

彰化縣地政士公會會刊 第221期 (網路版)

目 錄

98年9月出刊

☆ 專題論述

路沖，是否為物之瑕疵？ (文/劉孟錦律師. 楊春吉)-----1

☆ 壽星大發

九月份壽星生日快樂-----2

☆ 會務日誌

八月份-----3

☆ 98年8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



路沖，是否為物之瑕疵？

文 / 劉孟錦律師. 楊春吉

【問題】

路沖，是否為物之瑕疵？買受人得否否認無所知悉或無重大過失，進而請求出賣人負擔保之責（註一）？

【解析】

按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」¹「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。」²分別為民法第 354 條定有明文及最高法院 73 年 03 月 23 日台上字第 1173 號著有判例，是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵；而俗稱路沖之房屋，乃正對道路、巷道之房屋，雖為一般人所不願買受（註一），惟有人願買受時，其價格亦非必定有差異（註二），買賣價金端視買賣雙方約定而定；況路沖亦非不得以種樹，放屏風等，擋掉煞氣（註三），從而，路沖之房屋得否認係物之瑕疵，就有疑義了。縱認係物之瑕疵，買受人又如何否認無所知悉或無重大過失，進而請求出賣人負擔保之責（註四）呢？

【註解】

註一：臺灣臺北地方法院 94 年 11 月 14 日 94 年度訴字第 3967 號民事判決、93 年 02 月 1892 年度訴字第 4983 號民事判決參照。

註二：臺灣高雄地方法院 94 年 05 月 27 日 93 年度訴字第 999 號民事判決：「157 號房地之售價為 6,500,000 元一節，有財政部高雄市國稅局 93 年 10 月 12 日財高國稅審一字第 0000000000 號函附之買賣契約書及統一發票影本在卷可稽，惟 157 號房地於 87 年 11 月 16 日始售出，而原告於 87 年 4 月間即向被告預訂系爭房地，是兩者出售之時間約相隔半年，且原告自承 157 號房地位於路沖，而系爭房地則位於最邊間，兩者位置優劣亦有差別，則原告是否得以 157 號房地作為價差之比較基準，已非無疑；再參諸與原告購屋同時期出售之其他數戶房地（出售時間及價格如附表所

