

112年臺北市地政士座談會 會議實錄



中華民國112年10月2日

目錄

一、112年臺北市地政士座談會概況 ...	3
二、程序表	5
三、111年提案結論辦理情形	6
四、地政士管理業務報告.....	11
五、業務宣導.....	15
六、提案討論.....	16
七、活動錦集.....	40

一、112年臺北市地政士座談會概況

【時間】112年10月2日（星期一）上午10時至12時

【地點】市府大樓B1多功能空間

【主持人】陳信良局長

【紀錄】陳峙霖

【出席單位及人員】

（一）臺北市開業地政士及公協會代表

台北市地政士公會	李忠憲理事長及公會幹部等23人
臺北市第二地政士公會	賴克明理事長及公會幹部等3人
台北市地政士志願服務協會	彭秀梅理事長及協會幹部等5人

（二）內政部地政司

張翠恩科長

（三）臺北市政府財政局

胡曉嵐副局長

（四）臺北市稅捐稽徵處

劉碧雪股長	蔡幸芬股長	洪麗玲督導	陳欣怡審核員
-------	-------	-------	--------

（五）臺北市政府地政局

陳信良局長	易立民副局長	王瑞雲副局長	潘依茹主秘
王秀玲專委	劉俊男專委	吳智維專委	黃嫩雲專委
傅小芝科長	施亭仔股長	徐子偉視察	陳怡如視察
黃俊偉主任	劉金燁科長	陳光熙技正	陳政南股長
林義芳主任	鄭伊廷科員	莊于萱技士	陳峙霖技士

(六) 臺北市松山地政事務所

李奕芸主任	翁啟良課長
-------	-------

(七) 臺北市大安地政事務所

林芳儀主任	陳愛華專員
-------	-------

(八) 臺北市中山地政事務所

曾錫雄主任	高明暉課長
-------	-------

(九) 臺北市古亭地政事務所

蔣門鑑主任	黃俊源課長
-------	-------

(十) 臺北市建成地政事務所

沈瑞芬主任	張桂瑛課長
-------	-------

(十一) 臺北市士林地政事務所

楊明玉主任	陳平軒課長
-------	-------

(十二) 臺北市政府地政局土地開發總隊

黃群總隊長	顏誠緯科長
-------	-------

二、程序表

日期	時間	議程
112年 10月 2日 星期一	09:30 ~ 10:00	報到
	10:00 ~ 10:10	主席致詞暨貴賓介紹
	10:10 ~ 10:20	貴賓致詞
	10:20 ~ 10:25	來賓大合照
	10:25 ~ 10:35	前次座談會提案 結論辦理情形
	10:35 ~ 10:40	地政士管理業務報告
	10:40 ~ 11:00	業務宣導
	11:00 ~ 11:30	提案討論
	11:30 ~ 12:00	臨時動議

三、111年提案結論辦理情形

提案編號	案由	後續執行情形
1	<p>建請於信託登記後之權狀中，加註信託委託人及其姓名，提請審議。</p> <p>(提案人:張○○地政士)</p>	<p>依結論辦理，本案無後續執行情形。</p>
2	<p>建請訂定「臺北市各地政事務所服務台服務準則」，以限縮服務對象及服務範圍，庶免違反國家專業人員證照制度及助長投機不良風氣，以保障地政士執業工作權。</p> <p>(提案人:廖○○地政士)</p>	<p>一、經彙整各地政事務所意見，因地所為第一線為民服務機關，服務臺人員就所提供服務不宜拘限服務範圍內容，或因對象不同而有差別。如民眾有委託代辦案件之需求，將由服務台人員引導其逕洽專業地政士處理。另服務臺志工服務項目，業於臺北市政府地政局及所屬地政事務所運用志願服務推動要點所明定。</p> <p>二、為遏止案件非本人、配偶或直系親屬之民眾代理送件等情，請各地政事務所收件人員應依相關規定查驗申請人、代理人、複代理人或登記助理員身分，倘發現違法擅以地政士為業之具體證據，應依法善盡通報之責任，並適時依提案事項研議報部修訂作業。</p>
3	<p>建請函報內政部，儘速修訂登記原因標準用語中的「夫妻贈與」，應請修正為「配偶贈與」，以符實際，與時俱進，免生困擾。</p>	<p>內政部業參採本局建議並業以112年1月12日台內地字第11202600462號函修正登記原因標準用語。</p>

	(提案人: 廖○○地政士)	
4	<p>共同共有繼承人申辦受監護宣告共有人之現戶戶籍謄本，戶政單位卻將記事欄省略，構成無效之文件，建請函請民政局督促轄屬單位改進，庶免損及人民權益。</p> <p>(提案人: 廖○○地政士)</p>	<p>本局業函請本府民政局就本案研議，該局111年12月7日函復：</p> <p>有關本案因涉及身分登記及行為能力認定，已請萬華戶所受理申請案件應就個案之申請事由多方審酌是否須核發戶籍謄本記事欄之需求，以避免影響民眾權益。</p>
5	<p>有關繼承人因尚未向戶政事務所申辦被繼承人之死亡登記至無除戶謄本，是否得以死亡證明申請第一類土地登記謄本。</p> <p>(提案人: 謝○○地政士)</p>	<p>本局業以111年11月18日北市地登字第1116028965號函，就統一作業方式函知各地所並副知公會及志願服務協會，作業方式摘要如下：</p> <p>按核發土地登記及地價資料謄本注意事項第9點第1項規定：「所有權人及他項權利人之繼承人得向任一登記機關臨櫃申請各類謄本，並應檢附登記名義人之戶籍資料及證明為民法第1138條規定之法定繼承人之一或其他足資證明為繼承人之證明文件正本。……。」，所稱戶籍資料於登記名義人已死亡時，未限於其除戶戶籍謄本。倘申請人依上開規定檢附文件已得證明登記名義人已死亡，及申請人確為登記名義人之繼承人，向登記機關申請被繼承人各類謄本，得予受理。</p>
6	<p>有關申請住址隱匿，是否於土地登記申請案之備註欄上註明，不需另具申請書。</p>	<p>本局業以112年1月10日北市地登字第112600478號函，就作業方式函知各地所並副知公會及志願服務協會，作業方式摘要如下：</p>

