

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 10 月 20 日出版

第 136 期

- ◎修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」
- ◎有關不動產成交案件實際資訊申報登錄，請加強宣導如期依規定申報
- ◎依土地徵收條例以市價達成協議價購者免徵土地增值稅
- ◎核釋「地籍測量實施規則」第 279 條規定，有關受理早期建物申請建物第一次測量登記相關規定
- ◎有關公司法人清算人申辦該公司騰剩餘財產分派登記之疑義
- ◎關於都市更新條例第 54 條規定執行疑義

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

地政稅務法令彙刊(第一三六期一〇一、一〇、二十出版)

中華民國地政士公會全國聯合會印

目 錄

一、中央法規

- 101/09/07 訂定「社會住宅設施及設備項目規定」…… 1
- 101/09/10 訂定「民間興辦社會住宅申請審查辦法」…… 2
- 101/09/11 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」…… 6
- 101/09/13 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」…… 11

二、地政法令

- 101/09/03 為現任之村（里）長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜…… 12
- 101/09/04 有關不動產成交案件實際資訊申報登錄，請加強宣導如期依規定申報…… 13
- 101/09/06 修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定…… 14
- 101/09/19 依土地徵收條例以市價達成協議價購者免徵土地增值稅…… 15

- 101/09/20 核釋「地籍測量實施規則」第 279 條規定，有關受理早期建物申請建物第一次測量登記相關規定…… 15
- 101/09/25 有關公司法人清算人申辦該公司賸剩餘財產分派登記之疑義…… 16
- 101/09/28 有關申請政府優惠貸款之抵押擔保品登記原因疑義…… 19

三、稅務法令

- 101/09/05 有關按土地徵收條例第 11 條規定依市價與土地所有權人協議價購土地，其土地增值稅徵免疑義…… 20

四、其他法令

- 101/09/11 關於都市更新條例第 54 條規定執行疑義…… 20
- 101/09/14 有關因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止之適用疑義…… 21
- 101/09/17 關於都市更新權利價值查估得否由實施者委託他人複委任辦理…… 22
- 101/09/20 有關辦理農地解除套繪列管疑義…… 22

101/09/28 有關都市計畫書中得否載明不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之疑義……………23

五、判解新訊

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……………24

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……………24

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%……………25

101/08/14 所有權人未向無權占有人行使權利，非當然認為其係有權占有，不能因所有權人隱忍未發，即推論有默示同意使用……………26

101/08/30 已為遺產稅申報是否合致遺產及贈與稅法第 45 條違章要件包含已申報者故意過失，於未申報納稅義務人均應同視……………26

101/08/31 繼承人欲適用修正施行後民法，以所得遺產為限，負清償責任者，應以債務發生關連性等，判斷履行是否顯失公平……………28

101/09/06 領有土地登記專業代理人證書者，既仍得充任地政士，辦理土地登記代理業務，其權利義務自應同受地政士法規範……………28

101/09/13 繼承人執行因繼承取得之股票選擇權而取得結算價差利益，係屬繼承事實發生以後所取得獲利，核屬繼承人所得……………29

101/09/20 原適用特別稅率土地於土地所有權人發生變動時，應依土地稅法第 41 條第 1 項前段申請，始有特別稅率適用……………30

六、會務動態

本會 101 年 9 月份重要會務動態……………30

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（101. 9. ）……………39

中央法規

※訂定「社會住宅設施及設備項目規定」

內政部民國 101 年 9 月 7 日台內營字第 1010808168 號令訂定「社會住宅設施及設備項目規定」，自中華民國一百零一年十二月三十日生效。

附「社會住宅設施及設備項目規定」

社會住宅設施及設備項目規定

一、依住宅法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。
二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供具特殊情形或身分者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。

三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下：

- (一) 客廳及餐廳：應備有所需桌椅。
- (二) 臥室：應備有單人或雙人床、衣櫃及窗簾。
- (三) 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
- (四) 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐等。
- (五) 其他應具備項目：曬衣架、熱水器（設有中央系統者免）。

