

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 100 年 9 月 20 日出版

第 123 期

- ◎修正「稅捐稽徵法施行細則」
- ◎出租耕地申請依農業發展條例規定辦理分割終止租約疑義
- ◎修正「登記原因標準用語」退稅規定
- ◎有關土地所有權人於領回抵價地前死亡，且無人繼承時之處理疑義
- ◎大陸配偶繼承取得不動產者，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制
- ◎有關申請興建農舍用地相關規定
- ◎土地所有權人依地籍清理條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記疑義

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

- 100/08/10 訂定「中央都市更新基金補助辦理自行
實施更新辦法」…………… 1
- 100/08/11 修正「稅捐稽徵法施行細則」…………… 9
- 100/08/17 修正「非都市土地申請變更為交通設施
使用土地興辦停車場事業計畫審查作業
要點」，名稱並修正為「非都市土地申
請興闢路外公共停車場免受山坡地開發
建築面積不得少於十公頃限制審議規
範」…………… 10
- 100/08/29 修正「水土保持法施行細則」…………… 12
- 100/08/30 修正「建築改良物徵收補償費查估基準
」…………… 13
- 100/08/31 修正「國有非公用不動產交換辦法」…………… 13
- 100/08/31 修正「國有非公用不動產讓售作業程序
」…………… 15
- 100/08/31 訂定「農村再生發展區計畫審核及管理
監督辦法」…………… 16

二、地政法令

- 100/08/01 出租耕地申請依農業發展條例規定辦理

- 分割終止租約疑義…………… 27
- 100/08/05 債權人檢附法院委託之公正第三人出具
之通知，得申請核發第一類地籍謄本…………… 27
- 100/08/10 有關申請退還原以第三人所有抵繳稅款
之土地權利予納稅義務人所為之移轉登
記相關事宜規定…………… 29
- 100/08/10 修正「登記原因標準用語」退稅規定…………… 30
- 100/08/15 有關土地所有權人於領回抵價地前死亡
，且無人繼承時之處理疑義…………… 30
- 100/08/19 大陸配偶繼承取得不動產者，不受登記
完畢後滿3年，始得移轉之限制…………… 31
- 100/08/23 登記機關於辦理祭祀公業或神明會所有
權更名或變更登記完畢後，應依規定通
知主管之民政機關…………… 32
- 100/08/23 有關申請興建農舍用地相關規定…………… 33
- 100/08/23 土地所有權人依地籍清理條例第29條
規定申請塗銷地上權登記疑義…………… 34
- 100/08/24 核釋有關陽臺設置於地面層之相關規定…………… 36
- ## 三、稅務法令
- 100/08/08 私有原住民保留地不得做為抵繳欠稅之
標的…………… 36
- 100/08/11 有關重劃後農業用地申報移轉，其原地
價認定疑義…………… 38
- 100/08/11 核釋「稅捐稽徵法」第23條第4項及第

5 項，有關稅捐稽徵機關對移送執行案件處理之相關規定	39
100/08/15 核釋「土地稅法」第 34 條第 5 項第 4 款之規定，有關連續設籍年限之認定	39
100/08/16 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項規定，所有權人銷售自配偶回贈之不動產，計算持有期間時，准將其贈與配偶前持有該不動產之期間合併計算	40

四、其他法令

100/08/02 有關 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條條文之施行日	40
100/08/02 核釋金融機構受理自然人申辦土地抵押貸款得否不受「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」第五點第一項第一款規定之限制	41
100/08/02 業經法院選任破產管理人公司，法人人格是否存在疑義	42
100/08/04 有關保護區內原有合法建築物增建、改建及拆除後新建建築物初始登記認定疑義	43
100/08/11 除信託行為另有約定外，信託關係不因該公司為合併後消滅公司而受影響	44
100/08/16 關於繼承財產所生孳息得否作為限定繼承人應納遺產稅之執行標的疑義	45

五、判解新訊

100/08/04 法院撤銷詐害行為形成判決確定後，債務人依民法第 759 條回復為不動產贈與物所有權人，無庸為塗銷登記	46
100/08/10 依法屬抵押權應經登記事項，如因內容冗長致登記簿不能記載，可以附件作為登記簿一部，仍為抵押權效力所及	47
100/08/11 鄰地所有人請求移去或變更逾越地界房屋，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更	48
100/08/11 請求需用土地人徵收所有權，係以所請求徵收之土地已經需用土地人徵用為前提	48
100/08/31 繼承人應於償還夫妻剩餘財產分配請求債權後，始得對於受遺贈人交付遺贈	49

六、會務動態

本會 100 年 8 月份重要會務動態	50
---------------------	----

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (100.8.)	67
-----------------------	----

中央法規

※訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」

內政部民國 100 年 8 月 10 日台內營字第 1000806181 號令

訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」。

附「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

第一章 總 則

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項規定訂定之。

第二條 本辦法之執行機關為內政部營建署。

第三條 本辦法之補助對象如下：

- 一、依本條例第十五條規定核准立案之更新團體。
- 二、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會：以整建或維護方式實施都市更新者為限。
- 三、直轄市、縣（市）主管機關。

前項第三款補助對象得自行提案或接受專業團隊建議提案申請補助，獲准補助後，得公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體及擬訂都市更新事業計畫，或公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體後，改由該更新團體與原委託專業團隊續約辦理擬訂都市更新事業計畫。

第四條 本辦法之補助範圍如下：

- 一、以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫有關費用。

二、以整建或維護方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

第五條 依本辦法辦理補助，應就申請人自籌款比例、住宅使用比例、實施規模、權利複雜程度、建築物使用年限及是否位於重點再發展地區等因素綜合評定之。

第六條 補助案之受理申請窗口為直轄市、縣（市）主管機關，其審查程序如下：

- 一、申請案應於公告受理期限內提出，經直轄市、縣（市）主管機關辦理初審，擬具審查意見、排定優先順序及建議補助金額。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關完成初審後，由執行機關進行複審，複審通過後，報內政部（以下簡稱本部）核定。

前項審查必要時，得通知申請單位陳述意見。

第二章 重 建

第七條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、申請補助計畫書，並表明下列事項：
 - （一）更新單元位置、範圍及面積。
 - （二）土地與合法建築物權屬、使用情形、戶數及現況照片。
 - （三）課題及對策。
 - （四）預定工作項目、內容及實施方式。
 - （五）預定作業時程。
 - （六）經費需求及項目明細。
- 三、其他相關證明文件。

第八條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補

助經費，執行機關應依第五條及下列規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：

- 一、人數未達一百人者，補助上限為新臺幣二百萬元。
- 二、人數一百人以上，未達二百人者，補助上限為新臺幣三百萬元。
- 三、人數二百人以上，未達三百人者，補助上限為新臺幣四百萬元。
- 四、人數三百人以上者，補助上限為新臺幣四百五十萬元。

前項申請案尚未成立更新團體者，得酌予提高其補助額度，最高以新臺幣八十萬元為限。

第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及建築物權利證明文件登載人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。

第一項實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內，得提列為更新團體行政作業費。

第九條 以重建方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫費用之撥款：

- 一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。
- 二、更新團體立案：檢具更新團體立案證明書、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付更新團體行政作業費。
- 三、公開展覽：檢附擬訂都市更新事業計畫辦理公開展覽函、統一發票（收據）或合格之原始憑證，

申請撥付補助金額百分之四十。

- 四、審議通過：檢附擬訂都市更新事業計畫經都市更新審議會審議通過之會議紀錄、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之二十。
- 五、計畫核定：檢附擬訂都市更新事業計畫核定函、核定計畫書圖、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。
前項補助對象為更新團體者，由更新團體向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

第三章 整建或維護

第十條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、申請補助計畫書，並表明下列事項：
 - （一）更新單元位置、範圍及面積。
 - （二）土地與合法建築物權屬、使用情形、戶數及現況照片。
 - （三）課題及對策。
 - （四）預定工作項目、內容及實施方式。
 - （五）預定作業時程。
 - （六）經費需求及項目明細。
 - （七）後續維護管理構想。
- 三、其他相關證明文件。

第十一條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫實工程之補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、核定之都市更新事業計畫書。

三、申請補助經費及項目明細。

四、其他相關證明文件。

第十二條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度，於一百戶以下部分，補助上限為新臺幣一百萬元，超過一百戶部分，每增加一戶，加計五千元，且不得超過實際採購金額。

前項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。

第十三條 以整建或維護方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫費用之撥款：

一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。

二、公開展覽：檢附擬訂都市更新事業計畫辦理公開展覽函、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之四十。

三、審議通過：檢附擬訂都市更新事業計畫經都市更新審議會審議通過之會議紀錄、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之二十。

四、計畫核定：檢附擬訂都市更新事業計畫核定函、核定計畫書圖、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。

前項補助對象為更新團體或公寓大廈管理委員會者，由更新團體或公寓大廈管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

第十四條 以整建或維護方式實施者，申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，每戶補助不得超過新臺幣四萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五，並以

施作優先項目為原則。但由直轄市、縣（市）主管機關實施或指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區，經執行機關審查同意者，得放寬每戶補助上限為新臺幣六萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。

具營利性質之公司行號不予補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不在此限。

補助都市更新事業計畫實施工程經費之優先項目如下：

一、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。

二、建築基地景觀綠美化。

三、屋頂防水及綠美化。

四、老舊招牌、鐵窗及違建拆除。

五、空調、外部管線整理美化。

六、提高建物耐震能力。

七、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。

前項優先項目，採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助。

第一項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。

第十五條 以整建或維護方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫實施工程費用之撥款：

一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。

二、施工進度達百分之五十：檢具監造報表、施工日

誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之三十。

三、完工驗收：檢具驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。

前項補助對象為更新團體或公寓大廈管理委員會者，由更新團體或公寓大廈管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

第十六條 申請補助整建或維護實施工程範圍內存在違章建築物，於都市更新事業計畫載明不影響公共安全及公眾通行等情形，其合法建築物部分之實施工程經費得依本辦法申請補助。

第十七條 依本辦法接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經直轄市、縣（市）主管機關同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建。

第四章 監督考核作業

第十八條 為掌握計畫執行進度及品質，執行機關於執行期間進行訪視、輔導、訓練、查核或評鑑時，受補助單位應配合辦理及提供所需資料。

執行機關得依年度績效目標達成情形及評核結果，建議直轄市、縣（市）主管機關對計畫執行相關人員辦理獎懲。

經執行機關考評執行成效不佳或有違反前條規定情形者，將列入紀錄供往後年度審核補助之參考。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關應按月填表彙整受補助單位實際支用補助經費情形，於次月十日前送執行機

關備查。

執行機關或直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要檢查受補助單位執行情形，受補助單位不得規避、妨礙或拒絕。

前項經檢查執行進度落後者，應檢討落後原因，提出改善措施，並通知直轄市、縣（市）主管機關及執行機關。執行進度落後情形嚴重，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，逾期仍未改善者，直轄市、縣（市）主管機關得通知執行機關中止補助。

因所有權人意見整合困難，經受補助單位評估計畫難以執行者，得隨時向執行機關申請中止補助。

經本部核定中止補助者，不得要求撥付該階段補助經費。

經直轄市、縣（市）主管機關查核受託專業團隊於簽約及撥付補助費用後，未確實依契約規定工作項目執行者，依查核實際作業情形，限期繳還未執行部分之補助費用。

第二十條 經核定之補助案需變更設計者，應於不超過原核定補助總額且符合原核定案目的及實施範圍，由各直轄市、縣（市）主管機關自行核處，並送執行機關備查。

第五章 附則

第二十一條 本辦法所需經費由中央都市更新基金支應。各直轄市、縣（市）主管機關應依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定，按地方財力級次分別編列自籌款，並完成納入地方政府年度預算及專款專用。

本部依本辦法補助之經費，以中央都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並公告之。

第二十二條 申請文件經審查不符規定或審查結果需修正者，直轄市、縣(市)主管機關或執行機關應通知限期補正，逾期未補正者，駁回其申請。

第二十三條 同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。已申請本部以外相關機關(構)之補助獲准者，其補助金額應予扣除。

