

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 9 月 20 日出版

第 135 期

- ◎訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」
- ◎修正「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」
- ◎有關依民法第 820 條所出具之同意書有無土地法第 34 條之 1 之適用
- ◎繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第 106 條規定之適用
- ◎研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄
- ◎土地所有權人張君出售自用住宅用地，其配偶黃君於出售前 1 年內另購自用住宅用地是否符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定

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

101/08/01	修正「稅務違章案件減免處罰標準」	1
101/08/03	訂定「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」	2
101/08/06	內政部 101 年 5 月 25 日修正發布之「地價及標準地價評議委員會組織規程」第三條，定自 101 年 9 月 1 日施行	7
101/08/07	廢止「國有耕地放租實施事項」	7
101/08/09	修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」	7
101/08/13	修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」	14
101/08/13	廢止「土地徵收補償地價加成補償注意事項」	16
101/08/14	修正「國有公用財產無償提供使用之原則」	16
101/08/16	訂定「土地徵收損害賠償處理原則」	17
101/08/16	訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」	18
101/08/20	修正「非都市土地容許使用執行要點」	28
101/08/22	修正「不動產評價委員會組織規程」	30
101/08/29	修正「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」	31

二、地政法令

101/08/08	有關經營代銷業務者申報登錄成交案件實際資訊疑義	32
101/08/08	有關依民法第 820 條所出具之同意書有無土地法第 34 條之 1 之適用	34
101/08/08	核釋「土地登記規則」第 97 條規定，有關「民法」物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法第 8 條之 5 規定之優先購買權認定事宜	35
101/08/17	繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第 106 條規定之適用	45
101/08/17	有關祭祀公業規約訂有不動產之處分或設定負擔授權管理人全權處理之相關疑義	46
101/08/20	「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第一點、第七點、第十一點勘誤表	47
101/08/27	檢送研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄	50
101/08/27	核釋「土地法」第 18 條規定，有關瑞典人得於我國取得或設定土地權利之相關規定	51
101/08/28	配合土地徵收條例與土地徵收條例施行細則公布施行，部分函釋內容與修正後之規定不符，應停止適用	52

- 101/08/31 有關建議地政士臨櫃申報登錄不動產成交案件實際資訊，受理機關應比照權利人親自臨櫃申報作業辦理等事宜……55

三、稅務法令

- 101/08/01 有關核准記存土地增值稅之土地，再移轉時可否提出土地改良費用證明書申請更正原記存稅款之疑義……56
- 101/08/03 核釋個人出售房地適用計算財產交易損益之規定……57
- 101/08/13 核釋「所得稅法」第 14 條規定，有關個人出售預售屋之財產交易所得所屬年度認定之規定……58
- 101/08/24 土地所有權人張君出售自用住宅用地，其配偶黃君於出售前 1 年內另購自用住宅用地是否符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定……58
- 101/08/31 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條規定，有關不動產銷售並完成移轉登記後，經買賣雙方合意解除契約而為返還不動產之案件，特種貨物及勞務稅徵免規定……59
- 101/08/31 出售公設保留地後再購自耕農地無重購退稅規定之適用……59
- 101/08/31 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條規定，有關不動產銷售並完成移轉登記後，經買賣雙方合意解除契約而為返還

- 不動產之案件，特種貨物及勞務稅徵免規定……60

四、其他法令

- 101/08/03 有關申請住宅補貼者有無自用住宅之認定疑義……60
- 101/08/27 內政部同意依地政士公會全聯會建議，加強以電話或簡訊通知提醒申報期限屆至之服務……62

五、判解新訊

- 101/07/12 地政機關依申請規定程序複丈完竣後，發給申請人土地複丈成果圖或他項權利位置圖，核屬地政機關行政事實行為……62
- 101/08/06 納稅義務人成立法人社團以特定人士為主要受益對象，與土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款免稅要件不符……63
- 101/08/08 不動產之買賣契稅，係就不動產買賣之債權契約行為而課徵，並不以完成不動產所有權移轉取得之物權行為為要件……63
- 101/08/09 土地所有權人取得更新土地後將該土地移轉予他人，屬更新後第一次移轉，應徵收土地增值稅，並予以減徵 40%……64

六、會務動態

- 本會 101 年 8 月份重要會務動態……65

七、物價指數

- 台灣地區消費者物價總指數（101.8.）……75

中央法規

※修正「稅務違章案件減免處罰標準」

財政部民國 101 年 8 月 1 日台財稅字第 10100624000 號令
修正「稅務違章案件減免處罰標準」第六條。

附修正「稅務違章案件減免處罰標準」第六條

稅務違章案件減免處罰標準第六條修正條文

第 六 條 依所得稅法第一百十四條第一款規定應處罰鍰案件，其應扣未扣或短扣之稅額在新臺幣三千元以下，經限期責令補繳稅款及補報扣繳憑單，已依限繳納及補報者，免予處罰。

依所得稅法第一百十四條第二款規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，減輕或免予處罰：

- 一、已自動補報或填發扣繳憑單，其扣繳稅額在新臺幣六千元以下者，免予處罰。
- 二、已於填報或填發扣繳憑單期限屆滿後十日內自動補報或填發扣繳憑單，且補報或填發之給付總額未超過應填報或填發之扣繳暨免扣繳憑單給付總額百分之三十者，免予處罰。
- 三、經限期責令補報或填發扣繳憑單，已依限補報或填發，其扣繳稅額在新臺幣四千元以下者，免予處罰。
- 四、非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，有所得稅法第八十八條第一項規定之各類所得時，扣繳義務人如未

於代扣稅款之日起十日內申報扣繳憑單，而於次年一月三十一日以前已自動申報，或次年一月遇連續三日以上國定假日，於二月五日以前已自動申報者，按應扣繳稅額處百分之五之罰鍰。

- 五、營利事業解散、廢止、合併或轉讓，或機關、團體裁撤、變更時，扣繳義務人如未於十日內申報扣繳憑單，而於次年一月三十一日以前已自動申報，或次年一月遇連續三日以上國定假日，於二月五日以前已自動申報者，按應扣繳稅額處百分之五之罰鍰。

※訂定「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」

內政部民國 101 年 8 月 3 日內授中辦地字第 1016651281 號令
訂定「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」，自即日生效。

附「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」

農村社區土地重劃範圍勘選作業要點

- 一、為推動農村社區土地重劃工作，改善農村社區生活環境，均衡城鄉發展，並合理規範開發範圍，保護農地資源，爰訂定本要點。
- 二、農村社區重劃區應以鄉村區、農村聚落或原住民聚落為主要範圍，並依下列規定辦理：
 - (一) 以鄉村區全區為範圍。
 - (二) 以部分鄉村區面積為範圍時，其所需乙種建築用地面積應達零點五公頃以上。
 - (三) 前款乙種建築用地面積未達零點五公頃時，得以鄉村區乙種建築用地邊緣與非原住民保留地相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地或與原住民保留地相距未逾二十五公尺之甲、丙種建築用地，合計所需建築用地

面積應達零點五公頃以上。

(四) 以農村聚落或原住民聚落為範圍時，其所需建築用地面積應達零點五公頃以上，依戶籍資料，其最近五年中每年人口聚居均已達十五戶以上，且人口數均已達五十人以上之地區。災區重建時，面積以零點三三三三公頃、戶數以十戶、人口數以三十三人以上之地區。

(五) 以農村聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外，非原住民保留地之地區，就相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

(六) 以原住民聚落為範圍時，應在非都市土地鄉村區範圍外之原住民保留地，就相距未逾二十五公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

三、已核定農村再生計畫範圍內，經評估可辦理農村社區土地重劃者，應優先配合列入農村社區土地重劃計畫辦理。

四、勘選重劃區時，應就下列原則評估選定：

- (一) 明顯之地形、地物界線。
- (二) 社區人口及建地需求量。
- (三) 土地使用狀況。
- (四) 因區域整體發展或增加公共設施之需要。
- (五) 土地所有權人意願。
- (六) 財務計畫。
- (七) 其他特殊需要。

五、農村社區土地重劃應以地籍凌亂、畸零不整、公共設施不足，生活環境品質低落之社區或聚落為對象，並應對促進土地合理利用，改善生活環境有實質效益者，如圖一至圖四。重劃區內之原有社區，無須進行整體規劃及地籍交換分合，重劃後無實質改善之效益，且有下列情形之一者，非屬農村

社區土地重劃之對象：

(一) 重劃區內僅以數棟房舍、地籍完整之建物作為農村社區之基礎，而擴大周邊較大之農地，如圖五及圖六。

(二) 原有社區建築用地已具有地籍方整、房舍整齊、產權單純之情形，重劃後無實質效益，如圖七及圖八。

六、農村社區土地重劃因增加公共設施之需要，適度擴大其範圍時，應符合下列原則：

(一) 應為改善社區生活環境，亟需整體規劃之道路、溝渠、電力電信地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地、污水處理、防災、治洪及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地。

(二) 增加劃入重劃區範圍之土地面積，應以滿足原有農村社區公共設施之需求為原則。

(三) 經評估擴大範圍具有必要性及合理性。

因區域整體發展之需要，其適度擴大之範圍，以擴大後整體住宅用地居住淨密度每公頃不得小於一百五十人為原則，其計算標準以現況戶籍人口為準，並推估人口成長量。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。

七、農村社區土地重劃勘選作業程序如下：

(一) 政府辦理重劃區勘選作業程序：

1、蒐集資料：

鄉（鎮市區）公所、村里長、地方人士擬辦農村社區土地重劃，於地區初步選定後，即行反映直轄市或縣（市）政府進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖。

2、初勘作業：

由直轄市或縣（市）主管機關邀同直轄市、縣（市）

) 政府相關單位及鄉(鎮市區)公所、轄區內地政事務所、村(里)辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關人員參加。

3、舉行說明會：

直轄市或縣(市)主管機關先邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。

4、複勘作業：

由內政部土地重劃工程處邀同行政院農業委員會、原住民族委員會、文化部、內政部營建署、地政司、直轄市、縣(市)政府、農田水利會、鄉(鎮市區)公所、村(里)辦公處及社區發展協會等有關機關、團體參加。

5、複勘檢討會：

由內政部土地重劃工程處邀同參加複勘之相關機關、團體，審查決定辦理先期規劃地區。

八、重劃區因區域整體發展或增加公共設施之需要，其適度擴大之範圍，應避免將下列土地納入重劃區範圍：

- (一) 供文化保存使用土地。
- (二) 位屬環境敏感及特定目的事業使用土地。
- (三) 現供公共事業使用之土地或其他單位已提出申請開發為特定目的事業用地之土地。
- (四) 經政府擬定開發計畫或有重大建設之土地。

九、重劃區範圍勘選後，於報請中央主管機關核定範圍前應舉辦說明會，就下列事項說明：

- (一) 重劃區界線及其四至、重劃區內外主要交通、排水狀況及重劃區內村莊或明顯特殊建築物位置。
- (二) 重劃區戶數、人口數、公私有土地筆數及面積，各占

用地面積之百分比。

- (三) 重劃區土地改良物情況。
- (四) 重劃區土地使用分區及編定情形，特定農業區農牧用地占用地面積之百分比。
- (五) 重劃區自然地理之風系、水系、河道、圳溝之紋理。
- (六) 重劃區適度擴大之範圍，應說明其擴大之理由及必要性。
- (七) 重劃區位置有無可替代地區及理由。
- (八) 其他評估必要性理由。

前項說明會應說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見，倘土地所有權人有異議時，應適時修正相關計畫，以徵得重劃意願。

