

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 100 年 8 月 20 日出版

第 122 期

- ◎修正「民間不動產業者提供不動產交易勵要點」
- ◎訂定「農村再生條例施行細則」
- ◎有關祭祀公業所訂規約抵觸土地法第 34 條之 1 時，其效力疑義
- ◎有關適用農地重劃條例第 5 條優先購買權構成之要件
- ◎有關派下員分別共有之耕地，得否申請分割登記
- ◎核釋出資者參與自辦市地重劃取得抵費地後第一次移轉，排除課徵特種貨物及勞務稅及要件之相關規定
- ◎有關地政士代客法拍房屋、點交房屋衍生代客書寫訴訟文書，並收取部分費用，是否違反律師法之疑義

中華民國地政士公會全國聯合會 印行
各直轄市、縣(市)地政士公會 贊助

目 錄

一、中央法規

- 100/07/08 修正「民間不動產業者提供不動產交易
勵要點」…………… 1
- 100/07/14 增訂「稅務違章案件減免處罰標準」第
11-1、11-2 條…………… 2
- 100/07/14 修正「國有財產產籍管理作業要點」…………… 2
- 100/07/20 訂定「農村再生條例施行細則」…………… 7
- ## 二、地政法令
- 100/07/07 和平繼續占有使用土地，必該占有人提
出申請登記，以迄登記完成時仍和平繼
續占有者，始有適用…………… 11
- 100/07/14 有關祭祀公業所訂規約牴觸土地法第 34
條之 1 時，其效力疑義…………… 13
- 100/07/18 有關已協議價購，尚未辦理所有權移轉
登記之公共設施用地處理疑義…………… 15
- 100/07/22 有關適用農地重劃條例第 5 條優先購買
權構成之要件…………… 16
- 100/07/26 有關派下員分別共有之耕地，得否申請

分割登記…………… 18

三、稅務法令

- 100/07/15 房屋同時作住家及非住家使用，如有明
顯界限劃分者，是否排除房屋稅條例第
5 條第 3 款但書規定適用疑義…………… 20
- 100/07/28 關於土地重測後致面積減少，可否按實
改課工程受益費之疑義…………… 20
- 100/07/29 核釋出資者參與自辦市地重劃取得抵費
地後第一次移轉，排除課徵特種貨物及
勞務稅及要件之相關規定…………… 21

四、其他法令

- 100/07/01 有關地政士代客法拍房屋、點交房屋衍
生代客書寫訴訟文書，並收取部分費用
，是否違反律師法之疑義…………… 21
- 100/07/06 有關適用行政程序法第 117 條、128 條
規定疑義…………… 22
- 100/07/07 外國公司在台設立之台灣分公司之經理
人不得為本國建築物之起造人…………… 23
- 100/07/08 有關農業區土地於都市計畫發布前之丁
種建築用地建築物改建疑義…………… 24

100/07/08	自 100 年 7 月 6 日起調整住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率……	24
100/07/08	自 100 年 7 月 6 日起，調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部分及銀行融資部分之利率……	25
100/07/08	自 100 年 7 月 6 日起調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率……	26
100/07/08	自 100 年 7 月 6 日起，調整青年購屋低利貸款借款人實際支付利率關於優惠貸款金額部分……	26
100/07/08	自 100 年 7 月 6 日起調整青年安心成家方案之前二年零利率購置住宅貸款利息補貼……	27
100/07/18	有關日據時期收養關係終止疑義……	27
100/07/20	依都市計畫法劃設之公共設施用地，其都市計畫發布實施日期距申請徵收已逾 5 年者，仍應再舉行公聽會……	29
100/07/21	有關古蹟土地容積移轉辦法第 10 條第 7 款規定之權利關係人是否包括基地建築物所有權人之疑義……	30

100/07/22	修正「公寓大廈規約範本」，自中華民國一百零一年一月一日生效……	31
100/07/27	核釋辦理查定工程受益費案件之鄉鎮市公所於縣市合併升格後是否有權辦理複查之疑義……	68
100/07/28	關於坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，其相鄰處之外牆變更及合併為一戶使用之處理方式……	68

五、判解新訊

100/07/06	既成道路之使用既係公法上之公用地役關係，於其公用目的範圍內要無私法上不當得利……	69
100/07/07	價評議委員會由對地價有專門知識之成員組成，獨立行使職權，共同作成決定，應認享有判斷餘地……	70

六、會務動態

本會 100 年 7 月份重要會務動態……	71
-----------------------	----

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (100.7.) ……	75
--------------------------	----

中央法規

※修正「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」

內政部民國 100 年 7 月 8 日台內地字第 1000106714 號令

四、獎勵方式如下：

(一) 當季提供不動產交易實例件數，團體達四十件或個人達十二件，且資料詳實者，直轄市、縣（市）政府得提報內政部免費贈送內政部製作之中華民國房地產交易價格簡訊光碟片一片，並得於該簡訊內刊登業者提供地價資訊排行表。

(二) 全年累計件數，團體達一百六十件或個人達四十五件，且資料詳實者，由直轄市、縣（市）政府發給獎狀乙張。直轄市、縣（市）政府得視件數提供及經費編列情形，自行調整件數及獎勵方式。

(三) 團體或個人經直轄市、縣（市）政府依前款規定獎勵達三次者，得由內政部發給獎狀一張。

受獎勵之團體或個人，得由直轄市、縣（市）政府於網站公告，並報請內政部刊登於當期中華民國房地產交易價格簡訊。

五、直轄市、縣（市）政府得就民間不動產業者提供之不動產交易資訊之詳實性及交易實例件數多寡，每三個月辦理審查或評選事宜。

六、不動產交易資訊件數以每年一月一日至十二月三十一日為統計期間，由直轄市、縣（市）政府辦理獎勵；符合第四點第一項第三款規定累積三次獎勵者，由直轄市、縣（市）政府

於每年三月三十一日前將審查或初評通過者之推薦名單，敘明事蹟，提報內政部獎勵；並於慶祝地政節活動中公開表揚。

※增訂「稅務違章案件減免處罰標準」第 11-1、11-2 條

財政部民國 100 年 7 月 14 日台財稅字第 10000264770 號令

第十一條之一 依特種貨物及勞務稅條例第二十二條第一項規定應處罰鍰案件，其所漏稅額在新臺幣五千元以下者，免予處罰。

第十一條之二 依特種貨物及勞務稅條例第二十三條規定應處罰鍰案件，其所漏稅額在新臺幣五千元以下者，免予處罰。

依特種貨物及勞務稅條例第二十三條第三款及第四款規定應處罰鍰案件，申報進口時依規定檢附之相關文件並無錯誤，且報關人主動向海關申報以文件審核或貨物查驗通關方式進口應稅特種貨物者，免予處罰。

※修正「國有財產產籍管理作業要點」

財政部國有財產局民國 100 年 7 月 14 日台財產接字第 10030007360 號函

一、為利國有財產產籍管理，特訂定本要點。

非公用財產之產籍管理，另依財政部國有財產局訂定之作業程序辦理。

二、國有財產產籍登記分類如下：

(一) 土地。

(二) 土地改良物。

(三) 房屋建築及設備。

(四) 機械及設備。

- (五) 交通及運輸設備。
- (六) 雜項設備。
- (七) 有價證券。
- (八) 權利。

三、管理機關應就所經管之國有財產，設置國有財產資料卡（以下簡稱財產卡）及明細分類帳。

財產卡以一物一卡為原則，多種財產組成或附有設備之財產，應以組成或主體之財產設卡，並將各個組成之財產及設備登入財產卡。

財產卡標準格式及主要內容如附件一，各管理機關並得視業務需要加設欄項輔助登記之。

國境外之財產，其財產卡各項欄位，得由外交部視需要另設置之。

明細分類帳格式，依照「普通公務單位會計制度之一致規定」所規定表式（作業用於帳式餘額之後加印「備抵折舊」、「財產淨值」兩欄，「備抵折舊」之下設「本期數」及「累計數」，帳頁並註明「作業用」字樣。）財產卡及明細分類帳，得以電子檔案或書面資料設置。

四、管理機關應編具各類財產明細清冊，並依保管單位別及保管人設置清冊，其格式如附件二，清冊或欄位不敷使用時，得加設輔助之。

五、國有財產之編號、名稱、單位、使用年限，應依照「財物標準分類」辦理；其未規定者，由管理機關報請中央主計機關統一訂定。

六、財產價值，除事業用財產及作業使用之公務用財產，應由管理機關依照規定評定折舊率及殘餘價值外，公務用財產、公共用財產不計折舊。

七、財產價值，除事業用財產依公有營業會計制度辦理外，依下

列方式計價：

(一) 不動產：

- 1、土地按當期申報地價；未登記地按毗鄰已登記地申報地價列帳，俟登記後按當期申報地價調整產價。但土地係價購、徵收或有償撥用者，依其取得之價格。
- 2、土地改良物按建築支出費用或取得之原價；但建築支出費用或取得之原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。
- 3、房屋建築及設備按建築支出費用或取得之原價；但建築支出費用或取得之原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