第二十四條 本辦法自發布日施行。

※修正「稅捐稽徵法施行細則」

財政部民國 100 年 8 月 11 日台財稅字第 10004526100 號令修正「稅捐稽徵法施行細則」第八條、第十一條。

附修正「稅捐稽徵法施行細則」第八條、第十一條
稅捐稽徵法施行細則第八條、第十一條修正條文

第 八 條 稅捐稽徵機關依本法第二十九條規定，就納稅義務人應退之稅捐抵繳其積欠者，應依下列順序抵繳：

- 一、同一稅目之欠稅。
- 二、同一稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。
- 三、同級政府其他稅目之欠稅。
- 四、同級政府其他稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。
- 五、其他各項稅目之欠稅及欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。

納稅義務人欠繳應納稅捐，已逾限繳日期，而於本法第三十五條第一項第一款及第三款所定申請復查期間，尚未依法申請復查者，應俟其期間屆滿後，確未申請復查，再依本法第二十九條規定辦理退稅抵欠。

第 十 一 條 納稅義務人依本法第三十五條規定申請復查時，應

將下列證明文件連同復查申請書送交稅捐稽徵機關：
一、受送達繳款書或已繳納稅捐者，為原繳款書或繳納收據影本。

二、前款以外情形者，為核定稅額通知書。

前項復查申請書應載明下列事項，由申請人簽名或蓋章：

- 一、申請人之姓名、出生年月日、性別、身分證明文件字號、住、居所。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、性別、住、居所。有代理人者，其姓名、出生年月日、性別、身分證明文件字號、住、居所及代理人證明文件。
- 二、原處分機關。
- 三、復查申請事項。
- 四、申請復查之事實及理由。
- 五、證據。其為文書者應填具繕本或影本。
- 六、受理復查機關。
- 七、年、月、日。

※修正「非都市土地申請變更為交通設施使用土地興辦停車場事業計畫審查作業要點」，名稱並修正為「非都市土地申請興闢路外公共停車場免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範」

交通部民國 100 年 8 月 17 日交路字第 1000007769 號令修正「非都市土地申請變更為交通設施使用土地興辦停車場事業

計畫審查作業要點」，名稱並修正為「非都市土地申請興闢路外公共停車場免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範」，並自即日生效。

附修正「非都市土地申請興闢路外公共停車場免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範」

非都市土地申請興闢路外公共停車場免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審議規範修正規定

- 一、為直轄市、縣（市）政府審議路外公共停車場（以下簡稱停車場）設置依非都市土地使用管制規則第五十二條之一第三款規定，申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制，特訂定本規範。
- 二、申請興辦停車場事業計畫免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，應檢具下列文件，向直轄市、縣（市）政府提出申請：
 - （一）申請書（格式如附件一）。
 - （二）興辦事業計畫書。
 - （三）最近三個月內核發之土地登記（簿）謄本。但得以電子處理達成查詢者，免附。
 - （四）將使用範圍著色標明之地籍圖謄本。但得以電子處理達成查詢者，免附。
 - （五）土地使用計畫配置圖與位置圖，其配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均應著色表示。
 - （六）土地權利證明文件。
 - （七）其他經直轄市、縣（市）政府規定之文件。
- 三、直轄市、縣（市）政府受理申請興辦停車場事業計畫免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，應就其興辦事業計畫書下列事項予以審議：

（一）業經變更前、後目的事業主管機關及水土保持主管機關同意設置者。

（二）興闢停車場之必要性。

（三）其他重要事項。

四、申請興辦停車場事業計畫免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案件，其範圍內之土地，不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一第二項各款之情形。

五、直轄市、縣（市）政府經依本規範審查核符（格式如附件二），且無違反其他相關法令或自治條例之規定後，核准其免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制。

※修正「水土保持法施行細則」

行政院農業委員會民國 100 年 8 月 29 日農水保字第 1001862411 號令修正「水土保持法施行細則」第四條。

附修正「水土保持法施行細則」第四條

水土保持法施行細則第四條修正條文

第 四 條 本法第六條所定水土保持之處理與維護在中央主管機關指定規模以上者，其規模如下：

- 一、本法第八條第一項第一款、第六款至第八款所定之治理或經營、使用行為：其水土保持之處理與維護費用在新臺幣二千萬元以上。
- 二、本法第八條第一項第二款至第五款所定之治理或經營、使用行為：符合本法第十二條第一項應擬具水土保持計畫之行為，其種類及規模非屬同條第四項得以簡易水土保持申報書代替者。

三、本法第八條第一項第九款所定之治理或經營、使用行為：其開挖整地面積在二千平方公尺以上或

挖填土石方之挖方及填方加計總和在五千立方公尺以上。

直轄市或縣（市）主管機關得視轄區環境特性或需要，擬訂較前項嚴格之條件，報請中央主管機關核定後實施。

※修正「建築改良物徵收補償費查估基準」

內政部民國 100 年 8 月 30 日台內地字第 1000169231 號令修正「建築改良物徵收補償費查估基準」第五點、第六點規定，並自即日生效。

附修正「建築改良物徵收補償費查估基準」第五點、第六點規定

建築改良物徵收補償費查估基準第五點、第六點修正規定

五、建物部分拆除後，其剩餘部分有結構安全之虞或無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，得申請全部拆除，並依第四點規定計算補償費。其剩餘部分亦得選擇門面修復。

前項建物拆除剩餘部分結構安全深度及修復所產生之費用由直轄市或縣（市）政府訂定之。

六、未能依第四點規定查估核算之建物，直轄市或縣（市）政府得依當地之情形核實查估，辦理補償。其在查估之認定上有困難或爭議時，得依不動產估價師法規定委託查估，並提請直轄市或縣（市）地價暨標準地價評議委員會評定之。委託查估之費用由需用土地人負擔。

※修正「國有非公用不動產交換辦法」

財政部民國 100 年 8 月 31 日台財產管字第 10000253201 號令修正「國有非公用不動產交換辦法」第二條、第六條。

附修正「國有非公用不動產交換辦法」第二條、第六條

國有非公用不動產交換辦法第二條、第六條修正條文

第 二 條 本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：

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

第 六 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，屬於都市計畫範圍內者，須位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區；屬於都市計畫範圍外者，須為同一使用分區及使用地，且位於同一或毗鄰之地段範圍內。但經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地得與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地辦理交換。

※修正「國有非公用不動產讓售作業程序」

財政部國有財產局民國 100 年 8 月 31 日台財產局管字第 10040021362 號令修正「國有非公用不動產讓售作業程序」第二十四點，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產讓售作業程序」第二十四點 國有非公用不動產讓售作業程序第二十四點修正規定

二十四、申購案件經審查有下列情形之一，得註銷申購案並敘明理由通知申購人：

- (一) 不合讓售法令規定者。
- (二) 申購之不動產有下列情形之一者：
 - 1、土地未完成國有登記。
 - 2、依法令不得讓售或不得移轉為私有。
 - 3、經行政院、財政部或本局核定計畫、用途或處理方式。
 - 4、政府機關申請撥用。
 - 5、現況為巷道、水溝，經主管機關認定應留供公共使用或具有公用地役關係。
 - 6、現況為灌溉溝渠，經農田水利會認定有保留需要。
 - 7、涉有糾紛，短期內無法解決，且該糾紛足以影響讓售要件。
 - 8、已轉帳、抵償或出售而尚未辦竣產權移轉登記。
 - 9、已借用且短期內無法收回處理。
 - 10、優先購買權人已依同樣條件繳款承購。
 - 11、依法令規定無法辦理分割。
 - 12、涉及須由他機關辦理事項且經該機關查復

無法辦理。

(三) 經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者。

(四) 經通知繳款，逾期未繳款或未繳清應繳價款者。

※訂定「農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法」

行政院農業委員會中華民國 100 年 8 月 31 日農水保字第 1001866554 號令訂定「農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法」。

附「農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法」

農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法

第一章 總則

- 第一條 本辦法依農村再生條例第十六條第二項及第十七條第二項規定訂定之。
- 第二條 已核定農村再生計畫之農村社區，有實施土地使用管理之需要者，直轄市或縣（市）主管機關應儘速擬訂該社區之農村再生發展區計畫，併同進行分區規劃及配置公共設施。
- 第三條 直轄市或縣（市）主管機關擬訂農村再生發展區計畫草案時，應配合已核定之農村再生計畫及考量農村社區發展之特色與願景、土地使用性質，並應徵詢該直轄市或縣（市）政府農業、地政、社會服務、教育文化、營建、經濟服務、水利、環境保護、交通觀光及原住民族等相關業務機關（單位）、鄉（鎮、市、區）公所及該社區組織代表。
- 第四條 農村再生發展區計畫得分為農村生活區、農村生產區、農村生態區及農村文化區等四種功能分區。
前項農村再生發展區計畫應包含二個以上之功能分

區。

各功能分區應以整體規劃為原則，不得零星分布及重疊。

第五條 農村生活區之劃定，以維護既有農村社區建築環境、滿足土地使用需求、因應農村社區配置公共設施之整體需要為原則，且不得妨礙居住安全、衛生、便利及寧適。

下列區域得規劃為農村生活區：

- 一、非都市土地之甲種建築用地、乙種建築用地及丙種建築用地之區域。
- 二、現有農村聚落及生活需求之區域。

農村生活區之最小面積為一公頃以上。

第六條 農村生產區之劃定，以保護優良農田、兼顧農業生產環境之完整性為原則，且不得有礙農、林、漁及牧業產業經營。

經主管機關規劃之農業生產區域或輔導設立之農產專業區，得規劃為農村生產區。

第七條 農村生態區之劃定，以維護環境敏感地區與保育農村自然生態環境為原則，且不得影響農村特有資源、生態復育及永續發展。

下列區域得規劃為農村生態區：

- 一、現況為濕地、埤塘及環境保育之區域。
- 二、環境敏感地區。
- 三、其他依法應予禁止開發之區域。

第八條 農村文化區之劃定，以維護農村歷史文化及延續特色建築物為原則，且不得有礙農村生活型態、文物及景觀之保存。

已核定農村再生計畫之農村社區發展願景所載應維

護、保存文物或建築物之區域，得規劃為農村文化區。

第二章 農村再生發展區計畫之擬訂、變更及公告

第九條 農村再生發展區計畫內容如下：

- 一、土地基本資料分析：應包含附表一所列之環境資料。
- 二、整體規劃原則：應參考前款之土地基本資料分析。
- 三、功能分區範圍規劃與其圖說及其容許使用項目、細目：應考量已核定農村再生計畫之土地分區規劃，並明確劃分各功能分區之範圍界線。
- 四、公共設施規劃及其圖說：應考量已核定農村再生計畫之配置公共設施構想，並應包含社區內現有與擬增設公共設施之項目、數量及相對位置。
- 五、農村景觀及建築風貌規範：應包含當地資源特色之建材、地區紋理及建築型式。
- 六、其他機關（單位）應配合辦理事項。

第十條 直轄市或縣（市）主管機關依第五條至第八條規定劃定各功能分區時，應考量農村社區習慣範圍，並維持農業生產、農村生活、農村文化、地景及生態之完整性；其地界範圍之劃定，得依下列規定之一辦理：

- 一、村（里）行政區域界線。
- 二、道路所形成區塊。
- 三、農水路系統。
- 四、地形、地勢、水文等地形、地物界線。
- 五、宗地地籍界線及其他明顯地界。

第十一條 直轄市或縣（市）主管機關擬訂農村再生發展區計畫草案，應於直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、

區)公所、村(里)辦公室、社區活動中心或集會地點陳列，辦理公開閱覽至少十四日，並將公開閱覽之日期及地點登載於當地政府資訊網站至少三日，及透過其他適當方式通知社區居民。

