

彰化縣地政士公會 會刊 第415期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	8
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	13

發行：彰化縣地政士公會 理事長 蔡文鎮 臉書粉專

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：陳冠志

副主任委員：陳碧珊

會址：彰化縣員林市惠明街 278 號

電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

LINE ID: chcland.org



LINE



會務報導

- 114/11/01 本會假大葉大學外語大樓 J115 教室（大村鄉學府路 168 號）舉辦 114 年度第 1 期地政士專業訓練研習班-【不動產登記特殊案例-古美和老師】。
- 114/11/03 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 114 年 11 月 4 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 1 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標；另於 114 年 11 月 11 日(二)上午 10 時 30 分於本分署 1 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日上午 11 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。
- 114/11/03 彰化縣政府副知有關本縣地政士賴維直因死亡業辦理註銷登記案，請貴所勿受理以該地政士名義申請之土地登記、測量案件，請查照。
- 114/11/03 行文彰化縣政府地政處等 15 處機關檢送本會印製 115 年度年曆卡，請惠予轉發貴處職員，並請協助宣導辦理土地建物各項登記業務，歡迎委託本縣地政士辦理，轄區地政士請上本會網站搜尋。
- 114/11/03 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士林哲宇(身份證統一編號 N12477****)業自 114 年 11 月 3 日加入本會為會員，請查照。
- 114/11/03 本會假員林地政事務所 2 樓會議室召開本會第 12 屆第 7 次理、監事聯席會議。
- 114/11/04 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本本分署 101 年度遺稅執專字第 60997 號等義務人高招治之行政執行事件，拍賣義務人所有如附表所示之不動產，經 3 次拍賣後無人應買，債權人亦不願承受，本分署依強制執行法第 95 條第 1 項規定公告願應買該不動產者，得於 3 個月內依原定拍賣條件應買，請查照。
- 114/11/04 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函檢送不動產拍賣公告 1 份，惠請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買，請查照。
- 114/11/04 全聯會轉知臺北市政府工務局大地工程處函本處訂於 114 年 11 月 12 日假 YouTube 頻道「臺北水保大拓課」直播「114 年度臺北市山坡地管理與安全維護教育訓練」，敬請踴躍報名參加，請查照。
- 114/11/04 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函國立臺北大學土地與環境規劃研究中心舉辦「AI Xreal Estate：市場、估價、法律的未來藍圖」論壇活動，本會受邀擔任協辦單位之一，茲請貴會依分配名額惠於本(114)年 11 月 14 日前儘速派員並填具報名表(如附件 1)以電子郵件向本會登記出席名單，請查照。
- 114/11/04 彰化縣地方稅務局函檢送 114 年地價稅開徵宣傳海報及宣傳海報電子檔各 1 份，請協助於貴單位網站、FB 粉絲專頁、LINE 群組、電子字幕機或 LED 電視牆等管道廣為宣傳，請查照。
- 114/11/04 行文馮天來地政士(843)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 行文李宜玲地政士(844)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 行文蔡幸娟地政士(845)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 行文張家輔地政士(846)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 行文王惠君地政士(847)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 行文陳世穎地政士(848)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。