示)，價格均與系爭房地之售價相差不多，是原告據此主張被告因系爭房地含有前揭違建部分而提高售價，致其受有價差損害等語，並不可採。」參照。

註三：請參「市議會衛爾康大樓都「路沖」市議會造池放屏風 設計小巧妙種樹用反光玻璃 防煞有撇步」之報導

(www.ttv.com.tw/097/05/0970522/09705224921603L.htm)。

註四：民法第 355 條：「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」參照。

<<壽星大發>>

◎ 9 月份壽星 ^_^

陳見相、陳光華、許錫文

江振睦、王秋鵬、簡秀月、詹雅琬

賴維直、吳維鈞、陳水潭、柯焜耀、柯金勝、施連生

黃炳博、曾美秀、王美玲、劉瑞源、詹鴻哲、蔡春梅

陳水綿、林美霞、張素純、邱垂環、黃棟財、王冠荃、郭錦文

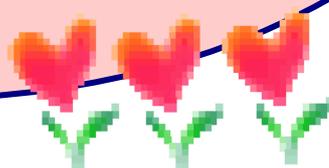
謝忠勳、陳錫賢、阮森圳、黃玉郎、張淑慧、王麗雲、林志明

張宥蓁、廖伯偵、李東柏、張啓哲、洪瑋臨、王義宏

黃如琴、黃瓊儒、洪玲梨、顏蔚芸、陳榮輝、陳美月

楊婉媚、黃金燦、鄭嘉佩

~生日快樂~



= 會 務 日 誌 =

◎8 月份

- 98/08/04 本會為印製會員名冊，行文各會員自我校正會籍資料，並請於 98 年 8 月 20 日前完成。
- 98/08/04 通知全體會員本會原為全體會員原投保之「團體意外險」，依本會第七屆第二次理監事聯席會議決議於本(98)年 8 月底到期後將不再續保。
- 98/08/04 通知全體會員本會與彰化縣政府擬訂於本(98)年 9 月份舉辦「新修正民法繼承編解析暨地政業務座談會」，請各會員踴躍提案，並請於 98 年 8 月 17 日前將提案傳真本會彙整。
- 98/08/04 通知全體會員本會訂於 98 年 8 月 21 日假彰化縣地方稅務局員林分局舉辦本會 98 年度第 8 次會員教育講習，該講習全程免費並可抵認地政士專業訓練時數 8 小時。
- 98/08/04 行文彰化縣政府地政士陳宏維及原出會會員王文振、鐘淑惠業自 98 年 8 月 1 日加入本會為會員。
- 98/08/04 行文勞工保險局彰化辦事處為讓本會會員進一步認識政府開辦之勞保年金及國民年金相關知識，懇請指派講師蒞臨演說。
- 98/08/05 全聯會副知關於建請財政部有關土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定，已於實施執行面產生重大困難盲點與爭議不斷，本會謹建請應以「民國 89 年 1 月 28 日前未經查明違反土地使用管制規定者，均有本條本項之適用。」作為首揭規定適用之審核標準，始能有效解決徵納雙方所共同面臨之問題，以期使順利彰顯該法條之最高立法精神案。
- 98/08/05 全聯會函知關於「地政士公會網站（含不動產價格資訊平台）及交易平台」計分兩個體系，而前項價格資訊平台業已建置完成並上線啟用，謹將平台成立宗旨暨相關使用基本須知、推展計劃說明如後，請查照。
- 98/08/05 彰化縣政府函為邀請所屬會員參與「新修正民法繼承編解析暨地政業務座談會」，惠請於 98/8/20 日前整合意見並以貴會名義提案。本案行文各會員提供意見。

- 98/08/05 彰化縣政府函有關李東柏先生申請僱用登記住李員林嘉治，並終止僱用登記助理員黃惠文一案，經核分別符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款及同條第 3 項規定，同意備查。
- 98/08/06 通知全體理監事於 98 年 8 月 11 日參加陳名譽理事長昌邦往生告別式。
- 98/08/10 台中市地政士公會函訂於 98/8/24 日下午，假台中市公教人員訓練中心 8 樓大禮堂舉辦專題演講。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/08/10 高雄市政府地政處三民地政事務所函為加強為民服務研製「全國各地政事務所簡介」，為確保簡介資料正確性辦理更新維護，請核對網頁。
- 98/08/10 彰化縣政府副知有關本會出會會員名冊，請各地政事務所亦動相關資料。
- 98/08/10 彰化縣地方稅務局副知有關以權利變換方式辦理都市更新完成時，其土地增值稅及契稅之申報作業，為簡化作業流程，得由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅（土地現值）」及「契稅申報書」，向主管稽徵機關申報。該訊息公佈於本會網站最新法令轉知會員。
- 98/08/11 本會陳名譽理事長昌邦往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金二仟一佰元，施理事長弘謀率全體理監及會員數人參加告別式。
- 98/08/11 通知員林區理監事於 98 年 8 月 14 日參加會員江如霖之母往生告別式。
- 98/08/11 本會會員蔡啟仲先生申請蔡佳純為登記助理員，本會轉請彰化縣政府鑒核。
- 98/08/11 行文彰化縣政府地政士謝文居業自 98 年 8 月 1 日加入本會為會員。
- 98/08/12 財政部國有財產局台灣中區辦事處彰化分處函知該分處公告標售 98 年度第 6 批國有非公用不動產共 7 宗，訂於民國 98/8/19 日於本分處 3 樓會議室當眾開標。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/08/12 彰化縣政府函送本縣 98 年 7 月地政士開業及異動登記清冊乙份。
- 98/08/12 彰化縣地方稅務局函有關被繼承人之繼承人依民法第 1030 條之 1 規

定代位（繼承）行使夫妻剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，准依財政部 96/12/26 日台財稅字第 09604560470 號令釋辦理，至系爭土地之原地價，仍應以被繼承人生存配偶取得該土地時核計土地增值稅之現值為原地價。該訊息公佈於本會網站最新法令轉知會員。

