

# 彰化縣地政士公會 會刊 第331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



- 107/11/01 彰化縣地方稅務局於 107 年 11 月 1 日(四)上午 10 時舉辦「107 年探訪歲月-揭開稅月的面紗 稅務檔案文物應用展」開幕記者會，由邱理事長銀堆出席參加。
- 107/11/02 邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲、劉監事輝龍、林教育主委文正及多位會員前往參加彰化地政事務所舉辦 107 年地政士座談會。
- 107/11/02 邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、阮理事森圳、林理事美蘭、劉監事輝龍、林教育主委文正、潘總幹事思好、鄭幹事瑜文及多位會員前往參加民進黨社會運動部林展輝先生舉辦客廳會。
- 107/11/02 全聯會轉知內政部轉知法務部發布「重要政治性職務之人與其家庭成員即有密切關係之人範圍認定標準」第 2 條、第 9 條修正條文，已刊登於地政司網站防制洗錢專區(<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1587>)。
- 107/11/02 全聯會轉知內政部檢送 107 年度防制洗錢及打擊資恐地輔導訪查結果及改進建議報告 1 份，協同於網站刊登該報告，並向地政士及不動產經紀業宣導，請其自我檢視有無報告所列落差並依改善建議辦理。
- 107/11/02 彰化縣地方稅務局本局訂於 107 年 11 月 1 日至 11 月 30 日舉行稅務檔案文物應用展、文字及古玉聯合特展，檢送展覽海報 1 份。
- 107/11/02 彰化縣政府副知有關陳湘羚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 11 月 1 日。
- 107/11/05 行文彰化縣政府(地政處)本會會員黃雲雀申請吳如慧為登記助理員。
- 107/11/05 全聯會轉知內政部檢送本部 107 年 10 月 25 日召開研商地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正草案第 2 次會議紀錄 1 份。
- 107/11/05 全聯會轉知內政部函民眾主動要求將其持有單列中文姓名書證文件更換為並列羅馬拼音，期首次更換證件得否免徵規費 1 案。
- 107/11/05 全聯會轉知內政部於 107 年 7 月 3 日北市都綜字第 1076004170 號函自 107 年 10 月 21 日起停止適用。
- 107/11/06 行文彰化縣政府地政處、社會處檢送本會第十屆第三次理監事聯席會會議記錄乙份。
- 107/11/06 通知邱理事長銀堆暨北斗區理監事於 107 年 11 月 10 日(六)上午 7 時 30 分參加會員黃百堅之父黃公往生告別式。
- 107/11/06 行文彰化縣政府(地政處)本會會員陳冠志申請郭育雯為登記助理員。
- 107/11/06 彰化縣政府檢送內政部 107 年度防制洗錢及打擊資恐現地輔導訪查結果及改進建議報告 1 份，本會刊登於網站最新消息。
- 107/11/06 中華民國地政士公會全國聯合會為慶祝 107 年地政節，內政部訂於 107 年 11 月 9 日(五)上午 9 時 30 分起，假公務人力發展學院福華國際文教會館卓越堂舉行地政節慶祝大會及專題研討會。
- 107/11/06 中華民國地政士公會全國聯合會檢送本會第 9 屆會員代表暨理監事名額分配表乙