- 114/11/04 行文王冠荃地政士(572)申請加入本會案，業經本會第十二屆第七次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 114/11/04 本會及社團法人南投縣地政士公會假田中鎮馥御花園酒店召開中華民國地政士公會全國聯合會會員代表大會及理監事聯席會議第一次籌備會議。
- 114/11/05 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人許登之遺產管理人，請查照。
- 114/11/05 彰化縣政府函有關黃鈞淇地政士申請僱用黃婕如女士為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 114/11/06 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人賴元昌之遺產管理人，請查照。
- 114/11/06 彰化縣和美地政事務所函為建立與地政士間雙向溝通之平台並提升為民服務品質，特召開 114 年度地政士座談會，敬邀撥冗參加，請查照。
- 114/11/06 彰化縣政府函有關黃鼎凱先生申請遷入本縣開業案，經核符合地政士法第 14 條等規定，准予辦理，請貴會依規定辦理，請查照。
- 114/11/06 彰化縣政府副知有關蔡幸娟地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法報請備查一案，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 114/11/06 全聯會轉知內政部函修正「地政士開業執照」、「地政士證書申請書」、「地政士證書申請須知」；修正「地政士開業及變更登記申請書」，名稱並修正為「地政士開業變更註銷登記與地政士事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法備查申請書」；修正「地政士開業及變更登記申請書須知」，名稱並修正為「地政士開業變更註銷登記與地政士事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法備查申請須知」，業經本部於 114 年 10 月 31 日以台內地字第 11402648772 號令修正發布，如需修正發布規定，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。
- 114/11/06 全聯會轉知內政部函中華民國 114 年 9 月 15 日修正發布之「地政士法施行細則」部分條文，業經本部於 114 年 10 月 31 日以台內地字第 11402648775 號令定施行日期，如需發布令，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。
- 114/11/06 全聯會轉知內政部函中華民國 114 年 9 月 17 日修正發布之「地政士證照費收費標準」，業經本部於 114 年 10 月 31 日以台內地字第 11402648778 號令定施行日期，如需發布令，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。
- 114/11/06 全聯會轉知內政部函轉知「防制洗錢金融行動工作組織」(FATF)公布高風險及加強監督國家或地區名單相關訊息，已刊登於本部地政司網站防制洗錢專區(<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)，請轉知地方公會通知所屬會員。
- 114/11/06 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、陳昭明地政士茲推薦本會陳昭明地政士擔任被繼承人許登之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/11/06 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人賴元昌之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/11/06 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士黃鼎凱(身份證統一編號 L12478****)業自 114 年 11 月 6 日加入本會為會員，請查照。
- 114/11/07 彰化縣政府副知有關陳芳蕙地政士事務所檢附變更後(事務所地址變更)個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法報請備查一案，符合相關規定，予以備查，請查照。

- 114/11/08 本會假大葉大學外語大樓 J115 教室（大村鄉學府路 168 號）舉辦。
- 114/11/10 彰化縣政府副知有關本縣洪健彰地政士申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 114/11/10 彰化縣政府函有關許宏宇先生申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 114/11/10 彰化縣政府副知有關會員張翼雯、呂世正、粘麗淑、陳建衡、林文卿、陳素珍等 6 位地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/10 彰化縣政府副知有關會員陳子庭、謝素英、呂文崧、林志明、卓岳榮、林蕙靚等 6 位地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/11 11 月 11 日為地政節，敬祝地政人員地政節快樂！！
- 114/11/11 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)檢送本會第十二屆第七次理監事聯席會會議紀錄乙份，請予備查。
- 114/11/13 全聯會轉知澎湖縣政府函檢送本府「光榮(公五、公六)地區」第八次區段徵收土地公開標售更正公告文 1 份，請惠予協助張貼公告周知，請查照。
- 114/11/13 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 101 年度地稅執專字第 38534 號等義務人惠群工程有限公司之行政執行事件，義務人所有如附表所示之不動產，定於 114 年 12 月 2 日下午 3 時整在本分署實施第 3 次公開拍賣，請查照。
- 114/11/13 桃園市政府函本府訂於 114 年 11 月 28 日舉辦「Future in 15 minutes | 桃園·共好城市對話」國際論壇，敬請貴單位協助宣傳並踴躍參加，請查照。
- 114/11/13 彰化縣政府副知有關會員盧佩君、吳巧莉、蔡文菁、陳清海、陳水綿、吳彰紘等 6 位地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/13 彰化縣政府副知有關會員高豐祥、陳芳葳、詹清福、莊樹全等 4 位地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/14 彰化縣政府副知有關會員賴貞君、謝明憲、鄭仔玲等 3 位地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/14 彰化縣政府副知有關會員徐國超地政士申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/14 彰化縣政府副知有關會員王銘輝地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 20 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/14 彰化縣政府副知有關會員許瑞楠、廖淑靜地政士申請地政士開業執照補發並加註延長有效期限案，經核符合地政士法施行細則第 6 條、第 7 條等規定，准予補發執照並延長其有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/11/14 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 112 年度地稅執特專字第 6064 號等義務人忠一建設股份有限公司之行政執行事件，義務人所有如附表所示之不動

