

彰化縣地政士公會 會刊 第327期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	1
判解新訊	會刊編輯委員會	5
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	7



發行：彰化縣地政士公會 理事長 邱銀堆
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：張仲銘
副主任委員：吳麗琴
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

會務報導



- 107/07/02 彰化縣地方稅務局函有關汽車客運業依法於工業區土地設置汽車運輸業停車場，得按工業用地稅率計徵地價稅乙案。
- 107/07/02 財政部中區國稅局自 107 年 7 月 1 日起，財政部電子申報繳稅服務網站 (<http://tax.nat.gov.tw/>) 提供納稅義務人或受任人透過遺產稅或贈與稅電子申辦軟體辦理申報時，得併同傳送應檢附相關文件之服務。
- 107/07/03 通知黃前理事長敏烝本會訂於 107 年 7 月 19 日下午 3 點，假彰化地政事務所召開第 10 屆第 2 次理、監事聯席會議，函請黃前理事長敏烝出席說明旅遊訂金 10 萬元之事。
- 107/07/03 通知全體理監事、榮譽理事長、縣府列席人員本會訂於 107 年 7 月 19 日下午 3 點假彰化地政事務所召開第 10 屆第 2 次理、監事聯席會議。
- 107/07/03 中華民國地政士公會全國聯合會函推薦潘地政士慧燦先生代表參加中華民國第 23 屆地政貢獻獎選拔活動。
- 107/07/03 臺灣集中保管結算所股份有限公司公告修正「防制洗錢及打擊資恐查詢作業要點」。
- 107/07/03 臺中市政府函 107 年第 36 屆全國地政盃活動競賽報名及經費分攤等相關事宜。
- 107/07/04 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會邱銀堆地政士為被繼承人江文安(身份證統一編號 N12086****)事件選任之遺產管理人之人選。
- 107/07/04 通知田中區會員本會與田中地政事務所聯合舉辦「有地就能蓋房子嗎?」教育講習。
- 107/07/04 全聯會轉知行政院消費者保護處檢送 107 年 6 月 15 日「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載事項(修正草案)審查會」會議紀錄一份。
- 107/07/04 全聯會轉知內政部檢送「住宅租賃契約書範本」乙份。
- 107/07/04 全聯會轉知財政部自 107 年 7 月 1 起，電子申報繳納稅服務網站 (<http://tax.nat.gov.tw/>) 提供納稅義務人透過遺產稅或贈與稅電子申辦軟體辦理申報時，得併同傳送應檢附相關文件之服務。
- 107/07/04 全聯會轉知內政部「住宅租賃契約應約定應不得約定事項」，業經本部於 107 年 6 月 28 日以前授中辦地字第 1071303965 號令訂定發布，並自 107 年 6 月 27 日生效，如需上開規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>) 下載。
- 107/07/05 通知邱理事長銀堆暨員林區理監事於 107 年 7 月 10 日(二)上午 8 時 50 分參加會員江振睦之母江媽往生告別式。
- 107/07/05 田中地政事務所函為提昇地政士與地政同仁之建築法規概念，茲訂於 107 年 7 月 10 日(二)上午 9 時至 11 時，特與彰化縣地政士公會共同舉辦專業講習，邀請建築師錢廷凱先生講授「有地就能蓋房子嗎?」課程。
- 107/07/05 彰化縣政府副知有關陳水潭地政士申請重行核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理。
- 107/07/05 法務部行政執行署彰化分署定於 107 年 7 月 17 日(二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公佈欄。
- 107/07/05 彰化縣政府副知有關賴富玲地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 8 月 11 日。
- 107/07/05 彰化縣政府「住宅租賃契約應約定應不得約定事項」，業經本部於 107 年 6 月 28 日以前授中辦地字第 1071303965 號令訂定發布，並自 107 年 6 月 27 日生效，如需上開規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>) 下載。

