

107年9月份地政法令月報目錄

一、地政法規

- (一) 基本法規 (缺)
- (二) 地權法規 (缺)
- (三) 地籍法規 (缺)
- (四) 地用法規 (缺)
- (五) 重劃法規 (缺)
- (六) 地價法規 (缺)
- (七) 徵收法規 (缺)
- (八) 資訊法規 (缺)
- (九) 其他有關法規 (缺)

二、地政分類法令

- (一) 地政機關法令 (缺)
- (二) 地權法令 (缺)
- (三) 地籍法令

- 內政部函有關普通抵押權之抵押權人因免除債務人利息債務，能否單獨申辦抵押權內容變更登記一案(107IBCD01).....1
- 內政部函釋土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人疑義一案(107IBCP02).....2
- 有關貴局函詢已駁回之登記申請案因權利人及義務人無共同委任之代理人，原申請書件應如何領回一案(107IBCZ03).....4

(四) 地用法令

- 檢送「臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點」1份
(107IBDA04).....5

- (五) 重劃法令 (缺)
- (六) 地價及土地稅法令 (缺)
- (七) 徵收法令 (缺)
- (八) 地政資訊相關法令 (缺)

三、臺灣省地政法令 (缺)

四、高雄市地政法令 (缺)

五、其他法令

- (一) 一般法規 (缺)
- (二) 一般行政 (缺)

六、判決要旨 (缺)

七、其他參考資料 (缺)

八、廉政專欄

- (一) 法律常識 (缺)
- (二) 財產申報 (缺)
- (三) 廉政法制 (缺)
- (四) 反貪作為 (缺)

(五) 獎勵表揚廉能 (缺)

(六) 機關安全維護及公務機密維護 (缺)

內政部函有關普通抵押權之抵押權人因免除債務人利息債務，能否單獨申辦抵押權內容變更登記一案

臺北市府地政局函 臺北市各地政事務所

107.9.10北市地登字第1076014134號

說明：

- 一、奉交下內政部107年9月5日台內地字第1070440445號函辦理，並檢送該函及附件影本各1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會（以上均含附件）。

附件1

內政部函 花蓮縣政府

107.9.5台內地字第1070440445號

主旨：有關普通抵押權之抵押權人因免除債務人利息債務，能否單獨申辦抵押權內容變更登記1案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部107年8月21日法律字第10703512370號函辦理，兼復貴府106年12月6日府地籍字第1060220549號函。
- 二、本案經函准法務部上開號函略以：「按債務免除係債權人向債務人免除其債務之單獨行為，故由債權人向債務人為免除之意思表示，債之關係即行消滅(民法第343條規定參照)。又民法第95條第1項本文規定：『非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。』所謂『達到』，僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力(最高法院54年台上字第952號判例參照)。是本件抵押權人免除普通抵押權所擔保之利息債權，倘係以書信為意思表示，於該書信達到相對人之居所或營業所，使相對人處於隨時可了解其內容之狀態時，其利息債權即為消滅，為債權擔保之抵押權，亦於債務免除之範圍內，發生一部消滅之效果(民法第307條規定及本部99年6月11日法律字第0999018967號函參照)。」本部同意法務部意見，倘抵押權人提出已通知債務人免除其利息債務之證明文件，得單獨申辦抵押權內容變更登記，並得以登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權變更契約書。
- 三、隨文檢送上開法務部107年8月21日函影本1份。

附件2

法務部函 內政部

107.8.21法律字第10703512370號

主旨：有關抵押權人因免除債務人利息債務，單獨申辦抵押權內容變更登記疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部106年12月19日台內地字第1060448019號函。
- 二、按債務免除係債權人向債務人免除其債務之單獨行為，故由債權人向債務人為免除之意思表示，債之關係即行消滅(民法第343條規定參照)。又民法第95條第1項本文規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」所謂「達到」，僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力(最高法院54年台上字第952號判例參照)。是本件抵押權人免除普通抵押權所擔保之利息債權，倘係以書信為意思表示，於該書信達到相對人之居所或營業所，使相對人處於隨時可了解其內容之狀態時，其利息債權即為消滅，為債權擔保之抵押權，亦於債務免除之範圍內，發生一部消滅之效果(民法第307條規定及本部99年6月11日法律字第0999018967號函參照)。至於抵押權人因抵押權一部消滅，應檢具何等證明文件辦理權利內容變更登記，因涉土地登記作業事項，宜由貴部依上開說明本於權責予以審認。

