登記，係本處依行政院五七年六月五日台（五七）內字第四四二三號令簽奉核定後，據以實施者（因事隔多年，原卷調閱無著），因此本處六七年版土地登記業務手冊第三五頁應繳書表3建物使用執照或建築執照或有關證明文件，備註欄載明「（1）四八年一月一日至五七年九月三十一日以前竣工之建物應附建築執照可免附使用執照。（2）四七年底以前及實施都市計畫以前竣工之建物不附建築執照但應附歷年水電或房屋稅捐或建築管理機關發給之證明文件。（3）五七年九月三十一日以後竣工建物應附使用執照。」本市依上開規定（2）辦理建物所有權第一次登記，迄今已三餘年，其辦竣登記者，僅證明所有權之權屬，並不代表該建物為合法建物，仍須受建築法及都市計畫法有關法令之限制，且在該規定之後之新違章建築，均不准辦理產權登記。
- 三、嗣土地登記規則六九年修正時，增訂第七條（八四年修正為第七三條），因該規則係全國適用，當然不可能載明「臺北市四七年底以前憑水電、房屋稅捐憑證或建築主管機關或鄉鎮市區公所之證明文件辦理建物所有權第一次登記」之規定，故民國六九年、七二年審查手冊，仍照原六七年版業務手冊所載者修編完成，且依該規定辦理產權登記者為數不少，基於民眾信賴登記利益之考量及政府施政一貫性及公平性，該依行政院五七年六月五日台（五七）內字第四四二三號令簽奉核定之規定，仍不宜變更。

內政部函為有關買受人承購法院拍賣之不動產，應否先繳清不動產於拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅後，再據以辦理所有權移轉登記，請依財政部七二年三月二日台財稅第三一三五七號函及八八年二月八日台財稅第 八八 四五 七一二號函辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.9.北市地一字第九 二二四三一三 號

說 明：

- 一、依奉交下內政部九 年 月二日台（九 ）內中地字第九 一五八一五號函辦理，隨文檢送該函及附件影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件一

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.10.2.台（九 ）內中地字第九 一五八一五號

主 旨：關於買受人承購法院拍賣之不動產，應否先繳清不動產於拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅後，再據以辦理所有權移轉登記乙案，請依財政部七二年三月二日台財稅第三一三五七號函及八八年二月八日台財稅第 八八 四五 七一二號函辦理，請查照。

說 明：依據財政部賦稅署九 年九月二 日台稅三發字第 九 四五五四二九號函副本辦理，並檢附該函暨附件影本各乙份。

附件二

財政部賦稅署函 臺北市政府財政局等

90.9.20.台稅三發字第 九 四五五四二九號

主 旨：關於買受人承購法院拍賣之不動產，應否先繳清不動產於拍賣前所欠繳之房屋稅及地價稅後，再據以辦理所有權移轉登記一案，請依財政部七 二年三月二日台財稅第三一三五七號函及八 八年 二月八日台財稅第 八八 四五 七一 二號函（附上開二函影本）辦理，並請轉知貴轄地政機關配合辦理，請查照。

附件三
財政部函

79.3.2.台財稅第三一三五七號

主 旨：關於承購法院拍賣之不動產，再行移轉時，是否應俟前手欠繳之房地產稅繳清後，始准予辦理產權移轉登記乙案。

說 明：依照院頒「台灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法」第 條規定，買受人承購法院拍賣之不動產，應依憑法院核發之移轉證明書辦理登記，免附完稅證明。準此，買受人再行移轉時，該不動產於拍賣前所欠繳之房地產稅縱未繳清，仍應准予辦理產權移轉登記。

附件四

財政部函 台北市政府財政局、高雄市政府財政局、台灣省各縣市稅捐稽徵處、金門縣稅捐稽徵處、連江縣稅捐稽徵處

88.12.8.台財稅第 八八 四五 七一 二號

主 旨：有關「台灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法」第 條，是否牴觸土地稅法第五一條第一項規定一案，請參照說明二司法院秘書長函復意旨辦理。請 查照。

說 明：

- 一、依據司法院秘書長八 八年 月二 二日（八八）秘台廳民二字第二三一八號函辦理。
- 二、本案前經函准司法院秘書長八 八年二月九日（八八）秘台廳民二字第 一四一 一號函復，略以：「按拍賣之不動產，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，不以移轉登記為生效要件，此觀強制執行法第九 八條第一項及民法第七百五 九條之規定即明。故台灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法第 條有關不動產經法院執行拍賣後，承買人應依憑法院核發之移轉證明書辦理登記之規定，係使法律上所有權人與登記上所有權人合一之登記規定，尚非變動所有權之移轉登記。而土地稅法第五 一條第一項規定之『在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記』，係指以登記為生效要件之所有權移轉情形，二者有所不同，並無牴觸可言。至執行債務人所積欠之房屋稅、地價稅，稅捐機關得於不動產執行時參與分配，已有保障稅捐債權之程序，縱未獲分配，亦僅能向執行債務人另案追索，尚乏法律依據應由法院拍賣之承買人負擔執行債務人所欠之房屋稅、地價稅」，茲再准該秘書長八 八年 月二 二日（八八）秘台廳民二字第二三一八號函復，略以：「台灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法第 條所規定之承買人，係指不動產經法院執行拍賣後之買受人，包括經拍定而由競標人承買，及未經拍定而交債權人承受兩種情形」。

臺北市稅捐稽徵處函為配合房屋稅法修正，有關房屋典賣、移轉案件，契稅繳款書或免稅證明書（契稅申報案件）或相關移轉證明文件（非申報案件）如查無欠繳房屋稅者將加蓋「截至 年 月止無欠繳房屋稅」字樣（法院拍賣案件除外）乙案

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.22.北市地一字第九 二二五一七八 號

說明：

- 一、依臺北市稅捐稽徵處九 年七月 七日北市稽財丙字第九 九一六 五九 號函辦理，隨文檢送上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）

附件

臺北市稅捐稽徵處函 臺北市政府地政處

90.10.17.北市稽財丙字第九 九一六 五九 號

主旨：為配合房屋稅法修正，有關房屋典賣、移轉案件，契稅繳款書或免稅證明書（契稅申報案件）或相關移轉證明文件（非申報案件）如查無欠繳房屋稅者將加蓋「截至 年 月止無欠繳房屋稅」字樣（法院拍賣案件除外），惠請轉知所屬登記機關辦理登記時配合審查，請 查照。

說明：

- 一、台北市房屋稅徵收細則第 四條規定，房屋典賣移轉在當月 五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月 六日以後者，自次月起向承受人課徵。房屋典賣、移轉案件係依上開規定課徵房屋稅，並以契稅申報日（契稅申報案）或申請查欠日（非申報案件）為移轉基準日。
- 二、法院拍賣移轉案件，不適用房屋稅條例第二 二條「房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記」之規定，僅加蓋「法院拍賣案件」字樣。

有關被繼承人蔡香遠所遺本市萬華區華中段四小段三七四地號土地及同段同小段三三六建號建物之繼承登記案，涉及口授遺囑逾民法第一千一百九 七條所定三個月期限後，始向親屬會議為確認口授遺囑真偽之請求，其效力疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.11.北市地一字第九 二二四三一四 號

說明：

- 一、依內政部九 年九月二 八日台（九 ）內中地字第九 八三四四七號函辦理暨本處九 年八月二 四日北市地一字第九 二二 七七二 號函續辦。
- 二、案經本處九 年八月二 八日北市地一字第九 二二一七四三 號函（副本諒達）報奉內政部前揭號函核復，略以：「 二、按『口授遺囑，應由見證人中之一人或利害關係人，於為遺囑人死亡後三個月內，提經親屬會議認定其真偽。對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判定之。』為民法第一千一百九 七條所明定，類似案情前經本部函詢法務部，並以八 二年 二月四日台(82)內地字第八二一四九八七號函答復原臺灣省政府地政處；『關於口授遺囑，逾三個月期限後，始向親屬為確認遺囑真偽之請求，該口授遺囑之效力疑義乙案，仍請依民法第一千一百九 七條規定及繼承登記法令補充規定辦理。』在案 。
- 三、本案被繼承人蔡香遠於民國八 九年三月二 一日口授遺囑，同年四月六日死亡，繼承人蔡銘昌等二人至八 九年 二月七日始向親屬會議為確認遺囑真偽之請求，雖經親屬會議認定該口授遺囑為真實，惟已逾三個月期限，與民法第一千一百九 七條規定『 於為遺囑人死亡後三個月內提經親屬會議認定其真偽。 』不符，是以，已失其效力。」，本案請依上開內政部函示辦理。

附件

內政部函 台北市政府地政處、立法委員洪奇昌國會辦公室

90.9.28.台(九)內中地字第九 八三四四七號

主旨：有關口授遺囑之效力疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九 年八月二 八日北市地一字第九 二二一七四三 號函，兼復立法委員洪奇昌國會辦公室九 年九月六日 昌國字第一二八號函。
- 二、按「口授遺囑，應由見證人中之一人或利害關係人，於為遺囑人死亡後三個月內，提經親屬會議認定其真偽。對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判定之。」為民法第一千一百九 七條所明定，類似案情前經本部函詢法務部，並以八 二年 二月四日台 內地字第八二一四九八七號函答復原臺灣省政府地政處：「關於口授遺囑，逾三個月期限後，始向親屬為確認遺囑真偽之請求，該口授遺囑之效力疑義乙案，仍請依民法第一千一百九 七條規定及繼承登記法令補充規定辦理。」在案，合先說明。
- 三、本案被繼承人蔡香遠於民國八 九年三月二 一日口授遺囑，同年四月六日死亡，繼承人蔡銘昌等二人至八 九年 二月七日始向親屬會議為確認遺囑真偽之請求，雖經親屬會議認定該口授遺囑為真實，惟已逾三個月期限，與民法第一千一百九 七條規定：「 於為遺囑人死亡後三個月內提經親屬會議認定其真偽。」不符，是以，已失其效力。

有關彭玉愛君申辦被繼承人萬志超君所遺本市松山區西松段二小段七一一地號土地繼承登記疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市松山地政事務所

90.10.29.北市地一字第九 二二五五五六 號

說明：

- 一、依內政部九 年 月 七日台(九)內中地字第九 一六三九七號函辦理暨本處九 年九月七日北市地一字第九 二二一八九五 號函續辦，兼復貴所九 年八月二 八日北市松地一字第九 六一一 一一 號函，隨文檢送上開內政部函及附件影本各乙份。
- 二、案經本處九 年九月 二日北市地一字第九 二二三三三九 號函報奉內政部前揭號函核復，略以：「經函准法務部九 年 月八日法九 律決字第 三七九九號函略以：『三、次查本件當事人遺囑之作成地為美國，依涉外民事法律適用法第二 四條第一項之規定，遺囑之成立要件及效力，依成立時遺囑人之本國法。復依我國民法第一千一百九 四條規定，代筆遺囑應符合以下要件：(一)須由遺囑人指定三人以上之見證人，(二)由遺囑人口述遺囑之意旨，(三)須由見證人中之一人筆記、宣讀、講解，(四)經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，(五)須由見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人如不能簽名者，應按指印代之。上開要件中，見證人在場作為遺囑成立要件，係對遺囑之成立及其內容提供有力之證明，如無同法第一千一百九 八條規定之限制，應解為具備見證人之資格。至所謂「由見證人中之一人筆記」者，係指親自執筆，不能使他人為之；如遺囑全文以打字方式為之，而非由代筆人親自執筆，即違反法定方式，依民法第七 三條：「法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。」之規定，應為無效，前經本部 函釋在案，於民法相關規定未經修正前，本部上開函釋並無變更。本件相關疑義，請參酌上開說明本於職權認定之。惟本件個案如有爭訟時，仍應以法院之認定為準，併此敘明。』，本案請依上開法務部意見辦理。」本案請依上開內政部函釋辦理。

三、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、臺北市各地政事務所（松山所除外）本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件及本處前開九 年九月 二日函影本各乙份）

附件一

內政部函 台北市政府地政處

90.10.17.台（九）內中地字第九 一六三九七號

主 旨：有關彭玉愛小姐申辦被繼承人所遺土地繼承登記乙案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴處九 年九月 二日北市地一字第九 二二三二三九 號函。
- 二、經函准法務部九 年 月八日法九 律決字第 三七 九九號函略以：「三、次查本件當事人遺囑之作成地為美國，依涉外民事法律適用法第二 四條第一項之規定，遺囑之成立要件及效力，依成立時遺囑人之本國法。復依我國民法第一千一百九 四條規定，代筆遺囑應符合以下要件：（一）須由遺囑人指定三人以上之見證人，（二）由遺囑人口述遺囑之意旨，（三）須由見證人中之一人筆記、宣讀、講解，（四）經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，（五）須由見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人如不能簽名者，應按指印代之。上開要件中，見證人在場作為遺囑成立要件，係對遺囑之成立及其內容提供有力之證明，如無同法第一千一百九 八條規定之限制，應解為具備見證人之資格。至所謂『由見證人中之一人筆記』者，係指親自執筆，不能使他人為之；如遺囑全文以打字方式為之，而非由代筆人親自執筆，即違反法定方式，依民法第七 三條：『法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。』之規定，應為無效，前經本部七 五年 一月二 五日法七 五律字第一四三四二號、八 五年八月三 一日法八 五律決字第二二三七四號、八 七年七月六日法八 七律字第 二三 二二號及九 年七月三日法九 律決字第 二 六二六號函釋在案，於民法相關規定未經修正前，本部上開函釋並無變更。本件相關疑義，請參酌上開說明本於職權認定之。惟本件個案如有爭訟時，仍應以法院之認定為準，併此敘明。」，本案請依上開法務部意見辦理。
- 三、檢附法務部前開函影本乙份。

附件二

法務部函 內政部

90.10.8.法九 律決字第 三七 九九號

主 旨：關於彭玉愛小姐申辦被繼承人所遺土地繼承登記，涉及民法繼承編遺囑效力之認定疑義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：

- 一、復 貴部九 年九月二 六日台（九）內中地字第九 一五一一三號函。
- 二、按遺囑之方式，民法第一千一百八 九條定有明文，故遺囑應依法定方式為之，始為合法有效。本件所涉我國人民萬志超先生由美國德克薩斯州哈里斯郡公證人公證之遺囑，參酌司法院秘書長八 八年 一月 日（八八）秘台廳民一字第二七六三八號函所示：「 民法第一千一百九 一條第一項所謂公證人係指我國之公證人而言， 而僑民在中華民國領事駐在地為遺囑時，依同條第二項規定得由我國領事執行第一項所定公證人職務，僑民在我國領事駐在地為遺囑時，未依此規定由我國領事人員執行公證人職務，難謂已具備公證遺囑之成立要件，但遺囑是否已具有自書遺囑或代筆遺囑之效力，則須視個案而定。」見解，本件遺囑似不符合我國民法規定之公證遺囑，合先說明。

三、次查本件當事人遺囑之作成地為美國，依涉外民事法律適用法第二 四條第一項之規定，遺囑之成立要件及效力，依成立時遺囑人之本國法。復依我國民法第一千一百九 四條規定，代筆遺囑應符合以下要件：(一)須由遺囑人指定三人以上之見證人，(二)由遺囑人口述遺囑之意旨，(三)須由見證人中之一人筆記、宣讀、講解，(四)經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，(五)須由見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人如不能簽名者，應按指印代之。上開要件中，見證人在場作為遺囑成立要件，係對遺囑之成立及其內容提供有力之證明，如無同法第一千一百九 八條規定之限制，應解為具備見證人之資格。至所謂「由見證人中之一人筆記」者，係指親自執筆，不能使他人為之；如遺囑全文以打字方式為之，而非由代筆人親自執筆，即違反法定方式，依民法第七 三條：「法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。」之規定，應為無效，前經本部七 五年 一月二 五日法七 五律字第一四三四二號、八 五年八月三 一日法八 五律決字第二二三七四號、八 七年七月六日法八 七律字第 二三 二二號及九 年七月三日法九 律決字第 二 六二六號函釋在案，於民法相關規定未經修正前，本部上開函釋並無變更，本件相關疑義，請參酌上開說明本於職權認定之。惟本件個案如有爭訟時，仍應以法院之認定為準，併此敘明。

