

# 法規彙編月刊

第250期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 111 年 4 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏  
榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明  
副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐  
常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠  
理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濠、莊添源  
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩  
余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥  
監事會召集人 / 鄭子賢  
常務監事 / 藍翠霞、李秋金  
監事 / 張美利、陳榮杰、周國珍、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢  
施富原  
秘書長 / 周永康  
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴  
執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬋珊 林香君  
各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 李忠憲 高雄市公會 / 張美利 台東縣公會 / 葉振東  
彰化縣公會 / 陳仕昌 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志  
台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蔣翠玉  
新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 黃立宇 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 張創勝  
南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 陳祜  
花蓮縣公會 / 江宜濠 澎湖縣公會 / 李麗惠  
台中市大台中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 華珍梅  
台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 湯雅芸  
會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓  
電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369  
E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net  
法規彙編月刊編輯 / 林士盟  
印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 111 年 4 月 10 日出版

第250期

- ◎ 修正「內政部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難事業紓困辦法」第5條、第7條條文
- ◎ 修正「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第七點
- ◎ 訂定「科技產業園區私有廠房與有關建築物輔導使用及強制拍賣辦法」
- ◎ 訂定「一百十年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地列報列舉扣除金額之計算基準」
- ◎ 最高法院110年度台上字第304號判決理由及簡評(請求確認收養關係不存在)
- ◎ 最高法院大法庭 110 年度台上大字第 1153 號民事裁定(請求塗銷土地所有權登記)
- ◎ 憲法法庭111年憲暫裁字第1號(暫時處分)
- ◎ 主題研究：從發展沿革探討地政士社會功能及未來定位

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣(市)地政士公會 贊助



## 新編函釋

23

已興建農舍之農牧用地設定不動產役權供毗鄰甲種建築用地通行使用，有違農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之立法意旨

## 新編判解

24

最高法院 110 年度台上字第 304 號判決理由及簡評（請求確認收養關係不存在）……黃信雄地政士

28

最高法院大法庭 110 年度台上大字第 1153 號民事裁定（請求塗銷土地所有權登記）

35

憲法法庭 111 年憲暫裁字第 1 號（暫時處分）

38

憲法法庭 111 年憲判字第 4 號主文（原住民與非原住民結婚所生子女之原住民身分案）

## 主題研究

39

從發展沿革探討地政士社會功能及未來定位……廖世机地政士

## 修正「內政部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難事業紓困辦法」第五條、第七條

內政部令中華民國 111 年 3 月 16 日 台內地字第 1110109362 號

第 5 條 本貸款之規定如下：

- 一、本貸款以支付員工薪資、辦公場所租金及其他營運必要性項目之周轉金額為限。
- 二、本貸款之期限由金融機構與事務所或聯合事務所自行商定，最長三年，包括寬限期最長一年。貸放後承貸金融機構得視事務所或聯合事務所實際需求予以展延。
- 三、本貸款額度總計最高新臺幣五十萬元，得分次申請，惟不得循環動用且不得借新還舊。
- 四、本貸款利率最高按中華郵政股份有限公司二年定期儲金機動利率加百分之一計算。
- 五、經承貸金融機構核貸之本貸款，得由承貸金融機構依財團法人中小企業信用保證基金（以下簡稱信保基金）規定移送信用保證，保證成數十成，並由事務所或聯合事務所之執行業務人或共同執行業務人擔任連帶保證人。保證期間

之手續費免向事務所或聯合事務所計收，由主管機關全額負擔。

六、事務所或聯合事務所申請本貸款時，應檢附切結書（格式由主管機關另定之）及依承貸金融機構規定應檢附之相關憑證及證明文件，向各承貸金融機構辦理。

七、申請本貸款之期限，至中華民國一百十一年四月三十日止。

八、有下列情事之一者，不得申請本貸款：

（一）事務所或聯合事務所、其執行業務人或共同執行業務人使用票據經拒絕往來，尚未恢復或恢復使用後仍有存款不足遭退票。

（二）事務所或聯合事務所、其執行業務人或共同執行業務人向承貸金融機構借款逾期未償還。

第 7 條 事務所或聯合事務所自本辦法施行之日起，向承貸金融機構提出本貸款申請，核貸後最遲應於中華民國一百十一年六月三十日前動撥完畢。

### 修正「農業主管機關同意農業用地變更使用 審查作業要點」第七點

行政院農業委員會令中華民國 111 年 3 月 17 日 農企字第 1110012296 號

七、經政府核定之養殖漁業生產區範圍內之農業用地，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無第五點各款情形之一者，得申請變更使用：

- （一）國防或防止災害之所需用地。
- （二）經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
- （三）依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
- （四）政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
- （五）農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷等農業相關設施之所需用地。
- （六）可優先推動漁業經營結合綠能之區位範圍內共同升壓站及儲能設備之所需用地。

## 訂定「科技產業園區私有廠房與有關建築物 輔導使用及強制拍賣辦法」。

經濟部令中華民國111年3月21日經加字第11104601040號

### 第一章 總則

第 1 條 本辦法依科技產業園區設置管理條例（以下簡稱本條例）第二十條第十項規定訂定之。

第 2 條 本辦法適用範圍，以科技產業園區（以下簡稱園區）內私有廠房及有關建築物，有本條例第十九條第二項第二款或第六款規定之情形者為限。

前項規定，於本辦法施行前依本條例第十條第二項或第三十八條遷出園區事業之私有廠房及有關建築物，亦適用之。

### 第二章 科技產業園區私有廠房及有關建築物強制拍賣 審查小組之組成及任務

第 3 條 經濟部加工出口區管理處（以下簡稱管理處）為審查依本條例第二十條規定之強制拍賣私有廠房及有關建築物相關事項，得成立科技產業園區私有廠房及有關建築物強制拍賣審查小組（以下簡稱審查小組）。

前項審查小組置委員九人至十五人，其中一人為召集人，由管理處副處長擔任，其餘委員，由管理處相關業務主管、園區當地直轄市、縣（市）有關機關代表、同業公會或廠商協進會等廠商代表及專家、學者擔任。