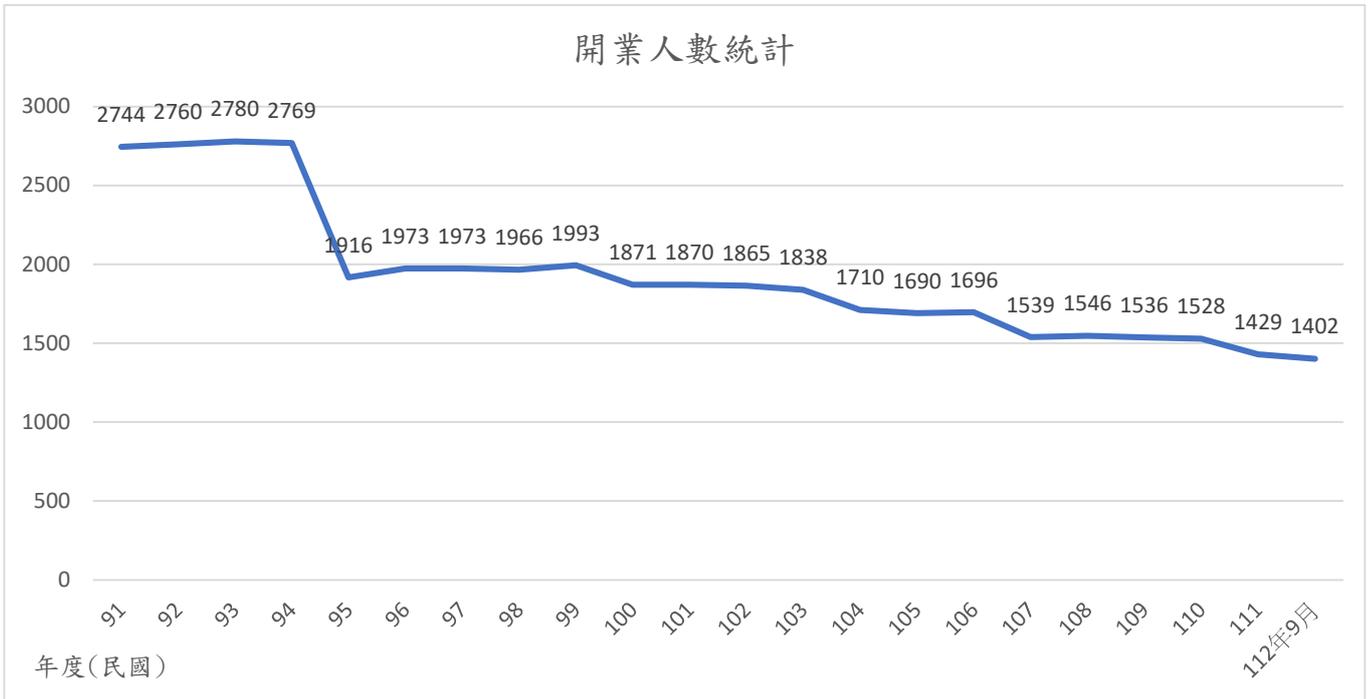
	<p>(提案人: 黃○○地政士)</p>	<p>為使隨案申請住址隱匿之臨櫃作業更為便利，以周全個人資料隱私權保護，民眾得以下列二種方式擇一辦理，簡化後免再檢附該申請書表，並請妥為安排機關內部橫向聯繫作業：</p> <p>(一)權利人已於土地登記申請案之備註欄上敘明「權利人○○○就本案標的申請住址隱匿」及用印。請各所收件時應於登記申請書右（上）方空白處加蓋「隨案申請住址隱匿」章戳，並於住址隱匿作業完成後，另以系統輸出申請書連同登記申請書影本一併專卷歸檔備查，以利日後查證。</p> <p>(二)送件人收件時口頭表示權利人有申請意願，由收件人員於登記申請書右（上）方空白處加蓋「隨案申請住址隱匿」章戳，俟住址隱匿作業完成後，另以系統輸出申請書，於登記完成案件領件時，請權利人於該申請書認章。請各所收件時，提醒權利人應於領件時認章，以免日後爭議及徒增行政作業。</p>
7	<p>有關申請建物第一次測量於竣工圖繪製專有及共有部分簡化作法。</p> <p>(提案人: 李○○地政士)</p>	<p>本局業以112年2月6日北市地測字第1126002004號函，就簡化作業方式函知各地所及公會，並以112年9月7日北市地測字第1126022121號令修正「臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點」，摘要如下：</p> <p>(一)申請建物第一次測量倘依地籍測量實施規則第282條之2、第282條之3</p>

		<p>規定，由專門職業及技術人員辦理轉繪或簽證者，因依規定已於建物測量成果圖（或標示圖）記明建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣並簽名或蓋章，足堪認其繪製各區分所有建物或共有部分係依為申請人主張之範圍，為簡化申請作業，得無須再於使用執照竣工平面圖繪製紅線標明範圍。</p> <p>(二) 倘依地籍測量實施規則第282條之1規定申請者（登記機關轉繪），申請人得參依本局110年8月12日北市地測字第1106019589號函規定，採電腦繪製單線圖方式替代於竣工平面圖繪製紅線。</p>
--	--	---

