

目 錄

一、中央法規

- 98/10/09 修正「土地或土地改良物徵收補償費核
計核發對象及領取辦法」……………1
- 98/10/12 修正「工業區土地或建築物租售辦法」……………3
- 98/10/13 修正「印鑑登記辦法」……………8
- 98/10/15 修正「都市更新事業範圍內國有土地處
理原則」……………9
- 98/10/22 修正「都市計畫容積移轉實施辦法」……………10
- 98/10/23 修正「國有非公用不動產交換辦法」……………12
- 98/10/29 修正「受理債權人申請查調債務人財產
及所得資料收取服務費標準」……………14

二、地政法令

- 98/10/09 土地登記規則第 100 條之第 1 項規定申
請抵押權登記釋疑……………15
- 98/10/09 依建築基地法定空地分割辦法辦理土地
分割與申請建築相關疑義……………17
- 98/10/14 有關建請地政機關相關通知文件之送達
、受理民眾申請通訊住址登記乙案……………19
- 98/10/16 登記機關應確實登載建物共有部分之詳
細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共
有部分之測繪登記情形……………22

- 98/10/16 信託財產為農舍，受託人須符合無自用
農舍條件……………23
- 98/10/20 有關公司法人依申請土地登記應附文件
補充規定第 13 點規定等申辦登記，其登
記申請書件之填載方式疑義……………24
- 98/10/23 關於日據時期之人工登記簿，於臺灣光
復後，由登記機關過錄於現行登記簿，
是否屬土地法所為之有絕對效力登記之
疑義……………25
- 98/10/30 申請人已提出身分證正本並親自到場申
辦登記者，無須要求檢附印鑑證明……………26

三、稅務法令

- 98/10/02 72 年 8 月 3 日當時非屬農業用地，嗣後
經變更編定為農業用地再變更為非農業
用地情形，如符合規定，於土地移轉時
，仍有不課徵土地增值稅規定之適用……………26
- 98/10/15 原課徵田賦之土地，公職人員依財產申
報法規定辦理信託者，如屬自益信託准
予繼續課徵田賦……………27
- 98/10/27 全聯會建議財政部暫緩辦理或僅限少數
區域辦理地方稅網路申報作業之回應……………27

四、其他法令

98/10/01	都市更新條例第 32 條第 3 項原評定價值 現金找補之發放時程疑義	52
98/10/02	有關都市更新條例第 49 條及第 57 條都 市更新事業計畫完成日之認定疑義	30
98/10/06	有關建築物執照申請變更及併同取消停 車位之疑義	31
98/10/07	有關公寓大廈管理條例中對於頂樓平台 空間使用規定疑義	31
98/10/13	有關工程受益費徵收時點及其請求權時 效期間之疑義	33
98/10/13	調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款 人實際支付利率優惠貸款金額部分為年 息 1.035 厘	33
98/10/13	調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部 分之利率為年息 1.077 厘，銀行融資部 分為年息 1.91 厘	34
98/10/13	青年購屋低利貸款貸款人實際支付利率 ，優惠貸款金額部分，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.035 厘	34
98/10/14	青年安心成家之前二年零利率購置住宅 貸款之政府補貼利率自 98 年 10 月 9 日 起，調整為年息 1.935 厘	35

98/10/14	民眾以公開拍賣方式取得身心障礙身分 優先承購國宅，其後轉讓規定適用之疑 義	36
98/10/15	公寓大廈管理條例第 20 條有關「管理委 員請辭卻拒絕辦理印鑑移交新管理委員 會」執行疑義	36
98/10/19	公寓大廈建築物專有部分之自設停車位 變更供作法定停車位使用者，應變更為 共用部分	37
98/10/26	關於都市更新單元內未開闢公共設施保 留地，依都市更新條例第 45 條規定辦理 容積移轉之執行疑義	38
98/10/30	公告修正「預售屋買賣契約書範本」	39
98/10/30	公告修正「預售屋買賣定型化契約應記 載及不得記載事項」，自中華民國九十 九年五月一日生效	58

五、會務動態

本會 98 年 10 月份重要會務動態	72
---------------------	----

六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (98.10.)	83
-----------------------	----

中央法規

※修正「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」

內政部民國 98 年 10 月 9 日台內地字第 0980183057 號令修正發布第 7、14 條條文及第 13 條之附表；其第 7 條條文自九十八年十一月二十三日施行，第 13 條之附表自發布日施行

土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法

第七條 被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、未辦竣繼承登記之土地，得由部分繼承人按其應繼分領取；其已辦竣共同共有繼承登記，亦同。繼承人間如有涉及私權爭執時，應由繼承人訴請法院判決後，依確定判決辦理。
- 二、繼承人之有無不明，經依法選定或選任遺產管理人者，由遺產管理人領取。
- 三、現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由遺產管理人領取。
- 四、所有權人爲未成年人或受監護宣告之人，由法定代理人或監護人代爲領取。
- 五、所有權人行蹤不明未受死亡宣告者，由財產管理人領取。
- 六、經法院拍賣者，爲徵收公告前領有執行法院發給

權利移轉證書之買受人。

- 七、經法院形成判決確定取得權利者。
- 八、經法院確定判決所有權人應讓與其補償費或讓與其領取補償費之權利與債權人，除有待於對待給付者外，由債權人領取。
- 九、祭祀公業所有者，如規約有明確規定者，從其規約；規約無明確規定者，依下列方式辦理：
 - (一) 祭祀公業已選定管理人，且經備查有案者，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人領取。但如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人領取。
 - (二) 祭祀公業管理人之權限如有爭議，且已繫屬法院者，應俟法院判決確定後，再行處理。
 - (三) 祭祀公業未選定管理人者，應經派下員全體（即共同共有人全體）之同意，始得領取補償費。
- 十、神明會所有者，準用前款規定辦理。
- 十一、屬於破產財團之財產者，由破產管理人領取。
- 十二、爲經撤銷、廢止登記或解散之公司所有者，由清算人代表領取。
- 十三、日據時期會社或組合名義登記者，由原權利人或其繼承人檢附有關股權或出資比例之證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關審查無誤

後，通知財政部國有財產局並公告九十日，期滿無人異議，依公告結果發給；如有異議，由當事人訴請法院判決後，依確定判決辦理。

第十四條 本辦法自發布日施行。

本辦法中華民國九十八年十月九日修正第七條條文，自九十八年十一月二十三日施行。修正第十三條附表，自發布日施行。

※修正「工業區土地或建築物租售辦法」

經濟部民國 98 年 10 月 12 日經工字第 09804605230 號令

工業區土地或建築物租售辦法修正條文

第一條 本辦法依促進產業升級條例第五十一條第三項規定訂定之。

第二條 工業主管機關開發之工業區，其土地或建築物之租售方式，包括預售、出售、標售、預、出租、短期出租及標租。

第三條 工業主管機關租售其開發之工業區土地或建築物，應依其使用性質，訂定租售條件及程序，公開於工業主管機關網站，並以其他適當方法公布之。

第四條 工業主管機關為審查工業區土地或建築物之租售，得成立工業區土地或建築物租售審查小組。

前項審查小組設置要點，由各該開發工業區之工業主管機關定之。

第五條 工業主管機關依第三條規定訂定租售條件及程序，公開於工業主管機關網站，並以其他適當方法公布時，其內容得載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、標示、用途及使用限制。

三、容許引進之產業類別。

四、申請租購資格。

五、申請租購程序。

六、租金或售價。

七、應附具之文件。

八、其他租售條件或應行公布事項。

第六條 申請租購工業區土地或建築物者，應按年租金或出售價額繳納百分之三之保證金。

前項保證金於租購案核准時，無息抵充應繳之租金、擔保金或價款；未經核准時，無息退還。

第七條 租購工業區土地或建築物，應向受託辦理租售業務之公民營事業（以下簡稱受託租售單位）或工業區管理機構（以下簡稱管理機構）申請，經初審符合申請資格後，送請各該開發工業區之工業主管機關審查；經審查應予補正者，應自受託租售單位或管理機構通知補正之日起一個月內補正，未於期限內補正者，視為放棄申請資格，補正案件經再補正仍未通過審查者，取消其申請資格，所繳保證金無息退還。

第八條 申請人經核准租購並接獲受託租售單位或管理機構之繳款通知，而放棄租購者，其原繳保證金不予退還，解繳工業區開發管理基金。

申請人因故申請換租購同一工業主管機關開發管理之工業區內土地或建築物者，應以書面提出，並以一次為限，換租購後租售價金增加部分，應按比例補繳差額保證金。

前項申請應於接獲第一項繳款通知之次日起三個月內為之。但屬承購者，工業主管機關已核發土地使用同意書或產權移轉證明書時，屬承租者，已簽訂租賃契約書

時，不得提出申請。

第九條 工業區土地或建築物之出售，受託租售單位或管理機構應於申請人經核准承購後，通知申請人於接獲繳款通知之次日起三個月內繳清價款。

工業主管機關於辦理前項出售作業時，得依實際狀況之需要，訂定分期繳款方式及期限。

申請人因故須延期繳款，應於繳款期限屆滿前向受託租售單位或管理機構提出申請，並負擔延期期間之利息，其展延期限以一次為限，且不得超過二個月；逾期未繳清價款者，視為放棄承購，其原繳保證金不予退還，解繳工業區開發管理基金。

承購土地或建築物屬第十三條第二項但書者，無須負擔前項延期期間之利息。

第十條 受託租售單位或管理機構通知承購人繳交價款時，並應通知其繳納工業區開發管理基金。

前項之承購人於繳清價款及工業區開發管理基金後，由各該開發工業區之工業主管機關製發產權移轉證明書。

第十一條 工業區土地或建築物出租時，承租人應於核准通知之次日起三個月內繳納第一期之租金及擔保金後，簽訂租賃契約，各該開發工業區之工業主管機關於契約簽訂後並應製發土地使用同意書；逾期未繳款者，視為放棄承租，其原繳保證金不予退還，解繳工業區開發管理基金。

