

99 年 6 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
 - 有關內政部修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 4 條、第 6 條之 1、第 9 條之 1 條文案，業經該部 99 年 6 月 23 日以台內地字第 0990120322 號令修正發布，請至行政院公報資訊網 (網址：<http://gazette.nat.gov.tw>) 下載(99FABZ01)..... 1
- (三) 地籍法規
 - 內政部函為地籍清理條例第 6 章所定寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜乙案(99FACZ02)..... 1
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規
 - 「土地建築改良物估價規則」第 18 條、第 19 條條文案業經內政部 99 年 6 月 24 日台內地字第 0990119681 號令刪除(99FAFZ03)..... 2
- (七) 徵收法規
 - 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」如附件，自即日起開始施行(99FAGZ04)..... 3
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令
 - 內政部函復祭祀公業林○○管理人林□□君陳為該公業依規約規定，就名下不動產向所轄登記機關申辦所有權變更登記為派下員個別所有，遭部分主管機關要求應先辦理共有型態變更為分別共有後，始得辦理共有物分割為個別所有乙案(99FBCB05)..... 9
 - 本府民政局函為寺廟或宗教團體得依地籍清理條例第 39 條規定向土地管理機關申請贈與公有土地乙案(99FBCB06)..... 10
 - 內政部函送該部 99 年 5 月 31 日召開研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄乙案(99FBCD07)..... 11
 - 杜姓天上聖母 (管理人：杜○○君) 等人申辦本市松山區○○段○○小段 607 地號等 16 筆土地地上權設定登記疑義乙案(99FBCD08)..... 12
 - 內政部核復信託專簿改以掃描方式建檔及保存乙案(99FBCP09)..... 15
 - 內政部認可臺南市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(99FBCQ10)..... 15
 - 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (99 年第 10 次) 會

議紀錄乙份(99FBCZ11).....	16
•檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99年第11次)會議紀錄乙份(99FBCZ12).....	20
•修正本處92年9月17日北市地一字第09232643000號函訂定之分配表範本為「區分所有建物專有部分應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配表」,格式如附件(99FBCZ13).....	23
•檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99年第12次)會議紀錄乙份(99FBCZ14).....	25
•檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99年第13次)會議紀錄乙份(99FBCZ15).....	27
(四)地用法令(缺)	
(五)重劃法令(缺)	
(六)地價及土地稅法令(缺)	
(七)徵收法令(缺)	
(八)地政資訊相關法令(缺)	
三、高雄市地政法令(缺)	
四、其他法令	
•內政部函送發生非自然身故房屋之相關資訊函釋乙則(99FDBZ16).....	31
•自99年7月起,祭祀公業土地異動清冊免造冊管理及報送本處(99FDBZ17).....	32
•有關內政部函釋「新制預售屋買賣定型化契約,土地面積誤差找補疑義」乙案(99FDBZ18).....	32
•本府都市發展局函送該局99年5月17日召開研商「有關本府98年12月8日府都建字第09863754300號公告『臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則』後續執行疑義」會議紀錄乙案,請依說明二辦理(99FDBZ19).....	33
•有關各地政事務所調閱駐外使館處認(驗)證之不動產授權書掃描影像檔作業,請依外交部99年6月3日部授領三字第0997000231號函辦理乙案(99FDBZ20).....	35
•為確保消費者購屋權益,建築開發商、不動產經紀業商業同業公會與業者應善盡廣告內容真實之義務,避免誇大不實,致引人錯誤之情事,請查照並轉知所屬會員(99FDBZ21).....	41
五、判決要旨(缺)	
六、其他參考資料(缺)	
七、廉政專欄	
(一)法律常識	
•被撤銷緩起訴,該怎麼提出再議?(99FGAZ22).....	42
(二)財產申報	
•有關公職人員財產申報法(下稱本法)申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義(99FGBZ23).....	43

(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	
•概述公務機密的種類(99FGFZ24).....	43

有關內政部修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第4條、第6條之1、第9條之1條文案，業經該部99年6月23日以台內地字第0990120322號令修正發布，請至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.28 北市地權字第09912517300號

說明：

- 一、奉交下內政部99年6月23日台內地字第09901203225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（請轉秘書處刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 中央各部會行局署等

99.6.23 台內地字第09901203225號

主旨：「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第4條、第6條之1、第9條之1條文，業經本部於99年6月23日以台內地字第0990120322號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

內政部函為地籍清理條例第6章所定寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.30 北市地籍字第09912567400號

說明：

- 一、奉交下內政部99年6月25日台內地字第0990129308號函辦理，並檢送該函影本1份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府

99.6.25 台內地字第0990129308號

主旨：關於地籍清理條例第 6 章所定寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜乙案，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、按「…除本條例另有規定外，其清理程序如下：一、清查地籍。二、公告下列事項：(一) 應清理之土地。(二) 受理申報或受理申請登記之機關。(三) 申報或申請登記之期間。三、受理申報。…。」、「本條例第 3 條第 1 項第 2 款…所定之公告，應揭示於下列各款之公告處所：一、直轄市或縣（市）主管機關。二、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。三、土地所在地登記機關。四、土地登記簿所載土地權利人住所地之村（里）辦公處。但無從查明者，不在此限…。直轄市或縣（市）主管機關認有必要時，並得於其他適當處所或以其他適當方式揭示公告…。」分別為地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 3 條及地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 5 條所明定。至各直轄市或縣（市）主管機關辦理本條例第 6 章所定「原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日前改以他人名義登記者」（第 34 條）、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，現為依法登記之募建寺廟或宗教團體使用，且能證明係同一主體者」（第 35 條）、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，現為依法登記之募建寺廟或宗教團體使用，未能證明係同一主體者」（第 37 條）及「日據時期為寺廟或宗教團體所有，為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地（建物）」（第 39 條）第 4 類寺廟或宗教團體土地之清理，揆諸本條例第 4 條立法意旨，因該等土地尚難自土地登記簿登記資料判斷，直轄市或縣（市）主管機關並無從查明，而由當事人於申報期間內主動申請，合先敘明。
- 二、承上，旨揭土地因無從辦理清查地籍程序，是無從查得相關土地標示及其權利人，故直轄市或縣（市）主管機關於辦理清查公告時，應免揭示於本細則第 5 條第 1 項第 2 款至第 4 款所定公告處所；惟為提醒當事人於申報期間內申請，直轄市或縣（市）主管機關得視其人力及業務情形，依本細則第 5 條第 3 項規定於轄內各鄉（鎮、市、區）公所或各地政事務所等適當處所張貼公告，俾廣為周知。

「土地建築改良物估價規則」第 18 條、第 19 條條文業經內政部 99 年 6 月 24 日台內地字第 0990119681 號令刪除

臺北市府地政處函 臺北市府法規委員會

99.6.29 北市地價字第 09912540400 號

說明：

- 一、依奉交下內政部 99 年 6 月 24 日台內地字第 09901196815 號函辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市政府、各縣市政府

99.6.24 台內地字第 09901196815 號

主旨：「土地建築改良物估價規則」第 18 條、第 19 條條文業經本部於 99 年 6 月 24 日以台內地字第 0990119681 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址：<http://gazette.nat.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

附件 2

內政部令

99.6.24 台內地字第 0990119681 號

修正「土地建築改良物估價規則」第十八條、第十九條條文。

附修正「土地建築改良物估價規則」第十八條、第十九條條文。

土地建築改良物估價規則第十八條、第十九條修正條文

第十八條（刪除）

第十九條（刪除）

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」

如附件，自即日起開始施行

臺北市政府函 臺北市政府地政處土地開發總隊

99.6.2 府授地用字第 09931036900 號

說明：副本抄送本市議會（依本府 88 年 7 月 26 日府法秘字第 8805205800 號函轉貴會 88 年 7 月 20 日議法字第 2261 號函辦理）、本府法規委員會、本府訴願審議委員會、本府秘書處（請刊登市府公報）、本府地政處秘書室（請刊登地政法令月報）、本府地政處會計室、本府地政處土地開發科、本府地政處地用科（以上均含附件）。

臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點（修正草案）

修正條文	現行條文	說明
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行土地徵收未受領補償費保管辦法規定，並統一規範臺北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。</p>	<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行<u>內政部發布之土地徵收未受領補償費保管辦法第五條</u>規定，並統一規範<u>本府就臺北市（以下簡稱本市）</u>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。 <u>本要點未規定事項，依其他相關法令之規定。</u></p>	<p>一、文字修正。 二、因本要點係屬行政規則，故刪除第二項規定</p>
<p>二、本府應依土地徵收條例第二十六條規定，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<u>本府於代理國庫之臺北市市庫代理銀行（以下簡稱代理國庫之市庫代理銀行）設立之土地徵收補償費保管專戶</u>保管。</p>	<p>二、本府應依土地徵收條例第二十六條規定，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「<u>臺北市土地徵收補償費保管專戶</u>」保管。</p>	<p>財政部以九十四年十一月二十三日台財庫字第○九四○三五二五四四○號函請本府更正臺北市土地徵收補償費保管專戶戶名，因本府一般徵收未受領補償費存入「<u>臺北市政府—土地徵收補償費三○一專戶</u>」，區段徵收未受領補償費存入「<u>臺北市區段徵收補償費三○二專戶</u>」，爰作文字修正。</p>
<p>三、本府辦理保管作業時，應由本府地政處（以下簡稱地政處）繕造未受領徵收補償費保管清冊簽請核准保管後，於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後，將保管清冊分送臺北市稅捐稽徵處代扣稅款；<u>臺北市市庫代理銀行辦理補償地價專戶內補償費之撥付事</u></p>	<p>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<u>十三份</u>簽請核准保管後，於<u>臺北市土地徵收補償費保管專戶</u>索號簿依序編列保管字號，並將保管字號填載於保管清冊（<u>十三份</u>）後，將保管清冊<u>一份</u>送臺北市稅捐稽徵處代扣稅款；<u>一份</u>送<u>臺北銀行市府分行</u>辦理補償地價專戶內補償</p>	<p>一、臺北市土地徵收補償費保管專戶索號簿名稱配合帳戶名稱修正。 二、為因應本市市庫代理銀行將來以遴選方式產生並參照本府訂頒之臺北市政府徵收土地發放補償費作業要點第四點：「...將土地徵收補償清冊分送臺北市市庫代理銀行（以下簡稱市庫代理銀行）...」規定，將「<u>臺北銀行市府分行</u>」修正</p>

<p>宜；<u>代理國庫之市庫代理銀行辦理保管專戶之存入事宜。</u></p>	<p>費之撥付事宜；<u>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；十份由本府地政處分送相關機關或留件。</u></p>	<p>為「臺北市市庫代理銀行」，另因本市代理國庫之臺北銀行公庫部即為市庫代理銀行，爰一併修正為「代理國庫之市庫代理銀行」。</p> <p>三、因一般徵收與區段徵收作業方式不同，爰刪除應繕造之保管清冊份數，由各機關依實際作業需要另於作業手冊訂定。</p>
<p>四、<u>代理國庫之市庫代理銀行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證明送地政處列帳。地政處應開立收據併同保管清冊函送用地機關核銷，同時囑託轄區地政事務所辦理徵收所有權移轉登記或徵收地上權設定登記。</u></p>	<p>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<u>第一聯（證明聯）送本府地政處併同保管清冊三份</u>列帳；<u>本府地政處應開立收據併同保管清冊一份</u>函送用地機關核銷。</p>	<p>一、「臺北銀行公庫部」修正為「代理國庫之市庫代理銀行」修正理由同第三點說明二。</p> <p>二、代理國庫之市庫代理銀行完成存入手續後，應開立證明供地政處列帳，惟證明聯為何聯，無需明列，爰刪除第一聯字樣。</p> <p>三、列帳需檢附之文件由各機關依實際作業需要另於作業手冊訂定，爰刪除併同保管清冊規定。</p> <p>四、新增第二項後段，由現行條文第六點規定移列，又依土地徵收條例規定，現行作業除徵收土地所有權外，尚得徵收地上權，爰作文字修正。</p>
	<p>五、本府地政處應將保管清冊一份歸檔；二份由<u>保管專檔之管理人專冊</u>列管；一份併入該年度徵收工程用地發價資料專冊。</p>	<p>因一般徵收與區段徵收作業方式不同，爰刪除本點，保管清冊存放處所及份數由各機關依實務作業需要於作業手冊另訂之。</p>