- 產，定於 114 年 12 月 2 日下午 3 時整在本分署實施第 1 次公開拍賣，請查照。
- 114/11/14 行文北斗鎮公所為提供專業的不動產相關知識，以守護民眾財產安全為初衷，宣導及揭露房產詐騙手法，俾讓民眾及會員得以充分了解「反詐騙資訊」，擬邀請共襄盛舉聯合舉辦預防詐騙公益講座及提供場地，如說明，請查照。
- 114/11/14 行文各會員本會舉辦「不動產特殊案例文件法令與實務分析」課程，敬請踴躍報名參加。
- 114/11/14 行文各會員為順利會務推展，請於 115 年 1 月 30 日前繳交 115 年度常年會費，請查照。
- 114/11/15 本會假大葉大學外語大樓 J115 教室（大村鄉學府路 168 號）舉辦。
- 114/11/15 行文 114 年度第 1 期地政士專業訓練研習班學員參加本會 114 年 11 月 1、8、15 日於大葉大學外語大樓 J115 教室（大村鄉學府路 168 號）舉辦 114 年度第 1 期地政士專業訓練研習班，依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點，得折算地政士專業訓練時數 18 小時，特此證明。
- 114/11/18 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函檢送不動產拍賣公告 1 份，惠請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買，請查照。
- 114/11/18 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 107 年度緝稅執特專字第 11791 號等義務人藍沛慈(原名：藍尹慈)之行政執行事件，義務人所有如附表所示之不動產，定於民國 114 年 12 月 2 日下午 3 時整在本分署實施第 2 次公開拍賣，請查照。
- 114/11/18 全聯會轉知教育部函檢送本部「113 年度第 5 批次國有學產土地公開標租」公告及清冊，請惠予協助公告或刊登機關網站廣為宣傳，本案相關租金收入悉數用於弱勢學生獎(補)助支出，請查照。
- 114/11/18 彰化縣政府函中華民國 114 年 9 月 17 日修正發布之「地政士證照費收費標準」，業經內政部於 114 年 10 月 31 日以台內地字第 11402648778 號令定自 114 年 11 月 1 日施行，請轉知貴會會員周知，請查照。
- 114/11/18 臺灣彰化地方法院家事法庭函請「另行推薦」貴會所屬地政士擔任被繼承人許登之遺產管理人，請查照惠復。
- 114/11/19 彰化縣政府函中華民國 114 年 9 月 15 日修正發布之「地政士法施行細則」部分條文，業經內政部於 114 年 10 月 31 日以台內地字第 11402648775 號令定自 114 年 11 月 1 日，請轉知貴會會員周知，請查照。
- 114/11/19 彰化縣政府函轉內政部 114 年 10 月 31 日台內地字第 11402648772 號令修正「地政士開業執照」、「地政士證書申請書」、「地政士證書申請需知」、「地政士開業及變更登記申請書」及名稱、「地政士開業及變更登記申請書須知」及名稱，請查照。
- 114/11/21 彰化縣政府副知有關會員陳裕壬申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/11/21 全聯會轉知逢甲大學函檢送本校「專案管理碩士在職學位學程」招生資訊及「專案達標不窮忙」講座，敬請惠予公告並鼓勵貴屬人員報考，請查照。
- 114/11/21 全聯會轉知內政部函本部訂於 114 年 12 月 3 日(星期三)舉辦「不動產估價師及地政士證照線上申請系統操作」線上說明會，請轉知所屬會員踴躍報名參加。
- 114/11/21 全聯會轉知內政部函轉知聯合國安全理事會伊斯蘭國與基地組織制裁委員會制裁名單更新訊息，已刊登於本部地政司網站防制洗錢專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)，請轉知地方公會通知所屬會員。
- 114/11/21 全聯會轉知國立臺北科技大學函有關本校進修部推廣教育中心開設不動產估價師

