

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 5 月 20 日出版

第 131 期

- ◎核釋「土地登記規則」第 79 條有關同一人所有區分建物之共有部分及基地登記規定，自即日起生效
- ◎有關早期取得建照執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，得否由一人以上之區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記
- ◎有關轉繪方式完成建物第一次建物改良物之計費疑義
- ◎有關納稅義務人逾期申報遺產稅或贈與稅之處罰疑義
- ◎內政部採納地政士公會意見，刪除「實價登錄」草案中
有關「有無特殊交易情況」、「有無增建」等項
- ◎有關民法第 15 條之 2 輔助宣告相關疑義

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

- 101/04/02 修正「違章建築處理辦法」…………… 1
- 101/04/11 修正「各機關經管國有公用被占用不動
產處理原則」…………… 2
- 101/04/16 修正「國有非公用財產委託經營實施要
點」…………… 7

二、地政法令

- 101/04/02 核釋「土地登記規則」第 79 條有關同
一人所有區分建物之共有部分及基地登
記規定，自即日起生效……………20
- 101/04/16 有關早期取得建照執照之區分所有建物
，其部分之「共有部分」面積，未能於
申辦建物所有權第一次登記時併件申請
者，得否由一人以上之區分所有權人代
全體區分所有權人申辦登記……………21

- 101/04/18 有關轉繪方式完成建物第一次建物改良
物之計費疑義……………22
- 101/04/20 有關自辦市地重劃計算負擔總計表，其
公共設施用地負擔及費用負擔較重劃計
畫書增減時，是否需修正重劃計畫書、
召開會員大會疑義……………23
- 101/04/26 關於區分所有建物所屬共有部分及基地
應有部分之分配，未就信託方式變更起
造人時究以委託人或受託人人數計算一
案……………24

三、稅務法令

- 101/04/02 有關納稅義務人逾期申報遺產稅或贈與
稅之處罰疑義……………25
- 101/04/20 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 14
條規定，有關特種貨物及勞務稅額非屬
營業稅法第 16 條銷售額範疇……………26
- 101/04/20 廢止有關地價稅、田賦、增值稅之解釋

令.....26

四、其他法令

- 101/04/09 內政部採納地政士公會意見，刪除「實價登錄」草案中有關「有無特殊交易情況」、「有無增建」等項.....27
- 101/04/10 有關民法第 15 條之 2 輔助宣告相關疑義.....29
- 101/04/25 有關函詢貴縣「A7 合宜住宅拆遷戶」如已領有房屋補助費，是否仍可申請住宅補貼之租金補貼或青年安心成家方案之租金補貼乙案.....30

五、判解新訊

- 101/04/03 約定出賣私有農地與無自耕能力人之買賣契約，若有民法第 246 條第 1 項但書之情形，其契約仍為有效.....31
- 101/04/10 共有人請求分割共有物時，應解為有終止分管契約之意思，且共有物分割之方

法亦不受分管契約之拘束.....32

- 101/04/11 債務人贈與行為有害債權人債權，則債權人對該行為有撤銷權，而連帶保證人因承受債權人債權，自承受其撤銷權.....32
- 101/04/13 國有土地減免地價稅，考量土地使用可達到發展經濟等目的外，並審酌是否作為政府機關用地及員工宿舍用地使用.....33
- 101/04/25 納稅人申請自用住宅用地稅率課徵土增稅請求權既已罹於時效，縱申請退還溢繳稅款無期間限制，仍無退稅請求權.....34
- 101/04/27 最高限額抵押權擔保期間無所擔保債權存在，應認該抵押權已失所附麗，所有人得請求抵押權人塗銷該抵押權登記.....35

六、會務動態

本會 101 年 4 月份重要會務動態.....35

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (101. 4.).....59

中央法規

※修正「違章建築處理辦法」

內政部民國 101 年 4 月 2 日台內營字第 1010801934 號令

違章建築處理辦法第三條、第八條、第十一條之一修正條文

第三條 違章建築之拆除，由直轄市、縣（市）主管建築機關執行之。

直轄市、縣（市）主管建築機關應視實際需要置違章建築查報人員在轄區執行違章建築查報事項。鄉（鎮、市、區）公所得指定人員辦理違章建築之查報工作。

第一項拆除工作及前項查報工作，直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理。

第八條 違章建築拆除後之建築材料，應公告或以書面通知違章建築所有人、使用人或管理人限期自行清除，逾期不清除者，視同廢棄物，依廢棄物清理法規定處理。

第十一條之一 既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除。

前項影響公共安全之範圍如下：

- 一、供營業使用之整幢違章建築。營業使用之對象由當地主管建築機關於查報及拆除計畫中定之。
- 二、合法建築物垂直增建違章建築，有下列情形之一者：

（一）占用建築技術規則設計施工編第九十九條規定之屋頂避難平臺。

（二）違章建築樓層達二層以上。

三、合法建築物水平增建違章建築，有下列情形之一者：

（一）占用防火間隔。

（二）占用防火巷。

（三）占用騎樓。

（四）占用法定空地供營業使用。營業使用之對象由當地主管建築機關於查報及拆除計畫中定之。

（五）占用開放空間。

四、其他經當地主管建築機關認有必要。

既存違章建築之劃分日期由當地主管機關視轄區實際情形分區公告之，並以一次為限。

※修正「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」

財政部民國 101 年 4 月 11 日台財產接字第 10130001781 號令

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則修正規定

一、各機關經管被非政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，應依下列方式收回後，依預定計畫、規定用途或事業目的使用：

（一）協調占用者騰空遷讓。

（二）協調地方政府以違建拆除。

（三）訴訟排除。

（四）其他適當處理。

前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業

需用者，除地上為公有宿舍、國有建物或原國有建物經他人拆除改建為私有建物，仍應由管理機關依雙方法律關係及相關法令予以處理或騰空移交外，得依下列方式處理：

(一) 各機關經管之不動產係於國有財產法施行前取得，取得後從未供公用或於國有財產法施行前已廢止公用者，得檢具原始登記簿謄本並敘明事實，依同法施行細則第七十二條規定，現狀移交財政部國有財產局（以下簡稱國產局）接管處理。

(二) 前款以外之不動產，應循序變更為非公用財產或廢止撥用，騰空移交國產局接管。但符合下列情形之一，經管理機關檢具相關證明文件者，得按現狀移交：

- 1、管理機關辦理撥用原國產局經管之不動產前，即已被占用，管理機關未給予補償且無使用事實。
- 2、訂有書面租賃契約且仍於租約存續期間或其他法律上原因無法騰空。
- 3、國有財產法施行後因接收、接管（不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管）、沒收、徵收（地上物未給予補償且無土地徵收條例第九條或第四十九條規定適用情形）、價購或第一次登記取得時已被占用，且從未供公用。
- 4、國產局得依法辦理出租、出售之土地，經管理機關檢具占用人或其他得依法取得合法使用權者之申請書及相關證明文件，並經占用人向管理機關繳清使用補償金後，送國產局審查符合規定要件。

前項不動產已進行排除侵害訴訟程序者，應依第三點規定辦理。

二、各機關經管被政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用

需要或為其主管目的事業需用者，應儘速協調占用機關騰空遷讓或為其他適法處理。其不配合辦理，為中央機關占用者，得循序陳報主管機關，報請財政部協助解決；為縣市政府及所屬機關或鄉鎮市公所占用者，應訴訟排除。

前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關辦理撥用。占用機關不配合或無法辦理者，除屬地方政府已闢建作公共設施，且無涉有償撥用及無需負擔補償，可由國產局會同地方政府辦理管理機關變更登記者，得循序變更為非公用財產或廢止撥用，按現狀移交國產局接管外，管理機關應洽占用機關騰空後，再循序變更為非公用財產或廢止撥用。

三、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟程序者，除符合第一點第二項第二款第一目或第四目規定，於具備下列條件並採行和解措施後，得申請辦理現狀移交國產局接管者外，其餘訴訟案件應由管理機關處理至結案：

- (一) 占用人繳清使用補償金。
- (二) 占用人給付所有涉及訴訟之費用。
- (三) 占用人具結倘移交國產局接管後，無法辦理承租、承購時，願聽由國產局之通知隨時無條件騰空返還占用之國有不動產。
- (四) 其他經管理機關認有必要提出之條件，占用人同意配合辦理。

前項不動產屬第一點第二項第二款第四目規定者，應由管理機關檢具相關證明文件，洽國產局審認得予出租、出售後再行處理。

四、各機關經管國有公用不動產，被私人占用者，應依民法不當得利規定，向占用人請求給付占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一

月起往前追收最長五年及往後收取至騰空遷讓日。除其他法令另有規定外，由管理機關按使用情形依下列標準計收或採房地單一標準計收：

- (一) 房地、基地或庭院使用者，土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以百分之十計收。
- (二) 農作地、畜牧地、養地及養殖地，年使用補償金為地方政府公告當期正產物單價乘以正產物收穫總量乘以千分之二百五十。其正產物單價及收穫總量依下列標準計算：

1、農作地及畜牧地：

- (1) 土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，田地目以稻穀之價格；旱地目以甘藷之價格計算。其收穫總量，有等則者，依縣市政府評定之同一等則為準；無等則者，則以該地目中間等則計算。所稱中間等則，係指以縣市政府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則，無法除盡時，小數點以下四捨五入。
- (2) 土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，以及新登記土地無地目之記載者，比照前述(1)旱地目無等則者之計算方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計算。
- (3) 前述(1)、(2)按田或旱地目中間等則計算之情形，倘經占用人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計算標準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即其收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，則參

採鄰近地區有等則之標準辦理，以較高之等則計算。

2、養地、養殖地：

- (1) 土地登記簿最後記載之地目為養、池者，依正產物價格計算。其收穫總量，有等則者，依縣市政府評定之同一等則為準；無等則者，則以該地目中間等則計算。
- (2) 土地登記簿最後記載之地目非為養、池，以及新登記土地無地目之記載者，比照養地目中間等則計算。
- (3) 當地地方政府未公告養、池地目收穫總量或正產物折算代金標準者，參照鄰接縣（市）之標準辦理，鄰接有二個以上之縣（市）時，以收穫總量或正產物折算代金標準較低者計算。

管理機關為加速騰空收回被占用之國有不動產，除占用人騰空返還占用不動產後再度占用者外，得採取下列措施辦理：

- (一) 訴訟請求排除占用及使用補償金前，占用人於通知之限期內騰空返還占用不動產者，得免收使用補償金。
- (二) 已訴訟請求排除占用及使用補償金者，於一審判決前，占用人自行騰空返還占用不動產者，得依個案情形酌予減收使用補償金，並撤回訴訟或和解。