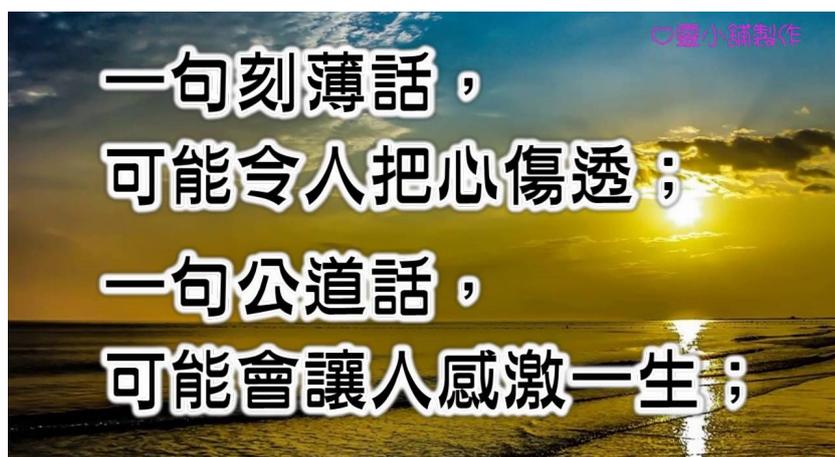
份，敬請依上開分配名額暨所提供之空白名冊。

- 107/11/06 全聯會轉知內政部為慶祝土地重劃 60 週年，本部訂於 107 年 11 月 11 日至 11 月 23 日舉行土地重劃 60 週年成果展暨開幕園遊會活動。
- 107/11/06 中華民國地政士公會全國聯合會檢送 107 年 10 月 15 日地政研究、財稅研究、學術發展、資訊管理委員會聯席會議紀錄乙份。
- 107/11/06 中華民國地政士公會全國聯合會為有關行政院 107 年 5 月 3 日第 3598 次會議通過核轉立法院審議之實價登錄地政三法修法版本，本會暨所屬各會員公會同表一致全力支持並期盼早日完成三讀通過修法程序。
- 107/11/07 財政部中區國稅局自 107 年 11 月 1 日起，提供轄區遺產稅及贈與稅櫃檯化案件全局不分區申辦服務。
- 107/11/08 彰化縣地方稅務局函有關原經核准按自用住宅用地稅率課徵地加稅之土地，地上房屋經認定為高氯離子混泥土建築物(又稱海砂屋)，經主管機關通知限期停止使用即自行拆除，如於通知發文日已在該地辦竣戶籍登記，准予繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅乙案，檢送財政部新頒函釋供參。
- 107/11/08 彰化縣田中地政事務所為建立與地政士雙向溝通平台，加強與行政機關暨之業務聯繫，並提升為民服務品質，茲訂於 107 年 11 月 27 日(星期二)上午 9 時 30 分至 11 時，於該所三樓會議室召開 107 年度地政士座談會。
- 107/11/08 邱理事銀堆、蔡常務理事文鎮、阮理事森圳、林理事美蘭、郭理事政育、曹理事芳榮及多位會員前往拜訪彰化縣政府地政處劉坤松處長。
- 107/11/09 內政部於 107 年 11 月 9 日(五)舉辦「107 年地政節慶祝大會暨專題研討會」，由邱理事長銀堆出席參加。
- 107/11/10 會員黃百堅之父往生告別式，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。
- 107/11/12 通知邱理事長銀堆、各前理事長暨全體理監事，彰化縣田中地政事務所訂於 107 年 11 月 27 日(星期二)上午 9 時 30 分至 11 時於該所三樓會議室召開 107 年度地政士座談會。
- 107/11/12 行文彰化縣政府(地政處)本會發於 107 年 10 月 26 日彰地公堆字第 0107158 號函本會會員蔡金體申請張矚鈞為登記助理員，因姓名誤植為張矚鈞，正確應為張矚鈞，請惠予姓名變更。
- 107/11/12 彰化縣政府檢送 107 年 10 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 107/11/12 彰化縣政府副知有關蔡金體地政士申請僱用張矚鈞為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/11/12 法務部行政執行署彰化分署定於 107 年 11 月 20 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，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公佈欄。
- 107/11/12 彰化縣彰化地政事務所檢陳 107 年度地政士座談會會議紀錄 1 份。
- 107/11/12 全聯會轉知行政院消費者保護處檢送 107 年 10 月 24 日「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項(修正草案)第 2 次審查會」會議紀錄一份。
- 107/11/14 全聯會轉知逢甲大學地理資訊系統研究中心本校辦理內政部地政司委託之「107 年度地政整合資訊服務共享協作平台建置案」計畫，訂於 107 年 11 月 20 日(二)、