- 學分班 (29 期) (遠距同步)，即日起開始招生，敬請惠予上網 公告並鼓勵有興趣學員報名參加，請查照。
- 114/11/21 全聯會轉知嘉義縣政府函檢送本府辦理「高速公路嘉義交流道附近特定區計畫貨物轉運中心區市地重劃區」114 年度抵費地標售公告文、標售清冊、標售位置示意圖各 1 份，請惠予張貼公告周知，請查照。
- 114/11/21 全聯會轉知內政部函修正之全程網路申請登記項目及其實施日期，業經本部以 114 年 11 月 19 日台內地字第 1140266576 號公告，如需公告內容，請至行政院公報資訊網 (網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront>) 或本部地政司網站 (網址 <https://www.land.moi.gov.tw>) 下載，請查照並轉知所屬。
- 114/11/21 全聯會轉知臺北市政府地政局函有關辦理 114 年地政講堂系列「住宅租賃法規與實務」講座一案，請查照。
- 114/11/21 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 113 年度房地稅執特專字第 486 號等義務人陳柏元(原名陳喬斐)之行政執行事件，義務人所有如附表所示之不動產，定於 114 年 12 月 2 日下午 3 時在本分署實施第 3 次公開拍賣，請查照。
- 114/11/24 內政部函為推廣抵押權線上申辦系統，本部訂於 114 年 12 月 8 日上午舉辦「抵押權線上申辦系統操作說明會(地政士場次)」，請轉知所屬踴躍報名參加。
- 114/11/24 彰化縣政府副知有關會員胡榕娣申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 118 年 12 月 19 日，請查照。
- 114/11/24 彰化縣政府副知有關會員王秀燕申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/11/24 行文彰化縣政府(地政處)有關本會王秀梅地政士申請僱傭林吟翰先生為登記助理員案，請鑒核。
- 114/11/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、王尹甄地政士另行推薦本會王尹甄地政士擔任被繼承人許登之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/11/25 中華民國地政士公會全國聯合會函「虛坪改革」公聽會會議紀錄 1 份。
- 114/11/26 彰化縣政府函檢送 114 年度本縣地政士座談會會議紀錄 1 份，請查照。
- 114/11/26 全聯會轉知內政部函為推廣抵押權線上申辦系統，本部訂於 114 年 12 月 8 日上午舉辦「抵押權線上申辦系統操作說明會(地政士場次)」，請轉知所屬踴躍報名參加。
- 114/11/26 全聯會轉知臺中市政府函檢送「臺中捷運烏日文心北屯線文華高中站土地開發大樓」公有非公用不動產 114 年度第一次公開標售公告 1 份，敬請協助張貼公告及宣傳周知，請查照。
- 114/11/26 全聯會轉知臺北市政府財政局函本局業於 114 年 11 月 24 日公告標售本市大安區、中山區、北投區、信義區、中正區等 15 處市有不動產，並訂於 114 年 12 月 10 日下午 3 時整開標，招標文件可於本局網站(網址：<https://dof.gov.taipei/>「公告資訊-招標資訊-標售不動產資訊」)查詢，隨函檢送招標文件 1 份，請惠予轉知所屬會員協助宣傳，請查照。
- 114/11/27 彰化縣政府副知有關會員黎雲珍申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/11/27 彰化縣田中地政事務所函為建立與地政士間雙向溝通之平台，加強地政業務聯繫，提升為民服務品質，茲訂於 114 年 12 月 2 日(星期二)下午 2 時至 3 時，於本所三樓會議室召開「114 年度地政士座談會」，敬邀請轄內地政士撥冗參加，請查照。

