

彰化縣地政士公會 會刊 第356期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
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	12



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

- 109/12/01 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。
- 109/12/01 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。
- 109/12/01 彰化縣政府副知有關紀鴻禧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，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 109/12/01 行文彰化縣政府(地政處)地政士紀鴻禧(身份證統一編號 N12013****)業自 109 年 12 月 1 日加入本會為會員，請查照。
- 109/12/02 新竹縣政府函檢送「第 38 屆全國地政盃活動競賽」活動紀錄 DVD 影片等資料各 1 份，請查照。
- 109/12/02 行文彰化縣政府(地政處)本會會員李庭宇申請終止陳金勇之僱傭關係並申請巫宜庭為登記助理員，請鑒核。
- 109/12/04 行文各會員發給「110 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，請查照。
- 109/12/06 會員卓岳榮之子結婚喜筵，本會除依婚喪禮儀辦法致禮金，並由邱理事長銀堆、阮理事森圳前往參加喜筵。
- 109/12/07 臺灣彰化地方法院員林簡易庭函請貴會依說明事項所示辦理後見覆，至紉公誼，請查照。
- 109/12/08 社團法人苗栗縣地政士公會函通知本會舉辦「原住民保留地借名登記合法性之探討暨非訟事件遺囑實務研析」專題講習，敬請踴躍報名參加。
- 109/12/08 中華民國地政士公會全國聯合會函為鼓勵地政士專業精進，特推薦相關領域專業參考用書，委請各會員公會統籌受理所屬會員團購該工具書(詳如後說明)，以享優惠特價，請查照。
- 109/12/08 行文各會員為鼓勵地政士專業精進，全聯會推薦相關領域專業參考用書，統籌印製工具書乙事，請查照。
- 109/12/09 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。
- 109/12/09 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。
- 109/12/09 彰化縣政府副知有關會員何裕豐申請僱用許雅萍為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查，請查照。
- 109/12/09 通知參加新竹市地政士公會訂於 110 年 1 月 7 日(星期四)下午 17 時，召開第五屆第三次會員大會暨聯歡晚會。
- 109/12/10 行文會員楊秀霞等 97 人(員林區)109 年 11 月 23 日彰地公堆字第 0109153 號函，員林區會員代表應選 19 人，誤植為 20 人，不便之處，敬請見諒。
- 109/12/11 財政部中區國稅局彰化分局函檢送「單一窗口查詢金融遺產」及遺產稅、贈與稅跨局臨櫃申辦宣導海報共 3 張，請貴公會多多宣導並利用，請查照。

- 109/12/11 桃園市第一地政士公會第三屆第三次會員大會暨聯誼晚會，由邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲、阮理事森圳前往參加。
- 109/12/12 會員李垂潭之母李媽呂老太夫人往生告別式，本會致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由蔡常務理事文鎮、林理事美蘭、林理事文正前往參加告別式(另邱理事長銀堆於 109/12/6 先前上香致意)。
- 109/12/14 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。
- 109/12/14 通知各委員(全體理事)、選監小組(全體監事)召開本會第二次選舉委員會會議。
- 109/12/15 彰化縣政府函有關陳水潭地政士申請註銷地政士登記案，經核符合規定，業經本府准予註銷，請依說明辦理，請查照。
- 109/12/15 彰化縣政府函檢送 109 年 11 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 109/12/16 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。
- 109/12/17 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。
- 109/12/18 通知參加新竹縣地政士公會訂於 110 年 1 月 12 日(星期二)下午 4 時 30 分，召開第十屆第一次會員大會暨交接典禮聯誼餐敘。
- 109/12/21 本會假本會會館會議室召開本會第 11 屆會員代表、理監事第二次選舉委員會會議。
- 109/12/22 行政院農業委員會農田水利署彰化管理處函本處為執行農田水利非事業不動產活化收益辦法將設置「農田水利非事業不動產查估小組」，需聘任委員參與地價查估等事務，惠請貴府(貴處)(貴會)推薦人選，協助本處辦理農田水利非事業不動產及審議作業要點第三點事宜，請查照。
- 109/12/22 彰化縣政府副知會員陳俊宇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 114 年 1 月 16 日，請查照。
- 109/12/23 彰化縣政府函為「全國地政電子謄本系統」及「地政電傳資訊系統」e 化操作研習班一案，請貴公會轉知所屬會員踴躍參加，請查照。
- 109/12/23 彰化縣政府函有關財政部中區國稅局彰化分局函轉檢舉人地政士違法同時在臺中與彰化執業案，本案事涉違反地政士法及相關地政士倫理規範，請貴會派員於本(109)年 12 月 28 日(星期一)上午 9 時會同本府人員辦理查核(屆時本府人員至貴會會合)，請查照。
- 109/12/23 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送有關內政部為因應土地登記網路申辦政策推動，訂於近日中將召開研商之會議說明暨「土地登記規則部分條文修正草案」對照表 1 份(如附件 1)，並徵請 貴會就上開草案惠提寶貴建議意見，以維護地政士未來業務之順應發展，請 查照。
- 109/12/23 行文彰化地政事務所、鹿港地政事務所、和美地政事務所、員林地政事務所、溪湖地政事務所、二林地政事務所、北斗地政事務所、田中地政事務所本會擬於民國 110 年 1 月 18 日(一)上午 8 時 30 分至 11 時 30 分借用貴所會議室辦理第十一屆會員代表及理、監事選舉事宜，請惠予協助提供貴場地，實感德便。
- 109/12/23 行文行政院農業委員會農田水利署彰化管理處為推薦本會邱理事長銀堆為貴處

