

臺北市政府地政局暨所屬機關

114 年度員工自行研究報告

地籍清理的下一步-

臺北市未納入代為標售標的原因及發還土地作業
之探討

研究單位：土地登記科

研究人員：沈武恩、林煜芸

中華民國 114 年 11 月

臺北市政府地政局及所屬機關 114 年研究報告提要表

填表人：沈武恩 電話：02-27287403 填表日期：114 年 11 月 3 日

研究項目	地籍清理的下一步- 臺北市未納入代為標售標的原因及發還土地作業之探討		
研究單位 及人員	土地登記科 沈武恩、林煜芸	研究期間	113 年 5 月 1 日至 114 年 10 月 31 日
報告內容摘要	建議事項	建議參採機關	
<p>一、盤點本市未納入代為標售標的現況，歸納出其未納入代為標售之主要原因及影響。</p> <p>二、擬定地籍清理條例第 15 條之 1 規定發還土地作業流程。</p>	<p>一、視實際需求個別辦理代為標售作業，有意願之投標者以書面申請，個別評估標售標的現況並辦理估價事宜。</p> <p>二、定期追蹤未納入代為標售標的原因是否消滅，並將標的現況納入規劃考量。</p> <p>三、調整業務重心為代為標售後之發給價金及發還土地作業。</p> <p>四、發還土地案件，於審查無誤後先函詢財政部國有財產署土地使用情形，公告期滿無人異議後再函詢欠稅情形，俟申請人繳回完稅憑證後，再行檢附相關文件囑託發還土地，以利行政效率提升。</p>	臺北市政府地政局	

目錄

壹、 前言	4
一、 研究動機.....	4
二、 研究目的.....	5
三、 研究範圍.....	5
貳、 現況分析與問題檢討.....	5
一、 本市代為標售地籍清理土地現況	5
二、 未納入代為標售標的之主要原因	6
三、 對代為標售作業的影響.....	10
四、 發還土地流程與實務作業疑義	10
參、 解決方案及研析.....	12
一、 本府未來標售規劃方向	12
二、 發還土地囑託登記前作業方式建議	14
肆、 結論	15
伍、 附錄	16

圖目錄

圖 1-未納入代為標售標的使用分區	6
圖 2-未納入代為標售主要原因分布	9
圖 3-發還土地/建物申請作業流程圖	11
圖 4-本局網站專區公布申領期限即將到期標的.....	13
圖 5-地所協助至戶籍地探訪	14

表目錄

表 1-總清理完成率	5
表 2-未納入代為標售筆數	5
表 3-未納入代為標售主要原因統計	9
表 4-估算 110 年起公告後緩標成本	10
表 5-新北桃園發還土地流程差異	12

壹、前言

一、研究動機

臺灣地區自光復初期辦理土地總登記，遺留了許多不同類型的地籍問題，內政部96年特制定地籍清理條例，分階段辦理清理作業，以澈底解決地籍登記中，權利內容不完整或與現行法令規定不符等問題，於釐清權利內容及權屬後，重新辦理登記。

其中「未依有關法令清理的神明會」、「以日據時期會社或組合名義登記」、「土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」、「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者」⁴類土地，未於期限內提出申請登記或申報以釐清權屬，且非屬公共設施用地者，由直轄市或縣（市）政府代為標售。

地籍資料權利內容不完整之土地長期影響土地有效利用，地籍清理後重新辦理登記或代為標售，不僅可釐清權屬，健全地籍管理，亦能活絡土地交易，促進土地利用。代為標售土地所得價金保管於國庫設立之保管款專戶，權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起10年內，得檢附證明文件申請發給；經2次標售而未完成標售者囑託登記為國有，112年修法前，權利人亦得自登記完畢之日起10年內申請價金。

自地籍清理第2期實施計畫結束後，本府針對尚未辦理標售土地採分類、分階段清理，截至114年10月，總清理完成率為90.3%，雖已達成內政部所訂總清理完成率90%之績效標準，仍有檢視未納入代為標售標的原因，並思考後續代為標售模式之需要。又標售程序僅是達成地籍清理的手段之一，仍應站在權利人及其繼承人之角度思考如何兼顧其權益，勿使其錯失申請時機，且112年地籍清理條例（以下簡稱本條例）第15條修正並新增第15條之1規定，針對囑託登記為國有者，未來將以「發還土地為原則、發給價金為例外」，亦有預為規劃作業流程之必要。

表 1-總清理完成率

單位：筆棟數

年期	公告	完成登記	已標脫	囑託國有	總清理完成率
114 年 10 月	2,454	1,221	238	763	90.3%

二、研究目的

藉由盤點本市未納入代為標售標的現況並予以分類，對未來代為標售期程及作業模式提出建議。

另為因應相關法令修正通過，囑託登記為國有者以發還土地為優先，宜預為規劃流程，做為未來辦理發還土地作業之參考依據，持續精進以維民眾權益。

三、研究範圍

本研究範圍為本市轄內得標售而未納入代為標售，以及經 2 次標售流標囑託登記為國有而未申請發還之地籍清理土地。

貳、現況分析與問題檢討

一、本市代為標售地籍清理土地現況

本府自 100 年起陸續規劃辦理代為標售作業，至 114 年 10 月底止，共辦理標售 62 批次、公告計 2,192 標、暫緩標售計 208 標，完成標售標脫者計 202 標（統計表如附錄 1）、經 2 次標售而未完成標售囑託登記為國有者計 763 筆，尚有 83 筆未納入代為標售作業。

其中，分類屬「以日據時期會社或組合名義登記（07 類）」計 3 筆、「土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者（08 類）」計 32 筆、「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者（14 類）」計 48 筆。

表 2-未納入代為標售筆數

	07 類	08 類	14 類	合計
筆數	3	32	48	83

83 筆標的中，如按使用分區分類，6 成標的列屬有開發利用效益之使用分區（如住宅區、商業區、農業區及保存區等），土地現況多已有建築使用情形，其中又以住宅區土地最多，計有 35 筆（42%），其中北投區 9 筆（11%）最多、中