- 11 月 22 日(四)、11 月 27 日(二)，下午 1 時 30 分至 4 時 30 分，辦理「地政整合資訊服務共享協作平台營運推廣交流說明會」。
- 107/11/14 全聯會轉知內政部依經濟部「公司法第二十二條之一資料申報及管理辦法」業經經濟部會銜法務部於中華民國 107 年 10 月 31 日以經商字第 10702423570 號、法令字 第 10704533660 號 令 訂 定 發 布 訊 息 ， 以 刊 登 於 內 政 部 地 政 司 網 站 防 制 洗 錢 專 區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1587>)。
- 107/11/14 彰化縣地方稅務局邀請本會蒞臨參觀於 107 年 11 月 1 日至 11 月 30 日舉行「稅務檔案文物應用展、文字及古玉聯合特展」。
- 107/11/14 通知邱理事長銀堆、各前理事長暨全體理監事於 107 年 11 月 20 日(星期二)上午 10:30 分前往參觀彰化縣地方稅務局舉辦「稅務檔案文物應用展、文字及古玉聯合特展」。
- 107/11/20 邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、莊常務理事谷中、林理事美蘭、陳監事美單、林教育主委文正、潘總幹事思好及多位會員前往參觀彰化縣地方稅務局舉辦「稅務檔案文物應用展、文字及古玉聯合特展」。
- 107/11/20 彰化縣政府函「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」業經內政部以 107 年 11 月 9 日內授中辦地字第 1071356605B 號令廢止。
- 107/11/20 彰化縣政府函「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」業經內政部以 107 年 11 月 9 日內授中辦地字第 1071356605B 號令修正為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」，並修正全文，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網(<https://gazette.nat.gov.tw/>)下載。
- 107/11/20 彰化縣政府副知有關詹秀英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。
- 107/11/20 全聯會轉知內政部為因應公司法修正並促進公司資訊透明及落實洗錢防制作為，公司自 107 年 11 月 1 日起應依法申報負責人及主要股東資訊。
- 107/11/21 全聯會轉知內政部為因應公司法修正並促進公司資訊透明及落實洗錢防制作為，公司自 107 年 11 月 1 日起應依法申報負責人及主要股東資訊。
- 107/11/21 全聯會轉知行政院消費者保護處檢送 107 年 10 月 26 日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第 5 次審查會」會議紀錄一份。
- 107/11/21 彰化縣地方稅務局為廣為宣導納稅者權利保護事項，檢送納稅者權利保護事項處理流程圖」宣導海報 1 份。
- 107/11/21 彰化縣政府副知有關游琇芸地政士因姓名變更，申請事務所名稱變更備查及換發新執照乙案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予變更備查及換發新執照。
- 107/11/21 彰化縣政府副知有關陳冠志地政士申請僱用郭育雯女士為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/11/21 法務部行政執行署彰化分署定於 107 年 12 月 4 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，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公佈欄。
- 107/11/22 彰化縣地方稅務局為宣導統一發票兌獎管道新措施，檢送宣傳海報 1 份。
- 107/11/23 彰化縣政府副知有關黃雲雀地政士申請僱用吳如慧為登記助理員乙案，經核符合

地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。

- 107/11/23 彰化縣政府訂於 107 年 12 月 11 日下午 2 時至 5 時 40 分，於貴府第 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」研習會。
- 107/11/23 彰化縣政府副知有關蔡金體地政士申請僱用張矚鈞為登記助理員乙案，前經本府依規定同意備查，因姓名誤繕為張矚鈞，特予更正。
- 107/11/26 行文明道大學本會為辦理會員專業訓練，擬借用貴校開悟大樓承正教室，懇請惠予出借實感德便。
- 107/11/26 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對房屋稅及契稅實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 107/11/26 行文各會員為順利會務推展，請於 108 年 1 月 30 日前繳交 108 年度常年會費。
- 107/11/26 行文各會員發給「108 年地政士公會識別證」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證。
- 107/11/26 行文各會員為健康創造新活力讓會員業餘參與休閒活動，規劃每個月固定第一週星期日至溪頭森林遊樂區登山健行，進而增進會員彼此聯誼情感。
- 107/11/26 通知各會員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 9 次會員教育講習。
- 107/11/26 通知各會員本會於 107 年 12 月 15 日(六)假明道大學開悟大樓承正教室舉辦 107 年度第 2 期地政士專業訓練研習班。
- 107/11/26 通知各會員本會假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 107 年度第 10 次會員教育講習。
- 107/11/26 行文第十屆會員代表檢送當選證書乙份。
- 107/11/27 邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、彭理事維錠、陳監事美單及多位會員前往參加田中地政事務所舉辦 107 年地政士座談會。
- 107/11/28 通知邱理事長銀堆暨鹿港區理監事於 107 年 12 月 4 日(二)上午 6 時 40 分參加會員王耀祿之父王公往生告別式。
- 107/11/28 全聯會轉知行政院消費者保護處檢送 107 年 11 月 19 日「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(草案)第 6 次審查會」會議紀錄一份。
- 107/11/29 彰化縣政府副知有關詹秀英地政士申請僱用黃淑萍女士、施學勳先生為登記助理員乙案，經核符合地政士第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 107/11/29 彰化縣政府函與本會合辦「租賃住宅市場發展及管理條例」研習會一案，請製作簽到簿並於研習會當日派員支援簽到及會後場地整理。



# 判 解 新 訊



**請求徵收土地者，須私有土地有大眾捷運系統之穿越，且與該土地不能為相當之使用有因果關係，因施工需要而出借土地供管線遷移則非屬大眾捷運系統之穿越**

裁判字號：107 年度判字第 592 號

案由摘要：大眾捷運法

裁判日期：民國 107 年 10 月 11 日

資料來源：司法院

相關法條：[土地法 第 14 條](#) (100.06.15)