各機關經管國有公用不動產被地方政府占用者，除屬公共設施供不特定人使用且無收益者外，依前二項規定收取使用補償金。

各機關經管國有公用不動產於中華民國九十八年九月二十四日後被占用者，不適用前二項免收或減收規定。

各機關經管國有公用土地，對於現占用人已申請辦理增劃編

原住民保留地者，得暫緩收取土地使用補償金，俟不同意增劃編原住民保留地後，再行依法處理。

五、各機關已移交之不動產，其收益及處分價款需撥還原管機關運用者，在處理前，原管機關仍應負看管維護之責及負擔費用，並於處分後辦理相關點交等事宜。

※修正「國有非公用財產委託經營實施要點」

財政部民國 101 年 4 月 16 日台財產改字第 10150000941 號令

國有非公用財產委託經營實施要點修正規定

- 一、為增進國有非公用財產之經營效益，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱委託經營，指委託機關將國有非公用財產委託受託人經營，由受託人支付委託機關訂約權利金及經營權利金，並自負經營盈虧。
- 三、依本要點辦理國有非公用財產委託經營，以財政部國有財產局為主辦機關；以財政部國有財產局所屬地區辦事處、分處為委託機關。
- 四、本要點所稱受託人，指地方政府或適當機構。
前項地方政府，指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關及鄉（鎮、市）公所；適當機構，指公立機構及依法成立之公、私法人。但委託經營期間在一年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。
- 五、國有非公用財產符合下列各款情形之一者，得由委託機關委託特定受託人經營：
 - （一）目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。
 - （二）獲准開發者，得委託目的事業主管機關審查結果許可開發、籌設或設置之對象經營。

（三）委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」第七點規定得視為空地之被占用情形者，得委託申請人經營。

依前項第三款規定委託經營，期滿後未經騰空收回，不得再依該款規定提供使用。

六、依前點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營之期間，應視個案情形訂定之，最長以十年為限，且不得逾目的事業主管機關核定之期限。

七、申請委託經營者，應檢具下列文件，向土地所在地之委託機關申請：

- （一）申請書。
- （二）申請人資格之證明文件。
- （三）經營計畫。
- （四）依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，目的事業主管機關認定或核准之文件。
- （五）登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（尚未實施都市計畫者免具）或國家公園計畫土地使用分區證明。前述文件委託機關可以電子處理達成查詢者，得免由申請人檢具，並由委託機關列印查詢文件併案存檔。
- （六）其他經委託機關通知需檢附之文件。

前項經營計畫應包含下列項目：

- （一）委託經營財產標的。
- （二）委託經營期間。
- （三）委託經營用途。
- （四）其他。

八、辦理國有非公用財產委託經營，委託機關應與申請人訂定書面契約。

委託經營契約應於申請人繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及履約保證金後，再行簽約，並於契約中載明訂約日期，且除依第二十八點規定換訂新約者外，不得以追溯訂約方式辦理。

九、委託經營契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 委託經營之財產。
- (三) 委託經營期間。
- (四) 委託經營之權利金、履約保證金及其收取方式。
- (五) 使用限制。
- (六) 投資增加設施及拆除、變更委託經營財產之處理方式。
- (七) 地上林木及珍貴作物之處理方式。
- (八) 委託經營財產或面積增減之處理方式。
- (九) 違約之處理。
- (十) 終止契約之事由。
- (十一) 契約終止或屆滿後，土地及地上物之收回處理。
- (十二) 其他與委託經營有關之事項。

前項契約不得作為受託人向目的事業主管機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置之土地同意使用證明文件或土地使用權利證明。

十、國有非公用財產委託經營應收取之訂約權利金及經營權利金，收取後不予退還。但本要點另有規定者，不在此限。

十一、訂約權利金按核准委託經營土地當期公告現值之一定比率乘以委託經營年數計收。未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地當期公告現值最高者之一定比率乘以委託經營年數計收。

前項一定比率，依第五點第一項第一款、第三款規定辦理

者，為百分之一點三；依第五點第一項第二款規定辦理者，為百分之五。

委託經營期間超過四年者，其訂約權利金得分期繳交，應於簽約前繳交四成以上，餘額加計百分之十後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以契約始期之月起算每第六個月月底前向委託機關繳交；受託人屆期未繳交，經委託機關限期催繳仍不繳交時，委託機關得再限期受託人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

十二、經營權利金按下列標準計收：

- (一) 建築用地，及非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，按核准當時之土地申報地價年息百分之六計收；其餘土地按核准當時申報地價年息百分之一計收。未登記土地作為建築物、雜項工作物之基地者，以毗鄰使用性質相同之土地核准當時申報地價最高者年息百分之六計收；其餘未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地核准當時申報地價最高者年息百分之一計收。
- (二) 建築物按核准當時之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。
- (三) 雜項工作物、設備按核准當時委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

前項所稱建築用地，包括下列土地：

- (一) 都市計畫商業區、住宅區、工業區土地或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地者。
- (二) 公共設施用地中，屬加油站、市場或醫療衛生用地者。

(三) 都市土地劃定為特定專用區或非都市土地編定為特定目的事業用地，容許供建築使用者。

(四) 委託經營財產供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者。

第一項所稱非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，其基地面積以建築物、雜項工作物之垂直投影面積計算。

第一項經營權利金每年度收取一次，除屬訂約當年度部分應由受託人於訂約時一併繳交外，其餘各年度，委託機關應於年度開始一個月內限期受託人繳交。

委託經營土地原屬非建築用地經變更為建築用地，或原屬未建築使用之非建築用地，新提供作為建築物、雜項工作物之基地者，應自變更或取得建造執照、雜項執照，或受託人增建建築物、雜項工作物之日起，改按申報地價年息百分之六計收經營權利金。

受託人就前項增建建築物、雜項工作物，未檢具建造執照、雜項執照或其他相關證明文件供委託機關查核者，委託機關得逕按前一次勘查之次日起改算經營權利金。

委託經營土地原屬建築用地經變更為非建築用地，或原作為建築物、雜項工作物之非建築用地，經拆除地上物者，應自受託人通知委託機關勘查確定，地上無建築物及雜項工作物之日起，或依受託人檢具相關證明文件認定之拆除日起，改按申報地價年息百分之一計收經營權利金。

十三、國有非公用財產委託經營之申請人，應於收到核准通知後三十日內，依第十一點及前點規定繳交訂約權利金、經營權利金，並按訂約權利金百分之十繳交履約保證金。但委託經營財產係供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者，其履約保證金以

委託經營土地當期公告現值百分之六十計收。

前項履約保證金未達新臺幣二十萬元者，以二十萬元計算。但委託經營期間為一個月以下，且履約保證金未達新臺幣十萬元者，以十萬元計收。

第一項履約保證金，得以現金、設定質權之公、民營銀行定期存款單、銀行書面連帶保證充之。

委託機關於申請人繳清第一項之款項後，應限期申請人完成簽約手續，並於簽約後限期辦理委託經營財產之點交。委託經營財產點交注意事項，由主辦機關另定之。

委託機關於申請人繳款後發現所附證明文件有虛偽不實者，已繳之訂約權利金及經營權利金，不予退還；已簽約者，並應撤銷其契約。

十四、受託人經營範圍內新接管或新發現之國有土地，得由委託機關一併委託受託人經營。

前項增加之土地經受託人同意併同經營者，委託機關應按契約變更當期土地公告現值及委託經營契約剩餘之日數計收訂約權利金，並依前點計收履約保證金，限期受託人繳交；其新增土地之訂約權利金計算方式如下：

(一) 依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者：

新接管或新發現土地面積 × 公告現值 × 0.013 ×
(剩餘經營日數 ÷ 365 日)

(二) 依第五點第一項第二款規定辦理者：

新接管或新發現土地面積 × 公告現值 × 0.05 ×
(剩餘經營日數 ÷ 365 日)

前項委託經營契約剩餘之日數，係指契約變更之日起計算至契約終止之日止。

十五、國有非公用財產委託經營期間，因新接管、新發現或委託機關收回、受託人返還部分委託經營財產或土地分割、合

併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致標示、筆數或面積變更時，委託機關應通知受託人變更委託經營契約之土地標示或面積，其面積有增減者，應重新計算經營權利金，計算方式如下：

(一) 重新計算之時點：

- 1、因新接管、新發現或委託機關收回部分委託經營財產或其他原因，致面積有增減者，自契約變更之日起重新起算。
- 2、因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記，致面積有增減者，自地政機關完成登記之日起重新起算。
- 3、因受託人返還部分委託經營財產，致面積減少者，自契約變更之次年一月起重新起算。

(二) 重新計算應適用新舊土地申報地價之標準：

- 1、因新接管、新發現、土地重劃，致面積有增減者，以契約變更後之土地面積及契約變更當期之申報地價計算。
- 2、因委託機關收回、受託人返還部分委託經營財產或土地分割、合併、重測、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致面積有增減者，以契約變更後之土地面積及原訂契約當期之申報地價計算。

前項經營權利金，委託機關應限期受託人於一個月內繳交當年度增加之金額或將其當年度溢繳之部分退還之。

十六、受託人未依約定期限繳交訂約權利金或經營權利金時，委託機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計。最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

十七、委託經營期間，受託人對於經營之財產應負管理及維護之責任；其為從事營業活動，需投資增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應經委託機關同意，其未經同意擅自增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應負回復原狀或損害賠償責任。

委託機關同意受託人辦理前項拆除、變更委託經營財產前，應依國有財產計價方式查估其價格，限期受託人繳交補償金；其未經同意擅自辦理，而無法回復原狀者，應按查估之價格一點三倍計算，限期受託人賠償之。

十八、委託經營財產不得同意受託人作下列使用：

- (一) 區分所有建物之建築基地。
- (二) 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- (三) 殯葬相關設施。
- (四) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- (五) 土石採取場。
- (六) 土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

依第五點第一項第二款規定辦理者，不受前項第二款至第四款及第六款之使用限制。

十九、委託經營期間，受託人有轉讓經營權之需要，應依下列方式辦理：

- (一) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，受託人應先徵詢委託機關同意，並向目的事業主管機關申請同意或變更主體後，會同受讓之第三人，檢具相關文件，向委託機關申請辦理換約。
- (二) 依第五點第一項第三款規定辦理者，由受託人會同

受讓之第三人向委託機關申請辦理換約。

前項受讓之第三人，應於換約前取得受託人於委託經營土地全部私有地上物之所有權，並以書面承諾換約後概括承受受託人之委託經營契約一切權利義務關係。

二十、受託人爲經營事業需要增加設施，需發給土地使用權同意書者，由委託機關審查核發，其得辦理所有權第一次登記者，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同委託機關連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。前項土地使用權同意書之核發，依下列規定辦理：