正區 7 筆 (8%) 次之、信義區、大同區、文山區各 4 筆 (5%) 並列第三；屬保護區、風景區、陽明山國家公園區等不適合開發利用者占比不到 4 成。

如按行政區分類，本市未納入代為標售標的之數量以北投區 24 筆最多 (29%)、南港區 11 筆次之 (13%)、中正區 10 筆位居第三 (12%)；其中北投區及南港區，各有 10 筆以上使用分區為國家公園土地。

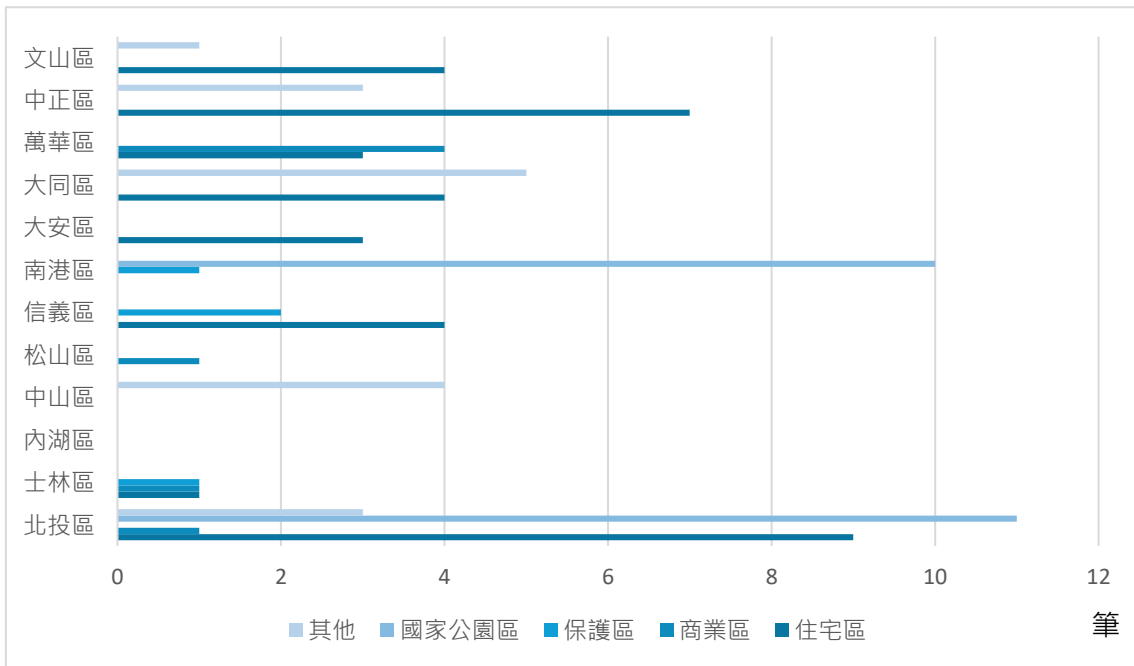


圖 1-未納入代為標售標的使用分區

另截至 114 年 10 月，763 筆經 2 次流標囑託登記為國有之地籍清理土地中，302 筆土地仍得申請發還土地。

二、未納入代為標售標的主要原因

本研究以內政部地政司地籍清理系統功能進行條件篩選，清查本市地籍清理標的中，系統清理狀態為「待申請登記」、「暫緩標售」或「辦理標售」者，並下載異常清冊比對，排除屬公共設施用地者後，逐筆檢視其現況，歸納出這些標的暫未能納入代為標售之主要原因，予以分類：

(一) 宗教建築物坐落

以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之權利主體不明土地，其地上坐落未依法登記寺廟建築物者，內政部 102 年函請各直轄市、縣（市）政府暫緩納入標售，嗣於 105 年召開會議研議處理方式，決議配合地籍清理第 2 期實施計畫辦理期限至 108 年底，訂

於107年底前應完成輔導，如屆期仍未申請者，依規定代為標售。

惟為避免寺廟或宗教團體之土地因清查分類錯誤致遭代為標售，損及民眾權益，內政部復於113年函請各直轄市、縣（市）政府針對是類土地應與民政機關再次確認寺廟有無負責人，或有無意願取得權利主體地位，如有分類錯誤者辦理更正分類並免辦理代為標售。

本市未納入代為標售標的中以神祇名義登記之土地計48筆，經民政機關現場調查現況坐落未登記寺廟建築物者計8筆，皆有寺廟負責人且具有取得同一主體意願，依內政部113年函示，宜給予更充分時間輔導取得權利主體地位。

（二） 已登記建物坐落或領有使用執照

地籍清理主要目的在於解決光復至今仍未釐清之各類地籍問題，但經歷數十年期間，土地已多為利用，甚或已興建合法建物，姑不論建物興建與使用執照申請是否存有疑義，以現況考量，為避免代為標售致使合法建物所有權人使用及居住權益受損，增加產權複雜性，引發其他糾紛，倘經查調地籍資料並辦理現場勘查，代為標售土地上有已登記建物存在者，應評估辦理標售之合理性，經統計共5筆。

（三） 向民政機關申報或向地政機關申請登記中

屆期無人申報或申請登記之地籍清理標的，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售；辦理公告標售後，於決標前，真正權利人申報或申請登記，得暫緩標售。民政或地政機關於接獲申報或申請登記時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關暫緩標售。

是以，無論申報清理或申請登記，自受理時起至駁回得主張救濟期間，宜暫緩標售。本市因民眾向民政機關申報中而未納入代為標售標的計3筆，因民眾申請登記中而未納入代為標售標的計7筆（含為兼顧標售標的完整性併予暫緩者）。

另有於公告標售期間主張就土地部分標售因而辦理分割登記需要者，經統計共11筆。

（四） 涉整體開發或規劃興建中

為維護真正權利人權益，本市代為標售作業自109年起採全數為委外估價方式辦理，使價格訂定更趨近

於市價，以杜爭議。估價的目的在於針對標的及市場現況，在最有效使用的前提下，評估正常不動產交易價值，考量部分標的已納入都市更新範圍，或已進入興建階段，亦有經主管機關裁示應納入通盤檢討，作最適當配置者，未來開發後價值相當可期，類此標的宜暫不納入代為標售。