前項公開閱覽期間，社區成年居民、團體或其他受計畫影響者，得以書面提供意見，並載明姓名、聯絡方式及地址；其以言詞為之者，受理機關應作成紀錄，並向提供意見者朗讀或使其閱覽後，請其簽名或蓋章。

第十二條 直轄市或縣(市)主管機關應於公開閱覽期間舉行公聽會，並於公聽會開會三日前，將下列事項登載於當地政府資訊網站至少三日：

- 一、公聽會之事由及依據。
- 二、農村再生發展區計畫草案內容要旨及陳列地點。
- 三、公聽會之期日、進行時間及場所。
- 四、邀請之機關、團體或人員。
- 五、公聽會之舉辦機關。

公聽會應作成會議紀錄，並應詳實記錄參加人員陳述或發言內容及主管機關回應說明內容。

第十三條 公開閱覽期間，經設籍該農村再生發展區計畫範圍內之二分之一以上成年居民要求辦理聽證者，應辦理聽證；其聽證程序依行政程序法第五十四條至第六十六條規定辦理。

第十四條 直轄市或縣(市)主管機關應將農村再生發展區計畫草案、已核定之農村再生計畫，及辦理公開閱覽、公聽會資料，報中央主管機關審查。

依前條規定辦理聽證程序者，應另檢附聽證紀錄，一併報中央主管機關審查。

直轄市或縣(市)主管機關檢附之資料不符前二項規定者，中央主管機關應通知限期補正。

第十五條 中央主管機關於受理直轄市、縣(市)主管機關所提農村再生發展區計畫後，應於二個月內完成審查，必要時，得展延一次，並以二個月為限。

第十六條 中央主管機關審查農村再生發展區計畫之原則如下：

- 一、農村再生發展區計畫內容，符合已核定農村再生計畫之農村社區發展願景及課題。
- 二、各功能分區之規劃與公共設施，滿足已核定農村再生計畫之土地分區規劃及配置公共設施構想。
- 三、各功能分區之劃定，符合第五條至第八條及第十條規定。
- 四、各功能分區之容許使用項目，符合第二十二條至第二十五條規定。
- 五、辦理公開閱覽、公聽會、聽證程序，符合第十一條至第十三條規定。
- 六、農村景觀及建築風貌規範，符合第九條第五款規定。

第十七條 中央主管機關核定農村再生發展區計畫時，應將下列事項公告，並刊登政府公報：

- 一、農村再生發展區名稱及其範圍。
- 二、農村再生發展區各功能分區名稱、範圍及容許使用項目、細目。
- 三、公共設施種類、數量。
- 四、建築風貌。

中央主管機關核定農村再生發展區計畫後，直轄市或縣(市)主管機關應將農村再生發展區計畫書圖等

資料登載於當地政府資訊網，並副知所屬相關機關（單位）及社區、社區所在之鄉（鎮、市、區）公所。

第十八條 農村再生發展區計畫經核定後，直轄市或縣（市）政府應依中央主管機關公告之各功能分區容許使用項目、細目與建築風貌，進行土地使用及建築風貌之管理。

第十九條 農村再生發展區計畫核定後，有下列情形之一者，除第二項規定外，其變更準用第十一條至前條所定程序辦理：

- 一、變更農村再生發展區名稱或範圍。
- 二、變更農村再生發展區各功能分區名稱、範圍或容許使用項目、細目。
- 三、增加公共設施種類或數量。
- 四、變更建築風貌。

前項第三款增加公共設施種類或數量，未涉及農村再生發展區功能分區容許使用項目、細目之變更者，由直轄市或縣（市）主管機關製作變更前後內容對照表，報中央主管機關核定公告之。

第三章 功能分區劃分及使用管理

第二十條 農村再生發展區各功能分區之容許使用項目、細目、認定基準及使用地類別如附表二。

前項使用項目、細目依不同功能分區分為免辦理認定基準審查及需辦理認定基準審查二類。

第二十一條 農村再生發展區計畫經核定後，各功能分區土地之使用，以中央主管機關公告之容許使用項目、細目為限；其容許使用項目為農村再生設施者，依本辦法規定辦理。

各功能分區之使用項目、細目依規定應辦理容許使

用同意，且屬附表二需辦理認定基準審查者，目的事業主管機關於同意容許使用前，應先徵得直轄市或縣（市）主管機關同意。

第二十二條 農村生活區之容許使用項目如下：

- 一、農村再生設施。
- 二、農作產銷設施。
- 三、林業使用。
- 四、水產養殖設施。
- 五、畜牧設施。
- 六、農產品集散批發運銷設施。
- 七、住宅。
- 八、農舍。
- 九、日用品零售及服務設施。
- 十、鄉村教育設施。
- 十一、行政及文教設施。
- 十二、衛生及福利設施。
- 十三、公用事業設施。
- 十四、無公害性小型工業設施。
- 十五、宗教建築。
- 十六、溫泉井。
- 十七、再生能源相關設施。
- 十八、安全設施。
- 十九、遊憩設施。
- 二十、水岸遊憩設施。
- 二十一、交通設施。
- 二十二、戶外遊樂設施。
- 二十三、觀光遊憩管理服務設施。
- 二十四、森林遊樂設施。

- 二十五、休閒農業設施。
- 二十六、戶外廣告物設施。
- 二十七、生態體系保護設施。
- 二十八、古蹟保存設施。
- 二十九、隔離綠帶。

第二十三條 農村生產區內之容許使用項目如下：

- 一、農村再生設施。
- 二、農作使用（包括牧草）。
- 三、農作產銷設施。
- 四、林業使用。
- 五、林業設施。
- 六、水產養殖設施。
- 七、畜牧設施。
- 八、農產品集散批發運銷設施。
- 九、住宅。
- 十、農舍。
- 十一、公用事業設施。
- 十二、溫泉井。
- 十三、再生能源相關設施。
- 十四、安全設施。
- 十五、交通設施。
- 十六、森林遊樂設施。
- 十七、休閒農業設施。
- 十八、生態體系保護設施。
- 十九、古蹟保存設施。
- 二十、隔離綠帶。

第二十四條 農村生態區之容許使用項目如下：

- 一、農村再生設施。

- 二、農作使用（包括牧草）。
- 三、農作產銷設施。
- 四、林業使用。
- 五、林業設施。
- 六、住宅。
- 七、農舍。
- 八、公用事業設施。
- 九、溫泉井。
- 十、再生能源相關設施。
- 十一、安全設施。
- 十二、交通設施。
- 十三、森林遊樂設施。
- 十四、生態體系保護設施。
- 十五、古蹟保存設施。
- 十六、隔離綠帶。

第二十五條 農村文化區之容許使用項目如下：

- 一、農村再生設施。
- 二、農作產銷設施。
- 三、林業使用。
- 四、農產品集散批發運銷設施。
- 五、住宅。
- 六、農舍。
- 七、日用品零售及服務設施。
- 八、鄉村教育設施。
- 九、行政及文教設施。
- 十、衛生及福利設施。
- 十一、公用事業設施。
- 十二、宗教建築。

- 十三、溫泉井。
- 十四、再生能源相關設施。
- 十五、安全設施。
- 十六、遊憩設施。
- 十七、交通設施。
- 十八、戶外遊樂設施。
- 十九、觀光遊憩管理服務設施。
- 二十、休閒農業設施。
- 二十一、戶外廣告物設施。
- 二十二、生態體系保護設施。
- 二十三、古蹟保存設施。
- 二十四、隔離綠帶。

第二十六條 農村再生設施之興建高度不得超過十點五公尺。但有下列情形之一，且核定於農村再生發展區計畫者，不在此限：

- 一、景觀休閒設施之眺望設施。
- 二、配合公共安全或環境保育目的設置之設施。

第四章 農村再生設施容許使用之申請及同意

第二十七條 農村再生設施依附表二應申請容許使用者，申請人應填具申請書並檢附下列文件各三份，向土地所在直轄市或縣（市）主管機關申請：

- 一、最近一個月土地登記謄本及地籍圖謄本。但能申請網路電子謄本者，免予檢附。
- 二、設施配置圖，其比例尺不得小於五百分之一。
- 三、位置略圖。
- 四、土地使用同意書。但土地為申請人單獨所有者，免附。

第二十八條 申請農村再生設施之容許使用，限於已核定之農村

再生發展區計畫公共設施項目，並應符合附表二之認定基準。位於農村生產區者，不得妨礙農田灌溉或排水功能。

申請農村再生設施容許使用未符合本辦法規定或違反其他法令規定者，直轄市或縣（市）主管機關應不予同意。

第二十九條 直轄市或縣（市）主管機關應依中央主管機關核定之農村再生發展區計畫內容，將計畫名稱及範圍內各筆土地之功能分區等資料，依相關規定程序登錄於地政機關之土地參考資訊檔，提供查詢參考。

第五章 附則

第三十條 農村再生發展區內之土地使用，需辦理非都市土地使用地變更編定者，應符合已核定之農村再生發展區計畫，並應經直轄市或縣（市）主管機關同意。

第三十一條 農村再生發展區計畫經中央主管機關核定後，各功能分區內原有合法容許使用之項目，未符該功能分區規定者，得為從來之使用。

前項原有合法使用項目之增建或改建，不得違反農村再生發展區計畫所定各功能分區原則。

第三十二條 依本辦法取得農村再生設施容許使用者，應依原核定之計畫內容使用。

直轄市或縣（市）主管機關對取得容許使用之農村再生設施，應定期檢查是否依核定計畫內容使用；未依計畫內容使用者，原同意機關得廢止其容許。

第三十三條 本辦法自發布日施行。

地政法令

※出租耕地申請依農業發展條例規定辦理分割 終止租約疑義

內政部民國 100 年 8 月 1 日台內地字第 1000154411 號函

主旨：關於貴府函為出租耕地申請依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定辦理分割終止租約疑義一案，復請 查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會 100 年 7 月 28 日農企字第 1000145932 號函辦理；兼復 貴府 100 年 7 月 11 日府授地權一字第 1000128514 號函並檢附該會函影本乙份。
- 二、案經行政院農業委員會首揭函以：「二、依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定：『耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。』其立法目的係為解決長久以來耕地三七五租約問題，明定得以分割耕地為租佃雙方『單獨所有』，替代地價補償方式，作為終止租約之條件，且不受每人分割後面積未達 0.25 公頃不得分割之限制。準此，依上開條款規定申請分割者，分割後之耕地即不得有數人共有之情事，且依耕地分割執行要點第 13 點規定，分割後筆數亦不致有大於租佃雙方人數之情形，合先敘明。三、查本案耕地租佃雙方擬依前開規定，協議將耕地分割為 3 筆以終止耕地三七五租約，惟其分割後之其中 1 筆耕地卻仍 2 人共有型態，故與前開立法意旨顯未符合。」本案請依該會上開意見辦理。

※債權人檢附法院委託之公正第三人出具之通知，得申請核發第一類地籍謄本

內政部民國 100 年 8 月 5 日台內地字第 1000156606 號函

主旨：債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人出具之通知，申請核發第一類土地登記及地價電子資料謄本（以下簡稱第一類謄本）乙案，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據司法院秘書長 100 年 8 月 1 日秘台廳民二字第 1000017363 號函辦理，兼復 貴處 100 年 6 月 27 日北市地籍字第 10031812100 號函。
- 二、有關臺灣臺北地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣變賣案件，地政事務所得否依據該公司出具之通知，受理債權人申請債務人之第一類謄本之疑義，案經函准司法院秘書長上開函略以：「金融機構合併法第十五條第三項規定：『資產管理公司或第一項第三款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。』法院依前開規定委託公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，其委託範圍包括查明不動產相關事項。是於執行程序進行中，該公正第三人如認有依強制執行法第十九條規定調查之必要者，自得依貴部九十四年六月三十日台內地字第○九四○○七七五一三一號函示，於通知文件上載明強制執行案號等事項命債權人查報，受查詢機關即有依示予以協助辦理之必要，俾委託代辦業務得以順利進行。」
- 三、本部同意司法院秘書長上開意見，地政事務所應受理債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人（台灣金融資產服務股份有限公司）出具之通知，申請核發第一類謄本，並依本部上開九十四年六月三十日函規定，該通知應載明強制執行案號、債權人姓名、債務人姓名、不動產標示及所需謄本種類等事項。地政事務所據以核

