

# 彰化縣地政士公會 會刊 第352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



- 109/08/03 全聯會轉知內政部函檢送跨縣市收辦土地登記之懶人包，請惠予協助宣導，請查照。
- 109/08/03 全聯會轉知內政部函為落實防制洗錢工作，便利確認客戶身分，請轉請地方公會持續向所屬會員宣導使用臺灣集中保管結算所股份有限公司建置之「公司負責人及主要股東資訊查詢平臺」，請查照。
- 109/08/03 全聯會轉知財政部北區國稅局函檢送本局更新後所屬納稅者權利保護官姓名及聯絡方式 1 份，請查照。
- 109/08/03 全聯會轉知內政部函轉知聯合國安全理事會第 1267/1989/2253 號制裁委員會制裁名單更新訊息，已刊登於本部地政司網站防制洗錢專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)，請轉知地方公會通知所屬為會員。
- 109/08/03 會員江麗鄉之公公往生告別式，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。
- 109/08/04 行文未出席 109 年度第 2 次會員教育講習之地政士人員，本會 109 年 7 月 31 日於彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦第 2 次會員教育講習『從登記之角度談農地之套繪管制與解除』教育訓練，台端報名後未出席亦未請假，紀律委員會將依規定處理，請查照。
- 109/08/04 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之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導，如說明，請查照。
- 109/08/05 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/05 通知邱理事長銀堆暨彰化區、和美區理監事參加會員周炳福之母周媽王老夫人往生告別式。
- 109/08/05 行文臺灣彰化地方檢察署感謝鈞署指派張嘉宏檢察官擔任本會 109 年 8 月 25 日舉辦之會員教育講習講師，茲將講習時間、地點及講題，詳如說明，請轉知張嘉宏檢察官，實感德便。
- 109/08/05 通知林理事文正、劉監事輝龍參加社團法人高雄市地政士公會第 6 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會。
- 109/08/05 本會假員林地政事務所會議室召開本會第 10 屆第 10 次理、監事聯席會議。
- 109/08/06 嘉義市地政士公會函本會第 10 屆第 2 次會員大會，業已於 109 年 7 月 24 日假小原婚宴餐廳召開完畢。
- 109/08/06 中華民國地政士公會全國聯合會函為彰顯尊重地政士對於不動產事業疑難解決及鑽研所具備的專業能力，本會特與國立成功大學法律學系聯合舉辦 109 年地政士學術研討會(詳如後說明)，敬請貴會依分配名額惠於 8 月 28 日前儘速依式(附件 1)填具並送本會免費報名參加，請查照。
- 109/08/06 中華民國地政士公會全國聯合會函本會訂於 10/16~10/17 舉辦 109 年度教育訓練研習營之二天一夜活動，敬請貴會轉知所屬地政士會員踴躍報名參加，請查照。

辦理。

- 109/08/06 行文各前理事長、各理、監事，全聯會訂於 109 年 10 月 16 日(星期五)、10 月 17 日(星期六)2 天，舉辦 109 年度教育訓練研習營之二天一夜活動(相關費用如說明)，本會分配名額 13 人(額滿為止)，另本次活動可折抵地政士專業訓練時數 7 小時時數由全聯會核發，有意參加之理監事請於 8 月 12 日前逕向本會報名，請查照。
- 109/08/07 行文各會員為舉辦「洗錢防制法規之介紹」教育講習。
- 109/08/08 會員周炳福之母周媽王老夫人往生告別式，本會依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆及阮理事森圳前往參加告別式。
- 109/08/10 社團法人苗栗縣地政士公會函本會業於民國 109 年 7 月 29 日下午 4:30 正假銅鑼鄉鄉野餐廳舉辦第十、十一屆理事長交接暨理監事授證典禮及餐會。
- 109/08/10 中華民國地政士公會全國聯合會函關於本會預定於本(109)年 09 月 25 日(星期五)下午 2 時，假宜蘭縣舉辦之第 9 屆第 7 次理監事聯席會暨於翌日-09 月 26 日(星期六)樂活遊休閒活動(承辦公會：宜蘭縣地政士公會)，茲為提早規劃安排住宿、交通等相關統計事宜之需，敬請惠於本(109)年 08 月 17 日前填覆回條並傳真 02-25072205 至本會，俾利後續作業之順利進行，請查照。
- 109/08/10 彰化縣政府副知有關會員葉子微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 113 年 9 月 7 日，請查照。
- 109/08/11 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/11 彰化縣政府函為表揚本縣績優地政士，請於本(109)年 8 月 27 日(星期四)前，推薦符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」規定之地政士參加評選，請查照。
- 109/08/11 社團法人台中市地政士公會函本會教育委員會擬訂於 109 年 9 月 5 日(六)，假台中兆品酒店舉辦總計 6 小時之地政士專業研習課程，敬請依說明踴躍報名參加，請查照。
- 109/08/11 通知邱理事長銀堆暨全體理監事，彰化縣地方稅務局訂於 109 年 8 月 17 日(星期一)上午 10 時 30 分於彰化縣政府一樓中庭，舉辦「不動產移轉 e 讚通」啟動記者會，請各區理監事出席及協助通知該轄區之會員踴躍參加。
- 109/08/11 行文彰化縣政府(地政處)地政士張朝倫(身份證統一編號 B12177\*\*\*\*)業自 109 年 8 月 10 日加入本會為會員，請查照。
- 109/08/12 中華民國地政士公會全國聯合會函本會擬統籌印製新北市政府地政局最新修正版之「土地登記審查手冊」工具書，貴會如有需購買者，敬請依式惠於 109 年 8 月 31 日前填具訂購單並逕傳真(02-25073369)本會彙整統計後印行，請查照。
- 109/08/12 彰化縣政府副知有關張朝倫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 條規定，准予辦理，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 109/08/12 彰化縣政府函檢送 109 年 7 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 109/08/12 彰化縣政府副知有關會員曹銘申請地政士事務所地址變更一案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予辦理，請查照。
- 109/08/13 中華民國地政士公會全國聯合會副知為薦請共同代表出席拜會國立政治大學地政