(二) 動產按原價，但原價無法查明者，由管理機關估定之。

(三) 有價證券按每股票面金額；因出資所得之權利，按其出資金額；有價證券中之實物債券，按其收受時之折價計算。

(四) 權利按取得時之價格；但取得時無價格者，得以向有關機關申請登記之成本列帳或由管理機關估定之。

國境外之國有財產，非依新臺幣取得者，應按取得時兩國貨幣公定兌換率折合新臺幣計列。

前二項之財產價值，一律以新臺幣元計值，不滿一元者，四捨五入。

八、管理機關應備置財產增加單、財產移動單、財產增減值單及財產減損單等憑證（格式如附件三），據以辦理財產產籍及異動登記（處理流程如附件四）。欄位不敷使用時，得加設

輔助之。

國有財產異動登記之增減事由用語依附件五辦理。

- 九、財產卡由管理機關財產管理單位設置、保管及辦理異動登記。但得按財產性質及機關業務屬性，由各業務單位及財產管理單位分別設置、保管及辦理異動登記。
- 十、各類財產帳及財產卡一經設置，應妥善保管使用，如遇有毀損遺失時，應予補建。
- 十一、財產卡記載之內容錯誤、漏登或因不動產標示變更而與實際狀況不符者，管理機關應更正記載。但因地政機關地籍整理造成不動產面積或價值增減者，應依第八點規定辦理。
- 十二、管理機關領有之土地、建物所有權狀及他項權利證明書等財產權利憑證，應由財產管理單位或業務單位保管，並應設置備查簿（格式如附件六），隨時登記其收發情形，以備查考。
- 十三、各級主管及財產帳、卡經管人員異動時，其保管之財產帳、卡、財產清冊、財產權利憑證及財產登記憑證，應列冊辦理交接。
- 十四、國有財產因故需報請權責機關審核辦理報廢或報損者，財產管理單位應填製「財產毀損報廢單」一式三份（如附件七），一份留存，二份報權責機關審核，俟奉准報廢或報損發回一份後，即據以填製財產減損單，並依規定程序登入帳卡，註銷產籍。
- 十五、國有財產已達使用年限，經管理機關核定完成報廢者，財產管理單位應依據核定公文書填製財產減損單，並依規定程序登入帳卡，註銷產籍。
- 十六、國有不動產以外之財產，經主管機關核准撥給同級政府機關者，財產管理單位應填製「財產撥出單」一式三份（如

附件八），用印後一份留存，其餘二份連同移撥財產之財產卡相關資料，送交撥入機關會同用印後，由撥入機關留存一份，據以填製財產增加單，一份退還撥出機關據以填製財產減損單，依規定程序登入帳卡，註銷產籍。

- 十七、國有不動產奉准移交他機關者，財產管理單位應填製「財產減損單」，依規定程序登入帳卡，註銷產籍，並將財產卡相關資料，送交接管機關，據以填製「財產增加單」，依規定程序登入帳卡。
- 十八、國有財產註銷產籍，應將財產減損單單號、減損原因文號、報廢（損）後處理情形等事項，登入財產卡異動紀錄、報廢（損）紀錄、資本額更動紀錄或減損紀錄欄。
- 十九、管理機關應依財產增減動態，按月編造國有財產增減表，並按月及按季編造結存表（如附件九），陳報主管機關審核，主管機關並據以按季彙整編具主管機關國有財產結存統計表（如附件十）後，連同各管理機關之結存表於當季結束次月月底前，彙送財政部國有財產局。末季之主管機關國有財產結存統計表及各管理機關之結存表，由主管機關併同主管機關財產目錄總表及各管理機關之財產目錄總表，於末季結束次月月底前，彙送財政部國有財產局。前項地方政府及所屬管理機關之國有財產增減表、增減結存表及主管機關國有財產結存統計表，每半年編造一次，於半年結束次月月底前彙送財政部國有財產局。
- 二十、管理機關應於年度終了時，編具國有財產目錄及財產目錄總表（如附件十一），其量值應與當年度決算數據相符，經陳報主管機關審核後，由主管機關連同各管理機關之財產目錄總表，彙送財政部國有財產局編製國有財產總目錄。
- 二十一、主管機關依國有財產法施行細則第六十四條規定辦理財

產定期檢查時，對於各管理機關產籍管理作業，應一併查核，如有不依本要點規定辦理者，應予糾正並視情節輕重論處，如有作業績效優良者，應予獎勵。

※訂定「農村再生條例施行細則」。

行政院農業委員會 100 年 7 月 20 日農水保字第 1001866401 號令

第一條 本細則依農村再生條例（以下簡稱本條例）第三十七條規定訂定之。

第二條 本條例第三條第一款所稱一定規模集居聚落，指集居聚落達五十戶或二百人以上，或原住民族地區及離島地區集居聚落達二十五戶或一百人以上。所稱因整體發展需要而納入之區域，指因聚落生活、生產、生態及文化等整體發展需要而彼此密切關連之區域。

第三條 直轄市或縣（市）主管機關應配合國土計畫及農村再生政策方針，就直轄市或縣（市）農村發展資源，依本條例第八條規定，以主題式發展構想擬訂農村再生總體計畫。

前項計畫擬訂時，直轄市或縣（市）主管機關應徵詢轄區內各鄉（鎮、市、區）公所意見，並邀請轄區內居民、在地組織及團體參與。

直轄市或縣（市）主管機關擬訂農村再生總體計畫後，應於直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公開閱覽十四日以上，並將公開閱覽之日期及地點公告周知。必要時，得舉行聽證會。

前項公開閱覽期間，轄區內居民、在地組織及團體、鄉（鎮、市、區）公所得提供意見；直轄市或縣（市）主管機關應將各界提供意見之處理情形及擬訂之農村再生總體計畫，一併報中央主管機關核定。

農村再生總體計畫核定後，直轄市或縣（市）主管機關應將農村再生總體計畫公告周知。

第四條 本條例第九條第一項所稱在地組織及團體，指當地基層農會、區漁會、公益社團法人、財團法人及其他依法立案非營利之團體。

前項公益社團法人、財團法人及其他依法立案非營利之團體，其會址應設於農村社區範圍內達半年以上。

第五條 主管機關依本條例第十八條規定鼓勵於農村社區廣植林木，建設具生態及緩衝功能之綠帶，以保護優良農地、生態廊道或生物棲地為目的者，優先推動。

第六條 本條例第二十五條所定具有歷史文化價值建築物或能與鄰近環境景觀融合之特色建築物及其空間，指經直轄市或縣（市）主管機關認定具有下列特色之一者：

- 一、歷史文化價值。
- 二、工藝成就或藝術價值。
- 三、建築史或技術史之價值。
- 四、表現地域風貌或文化景觀特色。
- 五、人文意象及共同記憶之生活空間風貌。
- 六、其他對農村文化保存及發展之特殊價值。

前項建築物及其空間屬文化資產保存法指定或登錄之文化資產者，由該法主管機關優先補助其維護或修繕經費；有不足者，由主管機關補助之。

第七條 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條規定進行農村文物、文化資產及產業文化調查，其範圍如下：

- 一、歷史古蹟、特色建築、宗祠、寺廟、教堂、村落

、歷史街區等人文景觀。

二、地方開拓史、民俗、慶典、宗教信仰、傳說佚事、傳統技藝、傳統工藝、傳統表演藝術。

三、傳統農業生產方式、傳統農業生產文物、傳統農村生活文物。

四、地方農特產及特色產業、特色美食及其製作技術。

五、具保育自然價值之自然區域、地形、植物及礦物等地方自然地景。

六、其他有關農村歷史記憶、文化藝術資源、自然地景及增進地方認同之事項。

直轄市或縣（市）主管機關依前項規定調查後，對具有保存價值者，其保存、推廣、應用及宣傳，得依下列方式為之：

一、製作影像及文字紀錄，廣為宣傳並納入鄉土教學應用。

二、設置典藏或展示之特定空間；其空間以於原地或原農村社區為原則。

三、辦理導覽解說之人才培訓，協助推廣農村文化。

第八條 本條例第三十二條所稱都市計畫或國家公園區域內之農民集居聚落，指具有下列情形之一，且其集居聚落達五十戶或二百人以上且未達三千人，或原住民族地區及離島地區集居聚落達二十五戶或一百人以上：