第一項第一款至第四款所列用地範圍內之現況，應繪明示意略圖，並加註圖例或附表。

十、土地所有權人自辦農村社區土地重劃，其重劃區勘選作業程序如下：

(一) 籌備作業：

進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖，並調查本區是否有參與農村再生計畫。

(二) 勘選擬辦重劃範圍：

籌備會向直轄市或縣(市)主管機關提出申請，由直轄市或縣(市)主管機關邀同府內相關單位及鄉(鎮市區)公所、轄區內地政事務所、村(里)辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關單位參加，並就現地勘選範圍給予意見，以利調整及修正擬辦重劃範圍。

(三) 舉行說明會：

籌備會邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。

(四) 擬辦重劃範圍檢討會：

重劃會向直轄市或縣（市）主管機關提出申請，由直轄市或縣（市）主管機關邀同府內相關單位及鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關單位參加，必要時並得邀同中央相關單位參與，審查決定擬辦重劃範圍。

十一、第二點至第九點土地所有權人於自辦農村社區土地重劃準用之。

※內政部 101 年 5 月 25 日修正發布之「地價及標準地價評議委員會組織規程」第三條，定自 101 年 9 月 1 日施行

內政部民國 101 年 8 月 6 日台內地字第 1010270162 號令中華民國一百零一年五月二十五日修正發布之「地價及標準地價評議委員會組織規程」第三條，定自一百零一年九月一日施行。

※廢止「國有耕地放租實施事項」

內政部民國 101 年 8 月 7 日內授中辦地字第 1016651312 號令廢止「國有耕地放租實施事項」，自即日生效。

※修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」

財政部國有財產局民國 101 年 8 月 9 日台財產局管字第 10100225681 號令修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」，並自即日生效。

附修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」 國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點修正規定

一、為財政部國有財產局所屬分支機構（以下簡稱執行機關）辦理國有出（放）租耕、農作（含原林乙）、畜牧、造林（含原林甲）、養（殖）地（以下簡稱國有出租農業用地）同意興建農業設施之審查作業，特訂定本要點。

前項農業用地為申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法（以下簡稱容許使用辦法）第二條規定之範圍。

二、國有出（放）租農業用地不同意興建農舍，得在租約約定用途維持下，同意部分作農業設施使用。

三、本要點所稱農業設施之種類如下：

- (一) 農作設施。
- (二) 林業設施。
- (三) 養殖設施。
- (四) 畜牧設施。

四、國有出租農業用地無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，除直轄市或縣（市）主管機關另有規定外，得免申請容許使用，但需經執行機關同意，其他得同意作農業設施使用之項目及細目如下：

- (一) 國有出租耕地、農作地（含原林乙地）得同意作農作、畜牧設施項目及細目，如附表一。
- (二) 國有放租耕地得同意作農作、畜牧設施項目及細目，如附表二。
- (三) 國有出租畜牧地得同意作畜牧設施項目及細目，如附表三。

(四) 國有出租造林地(含原林甲地)得同意作林業設施項目及細目,如附表四。

(五) 國有出租養(殖)地得同意作養殖設施項目及細目,如附表五。

承租人申請之林業設施不屬前項之項目及細目,經中央目的事業主管機關依容許使用辦法附表農業設施種類及分類別規定之林業設施種類其他林業設施類別其他林業設施項目,認屬其森林經營所必須設施者,並經財政部國有財產局同意後,得依本要點規定辦理。

五、國有出租農業用地,承租土地面積在○·一公頃以上始得同意作農業設施使用。

前項面積之計算,同一張租約承租多筆土地,以毗鄰部分面積合計在○·一公頃以上者;不同張租約但屬同一性質、同一承租人承租之土地相毗鄰面積合計在○·一公頃以上者。出租土地如屬國私共有情形,得經共有人協議分管後,就國有分管範圍依第一項規定同意作農業設施使用。○·一公頃以上係指整筆土地面積。

出租農業用地地上有農業設施者,承租人申請移轉部分土地租賃權與第三人前,應將地上設施拆除至符合第一項及第六點規定(其承租土地面積指分戶後各戶承租土地面積),方同意該租賃權之轉讓。

六、國有出租農業用地得同意作農業設施使用,興建設施之面積計算及高度基準如下:

(一) 總面積不得超過坐落承租土地面積之百分之四,最大興建設施總面積不得超過一百平方公尺。但目的事業主管機關訂有補助面積上限者,從其規定。

(二) 興建畜牧設施、溫室、網室、菇類栽培場、育苗作業室、水稻育苗作業室、養殖池、一般室內養殖設施或

室內循環水養殖設施及農路、駁坎、圍牆、擋土牆者,不受第五點及前款規定之限制。

(三) 興建設施面積之計算,依建築主管機關規定建築物面積計算標準辦理。

(四) 興建設施之高度基準:不得超過七公尺。

出租土地如屬國私共有情形,前項第一款所稱百分之四係按國有持分計算。

國有出租農業用地承租人為維持原租賃目的之使用,依水土保持相關法規實施水土保持處理與維護,得逕依水土保持法第十二條等規定,擬具水土保持計畫(或簡易水土保持申報書)送水土保持主管機關審核及監督實施,免由執行機關出具土地同意使用證明書。前述費用由承租人負擔,執行機關認定租約無效、終止或撤銷租約收回土地時,不予補償。

七、國有出租農業用地承租人申請興建農業設施使用,應檢附下列文件申辦:

(一) 設施圖說:標明興建之項目、位置、面積、高度及簡略示意圖。

(二) 申請書(格式如附件一、二)。

國有出租農業土地上已興建附表一、附表二、附表三、附表四、附表五之設施,承租人應檢附第一項規定文件補辦同意之申請。

八、執行機關審查符合規定者,核發土地同意使用證明書一式(格式如附件三、四)二份,一份交承租人,一份併出租案備查,其有效期間最長以一年為限,且不得超過租期屆滿日。前項核發之土地同意使用證明書,其農業設施應依建築相關法令規定申請建築執照者,應加發一份由承租人據以向建築管理機關申辦。

執行機關核發土地同意使用證明書時,應於租賃契約書特約

事項約定：「承租人申請興建農業設施應依出（放）租機關同意使用內容興建，倘有未依出（放）租機關同意使用內容興建，或已興建設施並向出（放）租機關取得土地同意使用證明書者，逾一年未向直轄市或縣（市）主管機關或其所委任或委辦所轄鄉（鎮、市、區）公所申請容許使用，或經主管機關否准許可，或未依許可內容使用，經農業主管機關廢止許可等情形，承租人未於限期內回復原約定用途使用時，出（放）租機關應限期承租人恢復原約定用途使用。逾期未恢復者，出（放）租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。」、「出租農業用地地上有農業設施者，承租人申請移轉部分土地租賃權與第三人前，應將地上設施拆除至分戶後面積符合『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第五點第一項及第六點規定，方同意該租賃權之轉讓。」。

九、承租人取得土地同意使用證明書後，應於一年內依容許使用辦法向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關或其所委任或委辦所轄鄉（鎮、市、區）公所（以下簡稱農業主管機關）申請容許使用。其涉及建築管理者，應依建築相關法令規定申請建築執照。

申請容許使用案件經農業主管機關審核完竣，承租人應將准駁結果通知執行機關。經農業主管機關核准許可者，承租人並應於農業設施興建完成後，連同農業主管機關核准許可內容（含圖說）及完工照片、建築執照影本（依建築相關法令規定免申請建築執照者免附）送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，即擅自興建農業設施，逾期未向農業主管機關申請容許使用，或經農業主管機關否准許可者，執行機關應限期承租人恢復原約定用途使用。逾期未恢復者，執行機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清

除費用由承租人負擔。

十、承租人依第七點規定補辦同意之申請者，執行機關發給土地同意使用證明書後，逾期未向農業主管機關申請容許使用，或經農業主管機關否准許可，或未依原許可內容使用，經農業主管機關廢止許可時，執行機關應限期承租人恢復原約定用途使用。逾期未恢復者，執行機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

十一、國有出（放）租耕地自始即約定得由承租人作畜牧設施使用或經執行機關同意承租人作畜牧設施使用，且承租人已依約定作畜牧設施使用者，係屬自任耕作，無耕地三七五減租條例第十六條第二項原訂租約無效之適用。自始即約定得由承租人作畜牧設施使用者，承租人應依本要點規定補辦申請手續。

十二、國有出租造林地（含原林甲地）承租人申請興建無固定基礎之工寮及附屬儲水設施（水塔）、造林或伐木所需臨時作業道，應符合下列情形，並先徵得執行機關同意後，進行興建，免依第八點規定核發土地同意使用證明書：

（一）工寮、儲水設施（水塔）：

- 1、同一張租約以搭建一座工寮為準。
- 2、造林工寮屬臨時性之無固定基礎簡易設施，建材限於竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網，或是鐵皮、烤漆板等其他材料，為穩固上揭材料所搭建之工寮而架設之水泥桿（柱）、鋼（鐵）管、鍍鋅管等。非利用上開材料、材質所搭建且具有頂蓋（屋頂）、樑柱、圍牆及鋪設水泥地板等建築結構者，不認定為無固定基礎之工寮。
- 3、工寮內部得設置簡易廁所一間，如須儲水設施

(水塔)得併入工寮範圍，但租地內舊有之水塔視個案認定，倘經查證確係政府興建或補助興建者，按現狀列管。

- 4、設置遮雨棚之寬度以投影長度一公尺為上限，不得設立支柱及牆壁，材質以強化 PC 板、平面單層鋁合金或塑膠帆布為原則。
- 5、涉及水土保持處理與維護，應依水土保持法第十二條等規定，擬具簡易水土保持申報書送水土保持主管機關審核及監督實施後，方可搭建。如申請搭建工寮地點位於相關法令規定須限制或禁止使用之區域者，或經政府機關公告為安全堪虞地區者，不得搭建。
- 6、經執行機關同意搭建工寮者，承租人不得設籍或變更使用用途。於租約終止時，所建工寮應自行撤除，並不得向出租機關要求任何補償。

(二)造林或伐木所需作業道：

- 1、作業道路寬不得逾越三公呎，路面不得鋪設柏油或水泥路面。
- 2、作業道之設施應符合森林法第九條第二項「地質穩定、無礙國土保安及林業經營」規定，且對林政、保林無影響。
- 3、路線經過其他出租地者，應取得該承租人同意；經過國家公園或風景區特定區或山地管制區者，應徵得各該管機關同意。
- 4、施設路線不得經過自來水水源水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離、自然保護(留)區、森林遊樂區等範圍。
- 5、經准闢設作業道時，由申請人立具切結，不得

主張任何權利，並負一切安全及養護責任。

- 6、申請人獲准設置作業道後，涉及水土保持處理與維護，應依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫(或簡易水土保持申報書)送水土保持主管機關審核及監督實施後，始得申報開工。

十三、執行機關於依前點規定同意承租人興建無固定基礎之工寮及附屬儲水設施(水塔)時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定興建無固定基礎之工寮及附屬儲水設施(水塔)，違者，出租機關得終止租約。」、「不設籍及不變更使用用途，否則無條件同意出租機關終止租約」及「租約終止時，所建工寮無條件自行撤除，不得向出租機關要求任何補償。」。

十四、執行機關於依第十二點規定同意承租人闢設造林或伐木所需作業道時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定闢設造林或伐木所需臨時作業道，違者，出租機關得終止租約。」、「造林或伐木作業完成後，所施設之作業道應即封閉並復育造林，否則由出租機關終止租約。」。

十五、執行機關每年抽查經核發土地同意使用證明書之農業用地農業設施使用情形。

※修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」

財政部國有財產局民國 101 年 8 月 13 日台財產管字第 10140014410 號令修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」第四點、第五點，並自即日生效。

附修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」第四點、第五點

土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點第四點、第五點修正規定

四、合併使用範圍內私有土地，有下列情形之一者，合併使用範圍內之國有非公用土地不辦理讓售：

- (一) 係於本要點核定生效日中華民國七十八年二月三日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出。
- (二) 部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得。