審查小組會議，應有二分之一以上之委員出席，並經出席委員過半數同意作成決議。

前項會議，專家、學者委員應親自出席，不得代理。

第 4 條 審查小組之任務如下：

一、審查依本條例第二十條第二項規定之私有廠房及有關建築物使用情形不當公告（以下簡稱使用情形不當公告）及通知之內容。

二、審查建物所有權人依本條例第二十條第三項規定提出之不可歸責事由或正當理由及其申請扣除或延展之期間。

三、審查建物所有權人依第十三條規定提出之完成改善事由。

四、審查依本條例第二十條第四項規定之處罰緩事項。

五、審查建物所有權人依本條例第二十條第四項規定提出之改善計畫。

六、審查依本條例第二十條第五項規定之使用情形不當之私有廠房及有關建築物公開強制拍賣事項。

七、其他有關事項。

### 第三章 公告及通知事項

第 5 條 管理處辦理使用情形不當公告及通知前，應以書面載明下列事項，通知建物所有權人於所定期限內陳述意見：

一、建物所有權人之住居所、事務所或營業所。

二、認定使用情形不當之事由及其法規依據。

三、建物所有權人得提出陳述書。

四、提出陳述書之期限及不提出之效果。

五、其他必要事項。

第 6 條 管理處應將使用情形不當公告揭示於公布欄、網站或以其他適當方法周知，並以書面通知建物所有權人應自公告之日起二年內改善不當使用情形。

前項公告之期間為三十日。

第 7 條 管理處所為之使用情形不當公告及通知，應載明下列事項，並經審查小組決議後為之：

一、日期及文號。

二、建物所有權人及利害關係人。

三、私有廠房及有關建築物座落之園區。

四、私有廠房及有關建築物之建物標示。

五、經認定使用情形不當之事由。

六、建物所有權人應自公告之日起二年內改善不當使用情形。

七、使用情形不當之私有廠房及有關建築物依本條例第二十條規定，裁處罰鍰及強制拍賣之意旨。

八、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。

九、其他必要事項。

### 第四章 正當理由、不可歸責事由扣除期間及請求延展期間之事由

第 8 條 建物所有權人於使用情形不當公告之日起二年內，有下列各款不可歸責事由或正當理由之一者，得向管理處申請扣除或延展期間：

一、發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中

斷、人為抗爭、重大疫情或污染等不可抗力情形。

二、非屬建物所有權人可預期之政府機關要求應備之事項。

三、其他不可歸責於建物所有權人之情形或具有其他正當理由。

建物所有權人於核准之扣除或延展期間內，有前項各款情事之一者，亦同。

第 9 條 建物所有權人依前條規定提出申請時，應檢具下列申請文件：

一、改善情形進度說明文件。

二、扣除或延展期間之事由、計算與說明及其佐證文件。

三、其他相關文件。

前項申請文件，由管理處書面審查，其內容有缺漏者，管理處得命其限期補正。

建物所有權人未於前項規定期限內補正者，管理處得逕行駁回其申請。

第 10 條 管理處受理扣除或延展期間之申請案經書面審查無誤後，應召開審查小組會議審議，並得通知建物所有權人到場說明。

第 11 條 建物所有權人提出扣除或延展期間之申請，經審查小組會議決議，管理處得核准建物所有權人扣除或延展改善期間。

## 第五章 囑託登記事項

第 12 條 經公告使用情形不當之私有廠房及有關建築物，管理處應編造清冊，於公告時檢具公告日期、文號、事由、改善期限及逾期末改善之法律效果等資料，囑託建物所在地地政機關依相關規定程序，登錄於地政機關之土地參考資訊檔。

第 13 條 經公告使用情形不當之私有廠房及有關建築物，建物所有權人得檢具證明文件，向管理處敘明已於期限內完成改善之事由，申請更新土地參考資訊檔登錄事項。

第 14 條 管理處接獲前條文件後，應召開審查小組審議，並得通知建物所有權人到場說明。

經審查小組決議建物所有權人完成改善者，管理處應檢具使用情形不當之私有廠房及有關建築物清冊之更新資料，囑託建物所在地地政機關辦理土地參考資訊檔更新異動。

## 第六章 輔導改善及協商

第 15 條 建物所有權人自使用情形不當公告之日起二年或管理處核准扣除或延展之期限屆滿，仍未完成改善者，管理處得經審查小組決議，依本條例第二十條第四項規定處建物所有權人該建物所在土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知建物所有權人於一個月內提出改善計畫。

前項改善計畫內容應載明下列事項：

- 一、具體改善措施。
- 二、辦理改善所需資金來源及運用方式。
- 三、執行時程。
- 四、可能遭遇問題及因應作法。
- 五、其他有關事項。

第 16 條 管理處於接獲前條改善計畫後，應召開審查小組會議審議，並得通知建物所有權人到場說明。

第 17 條 建物所有權人提出之改善計畫，經審查小組審議通過並經管理處核定後，管理處得與建物所有權人就核定之改善計畫內容作成協商紀錄。

前項協商紀錄，得以行政契約、協議、切結書或其他方式為之。

建物所有權人自作成協商紀錄翌日起，應依核定改善計畫內容及期限完成改善，並按季作成執行進度表送管理處，管理處得隨時輔導或進行查核。

第 18 條 建物所有權人未依核定改善計畫內容及期限完成改善，除協商紀錄另有約定外，視為屆期未完成改善或未與管理處完成協商。

第 19 條 建物所有權人依核定改善計畫完成改善者，依第十三條及第十四條規定辦理。

## 第七章 強制拍賣之價格審定與應買人之資格及應遵守取得建物之使用條件

第 20 條 依本條例第二十條第五項規定應予公開強制拍賣之私有廠房及有關建築物，其合理價格及其他事項，由管理處成立之價格評議小組審定。

前項為辦理查估市價所支出之費用，由建物所有權人負擔，該費用應自強制拍賣之拍定價額中優先償還予管理處。

第 21 條 建物所有權人未遵期提出改善計畫、屆期未與管理處完成協商或有本條例第十九條第二項第六款規定之情形者，由管理處以書面作成強制拍賣處分，處分應記載下列事項：



- 一、建物所有權人。
- 二、私有廠房及有關建築物之建物標示。
- 三、私有廠房及有關建築物強制拍賣之事由。
- 四、私有廠房及有關建築物依前條第一項審定之價格。
- 五、管理處為辦理查估市價所支出之費用。
- 六、不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。
- 七、其他有關事項。

第 22 條 管理處於囑託法務部行政執行署所屬各分署（以下簡稱分署）執行強制拍賣時，應檢附下列文件：

- 一、囑託文書。
- 二、強制拍賣書面處分及送達證明文件。
- 三、不動產登記謄本。
- 四、其他相關文件。

前項囑託文書應載明建物所有權人姓名、住居所，如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、住居所。

第 23 條 強制拍賣之私有廠房及有關建築物投標人，應於投標時具有經核准設立之在區內營業之事業資格。

第 24 條 拍定人經強制拍賣取得私有廠房及有關建築物之所有權者，應依科技產業園區相關法令規定使用。

拍定人自領得權利移轉證書之日起五年內不得移轉建物所有權。但符合有關規定得於期限內移轉建物所有權者，不在此限。

第 25 條 私有廠房及有關建築物強制拍賣，應以第二十條第一項價格評議小組審定之價格為拍賣最低價額。

第 26 條 強制拍賣私有廠房及有關建築物之拍賣公告，應載明第二十三條、第二十四條投標人資格及投標人取得建物應遵守之事項。

第 27 條 強制拍賣私有廠房及有關建築物之拍賣投標無效、應買人所出之最高價未達拍賣最低價額或不符合其他拍賣條件者，不得拍定，分署應終止執行，並將執行案件連同卷宗函送管理處。

第 28 條 管理處於囑託分署重行拍賣前，得重行審定私有廠房及有關建築物合理價格，並應另行以書面作成強制拍賣處分。

前項重行拍賣之查估市價審定方法、程序及應遵行事項、囑託強制拍賣之程序等，準用本章之規定。

管理處依第一項規定重行審定之價格不受強制執行法第八十條之一第一項無益執行之禁止及同法第一百十三條準用第五十條之一第一項及第二項無益查封之禁止之限制。

## 第八章 附則

第 29 條 本辦法自發布日施行。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網 (<https://gazette.nat.gov.tw/>)。

