

桃園市 109 年度地政士業務座談會會議紀錄

壹、時間：109 年 6 月 4 日(星期四)下午 1 時 30 分

貳、地點：桃園市政府 15 樓 1501 會議室

參、主持人：陳局長錫禎

紀錄：陶敏

肆、出席單位人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：

感謝各公會理事長及代表參加本次座談會，並且長期支持與協助本局推動各項業務。桃園升格至今已 5 年多，城市發展迅速，各項建設正積極推動當中，地政局更在市政發展的過程中扮演重要角色，本局承辦之多項重大開發案正陸續完成及開辦，包含機場捷運 A10 站、A20 站、中壢運動公園區段徵收開發案等，並於今年 5 月 26 日辦理機場捷運 A10 站、中路地區及八德地區區段徵收開發案配餘地標售作業，順利標出 11 標 14 筆土地，合計標售金額為 31 億餘元。此外，內政部土地徵收審議會於 4 月 29 日通過桃園航空城機場園區及附近地區第一期區段徵收開發案，開發面積合計為 2,599 公頃，為史上最大的區段徵收案件。上述市政建設，將領導桃園脫胎換骨邁向新時代，希望地政士公會持續支持市府團隊推動開發建設，共創桃園榮景。

陸、各公會代表介紹：(略)

柒、業務報告與宣導：(如宣導簡報)

- 一、本市 108 年度地政士業務檢查辦理情形。
- 二、非專業代理人申辦案件相關法令說明。
- 三、桃園市第 3 屆優良地政士評選及獎勵活動。
- 四、數位櫃檯服務項目及線上聲明操作方式。

五、本市開放土地法第 34 條之 1 登記案件跨所登記服務。

六、地政便民工作站服務項目宣導。

七、推廣桃園市地政 e 管家 App 服務。

八、非都市土地合法使用相關法令宣導。

九、新制實價登錄申報流程宣導。

捌、提案討論：

提案一至提案四，詳後附提案單。

玖、散會：下午 3 時 30 分

提案一

提案單位：社團法人桃園市地政士公會	
案由	建請於轄區內增加並擇優場址廣為佈設圖根點，以利縮短鑑界時程、提高效率同時提升複丈準確值。
說明	鑑界時若無鄰近圖根點輔助往往曠日廢時，廣設圖根點則事半功倍。另對於已設圖根點因工程或其他因素而遭破壞遺失也應儘速補齊，以提高整體效能。
業務單位說明 (測量科)	<p>一、查圖根點之選定應便於保存，並顧及戶地測量便利之位置，且均勻配布於測區，另為確保圖根點測設成果之精度，圖根點間之距離除因地形限制外，應以 50 至 150 公尺為原則，為地籍測量實施規則第 52 條至第 54 條所明定，是以圖根點布設仍應考量上述因素辦理。</p> <p>二、次查本市轄內於 106 年至 108 年新補建圖根點數量分別為 3037、3497 及 3682 支，另本(109)年預計新補建圖根點計 4571 支，為縮短鑑界辦理時程，後續仍持續辦理相關圖根點清理補建作業，以提升為民服務效率。</p> <p>三、為避免圖根點遺失致需不斷補建，已請各地政事務所於辦理圖根點補建時優先選擇人行道、安全島(以水泥砌成)或公共設施內等不易遭受破壞之處所，以增加圖根點之存續性。</p>
決議	為提升為民服務品質，請地政事務所受理鑑界案件時，視個案情形預先辦理補設圖根點或增設圖根補點作業，以利現場施測，縮短鑑界時程。

提案二

提案單位：社團法人桃園市地政士公會

案由

因會員承辦蘆竹地政事務所耕地 375 減租條例第 15 條之耕地持分出賣與共有人之買賣登記案件(佃農優先購買存證通知招領逾期退回仍應續辦移轉登記事宜)。有關本件佃農優先購買權人之優購權通知，經出賣耕地人以存證通知全體 10 位佃農，其中 9 位佃農已收存證有回執為憑，另一位佃農劉○○，郵務於 109 年 4 月 22、23 日二次投遞未果，旋即於 4 月 24 日續進行通知招領程序，招領逾期後未收存證退回。出賣人隨即辦理新聞登報公告完成後。今本人欲送蘆竹地所辦理所有權移轉登記，然向各地所諮詢後，聽聞有關本件存證通知招領逾期退回之相關案件，各地所及市府地籍科之辦理態度會開補正要求出賣人須依民事訴訟法 149 條規定向法院申請公示送達後，才可能辦理所有權移轉登記等等…，故提案以本件為實例請地政機關研究，可否依本提案人所建議存證通知招領逾期退回仍生效力應辦理移轉登記，無須辦理公示送達才符合土地登記規則 97 條第二項規定之精神。

說明

說明一、本案買賣標地：大園區橫山段滿子小段三筆號為耕地有 375 租約在案，買受人為共有人詹○○，出賣人為郭○○。買受人已於 108.11.6 日在蘆竹地政事務所辦妥上訴同一耕地買賣移轉案件，相同情形，優購通知存證招領逾期未收退回後出賣人郭○○，登報後送件已辦妥移轉登記在案合先敘明收件號 108 年蘆資 108HE91156900 號