前項合併使用範圍內國有土地且併同鄰接國有土地不可單獨建築使用者，不受限制，得辦理讓售。

五、第三點第三款及第四款不辦理讓售之國有非公用土地，得協議調整地形。

第三點第五款及第六款不辦理讓售之國有非公用土地，申購人得向執行機關申請以下列方式處理：

- (一) 協議調整地形。
- (二) 標售國有非公用土地。但國有非公用土地面積在一千六百五十平方公尺（含）以上者，不得標售。
- (三) 國有非公用土地面積在一千六百五十平方公尺以下，且合併使用範圍內私有土地面積未達最小建築單元者，先以最小建築單元為範圍與私有土地協議調整地形，調整後以國有非公用土地辦理標售。
- (四) 價購合併使用範圍內私有土地。

前項第二款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購合併使用範圍內國有非公用土地。第三款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購最小建築單元範圍內之國有非公用土地。

※廢止「土地徵收補償地價加成補償注意事項」

內政部民國 101 年 8 月 13 日台內地字第 1010168742 號令廢止「土地徵收補償地價加成補償注意事項」，自中華民國一百零一年九月一日生效。

※修正「國有公用財產無償提供使用之原則」

財政部民國 101 年 8 月 14 日台財產接字第 10130007721 號令修正「國有公用財產無償提供使用之原則」，並自即日生效。

附修正「國有公用財產無償提供使用之原則」

國有公用財產無償提供使用之原則修正規定

政府機關或學校經管之國有公用財產，已依國有財產法第三十二條規定，依預定計畫及規定用途或事業目的使用，在不出具使用權同意書之前提下，得無償提供從事下列公共、公務或公益使用，並訂定契約及規範使用者不得收益：

- 一、提供政府機關（構）、法人或非法人團體以認養方式施以綠美化，在不供特定人使用前提下，所為之花草樹木，由施作人負責維護，並維持環境衛生。
- 二、提供政府機關執行消防或警察緊急勤務使用。
- 三、提供政府機關停放環保、消防車輛及置放消防器材。
- 四、提供政府機關或學校，設置戶外運動場所及相關設備、相關監測、測試設施或公車候車亭使用。
- 五、提供政府機關或學校設置路燈、交通號誌或指示標誌。
- 六、提供政府機關或學校為交通安全、水土保持或防洪排水需要設置護欄、護坡、箱涵、管線等相關設施。
- 七、提供政府機關或學校跨越或穿越通行、設置行人步道或自行車車道使用。
- 八、短期提供政府機關舉辦公益、節慶活動或政令宣導及軍事、

防災等演習活動。

九、短期提供法人或非法人團體舉辦公益活動。

十、短期提供政府機關因應業務之急需使用。

十一、提供海關、移民、檢疫及安檢等行使公權力機關作業所需之旅客、貨物通關、行李檢查與辦公使用之場地，或其他政府機關依法配合管理機關執行業務之使用。

※訂定「土地徵收損害賠償處理原則」

內政部民國 101 年 8 月 16 日台內地字第 1010268670 號令

訂定「土地徵收損害賠償處理原則」，自即日生效。

附「土地徵收損害賠償處理原則」

土地徵收損害賠償處理原則

- 一、為規範土地徵收相關事件致原土地或土地改良物所有權人受損害，其損害賠償責任之分擔及經費之負擔，特訂定本處理原則。
- 二、因土地徵收相關事件致原土地或土地改良物所有權人受損害，其損害賠償責任之分擔如下：
 - (一) 因辦理徵收程序違法：由造成損害之機關負擔。
 - (二) 因內政部（以下簡稱本部）核准徵收之書面審查疏失：由本部負擔。
 - (三) 土地徵收後有下列情形之一者，依造成損害之原因釐清其損害賠償責任之歸屬，並參照國家賠償法第五條適用民法第一百八十五條及第二百八十條之規定，由造成損害之機關負擔。造成損害之機關有二個以上者，由其共同負擔之：
 - 1、未於法定期限內發給補償費，致徵收失其效力。
 - 2、未依核准計畫或期限使用致原土地所有權人申請收回土地。

3、因作業錯誤或情事變更致撤銷徵收或廢止徵收。

(四) 應由數機關共同負擔損害賠償責任者，其責任之分擔，由各機關協議定之，如有爭議，由本部協調之；本部與其他機關間之責任分擔如有爭議，由雙方協議定之。

三、損害賠償所需經費，由本部、需用土地人及直轄市、縣（市）政府分別編列預算支應之。

※訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

財政部民國 101 年 8 月 16 日台財稅字第 10104594270 號令

訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」，自即日生效；並廢止本部 58 台財稅發第 4532 號令、79 年 2 月 1 日台財稅第 780444770 號函及 86 年 10 月 30 日台財稅第 860671565 號函。

附「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則

- 一、為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。
- 二、相關法規規定
 - (一) 自用住宅用地定義
 - 1、土地稅法第九條規定，自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
 - 2、土地稅法施行細則第四條規定，自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。
 - (二) 面積及處數限制
 - 1、土地稅法第十七條第一項規定，合於下列規定之

自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。

2、土地稅法第十七條第三項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(三) 申請程序

土地稅法第四十一條第一項規定，依第十七條規定得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

三、自用住宅用地定義補充規定

(一) 戶籍登記

- 1、外僑居留登記可視同戶籍登記。
- 2、因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，雖出境後有多次入出境紀錄，但未辦遷入登記，仍不符合辦竣戶籍登記規定。
- 3、地上房屋不符公共安全檢查規定，居住戶未於限期內改善，致遭強制全棟建築物停止使用，不影響其坐落土地是否符合辦竣戶籍登記要件。

(二) 無出租或供營業用

- 1、原供營業用土地，嗣變更為無供營業用者，以該營業人辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記認定之，惟如有下列情形之一，視為無供營業用：
 - (1) 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。

- (2) 營業人已他遷不明，經該管稽徵機關查明處理有案者。

- (3) 營業人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。

- (4) 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供自住使用，稽徵機關核准按住家用稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。

- (5) 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。

2、下列個人在自用住宅用地設有營業登記，惟實際係在他處營業之情形，視為無供營業用：

- (1) 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。

- (2) 魚市場之魚貨承銷人及消費市場之魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。

- (3) 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地從事網路拍賣貨物之營業者，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成。

3、個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。

4、領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩，未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，且符合自用住宅用地其他要件者，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。其自用住宅用地供作命相館使用符合上述情形

者，亦同。

5、其他視為無出租或供營業用之情形

(1) 土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金。

(2) 屋簷下供擺設攤販，如無租賃關係，且屋內未供營業使用者。

(三) 建築改良物所有權人之認定

已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

四、自用住宅用地面積及處數限制補充規定

(一) 自用住宅用地基地之認定

1、自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準。

2、未辦建物所有權第一次登記之老舊房屋，其基地之認定，得以「房屋基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。所稱老舊房屋，以七十七年四月二十九日平均地權條例施行細則第三十一條第一項修正發布生效前已完成建築者為準。

3、非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。

4、自用住宅用地參與重劃後，原進出道路遭廢止，地政單位分割毗鄰地，超配供其解決出路及建築線問題，該毗鄰地准比照法定空地，併入自用住宅基地。

5、數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬房屋坐落基地，如未合併申請建築載入使用執照，不認屬自用住宅基地。

6、建築法於二十七年十二月二十六日制定公布前，或該法制定公布後實施建築管理前興建之舊式建物，其相鄰之空地供作庭院種植蔬菜及通路使用，如符合自用住宅用地其他要件，准予按自用住宅用地稅率核課地價稅。至「實施建築管理前」之基準日期，應依下列規定認定：(1) 在實施都市計畫地區，係指當地都市計畫公布實施之日期。(2) 在實施區域計畫地區，係指當地依區域計畫法第十五條第一項劃定使用分區並編定各種使用地公布之日期。(3) 前二項以外地區，內政部訂頒「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期。(4) 供公眾使用及公有建築物均應實施建築管理，尚無需認定實施建築管理之基準日期。

(二) 自用住宅面積及處數限制

1、僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 房屋為樓房(含地下室)，不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

2、未載於權狀之增建房屋，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 同一樓層房屋或平房增建

同一樓層房屋或平房，實際面積與所有權狀所載面積不符，且有部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用之情事，如就增建部分提出「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」者，應依其建物實際使用情形所占土地面積比例認定之。

(2) 增建樓層

未載於建築改良物所有權狀之增建樓房，如就增建部分提出「建物測量成果圖」者，應准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

3、夫妻等共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬共有自用住宅用地，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第十七條規定之面積為限。

(2) 夫妻共有土地，持分面積合計未超過土地稅法第十七條規定之限制，且該土地上夫妻共有兩棟相鄰房屋已打通合併使用，如符合同法第九條規定，可合併按自用住宅

用地稅率課徵。

(3) 夫妻共有土地，二人均設籍於該地，夫或妻持有之該地號土地部分，如另有成年直系親屬設籍，夫妻二人分別在不超過土地稅法第十七條第一項之面積限制內，均得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

4、分別共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

(1) 分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第九條規定之要件，應就該部分土地，依同法第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(2) 分別共有之土地及其地上建物，經各共有人以書面協議分層管理使用，符合自用住宅用地要件之樓層，准按該樓層房屋所占土地面積比例，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(3) 共有房屋之坐落二筆以上土地為共有人個別所有，各共有人適用自用住宅用地稅率面積，應合併上開土地面積後，再按建物所有權持分比例計算。

(4) 各樓層所有權人共有之法定空地，被一樓所有人搭蓋建物作營業使用，其地價稅之課徵，除該搭蓋建物相連之同樓層部分應按一般稅率課稅外，其他共有人持分部分仍准按自用住宅用地稅率課徵。

5、公同共有土地

(1) 公同共有土地適用自用住宅用地稅率課徵

地價稅，應以全體共同共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟共同共有土地，如其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第九條及第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。

(2) 每戶共同共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第十七條規定之面積上限。如各共同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制。

6、一處之認定

(1) 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過土地稅法第十七條之面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。

(2) 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。

(3) 夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。

(三) 原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上房屋拆除者，地價稅之處理

1、拆除改建：

(1) 新建房屋尚在施工未領到使用執照前，繼續適用自用住宅用地稅率。

(2) 新建房屋已領到使用執照，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率課徵地價稅。

(3) 於房屋拆除改建中贈與其配偶，如房屋拆除前該配偶或原土地所有權人、直系親屬已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件者，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(4) 拆除改建期間土地因繼承移轉，如房屋拆除前，繼承人已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。

(5) 與捷運站共構之聯合開發基地，為配合聯合開發而拆除原有地上房屋，由土地所有權人先行提供土地供捷運站施工使用，並於該車站站體建造完成後，由捷運局將該聯合開發基地發還點交聯合開發投資人繼續興建聯合開發大樓者，仍認屬拆除改建。

2、拆除未改建

原有房屋因開闢道路全部拆除，基地已辦理徵收，剩餘部分土地現為空地，但戶籍仍設原處未辦遷移，如其在未拆除前係屬自用住宅用地者，應按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅；如在其未拆除前非屬自用住宅用地，而於拆除後僅就空地申請者，不得適用自用住宅用地稅率。

五、申請程序及其他補充規定

(一) 申請程序

1、因故遷出戶籍，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知三十日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾三十日補提申請者，自申請時適用。