前項擔保金計算方式，承租土地者以相當於六個月租金之現金計算，承租建築物者以相當於二個月租金之現金計算之；其擔保金於租約終止且承租人無違反租約情事時，始無息退還。

第一項租金應逐期按約定繳款日繳納。

第十二條 工業區土地或建築物租賃期限，不得超過二十年。

承租人於租賃期間無違反租賃契約情事，而有繼續租用之必要者，得優先承租，並應於租賃期滿前一個月以書面向各該管理機構提出申請。

第十三條 承租人得於租賃期限屆滿前提出承購申請；經工業主管機關同意者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得無息抵充應繳之價額。

前項出售價額，以申請承購當時之土地或建築物價額為準。但該土地或建築物為適用工業區土地租金優惠調整措施承租，且為該措施實施後由中央工業主管機關取得所有權者，應以申請承租當時之土地或建築物價額，作為出售價額。

前項但書之出售價額，如因土地用途經核准變更規劃、經濟景氣變動或附近地價變動之情事，致顯不合理而有酌予調整之必要時，中央工業主管機關應重行審定。

第二項但書之規定自中華民國九十年一月一日後之申請承租者適用之。

第十四條 承租人違反租約，符合租約約定之終止事由者，各該開發工業區之工業主管機關得終止租約，收回出租之土地或建築物。

前項收回之土地或建築物，工業主管機關應限期承租人回復原狀；逾期未辦理者，由各該開發工業區之工業主管機關訴請法院取得執行名義後，聲請法院強制執行，所需費用由原承租人負擔，其拒不繳納者，自己繳租金或擔保金項下扣抵。

前項建築物之回復原狀，工業主管機關得視實際情況，同意承租人以同品質之材料為之。

工業區建築物於租賃契約終止再行出租時，經原承租人繳交相當於二個月租金同額之回復原狀保證金，並切結如次承租人不願按現況承租，仍負擔回復原狀之義務時，工業主管機關得免除原承租人一部或全部之回復原狀義務。

第十五條 工業區土地或建築物出租供短期臨時使用者，租期限最長為六個月，必要時得展延之；其展延期限以二次為限，每次不得超過六個月。

第十六條 申請標租、標購工業區土地或建築物者，應於開標日前按公告年租金或價金底價繳納百分之三之保證金；未繳納保證金者，其投標無效。

前項保證金於得標時，無息抵充應繳之租金或價款；未得標者，無息退還；放棄得標者，其原繳保證金不予退還。決標以有效投標單之投標金額超過底價且為最高價額者為得標人，次高標價者為次得標人；最高價額有二標以上相同者，應抽籤決定得標人及次得標人。

標租之得標人，應於開標之次日起三十日內繳納第一期之租金及擔保金後，簽訂租賃契約；標售之得標人，應於開標之次日起三十日內繳納全部價款及工業區開發管理基金後，由各該開發工業區之工業主管機關製發產權移轉證明書；得標人逾期未繳款者，視為放棄得標，原繳保證金不予退還，由次得標人得標。

前項由次得標人得標者，各該開發工業區之工業主管機關得依第一項及第二項規定通知次得標人限期繳交保證金，並依前項規定辦理，且通知次得標人應於接獲通知之次日起三十日內按最高標價繳款承租購；次得標人逾期未繳款者，視為廢標，各該開發工業區之工業主管機關得重行辦理標租及標售，或另行出租及出售。

工業主管機關辦理標租、標售工業區土地或建築物時，應訂定作業程序辦理之，且得標人或次得標人不適用第八條第二項及第三項之規定。

第十七條 工業區土地無法單獨建築使用者，得逕由工業主管機關出租或出售予區內毗連該土地之所有權人或承租人使用。

第十八條 本辦法自發布日施行。

※修正「印鑑登記辦法」

內政部民國 98 年 10 月 13 日台內戶字第 0980184283 號令

印鑑登記辦法第三條、第五條、第六條修正條文

第三條 申請登記之印鑑應以一種為限，所使用姓名應為戶籍登記之姓名。

第五條 申請印鑑登記應由當事人填具印鑑登記申請書及印鑑條（格式四）各一份親自辦理。但有下列各款情事之一者，得依各該款規定辦理：

- 一、僑居國外人民得出具委任書經中華民國駐外使領館、代表處、辦事處或其他外交部授權機構（以下簡稱駐外館處）證明後，委任他人辦理或經由駐外館處核轉其印鑑登記機關辦理。但僑居地無駐外館處者，得由僑務委員會認可之機構或個人證明後，報請僑務委員會核轉該管直轄市、縣（市）政府轉發其印鑑登記機關辦理。
- 二、機關派赴國外或特殊地區工作，而無法親自辦理之人員，得憑派遣機關之證明書出具委任書委任他人代辦。
- 三、在營軍人得由所屬連級以上部隊長核轉其印鑑登記機關辦理。

- 四、監所人犯得由監所長官核轉其印鑑登記機關辦理。
- 五、患重大疾病或不能行走者，得檢具醫師或村（里）鄰長之證明書出具委任書委任他人辦理。
- 六、在指定隔離治療機構施行隔離治療之病患，得由醫療機構核轉其印鑑登記機關辦理。
- 七、無行為能力或限制行為能力人由法定代理人代辦，並於申請書及印鑑條上註明代理人姓名、住址、國民身分證統一編號，由代理人簽名蓋章。

第六條 申請印鑑變更或註銷登記，應由當事人填具變更或註銷登記申請書比照前條規定辦理。

印鑑遺失應辦理變更或註銷登記。

當事人有下列情形之一者，原登記之印鑑視同註銷：

- 一、死亡或經死亡宣告者。
- 二、喪失國籍者。
- 三、遷出戶籍管轄區域者。但遷往國外者，不在此限。

※修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」

財政部民國 98 年 10 月 15 日台財產改字第 09850005280 號令

都市更新事業範圍內國有土地處理原則第九點修正規定

九、都市更新單元範圍內之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

前項都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫

報核者，執行機關得恢復受理。

※修正「都市計畫容積移轉實施辦法」

內政部民國 98 年 10 月 22 日台內營字第 0980810129 號令

都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正條文

第四條 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第五條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受容積移入之土地。
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請

容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用 / 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)]

第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件

，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

※修正「國有非公用不動產交換辦法」

財政部民國 98 年 10 月 23 日台財產管字第 09800277670 號令

國有非公用不動產交換辦法第二條、第五條、第五條之一修正條文

第二條 本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：

- 一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。
- 二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方整，作更有效之規劃利用者。
- 三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。
- 四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。
- 五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後可增加其應有部分，作更有效之規劃利用者。
- 六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。
- 七、為公務或公共需要，國有土地經交換後，作更有效之規劃利用者。
- 八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。

第五條 執行機關依第二條第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：

- 一、受理申請。
- 二、會勘。
- 三、審查。
- 四、計價。
- 五、通知申請人協商決定交換方案。

六、層報財政部核定。

七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

第五條之一 依第二條第七款規定辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款、第七款、第九條第三項及第十條至第十三條規定。

依第二條第七款規定辦理交換者，用地需求機關應擬訂土地使用計畫，報請行政院核定。

前項土地使用計畫，應載明取得土地標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地登記謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明等文件。

執行機關依第二條第七款規定辦理交換之作業程序如下：

- 一、會勘。
- 二、審查。
- 三、計價。
- 四、協商決定交換方案。
- 五、層報財政部核定。
- 六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

※修正「受理債權人申請查調債務人財產及所得資料收取服務費標準」

財政部民國 98 年 10 月 29 日台財稅字第 09804566570 號令

受理債權人申請查調債務人財產及所得資料收取服務費標準修正條文

第一條 本標準依規費法規定訂定之。

第二條 債權人向財政部財稅資料中心或各稅捐稽徵機關申

請查調債務人財產或所得資料，應依本標準規定繳納服務費。

第三條 債權人每申請查調一位債務人之財產資料，應繳納服務費新臺幣二百五十元。

第四條 債權人每申請查調一位債務人之所得資料，應繳納服務費新臺幣二百五十元；申請查調同一債務人二個以上年度所得資料者，應依每一年度分別收取服務費。

第五條 本標準自發布日施行。

地政法令

※土地登記規則第 100 條之第 1 項規定申請抵押權登記釋疑

內政部民國 98 年 10 月 9 日內授中辦地字第 0980050770 號函

主旨：有關依土地登記規則第 100 條之第 1 項規定申請抵押權登記時，該抵押權次序登載事宜乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處 98 年 8 月 20 日北市地一字第 09832327100 函。
- 二、案經函准法務部 98 年 10 月 6 日法律字第 0980036364 號函復以：「二、按 98 年 7 月 23 日修正施行之民法第 824 條之 1 第 4 項規定：『前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。』同條第 5 項復規定：『前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。』該條所定前條第 3 項之情形，即係指裁判分割時於原物分配外並命金錢補償者而言。此項抵押權係法定抵押權，其立法目的係為保障因裁

