

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	1	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	為落實簡政便民、簡化登記作業流程並節省申辦規費與公文往返成本，提議同一委託人與受託人間，就同一直轄市、縣（市）轄區內不同時間分別辦理信託登記之不動產，於合意終止或信託關係消滅時，得否以「一份土地登記申請書」併附「數份塗銷信託同意書（或信託關係消滅證明文件）」，一併申請辦理塗銷信託登記案。		
說明	一、按土地登記實務上，同一個案中之委託人與受託人（或同一信託關係當事人），常因取得或規劃不動產之先後時序不同，而就個別不動產分別於不同時間向地政機關辦理信託登記（即各筆標的分屬不同收件號及登記日期）。 二、嗣後當事人因信託目的完成、合意終止或信託關係消滅，欲將上開不動產全數返還委託人並辦理塗銷信託登記時，因涉及各標的當初所訂信託契約生效日或信託登記事由不同，實務上常開立數份對應之塗銷同意書（終止信託證明文件）。 三、依《土地登記規則》相關意旨，同一當事人就同一登記原因（塗銷信託/信託歸屬移轉）申請數宗不動產權利變更登記時，除法令另有排除規定外，得併同一案件提出申請。惟實務上各地政事務所審查人員對「不同登記收件號／不同信託時間／檢附二份以上塗銷同意書」之案件，究應准許「一案（一表）連件辦理」，抑或要求「須依原各次信託案件分別填具獨立申請書分案申辦」，見解未盡一致，常造成申請人與地政士重複繕造申請書、繳納重複書狀費及增加行政收件編號之負擔。 四、為提升行政效率、貫徹便民服務宗旨，並維持登記案件審查標準之一致性，實有釐清並統一該類案件受理審查原則之必要。		
提案單位意見	建請地政機關採行下列便民審查與處理原則： 一、受理一表併辦原則： 凡信託標的屬同一直轄市、縣（市）地政事務所管轄，且其委託人、受託人及歸屬權利人均相同，縱當初係於不同時間分別設立信託登記，於信託關係消滅或合意終止時，應准予申請人以「一份登記申請書」檢附登記清冊，並併附「數份塗銷同意書（或終止信託證明文件）」一併申請塗銷登記，免再要求分案分表填報。 二、審查作業標準化： 審查人員於核對各筆標的之塗銷同意書與對應之原信託專簿/登記事項無誤，且相關稅費已完納或查無欠繳後，即予以受理登記，		

	以兼顧登記公信力與便民效益。
業務單位 擬處意見	一、按內政部 88 年 8 月 19 日台內中地字第 8884312 號函釋意旨，義務人不同之標的同時移轉於同一權利人之情形，如分別訂立契約日期相同者，得免分件辦理。 二、次按內政部 108 年 7 月 11 日台內地字第 1080263887 號函釋說明略為：「…，屬上述得跨直轄市、縣市收辦土地登記之登記項目，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書（需依實填明各資料管轄機關）及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。」 三、綜上、本案倘屬相同權利人、相同義務人、登記原因相同且原因發生日期相同（即塗銷同意書立書日期皆相同），本所肯認得以「1 份登記申請書」檢附登記清冊，並併附「數份塗銷同意書（或終止信託證明文件）」一併申請塗銷信託登記。
決議	依業務單位意見辦理。