2、原依土地稅法第十七條第一項規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自用住宅用地稅率。

(二) 其他

1、信託土地

信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土

地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。

2、下列土地，非屬自用住宅用地：

- (1) 地上建物為非婚生子女之父所有者。
- (2) 無償借與政黨做辦公室使用者。
- (3) 供神壇使用者。
- (4) 地上房屋因火災毀損無法居住者。

3、地下停車場對外開放停車收費，其所占土地不符自用住宅規定。如共同使用部分由管理委員會自行管理，部分收費，且收益歸共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與管理委員會共同出具切結書，載明各類使用情形之面積，按其自用比例適用自用住宅用地稅率；如未能提供前述資料，地下停車場之土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。

4、未辦繼承登記之土地，繼承人如符合土地稅法第九條及第十七條規定之要件，得依同法第四十一條規定，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

5、修女會所有之修女宿舍用地，按自用住宅用地稅率課徵。

※修正「非都市土地容許使用執行要點」

內政部民國 101 年 8 月 20 日內授中辦地字第 1016651347 號令修正「非都市土地容許使用執行要點」第七點規定，自即日生效。

附修正「非都市土地容許使用執行要點」第七點規定
非都市土地容許使用執行要點第七點修正規定

七、依本規則附表一規定需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目，其使用地主管機關依附件二規定辦理。

各級目的事業主管機關受理申請許可使用案件，應徵得附件二直轄市或縣（市）各使用地主管機關（單位）同意。但鹽業用地及依其他法令規定應經使用地中央主管機關同意者，依其規定。

前項受理申請許可使用案件並應加會下列有關機關許可：

- （一）屬山坡地範圍內者，為水土保持主管機關（單位）。
- （二）屬原住民保留地範圍內者，為原住民保留地管理機關（單位）。
- （三）經劃入風景區或風景特定區經營管理範圍內者，為該管觀光主管機關。但基於防洪救災需要依水利法相關規定辦理者，不在此限。
- （四）涉及建築者為建築主管機關（單位）。
- （五）涉及環境保護者為環境保護主管機關（單位）。
- （六）涉及自來水水源、水質、水量保護區者為自來水事業機構或其管理機關；涉及飲用水水源水質保護區者為環境保護主管機關（單位）；如其又屬水庫集水區者，為集水區治理單位。
- （七）涉及河川區土地者為河川管理機關（單位）。
- （八）申請作為畜牧設施者，為水利、環保、水源保護及其他有關主管機關（單位）。
- （九）其他有關主管機關（單位）。

第二項申請許可使用案件位屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，應依水利法施行細則第四十六條第一項規定辦理或取得合法水源證明。

※修正「不動產評價委員會組織規程」

財政部民國 101 年 8 月 22 日台財稅字第 10100166620 號令

修正「不動產評價委員會組織規程」部分條文。

附修正「不動產評價委員會組織規程」部分條文
不動產評價委員會組織規程部分條文修正條文

第 三 條 本會置委員十三人至十五人，由直轄市、縣（市）政府就下列人選中遴聘：

- 一、直轄市：由財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科長為當然委員，另由市政府聘請市議員代表二人、不動產估價師代表一人、建築開發商業同業公會代表一人、營造業公會代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員一人、副主任委員一或二人，由市長或市長指派副市長、財政局（處）長、稽徵機關局（處）長分別兼任。
- 二、縣（市）：由縣（市）長、財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科（課）長為當然委員，另由縣（市）政府聘請縣（市）議員代表二人、不動產估價師代表一人、建築開發商業同業公會代表一人、營造業公會代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員、副主任委員各一人，由縣（市）長及稽徵機關局（處）長分別兼任。

第 四 條 本會開會分常會、臨時會二種，常會每三年一次，其日期由主任委員決定之，臨時會以主任委員、副主

任委員認有必要或委員五人聯署，請經主任委員認可時召集之。

第七條 前條有關評定不動產之土地、房屋標準單價及房屋之位置所在段落等級等，應先由直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關派員實地調查，作成報告，經本會召集會議評定後，送由直轄市、縣（市）政府公告。

第八條 本會委員為無給職，但出席會議得支出席費或研究費及必要之膳宿費。

前項之出席費、研究費、膳宿費及本會所需辦公費用，列入直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關預算內開支。

第九條 本會應辦事務，由直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關派員兼辦。

※修正「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」

經濟部民國 101 年 8 月 29 日經中字第 10104605890 號令

修正「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」第八條條文。

附修正「未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法」第八條條文
未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法第八條修正條文

第八條 申請案件未經駁回而有下列情形，由地方主管機關於通知函記載申請人應檢附下列規定文件，於通知之日起六個月內申請第二階段審查。但於中華民國一百零一年八月二十九日本辦法修正施行前通過第一階段審查之案件，申請人應於一百零一年八月二十九日本辦法修正施行日起六個月內申請第二階段審查：

- 一、屬低污染事業且為環保法令管制之事業種類、範圍及規模者，應依環境影響評估、水污染防治、空氣污染防治、廢棄物清理之類別，分別檢附環

境保護主管機關出具之各項核准或許可證明文件。

二、出具地方消防主管機關核發符合各類場所消防安全設備設置標準、公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法之審查查驗核准或證明文件。

三、合法水源相關證明文件。

四、廢污水排注許可或同意文件。

五、位於山坡地範圍，經認定須擬具水土保持計畫者，應檢附核定證明文件。

六、已達供公眾使用建築物標準者，應檢附建築物結構安全證明書或鑑定報告書。

七、屬本法第十五條第五款規定有設廠標準之工廠，應檢附符合標準之證明文件。

八、屬本法第十五條第六款規定產品者，應檢附該法令主管機關出具之許可文件。

前項文件之檢附與申請期限，申請人如有正當理由，得申請展延之，但以一次為限，且展延期間不得超過三十日；申請人逾期未申請者，地方主管機關不予補辦臨時工廠登記，並通知申請人。

地政法令

※有關經營代銷業務者申報登錄成交案件實際資訊疑義

內政部民國 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016037878 號函

主旨：有關不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定經營代銷業務者申報登錄成交案件實際資訊疑義乙案，復請查

照。

說明：

- 一、復貴會 101 年 7 月 17 日全地公（6）字第 1016542 號函。
- 二、依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」，又依平均地權條例第 47 條第 3 項規定：「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」，上開規定之施行日期業經行政院核定為本（101）年 8 月 1 日，亦即不動產經紀業於該日起簽有委託代銷契約者，於該契約屆滿或終止 30 日內應向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
- 三、本案所詢委託代銷契約期間成交之預售屋案件（簽訂預售屋買賣契約），買受人又自行或委託他人（例如仲介業者）轉售予第 3 人（簽訂權利買賣契約），並與起造人或建築業更換原買賣契約（即變更買受人名稱等），則不動產代銷經紀業僅申報登錄第 1 次成交案件資訊（預售屋買賣契約所載價格等相關資訊），第 2 次轉售之案件資訊（權利買賣契約所載價格等相關資訊）無須申報登錄。至於代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項規定由地政士申報登錄預售屋買賣契約所載價格等相關資訊。

※有關依民法第 820 條所出具之同意書有無土地法第 34 條之 1 之適用

內政部民國 101 年 8 月 8 日內授營建管字第 1010807478 號函

主旨：為南國建設股份有限公司申請坐落貴市淡水區三空泉段 1、3、51-2、251-16 地號等 4 筆土地建造執照案，其提具之土地使用權同意書如合於民法第 820 條第 1 項之規定，是否仍有土地法第 34 條之 1 執行要點之適用乙案。

說明：

- 一、案經轉據法務部 101 年 7 月 24 日法律決字第 10103105640 號書函（附件 1）說明略以：「二、按訴願法第 96 條規定：『原行政處分經撤銷後，原行政處分機關須重為處分者，應依訴願意旨為之，並將處理情形以書面告知受理訴願機關。』本件既經新北市政府訴願決定撤銷原處分在案，自應依上開規定辦理，合先敘明。三、次按民法第 820 條第 1 項規定：『共有物之管理，除契約另有約定外，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。』因有關共有物處分（包括變更及設定負擔），已在民法第 819 條第 2 項規定，故此所稱『共有物之管理』，專指保存行為及改良、利用等行為，而不包括共有物之處分…。復按土地法（以下稱該法）第 34 條之 1 第 1 項規定：『共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、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。』上開規定係民法第 819 條第 2 項之特別規定，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（司法院釋字第 562 號解釋參照）。四、又按司法實務見解及內政部函釋認為：於共有土地上建築房屋，係屬對共有物之處分…。從而，揆諸前開說明，在共有土地上建築房屋，非屬民法第 820 條所定『共有物之管理』，自無該條規定之適用。至本部 99 年 8 月 5 日法律決字第 0999030399 號函，係針對建築基地需跨越（通行）共有之水利用地，方臨接道路（指定建築線），該共有土地『同意通行權之行使』，得否依民法第 820 條規定辦理疑義，所表示之意見，與本件案情迥異，不得任意比附援引，併予指明。」

二、綜上所述，本部 99 年 9 月 13 日內授營建管字第 09908076 84 號函示略以：

「申請建築執照，因需跨越他人共有水利用地申請建築，其應檢附之土地權利證明文件得依民法第 820 條有關共有物管理之規定辦理。」係指建築基地以共有之私設通路連接建築線申請建築，該私設通路之通行同意文件，得依民法第 820 條有關規定辦理。至於共有土地上建築房屋，非屬民法第 820 條所定「共有物之管理」，自無該條規定之適用，仍請查明個案詳情，依本部 64 年 12 月 30 日台內營字第 662895 號函（附件 2）示：「按共有人以其應有部分土地，出具土地使用權同意書，同意他人建築房屋，係屬土地處分行爲之一，如其處分程序合於土地法第 34 條之 1，自得認為建築法第 30 條所定之土地權利證明文件，依同法第 25 條審查給照。」認定辦理。

※核釋「土地登記規則」第 97 條規定，有關「民法」物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法

第 8 條之 5 規定之優先購買權認定事宜

內政部民國 101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令

民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，其未經依土地登記規則第八十三條規定，於各專有部分建物登記簿之標示部其他登記事項欄註記其應配屬基地之權利種類及範圍者，專有部分或基地權利有分離出賣時，關於民法物權編施行法第八條之五規定優先購買權之認定事宜，按不同區分所有狀況，依后附表處理。

附表：

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權。	一、符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。 二、有數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。

				三、類此買賣案件，除承買人確屬該土地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
2	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，	按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於 90 年 9 月 14 日始增訂第 83 條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定

				否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之適用。
3	有	無（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。	一、依建築法第 11 條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。	

				<p>有數人主張優先購買時，應依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，依各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。</p> <p>二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建築物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。</p>
4	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應	理由詳項次 2、3。

			配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
5	有（同一使用執照之建築基地為多筆者）	無（同一使用執照之建築基地為多筆者）	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。	一、依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定，「幢」為建築物地層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集

				<p>居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第 53 條所明定（即俗稱之社區）。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定。</p> <p>二、查民法物權編施行法第 8 條之 5 之立法意旨，乃係為解決民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬同一人所有或分別設定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分</p>
--	--	--	--	--

				<p>欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先承買之權利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化（法務部民國 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函參照）。又建築法第 11 條雖規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，但因土地合併，須合併之各筆土地同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同者為限，故實務上常無法合併為一宗。另現行建築法規亦僅規範法定空地不得任意分割，並無建築基地不得分割之規定，故本項建築基地或可於辦理建物所有權第一次登記前或之後已經土地所有人逐筆分割提供各幢之專有部分所有人取得所有權，</p>
--	--	--	--	---

				<p>且其必與原地主「合意」始得辦理移轉登記，是依現行登記之狀態，應得視為移轉取得所有權當時即有「另有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的。</p> <p>三、數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算。</p> <p>四、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。</p>
6	有（同一使用	有基地應有部分，但	出售標的為基地範圍內他幢建築物	理由詳項次 2 及項次 5。

