

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 99 年 8 月 15 日出版

第 110 期

- ◎修正「登記原因標準用語」權利種類變更之意義規定
- ◎申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式
- ◎訂定「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及其填寫說明
- ◎遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記
- ◎修正「地上權設定契約書」等用益物權設定契約書、清冊之增修格式、填寫說明、填寫範例及「他項權利證明書（用益物權）格式「土地 / 建物他項權利部—用益物權」謄本格式

中華民國地政士公會全國聯合會 印行
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

地政
稅務法令彙刊（第一一〇期九九、八、十五出版）

中華民國地政士公會全國聯合會 印行

目 錄

一、中央法規

99/07/01	修正「土地所有權人申請合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」，名稱並修正為「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」……	1
99/07/20	訂定「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」……	3
99/07/23	修正「國有財產法施行細則」……	6
二、地政法令		
99/07/01	土地登記規則第 115 條之 2 規定之解釋令……	8
99/07/01	修正「登記原因標準用語」權利種類變更之意義規定……	9
99/07/05	申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式……	9
99/07/05	訂定「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及其填寫說明……	11
99/07/06	土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記乙案……	14

99/07/07	有關保險業是否得辦理地上權擔保放款之疑義……	16
99/07/08	遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記……	17
99/07/08	有關抵押權人（受託人）會同受益人（即委託人）申辦抵押權權利價值變更登記疑義……	18
99/07/13	有關「共同共有與分別共有併存之土地」行使土地法第 34 條之 1 疑義……	19
99/07/15	公法人申請書狀補給登記，得以函文檢送登記申請書件申請或委派人員親自到場辦理……	20
99/07/15	修正「登記原因標準用語」……	24
99/07/15	修正「地上權設定契約書」等用益物權設定契約書、清冊之增修格式、填寫說明、填寫範例及「他項權利證明書（用益物權）格式「土地 / 建物他項權利部一用益物權」謄本格式……	29
99/07/16	祭祀公業及神明會已完成申請登記案件，請於辦竣登記後通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關……	30
99/07/21	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及相關規定……	30
99/07/22	有關研商地籍清理條例第 39 條相關規定執行事宜……	31

99/07/23	清理「38年12月31日以前登記之抵押權」協商會議紀錄	33
----------	-----------------------------	----

三、稅務法令

99/07/01	依稅捐稽徵法及各稅法規定退補稅款應行加計利息之利率標準	35
99/07/07	祭祀公業所有之不動產變更登記為派下員所有，適用印花稅徵免規定	35
99/07/19	債權人拍賣或變賣債務人之動產抵押物或質押物時，債務人及債權人應分別開立銷售憑證	36
99/07/21	出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則第2條第1項2款規定	37
99/07/26	投資型保單死亡給付所涉遺產稅課稅規定	38

四、其他法令

99/07/05	青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款之政府補貼利率自99年7月1日起，調整為年息1.995厘	38
99/07/06	調整住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分第一類及第二類之年息	39
99/07/06	青年購屋低利貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分，自99年7月1日起調整為年息1.095厘	40
99/07/06	調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部	

	分之利率為年息1.137厘，銀行融資部分為年息1.97厘	40
--	------------------------------	----

99/07/06	調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分為年息1.095厘	41
99/07/19	關於合建之預售屋，其土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用疑義	42
99/07/21	有關國民住宅受贈者居住期間之計算疑義	43

五、判解新訊

99/06/09	地政事務所命申請人提內容對任何人均屬不能實現之戶籍資料，依行政程序法第111第3款自屬無效	45
99/06/24	應由繼承人承受之被繼承人死亡前未償債務，並不以被繼承人死亡時已屆清償期為必要	46
99/07/13	每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但有例外情形	46

六、會務動態

本會99年07月份重要會務動態	47
-----------------	----

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數(99.07.)	59
----------------------	----

中央法規

※修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」

財政部民國 99 年 7 月 1 日台財產管字第 09940012391 號令

- 一、為利財政部國有財產局所屬分支機構（以下簡稱執行機關）處理依國有財產法第四十九條第三項規定申購國有非公用土地案件，特訂定本要點。
- 二、申購合併使用國有非公用土地案件，應檢附下列文件向執行機關申請辦理：
 - （一）承購國有非公用不動產申請書。
 - （二）地方政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書。
 - （三）申購人身分證明文件。
 - （四）合併使用範圍內各筆土地最近三個月內登記謄本及地籍圖謄本。
 - （五）未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人之承購權拋棄書。
 - （六）申購案委託他人代為申辦者，應附具委託書。但承購國有非公用不動產申請書已載明委任關係者，免附。
 - （七）其他經執行機關基於審查需要通知檢附之證件。
- 三、申購合併使用之國有非公用土地，有下列情形之一者，不辦理讓售：
 - （一）經行政院、財政部或財政部國有財產局核定計畫、用

途或處理方式。

- （二）政府機關申請撥用。
 - （三）可單獨建築使用，且合併使用範圍內私有土地亦可單獨建築使用。
 - （四）與合併範圍內私有土地調整地形後，各自可單獨建築使用。
 - （五）可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用。但合併使用之國有非公用土地為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地仍可單獨建築使用者，不在此限。
 - （六）可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用，在直轄市為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，且臨接道路。
- 四、合併使用範圍內私有土地，有下列情形之一者，合併使用範圍內之國有非公用土地不辦理讓售：
 - （一）係於本要點核定生效日中華民國七十八年二月三日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出。但合併使用範圍內國有土地不可單獨建築使用者，不在此限。
 - （二）部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得。
 - 五、第三點第三款及第四款不辦理讓售之國有非公用土地，得協議調整地形。
第三點第五款及第六款不辦理讓售之國有非公用土地，申購人得向執行機關申請以下列方式處理：
 - （一）協議調整地形。
 - （二）標售國有非公用土地。
 - （三）價購合併使用範圍內私有土地。前項第二款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價

格優先承購合併範圍內國有非公用土地。

六、第五點第一項及第二項各款處理方式之作業程序，由財政部國有財產局另訂之。

※訂定「非都市土地非屬山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證書圖文件及審查項目須知」

內政部民國 99 年 7 月 20 日台內營字第 0990805750 號令

一、為規範依非都市土地使用管制規則第二十三條第二項規定非山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證之審查項目及相關申請書圖文件，特訂定本須知。

二、非山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證應備具下列書圖文件：

- (一) 非山坡地範圍之開發案件整地排水計畫施工許可證申請書。
- (二) 土地權利證明文件。
- (三) 工程圖樣及說明書。
- (四) 開發許可證明文件影本及許可之開發計畫書。

三、非山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證之申請書，應載明下列事項：

- (一) 申請人之姓名、出生年月日、住址；申請人為法人者，其名稱及代表人姓名。
- (二) 設計人之姓名、事務所地址、所領證書字號及簽章。
- (三) 基地地址及面積。
- (四) 各項整地排水工程名稱、數量及用途。
- (五) 工程造价。
- (六) 竣工期限。

前項申請書格式如附表一。

四、土地權利證明文件，應包括下列文件：

- (一) 地籍圖謄本。
- (二) 土地登記(簿)謄本。
- (三) 土地使用權同意書。土地為申請人所有者，免附。前項第一款及第二款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

五、工程圖樣及說明書，應包括下列書圖：

- (一) 基地位置及現況圖，應載明基地位置、鄰地、附近道路情況、名稱及建築情況。
- (二) 地盤圖，應載明基地之方向、地號及基地之境界線、臨接道路之名稱及寬度、建築物之配置。
- (三) 規劃配置圖，比例尺不得小於一千二百分之一地形圖。
- (四) 整地工程設計圖說，應包括：
 - 1、整地平面圖，明確標示計畫整地之範圍及各區位之高程，比例尺不得小於一千二百分之一。
 - 2、整地斷面圖，標示整地前後之縱橫斷面圖，橫座標比例尺不得小於一千二百分之一，縱座標比例尺不得小於二百分之一。
 - 3、土石方計算書。
- (五) 排水工程設計圖說，應包括：
 - 1、排水系統規劃及管線系統設計圖，比例尺不得小於一千二百分之一。
 - 2、排水處理及設計圖，比例尺不得小於二百分之一。
- (六) 道路工程設計圖說，應包括：
 - 1、路線平面圖，比例尺不得小於一千二百分之一。
 - 2、路線縱剖面圖，比例尺水平不得小於一千二百分

之一，垂直不得小於二百分之一。

3、橫斷面圖，每二十公尺應有一橫剖面圖，比例尺不得小於二百分之一。

4、主要構造物詳細設計圖，比例尺不得小於二百分之一。

(七) 給水工程、污水工程設計圖說，應包括：

1、給水工程、污水工程設計所須基本資料分析報告書。

2、給水工程設計圖說。

3、污水工程設計圖說，應包括：

(1) 污水系統規劃及管線系統設計。

(2) 污水處理及放流設施設計圖說。

(八) 施工管理計畫，應包括：

1、各項工程之作業項目名稱、使用機具、施工順序、施工進度、防災配合措施及施工作業流程圖。

2、臨時施工場地（含施工便道之配置）。

3、大宗工程材料之運輸計畫，棄方及廢棄物確實棄置地點、運送方法、處理方式。

4、施工安全及管理。

5、環境品質監測計畫。

6、保險契約。

前項第七款給水工程、污水工程設計圖說，得於開工前併同目的事業主管機關認可文件送審查機關備查。

六、非山坡地範圍之開發案件申請整地排水計畫施工許可證，應由直轄市或縣（市）政府審查之項目，如附表二；其餘項目應由依技師法相關規定得為簽證之土木、水利、水土保持工程或相關專業技師等簽證負責，如附表三。