- 107/07/09 全聯會轉知內政部舉辦「社會住宅包租代管及危老重建加強宣導說明會」，敬請派員並轉知報名參加。
- 107/07/09 彰化縣政府函「租賃住宅服務業許可及登記收費標準」，業經內政部於 107 年 6 月 29 日以前授中辦地字第 1071304157 號令訂定發布，如需上開條文，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>)下載。
- 107/07/09 彰化縣政府函「租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法」，業經內政部於 107 年 7 月 2 日以前授中辦地字第 1070430037 號令訂定發布，如需上開條文，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>)下載。
- 107/07/09 彰化縣政府副知有關施連生地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 9 月 8 日。
- 107/07/09 彰化縣地方稅務局函覆本會於 107 年 7 月 27 日(三)上午 8 時 30 分至 17 時 00 分假本局 7 樓禮堂辦理教育講習乙案，敬表同意。
- 107/07/09 彰化縣政府副知有關陳秋津地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 7 月 4 日。
- 107/07/09 彰化縣政府副知有關楊昌隆地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 7 月 29 日。
- 107/07/09 彰化縣政府副知有關詹鴻哲地政士申請終止僱用登記助理員曾秋月女士，並僱用詹于瑱女士為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項、同法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/07/09 台中市政府 107 年「第 36 屆全國地政盃活動競賽」之競賽項目、場地、規則及報名時間乙案。
- 107/07/10 彰化縣政府函有關本縣地政士吳筱婷因死亡(107 年 6 月 14 日歿)業辦理註銷登記案，請勿受理以該地政士名義申請之土地登記、測量案件。
- 107/07/10 鹿港地政事務所函為精進地政士與地政同仁之專業職能，貴所特與本會舉辦專業講習，訂於 107 年 7 月 18 日(三)邀請彰化縣鹿港鎮公所許弘華課長主講「農地農舍建築管制研討」課程。
- 107/07/10 蔣龍山地政士申復書：有關本人為參與聯合會辦理中華民國第 23 屆地政貢獻獎候選人遴選結果，本人未列入本次推薦名單之列。不服 貴會遴選委員會 7 人小組之評議處分乙案，特依法、依理、依情，提出申復。
- 107/07/10 中華民國地政士公會全國聯合會訂於 107 年 8 月 2 日(四)上午 9:10 起(報到)，假立法院(群賢樓 101 會議室)舉行「洗錢防制法新制宣導」教育訓練研習會。
- 107/07/10 通知各理、監事中華民國地政士公會全國聯合會訂於 107 年 8 月 2 日(四)上午 9:10 起(報到)，假立法院(台北市中山南路 1 號-群賢樓 101 會議室)舉行「洗錢防制法新制宣導」教育訓練研習會。
- 107/07/10 通知鹿港區會員本會與鹿港地政事務所聯合舉辦「農地農舍建築管制研討」教育講習。
- 107/07/10 會員江振睦之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、曹理事芳榮、黃監事炳前往參加告別式。
- 107/07/11 彰化縣政府副知有關楊秀霞地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 7 月 2 日。
- 107/07/11 彰化縣政府檢送 107 年度第 1 次辦理出售坐落臺中市清水區市鎮北段 405 地號等 6 筆(共 4 標)縣有非公用土地標售公告乙份，本會公告在網站最新消息。
- 107/07/11 行文中華民國地政士公會全國聯合會有關本會會員蔣龍山地政士參選民國第 23 屆地政貢獻獎不符遴選結果，提出申復案。
- 107/07/12 彰化縣政府檢送 107 年 6 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 107/07/12 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對納稅者權利保護法及地價稅稽徵實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 107/07/12 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員吳文仁及張國重地政士開業及變更登記

- 申請書(含附繳證件及執照費用)，惠請依申請登記事由予以辦理。
- 107/07/13 通知邱理事長銀堆暨員林區理監事於 107 年 7 月 19 日(四)上午 8 時 50 分參加會員張東海往生告別式。
- 107/07/16 中華民國地政士公會全國聯合會謹訂於 10 月 5 日~10 月 6 日舉辦「107 年度教育訓練暨地政士簽證人聯合研習營」之二天一夜活動。
- 107/07/16 彰化縣地方稅務局檢送財政部 107 年 7 月 4 日台財稅字第 10700509500 號令影本乙份。
- 107/07/16 彰化縣政府副知有關洪德裕地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 6 月 22 日及換發新執照。
- 107/07/16 行文彰化縣政府(地政處)、助理員莊玉子本會會員張東海地政士亡故，茲檢送出會名冊一份。
- 107/07/16 通知邱理事長銀堆暨和美區理監事於 107 年 7 月 21 日(六)上午 9 時 10 分參加會員周慶松之母周媽往生告別式。
- 107/07/16 通知各前理事長、各理監事全聯會訂於 107 年 10 月 5 日(五)、10 月 6 日(六)2 天，舉辦「107 年度教育訓練暨地政士簽證人聯合研習營」之二天一夜活動。
- 107/07/17 通知邱理事長銀堆、榮譽理事長暨全體理監事於 107 年 7 月 26 日(四)下午 3 時拜訪新任財政部中區國稅局彰化分局曾美智局長。
- 107/07/17 彰化縣政府副知有關王義宏地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 12 月 25 日。
- 107/07/19 彰化縣政府副知有關陳羽容地政士申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理。
- 107/07/19 會員張東海往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、潘理事鐵城、曹理事芳榮、黃監事炳博前往參加告別式。
- 107/07/19 本會假彰化地政事務所 3 樓召開本會第 10 屆第 2 次理、監事聯席會議。
- 107/07/20 彰化縣政府副知有關陳秀靜地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 7 月 22 日。
- 107/07/20 彰化縣政府副知有關賴俊光地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 8 月 30 日。
- 107/07/20 彰化縣政府副知有關陳淑娥地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 8 月 11 日。
- 107/07/21 會員周慶松之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲、阮理事森圳前往參加告別式。
- 107/07/23 通知各會員本會訂於 107 年 8 月 17 日(五)假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 107 年度第 5 次會員教育講習。
- 107/07/23 通知各會員本會訂於 107 年 8 月 17 日(五)假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 107 年度第 6 次會員教育講習。
- 107/07/23 中華民國地政士公會全國聯合會函覆為關於蔣龍山地政士因不服本會辦理之中華民國第 23 屆地政供獻獎候選人遴選結果而提出申復案。
- 107/07/23 臺灣集中保管結算所股份有限公司公告「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」收費調整。
- 107/07/24 通知邱理事長銀堆、施理事景鉉、郭理事政育於 107 年 8 月 24 日(五)下午 3 時 30 分參加新北市地政士公會第 10 屆第 1 次會員代表大會暨聯誼餐會。
- 107/07/24 行文張乙好地政士申請加入本會案，業經本會第十屆第二次理監事聯席會議審查通過並已投保團體傷害保險。
- 107/07/24 行文吳麗媚地政士申請加入本會案，業經本會第十屆第二次理監事聯席會議審查通過並已投保團體傷害保險。

