

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 111 年 11 月 10 日出版

第257期

- ◎ 修正「國有非公用不動產交換辦法」部分條文
- ◎ 修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」部分規定
- ◎ 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第十三條附表一
- ◎ 修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定
- ◎ 最高行政法院101年裁字第791號裁定理由及簡評
- ◎ 高雄高等行政法院99年度訴字第63號判決理由及簡評
- ◎ 憲法法庭111年憲判字第17號判決摘要
- ◎ 主題研究：地政士的社會功能專業職能與修法方向

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

第257期

## 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 111 年 11 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏  
榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明  
副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐  
常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠  
理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜溱、莊添源  
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩  
余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥  
監事會召集人 / 鄭子賢  
常務監事 / 藍翠霞、李秋金  
監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原  
林錦珠  
秘書長 / 周永康  
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴  
執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬋珊 林香君  
各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 李忠憲 高雄市公會 / 張美利 台東縣公會 / 葉振東  
彰化縣公會 / 陳仕昌 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志  
台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蔣翠玉  
新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 黃立宇 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 張創勝  
南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 陳昶  
花蓮縣公會 / 江宜溱 澎湖縣公會 / 李麗惠  
台中市大台中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 華珍梅  
台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 湯雅芸  
會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓  
電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369  
E-mail / angela.echo@msa.hinet.net  
法規彙編月刊編輯 / 林士盟  
印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

民國 111年 9 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

基期：各年月 = 100 (本表係以各年 (月) 為 100 時，111年 9 月所當之指數)

月 MONTH	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數 YEARLY INDEX
年 YEAR	JAN.	FEB.	MAR.	APR.	MAY	JUNE	JULY	AUG.	SEP.	OCT.	NOV.	DEC.	
民國48年	1049.1	1041.0	1025.2	1026.1	1025.2	1008.9	977.8	927.4	899.6	914.1	940.3	942.0	978.7
民國49年	933.0	912.5	881.2	841.4	845.3	821.5	815.3	781.1	771.1	778.3	777.2	791.4	825.9
民國50年	789.7	774.9	774.9	769.4	768.9	768.9	772.2	762.9	751.7	746.5	752.8	759.7	765.6
民國51年	765.1	756.5	759.1	756.0	746.0	750.2	761.8	754.4	736.4	723.0	732.9	738.4	748.1
民國52年	731.4	730.9	729.4	724.5	730.9	737.4	746.5	745.0	722.6	723.0	731.9	733.9	732.4
民國53年	732.9	731.9	734.4	738.9	736.4	742.4	748.1	739.9	729.4	718.7	719.7	729.4	733.4
民國54年	738.9	741.4	744.0	741.4	737.4	733.9	732.9	728.9	725.0	730.9	729.4	725.0	733.9
民國55年	726.9	737.4	738.4	733.4	731.9	714.9	714.0	717.8	702.8	698.3	707.9	713.0	719.7
民國56年	707.9	694.7	706.9	708.3	705.6	700.1	691.1	692.4	685.4	688.9	689.8	683.2	696.0
民國57年	679.8	685.0	682.8	655.0	651.5	639.9	629.4	613.7	622.9	619.0	630.9	644.1	645.2
民國58年	638.8	630.5	632.8	629.8	636.9	631.3	618.6	606.5	606.8	556.4	581.6	608.9	614.1
民國59年	615.8	605.8	602.1	599.1	602.1	606.8	597.1	580.1	565.5	574.2	581.3	587.0	592.8
民國60年	576.3	578.8	581.6	582.9	582.3	582.3	581.9	572.1	572.4	568.5	570.3	571.5	576.7
民國61年	580.1	567.9	569.1	568.5	565.8	559.9	555.0	536.3	537.6	559.3	566.7	557.0	559.9
民國62年	571.8	563.7	565.5	557.3	550.2	544.4	529.4	518.0	497.0	460.7	451.7	449.0	517.5
民國63年	409.1	355.1	350.3	352.7	355.6	356.7	352.1	348.2	337.3	338.0	333.2	335.1	351.1
民國64年	338.3	337.9	340.8	338.5	338.3	330.8	330.8	329.6	330.0	325.8	328.5	334.4	333.6
民國65年	328.7	327.5	325.0	324.2	325.8	327.1	325.7	323.4	323.7	325.4	326.2	322.7	325.4
民國66年	318.5	313.4	314.6	312.3	310.9	301.5	301.1	288.4	292.5	295.7	300.8	302.3	304.1
民國67年	297.1	294.9	294.6	289.3	289.4	289.7	290.5	285.3	281.0	278.7	279.6	280.8	287.4
民國68年	279.9	278.6	274.8	269.5	267.2	264.5	262.1	255.5	247.4	248.1	251.7	249.6	261.9
民國69年	239.8	235.1	233.9	232.7	228.4	222.4	220.9	215.9	207.9	204.3	204.0	204.3	220.1
民國70年	195.4	192.2	191.3	190.6	191.3	189.5	188.8	186.9	184.7	185.7	187.0	187.3	189.2
民國71年	186.1	186.6	186.2	185.7	184.6	184.2	184.3	178.9	180.5	182.0	183.5	182.8	183.7
民國72年	182.7	180.9	180.2	179.4	180.6	179.3	181.3	181.4	180.9	180.9	182.5	185.0	181.3
民國73年	184.9	183.0	182.5	182.2	180.0	180.2	180.6	180.0	179.4	180.1	181.1	182.0	181.3
民國74年	181.9	180.5	180.4	181.3	181.9	182.1	181.9	182.7	179.8	179.9	182.5	184.4	181.6
民國75年	182.7	182.2	182.2	181.8	181.5	181.1	181.5	180.5	176.0	176.4	178.9	179.7	180.4
民國76年	180.2	180.5	182.0	181.3	181.3	181.2	179.1	177.7	177.0	178.6	178.1	176.3	179.4
民國77年	179.2	179.9	180.9	180.7	178.7	177.6	177.6	175.1	174.6	173.3	174.2	174.4	177.1
民國78年	174.4	172.9	172.4	170.9	169.7	170.1	170.9	169.5	165.2	163.6	167.9	169.1	169.7
民國79年	167.9	168.1	166.9	165.3	163.6	164.2	163.1	160.4	155.1	158.5	161.6	161.7	162.9
民國80年	159.9	159.0	159.8	158.7	158.2	157.8	156.7	156.4	156.2	154.6	154.2	155.7	157.2
民國81年	154.1	152.8	152.6	150.1	149.6	150.1	151.1	151.8	147.1	147.2	149.5	150.5	150.5
民國82年	148.7	148.2	147.8	146.1	146.6	143.8	146.3	147.0	146.0	145.4	145.1	143.9	146.2
民國83年	144.5	142.6	143.0	141.7	140.5	140.8	140.5	137.3	136.9	138.4	139.6	140.1	140.5
民國84年	137.3	137.9	137.7	135.7	136.0	134.5	135.3	135.0	134.2	134.5	134.0	134.0	135.5
民國85年	134.2	132.9	133.7	132.0	132.2	131.4	133.4	128.5	129.2	129.7	129.8	130.7	131.5
民國86年	131.6	130.2	132.2	131.3	131.2	129.0	129.1	129.2	128.4	130.1	130.5	130.4	130.3
民國87年	129.0	129.9	129.0	128.6	129.0	127.2	128.0	128.6	127.9	126.9	125.6	127.7	128.1
民國88年	128.5	127.2	129.7	128.7	128.4	128.3	129.1	127.2	127.1	126.3	126.7	127.5	127.9
民國89年	127.9	126.0	128.2	127.2	126.4	126.6	127.2	126.9	125.1	125.1	123.9	125.4	126.3
民國90年	124.9	127.3	127.7	126.6	126.7	126.7	127.1	126.3	125.7	123.9	125.3	127.6	126.3
民國91年	127.1	125.6	127.7	126.4	127.0	126.6	126.6	126.6	126.6	126.0	126.1	126.6	126.6
民國92年	125.7	127.5	127.9	126.5	126.6	127.3	127.8	127.4	127.0	126.1	126.6	126.7	126.9
民國93年	125.7	126.7	126.8	125.3	125.4	125.1	123.7	124.2	123.5	123.1	124.7	124.7	124.9
民國94年	125.1	124.3	123.9	123.3	122.6	122.2	120.8	119.9	119.8	119.9	121.7	122.0	122.1
民國95年	121.8	123.0	123.4	121.8	120.7	120.1	119.9	120.6	121.3	121.3	121.4	121.1	121.4
民國96年	121.4	120.9	122.4	121.0	120.7	120.0	120.3	118.7	117.6	115.2	115.8	117.2	119.2
民國97年	117.9	116.4	117.7	116.5	116.4	114.3	113.7	113.4	114.1	112.5	113.6	115.8	115.2
民國98年	116.2	118.0	117.9	117.0	116.5	116.6	116.4	114.3	115.1	114.6	115.5	116.1	116.2
民國99年	115.9	115.3	116.4	115.4	115.6	115.2	114.9	114.9	114.7	114.0	113.8	114.6	115.1
民國100年	114.7	113.8	114.8	114.0	113.7	113.0	113.4	113.3	113.2	112.6	112.6	112.4	113.5
民國101年	112.0	113.5	113.4	112.3	111.8	111.1	110.6	109.6	109.9	110.0	110.9	110.6	111.3
民國102年	110.8	110.3	111.9	111.2	111.0	110.4	110.6	110.4	109.0	109.3	110.1	110.2	110.4
民國103年	109.9	110.3	110.1	109.4	109.2	108.6	108.7	108.2	108.3	108.2	109.2	109.5	109.1
民國104年	110.9	110.5	110.8	110.3	110.0	109.3	109.4	108.7	107.9	107.8	108.6	109.4	109.4
民國105年	110.0	107.9	108.6	108.2	108.7	108.3	108.0	108.1	107.6	106.0	106.5	107.6	108.0
民國106年	107.6	108.0	108.4	108.1	108.0	107.2	107.2	107.0	107.1	106.4	106.1	106.3	107.3
民國107年	106.7	105.7	106.7	106.0	106.2	105.7	105.3	105.4	105.2	105.2	105.8	106.4	105.9
民國108年	106.5	105.4	106.1	105.3	105.2	104.8	104.9	105.0	104.8	104.8	105.2	105.2	105.3
民國109年	104.5	105.7	106.1	106.3	106.5	105.6	105.5	105.3	105.4	105.1	105.1	105.1	105.5
民國110年	104.7	104.2	104.8	104.2	103.9	103.7	103.5	102.9	102.8	102.4	102.2	102.4	103.5
民國111年	101.8	101.8	101.5	100.8	100.5	100.1	100.1	100.2	100.0				100.8

