

# 彰化縣地政士公會 會刊 第329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	9



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



- 107/09/02 會員洪金燕之夫往生告別式，本會致花圈一對敬表哀悼之意，並由邱理事長銀堆、陳常務監事仕昌前往參加告別式。
- 107/09/03 彰化縣政府副知有關黃紀華地政士申請換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。
- 107/09/03 彰化縣政府副知有關蔡聰哲地政士申請地政士開業執照延長有效期一案，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 11 月 6 日。
- 107/09/03 財政部中區國稅局員林稽徵所函為稅捐業務需要，請於 107 年 9 月 10 日前惠予查告「許瓏鐸」君是否為具地政士資格及為本會之會員。
- 107/09/03 全聯會轉知內政部檢送「原住民姓名登記及羅馬拼音相關說明」1 份。
- 107/09/03 中華民國地政士公會全國聯合會函召開第 8 屆第 11 次理監事聯席會。
- 107/09/03 臺中市政府地政局於 107 年 9 月 6 日(四)上午 9 點 30 分召開 107 年第 36 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議。
- 107/09/03 全聯會轉知內政部檢送 107 年 8 月 14 日研商「原住民姓名並列及羅馬拼音者應使用完整姓名之因應作為」會議記錄 1 份。
- 107/09/03 函覆財政部中區國稅局員林稽徵所本會會員並無許瓏鐸此人。
- 107/09/03 行文彰化縣政府(地政處)本會會員黃棟財申請李立婷為登記助理員並終止黃美娟之僱傭關係。
- 107/09/04 行文彰化縣政府(地政處)本會會員王綵誼申請王淑真為登記助理員。
- 107/09/05 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理遺產管理人案件(107 年度司繼字第 987 號)，有選任被繼承人遺產管理人之必要，並任由法律專業之人擔任本件管理人為宜，請推薦適合且有意願擔任之人選。
- 107/09/05 彰化縣政府副知有關楊舒婷地政士申請開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法條第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 10 月 23 日。
- 107/09/06 行文彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士為被繼承人洪允居(身份證統一編號 N10295\*\*\*\*)事件選任之遺產管理人之人選。
- 107/09/06 馮淑慧(117)申請補發會員證書一份。
- 107/09/06 彰化縣政府副知有關陳祉好、黃玉郎地政士申請開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法條第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 10 月 23 日。
- 107/09/06 台中市地政學會訂於 107 年 9 月 15 日(六)以及 10 月 13 日(六)舉辦教育訓練講習。
- 107/09/07 法務部行政執行署彰化分署定於 107 年 9 月 18 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，本會公告於網站最新消息及公會佈告欄。
- 107/09/10 彰化縣政府函請協助於「網站、臉書、電子看板等」刊登行政院洗錢防制辦公室製作之電子海報 3 款，以落實防制洗錢及打擊資恐工作。
- 107/09/11 社團法人新北市地政士公會於民國 107 年 8 月 24 日召開第 10 屆第 1 次會員代表