學系訪談會議，相關會議時間、地點，敬請 屆時撥冗參加。

- 109/08/13 中華民國地政士公會全國聯合會副知檢送本會 109 年 07 月 03 日第 9 屆第 6 次理監事聯席會會議紀錄 1 份，敬請 查照。
- 109/08/13 彰化縣政府副知有關會員劉嘉洪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 113 年 9 月 28 日，請查照。
- 109/08/13 基隆市地政士公會函本會業於 109 年 7 月 28 日(星期二)下午 3 時 30 分假水園會館 3 樓召開本會第 11 屆第 1 次會員大會暨第 11 屆理監事選舉，選舉結果由陳俊德地政士高票連任第 11 屆理事長。
- 109/08/13 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 109 年 8 月 25 日(星期二)於本局舉辦會員專業教育講習協助宣導一案，敬表同意，請 查照。
- 109/08/13 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 109 年 8 月 18 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，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請 查照。
- 109/08/14 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送有關本會與國立成功大學法律學系聯合舉辦之 109 年地政士學術研討會文宣 1 份。
- 109/08/17 彰化縣地方稅務局舉辦「不動產移轉 e 讚通」啟動記者會，由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮出席參加。
- 109/08/18 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送有關內政部訂定之「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務查核計畫」1 種，並於 109 年度起實施，請查照並轉知所屬地政士會員配合辦理。
- 109/08/18 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送關於內政部 109 年 8 月 6 日台內地字第 1090129832 號函，釋示有關共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記有無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定適用疑義 1 案，請查照並轉知所屬地政士會員參考辦理。
- 109/08/18 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/19 彰化縣政府副知會員許永坦申請終止僱用登記助理員謝麗姿，及僱用許茗棋為登記助理員乙案，經核分別符合地政士法第 29 條第 3 項，同條第 2 項第 3 款規定，同意備查，請查照。
- 109/08/20 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/20 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/20 行文各會員為舉辦 109 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動，敬請踴躍報名參加。
- 109/08/20 行文各會員本會為推薦 109 年績優地政士，各會員如符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」請於民國 109 年 8 月 28 日前逕送本會，俾審核擇報縣府，請 查照。
- 109/08/21 臺灣彰化地方法院家事法庭函本院因受理選任盧堃芳即盧崑峯遺產管理人案件(109 年度司繼字第 982 號)，有選任被繼承人盧堃芳即盧崑峯遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選，查照惠覆。

- 109/08/21 社團法人新北市地政士公會第 10 屆第 3 次會員代表大會暨聯誼餐會，由邱理事長銀堆、蔡常務理事文鎮出席參加。
- 109/08/24 中華民國地政士公會全國聯合會函敬邀 貴會所屬會員及眷屬參加中華民國中樞暨各界慶祝 109 年國慶大會典禮，轉請 查照惠復。
- 109/08/24 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員黃金燦申請終止陳明頡之僱傭關係並申請游文慧為登記助理員，請 鑒核。
- 109/08/25 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。
- 109/08/25 南投縣地政士公會函本會於民國 109 年 08 月 07 日下午 3:30 假樂涼園藝餐廳召開本會第十屆第一次會員大會已順利舉辦完畢。本次大會並改選第十屆理事長、常務監事暨理、監事，由陳秀珠小姐當選第十屆理事長，即日起視事，承蒙貴 長官、貴賓蒞臨指導或惠賜花籃等，倍增大會光彩，隆情厚誼，無任銘感，特函申謝。
- 109/08/25 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會鐘銀苑地政士為被繼承人盧堃芳即盧崑峯(身份證統一編號:N12160\*\*\*\*)案件選任之遺產管理人之人選，如說明，請 查照。
- 109/08/25 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦本會 109 年度第 3 次會員教育講習。
- 109/08/26 臺灣集中保管結算所股份有限公司函公告修正本公司「防制洗錢及打擊資恐查詢作業要點」，自即日起實施，詳如說明，請 查照。
- 109/08/26 通知邱理事長銀堆暨鹿港區理監事參加會員粘玉弘之父粘公萬福老先生往生告別式。
- 109/08/26 社團法人高雄市地政士公會第 6 屆第 3 次會員大會暨聯誼餐會，由邱理事長銀堆、林理事文正及劉監事輝龍出席參加。
- 109/08/27 南投縣不動產聯盟協會函本會訂定於 109 年 09 月 18 日(星期五)下午六時整，舉辦第二屆第二次會員大會聯誼餐會，地點：老街仁城餐廳(南投縣名間鄉名松路二段 662 之 1 號，電話：049-2582151)，歡迎蒞臨與會。
- 109/08/27 內政部函本部訂於 109 年 9 月 7 日、8 日及 9 日分 5 場假本部地政司地政資訊大樓 4 樓訓練教室辦理「不動產專業人員訓練服務系統」教育訓練，請選派業務相關人員參加，請查照。
- 109/08/27 新竹縣政府開會通知召開 109 年第 38 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議。
- 109/08/28 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，詳如說明段，請查照。

# 判 解 新 訊



**民法第 184 條第 2 項所謂「保護他人之法律」，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言**

裁判字號：108 年度上更一字第 10 號

裁判日期：民國 109 年 06 月 24 日

資料來源：司法院

**要 旨：**按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項分別定有明文。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護他人法律之行為，且該行為與損害間具有相當因果關係為限，行為人始應負責。

**不動產取得時效之效力，占有人非當然取得其所有權，故主張時效完成申請所有權登記者，對於其係以行使所有權之意思而占有之事實，應負舉證責任**

裁判字號：109 年度判字第 373 號

裁判日期：民國 109 年 07 月 09 日

資料來源：司法院

**要 旨：**主張時效完成申請所有權登記者，對於其係以行使所有權之意思而占有之事實，應負舉證責任，其應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，及以行使所有權意思而占有之證明文件。