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

111年 10月

法規彙編

- 1 修正「國有非公用不動產交換辦法」部分條文
- 7 修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」部分規定
- 9 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第十三條附表一
- 14 修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定

新編函釋

- 20 修正水土保持計畫審核監督辦法所需書、表、文件格式
- 26 中華民國 111 年 10 月 25 日  
內授營綜字第 1110818694 號

說明：1.本表可由表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。  
2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

28

內政部 111.10.24  
內授營都字第 11108184061 號函

### 新編判解

31

最高行政法院 101 年裁字第 791 號裁定理由及簡評  
(建物登記).....黃信雄地政士

42

高雄高等行政法院 99 年度訴字第 63 號判決理由及簡評  
(所有權登記事件).....黃信雄地政士

48

憲法法庭 111 年憲判字第 17 號判決摘要

### 主題研究

55

地政士的社會功能專業職能與修法方向...陳健泰地政士

## 修正「國有非公用不動產交換辦法」 部分條文

財政部令 中華民國 111 年 10 月 18 日 台財產管字第 11100318600 號

第 2 條 本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：

- 一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。
- 二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方整，作更有效之規劃利用者。
- 三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。
- 四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。
- 五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後作更有效之規劃利用者。
- 六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。

七、中央機關為公務或公共需要，國有不動產經交換後，作更有效之規劃利用者。

八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。

前項第一款至第六款及第八款規定情形，應考量國有不動產交換後對其毗鄰國有不動產（含公用及非公用不動產）利用之影響。

第 5 條 執行機關依第二條第一項第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：

一、受理申請。

二、會勘。

三、審查。

四、計價。

五、通知申請人協商決定交換方案。

六、層報財政部核定。

七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

第 5-1 條 依第二條第一項第七款規定辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款至第七款及第十條至第十三條規定。

依第二條第一項第七款規定辦理交換者，不動產需求機關應擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定。

前項不動產使用計畫，應載明取得不動產標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地使用分區證明等文件。

執行機關依第二條第一項第七款規定辦理交換之作業程序如下：

一、會勘。

二、審查。

三、計價。

四、協商決定交換方案。

五、層報財政部核定。

六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

依第二條第一項第七款規定交換取得私有不動產者，前項第三款所定計價，應由不動產需求機關依國有財產計價方式規定，委由不動產估價師或適當機構查估不動產價值，並將估價報告書函送執行機關依規定辦理評定。國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，不動產需求機關應交由

受託之不動產估價師或適當機構配合修正估價報告書。

第 6 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：

一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區；或屬於都市計畫範圍內之國有不動產，與同一都市計畫內，可供單獨建築使用之他人所有土地。

二、均屬於都市計畫範圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不動產，與同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。

國有不動產如屬經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案範圍內之國有土地，限與該範圍外，且位於同一都市計畫內或同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地辦理交換，不適用前項規定。

第一項第一款所定街廓，依都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地認定；前二項所定可供單獨建築使用之他人所有土地，依通常可建築使用之

使用分區或使用地類別認定，或由申請人檢具該土地可供單獨建築使用之足資證明文件，經執行機關洽相關建築主管機關查明認定。

第 9 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。

前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。

申請人或依第二條第一項第七款規定辦理交換之私有不動產所有權人對前項查估評定之價值得提出異議，並以一次為限。

第 12 條 申請交換案件經審查符合規定者，執行機關應訂期通知申請人協商決定交換方案，層報財政部核定。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。

同一國有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。但依第六條第二項規定申請交換者，優先處理之：

一、收件日期在先者。

二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。



第 13 條 依第六條第二項規定經財政部核准辦理交換之國有土地，如須先行核發國有土地使用同意書，應先預估土地產價收取保證金，俟完成交換後無息退還。

第 15-1 條 本辦法中華民國一百十一年十月十八日修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。

## 修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」 部分規定

財政部令 中華民國 111 年 10 月 18 日 台財稅字第 11104646410 號

一、為便利納稅義務人或受其委任之自然人（以下簡稱受任人）以電子設備傳送（以下簡稱電子申辦），向財政部各地區國稅局辦理遺產稅或贈與稅申辦作業，提供多元化申報管道，以提升稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。

十、電子申辦通行碼如下：

- （一）內政部核發之自然人憑證。
- （二）已申辦健保卡網路服務註冊之全民健康保險保險憑證。
- （三）行動自然人憑證。
- （四）行動電話認證。
- （五）金融憑證。
- （六）其他經財政部審核通過之電子憑證。

十三、納稅義務人或受任人完成電子申辦後，應檢附證明文件：

- （一）應行檢送之證明文件，得於電子申辦時併同上傳，至遲應於申辦資料上傳成功之翌日起十日內採網際網路傳送或親自遞送、掛號寄送被繼承人或贈與人戶籍所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。但納稅義務

人本人以第十點規定之電子申辦通行碼申報者，得免檢附身分證明文件；未於期限內送達者，逕依稽徵機關查得資料核定。

(二) 受任人申辦案件，應親自遞送或掛號寄送委任書正本。未於前款規定期限內送達委任書正本者，稽徵機關應另訂期限函請受任人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書正本，即不予受理其申辦案件。

(三) 前二款送達日期之認定：

- 1、第一款證明文件採網際網路傳送者，以上傳成功之日為準；採親自遞送者，以稽徵機關收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。
- 2、第二款委任書正本採親自遞送者，以稽徵機關收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

十七、納稅義務人得至財政部稅務入口網站 (<https://www.etax.nat.gov.tw>)，申請核發經財政部核定之遺產稅及贈與稅各項證明書電子稅務文件，納稅義務人持電子稅務文件向相關機關(構)申辦業務時，應協助驗證作業。