發之謄本末尾，應有「本謄本僅供法院強制執行事件使用，債權人應注意電腦處理個人資料保護法第六、十八、二十三、二十八條規定。」之戳記。

※有關申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜規定

內政部民國 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725215 號令

- 一、依財政部一〇〇年五月二十四日台財稅字第一〇〇〇〇〇六八四八〇號函說明二表示，以第三人土地抵繳遺產稅後發生應退還稅款時，參照改制前行政法院五十六年判字第二三一號及五十八年判字第五一七號判例，該土地應退還納稅義務人(即繼承人)。又是類土地退還之移轉非同一般土地移轉，參照平均地權條例第三十五條規定意旨，免徵土地增值稅；嗣土地再移轉時，其前次移轉現值應以納稅義務人原以該土地抵繳稅款之日當期土地公告現值為準。
- 二、申請退還原以第三人所有抵繳稅款之土地權利予納稅義務人所為之移轉登記相關事宜規定如下：

- (一) 登記之申請：由納稅義務人會同土地管理機關提出申請。
- (二) 登記原因：以「退稅」為登記原因。
- (三) 登記原因發生日期：主管稽徵機關核准退還證明文件之日期。
- (四) 應附文件：土地登記規則第三十四條第一項第一款、第三款及第四款之文件，及主管稽徵機關核准退還之證明文件、土地增值稅免納證明文件。
- (五) 登記規費：依土地法規定計收。

三、本解釋令自即日生效。

※修正「登記原因標準用語」退稅規定

內政部民國 100 年 8 月 10 日內授中辦地字第 1000725216 號令

修正「登記原因標準用語」退稅規定，自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」退稅規定

登記原因標準用語退稅修正規定

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權	土地建物他項權利部	備註
退稅	因主管稽徵機關核准退還原以第三人土地抵繳應納稅款所為之土地權利移轉登記			√	√	代碼：「EZ」 代碼註記： 「0600011--**Y60」

※有關土地所有權人於領回抵價地前死亡，且無人繼承時之處理疑義

內政部民國 100 年 8 月 15 日內授中辦地字第 1000725299 號函

主旨：經核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，得否由遺產清理人檢具繼承應備文件，代為申請發給抵價地乙案，請查照。

說明：

- 一、依據本部 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000725136 號函送 100 年區段徵收業務研討會會議紀錄六、案由(一)決

議辦理。

- 二、依據區段徵收實施辦法第 22 條第 3 項規定：「經直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，其繼承人得檢具繼承應備文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請更名發給抵價地。」基此，倘繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，可由法院選任之遺產清理事人檢具繼承應備文件，代為申請更名發給抵價地及辦理後續抵價地分配。

※大陸配偶繼承取得不動產者，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制

內政部民國 100 年 8 月 19 日台內地字第 1000165561 號函

主旨：關於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條第五項執行事宜，請查照並轉知所屬照辦。

說明：

- 一、依據行政院大陸委員會 100 年 8 月 11 日陸法字第 1000400792 號函辦理。
- 二、案經行政院大陸委員會首揭函以：「…，大陸配偶依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條第五項規定繼承取得臺灣地區不動產者，依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（下稱許可辦法）第六條之一第一項但書規定，不受登記完畢後滿三年，始得移轉之限制，且其移轉亦無須按許可辦法規定報請 貴部許可，此係屬登記機關權責，尙未涉及兩岸政策，尊重 貴部針對法規所為之解釋。」，合先敘明。
- 三、查臺灣地區與大陸地區人民關係條例增訂第六十七條第五項，其立法理由為：「大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，與臺灣社會及家庭建立緊密連帶關係，有別於

一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障，爰增列第五項，…。」，是以依該條例第六十七條第五項繼承取得供住宅用不動產所有權，無許可辦法第六條及第六條之一規定適用，即其繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿三年始得移轉之限制，亦無需按上開許可辦法報本部許可。

※登記機關於辦理祭祀公業或神明會所有權更名或變更登記完畢後，應依規定通知主管之民政機關

內政部民國 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函

主旨：為登記機關受理祭祀公業及神明會之土地，依規定登記為法人所有，或派下員、會員或信徒分別共有或個別所有，應於登記完畢後辦理通知一案，請 查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部 100 年 8 月 17 日內授中民字第 1000720170 號函檢送本部 100 年度祭祀公業及神明會清理工作檢討會第 1 場會議紀錄之結論辦理。
- 二、按「祭祀公業派下全員證明書核發後，依祭祀公業條例第 50 條第 1 項及第 2 項規定向登記機關申辦祭祀公業土地或建物所有權更名登記為法人所有，或依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有者，請登記機關於辦竣登記後，通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關，俾利明瞭祭祀公業變動之情形。」、「神明會申報人依本條例第 24 條第 1 項或第 25 條規定向登記機關申請神明會土地更名登記為法人所有，或為現會員或信徒分別共有或個別所有者，登記機關應於辦竣登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關之民政機關或單位。」分為本部

98年2月3日內授中民字第0980720020號函及地籍清理條例施行細則第21條所明定。請登記機關確實依上開規定辦理，俾利主管機關掌握祭祀公業及神明會土地處理情形。

※有關申請興建農舍用地相關規定

內政部民國100年8月23日內授中辦地字第1000725328號令

一、按農業發展條例第十八條第四項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，其立法意旨乃在避免農舍與其坐落用地分屬不同所有權人，引發經營利用及產權紛爭問題。因上開條例並無限制農舍及其坐落用地不得為共有，故農地所有權人將其農舍及其坐落用地全部或一部移轉時，除應符合實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定，於各種用地內申請建造自用農舍，建築面積不得超過其耕地面積百分之十，及農業用地興建農舍辦法第六條第三款規定，申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十之規定，有一定比率之管制外，其移轉不應有所有權人不同及持分不一致之情形（行政院農業委員會九十年五月二十二日農輔字第九〇〇一二二二六五號、九十八年九月九日農企字第〇九八〇一五四〇二二號及一百年一月四日農授水保字第〇九九〇一八三二一七號函參照）。又上開所稱農舍與其坐落用地併同移轉時不得有所有權人不同之情形，係指農舍與農業用地不得分別移轉而言；而農舍與其坐落用地併同移轉時不得有所有權人持分不一致之情形，則指依上開條例第十八條第四項規定，農地與農舍併同移轉之原則下，共有人間持有農舍與農業用地之比例應相同，始符合該條項規定意旨。爰農業發展條例修正前或後取得之農業用地興建之農舍，業經建管單位審查符合上開建管法令規定，並核發使用

執照者，嗣後農舍與其坐落用地併同移轉登記時，應審核該農舍及其農地之移轉持分比例有否相同，亦即如農舍移轉持分二分之一，農地亦應一併移轉持分二分之一。

二、至本部九十七年七月三十一日內授中辦地字第〇九七〇七二三八七八一號函說明四：「農業發展條例修正前興建之農舍，業經建管單位審查符合實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定，並核發使用執照者，嗣後地政機關受理農舍與其坐落用地移轉登記時，除審查移轉之坐落用地面積不得少於移轉農舍之一樓樓地板面積外，無須再依本部八十七年一月八日台內地字第八六一二二九五號函釋審查移轉後之農地面積有無符合上開建管法令規定原核准使用面積。本部上開號函應配合停止適用。」部分，因不符上開審查規定，配合停止適用。

三、本解釋令自即日生效。

※土地所有權人依地籍清理條例第29條規定申請塗銷地上權登記疑義

法務部民國100年8月23日法律字第1000011646號函

主旨：為宜蘭縣政府函為建物因判決移轉致與地上權分離，倘該建築尚未滅失，惟地上權人住址已不詳者，土地所有權人得否依地籍清理條例第29條規定申請塗銷地上權登記疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部100年4月28日台內地字第1000063903號書函，隨文檢還來文附件。
- 二、99年2月3日修正前（以下簡稱修正前）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。」地上權目的

係使用他人土地，性質上為用益物權，地上權人不自行使用土地，將土地出租或提供他人使用，亦無不可（最高法院 83 年台上字第 2104 號民事判決、謝○○著「民法物權論中冊，96 年 6 月修訂 4 版，頁 55 參照）。又修正前民法第 838 條規定：「地上權人，得將其權利讓與他人。但契約另有訂定或另有習慣者，不在此限。」是以，地上物如為具有獨立性之建築物，其既具有獨立之所有權，與地上權兩者間，非不能分開而為讓與，然為保全其經濟作用，應類推適用民法第 425 條之 1 規定，使建築物於得使用期間有租賃關係存在（謝○○著「民法物權論中冊」，96 年 6 月修訂 4 版，頁 87、88 參照）。

三、按地籍清理條例（下稱本條例）第 29 條第 1 項規定：「中華民國 45 年 12 月 31 日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而其土地上無建築改良物或其他工作物者，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。」揆諸立法理由略以：「…至於其未定有期限者，如地上權人姓名或住所不詳，土地所有人難以會同其申辦地上權塗銷登記，縱欲提起塗銷地上權登記之訴，因對造不明，亦不可為，且其上無建築物或其他工作物者，顯然地上權人未行使權利…」係以地上權人住所不詳或行蹤不明，且土地上無建築改良物或其他工作物，外觀上顯然地上權人未行使權利為要件。復按本條例施行細則第 24 條第 1 項規定：「土地所有權人依本條例第 29 條規定申請塗銷地上權登記時，應檢附『地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物』之土地複丈成果圖，及足資證明地上權人住址不詳或行蹤不明之文件。」所稱「地上權人在該土地上確無建築改良物或其他工作物」似將本條例第 29 條第 1 項之建

築改良物或其他工作物限於地上權人所有，而不包括「建築改良物或其他工作物非地上權人所有」之情形。本件來函所詢問題，端視地籍清理條例第 29 條第 1 項所定「土地上無建築改良物或其他工作物」是否確如前述，僅限於「土地上無『地上權人所有』之建築改良物或其他工作物」之情形而定，此涉及本條例及其細則相關規定之立法意旨，仍請貴部本於職權審認之。

※核釋有關陽臺設置於地面層之相關規定

內政部民國 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第一條第二十款已定義「直上方有遮蓋物者稱為陽臺」，陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為「陽臺」；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為「陽臺（法定空地）」。
- 二、前揭「陽臺（法定空地）」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。
- 三、本解釋令自即日生效。

稅務法令

※私有原住民保留地不得做為抵繳欠稅之標的

財政部民國 100 年 8 月 8 日台財稅字第 10004526120 號函

主旨：各地區國稅局依「國稅稽徵機關承受行政執行處無法拍定不動產作業要點」規定，承受私有原住民保留地抵繳欠稅是否違反山坡地保育條例第 37 條及原住民保留地開發管理辦法第 18 條規定疑義乙案，請參酌行政院原住民族委員會 100 年 7 月 26 日原民字第 1001033698 號函說明意旨辦理，請 查照。

【附件】

行政院原住民族委員會民國 100 年 7 月 26 日原民字第 1001033698 號函

主旨：有關貴分局函為依據「國稅稽徵機關承受行政執行處無法拍定不動產作業要點」規定，承受私有原住民保留地抵繳其欠稅，是否違反山坡地保育利用條例（以下簡稱山保條例）第 37 條及原住民保留地開發管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 18 條規定疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴分局 100 年 6 月 16 日南區國稅屏縣四字第 1000018601 號函。
- 二、按「山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿五年者，無償取得土地所有權，除政府指定之特定用途外，如有移轉，以原住民為限；其開發管理辦法，由行政院定之。」為山保條例第 37 條所定，次依管理辦法第 18 條第 2 項規定，政府指定特定用途，係指政府因興辦土地徵收條例規定之各款事業所需要，本案依來函說明略為，為執行欠稅業務之需，貴分局依據行政執行法之相關規定聲請執行貴轄欠稅人名下所有座落屏東縣三地門鄉賽嘉段 101、200 地號土地，經依強制執行法第 95 條第 2 項之規定聲請減價拍賣仍無人應買時，擬依「國稅稽徵機關承受行政