- 107/07/25 行文彰化縣政府（地政處）本會會員莊豐彰申請莊玉子為登記助理員。
- 107/07/25 通知邱理事長銀堆、榮譽理事長暨全體理監事本會訂於 107 年 8 月 1 日（三）上午 9:00 拜訪彰化縣地方稅務局員林分局劉主任永堯及上午 10:00 拜訪財政部中區國稅局員林稽徵所吳主任萬成。
- 107/07/26 邱理事長銀堆偕同蔡常務監事文鎮、黃常務理事琦洲、郭理事政育、劉監事輝龍、潘總幹事思妤及鄭幹事瑜文於 107 年 7 月 26 日拜訪新任財政部中區國稅局彰化分局曾美智局長。
- 107/07/26 中華民國地政士公會全國聯合會函為有關貴會轉送會員-蔣龍山地政士因參選中華民國第 23 屆地政貢獻獎不符遴選結果所提出申復一案。
- 107/07/26 中華民國地政士公會全國聯合會檢送本會 107 年 6 月 22 日第 8 屆第 10 次理監事聯席會暨第 8 屆第 10 次監事會會議紀錄各乙份。
- 107/07/26 彰化縣政府副知有關詹金塔地政士申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理。
- 107/07/27 本會假彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦 107 年度第 4 次會員教育講習。
- 107/07/30 行文彰化縣政府社會處、地政處檢送本會第十屆第二次理監事聯席會會議記錄乙份。
- 107/07/30 行文彰化縣政府（地政處）檢送本會會員林秀宸地政士開業及變更登記申請書（含附繳證件及執照費用），惠請依申請登記事由予以辦理。
- 107/07/30 邱琬珺地政士參加本會 107 年 7 月 27 日於彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦第 4 次會員教育講習，依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點，得折算地政士專業訓練時數 7 小時，特此證明。
- 107/07/30 行文未出席 107 年度第 4 次會員教育講習之地政士人員，本會 107 年 7 月 27 日於彰化縣地方稅務局 7 樓禮堂舉辦第 4 次會員教育講習『共有土地開發之法令與實務』教育訓練，報名後未出席亦未請假，紀律委員會將依規定處理。
- 107/07/30 彰化縣政府副知有關吳文仁地政士申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 8 月 10 日。
- 107/07/30 彰化縣地方稅務局函本會於 107 年 8 月 17 日（星期五）上午 8 時 30 分至 17 時假員林分局 3 樓禮堂辦理教育講習乙案，敬表同意。
- 107/07/30 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 9 屆第 1 次會員代表大會暨選舉第 9 屆理監事第 9 屆理監事，請造具名冊陳報 107 年 6 月 30 日（基準日）之當日有效會員人數，以供後續作業之進行。
- 107/07/30 臺中市大臺中地政士公會函敬邀各友會踴躍報名參加 107 年第 36 屆全國地政盃活動競賽及「地政之夜」聯歡晚會。
- 107/07/30 社團法人台中市不動產估價師公會訂於民國 107 年 9 月 8 日舉辦「第四屆台中市不動產估價師盃桌球邀請賽」。



判 解 新 訊



消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，並非使請求權當然消滅，倘債務人主張債權不存在，於法自有未合

裁判字號：106 年度重上字第 445 號

案由摘要：塗銷抵押權登記

裁判日期：民國 107 年 05 月 08 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 1148 條](#) (19.12.26)

[民法 第 125、137、144、145、294、295、767、881-15 條](#) (104.06.10)

[民法物權編施行法 第 17 條](#) (99.02.03)

[民事訴訟法 第 466-1 條](#) (106.06.14)

[票據法 第 22 條](#) (76.06.29)

要 旨：按民法第 144 條第 1 項係規定時效完成後，債務人得拒絕給付，故消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，並非使請求權當然消滅。是債權人對於債務人之借款請求權雖已時效消滅，債務人因此得拒絕給付，然債權並未消滅，從而債務人倘主張債權人之債權不存在，於法並無可採。