附件三

臺北市政府地政處函 內政部

90.9.12.北市地一字第九 二二三二三九 號

主 旨：有關彭玉愛君申辦被繼承人萬志超君所遺本市松山區西松段二小段七一一地號土地繼承登記疑義乙案，請 鑒核。

說 明：

一、依本處九 年九月七日北市地一字第九 二二一八九五 號函續辦，隨文檢陳相關資料影本乙份供參。

二、按涉外民事法律適用法第二 二條規定：「繼承，依被繼承人死亡時之本國法。」又 鈞部八 七年四月廿一日台(八七)內地字第八七 四二八七號函修正「繼承登記法令補充規定」第九 七點規定：「外國人死亡，依涉外民事法律適用法第二 二條規定，應依被繼承人死亡時之本國法，故其繼承人依該被繼承人死亡時之該國法律規定，將合法繼承人製成系統表並簽註負責，登記機關應予受理。但依中華民國法律中華民國國民應為繼承人者，得就其在中華民國之遺產繼承之，不適用被繼承人之本國法。」，本案係被授權人傅偉村代理彭玉愛君持憑立遺囑人萬志超君七 四年六月八日(一九八五年六月八日)於德克薩斯州哈里斯郡(Harris County, Texas)經該州公證人公證後成立之遺囑及翻譯影本等相關證件影本，向本市松山地政事務所申辦萬君所遺本市松山區西松段二小段七一一地號土地所有權全部繼承登記，依卷附戶籍證件及美國護照影本觀之，被繼承人及其配偶皆具有雙重國籍；被繼承人係於八 五年二月二 一日死亡，該被繼承人及其配偶遺有子女六人，惟該遺囑僅由配偶(即申請人彭君，依遺囑為第一順位繼承人)一人繼承，且被授權人傅君並主張「被繼承人與申請人均為美國公民，請依美國德州法律辦理」，合先陳明。

三、查本案萬志超君及申請人等，並未依國籍法第 一條規定，經 鈞部之許可喪失中華民國國籍，其係擁有本國及美國之雙重國籍者，依最高法院二 六年渝上字第九七六號所為「民法總則施行法第二條所謂外國人，係指無中華民國國籍者而言，其有中華民國國籍者，雖有外國之國籍，並非外國人。」之判例所釋，其仍為本國人自明。

四、復查「關於物權依物之所在地法。」、「遺囑之成立要件及效力，依成立時

遺囑人之本國法。」「依本法應適用當事人本國法，而當事人有多數國籍時，其先後取得者，依其最後取得之國籍定其本國法。同時取得依其關係最切之國之法。但依中華民國國籍法，應認為中華民國國民者，依中華民國法律。」分別為涉外民事法律適用法第 條、第二 四條及第二 六條所明定，因此本案自應依本國法辦理繼承登記，殆無疑義。

- 五、惟本案經美國德克薩斯州公證人所為之遺囑，其內容至為明白詳盡，雖不符民法第一千一百九 一條第二項之規定，其形式要件顯有欠缺，惟為尊重被繼承人生前之意思表示，且該遺囑除公證人外，另有三個見證人，得否參照代筆遺囑之方式，准其申辦繼承登記，以合被繼承人之遺意，因乏前例，謹請 核示。

貴所函為加強便民服務，建議受理土地鑑界案件時，申請人可免附土地所有權狀影本或土地登記簿謄本（影本）乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

90.10.3.北市地一字第九 四 一 三 號

說 明：

- 一、依貴所九 年九月 四日北市松地二字第九 六一三四八五 號函辦理。
- 二、按「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。」「申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。」「分別為地籍測量實施規則第二百零五條及第二百零七條所明定，有關土地鑑界複丈，並無課以當事人申請之義務，其申請應檢附之文件以能足資推認為適格者為已足，目前各地政事務所均已實施地籍資料電子處理，承辦收件人員均能依電子登記資料核對其檢附之身分證明文件，並審核其申請是否適格，同意貴所所擬處理意見，免附土地所有權狀影本或土地登記簿謄本（影本），以資簡政便民。

有關林際華君持憑臺灣臺北地方法院判決書辦理本市中正區河堤段四小段四七七地號土地、九九三建號建物判決回復所有權登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市古亭地政事務所

90.10.11.北市地一字第九 二二四四四一 號

說 明：

- 一、依臺北市政府法規委員會九 年 月八日北市法一字第九 二 七二四一 號函辦理暨本處九 年九月七日北市地一字第九 二二一八九五 號函續辦兼復貴所九 年八月三 一日北市古地一字第九 六一一二二 號函。
- 二、按民事訴訟法第四百條第一項規定：「訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，除法律別有規定外，當事人不得就該法律關係更行起訴。」故既判力之客觀範圍，應以訴訟標的經裁判者為限，惟何項訴訟標的曾經終局判決，除判決主文外，仍須參酌判決理由甚至事實認定之，本案林際華君所持之臺灣臺北地方法院九 年度重訴字第三七四號民事判決，其判決主文記載：「被告應將座落台北市中正區河堤段四小段四七七地號土地，面積二五四平方公尺所有權應有部分二一一九二分之二七二 ，暨地上建物及建號九九三號台北市廈門街二五巷四弄七號五樓，面積一一一點一八平方公尺所有權全部及其共同使用部分之所有權移轉登記與原告。」從判決主文無從得知本案訴訟標的為何，復查其判決理由記載：「按契約解除時，當事人應負回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之，民

法第二百五 九條第一款定有明文。如前所述，系爭買賣契約既經原告合法解除在案，則原告請求被告將系爭房地返還登記與原告，洵屬正當。」故本案訴訟標的為解除契約回復原狀請求權。

- 三、另查原告是因被告給付遲延，依契約條款第 條之約定，解除買賣契約，而債權契約解除時，本於物權行為之獨立性及無因性，物權契約之效力仍然存在，僅依第二百五 九條之規定，受物權移轉之一方負有將該物權移轉於他方以回復原狀，非謂買賣契約一經解除，該物即當然歸於出賣人所有，出賣人得本於所有權向他人主張權利。（參見謝在全物權上冊第七 二頁）最高法院二 八年上字第二一一三號判例謂：「民法第二百五 四條所謂解除契約，固指解除債權契約而言，但本於債權契約而成立物權移轉契約後，如有解除契約之原因，仍得將債權契約解除。債權契約解除，物權契約之效力雖仍存在，而依民法第二百五 九條之規定，受物權移轉之一方，負有將物權移轉於他方，以回復原狀之義務，不得謂物權契約一經成立，債權契約即不得解除。」又最高法院八 四年台上字第二八五八號判決亦謂：「按本於債權契約成立而成立物權移轉契約後，如有解除契約之原因，故得將該債權契約解除，惟債權契約解除時，因物權行為具有獨立性及無因性，物權契約並不因而失其效力，僅依民法第二百五 九條第一款之規定，受物權移轉之一方，負有將該物權移轉於他方，以回復原狀之義務，而不得訴請塗銷原已辦理之物權移轉登記。」故本案不得為回復所有權之登記；仍須依照判決主文辦理移轉登記。

有關國醫中心醫院建物所有權第一次登記計徵規費疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

90.10.25.北市地一字第九 二二五二六八 號

說 明：

- 一、依本處九 年八月廿八日北市地一字第九 二二一四二二 號函附「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（九 年第 四次）會議紀錄」續辦。
- 二、本案前經本處就首揭建物之工程造價函詢本府工務局建築管理處，經本府工務局以九 年 月四日北市工建字第九 四四四 三 號函復略以：「有關本局核發之建築執照，其工程造價之計算係以興建建築物總樓地板面積及雜項工作物之總數量分別與核發建造執照或雜項執照當時『臺北市建造執照工程、雜項工作物、土地改良等工程造價』所訂之工程造價（單價）之乘積為準。另查本市依法免請領建築執照軍事工程之類似案甚多，有關登記費之繳納方式，請 參酌前例 卓處。」，故首揭建物登記規費之計徵，仍請貴所行文本市其他地政事務所及本府工務局建築管理處查明本市是否有類似案例可供參辦；如查無前例可循，請貴所將上開工務局所提供之計算式轉知三軍總醫院，並據該院提供之建物工程造價計徵登記規費。

內政部函為申請補登記「陽台」等附屬建物，建物測量收費標準疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.30.北市地一字第九 二二五九四六 號

說 明：依內政部九 年 月二 五日台（九 ）內地字第九 一四三 四號函副本辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 臺北縣政府

90.10.30.台(九)內地字第九一四三四號

主旨：貴府函為申請補登記「陽台」等附屬建物，建物測量收費標準疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府九一年九月二七日九北府地測字第三五三六四五號函。
- 二、關於補辦登記之「陽台」係為附屬建物，依案附之資料顯示其主建物之建物位置圖，皆已於建物第一次測量時即已測繪完竣，並應已繳納建物位置圖測量費，又依所附案例建物測量圖之測量原因係為「補測陽台」，是本案尚非屬建物第一次測量，貴府函說明二援引地籍測量實施規則第二百八二條之規定，尚非妥適，合先敘明。
- 三、按「建物位置圖之測量費，每單位以新臺幣四千元計收。同棟其他區分所有權人申請建物位置圖勘測時，可調原勘測位置圖並參酌使用執照竣工平面圖或建造執照設計圖轉繪之。每區分所有建物應加繳建物位置圖轉繪費新臺幣二百元。」為「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」所明定。關於附屬建物補登記之原主建物，既於建物第一次測量時，即已測竣建物位置圖，並繳納其測量費，是以有關補登記陽台之建物位置圖，雖需補繪其位置，惟其測量費應免予計收。

有關「太平洋房屋仲介股份有限公司」申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查疑義乙案，復如說明

內政部函 台北市政府地政處

90.10.2.台(九)內中地字第九一四四三五號

說明：

- 一、復貴處九一年九月五日北市地一字第九二二二一五八號函。
- 二、有關不動產經紀營業員資格，按不動產經紀業管理條例第三條第三項規定，經中央主管機關指定之單位舉辦不動產經紀營業員測定合格，或經不動產經紀人考試或檢覈合格者，均得充任之。復按本部八九年七月日台(八九)內中地字第八九七九五八號函說明一、(二)受理經紀業申請備查時，應注意事項3.意旨，經紀營業員到職報請備查時，如經紀業所在地直轄市或縣(市)區域與營業員原領證書戶籍地區不同者，應檢送經紀營業員名冊通知原領證書戶籍地區主管機關辦理管理登記事宜，及同號函頒「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知」二、(四)明定，「不動產經紀營業員名簿」係記載任職經紀業及其營業處所且領有不動產經紀營業員測定合格證書、經紀人考試合格證書之經紀營業員基本資料及其獎懲。本案太平洋房屋仲介股份有限公司備查案件中之經紀營業員資格證明文件係以已登記於戶籍所在地直轄市或縣(市)主管機關之不動產經紀人證書充之，既以具有經紀人資格者充任經紀營業員，倘其原領證書戶籍地與任職經紀業所在地區域不同者，為落實經紀營業員之管理與輔導，當應依上開規定檢冊通知原領證書戶籍地區主管機關，俾憑辦理「不動產經紀營業員名簿」登記事宜。又該經紀營業員既領有經紀人證書，倘日後擬執行經紀人之職務時，應依不動產經紀業管理條例施行細則第九條等規定辦理，併此指明。

附件一

台北市政府地政處函 內政部

90.9.5.北市地一字第九二二二一五八號

主旨：有關「太平洋房屋仲介股份有限公司」申請不動產經紀業設立及分設營業處所備

查疑義乙案，謹再陳請 鑒核。

說明：

- 一、復 鈞部九 年八月二 八日台（九 ）內中地字第九 一二四八七號函。
- 二、按「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。 」，「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。 」：經中央主管機關指定之單位舉辦不動產經紀營業員測定合格，『或經不動產經紀人考試或檢覈及格者』，得充任經紀營業員。 」不動產經紀業管理條例第四條第七款及第 三條定有明文，先予陳明。
- 三、查 鈞部就主管機關辦理管理登記事宜，前揭函示略以：「 經紀人與經紀營業員證書之核發機關及其名簿之記載時機有別， 後者（指經紀營業員）證書係由中央主管機關發給，並於到職報請備查時，視核發（請領）證書時之戶籍地與任職經紀業所在地區域是否相同 辦理名簿登載事宜。 」惟查本案太平洋房屋仲介股份有限公司申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查，所檢送之經紀營業員資格證明文件均以已登記於戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關之不動產經紀人證書（經考試或檢覈及格）充之，尚非以由中央主管機關即 鈞部發給之經紀營業員證書為之，類此情形，本處建議比照經紀人，即原領證書戶籍地與任職經紀業所在區域不同者，尚無檢冊通知原領證書戶籍地區域主管機關之必要，當否？因事涉全國統一作業規定，謹請 核示。
- 四、副本抄送太平洋房屋仲介股份有限公司、本處第一科。

附件二

內政部函 台北市政府地政處

90.8.28.台（九 ）內中地字第九 一二四八七號

主旨：關於「太平洋房屋仲介股份有限公司」申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據貴處九 年八月三日北市地一字第九 二一八三六五 號函辦理。
- 二、按不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定「經紀業應於加入同業公會後三日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查： 三、營業保證金繳存證明影本。 」，復按本部八 九年六月三 日台（八九）內中地字第八九七九四九二號函說明二、意旨，爰俟「不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法」及「不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法」發布施行並組成營業保證基金管理委員會後，由本部另行通函訂定經紀業應繳存營業保證金或提供保證函擔保之期限；又上開二辦法業經本部分別於本（九 ）年六月 一二日以台（九 ）內中地字第九 八二三二一九 八二三二二號令發布，惟其相關配套措施尚未完成。本案於本部未通函訂定經紀業應繳存營業保證金或提供保證函擔保之期限之前，經紀業申請備查時，得暫免檢具營業保證金繳存證明影本。
- 三、另有關不動產經紀人原領證書戶籍地與經紀業所在地區域不同者，是否比照本部八 九年七月 日台（八九）內中地字第八九七九五 八號函說明一、（二）受理經紀業申請備查時，應注意事項 意旨，經紀人到職報請備查時，應檢送經紀人名冊通知原領證書戶籍地區域主管機關辦理管理登記事宜乙節，按本部上開函頒「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知」規定，有關「不動產經紀人名簿」及「不動產經紀營業員名簿」之管理登記及保存，均由核發（請領）證書時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之，惟經紀人與經紀營業員證書之核發機關及其名簿之記載時機有別，前者證書係由戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關核發，並由同機關將證書資料記載於名簿；後者證書係由中央主管機關發

給，並於到職報請備查時，視核發（請領）證書時之戶籍地與任職經紀業所在地區域是否相同，如相同者，由戶籍所在地（即任職經紀業所在地）直轄市或縣（市）主管機關逕將備查名冊資料記載於名簿，如不相同者，其任職經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關，始應檢送營業員名冊通知原領證書戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關辦理名簿記載事宜。鑒於「不動產經紀人名簿」及「不動產經紀營業員名簿」記載之時機及資料來源迥異，經紀人到職報請備查時，如經紀人原領證書戶籍地與任職經紀業所在地區域不同者，尚無檢冊通知原領證書戶籍地區域主管機關之必要。至本案太平洋房屋仲介股份有限公司之公司所在地為貴市，固其分設營業處所及經紀人員遍及全省各地，然前述所稱「經紀業所在地」當為貴市，殆無疑義。

附件三

臺北市政府地政處函 內政部

90.8.3.北市地一字第九 二一八三六五 號

主 旨：有關「太平洋房屋仲介股份有限公司」申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查疑義乙案，陳請 鑒核。