**法人因侵權行為所生之損害賠償請求權，自以其負責人知有損害及賠償義務人時，始得行使該權利，而得起算該請求權之消滅時效**

裁判字號：109 年度台上字第 1575 號

裁判日期：民國 109 年 07 月 17 日

資料來源：司法院

**要 旨：**法人之行為，須由其負責人於權限範圍內代表為之。因此，法人因侵權行為所生之損害賠償請求權，自以其負責人知有損害及賠償義務人時，始得行使該權利，而得起算該請求權之消滅時效。

**按民事訴訟法第 249 條第 2 項規定，原告之訴依其所訴之事實，在法律上顯無理由，係指依訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯不能獲得勝訴之判決而言**

裁判字號：109 年度台上字第 1462 號

裁判日期：民國 109 年 07 月 22 日

資料來源：司法院

**要 旨：**按民事訴訟法第 249 條第 2 項規定，原告之訴依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴

之判決者而言。若當事人於其聲明之事項，能否為有利於己之證明，則屬事實問題，而與訴在法律上顯無理由者不同，不在不經言詞辯論逕以判決駁回其訴之列。

---

**有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束**

裁判字號：109 年度台上字第 927 號

裁判日期：民國 109 年 05 月 20 日

資料來源：司法院

要旨：區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。而有關於區分所有建築物之專有部分及共有部分之爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束。

---

**受任人本於代理權，以委任人名義與他人為法律行為時，固直接對委任人發生效力，惟受任人以自己或第三人之名義與他人為法律行為，則對委任人不生效力**

裁判字號：109 年度台上字第 481 號

裁判日期：民國 109 年 06 月 03 日

資料來源：司法院

要旨：接受任人本於委任人所授與之代理權，以委任人名義與他人為法律行為時，固直接對委任人發生效力，若受任人以自己或第三人之名義與他人為法律行為，則對於委任人不生效力。

---

**公寓大廈管理條例所設置之管理委員會雖非區分所有權人，然其本於管理權，就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，均有訴訟實施權**

裁判字號：109 年度台上字第 903 號

裁判日期：民國 109 年 05 月 21 日

資料來源：司法院

要旨：當事人所聲明及陳述有不明瞭或不完足者，審判長應令其敘明或補充之，如審判長對於訴訟關係未盡該必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為之判決，亦屬違背法令。此外，依公寓大廈管理條例所設置之管理委員會雖非區分所有權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，均有訴訟實施權。

---

**債務人於其所有之動產遭查封後，依規定於拍定前提出現款，聲請撤銷查封者，仍須執行法院將之交付或分配予債權人，該执行程序始得謂為終結**

裁判字號：109 年度台上字第 781 號

裁判日期：民國 109 年 06 月 18 日

資料來源：司法院

要旨：按強制執行法第 14 條所謂強制执行程序終結，係指執行名義之強制执行程序終結而言，亦即執行名義所載債權及執行費用已全部獲得滿足，於金錢債權之

強制執行，關於動產、不動產之強制執行，於拍賣之價金「交付或分配予債權人」時，該執行名義之執程序始告終結。至債務人於其所有之動產、不動產遭查封後，依強制執行法第 58 條第 1 項規定，於拍定前提出包括全部債權及執行費用之現款，聲請撤銷查封，乃是以該現款代替拍賣之價金，仍須執行法院將之交付或分配予債權人，該執程序始得謂為終結。

---

**大法庭：法院不得僅以納稅義務人於申請實物抵繳遺產稅遭駁，嗣於行政救濟中補納之事實，逕認其不符抵繳要件**

裁判字號：109 年度大字第 3 號

裁判日期：民國 109 年 07 月 27 日

資料來源：司法院

要旨：納稅義務人申請以實物抵繳遺產稅遭駁回，循序提起行政救濟，請求稅捐稽徵機關作成准予抵繳之處分，嗣後納稅義務人於行政救濟程序中（包括訴願及行政訴訟程序）先行補繳遺產稅完畢。此際，行政法院不得僅以該事實為由，逕認納稅義務人有以現金繳納遺產稅之能力，不符合遺產及贈與稅法第 30 條第 4 項所定「納稅義務人確有困難不能一次繳納現金」之要件，而為不利於納稅義務人之裁判。

---

**定作人之扣抵權，係本於承攬契約相關權利義務關係所生，為工程款債權、債務綜合結算之約定抵銷權，與法定抵銷權有間，無待定作人另為抵銷之意思表示**

裁判字號：109 年度台上字第 626 號

裁判日期：民國 109 年 07 月 30 日

資料來源：司法院

要旨：當事人約定承攬報酬按工作完成之程度分期給付，於每期給付時，保留其一部，待工作全部完成驗收合格後始為給付者，係對既已發生之該保留款債權約定不確定清償期限；倘其併約定工作如有瑕疵或承攬人有其他債務不履行之情形發生，定作人得逕自該保留款中扣抵其因此所生之損害，則於該約定扣抵事由發生時，就應扣抵部分為扣抵後，該部分工程款債權即歸於消滅。定作人之扣抵權，係本於同一承攬契約相關權利義務關係所生，為工程款債權、債務綜合結算之約定抵銷權，性質與法定抵銷權有間，無待定作人另為抵銷之意思表示。倘得扣抵之事由業已發生，該工程款債權縱經承攬人之債權人扣押，定作人仍得行使扣抵權以確定實際債權額。

---

**承租人取得基地所有權前喪失房屋所有權或基地承租權，除基地承租權及買賣契約已由取得房屋所有權之第三人承受，該買賣契約隨同喪失優先購買資格而失效**

裁判字號：108 年度台上字第 2636 號

裁判日期：民國 109 年 08 月 04 日

資料來源：司法院

要旨：按土地法第 104 條第 1 項規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權，此雖屬成立買賣契約之形成權，承租人一經行使，即與出賣人間成立買賣契約，但立法意旨既在使基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，則該買賣契約效力之存續，自以承租人於基地所有權移轉登記完成前，仍具優先購買資格為要件。倘承租人取得基地所有權移轉登記前喪失房屋所有權或基地

