

會、業務報告

- (1)111.6.22. 臺北市政府地政局函知本會，為辦理本市第 12 屆優良地政士選拔，訂於 111 年 6 月 25 日至 7 月 15 日受理推薦，請踴躍推薦表現優良之地政士參選。
- (2)111.6.23. 臺北市政府地政局函轉內政部，有關總統 111 年 6 月 22 日華總一義字第 11100050791 號令公布修正土地法第 73 條之 1 條文案，修正案刊載於總統府公報第 7609 號(<https://www.president.gov.tw> 公報系統)。
- (3)111.6.27. 臺北市政府地政局函轉內政部，有關延長跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目試辦日期至 113 年 6 月 30 日。

行政院公報 第028卷 第115期 20220622 內政篇

內政部公告 中華民國111年6月22日
台內地字第1110263656號

主 旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依 據：土地登記規則第3條第4項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第3點。

公告事項：

一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部109年5月22日台內地字第10902624265號及110年6月8日台內地字第1100263097號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自109年7月1日至111年6月30日試辦之下列登記項目，延長試辦至113年6月30日：

（一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。

（二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。

（三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址：<https://www.land.moi.gov.tw>）。

- (4)111.6.27. 臺北市政府地政局函送本會，有關「臺北市政府獎勵研究報告運用資料作業要點」，請轉知並鼓勵所屬人員踴躍參與。
- (5)111.6.28. 臺北市政府地政局函送本會，有關 111 年度傑出市民遴選作業於 111 年 7 月 31 日前受理推薦，請踴躍推薦。
- (6)111.6.28. 臺北市政府地政局函復本會，有關本市都市更新處所認定之合法建築物見解有無違反土地登記規則第 79 條規定，說明如下：
一、按土地登記規則第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地

形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」，實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，係依上開規定辦理建物所有權第一次登記。

二、另內政部 77 年 2 月 24 日台內地字第 574358 號函釋略以：「建物所有權第一次登記係以合法建物及產權確定為要件，無使用執照之建物如已依土地登記規則第 70 條(修正後第 79 條)第 2 項規定提出有關文件並准予登記，其屬合法建物應無疑義……；次查有使用執照之建物或臨時建物持憑使用許可證登記完畢之建物，現行記載例於登記簿標示部備註欄中均有註記，與未檢附使用執照申辦登記之建物已有區別，其應受建築法及都市計畫法有關法令之限制與一般建物並無二致。……」。以上，惠請參考。

(7)111.6.28. 臺北市都市更新處函復本會，有關反映請查明都更處所認定之合法建築物見解有無違反土地登記規則第 79 條，其處說明如下：關於提到「都市更新案件處理效率」一節，有關貴公會來信表達之意見，其處業已知悉並會納入後續政策參考。然都市更新之推動，涉及私人產權整合問題，其府除需對都市更新案件審議程序及計畫內容嚴謹審查以避免爭議，也持續提昇更新案的品質，促進城市整體品質的改造再生。

有關所陳「輔導市民參與都更」相關意見，其處將納入後續辦理民眾諮詢輔導業務參考，為輔導市民了解都市更新相關法令及建立基礎常識，並培訓有志人士協助推動都市更新，其處委託專業廠商每年辦理教育訓練及講座，促進市民對於都更推動作業之認知，協助民間辦理都市更新。

另所詢「合法建物認定標準」相關疑義，依 110 年 12 月 15 日修訂「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」，明訂指標所指合法建築物應檢附文件為使用執照、合法建築物證明文件、建物登記本等項目之一，以擴大老舊建築物適用指標項目，簡化申請流程及加速都更進程，相關申請書表可至本處官網下載(網址：<https://uro.gov.tapei/>)，便捷服務「都市更新協檢服務專區」查詢。

(8)111.6.30. 新竹市政府假其府第五會議室，召開 111 年第 39 屆全國地政盃活動競賽第 1 次領隊會議，本會由王主任委員安憶代表出席參加。

(9)111.7.1. 中華民國地政士公會全國聯合會函副知所屬各直轄市、縣(市)地政士公會，有關 6 月 23 日第 10 屆第 2 次理監事聯席會議、第 10 屆第 2 次監事會議會議紀錄。