判分割而應受補償之不動產共有人財產權，且為落實公示原則，避免該法定抵押權未登記可能衍生交易安全之妨害，爰於上開條文明定應於辦理共有物分割登記時，一併登記。又該法定抵押權所擔保之債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，原即非補償義務人應有部分所設定抵押權支配之範圍，該法定抵押權之次序自應優先於就應有部分抵押而移存之抵押權。準此，來函所述臺北市政府地政處援引上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，即謂無須調整該法定抵押權之次序優先於土地登記規則第 107 條第 1 項但書規定（即符合民法第 824 條之 1 第 2 項但書規定）之抵押權一節，顯與上開民法規範意旨不符。故貴部來函認依上開民法第 824 條之 1 規定辦理之法定抵押權登記次序仍應優先於該移存之抵押權登記次序之意見，本部敬表同意。三、至上開民法第 824 條之 1 修正說明第 6 點所稱『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第 865 條規定定之』，係藉以說明本條僅專就第 824 條之 1 第 4 項法定抵押權之次序所為之規定（參照本部編印『法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料（抵押權部分）彙編（七）』第 324 頁，81 年 10 月），是該說明所稱『其他抵押權』應係指『因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權』以外之抵押權。例如甲乙丙共有土地，全體共有人先就共有土地之全部設定抵押權予丁後，乙復就其應有部分設定抵押權於戊，嗣經請求法院裁判分割，戊同時參加訴訟或經告知訴訟而未參加時，法院判決結果如係以原物分配於甲乙，同時命乙應補償丙金錢，此際丙就其補償金額即取得法定抵押權，其次序優先於該移存之抵押權戊，至於丁與丙之抵押

權次序，則仍按第 865 條規定依登記之先後定之。」，本部同意上開法務部意見。有關民法第 824 條之 1 抵押權之登載事宜，請依上開法務部意見辦理。

※依建築基地法定空地分割辦法辦理土地分割與申請建築相關疑義

內政部民國 98 年 10 月 9 日台內營字第 09808096693 號函

主旨：為防止建築基地法定空地分割辦法（下稱本辦法）執行時發生偏差，導致民眾誤解，建請轉知所轄鄉（鎮、市、區）調解委員會於受理建築基地分割之民事調解事件時，參酌本辦法第 3 條及第 4 條之規定，請查照轉知。

說明：

- 一、依據本部 98 年 9 月 18 日台內營字第 0980809244 號函（如附件）辦理。
- 二、按建築基地之法定空地併同建築物之分割，或建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割規定，本辦法第 3 條或第 4 條分別定有明文。是以，依本辦法第 5 條第 1 項規定，檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件，申請建築基地法定空地分割者，其分割後之土地，均係符合本辦法第 3 條或第 4 條相關之規定。
- 三、至依本辦法第 6 條規定，「建築基地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。」分割後之土地，雖其權屬已分別所有，惟其分割後之土地可能未符合本辦法第 3 條或第 4 條有關單獨申請建築之規定，致使申請人誤認其分割後之土地，即可單獨申請建築。為避免爭議，建請轉知所轄鄉（鎮、

市、區）調解委員會於受理旨揭相關案件時，參酌本辦法第 3 條及第 4 條之規定。

附件一：

內政部民國 98 年 9 月 18 日台內營字第 0980809244 號函

主旨：檢送本部 98 年 9 月 7 日研商建築基地法定空地分割辦法第 5 條、第 6 條執行疑義案會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部 98 年 8 月 28 日內授營建管字第 0980808390 號開會通知單續辦。

附件二：

陸、結論：

- 一、建築基地法定空地分割辦法（下稱本辦法）第 6 條修正條文第一項文字修正為：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。」，同條文第二項照案通過。條文對照表說明欄部分，請作業單位酌作補充說明，以強化本條文修正意旨，並依法制作業程序辦理後續作業，修正後條文如附件。
- 二、申請人按本辦法第 6 條檢附經法院確定判決書至地政機關申辦建築基地分割為多筆地號之案件，建請本部地政司轉知各地方地政事務所，於辦理分割後之各筆土地所有權狀保留原基地所屬建號，以避免爭議。
- 三、為防止建築基地法定空地分割辦法執行時發生偏差，導致民眾誤解，請另函司法院及各直轄市、縣（市）政府轉知所屬法院及所轄鄉、鎮、市、區調解委員會，重申本部 82 年 3 月 25 日台內營字第 8274294 號函及 95 年 10 月 24 日台內營字第 0950806281 號函，於受理建築基地分割訴訟案件或民事調解事件時，參酌本辦法第 3 條及第 4 條之規定辦理，以避免分割後之土地，單獨申請建築時產生爭議。

柒、散會。

※有關建請地政機關相關通知文件之送達、受理民眾申請通訊住址登記乙案

內政部民國 98 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0980725662 號函

主旨：台端所陳為利地政機關相關通知文件之送達，建請登記機關受理民眾申請通訊住址登記乙案，請查照。

說明：

一、依據監察院 98 年 6 月 9 日（98）院台業貳字第 0980164854 號函轉台端同年 4 日陳訴書辦理，及本部同年 6 月 18 日內授中辦地字第 0980725662 號函續辦。

二、按地政業務攸關民眾財產權益，故相關土地登記均需由民眾檢具證明文件予以審查後始得辦理登記，本部前為統一登記名義人住址之記載方式，並利地政機關相關通知文件能有效寄達，於 71 年 1 月 29 日即以台（71）內地字第 660 10 號函示規定本國人以戶籍所在地之地址為登記住所，惟台端認為上開規定有違行政程序法關於送達之規定，案經本部彙整各直轄市、縣（市）政府意見，仍以為登記機關除戶籍住址登記外，尚不宜受理民眾申請通訊住址登記，謹將理由分述如下：

（一）按行政程序法第 72 條第 1 項前段規定：送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。所稱「住居所」係民法上概念（民法第 20 條至第 24 條參照），指當事人依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；所謂「一定事實」，包括戶籍登記、居住情形等，尤以戶籍登記資料為主要依據，且實務上不論法院或行政機關在調查「住所」時，通場均以戶籍登記

的住址為認定標準，係為目前之通例（法部部 90 年 1 月 19 日（90）法律字第 047647 號函參照【詳附件】）。

（二）因「通訊住址」目前非法定用語，且不若戶籍所在地、住所為唯一，倘法律明文規定，對通訊住址送達發生送達效力，將來執行上如何確定合法送達效力及如何證明確實所在地等均尚有疑義，故如再受理民眾申請登記通訊住址，地政機關勢須將通知文件分別寄送戶籍地址及通訊住址，不僅增加行政成本，且如其中一住址無法送達，該送達效力之認定亦有疑義。

（三）近年來詐騙事件層出不窮，如受理通訊住址登記，恐遭有心人士利用，形成另一犯罪手法；另常有民眾反映，地籍謄本記載所有權人之戶籍地址，致遭仲介業者之騷擾，為免相同事件再次發生，不宜再增列通訊住所。

（四）查全國郵政機構均有提供有民眾之掛號郵件改投上班地點及郵件改投、改寄之服務，以解決郵件無法收達之困擾，故民眾得逕向該郵政機關申請上開全面性之改投服務，尚無須一一向行政機關申請登記通訊住址。

（五）依戶籍法第 16 條至第 18 條規定，中華民國人民於遷出、遷入、或於同一鄉（鎮、市、區）內變更住址 3 個月以上，應為住址變更登記。其立法目的乃為確認民眾之住所，故民眾若已長期搬離而定居他處，自應至戶政機關辦理住址變更登記，俾資適法。

（六）另戶籍地址如有變更，登記機關得逕以戶役政系統

查得變更後之戶籍地址；如受理登記通訊住址而民眾更換工作地點或居所時，未即時配合向登記機關辦理通訊住址變更登記，登記機關無從得知其變更情形，仍會有信件延遲收達或無法收達之情事，亦無法達成有效通知之目的。

附 件：

法務部民國 90 年 1 月 19 日 (90) 法律字第 047647 號函

主旨：關於台北市政府交通局建議修訂道路交通管理處罰條例以民眾登記之「通信地址」為「舉發違反道路管理事件通知單」之「寄達地址」乙案，本部意見如說明二至四。請 查照參考

說明：

- 一、復 貴部 89 年 12 月 14 日交路字第 069114 號函。
- 二、按行政程序法第七十二條第一項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所事務所或營業所為之。」所稱「住居所」係民法上概念（民法第二十條至第二十四條參照），指當事人依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；所謂「一定事實」，包括戶籍登記、居住情形等，尤以戶籍登記資料為主要依據，但不以登記為要件。
- 三、次按戶籍法所為之戶籍住址之登記（戶籍法第一條參照），採形式主義，未登記不發生戶籍法上效力。戶籍登記之住址（即戶籍所地址），則為戶籍管轄區內之處所，主要發生選舉、兵役、教育等公法上效力，與住居所為民法上法律行為的準據，發生各種民事上的效力，二者規範意旨不同。實務上戶籍法上的住址與民法上的住居所，絕大多數情形雖為同一處所，但並非當然同一。然不論法院或行政機關在調查「住所」時，通常均以戶籍登記的住址為認

定標準，則為目前之通例。

- 四、查不論戶籍所在地抑民法之住居所均為固定場所，不若通訊住址得有數個，認定上有其困難。本件台北市政府交通局建議修訂道路交通管理處罰條例以民眾登記之通信地址為「舉發違反道路管理事件通知單」之寄達地址，因「通訊住址」目前非法定用語，且不若戶籍所在地、住所為唯一，倘法律明文規定，對通訊住址送達發生送達效力，將來執行上如何確定合法送達效力及如何證明確實所在地等均尚有疑義，宜先釐清，再由主管機關基於政策及實務執行考量審酌之。

※登記機關應確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形

內政部民國 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函

主旨：請 貴處（府）督請所轄各登記機關確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據監察院 98 年 9 月 8 日 (98) 院台內字第 0981900719 號函送之「本部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔之疏失等情。」糾正案文之參、二、（五）略以「建物之共用部分於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容，是否應載明其詳細項目內容，以利消費者知悉？」之意旨辦理。