	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。	本點刪除，移至修正條文第四點第三項。
<u>五、本府應於未受領徵收補償費存入保管專戶三個月內，通知應受補償人保管情事。但應受補償人因登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而需追查繼承人地址等不在此限。地政處應將通知送達日期填載於保管清冊專冊，並將送達文件歸檔。</u>	七、本府應於存入保管專戶3個月內以雙掛號通知應受補償人保管情事，但因應受補償人登記住所不明、不全、遷居國外或已死亡而需追查繼承人地址等不在此限； <u>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。</u>	一、點次及文字修正。 二、依九十三年九月十七日行政院院臺秘字第〇九三〇〇八九一二二號函訂「公文書橫式書寫數字使用原則」規定有關法規制訂、修正及廢止案之法制作業公文書應使用中文數字。 三、保管通知送達方法及程序依行政程序法相關規定辦理，爰刪除以雙掛號字樣；送達文件亦不限於雙掛號回執，爰作文字修正，並將本點後段移列第二項。
<u>六、應受補償人申請領取保管款應以書面為之，並得申請以支票或匯款方式領取。本府受理申請領取保管款，應調原卷；經審核無誤，應將原卷併同領款單，簽請准予核發保管款及加蓋專戶印鑑後，於領款單第一聯及第二聯上加蓋專戶印鑑。</u>	八、本府地政處受理應受補償人申請領取保管款事件時， <u>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。</u>	一、點次及文字修正。 二、新增第一項規定民眾申請領取保管款應以書面為之，並應同時選擇領款方式。
<u>七、應受補償人申請以支票方式領取保管款，本府於審核無誤後，應通知應受補償人至地政處領取領款單，經核對身分無誤後，請應受補償人於領款單第一聯至第四聯及保管清冊專</u>	九、本府於應以雙掛號通知應受補償人至本府地政處領取領款單。 <u>應受補償人持前項通知函、身分證及印章領取領款單時，承辦人應於依前點規定核對無誤後，請應受補償人於領</u>	一、點次及文字修正。 二、配合實務作業方式，應受補償人需於領款單第一聯至第四聯簽章，爰配合修正。 三、「臺北銀行公庫部」修正為「代理國庫之市庫代理銀行」修正理由同

<p>冊簽名蓋章，再將領款單第一聯至第三聯發給之。</p> <p><u>代理國庫之市庫代理銀行於辦竣發款作業後，應將領款單第二聯及第三聯於核章後送交地政處。</u></p>	<p>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<u>本府地政處</u>，<u>本府地政處憑第二聯列帳。</u></p>	<p>第三點說明二。</p> <p>四、原第二項後段關於將領款單第二聯列帳規定移列第九點。</p>
<p>八、應受補償人申請以匯款方式領保管款，所提供之帳戶戶名須與應受補償人之名稱相同，匯款所需支付之費用，由應受補償人負擔。</p> <p>本府於審核無誤後，應將領款單第一聯至第三聯及匯款同意書第一聯送代理國庫之市庫代理銀行辦理撥款作業，同時通知應受補償人。</p> <p>代理國庫之市庫代理銀行審核領款單及匯款同意書所載戶名及帳號無誤後，即以匯款方式撥款，並於領款單第二聯及第三聯核章，併同匯款收據送地政處，同時通知應受補償人匯款金額及相關收支明細。</p> <p>地政處於接獲代理國庫之市庫代理銀行匯款通知後應於保管清冊專冊註記匯款事宜。</p>		<p><u>一、本點新增。</u></p> <p>二、明訂應受補償人申請以匯款方式領取保管款各相關單位應辦理事項。</p>
<p><u>九、地政處應將領款單第二聯列帳；第三聯歸檔；第四聯置於保管專戶領訖領款單專冊。</u></p>	<p>十、<u>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</u></p>	<p>一、點次及文字修正。</p> <p>二、第九點第二項後段關於將領款單第二聯列帳規定移列本點。</p>

	<u>檔之管理人辦理歸檔。</u>	
十、本要點所需之書表格式，由各機關於必要時自行訂定之。		<u>本點新增。</u>

**內政部函復祭祀公業林○○管理人林□□君陳為該公業依
規約規定，就名下不動產向所轄登記機關申辦所有權變更登
記為派下員個別所有，遭部分主管機關要求應先辦理共有型
態變更為分別共有後，始得辦理共有物分割為個別所有乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.7 北市地籍字第 09931590500 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 6 月 1 日內授中辦地字第 0990724617 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 祭祀公業林○○管理人林□□君

99.6.1 內授中辦地字第 0990724617 號

主旨：關於台端陳為貴公業依規約規定，就名下不動產向所轄登記機關申辦所有權變更登記為派下員個別所有，遭部分主管機關要求應先辦理共有型態變更為分別共有後，始得辦理共有物分割登記為個別所有乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據宜蘭縣政府 99 年 4 月 20 日府地籍字第 0990049756 號、臺北市政府地政處 99 年 4 月 21 日北市地籍字第 09931083400 號、臺北縣政府地政局 99 年 5 月 10 日北地籍字第 0990416782 號及桃園縣政府 99 年 5 月 13 日府地籍字第 00990183644 號函辦理，暨復台端 99 年 3 月 24 日陳情書。
- 二、按祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定：「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：... 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。」故已核發派下全員證明書之祭祀公業，應就其名下全部土地，選擇依條例第 50 條第 1 項規定方式之一處理其所有不動產；又其是否由祭祀公業派下員大會 1 次決議分次申辦登記或由祭祀公業派下員大會分次決議分次申辦登記，基於私權自治原則，應由祭祀公業自行決定，前經本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函及本部民政司 97 年 12 月 1 日台內中民字第 0970000114 號書函釋有案，合先敘明。
- 三、次按地政機關受理祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦所有權變更登記為派下員個別所有者，其申請登記原因、登記之申請人及應附文件等，前經本部以 99 年 4 月 16 日內授中辦地字第 0990724228 號函送 99 年 4 月 2 日召開研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄案由二、三決議有案（如附件）。本案茲據案附貴公業派下員規約第 22 條：「本公業解散或依法更名登記為法人，準用本規約第 10 條第 2 項之

規定辦理。」，同規約第 10 條第 2 項：「...管理人處分動產或申辦不動產所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有及動產分配須經管理委員半數以上之出席，並有出席人數一半以上同意，始為有效。」觀之，貴公業依條例第 50 條第 1 項第 3 款規定申辦共有物分割登記，倘符合規約第 10 條及第 22 條之約定，自無須另行檢附全體派下員同意書辦理。又台端主張貴公業派下員規約第 23 條：「本公業解散時所有財產由六記號平均分配後，再由各記派下員按其持分比例分配取得之。」之約定，係指公業財產平均分配屬一整體之概念，即將公業所有財產換算為現金總值後，再以各記按其持分比例分配取得之，而非公業所有每筆不動產均按各記持分比例分配，故倘貴公業派下員財產之分配，確依規約第 23 條約定分配，本於尊重公業財產自治原則及促進土地利用，尚無須先辦理共有型態變更為分別共有後，始得辦理共有物分割登記為個別所有。

四、茲因貴公業不動產分屬不同縣（市）登記機關管轄，為配合執行本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732959 號函釋規定，登記機關自應依本部上開 99 年 4 月 2 日之研商「地政機關配合祭祀公業條例第 50 條規定申辦所有權變更登記相關事宜」會議紀錄案由四決議辦理相關聯繫作業事宜，併予說明。

本府民政局函為寺廟或宗教團體得依地籍清理條例第 39 條規定向土地管理機關申請贈與公有土地乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.30 北市地籍字第 09931831900 號

說明：

- 一、依本府民政局 99 年 6 月 25 日北市民宗字第 09931977800 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、旨揭申請贈與公有土地之公告，業經本府 99 年 6 月 24 日府地籍字第 09931774900 號公告在案，公告期間自 99 年 7 月 1 日起至同年 9 月 28 日止共 90 日，申報期間自 99 年 7 月 1 日起至 100 年 6 月 30 日止共 1 年。
- 三、副本抄送本處地價科、地權及不動產交易科、土地開發科及秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府民政局函 臺北市各區公所

99.6.25 北市民宗字第 09931977800 號

主旨：有關寺廟或宗教團體依地籍清理條例第 39 條申請贈與公有土地案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部 99 年 6 月 15 日台內民字第 0990125017 號函、地籍清理條例第 39 條暨寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法規定辦理。
- 二、依地籍清理條例第 39 條規定略以：「日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自

日據時期即為該寺廟或宗教團體管理，使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；...依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。」請轉知轄內各寺廟或宗教團體如有符合上開規定者，請於公有土地所在地直轄市或縣（市）政府公告之申報期間內，依寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第4條規定，檢附下列文件逕向公有土地管理機關提出申請：

- (一) 申請書（應記載事項如下：1、寺廟或宗教團名稱及現任寺廟負責人或法人代表人之姓名及住址。2、寺廟或宗教團之設置沿革。3、申請贈與土地之標示。4、登記為公有土地之沿革、原因。5、日據時期迄今土地管理、使用或收益情形。6、非屬公共設施用地。7、土地使用現況圖說等）。
- (二) 寺廟登記或法人登記之證明文件。
- (三) 現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件。
- (四) 土地登記謄本及地籍圖謄本。
- (五) 寺廟或宗教團申請贈與公有土地辦法第3條第1款所定權利證明文件。
- (六) 非屬公共設施用地之證明文件。
- (七) 其他經主管機關規定應提出之證明文件。

內政部函送該部 99 年 5 月 31 日召開研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.10 北市地籍字第 09931654900 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 6 月 7 日內授中辦地字第 0990724655 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 行政院農業委員會等

99.6.7 內授中辦地字第 0990724655 號

主旨：檢送「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄乙份，請查照。

研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄

一、時間：99 年 5 月 31 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、地點：本部中部辦公室廉明樓 2 樓簡報室

三、主持人：羅司長○○（鄭副主任○○代） 記錄：林○○

四、出席單位及人員：略

五、決議：

（一）提案一：共有土地共有人得否以其應有部分設定典權？倘得設定典權，如何辦理典權設定登記？

決議：在不妨害他共有人之權益下，土地共有人得以其應有部分設定典權，並應依下列規定辦理：

- 一、申請登記時，應檢附他共有人之同意書。
- 二、共有人申請以其應有部分設定典權，得免勘測位置圖。至典權人與他共有人對共有土地之使用，依當事人之協議或分管契約定之。
- 三、區分所有建物之專有部分與其基地應有部分分屬不同人所有者，就該基地應有部分設定典權時，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該專有部分建號。
- 四、共有土地之應有部分設定典權後，如有移轉，得免經他共有人之同意。

（二）提案二：農地或農舍得否單獨或分離設定典權？倘分離或單獨設定典權是否違背農業發展條例第 18 條之立法目的？又該法條未明定併同設定典權，如予限制，有無違「法律保留原則」？

決議：

- 一、基於農業發展條例第 18 條第 4 項規定之立法目的，旨在避免與經營農業不可分離之農舍與農地分屬不同人所有，而引發利用及產權紛爭問題，故為免農地或農舍分離或單獨設定典權後，可能產生典權人依民法規定取得農地或農舍所有權，致農地或農舍所有權分屬不同人所有之情形，農舍與農地應併同設定典權。又出典人逾期或 30 年未回贖，典權人即取得典物所有權，為避免典權人可能因而一人有二戶以上農舍之虞，有違農業發展條例第 18 條第 1 項及農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項規定農舍應由無自用農舍之農民興建或取得之意旨，故申請農舍與農地併同設定典權登記時，典權人資格應符合無自用農舍之條件。
- 二、另法務部或本部法規委員會認為，依農業發展條例第 18 條第 4 項規定之文義，並未有禁止典權設定或農地與農舍不得分離設典之明文，逕以立法目的限縮解釋農舍與農地應併同設定典權，恐有違法律保留之原則，爰建請行政院農業委員會儘速修法，以杜爭議。