- (10)111.7.5. 臺北市都市更新處函送本會，有關111年6月21日召開「早期產權登記致所有權人土地及建物持分不一致之研商會議」會議紀錄。
- (11)111.7.6. 惠安地政士事務所函建請本會，有關就地政士登記助理員僱用人數准予開放增額進而解除僱用人數限制1事。
- (12)111.7.8. 本會函建請內政部，有關為私立公墓之同一地號墓園用地，持分面積土地分別出賣予數十人並於所有權移轉登記為共有後，辦理分管登記疑義，謹請惠予釋示，俾供據以遵循辦理。
- 一、依據本會所屬地政士會員反映登記業務執行疑義之建議意見辦理。
- 二、事實：
- (一)合法殯葬業者依法開發完成之私立公墓，同一地號之土地劃分成數十區塊，分別陸續出賣予數十人，並先後完成持分所有權移轉登記為共有。
- (二)各承買人於購買前，皆經殯葬業者詳細解說及現場勘查，均已知自己所買之「專用位置」及他人購買後已下葬之「專用位置」；且購買後簽訂之每一份買賣契約書中均有「分管協議」、「專用位置」並附位置圖之約定；如斯作法，該殯葬業者歷經數十年至今，並無因此發生紛爭。
- (三)如今殯葬業者之該同一地號尚餘部分持分土地繼續出賣他人，擬承買人除瞭解前二款契約書約定之情況外，並現場勘查；似此，承買人已明知「分管協議」之「專用位置」，惟仍要求於購買後辦理「分管登記」，以求心安。
- 三、辦理分管登記疑義：
- (一)因歷經多年之交易，同一地號土地共有人之人數已眾多，且散居國內、外各處，欲全體或多數共有人再簽署「分管契約」，顯有困難；益以各區塊之墓園用地，各共有人依前述買賣契約書之「分管協議」所示「專用位置」，諸多已經入住先人，已非如一般土地之易於相互侵占。似此，申請辦理分管登記時：
- 1.各共有人購買後簽訂之每一份買賣契約書中均已有「分管協議」、「專用位置」並附位置圖之約定，可否不需再另訂「分管契約」？
 - 2.如需另訂「分管契約」，是否需要全體共有人協議訂定？或只需要多數之共有人訂定？
- (二)如不需再另訂「分管契約」，可否僅由仍為共有人之一之殯葬業者（自然人或法人）檢附該地號土地「分管協議」約定之全部買賣契約書及其附件有關各共有人「專用位置」圖說，由該殯葬業者（自然人或法人）單獨申請分管登記？基於簡政便民之原則，可否不必再會同其他多數或全體共有人提出申請？
- (13)111.7.11. 臺北市政府函知本會，有關修正「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」第五點、第十點規定，業經本府111年7

月 11 日府都新字第 11160185491 號令修正發布，茲檢附發布令影本 1 份，請協助轉知所屬會員，相關資訊請至都市更新處網站查詢(<https://uro.gov.taipei/>)。

- (14)111.7.11. 中華民國地政士公會全國聯合會函知所屬各直轄市、縣(市)地政士公會，有關訂於 9 月 30 日(五)、10 月 1 日(六)假台南白河關子嶺統茂溫泉會館，舉辦 111 年度教育訓練『法學精進研習營』之 2 天 1 夜活動，敬邀轉知所屬地政士會員踴躍報名參加。
- (15)111.7.13. 中華民國地政士公會全國聯合會函請所屬各直轄市、縣(市)地政士公會，有關為協助中央主管機關瞭解地政士公會舉辦年度教育/研習會活動概況，請依式填寫相關數據彙整統計辦理。
- (16)111.7.15. 財政部臺北國稅局函請本會，有關為研訂「111 年度執行業務者收入及費用標準」需要，請提供參酌所屬類別之財政部頒定 110 年度收入費用標準及 111 年度實際收入、費用情形，提供增(修)訂意見，無論是否建議調整，均請詳敘理由及依據，並檢附具體資料供參。
- (17)111.7.15. 本會函送臺北市政府地政局，有關推薦所屬會員-謝昭霖地政士參加本市第 12 屆優良地政士選拔，相關參選人介紹及具體事蹟 1 份。
- (18)111.7.18. 本會函知所屬全體志工服務輪值會員，有關派駐臺北市政府秘書處市民服務組地政諮詢服務台 111 年 8 月份輪值表 1 份。
- (19)111.7.18. 本會函知提醒尚未繳納常年會費之會員，並告知其如係另有其他因素而擬「申請退會」者，亦請書面聲明，俾憑據以辦理相關作業。
- (20)111.7.18. 本會函建請臺北市政府柯市長，為關於再次陳請採納本會研提之都更建言，詳如後說明。

一、本會前於 111 年 6 月 15 日以 111 北市地公(11)字第 0564 號函請 鈞府釋示，並承蒙分別以：臺北市都市更新處 111 年 6 月 28 日北市都新企字第 1116015017 號單一陳情系統案件回復表函釋以及臺北市政府地政局 111 年 6 月 28 日北市地登字第 1116015620 號函復在案，先行致謝。

二、臺北市是全國首善之都，集資源於一身，但近年臺北市淨遷出不僅是全台各縣市最嚴重，戶數亦是七大都會區中唯一負成長，經調查，2021 年全台人口約減少 18.6 萬人，其中臺北市人口減少 3% 幅度最大。至於家戶數，2020 一年間約增加 7.3 萬戶，相較於各都會區家戶數普遍增加數千戶至 1 萬餘戶，臺北市則減少了 8,400 餘戶，臺北市成為唯一人口、家戶數雙減的都會區。為再造良好的都市環境，吸引投資目光，都市更新勢必為首要的都市再生計畫。茲就本會所屬會員參與「都更開發整合」及「危老重建」工作站之經驗與心得，特再轉送 鈞府，建議下列都更行政程序之精進與雙北市都更行政，比較如下：

