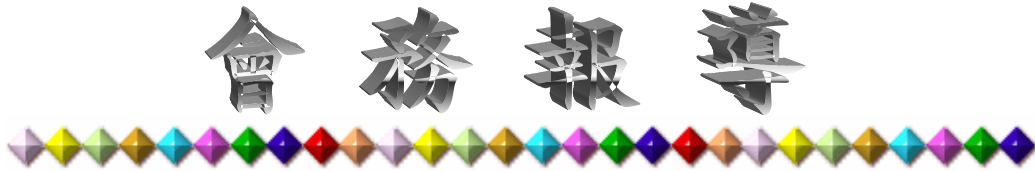


彰化縣地政士公會 會刊 第341期

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	4
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>



- 108/09/02 社團法人新北市地政士公會業於民國 108 年 8 月 23 日召開第 10 屆第 2 次會員代表大會。
- 108/09/02 行文林明駿地政士參加本會 108 年 8 月 17 日、24 日、31 日於大葉大學管理學院 B306 教室舉辦 108 年度第 1 期地政士專業訓練研習班，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 18 小時。
- 108/09/02 行文彰化縣政府(地政處)本會推薦本會會員莊谷中地政士、林美蘭地政士為「108 年彰化縣績優地政士」接受表揚。
- 108/09/03 本會於會館下午 3 時召開臨時常務理事會，由邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲及莊常務理事谷中出席參加。
- 108/09/05 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦 108 年度第 10 次會員教育講習。
- 108/09/07 會員江秋輝之父往生告別式，本會除致花園一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆及曹理事芳榮前往參加告別式。
- 108/09/09 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 9 月 17 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，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/09/09 彰化縣政府副知有關黃彥叡地政士申請僱用施惠玲為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/09/09 彰化縣政府副知有關陳碧霞地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，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 112 年 8 月 28 日。
- 108/09/09 彰化縣地方稅務局函檢送地價稅自用住宅用地宣傳單乙份，本會公告於網站最新消息。
- 108/09/09 通知邱理事長銀堆暨鹿港區理監事於 108 年 9 月 12 日參加會員林美霞之公公張公往生告別式。
- 108/09/09 通知邱理事長銀堆暨彰化區、北斗區理監事於 108 年 9 月 13 日參加會員李桂香之婆婆戴媽往生告別式。
- 108/09/10 彰化縣政府副知有關黃自強地政士申請終止僱用邱碧玉為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 108/09/10 彰化縣政府副知有關鄭嘉佩地政士申請終止僱用鄒昀妍為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 108/09/11 彰化縣政府副知有關張皓喆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。
- 108/09/11 行文張皓喆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。
- 108/09/11 彰化縣政府農地重劃 60 週年慶祝大會假花壇全國麗園餐廳舉辦，本會由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、施理事景鈺、阮理事森圳、林理事美蘭、楊理事鈿浚、郭理事政育、陳監事美單、劉監事輝龍出席參加。

- 108/09/12 彰化縣政府訂於 108 年 9 月 19 日下午 4 時於田中地政事務所 3 樓會議室召開「108 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」第 1 次工作小組會議。
- 108/09/12 彰化縣政府函檢送 108 年 8 月本縣地政士開業籍異動登記清冊 1 份。
- 108/09/12 會員林美霞之公公往生告別式，本會依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆及郭理事政育前往參加告別式。
- 108/09/13 會員李桂香之婆婆往生告別式，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，並由邱理事長銀堆及劉監事輝龍前往參加告別式。
- 108/09/16 臺北市政府地政局函檢送本局 108 年 9 月 2 日召開第 37 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議紀錄 1 份。
- 108/09/16 臺灣彰化地方法院家事法庭函因受理選任遺產管理人案件，有選任被繼承人李英遺產管理人人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選。
- 108/09/16 行文彰化縣政府(地政處)地政士張皓喆(身份證統一編號 N12614****)業自 108 年 9 月 16 日加入本會為會員。
- 108/09/17 彰化縣政府副知有關林巧婷地政士申請開業執照加註延長有效期限一案，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 112 年 10 月 8 日。
- 108/09/17 彰化縣政府函為「108 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」報名事宜，檢附報名表 1 份。
- 108/09/18 逢甲大學函依據內政部委託「不動產交易應用區塊鏈技術及精進地政士職能委託規劃服務案」，辦理「精進地政士職能第 2 次座談會」。
- 108/09/18 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 10 月 1 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，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/09/18 台中市地政學會函謹訂於 108 年 10 月 19 日(星期六)舉辦教育訓練講習，公布網站最新活動。
- 108/09/18 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會蕭靖安地政士為被繼承人李英事件選任之遺產管理人之人選。
- 108/09/19 彰化縣二林地政事務所函訂於 108 年 10 月 1 日(二)上午 10 時舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/19 臺北市政府地政局函為利就近採購運動選手所需物品，茲檢送本屆地政盃主場館(臺北體育館)鄰近大賣場資訊 1 份供參。
- 108/09/19 彰化縣政府於田中地政事務所 3 樓會議室召開「108 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」第 1 次工作小組會議，本會由邱理事長銀堆出席參加。
- 108/09/20 彰化縣彰化地政事務所函訂於 108 年 10 月 1 日(二)下午 2 時舉辦「109 年公告土地現值暨公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/19 彰化縣北斗地政事務所函訂於 108 年 10 月 3 日(四)上午 9 時 30 分舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/20 彰化縣田中地政事務所函訂於 108 年 10 月 4 日(五)下午 2 時舉辦「109 年公告土