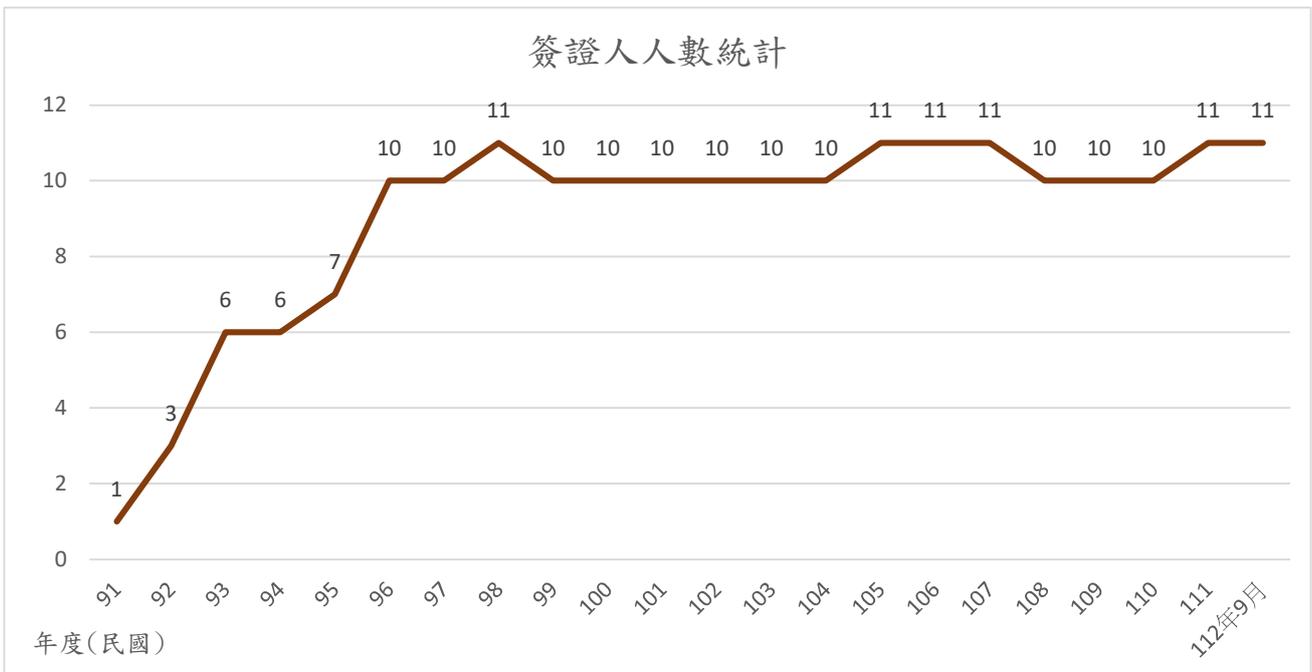
四、地政士管理業務報告

一、臺北市地政士開業及簽證人登記情形

(一)開業地政士人數計1,402人。(統計至112年9月25日)



(二)簽證人登記人數計11人。(統計至112年9月25日)



二、地政士業務檢查、懲戒及裁罰

(一) 112年預計依本市開業地政士總數10%，查核153人。

(二) 112年1月至9月查核情形如下：

抽查人數	查核情形	備註
118人	符合規定	依本市各行政區開業人數，按其比例分配至各行政區。

(三) 地政士懲戒

本市地政士懲戒委員會本年度共計召開2次會議，共計審議6案：

項次	違法行為	懲戒結果
1	登記事務所地址未於變更之30日內申報備查，違反地政士法第9條第2項規定。	警告1次
2	執行業務時未開立收據，違反地政士法第23條規定。	警告1次
3	未自己處理受託事務，違反地政士法第17條規定。	警告1次
4	受託辦理案房屋買賣業務，未確實核對權利人身份始接受委託，違反地政士法第18條規定。	申誡1次
5	受託辦理案件時，明知買賣雙方利用製作假債權方式使法院強制執行並拍賣以規避10年閉鎖期，仍參與（代理）簽約、查封、強制執行或辦理移轉登記等不正當行為。	停止執行業務 2年
6	未依懲戒決定書所定改正期限申報事務所住址變更備查，違反地政士法第9條第2項規定。	警告1次

(四) 地政士裁罰

統計自本年1月至9月止，本市查獲有擅自以地政士為業情形計2件：

項次	裁罰情形	裁處罰鍰
----	------	------

1	黃○○因違反地政士法第50條規定，依本局處理違反地政士法事件統一裁罰基準第3點類別乙規定裁處罰鍰。	新臺幣3萬元
2	王○○因違反地政士法第49條規定，依本局處理違反地政士法事件統一裁罰基準第3點類別甲規定裁處罰鍰。	新臺幣10萬元

三、本局與台北市地政士公會協作事項

(一)專業訓練

日期	主講人	主題
112年4月25日	地政局劉金燁科長	「地籍測量實施規則」及「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」修正條文解析
112年6月26日 112年6月27日	古亭所彭鈞毅技正	建物測量繪圖軟體操作教育訓練
112年7月29日	地政局洪于佩科長、 傅小芝科長、施亭仔股長	平均地權新制因應與解析

(二)合法地政士及雙地政士宣導

本局及各地政事務所於辦公場域及舉辦活動適時宣導慎選合法地政士及雙地政士制度，以保障民眾財產交易安全。

四、未來對地政士管理及服務之工作重點

- (一) 為加強地政士專業教育訓練，將持續與本市地政士公會聯合舉辦業務講習活動。
- (二) 邀請本市地政士公會共同推動數位櫃臺及智慧地所等線上申辦服務系統。

五、業務宣導

業務宣導內容詳會議資料

下載路徑：地政局網站（<https://land.gov.taipei/>）

【首頁/綜合資訊/下載專區/會議資料下載區】

六、提案討論

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	1	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	趙○○地政士
案 由	<p>近期內發現「地方稅網路申報作業」系統不如以往</p>		
說 明	<p>「地方稅網路申報作業」系統以往在案件完成會主動發郵件通知並且原申報畫面即顯示已結案；近期內發現系統不如以往發生匯出稅單並未通知或已結案然申報畫面仍顯示承辦單位處理中))，經洽詢地方稅網路申報作業客服系統 0800 818 388 後，獲悉該系統並未有改版或使用的問題，應洽請稅務機關處理，故請公會代為向位務機關反映相關情況並建請改善，謝謝。</p>		
擬 處 理 意 見	<p>權責機關:本市稅捐稽徵處。</p> <p>有關反應匯出稅單並未通知一事，經本市稅捐稽徵處檢視7月迄今申報案件皆有正常發送郵件通知，另已結案件申報畫面仍顯示承辦單位處理中，因承辦同仁核稅後需再匯出繳款書，惟網路申報作業系統介接有時間落差所致。</p> <p>已將「地方稅網路申報作業」系統查詢結果回復地政士，日後如遇系統問題請提供資料及時向稅捐稽徵處反映，俾利稅捐稽徵處提供最好的服務品質。</p>		
結 論	<p>依擬處理意見辦理。</p>		

