

彰化縣地政士公會會刊 第216期 (網路版)

目 錄

98年4月出刊

☆ 理事長的話

是榮譽更是責任(第七屆理事長 施弘謀) -----1

☆ 專題論述

房仲業者提供的買賣契約範本，買賣雙方是否也有契約審閱權？(劉孟錦
律師. 楊春)-----2

☆ 壽星大發

四月份壽星生日快樂-----3

☆ 會務日誌

三月份-----4

☆ 98年3月物價總指數-----8

☆ 最高行政法院裁判-----9

<發行>：彰化縣地政士公會 理事長 施弘謀

<編輯>：會刊編輯委員會 主任委員 黃敏烝 副主任委員 吳泰緯

<會址>：員林鎮新生路198號1樓

<電話>：(04) 835-2525 <傳真>：(04) 833-7725

<劃撥帳號>：20985734 <戶名>：彰化縣地政士公會

<網址>：www.chcland.org.tw <電子信箱>：chcland.org@msa.hinet.net



是榮譽更是責任

第七屆理事長 施弘謀

承蒙各位會員、會員代表及理事們的支持，弘謀於 98 年 3 月 13 日順利當選第七屆理事長之職，除了由衷感恩先進們的禮讓與提攜，當選理事長是榮譽，更是責任的開始。

本會在歷屆理、監事團隊的熱心公益，尤其在歷屆理事長，陳創會理事長見相、第二屆及第三屆陳理事長昌邦、第四屆陳理事長光華、第五屆施理事長景鉉及第六屆洪理事長泰璋等人的領銜推動下，會務已趨健全，並不斷創新。第七屆理監事團隊，隋步前人的足跡，享用豐碩果實，除了依循本會章程、規定、辦法，及既定的福利服務慣例行事外，未來三年，將繼續為同業帶來更貼心的服務，推動重點，除了加強會員的專業知識、提升地政士業的榮譽與素養、強化網路功能、同業工作權問題等等，更將重視整體經濟環境低迷下，政府便民服務的無限上綱，衝擊本業生存空間議題，與各位一同著眼地政士業之未來。

傳承是繼往開來，為未來努力、落實理想。承接職務不是坐而言，而在起而行，以活到老學到老的精神，秉棄個人偏執之我見，在合議制度下，擷取眾人智慧精華，提昇個人思惟品格，奉獻熱忱為會員服務，這是在社團生活中非常重要的涵養與願景。弘謀以戰戰兢兢虛心受教學習的心，與各會員先進共同成長，同心向前，更期盼各位同業先進不吝隨時提供寶貴意見，隨時給予批評指教。

最後，感謝各位同業、各界長官及親朋好友，蒞臨新舊任理事長感恩餐會，以實際行動來支持弘謀，更感恩彰化縣政府卓縣長親臨勉勵，地政處王處長銀和、蔡副處長和昌，協同縣內八個地政事務所主任盛情蒞臨。

房仲業者提供的買賣契約範本， 買賣雙方是否也有契約審閱權？

文 / 劉孟錦律師. 楊春吉

【問題】

房仲業者提供的買賣契約範本，買賣雙方是否也有契約審閱權？另我想請問有關預售屋轉讓時須付多少錢給建設公司，有一定的收費標準嗎？

【解析】

依消費者保護法第 11-1 條之規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前開規定者，其條款不構成契約之內容（但消費者得主張該條款仍構成契約之內容）。換言之，應同時符合（1）提供契約者須為企業經營者（註一）（2）另一方須為消費者（註二）（3）訂定之契約應為定型化契約（註三）等 3 項要件，始應有三十日以內之契約合理審閱期。本案中的房仲業者，各自與買賣雙方間之委任契約，苟為定型化契約，則該房仲業者自應各自給予買受人或出賣人，三十日以內之（委任）契約合理審閱期；惟該買賣契約範本雖係房仲業者所提供，但僅供買賣雙方所訂立，房仲業者並非該買賣契約之當事人，再加上該買賣契約範本僅供參考，契約當事人也非不得摒棄不用，另行個別磋商合意之，從而，房仲業者所提供之買賣契約範本，自非前開所稱之定型化契約，應無適用消費者保護法第 11-1 條之餘地。