- 114/11/27 逢甲大學函檢送本校 115 學年度「建設碩士在職學位學程」招生 eDM 暨學成介紹，敬請惠予協助公告，並鼓勵所屬踴躍報考。
- 114/11/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人周存之遺產管理人，請查照。
- 114/11/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人黃振昌之遺產管理人，請查照。
- 114/11/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人陳榮宏之遺產管理人，請查照。
- 114/11/27 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士許宏宇(身份證統一編號 N12052****)業自 114 年 12 月 1 日加入本會為會員，請查照。
- 114/11/27 通知參加桃園市第一地政士公會第五屆第二次會員大會典禮暨聯誼晚會
【114/12/19(五)17:00，海豐海鮮餐廳】
- 114/11/27 通知參加社團法人新竹縣地政士公會第十一屆第三次會員大會暨靚牛仔嘉年華會
【115/01/08(四)16:30，春耕婚宴會館】
- 114/11/27 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、王尹甄地政士茲推薦本會王尹甄地政士擔任被繼承人周存之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/11/27 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、張家輔地政士茲推薦本會張家輔地政士擔任被繼承人黃振昌之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/11/27 彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會第 12 屆第 1 次會員代表大會，由蔡理事長文鎮、柯常務監事焜耀、陳名譽理事長仕昌、邱榮譽理事長銀堆、阮榮譽理事長森圳及黃理事琦洲出席參加。
- 114/11/30 本會舉辦 114 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動-高雄兩天一夜慢活之旅。



114 年度第 1 期地政士專業訓練研習班-古美和老師



判 解 新 訊

土地法第 69 條之更正登記，係在無礙登記同一性範圍內，由登記之地政機關就已登記事項作成更正登記處分，而非就登記所示之法律關係有所爭執時，由地政機關逕為權利歸屬之判斷

裁判字號：112 年度上字第 860 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 24 日

要 旨：土地登記規則第 13 條規定，土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。更正登記法令補充規定第 1 點表示，因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。第 6 點規定，申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。可知土地法第 69 條之更正登記，係在無礙登記同一性範圍內，由登記之地政機關就已登記事項作成更正登記處分，而非就登記所示之法律關係有所爭執時，由地政機關逕為權利歸屬之判斷。函係地政局本於農地重劃主管機關之地位，將其依據行政程序法第 101 條規定作成更正地號土地地籍之處分通知水利署；更正登記書，則係地政所本於登記機關之地位，依土地法第 69 條規定將其辦理更正地號土地面積之結果通知水利署，此更正登記係屬地政所作成之行政處分，原判決僅認前函為行政處分，而認更正登記書僅係地政所聲請地政局核准後，將其獲核准更正登記之事實經過通知水利署之觀念通知，並非行政處分，已有違誤。又機關所有兩筆土地之面積與地籍原圖既因公告確定之重劃分配而來，則其於重劃分配後要不要另外購買兩筆土地，自屬別事，縱有該價購處理原則，亦涉及買賣有無成立及買賣雙方究屬何方未完成給付等私權爭議，地政局據此所為之更正處分，核已介入買賣爭議之判斷，已非顯然錯誤或無礙權利同一性之單純錯誤可比。地政局以其片面主張之價購原則，改變水利署重劃後獲分配兩筆土地之效力，顯非可取。原判決既認本件係因水利署未完成價購而不應取得兩筆土地面積，卻又將此應否或有無完成價購取得土地之爭議，認係單純地籍圖重疊情事，判決理由顯有矛盾。從而，原處分逕為更正兩筆土地地籍及面積，核與行政程序法第 101 條及土地法第 69 條等規定之要件不合，原判決未予糾正，適用法規即有違法。

所謂決議不成立，係指自決議之過程觀之，顯然違反法令，在法律上不能認為有召開會議或有決議成立之情形者，通常而言，須先有符合成立要件之會議決議存在，始有探究該決議是否有無效或得撤銷之事由