其中，萬華區4筆標的位於本府核准都市更新事業之計畫及權利計畫專案範圍，114年7月已辦理地籍整理權利變換並辦竣建物第一次登記。

另有松山區1筆標的經查位於南松山市場內，已配合「南松山地區發展再生計畫」等變更使用分區，並經市場處建議，宜配合本府不動產供需調配機制進行通盤檢討做最適當之配置。

(五) 占用情形複雜

代為標售標的經現場勘測後，常見地上有遭占用情形，占用物或為農作物、或為工作物，抑或有以建物形式占用者，更有設定地上權或涉確認地上權存在訴訟者，致估價作業中需考量是否進行減價，其中，以建物形式占用者除已登記建物外，常見是否屬合法建物認定問題。

依本市113年6月12日修訂之「地籍清理代為標售土地價格調整作業通則」規定，已登記建物、未辦保存登記之合法建物的占用，應以不動產估價技術規則第47條計算建物一定期間收益價格為減價之依據；其餘則依不同占用類型分別訂定減價原則。

考量建物屬任意登記，地籍資料有無登載建物僅為認定是否為合法建物之一種方式，除此之外除了透過圖籍判斷外，現已規劃由各地政事務所協助函查稅籍起課年月及繳納稅費等相關資料，作為後續估價作業認定之參考。

本市涉占用情形複雜標的計31筆，致後續估價作業甚為繁複，而占用人對於長年使用土地經政府代為標售亦難理解，經常因此滋生爭議，浪費社會資源，似宜於納入代為標售前審慎評估。

(六) 其他

除此之外，尚有13筆土地曾多次主張其申請登記、申報清理意願，也曾多次因此提出暫緩標售，為

兼顧民眾權益及衡量標售成本，仍應妥予評估再行納入。

表 3-未納入代為標售主要原因統計

	1. 宗教建築物坐落	2. 已登記建物坐落或領有使用執照	3. 向民政機關申報或向地政機關申請登記中	4. 涉整體開發或規劃興建中	5. 占用情形複雜	6. 其他
筆棟數	8	5	21	5	31	13
合計	83					

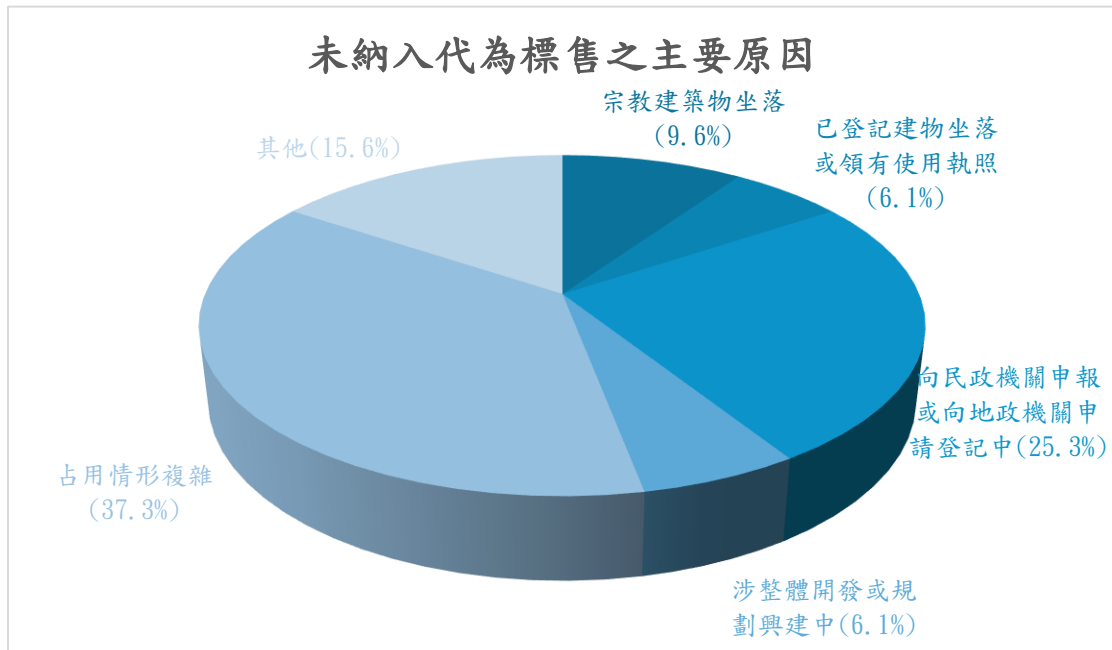


圖 2-未納入代為標售主要原因分布

三、對代為標售作業的影響

- (一) 本市未納入代為標售土地多數現況遭占用，貿然納入代為標售，恐致產權複雜性增加；且估價作業甚為繁瑣，影響標售價格之訂定，易生爭議與公平性問題。
- (二) 地籍清理的立法目的在於健全地籍管理、確保土地權利，而標售是最後的清理手段，目的仍是希望促請真正權利人出面。倘既已有「找到真地主」的機會，考量不論申請更正或繼承登記，或提出神明會、祭祀公業或同一權利主體申報，蒐集資料往往曠日廢時，如在此時納入標售，恐造成民眾壓力，反復進行公告標售及暫緩標售程序，亦浪費行政資源。
- (三) 依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 5 條規定，本府應參酌標售當時之土地市價及應納稅賦，訂定標售底價。為杜爭議並保障民眾權益，本局全數委外估價，並參依內政部 101 年 12 月 6 日研商地籍清理代為標售執行事宜第 8 次會議結論，成立審議小組，以維持估價品質。然綜觀全數委外估價後代為標售作業辦理情形，委外估價當年辦理公告標售者計 110 筆，於公告後暫緩標售者計 19 筆，占 17.3%，緩標成本達 335,000 元（未含人力成本），不符成本效益。

表 4-估算 110 年起公告後緩標成本

年度	公告標數	緩標標數	緩標成本 (新台幣:元)
110 年	28	10	100,000
111 年	35	3	60,000
112 年	19	3	70,000
113 年	28	3	105,000
合計	110	19	335,000

四、發還土地流程與實務作業疑義

(一)地籍清理條例相關規定

為落實還地於民，同時兼顧國庫收支，地籍清理條例 112 年修訂本條例第 15 條第 2 項規定，並增訂地籍清理條例施行細則（以下簡稱本施行細則）第 14 條之 1 至第 14 條之 3 規定。