- (一)前文之合法建物登記簿謄本之認定，在 鈞府劃定指標內就屋齡 30 年以上有謄本之建築改良物僅以「登記日期」予

以認定，將其建管前有登記簿謄本之建築改良物排除在外，爰建議～就此類建物應以其門牌編釘證明予以認定，適屬便民之舉，方能實際改善窳陋建物都市景觀，提高首都都市更新之量能，合先補充敘明。

(二)共同負擔：

- 1.臺北市都更審議委員會對共同負擔之認列標準，欠缺一致性或評點之通案原則，尤其是「人事行政費」及「風險管理費」部分，敬祈參照新北市之相關審議機制。
- 2.「地籍整理費」部分，建議～宜採用實施者與承辦地政士所簽立委託契約所列報酬為基準。

(三)自行劃定單元部分：

- 1.建議～參照新北市規範，將「更新事業計畫與自行申請劃定單元」改為一併報核(將二階段改為一階段審議)，俾利節約都更審議期間至少半年至一年期間。
- 2.臺北市政府劃定單元之審議標準過於嚴苛，已興建逾35年或40年以上大樓更是應優先納入劃定為都更地區，建議～能將通案基準放寬。

(四)都市設計與都市更新部分：

- 1.“都市設計”委員會與“都市更新”委員會，建議～參照新北市都更作業之「併審」機制，並且統一審議原則，不但可節約時間，且可同步解決兩會可能存在之不確定問題。
- 2.都市更新採“協議合建”者，有可能欠缺審議「有無涉及公設面積灌入虛坪」？其採“權利變換”者，共有部分(公共設施)分配，又可能涉及未能參照土地登記規則第81條規定之「按其設置目的及使用性質」約定予以公平分配產權，此皆明示臺北市政府，未能重視地政專業在都更審議中之角色與功能。
- 3.建議～都市更新後之產權面積，有關地籍(登記與測量)與地權(產權分配與公設面積分算)，務必「責成實施者」就其受託之地政士予以簽證負責，因為「地籍與地權」絕對影響更新後房屋估價有無合理、公平之基礎。
- 4.另查，臺北市都更審議委員會，未能邀請地政士公會派員參與，明顯忽略都更審議之「產權差異」功能，試想未能公平及合理審議之「更新後面積」與「公設分配」，何來精準之估價。
- 5.再查，臺北市諸多都更審議案件之公設分配持分比率之分母，若超過7位數(即百萬者)，均已違反土地登記規則第四十三條第二項規定，敬請惠予查明有無曾在都更審議過程提出審議要求之事例？

(五)程序與審議之執行：

為祈效益之再精進宜有「委託外審」都更「事業計畫」與

「權利變換計畫」之機制，期能減少都更行政僵化之程序：

- 1.都市更新處同仁之業務繁重且人力配置不足，履有汰換、離職或調職者，為期減少公務系統之人力、物力與責任之負擔，宜以「委外審理」報告書之機制及簽證，再由市府作業科予以複審。
- 2.建議～創設委託「專業團隊或公(協)會」之簽證(即外審機制)機制，祈能更有機會省時省力，且減少更新處同仁之壓力。

三、綜上所陳，敬請 柯市長惠予卓採本會針對都市更新業務政策所研提之各類相關建言，俾利再造市民福祉為盼。

(21)111.7.20. 本會函知並徵請全體會員，有關財政部臺北國稅局為擬訂「111年度執行業務者收入及費用標準」，爰請依式提供相關建議增(修)訂意見，俾憑送該局參辦。

(22)111.7.20. 內政部函復本會，有關函詢私立公墓土地共有人申辦使用管理登記案，說明如下：

一、按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」為民法第820條第1項及第2項所明定。查共有物管理係採私法自治原則，以共有人間之約定即俗稱分管契約（或分管協議）為優先，分管契約係共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理，原則須由共有人全體共同協議訂定，因全體協議不易達成，為促使共有物有效利用，爰於98年修正為共有物之管理得依多數決為之（謝在全，民法物權論（上），109年9月修訂7版，第385頁至第386頁、第392頁至第393頁參照）。

二、次按民法第826條之1第1項規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」，其立法理由略以，共有物管理之約定（分管契約）或依民法第820條第1項規定所為之決定係屬債權行為，基於債的相對性，原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，故上開約定、決定或法院裁定，須登記後，始對其應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力。有關共有物使用管理登記及登記後有變更或塗銷情形之處理，土地登記規則第155條之1及第155條之4並訂有明文。

三、至貴公會來函所詢疑義，涉及申請人資格及登記原因證明文件（分管契約、依民法第820條第1項規定所為之決定或法院裁定）等判斷，宜由受理登記案件之地政事務所視個案事