### 訂定「一百十年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地 列報列舉扣除金額之計算基準」

財政部公告中華民國111年3月22日 台財稅字第11104531820號

主 旨：訂定「一百十年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地 列報列舉扣除金額之計算基準」，並自即日生效。

依 據：所得稅法第十七條之四第二項及個人以非現金財產捐贈列報扣除金額之計算及 認定標準第二條第二項。

公告事項：一百十年度個人以依都市計畫法指定之公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地捐贈，未提出實際取得成本之確實憑證者，其依所得稅法第十七條第一項第二款第二目之1 規定列報捐贈列舉扣除之金額，以捐贈時公告土地現值 百分之十六計算。

**都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條第一項規定之租稅減免優惠，實施年限自中華民國一百十一年五月十二日起至一百十六年五月十一日止。**

行政院令中華民國111年3月10日 院臺建字第1110165344號

**公告空軍「台北縣八里鄉觀音山重要軍事設施管制區」及其禁建、限建範圍解除管制，自中華民國111年3月31日生效。**

中華民國111年3月22日 國作聯戰字第1110067162號 台內營字第1110804667號

**主 旨：**公告空軍「台北縣八里鄉觀音山重要軍事設施管制區」及其禁建、限建範圍解除管制，自中華民國111年3月31日生效。

**依 據：**依「國家安全法」第5條、「國家安全法施行細則」第33條、第34條及「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」第8點規定辦理。

**公告事項：**空軍「台北縣八里鄉觀音山重要軍事設施管制區」，前經本部與內政部以80年7月4日（80）昭陽字第1626號暨台（80）內營字第8080101號會銜公告設管，並自80年7月10日生效；茲因設管原因消失，特將重要軍事設施管制區及其禁建、限建範圍予以解除管制，自中華民國111年3月31日生效。

**廢止「申請休閒農業區內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」及「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」，並自即日起生效。**

行政院農業委員會令

中華民國111年3月24日 農輔字第1110022351號

**訂定「土城司法園區區段徵收範圍內協議價購地上物獎勵救濟補助原則」**

內政部令中華民國111年3月16日 台內地字第1110260550號

- 一、內政部（以下簡稱本部）為順利推動「土城司法園區區段徵收案」（以下簡稱本區）範圍內地上物拆遷作業，加速取得開發所需用地，紓解因徵收造成之衝擊，並使本區協議價購地上物之拆遷補助、救濟及獎勵有所依循，特訂定本原則。
- 二、本原則所稱地上物，包含合法建築改良物（以下簡稱合法建築物）、其他建築物、農作改良物、畜產及水產養殖物、生產及營業設備。
- 三、本原則之獎勵救濟補助項目如下：
  - （一）房屋補助費。
  - （二）合法建築物協議價購獎勵金。
  - （三）其他建築物協議價購獎勵金及救濟金。
  - （四）農作改良物、畜產及水產養殖物協議價購獎勵金。
  - （五）營業設備遷移獎勵金。
  - （六）生產設備遷移獎勵金。
  - （七）神明像退火安座法會獎勵金。
- 三、建築物須全部拆除者，依下列規定發給所有權人房屋補助費：

(一) 所有權人有居住事實，且其或其配偶、直系血親、兄弟姊妹至少一人於該址設有戶籍者，每一門牌發給新臺幣九十萬元。但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，改按實際戶籍數每戶發給新臺幣九十萬元。

(二) 前款之門牌，以本區召開第一次協議價購會議一年前於該建築物所設者為限，嗣後門牌有分編、增編者，仍以原門牌辦理。

(三) 建物型式屬傳統三合院者，各自有獨立廁所情事不納入第一款但書實際獨立生活性質之認定要件。

(四) 領取補助費應附文件：

- 1、所有權人及住戶之現戶戶籍謄本。
- 2、所有權人居住事實切結書。

五、建築物所有權人於搬遷期限內將建築物騰空依法辦理點交者，按「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」等相關規定（以下簡稱新北市相關規定）查定合法建築物補償費之數額，依下列規定發給協議價購獎勵金及救濟金：

- (一) 屬合法建築物者，依查定數額加發百分之五獎勵金。
- (二) 屬其他建築物者，依下列規定核發獎勵金及救濟金：

- 1、於中華民國八十一年一月十日前建造完成者，除按查定數額發給百分之七十救濟金外，另加發百分之十獎勵金。

- 2、於中華民國八十一年一月十一日至八十八年六月十一日期間建造完成者，除按查定數額發給百分之三十救濟金外，另加發百分之十獎勵金。

其他建築物屬中華民國八十八年六月十二日至本區召開第一次協議價購會議前建造完成，且其建物所有權人於搬遷期限內將建築物騰空依法辦理點交者，按本部委託查估單位參照新北市相關規定查估合法建築物補償費之金額，發給百分之三十之協議價購獎勵金。

申請展延前二項建築物之搬遷期限並經核定者，其協議價購獎勵金按百分之九十發給；展期搬遷之申請，以一次為限，其期間不得逾三個月，但情況特殊經核定者，得酌予延長。

六、農作改良物、畜產及水產養殖物，按新北市相關規定查定之補償費數額，加發百分之五之協議價購獎勵金。

七、應全部拆除之建築物，現址已完成新北市公司登記或商業登記且持有完納營業稅之單據，惟因無加工、製作或組裝行為致未能領取生產設備搬遷補助費或救濟金，經現場訪查認定有動力機具、貨架等設備者，每一營業處所發給營業設備遷移獎勵金新臺幣五萬元；建築物部分拆除者，發給營業設備遷移獎勵金新臺幣二萬五千元。

八、應拆除之建築物，現址有營業或生產事實而未有新北市公司登記或商業登記且持有完納營業稅之單據者，其生產設備參照新北市相關規定查估之數額，發給百分之五十之遷移獎勵金。

前項生產設備遷移獎勵金，以經本部委託之查估單位現場訪查認定為動力機具、設備所有權人或該營利事業或工廠之負責人為發放對象。

九、應拆除之宮廟，其神明像退火安座法會獎勵金每座寺廟發給新臺幣二十五萬元；宮廟設置於住宅並對外供民眾祭拜者，每戶發給新臺幣十萬元。

十、本區範圍內協議價購地上物之拆遷補助、救濟及獎勵，依本原則規定辦理；本原則未規定者，適用新北市相關規定。

### 已興建農舍之農牧用地設定不動產役權供毗鄰甲種建築用地通行使用，有違農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之立法意旨

內容：案准行政院農業委員會(下稱農委會)111年3月14日農企字第1110207932號函示略以：「二、查『農舍』係與農業經營不可分離之建築物，讓有心經營農業者於該筆農地上作為放置農機具兼具居住之需求，與一般家居住宅性質不同；且於農業用地興建農舍係為許可之行為，應有積極農用之事實，其整筆農業用地均須以自用為原則，不得有部分土地供他人使用之情形……。三、經查本會108年8月7日農企字第1080226054號函已說明不動產役權之設定，與農舍或農業設施之持有須有從事農業經營事實及供自用之原則有別，爰無論農業發展條例89年1月28日修正前或後取得農業用地申請興建農舍之農業用地，自應依農業發展條例第18條及農業用地興建農舍辦法第2條第1項第5款規定，確實供農業使用與不影響農業生產環境及農村發展，並無疑義，倘允其該項權利設定，有違上開規定之立法意旨。」本案請斟酌上開農委會意見並依相關規定，本於職權辦理。