債權人請求債務人辦理土地所有權移轉登記，係屬命債務人為一定之意思表示，於判決確定時即視為債務人已為意思表示，得由債權人單獨辦理塗銷登記

裁判字號：107 年度台上字第 339 號

案由摘要：請求回復原狀

裁判日期：民國 107 年 06 月 06 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 153、184、1138 條](#) (101.12.26)

[民事訴訟法 第 56 條](#) (106.06.14)

[強制執行法 第 130 條](#) (100.06.29)

[土地登記規則 第 27 條](#) (102.08.22)

[遺產及贈與稅法 第 20 條](#) (98.01.21)

[土地稅法 第 39-2 條](#) (99.11.24)

要 旨：債權人請求債務人辦理土地所有權移轉登記，係屬命債務人為一定之意思表示，於該判決確定時即視為債務人已為意思表示，得由債權人單獨辦理塗銷登記。

耕地三七五減租條例第 26 條所稱因耕地租佃發生爭議，係指因耕地租佃關係所發生之一切爭議，故根據租佃關係或主張租佃關係已消滅者均有適用

裁判字號：107 年度台上字第 618 號

案由摘要：租佃爭議

裁判日期：民國 107 年 06 月 12 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 455、767 條](#) (104.06.10)

[耕地三七五減租條例 第 26 條](#) (91.05.15)

要 旨：耕地三七五減租條例第 26 條所稱因耕地租佃發生爭議，係指因耕地租佃關係所發生之一切爭議而言。因此，起訴係根據租佃關係或主張租佃關係已消滅者，均有適用。

土地所有權人如對確認性質之一般處分有不服，應提起撤銷訴訟以為救濟，而不許逕行提起公用地役關係不存在之確認訴訟

裁判字號：107 年度判字第 354 號

案由摘要：巷道爭議

裁判日期：民國 107 年 06 月 21 日

資料來源：司法院

相關法條：[中華民國憲法 第 16 條](#) (36.01.01)

[行政程序法 第 92 條](#) (104.12.30)

[行政訴訟法 第 6、125、133、243 條](#) (107.06.13)

[民法 第 770 條](#) (104.06.10)

[建築法 第 2、101 條](#) (100.01.05)

[新北市建築管理規則 第 1、2、11、12 條](#) (100.06.08)

要 旨：具有公用地役關係之現有巷道，係因具備一定之條件而成立，其是否成立、寬度如何，直接影響相鄰土地所有權人對於使用土地建築之財產權行使及人民通行自由之保障，主管機關依實際情況所為之認定，乃是就已經存在的法律狀態，為拘束性確認，核屬確認性質之一般處分。土地所有權人如有不服，原則上應提起撤銷訴訟以為救濟，而不許逕行提起公用地役關係不存在確認訴訟。

受理陳情之行政機關所為之函復，僅屬行政機關就該陳情事件所為單純之事實敘述或理由說明，非行政處分，人民不得對之提起課予義務訴訟

裁判字號：106 年度訴更一字第 19 號

案由摘要：水利法

裁判日期：民國 107 年 06 月 13 日

資料來源：司法院

相關法條：[行政程序法 第 92、128、168 條](#) (104.12.30)

[行政訴訟法 第 5、107、216、218、273 條](#) (107.06.13)

[民事訴訟法 第 386 條](#) (107.06.13)

[刑事訴訟法 第 260 條](#) (106.11.16)

[土地法 第 10、12、13、53、57、208 條](#) (90.10.31)

[國家賠償法 第 2、3 條](#) (69.07.02)

[水利法 第 4、78、78-1、92、92-3 條](#) (92.02.06)

[臺中市政府組織權限劃分自治條例 第 2 條](#) (104.03.04)

要 旨：受理陳情之行政機關所為之函復，僅屬行政機關就該陳情事件所為之單純的事實之敘述或理由之說明，並非對人民之請求有所准駁，不因該項敘述或說明而生何法律上之效果，自非行政處分，人民即不得對之提起課予義務訴訟。

借用他方名義辦理不動產所有權登記，並委託他方辦理貸款等事務，性質上屬於借名登記及委任之混合契約，如未違反強制或禁止規定，該契約自屬有效

裁判字號：107 年度台上字第 792 號

案由摘要：請求所有權移轉登記

裁判日期：民國 107 年 07 月 04 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 179、259、263、528、529、549 條](#) (104.06.10)

要 旨：當事人之一方借用他方名義辦理不動產所有權登記，並委託他方辦理新貸款、償還舊貸款及陸續償還新貸款等事務，性質上屬於借名登記及委任之混合契約，如未違反強制或禁止規定，或有背於公序良俗者，該契約自屬有效，且應適用委任之規定。

