

彰化縣地政士公會 會刊 第398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	7



發行：彰化縣地政士公會 理事長 蔡文鎮
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：陳冠志
副主任委員：陳碧珊
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>
LINE ID: chcland.org

會務報導

- 113/06/03 通知蔡理事長文鎮、名譽理事長、榮譽理事長暨全體理監事拜訪二林地政事務所劉志宏主任【113/06/06(四)14:30】
- 113/06/04 彰化縣地方稅務局函本局舉辦「發票上雲端 全支付歡樂 PAY」活動，檢送活動宣傳海報電子檔 1 份，請協助於貴單位網站、FB 粉絲專頁、LINE 群組、電子字幕機及公告欄等管道廣為宣傳，並鼓勵所屬同仁踴躍參加，請查照。
- 113/06/04 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 113 年 6 月 26 日(星期三)於本局員林分局舉辦會員專業教育講習協助宣導一案，敬表同意，請查照。
- 113/06/04 彰化縣政府副知有關吳蕙如地政士遷入臺中市執業，本府依法註銷本縣地政士登記，檢附公告 1 份，請依規定辦理，請查照。
- 113/06/04 彰化縣政府副知會員吳麗媚申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 117 年 6 月 14 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/06/04 通知蔡理事長文鎮暨鹿港區理監事參加會員黃美慧之婆婆黃媽張太孺人根往生告別式【113/06/08(六)上午 6:40，鹿港鎮菜園里三民路 166 號】
- 113/06/05 彰化縣政府函為增進縣民對本府近期新訂公布都市更新條例子法之瞭解，謹訂於 113 年 7 月 8 日(星期一)舉辦兩場次「彰化縣都市更新法令宣導說明會」，請轉知所屬單位同仁踴躍報名參加，請查照。
- 113/06/06 蔡理事長文鎮率領第十二屆理監事團隊拜訪彰化縣二林地政事務所劉主任志宏及進行業務交流。
- 113/06/07 彰化縣政府副知會員黃彥叡、江佳育地政士分別申請僱用施惠玲、江凱文為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/06/08 會員黃美慧之婆婆黃媽張太孺人根往生告別式，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，並由蔡理事長文鎮、陳理事昭明及黃監事楚芸前往參加往生告別式。
- 113/06/11 彰化縣政府函轉「花蓮縣政府補助外縣市不動產團隊參加第 41 屆全國地政盃活動競賽實施計畫」1 份，請貴會踴躍組隊參加及順道觀光旅遊，請查照。
- 113/06/11 通知蔡理事長文鎮、名譽理事長、榮譽理事長暨全體理監事拜訪財政部中區國稅局彰化分局-陶蕙如主任【113/06/24(一)14:30】
- 113/06/11 行文會員陳裕壬台端變更地政事務所地址申請補發會員證書一份，請查收。
- 113/06/12 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函本會與國立政治大學不動產研究中心聯合舉辦「區分所有建物公設合理性探討」論壇活動，敬請 貴會依分配名額惠於 6 月 21 日前儘速派員並填具報名表(如附件 1)以電子郵件向本會登記出席參加，請查照。
- 113/06/12 彰化縣政府書函內政部訂於本(113)年 6 月 11 日至 8 月 29 日辦理「112 年不動產及相關服務業經營概況調查」(以下簡稱本調查)，請貴會協助轉知會員知悉，請查照。
- 113/06/12 彰化縣政府函檢送 113 年 5 月 27 日本縣地政士座談會會議紀錄 1 份，請查照。
- 113/06/12 彰化縣政府副知有關張瓊甄女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，請貴所依規定辦理，請查照。
- 113/06/12 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 10 屆第 10 次理監事聯席會議，會議事項如說明，敬請 台端屆時踴躍出(列)席參加。
【113/06/21(五)14:00，煙波飯店新竹湖濱館-會議室(新竹市明湖路 773 號)】
- 113/06/12 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函公告本會不動產學院第四期「市地重