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	2	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	謝○○地政士
案 由	請盡速完成市內土地之清理作業		
說 明	<p>土地之價值在其面積與允許使用方式(使用分區)，在土地買賣或建築規劃時，均會查詢相關網站並取得證明(土地使用分區證明、土地登記簿謄本等)，資料之取得來自地政局官網之土地使用分區查詢(或土地使用分區證明)及土地登記簿謄本(面積)之記載。</p> <p>然於松山區美仁段二小段694地號等54筆土地之更新案中，712地號等12筆地號，原使用分區為第二類商業區，於送地政局審查時將其部分(超過22m²)逕為分割為道路用地，其價值差距不可以道理計。</p> <p>據了解有此狀況之土地，本市有超過2萬筆，影響市民權益甚鉅，民眾信賴市府發出之證明文件，然市府卻不能保證文件之正確性，恐有負市民所託，建請地政局盡速完成市內土地清理作業，提供正確之資訊予民眾，以維護市民之權益。</p>		
擬 處 理 意 見	<p>一、本市辦理地籍圖重測係自民國64年起至77年止，以全市分期分區方式全面展開，各區作業時間極為短促，當時都市計畫管理機關因人力有限，無法全面配合於重測作業期間一併清理及檢測都市計畫樁，致未能於辦理地籍圖重測時一併完成不同使用分區逕為分割。本局土地開發總隊為落實本市都市計畫、健全地籍管理，自重測後即戮力辦理本市所轄宗地涉及不同使用分區逕為分割，並於99年間訂定「臺北市宗地土地涉及不同使用分區清理及逕為分割作業計畫」（現已修訂為「臺北市不同使用分區逕為分割暨地籍線與建築線疑義清理作業計畫」），以逐年、逐區、逐段、逐筆方式持續辦理</p>		

	<p>都市計畫地區內土地涉及都市計畫公共設施保留地暨土地使用分區界線逕為分割，期能早日使宗地地籍與都市計畫一致。</p> <p>二、另地政局為及早發現本市都市更新案件是否有地籍線與建築線不一致以早期處理，實施者於事業計畫公開展覽後，得向本市各地政事務所申請「建築線與地籍線預檢作業」，有助減少計畫核定後因地籍疑義處理對都市更新案件推動之影響，協助實施者及早確認都市更新範圍土地面積，確保實施者與住戶間之權益分配不變動，並可減少都市更新案件因地籍線與建築線不符等候查處時間。</p>
結論	依擬處理意見辦理。

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	3	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	鄭○○地政士
案 由	因應台灣土地昂貴，已不像1945年時代土地便宜的歷史背景，建議針對土地法有關租地建屋的地租計算(土地法97-99條)也要放寬，不應該再依民國19年立法的老條文來約束現代土地使用價值。		
說 明	<ol style="list-style-type: none"> 1.97條(土地法)針對房屋租金已因租賃市場發展及管理條例第6條規定排除上限。 2.出租耕地也依農業發展條例21條規定排除上限，尊重市場協議機制。 3.所以租地建物的地租也應該跟隨市場機制取消上限規定。 4.懇請本公會能專業立場向政府提議。 		
擬 處 理 意 見	有關土地法第105條規定租用基地建築房屋租金準用第97條房屋租金以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限之規定，已不合時宜一節，因涉及中央法規修正，建議轉請公會全國聯合會向內政部地政司提議修正前開條文，本局亦將適時向中央反映。		
結 論	依擬處理意見辦理。		

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	4	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	盧○○地政士
案 由	有關「信託」關係依法或契約約定終止並向管轄地所申辦「信託塗銷」完成時，能否比照「信託登記」完成時通知管轄稅務機關。		
說 明	現行有關「信託」登記辦理時，當信託關係「成立且登記完成」時，地政機關會發文通知國稅機關，以釐正納稅義務人及輔導受託人編配統編暨申報信託所得等；惟當信託關係因故「終止」時，似無相關類此通知之規定，需原委託人或受託人自行且另行前往辦理信託關係之終止，爰提案建請是否當信託關係「終止」時能比照辦理。		
擬 處 理 意 見	<p>一、按臺北市政府地籍地價暨稅籍異動作業聯繫要點第2點規定：「配合土地登記異動資料供稅捐稽徵處釐正稅籍，地政事務所土地登記完畢後產製地籍異動通知書或地籍、地價異動磁性媒體檔，每週一透過網路傳輸方式上傳……供稅捐稽徵處次日下載使用……。」，先予敘明。</p> <p>二、為健全稅籍，本市稅捐稽徵處95年12月25日北市稅財丙字第09530419200號函請本市各地所辦竣信託登記時提供契約書；塗銷信託案件提供建物異動通知書，是以，本市各地所現行辦畢登記後已提供相關資料供本市稅捐稽徵處使用。</p>		
結 論	續依現行機制辦理，另由本局洽稅捐稽徵處及國稅局精進橫向聯繫機制。		

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	5	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	盧○○地政士
案 由	有關私法人間原依 <u>私法自治原則</u> 擬簽訂「合建契約」，但於平均地權條例第79條之1修正施行後，遇有窒礙難行之處，提請釋示。		
說 明	<p>私法人間（A、B兩造），為依民法契約自由之基本原則，原擬議定「合建契約」，約定A公司即地主提供土地、B公司即建商提供資金，共同「合建分屋」，惟B公司係一案公司，無實際案例可供A公司審酌參考，是故A、B兩造議定「合建」之條件內容為：A得【出售】其現有房地予B，並約定A得視B將來起造完成之新建物實際成果，對該新建建築物原屬A按依合建條件得選配之建物，具有「附買回」之選擇權，惟因平均地權條例第79條之1修正條文業已於近日（即本（112）年07月01日）施行，此際，本案是否可以報請個案討論或檢討？</p> <p>【補充說明：本案外顯法律關係均係「買賣」，但內部實質法律關係確係「合建」。】</p>		
擬 處 理 意 見	<p>一、合建前地主出售予建商一節，按內政部訂頒之「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」第6條規定：「私法人申請買受房屋之用途為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，以成屋為限，並應符合下列各款情形之一：一、屋齡三十年以上。二、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。三、經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。四、依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內。五、依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。私法人申請買受之房屋符合前項第一款至第三款情形之一者，得</p>		