函釋、法規新訊



訂定「租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法」

中華民國一百零七年七月二日內政部內授中辦地字第 1070430037 號令訂定發布全文 27 條；並自租賃住宅市場發展及管理條例施行之日（一百零七年六月二十七日）施行。

第 1 條 本辦法依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第二十六條第三項規定訂定之。

第 2 條 中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）辦理租賃住宅管理人員（以下簡稱管理人員）之訓練、測驗，及中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校（以下簡稱登錄發證單位）辦理管理人員之登錄、發證，應依本辦法規定為之。

第 3 條 中華民國國民具行為能力，且有下列資格之一者，得參加全國聯合會舉辦之管理人員資格訓練（以下簡稱資格訓練）：

- 一、國內、外公私立高級中等以上學校畢業，持有證明文件。
- 二、通過考試院舉辦高等、普通考試或相當之特種考試及格，持有及格證書。
- 三、自學進修學力鑑定考試通過，持有普通高級中等學校、技術型高級中等學校或專科學校畢業程度學力鑑定通過證書。

前項規定於外國人，準用之。

第 4 條 資格訓練應包括下列課程：

- 一、本條例相關法規。
- 二、不動產租賃及租稅相關法規。
- 三、消費者保護相關法規。
- 四、公寓大廈管理相關法規。
- 五、各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載（約定）及不得記載（約定）事項。
- 六、租賃關係管理及糾紛處理實務。
- 七、屋況設備點交及故障排除實務。
- 八、建築物設備管理維護實務。
- 九、室內裝修相關法規。
- 十、專業倫理規範。

前項訓練課程總時數，不得少於三十小時。

第 5 條 符合第三條規定資格且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加資格訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數：

- 一、不動產經紀人及經紀營業員：不動產租賃及租稅相關法規、消費者保護相關法規。

二、地政士：不動產租賃及租稅相關法規。

三、不動產估價師：不動產租賃及租稅相關法規。

四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施管理人員及設備安全管理人員
：公寓大廈管理相關法規、建築物設備管理維護實務。

前項執業資格證明文件有效期限之計算，以報名截止日為基準。

第 6 條 經登錄及領有管理人員證書者，除本辦法另有規定外，得參加全國聯合會舉辦之管理人員換證訓練（以下簡稱換證訓練）。

第 7 條 換證訓練應包括下列課程：

一、本條例相關法規及實務。

二、不動產租賃與租稅相關法規及實務。

三、消費者保護相關法規及實務。

四、公寓大廈管理相關法規及實務。

五、各式住宅租賃契約與委託管理契約規範及實務。

六、租賃關係管理與糾紛處理實務及新知。

七、屋況設備點交與故障排除實務及新知。

八、建築物設備管理維護實務及新知。

九、室內裝修相關法規及實務。

十、專業倫理規範。

前項訓練課程總時數，不得少於二十小時。

第 8 條 符合第六條規定且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加換證訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數：

一、不動產經紀人及經紀營業員：不動產租賃與租稅相關法規及實務、消費者保護相關法規及實務。

二、地政士：不動產租賃與租稅相關法規及實務。

三、不動產估價師：不動產租賃與租稅相關法規及實務。

四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施管理人員及設備安全管理人員
：公寓大廈管理相關法規及實務、建築物設備管理維護實務及新知。

前項執業資格證明文件有效期限之計算，以報名截止日為基準。

第 9 條 完成資格訓練課程及時數者，得參加管理人員資格測驗。

完成換證訓練課程及時數者，得參加管理人員換證測驗。

資格訓練或換證訓練之課程或時數不足者，應補足其課程或時數，始得參加前二項規定之測驗。

第一項及第二項測驗不合格者，得重新參加測驗。

第 10 條 完成管理人員資格訓練及換證訓練（以下簡稱管理人員訓練）課程及時數，並經測驗合格者，全國聯合會應發給合格證明。

第 11 條 全國聯合會辦理管理人員訓練，其課程師資應具有與講授課程相關大專校院講師以上之資格，或為大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以

上經驗之專業人員。

每位師資人員每班不得講授超過二門課程。

第 12 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗，應按所需費用覈實編列，並依下列規定向參加者收取費用：

一、訓練費用，每小時收費不得逾新臺幣二百元。

二、資格測驗費用，不得逾新臺幣六百元。

三、換證測驗費用，不得逾新臺幣五百元。

第 13 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗事務，應訂定相關作業規範，並報送中央主管機關備查。

第 14 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗期間，應組成辦理訓練及測驗事務之工作小組。

第 15 條 全國聯合會應於每年度開始一個月前，將年度管理人員訓練及測驗實施計畫登載於該會網站及中央主管機關指定之網站，並報送中央主管機關備查；其內容有變動者，亦同。

前項訓練及測驗實施計畫，應包含下列內容：

一、辦理訓練之類別、課程計畫、時數及測驗方式。

二、辦理訓練及測驗事務之工作小組名冊。

三、聘請之師資人員名冊，包含學歷、經歷及講授課程。

四、訓練及測驗場地。

第 16 條 全國聯合會開辦管理人員訓練及測驗，應於每班開課或測驗二星期前，將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日期及場地等資料公告於該會網站及中央主管機關指定之網站。