[大眾捷運法 第 18、19 條](#) (103.06.04)

[大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法 第 2、12 條](#)

(104.09.17)

[大眾捷運系統兩側禁建限建辦法 第 6 條](#) (101.07.30)

要 旨：請求徵收土地者，須私有土地有大眾捷運系統之穿越，且與該土地不能為相當之使用有因果關係為其構成要件。因捷運施工之需要而出借土地供自來水管線遷移使用，因非大眾捷運系統本身之穿越，且此臨時性借用，得於借用期滿要求遷離，尚非大眾捷運系統之穿越。

---

**死因贈與契約之受贈人係取得請求交付贈與物之債權，非直接取得贈與物之所有權，且死因贈與為契約之一種，對贈與標的物須意思表示一致，契約始能成立**

裁判字號：107 年度台上字第 1639 號

案由摘要：請求損害賠償

裁判日期：民國 107 年 10 月 18 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 179、184、541、767、1148 條](#) (104.06.10)

要 旨：繼承人自繼承開始時，除另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；且死因贈與契約之受贈人係取得請求交付贈與物之債權，非直接取得贈與物之所有權。

---

**房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關**

裁判字號：107 年度台上字第 1437 號

案由摘要：請求所有權移轉登記

裁判日期：民國 107 年 10 月 24 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 179、259、541、767 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 56 條](#) (107.06.13)

要 旨：房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關。當事人就大樓之興建，倘確未依約出資，無從原始取得建物專用與共用部分之所有權。故法院對當事人保有房屋之原始起造權利為何，應予說明，不得遽認已因原始起造而取得房屋之所有權。

---

**課徵租稅構成要件事實之判斷及認定，應以其實質上經濟事實關係及所產生之實質**

### 經濟利益為準，而非以形式外觀為準

裁判字號：106 年度訴字第 479 號

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 107 年 08 月 09 日

資料來源：司法院

相關法條：[行政程序法 第 9 條](#) (104.12.30)  
[稅捐稽徵法 第 12-1 條](#) (106.06.14)  
[所得稅法 第 14、43-1 條](#) (101.12.05)  
[執行業務所得查核辦法 第 2、14、15 條](#) (96.02.05)  
[營利事業所得稅查核準則 第 62、114-1 條](#) (101.01.04)  
[會計師法 第 39 條](#) (98.06.10)

要旨：按課徵租稅構成要件事實之判斷及認定，應以其實質上經濟事實關係及所產生之實質經濟利益為準，而非以形式外觀為準。又對於在經濟實質上已具備課稅構成要件者，雖納稅義務人蓄意使外在之外觀或形式不具備課稅要件，但經稅捐稽徵機關查明納稅義務人有租稅規避之情事者，為正確計算應納稅額，稅捐稽徵機關得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。

### 袋地通行權非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用，倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全等需求

裁判字號：107 年度台上字第 1613 號

案由摘要：請求出具土地使用同意書等

裁判日期：民國 107 年 10 月 25 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 148、242、269、786、787、789、800-1 條](#) (104.06.10)  
[臺北市面臨現有巷道申請建築原則第 2 條](#) (78.08.28)  
[臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則第 3 條](#) (106.05.18)  
[臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例第 2 條](#) (94.03.16)

要旨：袋地通行權非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而是否能為通常之使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境等因素綜合判斷。倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全等需求，且不得以不確定之事實，謂該地仍得供建築使用，而駁回通行土地之請求。

### 不動產抵押權所擔保之債權是否存在尚不明確，所有人即有受強制執行之不安狀態存在，其請求確認抵押權不存在，自有受確認判決之法律上利益

裁判字號：107 年度上字第 243 號

案由摘要：確認抵押權不存在等

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 129、205、206、767、881-1、881-15 條](#) (101.12.26)  
[民事訴訟法 第 247 條](#) (107.06.13)  
[票據法 第 133 條](#) (76.06.29)

要旨：按最高限額抵押權，係在一定金額之限度內，擔保現在已發生及將來可能發生之債權之抵押權，凡在存續期間所發生之債權，皆為該抵押權效力所

及，於存續期間屆滿前所發生之債權，債權人在約定限額範圍內，對於抵押物均享有抵押權。次按當事人間對於不動產抵押權所擔保之債權是否存在，有所爭執，致雙方間就抵押權存否不明確，不動產所有人私法上之財產權，即有受強制執行之不安狀態存在，而此種不安之狀態，得以確認判決除去之。故不動產所有人請求確認系爭抵押權不存在，自有即受確認判決之法律上利益。