受理地籍清理囑託國有還地案件時，若查無無法發還之情事，應函詢國有財產管理機關提供管理土地所支

出之必要費用情形，並公告備註欄載明，於發還土地登記完畢後，再通知國有財產管理機關。另經審查無誤且公告期滿無人異議之案件，應通知稅捐稽徵機關查復應納稅賦，稅賦未繳清前不得發還土地。

故依上開規定及本局「臺北市各地政事務所協審地籍清理發給土地/建物價金及發還土地/建物申請案件作業程序」（以下簡稱協審作業程序），受理地籍清理發還土地案件後，應請轄區地所協審，審查無誤報陳本局後應函詢財政部國有財產署（以下簡稱國產署）有無管理土地所支出之必要費用，公告期滿且無人異議後應函詢稅捐稽徵處查復應納稅賦，待申請人繳清稅賦後再囑託地所辦理移轉登記。流程示意如下：



圖 3-發還土地/建物申請作業流程圖

(二)實務作業疑義

因本施行細則第 14 條之 3 第 2 項明定，稅捐稽徵處查復之應納稅賦尚未繳清前，不得發還土地及發給價金。但如何通知申請人繳納該地方稅之方式，法規並未明示；本條例第 14 條第 3 項明定，代為標售標的標脫價金扣除應納稅賦後存入保管款專戶，故發給價金案件之稅賦由標脫價金扣除，而發還土地卻無相關價金可扣除，又本局 112 年 12 月雖已修訂協審作業程序，使地所協審作業更為流暢，惟經洽新北市及桃園市了解其實務作業程序於流程上仍略有差異，後續囑託地所發還登記前之作業細節仍待研究。

表 5-新北桃園發還土地流程差異分析

流程	新北市	桃園市
審查無誤後	函詢國產署有無管理土地 必要支出費用	函詢國產署有無管理土地 必要支出費用
公告完成後	向稅捐稽徵機關查詢土地 有無欠繳應納稅賦	向稅捐稽徵機關查詢土地 有無欠繳應納稅賦並函詢 國稅局是否完納遺產稅
囑託地所	地所辦理發還土地登記	地所辦理發還土地登記

參、解決方案及研析

一、本府未來標售規劃方向

- (一) 為兼顧預算編列及成本效益，115 年第 4 季起原則視實際需求個別辦理代為標售作業，有意願之投標者以書面申請，個別評估標售標的現況並辦理估價事宜，俟內政部針對清理目標、策略另為規劃時，配合調整。
- (二) 持續掌握並追蹤申請登記案件進度及意願，定期函詢民政機關、法院，確認申報及訴訟案件進度，標的倘涉地上權、占用範圍不明、畸零地等難以判斷減價條件、已領有使用執照之建築基地或法定空地、現況為寺廟坐落或辦理都市更新施工中等特殊狀況時，一併納入規劃考量。
- (三) 調整標售業務重心，主動通知權利人或其繼承人儘速領價以維權益：

1、網站通知未知之權利人

為維護民眾權益，避免因資訊不足錯失領價時機，已於本局網站地籍清理專區公布未來 3 年申領期限即將到期之標的供自行查閱。

機關介紹 公告資訊 業務專區 線上查詢 網路申辦 業者專區 綜合資訊

請輸入關鍵字

熱門關鍵字 [地政資訊平台](#) [臺北地政服務+](#) [地政署](#) [地政署](#) [地籍管理](#)

申請發給價金/發還土地

- 案件審查無誤公告資訊
- 怎麼申請?看這裡!!
- 注意!!申請期限快到了

注意!!申請期限快到了

※價金存入保管款專戶或囑託登記處有土地，已屆滿或即將屆滿10年標的：

存入保管款專戶

屆滿年度	備註
114	達標
115	達標
116	達標
117	達標

囑託登記專戶

屆滿年度	備註
114	達標
115	達標
116	達標
117	-

更多資訊請至 [地籍管理狀態查詢](#)。

圖 4-本局網站專區公布申領期限即將到期標的

2、公文通知已知之繼承人

自113年起更進一步推出主動通知申領地籍清理土地價金服務，以公文方式提示標的、登記名義人、保管款總金額及發價期限等資訊，同時告知申請管道，避免許多長者因不擅長使用電子設備查詢致喪失權益。又若公文信函因逾期未領遭退回時，則交由轄區地所同仁協助至戶籍地探訪，親自交付文書並傳達資訊（相關文書範例如附錄2-1、2-2）。

截至114年10月止，已通知9人、送達7人，成功帶動相關權利人或其繼承人共19人提出申請，達到維護民眾權益之預期目標。



圖 5-地所協助至戶籍地探訪

二、發還土地囑託登記前作業方式建議

截至 114 年 10 月，本市雖受理 2 件發還土地申請案件，惟尚有補正事項，仍在審理階段。經考量地籍清理相關規定立法精神並參酌新北市、桃園市發還土地經驗，作業方式建議如下：

- (一) 考量國產署核算管理土地所支出之必要費用之時效性，宜於發還土地案件審查無誤後，一次函詢國產署土地使用情形，並計算必要費用，再行公告，以利判斷應發還土地或發給價金（相關公文範例如附錄 3-1、3-2）。
- (二) 為順利執行無欠稅始能辦理登記之規定，並有效掌握囑託發還登記進度，建議公告期滿無人異議後，稅捐稽徵處函復應納稅賦時一併將繳款書回復本府，再由本府通知申請人限期繳清後，將繳款書產權登記聯查無欠稅後交還本府（公文範例如附錄 3-3）。
- (三) 另考量囑託發還土地登記亦可能登記為共同共有繼承樣態，建議囑託地政事務所辦理發還土地登記時一併檢送繼承系統表、遺產稅相關證明書、原申請發還土地申請書，供地政事務所作為後續受理書狀換給登記

之參考（公文範例如附錄 3-4、詳細發還土地作業流程圖如附錄 4）。

肆、結論

本市地籍清理總清理完成率截至 114 年 10 月為 90.3%，已達成內政部所訂 90%之績效標準，且本市未納入代為標售標的現況多有其複雜性，續辦批次標售似難符合成本效益，宜視需求個別辦理，依投標人書面申請情形規劃代為標售期程更符實際。