## 請求確認收養關係不存在

裁判字號：最高法院 110 年度台上字第 304 號民事判決

裁判案由：請求確認收養關係不存在

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

收養乃創設之身分行為，應以書面為之，並向法院聲請認可，為法定要式行為，使原不具備身分關係之當事人雙方形成法律上身分關係，被收養者其身分與婚生子女相同，也停止其與原生家庭一切權利義務。然而並非僅於形式上符合收養程序即可，本案判決著重於實質要件，甚至認為僅有實質要件亦成立收養關係，摘錄判決內容：「而收養關係之存在與否，不以收養成立時，收養人與被收養人間之收養意思是否合致為唯一判斷基準，苟於收養時欠缺該收養之實質要件，其後因一定之養親子身分關係生活事實之持續，足以使收養關係人及一般人信其等間之收養關係成立者，亦非不得成立收養關係。」

本案為形式符合但實質是否符合有待深究，最高法院判決意旨認為「不以收養意思合致為唯一判斷標準」，亦即實質符合亦可成立收養關係，但是參照民法第 73 條前段規定：「法律行為，不依法定方式者，無效。」若本案無向戶政機關為收養之登記，則不符合收養法定要式行為的形式要件，是否仍得以如此認定不無疑義？故建議形式及實質要件皆符合，以免將來繼承時發生爭端。

## 檢附最高法院 110 年度台上字第 304 號民事判決理由

- 一、上訴人與周○通間之收養關係成立於 69 年 5 月 16 日，適用修正前民法第 1079 條之規定。依臺東縣戶政事務所函附資料，可知上訴人與周○通於 69 年 5 月 16 日合意成立收養關係，並提出收養登記申請書及收養證書，經該所為收養登記，藉收養創設親子關係之合意，以除去身分證上「父不詳」之登載，上訴人業經周○通合法收養。
- 二、按收養之目的，在使無直系血親關係者之間，發生親子關係，並依法履行及享有因親子身分關係所生之各種義務及權利，該身分行為之效力，重在當事人之意思及身分之共同生活事實，蓋收養乃創設之身分行為，當事人如未預定為親子之共同生活，雖已履行身分行為之法定方式，倘是為其他目的而假藉收養形式，無意使之發生親子之權利義務者，難認具有收養之真意，應解為無收養之合意，該收養行為應屬無效。又收養之有效或無效，收養關係當事人或法律上利害關係之第三人如有爭議，於家事事件法 101 年 6 月 1 日施行前，應以確認收養關係無效之訴主張之，該法施行後，於第 3 條明定以確認收養關係存在或不存在之訴為之，此訴自含民法第 1079 條之 4 所指之收養無效情形，即有確認過去法律關係之有效、無效及成立、不成立之訴訟類型。而收養關係之存在與否，不以收養成立時，收養人與被收養人間之收養意思是否合致為唯一判斷基準，苟於收養時欠缺該收養之實質要件，其後因一定之養親子身分關係生活事實之持

續，足以使收養關係人及一般人信其等間之收養關係成立者，亦非不得成立收養關係。再就舉證責任分配言，收養關係之成立與否，固不以戶籍登記為唯一證據方法，但於具備身分行為能力人間，以成立收養關係為目的，向戶政機關共同申請為養親子身分關係之登記者，應先推定已具備收養關係之實質要件，即有收養之意思表示合致，因此收養關係之當事人或利害第三人，主張收養人間無收養意思，乃出於通謀虛偽意思者，自應就通謀虛偽意思乙情，負舉證之責。

三、查上訴人以證人周○松之證述、周○智另案之證詞，並聲請傳喚證人陳周○英、林○吟，調取周○通生前設籍地不動產變動情形，及詢問譚○對本件收養瞭解程度等為據，證明其與周○通間無成立收養之意，欠缺收養之實質要件，上開收養登記實為通謀虛偽意思表示之主張。因周○通業已死亡，周○智為周○通之繼承人，且譚○於另案主張上訴人已出養予周○通，對於生母周○蘭無繼承權存在，提起主參加訴訟請求確認上訴人與周○智之被繼承人周○通間收養關係存在，對上訴人與周○通間之收養關係是否存在，存有爭議，爰提起本件確認之訴訟。經核：周○松及周○智皆證稱，上訴人稱周○通為舅公，周○通曾向渠等表示係為協助上訴人處理父不詳之記載，因而形式上收養上訴人，收養後未同住等語。上訴人稱周○通為「舅公」乙節，與譚○所陳相符，則除上訴人與周○通間之輩分是否相當外，原審以周○松及周○智之證詞僅能證明本件收養刪除「父不詳」乃收

養之動機，不影響證明上訴人係收養之實質要件、收養意思表示之合致？其次，上訴人於原審亦聲請傳喚證人陳周○英、林○吟、調取周○通生前設籍地不動產資料，及詢問譚○，原審僅以本件收養已合法有效成立，而未予詳查審認。參以收養關係確認判決具有對世效力，影響甚鉅，法院認有必要時，亦得本於職權探知為事實之調查及認定，以符身分關係之真實。原判決就上訴人與周○通間是否通謀虛偽為收養合意，而欠缺收養之實質要件，未遑細究，即為上訴人不利之判決，尚嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。



## 請求塗銷土地所有權登記

裁判字號：最高法院大法庭 110 年度台上大字第 1153 號民事裁定

裁判案由：請求塗銷土地所有權登記

主 文：日據時期已登記之土地，因成為河川、水道經塗銷登記，臺灣光復後土地浮覆，原所有權人未依我國法令辦理土地總登記，於該土地登記為國有後，其依民法第七百六十七條第一項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用。

理 由：

### 一、本案基礎事實

#### (一) 提案事實

被上訴人之被繼承人於日據時期所有之土地，因成為河川、水道經塗銷（削除）登記。嗣系爭土地於民國 79 年間浮覆，於 96 年 12 月 29 日辦理第一次所有權登記為中華民國所有，並由上訴人管理。被上訴人依民法第 767 條第 1 項、第 821 條、第 828 條第 2 項規定，求為命上訴人塗銷系爭土地所有權第一次登記之判決。原審以被上訴人之所有權妨害除去請求權未罹於 15 年消滅時效為由，准其所請。

