

目 錄

一、中央法規

99/06/03	民國 99 年 2 月 3 日修正公布之「行政執行法」第 17 條之 1，定自 99 年 6 月 3 日施行	1
99/06/07	訂定「國土測繪成果資料收費標準」	2
99/06/11	修正「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」	5
99/06/15	修正「行政執行法施行細則」	5
99/06/15	修正「所得稅法」	6
99/06/18	訂定「戶政機關受理申請指定送達地址作業要點」	8
99/06/22	修正「住宅補貼作業規定」	9
99/06/23	修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」	20
99/06/23	查編與農業經營不可分離土地作業要點	21
99/06/24	修正「土地建築改良物估價規則」	26
99/06/28	修正「土地登記規則」	26

二、地政法令

99/06/07	研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄	38
99/06/09	各機關委託辦理單純以測繪業務為標的之案件，應委由已取得測繪業登記證之廠商辦理	40
99/06/17	農業用地興建農舍辦法發布前已完成登記之農舍，仍應配合依該辦法第 9 條規定補辦註記	42
99/06/18	有關地政士簽證人可否直接申請第一類謄本疑義	43
99/06/24	有關土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記疑義	43
99/06/25	研商「配合民法物權編（用益物權及占有）部分條文修正之相關土地登記作業配套措施」事宜會議紀錄	46
99/06/28	核釋「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項第 2 款規定，有關共有農業用地分割取得時點之認定	47

三、稅務法令

99/06/02	核釋依國軍老舊眷村改建條例規定享有承購眷宅或輔助購宅款權益之原眷戶死亡相關課稅規定	47
99/06/09	營業人取得政府取得其所有土地之使用權而給付之補償費，應免開立統一發票及免徵營業稅	49
99/06/15	遺產或贈與財產中未上市、未上櫃且非興櫃公司未分配盈餘之計算	49
99/06/18	核釋生技新藥產業發展條例第 7 條所稱「轉讓」、「全部轉讓價格」或「贈與、遺產分配時之時價」之認定	50
99/06/28	經法院拍賣之農地，於認定原地價時，應由權利人、義務人或債權人檢附農業用地之相關證明文件供核	50
99/06/30	同一土地所有權人地上毗鄰分編門牌之兩屋合併或打通使用時，得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅	51

四、其他法令

99/06/01	關於租金補貼申請人之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶認定疑義	52
99/06/01	96 年度購置及修繕住宅貸款利息補貼核定	

	戶，得否同時享有政府其他住宅補貼疑義	52
99/06/18	有關處理程序尚未終結之建築執照申請案件，據以准許之法規變更者，其新舊法規適用問題	53
99/06/24	有關青年安心成家作業規定第 13 點補貼期間租約中斷執行疑義	54
99/06/25	寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜	56
99/06/25	前二年零利率購置住宅貸款利息補貼申請戶如有辦理政府其他政策性房貸時，有否重複補貼之疑義	57
99/06/28	有關農業用地上存有水泥田埂，得免辦農業用地作農業設施容許使用疑義	58
99/06/28	核釋「農業用地興建農舍辦法」第 3 條第 1 項第 2 款規定，有關共有農業用地分割取得時點之認定	59

五、會務動態

本會 99 年 06 月份重要會務動態	59
---------------------	----

六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (99.06.)	75
-----------------------	----

中央法規

※民國 99 年 2 月 3 日修正公布之「行政執行法」第 17 條之 1，定自 99 年 6 月 3 日施行

行政院民國 99 年 6 月 3 日院臺法字第 0990031121 號令
中華民國九十九年二月三日修正公布之「行政執行法」第十七條之一，定自九十九年六月三日施行。

第十七條之一 義務人爲自然人，其滯欠合計達一定金額，已發現之財產不足清償其所負義務，且生活逾越一般人通常程度者，行政執行處得依職權或利害關係人之申請對其核發下列各款之禁止命令，並通知應予配合之第三人：

- 一、禁止購買、租賃或使用一定金額以上之商品或服務。
- 二、禁止搭乘特定之交通工具。
- 三、禁止爲特定之投資。
- 四、禁止進入特定之高消費場所消費。
- 五、禁止贈與或借貸他人一定金額以上之財物。
- 六、禁止每月生活費用超過一定金額。
- 七、其他必要之禁止命令。

前項所定一定金額，由法務部定之。

行政執行處依第一項規定核發禁止命令前，應以書面通知義務人到場陳述意見。義務人經合法通知，無正當理由而不到場者，行政執行處關於本條之調查及審核程序不受影響。

行政執行處於審酌義務人之生活有無逾越一般人通常程度而核發第一項之禁止命令時，應考量其滯欠原因、滯欠金額、清償狀況、移送機關之意見、利害關係人申請事由及其他情事，爲適當之決定。

行政執行處於執行程序終結時，應解除第一項之禁止命令，並通知應配合之第三人。

義務人無正當理由違反第一項之禁止命令者，行政執行處得限期命其清償適當之金額，或命其報告一定期間之財產狀況、收入及資金運用情形；義務人不爲清償、不爲報告或爲虛偽之報告者，視爲其顯有履行義務之可能而故不履行，行政執行處得依前條規定處理。

※訂定「國土測繪成果資料收費標準」

內政部民國 99 年 6 月 7 日台內地字第 0990110844 號令訂定「國土測繪成果資料收費標準」。

附「國土測繪成果資料收費標準」

國土測繪成果資料收費標準

第一條 本標準依國土測繪法第五十四條第二項及規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 內政部及其委託、委任、委辦機關、團體或產製機關提供測繪成果資料之收費項目及費額如下：

- 一、國土利用調查成果資料如附表一。
- 二、經建版地形圖及基本圖如附表二。
- 三、航攝影像資料如附表三。

第三條 下列機關（構）因業務需要申請測繪成果資料時，得免收規費：

- 一、內政部國土測繪中心申請前條第一款或第二款資

料。

二、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林務局農林航空測量所申請前條第二款或第三款資料。

三、與內政部或產製機關簽訂合作契約、專案計畫或有助資訊流通之政府機關。

四、各級法院或檢察機關行使國家刑罰權辦理案件需要。

第四條 寄送第二條各款資料所需郵資、運費，由申請人負擔。

第五條 本標準自發布日施行。

附表一

國土利用調查成果資料收費項目及費額

資料項目	單價（新臺幣元／幅）	備註
國土利用調查成果數值資料檔	一百五十	本資料分為比例尺五千分之一、二萬五千分之一及五萬分之一等三類
國土利用調查成果圖	三百	

附表二

基本圖及經建版地形圖收費項目及費額

資料項目	規格	單價（新臺幣元／幅）	備註
經建版地形圖數值資料檔		一百五十	本資料分為比例尺二萬五千分之一、五萬分之一及十萬分之一等三類
經建版地形圖（紙圖）		三百	
像片基本圖數值資料檔		一百五十	

像片基本圖（紙圖）		三百	
-----------	--	----	--

附表三

航攝影像資料收費項目及費額

資料項目	規格	單價（新臺幣元／幅）	備註
雷射沖印放大航空照片	三十乘以三十（公分）	三百	依原尺寸放大五倍或十倍
雷射沖印放大航空照片	五十乘以五十（公分）	五百	依原尺寸放大五倍或十倍
黑白航照影像數值資料檔	解析度十四微米	九百	
彩色航照影像數值資料檔	解析度十四或二十一微米	一千二百	
航空照片	三十乘以三十（公分）	三百	
彩色正射影像數值資料檔	地面解析度二十五至五十（公分）	一千二百	
彩色正射影像圖	長八十四（公分）、寬六十（公分）	六百	
數位攝影機 ADS 影像數值資料檔	以五千分之一基本圖一幅計	一千二百	
數位攝影機 DMC 影像數值資料檔	一萬三千八百乘以七千六百八十像素	六百	
林區像片基本圖	長八十（公分）、寬六十（公分）	三百	比例尺五千分之一

※修正「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」

內政部民國 99 年 6 月 11 日台內營字第 0990804057 號令

修正「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第六條條文。

附修正「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第六條條文

新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法第六條修正條文

第 六 條 新市鎮特定區計畫發布實施前，經合法登記之工廠，得以其既有廠地申請增建臨時廠房，並於增建完成後送請工業主管機關變更登記。

前項既有廠地，以該工廠於新市鎮特定區計畫發布實施前即已存在者為限，申請建築之建蔽率新舊合計不得超過百分之七十。建築之構造以磚造、加強磚造、金屬架構式構造、鋼構造等之地面上一層建築物為限。

※修正「行政執行法施行細則」

行政院民國 99 年 6 月 15 日院臺法字第 0990031307 號令

修正「行政執行法施行細則」第二十條、第二十八條、第二十九條。

附修正「行政執行法施行細則」第二十條、第二十八條、第二十九條條文

行政執行法施行細則第二十條、第二十八條、第二十九條修正條文

第 二 十 條 公法上金錢給付義務之執行，應以執行標的物所在

地之該管行政執行處為執行機關；其不在同一行政執行處轄區者，得向其中任一行政執行處為之。

應執行之標的物所在地不明者，由義務人之住居所、公務所、事務所或營業所所在地之行政執行處管轄。

受理公法上金錢給付義務執行事件之行政執行處，須在他行政執行處轄區內為執行行為時，應囑託該他行政執行處為之。

第二十八條 行政執行處依本法第十七條第一項規定限制義務人之住居者，應通知義務人及有關機關。

第二十九條 行政執行處依本法第十七條第三項、第六項規定向法院聲請拘提、管收，應具聲請書及聲請拘提、管收所必要之相關證明文件影本，並釋明之。

行政執行處向法院聲請管收時，應將被聲請管收人一併送交法院。

※修正「所得稅法」

總統民國 99 年 6 月 15 日華總一義字第 09900150571 號令

茲修正所得稅法第五條及第一百二十六條條文，公布之。

所得稅法修正第五條及第一百二十六條條文

第 五 條 綜合所得稅之免稅額，以每人全年六萬元為基準。免稅額每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。

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五十萬元以下者，課徵百分之五。

二、超過五十萬元至一百零九萬元者，課徵二萬五千

元，加超過五十萬元部分之百分之十二。

三、超過一百零九萬元至二百十八萬元者，課徵九萬五千八百元，加超過一百零九萬元部分之百分之二十。

四、超過二百十八萬元至四百零九萬元者，課徵三十一萬三千八百元，加超過二百十八萬元部分之百分之三十。

五、超過四百零九萬元者，課徵八十八萬六千八百元，加超過四百零九萬元部分之百分之四十。

前項課稅級距之金額每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入。

綜合所得稅免稅額及課稅級距之金額，於每年度開始前，由財政部依據第一項及前項之規定計算後公告之。所稱消費者物價指數，指行政院主計處公布至上年度十月底為止十二個月平均消費者物價指數。

營利事業所得稅起徵額及稅率如下：

一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。

二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之十七。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數。

第一百二十六條 本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月六日修正之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十六年十二月十四日修正之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年

十二月十二日修正之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月一日修正之第五條第二項及九十九年五月二十八日修正之同條第五項規定，自九十九年度施行。

本法中華民國九十年五月二十九日修正條文施行日期，由行政院定之。

※訂定「戶政機關受理申請指定送達地址作業要點」

內政部民國 99 年 6 月 18 日內授中戶字第 0990729671 號令訂定「戶政機關受理申請指定送達地址作業要點」，自中華民國九十九年七月一日生效。

附「戶政機關受理申請指定送達地址作業要點」

戶政機關受理申請指定送達地址作業要點

- 一、為辦理民眾申請指定送達地址，供戶政機關有效迅速送達戶籍相關文書，提升服務效能，特訂定本要點。
- 二、戶政機關行政處分或告知單等文件之送達，應優先寄送民眾指定送達地址，無法送達或未指定時，依行政程序法送達規定辦理。
- 三、年滿二十歲以上之完全行為能力人，得向戶政事務所或以自然人憑證於內政部全球資訊網站申請指定送達地址；變更或取消時，亦同。
前項指定送達地址，指申請人之住居所、事務所、營業所或就業處所地址。
- 四、戶政事務所受理申請指定送達地址，應查驗申請人國民身分證。但外國人、無國籍人、臺灣地區無戶籍國民、大陸地區人民、香港或澳門居民，應查驗其外僑居留證、外僑永久居