- 98/08/12 臺中縣地政士公會副知該會訂於 98/8/28 日(星期五)假台中縣勞工育樂中心 4 樓禮堂（沙鹿鎮中山路 658 號）舉辦法令講習。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/08/12 彰化縣政府函有關行政院公平交易委員會與本府訂於 98/8/26 日(星期三)上午 9 時 30 分，假本府 1 樓視聽簡報室舉辦「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範與案例說明」宣導會議。本案轉知全體理監事參加。
- 98/08/14 會員江如霖之母往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一仟元，施理事長弘謀及楊常務理事秀霞、潘理事鐵城參加告別式。
- 98/08/17 法務部行政執行署彰化行政執行處定於 98/8/19(三)上午 10 時於該處 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/08/17 全聯會函籲請各直轄市、縣市地政士公會除鼓勵會員響應參與社會各界所發起之「莫拉克颱風 88 水災」賑災活動外，並請主動探查轄區地政士會員是否遇有亦遭受本次颱風嚴重損害，致淪為災戶而有待接繼救援之需，併請堤報名單以送交本會彙集全國地政士同業團結互助力量，給予各種（含人力或財力等）適當之援助，請查照。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/08/17 彰化縣政府函送修正「預售屋買賣契約書範本」第 2 條及「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第 2 點內容各乙份。
- 98/08/17 彰化縣政府副知有關本會函報陳宏維先生、王文振先生、鐘淑惠女士加入本縣地政士公會為會員案，通知各地政事務所。
- 98/08/17 通知全體會員訂購 97 年版「地政法令彙編」套書(內含 4 冊)，團體價\$600 元。
- 98/08/17 通知全體會員本會與彰化縣政府訂於 98 年 9 月 10 日假彰化縣政府

第二辦公大樓 9 樓舉辦「新修正民法繼承編解析暨地政業務座談會」，該講習可抵認地政士專業訓練時數 3 小時。

- 98/08/17 通知全體會員本會訂於 98 年 9 月 26 日舉辦 98 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動~清境農場采風之旅 1 日遊。
- 98/08/18 本會會員卓岳榮申請終止出秀婷之僱傭關係，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/08/20 財政部台灣省中區國稅局函送該局 98 年廉政座談會會議紀錄 1 份。
- 98/08/20 台北市政府地政處函知召開 98 年第 29 屆全國地政盃競賽活動第 2 次領隊會議。
- 98/08/21 行文彰化縣政府地政士賴富玲業自 98 年 8 月 1 日加入本會為會員。
- 98/08/21 本會會員阮森圳申請終止周思穎之僱傭關係，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/08/21 本會假彰化縣地方稅務局員林分局舉辦本會 98 年度第 8 次會員教育講習。
- 98/08/24 通知輪派理監事阮常務監事森圳及柯常務理事焜耀於 98 年 9 月 4 日參加台北縣地政士公會第 7 屆第 1 次會員代表大會及聯誼餐會。
- 98/08/24 彰化縣政府副知敦聘黃委員永華為彰化縣地政士懲戒委員會繼續優地政士評選委員會委員，任期自民國 98/7/31 日起至民國 100/6/30 日止。
- 98/08/24 彰化縣政府副知有關陳宏維先生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。地址:彰化市福順街 31 號 4 樓。
- 98/08/24 全聯會副知關於建請財政部規劃建置之「地方稅網路申報系統」，於未妥善考量因應可能破壞相關專業證照制度並經詐騙集團不當利用，足以衍生影響不動產交易安全性、稅收精確性等負面因素措施前，應請「暫緩」或僅限少數區域「試辦」為宜，而勿貿然在短期內即全速擴及實施全國每個縣市地區。
- 98/08/24 全聯會副知關於建請內政部國土測繪中心就廣大地政士業者之使用「測繪圖資查詢及申購系統」，基於長期以來其素有等同各級地政機關單位櫃台外服務人員封號之稱，而需頻繁使用上開系統之故，請