設置二套衛浴設施者，其中一套得以設置淋浴設備方式辦理。

第一項之設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。

四、各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。

五、出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

※訂定「民間興辦社會住宅申請審查辦法」

內政部民國 101 年 9 月 10 日台內營字第 1010808157 號令

訂定「民間興辦社會住宅申請審查辦法」。

附「民間興辦社會住宅申請審查辦法」

民間興辦社會住宅申請審查辦法

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第十五條第五項規定訂定之。

第二條 民間興辦社會住宅申請人應檢具下列文件一式四份，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請：

- 一、申請書：載明名稱與地址、組織、業務性質與規模、負責人姓名及戶籍住址等基本資料。
- 二、興辦事業計畫。
- 三、申請人證明文件：

(一) 公司：公司登記證明文件、公司章程，及股東會或董事會議決通過之會議紀錄或議事錄。

(二) 法人：法人登記證書影本、章程或捐助章程影本，及目的事業主管機關核准興辦社會住宅之文件影本。

(三) 自然人：國民身分證影本。

四、土地及建築物相關權利證明文件：

(一) 最近九十日核發之土地及建物登記（簿）謄本或所有權狀影本。土地或建築物非申

請人所有者，應檢具土地或建築物使用權利及年限證明文件；其為公有非公用土地或建築物者，應檢具公產管理機關同意申請興辦社會住宅證明文件。

(二) 申請新建社會住宅者，並應提出著色標明申請範圍之地籍圖謄本；利用既有建築物興辦者，並應檢具建築物之使用執照影本或建築改良物登記簿謄本。

(三) 土地使用分區證明。

五、基地位置圖。

六、其他興辦事業相關文件。

前項第二款興辦事業計畫應包含下列內容：

一、評估分析計畫：基地所在地與鄰近地區具特殊情形或身分人口及市場供需概況與評估、整體規劃設計理念與構想、未來計畫之可行性及相關政策配合情形。

二、興建計畫：土地取得方式、興建規模、公共設施與設備、管理服務設施規劃及預定進度。

三、營運管理計畫：經營策略、行銷推廣、活動與設施管理、安全管理、組織架構、人員配置、服務項目、出租對象與比率及收費基準。

四、財務計畫：資金需求、籌措方式及成本分析。

五、設備計畫。

六、其他興辦事業計畫相關文件。

第三條 申請案件有應補正事項者，直轄市、縣（市）主管機關應以書面一次通知申請人於六十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向直轄市、縣（市）主管機關申請展期三十日，並以一次

為限。

前項審查有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由以書面駁回申請：

一、不符合本法或本辦法相關申請興辦規定而無法補正之事項。

二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或補正未完全。

三、借用或冒用他人名義或證件申請。

四、申請文件有偽造或變造情事。

第四條 直轄市、縣（市）主管機關受理申請後，應審查下列事項，其審查結果應以書面通知申請人：

一、建築基地面積符合本法第十六條規定，基地所在地與鄰近地區具特殊情形或身分人口及市場供需概況，足敷營運所需。

二、整體規劃設計理念與構想符合建築法及相關法令之規定。

三、興建計畫具體可行。

四、財務及成本分析具合理性。

五、設備計畫符合興辦需求。

第五條 民間興辦之社會住宅於營運前，興辦人應檢具下列文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准後，始得營運：

一、營運基本資料：應載明機構名稱、代表人或負責人、營運所在地、戶數、資本額、業務規模等項目。

二、公司登記證明文件、法人登記證書或自然人國民身分證影本及職員名冊。

三、建築物使用執照影本。

四、公共意外責任保險契約影本。

五、設施及設備使用管理規定。

直轄市、縣（市）主管機關得視需要要求申請人提交前項文件正本，驗後發還。

第六條 民間興辦之社會住宅於營運核准時，直轄市、縣（市）主管機關應依本法第二十一條第一項及第三項規定囑託地政機關於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記為社會住宅，並於所有權部其他登記事項欄註明應經直轄市、縣（市）主管機關同意，始得辦理所有權移轉。