前項資料有變動者，全國聯合會應將變動部分於每班開課或測驗二日前，於該會網站及中央主管機關指定之網站公告之。

第 17 條 管理人員訓練，每班參加人數不得逾八十人。

第 18 條 全國聯合會辦理管理人員訓練及測驗，應核實記錄參加訓練及測驗人員之出席情形及參加訓練人員之簽到退時間。

前項參加訓練遲到或早退超過十分鐘者，應扣除該課程一小時之訓練時數。

第 19 條 全國聯合會應於管理人員訓練課程開課前，建立參加訓練人員名冊，並於訓練完成後一星期內記錄訓練課程時數。

全國聯合會應於管理人員測驗前，建立參加測驗人員名冊，並於測驗完成後一星期內記錄測驗成績。

前二項人員名冊、訓練課程時數及測驗成績，全國聯合會應於中央主管機關指定之網站登載。

第 20 條 全國聯合會應將辦理管理人員訓練及測驗之每班學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊及測驗成績等資料建檔保存至少五年，並得以電子檔案方式保存。

第 21 條 完成管理人員訓練課程及時數，並經測驗合格者，得檢附合格證明文件向

登錄發證單位申請登錄。

前項登錄事項如下：

- 一、姓名。
- 二、出生年月日。
- 三、身分證明文件編號。
- 四、戶籍地址。
- 五、通訊住址。
- 六、聯絡電話。
- 七、登錄日期及字號。
- 八、有效期限。

第 22 條 完成前條登錄者，登錄發證單位應發給管理人員證書。

第 23 條 管理人員證書有效期限屆滿前，未重新辦理登錄及換證者，應重新參加資格訓練及測驗，經取得合格證明後，始得再申請登錄及發證。

第 24 條 向登錄發證單位申請管理人員登錄及核發證書者，應繳納費用新臺幣三百元。

管理人員證書有效期限屆滿向登錄發證單位申請重新登錄及換發證書者，應繳納費用新臺幣二百元；其他原因申請補（換）發管理人員證書者，亦同。

第 25 條 登錄發證單位應將登錄及發證之申請相關文件建檔保存至少五年，並得以電子檔案方式保存。

第 26 條 全國聯合會成立前，經中央主管機關指定辦理管理人員訓練及測驗業務之機關（構）、團體或學校，準用本辦法關於全國聯合會之規定。

第 27 條 本辦法自本條例施行之日施行。

內政部公告辦理 107 年度及 108 年度上半年租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項之受託機構

發文單位：內政部

發文字號：內授中辦地字第 1071303991 號

發文日期：民國 107 年 06 月 27 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 122 期 30634 頁

相關法條：[行政程序法 第 16 條](#) (104.12.30)

[租賃住宅市場發展及管理條例 第 43 條](#) (106.12.27)

[租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法 第 23 條](#) (107.06.14)

要 旨：依據租賃住宅市場發展及管理條例第 43 條、租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法第 23 條等規定，公告辦理 107 年度及 108 年度上半年租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項之受託機構。

主 旨：本部行政委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理 107 年度及 108 年度上半年租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項，委託期間自 107 年 7 月 1 日起至 108 年 6 月 30 日止。

依 據：一、依據租賃住宅市場發展及管理條例第 43 條及租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法第 23 條規定辦理。
二、行政程序法第 16 條第 1 項、第 2 項。

公告事項：一、依租賃住宅市場發展及管理條例第 43 條及租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法第 23 條規定：「全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之」、「全國聯合會成立前，經中央主管機關依本條例第四十三條規定指定辦理營業保證金繳存作業之機關（構）、團體或學校準用本辦法規定辦理該會及本基金管理委員會業務」。

二、本部爰依前揭規定，自 107 年 7 月 1 日起至 108 年 6 月 30 日止，委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理 107 年度及 108 年度上半年租賃住宅服務業營業保證基金管理作業事項。

核釋法定財產制關係消滅依規定行使剩餘財產差額分配請求權不課徵土地增值稅及申報移轉現值審核標準

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10700509500 號

發文日期：民國 107 年 07 月 04 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 124 期 30935 頁

相關法條：[民法第 1030-1 條](#) (104.06.10)

[土地稅法第 28-2 條](#) (104.07.01)

要 旨：有關夫妻離婚或婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制時，其依規定行使剩餘財產差額分配請求權不課徵土地增值稅及申報移轉現值審核標準。