七、直轄市或縣（市）政府審查核可之整地排水計畫施工許可證

，及查驗核可之整地排水計畫完工證明書，如附表四。八、整地排水計畫施工許可證之竣工期限，以開工之日起算。申請人因故未能於竣工期限內開工及完工時，應敘明原因，向直轄市或縣（市）政府申請展期。

九、申請人領得整地排水計畫施工許可證後，如有涉及變更整地排水計畫施工許可證內容，應依原申請程序向直轄市或縣（市）政府申請辦理。

※修正「國有財產法施行細則」

行政院民國 99 年 7 月 23 日院臺財字第 0990032235 號令修正「國有財產法施行細則」部分條文。

附修正「國有財產法施行細則」部分條文

國有財產法施行細則部分條文修正條文

第十條（刪除）

第十七條（刪除）

第三十一條 依本法第三十八條第一項規定得申請撥用非公用不動產之各級政府機關，其申請名義如下：

一、中央各級機關、學校，以各該機關、學校名義申請之。

二、直轄市、縣（市）政府及其所屬機關、學校，以各該機關、學校名義申請之；鄉（鎮、市）公所，以鄉（鎮、市）公所名義申請之；直轄市、縣（市）議會，以各該議會名義申請之；鄉（鎮、市）民代表會，以鄉（鎮、市）公所名義申請之。

三、國防部及所屬機關、學校、部隊，以該部軍備局名義申請之。

四、省政府及其所屬機關，以省政府及其所屬機關名

義申請之；省諮議會，以省諮議會名義申請之。

第三十二條 本法第三十八條第二項所稱上級機關，指下列機關：

- 一、前條第一款之中央各級機關學校，為總統府或各院部會行處局署。
- 二、前條第二款之直轄市、縣（市）政府及其所屬機關學校，為直轄市或縣（市）政府；鄉（鎮、市）公所，為縣政府；直轄市、縣（市）議會，為各議會。
- 三、前條第三款之國防部軍備局，為國防部。
- 四、前條第四款之省政府及其所屬機關，為省政府；省諮議會，為省諮議會。

本法第三十八條第二項所稱核明屬實，指就其所擬使用計畫、實需面積、圖說及經費來源，加以審核，認定有無撥用之必要。

第四十三條之二 本法第四十二條第一項第三款所定依法得讓售者得逕予出租之非公用不動產，指依本法或其他法律規定得予讓售之不動產。但有下列情形之一者，應不予出租：

- 一、經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之土地。
- 二、抵稅不動產。
- 三、因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- 四、興建國民住宅之用地。
- 五、經經濟部依廢止前促進產業升級條例核定編定為工業區或依產業創新條例核定設置為產業園區之土地，且其核定編定或設置非屬興辦工業人或

興辦產業人申請者。

- 六、使用他人土地之國有房屋。
- 七、獲准整體開發範圍內之國有不動產。
- 八、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。
- 九、其他情形特殊不宜出租者。

符合前項規定得逕予出租之不動產，免經權責機關核定讓售，逕由財政部國有財產局辦理出租。但其讓售依法須經目的事業主管機關核轉者，應由該目的事業主管機關先行審核，再核辦出租。

第四十八條之一 財政部國有財產局辦理本法第四十七條第二項第二款及第三款規定事項，得經財政部核准，指定由具有專業能力之政府機關或公營事業機構為之。

地政法令

※土地登記規則第 115 條之 2 規定之解釋令

內政部民國 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0990724815 號令按普通抵押權當事人得否申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權乙節，經函准法務部九十九年五月二十八日法律字第○九九九〇〇〇七三九號函略以：「民法雖無明文，然於物權法定主義範圍內，為充分尊重契約之自由及兼顧權利實現之必要性，當事人約定之擔保債權已由特定債權變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或雖有其存在，但如已獲得其同意者，自無不許抵押權當事人合意變更之理。」準此，普通抵押權當事人約定之擔保債權種類及範圍已變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或已經其同意者，登記機關得受理申辦權利種類變更登記為最高限額抵押

權，並自即日生效。

※修正「登記原因標準用語」權利種類變更之意義規定

內政部民國 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第 0990724817 號令修正「登記原因標準用語」權利種類變更之意義規定，並自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」權利種類變更之意義規定

登記原因標準用語權利種類變更之意義修正規定

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地所有權建物部	其他項建權物部	備註
權利變更	最高限額抵押權與普通抵押權互為變更所為之登記。				√	

※申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式

內政部民國 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 09907248791 號函主旨：依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式。

說明：

- 一、按民法第 824 條第 3 項、第 824 條之 1 第 4 項及第 5 項規定，法院判決共有物分割，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權。該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併申請登記之，其次序優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權。爰本部為配合上開民法規定辦理登記，於 98 年 7 月 6 日增訂土地登記規則第 100 條之 1，規定依民法第 824 條第 3 項規定申請法院裁判共有物分割時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。因上開抵押權係屬法定性質，與當事人合意成立抵押權之情形有別，其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，而非抵押權設定契約書，故該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請外，申請人得僅檢附登記申請書、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。
- 二、判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人固須同時申辦數個法定抵押權登記，並區分抵押權擔保檔號，惟考量其同源自法院判決共有物分割所生之債權，申請人得僅以一收件案提出申請，並將數抵押權填載於一登記清冊內（詳申請書及登記清冊填寫範例）；至各抵押權之他項權利檔號則比照本部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函示規定，即申請抵押權少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於 10 個（含 10 個）以上者，收 2 個（含 2 個）以上之母號，剩餘抵押權則

由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。

三、至倘應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得比照本部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函規定，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」，上開書狀費於其申請發狀時，依「土地法第六十七條及第七十九條之二規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表」規定，按實際核發張數計收費用。

※訂定「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及其填寫說明

內政部民國 99 年 7 月 5 日內授中辦地字第 0990724879 號函

主旨：訂定「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及其填寫說明各乙種，自即日起生效。

說明：為配合民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記時，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記，爰訂定「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及填寫說明。

附件：

判決共有物分割法定抵押權登記清冊 申請人 簽章

(1)抵押權編號					
(2)權利種類					
(3)權利人(即債權人)					
(4)債權額比例					
(5)義務人兼債務人					
(6)債務額比例					
土地標示	(7) 鄉鎮市區				
	坐落	段			
		小段			
		地號			
(8)設定權利範圍					
建物標示	(9)建號				
	(10)坐落	段			
		小段			
		建號			
	(11)門牌				
(12)設定權利範圍					
(13)提供擔保權利種類					
(14)擔保債權總金額					
(15)擔保債權種類及範圍					
(16)備註					

「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」填寫說明

壹、一般填法

- 一、以毛筆、黑色、藍色墨汁鋼筆、原子筆或電腦打字正楷填寫。
- 二、字體需端正，不得潦草，如有增、刪文字時，應在增、刪處由申請人蓋章，不得使用修正液（帶）。
- 三、所謂「簽章」係指得簽名或蓋章。

貳、各欄填法

- 一、第（1）欄「抵押權編號」：依申請之法定抵押權數量依序填寫。
- 二、第（2）欄「權利種類」：本法定抵押權係擔保特定之債權，本欄填寫「普通抵押權」。
- 三、第（3）（5）欄「權利人（即債權人）」及「義務人兼債務人」欄：將權利人（債權人）及義務人兼債務人之姓名分別填入。
- 四、第（4）欄「債權額比例」：填寫抵押權人之債權額比例。如應受補償者僅一人時，填寫「全部」；如應受補償者有多數人時，填寫其應受補償金額比例之持分額。
- 五、第（6）欄「債務額比例」：填寫債務人應補償之債務額比例。如債務人僅一人時，填寫「全部」；如債務人有多數人時，填寫其應負擔補償金額比例之持分額；如屬連帶債務關係，各債務人之債務額比例均填寫「全部」。
- 六、「土地標示」第（7）欄及「建物標示」第（9）（10）（11）欄：依照土地及建物登記資料所載分別填寫。如該等欄有空白時，應將空白欄以斜線劃除或註明「以下空白」字樣。如有不敷使用時，可另加相同格式之清冊，並由申請人在騎縫處蓋章。
- 七、第（8）（12）欄「設定權利範圍」：填寫各筆棟設定抵押權

之範圍。如係全部提供擔保者，則填「全部」；如僅一部分提供擔保者，填寫其提供擔保之持分額。

- 八、第（13）欄「提供擔保權利種類」：本法定抵押權係擔保因共有物之所有權分割所生之金錢補償，本欄填寫「所有權」。
- 九、第（14）欄「擔保債權總金額」：依法院判決應補償之總金額，填寫新台幣○○元整。
- 十、第（15）欄「擔保債權種類及範圍」：填寫「擔保民國○○年○○月○○日○○年○○○字第○○號判決共有物分割所生之金錢補償」。
- 十一、第（16）欄「備註」欄：依法院判決之抵押權應登記事項，於其他各欄內無法填寫者，均分別填入本欄。

※土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記乙案

內政部民國 99 年 7 月 6 日內授中辦地字第 0990047138 號函

主旨：有關土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記乙案，茲檢送本部 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函准法務部 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函影本各乙份，請參閱。

說明：復貴會 99 年 6 月 28 日全地公（6）字第 996082 號函。

附件一：

內政部民國 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函

主旨：有關杜姓天上聖母（管理人：杜宗惠君）等人申辦貴市松山區寶清段七小段 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，似不應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。

附件二：

法務部民國 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函

主旨：關於地政機關於受理地上權設定登記時，對於申請土地之現況須否審核疑義乙案，復如說明二、三。請 查照參考。
說明：

- 一、復貴部 99 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0990723982 號函。
- 二、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，似不應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。」
- 三、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，併予敘明。

