

100 年 5 月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規
 - 「非都市土地使用管制規則」第 35 條、第 35 條之 1 及第 6 條附表 1，業經內政部修正發布(100EADZ01)..... 1
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令
 - 內政部函為各共有人登記權力範圍合計小於一之共有土地，於土地總登記時即存在有該登記權利範圍錯誤之情形者，應否納入地籍清理清查公告疑義乙案(100EBCA02)..... 1
 - 有關王○○君 (委託人：鄭○○) 與吳○○君申辦本市中山區○○段 83-4 地號土地及其上 4593、4630、4677 建號建物買賣所有權移轉登記，涉及信託受益權能否為禁止處分之標的等疑義乙案(100EBCB03)..... 3
 - 臺南縣不動產經紀人公會前經內政部認可辦理「不動產經紀人專業訓練」，今該會名稱已變更為「臺南市不動產經紀人公會」乙案(100EBCQ04)..... 11
 - 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (100 年第 5 次) 會議記錄乙份(100EBCZ05)..... 11
 - 內政部函釋有關○○股份有限公司陳為坐落新北市永和區○○段 2149、2150、2151 建號等建物共有部分，所為之訴訟繫屬註記登記乙案(100EBCZ06)..... 15
 - 有關土地法第 97 條城市地方房屋租金及強制減定執行疑義乙案(100EBCZ07)..... 20
 - 檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 (100 年第 6 次) 會議記錄乙份(100EBCZ08)..... 21
 - 本府民政局函轉內政部釋示地籍清理條例第 37 條之「當期公告土地現值」疑義乙案(100EBCZ09)..... 24
- (四) 地用法令
 - 內政部函釋關於原適用耕地三七五減租條例之國有出租耕地，因不

自任耕作，經財政部國有財產局主張租約無效，嗣經法院判決部分租賃關係存在後續訂租約者，於他機關依法撥用時，是否應依平均地權條例第 11 條規定補償承租人乙案(100EBDA10).....	25
(五) 重劃法令	
• 內政部函釋直轄市、縣（市）政府辦理市地重劃之前、後地價查估業務，是否適用不動產估價師法第 14 條乙案(100EBEB11).....	26
(六) 地價及土地稅法令（缺）	
(七) 徵收法令	
• 內政部函有關已存入土地徵收補償費保管專戶之徵收補償費，應受補償人依民法債權讓與相關規定讓與第三人，得否由受讓人領取徵收補償費乙案(100EBGB12).....	28
(八) 地政資訊相關法令	
• 修正「臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定」，並自即日起實施(100EBHF13).....	31
三、高雄市相關法令（缺）	
四、其他法令	
• 內政部函轉行政院有關特種貨物及勞務稅條例業奉 總統 100 年 5 月 4 日華總一義字第 10000085291 號令公布，行政院定自 100 年 6 月 1 日施行乙案(100EEAZ14).....	32
• 檢送「臺北市舉辦公共工程拆遷補償安置作業流程圖、契約書及通知書函」各乙份(100EEBZ15).....	33
• 有關內政部函釋本（100）年 5 月 1 日實施「附屬建物屋簷及雨遮可登記不計價」政策，屋簷及雨遮登記面積如有發生誤差，如何找補乙案(100EEBZ16).....	37
五、判決要旨（缺）	
六、其他參考資料（缺）	
七、廉政專欄	
(一) 法律常識	
• 淺析公務員收受不正利益案例(100EHAZ17).....	38
(二) 財產申報	
• 公職人員（離）職財產申報期間計算方式(100EHBZ18).....	39
(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	
• 機關防竊案例宣導(100EHFZ19).....	39

「非都市土地使用管制規則」第 35 條、第 35 條之 1 及第 6 條附表 1，業經內政部修正發布

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.5.5 北市地開字第 10001398800 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 2 日內授中辦地字第 10007243705 號函辦理，隨文檢送該函及其附件影本 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（請刊登法令月報）。

附件 1

內政部函 行政院經濟建設委員會等

100.5.2 內授中辦地字第 10007243705 號

主旨：「非都市土地使用管制規則」第 35 條、第 35 條之 1 及第 6 條附表 1、業經本部於 100 年 5 月 2 日內授中辦地字第 1000724370 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

100.5.2 內授中辦地字第 1000724370 號

修正「非都市土地使用管制規則」第三十五條、第三十五條之一及第六條附表一。

附修正「非都市土地使用管制規則」第三十五條、第三十五條之一及第六條附表一

**內政部函為各共有人登記權力範圍合計小於一之共有土地，
於土地總登記時即存在有該登記權利範圍錯誤之情形者，應
否納入地籍清理清查公告疑義乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.25 北市地籍字第 10012439000 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 20 日台內地字第 1000093671 號函副本辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 桃園縣政府

100.5.20 台內地字第 1000093671 號

主旨：貴府函為各共有人登記權利範圍合計小於一之共有土地，於土地總登記時即存在有該登記權利範圍錯誤之情形者，應否納入地籍清理清查公告疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 100 年 3 月 31 日府地籍字第 1000120978 號函。
- 二、按「共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記（第 1 項）。未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記（第 2 項）。……」、「逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。」分為地籍清理條例第 31 條（以下簡稱本條）及土地法第 57 條所明定。又揆以本條立法意旨，係以該等共有土地登記之權利範圍顯有錯誤，除經登記機關清查有原始登記原因證明文件可稽或其他足資證明之資料，得依土地法第 69 條規定辦理更正登記者外，餘原則由直轄市或縣（市）主管機關辦理清查公告，並受理權利範圍錯誤之相關共有人會同申請更正登記；又該相關共有人未依規定辦理更正登記時，則該錯誤登記之權利範圍即無法更正，顯不適當，爰於第 2 項規定由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為辦理更正登記，以釐正地籍，先予敘明。
- 三、次按「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」、「行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。」、「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」為行政程序法第 36 條、第 40 條及第 43 條所明定，是以旨揭共有土地倘經登記機關清查光復前後之地籍資料，發現顯屬土地總登記時相關共有人之權利範圍登記錯誤所致，並依上開規定查有登記原因證明文件或其他足資證明資料可資證明相關共有人之權利範圍者，得依本條第 1 項前段規定逕為辦理更正登記，並免納入地籍清理清查公告，以符法令規定及節省行政成本。
- 四、復就貴府函為旨揭共有土地經清查發現尚有因部分共有人逾土地總登記期間未申請登記所致者，惟倘將該等共有土地納入地籍清理清查公告者，則其未申請總登記共有人之權利範圍依本條第 1 項後段及第 2 項規定將更正予他共有人，似有失公平，爰擬建議免納入地籍清理清查公告乙節，本部同意貴府前開建議，並請依土地法第 57 條及「逾總登記期限無人申請總登記土地處理原則」等相關規定辦理。
- 五、另來函所擬將旨揭共有土地區分為日據時期共有土地權利範圍合計等於一及小於一等二類並分別處理乙節，按共有土地登記權利範圍合計小於一之錯誤型態複雜，尚難僅依此一標準區分處理，故請視具體個案並參考上開所示原則辦理，併予敘明。
- 六、副本抄送各直轄市、縣（市）政府辦理，併隨文檢附桃園縣政府前揭函供參。

附件 2

桃園縣政府函 內政部

100.3.31 府地籍字第 1000120978 號

主旨：有關總登記持分合計小於一之共有土地，經登記機關清查仍無法查明原因或係某持分額漏未申報總登記所致者，是否應納入地籍清理清查公告，又應如何釐正地籍乙案，請鑒核。

說明：

- 一、按地籍清理條例第 31 條第 1、2 項規定：「共有土地、各共有人登記之權利範圍合計不等於一，除依原始登記原因證明文件或其他足資證明之資料，得由登記機關逕為辦理更正登記者外，得經權利範圍錯誤之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，由共有人之一，於申請登記期間內，申請更正登記。未依前項規定申請更正登記者，由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為更正登記。」。
- 二、另依土地法第 10 條：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」，又查土地法第 57 條規定，逾總登記期限無人申請總登記之土地為無主土地，應由縣（市）地政機關公告期滿無人提出異議後，為國有土地之登記。是以，凡未經人民依法取得所有權之土地，應為公有土地。故持分合小於一之土地倘依地籍清理條例第 31 條規定清查公告並由登記機關依各相關共有人登記之權利範圍比例計算新權利範圍，逕為辦理更正登記，似不符合上開土地法規定，亦將造成登記名義人不當得利，不符合社會公平正義。
- 三、是有關本縣清查發現有總登記持分合小於一之案例，為符合土地法規定並兼顧人民合法權益，共有土地持分和合計小於一之土地，建議可先查調日據時期土地登記簿等相關簿冊，分依「日據時期共有土地登記持分即小於 1」及「日據時期共有土地登記持分合等於 1，光復後持分合為小於 1」等情形，依下列原則處理：
 - （一）日據時期共有土地登記持分合即小於 1，光復後持分合亦小於 1 者：可推論部分土地持分無人取得，應依土地法第 57 條及「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」規定處理。
 - （二）日據時期共有土地登記持分合等於 1，光復後持分合為小於 1 者：因可能係登記遺漏錯誤造成持分合小於一，或可能因部分權利人逾土地總登記期限未聲請登記等原因，是以應可通知相關權利人或其繼承人提出相關原因證明供地所審查，倘可確定權利人權利範圍應可逕為辦理更正登記。倘未能確定權利人權利範圍仍應依土地法第 57 條及「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」規定處理。
- 四、綜上，建議本類案情得不列入地籍清理清查公告，由登記機關依上開原則辦理以符法制。另公告或代管期間得通知共有人，如該共有人於公告或代管期間檢附證明為其所有者，自得更正為該共有人持分，否則建議似應回歸土地法第 57 條之處理為宜。惟因法令適用疑義，未敢擅專，報請核示，俾資遵辦。

有關王○○君（委託人：鄭○○）與吳○○君申辦本市中山

區○○段 83-4 地號土地及其上 4593、4630、4677 建號建物買賣所有權移轉登記，涉及信託受益權能否為禁止處分之標的等疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市中山地政事務所

100.5.3 北市地籍字第 10031262100 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 4 月 27 日內授中辦地字第 1000724381 號函辦理，兼復貴所 99 年 11 月 18 日北市中地一字第 09931228040 號函，並檢送內政部函及其附件影本各 1 份。
- 二、本案經本處以 99 年 11 月 29 日北市地籍字第 09933217200 號函（副本諒達）報奉內政部上開函核復略以：「……二、案經函准法務部 100 年 4 月 11 日法律決字第 1000007948 號函轉准司法院秘書長 100 年 3 月 23 日秘台廳民二字第 1000007000 號函略以：『信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的，執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人（受益人）對第三人（受託人）之信託利益給付請求權後，第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定』，本案請參依上開司法院秘書長函釋辦理。」，本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本市各地政事務所（中山所除外）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 臺北市政府地政處

100.4.27 內授中辦地字第 1000724381 號

主旨：有關信託受益權能否為禁止處分之標的及禁止處分期間，登記機關得否受理買賣移轉登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 99 年 11 月 29 日北市地籍字第 09933217200 號函。
- 二、案經函准法務部 100 年 4 月 11 日法律決字第 1000007948 號函轉准司法院秘書長 100 年 3 月 23 日秘台廳民二字第 1000007000 號函略以：「信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的。執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人（受益人）對第三人（受託人）之信託利益給付請求權後，第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定」，本案請參依上開司法院秘書長函釋辦理。
- 三、檢附上開司法院秘書長函及其附件影本各乙份供參。

附件 2

司法院秘書長函 法務部

100.3.23 秘台廳民二字第 1000007000 號

主旨：關於 貴部函轉內政部函詢信託受益權能否為禁止處分之標的及禁止處分期間登記機關得否受理信託物之買賣移轉登記等疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 99 年 12 月 17 日法律決字第 0999055806 號函。
- 二、信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的，執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人（受益人）對第三人（受託人）之信託利益給付請求權後，第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定；至登記機關得否受理信託物之所有權移轉登記，宜由登記機關本於權責依土地登記規則相關規定辦理。
- 三、檢附臺灣高等法院 96 年法律座談會就「債權人主張債務人將其所有土地信託登記與第三人之相關執行問題」研討結果乙份供參。