實情形據以審認。

(23)111.7.22. 臺北市政府都市發展局函轉內政部營建署，有關就「早期產權登記致所有權人土地及建物持分不一致之研商會議」之意見如下：

一、有關會議紀錄陸、出席單位及人員發言意見，本署發言意見內容，請貴局修正如下：

(一)有關今日討論涉及都市更新權利變換更新前權利價值如何估價部分，都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法並無明定，除依不動產估價技術規則辦理。另查，現行中華民國不動產估師公會全國聯合會頒布之第六號公報，已明定「同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則」得以處理。另實務執行的處理方式，亦是透過實施者協議雙方所有權人的方式處理。

(二)有關世展公司所提，本案產權有登記爭議的部分，建議在都市更新相關法令作出專案容積獎勵，並得獎勵予產權持分較小或過小者之解釋1事，因本條例及相關獎勵辦法並無明定，且涉及容積獎勵對象之限縮，依法律保留原則，須有法律或依法律所授權訂定之命令為依據，無法透過解釋的方式來處理。另即使該案得以申請專案容積獎勵，其如何解決更新後之分配爭議，恐仍存有疑義，建議再行討論。

(三)至世展公司建議該項獎勵之方式得比照「處理占有他人土地之舊違章戶」方式訂定容積獎勵項目1節，因處理占有他人土地之舊違章戶獎勵之相關實務執行仍屬地方權責，建議先行討論獎勵合理性、獎勵條件、操作方式及具體條文等內容後，再來討論該項獎勵項目是要放在中央的建築容積獎勵辦法，或是地方所訂之自治法規。

二、有關會議結論(一)，有關本案更新單元內所有權人土地持分過大、較小或過小，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」進行找補評估後，土地持分較小或過小之所有權人，仍無法分回適居的面積或是未達最小分配單元無法分回房地，請本署依實施者世展公司所請協助研議都市更新容積獎勵1節，查都市更新條例第65條第5項後段已授權地方主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。另依同條第7項規定有關獎勵項目之訂定，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素，爰請貴局依上開授權及考量因素研議辦理。

(24)111.7.25. 臺北市政府地政局函知本會，有關訂於111年8月23日假本市地政講堂舉辦「法院判決與土地登記之關聯」專題講座，請轉知所屬會員踴躍報名參加。

- (25)111.7.25. 臺北市政府函副知本會，有關內政部新增土地登記規則第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目，業經111年7月20日台內地字第11102639462號公告在案，如需公告內容，請至行政院公報資訊網（網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

行政院公報

第028卷 第135期 20220720 內政篇

內政部公告 中華民國111年7月20日
台內地字第11102639462號

主 旨：公告新增土地登記規則第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目，如公告事項，並自即日起實施。

依 據：土地登記規則第35條第13款。

公告事項：

一、下列登記項目，新增為土地登記規則第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目：

（一）民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第12條及第13條第1項第1款規定囑託之更名登記。

（二）寺廟依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第13條第3項第1款規定申請之更名登記。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

- (26)111.7.26. 本會假會所召開第11屆第6次財務委員會會議。

- (27)111.7.26. 臺北市政府地政局函副知本會，有關「土地登記規則」第34條第1項第5款規定有關登記機關接獲民政主管機關或宗教團體依「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」規定辦理相關登記事宜之解釋令，業經本部以111年7月20日台內地字第1110263946號令發布在案，如需解釋令內容，請至行政院公報資訊網（網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，並轉知所屬會員。

內政部令

中華民國111年7月20日

台內地字第1110263946號

一、民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例（以下簡稱暫行條例）第十二條及第十三條第一項規定囑託更名或限制登記時，應以公文檢具不動產權利審認結果清冊辦理。另是類案件相關登記事宜如下：

（一）更名登記：

- 1、登記原因：以「更名」為登記原因。
- 2、原因發生日期：囑託函發文日期。
- 3、登記簿註記方式：以一般註記事項代碼「00」登錄「本案為依○○○（主管機關）○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託辦理更名案件」，俾使與一般更名案件區別。
- 4、上開經囑託辦理更名登記之案件，係依暫行條例規定由民政主管機關逕行囑託辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第六十七條規定公告註銷原核發權利書狀，並通知權利人辦理書狀換給登記。

（二）限制登記：

- 1、登記原因：以「禁止處分」為登記原因。
- 2、原因發生日期：囑託函發文日期。
- 3、登記簿註記方式：以限制登記事項代碼「99」登錄「依○○○（主管機關）○○年○○月○○日○○字第○○○號函，不動產依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第13條第1項第2款規定辦理限制登記，權利歸屬：○○○（法人/寺廟全稱），統一編號：○○。除繼承或依法辦理徵收、區段徵收或協議價購外，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權，或作為強制執行之標的。」。