※有關保險業是否得辦理地上權擔保放款之疑義

行政院金融監督管理委員會民國 99 年 7 月 7 日金管保財字第 09902508140 號函

主旨：所詢保險業是否得辦理地上權擔保放款之相關法令疑義乙案，查保險業依現行保險法相關法令規定，尚不得辦理以

「地上權」為擔保之放款，請 查照。

說明：復貴公司 99 年 1 月 26 日國壽字第 0990010673 號函暨同年 3 月 23 日國壽字第 0990030850 號函。

※遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記

內政部民國 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990724891 號令

一、有關部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得否依遺囑內容實行遺產分割並代為申辦分別共有之遺囑繼承及遺贈登記事宜，經函准法務部九十九年六月十一日法律字第〇九九九〇一二三五七號函略以：「按遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務（民法第一二一五條參照），其於處分權之範圍內，排除繼承人之處分權（民法第一二一六條參照），並無須得繼承人之同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行。上開規定所稱『執行上必要行為之職務』，包括遺贈物之交付、依被繼承人之指示實行分割遺產等。準此，遺囑執行人為執行遺囑而辦理遺贈登記，當無須得繼承人之同意（本部八十八年十二月二十四日法律字第〇三三八八五號函參照），至於遺囑執行人得否實施遺產分割並申辦分別共有登記，則須依遺囑內容審認其是否係依『被繼承人之指示』而屬『執行上必要行為之職務』之範疇而定（本部八十九年一月二十六日法律字第〇五〇七六〇號函參照），……如繼承人就遺贈效力或遺囑有關遺產事項有所爭執時，仍宜循司法途徑解決。」準此，部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承

人之同意。但如繼承人就遺贈效力或遺囑有關遺產事項有所爭執時，仍宜循司法途徑解決。

二、本解釋令自即日起生效。

※有關抵押權人（受託人）會同受益人（即委託人）申辦抵押權權利價值變更登記疑義

內政部民國 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函

主旨：有關抵押權人（受託人）會同受益人（即委託人）申辦抵押權權利價值變更登記疑義乙案，請查照。

說明

- 一、依據法務部 99 年 6 月 22 日法律字第 0999022519 號函辦理（如附件），並復貴處 99 年 5 月 4 日北市地籍字第 09931224200 號函。
- 二、本案經函准法務部上開函略以：「…二、按信託法第 35 條第 1 項規定：『受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。…』，此係規範受託人之忠實義務，以避免受託人在『信託關係存續中』圖謀自身或第三人利益，而有利益衝突之情事。雖債務人將其前已設定抵押於債權人之不動產，信託予該債權人為管理或處分，尚無違反信託法第 35 條之問題（本部 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號及 97 年 2 月 21 日法律決字第 0970000402 號函參照）；惟於『信託關係存續中』，受託人兼具抵押權人地位，將擔保債權金額增加，就其權利價值增加部分，本質上為抵押權之再取得（土地登記規則第 115 條第 2 項參照），因有利益衝突之情事，受託人應有本法第 35 條第 1 項之適用，以貫徹其忠實

義務。…至於第 35 條第 1 項第 1 款所稱『依市價取得者』之意涵為何乙節，此係指受託人就信託財產取得之利益，應同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，亦即兩者應具公平且適足之對價關係（臺北地方法院 93 年度重訴字第 704 號判決意旨參照），是以，受託人是否具備『依市價取得者』，仍須就個案具體事實而定。…」，本部同意法務部上開意見。

三、本案倘經審認符合信託法第 35 條第 1 項之除外規定情形之一者，因○○國際商業銀行股份有限公司同為受託人與抵押權人之身分，自應由該行單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權內容變更契約書。至於本案審查需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第 44 條規定辦理；如受益人會同申辦登記者，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。另信託關係存續期間，就信託財產而言，受託人為形式所有權名義人，非為代理人，應由受託人以自己之名義管理或處分信託財產，核與民法第 106 條禁止自己代理或雙方代理之規定無涉（本部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960 052318 號函參照），併予說明。

※有關「**公司共有與分別共有併存之土地**」行使**土地法第 34 條之 1 疑義**

內政部民國 99 年 7 月 13 日內授中辦地字第 0990047172 號函

主旨：為公司共有與分別共有併存之土地，部分共同共有人可否與其他分別共有人共同行使土地法第三十四條之一第一項規定處分或設定乙案，復如說明二，請 查照。

說明：

- 一、復貴會九十九年六月三十日全地公（六）字第九九六〇八六號函。
- 二、查依本部九十五年九月五日內授中辦地字第〇九五〇〇五〇四八六號函釋，旨揭型態之共有土地，部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分或設定時，其共有人數及應有部分之計算，除分別共有部分之同意處分或設定之共有人數及其應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二外，應先由全體共同共有人就共同共有部分合意終止該共同共有關係變更型態為分別共有，或符合上開土地法第三十四條之一規定要件之部分共同共有人同意處分或設定，方得再與分別共有部分同意之共有人人數及其應有部分合併計算共有人人數及其應有部分。本案依來函所敘共同共有土地部分共有人為 13 人，惟僅有一人同意就共有土地設定地上權，就共同共有部分，因未符合土地法第三十四條之一所定人數，自無從與共有部分共有人合併計算其人數及應有部分，又因未依法變更共有型態為分別共有，亦無從與其他分別共有人合併計算同意處分或設定人數，爰士林地政事務所 99 士林字 096510 號補正通知書之補正事項（一）所為補正事項尚無違誤。

※公法人申請書狀補給登記，得以函文檢送登記申請書件申請或委派人員親自到場辦理

內政部民國 99 年 7 月 15 日內授中辦地字第 0990724938 號令

- 一、為提高公法人申辦權利書狀補發登記之行政效率，及統一政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記申請案件之方式，修正本部九十三年三月一日內授中辦地字第〇九三〇七二三二五二一號函說明一內容為：「公法人申請土地所有

權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，以函文檢送登記申請書件申請或委派執行公務之承辦人親自到場辦理。」，及修正本部九十四年二月二十四日內授中辦地字第○九四○○四二○一四號函說明二內容為：「按依公文程式條例規定，稱公文者，為處理公務之文書，其處理程式類別均有明確之規定。而『函』於各機關間公文往復時用之。是以，政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，如以函文檢送申請案件方式提出申請，並已於登記申請書內加蓋機關印信，應足表達該機關申請之真意，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。另登記案件倘涉及繳納登記規費者，得以郵寄支票等方式繳納。」

二、本解釋令自即日生效。

附件一：

內政部民國 94 年 2 月 24 日內授中辦地字第 0940042014 號函

要旨：政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，得以函文檢送申請案件方式提出申請
內容：按依公文程式條例規定，稱公文者，為處理公務之文書，其處理程式類別均有明確之規定。而「函」於各機關間公文往復時用之。是以，政府機關單獨申請非屬囑託登記項目之土地登記案件，除書狀補發登記外，如以函文檢送申請案件方式提出申請，並已於登記申請書內加蓋機關印信，應足表達該機關申請之真意，得免再委派執行公務之承辦人員親自到場送件辦理。另登記案件倘涉及繳納登記規費者，得以郵寄支票等方式繳納。

附件二：

內政部民國 95 年 8 月 15 日內授中辦地字第 0950725141 號函

要旨：土地登記規則第 155 條規定執行事宜

內容：

- 一、查 92 年 7 月 29 日修正土地登記規則第 155 條規定意旨，乃基於土地登記案件攸關民眾權益甚鉅，為避免不肖人士偽造證明文件辦理權利書狀補給登記，對於原因提出登記名義人之印鑑證明情形，修正為除登記原因證明文件經依法公證、認證或驗證外，登記名義人應親自到該管登記機關確認身分及同意辦理登記之真意，故採較嚴謹規定。為利登記機關執行，如符中央地政機關規定得免由當事人親自到場者（土地登記規則第 41 條第 15 款），得不受該條之規範，又近年來智慧型犯罪日益增多，證明文件偽造手法翻新精細，致相關機關人員難以辨識其真偽，而不法之徒持偽造證明文件，矇騙地政事務所承辦人員申辦土地登記，造成登記審查作業之困擾，使真正權利人權益受損。衡酌上情，為期周延並兼顧實際情況，是本部於 93 年 2 月 18 日邀請各直轄市政府地政處、部分縣市地政機關共同研商獲致結論：「為利登記機關執行土地登記規則第 155 條規定，當事人依第 41 條第 15 款規定，申請補發權利書狀者，得依下列規定辦理：（一）公法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，委派執行公務之承辦人親自到場辦理。（二）私法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書（敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因）或其他有關證明文件辦理；代理人非地政士者並應加捺指印。（三）自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附本人印鑑證明及切結書（敘明滅

失之原因及加捺指印)。(四)登記機關執行上開規定，得視實際需要，照相存證或請申請人提供其他必要相關資料佐證，並於權利書狀補給公告期間內，配合電子閘門查對資料，以確認當事人同意辦理登記之真意。」在案。合先敘明。

二、惟查「申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。」為95年6月19日修正土地登記規則第155條所明定。上開條文修正意旨，乃由於社會環境快速變遷，現代人生活忙碌，一般民眾或法人之代表人多無法親自到場申請權利書狀補給，故為因應實際需要，爰修正第2項，增列符合第41條第10款，檢附印鑑證明者得免親自到場，以資適用。又參照大法官釋字第603號解釋意旨，指紋乃重要之個人資訊，個人對其指紋資訊之自主控制，受資訊隱私權之保障。是基於人性尊嚴與個人主體性之維護及人格發展之完整，並兼顧簡政便民及實際情況，本部93年3月1日內授中辦地字第09307232521號函釋，爰配合刪除「自然人加捺指印及代理人非地政士者並應加捺指印」等文字。