---

**假扣押之原因消滅或其他命假扣押之情勢變更者，債務人得聲請撤銷該項假扣押裁定，則執行名義為假扣押之裁判者，債務人不得提起異議之訴**

裁判字號：107 年度上字第 703 號

案由摘要：債務人異議之訴

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 129、136、137、767 條](#) (104.06.10)  
[民事訴訟法 第 257、463、530 條](#) (107.06.13)  
[強制執行法 第 14、133 條](#) (107.06.13)  
[土地登記規則 第 136、141 條](#) (96.07.31)  
[票據法 第 22 條](#) (76.06.29)

要旨：按假扣押之原因消滅或其他命假扣押之情勢變更者，債務人得聲請撤銷該項假扣押裁定，故執行名義為假扣押之裁判者，債務人不得提起異議之訴。是假扣押執行程序係以假扣押裁定為執行名義，乃保全實體法上請求權之執行為目的，非以「請求本身」為內容，則縱系爭假扣押裁定所欲保全之票據債權請求權已罹於時效，亦屬債務人依民事訴訟法第 530 條第 1 項規定聲請撤銷系爭假扣押裁定獲准確定而據以向執行法院聲請撤銷系爭假扣押執行程序之範疇，不得逕認系爭假扣押裁定成立後有消滅請求之事由發生而得提起債務人異議之訴。

---

**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，當該土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復**

裁判字號：107 年度重上字第 172 號

案由摘要：確認所有權存在等

裁判日期：民國 107 年 11 月 08 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 737、767、770、1151 條](#) (104.06.10)  
[民事訴訟法 第 247、386 條](#) (107.06.13)  
[土地法 第 12、14、51、52、53、57、58 條](#) (100.06.15)  
[土地登記規則 第 27 條](#) (106.02.14)  
[水利法 第 1、78、83 條](#) (107.06.20)  
[河川管理辦法 第 6、7、10 條](#) (102.12.27)

要旨：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。此外，因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人。

# 函釋、法規新訊

## 總統令修正「洗錢防制法」

中華民國一百零七年十一月七日總統華總一義字第 10700120581 號令  
修正發布第 5、6、9~11、16、17、22、23 條條文；並自公布日施行

第 5 條 本法所稱金融機構，包括下列機構：

- 一、銀行。
- 二、信託投資公司。
- 三、信用合作社。
- 四、農會信用部。
- 五、漁會信用部。
- 六、全國農業金庫。
- 七、辦理儲金匯兌、簡易人壽保險業務之郵政機構。
- 八、票券金融公司。
- 九、信用卡公司。
- 十、保險公司。
- 十一、證券商。
- 十二、證券投資信託事業。
- 十三、證券金融事業。
- 十四、證券投資顧問事業。
- 十五、證券集中保管事業。
- 十六、期貨商。
- 十七、信託業。
- 十八、其他經目的事業主管機關指定之金融機構。

辦理融資性租賃、虛擬通貨平台及交易業務之事業，適用本法關於金融機構之規定。

本法所稱指定之非金融事業或人員，指從事下列交易之事業或人員：

- 一、銀樓業。
- 二、地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為。
- 三、律師、公證人、會計師為客戶準備或進行下列交易時：
  - (一) 買賣不動產。
  - (二) 管理客戶金錢、證券或其他資產。
  - (三) 管理銀行、儲蓄或證券帳戶。
  - (四) 有關提供公司設立、營運或管理之資金籌劃。
  - (五) 法人或法律協議之設立、營運或管理以及買賣事業體。
- 四、信託及公司服務提供業為客戶準備或進行下列交易時：
  - (一) 關於法人之籌備或設立事項。
  - (二) 擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥之合夥人或在其他法人組織之類似職位。

(三) 提供公司、合夥、信託、其他法人或協議註冊之辦公室、營業地址、居所、通訊或管理地址。

(四) 擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約性質之受託人或其他相同角色。

(五) 擔任或安排他人擔任實質持股股東。

五、其他業務特性或交易型態易為洗錢犯罪利用之事業或從業人員。

第二項辦理融資性租賃、虛擬通貨平台及交易業務事業之範圍、第三項第五款指定之非金融事業或人員，其適用之交易型態，及得不適用第九條第一項申報規定之前項各款事業或人員，由法務部會同中央目的事業主管機關報請行政院指定。