至於預售屋轉讓時，須付多少錢給建設公司，有一定的收費標準嗎？按尚未完工交付之預售屋，其轉讓，僅為當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受之契約承擔，其非經他方之承認，自對他方不生效力（註四），從而，身為出賣人之建設公司，自有權決定是否承認買受人與第三人間之契約承擔，使對其亦有效力；其間，身為出賣人之建設公司，亦非無請求買受人給付一定金錢，以交換其同意之可能。然此種合意之約定，並未違反強行規定、公序良俗、權利濫用、誠信原則等無效規定，基於契約自由原則，亦難認其無效；其一定金錢之數額，基於契約自由原則，自應由雙方議定之，惟仍不得逾社會通念之金額（註五），以免違反誠信原則。

【註解】

註一：所謂企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者（消費者保護法第 2 條第 2 款參照）。

註二：所謂消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者（消費者保護法第 2 條第 1 款參照）。

註三：定型化契約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約（消費者保護法第 2 條第 9 款參照）。至於定型化契約條款則指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之（消費者保護法第 2 條第 7 款參照）。

註四：最高法院 73 年 04 月 19 日台上字第 1573 號判例參照。

註五：預售屋買賣契約書範本第 21 條：「一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地產權登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之（最高以千分之一為限）之手續費。」參照。

==壽星大發==

◎4 月份壽星

林翠華、江墩鑛、謝 英、童家秋、洪雲霞、王禮敏
謝阿定、馬素英、楊逸雯、吳鳳旗、黃敏丞、許素真
盧垂界、蕭淑玲、施長卿、黃永華、劉輝龍、謝碧香
游素端、洪長庚、楊鈿浚、龍建立、謝淑美、莊樹全
鄭士從、曹麗惠、林文新、陳昌煥、鄭麗美、謝碧素
徐國超、王耀祿、謝文居、陳振魏、張惟信

~生日快樂~



= 會 務 日 誌 =

◎3 月份

- 98/03/01 財政部國有財產局台灣中區辦事處彰化分處本分處公告標售 98 年度第 2 批國有非公用不動產，訂於民國 98/3/11 日於本分處 3 樓會議室當眾開標，本會網站轉知會員。
- 98/03/01 彰化縣政府副知有關吳筱婷女士申請僱用登記助理員王亮堯先生案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項規定，同意備查。
- 98/03/01 寄發本會第七屆第一次會員代表大會”大會手冊”，請與會會員代表務必攜帶出席；並更正本會 98 年 2 月 23 日彰地公瑋字第 98022 號函會議名稱為「第七屆第一次會員代表大會暨第七屆第一次理、監事會議」。
- 98/03/07 通知員林區理監事 98 年 3 月 7 日參加會員張瓊雲之母往生告別式。
- 98/03/05 全聯會通知召開該會第 5 屆第 9 次理監事聯席會。
- 98/03/05 彰化縣政府副知有關李東柏先生申請終止僱用登記助理員林嘉治及僱用登記助理員黃惠文案，經核分別符合地政士法第 29 條第 3 項、第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/03/05 通知田中區理監事 98 年 3 月 10 日參加會員卓東溪、卓碧蝦之母往生告別式。
- 98/03/07 會員張瓊雲之母往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一千元，潘理事鐵城前往弔唁；楊常務理事秀霞前往參加告別式。
- 98/03/09 彰化縣政府函本會會員莊谷中申請簽證人登記，業經核准。
- 98/03/09 內政部函本會申請認可辦理「地政士專業訓練」乙案，經核與「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」規定相符，同意依所送計畫書辦理。
- 98/03/09 彰化縣政府函本會請示有關地政機關受理地政士申辦登記案件時，有代理配偶或四親等內親屬者，由委託人及代理人切結確未支付及收取報酬，則該登記案件免予匯報國稅單位執行業務所得，以期簡政便民案，指內政部 93 年 4 月 5 日內售中半地字第 0930004304 號函意旨，係針對領有地政士開業執照未加入公會為業認定適宜，與本案所提免予匯報國稅單位核課所得稅乙事，分屬不同事務，請逕洽財政部處理。