## 修正「申請農業用地作農業設施容許使用 審查辦法」第十三條附表一

行政院農業委員會令 中華民國111年10月26日  
農企字第1110013671號

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
農作 產銷 設施	農業 生產 設施	溫室及植物環控栽培設施	一、溫室應以透光材質搭建，並得配置溫度控制及換氣裝置。採完全人工光源栽培者，得採不透光材質興建，應配置溫濕環境控制、人工光源、植床或栽培床、養液或栽培介質調配等相關設備。 二、本細目設施應配置植物栽培區，並得配置溫濕度控制設施區、生產作業區、農業資材區、集貨運銷處理區、管理區等附屬設施所需空間。 三、植物栽培區樓地板面積應達總樓地板面積百分之五十以上。 四、本細目設施附屬設置綠能設施，不得超過屋頂面積百分之四十。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地(工業區、河川區除外)。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。
		網室	一、有固定基礎之網室以一層樓為限，並應以可透光之塑膠布或遮陰網搭建。 二、本細目設施不得附屬設置綠能設施。	
		組織培養生產場	組織培養生產場得分設移植作業室與組培苗栽培室，並配置無菌培養操作台、高壓殺菌爐、培養基分注機等設備。	
		育苗作業室	一、經營種類含種子、苗木或水稻秧苗繁殖等。 二、得配置管理區、作業場所、土方堆置區、稻種冷藏區及器材儲放區等。 三、樓地板最大興建面積以二千五百平方公尺為限。	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
		菇類栽培場	菇類栽培場無需天然光線者，應配置溫度控制及換氣裝置。其需天然光線者，應以採光材質搭建；並得配合設置菇包裝場或菇類培植廢棄包處理場。	
農機具設施	農機具室	農機具室	樓地板興建面積依自有農機具（檢附農機使用證）及附掛犁具邊緣垂直投影面積二·五倍計算。但機型特殊經檢附證明文件者，不在此限。	一、非都市土地各分區農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。 三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為原則。
		乾燥處理設施（乾燥所需之相關設施） （一）乾燥機房 （二）穀物儲存筒（桶） （三）濕穀集運設施	一、乾燥機房：樓地板興建面積依乾燥機及其周邊設備邊緣垂直投影面積二·五倍計算，附屬集塵室所需空間得依實際需求核定。 二、穀物儲存筒（桶）：依儲存筒（桶）邊緣垂直投影面積二·五倍計算。 三、濕穀集運設施依生產需要核定。 四、本細目各項設備機型特殊，機房或設備高度超過十四公尺，應檢附證明文件。	
		碾米機房	一、樓地板興建面積依碾米機及其週邊設備邊緣垂直投影面積二·五倍計算。 二、設備機型特殊，致機房高度須超過十四公尺，應檢附證明文件。	
		消毒室、燻蒸室或蒸熱處理場	依生產需要核定。	
農產運銷加工設施	集貨運銷處理室	集貨運銷處理室樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，並供為下列場所使用，基準如下： （一）集貨及包裝場所 （二）冷藏	一、非都市土地各分區農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
		（凍）庫及儲存場所	使用依每一百把（盆）集貨量樓地板興建面積二十平方公尺計算。 二、冷藏（凍）庫及儲存場所：供花卉以外之農糧產品使用依每一公噸儲存量樓地板興建面積五平方公尺計算。供切花使用依每一千把儲存量樓地板興建面積二·六平方公尺計算；種球使用依每一百箱儲存量樓地板興建面積二·八平方公尺計算。	農業區、保護區之農業用地。 三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為原則。
	農產品批發市場	一、由直轄市、縣（市）農產品批發市場主管機關依農產品市場交易法施行細則第十二條及第十三條規定就市場業務項目擬定規劃書，報經中央主管機關核定。 二、申請人資格條件應合於農產品市場交易法第十三條第一項規定，並依同法第十四條第一項前段規定擬具計畫書報經直轄市、縣（市）農產品批發市場主管機關核准取得籌設許可。 三、依實際經營需要核定。		
	農糧產品加工室（農糧產品加工所需之相關設施）	一、樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，其中得包含管理區、冷藏（凍）貯存區、加工作業區、包裝區、出貨區、倉儲區、污染防治處理區等附屬設施所需空間。 二、農糧產品加工之農糧原料（含蠶蜂類）必須連結農業生產經營之事實，且為加工原料之一。		
	農糧剩餘副產物集貨加工室（場）	一、樓地板最大興建面積以一千六百五十平方公尺為限，作為稻草、稻殼、竹木、果樹枝（皮）、花卉殘株及其他農糧剩餘副產物之集貨、加工場所及設施使用。 二、農糧剩餘副產物之來源必須為農業生		



設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			產經營過程中所剩餘之生物性副產物。	
農事操作及管理設施	農業資材室		一、限供存放肥料、農藥、種子、農具、器皿、農產品等使用，農業資材室坐落之農業用地面積達○·一公頃以上者，每○·一公頃得興建樓地板二十平方公尺，樓地板最大興建面積以二百平方公尺為限。 二、坐落之農業用地已興建農舍者，不得申請興建農業資材室。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地(工業區、河川區除外)。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。 三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為原則。
	管理室		一、已申請農業生產設施且未設置管理區者，得單獨申請管理室，樓地板最大興建面積以一百五十平方公尺為限。 二、坐落之農業用地已興建農舍者，不得申請興建管理室。	
	菇包製包場		菇包製包場應檢附菌種來源資料，敘明每年(或每月)製包量、應配置之滅菌釜、鍋爐、貯料筒、載包車台、製包機等生產必需設備，上揭設備數量應與製包作業數量相當。	
	菇類培植廢棄包處理場		一、處理場應敘明配置脫包、搬運、翻堆及輸送等相關處理設備和其數量，及其每日最高處理量。 二、如涉及清運及回收再利用者，應依「農業事業廢棄物再利用管理辦法」辦理。	
	堆肥舍(場)		一、堆肥舍(場)應敘明相關處理設備名稱、數量、每日處理量。不得露天堆置原物料，原料以農業生產後之副產物及剩餘物為主，不得混入非屬「肥料登記證申請及核發辦法」第五條第三項規定之事業廢棄物。 二、堆肥舍(場)之設施面積，按其每日處理量，以每立方公尺得興建一百平方公尺為原則，樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限。	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
		曬場	最大興建面積三百三十平方公尺。但茶葉曬場最大興建面積得為六百六十平方公尺。	
		養蠶室	樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，得分設飼育區、儲桑區、上簇區、催青區、器具區及處理區等附屬設施所需空間。	
	農田灌溉排水設施	一、農田灌溉設施 二、農田排水設施 三、蓄水設施 四、抽水設施	申請設置之農田灌溉、排水、蓄水、抽水設施，應檢具灌溉、排水、蓄水、抽水計畫書，並依實際需要核定。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地(工業區、河川區除外)。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。
		其他農作產銷設施	一、農路 二、駁坎 三、圍牆 四、擋土牆 五、其他	

## 修正「國有非公用土地參與都市更新 注意事項」部分規定

財政部國有財產署令 中華民國111年10月31日

台財產署改字第11150004760號

二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地（含公用及非公用土地，下同）是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：

- （一）原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。
- （二）符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃（含產品定位）草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。

四、更新單元範圍內國有土地符合處理原則第三點第三項規定者，

執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理都市更新。

八之一、執行機關依處理原則第八點第一項第三款規定函詢中央及地方住宅主管機關評估作社會住宅使用，倘中央及地方住宅主管機關均有使用需求，應以中央住宅主管機關之需求為優先。

九、執行機關依處理原則第九點第一項第一款第四目規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第一項第二款通知需用機關辦理撥用及委託需用機關參與後續都市更新進程時，除有事業計畫實施後始得辦理撥用之合理事由，另適時通知需用機關撥用外，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

## 十四、執行機關應依下列規定申請分配：

- (一) 依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。
- (二) 權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
- (三) 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。
- (四) 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- (五) 實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。
- (六) 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
  - 1、更新前國有土地主要所在區位。
  - 2、邊間優先。

- (七) 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- (八) 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。
- (九) 依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。
- (十) 更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

- (一) 與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。
- (二) 依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一項第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

二十二、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定辦理：

(一) 先期規劃期間：

1、適時出席相關規劃會議，依產籍資料表達土地管理使用情形，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺並無涉有償撥用者，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。

2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保

留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

(二) 先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分：

- 1、應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。
- 2、自接獲須暫緩處分之國有非公用房、地標的明細或清冊函之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。
- 3、暫緩處分之國有非公用房、地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
- 4、倘內政部確定無須暫緩處分，執行機關應請相關機關函告解除暫緩處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

## 修正水土保持計畫審核監督辦法所需書、表、文件格式

行政院農業委員會公告 中華民國111年10月13日

農授水保字第1111865748號

主旨：修正水土保持計畫審核監督辦法所需書、表、文件格式，自即日生效。

依據：水土保持計畫審核監督辦法第三十六條規定。

公告事項：

- 一、新增「水土保持計畫內容（露營場適用）」一種格式。
- 二、檢附所新增格式如附件。

## 水土保持計畫內容(露營場適用)

- 一、計畫目的：目的事業開發或利用之目的。
- 二、計畫範圍：土地座落及面積。
- 三、目的事業開發或利用計畫內容概要：含土地使用計畫圖，標示土地開發使用之佈置。
- 四、基本資料：
  - （一）水文：
    - 1.降雨頻率與降雨強度分析。
    - 2.開發前、中、後之逕流係數估測。
    - 3.環境水系圖：標示天然水系分區及面積，以像片基本圖製作。
  - （二）地形：應詳細說明坡度、坡向及地形特徵等項目，並附下列圖說：
    - 1.地理位置圖。
    - 2.現況地形圖。
  - （三）地質：
    - 1.應詳細說明基地及影響範圍內之土壤、岩石、地質