- 「農田水利非事業用不動產查估小組委員」，請 查照。
- 109/12/24 行文臺灣彰化地方檢察署本會會員並無崔良民此人，請 查照。
- 109/12/24 通知參加花蓮縣地政士公會訂於 110 年 1 月 15 日（星期五）下午 5 時，召開第 11 屆第 2 次會員大會。
- 109/12/25 臺灣彰化地方檢察署函惠請查明貴公會有無名為「崔良民」之地政士(可能已退會)，如有，請提供其基本資料過署參辦，請查照。
- 109/12/25 全聯會轉知內政部函有關為配合辦理「內政部資料中心資訊機房(備援機房)建置工程」施工地政資訊大樓需進行斷電，地政線上申辦系統將暫停提供服務 1 案，請查照。
- 109/12/25 全聯會轉知內政部函檢送 109 年度地政士及不動產經紀業防治洗錢及打擊資恐業務非現地查核主要缺失 1 份，請加強教育訓練、宣導落實防制洗錢及打擊資恐工作，並轉請各地方公會轉知所屬會員注意及避免相同缺失，請查照。
- 109/12/28 行文各會員第十一屆會員代表及理監事投票通知單。
- 109/12/29 彰化縣政府函轉知文化部辦理「文化部語言友善環境及創作應用補助作業要點」110 年開放申請暨召開說明會一案，請踴躍申請及參與，請查照。
- 109/12/29 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 110 年 1 月 5 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。
- 109/12/29 通知參加宜蘭縣地政士公會訂於 110 年 1 月 14 日（星期四）下午 4 時 50 分，召開第 11 屆第 3 次會員大會典禮暨聯誼餐敘。
- 109/12/30 彰化縣政府函轉經濟部中小企業處 110 年度「深化中小企業數位參與計畫」辦理「推動中小企業數位應用輔導提案作業規範」乙份，請符合輔導資格之企業踴躍提案，請查照。
- 109/12/31 彰化縣政府函為遴選本府縣有財產審議委員會委員，惠請貴會於 110 年 1 月 11 日前提供 3 位建議委員名單(含女性 1 名)供參，請查照。
- 109/12/31 桃園市第一地政士公會函本會業於 109 年 12 月 11 日舉行第三屆第三次會員大會典禮暨聯誼晚會，承蒙親臨指導或惠賜花籃祝賀或電函馳勉，甚為感謝，敬頌 庶績咸熙，會務興盛。
- 109/12/31 內政部函不動產專業人員訓練服務系統版本已完成更新並定於 110 年 1 月 1 日正式啟用，請查照。
- 109/12/31 通知邱理事長銀堆暨北斗區理監事參加會員陳秀夏之女結婚喜筵。
- 109/12/31 通知參加社團法人雲林縣地政士公會訂於 110 年 1 月 21 日（星期四）下午 5 時 10 分，召開第 10 屆第 2 次會員大會暨聯誼餐敘。

判 解 新 訊



不動產所有人就不動產之管理、使用行為，不以自己為物理上使用收益為限，以出租、為他人設定用益物權獲取租金或其出產物等利益，亦屬使用收益之範疇

裁判字號：109 年度台上字第 2631 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 12 日

資料來源：司法院

要 旨：借名登記係當事人約定一次將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。然不動產所有人就不動產之管理、使用行為，不以自己為物理上使用收益為限，其以出租、為他人設定用益物權等方式獲取租金或其出產物等利益，亦屬使用收益之範疇。

租賃契約係以當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金而成立，並不以出租人有所有權為要件

裁判字號：109 年度上易字第 392 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 13 日

資料來源：司法院

要 旨：按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金而成立，並不以出租人有所有權為要件。從而房屋於出租期間，房屋之共有人僅係房屋形式上之出租人，並非實質上之出租人，亦未享有收取租金之利益，則其他房屋共有人依不當得利之規定，請求應按其應有部分，分配租金之利益，自無理由。

損害賠償義務人應回復者，非原有狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，即以起訴時之市價為計算基準

裁判字號：109 年度上字第 348 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 14 日

資料來源：司法院

要 旨：按「借名登記」係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，其契約性質應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第 529 條規定，適用民法委任之相關規定。次按損害賠償之目的，在於填補其因而所生之損害，損害賠償義務人應回復者，非原有狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，即以起訴時之市價為計算基準。

當事人之主張或抗辯究否真實，法院應綜合調查證據之結果，並斟酌全辯論意旨，加以判斷，不得就證據為割裂之適用

裁判字號：109 年度台上字第 2622 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 12 日

資料來源：司法院

要 旨：借名登記契約係當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。此外，證明應證事實之證據資料，並不以直接證據為限，倘綜合其他情狀證明某事實，再由某事實推理證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內。而當事人之主張或抗辯究否真實，法院應綜合調查證據之結果，並斟酌全辯論意旨，加以判斷，不得就證據為割裂之適用。

耕地租賃為財產權之一種，且非專屬於被繼承人本身，是承租人死亡後，其繼承人除拋棄繼承者外，依法均有繼承之權利，亦不因其是否有耕作能力而有所不同

裁判字號：109 年度重家上更一字第 10 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 18 日

資料來源：司法院

要 旨：按耕地租賃為財產權之一種，且非專屬於被繼承人本身，是承租人死亡後，其繼承人除拋棄繼承者外，依法均有繼承之權利，亦不因其是否有耕作能力而有所不同。又按耕地三七五減租條例第 16 條第 1、2 項、臺灣省耕地租約登記辦法第 4 條第 1 項第 3 款、第 5 條第 2 項、新北市耕地租約登記辦法第 6 條第 1 項第 6 款、第 7 條第 5 款規定之意旨，是耕地承租人之繼承人在繼承耕地租賃權後，於分割遺產時，應將耕地租賃權分歸能現耕繼承人取得。

各機關依其職掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時固可以引用，惟法官仍得依據法律，表示適當之不同見解，而不受該解釋之拘束

裁判字號：109 年度判字第 519 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 08 日

資料來源：司法院

要 旨：按各機關依其職掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時固可以引用，惟依憲法第 80 條規定，法官仍得依據法律，表示適當之不同見解，而不受該解釋之拘束。次按基於農業發展條例第 16 條農地產權單純化及不影響原共有人權益之立法意旨，該條例 89 年 1 月 4 日修正前已存在共有關係未曾終止或消滅之認定，於農發條例修正後部分共有人倘有源自於繼承此一不能以人為因素掌控之法律事實而取得，自不能與一般移轉持分土地同視，應認該土地於農發條例修正前之共有關係，仍未終止或消滅，應依該條例第 16 條第 1 項第 4 款之規定准予分割。

行為人於債權人取得執行名義之前，將其未經假扣押之財產加以變賣，不該當損害債權罪之構成要件

裁判字號：109 年度上易字第 891 號

裁判日期：民國 109 年 12 月 01 日

資料來源：司法院

要 旨：損害債權罪係以保護債權人之債權受償可能性為其規範目的。所謂債務人者，係指在執行名義上負有債務之人，因此必須以債權人業已取得執行名義為其前提條件。此外，所謂將受強制執行之際，係指債權人對債務人取得執行名義起，至強制執执行程序完全終結前之此一期間而言。債權人已取

得宣示假執行之終局判決之執行名義，且該執行名義已具備形式之合法要件，債務人即不得處分其財產以損害債權。解釋上，其債權之範圍當以一旦經由債務人之毀壞、處分或隱匿行為實施，其結果足以危及債權人業經法律確認之債權受償可能性為限。因此，行為人於債權人取得執行名義之前，將其未經假扣押之財產加以變賣，自不該當損害債權罪之構成要件。

共有物經判決分割確定者，縱共有人於分割前訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，原來共有人之占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因