- 98/03/10 會員卓東溪、卓碧蝦之母往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一千元，洪理事長泰瑋、張理事國重及邱銀堆參加告別式。
- 98/03/11 法務部行政執行署彰化行政執行處訂於 98/3/18(三)上午 10 時於該處進行不動產拍賣事宜，本會網站轉知會員。
- 98/03/12 彰化縣政府副知本縣 98 年 2 月地政士開業及異動登記清冊乙份。
- 98/03/12 全聯會法令轉知財政部有關土地所有權人(出賣人)及承買人於申報土地移轉現值並繳清稅款後，在未辦理土地移轉登記前，雙方協議解除買賣契約，共同申請撤銷原土地移轉現值申報並退還已繳稅款，其退稅請求權之時效期間起算點如何認定一案。
- 98/03/12 全聯會函訂於 98/4/15 日(星期三)下午 2 時至 5 時，假中華電信台中訓練分所實驗八樓大禮堂，舉行第四場次「民法物權編部分修正條文(通則章及所有權章)」分區宣導講習會，本會依分配名額，轉請會員踴躍報名參加。
- 98/03/12 全聯會通知召開 98 年度第 1 次各縣市地政士公會理事長聯誼會。
- 98/03/13 會員林婕瑜小姐申請曾國湖為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/03/13 本會假彰化市四維路 69 巷 15 號(加賀宴會中心)舉辦第七屆一次會員代表大會，會後並舉辦『會員餐敘聯誼』。
- 98/03/16 彰化縣地方稅務局函有關土地所有權人(出賣人)及承買人於申報土地移轉現值並繳清稅款後，在未辦理土地移轉登記前，雙方協議解除買賣契約，共同申請撤銷原土地移轉現值申報並退還已繳稅款，其退稅請求權之時效期間為 5 年，並自該土地買賣契約解除之日起算。
- 98/03/16 通知會員本會訂於 98 年 3 月 27 日為舉辦 98 年度第 2 次會員教育講習。
- 98/03/16 通知會員中華民國地政士公會全國聯合會訂於 98 年 4 月 15 日(星期三)下午 2 時至 5 時(報到時間：同日下午 1 時 20 分起)，假中華電信台中訓練分所實驗八樓大禮堂(地址：台中市南屯區黎明路 2 段 658 號)，舉行「民法物權編部分修正條文(通則章及所有權章)」分區宣導講習會。
- 98/03/16 通知會員舉辦 98 年度第 2 期地政士專業訓練研習班。
- 98/03/16 會員施雅芬小姐之申請地政士登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。

- 98/03/16 台中市地政士公會檢送 98/3/9 日研商「如何增進中部四縣市之地方公會會務交流活動」會議討論結果乙份，該提案提本會第七屆第一次理監事聯席會議討論。
- 98/03/16 建請內政部凡加入公會之地政士，於代理配偶或四親等親屬時，有親屬關係證明文件，並切結為無報酬之勞務屬實，登記機關應免匯報國稅單位。
- 98/03/17 行文彰化縣政府及各地政事務所，本會於 98 年 3 月 13 日假彰化市加賀宴會中心舉行第七屆第一次會員代表大會及 98 年會員聯誼晚會，承蒙蒞臨指導，並惠賜盆景祝賀，倍增大會光彩，隆情厚誼，特函申謝。
- 98/03/17 彰化縣地方稅務局函有關本縣 98 年房屋稅自 98/5/1 日起開徵，自開徵日起不須輔導納稅義務人申請提前開徵（即予開徵）作業，惟請查明 98 年房屋稅是否完納，於完納後再加蓋查無欠稅章，本會網站週知會員。
- 98/03/17 彰化縣政府副知有關林庚芳女士申請地政士事務所地址變更一案，經核符合地政士法第 9 條規定，同意備查。
- 98/03/19 檢送本會舉辦 98 年第一期「地政士專業訓練證明書」交學員周慶松等 32 人收存。
- 98/03/20 內政部函有關地政士代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，由委託人及代理人切結確未支付及收取報酬，得否免予匯報國稅單位執行業務所得乙案，前經本部於 98/2/27 日以前授中辦地字第 0980041972 號函復彰化縣政府在案，茲檢附本部上開函影本 1 份供參。
- 98/03/23 彰化縣政府副知有關林婕瑜女士申請僱用登記助理員曾國湖案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/03/23 法務部行政執行署彰化行政執行處定於 98/4/1(三)上午 10 時進行不動產拍賣事宜，本會網站週知會員。
- 98/03/23 彰化縣政府副知有關張淑卿女士自行停止執業，申請註銷開業執照一案，經核符合地政士法第 15 條規定，准予辦理。
- 98/03/23 依本會第七屆第一次會員代表大會會員提案決議，向彰化縣政府反映，位於中興路之第二辦公大樓，機車停車位嚴重不足，幾乎無車位可停，以致民眾有事前往洽辦時，常遭縣警局開罰單，怨聲載道，建請重視此一問題，於適當處增設停車(機車)格。
- 98/03/24 本會第七屆第一次會員代表大會暨第七屆第一次理、監事會議紀錄