附件三：

內政部民國93年3月1日內授中辦地字第09307232521號函
本案業經本部於93年2月18日邀請各直轄市政府地政處、部分縣市地政機關共同研商獲致結論：

「為利登記機關執行土地登記規則第155條規定，當事人依第41

條第15款規定，申請補發權利書狀者，得依下列規定辦理：(一)公法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，由管理機關敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，委派執行公務之承辦人親自到場辦理。(二)私法人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，其代表人因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明、法人及代表人印鑑證明及切結書(敘明其無法親自到場之理由及滅失之原因)或其他有關證明文件辦理；代理人非地政士者並應加捺指印。(三)自然人申請土地所有權狀或他項權利證明書補給登記時，因故無法親自到場辦理時，由代理人檢附本人印鑑證明及切結書(敘明滅失之原因及加捺指印)或其他有關證明文件辦理，代理人非地政士者並應加捺指印。(四)登記機關執行上開規定，得視實際需要，照相存證或請申請人提供其他必要相關資料佐證，並於權利書狀補給公告期間內，配合電子閘門查對資料，以確認當事人同意辦理登記之真意。」

※修正「登記原因標準用語」

內政部民國99年7月15日內授中辦地字第0990724965號令
修正「登記原因標準用語」部分規定，自中華民國九十九年八月三日生效。

附修正「登記原因標準用語」部分規定

登記原因標準用語部分規定修正規定

登記原因	意義	土地標示	建物標示	土地建物	土地建物	備註

		部	部	所有權部	他項權利部	
典除 權斥 回期 贖滿	出典人於典期屆滿後經過二年或出典後過三十年不以原典價回贖者，典權人取得典物所有權所為之登記。			√		
註記	在標示部所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。	√	√	√	√	含 1、公告徵收。 2、編為建築用地之出租耕地。 3、代管。 4、依平均地權條例第 45 條規定處理。 5、國宅用地。 6、重測面積更正中。 7、依土地登記規則第 104 條規定辦理。 8、依土地登記規則

						第 100 條規定辦理。 9、出租耕地終止租約限一年內建築使用。 10、公告補發權狀。 11、限建。 12、375 出租耕地。 13、依土地登記規則第 155 條之 1、第 155 條之 2 規定辦理。 14、其他一般行政法令規定事項。 本項登記原因於人工登簿時無須另登載，得直接註記於登記簿備考欄或其他登記事項欄。
回贖	出典人、典權人或轉典權人提出原典價或轉典價，贖回典物以消滅典權或轉典權之登記。				√	
權等 利變	他項權利內容有二項以上之變更				√	

內更 容	時所為之登記。				
權利 種類 變更	他項權利種類變更所為之登記。			√	含 1、最高限額抵押權與普通抵押權互為變更。 2、永佃權變更為農育權。 3、地上權變更為普通地上權或區分地上權。 4、地役權變更為不動產役權。
設的 定變 目更	地上權、農育權或不動產役權設定目的變更時所為之登記。			√	代碼：「EP」 代碼註記： 「1300010---*Y□0」
預情 付形 地變 租更	地上權、農育權或不動產役權預付地租情形變更時所為之登記。			√	代碼：「EQ」 代碼註記： 「1300010---*Y□0」
使法 用變 方更	地上權、農育權或不動產役權使用方法變更時所為之登記。			√	代碼：「ER」 代碼註記： 「1300010---*Y□0」
讓押 與權	地上權或農育權讓與或設定抵押			√	代碼：「ES」 代碼註記：

或限 設制 定變 抵更	權之限制變更時所為之登記。				「1300010---*Y□0」
絕款 賣變 條更	典權之絕賣條款變更時所為之登記。			√	代碼：「ET」 代碼註記： 「1300010---*Y□0」
典租 物限 轉制 典變 或更 出	典物轉典或出租之限制變更時所為之登記。			√	代碼：「EU」 代碼註記： 「1300010---*Y□0」
絕 賣	典權附有絕賣條款，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人取得典物所有權所為之登記。			√	代碼：「EV」 代碼註記： 「0600001---*-Y61」
終 止	他項權利因終止致其權利消滅所為之塗銷登記。			√	代碼：「EW」 代碼註記： 「1800100---*N□0」 含依民法第 836 條、第 836 條之 3、第 850 條之 2、第 850 條之 4 至第 850 條之 6 及第 850 條之 9 規定等，因

					權利終止致其消滅所為之塗銷登記。
法定塗銷	他項權利因依法轉換為動產權利或當然歸於消滅所為之全部或部分塗銷登記。			√	代碼：「EX」 代碼註記：「1800100---*N□0」 含依土地登記規則第31條第2項、第107條第2項、第108條之2第3項、第148條第1項等辦理之他項權利全部或部分塗銷登記。

※修正「地上權設定契約書」等用益物權設定契約書、清冊之增修格式、填寫說明、填寫範例及「他項權利證明書（用益物權）格式「土地／建物他項權利部－用益物權」謄本格式

內政部民國99年7月15日內授中辦地字第0990724969號函

主旨：檢送「地上權設定契約書」等用益物權設定契約書、清冊之增修格式、填寫說明、填寫範例及「他項權利證明書（用益物權）格式、「土地／建物他項權利部－用益物權」謄本格式各乙份，自中華民國99年8月3日生效，請查照並轉知。

說明：查旨揭登記書表格式，係為配合民法物權編及其施行法（用益物權及占有）部分修正條文規定，辦理相關不動產物權登記之實務作業需要製修，爰併配合上開民法修正條文施行日期同步施行。有關書表格式電子檔，請逕至本部地

政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw>）-下載專區
--公文附件下載區下載使用。

※祭祀公業及神明會已完成申請登記案件，請於辦竣登記後通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關

內政部民國99年7月16日內授中辦地字第0990724964號函

主旨：有關祭祀公業及神明會已完成申請登記案件，請於辦竣登記後，通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關，俾利明瞭祭祀公業及神明會變動之情形。

說明：查祭祀公業派下全員證明書核發後，依祭祀公業條例第50條第1項及第2項規定向登記機關申辦所有權更名登記為法人所有，或依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有者；及神明會申報人於收到直轄市或縣（市）主管機關驗印之神明會現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊後，依地籍清理條例第24條規定，申請更名登記為該法人所有，或依規約或經會員或信徒過半數書面同意，申請登記為現會員或信徒分別共有或個別所有者，請登記機關於辦竣登記後，將辦竣結果通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關，俾利統計清理進度。

※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及相關規定

內政部民國99年7月21日內授中辦地字第0990724973號令

一、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、基於農業發展條例第十八條第四項規定之立法目的，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。又出典人逾期或三十年未回贖，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十八條第一項及農業用地興建農舍辦法第三條第一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。

三、本解釋令自即日生效。

※有關研商地籍清理條例第 39 條相關規定執行事宜

內政部民國 99 年 7 月 22 日台內地字第 0990148813 號函

研商地籍清理條例第 39 條規定執行事宜會議紀錄

一、時間：99 年 7 月 8 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室

三、主席：蕭司長輔導 記錄：李佩芬

四、出席單位及人員：詳如後附簽到單。

五、會議結論

(一) 地籍清理條例第 39 條(以下簡稱本條)之立法意旨係將原屬寺廟或宗教團體所有，且自日據時期即為其管理、使用或收益之公有土地，以申請贈與寺廟或宗教團體方式辦理；惟考量該申請贈與之公有土地如屬公共設施用地者，日後又須辦理徵收，將有礙公共設施用地之開發利用，爰於本條第 2 項明定，寺廟或宗教團體申請贈與之公有土地，以非屬公共設施用地為限；至該所稱公共設施用地之認定原則如下：

- 1、都市計畫法第 42 條第 1 項各款規定之公共設施用地。
- 2、非都市土地經編定為交通、水利、林業、古蹟保存、生態保護、國土保安及特定目的事業用地，並經直轄市或縣（市）政府認定應留供公共使用者。

(二) 寺廟或宗教團體申請贈與公有土地，依「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」（以下簡稱本辦法）第 4 條第 1 項第 4 款規定應檢附之權利證明文件，係指日據時期之土地登記簿謄本、土地臺帳、登記濟證或其他足資證明為寺廟或宗教團體名義取得或出資購買之證明文件。

(三) 另查本辦法第 7 條就依法登記之募建寺廟或宗教性質法人依本條及本辦法申請贈與之土地訂有所有權移轉之限制規定，並規定該限制事項應註記於土地登記簿。爰為加強公有土地贈與機關與地政事務所間之聯繫，公有土地贈與機關於核定贈與公有土地後，應即將贈與土地之標示、權

利範圍、贈與對象及產權移轉證明文件字號等資料通知土地所在地之地政事務所。又核定贈與之公有土地於辦理所有權贈與登記時，地政事務所應於登記簿所有權部「其他登記事項」欄以代碼：「9N」註記：「本物權受寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法第 7 條規定限制，除經主管機關審查同意移轉為其他募建寺廟或宗教性質法人所有外，不得以買賣、交換、贈與、信託或以其他方式為所有權之移轉。」文字。

(四) 各直轄市、縣(市)政府對會議結論(一)有關公共設施用地之認定原則 2.如有修正意見者，請於文到 7 日內研提意見及理由送部。

六、散會：上午 11 時 10 分

※清理「38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權」協商會議紀錄

內政部民國 99 年 7 月 23 日台內地字第 0990148761 號函

主旨：檢送內政部 99 年 7 月 15 日召開清理「38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權」協商會議紀錄。