承租權，而無優先購買之資格時，前開立法目的既無由達成，則除承租人對基地之租賃關係及買賣契約已併由取得房屋所有權之第三人承受，買賣契約之存續仍合於立法目的等情形外，應解為買賣契約隨同其喪失優先購買資格而失效。

訂立之契約究為本約或預約，應就當事人意思定之，意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定

裁判字號：108 年度台上字第 2312 號

裁判日期：民國 109 年 08 月 13 日

資料來源：司法院

要旨：當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。而兩造無從逕依備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認備忘錄屬預約，並未違背法令。



# 函釋、法規新訊

登記機關依法院調解無效之確定判決，將已辦竣調解分割共有物登記之土地回復原登記狀態時，併將善意第三人已取得之抵押權保留轉載於未分割前之土地上

發文單位：內政部

發文日期：民國 109 年 08 月 03 日

資料來源：高雄市政府公報 109 年秋字第 12 期

要旨：為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前原繼承人共同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上

主旨：有關貴府函詢持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：一、依據司法院秘書長 109 年 6 月 20 日秘台廳少家二字第 1090014679 號函及法務部 109 年 7 月 28 日法律字第 10903511600 號函辦理，並復貴府 109 年 5 月 5 日府地籍字第 1090071585 號函。

二、旨案持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義，因涉法院判決、民事訴訟法及民法規定之解釋，前經本部以 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090026589 號函詢司法院及法務部，案經司法院秘書長上開函復略以：「依民事訴訟法第 416 條第 2 項規定，調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。同條第 4 項復規定：『第 500 條至第 502 條及第 506 條之規定，於第 2 項情形準用之。』同法第 506 條規定：『再審之訴之判決，於第三人以善意取得之權利無影響。』提起調解無效或撤銷之訴，猶如對於確定判決提起再審之訴，有關再審之規定自有準用之餘地。依此，法院審理結果如認當事人請求宣告調解無效或撤銷調解之訴為有理由，以判決宣告調解無效或撤銷調解，回復未成立調解之狀態時，應保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利（同法第 416 條第 4 項及第 506 條立法理由參照）。」

三、復案經法務部上開函復略以：「土地法第 43 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力。』民法第 759 條之 1 規定：『不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利（第 1 項）。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（第 2 項）。』蓋不動產物權變動係以登記為公示方法，登記所表彰之物權縱與真實物權之狀態不一致，若善意之第三人信賴該不動產之不實物權登記，而依法律行為完成物權變動之登記者，法律即認其具有與真實物權存在相同之法律效果，此即為登記之公信力，俾保護第三人之交易安全。是以，關於信賴土地不實登記之善意第三人，而依法律行為取得其抵押權時，為保護交易安全，依土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 規定，

其並不因該土地所有權之不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權（臺灣高等法院臺中分院 101 年度上易字第 326 號民事判決參照）」。

- 四、本部同意前開司法院秘書長及法務部意見。本案土地於未經法院宣告調解無效前，善意第三人已依法取得之抵押權，登記機關依法院調解無效之確定判決，准予本案土地回復原繼承人共同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上，始符合民事訴訟法第 506 條及民法第 759 條之 1 為保障善意第三人權利不受影響之規定。

### 共有人如欲以交換為原因辦理所有權移轉登記，應經共有人全體同意

發文單位：內政部

發文日期：民國 109 年 08 月 06 日

資料來源：高雄市政府公報 109 年秋字第 12 期

要旨：共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記，其性質雖屬處分行為，然交換所有權移轉登記未設有優先購買權之衡平機制，勢必侵害少數共有人權益，又交換所有權移轉登記後，共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，與土地法解決共有不動產糾紛之目的未合，故交換所有權移轉登記應經共有人全體同意

主旨：有關共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記有無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用疑義 1 案，復請查照。

說明：一、依據法務部 109 年 7 月 29 日法律字第 10903511590 號函辦理，兼復貴府 109 年 3 月 20 日府地籍字第 1090053289 號函。

二、按土地法第 34 條之 1（以下簡稱本法條）第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 3 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。又該項規定強制剝奪不同意處分共有人之應有部分，或使其應有部分受重大限制，自應兼顧不同意共有人之利益，並對之有合理之補償，方能符合憲法財產權保障之要求（司法院釋字第 562 號解釋及謝在全，民法物權論【上】103 年 9 月修訂 6 版，第 367 頁及第 368 頁參照）。

三、次按交換所有權移轉登記，係指當事人約定以土地或建物所有權相互交換，訂立契約所為之土地或建物權利移轉登記，依據法務部 78 年 3 月 6 日（78）法律字第 4170 號函示，交換土地或建物而移轉所有權，性質上屬處分行為（物權行為）。惟倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制（本部 70 年 1 月 26 日台內地字第 4796 號函參照），勢必侵害少數共有人權益，未能符合財產權保障之要求。又於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法條為解決共有不動產糾紛之目的未合。故共有人以交換為原因辦理所

有權移轉登記自無本法條第 1 項規定之適用，依民法第 819 條第 2 項及第 828 條第 3 項規定，應經共有人全體同意。

### 修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正名稱及全文 2 點；並自 109 年 9 月 1 日生效

(原名稱：房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項；新名稱：住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項)

#### 壹、應記載事項

##### 一、契約審閱期

住宅租賃契約(以下簡稱本契約)於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經承租人攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少三日)。

出租人簽章：

承租人簽章：

##### 二、租賃標的

###### (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) 租賃範圍：

1. 租賃住宅全部部分：第\_\_\_\_層房間間第室，面積平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

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\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個。(如無則免填)

(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，詳如附件一租賃標的現況確認書。

4. 其他：\_\_\_\_\_。

##### 三、租賃期間

租賃期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止

。(租賃期間至少三十日以上)

#### 四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同)元整，每期應繳納個月租金，並於  
每月\_\_\_\_日每期\_\_\_\_前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_。其他：\_\_\_\_。