各乙份，送請彰化縣政府核備。

- 98/03/24 彰化縣地方稅務局函送該局 98 年 3 月號彰稅 e 月刊 1 份。
- 98/03/25 函請彰化縣政府核發本會第七屆理、監事當選證書。
- 98/03/25 行文會員及各單位等，本會第七屆理、監事業於 98 年 3 月 13 日順利選舉產生，敬請惠予支持賜教。
- 98/03/26 彰化縣政府副知有關施雅芬女士申請僱用登記助理員施雅琴、陳怡同案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/03/26 全聯會法令轉知內政部有關農舍興建未滿 5 年，因繼承或法院拍賣而移轉者，如再次辦理移轉，如何計算該 5 年始得移轉之起算點乙案，茲檢送行政院農業委員會 98/3/3 日農授水保字第 0980111166 號函影本乙份。
- 98/03/27 本會假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 98 年度第 2 次會員教育講習，講題：最新修正民法物權及親屬繼承之變革解析；講師：盧江陽法官，本講習可抵認地政士專業訓練時數 7 小時。
- 98/03/30 彰化縣政府函有關行政院勞工委員會將自由團體工作者自納入勞動基準法規範圍，各自由職業團體如有意見請於 98/4/20 日前依式填妥書面意見傳送至該會(傳真:02-85902738)。
- 98/03/30 彰化縣政府副知有關李桂香女士申請僱用登記助理員戴秋南案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 1 款規定，同意備查。
- 98/03/30 通知召開本會第 7 屆第 1 次理、監事聯席會議。
- 98/03/31 財政部國有財產局台灣中區辦事處彰化分處公告標售 98 年度第 3 批國有非公用不動產，並訂於民國 98/4/8 日於本分處 3 樓會議室當眾開標，本會網站週知會員。
- 98/03/31 彰化縣政府函有關函送第 7 屆第 1 次會員代表大會會議紀錄、大會手冊、第 7 屆第 1 次理監事會議紀錄、97 年度收支決算表、98 年度收支預算表及工作計畫，存府查考。
- 98/03/31 檢送本會「彰化縣各級人民團體概況表」一份，交彰化縣政府備查。

相關法令內容請查閱本會網站
<最新法令或地政稅務彙刊>

消費者物價總指數

中華民國 98 年 3 月 起用日期：98 年 4 月 7 日

資料來源：台北市稅捐稽徵處網站

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 048 年	889.0	882.9	869.5	870.2	869.5	855.1	829.6	787.1	763.2	775.2	797.4	799.3
民國 049 年	791.3	774.1	747.1	713.9	716.9	697.0	691.4	662.5	654.1	659.9	659.1	671.1
民國 050 年	669.8	657.4	657.4	652.4	652.0	652.0	654.9	647.1	637.9	633.1	638.6	644.6
民國 051 年	649.1	641.4	643.8	641.0	632.8	636.3	646.3	639.8	624.7	613.5	621.7	626.2
民國 052 年	620.6	620.2	618.3	614.6	620.2	625.5	633.1	632.0	612.8	613.5	620.9	622.4
民國 053 年	621.7	620.9	622.8	627.0	624.3	629.7	634.3	627.7	619.1	609.5	610.6	618.7
民國 054 年	627.0	628.9	631.2	628.9	625.5	622.4	621.7	617.9	615.0	620.2	618.7	615.0
民國 055 年	616.5	625.5	626.2	622.1	620.9	606.3	605.6	608.8	596.1	592.3	600.3	604.9
民國 056 年	600.3	589.3	599.6	600.6	598.5	593.7	585.9	587.3	581.3	584.3	584.9	579.3
民國 057 年	576.8	581.0	579.0	555.6	552.3	542.7	534.0	520.5	528.5	525.0	535.4	546.4
民國 058 年	541.8	534.8	536.8	534.3	540.4	535.6	524.7	514.2	514.8	472.0	493.3	516.6
民國 059 年	522.3	513.7	510.9	508.1	510.9	514.8	506.4	491.9	479.7	487.0	493.1	497.8
民國 060 年	489.1	490.9	493.3	494.5	493.8	493.8	493.5	485.4	485.6	482.2	483.6	484.9
民國 061 年	491.9	481.8	482.7	482.2	480.0	475.1	470.7	454.7	456.1	474.6	480.6	472.5
民國 062 年	485.2	478.2	479.7	472.7	466.7	461.9	449.0	439.4	421.6	390.7	383.1	380.9
民國 063 年	346.9	301.2	297.1	299.1	301.6	302.6	298.7	295.4	286.1	286.7	282.6	284.3
民國 064 年	286.9	286.6	289.0	287.1	286.9	280.7	280.7	279.6	279.9	276.4	278.6	283.6
民國 065 年	278.8	277.8	275.6	275.0	276.4	277.5	276.3	274.3	274.5	276.1	276.7	273.7
民國 066 年	270.1	265.8	266.8	264.9	263.7	255.6	255.4	244.6	248.1	250.8	255.1	256.4
民國 067 年	252.1	250.2	249.9	245.4	245.5	245.8	246.5	242.0	238.3	236.3	237.2	238.2
民國 068 年	237.4	236.3	233.1	228.6	226.7	224.3	222.3	216.7	209.9	210.4	213.5	211.7
民國 069 年	203.4	199.4	198.4	197.4	193.7	188.7	187.4	183.2	176.3	173.3	173.1	173.2
民國 070 年	165.8	163.0	162.3	161.6	162.3	160.7	160.1	158.6	156.7	157.6	158.6	158.8
民國 071 年	157.8	158.3	157.9	157.5	156.6	156.2	156.3	151.7	153.2	154.4	155.7	155.1
民國 072 年	155.0	153.5	152.9	152.2	153.2	152.1	153.8	153.9	153.4	153.5	154.8	156.9
民國 073 年	156.8	155.3	154.8	154.6	152.7	152.8	153.2	152.7	152.2	152.8	153.6	154.4
民國 074 年	154.3	153.1	153.0	153.8	154.3	154.5	154.3	155.0	152.5	152.6	154.8	156.4
民國 075 年	155.0	154.6	154.6	154.2	154.0	153.6	154.0	153.1	149.3	149.6	151.8	152.4
民國 076 年	152.9	153.1	154.4	153.8	153.8	153.7	151.9	150.7	150.2	151.5	151.1	149.5
民國 077 年	152.0	152.6	153.5	153.3	151.6	150.6	150.6	148.6	148.1	147.0	147.8	147.9
民國 078 年	147.9	146.6	146.3	145.0	143.9	144.3	145.0	143.8	140.1	138.8	142.5	143.4
民國 079 年	142.4	142.6	141.6	140.2	138.7	139.3	138.4	136.1	131.5	134.4	137.1	137.2
民國 080 年	135.7	134.9	135.5	134.6	134.2	133.9	133.0	132.7	132.5	131.2	130.8	132.0
民國 081 年	130.7	129.6	129.4	127.4	126.9	127.3	128.2	128.8	124.8	124.8	126.8	127.7