六、散會：下午 5 時 45 分。

杜姓天上聖母（管理人：杜○○君）等人申辦本市松山區○

○段○○小段 607 地號等 16 筆土地地上權設定登記疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市松山地政事務所

99.6.30 北市地籍字第 09931808500 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函辦理，兼復貴所 99 年 1 月 7 日北市松地一字第 09930031600 號函。
- 二、本案經本處以 99 年 2 月 3 日北市地籍字第 09930264700 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「.....二、本案經函准上開法務部函略以：『按 99 年 8 月 3 日修正施行之民法第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」是地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而設定，地上物存在後，固可設定地上權，無地上物之存在，亦無礙於地上權之成立，且由何人使用土地與地上權之存續無涉（謝在全著，民法物權論（中），增訂 4 版，第 37 頁意旨參照）。本部前於 80 年 8 月 26 日以法 80 律字第 12992 號函復貴部略以：「當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理登記（地政）機關對之尚無實質上審查權，是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決。」貴部本件來函說明二認為不論土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記，當事人倘達成合意而設定地上權，受理地政機關應無須審核土地目前使用情形之事實狀態，而得准予地上權設定登記，至嗣後如衍生私權之爭議，宜循司法途徑解決乙節，亦與本部上開函釋意旨相同，本部敬表同意。另本部 98 年 12 月 10 日法律字第 0980045383 號函並未就地政機關審查權限予以釋示，與上開函釋情形尚屬有間。』本部同意上開法務部見解，本案仍請依本部 80 年 9 月 6 日台（80）內地字第 8003162 號函釋意旨辦理。」，故本案請依上開內政部函釋辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所（松山所除外）及本處秘書室（檢送本處 99 年 2 月 3 日函及內政部上開函影本各 1 份，請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

99.6.24 內授中辦地字第 0990045491 號

主旨：有關杜姓天上聖母（管理人：杜○○君）等人申辦貴市松山區○○段○○小段 607 地號等 16 筆土地地上權設定登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函辦理暨復貴處 99 年 2 月 3 日北市地籍字第 09930264700 號函。
- 二、本案經函准上開法務部函略以：『按 99 年 8 月 3 日修正施行之民法第 832 條規定：『稱普通地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。』是地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而設定，地上物存在後，固可設定地上權，無地上物之存在，亦無礙於地上權之成立，且由何人使用土地與地上權之存續無涉（謝在全著，民法物權論（中），增訂 4 版，

第 37 頁意旨參照)。本部前於 80 年 8 月 26 日以法 80 律字第 12992 號函復貴部略以：『當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理登記（地政）機關對之尚無實質上審查權，是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決。』貴部本件來函說明二認為不論土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記，當事人倘達成合意而設定地上權，受理地政機關應無須審核土地目前使用情形之事實狀態，而得准予地上權設定登記，至嗣後如衍生私權之爭議，宜循司法途徑解決乙節，亦與本部上開函釋意旨相同，本部敬表同意。另本部 98 年 12 月 10 日法律字第 0980045383 號函並未就地政機關審查權限予以釋示，與上開函釋情形尚屬有間。」本部同意上開法務部見解，本案仍請依本部 80 年 9 月 6 日台（80）內地字第 8003162 號函釋意旨辦理。

附件 2

臺北市政府地政處函 內政部

99.2.3 北市地籍字第 09930264700 號

主旨：杜姓天上聖母（管理人：杜○○君）等人申辦本市松山區○○段○○小段 607 地號等 16 筆土地地上權設定登記疑義乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）99 年 1 月 7 日北市松地一字第 09930031600 號及同年月 29 日北市松地一字第 09930141500 號函辦理，並檢陳相關資料影本 1 宗，供請參核。
- 二、本案緣李○○地政士代理權利人黃○○君、柯○○君及義務人杜姓天上聖母（管理人：杜○○君）檢具該神明會規約、逾 2/3 信徒同意書等相關證明文件，以 99 年 1 月 4 日松山字第 83 號登記案向松山所申請本市松山區○○段○○小段 607、607-2、609 至 618、620、622 至 624 地號等 16 筆土地（權利範圍皆為全部）地上權設定登記，其約定使用方法為以建築房屋為目的（附件 1）。
- 三、經查上開標的，除○○段○○小段 607、607-2、613、622 地號土地外，其餘土地皆登記有地上建物，共 14 棟，除同段 178 建號建物為本案土地所有權人所有外，其餘建物皆非土地所有權人所有（附件 2）；另查 1834 建號建物所有權人與土地所有權人非同一人，依松山所 92 年收松山字第 1457 號建物所有權第一次登記案附同意書（附件 3），土地所有權人杜姓天上聖母（管理人：杜□□）同意提供松山區○○段○○小段 618 地號土地作為建築基地使用。故於該等地上建物未拆除前，土地所有權人與第三人以建築使用為目的設定地上權，似與系爭地號上已登記建物對土地之使用權有所衝突。本案為意定之地上權設定，如依 鈞部 80 年 9 月 6 日台（80）內地字第 8003162 號函釋之意旨，該地上權既經當事人合意並訂立書面契約即屬合法，登記機關似無實質審查權，故不論該土地目前使用情形狀態如何，似不影響其地上權之登記，惟地上權為用益物權，依民法第 832 條規定，係以占有標的為使用之定限物權，具獨占性及排他性，本案地上權設定登記之目的似與已登記之地上建物基地使用權不相容，得否依鈞部上開函釋意旨受理登記，不無疑義，松山所爰報請本處釋示。

- 四、本案依義務人委任律師於本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 1 次會議中主張：「本案土地所有權與建物所有權人間為租賃關係，雖無書面租賃契約存在，但曾經法院判決確定，係不定期租賃關係，建物所有權人於每年接獲土地所有權人通知後均按時繳付租金。本案地上權設定登記如致妨礙承租人（即地上建物所有權人）之使用收益者，依民法第 426 條準用第 425 條規定，承租人與土地所有權人之租賃關係對於地上權人繼續存在，則應無影響建物所有權人權益。」（義務人另提出 60 年最高法院民事判決書、通知繳付租金及建物所有權人繳交租金之證明文件，惟依該判決書之內容無法確認基地標示）（附件 4），惟本案究可否如義務人委任人之主張，不無疑義，且該影響之有無尚非登記機關所得審認。
- 五、本處認本案地上權設定目的既為建築使用，而本案土地已為租賃土地者建築房屋使用，且地上建物已依法辦竣登記，如再設定地上權予第三人，似有違同一土地上不能同時成立 2 個以上互不相同之用益權利，且已不能達成地上權設定目的，故本案地上權設定登記之目的，於事實上即不可能實現，似無 鈞部 80 年 9 月 6 日台（80）內地字第 8003162 號函釋規定之適用，故應不予受理登記之申請，抑或由申請人依土地登記規則第 44 條規定檢附已登記建物所有權人同意書及印鑑證明（或親自到場核對身分）後，予以受理，以維護渠等權益，本處上開見解是否妥適？陳請 核示。

內政部核復信託專簿改以掃描方式建檔及保存乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.2 北市地籍字第 09931557300 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 5 月 27 日內授中辦地字第 0990044591 號函辦理。
- 二、本案經本處 99 年 5 月 17 日北市地籍字第 09931416600 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、查信託專簿已納入本部『地政服務即時通計畫-地政歷史資料 e 化服務』地政資料掃描建檔作業第二階段作業項目（本部 98 年 4 月 30 日內授中辦地字第 0980724386 號函參照），且上開第二階段之系統功能增修程式，業經本部於 98 年 11 月 15 日內授中辦地字第 0980725931 號函發交各直轄市、縣（市）政府下載使用在案，故無論原已影印之信託資料或未來受理之信託登記案件，均應以掃描方式建檔及保存。」是以本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

內政部認可臺南市不動產仲介經紀商業同業公會辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案

臺北市政府地政處函 台北市不動產代銷經紀商業同業公會等

99.6.23 北市地權字第 09912482400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 6 月 21 日內授中辦地字第 0990046111 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 臺南市不動產仲介經紀商業同業公會

99.6.21 內授中辦地字第 0990046111 號

主旨：貴會重新申請認可辦理「不動產經紀人專業訓練」乙案，經核與「不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 99 年 6 月 10 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會辦理不動產經紀人專業訓練之期限，自 99 年 7 月 2 日起算 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 3 項規定辦理。
- 四、貴會辦理專業訓練時，應於每期開課 2 週前至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，俾便當事人查詢。
- 五、檢送認可費新臺幣 1 千元收據 1 張。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 10 次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.3 北市地籍字第 09931519400 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 99 年 5 月 26 日北市松地一字第 09930967500 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、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 10 次會議紀錄

壹、時間：99 年 5 月 31 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：市政大樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○ 記錄：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：王○○君持憑法院民事判決申辦本市信義區○○段○○小段 665 地號土地及其上 3747 建號建物判決所有權移轉登記疑義一案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）99 年收件信義字第 10274 號登記申請案辦理。

(二) 案情說明：

- 1、緣王○○君持憑臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號及 98 訴字第 1591 號民事判決以 99 年信義字第 10274 號登記申請案，申辦本市信義區○○段○○小段 665 地號土地及其上 3747 建號建物判決所有權移轉登記，本案申請人雖係 98 年訴字第 1591 號民事判決原告，惟並非 69 年訴字第 11912 號民事判決當事人（原告：臺北市神明會○○公《以下簡稱○○公》，被告：周○○、林○○、林□□、林△△、林羅○○等 5 人）。
- 2、查 98 年訴字第 1591 號民事判決主文雖載有「被告臺北市神明會○○公（即○○公）應將臺北市○○街○○號 3 樓所有權全部之房屋，辦理建物所有權第一次登記取得所有權」字樣，惟查上開建物業已依 69 年訴字第 11912 號判決，辦理建物所有權第一次登記予周○○等 5 人所有，然○○公並未依該 69 年之判決主文，再將周○○等 5 人之所有權移轉予其所有，是以本案建物現登載之情形，即與 98 年民事判決主文不符，故松山所以「本案建物業於 76 年辦竣第一次登為周○○、林羅○○、林○○、林□□、林△△所有，又周○○、林羅○○已分別於 92 年、95 年死亡，與案附 98 年訴字第 1591 號判決主文欠符。」等事由通知申請人補正。
- 3、嗣申請人就上開補正事項檢具理由書略謂：「……申請人向台北地方法院起訴時不明該建物已辦竣第一次登記，亦不知該建物登記為周○○等 5 人所有，遂於起訴狀內附上民國 69 年訴字 11912 號判決書，向台北地方法院請求台北市神明會○○公將該房屋（台北市○○街○○號 3 樓）辦理建物所有權第一次登記後，連同基地持分移轉於林××後，再由林××將該房屋及土地移轉登記於原告。……而本案建物雖已辦竣第一次登記，且登記為周○○等 5 人所有，並不違背判決主文內所指，由台北市神明會○○公將該房屋辦理建物所有權第一次登記後移轉於林××。……申請人於登記案件已附上起訴書影本及民國 69 年訴字 11912 號判決書影本，來佐證該房屋為台北市神明會○○公所有（而非登記名義人周○○等 5 人所有）……」，並主張因○○公怠於依 69 年訴字 11912 號判決書辦理建物所有權移轉登記，故請松山所依據臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號及 98 年訴字第 1591 號民事判決書，准予受理登記。因案涉法令適用疑義，爰提請討論。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 土地登記規則第 30 條規定：「下列各款登記，得代位申請之：一、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登

記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。……三、其他法律得由權利人代位申請登記者。」。

- (2) 民事訴訟法第 401 條規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力。……」。
- (3) 最高法院 61 年台再字第 186 號判例：「民事訴訟法第 401 條第 1 項所謂繼受人，依本院 33 年上字第 1576 號判例意旨，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，系指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第 254 條第 1 項亦指此項特定繼受人而言。後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內。……」。
- (4) 內政部 75 年 12 月 4 日台內地字第 461736 號函釋要旨：「依法院確判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。」。
- (5) 內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函釋要旨：「法院判決之被告或其管理人與登記簿所載不符者，原告持法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應依法審查。」。
- (6) 內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函釋要旨：「持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。」。
- (7) 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 91 年第 24 次會議記錄決議略以：「一、……登記機關自應依法院判決意旨辦理登記，無必要逾越該判決內容，再為審查繼承人有無死亡之情事，以免引起民眾誤解。二、……本案繼承人於判決後縱有死亡之情事，依上開規則規定，應免再由簽訂契約後死亡被告之繼承人辦理繼承登記後，再為所有權移轉登記。故本案自應依法院判決內容辦理登記，以符民事訴訟保護私人權益及解決私人紛爭之目的，進而維護司法威信與功能。……」。