酌予調降該規費收費標準，或另研訂優惠辦法，俾期減輕地政士業務成本，進而促進地政機關服務效率與品質提昇。

- 98/08/25 通知彰化區理監事於98年9月1日參加會員劉輝龍之父往生告別式。
- 98/08/25 彰化縣政府函有關蔡啟仲先生申請僱用登記助理員蔡佳純一案，經核符合地政士法第29條第2項第3款規定，及申請終止僱用登記助理員王依婷、張境育案，經核符合地政士法第29條第2項規定，同意備查。
- 98/08/25 彰化縣政府副知通知各地政事務所有關地政士謝文居業自98/8/1日加入本縣地政士公會為會員。
- 98/08/25 彰化縣地方稅務局副知關於未辦建物所有權第一次登記之共有房屋，部分共有人依土地法第34條之1規定處分並申報契稅時，應受理申報。該訊息公佈於本會網站最新法令轉知會員。
- 98/08/25 彰化縣鹿港地政事務所函該所為落實便民服務延伸服務據點，於鹿港戶政事務所與福興鄉公所均成立地政便民工作站，可受理申請謄本、地籍圖等資料，惠請台端就近善加利用。
- 98/08/26 彰化縣地方稅務局函送「房屋稅及地價稅電子申辦作業要點」乙份，並自即日生效。
- 98/08/28 彰化縣政府函為表揚本縣績優地政士，請於本98/8/31日(星期一)前，推薦符合本縣績優地政士獎勵要點第2點規定之地政士參加評選。本案由各區理監事推薦人選參與評選。
- 98/08/28 全聯會函送經該會98/6/25日第5屆第10次理監事聯席會決議通過訂定之「地政士公會推動會務、業務績優人員表揚辦法」乙份。
- 98/08/28 彰化縣政府函為民法繼承編修正制度性變革後地政業務之因應，並加強與本縣開業地政士溝通，訂於98/9/10日(星期四)下午1至5時辦理「新修正民法繼承編解析教育訓練暨地政業務座談會」，請轉知所屬會員踴躍參加。

***有關法令請至本會網站”最新法令”點閱**
或每月寄發各會員之<最新法令或地政稅務彙刊>

***講習內容檔案請至”會員專區”點閱**

消費者物價總指數

中華民國 98 年 8 月 起用日期：98 年 9 月 9 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	916.8	910.5	896.7	897.5	896.7	881.8	855.5	811.7	787.0	799.5	822.4	824.3
民國 049 年	816.1	798.3	770.5	736.3	739.3	718.8	713.0	683.2	674.5	680.6	679.7	692.1
民國 050 年	690.8	678.0	678.0	672.8	672.4	672.4	675.4	667.3	657.8	653.0	658.6	664.8
民國 051 年	669.4	661.5	664.0	661.1	652.6	656.2	666.5	659.9	644.2	632.7	641.1	645.8
民國 052 年	640.0	639.6	637.7	633.9	639.6	645.0	653.0	651.7	632.0	632.7	640.3	641.9
民國 053 年	641.1	640.3	642.3	646.6	643.8	649.4	654.2	647.4	638.4	628.6	629.7	638.0
民國 054 年	646.6	648.6	651.0	648.6	645.0	641.9	641.1	637.3	634.2	639.6	638.0	634.2
民國 055 年	635.7	645.0	645.8	641.5	640.3	625.3	624.5	627.9	614.8	610.9	619.1	623.8
民國 056 年	619.1	607.7	618.3	619.4	617.3	612.3	604.3	605.6	599.5	602.6	603.2	597.5
民國 057 年	594.8	599.2	597.1	573.0	569.6	559.7	550.7	536.8	545.0	541.4	552.1	563.5
民國 058 年	558.8	551.5	553.5	551.0	557.3	552.4	541.1	530.3	530.8	486.8	508.7	532.7
民國 059 年	538.7	529.8	526.9	524.0	526.9	530.8	522.2	507.3	494.7	502.2	508.5	513.4
民國 060 年	504.4	506.3	508.7	509.9	509.2	509.2	509.0	500.6	500.8	497.3	498.7	500.1
民國 061 年	507.3	496.8	497.7	497.3	495.0	489.9	485.5	468.9	470.4	489.5	495.7	487.2
民國 062 年	500.3	493.1	494.7	487.5	481.3	476.3	463.0	453.1	434.8	402.9	395.1	392.8
民國 063 年	357.7	310.6	306.4	308.5	311.0	312.1	308.0	304.6	295.1	295.7	291.4	293.2
民國 064 年	295.9	295.6	298.1	296.1	295.9	289.4	289.4	288.3	288.7	285.0	287.3	292.5
民國 065 年	287.6	286.5	284.3	283.6	285.0	286.2	284.9	282.9	283.1	284.7	285.3	282.3
民國 066 年	278.6	274.1	275.2	273.2	272.0	263.6	263.4	252.2	255.8	258.6	263.1	264.4
民國 067 年	260.0	258.0	257.7	253.0	253.2	253.4	254.2	249.6	245.8	243.7	244.6	245.7
民國 068 年	244.8	243.7	240.4	235.7	233.8	231.4	229.3	223.5	216.5	217.0	220.1	218.3
民國 069 年	209.8	205.7	204.6	203.5	199.8	194.6	193.2	188.9	181.9	178.7	178.5	178.6
民國 070 年	171.0	168.1	167.4	166.7	167.3	165.8	165.1	163.5	161.6	162.5	163.6	163.8
民國 071 年	162.7	163.3	162.9	162.4	161.5	161.1	161.2	156.5	157.9	159.2	160.5	159.9
民國 072 年	159.9	158.3	157.6	156.9	158.0	156.8	158.7	158.7	158.2	158.3	159.6	161.8
民國 073 年	161.7	160.1	159.7	159.4	157.5	157.6	158.0	157.4	156.9	157.5	158.4	159.2
民國 074 年	159.2	157.9	157.8	158.6	159.1	159.3	159.2	159.9	157.3	157.4	159.7	161.3
民國 075 年	159.8	159.4	159.4	159.0	158.8	158.4	158.8	157.9	154.0	154.3	156.5	157.2
民國 076 年	157.6	157.9	159.2	158.6	158.6	158.5	156.7	155.4	154.9	156.3	155.8	154.2
民國 077 年	156.8	157.4	158.3	158.1	156.3	155.4	155.4	153.2	152.7	151.6	152.4	152.5
民國 078 年	152.5	151.2	150.9	149.5	148.4	148.8	149.5	148.3	144.5	143.1	146.9	147.9
民國 079 年	146.9	147.1	146.0	144.6	143.1	143.6	142.7	140.3	135.6	138.6	141.4	141.4
民國 080 年	139.9	139.1	139.8	138.9	138.4	138.1	137.1	136.8	136.6	135.3	134.9	136.2
民國 081 年	134.8	133.6	133.5	131.3	130.9	131.3	132.2	132.8	128.7	128.7	130.8	131.7