代為標售僅是地籍清理的手段之一，民眾的財產權不應因此被剝奪，加上政策趨勢現以「還地於民」為導向，各機關應主動輔導並給予民眾充足時間處理，爰針對領價期限即將屆至標的之權利人或其繼承人進行主動通知及訪視，以維護民眾即時領價的權益；另配合地籍清理相關法規修正，預為規劃相關作業流程並研擬公文例稿，將有助於提升行政效率。

伍、附錄

附錄 1：標售統計表

標號	總標數	緩標	得標	流標	小計	標號	總標數	緩標	得標	流標	小計
100-01	2	1	0	1	2	104-07	59	0	7	52	59
101-01	5	0	3	2	5	104-08	59	1	4	54	59
101-02	7	0	5	2	7	104-09	12	0	2	10	12
101-03	12	0	2	10	12	105-01	34	11	4	19	34
101-04	7	0	4	3	7	105-02	37	0	0	37	37
101-05	11	2	1	8	11	105-03	26	3	9	14	26
102-01	40	4	3	33	40	105-04	18	2	0	16	18
102-02	61	0	13	48	61	105-05	43	28	1	14	43
102-03	40	2	5	33	40	105-06	22	4	5	13	22
102-04	43	1	2	40	43	105-07	34	6	2	26	34
102-05	42	0	0	42	42	105-08	32	5	1	26	32
102-06	67	9	3	55	67	106-01	30	2	16	12	30
102-07	65	10	1	54	65	106-02	20	0	7	13	20
102-08	39	14	3	22	39	106-03	6	0	0	6	6
102-09	73	0	0	73	73	106-04	15	0	9	6	15
102-10	82	8	3	71	82	107-01	4	0	0	4	4
103-01	61	7	4	50	61	107-02	6	0	1	5	6
103-02	71	5	5	61	71	108-01	3	0	0	3	3
103-03	38	0	1	37	38	108-02	5	1	0	4	5
103-04	41	5	4	32	41	109-01	4	0	1	3	4
103-05	60	6	0	54	60	109-02	14	5	2	7	14
103-06	62	0	7	55	62	110-01	3	0	1	2	3
103-07	50	5	1	44	50	110-02	28	10	2	16	28
103-08	33	4	6	23	33	111-01	16	0	5	11	16
103-09	57	0	2	55	57	111-02	35	3	5	27	35
103-10	97	5	2	90	97	112-01	27	1	1	25	27
104-01	73	20	6	47	73	112-02	19	3	2	14	19
104-02	41	0	5	36	41	113-01	14	0	1	13	14
104-03	53	2	0	51	53	113-02	28	3	0	25	28
104-04	55	2	6	47	55	114-01	25	3	2	20	25
104-05	68	4	11	53	68	114-02	20	-	-	-	-
104-06	38	1	4	33	38	合計	2192	208	202	1762	2172

附錄 2-1：主動通知申領價金公文範例

檔 號：114/21120501/1

保存年限：10

臺北市政府地政局 函（稿）

地址：110204臺北市信義區市府路
1號3樓北區

承辦人：林煜芸
電話：02-27208889或1999轉7471

傳真：02-27201978

電子信箱：qt0772@gov.taipei

受文者：如正副本行文單位

發文日期：

發文字號：

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為通知權利人領取地籍清理代為標售價金一案，倘臺端為權利人請依說明事項儘速申請，請查照。

說明：

一、依地籍清理條例第14條第3項、第4項及地籍清理條例施行細則第13條規定辦理。

二、臺端係屬經本府依規定代為標售土地後查得已知權利人或利害關係人，代為標售之土地相關資料如下：

(一)土地標示：○○區○段○小段○地號土地。

1、土地登記名義人：○○○。

2、保管款總金額：新臺幣○元。

3、得申請發給土地價金之期限：自保管款存入專戶起，至民國○年○月○日止。

三、按地籍清理條例第14條規定略以，權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起10年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金，倘權利人已死亡者，得由部分繼承人於申請期限內按其應繼分申請發給土地價金，逾期未領取者，歸屬國庫。

四、倘臺端為土地權利人，得於期限內依地籍清理條例施行細則相關規定，填具申請書並檢附相關證明文件，向本府（地政局土地登記科，地址：臺北市信義區市府路1號3樓北區）或本市各地政事務所申請發給土地價金。相關

法規及書表請至臺北市政府地政局網站 (<https://land.gov.taipei/Default.aspx>) 「首頁」業務專區」地籍清理專區」項下查詢下載利用。

正本：〇〇〇份

副本：

抄本：



會辦單位：

承辦單位

核稿

決行

回復單

臺北市_____地政事務所已於_____年_____月_____日至
受文者_____戶籍地拜訪。

公文號：臺北市政府地政局○年○月○日北市地登字第○號
函

已將文書交與應受送達人或其同居人、受雇人或願代為收受而居住於同一住宅之人。

簽收人：_____（簽章處）

與受文者關係：_____

未會晤本人亦無受領文書之同居人、受雇人或願代為收受而居住於同一住宅之人。

其他（請說明）_____

承辦人：_____

附錄 3-1：地籍清理申請發還土地/建物案件函詢國產署範例

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函（稿）

地址：110204臺北市信義區市府路
1號3樓北區

承辦人：林煜芸
電話：02-27208889或1999轉7471

傳真：02-27201978

電子信箱：qt0772@gov.taipei

受文者：如正副本行文單位

發文日期：

發文字號：

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：地籍清理發還土地/建物申請書影本1份

主旨：為審查○○○等○人依地籍清理條例第15條申請發還本市
○○區○○段○○小段○○○地號土地（登記名義人：○
○○）一案，請依說明協助辦理，請查照。

說明：

- 一、依地籍清理條例第15條第2項、第4項、地籍清理條例施行細則第14條之1及○○○等○人○年○月○日地籍清理發還土地/建物申請書辦理。
- 二、經查旨揭地號土地前經2次標售未完成標售而囑託登記為國有，請查告是否有已為公用財產、處分或其他無法發還情事；如無上開情事，則請提供貴分署管理土地所支出之必要費用，俾利後續辦理發還土地作業。