說 明：

- 一、依太平洋房屋仲介股份有限公司九 年七月 九日經紀字第 二二九號不動產經紀業備查申請書辦理，隨文檢陳相關資料影本乙份供參。
- 二、按「經紀業應於加入同業公會後三 日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：三、營業保證金繳存證明影本。」「不動產經紀業（以下簡稱經紀業）應於加入登記所在地之同業公會之前，向中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會（以下簡稱仲介業全聯會）繳存營業保證金。」「經紀業應檢附下列文件向仲介業全聯會申請繳存營業保證金：一、申請書。二、。」「本辦法所需書表格式，由中央主管機關定之。」「本辦法自發布日施行。」不動產經紀業管理條例施行細則第五條、鈞部九 年六月 一日台（九 ）內中地字第九 八二三二一號令訂定發布之「不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法」第二條、第五條、第九條、第 條定有明文，先予陳明。
- 三、本案太平洋房屋仲介股份有限公司申請不動產經紀業設立及分設營業處所備查，依前開規定，應檢附營業保證金繳存證明影本方得准予所請，惟相關配套措施，如繳存保證金所需書表、依「不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法」應設置之營業保證基金管理委員會等，迄今尚未完成。次查要求經紀業申請備查，旨在落實不動產經紀業管理，惟該公司未檢具營業保證金繳存證明影本，似應屬不可歸責之事由，故本案擬先准予所請，並俟相關配套措施完成後責其儘速繳交營業保證金繳存證明影本，當否？因涉法令適用疑義，未敢擅專，謹請 核示。
- 四、另查 鈞部八 九年七月 日台（八九）內中地字第八九七九五 八號函說明一（二）3 規定，受理不動產經紀業申請備查時，應注意下列事項：「不動產經紀營業員到職報請備查時，如經紀業所在地直轄市或縣（市）區域與營業員原領證書戶籍地區域不同者，經紀業所在直轄市或縣（市）主管機關，應檢送營業員名冊通知其原領證書戶籍地區域主管機關辦理管理登記事宜。」惟查不動產經紀營業員以外之不動產經紀人，亦多有原領證書戶籍地區域與經紀業所在地不同之情形，是否應一併檢送，似未明確；又本案太平洋房屋仲介股份有限公司之公司所在地為本市，其分設營業處所、經紀人員（含經紀人及經紀營業員）遍及全省各地，其所稱「經紀業所在地」是否侷限本市，抑或指分設營業處所？事涉全國統一作業規定，謹併請 核示。

五、副本抄送太平洋房屋仲介股份有限公司、不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會、本處第一科。

內政部函為澳門居民歐耀堅君持華僑身分印鑑證明申請土地登記，該證明之效期認定，比照香港居民方式處理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.11.北市地一字第九 二二四三二 號

說明：依內政部九 年九月二 八日台(九)內中地字第九 一五 九九號函辦理及本處九 年七月二 六日北市地一字第九 二一七四三六 號函續辦，並檢送該內政部函影本乙份。

附件

內政部函 臺北市政府地政處

90.9.28台(九)內中地字第九 一五 九九號

主旨：有關澳門居民歐耀堅君持華僑身分印鑑證明申請土地登記，該證明之效期認定及使用疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴處九 年八月七日北市地一字第九 二一九七六八 號函。
- 二、案經函准僑務委員會九 年九月 日僑證照字第九 三 三三 八 - 一號函略以：「 二、查有關香港居民於民國八 六年六月三 日前取得華僑身分證明書者，本會曾於八 六年 一月 日以(八六)僑證照字第八六 八一八六號函釋，該證明書不受效期影響，可繼續使用，若認定上有疑義，可向本會查證；另於八 七年六月二 九日以(八七)僑證照字第八七 三九四二二號函釋該證明書之使用原則為：由持證人出示證明書正本，於核驗後發還，另以影本交付使用機關，若認定上有疑義，可向本會查證。澳門居民於八 八年 二月 九日前取得之華僑身分證明書，其效期認定及使用原則，亦應比照前述香港居民方式處理。 三、至於本會原核發香港、澳門居民華僑印鑑證明部分，該證明亦分別自八 六年七月一日及八 八年 二月二 日停止核發。有關本會停止核發香港居民印鑑證明後，前曾申辦華僑身分印鑑證明有案者，其相關土地登記事宜處理方式， 義務人若親至地政事務所申辦登記，可依土地登記規則第四 條規定，經核對身分相符後，免附印鑑證明；又倘華僑授權國內親友處分在台不動產申辦登記者，經檢附我駐外單位驗發之授權書，亦可免附授權人(義務人)之印鑑證明(被授權人不能親自到場核對身分者，須附被授權人之印鑑證明)。上述處理方式執行以來，尚無窒礙難行之處。」又按本部九 年八月 四日台(九)內地字第九 六九五九六號令修正發布之土地登記印鑑設置及使用作業要點第一點規定：「土地權利登記名義人為申辦土地登記，依土地登記規則規定有提出印鑑證明之需要者，得在土地所在之登記機關申請設置土地登記印鑑(以下簡稱印鑑)，其設置及使用應依本要點之規定。」準此，香港居民在台辦理土地登記，其身分、印鑑證明效期之認定及使用原則，除依前開僑務委員會函示辦理外；有關印鑑證明，尚得依土地登記印鑑設置及使用作業要點規定，在土地所在之登記機關申請設置「土地登記印鑑」及使用。至澳門居民之身分、印鑑證明效期之認定及使用，自得比照前開香港居民方式處理。

臺北市稅捐稽徵處函為配合房屋稅條例規定、有關繼承、遺贈、信託、企業合併等非契稅申報案件，申請所有權移轉登記時，惠請登記機關審查「相關移轉證明文件」蓋有「截至 年 月 日止無欠繳房屋稅」及「主辦人職名章」後再辦理登記乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.15.北市地一字第九 二二四六 四 號

說明：

- 一、依臺北市稅捐稽徵處九 年 月九日北市稽財丙字第九 九一五六六七 號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市土地登記專業代理人公會、臺北市首都土地登記專業代理人公會、臺北市府城土地登記專業代理人公會、臺北市土地登記代理人職業工會、臺北市土地登記專業代理人志工協會、本處第一科、資訊室（惠請刊登法令月報）（以上均含附件）。

附件

臺北市稅捐稽徵處函 臺北市政府地政處

90.10.18.北市稽財丙字第九 九一五六六七 號

主旨：為配合房屋稅條例規定，有關繼承、遺贈、信託、企業合併等非契稅申報案件，申請所有權移轉登記時，惠請登記機關查「相關移轉證明文件」蓋有「截至 年 月 日止無欠繳房屋稅」及「主辦人職名章」後再辦理登記，請 查照。

說明：房屋稅條例第二 二條規定，房屋稅欠稅未繳清前不得辦理移轉登記或設定典權登記。為配合上開規定，內政部前以九 年八月七日台（九 ）內中地字第九 一一八八三號令規定，登記機關應確實審查契稅繳款書或免稅證明書蓋有「截至 年 月 日止無欠繳房屋稅」戳記及「主辦人職名章」後，再據以辦理登記。首揭非契稅申報移轉案件亦請依上開方式審查辦理。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第 八次）會議紀錄一份，其需貴單位配合者，請依會議決議辦理，不另行文

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.16.北市地一字第九 二二四 七四 號

說明：依本市松山地政事務所九 年九月 二日北市松地一字第九 六一一七六九 號函、九 年 月二日北市松地一字第九 六一三八三四 號函及九 年 月 四日北市松地一字第九 六一四 五三 號函辦理。

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（九 年第 八次）會議紀錄

- 一、時間：九 年 月五日（星期五）下午二時
- 二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室
- 三、出席單位及人員：（略）
- 四、列席人員：（略）
- 五、主席：曾專門委員秋木
- 六、討論事項及結論：

記錄：吳慧敏

提案一

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關台北市政府國民住宅處函為本市四四東村A基地國宅地下層停車空間擬作為共同使用部分登記，其附表之「車位編號」可否部分區分所有建物登記，部分區

分所有建物不登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依鈞處九 年八月 五日北市地一字第九 二一九七二五 號函轉臺北市政府國民住宅處九 年八月二日北市宅三字第九 二二 二三五 號函辦理。
- (二) 按內政部訂頒「建物所有權第一次登記法令補充規定」第一之四點規定：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第三條第四款所稱共用部分及第五款所稱約定專用部分，於登記時應以共同使用部分為之。前項以共同使用部分登記之項目如左 (三) 法定防空避難室。(四) 法定停車空間。」內政部八 五年九月七日台八五) 內地字第八五八 九四七號函釋，略以「 有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇依內政部八 年九月 八日台(八) 內營字第八 七一三三七號函、八 一年八月一日台八一內營字第八一八四七五九號函所示之現行登記方式，或依左列方式辦理：一、在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計 位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載『含停車位權利範圍×××分之××』，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號 號』。二、區分所有建物同時擁有二位以上屬共同使用部分之停車位者，其備考欄則記載為『含停車位權利範圍 號×××分之××， 號×××分之××』。三、停車空間係依據內政部八 年九月 八日台(八) 內營字第八 七一三三七號函示，合意由有停車位之區分所有物之區分所有權人所共有者，則於上開附表『車位編號』欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表『權利範圍』欄載明『 號×××分之××， 號×××分之××』。」
- (三) 查本府國民住宅處前揭說明略以：「一、旨揭國宅係屬地下二層、地上 三層建築物，興建戶數為一二八戶，其中一戶規劃作為吳興街派出所，該國宅地下一層之用途為防空避難室兼停車場，設有四 八部停車位，地下二層之用途為停車場，設有四 九部停車位，總計實設九 七部停車位。二本案國宅地下一、二層產權未來將由區分所有權人持分共有，吳興街派出所基於公務車停放需要，而要求本處以車位編號方式辦理產權登記，避免日後與其他區分所有權人因停車問題而產生糾紛。基此，依法設置社區安全設施用之五部法定停車位本處考慮於申辦登記時以『車位編號』註記方式辦理實有必要，惟本案國宅實設車位僅有九 七部，無法提供一戶一車位，所以其他區分所有建物所擁有地下停車空間之持分不另辦理『車位編號』之註記。上開登記方式是否可行。」據了解該棟國宅起造人為國宅處，尚未向本所提出建物所有權第一次測量申請。有關停車位以共同使用部分登記，其產權登記固得由申請人選擇依上開部函規定登記方式申辦登記，惟是否應以全部停車位編號申請登記或得由申請人主張就其中部分停車位編號登記予部分區分所有權人，部分不予登記？因乏案例可循，提請討論。

擬處理意見：依前開內政部函示法定停車空間應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，本案擬於測繪時仍依使用執照所標示之車位編號註記成果圖上之車位，至於建物附表車位編號之登記，請國民住宅處切結將該五個車位之「車位編號」登記為某戶區分所有建物所有。本所除依其切結於其附表「車位編號」欄僅登載部分區分所有建物之車位編號及五個車位分別之權利範圍，其餘的區分所有建物之車位編號則不登記，並於建物共同使用部分標示部備考欄加註「停車位共計 位」。

決議：本案既經列席之國民住宅處代表表示，該國民住宅係因其中一戶規劃作為吳興街

派出所，基於公務車停放需要，擬將依法設置社區安全用之五部法定停車位，以「車位編號」方式辦理國宅地下一、二層共同使用部分登記，其餘車位不載明車位編號並由該處輔導成立之國民住宅社區管理委員會統一管理，按其所為係屬配合來日各區分所有權人對共同使用部分實際使用情形之規劃，依私法自治原則，並無不可，且登記實務又無困難，故本案同意本市松山地政事務所擬見辦理。

提案二

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關吳君就被繼承人張君所有本市信義區吳興段小段地號土地及其上建號建物申請遺囑執行人登記乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依本所九年八月三日收件信義字第一七四六一號遺囑執行人登記申請案辦理。
- (二) 按土地登記規則第五九條第一項規定：「土地權利於登記完畢後，登記機關應即發給申請人土地所有權狀。」臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六八條第一、三項規定：「現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人，繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。第一項遺產管理辦法，由國防部及行政院國軍退除役官兵輔導委員會分別擬訂，報請行政院核定後發布之。」退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第四條規定：「亡故退除役官兵遺產，除設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會（ ）所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人外，餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。」
- (三) 查首揭土地、建物前經行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處依臺灣地區與大陸地區人民關係條例及退除役官兵死亡無人繼承管理辦法之相關規定，以本所收件九年信義字第四六九、四六一號登記案辦竣遺產管理人及書狀補給登記，本所並核發所有權狀予該處執管在案，合先陳明。
- (四) 再查現被繼承人張君所有遺產經臺灣臺北地方法院九年度家聲字第一八號民事裁定吳君為其遺囑執行人，並於九年七月三日確定。吳君依此民事裁定及確定證明文件並檢具原被繼承人之所有權狀（本所於辦理前開書狀補給登記時公告作廢）申辦遺囑執行人登記，依現行法令規定，辦竣遺產管理人登記，非不得再辦理遺囑執行人登記，故經本所受理在案，惟吳君未檢附首揭補發予遺產管理人之土地、建物所有權狀（依土地登記規則第三五條第二款規定得免提出所有權狀），並要求本所重新發給所有權狀。依一物一權主義之原則，同一土地及建物似僅得各核發一張所有權狀（配合區分所有建物分擔基地持分分別核發所有權狀者除外），本案是否得就首揭土地及建物另繕發所有權狀予吳君保管，不無疑義，謹提請討論。

擬處理意見：

甲案：本案擬准予登記，惟不另發給所有權狀。

乙案：請申請人逕洽遺產管理人退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處取得其保管之所有權狀並同意由本所另發給登記遺產管理人及遺囑執行人之新所有權狀（原登記遺產管理人之所有權狀由本所收回作廢）予遺囑執行人吳君。

丙案：依土地登記規則第五九條第一項規定，另發給遺囑執行人所有權狀，並於登記簿原所有權部其他登記事項欄註記該權狀字號。

決議：本案既經台灣台北地方法院民事裁定吳君為被繼承人之遺囑執行人，並經該院核發民事裁定確定證明書在案，則其申請遺囑執行人登記，自應予以受理，並請於登記完竣後，通知行政院退除役官兵輔導委員會臺北市榮民服務處。至權狀之核發，仍應以單獨所有權人或按共有人人數為核發對象，且同一權利主體不得重複核發。而本案原補給之權利書狀究應否由遺產管理人或遺囑執行人執管，請松

山地政事務所邀集雙方協調，若協調不成，再擬具具體意見報處。

提案三

提案單位：本市松山地政事務所

案由：有關黃君聲請撤銷本所八九年三月五日收件信義字第四二七四號所有權移轉登記疑義乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依黃君九九年九月二日聲請書(本所九九年九月三日收文九六一三三四九號)辦理。
- (二) 按土地法第四三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」土地登記規則第八條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」民法第六條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」行政程序法第一百七條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」行政程序法第一百九條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。」行政程序法第一百二十八條規定：「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者。前項申請，應自法定救濟期間經過後三個月內為之；其事由發生在後者，自發生或知悉時起算。但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請。」
- (三) 查本案係買受人林君以本所八九年三月五日收件信義字第四二七四號登記申請案，代理賣方黃君申請黃君所有本市信義區松山路巷弄號樓建物買賣所有權移轉登記。按「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」「申請登記時，除有左列情形之一者外，應提出義務人印鑑證明。」分別為土地登記規則第三四條及第四條所明定。經查本案檢具登記申請書、建物所有權狀、身分證影本、契稅繳款書及賣方黃君之印鑑證明等文件，經本所審核與規定相符後准予辦竣登記，合先陳明。
- (四) 茲聲請人黃君以黃君遺囑(大陸地區人民)之受委託人身分檢附記載黃君於八九年三月一日死亡之戶籍謄本，請本所依據土地登記規則第一百三二條及行政程序法第一百七條之規定逕予撤銷該所有權移轉案之登記。
- (五) 按「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」為民法第六條所明定，本案建物出賣人黃君既於八九年三月一日死亡，自不得再於八九年三月五日申請以所有權移轉登記，惟查本案本所依據申請人所提相關證明文件審核符合相關法令規定而辦竣登記，並無疏失故不適用土地登記規則第一百三二條規定；又聲請人似得以利害關係人身分，依行政程序法第一百二十八條規定向本所申請撤銷，惟本案係於八九年三月六日辦竣登記完成處分，迄今一年餘，已逾同條文第二項規定申請撤銷之期間。