執行處無法拍定不動產作業要點」由國家承受乙節，核與上開政府指定特定用途不符，謹釋示憑辦。

※有關重劃後農業用地申報移轉，其原地價認定疑義

財政部民國 100 年 8 月 11 日台財稅字第 10004726710 號函

主旨：土地所有權人申報移轉重劃後農業用地，申請依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定課徵土地增值稅，重劃前之多筆土地，有部分於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效時非屬農業用地，其餘均符合農業用地，可否准予比例計算原地價，課徵土地增值稅乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴局 100 年 6 月 22 日中市稅財字第 1002100171 號函。
- 二、依土地稅法第 39 條 2 第 4 項規定：「作農業使用之農業用地，於本法中華民國 89 年 1 月 6 日修正施行後第 1 次移轉，或依第 1 項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」次依本部 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900452810 號令釋：「土地稅法第 39 條之 2（平均地權條例第 45 條）第 4 項有關以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅規定之適用，應以土地稅法（平均地權條例）89 年 1 月 28 日修正公布生效時，該土地符合本法施行細則第 57 條第 1 項所定之農業用地為適用範圍；…」本案土地所有權人申報移轉重劃後○○區○○段 378 及 379 地號土地，其重劃前除○○段 120-2 及 127-4 地號土地，於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效時編定為「特定農業區之交通用地」，非屬農業用地外，其餘均屬

農業用地。如經分別審認符合「作農業使用之農業用地」要件者，准依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定計算原地價，課徵土地增值稅。

※核釋「稅捐稽徵法」第 23 條第 4 項及第 5 項，有關稅捐稽徵機關對移送執行案件處理之相關規定

財政部民國 100 年 8 月 11 日台財稅字第 10000244740 號令

- 一、96 年 3 月 5 日以前已移送執行案件，無論其於該日之前或後，經法務部行政執行署所屬行政執行處核發執行（債權）憑證而「執行終結」者，如未逾徵收期間，稅捐稽徵機關得再移送執行，且一律適用稅捐稽徵法第 23 條第 5 項規定。
- 二、96 年 3 月 5 日以前已移送執行案件，稅捐稽徵機關以課稅處分不成立、無效、送達不合法或移送執行後納稅義務人始要求繳納復查決定應納稅額之半數或提供相當擔保等事由「撤回」，於該日後再移送執行者，應適用稅捐稽徵法第 23 條第 4 項規定；另法務部行政執行署所屬行政執行處以課稅處分不成立、無效、送達不合法「退案」者，亦同。
- 三、計算稅捐稽徵法第 23 條第 4 項規定徵收期間屆滿日時，無庸考量同條第 1 項但書規定繫屬執行之期間。

※核釋「土地稅法」第 34 條第 5 項第 4 款之規定，有關連續設籍年限之認定

財政部民國 100 年 8 月 15 日台財稅字第 10000185310 號令

土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子

女已於該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款之規定。

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項規定，所有權人銷售自配偶回贈之不動產，計算持有期間時，准將其贈與配偶前持有該不動產之期間合併計算

財政部民國 100 年 8 月 16 日台財稅字第 10000290040 號令

所有權人銷售原贈與配偶，嗣後配偶又回贈之不動產，於計算特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定之持有期間時，准將其贈與配偶前持有該不動產之期間合併計算。

其他法令

※有關 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條條文之施行日

內政部民國 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000047394 號函

主旨：有關 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條條文及不動產估價師法第 24 條條文之施行日一案。

說明：

- 一、復貴局 100 年 7 月 19 日中市地價二字第 1000022494 號函。
- 二、有關 100 年 6 月 15 日公布修正地政士法第 30 條條文之施行日，依地政士法第 59 條第 1 項規定，自公布後六個月施行。另同年月日公布修正不動產估價師法第 24 條條文之施行日，依不動產估價師法第 46 條第 1 項規定，自公布日施

行。

※核釋金融機構受理自然人申辦土地抵押貸款得否不受「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」第五點第一項第一款規定之限制

中央銀行民國 100 年 8 月 2 日台央業字第 1000036373 號令
金融機構受理自然人申辦土地抵押貸款得否不受中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定第五點第一項第一款（未檢附抵押土地具體興建計畫者不得受理）規定之限制：

一、自然人申辦以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款，經金融機構查證確認符合下列各款情形者，得免依「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」第五點第一項第一款檢附抵押土地具體興建計畫：

- （一）借款人非屬投資、購買不動產或興建房屋者。
- （二）借款人向金融機構聲明資金用途係屬支應個人日常生活或理財周轉所需。
- （三）借款人向金融機構切結聲明事項如有不實或經金融機構事後查核借款人未依聲明之用途使用資金時，願依違反貸款合約之約定辦理。

二、上開自然人申辦土地抵押貸款之額度，最高不得超過依下列計算方式所得金額之六點五成：

- （一）中華民國九十九年十二月三十一日起新申貸者：按該抵押土地取得成本與金融機構鑑價較低者計算。但土地因繼承、贈與或其他非屬買賣原因而取得；或土地

所有權移轉登記在九十八年十二月三十一日前，確無法提出買賣交易成本相關佐證文件者，得依土地鑑價金額計算。

- （二）九十九年十二月三十一日起以舊貸案展期者：按該抵押土地原鑑價金額計算。

依前項第二款計算之舊貸案件，其貸款成數超過六點五成者，自貸款展期之日起，得給予最長一年之調整期，調整期屆至後，貸款成數不得超過原鑑價金額之六點五成。

三、金融機構承作上開自然人土地抵押貸款，應輔以下列配套措施：

- （一）加強該等貸款案件之貸前徵信（確認借款人身分及資金用途等）及貸後授信管理（包括追蹤借款人資金用途是否與切結內容相符，並執行違約效果等）。
- （二）內部稽核單位應將該等案件之徵授信管理列為內部查核重點。

※業經法院選任破產管理人之公司，法人人格是否存在疑義

法務部民國 100 年 8 月 2 日法律決字第 1000020328 號函

主旨：有關公司業經法院裁定破產並已選任破產管理人，該法人人格是否依然存在；如法人人格仍然存在，該破產管理人在執行職務範圍內得否以公司負責人名義依建築法申請竣工展期或行使其他公司負責人職權疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 5 月 27 日內授營建管字第 1000804630 號函。
- 二、關於旨揭疑義，案經轉准司法院秘書長 100 年 7 月 21 日

秘台廳民二字第 1000015544 號函復，略以：「…二、關於公司經法院裁定破產並已選任破產管理人，其法人人格是否存在乙節，請參考本院秘書長 97 年 6 月 2 日秘台廳民二字第 0970010749 號及 100 年 3 月 9 日秘台廳民二字第 1000005698 號函示。三、至於破產管理人在執行職務範圍內得否以公司負責人名義依建築法申請竣工展期或行使其他公司負責人職權部分，事涉公司法範疇，非本院主管法規，未便表示意見。」。

※有關保護區內原有合法建築物增建、改建及拆除後新建建築物初始登記認定疑義

內政部民國 100 年 8 月 4 日內授營中字第 1000123685 號函

主旨：有關貴府函為臺北水源特定區計畫保安保護區內原有合法建築物增建、改建及拆除後新建等事宜，涉及建築物初始登記認定疑義乙案。

說明：

- 一、查都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 14 款規定：「原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建築蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。…」，至實施建築管理前已建造完成之合法建築物之認定應檢附之文件前經本部 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函說明二之規定據以認定，先予敘明。
- 二、本部 97 年 11 月 24 日內授營都字第 0970809333 號函規定：「基於兼顧保護區劃設之目的及保障土地所有權人權益，依上開規定申請原有合法建築物拆除後之新建、改建、

增建者，應於該原有合法建築物初始登記坐落之該宗基地辦理，無論建築形式為何，其建築總樓地板面積，均不得超過 495 平方公尺，本案仍請依上開立法意旨辦理。」，該函釋已規定係以該合法建築物初始登記座落之該宗基地辦理。

- 三、本案尚未辦理建築物登記或無法依規定辦理登記之原因應請貴府先予查明釐清；如仍無法提出初始登記文件，有關該原有合法建築物基地之認定請就實施建築管理前已建造完成之合法建築物之認定證明文件本於權責依都市計畫法臺灣省施行細則第 27 條第 1 項第 14 款及前開函釋規定逕予辦理。至「實施建築管理前」之基準日期之認定，請依本部 91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函辦理。

※除信託行為另有約定外，信託關係不因該公司為合併後消滅公司而受影響

法務部民國 100 年 8 月 11 日法律決字第 1000020294 號函

主旨：有關臺北市府財政局函詢○○人本服務股份有限公司與○○建設股份有限公司依企業併購法規定辦理公司合併，合併後消滅公司於合併前已辦理信託登記之土地，在未終止信託回復登記原委託人名義前，得否准按同法第 34 條第 1 項第 5 款規定記存土地增值稅疑義乙案，復如說明二、三。請查照。

說明：

- 一、復貴部 100 年 7 月 20 日台財稅字第 10000262711 號函。
- 二、按公司法第 71 條第 1 項第 5 款規定：「公司有左列各款情事之一者解散：五、與他公司合併。」信託法第 8 條規定：「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行

為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。」準此，在法人為委託人時，除信託行為另有約定，信託關係不因委託人為合併後消滅公司而受影響。本件○○人本服務股份有限公司（以下簡稱○○公司）前依殯葬管理條例第 44 條規定，將預先收取費用等值之土地及定期存款信託予○○工業銀行股份有限公司（以下簡稱○○工銀），嗣○○公司因法人合併而消滅，揆諸上開說明，除信託行為另有約定外，該信託關係不因○○公司為合併後消滅公司而受影響，原受託人○○工銀仍應依信託本旨，處理信託業務。

三、至所詢旨揭疑義，涉及企業併購法第 34 條第 1 項第 5 款之解釋與適用，貴部既已徵詢該法主管機關意見，仍請參考其意見卓處。

※關於繼承財產所生孳息得否作為限定繼承人應納遺產稅之執行標的疑義

法務部民國 100 年 8 月 16 日法律字第 1000019251 號函

主旨：關於繼承財產所生孳息得否作為限定繼承人應納遺產稅之執行標的乙案，復如說明二。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 100 年 7 月 11 日台財訴字第 10000262820 號函。
- 二、按 98 年 6 月 10 日修正前民法第 1154 條第 1 項規定：「繼承人得限定以因繼承所得之遺產，償還被繼承人之債務。」本項規定所稱「被繼承人之債務」係指被繼承人死亡前，已發生之債務始足當之。而遺產稅係對被繼承人所遺留該遺產經扣除相關免稅額及扣除額後之總額部分所生之公法上法定之債，並非繼承之債務，而係因被繼承人遺

有遺產總額價值使繼承人獲有利得，故依法由繼承人為納稅義務人繳納稅捐。是以，繼承人雖主張限定繼承，如遺產清算結果，並依法扣除相關免稅額及扣除額後之總額部分，限定繼承人確實因遺產繼承獲有利益（按：此時應繼遺產之權利與其經濟價值於法律上已成為繼承人財產），主管機關對該限定繼承人作成課徵遺產稅的行政處分，限定繼承人未依法完納稅捐時，該公法上金錢給付義務，經稅捐機關依法移送本部行政執行署所屬各行政執行處強制執行，執行機關對於執行之標的物，並不限於被繼承人所遺留之遺產（物）為限，業經本部 96 年 2 月 15 日法律決字第 0960004456 號函復在案。來函所詢繼承財產所生孳息得否作為限定繼承人應納遺產稅之執行標的乙節，揆諸本部上開函釋意旨，遺產稅因非屬修正前民法第 1154 條第 1 項規定所稱「被繼承人之債務」，故縱有限定繼承情事，其執行標的亦不以納稅義務人繼承之財產為限，仍得就繼承財產所生之孳息而為執行。