大會完畢，承蒙各位長官暨同業先進蒞臨指導，或賜贈花籃祝賀，倍增大會光彩，隆情厚誼，不勝感激，特再函表謝忱。

- 107/09/11 社團法人新北市地政士公會第十屆理事、監事於民國 107 年 8 月 24 日順利選舉產生，並由潘惠燦先生當選第十屆理事長，敬請惠予支持賜教，以匡不逮。
- 107/09/12 行文彰化縣政府（地政處）本會會員張素純申請林登樑為登記助理員及終止林家銘之僱傭關係。
- 107/09/12 彰化縣政府檢送 107 年 8 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 107/09/13 會員吳秀真之母往生告別式，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，並由邱理事長銀堆前往參加告別式。
- 107/09/13 通知邱理事長銀堆暨溪湖區理監事於 107 年 9 月 21 日上午 7 時 50 分參加會員賴政雄之母賴媽劉貴玉往生告別式。
- 107/09/13 行文許祐棊地政士經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 107/09/13 彰化縣政府副知有關許祐棊先生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。
- 107/09/13 彰化縣政府副知有關陳新添申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法條第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 9 月 6 日。
- 107/09/13 彰化縣政府副知有關陳福龍申請地政士開業執照延長有效期限一案，經核符合地政士法條第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 111 年 10 月 21 日。
- 107/09/13 彰化縣政府副知有關蔡翊笙地政士因姓名變更(原姓名為蔡震業)，申請地政士事務所名稱變更備查乙案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予備查
- 107/09/13 財政部中區國稅局彰化分局訂於 107 年 10 月 3 日(三)上午 9 時至 11 時 50 分於該分局 3 樓簡報室辦理「所得稅制優化方案暨房地合一申報實務」講習會，本會公告在網站最新活動。
- 107/09/13 財政部中區國稅局彰化分局訂於 107 年 10 月 4 日(星期四)上午 9 時 30 分至 11 時 30 分於該分局 3 樓簡報室辦理「遺產及贈與稅法令及申報(含網路)介紹」講習暨座談會。
- 107/09/14 社團法人桃園市地政士公會建請研提修改明訂「地政士法第 23 條受託收取費用標準」之草案，並向內政部建議修改地政士法第 23 條明定受託收取之費用，以資我業受託收取費用之準據，並杜絕爭議。
- 107/09/14 彰化縣地方稅務局檢送 107 年度彰化地政士公會座談會建議事項乙份。
- 107/09/14 彰化縣政府副知有關施名弘地政士申請僱用王瑄筑為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/09/14 彰化縣政府副知有關林施呈地政士申請僱用楊雨農、鄭金樽為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/09/17 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理選任謝美真(女，民國 29 年 6 月 16 日生，身分證統一編號:N2034\*\*\*\*)遺產管理人案件(105 年度司繼字第 489 號)，有選任被繼承人遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，請推薦

適合且有意願之人選。

- 107/09/17 彰化縣政府函內政部訂於 107 年 10 月 1 日下午 1 時 30 分至 4 時 30 分於本府第 2 辦公大樓 9 樓會議室(彰化市中興路 100 號)，辦理「租賃住宅市場發展及管理條例」與 4 項租賃契約之重點及租賃權力義務關係宣導說明會，本會公告在網站最新活動。
- 107/09/18 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、林美蘭地政士茲推薦本會林美蘭地政士為謝美真(身份證統一編號 N20342\*\*\*\*)繼承自其配偶謝旺(身份證統一編號 N10152\*\*\*\*)事件選任之遺產管理人之人選。
- 107/09/18 行文彰化縣政府(地政處)地政士許祐綦(身份證統一編號 N12388\*\*\*\*)業自 107 年 9 月 18 日加入本會為會員。
- 107/09/18 通知全體常務理事於 107 年 9 月 20 日上午 10 時召開第 10 屆第 1 次常務理事會議。
- 107/09/18 彰化縣政府副知有關施長卿地政士申請終止僱用登記助理員施名弘，並申請僱用施添富、詹錦珠申請案分別符合地政士法第 29 條第 3 項、同條第 2 巷第 3 款規定，同意備查。
- 107/09/18 台中市政府檢送 107 年 9 月 6 日召開「第 36 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議」紀錄乙份。
- 107/09/18 財政部中區國稅局彰化分局檢送舉辦統一發票推行暨「e 稅輕鬆行」租稅宣導健行活動海報及 DM 乙份。
- 107/09/18 彰化縣彰化地政事務所於 107 年 10 月 2 日(二)上午 10 點召開 108 年公告土地現值調整作業說明會。
- 107/09/19 行文彰化縣政府(地政處)本會會員馮淑慧申請終止曾慶忠之僱傭關係。
- 107/09/19 法務部行政執行署彰化分署定於 107 年 10 月 2 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，本會公告於網站最新消息及公會佈告欄。
- 107/09/20 行文台中市政府地政局為請取消報名參加第 36 屆全國地政盃桌球競賽活動。
- 107/09/21 會員賴政雄之母賴媽往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆、陳常務監事仕昌、蔡常務理事文鎮前往參加告別式。
- 107/09/21 彰化縣二林地政事務所訂於 107 年 10 月 3 日(三)10 點於 3 樓會議室召開 108 年公告土地現值調整作業說明會。
- 107/09/21 臺中市政府檢送 107 年 9 月 14 日召開「第 36 屆全國地政盃活動就賽部分競賽項目補抽籤會議」紀錄乙份。
- 107/09/21 彰化縣地方稅務局為提醒民眾依限繳納，檢送 107 年下期營業用車輛使用牌照稅開徵宣導海報 1 份，本會張貼於公會佈告欄。
- 107/09/25 彰化縣和美地政事務所於 107 年 10 月 4 日下午 3 時於 3 樓會議室舉辦 108 年公告土地現值調整作業說明會。
- 107/09/25 彰化縣北斗地政事務所於 107 年 10 月 2 日(二)下午 2 時 30 分於 3 樓會議室召開 108 年度公告土地現值調整作業說明會。
- 107/09/25 行文彰化縣政府(地政處)推薦本會會員蔡文鎮地政士、許瑞楠地政士為「107