	執照之建築基地有多幢建築物者）	主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆者）	之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
--	-----------------	----------------------------	--	--

7	無	有	<p>專有部分與基地分離出售時，基地所有人對該專有部分有優先購買權。</p> <p>一、依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項及第 6 項規定辦理。</p> <p>二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。</p>
			<p>專有部分出售持分時，專有部分之他共有人之優先購買權優先於無專有部分之基地所有人。</p> <p>土地法第 34 條之 1 第 4 項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項關於基地所有人無專有部分者之優先購買權，於專有部分持分出售，發生競合時，參依法務部 99 年 10 月 11 日 法律字第 0999039670 號函釋，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項之優先購買權，始能達到簡化共有關係，促進共有物之有效利用，增進公共利益之立法目的。</p>

※繼承人兼以遺囑执行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第 106 條規定之適用

內政部民國 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037018 號函

主旨：有關邢○○君申辦被繼承人邢林○○所遺不動產遺囑执行人登記及遺囑繼承登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 3 月 6 日北市地籍字第 10130598100 號函。
- 二、案經函准法務部 101 年 8 月 9 日法律字第 10100547070 號函（附件）略以，民法第 1215 條第 2 項關於遺囑執行人之職務行為，視為繼承人之代理之規定，乃就繼承人以外之人為遺囑執行人之情形所為之規定，於繼承人為遺囑执行人時，自無適用。又同法第 106 條禁止雙方代理或自己代理規定之意旨，在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益。惟我國民法既未禁止繼承人為遺囑执行人，且遺囑执行人執行職務仍須以自己名義為之，復依同法第 1216 條「繼承人於遺囑执行人執行職務中，不得處分與遺囑有關遺產，並不得妨礙其職務之執行。」之規定，是繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑执行人管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，自無須徵得繼承人之同意，此與民法第 106 條所規範之情形不同，尚無適用該條規定問題。本部同意法務部上開意見，爰本案倘經審認繼承人邢○○君兼以遺囑执行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，自無民法第 106 條規定之適用。

※有關祭祀公業規約訂有不動產之處分或設定負擔授權管理人全權處理之相關疑義

內政部民國 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函

主旨：有關地政機關受理祭祀公業依規約規定處分不動產時，倘規約已明確授權管理人得代表派下員就其不動產處分或設

定負擔，其不動產移轉或設定登記事宜，請依說明二辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部 101 年 8 月 3 日內授中民字第 1015730525 號函（如附件）辦理。
- 二、按基於私權自治原則，祭祀公業如於規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分或設定負擔者，應予尊重。爰祭祀公業依規約處分其不動產時，倘規約中已有上開授權管理人之約定，於該公業申請旨揭登記時，毋庸提出派下員同意授權文件及其印鑑證明，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。未能檢討印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。

※「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第一點、第七點、第十一點勘誤表

內政部民國 101 年 8 月 20 日內授中辦地字第 10166514121 號函

主旨：檢送「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第一點、第七點、第十一點勘誤表一份，請查照更正。

說明：「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」業經本部中華民國一〇一年八月三日內授中辦地字第一〇一六六五一二八一號令訂定發布在案。

農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第一點、第七點、第十一點勘誤表

更正後文字	原列文字
一、為推動農村社區土地重劃工作，改善農村社區	一、為推動農村社區土地重劃工作，改善農村社區生活

生活環境，均衡城鄉發展，並合理規範開發範圍，保護農地資源，特訂定本要點。	環境，均衡城鄉發展，並合理規範開發範圍，保護農地資源，爰訂定本要點。
七、政府辦理農村社區土地重劃，其重劃區勘選作業程序如下： <u>（一）蒐集資料：</u> 鄉（鎮市區）公所、村里長、地方人士擬辦農村社區土地重劃，於地區初步選定後，即行反映直轄市或縣（市）政府進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖。 <u>（二）初勘作業：</u> 由直轄市或縣（市）主管機關邀同直轄市、縣（市）政府相關單位及鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公處、社區發展協會、農田水利會等有關人員參加。	七、農村社區土地重劃勘選作業程序如下： <u>（一）政府辦理重劃區勘選作業程序：</u> 1、蒐集資料： 鄉（鎮市區）公所、村里長、地方人士擬辦農村社區土地重劃，於地區初步選定後，即行反映直轄市或縣（市）政府進行蒐集基本資料，包括：合於條件地區之土地登記資料、地籍圖、地形圖、非都市土地使用分區及各種使用地編定圖。 2、初勘作業： 由直轄市或縣（市）主管機關邀同直轄市、縣（市）政府相關單位及鄉（鎮市區）公所、轄區內地政事務所、村（里）辦公

<p>(三) 舉行說明會： 直轄市或縣（市）主管機關先邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。</p> <p>(四) 複勘作業： 由內政部土地重劃工程處邀同行政院農業委員會、原住民族委員會、文化部、內政部營建署、地政司、直轄市、縣（市）政府、農田水利會、鄉（鎮市區）公所、村（里）辦公處及社區發展協會等有關機關、團體參加。</p> <p>(五) 複勘檢討會： 由內政部土地重劃工程處邀同參加複勘之相關機關、團體，審查決定辦理先期規劃地區。</p>	<p>處、社區發展協會、農田水利會等有關人員參加。</p> <p>3、舉行說明會： 直轄市或縣（市）主管機關先邀請擬辦重劃範圍內土地所有權人舉行說明會，說明重劃意旨及聽取土地所有權人對於重劃之意見及建議。</p> <p>4、複勘作業： 由內政部土地重劃工程處邀同行政院農業委員會、原住民族委員會、文化部、內政部營建署、地政司、直轄市、縣（市）政府、農田水利會、鄉（鎮市區）公所、村（里）辦公處及社區發展協會等有關機關、團體參加。</p> <p>5、複勘檢討會： 由內政部土地重劃工程處邀同參加複勘之相關機關、團體，審查決定辦理先期規劃</p>
--	---

<p>十一、第二點至第六點、第八點及第九點規定於土地所有權人自辦農村社區土地重劃準用之。</p>	<p>地區。</p> <p>十一、第二點至第九點土地所有權人於自辦農村社區土地重劃準用之。</p>
--	---

※檢送研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄

內政部民國 101 年 8 月 27 日台內戶字第 10102886991 號函

主旨：檢送本部 101 年 8 月 20 日研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄 1 份，請 查照。

研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄

壹、時間：101 年 8 月 20 日（星期一）上午 09 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
（臺北市中正 區徐州路 5 號）

參、主持人：林常務次長慈玲 記錄：周宛頤

肆、出席人員：如附簽到表。

伍、主席致詞（略）

陸、報告事項（略）

柒、討論事項：

案由一：有關土地共有人為共有土地進行處分、變更、設定負擔，或請求管理、分割共有物，如無法提憑協議書、同意書等文件，須申請他共有人之戶籍謄本時，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決議：土地共有人申請他共有人戶籍謄本應詳敘申請事由，戶政事務所並應依行程序法第 1 章第 6 節規定本於職權審認。如申請人可提供利害關係證明文件，如協議書、同

意書、契約書等，依現行規定辦理；如確無法提出利害關係證明文件者，得援引電腦處理個人資料保護法施行細則第 32 條規定類似契約之關係，由申請人檢具第 1 類（申請人）、第 2 類（他共有人）土地登記謄本，證明具土地共有關係，並詳述申請事由，由戶政事務所視個案情形受理申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本。

案由二：有關土地共有人死亡或為辦理多代繼承登記，申請多代繼承人戶籍謄本，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決 議：由申請人檢具第 2 類（被繼承人）土地登記謄本，並由戶政事務所查證當事人為土地繼承人後，視個案情形受理申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本。

案由三：有關未申報之祭祀公業申請派下全員戶籍謄本，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決 議：請民政司洽中華民國地政士公會全國聯合會瞭解實務運作情形及滯礙難行之處，於 2 個月內會商相關機關研議解決方案。

捌、臨時動議

案由一：有關神明會申報案，其管理人或代表人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中所稱「信徒全部戶籍謄本」，民眾認為是指所有信徒本人全戶謄本，戶政機關則認為應指信徒名冊上所有信徒本人個人謄本，因認知不同易有紛爭一案，提請 討論。

決 議：請民政司於 1 個月內與各直轄市、縣（市）政府研議解決方案。

玖、散會（中午 12 時 30 分）

※核釋「土地法」第 18 條規定，有關瑞典人得

於我國取得或設定土地權利之相關規定

內政部民國 101 年 8 月 28 日台內地字第 1010284025 號令

茲據外交部查告：瑞典憲法暨現行法律規範中均未制止或限制外國人取得或擁有不動產；意即外國人士與瑞典公民同享取得（例如購買）及擁有房地產權利；就取得土地使用權或所有權而言，對於外國人士並無其他限制。亦即，就土地之使用權及所有權而言，外國人士與瑞典公民享有相同權利。基於土地法第十八條平等互惠原則之規定，瑞典（Sweden）人得在我國取得或設定土地權利。

※配合土地徵收條例與土地徵收條例施行細則公布施行，部分函釋內容與修正後之規定不符，應停止適用

內政部函民國 101 年 8 月 28 日台內地字第 1010288398 號函

主旨：配合土地徵收條例與土地徵收條例施行細則公布施行，部分函釋內容與修正後之規定不符，應停止適用

說明：

一、配合停止適用之本部函釋文號如次：

- （一）內政部 90 年 5 月 18 日台內地字第 9072972 號函。
- （二）內政部 90 年 12 月 28 日台內地字第 9074353 號函。
- （三）內政部 91 年 11 月 15 日台內地字第 0910013688 號函。
- （四）內政部 89 年 4 月 12 日台內地字第 8905775 號函。
- （五）內政部 89 年 4 月 14 日台內地字第 8905889 號函。
- （六）內政部 89 年 5 月 9 日台內地字第 8906697 號函。
- （七）內政部 89 年 9 月 5 日台內地字第 8912272 號函。
- （八）內政部 90 年 5 月 23 日台內地字第 9008156 號函。

- (九) 內政部 90 年 6 月 20 日台內地字第 9009244 號函。
 (十) 內政部 91 年 1 月 28 日台內地字第 0900017897 號函。
 (十一) 內政部 96 年 8 月 23 日台內地字第 0960131655 號函。
 (十二) 內政部 89 年 8 月 1 日台內地字第 8908935 號函。
 (十三) 內政部 100 年 7 月 20 日台內地字第 1000132057 號函。

二、除說明一第(十三)關於都市計畫發布實施日期距申請徵收已逾五年者應舉行公聽會之函釋係配合土地徵收條例施行細則發布自即日起停止適用外，其餘函釋配合土地徵收條例第三十條市價補償施行於一百零一年九月一日停止適用。

編號	文 號	摘 要
(1)	內政部 90 年 5 月 18 日台內地字第 9072972 號函	需用土地人於申請徵收土地前與所有權人協議價購時，應以不低於徵收補償費之價格協議辦理之。
(2)	內政部 90 年 12 月 28 日台內地字第 9074353 號函	申請徵收前與土地所有權人協議價購價格不低於徵收補償費，其計算之基準及範圍。
(3)	內政部 91 年 11 月 15 日台內地 0910013688 號函	於申請徵收前依土地徵收條例第 11 條與土地所有權人協議價購時，土地所有權人對相關徵收補償規定既確已知悉，而為配合政府公共建設之推行，仍同意採價購方式辦理，其價格如何訂定，因屬私權事項，自得以需用土地人與土地所有權人雙方合意定之。