- (一) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，得供受託人申請建造執照或雜項執照。
- (二) 依第五點第一項第三款規定辦理者，除供作搭建樣品屋、設置臨時廣告物及各項活動搭建臨時建築物，得依地方政府相關規定，供受託人申請興建臨時建築物或雜項工作物外，僅供申請增建招牌廣告、圍牆或其他經委託機關認定屬簡易設施之雜項執照。

二十一、委託經營期間，委託經營財產有下列情形之一者，委託機關得收回部分委託經營財產，並通知受託人變更委託經營契約：

- (一) 政府舉辦公共事業。
- (二) 實施國家政策。
- (三) 都市更新。
- (四) 土地重劃。
- (五) 有處分、利用需要或奉准撥用者。
- (六) 因其他不可歸責受託人之原因，致不能達原來使用之目的。

前項收回委託經營財產，委託機關應按比例退還訂約權

利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額＝收回財產訂約權利金 × (剩餘經營日數 ÷ 委託經營日數)

經營權利金退還金額＝收回財產當年度應繳交之經營權利金 × (當年度剩餘經營日數 ÷ 365 日)

二十二、有下列情形之一，委託機關得終止委託經營契約：

- (一) 受託人未依約定期限繳交分期訂約權利金或經營權利金逾六個月者。
- (二) 受託人違反法令使用委託經營財產者。
- (三) 受託人將委託經營權讓與第三人，未依第十九點規定向委託機關申請辦理換約者。
- (四) 受託人違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建地上物，或增建之建物未依規定通知委託機關辦理預告登記等，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (五) 受託人申請終止契約者。
- (六) 委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (七) 委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。
- (八) 因政府政策或法令變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (九) 因委託機關收回部分委託經營財產，致剩餘之財產不能達原來使用之目的，經受託人申請終止委託經營者。
- (十) 因不可歸責於受託人之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的者。
- (十一) 依第五點第一項第一款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷、廢止原認定事項者。

(十二) 依第五點第一項第二款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。

依前項第六款至第十款，或因不可歸責於受託人之事由致依同項第十一款、第十二款規定終止委託經營契約，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = (訂約權利金 - 收回部分委託財產退還金額) × (剩餘經營日數 ÷ 委託經營日數) + 增收之訂約權利金 × (剩餘經營日數 ÷ 委託經營契約變更至契約期限屆滿之日數)

經營權利金退還金額 = 當年度應繳交之經營權利金 × (當年度剩餘經營日數 ÷ 365 日)

二十三、委託機關依前二點規定收回委託經營財產時，應向受託人收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金及逾期返還委託經營財產期間應繳之使用補償金。

前項應收取之款項，委託機關得於退還之權利金及履約保證金扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

二十四、委託經營期限屆滿、終止委託經營或收回部分委託經營財產時，委託機關應限期受託人交還委託經營財產。受託人交還之委託經營財產如有毀損，委託機關應限期受託人修繕；受託人屆期未完成修繕時，委託機關得逕行僱工修繕，其費用由受託人負擔，或依國有財產計價方式查估受損害財產價格求償。

受託人於受託經營期間增加之設施及受託經營前已由受託人興建之設施，除經委託機關同意受託人拋棄所有權，或移轉登記為國有，或委託經營財產核准讓售予受託

人，或受託人取得合法權源繼續使用受託經營財產者，得免拆除外，應於交還委託經營財產前全部拆除，屆期未完成拆除時，得視同拋棄所有權，由委託機關以廢棄物處理，所需處理費用由受託人負擔。

前二項應由受託人負擔之費用及損害賠償價額，得於受託人之履約保證金中扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

委託機關於收回委託經營財產後，應將剩餘履約保證金無息退還受託人。

二十五、委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財產，其期限最長不得超過一個月。受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續為經營收益。

受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委託機關應自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，並得於受託人之履約保證金中扣除。

前項使用補償金按下列標準計收：

(一) 土地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。

(二) 建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。

(三) 雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

二十六、委託機關對於委託經營財產之使用情形，得定期或不定期派員檢查，或通知受託人檢附地上物現況照片，受託

人不得拒絕。

二十七、其他公有財產，有一併委託必要者，委託機關得於核准前洽該公有財產管理機關同意按委託機關所訂委託經營契約之條件一併辦理委託經營，並將委託經營所收取之訂約權利金或經營權利金，按比例分算撥付其他公有財產管理機關；其計算式如下：

撥付其他公有財產訂約權利金或經營權利金數額＝訂約權利金或經營權利金 × (其他公有財產訂約權利金 ÷ 委託經營財產訂約權利金總額)

前項所稱其他公有財產，係指其他機關或公營事業機構管理之土地、建築物、雜項工作物、設備。

二十八、依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，委託機關應於委託經營期限屆滿前三個月，確認目的事業主管機關之認定或核准仍存續有效，或原核定之期限仍未屆期，且無第二十二點第一項規定情形後，提供新書面契約通知受託人於期滿前繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及找補履約保證金差額，辦理換訂新約。

受託人未依前項規定辦理換訂新約，委託機關應通知目的事業主管機關廢止其認定或核准。

前項目的事業主管機關廢止其認定或核准前，受託人申請換訂新約時，委託機關應洽詢目的事業主管機關，並經目的事業主管機關確認其認定或核准未廢止後，再據以換訂新約。

換訂新約之契約起日，應為原委託經營契約末日之次日。

二十九、第七點第一項第一款申請書、第九點委託經營契約、第十三點第三項銀行書面連帶保證及第二十點土地使用權同意書之格式，由主辦機關定之。

三十、委託機關依第八點第一項與受託人訂定之書面契約，應將本要點納為契約附件。

三十一、本要點修正發布前，已公告招標或受理專案委託經營尚未辦結之案件，適用公告或申請時之規定。

地政法令

※核釋「土地登記規則」第 79 條有關同一人所有區分建物之共有部分及基地登記規定，自即日生效

內政部民國 101 年 4 月 2 日 內授中辦地字第 1016650578 號令

- 一、按民法第七百九十九條第四項有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。
- 二、次按民法七百九十九條之二規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。」同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，雖其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分，但因各區分所有權均屬同一人所有，不生專用權約定問題，區分所有人會議更無法成立。故於民法第七百九十九條之二準用同法第七百九十九條第四項但書規定「但有約定者，從其約定。」自應係區分所有建築物之各專有部分讓與他人，而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，而非由區分建築物之同一所有人之意思即可另為共有部分之約定並拘束受讓各專有部分之全體共有人。準此，同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所

屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第七百九十九條第四項前段之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。

三、本解釋令自即日生效。

※有關早期取得建照執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，得否由一人以上之區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記

內政部民國 101 年 4 月 16 日內授中辦地字第 1016650696 號函

主旨：有關早期取得建照執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，得否由一人以上之區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會 101 年 3 月 28 日全地公（6）字第 1016456 號函。
- 二、查區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比計算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記，前經本部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋有案，本案請參依上開規定辦理。

※有關轉繪方式完成建物第一次建物改良物之計費疑義

內政部民國 101 年 4 月 18 日台內地字第 1010152077 號函

主旨：有關貴局函為以轉繪方式完成建物第一次測量登記之建築改良物，如已具有完整之圖資，且合併標示之相關位置亦為明確者，其申辦建物合併得以轉繪方式辦理及計費疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 2 月 23 日高市地政測字第 1013005036 號函。
- 二、按地籍測量實施規則第 270 條及第 271 條之規定，建物測量採取實地測量方式辦理，係指地政機關測量人員至建物現址，辦理建物第一次測量或建物複丈作業，而申請人申辦建物測量所需繳納之規費，依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表 2 第 4 項之規定辦理。至「簡化建物第一次測量作業要點」第 3 點及第 5 點之規定辦理建物第一次測量，係以使用執照之竣工平面圖辦理建物位置圖及平面圖之轉繪，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，得以建物位置圖及平面圖轉繪費計收，合先敘明。
- 三、本案申請建物合併之 2 建號為同棟 7 層建物，業於 82 年 8 月 19 日辦理建物第一次測量登記為 1 建號在案，今該建物擬將建號 4056（之 1 層及 2 層與地下室）與建號 4057（之 1 層及 2 層）合併。由於本案於 86 年辦理建物第一次測量時，業已轉繪各層之建物平面圖，已有完整之圖資資料，於辦理建物分割是否仍有必要再辦理建物分割之實地測量，並收取建物分割複丈費，或得以轉繪方式辦理，僅收取建物測量成果圖之轉繪費用，前經本部於 101 年 3 月 6 日以台內地字第 1010114070 號函，請各直轄市政府地政局

及各縣市政府（除 貴府外）提報具體意見送部研參在案。按建物測量規費收入係屬地方財源且屬勞務支出，本案經本部審酌前開標準之立法意旨，測量規費之計收係以實際勞務之支出換算所需收取之數額，且參考各縣市函復之意見，多數縣市認為得採轉繪方式辦理，並僅收取建物測量成果圖之轉繪費用。是本案如已有完整圖資且有明確合併標示位置者，得據以辦理合併後建號之建物測量成果圖，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，以建物位置圖及平面圖轉繪費計收；如無完整圖資可供轉繪者，則應依地籍測量實施規則第 270 條、第 271 條及前開標準附表 2 第 4 項之規定辦理。

※有關自辦市地重劃計算負擔總計表，其公共設施用地負擔及費用負擔較重劃計畫書增減時，是否需修正重劃計畫書、召開會員大會疑義

內政部民國 101 年 4 月 20 日內授中辦地字第 1016001682 號函

主旨：有關自辦市地重劃計算負擔總計表，其公共設施用地負擔及費用負擔較重劃計畫書增減時，是否需修正重劃計畫書、召開會員大會疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 101 年 4 月 11 日府授地劃一字第 1010058574 號函。
- 二、按自辦市地重劃計算負擔總計表係作為土地分配計算負擔之依據，表內有關費用負擔數額，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定辦理。另重劃計畫書所載公共設施用地面積係屬概估性質，其重劃計算負擔總計表公

共設施用地負擔計算數額，仍應以實測面積為準（參照「市地重劃作業手冊」第 53 頁）。是以，公共設施用地面積或費用負擔較重劃計畫書有所增減時，倘未涉及變更都市計畫規劃內容及未超過重劃計畫書所核定重劃負擔比率，在不影響重劃品質及重劃區土地所有權人權益下，得免修正重劃計畫書。至可否免提會員大會審議乙節，得參照本部 99 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0990042246 號函釋辦理。