年彰化縣績優地政士」接受表揚。

- 107/09/25 行文彰化縣政府（地政處）本會會員張淑慧申請龍志清為登記助理員。
- 107/09/26 彰化縣二林地政事務所為建立與地政士間雙向溝通平台，加強與行政機關間之業務聯繫，並提升為民服務品質，茲訂於 107 年 10 月 3 日(星期三)上午 9 時至 10 時，於該所三樓會議室召開 107 年度地政士座談會。
- 107/09/26 逢甲大學訂於 107 年 10 月 1 日(一)上午 9 時 30 分承辦「土地登記線上申辦可行方式」第 2 次座談會。
- 107/09/26 臺中市政府辦理 107 年「第 36 屆全國地政盃活動競賽」市政建設土地開發成果花博園區參訪乙案。
- 107/09/26 財政部中區國稅局員林稽徵所訂於 107 年 9 月 30 日(星期日)假彰化縣員林市國立員林高級中學學生活動中心，舉辦統一發票推行暨「毫不相讓」租稅宣導活動。
- 107/09/26 通知邱理事長銀堆、各前理事長暨全體理監事，彰化縣二林地政事務所訂於民國 107 年 10 月 3 日(星期三)上午 9 時至 10 時於該所三樓會議室召開 107 年度地政士座談會。
- 107/09/27 本會假彰化縣政府第二行政辦公大樓 9 樓會議室舉辦 107 年度第 8 次會員教育講習。
- 107/09/27 彰化縣二林地政事務所為使公告土地現值之訂定更為客觀、公平合理，讓民眾有所了解，訂於 107 年 10 月 4 日(星期四)上午 10 時，假該所 4 樓會議室召開 108 年公告土地現值調整作業說明會。
- 107/09/27 彰化縣政府副知有關王綵誼地政士申請僱用王淑真為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/09/27 彰化縣政府副知有關黃棟財地政士申請終止僱用登記助理員黃美娟、並僱用李立婷為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/09/27 彰化縣政府為慶祝 107 年地政節，訂於 107 年 10 月 27 日(星期六)上午 8 時起，於建國科技大學師生活動中心舉辦「2018 地政節慶祝活動暨頒獎典禮」。
- 107/09/27 彰化縣政府副知有關黃拓朗地政士申請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 30 日。
- 107/09/28 台中市政府地政局函有關貴公會申請取消參加第 36 屆全國地政盃活動競賽桌球競賽報名乙案，准予辦理。
- 107/09/28 彰化縣溪湖地政事務所 107 年 10 月 8 日(一)下午 2 時 30 分於二樓會議室舉辦 108 年公告土地現值作業調整作業說明會。
- 107/09/28 通知各會員參加彰化縣政府舉辦「2018 地政節慶祝活動暨頒獎典禮」。
- 107/09/28 臺灣集中保結算所股份有限公司公告修正之本公司「防制洗錢及打擊資恐查詢作業要點」自即日起實施。
- 107/09/30 本會舉辦 107 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動。

# 判 解 新 訊



**緩刑宣告與否及緩刑宣告所附條件為何，法院得依職權自由裁量，且不完全以被告已否與被害人成立和解賠償損失或經被害人同意為必要**

裁判字號：107 年度上易字第 773 號

案由摘要：詐欺

裁判日期：民國 107 年 06 月 20 日

資料來源：司法院

相關法條：[中華民國刑法 第 1、30、41、55、57、74、75-1、339、339-4 條](#) (104.12.30)