第一項金融機構、第二項辦理融資性租賃業務事業及第三項指定之非金融事業或人員所從事之交易，必要時，得由法務部會同中央目的事業主管機關指定其使用現金以外之支付工具。

第一項、第二項及前二項之中央目的事業主管機關認定有疑義者，由行政院指定目的事業主管機關。

前三項之指定，其事務涉司法院者，由行政院會同司法院指定之。

#### 第 6 條

金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢與資恐風險及業務規模，建立洗錢防制內部控制與稽核制度；其內容應包括下列事項：

一、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。

二、定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練。

三、指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行。

四、備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。

五、稽核程序。

六、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。

前項制度之執行，中央目的事業主管機關應定期查核，並得委託其他機關（構）、法人或團體辦理。

第一項制度之實施內容、作業程序、執行措施，前項查核之方式、受委託之資格條件及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會同法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第一項規定未建立制度，或前項辦法中有關制度之實施內容、作業程序、執行措施之規定者，由中央目的事業主管機關限期令其改善，屆期未改善者，處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

金融機構及指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙現地或非現地查核者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

#### 第 9 條

金融機構及指定之非金融事業或人員對於達一定金額以上之通貨交易，除本法另有規定外，應向法務部調查局申報。

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

第一項一定金額、通貨交易之範圍、種類、申報之範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第一項規定或前項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。金融機構及指定之非金融事業或人員對疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易，應向法務部調查局申報；其交易未完成者，亦同。

#### 第 10 條

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。第一項之申報範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。前項、第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項及前條第三項之辦法，其事務涉司法院者，由司法院會商行政院定之。

違反第一項規定或第三項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰；處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。為配合防制洗錢及打擊資恐之國際合作，金融目的事業主管機關及指定之非金融事業或人員之中央目的事業主管機關得自行或經法務部調查局通報，對洗錢或資恐高風險國家或地區，為下列措施：

#### 第 11 條

一、令金融機構、指定之非金融事業或人員強化相關交易之確認客戶身分措施。

二、限制或禁止金融機構、指定之非金融事業或人員與洗錢或資恐高風險國家或地區為匯款或其他交易。

三、採取其他與風險相當且有效之必要防制措施。

前項所稱洗錢或資恐高風險國家或地區，指下列之一者：

一、經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區。

二、經國際防制洗錢組織公告未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區。

三、其他有具體事證認有洗錢及資恐高風險之國家或地區。

#### 第 16 條

法人之代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯前二條之罪者，除處罰行為人外，對該法人並科以各該條所定之罰金。

犯前二條之罪，在偵查或審判中自白者，減輕其刑。

前二條之罪，於中華民國人民在中華民國領域外犯罪者，適用之。

第十四條之罪，不以本法所定特定犯罪之行為或結果在中華民國領域內為必要。但該特定犯罪依行為地之法律不罰者，不在此限。

#### 第 17 條

公務員洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處三年以下有期徒刑。

第五條第一項至第三項不具公務員身分之人洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處二年以下有期徒刑、拘役或新臺幣五十萬元以下罰金。

**第 22 條** 第六條第二項之查核，第六條第四項、第五項、第七條第五項、第八條第四項、第九條第四項、第十條第五項之裁處及其調查，中央目的事業主管機關得委辦直轄市、縣（市）政府辦理，並由直轄市、縣（市）政府定期陳報查核成效。

**第 23 條** 本法自公布日後六個月施行。  
本法修正條文自公布日施行。

### 修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」

中華民國一百零七年十一月九日內政部內授中辦地字第 10713566055 號令修正發布名稱及全文 20 條；並自發布日施行（原名稱：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法；新名稱：地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法）

**第 1 條** 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

**第 2 條** 本辦法用詞定義如下：

一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。

二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。

三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。

四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。

五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。

六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。

**第 3 條** 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。

**第 4 條** 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：

一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。

二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。

三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。

四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。

五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。

六、建立稽核程序。

前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高

風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。

第 5 條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並得委任所屬機關或委託、委辦其他機關（構）、法人或團體辦理。

前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀業不得規避、拒絕或妨礙查核。

第 6 條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前，應進行洗錢及資恐風險評估，並建立降低風險之管理措施。

前項新產品或服務，包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。

第 7 條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：

- 一、進行不動產買賣交易。
- 二、建立業務關係。
- 三、發現疑似洗錢或資恐交易。
- 四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。

地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。

地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。

第 8 條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：

- (一) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。
- (二) 設立或登記證明文件。
- (三) 章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。
- (四) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。
- (五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