說明二、今買受人○○○仍以共有人資格續買同一耕地的持分，為本人辦理之登記案件，本件也已完成優購人存證通知逾期招領未收退回也已辦妥登報程序，欲送蘆竹地政事務所辦理移轉登記(尚未收件)。如依各地所所云本件恐難完成移轉登記，且眾說紛紜，因此提案研討。

說明三、會員主張為本件買賣案件依土地登記規則 97 條第二項規定，出賣人已通知優先購買權人之證件(優先購買權存證通知招領逾期未收退回之存證)並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實願負法律責任字樣。該條文規定「通知優先購買權人之證件…」，是用通知即可無須用地所規定公示送達來辦理優購通知，而且通知於存證信

函達到優先購買權人後不論優先購買權人拒收、招領逾期未收皆有通知效力，此為內政部，法務部及各級法院裁定、判例，亦持相同見解可資參考，故本件 375 租約之耕地優先購買權通知已符合本條例第二項之規定，蘆竹地政事務所應受理登記。

說明四、有部分承辦人員認為本件通知存證雖達到優購人明確住所，但招領逾期未收退回，有通知是否達到法律效力？而本人認為依民法 95 條第一項規定非對話而為意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。故認為蘆竹地所應依法審查並辦理完成買賣移轉登記。

說明五、依 102.8.5 內授中辦地字第 1026036321 號函有明確規範，依民法 95 條第一項通知及民法 97 條有關公示送達之規定，經法務部解釋：對優購人所為之出賣通知也適用意思表示之通知，如用郵局存證信函通知優購人，無正當理由而拒收時，其通知仍生效力（詳如 79.05.23. 台內地字 794199 號函）。目前全國各地政事務所如審查存證信函是優購人拒收之情形皆可辦理耕地移轉登記。

說明六、同上依 102.8.5 內授中辦地字第 1026036321 號函示（詳如附件一）有提到最高法院 86 年度台抗字第 628 號民事裁定略以：表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒收，或相對人已受郵局通知領取郵件書信，該書信即已達到相對人支配範圍內，相對人隨時可以了解其內容，依上訴說明應認為已達到發生效力。」最後本函第四項說明提及內政部認為各案因屬事實認定事宜，請參依上開說明，本依貴權審認之。因此本人認為中辦之函示有提到二種存證通知達到有效之事實為一、相對人無正當理由拒收時是屬於通知達到效力，二、另一種存證通知是招領逾期未收退回後亦生通知達到效力。因此憑本函示本件登記應屬合法可立即辦理移轉登記，無須另辦公示送達後才能辦理登記。

說明七、依 104 年度第一次地籍會報（詳如附件二）有關土地法第 104 條規定因通知優購人倘受通知人「招領逾期」存證通知未收退回，是否准用土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 3、4 項規定公告方式代替通知地上權人，或僅得依民事訴訟法第 149 條規定辦理公示送達，因各所作法不一，提請討論。其決

議：本案請參依內政部 102.8.5 內授中辦地字第 1026036321 號函辦理土地法第 104 條規定因通知優先購買權人，倘受通知人招領逾期，申請人仍應依民事訴訟法第 149 條規定辦理公示送達後始能辦理登記。而本人認為 104 年之地籍會報決議是違法之決議，因為法律規定所有公示送達有要件，例如：依民法 97 規定須受領人姓名不詳、住所不明，又依行政程序法第 74 條公示送達亦規定須姓名不詳、住所不明才能申請公示送達，故民事訴訟法 149 條規定住所不明者方可申請法院公示送達。又如行政訴訟法 81 條規定行政法院因當事人住所不明才得依法申請公示送達。綜合各種法律之公示送達規定。存證信函通知唯查無此人，住址不明各地方法院才會接受申請人聲請公示送達民事裁定。又從司法院所有申請公示送達民事裁定案例：如屬存證通知招領逾期未收者(住所明確、受領人姓名明確時)，其聲請公示送達民事裁定均以「於法自有未合，應予駁回」。請自行查證各級法院，有關民事送達之裁定佐證所說屬實，因此 104 年地籍會報決議屬於違法之規定，且窒礙難行，無法辦理。

說明八、存證招領送達之效力，優先購買權之通知方式都用存證信函雙掛號方式寄送，因此郵局存證方式寄出時，因招領逾期而被退回時，此一存證是否生合法之催告或通知之效力。請參考臺灣高等法院暨所屬法院 103 年法律座談會民事類提案地 1 號(民國 103 年 11 月 19 日)。

法律問題：按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，民法第 95 條第 1 項定有明文。則於催告相對人行使權利或債權讓與通知之場合(例如：撤回假扣押執行後，定期催告受擔保利益人對擔保物行使權利，或債權受讓人提出債權讓與通知文件聲請執行)，聲請人已以相對人實際住居地送達催告通知，惟遭郵政機關以「招領逾期」為由退回，此際是否得認已為合法催告或通知？