裁判字號：113 年度台上字第 2330 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 02 日

要旨：所謂決議不成立，係指自決議之過程觀之，顯然違反法令，在法律上不能認為有召開會議或有決議成立之情形者；通常而言，須先有符合成立要件之會議決議存在，始有探究該決議是否有無效或得撤銷之事由。此外，財團法人法第 75 條第 1 項規定，宗教財團法人之許可設立、組織、運作及監督管理，另以法律定之。於完成立法前，適用民法及其他相關法律之規定。可知宗教財團法人之監督管理，於完成立法前，應依民法及其他相關法律之規定。而民法第 64 條規定，財團董事，有違反捐助章程之行為時，法院得因主管機關、檢察官或利害關係人之聲請，宣告其行為為無效。係以董事之行為，違反捐助章程，始有適用。而選任候補董事之決議，為信徒大會，而非董事之行為，似與該條規定無涉。原審未查，遽以信徒未依該條規定，提起宣告無效訴訟，即為其不利之判斷，亦有適用規定不當之違法。

侵權行為有無過失，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，亦即以一般具有知識經驗者，在相同情況下能否預見並避免損害結果發生為準，兼顧被害人權益保護與加害人行為自由

裁判字號：114 年度上易字第 362 號

裁判日期：民國 114 年 09 月 30 日

資料來源：自司法院網站選擇編輯

要旨：主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。在侵權行為方面，其過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，亦即以一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準繩，乃科以抽象輕過失作為兼顧被害人權益保護與加害人行為自由之平衡點。

區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第 1 條第 2 項規定，應適用民法第 56 條第 1 項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議

裁判字號：113 年度訴字第 7199 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 14 日

要旨：民法第 56 條規定，總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後 3 個月內請求撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法未當場表示異議者不在此限，總會決議之內容違反法令或章程者無效。如主張會議決議無效，當僅以「決議內容違反法令或規約」為限。至如「召集程序」或「決議方法」違反法令時，則屬撤銷決議之範疇，則非確認決議無效或不成立之範疇。公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機

關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第 1 條第 2 項規定，應適用民法第 56 條第 1 項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。

民法所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，二為以強制債務之履行為目的，法院就當事人約定之違約金，應先予定性，再依其性質及內涵審酌是否過高，應否予以酌減，以判斷其數額應為若干

裁判字號：114 年度台上字第 774 號

裁判日期：民國 114 年 10 月 09 日

要 旨：民法所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，不具懲罰性，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人於違約金外，不得再請求債務不履行之損害賠償，故約定之違約金是否過高，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準。二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求債務不履行之損害賠償，故約定之違約金是否過高，即非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者之性質及參酌之因素不同，應予區辨。因此，法院就當事人約定之違約金，應先予定性，再依其性質及內涵審酌是否過高，應否予以酌減，以判斷其數額應為若干。

督導各級人民團體實施辦法第 20 條第 1 項所生法律效果，是直接停止理、監事於人民團體之職權，此等職權停止之法律關係，非發生在主管機關與理、監事或人民團體之間，自無公法上法律關係存否之爭議可供確認

裁判字號：112 年度上字第 756 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 24 日

要 旨：督導各級人民團體實施辦法第 20 條第 1 項規定因內政部修正或司法院釋字第 725 號解釋直接失其效力以前，縱人民團體理事、監事之職權，有因主管機關依人民團體法第 58 條第 1 項第 2 款規定命限期整理，而依同辦法第 20 條第 1 項規定發生該等職權停止之法律效果，也是因人民團體有「經主管機關限期整理」要件事實之存在，而因同辦法第 20 條第 1 項規定直接發生，非依主管機關限期整理之行政處分的規制效力而來。況且，同辦法第 20 條第 1 項規定所生上開法律效果，是直接停止理事、監事於人民團體之職權，並非就理事、監事相對於主管機關而言，有何職權須予停止而不得行使，則此等職權停止之法律關係，亦非發生在該主管機關與理事、監事或人民團體之間，自無公法上法律關係存否之爭議可供確認。