第七條 民間興辦社會住宅應依興辦事業計畫興建及營運；其有下列情形之一者，應檢具相關文件，報請直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、變更原興辦事業計畫。
- 二、變更原核定目的之使用。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理前項申請後六十日內，將審查結果書面通知申請人。

第八條 民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止其興辦核准：

- 一、施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，經以書面通知限期改善，屆期未改善。
- 二、未經直轄市、縣（市）主管機關核准，將營業之一部或全部移轉或委託第三人營運；或將建築物或土地所有權移轉處分。
- 三、將建築物或其土地為不符核准目的或違反興辦計畫之使用，經以書面通知限期改善，屆期未改善

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准變更為非原核定目的之使用。

第九條 社會住宅經營者於建築物使用執照核發之日起屆滿一百八十日仍未營運，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其興辦核准；經營者得敘明理由，申請展期一百八十日，並以一次為限。

第十條 社會住宅經營者應將社會住宅營運核准文件掛置於門廳明顯易見之處，並將入住之設施與設備使用管理規定及緊急避難逃生位置圖，置於住房明顯易見之處。

第十一條 本辦法自本法施行之日施行。

※修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

內政部民國 101 年 9 月 11 日內授中辦地字第 1016651569 號令修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定，自中華民國一百零一年十月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點、第三點修正規定壹、應記載事項

二、成屋之應記載事項

（一）建築改良物標示、權利範圍及用途：

1、建築改良物標示及權利範圍：

- （1）已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共同使用部分）、建築完成日期（以登記簿謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執

照影本或稅籍資料等相關文件)、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記: 房屋稅籍證明所載之房屋坐落(若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者, 請賣方提出權利證明文件)。

2、建築改良物用途(詳如附建築改良物使用執照)。

(二) 權利種類:

1、所有權。

2、他項權利。

(三) 所有權人及其住址。

(四) 目前管理與使用情況:

1、公寓大廈應記載住戶規約內容, 無法記載者, 應說明原因。

住戶規約內容如下:

(1) 專有部分之範圍。

(2) 共用部分之範圍。

(3) 有無約定專用、共用部分(如有, 請註明其標示範圍及使用方式)。

(4) 管理費或使用費及其數額。

(5) 公共基金之數額及其運用方式。

(6) 是否有管理組織及其管理方式。

(7) 有無使用手冊? 如有, 應檢附。

2、是否有依慣例使用之現況: 共用部分有無分管協議及其協議內容。

3、水、電及瓦斯供應情形:

(1) 水: 自來水、地下水。

(2) 電力: 有無獨立電表。

(3) 瓦斯: 天然或桶裝瓦斯。

4、有無出租或占用情形?

(五) 建築改良物權利登記狀態:

1、有無他項權利之設定情形?(如: 設定抵押權及典權, 詳如附登記簿謄本。)

2、有無限制登記情形?(如: 預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記, 詳如附登記簿謄本。)

(六) 建築改良物瑕疵情形:

1、有無檢測海砂含氫量及輻射鋼筋?(若有, 請附檢測結果, 若無, 則應說明原因。)

2、是否有滲漏水情形及其位置。

3、是否有損鄰狀況?

4、有無違建或禁建情事?

5、是否曾經發生火災及其他天然災害, 造成建築物損害及其修繕情形。

6、是否被建管單位列為危險建築?

(七) 重要交易條件:

1、交易種類: 買賣(互易)。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅額、規費項目及負擔方式:(稅額為預估值即可, 實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)

(1) 應納稅額、規費項目: 契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。

(2) 負擔方式: 由買賣雙方另以契約約定。

5、賣方是否有附贈買方之設備？如有，請敘明設備內容。

6、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

（八）停車位記載情形（如無，則免填）：

1、有否辦理單獨區分所有建物登記？

2、使用約定。

3、平面式、機械式停車位。

4、車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

（九）標的資訊

1、建物現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）

2、建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態）

三、預售屋之應記載事項

（一）建築改良物坐落。

（二）主管建築機關核准之建照日期及字號。

（三）出售面積及認定標準。

（四）共同使用部分項目、總面積及其分配比例。

（五）主要建材及廠牌、規格。

（六）建築改良物構造、高度及樓層規劃。

（七）工程進度（預定開工、取得使用執照及通知交屋之截止日期）、保固期限及範圍。

（八）目前管理與使用情況：公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應說明原因。

規約草約內容如下：

1、專有部分之範圍。

2、共用部分之範圍。

3、有無約定專用、共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。

4、管理費或使用費及其數額（管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準）。

5、公共基金之數額及其運用方式。

6、是否有管理組織及其管理方式。

7、有無使用手冊？如有，應檢附。

（九）預售屋瑕疵情形：

1、有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氬離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，則應說明原因。