	<p>以單一街廓為範圍提出申請。」，故如符合上開規定情形，私法人得經內政部許可取得住宅。</p> <p>二、合建後地主自建商買回一節：按「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」及「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」第6點：「私法人為起造人，與土地或建物所有權人簽訂合建契約新建或重建房屋，約定土地或建物所有權人分得之房地由私法人承購，而買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋，免經許可。」之規定，本案非屬參與合建得經許可或免經許可取得住宅之情形，惟如有具體個案疑義，請協助提供具體案情俾研議報部請示或適時建議增修法令或公告項目。</p>
<p>結 論</p>	<p>依擬處理意見辦理。如有具體個案疑義，請協助提供具體案情資料以利研議。</p>

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	6	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	黃○○地政士
案由	<p>遺囑執行人於登記完畢後 修改現行就會同用印者核發書狀,未會同用印者不核發書狀。 改定為不論繼承人是否會同,都得代指定繼承人領取書狀。</p>		
說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前各地所對辦理<u>遺囑登記</u>之案件,倘有未會同辦理之繼承人不核發書狀。 2. 各地所係援用<u>共同共有</u>概念比照核判。 3. 執行人執行遺囑事務於民法1125條第二項已定明:遺囑執行人因執行必要行為,視為<u>繼承人之代理</u>。故該代理為<u>法定代理</u>,非<u>意定代理</u>。且登記後核發書狀乃行政義務,並非行政權力,地所以意定代理概念核判辦理登記業務顯有越權擴張行政裁量違法之狀態。 4. 壹般民眾以領得書狀為登記完畢作為案件辦畢與否的表徵,也是土地法,土地登記規則原已法定的必要行政義務。 5. 對未會同的繼承人不核書狀,如果在共同共有狀態似有代理權的考量 6. 然遺囑執行人其法定代理權不應等同視之,如是將造成遺囑執行人受指定繼承人之責難,也造成地政士執行業務之困擾,執行人認為委任事務在未取得書狀型態即認為尚未登記完畢,甚且未完成委任事務,當然造成壹連串的委任糾紛,未會同之人執意該被繼承人已完全委任執行人當然法定代理權已交付,則執行人只要按遺囑內容執行必要行為當然包含遺囑指定之分配,及領取書狀。 7. 而地所需審認是其遺囑必備法定要件,如形式上真偽判別,見證人之身分是否抵觸.....,等等有相關民法之規定。 8. 倘地所認為該繼承人是否委託執行人辦理與領取書狀作分野則與民法上遺囑之原始立法意旨有嚴重違背,勢必產生遺囑效 		

力之撼動,因為認為不公平的人勢必不會同,則執行人不就違背被繼承人訂立遺囑的原始發想,空有一張紙而已,連登記審查都不可能,行政裁量有比例平衡考量必要,當未會同的人勢必是有可能嚴重推測其自認為法定應繼份甚至特留分被剝奪,每個繼承個案都有其家庭背景,非我等外人可推敲壹二,甚至無權去當所自認為不公平的人公權力的打手,或自認為善意行政卻是權力抗衡的工具。該不核發書狀是嚴重阻卻執行人的合法代理權,更是造成更多法律糾紛的錯誤裁量。

9. 遺囑分配是否公允是該被繼承人的合法性甚至是其各自財產分配的自由,外人無由置酌。
10. 如何分配都已經委由執行人辦理了,其法定代理權已經完整,行政部門還要更細膩的把分配登記跟領取書狀作切割,是嚴重違反發狀的行政義務。
11. 難道公部門是否在審核案件時要再去跟被繼承人問一下當初訂立遺囑的時候頭腦是否真的清楚,是否被脅迫,是否法律認知有欠缺.....等等,造成法律不確定性。不合理的行政措施應適時修正
12. 另公同共有繼承案件未會同人以行政部門通知換狀方式辦理也有相當負面效果另案提議。

擬處理意見

- 一、 有關遺囑執行人辦理遺囑繼承,得否代為領取未會同繼承人之所有權狀一節,按民法第1215條規定:「遺囑執行人有管理遺產,並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為,視為繼承人之代理。」、第1216條規定:「繼承人於遺囑執行人執行職務中,不得處分與遺囑有關之遺產,並不得妨礙其職務之執行。」合先敘明。
- 二、 依上開規定,所謂「視為繼承人之代理」,係為確保遺囑執行人得圓滿順利執行其職務,以實現遺囑人之意思,繼承人對於與遺囑有關之遺產,已喪失處分權,不生由他人代理問題,故遺囑執行人為管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務時,即無須徵得繼承人之同意而言(法務部101年8月9日法律字第10100547070號函參照)。至於「執行上必要行為之職務」,包括遺贈物之交付、依被繼承人之指示實

	<p>行分割遺產等（法務部110年1月25日法律字第11003500690號函參照），是以遺囑執行人為執行遺囑申辦遺囑繼承登記時，得否代理繼承人領取所有權狀一事，仍須審認是否係依「被繼承人之指示」而屬「執行上必要行為之職務」之範疇而定，此亦經內政部103年4月22日內授中辦地字第1036033120號函明示規定在案。</p> <p>三、遺囑執行人已依民法第1215條規定以遺囑指定方式申辦遺囑繼承登記完竣後，因不動產已為繼承人所有，故倘遺囑中就繼承人所有權狀之執管等事宜無另指示，應非屬遺囑執行人依法管理遺產或執行遺囑職務範圍之範疇，該遺囑執行人自不得主張代理繼承人請求發給權利書狀。</p>
結論	因現行法令已臻明確，於未變更前仍請依擬處理意見辦理。