法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害，非不得依民法第 195 條規定，請求賠償相當之金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求

裁判字號：110 年度台上字第 580 號

裁判日期：民國 114 年 07 月 03 日

要 旨：法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害，非不得依民法第 195 條第 1 項前段規定，請求賠償相當之金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求。

祭祀公業條例第 22 條、第 36 條對於管理人就祭祀公業法人財產之管理，均以「祭祀公業法人」為適用對象，未經登記之非法人團體，既非祭祀公業法人，即無該規定之適用，其祀產應屬全體派下員共同共有

裁判字號：114 年度台上字第 1166 號

裁判日期：民國 114 年 10 月 16 日

要 旨：祭祀公業法人應設管理人，執行祭祀公業法人事務，管理祭祀公業法人財產，並對外代表祭祀公業法人。管理人有數人者，其人數應為單數，並由管理人互選一人為代表人；管理事務之執行，取決於全體管理人過半數之同意。管理人就祭祀公業法人財產之管理，除章程另有規定外，僅得為保全及以利用或改良為目的之行為，均以「祭祀公業法人」為適用對象。當事人為未經登記之非法人團體，既非祭祀公業法人，即無祭祀公業條例第 22 條、第 36 條規定之適用，其祀產應屬全體派下員共同共有。

法院定土地分割方法，除斟酌共有人意願、分配共有物價值外，尤應注意是否符合最小分割面積、建築基地寬度規範。另是否造成分割後土地與公路無適宜聯絡，致不能為通常使用之袋地，自應斟酌，不受共有人主張分割方法拘束

裁判字號：114 年度台上字第 1066 號

裁判日期：民國 114 年 08 月 14 日

要 旨：按土地法第 31 條第 1 項、建築法第 44 條規定，法院定土地之分割方法，除斟酌各共有人意願、使用情形、分配取得共有物之價值、經濟效用，符合公平經濟外，尤應注意分割方法是否符合土地最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範，以免產生畸零地。另分割方法是否會造成分割後土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之袋地，為維護共有人之利益，自應併予斟酌，以免滋生日後糾紛，均不受共有人主張分割方法之拘束。

已為不動產之建物，如其屋頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在

裁判字號：114 年度台上字第 1775 號

裁判日期：民國 114 年 10 月 29 日

要旨：不動產之土地定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。因此，已為不動產之建物，如其屋頂尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。此外，所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依法合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成為獨立之所有權客體。



114 年度第 1 期地政士專業訓練研習班-康弼周法官

地政士&估價師證照電子化

安全驗證 × 節省成本 × 便捷高效

電子證照新體驗 線上申辦更方便
自114年11月起開辦

- ✓ 地政士證書、開業執照
- ✓ 不動產估價師證書、開業證書

2025.11.1~2026.12.31 試辦推廣期間針對首次申領電子證照者 證照費減半徵收

中華民國內政部
地政司
廣告

不動產估價資訊系統

函釋、法規新訊

令釋契稅條例第 14 條第 1 款相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11400600080 號

發文日期：民國 114 年 11 月 05 日

資料來源：行政院公報 第 31 卷 208 期

要 旨：令釋契稅條例第 14 條第 1 款相關規定

全文內容：國家住宅及都市更新中心係依國家住宅及都市更新中心設置條例設置之行政法人，依行政法人法第 2 條及其立法理由，行政法人為執行涉公權力行使之特定公共事務之公法人，該中心執行內政部指示辦理同條例規定之社會住宅業務所取得之公有房屋具公益性，得比照契稅條例第 14 條第 1 款規定，免徵契稅。