討論意見：

甲說：肯定說。

民法第 95 條第 1 項所調達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言，若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當

	<p>理由而拒絕接收，或相對人已受郵局通知往取書信，該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人處於隨時可以了解其內容之狀態，依上說明，應認為已達到而發生效力(最高法院 96 年度台上字第 2792 號裁定意旨參照)。</p> <p>乙說:否定說。</p> <p>按郵務機關送達掛號郵件至送達處所而不獲會晤應受送達人時，僅投遞招領通知於信箱內，該招領通知僅註明應於一定期限內前往某郵局領取掛號信件，縱相對人有收受該招領通知。然於前往郵局領取前，亦無法從招領通知得知該信件之種類及內容，自難認於郵局待招領之存證信函已置於相對人之支配範圍內，違於隨時可了解其內容之客觀狀態(最高法院 100 年度台抗字第 722 號裁定意旨參照)。</p> <p>初步研討結果:採甲說。肯定說</p> <p>(詳如附件三臺灣新北地方法院 108.05.31 年事聲字第 89 號民事裁定。已肯定存證逾期未收已生送達之效力)</p> <p>說明九、結論：104 年地籍會報決議，略：…仍應依民事訴訟法第 149 條規定辦理公示送達，有限縮人民權利與自由之嫌疑係屬違憲，且依法申請辦理公示送達與法律規定不符亦屬違法無法達成地所要求登記案件之條件且依土地登記規則第 97 條第二項規定用通知之要求，並非各地所限制要以公示送達為憑。最後建議地政局應傾聽當事人之請求，並確實依土地登記規則第 97 條第二項規定：出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣，受理本件耕地有 375 租約買賣移轉登記案件，以存證通知達到(雖屬逾期招領退回未收)，仍有通知效力，據以辦理案件審查及登記為荷。</p>
<p>業務單位說明 (地籍科)</p>	<p>一、查法務部 79 年 4 月 11 日法律字第 4884 號函釋略以：「按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，民法第 95 條第 1 項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。……關於基地或房屋所有權人依土地法第 104 條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。」。準此，民法第 95 條第 1 項前段規定採到達主義，亦即以該對優先購買人所為之出賣通知達到相對人時始發</p>

	<p>生效力，合先敘明。</p> <p>二、至向優先購買權人為通知之文件經郵局招領逾期退回者，是否屬「出賣通知已達到優先購買權人之支配範圍內，使該優先購買權人隨時可了解其內容」之情形仍有疑義。受通知人縱有收受招領通知，得否從招領通知得知該信件之種類及內容，屬可隨時了解該信件內容之客觀狀態？均影響送達之效力，有關最高法院 96 年度台上字第 2792 號裁定意旨及臺灣新北地方法院 108 年事聲字第 89 號民事裁定雖有通知文件經郵局招領逾期退回者，其通知已發生送達效力之見解，惟均非通案之解釋，實務上尚有最高法院 100 年度台抗字第 7 22 號裁定、臺灣新北地方法院 104 年度事聲字第 245 號民事裁定及最高法院 107 年度台上字第 62 號民事判決採否定之見解。</p> <p>三、另查臺灣高等法院暨所屬法院 103 年法律座談會民事類提案第 1 號「…聲請人已以相對人實際住居地送達催告通知，惟遭郵政機關以『招領逾期』為由退回，此際是否得認已為合法催告或通知？」之研討結果為「因最高法院裁判見解尚有歧異，建請司法院轉請最高法院研究」，爰經郵局招領逾期退回之文件是否生送達效力，司法界尚未有定見。又內政部 102 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1026036321 號函，為個案解釋，仍視個案事實認定。</p> <p>四、依耕地三七五減租條例第 15 條第 3 項規定：「出租人違反前 2 項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」，本案優先購買權具物權效力，縱完成移轉登記，優先購買權人仍得以未確實踐行優先購買權人通知程序向法院主張塗銷登記，故為避免日後紛爭，並保障買賣雙方權益，請檢附優先購買權人已受郵局通知領取郵件之相關證明，或依公證法施行細則第 79 條以信函認證準用民事訴訟法關於送達之規定，將信函送達相對人。</p>
<p>決議</p>	<p>為避免因踐行優先購買權通知程序瑕疵衍生交易糾紛，請依規定檢附優先購買權人已受郵局通知領取郵件之相關證明，或依公證法施行細則第 79 條以信函認證方式辦理。如個案執行仍有疑義，請登記案件受理地所敘明案情事實及法令疑義，函報本局報請內政部請示。至本局 104 年第 1 次地籍會報提案三決議是否妥適，將另案研處。</p>