發文字號：臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會民執類提案 第 10 號

發文日期：民國 96 年 11 月 28 日

座談機關：臺灣高等法院暨所屬法院

資料來源：司法院臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會彙編（民國 97 年 1 月版）
第 216-228 頁

相關法條：

民事訴訟法 第 532 條（96.03.21）

強制執行法 第 11、115、116、117、118、119、120、130 條（89.02.02）

辦理強制執行事件應行注意事項 第 64 條（96.09.27）

法律問題：

債權人依強制執行法第 116 條第 1 項規定，聲請執行法院第三人之不動產移轉需求權實施假扣押。試問：執行法院應否另囑託該管地政機關為查封登記？

法律問題：債權人以其對於債務人有金錢債權為由，聲請法院為假扣押裁定後，主張債務人前將其所有某土地信託登記與第三人，爰聲請執行法院依強制執行法第 116 條第 1 項規定，就債務人得請求第三人交付及移轉該土地之權利為執行，執行法院除以執行命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，是否須囑託該管地政機關就該土地為查封登記？

討論意見：甲說：按強制執行法第 116 條第 1 項前段規定「禁止第三人移轉」之扣押命令，旨在確保將來債權人權利之實現，是該扣押命令對第三人當然有禁止處分之效力，如此方能確保扣押命令（亦稱禁止命令）在強制執行程序之查封功能，否則，任由第三人將該物移轉與他人，必導致將

來債權人權利實現之不可能，該扣押命令即形同具文，是以，如債務人對第三人之不動產移轉請求確實假扣押時，執行法院自應依強制執行法第 11 之規定，通知地政機關為假扣押登記，使不特定第三人能獲悉該不動產已有查封之事實，避免善意第三人就該不動產為交易，而影響債權人權利之實現。

乙說：按強制執行法第 116 條第 1 項規定：「就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，如認為適當時，得命令第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之。」上開規定既明定「就債務人得請求第三人之權利為執行」，則執行法院依該規定所發扣押命令，其執行標的乃為債務人對第三人之請求權，除禁止債務人處分外，並禁止第三人交付或移轉動產或不動產於債務人，而非係以動產或不動產本身，或以第三人對其財產之處分權為執行對象，故第三人收受扣押命令後，仍得對該動產或不動產為處分，其處分行為僅生於債務人應否負債務不履行或侵權行為之損害賠償責任而已，至於第三人是否將處分其財產，致無從依同法第 119 條第 2 項執行，或就其應負之損害賠償債務無從依第 115 條等相關規定執行，債權人如有此疑慮，僅可代位債務人對第三人取得假處分執行名義，並對該第三人供擔保後而為保全執行，此要非得由執行法院先債權人之憂而憂，一經債權人指名為第三債務人，即認有脫產嫌疑，而勿論有無類如民事訴訟法第 532 條第 2 項所規定之相當情由，及應否對可能之不當執行所致損害提供擔保，及逕得就「債務人對第三人之不動產情求權」實施「假扣押」，進而對第三人之財產為「假扣押登記」或「扣押命令登記」之「查封」，非無疑義，最高法院 51 年台抗字第 213 號判例對此亦有明示，不得據上開命令而為查封該動產或不動產之處分。又嗣經增訂之強制執行法第 119 條第 2 項固規定「未依執行法院命令，將金錢支付債權人，或將金錢、動產或不動產支付或交付執行法院」，然該項規定僅包括對金錢債權之收取命令、支付轉給命令，及對動產或不動產之交付命令，扣押命令則不屬之，尤無所謂對不動產所有權之移轉命令可言。而縱設第三人未對禁止移轉不動產之扣押命令聲明異議，執行法院得依上開規定執行之，其性質亦屬履行債務，而非為「確保查封功能」之保全執行，否則，執行法院依第 115 條第 1 項規定核發扣押命令後，如第三人處分其財產，同樣可能導致債權人債權落空，則是否亦得查封第三人之財產，以確保扣押命令之查封功能，顯值商榷，又辦理強制執行應行注意事項第 64 點第 3 款亦明定執行法院所發此項命令「非得有確定勝訴之判決，不得逕向第三人為強制執行」，從而，執行法院就債務人得請求第三人交付及移轉該土地之權利為執行時，除以執行命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，無須囑託該管地政機關為查封登記。至於債權人如認有必要，則應釋明原因代位債務人向民事法院

聲請假處分裁定，及於供擔保後持以聲請保全執行。

初步研討結果：

採乙說。

審查意見：執行法院依強制執行法第 116 條第 1 項規定，就債務人對第三人交付及移轉土地之權利，對債務人及第三人發禁止命令，係以情求權為執行對象，而非以土地本身為執行對象，因債權人僅對債務人取得執行名義，而對第三人並未取得執行名義，除法律有明文規定，例如：執行法院依同條第 1 項命第三人將該土地交與執行法院，第三人未異議而交付土地，執行法院依關於不動產執行之規定執行；或符合合同法第 119 條第 2 項規定，第三人不於法定期間內聲明異議，亦未依執行法院命令，將土地交付執行法院，執行法院得因債權人之聲請，逕向該第三人為強制執行，否則不得為第三人之土地為查封登記（最高法院 51 年台抗字第 213 號判例參照），故執行法院是否應囑託地政機關辦理查封登記，議視情形而定，不可一概而論。

研討結果：執行法院不得發函囑託該管地政機關為查封登記，應依強制執行法第 11 條第 1 項之規定，通知該管地政機關登記其禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉與債務人之事由。（參照法院辦理民事執行實務參考手冊第 327 頁、第 328 頁）

參考資料：

資料 1

最高法院 92 年度台上字第 1783 號判決要旨：

強制執行法第 116 條第 1 項前段規定「禁止第三人移轉」之扣押命令，旨在確保將來債權人權利之實現，是該扣押命令對第三人當然有禁止處分之效力，如此方能確保扣押命令（亦稱禁止命令）在強制執行程序之查封功能，否則，任由第三人將該物移轉與他人，必導致將來債權人權利實現之不可能，該扣押命令即形同具文，是以，如債務人對第三人之不動產移轉請求確實實施假扣押時，執行法院自應依強制執行法第 11 條之規定，通知地政機關為假扣押登記，使不特定第三人能獲悉該不動產已有查封之事實，避免善意第三人就該不動產為交易，而影響債權人權利之實現，原審既認定被上訴人核發本件執行命令，其所屬承辦之人員有依據執行法官之指示發函通知囑託地政機關登記之義務，竟怠於執行職務，未發函囑託地政機關為扣押命令登記，則第三人蔡○○將系爭土地移轉與他人。倘使債權人及上訴人之債權落空，因而受有損害，能否請被上訴人辦理本件強制執行之公務員怠於通知地政機關為登記，與上訴人之損害間無因果關係？非無研求之餘地。

資料 2

最高法院 51 年台抗字第 213 號判例：

執行法院依強制執行法第 116 條規定，以命令禁止第三人向債務人交付或移轉動產或不動產者，如第三人不承認債務人之債權或其他財產權之存在時，則須債權人提起訴訟對於第三人得有執行名義，始得向該第三人為強制執行，故第三人祇依同法第 119 條向執行法院為上述不承認之聲明為已足，不得以債權人遲未提起訴訟而聲請撤銷上開命令。惟上開命令雖未撤銷，仍不得據以向該第三人為強制執行，即不得據上開命令而為查封

該動產或不動產之處分。

資料 3

楊與齡編著「強制執行法論」(90年9月修正11版)第676頁：

就債務人得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，其扣押程序如左…惟所謂禁止第三人交付或移轉，有無禁止第三人處分動產或不動產本身之效力，有持否定之意見者(陳著361頁、林著498頁)。按本項雖未如第115條第1項末句明定「禁止向債務人清償」，但依第119條第2項規定，得逕向第三人為強制執行，可見所謂禁止第三人交付或移轉，具有禁止第三人對債務人情求權之標的，認為處分之效力，否則，扣押命令形同具文，殊難貫徹強制執行之目的，故以肯定說為當，又此種命令，於送達第三人時發生效力(強制執行法第118條第2項)，如為不動產，亦應通知登記機關登記其事由(強制執行法第116條第1項、第11條第1項)。

資料 4

陳世榮著「強制執行法詮解」(71年9月5版)第360-362頁：

扣押對於債務人發生該動產之交付請求權之處分禁止之效力，但對於第三人不生該動產之處分禁止之效力，該動產受對於動產交付情求權之扣押效力。系其經交付執行法院時，在此以前第三人仍得處分之，其他人亦得對之為查封。…對於不動產交付情求權之執行，其扣押及換價程序，與上述對於動產交付情求權之執行，大致相同，不復贅。惟對於不動產移轉登記義務之履行，不以該不動產之交付為必要，且僅以交付為不足，對於債務人之此項情求權，執行法院除頒發扣押命令外，應先發移轉命令，係第三人依移轉命令將該不動產物權移轉登記於債務人後，依關於不動產執行之規定執行之，如第三人置諸不理，不問已否於接受命令後10日內聲明異議，執行法院應更頒發收取命令，債權人得基於執行法院之收取命令對第三債務人起訴請求協同辦理該不動產所有權移轉登記之判決(強制執行法第130條)。

資料 5

吳鶴亭著「新強制執行法實用」(71年10月修訂再版)第395頁：

惟宜注意者，第三人收受扣押命令後，固不得再對債務人為交付或移轉之行為，但在動產交付執行法院前，或在不動產移轉登記為債務人或執行法院指定之管理人前，似仍非不得處分，其他人亦得以該動產或不動產為第三人所有，對之請求執行並查封。

資料 6

張登科著「強制執行法」(90年9月修訂版)第452頁：

交付或移轉請求權經扣押後，第三債務人固不得將動產或不動產交付或移轉債務人，但第三債務人是否得處分請求權之標的物即動產或不動產？有認為扣押之效力，不生禁止第三人處分該動產、不動產之效力。有認為第三債務人亦不得處分該動產或不動產，因以前說為當，蓋扣押命令係以請求權為執行對象，禁止第三債務人交付或移轉債務人，並非對動產、不動產本身禁止處分，固扣押命令後交付或移轉前，第三債務人仍得對該動產、不動產處分，惟如因第三債務人之處分行為，應對債務人負損害賠償義務者，則債權人可聲請扣押損害賠償情求權。

資料 7

陳計男著「強制執行法釋論」(2002年8月初版)第536頁：

學者有主張經執行法院發扣押命令生效後，即具有禁止第三人對債務人請求之標的物為處分之效力者（參照楊與齡著第 676 頁）。惟第 116 條第 1 項僅規定，禁止第三人交付或移轉其請求交付或移轉動產或不動產之權利而已，並不及於動產或不動產之物權本身，第三人於收受扣押命令後，就動產或不動產為處分時，僅生應否負債務不履行損害賠償責任或侵權行為之賠償責任而已。

資料 8

林昇格著「強制執行法理論與實務」（72 年 7 月初版）第 498 頁：

於此有應注意者，乃此項命令僅禁止第三債務人交付或移轉該動產或不動產給債務人，並未扣押該動產或不動產，第三債務人之處分權並未受到限制，故在動產交付執行法院前，或在不動產移轉登記為債務人或執行法院指定之管理人前，第三債務人仍得處分之，其他人亦得以該動產或不動產為第三債務人所有，對之請求執行並查封。