※關於區分所有建物所屬共有部分及基地應有部分之分配，未就信託方式變更起造人時究以委託人或受託人人數計算一案

內政部民國 101 年 4 月 26 日內授中辦地字第 1016650732 號函

主旨：關於區分所有建物所屬共有部分及基地應有部分之分配，未就信託方式變更起造人時究以委託人或受託人人數計算一案。

說明：

- 一、（略）。
- 二、按依民法第 799 條規定，區分所有建築物係數人區分一建築物而各專有一部，就專有部分有單獨所有權，並對該建築物及其附屬物之共同部分「共有」者。該條第 4 項雖已就區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有權人應有部分比例，訂有原則性之規範，但因該條項並有但書「另有約定者，從其約定」之規定，故實務上登記機關受理區分所有建物申請第一次登記時，均要求檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件，據以辦理專有部分及共有部分之登記，並依土地登記規則第 83 條規定於各專有部分建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。惟查上開民法第 4 項但書所稱

約定，係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言，故當建築物之起造人（即登記所有權人）僅為一人，申請區分所有建物共有部分及基地權利應有部分之登記時，因無其他起造人可資約定，自不得採以例外之約定方式辦理，爰本部乃參酌上開民法及土地登記規則規定意旨，以 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令釋有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分，即當有二個以上專有部分分屬不同所有權人時方得以例外之約定方式辦理，俾合理劃分各專有部分應配屬之共有部分及其基地之權利範圍。

三、至於以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，因委託人乃信託財產之實質所有權人，故委託人倘為 2 人以上，信託契約當事人已約明未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例，或已授權受託人全權代為分配，並據以申請登記者，則此部分委託人等既已為約定或授權約定，自不受上開本部令釋應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規範。惟因台端所陳事項涉及具體個案之事實審認，係屬登記機關之權責，如尚有疑義，宜請檢具相關資料逕向建物所在地之地政事務所洽詢，以資便捷。

稅務法令

※有關納稅義務人逾期申報遺產稅或贈與稅之處罰疑義

財政部民國 101 年 4 月 2 日台財稅字第 10100512270 號令

納稅義務人逾期辦理遺產稅或贈與稅申報，經核符合稅捐稽徵法第 48 條之 1 自動補報之規定，嗣經調查發現有短漏報遺產或贈與財產情事者，應依遺產及贈與稅法第 45 條規定處罰。

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 14 條規定，有關特種貨物及勞務稅額非屬營業稅法第 16 條銷售額範疇

財政部民國 101 年 4 月 20 日台財稅字第 10100016240 號令營業人銷售特種貨物，除該營業人為特種貨物及勞務稅（以下簡稱特銷稅）條例第 4 條規定之納稅義務人應依該條例第 14 條規定辦理者外，如該特種貨物之特銷稅額已於上一階段統一發票備註欄載明，營業人並將該特銷稅額於本次銷售之統一發票備註欄載明者，毋庸納入銷售額計算營業稅額；營業人如未將該特銷稅額於統一發票備註欄載明者，應就其銷售貨物收取之全部代價納入銷售額計算營業稅額。

※廢止有關地價稅、田賦、增值稅之解釋令

財政部民國 101 年 4 月 20 日台財稅字第 10104544180 號令廢止本部 61 年 7 月 7 日台財產（主）字第 1126 號令、62 年 6 月 13 日台財稅第 34384 號函、64 年 11 月 28 日台財稅第 38439 號函及 67 年 2 月 27 日台財稅第 31302 號函。

附註：

- 一、民國 61 年 7 月 7 日台財產（主）字第 1126 號令：公產管理機關出售土地未完成移轉登記齊地價稅發單疑義。
- 二、民國 62 年 6 月 13 日台財稅第 34384 號函：水利會養魚蓄水池核課田賦未登記土地則免課。
- 三、民國 64 年 11 月 28 日台財稅第 38439 號函：勞保基金投資之不動產出售時不得免徵增值稅。

四、民國 67 年 2 月 27 日台財稅第 31302 號函：公有土地在保留期間仍為建築使用者按千分之六計徵地價稅。

其他法令

※內政部採納地政士公會意見，刪除「實價登錄」草案中有關「有無特殊交易情況」、「有無增建」等項

內政部民國 101 年 4 月 9 日內授中辦地字第 1016033089 號函

主旨：貴會 3 月 21 日致監察院書函，所陳：本部擬訂有關政策法令，強迫地政士、不動產經紀業及新購民眾申報檢舉新購房屋違建與格局，強制揭發前屋主售屋理由與隱私，影響地政士及仲介業之職業權，建請修法刪除等情一案，按有關「有無特殊交易情況」、「有無增建」等項，因態樣繁多且似有涉及民眾隱私，爰採納貴會意見刪除。請查照。

說明：依據監察院 101 年 4 月 2 日院台業二字第 1010162178 號函附送貴會 101 年 3 月 21 日 101 中市地公字第 710102080 號書函辦理。

※有關民法第 15 條之 2 輔助宣告相關疑義

內政部民國 101 年 4 月 10 日法律字第 10100512980 號函

主旨：有關民法第 15 條之 2 輔助宣告相關疑義乙案，復如說明二至五，請查照參考。

說明：

- 一、復貴公司 101 年 1 月 18 日儲字第 1011001411 號函及同年 4 月 3 日儲字第 1011003317 號函。
- 二、按輔助宣告之適用對象為成年人及未成年人已結婚者，受輔助宣告人之精神障礙或其他心智缺陷程度，較受監護宣

告之人為輕，縱其為意思表示或受意思表示，或辨識其所為意思表示效果之能力，顯有不足，但不因受輔助宣告而喪失行為能力，僅於為民法第 15 條之 2 第 1 項所列之重要法律行為時，應經輔助人同意，其為民法第 15 條之 2 第 1 項規定以外之法律行為時，仍有行為能力，其效力不因其為受輔助宣告之人而受影響（民法第 15 條之 1、第 15 條之 2 立法理由參照）。準此，民法第 15 條之 2 第 1 項之立法意旨，在於保障受輔助宣告人之權益，並使其擁有較大之個人自主空間。此項規定，有別於受監護宣告之人為無行為能力人，需由監護人代為法律行為（民法第 15 條、第 76 條、第 1098 條第 1 項等規定參照），亦與滿七歲以上未結婚之未成年人為限制行為能力人，其法律行為原則上應得法定代理人之允許（民法第 13 條、第 77 條至第 85 條等規定參照）迥異。

三、次按民法第 15 條之 2 第 1 項所列之重要法律行為，倘係同條項但書所定「純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者」，則無需輔助人同意。至於何謂「依其年齡及身分、日常生活所必需者」，應按社會客觀標準個別認定之，其是否與身分及生活關係相當，應依行為整體而觀察；又何種行為屬於日常生活所必需，實際上往往難以認定，且其認定之正確與否，對於調節限制行為能力人之自由生活及財產散逸之防止，關係甚鉅，故具體適用時，須慎重斟酌事宜定之（本部 100 年 9 月 1 日法律字第 1000022685 號函參照）。

四、未按法院選定數人為輔助人時，得依職權指定其共同或分別執行職務之範圍，亦得因輔助人、受輔助宣告之人、輔助宣告聲請權人之聲請，撤銷或變更職權之指定（民法第 1113 條之 1 第 2 項準用第 1112 條之 1 規定參照）。若法院

未就數人執行輔助職務之範圍加以指定，則受輔助宣告之人為民法第 15 條之 2 第 1 項所列行為時，應經輔助人之共同同意（民法第 1112 條之 1 立法理由意旨；林○○著，論我國新修正之成年監護制度，○○法學雜誌第 164 期，98 年 1 月，第 151 頁參照）。惟如具體個案發生輔助人對於同意權之行使意思不一致發生爭執時，為符合受輔助宣告人之最佳利益，宜訴請法院解決之。

五、查於銀行開設非支票存款之一般存款戶，性質上屬於消費寄託契約行為（本部 78 年 2 月 15 日（78）法律字第 2731 號函參照），故受輔助宣告之人為此類存款契約時，原則上應經輔助人同意。至於來函所詢有關受輔助宣告之人於受輔助宣告前已於貴公司開立儲金帳戶，其受輔助宣告後之提領存款、辦理帳戶變更事項、凍結帳戶等行為，是否為「日常生活所必需」而排除民法第 15 條之 2 第 1 項本文規定之適用，須就個別消費寄託契約約定之內容判斷，且涉及金融管理法規相關規定之解釋適用，仍宜由金融管理法規主管機關逕依職權認定之。

※關於都市更新案採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，有關都市更新事業計畫完成日之認定疑義

內政部民國 101 年 4 月 19 日台內營字第 1010153188 號函

主旨：關於都市更新案採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，有關都市更新事業計畫完成日之認定疑義案。

說明：按都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定，經本部以 98 年 10 月 2 日內授營更字第 0980179531 號函釋略以：以協議合建方式實施者，除情況特殊者外，以「使用執照取得之日」認定之；以權利變換方式實

施者，以「完成產權移轉登記之日」認定之。有關都市更新案依都市更新條例 第 25 條之 1 規定採協議合建及權利變換合併實施者，於建築物取得使用執照後，尚待權利變換實施部分完成產權移轉登記，整個計畫始全部成就，爰以「完成產權 移轉登記之日」認定之。

※有關函詢貴縣「A7 合宜住宅拆遷戶」如已領有房屋補助費，是否仍可申請住宅補貼之租金補貼或青年安心成家方案之租金補貼乙案

內政部營建署民國 101 年 4 月 25 日營署宅字第 1012909072 號函

主旨：有關函詢 貴縣「A7 合宜住宅拆遷戶」如已領有房屋補助費，是否仍可申請住宅補貼之租金補貼或青年安心成家方案之租金補貼乙案。

說明：

- 一、依據住宅補貼作業規定第 2 點第 3 項：「目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、接受本部鄉村地區或其他政府之住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請第一項住宅補貼。」同規定第 12 點第 1 項第 5 款，有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：「（五）同時 享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼二項以上。」
- 二、另依據青年安心成家作業規定第 3 點第 3 項：「目前仍接受鄉村地區住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請第一項住宅補貼。」同規定第 14 點第 1 項第 4 款，有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：「（四）同時 享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修

繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼。」

三、若 貴縣 A7 合宜住宅拆遷戶所領之房屋補助費符合上開規定，則不得申請住宅補貼之租金補貼或青年安心成家方案之租金補貼。

判解新訊

※約定出賣私有農地與無自耕能力人之買賣契約，若有民法第 246 條第 1 項但書之情形，其契約仍為有效

裁判字號：臺灣高等法院民事 100 年重上字第 674 號判決

案由摘要：移轉所有權登記等

裁判日期：民國 101 年 4 月 3 日

要 旨：（一）依民法第 246 條第 1 項，以不能之給付為契約標的者，其契約為無效；但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。土地法第 30 條係就私有農地所有權移轉之物權行為所作之強制規定，關於約定負擔移轉該項土地所有權之債務之債權行為，則不在限制之列。故約定出賣私有農地與無自耕能力人之買賣契約，若有民法第 246 條第 1 項但書之情形，其契約仍為有效。

