

## 109年度臺北市政府（地政組）市政顧問座談會議紀錄

壹、開會時間：109年9月9日（星期三）下午4時

貳、開會地點：市政大樓地下1樓多功能空間

參、主席：張局長治祥

紀錄：黃雅惠

肆、出席(列席)單位及人員：詳簽到單

伍、討論議題：

**議題一：**公同共有關係終止前，部分共有人單獨拋棄潛在應有部分權利事宜。

一、顧問發言摘要：

(一)溫豐文市政顧問：

1. 有關公同共有關係未終止前，拋棄潛在應繼分，而使其他公同共有權利人之權利擴張是否妥當部分，應依公同共有發生原因不同有所區別，例如：祭祀公業（或神明會）之派下員（或會員）拋棄公同共有權利，與一般物權拋棄有別，故該權利不應因部分公同共有權利人拋棄而歸屬國有。
2. 拋棄所有權為「所有權塗銷登記」，因非屬「所有權移轉登記」，似不受公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項限制，但為使公寓大廈房地產權單純化，房地處分應一體化，故拋棄區分建物所有權時，其基地所有權應一併拋棄，上開條文應做擴張解釋。

(二)林美倫市政顧問：

1. 107年10月1日台內地字第1070442803號函釋(以下簡稱107年10月1日函釋)係對於祭祀公業派下員拋棄派下權解釋其潛在應繼分權利之拋棄，與一般的不動產所有權拋棄有別。
2. 所有權拋棄是一種「處分」行為，要登記才能處分，但拋棄潛在應繼分應為法律行為或為權利人之意思表示，須待繼承登記後才能拋棄(即處分)。一旦辦理公同共有繼承登記後，即為公同共有狀態，欲辦理拋棄所有權，便會落入土地法第10條規定中，需歸屬國有的情形。
3. 其餘同意溫豐文市政顧問意見。

(三)林旺根市政顧問：

1. 同意溫豐文市政顧問有關「公寓大廈房地處分一體化」意見。
2. 不論何時拋棄，適用的不同法律關係均有不同結果，故權利人拋棄繼承或繼承後拋棄其共同共有權利與否，均屬該繼承人權利行使，應予以尊重。
3. 神明會、祭祀公業之共同共有，性質上、法律關係上均與共同共有繼承有所區別，是否直接適用土地法等相關規定有待商榷，因此對於法務部見解予以尊重。

(四)王進祥市政顧問：不論是祭祀公業、神明會或共同共有繼承或其他共同共有關係，均係為了維護某種共同共有關係，故只要共同共有關係不終止，則應回歸民法第827條、第828條及第830條之規定，共同共有人僅拋棄其共同共有財產權，並不改變其身分權，既然所維護之共同共有關係不變，則各贖餘共同共有人之權利仍及於共同共有物之全部，107年10月1日函釋應屬正確。

(五)姜志俊市政顧問：

1. 95年2月24日函釋及107年10月1日函釋有先後關係，依中央法規標準法第17條，有後法優於前法之適用原則，故同意王進祥市政顧問意見，107年10月1日函釋應屬正確。
2. 不論是各種型態之共同共有，部分共同共有人拋棄潛在應有部分，原則上共同共有團體仍存在，若該部分直接歸屬國有，則有違反憲法保障財產權規定之虞。

(六)紀聰吉市政顧問：

1. 大致同意溫豐文市政顧問及林美倫市政顧問意見，既然共同共有人拋棄其潛在應有部分所有權，則應回歸土地法第10條規定歸屬國有，否則民法規定有關3個月內應聲明拋棄繼承之規定形同虛設。
2. 祭祀公業所有之不動產，如已辦竣變更登記為派下員所有者，該派下員既為所有權人，其拋棄行為，應依土地法第10條規定歸屬國有；如仍登記為祭祀公業名義之不動產，尚未完成變更登記為派下員所有者，派下員拋棄其潛在應繼

分不影響該團體的存在，故仍屬該祭祀公業所有。

3. 公寓大廈部分，完全同意溫豐文市政顧問見解。

4. 107年10月1日函釋係由內政部函轉法務部解釋，建議若實務上仍有爭議，應向上級中央機關請示。

(七)黃志偉市政顧問：共同共有繼承表示當初辦理繼承登記時，部分權利人不同意分割方式或尚未表達其意見，於共同共有繼承登記後拋棄，僅係補作意思表示，並無不可，故同意107年10月1日函釋。