法源編註：1. 依本筆資料，原財政部民國 89 年 6 月 20 日台財稅字第 0890450123 號函，廢止。

2. 依本筆資料，原財政部民國 98 年 1 月 17 日台財稅字第 09704115110 號函，廢止。

全文內容：一、夫妻離婚或婚姻關係存續中將法定財產制變更為其他夫妻財產制，夫或妻一方依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權，於申報土地移轉現值時，應檢附離婚登記、夫妻財產制變更契約或法院登記等法定財產制關係消滅之證明文件，及夫妻訂定協議給付文件或法院確定判決書，並准依土地稅法第 28 條之 2 規定，申請不課徵土地增值稅。

二、申報移轉現值之審核，其於夫妻雙方訂定協議給付文件之日起 30 日

內申報者，以訂定協議給付文件日當期之公告土地現值為準；逾訂定協議給付文件之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準；依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。至原地價之認定，以應給付差額配偶取得該土地時核計土地增值稅之現值為原地價，但法律另有規定者，依其規定。

三、廢止本部 89 年 6 月 20 日台財稅第 0890450123 號函及 98 年 1 月 17 日台財稅字第 09704115110 號函。

核釋租賃住宅包租業轉租個人住宅供自然人居住使用課徵營業稅之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10700541050 號

發文日期：民國 107 年 07 月 16 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 132 期 32367-32369 頁

相關法條：[租賃住宅市場發展及管理條例 第 4、17、19 條](#) (106.12.27)

要 旨：租賃住宅包租業轉租個人住宅供自然人居住使用，應逐屋編製明細表作為列帳憑證及開立收據交付次承租人，並將該次收款核認服務費收入，開立二聯式應稅統一發票自行留存備查

全文內容：一、依租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定許可設立之租賃住宅包租業營業人，承租符合同條例第 17 條規定之個人住宅，轉租供自然人居住使用，且無同條例第 4 條規定之情形者，應逐屋編製「○○公司租賃住宅租金收支明細表」（格式詳附件 1）作為列帳憑證，以備稽徵機關查核。

二、租賃住宅包租業營業人，應於收款時，按收取之租金開立「租賃住宅包租業租金收據」（格式詳附件 2），交付次承租人，並於該次收款時，就「○○公司租賃住宅租金收支明細表」計算之「本次結餘數」為正數者，核認服務費收入，開立二聯式應稅統一發票自行留存備查。

核釋已辦建物所有權登記之房屋移轉及未辦建物所有權第一次登記之房屋移轉，退還原繳納契稅之規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10700036930 號

發文日期：民國 107 年 07 月 17 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 133 期 32622 頁

相關法條：[契稅條例 第 2 條](#) (99.05.05)

要 旨：關於已辦建物所有權登記之房屋移轉及未辦建物所有權第一次登記之房屋移轉，於未辦妥產權移轉登記或未實質移轉房屋產權前，可申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅

- 法源編註：1. 依本筆資料，原臺灣省政府財政廳民國 57 年 9 月 23 日財稅三字第 16847 號令，廢止。
2. 依本筆資料，原臺灣省政府財政廳民國 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函，廢止。
3. 依本筆資料，原財政部民國 52 年台財稅發第 840 號令，廢止。
4. 依本筆資料，原財政部民國 65 年 2 月 12 日台財稅第 30887 號函，廢止。
5. 依本筆資料，原財政部民國 70 年 3 月 12 日台財稅第 31936 號函，廢止。
6. 依本筆資料，原財政部民國 73 年 7 月 14 日台財稅第 55807 號函，廢止。
7. 依本筆資料，原財政部民國 99 年 7 月 20 日台財稅字第 09900170270 號函，廢止。

全文內容：一、已辦建物所有權登記之房屋移轉，在未辦妥產權移轉登記前，納稅義務人申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，應予照准；繳清契稅並完成房屋移轉登記者，應不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次所有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關依法院確定判決書、和解或調解筆錄辦理回復所有權登記予原所有權人，應准予退還原繳納契稅。

二、未辦建物所有權第一次登記之房屋移轉，雙方當事人共同申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，如經查明未實質移轉房屋產權，應予照准；倘已實質移轉房屋產權，應不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，檢附法院確定判決書、和解或調解筆錄，供稽徵機關查明屬實，應准予退還原繳納契稅。

三、廢止臺灣省政府財政廳 57 年 9 月 23 日財稅三字第 16847 號令、臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函、本部 52 年台財稅發第 840 號令、本部 65 年 2 月 12 日台財稅第 30887 號函、本部 70 年 3 月 12 日台財稅第 31936 號函、本部 73 年 7 月 14 日台財稅第 55807 號函、本部 99 年 7 月 20 日台財稅字第 09900170270 號函。

核釋營利事業之稅籍登記場所得申請按住家用稅率課徵房屋稅及按自用住宅用地稅率課徵地價稅之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10704004880 號

發文日期：民國 107 年 07 月 23 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 137 期 33783 頁

相關法條：[土地稅法 第 41 條](#) (104.07.01)

[房屋稅條例 第 7 條](#) (103.06.04)