(六) 本案所有權移轉登記之處分已屬不能補正，故是否得由本所依行政程序法第一百七條及第一百九條第二款之規定逕予撤銷該所有權移轉登記案，回復為黃才郎名義，謹提請討論。

擬處理意見：

甲案：本案擬依土地登記規則第八條規定，函復申請人請其訴請法院判決，檢具法院判決塗銷確定之證明文件再向本所申請塗銷登記。

乙案：本案尚未有第三人取得該建物權利之新登記，故擬依行政程序法第一百七條及第一百九條第二款之規定由本所逕予撤銷原辦竣之所有權移轉登記，回復為黃名義。

決議：

一、按土地總登記及其以後之權利變更登記，包括移轉、分割、合併、設定負擔或消滅等登記，均依土地法及土地法之授權立法（土地登記規則）規定為之，又「行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依本法規定為之。」為行政程序法第三條第一項所明定，因此土地登記後有關塗銷登記者，地政機關自應依土地登記規則第一百三二條或依同規則第八條規定辦理，應無行政程序法相關條文之適用，合先敘明。

二、另按司法院院字第一九一九號解釋「土地法（舊法）第三六條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪，惟此項規定，并非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。」及土地登記規則第八條規定，本案申請人如主張業已辦竣之買賣所有權移轉登記有無效或得撤銷之原因者，自應訴請司法機關以予解決，以資適法。

三、本案本市松山地政事務所辦理買賣所有權移轉登記時，其買賣契約（物權契約）之立契日期為出賣人生前八九年二月五日，且案附出賣人之印鑑證明書、國民身分證影本均無從查知出賣人有死亡之情事，足見受理登記之過程並無登記錯誤或疏失或不應登記之情形，因此本案自無土地登記規則第一百三二條規定之適用。

四、基上說明，本案採甲案辦理。

散會。

貴所函為有關修正後土地登記規則於實務作業上之執行疑義乙案

臺北市府地政處函 臺北市建成地政事務所

90.10.17.北市地一字第九 二二四一七八 號

說明：

一、復貴所九 年 月三日北市建地一字第九 六一四六一五 號函。

二、查「申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人」為修正後土地登記規則第五九條之規定，按全體申請人如依上開規定申請撤回登記案件，並經登記機關同意其申請，因該項處分屬受益性質之行政處分，應無損害其權利或利益，當事人自無不服因而提起訴願之理，因此類似案件應無行政程序法第九六條第六款及訴願法第四條規定之適用，自無需加註教示條款於核准函中。另有關所提修正後土地登記規則第六五條等規定執行疑義乙節，俟實務作業上有具體案例時再行報處。

三、副本抄送本處資訊室（本市建成地政事務所建議修改「地政整合資訊系統」案件

管理子系統登記案件補正駁回通知書格式乙節，請配合辦理。隨文檢送建成所前開號函及附件影本乙份。

附件

臺北市建成地政事務所函 臺北市地政處

90.10.3. 北市建地一字第第九 六一四六一五 號

主旨：有關修正後土地登記規則於實務作業上之執行疑義乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、依 鈞處九 年九月二 七日北市地一字第第九 二二三八四一 號函辦理。
- 二、有關土地登記規則業經內政部九 年九月 四日台（九 ）內中地字第九 八三四一一號令修正發布，並訂於同年 一月一日施行乙案，查現行土地登記規則第五 一條，修正後條次為第五 七條，故補正通知書內容第一項應配合修正（詳附件一）。復查駁回通知書附註事項一之內容前經內政部八 九年九月 八日台（八九）內中地字第八九八 七三三號函修正，並同時增列附註七在案（詳附件二），惟地政資訊整合系統之駁回通知書內容迄今尚未修正（詳附件三）。為配合土地登記規則之修正，建請廠商修正相關內容，並將補正通知書及駁回通知書之上班時間一併修正（刪除星期六時段），並於 月三 一日本市各地政事務所下班前將修正後內容送各所辦理更新。
- 三、查 鈞處八 九年六月 二日北市地資字第八九二一四一九六 號函轉本府八 九年六月八日府訴字第八九 四六一四七 號函規定，各機關所為之行政處分，應於處分書（函）中加註教示文字（詳附件四）。準此，申請人依土地登記規則第五 八條（修正後為第五 九條）規定申請撤回登記案時，登記機關函復准予撤回之文書中是否應加註教示文字？如應加註教示文字者，究應依本府上開函釋內容為之，抑或參照內政部八 九年九月 八日台（八九）內中地字第八九八 七三三號函所修正之駁回通知書附註一內容為之，為齊各所作業方式一致，敬請 鈞處統一規範。
- 四、復查修正後土地登記規則第六 五條、第六 七條第三款、第七 六條第二項、第七 九條第三項、第八 三條、第一百 二條、第一百 七條第二項、第一百 八條第四項、第一百 二 八條、第一百三 三條、第一百四 四條第二項、第一百四 七條但書之規定，於實務作業上尚有疑義，擬具提案 三案（詳附件五），報請 核示。

內政部令為修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第二 七點及第三 六點乙案

臺北市地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.19. 北市地一字第第九 二二五二四七 號

說明：奉交下內政部九 年 月五日台（九 ）內中地字第九 八三四五九號令副本辦理，隨文檢送上開號令及其附件影本各乙份。

附件

申請土地登記應附文件法令補充規定

中華民國八 一年五月廿七日內政部台（八一）內地字第八一八一 四九號函訂頒

中華民國九 年 月五日內政部台（九 ）內中地字第九 八三四五九號令修正第二 七點、第三 六點

- 二 七、依法院確定判決書、和解筆錄或調解筆錄敘明已檢附農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制證明書者，於申辦耕地移轉登記時，免再檢附農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制證明書。

- 三 六、有左列情形之一者，申請土地登記時，免提出登記義務人之印鑑證明：
- (一) 旅外僑民授權國內親友辦理不動產登記，該授權書經我駐外單位簽證者，免附授權人印鑑證明。
 - (二) 內政部主管之全國性社團出售不動產，檢附內政部核准處分證明文件辦理者。
 - (三) 同一所有權人之土地與建物，同時申辦所有權移轉予他人，如其中一件之登記申請書及契約書之印章，與他件經公證或監證之契約書上印章相同者。
 - (四) 兩宗以上所有權人不同之土地合併，其合併之權利範圍係以協議為之，如合併後各共有人應有部分之價值與合併前之價值無差額或面積增減在一平方公尺以下者。
 - (五) 共有土地各共有人之應有部分依土地登記規則第四三條規定辦理更正者，更正後應有部分增減在一平方公尺以內者。
 - (六) 祭祀公業土地依祭祀公業土地清理要點第九點但書規定，授權管理人處分並經法院認證者，申請登記時，已檢附管理人印鑑證明者。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第 九次） 會議紀錄一份，其需貴單位配合者，請依會議決議辦理，不另行文

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

90.10.26.北市地一字第九 二二四九六六 號

說明：依本市中山地政事務所九 年 月 六日北市中地一字第九 六一八一八三
號函、九 年 月 七日北市中地一字第九 六一八二五二 號函及九 年
月 八日北市中地一字第九 六一八二五一 號函辦理。

附件

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九 年第 九次）會議紀錄

一、時間：九 年 月 九日（星期五）下午二時

二、地點：市政大樓北區四樓四 二會議室

三、出席單位及人員：（略）

四、列席人員：（略）

五、主席：曾專門委員秋木

記錄：吳慧敏

六、討論事項及結論：

提案一

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關市民蔡 君陳情「為發展局誤開分區證明地目為道，致陳情人土地買賣需
補繳五 %增值稅而取消」乙案，提請討論。

說明：

(一) 依臺北市議會九 年八月二 二日議秘服字第九 六五八一 號書函附
會議紀錄、臺北市府都市發展局九 年九月七日北市都二字第第九 二二一八
八九 號函及臺北市稅捐稽徵處內湖分處九 年九月二 六日北市稽內湖丙
字第九 六二 七六五 號函辦理。

(二) 查謝 君、簡 君、吳 君、高 君等四人於九 年五月 六日以本
所收件內湖字第一 八八八號、一 八八九號、一 八九 號登記案，申辦渠
等所有本市內湖區碧湖段 小段 地號土地所有權移轉登記予蔡 君，惟
本案上揭不動產標的因本府都市發展局誤開分區證明地目為「道」，致陳情人
蔡 該土地買賣需補繳五 %增值稅而擬取消，經臺北市議會市民服務中心
九 年八月 六日召開協調會，並以前開九 年八月二 二日書函附會議紀錄

協調結論為「本案請發展局撤銷原處分書，更正土地使用分區證明，通知稅捐處，證明確實原核課增值稅亦因而有誤，再請中山地政事務所報請上級核示准否塗銷登記」。嗣本府都市發展局以九一年九月七日北市都二字第九二二一八八九號函查該局九一年三月六日北市都二證字第八九三六五一號核發土地使用分區及公共設施用地證明書將碧湖段小段地號第三種住宅區誤植為道路用地，特予撤銷該證明書，並經本府稅捐稽徵處內湖分處以九一年九月二六日北市稽內湖丙字第九六二七六五號函復本案土地據本府都市發展局上開函復，非公共設施保留地，不符合土地稅法第三九條第二項免課徵土地增值稅之規定，合先陳明。按土地稅法第五一條第一項規定「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」查前開登記案原檢附之土地增值稅免稅證明書所載應納稅額為零，本所依法審查無誤後登載於登記簿，並無違誤，次按土地登記規則第一百三二條規定「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」本案現因都市發展局誤開分區證明地目為「道」，致需補繳增值稅，故非純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利者，得否參照土地登記規則第一百三二條之規定據以辦理，茲生疑義。另土地增值稅之納稅義務人依土地稅法第五條第一項規定：「一、土地為有償移轉者，為原所有權人。」應為出賣人郭君、簡君、吳君、高君等四人，今承買人蔡君陳情請求塗銷該登記，並回復所有權予出賣人，出賣人是否同意塗銷該登記及是否不願補繳土地增值稅，亦有疑問。

擬處理意見：

- (一) 依土地稅法第二條第一項規定「土地稅之主管機關：中央為財政部；省（市）為財政廳（局）；縣（市）為稅捐稽徵機關。」本案擬先請本府稅捐稽徵處內湖分處核定應補繳之稅額並向出賣人課徵，若出賣人不願補繳應納稅額時，再由該分處就納稅義務人就該不動產移轉登記漏課土地增值稅額之情事究應如何辦理函告本所，本所方得據以辦理。
- (二) 嗣查迄目前為止本所之地籍資料所載，本案之所有權人現為蔡君，且未設定他項權利，為解決因都市發展局誤開分區使用證明滋生市民之困擾，本所擬同時停止受理與本案標的權利有關之新登記。是否允當？謹請核示。

決議：

- (一) 查本案原所有權人謝君、簡君、吳君、高君買賣所有權移轉登記予蔡君時，均依規定附繳相關證明文件，並經中山所審查無誤後辦竣所有權移轉登記在案，尚無土地登記規則第一百三二條規定不應登記，純屬登記機關疏失而錯誤登記之情形，並無該條文「於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」之適用。申請人如認該業已辦竣之所有權移轉登記有無效或得撤銷之原因者，自應依土地登記規則第八條規定，訴請司法機關予以解決。
- (二) 至中山所擬見二所敘「同時停止受理與本案標的權利有關之新登記」一節，案經與會本市稅捐稽徵處內湖分處表示，土地增值稅依規定應由原出賣人繳納；況土地稅法第五三條第一項規定「納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金，逾三日仍未繳納者，移送法院強制執行。」，因此本案稅捐稽徵單位如認有禁止處分之必要，宜由該單位依稅捐稽徵法第二四條規定辦理，登記機關尚不宜逕予停止受理與該標的有關之新登記。

提案二

提案單位：本市中山地政事務所

案由：有關臺灣士林地方法院民事執行處囑就已信託登記於 股份有限公司所有之建物回復登記為 股份有限公司所有乙案，提請討論。

說明：

- (一) 依臺灣士林地方法院九 年 月八日士院儀九 執全實字第二 六五號民事執行處函辦理。
- (二) 查 股份有限公司所有本市內湖區東湖段 小段 建號等一八五棟建物於九 年九月四日以本所九 年收件內湖字第二 六七 至二 六七九號登記案申辦建物所有權第一次登記，經審核無誤，於九月 三日准予公告 五日（公告期間自九 年九月 三日至同年月二 八日止），且於公告期間無人提出異議，因九月二 九日至 月一日為國定假日，故於 月二日送登，並於 月三日登記完竣；嗣該權利人復於 月二日以本所九 年收件中信字第六八號登記案申辦上揭建物信託登記予 股份有限公司，經審核無誤，於 月五日辦竣登記。然查臺灣士林地方法院曾於九 年九月二 一日以士院儀執全實字第二 六五號未登記建物查封函通知本所於九 年九月二 八日派員會同法院執行人員勘測上揭未登記建物之測量，本所並於九月二 八日勘測完竣，惟未及於 月五日前完成成果圖繪製續辦查封登記，致本案標的於 月五日辦竣信託登記。今臺灣士林地方法院於九 年 月八日以士院儀九 執全實字第二 六五號函囑本所將上揭建物辦理假扣押登記，並回復登記為債務人 股份有限公司所有，依該函囑所敘略以：「一、本院九 年九月二 一日士院儀執全實字第二 六五號函請貴所將如附表所示建物於九 年九月二 八日上午 時三分會同本院人員勘測如附表所示之未辦保存登記建築改良物， ，已發生查封效力。二、貴所九 年 月五日將系爭不動產信託登記於第三人 股份有限公司名下，已違背查封效力，應回復登記為債務人 股份有限公司所有，並辦妥查封登記。三、據債權人於九 年 月八日到院請求辦理。」，茲為庶免續有其他移轉情事發生，故本所業先以臺灣士林地方法院九 年 月八日士院儀九 執全實字第二 六五號函及本所九 年收件內湖字第二三一三 號登記案於 月九日辦竣受託人 股份有限公司所有之一八五棟建物假扣押登記，先予陳明。
- (三) 依信託法第六條第一項規定：「信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之」，土地登記規則第三 條第一項第 款規定：「政府機關遇有左列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之 、其他依法得囑託登記機關登記者。」今臺灣士林地方法院囑託本所回復登記上揭建物為債務人基泰建設股份有限公司所有，是否符合土地登記規則第三 條第一項第 款之規定，得否憑以辦理回復登記為債務人 股份有限公司所有，滋生疑義。

擬處理意見：依信託法第六條第一項規定：「信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。」，惟該規定並未敘明得由法院囑託登記機關辦理，故其撤銷是否包含在土地登記規則第三 條第一項第 款之規定，得否憑以辦理回復登記為債務人 股份有限公司所有，因事涉法令疑義，且無前例可循，建請報部核示。

決議：

- (一) 經查本案係台灣士林地方法院囑託辦理未登記建物查封登記後，始辦竣建物所有權第一次登記，而貴所未依該院所囑，將查封記事記入登記資料內，致又受理信託登記，因此本案純屬登記機關之疏失而為錯誤之登記，自應依土地登記規則第一百三 二條規定辦理。
- (二) 嗣後各所應加強第一課及第二課間測量案件與登記案件辦理情形之橫向聯繫，避免類似情事發生。

散會。

**函轉內政部釋示本市北投區豐年段一小段二九八地號等耕地出租人
劉洪阿美主張承租人陳兩全之繼承人陳天寶辦理租約變更登記應屬
無效乙案**

臺北市府地政處函 臺北市各區公所

90.10.12.北市地三字第九 二二四 二二 號

說 明：

- 一、依據內政部九 年 月二日台（九 ）內地字第九 一二九八 號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、副本抄送臺北市府法規委員會（請刊登臺北市府公報）本處第三科及資訊室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺北市府地政處