#### (二) 本院 110 年度台上字第 1590 號併案事實

被上訴人之被繼承人於日據時期所有之土地，因坍塌成為河川，經辦理塗銷登記。嗣系爭土地浮覆，於 76 年 4 月 28 日辦理第一次所有權登記為臺灣省所有，於 88 年 8 月 5 日因分割重編地號登記為中華民國所有，並由上訴人管理。被上訴人依民法第 828 條準用第 821 條、第 767 條第 1 項中段規定，求為命上訴人塗銷系爭土地所有權登記之判決。原審以系爭土地於日據時期已辦理所有權登記，嗣成為河川經塗銷登記，然浮覆後，其所有權當然回復，雖未依我國法令辦理土地所有權第一次登記，依民法第 759 條規定，僅因未登記而不得處分其物權，並無民法第 125 條消滅時效規定之適用，因而廢棄第一審認被上訴人之請求權已罹 15 年消滅時效所為其敗訴之判決，改判准如被上訴人所請。

#### (三) 本院 110 年度台上字第 1346 號併案事實

上訴人之被繼承人於日據時期所有之土地，因坍塌成為河川，經辦理塗銷登記。嗣系爭土地浮覆，於 71 年 2 月 13 日辦理第一次所有權登記為臺灣省所有，於 88 年 10 月 16 日因重編地號登記為中華民國所有，由被上訴人內政部營建署管理。系爭土地嗣於 106 年 3 月 9 日有償撥用由新北市政府取得所有權，其地價款匯入

國庫，上訴人主張其受有該地價款2分之1（下稱系爭款項）之損害，依民法第179條規定，求為命被上訴人負返還系爭款項之不真正連帶責任之判決。原審以系爭土地於日據時期已辦理所有權登記，嗣遭河川淹沒經塗銷登記，雖浮覆後，其所有權當然回復，惟既未依我國法令辦理土地所有權第一次登記，其物上請求權仍有民法第125條消滅時效規定之適用，其請求返還系爭款項之請求權已罹於15年消滅時效，被上訴人以時效抗辯拒絕給付，自屬有據。因而駁回上訴人所請。

#### （四）本院110年度台再字第14號併案事實

再審原告之被繼承人於日據時期所有之土地，因成為河川，經辦理塗銷登記，未辦理臺灣光復後之土地總登記。嗣系爭土地浮覆，依序於77年9月21日、86年10月18日辦理第一次所有權登記為國有、省有，登記為省有之土地並在88年8月5日登記為國有，均由再審被告管理。再審原告於107年2月8日依民法第767條第1項、第828條第2項準用同法第821條等規定，及繼承法則，請求再審被告塗銷系爭土地所有權登記。本院109年度台上字第1328號判決以系爭土地未依我國法令完成所有權登記，其物上請求權仍有民法第125條消滅時效規定之適用，其請求塗銷系爭土地所有權登記已逾15年消滅時效，再審被告行使時效抗辯，自屬有據。因而駁回再審原告所請。

#### 二、本案法律爭議

日據時期已登記之土地，因成為河川、水道經塗銷登記，臺灣光復後土地浮覆，原所有權人未依我國法令辦理土地總登記，於該土地登記為國有後，其依民法第767條第1項規定行使物上請求權時，有無消滅時效規定之適用？

#### 三、本大法庭之理由

（一）按依土地法所為之登記，有絕對之效力，土地法第43條定有明文。此項登記之公信力，乃為保障人民之財產權及維護交易之安全，該經由登記機關踐行嚴謹程序，實質審查後登載於登記簿上之不動產權利事項，自可信賴其為正當。次按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第758條第1項、第759條亦有明文。所定以登記作為依法律行為而生物權變動之效力要件，及非依法律行為取得物權之處分要件，在於貫徹登記要件主義之立法意旨，自具有公示力。是依我國土地法令所定程序辦理不動產物權登記者，足生不動產物權登記之公示力與公信力。又臺灣於日據初期有關土地物權之設定、移轉及變更，係依民間習慣，僅憑當事人之意思表示一致即生效力，無庸以任何方法公示。嗣明治38年（民前7年）7月1日臺灣土地登記規則施行起至大

正11年（民國11年）間，土地業主權（所有權）、典權、胎權（抵押權）、a耕權（以耕作、畜牧及其他農業為目的之土地租賃）之設定、移轉、變更、處分等權利變動，非經登記不生效力。大正12年（民國12年）1月1日起，日本國施行之民法、不動產登記法，均施行於臺灣，同時廢止臺灣土地登記規則，不動產登記改依人民申請，當事人間合意訂立契約，即生物權變動效力，登記僅生對抗第三人之效力，該時期依日本國法所為不動產登記之效力，與現行我國法關於土地登記之效力，全然不同。

（二）復按司法院大法官釋字第107、164號解釋，指明已登記不動產所有人之回復請求權或除去妨害請求權，無民法第125條15年消滅時效規定之適用。其理由構成亦本於民法第758條及土地法第43條規定，而謂若許已登記之不動產所有人回復請求權，得罹於時效而消滅，將使登記制度失其效用；復謂已登記之不動產所有人，既列名於登記簿，倘因時效消滅而須永久負擔稅捐，顯失情理之平等語，可知所稱之「已登記」，自係指依我國法所為之登記，以維護我國登記制度採實質審查之公示及公信功能。蓋日據時期依日本國法所為之不動產登記，已因日據時期結束，在我國已無登記公示作用，且因日據時期之土地登記制度，後期已採契據登記，其物權變動於當事人間合意即生效力，登記僅生對

抗第三人之效力。基於落實我國法所定依法律行為取得土地權利，須經登記始生效力之制度，且避免因直接引用日據時期土地登記簿與土地臺帳有關土地標示及所載內容而發生權利名實不符之情形，致衍生日後可能因登記錯誤、遺漏或虛偽而損及真正權利人權益與地政機關損害賠償責任，則縱土地於日據時期已依日本國法為登記，於臺灣光復後，該土地所有權人仍應依斯時我國土地法相關法令（例如土地法施行法第11條、臺灣地籍釐整辦法第4條第1項、第5條）規定，踐行繳驗土地權利憑證，經審查公告無異議後換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿，確定其產權程序之後，該土地始為已登記之不動產，而無消滅時效規定之適用。

（三）綜上，日據時期已登記之土地，因日據後期改採契據登記制度，使登記僅生對抗效力，致該土地登記無法完全體現真正權利之歸屬者，與臺灣光復後所採取之土地登記生效制度有異。故在此種對土地登記效力採行不同之法律制度下，對於未經依我國相關土地法令辦理土地登記之原所有權人，縱其土地於日據時期曾經登記，因成為河川、水道經塗銷登記，嗣於臺灣光復後浮覆，但在未依我國法令辦理土地總登記前，該土地仍屬「未登記」之不動產，其原所有權人依民法第767條第1項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用。

(四)未查，臺灣光復後浮覆之土地於登記為國有前，有無踐行正當法律程序，國家行使時效抗辯是否有違誠信或有權利濫用情形，係屬具體個案事實認定問題，附此敘明。

中華民國 111 年 3 月 18 日

### 聲請人為改定未成年子女權利義務行使負擔等事件之聲請暫時處分事件

裁判字號：111年憲暫裁字第1號

裁定日期：111年3月18日

裁判案由：聲請人為改定未成年子女權利義務行使負擔等事件之聲請暫時處分事件（最高法院111年度台簡抗字第13號確定終局裁定），聲請裁判憲法審查暨暫時處分。

主 文：

- 一、最高法院111年度台簡抗字第13號確定終局裁定（含臺灣臺北地方法院108年度家暫字第46號家事裁定），於本庭111年度憲民字第192號聲請人聲請裁判憲法審查案件裁判宣告前，應暫時停止執行。
- 二、其餘聲請駁回。