資料 9

陳榮宗著「強制執行法」（2002 年 10 月修訂 2 版）第 551-552 頁：

此項禁止命令應依本法第 118 條規定分別送達於債務人及第三人，於第三人收受送達時發生扣押該項請求權之效力，本法於 64 年修正以前，未有現行法第 119 條第 2 項得逕向第三人為強制執行之規定，當時學者之間，大都以本法第 116 條所規定禁止第三人交付或移轉動產或不動產給債務人之命令，並不發生扣押該項動產或不動產之效力，從而均依日本學者見解認為第三人之處分確並未受到限制，於未交付執行法院之前，第三人仍得處分該項動產或不動產，拙以為我國現行法與日本民事訴訟法不同，我國現行法既已於本法第 119 條第 2 項明定，第三人不於 10 日期間內聲明異議，亦未依執行法院命令，將金錢支付債權人，或將金錢、動產或不動產支付或支付執行法院時，執行法院得因債權人之聲請，逕向該第三人為強制執行，則解釋上，本法第 116 條第 1 項所規定命令禁止第三人交付或移轉動產或不動產、對第三人有禁止處分之效力，其情形與本法第 115 條第 1 項命令禁止第三人向債務人消償之效力相若。否則，第三人得不受禁止命令拘束，更無依執行法院命令將該動產或不動產交與執行法院之拘束力，如果此種解釋為正確，吾人將無法瞭解，何以執行法院得依第 119 條第三人逕為執行，得將動產或不動產自第三人佔有狀態強行交付執行法院之理由，解釋本法第 119 條第 2 項相關規定，宜認為對第三人之禁止命令，有拘束第三人不得任意處分該項動產或不動產之效力，如此始能確保禁止命令在執行程序中之查封功能。

資料 10

李沅樺著「強制執行法」（2007 年 3 月初版）第 432-434 頁：

扣押對於債務人發生禁止處分該動產交付請求權之效力，但對於第三債務人不生禁止該動產之處分之效力，該動產受對於動產交付請求權之扣押效力，係其經交付執行法院時，在此以前第三債務人仍得處分之，其他人亦得對之為查封等強制執行……對於不動產交付請求權之執行，其扣押及換價程序，與上述對於動產交付請求權之執行，大致相同。惟對於不動產移轉登記義務之履行，不以該不動產之交付為必要，且僅交付亦尚有未足，對於債務人之請求權，執行法院除核發扣押命令外，應先發移轉命令，俟第三人依移轉命令將該不動產物權移轉登記於債務人後，再依關於金錢債權不動產執行之規定執行之。如第三人置諸不理，不問已否於接受命令後 10 日內聲明異議，執行法院應更該發收取命令，債權人得基於執行法院之收取命令，對第三債務人起訴請求協同辦理該不動產

所有權移轉登記之判決（強制執行法第 130 條）。

資料 11

司法院民事總編輯「法院辦理民事執行實務參考手冊」（2007 年 6 月）第 327-328 頁節錄：

債務人請求第三人交付或移轉動產、不動產之權利之執行程序：

（一）扣押程序

1. 發扣押命令，禁止債務人本於其請求權為收取或其他處分，並禁止第三人交付或移轉動產、不動產之權利予債務人。
2. 此項標之物之移轉，依法應登記者，執行法院應通知該管登記機關登記其事由（強 11 I）。
3. 將扣押命令送達於債務人及第三人，並將已送達或未送達之事實通知債權人。
4. 第三人於接受扣押命令後十日內聲明異議者，執行法院應即通知債權人起訴。債權人不依規定起訴，執行法院得依第三人聲請撤銷所為執行命令（強 119 I、120）。

（二）換價程序

第三人未異議者，執行法院即得進行換價程序，換價方法如下：

1. 命第三人將該動產或不動產交與執行法院
 - (1) 第三人如依交付命令，任意交付動產、不動產，即依關於動產或不動產執行之規定執行之（強 166 I）。
 - (2) 第三人如拒絕交付，且未於收受扣押命令及交付命令後十日內提出書狀聲明異議者，得依債權人之聲請，逕向該第三人為強制執行（強 119 II）。
2. 命登記為債務人所有
 - (1) 如係基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有，並由債權人代繳登記所需費用後，直接依對於不動產之執行程序為換價（強 116 II）。即須先辦理登記為債務人名義後始得拍賣，不得逕行拍賣移轉或設定不動產物權之請求權。
 - (2) 如債務人對第三人雖有移轉或設定不動產物權之請求權，惟未經判決確定或民事訴訟法成立之和解、調解者，執行法院應再以命令命第三人登記予債務人。第三人如依命令任意為登記時，即得依關於不動產執行之規定執行。如第三人未對扣押命令、登記命令依法為聲明異議，又拒絕登記與債務人時，僅得由債權人提起訴訟，請求判決登記予債務人，再依前項程序辦理。
3. 已依前述交付命令或登記命令履行者，執行法院即得依對於動產、不動產執行之規定為拍賣換價。惟仍應先為查封程序，始得進行換價程序。
4. 債務人之物，現為其債權人、承租人、受寄人或其他基於類似之法律關係者直接占有時，執行法院即得依本法第 116 條之規定執行。反之，質權人、承租人、受寄人或其他基於類似之法律關係者為債務人時，因該物非其等所有，執行法院不得依此規定執行，而應以質權、租賃權等權利本身為執行之標的，依本法第 117 條之規定執行。

提案機關：臺灣屏東地方法院

(臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會民執類提案 第 10 號)

參考法條：辦理強制執行事件應行注意事項 第 64 條 (96.09.27)

民事訴訟法 第 532 條 (96.03.21)

強制執行法 第 11、115~120、130 條 (89.02.02)

臺南縣不動產經紀人公會前經內政部認可辦理「不動產經紀人專業訓練」，今該會名稱已變更為「臺南市不動產經紀人公會」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

100.5.18 北市地權字第 10012306300 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 13 日內授中辦地字第 1000043923 號函辦理，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 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

100.2.23 內授中辦地字第 1000041625 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 100 年 2 月 16 日申請書辦理。
- 二、本次認可貴會辦理不動產經紀人專業訓練期限，自 100 年 3 月 14 日起算 3 年。
- 三、本案聘請師資人員之資格及講授課程，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，應於每期開課前 2 週至 ehouse 管理平台申辦網路備查作業，並於課程結束後 1 週內上傳學員訓練課程與時數，以利查詢。
- 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（100 年第 5 次）會議記錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.5 北市地籍字第 10031255400 號

說明：

- 一、依本市大安地政事務所 100 年 4 月 21 日北市大地二字第 10030494600 號函辦理。

二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 100年第5次會議紀錄

壹、時間：100年4月28日（星期四）上午9時00分

貳、地點：市政大樓4樓北區402會議室

參、主持人：曾副處長○○○

記錄：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：臺北市大安地政事務所

一、案由：孫○○君代為申請陳○○、李陳○○、蕭○○、蔣李○○所有本市大安區○○段○○小段157、158、159、160建號建物基地號變更登記案，因涉及是否適用內政部89年8月28日台(89)內中地字第8979863號函釋規定，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）100年4月14日大安字第108980號土地登記申請書辦理。

(二) 案情說明：

- 1、查本市大安區○○段○○小段157、158、159、160建號建物以下簡稱（系爭建物）為1棟4層房屋共4戶，領有55使字第0778號使用執照（發照日期55年8月1日），起造人為○○實業有限公司，起造人○○實業有限公司所有△△段110-5地號土地與莊○○、李○○、葛○○、程○○等4人之移轉原因日期為55年7月25日（登記日期為56年8月29日），莊○○、李○○、葛○○、程○○等4人於55年8月19日由申請建物第一次測量，僅申請測繪位於該△△段110-5地號土地範圍上之生活居室及樓梯中線右半側樓梯，而未取得所有權之鄰地△△段110-6地號土地範圍上之樓梯中線左半側樓梯則未申請測繪，並於55年12月14日辦竣建物第一次登記。嗣56年8月29日上開建物坐落之土地所有權人各移轉土地持分1/4予系爭建物所有權人莊○○等4人（原因發生日期為55年7月25日），惟未將該系爭建物之法定空地△△段110-6地號（重測後為○○段○○小段67地號），移轉予建物所有權人，形成建物與土地權屬不同之情形，其後於73年間67地號與65地號等土地申請建築大樓，分割出67-1地號，土地所有權人經歷次移轉始由本案申請人孫○○君於99年11月間買賣取得該土地。
- 2、次查67-1地號土地，原所有權人駱○○為了解該土地是否為系爭建物之法定空地，前於98年函詢臺北市建築管理處，經該處98年11月2日北市都建照字第09871925000號函復略以：「…67-1地號土地系55使字第0778號使用執照（55建（大安）（信）字第0013號建造執照）部分建物所占之地面

及建築基地之法定空地…」。

- 3、本案申請人孫○○君乃以 99 年 11 月 15 日申請書、99 年 12 月 13 日申請書及 100 年 1 月 25 日申請書向大安所請示補辦系爭建物陽臺補登及建物基地號變更，經大安所至現場勘查發現該建物樓梯中線左半側樓梯雖位於 67-1 地號上，惟並未申請測繪及登記，因其建物登記面積與現場一致，爰認定勿須辦理建物基地號變更登記。案經大安所駁回其申請後，孫君於 100 年 3 月 23 日提起訴願主張 67-1 地號已由建管處認定為系爭建物之法定空地，請求依內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函辦理基地號變更登記，因該系爭建物未測繪登記部分是否得依內政部上開函示辦理建物坐落地號變更或建築基地地號加註登記不無疑義。

三、法令依據及疑義分析

(一) 法令依據：

- 1、地籍測量實施規則第 292 條：「建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。…」、第 295 條：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。」
- 2、土地登記規則第 78 條：「申請建物所有權第一次登記，前應先向登記機關申請建物第一次測量。」、第 89 條：「申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。」
- 3、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 條：「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記之文字。」
- 4、內政部 72 年 12 月 28 日台（72）內地字第 202802 號函略以：「1、地政機關辦理建物測量，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物之實際坐落之土地地號填寫，從而申辦建物所有權第一次登記時，建物登記簿『基地坐落』欄應依測量成果圖之『基地地號』欄載」。
- 5、內政部 89 年 8 月 28 日台（89）內中地字第 8979863 號函略以：「1、查為避免法定空地不當移轉，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物第一次測量登記時註記「建築基地地號」，為與上開註記有所區別，原建物測量成果圖之「基地地號」欄及建物登記簿之「基地坐落」欄名稱，修正為「建物坐落」。2、登記原因標準用語「基地號變更」登記原因之意義修正為「建物坐落或建築基地地號因分割合併所為之變更登記」。3、又有關公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所稱之「基地」意義乙節，按本條例第 4 條第 2 項所稱之「基地」，即為建築法第 11 條第 1 項所稱之建築基地，是包括該建築物本

身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

- 6、內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函：按「申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。如建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請之。於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。」為土地登記規則第 89 條所明定，本條文係於 84 年 7 月 12 日修正土地登記規則時增訂，其意旨在於使建物登記事項與實際相符，俾利地籍管理，合先敘明。查該條後段規定，如建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請之，惟實務上常有申請人未予併同申請，而相關承辦人員亦未注意該基地尚有建物或未續予查明地上建物坐落位置，以致地籍登記資料與事實狀態不符，致日後登記機關查明確有不符時，亦無法據以主動辦理基地號變更登記，僅能被動通知相關權利人儘速申辦，終非正辦；另查類此情況，已有部分登記機關為維護地籍資料正確性，主動逕為辦理基地號變更登記，是考量基地號變更性質係屬事實認定，及為使建物登記資料與實際狀況一致，賦予登記機關得主動逕為辦理基地號變更登記，應有其必要性，爰參酌土地登記規則第 31 條、第 92 條規定意旨，於修正土地登記規則前，申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，除依土地登記規則第 89 條規定辦理外，如建物與基地所有權人不同，且基地所有權人未代為申請基地號變更時，得由登記機關查明後逕為辦理，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。