裁判字號：109 年度台上字第 2977 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 26 日

資料來源：司法院

要旨：分管契約係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂立之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。因此，共有物經法院判決分割確定者，縱共有人於共有物分割之前訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，則原來共有人之占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因。

法院准為裁判分割共有物，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權於事實審言詞辯論終結時必須存在，否則法院無從准為裁判分割

裁判字號：109 年度台上字第 2067 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 08 日

資料來源：司法院

要旨：按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換，屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權於事實審言詞辯論終結時必須存在，否則法院無從准為裁判分割。是第二審言詞辯論終結前，如發生共有人死亡之情形，其繼承人於辦理繼承登記前，並無處分權可資行使，即不得以共有人身分參與共有物之分割。

借名登記契約係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適用民法第 550 條之規定

裁判字號：109 年度台上字第 2263 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 18 日

資料來源：司法院

要旨：委任關係因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限。而借名登記契約，係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適用民法第 550 條之規定。

債權人提起塗銷債務人將不動產所有權移轉登記予第三人之訴，僅須以第三人為被告，不得併對債務人為請求

裁判字號：109 年度台上字第 2868 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 19 日

資料來源：司法院

要 旨：債權人主張債務人將不動產所有權移轉登記予第三人無效之原因，而提起塗銷移轉登記之訴者，僅須以第三人為被告，不得併對債務人為請求。另土地法第 43 條所謂登記有絕對之效力，係為保護因信賴登記而取得土地權利之善意第三人而設。民法第 759 條之 1 第 2 項規定之範圍僅止於保護信賴登記之善意第三人，以維護交易安全。

法院裁判分割共有物，除考量各共有人之利害關係外，應斟酌分割後所得之利用價值、利用前景及經濟價值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平

裁判字號：109 年度台上字第 2143 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 21 日

資料來源：司法院

要 旨：定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平。

侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損害，損害之發生乃行為人負侵權行為責任之要件，倘無損害，即不生賠償責任之問題

裁判字號：109 年度台上字第 2548 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 21 日

資料來源：司法院

要 旨：按民法所定侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損害，損害之發生乃行為人負侵權行為責任之要件，倘無損害，即不生賠償責任之問題。次按民事訴訟法第 199 條第 2 項雖規定審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，然係以當事人之聲明或陳述有不明瞭或不完足者為限。

被盜用印章者，因非其在票據上簽名為發票行為，自不負發票人之責任，此項絕對的抗辯事由，得以對抗一切執票人

裁判字號：109 年度台簡上字第 51 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 26 日

資料來源：司法院

要 旨：盜用他人印章為發票行為，即屬票據之偽造。被盜用印章者，因非其在票據上簽名為發票行為，自不負發票人之責任，此項絕對的抗辯事由，得以對抗一切執票人。因支票係行為人竊取公司之大小章盜蓋於所竊得之空白票據而簽發，當事人自不得執該支票請求公司給付票款本息。

名譽係指人之品德、名聲、信譽或其他人格的價值，受到來自社會客觀的評價，而名譽有無受到侵害，應以社會上對其之評價是否有受到貶損為斷

裁判字號：109 年度台上字第 2870 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 26 日

資料來源：司法院

要 旨：對於涉及公眾事務領域之事項，個人名譽對言論自由固應為相當程度之退讓，然非謂其名譽權即不受保障。而名譽係指人之品德、名聲、信譽或其他人格的價值，受到來自社會客觀的評價之謂。因此，名譽有無受到侵害，應以社會上對其之評價是否有受到貶損為斷。

違章建築之房屋縱於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第 104 條優先購買權之適用

裁判字號：109 年度台上字第 2855 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 25 日

資料來源：司法院

要 旨：雙方若就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。此外，違章建築雖不能辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，縱違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第 104 條優先購買權之適用。

所有物返還請求權，須占有人無占有所有物之合法權源，始足當之，倘占有人有占有之合法權源，即不得對之行使所有物返還請求權

裁判字號：109 年度台上字第 2880 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 25 日

資料來源：司法院

要 旨：所有物返還請求權，須占有人無占有所有物之合法權源，始足當之。倘占有人有占有之合法權源，即不得對之行使所有物返還請求權。此外，租賃契約，因當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，出租人並不以租賃物之所有人為限。第三人如經所有人同意或授權出租租賃物，該所有人對承租人原則上不得行使所有物返還請求權。

連帶保證者，其保證人與主債務人負同一債務，自須雙方當事人就連帶保證人願與主債務人負同一清償責任之意思表示合致，始足成立

裁判字號：109 年度台上字第 1914 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 26 日

資料來源：司法院

要 旨：連帶保證者，指保證人與債權人約定，就主債務負連帶履行責任或拋棄先索抗辯權之保證。有此約定者，其保證人與主債務人負同一債務，對於債權均負全部給付之責任，自須雙方當事人就連帶保證人願與主債務人負同一清償責任之意思表示合致，始足成立。此外，意定代理，除符合民法第 169 條所定之要件而成立表見代理外，應以本人之代理權授與為其前提要件，如無本人為代理權之授與，自無所謂代理之可言。

時效抗辯應由債務人就債權人知悉侵權行為事實為舉證，在此所謂知悉係指明知而言，倘債務人就此未予以舉證，其所為時效抗辯自屬無憑

裁判字號：108 年度金上易字第 3 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 03 日

資料來源：司法院

要旨：按時效抗辯應由債務人就債權人知悉侵權行為事實為舉證，在此所謂知悉係指明知而言，倘債務人就此未予以舉證，其所為時效抗辯自屬無憑。次按銀行法第 29 條第 1 項非銀行不得經營收受存款之規定，旨在保障存款人權益，使其免受不測之損害，自屬保護他人之法律。又同法第 29 條之 1 將脫法收受存款行為擬制規定為收受存款。故有違反銀行法而造成損害，違反銀行法之人均應負損害賠償責任。

袋地所有人若能證明該周圍地中某筆土地通行權已無爭執，只須對有爭執之周圍地所有人提起確認通行權之訴，不以對全部周圍地之所有人一同起訴為必要

裁判字號：109 年度台上字第 2451 號

裁判日期：民國 109 年 12 月 02 日

資料來源：司法院

要旨：袋地必要通行權之土地所有人得通行周圍地以至公路，其周圍地並非僅指以與不通公路土地直接相毗鄰者為限。如不通公路之土地，與公路之間，有二筆以上不同所有人之土地相鄰，為達通行公路之目的，自亦得通行該周圍地。故袋地所有人若能證明該周圍地中某筆土地通行權已明確無爭執，只須對有爭執之周圍地所有人提起確認通行權之訴，不以對所有周圍地之全部所有人一同起訴為必要。惟袋地所有人若未能證明周圍地通行權已明確無爭執，則仍應對有爭執之周圍地所有人起訴，始有確認利益。