留證、臺灣地區居留證、護照或入國證明文件正本。

五、申請人申請、變更或取消指定送達地址時，應記載項目如下：

- (一) 申請日期。
- (二) 姓名（外籍人士應載明中文及英文姓名）。
- (三) 國民身分證統一編號或其他身分證明統一證號。
- (四) 出生年月日。
- (五) 指定送達地址。
- (六) 聯絡方式（包括日間電話、夜間電話、行動電話、郵政信箱或電子郵件信箱等項目）。

前項第五款指定送達地址，以登載申請人之住居所、事務所、營業所或就業處所地址為限；向戶政事務所申請或變更指定送達地址時，應提出住居所、事務所、營業所或就業處所之證明文件供採認，並由戶政事務所影印存檔。

六、戶政事務所申請指定送達地址作業程序如下：

- (一) 申請人申辦戶籍登記案件時，戶政事務所應詢問申請人之意願，申請人亦得主動申請指定送達地址。
- (二) 戶政事務所受理申請後，於戶役政資訊系統之「指定送達地址登載作業系統」登錄。
- (三) 列印「指定送達地址登載作業」申請頁面，並請申請人簽名或蓋章。
- (四) 戶政事務所受理申請指定送達地址之資料，保存年限為三年，逾期由資料保存機關依規定程序銷毀。

※修正「住宅補貼作業規定」

內政部民國 99 年 6 月 22 日台內營字第 0990804366 號令

修正「住宅補貼作業規定」部分規定，自即日生效。

附修正「住宅補貼作業規定」部分規定

住宅補貼作業規定部分規定修正規定

一、內政部（以下簡稱本部）依據行政院九十九年五月二十四日院臺建字第○九九○○二七八七○號函核定修正之整合住宅補貼資源實施方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規定。

二、住宅補貼方式如下：

- (一) 租金補貼。
- (二) 購置住宅貸款利息補貼。
- (三) 修繕住宅貸款利息補貼。

同一家庭以一人提出申請為限，並僅得就前項三種方式擇一辦理；申請二種以上者，直轄市、縣（市）主管機關應駁回其全部申請。

目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、青年安心成家方案之租金補貼、接受本部鄉村地區或其他政府之住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請第一項住宅補貼。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一) 申請第一項第一款租金補貼者，經查核其原辦有政策性房貸之房屋，因遭法院拍賣，拍賣金額不足清償原貸款金額。
- (二) 已申辦本部主辦四千億元優惠購屋專案貸款者，得同時搭配本購置住宅貸款利息補貼。

八、申請租金補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- (一) 申請書。
- (二) 戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。

(三) 家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：

- 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
- 2、原住民：戶籍謄本。
- 3、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
- 4、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件調查表、報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力防治中心（以下簡稱家暴中心）轉介證明單。
- 5、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
- 6、重大災害災民經相關主管機關認定者：該主管機關認定之文件影本。

(四) 貼足雙掛號郵資之回郵信封。

(五) 申請人之郵局存摺封面影本。

(六) 租賃契約影本。

(七) 租賃住宅之建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

(八) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

(九) 家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

申請人承租之建物屬實施建築管理前已建造完成者，免檢附前項第七款文件，由直轄市、縣（市）主管機關協助認定之。

十一、辦理租金補貼之住宅應符合下列規定：

(一) 坐落於戶籍地之直轄市或縣（市）。

(二) 建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但合法房屋證明及經直轄市、縣（市）主管機關協助認定之實施建築管理前已建造完成之建物，不在此限。前開文件其主要用途登記為空白或未登記主要用途者，該建物之用途得依房屋稅單等足資認定該建物為住宅使用之文件認定之。

(三) 不得為違法出租者。

(四) 同一住宅僅核發一戶租金補貼，但經直轄市、縣（市）主管機關審認不違反租金補貼政策意旨者，得酌予增加補貼戶數。

(五) 租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。

租金補貼合格戶於受補貼期間遷居至原戶籍所在地以外之直轄市、縣（市）另行租賃住宅，其戶籍應一併遷移至租賃住宅所在地之直轄市、縣（市），並應於遷居後二個月內，檢附本規定第八點第一項第七款建物登記文件、租賃契約影本、戶口名簿影本（或全戶戶籍謄本）、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單，以書面方式向遷移後之戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出租金補貼遷移申請。經審查合格後，得繼續受領租金補貼至補貼期間期滿；未符資格，取消補貼。

前項租金補貼遷移申請案件，由申請人遷移後戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關辦理資格審查。經審查通過後，核發租金補貼遷移核定函予申請人，並函知下列資訊予原直轄市、縣（市）主管機關，由原直轄市、縣（市）

主管機關續撥租金補貼至補貼期間期滿：

- (一) 申請人姓名及國民身分證統一編號。
- (二) 申請人經審查合格之租賃房屋地址。
- (三) 租賃契約期間。

十二、有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：

- (一) 擁有住宅。
- (二) 停止租賃住宅且未依第十點第一款規定辦理者。
- (三) 家庭年收入超過百分之五十分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過本部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之三點五倍以上；具受家庭暴力侵害者及其子女證明文件者，家庭暴力加害者之收入得不併入計算。
- (四) 經查申報資料有虛偽情事。
- (五) 同時享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼二項以上。
- (六) 租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。

停止租金補貼後，仍溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。溢領租金之返還期限，應以一年為限；直轄市、縣（市）主管機關得就申請人之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。返還溢領之租金補貼不予計算利息。溢領租金補貼者應先行返還或協議分期返還後，方得接受以後年度之租金補貼。

十四、申請購置住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- (一) 申請書。

(二) 戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。

(三) 家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：

- 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
- 2、原住民：戶籍謄本。
- 3、列冊低收入戶：低收入戶證明影本。
- 4、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
- 5、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件調查表、報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。
- 6、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
- 7、重大災害災民經相關主管機關認定者：該主管機關認定之文件影本。

(四) 申請人二年內購置住宅並已辦理貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明及建物登記第一類謄本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

(五) 貼足雙掛號郵資之回郵信封。

(六) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍

證明。

- (七) 家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

十五、申辦購置住宅貸款程序：

- (一) 經核定購置住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發購置住宅貸款利息補貼證明之日起一年內，檢附購置住宅貸款利息補貼證明洽承辦貸款金融機構辦理貸款手續，並於簽訂貸款契約之日起二個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。逾期者，以棄權論。

- (二) 辦理購置住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：

- 1、住宅所有權移轉登記日應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前二年內。
- 2、建物登記第一類謄本主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 3、建物登記第一類謄本登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。

- (三) 承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之購置住宅貸款利息補貼證明收存備查。

- (四) 承辦貸款金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請時，應書明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之

直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應在向金融機構辦理貸款之前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名。

本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

- 十七、辦理購置住宅貸款利息補貼者有下列情形之一，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生月份起至終止月份期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：

- (一) 擁有第二戶住宅。

- (二) 家庭年收入超過百分之五十分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過本部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之三點五倍以上；具受家庭暴力侵害者及其子女證明文件者，家庭暴力加害者之收入得不併入計算。

- (三) 經查申報資料有虛偽情事。

- (四) 同時享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼二項以上。但已享有本部主辦四千億元優惠購屋專案貸款者不在此限。

- (五) 借款人未依約按月繳付貸款本息逾六個月以上。

前項第五款情形經承辦貸款金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；借款人清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

二十、申請修繕住宅貸款利息補貼，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- (一) 申請書。
- (二) 戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。
- (三) 修繕住宅之建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- (四) 家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：
 - 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
 - 2、原住民：戶籍謄本。
 - 3、列冊低收入戶：低收入戶證明影本。
 - 4、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
 - 5、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件調查表、報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。
 - 6、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
 - 7、重大災害災民經主管機關認定者：主管機關認定之文件影本。

(五) 貼足雙掛號郵資之回郵信封。

(六) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

(七) 家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

二十一、申辦修繕住宅貸款程序：

(一) 經核定為修繕住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發修繕住宅貸款利息補貼證明之日起六個月內，檢附修繕住宅貸款利息補貼證明洽承辦貸款金融機構辦理貸款手續，並完成撥款且不得分次撥貸，逾期者，以棄權論；另應於撥款之日起六個月內完成住宅修繕，並檢附修繕前後之照片予承辦貸款金融機構備查。

(二) 承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之修繕住宅貸款利息補貼證明收存備查。

(三) 承辦貸款金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請時，應書明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應在向金融機構辦理貸款之前，向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名。本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同

財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

二十三、辦理修繕住宅貸款利息補貼者有下列情形之一，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生月份起至終止月份期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：

- (一) 擁有第二戶住宅。
- (二) 家庭年收入超過百分之五十分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過本部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之三點五倍以上；具受家庭暴力侵害者及其子女證明文件者，家庭暴力加害者之收入得不併入計算。
- (三) 經查申報資料有虛偽情事。
- (四) 同時享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼二項以上。
- (五) 借款人未依約按月繳付貸款本息逾六個月以上。
- (六) 未於撥款之日起六個月內檢附修繕前後之照片予承辦貸款金融機構備查。

前項第五款情形經承辦貸款金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；借款人清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

二十五、直轄市、縣（市）主管機關得視需要隨時或至少每三年對購置住宅、修繕住宅貸款補貼者之資格現況予以查核。直轄市、縣（市）主管機關應將承貸戶或租金補貼戶申請人本人、配偶、共同生活之直系親屬及其配偶之國

民身分證統一編號予以建檔，並於查核前由申請人依限檢附最新有關資料送查。租金補貼期限為一年，各年度依核定戶數重新辦理申請。

三十一、單親家庭、重大傷病及三代同堂定義如下：

- (一) 單親家庭：指離婚、喪偶、配偶服刑、申請時配偶失蹤達六個月以上或未曾結婚，且其育有子女符合下列條件之一者：
 - 1、未成年。
 - 2、年滿二十歲以上、二十五歲以下仍在學。但就讀空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課、遠距教學之學校者除外。
 - 3、年滿二十歲無謀生能力而需照顧。
- (二) 重大傷病：指符合行政院衛生署最近公告「全民健康保險重大傷病範圍」之疾病。
- (三) 三代同堂：申請住宅補貼時與直系親屬三代，設籍在同一戶滿一年者。

以受家庭暴力侵害者及其子女條件申請住宅補貼者，申請人須與受家庭暴力侵害者同戶籍，始得提出申請。家庭暴力加害者與受侵害者設籍於同一戶，且同時提出申請時，優先受理受家庭暴力侵害者申請案件。

※修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」

內政部民國 99 年 6 月 23 日台內地字第 0990120322 號令修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第四條、第六條之一、第九條之一條文，自發布日施行。

附修正「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第四條、第六條之一、第九條之一條文

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第四條、第六條之一、第九條之一修正條文

第四條 符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：

- 一、大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。
- 二、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。
- 三、經依公司法認許之陸資公司。

第六條之一 大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。

取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。

第九條之一 大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人，從事該辦法之投資行為，應依該辦法之規定，經經濟部許可後，始得申請取得、設定或移轉不動產物權。