二、監察院認為現行建物共用部分（修正後為共有部分）於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容部分，應檢討載明其詳細項目內容。查登記機關登記建物主要用途，係依據建管機關核發之使用執照記載之用途轉繪登載，有關共用部分之登記，除於提供使用之主建物建號標示部內登載其建號、總面積及權利範圍外，並另編建號記載其詳細項目內容及各使用主建物之分配權利範圍，故使用執照列有多項共有部分之用途時，登記機關於實務作業上，應配合於登記簿登載，爰請各直轄市、縣（市）地政機關督促所轄各登記機關確實依規定詳細登載，以利消費者知悉，合先說明。

三、查現行建物測量成果圖已將建物共有部分之項目圖說，轉繪至其建物平面圖上且於圖面註明各共有部分之項目，並於主要用途欄登載為共有部分。惟為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，請 貴處（府）督請所轄各登記機關於建物測量成果圖上加註「本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等○項。」等字樣，另依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第149頁規定以「Z」（見其他登記事項）代碼輸入，並於建物標示簿其他登記事項欄輸入其資料類別代碼及上開加註內容，以利建物登記簿確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形。

※信託財產為農舍，受託人須符合無自用農舍條件

內政部民國98年10月16日內授中辦地字第0980050813號函

主旨：有關信託財產為農舍，受託人須否符合無自用農舍條件乙

案，復請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會98年10月9日農授水保字第0981843346號函辦理，並復貴府98年9月9日府地籍字第09801907760號函。
- 二、本案經函准行政院農業委員會上開號函略以：「依據本會96年3月14日農授水保字第0961848173號函，農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，故信託財產之受託人應無自用農舍，以符農業發展條例立法精神。」本部同意上開意見。

※有關公司法人依申請土地登記應附文件補充規定第13點規定等申辦登記，其登記申請書件之填載方式疑義

內政部民國98年10月20日內授中辦地字第0980050828號函

主旨：有關公司法人依申請土地登記應附文件補充規定第13點規定等申辦登記，其登記申請書件之填載方式乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年10月9日府地籍字第0980171116號函辦理。
- 二、查為避免有民法第106條自己代理或雙方代理之利益衝突，公司法第59條及第223條明定，代表公司之股東或董事，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。為利登記實務審查作業，本部旨揭法令補充規定第13點即就是類情形予以規範其處理方式。是就具體登記案件，公司法人依上開規定另以公司監察人或推選之股東代表公司，其登記申請書件自僅需填

寫公司名稱及該代表公司之監察人或股東姓名，並分別蓋用公司印章及其印章。至相關依民法第 1086 條第 2 項、第 1098 條第 2 項選任特別代理人或監護人時，併請參照辦理。

※關於日據時期之人工登記簿，於臺灣光復後，由登記機關過錄於現行登記簿，是否屬土地法所為之有絕對效力登記之疑義

法務部民國 98 年 10 月 23 日法律字第 0980021771 號函

主旨：關於民國 38 年 12 月 31 日以前登記之「根抵當權」辦理更正登記及地籍清理相關疑義，本部復如說明二至三，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 98 年 5 月 25 日台內地字第 0980089646 號函。
- 二、按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」行政院 35 年 11 月 11 日節京二字第 1896 號函略以：「原送日本民法物權編內所定之抵當權，與我國民法之抵押權相當，似可改為抵押權登記。」查來函所附本案臺灣光復後歷次人工登記簿內容，原於「登記標的欄」已記載「根抵押權」，嗣於重造之人工登記簿與土地登記電子資料之「權利種類欄」未予載明，是否已發生登記效力，且有無土地法第 69 條規定之適用，請 貴部先予釐清後再依地籍清理條例規定處理之。
- 三、次按日據時期之抵押權於臺灣光復時，由登記機關依照日據時期不動產登記簿過錄於現行登記簿，是否屬土地法所為之登記；若然其登記應有絕對效力，其權利是否消滅非地政機關所得審認，無從依抵押人一方之申請，逕予塗銷

其登記，如果抵押權人行蹤不明或拒不會同申請時，僅得由抵押人訴請塗銷，經法院判決確定後，始得憑以辦理塗銷登記（貴部 77 年 5 月 2 日台（77）內地字第 590549 號函、75 年 7 月 9 日台（75）內地字第 422353 號函及 68 年 3 月 21 日台（68）內地字第 7272 號函；前司法行政部於 68 年 2 月 1 日台 68 函民字第 00971 號函及本部 93 年 7 月 29 日法律決字第 0930026558 號函參照）。本件若已生登記之絕對效力，得否依地籍清理條例第 28 條規定辦理，應視地籍清理條例第 28 條規定，是否屬土地法第 43 條之特別規定，究是否屬特別規定，仍請本於權責探討之。

※申請人已提出身分證正本並親自到場申辦登記者，無須要求檢附印鑑證明

內政部民國 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0980725796 號函

主旨：邇來迭有民眾反應已提出國民身分證正本並親自到場申辦登記，仍遭登記機關要求檢附印鑑證明，造成不滿，請轉知所轄登記機關，辦理民眾申請登記案件時，確實依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理，請 查照。

稅務法令

※72 年 8 月 3 日當時非屬農業用地，嗣後經變更編定為農業用地再變更為非農業用地情形，如符合規定，於土地移轉時，仍有不課徵土地增值稅規定之適用

財政部民國 98 年 10 月 2 日台財稅字第 09804745850 號函

主旨：關於 72 年 8 月 3 日農業發展條例修正生效日當時非屬農

業用地之土地，嗣後經變更編定為農業用地再變更為非農業用地情形，如符合農業發展條例施行細則第 14 條之 1 規定，於土地移轉時，仍有土地稅法第 39 條之 2 第 1 項不課徵土地增值稅規定之適用。

說明：

- 一、略。
- 二、本部 96 年 3 月 5 日台財稅字第 09604706530 號函釋，有關農業主管機關核發農業用地作農業使用證明書時，應以 72 年 8 月 3 日時仍為農業用地，嗣後變更為非農業用地，或於 72 年 8 月 3 日之後，曾變更回復為農業用地再變更為非農業用地之情形，始予以核發。所稱曾變更回復為農業用地，係指 72 年 8 月 3 日農業發展條例修正生效日後，曾變更編定為農業用地之情形，尚無需於 72 年 8 月 3 日修正生效日當時應為農業用地之限制。

※原課徵田賦之土地，公職人員依財產申報法規定辦理信託者，如屬自益信託准予繼續課徵田賦

財政部民國 98 年 10 月 15 日台財稅字第 09804735860 號令

原依土地稅法第 22 條第 1 項但書第 2 款規定課徵田賦之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託，且土地使用情形未變更者，基於簡政便民與實質課稅原則，免依本部 90 年 8 月 24 日台財稅字第 0900455040 號令釋檢附自行耕作切結書，准予繼續課徵田賦。

※全聯會建議財政部暫緩辦理或僅限少數區域辦理地方稅網路申報作業之回應

財政部民國 98 年 10 月 27 日台財稅字第 09804567630 號函

主旨：有關貴會以地方稅網路申報作業可能引發破壞相關專業證照制度及影響不動產交易安全性、稅收精確性等負面因素，建議暫緩辦理或僅限少數區域辦理乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴會 98 年 8 月 19 日全地公（5）字第 980512 號函。
- 二、本案研析尚不致發生旨揭疑慮，理由說明如次：
 - （一）依據土稅法第 41 條、第 49 條、房屋稅條例第 7 條、契稅條例第 16 條、娛樂稅法第 9 條及印花稅法第 8 條等相關規定，對於土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅、娛樂稅及印花稅等申請事項，應由納稅義務人、代徵人及立約人（或立據人）申報或申請，如因故無法親自申報或申請者，得委託代理人出具委託（任）書代為辦理，並未規定該類案件必須委由具有專業證照或資格之人士始得辦理。其採網路申報之案件，亦無二致，故應無破壞相關專業證照制度之問題。
 - （二）為確保網路申報作業之安全，對於網路申報案件採取各項安全機制，除報稅代理人以地方稅網路申報系統辦理申報作業前，應先向地方稅稽徵機關申請帳號登錄，經稽徵機關審核通過後始具有申報權限，及申報人須通過內政部憑證管理中心電子身分憑證之審核，以確保其身分外，納稅義務人或其代理人並應將申報書、契約書正本及完稅收據等文件送交稽徵機關審驗，俾防杜偽造、竄改繳款書等情事之發生。
 - （三）有關地方稅網路申報系統提供線上列印土地登記相關書表部分，由於目前內政部地政司網路申辦系統

已提供相關登記書表下載功能，是以，申報人如得利用地方稅網路申報系統所建置之資料，直接產製契約書、土地登記申請書，可節省大量重複登錄及填寫書表時間，有效提升政府機關為民服務品質，其與地政士依照地政士法先行核對當事人身分尚無直接關聯，應無不妥。

(四) 另依土地登記規則規定，土地登記（包括建築改良物）係由土地所在地之地政機關辦理，其對於申請登記事項均依法審查，包括契約書相關內容，且不動產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，網路申報案件亦不例外，故應不致影響不動產交易之安全性。

三、本部推動地方稅網路申報作業旨在提供納稅義務人更便捷、多元化及不受時空限制之申報申請管道，以符合 e 化政府之要求，且本項作業前經臺北市稅捐稽徵處、新竹市稅務局及臺中市地方稅務局等試辦成效極為良好，爰請貴會鼎力支持本項作業之推展。

其他法令

※都市更新條例第 32 條第 3 項原評定價值現金找補之發放時程疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 1 日台內營字第 0980175575 號函關於都市更新條例第 32 條第 3 項原評定價值現金找補之發放時程疑義乙案：