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	7	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	廖○○地政士
案由	<p>建請鈞局函報內政部統一釋示，若遺囑執行人未會同繼承人申辦遺囑繼承登記，登記機關仍應核發權利書狀，以供全國一體遵行，庶免行政裁量逾越法律規範構成差別待遇，違法損及人民權益，請審議。</p>		
說明	<p>一、依據臺中高等行政法院109年度訴字第200號判決內容辦理。</p> <p>二、經於112年6月29日查詢，被告苗栗縣竹南地政事務所從善如流，依法行政，業依前項判決意旨，發給遺囑執行人全部權利書狀；另於本年7月6日，去電臺中高等行政法院承辦書記官查詢，本件因被告未上訴，已判決確定。</p> <p>三、依土地法第75條及土地登記規則第65條之規定，發給權利書狀係地政機關對民眾之義務，屬法定附隨義務；且遺囑執行人之代理權限係基於民法第1215條之「法定代理」與土地登記規則第36條及第37條規定之「意定代理」性質不同無庸繼承人出具委託書即得合法代理繼承人辦理登記並領取權利書狀然而鈞局轄屬六地政事務所，對於遺囑執行人未會同繼承人申辦遺囑繼承登記，皆拒發權利書狀，已與前述判決意旨相違。</p>		
擬處理意見	<p>一、有關遺囑執行人辦理遺囑繼承，得否代為領取未會同繼承人之所有權狀一節，按民法第1215條規定：「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」、第1216條規定：「繼承人於遺囑執行人執行職務中，不得處分與遺囑有關之遺產，並不得妨礙其職務之執行。」合先敘明。</p> <p>二、依上開規定，所謂「視為繼承人之代理」，係為確保遺囑執行人得圓滿順利執行其職務，以實現遺囑人之意思，繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑執行人為管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職</p>		

	<p>務時，即無須徵得繼承人之同意而言（法務部101年8月9日法律字第10100547070號函參照）。至於「執行上必要行為之職務」，包括遺贈物之交付、依被繼承人之指示實行分割遺產等（法務部110年1月25日法律字第11003500690號函參照），是以遺囑執行人為執行遺囑申辦遺囑繼承登記時，得否代理繼承人領取所有權狀一事，仍須審認是否係依「被繼承人之指示」而屬「執行上必要行為之職務」之範疇而定，此亦經內政部103年4月22日內授中辦地字第1036033120號函明示規定在案。</p> <p>三、遺囑執行人已依民法第1215條規定以遺囑指定方式申辦遺囑繼承登記完竣後，因不動產已為繼承人所有，故倘遺囑中就繼承人所有權狀之執管等事宜無另指示，應非屬遺囑執行人依法管理遺產或執行遺囑職務範圍之範疇，該遺囑執行人自不得主張代理繼承人請求發給權利書狀。</p> <p>四、至於地政士所提臺中高等行政法院109年度訴字第200號判決，係法院就個案之審認，故僅對個案有拘束力。</p>
<p>結 論</p>	<p>因現行法令已臻明確，於未變更前仍請依擬處理意見辦理。（同提案編號6。）</p>

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	8	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	林○○地政士
案 由	日據時期有登載之戶籍，但查無其光復後之設籍資料或載有死亡紀事之戶籍資料。		
說 明	<p>一、日據時期夫有收養養女之記載，但查無其光復後之設籍資料或載有死亡紀事之戶籍資料，則應如何向地政辦理繼承登記？</p> <p>二、日據時期夫有收養養女之記載，但妻並無收養該養女之記載，則妻之財產，夫之養女是否有繼承之權利？</p>		
擬 處 理 意 見	<p>一、查無繼承人光復後之設籍資料或載有死亡記事戶籍資料時，按繼承登記法令補充規定第91點規定：「被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理：（一）被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。（二）繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第119條第1項第1款規定文件辦理：1.依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。2.申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結『死亡日期如有不實，申請人願負法律責任』。繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。」，請依上開規定辦理。</p>		

	<p>二、有關日據時期夫單獨收養時，收養效力是否及於妻之疑義，茲依收養時點分述如下：</p> <p>1.婚前收養：按繼承登記法令補充規定第29點規定，夫或妻結婚前單獨收養之子女，其收養關係於婚後繼續存在。收養人後來之配偶除對原收養之子女亦為收養外，只發生姻親關係。</p> <p>2.婚後收養-以昭和年代（民國15年）為分界，民國15年之前夫單獨收養之效力及於妻，民國15年之後則不及於妻。惟當事人及利害關係人如有爭議，宜另循司法途徑解決，並以法院判決為準。（法務部101.11.15.法律字第10100624460號、法務部102.05.29.法律字第10203505760號）</p>
結論	因涉個案事實認定事宜，且提案人未到場，故不討論。

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	9	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	徐○○地政士
案由	<p>法務部100年11月22日法律字地1000026003號函，遺囑後信託屬於信託利益遺囑無效，以上內容造成實務上許多問題，需要解決方法，提請惠予釋示，俾供遵循辦理，請討論案。</p>		
說明	<p>一、實務上很多需要以下(一)或者(二)，要如何寫遺囑才可以有效呢？ 以下信託皆為自益信託，委託人死亡，信託關係消滅。</p> <p style="padding-left: 20px;">(一)先信託，後遺囑。</p> <p style="padding-left: 20px;">(二)先遺囑，後信託。</p> <p>二、採以下方是寫遺囑，是否可以遺囑有效？</p> <p style="padding-left: 20px;">(一)先信託，後遺囑： 例如-遺囑上面寫：將台北市忠孝東路五段1號1樓房屋之信託權利價值由我長子王小明繼承。</p> <p style="padding-left: 20px;">(二)先遺囑，後信託： 例如-遺囑上面寫：我台北市忠孝東路五段1號1樓房屋將於113年11月會辦理自益信託，信託後之權利價值由我長子王小明繼承。</p> <p>三、實務上所遇困境：</p> <p style="padding-left: 20px;">(一)有些老人家寫了遺囑後，怕經過了多年後會有輕度失智的情形，如果遇到詐騙集團就不好了，需要寫了遺囑之後搭配信託，來保護自己的遺產，但是信託搭配遺囑，遺囑就會無效，會讓信託可以隔離風險的美意喪失殆盡，很可惜。</p> <p style="padding-left: 20px;">(二)有些老人家寫了遺囑後，過了多年得了躁鬱症，會突然在外面打人，只有信託可以保護老人家的財產，預告登記是無法保護到的。</p> <p style="padding-left: 20px;">(三)不管是先遺囑後信託，先信託後遺囑，都應該要有效才是，請問實際上，我們應該在遺囑上如何表達，這些文字應該如何正確書寫，才不會有遺囑無效的情形產生。</p>		