- 地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/23 彰化縣和美地政事務所函訂於 108 年 10 月 2 日(三)上午 10 時舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/23 逢甲大學辦理「精進地政士職能第 2 次座談會」，本會由邱理事長銀堆及阮理事森圳出席參加。
- 108/09/24 臺北市政府地政局函為利單位停車，茲檢送地政盃活動場館(臺北體育館、臺北市中正運動中心及彩虹河濱公園壘球場)附近交通及停車資訊 1 份供參。
- 108/09/24 行文彰化縣地方稅務局本會訂於 108 年 10 月 30 日(星期三)舉辦會員教育講習，請惠予協助提供貴場地，實感德便。
- 108/09/25 通知各會員為報名參與彰化縣政府舉辦「108 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」。
- 108/09/25 通知各會員本會訂於 108 年 10 月 30 日假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 108 年度第 11 次會員教育講習。
- 108/09/26 彰化縣政府副知有關周慶松地政士申請終止僱用登記助理員周澎禕乙案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 108/09/26 彰化縣員林地政事務所函訂於 108 年 10 月 2 日(三)下午 2 時 30 分舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/26 彰化縣溪湖地政事務所函訂於 108 年 10 月 3 日(四)下午 2 時 30 分舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/26 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員潘明山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。
- 108/09/27 彰化縣地方稅務局函為提醒民眾依限繳納稅款，檢送 108 年下期營業用使用牌照稅開徵宣傳海報一份，本會張貼於會館公佈欄。
- 108/09/27 彰化縣鹿港地政事務所函訂於 108 年 10 月 4 日(五)上午 10 時舉辦「109 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會」，請該轄區理監事及會員踴躍出席參加。
- 108/09/27 行文彰化縣政府(地政處)本會會員林宗偉申請林君翰為登記助理員並終止陳志雄之僱傭關係。
- 108/09/27 中華民國地政士公會全國聯合會於高雄華園飯店舉行之 108 年度教育訓練『不動產專業顧問-法學實力進階研習營』，本會由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮、阮理事森圳、林理事美蘭以及會員謝金助、黃高生、林文新、李秀雀報名參加。
- 108/09/30 彰化縣政府函檢送本縣「108 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」工作小組第 1 次會議紀錄 1 份供參。
- 108/09/30 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員曾群丞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。



不花時間去要求公平
不是投降就是更拼命

RingRing©

判 解 新 訊



土地法第 43 條所謂之惡意，係指明知土地登記簿謄本所登記之所有人，非真正之所有人，或明知其所有權之登記有無效或得撤銷之原因而言

裁判字號：108 年度台上字第 1043 號

裁判日期：民國 108 年 08 月 21 日

資料來源：司法院

要 旨：土地法第 43 條所稱依本法所為之登記，係指土地登記名義人為非真正權利人時，為保護第三人交易之安全，將登記事項賦予絕對真實之公信力，使因信賴現存登記而取得權利之善意第三人，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪，有絕對效力。如為惡意之第三人，則不受保護。惟此之所謂惡意，應係指明知土地登記簿謄本所登記之所有人，非真正之所有人，或明知其所有權之登記有無效或得撤銷之原因而言。