構造及地質作用等項目，並分析其對工程之影響。  
(可引用中央地質調查所之地質資料、前台灣省政府建設廳環境地質資料庫，及其他相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之)。

2.申請開發基地依地質法規定，須進行基地地質調查及地質安全評估者：除前開說明內容外，應另冊檢附依地質法相關規定及格式製作之基地地質調查及地質安全評估。

(四) 土壤流失量估算。

(五) 土地利用現況調查。

五、開挖整地：

(一) 整地工程：說明整地順序並檢附：

- 1.開挖整地前、後等高線地形對照圖。
- 2.挖、填土石方區位圖。
- 3.整地平面配置圖。
- 4.開挖整地縱、橫斷面剖面圖(每二十五公尺一處)，但地形平順，經主管機關同意者，酌予放寬。
- 5.計算挖、填土石方量。

(二) 賸餘土石方之處理方法、地點。

六、水土保持設施：(倘為既有水土保持設施，檢討設施之功能及安全性，以符合水土保持技術規範)

(一) 水土保持設施配置圖。

(二) 排水及滯洪沉砂設施：

- 1.排水設施：排水系統配置圖、設施數量及詳細設計圖。
- 2.坡面截水及排水處理：排水量計算、設計配置、設計圖。
- 3.滯洪設施：洪峰流量比較、滯洪方式、滯洪量估算、滯洪池容量計算及詳細設計圖。
- 4.沉砂設施：沉砂池設計圖及囚砂量。

(三) 邊坡穩定分析：坡腳及坡面穩定工程，採行工法分析、結構之穩定及安全分析(應力分析)、數量、設計圖。

(四) 植生工程：植生種類、植生方法含設計圖、設計原則、數量、範圍及配置圖、維護管理計畫。

(五) 擋土構造物：

- 1.構造物之設計圖、數量、型式。
- 2.主管機關認為有必要時，得要求提供挖、填方邊坡穩定分析(邊坡五公尺以下者)。

(六) 道路之配置與規劃：

1. 道路平面配置圖。
2. 道路排水。
3. 道路邊坡穩定。

七、開發期間之防災措施：

(一) 分區施工前之臨時排水及攔砂設施：

1. 安全排水：包括臨時截水設施、聯外排水、基地內地面及地下排水等，檢附平面配置圖。
2. 攔砂設施：包括臨時性之沉砂池、滯洪池及其他控制土砂流動之設施，檢附平面配置圖。

(二) 施工便道：

1. 施工便道設計：施工便道應納入申請範圍，並說明便道長度、規格、配置、邊坡穩定及安全排水等，檢附平面配置圖。
2. 工程完工後，施工便道應予封閉或恢復原狀，並植生綠化。

(三) 賸餘土石方處理方法及地點：敘明預定堆置賸餘土石方處理方法、堆置地點、水土保持處理與維護及安全設施等。

(四) 防災設施：構造物設計圖。

八、水土保持計畫設施項目、數量及總工程造價。

中華民國111年10月25日  
內授營綜字第1110818694號

主旨：有關「海岸管理法之特定區位」、「臺灣沿海保護計畫之自然保護區及一般保護區」、「修正全國區域計畫之一級海岸保護區及二級海岸保護區」相關查詢案，自即日起不接受紙本查詢並請逕至環境敏感地區單一窗口查詢，請查照。

說明：

- 一、為簡政便民、減少無謂公文往返，及縮短各別查詢所需時間，申請人擬查詢案件是否位於「海岸管理法之特定區位」（含海岸保護區），及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫之自然保護區及一般保護區」、「修正全國區域計畫之一級海岸保護區及二級海岸保護區」者，自即日起不接受紙本查詢並請逕自本部營建署成立環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址為<https://eland.cpami.gov.tw/>）辦理。
- 二、另前開「特定區位」及「自然保護區或一般保護區」相關說明如下：
  - (一) 案件倘非位於海岸地區者，自非位於「特定區位」，可先參考本部111年4月8日台內營字第111080442

5號令公告修正「海岸地區範圍」，其網址為<https://www.cpami.gov.tw/>（首頁/營建署家族/營建業務/綜合計畫組/海岸管理專區/海岸地區範圍）。

- (二) 為避免非位於「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」（含自然保護區及一般保護區）範圍之申請案件仍辦理查詢，可先參考本部110年10月14日內授營綜字第1100816005號函檢附「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『自然保護區』免查範圍表」及「臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之『一般保護區』免查範圍表」，其網址為<https://www.cpami.gov.tw/>（首頁/營建署家族/營建業務/綜合計畫組/「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」專區）。

## 內政部111.10.24 內授營都字第11108184061號函

主旨：有關都市計畫法第27條第1項第3、4款規定辦理之個案變更申請認定程序1案，請查照辦理。

說明：

- 一、有關都市計畫法第27條第1項第3、4款規定之申請變更程序及認定核准機關，本部前以93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄有案（詳附件1）。
- 二、都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言，爰都市計畫之檢討變更，首應依都市計畫法第26條之規定，由各都市計畫擬定機關每3年內或5年內確實辦理定期通盤檢討；惟在實務執行上，都市計畫因應為避免重大災害之發生、適應國防或經濟發展需要、配合中央或地方興建重大設施需要，而有迅行變更之必要時，各都市計畫擬定機關始能依都市計畫法第27條規定，以個案方式辦理變更都市計畫，以避免零星開發對都市整體發展造成負面影響。為杜

絕藉詞恣意個案變更之情事，又基於地方制度法第18、19條規定，都市計畫之擬定、審議及執行為直轄市、縣(市)自治事項，案經本部於111年8月31日邀集相關部會及直轄市、縣(市)政府開會研商，獲致下列精進措施，請依照辦理：

- (一) 涉及都市計畫認定個案變更程序部分，應由目的事業主管機關檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，會同都市計畫主管機關共同認定之。
- (二) 下列各款情形者，不宜認定辦理個案變更：
  1. 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，但尚無具體建設計畫內容者。
  2. 已有具體建設計畫內容，但無辦理之急迫性者。
  3. 其他無法提出辦理急迫性之個案情形。

- 三、另查本部前以111年2月25日內授營都字第11108032601號函送有關各直轄市、縣(市)政府依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更申請認定程序之檢討改善措施(略以)：「為有更嚴謹之檢核機制，除持續請貴府依本部93年1月7日台內營字第0920091111號函送會議紀錄結論(一)參酌4項原則辦理外，請於計畫書內

敘明變更理由及急迫性，且為完備行政程序，貴府認定個案變更之證明文件或相關說明中，請都市計畫擬定機關明確敘明係參酌前開本部93年函示中哪一項原則認定屬有迅行變更之必要，並請將相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。」（詳附件2），併請依照辦理。

## 建物登記

裁判字號：最高行政法院101年裁字第791號裁定

裁判案由：建物登記

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本案爭點在於查封效力發生時間點，攸關權利取得先後與排除，在登記機關當登記案件送件與查封發生效力競逐時，何者將取得權利？何者權利將被排除登記？與民眾財產權關係甚鉅，本案送件後於登記完畢前，法院查封命令介入，阻斷原先送件登記之登記程序（雖本案已經登記完畢，事後經法院否認其效力），主要是「查封係公法上之處分行為，於實施查封完成時，不待辦理查封登記，其效力即已發生。是不動產實施查封後，債務人就查封物所為之移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力；故不動產物權之移轉，在法院實施查封前，雖已申請登記，但尚未完成，至查封後始登記完成者，尚不得據以對抗債權人。」

民眾登記申請案件按土地登記規則第53條規定分別為：「辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。」前述登



記流程在登記完畢前遇到法院囑託查封登記案件，按土地法第75-1條規定：「前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。」此為查封效力優先於收件後，登記完畢前之登記案件，且查封生效時間點不以查封登記完畢為生效之時，按強制執行法第76條第3項規定：「已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。」即採通知到達發生查封效力。縱然如本案為未經登記之不動產，於現場查封及勘測後即發生查封效力，故登記機關不得續行登記程序，是蠻特殊的案例，卻也藉本判決了解查封效力與土地登記競逐時，何者優先的問題。