正本

檔 號：
保存年限：

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：江志宏

電 話：04-22502173

傳 真：04-22502371

電子信箱：G0037@land.moi.gov.tw

40701

臺中市西屯區中港路三段99號

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國102年08月05日

發文字號：內授中辦地字第1026036321號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關優先購買權通知文件經郵局招領逾期退回者，其通知已否發生送達效力1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年7月16日中市地籍一字第1020026756號函。
- 二、依民法第95條第1項及第97條規定，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；表意人非因自己之過失，不知相對人之姓名、居所者，得依民事訴訟法公示送達之規定，以公示送達為意思表示之通知。又本部79年5月23日台(79)內地字第794199號函准法務部意見略以，上開民法規定所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言（參照最高法院58年台上字第715號判例及75年度台抗字第255號裁定），對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定，以出賣通知已達優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力，故以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力。

地籍科 收文:102/08/08

- 三、復查最高法院86年度台抗字第628號民事裁定要旨略以：
「表意人以書信為意思表示（或意思通知），該書信達到相對人，相對人無正常理由而拒絕接收，或相對人已受郵局通知往取書信（郵件），該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可以了解其內容，依上說明，應認為已達到而發生效力。」且其裁定理由即敘及存證掛號信「記載招領逾期部分，是否郵局已通知收件人往取郵件？原法院未予調查說明，遽認該催告信未合法送達相對人，不生催告效力，因而裁定駁回抗告人返還擔保金之聲請，已有可議。」另相關司法實務見解，如最高法院91年台抗字第689號、95年台上字第2611號及96年台上字第2792號等裁定、裁判，亦持相同見解可資參考。
- 四、本案土地所有權人為出賣土地，依耕地三七五減租條例第15條規定，以郵局存證信函通知承租人優先購買，其中張福成君之郵件經投遞未晤而經郵局招領逾期退回，張君住所並經臺灣臺中地方法院函請警察機關查明確實居住於該址，則其是否已受郵局通知領取郵件？因屬事實認定事宜，請參依上開說明，本依權貴審認之。

正本：臺中市政府地政局

副本：本部地政司(地籍科、土地登記科)

部長李鴻源

桃園市政府地政局 104 年度第 1 次地籍會報提案單

提案三

提案單位：平鎮地政事務所

主旨：基地出賣時，依土地法第 104 條規定應通知優先購買權人，倘受通知人「逾期招領」，申請人亦無法提出其已受郵局通知領取郵件之證明，得否準用土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 3、4 項規定之公告方式代替通知地上權人，或僅得依民事訴訟法第 149 條規定辦理公示送達，因各所作法不一，提請討論。

說明：

- 一、依土地登記規則第 97 條 2 項規定，優先購買權人視為放棄優先購買權時，申請人需檢附通知優先購買權之證明文件供登記機關審查，惟如案附文件(雙掛號回執)顯示受通知人「逾期招領」，應可視為受通知人尚非處所不明，惟郵局招領通知，是否確已到達相對人，尚無法查證，再查內政部 102 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1026036321 號函釋(附件一)，有關優先購買權通知文件經郵局招領逾期退回者，其通知已否發生送達效力一案，涉優先購買權人是否已受郵局通知領取郵件，屬事實認定。然受通知人是否已受通知，拒絕領件，實際認定確有困難。
- 二、申請人表示無法提出受通知人逾期招領且已受郵局通知領取郵件之證明，故部分申請人比照土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 3、4 項之規定，辦理登報公告，部分申請人則依民事訴訟法第 149 條規定聲請公示送達，則若無法確知受通知人已受通知的情形，究應請申請人依民事訴訟法第 149 條規定(附件二)向法院聲請公示送達代替通知，或可由通知

人比照土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 3、4 項(附件三)規定
逕以登報公告等方式補強原通知，法無明文，特提請討論。

提案單位意見：

按優先購買權是否放棄，純屬私權範圍，如有爭執應由當事人訴請法院審理，本無需干涉，但依規定登記機關基於實質審查，對於案附優先購買權通知資料均加以審查。惟地政機關就受通知人是否已受郵局通知而不領取，事實認定上確有困難，如需各別認定徒增行政成本，對申請人而言，公示送達曠日廢時，況法院實務上是否准予公示送達亦視個案而定，本案建議如通知人係送達優先購買權人現戶謄本所載戶籍地址，惟經郵務人員投遞未晤而經郵局招領逾期退回時，准依土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 3、4 項之規定方式公告。

決議：

本案請參依內政部 102 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1026036321 號函辦理，基地出賣時，依土地法第 104 條規定應通知優先購買權人，倘受通知人「逾期招領」，申請人無法提出其已受郵局通知領取郵件之證明，亦無法事實認定時，仍應依民事訴訟法第 149 條規定辦理公示送達。

附件 3

附件三

裁判字號：臺灣新北地方法院 108 年事聲字第 89 號民事裁定

裁判日期：民國 108 年 05 月 31 日

裁判案由：聲明異議

臺灣新北地方法院民事裁定

108 年度事聲字第 89 號

異議人即債權人 正泰資產管理有限公司

法定代理人 張龍根

相對人即債務人 汪仁璞

上列當事人間聲請清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官民國 108 年 3 月 21 日所為之 108 年度司執字第 16484 號裁定聲明異議，本院裁定如下：