同時履行抗辯權之作用在於暫時拒絕自己債務之履行，延緩他方債權之行使，他方當事人若已為對待給付或已提出給付，則此項抗辯權即歸消滅

裁判字號：109 年度台上字第 2776 號

裁判日期：民國 109 年 12 月 02 日

資料來源：司法院

要旨：物之瑕疵擔保原則上固於危險移轉後始有適用。但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，且其瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前，買受人即得行使瑕疵擔保請求權，拒絕給付相當之價金；倘買受人據此行使同時履行抗辯權，自得免除給付遲延責任。此外，同時履行抗辯權之作用在於暫時拒絕自己債務之履行，延緩他方債權之行使，他方當事人若已為對待給付或已提出給付，則此項抗辯權即歸消滅。惟債務人提出給付，須依債務本旨，於適當之處所及時期實行，始生提出之效力。

如以不作為侵害他人之權益而成立侵權行為者，須以行為人依法令規定，或契約約定，或自己危險之前行為，或公序良俗負有積極作為之義務者始足當之

裁判字號：108 年度訴字第 342 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 27 日

資料來源：司法院

要 旨：依民法第 184 條第 1 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又侵權行為要件中之加害行為雖包括作為與不作為，惟如以不作為侵害他人之權益而成立侵權行為者，須以行為人依法令規定，或契約約定，或自己危險之前行為，或公序良俗負有積極作為之義務者始足當之。

祭祀公業之派下現員為何，如於選任管理人後發生爭議，自應許派下員依異動後之派下現員人數補具同意書，以符合過半數同意選任之規定

裁判字號：109 年度台上字第 506 號

裁判日期：民國 109 年 10 月 30 日

資料來源：司法院

要 旨：按祭祀公業於登記為法人前，關於其管理人之選任，依祭祀公業條例第 16 條第 4 項規定之同一法理，除規約另有規定或成立派下員大會由大會議決通過者外，僅須取得過半數派下現員之同意書即可，不以召開會議投票議決之形式為必要。又祭祀公業常因成立年代久遠，派下零散或因派下員死亡，發生繼承情事，縱完成派下現員申報或取得派下全員證明，其派下現員人數仍未確定，致影響管理人選任之效力，是祭祀公業之派下現員為何，如於選任管理人後發生爭議，自應許派下員依異動後之派下現員人數補具同意書，以符合過半數同意選任之規定。

不當得利返還請求權之一方基於他方給付受有利益，是否致他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定

裁判字號：109 年度台上字第 2508 號

裁判日期：民國 109 年 11 月 26 日

資料來源：司法院

要 旨：不當得利返還請求權，須一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受有利益，是否致他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定。而指示人指示被指示人將財產給付領取人後，倘其補償關係所由生之契約關係不存在，被指示人只能向指示人行使不當得利返還請求權，而不得向非致其財產受損害之受領人請求。

函釋、法規新訊

公告 110 年發生之繼承或贈與案件應適用遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項各款所列金額

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10904685250 號

發文日期：民國 109 年 12 月 02 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 233 期

要 旨：依據遺產及贈與稅法第 12-1 條第 2 項規定，公告 110 年發生之繼承或贈與案件，應適用該法第 12-1 條第 1 項各款所列金額

主 旨：公告 110 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 1 項各款所列之金額。

依 據：遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 2 項。

公告事項：一、遺產稅

(一) 免稅額：新臺幣（下同）1,200 萬元。

(二) 課稅級距金額：

1. 遺產淨額 5,000 萬元以下者，課徵 10%。

2. 超過 5,000 萬元至 1 億元者，課徵 500 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 15%。

3. 超過 1 億元者，課徵 1,250 萬元，加超過 1 億元部分之 20%。

(三) 不計入遺產總額之金額：

1. 被繼承人日常生活必需之器具及用具：89 萬元以下部分。

2. 被繼承人職業上之工具：50 萬元以下部分。

(四) 扣除額：

1. 配偶扣除額：493 萬元。

2. 直系血親卑親屬扣除額：每人 50 萬元。其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。

3. 父母扣除額：每人 123 萬元。

4. 重度以上身心障礙特別扣除額：每人 618 萬元。

5. 受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人 50 萬元。兄弟姊妹中有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。

6. 喪葬費扣除額：123 萬元。

二、贈與稅

(一) 免稅額：每年 220 萬元。

(二) 課稅級距金額：

1. 贈與淨額 2,500 萬元以下者，課徵 10%。
2. 超過 2,500 萬元至 5,000 萬元者，課徵 250 萬元，加超過 2,500 萬元部分之 15%。
3. 超過 5,000 萬元者，課徵 625 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 20%。

公告 110 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10900703780 號

發文日期：民國 109 年 12 月 16 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 242 期

要 旨：依據所得稅法第 5、5-1、14 條規定，公告 110 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額

主 旨：公告 110 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額。

依 據：所得稅法第 5 條第 4 項、第 5 條之 1 第 1 項及第 14 條第 4 項。

- 公告事項：一、110 年度綜合所得稅之免稅額，每人全年新臺幣（下同）88,000 元；納稅義務人及其配偶年滿 70 歲者，暨納稅義務人及其配偶之直系尊親屬年滿 70 歲受納稅義務人扶養者，每人全年 132,000 元。
- 二、110 年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除 120,000 元；有配偶者扣除 240,000 元。
- 三、110 年度綜合所得稅之薪資所得特別扣除額，每人每年扣除數額以 200,000 元為限。
- 四、110 年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除 200,000 元。
- 五、110 年度綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：
- (一) 全年綜合所得淨額在 540,000 元以下者，課徵 5%。
 - (二) 超過 540,000 元至 1,210,000 元者，課徵 27,000 元，加超過 540,000 元部分之 12%。
 - (三) 超過 1,210,000 元至 2,420,000 元者，課徵 107,400 元，加超過 1,210,000 元部分之 20%。
 - (四) 超過 2,420,000 元至 4,530,000 元者，課徵 349,400 元，加超過 2,420,000 元部分之 30%。
 - (五) 超過 4,530,000 元者，課徵 982,400 元，加超過 4,530,000 元部

分之 40%。

六、110 年度計算退職所得定額免稅之金額：

(一) 一次領取退職所得者，其 110 年度所得額之計算方式如下：

1. 一次領取總額在 180,000 元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為 0。
2. 超過 180,000 元乘以退職服務年資之金額，未達 362,000 元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。
3. 超過 362,000 元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。