[中華民國刑法施行法 第 1-1 條](#) (105.06.22)

[刑事訴訟法 第 159、159-5、379 條](#) (106.11.16)

[洗錢防制法 第 3、11 條](#) (98.06.10)

[洗錢防制法 第 2、3、14 條](#) (105.12.28)

要 旨：按緩刑宣告與否及緩刑宣告所附條件為何，均屬法院依職權得自由裁量之事項，且不完全以刑事被告已否與被害人成立和解賠償損失或經被害人同意為必要。是判決雖未令行為人賠償各被害人全數遭詐欺金額，然此緩刑宣告所附條件之目的實為求兼顧保護被害人權益而為，使各該被害人得自被告處取得相當之損害賠償，對各該被害人並無不利益。況此僅為諭知行為人緩刑所附條件而已，各該被害人若認此損害賠償金額猶屬不足，均仍得依循相關民事救濟途徑請求賠償，並不因原審諭知此等條件而受影響；且此諭知客觀上亦無明顯濫權或失當者，自難認有何違法。

**主管機關受理土地登記印鑑申請時，應查驗申請人提出之身分證明文件，且因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，機關即應負損害賠償責任**

裁判字號：106 年度重上國更（二）字第 2 號

案由摘要：國家賠償

裁判日期：民國 107 年 08 月 14 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 217 條](#) (97.05.23)

[民事訴訟法 第 170、173、175 條](#) (107.06.13)

[土地法 第 68 條](#) (95.06.14)

[土地登記規則 第 13 條](#) (96.07.31)

[申請土地登記應附文件法令補充規定 第 41 條](#) (96.02.07)

[國家賠償法 第 2、8 條](#) (69.07.02)

[國家賠償法施行細則 第 3-1 條](#) (107.08.20)

要 旨：主管機關於受理土地登記印鑑申請時，應查驗申請人提出之身分證明文件，並非僅需審查土地及建物所有權狀是否真正，承辦人員如未能檢查出偽造之身分證，且依土地法第 68 條第 1 項規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，地政機關即應負損害賠償責任，不以具有故意或過失為限。因此，主管機關不得以其已盡審查義務為由，主張當事人不得請求損害賠償。

**期限後空白背書交付轉讓票據者，亦屬期限後背書，僅有通常債權轉讓之效力，票據債務人得以對抗背書人之事由，轉而對抗被背書人**

裁判字號：107 年度台上字第 639 號

案由摘要：請求清償債務等

裁判日期：民國 107 年 06 月 21 日

資料來源：司法院

相關法條：[票據法 第 41 條](#) (76.06.29)

要 旨：按作成拒絕付款證書後，或作成拒絕付款證書期限經過後所為之背書，謂為期限後背書，依票據法第 41 條第 1 項規定，僅有通常債權轉讓之效力，票據債務人得以對抗背書人之事由，轉而對抗被背書人。期限後空白背書交付轉讓票據者，亦屬期限後背書。

**訴訟上和解所約定之金額，其真意係為何應詳予推求，不得遽謂和解所約定之金額係通行土地之對價，進而認定就土地成立租賃契**

裁判字號：106 年度台上字第 1393 號

案由摘要：請求確認通行權等

裁判日期：民國 107 年 08 月 16 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 425 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 173 條](#) (107.06.13)

要 旨：解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。訴訟上和解所約定之金額，其真意係為何，應詳予推求，不得遽謂和解所約定之金額係通行土地之對價，進而認定就土地成立租賃契約。

**土地因公用地役權關係存在，土地行使權利已受限制，故拆除自來水管線對該地區使用自來水之居民將產生損害，此損害與所有權行使間顯不相當**

裁判字號：107 年度上字第 408 號

案由摘要：回復原狀

裁判日期：民國 107 年 08 月 07 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 148、767 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 170、175 條](#) (107.06.13)

[自來水法 第 23、51、52、53、58 條](#) (105.05.04)

[自來水用戶用水設備標準 第 2 條](#) (105.06.06)

要 旨：土地因具公用地役權關係存在，當事人就土地行使權利已受限制，而自來水管線若予拆除，對該地區使用自來水之居民將產生損害，此損害與所有權行使間顯不相當。故請求將土地下埋設自來水管線挖除回復原狀，並返還土地，與公共利益相違，且自己所得利益極少，即係權利濫用。

