

彰化縣地政士公會 會刊 第 254 期



目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
理事長的話	阮理事長森圳	2
會務報導	會刊編輯委員會	4
法規專論一		
「文林苑」都市更新之法律依據與案件發生始末之探討	蔣龍山	6
實用土地登記案例研析—信託登記	鄭竹祐	10



發行：彰化縣地政士公會 理事長 阮森圳
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：蔣龍山，副主任委員：賴錦生
委員：楊美玉、許瑞楠、李秀雀、謝金助、
劉輝龍、林美蘭
會址：員林鎮惠明街 278 號 1 樓
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

編輯室報告

會刊編輯委員會訊息：

1. 本會會刊新增「會員園地」專區，請會員不吝賜教投稿，徵稿主題不限(例如：夫妻相處之道、子女教養心得、旅遊心得…等)，竭誠歡迎會員踴躍投稿。來稿請寄本會信箱：chcland.org@msa.hinet.net。
2. 本會各項規章需修改(例：章程、各委員組織簡則、會員及直系血親就學獎勵辦法、各項選舉辦法、婚喪喜慶禮儀辦法、財務管制辦法、差旅費支給標準、地政士專業訓練辦法、會務工作人員服務規則)，請會員提供參考意見，俾利供各委員會之參考，經各委員會討論後，呈送理事會修正決議，然後刊入第八屆新會員名冊，以符實際。



善事多行，
福蔭子孫。
善意善根，
種出善果。

理事長的註



本公會於民國 80 年 2 月 7 日成立，初期以彰化縣土地登記專業代理人公會名稱登記，而後因應地政士法設立，正式改稱為彰化縣地政士公會，迄今已逾二十一載，堂堂已邁入第八屆，回首來時路，公會草創初期百廢待舉、筭路藍縷，尤以對內制度典章及對外專業形象的建立，眾口紛紜整合不易，然在陳創會理事長及歷屆理事長、理監事及幹部們熱心參與、細心規劃、用心經營及誠心付出之努力下，接續奉獻心力，累積成效方具今日之公會規模。森圳有幸榮任本公會第八屆理事長之職務，當見賢思齊、效法先進、積極領導，與本屆理監事及多位幹部共同努力，期於守成有餘再積極創造新猶。

在未來的三年中，個人深感責任重大，每當夜深人靜，常常思索反覆推敲多項問題，從大處著眼例如何將公會之功能充分發揮？從小處思量例如何為會員謀求更高福利？又會員朋友想要的是什麼？現行公會又有那些缺失要改進呢？凡此種種，均是作為一位領導者應有的責任，但仔細思量事在人為，有為者亦若是，有道是「登高必自卑，行遠必自邇」，凡事應從「登」和「行」這個動作做起，發現有缺失，就想方法去改進；會員想要福利就想辦法發掘去創設；公會功能要充分發揮就像龐大的機器要運行一樣，那就將公會中各個委員會運作起來，發揮它應有的功能，由小而大，由內而外，相信會給大家耳目一新，重新有所感受。

曾聽聞埔里陳綢阿嬤嘉勉向善年青朋友：「認真就有貴人」，我個人非常贊同這個理念，在此個人期許，未來三年中任內，能做好以下三點：

一、提升會員的專業技能：不動產相關的法令除地政的法令多如牛毛，稅務的法令亦不惶多讓，還有民法、信託法、非訟事件法…等等各項規定，地政士

即是專業代理人，對法令的認知及應用，即其專業技能的表徵，專業技能強，接案能力就能提升，接案能力提升，一則可增加接案量，另則可增加解決複雜案件能力，二者均可提高會員的收入，我想這將是會員朋友最迫切想要的福利。

二、積極運作發揮委員會的功能：公會轄下有八個委員會，即法規研究委員會、教育訓練委員會、會務推展委員會、福利委員會、紀律委員會、公共關係委員會、會刊編輯委員會及財務委員會，各委員會各司其職，尤如人之各個器官，其功能是否發揮，將深深影響公會之運作及會員朋友感受的好壞。

三、打響公會這塊招牌：公會是會員的後盾，會員則是公會的基石，公會的運作須要會員及幹部的積極參與、集思廣益才能發揮最大功效，團結和諧的公會，對外也才能贏得其他社團、機關乃至民眾的信任，如能打響地政士公會的名聲，相信對地政士的社會地位亦可提升，這也是個人最期盼做好的一件事。

誠如個人在第八屆第一次代表大會上投票前之競選宣言所說的：「我對公會有份責任感，公會有問題產生了，應挺身而出而不是在那指責，我想出來是要做事的，請大家給我一次機會」。現今就任後以上三項期許，將是未來三年的考驗與責任。而我希望大家，事情做的好請給做事的人多點鼓勵；如有未盡完善的地方，也請不吝指教，相信在你我熱心的參與下，本屆的幹部們會有亮眼的成績呈現給大家。