二、宗教團體依暫行條例第十三條第三項規定，向不動產登記機關申請取得上開已辦理囑託限制登記之不動產時，其登記相關事宜如下：

- （一）寺廟籌備處因完成寺廟登記，申請辦理更名登記時，應檢附民政主管機關所核發之寺廟登記證為登記原因證明文件。另是類更名登記案件，係依暫行條例規定辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第六十七條規定公告註銷原核發之權利書狀。
- （二）申請移轉為權利歸屬審認之宗教團體所有之登記，其登記之申請方式與應附文件等事項，應視申請人於登記申請書填具之登記原因而定。
- （三）考量依暫行條例第13條第1項所為之限制登記係禁止登記名義人處分其不動產，以達保全宗教團體財產之目的，是該限制登記自不妨礙宗教團體依該條第3項取得該不動產，登記機關辦理前開規定之更名或移轉登記時，應同時塗銷該依暫行條例第13條第1項規定之限制登記，登記完畢應通知原囑託機關。

三、本解釋令自即日生效。

部 長 徐國勇

- (28)111.7.28. 新竹市政府函送本會，有關第39屆全國地政盃活動競賽第1次領隊會議紀錄。
- (29)111.7.29. 本會假天成飯店3樓召開第11屆第6次理監事聯席會議。
- (30)111.7.29. 本會假台北國軍英雄館1樓宴會廳，舉行第2場次之「登記課課長與地政士有約」研習座談晚會活動。
- (31)111.8.1. 臺北市政府地政局函知本會，有關訂於111年9月21日舉辦「徵

收法令解析及訴訟答辯技巧」視訊專題講座，本會業已轉知所屬會員踴躍報名參加。

- (32)111.8.1. 臺北市政府地政局函知本會，有關「臺北市政府獎勵研究報告運用資料作業要點」，報名期間延長至 111 年 8 月 15 日止，邀請本會所屬人員踴躍參與。
- (33)111.8.1. 臺北市政府社會局函知本會，針對有關依性騷擾防治法相關規定建置性騷擾防治措施，請於 111 年 10 月 31 日前將相關措施提報其局。
- (34)111.8.3. 本會函送臺北市政府社會局、地政局以及理監事暨各級幹部，有關 111 年 7 月 29 日第 11 屆第 6 次理監事聯席會會議紀錄 1 份。
- (35)111.8.3. 臺北市政府函復本會，有關陳情採納都市更新政策相關建言一事，說明如下：

一、有關自劃更新單元合法建築物認定依據：本市都市更新處於 110 年 12 月 15 日修訂「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」，明訂指標所指合法建築物應檢附文件為使用執照、合法建築物證明文件、建物登記謄本等項目之一，另依內政部營建署 96 年 2 月 26 日營署建管字第 0960009183 號函釋(略以)(附件 2)：「有關實施建築管理前已建造完成之合法房屋，其認定所檢附之證明文件，按本部 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函釋，並無包含門牌編訂證明，次查本部 69 年 1 月 25 日台內營字第 55693 號函亦明釋，門牌整編證明書應不能作為合法房屋之證明；…」爰本府依中央認定基準，門牌編訂證明應不能作為合法房屋之證明。

二、共同負擔部分：依本市 110 年 1 月 15 日修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，皆訂有相關認列基準及規範，以供申請單位參與都市更新時有所依循，並採滾動式檢討，有關貴會所提「人事行政管理費」、「風險管理費」及「地籍整理費」等意見，將納入後續修正檢討。

三、自行劃定更新單元部分：

(一)本府為簡化老舊建物自劃更新單元程序，加速更新推動，已於 110 年 12 月 30 日修正公布「臺北市都市更新自治條例」第 15 條，針對自劃更新單元內所有建築物為六層以下者，其同意比率達都更條例第 22 條或第 37 條規定者，自劃更新單元得與事業概要或事業計畫一併辦理。

(二)有關建議已興建逾 35 年或 40 年以上大樓應優先劃定更新地區一事，本府於 107 年檢討劃定 85 處公劃更新地區時，其劃定原則已包含「建物結構及安全性：係指 5 層樓以下，屋齡為 30 年以上之建築物。」之評估指標，本府後續亦將持續滾動檢討劃定更新地區。

四、都市設計與都市更新部份：

(一)有關都市更新案涉及都市設計審議採聯席審議方案一事，經查本府都市更新審議除建築規劃設計部分，更涉及所有

權人權益、更新後產權分配、估價等項目進行審查及爭議處理，另建築設計調整亦會連動影響權值分配，與都市設計審查重點較為不同。本府都更幹事會並由本府都市發展局都市設計科協助擔任幹事，以確保更新及都設案審議一致性及減少資訊落差。另本府亦有都審都更聯席審議機制，實施者亦可於送件時申請辦理。自 111 年度起本府亦實施都市更新審議精進方案三階段，整合都更及都設書圖，以減少實施者製作書圖之負擔，並加速審議速度。

(二)有關都市更新權利變換計畫案，實施者得委託地政士辦理地政有關業務事項，本市都市更新及爭議處理審議會亦有邀集地政專長之委員及幹事協助都市更新案件審查，確保符合地政相關規範。另本府核定發布實施之都市更新權利變換計畫案，實施者得於都市更新之建物屋頂樓頂版申報勘驗完成日，至建物使用執照核發日前，向地政事務所申請都更預審，或於建築主管機關核發使用執照後，申請都市更新主管機關囑託地政事務所辦理建物第一次測量，並依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」規定，向本府申請變更計畫內容。