內政部函釋土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人疑義一案

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

107.9.12北市地登字第1072128321號

說明：

- 一、奉交下內政部107年9月11日台內地字第1070064039號函辦理，並檢送該函及其附件影本各1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會（以上均含附件）。

附件1

內政部函 基隆市政府

107.9.11台內地字第1070064039號

主旨：貴府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部107年8月27日法律字第10703512550號函辦理，並復貴府106年12月29日基府地籍貳字第1060071920號函，隨文檢送上開法務部函影本1份。
- 二、旨揭已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記疑義，前經本部以107年3月7日台內地字第1071301980號函請法務部惠示卓見，案經該部以前揭函復略以：「……按土地法第79條之1第2項及第3項規定『前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效(第2項)。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力(第3項)。』是信託登記既非屬上開第3項所明文列舉之登記，預告登記對信託登記有排除之效力。……信託必

係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人(即原土地登記名義人)基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權(即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權)無妨礙……」本部同意上開法務部之意見。是土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記。本案請就個案事實查明本於權責依法處理。

附件2

法務部函 內政部

107.8.27法律字第10703512550號

主旨：有關基隆市政府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部107年3月7日台內地字第1071301980號函。
- 二、按信託者，係委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託之關係。如係以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人(信託法第1條及第4條第1項規定參照)。是信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，受託人即為該信託財產對外唯一有管理處分權之人，並非僅形式上之所有權人。倘受託人僅為信託財產之形式上所有權人而無管理或處分權者，即屬「消極信託」，尚非信託法上所稱之信託(本部106年1月23日法律字第10503518000號函參照)，合先敘明。
- 三、本件關於來函說明四之(二)所提「對已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記」乙節：按土地法第79條之1第2項及第3項規定：「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效(第2項)。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力(第3項)。」是信託登記既非屬上開第3項所明文列舉之登記，預告登記對信託登記仍有排除之效力(司法院86年9月6日(83)秘台廳民二字第14183號函意旨及貴部94年9月13日內授中辦地字第0940050922號函參照)，且預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分(如信託)，如妨礙預告登記請求權之範圍，則無效。又依信託法前揭規定及說明，信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人(即原土地登記名義人)基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權(即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權)無妨礙，則已為預告登記之土地於未塗銷預告登記前，依土地法及其相關規定，登記名義人得否再為信託登記？登記名義人就其土地所為之處分(信託)是否有效？均宜斟酌。事涉土地法及土地登記法規之解釋及適用，仍請貴部本於職權審認之。
- 四、另關於來函說明四之(二)所提本部96年5月7日法律決字第0960008704號函，主要

係就平均地權條例及其相關規定所定自辦市地重劃及成立籌備會之土地所有權人之人數計算基準所為之解釋；另所提本部103年7月7日法律字第10303507580號函係針對委託人之占有為惡意或有其他瑕疵，以及信託財產上之權利有瑕疵(例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等)受託人是否承繼其瑕疵，所為闡述，與本件來函所詢情形均不相同，尚不得比附援引，併予敘明。