(4)	內政部 89 年 4 月 12 日台內地字第 8905775 號函	土地徵收條例公布施行至八十九年五月十六日公告徵收者，補償地價加成補償成數不限定接到核准徵收案件方能提評。
(5)	內政部 89 年 4 月 14 日台內地字第 8905889 號函	土地徵收條例公布施行前已報本部核准但尚未辦理公告徵收者，仍應評定加成補償成數。
(6)	內政部 89 年 5 月 9 日台內地字第 8906697 號函	徵收補償地價之加成補償屬補償地價之範圍。
(7)	內政部 89 年 9 月 5 日台內地字第 8912272 號函	所有權人依土地徵收條例第八條規定申請一併徵收之土地，其徵收補償地價應適用同條例第三十條第二項加成補償之規定。
(8)	內政部 90 年 5 月 23 日台內地字第 9008156 號函	一併徵收土地，其徵收補償應適用土地徵收條例第三十條之規定。
(9)	內政部 90 年 6 月 20 日台內地字第 9009244 號函	土地徵收公告，於公告期滿十五日內因地價加成補償成數依規定評定結果變動者，其加成補償費應如何計算。
(10)	內政部 91 年 1 月 28 日台內地字第 0900017897 號函	依法申請一併徵收土地於公告期間提出地價異議，其地價補償仍須符合土地徵收條例第 30 條第 2 項規定。
(11)	內政部 96 年 8 月 23 日台內地字第 0960131655 號函	各縣市政府應視公告現值反映一般正常交易價格程度調整土地徵收補償加成數。
(12)	內政部 89 年 8 月 1 日台內地字第	價購土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，土地所有權

	8908935 號函	人自願按公告土地現值及加成補償價格，申請一併價購者，視為依法得徵收之土地而免徵土地增值稅。
(13)	內政部 100 年 7 月 20 日台內地字第 1000132057 號函	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人陳述意見機會作業要點規定舉行公聽會。

※有關建議地政士臨櫃申報登錄不動產成交案件實際資訊，受理機關應比照權利人親自臨櫃申報作業辦理等事宜

內政部民國 101 年 8 月 31 日內授中辦地字第 1016038766 號函
 主旨：有關貴會建議地政士臨櫃申報登錄不動產成交案件實際資訊，受理機關應比照權利人親自臨櫃申報作業辦理等事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴會 101 年 8 月 21 日全地公(6)字第 1016564 號函。
- 二、依據「不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)」填寫說明第 4 點略以：「...由地政士申報登錄者，申報書相關欄位由權利人確認後予以簽章，其簽章方式為『簽名』或『蓋章』。權利人如為法人則蓋法人章及負責人章。」係為使權利人確認申報書相關欄位之填載，以免發生申報不實情形，至於受理申報登錄機關得收受原已由權利人完成簽章之申報書及臨櫃登錄列印之申報書併案裝訂存查。
- 三、另按平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項：「權利人應於

買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」是以，申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，無論申報義務人為權利人、地政士或不動產經紀業，依上開規定均須由申報義務人自行申報登錄，立法意旨尚無主管機關僅特別協助何種身分申報人申報登錄之問題。

稅務法令

※有關核准記存土地增值稅之土地，再移轉時可否提出土地改良費用證明書申請更正原記存稅款之疑義

財政部民國 101 年 8 月 1 日台財稅字第 10100136590 號函
 主旨：依企業併購法第 34 條第 1 項第 5 款規定核准記存土地增值稅之土地，嗣再移轉經稽徵機關補徵其記存土地增值稅時，當事人始提出土地改良費用證明書申請更正原記存稅款，可否准予辦理一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 6 月 19 日中市稅財字第 1012100161 號函。
- 二、按「依本法第 31 條第 1 項第 2 款規定應自申報移轉現值中減除之費用，包括改良土地費用...依前項規定減除之費用，應由土地所有權人於土地增值稅繳納期間限屆滿前檢附...直轄市或縣(市)主管機關發給之改良土地費用證明書...向主管稽徵機關提出申請。」為土地稅法

施行細則第 51 條所明定。另本部 93 年 11 月 2 日台財稅字第 0930474255 號函檢發企業或金融機構因併購移轉土地申請記存土地增值稅案件審查管制注意事項規定：「．．．伍、稅籍資料之管制與維護．．．五、核准記存之土地增值稅繳款書併管制卡留存，俟土地再移轉或應追補該記存土地增值稅時，除註記於管制卡併案陳核外，原記存稅款之繳款書重訂繳納日期．．．連同該次移轉土地增值稅繳款書一併發單．．．」。

三、有關改良土地費用之減除，依土地稅法施行細則第 51 條第 2 項規定，應由土地所有權人於土地增值稅繳納期限屆滿前，檢附改良土地費用證明書向主管稽徵機關提出申請。至依企業併購法第 34 條第 1 項第 5 款規定核准記存土地增值稅案件，稽徵機關既依上開注意事項規定，於土地再移轉時，重訂原記存稅款繳款書之繳納期間發單，當事人如於重訂繳納期間屆滿前，檢附證明文件提出申請核減改良土地費用，依上開細則規定，稽徵機關應准予辦理。

※核釋個人出售房地適用計算財產交易損益之規定

財政部民國 101 年 8 月 3 日台財稅字第 10100568250 號函

主旨：補充核釋個人出售房地適用本部 83 年 1 月 26 日台財稅第 831581093 號函計算財產交易損益之規定。

說明：個人出售房地，其原始取得成本及出售價格之金額，如經稽徵機關查核明確，惟因買進及賣出均未劃分或僅劃分買進或賣出房地之各別價格者，於依本部 83 年 1 月 26 日台財稅第 831581093 號函規定計算財產交易損益時，其所支付之相關必要費用（如：仲介費、代書費、土地增值稅、契稅等），得自房地買進總額及賣出總額之差額中減除，

再按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算房屋之財產交易損益。

※核釋「所得稅法」第 14 條規定，有關個人出售預售屋之財產交易所得所屬年度認定之規定

財政部民國 101 年 8 月 13 日台財稅字第 10100098740 號令

個人出售預售屋，買受人分別於不同年度支付買賣價款者，其財產交易所得，應以交付尾款之日期所屬年度為所得歸屬年度；尾款交付日期不明時，得以原始出售該預售屋之建設公司記載本次預售屋買賣雙方與該公司辦理預售屋買賣契約之異動日期所屬年度為所得歸屬年度。

※土地所有權人張君出售自用住宅用地，其配偶黃君於出售前 1 年內另購自用住宅用地是否符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定

財政部民國 101 年 8 月 24 日台財稅字第 10100153680 號函

主旨：土地所有權人張君出售自用住宅用地，其配偶黃君於出售前 1 年內另購自用住宅用地，是否符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定一案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴局 101 年 7 月 16 日中市稅財字第 1012100192 號函。
- 二、按本部 99 年 4 月 6 日台財稅字第 09904507190 號令規定：「土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款之規定。」考量該條款立法意旨，係適用該條項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，以家庭核心成員夫妻及其未成年子女擁有 1 屋為限，本

案張君配偶黃君先購買自用住宅用地後，張君於配偶黃君所購買自用住宅用地完成移轉登記之日起 1 年內，出售其原有自用住宅用地，可參照上開本部令規定辦理。

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條規定，有關不動產銷售並完成移轉登記後，經買賣雙方合意解除契約而為返還不動產之案件，特種貨物及勞務稅徵免規定

財政部民國 101 年 8 月 31 日台財稅字第 10100117020 號令

- 一、不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣移轉登記者，非屬特種貨物及勞務稅條例規定應課稅之銷售行為。
- 二、賣方嗣再出售該不動產，其依該條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間之起算日，應以其再取得所有權之移轉登記日為準。
- 三、前點自本令發布日後始辦竣返還移轉登記之案件適用之。

※出售公設保留地後再購自耕農地無重購退稅規定之適用

財政部民國 101 年 8 月 31 日台財稅字第 10100634490 號函

主旨：所報廖君等人於 100 年出售臺中市北屯區重劃區內公共設施保留地，使用分區為「文中用地」（學校用地），同年另行購買臺中市大雅區農業用地，有無土地稅法第 35 條重購退稅規定之適用乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴局 101 年 1 月 4 日中市稅財字第 1012100004 號函及同年 4 月 19 日中市稅財字第 1012100112 號函。

- 二、本案洽據內政部 101 年 7 月 31 日台內地字第 1010261388 號函復同意：土地所有權人於 100 年出售重劃區內之公共設施保留地，非屬土地稅法第 10 條第 1 項（平均地權條例第 3 條第 3 款）規定之農業用地，其於 2 年內另行購買仍供自耕之農業用地，應無土地稅法第 35 條（平均地權條例第 44 條）規定之適用。

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條規定，有關不動產銷售並完成移轉登記後，經買賣雙方合意解除契約而為返還不動產之案件，特種貨物及勞務稅徵免規定

財政部民國 101 年 8 月 31 日台財稅字第 10100117020 號令

- 一、不動產經銷售並完成移轉登記後，買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣移轉登記者，非屬特種貨物及勞務稅條例規定應課稅之銷售行為。
- 二、賣方嗣再出售該不動產，其依該條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間之起算日，應以其再取得所有權之移轉登記日為準。
- 三、前點自本令發布日後始辦竣返還移轉登記之案件適用之。

其他法令

※有關申請住宅補貼者有無自用住宅之認定疑義

內政部營建署民國 101 年 8 月 3 日營署宅字第 1010047943 號函

主旨：關於函詢辦理「101 年度青年安心成家查核督導計畫」，查得房屋無建物登記謄本，是否可依建物所在地主管機關

出具無憑認定合法房屋之證明認定為無自有住宅，若不可，應如何認定其有無自有住宅，另稅捐機關之房屋稅課稅資料若以「非住非營」稅率核課，是否可視為無自用住宅一案。

說明：

- 一、依據青年安心成家作業規定第 6 點第 1 項第 1 款：「…直轄市、縣（市）主管機關將初審合格之申請案列冊後，由本部營建署轉交財稅機關提供家庭成員之家庭年收入、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣（市）主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審；複審不合格者，駁回其申請。…」，且參考本署 81 年 8 月 24 日營署宅字第 11778 號函說明略以：「按『有無自有住宅』之認定，係以國民住宅出售、出租機關列冊送請財政部財稅資料中心查核者為準。至『無房屋所有權狀』之住宅，如係違章建築，一經查核則須取得拆遷證明，方可認定為無自有住宅，…」及內政部 99 年 11 月 2 日內授營宅字第 0990809299 號函說明二略以：「申請住宅補貼者，若經財政部所提供之財稅資料查核其持有住宅之全部所有權（比例為一分之一），無論其面積大小，即視為有自有住宅。…」，爰有無自有住宅之認定，係以財稅機關所提供之不動產持有狀況資料為準，與是否為合法房屋無涉。
- 二、另稅捐機關之房屋稅課稅資料若以「非住非營」稅率核課，是否可視為無自用住宅一節，依據行政程序法第 9 條：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」、同法第 36 條：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」及同法第 40 條：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、

資料或物品。」，若該房屋之房屋稅課稅資料以「非住非營」稅率核課，且經查證現場無居住事實，得視為非住宅用途使用之房屋。

※內政部同意依地政士公會全聯會建議，加強以電話或簡訊通知提醒申報期限屆至之服務

內政部民國 101 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1016038214 號函

主旨：為期順利推動不動產成交案件實際資訊申報登錄作業，惠請貴府視人力許可情形加強以電話或簡訊通知提醒申報義務人之申報登錄期限屆至日等多元化貼心服務事宜，請查照。

說明：依據中華民國地政士公會全國聯合會 101 年 8 月 15 日全地公（6）字第 1016560 號函辦理。檢附上開函影本乙份供參。

判解新訊

※地政機關依申請規定程序複丈完竣後，發給申請人土地複丈成果圖或他項權利位置圖，核屬地政機關行政事實行為

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 615 號判決

案由摘要：土地複丈

裁判日期：民國 101 年 7 月 12 日

要旨：依地籍測量實施規則第 204 條第 5 款、第 231 條、第 231 條之 1 第 2 項規定，申請時效取得地上權者，得申請土地複丈，且申請人對複丈之位置應當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，為申請人之法定義務