2、疑義分析：

- (1) 依案附 98 年訴字第 1591 號民事判決書主文，應由○○公就系爭建物辦竣第一次登記後連同基地應有部分移轉於林××，再由林××移轉於申請人，惟系爭建物既已於 76 年間辦竣第一次登記為周○○等 5 人所

有，依內政部 86 年 2 月 22 日台（86）內地字第 8601820 號函釋，本案似無法依該判決主文辦理登記。且依民事訴訟法第 401 條規定及內政部 88 年 9 月 10 日台（88）內中地字第 8809530 號函釋，申請人尚非 69 年訴字第 11912 號判決之當事人或繼承人，依 61 年台再字第 186 號判例，如該判決效力不及於申請人，申請人似不得逕依土地登記規則第 30 條規定，就 69 年訴字第 11912 號判決代○○公辦理所有權移轉，而應依內政部 75 年 12 月 4 日台（75）內地字第 461736 號函釋，另取得執行名義。

- （2）本案建物業於 76 年辦竣第一次登記為周○○等 5 人所有，依臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號判決書主文，本案○○公應先就周○○等 5 人所有系爭建物辦理判決移轉登記為○○公所有，再由申請人就○○公所有之系爭建物依 98 年訴字第 1591 號民事判決申請登記。依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 91 年第 24 次會議記錄決議，登記機關應依法院判決意旨辦理登記，無必要逾越該判決內容，再為審查繼承人有無死亡之情事，以免引起民眾誤解，惟系爭建物登記所有權人周○○、林羅○○分別於 92 年、95 年死亡，所有權部並有未辦繼承列冊管理註記，○○公可否依臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號判決主文，不需代位辦理繼承登記，逕為單獨辦理判決移轉，因涉執行上之疑義，故爰提請討論。

三、擬處理意見：

- 甲案：本應由○○公依臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號判決書主文，先就系爭建物辦理移轉登記予○○公或由王○○就上開判決另行取得執行名義後，再依臺灣臺北地方法院 98 年訴字第 1591 號民事判決書主文辦理。
- 乙案：本案申請人得檢附臺灣臺北地方法院 69 年訴字第 11912 號判決書及 98 年訴字第 1591 號民事判決，代○○公辦理建物所有權移轉登記，並連件就系爭土地、建物辦理所有權移轉登記予林××，並連件由林××移轉登記予申請人。

四、結論：

- （一）依臺灣臺北地方法院（以下簡稱該院）69 年訴字第 11912 號民事判決所示，周○○等 5 人應將系爭房屋辦理所有權第一次登記後，移轉登記予台北市神明會○○公（以下簡稱○○公），經查閱建物登記資料，周○○等 5 人已辦竣所有權第一次登記，卻未續辦移轉登記予○○公，即○○公尚未取得系爭房屋所有權。另該院 98 年訴字第 1591 號又判決○○公應將系爭房屋辦理所有權第一次登記取得所有權後，連同基地移轉予林××，再移轉予原告王○○，該 98 年判決指出○○公應再辦理建物所有權第一次登記，顯與 69 年判決不符，足見起訴當時並未查閱地籍資料，造成登記機關無從依 98 年判決辦理登記。
- （二）惟為解決法院前後判決不符，致原告無從辦理房屋取得所有權之窘境，本案縱觀該兩次之判決，並使系爭房屋之權利得以前後連貫，應可由○○公或由○○公委託王○○君，先依 69 年判決取得房屋所有權登記後，再依 98 年之判決，

由原告單方申請系爭房屋所有權移轉登記予林××，再移轉予原告王○○，以解民困。

柒、散會。(下午 15 時 10 分)

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(99 年第 11 次)會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.8 北市地籍字第 09931618000 號

說明：

- 一、依本市中山地政事務所 99 年 6 月 3 日北市中地一字第 09930906210 號及第 09931033710 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、本處曾主任秘書秋木、地權及不動產交易科、秘書室(請刊登地政法令月報)。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 11 次會議紀錄

壹、時間：99 年 6 月 7 日(星期一)下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○ 記錄：吳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：李○○地政士代理林○○君、○○企業股份有限公司(以下簡稱○○公司)及楊○○君申辦本市中山區○○段 105-4 地號土地及其上 6102 建號建物買賣登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

- (一)依據：依本市中山地政事務所(以下簡稱中山所)99 年收件中山字第 17158、17159 號登記申請案及呂○○君 99 年 6 月 2 日異議書辦理。
- (二)案情說明：

李○○地政士代理林○○君、○○公司及楊○○君以中山所 99 年收件中山字第 17158、17159 號登記申請案申辦本市中山區○○段 105-4 地號土地及其上 6102 建號建物買賣登記及抵押權設定登記。審查期間，案外人呂○○君以書面提出異議略以：「……○○公司……將本人所預購之房地及車位……向主管機關申請過戶移轉予他人，公然將已售予本人之房地轉售予第三人，造成『一屋二賣』之事實。……為保護本人之合法權益，避免民事訴訟及消費爭議之延伸，

敬請貴所依土地登記規則第 57 條規定，駁回○○公司及林○○先生任意變更登記該房地（含車位）之所有權予他人。」，請求中山所依土地登記規則第 57 條規定，駁回登記之申請。

（三）法令及疑義分析：

1、相關法令：

- （1）土地登記規則第 57 條第 1 項規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。……。」、第 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行」。
- （2）內政部 47 年 10 月 6 日臺內地字第 19180 號函釋：「查申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。」。
- （3）內政部 85 年 10 月 24 日臺（85）內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，……其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……」。
- （4）本處 85 年 10 月 21 日北市地一字第 85132006 號函釋：「……其中雖有部分土地屬雙重買賣，惟均係基於買賣契約所買受，……僅有要求祭祀公業移轉所有權之權利，該請求權並無排他效力，其所提出之異議尚不足影響將……系爭土地移轉登記予……之法律關係，因而不得將該登記申請案駁回……」。

2、疑義分析

- （1）查買賣契約關係系屬債之關係，而債之關係所產生之效力，僅是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，故債權無排他性、無優先效力、無追及效力。土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定所稱「爭執」，依內政部 85 年 10 月 24 日臺（85）內地字第 8510170 號函釋，係指對於申請登記之法律關係有爭執而言，揆諸異議人異議書指稱事項，其性質係屬消費爭議，似與本案所有權移轉登記無涉。
- （2）本案異議人呂君雖已於系爭標的辦竣訴訟繫屬註記登記，惟未有保全性質之限制登記，依土地登記規則第 61 條第 2 款及內政部 47 年 10 月 6 日臺內地字第 19180 號函釋，尚無由依異議人之申請停止登記之程序。

四、擬處理意見：

異議人以已給付部分款項予○○公司，主張該公司「一屋二賣」提出異議，系屬申請人與異議人間之債權債務糾紛，尚不足影響物權登記之進行，擬駁回其異議，並續行所有權移轉登記案。

五、結論

- （一）建築完成時之所有權人，並非專指起造人而言，應依實際情形而定，為最高法院 59 年台上字第 3390 號判決有案，且預售屋買賣不同於一般成屋買賣，預售屋之所有權人似為出資興建者。本案預售屋之承購戶主張依預售屋買賣契約分

期付款，應可視為預售屋係由其支付之分期款而興建，其係實際出資人。然○○公司主張僅係依預售屋買賣契約支付分期款之債務行為，並非出資興建，無原始取得該不動產所有權。因二者主張迥異，如屬前者，預售屋承購戶對建商以起造人名義，辦竣所有權第一次登記之預售屋移轉予第三人之登記案件提出異議時，依行政院 73 年判字第 406 號判決，房屋所有權屬於出資之原始建築人，似屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，而得據以駁回登記之申請，惟二者主張涉及法令適用疑義，應報內政部請求釋示。

- (二) 本案因預售屋買賣契約是否得解除，當事人雙方意見不同而涉訟，於訴訟終結前，似應保持原狀，而非○○公司得逕行移轉予第三人。為健全不動產交易市場制度，可否於土地應有部分及建築物所有權部其他登記事項欄為禁止移轉之註記，以避免案件關係複雜化，因案乏前例，由本處報請內政部核示後，再函請中山所據以辦理。
- (三) 另為健全不動產交易市場，預售屋買賣契約書中有關解除契約之條件，內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定內容有不足之處，宜建議內政部修正，以避免類似糾紛發生。

提案二

提案單位：臺北市中山地政事務所

- 一、案由：胡○○君檢具本市內湖區○○段○○小段 48、49、50、51 地號等 4 筆土地所有權狀申請回復原登記名義人胡□□君登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

- (一) 依據：依胡○○君 99 年 5 月 18 日申請書辦理。
- (二) 案情說明：

陳○○君於 97 年 11 月 25 日代理胡○○君向中山所以 97 年收件內湖字第 35085 號登記案及大安字第 37103 號跨所登記案分別就被繼承人胡□□君所遺上開內湖區 4 筆土地、大安區○○段○○小段 35 地號及其上 980 建號建物申請分割繼承登記，由胡○○1 人繼承，並於同年 12 月 11 日辦竣登記，陳○○君復於同年 12 月 31 日代理胡○○君以 97 年收件內湖字第 38926 號買賣案將前開內湖區土地移轉與第三人王○○君。嗣經查證前揭 2 件分割繼承登記案內，部分戶籍謄本及印鑑證明涉偽（變）造，且前開大安區不動產尚未移轉第三人，本市大安地政事務所爰依土地登記規則第 144 條規定，報經本處核准後辦竣逕為塗銷登記；至內湖區土地因胡○○君繼承取得後，業已移轉第三人而維持其登記。今胡○○君以買賣方式買回內湖區土地，並檢具所有權狀向中山所提出回復原登記名義人胡□□君之申請。

- (三) 法令及疑義分析：

1、相關法令：

土地登記規則第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經該直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：1.登記證明文件經主管機關認定係屬偽造。……」。

2、疑義分析

查本案土地於 97 年間辦竣分割繼承登記後，因案內部分登記原因證明文件涉偽（變）造，惟已移轉予第三人致無從依土地登記規則第 144 條規定辦理塗銷，今胡○○君以買賣方式買回，並持土地所有權狀向中山所提出回復原登記名義人胡□□君名義。次查本案繼承登記後，歷經繼承人胡○○君買賣登記予第三人王○○君，復由王君買賣登記予胡○○君，該 2 件買賣登記案附文件係為真正，尚無土地登記規則第 144 條規定之適用，惟源自於繼承登記案涉偽（變）造登記，且登記名義人並未爭執，得否逕由登記機關辦理塗銷登記，不無疑義。

四、擬處意見：

繼承登記案之登記原因證明文件涉偽（變）造，依法不應登記，惟已由胡○○君 1 人繼承，並買賣移轉登記與第三人，而無法辦理塗銷，顯然剝奪其他繼承人之繼承權，今胡君既買回本案土地且提出申請回復胡□□名義，為兼顧其他繼承人之權益，擬依申請人所請，依土地登記規則第 144 條規定塗銷前開胡○○君買自王○○君、王○○君買自胡○○君、胡○○君繼承自胡□□君之歷次移轉登記，回復為胡□□君名義。

五、結論

登記證明文件經主管機關認定係屬偽造者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得報經上級地政機關核准後塗銷之，土地登記規則第 144 條定有明文，其規定於第三人取得該土地權利之新登記前，始可塗銷之，係為顧及信賴保護原則，即為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，本案繼承人胡君以偽造證件辦竣繼承登記後，將該土地移轉予第三人，第三人又將該土地所有權移轉回復為原繼承人胡君，已無第三人本於繼承登記而為取得權利之新登記，經核符合上開條文之規定。又胡君移轉予第三人，第三人又移回胡君之登記，皆非現存之登記事項，自無從塗銷，因此本案自得僅塗銷胡君之登記，並回復未辦繼承登記之狀態。