心存善念，做個有福氣的人。

知足感恩是快樂之源。



會務報導



- 101/05/02 通知北斗區理監事於 101/05/12 參加會員莊豐彰之祖母往生告別式。
- 101/05/04 通知全體常務理事、教育訓練委員會各委員於 101/05/08 於會館召開本會第 8 屆第 1 次常務理事會議、教育訓練委員會議。
- 101/05/04 通知北斗區理監事於 101/05/09 參加會員林添財之母往生告別式。
- 101/05/07 通知法規研究委員會各委員及紀律委員會各委員於 101/05/09 於本會會館召開第 8 屆第 1 次法規研究委員會及紀律委員會會議。
- 101/05/08 本會於會館召開第 8 屆第 1 次常務理事會議、教育訓練委員會議。
- 101/05/09 會員林添財之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，本會參加告別式有阮理事長森圳、許常務理事炳壙。
- 101/05/09 本會於會館召開第 8 屆第 1 次法規研究委員、紀律委員會議。
- 101/05/09 通知彰化區理監事於 101/05/13 參加會員柯錦慧之父往生告別式。
- 101/05/10 行文彰化市公所 貴所核發都市計畫土地使用分區證明書業務，規定申請人檢附之謄本，須以「臨櫃申請之正本」為要件乙節，建請檢討放寬。
- 101/05/10 請全體理監事自薦或推薦會員參加內政部舉辦之「中華民國第 17 屆地政貢獻獎」選拔，並請於 101/05/31 前依選拔要點及規定格式(含相關事蹟資料)逕送本會。
- 101/05/10 會員林文正申請簡妙珈為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 101/05/11 通知會務推展委員會各委員、公共關係委員會各委員及會刊編輯委員會各委員於 101/05/16 於本會會館召開第 8 屆第 1 次會務推展委員、公共關係委員及會刊編輯委員會議。
- 101/05/12 會員莊豐彰之祖母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並由阮理事長森圳、黃常務理事永華、許常務理事炳壙前往參加告別式。
- 101/05/13 會員柯錦慧之父往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，本會參加告別式有阮理事長森圳、鐘常務理事銀苑、蔣理事龍山及劉理事輝龍。(另彰化區黃常務理事敏烝先行於 5 月 12 日前往捻香)
- 101/05/15 中華民國地政士公會全國聯合會於台北市召開受行政院全球招商聯合服務中心委辦事項之勤前整合會議，本公會由阮理事長偕同報名參

- 加之邱理事銀堆及謝理事金助參與會議，主要內容為討論如何籌組菁英團隊，建立參加者共識及其他應注意事項，以期順利完成聯合服務中心委辦工作。
- 101/05/16 阮理事長森圳偕同謝理事金助、莊主任委員谷中、潘總幹事思好拜訪文化局陳前局長慶芳。
- 101/05/16 本會於會館召開第 8 屆第 1 次會務推展委員、公共關係委員及會刊編輯委員會議。
- 101/05/16 通知全體會員本會訂於 101/06/09（星期六）舉辦 101 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動。
- 101/05/16 通知全體會員本會訂於 101/05/29 假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 101 年度第 3 次會員教育講習。
- 101/05/16 通知全體會員，為服務會員，促進會員間之互動、聯絡感情及節省本會之費用支出，擬徵求各區志願發送本會書籍、物品或信件之會員，請有意志願服務者，向本會登記報名。
- 101/05/17 阮理事長森圳偕同鐘常務理事銀苑、劉理事輝龍、蔣理事龍山及莊主委谷中拜訪彰化市公所邱建富市長，建請放寬申請分區證明檢附文件之規定。
- 101/05/23 內政部地政司舉辦「不動產成交案件實際資訊申報登錄施行日期」會議，本會指派法規研究委員會莊主任委員谷中參加。
- 101/05/25 通知彰化區理監事於 101/06/09 參加會員林邦明之父往生告別式。
- 101/05/29 通知財務委員會各委員、福利委員會各委員於 101/06/01 於本會會館召開第 8 屆第 1 次財務委員會、福利委員會會議。
- 101/05/29 本會假彰化縣地方稅務局員林分局舉辦本會 101 年度第 3 次會員教育講習，講題：台灣早期地政文書圖錄解說，主講人：文化局陳前局長慶芳。



孝順父母不在物質充裕，
而在用心關懷陪伴。

內心有話說出來，
家庭和諧充滿愛。

法規專論

「文林苑」都市更新之法律依據與案件發生始末之探討

彰化縣地政士公會理事·法律學碩士 蔣龍山

一、都市更新地區之劃定：

政府公告更新地區之法律依據：

依都市更新條例第五條、第六條、第七條、第八條之規定辦理之。

第五條：直轄市、縣(市)主管機關，應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估。劃定更新地區，並視實際需要，分別訂定都市更新計劃，表明下列事項，