#### 五、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為個月租金，金額為元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五點第四項及第十九點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

#### 六、租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

##### (一) 管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月\_\_\_\_元整。

停車位每月\_\_\_\_元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：\_\_\_\_。

##### (二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_。

##### (三) 電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

(例如：夏月每度\_\_\_\_元整；非夏月每度\_\_\_\_元整。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額)

其他：\_\_\_\_。

##### (四) 瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_。

##### (五) 網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(六) 其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

#### 七、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二) 本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(三) 其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

#### 八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

#### 九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

#### 十、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他\_\_\_\_\_。

#### 十一、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之

聯絡方式。

#### 十二、承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

#### 十三、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

#### 十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方  得  不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。

一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

#### 十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

#### 十六、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

#### 十七、出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 承租人違反第八點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五) 承租人違反第八點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六) 承租人違反第八點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八) 承租人違反第十點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九) 承租人違反第十點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十) 承租人違反第十點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二) 依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

#### 十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附

相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

#### 十九、遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十五點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。出租人處理前項遺留物所生費用，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

#### 二十、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，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。

第一項之通知得經租賃雙方約定以  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。

#### 二十一、其他約定

本契約租賃雙方  同意  不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方  不同意； 同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第\_\_\_\_款之效力及於保證人。

#### 二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

#### 二十三、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一) 承租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

(二) 出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

#### 貳、不得記載事項

一、不得記載拋棄審閱期間。

二、不得記載廣告僅供參考。

三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。

四、不得記載承租人不得遷入戶籍。

五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。

- 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反強制或禁止規定。

---

### 令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地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 10904528910 號

發文日期：民國 109 年 08 月 28 日

資料來源：行政院公報第 26 卷 164 期

要 旨：令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

全文內容：一、共有房屋、土地經法院依民法第 824 條第 2 項第 2 款規定裁判變價分割，並由執行法院依強制執行法第 131 條第 2 項規定予以拍賣者，共有人應就其出售之應有部分，依所得稅法第 4 條之 4（以下簡稱新制）或同法第 4 條第 1 項第 16 款、第 14 條第 1 項第 7 類及第 24 條（以下簡稱舊制）規定徵免所得稅。

二、前點共有人於拍賣程序中，因參與應買或聲明優先承買而取得房屋、土地，且其取得之權利範圍超出原應有部分之權利範圍（以下簡稱原權利範圍）者，應依下列規定辦理：

- （一）其屬出售原權利範圍並買回與原權利範圍相當之部分，其所得尚未實現，尚無課徵所得稅問題。嗣再行出售該部分時，應以共有人取得原共有房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按其取得原因認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。
- （二）其屬超出原權利範圍之部分，嗣再行出售該部分時，應以共有人領得權利移轉證書之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按該部分之拍賣價款認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。
- （三）前 2 款房屋、土地適用新制課稅者，得減除之土地漲價總數額，以該土地持有期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為準。

---

### 修正「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」

中華民國 109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264209 號公告修正全文 2 點；並自 109 年 9 月 1 日生效

#### 壹、應約定事項

##### 一、租賃標的

##### （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）。
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) 租賃範圍：
1. 租賃住宅全部部分：第\_\_\_\_層房間\_\_\_\_間第\_\_\_\_室，面積\_\_\_\_平方公尺（如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。
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，詳如附件一租賃標的現況確認書。
- 二、租賃期間  
租賃期間自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。  
。（租賃期間至少三十日以上）
- 三、租金約定及支付  
承租人每月租金為新臺幣（下同）\_\_\_\_元整，每期應繳納\_\_\_\_個月租金，並於每月\_\_\_\_日每期\_\_\_\_前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。  
租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_。其他：\_\_\_\_。
- 四、押金約定及返還  
押金由租賃雙方約定為\_\_\_\_個月租金，金額為\_\_\_\_元整（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂住宅租賃契約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。  
前項押金除有第十一點第四項、第十三點第三項、第十四點第四項及第十八點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
- 五、租賃期間相關費用之約定  
租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：
- (一) 管理費：  
由出租人負擔。  
由承租人負擔。  
租賃住宅每月\_\_\_\_元整。  
停車位每月\_\_\_\_元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：\_\_\_\_\_。

(二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(三) 電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

(例如：夏月每度\_\_\_\_\_元整；非夏月每度\_\_\_\_\_元整。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額)

。

其他：\_\_\_\_\_。

(四) 瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(五) 網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(六) 其他費用及其支付方式：\_\_\_\_\_。

六、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二) 本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費\_\_\_\_\_元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：\_\_\_\_\_。

(三) 其他稅費及其支付方式：\_\_\_\_\_。

七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

。

八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有

約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

#### 九、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他。

#### 十、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

#### 十一、承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

#### 十二、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

#### 十三、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十六點及第十七點規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知

他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

#### 十四、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

#### 十五、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

#### 十六、出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 承租人違反第七點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五) 承租人違反第七點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六) 承租人違反第七點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八) 承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九) 承租人違反第九點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修

，經出租人阻止仍繼續為之。

- (十) 承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。  
(二) 依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

#### 十七、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。  
(二) 租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。  
(三) 租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。  
(四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。  
(五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

#### 十八、遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

#### 十九、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，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。

第一項之通知得經租賃雙方約定以  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。

#### 二十、其他約定

本契約租賃雙方  同意  不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方  不同意； 同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

- 二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- 三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第款之效力及於保證人。

#### 二十一、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

#### 二十二、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 承租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。

#### 貳、不得約定事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 三、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 四、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 六、不得約定承租人須繳回契約書。
- 七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 八、不得約定違反強制或禁止規定。