住戶專有部分之鋁窗非維持建築物安全所必要之構造、亦非供全體區分所有權人使用之公用物，故於陽台上增設鋁窗即非屬使用執照所禁止之加蓋構造物行為

裁判字號：108 年度訴字第 624 號

裁判日期：民國 108 年 07 月 30 日

要 旨：依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，因各住戶專有部分內之鋁窗非維持建築物安全所必要之構造、亦非供全體區分所有權人使用之公用物，難認屬使用執照所指構造物至明，故於陽台上增設鋁窗即非屬於使用執照所欲規範禁止之「加蓋構造物」行為；又增設鋁窗既非加蓋構造物，自無所謂二次施工之情。

地價稅繳納證明書所載祭祀公業管理人，應係稅務機關依繳納人申報而填載，非可因繳款書所記載之納稅義務人，即認定其確為實際上管理人

裁判字號：107 年度重上字第 95 號

裁判日期：民國 108 年 08 月 14 日

資料來源：司法院

要 旨：祭祀公業之管理人得為公業財產之保存行為，所謂保存行為，指防止財產之損失，或其他維持現狀所必要之一切行為而言；祭祀公業財產之管理，其管理人自得為之，且得獨立提起訴訟。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之此外，地價稅繳納證明書所載祭祀公業管理人，應係稅務機

關依繳納人申報而填載，稅務機關未實質查核，非可因繳款書所記載之納稅義務人，即認定其確為實際上管理人，自更無從因有此記載，而認定分管協議之事實。

債務人純以事實審言詞辯論終結前所未及提出之攻擊防禦方法，指摘債權人之請求自始不當，仍不得執以訴請撤銷強制執行程序

裁判字號：108 年度上字第 185 號

裁判日期：民國 108 年 05 月 23 日

資料來源：司法院

要旨：按命債務人為給付之確定判決，就給付請求權之存在有既判力，依民事訴訟法第 400 條第 1 項規定，債務人不得對於債權人更行提起確認該給付請求權不存在之訴。次按強制執行法第 14 條第 1 項所謂發生於前訴訟言詞辯論終結後之異議原因事實，仍須在實體法上足以使依為執行名義之判決所命履行之請求向後歸於消滅或罹於不能行使之障礙，始足當之；若純以事實審言詞辯論終結前所未及提出之攻擊防禦方法，指摘債權人之請求自始不當，仍不得執以訴請撤銷強制執行程序。

區段徵收核定發給抵價地通知前已存在之廢棄物，因事後發現並清運，影響所及乃領回抵價地之計算基準，在計算基準決定未變更前，無不當得利問題

裁判字號：108 年度判字第 431 號

裁判日期：民國 108 年 08 月 30 日

資料來源：司法院

要旨：不當得利之發生原因，有出於給付者，亦有非出於給付者，兩種原因所發生之財產變動欠缺法律上理由時，應均有調整不合法之財產變動之必要。土地所有權人對其所有土地因區段徵收而喪失所有權之後，對於區段徵收開發範圍內土地之營建廢棄物及垃圾的清運行為，乃開發行為的施工內容，所生清運費，屬於整地費，核屬開發費用之一，難認有何一方得利、他方失利之不當財產變動之情，以此請求返還公法上不當得利，尚屬無據。此外，縱區段徵收核定發給抵價地通知之前，已存在營建廢棄物及垃圾，因事後發現並進行清運，實質造成區段徵收開發成本之增加，惟此開發費用的增加，影響所及乃領回抵價地之計算基準，更進而影響被徵收土地所有權人應領之權利價值，在計算基準的決定沒有變更之前，也不會有不當得利之問題。