90.10.2.台（九 ）內地字第九 一二九八 號

主 旨：關於 貴市北投區豐年段一小段二九八地號等耕地出租人劉洪阿美主張承租人陳兩全之繼承人陳天寶辦理租約變更登記應屬無效乙案，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴處九 年八月二 四日北市地三字第九 二二一四七六 號函。
- 二、按民法第一千一百四 八條前段規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利義務。」，然耕地三七五減租條例屬民法之特別法，有關耕地之租佃，自應優先適用該條例，此觀諸該條例第一條：「耕地之租佃，依本條例之規定；本條例未規定者，依土地法及其他法律之規定。」自明。是以，耕地承租權之繼承事宜，本部五 八年 二月 日台內地字第三四二六九七號函釋：「查耕地承租權亦屬財產權之一種，承租人死亡時，即係遺產一部分，依照民法繼承編之規定，固應由繼承人全體繼承，惟其性質，究與一般財產有別，參照耕地三七五減租條例第 六條第一項規定，可得繼承者，應以能自任耕作者為限，此觀行政院台五 三內字第四五六五號令示規定自明。」，及本部五 九年七月 六日台內地字第三七三五一三號函及本部六 年二月九日台內地字第三九六一五四號函均釋明略謂：「耕地承租權應由現耕繼承人取得。」各在案。耕地三七五減租條例既係民法之特別法，本於該條例第 六條意旨所為之上揭諸函釋，自無所謂抵觸民法之疑慮可言。至於非現耕繼承人未依法定方式於法定期限內拋棄其繼承權，如其日後與具結現耕取得耕地承租權之繼承人間發生爭議，要係另一問題。從而本部同意本案貴府前揭函說明二之擬處意見：「按耕地三七五減租條例第 六條規定承租人應於承租地上自任耕作；耕地承租人死亡，如『非現耕之繼承人』未拋棄其繼承權，亦不能按應繼分將耕地承租權分歸現耕繼承人繼承時，按事件性質，由自任耕作之繼承人繼承其承租權，自符合上開減租條例之規定，再者其他合法繼承人如對上開承租權之繼承權有爭執時，自可依民法第一千一百四 六條規定依法解決，其結果如與租約登記簿所載不符，仍可依其結果再為租約變更登記。」

關於平均地權條例施行細則第八 四條第三項「抵費地經二次公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務原則下，降低底價再行公開

標售」規定，所謂「不影響重劃區財務」，並非以達到重劃區財務能自足平衡為要件，若執行機關對可能之虧損已有挹注方案者，亦屬之

臺北市府地政處函 臺北市土地重劃大隊

90.10.17.北市地重字第九 三 八四 號

說 明：

- 一、奉交下內政部九 年 月三日台（九 ）內中地字第九 八三七五九號令辦理，並檢附上開令影本乙份。
- 二、副本抄送本府秘書處（請刊登市府公報）本處第五科、資訊室（請刊登地政法令月報）

附件

內政部令 本部總務司（刊登公報）

90.10.2.台（九 ）內中地字第九 八三七五九號

平均地權條例施行細則第八 四條第三項「抵費地經二次公開標售而無人得標時，得不影響重劃區財務原則下，降低底價再行公開標售」規定，所謂「不影響重劃區財務」，並非以達到重劃區財務能自足平衡為要件，若執行機關對可能之虧損已有挹注方案者，亦屬之。

檢送內政部九 年 月二 二日台（九 ）內地字第九 七 九九號令訂定「得應不動產估價師特種考試人員資格審查要點」影本乙份，請惠予刊登市府公報

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

90.10.25.北市地二字第九 二二五六八一 號

說 明：

- 一、依內政部九 年 月二 二日台（九 ）內地字第九 七 九九號令副本辦理。
- 二、副本抄送臺北市府處資訊室（請惠予刊登法令月報）

附件

得應不動產估價師特種考試人員資格審查要點

一、內政部(以下簡稱本部)為辦理不動產估價師法(以下簡稱本法)第四 四條第二項有關不動產估價師特種考試應考資格審查之規定，特訂定本要點。

二、本部受理申請不動產估價師特種考試人員資格審查，應審核下列文件：

- (一)申請書(格式如附件一)。
- (二)身分證明文件影本。
- (三)專科以上學校畢業證書影本或同等學歷資格證明文件影本。
- (四)本法施行前已從事不動產估價業務之證明文件，任職於公司、商號者，為營利事業登記證影本；任職於財團法人者，為營業登記證影本。
- (五)八 九年 月五日以前該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明年月合計達三年以上之影本。

合於下列情形之一者，得免檢附前項第四款之文件：

- (一)所任職之公司、商號或財團法人已將營利事業登記證或營業登記證影本送交本部備案者，得於申請書內註明案號，免再檢附。
- (二)所附薪資所得扣(免)繳憑單之扣繳義務人係不動產鑑定公司。

申請不動產估價師特種考試資格審查，應於當次考試報名開始之日 五日前(以郵戳為憑)，以郵寄方式(信封格式如附件二)為之；由代理人提出申請者，應檢附第一項

各款文件及彙集二人以上之申請人名冊（格式如附件三）乙份。

三、第二點第一項第五款所稱該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明係指下列文件之一：

- (一) 各類所得扣繳暨免扣繳憑單影本。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得之年資均可採。
- (二) 稅捐稽徵機關核發之年度各類所得資料歸戶清單、年度綜合所得稅核定通知書影本或經稅捐稽徵機關核章且已載明所得發生處所之年度綜合所得稅結算申報書影本，及勞工保險卡影本。

申請人為公司、商號或財團法人負責人者，得以下列文件擇一替代：

- (一) 年度營利事業所得稅結算申報書（損益及稅額計算表）或年度機關團體及其作業組織結算申報書影本。
- (二) 年度營利事業所得稅核定通知書影本。
- (三) 各類所得扣繳暨免扣繳憑單申報書影本。
- (四) 營業稅營業人銷售額與稅額申報書影本。
- (五) 營業稅查定課徵核定稅額繳款書影本（每三個月報繳一次）。
- (六) 年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書影本（八 六年度及其以前年度）或所得稅核定通知書影本（八 七年度及其以後年度）。

四、第二點第三項所稱代理人係指下列各款之一：

- (一) 申請人任職之公司、商號或財團法人。
- (二) 申請人任職公司、商號或財團法人所屬之直轄市、縣（市）不動產鑑定商業同業公會。
- (三) 申請人所屬之直轄市、縣(市)不動產服務業職業工會。
- (四) 二人以上共同申請，推派一人代理人。

五、本法公布施行前已登記經營不動產估價業務之公司、商號或財團法人，為第二點第二項第一款簡化申請文件之需要，得檢附本法施行前已登記得經營不動產估價業務之下列證明文件，具函向本部申請備案，取得案號：

- (一) 申請人為公司、商號者，其營利事業登記證影本。
- (二) 申請人為財團法人者，其營業登記證影本。

六、第二點或第五點規定之營利事業登記證或營業登記證影本，應記載下列營業項目之一：

- (一) 不動產鑑價服務。
- (二) 不動產評估及徵信。
- (三) 土地建築等不動產估價。
- (四) 土地及其定著物之估價。
- (五) 財產鑑價及評估。
- (六) 徵信服務業。
- (七) 其他依法登記得經營不動產估價業務之營業項目者。

七、本部為辦理審查業務，得邀請財政部、經濟部及考選部指派代表組成審查小組；召開審查會議時，得視需要，邀請其他有關機關、不動產相關人民團體、商業團體、職業團體或業者代表列席。

八、申請案件經審查合於規定者，由本部發給申請人審查合格證明文件；不合規定者，則敘明理由，駁回其申請，並退還第二點第一項第二款至第五款之文件。

（附件一）

受文機關：內政部 收件日期

收件文號

填寫前請詳閱背面申請須知

本件申請人係彙集申請名冊編號：

得應不動產估價師特種考試人員資格審查申請書

申 姓 名 性別 男 女
戶籍地址 電話：()
請 通訊地址 電話：()
行動電話 B.B call 傳真號碼
人 國民身分證統一編號 出生年月日 民國 年 月 日

1. 身分證證明文件影本（請自行黏貼於本申請書背面格式內）。
- 附 2. 專科以上學校畢業證書影本或同等學歷資格證明文件影本。
3. 任職公司、商號或財團法人之營利事業登記證或營業登記證影本共 張
繳 共 張。（請詳閱背面申請須知三）
任職之公司、商號或財團法人經內政部備案者，備案文號如下：
- 文 4. 執行業務所得扣（免）繳資料證明或薪資所得扣（免）繳資料證明影本
共 張。
- 件 5. 其他替代證明文件共 張。
6. 回郵信封乙只。（應採標準信封，貼足掛號郵資，並繕妥申請人之姓名、
地址及郵遞區號。）
（請詳閱背面申請須知七）

聲 明 事 項
（一）申請人確符合不動產估價師法第四 四條第二項規定，於本法公布施行前
已從事不動產估價業務滿三年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資
所得扣繳資料證明。申請人從事不動估價業務經歷如下列，合計年資為
年 月。（申請人具備資歷三年以上者，以下經歷欄僅填寫滿三年
即可）
（二）申請人所填資料及繳附文件均為真實，如有不實，願負法律責任。

任職公司、商號 任職公司、商號或財團法人 任 職 起 迄 年 月
或財團法人全稱
經 年 月至 年 月
年 月至 年 月

年 月至 年 月
年 月至 年 月
歷 年 月至 年 月

(倘經歷欄位不敷填寫時，請填寫於本申書背面空白處)

申請人簽章 申請日期 民國 年 月 日

1. 身分證明文件正面影本黏貼處。
1. 身分證明文件背面影本黏貼處。
2. 影本應清晰可識且無破損。
2. 影本應清晰可識且無破損。

申請須知：

- 一、申請人應使用 A4 紙張乙張，雙面翻印本申請書填寫之。
- 二、一律以黑色或藍色毛筆、鋼或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍墨色打字或電腦列印；數字以阿拉伯數字填寫之。字體須端正不得潦草；如有塗改，請於塗改處蓋申請人印章。
- 三、申請人應配合聲明事項經歷欄所記載任職之公司、商號或財團法人全稱，附繳該等營利事業登記證或營業登記證影本。倘申請人任職之公司、商號或財團法人業經內政部備案者，免再檢附。又團體申請案件，其中倘有數申請人係同一公司、商號或財團法人，且該公司、商號或財團法人未於內政部備案者，其營利事業登記證或營業登記證影本，得共同檢附乙份即可。
- 四、附繳文件項目請自行選於「打」。
- 五、身分證明文件為國民身分證。
- 六、附繳文件沿裝訂線整齊依序裝訂於本申請書之後。
- 七、回郵信封係供回覆申請人審查結果之用，應採標準信封，貼足掛號郵資，並請自行繕妥申請人之姓名、地址及郵遞區號。
- 八、請以掛號連同附繳文件郵寄 100 台北市徐州路五號七樓內政部地政司地價科。

審核結果（本欄申請人免填）

申請得應不動產估價師特種考試人員資格審查專用信封

(附件二)

1 0 0

台北市徐州路五號七樓

內政部 收

寄件人：

地址：

1 申請書乙張（請依附繳文件在 打）

2 身分證明文件（請自行黏貼於申請書格式內）

3 專科以上學校畢業證書或同等學歷資格證明文件影本

4 資格證明文件

營利事業登記證或營業登記證影本

執行業務所得或薪資所得扣繳資料證明

其他替代證明文件

張 張 張

- 一、右列各件請依編號順序由上而下整理齊全裝訂後，平放裝入此專用信封內。
- 二、請以掛號郵件投遞，以免遺失。
- 三、彙集申請者，免逐項填列右列內容，但應檢討全體申請人名冊。

掛號 票貼 處郵

(附件三)

公司、商號、財團法人、公會或工會(代理人請依實填寫)
彙集申請得應不動產估價師特種考試人員資格審查名冊

編	號	申請人姓名	國民身分證統一編號	備	註
---	---	-------	-----------	---	---

1. 本次彙集申請人數共 人。
2. 以上記載及所附申請人全部資料俱為真實，如有不實，造冊人願負法律責任。
造冊人即代理人(並蓋印):
申請日期：中華民國 年 月 日
註：本名冊使用兩張以上張數時，應加蓋騎縫章。

有關需用土地人為興辦公益事業需要，需派員至各戶政事務所調閱相關土地所有權人及繼承人資料時，應如何辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府民政局等

90.10.24.北市地一字第九 二二五五八三 號

說明：奉交下內政部九 年 月 八日台（九 ）內地字第九 七七七 三號函辦理，並檢送該函影本乙份。

附件

內政部函 行政院國家科學委員會等

90.10.18.台（九 ）內地字第九 七七七 三號

主旨：有關需用土地人為興辦公益事業需要，需派員至各戶政事務所調閱相關土地所有權人及繼承人資料時，應如何辦理乙案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、按土地徵收條例第一條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。然需用土地人依上開規定，於申請徵收土地前與所有權人進行協議程序時，如因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，致其依土地登記簿記載之住址通知遭退回後，為完成法定送達程序，尚須洽戶政機關查對新址，惟據部分需用土地人表示，其洽戶政機關查址時，如遇土地所有權人遷徙至其他轄區，或身分字號不明，須另赴其他戶政機關查址者，須再次行文，造成承辦人員來回往返，嚴重影響時效，合先敘明。
- 二、為配合協助需用土地人辦理查址作業，解決前開執行困難，以加速公共建設用地取得，本部業於九 年 月八日以台（九 ）內戶字第九 七三八三八號函各直轄市、縣（市）政府轉知所屬各戶政事務所以：「需地機關依土地徵收條例第三條規定，為興辦公益事業者，得由該需地機關出具公文表示其係為興辦土地徵收條例第三條何款之公益事業之需，需派員前往戶政事務所調閱相關資料，其行文單位為『各戶政事務所』，是如遇有須至其他所轄戶政機關查址時，免再次行文，而得憑原出具之公文洽該管轄戶政機關查址，惟查址人員應佩戴機關識別證件，俾憑提供協助。」

修正「臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點」第三、四、六、八、九及 點，如附件，並自即日起施行

臺北市政府函 臺北市政府地政處

90.10.29.府地四字第九 一六八三七九 號

附件

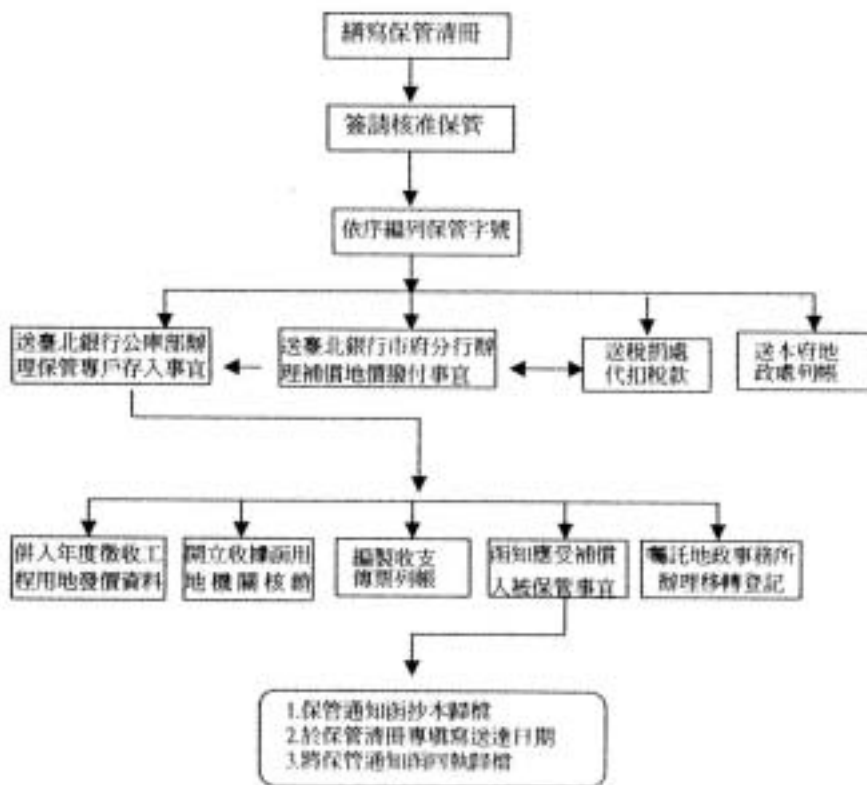
臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行內政部發布之土地徵收未受領補償費保管辦法第五條規定，並統一規範本府就臺北市（以下簡稱本市）土地徵收補償費保管專戶之保管及核發作業程序，特訂定本要點。
本要點未規定事項，依其他相關法令之規定。
- 二、本府應依土地徵收條例第二 六條規定，將受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費於應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內，存入「臺北市土地徵收補償費保管專戶」保管。
- 三、本府辦理保管作業時，應由本府地政處繕造未受領徵收補償費保管清冊 三份簽請核