二、主席裁示：感謝各位市政顧問給予相當多寶貴意見，有助問題之探討及釐清，未來若遇類此案例，將視情形向中央請示。

**議題二：市地重劃安置費用應否納入重劃共同負擔之探討。**

一、顧問發言摘要

(一)韋彰武市政顧問

贊同市地重劃實施辦法法令位階提升為市地重劃條例，重劃屬公法且強制性高，拆遷部分屬應予拆遷，涉及民眾權利義務部分應以法律訂之，惟草案內容中，以下意見供參：

1. 社會福利設施列入共同負擔之適宜性問題：整體開發列入共同負擔或無償逕為登記為市有，屬鄰里性公共設施，內部成本不應外部化。市地重劃條例草案所列社會福利設施用地，可供做社會住宅、醫療保健及社會福利事項，其服務對象已超越鄰里性，尤以社會住宅甚至可能屬全市性公共設施，宜審慎斟酌列入共同負擔之適宜性。再者，公權力更強的區段徵收，也未將社會福利設施用地列入無償登記取得之對象，僅得專案讓售，建議或可新增於抵費地盈餘款運用範疇。

2. 安置對象範圍過寬：草案所列包含承租戶、借住戶及無法配地之小地主，惟就土地徵收條例第34條之1規定，徵收公告1年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，始得安置。該草案之安置是否過於泛濫，有待斟酌。

3. 納入重劃費用：開發與安置為因果關係，安置為開發區內部的問題屬內部成本，而非外部成本，兩者既為因果關係，安置費用納入重劃費用負擔合理，建議比照區段徵收將安置費用納入開發費用，並於平均地權條例施行細則第82條重劃費用之定義中列舉。

(二)黃榮峰市政顧問

1. 安置對象不夠周延：有領取建築改良物拆遷補償費及有分配土地者，認屬得另行獲得住宅，不予安置。因此具合法建築物之所有權人不得安置，反而是安置違章建築或承租戶。重劃後獲配土地者不得安置，未配地者得安置，且未考量獲配土地有無達最小興建規模或土地使用分區得否作住宅使用。就土地徵收條例及區段徵收實施辦法立法意旨，安置資格應針對建築物於開發行為被拆遷導致無屋可住者，才應予保障給予安置保障居住權，爰安置對象應以(1)有居住事實的建築物所有權人(2)有居住事實但無建物所有權的低或中低收入戶經濟弱勢者。
2. 安置費用應由土地所有權人共同負擔：市地重劃屬自償性土地整體開發，安置費用應該納入重劃費用，得彈性規定以安置住宅或公部門住宅資源協助，而非硬性規定由政府資源承擔安置費用。尤以貸款利息補貼、租金補貼等，地方政府無龐大的財源。

(三)林旺根市政顧問：都市更新與區段徵收、市地重劃的開發，基本上都會有「迫遷」的結果，依都市更新條例第84條規定安置須符合有居住事實，且符合住宅法第4條經濟社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，應有其維護居住權之必要，爰納入共同負擔合理，且須考量財務可行性。

(四)林秋綿市政顧問：都市更新的安置和重劃的安置對象在某些定義上面不盡相同，重劃來自聯合國的兩公約，就是反迫遷的保障，所以對象是弱勢或比較回不來的；在都市更新的安置有二，一是能回來的短期安置，即租金補貼，另一種安置費用，要看大家是否同意納入負擔，同意就列入

共同負擔，不同意則實施者會從未來分回價值扣除。都市更新提供容積獎勵，但市地重劃沒有，占地者安置，參加重劃之地主卻要負擔安置費用，對現所有權人是不公平的。兩公約重點在反迫遷，弱勢的保障適不適宜由全體的所有權人來負擔，需審慎考慮。

(五)賴碧瑩市政顧問：重劃係政府無償取得公共設施用地，草案中公共設施用地包含社福，社福非常廣，若納入外部性設施，重劃必要性恐有爭議，不宜過廣解釋，造成市地重劃不可行。土地所有權人自辦市地重劃之財務問題，通常會用重劃前後地價之評定結果去解套，對現有地主不公，爰安置費用不宜納入。又目前全國進行公共設施用地通盤檢討，未來跨區重劃將衍生諸多問題。

(六)卓輝華市政顧問：贊同不宜列為自償性，都市計畫階段應整體考量，不能在景氣好時認為可行。安置得運用中繼住宅，或即使無法在區內興建安置宅屋，也得以社會住宅處理，而非讓小地主負擔全部社會責任。