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	2	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	依土地法第 34 條之 1 的第四項處分者~ 為明確產權持分出賣人之法定通知義務與法律責任，提議「優先購買權切結書」，可增列 “本人（出賣人）業經承辦地政士詳細說明，已充分理解下列事項： 一、本人（出賣人）知悉出售共有不動產時，本人負有依法通知其他共有人之義務。 二、本人（出賣人）知悉若未確實通知，縱使過戶完成，其他共有人仍得向本人（出賣人）請求高額之市價價差賠償與利息。 本人（出賣人）確認，本文件內容業經承辦地政士向本人說明，本人已充分理解後，自願簽署。” 以落實法令宣導並降低交易糾紛案。		
說明	一、按現行「優先購買權切結書」範本中已載有「亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定」等字樣，惟實務上常發生出賣人未確實履行對他共有人之法定通知義務，即逕行切結辦理移轉登記，致生後續民事損害賠償糾紛，甚至使承辦地政士陷於爭議之中。 二、為使出賣人更加清楚自身依法負有之通知義務及未確實通知可能面臨之損害賠償風險（如高額市價價差賠償與利息），實有必要於切結書內強化出賣人對旨揭事項之告知與確認說明，以提升切結之嚴謹度與法律效力。		
提案單位意見	切結書屬於出賣人單方切結之私文書，地政機關採形式審查。增列此段文字後，能更明確界定地政士已盡到「解說與告知義務」，若日後出賣人因未確實通知他共有人而遭起訴求償，該切結條款可作為承辦地政士已妥善為法律風險提示之重要憑據。		
業務單位 擬處意見	一、按土地法第三十四條之一執行要點第 13 點修正理由為：「為使出賣人確實知悉其應通知他共有人主張優先購買權之義務，並避免其未盡通知義務作出<u>不實切結</u>，致優先購買權人權益受損等情，爰於第 11 款明定由出賣人檢附切結書，載明通知方式及通知情形，作為已踐行通知義務之證明。嗣後如有爭執，亦可作為優先購買權人事後救濟舉證用。至於其通知內容、送達情形雖屬當事人間內部關係，<u>惟申請登記如有委託專業代理人時，該專業代理人應本於相關規定及業務上應盡之義務，告知當事人相關權益義務。</u>」		

	二、再按內政部 112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265750 號函說明三略為：「旨揭要點第 13 點第 11 款規定之切結書，<u>須包括通知方式、優先購買權人主張情形等</u>，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例 1 份供參。」該切結書僅係範例供實務運用，於切結書範例增列文字或另製作切結書尚無不可。 三、綜上，地政士為日後發生類此爭議，為舉證已為詳盡之說明，茲擬以下二方案，本所建採方案乙： 甲、可自行訂定相關書面內容由出賣人及地政士雙方用印具結即可，不須將此文件交由地政機關，因出賣人與地政士之私權問題非地政機關須審認範圍。 乙、建議可依內政部 112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265750 號函範例之精神及執行要點修正理由，自行製作切結書載明優先購買權 通知方式、優先購買權人主張情形等，並由地政士確實解說，依實際情形由出賣人切結。
決議	依業務單位意見辦理。

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	3	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	為釐清土地法第三十四條之一共有物處分案件，未會同共有人於「依法合法送達優先購買權通知後、申請登記前」死亡，參照《土地登記規則》第 102 條及《土地法第三十四條之一執行要點》意旨，原已合法生效之通知程序應屬有效，無須重新通知其全體繼承人，提請 貴所確立審查原則。		
說明	一、實務背景與案件爭點： 辦理土地法第三十四條之一共有物處分案件，已依法將優先購買權通知書合法送達未會同共有人，送達時該共有人仍生存；嗣於通知期間屆滿（或合法送達後）、向地政機關申請所有權移轉登記前，該受通知共有人始死亡。實務上部分登記機關引用《土地法第三十四條之一執行要點》第八點，要求「以全體繼承人為對象重新通知並重新起算優先購買期」，致衍生補正及程序延宕爭議。 二、法規體系與實務法理分析： （一）通知程序之合法性，應以「送達完成時」為判斷基準：依民法第 95 條第 1 項及行政程序法相關送達規定，意思表示於達到相對人支配範圍時即發生效力。受通知人於送達時既屬生存，通知程序即已合法終結，不因其嗣後死亡而溯及使已生效之程序歸於消滅。 （二）《土地法第三十四條之一執行要點》第 8 點之文義與規範範疇：執行要點第八點規定：「他共有人已死亡者，以其繼承人或遺產管理人為通知對象。」其規範目的係指**「發動通知程序之初始時點，他共有人即已死亡」之情形；法條並無規範「通知合法送達完成後始死亡」之情形，若擴張解釋為須重新通知，恐已逾越法令文義與立法目的。 （三）參照《土地登記規則》第 102 條第 1 項立法意旨與法理類推： 1. 按《土地登記規則》第 102 條第 1 項明定：「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，其權利人及義務人於訂立契約後，向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值前，義務人死亡時，得僅由權利人單獨申報土地移轉現值，並由權利人會同義務人之繼承人申請土地權利移轉登記。」其立法精神在於尊重「契約訂立時已合法成立之法律關係」，並不因義務人嗣後死亡而使契約無效，僅由繼承人承受其履行移轉之法定義務。 2. 類推於共有物處分案件：多數共有人處分之買賣契約成立、且優先購買權通知於被繼承人生前合法生效後，其法律狀態即已		