理 由：

- 一、請案件繫屬中，憲法法庭為避免憲法所保障之權利或公益遭受難以回復之重大損害，且有急迫必要性，而無其他手段可資防免時，得依聲請或依職權，就案件相關之爭議、法規範之適用或原因案件裁判之執行等事項，為暫時處分之裁定，憲法訴訟法第43條第1項定有明文。

二、查本件聲請人與義大利籍之乙○○於中華民國 103 年生有一女丙○○（真實姓名見姓名代碼對照表），嗣雙方就對未成年子女丙○○權利義務之行使或負擔，同意乙○○得於 106 年 12 月 20 日至 107 年 1 月 10 日帶同丙○○至義大利，然乙○○提前於 106 年 12 月 12 日即帶回丙○○至義大利。嗣聲請人於 106 年 12 月 12 日向臺灣臺北地方法院請求改定親權（107 年家親聲字第 212 號）之本案，並於 107 年 1 月 3 日向臺灣臺北地方法院聲請暫時處分，請求禁止乙○○攜帶丙○○出境及應交付子女予聲請人。乙○○後未依約於 107 年 1 月 10 日將丙○○帶回臺灣，聲請人後於 108 年 1 月間至義大利探視丙○○，並於 108 年 1 月 20 日將丙○○帶回臺灣。乙○○亦於 108 年間聲請暫時處分，經同法院以 108 年度家暫字第 46 號家事裁定，准乙○○所請，命聲請人應將未成年子女丙○○交付乙○○，乙○○並得於該院 107 年家親聲字第 212 號改定親權之一審裁定前，攜未成年子女丙○○出境至義大利同住等。聲請人依法抗告及再抗告，嗣經上開確定終局裁定駁回再抗告確定。乙○○乃據以聲請臺灣臺中地方法院為前開暫時處分之強制執行（109 年度司執字第 11967 號）。本件聲請人已聲請就上開確定終局裁定為裁判憲法審查，並依憲法訴訟法第 43 條第 1 項規定聲請暫時處分。

三、本件聲請人主張略以：此次一去，孩子將受到無可回復的受國民教育權、在臺灣的生存權、母女人格尊嚴、婦幼安全等

無可回復的損害，不知何處是兒家？不見媽媽在哪裡？臺灣不是海牙公約國，單向保障外籍生父，不顧本籍母女的權益？本案至為急迫等語。

四、就跨國父母之情形，如何適當酌定其對未成年子女權利義務之行使或負擔，對未成年子女身心能否健全發展之憲法權利關係尤切。於定對於未成年子女權利義務之行使或負擔之暫時處分事件，如決定不當，確足使未成年子女身心健全發展之憲法權利遭受難以回復之重大損害。上開確定終局裁定係維持第一審裁定聲請人應將該未成年子女交付乙○○之暫時處分，但此暫時處分之執行，對於該未成年子女憲法權利之影響至鉅，然上開確定終局裁定有無抵觸憲法，仍待本庭進行憲法審查，且上開確定終局裁定已進入強制執行程序，本件確具急迫性與必要性，而無其他手段可資防免，本庭認本件確有准予暫時處分之必要，是上開確定終局裁定（含臺灣臺北地方法院 108 年度家暫字第 46 號家事裁定），於本庭 111 年度憲民字第 192 號聲請人聲請裁判憲法審查案件裁判宣告前，應暫時停止執行。

五、至於聲請人併聲請子女應由聲請人與乙○○在臺灣共同監護之部分，並無急迫必要性，核與憲法訴訟法第 43 條第 1 項規定之要件不符，應予駁回。

六、本件暫時處分裁定，有憲法訴訟法第 43 條第 4 項規定之情形時，失其效力。

## 憲法法庭 111 年憲判字第 4 號（原住民與非原住民結婚所生子女之原住民身分案）

案由：聲請人為原住民身分法事件，分別認最高行政法院 106 年度判字第 305 號、第 306 號及第 752 號判決所適用之原住民身分法第 4 條第 2 項及中華民國 97 年 12 月 3 日修正公布同法第 8 條準用第 4 條第 2 項規定部分違憲，並分別於 107 年 2 月 14 日及 107 年 10 月 29 日依司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款規定聲請解釋憲法，請求宣告法規範違憲。

主文：

一、原住民身分法第 4 條第 2 項規定：「原住民與非原住民結婚所生子女，從具原住民身分之父或母之姓或原住民傳統名字者，取得原住民身分。」中華民國 97 年 12 月 3 日修正公布同法第 8 條準用第 4 條第 2 項規定部分，暨 110 年 1 月 27 日修正公布同法第 8 條準用第 4 條第 2 項規定部分，違反憲法保障原住民身分認同權及平等權之意旨，均違憲。相關機關應於本判決宣示之日起 2 年內，依本判決意旨修正之。逾期末完成修法者，上開原住民身分法第 4 條第 2 項及 110 年 1 月 27 日修正公布同法第 8 條準用第 4 條第 2 項規定部分失效，原住民與非原住民結婚所生子女，取得原住民身分，並得辦理原住民身分及民族別登記。

二、其餘聲請不受理。

## 從發展沿革探討地政士社會功能及未來定位

作者：廖世机地政士

### 一、前言

依據地政士法第 16 條規定，地政士的業務範圍係代理申請與土地登記及測量相關的契約擬定、稅務、公證等事項。由於土地登記涉及文書作業及複雜法令，從日治時代開始，民間即多有找專人代辦土地登記事務之風氣及習慣。隨著社會經濟環境的發展、相關產業競爭及地政制度的變革，地政士的業務推展也受到了挑戰。依據統計，近年來地政士的業務量及開業人數逐年遞減<sup>1</sup>，在實價登錄、相關產業競爭等議題上，地政士的定位及功能也再次的被討論。

社會功能，乃是指某一社會活動或現象對社會所造成的可能影響<sup>2</sup>。依據一些論者的見解，地政士的社會功能主要包括：

---

本文作者為至聖地政士事務所負責人及台北市立大學通識教育中心兼任助理教授。

<sup>1</sup> 2011 年之後，受特種貨物及勞務稅開徵，及居住正義之呼聲下，房價登錄三法、房地合一所得稅等相繼完成立法之影響，不動產交易量呈現翻轉下修的趨勢。請參閱林根旺，第三章地政士之發展概況，收錄於 2018-2019 台灣地區房地產年鑑。

<sup>2</sup> 請參閱〈社會功能〉，國家教育研究院辭書，<https://pedia.cloud.edu.tw/Entry/Detail/?title=%E7%A4%BE%E6%9C%83%E5%8A%9F%E8%83%BD>