<p>擬處 理 意 見</p>	<p>一、 依法務部100年11月22日法律字第1000026003函釋要旨:「立遺囑人立自書遺囑將一定不動產指定繼承，嗣後又將不動產信託移轉與受託人，則死亡時不動產屬信託財產，權利應歸屬受益人，非屬遺產，又遺囑未有明確意思表示，縱認遺囑人意思為遺贈，依民法第 1202 條規定，遺贈亦為無效。」，另依本府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會110年第2次會議結論(一)略以:「.....委託人亦未於生前與受託人協議消滅信託關係；又信託契約未約定委託人死亡為信託關係消滅事由，亦未約定以其遺囑指定之人為受益人，依法務部100年11月22日法律字第1000026003號函釋規定，本案不動產於委託人死亡時，仍屬信託財產，非屬委託人之遺產，其受益人及信託歸屬人皆為委託人，尚不能由委託人之繼承人申辦塗銷信託回復為委託人名義，再辦理繼承登記。」，故被繼承人於訂立遺囑後，就該標的辦理自益信託，嗣於信託關係存續中死亡，並信託契約未約定委託人死亡為信託關係消滅事由，亦未約定以其遺囑指定之人為受益人，則該標的因屬信託財產而非遺產，是依民法第1202條規定，遺囑有關該標的之分配無效。</p> <p>二、 旨揭事項如涉個案法令適用疑義，請檢具具體案例再為研議。</p>
<p>結 論</p>	<p>本案將由本局或公會邀集法務部或專家學者就信託與遺囑相關法律關係，以講習或座談形式進行討論。</p>

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	10	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	徐○○地政士
案由	關於例舉【遺贈】案例(詳如後說明)之情形，惟其是否得不受信託法第34條限制，提請惠予釋示，俾供遵循辦理，請討論。		
說明	<p>一、案例分析：</p> <p>(一)甲(弟弟)民法1138條之繼承人只有一位乙(姊姊)其他人都往生了， 乙只有一位小孩丙(姊姊唯一的小孩)</p> <p>(二)甲想要將財產都給丙，甲擔心乙先死亡，如果甲再死亡，甲在東區的房子就會變成國家的了，所以寫了遺囑想要遺贈給丙。</p> <p>(三)甲有躁鬱症，可能會突然跟人打架，鬧事，怕因此以後有訴訟，房子被查封，所以寫了遺囑要遺贈給丙後，想要將房子再信託給丙，辦理自益信託，甲死亡時，信託終止。</p> <p>(四)擬申請辦理，但是地政機關無法辦理，因為違反信託法第34條，受託人不得以任何名義，享有信託利益；但信託法第34條因為繼承不受限制。</p> <p><u>(五)本案情況是遺贈，是否可以也不受信託法第34條的限制？</u></p> <p>二、本案的情況是【遺贈】，是否可以也不受信託法34條的限制？ 98.12.30 法務部 法律字第 0980048935 號 申請人主張因繼承而取得原歸屬權利人之信託利益，得不受信託法第 34 條規定之限制。</p> <p>三、遺贈不應受信託法第34條的限制。</p>		

<p>擬處理意見</p>	<p>一、 本案例係訂定遺囑後，將遺囑中標的信託予受遺贈人，如信託契約條款約定之信託關係消滅事由為「委託人（甲）死亡」，則甲死亡時，信託關係消滅，該標的已非信託財產；惟倘屬委託人死亡，信託關係未消滅之情形，即無法依遺囑為執行。</p> <p>二、 委託人死亡，信託關係消滅，後續應辦理塗銷信託回復至委託人名下，再依土地登記規則第123條規定：「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。」辦理。惟倘屬委託人死亡，信託關係未消滅之情形，則仍有上開法令函釋規定之適用。</p> <p>三、 旨揭事項如涉個案法令適用疑義，請檢具具體案例再為研議。</p>
<p>結論</p>	<p>本案將由本局或公會邀集法務部或專家學者就信託與遺囑相關法律關係，以講習或座談形式進行討論。(同提案編號9)</p>

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	11	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案人	徐○○地政士
案由	內政部99年8月23日內授中辦地字第0990048823號函，遺囑執行人跟遺產管理人不能處理信託財產，因為上開規定造成遺囑形同虛設，實務上造成諸多問題，提請惠予釋示，俾供遵循辦理，請討論。		
說明	<p>(一)【遺囑】寫遺囑會涉及分配且難免會有繼承人不服而難以撫平狀況滋生，所以才有遺囑執行人的產生；遺囑裡面有寫到遺囑執行人，遺囑執行人就可以依據遺囑直接辦理完成繼承。</p> <p>(二)【遺囑+信託】遺囑搭配了信託，地政機關要全體繼承人會同才能塗銷信託，就會造成在遺囑裡面分配少遺產的繼承人不願意會同塗銷信託，除非大家願意另外給予支付補償金錢，其才願意塗銷信託；這樣子遺囑與遺囑執行人形同虛設。</p> <p>(三)前言：本案辦理的是自益信託，委託人死亡時，信託關係消滅。</p> <p>1.建請處理意見：應該僅由繼承遺囑權利之繼承人會同辦理塗銷信託遺囑有遺囑執行人，信託是自益信託並且委託人死亡時信託關係消滅，可僅由遺囑有寫到可以繼承財產的繼承人會同辦理塗銷信託，再由遺囑執行人辦理繼承；<u>僅由繼承遺囑權利之繼承人會同辦理塗銷信託，不用全體繼承人會同辦理塗銷信託。如果只有一位繼承遺囑權利之繼承人，應可單獨塗銷信託。</u></p> <p>2.請問本件個案申請人申請塗消信託登記，具體應檢附何種證明文件，登記機關是否受理申請，宜請鈞局參酌上開說明。</p> <p>(四)建議意見：</p> <p>1.不應該讓塗銷信託毀了遺囑的美意，遺囑搭配信託大多都是為了擔心爸爸老了被騙或者爸爸有精神病或者方便管理房產，所以搭配了信託，結果反而塗銷信託讓遺囑及遺囑執行人形同虛設。</p> <p>2.不應該本末倒置，應該由繼承遺囑權利之繼承人會同辦理塗銷信託即可辦理塗銷信託。</p>		