※查編與農業經營不可分離土地作業要點

行政院農業委員會民國 99 年 6 月 23 日農糧字第 0991045828 號令

一、為依平均地權條例（以下簡稱本條例）施行細則第三十七條第四款規定，辦理與農業經營不可分離土地查編作業，特訂定本要點。

二、本要點之適用範圍，為符合下列規定且實際供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、

灌溉、排水及其他農用使用之土地：

（一）非都市土地：符合本條例施行細則第三十五條規定者。

（二）都市土地：符合本條例第二十二條第一項但書規定者。

三、辦理與農業經營不可分離土地查編作業，由直轄市、縣（市）政府為之，其業務分工如下：

（一）農業單位：負責作業之企劃、推動及農業使用情形之實地認定工作。

（二）地政單位（非都市土地及土地界址）：提供與本作業有關之地圖、簿冊及土地界址、與使用面積之書面審查，配合非都市土地管制及測量指界等實地認定工作。

（三）工務單位（都市計畫及建築管理）：土地使用分區、公共設施未完竣地區與限制建築或不能建築等土地之查定，及建築管理等實地認定工作。

（四）稅務單位：對供作與農業經營無直接關係之營利事業使用設施之書面會審及實地認定；土地稅課徵作業與本作業間之工作配合及協調事項。

四、直轄市、縣（市）政府應於公告受理申請前一個月完成下列各項準備工作：

（一）公告。

（二）組成聯繫協調小組：由農業機關（單位）首長（主管）擔任召集人，小組成員由主辦業務單位及地政（非都市土地管制、測量指界）、稅務、工務（都市計畫、建物管理）等單位各派一人參加。

（三）組成實地會勘審查小組：由農業機關（單位）首長（主管）擔任召集人，小組成員由農業、地政（非都市

土地管制、測量指界)、稅捐、工務(都市計畫、建物管理)及鄉(鎮、市、區)公所等單位指派人員參加，並按工作量得分成若干小組。

(四) 辦理相關人員工作會議及講習。

(五) 準備作業所需資料，由農業機關(單位)負責協調有關單位辦理下列資料：

1、公告稿、申請書(如附件一)、土地清冊等應用書表及宣導資料。

2、查編工作所需地籍藍圖，都市計畫內土地應標定各使用分區、公共設施未完竣區、限制建築區之範圍。以上資料由相關單位提供。

3、其他與本查編工作有關事項。

五、受理申請期間為每年七月一日至七月三十一日。鄉(鎮、市、區)公所受理申請後應即會同相關權責單位進行書面審查；實地會勘時間為每年七月一日起至八月三十一日止；並於每年九月三十日前造冊送稅捐單位。但中華民國一百年起受理申請期間為每年五月一日至五月三十一日；實地會勘時間為每年五月一日起至六月三十日止；並於每年七月三十一日前造冊。

六、直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所應辦理公告，其公告事項包括申請期間、處所、條件及受理申請地區範圍。

七、受理申請案件書面審查及實地會勘期間，應定期前往所轄鄉(鎮、市、區)，解釋疑難問題，如有法令適用疑義，函請行政院農業委員會釋示。

八、鄉(鎮、市、區)公所受理申請後，應審查申請書件是否完整，對耕作農戶及都市土地公共設施尚未完竣地區，限制建築地區內之自耕農地、三七五減租出租耕地予以認定，並依

下列事項辦理：

(一) 鄉(鎮、市、區)公所在公告受理申請期間應指派人員隨時受理申請。

(二) 直轄市、縣(市)政府在受理申請期間得分別派員前往輔導，並會同鄉(鎮、市、區)公所人員辦理書面審查工作。

九、實地會勘審查小組在公告受理申請後，應與各鄉(鎮、市、區)公所聯繫協調，依下列事項辦理：

(一) 核對申請書土地標示、所有權人姓名、住址、土地使用分區等欄位。

(二) 對申請土地使用分區註明為住宅區、商業區、工業(區)用地.....等，必須查明是否為公共設施尚未完竣區、限制建築區，應由鄉(鎮、市、區)公所建設(工務)單位先行審查。經建設(工務)單位認定為公共設施尚未完竣地區及限制建築地區之土地，應由鄉(鎮、市、區)公所權責單位依耕地三七五減租條例辦理租約登記資料、農戶資料，審查是否屬於三七五承租耕地或自耕農地，並在申請書審查結果欄簽註。

(三) 對於無資料可資認定部分，應由實施會勘審查小組於實地會勘時予以查證，對於不合格之申請案件，鄉(鎮、市、區)公所應敘明理由及申覆期限通知申請人。

(四) 申請書之書面審查工作，最遲應於受理申請期限屆滿後十四日內完成。

十、申請土地係供農舍使用者，其使用人與土地所有權人間若非屬同一人時，應以具有配偶、直系親屬、承領、承耕關係者為限。

十一、申請與農業經營不可分離之土地位置與其所經營之農地(

或農業），應在同一直轄市、縣（市）或不同縣（市）之毗鄰鄉（鎮、市、區）範圍內。

十二、申請與農業經營不可分離之土地，申請人之農林漁牧業經營規模須符合農林漁牧業普查所認定之基準。

前項所稱農林漁牧業經營規模，如係共同生活且為同一戶籍者，得合併計算。

十三、法人申請與農業經營不可分離土地之認定，應符合本條例第二十二條第三項所定用地類別。

十四、直轄市、縣（市）政府實地會勘審查小組，對於書面審查合格之申請案，應配合稅捐單位稽徵作業，排定日期前往實地會勘認定，並依下列事項辦理：

（一）所申請之土地如係整筆土地全部供作與農業經營不可分離使用者，以其整筆土地面積認定。

（二）申請土地如部分供作與農業經營不可分離使用者，應以其供與農業經營不可分離使用之部分，依實地丈量使用面積認定。

（三）共有土地，每一土地所有權人申請供農業使用之土地，不得超過其持分面積。

十五、各實地會勘審查小組會勘審查完畢後，由鄉（鎮、市、區）公所製作「實施平均地權規定地價地區作與農業經營不可分離之使用土地清冊」（如附件二），送直轄市、縣（市）政府核定。

十六、直轄市、縣（市）政府應於第五點規定期限內，檢送「實施平均地權規定地價地區作與農業經營不可分離之使用土地清冊」及填具「實施平均地權規定地價地區查編與農業經營不可分離用地結果統計表」（如附件三）各一份，送稅捐稽徵主管機關，憑以核課田賦。

前開清冊除一份自存外，另送一份予各鄉（鎮、市、區）

公所留存；公有土地部分，應另行造冊送公有土地管理機關。

十七、聯繫協調小組對各單位應提供之資料及參加會勘人員之調派應事先協調，與土地稅課徵作業密切配合；對於工作人員作業之具體事蹟及聯繫協調經過等事項，均應作成紀錄，以為考核之依據。

十八、直轄市政府查編與農業經營不可分離土地作業，已自行依其所定規定辦理者，得從其規定辦理。

※修正「土地建築改良物估價規則」

內政部民國 99 年 6 月 24 日台內地字第 0990119681 號令修正「土地建築改良物估價規則」第十八條、第十九條條文。

附修正「土地建築改良物估價規則」第十八條、第十九條條文

第十八條（刪除）

第十九條（刪除）

※修正「土地登記規則」

內政部民國 99 年 6 月 28 日內授中辦地字第 0990724793 號令修正「土地登記規則」部分條文，自中華民國九十九年八月三日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文

土地登記規則部分條文修正條文

第四條 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

一、所有權。

二、地上權。

三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。

- 四、不動產役權。
- 五、典權。
- 六、抵押權。
- 七、耕作權。
- 八、農育權。
- 九、依習慣形成之物權。

土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

第十二條 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

第十六條 登記簿用紙除第八十一條第二項規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙註明各部用紙之頁數。

第二十七條 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

- 一、土地總登記。
- 二、建物所有權第一次登記。
- 三、因繼承取得土地權利之登記。
- 四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- 五、標示變更登記。
- 六、更名或住址變更登記。
- 七、消滅登記。
- 八、預告登記或塗銷登記。

- 九、法定地上權登記。
- 十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
- 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項或第七十三條之一標售取得土地之登記。
- 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。
- 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。
- 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。
- 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
- 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。
- 十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
- 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
- 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。
- 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
- 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。
- 二十二、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。

二十三、法人合併之登記。

二十四、其他依法律得單獨申請登記者。

第二十八條 下列各款應由登記機關逕為登記：

一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。

二、依第一百四十三條第三項規定之國有登記。

三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。

四、依第一百五十三條規定之住址變更登記。

五、其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。

第三十條 下列各款登記，得代位申請之：

一、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

二、質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

三、典權人依民法第九百二十一條或第九百二十二條之一規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。

第三十一條 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

第四十九條 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

前二項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

第五十六條 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。

二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。

三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。

四、未依規定繳納登記規費者。

第八十七條 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

第八十八條 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。

第九十五條 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。

依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

第九十七條 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優

先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

第一百條 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。

第一百零八條 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。

因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。

前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

第一百零八條之一 申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

- 一、存續期間。
- 二、地租及其預付情形。
- 三、權利價值。
- 四、使用方法。
- 五、讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。

第一百零八條之二 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。

前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原使用需役不動產權利之期限。

第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

第一百零九條 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

第一百零九條之一 申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明下列事項：

- 一、存續期間。
- 二、絕賣條款。
- 三、典物轉典或出租之限制。

第一百十八條 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。

前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。

第一百四十三條 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。

私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

第一百四十五條 他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條第一項所列文件，單獨申請之。

前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附第三十四條第一項第二款、第三款之文件：

- 一、永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。
- 二、以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記。
- 三、農育權因存續期間屆滿六個月後申請塗銷登記。
- 四、因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記。

第一百四十八條 土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

第四節 使用管理登記

第一百五十五條之二 區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。

前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。

第一百五十五條之三 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法第七十九條之二規定計收閱覽費或複印工本費。

第一百五十五條之四 依第一百五十五條之一或第一百五十五條之二規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。

前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或其他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。

土地登記規則部分條文修正總說明

土地登記規則（以下簡稱本規則）自三十五年十月二日發布施行後，期間為配合土地法、民法、金融資產證券化條例等相關法律制定、修正，已陸續修正十三次，最後一次修正為九十八年七月六日。茲因民法物權編暨其施行法部分條文（用益物權及占有）於九十九年二月三日修正公布，並自公布後六個月施行，為配合該法規定辦理相關登記作業及因應實務作業需求，爰修正本規則部分條文，共計修正二十二條、新增四條，其修正要點如下：

- 一、配合民法規定修正應辦理登記之物權名稱。（修正條文第四條、第八十七條、第八十八條、第九十五條、第一百零八條及第一百零九條）
- 二、修正得由權利人或登記名義人單獨申請登記之規定。（修正條文第二十七條）
- 三、修正登記機關逕為辦理登記及無須將登記結果通知登記名義人之規定。（修正條文第二十八條）
- 四、增訂典權人得代位申請登記之規定。（修正條文第三十條）

- 五、增訂建物滅失時，涉及法定地上權及不動產役權塗銷登記之規定。（修正條文第三十一條）
- 六、修正申請他項權利登記，其權利價值為實物、非現行通用貨幣或不明時，登記規費之計收方式。（修正條文第四十九條）
- 七、刪除登記罰鍰未繳納應予補正及不得繕發所有權狀之規定。（修正條文第五十六條及第一百條）
- 八、修正涉及優先購買權之規定。（修正條文第九十七條）
- 九、增訂登記機關辦理地上權、農育權、不動產役權或典權設定登記應登記事項之規定。（修正條文第一百零八條之一、第一百零九條及第一百零九條之一）
- 十、增訂申請不動產役權設定登記之資格、應附文件，及以用益物權或租賃關係使用需役不動產而設定之不動產役權存續期間限制及塗銷等規定。（修正條文第一百零八條之二）
- 十一、修正申請時效取得地上權登記應附之文件及得因時效完成申請登記之權利種類等規定。（修正條文第一百十八條）
- 十二、修正土地權利消滅應申請塗銷登記之原因及拋棄土地權利登記之處理方式等規定。（修正條文第一百四十三條）
- 十三、修正單獨申請他項權利塗銷登記之除外規定及申請登記時免附登記原因證明文件、他項權利證書之情形。（修正條文第一百四十五條）
- 十四、增訂需役土地滅失時，應同時辦理其不動產役權塗銷登記及登記機關登記完畢後通知之規定。（修正條文第一百四十八條）
- 十五、增訂登記機關辦理區分地上權人與各土地使用權人約定使用收益限制登記、內容變更或塗銷登記之方式等規定。（修正條文第一百五十五條之二至第一百五十五條之四）