作為擬定都市更新事業計劃之指導：

- (一)更新地區範圍。
- (二)基本目標與策略。
- (三)實質再發展。
- (四)劃定之更新單元或其劃定基準。
- (五)其他應表明事項。

第六條：有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

- (一)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二)建築物因年代久遠，有傾頹成朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三)建築物未符合都市應有的機能。
- (四)建築物未能與重大建設配合。
- (五)具有歷史文化，藝術、紀念價值，極須辦理保存維護。
- (六)居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

第七條：(一)有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關，應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要，訂定或變更都

市更新計劃：

- (1) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變，遭受損壞。
- (2) 為避免重大災害之發生。
- (3) 為配合中央或地方之重大建設。

(二) 前項更新地區之劃定或都市更新計劃之擬定變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時，並得逕為辦理。

第八條：……未涉及都市計劃之擬定或變更者，送該管政府都計委員會審議通過後，公告實施之。

西元 2002 年 10 月：

台北市政府，依據都市更新條例第五條、第六條、第七條、第八條之規定，公告更新地區。

西元 2006 年：

樂揚建設與住戶談都市更新案，亦就是樂揚公司舉辦公聽會，樂揚建設送交設計圖三次與住戶溝通。

西元 2007 年 5 月：

樂揚建設公司依法取得十分之一住戶之同意後，便送出都市更新所必要申請「事業概要」呈交台北市政府核定，並獲初步核准。

法律依據：

依都市更新條例第十條：

- ① 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元，劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體，實施該地區之都市更新事業或委託都市更新機構為實施者實施之。
- ② 前項之申請，應經該更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人，均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一同意。

都市更新條例第十六條規定：

- ① 直轄市、縣(市)政府為審議都市更新事業計畫，權利變換計畫及調處有關

爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之，必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。

②都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。

都市更新條例第三十六條規定：

- ①權利變換範圍內，應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之。並通知所有權人、管理人、或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得以代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。
- ②前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額，由實施者查定之，代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

西元 2007 年 12 月：

樂揚建設公司陸陸續續與住戶協商，經 7 成住戶同意無異議後。

西元 2009 年 6 月：

台北市政府正式核定該都市之更新案。

西元 2009 年 7 月：

文林苑，都市更新案，樂揚建設公司，取得台北市政府的建造執照，並開始做預售屋之登記。

西元 2012 年 3 月：

台北市政府要求王家於 3 月 18 日以前搬遷文林苑，否則於 3 月 19 日起，台北市政府可代為拆除地上房屋。

西元 2012 年 3 月 28 日：

凌晨 2 時台北市政府開始驅離王家內外之民眾，並於當天下午 1 時 30 分正式報行拆除工作。

二、探討：

- (一)都市更新條例，依第十條規範，其劃定都市更新區域之標準只十分之一，即可向市政府送交都更事業計劃，然後辦理幾場公聽會，公開展示事業計劃書，確認達到七成地主同意無異議後，再提經北市都市更新審議通過，即能實施。因劃定都更區域的標準寬鬆，通常建商會直接買斷區內多戶產權，由具有所權的人頭戶去圈地都更，主導都更案。此條應

有修法的空間！

(二)§ 36 條強拆民房，恐有抵觸憲法保障人民居住權及財產權之虞。

三、建議：

- (一) 建議修改都市更新條例第 10 條第 2 項，全面拉高都市更新之同意門檻，即是都市更新事業概要同意比率應由現在所規定的十分之一提高到十分之五；另都市更新計劃同意比例亦應由現在所規定的二分之一～四分之三不等，可依劃定更新地區類別分別提高至三分之二～十分之九為妥。
- (二) 應該把有違反憲法精神的本條例第 25 條之一條款完全刪掉，因強制徵收條款已明確違憲。它妨害了憲法所保障的基本人權，即人民之自由居住權。
- (三) 宜修改都市更新條例第 29 條，其都市更新計劃與權利變換計劃，事業更新人，須一併報准主管機關辦理審議及核定。於公開展覽期滿之前，都市更新區內所有權人可准予無條件撤回先前簽署的同意書，以示緩衝與尊重，充分保障區內所有權人之權益。
- (四) 應檢討修改都市更新條例第 36 條第 1 項之內容由民間建設公司所主導的都市更新案，如果有逾期而未能自行拆除的建築物，前置程序，宜先由雙方當事人協調，如又協調不成立時，才可交由司法機關裁判決定，最後始能交付主管機關代為拆除。
- (五) 為減低民間主導都市更新資料通報之疑義，建議所有的通知書文件應指派專人或以雙掛號之方式送達。如因故依上述方法亦不能送達之時，應可準用民事訴訟法辦理「公示送達」，登報刊登資料內容，確保權利人能完整的接收到通知文件，減少爭議。
- (六) 當都市更新區內所有的建築物尚未全部拆除完成之前，其都市更新案，不得辦理預售。