。而土地複丈為地政機關基於職權，提供土地測量技術上之服務，其依申請及規定之程序複丈完竣後，發給申請人土地複丈成果圖或他項權利位置圖，核屬地政機關行政事實行為，且該複丈行為本身並未對外直接發生法律效果，非屬行政處分，然如地政機關駁回複丈或更正複丈成果圖等之申請者，該駁回之意思表示已對外發生法律效果，應認屬行政處分，得提起撤銷訴訟救濟。

※納稅義務人成立法人社團以特定人士為主要受益對象，與土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款免稅要件不符

裁判字號：臺中高等行政法院 101 年簡字第 63 號判決

案由摘要：地價稅

裁判日期：民國 101 年 8 月 6 日

要旨：納稅義務人如係依合作社法成立之法人社團，依合作社法第 1 條規定，合作社係為謀取社員經濟利益與生活改善之團體，即係以特定之人士為主要受益對象，與土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 5 款明定不以營利為目的之公益事業用地免徵地價稅，倘有不以同業、同鄉、同學、宗親成員或其他特定之人等為主要受益對象，且經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣(市)主管機關核准限制之免稅要件不符，故尚無援引土地法第 192 條第 7 款所為不以營利為目的之公益事業用地得減免地價稅之原則性規定准予免稅之餘地。

※不動產之買賣契稅，係就不動產買賣之債權契

約行為而課徵，並不以完成不動產所有權移轉取得之物權行為為要件

裁判字號：高雄高等行政法院 101 年訴字第 184 號判決

案由摘要：契稅

裁判日期：民國 101 年 8 月 8 日

要旨：按納稅義務人於建物買賣契約申報繳納契稅完竣，移轉所有權登記後，因不動產之買賣契稅，係就不動產買賣之債權契約行為而課徵，並不以完成不動產所有權移轉取得之物權行為為要件，買賣行為一經成立，即應投納契稅；至該買賣契約是否履行，既與契稅納稅義務不生影響，自亦不因買賣契約以後是否解除而可請求免稅，故不得以契約因履約糾紛而合意解除並回復所有權登記為由，申請退還原所繳納之契稅稅款。

※土地所有權人取得更新土地後將該土地移轉予他人，屬更新後第一次移轉，應徵收土地增值稅，並予以減徵 40%

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 717 號判決

案由摘要：土地增值稅事件

裁判日期：民國 101 年 8 月 9 日

要旨：都市更新條例第 3 條第 4 款、第 5 款、第 35 條、第 46 條第 3 款、第 6 款及土地稅法第 28 條前段規定，更新單元內重建區段之土地所有權人參與都市更新事業，因權利變換分配之土地，自分配結果確定之日起，視為其原所有權之延續，即以法律擬制其以原有土地變換取得更新之土地，並非移轉關係，不生徵收土

地增值稅的問題，事後將獲配之土地移轉予他人，則屬更新後第一次移轉，應徵收土地增值稅，並依都市更新條例第 46 條第 3 款規定，予以減徵 40%；至於實施者取得更新後之土地，係由原土地所有權人以其權利變換後應分配之土地折價抵付共同負擔而移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人提供土地參與都市更新及權利變換後第一次移轉，依都市更新條例第 46 條第 6 款規定，免徵土地增值稅，故實施者日後再為移轉時，已屬該權利變換取得之土地於更新後第二次移轉，自無都市更新條例第 46 條第 3 款規定減徵土地增值稅 40%之適用。

八月份重要會務動態

101/08/01 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：

「依企業併購法第 34 條第 1 項第 5 款規定核准記存土地增值稅之土地，嗣再移轉經稽徵機關補徵其記存土地增值稅時，當事人始提出土地改良費用證明書申請更正原記存稅款，如提出申請係於重訂繳納期間屆滿前，稽徵機關應准予辦理。」

101/08/06 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：

「修正「臺北市實施照價收買土地作業程序」」。

101/08/08 行政院全球招商聯合服務中心假台北市襄陽路 1 號 8 樓，舉行「全球招商聯合服務中心廠商聯誼會成立大會」，本會陳主任委員文得、范主任委員之虹暨多位地政士同業會員等應邀出席參加。（上午）

101/08/08 行政院全球招商聯合服務中心假台北市襄陽路 1 號 8 樓，舉行「行政院全球招商聯合服務中心二周年記者會暨

成果展示」，活動中安排由該中心賴執行長作松與本會王理事長國雄共同公開簽署兩機關單位之合作備忘錄儀式，另有本會觀禮代表如下：黃監事會召集人朝輝、蘇秘書長榮淇以及蔡監事美露、陳主任委員文得、蘇副秘書長麗環等。

101/08/08 內政部召開「研商公寓大廈管理條例施行前集中留設之停車空間及防空避難設備，於單棟重建後設置及登記方式會議」，本會由范主任委員之虹代表出席參加。

101/08/08 財團法人台灣建築中心函送本會，有關 101 年 7 月 23 日召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第五次工作會議紀錄乙份。

101/08/08 內政部函復本會，有關不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定經營代銷業務者申報登錄成交案件實際資訊疑義乙案，相關說明略謂如下：

一、依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」，又依平均地權條例第 47 條第 3 項規定：「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」，上開規定之施行日期業經行政院核定為本（101）年 8 月 1 日，亦即不動產代銷經紀業於該日起簽有委託代銷契約者，於該契約屆滿或終止 30 日內應向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

二、本案所詢委託代銷契約期間成交之預售屋案件（簽訂預售屋買賣契約），買受人又自行或委託他人（例如仲介業者）轉售予第 3 人（簽定權利買賣契約），並與起造人或建築業更換原買賣契約（即變更買受人名稱等），則不動產代銷經紀業僅申報登錄第 1 次成交案件資訊（預售屋買賣契約所載價格等相關資訊），第 2 次轉售之案件資訊（權利買賣契約所載價格等相關資訊）無須申報登錄。至於代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項規定由地政士申報登錄預售屋買賣契約所載價格等相關資訊。

101/08/08 內政部函送本會，有關「土地登記規則第 97 條」規定之解釋令乙份，請至內政部地政司全球資訊網／下載專區／公文附件下載。

101/08/09 公平交易委員會書函知本會，有關為調查地政士相關公會團體是否涉及共同調漲代書費用違反公平交易法規定案，茲派員前往訪查，請配合調查並提供資料，本會出席代表接受訪查並提出說明之人員如下：王理事長國雄、黃監事會召集人朝輝、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環等。

101/08/14 內政部召開研商修正中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法，本會由范主任委員之虹代表出席參加。

101/08/15 本會函建請內政部，有關於目前正值不動產交易實價登錄制度甫施行期間，加強重視提供義務申報人相關資訊之叮嚀及輔導工作事宜（詳如後說明），期使順利推動居住正義暨健全不動產交易市場之目標政策，相關說明略謂如下：

不動產交易實價登錄制度業已於本(8)月 1 日起施行，茲為全面性縝密防範且體恤可能有少數義務申報人因故不慎延誤申報登錄時間或誤植成交價格金額數字之零星個案情形，基此，本會謹建請內政部函請各直轄市、縣市政府於目前之制度開辦初期（PS.推估 8 月 31 日係為施行後之首次申報登錄期限），是否特給予加強電話或簡訊通知提醒申報登錄期限屆至日及相關輔導工作事宜等多元化貼心服務機制功能，以期達成「零罰單」紀錄之理想執行成果。

101/08/17 行政院消費者保護處召開「不動產委託標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 3 次審查會，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。

101/08/17 內政部函副知本會，有關地政機關受理祭祀公業依規約規定處分不動產時，倘規約已明確授權管理人得代表派下員就其不動產處分或設定負擔，其不動產移轉或設定登記事宜，請依說明略謂如下：

按基於私權自治原則，祭祀公業如於規約中明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產為處分或設定負擔者，應予尊重。爰祭祀公業依規約處分其不動產時，倘規約中已有上開授權管理人之約定，於該公業申請旨揭登記時，毋庸提出派下員同意授權文件及其印鑑證明，得逕由管理人提出身分證明及其印鑑證明辦理登記。未能檢附印鑑證明者，除有土地登記規則第 41 條所定各款情形之一，得免親自到場外，應依同規則第 40 條規定辦理。

101/08/17 本會函請各直轄市、縣（市）地政士公會，有關為期儘速且全面搶救日漸消失之台灣地政珍貴文物史料，本會謹請所屬各市縣公會鼓勵會員熱心參與相關研究並提供

資訊，以達成此深具歷史意義的目標，相關說明略謂如下：

- 一、本會為響應「德霖技術學院」、「財團法人土地改革紀念館」及「中國地政研究所」執行「行政院國家科學委員會」之『台灣土地改革史料數位典藏計畫』，擬應邀成立研究小組，針對台灣土地政策與沿革相關之人物紀錄、統計資料、文獻、期刊、照片等台灣地政相關史料與文獻資訊，略盡棉薄之力，酌予提供文獻、蒐集資料或研究成果，俾利完整紀錄與典藏台灣土地政策演進的珍貴足跡。
- 二、土地制度及行政事務關係國計民生甚鉅，其各時代之典章變革等文物史料均為彌足珍貴之社會資產，惟無論官方或民間之文物均將隨時間而日漸消失，故有必要加以搶救。
- 三、地政士前身土地代書自日治時期迄今即為民間土地事務專業人員對土地制度及行政瞭解最深、接觸最廣，且遍佈各地區，也具有對地政文物珍惜與關切的感情，最適合參與此項任務。
- 四、本案如蒙各公會同意響應共同參與成立相關研究小組，敬請即日起至本（101）年 10 月底前儘速廣為積極徵詢貴屬會員踴躍向本會提供所需之台灣地政珍貴文物史料等資訊以加入上開研究小組，本會將視其貢獻情形與研究精神予以獎敘。

101/08/20 內政部召開研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議，本會王理事長國雄、林榮譽理事長旺根及高名譽理事欽明代表出席參加。

101/08/20 內政部函送本會，有關該部 101 年 8 月 14 日召開研商修正中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法會議紀

錄乙份。

101/08/21 內政部函送本會，有關該部 101 年 8 月 8 日召開研商公寓大廈管理條例施行前集中留設之停車空間及防空避難設備，於單棟重建後設置及登記方式會議紀錄乙份。

101/08/21 本會函建請內政部，有關於地政士業者如以臨櫃紙本送件之不動產交易實價申報登錄方式，本會謹建請函轉各直轄市、縣市政府仍應統一比照受理權利人親自臨櫃申報之服務作業標準辦理，而不應有所差別待遇為宜，相關說明略謂如下：

一、茲謹將近期中採以旨揭申報登錄方式者，陸續反映建議受理登錄單位應予改善之重點，略述如下：

（一）部份地政士業者於承辦不動產買賣契約簽訂業務時，因應實價登錄制度之施行，通常均併予請權利人（買方）於不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）中簽章，以資確認並據以俟辦竣所有權移轉登記後，提出申報登錄。惟如該地政士係以臨櫃紙本送件方式申報者，竟遭受理登錄單位要求應重新往返登錄所在地以轉請權利人於另紙電腦登打之申報書中再次簽章，以供其核章驗證。此舉於實務作業過程中，顯然徒增申報人及權利人（PS.權利人可能已出國或位於跨縣市之偏遠地區而未便再次簽章）之嚴重困擾，故建議應予同意受理原已由權利人完成簽章之申報書以及於臨櫃另紙電腦登打之申報書，（PS.由義務申報人—地政士簽章即可），併予裝訂同案以供地政機關存查。