- 劃研究系列」，即日起開放線上報名，如說明，請查照。
- 113/06/12 行文彰化縣政府建設處有關查詢「土地有無套繪為建築基地或配合耕地」申請條件及應備證件修正釋疑，敬請惠予釋明。
- 113/06/14 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人顏文良之遺產管理人，請查照惠復。
- 113/06/14 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人劉獻文之遺產管理人，請查照惠復。
- 113/06/14 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人施光維之遺產管理人，請查照惠復。
- 113/06/14 行文會員鄭麗美台端申請補發會員證書一份，請查收。
- 113/06/14 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士張璿甄(身份證統一編號 N22076****)業自 113 年 6 月 14 日加入本會為會員，請查照。
- 113/06/14 通知蔡理事長文鎮、柯常務監事焜耀及體育社團委員會召開本會第 12 屆第 1 次體育社團委員會會議【113/06/20(四)16:00，本會會館】
- 113/06/14 通知蔡理事長文鎮、第 12 屆常務理事、常務監事召開本會第 12 屆第 1 次常務理事會議【113/06/20(四)16:20，本會會館】
- 113/06/15 本會假大葉大學外語大樓 J117 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 113 年度第 1 期地政士專業訓練研習班。
- 113/06/17 彰化縣政府副知會員李瑛修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，予以延長執照有效期限至民國 117 年 6 月 8 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/06/17 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人劉獻文之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/06/17 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人施光維之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/06/17 行文 113 年度第 1 期地政士專業訓練研習班學員臺端參加本會 113 年 6 月 15 日於大葉大學外語大樓 J117 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 113 年度第 1 期地政士專業訓練研習班—『區域計畫～國土計畫土地使用管制規劃方向』，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 6 小時，特此證明。
- 113/06/17 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、陳昭明地政士茲推薦本會陳昭明地政士擔任被繼承人顏文良之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/06/19 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會與內政部假臺大國際會議中心 301 會議室(台北市徐州路 2 號)聯合舉辦「地政士邁向地政師與應有的不動產專業論壇」活動，由蔡理事長文鎮、詹常務理事智淵、陳常務理事冠志、楊理事玉如及蕭理事琬宸出席參加。
- 113/06/21 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 113 年 7 月 2 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，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。
- 113/06/21 彰化縣政府副知會員陳裕壬地政士事務所檢附變更修正後個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法(下稱本計畫及處理方法)1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 113/06/21 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會假煙波飯店新竹湖濱館會議室召開第 10 屆第 10 次理監事聯席會議，由蔡理事長文鎮出席參加。
- 113/06/23 本會假大葉大學外語大樓 J117 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 113 年度第 2 期地政士專業訓練研習班。

- 113/06/24 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會函為擴大國土計畫推廣能量，本公會舉辦「113 年國土計畫專業教育訓練課程」，請轉知所屬人員並鼓勵踴躍報名參加教育訓練。
- 113/06/24 行文 113 年度第 2 期地政士專業訓練研習班學員臺端參加本會 113 年 6 月 23 日於大葉大學外語大樓 J117 教室（大村鄉學府路 168 號）舉辦 113 年度第 2 期地政士專業訓練研習班—『區域計畫～國土計畫土地使用管制規劃方向』，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 6 小時，特此證明。
- 113/06/24 蔡理事長文鎮率領第十二屆理監事團隊拜訪財政部中區國稅局彰化分局陶分局長蕙如。
- 113/06/25 通知蔡理事長文鎮暨和美區、彰化區理監事參加會員李秀雀之父李公火灶老先生往生告別式【113/07/03 上午 8:20，彰化市立殯儀館【懷德廳】】
- 113/06/26 行文彰化縣政府（地政處）本會會員柯焜耀申請終止登記助理員柯鈞傑之僱傭關係並申請柯俊瑋為登記助理員，請 鑒核。
- 113/06/26 本會假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂（員林市惠明街 319 號）舉辦 113 年度第 2 次會員教育講習。
- 113/06/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士（至少三名）擔任被繼承人楊惠茹之遺產管理人，請查照。
- 113/06/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士（至少三名）擔任被繼承人薛添峰之遺產管理人，請查照。
- 113/06/27 內政部函為推廣及介紹抵押權線上申辦系統功能，本部訂於 113 年 7 月 12 日下午舉辦「抵押權線上申辦系統操作說明會（地政士）」，請轉知所屬踴躍報名參加。
- 113/06/28 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會與國立政治大學不動產研究中心假張榮發基金會 8 樓 801 室（台北市中正區中山南路 11 號 8 樓）聯合舉辦「區分所有建物公設合理性探討」論壇活動，由蔡理事長文鎮出席參加。