(二) 分期領取退職所得者，以 110 年度全年領取總額，減除 781,000 元後之餘額為所得額。

公告 110 年度營利事業及個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、計算基本稅額時基本所得額應扣除之金額及免予計入個人基本所得額之保險死亡給付金額

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10904677860 號

發文日期：民國 109 年 12 月 16 日

資料來源：行政院公報第 26 卷 242 期

要 旨：依據所得基本稅額條例第 3、8、12、13 條規定，公告 110 年度營利事業及個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、計算基本稅額時基本所得額應扣除之金額及免予計入個人基本所得額之保險死亡給付金額。

主 旨：公告 110 年度營利事業及個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、計算基本稅額時基本所得額應扣除之金額及免予計入個人基本所得額之保險死亡給付金額。

依 據：所得基本稅額條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 2 項、第 8 條第 2 項、第 12 條第 5 項及第 13 條第 3 項。

- 公告事項：**
- 一、110 年度營利事業之基本所得額在新臺幣（下同）50 萬元以下者，免依本條例規定繳納所得稅。
 - 二、110 年度個人之基本所得額在 670 萬元以下者，免依本條例規定繳納所得稅。
 - 三、110 年度營利事業之基本所得額超過 50 萬元者，其基本稅額為基本所得額扣除 50 萬元後，按行政院訂定之稅率（現行徵收率 12%）計算之金額。
 - 四、110 年度個人之基本所得額超過 670 萬元者，其基本稅額為基本所得額扣除 670 萬元後，按 20% 計算之金額。

五、本條例第 12 條第 1 項第 2 款但書規定之保險死亡給付，110 年度每一申報戶全年合計數在 3,330 萬元以下部分，免予計入個人之基本所得額。

公告 109 年度每人基本生活所需之費用金額

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10904684140 號

發文日期：民國 109 年 12 月 16 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 242 期

要 旨：依據納稅者權利保護法第 4 條等規定，公告 109 年度每人基本生活所需之費用金額

主 旨：公告 109 年度每人基本生活所需之費用金額。

依 據：納稅者權利保護法第 4 條第 2 項、第 3 項及同法施行細則第 3 條第 3 項。

公告事項：一、109 年度每人基本生活所需之費用，新臺幣（下同）182,000 元。

二、前點金額，依據行政院主計總處於 109 年公布之最近一年（108 年）每人可支配所得中位數 302,887 元之 60% 定之，其金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。

修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國一百零九年十二月二十五日內政部台內地字第 1090147669 號

公告修正壹之四、五、十、十一點條文；並自一百十年一月一日生效

壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項

一、契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位規格

（一）土地坐落：

__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺（__坪），使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地）。

（二）房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶），為主管建

築機關核准__年__月__日第__號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

（三）停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺（__坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。
2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

（一）土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

（二）房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

1. 專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。
 - （1）主建物面積計__平方公尺（__坪）。
 - （2）附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：
陽臺__平方公尺（__坪）。
中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。
2. 共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。
3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

（三）前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (一) 本房屋共有部分項目包含 不具獨立權狀之停車空間、 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室（未兼作停車使用）、 屋頂突出物、 健身房、 交誼室、 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。
- (二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；專有部分總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、房地面積誤差及其價款找補

- (一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- (二) 依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- (三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

七之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經

政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加

付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一) 地下層停車位

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三) 屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備

表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二) 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三) 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所

定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十二、開工及取得使用執照期限

- (一) 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- (二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十四、房地所有權移轉登記期限

(一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- (三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- (四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- (五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十五、通知交屋期限

- (一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三) 買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十六、共有部分之點交

- (一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- (二) 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十七、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十八、貸款約定

- (一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及

條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

二十、房地轉讓條件

(一) 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

(二) 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。

二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

(一) 地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

(二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二十二、稅費負擔之約定

(一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二十三、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十五、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) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二十六、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

立法院三讀通過修正「民法」

中華民國 109 年 12 月 25 日立法院第 10 屆第 2 會期第 10 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 12 條 滿十八歲為成年。

第 13 條 未滿七歲之未成年人，無行為能力。
滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。

第 973 條 男女未滿十七歲者，不得訂定婚約。

第 980 條 男女未滿十八歲者，不得結婚。

第 981 條 刪除。

第 990 條 刪除。

第 1049 條 夫妻兩願離婚者，得自行離婚。

第 1077 條 養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。
養子女與本生父母及其親屬間之權利義務，於收養關係存續中停止之。但夫妻之一方收養他方之子女時，他方與其子女之權利義務，不因收養而受影響。

收養者收養子女後，與養子女之本生父或母結婚時，養子女回復與本生父或母及其親屬間之權利義務。但第三人已取得之權利，不受影響。

養子女於收養認可時已有直系血親卑親屬者，收養之效力僅及於其未成年之直系血親卑親屬。但收養認可前，其已成年之直系血親卑親屬表示同意者，不在此限。

前項同意，準用第一千零七十六條之一第二項及第三項之規定。

第 1091 條 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。

第 1127 條 家屬已成年者，得請求由家分離。

第 1128 條 家長對於已成年之家屬，得令其由家分離。但以有正當理由時為限。

修正「國有耕地放租實施辦法」

中華民國一百零九年十二月二十九日內政部台內地字第 1090148148 號令
修正發布第 3 條條文

第 3 條 下列各款國有耕地不予放租：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 五、保安林地。
- 六、超限利用之山坡地。

- 七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 八、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。
- 九、其他依法令規定不得放租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人；適用耕地三七五減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合第六條第一項第一款規定放租對象者，得予出租。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

立法院三讀通過修正「所得稅法」

中華民國 109 年 12 月 29 日立法院第 10 屆第 2 會期第 10 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 17 條 按第十四條及前二條規定計得之個人綜合所得總額，減除下列免稅額及扣除額後之餘額，為個人之綜合所得淨額：

一、免稅額：納稅義務人按規定減除其本人、配偶及合於下列規定扶養親屬之免稅額；納稅義務人及其配偶年滿七十歲者，免稅額增加百分之五十：

- (一) 納稅義務人及其配偶之直系尊親屬，年滿六十歲，或無謀生能力，受納稅義務人扶養者。其年滿七十歲受納稅義務人扶養者，免稅額增加百分之五十。
- (二) 納稅義務人之子女未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (三) 納稅義務人及其配偶之同胞兄弟、姊妹未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (四) 納稅義務人其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項之規定，未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受納稅義務人扶養者。