正本：財政部國有財產署北區分署

副本：

抄本：

會辦單位：

承辦單位

核稿

決行

附錄 3-2：地籍清理申請發還土地/建物案件審查無誤公告

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告（稿）

發文日期：
發文字號：
附件：清冊1份

主旨：○○○君等○人代全體繼承人申請發還經2次標售而未完成標售，經登記為國有之土地案件，經審查無誤，公告周知並徵詢異議。

依據：地籍清理條例第15條第2項及地籍清理條例施行細則第11條辦理。

公告事項：

- 一、土地及建物標示：臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地（詳清冊）。
- 二、權利人姓名或名稱：○○○。
- 三、權利種類：○○權。
- 四、權利範圍：共同共有○分之○（詳清冊）。
- 五、公告起訖日期：自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止共3個月。
- 六、土地權利關係人對公告事項如有異議者，應於公告期間內，檢附證明文件以書面向本府提出，逾期不予受理。
- 七、公告期滿無人異議時，於發還土地前，應先繳納相關稅賦。



臺北市政府發還土地/建物清冊

編號	土地/建物標示				登記名義人(權利範圍)	權利人		
	鄉鎮市區	段小段	地/建號	面積 (平方公尺)		姓名或名稱	權利範圍	備註
AC080000○○○	○○區	○段 ○小段	0241- 0002	8.00	蘇○ (1/1)	王甲○	共同共有 1/1	依財政部國有財產署北區分署○年○月○日○○字第○號函所示，欠繳土地管理費新臺幣○元
						王乙○	共同共有 1/1	
						王丙○	共同共有 1/1	

附錄 3-3：地籍清理申請發還土地/建物案件函詢稅捐公文範例

檔 號：
保存年限：

臺北市府地政局 函（稿）

地址：110204臺北市信義區市府路
1號3樓北區

承辦人：林煜芸
電話：02-27208889或1999轉7471
傳真：02-27201978
電子信箱：qt0772@gov.taipei

受文者：如正副本行文單位

發文日期：
發文字號：
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：有關○○○等○人申請發還原登記名義人○○○所有本市○○區○○段○小段○地號地籍清理土地一案，請依說明協助辦理，請查照。

說明：

- 一、依地籍清理條例施行細則第14條之3規定及○○○等○人○年○月○日發還地籍清理土地/建物申請書辦理。
- 二、經查登記名義人○○○所一本市○○區○○段○小段○地號土地經2次標售未完成，前於○年○月○日辦理移轉登記為國有在案。嗣○○○等○人以○年○月○日發還地籍清理土地/建物申請書申請發還土地，案經本府審查無誤依法公告3個月（自民國○年○月○日起至○年○月○日止），公告期滿無人異議，為利後續辦理發還土地事宜，爰請貴分處查復前開土地應納稅賦，以利續辦。
- 三、隨文檢送地籍清理土地/建物申請書影本及囑託登記國有公告影本各1份。

正本：臺北市稅捐稽徵處○○分處
副本：
抄本：



附錄 3-4：囑託辦理發還登記公文範例

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函（稿）

地址：110204臺北市信義區市府路
1號3樓北區

承辦人：林煜芸
電話：02-27208889或1999轉7471

傳真：02-27201978

電子信箱：qt0772@gov.taipei

受文者：如正副本行文單位

發文日期：

發文字號：

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關○○○等○人依地籍清理條例第15條申請發還本市○
○區○○段○○小段○○地號土地（登記名義人：○○○
）一案，請查照。

說明：

- 一、依地籍清理條例第15條第2項、地籍清理條例施行細則第14條之2規定、內政部112年11月8日台內地字第11202666242號令及○○○等○人○年○月○日地籍清理發還土地／建物申請書辦理。
- 二、按「前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發還原登記名義人全部權利範圍之土地；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，囑託登記為權利人所有。」為地籍清理條例第15條所明定。本市○○區○○段○○小段經○○○等○人以○年○月○日地籍清理發還土地／建物申請書申請發還土地，經財政部國有財產署北區分署於○年○月○日函復無不得發還情事。本府審查無誤依法公告3個月（自民國○年○月○日起至○年○月○日止），公告期滿無人異議，並經臺北市政府稅捐稽徵處○○分處於○年○月○日查復無欠繳地價稅。
- 三、檢送臺北市政府發還土地及建物清冊及申請案影本各1份，請貴所依前揭規定以登記原因「發還」，將旨揭標的

登記為權利人所有，並視個案情形於各權利人所有權部
加註相關註記，另依內政部113年8月7日台內地字第
1130264460號函規定免予計收登記費。登記完畢後，請
通知發還土地之全體權利人應於繳納書狀費後申請換發
權狀，並副知本府地政局及財政部國有財產署北區分署