旨揭現金找補之發放時程，查都市更新條例及相關子法並無明文規定。有關權利關係人、實施者、地役權人或舊違章建築戶等

對於權利變換計畫所列權利價值、有償地役權補償或舊違章建築戶處理等事項有異議，均得依該條例第 32 條規定提請異議處理；當事人如為不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，或參與分配而實際分配之土地及建築物面積與應分配之面積有差異者，經異議處理或行政救濟結果，需以現金相互找補之發放時程，貴府所提分類及處理意見尚屬可行；至於其他爭議事項，考量權利變換範圍各種權利人或舊違章建築戶之處理方式不盡相同，異議處理或行政救濟結果亦有差異，實難訂定一致性之規範，宜由個案受理異議處理或行政救濟機關視個案核定都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，於兼顧各種權利人、舊違章建築戶及實施者權益原則下，依實務執行情況妥適處理。

※有關都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 2 日內授營更字第 0980179531 號函關於都市更新事業計畫完成之日認定疑義：

有關都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定，請依下列方式辦理：

- (一) 以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，除情況特殊，由實施者敘明理由經主管機關依股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 4 條第 2 項規定核定者外，以「使用執照取得之日」認定之。
- (二) 以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依本條例第 43 條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，爰以「完成產權移轉登

記之日」認定之。

※有關建築物執照申請變更及併同取消停車位之疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 6 日內授營建管字第 0980179172 號函
主旨：關於建築物申請變更使用執照，其依都市計畫及建築技術規則規定增設之法定車位，是否得因建築物變更爲原用途併同取消該停車位乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 98 年 9 月 21 日北市都授建字第 09863690700 號函。
- 二、按建築法第 73 條第 2 項前段規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行爲以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」另「…建築物變更使用類組規定檢討之項目及其各類組檢討標準，本（建築物使用類組及變更使用）辦法第 3 條及第 4 條業有明定。惟如涉有本辦法第 8 條各款所示與原核定使用不合之變更者，應依建築技術規則相關規定檢討。」爲本部 96 年 10 月 30 日內授營建管字第 0960163609 號函（諒達）明釋在案。
- 三、本案所詢旨揭建築物擬申請「補習班（D5 類組）」變更爲「一般事務所（G2 類組）」用途使用，依本辦法第 3 條附表二（建築物變更使用原則表）規定爲「所有項目均免檢討」。至本案擬併同申請停車空間之汽車或機車車位之變更乙節，係屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款所示與原核定使用不合之變更，應依建築技術規則相關規定檢討。

※有關公寓大廈管理條例中對於頂樓平台空間使用規定疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 7 日營署建管字第 0982919139 號函
主旨：有關建築物頂樓得否自行設置室內梯通往屋頂平台之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局 98 年 9 月 21 日北市都授建字第 09863695000 號函。
- 二、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其爲下列各款者，並不得爲約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」爲公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 7 條第 3 款所明定，是以公寓大廈屋頂之構造應爲共用部分並不得爲約定專用部分。
- 三、另按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法爲之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議爲之。……」爲條例第 9 條第 2 項、第 3 項、第 11 條所明定，故公寓大廈屋頂之構造，其拆除、重大修繕、改良或使用，依上開規定辦理；又按「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。……」爲條例第 3 條第 3 款、第 15 條所明定，是故經約定專用之樓頂平台空間，自應依使用執照所載用途及規約使用，不得擅自變更，倘有違反上開規定，

自得依條例第 49 條規定辦理。至涉個案事實認定，請依上開條文規定，本於權責據以認定辦理。

※有關工程受益費徵收時點及其請求權時效期間之疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 13 日台內營字第 0980182908 號函有關函詢 貴縣沙鹿鎮特二號道路工程受益費徵收事宜等相關疑義：

- 一、依工程受益費徵收條例第 6 條第 2 項規定，就土地及其改良物徵收之工程受益費，於各該工程開工之日起，至完工後一年內開徵，且依本部 90 年 6 月 21 日台內營字第 9084146 號令，於行政程序法施行（90 年 1 月 1 日）前已發生之工程受益費請求權，得類推適用民法第 125 條規定因 15 年間不行使而消滅。故 貴縣沙鹿鎮特二號道路如未具其他時效中斷之事由，工程受益費請求權已罹於時效而消滅者，自應予以註銷。
- 二、有關工程受益費應納費額為新臺幣 100 元以下者可否免徵乙節，請依本部 83 年 12 月 10 日台（83）內營字第 8306647 號函意旨辦理，即每筆土地及其改良物應負擔之工程受益費額，每人持分部分計算在新臺幣 100 元以下者，准予免繳。

※調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率優惠貸款金額部分為年息 1.035 厘

內政部營建署民國 98 年 10 月 13 日內授營宅字第 0980810292 號函鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.035 厘，請查照：

- 一、依據「鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協動作業

規定」第 10 點及第 18 點，修繕及興建住宅貸款優惠利率係按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率機動調整。

- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 98 年 10 月 9 日起調整為 1.035%，爰將鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率為年息 1.077 厘，銀行融資部分為年息 1.91 厘

內政部營建署民國 98 年 10 月 13 日內授營宅字第 0980810291 號函國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.077 厘，銀行融資部分調整為年息 1.91 厘，請查照。

- 一、依據國民住宅貸款辦法第 4 條規定，國民住宅貸款之利率，依下列之規定：
 - （一）國民住宅基金提供部分，利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之 0.042 計算機動調整，最高不得超過年息九厘。
 - （二）銀行融資部分，利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之 0.875 機動調整。
- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 98 年 10 月 9 日起調整為 1.035%，爰調整國民住宅貸款利率如主旨。
- 三、輔助人民自購國民住宅貸款（原輔助人民貸款自購住宅）之優惠貸款利率，比照國民住宅基金提供部分利率辦理。

※青年購屋低利貸款貸款人實際支付利率，優惠

貸款金額部分，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.035 厘

內政部營建署民國 98 年 10 月 13 日內授營宅字第 0980810293 號函青年購屋低利貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.035 厘，請 查照。

- 一、依據行政院 92 年 12 月 5 日院臺內字第 0920063066 號函及青年購屋低利貸款作業規定第 4 點第 3 款：「借款人實際支付利率：優惠貸款金額部分前 7 年不高於年息百分之三，按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率調整；以後年限按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加百分之一計算機動調整；超出優惠貸款部分，按承辦貸款金融機構與借款人議定之利率支付。」辦理。
- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 98 年 10 月 9 日起調整為 1.035%，爰將青年購屋低利貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款之政府補貼利率自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.935 厘

內政部營建署民國 98 年 10 月 14 日內授營宅字第 0980810297 號函「青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款」之政府補貼利率，自 98 年 10 月 9 日起，調整為年息 1.935 厘，請 查照。

- 一、依據「青年安心成家作業規定」第 19 點，「政府補貼利率：議定利率減優惠利率。」，另依「金融機構辦理青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款說明」第 3 點：「議定利率：本優惠貸款額度部分之年利率按『中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率』加 0.9%機動調整計算。」

- 二、查中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 98 年 10 月 9 日起調整為 1.035%，爰將「青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款」之政府補貼利率，調整如主旨。

※民眾以公開拍賣方式取得身心障礙身分優先承購國宅，其後轉讓規定適用之疑義

內政部營建署民國 98 年 10 月 14 日營署宅字第 0980068641 號函為 貴局函為「以公開拍賣方式取得身心障礙身分優先承購國宅其轉讓規定疑義」案：

- 一、查身心障礙者權益保障法第 67 條略以：「身心障礙者申請在公有公共場所開設零售商店或攤販，申請購買或承租國民住宅、停車位，政府應保留一定比率優先核准；其保留比率，由直轄市、縣（市）政府定之。前項受核准者之經營條件、出租轉讓限制，依各目的事業主管機關相關規定辦理；其出租、轉讓對象應以其他身心障礙者為優先。……」及內政部 97 年 11 月 25 日台內營字第 0970809209 號函略以：「……以身心障礙身分優先承購國宅，該國宅轉讓處分、因繼承方式取得產權再移轉及優先移轉對象之限制，應依前開規定辦理。……」，惟本案依來函所敘，陳情人係依拍賣方式取得，非依身心障礙者權益保障法第 67 條優先承購之方式取得，故無前開號函之適用。
- 二、另依內政部 85 年 5 月 27 日台內營字第 8503452 號函略以：「……國民住宅經由法院拍賣，係屬國民住宅條例第十九條所規範「出售」之一種，其拍定人應視同國民住宅配售戶，並依國民住宅條例及相關法令享有應有之權利與應盡之義務。……」，爰此，本案拍定人未來如欲出售、出典、贈與或交換該住宅及基地，仍應依國民住宅條例第 19 條規定辦理

※公寓大廈管理條例第 20 條有關「管理委員請辭卻拒絕辦理印鑑移交新管理委員會」執行疑義

內政部民國 98 年 10 月 15 日內授營建管字第 0980810308 號函

主旨：為公寓大廈管理條例第 20 條有關「管理委員請辭卻拒絕辦理印鑑移交新管理委員會」執行疑義乙案。

說明：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條、第 29 條第 2 項所明定，故管理負責人解職、離職或管理委員會改組時，如有違反移交義務者，依條例第 49 條規定辦理。倘管理委員會之主任委員或部分管理委員解任，惟未有管理委員會改組之情事，其交接事務執行方式，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議辦理，無涉條例第 20 條移交規定之適用。

※公寓大廈建築物專有部分之自設停車位變更

供作法定停車位使用者，應變更為共用部分

內政部民國 98 年 10 月 19 日內授營建管字第 0980183697 號函

主旨：貴局函為公寓大廈建築物專有部分之自設停車位，因申請變更使用執照變更供作法定停車位使用，該停車位是否應變更為共用部分之相關事宜乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴局 98 年 9 月 29 日北市都授建字第 09863690200 號函。
- 二、查公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，法定停車空間明列為共用部分。是本案所詢旨揭建築物申請變更供法定停車位使用者，自以該建築物共用部分之停車位為限。