**最高限額抵押權所擔保之原債權之確定，係指最高限額抵押權所擔保之一定範圍內不特定債權，因一定事由之發生，歸於具體特定而言**

裁判字號：106 年度上更（一）字第 7 號

案由摘要：分配表異議之訴

裁判日期：民國 107 年 06 月 27 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 242、474、478、881-1、881-12 條](#)（103.01.29）

[民事訴訟法 第 247 條](#)（107.06.13）

[強制執行法 第 41 條](#)（107.06.13）

[票據法 第 22 條](#)（76.06.29）

**要 旨：**按最高限額抵押權所擔保之原債權之確定，係指最高限額抵押權所擔保之一定範圍內不特定債權，因一定事由之發生，歸於具體特定而言。最高限額抵押權所擔保之原債權確定後，該最高限額抵押權擔保不特定債權之特性消滅，擔保之債權由約定擔保範圍內之不特定債權變更為擔保該範圍內之特定債權，並回復抵押權之從屬性。次按原告主張抵押權擔保之債權不存在而提起消極確認之訴，主張債權存在之被告就有擔保債權存在之原因事實，應負舉證責任。

---

**出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並保持合於約定使用、收益之狀態，如於租賃關係存續中未盡該義務，則承租人得拒絕給付租金**

裁判字號：107 年度台簡上字第 8 號

案由摘要：請求給付租金

裁判日期：民國 107 年 08 月 30 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 199、421、423、439 條](#)（104.06.10）

**要 旨：**租賃係指當事人約定一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。故租賃契約終止後，承租人即無給付契約終止後之租金之可言。此外，出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故出租人於租賃關係存續中未盡該義務時，承租人得拒絕給付租金。

---

**土地之使用分區已劃設為排水溝之應徵收公共設施保留地，具公用地役關係，所有權人就其所有權之行使應受限制，不得任意請求拆除遷移**

裁判字號：107 年度上字第 267 號

案由摘要：返還土地暨不當得利

裁判日期：民國 107 年 08 月 28 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 179、767 條](#)（104.06.10）

[水利法 第 3、15、23、27、29、30、42、46、58 條](#)（107.06.20）

[水利法施行細則 第 3 條](#)（105.09.13）

[排水管理辦法 第 2 條](#)（92.10.01）

排水管理辦法 第 3 條 (105.04.12)

要 旨：公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，不以登記為成立要件，倘私有土地具有公用地役關係存在時，土地所有權人行使權利，即應受限制，不得違反供公眾使用之目的，排除他人之使用。土地之使用分區已劃設為排水溝之應徵收公共設施保留地，供排水使用，既具有公用地役關係，則當事人雖就土地仍保有所有權，但其所有權之行使應受限制，自不得違反供公眾排水使用之目的，有容忍之義務，不得任意請求拆除遷移。

---

**私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，並非土地物理上之滅失，當土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准**

裁判字號：106 年度重上字第 749 號

案由摘要：確認土地所有權存在等

裁判日期：民國 107 年 08 月 07 日

資料來源：司法院

相關法條：民法 第 767、769、770 條 (104.06.10)

民事訴訟法 第 247 條 (107.06.13)

土地法 第 12、57 條 (100.06.15)

國有財產法 第 1、9 條 (101.01.04)

水利法 第 78-2 條 (107.06.20)

河川管理辦法 第 1、3、6、7、10 條 (102.12.27)

要 旨：土地是否因天然變遷或成為湖澤或可通運之水道而所有權視為消滅，消滅後是否浮覆回復原狀而所有權回復等事項，攸關土地所有權之消滅與回復，並非河川管理事項，自應以地政機關之公告為準。且河川區域內並非不得存有私有土地，僅因位處河川區域而應受該辦法之規範，限制其使用而已。此外，私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准。

---

**債權契約解除時，物權契約並不因之而失其效力，受物權移轉之一方，負有將該物權移轉於他方，以回復原狀之義務**

裁判字號：107 年度上易字第 539 號

案由摘要：不動產所有權移轉登記

裁判日期：民國 107 年 09 月 18 日

資料來源：司法院

相關法條：民法 第 179、229、254、259、1148 條 (104.06.10)