私有土地成立公用地役關係者，其所有權之行使應受限制，機關所設置都市道路之通常設施，屬合乎公共利益之行為，土地所有人應予容忍

裁判字號：107 年度台上字第 2451 號

裁判日期：民國 108 年 09 月 04 日

資料來源：司法院

要旨：審判長於訴訟程序中應適時行使闡明權，倘違背闡明義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，基此所為之判決，自屬違背法令。此外，私有土地實際供公眾通行數十年之道路使用，應認為已有公用地役關係存在，其所有權之行使應受限制，土地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用。政府機關為有利於公眾之通行使用，就該道路設置都市道路之通常設施，屬合乎公共利益之行為，土地所有人亦應容忍。此外，既成道路成立公用地役關係者，其所有權人對土地無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，僅生公法上補償之權利義務關係，無私法上不當得利問題。

相鄰土地所有人間對於其所有土地之範圍有所爭執，屬確認不動產所有權訴訟，起訴之原告即不以該土地全體共有人為必要

裁判字號：107 年度台上字第 1688 號

裁判日期：民國 108 年 08 月 29 日

資料來源：司法院

要旨：定不動產界線訴訟，係指相鄰地所有人間，關於所有權並無爭執，僅其經界不明，而請求定其界線所在之訴訟而言，其屬形成之訴，法院得依調查之結果，定該不動產之經界，不受原告所為聲明之拘束；因其定界址之結果，對於土地共有人全體必須合一確定，自應以土地共有人全體為當事人，其訴訟當事人之適格始無欠缺。惟如係相鄰土地所有人間對於其所有土地之範圍有所爭執，當事人主張至一定界線之土地屬於自己所有或非屬他人所有者，則屬確認不動產所有權訴訟，起訴之原告即不以該土地全體共有人為必要。

民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約調整，故當事人就瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約

裁判字號：107 年度台上字第 2093 號

裁判日期：民國 108 年 05 月 23 日

資料來源：司法院

要旨：按物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或當事人之約定，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。民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。

函釋、法規新訊

訂定「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國一百零八年九月五日內政部台內地字第 1080264470 號公告訂定全文 2 點；並自一百零八年十二月一日生效

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）於民國__年__月__日經委託人攜回審閱__日。（契約審閱期間至少三日）

委託人（出租人）簽章：

受託人（租賃住宅代管業）簽章：

二、委託管理標的

（一）租賃住宅標示：

1. 門牌__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__街（路）__段__巷__弄__號__樓之__（基地坐落__段__小段__地號）。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。

2. 專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。

（1）主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。

（2）附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3. 共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

4. 車位：有（汽車停車位__個、機車停車位__個）無。

5. 有無設定他項權利，若有，權利種類：__。

6. 有無查封登記。

（二）委託管理範圍：

1. 租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺。

2. 車位：（如無則免填）

（1）汽車停車位種類及編號：

地上（下）第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號。

（2）機車停車位：

地上（下）第__層，編號第__號或其位置示意圖。

（3）使用時間：

全日日間夜間其他__。

3. 租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如附件委託管理標的現況確認書。

4. 其他：__。

三、委託管理期間

委託管理期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。

四、報酬約定及給付

委託人應按 月 期 (___ 個月) 給付報酬予受託人；其報酬為 委託管理標的月租金額百分之 ___ 新臺幣 (下同) ___ 元，委託人應於每 月 期 ___ 日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

前項報酬給付方式： 現金繳付 於代為收取之租金內扣付 轉帳繳付；金融機構：___，戶名：___，帳號：___ 其他 ___。

五、委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

- (一) 屋況與設備點交。
- (二) 居住者身分之確認。
- (三) 向承租人催收 (繳) 租金及相關費用。
- (四) 日常修繕維護事項：
 1. 租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。
 2. 修繕費用通報及修繕或督促修繕。
- (五) 糾紛協調處理。
- (六) 結算相關費用。
- (七) 租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。
- (八) 其他項目：
 1. 收取租金，交付方式：___。
 2. 收取押金，交付方式：___。
 3. 管理押金。
 4. 墊付相關費用。
 5. 處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
 6. 遺留物之處理。
 7. 租購家具、電器設備。

六、違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更改用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

七、修繕之處理

委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。

委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

八、委託人之義務及責任

委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。

簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。

簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責

修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

九、受託人之義務及責任

委託管理期間，受託人之義務如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。
- (二) 應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- (三) 依第五點第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之賸餘押金返還承租人。
- (四) 依第五點第三款規定，代為向承租人催收（繳）租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後__日內催收（繳）。
- (五) 依第五點第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。
- (六) 依第五點第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。
- (七) 依第五點第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起__日（不得超過三十日）內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。
- (八) 依第五點第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。
- (九) 應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (十) 應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (十一) 不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