三、至貴部來函說明三所引司法院秘書長 82 年 7 月 27 日（82）秘台廳民二字第 12562 號函所稱：「…其遺產稅得受清償之責任財產，應認以遺產為限。…」等情，與本件所詢遺產稅之納稅義務人屬繼承人，並非繼承債務情節是否相同？尚有疑義，引用該函前允宜釐清，併予敘明。

判解新訊

※法院撤銷詐害行為形成判決確定後，債務人依民法第 759 條回復為不動產贈與物所有權人，無庸為塗銷登記

裁判字號：100 年判字第 1343 號

案由摘要：土地增值稅

裁判日期：民國 100 年 8 月 4 日

要旨：民法第 244 條所規定之撤銷權係屬一種撤銷訴權，當事人須以訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形成判決，始能生撤銷之效果，此項撤銷權之效力，不特及於債權行為，亦及於物權行為。又依同法第 759 條，不動產之物權因法院之形成判決而取得者，不以登記為生效要件，是倘債權人依同法第 244 條第 1 項聲請法院撤銷債務人不動產贈與債權行為及移轉所有權登記之物權行為，該法院為撤銷其行為之形成判決確定後，則贈與物所有權即回復為債務人所有，無庸再為塗銷登記。

※依法屬抵押權應經登記事項，如因內容冗長致登記簿不能記載，可以附件作為登記簿一部，仍為抵押權效力所及

裁判字號：100 年上字第 340 號

案由摘要：返還不當得利等

裁判日期：民國 100 年 8 月 10 日

要旨：最高限額抵押權所擔保之債權，除訂約時已發生之債權外，將來發生之債權，在約定限額範圍內，亦為抵押權效力所及。最高限額抵押權顯在擔保存續期間內所發生之債權，凡在存續期間所發生之債權，皆為抵押權效力所及，是以，於存續期間屆滿前所發生之債權，債權人在約定限額範圍內，對於抵押物均享有抵押權。又該抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，依法應經登記，始生物權之效力，惟地政機關辦理土地登記時，其依法令應行登記之事

項，如因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，可以以附件記載作為登記簿之一部；若未於土地登記簿一一記載，在目前可以其聲請登記時提出之最高限額抵押權設定契約書，視為登記簿之附件，故在該契約書上記載之該抵押權所擔保之債權，均為抵押權效力所及。

※鄰地所有人請求移去或變更逾越地界房屋，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更

裁判字號：100 年台上字第 1329

案由摘要：請求拆除地上物返還土地

裁判日期：民國 100 年 8 月 11 日

要旨：鄰地所有人對於不符合民法第 796 條規定者，得請求移去或變更逾越地界之房屋，然為顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，考量移去或變更逾越地界之房屋有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，故依同法第 796 條之 1 規定賦予法院裁量權，法院自得斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。

※請求需用土地人徵收所有權，係以所請求徵收之土地已經需用土地人徵用為前提

裁判字號：100 年判字第 1420 號

案由摘要：徵收補償

裁判日期：民國 100 年 8 月 11 日

要旨：按土地徵收條例第 58 條第 1 項、第 2 項規定，國家因

興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾 3 年者，土地或土地改良物所有權人得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。是以，請求需用土地人徵收所有權，係以所請求徵收之土地已經需用土地人徵用為前提。又排水溝水利工程，依其工程構造及用途，顯然屬於長期性之水利設施，而非臨時性之公共建設工程等情，則依土地徵收條例第 58 條第 2 項規定，請求需用土地人徵收土地，即有未合。

※繼承人應於償還夫妻剩餘財產分配請求債權後，始得對於受遺贈人交付遺贈

裁判字號：100 年家上字第 70 號

案由摘要：請求交付遺贈物

裁判日期：民國 100 年 8 月 31 日

要旨：參照民法第 1159 條第 1、2、3 規定，有優先權之債權應先於普通債權而受清償，而普通債權之清償又優先於遺贈之交付，此乃清償債務及交付遺贈之順序，易言之，優先權之債權人在清償順序中為第一順位，普通債權人為第二順位，對於受遺贈人之交付遺贈，其順序為第三順位。又遺贈僅具有債權之效力，受遺贈人並未於繼承開始時，當然取得受遺贈物之所有權或其他物權，尚待遺產管理人或遺囑執行人於清償繼承債務後，始得將受遺贈物移轉登記或交付受遺贈人，足認受遺贈人僅對於被繼承人取得債權之請求權，是繼承人應於償還夫妻剩餘財產分配請求債權後，始得對於受遺贈人交付遺贈。

八月份重要會務動態

- 100/08/03 內政部營建署函送本會，有關 100 年 7 月 13 日召開「都市更新產業人才供需調查與推估」委託專業服務採購案諮詢會議紀錄乙份。
- 100/08/03 內政部營建署函知本會，有關辦理「100 年度住戶自主更新輔導團委託專業服務案」歡迎所屬會員踴躍參與投標。
- 100/08/05 新北市府地政局召開研商訂定本市土地最小面積單位及禁止其再分割會議，本會由黃監事會召集人朝輝、范主任委員之虹代表出席參加。
- 100/08/05 內政部函副知本會，有關債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人出具之通知，申請核發第一類土地登記及地價電子資料謄本（以下簡稱第一類謄本）乙案，其相關說明略謂如下：
 - 一、有關臺灣臺北地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣變賣案件，地政事務所得否依據該公司出具之通知，受理債權人申請債務人之第一類謄本之疑義，案經函准司法院秘書長上開函略以：「金融機構合併法第 15 條第 3 項規定：『資產管理公司或第一項第三款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。』法院依前開規定委託公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，其委託範圍包括查明不動產相關事項。是於執程序進行中，該公正第三人如認有依強制執行法第 19 條規定調查之必要者，自得依內政部 94 年 6 月 30 日台內地字第 09400775131 號函示，於通知文件上載明強制執行案號等事項命債權人查報，

受查詢機關即有依示予以協助辦理之必要，俾委託代辦業務得以順利進行。」

二、內政部同意司法院秘書長上開意見，地政事務所應受理債權人檢附法院委託辦理不動產拍賣變賣業務之公正第三人（台灣金融資產服務股份有限公司）出具之通知，申請核發第一類謄本，並依內政部上開 94 年 6 月 30 日函規定，該通知應載明強制執行案號、債權人姓名、債務人姓名、不動產標示及所需謄本種類等事項。地政事務所據以核發之謄本末尾，應有「本謄本僅供法院強制執行事件使用，債權人應注意電腦處理個人資料保護法第 6、18、23、28 條規定。」之戳記。

100/08/05 行政院農業委員會書函復本會，有關建議農業用地作農業使用證明書規費應以土地筆數為計算基準一案，其相關說明略謂如下：

查行政院農業委員會 100 年 1 月 24 日農企字第 1000103700 號函釋核發農業用地作農業使用證明書規費之收取，係針對共有農業用地之共有人倘擬就其持分部分辦理所有權移轉時，為利審查並依所申請之持分範圍核發上開證明書，爰規定農業用地作農業使用申請書或證明書上之土地所有權人欄位，應將土地所有權人個人擬申請賦稅減免優惠之持分權利範圍土地分筆填列，並依所填之筆數收取審查費，故非以共有人人數作為審查費計算基準，特予說明。

100/08/08 內政部營建署召開「中央都市更新基金財源籌措及都市更新債券發行推動機制」委託專業服務案期初報告審查會議，本會由林榮譽理事長旺根、范主任委員之虹代表出席參加。

100/08/10 行政院消費者保護委員會召開「成屋買賣契約書範本修正草案」暨其「定型化契約應記載及不得記載事項草案

」第 11 次審查會，本會蘇秘書長榮淇代表出席參加。

100/08/10 內政部函送本會，有關「土地登記規則第 34 條」規定之解釋令及「登記原因標準用語」退稅之修正令，請至內政部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>）公文附件下載區下載。

100/08/12 臺北市稅捐稽徵處轉知：

「土地所有權人申報移轉重劃後農業用地，申請依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定課徵土地增值稅，重劃前之多筆土地，有部分於 89 年 1 月 28 日土地稅法修正生效時非屬農業用地，其餘均符合農業用地。如經分別審認符合「作農業使用之農業用地」要件者，准依土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定計算原地價，課徵土地增值稅。」

100/08/12 本會函建請內政部，有關共有土地以多數決為買賣之處分或設定用益物權時，第一項共有人中之一人或數人為承受人之適法性問題，為兼顧他共有人權益，請內政部斟酌變更見解，以維法制，相關說明略謂如下：

一、按自內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函同意法務部 97 年 3 月 26 日法律決字第 0970003026 號函之見解謂：「土地法第 34 條之 1 規定……該條文前 4 項規定之適用對象為『分別共有』之情形，另於第 5 項對『共同共有』設有準用規定，而本部 95 年 8 月 4 日法律字第 0950700558 號函既表示同意處分共有物之人數及應有部分如已符合前開土地法規定，即得處分共有物，縱事後原同意處分之共有人之一承買共有物，而生權利混同之效果，亦不影響原同意處分人數及應有部分之計算，且實務上亦採肯定見解（最高行政法院 91 年度判字第 214 號判決參照），上開本部函釋雖係就共同共有所為之釋示，依上舉規定，其於『分別共有』亦應為相同之處理。」嗣後，鈞部進而以 99 年 8

月 27 日內授中辦地字第 0990725278 號令同意法務部復於 99 年 7 月 29 日以法律決字第 0999027538 號函表示，參照學者見解及最高行政法院 91 年度判字第 214 號判決意旨：「至土地或建築改良物之共有人，其應有部分合計逾三分之二，而依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分全部共有物時，其承受人，得為共有人之一，或必須為該共有物全體共有人以外之第三人，法律並未設限制規定。」故共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定為處分時，受讓人並無資格之限制，則舉重以明輕，共有人依本條項設定地上權時，地上權人之資格亦無限制。此觀諸司法院釋字第 451 號解釋理由書所載：「土地之共有人本於所有權之作用，對於共有物之全部，雖有使用收益之權，惟此使用收益權，仍應按其應有部分而行使，若共有人逾越其應有部分之範圍而為使用收益，即係損及他共有人之利益而與侵害他人之所有權同。故共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。從而共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。」亦持相同見解可證。又該號解釋之意旨雖僅論及「共有人全體之同意設定地上權」，惟解釋上不因共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定採多數決之方式設定地上權而有不同。值此之故，部分共有人非不得依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，就共有土地設定地上權予共有人之一。

二、上述函釋發布之後，各縣市登記機關發現，多數共有人以其經濟上之強勢，發動以多數決為買賣處分或設定地上權登記，舉例言之，甲、乙、丙、丁、

戊等五人共有（持分各 1/5），甲、乙、丙等三人符合依本法條第一項為買賣之處分，亦即直接將全部共有不動產售予丙（或甲、乙、丙）自己，並以具結方式完成登記，此類案件已漸形增加，其對於弱勢之他共有人權益保障顯有不足。案經本會 100 年 7 月 27 日邀集學者（溫豐文教授、陳立夫教授及陳明燦教授）及登記實務專家及鈞部地政司登記科張科長等人與會共同研討，並獲致下列初步結論：「應建議內政部地政司應儘速函請法務部變更見解，以免本法條遭誤用」本會特補充理由如下：