一、位於都市計畫區域之農業區或保護區。

二、位於國家公園區域之一般管制區。

三、具特殊生活、生產、生態、文化或其他特殊情形，由中央目的事業主管機關推薦，經中央主管機關核定者。

第九條 前條農民集居聚落，於依本條例第三十二條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請同意前，應由在地組織及團體召開農村社區會議決議具農村活化再生需求並維持原土地使用分區。

前項農村社區會議，應於開會三十日前將開會時間、地點、擬申請農村再生計畫範圍及開會內容公告，經該社區總戶數百分之十以上出席，及出席人員三分之二以上決議行之。

前項社區總戶數以戶籍登記資料為依據，每戶出席人員以成年代表一人為限。

第十條 直轄市或縣（市）主管機關於受理前條申請，應審視其符合各該直轄市或縣（市）都市計畫之發展方向，其位於國家公園地區者，應另會商該管國家公園管理機關審視其符合國家公園計畫之發展原則，始得同意。

第十一條 依本條例第三十二條規定經中央主管機關認有農村活化再生需要之農民集居聚落，於準用本條例第九條規定擬訂農村再生計畫前，其在地組織及團體應先接受農村再生培根計畫之訓練。

第十二條 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第三十四條規定逕為調整年度農村再生執行計畫時，應以原核定農村再生計畫之農村社區為範圍，其項目以本條例第七條第三項所定農村再生基金之用途為限。

第十三條 本條例第三十五條所稱窳陋地區，指經直轄市或縣（市）主管機關認定符合下列條件之一之區域：

一、土地及空間遭棄置廢棄物或使用產生惡臭、孳生蚊蠅等影響環境衛生。

二、土地及空間荒廢、閒置致雜草叢生。

三、其他居住環境嚴重惡化，足以妨害農村整體景觀、衛生或土地利用之情形。

直轄市或縣（市）主管機關依本條例第三十五條規定辦理前項窳陋地區環境綠美化、建築物之維護或修繕而向中央主管機關申請補助者，以該窳陋地區位於已核定之農村再生計畫範圍為限。

第十四條 以農村再生基金推動之各項公共設施，應供公眾使用，不得為私人專用。

主管機關應定期檢查前項公共設施，並於設施明顯處設置公告招牌，標示設施經費來源、土地所有權人及供公眾使用等事項。

第十五條 本細則自發布日施行。

地政法令

※和平繼續占有使用土地，必該占有人提出申請登記，以迄登記完成時仍和平繼續占有者，始有適用

法務部民國 100 年 7 月 7 日法律字第 1000008008 號函

主旨：有關縣（市）地政機關成立前已依法得請求登記為所有人者，得否適用民法物權編施行法第 3 條及第 9 條規定，以「視為所有人」之資格辦理登記疑義等乙案，復如說明二、三，請 查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 3 月 23 日內授中辦地字第 1000724097 號函。
- 二、關於貴部函詢地政機關對於民法物權編施行後（19 年 5 月 5 日以後）地政機關設立前，已因占有不動產而具備民

法第 769 條或第 770 條之條件者，主張適用該法物權編施行法第 9 條「視為所有人」之規定申請所有權登記時應否再審查該占有人於提出申請登記為所有權人以迄登記完成時仍和平繼續占有之事實；抑或僅須審查申請人於辦理土地登記之縣（市）地政機關（單位）設立前是否有符合民法關於時效取得所有權之要件乙節，查上開爭議之司法實務雖有個案判決見解認為：法院依民法物權編施行法第 8 條，認定當事人是否「於得請求登記之日，視為所有人」時，只須審酌當事人是否於登記機關設立前，即已具備民法第 769 條或第 770 條規定之時效取得所有權條件，而無庸考量嗣後當事人於登記機關設立開辦土地總登記，提出申請登記為所有權人時，其是否仍和平繼續占有該土地（最高行政法院 98 年判字第 370 號判決參照）。然此類案件另有多數判決見解認為：按 98 年 1 月 23 日修正前民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條：「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」所謂「和平繼續占有」指占有人對於土地有事實上之管領力而言，若喪失該管領力即不具占有之資格。是以占有人申請時效取得不登記土地之所有權，自須迄登記完成時仍和平繼續占有其土地，始有適用，否則，即與時效取得登記之要件不符。（臺北高等行政法院 99 年度訴字第 30 號、第 261 號、第 383 號、98 年度訴更一字第 163 號、臺灣高等法院臺中分院別年度再易字第 68 號及前行政法院 77 年判字第 893 號判決參照）。

- 三、復查前開最高行政法院 98 年判字第 370 號判決廢棄原判決發回臺北高等行政法院更審後，該院並做成 98 年度訴更

一字第 57 號判決亦採前行政法院 77 年判字第 893 號判決見解，認為所謂和平繼續占有使用其土地，必該占有人於提出申請登記為所有權人，以迄登記完成時仍和平繼續占有其土地者，始有適用，若其占有使用之事實已自己之中止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅時，即與登記之要件不符。嗣經最高行政法院 100 年度裁字第 877 號裁定予以維持，終告確定在案。本件來函疑義，業經法院多數判決在案，其見解可供貴部參考，至於少數單一具體個案，法院如有不同判決，仍予尊重。

※有關祭祀公業所訂規約抵觸土地法第 34 條之 1 時，其效力疑義

法務部民國 100 年 7 月 14 日法律字第 1000013825 號函

主旨：有關貴部函詢祭祀公業所訂規約涉及不動產處分，如抵觸土地法第 34 條之 1 時，其效力疑義乙案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 5 月 19 日內授中民字第 1000720120 號書函。
- 二、按民法第 827 條第 1 項規定：「依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。」核其立法理由，係因共同關係之成立，非以法律規定或契約約定者為限，依習慣或單獨行為成立者所在多有，而所稱「習慣」，例如：共同共有之祭田、祀產、祭祀公業、同鄉會館、家產等，均屬之。同法第 828 條規定：「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。（第 1 項）第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定

，於共同共有準用之。（第 2 項）共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。（第 3 項）」所謂「法律另有規定」，係指在該等共同共有關係中，就共同共有物之處分及其他之權利行使，應先適用第 828 條第 1 項規定依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之，其次再依第 828 條第 2 項規定，最後方適用第 828 條第 3 項所定應得共同共有人全體同意之方式（民法第 828 條立法理由參照）。

- 三、又依土地法第 34 條之 1 第 1 項及第 5 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（第 1 項）…前四項規定，於共同共有準用之。（第 5 項）」核其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 3 項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。惟無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋，而無土地法上開規定之適用（本部 99 年 9 月 23 日法律決字第 0999023709 號函參照）。

- 四、綜上，祭祀公業對於不動產處分，應先依其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如未規定，除無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更外，其他則應依土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定（參謝○○著，民法物權論（上），修訂 5 版，第 592 至 593 頁）。至於所詢貴部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函有無補充之必要部分，請貴部參照上開說明，本於權

責辦理。

※有關已協議價購，尚未辦理所有權移轉登記之公共設施用地處理疑義

法務部民國 100 年 7 月 18 日法律決字第 1000012177 號函

主旨：有關新北市政府函轉該市土城區公所已協議價購之公共設施用地，尚未辦理所有權移轉登記，後經土地所有權人繳回協議價購款，其土地是否為公共設施保留地疑義乙案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 5 月 5 日內授營都字第 1000088862 號函。
- 二、按民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 759 條之 1 規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。（第 1 項）因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。（第 2 項）」是不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，民法係採登記生效主義，登記機關就土地登記之申請，依法審查後登載於登記簿上，即發生不動產物權變動之效果。是以，依卷附資料所載，本案新北市土城區公所雖與原土地所有權人協議價購，土地所有權人並已領取協議價購款，惟因故未辦理所有權移轉登記，原土地所有權人嗣後將該筆土地移轉登記予第 3 人，即發生不動產物權變動之效果，合先敘明。
- 三、次按土地徵收前之協議價購，土地所有權人已領取協議價購款後，政府機關因故未辦理所有權移轉登記者，實務見解有認為原有協議價購成立之買賣關係並未消滅，依民法

第 144 條第 1 項規定，時效完成後僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付，其原有之法律關係並不消滅。（本部 99 年 6 月 29 日法律決字第 0999023802 號函參照）本案依卷附資料所載，新北市土城區公所之土地移轉登記請求權已罹於時效消滅，且原土地所有權人既已將土地移轉登記予第 3 人，已屬給付不能，依民法第 256 條規定，契約當事人或繼承其地位之人得解除契約（本部 94 年 3 月 25 日法律字第 0940006279 號函仍請參照）。