正本：臺北市○○地政事務所
副本：○○○等○人（代理人：○○○君）
抄本：

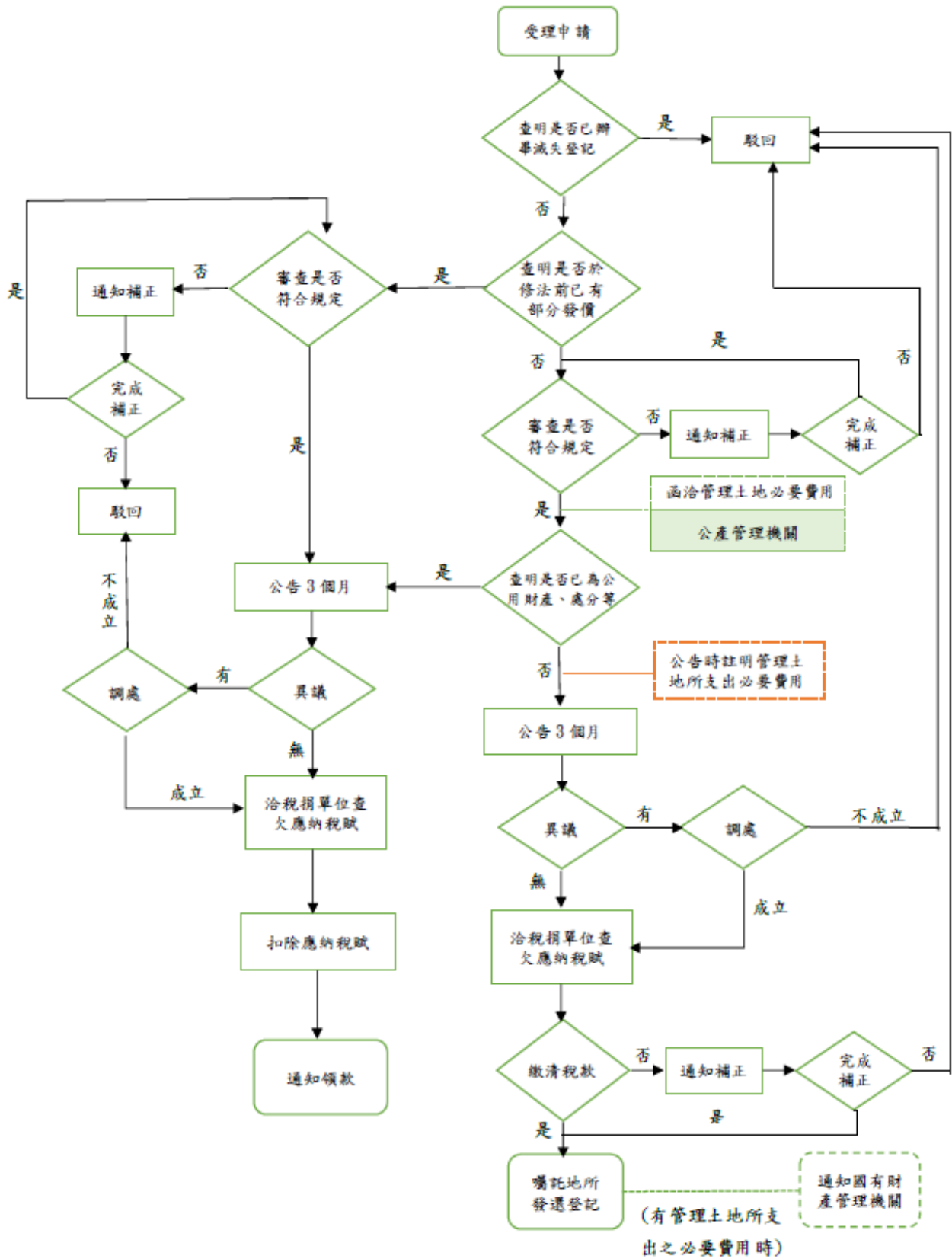
會辦單位：

承辦單位

核稿

決行

附錄 4：地籍清理申請發還土地/建物作業流程圖



附錄 5：相關條例修正對照

地籍清理條例部分條文修正案條文對照表(節錄)			
條次	修正條文	現行條文	說明
第 15 條	<p>依第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。</p> <p>前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣市）主管機關申請<u>發還原登記名義人全部權利範圍之土地</u>；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，<u>囑託登記為權利人所有</u>。</p> <p>前項<u>應發還土地之</u>權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人<u>申請發還，登記為全體繼承人所有</u>。</p> <p><u>依前二項規定發還土地，國有財產管理機關得請求權利人返還其為管理土地所支出之必要費用</u>。</p> <p><u>第二項所稱權利人，指第十七條第二項所定之原權利人、第二十四條第一項第一款所定之法人或第二款所定之現會員或信徒、第三十二條所規範之登記名義人或其法定繼承人</u>。</p>	<p>依第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。</p> <p>前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，依該土地第二次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給。所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。</p> <p>前項權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人於前項申請期限內按其應繼分申請發給土地價金。</p>	<p>一、按本條例立法目的係為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，尚非以土地代為標售或囑託登記為國有為主要目的，故倘權利人嗣後提出相關權屬證明文件時，除該囑託為國有之土地已有不能發還情事外，宜以返還土地為原則，俾維護其既有權利；且考量實務上亦有權利人陳請修法還地於民，爰將現行第二項發給土地價金之規定，修正為經囑託登記為國有之土地，其權利人自登記完畢之日起十年內得申請發還土地為原則。至於無法發還土地時，除該土地因不可抗力災害滅失外，例外發給土地價金，另增訂修正條文第十五條之一規範，以保障真正權利人之權益。</p> <p>二、修正第三項，說明如下： (一)如權利人已死亡，其繼承人申請發還土地時，僅得就原登記名義人土地之全部權利範圍為之，以避免按其應繼分發還土地予部分繼承人後，造成土地權屬國私共有及權利範圍細碎，不利土地之利用，而與本條例之立法目的相違。倘部分繼承人因故未能會同，其餘繼承人得為全體繼承人之利益申請發還土地，依民法與土地登記規則第一百十九條及第一</p>

		<p>百二十條等規定登記為全體繼承人共同共有，或依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點與內政部七十八年十一月十八日台內地字第七五四八五三號函規定，登記為部分光復初期合法繼承人與他繼承人共同共有或分別共有，爰予修正。另神明會於其會員或信徒因繼承發生變動時，應先依第二十三條規定向直轄市、縣（市）主管機關申請更正會員或信徒名冊，爰神明會土地予以除外，無上開規定之適用。</p> <p>(二)至是類土地之原權利人已死亡者，倘直轄市或縣（市）主管機關於本條本次修正施行前已按應繼分發給部分繼承人土地價金，考量第二項所定發還全部權利範圍土地原則，則地政機關後續即不應受理其他繼承人發還土地之申請。又該土地原即為權利人所有，故發還土地屬回復所有權性質，是於土地發還原權利人時，應以該土地囑託登記前之原規定地價或前次移轉現值為原地價；至於發還其繼承人者，則以繼承開始時之公告土地現值為原地價，併予說明。</p> <p>三、基於已登記為國有之土地即屬國有財產，國有財產管理機關為管理土地所支出必要費用，權利人應就必要費用負返還責任，爰增訂第四項。</p> <p>四、按未申報成立法人之神明會，或未重新辦理公司登記之日據時期會社組合已並非法人，無權利能力，自不得為權利主體，</p>
--	--	---

			其財產係為內部成員共有，是為明確界定第二項所定權利人之範圍，爰增訂第五項。
第15條之1	<p>前條第二項應發還之土地已為公用財產、處分或有其他無法發還之情事者，直轄市或縣（市）主管機關應依該土地最後一次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給權利人土地價金。但該土地因不可抗力滅失致無法發還者，不發給價金。</p> <p>前項所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。</p> <p>第一項應發給土地價金之權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，主管機關得按部分繼承人之應繼分發給土地價金。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、囑託登記國有之土地如未因不可抗力滅失，但已為公用財產、處分或有其他情事（如設定地上權、管理機關已有改良土地利用行為）而無法發還者，為保障土地權利人之財產權益，則應發給權利人土地價金，此為發還土地之例外規定，爰參酌現行第十五條第二項規定訂定第一項及第二項，以資明確。至屬不可抗力滅失致無法發還土地者，因非為可歸責於國有財產管理機關之情事，直轄市或縣（市）主管機關得不發給土地價金，併予說明。</p> <p>三、另參酌現行第十五條第三項規定，訂定第三項。</p>