判 解 新 訊

共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為

裁判字號：112 年度消上字第 2 號

裁判日期：民國 113 年 05 月 08 日

要 旨：共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為。

依公司法第 23 條第 2 項規定對公司負責人請求賠償損害，其請求權之消滅時效期間為何？提案予民事大法庭

裁判字號：112 年度台上字第 1305 號

裁判日期：民國 113 年 03 月 27 日

要 旨：最高法院民事第九庭就依公司法第 23 條第 2 項規定，對公司負責人請求賠償損害，其請求權之消滅時效期間為何之法律問題，經評議後，認採為裁判基礎之法律見解，與先前裁判有積極歧異，經徵詢其他各庭意見後，見解仍有歧異，爰提案予民事大法庭裁判。

公司法第 23 條第 2 項規定對公司負責人請求賠償損害，其請求權之消滅時效期間為何？裁定併提案予民事大法庭裁判

裁判字號：112 年度台上字第 1303 號

裁判日期：民國 113 年 05 月 16 日

要 旨：最高法院民事第五庭就公司法第 23 條第 2 項規定對公司負責人請求賠償損害，其請求權之消滅時效期間為何？經徵詢其他各庭意見後擬採之法律見解仍有歧異，爰裁定併提案予民事大法庭裁判。

民法第 880、881 條之 15 所稱實行抵押權，於依民法第 873 條第 1 項聲請法院拍賣抵押物之場合，係指抵押權人依法院許可拍賣抵押物之裁定，聲請執行法院強制執行拍賣抵押物或於他債權人聲請強制執行時，聲明參與分配而言

裁判字號：112 年度上易字第 916 號

裁判日期：民國 113 年 05 月 01 日

要 旨：民法第 880 條、第 881 條之 15 所稱實行抵押權，於依民法第 873 條第 1 項聲請法院拍賣抵押物之場合，係指抵押權人依法院許可拍賣抵押物之裁定，聲請執行法院強制執行拍賣抵押物，或於他債權人對於抵押物聲請強制執行時，聲明參與分配而言，不包括抵押權人僅聲請法院為許可拍賣抵押物之裁定之情形在內。

不當得利所探究，在於受益人之受益與受損事實間之損益變動有無直接關聯，及受益人之受益狀態是否有法律上之原因而占有，倘依社會觀念，認為財產之移動係屬

不當，基於公平原則而有必要調節，即應依不當得利命受益人返還

裁判字號：112 年度台上字第 2274 號

裁判日期：民國 113 年 05 月 29 日

要旨：不當得利請求權之發生係基於「無法律上之原因而受利益，致他人受損害」之事實，所以造成此項事實，是否基於特定人之行為或特殊原因，在所不問。亦即不當得利所探究，在於受益人之受益事實與受損事實間之損益變動有無直接之關聯，及受益人之受益狀態是否有法律上之原因而占有；倘依社會一般觀念，認為財產之移動，係屬不當，基於公平原則，有必要調節，即應依不當得利，命受益人返還。

債務人異議之訴敗訴確定後，除其他異議之原因事實係發生在前訴訟事實審言詞辯論終結後，或於前訴訟有不可期待提出之特別情事外，債務人不得以其他得提出而未提出之原因事實，復行提起債務人異議之訴