- 四、未按民法第 311 條規定：「債之清償，得由第三人為之。但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限。（第 1 項）第三人之清償，債務人有異議時，債權人得拒絕其清償。但第三人就債之履行有利害關係者，債權人不得拒絕。（第 2 項）」核其立法理由，係因清償有於債之性質上，須債務人親自為之者，有依當事人之約定，須債務人親自為之者，此時不得使第三人為債務之清償。此外，使第三人為之，既無害於債務人，亦無損於債權人，債權人若無故拒絕第三人之清償，因此而生遲延之責任，當然由債權人負之。惟就第三人之清償，債務人先述其異議者，則債權人雖拒絕其清償，亦不負遲延之責，蓋為尊重債務人之意思，但第三人就債之履行有利害關係者，則債權人不得拒絕清償，所以保護第三人之利益。本案依卷附資料所載，契約當事人於解除契約後，除當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者外，原則上得由第三人為之。

※有關適用農地重劃條例第 5 條優先購買權構成之要件

法務部民國 100 年 7 月 22 日法律字第 1000005277 號函

主旨：有關農地重劃條例第 5 條「重劃區內耕地」是否適用於農地重劃條例制定公布施行前辦竣之農地重劃區耕地乙案，復如說明二至四。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 2 月 22 日內授中辦地字第 1000723844 號函。
- 二、按行政法規不溯及既往，乃指行政法規不適用於該法規生效前業已終結之事實或法律關係而言。除上述不得為「真正的溯及既往」外，學說上尚有所謂「不真正溯及既往」，乃指行政法規並非適用於過去發生之事實或法律關係，亦非僅適用於將來發生之事實或法律關係，而是適用於過去發生、但現在仍存在、尚未終結之事實或法律關係而言此種情形，係因行政法規生效當時，事實或法律關係業已存在且尚未終結，而依該法規規定對之發生「立即效力」，應適用該法規（林○堯著「行政法要義」，2006 年 9 月 3 版，頁 62 參照）。另按司法院釋字第 577 號解釋理由書：「…新訂生效之法規，對於法規前『已發生事件』，原則上不得適用，是謂法律上不溯及既往原則。所謂『事件』，指符合特定法規構成要件全部法律事實；所謂『發生』指該全部法律事實在現實生活中完全具體實現而言。」因此唯有當某一法令適用於其生效前已完全實現的構成要件事實之上，方構成「法令之溯及適用」（彭○○著「法律不溯及既往原則之憲法地位」，台灣本土法學雜誌第 48 期，2003 年 7 月，頁 9；林○欽著「法令變遷、信賴保護與法令溯及適用」，2008 年 2 月 1 版 1 刷，頁 39 參照）。
- 三、次按 64 年制定農地重劃條例（下稱本條例）之立法目的，係因當時重劃法令有欠完備，為將一定區域內不合經濟利用之農地，予以重新規劃整理，增進農地利用，奠定農業

現代化基礎，爰制定本條例（立法院公報第 69 卷第 98 期委員會紀錄第 53 頁參照）。又本條例第 5 條規定：「重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。」觀諸本條立法理由，係為加速農業機械化，藉以達到擴大農場經營面積，適合機耕之需要，爰明定重劃後耕地所有權移轉之優先購買權次序（本條立法理由參照）。依上開說明並參酌本條例之立法意旨，適用本條優先購買權之構成要件為「重劃區內耕地」及「出售時」，故本條例施行前已辦竣重劃之耕地，於本條例施行後始出售者，仍有本條例第 5 條之適用，尚無溯及既往的問題。

- 四、另本部 90 年 7 月 25 日（90）法律字第 025968 號函係針對「台灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」與「農村社區土地重劃條例」間有關法令位階適用疑義問題所表示之意見，併予敘明。

※有關派下員分別共有之耕地，得否申請分割登記

內政部民國 100 年 7 月 26 日內授中辦地 1000725092 號函

主旨：有關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項登記為派下員分別共有之耕地，得否適用農業發展條例（以下簡稱農發條例）第 16 條第 1 項第 3、4 款規定申請分割登記乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端 100 年 4 月 18 日申請書函。
- 二、按祭祀公業之派下權發生繼承時，應依祭祀公業條例第 4 條或第 5 條規定，視其情形採宗祧繼承習慣、規約約定或

該條例規定為繼承；又依同條例第 17 條及第 18 條規定，派下全員證明書有漏列、誤列或變動時，應向公所申請更正或備查，故祭祀公業解散前，其派下員異動時，均應依祭祀公業條例規定完成異動，合先敘明。

- 三、有關祀產得否辦理耕地分割疑義，經行政院農業委員會以 100 年 6 月 7 日農企字第 1000127619 號函復表示，祭祀公業於農發條例 89 年修正前取得之共同共有土地，應視其依祭祀公業條例第 50 條規定辦理變更登記為派下員分別共有，係屬共有型態變更而未涉及權屬變動，抑或屬新成立之共有關係，以為判斷有無農發條例第 16 條第 1 項第 4 款之適用。又參照 97 年 7 月 1 日廢止前之祭祀公業土地清理要點第 23 點規定，新設立之祭祀公業，應以財團法人為之，故土地登記簿現存非法人性質之祭祀公業，應屬農業發展條例 89 年修正前已存在之共同共有關係，倘祭祀公業經清理並獲核發派下全員證明書，其未依祭祀公業條例第 50 條第 1 項方式之一處理，而由直轄市、縣（市）主管機關依同條第 3 項規定，依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託登記機關登記為派下員分別共有者，依本部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號令示，該囑託之登記係屬共有型態變更登記，未涉及權屬變動，則嗣後土地共有人得適用農發條例第 16 條第 1 項第 4 款情形申請耕地分割。
- 四、另祭祀公業之土地經主管機關囑託登記為派下員分別共有後，如有發生繼承情形，應依民法有關繼承之規定辦理繼承登記，倘因而成立共有關係，自得適用農發條例第 16 條第 1 項第 3 款規定申請耕地分割。

稅務法令

※房屋同時作住家及非住家使用，如有明顯界限劃分者，是否排除房屋稅條例第 5 條第 3 款但書規定適用疑義

財政部民國 100 年 7 月 15 日台財稅字第 10004055010 號函

主旨：所報房屋同時作住家及非住家使用，如有明顯界限劃分者，得否排除房屋稅條例第 5 條第 3 款但書規定之適用乙案，請依本部 59 年 11 月 17 日台財稅第 29099 號令及 66 年 5 月 26 日台財稅第 33437 號函查明實情，本於職權辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴局 100 年 5 月 4 日桃稅房字第 1000016201 號函。
- 二、本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7528508 號函及 81 年 8 月 6 日台財稅第 810822112 號函釋，均未排除旨揭規定之適用，併予敘明。

※關於土地重測後致面積減少，可否按實改課工程受益費之疑義

內政部民國 100 年 7 月 28 日內授營工程字第 1000806567 號函

要旨：關於土地因重測後面積減少，可否按實改課工程受益費疑義案。

內容：本案請依本部 74 年 9 月 10 日台內營字第 328461 號函規定辦理：「按工程受益費向公告徵收時之土地所有權人徵收，其數額依公告時土地登記簿所載面積核計。如因地政機關辦理重測、複丈或分割等結果致使面積有所增減時，已到期之工程受益費不予補徵或退還；未到期者得依義務人之申請復查，按新面積課徵。」

※核釋出資者參與自辦市地重劃取得抵費地後第一次移轉，排除課徵特種貨物及勞務稅及要件之相關規定

財政部民國 100 年 7 月 29 日台財稅字第 10000193480 號
出資者參與自辦市地重劃取得抵費地，據內政部 100 年 7 月 6 日內授中辦地字第 1000724916 號函以自辦市地重劃開發費用由特定出資者支應，並以承受抵費地方式回收，性質與都市更新由實施者提供資金分配更新後房地方式雷同，如其出資及以土地折價抵付之受償方式業於經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃會章程中載明，其取得抵費地後之第一次移轉准予比照特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 11 款規定辦理。

其他法令

※有關地政士代客法拍房屋、點交房屋衍生代客書寫訴訟文書，並收取部分費用，是否違反律師法之疑義

法務部民國 100 年 7 月 1 日法檢字第 1000804009 號函
主旨：台端函詢有關地政士因代客法拍房屋、點交房屋衍生代客書寫訴訟文書，並收取部分費用，是否違反律師法等情一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端 100 年 6 月 10 日函。
- 二、按未取得律師資格，意圖營利而辦理訴訟事件者，除依法令執行業務者外，即屬觸犯律師法第 48 條第 1 項之罪；又所謂「訴訟事件」係指民事、刑事及行政訴訟事件，且涵括具體訴訟案件繫屬於檢察署、法院之偵、審事件，並及於訴訟前為當事人撰作書狀等相關行為，本部 93 年 11 月