民事訴訟法 第 78、280、386 條 (107.06.13)

要 旨：本於債權契約而成立物權移轉契約後，如有解除契約之原因，固仍得將該債權契約解除。惟債權契約解除時，物權契約並不因之而失其效力，受物權移轉之一方，僅負有將該物權移轉於他方，以回復原狀之義務。

# 函釋、法規新訊

## 核釋房屋所有權人之監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，房屋所有權人成年後得否主張其公益出租人資格之疑義

發文單位：內政部

發文字號：台內營字第 1070814439 號

發文日期：民國 107 年 08 月 28 日

資料來源：內政部營建署

相關法條：[民法 第 12、13、103、170、1091、1098 條](#)（104.06.10）

[住宅法第 3 條](#)（106.01.11）

要旨：房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，如監護人係以自己名義簽訂租賃契約，契約之效力僅存於監護人與契約相對人之間。若住宅所有權人現已成年，應以其本人名義將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，且經地方政府主管機關認定後，始符合公益出租人規定。

主旨：有關貴府函詢房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格 1 案，復如說明。

說明：一、復貴府 107 年 7 月 3 日高市府都發住字第 10732325600 號函。  
二、依住宅法第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」。  
三、有關民法監護人相關規定：  
（一）第 12 條規定：「滿二十歲為成年。」  
（二）第 13 條規定略以：「……滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。……」  
（三）第 1091 條規定：「未成年人無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人。但未成年人已結婚者，不在此限。」  
（四）第 1098 條規定略以：「監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。……」  
四、有關民法代理相關規定：  
（一）第 103 條第 1 項規定：「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」  
（二）第 170 條規定：「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認。」。

五、有關貴府函詢房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格 1 節，說明如下：

(一)依上開民法立法意旨，因監護人為該住宅所有權人於未成年時之法定代理人，監護人應以該住宅所有權人名義簽訂租約（參照法務部 70 年 8 月 8 日法律字第 9960 號函），其效力及於本人（即未成年人）；倘監護人係以自己名義簽訂租賃契約，並無民法第 170 條無權代理由本人事後承認規定之適用。

(二)倘契約係以監護人自己之名義簽訂，其契約之效力應不及於該未成年人，僅存於監護人與契約相對人之間，即與「住宅所有權人將住宅出租」之要件未符。倘監護人簽訂契約，係以住宅所有權人之未成年人名義為之，其效力及於該未成年人，該未成年人即符合住宅法第 3 條第 3 款有關公益出租人之要件。

六、本案住宅所有權人現已成年，如後續要符合公益出租人資格，依前揭住宅法第 3 條第 3 款規定，應以其本人名義將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，並經直轄市、縣（市）主管機關認定，始符合公益出租人規定。

---

### 修正「辦理消費者債務清理事件應行注意事項」

中華民國一百零七年八月二十二日司法院院台廳民二字第 1070021356  
號函修正第 22 點條文；並自即日生效

二十二、關於第四十三條、第八十一條部分：

- (一)債務人聲請更生或清算時所提債權人清冊，僅表明有擔保權或優先權之財產，未表明其權利行使後不能受滿足清償之債權數額者，法院應命其補正。
- (二)債務人聲請更生或清算時所提財產及收入狀況說明書，其表明每月必要支出之數額，與強制執行法第一百二十二條第三項及第四項認定標準相符者，毋庸記載原因、種類及提出證明文件。
- (三)本條例第四十三條第四項所稱自用住宅，不以屬於債務人單獨所有者為限。

---

**核釋自住房地所有權人提供共享停車位，繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及地下停車位免徵房屋稅、地上停車位按住家用稅率課徵房屋稅之相關規定**

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10704600150 號

發文日期：民國 107 年 08 月 14 日

資料來源：行政院公報第 24 卷 153 期 36785 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：有關共享停車位符合一定要件者，得繼續適用原經核准之稅率徵免地價稅及房屋稅