<p>擬處理意見</p>	<p>一、 內政部99年8月23日內授中辦地字第0990048823號函規定略以： 「.....自益信託者，依同法（信託法）第63條第1項規定，委託人或其繼承人得隨時終止信託。又自益信託關係消滅後，除信託行為另有訂定，依同法第65條第2款規定，信託財產歸屬於委託人或其繼承人。觀諸上開規定，可知除他益信託外，自益信託之委託人終止權及信託關係消滅後之剩餘財產請求權得由其繼承人所承繼。.....遺囑執行人之職務係管理遺產並為執行上必要行為，為民法第1215條所明定，本案信託財產未終止信託關係前，名義上仍屬受託人財產，遺囑執行人尚無管理權限，自無從以其名義終止信託並申辦塗銷信託登記。」，是信託關係未終止前，信託財產非屬遺產，遺囑執行人尚無管理權限。</p> <p>二、 旨揭事項如涉個案法令適用疑義，請檢具具體案例再為研議。</p>
<p>結論</p>	<p>本案將由本局或公會邀集法務部或專家學者就信託與遺囑相關法律關係，以講習或座談形式進行討論。(同提案編號9)</p>

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	12	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	盧○○地政士
案 由	<p>為保障當事人即納稅義務人或繼承人或贈與人或受贈人等之<u>個人資料保護法益</u>，提請研議如后說明一、二之方案內容。</p>		
說 明	<p>一、建請國稅機關於開立抵繳核准公文函時，除通知申請人或繼承人之公文函得通知全部核准內容外，其他相關受抵繳通知之金融機關或機構等，應僅通知其轄內得抵繳之金額或項目即可，勿需通知與該通知對象無關之抵繳金額或項目。</p> <p>二、有關遺產或贈與稅等之繳（免）納或不計入遺產或贈與總額或其他證明書等之核發，是否可以：</p> <p>1、建請開發或研議或建立相關系統，允許或開放納稅義務人或繼承人或贈與人或受贈人等得自行選擇列印或帶出所需辦理登記或交付之項目或內容即可，無需全部資料皆揭露或帶出。</p> <p>2、承上，抑或建請協助函示各金融機關或機構，可僅提示辦理該金融機關或機構轄下財產之前開相關證明書之節本即可（即僅提供該金融機關或機構轄內之財產完稅部分資料），無需出示或提供全部完整之證明書。</p> <p>三、以上所建請事項，均事涉或攸關前開當事人等之<u>個人資料保護法益</u>，爰提本案，謹請酌參，實感德便！</p>		
擬處 理意 見	<p>權責機關:財政部臺北國稅局。</p> <p>一、本局受理以繼承存款繳納遺產稅案件，核准函文內容無明列各家金融機構繳納之金額，係將各家金融機構繳納金額登載於遺產稅同意移轉證明書，俾利納稅義務人前往金融機構辦理轉帳繳稅事宜。倘有特殊原因需就部分金融機構分別開立證明書，得於申請書註明，本局將依申請辦理</p>		

	<p>二、有關建議遺產及贈與稅之相關證明書僅揭露部分財產資料乙節，遺產稅部分，可列印遺產稅繳清(免稅)證明書及不計入遺產總額證明書節本，倘申請人有特殊原因需就部分遺產標的分別開立證明書，亦得於申請時提出，本局將配合辦理。另贈與稅部分，目前贈與稅申報案件以單一財產種類為主，基於稽徵成本考量，建議免予比照遺產稅案件核發節本。</p>
結論	依擬處理意見辦理。

112年臺北市地政士座談會提案單

提案 編號	13	提案機關(單位)	社團法人台北市地政士公會
		提案會員	盧○○地政士
案 由	有關納稅義務人或其代理人或利害關係人等依法申報遺贈稅時，國稅機關人員要求當事人應於【空白】「聲明書」 <u>補正</u> 用印簽章一事，是否有當，提請釋示。		
說 明	現行申報遺贈稅時，國稅櫃台人員常會要求當事人或代理人應於申報書內【空白】之「聲明書」用印或簽名，否則即要求補正，惟此似有不合理之處，其一：簽章【空白】內容文件之意義或必要性何在？其二：對納稅義務人而言，其簽章【空白】之聲明書後，是否即視同放棄並不得再依納保法聲明並主張法益？綜上，為維當事人相關法益，爰提本案。		
擬 處 理 意 見	<p>權責機關:財政部臺北國稅局。</p> <p>遺產稅申報書之「遺產稅聲明事項表」或贈與稅申報書「贈與稅聲明事項表」均為申報書表之一，係為確認納稅義務人知悉納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，故無論納稅者有無重要事項陳述，均應填報聲明事項表，以維護其權益。</p>		
結 論	依擬處理意見辦理。		

七、活動錦集



主席致詞



貴賓致詞



地政士管理業務報告



本局土地登記科業務宣導



臺北市稅捐稽徵處業務宣導



提案討論 提案人發言



提案討論 提案人發言



提案討論 提案人發言



提案討論



與會人員大合照