五、程序與審議之執行部分：為提升本府行政審查效率同時兼顧保障民眾權益，透過「都市更新案委託協助檢查專案」成立「協檢服務臺」透過委託及培訓專業協檢人員協助更新案件之申請，確保案件品質及適法性，並藉由「都市更新案委託專業審查專案」，引入民間資源建立專業審查機制，協助審查計畫書內容包括土地使用計畫、拆遷安置計畫、實施方式及費用負擔、財務計畫及效益評估等內容之專業審查，並研提專業審查意見，施行至今已有效提升本市都市更新案件之審查效率。

- (36)111.8.4. 中華民國地政士公會全國聯合會函知本會所屬各直轄市、縣(市)地政士公會等，有關參加中華民國中樞暨各界慶祝 111 年國慶大會典禮，鼓勵所屬地政士會員及其眷屬共同踴躍報名參加，以共襄盛舉。
- (37)111.8.5. 臺北市政府函知本會，有關修正「臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」，經 111 年 8 月 5 日府都新字第 11160195631 號令修正發布。
- (38)111.8.5. 本會函徵請全體會員，有關 111 年第 39 屆全國地政盃活動競賽預定於 10 月 12 日(星期三)、13 日(星期四)計兩天，於新竹市舉行。茲為儲備本會選手代表之需，歡迎依式(報名表)勾選擬參選之競賽項目並傳真本會登記。
- (39)111.8.5. 臺北市政府地政局函知本會，有關訂於 111 年 9 月 23 日下午 2 時至 5 時辦理 111 年地政講堂系列「地政相關稅務應用」線上視訊專題講座，本會業已協助宣導並鼓勵所屬會員報名參加。
- (40)111.8.15. 本會函知所屬全體志工服務輪值會員，有關派駐臺北市政府秘書處市民服務組地政諮詢服務台 111 年 9 月份輪值表 1 份。
- (41)111.8.15. 本會函知所屬全體志工服務輪值會員，有關派駐財政部臺北國稅

局地政諮詢服務台 111 年 9、10 月份輪值表 1 份。

- (42)111.8.16. 本會函復財政部臺北國稅局，有關為研訂「111 年度執行業務者收入及費用標準」之需，函囑本會提供相關資料，謹復意見如下：
- 一、依據 鈞局 111 年 7 月 15 日財北國稅審二字第 1110020537 號函暨本會同月 29 日第 11 屆第 6 次理監事聯席會議決議辦理。
 - 二、查行政院主計總處最新統計指標，本(111)年 6 月份台灣消費者物價指數(CPI)年增率 3.59%，已創近十年單月新高，且連續第四個月逾 3%。又根據新聞媒體民調結果顯示，98%民眾有感近期各種物價飆漲的嚴重性，但反觀，鈞部自數十年前訂定之地政士(前名稱為：代書、土地登記專業代理人)執行業務收入、費用標準以來，卻始終原地踏步而無與時俱進以反映實際物價水準。
 - 三、基於前項所揭情形，謹建請就地政士 111 年度執行業務者收入、費用標準，參考近年來之台灣消費者物價指數年增率及併考量統計誤差參考值，予以同步調高 5%，俾符實際執業收支水平。
 - 四、隨函檢陳「稽徵機關核算 111 年度執行業務者收入標準」、「稽徵機關核算 111 年度執行業務者費用標準」草案之建議修正標準對照提案表各 1 份
- (43)111.8.18. 本會假會所召開第 11 屆第 3 次常務理事會議，主要討論議題如下：
- 一、研商本會與聯邦銀行合作開辦不動產買賣價金安全信託業務專案，應如何有效擴大推廣作業討論案。
 - 二、研商徵請提供自益信託財產受益權協議分割時，應尚無需貼用印花稅票，俟將來不動產實際移轉登記時，始貼用印花稅票。否則，如信託財產受益權協議分割時即先貼用印花稅票，而於實際物權移轉時免貼用印花稅票。以上兩種不同先後時間繳交印花稅之案例比較表，應如何回覆臺北市稅捐稽徵處，提請討論。
 - 三、本會擬組隊報名參加第 39 屆全國地政盃競賽活動項目之決定，提請討論案。
 - 四、本會 111 年度第 11 屆第 3 次會員大會是否併予籌辦成立 30 周年慶祝活動，提請討論案。
- (44)111.8.19. 新北市地政士公會假海大王時尚喜宴廣場舉辦第 11 屆第 2 次會員代表大會，本會由李理事長忠憲、黃常務監事永斐、劉監事玉霞、高監事溫玉等幹部共同代表出席參加，以示祝賀之意。
- (45)111.8.22. 本會函知全體會員，有關臺北市政府於圓山花博爭豔館舉辦「2022 台北城市博覽會」活動，本展覽將引領觀眾感受台北的改變，共築台北城市發展的美好願景，期盼共同體會台北的未來。訂於 111 年 08 月 31 日下午 1 時 30 分起至 2 時 30 分，本會應邀組團參訪，如希望參加者，儘速於線上報名登記。
- (46)111.8.23. 本會依據上次理監事聯席會議之決議，函轉請中華民國地政士公會全國聯合會，關於本會所屬地政士會員建議之地政士法第 29 條條文修正案，提請研討及給予解決問題之指示意見，詳說明如下：