地政法令

※研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄

內政部民國 99 年 6 月 7 日內授中辦地字第 0990724655 號函

研商「共有人就應有部分設定典權及農地或農舍得否單獨或分離設定典權」會議紀錄

一、時間：99 年 5 月 31 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、地點：本部中部辦公室廉明樓 2 樓簡報室

三、主持人：羅司長光宗（鄭副主任聰懿代） 記錄：林靜宜

四、出席單位及人員：（詳後附簽到簿）

五、決議：

（一）提案一：共有土地共有人得否以其應有部分設定典權？倘得設定典權，如何辦理典權設定登記？

決議：在不妨害他共有人之權益下，土地共有人得以其應有部分設定典權，並應依下列規定辦理：

- 一、申請登記時，應檢附他共有人之同意書。
- 二、共有人申請以其應有部分設定典權，得免勘測位置圖。至典權人與他共有人對共有土地之使用，依當事人之協議或分管契約定之。

三、區分所有建物之專有部分與其基地應有部分分屬不同人所有者，就該基地應有部分設定典權時，經申請人簽註後，登記機關並能自建物登記簿得知，免經基地他共有人之同意。但應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄加註該專有部分建號。

四、共有土地之應有部分設定典權後，如有移轉，得免經他共有人之同意。

(二) 提案二：農地或農舍得否分離或單獨設定典權？倘分離或單獨設定典權是否違背農業發展條例第 18 條之立法目的？又該法條未明定併同設定典權，如予限制，有無違「法律保留原則」？

決議：

- 一、基於農業發展條例第 18 條第 4 項規定之立法目的，旨在避免與經營農業不可分離之農舍與農地分屬不同人所有，而引發利用及產權紛爭問題，故為免農地或農舍分離或單獨設定典權後，可能產生典權人依民法規定取得農地或農舍所有權，致農地或農舍所有權分屬不同人所有之情形，農舍與農地應併同設定典權。又出典人逾期或 30 年未回贖，典權人即取得典物所有權，為避免典權人可能因而一人有二戶以上農舍之虞，有違農業發展條例第 18 條第 1 項及農業用地興建農舍辦法第 3 條第 1 項規定農舍應由無自用農舍之農民興建或取得之意旨，故申請農舍與農地併同設定典權登記時，典權人資格應符合無自用農舍之條件。
- 二、另法務部或本部法規委員會認為，依農業發展條例第 18 條第 4 項規定之文義，並未有禁止典權設定或農地與農舍不得分離設典之明文，逕以立法目的限縮解釋農

舍與農地應併同設定典權，恐有違法律保留之原則，爰建請行政院農業委員會儘速修法，以杜爭議。

六、散會：下午 5 時 45 分。

※各機關委託辦理單純以測繪業務為標的之案件，應委由已取得測繪業登記證之廠商辦理

內政部民國 99 年 6 月 9 日台內地字第 0990115846 號函

主旨：國土測繪法自 96 年 3 月 21 日公布施行，第 57 條 3 年緩衝期之規定業已屆滿（至 99 年 3 月 23 日為止），機關委託辦理單純以測繪業務為標的之案件，應委由已取得測繪業登記證之廠商辦理，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據中華民國測繪業商業同業公會 99 年 5 月 18 日華測商（會）字第 99004 號函及國土測繪法（以下簡稱本法）相關規定辦理。
- 二、查「本法公布施行前已經營測繪業務者，應自本法施行之日起 3 年內，依本法規定取得測繪業登記證後，始得繼續營業。」為本法第 57 條所明定。是本法公布施行前已經營測繪業務之廠商，有 3 年之緩衝期得以轉型為測繪業。本項規定前經本部於 97 年 11 月製作測繪業宣傳摺頁分送各機關、學校或團體轉知所屬，並分別於 98 年 4 月 7 日及 99 年 3 月 3 日 2 次函請各測繪業商業同業公會及測量技師公會轉知所屬會員儘速向本部申請測繪業許可登記在案，先予敘明。
- 三、依本法第 35 條第 1 項規定，經營測繪業係採許可制，中央主管機關應審核其資格，發給許可文件、取得測繪業登

記證後始得營業。復查本法第 35 條第 2 項規定，建築師依建築師法規定辦理建築物及其實質環境之測量業務者，以及工程技術顧問公司、技術顧問機構、技師事務所或營造業置有測量或相關專業技師，依工程技術顧問公司管理條例、技師法或營造業法規定經營之測繪業務係附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者，不適用本法第 35 條第 1 項之規定。另行政院公共工程委員會 96 年 9 月 3 日工程企字第 09600342440 號函附本部 96 年 8 月 22 日台內地字第 0960129302 號書函說明二略以「…本法第 35 條第 2 項規定所稱『測繪業務係附屬於工程、技術服務事項或其他勞務者』，原則上係指非單純測繪業務之標的，依其性質必須附屬於工程、技術服務事項或其他業務一併辦理，應由委託機關就具體個案，審酌案件實際情形自行認定之。」。是有關機關委託辦理建築物及其實質環境之測量業務，以及附屬於工程、技術服務事項或其他勞務之測繪業務，得由前開建築師及置有測量或相關專業技師之廠商辦理；至於單純以測繪業務為標的之案件，則須由取得測繪業登記證之廠商始得辦理。

四、又查本法第 45 條第 1 項及第 2 項規定「未經依第 35 條第 1 項規定許可或許可經撤銷、廢止而經營測繪業業務者，由中央主管機關處負責人新臺幣 10 萬元以上 50 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者，並得按次連續處罰之；無負責人或負責人不明時，處罰實際負責執行業務之人。」及「違反…第 57 條規定者，依前項規定處罰。」。準此，本法施行前已經營之測量工程業、測量技師事務所、聘有測量技師之工程技術顧問公司或技術顧問機構等，應於本(99)年 3 月 23 日前重新取得測繪業登記證後始得繼續執業，併予說明。

※農業用地興建農舍辦法發布前已完成登記之農舍，仍應配合依該辦法第 9 條規定補辦註記

內政部民國 99 年 6 月 17 日內授中辦地字第 0990045381 號函

主旨：有關農業用地興建農舍辦法發布前已完成登記之農舍，需否配合依該辦法第 9 條規定補辦註記。

說明：查本部 90 年 10 月 12 日台內中地字第 9083467 號令係為配合管制農地重複申請興建農舍，規範依旨揭辦法第 9 條規定辦理註記事宜。依該令規定，不論農業發展條例修正前後取得之農地興建農舍，直轄市、縣（市）建築主管機關均應將農舍坐落地號及提供興建之地號清冊送土地所在地之地政機關辦理註記登記，且以條例修正前取得之農地興建農舍者，建築主管機關所送地號土地已因標示分割、合併等致清冊所載地號與使用執照不符時，應退請查明後再據以辦理註記，基此，本部 97 年 7 月 31 日內授中辦地字第 09707238781 號函說明三規定，地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地未有註記者，仍應於完成所有權移轉登記後通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記，以避免已作為興建農舍之農地或合併計算農舍建蔽率之配合農地，發生再度被重複申請興建農舍情事，並提醒該申辦移轉登記土地所在建築主管機關確實依本部上開 90 年 10 月 12 日號令示，囑託地政機關將農業發展條例修正前（後）之農舍坐落地號及提供興建之地號辦理註記登記，此與本部 89 年 3 月 20 日台內地字第 8972408 號函示為避免法定空地不當移轉之情形不同。另地政機關辦理上開註記事項，係依據土地所在直轄市、縣（市）建築主管機關所送之地號清冊辦理

登記，如其囑託之地號已因標示分割、合併、地籍圖重測或土地重劃等原因致使與使用執照所載不符者，自應依本部上開 90 年 12 月 20 日令示退請囑託機關查明後再辦理登記，爰本案仍請依本部上開 97 年函示辦理。

※有關地政士簽證人可否直接申請第一類謄本疑義

內政部民國 99 年 6 月 18 日台內地字第 0990125581 號函
主旨：有關貴會研提「地政士簽證人可直接申請第一類謄本，以提昇其功能並符地政士簽證制度之立法精神案」一案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴會 99 年 5 月 5 日致本部地政司電子郵件。
- 二、為本部擬召開之「不動產專業人士聯繫協調會報」，前獲貴會研擬旨揭提案之建議，本部至表感謝；惟案依土地登記規則第 24 條之 1 規定：「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。…」是以，地政士為不動產契約或協議之簽證時，仍應依上開規定於登記名義人或權利人同意後，代理其申請第一類謄本，以查證簽訂人身分，並落實個人資料保護。又日後貴會倘有地政業務相關建議，亦可提供本部參處，俾共同推動地政業務之發展。

※有關土地上已有建物，得否依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權設定登記疑義

內政部民國 99 年 6 月 24 日內授中辦地字第 0990045491 號函
主旨：有關杜姓天上聖母（管理人：杜宗惠君）等人申辦貴市松山區寶清段七小段 607 地號等 16 筆土地地上權設定登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 99 年 6 月 17 日法律字第 0990700365 號函辦理暨復貴處 99 年 2 月 3 日北市地籍字第 09930264700 號函。
- 二、本案經函准上開法務部函略以：「按 99 年 8 月 3 日修正施行之民法第 832 條規定：『稱普通地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。』是地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而設定，地上物存在後，固可設定地上權，無地上物之存在，亦無礙於地上權之成立，且由何人使用土地與地上權之存續無涉（謝在全著，民法物權論（中），增訂 4 版，第 37 頁意旨參照）。本部前於 80 年 8 月 26 日以法 80 律字第 12992 號函復貴部略以：『當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理登記（地政）機關對之尚無實質上審查權，是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何，似不應影響其地上權之登記。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決。』貴部本件來函說明二認為不論土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影響其地上權之登記，當事人倘達成合意而設定地上權，受理地政機關應無須審核土地目前使用情形之事實狀態，而得准予地上權設定登記，至嗣後如衍生私權之爭議，宜循司法途徑解決乙節，亦與本部上開函釋意旨相同，本部敬表同意。另本部 98 年 12 月 10 日法律字第 0980045383 號函並未就地政機關審查權限予以釋示，與上開函釋情形尚屬有間。」本部同意上開法務部見解。本案仍請依本部 80

年9月6日台(80)內地字第8003162號函釋意旨辦理。

附件一：

法務部民國99年6月17日法律字第0990700365號函

主旨：關於地政機關於受理地上權設定登記時，對於申請土地之現況須否審核疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部99年3月11日內授中辦地字第0990723982號函。
- 二、按99年8月3日修正施行之民法第832條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」是地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物為目的而設定，地上物存在後，固可設定地上權，無地上物之存在，亦無礙於地上權之成立，且由何人使用土地與地上權之存續無涉（謝在全著，民法物權論（中），增訂4版，第37頁意旨參照）。本部前於80年8月26日以法80律字第12992號函復貴部略以：「當事人如有合意並訂立書面契約設定地上權，即屬合法，受理登記（地政）機關對之尚無實質上審查權，是以不論該土地目前使用情形之事實狀態如何，似不應影響其地上權之登記。至嗣後如衍生私權之爭議，可循司法途徑解決。」
- 三、貴部本件來函說明二認為不論土地目前使用情形之事實狀態如何，似不影土地目前使用情形之事實狀態，而得准予地上權設定登記，至嗣後如衍生私權之爭議，宜循司法途徑解決乙節，亦與本部上開函釋意旨相同，本部敬表同意。另本部98年12月10日法律字第0980045383號函並未就地政機關審查權限予以釋示，與上開函釋情形尚屬有間，併予敘明。

※研商「配合民法物權編（用益物權及占有）部分條文修正之相關土地登記作業配套措施」事宜會議紀錄

研商「配合民法物權編(用益物權及占有)部分條文修正之相關土地登記作業配套措施」事宜會議紀錄

臺、時間：民國99年6月25日（星期五）上午9時30分

貳、地點：臺北市建成地政事務所9樓會議室

參、主持人：蕭司長輔導（鄭副主任聰懿代） 記錄：謝婷琳

肆、出席單位及人員：(略)