（二）對於部份尚未有電腦文書操作處理經驗之地

政士業者，茲值不動產交易實價登錄制度甫施行初期，敬請各受理登錄單位仍應給予尊重與體恤，統一比照受理權利人親自臨櫃申報之服務作業標準辦理，而提供登打文字作業上的必要協助，以免延誤申報期限。

二、以上所述建議事項，敬祈 參採。

101/08/23 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 5 次審查會，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。

101/08/24 臺北市稅捐稽徵處轉知：

「土地所有權人出售自用住宅用地，其配偶於出售前 1 年內另購自用住宅用地，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定」。

101/08/27 內政部函請各直轄市、縣市政府並函復副知本會，有關為期順利推動不動產成交案件實際資訊申報登錄作業，惠請各直轄市、縣市政府視人力許可情形加強以電話或簡訊通知提醒申報義務人之申報登錄期限屆至日等多元化貼心服務事宜。

101/08/27 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（101 年 8 月份）會刊。

101/08/27 內政部函送本會，有關該部 101 年 8 月 20 日研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄乙份。

研商具土地共有關係者申請他共有人戶籍謄本會議紀錄
壹、時間：101 年 8 月 20 日（星期一）上午 09 時 30 分
貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室（
臺北市中正區徐州路 5 號）

參、主持人：林常務次長慈玲 記錄：周宛頤
肆、出席人員：如附簽到表。

伍、主席致詞（略）

陸、報告事項（略）

柒、討論事項：

案由一：有關土地共有人為共有土地進行處分、變更、設定負擔，或請求管理、分割共有物，如無法提憑協議書、同意書等文件，須申請他共有人之戶籍謄本時，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決 議：土地共有人申請他共有人戶籍謄本應詳敘申請事由，戶政事務所並應依行程序法第 1 章第 6 節規定本於職權審認。如申請人可提供利害關係證明文件，如協議書、同意書、契約書等，依現行規定辦理；如確無法提出利害關係證明文件者，得援引電腦處理個人資料保護法施行細則第 32 條規定類似契約之關係，由申請人檢具第 1 類（申請人）、第 2 類（他共有人）土地登記謄本，證明具土地共有關係，並詳述申請事由，由戶政事務所視個案情形受理申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本。

案由二：有關土地共有人死亡或為辦理多代繼承登記，申請多代繼承人戶籍謄本，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決 議：由申請人檢具第 2 類（被繼承人）土地登記謄本，並由戶政事務所查證當事人為土地繼承人後，視個案情形受理申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本。

案由三：有關未申報之祭祀公業申請派下全員戶籍謄本，其利害關係如何認定一案，提請 討論。

決議：請民政司洽中華民國地政士公會全國聯合會瞭解實務運作情形及滯礙難行之處，於 2 個月內會商相關機關研議解決方案。

捌、臨時動議

案由一：有關神明會申報案，其管理人或代表人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中所稱「信徒全部戶籍謄本」，民眾認為是指所有信徒本人全戶謄本，戶政機關則認為應指信徒名冊上所有信徒本人個人謄本，因認知不同易有紛爭一案，提請 討論。

決議：請民政司於 1 個月內與各直轄市、縣（市）政府研議解決方案。

玖、散會（中午 12 時 30 分）

101/08/28 內政部召開印鑑證明制度存廢公聽會，本會由王理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、王理事又興及張名譽理事義權代表出席參加會議。

101/08/30 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」委託專業服務案第六次工作會議，本會由宋理事正才代表出席參加。

101/08/31 財政部函復臺中市政府地方稅務局並轉知本會：

「所報廖君等人於 100 年出售臺中市北屯區重劃區內公共設施保留地，使用分區為『文中用地』（學校用地），同年另行購買臺中市大雅區農業用地，有無土地稅法第 35 條重購退稅規定之適用乙案，相關說明略謂如下：本案洽據內政部 101 年 7 月 31 日台內地字第 1010261388 號函復同意：土地所有權人於 100 年出售重劃區內之公共設施保留地，非屬土地稅法第 10 條第 1 項（平均地權條例第 3 條第 3 款）規定之農業用地，其於 2 年內另行

購買仍供自耕之農業用地，應無土地稅法第 35 條（平均地權條例第 44 條）規定之適用。」

101/08/31 內政部函復本會，有關建議地政士臨櫃申報登錄不動產成交案件實際資訊，受理機關應比照權利人親自臨櫃申報作業辦理等事宜，相關說明略謂如下：

一、依據「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」填寫說明第 4 點略以：「…由地政士申報登錄者，申報書相關欄位由權利人確認後予以簽章，其簽章方式為『簽名』或『蓋章』。權利人如為法人則蓋法人章及負責人章。」係為使權利人確認申報書相關欄位之填載，以免發生申報不實情形，至於受理申報登錄機關得收受原已由權利人完成簽章之申報書及臨櫃登錄列印之申報書併案裝訂存查。

二、另按平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項：「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」是以，申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，無論申報義務人為權利人、地政士或不動產經紀業，依上開規定均須由申報義務人自行申報登錄，立法意旨尚無主管機關僅特別協助何種身分申報人申報登錄之問題。

101年8月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101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 51 年	698.2	690	692.6	689.5	680.6	684.4	695.2	688.3	672	660	668.7	673.6
民國 52 年	667.5	667.1	665.1	661.1	667.1	672.8	681.1	679.8	659.2	660	667.9	669.5
民國 53 年	668.7	667.9	669.9	674.4	671.6	677.3	682.3	675.2	665.9	655.7	656.8	665.5
民國 54 年	674.4	676.5	679	676.5	672.8	669.5	668.7	664.7	661.5	667.1	665.5	661.5
民國 55 年	663.1	672.8	673.6	669.1	667.9	652.2	651.4	654.9	641.2	637.2	645.7	650.6
民國 56 年	645.7	633.9	645	646.1	643.8	638.6	630.3	631.7	625.3	628.5	629.2	623.2
民國 57 年	620.4	624.9	622.8	597.6	594.1	583.8	574.4	559.9	568.5	564.7	575.9	587.8
民國 58 年	582.8	575.3	577.4	574.7	581.3	576.2	564.4	553.1	553.7	507.7	530.6	555.6
民國 59 年	561.8	552.6	549.6	546.6	549.6	553.7	544.7	529.1	516	523.8	530.4	535.5
民國 60 年	526.1	528.1	530.6	531.9	531.1	531.1	530.9	522.1	522.4	518.7	520.2	521.6
民國 61 年	529.1	518.2	519.2	518.7	516.3	511	506.4	489.1	490.7	510.6	517	508.2
民國 62 年	521.9	514.4	516	508.4	502	496.8	482.9	472.6	453.5	420.3	412.1	409.7
民國 63 年	373.1	324	319.6	321.7	324.4	325.5	321.3	317.8	307.8	308.4	304	305.8
民國 64 年	308.6	308.3	310.9	308.8	308.6	301.9	301.9	300.8	301.1	297.3	299.7	305.1
民國 65 年	299.9	298.8	296.5	295.8	297.3	298.5	297.2	295.1	295.3	297	297.6	294.4
民國 66 年	290.6	285.9	287	285	283.7	275	274.7	263.1	266.8	269.8	274.4	275.8
民國 67 年	271.2	269.1	268.8	263.9	264.1	264.4	265.1	260.3	256.3	254.2	255.1	256.2
民國 68 年	255.3	254.2	250.8	245.9	243.8	241.3	239.1	233.1	225.8	226.4	229.6	227.7
民國 69 年	218.8	214.5	213.4	212.3	208.4	202.9	201.6	197	189.7	186.4	186.1	186.3
民國 70 年	178.3	175.3	174.6	173.9	174.5	172.9	172.3	170.6	168.5	169.5	170.6	170.8
民國 71 年	169.7	170.3	169.9	169.4	168.4	168	168.1	163.2	164.7	166.1	167.4	166.8
民國 72 年	166.8	165.1	164.4	163.7	164.8	163.6	165.5	165.6	165	165.1	166.5	168.8
民國 73 年	168.7	167	166.6	166.3	164.2	164.4	164.8	164.2	163.7	164.3	165.3	166.1
民國 74 年	166	164.7	164.6	165.4	166	166.2	166	166.8	164	164.2	166.5	168.3
民國 75 年	166.7	166.3	166.3	165.8	165.6	165.2	165.6	164.7	160.6	161	163.3	164

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	164.4	164.7	166.1	165.5	165.4	165.3	163.4	162.1	161.5	163	162.5	160.9
民國 77 年	163.5	164.2	165.1	164.9	163	162	162	159.8	159.3	158.2	159	159.1
民國 78 年	159.1	157.7	157.3	155.9	154.8	155.2	155.9	154.7	150.7	149.3	153.2	154.3
民國 79 年	153.2	153.4	152.3	150.8	149.2	149.8	148.8	146.4	141.5	144.6	147.4	147.5
民國 80 年	145.9	145.1	145.8	144.8	144.3	144	143	142.7	142.5	141.1	140.7	142
民國 81 年	140.6	139.4	139.2	137	136.5	136.9	137.9	138.5	134.2	134.3	136.4	137.3
民國 82 年	135.7	135.3	134.8	133.3	133.8	131.2	133.5	134.1	133.2	132.6	132.4	131.3
民國 83 年	131.8	130.1	130.5	129.3	128.1	128.5	128.2	125.2	124.9	126.2	127.4	127.9
民國 84 年	125.3	125.8	125.7	123.8	124.1	122.7	123.5	123.1	122.4	122.7	122.2	122.3
民國 85 年	122.5	121.3	122	120.4	120.6	119.9	121.7	117.2	117.9	118.4	118.4	119.3
民國 86 年	120.1	118.8	120.7	119.8	119.7	117.7	117.8	117.9	117.2	118.7	119.1	119
民國 87 年	117.8	118.5	117.8	117.4	117.7	116.1	116.8	117.4	116.7	115.8	114.6	116.5
民國 88 年	117.3	116.1	118.3	117.5	117.1	117	117.8	116.1	116	115.3	115.6	116.3
民國 89 年	116.7	115	117	116	115.3	115.5	116.1	115.7	114.1	114.1	113.1	114.4
民國 90 年	114	116.2	116.5	115.5	115.6	115.6	116	115.2	114.7	113	114.4	116.4
民國 91 年	115.9	114.6	116.5	115.3	115.9	115.5	115.5	115.5	115.6	115	115	115.5
民國 92 年	114.7	116.3	116.7	115.4	115.5	116.2	116.7	116.2	115.9	115	115.6	115.6
民國 93 年	114.7	115.6	115.7	114.3	114.4	114.2	112.9	113.3	112.7	112.4	113.8	113.7
民國 94 年	114.1	113.4	113.1	112.5	111.9	111.5	110.2	109.4	109.3	109.4	111	111.3
民國 95 年	111.2	112.3	112.6	111.1	110.1	109.6	109.4	110	110.6	110.7	110.8	110.5
民國 96 年	110.8	110.3	111.6	110.4	110.1	109.5	109.7	108.3	107.3	105.1	105.7	107
民國 97 年	107.6	106.2	107.4	106.3	106.2	104.3	103.7	103.5	104.1	102.6	103.7	105.6
民國 98 年	106	107.7	107.6	106.7	106.3	106.4	106.2	104.3	105	104.6	105.4	105.9
民國 99 年	105.8	105.2	106.2	105.3	105.5	105.1	104.8	104.8	104.7	104	103.8	104.6
民國 100 年	104.6	103.8	104.8	104	103.8	103.1	103.4	103.4	103.3	102.7	102.8	102.5
民國 101 年	102.2	103.6	103.5	102.5	102	101.3	101	100				

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 135 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 101 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

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