- 一、有關本會所屬會員建請應予推動修正刪除地政士法第 29 條第 3 項「地政士僱用登記助理員以二人為限」之規定，期使開放增額及解除僱用人數限制 1 案，謹簡述其建議意見理由如下：
 - (一)登記助理員制度係為協助地政士向地政事務所辦理送、領件工作，於執業上具有很大的助益。
 - (二)地政士法自民國 91 年 4 月 24 日施行迄今已逾 20 年，認為該法限制登記助理員 2 人之規定已不合時宜，應比照律師不予限制助理員人數，始能因應日益增加的不動產登記型態及數量。
 - (三)登記助理員對外送(領)件工作，仍需由地政士負全責且僱用助理員前均需送公會備查，已收監督管理效用。
 - (四)為符合憲法平等權及保障工作權，應予解除僱用助理員人數之限制。
 - (五)建議公會重視及促請主管機關推動地政士法第 29 條條文修正案及提供修法前行政調整措施，以利解決助理員人數不足的實際需求。
 - 二、綜上所陳，是否據以採納前揭建議意見或併予以增訂登記助理員亦應定期完成在職訓練規定為前提條件，而予同意放寬該助理員僱用人數之限制，謹轉請 鈞會續予卓研評估如受理修法後之利弊得失所在，以提請公決是否委請立法委員全力推動本修正案，勞煩之處，謹致謝忱。
- (47)111.8.23. 本會舉辦「成年人之監護實務」線上視訊專題講座，敬邀葉裕州教授擔任主講人。
- (48)111.8.24. 臺北市大安地政事務所舉辦 111 年度志工聯繫會報，本會由葉主任委員榮美代表出席參加。
- (49)111.8.25. 本會假台北國軍英雄館 1 樓宴會廳，舉行「當地政遇到【遺囑繼承】」講習晚會活動，敬邀臺北市政府地政局潘玉女前副局長擔任講座。
- (50)111.8.27. 本會資深會員(會籍:0506)-何錫勳辭世(享壽 60 歲)舉行公祭，本會李理事長忠憲率理監事們前往參加，並致以高架花籃、電子輓聯以示緬懷哀悼之意。
- (51)111.9.1. 本會函知全體會員，為鼓勵所屬會員子女努力向學，力求上進，爭取榮譽，自即日起至同年 10 月 31 日止受理申請獎學金，會員暨子女如已符合資格條件並有意申請者，歡迎於上開期限前儘速電洽本會索取或於網站自行列印下載相關申請書表並備妥應附繳之證明文件以提出申請。
- (52)111.9.6. 本會函徵請全體會員，有關臺北市稅捐稽徵處預定於本(111)年 9 月舉辦「地方稅業務座談會」，如有涉及本市房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、印花稅等地方稅稽徵業務通案性疑義及行政革新建議意見，敬請依式填具提案表，以利彙整意見後送主辦單位辦理。
- (53)111.9.8. 本會函復臺北市政府地政局，有關為加強地政士證件印文辨識專

業知識，邀請與本會於 111 年 10 月 20 日上午 9 時至 12 時，共同舉辦教育訓練 1 事，敬表同意。

(54)111.9.13. 本會於下午 2 時起至 5 時止，舉辦「地政士如何避免無效抵押權登記案例解析」線上視訊專題講座，邀請黃志偉副教授擔任講座。

(55)111.9.13. 本會函建請內政部，有關為共有土地辦理分管登記完畢，嗣共有人分管之持分所有權移轉登記完畢後，其分管變更登記之「申請人」疑義，謹請惠予統一核釋，俾憑據以遵循辦理。

一、依據 鈞部 111 年 7 月 20 日台內地字第 1110036721 號函續辦及本會所屬會員之請求辦理。

二、按共有土地辦理分管登記完畢後，如有變更者，應依土地登記規則第 155 條之 4 規定，由申請人檢附登記申請書及變更文件向登記機關提出申請；此處規定之「申請人」，滋生疑義？先予敘明。

三、共有土地辦理分管登記完畢後，分管之特定位置如有變更者，自應由原分管登記之「申請人」申請變更登記；惟如下情形，將產生困擾及有無必要性之疑義：

(一)共有人甲乙 2 人持分各 1/2，辦理特定位置之分管登記完畢後，甲將其 1/2 之持分所有權移轉登記予丙，分管之特定位置不變，辦理分管之變更登記申請時，因與乙之權益無關，致乙相應不理；斯時，取得 1/2 之丙，因不符合民法第 820 條第 1 項規定之「多數決」要件，只能聲請法院裁定後，才能據以申請辦理分管之變更登記？似此，基於簡政便民原則，建請研議可否僅由甲丙提出申請？