---

### 修正「營利事業所得稅電子暫繳申報作業要點」

中華民國 109 年 8 月 18 日財政部台財稅字第 10904606470 號令修正發布全文 2 點；並自即日起生效

#### 壹、總則

- 一、為便利營利事業運用網際網路向所在地財政部各地區國稅局辦理營利事業所得稅暫繳申報，特訂定本要點。
- 二、營利事業依所得稅法第 67 條有關規定辦理營利事業所得稅暫繳申報，其申報程序及應填報之申報書、應檢附之附件，於採用網際網路傳輸申報(以下簡稱網路申報)時，依本要點規定辦理；本要點未規定事項，悉依相關法令規定辦理。
- 三、營利事業採用網路申報及取得資料者，其權利義務與一般申報案件相同。
- 四、作業範圍：
  - (一) 免辦理暫繳申報案件：
    - 1. 營利事業未以投資抵減稅額、行政救濟留抵稅額及扣繳稅額抵減暫繳稅額者，於自行向國庫繳納暫繳稅款後，得免依所得稅法第 67 條第 1 項規定辦理申報。
    - 2. 在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，其營利事業所得稅

依所得稅法第 98 條之 1 規定，應由營業代理人或給付人扣繳者。

3. 獨資、合夥組織及經核定之小規模營利事業。
4. 依所得稅法或其他有關法律規定免徵營利事業所得稅者。
5. 上年度營利事業所得稅結算申報無應納稅額或本年度新開業者。
6. 營利事業於暫繳申報期間屆滿前遇有解散、廢止、合併或轉讓情事，依規定應辦理當期決算申報者。
7. 營利事業按其上年度結算申報營利事業所得稅應納稅額二分之一計算之暫繳稅額在新臺幣（下同）2,000 元以下者。
8. 其他經財政部核定不適用所得稅法第 67 條及第 68 條規定之營利事業。

（二）除下列案件外，皆可採用網路辦理暫繳申報：

1. 特殊會計年度申報案件。
2. 逾期申報案件。

五、依據行政程序法第 48 條第 4 項前段規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日。」本要點內容之期間計算，依行政程序法規定辦理。

貳、網路申報程序及作業規定

- 一、網路申報作業方式：
- 二、網路申報作業流程：
- 三、附件上傳作業流程：
- 四、網路申報作業規定：

（一）營利事業經由網路辦理營利事業所得稅暫繳申報，須依規定申請網路申報身分認證，認證方式有下列 2 種：

1. 簡易電子認證方式：

- （1）請至財政部電子申報繳稅服務網（網址：<https://tax.nat.gov.tw>）點選常用服務「密碼申請」，輸入營利事業統一編號及負責人、代表人或管理人身分證統一編號後，依序鍵入相關資料完成密碼申請。
- （2）申報單位如遺忘密碼，可線上申請「密碼查詢」，依提示之項目輸入資料，如經比對與系統之基本資料相符，則系統將傳送密碼至申報單位 E-MAIL 帳號內供使用。
- （3）已申請簡易電子認證密碼者（含各類所得扣（免）繳及股利憑單資料申報、營利事業所得稅結算申報、營業稅申報）毋需再申請。

2. 工商憑證 IC 卡：

向經濟部工商憑證管理中心（網址：<https://moeaca.nat.gov.tw>）申請工商憑證 IC 卡。

- （二）營利事業請至財政部電子申報繳稅服務網下載營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統軟體。
- （三）營利事業之申報資料應先以審核程式審核無誤後，再行辦理網路申報，如經檢核有誤，應於更正資料後再行辦理申報。
- （四）營利事業網路申報案件應經由各地區國稅局委託之網際網路服務業者受理收件。

- (五) 網際網路服務業者收到申報資料後，經檢核有誤者，應將申報錯誤之訊息回復營利事業，並提示重新申報；經檢核無誤者，即由網際網路服務業者配賦收件編號，並回傳確認收件訊息。
- (六) 營利事業依所得稅法第 67 條第 1 項規定申報者，可自行列印暫繳稅額申報書收執聯留存。其以投資抵減稅額或扣繳稅額抵減暫繳稅額者，可於申報期間屆滿前，透過營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統軟體上傳應檢附之適用投資抵減相關證明文件、扣繳憑單備查聯及暫繳稅額申報書收執聯等證明文件；其以紙本方式繳交附件者，應於 10 月 9 日前將應檢附之證明文件寄交所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處。
- (七) 營利事業依所得稅法第 67 條第 3 項規定，試算當年度上半年之營利事業所得額，計算暫繳稅額申報者，可於申報期間屆滿前，透過營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統軟體上傳應檢附之會計師簽證申報查核報告書、委任書（以上採藍色申報者免附）、暫繳損益試算表、暫繳資產負債表、暫繳營業成本明細表、暫繳其他費用、製造費用及研究發展費明細表、交易符合所得稅法第 4 條之 4 第 1 項規定房屋、土地、第 24 條之 5 第 4 項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表及暫繳稅額申報書收執聯，其以投資抵減稅額、扣繳稅額、境外或大陸地區來源所得可扣抵之稅額抵減暫繳稅額者，可於申報期間屆滿前，以上開方式上傳應檢附之證明文件；其以紙本方式繳交附件者，應於 10 月 9 日前將應檢附之書表及證明文件寄交所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處。
- (八) 營利事業完成網路申報後應檢附之資料，如採紙本方式遞送，可至同一區局所屬分局、稽徵所或服務處代收，並應依營利事業所在地分局、稽徵所或服務處別填具「營利事業所得稅結算（暫繳）申報單位明細表」1 式 3 聯（格式如附件，該表電子檔置於財政部電子申報繳稅服務網／營利事業所得稅／營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅／軟體下載與報稅／申報軟體下載），送代收單位辦理。
- (九) 查詢：
1. 營利事業可隨時至財政部電子申報繳稅服務網，查閱其最近一年度網路申報日期及收件編號。
  2. 為避免產生有無申報之爭議，營利事業上傳申報資料後，請於申報期間屆滿前上網查詢，確認是否申報成功；營利事業完成網路申報後，應檢附之資料採用網路上傳附件方式者，應於申報期間屆滿前上網查詢，確認附件資料是否上傳成功。
- (十) 更正申報：
- 營利事業於暫繳申報期間更正其申報資料時，應經由網路辦理；如已逾暫繳申報期限，則應以人工填報更正資料，並以書面提出申請。