本件異議意旨略以：原裁定固以臺灣高等法院暨所屬法院 103 年法律座談會民事類提案第 1 號關於郵政機關以招領逾期退回之存證信函是否生合法送達效力尚未有定見為由，認異議人所提出之存證信函未合法送達相對人，惟該座談會初步研討結果既然採肯定說，即代表多數觀點仍認為招領逾期之存證信函得視為合法之通知，縱使原裁定援引最高法院 100 年度台抗字第 722 號裁定意旨認此不生合法送達之效力，然最高法院 95 年度台上字第 2611 號判例、最高法院 96 年度台上字第 2792 號裁定、臺灣高等法院 99 年度抗字第 878 號裁定，均係採肯定見解，足見上開肯定說應得作為實務上通說見解。故實務通說見解應係遭郵局以招領逾期為由，退回之存證信函，仍具有合法通知效力。另本件無客觀事證證明相對人已無久住於戶籍地，或變更其他地域為住所，則其戶籍地自得推定為其居住之地址。異議人既已對相對人居住之戶籍地，寄發存證信函雙掛號，以通知債務人債權讓與情事，而經招領逾期退件，揆諸前述說明，應認本件債權讓與之通知信函已達到相對人可得支配範圍內而生送達之效力，況招領逾期退件，並非遷移不明及查無此人，顯見相對人確實居住於此甚明，故異議人所檢附招領逾期之信封，即可視為合法送達證明，自無再補正之必要，原裁定駁回異議人之聲請，顯有違誤，爰依法聲明異議請求廢棄原裁定等語。

提案三

提案單位：桃園市第一地政士公會	
案由	土地鑑界線上申辦改善
說明	目前土地鑑界可以至地政司線上申辦系統申請 (https://clir.land.moi.gov.tw/CAP/)，且是必須申請人與權利人同一人才可以，但實際情形是：地政士往往都代理權利人(地主)申請鑑界，這種情形就無法線上申辦了。
業務單位說明 (測量科)	<p>一、本市原建置有「桃園網路 e 指通」線上申辦系統受理土地鑑界案件線上申請，惟考量內政部地政司所建置「簡易案件線上申辦系統」與本市前揭系統性質相同，故於 109 年 5 月 13 日起將本市前揭申辦系統連結至內政部地政司線上申辦服務系統，先予敘明。</p> <p>二、按地籍測量實施規則第 205 條規定，申請土地複丈應由土地所有權人為之並得以書面委託代理人。內政部地政司所建置「簡易案件線上申辦系統」係土地所有權人以自然人憑證申請，尚無提供代理人受託申請之功能，貴公會建議該服務系統得由代理人申請一節，本局將建請內政部地政司修改，以達簡政便民之效。</p> <p>三、在內政部地政司尚未進行系統功能修改前，代理人仍得透過統一超商 ibon 系統申辦土地鑑界，建請貴公會多加利用。</p>
決議	關於線上申辦土地鑑界，於內政部地政司完成系統功能修改前，仍請多加利用統一超商 ibon 系統申辦。至有關提案單位會中所陳統一超商 ibon 系統申辦土地鑑界僅能使用現金支付規費，建議增加信用卡付款方式一節，請業務單位與便利超商廠商接洽研議。

提案四

提案單位：桃園市第一地政士公會	
案由	有關甲所有已興建農舍領有使用執照之 1 筆(A 地號)與另筆乙所有純農業用地(B 地號)地界相連，如界址調整前後 A 地號未減少(或增加)原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，是否無涉及解除套繪管制事宜，得依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪？
說明	<p>壹、2 件實際案例之問題</p> <p>一、提案人分別於 108-03-06 以 108 蘆地測丈字第 024200 號(見附件 1)及 108-07-04 以楊測複字第 104800、104900 號(見附件 2)由申請地權調整，於送登記課時，因認為登記課依市政府地籍科之指示，主張農舍須註記於 A 及 B 之 2 筆土地，因為尚無完全相同之案例可循，申請人最後只能撤回申請案合先敘明。</p> <p>二、蘆竹所案為倪君有建農舍之耕地與朱君之純耕地辦理地權調整，依內政部 103 年 10 月 30 日台內營字第 1030812392 號函，<u>(以下稱 A 函釋見附見件 3)</u>其要旨：已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，申請土地界址調整辦理方式，其說明謂：「有關已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪，」質言之，沒有解套繪之問題，只是登記後之調整套繪問題。</p> <p>三、蘆竹所案測量課已核發同意分割函文，依其所發之「土地複丈結果通知亦已註-<u>分割後 1417 建號建物座落基地為 668 地號，套繪管制於 668 地號土地</u>」(如附件 1)其所依據乃是本 A 函釋之意旨，是有所本尚非完全無據。</p> <p>四、本案調整後農舍之註記是否註於一筆或全部，於轉送登記課時則尚有疑義，地政事務所乃請示桃園市政府，經市府以 108-10-21-號復，依內政部 103-01-02-內授中辦字第 1026042363 號<u>(以下稱 B 函釋見附件 4)</u>規定：「…辦理分割登</p>