※關於都市更新單元內未開闢公共設施保留地，依都市更新條例第 45 條規定辦理容積移轉之執行疑義

內政部民國 98 年 10 月 26 日台內營字第 0980185951 號函

主旨：關於都市更新單元內未開闢公共設施保留地，依都市更新條例第 45 條規定辦理容積移轉之執行疑義乙案。

說明：

- 一、有關貴府函詢自行劃定更新單元有否本條例第 45 條容積移轉之適用及都市更新容積移轉容積量是否包含於都市更新建築容積獎勵上限規定乙節，查本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函說明二、四業已明釋在案，仍請依上開規定辦理。
- 二、至可否限制可移入容積地區範圍為同一更新地區（單元）範圍乙節，查 97 年 1 月 16 日修正公布施行之本條例第 45 條，已刪除轉移至同一更新地區範圍之限制。

三、另旨揭條文所稱準用都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項所定辦法之準用範圍，該條文業已明定，請依規定辦理。

※公告修正「預售屋買賣契約書範本」

內政部民國 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0980725794 號公告
中華民國 85 年 2 月 16 日內政部台（85）內地字第 8573654 號函頒行
中華民國 85 年 8 月 12 日內政部台（85）內地字第 8580531 號函公告修正
中華民國 89 年 3 月 27 日內政部台（89）內中地字第 8979013 號函公告修正（行政院消費者保護委員會第 66 次委員會議通過）
中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台（90）內中地字第 9083628 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過）
中華民國 98 年 8 月 4 日內政部內授中辦地字第 0980725130 號公告修正第 2 條（行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過）
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725794 號公告修正（行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過）

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：

預售屋買賣契約書範本

立契約書人：^{買方}——茲為「_____」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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。

第二條 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：

（一）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）（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

（二）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。

第三條 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__，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積__平方公尺（__坪）與區分所有全部主建物總面積__平方公尺（__坪）比例持分（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），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、房屋登記面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

（一）主建物面積計__平方公尺（__坪）。

（二）附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺__平方公尺（__坪）、雨遮__平方公尺（__坪）及屋簷__平方公尺（__坪），合計__平方公尺（__坪）。

附屬建物未明列項目、面積者不予計價。

（三）共有部分面積計__平方公尺（__坪）。

（四）主建物面積占本房屋登記總面積之比例__%。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、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（__）。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）。

二、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪）。

第 五 條 房屋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、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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。

三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 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。

（一）主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

（二）附屬建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三) 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。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 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），扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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。

第十條 主要建材及其廠牌、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、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，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。

第十一條 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：

(一) 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。

(二) 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。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留

款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第十四條 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，依其約定外者，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：

(一) 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。

(二) 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，並應開立收款人爲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。

(三) 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，倘爲配合各項手續需要，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。

第十五條 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：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

第十六條 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，雙方協議爲之，賣

方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．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。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條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：
 - （一）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部分，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部分，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。

- （二）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。

- （三）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。

第十九條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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條貸款予賣方。

第二十條 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，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。

第二十三條 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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- 二、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解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。
- 三、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。

四、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。

第二十六條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 附件效力及契約分存

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。

第二十九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、停車空間平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表乙份。
- 五、申請建造執照所附之規約草約。

立契約書人

買方(姓名或公司名稱)：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方(姓名或公司名稱)：

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：

不動產經紀業：

名稱：(公司或商號)

公司(或商號)統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司(或商號)地址：

公司(或商號)電話：

不動產經紀人：(簽章)

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中華民國 年 月 日

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本僅適用於區分所有建物預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買

賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方銷售預售屋時，有下列行為之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞：

- (一) 要求買方須給付定金始提供契約書。
- (二) 收受定金或簽約前，未提供買方至少五天契約審閱期間。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位者，宜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。本契約範本有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、第四條共有部分項目、面積及面積分配比例計算

- (一) 共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。
- (二) 第二款共有部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共有部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共有部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。
- (三) 參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方銷售預售屋時，有下列情形之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞：
 - 1、賣方未於預售屋買賣契約書中揭露共有部分之項目。
 - 2、賣方未於預售屋買賣契約書中，載明共有部分面積或比例分攤之計算方式。
 - 3、各戶持分總表未足以顯示全區共有部分分攤之計算結果，或未列出各戶各項目之持分占總共有部分之比例，並未提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。

七、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

- (一) 第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。
- (二) 同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院

工業材料研究所（新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔）或郵寄至該所工業服務室登錄辦理（備妥委託單、樣品及費用），詳情請洽詢(03)5916835。

九、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、房地所有權移轉登記期限

第十四條第一款土地所有權移轉登記，參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方未於契約中明定土地移轉年度或日期，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地轉讓條件

關於第二十條房地轉讓條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。故本範本

爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

十五、違約金之約定

關於第二十五條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十六、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

※公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，自中華民國九十九年五月一日生效

內政部民國 98 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0980725788 號公告
主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，自中華民國九十九年五月一日生效。

依據：消費者保護法第 17 條第 1 項規定、行政院消費者保護委員會第 169 次委員會決議。

公告事項：附修正後「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過

中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點(中華民國 98 年 11 月 16 日生效)行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過

中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正(中華民國 99 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項

一、契約審閱期

本定型化契約及其附件之審閱期間____(不得少於五日)。

違反前項規定者，其條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

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)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2、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__，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積__平方公尺(__坪)與區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例持分(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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) 房屋登記面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

- 1、主建物面積計__平方公尺（__坪）。
- 2、附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺__平方公尺（__坪）、雨遮__平方公尺（__坪）及屋簷__平方公尺（__坪），合計__平方公尺（__坪）。附屬建物未明列項目、面積者不予計價。
- 3、共有部分面積計__平方公尺（__坪）。
- 4、主建物面積占本房屋登記總面積之比例__%。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- （一）共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、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（__）。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）。
- （二）前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪）。

六、房屋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）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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。

- （三）主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，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、主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

2、附屬建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

3、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。

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共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、主要建材及其廠牌、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) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海

砂等材料或其他類似物。

(三) 前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

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，並應開立收款人爲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，倘爲配合各項手續需要，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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．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

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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條貸款予賣方。

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) 有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，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「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- (二) 賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解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。

（三）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。

（四）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。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。

四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。

五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。

六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

十月份重要會務動態

98/10/06 內政部函送本會，有關 98 年 9 月 28 日召開「都市更新條例施行細則第 5 條之 1、第 15 條修正草案」會議紀錄乙份。

98/10/07 苗栗縣政府稅務局函知本會，為響應地方稅網路申報作業之推行，特訂定「推動地方稅網路申報作業獎勵活動辦法」，鼓勵不動產移轉之申報人善加利用網路申報，惠請轉知所屬會員。

98/10/08 本會函請所屬各直轄市、縣市地政士公會，有關為響應政府籲請各不動產相關專門職業之公會運用專業資源，協助莫拉克颱風之災後重建工作，敬請各公會配合發起相關調查工作及加入本會服務團隊成立事宜，相關說明略謂如下：

一、莫拉克颱風重創南部臺灣，造成人民生命財產嚴重損失，政府及民間團體已全力投入相關救援安置及生活重建等工作。

二、是以，本會所屬各中、南部縣市地政士公會亦不宜坐視輕忽，茲請配合事項如下：

（一）籲請各公會所屬會員多方廣為調查瞭解各災區對於全方位專業地政士需求情形，諸如遇有社區或鄉、鎮、村（里）中面臨涉及地權、地籍、地價、地用或登記類等整合性服務問

題者，均請提報所屬公會彙整後依式惠予本
(98)年 11 月中旬前填具災區所在地及其亟
需協助之種類性質概述，送交本會憑辦。

(二) 徵詢各公會所屬會員是否志願加入協助災區
有關社區總體營造地權之處理、災民房屋興
建登記等所需地政士支援之重建工作，並請
依式惠予本(98)年 11 月中旬前填具名單，送
交本會造冊以成立地政士專案服務團隊。

三、對於如有登記加入前揭之服務團隊且實際盡心盡力
協助參與救災及災後重建情形者，則列入本會年度
地政士公會推動會務、業務績優人員表揚，並視其
奉獻程度情形決定是否再另提請內政部予以獎勵。

98/10/09 內政部函復本會，有關 98 年 9 月 24 日第 5 屆第 11 次理
監事聯席會會議紀錄乙案，已悉；至提案中若有涉及法
令疑義，請另案報部核釋。

98/10/12 本會函復所屬台中市地政士公會，關於函詢參選本會第
6 屆理監事，是否需樂捐一定款額，始得以擔任上開職
務疑議案，相關說明略謂如下：

一、本會自民國 83 年 12 月 28 日成立以來，歷屆理事長
暨理監事等各級幹部為充裕會、業務經費，以促使
順利推展各類活動計畫執行及服務會員同業品質
維護、社會公益形象建立等宗旨目標之茁壯成長，
尤其在考量各縣市會員公會不宜負擔過重之上繳
全聯會常年會費因素以及各理監事為略盡回饋業
界心意或服務各縣市公會會員等諸多公益善意理
念下，故均能一致秉持個人犧牲奉獻精神而發起承
襲已行之十餘年未曾間斷過的理監事「出錢、出力
」慷慨認捐優良傳統活動。

二、業經統計得知歷屆理監事捐款率均達 96%以上，實
甚感欣慰。

三、惟對於極少數礙於個人不同因素而確未能配合響應
認捐活動者，本會仍就其於任職期間戮力支援推動
各類會、業務工作上傑出表現，亦同時給予高度肯
定與會員代表大會中之實質表揚，以示敬意。