#### 檢附最高法院101年裁字第791號裁定理由

一、按「（第1項）人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。（第2項）人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。」行政訴訟法第5條定有明文。準此，提起課予義務訴訟，須以有「依法申請

之案件」存在為要件，所謂「依法申請」，係指人民依據個別法令（含法律、法規命令及自治規章）之規定，有向該管行政機關請求就某一特定具體之事件，作成行政處分或應為特定內容行政處分之權利者而言。又「（第1項）行政法院應依職權調查事實關係，不受當事人主張之拘束。（第2項）審判長應注意使當事人得為事實上及法律上適當完全之辯論。（第3項）審判長應向當事人發問或告知，令其陳述事實、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。（第4項）陪席法官告明審判長後，得向當事人發問或告知。」為行政訴訟法第125條所明定；本條立法理由載明：「行政訴訟因涉及公益，如行政法院就事實關係，須受當事人主張之拘束不能依職權調查，將有害於公益，爰．．．規定行政法院應依職權調查事實關係，不受當事人主張之拘束。闡明權為審判長之職權，亦為其義務。為期發見真實，並使當事人在言詞辯論時有充分攻擊或防禦之機會，審判長自應行使闡明權，使當事人得為事實上及法律上適當完全之辯論，俾訴訟關係臻於明瞭。爰設第2項規定。又行政法院依第1項規定以職權調查所得之事實，亦應依本項規定使當事人為事實上及法律上適當完全之辯論，乃屬當然。審判長行使闡明權之方法，應向當事人發問、告知，令其陳述事實、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述；如當事人所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之．．．。」

## 二、次按：

- 1、強制執行法第二章「關於金錢請求權之執行」第二節「對於動產之執行」第51條規定：「（第1項）查封之效力及於查封物之天然孳息。（第2項）實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。（第3項）實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之。」第三節「對於不動產之執行」第75條第1項、第76條、第77條第1項依序規定：「不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之。」「（第1項）查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員依下列方法行之：一、揭示。二、封閉。三、追繳契據。（第2項）前項方法，於必要時得併用之。（第3項）已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。」「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：一、為查封原因之權利。二、不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形及其他應記明之事項。三、債權人及債務人。四、查封方法及其實施之年、月、日、時。五、查封之不動產有保管人者，其保管人。」第113條規定：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」前開第76條立法理由載明：「．．．依第51條

第2項規定，查封，雖於查封後不待辦理查封登記，即發生查封效力。惟查封者為不動產時，依現行法規定之作業程序，應先至不動產所在地實施查封後，再通知登記機關辦理查封登記。債務人每乘通知到達登記機關前之間隙，將不動產移轉登記於他人，強制執程序因而受阻，且導致塗銷其移轉登記之另一訴訟，爰增列第3項，明定對已登記之不動產強制執行時，可不待查封行為之實施，即先行通知登記機關為查封登記。如其通知於查封行為實施前到達登記機關，即於到達時發生查封之效力，以防制上述流弊。至該通知於實施查封行為後始到達者，則當然仍依第51條第2項之原則規定，於實施查封完成時發生效力。又依土地法第75條之1規定，登記機關受理土地權利變更登記事件，尚未辦畢登記前，接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記。可與本條第3項之規定相互配合。」

- 2、土地法第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第55條、第58條第1項規定：「（第1項）直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕為登記者亦同。（第2項）前項

聲請或囑託登記，如應補繳證明文件者，該管直轄市或縣（市）地政機關應限期令其補繳。」「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」第75條、第75條之1規定：「（第1項）聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。（第2項）依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。」「前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。」第78條第8款規定：「下列登記，免繳納登記費：．．．八、限制登記。」

- 3、土地登記規則第1條、第2條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第78條、第84條規定：「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。」「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」第136條規定：「（第1項）土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。（第2項）前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所

為禁止處分之登記。」第138條、第139條分別規定：「（第1項）土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行處之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。（第2項）登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。（第3項）登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行處。但法院或行政執行處因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行處。（第4項）．．．。」「（第1項）法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。（第2項）前項建物，由法院或行政執行處派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行處命債權人於勘測前向登記機關繳納。（第3項）登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該



建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行處。」第141條、第147條規定：「（第1項）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利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、共同共有繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。（第2項）有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

三、本件參加人宋○○於99年5月20日向相對人申請辦理系爭建物所有權第一次登記，惟於公告期間（99年5月21日起至99年6月7日止），臺灣桃園地方法院民事執行處依據抗告人之聲請，於99年5月26日以桃院永98司執全七字第1424號函通知相對人於99年5月28日派員會同就抗告人（即債權人）與訴外人（即債務人）劉○○假扣押強制執行事件進行查封及勘測，該項查封於當日下午4時20分實施完畢，已發生查封之效力後，相對人仍於上開公告期

滿即99年6月8日續行辦妥參加人宋○○前述對系爭建物申請之所有權第一次登記，迨至99年8月3日始辦理上列假扣押查封登記等情，有土地登記申請書、相對人公告、臺灣桃園地方法院民事執行處99年5月26日以桃院永98司執全七字第1424號函及查封筆錄、系爭建物登記謄本等附卷可稽，且為原審認定之事實，原審以上揭理由駁回抗告人之訴，固非無見。惟查：抗告人獲悉系爭建物經臺灣桃園地方法院民事執行處於99年5月28日實施查封後，相對人仍在同年6月8日續行辦妥參加人宋○○就系爭建物申請之所有權第一次登記，旋於99年8月17日向桃園縣政府政風處提出檢舉，該檢舉函內已載稱：「．．．地上建物已於99年5月28日即已辦理查封，惟平鎮地政（按即相對人）竟以611-452地號上之建物（按即系爭建物）已於99年6月8日辦畢地上之建物保存登記及所有權人為宋○○為由不予辦理查封登記，檢舉人即已依法辦理查封在先，○○地政自不得於後辦理所有權登記，詎其竟違法辦理所有權登記，並以上開事由藉口拒絕辦理查封登記，○○地政所為，顯已違反強制執行法．．．」等語（見該檢舉函理由三），而表明相對人就系爭建物辦理所有權第一次登記不服之旨，揆諸上揭訴願法相關規定，該檢舉函得否認屬「視為已在法定期間內提起訴願」，尚非無疑，原審未予調查審認，逕以「抗告人並未依訴願法第14條、第58條規定，繕具書狀等提起訴願，表示不服，系爭建物保存登記處分對

抗告人而言自屬確定」云云，已嫌速斷。抗告人於原審受命法官行準備程序時，主張其係依土地登記規則第139條、第127條規定，請求撤銷相對人所為系爭建物之所有權第一次登記，倘抗告人「陳述」之土地登記規則第139條、第127條條文內容與該條次規定之「實際內容」不符，而有「不明瞭」、「不完足」之情形，受命法官或行言詞辯論時之審判長，即應行使闡明權，予以發問、告知，令其敘明或補充之，原審行準備程序之受命法官或言詞辯論時審判長未予闡明，即以「現行土地登記規則第139條修正前為同規則第127條，現行第127條則為90年9月14日修正後新增條文，遍查土地登記規則自35年10月2日訂定發布迄今，並無抗告人所陳內容」、「抗告人陳述內容與規定不符，自難採信」等語為其論據，認「抗告人據土地登記規則第139條、第127條規定申請，並非『依法申請』，……抗告人即不得對之提起行政訴訟法第5條第2項規定之課予義務訴訟」。按諸上述規定與說明，所為程序，亦有未合。前舉內政部87年1月7日台（87）內地字第8780105號函說明詳載：【「……建物所有權第一次登記，並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告，在公告期內，無人提起異議者，始得視為確定，倘在公告期間內已經法院查封，即失其效力。故建物辦理所有權第一次登記時，倘在公告期間經法院查封，縱被查封之債務人與申請建物所有權第一次登記之所有人不同，仍應依土地登記規則第

127條改辦未登記建物查封登記」（按：原土地登記規則第127條、第129條修正後為前揭第139條、第141條）-該函附於相對人行政訴訟答辯狀及訴願卷】，原審援引該函釋時未通觀全文，逕引該函「要旨」所載：「建物變更起造人後，於建物所有權人第一次登記公告期間經法院囑託查封登記，應改辦未登記建物查封登記」等語，遂為不利於抗告人之認定，尚嫌疏失。況抗告人為前開假扣押強制執行事件之債權人，其所指封並經法院依強制執行程序執行查封完竣後，抗告人（債權人）是否不得「依法申請」撤銷有礙於禁止處分之「新登記」（有礙執行效果之行為-系爭建物之所有權第一次登記），徵諸上開規定及說明，亦非無推究之餘地。