記時，應注意將該註記保留於分割後各筆土地地號」，此種註記方式顯然會影響朱君土地之權益。

五、本案代理人於當時與秦建築師，就本案到建管科請教，科長謂如註記1筆(A地號)則可以辦理套繪範圍變更，即可依A函釋：「並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪」，程序簡便，如註記2筆則須辦理解套繪，則本案就須辦理複雜之解套繪，且能否解套繪尚有問題。

六、從上所述，本案因尚無案例可循，似已涉及前揭營建署A與地政司B函釋之執行競合問題，為此申請人已先行撤回本案，今利用此機會提請討論。

貳、本代理人認為應只註記於1筆之抽見，

一、符合A函釋所定：「2筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。」之意旨相符，唯一相異者乃是A函釋為2筆有農舍註記，而本案只有中A地號有農舍註記。

二、2筆有農舍註記之耕地可辦地權調整，基於法理只有1筆耕地有註記者當然亦可辦理地權調整，而爭點只是農舍註記於調整後之1筆或2筆而已，質言之，只註記於1筆是否會影響A筆農舍之管制？

三、就建管單位而言

本人為本案被補正而於當時協同秦建築師就本案拜訪建管科長官，其主張本案如只是依本函釋A之意旨，將農舍註記於原座落之地號(668)，即能依「變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍」辦理套繪變更範圍程序簡便，如註記2筆必須以解套繪程序辦理，則本案恐無法解套繪，本人問秦建築師其謂如建管長官所言，是可以辦理套繪變更範圍而非解套繪。

四、就長官之意見而言

為本案當時本人亦拜訪地籍科長官，抽見認為其說出不能辦理之理由尚欠充分，因本案係個案似尚無具體之案例可循，但本人依據A函釋持不同見解，為此本人乃去拜訪地政局長官，

其乃請地籍科之專員前來討論本案，長官初步主張可以分割，並向專員解釋可以分割之理由，乃請專員回去研究。但蘆竹所依地籍科之指示仍否准本案，地政長官之意見，及測量課成果圖敘明只註記於 A 之 1 筆，仍未獲得登記課之採納，足證本案有複雜度值得深入討論，也證明登記課對於審查之慎重及嚴謹，值得贊許，雖本人依 A 函釋之法理認為應該准予登記，但因本案並無完全相同之案例可循，地所否准登尚非無據，乃主動撤回，希望未來有機會再向上級請示。

參、只註記於 1 筆不會影響農舍註記管制之抽見

就 A 地號而言，其調整後之地號與原地號相同，且於登記簿有農舍之管制註記，其不可能再申請農舍，就 B 地號而言，於辦完地權調登記後即能依其依 A 函釋之規定「無涉及解除套繪管制事宜，得依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪」辦理，即符合本案代理人於當時與秦建築師，就本案到建管科請教科長，其謂如註記 1 筆則可以辦理套繪範圍變更(非解套繪)，如註記 2 筆則須辦理解套繪事宜。

肆、綜上所述，本案涉及 A 及 B 函釋競合問題，因無完全相同之案例可循，因此各方不同之主張皆尚有法理之所本，2 地所依地籍科之意見否准登記亦尚非無據，然依提案人上述之理由，所作之否准登記尚有未釐清之爭點，且涉及建管單位(建議邀請建管單位派人與會，以釐清只註記 1 筆是否會影響農舍 A 地之管制)，為此利用此次桃園市 109 年度地政士業務座談會之機會，就此疑案予以提案討論，希能作出適法之法議，實為法便。

業務單位說明
(地籍科、
測量科)

一、依內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函規定：「…另關於原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。」及 103 年 10 月 30 日台內營字第 1030812392 號函規定：「……向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。……」，為達地權調

	<p>整之目的，本案 A、B 地號 2 筆土地應辦理合併、分割及共有物分割登記，並經合併致 9P 註記轉載於合併後土地上，倘申請人於分割合併後未辦理變更使用執照程序或申請後未獲核准，將導致建管單位管有套繪管制範圍與地政機關之土地登記簿註記不符。為避免後續土地移轉時，影響善意第三人權益，A、B 地號土地辦理分割及共有物分割時，應依上開內政部函規定，將註記保留於分割後之各筆土地地號，並俟申請人檢附辦理完竣變更使用執照程序調整套繪管制範圍相關文件予地政機關，再據以釐正套繪管制註記。</p> <p>二、另查蘆竹所檔存之 108 年蘆地測丈字第 24200 號土地複丈結果通知書，依上開內政部函釋規定，註記保留於分割後之各筆土地地號，備註欄內已更正，無「分割後 1471 建號建物座落基地為 668 地號，套繪管制於 668 地號土地」等內容，併予敘明。</p>
<p>決 議</p>	<p>有關已興建農舍之耕地與未經申請興建農舍之耕地因辦理地權調整，經合併、分割、共有物分割，9P 註記得否僅轉載於農舍坐落之耕地一節，依內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函，註記應保留於分割後之各筆土地地號，另按內政部 103 年 10 月 30 日台內營字第 1030812392 號函：「…申辦界址調整複丈與登記，因調整前後面積未增減，亦未涉上開農舍坐落位置或基地號變更，爰於辦理界址調整時，登記機關尚無需配合登錄或變更註記登記之情形。…」，倘經簽會建築管理處符合該函意旨及要件，僅需套繪管制農舍坐落之耕地，得無須轉載註記於其他筆土地。</p>