伍、結論：

- 一、配合民法物權編暨其施行法部分條文（用益物權及占有）及土地登記規則之修正，修正地上權、不動產役權、典權設定契約書、增訂農育權設定契約書及不動產役權設定清冊如附件1，並配合修正登記原因標準用語、他項權利證明書、登記簿謄本及系統規範如附件2，前開修正與民法修正施行日期（99年8月3日）同步施行。
- 二、基於同一標的物為同一法律行為時，當事人合意之買賣價金於公契及私契中應為一致，惟因以往部分民眾為節省印花稅負擔或其他因素，於公契及私契所載之買賣價格不一致，茲為導正以往同一買賣行為卻有不同價格版本買賣契約的不正常現象，且與財政部規範「土地增值稅（土地現值）申報書」第7欄「本筆土地契約所載金額」之填寫說明「應按照實際買賣契約金額填寫」之行政行為得以一致，爰修正本部訂頒「土地建築物所有權買賣移轉契約書」內之「買賣價款總金額」欄填寫說明為「填寫本契約書所訂各筆土地及各棟建物之買賣實際交易價格總和」（如附件3），以提醒民眾以實際交易

價格填載。又土地登記之目的係為公示不動產之權屬狀態，交易價格係屬當事人間之債權約定，不屬土地登記事項，故公契所填買賣價金是否真實，非登記人員所需審查。另本案涉及本部訂頒「成屋買賣契約書範本」第6條產權移轉之公定契約書買賣價格之填載方式，尚存有以公告現值及建物評定現值申報之選項，為免該範本未修正前，政府機關有不同標準，致民眾適用有所疑慮，且該範本刻正於行政院消費者保護委員會審議中，爰本填寫說明修正案將於該範本修正後施行。

三、共有物使用管理之約定，係當事人間之債權約定事項，無涉物權之得喪變更，故無須增訂公定「共有物使用管理契約書」及「共有物使用管理內容變更契約書」。

陸、散會：下午1時20分

※核釋「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款規定，有關共有農業用地分割取得時點之認定

行政院農業委員會民國99年6月28日農水保字第0991875147號令核釋「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款所定土地取得應滿二年，其共有農業用地於「農業發展條例」八十九年一月二十八日修正施行後取得，且於九十八年七月二十三日以後分割者，依民法第八百二十四條之一規定，其土地取得時點應以土地完成分割登記日起算。

稅務法令

※核釋依國軍老舊眷村改建條例規定享有承購

眷宅或輔助購宅款權益之原眷戶死亡相關課稅規定

財政部民國99年6月2日台財稅字第09900110300號令核釋依國軍老舊眷村改建條例規定享有承購眷宅或輔助購宅款權益之原眷戶死亡相關課稅規定

- 一、依國軍老舊眷村改建條例第5條第1項規定，原眷戶享有承購眷宅或輔助購宅款之權益，該等權益依據國防部99年2月2日國政眷服字第0990001678號函，性質屬公法上之權利，並授予一定之人所能享有，原則上應不得作為繼承或處分標的。準此，上開權益具一身專屬性，於原眷戶死亡時非屬其遺產範圍，無須課徵遺產稅；其配偶或子女依同條項規定承受之權益，係本於政府照顧國軍遺眷生活之政策目的，渠等嗣依同條例所獲之輔助購宅款屬政府贈與，免納所得稅。
- 二、原眷戶已行使上開權益者，依據上開國防部函，已領取之輔助購宅款或已登記完成之房地所有權，即成為當事人私有財產之一部分，除另有法律明文規定者外，原則上均可作為繼承或處分標的；承購人與主管機關簽訂買賣契約書後，在眷宅所有權移轉登記前死亡，承購人之繼承人得本於買賣契約書請求主管機關辦理所有權移轉登記，因此應回歸民法有關財產權之繼承規定辦理。準此，原眷戶選擇承購眷宅並與主管機關簽訂買賣契約書後，如於眷宅所有權移轉登記前死亡，其所遺請求移轉眷宅登記之權利，仍應課徵遺產稅；如原眷戶係選擇領取輔助購宅款並於領取後死亡，則應就其所遺輔助購宅款金額課徵遺產稅。
- 三、本部93年7月13日台財稅字第09304539870號函，自即日起廢止。

※營業人取得政府取得其所有土地之使用權而給付之補償費，應免開立統一發票及免徵營業稅

財政部民國 99 年 6 月 9 日台財稅字第 09904065260 號令

- 一、政府依土地徵收條例規定以協議或徵用方式取得營業人所有土地之使用權而給付之補償費，尚非營業人之銷售額，營業人取得上開補償費應免開立統一發票及免徵營業稅。惟應依所得稅法第 24 條規定將取得之補償費以「其他收入」列帳，其必要成本及相關費用准予一併核實減除。
- 二、政府給付上開補償費時得免予扣繳所得稅款，但應依所得稅法第 89 條第 3 項規定，列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單。

※遺產或贈與財產中未上市、未上櫃且非興櫃公司未分配盈餘之計算

財政部民國 99 年 6 月 15 日台財稅字第 09900126800 號令

依遺產及贈與稅法施行細則第 29 條規定，核算未上市、未上櫃且非興櫃公司股票之資產淨值時，對於公司未分配盈餘之計算，依本部 70 年 12 月 30 日台財稅第 40833 號函釋規定，應以經稽徵機關核定者為準。公司資產淨值即股東權益，而未分配盈餘屬股東權益項目之一，且歷年均經稽徵機關依所得稅法規定審查，有關該等公司繼承日或贈與日以前年度未分配盈餘數之計算，其屬繼承日或贈與日之上一年度起算前 5 年內者，以依所得稅法核定之各該年度未分配盈餘數為準，如有部分年度之未分配盈餘尚未核定致無法確定時，以各該年度帳載未分配盈餘數為準；其屬繼承日或贈與日之上一年度往前推算第 6 年及以前年度之未分配盈餘，則以該第 6 年公司帳載累積未分配盈餘數為準。

※核釋生技新藥產業發展條例第 7 條所稱「轉讓」、「全部轉讓價格」或「贈與、遺產分配時之時價」之認定

財政部民國 99 年 6 月 18 日台財稅字第 09900113280 號令

核釋生技新藥產業發展條例第 7 條之課稅規定：

- 一、該條第 1 項但書所稱「轉讓」，包括買賣、公司減資銷除股份、公司清算或其他原因致股份所有權變更。
- 二、該條第 1 項但書所稱「全部轉讓價格」或「贈與、遺產分配時之時價」，依下列規定認定：
 - (一) 買賣：依實際交易價格認定。
 - (二) 贈與、遺產分配：依遺產及贈與稅法施行細則第 28 條及第 29 條規定認定。
 - (三) 公司清算：以實際所獲分配之剩餘財產金額認定。
 - (四) 公司併購：以併購對價認定。
 - (五) 公司減資銷除股份並返還現金：以返還現金之金額認定。
 - (六) 公司減資銷除股份以彌補虧損：實際轉讓價格為 0。
- 三、生技新藥公司高階專業人員依該條第 1 項但書規定計算所得額時，應提出技術股取得成本之相關證明文件，據以核實計算減除，無同條第 3 項規定之適用。
- 四、生技新藥公司高階專業人員及技術投資人於生技新藥產業發展條例公布施行前（即 96 年 7 月 5 日以前）取得技術股之新發行股票，無該條規定之適用。

※經法院拍賣之農地，於認定原地價時，應由權利人、義務人或債權人檢附農業用地之相關證明文件供核

財政部民國 99 年 6 月 28 日台財稅字第 09904052800 號令

- 一、經法院拍賣之土地，於依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定認定原地價時，應由權利人、義務人或債權人檢附農業用地之相關證明文件供核。
- 二、本部 89 年 9 月 6 日台財稅第 0890056498 號函、91 年 1 月 28 日台財稅字第 0900458056 號函及 93 年 12 月 17 日台財稅字第 09304560970 號函，自即日起廢止。

※同一土地所有權人地上毗鄰分編門牌之兩屋合併或打通使用時，得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅

財政部民國 99 年 6 月 30 日台財稅字第 09904068690 號函

主旨：所報同一土地所有權人地上毗鄰分編門牌之兩屋合併或打通使用時，是否可合併認定土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定，適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅一案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴局 99 年 4 月 26 日北財稅土字第 0990024297 號函。
- 二、按土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定：「土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：……二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。」據上，擁有多處房地者，尚非該規定之適用範圍。惟老量自用住宅使用實際情況，如同一土地所有權人地上毗鄰分編門牌之兩屋合併或打通使用，依照本部 67 年 6 月 30 日台財稅第 34248 號函規定，認定符合上開法條規定所稱無自用住宅以外之房屋，准合併按自用住宅用地計課土地

增值稅。另為防杜規避稅負，毗鄰之兩屋合併或打通使用時，主管稽徵機關應確實查明有無供自用住宅使用之事實，依上開規定辦理。

其他法令

※關於租金補貼申請人之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶認定疑義

內政部營建署民國 99 年 6 月 1 日營署宅字第 0990034424 號函

主旨：關於貴局為 99 年度「青年安心成家方案」租金補貼申請人之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶認定疑義案。

說明：關於上開函所敘，申請人同一戶籍內之家庭成員計有其妻、長女、父親共 4 人，父親之配偶為大陸籍，因失聯許久、無我國身分證，亦無法取得其入出國（境）紀錄證明或依親（長期）居留證一節，查內政部 98 年 4 月 21 日台內營字第 0980801619 號函說明四：「另本方案申請人之配偶若為外籍或大陸籍，則應有入出國（境）紀錄證明。」（副本諒達），另查「青年安心成家作業規定」第 2 點第 3 項：「第 1 項所定配偶為外籍或大陸籍者，應有入出國（境）紀錄證明。」，上開規定係參酌前開函之意旨修正增列，爰係僅指申請人之配偶。

※96 年度購置及修繕住宅貸款利息補貼核定戶，得否同時享有政府其他住宅補貼疑義

內政部營建署民國 99 年 6 月 1 日營署宅字第 0990034103 號函

要旨：96 年度購置及修繕住宅貸款利息補貼核定戶，若目前仍符合利息補貼申請條件者，得同時享有政府其他政策性房貸

而予以補貼；惟其享有青年優惠房屋貸款暨信用保證專案之優惠房貸者，則不予補貼。

內容：為貴府函詢 96 年度購置及修繕住宅貸款利息補貼核定戶，是否得同時享有政府其他住宅補貼疑義一案：

- 一、依據本署 99 年 4 月 22 日營署宅字第 0990025055 號函略以：「……96 年度修繕住宅貸款利息補貼未明定目前仍接受政府住宅貸款利息補貼者不得提出申請，故 貴府查核 96 年度修繕住宅貸款利息補貼戶仍享有輔助勞工建購住宅貸款者，若其目前仍符合修繕住宅貸款利息補貼之申請條件，則同意予以補貼。」（詳附件）；另依據中央銀行所定「金融機構辦理青年優惠房屋貸款暨信用保證專案作業簡則」（總額度：1,200 億元）第 12 點：「本專案貸款不得搭配青年首購低利貸款、二千億元優惠購屋專案貸款及其他政策性貸款。」及「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業簡則」（總額度：1 兆 6,800 億元）第 9 點：「本專案貸款可與政府其他政策性房貸（如國宅、勞工及公教住宅等貸款）搭配使用，惟不得搭配青年購屋低利貸款及青年優惠房屋貸款暨信用保證貸款。」
- 二、參酌上開函意旨及規定，96 年度購置及修繕住宅貸款利息補貼核定戶，若其目前仍符合購置及修繕住宅貸款利息補貼之申請條件，雖享有政府其他住宅貸款利息補貼，則同意予以補貼；惟享有 1,200 億元優惠房貸者，應不予補貼。