青山常存，綠水常流，
大家攜手做環保，
台灣明日更美好。



實用土地登記案例研析—信託登記

文/鄭竹祐

【案例】

耕地得否信託登記予寺廟？

【參考法令】

1. 內政部 86 年 11 月 29 日台(89)內中地字第 8922046 號函〈此解釋函令已停止適用【停止適用日期文號】內政部 97 年 8 月 26 日內授中辦地字第 0970724096 號函〉

【要旨】耕地申辦信託登記應受農業發展條例第 31 條規定之限制

【內容】本案經轉准法務部 89 年 11 月 6 日法 89 律決字第 040433 號函略以：

「按『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』信託法第 1 條定有明文，故委託人將財產權移轉或為其他處分，為信託關係成立之要件。本件有關耕地所有權人欲將耕地信託予他人者，仍應踐行耕地所有權移轉登記之程序，始可成立信託關係，縱權利移轉之原因登記為『信託』，仍無礙該信託登記屬所有權移轉登記之本質。』是以有關耕地申辦信託登記，自應依農業發展條例第 31 條規定申請取得農業用地作農業使用證明或符合土地使用管制規定證明，始得辦理登記。

2. 【公布日期文號】內政部 89 年 6 月 23 日台(89)內中地字第 8912252 號函

【要旨】寺廟申辦耕地移轉登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制

【內容】依據行政院農業委員會八十九年六月十二日(八九)農企字第八九〇一二八八五八號函：「農業發展條例第三十三條已明定『私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。』本案〇〇鎮〇〇宮既以寺廟身分(法人組織)申辦農地所有權移轉登記，自應受前開條文規定之限制。」

3. 修正後農業發展條例第 31 條

耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫法相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦理。

4. 修正前農業發展條例第 31 條

耕地之使用，應符合區域計畫法相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、因繼承而移轉者。
- 二、因法院或行政執行處拍賣或依金融機構併法所規定之拍賣而移轉者。
- 三、依土地法第二十條所定之標售而移轉者。

5. 修正前農業發展條例第 39 條

依第三十一條規定申請耕地所有權移轉登記者，應檢具農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書，向該管土地登記機關辦理。

依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。

6. 修正後農業發展條例第 39 條

依前二條規定申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦者，應檢具農業用地作農業使用證明書，向該管稅捐稽徵機關辦理。

【修正理由】

由於第三十一條規範限制耕地所有權移轉登記之相關規定，不盡合理且不公平，為保障農民權益及財產權之行使，故本條第一項之規定刪除之，並修正部分文字。

【解析】

1. 按農業發展條例第 3 條第 12 款規定，「耕地」係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。由此可知「耕地」之定義係以非都市土地中所謂之編定(使用分區及使用地類別)為範圍去定義。

2. 耕地得否信託予寺廟，分析如下：

(1) 依修正前農業發展條例第 31 條及 39 條規定，耕地之使用，應符合區域計畫法或都市計畫法土地使用分區管制之相關法令規定，始得辦理所有權移轉登記。申請耕地所有權移轉登記者，應檢具農業用地作農業使用證明書或耕地符合土地使用管制規定證明書，向該管土地登記機關辦理。故申請耕地移轉登記時，應以檢附農業用地作農業使用證明書為要件。

- (2)然修正後之農業發展條例第 31 條及 39 條，已將應符合法令規定始得辦理所有權移轉及應檢附農業用地作農業使用證明書之規定刪除，故耕地已不以合法使用及檢附農用證明為要件，所有權人即使違規使用，於報繳增值稅後亦得移轉。
- (3)前述說明與「耕地得否信託登記予寺廟？」看似無關，實際上卻有直接關連，因信託行為解釋上仍屬形式上所有權之移轉，故應踐行所有權移轉登記之程序，內政部才於 86 年 11 月 29 日台(89)內中地字第 8922046 號函解釋「耕地申辦信託登記應受農業發展條例第 31 條規定之限制」，雖此函已停止適用，然以此精神觀之，凡一般所有權應踐行之程序，於「信託」移轉時均須踐行。
- (4)故依農業發展條例第 33 條規定，私法人不得承受耕地，但農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構等農企業法人經取得許可者，不在此限。是以，耕地亦不得信託予私法人。

【解答】

信託關係係以踐行財產權移轉或其他處分為成立之要件，故信託登記仍應依各該標的物之性質踐行移轉登記之必要條件。耕地申辦信託登記應踐行所有權移轉登記之程序，故於私法人不得承受耕地之規範下，亦不得信託予私法人。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

快樂猶如春水，向人撒得多，

自己必也沾上幾滴。

待人真心，做事認真，

生活溫馨。