有關地政機關審查外國人取得不動產是否位於土地法第 17 條第 1 項第 7 款規定所稱「要塞軍備區域」之適用疑義

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1140266435 號

發文日期：民國 114 年 11 月 11 日

資料來源：行政院公報 第 31 卷 212 期

要 旨：地政機關審查外國人取得不動產是否位於土地法第 17 條第 1 項第 7 款規定所稱「要塞軍備區域」時，應先利用內政部部國土管理署之「環境敏感地區單一窗口查詢平台」查詢後，再洽詢國防部設管單位。倘不動產位於軍用飛機場重要軍事設施管制區限建範圍內，惟未涉及軍用飛機場設施所在地及禁建範圍者，應得排除同條款規定之適用

全文內容：一、土地法第十七條第一項第七款「要塞軍備區域」之適用範圍，應包含國防部依要塞堡壘地帶法第一條及第三條規定公告之「要塞堡壘地帶」及依國家安全法第六條規定會同本部公告之「重要軍事設施管制區」。又國家安全法施行細則第三十三條規定：「本法第六條第一項所定重要軍事設施管制區，由國防部會同內政部根據軍事設施安全需要，就重要軍事設施所在地及其週邊地區劃定公告之。」爰重要軍事設施管制區包含「重要軍事設施所在地」及「其週邊地區」。

二、另按「前條重要軍事設施管制區，依其性質分為下列七種：一、軍用飛機場。……」「重要軍事設施管制區之禁建，係指禁止一切建築物之建造、各種堆積物之堆置或架空線路之架設；限建，係指限制原有建築物之增建

、改建或限制建築物堆積物或架空線路之高度或面積。」分別為國家安全法施行細則第三十四條及第四十一條規定。是國防部依據國家安全法及國家安全法施行細則等規定，劃設重要軍事設施管制區之禁建及限建範圍。惟軍用飛機場之限建範圍，係為國際飛航標準及飛航安全需要，依國家安全法等相關規定自跑道兩端禁建區外緣起，向外各一萬五千公尺劃設為限建範圍，與國家安全之目的有別。

三、基上，地政機關審查外國人取得不動產案件有無土地法第十七條第一項第七款規定情形時，應先利用本部國土管理署之「環境敏感地區單一窗口查詢平台」查詢後，再洽詢國防部設管單位。倘經該設管單位確認，該標的位於軍用飛機場重要軍事設施管制區限建範圍內，惟「未涉及軍用飛機場設施所在地及禁建範圍」，應得排除於土地法第十七條第一項第七款規定外國人不得取得不動產權利之適用。

四、本解釋令自即日生效。

民事事件書記官上傳筆錄電子檔後，如有依職權更正紙本筆錄，其相關辦理事項

發文單位：司法院

發文字號：院台廳民一字第 1140101450 號

發文日期：民國 114 年 11 月 12 日

主旨：法院辦理民事事件，書記官於上傳筆錄電子檔後，如有依職權更正紙本筆錄之情形者，請依說明辦理，請查照。

說明：一、按筆錄不得挖補或塗改文字，如有增加、刪除，應蓋章並記明字數，其刪除處應留存字跡，俾得辨認，此為民事訴訟法第 218 條所明定。次按關係人對於筆錄所記有異議者，法院書記官得更正或補充之；如以異議為不當，應於筆錄內附記其異議，同法第 216 條第 2 項亦有明文。

二、為維護當事人之訴訟權益，如筆錄確有誤記或遺漏，書記官於筆錄製作完成上傳電子檔後依職權更正者，原紙本筆錄字句增刪處應蓋章並記明字數，其刪除處應留存字跡，並應以適當方法使當事人知悉更正內容。如經開庭確認當事人均同意筆錄內容更正者，得於筆錄記明上情，以杜爭議。至於更正後之筆錄電子檔應重新上傳，俾利當事人可隨時至「線上電子筆錄調閱服務網」聲請調閱電子筆錄；更正後之紙本筆錄應重新掃描附於電子卷證內，俾供查考。

地政節快樂