十、租賃住宅返還之處理

委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。

因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

十一、委託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：

- (一) 受託人違反第九點第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。
- (二) 受託人違反第九點第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。
- (三) 受託人違反第九點第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
- (四) 委託管理標的之租賃關係消滅。
- (五) 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。

(六) 受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

十二、受託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：

- (一) 因委託人違反第七點第一項、第八點第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第十點第一項規定事項。

十三、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經委任雙方約定以 電子郵件信箱： 手機簡訊 即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

十四、契約及相關附件效力

本契約自簽約日起生效，委任雙方各執一份契約正本。

受託人之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

十五、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- (一) 委託人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 受託人之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (三) 租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得記載拋棄契約審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載委託人須繳回契約書。
- 四、不得記載本契約之通知僅以電話方式為之。
- 五、不得記載違反強制或禁止規定。

修正「非都市土地使用管制規則」

中華民國一百零八年九月十九日內政部台內地字第 1080264995 號令增訂發布第 23-3、30-6 條條文

第 23-3 條 申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定需辦理出流管制計畫者，免依第十三條第一項第四款、第二十三條第一項第一款、第二十三條之一第一項及前條整地排水相關規定辦理。

第 30-6 條 申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫範圍者，依下列規定辦理：
一、該計畫劃設公告之水源保護區範圍，不適用第三十條之一第一項但書規定。
二、該計畫規定不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用地變更編定之限制，從其規定。

訂定「跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件試辦計畫」

中華民國一百零八年九月十八日內政部台內地字第 1080265040 號公告訂定全文 13 點；並自即日生效

- 一、為加強便民服務，辦理跨直轄市、縣（市）土地登記，以提升地政業務之便利與效能，特訂定本計畫。
- 二、試辦機關：各直轄市及縣（市）政府所轄登記機關。
- 三、試辦期間：自中華民國一百零八年十月一日至一百零九年六月三十日，並得公告延長。
- 四、本計畫適用跨直轄市、縣（市）土地登記項目如下，其登記原因、代碼及處理期限依附件一辦理：
 - （一）住址變更登記。
 - （二）更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
 - （三）書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
 - （四）門牌整編登記。
 - （五）更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
 - （六）預告登記。
 - （七）塗銷預告登記。
- 五、本計畫用詞定義：
 - （一）管轄所：跨直轄市、縣（市）土地登記案件標的所在地之管轄登記機關。
 - （二）受理所：受理非管轄區跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記機關。
- 六、申請作業：
 - （一）跨直轄市、縣（市）土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。如經其他登記機關受理且程序未終結前，不予受理。
 - （二）申請案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨直轄市、縣（市）代收地政類申請案件之方式處理：
 1. 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。
 2. 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。
 3. 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。
 4. 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。
 5. 屬信託財產之標的。
 - （三）登記機關受理跨直轄市、縣（市）土地登記案件時，應依土地登記規則第五十三條規定程序辦理。
 - （四）跨直轄市、縣（市）土地登記案件收件字及其代碼，由中央地政機關統一訂定。
- 七、規費計收：
 - （一）跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記規費由受理所計收，並依預算程序辦理；已繳之登記規費應予退還者，由受理所辦理。
 - （二）跨直轄市、縣（市）土地登記案件經駁回或撤回後，其他登記機關受理其重新申請登記者，應另行計收登記規費。但申請人援用已繳納之登記規費者，由原受理所辦理。
- 八、審查及登記作業：
 - （一）受理所相關作業人員辦理跨直轄市、縣（市）土地登記案件，應先取得土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版（以下簡稱地政整合系統）之跨所權限，於申請權限內使用，各登記機關並應依實

際情形定期檢討清理作業人員之權限。

- (二) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件經審查後，有應補正、駁回情形者，補正通知書及駁回通知書應註明受理所全銜、電話及地址等資料。駁回通知書並應註明不服處分時，應以受理所為原處分機關循序提起救濟。
- (三) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件應發給權利書狀者，由受理所產製列印並鈐蓋受理所機關印信及其首長職銜簽字章。
- (四) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件，由受理所保存，並按標的所在地之直轄市、縣（市）別裝訂成冊。