柒、散會。(下午 4 時 15 分)

**修正本處 92 年 9 月 17 日北市地一字第 09232643000 號函訂
定之分配表範本為「區分所有建物專有部分應分擔基地權利
種類及範圍暨共有部分分配表」，格式如附件**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.18 北市地籍字第 09931724100 號

說明：

- 一、依本處 99 年 6 月 14 日北市地籍字第 09931637700 號函送「研商編印 99 年土地建物登記測量解釋函彙編（登記部分）相關事宜第 2 次會議」紀錄結論一辦理。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊地政法令月報）。

區分所有建物專有部分應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分
分配表

(1) 專有部分門牌	應分擔基地權利種類及範圍		應分擔共有部分		備註
	(2) 權利種類	(3) 權利範圍	(4)		
門排			權利範圍		

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 12 次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.21 北市地籍字第 09931682000 號

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 99 年 6 月 10 日北市古地一字第 09930981800 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、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 12 次會議紀錄

壹、時間：99 年 6 月 14 日（星期一）下午 2 時 00 分

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○ 記錄：陳○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市古亭地政事務所

- 一、案由：劉○○君申辦被繼承人劉□□所遺本市文山區○○段○○小段 390 地號土地地上權繼承登記疑義一案，提請討論。

二、說明

（一）依據：依本市古亭地政事務所（以下簡稱古亭所）所 99 年 6 月 9 日收件文山字第 12949 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

- 1、經查被繼承人係於民國 40 年 6 月 6 日死亡，依其光復後之戶籍登記申請書及死亡除戶謄本所載，其配偶皆為「劉陳○○」，惟據被繼承人日據時期設籍於文山堡萬盛庄土名溪仔口 199 番地之戶籍謄本，該戶內除有配偶「劉陳氏○○」（續柄欄：「婦」、續柄細別欄：「長男劉□□-妻」，事由欄：「……明治 44 年 6 月 1 日婚姻入戶」）設籍外，另有妻「劉氏□□」（續柄欄：「媳婦仔」、續柄細別欄：「長男劉□□-妻」，事由欄：「……明治 35 年元月 14 日入戶…長男劉□□明治 44 年 5 月 18 日婚姻」）之戶籍記載，且無其死亡之戶籍記事可稽，故依日據時期之戶籍謄本所示，被繼承人似有重婚之情形，參依繼承登記法令補充規定第 22 點規定，重婚未經利害關係人向法院聲請撤銷前，前、後婚之妻均有繼承夫財產之權利。
- 2、惟申請人表示，劉氏□□於日據時期即已死亡，且本案已於繼承系統表內自

行切結其死亡日期為民國 2 年 12 月 31 日，又其以書面向文山區戶政事務所查詢，經該所 98 年 12 月 8 日北市文戶資字第 09830941900 號函略以：「……劉氏□□（民前 19 年 5 月『30』日生，父：陳『林』、母：劉氏拾）於臺北廳文山堡萬盛庄土溪仔口百九十九番地戶主劉△△戶內設籍稱謂為『媳婦仔』，續柄細別為『長男劉□□妻』係迄今所知唯一戶籍資料。案經本所查閱日據時期前戶長劉△△於大正 8 年 6 月 15 日死亡、戶主相續為『劉□□』，其全戶戶籍資料即無『劉□□』設籍資料記載。另查光復後被繼承人劉□□初次設籍臺北縣○○鄉○○路 27 號；亦無『劉□□』之設籍。故未能循線查告有無光復前後接續戶籍謄本及現戶戶籍謄本或生家父母資料可參考。」，進而主張本案有繼承登記法令補充規定第 91 點後段，有關書面申請戶政機關查復無繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，得由申請人自行於系統表內切結其死亡日期後憑辦繼承登記之適用。

三、法令依據及疑義分析

（一）法令依據：

- 1、民法第 8 條規定：「失蹤人失蹤滿 7 年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告。失蹤人為 80 歲以上者，得於失蹤滿 3 年後，為死亡之宣告。」。
- 2、繼承登記法令補充規定第 22 點規定：「民法修正前重婚者，依修正前民法第 992 條規定，在未經利害關係人向法院聲請撤銷前，其婚姻關係並非當然無效，則後妻亦為配偶，依照民法第 1144 條之規定，有與前妻一同繼承遺產之權，其應繼分各為配偶應繼分之二分之一。」、第 91 點規定：「被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，倘有被繼承人生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，可依本部 40 年 11 月 16 日內戶字第 5918 號代電規定檢具死亡證明文件或在場親見其死亡者 2 人之證明書，向戶政機關聲請為死亡之登記，據以辦理；倘繼承人以書面申請戶政機關查復無被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，如合於左列情形之一者，申請繼承登記時，免檢附土地登記規則第 119 條第 1 項第 1 款規定文件辦理：（一）依繼承人之戶籍謄本所載已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。（二）申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結『死亡日期如有不實，申請人願負法律責任。』繼承人之一於日據時期死亡或光後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。」。

（二）疑義分析：

本案依日據時期戶籍謄本所載，被繼承人劉□□之妻雖有劉氏□□、劉陳氏○○等 2 人，惟查其光復後初次設籍登記申請書及其死亡除戶戶籍謄本內，劉□□之妻皆僅登載為劉陳氏○○，而無劉氏□□之戶籍記載，且被繼承人之直系血親卑親屬亦無出自劉氏□□者，致其日據時期與光復後之戶籍資料有不一致之情形，又戶政機關亦查無載有劉氏□□死亡記事之戶籍謄本，是本案得否僅參採光復後之戶籍登記，並依繼承登記法令補充規定第 91 點後段規定，由申請人自行切結劉氏□□之死亡日期後憑辦繼承登記，或應依同規定第 91 點前

段，檢具劉氏□□死亡證明文件或在場親見其死亡者 2 人之證明書，或由申請人依民法第 8 條規定司法機關聲請失蹤人登記及死亡宣告，並經戶政機關為死亡登記後，再據以辦理，致生疑義，爰報請討論。

四、擬處意見：

甲案：被繼承人光復後初次設籍登記申請書及其死亡除戶戶籍謄本內，劉□□之妻皆僅登載為劉陳氏○○，而無劉氏□□之戶籍記載，擬依光復後之戶籍登記，並參照繼承登記法令補充規定第 91 點後段規定，由申請人自行於繼承系統表內切結其死亡日期後憑辦繼承登記。

乙案：本案有劉氏□□日據時期之戶籍資料而查無其死亡之戶籍記事，仍應依繼承登記法令補充規定第 91 點前段規定辦理，或依民法第 8 條規定，先向司法機關聲請失蹤人登記及死亡宣告，並經戶政機關為死亡登記後，再據以辦理。

五、結論：

查本案被繼承人劉□□之日據時期戶籍資料固載明有雙妻，一為劉氏□□，另一為劉陳氏○○，惟光復後劉□□初次設籍登記申請書及其死亡除戶戶籍謄本所載配偶均為劉陳氏○○，而無劉氏□□之戶籍記載，究竟劉氏□□有無子嗣及其身在何方，經向戶政事務所查詢亦查無劉□□之戶籍資料，如以劉氏□□出生於民前 19 年計算，迄今已 118 歲，應可推定死亡；又本案被繼承人原有本案土地所有權持分 18/800，業於 48 年間辦竣繼承登記，因原登記申請案業已銷毀，惟依登記簿記載係由劉○○及劉××各繼承 3/800，劉☆☆及劉▽▽各繼承 6/800，與本案之繼承人未盡相同，同一被繼承案件何以前後不同，先請古亭所通知申請人釐清。

柒、散會：下午 3 時 50 分。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（99 年第 13 次）會議紀錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.28 北市地籍字第 09931745200 號

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 99 年 6 月 15 日北市松地二字第 09931096700 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、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）、地籍及測量科（以上均含附件）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 13 次會議紀錄

壹、時間：99 年 6 月 21 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○ 記錄：呂○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：為黃○○君代理陳○○君申辦本市南港區○○段○○小段 262-3 地號土地判決分割乙案，提請討論。

二、案情說明：

(一) 依據：依本所 99 年 5 月 17 日南港土字第 321 號土地複丈申請書辦理。

(二) 案情說明：

本案緣黃○○君代理陳○○君以上開土地複丈申請書檢附身分證明文件、臺灣士林地方法院 98 年度訴字第 44 號判決等相關資料申請本市南港區○○段○○小段 262-3 地號土地判決分割，並主張依判決未持有該筆及其分割後任一筆土地，應無需繳納複丈費，查上開土地係於 97 年 8 月 19 日依臺灣士林地方法院 92 年度訴字第 1262 號判決分割自同段 262-2 地號土地，因上開判決漏列 2 名土地共有人，致無法續辦共有物分割登記，申請人爰向法院再次提起分割共有物之訴，並經該院於本(99)年 1 月 15 日重新判決及 4 月 9 日判決確定。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據：

- (1) 最高法院 73 年台上字第 3292 號民事判例：「民事訴訟法第 400 條第 1 項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第 2 項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。」。
- (2) 土地登記規則第 100 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。」。
- (3) 辦理土地複丈與建物測量補充規定第 3 點規定：「部分共有人持憑法院判決、和解或調解筆錄為全體共有人申辦共有土地分割，其應納之土地複丈費，得依土地登記規則規定於領取土地所有權狀前，連同登記規費及罰鍰一併繳納。」。
- (4) 內政部 90 年 6 月 22 日台內地字第 9073215 號函釋：「……有關部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄為全體共有人申辦共有土地分割，其標示分割之土地分割複丈費用，仍依上開補充規定第 3 點辦理；地政事務所就未繳複丈費之該土地共有人，應於土地複丈結果通知書備註欄加註其姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳

之共有人所有權部之其他登記事項欄註記：『未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費○○元、罰鍰○○元及代管費用○○元，繳清後發狀。』』。

2、疑義分析：

(1) 本市南港區○○段○○小段 262-2 地號土地共有物分割之訴既經臺灣士林地方法院重新審理判決，則 92 年度訴字第 1262 號判決應屬無效，97 年間依該判決辦理之土地標示分割登記亦失所附麗，應予撤銷，惟查臺灣士林地方法院 98 年度訴字第 44 號判決主文未將原判決廢棄，且所示分割方式載有 97 年間分割後地號，雖於判決理由記載前次民事判決之當事人顯不適格，其判決應屬無效，然依上開最高法院 73 年台上字第 3292 號判例，既判力僅止於判決主文，則前次判決分割登記似得予維持。

(2) 依內政部上開 90 年 6 月 22 日函釋以法院確定判決申辦共有土地分割，其標示分割之複丈費得於領取權狀前，依連同登記規費一併繳納，未繳複丈之共有人則比照欠繳登記費方式，於欠繳之共有人所有權部之其他登記事項欄註記，惟究應以標示分割後持有土地筆數，抑或向法院判決共有物分割取得之土地筆數計算應納複丈費，未有明定，致生疑義，爰提請討論。

三、擬處理意見：

本案土地雖經臺灣士林地方法院重新審理，惟依最高法院判例且細觀 98 年度訴字第 44 號判決之標示分割方式，係以 97 年間標示分割登記為基礎，將分割後 262-3 地號土地再細分，如撤銷原處分再依相同條件重新分割，並無實義，故 97 年間辦理分割登記擬予維持，並續辦 262-3 地號土地標示分割。至繳納規費筆數之計算，因涉中央法令及實務執行一致性，建議報請內政部核示憑辦。

四、結論：

本案土地雖經臺灣士林地方法院重新審理，惟參依最高法院 73 年台上字第 3292 號判例及細觀 98 年度訴字第 44 號判決之標示分割方式，係以 97 年間標示分割登記為基礎，僅將分割後 262-3 地號土地再細分為單獨所有，如撤銷原處分再依相同條件重新分割，徒增人力物力之耗費，並無實益，故 97 年間辦理標示分割登記宜予維持，並續辦 262-3 地號土地標示分割；原告陳○○君已於該院第 1 次判決分割時，就其取得之 262-6 地號土地分割之規費繳納完竣，且 262-3 地號土地再分割成 19 筆後，應就分割後每筆土地取得之所有權人，分別繳納分割之複丈費，陳○○君既未取得該分割後之任何 1 筆土地所有權，即無責其繳納複丈費之理。本案宜就 262-3 地號土地分割成 19 筆之各筆土地取得人未繳納複丈費者，於土地複丈結果通知書備註欄加註其未繳納之姓名及欠繳複丈費金額，並比照欠繳登記規費方式，於欠繳之所有權人所有權部之其他登記事項欄註記。