清理「38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權」協商會議紀錄

一、開會時間：99 年 7 月 15 日(星期四)下午 14 時 00 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

三、主持人：蕭司長輔導(施專門委員明賜代)記錄：林怡婷

四、出席人員：(如後附簽到簿)

五、會議結論

(一) 鑑於台灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗之申報期限(38 年 12 月 31 日)以前登記之抵押權迄今尚未塗銷者，債之請求權大多逾 15 年未行使，而其權利價值按現今幣值換算

實微乎其微，且該等抵押權登記之存在，妨礙土地之融資及處分，爰於地籍清理條例第 28 條明定得由土地所有權人申請塗銷登記；茲為協助民眾塗銷該等抵押權，以加速地籍清理，並維護地籍正確及促進土地利用，經本次會議洽得臺灣土地銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、大眾商業銀行股份有限公司及臺灣新光商業銀行股份有限公司等金融機構之協助，同意以拋棄抵押權方式辦理該等抵押權塗銷登記，另臺灣銀行股份有限公司亦將於會後，再經其內部程序簽准後協助辦理，本部對此表示敬佩與感謝。

(二) 至於直轄市、縣(市)地政機關與上開金融機構間聯繫作法如下：

1、請各直轄市、縣(市)地政機關清查彙整轄內 38 年 12 月 31 日以前登記尚未塗銷登記之抵押權，抵押權人為上開金融機構者，並依所轄各地政事務所轄區分別造冊(含該等抵押權登記之不動產標示，抵押權人、登記日期、設定權利價值、義務人或債務人等資料)及檢附相關登記簿謄本函送上開金融機構審核辦理。

2、按日據時期之株式會社日本勸業銀行於光復後由臺灣土地銀行股份有限公司接管，另大東信託株式會社、屏東信託株式會社、台灣興業信託株式會社及台灣信託株式會社由華南銀行股份有限公司接管，故倘經查抵押權人為前開會社者，請分洽該二銀行辦理。

3、又為協助金融機構申請抵押權塗銷登記事宜，請直轄市、縣(市)地政機關協助填具登記申請書隨文檢送金融機構，並俟其用印及出具拋棄抵押權同意書或公文後申辦抵押權塗銷登記。但直轄市、縣(市)地政

機關就該等抵押權另訂有簡化塗銷登記規定者，得從其規定辦理。

- 4、檢附各金融機構及直轄市、縣（市）地政機關連絡窗口名單資料如附件，請相關機關（構）保持密切聯繫，相互協助，俾利加速上開抵押權塗銷登記事宜。

六、散會：下午16時00分。

稅務法令

※依稅捐稽徵法及各稅法規定退補稅款應行加計利息之利率標準

財政部民國99年7月1日台財稅字第09904057930號令

依稅捐稽徵法及各稅法規定應適用郵政儲金1年期定期儲金（或存款）利率（或固定利率）按日加計利息者，該項1年期定期儲金利率如有牌告大額存款利率時，一律按非大額存款之固定利率計息。

※祭祀公業所有之不動產變更登記為派下員所有，適用印花稅徵免規定

財政部民國99年7月7日台財稅字第09900212770號令

祭祀公業依祭祀公業條例第50條第1項第3款規定，將公司共有之土地及建物辦理變更登記為派下員分別共有或個別所有時，其所持憑向主管機關申請物權登記之規約，徵免印花稅原則如下：

一、有原始規約：

- （一）持原始規約且各共有人對祀產之應有權利可依祭祀公業之原始規約予以認定，並依規約辦理變更登記者：

- 1、變更為派下員分別共有：係屬更名之性質，該規約不具印花稅法第5條第5款規定之典賣、讓受及分割不動產契據之性質，非屬印花稅課稅範圍。
- 2、變更為派下員個別所有：係屬分割之性質，該規約應依印花稅法第5條第5款規定貼用印花稅票。

（二）未依原始規約登記而持另訂之新規約辦理變更登記者：涉及派下員間對於不動產之權屬變動及應有部分權利增減，該新規約具有典賣、讓受及分割不動產契據之性質，應依印花稅法第5條第5款規定貼用印花稅票。

二、無原始規約嗣補訂規約或原始規約之財產分配內容不明確變更原規約，持補訂規約或變更規約辦理變更登記者：

（一）變更為派下員分別共有：祭祀公業如將其土地及建物權利，依各房及其派下員平均分配原則為分配，係屬更名之性質，該規約非屬印花稅課徵範圍；如未依上開原則分配，涉及派下員間對於不動產之權屬變動及應有部分權利增減，該規約具有典賣、讓受性質，應依印花稅法第5條第5款規定貼用印花稅票。

（二）變更為派下員個別所有：無論均分與否，該規約具有印花稅法第5條第5款規定典賣、讓受及分割不動產契據之性質，應依法貼用印花稅票。

※債權人拍賣或變賣債務人之動產抵押物或質押物時，債務人及債權人應分別開立銷售憑證

財政部民國99年7月19日台財稅字第09904066410號函

要旨：債權人自行拍賣或變賣債務人設定動產抵押之抵押物或設定動產質權之質押物，應開立銷售憑證交付買受人，債權人拍賣抵押物或質押物以抵償其債務，該抵押物或質押物之原所有權人為營業人者，債權人應通知原所有權人開立銷售憑證交付債權人。

內容：

- 一、債權人為保全債權，自行拍賣或變賣債務人依動產擔保交易法規定設定動產抵押之抵押物或設定動產質權之質押物，屬加值型及非加值型營業稅法第 3 條第 1 項規定之銷售貨物行為，應依同法第 32 條規定開立銷售憑證交付買受人。
- 二、債權人拍賣抵押物或質押物以抵償其債務，係屬原所有權人銷售貨物之行為，該抵押物或質押物之原所有權人為營業人者，債權人應於收到買受人支付之價金時，通知原所有權人開立銷售憑證交付債權人作為進項憑證。
- 三、債權人如係向法院聲請強制執行，由法院拍賣抵押物或質押物者，應依「法院及海關拍賣或變賣貨物課徵營業稅作業要點」及本部 85 年 10 月 30 日台財稅第 851921699 號函規定辦理。
- 四、本部 81 年 3 月 23 日台財稅第 810760044 號函及 90 年 6 月 22 日台財稅字第 0900454404 號函自即日廢止。

※出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則 第 2 條第 1 項 2 款規定

財政部民國 99 年 7 月 21 日台財產管字第 09940014891 號令核釋出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則第 2 條第 1 項 2 款規定「併計鄰接可供合併建築之國有土地」，係指非屬都市計

畫公共設施用地或經直轄市、縣（市）政府認定應留供公共使用巷道、水溝之國有公用及非公用土地。

※投資型保單死亡給付所涉遺產稅課稅規定

財政部民國 99 年 7 月 26 日台財稅字第 09900210080 號函

主旨：適用「投資型人壽保險商品死亡給付對保單帳戶價值之最低比率規範」之投資型保單，其死亡給付所涉遺產稅之課徵，請參照本部 94 年 7 月 11 日台財稅字第 09404550470 號函辦理。

其他法令

※青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款 之政府補貼利率自 99 年 7 月 1 日起，調整 為年息 1.995 厘

內政部民國 99 年 7 月 5 日內授營宅字第 0990805432 號函

要旨：因中華郵政股份有限公司調整 2 年期定期儲金機動利率，青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款之政府補貼利率，自 99 年 7 月 1 日起配合調整為年息 1.995 厘。

內容：「青年安心成家方案」之「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」之政府補貼利率，自 99 年 7 月 1 日起，調整為年息 1.995 厘：

- 一、依據「青年安心成家作業規定」第 19 點，「政府補貼利率：議定利率減優惠利率。」，另依「金融機構辦理青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款說明」第 3 點：「議定利率：本優惠貸款額度部分之年利率按『中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率

』加 0.9%機動調整計算。」。

二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 99 年 7 月 1 日起調整為 1.095%，爰將「青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款」之政府補貼利率，調整如主旨。

※調整住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分第一類及第二類之年息

內政部民國 99 年 7 月 6 日內授營宅字第 0990805470 號函

要旨：因中華郵政股份有限公司調整 2 年期定期儲金機動利率，住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分，第一類優惠利率配合調整為年息 0.562 厘，第二類優惠利率調整為年息 1.137 厘。

內容：住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起，第一類優惠利率調整為年息 0.562 厘，第二類優惠利率調整為年息 1.137 厘：

一、依據「住宅補貼作業規定」第 16 點及第 22 點，購置及修繕住宅貸款優惠利率，第一類優惠利率係按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率減 0.533% 機動調整；第二類優惠利率係按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.042% 機動調整。

二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 99 年 7 月 1 日起調整為 1.095%，爰將住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※青年購屋低利貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起調整為年息 1.095 厘

內政部民國 99 年 7 月 6 日內授營宅字第 0990805473 號函

要旨：因中華郵政股份有限公司調整 2 年期定期儲金機動利率，青年購屋低利貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起配合調整為年息 1.095 厘。

內容：青年購屋低利貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起，調整為年息 1.095 厘：

一、依據行政院 92 年 12 月 5 日院臺內字第 0920063066 號函及青年購屋低利貸款作業規定第 4 點第 3 款：「借款人實際支付利率：優惠貸款金額部分前 7 年不高於年息百分之三，按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率調整；以後年限按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之一計算機動調整；超出優惠貸款部分，按承辦貸款金融機構與借款人議定之利率支付。」辦理。