四、綜上所述，原裁定核有違誤，抗告論旨執以指摘原裁定違法，求予廢棄，非無理由，應予准許。爰將原裁定廢棄，由原審重新審理後，另為適法之裁判，俾符法制，並昭折服。



## 所有權登記事件

裁判字號：高雄高等行政法院99年度訴字第63號判決

裁判案由：所有權登記事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本案簡介重點在於登記機關依法駁回登記之申請的「法」究所何指？按土地登記規則第57條：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：二、依法不應登記。」其所謂依「法」的層級定義，本案判決認為須遵守中央法規標準法第4條所規定「法律應經立法院通過，總統公布。」畢竟人民財產權的保障為憲法層級，限制人民對於其財產處分須為法律位階始謂合法，否則任由行政機關廣泛的認定，進而限制人民財產權的處分權能，將欠缺法律保留原則易使人民難以預見，將有違依法行政原則。

土地登記規則在外界看起來或許僅為一般登記程序之規範，卻因民法第758條第1項：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」象徵我國為登記生效主義（民法759條之登記處分處分暫且不論），亦即不動產得喪變更須經登記才能發生效力，倘若未經登記完畢之權利，無由發生法律行為所欲

達到之目的，所以國家制定的登記制度影響民眾權益甚鉅，登記機關對於登記案件的審查人員，對於相關法律理解是否正確，則攸關民眾對於登記案件的權益，畢竟有爭議案件不能過度仰賴民眾透過訴願或訴訟程序再做定奪，所以法治教育在登記機關普及化誠屬重要。

### 檢附高雄高等行政法院99年度訴字第63號判決理由

- 一、按憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。民法第765條及第758條第1項分別規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」是以人民之財產權不論係物權及債權，均受憲法保障，均有自由處分之權利。而人民處分之財產為不動產時，因非經登記，不生效力，國家自應設置完備之登記制度，供處分不動產之讓受雙方辦理登記，俾處分人得以履行移轉所有權之義務，同時使相對人請求轉讓不動產所有權之債權得以實現，否則憲法保障人民財產權之權利，無從落實。行政機關除有法律或法律具體明確授權之法規命令為依據外，不得限制人民處分不動產及請求辦理登記之權利。再按「法律應經立法院通過，總統公布。」則為中央法規標準

法第4條所規定。未經立法院通過，總統公布之法律草案，並非法律，即便法案目的在追求公益，然於其未完成立法程序前，行政機關不得僅以法案之內容或以其意欲追求之公益為由，作為限制人民自由權利之依據，此為法治國家之基本要求。

二、次按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」土地法第37條定有明文。中央地政機關據此訂定土地登記規則第34條第1項：「(第1項)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。」第55條：「(第1項)登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。(第2項)申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」及第57條第1項：「(第1項)有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」等規定，揆諸前揭說

明，土地登記規則第57條第1項第2款「依法不應登記者」所稱之「依法」係指經立法院通過，總統公布之法律或法律具體明確授權之法規命令，至於法律草案或其所欲追求之公益目的並非該規則所稱之法令。

三、經查，系爭不動產為訴外人國民黨於70年及71年間買進，並由被告准其辦理所有權登記，此有土地及建物登記簿謄本附卷（訴願卷第53頁、54頁）可稽。國民黨既為系爭不動產之所有權人，其財產權與一般人民相同，應受平等之保障，因此，除非其所有權權能受到法律或法律具體授權命令之限制，其自由處分系爭不動產之權利，不應被剝奪。第三人若對系爭不動產主張權利，應有法令依據並循法定程序尋求保全或請求返還以資解決，登記機關應遵從法律，恪守中立，無私自干涉之權。而被告否准國民黨將系爭不動產移轉登記予原告，原本未附否准之法律依據，僅以：「本案依高雄市政府98年6月3日高市府地一字第0980031966號函略以：『．．．為免將來增加訟累及落實捍衛高雄市民財產決心及承諾，本案暫不宜註銷註記及辦理登記．．．』，故不予登記。」等語為理由，此有被告之登記案件駁回通知書附原處分卷可佐，迨至原告提起訴願及行政訴訟，被告方主張其係以土地登記規則第57條第1項第2款「依法不應登記」為依據，否准登記。查，被告所稱「依法」之法律係所謂之「黨產條例草案」，業據被告陳明在卷，姑不論被告所稱之「黨產條例草案」是否為「政黨及其附隨組織取

得財產清查及處理條例草案」之誤（見訴願卷第33頁），惟不論何者，均為未經立法院通過，總統公布之法律，亦均非法律具體授權之法規命令，為被告所不爭，則該草案即非土地登記規則第57條第1項第2款所稱足以限制人民登記權利之法令，被告據以否准國民黨及原告辦理登記，洵非合法。原告雖非系爭不動產之所有權人，然為國民黨處分系爭不動產之相對人，依其與國民黨訂立之買賣契約，具有請求國民黨移轉系爭不動產之債權請求權，其會同出賣人國民黨向被告申請登記，為土地法及土地登記規則賦予之權利，被告卻以上揭非法令依據之法律草案否准原告登記，已損害原告之財產權及土地法賦予原告請求登記之權利，堪予認定。被告在無法令依據之情形下，否准原告之申請，核與法律保留原則不符，並非合法。被告雖以黨產條例草案在目前國民黨籍立法委員占多數之國會生態下，迄未完成立法，為確保國庫權益之公益，並讓第三人注意承受系爭不動產之風險，避免將來增加訟累，有依公益原則於系爭不動產登記簿謄本為不得登記之註記，並據此駁回原告申請，俟黨產條例草案通過後再一併處理之必要云云。惟查，系爭不動產是否為國民黨非法取得，尚乏證據證明，而被告所稱之黨產條例草案並非法令，縱使該草案提出之目的意在追求公益，將政黨不當取得之財產歸還於民，以達到建立政黨公平競爭環境，健全民主政治之目的，然在未完成立法程序前，仍不得作為限制國民黨處分系爭不動產及原告請求移轉登記權利之依據。

至於目前國會生態如何，乃民選之結果，即便因此而使黨產條例草案難以立法通過，亦應喚起民意共識，由民意決定是否改變，進而督促國會立法，始為正辦，殊無由行政機關於無法令依據下，藉維護公益之詞，限制人民財產權行使之餘地，被告先於系爭不動產登記簿謄本為如事實概要欄所載之註記，進而否准原告登記，均無法律依據，其違反法律保留原則，並非法治國家下行政機關應有之作為，其主張洵無可取。

四、綜上所述，被告以本件依黨產條例草案所欲追求之公益原則，不應准許登記為由，否准原告之申請，核與土地登記規則第57條第1項第2款「依法不應登記」之規定不符，洵屬違誤，訴願決定未予糾正，亦有未合，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，為有理由，應予准許。惟被告應作成核准原告登記之行政處分，尚繫於其他移轉登記要件是否具備，所涉相關事證未臻明確，尚待被告依本判決之法律見解，本於權責，依據相關文件加以審查，如審查結果均符合規定，即應作成適法之決定。原告請求判令被告應作成如訴之聲明第2項所示之行政處分，依行政訴訟法第200條第4款規定，在請求命被告遵照本院判決之法律見解對其作成處分部分為有理由，其餘部分，不應准許，應予駁回。

## 憲法法庭 111 年憲判字第 17 號判決摘要

說明：本摘要係由憲法法庭書記廳依判決主文及理由摘錄而成，僅供讀者參考，並不構成本判決的一部分。

### 聲請人：

臺北高等行政法院第三庭

言詞辯論日期：111年6月28日

判決公布日期：111年10月28日

### 案由：

聲請人為審理同院 107 年度原訴更一字第 1 號原住民身分法事件，認應適用之原住民身分法第 2 條規定（下稱系爭規定），有抵觸憲法之疑義，裁定停止訴訟程序，於 109 年 4 月聲請解釋憲法。

### 判決主文：

1. 憲法增修條文第 10 條第 11 項及第 12 項前段規定所保障之原住民族，應包括既存於臺灣之所有臺灣南島語系民族。除憲法增修條文第 4 條第 1 項第 2 款規定所稱之山地原住民及平地原住民，舉凡其民族語言、習俗、傳統等文

化特徵至今仍然存續，其成員仍維持族群認同，且有客觀歷史紀錄可稽之其他臺灣南島語系民族，亦均得依其民族意願，申請核定其為原住民族；其所屬成員，得依法取得原住民身分。