准保管後，於臺北市土地徵收補償費保管專戶索號簿依序編列保管字號，並將保管字號填載於保管清冊（三份）後，將保管清冊一份送臺北市稅捐稽徵處代扣稅款；一份送臺北銀行市府分行辦理補償地價專戶內補償費之撥付事宜；一份送代理國庫之臺北銀行公庫部辦理保管專戶之存入事宜；一份由本府地政處分送相關機關或留存。

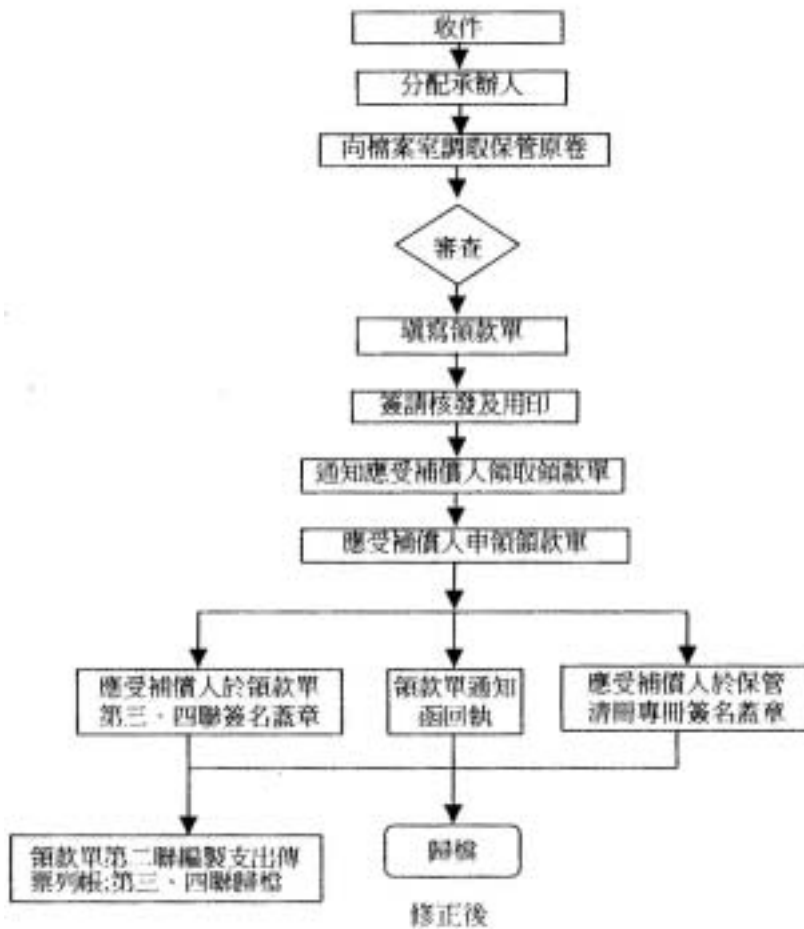
- 四、臺北銀行公庫部依前點規定完成存入手續後，應開立國庫機關專戶存款收款書第一聯（證明聯）送本府地政處併同保管清冊三份列帳；本府地政處應開立收據併同保管清冊一份函送用地機關核銷。
- 五、本府地政處應將保管清冊一份歸檔；二份由保管專檔之管理人專冊列管；一份併入該年度徵收工程用地發價資料專冊。
- 六、本府應於辦竣保管作業後，檢附保管清冊一份囑託轄區地政事務所辦理徵收所有權移轉登記，一份歸檔。
- 七、本府應以雙掛號通知應受補償人保管情事；本府地政處於收到應受補償人之雙掛號郵件回執後，應由保管專檔之管理人將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將回執歸檔。
- 八、本府地政處受理應受補償人申請領取保管款事件時，承辦人應調原卷，並依相關法令進行審查；經審核無誤者，應將原卷併同領款單，簽請准予核發保管費及加蓋專戶印鑑後，於領款單第一聯、第二聯上加蓋專戶印鑑。
- 九、本府應以雙掛號通知應受補償人至本府地政處領取領款單。
應受償人持前項通知函、身分證及印章領取領款單，承辦人應於依前點規定核對無誤後，請應受補償人於領款單第三聯、第四聯及保管清冊專冊簽名蓋章，再將領款單第一聯至第三聯發給之，台北銀行公庫部受理領款時，應將領款單第二聯、第三聯於核章後送交本府地政處，本府地政處憑第二聯列帳。
- 、本府地政處承辦人應將領款單第三聯、第四聯及前點第一項之雙掛號郵件回執送保管專檔之管理人辦理歸檔。

「臺北市土地徵收補償費保管專戶」存入作業流程圖



修正後

「臺北市土地徵收補償費保管專戶」核發作業流程圖



函轉內政部令有關依土地徵收條例第五 八條申請徵用土地或土地改良物應依該令辦理乙案

臺北市政府函 臺北市政府法規委員會等

90.10.30.府地四字第九 一七一八五四 號

說明：依內政部九 年 月二 三日台(九)內地字第九 六二 四二號令理，並檢送該令影本乙份。

附件

內政部令 本部總務司(刊登公報)

90.10.23.台(九)內地字第九 六二 四二號

依土地徵收條例第五 八條申請徵用土地或土地改良物，應依下列規定辦理：

- 一、土地或土地改良物之徵用，係因國家為興辦臨時性之公共建設工程所採強制取得土地使用權之手段，其性質與徵收之性質尚有不同，是徵用公告後，尚無禁止土地或土地改良物分割、合併、移轉或設定負擔之必要，惟自公告徵用之日起至徵用期限屆滿前，禁止土地或土地改良物相關權利人有妨礙徵用目的之行為，並由該管直轄市或縣(市)主管機關於徵用公告時囑託登記機關於土地登記簿加註徵用公告日期及文號、徵用期限、禁止事項；於徵用期限屆滿後，由登記機關逕為塗銷該註記。
- 二、徵用土地自公告徵用之日起，即對所徵用土地或土地改良物所有權人之使用權益造成影響，故徵用土地或土地改良物之始期應以公告徵用之日起算，至終期依需用土地人

申請徵用土地計畫書中所載徵用截止日期為準。上開徵用之起迄期間，應於申請徵用土地或土地改良物之計畫書載明。

- 三、徵用土地或土地改良物之補償費，準用土地徵收條例第九條規定，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發之。
- 四、徵用補償費發給對象及標準，依土地徵收條例第五八條第五項規定辦理。徵用補償費之計算，以徵用公告期滿第五日之公告土地現值為準，依徵用期間計算補償費，於公告期滿後五日內，一次發給。受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，準用土地徵收條例第二六條規定，存入土地徵收補償費保管專戶。
- 五、需用土地人進入被徵用土地或土地改良物內工作，準用土地徵收條例第二七條規定，應俟徵用補償費發給完竣後始得進入工作。但國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。
- 六、徵用期限屆滿，徵用即失其效力，除有土地徵收條例第五八條第六項規定情形外，應由需用土地人回復徵用前之狀態，交還原所有權人。
- 七、需用土地人於申請徵用前，應依土地徵收條例第一條規定與土地或土地改良物所有權人協議使用，其徵用期間逾三年者，並應於決定徵用時，將土地徵收條例第五八條第二項及第三項規定告知所有權人。
- 八、徵用土地或土地改良物以作臨時性公共建設工程之用為目的，是徵用之土地或土地改良物於徵用期間應按核准徵用目的使用，徵用完畢後仍應回復原規定之使用。需用土地人為興辦臨時性之公共建設工程，經依土地徵收條例第一條規定與土地或土地改良物所有權人協議同意使用者，亦同。
- 九、依土地徵收條例第五八條第四項但書，因情況緊急，如延遲使用土地或土地改良物，公共利益有受重大危害之虞，經中央主管機關核准先行使用該土地或土地改良物者，應於事後補辦徵用或徵收程序。

為有效控管地政造字及維護自造字內碼與中標碼對照關係乙案，請查照並轉知所屬

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

90.10.5.台（九）內中地字第九 八二七九五號

說明：

- 一、依據行政院主計處電子資料處理中心九 年八月三 日九 中研字第 六 九 號函會議記錄辦理。
- 二、查依上開會議記錄討論事項決議，彙報新字資料另再增加『部首』屬性後，需彙報屬性包括有新字字型、總筆劃、注音符號、倉頡碼和部首等五種屬性資料，而本部八 九年三月 五日台（八九）內中地字第八九七八九 六號函原規定，與上開決議彙報新字資料格式不符，爰予停止適用；嗣後請 貴單位確實依案附「地政造字控管流程」、「地政新增字彙報表」、「地政造字資料彙報表」辦理於每月 五日前送本部彙辦。另對於 貴單位八 九年三月彙送本部辦理自造字資料委商「建立自造字內碼與中文標準交換碼對照關係」案迄今所新增之自造字，亦請依上開規定辦理，以銜接及維護該對照關係案標的物資料之正確。
- 三、至本部委商辦理建立對照關係案之相關標的物業經交付 貴單位，請詳加校核，若有需修改之處，請依「標的物內容保固期間內之維護流程」作業，於保固期間（九 年八月至九 一年八月），填列「碼本內容修改彙報表」併同於每月 五日前送本部彙辦。
- 四、為確實執行地政造字控管流程作業，應請 貴轄地政事務所確依「登記系統操作手冊」作業規定：「對登記資料中遇有缺字情形時，未能即時造字時，應登載『

【】以資區別，並填寫『電子處理作業新字補註處理表』，交由造字權責單位辦理，俟造字完成後，另案辦理更正登記。」辦理。

五、另為保持地政整合系統之獨立完整性並防止造字空間不足，對於造字檔之使用，請嚴加管制如非屬地政整合系統用字，不可納入。

六、檢附相關附件：

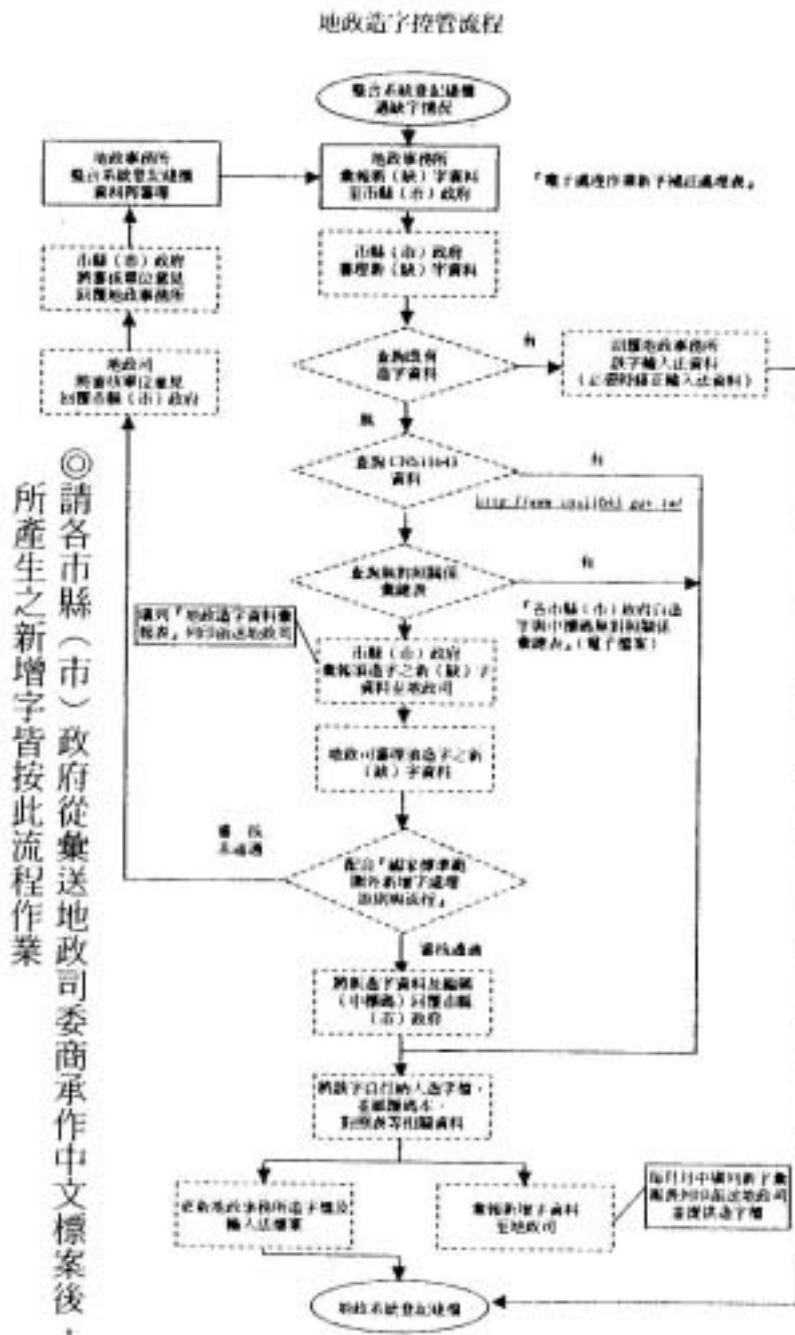
附件一：「地政造字控管流程」

附件二：「地政新增字彙報表」、「地政造字資料彙報表」(表格電子檔置於本部地政司網站地政人員專屬區之地政軟體下載區之非整合地政軟體下載區之地政造字相關表格下載項下)

附件三：「標的物內容保固期間內之維護流程」、「碼本內容修改彙報表」

附件四：「電子處理作業新字補註處理表」

附件一



附件二

地政新增字彙報表

單位：

列表日期：

字形	內碼 (Big5)	中標碼 (CNS11643)	筆劃	注音輸入法	倉頡輸入法	備	註
----	--------------	-------------------	----	-------	-------	---	---

說明：為維護自造字與中標碼對照關係相關資料之正確性，請詳填以利後續處理。

局長（室主任）： 課（股）長： 承辦人：

地政新增字彙報表（範例）

單位：台中市

列表日期：90/10/15

字形	內碼 (Big5)	中標碼 (CNS11643)	筆劃	注音輸入法	倉頡輸入法	備	註
	FA40	F-2C7E	11	ㄅㄨㄣˋ	卜尸土		

說明：為維護自造字與中標碼對照關係相關資料之正確性，請詳填以利後續處理。

局長（室主任）： 課（股）長： 承辦人：

附件二

地政造字資料彙報表

單位：

列表日期：

字形	部首	筆畫	注音輸入法	倉頡輸入法	隸屬何類用字 (列出所屬欄位及主鍵值)
----	----	----	-------	-------	------------------------

說明：為維護自造字與中標碼對照關係相關資料之正確性，請詳填以利後續處理。

局長（室主任）： 課（股）長： 承辦人：

地政造字資料彙報表（範例）

單位：台北縣

列表日期：90/10/15

字形	部首	筆畫	注音輸入法	倉頡輸入法	隸屬何類用字 (列出所屬欄位及主鍵值)
----	----	----	-------	-------	------------------------

土	11	ㄊㄨㄣˋ	卜尸土		統一編號：A123456789 類別：1（本國人） 權利人：游習
---	----	------	-----	--	--

統一編號：
類別：
權利人：

統一編號：
住址：

段（小段）：
建號：
建物門牌：

段（小段）：
地 / 建號：
表別（部別）：
登記次序：
其他登記事
項內容：

說明：為維護自造字與中標碼對照關係相關資料之正確性，請詳填以利後續處理。

局長（室主任）： 課（股）長： 承辦人：

附件三

碼本內容修改彙報表

單位：

填表日期：

Big5	原始內容	正確內容	備 註
------	------	------	-----

局長（室主任）：

課（股）長：

承辦人：

碼本內容修改彙報表（範例）

單位：

填表日期：

Big5	原始內容	正確內容	備 註
FA40	戈水月山	戈水月一	倉頡輸入法

FA5F	ㄗ×	ㄉ一	注音輸入法
FAA1	5-376A	3-2769	中標碼
FA58	12	10	筆劃

局長（室主任）：

課（股）長：

承辦人：

附件四

表 10-2 （市）縣 地政事務所電子處理作業新字補註處理表

收件日期： 年 月 日

收件字號： 編號

段	小段	地號或建號	部別	主登記 次 序	姓 名	資料項名稱	第幾 個字	應補註字	新字代碼	備註
---	----	-------	----	------------	-----	-------	----------	------	------	----