（二）依強制執行法第 130 條，命債務人為一定意思表示之判決確定或他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。此種判決如許准為假執行之宣告，將使意思表示之效力提前發生，要與

該條規定不符。本件命出賣人之繼承人辦理系爭土地有關登記之判決，核屬命債務人為意思表示之判決，須於確定時始視為已為意思表示，不得宣告假執行。

※共有人請求分割共有物時，應解為有終止分管契約之意思，且共有物分割之方法亦不受分管契約之拘束

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院民事 100 年重上字第 150 號判決

案由摘要：分割共有物等

裁判日期：民國 101 年 4 月 10 日

要 旨：分管契約係以共有關係繼續存在為前提，協議分割契約則係以消滅共有關係為目的，是於共有人請求分割共有物時，應解為有終止分管契約之意思，且共有物分割之方法亦不受分管契約之拘束。按兩造所承繼之系爭土地分管契約，並非協議分割契約，故共有人為裁判分割請求時，該分管契約書所載系爭土地分割之方法，自不拘束法院，法院定共有物分割方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價值、利用價值及分配後各部分之經濟價值與應有部分之比例是否相當，依公平、誠信原則為適當之分配，不受土地分管契約所約定之分割方法之拘束。

※債務人贈與行為有害債權人債權，則債權人對該行為有撤銷權，而連帶保證人因承受債權人債權，自承受其撤銷權

裁判字號：臺灣高等法院高雄分院民事 101 年上字第 24 號判決
案由摘要：撤銷贈與等

裁判日期：民國 101 年 4 月 11 日

要旨：按連帶保證人代為債務人清償債務，依民法第 312 條前段規定，就債之履行為有利害關係之第三人，則其於清償之限度內承受債權人之權利，包括債權移轉時，該債權之擔保及其他從屬之權利，一併移轉於連帶保證人。債務人所為之無償行為，有害及債權者，依同法第 244 條第 1 項、第 4 項前段規定，債權人得聲請法院撤銷，且聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀，是以，債務人之贈與行為有害債權人之債權，則債權人對債務人之贈與行為有撤銷權，連帶保證人因承受債權人之債權，自亦承受債權人之撤銷權，自得請求法院撤銷贈與房地之債權行為及移轉所有權之物權行為並回復原狀。

※國有土地減免地價稅，考量土地使用可達到發展經濟等目的外，並審酌是否作為政府機關用地及員工宿舍用地使用

裁判字號：臺北高等行政法院 100 年簡字第 401 號判決

案由摘要：地價稅

裁判日期：民國 101 年 4 月 13 日

要旨：按國有財產之公有土地如屬應課徵地價稅之土地，除該當於國有財產法第 8 條規定之要件外，亦必須符合土地稅法第 6 條及土地稅減免規則第 7 條第 1 項所列各款情形之一者，始得免徵地價稅。故土地固屬國有土地，然其是否合乎減免地價稅，仍應視其有無該當於土地稅法第 6 條及土地稅減免規則第 7 條第 1 項所

列減免地價稅之要件，暨是否符合國有財產法第 8 條規定之前提要件。是以，對於國有財產法第 8 條國有土地減免其地價稅，除考量其土地之使用可以達到發展經濟，促進土地利用，增進社會福利之目的外，並應審酌該國有土地必須為各級政府與所屬機關暨地方自治機關用地及員工宿舍用地始有其適用，始足當之，如確無提供予任何各級政府與所屬機關暨地方自治機關作為政府機關用地及員工宿舍用地使用且不符合土地稅法第 6 條所定地盡其用，減免地價稅之目的，即無適用國有財產法第 8 條及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款所列免徵地價稅之規定。

※納稅人申請自用住宅用地稅率課徵土增稅請求權既已罹於時效，縱申請退還溢繳稅款無期間限制，仍無退稅請求權

裁判字號：臺中高等行政法院 101 年訴字第 2 號判決

案由摘要：土地增值稅

裁判日期：民國 101 年 4 月 25 日

要旨：按納稅義務人申請改依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，依土地稅法第 34 條之 1 第 2 項規定，應於收到通知之次日起 30 日內提出申請，已逾期申請者，自不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。又納稅義務人如無法確定稽徵機關已依該項規定合法送達通知所有權人提出申請者，土地所有權人之申請固無 30 日內提出之限制，惟申請適用自用住宅用地稅率之請求權行使仍受一般公法上請求權消滅時效之限制。如申請改依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之請求權已罹時效消滅，致其適用自用住宅用地稅率之申請為

無理由，稅捐稽徵法第 28 條第 2 項應退還之溢繳稅款，雖無申請退還期間之限制，納稅義務人仍無退稅請求權。

※最高限額抵押權擔保期間無所擔保債權存在，應認該抵押權已失所附麗，所有人得請求抵押權人塗銷該抵押權登記

裁判字號：臺灣高等法院民事 101 年重上字第 70 號判決

案由摘要：塗銷抵押權設定登記

裁判日期：民國 101 年 04 月 27 日

要旨：最高限額抵押權成立時，可不必先有債權存在，縱經登記抵押權，因未登記已有被擔保之債權存在，如債務人或抵押人否認先已有債權存在，或於抵押權成立後，曾有債權發生，而從抵押權人提出之其他文件為形式上審查，又不能明瞭是否有債權存在時，法院自無由准許拍賣抵押物。是最高限額抵押權擔保期間，既無所擔保之債權存在，應認該抵押權已失所附麗，惟系爭土地上仍設立登記該抵押權，顯係妨害抵押權人對系爭土地所有權之行使，所有人自得據以請求抵押權人除去該抵押權即將該抵押權登記予以塗銷。

四月份重要會務動態

101/04/02 內政部函副知本會，有關「土地登記規則第 79 條」有關同一人所有區分建物之共有部分及基地登記規定之解釋令乙份如下：

法規名稱：土地登記規則第 79 條

【日期文號】：內政部中華民國 101 年 4 月 2 日內授中

辦地字第 1016650578 號令

【要旨】：有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。

【內容】：

- 一、按民法第七百九十九條第四項有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。
- 二、次按民法七百九十九條之二規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。」同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，雖其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分，但因各區分所有權均屬同一人所有，不生專用權約定問題，區分所有人會議更無法成立。故於民法第七百九十九條之二準用同法第七百九十九條第四項但書規定「但有約定者，從其約定。」自應係區分所有建築物之各專有部分讓與他人，而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，而非由區分建築物之同一所有人之意思即可另為共有部分之約定並拘束受讓各專有部分之全體共有人。準此，同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第七百九十九條第四項前段之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。

三、本解釋令自即日生效。

101/04/02 本會函知各直轄市、縣（市）地政士公會，有關於經濟部函知內政部將規劃修正公司之登記及認許辦法，未來核准公司登記核定資料將無加蓋公司及負責人印鑑章，並請運用該印鑑資料機關預為因應，及就業管部分回復有無因應困難之處，茲謹檢送內政部 101 年 3 月 21 日台內地字第 1010125819 號函復經濟部公文乙份，相關說明略謂如下：

一、內政部於函復經濟部之旨揭公函中表示，考量在現階段並未充分瞭解使用者（如公司法人或地政士）對旨揭規劃之意見及需求，且無周延配套（如配合修正地政相關法規或研議其他替代作法等）與宣導說明之情況下，倘驟然預計於本（101）年 4 月完成及執行此一變革，恐將對地政業務造成重大衝擊。故內政部建議經濟部於現階段仍宜繼續保留登記表印鑑資料。

二、此外，各地政士公會對於經濟部之規劃事項，如就地政業務有其他具體可行之替代措施或建議者，敬請踴躍以書面方式提供本會，俾憑報內政部以供其參採辦理。

101/04/03 內政部營建署召開「研商籌組財團法人都市更新產業發展中心之必要性及可行性相關事宜工作」會議，本會黃監事會召集人朝輝及宋理事正才代表出席參加。

101/04/03 內政部函送本會，有關研商「研究共有土地處分問題工作計畫」及「共有土地處分研究議題」會議紀錄乙份。

101/04/09 內政部營建署召開「都市更新法規行動裝置建置委託案」諮詢會議，本會由林榮譽理事長旺根代表出席參加。

101/04/10 內政部召開研商「民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，於拍賣或出售基地持分時，依該編施行法第 8 條之 5 規定執行優先購買權相關事宜」會議，本會林榮

譽理事長旺根代表出席參加。

101/04/11 內政部營建署函送本會，有關該署 101 年 3 月 29 日召開「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」委託專業服務案期末報告審查會議紀錄乙份。

101/04/12 內政部營建署召開「101 年度中央都市更新基金補助自行實施更新申請作業檢討及改進方向研討會議」，本會由范主任委員之虹代表出席參加。

101/04/12 內政部函復本會，有關為屏東祭祀公業「公號張家冬至會」管理人領取土地徵收補償費，因並無訂立規約而由管理人切結，是否應准予受理核發補償費乙案，其相關說明如下：

一、按「祭祀公業所有者，如規約有明確規定者，從其規約；規約無明確規定者，依下列方式辦理：（一）祭祀公業已選定管理人，且經備查有案者，得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人領取。但如有派下員提出異議者，應由管理人就領取被徵收土地補償費事宜召開派下員大會，以多數決授權由管理人領取。…」為內政部訂頒之「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」（以下稱領取辦法）第 7 條第 9 款第 1 目所規定。因此，祭祀公業領取補償費，應依上開領取辦法規定辦理，合先敘明

二、查內政部 87 年 8 月 25 日台（87）台地字第 8708295 號函係為當時土地法及土地徵收法令補充規定關於土地徵收所為之解釋，而上開領取辦法則係內政部依據土地徵收條例第 36 條之 1 規定於 92 年 12 月 29 日訂定發布，用以規範徵收補償費之發放對象及領取方式，又內政部 99 年 11 月 18 日台內地字第

0990217015 號函亦再為重申上開領取辦法關於祭祀公業領取補償費之方式及其所應附之文件，是內政部上開 2 解釋函無互相牴觸之虞。

三、有關祭祀公業申領土地徵收補償費，仍應依上開領取辦法規定，由申請人檢具規約，始得領取。倘規約內容不明確者，始得由管理人切結由其領取補償費未受規約或派下決議限制並檢具相關證明文件，經直轄市或縣（市）主管機關查證其管理人備查文件無誤後，由管理人領取，如無規約者，仍應依祭祀公業條例第 14 條及相關規定，訂定其規約後始得領取。

四、關於個案係屬事實認定，如有疑義，仍請檢附相關資料逕向土地所在地政機關洽詢。

101/04/12 財團法人台灣建築中心函送本會，有關該中心 101 年 3 月 23 日召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第二次工作會議紀錄乙份。