二、扣除額：納稅義務人就下列標準扣除額或列舉扣除額擇一減除外，並減除特別扣除額：

- (一) 標準扣除額：納稅義務人個人扣除十二萬元；有配偶者加倍扣除之。
- (二) 列舉扣除額：

1. 捐贈：納稅義務人、配偶及受扶養親屬對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限

制。

2. 保險費：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬之人身保險、勞工保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費，每人每年扣除數額以不超過二萬四千元為限。但全民健康保險之保險費不受金額限制。
3. 醫藥及生育費：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之醫藥費及生育費，以付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所，或經財政部認定其會計紀錄完備正確之醫院者為限。但受有保險給付部分，不得扣除。
4. 災害損失：納稅義務人、配偶或受扶養親屬遭受不可抗力之災害損失。但受有保險賠償或救濟金部分，不得扣除。
5. 購屋借款利息：納稅義務人、配偶及受扶養親屬購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除金額，應在上項購屋借款利息中減除；納稅義務人依上述規定扣除購屋借款利息者，以一屋為限。
6. 房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(三) 特別扣除額：

1. 財產交易損失：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。
2. 薪資所得特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之薪資所得，每人每年扣除數額以二十萬元為限。
3. 儲蓄投資特別扣除：納稅義務人、配偶及受扶養親屬於金融機構之存款利息、儲蓄性質信託資金之收益及公司公開發行並上市之記名股票之股利，合計全年扣除數額以二十七萬元為限。但依郵政儲金匯兌法規定免稅之存簿儲金利息及本法規定分離課稅之利息，不包括在內。
4. 身心障礙特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬如為領有身心障礙手冊或身心障礙證明者，及精神衛生法第三條第四款規定

之病人，每人每年扣除二十萬元。

5. 教育學費特別扣除：納稅義務人就讀大專以上院校之子女之教育學費每人每年之扣除數額以二萬五千元為限。但空中大學、專校及五專前三年及已接受政府補助者，不得扣除。
6. 幼兒學前特別扣除：自中華民國一百零一年一月一日起，納稅義務人五歲以下之子女，每人每年扣除十二萬元。
7. 長期照顧特別扣除：自中華民國一百零八年一月一日起，納稅義務人、配偶或受扶養親屬為符合中央衛生福利主管機關公告須長期照顧之身心失能者，每人每年扣除十二萬元。

依第七十一條規定應辦理結算申報而未辦理，經稽徵機關核定應納稅額者，均不適用前項第二款第二目列舉扣除額之規定。

納稅義務人有下列情形之一者，不適用第一項第二款第三目之 6 幼兒學前特別扣除及之 7 長期照顧特別扣除之規定：

- 一、經減除幼兒學前特別扣除額及長期照顧特別扣除額後，納稅義務人或其配偶依第十五條第二項規定計算之稅額適用稅率在百分之二十以上。
- 二、納稅義務人依第十五條第五項規定選擇就其申報戶股利及盈餘合計金額按百分之二十八稅率分開計算應納稅額。
- 三、納稅義務人依所得基本稅額條例第十二條規定計算之基本所得額超過同條例第十三條規定之扣除金額。

立法院三讀通過修正「遺產及贈與稅法」

中華民國 109 年 12 月 29 日立法院第 10 屆第 2 會期第 10 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 17 條 下列各款，應自遺產總額中扣除，免徵遺產稅：

- 一、被繼承人遺有配偶者，自遺產總額中扣除四百萬元。
- 二、繼承人為直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除四十萬元。其有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣四十萬元。但親等近者拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者，扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額為限。
- 三、被繼承人遺有父母者，每人得自遺產總額中扣除一百萬元。
- 四、前三款所定之人如為身心障礙者權益保障法規定之重度以上身心障礙者，或精神衛生法規定之嚴重病人，每人得再加扣五百萬元。
- 五、被繼承人遺有受其扶養之兄弟姊妹、祖父母者，每人得自遺產總額中扣除四十萬元；其兄弟姊妹中有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣四十萬元。

- 六、遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。
 - 七、被繼承人死亡前六年至九年內，繼承之財產已納遺產稅者，按年遞減扣除百分之八十、百分之六十、百分之四十及百分之二十。
 - 八、被繼承人死亡前，依法應納之各項稅捐、罰鍰及罰金。
 - 九、被繼承人死亡前，未償之債務，具有確實之證明者。
 - 十、被繼承人之喪葬費用，以一百萬元計算。
 - 十一、執行遺囑及管理遺產之直接必要費用。
- 被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民者，不適用前項第一款至第七款之規定；前項第八款至第十一款規定之扣除，以在中華民國境內發生者為限；繼承人中拋棄繼承權者，不適用前項第一款至第五款規定之扣除。

立法院三讀通過修正「民法」

中華民國 109 年 12 月 29 日立法院第 10 屆第 2 會期第 10 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 205 條 約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無效。

立法院三讀通過修正「中華民國專屬經濟海域及大陸礁層法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 18 條 在中華民國專屬經濟海域或大陸礁層，故意損害天然資源或破壞自然生態者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。
未經許可，以船舶或其他機械設備方式，在中華民國專屬經濟海域或大陸礁層採取土石者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一億元以下罰金。
供前項犯罪用之船舶或其他機械設備，經判決沒收確定，得視個案情節需要拍賣或變賣，或專案報准依下列方式之一處置之：

- 一、無償留供公用。
- 二、廢棄。
- 三、為其他適當之處置。

立法院三讀通過修正「平均地權條例」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 47 條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。

前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

直轄市、縣(市)主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣(市)主管機關得委任所屬機關辦理。

本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第 47-3 條 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查。

銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售

、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

第 81-2 條 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。

二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

第 87 條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百零九年十二月三十日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。

立法院三讀通過修正「不動產經紀業管理條例」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 24-1 條 經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第 29 條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

- 二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
 - 三、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
 - 四、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
 - 五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
 - 六、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。
 - 七、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。
- 經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
- 金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第 40 條 本條例自公布日施行。但中華民國一百年十二月三十日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之。

立法院三讀通過修正「地政士法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
（公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準）

第 26-1 條 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第 51-1 條 刪除。

第 59 條 本法自公布後六個月施行。但中華民國九十八年五月二十七日修正公布之條文，自九十八年十一月二十三日施行；一百年十二月三十日修正公布之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年二月五日修正公布之第十一條，自公布日施行。

立法院三讀通過修正「民法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 1030-1 條 法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：

- 一、因繼承或其他無償取得之財產。
- 二、慰撫金。

夫妻之一方對於婚姻生活無貢獻或協力，或有其他情事，致平均分配有失公平者，法院得調整或免除其分配額。

法院為前項裁判時，應綜合衡酌夫妻婚姻存續期間之家事勞動、子女照顧養育、對家庭付出之整體協力狀況、共同生活及分居時間之久暫、婚後財產取得時間、雙方之經濟能力等因素。