九、審查跨直轄市、縣（市）土地登記案件有下列情形之一，受理所應填具「登記機關受理跨所登記調案單」（附件二），陳核後以調案管理系統傳送管轄所或原案受理所，該所應於一日內查復，倘系統異常無法傳送，得改以傳真、電子郵件或公文交換方式辦理：

- (一) 未能於相關系統查詢之人工登記簿資料。
- (二) 需調閱原登記申請案參考。
- (三) 電子處理作業前之異動清冊。
- (四) 其他檔案資料。

十、申請閱覽、抄寫、複印或攝影跨直轄市、縣（市）土地登記申請書及其附件，由原受理所辦理。

十一、登記錯誤或遺漏及土地登記損害賠償事宜：

- (一) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件於登記完畢後，如有登記錯誤或遺漏時，由受理所依土地法第六十九條規定辦理。
- (二) 跨直轄市、縣（市）土地登記案件如涉及土地登記損害賠償事宜，以受理所為窗口。但如能證明係管轄所提供資料疏誤所致，管轄所應適度分擔賠償責任。分擔之比例或數額，由受理所與管轄所自行協議，協議不成者，由其直轄市、縣（市）政府協商決定。

十二、登記機關收受土地登記異議書件之處理原則：

- (一) 以地政整合系統查詢異議標的有無登記案件在申辦中，並依下列方式處理：
 - 1. 查無登記收件資料，且收受異議者非異議標的之管轄所，應填具聯繫單（附件三），即時以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知管轄所，並將異議書件以公文移由管轄所處理及副知異議人。
 - 2. 異議標的已有登記申請案件受理中，應填具聯繫單，以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知該登記案件之受理所與管轄所，並將異議書件以公文移由該受理所處理，與副知異議人及管轄所。
- (二) 管轄所接獲通知，應即配合於地政整合系統辦理特殊地建號之異議管制。
- (三) 民眾同時向數登記機關聲明異議，登記機關除依前二款辦理外，依下列方式處理：
 - 1. 經向管轄所聯繫查得其已收受相同異議書，且尚無登記機關受理異議標的登記案件，由管轄所統一回復異議人，其他登記機關無需另行移送異議書件。

2. 異議標的已受理登記申請案件，經向該受理所聯繫查得其已收受相同異議書，由受理所統一回復異議人並副知管轄所，無需另行移送異議書件予受理所。

十三、直轄市、縣（市）政府宜視情形啟動所轄登記機關之人力相互支援機制，妥適調配人力。

核釋個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，應計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，並得比照房地合一課徵所得稅之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10804008540 號

發文日期：民國 108 年 09 月 11 日

要 旨：有關個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，應計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額所需符合之條件

全文內容：個人 105 年 1 月 1 日以後交易因受遺贈取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第 4 條之 4 第 1 項各款適用範圍，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第 71 條規定期限內辦理結算申報，並得比照本部 104 年 8 月 19 日台財稅字第 10404620870 號令第 2 點至第 4 點規定辦理：

- (一) 交易之房屋、土地係個人於 103 年 1 月 1 日之次日至 104 年 12 月 31 日間受遺贈取得，且該個人及遺贈人持有期間合計在 2 年以內。
- (二) 交易之房屋、土地係遺贈人於 104 年 12 月 31 日以前取得，且個人於 105 年 1 月 1 日以後受遺贈取得。

核釋有關長照服務機構改設長照機構法人所書立之土地建物無償移轉同意書非印花稅課稅憑證之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10804602660 號

發文日期：民國 108 年 09 月 26 日

要 旨：長照服務機構依長期照顧服務機構法人條例設立登記為長期照顧服務機構法人，如將原供作長照服務使用土地或建物無償移轉續作原來之用途，並移轉登記原因為「改設法人」者，應非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之憑證。

全文內容：長期照顧服務法第 62 條所定之長期照顧服務機構，依長期照顧服務機構法人條例設立登記為長期照顧服務機構法人，並將原供作長照服務使用之土地、建物，無償移轉該長期照顧服務機構法人續作原來之用途，書立土地建物無償移轉同意書並持憑向地政機關申請不動產移轉登記原因為「改設法人」者，該無償移轉同意書非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之憑證，不課徵印花稅。