(二) 疑義分析：

- 1、經查建物倘如有越界占用鄰地，依現行建物所權第一次登記法令補充規定第 19 條辦理時，建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，故建物坐落地號係依其土地所有權地號填載，未取得土地所有權地號土地不填載。經查本案莊○○、李○○、葛○○、程○○等 4 人於 55 年 8 月 19 日申請建物第一次測量，僅申請測繪位於該△△段 110-5 地號土地範圍上之生活居室及樓梯中線右半側樓梯，而未取得所有權之鄰地△△段 110-6 地號土地範圍上之樓梯中線左半側樓梯則未申請測繪，與前開規定意旨略有相符，惟現行建物所權第一次登記法令補充規定第 19 條係指占用建築基地外土地，與本案申請人所 67-1 地號屬建築基地法定空地，可否辦理變更致生疑義。
- 2、本案申請人案附說明書表示本案應依內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函辦理，查本案建物為內政部 89 年 8 月 28 日台(89)內中地字第 8979863 號函釋前辦竣建物第一次登記之建物，無登記「建築基地地號」，得否由本案申請人申請，如何依前開函釋辦理，致生疑義，因乏前例且涉法令疑義，爰請討論。

四、擬處理意見：

按內政部 89 年 8 月 28 日台(89)內中地字第 8979863 號函釋意旨，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物第一次測量登記時註記「建築基地地號」後，始有土地登記規則第 89 條之適用，本案建物為前開法令修正實行前建物，擬按法令不溯既往原則，不予加註「建築基地地號」並依土地登記規則第 57 條第 1 項第

2 款依法不應登記駁回辦理。

五、結論：

- (一) 本案大安區○○段○○小段 157、158、159、160 等 4 棟建物，於民國 55 年 12 月辦竣建物所有權第一次登記時，其建物坐落基地號即為「○○段○○小段 68 地號」，且迄今 45 年，並無該坐落基地號申請土地分割、合併登記之情事；因此相鄰之同小段 67-1 地號土地所有權人主張依內政部 97 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0970723003 號函援引土地登記規則第 89 條規定，主張其得代位申請基地號變更登記，似有誤會，蓋上開規則第 89 條規定係指申請建物基地分割或合併登記，而基地號有變更時適用之，而本案自始至終均無申請土地分割或合併之情事，似無內政部 97 年函釋及土地登記規則第 89 條規定之適用。
- (二) 又內政部 89 年 8 月 28 日台(89)內中地字第 8979863 號函明文規定，自 89 年 6 月 1 日起辦理建物第一次測量登記時，始區分為「建築基地地號」及「建物坐落」，並將「建築基地地號」(即使用執照所載之地號)登載於建物標示部其他登記事項欄，經查本案建物第一次登記係於民國 55 年即完成，迄今已 45 年，而內政部 89 年 8 月 28 日函既明定自 89 年 6 月 1 日起，始須將建築基地地號(即含法定空地)加註之，因此本案無該函之適用。
- (三) 綜上所述，為維法律秩序之安定性且依前兩點之說明，該法定空地所有權人似無權代位申請加註。惟為慎重計，應由本處擬具處理意見函報內政部部核示後，轉大安所據以辦理。

柒、散會：上午 11 時 05 分。

內政部函釋有關○○股份有限公司陳為坐落新北市永和區○○段 2149、2150、2151 建號等建物共有部分，所為之訴訟繫屬註記登記乙案

臺北市府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.16 北市地籍字第 10031448900 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000724518 號函副本辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會、本處秘書室(請刊登地政法令月報)、本處資訊室(請配合增修相關程式)。

附件 1

內政部函 新北市政府地政局

100.5.12 內授中辦地字第 1000724518 號

主旨：有關○○股份有限公司陳為坐落貴市永和區○○段 2149、2150、2151 建號等建物共有部分，所為之訴訟繫屬註記登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據司法院秘書長 100 年 4 月 25 日秘台廳民一字第 1000005030 號函辦理（詳附件），兼復貴局同年 1 月 13 日北地籍字第 1000026139 號函。
- 二、本案經函准司法院秘書長上開號函表示，有關民事訴訟法第 254 條第 5 項之訴訟繫屬註記登記，是否限縮於當事人申請註記登記時，訴訟標的之登記名義人仍為訴訟當事人部分，仍應參依該院秘書長 99 年 9 月 20 日秘台廳民一字第 0990019274 號函意旨（詳本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函）辦理；另登記機關應依上開法條規定，依申請人提出之受訴法院發給之已起訴證明內容，辦理訴訟繫屬註記登記。
- 三、本案訴訟繫屬之註記登記，雖申請人檢附之起訴證明書內容僅旨揭 3 建號共有部分建物，而申請人未有該建築物之專有部分所有權，然登記機關既端依受訴法院開立之起訴證明辦理註記，則對於訴訟案內容是否適法、起訴範圍是否適當及日後可否執行等，均非登記機關所得審究，登記機關倘核對起訴證明書所載內容與地籍資料無異，應即配合辦理登記，當事人如有異議應逕洽受訴法院處理。至於本案註記方式部分，為達上開法條規定訴訟繫屬事實之公示效果，及避免民眾產生其專有部分亦遭註記訴訟繫屬之疑慮，登記機關仍按起訴證明書之內容所示，於旨揭共有部分建物標示部之其他登記事項欄辦理註記，嗣於所屬專有部分建物謄本列印或民眾申請閱覽地籍資料時，由程式判斷其配賦之共有部分其他登記事項欄是否有註記資料，如有，再將該註記事項內容顯示於所配賦之共有部分項下之其他登記事項欄（詳範例）。
- 四、上開謄本列印格式及民眾閱覽程式，本部將配合增訂地政整合系統 NT 版、WEB 版及網路謄本列印等相關功能，並自本(100)年 8 月 15 日起實施；登記機關如使用自行開發之系統亦應於上開日期前完成增修相關程式及測試作業，同步自該日起實施。程式修改前，本案除於共有部分註記訴訟繫屬之事實外，仍應於其所屬之專有部分建物之標示部其他登記事項欄註記其所配賦共有部分建號有訴訟繫屬之事實，俟程式修改後再將專有部分建物之標示部其他登記事項欄註記內容予以塗銷。

*** 建物標示部 ***

登記日期：民國 XXX 年 XX 月 XX 日 登記原因：○○○○○○○○○○○○

建物門牌：○○

建物坐落地號：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXX-XXXX XXXX-XXXX XXXX-XXXX XXXX-XXXX

主要用途：○○○○○○○

主要建材：○○○○○○○○○○○○○

層 數：XXX 層 總 面 積：XXX, XXX. XX 平方公尺

[層 次：○○○○○○○○○ 層次面積：XX, XXX. XX 平方公尺]

建築完成日期：民國 XXX 年 XX 月 XX 日

△# [附屬建物用途：○○○○○○○○○ 面積：XX, XXX. XX 平方公尺]

△# { 共有部分：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXXX-XXX 建號 XXX, XXX. XX 平方公尺
 權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX
 △# (含停車位編號○○○○○○○○○，權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX)
 △# 其他登記事項：○○

【帶出該筆共有部分建號之全部其他登記事項內容，含代碼 66 (共有部分註記事項) 資料。】

△# { 主建物資料：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXXX-XXX 建號
 權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX
 △# (含停車位編號○○○○○○○○○，權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX)

△# (共有部分註記事項) 主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○ (含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○)

其他登記事項：○○

附件 2

司法院秘書長函 內政部

100.4.25 秘台廳民一字第 1000005030 號

主旨：有關 貴部函請本院就民事訴訟法第 254 條第 5 項訴訟繫屬註記登記之執行疑義，表示意見乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴部 100 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1000723781 號函及同年 3 月 2 日內授中辦地字第 1000041671 號函副本。
- 二、有關民事訴訟法第 254 條第 5 項之訴訟繫屬註記登記，是否限縮於當事人申請註記登記時，訴訟標的之登記名義人仍為訴訟當事人乙節，仍請參照本院秘書長 99 年 9 月 20 日秘台廳民一字第 0990019274 號函意旨。
- 三、民事訴訟法第 254 條第 5 項前段規定「第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。」是登記機關應依申請人提出之受訴法院發給之已起訴證明內容，辦理訴訟繫屬註記登記。
- 四、至登記機關依受訴法院發給之已起訴證明如何辦理訴訟繫屬註記登記，事屬登記機關權責，本院不宜表示意見。

附件 3

內政部函 司法院秘書長

100.2.1 內授中辦地字第 1000723781 號

主旨：有關○○股份有限公司(以下簡稱○○公司)陳為坐落新北市永和區○○段 2149、2150、2151 建號等建物共有部分，所為之訴訟繫屬註記登記乙案，因涉民事訴訟法第 254 條執行疑義，敬請惠示卓見。

說明：

- 一、依據新北市政府地政局 100 年 1 月 13 日北地籍字第 1000026139 號函辦理，並檢送原函影本及相關資料乙份。
- 二、本案係原告□□股份有限公司(以下簡稱□□公司)於 99 年 12 月 19 日檢具台灣板橋地方法院(以下簡稱板院)99 年 12 月 6 日核發之起訴證明書，向新北市中和地政事務所(以下簡稱中和所)申辦旨揭不動產訴訟繫屬註記登記，依起訴證明書所示板院於 99 年 11 月 29 日受理 99 年度重訴字第 428 號原告□□公司與被告○○公司、△△建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司；與地主及○○公司為信託關係)間確認所有權存在等事件，原告訴之聲明及系爭不動產範圍如原告起訴狀及其附件所載建經公司名下 94 戶，○○公司名下 97 戶，中和所乃據依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦畢旨揭 3 建號共有部分及其 191 戶專有部分建物內所示旨揭共有部分建號經訴訟繫屬之註記登記。惟○○公司、建經公司對原告訴之聲明及系爭不動產範圍有所質疑，於 99 年 12 月 22 日向中和所提出陳情，主張部分建號於起訴前已移轉於善意第三人，且該訴訟案係僅針對被告○○公司與原告□□公司間之權利轉讓糾紛，與合建地主及受託人建經公司無涉。經中和所審酌後，認於起訴日(99 年 11 月 29 日)前已辦妥所有權移轉登記之建物，

尚非民事訴訟法第 254 條規定之訴訟繫屬後移轉，業另案辦理塗銷訴訟繫屬註記登記。至原登記於建經公司名義之建物，因尚有前訴陳情疑義，乃先將登記於建經公司名義之 94 棟主建物回復註記前登記狀態，合先敘明。

三、按民事訴訟法第 254 條之立法意旨，系為使訴訟當事人能於起訴後將訴訟繫屬之事實登記於登記簿，使欲受讓該權利之第三人有知悉該訴訟事實之機會，除可避免遭受不利益之結果，亦可減少其因主張善意取得而生之糾紛。是本部為配合前開有關訴訟註記登記作業事宜，前於 89 年 5 月 15 日以(89)台內中地字第 8978892 號函規定，受訴法院依當事人之聲請發給已起訴之證明，當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記時，登記機關應予受理。本案陳情人主張部分建物於申請註記當時（99 年 12 月 9 日前）業已移轉予第三人，該部分應受土地法第 43 條有關登記絕對效力之保護，不應辦理訴訟繫屬登記，類此情形，案經貴秘書長 99 年 9 月 20 日秘台廳民一字第 0990019274 號函復認為訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人，登記機關仍可受理該註記登記。然據板院 100 年 1 月 20 日板院輔民溫 99 年度重訴字第 428 號函回覆中和所，表示原告起訴效力之範圍，原應以原告起訴時為認定之基準，但如原告持法院核發之起訴證明向地政機關申請登記時，登記狀態已經非屬於起訴所指示之當事人者，依一般司法關係，除屬於物權之請求外，倘僅為債權之請求，在有登記事由發生後，但於申請登記前，標的物已經移轉予他人者，非有執行名義或起訴效力及於受移轉之人，尚不得直接請求就登記於被告以外之他人名義之財產逕行登記之意見。又參照臺灣花蓮地方法院 98 年度事聲字第 3 號判決內容略以：如系拍賣之不動產有訴訟繫屬之情事而依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定予以登記，該登記事項顯足以影響應買人決定是否參與拍賣及決定應買之投標金額，而屬強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款所指之其他「應計明之事項」，實務上依該法第 254 條所為之註記，確已導致登記名義人無法向銀行辦理貸款，無人願意承擔此瑕疵風險而不願受讓該標的等情，其事實上之影響與法律限制效果似無二致。是否可考量上情，對於民事訴訟法第 254 條第 5 項規定之註記標的予以限縮，即僅限於申請註記登記當時訴訟標的之登記名義人仍為訴訟當事人之情形下始得受理，俾得保障第三人因信賴登記取得不動產之權益。