2. 原住民身分法第 2 條規定：「本法所稱原住民，包括山地原住民及平地原住民，其身分之認定，除本法另有規定外，依下列規定：一、山地原住民：臺灣光復前原籍在山地行政區域內，且戶口調查簿登記其本人或直系血親尊親屬屬於原住民者。二、平地原住民：臺灣光復前原籍在平地行政區域內，且戶口調查簿登記其本人或直系血親尊親屬屬於原住民，並申請戶籍所在地鄉（鎮、市、區）公所登記為平地原住民有案者。」所稱原住民之定義性規定，僅指山地原住民及平地原住民，並未及於符合本判決主文第 1 項要件之其他臺灣原住民族，致其原住民（族）身分未受國家法律之保障，於此範圍內，與憲法第 22 條保障原住民（族）身分認同權、憲法增修條文第 10 條第 11 項及第 12 項前段規定保障原住民族文化等意旨有違。

3. 相關機關應於本判決宣示之日起 3 年內，依本判決意旨，修正原住民身分法或另定特別法，就本判決主文第 1 項所稱同屬南島語系民族之其他臺灣原住民族之認定要件、所屬成員之身分要件及登記程序等事項，予以明文規範。逾期未完成



修法或立法，舉凡日治時期戶口調查簿其本人或其直系血親尊親屬經註記為「熟」或「平」，釋明其所屬民族語言、習俗、傳統等文化特徵至今依然存續，且其所屬民族成員仍維持族群認同者，於修法或立法完成前，均得向中央原住民族主管機關申請依本判決意旨認定其民族別。

#### 判決理由要旨：

1. 漢民族大量移入臺灣之前，千百年來，早有同屬南島語系之不同族群臺灣原住民，先已長久世代居住在臺灣這塊土地上。日治時期，透過戶口調查程序，將上開原住民依其所在之區域（高山或平地）及與漢人同化程度之差異，區分為二類：1、高山（砂）族（生蕃）（戶口調查簿註記為「生」、「高砂」）、及2、平埔族（熟蕃）（戶口調查簿註記為「熟」、「平」）。〔第14段〕
2. 國民政府來臺後，基本上沿用上開日治時期之區分，但因「生蕃」、「熟蕃」用語蘊含高度歧視，乃先改以使用「山地山胞」及「平地山胞」之用語（83年第3次修憲後由「山胞」改稱「原住民」），所稱：「山地山胞」及「平地山胞」，係指臺灣光復前原籍設籍在日治時期之「蕃地」，且戶口調查簿登記其本人或直系血親尊親屬為「生」、「高砂」之註記者。即原則上僅指日治時期之高山（砂）族原住民，不包括日治時期之平埔原住民。〔第15段〕
3. 90年制定之原住民身分法，其立法理由稱：依據憲法增修條文第4條「山地原住民」及「平地原住民」規定用語，及繼續沿用上述43年以來之「山地原住民」及「平地原住民」內涵意旨等，於系爭規定將該法所稱原住民限於山地原住民與平地原住民，不論山地原住民或平地原住民，係指臺灣光復前日治時代戶籍簿種族欄登載其本人或直系血親尊親屬為高山族者，即系爭規定所定原住民原則上不包括日治時期所稱平埔（族）原住民。〔第18段〕
4. 維護人性尊嚴與尊重人格自由發展，乃自由民主憲政秩序之核心價值，人格權作為個人人格的基礎，乃為不可或缺之基本權利，而為憲法第22條所保障之基本人權之一，其中包括原住民身分認同權。另依憲法增修條文第10條第11項及第12項前段之規定，國家應積極維護發展原住民族之語言及文化，並就其教育文化等事項予以適當之保障扶助。是由憲法第22條及憲法增修條文第10條第11項及第12項前段之規定整體觀察，受憲法保障之原住民身分認同權，除保障個別原住民之身分認同外，亦包括各原住民族之集體身分認同。〔第20段〕
5. 本件關鍵應為：在憲法解釋上「原住民（族）」之意涵應為何，即憲法增修條文第10條第11項及第12項前段規定，國家應以法律特別保障其權益之「原住民族」之範圍應為何？〔第22段〕



6. 憲法及憲法增修條文均未明文定義原住民、原住民族，及明定劃分原住民族之標準或規定原住民僅指或僅能區分為平地原住民及山地原住民。亦即憲法並未將系爭規定所稱山地原住民及平地原住民以外之其他臺灣原住民族，明文排除在受憲法增修條文第10條第11項及第12項前段所定「原住民族」保護之外。〔第24段〕
7. 依憲法增修條文第10條第11項及第12項前段規定，如屬原住民族，國家即有以法律積極保護其文化等義務。又除修憲者於憲法條文明白排除其中部分原住民（族）不予保護外，有關機關不得自行任意界定原住民族之意義，將部分臺灣原住民族排除在國家應立法保護之外，於憲法解釋上，為符上開憲法增修條文特予保障原住民族文化等之意旨，就原住民族之意義及保護範圍，其認定應避免反於歷史事實、國際保護原住民（族）潮流，而失諸過度嚴格，即應作較寬鬆之認定；亦即其排除保護應採極嚴格限縮原則，例外處理。〔第26段〕
8. 又立法委員如何產生，固係憲政選擇，原住民如何特予保障其參政權亦同。是憲法增修條文第4條第1項第2款規定之原住民參政權保障，與第10條第11項及第12項前段規定之原住民族文化等應特予立法保護，二者規範主題各別、目的不同。〔第28段〕
9. 在臺灣歷史上，於漢民族大量移入臺灣而成為多數人口之前，早已有許多原同屬南島語族群，而散落居住生活於臺灣各地，並各自發展出自己之歷史、語言、形塑出自己之傳統文化、習俗之原住民（族）群。是由臺灣歷史脈絡觀察，除系爭規定所定之屬日治時期所稱「高山（砂）族」之山地原住民及平地原住民外，臺灣尚有同屬臺灣南島語系之其他民族，應無爭議。〔第31段〕
10. 查日治時期政府曾經於臺灣作全面性戶口調查，所得官方戶口調查簿資料，堪認具客觀完整性之臺灣歷史紀錄。而且該等戶籍資料經現今政府接續使用，以作為採認臺灣原住民族之法定依據，是若採同一日治時期戶籍資料作為是否臺灣南島語系民族之判斷基準，亦符合一致性。本庭爰認若以其本人或其直系血親尊親屬是否於日治時期戶口調查簿，經註記為「熟」、「平」者，作為是否屬臺灣南島語系民族裔之判斷標準之一，應屬合宜。〔第34段〕
11. 受憲法特予保障之「原住民族」，亦應指既存於臺灣之原住民族，且尚未全然為其他民族同化，其民族語言、習俗、傳統等文化特徵至今仍然存續，得以永續傳承給下一代者。縱具原住民族血緣，但其民族已全然為非原住民族同化，而失其原有族群文化等特性，無以或無意願保存、發展，並以之傳承下一代者，已非一般所認應受特別保護之原住民族。〔第36段〕

12. 綜上，由臺灣之歷史脈絡觀察，解釋上，受憲法增修條文第10條第11項及第12項前段規定，應由國家以法律特別保障其文化等權益之原住民族，不應僅限於系爭規定所定之原住民，而應包括既存於臺灣之所有臺灣南島語系之民族。除憲法增修條文第4條第1項第2款規定所稱之山地原住民及平地原住民，本應可包括其他既存於臺灣同屬臺灣南島語系民族中，舉凡其民族語言、習俗、傳統等文化特徵至今仍然存續，其成員仍維持族群認同，有意願組成特定原住民族群並成為其成員，且其為臺灣南島語系民族之事實有客觀歷史紀錄可稽者。此等臺灣南島語系民族或其成員應有權要求承認並依法核定其族群別並為原住民族，主管機關有依法核定之義務；至其相關原住民族之認定要件、所屬成員之身分要件及登記程序等事項，自應由相關機關明文規範，適當訂定之。上開成員得依相關法定要件、程序取得原住民身分，享受法定權利及負擔法定義務。〔第38段〕
13. 其他臺灣原住民族既屬憲法增修條文第10條第11項及第12項前段規定所保障之原住民族，國家自應積極維護發展其語言及文化，並就其教育文化等事項予以適當之保障扶助；立法者應依上開憲法保障之意旨，充分考量各原住民族及其成員之歷史發展脈絡及現況，並斟酌國家資源分配，另以法律定之。至其保障內容及範圍，立法者自有一定之形成空間，不在本判決之審理範圍。〔第44段〕

## 地政士的社會功能專業職能與修法方向

作者：陳健泰地政士

### 一、地政士的社會功能

地政士經國家考試取得證照，加入職業公會後，每四年須完成專業訓練30小時以上使得換照。根據地政士法第十六條規定，執行法定業務，維護不動產產權安全與完整，所以應有下列功能：