地籍清理條例施行細則部分條文修正條文對照表(節錄)

條次	修正條文	現行條文	說明
第14條	直轄市或縣(市)主管機關受理申請發給土地價金 <u>或發還土地</u> 案件後，應即審查，經審查應予補正者，通知申請人於六個月內補正。	直轄市或縣(市)主管機關受理申請發給土地價金案件後，應即審查，經審查應予補正者，通知申請人於六個月內補正。	配合本條例第十五條第二項修正，爰增訂直轄市或縣(市)主管機關受理權利人申請發還土地案件補正之規定。
第14條之1	直轄市或縣(市)主管機關受理申請發還土地案件時，應查明是否有下列無法發還之情事： 一、因不可抗力滅失。 二、於本條例修正施行前已有部分權利人申領價金。 三、已為公用財產、處分或其他無法發還之情事。		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、配合本條例第十五條第二項修正為發還土地為原則，並增訂第十五條之一例外應發給土地價金之情形，直轄市或縣(市)主管機關受理權利人申請發還土地案件後，應即審查其申請資格及應備文件，於公告前應查明是否有本條例第十五條之一第一項規定無法發還土地之情事。</p> <p>三、配合本條例第十五條之一第一項但書規定，土地因不可抗力滅失者屬無法發還土地之情形，應由主管機關於受理申請時，查明該申請標的是否確有因不可抗力滅失之情事，例如已辦畢滅失登記或於公告期間遭遇天災經鑑定等，作為無法發還且不予發給價金之依據，爰於第一款明定。</p> <p>四、為避免按部分繼承人應繼分發還土地，造成土地權屬國私共有及權利範圍細碎，不利土地之利用，而與本條例之立法目的相違，本條例第十五條第二項明定權利人得申請發還之標的，限於「原登記名義人全部權利範圍之土地」，爰於本條第二款明定本條例修正施行前已</p>

		<p>有部分權利人申領價金之情形無法發還土地。</p> <p>五、第三款無法發還土地之情形，除得由登記簿確認申請之土地已移轉登記予第三人所有之處分情形外，尚包含已為公用財產及管理機關已有改良土地利用行為而無法發還之情形。為保障民眾財產權益及符合比例原則，因改良土地利用致無法發還土地，應限於管理機關已有充分利用之情形，倘土地有用途廢止、閒置、低度利用或不經濟使用等情形，則非屬因改良利用致無法發還土地之範疇。而是否有上開無法發還之情事，應向該土地之現公產管理機關查明。</p>
<p>第14條之2</p>	<p>直轄市或縣（市）主管機關於查無前條各款情事時，應請國有財產管理機關提供管理土地所支出之必要費用情形。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關接獲國有財產管理機關依前項規定提供管理土地支出之必要費用時，應於第十一條規定之公告備註欄載明，並通知申請人；於發還土地登記完畢後，應通知國有財產管理機關。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條例第十五條第四項明定國有財產管理機關得請求權利人返還其為管理土地所支出之必要費用，爰於本條第一項明定直轄市或縣（市）主管機關應於查明土地建物無不得發還情事後，請國有財產管理機關提供是否有該費用之情形。</p> <p>三、管理土地所支出之必要費用係指國有財產管理機關於管理土地建物期間所衍生之相關費用，如土地巡管、環境清理、污染整治費用、律師費、訴訟費用及非屬管理期間應由國有財產管理機關負擔之稅賦等。國有財產管理機關應視個案實際情形認定之。</p> <p>四、考量國有財產管理機關對土地倘有管理所支出之必要費用時，該土地一經返還，權利人與國有財產管理機關即就該必要費用成立債權債</p>

			<p>務關係。是為使權利人知悉其義務，主管機關於查明有該必要費用時，應於公告備註欄內載明並通知申請人；於發還土地完竣後，應通知國有財產管理機關，以利其後續作業，爰於第二項明定之。</p>
第14條之3	<p>直轄市或縣（市）主管機關受理權利人依本條例第十五條第二項規定申請發還土地案件，經審查無誤，公告期滿無人異議，於發還土地或依本條例第十五條之一發給土地價金前，應通知稅捐稽徵機關查復應納稅賦。</p> <p>前項應納稅賦於未繳清前，直轄市或縣（市）主管機關不得發還土地或發給土地價金。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、按本條例第十五條第一項規定，依同條例第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，囑託登記為國有。故依該條項規定囑託登記為國有之土地（於建物亦同），尚不因權利人依同條例第十五條第二項規定申請發還為權利人所有，喪失囑託登記期間所有權為國有之地位。爰該期間之地價稅（房屋稅亦同），其納稅義務人仍為國產管理機關。</p> <p>三、按土地稅法第五十一條第一項及房屋稅條例第二十二條第一項規定，土地、房屋在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。次按一百年十一月十五日研商「地籍清理代為標售執行事宜」第四次會議紀錄及財政部一百零一年六月一日台財稅字第一〇一〇〇五二七六四〇號函釋，不動產囑託登記為國有時，固免依上開稅法規定辦理查欠，然依本條例第十五條第二項規定辦理移轉登記為權利人時，前述囑託登記國有前之欠稅，仍應依稅法規定，於本次移轉時繳納。爰於第一項規定直轄市或縣（市）主管機關受理是類案件應於審查無誤公告期滿無人異議時，通知稅捐稽徵機</p>

			<p>關查明是否仍有上開相關稅賦未繳清，以資明確。</p> <p>四、經稅捐主管機關查復有相關應納稅賦未繳清時，於發給土地價金案件，應由直轄市或縣（市）主管機關自應發給之價金中扣繳土地增值稅、地價稅及房屋稅等應納稅賦後，始得發給權利人；於發還土地（建物）案件，於權利人未繳清地價稅及房屋稅等欠稅前，直轄市或縣（市）主管機關不得囑託登記予權利人所有，爰於第二項定明。</p>
--	--	--	--