- 一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記

予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織（FA TF）所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第 9 條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：

- 一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。
- 二、拒絕提供確認身分所需相關文件。
- 三、持用偽、變造身分證明文件。
- 四、客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
- 五、有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：
  - （一）出示之身分證明文件均為影本。
  - （二）提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。
  - （三）無故拖延應提供或補充之身分證明文件。
  - （四）其他異常情形，無法提出合理說明。

第 10 條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：

- 一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。
- 二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。
- 三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。
- 四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。

第 11 條 地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者，應採取下列強化確認客戶身分措施：

- 一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。

- 二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。
- 三、持續監督進行之交易。

第 12 條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並依前條規定，採取強化確認客戶身分措施。

第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。

第 13 條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

一、地政士：

- （一）不動產買賣契約書。
- （二）定金及價款收支證明文件。
- （三）交易帳戶號碼。
- （四）簽證文件。
- （五）受託事項往來文件。

二、不動產經紀業：

- （一）不動產委託銷售契約書。
- （二）不動產買賣契約書。
- （三）要約書。
- （四）斡旋金、定金及價款收支證明文件
- （五）交易帳戶號碼。
- （六）受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第 14 條 依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

第 15 條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 四、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 五、不動產成交价格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- 六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第 16 條 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，

填具調查局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。

屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，地政士及不動產經紀業應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。

前二項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。

第 17 條 客戶為依資恐防制法第四條第一項或第五條第一項公告制裁名單指定（以下簡稱指定制裁）之個人、法人或團體者，地政士及不動產經紀業，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；已從事者，應即停止。

第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或因其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。

地政士及不動產經紀業因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。

前項通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。

第 18 條 地政士事務所及不動產經紀業所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。

第 19 條 中華民國地政士公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會之全國聯合會，每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐之教育訓練、研習會或宣導說明會，並將辦理情形報內政部備查。

第 20 條 本辦法自發布日施行。

---

### 廢止「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」

中華民國一百零七年十一月九日內政部內授中辦地字第 1071356605B 號令發布廢止；並自即日生效

內政部 令

中華民國 107 年 11 月 9 日

內授中辦地字第 1071356605B 號

廢止「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」，自即日生效。

部 長 徐國勇

---

### 立法院三通過修正「平均地權條例」

中華民國 107 年 11 月 20 日立法院第 9 屆第 6 會期第 9 次會議通過

（公報初稿資料，正確內容以總統公布之條文為準）

第 51 條 依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助身心障礙等公共福利事業、興辦社會住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。

## 修正「土地登記規則」

中華民國一百零七年十一月十六日內政部台內地字第 1071306373 號令修正發布第 3、24、29、35~37、46、51、56、57、65、67、69、95、112、123、126、142、146 條條文；刪除第 122-1 條條文；並自一百零七年十一月三十日施行

**第 3 條** 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。

**第 24 條** 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

一、原申請案之申請人、代理人。

二、登記名義人。

三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件。

**第 29 條** 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

一、因土地徵收或撥用之登記。

二、照價收買土地之登記。

三、因土地重測或重劃確定之登記。

四、依土地法第五十二條規定公有土地之登記。

五、依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。

六、依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。

七、依破產法第六十六條規定之登記。

八、依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。

九、依原國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

十、依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。

十一、依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。

十二、其他依法規得囑託登記機關登記。

**第 35 條** 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

二、因土地重劃或重測確定之登記。

三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。

四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

五、依法代位申請登記。

六、遺產管理人之登記。

- 七、法定地上權之登記。
- 八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- 十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。
- 十二、以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。
- 十三、其他依法律免予提出。

#### 第 36 條

登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。  
由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

以網路申請登記者，登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。

#### 第 37 條

土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免依前項規定辦理。

#### 第 46 條

土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：

- 一、抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記。
- 二、抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
- 三、權利書狀補（換）給登記。
- 四、管理人登記及其變更登記。
- 五、其他法律規定免納。

以郵電申請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。

登記規費之收支應依預算程序辦理。

#### 第 51 條

已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於十年內請求退還之：

- 一、登記經申請撤回。
- 二、登記經依法駁回。
- 三、其他依法令應予退還。

申請人於十年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

#### 第 56 條

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。

三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。

四、未依規定繳納登記規費。

第 57 條

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

一、不屬受理登記機關管轄。

二、依法不應登記。

三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。

四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。

第 65 條

土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第三十五條第一項第十二款情形者，於換領前得免繕發。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