提案二

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：為蘇○○君代理蘇□□君申辦坐落本市南港區○○段○○小段 717 地號土地建物第一次測量乙案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本所 99 年 4 月 12 日南港建字第 858 號建物測量申請書辦理。

(二) 案情說明：

本案緣蘇○○君代理蘇□□君以上開建物測量申請書檢附身分證明文件、門牌證明及 58 年地形圖等相關文件，申請實施建築管理前建造之本市○○街○○號建物第一次測量，案經現場勘測該建物坐落本市南港區○○段○○小段 717 地號土地，面積為 14.25 平方公尺，惟查該門牌係 96 年間增編自□□號，□□號建物已於 39 年間辦竣總登記為本市南港區○○段○○小段 84 建號，且建物坐落土地為蘇君等 109 人共有，建物與基地非屬同一人所有，本市松山地政事務所爰通知蘇君檢附申請標的於 39 年至 58 年 8 月前建造之證明文件及他共有人之土地使用同意書憑辦，代理人復檢附中研院航照圖表示上開○○號建物係 34 年至 58 年間所建，非屬民國 39 年間登記之範圍，及該土地自日據時期迄今各共有人已各有獨立使用範圍，且多年來不加以干涉，依最高法院 83 年台上字第 1377 號判決所示應可認定存有分管契約，毋需檢附他共有人之土地使用同意書。

(三) 法令及疑義分析：

1、法令依據

- (1) 土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。……」。
- (2) 民法第 818 條規定：「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。」。
- (3) 土地法第三十四條之一執行要點第 3 點規定：「本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。」。
- (4) 土地登記規則第 79 條規定：「．．．實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一．．．。第 2 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」。
- (5) 建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點規定：「實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意書：(一) 申請人為地上權人或典權人。(二) 因法院拍賣移轉取得建物者。(三) 日據時期已登記之建物。(四) 占用基地經法院判決確定有使用權利者。(五) 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」、第 21 點規定：「共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。」。

2、疑義分析：

查本市南港區○○段○○小段 717 地號土地重測前標示為□□段 678-4 地號，日據時期原土地所有權人為 9 人，因贈與、繼承等陸續移轉，至光復初期共有人數變為 17 人，其中王○○等 6 人並登記有地上建物。依案附航照圖、地形圖及地上建物登記與使用情形所示，各共有人就共有土地之使用似已有分管協議，且申請人所有上開土地權利範圍 8/600，持分面積已大於地上建物面積，似有權使用該地，無需他共有人同意，又依土地法第 34 條之 1 及相關規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，即得處分該共有土地，包含於共有土地上興建房屋，惟查建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點及第 21 點規定，尚無共有人具分管協議即得免附他共有人之土地使用同意書，亦無土地法第 34 條之 1 規定適用，致生疑義。

三、擬處理意見：

實施建築管理前之建物申請建物第一次測量時，如建物與基地非同一人所有者，依地籍測量實施規則第 279 條應檢附使用基地證明文件，惟如共有人就共有土地之使用已有分管協議，於其使用範圍內興建房屋，是否仍需經他共有人之同意，法無明定，且共有土地上興建房屋既得依土地法第 34 條之 1 規定辦理，則共有土地上房屋申辦登記時，使用基地之證明文件似應得比照辦理，因案涉中央法令疑義，建請提報內政部核示憑辦。

四、結論：

查申請人坐落於本市南港區○○段○○小段 717 地號土地上之建物，係日據時期存在至今，其應有土地面積大於建物面積，且依申請人敘稱及地上物分布情形觀之，似有分管之事實，為解決早期建物之登記問題，類似情況可否免再取得他共有人之同意書，而准辦建物所有權第一次登記，因案乏前例，由本處報請內政部核示後，再函請松山所據以辦理。

柒、散會（下午 4 時 20 分）

內政部函送發生非自然身故房屋之相關資訊函釋乙則

臺北市政府地政處函 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會

99.6.2 北市地權字第 09912177400 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 5 月 31 日內授中辦地字第 0990724583 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 臺中市政府

99.5.31 內授中辦地字第 0990724583 號

主旨：貴府提案建議由政府機關提供發生非自然身故房屋之相關資訊管道供民眾查詢一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部 99 年 3 月 31 日內授中辦地字第 0990724085 號函送「地政機關首長座談會」提案第 18 案決議辦理。
- 二、案經徵詢本部警政署以 99 年 4 月 21 日警署刑偵字第 0990071142 號函示略以：「非自然身故房屋之相關資訊涉及刑案之偵辦及房屋所有權之隱私，非政府資訊公開法規定應公開之資訊；又民眾於買賣房屋時，即可向出售人或仲介公司詳詢相關資訊並確認履約責任，以維護買賣權益，不宜由政府機關提供民眾查詢。」；又法務部以 99 年 5 月 21 日法檢字第 0999016230 號函示略以「．．．應視『發生自然身故之相關資訊』是否屬於個人資料隱私，亦即視該等資料是否與相關自然人之姓名等個人資料相結合，．．．。又公開個人資料符合公共利益而具有必要性，且所侵害之隱私程度輕微者，允宜公開，反之則否。」綜上，不動產仲介經紀業受託買賣房屋成交後，獲有一定金額之報酬。業者與賣方簽訂「不動產委託銷售契約書」時，賣方在產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死情事，應盡告知之義務，並由業者查明後登載於「不動產標的現況說明書」內，作為該契約書之附件，以示負責。

自 99 年 7 月起，祭祀公業土地異動清冊免造冊管理及報送本處

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.2 北市地籍字第 09931526700 號

說明：

- 一、按「地政機關對於祭祀公業土地應造冊管理。」、「.....至有關清冊之格式，因各地祭祀公業土地狀況或有不同，宜由省市地政機關各按其需要自行訂定。」分為祭祀公業土地清理要點第 24 點後段規定及內政部 75 年 12 月 1 日台（75）內地字第 461224 號函釋有案。本處依上開規定，前以 90 年 4 月 4 日北市地一字第 9020802300 號函訂定清冊，請各所造冊管理並登打 1 份報處，嗣以 92 年 4 月 22 日箋請各所於每年 1 月及 7 月 10 日前將祭祀公業土地異動狀況報處。復為節省資源及免造成儲存空間不足，本處以 93 年 7 月 20 日北市地一字第 09332172800 號函請各所僅需報送異動部分之祭祀公業土地清冊，未異動部分毋須檢送。
- 二、查祭祀公業土地清理要點業經內政部 97 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0970723646 號函廢止，並自 97 年 7 月 1 日生效，是日起有關祭祀公業土地之申報清理，應依同日施行之「祭祀公業條例」辦理，故地政機關對祭祀公業土地已無須造冊管理，各所亦無須將前開清冊報處。
- 三、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

有關內政部函釋「新制預售屋買賣定型化契約，土地面積誤

差找補疑義」乙案

臺北市政府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

99.6.4 北市地權字第 09931546300 號

說明：

- 一、依內政部 99 年 5 月 27 日內授中辦地字第 0990724529 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 財團法人中華民國消費者文教基金會

99.5.27 內授中辦地字第 0990724529 號

主旨：貴會所提新制預售屋買賣定型化契約，土地面積誤差找補疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴會 99 年 5 月 5 日消總企字第 0990000102 號函辦理。
- 二、為導正預售屋買賣契約書之內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，促進公平交易，確保消費者權益。本部依消費者保護法第 17 條規定，於 98 年 10 月 30 日公告修正「預售屋買賣契約書範本」（以下簡稱範本）及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱應記載及不得記載事項）各乙種。其中範本第 3 條及應記載事項第 4 點（房地出售面積及認定標準）第 1 款規定，土地持分面積及應有權利範圍，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積與區分所有全部主建物總面積比例持分。準此，主建物面積若有誤差，土地面積將產生誤差，其價款找補計算方式，自應參依範本第 5 條及應記載事項第 6 點（房屋面積誤差及其價款找補）第 2 款、第 3 款規定辦理，當不致發生土地面積誤差，不配合找補之情事。

本府都市發展局函送該局 99 年 5 月 17 日召開研商「有關本府 98 年 12 月 8 日府都建字第 09863754300 號公告『臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則』後續執行疑義」會議紀錄乙案，請依說明二辦理

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

99.6.11 北市地籍字第 09931637200 號

說明：

- 一、依本府都市發展局 99 年 6 月 8 日北市都建字第 09963627500 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、旨揭紀錄參、結論 4.「.....使用執照及竣工勘驗核准前配合.....另再加註『本案辦理建築物所有權第一次登記時，地政事務所應於地上○層至地上○層之建築物標

示部其他登記事項欄註明（本建築物用途為○○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。）』……。」，故嗣後凡憑使用執照申請建物所有權第一次登記，如該執照上註記上開文字者，各所於受理建物所有權第一次登記時，應於建物標示部其他登記事項欄載明「本建築物用途為○○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」。

三、副本抄送本府都市發展局及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

臺北市政府都市發展局函 臺北市政府民政局等

99.6.8 北市都建字第 09963627500 號

主旨：檢送本府 99 年 5 月 17 日「研商有關本府 98 年 12 月 8 日府都建字第 09863754300

號公告『臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則』（附件一）後續執行疑義乙案」會議紀錄，請 查照。

說明：依據本局 99 年 5 月 13 日北市都建字第 09963610700 號開會通知單辦理。

【附件】會議紀錄

貳、會議說明：如後附資料（附件）

參、結論：

1. 「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，說明二第（七）款，略以「……策略性產業或類似用途作為申請用途……」，類似用途不包含「臺北市土地使用分區管制規則」使用項目別第 51 組至第 55 組且適用「建築技術規則」第 14 章工廠類建築物為用途之建造執照申請案。另工商混合區於都市計畫主要計畫係歸類為特定專用區非工業區，亦不適用「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」。
2. 保證金於該建案領得使用執照前繳納，繳納後由本市建築管理處存入專戶存款；退款之文件及文書格式參卓本市建築管理處秘書室履約保證金之執行方式。如因作為住宅或其他違反都市計畫之使用時，該保證金予以沒入，並納入都市發展局年度預算外收入。
3. 非住宅使用之實質證明方式，由本市建築管理處使用管理科主政邀請地政、戶政、稅捐及本局等相關單位，現場勘查釐清。
4. 建造執照與變更使用執照先行於注意事項加註，「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」使用執照及竣工勘驗核准前配合上述加註，另再加註「本案辦理建築物所有權第一次登記時，地政事務所應於地上○層至地上○層之建築物標示部，其他登記事項欄註明（本建築物用途為○○○○○，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。）」；另有關門牌得否加註工業區，請民政局再行研議後惠復。

（以下空白）

建管會報提案

有關本府 98 年 12 月 8 日府都建字第 09863754300 號函公告「臺北市政府處理工業

區內平面設計類似集合住宅原則』(附件一)後續執行疑義，訂定討論乙案(詳后附)。

壹、說明：

- 1.旨揭原則係依98年6月3日林副市長召開「研商工業住宅使用管理問題」結論及本處王處長榮進(羅榮華總工程司代)召開「研商工業住宅之使用管理問題涉及訂定繳納保證金處理方式」結論；另依前開二結論製作說帖，簽奉市長核可後公告施行先予敘明。
- 2.惟有關實質執行層面上，如說明二第(七)款，略以「……策略性產業或類似用途作為申請用途……」，類似用途為何？又領得使用執照前繳納保證金之方式與是否得有價證券等方式繳納？又三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，及能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用之實質證明方式？與使用管理科辦理分戶時之實質執行方法等？需有待釐清前開事宜與相關科室間工作界面澄清。

貳、提請討論：

- 1.說明二第(七)款，略以「……策略性產業或類似用途作為申請用途……」，類似用途為何？所謂工業區是否包含工商混合區？申請用途為工廠是否繳交保證金？
- 2.保證金繳納方式？退款方式？
- 3.非住宅使用之實質證明方式？
- 4.後續使用管理現況勘查方式及證明？
- 5.執照、門牌及謄本加註事宜？
- 6.臨時討論案？