第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。

第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

立法院三讀通過修正「民事訴訟法施行法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 4-1 條 修正之民事訴訟法簡易訴訟程序，依本施行法第十二條第十項公告施行後，於修正前已繫屬之事件，其法院管轄權及審理程序依下列之規定：

- 一、未經終局裁判者，適用修正後之規定。
- 二、曾經終局裁判者，適用修正前之規定。

第 4-6 條 修正之民事訴訟法第一百三十三條第二項、第一百四十九條第五項、第二百四十九條之一、第四百四十四條第三項、第四項、第四百四十九條之一之規定，依本施行法第十二條第十項公告施行後，於修正前已繫屬之事件，於該審級終結前，仍適用修正前之規定。

第 12 條 本法自修正民事訴訟法施行之日施行。

中華民國九十二年一月十四日修正之民事訴訟法，其施行日期由司法院定之。

中華民國九十二年六月六日修正之民事訴訟法，其施行日期由司法院定之。
中華民國九十八年六月十二日修正之民事訴訟法，除修正第五百八十三條、第五百八十五條、第五百八十九條、第五百八十九條之一、第五百九十條及增訂第五百九十條之一於施行之日施行外，於九十八年十一月二十三日施行。

中華民國一百零二年四月十六日修正之民事訴訟法，自公布日施行。

中華民國一百零四年六月十五日修正之民事訴訟法，自公布日施行。

中華民國一百零六年五月二十六日修正之民事訴訟法，自公布日施行。

中華民國一百零七年五月二十二日修正之民事訴訟法，自公布後六個月施行。

中華民國一百零七年十一月九日修正之民事訴訟法，自公布日施行。

中華民國一百零九年十二月三十日修正之民事訴訟法，自公布日施行。

立法院三讀通過修正「民事訴訟法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過

(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 77-25 條 法院或審判長依法律規定，為當事人選任律師為特別代理人或訴訟代理人者，其律師之酬金由法院酌定之。

前項及第四百六十六條之三第一項之律師酬金為訴訟費用之一部，應限定其最高額，其支給標準，由司法院參酌法務部及全國律師聯合會等意見定之。

前項律師酬金之數額，法院為終局裁判時，應併予酌定；訴訟不經裁判而終結者，法院應依聲請以裁定酌定之。

對於酌定律師酬金數額之裁判，得為抗告，但不得再為抗告。

第 133 條 當事人或代理人經指定送達代收人向受訴法院陳明者，應向該代收人為送達。

原告、聲請人、上訴人或抗告人於中華民國無送達處所者，應指定送達處所在中華民國之送達代收人。

第 149 條 對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，受訴法院得依聲請，准為公示送達：

一、應為送達之處所不明者。

二、於有治外法權人之住居所或事務所為送達而無效者。

三、於外國為送達，不能依第一百四十五條之規定辦理，或預知雖依該條規定辦理而無效者。

駁回前項聲請之裁定，得為抗告。

第一項所列各款情形，如無人為公示送達之聲請者，受訴法院為避免訴訟遲延認有必要時，得依職權命為公示送達。

原告或曾受送達之被告變更其送達之處所，而不向受訴法院陳明，致有第一項第一款之情形者，受訴法院得依職權，命為公示送達。

原告、聲請人、上訴人或抗告人未依第一百三十三條第二項規定指定送達代收人者，受訴法院得依職權，命為公示送達。

第 211-1 條 當事人、法定代理人、訴訟代理人、輔佐人或其他訴訟關係人所在與法院間有聲音及影像相互傳送之科技設備而得直接審理者，法院認為適當時，得依聲請或依職權以該設備審理之。

前項情形，法院應徵詢當事人之意見。

第一項情形，其期日通知書記載之應到處所為該設備所在處所。

依第一項進程序之筆錄及其他文書，須陳述人簽名者，由法院傳送至陳述人所在處所，經陳述人確認內容並簽名後，將筆錄及其他文書以電信傳真或其他科技設備傳回法院。

第一項審理及前項文書傳送之辦法，由司法院定之。

第 249 條 原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：

一、訴訟事件不屬普通法院之權限，不能依第三十一條之二第二項規定移送。

二、訴訟事件不屬受訴法院管轄而不能為第二十八條之裁定。

三、原告或被告無當事人能力。

四、原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理。

五、由訴訟代理人起訴，而其代理權有欠缺。

六、起訴不合程式或不備其他要件。

七、起訴違背第三十一條之一第二項、第二百五十三條、第二百六十三條第二項之規定，或其訴訟標的為確定判決之效力所及。

八、起訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事實上或法律上之主張欠缺合理依據。

原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：

一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。

二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由。

前二項情形，原告之訴因逾期未補正經裁判駁回後，不得再為補正。

第 249-1 條 前條第一項第八款，或第二項情形起訴基於惡意、不當目的或有重大過失

者，法院得各處原告、法定代理人、訴訟代理人新臺幣十二萬元以下之罰鍰。

前項情形，被告之日費、旅費及委任律師為訴訟代理人之酬金，為訴訟費用之一部，其數額由法院酌定之；並準用第七十七條之二十四第二項、第七十七條之二十五第二項、第四項之規定。

第一項處罰，應與本訴訟合併裁判之；關於訴訟費用額，應併予確定。

原告對於本訴訟之裁判聲明不服，關於處罰部分，視為提起抗告或上訴；僅就處罰部分聲明不服時，適用抗告程序。

受處罰之法定代理人或訴訟代理人，對於處罰之裁判聲明不服者，適用抗告程序。

第三項處罰之裁判有聲明不服時，停止執行。

原告對於本訴訟之裁判聲明不服者，就所處罰鍰及第三項之訴訟費用應供擔保。

第 272 條 第四十四條之四、第四十九條、第六十八條第一項至第三項、第七十五條第一項、第七十六條、第七十七條之一第三項、第九十四條之一第一項前段、第一百二十條第一項、第一百二十一條第一項、第二項、第一百三十二條、第一百九十八條至第二百零條、第二百零三條、第二百零七條、第二百零八條、第二百一十一條之一第一項、第二項、第二百十三條第二項、第二百十三條之一、第二百十四條、第二百十七條、第二百四十九條第一項但書、第二項但書、第二百五十四條第四項、第二百六十八條、第二百六十八條之一第三項、第二百六十八條之二第一項、第二百六十九條第一款至第四款、第三百七十一條第一項、第二項及第三百七十二條關於法院或審判長權限之規定，於受命法官行準備程序時準用之。