民國 082 年	126.1	125.7	125.4	123.9	124.4	122.0	124.1	124.7	123.9	123.3	123.0	122.0
民國 083 年	122.6	121.0	121.3	120.2	119.1	119.4	119.2	116.4	116.1	117.4	118.4	118.9
民國 084 年	116.5	117.0	116.8	115.1	115.3	114.1	114.8	114.5	113.8	114.1	113.6	113.7
民國 085 年	113.9	112.7	113.4	112.0	112.1	111.4	113.1	109.0	109.6	110.0	110.1	110.9
民國 086 年	111.7	110.5	112.2	111.4	111.3	109.4	109.5	109.6	108.9	110.4	110.7	110.6
民國 087 年	109.5	110.1	109.5	109.1	109.5	107.9	108.6	109.1	108.5	107.6	106.5	108.3
民國 088 年	109.0	107.9	110.0	109.2	108.9	108.8	109.5	107.9	107.8	107.2	107.5	108.1
民國 089 年	108.5	106.9	108.8	107.9	107.2	107.3	107.9	107.6	106.1	106.1	105.1	106.4
民國 090 年	106.0	108.0	108.3	107.4	107.4	107.5	107.8	107.1	106.7	105.1	106.3	108.2
民國 091 年	107.8	106.5	108.3	107.2	107.7	107.4	107.4	107.4	107.5	106.9	106.9	107.4
民國 092 年	106.6	108.1	108.5	107.3	107.4	108.0	108.4	108.0	107.7	106.9	107.4	107.5
民國 093 年	106.6	107.5	107.5	106.3	106.4	106.1	104.9	105.4	104.8	104.5	105.8	105.7
民國 094 年	106.1	105.4	105.1	104.6	104.0	103.7	102.5	101.7	101.6	101.7	103.2	103.5
民國 095 年	103.3	104.4	104.7	103.3	102.4	101.9	101.7	102.3	102.9	102.9	103.0	102.8
民國 096 年	103.0	102.6	103.8	102.6	102.4	101.8	102.0	100.7	99.8	97.7	98.3	99.4
民國 097 年	100.0	98.8	99.9	98.8	98.7	97.0	96.4	96.2	96.8	95.4	96.4	98.2
民國 098 年	98.6	100.1	100.0									



=最高行政法院判決=
 更多訊息內容請至網站首頁
 ~~法學資料檢索~~