維護交易安全、協助土地政策之推動、確保登記效力<sup>3</sup>、確實稅捐徵收<sup>4</sup>、居間服務政府及人民<sup>5</sup>、提升專業競爭<sup>6</sup>等<sup>7</sup>；且地政士亦經1994年大法官釋字第352號解釋文認定為「專門職業」，因此，隨著時代的演進及職務專業化的趨勢，地政士如何發揮專業功能、在產業中確立自己的角色定位，以滿足社會需要，確實有重新探討之必要。

要探討地政士的定位，涉及的因素甚多，有鑑於地政士的存在價值及社會需求，是最需要的考慮因素之一，因此，本文試圖從地政士的發展沿革中，重新去探尋地政士的社會功能，再進而探討其未來的定位。

---

<sup>3</sup> 地政士若能發揮協助交易當事人意思表示的形成過程無瑕疵，將有助於登記效力之確保。

<sup>4</sup> 地政士代辦不動產產權登記時，須先協助當事人完納相關稅金，並依法提醒當事人合法的節稅措施，除確實協助政府課徵稅賦外，並減輕當事人稅賦負擔。

<sup>5</sup> 減少送件資料的錯誤率，能增進政府的行政效率，並提供當事人安全快速的服務，減少糾紛的發生。

<sup>6</sup> 社會專業分工愈細，為爭取案源，地政士與律師、估價師、房地產仲介業者等，形成既競爭又合作的關係。

<sup>7</sup> 請參閱黃志偉(2006)，地政士與不動產交易安全；黃信雄(2018)，地政士制度功能及契約責任—以不動產交易安全為中心，頁22-29，台北：新學林。

## 二、發展沿革及社會功能

地政士早期稱為「土地代書」，而台灣社會的「代書」一詞，則可源自清朝的官代書，在官府「以代書呈稟<sup>8</sup>為生」。後因為台灣割讓給日本，日本代書人進入台灣，台灣總督府將日本「司法職務定制」中「代書人」制度施行於台灣；台灣光復及中央政府遷台迄今，則分別訂頒「台灣省土地代書人規則」、「土地登記專業代理人管理辦法」及「地政士法」，建立了今日地政士的定位。以下，謹依學者專家的整理，將地政士發展的歷程，區分「代書人」、「司法代書人」、「土地代書」、「土地登記專業代理人」及「地政士」五個時期，並依時間、時代背景、社會功能等概述如下，以做為後續探討地政士的職業範圍、社會功能及定位的參考：<sup>9</sup>

### (一)「代書人」時期

1. 期間：1895年—1922年。

2. 時代背景及相關制度：

---

<sup>8</sup> 猶「稟報」，請參閱<http://www.chinesewords.org/dict/63343-982.html>。

<sup>9</sup> 請參閱吳俊瑩(2010)，臺灣代書的歷史考察，台北：政大歷史系；黃信雄(2018)前揭書；以及曾秋木(2017)，台灣土地登記之沿革，收錄於土地改革回顧與展望：兼慶祝土地改革協會70年，頁157-161，台北：中國土地改革協會。

- (1) 日治時代初期，台灣總督府將日本國內「司法職務定制」中「代書人」的制度施行於台灣。因日本土地登記行政業務係歸法院管轄，故代書人除代辦訴訟文書外，亦可代辦土地登記業務。
- (2) 1903年頒訂「代書人取締規則」，規範「代書人」係指「接受他人委託，以代寫文書為業者」；有意從事代書者，應受管轄廳之許可；以及相關執業規定。
- (3) 1905年施行「台灣土地登記規則」，導致土地保存登記案件增加，又適逢經濟活絡、地價上漲，土地交易熱絡，代書人數增加。

### 3. 社會功能：

- (1) 正面形象包括：做為新司法體制與人民之間的橋樑、協助法院建立土地登記制度；人民的法律顧問；協助人民解決糾紛及處理問題；較辯護士<sup>10</sup>收費低廉及容易親近；維護當事人權利並促進公眾利益等。
- (2) 負面形象包括：不肖代人書鼓勵興訟、偽造文書、勒索敲詐、侵占委託金、能力不足、缺乏法學素養等。

### (二)「司法代書人(司法書士)」時期

1. 期間：1895年—1922年。

<sup>10</sup> 即現今之律師。

### 2. 時代背景及相關制度：

- (1) 遵循日本國內推動司法代書人制度，為提升代書人服務品質、法律監管的效力，日本1923年於台灣實施「司法代書人法」，將代理法院訴訟文書及土地登記業務的代書人從所有代書人中獨立專業化，以有別於代寫一般行政文書的行政代書人。
- (2) 「司法代書人法」第1條規定其業務範圍為「受他人囑託以撰寫提出法院及檢察機關之書狀為業之人」，明確將執業範圍設定在提出於法院及檢察機關之書狀撰寫。
- (3) 1935年認為司法「代書人」名稱對從業人員有輕蔑意味，爰更名為「司法書士」。

### 3. 社會功能：

- (1) 正面形象包括：從事司法業務的代書人是介於裁判所與當事人間的重要機制；促進法院的行政效率；輔助司法機關的專門執業者；令人羨慕的穩定工作及收入；較辯護士收費低廉及容易親近；與辯護士具相當的在野法朝地位；協助社會教育程度低者維護權益、勸誡委託人勿以不法獲取利益而具社會公益性質等。
- (2) 負面形象包括：地下代書侵害合法代書業務；司法代書與行政代書(或無照代書)勾結(借牌)執行業務；行政代書人及司法代書人越界代辦對方業務等。



### (三)「土地代書」時期

1.期間：1945年—1979年。

2.時代背景及相關制度：

(1)台灣光復後，接收的台灣省行政長官公署於1946年訂頒「台灣省土地代書人規則」，以便利人民申請或報告土地事項，土地登記業務移交地政機關；日治時代的司法代書人可以向地政機關申請「土地代書」牌照。可以說是正式將土地登記業務從司法代書人業務中分離出來，也可以說是將土地代書專門職業化，承認土地代書的必要性；惟土地代書不得代撰民刑事訴訟書狀。

(2)1968年，因為不肖代書的存在，以及認為代書是日治時代的產物，政府乃先後廢除土地代書人及司法書記管理辦法；但因為人民有服務需要及使用習慣，土地代書人轉入地下活躍，且因為政府放棄管理，人人都可以當土地代書。

3.社會功能：

(1)正面形象包括：協助民眾向政府換發土地權利書狀；代書服務符合老百姓的使用習慣；為民眾排解糾紛；協助政府推動土地政策等。

(2)負面形象包括：浮收代書費；專業能力不足；敲詐勒索；侵吞委託人的稅款；勾結不肖政府人員違法舞弊等。

### (四)「土地登記專業代理人」時期

1.期間：1980-2000年。

2.時代背景及相關制度：

(1)1969年行政院研考會委託辦理「土地登記專案研究報告」，結論認為，不能否定土地代書存在的價值。1975年增修訂土地法第37-1條，規定以代理土地登記為專業者，由中央地政機關制訂管理辦法。

(2)1980年內政部訂頒「土地登記專業代理人管理辦法」，規定經考試及檢覈及格者得任之，並設計「登記卡」給予實際執業者準備考試的緩衝時間；後因部分業者反對考試，立法院二度修正土地法第37-1條，並一直拉長緩衝期限至1995年底止。1990年前後，國內貨幣供給持高，土地交易熱絡，許多人投入土地代書行列。