#### 五、納稅義務人得使用下列方式繳納：

##### (一) 臨櫃繳納：

##### 1. 金融機構繳納：

納稅義務人持以營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統或至財政部稅務入口網（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>）列印附

條碼繳款書，至各代收稅款金融機構以現金或票據繳納稅款。惟需辦理暫繳申報者，應將已加蓋收款章之繳款書證明聯，附於營利事業所得稅暫繳申報相關書表附件內，一併上傳或寄送。

2. 便利商店繳納：

納稅義務人持以營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統或至財政部稅務入口網列印附條碼繳款書，其應自行繳納稅額未超過財政部規定便利商店代收限額者，得至便利商店繳納稅款。惟需辦理暫繳申報者，應將已加蓋收款章之繳款書證明聯，附於營利事業所得稅暫繳申報相關書表附件內，一併上傳或寄送。作業細節請參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅款作業要點」。

(二) 轉帳繳納：

1. 晶片金融卡轉帳：

納稅義務人持參與晶片金融卡轉帳繳納稅款作業之金融機構所核發晶片金融卡，透過網際網路即時扣款轉帳繳納。作業細節請參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。

2. 自動櫃員機轉帳：

納稅義務人持參與自動櫃員機轉帳繳納稅款作業之金融機構核發金融卡，至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳納，免列印繳款書。惟需辦理暫繳申報者，應將轉帳繳納交易明細表附於營利事業所得稅暫繳申報相關書表附件內，一併上傳或寄送。作業細節請參閱「自動櫃員機轉帳繳納稅款細部作業要點」。

3. 活期存款帳戶轉帳：

納稅義務人可利用本營利事業於金融機構或郵政機構開立之活期存款帳戶，以工商憑證 IC 卡作為身分認證，透過網際網路即時扣款轉帳繳納。作業細節請參閱「電話語音及網際網路轉帳繳納稅款作業要點」。

六、整批申報：

(一) 營利事業或代理人(事務所)於每年申報前向委任人所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處申請委任代理人代理申報，則該代理人可以「代理人」名義(統一編號)及「代理人報稅密碼」申報上傳委任人之營利事業所得稅申報資料及附件資料，其效力視同營利事業自行申報，以紙本遞送者亦同。

(二) 本項申請作業依申請人身分不同，所需檢附之申請文件說明如下：

1. 營利事業自行申請：

由營利事業檢具「委任書」(同結算申報)向所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處申請。

2. 代理人(事務所)申請：

由代理人(事務所)依委任人所屬分局、稽徵所或服務處別，分別填具「代理網路整批申報營利事業所得稅申請書」(同結算申報)及「委任人明細表」(同結算申報)，並依「委任人明細表」所列依序檢附「委任書」(同結算申報)並裝訂成冊後，分別向委任人所屬國稅局分局、稽徵所或服務處申請。

有關「委任書」、「代理網路整批申報營利事業所得稅申請書」及

「委任人明細表」之內容同結算申報，請參閱營利事業所得稅電子結（決）算及清算申報作業要點附件 2 至附件 4。

七、申報書、檔案格式及審核條件：

- (一) 申報書：營利事業所得稅暫繳申報書請至各地區國稅局網站下載。
- (二) 檔案格式：營利事業所得稅暫繳審核申報檔案格式請至財政部財政資訊中心（網址：<https://www.fia.gov.tw>）便民服務「資料下載」下載使用。

(三) 營利事業所得稅暫繳審核申報檔案格式通則說明：

- 1. 此資料格式為便利各資訊公司將原有公司資料轉成指定格式，並用暫繳審核申報上傳系統審核原有資料，並透過網路申報上傳使用。
- 2. 轉出檔案命名方式為 BAN.tdb。
- 3. 本檔案格式全部採文字格式存放。全形文數字、中文或特殊符號使用 UTF-8（無 BOM），半形文數字使用 ASCII CODE。Tab 及 LF 字碼（16 進位內碼 09、0A）會造成資料讀取長度的誤判，請勿在資料中或同一紀錄的欄位之間使用。
- 4. 檔案中各欄位間以「|」間隔，本紀錄共有 52 個欄位，需有 51 個 pipe「|」分隔符號（非英文字母 L 之小寫「l」）。
- 5. 型態：
  - (1) 「V」：Varchar2，英文文字、數字或特殊符號（半形）。
  - (2) 「NV」：NVarchar2，中英文文字、數字或特殊符號（全形）。
  - (3) 「N」：Number，帶正負號之運算數字（半形）。負數表示為在數字左方補一半形「-」，例如負數 1234 表示為「-1234」。
  - (4) 「D」：民國日期（共 7 位，年度 3 位：' 000~999'。月份 2 位：' 01~12'。日期 2 位：' 01~31'。
- 6. 長度：型態後方括號表示，例：V(20)，表示 20 字；N(10.4)，表示數字整數最多 10 位，小數點 1 位，小數最多 4 位，例如「123.45」。長度以字元數計。
- 7. 檔案中各筆紀錄間及最後 1 筆結束要有 DOS 換行符號（內碼為 0D0A），且以一般文書軟體可以讀出為原則。

(四) 審核退查條件：

八、網路附件上傳檔案格式及檢核條件：

- (一) 檔案格式：掃描為 300~600dpi 之 PDF 文件檔。
- (二) 檔案命名原則：年度（3 位）+ 統一編號（8 位）+ 申報書別（1 位）+ 附件類別（2 位）+ 檔序號（3 位）。PDF。
  - 1. 申報書別代號「3」。
  - 2. 附件類別代號說明如下：
    - 「01」投資抵減稅額證明文件
    - 「02」股東投資抵減稅額證明書
    - 「03」扣繳憑單
    - 「04」暫繳稅額繳款書
    - 「05」會計師簽證申報查核報告書
    - 「06」暫繳損益試算表
    - 「07」暫繳資產負債表