15 日法檢字第 0930037784 號函參照。是以，台端所詢地政士因代客法拍房屋、點交房屋衍生代客書寫訴訟文書，並收取部分費用，應認有意圖營利而辦理訴訟事件，似已違反前開律師法第 48 條第 1 項規定，惟前開情事因涉及刑事責任之認定，仍應由檢察機關或法院依具體個案審酌之。

※有關適用行政程序法第 117 條、128 條規定疑義

法務部民國 100 年 7 月 6 日法律字第 1000016263 號函
主旨：有關稅務爭訟事件業經最高行政法院判決上訴駁回而告確定之案件，如何適用行政程序法第 117 條及第 128 條規定疑義，復如說明二、三。請查照。

說明：

- 一、復 貴部 100 年 6 月 14 日台財訴字第 10013013070 號函。
- 二、按行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。」核其立法意旨係因基於依法行政之原則，行政機關本應依職權撤銷違法之行政處分，即使該處分已發生形式上之確定力，亦然。惟行政處分如經司法實體判決，則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決之既判力（本部 97 年 2 月 4 日法律字第 0960043161 號函參照）。另行政程序法第 128 條固有行政程序重新進行之規定，惟經行政法院實體確定判決予以維持之行政處分，關係人得依再審程序謀求救濟，故原則上不在重新進行行政程序之列（本部 91 年 8 月 12 日法律字第 0910029335 號及本部前開函參照）。依來函及所附資料以觀，申請人爭執之綜合所得稅事件業經最高行政法院判決確定，揆諸前開說明，本件核課所得稅

之原行政處分，既經行政法院實體判決予以維持，原行政處分相對人如有爭執，應依再審程序謀求救濟，自無行政程序法第 117 條或第 128 條規定之適用。

三、至來函所詢，申請人主張稽徵機關以 87 年 10 月 6 日函通知該公司選擇加徵 10% 營利事業所得稅或辦理增資或分配盈餘，該函未經合法送達，申請人該項主張是否為本件確定判決終結前得提出而未提出之攻擊防禦方法，是否為本件確定判決之既判力所及乙節，涉及法院判決之拘束力，仍請 貴部逕洽司法院表示意見。

※外國公司在台設立之台灣分公司之經理人不得為本國建築物之起造人

內政部營建署民國 100 年 7 月 7 日營署建管字第 1002911468 號函

主旨：有關外國公司經經濟部認許在台設立之台灣分公司，得否以該台灣分公司及台灣分公司之經理人為本國建築物之起造人乙案。

說明：建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，…起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。」另外國人擬於本國興建建築物，得否依建築法第 12 條規定，以建築物之「起造人」身分申請建築疑義乙案，本部 96 年 11 月 29 日台內營字第 0960807501 號函（如附件）已有明示。另據本部地政司前揭書函略以：「依公司法第 3 條規定，所稱本公司為公司依法首先設立，以管轄全部組織之總機構。所稱分公司為受本公司管轄之分支機構。故分公司與本公司屬同一公司，應屬同一權利主體；又申請土地登記應附文件法令補充規定第 10 點規定，法人之分支機構不得為登記權利主體。爰此，經認許

外國公司在台設立之台灣分公司係屬本公司之分支機構，並非法人，不得為物權之登記主體。」是經認許外國公司在台設立之台灣分公司既非法人，不得以該台灣分公司及台灣分公司之經理人為本國建築物之起造人。

※有關農業區土地於都市計畫發布前之丁種建築用地建築物改建疑義

內政部營建署民國 100 年 7 月 8 日營署中城字第 1000038823 號函

主旨：有關貴府函為農業區土地於都市計畫發布前之丁種建築用地建築物改建疑義案。

說明：

- 一、查本部 90 年 10 月 30 日修正發布之都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定：「農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：…」，係為進一步放寬上開條文有關於都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地之認定範圍，爰將於都市計畫發布後仍須變更為建地目之規定刪除，以確實保障其所有權人之權益。
- 二、本案仍請貴府依本署 95 年 9 月 21 日營署中城字第 0950044997 號函說明三、四之規定，確實查明依法認定後，本諸權責依前開規定審認核處。

※自 100 年 7 月 6 日起調整住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率

內政部民國 100 年 7 月 8 日內授營宅字第 1000805902 號函

主旨：住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，自 100 年 7 月 6 日起，第一類優惠利率

調整為年息 0.842 厘，第二類優惠利率調整為年息 1.417 厘，請查照。

說明：

- 一、依據「住宅補貼作業規定」第 16 點及第 22 點，購置及修繕住宅貸款優惠利率，第一類優惠利率係按中○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率減 0.533% 機動調整；第二類優惠利率係按中○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.042% 機動調整。
- 二、查中○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 100 年 7 月 6 日起調整為 1.375%，爰將住宅補貼之購置及修繕住宅貸款借款人實際支付利率，優惠貸款金額部分，調整如主旨。

※自 100 年 7 月 6 日起，調整國民住宅貸款國民住宅基金提供部分及銀行融資部分之利率

內政部民國 100 年 7 月 8 日內授營宅字第 1000805905 號函

主旨：國民住宅貸款國民住宅基金提供部分之利率，自 100 年 7 月 6 日起，調整為年息 1.417 厘，銀行融資部分調整為年息 2.25 厘，請查照。

說明：

- 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○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○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○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 100 年 7 月 6 日起調整為 1.375%，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。

※自 100 年 7 月 6 日起調整鄉村地區住宅修繕及興建貸款借款人實際支付利率

內政部民國 100 年 7 月 8 日內授營宅字第 1000805906 號函

主旨：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 100 年 7 月 6 日起，調整為年息 1.375 厘，請查照。

說明：

- 一、依據「鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協助作業規定」第 10 點及第 18 點，修繕及興建住宅貸款優惠利率係按中○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○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 100 年 7 月 6 日起調整為 1.375%，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。

※自 100 年 7 月 6 日起，調整青年購屋低利貸款借款人實際支付利率關於優惠貸款金額部分

內政部民國 100 年 7 月 8 日內授營宅字第 1000805904 號函

主旨：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 100 年 7 月 6 日起，調整為年息 1.375 厘，請查照。

說明：

- 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○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 100 年 7 月 6 日起調整為 1.375%，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。

※自 100 年 7 月 6 日起調整青年安心成家方案之前二年零利率購置住宅貸款利息補貼

內政部民國 100 年 7 月 8 日內授營宅字第 1000805887 號函

主旨：「青年安心成家方案」之「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」之議定利率，自 100 年 7 月 6 日起，調整為年息 2.275 厘，請 查照。

說明：

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○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○郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率自 100 年 7 月 6 日起調整為 1.375%，爰將「青年安心成家之前二年零利率購置住宅貸款」之議定利率，調整如主旨。

※有關日據時期收養關係終止疑義

法務部民國 100 年 7 月 18 日法律字第 1000013252 號函

主旨：有關陳○先生申請加註陳○雲養父母姓名乙案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 5 月 13 日內授中戶字第 1000729649 號函。
- 二、按日據時期，臺灣「絕戶再興」之習慣，乃喪失戶主而無人繼承之家，由本家、分家、同家或其他親屬之家，為繼承其戶主名義之意思表示之謂，此再興絕戶之人，非必前戶主之後裔，僅承繼前戶主舊家之家名，既非宗祧繼承、戶主權之承繼，亦非遺產繼承，故不生承繼前戶主任何權利義務之問題，與養子女之情形迥然不同，故除另有被選定為繼承人之事實外，尚難僅依戶籍簿上有「絕戶再興」等字樣之記載，即認定其已繼承前戶主之權利義務（本部 96 年 11 月 28 日法律決字第 0960042588 號函參照）。
- 三、又戶主死亡而無繼承人時，得經親族協議，使在他家之人承繼已故戶主之家產，並同時命其繼承戶主（本部編「臺灣民事習慣調查報告」，頁 438 及 464 參照）。因無「法定之推定戶主繼承人」，戶主死亡之選定戶主繼承，該被選定人僅包括的承繼被繼承人權利義務，不因選定而與被繼承人發生養親子關係（同前書，頁 461）。
- 四、另臺灣日據時期，收養關係之終止並不以登記為要件，故收養關係之終止雖未於戶籍上記載，如有其他證據足以證明收養關係業經終止者，仍無礙於收養關係之終止（本部 78 年 3 月 10 日（78）法律字第 4399 號函參照）。本件陳○雲於明治 38 年 5 月 25 日養子緣組入陳○宜戶內，續柄欄記載為「螟蛉子」；惟其後於大正 4 年 7 月 19 日同居寄留於陳○宜戶內，其續柄欄登載為「同居寄留人」，由上述記載資料實尚難據以判斷陳○雲與陳○宜間曾否終止