民國 082 年	130.1	129.7	129.3	127.8	128.2	125.8	128.0	128.6	127.7	127.2	126.9	125.9
民國 083 年	126.4	124.8	125.1	124.0	122.9	123.2	122.9	120.1	119.7	121.0	122.1	122.6
民國 084 年	120.1	120.6	120.5	118.7	118.9	117.7	118.4	118.1	117.4	117.7	117.2	117.2
民國 085 年	117.4	116.3	117.0	115.5	115.6	114.9	116.7	112.4	113.0	113.5	113.6	114.3
民國 086 年	115.2	113.9	115.7	114.9	114.7	112.9	112.9	113.0	112.3	113.8	114.1	114.1
民國 087 年	112.9	113.6	112.9	112.5	112.9	111.3	112.0	112.6	111.9	111.0	109.9	111.7
民國 088 年	112.4	111.3	113.4	112.6	112.3	112.2	112.9	111.3	111.2	110.5	110.8	111.5
民國 089 年	111.9	110.2	112.2	111.2	110.6	110.7	111.3	111.0	109.4	109.4	108.4	109.7
民國 090 年	109.3	111.4	111.7	110.8	110.8	110.9	111.2	110.5	110.0	108.4	109.7	111.6
民國 091 年	111.2	109.8	111.7	110.5	111.1	110.8	110.7	110.8	110.8	110.2	110.3	110.8
民國 092 年	110.0	111.5	111.9	110.7	110.7	111.4	111.8	111.4	111.1	110.3	110.8	110.8
民國 093 年	110.0	110.8	110.9	109.6	109.7	109.5	108.2	108.7	108.1	107.7	109.1	109.0
民國 094 年	109.4	108.7	108.4	107.9	107.3	106.9	105.7	104.9	104.8	104.8	106.5	106.7
民國 095 年	106.6	107.6	108.0	106.5	105.6	105.1	104.9	105.5	106.1	106.1	106.2	106.0
民國 096 年	106.2	105.8	107.0	105.8	105.6	105.0	105.2	103.8	102.9	100.7	101.3	102.6
民國 097 年	103.2	101.9	103.0	101.9	101.8	100.0	99.4	99.2	99.8	98.4	99.4	101.3
民國 098 年	101.7	103.2	103.1	102.3	101.9	102.0	101.8	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~~