四、次按民法第 799 條第 1 項及第 5 項所稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。另共有部分或屬維持區分所有權建築物所必要，或係為建築物效用、區分所有人生活上不可或缺之特質，區分所有人均自應享有一定之比例，是以法律設有處分一體性之原則，且專有部分與共有部分均屬區分所有物之一部分，其相互間在物理上常是密切銜接，互不可分（謝在全著民法物權論【上】修訂五版第 346 頁及第 347 頁參照）。爰本部鑑於專有部分與共有部分之主從物關係，為能顯示區分所有建物兼具專有部分單獨所有權及共有部分共有權，及其二者間具有主從關係之特質，登記系統設計專有部分之標示部會併同顯示該建物所配賦之共有部分建號、面積及其權利範圍等資料；至共有部分則依土地登記規則第 81 條規定僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，附表內亦會顯示

各主建物（即專有部分）建號及其所配賦之權利範圍。本案陳情人主張原告□□公司未有該區分所有建築物專有部分所有權，依上開民法規定意旨，不得對係爭標的（共有部分）單獨取得所有權，登記機關應否准受理該項訴訟繫屬登記，惟本部以為，登記機關依民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記，端依受訴法院開立之起訴證明辦理，至訴訟案內容是否適法、起訴範圍是否適當及日後可否執行等，為司法機關權責，非地政機關所得審究，本案倘核對起訴證明書所載內容與地籍資料無異，即應配合辦理登記，當事人如有異議應循洽受訴法院處理。

- 五、又陳情人主張起訴範圍僅及於共有部分建物，有關訴訟繫屬事實之註記僅能於共有部分建物標示部之其他登記事項欄註記，而不宜再於非訴訟標的之專有部分建物之標示部其他登記事項欄註記其所配賦共有部分建號之訴訟繫屬事實，以免過分影響現建物所有權人（即被告）權益。惟習慣上民眾多係調閱專有部分建物登記謄本（即含共有部分建號、面積及權利範圍資料）以明瞭其相關登記狀態，則陳情人之主張是否有礙民事訴訟法第 254 條第 5 項規定公式之效果，以上相關疑義及見解是否妥適？因涉該法之執行，併請惠示卓見。

有關土地法第 97 條城市地方房屋租金及強制減定執行疑義乙案

內政部函 臺北市政府地政處

100.5.19 內授中辦地字第 1000043880 號

說明：

- 一、復貴處 100 年 5 月 9 日北市地價字第 10031329000 號函。
- 二、按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。」、「土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。」分為土地法第 97 條及土地法施行法第 25 條所明定。直轄市或縣（市）地政機關對於前開建築物價額估定，當依地價調查估計規則第 11 條至第 13 條，及直轄市或縣（市）地政機關依據同規則第 24 條訂定之相關標準估計之。前經本部以 92 年 6 月 6 日台內地字第 0920070200 號函復臺灣新竹地方法院並副知各直轄市、縣（市）政府在案。至建物屬分租或部分承租（如學生套房），因分租範圍認定困難，同意依貴處所提意見就登記之建物範圍全部予以估定價額。
- 三、另未登記建物，如當事人未能提供建物構造類別、總樓層數及建築完成日期等資料，擬不予受理租金減定，及城市地方房屋租金強制減定前，是否給予當事人陳述意見機會，請貴處衡酌實際情形本於職權依法核處。

檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（100 年第 6 次）會議記錄乙份

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.26 北市地籍字第 10031486800 號

說明：

- 一、依本市士林地政事務所 100 年 5 月 16 日北市士地一字第 10030976500 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾副處長秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）。

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 100 年第 6 次會議紀錄

壹、時間：100 年 5 月 23 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾副處長○○

記錄：吳○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

一、提案單位：臺北市士林地政事務所

二、案由：林○○地政士代理義務人陳○○君與權利人蔡蕭○○君申辦本市北投區○○段○○小段 425-4 地號土地所有權買賣移轉登記疑義一案，提請討論。

三、說明：

（一）依據：依本市士林地政事務所（以下簡稱士林所）100 年收件北投字第 090950 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

- 1、陳○○君於 100 年 2 月 15 日持憑臺灣士林地方法院（以下簡稱士林地院）98 年度訴字第 1474 號民事判決書及判決確定證明書以 100 年收件北投字第 031040 號登記案向士林所申辦祭祀公業陳□□所有本市北投區○○段○○小段 425-4 地號土地（以下簡稱本案土地）所有權判決移轉登記為其所有，並於 100 年 2 月 21 日登記完竣。
- 2、另祭祀公業陳□□派下員陳△△君前於 99 年 5 月 5 日檢附士林地院核定之本市北投區調解委員會調解書以 99 年收件北投字第 091470 號登記案向士林所申請祭祀公業陳□□所有本市北投區○○段○○小段 424-5 地號土地所有權調解移轉登記，因未提出派下員同意處分之證明文件，與內政部 79 年 8 月 22 日台(79)內地字第 826100 號函規定未合，士林所請其補正，因逾期未補正，爰依土地登記規則第 57 條規定駁回在案。陳△△君不服，乃提起行政救濟，分別經本府 99 年 11 月 2 日府訴字第 09970121300 號訴願決定「駁回」及臺北高等行政法院（以下簡稱高等行政法院）100 年 4 月 7 日 99 年度

訴字第 2529 號判決「駁回」在案。

- 3、嗣陳△△君於 100 年 4 月 19 日檢具申請書說明略以：「……（三）……高等行政法院……判決第 21 頁第 7 點明白揭示：『經查祭祀公業陳□□97 年 4 月 12 日第 20 次派下員大會決議有程序及實質上之違法，所為追認該祭祀公業前於 78 年 6 月 25 日第 9 次全員大會會議決議同意公業所有建地移轉迄未移轉部分，因與法律規定及祭祀公業陳□□派下協定規約書第 6 條規定不符，自始即不生效力，已如前述，殊不因士林地院誤認為合法而異其性質之認定；是該有利於當事人（即該案原告陳○○）之判決既有實體法上之違法認定情形存在，被告引為登記之依據即蕩然無存，應於接獲本件判決後，本於職權依法撤銷該違法之行政登記……。』等語。（四）綜上，爰請士林地政事所立即依臺北高等行政法院 99 年度訴字第 2529 號判決，撤銷陳○○就臺北市北投區○○段○○小段 425-4 地號土地之所有權移轉登記，否則即屬故意為不公平之差別待遇，而有圖利陳○○之情形……」，請求士林所撤銷陳○○君取得本案土地之判決所有權移轉登記。
- 4、士林所以 100 年 4 月 25 日北市士地一字第 10030788610 號函詢士林地院，經該院以 100 年 5 月 6 日士院景民誠 98 訴 1474 字第 1000306415 號函復：「本院係本於當事人提出之資料及對法律的確信，認定事實而為判決。臺北高等行政法院之判決如係確定，則登記實務應如何處理，尚請貴所依法判斷處理。」。現林○○地政士代理義務人陳○○君及權利人蔡蕭○○君以 100 年 5 月 10 日收件北投字第 090950 號登記案申請本案土地所有權買賣移轉登記，是以得否受理該登記案，致生疑義，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1、相關法令：

- （1）土地登記規則第 7 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。」、第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第 4 款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」、第 61 條第 2 項規定：「……登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。」、第 141 條規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權力有關之新登記……」。
- （2）行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令要旨：「法院依無效之契約為裁判之依據，非登記機關審查之範圍」。
- （3）內政部 79 年 8 月 22 日台(79)內地字第 826100 號函要旨：「祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明文件」。
- （4）內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之」。

2、疑義分析

- (1) 按「……登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。」為土地登記規則第 61 條第 2 項所明定，申請人依同規則第 34 條規定檢附證明文件申請登記時，該登記申請案除有補正、駁回或申請標的有限制登記等情形外，士林所無權停止登記之進行。
- (2) 陳△△君引述高等行政法院 99 年度訴字第 2529 號判決書第 21 頁略以：「⑦……是該有利於當事人（即該案原告陳○○）之判決既有實體法上之違法認定情形存在，被告引為登記之依據即蕩然無存，應於接獲本件判決後，本於職權依法撤銷該違法之行政登記…」，要求士林所撤銷陳○○君取得本案土地所有權之移轉登記。惟查行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內字第 2359 號令要旨：「法院依無效之契約為裁判之依據，非登記機關審查之範圍」、士林所受理陳○○君申請本案土地所有權判決移轉登記係據士林地院 98 年度訴字第 1474 號判決及判決確定證明書，並無違誤。究其確定判決是否有當，並非登記機關之審查範圍，且已完成登記之土地權利有絕對效力，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。
- (3) 另查內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之」，惟高等行政法院係於判決理由中要求士林所本於職權撤銷地方法院判決陳○○君之判決所有權移轉登記案，核與上開內政部規定未符。
- (4) 綜上所述，士林所是否受高等行政法院判決書內容（非主文）拘束，而依該判決書內容撤銷陳○○君 100 年 2 月 15 日北投字第 031040 號所有權判決移轉登記案，並駁回 100 年 5 月 10 日收件北投字第 090950 號登記案，茲有疑義，提請討論。

四、擬處理意見：

按已完成登記之土地權利有絕對效力，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。陳△△君持高等行政法院 99 年度訴字第 2529 號判決書內文見解，並非該判決主文，要求撤銷陳○○君取得本案土地之登記，尚無理由。另依土地登記規則第 61 條第 2 項規定，登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行，即無限制登記之情況下，士林所無權停止登記，故擬准予受理本案登記。

五、結論

- (一) 陳○○君依強制執行法第 130 條及土地登記規則第 27 條規定，持士林地院 98 年度訴字第 1474 號判決及判決確定證明書，單獨申請本市北投區○○段○○小段 425-4 地號土地所有權移轉登記，並經士林所審查無誤，始准予登記，依法有絕對效力。
- (二) 按登記名義人得自由處分其所有土地，除有土地登記規則第 141 條規定之情形，否則登記機關不應停止登記名義人任何權利變更登記。現上開判決移轉登記既無同規則第 144 條所定登記機關之疏失而錯誤之登記，或該登記證明文件經主管機關認為係屬偽造之情事，登記機關依法無權逕予塗銷，且無所有權人

(即祭祀公業陳□□) 或他人因本案土地權屬有爭執，並以陳○○君為被告訴請普通法院判決塗銷，而申請塗銷登記者，登記機關亦無從依同規則第 7 條規定受理塗銷登記之申請。

- (三) 至陳△△君與祭祀公業陳□□間，因本案土地以外之其他土地涉訟，雖經高等行政法院判決，其事實及理由四(三)(7)⑦載明士林地院 98 年度訴字第 1474 號判決有實體法上之違法認定情形之存在，應由士林所撤銷該違法之行政登記等語，上開判決既未確定，應僅係該行政法院判決之判斷理由，又其非判決主文，且與本案並非同一訴訟標的，依最高法院 73 年台上字第 3292 號判例：「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……」，及內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之」，因此對本案並無既判力，故同意依士林所擬處理意見辦理。

柒、散會。(下午 3 時 50 分)

本府民政局函轉內政部釋示地籍清理條例第 37 條之「當期公告土地現值」疑義乙案

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.27 北市地籍字第 10031595700 號

說明：

- 一、依本府民政局 100 年 5 月 25 日北市民宗字第 10031611400 號函轉內政部同年月 23 日台內民字第 10000981981 號函辦理，並檢送上開函影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均含附件）。