二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 99 年 7 月 1 日起調整為 1.095%，爰將青年購屋低利貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率為年息 1.137 厘，銀行融資部分為年息 1.97 厘

內政部民國 99 年 7 月 6 日內授營宅字第 0990805476 號函

要旨：因中華郵政股份有限公司調整 2 年期定期儲金機動利率，

國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率配合調整為年息 1.137 厘，銀行融資部分調整為年息 1.97 厘。

內容：國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率，自 99 年 7 月 1 日起，調整為年息 1.137 厘，銀行融資部分調整為年息 1.97 厘：

- 一、依據國民住宅貸款辦法第 4 條規定，國民住宅貸款之利率，依下列之規定：（一）國民住宅基金提供部分，利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之 0.042 計算機動調整，最高不得超過年息九厘。（二）銀行融資部分，利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之 0.875 機動調整。
- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 99 年 7 月 1 日起調整為 1.095%，爰調整國民住宅貸款利率如主旨。
- 三、輔助人民自購國民住宅貸款（原輔助人民貸款自購住宅）之優惠貸款利率，比照國民住宅基金提供部分利率辦理。

※調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分為年息 1.095 厘

內政部民國 99 年 7 月 6 日內授營宅字第 0990805477 號函

要旨：因中華郵政股份有限公司調整 2 年期定期儲金機動利率，鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起，配合調整為年息 1.095 厘。

內容：鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率，優惠

貸款金額部分，自 99 年 7 月 1 日起，調整為年息 1.095 厘：

- 一、依據「鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協助作業規定」第 10 點及第 18 點，修繕及興建住宅貸款優惠利率係按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率機動調整。
- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 99 年 7 月 1 日起調整為 1.095%，爰將鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※關於合建之預售屋，其土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用疑義

行政院消費者保護委員會民國 99 年 7 月 19 日消保法字第 0990006450 號函

主旨：關於地主與建商合建之預售屋，其土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部 99 年 7 月 1 日內授中辦地字第○九九○七二四八四○號函。
- 二、按「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者」、「定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約」、「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項（第 1 項）。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之（第 2 項）。」、「定

型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用（第 1 項）。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容（第 2 項）。」分別為消費者保護法（以下稱消保法）第 2 條第 2 款、第 9 款、第 17 條及消保法施行細則第 15 條所明定。

三、次按本法第 7 條所稱之企業經營者，解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人；其為團體組織者，除為公權力行使機關外，無論其為公營或私營均屬之。而房地之出售行為，其法律性質殆可歸類為私法上之買賣，不因其房地屬性而有差異。如行政機關以出售房地為其經常性業務，其法律地位與私人並無二致，縱兼有行政上之任務而非以營利為其目的者，揆諸消保法第 2 條及同法施行細則第 2 條規定，似仍應認屬企業經營者。從而其與消費者間存有消費關係，應受消保法之規範，為本會 85 年 10 月 21 日台 85 消保法字第 01241 號函及 86 年 12 月 2 日台 86 消保法字第 01334 號函所明示。

四、貴部函詢「如屬土地與建商合建之預售屋，土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用」一節，仍請 貴部參照前揭規定及函示斟酌具體個案事實，本諸權責判斷處理。

※有關國民住宅受贈者居住期間之計算疑義

內政部營建署民國 99 年 7 月 21 日營署宅字第 0990048321 號函

要旨：國民住宅受贈者若係該國民住宅所有權人之戶籍內直系親屬，雖受贈至今未滿一年，惟因曾設籍於該國民住宅，得依其實際居住之累計時間計算居住期間。

內容：關於函詢受贈國民住宅未滿 1 年，惟該國民住宅係受贈自

父親，且與父親共同於持有期間設籍至今，得否依受贈該國民住宅並有居住事實計算居住期間疑義一案：

一、有關國民住宅條例第 19 條第 1 項所定居住期間之計算疑義一節，查國民住宅條例施行細則第 24 條第 2 項規定：「本條例第 19 條第 1 項所定居住期間之計算，應以主管機關交屋之日或產權移轉登記完成之日起，按實際居住之累計時間為準；實際居住之事實，得依戶籍設定或其他有關證明認定之。遺贈或繼承取得之國民住宅得併計遺贈人或被繼承人之居住期間。但法院拍賣國民住宅時，債務人得不受居住期間之限制。」；復查內政部 79 年 12 月 6 日台內營字第 876474 號函略以：「……本案承購人……係原承購人……之前妻（原共同生活之配偶），於婚姻存續期間受贈國宅，其受贈至今雖未滿 2 年，惟事實繼續居住該國宅，自得依實際進住之日起算居住期間。」、內政部 94 年 10 月 7 日台內營字第 0940086337 號函略以：「……考量本案係原承購人之配偶，其受贈至今雖未滿 1 年，惟曾設籍於該國民住宅，爰得依實際居住之累計時間計算其居住期間。」、內政部 95 年 3 月 30 日台內營字第 0950801518 號函略以：「……考量本案……係原國民住宅承購人之配偶，雖其承受該國民住宅至今未滿 1 年，惟若其於承受該國民住宅前即已設籍居住於該國民住宅，得依實際居住之累計時間計算其居住期間。」，參酌上開函之意旨，若受贈國民住宅者係該國民住宅所有權人之戶籍內直系親屬，雖其受贈至今未滿一年，惟曾設籍於該國民住宅，得依實際居住之累計時間計算居住期間。

二、至於國民住宅是否符合移轉條件一節，依國民住宅條

例施行細則第 24 條第 1 項：「國民住宅承購人依本條例第 19 條規定將國民住宅及基地出售、出典、贈與或交換時，由直轄市、縣（市）主管機關出具符合移轉條件之證明，向地政機關辦理登記。」本案請依上開規定，洽縣（市）主管機關辦理。

判解新訊

※地政事務所命申請人提內容對任何人均屬不能實現之戶籍資料，依行政程序法第 111 第 3 款自屬無效

裁判字號：99 年訴字第 95 號

案由摘要：更正土地登記

裁判日期：民國 99 年 6 月 9 日

要旨：行政程序法第 111 第 3 款規定，行政處分有內容對任何人均屬不能實現者，無效。依法務部編印之臺灣民事習慣調查報告記載，臺灣於日據時代明治 39 年（民國前 6 年）起實施戶籍規則，始有戶籍記載。本件依申請人主張系爭土地所有權人係於民前 33 年 4 月 20 日死亡，有所提祖先牌位相片在卷足稽，彰化縣鹿港地政事務所對此亦未爭執，申請人自無從提出系爭土地所有權人日據時期明治 39 年前之戶籍資料，是彰化縣鹿港地政事務所命申請人應提出系爭土地所有權人日據時期明治 39 年前之戶籍資料，該內容對任何人均屬不能實現，依行政程序法第 111 第 3 款自屬無效。彰化縣鹿港地政事務所嗣以申請人未提出該資料，而駁回其更正登記之申請，自屬可議。況依申請

人所檢附日據時期全戶戶籍謄本，既足以證明該戶籍資料內確有系爭土地所有權人之人，彰化縣鹿港地政事務所自應審查該住所內無其他同名同姓者後，得據以受理登記，彰化縣鹿港地政事務所侷限於申請人應提出系爭土地所有權人日據時期明治 39 年前之戶籍資料，而拒絕受理申請人之更正登記申請，自有違誤。

※應由繼承人承受之被繼承人死亡前未償債務，並不以被繼承人死亡時已屆清償期為必要

裁判字號：99 年判字第 647 號

案由摘要：遺產稅事件

裁判日期：民國 99 年 6 月 24 日

要旨：遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 9 款規定之文義，應自遺產總額中扣除之「被繼承人死亡前未償債務」，並無該債務須為「被繼承人死亡時已屆清償期」之要件。且依民法第 1148 條規定，除該法另有規定外，繼承人對被繼承人所遺非專屬之一切財產上權利義務，均於繼承開始時承受。即應由繼承人承受之被繼承人死亡前未償債務，並不以被繼承人死亡時已屆清償期為必要。則基於平均社會財富之目的，以被繼承人所遺財產為課徵對象之遺產稅制，其關於扣除額規範之遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 9 款所稱「被繼承人死亡前未償債務」，自不以被繼承人死亡時已屆清償期者為限。

※每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割，但有例外情形

裁判字號：98 年訴字第 484 號

案由摘要：申請土地分割

裁判日期：民國 99 年 7 月 13 日

要旨：農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割，但本條例中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。本案原繼承人於繼承耕地後，得辦理分割為單獨所有應無疑義，惟部分共有人復將繼受持分移轉與他人者，顯已非屬前開條例繼承取得之情形，類此案情，前經內政部函示有案，故將原處分予以維持，駁回訴願，亦無違誤。土地分割申請人訴訟論旨主張內政部該函釋「以他人之移轉行為」剝奪「未再移轉之共有人」之「得請求登記分割之既得權」，屬不當連結，擴大法律所無之限制，侵害人民權利，違反依法行政原則及憲法第 22 條、第 23 條與中央法規標準法第 5、6、11 條之法律保留原則等，核屬個人主觀見解，尚非可採。土地分割申請人訴請撤銷訴願決定及原處分，非有理由，應予駁回。

七月份重要會務動態

99/07/01 內政部函知本會，有關「土地登記規則第 115 條之 2」規定之解釋令及「登記原因標準用語」權利種類變更之意義修正令各乙份。

99/07/02 行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處召開研商「不動產交易資訊透明化政策評估報告」一案相關事宜，本會由王理事長國雄、林榮譽理事長旺根、宋理事正才及范主任委員之虹代表出席參加。