附件 1-蘆竹所之土地複丈結果通知書-只套繪於 1 筆，其後予以修正

桃園市蘆竹地政事務所 土地複丈結果通知書				
請 人：(章等2人				
所：桃園市蘆竹區新莊 處				
有 人：倪身				
所：桃園市蘆竹區				
請日期及：108/03/06		複 丈 原因 土地分割		
字 號：108年蘆地測丈字第024200號				
請土地坐落：新庄子段(00310)				
複 丈 結 果 情 形				
複 丈 前		複 丈 後		附 記
地 號	面積(平方公尺)	地 號	面積(平方公尺)	
668 (空)	1018.00	668 (空)	400.00	
		668-10(空)	618.00	
總面積	1018.00	總面積	1018.00	
依農業發展條例第16條第1項第7款規定暨桃園市政府108年7月9日府地測字第1080165767號函以地權調整辦理合併分割				
分割後 1411 建築建築物坐落基地為 668 地號土地，套繪管制於 668 地號土地。				
列 印 人	測 量 員	課 長	主 任	
技士 徐 108.7.29	技士林 108.7.29	課長 邱 108.7.29	技士 徐 108.7.29	
知日期及 號	中華民國 年 月 日 號 108.7.29			
第二聯：移登記課辦理登記				

個人
 徐/做
 無印
 有章

- ① 1411 建築建築物坐落 668 地號
- ② 11 不照轉至 668-10 地號

附件 2.-楊梅所之補正通知-依市府 108-10-28 之指示函須全部套繪

正本

發文方式：郵寄

格 號：

保存年限：

桃園市楊梅地政事務所 函

11/30
43
文

320
桃園市中坜區中明路162號

地址：32652桃園市楊梅區校前路411號
承辦人：陳德剛
電話：4783115#222
電子信箱：20033.d@gmail.tyland.gov.tw

受文者：高君等7人(代理人：許連景君)

發文日期：中華民國108年11月15日
發文字號：楊地測字第1080015075號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：為臺端等7人辦理本市新屋區青田段05、688及690地號等
3筆土地地權調整一案，請查照。

說明：

- 一、依臺端108年7月4日楊測複字第104800、104900號土地複丈申請書及桃園市政府108年10月28日府地測字第1080272372號函辦理。
- 二、按內政部103年1月2日內授中辦字第1026042363號函釋略以：「.....原已配合依農業發展條例第16條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。」，是以地權調整後註記地號需與建管單位套繪位置相符，然臺端提供方案(謹註記於2筆地號)與上開規定未符，惠請臺端重新擬議調整方案並於接到本通知日起15日內前來本所辦理補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，本所爰依地籍測量實施規則第213條規定予以駁回。
- 三、隨文檢送桃園市政府108年10月28日府地測字第1080272372號函影本供參。

正本：高君等7人(代理人：許連景君)
副本：

附件 3-A 函釋-2 筆農業用地地界相連，申請土地界址調整辦理方式-此為有農舍之農地可以辦地權調整之依據

【公布日期文號】 內政部 103 年 10 月 30 日台內營字第 1030812392 號函(以下簡稱本函釋)

【要旨】 已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，申請土地界址調整辦理方式

【內容】 一、農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」其立法目的在於申請農舍建造執照後，有關法令未明文禁止分割，以致於常有農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，致與原申請興建農舍之地號、條件不同，甚至造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。爰增列已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割。先予敘明。

二、旨揭農業用地因興建農舍，致登記機關依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定，於登記簿註記相關資訊在案，現土地所有權人為基地完整性，依地政法令規定申辦界址調整複丈與登記，因調整前後面積未增減，亦未涉上開農舍坐落位置或基地號變更，爰於辦理界址調整時，登記機關尚無需配合登錄或變更註記登記之情形。故有關已興建農舍領有使用執照之 2 筆農業用地地界相連，如界址調整前後未增減原管制農業用地面積，且未變更農舍坐落位置或基地地號，亦無涉及解除套繪管制事宜，依地政法令規定得逕向地政機關申請土地界址調整，並於界址調整後，依變更使用執照程序配合調整套繪管制範圍。

附件 4-B 函釋-辦理分割登記時，應將該註記保留於分割後之各筆土地地號-此為地所主長須全部套繪之據

《第 85 條》

【公布日期文號】內政部 103 年 1 月 2 日內授中辦地字第 1026042363 號函

【要 旨】農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜

【內 容】有關解除套繪事宜，請依本部 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號函釋辦理。另關於原已配合依農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第 16 條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之各筆土地地號，以利管制。