※有關處理程序尚未終結之建築執照申請案件，據以准許之法規變更者，其新舊法規適用問題

內政部民國 99 年 6 月 18 日台內營字第 0990804692 號函

主旨：關於處理程序尚未終結之建築執照申請案件適用本部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函釋之執行疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部 99 年 4 月 27 日法律字第 0999008311 號函辦理。
- 二、按中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」。有關本部 83 年 9 月 22 日台（83）內營字第 8388396 號函示「基於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽台』，非法所不許」之內容，係基於建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款「建築面積」及「露臺及陽臺」用語定義，所為關於建築圖面上加註陽臺之實體規定補充解釋；又現行建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款尚無廢除或禁止有關陽臺之相關規定，是本部 83 年 9 月 22 日前揭號函經本部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函停止適用一節，參照上開中央法規標準法第 18 條但書之立法精神，有關停止適用時，處理程序尚未終結之建築執照申請案件，仍得適用本部 83 年 9 月 22 日前揭號函。

※有關青年安心成家作業規定第 13 點補貼期間租約中斷執行疑義

內政部營建署民國 99 年 6 月 24 日營署宅字第 0990039526 號函

要旨：租金補貼係屬定期限之住宅補助，其以租賃契約為必要申請書件，若補貼戶於受補貼期間有租約中斷之情形，自應於中斷日之次日起二個月內檢附新租賃契約，逾期未檢附者，以棄權論，並自事實發生日起停止租金補貼。

內容：關於 貴府函詢青年安心成家作業規定第 13 點補貼期間租約中斷執行疑義一案：

一、依據青年安心成家作業規定第 11 點：「申請租金補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：……（六）租賃契約影本。……」，同規定第 12 點第 1 項第 1 款：「核發租金補貼核定函時已檢附第 11 點規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函之日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼 2 年。」，同規定第 13 點第 1 項第 1 款：「受補貼期間，因故租約中斷者，補貼戶應於租約中斷日之次日起 2 個月內檢附新租賃契約，且租賃住宅條件應符合第 10 點規定，逾期未檢附者，以棄權論。……」及同規定第 14 點：「有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：……（二）停止租賃住宅且未依第 13 點第 1 款規定辦理。……」。

二、查內政部 99 年 4 月 29 日內授營宅字第 0990803251 號函示說明二略以：「……租賃契約應具有出租人、承租人、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料，俾利審認該租賃契約是否為約定期限之有效合約，以供青年安心成家作業系統登錄及按月核發租金補貼 2 年……」，參酌前開函意旨，租金補貼係屬定期限之住宅補助，且租賃契約為必要之申請書件，若補貼戶於受補貼期間，原租賃契約登載之約定期限終

止，即屬租約中斷，則應於中斷日之次日起二個月內檢附新租賃契約，逾期未檢附者，以棄權論。

※寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜

內政部民國 99 年 6 月 25 日台內地字第 0990129308 號函

主旨：有關地籍清理條例第 6 章所定寺廟或宗教團體土地之清理，其揭示清查公告處所事宜。

說明：

一、按「…除本條例另有規定外，其清理程序如下：一、清查地籍。二、公告下列事項：（一）應清理之土地。（二）受理申報或受理申請登記之機關。（三）申報或申請登記之期間。三、受理申報。……」、「本條例第 3 條第 1 項第 2 款…所定之公告，應揭示於下列各款之公告處所：一、直轄市或縣（市）主管機關。二、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。三、土地所在地登記機關。四、土地登記簿所載土地權利人住所地之村（里）辦公處。但無從查明者，不在此限…。直轄市或縣（市）主管機關認有必要時，並得於其他適當處所或以其他適當方式揭示公告…。」分別為地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 3 條及地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第 5 條所明定。至各直轄市或縣（市）主管機關辦理本條例第 6 章所定「原以寺廟或宗教團體名義登記，於 34 年 10 月 24 日前改以他人名義登記者」（第 34 條）、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，現為依法登記之募建寺廟或宗教團體使用，且能證明係同一主體者」（第 35 條）、「以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登

記，現為依法登記之募建寺廟或宗教團體使用，未能證明係同一主體者」（第 37 條）及「日據時期為寺廟或宗教團體所有，為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有土地（建物）」（第 39 條）等 4 類寺廟或宗教團體土地之清理，揆諸本條例第 4 條立法意旨，因該等土地尚難自土地登記簿登記資料判斷，直轄市或縣（市）主管機關並無從查明，而由當事人於申報期間內主動申請，合先敘明。

二、承上，旨揭土地因無從辦理清查地籍程序，是無從查得相關土地標示及其權利人，故直轄市或縣（市）主管機關於辦理清查公告時，應免揭示於本細則第 5 條第 1 項第 2 款至第 4 款所定公告處所；惟為提醒當事人於申報期間內申請，直轄市或縣（市）主管機關得視其人力及業務情形，依本細則第 5 條第 3 項規定於轄內各鄉（鎮、市、區）公所或各地政事務所等適當處所張貼公告，俾廣為周知。

※前二年零利率購置住宅貸款利息補貼申請戶如有辦理政府其他政策性房貸時，有否重複補貼之疑義

內政部營建署民國 99 年 6 月 25 日營署宅字第 0990039426 號函

要旨：重申前二年零利率購置住宅貸款利息補貼申請戶如有辦理政府其他政策性房貸時，應依相關規定放棄原有住宅補貼後，始得洽承貸金融機構辦理本貸款。

內容：關於貴府函詢申請人申辦 99 年度青年安心成家前二年零利率購置住宅貸款利息補貼一育有子女換屋，似有重複補貼之疑義一案：

依 貴府前開函，本案申請人於 88 年購買國宅且辦理國宅貸款，即目前仍享有政府政策性貸款，倘若本案換屋核定

戶於核定後即購買新屋且開始享受青年安心成家優惠房貸，則不論是否在一年內將舊屋出售，此一年內皆同時享有政府政策性房貸重複優惠（新屋、舊屋）是否有違上開意旨且有重複補貼之疑慮，查本署 98 年 7 月 8 日營署宅字第 0982913115 號函（諒達）說明四略以：「爰若前二年零利率購置住宅貸款利息補貼申請戶辦有政府其他政策性房貸，但符合相關申請條件，則得核予補貼證明，惟其應依前開規定放棄原有住宅補貼後，始得洽承貸金融機構辦理本貸款。」，本案請依上開函辦理。

※有關農業用地上存有水泥田埂，得免辦農業用地作農業設施容許使用疑義

行政院農業委員會民國 99 年 6 月 28 日農企字第 0990138198 號函

主旨：有關台端陳情建議農業用地上存有水泥田埂，得免辦農業用地作農業設施容許使用同意書一節，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端 99 年 6 月 3 日陳情書。
- 二、鑒於農業用地上存在作為田區經營界限使用之水泥田埂，為部分地區農業經營之普遍情形，其可改善農業生活環境、提昇農地經營效率，故針對確實作農業使用之農業用地，為簡化行政作業程序，本會業於 99 年 6 月 2 日以農企字第 0990133931 號函（如附）說明：「……於受理核發農業用地作農業使用證明書時，農業用地尚存有寬度 30 公分、田區土面算起高度 30 公分以下之水泥田埂，作為農地界址分隔者；或由政府機關補助施設之水泥田埂有案者，得視為已取得農業設施容許使用同意書，無須再由申請人另案申請水泥田埂之農業設施容許使用」有案，故台端農

業用地上存有之水泥田埂，如符合上開函釋之要件，即無須申請水泥田埂之農業設施容許使用。

※核釋「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款規定，有關共有農業用地分割取得時點之認定

行政院農業委員會民國99年6月28日農水保字第0991875147號令核釋「農業用地興建農舍辦法」第3條第1項第2款所定土地取得應滿二年，其共有農業用地於「農業發展條例」八十九年一月二十八日修正施行後取得，且於九十八年七月二十三日以後分割者，依民法第八百二十四條之一規定，其土地取得時點應以土地完成分割登記日起算。

六月份重要會務動態

99/06/01 財政部臺灣省南區國稅局函知本會，有關於99年端午節前一週期間（6月9日起至6月15日止），除專案奉准外，禁止通知納稅義務人調閱帳證、備詢、協談或外出調（訪）查及其他與納稅義務人接觸之事項。

99/06/01 本會函建請行政院消費者保護委員會，謹提供其研修中之「成屋買賣契約書範本草案」書面意見，俾以併入第7次審查會中續予討論，相關說明如下：

一、有關旨揭範本草案後段，立契約書關係人中，指定地政士之記載方式乙節，應請參照內政部98年1月13日內授中辦字第0980723592號函之「成屋買賣契約書範本草案」第5次會議紀錄通過修正為如下：

（五）立契約人修正為：

1、立契約書人(買方)：

.....。

2、立契約書人(賣方)：

.....。

3、不動產經紀業：

.....。

4、不動產經紀人：

.....。

5、地政士：

（由買賣雙方共同勾選下列方式之一）

買賣雙方各自指定地政士

買方地政士：_____賣方地政士：_____

買賣雙方協議指定地政士：_____

二、前項建議修正理由，補充說明如下：

（一）由於目前坊間之不動產交易市場環境，已面臨著絕大多數係經由不動產經紀業所居間仲介的成交之案件，致普遍存在有3項事實與問題，茲簡述如下：

（1）仲介常藉著各種理由，逼迫買方必須接受由其指定之特約（唯一）地政士撰擬買賣契約和辦理過戶、貸款等手續。

（2）買方之權益常遭忽視，因此常易造成買賣糾紛。

（3）部份業者並抽取特約地政士30~50%不等代書費回扣及要求特約地政士質押本票或不動產設定等擔保。

（二）基此，為減少不動產經紀業指定特約地政士所造成之前述三大問題以及全面提昇消費者權益維護之保障程度，敬請採納本建議修

正意見為宜。

99/06/02 財政部函令轉知本會：

核釋依國軍老舊眷村改建條例規定享有承購眷宅或輔助購宅款權益之原眷戶死亡相關課稅規定

一、依國軍老舊眷村改建條例第 5 條第 1 項規定，原眷戶享有承購眷宅或輔助購宅款之權益，該等權益依據國防部 99 年 2 月 2 日國政眷服字第 0990001678 號函，性質屬公法上之權利，並授予一定之人所能享有，原則上應不得作為繼承或處分標的。準此，上開權益具一身專屬性，於原眷戶死亡時非屬其遺產範圍，無須課徵遺產稅；其配偶或子女依同條項規定承受之權益，係本於政府照顧國軍遺眷生活之政策目的，渠等嗣依同條例所獲之輔助購宅款屬政府贈與，免納所得稅。

二、原眷戶已行使上開權益者，依據上開國防部函，已領取之輔助購宅款或已登記完成之房地所有權，即成為當事人私有財產之一部分，除另有法律明文規定者外，原則上均可作為繼承或處分標的；承購人與主管機關簽訂買賣契約書後，在眷宅所有權移轉登記前死亡，承購人之繼承人得本於買賣契約書請求主管機關辦理所有權移轉登記，因此應回歸民法有關財產權之繼承規定辦理。準此，原眷戶選擇承購眷宅並與主管機關簽訂買賣契約書後，如於眷宅所有權移轉登記前死亡，其所遺請求移轉眷宅登記之權利，仍應課徵遺產稅；如原眷戶係選擇領取輔助購宅款並於領取後死亡，則應就其所遺輔助購宅款金額課徵遺產稅。

三、本部 93 年 7 月 13 日台財稅字第 09304539870 號函，自即日起廢止。

99/06/08 行政院消費者保護委員會函送本會，有關「成屋買賣契約書範本修正草案」暨「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正草案」第 6 次審查會會議紀錄。

99/06/09 財政部函令轉知本會：

一、政府依土地徵收條例規定以協議或徵用方式取得營業人所有土地之使用權而給付之補償費，尚非營業人之銷售額，營業人取得上開補償費應免開立統一發票及免徵營業稅。惟應依所得稅法第 24 條規定將取得之補償費以「其他收入」列帳，其必要成本及相關費用准予一併核實減除。

二、政府給付上開補償費時得免予扣繳所得稅款，但應依所得稅法第 89 條第 3 項規定，列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單。