一、建物所有權第一次登記。

二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。

三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第 67 條

土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。

二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。

三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。

四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十三款情形之一。

第 69 條

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

一、無義務人。

二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。

三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

第 95 條 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。

依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

第 112 條 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，除第三條第三項及第四項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

第 122-1 條 (刪除)

第 123 條 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

第 126 條 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第 142 條 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

一、土地經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記。

二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記。

第 146 條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。

---

**財政部 107.10.10 以前發布之房屋稅、契稅釋示函令，如未編入 107 年版之房屋稅契稅法令彙編者，自 108.01.01 起則不再援引適用之**

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10704670780 號

發文日期：民國 107 年 11 月 22 日

資料來源：行政院公報 第 24 卷 223 期 53119 頁

相關法條：[房屋稅條例 第 1 條](#) (103.06.04)

要 旨：有關財政部及各權責機關在 107.10.10 以前發布之房屋稅、契稅釋示函令，凡未編入 107 年版「房屋稅契稅法令彙編」且非屬當然或個案核示、解釋者，非經重行核定，自 108.01.01 起一律不再援用。

全文內容：一、本部及各權責機關在 107 年 10 月 10 日以前發布之房屋稅、契稅釋示函令，凡未編入 107 年版「房屋稅契稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 108 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。

二、凡經收錄於上開 107 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

---

### 現行信託法對於受託人死亡之處理機制不致影響強制執行程序之進行

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1070453003 號

發文日期：民國 107 年 11 月 26 日

資料來源：內政部地政司

相關法條：[民法 第 759 條](#) (104.06.10)

[土地登記規則 第 129、141 條](#) (107.11.16)

[信託法 第 8、10、36、45、47、49 條](#) (98.12.30)

要 旨：受託人死亡時，信託關係原則上並未消滅，信託財產亦非受託人之遺產，現行信託法對於受託人死亡之處理機制不致影響強制執行程序之進行

主 旨：受託人死亡，信託財產不屬於其遺產，現行信託法已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執行程序之進行

說 明：本案不動產前已辦理抵押權設定登記，嗣辦竣信託登記予受託人，受託人死亡後，法院民事執行處函請登記機關准由債權人代位申辦受託人所管信託財產繼承登記，因涉信託法適用疑義……案經法務部 107 年 11 月 14 日法律字第 10703517610 號函復略以：「……按信託法（以下簡稱本法）第 8 條第 1 項規定：『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』及第 10 條規定：『受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。』是受託人死亡時，除信託行為另有約定外，信託關係並未消滅，且因信託財產具有獨立性，非屬受託人之自有財產，故於受託人死亡時，信託財產並非受託人之遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，倘使受託人之繼承人就信託財產辦理繼承登記，恐與民法第 759 條及本法第 10 條規定意旨不符……復按本法第 45 條規定：『受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。……（第 1 項）。第 36 條第 3 項之規定，於前項情形，準用之（第 2 項）。新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人……應保管信託財產，並為信託

事務之移交採取必要之措施。……（第 3 項）。』、第 36 條第 3 項規定：『前 2 項情形，除信託行為另有訂定外，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人，並為必要之處分。』故受託人之任務因受託人死亡而終了，惟信託關係原則上並未消滅，應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，法院得因利害關係人（例如：債權人）之聲請選任新受託人，其後即由選任之新受託人接任處理信託事務（本部 100 年 12 月 6 日法律字第 1000022273 號函意旨參照）。再者，依本法第 47 條第 1 項規定：『受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。』、第 49 條規定：『對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。』及土地登記規則第 129 條規定：『信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記（第 1 項）。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第 2 項規定（第 2 項）。』、第 141 條第 1 項但書第 4 款規定：『土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：……四、其他無礙禁止處分之登記。』故於受託人變更登記時，信託財產溯及至原受託人任務終了（例如：死亡）時移轉予新受託人，對信託財產強制執行之債權人，仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行……綜上，現行本法對於受託人死亡之情形，已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執行程序之進行，非必由受託人之繼承人辦理繼承登記，始得續行執行，且繼承登記亦與本法第 45 條第 3 項所定保管及移交信託財產之必要範圍尚有未合。……」本部同意上開法務部意見，受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，現行信託法對於受託人死亡之情形已有相關規定與處理機制，不致影響強制執行之進行。又本案信託財產業經辦竣限制登記，嗣後再辦理所有權移轉登記，宜先由原囑託機關辦理塗銷限制登記，或符合土地登記規則第 141 條第 1 項但書之情形。本案請依上開函意旨及相關規定，本於職權就具體個案妥予處理。