地政事務所：

造字單位：

登簿

校對

補註：

造字

校對

月 日

月 日

1.權利書狀

月 日

月 日

月 日

2.登記簿

月 日

3.謄本

月 日

月 日

月 日

民國九年九月份臺灣地區消費者物價總指數

各年月為基期之臺灣地區消費者物價總指數
(中華民國九年九月)

基期：各年月=100

年 Year	月 Month	一月 Jan.	二月 Feb.	三月 Mar.	四月 Apr.	五月 May	六月 June
民國四	八年 1959	833.6	827.6	815.4	816.0	815.4	801.6
民國四	九年 1960	741.9	725.9	700.6	669.2	671.8	653.7
民國五	年 1961	627.8	616.3	616.3	611.6	611.3	611.3
民國五	一年 1962	608.4	601.4	603.5	601.1	593.2	596.6
民國五	二年 1963	581.7	581.4	579.8	576.2	581.4	586.3
民國五	三年 1964	583.0	582.0	584.0	587.9	585.3	590.2
民國五	四年 1965	587.9	589.6	591.9	589.6	586.3	583.6
民國五	五年 1966	577.8	586.3	586.9	583.3	582.0	568.4
民國五	六年 1967	562.6	552.5	562.0	563.2	561.1	556.6
民國五	七年 1968	540.8	544.7	542.7	520.8	517.7	508.9
民國五	八年 1969	508.2	501.6	503.3	500.9	506.4	502.3
民國五	九年 1970	489.8	481.5	479.1	476.2	479.1	482.4
民國六	年 1971	458.5	460.1	462.5	463.5	462.9	462.9
民國六	一年 1972	461.3	451.7	452.5	452.1	450.0	445.4
民國六	二年 1973	454.9	448.2	449.6	443.1	437.5	433.0

民國六	三年	1974	325.1	282.4	278.6	280.5	282.7	283.7
民國六	四年	1975	269.0	268.7	270.9	269.1	269.0	263.1
民國六	五年	1976	261.4	260.4	258.4	257.8	259.1	260.2
民國六	六年	1977	253.3	249.2	250.2	248.4	247.2	239.7
民國六	七年	1978	236.3	234.5	234.3	230.0	230.2	230.4
民國六	八年	1979	222.5	221.5	218.5	214.3	212.5	210.3
民國六	九年	1980	190.7	187.0	186.0	185.0	181.6	176.9
民國七	年	1981	155.4	152.8	152.1	151.5	152.1	150.7
民國七	一年	1982	147.9	148.4	148.0	147.7	146.8	146.4
民國七	二年	1983	145.3	143.9	143.3	142.7	143.7	142.6
民國七	三年	1984	147.0	145.6	145.2	144.9	143.1	143.3
民國七	四年	1985	144.7	143.5	143.5	144.2	144.6	144.8
民國七	五年	1986	145.3	144.9	144.9	144.5	144.3	144.0
民國七	六年	1987	143.3	143.6	144.7	144.2	144.2	144.1
民國七	七年	1988	142.5	143.1	143.9	143.7	142.1	141.2
民國七	八年	1989	138.7	137.5	137.1	135.9	134.9	135.3
民國七	九年	1990	133.5	133.7	132.7	131.4	130.1	130.6
民國八	年	1991	127.2	126.4	127.1	126.2	125.8	125.5
民國八	一年	1992	122.6	121.5	121.3	119.4	119.0	119.3
民國八	二年	1993	118.2	117.9	117.5	116.2	116.6	114.4
民國八	三年	1994	114.9	113.4	113.7	112.7	111.7	112.0
民國八	四年	1995	109.2	109.7	109.5	107.9	108.1	107.0
民國八	五年	1996	106.7	105.7	106.3	105.0	105.1	104.5
民國八	六年	1997	104.7	103.6	105.2	104.4	104.3	102.6
民國八	七年	1998	102.6	103.3	102.6	102.3	102.6	101.2
民國八	八年	1999	102.2	101.2	103.1	102.4	102.1	102.0
民國八	九年	2000	101.7	100.2	102.0	101.1	100.5	100.6
民國九	年	2001	99.4	101.2	101.5	100.7	100.7	100.8

附註：1.資料來源：行政院主計處。

2.民國69年12月以前指數係原編臺灣地區都市消費者物價指數銜接計算。

General Consumer Price Index Using Each Year And Each Month Base in Taiwan Area
Base:Each Year or Month=100

年 Year	月 Month	七月 Jan.	八月 Feb.	九月 Mar.	月 Apr.	一月 May	二月 June	年指數 Year Index
民國四	八年 1959	777.2	738.2	715.5	726.9	747.2	749.3	778.3

民國四	九年	1960	648.0	621.1	613.1	618.5	617.8	628.9	656.6
民國五	年	1961	614.2	606.7	598.0	593.6	598.7	604.2	609.1
民國五	一年	1962	606.0	599.7	585.6	575.3	583.0	586.9	594.9
民國五	二年	1963	593.6	592.6	574.3	575.3	582.0	583.6	582.3
民國五	三年	1964	594.6	588.6	580.4	571.5	572.5	580.1	583.3
民國五	四年	1965	583.0	579.4	576.6	581.4	580.1	576.6	583.6
民國五	五年	1966	567.8	570.6	559.0	555.1	562.6	567.2	572.1
民國五	六年	1967	549.3	550.7	545.0	547.6	548.4	543.3	553.4
民國五	七年	1968	500.4	487.8	495.6	492.1	502.1	512.2	513.2
民國五	八年	1969	491.9	481.9	482.4	442.5	462.5	484.4	488.2
民國五	九年	1970	474.7	461.3	449.8	456.7	462.3	466.9	471.3
民國六	年	1971	462.7	455.1	455.3	452.1	453.3	454.5	458.7
民國六	一年	1972	441.4	426.3	427.7	445.0	450.6	442.9	445.4
民國六	二年	1973	421.0	412.0	395.2	366.4	359.1	357.1	411.7
民國六	三年	1974	279.9	277.0	268.2	268.8	264.9	266.5	279.1
民國六	四年	1975	263.1	262.1	262.4	259.1	261.2	265.9	265.2
民國六	五年	1976	259.0	257.1	257.3	258.8	259.4	256.6	258.8
民國六	六年	1977	239.5	229.3	232.6	235.1	239.1	240.4	241.8
民國六	七年	1978	231.1	226.9	223.4	221.6	222.3	223.3	228.6
民國六	八年	1979	208.4	203.1	196.8	197.3	200.1	198.5	208.3
民國六	九年	1980	175.7	171.7	165.3	162.5	162.2	162.4	175.0
民國七	年	1981	150.1	148.7	146.9	147.7	148.7	148.9	150.4
民國七	一年	1982	146.5	142.2	143.6	144.7	145.9	145.4	146.1
民國七	二年	1983	144.2	144.3	143.8	143.9	145.1	147.1	144.1
民國七	三年	1984	143.6	143.1	142.6	143.2	144.0	144.7	144.2
民國七	四年	1985	144.7	145.3	143.0	143.1	145.1	146.7	144.4
民國七	五年	1986	144.3	143.5	140.0	140.3	142.3	142.9	143.4
民國七	六年	1987	142.4	141.3	140.8	142.1	141.7	140.2	142.7
民國七	七年	1988	141.2	139.3	138.8	137.8	138.5	138.7	140.9
民國七	八年	1989	135.9	134.8	131.3	130.1	133.5	134.4	134.9
民國七	九年	1990	129.7	127.6	123.3	126.0	128.5	128.6	129.6
民國八	年	1991	124.6	124.4	124.2	123.0	122.6	123.8	125.0
民國八	一年	1992	120.2	120.7	117.0	117.0	118.9	119.7	119.7
民國八	二年	1993	116.4	116.9	116.1	115.6	115.3	114.4	116.3
民國八	三年	1994	111.7	109.2	108.8	110.0	111.0	111.5	111.7
民國八	四年	1995	107.6	107.3	106.7	106.9	106.5	106.6	107.7
民國八	五年	1996	106.1	102.2	102.7	103.2	103.2	103.9	104.5
民國八	六年	1997	102.7	102.8	102.1	103.5	103.8	103.7	103.6
民國八	七年	1998	101.8	102.3	101.7	100.9	99.9	101.5	101.9

民國八	八年	1999	102.7	101.2	101.1	100.5	100.8	101.4	101.7
民國八	九年	2000	101.2	100.9	99.5	99.5	98.5	99.7	100.4
民國九	年	2001	101.1	100.4	100.0				

附註：1.資料來源：行政院主計處。2.民國69年12月以前指數係原編臺灣地區都市消費者物價指數銜接計算。

檢送行政院消費者保護委員會訂頒「加強直轄市、縣市政府消費者保護業務行動綱要」暨為落實行動綱要，研討「本府各局、處應加強推動辦理事項」各乙份

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所等

90.10.9.北市地一字第九 二二四二一六 號

說明：依本府九年 月三日府建商字第九 六八六九五 號函辦理，並檢送該函影本影乙份。

附件一

臺北市府函 臺北市府法規委員會等

90.10.3.府建商字第九 六八六九五 號

主旨：檢送行政院消費者保護委員會訂頒「加強直轄市、縣市政府消費者保護業務行動綱要」暨為落實行動綱要，研討「本府各局、處應加強推動辦理事項」各乙份，請查照辦理。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會九年三月六日台九 消保督字第 二七五號函及本府建設局九年九月 三日專案簽奉 市長裁示辦理。
- 二、行政院消費者保護委員會為促進地方政府消費者保護業務之推動成效，前於八七年 二月訂頒「加強地方政府消費者保護業務行動綱要」在案；該行動綱要實施二年來，已有效引導地方政府推動消費者保護業務。惟隨著消費者保護業務之推展及消費者保護官之陸續進用，原有規定已無法滿足需求，故參考各方意見予以修訂。
- 三、行政院消費者保護委員會本次修訂之行動綱要，已針對目前地方政府現況，重新規劃消費者保護行政體制及相關業務之推動，並請本府落實執行，其相關推動成果亦將納入考核。
- 四、本府各局、處應確實依據「加強直轄市、縣市政府消費者保護業務行動綱要」及「本府各局、處應加強推動辦理事項」辦理，並將執行成果納入年度消費者保護方案執行績效內提報。

附件二

加強直轄市、縣市政府消費者保護業務行動綱要

一、依據：

本八 七年 一月二 六日第五 五次委員會議暨九 年二月 二日第七 八次委員會議決議。

二、對象：

直轄市、縣市政府（以下簡稱「地方政府」）。

三、具體措施：

（一）促請地方政府首長、民意代表重視消費者保護工作：

1. 地方政府首長及地方民意機關應重視消費者保護工作，支持設置消費者保護

專責人力、組織及編列消費者保護預算。

2. 由本會訂定具體有效之考核制度，以確實考評地方政府推動消費者保護工作之成果，考核結果定期公布。
- (二) 充實地方政府各級主管、承辦同仁及民眾之消費者保護知識：
1. 由本會繼續舉辦地方政府行政人員之消費者保護教育訓練、講習。
 2. 地方政府應經常舉辦所屬行政人員、「一九五 消費者服務專線」服務人員、消費者保護志工及民眾之消費者保護教育、訓練、講習與宣導工作。
 3. 中央各目的事業主管機關應主動辦理所屬業務系統行政人員之消費者保護教育訓練、講習。
 4. 地方政府應積極運用各種可行管道與方式，加強宣導消費者服務中心、「一九五 消費者服務專線」與消費爭議調解委員會之業務，以方便消費者利用。
 5. 本會暨中央各目的事業主管機關辦理各項消費者保護教育訓練、講習時，地方政府應指派所屬人員參加。
- (三) 健全地方政府消費者保護行政組織並促使有效運作：
1. 地方政府宜設置消費者保護委員會，負責統籌、協調及規劃消費者保護業務之推動，消費者保護委員會主任委員由縣（市）長擔任，副主任委員由副縣（市）長或幕僚長擔任，消費者保護委員會委員由各相關業務單位一級主管擔任，並指定消費者保護官為執行秘書。
 2. 地方政府應依法設置消費者服務中心及分中心、消費爭議調解委員會及消費者保護官，辦理各項法定業務。
 3. 地方政府未設置消費者保護委員會前，其消費者保護業務統籌、協調、規劃之推動單位如次：
 - (1) 已設有消費者保護官者，由消費者保護官負責，其不足之行政人力及資源，由各相關消費者保護業務單位提供。
 - (2) 尚未設消費者保護官者，由消費者保護綜合業務單位負責。
 4. 消費者服務中心之設置及運作：
 - (1) 地方政府應訂定或修正「消費者服務中心設置要點」。
 - (2) 消費者服務中心設於地方政府聯合服務中心或為民服務中心內，與聯合服務中心或為民服務中心合署辦公，並須掛有「政府消費者服務中心」之正式招牌。
 - (3) 消費者服務中心應辦理之諮詢服務與受理申訴業務，由服務暨管考單位（研考會或計畫室或秘書室）統籌負責。所受理之諮詢服務，若服務中心人員無法提供滿意之服務，由服務人員（或請志工）引導其至相關單位，請各相關單位承辦人員提供更週詳之服務；所受理之申訴案件，依「消費爭議申訴案件處理要點」及「消費者保護行政機關分工表」規定，轉送各業務主辦單位負責處理，並予以追蹤列管。
 - (4) 消費者服務中心應辦理之教育宣導業務，由統籌單位協調辦理。
 - (5) 消費者服務中心對所受理之諮詢案件，應以一案一卡之方式，詳細記載其諮詢與答覆之內容；對所受理之申訴案件，應以一案一卷之方式專案列管並追蹤其後續處理情形，作成完整紀錄，並納入地方政府管考單位統一管考，以確保落實處理。
 - (6) 消費申訴案件，屬個案性質者，原則上由地方政府予以處理；經認定事涉通案性質者，再報請中央目的事業主管機關處理。
 5. 消費爭議調解委員會之行政事務由法制單位辦理。
 6. 消費者保護官應負責年度消費者保護方案之落實推動，其輔助行政人力，在

地方政府未成立消費者保護專責單位及人力前，以調用其他支援人力及招募志工協助處理之方式辦理。

(四) 充實消費者保護行政人力：

1. 地方政府應指派專人或成立專責單位辦理消費者保護綜合業務，並指定各相關業務單位主管級以上人員擔任消費者保護業務聯絡人，負責綜理各該單位消費者保護工作之推動事宜。
2. 地方政府應積極結合民間人力、組織，籌設消費者保護志工團，並有效運用民間資源，共同合作推動消費者保護工作。

(五) 編列消費者保護經費預算：

地方政府應依業務實際需要，編列消費者保護經費，以消費者保護業務之推動

四、其他：

本行動綱要自發布日實施。

函轉內政部釋示「區域計畫法修正前既存土地違規案件，於該法修正後始發現，得否適用修正前該法第二 一條規定先予限期改善，屆期未改善者，再依修正後之規定處罰疑義」乙案

臺北市府函 臺北市府地政處、臺北市府法規委員會、臺北市府工務局、臺北市府建設局

90.10.29.府都一字第九 一六八 五四 號

說明：依據內政部九 年 月 一日台九 內營字第九 八五七四四號函辦理。

附件一

內政部函 宜蘭縣政府（含附件）

90.10.11.台九 內營字第九 八五七四四號

主旨：關於區域計畫法修正前既存土地違規案件，於該法修正後始發現，得否適用修正前該法第二 一條規定先予限期改善，屆期未改善者，再依修正後之規定處罰疑義乙案，復 請查照。