裁判字號：113 年度上字第 57 號

裁判日期：民國 113 年 04 月 30 日

要旨：依強制執行法第 14 條第 3 項規定，依同條第 1 項、第 2 項起訴，如有多數得主張之異議原因事實，應一併主張之。其未一併主張者，不得再行提起異議之訴。因此，債務人異議之訴敗訴確定後，除其他異議之原因事實係發生在前訴訟事實審言詞辯論終結後，或於前訴訟有不可期待提出之特別情事外，債務人自不得以其他得提出而未提出之異議原因事實，復行提起債務人異議之訴。

被繼承人終年臥病在床，繼承人無不能探視之正當理由，而至被繼承人死亡為止，始終不予探視者，衡諸我國重視孝道固有倫理，足致被繼承人感受精神上莫大痛苦之情節，亦應認為有重大虐待情事

裁判字號：113 年度台上字第 817 號

裁判日期：民國 113 年 05 月 23 日

要旨：對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者，喪失其繼承權。所謂對於被繼承人有重大之虐待情事，係指以身體上或精神上之痛苦加諸於被繼承人而言，被繼承人終年臥病在床，繼承人無不能探視之正當理由，而至被繼承人死亡為止，始終不予探視者，衡諸我國重視孝道固有倫理，足致被繼承人感受精神上莫大痛苦之情節，亦應認為有重大虐待情事。

函釋、法規簡訊

延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1130262534 號

發文日期：民國 113 年 06 月 12 日

資料來源：行政院公報第 30 卷 109 期

要 旨：依據土地登記規則第 3 條第 4 項、跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點等規定，公告跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，延長試辦日期至 114 年 12 月 31 日

主 旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點。

公告事項：一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號及 111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自 109 年 7 月 1 日至 113 年 6 月 30 日試辦之下列登記項目，延長試辦至 114 年 12 月 31 日：

- （一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- （二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- （三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

令釋身心障礙者為受益人之信託房地准按自住用稅率課徵地價稅及房屋稅要件

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 11304520940 號

發文日期：民國 113 年 06 月 13 日

資料來源：行政院公報第 30 卷 110 期

要 旨：令釋身心障礙者為受益人之信託房地准按自住用稅率課徵地價稅及房屋稅要件

全文內容：以土地及其地上房屋為信託財產，於信託關係存續中符合下列條件者，受益人視同房地所有權人，該信託房地准按自用住宅用地稅率課徵地價稅及按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅：

- 一、受益人為委託人之配偶或已成年子女，且依身心障礙者權益保障法領有身心障礙證明或為精神衛生法第 3 條第 4 款規定之病人；或受益人為委託人之未成年子女。
- 二、信託契約明定信託財產供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉於第三人。
- 三、受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利。
- 四、受益人本人、配偶或直系親屬實際居住使用該信託房地並辦竣戶籍登記。

五、信託房地並應符合土地稅法第 9 條、房屋稅條例第 5 條及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定無出租或供營業使用，以及土地稅法第 17 條規定都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝及受益人本人、配偶及其未成年受扶養親屬適用自用住宅用地稅率以 1 處為限，與上開認定標準規定受益人本人、配偶及未成年子女供自住使用之房屋全國合計 3 戶以內之規定。

住宅所有權人持有經政府公告限期內應停止使用並自行拆除之高氣離子混凝土建築物，於停止使用期限屆期後，是否得視為無持有自有住宅之疑義

發文單位：內政部國土管理署

發文字號：國署住 字第 1130061936 號

發文日期：民國 113 年 06 月 24 日

資料來源：內政部國土管理署

要旨：住宅所有權人持有之建築物經鑑定為必須拆除重建之高氣離子鋼筋混凝土建築物，並經縣市政府備查有案者，於停止使用期限屆期後，得視為無自有住宅
主旨：有關住宅所有權人持有經政府公告限期內應停止使用並自行拆除之高氣離子混凝土建築物，於停止使用期限屆期後，是否得視為無持有自有住宅 1 案，復如說明，請查照。