全文內容：一、自有停車位原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅或位於地下停車場核准免徵房屋稅、地上房屋供停車使用部分核准按住家用稅率課徵房屋稅者，所有權人透過網際網路媒合服務平臺（下稱媒合服務平臺）將供本人、配偶或直系親屬所有車輛停放使用之自用停車位，於閒置時間提供不特定人使用（下稱共享停車位），得繼續適用原經核准之稅率徵免地價稅及房屋稅。

二、前點所稱自有停車位指所有權人供自用住宅使用之主建物依法應附設之停車空間，且所有權狀已載明停車位權屬，或該建物所有權狀未載明停車位權屬，但仍可明確區分為其所有或有使用權者。

三、第一點所稱閒置時間指每一共享停車位實際提供不特定人使用之時數（下稱共享時數），房屋稅以每月不超過 240 小時為限，逾限當月改按非住家非營業用稅率課徵；地價稅以每年不超過 2,880 小時為限，逾限當年改按一般用地稅率課徵；共有房地之所有權人依協議取得一定期間之停車位使用權者（下稱使用權人），於使用期間之共享時數逾限時，應按該使用權人持分部分改課，其他共有人持分部分不予改課。房地所有權人或使用權人參加媒合服務平臺不滿 1 月或 1 年，其共享時數上限之計算，分別按日數或月數比例計算。

四、共享停車位之核課由地方稅稽徵機關依媒合服務平臺業者定期提供資料辦理，免由納稅義務人依房屋稅條例第 7 條規定申報變更使用情形及依土地稅法第 41 條規定申請適用特別稅率、申報適用原因事實消滅情事。

---

### 修正「企業或金融機構因併購移轉土地申請記存土地增值稅案件注意事項」

中華民國一百零七年九月二十六日財政部台財稅字第 10704631960 號令修正發布名稱及全文 9 點；並自即日生效

（原名稱：企業或金融機構因併購移轉土地申請記存土地增值稅案件審查管制注意事項；新名稱：企業或金融機構因併購移轉土地申請記存土地增值稅案件注意事項）

一、為統一規範企業或金融機構因併購（合併、收購及分割）移轉土地申請適用企業併購法、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例及農業金融法規定，記存土地增值稅案件之申報及列管期間作業事項，特訂定本注意事項。

二、申請案件應於土地增值稅（土地現值）申報書上載明併購之法律依據

，向土地所在地稅捐稽徵機關申報，並應檢附下列證明文件：

（一）企業併購法第三十九條案件

1. 合併、收購契約書或分割計畫書影本。
2. 各公司同意併購之股東會或董事會會議紀錄影本。
3. 各公司章程影本。
4. 企業因併購向公司登記主管機關申請設立（或變更）登記核准函及登記表影本（併購案件如未涉及法令規定應登記或變更事項，因無須向公司登記主管機關申請核准，得免檢附核准函）。
5. 分割、收購案件另檢附下列證明文件：
  - （1）分割後既存或新設公司、收購公司以有表決權之股份作為支付被分割公司或被分割公司股東、被收購公司之對價，並達全部對價百分之六十五以上之證明文件。（如：支付對價發行股票之影本或股份等相關證明文件；未發行股票者須以書面說明股務處理方式）。分割案件以有表決權之股份作為支付被分割公司股東之對價者，另檢附分割基準日取得股份對價之被分割公司股東名冊。
  - （2）被分割或被收購公司併購前後之資產負債表（包括土地、房屋財產目錄及其設有抵押權之明細）。
6. 公開發行股票公司由特別委員會或審計委員會，就本次併購計畫與交易之公平性、合理性審議結果。
7. 如有已記存之土地增值稅，承受公司應檢附負責繳納之承諾書。
8. 其他相關證明文件。

（二）金融機構合併法第十三條、第十四條案件

1. 金融監督管理委員會許可函影本。
2. 合併（概括承受或概括讓與）契約書影本。
3. 金融機構登記證明文件影本。
4. 依銀行法第七十六條規定承受之土地明細。
5. 如有已記存之土地增值稅，承受之金融機構應檢附負責繳納之承諾書。
6. 其他相關證明文件。

（三）金融控股公司法第二十八條案件

1. 金融監督管理委員會許可函影本。
2. 保險公司有關直接用地之認定，必要時應加附金融監督管理委員會保險局證明文件影本。
3. 金融機構依金融控股公司法第二十五條規定作成讓與契約書或決