有關貴所函詢已駁回之登記申請案因權利人及義務人無共同委任之代理人，原申請書件應如何領回一案

臺北市政府地政局函 臺北市建成地政事務所

107.9.19北市地登字第1076015156號

說明：

- 一、依內政部107年9月19日台內地字第1070442959號函辦理。
- 二、案經本局107年9月6日北市地登字第1076012486號函報奉內政部以上開函核復略以：「……二、按土地登記規則第26條規定：『土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。』，旨為避免糾紛；有關本案已駁回之登記申請案，原應由權利人及義務人雙方會同領回原申請書件，惟貴府考量若部分申請人不願配合會同領回全部書件，其他申請人將無法領回其個人文件，恐影響其權益，爰擬就欲領回書件之申請人能證明他方申請人不願配合領件情形時，得由一方申請人單獨領回其個人書件，另涉及雙方權益之書件則由雙方會同領回，未領回前，由登記機關永久保管。茲基於上開作法係為配合實務需要，兼顧雙方權益，且以所列不動產所有權狀等文件性質尚不適宜作為留置權標的(最高法院95年度台再字第10號判決參照)，是屬可行，並請貴局本於權責辦理。」，本案請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送本市各地政事務所(本市建成地政事務所除外)、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會、台北市地政士志願服務協會(以上均含附件)。

附件

內政部函 臺北市政府地政局

107.9.19台內地字第1070442959號

主旨：有關貴局函詢已駁回之登記申請案因權利人及義務人無共同委任之代理人，原申請書件應如何領回1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年9月6日北市地登字第1076012486號函。
- 二、按土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」，旨為避免糾紛；有關本案已駁回之登記申請案，原應由權利人及義務人雙方會同領回原申請書件，惟貴府考量若部分申請人不願配合會同領回全部書件，其他申請人將無法領回其個人文件，恐影響其權益，爰擬就欲領回書件之申請人能證明他方申請人不願配合領件情形時，得由一方申請人單獨

領回其個人書件，另涉及雙方權益之書件則由雙方會同領回，未領回前，由登記機關永久保管。茲基於上開作法係為配合實務需要，兼顧雙方權益，且以所列不動產所有權狀等文件性質尚不適宜作為留置權標的(最高法院95年度台再字第10號判決參照)，是屬可行，並請貴局本於權責辦理。

檢送「臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點」1份

臺北市政府地政局函 臺北市政府地政局所屬所隊等

107.9.5北市地用字第1076013797號

說明：

- 一、本案業經本局107年8月23日北市地用字第1076009655號令發布，並已刊登本府107年8月28日公報（107年第163期）。
- 二、副本抄送本市議會、本府法務局（旨揭要點已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1071700J0011，提請貴局刊臺北市法規查詢系統）（以上均含附件）。

附件

臺北市政府地政局令

107.8.23北市地用字第1076009655號

訂定「臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點」，並自107年8月31日生效。

附「臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點」。

臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點

- 一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為辦理市有非公用農業用地（以下簡稱非公用農業用地）標租作業，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱非公用農業用地，係指本局經管農業區、保護區內之耕地及與農業不可分離之土地。
- 三、凡中華民國領域內依法設立之本國法人或年滿二十歲且具有完全行為能力之中華民國國民，均可參加投標。但本局得視標租個案情形，另訂投標人之資格，並應於招標文件中載明。
- 四、非公用農業用地標租程序如下：
 - (一)選定標租之土地。
 - (二)公告招標內容。
 - (三)開標。
 - (四)訂約。

前項第二款所定公告期間不得少於十四日。

標租土地以投標金額不低於年租金底價之最高標者為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

年租金底價為土地申報地價年息千分之六計算之金額。

五、得標人應自得標之日起三十日內繳清履約保證金，並於本局指定日期完成簽訂租賃契約及公證手續。

履約保證金按得標年租金之百分之二十五計收。

承租人於租賃期間無積欠租金或其他違約事項者，履約保證金於租賃契約終止或租期屆滿後無息退還。

六、標租土地租金按得標年租金計收。

七、依本要點訂立租賃契約之租期不得超過五年。租期屆滿得續約一次，續租之租期不得超過五年。

八、非公用農業用地租約期間屆滿時，且承租人有意續租者，應於期滿前二個月內申請，其有積欠租金、懲罰性違約金、損害賠償或其他未繳清款項等，應先繳清。租期屆滿未申請續租者，視為無意續租，租賃關係於期限屆滿時消滅。