	確立。依民法第 1148 條概括承受原則，繼承人係承受被繼承人已生之權利義務（包括優先購買權已通知且未行使之狀態），登記機關自應如同土登 102 條尊重既有合法成立之法律效果，而非推翻前階段已完成之行政/法律程序。 （四）提存與登記審查之連貫性（執行要點第 11 點）：未會同共有人於通知生效後死亡者，其應得對價或補償，依執行要點第 11 點及民法提存規定，得以被繼承人之全體繼承人為提存物受取權人辦理提存，即可兼顧繼承人權益保障，毋庸亦無須回到前端重新啟動通知程序。 （五）維護登記安定性與避免程序無限循環：**若採重新通知見解，實務上將迫使登記機關與申請人無止境清查通知對象之生存狀態；倘繼承人眾多且通知期間又有人死亡，將陷入無限循環重新通知之困境，嚴重戕害共有土地處分效率與交易安全。
提案單位意見	建請 貴所採行下列審查原則： 確立程序完成時點認定標準：共有土地處分案件，優先購買權通知於合法送達時即完成法定程序；若未會同共有人係於「通知合法送達後」始死亡，不適用執行要點第 8 點重新通知之規定，原通知仍屬有效，無須對繼承人重行通知及重新起算期間。
業務單位 擬處意見	本案涉土地法第三十四條之一執行要點第 8 點規定實務執行疑義，本所將錄案彙整報請新竹縣政府地政處統一本縣三所審查原則為宜，或建請於本縣地政士座談會提案討論。 另按土地登記規則第 102 條之規定（爭點為是否已申報移轉現值，方有適用）： 第 1 項：土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於<u>申報土地移轉現值後</u>，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。 第 2 項：登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。
決議	依業務單位意見辦理。

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	4	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	為防止他共有人以未繳納裁判費之起訴狀惡意阻礙共有物處分登記，提議他共有人依《土地法第 34 條之 1 執行要點》提出異議僅檢附法院起訴收件文書時，應一併檢附「裁判費繳納收據」；若未檢附，地政機關應開立補正單通知限期補正，逾期未補正者其異議應不予採納並繼續辦理登記案。		
說明	一、按《土地法第 34 條之 1 執行要點》第 14 點規定，他共有人就私權事項或權益損害提出異議時，須檢附已向法院提起訴訟之證明文件。 二、惟查實務上常有他共有人為阻礙登記，僅向法院遞狀取得蓋有「法院收件章」之起訴狀影本後，即據以向地政機關提出異議，實質上卻故意不繳納裁判費，待法院發裁定命補繳時亦不予理會，致該訴訟最終必遭法院裁定駁回。此種「假起訴、真拖延」之手段，常造成地政機關程序被拖延數月，嚴重損害出賣人及買受人之合法權益。 三、依民事訴訟法規定，未繳納裁判費屬於訴訟不合法要件。為確保異議人係屬「合法且實質進行中」之訴訟，地政機關於審查起訴證明時，實有必要要求異議人提出裁判費繳納收據，以維護不動產交易安全與程序公平。		
提案單位意見	建請地政機關於受理他共有人依《土地法第 34 條之 1 執行要點》第 14 點提出異議時，採行下列審查及補正標準： 一、起訴證明要件：異議人提出起訴證明時，除應檢附蓋有法院收件章之起訴狀影本外，應一併檢附「法院裁判費繳納收據」或「法院開立之繳費證明」。或檢附法院起訴證明書。 二、補正程序：若異議人僅提出法院收件證明而未檢附裁判費繳納收據者，地政機關應依《土地登記規則》通知異議人於 15 日內補正繳費證明。 三、駁回異議：異議人逾期未補正裁判費繳納收據者，視為未完成合法起訴證明，地政機關應裁定異議不予採納（或駁回異議），並恢復原案件之登記審查作業。		