說明：一、復貴府 113 年 6 月 17 日府授都企字第 1133045766 號函。

二、依社會住宅包租代管第四期計畫執行要點（下稱本要點）第 17 點規定略以，申請人及家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅，視為申請人及家庭成員無自有住宅。另依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第 2 點規定第 8 款規定：「無自有房屋，指有下列情形之一者：……3. 家庭成員僅持有經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋，由申請人檢附相關證明文件，經協辦機關認定……」合先敘明。

三、旨案就社會住宅包租代管計畫及三百億元中央擴大租金補貼專案計畫相關規定，分別說明如下：

（一）社會住宅包租代管計畫：為利政府公共政策之推動，同時兼顧保障民眾居住權益，爰本要點定明「申請人及家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅，視為申請人及家庭成員無自有住宅」，爰旨案陳情人所居住之社區，係經鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，後續將進行都市更新重建，且申請人及其家庭成員於全臺均無第 2 間住宅，故於停止使用期限屆期後，將無自有住宅可居住，合於上開規定意旨，可視為無自有住宅。惟政府公告拆除之態樣甚多，難以逐一臚列，故此類個案是否得適用視為無自有住宅，請貴府依上揭規定意旨，本於權責核處。

（二）三百億元中央擴大租金補貼專案計畫：本署（112 年 9 月 20 日組織改造前為內政部營建署）曾於 99 年針對必須拆除重建之高氣離子鋼筋混凝土建築物，並經縣市政府備查有案者，是否視為無自有住宅進行解釋（如附件）。該解釋函說明申請承購國民住宅者，如其本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶持有之建築物經鑑定為必須拆除重建之高氣離子鋼筋混凝土建築物，並經縣市政府備查有案者，且其本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無其他自有住宅，得比照上開函釋意旨，視為無自有住宅。旨案陳情人所居住之社區係經鑑定屬高氣離子鋼筋混

凝土建築物，本案得比照前揭函釋意旨，可視為無自有住宅。

為配合 113 年 1 月 3 日房屋稅條例部分條文修正，修正房屋稅條例相關釋示函令

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11300568910 號

發文日期：民國 113 年 06 月 27 日

資料來源：行政院公報 第 30 卷 120 期

要 旨：為配合 113 年 1 月 3 日房屋稅條例部分條文修正，修正房屋稅條例相關釋示函令

全文內容：配合 113 年 1 月 3 日修正公布房屋稅條例部分條文：

- 一、修正本部 99 年 4 月 16 日台財稅字第 09904709660 號函、102 年 3 月 22 日台財稅字第 10204532820 號函、103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令、103 年 11 月 26 日台財稅字第 10304597910 號令、107 年 8 月 14 日台財稅字第 10704600150 號令、109 年 6 月 4 日台財稅字第 10900569550 號令及 110 年 1 月 4 日台財稅字第 10900652180 號令如附表，並附修正對照表。
- 二、本部 75 年 8 月 15 日台財稅第 7562653 號函、88 年 1 月 7 日台財稅第 889184378 號函、88 年 8 月 10 日台財稅第 881932458 號函、89 年 3 月 24 日台財稅第 90452112 號函、91 年 1 月 17 日台財稅字第 0910450582 號函、91 年 7 月 10 日台財稅第 0910454525 號函、91 年 12 月 10 日台財稅字第 0910457611 號函、92 年 12 月 26 日台財稅字第 0920071734 號函、98 年 0 月 20 日台財稅字第 098047381701 號函、104 年 5 月 21 日台財稅字第 10400061370 號函及本部賦稅署 97 年 1 月 7 日台稅六發字第 09704505630 號函，僅適用於課稅所屬期間為 113 年 6 月 30 日以前之房屋稅案件。
- 三、本令自 113 年 7 月 1 日生效。

一個人
要點亮自己的心光，
才能去引發別人。