九、承租人應自任耕作，並不得將承租土地全部或一部轉租他人，或與他人交換使用。承租人違反前項規定，本局應終止租賃契約，並依第十三點第二項規定辦理。

十、租金應於規定繳納期間內繳清；逾期繳納者，應按租賃契約約定加收懲罰性違約金。

十一、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請變更租約；法人合併時，應由存續之法人於主管機關核定合併基準日起六個月內申請換約，未有合併基準日者，應於主管機關核准之日起六個月內申請換約。逾期未辦理者，終止租賃契約。但不可歸責於繼承人或存續之法人並經本局核准者，得申請展期。

承租人死亡，繼承人申請變更租賃契約，應檢附下列文件：

(一)申請書。

(二)申請人身分證影本。

(三)完繳最近一期租金繳款書單據。

(四)登載被繼承人（承租人）死亡記事之戶籍謄本及全體繼承人現址之戶籍謄本。

(五)繼承系統表。

(六)申請人以外之繼承人拋棄承租權之證明文件。

前項第四款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免檢附。

法人申請變更租約，應檢附申請書、完繳最近一期租金繳款書單據及法人登記證明文件及其代表人之資格證明。

承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之履約保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還。

十二、已出租之非公用農業用地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌或流失時，承租人得申請變更或終止租賃契約，本局不負回復原狀之義務。

十三、租賃契約應明定非公用農業用地有下列情形之一，本局得終止租賃契約，收回土地：

(一)政府施行國家政策必須收回者。

(二)政府興辦公共事業需要或依法變更使用者。

(三)本府因開發、利用有收回必要者。

(四)承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作者。

(五)承租人擅自變更約定用途、地形地貌。

(六)承租人興建農業設施，依法應經主管機關核准興建或容許使用，而未獲核准者。

依前項各款規定終止租賃契約時，承租人應繳清租金及其他未繳清款項，並騰空交還土地，不得要求任何補償。但得限期採收或取回土地改良物，逾期未採收或取回者，視為拋棄地上物所有權，由本局逕行處理，所需費用由承租人繳納之履約保證金扣抵，賸餘金額，應無息退還。如有不足，由本局通知承租人補足。

前項規定於租期屆滿，或有本要點第九點、第十一點、第十二點規定之情事，亦適用之。

十四、本要點所需契約書、招標文件及相關書表格式，由本局定之。

臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點總說明

為健全本局經管市有非公用農業用地標租作業，爰訂定「臺北市政府地政局經管市有非公用農業用地標租作業要點」(以下簡稱本要點)，以為標租作業之依據，本要點共十四點，其內容如下：

一、本要點訂定之目的。(第一點)

二、本要點所稱市有非公用農業用地之定義及範圍。(第二點)

三、明定非公用農業用地標租之對象、程序及租金底價。(第三、四點)

四、明定非公用農業用地標租之履約保證金繳交、收取標準、返還條件。(第五點)

五、明定非公用農業用地標租土地租金之計收。(第六點)

六、明定租約之租期。(第七點)

七、明定申請續租之期限、租期屆滿未申請續租者，其租賃關係消滅。(第八點)

八、明定承租人應自任耕作，禁止轉租或交換使用，及違反規定之處理。(第九點)

九、明定逾期未繳納租金應按租賃契約約定加收違約金。(第十點)

十、明定承租人死亡或為法人合併時，其繼承人或存續之法人應於期限內申請變更租約，其應檢附之文件及違反時之規範事項。(第十一點)

十一、明定承租人得申請變更或終止租賃契約之情形。(第十二點)

十二、明定本局得終止租賃契約，收回土地之情形。(第十三點)

十三、標租所需契約書、招標文件及相關書表格式由本局另定之。(第十四點)

中華民國 107 年 9 月地政法令月報

發行人：副秘書長兼代局長李得全

發行機關：臺北市政府地政局

編者：臺北市政府地政局秘書室

地址：臺北市市府路 1 號低北區 3 樓

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw/>

電話：(02)2728-7513

定價：20 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 107 年 10 月

GPN：2006100016