業務單位 擬處意見	一、依土地法第三十四條之一執行要點第 14 點規定，登記機關應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回之私權爭執，須附具<u>已向法院起訴文件者</u>，包含異議人「就其應得價款、補償及買賣條件等私權事項有爭執(第 2 款)」及「其他損害其權益之情形(第 4 款)」，依修法理由實務上提出異議之態樣複雜，故為保留彈性，爰增訂第 4 款規定，由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件，合先敘明。 二、按異議人是否繳納裁判費、裁判費金額是否足額、或是起訴是否因未繳費而不合法均屬於司法機關之職權，尚非地政所得以審查項目。次按民事訴訟法相關規定訴訟之繫屬自起訴狀送達法院時即告發生（實務通說），縱原告未繳納裁判費亦僅屬「得補正之程序瑕疵」。在受訴法院依法開立補正裁定命原告限期補繳，且因原告逾期未補繳而由法院開立「起訴駁回裁定確定」之前，該案在法律程序上仍屬於「訴訟繫屬中」，私權爭執的訴訟狀態在法律上依然存在，地政機關依法仍不能忽視其異議。 三、綜上、執行要點第 14 點第 4 款條文僅要求異議人附具已向法院起訴文件，倘依提案意見審查，將增加該要點所無之限制。本案涉及土地法第三十四條之一執行要點之修法，本所將錄案彙整報請新竹縣政府地政處請示內政部或建請於縣府地政士座談會提案討論。
決議	依業務單位意見辦理。

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	5	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	提議明確規範，他共有人僅以「已提起分割共有物之訴」為由，不得作為《土地法第 34 條之 1 執行要點》第 14 點所稱之「私權爭執」，地政機關對此類異議應不予受理，不影響不動產處分登記之辦理。		
說明	一、依《土地法第 34 條之 1 執行要點》第 14 點規定，他共有人之異議須涉及「對價或補償數額、買賣條件、價金償付方式等私權事項」之爭執，始得駁回申請。 二、實務上常見他共有人為阻礙共有物處分，於多數決處分期間，逕向法院提起「分割共有物之訴」，並以此證明文件向地政機關異議，主張處分程序有誤，要求地政機關駁回移轉登記。 三、然「處分（買賣）」與「分割」係屬不同之法律關係。處分共有物係依土地法第 34 條之 1 賦予多數共有人之權利，並不因共有人提起分割訴訟而消滅或凍結。若僅因提起分割訴訟即准予駁回登記，顯與大法官釋字第 562 號解釋及土地法立法精神不符，亦造成地政機關不必要的審查負擔。		
提案單位意見	建請鈞所於審查土地法第 34 條之 1 處分案件時，針對他共有人提出之異議，採行下列審認原則： 一、異議內容區隔：凡他共有人之異議事由，僅限於「已提起分割共有物之訴」或「共有物應如何分割之爭執」，因該爭執與「買賣處分之合法性」無直接法律關聯，非屬執行要點第 14 點規定之私權爭執範疇。 二、不予受理：針對此類異議，地政機關應確認該爭執非關買賣條件或通知義務後，認定其異議無效，不予受理並繼續辦理移轉登記。 三、明確化告知：建議地政機關對異議人發函說明：分割之訴屬共有物管理與分配範疇，與依土地法第 34 條之 1 處分共有物之權利行使並不衝突，故不影響本次登記申請。		
業務單位擬處意見	一、按內政部 85 年 10 月 24 日（85）臺內地字第 8510170 號函意旨：「依本法條申辦所有權買賣移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴為由提出異議，因並非就該所有權買賣移轉登記之法律關係有爭執提起訴訟，與土地登記規則第 57 條 1 項第 3 款規定意旨不合，登記機關應不予受理其異議。」 二、實務上，倘異議人所提異議理由與申請登記之法律關係無涉，地所將書面敘明理由函復異議人其異議無理由無從受理。		