議影本。

4. 公司登記證明文件影本。
5. 商業登記證明文件影本。
6. 如有已記存之土地增值稅，繼受公司應檢附負責繳納之承諾書。
7. 其他相關證明文件。

(四) 存款保險條例第三十七條案件

1. 主管機關核准設立過渡銀行之文件影本。
2. 過渡銀行或承受要保機構登記證明文件影本。
3. 過渡銀行依存款保險條例第三十條規定承受停業要保機構之營業、資產及負債之主管機關證明文件影本或要保機構依同條例第三十六條規定概括承受過渡銀行之營業及主要資產、負債之主管機關證明文件影本。
4. 其他相關證明文件。

(五) 農業金融法第三十七條之二案件

1. 中央主管機關命令合併或讓與之處分書影本。
2. 合併或受讓之農、漁會或全國農業金庫變更登記證明文件影本。
3. 依農業金融法第三十三條準用銀行法第七十六條規定承受之土地明細。
4. 其他相關證明文件。

三、申請案件未依規定檢附相關書件或書件不齊者，稅捐稽徵機關應通知於十五日內補送齊全，屆期無正當理由而未補齊者，不予適用記存土地增值稅之規定。

四、土地申報移轉現值之審核標準如下：

- (一) 於併購基準日起三十日內申報者，以併購基準日當期之公告土地現值為準。
- (二) 逾併購基準日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- (三) 申報移轉現值經審核超過公告土地現值者，以其自行申報之移轉現值為準。

五、因併購核准記存土地增值稅之土地，於再併購而移轉時，符合各併購法律及下列規定者，原記存之土地增值稅准予一併記存於併購後取得土地之企業或金融機構名下：

- (一) 除合併外，收購、分割或營業讓與，於收購契約書、分割計畫書、金融控股公司法第二十五條規定之讓與契約書或決議載明由再併購後取得土地之企業或金融機構承受歷次併購累積記存土地增值稅之納稅義務。

(二) 依據公司之登記及認許辦法規定完成登記。但再併購案件如未涉及法令規定應登記或變更事項，不在此限。

(三) 申請一併記存土地增值稅之案件，於申報土地移轉現值時，由再併購後取得土地之企業或金融機構一併檢附承諾書，承諾繳納該移轉土地歷次併購累積記存之土地增值稅。

六、核准記存土地增值稅之土地再移轉者，應繳納之土地增值稅如下：

(一) 全部移轉：記存之土地增值稅及該次再移轉應納之土地增值稅。

(二) 移轉部分土地持分：記存之土地增值稅按該次再移轉土地之持分比例計算及該次再移轉應納之土地增值稅；其餘未移轉部分，准予繼續記存。

經核准記存土地增值稅之土地，嗣後被徵收而移轉或因信託而由委託人移轉登記予受託人者，仍屬第一項規定所稱「再移轉」，應繳納原記存之土地增值稅。

七、企業或金融機構應繳納記存土地增值稅者，於重訂繳納期間屆滿前，得檢附證明文件，向稅捐稽徵機關提出申請核減土地改良費用。

八、依企業併購法規定收購或分割記存土地增值稅案件，被收購公司、被分割公司或被分割公司股東於該土地完成移轉登記日起三年內，轉讓該對價取得之股份致持有股份低於原取得對價之百分之六十五時，被收購公司或被分割公司應補繳記存之土地增值稅；該補繳稅款未繳清者，應由收購公司、分割後既存或新設公司負責代繳。

九、企業於前點三年列管期間應視稅捐稽徵機關查核需要，配合提供下列資料：

(一) 取得對價為被收購公司、被分割公司者，得委請獨立專家（會計師、律師）提供查核期間被收購公司持有收購公司股份之異動情形或被分割公司持有分割後既存或新設公司股份之異動情形，有無低於原取得對價百分之六十五之報告書供核。

(二) 取得對價為被分割公司股東者，得由分割後既存或新設公司委請獨立專家（會計師、律師）提供分割基準日取得股份對價之公司股東於查核期間持有股份之異動情形，有無低於原取得對價百分之六十五之報告書及相關股東名冊供核。

時間會給你力量  
找到屬於自己的模樣  
RingRing©