收養。又當事人間有無終止收養之情形，涉事實認定問題，仍請貴部本於職權自行審認。

※依都市計畫法劃設之公共設施用地，其都市計畫發布實施日期距申請徵收已逾 5 年者，仍應再舉行公聽會

內政部民國 100 年 7 月 20 日台內地字第 1000132057 號函

主旨：依都市計畫法劃設之公共設施用地，其都市計畫發布實施日期距申請徵收已逾 5 年者，申請徵收前仍應依土地徵收條例第 10 條及申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據臺中市政府建設局 100 年 6 月 27 日中市建土字第 1000052002 號函辦理。
- 二、按需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，為土地徵收條例第十條第二項所規定。其立法意旨，係為落實司法院大法官釋字第 409 號解釋，於徵收計畫確定前，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。另有關依都市計畫法劃設之公共設施用地，因經公開展覽、舉辦說明會等法定程序，並由各級都市計畫委員會審議通過，該公共設施用地辦理徵收時，應無需再舉辦公聽會，故土地徵收條例第 10 條第 2 項但書及同條例施行細則第 11 條第 1 項第 2 款規定已依都市計畫法舉辦公開展覽或說明會者，無需再舉辦公聽會。惟查都市計畫法第 26 條規定都市計畫擬定機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依

據發展情況並參考人民建議作必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用；另同法第 15 條第 1 項第 9 款亦規定都市計畫實施進度以 5 年為一期。是以，都市計畫未依上開規定進行檢討者，與實際發展情況及需要恐有所差距，則其公開展覽或說明會，應不得認係土地徵收條例第 10 條但書規定已舉辦公聽會之情形。（臺北高等行政法院 91 年度訴字第 1642 號判決意旨參照）

三、基此，為落實土地徵收條例第 10 條之立法精神，有關依都市計畫法劃設之公共設施用地，其都市計畫發布實施日期距申請徵收已逾 5 年者，應依土地徵收條例第 10 條及本部 99 年 12 月 29 日台內地字第 0990257693 號令訂定之申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會。

四、自本（100）年 8 月 1 日起申請徵收之案件應依上開規定辦理。

※有關古蹟土地容積移轉辦法第 10 條第 7 款規定之權利關係人是否包括基地建築物所有權人之疑義

內政部民國 100 年 7 月 21 日台內營字第 1000138685 號函

要旨：依據古蹟土地容積移轉辦法第 10 條第 7 款規定，辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可。所謂「權利關係人」既係指送出基地所有權人以外之各種權利關係人，自然包括送出基地建築物所有權人在內。

內容：關於貴府函詢古蹟土地容積移轉辦法第 10 條第 7 款規定「權利關係人」是否包含送出基地建築物所有權人乙案。

查旨揭辦法第 10 條第 7 款規定，辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件……等文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可，以保障送出基地所有權人及各種權利關係人權益。上開規定所稱「權利關係人」係指送出基地所有權人以外之各種權利關係人而言，自當包含建築物所有權人。至該辦法第 3 條第 1 項規定之「土地所有權人」及第 10 條規定之「送出基地所有權人及接受基地所有權人」，係容積移轉之申請人，與該辦法第 10 條第 7 款規定之立法目的，分屬二事，並無相互牴觸之虞，併予敘明。

※修正「公寓大廈規約範本」，自中華民國一百零一年一月一日起生效

內政部民國 100 年 7 月 22 日台內營字第 1000805799 號函

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

（一）規約

公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

（二）規約草約

1、公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】

- 2、規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
- 3、規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

（三）規約範本

- 1、規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
- 2、公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

（一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

（二）規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

（一）非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

- 1、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 2、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
- 3、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 4、違反義務之處理方式。
- 5、財務運作之監督規定。
- 6、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權

人人數及其區分所有權比例之特別約定。

7、糾紛之協調程序。

(二) 載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1、公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

- (1) 公寓大廈本身所占之地面。
- (2) 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- (3) 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- (4) 約定專用有違法令使用限制之規定者。
- (5) 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

2、約定事項有違反法令之規定者。

(三) 《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1、區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。【第三十一條】

2、區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出

席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3、召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

(四) 《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1、變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3、開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4、住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5、區分所有權人會議召集人之任期

無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6、管理委員、主任委員及管理負責人之任期

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得

連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7、住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8、管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1、分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

【第二十六條第一項】

2、管理委員會之籌組運作規範

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。【第二十九條第二項】

(六) 區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權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為之。【第十一條第一項】

2、公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

(一) 規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

(二) 規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

(三) 規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第 1 選項準用之。

(四) 經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

(一) 規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的

需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

(二) 第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定「○○公寓大廈管理委員會組織章程」。

(三) 第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定「○○公寓大廈財務管理規定」。

(四) 有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定「○○公寓大廈停車空間使用管理規定」。

貳、本文

公寓大廈規約範本

本_____公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2、如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2、詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2、除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於____之____（如法定空地、樓

頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2、無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4、停車空間之其他權利形式：____。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選

其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

1、停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2、停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3、停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2、本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲_____。

2、其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗

或其他類似之行爲，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、無其他共用設施設置。

2、包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、依建築法相關規定辦理。

2、管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行爲。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、依建築法相關規定辦理。

2、該區分所有權人應於____月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1、定期會議每年召開____次（至少一次）。

2、有下列情形之一者，應召開臨時會議：

（1）發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

（2）經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人

資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、會議主席產生之優先順序：

（1）由召集人擔任。

（2）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2、會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（五）約定專用或約定共用事項。

（六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2、除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3、區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第 八 條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員____名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）____名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）____名。
- (五) 委員____名。

前項委員名額，合計____名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1、之情形）

1、採不分配方式為之。

2、採分層劃分：自第___層至第___層___名；
自第___層至第___層___名；自第___層至
第___層___名。

3、採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；
___棟___名。

4、採分區劃分：___區___名；___區___名；
___區___名。

5、管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

1、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3、管理委員須由具區分所有權人身份之住戶任之。

4、管理委員由住戶任之。

5、管理委員選任之其他資格及其限制：
_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

1、(1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2) 委員名額按分區分配名額時

，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- 2、採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3、採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4、依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5、管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

- 1、由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2、由副主任委員遞補。
- 3、由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。
- 4、主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

- 1、由主任委員於管理委員中選任之_____。
- 2、由管理委員互推之。

3、其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

- 1、於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2、依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3、管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形)

- 1、自____年____月____日起至____年____月____日止，為期一年。
- 2、自____年____月____日起至____年____月____日止，為期二年。
- 3、自____年____月____日起至____年____月____日止，為期____年____月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免
(請就下列二者勾選其一，未勾選者
視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面
連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：
_____。

2、管理委員之罷免(請就下列二者勾選
其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉
權人二分之一以上之書面連
署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：
_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會
決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項
。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體
區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保
火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分
之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委
員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以
下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、
運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法
令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議
執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議
、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利
益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾
選者視為選擇1、之情形)

1、為無給職。

2、得為工作之需要支領費用或接受報酬，其
給付方法，應依區分所有權人會議之決議
為之。

3、管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善
之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾
選其一，未勾選者視為選擇1、之情形)

1、應每二個月乙次。

2、應每___個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以

書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2、應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3、討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4、管理委員會之其他開議決議額數：____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2、候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3、其配偶或直系親屬出席。

4、_____出席，但以代理一名委員為限。

5、管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

（二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

（一）主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

（二）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、保管及運用情形之定期公告。

（三）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（四）管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3、各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4、管理費之其他分擔方式：_____。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(二) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2、公共基金之其他收繳方式：_____。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳

納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣____萬元以上(含)，經____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1、之情形)

- 1、新臺幣十萬元以上。
- 2、逾公共基金之百分之五。
- 3、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4、其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所

有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自____年____月____日起至____年____月____日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2、應經經辦人、_____委員、_____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀

行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行爲。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵

占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2、住戶不得飼養動物。

3、飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規

約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之_____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項

之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院

為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲

請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、詳如附件六。

2、授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1、之情形）

1、以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2、其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國____年____月____日。

※核釋辦理查定工程受益費案件之鄉鎮市公所於縣市合併升格後是否有權辦理複查之疑義

內政部民國 100 年 7 月 27 日台內營字第 1000146570 號函

要旨：參照工程受益費徵收條例施行細則第 63 條第 1、2 項等規定，繳納義務人對應繳納之工程受益費有異議申請復查者，係向稅捐稽徵機關申請復查，稅捐稽徵機關並移送原查定機關辦理復查。關於縣市合併升格前有權查定工程受益費案件之鄉、鎮（市）公所，於合併升格後是否仍得續辦復查案件，須視整併後權責劃分而協調辦理全文內容：關於原臺中縣市合併升格直轄市前，主辦工程機關在原轄公所並完成工程受益費法定徵收程序，後續之復查案件權責，是否得依工程受益費徵收條例第 18 條規定，由原查定（主辦工程）公所續辦按有關申請工程受益費之復查案件，工程受益費徵收條例施行細則第 63 條已有明文規定，係由繳納義務人向稅捐稽徵機關申請復查，稅捐稽徵機關應即移送原查定機關辦理復查。本案縣市合併前，原由鄉、鎮（市）公所查定之工程受益費案件，其申請復查程序是否仍依前述規定由原查定機關（公所）辦理復查，因事涉機關整併後權責劃分，請本權責溝通協調辦理。