99/07/02 行政院消費者保護委員會函送本會，有關「成屋買賣契約書範本修正草案」暨「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正草案」第 7 次審查會會議紀錄。會議結論如下：

一、確認第 6 次會議記錄

(一) 第 2 條文字維持內政部原修訂條文。

(二) 第 7 條第 1 項第 1 款文字「稅費」修正為「稅捐或費用」。

(三) 第 7 條第 1 項第 2 款文字「移轉契約應貼印花稅、登記規費、建物契稅及火災保險費由買方負擔」修正為「所有權買賣移轉契約書應繳之印花稅、契稅、登記規費及火災或其他保險費由買方負擔」。

二、立契約書人部分，關於地政士文字修正為：

地政士：（由買賣雙方勾選下列方式之一）

買賣雙方各自指定地政士

買方地政士：_____ 賣方地政士：_____

買賣雙方協議之地政士：_____

三、立契約書人部分，關於不動產經紀業及經紀人文字修正為：

買方委託之不動產經紀業

名稱（公司或商號）：

地址：

電話：

統一編號：

負責人：_____（簽章）

國民身分證統一編號：

賣方委託之不動產經紀業

名稱（公司或商號）：
地址：
電話：
統一編號：
負責人：（簽章）
國民身分證統一編號：
買賣雙方委託之不動產經紀業
名稱（公司或商號）：
地址：
電話：
統一編號：
負責人：（簽章）
國民身分證統一編號：
買方委託之不動產經紀人
姓名：（簽章）
電話：
地址：
國民身分證統一編號：
證書字號：
賣方委託之不動產經紀人
姓名：（簽章）
電話：
地址：
國民身分證統一編號：
證書字號：
買賣雙方委託之不動產經紀人
姓名：（簽章）
電話：

地址：
國民身分證統一編號：
證書字號：

四、第 7 條第 1 項第 3 款文字修正如下：

三、辦理本買賣有關之手續費用：

- （一）簽約費 由買賣雙方各負擔新台幣__元，並於簽約時付清。 其他_____。
- （二）所有權移轉代辦費新臺幣__元 由買方負擔。 由賣方負擔。 由雙方當事人各自負擔。 其他_____。
- （三）如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新臺幣__元 由買方負擔。 由賣方負擔。 由雙方當事人各自負擔。 其他_____。
- （四）公證費用 由買方負擔。 由賣方負擔。 其他_____。
- （五）抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣__元 由買方負擔。 由賣方負擔。 其他_____。
- （六）塗銷原抵押權之代辦費新臺幣__元，由賣方負擔。

五、第 6 條第 1 項文字暫修訂為「雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予 受託地政士 受託律師 買方 賣方 其他 專責辦理」，並請內政部確認現行法令上，除執業地政士及律師外，是否排除本人以外第三人不得受託辦理所有權移轉登記之規定。

六、第 8 條第 2 項應點交之文件，是否應就「非區分所

有建物」及「區分所有建物」作不同之規範，為避免適用上滋生疑義，請內政部研議後，將具體建議函送本會審議。

七、內政部（營建署）建議於建物現狀確認書中增列「是否屬於列管之山坡地住宅社區」乙案，事涉該資訊揭露後對山坡地住宅社區的影響評估，請內政部評估其利弊得失後，將具體建議函送本會審議。

八、第 6 條第 4 項有關房地產所有權移轉申報方式，財團法人消費者文教基金會建議公定契約書應按本契約第 2 條買賣總價款申報乙案，請內政部研擬具體條文，並評估其可行性後，函送本會審議。

九、有關財團法人消費者文教基金會於本次審查會中建議增訂不動產經紀業刊登廣告之契約義務乙案，請該會函送具體建議條文，以利後續討論。

十、請內政部依歷次會議結論重新整理草案條文送會，俾便後續討論。

99/07/05 內政部營建署召開研商評估「建築經理業管理條例（草案）」立法必要性座談會，本會由蘇秘書長榮淇及朱副秘書長素秋代表出席參加。

99/07/05 內政部函知本會，有關「判決共有物分割法定抵押權登記清冊」及其填寫說明各乙種，自即日起生效。

99/07/05 內政部函副知本會，有關依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記，涉及為應受補償之共有人申請抵押權登記之實務作業方式乙案，其相關說明如下：

一、按民法第 824 條第 3 項、第 824 條之 1 第 4 項及第 5 項規定，法院判決共有物分割，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分

配者，得以金錢補償之。如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權。該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併申請登記之，其次序優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權。爰本部為配合上開民法規定辦理登記，於 98 年 7 月 6 日增訂土地登記規則第 100 條之 1，規定依民法第 824 條第 3 項規定申請法院裁判共有物分割時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。因上開抵押權係屬法定性質，與當事人合意成立抵押權之情形有別，其登記原因證明文件應為法院對共有物分割裁判確定之判決書，而非抵押權設定契約書，故該抵押權登記除需與判決共有物分割登記連件申請外，申請人得僅檢附登記申請書、登記清冊及身分證明等文件申辦登記。

二、判決共有物分割涉有數個對價補償關係時，申請人固須同時申辦數個法定抵押權登記，並區分抵押權擔保檔號，惟考量其同源自法院判決共有物分割所生之債權，申請人得僅以一收件案提出申請，並將數抵押權填載於一登記清冊內（詳申請書及登記清冊填寫範例）；至各抵押權之他項權利檔號則比照本部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0940726265 號函示規定，即申請抵押權少於 10 個者，僅收一母號，剩餘抵押權則由登記機關以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若抵押權數量多於 10 個（含 10 個）以上者，收 2 個（含 2 個）以上之母號，

剩餘抵押權則由登記機關分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號之方式辦理。

三、至倘應受補償人（及法定抵押權人）為未會同申請登記之共有人，其未繳之登記規費，得比照本部 89 年 11 月 1 日台內中地字第 8971914 號函規定，於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」，上開書狀費於其申請發狀時，依「土地法第 67 條及第 79 條之 2 規定之書狀費、工本費及閱覽費收費基準表」規定，按實際核發張數計收費用。

99/07/05 本會敦聘黃鈺生先生、林國彬先生擔任第 6 屆「地政士簽證基金管理委員會」委員，聘期自民國 99 年 5 月 25 日起至民國 102 年 2 月 1 日止。

99/07/06 內政部函復本會，有關土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記乙案，茲檢送其部 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函准法務部 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函影本各乙份，以供參閱。

內政部民國 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函主旨：有關杜姓天上聖母（管理人：杜宗惠君）等人申辦貴市松山區寶清段七小段 607 地號等 16 筆土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，似不應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。

附件一：

法務部民國 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函主旨：關於地政機關於受理地上權設定登記時，對於申請土地之現況須否審核疑義乙案，復如說明二、

三。請查照參考。

說明：

一、復貴部 99 年 3 月 11 日內授中辦地字第 09907239 82 號函。

二、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，似不應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。」

三、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，併予敘明。

99/07/07 內政部召開研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」

會議，本會由蘇秘書長榮淇及台北市公會張理事樂平代表出席參加。

99/07/20 內政部營建署函送本會，有關 99 年 7 月 13 日召開 98 年度「住宅及不動產數位資料庫建置」委託資訊服務案中審查會議紀錄。

99/07/21 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之（99 年 7 月份）會刊。

99/07/21 內政部函送本會，有關「土地登記規則」第 108 條規定之解釋令乙份。

99/07/26 臺北縣政府函復本會，有關胡蘭香女士因無意願繼續辦理簽證業務申請廢止簽證人登記一案，依地政士法第 20 條第 1 款規定，本府原核發之 92 北府地專簽字第 000002 號簽證業已廢止。

99/07/29 內政部函知本會，有關請轉知直轄市、縣（市）公會或所屬會員確實建置個人資料保護相關機制，以確保消費者個人資料之安全，其相關說明略謂如下：

一、電腦處理個人資料保護法業於 99 年 5 月 26 日公布修正，名稱改為「個人資料保護法」（以下簡稱個資法），本次修正主軸在於擴大保護客體為所有個人資料（包含電腦處理及人工紙本的個人資料），以及打破行業別限制，包括所有的法人、團體及個人對個人資料之蒐集、處理與利用均受規範。修正後個人資料保護法全文請至全國法規資料庫網站查詢(網址：[//law.moj.gov.tw](http://law.moj.gov.tw))。

二、另為配合個資法第 56 條第 2 項規定，現行條文第 19 條至第 22 條及第 43 條之刪除自公布日施行。因此自 99 年 5 月 28 日起各直轄市、縣（市）政府即停止受理業者申辦不動產仲介經紀業電腦處理個人

資料登記及發給（含補、換發）執照案件，未來包括不動產經紀業、測繪業、地政士及不動產估價師等所有法人、團體及個人對個人資料之蒐集、處理與利用均受個資法之規範，請確實建置個人資料保護機制，以確保消費者個人資料安全與隱私。

99/07/30 本會函建請內政部，有關是否應予研商檢討修正土地登記規則第 48 條第 2 款之部分條文，以資訂定明確之登記規費計收標準，俾符簡政便民原則，相關說明略謂如下：
一、有關旨揭建議案，詳如後之土地登記規則建議修訂條文對照表（含理由說明）：

建議修訂後條文	現行條文
<p>第四十八條 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之： 一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。 二、建物在未實施建築管理地區者，應以<u>申請建物第一次登記當期稅捐稽徵機關所核定之房屋現值</u>為準。</p>	<p>第四十八條 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之： 一、建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。 二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。</p>
修訂理由說明	
<p>按土地登記規則第 48 條第 2 款規定，建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。前經本會業於民國 91 年向 鈞部請示函復</p>	