二、主席裁示：市地重劃安置費用是否應由重劃區內地主負擔，市政顧問的寶貴意見，供業務單位併入後續內政部擬定市地重劃條例(草案)研商時審慎考量。

**議題三：運用資訊科技推動下一代的地政服務。**

一、顧問發言摘要：

(一)賴碧瑩市政顧問：

1. 營建署已在推動下一世代的空間資訊管理技術，除雲端技術外，還有微服務架構及容器技術的提升，而臺北市的地政資訊系統如仍為傳統介面，則可比照營建署的營建公務管理系統開始走向下一代微服務及容器技術架構系統。
2. 臺北市政府有一Hello Taipei服務，而研考會亦有1999報案專線，民眾除只關心路平及淹水等問題外，亦會有房子、土地等不動產的問題，建議地政單位蒐集相關資訊之網路聲量，運用大數據分析提出市民有感的服務。

(二)韓仁毓市政顧問：

1. 透過數據的分析可得到很多有用的資訊，但是蒐集怎樣的資訊來做分析，是比較困難的一點，因此建議地政局的同仁盤點民眾關心的議題、本身有哪些資料，而議題與資料間的連結才是人工智慧、數據分析要去解決的問題。
2. 建議地政局未來可走雲端服務，如臺北市測繪部分，需透過專業及軟體處理、整理資料，惟目前分散在地所及開發總隊分別處理，造成運算資源、儲存資源的分散，因此建議可朝雲端服務集中來處理這些事情。另外還有地籍坐標及都計坐標不一致的問題，如果仍由地所及都計單位各自處理，則不一致的狀況會一直持續，但如至雲端處理，則有機會克服此問題。
3. 建議可朝三維地籍圖研究。內政部已在研議三維地籍圖，並於臺北市及高雄市做試辦，但目前所謂的三維建築物僅是由二維拉高成三維而已，非真正三維圖資。所以建議地政資訊可加入真實高度，惟目前內政部並未訂定三維的標準，因此地政局可跟內政部反映建立相關的標準，就可以現有之技術取得三維資訊。

(三)王聖鐸市政顧問：

1. 三維資訊的建立是必要的，以門牌資料庫來說，門牌僅是一個點，無法區分出樓層，因此門牌的3D化就有其必要性。另外就是建築物高程的部分，以松山機場禁限建來說，就無法檢查出有那些建築物的高度超出限制，目前市政府地形圖的更新是有這些高度資料的，因此臺北市就三維建物應該是可以做好的。
2. 使用資訊科技必須注意兩件事：
  - (1)數位落差：不是所有人都可很好的使用資訊科技·尤其是弱勢團體，以AI客服來說，如建置在line平台，但並不是所有人都可使用line，因此仍需保留其他方式或管道。
  - (2)資訊安全：以line來說，使用者所留的所有資訊均記錄在其伺服器上，而伺服器是建置在國外，如有爭議，可能無法取得相關資訊，因此建議在使用資訊科技必須注意資

訊安全。

(四)廖泫銘市政顧問：

1. 市政府目前在推動臺北卡，因此建議除自然人憑證外，地政局可配合臺北卡推動更多的服務。
2. 因疫情關係，地所服務應超前部署，盡量避免民眾到地所辦理業務。如民眾為申辦本府其他機關業務而須申請地籍謄本，建議機關可透過行政資訊系統的橫向連繫取得地籍資料，無須民眾再檢附地籍謄本。或是透過遠距的連繫申辦業務，無須臨櫃申請。

二、主席裁示：有關市政顧問所提建議，本局將納入研議，以精進各項地政資訊服務。

陸、臨時動議

- 一、黃志偉市政顧問發言摘要：業經法院判決確定之共有物分割案件，尚未辦理判決共有物分割登記前，登記簿上均無註記相關字樣，民眾購買該標的時，即使申請謄本亦無從得知。雖貴局曾於101年12月22日建議內政部同意於登記簿加註共有物分割之確定判決資訊，並經內政部102年3月20日函轉司法院秘書長函表示不同意，然依當時民事訴訟法第254條規定，均係規範訴訟繫屬中者，並無規定既定判決部分處理方式，故希望貴局再次向內政部請示。

主席裁示：本案確有其必要性，本局將努力促成，並再次請示內政部。

- 二、賴碧瑩市政顧問發言摘要：臺北市政府地政局於民國60年5月5日升格為獨立機關，明年即屆滿50年，建議能在明年邀請所有市政顧問回顧過去辦半個世紀當中之重大貢獻及里程碑，為邁向臺北地政下階段做好準備。

主席裁示：感謝顧問的提醒及建議，本局將審慎評估。

柒、散會：下午6時