有關各地政事務所調閱駐外使館處認(驗)證之不動產授權書掃描影像檔作業，請依外交部99年6月3日部授領三字第0997000231號函辦理乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬各所隊等

99.6.15 北市地權字第09931685900號

說明：

- 一、依內政部99年6月9日內授中辦地字第0990045899號函辦理，隨文檢送上開函及附件影本各1份。
- 二、副本抄送本府法規委員會(請轉秘書處刊登市府公報)、本處秘書室(請刊登地政法令月報)。

附件

外交部函 內政部

99.6.3 部授領三字第0997000231號

主旨：有關各縣市地政事務所調閱駐外館處認(驗)證之不動產授權書掃描影像檔事，敬請 查照轉知。

說明：

- 一、相關文號：本部 93 年 12 月 5 日部授領三字第 09370022100 號、94 年 8 月 15 日部授領三字第 09470012930 號及本（99）年 5 月 31 日授領三字第 0997000152 號等三函。
- 二、配合本部推動文件證明業務電腦化，提昇文件證明公信力及服務品質，自本年 6 月 10 日起，駐外館處將改採以電腦列印驗證內容文字於彩色防偽驗證貼紙之方式辦理授權書認（驗）證，為此，本部業修訂授權書之驗證單位及授權雙方基本資料等欄位，並自該日起將該表格刊載於本部領事事務局全球資訊網供民眾下載使用。倘民眾持舊式授權書申請認（驗）證時，駐外館處仍可受理，惟該表格上外館蓋印及簽字處將以斜線刪除，另加蓋領務校正章，再將驗證貼紙黏貼於授權書空白處。
- 三、駐外館處啟用旨揭貼紙辦理授權書認（驗）證後，授權書之文件驗證編號係由電腦配賦載於該驗證貼紙左上角，駐外館處不再另書其他編號，各縣市地政事務所以電子郵件帳號調閱影像檔時，僅須以驗證貼紙左上角之文件驗證編號即可查詢。檢附修正後之「電子郵件調閱授權書影像流程」，請轉知各縣市地政事務所參照辦理。

授 權 書

Power of Attorney

(請詳閱下頁之填寫說明)

(Please see the instructions before filling the form)

授權人 (Principal)	中文姓名 (Name in Chinese)	英文姓名 (Name in English)	性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	出生地 (Place of Birth)	護照號碼 (Passport No.)	身分證號碼(ID No.)	
	國內住址(Address in Taiwan, R.O.C.)				國外住址 (Address Abroad)			
被授權人 (Agent)	姓名(Name)		性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	護照或身分證號碼 (Passport/ ID No.)		住址 (Address)	
授權人與被授權人之關係(Relationship to the Principal)						備註 (Note)		
房地標示 及 權利範圍 (Land Location and Extent of Ownership)								
辦理不動產變更登記之轄區地政事務所: (Competent Land Office)								
授權事項 (Scope of Authorization)								
授權期間 (Duration of Authorization)	自 中 華 民 國 年 月 日 至 中 華 民 國 年 月 日 止 Since (Day) (Month) (Year) till (Day) (Month) (Year)							

授權人簽字(Principal Signature)：

備註：

1. 授權（委託）辦理戶籍登記前，當事人應先向戶政事務所洽詢是否得授權（委託）他人申請。
2. 請領國民身分證之當事人如在國外，應俟回國後再行辦理，不得授權（委託）辦理。

「中華民國文件證明專用」貼紙

黏

貼

處

授權書格式一之填寫說明

- 一、授權人欄：請將授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、護照或身分證號碼、住址，逐欄詳實填寫。
- 二、被授權人欄：依被授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、身分證字號、戶籍住址逐欄詳實填寫。
- 三、房地標示及權利範圍：依授權處分房地標示範圍填寫。
例如：土地標示：台北市 區 段 小段 地號土地（全部或持
分 分之 ）
房屋標示：台北市 區 路 段 巷 弄 號 樓建物（全部
或權利範圍 分之 ）
- 四、授權事項欄：
 - （一）依實際授權事項填寫，非授權事項勿須填寫。
例如：代理本人就前開（土地、建物）全權行使（辦理出售、移轉、贈與、出典、抵押、出租、分割、補（換）發權利書狀、征收稅款等手續及其他有關權利變更管理、收益、處分等行為）。
例如：代理本人領取戶籍謄本或辦理有關戶籍登記事項等。
 - （二）授權事項為授權國內親友代為辦理有關不動產處分事宜者，務須於房地標示及權利範圍欄內逐列明所處分之房地標示。如授權事項為授權國內親友代為辦理有關遺產繼承登記事宜者，應詳載房地標示，倘確無法詳填，至少應填寫不動產所在地之縣（市）名稱。
 - （三）授權事項僅為代領印鑑證明者，宜以「印鑑登記辦法」規定之「委任書」填寫之。倘使用本授權書則須比照該「委任書」內容填寫。即本人未曾辦理過印鑑登記者，須先註明：「代理本人申請印鑑登記」；其欲變更登記者，亦須比照註明；同時亦須註明所授權領取之印鑑證明份數，以利國內戶政單位作業並保障授權人權益。
例如：代理本人申請印鑑登記並領取印鑑證明 份。
- 五、授權期間欄：由授權人自行填寫，俾便確定授權之起算及終止日期。
- 六、授權書內容不得塗改，如填寫錯誤，應全份重新填寫或由授權人於更正處簽章以示負責，再由駐外館處加蓋校正章。
- 七、授權書內如有空欄應加蓋「本欄空白」戳記，房地標示及權利範圍欄及授權事項欄內如有空白處，應在連接最後一行文字末尾處（或左方），加蓋「以下空白」戳記。

授 權 書

(請詳閱下頁之填寫說明)

Power of Attorney

(Please see the instructions before filling the form)

授權人 (Principal)	中文姓名 (Name in Chinese)	英文姓名 (Name in English)	性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	出生地 (Place of Birth)	護照號碼 (Passport No.)	身分證號碼(ID No.)
	國內住址(Address in Taiwan, R.O.C.)				國外住址 (Address Abroad)		
被授權人 (Agent)	姓名(Name)		性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	護照或身分證號碼 (Passport/ ID No.)		住址 (Address)
授權人與被授權人之關係(Relationship to the Principal)						備註 (Note)	
房地標示 及 權利範圍 (Land Location and Extent of Ownership)							
辦理不動產變更登記之轄區地政事務所: (Competent Land Office)							
授權事項 (Scope of Authorization)							
授權期間 (Duration of Authorization)	自 中華民國 年 月 日 至 中華民國 年 月 日 止 Since (Day) (Month) (Year) till (Day) (Month) (Year)						

授權人簽字(Principal Signature) :

(以下由權責機關填寫/ For Authorized Staff Only)

I certify that on this day the individual, named _____ (Printed Name of Individual)
appeared before me and acknowledged to me that the foregoing document was executed and signed by him/her personally on a free
and voluntary basis, and that the document shall be used for the purposes mentioned therein.

_____, _____
(Signature and Seal of Notary Public or Other Competent Authorities)

(Date)

備註：

1. 授權(委託)辦理戶籍登記前,當事人應先向戶政事務所洽詢是否得授權(委託)他人申請。
2. 請領國民身分證之當事人如在國外,應俟回國後再行辦理,不得授權(委託)辦理。

「中華民國文件證明專用」貼紙

黏

貼

處

授權書格式二之填寫說明

- 一、授權人欄：請將授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、護照或身分證號碼、住址，逐欄詳實填寫。
- 二、被授權人欄：依被授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、身分證字號、戶籍住址逐欄詳實填寫。
- 三、房地標示及權利範圍：依授權處分房地標示範圍填寫。
例如：土地標示：台北市 區 段 小段 地號土地（全部或持
分 分之 ）
房屋標示：台北市 區 路 段 巷 弄 號 樓建物（全部
或權利範圍 分之 ）
- 四、授權事項欄：
 - （一）依實際授權事項填寫，非授權事項勿須填寫。
例如：代理本人就前開（土地、建物）全權行使（辦理出售、移轉、贈與、出典、抵押、出租、分割、補（換）發權利書狀、征收稅款等手續及其他有關權利變更管理、收益、處分等行為）。
例如：代理本人領取戶籍謄本或辦理有關戶籍登記事項等。
 - （二）授權事項為授權國內親友代為辦理有關不動產處分事宜者，務須於房地標示及權利範圍欄內逐列明所處分之房地標示。如授權事項為授權國內親友代為辦理有關遺產繼承登記事宜者，應詳載房地標示，倘確無法詳填，至少應填寫不動產所在地之縣（市）名稱。
 - （三）授權事項僅為代領印鑑證明者，宜以「印鑑登記辦法」規定之「委任書」填寫之。倘使用本授權書則須比照該「委任書」內容填寫。即本人未曾辦理過印鑑登記者，須先註明：「代理本人申請印鑑登記」；其欲變更登記者，亦須比照註明；同時亦須註明所授權領取之印鑑證明份數，以利國內戶政單位作業並保障授權人權益。
例如：代理本人申請印鑑登記並領取印鑑證明 份。
- 五、授權期間欄：由授權人自行填寫，俾便確定授權之起算及終止日期。
- 六、授權書內容不得塗改，如填寫錯誤，應全份重新填寫或由授權人於更正處簽章以示負責，再由駐外館處加蓋校正章。
- 七、授權書內如有空欄應加蓋「本欄空白」戳記，房地標示及權利範圍欄及授權事項欄內如有空白處，應在連接最後一行文字末尾處（或左方），加蓋「以下空白」戳記。
- 八、授權人無法親至駐外館處申辦者，可先親自將授權書送請當地公證人或其他公證機關於授權書內之「當地公證程序欄」認證後，連同足資證明其中外文姓名為同一人之有效身份證件，委託他人或以郵寄方式申辦。惟我駐外館處倘無該公證人或公證機關之簽字或鈐印樣本可供比對，得要求授權人先送經該公證人或公證機關之上級或主管機關驗證，直至授權書上驗證官員簽字或鈐印，我駐外館處有樣本可供比對。至授權人親自至我駐外館處申辦者，其授權書無須先送經當地公證人或其他公證機關認證，但須繳驗有效之身分證明文件。

為確保消費者購屋權益，建築開發商、不動產經紀業商業同業公會與業者應善盡廣告內容真實之義務，避免誇大不實，致引人錯誤之情事，請查照並轉知所屬會員

臺北市府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

99.6.21 北市地權字第 09912410800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 99 年 6 月 14 日內授中辦地字第 0990724688 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府秘書處（請刊登市府公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 各直轄市、縣市政府

99.6.14 內授中辦地字第 0990724688 號

主旨：為確保消費者購屋權益，請督導貴管不動產經紀業商業同業公會與業者，應善盡廣告內容真實之義務，避免誇大不實，致引人錯誤之情事，請查照。

說明：依據行政院消費者保護者保護委員會 99 年 5 月 19 日消保督字第 0990004916 號函辦理。茲檢送該函影本乙份。

附件 2

行政院消費者保護委員會函 內政部

99.5.19 消保督字第 0990004916 號

主旨：請督導建築開發商及不動產代銷經紀商之相關公會與業者應善盡廣告內容真實之義務，避免誇大不實致引人錯誤，以確保消費者之購屋權益，請查照。

說明：

- 一、依行政院經濟建設委員會 99 年 5 月 3 日都字第 0990002019 號函辦理。
- 二、依消費者保護法第 6 條規定，貴部為房屋買賣之消費者保護中央主管機關，為確保業者於買賣房屋時所為廣告內容之真實性，提供之資訊充分且正確，俾消費者採取正確合理之消費行為，請督導協調不動產業相關公會及業者落實廣告行銷內容應與事實相符之原則，並加強查處業者廣告不實之情形。
- 三、本會 99 年 4 月 28 日消保法字第 0990003728 號、99 年 5 月 17 日消保企字第 0990004224 號函業將總統及院長裁示就建案涉及不實廣告，相關部會應為妥處乙節，函請行政院公平交易委員會依公平交易法第 21 條規定妥處，並請各直轄市及縣（市）政府積極落實相關消費者保護事務之執行。
- 四、另本會將持續督導各縣市政府消費者服務中心及消費者保護官於協助處理消費者因房屋買賣衍生之消費爭議案件中，將就業者文宣或廣告疑涉誇大不實之案例，報請相關主管機關依法查處。