決議	依業務單位意見辦理，惟如案情複雜另以個案方式洽詢。
----	---------------------------

新湖地政 115 年地政士座談會研討事項提案表

編號	6	提案單位	社團法人新竹縣地政士公會
類別	登記		
案由	為提升土地登記作業效率並符實務需求，提議出賣人已檢附蓋用印鑑章之「特別授權書」及印鑑證明授權代理人辦理買賣移轉登記，且授權事項已包含登記相關切結者，公契（買賣移轉契約書）及申請書上之相關切結事項，應得由代理人直接用印切結，免再開具補正單要求出賣人本人簽章案。		
說明	一、按現行地政實務，不動產所有權人（出賣人）因故無法親自辦理移轉登記時，常出具載明具體授權範圍之「特別授權書」（授權書上加蓋出賣人印鑑章並附繳印鑑證明），授權代理人全權代為簽署公私契、申請登記及辦理各項具結事項。 二、依民法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。實務上處理「海外授權書」（外交部駐外館處驗證之授權書）時，地政機關皆採認經授權之代理人得代為於公契備註欄或切結書上簽署與切結。 三、惟部分地政機關審查國內特別授權案件時，雖代理人已提示授權人印鑑章加蓋之特別授權書（內容明確載明授權代理人處理共有物處分切結、優先購買權通知切結等事項）及印鑑證明，審查人員仍以切結事項涉及實體責任為由，要求出賣人本人必須於公契備註欄另行蓋章切結，致生補正退件，不僅造成當事人困擾，亦與授權制度之設立意旨不符		
提案單位意見	建請鈞所統一審查標準，比照海外授權書之處理模式，採行下列原則： 一、授權範圍審查：出賣人所出具之「特別授權書」已蓋用印鑑章並檢附印鑑證明，且授權條款中已明確包含「得代為辦理土地法第 34 條之 1 處分、優先購買權通知、各項地政切結聲明及公私契簽署」者，即具備完整之處分與切結代理權。 二、代理人切結效力：公契（土地/建物買賣移轉契約書）備註欄或相關切結書件之切結文字，得由該代理人直接用印（或簽名蓋章）代為切結，其法律效力直接歸屬於授權人（出賣人）。地政機關應予採認，無須再要求出賣人本人補蓋印鑑章或重複切結。		

業務單位 擬處意見	一、按土地登記規則第 38 條第 1 項及第 2 項規定：「代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。」 二、次按土地登記規則第 41 條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：…七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。…十、檢附登記原因發生日前一年以後核發之當事人印鑑證明。」從前開規定可知經我駐館處驗證之授權書及當事人印鑑證明效力相同皆可確認當事人之真意。 三、查內政部 69 年 5 月 12 日台內地字第 15153 號函釋略以：「…但登記申請書『備註』欄內另有其他註記事項而涉及委託人之權利義務，顯不在其授權辦理事項之範圍內者，仍須由權利人義務人簽章，避免糾紛。」 四、綜上所述，是否准由被授權之代理人得代為於切結書上簽章具結，原則須依上開函釋意旨辦理，即辦理事項須在授權之範圍，倘本所於受理具體個案，有審認疑義時，將報請新竹縣政府地政處請示。
決議	依業務單位意見辦理。