- 「08」暫繳營業成本明細表
  - 「09」暫繳其他費用、製造費用及研究發展費明細表
  - 「10」委任書
  - 「11」暫繳稅額申報書收執聯
  - 「12」境外所得來源國之所得稅納稅憑證
  - 「13」大陸及第三地區所得來源之所得稅納稅憑證及文件
  - 「14」交易符合所得稅法第 4 條之 4 第 1 項規定房屋、土地、第 24 條之 5 第 4 項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表
  - 「99」其他附件（除附件類別 01 至 14 以外之資料）
3. 檔序號請以 100 頁為單位編號，若頁數為 100 頁以內，檔序號 3 位填入 000 表示，超過部分以另一檔案存放該附件其他頁，檔序號依序遞增（如 000→001），例如：109 年度公司統一編號為 12345678 之會計師簽證申報查核報告書有 120 頁，則該附件即有 2 個檔，檔名 10912345678305000.PDF；10912345678305001.PDF。
4. 營利事業亦可自訂檔案名稱，惟須符合下列原則：整批上傳之檔案名稱為「附件類別—〔使用者自訂之檔案名稱〕.PDF」；單筆上傳之檔案名稱為〔使用者自訂之檔案名稱〕.PDF。
- (三) 以網路上傳附件資料者，各項證明文件應加蓋營利事業及負責人、代表人或管理人章後，製作成 PDF 文件檔，再經由營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅系統軟體上傳資料。
- (四) 網路附件上傳案件應經由各地區國稅局委託之網際網路服務業者受理收件。
- (五) 網際網路服務業者收到上傳附件資料後，經檢核有誤者，應將上傳失敗之訊息回復營利事業，並提示重新上傳；經檢核無誤者，即回傳上傳成功訊息。
- (六) 營利事業可自行列印網路附件上傳狀態明細表留存。附件送交期限內曾經上傳附件，尚未送交之附件若以紙本或經掃描後以光碟片代替紙本，請連同網路附件上傳狀態明細表寄交所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處。
- (七) 網路上傳附件檢核條件：
1. 附件資料須有暫繳稅額申報書收執聯，才可進行附件上傳。
  2. 營利事業完成暫繳網路申報，且申報資料之會計師查核簽證報告書張數大於 0，則檢核上傳檔案之類別是否包含會計師查核簽證報告書，缺少者則不可附件上傳。
  3. 網路上傳附件不另配賦收件編號。
  4. 營利事業如採網路上傳附件資料者，其附件檔案與申報書應檢附文件勾稽須相符，附件檔案不得為空檔，且皆須網路上傳成功，始屬完成附件繳交。

---

### 修正「財政部各地區國稅局單一窗口受理跨局查詢被繼承人金融遺產資料作業要點」

中華民國 109 年 8 月 27 日財政部台財稅字第 10900635770 號令修正發布第 2 點條文；並自 109 年 9 月 1 日生效

二、本要點所定稽徵機關，包含財政部各地區國稅局（以下簡稱各地區國稅局）及所屬分局、稽徵所、服務處。

本要點所定金融遺產資料，其種類及查詢單位如下：

（一）種類：

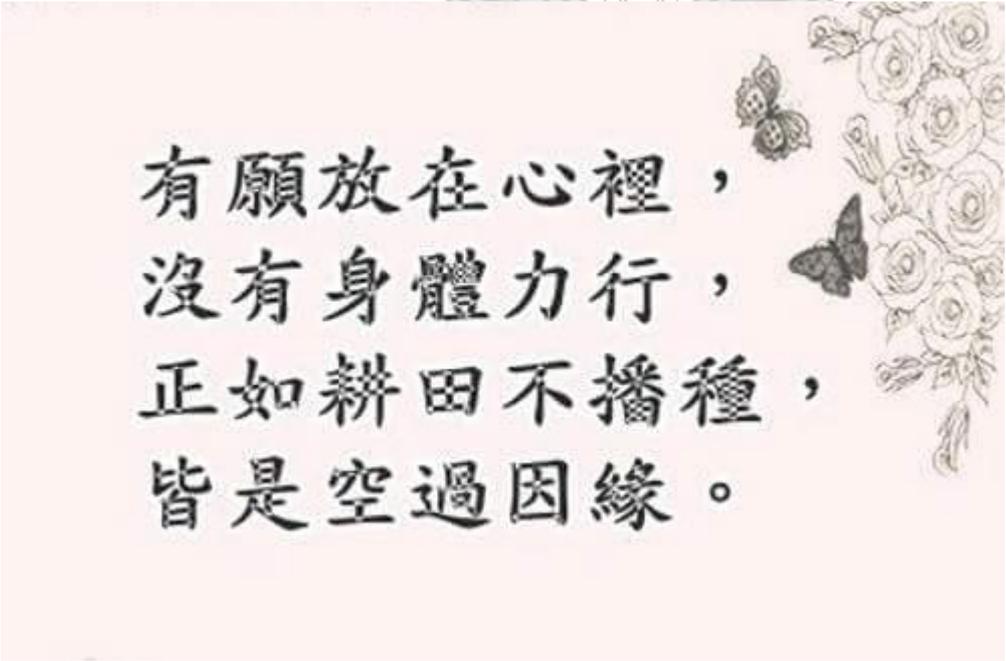
1. 存款。
2. 基金。
3. 上市（櫃）、興櫃有價證券。
4. 短期票券。
5. 人身保險。
6. 期貨。
7. 保管箱。
8. 金融機構貸款及信用卡債務。

（二）查詢單位：

1. 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會。
2. 中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會。
3. 中華民國人壽保險商業同業公會。
4. 臺灣期貨交易所股份有限公司。
5. 臺灣集中保管結算所股份有限公司。
6. 財團法人金融聯合徵信中心。
7. 中華民國證券商業同業公會。
8. 中華民國信用合作社聯合社。
9. 全國農業金庫股份有限公司。



---



有願放在心裡，  
沒有身體力行，  
正如耕田不播種，  
皆是空過因緣。