四、基於前項所述情形，即可瞭解前揭傳統認捐活動乃
係源自歷屆理監事團隊奉獻楷模傳承精神所樹立
之自發性共識典範，自無需強制約束力加以規範該
傳統之遵守。

五、上開認捐活動所發起之繳款方式，多年來各級幹部
均係於當選（含聘任職務者）上任後，延續參考本
會歷屆理監事依不同職務而自然形成之認捐額度
共識並衡量個人「財力狀況」、「奉獻歡喜心」以
響應捐款，故應無所稱「理監事是否需樂捐一定數
額之金錢，才得以擔任該職務。」之疑義。

98/10/13 行政院環境保護署假台北市中國文化大學大新館舉辦「
推動土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條指定公告
事業用地土壤檢測制度」北區法規宣導會議。

98/10/15 本會函請各直轄市、縣市地政士公會，有關本會前所統
籌設計製作桌上型之「地政士名牌」、「談話諮詢費標
示牌」，由於自施行以來已廣受所屬各公會會員歡迎及
認同採用，故第 3 次因應各會需求以每座 NT\$450 元（
原價：每座 NT\$1,200 元）供前兩次均未訂購者補行登
記，敬請各公會儘速轉知所屬會員，如有此需求者，務
請於本（98）年 11 月 25 日前逕向各該公會統一付款登
記訂製，俾利同年 11 月 30 日前轉交本會統籌後續製作
程序，相關說明略謂如下：

- 一、直轄市、縣市地政士公會擬訂購名牌之所屬會員，如除持有「地政士」證照外，尚另持有「不動產估價師」、「不動產經紀人」等證照者，亦歡迎於提供名單時特別加註，以併列於該桌上名牌中。
- 二、本會係因應反映需求而三度受理各會員公會統一訂購桌上牌之作業服務事宜，故如仍未把握本次最後機會而於本(98)年11月30日前配合向本會統一訂購者，日後恕未便續予受理。
- 三、隨函檢附桌上牌樣本（彩色版本請逕上本會網站參閱）及訂購單各乙份。

98/10/19 本會函復臺灣彰化地方法院檢察署，有關請本會說明所提供之「代刻印章授權書」依地政士執業習慣，是否包含將印章使用於撤銷契稅申請書上之授權一案，說明略謂如下：

- 一、茲就 貴署來函所附「代刻印章授權書」（以下稱授權書）影本之內容，依經驗法則及通常實務之運用習慣，說明如下：
 - （一）依授權書第二條約定所示之目的與程序如下：
 - 1、使用於特定標的（即彰化縣○○鄉○○段266-6、266-29、266-14等3筆土地）
 - 2、使用於特定申辦程序、手續或用途（即土地及建物產權登記、稅捐申報等）
 - （三）依授權書第三條所示，受託人（乙方）之責任為「不得使用於授權以外之任何用途」；亦即，授權書使用之用途，不得逾越本授權書第二條所約定之特定標的與特定用途。
 - （三）依授權書第四條所示，立授權書人（甲方）

之責任為中途不得片面撤銷或變更或加以任何限制前項之委託內容；亦即，立授權書人不得片面撤銷或變更或加以限制前述使用之特定目的。

- （四）經查申請「土地及建物產權登記、稅捐申報」，參照土地登記規則第二條定義，應指土地及建築物之所有權與他項權利之登記，及其依法（如申報土地增值稅、申報契稅）所衍生之稅捐申報。
- （五）另查來文所稱之「撤銷契稅申請書」，係因買賣契約當事人因解除契約所為之稅捐申報程序作為，參照契稅條例第16條規定，契稅之申報係由納稅義務人（如買受人或受贈人）單獨申報，此時，撤銷原契稅申請者，當仍由原申報人為之，惟撤銷契稅之申請，必需檢附原買賣契約之解除契約文件（或相關原因證明文件），始足以申辦。
- （六）是以，買賣或相關法律行為雙方之當事人，其於書立授權書委託代刻印章者，理應按其授權之內容與目的為之。來文所附授權書所稱之「產權登記」，在習慣法則上似未包括因撤銷或解除原契約所生之撤銷原契稅之申請行為。
- （七）惟，若契約當事人另已為合意之解除（買賣）契約，且係由原承辦地政士經手者，仍宜認定承辦地政士為期安定交易解除之程序，而得在檢附雙方已合意解除之買賣契約後，而為法定程序連續性之撤銷契稅之申請。

- 98/10/20 行政院環境保護署假高雄市 ECC 國際會議中心舉辦「推動土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條指定公告事業用地土壤檢測制度」南區法規宣導會議。
- 98/10/21 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會假北海漁村(台北市杭州南路 1 段 8 號)舉行聯誼座談餐會，本會王理事長進祥、林名譽理事長旺根、黃監事會召集人朝輝、胡常務監事剛毅、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環以及台北市公會高理事長欽明、韓常務監事啓成應邀出席參加。
- 98/10/22 內政部函送本會有關該會 98 年 10 月 14 日續商「不動產經紀業管理條例修正草案」會議紀錄乙份。
- 98/10/22 考選部函送本會有關考試院修正發布「專門職業及技術人員高等考試會計師考試規則」、「專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試規則」、「專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則」、「專門職業及技術人員高等考試民間之公證人考試規則」、「專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則」部分條文各乙份。
- 98/10/22 內政部函送本會，有關研商「日據時期會社或組合名義登記土地申請更正登記審查注意事項」草案會議紀錄乙份。
- 98/10/26 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之(98 年 10 月份)會刊。
- 98/10/27 財政部函復本會，有關以地方稅網路申報作業可能引發破壞相關專業證照制度及影響不動產交易安全性、稅收精確性等負面因素，建議暫緩辦理或僅限少數區域辦理乙案，其相關說明略謂如下：
一、本案研析尚不致發生旨揭疑慮，理由說明如次：

- (一) 依據土地稅法第 41 條、第 49 條、房屋稅條例第 7 條、契稅條例第 16 條、娛樂稅法第 9 條及印花稅法第 8 條等相關規定，對於土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅、娛樂稅及印花稅等申報申請事項，應由納稅義務人、代徵人及立約人(或立據人)申報或申請，如因故無法親自申報或申請者，得委託代理人出具委託(任)書代為辦理，並未規定該類案件必須委由具有專業證照或資格之人士始得辦理。其採網路申報之案件，亦無二致，故應無破壞相關專業證照制度之問題。
- (二) 為確保網路申報作業之安全，對於網路申報案件採取各項安全機制，除報稅代理人以地方稅網路申報系統辦理申報作業前，應先向地方稅稽徵機關申請帳號登錄，經稽徵機關審核通過後始具有申報權限，及申報人須通過內政部憑證管理中心電子身分憑證之審核，以確認其身分外，納稅義務人或其代理人並應將申報書、契約書正本及完稅收據等文件送交稽徵機關審驗，俾防杜偽造、竄改繳款書等情事之發生。
- (三) 有關地方稅網路申報系統提供線上列印土地登記相關書表部分，由於目前內政部地政司網路申辦系統已提供相關登記書表下載功能，是以，申報人如得利用地方稅網路申報系統所建置之資料，直接產製契約書、土地登記申請書，可節省大量重複登錄及填寫書表時間，有效提升政府機關為民服務品質，

其與地政士依照地政士法先行核對當事人身分尚無直接關聯，應無不妥。

(四) 另依土地登記規則規定，土地登記（包括建築改良物）係由土地所在地之地政機關辦理，其對於申請登記事項均依法審查，包括契約書相關內容，且不動產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，網路申報案件亦不例外，故應不致影響不動產交易之安全性。

二、財政部推動地方稅網路申報作業旨在提供納稅義務人更便捷、多元化及不受時空限制之申報申請管道，以符合e化政府之要求，且本項作業前經臺北市稅捐稽徵處、新竹市稅務局及臺中市地方稅務局等試辦成效極為良好，爰請本會鼎力支持該項作業之推展。

98/10/27 本會函請所屬各直轄市、縣（市）地政士公會，宜與該同縣市不動產仲介經紀商業同業公會建立兩業間之彼此溝通或聯誼交流管道，以促成雙贏之市場機制，相關說明略謂如下：

一、本會與中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會業經兩次會面懇談後，一致共同期盼兩業於未來的業務發展，應以「合作」的平等互惠關係替代惡性詆毀的「競爭」關係，茲請轉知 貴屬會員協力配合如下事宜：

(一) 承辦不動產仲介公司所委辦之買賣登記業務，若涉及「回佣、保證支票、抵押擔保、免收簽約費或不當折讓地政士代辦費」時，係屬違反地政士倫理規範第 20 條規定，應受申

誠或停止執行業務之處罰。且相對人如係為經紀業或經紀人員時，則有違反不動產經紀業管理條例第 19 條中所指「不得收取差價或其他報酬」之規定，應處以新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

(二) 反對不動產仲介經紀業者強制指定地政士且進而掌控地政士業務，同時籲請地政士會員日後如續遭任何不動產仲介公司類此情事對待者，均應彙報（請註明公司名稱、經紀人姓名、通訊資料及案情概述等）所屬縣市地政士公會，俾憑轉請轄區不動產仲介公會規勸處理。

(三) 反對不動產仲介經紀業者誤將地政士視為其附庸，逕向當事人表明其有權預為或代為收取地政士代辦費之情事（非仲介特約且未知會或經地政士同意情況下，自行聲稱此舉為理所當然之傳統行規。），然後再恣意回扣地政士之回饋酬庸。

(四) 上開所述不當風氣尚未獲顯著改善前，仍需續予推廣雙地政士制度（即買方、賣方均有權單獨或共同指定地政士，並各自給付地政士代辦費用），以確保社會大眾之不動產交易安全暨其應有權益之維護。