附件 1

臺北市政府民政局函 臺北市政府地政處

100.5.25 北市民宗字第 10031611400 號

主旨：有關內政部釋示地籍清理條例第 37 條「以神社、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，…，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。」所規定按「當期」公告土地現值之「當期」意指為何案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 23 日台內民字第 10000981981 號函（影本如附件）辦理。
- 二、按「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者…，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。」、「直轄市或縣（市）主管機關依前條規定受理土地申購後，應依下列規定辦理：一、經審查無誤，應即公告三個月。二、公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期繳

納價款。三、價款繳清後，應發給土地權利移轉證明書，並通知登記機關。」分為地籍清理條例第 37 條及第 38 條第 1 項所明定。揆其立法說明略以：土地登記簿所有權人係以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記者，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體，為協助現使用之寺廟或宗教團體取得該土地所有權，俾符實際，爰明定上述情形土地得由現使用之寺廟或宗教性質之法人，於申報期間內向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請按出售當期公告土地現值，代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。所謂「出售當期公告土地現值」，自應指上開第 38 條第 1 項第 2 款規定，業經公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期繳納價款時之當期公告土地現值。

附件 2

內政部函 各直轄市政府民政局等

100.5.23 台內民字第 10000981981 號

主旨：有關地籍清理條例第 37 條「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，…，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。」所規定按「當期」公告土地現值之「當期」意指為何案，詳如說明，請查照。

說明：按「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者…，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。」「直轄市或縣（市）主管機關依前條規定受理土地申購後，應依下列規定辦理：一、經審查無誤，應即公告三個月。二、公告期滿無人異議、經調處成立或法院判決確定者，應即通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期繳納價款。三、價款繳清後，應發給土地權利移轉證明書，並通知登記機關。」分為地籍清理條例第 37 條及第 38 條第 1 項所明定。揆其立法說明略以：土地登記簿所有權人係以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記者，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體，為協助現使用之寺廟或宗教團體取得該土地所有權，俾符實際，爰明定上述情形土地得由現使用之寺廟或宗教性質之法人，於申報期間內向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請按出售當期公告土地現值，代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。所謂「出售當期公告土地現值」，自應指上開第 38 條第 1 項第 2 款規定，業經公告期滿無人異議或經調處成立或法院判決確定者，直轄市或縣（市）主管機關通知申購土地之寺廟或宗教性質之法人限期繳納價款時之當期公告土地現值。

內政部函釋關於原適用耕地三七五減租條例之國有出租耕地，因不自任耕作，經財政部國有財產局主張租約無效，嗣經法院判決部分租賃關係存在後續訂租約者，於他機關依法

撥用時，是否應依平均地權條例第 11 條規定補償承租人乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府法規委員會

100.5.18 北市地權字第 10012278900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000042956 號函副本辦理，隨文檢送上開函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處土地開發總隊、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、本處地用科、本處土地開發科。

附件

內政部函 財政部國有財產局

100.5.12 內授中辦地字第 1000042956 號

主旨：關於原適用耕地三七五減租條例之國有出租耕地，因不自任耕作，經貴局主張租約無效，嗣經法院判決部分租賃關係存在後續訂租約者，於他機關依法撥用時，是否應依平均地權條例第 11 條規定補償承租人乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 100 年 5 月 9 日台財產局管字第 1004001005 號函。
- 二、查「...承租人將一部分土地供非耕作之用，而不自任耕作者，參照最高法院 46 年臺上字第 57 號、70 年臺上字第 4637 號等判例，全部耕地租約即歸於無效。是以，公有出租耕地，承租人如有未自任耕作者，原訂租約即向後失其效力，租賃關係因而消滅，縱使嗣後同意再予續約，該租約應視為新訂租約，不因續約而使原已失效之契約回復其效力。」前經本部 92 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0910020787 號令釋有案。
- 三、次查公有出租耕地租約因承租人未自任耕作，而出租機關仍准予續訂租約，依本部前開令釋，即視為新訂租約，倘其續訂租約時間，係於農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前，且於奉准撥用時，其租約仍存續者，應依平均地權條例第 11 條規定辦理。

內政部函釋直轄市、縣（市）政府辦理市地重劃之前、後地價查估業務，是否適用不動產估價師法第 14 條乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處所屬所隊

100.5.6 北市地開字第 10012045700 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 2 日台內地字第 1000086977 號函辦理，隨文檢送該函及附件影本 1 份。
- 二、副本抄送本府法規委員會（請轉秘書處刊登市府公報）、本處各科室（請秘書室刊登法令月報）。

附件 1

內政部函 高源不動產估價師聯合事務所

100.5.2 台內地字第 1000086977 號

主旨：有關本部 95 年 3 月 1 日台內地字第 0950017125 號函規定，直轄市、縣（市）政府辦理市地重劃之前、後地價查估業務，是否適用不動產估價師法第 14 條乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴 事務所 100 年 4 月 25 日(100)源估宜字第 21104102 號函。
- 二、查內政部 95 年 3 月 1 日台內地字第 0950017125 號函規定，直轄市、縣市政府辦理市地重劃之前、後地價查估相關業務，係本於職權依平均地權條例相關規定所為之公權行為，故無須依不動產估價師法第 14 條規定辦理，惟直轄市、縣市政府就重劃前、後地價若係「委託」查估時，仍應依不動產估價師法第 14 條規定辦理。
- 三、副本抄送直轄市、縣市政府，並檢送來函影本乙份供參。

附件 2

高源不動產估價師聯合事務所函 內政部

100.4.25(100)源估宜字第 21104102 號

主旨：關於 貴部內政部中華民國 95 年 3 月 1 日台內地字第 0950017125 號函釋直轄市、縣（市）政府辦理市地重劃，市地重劃之前、後地價是否適用不動產估價師法第 14 條規定事宜，實有適法之疑義，詳如說明，德祈 賜復，請鑒察！

說明：

- 一、查「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。」不動產估價師法第 14 條定有明文。
- 二、關於市地重劃之前後地價查估乙案，貴部如主旨函說明一釋明：「直轄市、縣（市）政府部分：按市地重劃係依據平均地權條例及其施行細則暨都市計畫法等規定辦理，其辦理機關依平均地權條例第 56 條及第 2 條規定為直轄市、縣（市）政府，目的為實施平均地權之土地整體規劃與開發改良。在公辦市地重劃作業時，因直轄市、縣（市）政府設有地政、測量、重劃、地價及工程等人員，辦理有關重劃地區選定、計畫擬定、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、工程施工、地籍整理、財務結算等工作，能確保重劃作業之品質及土地所有權人之權益，是以直轄市、縣（市）政府辦理前開估價業務，係依據平均地權條例相關規定本諸職權所為之行為，無須依不動產估價師法第 14 條規定辦理。」。
- 三、惟查，部分直轄市、縣（市）政府之其市地重劃工作係委託民間機構辦理「測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、工程施工、地籍整理、財務結算等工作」，再依市地重劃實施辦法第 20 條規定提請地價評議委員會評定之。
- 四、前揭委託辦理案，似實與說明第 2 項縣市政府自行辦理有所不同。
- 五、循此，如前段縣市政府之市地重劃委託辦理案，是否「能確保前揭作業品質及土地所有權人之權益」，且符合 貴部前揭函解釋「係依據平均地權條例相關規定本諸職權所為之行為」要義，而「無須依不動產估價師法第 14 條規定辦理。」不無疑義。

六、爰此，德祈 貴部俯允 研議惠賜釋令，併祈不吝指導為禱。

內政部函有關已存入土地徵收補償費保管專戶之徵收補償費，應受補償人依民法債權讓與相關規定讓與第三人，得否由受讓人領取徵收補償費乙案

臺北市政府地政處函 臺北市政府地政處土地開發總隊

100.5.30 北市地用字第 10012484601 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 24 日台內地字第 1000103042 號函辦理，並檢送本府 99 年 12 月 2 日府地用字第 09933233600 號函及內政部前開號函影本 1 份。
- 二、副本抄送本處土地開發科、本處地用科、本處秘書室（請刊登法令月報）

附件 1

內政部函 臺北市政府

100.5.24 台內地字第 1000103042 號

主旨：有關已存入土地徵收補償費保管專戶之徵收補償費，應受補償人依民法債權讓與相關規定讓與第三人，得否得由受讓人領取徵收補償費乙案，復情查照。

說明：

- 一、復貴府 99 年 12 月 2 日府授地用字第 09933233600 號函，並依據法務部 100 年 5 月 17 日法律字第 1000005667 號函辦理。
- 二、案經函准法務部前揭函說明二、三略以：「二、按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，首先應視相關法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定。其具有一身專屬性者，不得移轉；不具一身專屬性者，性質上雖可移轉，惟仍須有繼受之『要件事實』，亦即發生繼受之法律原因，始能移轉（陳敏著『行政法總論』，2010 年 9 月 6 版，頁 293 至頁 295；林錫堯著『行政法要義』，2006 年 10 月 3 版 1 刷，頁 230 至頁 233 參照）。三、次按『直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。』『未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。』土地徵收條例（以下簡稱本條例）第 26 條第 1 項及第 3 項分別定有明文。本件土地徵收補償費已依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 7 條所定核發對象（即應受補償人）核發並存入保管專戶，即視同補償完竣。嗣後應受補償人得請求領取保管專戶中徵收補償費之權利應為公法上金錢債權，其性質似不具一身專屬性，除法律上另有規定外，得為讓與（最高法院 92 年度台上字第 1754 號民事判決；最高行政法院 94

年度判字第 1811 號判決、98 年度判字第 236 號判決意旨參照)，並得由受讓人依法領取補償費。」本部同意上開法務部意見。

附件 2

臺北市政府函 內政部

99.12.2 府地用字第 09933233600 號

主旨：有關存入「臺北市政府—土地徵收補償費 301 專戶」之徵收補償費，應受補償人依民法債權讓與相關規定讓與第三人並通知本府，對本府是否發生應受補償人變更一案，請 釋復。

說明：

- 一、依余江○○ 99 年 10 月 29 日債權移轉通知聲明書及本府法規委員會 99 年 11 月 25 日北市法一字第 09933816000 號函辦理。
- 二、本府為興辦北投 40 號道路暨相關巷道新築工程經報奉行政院 77 年 1 月 18 日台內地字 568623 號函准予徵收，並經本府地政處以 77 年 3 月 15 日北市地四字第 11837 號公告徵收余○○持分所有本市北投區○○段○○小段 173 地號土地，因上開地號土地與同段二小段 519 地號土地於徵收當時尚有重測界址糾紛未解決，其徵收補償費經提存於臺灣臺北地方法院提存所，未免上開提存款歸屬國庫，經余○○同意，本府地政處爰向提存所辦理取回在案，並於取回後依土地徵收條例第 26 條規定以 97 年保管字第 0084 號保管於「臺北市政府—土地徵收補償費 301 專戶」。嗣於 99 年 10 月 29 日余江○○檢具債權移轉通知聲明書（如附件）通知本府地政處，余○○將前開保管款讓與余江○○。
- 三、按「債權人得將債權讓與於第三人…」及「債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。…」分為民法第 294 條及 297 條所明定，是有關債權之讓與應由債權人或受讓人通知債務人始生效力，惟查上開債權讓與之通知應僅適用私法上之債權債務關係，對公法上之關係是否有其適用，似有審慎斟酌之必要。
- 四、查司法院 75 年 3 月 28 日(75)廳民一字第 1139 號函釋結論認為「政府徵收土地應給付之地價補償費，其請求權得依債權讓與方法而為讓與……。」該函所附司法院第二廳研究意見並指出：「政府徵收土地應給付之地價補償費，苟已具體發生，其請求權……非不得讓與……。」又最高行政法院 94 年判字第 1811 號判決表示：「參加人對於被上訴人得按其應繼分請求被上述人給付徵收補償費，屬公法上之金錢債權，無一身專屬性，又無法律上之限制，法理上得為讓與。」（最高法院 88 年台上字第 1675 號判決併參）次查公法之權利義務，無論是否以金錢給付為內容，皆須同時具有「繼受能力」及「繼受原因」始得移轉。在一般情形，不具一身專屬性之權利義務，基於權力概括繼受之一般法律原則，移轉於權力繼受人（陳敏，人民公法權利義務之繼受，憲政時代，第 35 卷第 1 期，98 年 7 月，頁 39 參照）。依前開見解，補償費存入土地徵收補償費保管專戶固屬公法上之法律關係，依土地徵收條例第 26 條第 4 項視同補償完竣，惟領取保管款之權利則非不得依債權讓與之方式而為讓與，不生民法第 294 條第 1 項第 1 款之問題。倘權利人依法而為債權讓與，復履踐民法第 297 條所定之通知，則債權受讓人似得以繼受人之地位申請領取保管款。