附：內政部 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號函

主旨：有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜 1 案，請 查照。

說明：

一、略。

二、按農業發展條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 10 款規定：「農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地……。」同條例施行細則第 2 條並訂有農業用地之法律依據及範圍，次按本部 102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地……未經解除套繪管制不得辦理分割。」同辦法第 12 條第 3 項規定：「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」另據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函說明二就該條

第 3 項第 3 款所釋：「其立法目的在於規範已領有農舍使用執照之農業用地扣除超出規定比例之農業用地面積後，應不小於 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地再不當細分，影響農業用地使用管制及農業生產效率」，合先敘明。

- 三、卷查本辦法第 12 條第 2 項增訂已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定，係將本條例第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定意旨予以明定，如准於法規修正前申請案件得適用修正前規定，恐有違本條例第 1 條「促進農地合理利用」、第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定之立法意旨。是本辦法修正前已申請農舍之農業用地分割案件，自應因本辦法增訂未經申請解除套繪不得辦理分割規定而概予禁止適用修正前規定，即仍應依現行本辦法第 12 條規定辦理。
- 四、另依據農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」同條例第 16 條並訂有耕地分割之規定，依據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函說明三所釋：「查農業發展條例第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制……。」上開農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尚有不同，是已興建農舍之耕地雖依農業發展條例第 16 條辦理分割後，其解除套繪管制事項仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理。
- 五、略。

桃園市 109 年度地政士業務座談會會議簽到簿

一、時間：109 年 6 月 4 日 下午 1 時 30 分

二、地點：本府 15 樓 1501 會議室

三、主席：陳局長錫禎 **陳錫禎**

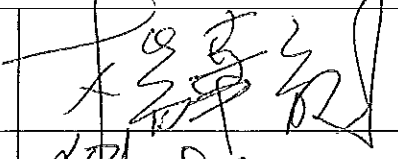

紀錄：陶敏

四、出席人員：

(一)地政士公會

社團法人桃園市地政士公會		
理事長	陳榮杰	陳榮杰
副理事長	麥嘉霖	麥嘉霖
副理事長	呂宜鵠	呂宜鵠
常務理事	羅婉娣	羅婉娣
常務理事	林瑞芳	林瑞芳
地政士	黃雲雄	黃雲雄
桃園市第一地政士公會		
理事長	林育存	林育存
榮譽理事長	許連景	許連景
常務監事	湯雅芸	湯雅芸
常務理事	陳梅楨	陳梅楨
理事	黃煥智	黃煥智

桃園市大桃園地政士公會

理事長	楊華龍	
監事	劉邦訓	

常務理事
總幹事

劉金昌

劉金昌

(二)桃園市政府地政局

張文一 吳御廷

張文一 吳御廷

單位	職稱	姓名	簽名
局本部	副局長	蔡金鐘	
局本部	副局長	高鈺焜	
局本部	主任秘書	黃建華	
局本部	專門委員	柯俊宏	
局本部	專門委員	余郁芳	
局本部	專門委員	朱沅若	
地籍科	科長	彭佳雯	
測量科	科長	吳澍源	
地用科	科長	邵俊宏	
地價科	科長	林鼎鈞	

單位	職稱	姓名	簽名
地價科	科員	鄒慶恆 鄒慶恆	鄒慶恆
地權科	科長	詹君正	詹君正
重劃科	科長	蕭巧如	蕭巧如
區段徵收科	科長	林坤龍	林坤龍
航空城開發科	科長	吳宏霖	吳宏霖
地政資訊科	科長	馬玉珍	馬玉珍
秘書室	主任	周秀芳	周秀芳

(三)桃園市各地政事務所

單位	職稱	姓名	簽名
桃園地政事務所	主任	游貞蓮	游貞蓮
中壢地政事務所	主任	劉瑞德	劉瑞德
大溪地政事務所	主任	陳志宗	陳志宗
楊梅地政事務所	主任	李淑貞	李淑貞
蘆竹地政事務所	主任	陳振南	陳振南
八德地政事務所	主任	何俊男	何俊男

單位	職稱	姓名	簽名
平鎮地政事務所	秘書	黃坤山	黃坤山
龜山地政事務所	主任	王蕙蕙	王蕙蕙
楊梅地政	課長	許志銘	許志銘
桃園地政	課長	郭嘉琪	郭嘉琪
八德地政	課長	邱惠芬	邱惠芬
中壢地政	課長	廖志中	廖志中

(四)桃園市政府建築管理處

單位	職稱	姓名	簽名

五、工作人員

陶敏 吳詩銘 馮天毅
 劉世均 溫瑞婷 沈嘉穎
 謝碧育 謝祥銘
 吳淑芳 劉桂球 呂紀功

六、散會：下午 3 時 30 分

中華民國 109 年 6 月 4 日