(二)共有人甲乙 2 人持分各 1/2，辦理特定位置之分管登記完畢後，甲將其分管 1/2 中之 1/4 持分所有權移轉登記予丙，共有人成為甲乙丙 3 人，丙取得者為甲分管登記特定位置中之一部分，辦理分管之變更登記申請時，因與乙之權益無關，致乙相應不理；斯時，共有人雖過半數但應有部分未過半數，不符民法第 820 條第 1 項規定之「多數決」要件，只能聲請法院裁定後，才能據以申請辦理分管之變更登記？似此，基於簡政便民原則，建請研議可否僅由甲丙提出申請？

(三)如前述 鈞部函釋關於殯葬園區之土地，一個地號之整片墓區土地，經營者細分陸續出售，目前連同經營者之共有人合計 28 人，已很辛苦通知熟識之各共有人並解答各種意見後，依有關規定辦妥各共有人特定位置墓地之分管登記；經營者亦為共有人中之 2 人，其持有特定位置之應有部分係商品，經分管登記後，將再就其分管之部分，分次陸續出售並移轉持分所有權予他人，故共有人數將會越來越多；似此，於分管登記後之每次變更登記，均須勞動眾多之共有人會同辦理，實務上顯有困難，且與眾多之共有人權益無關，實無必要；似此，基於簡政便民原則，建請研議可否僅由已分管登記完畢之經營者（亦為共有人暨出

賣人) 與買受人提出申請?

(四)如前所述之殯葬園區，買受人分管登記完畢後，亦可能因繼承或贈與而移轉持分所有權，是故分管登記亦將隨之變更登記，斯時，要勞動眾多不認識且不相干之共有人會同辦理，實務上顯有困難，且與眾多之共有人權益無關，實無必要；似此，基於簡政便民原則，建請研議可否僅由已分管登記完畢之繼承人或贈與之雙方當事人提出申請?

四、綜上所陳，謹請 鈞部惠予釋示，俾利統一全國各地政事務所之審查裁處標準，以紓解民困，不勝感激。

- (56)111.9.19. 本會函知所屬全體志工服務輪值會員，有關派駐臺北市政府秘書處市民服務組地政諮詢服務台 111 年 10 月份輪值表 1 份。
- (57)111.9.26. 本會函徵請全體會員，有關臺北市政府地政局預定於本(111)年 10 月舉辦「111 年臺北市地政士座談會」，如有地政法令或執行地政士業務通案性疑義及行政革新建議，敬請依式填具提案單，以利彙整意見後送主辦單位辦理。
- (58)111.9.27. 本會假台北國軍英雄館 1 樓宴會廳，舉行第 3 場次之「測量課課長與地政士有約」研習座談晚會活動。
- (59)111.9.28. 臺北市政府假台北市信義區福德街 84 巷 50 號廣慈 D 社宅，舉辦「居住正義之路在臺北 2015-2022 成果與展望」，本會應邀並由李理事長忠憲及李理事秋金共同代表出席參加。
- (60)111.10.12. 本會組隊前往新竹市，參加全國第 39 屆地政盃競賽活動，參賽成果如下：
- 111.10.13. 桌球隊（甲組）—第 3 名、羽球隊（乙組）—第 7 名。
- (61)111.10.14. 臺北市松山地政事務所假其所 2 樓會議室，召開 111 年度志願服務聯繫會報，本會應邀並由李理事長忠憲、黃常務監事永斐、賴理事錦銖共同代表出席參加。
- (62)111.10.20. 本會與臺北市政府地政局共同合作，聯合舉辦「證件辨識及印文鑑定要領」視訊課程講習，並由法務部調查局鑑識科學處曹俊明科長擔任主講人。
- (63)111.10.21. 本會假台北國軍英雄館 1 樓宴會廳，舉行第 4 場次之「測量課課長與地政士有約」研習座談晚會活動。
- (64)111.10.21. 本會受理所屬會員申請地政士登記助理員備查核准通過僱用及終止僱用之助理員人數分別異動如下：

上期累計僱用助理員人數	本期核准僱用人數	總累計核准僱用人數
91.7.16.至 111.07.20.申請 4222 人 91.7.16.至 111.07.20.核准 3996 人	111.07.21.至 111.10.20.申請 26 人 111.07.21.至 111.10.20.核准 29 人	共核准：4025 人次
上期累計終止僱用助理員人數	本期核准終止僱用人數	總累計核准終止僱用人數
91.7.16.至 111.07.20.申請 2304 人 91.7.16.至 111.07.20.核准 2219 人	111.07.21.至 111.10.20.申請 18 人 111.07.21.至 111.10.20.核准 20 人	共核准：2239 人次