※關於坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，其相鄰處之外牆變更及合併為一戶使用之處理方式

內政部民國 100 年 7 月 28 日內授營建管字第 1000142183 號函

主旨：關於坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，其相鄰處之外牆變更及合併為一戶使用之處理方式乙案。

說明：

- 一、按建築法（下稱本法）第 73 條第 2 項及第 3 項規定：「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為以外主要構造、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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」；「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。」至前揭條文定有本法第 9 條建造行為以外主要構造、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之規定，建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 8 條已有明定。
- 二、次查本辦法第 8 條第 6 款規定：「本法第 73 條第 2 項所定…申請變更使用執照之規定如下：…六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」。有關本案所詢坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，擬變更相鄰處之外牆合併為一戶使用時，如未增加建築面積者，得以分案申請，同時辦理變更使用執照之方式為之。

判解新訊

※既成道路之使用既係公法上之公用地役關係，於其公用目的範圍內要無私法上不當得利

裁判字號：99 年上字第 457 號

案由摘要：損害賠償

裁判日期：民國 100 年 7 月 6 日

要旨：既成道路依大法官釋字第 400 號解釋在符合一定要件

下，成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律規定辦理徵收補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償其損失。惟既成道路之使用既係公法上之公用地役關係，其補償關係自屬公法上之權利義務，是此公用地役關係存續時，於其公用目的範圍內要無私法上不當得利。

※價評議委員會由對地價有專門知識之成員組成，獨立行使職權，共同作成決定，應認享有判斷餘地

裁判字號：100 年判字第 1178 號

案由摘要：區段徵收領回抵價地

裁判日期：民國 100 年 7 月 7 日

要旨：地價評議委員會之成員乃由對地價有專門知識之人士成員所組成，顯見有關地價之判斷，係經由委員會所作成，而其特性在於經由不同屬性之代表，根據不同之見解，獨立行使職權，共同作成決定，應認享有判斷餘地。在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。

七月份重要會務動態

- 100/07/04 內政部召開研商「不動產承購委託契約書範本暨其應記載及不得記載事項草案」第 6 次會議，本會鐘副秘書長銀苑代表出席參加。
- 100/07/04 內政部函復本會，有關建議登記義務人爲法人時，其登記原因證明文件經依法公證、認證或由地政士簽證者，應免另提出法人及代表人印鑑證明乙案，其相關說明略謂如下：
查土地登記規則第 42 條規定，申請人爲法人並爲義務人時，除應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明外，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，其意旨在於證明登記之申請，係出於義務人(法人)之意思表示。又登記原因證明文件既經依法公證、認證或由地政士簽證者，因其意思表示業經確認，則得免檢附法人及代表人之印鑑證明。
- 100/07/07 內政部營建署函送本會，有關 100 年第 1 季「住宅資訊統計季報」乙份。
- 100/07/07 本會函建請行政院農業委員會，有關於申請核發農業用地作農業使用證明書規費之計算，謹建請仍應以筆數、份數計收之，但不宜將各共有人持分權利範圍分別列筆計算而增加其規費負擔，以杜民怨，相關說明略謂如下：
一、查依行政院農業委員會 100 年 1 月 24 日農企字第 100103700 號函釋申請農用證明收取規費案之規定，農業用地作農業使用證明規費應按土地各共有人持分權利範圍分筆填列，並依所填之筆數收取規費。
二、惟據於實務執行上，常遇有所有權人紛紛向其委託

代理申請之地政士業者反應並表示：農業用地作農業使用證明書係以該筆土地是否有農用事實爲准駁之依據，其與耕作所有權人人數顯無關係，故應單純僅以土地筆數爲計算基準收取規費，至於尚需就其他共有人持分權利範圍分別列筆以增加其規費負擔之相關規定乙節，建請應予刪除而減免之。

- 100/07/12 內政部召開研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案第 12 次會議，本會林榮譽理事長旺根、黃監事會召集人朝輝暨范主任委員之虹代表出席參加。
- 100/07/13 內政部營建署召開「都市更新產業人才供需調查及推估」委託專業服務採購案諮詢會議，本會黃監事會召集人朝輝代表出席參加。
- 100/07/13 內政部函送本會，有關 100 年 7 月 4 日召開研商「不動產承購委託契約書範本暨其應記載及不得記載事項」草案第 6 次會議紀錄乙份。
- 100/07/18 新北市政府假該府 307 會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 3 樓）舉辦「新北市不動產資訊系統成果發表會」，本會應邀由蔡執行長哲晃代表出席參加。
- 100/07/18 臺北市稅捐稽徵處轉知本會，有關修正「臺北市工程受益費徵收費率標準」爲「臺北市工程受益費徵收費率自治條例」案，業經臺北市府 100 年 7 月 12 日府法三字第 10032141000 號令公布。
- 100/07/20 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（100 年 7 月份）會刊。
- 100/07/20 內政部營建署函送本會，有關該署 100 年 7 月 5 日召開修正「農業用地興建農舍辦法」公開說明會紀錄乙份。
- 100/07/20 臺南市政府地政局函知本會，有關林燕山奉任臺南市政府地政局局長，謹遵於 100 年 7 月 11 日接篆視事。
- 100/07/20 本會函送僑務委員會，有關委託籌編「僑胞回台購屋須

知」手冊之初稿目錄大綱 1 份及用印後之著作權約定書 3 份。

100/07/26 內政部函副知本會，有關依祭祀公業條例第 50 條第 3 項登記為派下員分別共有之耕地，得否適用農業發展條例（以下簡稱農發條例）第 16 條第 1 項第 3、4 款規定申請分割登記乙案，其相關說明略謂如下：

一、按祭祀公業之派下權發生繼承時，應依祭祀公業條例第 4 條或第 5 條規定，視其情形採宗祧繼承習慣、規約約定或該條例規定為繼承；又依同條例第 17 條及第 18 條規定，派下全員證明書有漏列、誤列或變動時，應向公所申請更正或備查，故祭祀公業解散前，其派下員異動時，均應依祭祀公業條例規定完成異動，合先敘明。

二、有關祀產得否辦理耕地分割疑義，經行政院農業委員會以 100 年 6 月 7 日農企字第 1000127619 號函復表示，祭祀公業於農發條例 89 年修正前取得之共同共有土地，應視其依祭祀公業條例第 50 條規定辦理變更登記為派下員分別共有，係屬共有型態變更而未涉及權屬變動，抑或屬新成立之共有關係，以為判斷有無農發條例第 16 條第 1 項第 4 款之適用。又參照 97 年 7 月 1 日廢止前之祭祀公業土地清理要點第 23 點規定，新設立之祭祀公業，應以財團法人為之，故土地登記簿現存非法人性質之祭祀公業，應屬農業發展條例 89 年修正前已存在之共同共有關係，倘祭祀公業經清理並獲核發派下全員證明書，其未依祭祀公業條例第 50 條第 1 項方式之一處理，而由直轄市、縣（市）主管機關依同條第 3 項規定，依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託登記機關登記為派下員分別共有者，依內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725639 號

令示，該囑託之登記係屬共有型態變更登記，未涉及權屬變動，則嗣後土地共有人得適用農發條例第 16 條第 1 項第 4 款情形申請耕地分割。

三、另祭祀公業之土地經主管機關囑託登記為派下員分別共有後，如有發生繼承情形，應依民法有關繼承之規定辦理繼承登記，倘因而成立共有關係，自得適用農發條例第 16 條第 1 項第 3 款規定申請耕地分割。

100/07/27 本會召開內政部委託舉辦全國土地政策規劃及展望研討會系列活動～「土地登記制度之規劃及展望研討會」籌備會議，出（列）席代表如下：

主持人：本會林榮譽理事長旺根

一、出席人員：

政治大學 陳教授立夫、台北大學 陳教授明燦、東海大學 溫教授豐文、中國土地改革協會 王理事長進祥、本會 王理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、蘇秘書長榮淇、台北市地政士公會 張顧問義權