（一）最高行政法院 91 年度判字第 214 號判決係以他共有人行使優先購買權之結果是否及於未表示優先承購之他共有人而為裁判，該判決認為，執行要點第十項第一款及法務部見解，認「部分共有人依土地法第三十四條之一處分共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如他共有人不願購買，自應將共有物全部移轉予共有人以外之第三人」，使取得共有土地處分權之共有人，依土地法第三十四條之一處分共有土地時，增加「應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買」之限制，難謂合法……」並得出結論謂：「依土地法第三十四條之一第一項規定，已合法取得系爭共有土地之處分權，其處分之程序，除同條第二項規定外，法律未設限制；至處分土地之權利承受人，法律復未限制不得為共有人中之一人。」惟該判決係以他共有人行使優先購買權之效果，是否及於未表示優先承購之他共有人而為判決。並未非就依第一項所為之處分

或設定，其相對人可否為多數共有人而為論斷，合先敘明。

(二)再者，以多數決依本法條為買賣處分或設定地上權登記之案件，必先有當事人間之買賣或設定契約之合意存在為前提，並據以通知他共有人是否依同一價格條件優先承購（即使是設定地上權，亦應表明其契約之對價）。蓋優先購買權為形成權，苟無同一價格條件之契約存在，他共有人自無從行使優先購買權。從而，第一項之共有人發動多數決為買賣處分或設定地上權登記之際，應有與第三人成立之契約存在，自無由允許其得自始即兼為買受人（或他項權利人）之可能。茲分述如下：

- 1、本法條之多數決處分，係為解決土地有效利用，對於少數「他共有人」之權益保護，依本法條之多數決處分或設定，必須先符合第一項實質要件，始得合法取得他共有人之「有權代為處分」之權利，更重要的須與相對人簽訂契約之書面，始得依第二項規定「應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」履程序義務（即書面通知契約之價格條件）。且依第四項他共有人得依同一價格優先購買。倘若又允許多數共有人之一人或數人，自始即得自命為「承受人」，其事先存在之契約何從而來？
- 2、違反契約之對立性：契約成立之第一個要件，即須有雙方當事人（如買方與賣

方），且雙方當事人相互為對立（一方之付價金、另一方移轉財產權）之意思表示。所謂對立，意指雙方意思表示的內容是互補的，例如一方要買、另一方要賣，如買、賣雙方為同一人，該契約無由成立。依執行要點第八點第一、二款規定，第二項「事先」、「書面通知」之方式及內容，依下列之規定：「（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔『行為之前』，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。」若多數共有人自命為賣方，其中一人或數人又自命為買方，則該處分扣除院買受之共有人之應有部分，其同意比例未達第一項之門檻，依前揭雙務契約當事人之對立性，此項契約即不符合第一項實質要件，又違背契約當事人之對立性，如何認定其為有效？

- 3、左手與右手交易，違反利益衝突原則：民法第 106 條規定，代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為；而且自己與自己為法律行為，原則乃我國法律所禁止，法制規範原則上不應准許「左手與右手交易」（如同信託業法第 35 條之禁止自易行為），本法條如以行政見解擴張解釋，尤為不妥。
- 4、權利濫用應屬無效：按權利之行使，不

得違反公共利益，或以損害他人為主要目的（民 148）。最高法院 71 年台上字第 737 號判例謂「查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。」本法條之立法目的僅在促進土地利用，賦與多數共有人有代為處分之權，就多數共有人而言，僅處分其應有部分而已；前揭類型之處分，利用本法條之手段，其主要目的在強食鯨吞他共有人之應有部分，如此行徑顯然有「違反公共利益」及「以損害他人為主要目的」之權利濫用。

(三) 總之，倘任意擴張解釋，第一項共有人得為買受人之一，自亦可擴大適用為第一項共有人全體亦得為買受人，(如前舉案例，甲、乙、丙全部可以自命為賣方又兼為買方)，其目的卻只有「意在沛公」主要在圖謀他共有人之應有部分，更且，實務上此類案件，均以具結方式申請登記，登記機關對於通知內容及方式均不審查，似將更助長「強凌弱」「大欺小」，而弱小之他共有人卻毫無置喙餘地之不合理現象。試問，他共有人之權益如何保護？

三、綜上，「承受人得為共有人之一」似應侷限於他共

有人之一或數人，依同一條件優先承購而為承受人時，始有適用餘地。倘任意擴張解釋包括第一項共有人，將使本法條變成助長「強凌弱」「大欺小」的工具，且與立法原意有違，誠非妥適。為此，建議鈞部審慎研酌，並速變更見解，以符本法條之立法目的，並兼顧他共有人權益。

100/08/15 新竹市地政士公會舉行「區分地上權運用與案例分享」專業講習會，特邀請玄奘大學法律學系曾國修教授擔任主講人。

100/08/15 新北市政府地政局函送本會，有關 100 年 8 月 5 日「研商訂定本市土地最小面積單位及禁止其再分割」會議紀錄乙份。

100/08/15 內政部函復本會，有關所送 100 年 7 月 8 日第 6 屆第 6 次理監事聯席會會議紀錄乙份，洽悉；其中涉及地政法令疑義及建議事項等，請研提具體意見另案報部。

100/08/15 內政部函知本會，有關經核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，得否由遺產清理事人檢具繼承應備文件，代為申請發給抵價地乙案，其相關說明略謂如下：依據區段徵收實施辦法第 22 條第 3 項規定：「經直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，其繼承人得檢具繼承應備文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請更名發給抵價地。」基此，倘繼承人因故不能管理遺產，亦無遺囑執行人時，可由法院選任之遺產清理事人檢具繼承應備文件，代為申請更名發給抵價地及辦理後續抵價地分配。

100/08/15 台中市地政士公會函送本會，有關該會第 7 屆第 4 次臨時理監事聯席會會議紀錄乙份。

100/08/15 財政部令函知本會：「土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣

後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已於該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款之規定。」

100/08/16 內政部營建署假該署 5 樓大禮堂舉辦「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新程序及其辦法教育講習」。

100/08/16 內政部函知本會，有關於為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，於其他登記事項欄記明信託登記案件之年月日字號乙案，其相關說明略謂如下：

配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定：「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明「GJ：『委託人：○○○』」及「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽或複印信託專簿，修正代碼「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」，增加登錄內容「：依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理」。

100/08/16 本會函建請內政部，有關 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號公告，其中有關檢附「株主台帳、株卷（股票）」之規定，予以廢止或修正為限期公告股東名冊徵求異議，以明權屬，俾利依「地籍清理條例」之規定辦理土地所有權更正登記，相關說明略謂如下：

關於上揭之建議理由，茲提供具體案例如下：

一、地籍清理條例係於民國 96 年 3 月 21 日 總統華總一義字第 09600035211 號令公布，並自 97 年 7 月 1

日起正式施行。

二、受託承辦本案之地政士依第 17 條、第 18 條規定，代理辦理日據時期株式會社所登記之土地產權，申請更正登記為原股東或其繼承人所有。

三、該案已向新竹地方法院取得日據時期於法院登錄株式會社之證明文件，內有取締役（董事）5 名、監察役（監事）3 名，並依第 18 條規定，出具前述 8 名股東之合法繼承人之協議書，協議以平均分配各為 1/8。

四、今地政事務所補正「本案株式會社（股份有限公司）請檢附股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳、株卷（股票）憑辦（內政部 98.11.18 台內地字第 0980201973 號令）」。

五、本案株式會社於昭和 13.12.20（民國 27 年）申請設立，迄今已逾 70 餘年，前數股東均已亡故，又歷經戰亂，社會局勢變遷，原株主台帳、株卷（股票）均已散失或不全，縱能提出，如何判定其真偽或齊全。

六、地籍清理條例之立法，主要為了清理這些文件不全之土地所有權人，祈能釐正並更正土地所有權人，活化土地之有效運用，今以行政命令要求繼承人提出久遠之相關帳冊及股票，增加更正上之阻卻事由，與原未制頒地籍清理條例無異，實與立法意旨相背，並有行政命令未遵循法令之嫌。

七、本案已依規定提出法院登錄之登記簿謄本，已為最有效之權利證據，股東之合法繼承人已全體訂立協議書，協議均等分配權利，並於登記申請書切結「權利人如有遺漏或錯誤，由申請人負損害賠償及有關法律責任」，事證及權利權屬責任已由股東之合法繼承人全部承擔，不再有登記上之疑慮。

八、基此，本會謹建議內政部參考前述理由及實況，就行政命令中應檢討「株主台帳，株卷（股票）」憑辦之規定，而應予廢止或修正為限期公告股東名冊徵求異議，以明權屬及符合立法意旨，始得以解決現實困境，早日達成活化土地及其利用。

100/08/17 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（草案）」第 11 次審查會會議紀錄。

100/08/17 本會函建請考選部，關於專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則之各應試專業科目命題大綱（97 年 12 日修正），專業科目四、「土地稅法規」命題大綱六、，請改為「特種貨物及勞務稅條例」，相關說明略謂如下：

一、「土地稅法規」係為專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則「應試科目」之「專業科目」之一。專門職業及技術人員普通考試地政士考試各應試專業科目命題大綱（97 年 12 日修正），專業科目四、「土地稅法規」其「命題大綱」有「……六、工程受益費徵收條例暨施行細則」。

二、大部於增加「六、工程受益費徵收條例暨施行細則」，至今皆未曾出題，且實務上地政士業務與稽徵實務少與工程受益費有關，似有刪除必要。

三、查依旨揭之地政士考試規則第 1 條規定：「本規則依專門職業及技術人員考試法第 14 條規定訂定之。本規則未規定事項，依有關考試法規之規定辦理。」，同法第 2 條規定：「專門職業及技術人員普通考試地政士考試（以下簡稱本考試），每年或間年舉行一次。」。基於為保障人民財產權益，維護不動產交易安全，依法建立的地政士制度，取得地政士資格者，應精通法令及實務，本會建請 大部

就專業科目「土地稅法規」改考「特種貨物及勞務稅條例」，其理由如下：

（一）政府為健全房市市場及營造優質租稅環境，參照國外立法例，針對不動產短期交易、高額消費貨物及勞務，課徵特種貨物稅及勞務稅，並於本（100）年 4 月 15 日立法院三讀通過「特種貨物及勞務稅條例」（以下簡稱「條例」），並自同年 6 月 1 日起施行。其中不動產短期交易為該條例課稅對象。其課徵或免徵之相關稽徵程序與地政士執行業務，特別是代理申請與土地登記有關之稅務事項至為重要，實有精通該法令與實務之必要。

（二）依「條例」規定，土地及房屋短期交易列為課徵特種銷售之範圍，其稅率分別為 10% 或 15%，又按實際成交的銷售價值計算，與出賣人之權益至為重要。又該「條例」列舉 11 種免稅範圍的非課稅特種貨物，皆屬不動產交易，當事人應知悉與維護的權益。再者，特種貨物稅條例之稽徵程序又與其他稅捐稽徵程序不完全相同，地政士承辦不動產相關稅務實有瞭解與精通該「條例」及法令實務之必要。

（三）「條例」共計有 26 條條文，其相關規定雖與不動產登記、交易、當事人權益皆有重大影響，但條文規定不似土地稅法之繁複，值得列入考試範圍。

四、綜合以上所述，本會謹建議 大部參照本會建議理由與「條例」規定及其立法說明，就「土地稅法規」命題大綱，請刪除「工程受益費徵收條例暨施行細

則」改為「特種貨物及勞務稅條例」，以保障人民財產權益，落實地政士制度。

100/08/18 內政部營建署召開 99 年度「建置住宅及不動產資訊之地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統計畫委託案」期末報告審查會議，本會毛主任委員惠玲代表出席參加。

100/08/19 內政部營建署假臺中市政府 4 樓大型簡報會議室舉辦「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新程序及其辦法教育講習」。

100/08/19 本會函建請財政部，關於是否需申報特種貨物稅，滋生有疑義之處謹請財政部惠予釋示，相關說明略謂如下：
一、都計內共有土地分割面積增減在一平方公尺以內，共有人雙方協議據公告現值差額給予補償，是否需申報特種貨物稅？若需報繳，本會謹建請應予比照土地增值稅相關規定而予免申報特種貨物稅。