3.社會功能：

(1)正面形象包括：協助人民處理繁雜的土地登記相關事務；法律服務的提供者及見證者，並非僅是單純的跑腿服務等，其他如前所示。

(2)負面形象包括：如勾結不肖之人詐騙相關利害關係人、浮收費用、專業能力不足、不正當方法招攬業務等。

### (五)「地政士」時期

1. 期間：2001年迄今。

2. 時代背景及相關制度：

有鑑於「土地登記專業代理人」是一個專門職業，宜比照律師、會計師等訂定專法管理，乃於1997年起開始研訂專法<sup>11</sup>，並於2001年立法院三讀通過並實施。

3. 社會功能：

(1) 正面形象包括：如前言所示。

(2) 負面形象包括：如前所述。

## 三、探討分析

從以上的發展沿革概述，不動產登記因影響人民的權利甚巨、涉及的法令及手續繁複，實非一般老百姓所能輕易就手，1994年大法官會議認定「土地登記專業代理人」係

屬專門職業，實屬遲來的正義。且地政士業務範圍橫跨民法、戶政、稅務、地政、法院強制執行等相關領域，2001年將土地代書正名為地政士，亦極為明智。至於地政士面臨社會專業分工愈細、產業競爭及不肖代書等導致之執業問題，茲就前述地政士發展沿革，探討分析其社會功能及未來定位如下：

(一) 有關社會功能方面：

1. 針對正面功能部分，除了前言中所提到的維護交易安全、協助土地政策之推動、確保登記效力、確實稅捐徵收、居間服務政府及人民、提升專業競爭外，建議應該還要納入「合理的收費及可親性」、「維護當事人權利」、「協助弱勢及勸誡委託人勿以不法獲取利益等維護社會公益」等，亦顯示地政士對社會發展及人民服務確實有其存在價值，而不宜因過度跨大少數不肖業者的惡行，而貶低了合法業者的地位。地政士組織也應該發揮檢舉不肖、保護合法的職責，宣揚熱心公益的地政士，改善政府及人民對地政士的觀感。此外，地政士係接受委託執行業務者，故仍應以確保委託人交易安全及爭取委託人合法權益為第一要務。

2. 針對負面功能方面，除了地政士應依地政士法相關規定合法執業外，建議應加強輔導及取締地下代書；提升地政士服務品質及道德水準；增訂吹哨者條款，鼓勵檢舉不肖地政士；提供合理親民的收費價格，並做出市場區隔；協助教育程度低或低收入者等弱勢民眾處理不動產問題，以提升形象及促進不動產政策的推行。

<sup>11</sup> 原草案名稱為「土地登記代理人法」，內政部為了簡化名稱，修改為「土地登記士法」草案，於1998年經送行政院審議通過並送請立法院審議，之後經立法院屆期不續審、行政院重新修正審查再送立法院審議，立法院內政及民族委員會於2000年併立法委員陳鴻基等38人及蘇煥智等34人擬具之「地政士法草案」與行政院版之「土地登記士法草案」併案審查，後於2001年4月起召開數次審查會議，除將法案名稱修正為「地政士法草案」外，並經逐條討論完成三讀，最後經總統公布實施。請參閱內政部編印(2003)，地政士法制定實錄，頁2-8。

## (二)有關未來定位方面

### 1.有關業務範圍部分：

(1)由於社會專業分工愈細，難免會有案件涉及到其他相關的領域，王進祥即認為：「地政士所代理與地政及其承辦相關稅務所涉及之行政救濟個案，地政士竟然無從參與，此對消費者而言，實為社會成本之損失與負擔」<sup>12</sup>。經查「非訟事件」<sup>13</sup>業務原本是有列入地政士法第16條條文草案內，遭排除的原因，係於立法院審議時，擔心涉及司法專業部分，地政士可能無法勝任，經朝野協商後，乃刪除相關文字<sup>14</sup>。惟對於地政士若接受到委託代理與不動產登記相關的非訟事件，既然不需透過訴訟進行及法官審理，理應由有能力及瞭解案情的人協助委託人進行處理較為方便，且目前大學地政相關科系的訓練亦相當扎實，故仍宜持續爭取納入地政士的執業範圍內。

<sup>12</sup> 王進祥(2008)，地政士業之繼往開來，現代地政雜誌地政節特刊。

<sup>13</sup> 非訟事件是指當事人間不具訟爭性質的事件，國家為了保障人民的私權與預防爭議之發生，因當事人或利害關係人之聲請，對於人民私權法律關係之發生、變更或消滅，由法院依法為必要之參與、處置或裁決。因非訟事件不具訟爭性，法律上的權益關係明確，故不須透過訴訟的進行及法官審理，只須以書面送審，其處分以獨任法官之裁定行之，屬立法之便宜措施謂「非訟事件」。請參閱，<http://www.justlaw.com.tw/LRdetail.php?id=379>。

<sup>14</sup> 請參閱內政部編印(2003)，地政士法制定實錄，頁216-217。

(2)每位地政士的從業原因可能不一，如以之維生、且戰且走、或退休兼職，因此對從業期許也不盡相同，如果案源不定，可能即會另謀生財之道，如兼營不動產經紀人、估價師等，這在各行各業都是如此。既然專業分工為必然，地政士自應努力增進自己本業的專業程度，以取得相當額度的報酬，如行有餘力再擴大經營。

### 2.有關地政士的位階部分：

(1)有關名稱問題：隨著教育程度的提高，就如同前述日本將「司法代書人」改名「司法書士」一樣，對愈來愈多擁有高學歷的地政士從業人員來說，稱「士」確實有些輕蔑意味。而現在連化妝從業人員、物理治療從業人員、護理從業人員等都稱之為「師」，更何況是擁有更複雜更通才的「地政士」？而將地政士更名為「地政師」，對地政從業人員素質的自我提升，也是一大鼓勵。

(2)從前開歷史發展的角度來看，將「地政士」更名為「地政師」，其實也是地政士從業人員未來應走的過程之一，至於推動的方式，從現行「地政士」事務所的助理員制度來看，或許將來修法時，可先爭取將考試取得地政士資格者，更名為「地政師」，而將助理登記員改名為「地政士」；或配合考試制度，在目前專門職業技術人員「地政士」普通考試上，增設「地政師」高等考試。

#### 四、結語

從歷史發展沿革中，可以瞭解到地政士有其社會需求及存在價值，基於憲法第 15 條對人民工作權的保障，行政機關應以輔導的角度出發，促使地政士從業人員有適才適所的良好發展，除了能協助政府落實推動土地政策、增進行政效能、增進財稅收入外，並能幫助有服務需要的老百姓解決困擾及維護其法定權益，維護社會公益。不過，地政士係接受委託執行業務，故仍應以確保委託人交易安全及爭取委託人合法權益為第一要務。至於未來地政士的定位，本文建議持續爭取將與地政業務相關的「非訟事件」納為地政士的執業項目；並修法將地政士從業人員依照考試及學經歷等區分為「地政師」及「地政士」，以尊重地政士從業人員的專業、社會功能及予以正名。