101/04/13 內政部營建署函送本會，有關該署 101 年 2 月 29 日、3 月 14 日與 3 月 21 日召開修正「農業用地興建農舍辦法」工作小組第 11 次至第 13 次研商會議紀錄乙份。

101/04/16 內政部函復本會，有關早期取得建造執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積，未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，得否由一人以上之區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記乙案，其相關說明略謂如下：

查區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依各區分所有建物面積占各該相關區分所有建物之總面積之比計算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所

有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記，前經內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋有案，本案請參依上開規定辦理。

101/04/16 本會召開研商有關對於內政部即將廢除印鑑證明制度之政策，應如何表達反對廢除之立場及因應策略案。

出（列）席人員如下：

本會 王理事長國雄、王名譽理事長進祥、黃榮譽理事長志偉、黃監事會召集人朝輝、陳副理事長安正、蘇秘書長榮淇、鐘副秘書長銀苑、台北市地政士公會 張理事長義權、高雄市地政士公會 陳常務理事健泰、宜蘭縣地政士公會 吳理事長憲政、基隆市地政士公會 張理事長金定、新北市地政士公會 呂理事長政源、鄭副理事長子賢、新竹縣地政士公會 鍾理事長少賢、苗栗縣地政士公會 林理事長輝恭、臺中市大臺中地政士公會 吳理事長秋津、台中市地政士公會 姚理事長銘宜、彰化縣地政士公會 阮理事長森圳、南投縣地政士公會 王理事長漢智、雲林縣地政士公會 林理事長志星、張常務監事耀文、嘉義市地政士公會 張常務理事勝隆、歐理事榮富、台南縣地政士公會 吳理事長文俊、謝常務理事銘峰、台南市地政士公會 莊主任委員文龍、台東縣地政士公會 廖理事長月瑛、花蓮縣地政士公會 劉理事長義豐、澎湖縣地政士公會 呂理事長正華

101/04/17 內政部召開研商「土地法第 34 條之 1 執行要點修正規定草案」會議，本會由王理事長國雄、高名譽理事欽明、

張副主任委員樂平代表出席參加。

101/04/18 行政院消費者保護處召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」第 2 次審查會，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。

101/04/20 內政部召開「都市更新修法方向座談會」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。

101/04/20 臺中市政府函示—
「有關本市地政士簽證人黃瀟慧申請印章樣式變更及補送簽證人名冊函送全國各地政事務所乙案。」

101/04/20 內政部函副知本會有關自辦市地重劃計算負擔總計表，其公共設施用地負擔及費用負擔較重劃計畫書增減時，是否需修正重劃計畫書、召開會員大會疑義乙案，相關說明略謂如下：

按自辦市地重劃計算負擔總計表係作為土地分配計算負擔之依據，表內有關費用負擔數額，應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條規定辦理。另重劃計畫書所載公共設施用地面積係屬概估性質，其重劃計算負擔總計表公共設施用地負擔計算數額，仍應以實測面積為準(參照「市地重劃作業手冊」第 53 頁)。是以，公共設施用地面積或費用負擔較重劃計畫書有所增減時，倘未涉及變更都市計畫規劃內容及未超過重劃計畫書所核定重劃負擔比率，在不影響重劃品質及重劃區土地所有權人權益下，得免修正重劃計畫書。至可否免提會員大會審議乙節，得參照內政部 99 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0990042246 號函釋辦理。

101/04/23 財團法人台灣建築中心召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第三次工作會議，本會由宋理事正才代表出席參加。

101/04/23 本會函建請內政部，有關 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令就「土地登記規則第 79 條」有關同

一人所有區分建物之共有部分及基地登記規定，於實務執行上已滋生諸多困擾及疑義，致使相關大量登記申辦業務窒礙難行，嚴重引起民怨，本會謹請應予補充修訂或廢止上開函令而改以切結書代之，以資因應，相關說明如下：

一、關於上揭函令業經施行若干日以來，綜合彙整來自地政士業者等各界人士絡繹不絕之熱烈反映意見後，本會暨中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會為避免影響不動產交易安全與捍衛絕大多數消費者權益的公平合理性原則，均表一致之建議修正意見與法律見解，而認為應改以切結書代之。

二、茲謹就上揭解釋令，分別依「本件爭點」、「研析意見」、「建議解決方案」等三大部份，相關說明如下：建請內政部「廢止 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令，改以切結書代之」

壹、本件爭點

101 年 4 月 2 日內政部內授中辦地字第 1016650578 號令(以下稱內政部令釋)略以：「同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第七百九十九條第四項前段之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。」並自即日生效。

貳、研析意見

惟查內政部令釋核有下列待酌之處：

一、相關法律及解釋

(一) 司法院大法官會議釋字第 600 號解釋

94 年 7 月 22 日司法院大法官會議釋字第 600 號解釋理由略以：「共有部分不僅因建築物結構、形式或功用之不同致其位置、範圍有

異，且又因是否為全部區分所有人所共有，而有全部區分所有人之共有部分及部分區分所有人之共用部分之別；建築物區分所有人對各該所有權之客體，於物理上相互連接，在使用上亦屬密不可分，各所有人所享有之專有部分及共用部分，彼此間之權利關係密切而錯綜複雜。」故釋字第 600 號解釋理由略以：「關於建築物所有權之登記程序及其相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，亦未如土地總登記於土地法或其他相關法律設相當之規範（土地法第 38 條第 2 項、第 48 條至第 71 條參照，此部分建築物則未及之），或完全委諸法規命令（土地登記規則第 78 條至第 84 條參照），本諸憲法保障人民財產權之意旨，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。」廖大法官義男更於釋字第 600 號解釋之不同意見書中明確指出：「因而並非全部區分所有權人必需共用之部分，是否有必要仍由全部區分所有權人所共有，其得否僅由須使用該共用部分之部分區分所有權人共有，乃相當實際之問題，但也涉及區分所有建築物共用部分之所有權共有分配原則之基本問題。」

（二）民法第 799 條規定

基於釋字 600 號解釋，98 年 1 月 23 日修正，同年 7 月 23 日施行之民法第 799 條第 1 項規

定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」同條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」故民法第 799 條第 4 項規定就區分所有建築物之共有部分及基地之應有部分，原則上依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但民法第 799 條第 4 項規定無約定者則適用原則，非指原則之規定優於例外，而係區分所有建物所有權人間如認為依原則之規定分配共有部分及基地之應有部分有失公平合理時，允許當事人間自行約定。

（三）公寓大廈管理條例相關規定

且公寓大廈管理條例第 9 條第 1 項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。」同法第 10 條第 2 項亦規定：「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。」故依民法第 799 條第 4 項之但書約定，允許區分所有權人間另行約定共有部分之應有部分，可符合一般民眾對共有部分之使用者合理付費之期待。

二、違反民法第 799-2 條之規定

（一）民法第 799-2 條之立法意旨

98 年 1 月 23 日修正，同年 7 月 23 日施行之

民法第 799-2 條則規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第 799 條規定。」其立法理由以：「二、同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均為專有部分與共有部分。其中一部轉讓他人時，即生應否與其共有部分、基地相關之應有部分一併讓與等問題，爰明定準用第 799 條規定，俾杜爭議。」按同一人所有之建築物經區分為數專有部分登記所有權，本即有移轉一部予他人之期待及可能性，故為保障區分所有權建築物之交易安定性及日後部分轉讓予他人，區分所有權人成為多數共有人時彼此間之權益（包括區分所有建物之受益關係之調整與專有部分、共有部分及基地使用權處分一體性問題）；且既然二人以上可以約定，則舉輕以明重，當然可允許一人所有之區分所有建物，由該一人自行決定共有部分及基地之應有部分。故民法第 799-2 條明定準用第 799 條規定，自應包括準用第 799 條第 4 項後段但書之規定，區分所有建築物屬同一人所有時，亦得約定關於共有部分及基地之應有部分是否僅由須使用該共用部分之部分區分所有權人共有，始符合民法第 799-2 條之立法意旨。

（二）錯解法律文義解釋及法制作業用語

且按所謂「準用」，係指就某事項所定之法規，於性質不相抵觸之範圍內，適用於其他事項之謂。換言之，準用非完全適用援引之

法規，而僅在應予準用事項之性質所許之範圍內，始能為類推適用而已（參見最高法院 41 年台非字第 47 號判例、我國現行法制用語用語及格式之研究，黃守高主持，法務通訊雜誌社印行，第 191 頁）。本件民法第 799-2 條規範客體為「同一人所有之區分建築物」，性質上與第 799 條第 1 項規範客體為「數人區分一建築物」本即不同，故僅在法規明定應予準用事項之範圍內，始得準用。否則如同一人所有之區分所有建築物之各專有部分讓與他人而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，本可逕為「適用」民法第 799 條第 4 項但書之規定，何須民法第 799-2 條以明文規定同一人所有之區分所有建築物予以「準用」民法第 799 條之規定。職是之故，民法第 799-2 條規定同一人所有之區分所有建築物，並非如內政部令釋所認知「僅得準用民法第 799 條第 4 項前段之原則規定辦理」，該部顯係誤解文義。

三、違反預售屋買賣之通常交易習慣及使用者付費之原則，對消費者非屬公平合理

（一）預售屋交易慣例上向來以買受主建物面積與主建物總面積之比例定共有部分及基地之應有部分，停車位之基地持分亦有一定慣例

1、按預售屋交易慣例上向來以買受主建物面積與主建物總面積之比例計算共有部分及基地之應有部分，而非以專有部分面積與專有部分總面積比例定之，此亦為內政部歷年來公告修正之「預售屋

買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所明定。按專有部分除主建物外，尚包括如陽台、雨遮、屋簷等附屬建物，依內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，除陽臺須與主建物分別計價外，其餘項目尚且不得計入買賣價格，顯見內政部亦認為主建物與附屬建物使用價值有異。如將附屬建物計入，以專有部分面積比例定共有部分及基地之應有部分，恐與主建物面積比例定應有部分有所差異，而造成買賣價金有所差異，反有損消費者權益。又，依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十點（二）亦謂：「本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。」，內政部前揭釋令亦與規定此不符。

- 2、且就停車位之權利範圍，因各戶購買之停車位數不盡相同，或未購買車位，或購買一車位，或購買二個或二個以上車位者，故就每一停車位持分基地之萬分之一，並依購買車位數比例持有停車場（乃區分所有建物之共有部分，而非專有部分）應有部分，行之有年，已成慣例；如依內政部令釋，以專有部分面積比例定停車場之應有部分及基地之持分，而不論其買受之停車位數，對消費者而言顯失公平合理，亦有損消費者權益