#### (一) 不動產交易安全維護者

地政士應精通不動產專業法令及實務，方能達到保障人民財產的權益。

#### (二) 保障人民不動產產權變更及異動的工作者

不動產產權之異動或變更，皆須地政士依照法令及實務辦理，以保障人民的財產權益。

#### (三) 經濟活動交易的守護者

經濟活動的債權債務權益維護，地政士擔任了重要的角色。

#### (四) 立約中間人

舉凡不動產買賣、協議、和解、調解等契約書立，皆會請專業地政士居中簽立契約，藉由其專業，使契約更具合理及保障雙方。

**(五)不動產糾紛的協調者**

不動產權益甚大，糾紛的解決，需有不動產專業及實務的地政士居中協調並協助解決。

**(六)不動產的專業顧問**

不動產專業問題，需有專業及實務的地政士作為諮詢對象與協助，才能解決其專業問題。

**(七)政府與人民的橋樑**

地政士依其專業協助人民辦理登記、測量、稅務及相關事宜等，以提高行政效率並改善行政作業，使政府能便民及利民，取得人民信賴。

**(八)不動產地籍清理及處理者**

人民不動產財產權利的釐清，共有土地權屬的清理及處分等皆需專業地政士的切入了解及深入用心處理，方能使土地有效利用。

**(九)協助政府對不動產制度的改善及推動**

地政士長時間處理不動產相關問題，有深厚的實務經驗，可提供政府修改制度及法令參考，以切合實務。政府推動不動產制度及措施，亦有賴地政士的配合推動，方能事半功倍。

**(十)不動產資訊化的推動者**

政府推動不動產資訊化，需有實務經驗的配合，更需有專業的地政士推動，才能使資訊化達到效益及普及性。

**(十一)配合政策推動者**

政府推動不動產資訊透明化實價登錄、防制洗錢、房地合一稅等措施，地政士都扮演非常重要的推動角色。

綜上所述，舉凡不動產相關的登記、測量、交易買賣、繼承、贈與、擔保、借貸、協議、和解、調解及契約簽訂等，皆與地政士息息相關。地政士自久以來，即有萬事通的特性，工商進步，專業分工細化，後進地政士也應尋求專精領域專業化。地政士雖有其專業，但被大眾普及認知不夠，尤其年輕客戶族群，未接觸過者，普遍對地政士執業內容不甚了解，導致失去主動接洽的時機，地政士應行銷其專業，以達眾所皆知，並應主動出擊，以取得社會專業肯定，共勉之！

**二、不動產專業顧問應具備的專業職能**

地政士要成為不動產專業顧問，其具備顧問能力應涵蓋如下：

**(一)法學素養**

法學素養是基礎亦是累進學習的培養及精進，地政士從事於不動產相關的處理，牽涉的問題，都與法律相關，如沒有好的法律基礎及專業的素養，則很難成為優秀的專業顧問。

**(二)專業能力**

地政士從事於不動產登記、測量、報稅等代理業務，除

對基本作業外，實務的累積經驗，深入研究細節及融會貫通，更是不可或缺。

### (三) 專門專業

不動產問題牽涉層面甚廣，除應具備基本專業外，平時更應專研專門項目的研究與累積，使自己有別於其他專業的差異，累積自己專門能力，除深入外，更應廣為吸收，成為專家，就立於難予取代地位。

### (四) 行政程序及救濟

面對與政府機關的行政程序及其救濟，能協助客戶解決其困惑，也考驗地政士的專業程度。

### (五) 專業涉獵廣

不動產問題層出不窮，沒有廣度的了解，很容易碰到瓶頸，甚至不了解，也無從應用。唯有多方涉獵，方能取其優點加以利用，以達處理事務能力。

### (六) 非訟能力

於地政士執業業務內，時常需有非訟事件的處理，應了解其程序及理論與實務，方能協助客戶做較完整的處理事務。

### (七) 訴訟能力的培養

不動產牽連利益甚大，處理過程常有興訟事件，了解訴訟法律的程序、理論與實務，才能正確協助客戶完成財產權的爭取與保障。

### (八) 判斷能力

處理不動產事務的能力，需有專業能力為依據，更需有正確的判斷能力，對事物做對的處理。這些能力必須細心、用心及經驗累積等加以綜合，所以專業加經驗是必須的。

### (九) 協調能力

處理不動產的對立雙方，須借重專業有經驗的地政士，居中協調，使事情能達到雙方接受，甚至滿意的結果。

### (十) 節稅能力

不動產有增值稅、契稅、印花稅、房屋稅、地價稅、遺贈稅、所得稅及房地合一稅、優惠稅率主張、重購退稅等稅務，其節稅對客戶尤其重要且必須。地政士應詳加了解及應用，以達為客戶爭取最好合法的節稅策略。

### (十一) 資訊化能力

資訊化時代，地政士應跟著上網路化，除了作業網路化外，資訊更應隨時更新，使自己不被潮流淹沒，而能更有效率處理專業業務。

### (十二) 行銷能力

地政士要傳播專業常識與知識，懂得包裝專業，做必要的行銷，但不適作吹彭或不實的展現。並應利用網路資訊等通路，將專業推廣，以取得認同。



### (十三) 多元發展能力

地政士除了法定業務的精進外，舉凡不動產相關的專業培訓，更應進修學習。如土地利用、理財規劃、建築概要、都更危老、市場行情、土地估價、農地容許、國土計畫、土地重劃、國有土地申租購、山坡地開發及信託規劃等專業學習與認知。

### (十四) 社會脈動的掌握能力

社會脈動包含政治、經濟、趨勢、新聞及與不動產相關的事件，皆須注意及了解，才能對人、事、物加以綜合判斷，有助於執業的敏感度。

### (十五) 知法守法的操守與能力

了解法律，遵守法律規定，不教唆違法，配合法令宣導，發揮專業本能，取得信賴，累積口碑，永續經營。如防制洗錢的配合宣導與阻卻違法、不教唆逃漏稅、不違法執行業務等。

地政士要成為不動產專業顧問，應具備特性：

1. 專業與法學素養。
2. 談判及協調能力。
3. 作業及資訊網路化。
4. 多元求知能力與累進。
5. 正派經營，永續發展。

## 三、修法方向

地政士法於90年立法，經過四次部分條文修正至今。經過19年的歷練，是應該做一次執行業務的檢討及修法，以符合地政士未來發展的需求及展望。

### (一) 地政士修法方向

依據地政士法第16條、21條規定，地政士居於代理人的地位，執行八款類型業務。其代理範圍涵蓋登記、測量、稅務、公認證、提存、簽約、文書與地政有關事項及簽證。本執行業務修法的方向思考如下：

#### 1. 經109年律師法修法的觸動考量

律師法修法將非訟事件相關法納入其執業範圍，非律師資格執行該業務，有違法及受罰之虞。嚴重影響地政士執行相關業務，實有明訂入法之必要。

#### 2. 不應侷限代理人地位

地政士於不動產的理論與實務，著墨甚深，應給予不動產法律諮詢與實務處理的權限業務。如地政業務相關之非訟事件聲請。

#### 3. 簽證業務項目檢討

依據地政士法第21條規定，限縮了簽證人的功能性，應檢討並放寬其限制，才能符合簽證實際需求及意願。

### (二) 地政師法立法方向

地政師位階高於地政士，應增加且有明確業務功能性之區別及取得資格差異性，其區別如下：



1.取得資格

地政士應連續執行業務達四年以上，無不良紀錄，取得一定的學分證明，經國家檢覈考試通過後，取得高考地政師證照資格，每四年應比照地政士受30小時教育訓練後換照。

2.考試項目

民事訴訟法、非訟事件法、行政法及程序法概要等列入必考科目。

3.地政師應為簽證人

地政師應加入簽證業務，以彰顯其業務之功能性。

4.地政師得為不動產訴訟代理人

地政師有實務經驗及專業能力，於不動產相關訴訟，有能力為訴訟代理，應給予專業業務之肯定。

5.地政師得為調解、調處人

於不動產之調解或調處，需有專業的地政士或地政師協助，如有地政師的加入，應更為洽當。

6.不動產行政救濟代理人

地政師專精於不動產理論與實務，如有不動產之行政救濟，可由其代理，為客戶尋求最佳救濟管道。

7.提升地政專業形象

有了地政師的證照，有助於地政專業的提升，地政士於執行業務，累積了相當經驗後，必將更上一層樓考上地政師，如此好的循環，才能有助於社會大眾對地政士及地政師的認同及肯定。

8.不動產專業顧問

地政師可受聘於公司或企業之不動產專業顧問證書，藉以提倡專業顧問形象。