二、經核准不課徵土地增值稅者（例如農地或農業經營不可分離之農舍及座落基地），若農地與農舍一併移轉，則稅捐機關將核定不課土增稅即可免申報特種貨物稅或仍需取得產權移轉當時之農地作農用證明，始可排除特種貨物稅之適用。

三、以上所述疑義之處，敬祈財政部惠予釋示為盼。

本案業經財政部賦稅署 100 年 6 月 27 日台稅三發字第 10004077070 號移文單，移請財政部臺北市國稅局查明個案詳情妥處逕復。

財政部臺北市國稅局 100 年 8 月 19 日財北國稅審二字第 1000240359 號書函復如下：

「二親等以內親屬間財產之買賣應以贈與論，依遺產及贈與稅法第 10 條規定計算財產價值，課徵贈與稅；但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限，為遺產及贈與稅法第 5 條第 6 款所明定，本局實務上審核二親

等以內親屬間買賣案件，係依買賣雙方訂定之契約書、價金支付相關證明、買方資金來源及買方資力等資料個案核實認定。」。

100/08/19 內政部函副知本會，關於臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項執行事宜，其相關說明略謂如下：

一、案經行政院大陸委員會首揭函以：「…，大陸配偶依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 5 項規定繼承取得臺灣地區不動產者，依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（下稱許可辦法）第 6 條之 1 第 1 項但書規定，不受登記完畢後滿 3 年，始得移轉之限制，且其移轉亦無須按許可辦法規定報請內政部許可，此係屬登記機關權責，尚未涉及兩岸政策，尊重內政部針對法規所為之解釋。」合先敘明。

二、查臺灣地區與大陸地區人民關係條例增訂第 67 條第 5 項，其立法理由為：「大陸配偶基於婚姻關係與臺灣配偶共營生活，與臺灣社會及家庭建立緊密連帶關係，有別於一般大陸地區人民。為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，其繼承權應進一步予以保障，爰增列第 5 項，…。」，是以依該條例第 67 條第 5 項繼承取得供住宅用不動產所有權，無許可辦法第 6 條及第 6 條之 1 規定適用，即其繼承取得之不動產，不受登記完畢後滿 3 年始得移轉之限制，亦無需按上開許可辦法報內政部許可。

100/08/22 內政部營建署假高雄市政府四維行政中心 B1 大禮堂舉辦「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新程序及其辦法教育講習」。

100/08/23 內政部函送本會，有關「土地登記規則第 93 條」規定之解釋令乙份。

- 100/08/24 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之（100 年 8 月份）會刊。
- 100/08/24 內政部舉行「100 年度全國性暨區級工、商、自由職業團體聯繫會報及績優團體觀摩」活動，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。
- 100/08/25 考選部函送請內政部並副知本會，有關修正專門職業及技術人員普通考試地政士考試「土地稅法規」命題大綱之建議乙案，相關說明略謂如下：
- 一、有關上揭建議事項，因關涉地政士執業範圍核心工作，請內政部惠示卓見，並請於 9 月 15 日前回覆，將提列考選部地政士考試審議委員會審議。
 - 二、檢附本會建議函影本及地政士考試應試專業科目命題大綱各乙份。
- 100/08/26 財政部賦稅署移文單送請財政部臺灣省中區國稅局並副知本會，有關本會函為所屬南投縣地政士公會有關特種貨物及勞務稅課徵疑義一案，檢件移請查明妥處逕復。
- 100/08/26 內政部召開研商「都市更新權利變換實施辦法」暨「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案會議，本會由林榮譽理事長旺根、范主任委員之虹代表出席參加。
- 100/08/29 內政部召開現行公有土地及建築物參與都市更新機制座談會，本會由林榮譽理事長旺根、范主任委員之虹代表出席參加。
- 100/08/30 本會函建請財政部，有關都市更新案以權利變換方式實施，其中占有他人之舊違章建築戶採現地安置者，其持有房屋因自身資金需求於二年內買賣移轉時，有無課徵特種貨物稅之疑義，相關說明略謂如下：
- 一、依都市更新條例第四十一條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核，而處理方式主要包含現地、異地安置或協議以現金補

償。有關現地安置戶更新後所分配之房地辦理囑託登記時，需依內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函（諒查），略以「……現地安置之舊違章建築戶……係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶……」。

二、次依 100 年 5 月 4 日公布之特種貨物及勞務稅條例第二條第一項第一款規定略以：「一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地」屬特種貨物項目之一，應課徵特種貨物稅。

三、綜上，若前述現地安置戶應分配房地經實施者依說明一處理方案規定移轉予安置戶，因安置戶自身另有資金需要等原因，其房地於二年內有移轉之必要，此部份是否屬於前述特種貨物稅課徵範圍？查特種貨物稅訂立目的主要在於杜絕房市投機及短線炒作行為，惟現地安置戶係都市更新案中實施者為有效處理占有他人舊違章建築物所採之方式，且安置戶係因有資金需求而有房地買賣移轉行為，非為短期炒作行為，似非屬前述特種貨物稅課徵範圍，敬請 鈞部惠予釋示說明。

100/08/30 本會函請各直轄市、縣市地政士公會，內政部為瞭解我國業者於大陸從事不動產投資是否存在相關障礙，或有需政府協助事項，茲謹請各直轄市、縣市地政士公會廣徵所屬地政士會員，提供上述相關資訊及建議意見，俾憑送內政部參處。

100/08/31 內政部函送本會，有關 100 年 8 月 26 日召開「研商『都市更新權利變換實施辦法』暨『都市更新建築容積獎勵辦法』部分條文修正草案會議」紀錄乙份。

100年8月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：100年9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	696.7	683.8	683.8	678.6	678.2	678.2	681.2	673	663.4	658.5	664.3	670.5
民國51年	675.2	667.2	669.7	666.7	658.1	661.8	672.2	665.5	649.8	638.1	646.6	651.3
民國52年	645.4	645.1	643.1	639.3	645.1	650.5	658.5	657.3	637.4	638.1	645.8	647.4
民國53年	646.6	645.8	647.8	652.1	649.4	654.9	659.8	652.9	643.9	634	635.1	643.5
民國54年	652.1	654.1	656.5	654.1	650.5	647.4	646.6	642.7	639.7	645.1	643.5	639.7
民國55年	641.2	650.5	651.3	647	645.8	630.6	629.9	633.2	620	616.1	624.4	629.1
民國56年	624.4	612.9	623.6	624.7	622.6	617.5	609.4	610.8	604.6	607.7	608.4	602.6
民國57年	599.9	604.3	602.2	577.9	574.5	564.5	555.4	541.4	549.7	546	556.8	568.4
民國58年	563.6	556.3	558.3	555.7	562.1	557.1	545.8	534.9	535.4	491	513.1	537.3
民國59年	543.3	534.3	531.4	528.5	531.4	535.4	526.7	511.6	499	506.5	512.8	517.8
民國60年	508.7	510.6	513.1	514.3	513.6	513.6	513.3	504.9	505.1	501.5	503	504.4
民國61年	511.6	501.1	502	501.5	499.2	494.1	489.6	473	474.4	493.7	499.9	491.4
民國62年	504.6	497.4	499	491.6	485.4	480.4	467	457	438.5	406.4	398.5	396.2
民國63年	360.8	313.3	309	311.1	313.6	314.8	310.6	307.3	297.6	298.2	293.9	295.7
民國64年	298.4	298.1	300.6	298.6	298.4	291.9	291.9	290.8	291.1	287.5	289.8	295
民國65年	290	288.9	286.7	286	287.5	288.6	287.4	285.3	285.5	287.2	287.8	284.7
民國66年	281	276.5	277.6	275.6	274.3	265.9	265.6	254.4	258	260.9	265.4	266.7
民國67年	262.2	260.2	259.9	255.2	255.4	255.6	256.4	251.7	247.9	245.8	246.7	247.8
民國68年	246.9	245.8	242.5	237.7	235.8	233.3	231.2	225.4	218.3	218.9	222	220.2
民國69年	211.6	207.4	206.4	205.3	201.5	196.2	194.9	190.5	183.4	180.2	180	180.2
民國70年	172.4	169.5	168.8	168.1	168.8	167.2	166.6	164.9	163	163.9	165	165.2
民國71年	164.1	164.7	164.3	163.8	162.8	162.5	162.6	157.8	159.3	160.6	161.9	161.3
民國72年	161.2	159.7	159	158.3	159.4	158.2	160	160.1	159.6	159.7	161	163.2
民國73年	163.1	161.5	161	160.8	158.8	159	159.4	158.8	158.3	158.9	159.8	160.6
民國74年	160.5	159.2	159.2	159.9	160.5	160.7	160.5	161.2	158.6	158.8	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	161.2	160.8	160.8	160.3	160.2	159.7	160.2	159.3	155.3	155.6	157.9	158.5
民國76年	159	159.3	160.6	160	160	159.8	158	156.7	156.2	157.6	157.2	155.5
民國77年	158.1	158.7	159.7	159.4	157.7	156.7	156.7	154.5	154	152.9	153.7	153.9
民國78年	153.9	152.5	152.1	150.8	149.7	150.1	150.8	149.6	145.7	144.4	148.2	149.2
民國79年	148.1	148.4	147.2	145.8	144.3	144.9	143.9	141.5	136.8	139.8	142.6	142.7
民國80年	141.1	140.3	141	140	139.6	139.2	138.3	138	137.8	136.4	136	137.3
民國81年	136	134.8	134.6	132.5	132	132.4	133.3	134	129.8	129.8	131.9	132.8
民國82年	131.2	130.8	130.4	128.9	129.3	126.9	129.1	129.7	128.8	128.3	128	126.9
民國83年	127.5	125.8	126.2	125.1	123.9	124.2	124	121.1	120.7	122.1	123.2	123.6
民國84年	121.1	121.7	121.5	119.7	120	118.7	119.4	119.1	118.4	118.7	118.2	118.2
民國85年	118.4	117.3	118	116.5	116.6	115.9	117.7	113.4	114	114.5	114.5	115.3
民國86年	116.1	114.9	116.7	115.9	115.7	113.8	113.9	114	113.3	114.8	115.1	115
民國87年	113.9	114.6	113.9	113.5	113.8	112.2	113	113.5	112.8	111.9	110.8	112.6
民國88年	113.4	112.2	114.4	113.6	113.3	113.2	113.9	112.2	112.2	111.5	111.8	112.5
民國89年	112.8	111.2	113.1	112.2	111.5	111.6	112.3	111.9	110.4	110.3	109.3	110.7
民國90年	110.2	112.3	112.6	111.7	111.8	111.8	112.1	111.4	110.9	109.3	110.6	112.5
民國91年	112.1	110.8	112.6	111.5	112	111.7	111.7	111.7	111.8	111.2	111.2	111.7
民國92年	110.9	112.5	112.8	111.6	111.7	112.3	112.8	112.4	112	111.2	111.7	111.8
民國93年	110.9	111.8	111.8	110.6	110.7	110.4	109.2	109.6	109	108.6	110.1	110
民國94年	110.4	109.6	109.3	108.8	108.2	107.8	106.6	105.8	105.7	105.7	107.4	107.6
民國95年	107.5	108.6	108.9	107.5	106.5	106	105.8	106.4	107	107	107.1	106.9
民國96年	107.1	106.7	108	106.7	106.5	105.9	106.1	104.7	103.8	101.6	102.2	103.4
民國97年	104.1	102.7	103.9	102.7	102.7	100.8	100.3	100	100.6	99.2	100.3	102.1
民國98年	102.5	104.1	104	103.2	102.8	102.9	102.7	100.9	101.5	101.1	101.9	102.4
民國99年	102.3	101.7	102.7	101.9	102	101.7	101.4	101.3	101.2	100.6	100.4	101.1
民國100年	101.2	100.4	101.3	100.5	100.3	99.7	100	100				

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 123 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 100 年 9 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