99/06/11 內政部函復本會，有關所建議「成屋買賣契約書範本」修正草案，頁末「地政士」記載方式一案，請本會出席行政院消費者保護委員會審查會時，提會討論。

99/06/15 內政部函復本會，有關建議為維護不動產交易安全，不動產交易過程應有不動產經紀業及地政士專業分工一案，留供參考。

99/06/15 財政部函令轉知本會：

依遺產及贈與稅法施行細則第 29 條規定，核算未上市、未上櫃且非興櫃公司股票之資產淨值時，對於公司未分配盈餘之計算，依本部 70 年 12 月 30 日台財稅第 40833 號函釋規定，應以經稽徵機關核定者為準。公司資產淨值即股東權益，而未分配盈餘屬股東權益項目之一，且歷年均經稽徵機關依所得稅法規定審查，有關該等公司繼承日或贈與日以前年度未分配盈餘數之計算，其屬繼承日或贈與日之上一年度起算前 5 年內者，以依所得稅法核定之各該年度未分配盈餘數為準，如有部分年度之

未分配盈餘尚未核定致無法確定時，以各該年度帳載未分配盈餘數為準；其屬繼承日或贈與日之上一年度往前推算第 6 年及以前年度之未分配盈餘，則以該第 6 年公司帳載累積未分配盈餘數為準。

99/06/15 本會函請中華民國律師公會全國聯合會，有關本會設置之「地政士簽證基金管理委員會」，前蒙其推薦藍副理事長松喬先生、林秘書長天財先生擔任委員在案，敬表謝忱，現因該屆委員任期已屆滿，仍請惠予推薦 2 人擔任委員。

99/06/15 本會函請財團法人中華民國消費者文教基金會，有關本會設置之「地政士簽證基金管理委員會」，前蒙其推薦李董事鳳翹先生、游秘書長開雄先生擔任委員在案，敬表謝忱，現因該屆委員任期已屆滿，仍請惠予推薦 2 人擔任委員。

99/06/17 內政部函復本會，有關所送 99 年 5 月 25 日召開第 6 屆第 2 次理監事聯席會會議紀錄乙案，洽悉；其中涉及內政部主管法令疑義及建議事項等，請研提具體意見另案報部。

99/06/17 臺北市政府地政處函送本會「98 年地政業務年報」2 冊。

99/06/17 本會敦聘王進祥先生、陳銘福先生、黃志偉先生、林旺根先生、黃朝輝先生、蘇榮淇先生、趙淑德女士、宋清泉先生、許仁舉先生、許松先生擔任本會第 6 屆「地政士簽證基金管理委員會」委員，聘期自民國 99 年 5 月 25 日起至民國 102 年 2 月 1 日止。

99/06/17 本會函建請內政部，有關就土地登記土地所有權部限制登記事項未登載囑託機關、來文號及債權人姓名者，應通令轄區地政主管機關予以全面補登，以資提昇地籍資料保存之完整功能性，相關說明略謂如下：

有關前揭建議案，提供實例及理由如下：

（一）實例：

茲有地政士會員受託函詢坐落於台北縣淡水鎮○段○○地號土地產權資料，經查上揭土地所有權部其他登記事項有三件限制登記登載，惟其中一件民國 67 年限制禁止事項登記欠完整，因此，地政士則以書面查詢如何申請塗銷。案經台北縣淡水地政事務所賡次函復略以，因早期登記方式僅登載收件字號，並未記載如旨揭資料，又轉載該禁止處分之檔案因「逾保存年限」，已依法定程序報請台北縣政府及檔案管理局核准同意銷毀在案。雖然對於該逾限檔案銷毀無可苛責，惟該所為解決該限制登記之瑕疵，仍主動持續不遺餘力函詢各相關稅捐稽徵機關及法院，最後由臺灣臺北地方法院民事執行處於民國 99 年 4 月 16 日北院 67 執玄字第 5311 號函復「…於未查明文號並據當事人執法定事由聲請啓封前，尚不宜遽予啓封」。淡水所主動積極處理本案，值得嘉許。

（二）理由：

有關土地登記規則第 19 條規定，土地登記文件具有法定保存年限，逾年限案件登記機關依法定程序層報核可即可銷毀，但銷毀文件若具有價值或是難以回復，即使事後損耗龐大行政資源亦難以填補。有鑒於此，登記機關如有類似瑕疵存在，即遺漏登載如前揭之事項，不論檔案文件是否銷毀，主管機關應通令全面清查，將應登載事項全面補行登記，以利查處而免民怨。

99/06/17 內政部建築研究所召開民國 99 年第 1 季台灣房地產景氣動向學者專家座談會，本會由毛主任委員惠玲代表參加。

99/06/18 內政部函送本會，有關 99 年度辦理地籍清理工作之宣導海報及摺頁文宣品，請張貼於公佈欄或置放明顯處，以

供民眾閱覽或索取。

- 99/06/18 內政部函復本會，有關研提「地政士簽證人應可直接申請第一類謄本，以提昇其功能並符地政士簽證制度之立法精神案」一案，其說明略謂如下：
依土地登記規則第 24 條之 1 規定：「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類、內容及申請人資格如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料；應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請。…」是以，地政士為不動產契約或協議之簽證時，仍應依上開規定於登記名義人或權利人同意後，代理其申請第一類謄本，以查證簽訂人身分，並落實個人資料保護。又日後倘有地政業務相關建議，亦可提供內政部參處，俾共同推動地政業務之發展。
- 99/06/18 內政部函知本會，有關於處理程序尚未終結之建築執照申請案件適用該部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函釋之執行疑義乙案，相關說明略謂如下：
按中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行爲時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」。有關內政部 83 年 9 月 22 日台（83）內營字第 8388396 號函示「基於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽台』，非法所不許」之內容，係基於建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款「建築面積」及「露臺及陽臺」用語定義，所為關於建築圖面上加註陽臺之實體規定補充解釋；又現行建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款尚無廢

除或禁止有關陽臺之相關規定，是內政部 83 年 9 月 22 日前揭號函經內政部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函停止適用一節參照上開中央法規標準法第 18 條但書之立法精神，有關停止適用時，處理程序尚未終結之建築執照申請案件，仍得適用內政部 83 年 9 月 22 日前揭號函。

- 99/06/18 本會素仰 奉獻地政惠助良多，謹敦聘張元旭先生、吳萬順先生、趙淑德女士、王忠智先生、黃明聰先生、吳榮波先生、陳見相先生、陳永山先生擔任本會第 6 屆顧問，特致頒聘書各乙只。
- 99/06/18 本會素仰 奉獻地政惠助良多，謹敦聘何恭燕先生、黃茂富先生、張玉鎮先生、李祐誠先生、蔡武雄先生、魏進明先生、余坤仁先生、游阿梅女士、卓梁城先生擔任本會第 6 屆會務諮詢委員，特致頒聘書各乙只。
- 99/06/21 中華民國律師公會全國聯合會函復本會，有關推薦魏早炳、李岳霖律師為地政士簽證基金管理委員會委員。
- 99/06/22 臺北縣政府假台北縣政府 6 樓大禮堂舉辦整體開發土地標售說明會，本會由陳理事明泉代表出席參加。
- 99/06/23 內政部建築研究所函送本會，有關該所召開民國 99 年第 1 季台灣房地產景氣動向學者專家座談會議紀錄乙份。
- 99/06/24 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（99 年 6 月份）會刊。
- 99/06/25 內政部委託中華民國建築學會假中部辦公室廉明樓 8 樓第 806 會議室召開不動產租賃服務產業發展與推動策略座談會，本會由鐘副秘書長銀苑代表出席參加。
- 99/06/25 內政部召開研商「配合民法物權編（用益物權及占有）部分條文修正之相關土地登記作業配套措施」事宜，本會王理事長國雄、林榮譽理事長旺根及蘇秘書長榮淇代表出席參加。

- 99/06/25 財政部函送本會，有關修正「查編與農業經營不可分離土地作業要點」乙份。
- 99/06/25 本會假中央聯合辦公大樓北棟（台北市濟南路一段 2-2 號 B1），召開 99 年度第 15 屆地政貢獻獎候選人遴選委員會會議，由王理事長國雄（第八屆得獎人）主持，出席委員名單如下：
- 第二屆得獎人 王名譽理事長進祥
 第三屆得獎人 林榮譽理事長旺根
 第三屆得獎人 張前理事義權
 第五屆得獎人 吳顧問榮波
 第七屆得獎人 黃監事會召集人朝輝
 第十屆得獎人 蘇秘書長榮淇
 第十一屆得獎人 謝會員代表金聰
 第十二屆得獎人 胡前常務監事剛毅
 第十四屆得獎人 陳會務諮詢永鐘
 第十四屆得獎人 鄭常務理事子賢
- 99/06/28 內政部營建署召開 98 年度「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」期中報告審查會議，本會由毛主任委員惠玲代表出席參加。
- 99/06/28 內政部函知本會，「土地登記規則」部分條文，業經內政部於 99 年 6 月 28 日以前授中辦地字第 0990724793 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址 <http://gazette.nat.gov.tw>）下載。
- 99/06/28 內政部書函送本會，有關其部地政司 98 年業務年報 2 冊。
- 99/06/28 財政部函令轉知本會：
- 一、經法院拍賣之土地，於依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定認定原地價時，應由權利人、義務人或債權人檢附農業用地之相關證明文件供核。

二、本部 89 年 9 月 6 日台財稅第 0890056498 號函、91 年 1 月 28 日台財稅字第 0900458056 號函及 93 年 12 月 17 日台財稅字第 09304560970 號函，自即日起廢止。

- 99/06/29 本會函送內政部，有關推薦地政士：王又興、陳安正、黃國義、鍾金松等四名（PS.以上係依姓氏筆劃排序），代表參選中華民國第 15 屆地政貢獻獎選拔活動。
- 99/06/29 本會敦聘魏早炳律師、李岳霖律師擔任第 6 屆「地政士簽證基金管理委員會」委員，聘期自民國 99 年 5 月 25 日起至民國 102 年 2 月 1 日止。
- 99/06/29 本會函建請內政部，關於縣市政府地政主管機關所編定不動產交易安全一般注意事項之文宣中，據悉係轉載該部就「選擇合法之不動產服務業者」乙節所作之說明，惟似有誤導民眾應優先尋求某特種專業服務方向之虞，謹建請應予更正該文宣內容，俾符地政士法、不動產經紀業管理條例之制定目的暨妥適彰顯其各有所司之專業服務功能，相關說明略謂如下：
- 有關旨揭建議更正之文宣內容暨理由，詳表列如下：

本會擬建議更正後內容	地方政府現印行文宣內容
一、不動產交易安全一般注意事項 （一）選擇合法之不動產服務業者 不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解或處理，可以委託專業人員提供服務。不動	一、不動產交易安全一般注意事項 （一）選擇合法之不動產服務業者 不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解或處理，可以委託專業人員提供服務。不動產交

<p>產交易時請委託合法地政士代理或合法不動產經紀業居間行紀（仲介），成交後請委託合法地政士辦理產權移轉登記。</p>	<p>易時請委託合法不動產經紀業代理或居間，成交後請委託合法地政士辦理產權移轉登記。</p>
<p>建議更正理由：</p> <p>一、地政士與不動產經紀業，法源依據之差異性：地政士法第一條：為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。不動產經紀業管理條例第一條：為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。</p> <p>二、準此，政府於引導人民如何維護其不動產交易首要過程中的安全機制時，應係優先提醒其委託合法地政士代理，以供諮詢各類正確的相關全方位專業性資訊，而非先由不動產經紀業“代理”，俾符地政士法制定目的及彰顯其地政專業服務功能。</p> <p>三、否則，如又續經政府印行之文宣明示不動產交易時請委託合法不動產經紀業代理或居間，而竟將地政士歸列為「成交後」才委託的對象，則此時買賣簽約前應優先進行的產權調查、身份核對、權狀真偽…等保障人民財產權益之工作都為時已晚，因此，前揭之政府宣導品誤導人民之觀念與內容應予更正，乃屬當務之急。</p>	