- 五、惟查上開司法院函釋係在土地徵收條例施行之前，相關徵收補償費若應受補償人有受領遲延、拒絕受領或不能受領之情形，依當時之規定，係依提存法提存於法院，適用民法債權相關讓與之規定，似尚有道理，惟於土地徵收條例施行後即非無研酌之必要。
- 六、另依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 7 條規定：「被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取。但有下列情形之一者，不在此限：一、未辦竣繼承登記之土地，得由部分繼承人按其應繼分領取；其已辦竣共同共有繼承登記，亦同。繼承人間如有涉及私權爭執時，應由繼承人訴請法院判決後，依確定判決辦理。二、繼承人之有無不明，經依法選定或選任遺產管理人者，由遺產管理人領取。三、現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由遺產管理人領取。四、所有權人為未成年人或受監護宣告之人，由法定代理人或監護人代為領取。五、所有權人行蹤不明未受死亡宣告者，由財產管理人領取。六、經法院拍賣者，為徵收公告前領有執行法院發給權利移轉證書之買受人。七、經法院形成判決確定取得權利者。八、經法院確定判決所有權人應讓與其補償費或讓與其領取補償費之權利與債權人，除有待於對待給付者外，由債權人領取。九、祭祀公業所有者，如規約有明確規定者，從其規約；規約無明確規定者，依下列方式辦理：…十、神明會所有者，準用前款規定辦理。十一、屬於破產財團之財產者，由破產管理人領取。十二、為經撤銷、廢止登記或解散之公司所有者，由清算人代表領取。十三、日據時期會社或組合名義登記者，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，經直轄市或縣(市)主管機關審查無誤後，通知財政部國有財產局並公告 90 日，期滿無人異議，依公告結果發給；如有異議，由當事人訴請法院判決後，依確定判決辦理。」土地徵收條例第 26 條規定：「直轄市或縣(市)主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。…未受領之徵收補償費，依第 1 項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。…」，故其徵收補償費之「繼受能力」及「繼受原因」均已明定，查本案徵收公告時本市北投區○○段○○小段 173 地號土地登記簿記載之權利人為余○○，依上開規定，其徵收補償費領取對象為余○○，又因本筆補償費余君逾期未領，經本府保管於專戶保管，依土地徵收條例規定，其未受領之徵收補償費，繳存專戶保管時，視同補償完竣，故余○○與本府間公法上應發放徵收補償費之給付行為業已完成，且繳存專戶之保管款即屬余○○或其合法繼承人所有，其對本府應僅生公法上請求領取繳存專戶保管其所有之補償費之權利，本府於核對主體同一性相符後，即應予核發，本府應非具債務人之地位，且應受補償人有受領遲延、拒絕受領或不能受領時係存入「臺北市政府—土地徵收補償費 301 專戶」，而非依提存法存入提存所，似已無適用民法之餘地。
- 七、綜上，本府認為，余○○未受領之徵收補償費，於繳存專戶保管時，與本府間僅生請求兌付保管款之請求權，且保管款之領取對象及方法應依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法、臺北市土地徵收補償費保管專戶保管及核發作業要點等相關規定辦理，故該債權讓與通知對本府不生應受補償人變更之效

力，本筆保管款之領取對象仍應為徵收公告時登記簿記載之權利人即余○○，是否妥適？因涉法令適用且乏案例可循，為期全國作業一致性，請釋復。

修正「臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定」，並自即日起實施

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.12 北市地政字第 10030643700 號

說明：

- 一、依據本府政風處 100 年 3 月 31 日北市政一字第 10030365700 號函辦理，並檢送該修正後之規定條文。
- 二、為加強推動本處及所屬各地政事務所建立資通安全稽核制度及落實進行資通安全內部稽核工作，以確保資料、系統、設備及網路安全，建構安全及可信賴之電子化政府，爰修訂旨揭作業規定，執行稽核作為。
- 三、副本抄送臺北市議會、本府法規委員會及本處秘書室（請刊登地政法令月報）。（以上均含附件）

臺北市政府地政處及所屬各地政事務所辦理資訊使用管理稽核作業規定

中華民國 98 年 7 月 1 日臺北市政府地政處北市地政字第 09830598400 號函訂定

中華民國 100 年 5 月 12 日臺北市政府地政處北市地政字第 10030643700 號函修正

- 一、本作業規定依法務部訂頒政風機構維護公務機密作業要點第十四點、第十五點及臺北市政府及所屬各機關辦理資訊使用管理稽核作業規定第十點規定訂定之。
- 二、臺北市政府地政處（以下簡稱本處）及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）得成立稽核小組實施資訊使用管理稽核，由本處政風室辦理秘書作業，資訊室負責技術支援。
- 三、本處及各所實施定期資訊使用管理稽核期程及次數如下：
 - （一）本處應於每季執行資訊使用管理內部稽核一次。
 - （二）各所應於每年三月及九月執行資訊使用管理內部稽核一次。
 - （三）本處每年至各所實施資訊使用管理外部稽核一次。本處及各所必要時，得簽報機關首長核准後實施不定期資訊使用管理稽核。
- 四、實施稽核作業，得調閱有關資料、實地測試或檢查資訊軟、硬體設備使用情形。必要時，應由資訊等相關作業人員或本處資訊室提供說明及專業諮詢意見。
- 五、資訊使用管理稽核實施範圍，除以系統存取控制管理為主，參酌本處及各所資訊現況，針對下列事項，稽核其系統存取有無異狀及實施情形是否符合相關法令之規定：
 - （一）資訊系統存取控制及使用管理規定。
 - （二）使用者存取控制。
 - （三）系統存取權責。
 - （四）網路存取安全控制。

- (五) 電腦系統存取控制。
 - (六) 應用系統存取控制。
 - (七) 系統存取及應用監督機制。
 - (八) 機關外部人員存取資訊系統之安全管理。
 - (九) 其他存取控制事項。
- 六、本處稽核小組應綜合分析本處及各所資訊系統特性、系統存取政策、系統異常存取狀況、授權規定或其他使用管理規定，據以研訂（修）稽核項目，擬訂稽核計畫簽陳機關首長核可後實施。
- 前項計畫內容包括稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核單位與人員、稽核方法、進程序及行政支援事項等。
- 七、受稽核機關（單位）應於稽核當日備妥各稽核項目所需之相關文件，俾利稽核小組參閱，並應派員說明及協助調卷。
- 八、本處稽核小組應就資訊使用管理稽核結果撰寫資訊使用管理稽核報告，簽陳機關首長後，移請相關機關（單位）就缺失及建議事項研擬改進措施，並列管追蹤改進情形。
- 前項稽核報告內容包括依據、稽核目的、時間、項目、稽核人員編組、受稽核機關單位及人員、稽核方法、稽核結果及建議事項等。
- 各所自行執行資訊使用管理稽核結果，應另行陳報本處。
- 本處及各所之資訊使用管理稽核結果由本處政風室循政風體系陳報臺北市政府政風處。
- 九、未依規定使用資料庫查詢系統，致發生資料外洩之情形、影響機關聲譽或損害民眾權益者，由政風單位簽報懲處。

**內政部函轉行政院有關特種貨物及勞務稅條例業奉 總統
100年5月4日華總一義字第10000085291號令公布，行政院
定自100年6月1日施行乙案**

臺北市政府地政處函 臺北市各地政事務所

100.5.25 北市地價字第 10031585200 號

說明：

- 一、依內政部 100 年 5 月 24 日台內地字第 1000105008 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。
- 二、副本抄送本處地籍及測量科、地權及不動產交易科、秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件 1

內政部函 本部各單位等

100.5.24 台內地字第 1000105008 號

主旨：特種貨物及勞務稅條例業奉 總統 100 年 5 月 4 日華總一義字第 10000085291 號令公布，行政院定自 100 年 6 月 1 日施行，請查照並轉行周知。

說明：依據行政院 100 年 5 月 19 日院臺財字第 1000025165B 號函辦理，並檢送該函影本乙份參。

附件 2

行政院函 行政院各部會行處局署及省市政府

100.5.19 院臺財字第 1000025165B 號

主旨：中華民國 100 年 5 月 4 日制定公布之「特種貨物及勞務稅條例」，本院定自 100 年 6 月 1 日施行，請查照。

說明：依據財政部 100 年 5 月 10 日台財稅字第 10004520900 號函及「特種貨物及勞務稅條例」第 26 條規定辦理。

檢送「臺北市舉辦公共工程拆遷補償安置作業流程圖、契約書及通知書函」各乙份

臺北市府地政處函 臺北市府地政處地籍及測量科等

100.5.3 北市地開字第 10031287000 號

說明：

- 一、依本府 100 年 4 月 28 日府授工園字第 10030067700 號函辦理，隨文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

臺北市府函 臺北市府教育局等

100.4.28 府授工園字第 10030067700 號

主旨：檢送「臺北市舉辦公共工程拆遷補償安置作業流程圖、契約書及通知書函」各 1 份，請 查照。

說明：依本府 100 年 4 月 21 日府授工園字第 10030067500 號函及本府工務局 100 年 2 月 22 日北市工園字第 10030711500 號函續辦。

【需地機關全銜】書函 臺北市府都市發展局

主旨：市民○○○君業經貴局審查符合承租國民住宅資格，請協助辦理相關承租手續，請 查照。

說明：

- 一、依貴局 年 月 日北市都住字第 號函辦理。
- 二、市民○○○君所有坐落本市 區 路(街) 段 巷 弄 號房屋因配合 工程興建，預定於民國 年 月 日全部騰空點交，該君業依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 21、22 條規定與本府達成協議以優先承租國民住宅方式辦理安置，敬請貴局依規定辦理。
- 三、本書函兼作承租國宅之拆除證明用。

四、本書函副本抄送○○○君，請於 年 月 日前攜帶原址戶口名簿影本 1 份、身分證、私章及有關證件逕向本府都市發展局居住政策及服務科（臺北市羅斯福路 1 段 8 號 10 樓）辦理手續。

安 置 契 約 書

【需地機關全銜】(以下稱甲方)因 工程而須拆除 君(以下稱乙方)所有坐落臺北市 路(街) 段 巷 弄 號 樓房屋，茲經雙方協議有關之安置事項如下：

- 一、乙方同意依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 21、22 條之安置方案，選擇
優先承租國民住宅。
放棄承租國民住宅，領取安置費用。
甲方應即依乙方之選擇按程序配合辦理。
- 二、乙方若選擇優先承租國民住宅經本府都市發展局審查資格不符時，乙方同意改以領取安置費用辦理。
- 三、乙方如選擇優先承租國民住宅者，應向本府都市發展局辦理相關手續，如逾期未辦理者，則視為乙方自願放棄優先承租國民住宅相關權利，改以發給安置費用辦理，倘已領取安置房租津貼，需自安置費用中扣除。
- 四、甲方所提供承租之國民住宅地點、坪數、格局等，由本府都市發展局視實際供需現況決定，如乙方拒絕，則視為乙方自願放棄優先承租國民住宅相關權利，改以發給安置費用辦理，倘已領取安置房租津貼，需自安置費用中扣除。
- 五、本契約書 1 式 2 份，雙方各執 1 份。