- （二）區分所有權人就公設管理費用之使用者分擔原則按公寓大廈管理條例第9條第1項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。」同法第10條第2項亦規定：「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。」現今區分所有建物之規劃設計日趨複雜，就同一建照之區分所有建物各有不同設計、規劃，且各專有部分使用之共有部分可能仍有不同，非單純公寓型態之區分所有建物可比，亦為釋字600號解釋所肯認。例如，一棟區分所有建物之一、二樓為店面，三樓及三樓以上為住宅，店面與住宅各有獨立進出口及動線，店面不能使用住宅之公共設施，故定其公設之應有部分，自應不包括住宅之公設部分。再如同建照之區分所有建物可能有不同棟別之規劃設計，其可能共同享有地下層或裙樓（俗稱大公），惟各棟之戶數不同、專供各棟住戶使用之走道、樓梯廳、電梯間、機械房等（俗稱小公）面積亦有不同，故由各棟之區分所有建物各自分擔及管理使用收益各棟之小公，始符合公寓大廈管理條例管理、使用、收益之規定，對消費者而言亦為公平合理。故民法第799-2條規定準用民法第799條第4項之但書約定，允許區分所有權人間另有約定，可符合一般民眾對買受之預售屋共有部

分管理費僅依其所有之應有部分之比例分擔之合理期待，而無庸負擔其所不能、無法、或不需使用之共有部分，此不僅符合使用者付費之公平原則，更符合消費者買受其可使用建物總面積之合理期待及結果。

四、導致 101 年 4 月 2 日前已簽訂預售屋買賣合約未來交屋之履約爭議

內政部令釋於 101 年 4 月 2 日公告前已簽訂之預售屋房地買賣合約，如已依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」約定以主建物面積比例定共有部分及基地之應有部分時，則依內政部令釋，於同一起造人所有之區分所有建物辦理建物第一次保存登記時，一律依專有部分面積比例共有部分及基地之應有部分，則將造成某些戶公設及基地登記面積增加，某些戶公設及基地登記面積減少，而與房地買賣契約約定登記面積不符之情形，恐將造成預售屋房地買賣契約未來交屋履約時之嚴重糾紛。

五、增加未來移轉登記之複雜

且如依內政部令釋，「同一人所有之區分所有建築物」適用民法第 799 條第 4 項之時點為「其中一部轉讓他人時」，則「同一人所有之區分所有建築物」辦理所有權第一次登記時，一定要依民法第 799 條第 4 項本文辦理，然嗣後部分區分所有建物讓與第三人時，而形成多數共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定，亦即又須重新分配共有部分及基地之應有部分，並且重行辦理登記，無異增加未來移轉登記作業之複雜度。遑論如其中一部轉讓第三人時，而形成多數共有人時，共有人就共有部分及基地之應有部分分配方式如不同意重行約定，

則重行分配登記勢不可行，必將造成嚴重糾紛。

參、建議解決方案

一、綜上，於同一人所有之區分所有建築物辦理區分所有建築物第一次所有權登記時，依民法第 799-2 條規定自得準用民法第 799 條第 4 項但書規定意旨，得就各專有部分所屬共有部分及基地按其設置目的及使用性質定其範圍及應有部分，如此不但符合預售屋交易慣例，更重要者，對買受預售屋之消費者應屬公平合理；如依內政部令釋執行，反會增加消費者之負擔，損及消費者權益。爰建議地政主管機關應以切結書方式，命單一起造人辦理區分所有建築物第一次所有權登記時，切結已與預售屋買方或嗣後因法律行為移轉之承受人協議之分配方式定共有部分及基地之範圍及其應有部分，如有糾紛應由起造人自行負責，俾資周妥。

二、如仍嫌不足，爰建議修法就不同類型、不同規劃之區分所有建物之公共設施分配及共用部分項目加以周延明定，惟應避免掛一漏萬或因噎廢食，以確實保障消費者權益。

101/04/24 本會函送各直轄市、縣市地政士公會等，有關 101 年 4 月 16 日召開「反對廢除印鑑證明制度立場及因應策略案研討會」會議紀錄乙份。

101/04/24 本會函送各直轄市、縣市地政士公會等，有關訂定之「經本會推薦之地政士執行業務準則」乙份，相關說明略謂如下：

一、另同時本會為促進所屬各直轄市、縣（市）地政士公會會員業務商機及案源開發，特與行政院全球招商聯合服務中心業務合作，期使共同為海內外投資人提供有關土地開發整合地籍處理等相關服務事宜，進而加速落實投資臺灣。

二、基於前項所述理由，敬請各地政士公會於日常中隨時密切配合本會提供轉知貴屬各地政士會員，有關由行政院全球招商聯合服務中心委託徵求引薦各種不同區域地點之不動產標的需求案，以利增進地政士執行業務收入來源之機會並請其確實遵守本會訂定之旨揭業務準則。

101/04/24 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（101 年 4 月份）會刊。

101/04/24 本會函送各直轄市、縣市地政士公會等，有關內政部為進行研究共有土地處分問題工作計畫，茲謹徵請各地政士公會踴躍向本會提供歷年涉及探討上開問題之相關案例，以期使研究該議題時更能切合實務需要，相關說明略謂如下：

內政部鑑於現行土地法第 34 條之 1 對於未同意處分共有人之優先權設計，及對用益物權之設定條件等影響權益之救濟程序等仍有疏漏及爭議，致實務上迭有學者、司法、行政見解不一致情形，該部乃研擬旨揭計畫及議題，並借重臺北市政府等 6 縣市政府透過專案研究之方式進行研究，茲為協助各研究縣市研究議題時更能切合實務需要，故請本會彙整所屬各直轄市、縣（市）地政士公會提供歷年涉及探討議題之相關案例。

101/04/25 本會函建請內政部，有關基於個人資料之保護，而對於土地共有人申請其他共有人及其繼承人戶籍謄本之申請，已停止 97 年 8 月 25 日台內戶字第 0970130854 號函後段規定「或逕於戶籍謄本申請書內敘明申請事由」之適用，此已嚴重阻礙共有土地處分於實務運作中必然程序之執行，爰此，本會謹建請應予恢復原後段規定，以促進土地充分有效利用及正常行使權利之目的，相關說明略謂如下：

一、據各地政士業者反映，目前對於土地共有人持憑土

地共有證明文件或買賣契約書等權利義務得喪變更之書面資料，申請土地共有人及其繼承人之戶籍謄本，戶政機關則依據內政部 101 年 3 月 30 日台內戶字第 1010082837 號函予以拒絕發給他共有人或其繼承人戶籍謄本，已與相關法律規定牴觸，茲說明如下：

（一）內政部『101 年 3 月 30 日台內戶字第 1010082837 號函』所稱『如無法書面通知者，亦得以公告為之，不以申請戶籍謄本為必要』，此說明與相關法律規定牴觸部分如下：

1、按『土地法』第 34 條之一第 2 項規定：『共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，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』；次按『土地法第 34 條之一執行要點』第 8 點第 6 項：『本法條第二項「事先」、「書面通知」或「公告」之方式及內容，依下列之規定：公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。』

2、按『提存法』第 4 條：『清償提存事件，由民法第 314 條所定清償地之法院提存所辦理之』。『民法』第 314 條：『清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。』按『提存法』第 10 條：『提存物保管機構收到提存書

，並收清提存物後，應作成收據聯單，連同提存書送交該管法院提存所。前項聯單之通知聯及提存書，提存物保管機構得交提存人逕行持送該管法院提存所。提存所接到提存書後，認為應予提存者，應於提存書載明准予提存之旨，一份留存，一份交還提存人。如係清償提存，並應將提存通知書『送達』受取權人』。辦理清償提存時，他共有人或其繼承人之現戶戶籍所在地即上述債權人之住所地，亦即所謂之『清償地』，倘第一項共有人無法調閱相關戶籍謄本，債務人如何辦理提存？

又法院提存所如何將提存通知書依法送達他共有人或其繼承人？

- 3、按『提存法』第9條第5點：『提存書應記載下列事項：清償提存者，應記載提存物受取權人之姓名、名稱及住、居所或公務所、事務所、營業所，或不能確知受取權人之事由』。又同法條『提存書宜記載代理人、受取權人之國民身分證號碼、統一編號、電話號碼或其他足資辨別之特徵。』

倘無他共有人或其繼承人之相關戶籍謄本，如何載明受取權人足資辨別之特徵？

- 4、有關住所或居所之定義及其規定，參見民法第20條至第24條，於此不再贅述。倘土地第一項共有人無法調閱他共有人或其繼承人之現戶戶籍謄本，土地第一

項共有人如何完成法律上『通知送達』之效力？又他共有人或其繼承人如何依『土地法』第34條之一第四項規定於十日之期間主張優先購買權？此不僅妨礙土地法第34條之一第2項依法通知之立法意旨，亦難道無侵害被通知人依法主張優先購買權之權益嗎？

上述規定所謂不能以書面通知者，乃指經向戶政機關查詢他共有人或其繼承人後，仍無法以書面通知之方式送達者，始得公告之。

- (二) 戶政機關依內政部『101年3月30日台內戶字第1010082837號函』，拒絕發給他共有人或其繼承人戶籍謄本已與相關法律規定牴觸部分如下：

- 1、按民法第6條：『人之權利能力，始於出生，終於死亡』。同法第1147條：『繼承，因被繼承人死亡而開始』、同法第1148條第一項：『繼承人自繼承開始時，除本法令有規定外，承受被繼承人財產上一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限』。倘登記簿謄本所載之他共有人已死亡，該他共有人之權利能力自然終止；而踐行土地法第34條之一程序所由發生之權利義務甚或債權債務關係亦自然移轉至其繼承人身上，況且他共有人既已死亡，自非補償及提存對象，而其財產上之權利義務由其繼承人承受，此部分法有明文。倘戶政機關僅發給他共有人之除戶謄本而拒絕發給其繼承人之戶籍謄本

，依法辦理對價或補償時，此債權債務關係豈不陷入不能確知孰為債權人之荒誕窘況？他共有人之繼承人亦即債權人之權益保障何在？

共有人申請他共有人或繼承人戶籍謄本，已提供足以證明權利義務得喪變更之私契或申請書上敘明理由，如仍無法取得繼承人之資料，按法律規定完成『通知』或『公告』程序，其將來發生之損害賠償，申請人是否可向該戶政事務所請求？亦或申請國賠？

2、按『土地法第 34 條之一執行要點』第 7 點：『本法條第一項所稱「共有人過半數及其應有部分合計過半數」，係指共有人數及應有部分合計均超過半數而言；「應有部分合計逾三分之二」，係指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計而言。關於共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算』。

3、又同法第八條第六點：『他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。』同法第十條第三項：『他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。』