說明：

- 一、復貴府九 年六月二 二日九 府地三字第 六九二四 號函。
- 二、按實體從舊、程序從新為行政法適用之一般原則（最高行政法院八 四年度判字第六六八號、七 六年度判字第一九一四號判決參照，詳附件一），故區域計畫法八 九年一月二 六日修正前之既存違規案件，如其違規行為係於上開法律修正條文生效日（八 九年一月二 八日）前完成，除其行為於修正條文生效後仍在繼續中而應適用修正後之法律外，自應適用行為時之法律（法務部九 年九月一日法九 律字第 二七三二九號函，詳附件二）。是本案仍請參考前揭行政法院判決及法務部函釋意見，本於職權卓處。

附件二

法務部函 內政部營建署

90.9.11.法九 律字第 二七三二九號

主旨：關於區域計畫法修正前既存土地違規案件，於該法修正後始發現，得否適用修正前該法第二 一條規定先予限期改善，屆期未改善者，再依修正後之規定處罰疑義乙案，復如說明二，請 查照參考。

說明：

- 一、復 貴署九 年七月 三日九 營署綜字第九二七七五四號函。
- 二、按實體從舊、程序從新為行政法適用之一般原則（最高行政法院八 四年度判字

第六六八號、七 六年度判字第一九一四號判決參照),故區域計畫法八 九年一月二 六日修正前之既存土地違規案件,如其違規行為係於上開法律修正條文生效日(八 九年一月二 八日)前完成,除區域計畫法有「從新從輕」之明文(如稅捐稽徵法第四 八條之三規定)外,自應適用行為時之法律。准此,上開法律修正條文生效前業已發生違規行為,除其行為於修正條文生效後,仍在繼續中而應適用修正後之法律外,自應適用行為時之法律。

三、檢附最高行政法院,八 四年度判字第六六八號、七 六年度判字第一九一四號判決乙份。(編著:上開判例省略)

四、承辦人及電話:陳薦任科員忠光。(二)二三一四六八七一轉二二四九

九 年四月二 三日施行之公證法採法院與民間公證人雙軌並行,貴單位主管法規中涉及「法院公證」之條文,請修正為「應經公證或認證」,或於適用時解為包括民間公證人作成公、認證書在內,以利公證新制施行

臺北市府地政處函 臺北市府地政處所屬各所隊、臺北市府地政處各科室

90.11.1.北市地資字第九 二二六 六五 號

說明:依臺北市府九 年 月二 六日府法秘字第九 一六九五二 號函辦理,隨文檢附上開函影本乙份。

附件一

臺北市府函 臺北市府各機關學校(不含臺北市府法規委員會)

90.10.26.府法秘字第九 一六九五二 號

主旨:本(九)年四月二 三日施行之公證法採法院與民間公證人雙軌並行,各機關主管法規中涉及「法院公證」之條文,建請修正為「應經公證或認證」,或於適用時解為包括民間公證人作成公、認證書在內,以利公證新制施行。請查照辦理並轉知所屬。

說明:

- 一、依司法院秘書長本年 月 七日(九)密台廳民三字第二五三九八號函辦理。
- 二、檢送前揭來函影本乙份。

附件二

法規司法院秘書長函 總統府參事室等

90.10.17.(九)秘台廳民三字第二五三九八號

主旨:本(九)年四月二 三日施行之公證法採法院與民間公證人雙軌並行,各機關主管法規中涉及「法院公證」之條文,建請修正為「應經公證或認證」,或於適用時解為包括民間公證人作成公、認證書在內,以利公證新制施行。請查照並轉行查照。

說明:

- 一、依公證法規定,民間公證人係經本院遴任辦理公證事務之人,其依法作成之公證文書視為公文書,作成文書效力、收費標準、執行職務應遵守事項、所受監督均與法院公證人同。
- 二、首批由曾任法院公證人、法官或檢察官轉任之民間公證人,已於八月底起,陸續於指定隸屬之地方法院登錄執業,至 月五日止,全國已有 五位民間公證人分別在臺灣臺北、桃園、臺中、嘉義、高雄及花蓮地方法院轄區內為民服務(名冊如附件,亦可至各地方法院或本院網站查詢)。
- 三、公、認證業務與人民日常生活或機關許多業務息息相關,例如出借款、不動產租

借、宿舍債用借貸、保險箱開箱等，都可利用公證制度來強化其證據力，預防紛爭發生；若進入訴訟程序，亦可減少提出相關證明所需的勞力、時間及費用。此外，出國留學、移民、投資、結婚時，國外要求提出之學歷、資力、出生、單身等證明，亦多須經我國公證人認證，才接受該文書。

附件三

九 年度八月至 月五日止各地方法院所屬民間候補公證人登錄名冊

壹、 臺灣臺北地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遴任證書字號	遴任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地 址	備 註 (職務範圍)
1	陳幼麟	九 年度民公 證字第 二 八號	90.08.20	90.08.23	臺北市第三區(松山、信義區) 臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 陳幼麟事務所 臺北市松山區南京東路三段二八五 號三樓之一 (02)27197889, 0920634073	依公證法辦理 公證、認證
2	趙原孫	九 年度民公 證字第 八號	90.08.20	90.08.23	臺北市第三區(松山、信義區) 臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 趙原孫事務所 臺北市松山區南京東路三段三四六 號九樓九 一室 (02)27783405, 0939951559	依公證法辦理 公證、認證
3	李天祐	九 年度民公 證字第 三號	90.08.20	90.08.27	臺北市第一區(中正、萬華區) 臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 李天祐事務所 臺北市中正區博愛路一三四號六樓 (02)29224668, 23110123	依公證法辦理 公證、認證
4	楊昭國	九 年度民公 證字第 一號	90.08.20	90.08.27	臺北市第四區(中山區) 臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 楊昭國盧榮輝聯合事務所(負責公 證人楊昭國) 臺北市中山區復興北路五 八號二 樓A室 (02)27215888, 0921118118, 傳真: 27215958	依公證法辦理 公證、認證
5	盧榮輝	九 年度民公 證字第 二號	90.08.20	90.08.29	臺北市第四區(中山區) 臺灣臺北地方法院所屬民間公證人 楊昭國盧榮輝聯合事務所(負責公 證人楊昭國) 臺北市中山區復興北路五 八號二 樓A室	依公證法辦理 公證、認證

(02)27215888, 0921118118,
傳真：27215958
電子信箱：notarlu@pchome.tw

貳、臺灣桃園地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遴任證書字號	遴任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地址	備註 (職務範圍)
1	古瑞玉	九年度民公 證字第 一 一號	90.08.20	90.08.29	桃園第二區(桃園市以外之桃園 縣) 臺灣桃園地方法院所屬民間公證人 古瑞玉事務所 桃園縣中壢市環北路四 號 二 樓之七 (03)4261853, 0918459733, 傳真：(03)4227245	依公證法辦理 公證、認證

參、臺灣臺中地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遴任證書字號	遴任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地址	備註 (職務範圍)
1	吳宜勳	九年度民公 證字第 一 號	90.08.20	90.08.31	臺中市第二區(臺中市東、中、西 、南、南屯區) 臺灣臺中地方法院所屬民間公證人 吳宜勳事務所 臺中市南區建成路一八四六號三樓 之二 (04) 22874455, 0923159209, 傳真：(04) 22874456	依公證法辦理 公證、認證
2	蔡政濠	九年度民公 證字第 六號	90.08.20	90.09.12	臺中市第二區(臺中市東、中、西 、南、南屯區) 臺灣臺中地方法院所屬民間公證人 蔡政濠事務所 臺中市東區旱溪西路一段四四七號 (04) 22116112, 0952590026	依公證法辦理 公證、認證
3	何碧海	九年度民公 證字第 九號	90.08.20	90.09.21	臺中市第一區(臺中市北屯、西屯 、北區) 臺灣臺中地方法院所屬民間公證人 何碧海事務所 臺中市西屯區大墩 九街一五六號 (04)23103490	依公證法辦理 公證、認證

4	鄭雲鵬	九 年度民公證 字第 二二 號	90.08.20	90.09.25	臺中市第三區（臺中縣豐原、石岡、新社、東勢、潭子、神岡、后里、外埔、大安、大甲、大雅、清水、和平） 臺灣臺中地方法院所屬民間公證人 鄭雲鵬事務所 臺中縣豐原市育仁路一一四巷 二號 (04)25296080, 0926601187, 傳真：(04)25296067	依公證法辦理 公證、認證
---	-----	-----------------------	----------	----------	--	-----------------

肆、臺灣嘉義地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遞任證書字號	遞任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地 址	備 註 (職務範圍)
1	陳林宜 伸	九 年度民公 證字第 三 號	90.08.20	90.09.19	臺灣嘉義地方法院轄區（嘉義市、嘉義縣） 臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人 陳林宜伸事務所 嘉義縣番路鄉江西村平佃三八號 (05)2784083	依公證法辦理 公證、認證

伍、臺灣高雄地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遞任證書字號	遞任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地 址	備 註 (職務範圍)
1	王振華	九 年度民公 證字第 二 號	90.08.20	90.08.31	高雄第二區（高雄市三民、前金、新興區） 臺灣高雄地方法院所屬民間公證人 王振華事務所 高雄市前金區七賢二路三六八號 (07)2613322, 0922590954, 傳真：(07)2165391	依公證法辦理 公證、認證
2	陳祺昌	九 年度民公 證字第 五號	90.08.20	90.08.31	高雄第二區（高雄市三民、前金、新興區） 臺灣高雄地方法院所屬民間公證人 陳祺昌事務所 高雄市新興區中正四路四二號 (07)2858413, 0929343776, 傳真：(07)2858411	依公證法辦理 公證、認證
3	林朝凱	九 年度民公 證字第 一 號	90.08.20	90.09.03	高雄第二區（高雄市三民、前金、新興區）	依公證法辦理 公證、認證

五號

臺灣高雄地方法院所屬民間公證人
陳祺昌事務所
高雄市前金區中正四路二三六號
(07)2152712 兼傳真, 0929897461

陸、臺灣花蓮地方法院

登錄 號數	公證人 姓名	遴任證書字號	遴任證 書日期	登錄完 畢日期	指定設事務所地區、事務所名稱及 地 址	備 註 (職務範圍)
1	陳仁國	九 年度民公 證字第 四號	90.08.20	90.09.01	臺灣花蓮地方法院轄區(花蓮市、 花蓮縣) 臺灣花蓮地方法院所屬民間公證人 陳仁國事務所 花蓮市林森路四 九號 (03)8340505, 0937167645, 傳真:(03)8348456	依公證法辦理 公證、認證

臺北高等行政法院裁定

八 九年度訴字第三二一七號

原 告 興南建設股份有限公司

代表人 王振弘

被 告 臺北市政府地政處

代表人 宋清泉

右當事人間因土地測量事件，原告不服臺北市政府中華民國八 九年 月 三日府訴字第
八九 九五 七四 一號訴願決定，提起行政訴訟，本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

- 一、按提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件；所謂行政處分者，係指行政主體，基於職權，就具體事件，所為發生公法上法律效果之單方行政行為而言，至行政機關所為單純事實之敘述（或事實通知）或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，自非行政處分，人民即不得對之提起訴願，最高行政法院（民國（下同）八 九年七月一日改制前為行政法院）四 四年判字第 八號、六 二年裁字第四 一號著有判例可資參照。
- 二、本件原告於六 九年間向臺北市政府工務局領有六 九建內字第 二六號、 九七號建造執照，分別在坐落台北市內湖區文德段四小段二一四、二三三等地號土地興建房屋，並於七 年間分別領有七 使字一四三九號、一五九一號使用執照，嗣於八 六年間，訴外人即毗鄰之文德段四小段二一三地號土地所有權人七星農田水利會函知被告等單位謂原告所有上述建築物有越界使用之情形，請求查明。案經被告之測量大隊以重測前之舊地籍圖將其放大與重測後地籍圖比例尺一致後套合比對結果，重測後成果並無錯誤，且重測前後其圖形坵塊寬度大小亦無不符，面積再核算結果亦無不符。測量大隊並以八 七年三月二 一日北市地測三字第八七六 一二二九 號等函就原告之申請及陳情，將檢測結果等事項為函復。原告復於八 八年 二月三 一日以

本件測量原圖以參照舊地籍圖移寫套繪，核與規定不符等由，向被告陳請辦理更正，案經被告以八九年一月五日北市地一字第八八二三八八二號函檢附原告之陳情書影本請測量大隊查明妥處逕復。嗣經被告之測量大隊以八九年一月三日北市地測三字第八九六九三號函復原告略謂：本案因系爭界址於地籍圖重測地籍調查時係經原所有權人認章同意以『參照舊圖移繪辦理重測，嗣後貴公司（即原告）興建房屋時，並未會同所有權人知會本大隊系爭界址需更正為現場施工之界址，本大隊當然依原調查及重測程序續予辦理重測，且重測成果並經公告期滿確定，按土地界址係屬私權，如土地界址發生糾紛應循協調或司法程序處理，本大隊已無權更正，請諒察等語。查上開函文，係被告之測量大隊就原告之陳情，將其辦理原告上開土地重測情形及重測成果業經公告期滿確定等事項為事實，敘述及理由說明，自非行政處分，揆諸首揭說明，不得對之提起訴願，以資救濟，訴願決定亦以其非屬行政處分，從程序駁口，核無不合，原告復對之提起行政訴訟，顯非合法，應予駁回。

三、據上論結，本件原告之訴為不合法，依行政訴訟法第一百零七條第一項第一款、第一百零四條、民事訴訟法第九五條、第七八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 九 月 九 日

最高行政法院裁定

九 年度裁字第七八一號

原 告 林日盛

送達代收人 楊金順律師

被 告 臺北市士林地政事務所

代 表 人 張雅音

右當事人間因更正土地登記事件，原告不服內政部中華民國八八年五月六日台八八內訴字第八八三二四七號再訴願決定，提起行政訴訟。本院裁定如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

按行政訴訟之提起，應於再訴願決定書送達之次日起二個月內為之，此為原告起訴時有效之舊行政訴訟法第 條第一項所明定。本件原告因更正土地登記事件，不服內政部所為再訴願決定向本院提起行政訴訟。經查，本件由原告本人簽收訴願決定書之郵務送達證書，其上漏未記載送達時間，惟由原寄郵局退證當日所蓋郵戳為八八年五月一日，中此可證明再訴願決定書業已於八八年五月一日前送達原告本人，則其提起行政訴訟之期間，應自八八年六月一日起算，因原告居住臺北市，毋庸扣除在途期間，迄至同年七月一日屆滿，因該日為星期六，依法應順延至同年八月二日上午屆滿。原告起訴雖主張：本件內政部八八年五月六日雖以台（八八）內訴字第八八三二七四號函訴願決定書駁回原告再訴願，惟內政部係於八九年元月始寄發原告，原告收受該決定書為八九年元月二八日，此由內政部公文封之發文日可稽，是原告於八九年三月二日提起本件訴訟，未逾越法定期間云云。然查，本件再訴願決定之送達，已有前開郵務送達證書附再訴願卷足稽，原告起訴雖提出內政部公文封乙紙為證，雖其上記載發文日期為八九年元月，惟其收文者及地址，係臺北市羅斯福路二段一三六號三樓之楊金順律師，非原告本人。經核對再訴願卷結果，原告係自行提起再訴願，並未委任楊金順律師代理，或指定其為送達代收人，且僅由該公文封，尚無法證明其內所裝者為本件再訴願決定書；縱其內所裝者為本件再訴願決定書，亦僅內政部補送與楊金順律師，並不影響原再訴願決定送達之效力。原告提出該證據，尚難為有利原告之認定。從而，本件原告遲至八九年三月二日始向本院提起行政訴訟，此有本院加蓋於訴狀上收文戳記所載日期可考，則其起訴依首揭法

條規定，已逾法定不變期間，原處分及原決定業告確定，其提起本訴，顯非合法，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為不合法，爰依行政訴訟法施行法第二條前段、行政訴訟法第一百零七條第一項第六款、第一百零四條、民事訴訟法第九 五條、第七 八條，裁定如主文。

中 華 民 國 九 年 月 一 日