立契約書人

甲方 【需地機關全銜】

法定代理人

乙方 姓 名：

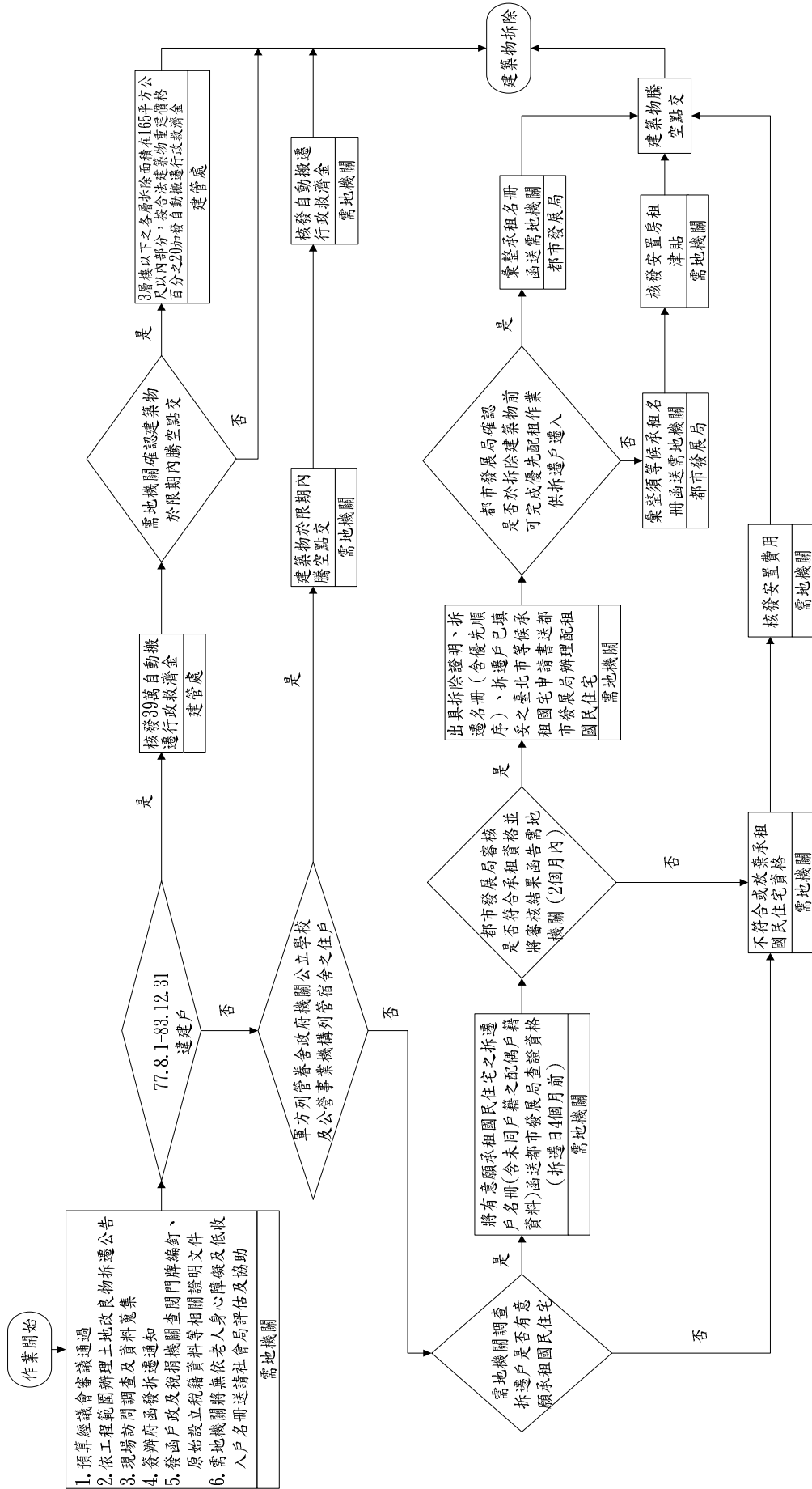
國民身分證統一編號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

臺北市舉辦公共工程拆遷補償安置作業流程圖



有關內政部函釋本（100）年5月1日實施「附屬建物屋簷及雨遮可登記不計價」政策，屋簷及雨遮登記面積如有發生誤差，如何找補乙案

臺北市政府地政處函 台北市建築開發商業同業公會等

100.5.20 北市地權字第 10012387900 號

說明：

- 一、奉交下內政部 100 年 5 月 18 日內授中辦地字第 1000724541 號函辦理，隨文檢送該函影本 1 份。
- 二、副本含附件抄送本府法規委員會（請送本府秘書室刊登公報）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）。

附件

內政部函 各直轄市、縣（市）政府等

100.5.18 內授中辦地字第 1000724541 號

主旨：關於本（100）年 5 月 1 日實施「附屬建物屋簷及雨遮可登記不計價」政策，屋簷及雨遮登記面積如有發生誤差，如何找補疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會 100 年 4 月 19 日消保法字第 1000003347 號函所附 100 年 4 月 14 日審查「預售停車位買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」第 4 次審查會附帶決議辦理。
- 二、為防止建商灌虛坪及哄抬房價，採取預售屋買賣屋簷、雨遮所有權登記但不計價政策，業於 100 年 3 月 24 日公告，訂於今年 5 月 1 日生效，亦即自生效日起，預售屋買賣定型化契約應記載屋簷雨遮不計價之條款。按其應記載事項第 4 點（房地出售面積及認定標準）第 2 款第 2 目規定，附屬建物面積，即陽臺、雨遮及屋簷面積。第 6 點第 2 款規定，土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2% 為限（至多找補不超過 2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。第 7 點第 2 款第 2 目規定，附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。準此，屋簷及雨遮買賣時不計入預售屋買賣價格，登記面積如有發生誤差，買賣雙方自無找補。惟如面積減少時，買方得依民法第 365 條瑕疵擔保主張權利。

廉政專欄

法治教育

淺析公務員收受不正利益案例

壹、案情概述

甲係某縣政府環保局技佐，負責該縣水污染防治及稽查業務，某A實業公司因環保單位稽查廢水排放不合格，經該縣政府環保局限期改善，甲明知A公司未確實改善廢水排放問題，若由其他稽查員前往複查，未必能獲判合格，竟為圖A公司之不正利益，單獨至A公司外圍水溝採樣送驗，經判合格，使A公司免除每次新臺幣（下同）六萬元以上、六十萬元以下罰鍰之處罰，甲並因此連續三次接受A公司負責人乙招待至地下酒家尋歡作樂，每次消費約一萬元。上更（一）審法院依貪污治罪條例第五條第一項第三款「對於職務上之行為受不正利益」罪，判處甲有期徒刑貳年，遞奪公權貳年確定，並發監執行。

貳、研析

本案例係為少數公務員不正確之法律觀念，茲分述如下：

1. 一般公務員對於貪污治罪條例所規定之「賄賂」均甚瞭解，惟對於「不正利益」則有許多誤解。依法院之見解，所謂「不正利益」，係指賄賂以外，足以供人需要，或滿足人之慾望之一切有形、無形利益而言。如招待飲食、嫖妓、跳舞、介紹職業、設立債權、免除債務及其他一切不正之報酬等，不以經濟上之利益為限。
2. 甲於法院審理時辯稱，其與A公司負責人乙係於地下酒家偶遇，並未接受乙之招待，惟法官為地下酒家非為一般之宴飲場所，涉足該等場所已非常情，且該縣飲宴地點不少，甲與乙竟於該處不期而遇三次，所辯實難以置信。雖甲又辯稱其至地下酒家有一次係由友人丙付款，丙稱確實日期忘了；然甲丙二人所稱之地下酒家名稱不一致，無法證明甲、乙、丙三人會一同至地下酒家，並由丙付帳之情形，自無從為被告有利之認定，且法官認為甲、乙二人並非至親好友，僅因稽查廢水排放而認識，二人至地下酒家作樂三次，每次消費約一萬元等情，業據甲、乙二人於調查中自白不諱，二人所述互核相符，故對甲於審判中之辯解係於該地下酒家偶遇云云不予採信。

參、結語

公務員服務法第十六條第二項「公務員於所辦事件，不得收受任何醜贈。」此法條雖為所有公務員瞭解，但仍有少數不肖公務員視若無睹，對於承辦之業務接受廠商宴飲招待，而遭法律制裁；本則縣政府環保局技佐甲之案例可供意圖僥倖之公務員知所警惕。

財產申報

公職人員卸（離）職財產申報期間計算方式

按公職人員於喪失應申報財產之身分起二個月內，應將卸（離）職或解除代理當日之財產情形，向原受理申報機關（構）申報，又所稱卸（離）職當日，指任期屆滿之日或實際離職之日，公職人員財產申報法（下稱本法）第 3 條第 2 項，及同法施行細則第 9 條第 6 項定有明文。次按直轄市議員、直轄市長、縣（市）議員、縣（市）長、鄉（鎮、市）民代表、鄉（鎮、市）長符合法定事由時，分由行政院、內政部或縣市政府解除其職權或職務，地方制度法第 79 條第 1 項亦有明文。如所涉係屬地方制度法第 79 條第 1 項第 1 款至第 3 款、第 5 款及第 7 款事由者，則解職係自判決或裁判確定之日起即生效，內政部 95 年 2 月 27 日台內民字第 0950037030 號函釋足供參照。

因本法第 3 條第 2 項之卸（離）職與地方制度法第 79 條之解職，規範目的及效果均不相同，為明確卸（離）職期間起算時點，並保障公職人員權益，宜依據行政程序法第 110 條第 1 項規定，以公職人員知悉發生解職事由為前提。故如係無法上訴之終審判決，確定後始送達判決者，應以判決送達日作為卸（離）職申報起算日；如係屬得上訴之判決先行送達，嗣後始確定者（如對一審判決未上訴），則應以判決確定日作為卸（離）職申報起算時點。

公務機密

機關防竊案例宣導

※案例摘述

張○曾擔任影印機業務員，經常往來縣市政府負責事務機維修等業務，熟悉縣市政府各樓層地形，同時發現縣市政府出入人員多且門禁鬆散，起意行竊，於一個月內連偷 6 個縣市，經警方調閱監視錄影帶，初步認為張○與涉及多個縣市政府竊案的「縣府大盜」是同一人，便將張○影像 PO 上網，發動網友人肉搜尋，在高雄將其逮捕歸案。

※建議作為

- 與轄區警察機關保持密切協調連繫，經由連繫工作協調中獲取維護經驗，並瞭解週邊居民狀況，蒐集影響安全人、事、物情資，先期發掘危安因素，防微杜漸，發揮弭患之預防功能。
- 結合行政力量，落實安全巡查機制，由點而面，發揮整體力量，使安全預防工作更臻嚴密、完善。
- 充實安全防護設備並經常檢測，促請保全公司及轄區警察機關，協助加強執行安全防護工作，妥採因應措施。
- 於機關重要處所、通道，規劃設置監視、保全系統設備，建構完整安全維護網。

安全維護是項「未雨綢繆」、「防患未然」的工作，除要有高度警覺、周密維護、萬全的應變措施外，更需要結合機關內每個部門及員工共同執行，相互配合，才能竟其全

功。本所為開放場所，有賴機關同仁大家同心協力，賡續強化、落實安全維護作為，共同達成維護機關整體安全之目標。

中華民國 100 年 5 月地政法令月報

發行人：陳錫禎

發行機關：臺北市政府地政處

編者：臺北市政府地政處秘書室

地址：臺北市市府路 1 號北區 3-4 樓

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

電話：(02)2728-7513

印刷者：九茹印刷有限公司

地址：新北市板橋區府中路 175 號 1 樓

電話：(02)2966-0816

定價：42 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 100 年 5 月

GPN：2006100016