倘無法調閱其繼承人之戶籍謄本，豈能焉知其繼承人之人數？又如何確認應通知或公告之對象為何？

4、按行政程序法第 174 條之一：『行政機關之命令，須以法律規定或法律明列授權之依據』；又按同法第 158 條第 1 項第 1 點：『法規命令，牴觸憲法、法律或上級機關之命令者，無效。』同法條第 1 項第 2 點：『法規命令，無法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利者，無效。』憲法第 172 條：『命令與憲法或法律牴觸者無效』。

行政命令所依據之法律，內容及範圍應具體明確，法律對於行政命令之授權，不得用概括或空白的方式，亦即行政命令欠缺法律之授權或授權之法律欠缺具體明確的範圍，該項行政命令即屬無效，尚不具拘束人民權利義務之效力。

5、上述引用之法源依據皆屬法律命令，雖『土地法第 34 條之一執行要點』屬行政命令，然該行政命令所規範之範圍具體明確，亦依法律規定之授權，讓人民有明確可遵循之法令依據，如此才能維護社會交易秩序並確保交易安全；又內政部『101 年 3 月 30 日台內戶字第 101008 2837 號函』屬行政解釋，規範之範圍空泛亦無法源依據，然戶政單位等行政機關亦不應擴大解釋而妨礙人民保護財產權之自由。

(三) 個資法固應予保障但不能無端侵害他共有人依法行使保護財產權之權利，行政機關更不應擴大解釋甚將個資法無限上綱。內政部戶政司之行政解釋要求第一項共有人提出同意

書、協議書、私契等證明土地權利得喪變更，而該相關書面資料如私契等難道就非個人隱私嗎？第一項共有人申請他共有人戶籍資料已持憑土地共有證明文件或提出契約書申請他共有人或其繼承人戶籍謄本，乃為保障他共有人或其繼承人之權益，『通知送達』讓他共有人得以主張優先購買權，『依法提存』讓他共有人得以獲得對價或補償，此皆保障他共有人財產之措施，倘戶政機關拒絕發給他共有人或其繼承人之戶籍謄本，必然會提高發生提存錯誤之風險（例如提存到同名同姓之人），此難道非因行政機關於法無據之錯誤解釋或擴大解釋而徒增社會糾紛或困擾嗎？

（四）內政部『101年3月30日台內戶字第1010082837號函』所稱『如無法書面通知者，亦得以公告為之，不以申請戶籍謄本為必要』及戶政機關依前揭函示拒絕發給他共有人之戶籍謄本已與相關法律命令有所違背及抵觸，行政機關豈能枉顧人民權益而擅自解釋法律，更遑論擴大解釋或扭曲法律之立法精神？

二、綜合以上所述各項理由，敬請內政部本於依法行政之精神，應恢復97年08月25日台內戶字第0970130854號函規定准允共有人申請戶籍謄本，以維護人民權益為最終依歸，不致讓真正權利人應有之權利受到無端侵害。

101/04/26 行政院消費者保護處函送本會，有關該處101年4月18日召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」第2次審查會會議紀錄乙份。

101/04/27 經濟部函知本會，有關為加強中央與地方招商聯合服務工作，行政院全球招商聯合服務中心與桃園縣政府合辦「全球招商聯合服務巡迴讚車」，本會由王名譽理事長進祥代表擔任簡報人。

101/04/27 內政部函送本會，有關「研商民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，於拍賣或出售基地持分時，依該編施行法第8條之5規定執行優先購買權相關事宜」會議紀錄1份。

101/04/30 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：行政程序法施行前已發生之工程受益費請求權，消滅時效期間雖為15年，但自行政程序法施行日起算，其殘餘期間大於5年者，應縮短為5年。

101/04/30 內政部營建署函送本會，有關101年4月12日召開「101年度中央都市更新基金補助自行實施更新申請作業檢討及改進方向研商會議」紀錄乙份。

101/04/30 內政部函送本會，有關「研商土地法第34條之1執行要點修正規定草案」會議紀錄乙份。

101 年 4 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101 年 5 月 9 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 51 年	681.2	673.1	675.7	672.7	664	667.7	678.2	671.5	655.6	643.9	652.4	657.2
民國 52 年	651.2	650.8	648.9	645	650.8	656.4	664.5	663.2	643.1	643.9	651.6	653.2
民國 53 年	652.4	651.6	653.6	658	655.2	660.8	665.7	658.8	649.7	639.7	640.8	649.3
民國 54 年	658	660	662.4	660	656.4	653.2	652.4	648.5	645.4	650.8	649.3	645.4
民國 55 年	646.9	656.4	657.2	652.8	651.6	636.3	635.5	638.9	625.6	621.6	630	634.8
民國 56 年	630	618.4	629.2	630.3	628.1	623.1	614.9	616.3	610.1	613.2	613.9	608
民國 57 年	605.3	609.7	607.6	583.1	579.6	569.5	560.4	546.2	554.6	550.9	561.8	573.5
民國 58 年	568.6	561.2	563.3	560.7	567.1	562.1	550.7	539.7	540.2	495.4	517.7	542.1
民國 59 年	548.1	539.1	536.2	533.3	536.2	540.2	531.4	516.2	503.4	511.1	517.4	522.4
民國 60 年	513.3	515.2	517.7	518.9	518.2	518.2	517.9	509.4	509.6	506	507.5	508.9
民國 61 年	516.2	505.6	506.5	506	503.7	498.6	494	477.2	478.7	498.1	504.4	495.8
民國 62 年	509.1	501.8	503.4	496.1	489.8	484.7	471.2	461.1	442.4	410	402.1	399.7
民國 63 年	364	316.1	311.8	313.9	316.5	317.6	313.4	310	300.3	300.9	296.6	298.4
民國 64 年	301.1	300.8	303.3	301.3	301.1	294.5	294.5	293.4	293.7	290	292.4	297.6
民國 65 年	292.6	291.5	289.3	288.6	290	291.2	290	287.9	288.1	289.7	290.4	287.3
民國 66 年	283.5	279	280	278	276.7	268.3	268	256.7	260.3	263.2	267.8	269.1
民國 67 年	264.5	262.6	262.2	257.5	257.7	257.9	258.7	254	250.1	248	248.9	250
民國 68 年	249.1	248	244.7	239.9	237.9	235.4	233.3	227.4	220.3	220.9	224	222.2
民國 69 年	213.5	209.3	208.2	207.1	203.3	198	196.7	192.2	185.1	181.9	181.6	181.8
民國 70 年	174	171.1	170.3	169.6	170.3	168.7	168.1	166.4	164.4	165.4	166.5	166.7
民國 71 年	165.6	166.1	165.7	165.3	164.3	163.9	164	159.2	160.7	162	163.4	162.7
民國 72 年	162.7	161.1	160.4	159.7	160.8	159.6	161.4	161.5	161	161.1	162.4	164.7
民國 73 年	164.6	163	162.5	162.2	160.2	160.4	160.8	160.2	159.7	160.3	161.2	162
民國 74 年	162	160.7	160.6	161.4	161.9	162.1	162	162.7	160	160.2	162.5	164.2
民國 75 年	162.6	162.2	162.2	161.8	161.6	161.2	161.6	160.7	156.7	157	159.3	160

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 76 年	160.4	160.7	162	161.4	161.4	161.3	159.4	158.1	157.6	159	158.6	156.9
民國 77 年	159.5	160.2	161.1	160.9	159.1	158.1	158.1	155.9	155.4	154.3	155.1	155.2
民國 78 年	155.2	153.9	153.5	152.1	151	151.4	152.1	150.9	147	145.6	149.5	150.5
民國 79 年	149.5	149.7	148.6	147.1	145.6	146.2	145.2	142.8	138	141.1	143.8	143.9
民國 80 年	142.4	141.5	142.2	141.3	140.8	140.5	139.5	139.2	139	137.6	137.2	138.6
民國 81 年	137.2	136	135.8	133.7	133.2	133.6	134.5	135.2	130.9	131	133.1	134
民國 82 年	132.4	132	131.5	130.1	130.5	128	130.3	130.8	130	129.4	129.1	128.1
民國 83 年	128.6	127	127.3	126.2	125	125.3	125.1	122.2	121.8	123.2	124.3	124.8
民國 84 年	122.2	122.8	122.6	120.8	121	119.7	120.4	120.1	119.4	119.7	119.2	119.3
民國 85 年	119.5	118.3	119	117.5	117.7	117	118.7	114.4	115	115.5	115.6	116.4
民國 86 年	117.2	115.9	117.7	116.9	116.8	114.9	114.9	115	114.3	115.8	116.2	116.1
民國 87 年	114.9	115.6	114.9	114.5	114.9	113.2	114	114.5	113.8	112.9	111.8	113.7
民國 88 年	114.4	113.2	115.4	114.6	114.3	114.2	114.9	113.2	113.2	112.5	112.8	113.5
民國 89 年	113.8	112.2	114.1	113.2	112.5	112.6	113.3	112.9	111.4	111.3	110.3	111.6
民國 90 年	111.2	113.3	113.7	112.7	112.8	112.8	113.2	112.4	111.9	110.3	111.6	113.6
民國 91 年	113.1	111.8	113.6	112.5	113	112.7	112.7	112.7	112.8	112.2	112.2	112.7
民國 92 年	111.9	113.5	113.8	112.6	112.7	113.3	113.8	113.4	113	112.2	112.7	112.8
民國 93 年	111.9	112.8	112.8	111.6	111.7	111.4	110.1	110.6	110	109.6	111	111
民國 94 年	111.3	110.6	110.3	109.8	109.1	108.8	107.6	106.8	106.6	106.7	108.3	108.6
民國 95 年	108.5	109.5	109.9	108.4	107.4	106.9	106.7	107.4	107.9	108	108.1	107.8
民國 96 年	108.1	107.7	108.9	107.7	107.5	106.8	107.1	105.7	104.7	102.5	103.1	104.4
民國 97 年	105	103.7	104.8	103.7	103.6	101.8	101.2	100.9	101.5	100.1	101.2	103.1
民國 98 年	103.5	105.1	104.9	104.1	103.7	103.8	103.6	101.8	102.4	102	102.8	103.3
民國 99 年	103.2	102.7	103.6	102.8	102.9	102.6	102.3	102.3	102.1	101.5	101.3	102
民國 100 年	102.1	101.3	102.2	101.4	101.2	100.6	100.9	100.9	100.8	100.2	100.3	100
民國 101 年	99.7	101.1	100.9	100								

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 131 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 101 年 5 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)鍾銀苑 (南區)陳清源
幹 事 / 杜嬋珊 林香君

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 / 張義權 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 廖月瑛
高雄縣公會 / 林漢武 彰化縣公會 / 阮森圳 新北市公會 / 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
基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 鄭玄豐 新竹縣公會 / 鍾少賢
台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀟如 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 / 呂正華 台中市大台中公會 / 吳秋津

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