要 旨：營利事業僅以負責人本人或其配偶、直系親屬所有供住家使用之房屋及自用住宅用地作為稅籍登記場所，實際上並無以該房屋從事任何營業活動時，房

屋及土地所有權人得申請按住家用稅率課徵房屋稅及按自用住宅用地稅率課徵地價稅

全文內容：營利事業以負責人本人或其配偶、直系親屬所有供住家使用之房屋及自用住宅用地作為稅籍登記場所，該營利事業未僱用員工，實際營業活動均以行動裝置完成，且該房屋未供辦公或存放與營業活動相關之設備及物品者，房屋及土地所有權人得依房屋稅條例第 7 條及土地稅法第 41 條規定，申請按住家用稅率課徵房屋稅及按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

核釋公司租地建屋約定租賃期滿房屋歸地主所有之租賃收入認定原則

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10704621120 號

發文日期：民國 107 年 07 月 24 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 138 期 33859-33860 頁

相關法條：[所得稅法 第 14、89 條](#) (107.02.07)

要 旨：有關公司向個人承租土地自費建屋，約定租賃期滿，房屋歸土地出租人所有，該土地出租人租於取得房屋所有權年度或管理使用年度之租賃收入認定原則

法源編註：1. 依本筆資料，原財政部民國 85 年 10 月 30 日台財稅字第 851921575 號函，廢止。

全文內容：一、公司向個人承租土地自費建屋，並以公司為房屋所有權人，約定租賃期間由公司使用該土地及房屋，租賃期滿時，該興建之房屋歸土地出租人所有，無論於租賃期間有無另給付租金，該房屋係承租土地之對價，應按該房屋之時價計算土地出租人契約屆滿年度之租賃收入，公司並應依所得稅法第 89 條第 3 項規定申報及填發免扣繳憑單。公司於契約屆滿前已移轉房屋所有權，或已將房屋交付土地出租人管理使用者，應於土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度，以該年度之房屋時價認定其租賃收入。

二、前點房屋時價之認定，以契約屆滿年度、土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度，依公司帳載該房屋建造成本加計實際租賃期間屬資本支出之改良、修繕費用等減除該期間累計折舊後之餘額認定。公司如未提出且稽徵機關亦未查得該房屋之帳載餘額或其餘額顯較當地時價為低者，應以契約屆滿年度、土地出租人取得房屋所有權年度或管理使用年度之房屋評定現值，歸課土地出租人之租賃收入。

三、公司興建房屋之建造成本依「固定資產耐用年數表」規定年數，按平均法攤提折舊計算租賃契約屆滿年度之房屋未折減餘額，該餘額按租賃期間平均計算之各年度應計租金，加計各該年度出租人另收取之土地租金合計數（以下稱各年度總租賃收入），顯較各該年度之當地一般租金為低者，稽徵機關得依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第

5 款規定，參照當地一般租金調整計算各該年度之租賃收入。公司於租賃期間如有屬資本支出之改良、修繕費用且其耐用年數超過剩餘租賃期間者，應將該資本支出依前段規定計算租賃期滿之未折減餘額，自支出年度起，以該餘額按剩餘租賃期間平均計算各年度之應計租金，併計前開各年度總租賃收入與當地一般租金比較。

四、土地出租人於契約屆滿年度、取得房屋所有權年度或管理使用年度當年度，實際租賃期間收取之總租賃收入（包括依第 1 點及第 2 點規定計算之房屋時價及各年度另收取之土地租金合計數）與各年度當地一般租金合計數之差額為零或正數者，其依前點規定已調整增加之租賃收入合計數，得自當年度之土地租賃收入中減除；該差額為負數者，其絕對值（即實際租賃期間按一般租金應調整計算之租賃收入）與依前點規定已調整增加之租賃收入合計數之差額，應列為當年度土地租賃收入之加計或減除項目。

五、廢止本部 85 年 10 月 30 日台財稅第 851921575 號函。

有關經廢止徵收發還土地及被徵收土地所有權人申請收回其土地之前次移轉現值及原因發生日期之登載方式

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1070428143 號

發文日期：民國 107 年 07 月 24 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 138 期 33837 頁

相關法條：[土地法 第 219 條](#) (100.06.15)
[土地徵收條例 第 9 條](#) (101.01.04)

要 旨：核釋經廢止徵收發還土地及被徵收土地所有權人申請收回其土地時，有關前次移轉現值及原因發生日期之登載方式疑義

全文內容：一、經廢止徵收發還土地，其前次移轉現值以原核准徵收機關核准廢止徵收日之公告土地現值為準，原因發生日期則以原核准徵收機關核准廢止徵收日登載，自即日生效，本部 103 年 10 月 17 日台內地字第 1030605835 號函停止適用。

二、被徵收土地所有權人依土地徵收條例第 9 條或土地法第 219 條規定申請收回其土地時，其前次移轉現值及原因發生日期之登載方式與經廢止徵收發還土地相同，自即日生效，本部 94 年 10 月 25 日台內地字第 0940066591 號函有關前次移轉現值登載規定停止適用。