99/06/29 本會函請內政部，關於土地上已有建物，是否得依土地法第 34 條之 1 規定將該土地全部申辦地上權登記，本會謹請惠予釋疑，相關說明略謂如下：

- 一、按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權…，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。…」，符合第 1 項要件之共有人，經完成法定之通知及提存程序，對他共有人而言，即有代為處分之權，基此，第 1 項共有人與地上權人所訂定之契約，即屬合意，應為法務部 80 年 8 月 26 日法律字第 12992 號函釋所稱之「合意」。
- 二、民法第 832 條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。依 鈞部 99 年 2 月 6 日內授中辦地字第 0990723781 號函示略以：「…本件係爭土地 3 筆均約定以供建築使用為目的而為地上權設定，為其中 2 筆土地上已有建物存在，事實上非先就土地上建物為處分（如拆除房屋），難以達到建築房屋之目的。…」，惟地上權既以建築房屋為「目的」，縱經設定，仍需踐行一定法律程序（如拆除房屋、申請建築執照等…），方得行使，故對於其土地上已有之建物(已登記或未登記建物)，在未拆除前就建物所有權人而言，並不影響其之權益。是以土地上已有建物，尚不宜准予受理地上權設定登記之函釋，似增加法律所無之限制，敬請內政部重新審酌賜復。

99/06/30 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：
同一土地所有權人地上毗鄰分編門牌之兩屋合併或打通使用，依照財政部 67 年 6 月 30 日台財稅第 34248 號函

規定，認定符合上開法條規定所稱無自用住宅以外之房屋，准合併按自用住宅用地計課土地增值稅，為防杜規避稅負，主管稽徵機關應確實查明有無供自用住宅使用之事實。

99/06/30 財團法人中華民國消費者文教基金會函復本會，有關推薦黃秘書長鈺生與林副秘書長國彬擔任地政士簽證基金管理委員會委員。

99/06/30 本會函建請內政部，關於公司共有與分別共有併存之土地，為釐清部分共同共有人可否與其他分別共有人共同行使土地法第 34 條之 1 第一項之代為行使處分或設定之疑義，謹請內政部惠予釋示，俾憑遵循辦理，相關說明略謂如下：

有關本案之實際案例說明及法令依據，分述如下：

(一) 案例說明：

- 1、申請人就座落台北市士林區福林段二小段 436、438、438-1、458、458-1、459、459-1 地號等土地七筆，依照土地法第 34 條之 1 規定就該土地之全部設定地上權，（台北市士林地政事務所 99 年 5 月 30 日收件士林字第 096510 號），後經該所以「不符內政部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函得處分公司共有之應有部分」為由，而否准依土地法第 34 條之 1 規定之適用（詳附件一補正通知書），合先敘明。
- 2、經查，前開土地之 1/2 是 15 人分別共有，另 1/2 則為另 13 人共同共有，現分別共有之 15 人與共同共有人之一同意就全部土地設定地上權，其人數與應有部分均已超過半數，合於土地法第 34 條之 1 的規定。
- 3、惟，士林地政事務所卻以本案之公司共有部分不

符 鈞部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函而不得處分該公司共有之部分。

(二) 法令依據：

1、參照司法院大法官釋字第五六二號解釋之理由略謂：

- (1) 共有乃一物之所有權由二人以上共同享有之制度，係基於社會生活需要而存在，然各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使遂受相互之限制，自不免影響共有物用益及處分之順利進行，甚而有礙共有物之自由流通，致生社會經濟上之不利益。
- (2) 土地法第 34 條之 1 第一項至第五項規定之立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第八百十九條第二項、第八百二十八條第二項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。
- (3) 按應有部分乃共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權本無不同；而土地法第 34 條之 1 第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，係與變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權併列，是所謂共有土地或建築改良物之處分，就讓與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。況公司共有不動產應有部分之讓與，若得準用土地法上揭第一項規定，亦可便利不動產所有權

之交易，或進而減少共有人之人數或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，公同共有不動產應有部分之讓與，自得依土地法第 34 條之 1 第五項準用第一項之規定。

(4) 行政機關為執行土地法之規定，基於職權固得發布命令，為必要之釋示，然僅能就執行法律之細節性、技術性次要事項加以規定，其內容更不能抵觸土地法或增加其所無之限制。本號解釋基於上述理由將鈞部七十七年八月十八日臺內地字第六二一七六七號函頒修正之土地法第 34 條之 1 執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所公同共有，公同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就公同共有人公同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。

2、再參照鈞部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050486 號函……本件部分公同共有人自得依上開土地法規定，處分其所公同共有之應有部分。三、次按有關前開土地法規定之共有人數及應有部分之計算，本件土地之共有狀態係分別共有與公同共有併存，各公同共有人間雖係基於公同關係共有共有物之應有部分，但全體公同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分公同共有人已得依前述說明，處分其公同共有之應有部分

，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開土地法第 34 條之 1 第一項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物。」本部同意上開法務部意見，請參照上開說明查明後依法核處。

(三) 因公同共有人亦屬共有人之一，參照前開內政部函釋見解，並未限制部分公同共有人，不得與其他分別共有人共同行使土地法第 34 條之 1 第一項之代為處分或設定之權限。是本案係分別共有與部分公同共有人同意似得依土地法第 34 條之 1 第一項規定處分（設定）共有土地，惟基層地政機關卻持否定之見解，為釐清部分公同共有人可否與其他分別共有人共同行使土地法第 34 條之 1 第一項之代為行使處分或設定之權，案關中央法令疑義，爰檢附台北市士林地政事務所補正通知書影本，及原土地登記申請書影本、地上權設定契約書，敬請釋明，誠感德便。

9年6月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：99年7月7日

月份 年份	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49年	809.5	791.8	764.2	730.3	733.4	713	707.3	677.7	669.1	675.1	674.2	686.5
民國50年	685.2	672.5	672.5	667.4	666.9	666.9	669.9	661.9	652.5	647.7	653.3	659.4
民國51年	664	656.1	658.6	655.7	647.3	650.9	661.1	654.5	639	627.6	635.9	640.6
民國52年	634.8	634.4	632.5	628.7	634.4	639.8	647.7	646.5	626.8	627.6	635.2	636.7
民國53年	635.9	635.2	637.1	641.4	638.6	644.1	648.9	642.1	633.3	623.5	624.6	632.9
民國54年	641.4	643.3	645.7	643.3	639.8	636.7	635.9	632.1	629.1	634.4	632.9	629.1
民國55年	630.6	639.8	640.6	636.3	635.2	620.2	619.5	622.8	609.8	605.9	614.1	618.7
民國56年	614.1	602.8	613.3	614.4	612.3	607.3	599.4	600.7	594.6	597.7	598.4	592.6
民國57年	590	594.3	592.3	568.3	565	555.1	546.2	532.4	540.6	537	547.6	559
民國58年	554.3	547.1	549.1	546.5	552.8	547.9	536.7	526	526.6	482.9	504.6	528.4
民國59年	534.3	525.5	522.6	519.8	522.6	526.6	518	503.2	490.7	498.2	504.4	509.2
民國60年	500.3	502.2	504.6	505.8	505.1	505.1	504.8	496.5	496.7	493.3	494.6	496
民國61年	503.2	492.8	493.7	493.3	491	486	481.5	465.2	466.6	485.5	491.6	483.3
民國62年	496.3	489.1	490.7	483.5	477.4	472.5	459.3	449.5	431.2	399.7	391.9	389.6
民國63年	354.8	308.1	303.9	306	308.5	309.6	305.5	302.2	292.7	293.3	289.1	290.8
民國64年	293.5	293.2	295.6	293.7	293.5	287.1	287.1	286	286.3	282.7	285	290.1
民國65年	285.2	284.2	282	281.3	282.7	283.9	282.6	280.6	280.8	282.4	283	280
民國66年	276.3	271.9	273	271	269.7	261.5	261.3	250.2	253.8	256.5	261	262.3
民國67年	257.9	255.9	255.6	251	251.2	251.4	252.1	247.6	243.8	241.8	242.6	243.7
民國68年	242.8	241.7	238.5	233.8	231.9	229.5	227.4	221.7	214.7	215.3	218.3	216.6
民國69年	208.1	204	202.9	201.9	198.1	193	191.7	187.4	180.4	177.3	177	177.2
民國70年	169.6	166.7	166	165.3	166	164.4	163.8	162.2	160.3	161.2	162.3	162.5
民國71年	161.4	161.9	161.5	161.1	160.1	159.8	159.9	155.2	156.7	157.9	159.2	158.6
民國72年	158.6	157	156.4	155.7	156.8	155.6	157.4	157.4	156.9	157	158.3	160.5
民國73年	160.4	158.8	158.4	158.1	156.2	156.3	156.7	156.2	155.6	156.3	157.2	157.9

月份 年份	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74年	157.9	156.6	156.5	157.3	157.8	158	157.9	158.6	156	156.1	158.4	160
民國75年	158.5	158.1	158.1	157.7	157.5	157.1	157.5	156.6	152.8	153.1	155.3	155.9
民國76年	156.4	156.6	157.9	157.3	157.3	157.2	155.4	154.1	153.6	155	154.6	153
民國77年	155.5	156.1	157	156.8	155.1	154.1	154.1	152	151.5	150.4	151.2	151.3
民國78年	151.3	150	149.6	148.3	147.2	147.6	148.3	147.1	143.3	142	145.7	146.7
民國79年	145.7	145.9	144.8	143.4	141.9	142.5	141.5	139.2	134.5	137.5	140.2	140.3
民國80年	138.8	137.9	138.6	137.7	137.3	136.9	136	135.7	135.5	134.2	133.8	135.1
民國81年	133.7	132.6	132.4	130.3	129.8	130.2	131.1	131.8	127.6	127.7	129.8	130.6
民國82年	129	128.6	128.2	126.8	127.2	124.8	127	127.5	126.7	126.1	125.9	124.8
民國83年	125.4	123.8	124.1	123	121.9	122.2	121.9	119.1	118.8	120.1	121.2	121.6
民國84年	119.1	119.7	119.5	117.8	118	116.7	117.4	117.1	116.4	116.7	116.2	116.3
民國85年	116.5	115.3	116	114.5	114.7	114	115.7	111.5	112.1	112.6	112.6	113.4
民國86年	114.2	113	114.7	114	113.8	111.9	112	112.1	111.4	112.9	113.2	113.1
民國87年	112	112.7	112	111.6	112	110.4	111.1	111.6	111	110.1	109	110.8
民國88年	111.5	110.4	112.5	111.7	111.4	111.3	112	110.4	110.3	109.6	109.9	110.6
民國89年	111	109.4	111.3	110.3	109.7	109.8	110.4	110.1	108.5	108.5	107.5	108.8
民國90年	108.4	110.5	110.8	109.9	109.9	110	110.3	109.6	109.1	107.5	108.8	110.7
民國91年	110.3	108.9	110.8	109.7	110.2	109.9	109.8	109.9	109.9	109.3	109.4	109.9
民國92年	109.1	110.6	111	109.8	109.8	110.5	110.9	110.5	110.2	109.4	109.9	109.9
民國93年	109.1	109.9	110	108.7	108.8	108.6	107.3	107.8	107.2	106.8	108.2	108.2
民國94年	108.5	107.8	107.5	107	106.4	106.1	104.8	104.1	103.9	104	105.6	105.8
民國95年	105.7	106.8	107.1	105.7	104.7	104.2	104	104.7	105.2	105.2	105.3	105.1
民國96年	105.3	104.9	106.2	105	104.7	104.1	104.4	103	102	99.9	100.5	101.7
民國97年	102.3	101	102.1	101	101	99.2	98.6	98.4	99	97.6	98.6	100.5
民國98年	100.8	102.4	102.3	101.5	101.1	101.2	101	99.2	99.9	99.5	100.2	100.7
民國99年	100.6	100.1	101	100.2	100.3	100						