廉政專欄

法治教育

被撤銷緩起訴，該怎麼提出再議？

緩起訴案件是被告所犯為死刑、無期徒刑或最輕本刑3年以上有期徒刑以外之罪，被告承認犯罪，且有其他事證證明被告犯罪，檢察官認定被告有犯罪嫌疑，但參酌刑法第57條所列犯罪之一切情狀，及公共利益之維護，認以緩起訴處分為適當者，依刑事訴訟法第253條之1及第253條之2，對於已具備追訴要件的犯罪，命被告遵守或履行一定事項，如被告信守承諾，在緩起訴期間內不違背應遵守之事項或完成應履行之事項後，檢察官不再對被告之犯罪進行追訴。緩起訴的意義，我們很容易從字面上就得到瞭解，因為「緩」字就是延期的意思，把「緩」字加到「起訴」兩個字之上，很明顯的是告訴我們，把本來要向法院起訴的案件延緩一下，暫時不予起訴。上面已經提到過，要向法院提起的「訴」，內容包括兩部分：被告、犯罪事實。所以，緩起訴的案件必定是被告與犯罪事實都已確認，只是暫時不予起訴而已。

緩起訴案件可以給被告自新及反省的機會，案件不進入法院審理，降低司法及社會的成本，作出緩起訴的處分，在緩起訴的一定期間內，被告都能保持良好的行為，沒有違反緩起訴的條件，則據為緩起訴的犯罪事實，便一筆勾銷，免了他的訟累與刑罰。自民國91年2月實施緩起訴制度以來，緩起訴處分人數占偵查終結案件人數百分比，每年均呈現增加的趨勢。

由於國人普遍對於法治觀念認知不深，往往對於自己的司法權益無法掌控或衡量得失輕重，實在可惜。而根據統計，被撤銷緩起訴的原因，以「違背遵守規定」居多、「期間另案起訴」次之、其餘為「前犯徒刑宣告」。所謂的遵守規定是指，例如向被害人道歉、立悔過書、勞動服務，向公庫或指定的公益或地方自治團體支付一定的金額等事項。如被告違反檢察官所命應遵守事項，或未履行一定之事項，檢察官可撤銷緩起訴處分，繼續偵查，絕大多數情形會起訴或聲請簡易判決處刑，法院並為有罪判決。舉例而言，檢察官命被告「向公庫或指定之公益團體、地方自治團體支付一定之金額」，均較法院判處之刑易科罰金的金額為低。如因被告的法治觀念不夠或疏忽，造成緩起訴被撤銷，真是划不來。

依照刑事訴訟法第253之3條（緩起訴處分之撤銷）：

被告於緩起訴期間內，有左列情形之一者，檢察官得依職權或依告訴人之聲請撤銷原處分，繼續偵查或起訴：

- 一、於期間內故意更犯有期徒刑以上刑之罪，經檢察官提起公訴者。
 - 二、緩起訴前，因故意犯他罪，而在緩起訴期間內受有期徒刑以上刑之宣告者。
 - 三、違背第二百五十三條之二第一項各款之應遵守或履行事項者。
- 檢察官撤銷緩起訴之處分時，被告已履行之部分，不得請求返還或賠償。

按照刑事訴訟法第 256 條規定，告訴人接受不起訴或緩起訴處分書後，得於七日內以書狀敘述不服之理由，經原檢察官向直接上級法院檢察署檢察長或檢察總長聲請再議。因此在收到判決書之後，務必要在 7 日以內的聲請期間內聲請再議，否則緩起訴就會被撤銷而救不回來了！

(轉載自 <http://tw.knowledge.yahoo.com/question/question?qid=1510053105266>)

財產申報

有關公職人員財產申報法（下稱本法）申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義

法務部 函

發文日期：中華民國 99 年 4 月 23 日

發文字號：法政字第 0991104036 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關公職人員財產申報法（下稱本法）申報項目「保險」之定性與應如何申報疑義乙案，請 查照。

說明：

- 一、本部為研議保險應否列入財產申報標的，前於 98 年 5 月 8 日召開研商會議，決議**認投資型保險契約因具備一定經濟價值，應列入財產申報項目**。嗣經本部、監察院及行政院金融監督管理委員會共同研議相關申報方式後，於 98 年 10 月 21 日以法政字第 0981113261 號函釋，認定具有「持續繳款，一次或多次領回」之儲蓄型壽險、投資型壽險或年金型保險之財產類型，因有可領回之儲蓄、投資性質，亦屬本法所稱「其他具有相當價值之財產」。申報人本人、配偶及未成年子女，如具有「要保人」之身分時（不論被保險人、受益人是否為申報人本人、配偶或未成年子女），以要保人迄申報日累積已交保險費為標準，**每項（件）達 20 萬元即應申報**。至如醫療險、意外險，僅係以「填補損害」為目的，不屬「持續繳款，一次或多次領回」性質之財產，自毋庸申報，並自 98 年 11 月 1 日起正式適用迄今。
- 二、惟前（98）年度定期申報後，全國申報義務人及受理申報機關（構）對於保險申報之內容及方式迭生爭議，本部為檢討保險申報之妥適性，遂於 99 年 1 月 18 日以政財字第 0991100485 號函請各受理申報機關（構）提供申報義務人於申報時及受理申報機關（構）於受理後查核中所遇疑問及窒礙難行之處，相關回覆意見龐雜，顯見此爭議亟待解決。
- 三、為兼顧財產申報之立法目的及申報義務人之便利性，並配合現行財產申報表格及本部所建置全國公職人員財產網路申報系統之設計欄位，**認應申報之保險種類仍限於保險契約內容係「儲蓄型壽險」、「投資型壽險」及「年金型保險」等 3 類**，不包括人壽（死亡）保險、醫療險、意外險，若同一保險契約之主約及附約含括

前開險種，非屬儲蓄型壽險、投資型壽險及年金型保險等類別之保險，得毋庸併予申報，然為求便利亦可合併申報。

- 四、具有強制性、補助性、低保費、法定平等、團體投保等特性之社會保險，因含公益性質，屬其範疇之勞工保險、公務人員保險、軍人保險、公務人員眷屬疾病保險、學生團體保險及農民健康保險等相類似之保險類型，亦無申報之必要，方為合理。
- 五、保險商品與公職人員財產申報表填表說明貳、個別事項第 17 點所定「可轉讓且具交易價值之權利或財物」之要件有間，實不宜於申報表中之「珠寶、古董及其他具有相當價值之財產欄」申報，避免遭受質疑，應考量保險之特殊性，及綜合型保險其保費切割計算不易，以在申報表「備註欄」內，敘明要保人、保險公司、保險契約名稱、保險期間、保險費繳付方式及金額即可。
- 六、至遭多方質疑之儲蓄型壽險、投資型壽險及年金型保險如何明確界定之問題，爰參考行政院金融監督管理委員會所提建議，基於儲蓄型壽險之保單態樣不易由商品名稱直接判斷，故以其必然含有生存保險金之特性加以判定為妥；投資型壽險及年金保險，則依該會訂定之「人身保險商品審查應注意事項」第 2 點對於該等保險定有命名方式之規定，分別定義如下，以利遵循：
 - (一)儲蓄型壽險，係指滿期保險金、生存（還本）保險金、繳費期滿生存保險金、祝壽保險金、教育保險金、立業保險金、養老保險金等商品內容含有生存保險金特性之保險契約。
 - (二)投資型壽險，係指商品名稱含有變額壽險、變額萬能壽險、投資型保險、投資連（鏈）結型保險等文字之保險契約。
 - (三)年金保險，係指即期年金保險、遞延年金保險、利率變動型年金保險、勞退企業年金保險、勞退個人年金保險等商品名稱含有年金保險等文字之保險契約。
- 七、本函釋自今（99）年 5 月 1 日起生效適用，本部 98 年 10 月 21 日以法政字第 0981113261 號函與前揭說明相衝突部分，同日停止適用。
- 八、請各財產申報受理機關（構）將本函釋內容列為財產申報宣導之重點項目，並於收受申報表時提醒申報人應依前開函釋內容申報，以免受罰。

正本：監察院秘書長、國防部、總統府等主管機關及縣市政府政風機構

副本：本部中部辦公室、本部資訊處、本部政風司第二科、本部政風司檢察官室

（資料來源 <http://www.ethics.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=192148&ctNode=12070&mp=189>）

公務機密

概述公務機密的種類

一、國家機密：

指為確保國家安全或利益而有保密之必要，對政府機關持有或保管之資訊，經依國家機密保護法核定機密等級者。所稱「政府機關持有或保管之資訊」，包括政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書、圖畫、照片、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片等媒介物及其他得以讀、看、聽或以技術、輔助方法理解之

任何紀錄內之訊息。其範圍如下：

- (一) 軍事計畫、武器系統或軍事行動。
- (二) 外國政府之國防、政治或經濟資訊。
- (三) 情報組織及其活動。
- (四) 政府通信、資訊之保密技術、設備或設施。
- (五) 外交或大陸事務。
- (六) 科技或經濟事務。
- (七) 其他為確保國家安全或利益而有保密之必要者。

二、一般公務機密：

指本機關持有或保管之資訊，除國家機密外，依法令或契約有保密義務者。摘舉如下：

(一) 職務秘密：

公務員有絕對保守政府機關機密之義務，對於機密事件無論是否主管業務，均不得洩漏，退職後亦同。

(二) 郵電秘密：

在郵電機關執行職務之公務人員，開拆或隱匿投寄之郵件或電報構成妨害郵電秘密罪。

(三) 業務秘密：

醫師、護士、藥劑師、公設辯護人、公證人或其他有關人員，因業務知悉或持有他人秘密者，不得洩密，否則構成洩露因業務知悉之秘密罪。

(四) 採購秘密：

機關辦理採購，其招標文件於公告前應予保密。但須公開說明或藉以公開徵求廠商提供參考資料者，不在此限。機關辦理招標，不得於開標前洩漏底價，領標、投標廠商之名稱與家數，及其他足以造成限制競爭或不公平競爭之相關資料。底價於開標後至決標前，仍應保密，決標後除有特殊情形外，應予公開。但機關依實際需要，得於招標文件中公告底價。機關對於廠商投標文件，除供公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。

(五) 人事秘密：

人事秘密者，指辦理公務人員任用、遷調、考核等業務應保守之秘密：

- 1、考試秘密：典試委員長、典試委員、命題委員、閱卷委員、審查委員、口試委員、實地考試委員及其他辦理考試人員應嚴守秘密，不得徇私舞弊、潛通關節、洩漏試題；違者依法懲處，其因而觸犯刑法者，加重其刑至二分之一。
- 2、陞遷業務：各機關辦理陞遷業務人員，不得徇私舞弊、遺漏舛誤或洩漏秘密。
- 3、考績作業：辦理考績人員，對考績過程應嚴守秘密，並不得遺漏舛錯，違者按情節輕重予以懲處。

考績委員會委員、與會人員及其他有關工作人員應遵守公務人員考績法第 20 條之規定，並對考績結果在核定發布前嚴守秘密，不得洩漏。

(六) 陳情檢舉：

行政程序法第 170 條規定：「行政機關對人民之陳情，應訂定作業規定，指派人員迅速、確實處理之。人民之陳情有保密必要者，受理機關處理時，應不予公開。」

(七) 其他依法令或契約應保密之事項。

「獎勵保護檢舉貪污瀆職辦法」第 10 條規定：「受理檢舉機關，對於檢舉人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號或護照號碼、居所或服務機關、學校、團體，及被檢舉人之姓名或其他足資辨別之特徵等資料及檢舉書、筆錄或其他有關資料，應予保密，另行保存，不附於偵查案卷內。但法院為釐清案情或審核檢舉獎金有必要者，得調閱之。無故洩漏者，應依刑法或其他法令處罰之。」以保護檢舉人之安全。

中華民國 99 年 6 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：38 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 99 年 6 月

GPN：2006100016