二、內政部地政司列席人員：

土地登記科 張科長燕燕、謝視察婷琳、江科員宛英、地籍科 林科長家正、不動產交易科 劉科員希財。

三、本會列席人員：

陳副理事長安正、徐副理事長智孟、洪副理事長泰偉、鐘副秘書長銀苑、朱副秘書長素秋

100/07/29 內政部營建署召開臺中市體二用地都市更新計畫工作會議，本會由林榮譽理事長旺根（委員身分）代表出席參加。

100年7月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：100年8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50年	696.4	683.5	683.5	678.3	677.9	677.9	680.9	672.8	663.2	658.3	664	670.3
民國51年	674.9	666.9	669.4	666.5	657.9	661.6	671.9	665.3	649.5	637.9	646.4	651.1
民國52年	645.2	644.8	642.9	639	644.8	650.3	658.3	657.1	637.1	637.9	645.6	647.2
民國53年	646.4	645.6	647.5	651.9	649.1	654.7	659.5	652.7	643.7	633.7	634.9	643.3
民國54年	651.9	653.9	656.3	653.9	650.3	647.2	646.4	642.5	639.4	644.8	643.3	639.4
民國55年	641	650.3	651.1	646.8	645.6	630.4	629.6	633	619.8	615.9	624.1	628.9
民國56年	624.1	612.7	623.4	624.5	622.3	617.3	609.2	610.6	604.4	607.5	608.2	602.4
民國57年	599.7	604.1	602	577.7	574.2	564.3	555.2	541.2	549.5	545.8	556.6	568.2
民國58年	563.4	556.1	558.1	555.5	561.9	556.9	545.6	534.7	535.2	490.8	512.9	537.1
民國59年	543.1	534.1	531.2	528.3	531.2	535.2	526.5	511.4	498.8	506.3	512.6	517.6
民國60年	508.5	510.4	512.9	514.1	513.4	513.4	513.1	504.7	504.9	501.4	502.8	504.2
民國61年	511.4	500.9	501.8	501.4	499	494	489.4	472.8	474.3	493.5	499.7	491.2
民國62年	504.4	497.2	498.8	491.5	485.2	480.2	466.8	456.9	438.3	406.2	398.4	396
民國63年	360.6	313.2	308.9	311	313.5	314.6	310.5	307.1	297.5	298.1	293.8	295.6
民國64年	298.3	298	300.5	298.5	298.3	291.8	291.8	290.7	291	287.4	289.7	294.9
民國65年	289.9	288.8	286.6	285.9	287.4	288.5	287.3	285.2	285.4	287	287.7	284.6
民國66年	280.9	276.4	277.4	275.5	274.2	265.8	265.5	254.3	257.9	260.8	265.3	266.6
民國67年	262.1	260.1	259.8	255.1	255.3	255.5	256.3	251.6	247.8	245.7	246.6	247.7
民國68年	246.8	245.7	242.4	237.7	235.7	233.3	231.1	225.3	218.2	218.8	221.9	220.1
民國69年	211.5	207.4	206.3	205.2	201.4	196.2	194.8	190.4	183.4	180.2	179.9	180.1
民國70年	172.4	169.5	168.7	168.1	168.7	167.1	166.5	164.9	162.9	163.8	164.9	165.1
民國71年	164.1	164.6	164.2	163.8	162.8	162.4	162.5	157.8	159.2	160.5	161.8	161.2
民國72年	161.2	159.6	158.9	158.2	159.3	158.1	160	160	159.5	159.6	160.9	163.2
民國73年	163	161.4	161	160.7	158.7	158.9	159.3	158.7	158.2	158.8	159.7	160.5
民國74年	160.5	159.2	159.1	159.9	160.4	160.6	160.5	161.2	158.6	158.7	161	162.7

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75年	161.1	160.7	160.7	160.3	160.1	159.7	160.1	159.2	155.3	155.6	157.8	158.5
民國76年	158.9	159.2	160.5	159.9	159.9	159.8	158	156.7	156.1	157.6	157.1	155.5
民國77年	158	158.7	159.6	159.4	157.6	156.6	156.6	154.5	154	152.9	153.7	153.8
民國78年	153.8	152.5	152.1	150.7	149.6	150	150.7	149.5	145.7	144.3	148.1	149.1
民國79年	148.1	148.3	147.2	145.8	144.3	144.8	143.9	141.5	136.7	139.8	142.5	142.6
民國80年	141	140.2	140.9	140	139.5	139.2	138.2	137.9	137.7	136.4	136	137.3
民國81年	135.9	134.7	134.6	132.4	132	132.3	133.3	133.9	129.7	129.8	131.9	132.8
民國82年	131.1	130.7	130.3	128.9	129.3	126.8	129.1	129.6	128.8	128.2	127.9	126.9
民國83年	127.4	125.8	126.2	125	123.9	124.2	123.9	121.1	120.7	122	123.1	123.6
民國84年	121.1	121.6	121.5	119.7	119.9	118.6	119.3	119	118.3	118.6	118.1	118.2
民國85年	118.4	117.2	117.9	116.4	116.6	115.9	117.6	113.3	113.9	114.4	114.5	115.3
民國86年	116.1	114.9	116.6	115.8	115.7	113.8	113.9	114	113.2	114.8	115.1	115
民國87年	113.8	114.5	113.8	113.4	113.8	112.2	112.9	113.5	112.8	111.9	110.8	112.6
民國88年	113.4	112.2	114.4	113.5	113.2	113.1	113.8	112.2	112.1	111.4	111.8	112.4
民國89年	112.8	111.2	113.1	112.2	111.5	111.6	112.2	111.9	110.3	110.3	109.3	110.6
民國90年	110.2	112.3	112.6	111.7	111.7	111.8	112.1	111.4	110.9	109.2	110.6	112.5
民國91年	112.1	110.7	112.6	111.5	112	111.7	111.7	111.7	111.8	111.1	111.2	111.7
民國92年	110.9	112.4	112.8	111.6	111.6	112.3	112.8	112.3	112	111.2	111.7	111.7
民國93年	110.9	111.7	111.8	110.5	110.6	110.4	109.1	109.5	109	108.6	110	109.9
民國94年	110.3	109.6	109.3	108.7	108.1	107.8	106.6	105.8	105.6	105.7	107.3	107.6
民國95年	107.4	108.5	108.8	107.4	106.4	106	105.7	106.4	106.9	107	107.1	106.8
民國96年	107.1	106.7	107.9	106.7	106.5	105.8	106.1	104.7	103.7	101.6	102.2	103.4
民國97年	104	102.7	103.8	102.7	102.7	100.8	100.3	100	100.6	99.2	100.2	102.1
民國98年	102.5	104.1	104	103.2	102.7	102.8	102.6	100.8	101.5	101.1	101.9	102.4
民國99年	102.2	101.7	102.7	101.8	102	101.6	101.3	101.3	101.2	100.5	100.3	101.1
民國100年	101.1	100.4	101.3	100.5	100.3	99.7	100					

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 122 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 100 年 8 月 20 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會
理事長 / 王國雄 名譽理事長 / 王進祥
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根
副理事長 / 陳安正 洪泰璋 徐智孟
常務理事 / 趙連財 周國珍 鄭子賢 房德境 毛文寶 林漢武
宋盛權
理 事 / 曾桂枝 李孟奎 邱辰勇 劉春金 陳明泉 宋正才
陳秀鑾 楊連增 黃水南 賴秋霖 梁素盆 鍾金松
劉金章 吳明治 林有成 張愛玲 楊玉華 王又興
林秉毅 林世忠 陳清文 李逸華 劉義豐 呂正華
監事會召集人 / 黃朝輝 常務監事 / 葉裕州 王碧華
監 事 / 林水池 謝銘峰 蔡金川 蔡美露 蔣政良 鄭安邦
周文輝 黃敏烝
秘 書 長 / 蘇榮淇
副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)鐘銀苑 (南區)陳清源
幹 事 / 杜嬋珊 林香君
各專務委員會執行長 / 蔡哲晃
地政研究委員會主任委員 / 陳金村
財稅研究委員會主任委員 / 黃振國
編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉
各會員公會理事長 /
台北市公會 / 高欽明 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 李瑞炤
高雄縣公會 / 陳星政 彰化縣公會 / 施弘謀 台北縣公會 / 呂政源
嘉義縣公會 / 林嘉榮 台中市公會 / 姚銘宜 台南縣公會 / 吳文俊
台中縣公會 / 吳秋津 基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 鄭玄豐
新竹縣公會 / 曾玉麟 台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀨如
雲林縣公會 / 林志星 桃園縣公會 / 邱辰勇 宜蘭縣公會 / 吳憲政
南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 曾明清 苗栗縣公會 / 林輝恭
花蓮縣公會 / 劉義豐 澎湖縣公會 / 謝美香
會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓
電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271
E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net
印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056
E-mail / ever6277@ms39.hinet.net