如後說明 2.，惟並無明確計收之標準，致各縣市政府或各地政事務所要求不一，少數地政事務所要求檢附房屋「起課現值」，而稅捐稽徵機關未必均能提供相關起課現值資料，非但增加公文往返之行政負擔，更徒增地政士執業困擾，亦不符簡政便民之政策。
小標：建管前建物申辦保存登記其登記規費計收原則

發文機關：內政部

發文日期：九十一、九、二十六

發文字號：台內中地字第○九一○○一五三二三號

主旨：關於建議修正土地登記規則第四十八條第二款部分條文乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會九十一年九月十七日全地公（三）字第九一五〇一號函。
- 二、按「申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之……二、建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。」為土地登記規則第四十八條第二款所明定。上開規定經邀集貴會（貴會前身中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會）及各有關單位會商而訂定，是未實施建築管理地區之建物，申辦建物所有權第一次登記之權利價值，依當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值計算，尚無不妥。至貴會建議考量房屋現值逐年遞減折舊，權利價值應予重新檢討乙節，留供修正土地登記規則時參考。

二、以上建議案，敬請 參採。

99年7月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：99年8月7日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國49年	812.1	794.4	766.7	732.7	735.7	715.3	709.5	679.9	671.2	677.2	676.4	688.7
民國50年	687.4	674.6	674.6	669.5	669.1	669.1	672.1	664	654.6	649.8	655.4	661.6
民國51年	666.1	658.3	660.7	657.8	649.4	653	663.2	656.6	641.1	629.6	638	642.6
民國52年	636.8	636.4	634.5	630.7	636.4	641.9	649.8	648.6	628.9	629.6	637.2	638.8
民國53年	638	637.2	639.1	643.4	640.7	646.2	651	644.2	635.3	625.5	626.6	634.9
民國54年	643.4	645.4	647.8	645.4	641.9	638.8	638	634.2	631.1	636.4	634.9	631.1
民國55年	632.6	641.9	642.6	638.4	637.2	622.2	621.5	624.8	611.8	607.9	616	620.7
民國56年	616	604.8	615.3	616.4	614.2	609.3	601.3	602.7	596.6	599.6	600.3	594.5
民國57年	591.9	596.2	594.2	570.2	566.8	556.9	548	534.1	542.4	538.8	549.4	560.8
民國58年	556.1	548.8	550.8	548.3	554.6	549.7	538.5	527.7	528.3	484.4	506.2	530.1
民國59年	536	527.2	524.3	521.5	524.3	528.3	519.7	504.8	492.3	499.8	506	510.9
民國60年	501.9	503.8	506.2	507.4	506.7	506.7	506.5	498.1	498.3	494.8	496.2	497.6
民國61年	504.8	494.4	495.3	494.8	492.5	487.5	483.1	466.7	468.1	487.1	493.2	484.9
民國62年	497.9	490.7	492.3	485.1	478.9	474	460.8	450.9	432.6	400.9	393.2	390.9
民國63年	356	309.1	304.9	306.9	309.5	310.6	306.5	303.2	293.6	294.2	290	291.8
民國64年	294.5	294.1	296.6	294.6	294.5	288	288	286.9	287.2	283.6	285.9	291
民國65年	286.2	285.1	282.9	282.2	283.6	284.8	283.5	281.5	281.7	283.3	283.9	280.9
民國66年	277.2	272.8	273.8	271.9	270.6	262.4	262.1	251	254.6	257.4	261.8	263.1
民國67年	258.7	256.7	256.4	251.8	252	252.2	252.9	248.4	244.6	242.5	243.4	244.4
民國68年	243.6	242.5	239.2	234.6	232.6	230.2	228.1	222.4	215.4	216	219.1	217.3
民國69年	208.8	204.7	203.6	202.5	198.8	193.6	192.3	188	181	177.8	177.6	177.8
民國70年	170.1	167.3	166.5	165.9	166.5	164.9	164.3	162.7	160.8	161.7	162.8	163
民國71年	161.9	162.5	162.1	161.6	160.7	160.3	160.4	155.7	157.2	158.4	159.7	159.1
民國72年	159.1	157.5	156.9	156.2	157.3	156.1	157.9	157.9	157.5	157.5	158.8	161.1
民國73年	160.9	159.4	158.9	158.6	156.7	156.8	157.2	156.7	156.1	156.8	157.7	158.4

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國74年	158.4	157.1	157	157.8	158.3	158.5	158.4	159.1	156.5	156.6	158.9	160.5
民國75年	159	158.6	158.6	158.2	158	157.6	158	157.1	153.2	153.6	155.8	156.4
民國76年	156.9	157.1	158.4	157.9	157.8	157.7	155.9	154.6	154.1	155.5	155.1	153.5
民國77年	156	156.6	157.5	157.3	155.6	154.6	154.6	152.5	152	150.9	151.7	151.8
民國78年	151.8	150.5	150.1	148.8	147.7	148.1	148.8	147.6	143.8	142.4	146.2	147.2
民國79年	146.2	146.4	145.3	143.9	142.4	142.9	142	139.7	135	138	140.7	140.8
民國80年	139.2	138.4	139.1	138.2	137.7	137.4	136.4	136.1	135.9	134.6	134.2	135.5
民國81年	134.2	133	132.8	130.7	130.3	130.6	131.6	132.2	128	128.1	130.2	131
民國82年	129.4	129	128.6	127.2	127.6	125.2	127.4	127.9	127.1	126.5	126.3	125.2
民國83年	125.8	124.2	124.5	123.4	122.3	122.6	122.3	119.5	119.1	120.4	121.5	122
民國84年	119.5	120	119.9	118.2	118.4	117.1	117.8	117.5	116.8	117.1	116.6	116.7
民國85年	116.8	115.7	116.4	114.9	115	114.4	116.1	111.8	112.5	112.9	113	113.8
民國86年	114.6	113.4	115.1	114.3	114.2	112.3	112.4	112.5	111.8	113.3	113.6	113.5
民國87年	112.3	113	112.3	112	112.3	110.7	111.4	112	111.3	110.4	109.3	111.1
民國88年	111.9	110.7	112.9	112.1	111.8	111.7	112.4	110.7	110.7	110	110.3	111
民國89年	111.3	109.7	111.6	110.7	110	110.2	110.8	110.4	108.9	108.9	107.9	109.2
民國90年	108.8	110.8	111.1	110.2	110.3	110.3	110.7	109.9	109.5	107.8	109.1	111
民國91年	110.6	109.3	111.1	110	110.5	110.2	110.2	110.2	110.3	109.7	109.7	110.2
民國92年	109.4	111	111.3	110.1	110.2	110.8	111.3	110.9	110.5	109.8	110.2	110.3
民國93年	109.4	110.3	110.3	109.1	109.2	108.9	107.7	108.1	107.5	107.2	108.6	108.5
民國94年	108.9	108.2	107.9	107.3	106.7	106.4	105.2	104.4	104.3	104.3	105.9	106.2
民國95年	106.1	107.1	107.4	106	105.1	104.6	104.4	105	105.6	105.6	105.7	105.5
民國96年	105.7	105.3	106.5	105.3	105.1	104.4	104.7	103.3	102.4	100.2	100.8	102.1
民國97年	102.7	101.4	102.5	101.4	101.3	99.5	99	98.7	99.3	97.9	98.9	100.8
民國98年	101.2	102.7	102.6	101.8	101.4	101.5	101.3	99.5	100.2	99.8	100.6	101
民國99年	100.9	100.4	101.3	100.5	100.6	100.3	100					

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 110 期

中華民國 90 年 07 月 15 日 創刊

中華民國 99 年 08 月 15 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會
理事長 / 王國雄 名譽理事長 / 王進祥
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根
副理事長 / 陳安正 洪泰璋 徐智孟
常務理事 / 趙連財 周國珍 鄭子賢 房德境 毛文寶 林漢武
宋盛權
理 事 / 曾桂枝 李孟奎 邱辰勇 劉春金 陳明泉 宋正才
陳秀鑾 楊連增 黃水南 賴秋霖 梁素盆 鍾金松
劉金章 吳明治 林有成 張愛玲 楊玉華 王又興
林秉毅 林世忠 陳清文 李逸華 劉義豐 呂正華
監事會召集人 / 黃朝輝 常務監事 / 葉裕州 王碧華
監 事 / 林水池 謝銘峰 蔡金川 蔡美露 蔣政良 鄭安邦
周文輝 黃敏烝
秘 書 長 / 蘇榮淇
副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)鐘銀苑 (南區)陳清源
幹 事 / 杜嬋珊 林香君
各專務委員會執行長 / 蔡哲晃
地政研究委員會主任委員 / 陳金村
財稅研究委員會主任委員 / 黃振國
編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉
各會員公會理事長 /
台北市公會 / 高欽明 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 李瑞炤
高雄縣公會 / 陳星政 彰化縣公會 / 施弘謀 台北縣公會 / 呂政源
嘉義縣公會 / 林嘉榮 台中市公會 / 姚銘宜 台南縣公會 / 吳文俊
台中縣公會 / 吳秋津 基隆市公會 / 黃惠卿 嘉義市公會 / 鄭玄豐
新竹縣公會 / 曾玉麟 台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀨如
雲林縣公會 / 周陳成 桃園縣公會 / 邱辰勇 宜蘭縣公會 / 吳憲政
南投縣公會 / 王又興 新竹市公會 / 曾明清 苗栗縣公會 / 葉錫卿
花蓮縣公會 / 吳國權 澎湖縣公會 / 謝美香
會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓
電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271
E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net
印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056
E-mail / ever6277@ms39.hinet.net