第九十六條第一項及第九十九條關於法院權限之規定，於受命法官行準備程序時，經兩造合意由受命法官行之者，準用之。

第 427 條 關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。

下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：

- 一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。
- 二、僱用人與受僱人間，因僱傭契約涉訟，其僱傭期間在一年以下者。
- 三、旅客與旅館主人、飲食店主人或運送人間，因食宿、運送費或因寄存行李、財物涉訟者。
- 四、因請求保護占有涉訟者。
- 五、因定不動產之界線或設置界標涉訟者。
- 六、本於票據有所請求而涉訟者。

- 七、本於合會有所請求而涉訟者。
- 八、因請求利息、紅利、租金、退職金或其他定期給付涉訟者。
- 九、因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者。
- 十、因第一款至第三款、第六款至第九款所定請求之保證關係涉訟者。
- 十一、本於道路交通事故有所請求而涉訟者。
- 十二、適用刑事簡易訴訟程序案件之附帶民事訴訟，經裁定移送民事庭者。不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之。

不合於第一項及第二項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。

第二項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

前項裁定，不得聲明不服。

第一項所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減至新臺幣二十五萬元，或增至七十五萬元。

第 444 條 上訴不合法者，第二審法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正。

上訴不合法之情形，已經原第一審法院定期間命其補正而未補正者，得不行前項但書之程序。

第一項及第四百四十二條第一項、第二項情形，上訴基於惡意或不當目的者，第二審法院或原第一審法院得各處上訴人、法定代理人、訴訟代理人新臺幣十二萬元以下之罰鍰。

第二百四十九條之一第三項、第四項、第六項及第七項之規定，於前項情形準用之。

第 449-1 條 上訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事實上或法律上之主張欠缺合理依據者，第二審法院得各處上訴人、法定代理人、訴訟代理人新臺幣十二萬元以下之罰鍰。

第二百四十九條之一第二項至第七項之規定，於前項情形準用之。

立法院三讀通過修正「所得基本稅額條例」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過

(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 12 條 個人之基本所得額，為依所得稅法規定計算之綜合所得淨額，加計下列各款金額後之合計數：

- 一、未計入綜合所得總額之非中華民國來源所得、依香港澳門關係條例第

二十八條第一項規定免納所得稅之所得。但一申報戶全年之本款所得合計數未達新臺幣一百萬元者，免予計入。

二、本條例施行後所訂立受益人與要保人非屬同一人之人壽保險及年金保險，受益人受領之保險給付。但死亡給付每一申報戶全年合計數在新臺幣三千萬元以下部分，免予計入。

三、下列有價證券之交易所得：

(一) 未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司所發行或私募之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書。但其發行或私募公司，屬中央目的事業主管機關核定之國內高風險新創事業公司，且交易時該公司設立未滿五年者，免予計入。

(二) 私募證券投資信託基金之受益憑證。

四、依所得稅法或其他法律規定於申報綜合所得稅時減除之非現金捐贈金額。

五、本條例施行後法律新增之減免綜合所得稅之所得額或扣除額，經財政部公告者。

前項第三款規定有價證券交易所得之計算，準用所得稅法第十四條第一項第七類第一款及第二款規定。其交易有損失者，得自當年度交易所得中扣除；當年度無交易所得可資扣除，或扣除不足者，得於發生年度之次年度起三年內，自其交易所得中扣除。但以損失及申報扣除年度均以實際成交价格及原始取得成本計算損益，並經稽徵機關核實認定者為限。

第一項第三款規定有價證券交易所得之查核，有關其成交价格、成本及費用認定方式、未申報或未能提出實際成交价格或原始取得成本者之核定等事項之辦法，由財政部定之。

依第一項第五款規定加計之減免所得額或扣除額，其發生之損失，經財政部公告者，準用第三項規定。

第一項第二款規定之金額，其計算調整及公告方式，準用第三條第二項規定。

第一項第三款第一目但書規定國內高風險新創事業公司之適用範圍與資格條件、申請核定期限、程序、應檢附文件、核定機關及其他相關事項之辦法，由財政部會同經濟部定之。

第一項第一款規定，自中華民國九十八年一月一日施行。但行政院得視經濟發展情況，於必要時，自九十九年一月一日施行。

第 18 條

本條例施行日期除另有規定外，自中華民國九十五年一月一日施行。但第十五條規定，自九十六年一月一日施行。

本條例中華民國一百零一年八月八日修正公布條文，自一百零二年度施行

；一百零六年五月十日修正公布條文施行日期，由行政院定之；一百零九年十二月三十日修正之條文，自一百一十年一月一日施行。

立法院三讀通過修正「民法債編施行法」

中華民國 109 年 12 月 30 日立法院第 10 屆第 2 會期第 11 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 10-1 條 修正之民法第二百零五條之規定，於民法債編修正施行前約定，而於修正施行後發生之利息債務，亦適用之。

第 36 條 本施行法自民法債編施行之日施行。

民法債編修正條文及本施行法修正條文，除另定施行日期者外，自公布日施行。

中華民國八十八年四月二十一日修正公布之民法債編修正條文及本施行法修正條文，自八十九年五月五日施行。但民法第一百六十六條之一施行日期，由行政院會同司法院另定之。

中華民國九十八年十二月十五日修正之民法第六百八十七條及第七百零八條，自九十八年十一月二十三日施行。

中華民國一百零九年十二月三十日修正之民法第二百零五條，自公布後六個月施行。

內政部公告辦理 110 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項之受託機構

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1090267138 號

發文日期：民國 109 年 12 月 29 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 251 期

要 旨：依據不動產經紀業管理條例第 13 條第 2、3 項等規定，公告辦理 110 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項之受託機構

主 旨：本部委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會辦理 110 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項，委託期間自 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止。

依 據：一、不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項、第 3 項。
二、行政程序法第 16 條第 1 項、第 2 項。

公告事項：一、依不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項、第 3 項規定：「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。前項經紀

營業員訓練不得少於 30 個小時，其證明有效期限為 4 年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」。

二、本部爰依前揭規定，自 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 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及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會辦理 110 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項。

內政部公告辦理 110 年度租賃住宅管理人員登錄及發證作業事項之受託機構

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1090267144 號

發文日期：民國 109 年 12 月 29 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 251 期

要 旨：依據租賃住宅市場發展及管理條例第 26 條第 1、2 項等規定，公告辦理 110 年度租賃住宅管理人員登錄及發證作業事項之受託機構

主 旨：本部委託中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會辦理 110 年度租賃住宅管理人員登錄及發證作業事項，委託期間自 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止。

依 據：一、租賃住宅市場發展及管理條例第 26 條第 1 項、第 2 項。
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 26 條第 1 項、第 2 項規定：「經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。」。

二、本部爰依前揭規定，自 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止，委託中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會辦理 110 年度租賃住宅管理人員登錄及發證作業事項。