(五) 不動產買賣交易如涉及仲介業之案件時，地政士不得蓄意破壞該正常交易，且更不得惡意妨礙仲介之成交。惟若涉及仲介經紀人刻意隱瞞重大交易資訊時，不在此限。

(六) 各地政士會員相互間，若係因涉及雙地政士

制，導致彼此間所引起之爭執或誤會者，請知會本會所屬各地方公會予以仲裁或調處。

二、為促進改善本業與不動產仲介經紀業者間之良性互動合作關係，以共同營造符合社會公平、正義原則的健全專業性不動產交易市場，敬請轉知所屬會員支持響應辦理。

98/10/27 本會函請財政部有關建請其應重行釋示 74 年 2 月 8 日台財稅字第 11696 號函規定，增列說明：「經繼承人主張並於申請書載明依民法第 1141 條按同一順序平均繼承時，得免附分割遺產協議書辦理平均繼承釐正稅籍。」等文字，俾符民法繼承編之立法精神，相關說明略謂如下：

一、查財政部 74 年 2 月 8 日台財稅字第 11696 號函示如下：繼承未辦保存登記房屋之釐正稅籍及契稅徵免原則：（一）納稅義務人申報遺產稅時，如已檢附拋棄書及分割協議書者，稽徵機關即主動釐正稅籍。如無檢附上開資料，稽徵機關房屋稅主辦單位於接獲遺產稅通報資料時，應即通知納稅義務人檢附上開文件憑以釐正稅籍，經釐正房屋稅籍後納稅義務人再申請變更名義，則應依法核課契稅。（二）納稅義務人未檢附拋棄書或分割協議書，而稽徵機關已憑遺產稅申報資料釐正稅籍之案件，嗣後納稅義務人檢附拋棄書或分割協議書要求更正稅籍者，應准予辦理，並免徵契稅，惟以 1 次為限。

二、有關繼承未辦保存登記房屋釐正稅籍乙節，稅務機關通常要求需按財政部 74 年 2 月 8 日之前揭函規定檢附分割遺產協議書，惟依民法第 1141 條之規定：同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。『

但法律另有規定者』，不在此限。準此，參照民法第 1151 條規定：繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。民法第 1164 條規定：繼承人得隨時請求分割遺產。是以，繼承人得分別參照民法第 1151、1164 條為分割遺產之主張或民法第 1141 條主張應繼分繼承，乃繼承人之選擇權，絕無「按應繼分繼承」時，再要求「分割遺產協議書」併存之理。

三、亦即，前揭財政部函釋顯有修正或釐清之必要，謹建請財政部迅為處理，以資便民並杜人民不平之怨。

98/10/30 台北市地政士公會假錦華大飯店（台北市新生北路 2 段 28 號）舉行

廈門市房地產仲介行業協會 交流座談會，本會王理事台北市地政士公會
長進祥應邀出席參加並擔任交流活動中，有關「台灣房地產發展趨勢」專題簡報主講人。

98/10/30 臺北市政府地政處函知本會，有關該市各地政事務所延長試辦受理跨所申請補發土地複丈成果圖。

98/10/30 內政部函送本會，有關修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣。

98/10/30 內政部函送本會，有關修正「預售屋買賣契約書範本（含簽約注意事項）」公告及其附件各乙份，請加強宣導推廣。

98年10月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：98年11月7日

年份\月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國48年	914.7	908.4	894.6	895.4	894.6	879.7	853.5	809.8	785.2	797.6	820.4	822.4
民國49年	814.1	796.4	768.7	734.5	737.6	717.1	711.3	681.6	672.9	679	678.1	690.5
民國50年	689.1	676.4	676.4	671.2	670.8	670.8	673.8	665.7	656.3	651.4	657.1	663.2
民國51年	667.8	659.9	662.4	659.5	651	654.6	664.9	658.3	642.7	631.2	639.6	644.3
民國52年	638.5	638.1	636.2	632.4	638.1	643.5	651.4	650.2	630.5	631.2	638.8	640.4
民國53年	639.6	638.8	640.8	645.1	642.3	647.8	652.6	645.9	636.9	627.1	628.2	636.5
民國54年	645.1	647	649.4	647	643.5	640.4	639.6	635.8	632.7	638.1	636.5	632.7
民國55年	634.3	643.5	644.3	640	638.8	623.8	623.1	626.4	613.3	609.4	617.6	622.3
民國56年	617.6	606.3	616.9	618	615.8	610.8	602.8	604.2	598.1	601.1	601.8	596.1
民國57年	593.4	597.7	595.7	571.6	568.2	558.4	549.4	535.5	543.7	540.1	550.8	562.2
民國58年	557.5	550.2	552.2	549.7	556	551.1	539.9	529.1	529.6	485.6	507.5	531.5
民國59年	537.4	528.5	525.7	522.8	525.7	529.6	521	506.1	493.6	501	507.3	512.2
民國60年	503.2	505.1	507.5	508.7	508	508	507.8	499.4	499.6	496.1	497.5	498.9
民國61年	506.1	495.6	496.6	496.1	493.8	488.8	484.3	467.8	469.3	488.3	494.5	486.1
民國62年	499.2	492	493.6	486.3	480.1	475.2	461.9	452.1	433.7	402	394.2	391.9
民國63年	356.9	309.9	305.7	307.7	310.3	311.3	307.3	303.9	294.4	295	290.7	292.5
民國64年	295.2	294.9	297.4	295.4	295.2	288.8	288.8	287.7	288	284.3	286.7	291.8
民國65年	286.9	285.8	283.6	282.9	284.3	285.5	284.3	282.2	282.5	284	284.7	281.6
民國66年	277.9	273.5	274.5	272.6	271.3	263	262.8	251.7	255.2	258	262.5	263.8
民國67年	259.4	257.4	257.1	252.4	252.6	252.9	253.6	249	245.2	243.2	244	245.1
民國68年	244.2	243.1	239.9	235.2	233.2	230.8	228.7	222.9	215.9	216.5	219.6	217.8
民國69年	209.3	205.2	204.1	203.1	199.3	194.1	192.8	188.4	181.4	178.3	178	178.2
民國70年	170.6	167.7	167	166.3	166.9	165.4	164.8	163.2	161.2	162.1	163.2	163.4
民國71年	162.4	162.9	162.5	162.1	161.1	160.7	160.8	156.1	157.6	158.8	160.1	159.5
民國72年	159.5	157.9	157.3	156.6	157.7	156.5	158.3	158.3	157.9	157.9	159.3	161.5

年份\月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國73年	161.3	159.8	159.3	159	157.1	157.2	157.6	157.1	156.5	157.2	158.1	158.8
民國74年	158.8	157.5	157.4	158.2	158.7	158.9	158.8	159.5	156.9	157	159.3	160.9
民國75年	159.4	159	159	158.6	158.4	158	158.4	157.5	153.6	154	156.2	156.8
民國76年	157.3	157.5	158.8	158.3	158.2	158.1	156.3	155	154.5	155.9	155.5	153.9
民國77年	156.4	157	157.9	157.7	155.9	155	155	152.8	152.4	151.3	152.1	152.2
民國78年	152.2	150.9	150.5	149.2	148.1	148.5	149.2	147.9	144.1	142.8	146.6	147.6
民國79年	146.5	146.7	145.7	144.2	142.7	143.3	142.3	140	135.3	138.3	141	141.1
民國80年	139.6	138.7	139.4	138.5	138.1	137.7	136.8	136.5	136.3	134.9	134.6	135.8
民國81年	134.5	133.3	133.2	131	130.6	130.9	131.9	132.5	128.4	128.4	130.5	131.4
民國82年	129.8	129.4	129	127.5	127.9	125.5	127.7	128.2	127.4	126.9	126.6	125.6
民國83年	126.1	124.5	124.8	123.7	122.6	122.9	122.6	119.8	119.4	120.7	121.9	122.3
民國84年	119.8	120.3	120.2	118.5	118.7	117.4	118.1	117.8	117.1	117.4	116.9	117
民國85年	117.1	116	116.7	115.2	115.3	114.7	116.4	112.1	112.8	113.2	113.3	114.1
民國86年	114.9	113.7	115.4	114.6	114.5	112.6	112.7	112.8	112.1	113.6	113.9	113.8
民國87年	112.6	113.3	112.6	112.3	112.6	111	111.7	112.3	111.6	110.7	109.6	111.4
民國88年	112.2	111	113.2	112.4	112	111.9	112.7	111	110.9	110.3	110.6	111.3
民國89年	111.6	110	111.9	111	110.3	110.4	111.1	110.7	109.2	109.2	108.1	109.5
民國90年	109	111.1	111.4	110.5	110.5	110.6	110.9	110.2	109.7	108.1	109.4	111.3
民國91年	110.9	109.6	111.4	110.3	110.8	110.5	110.5	110.5	110.6	110	110	110.5
民國92年	109.7	111.3	111.6	110.4	110.5	111.1	111.6	111.2	110.8	110	110.5	110.6
民國93年	109.7	110.6	110.6	109.4	109.5	109.2	108	108.4	107.8	107.5	108.9	108.8
民國94年	109.2	108.4	108.1	107.6	107	106.7	105.4	104.7	104.5	104.6	106.2	106.4
民國95年	106.3	107.4	107.7	106.3	105.3	104.9	104.6	105.3	105.8	105.9	106	105.7
民國96年	106	105.5	106.8	105.6	105.4	104.7	105	103.6	102.6	100.5	101.1	102.3
民國97年	102.9	101.6	102.7	101.6	101.6	99.8	99.2	99	99.5	98.2	99.2	101
民國98年	101.4	103	102.9	102.1	101.7	101.8	101.6	99.8	100.4	100		