2、是否有損鄰狀況？

（十）重要交易條件：

1、交易種類：買賣。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅額、規費項目及負擔方式：（稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準）

（1）應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。

（2）負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

- (十一) 停車位記載情形 (如無, 則免填) :
- 1、平面式、機械式停車位 (請註明其長、寬、高及其誤差範圍)。
 - 2、車位編號。
- (十二) 標的資訊
- 1、建物格局 (例如: 房間、廳、衛浴數, 有無隔間)
 - 2、建物型態 (依建物型態分為公寓 (五樓含以下無電梯)、透天厝、店面 (店舖)、辦公商業大樓、住宅大樓 (十一層含以上有電梯)、華廈 (十層含以下有電梯)、套房 (一房 (一廳) 一衛) 或其他等型態)。

※修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」

財政部民國 101 年 9 月 13 日台財產改字第 10150005563 號令修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十二點、第十四點之一, 並自即日生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十二點、第十四點之一

國有非公用土地設定地上權作業要點第十二點、第十四點之一修正規定

十二、地上權契約應包括下列事項:

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示與面積。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。
- (五) 建物第一次登記及預告登記。
- (六) 土地使用限制。

- (七) 經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。
- (八) 地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。
- (九) 得減免地租之事由及減免方式。
- (十) 地上權與地上物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一) 得終止地上權之事由。
- (十二) 地上權消滅後地上物之處理。
- (十三) 其他。

十四之一、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地, 並依下列方式辦理者, 執行機關得予同意:

- (一) 移入之容積應無條件贈與為國有, 地上權人不得請求任何補償。
- (二) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用 (含代金) 均由地上權人負擔。
- (三) 未能完全使用其獲准移入之容積者, 地上權人不得申請移轉至其他土地。

地政法令

※為現任之村 (里) 長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜

內政部民國 101 年 9 月 3 日台內地字第 1010296936 號函

主旨: 為現任之村 (里) 長依地籍清理條例施行細則第 28 條規定出具證明書事宜 1 案, 請查照。

說明:

- 一、依據本部 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場之

提案第 1 案決議辦理。

二、按地籍清理條例施行細則第 28 條（以下簡稱本條）規定：「合於前條第一項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附第十三條第一項第三款之權利書狀者，應檢附村（里）長……之證明書，……。（第一項）前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。（第二項）出具證明書之證明人，……，並應檢附其印鑑證明書。（第三項）」揆查本條第 3 項規定，旨在確認申請人檢附證明書所示內容確為證明人之意思表示；至現任之村（里）長如依前開規定出具證明書，且於證明書上蓋有村（里）辦公處印信者，因其亦具有確認該村（里）長意思表示之效，故為簡化作業，可免再檢附其印鑑證明書。

※有關不動產成交案件實際資訊申報登錄，請加強宣導如期依規定申報

內政部民國 101 年 9 月 4 日台內地字第 1010300808 號函

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄，請加強宣導如期依規定申報，請查照並轉行知照。

說明：不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自 8 月 1 日上路以來，經本部統計截止 8 月 31 日為止，買賣案件業已申報 16,302 件，如以買賣登記案件計算，申報率將近 6 成。另租賃案件已申報 1,372 件，尚無預售屋案件。其中買賣案件須於辦竣所有權移轉登記 30 日內、租賃案件須於簽訂租賃契約書後 30 日內、預售屋案件須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。請貴府及 貴公會全國聯合會加強宣導，提醒業者及民眾申報期限及相關規定，以免逾期並落實不動產交易資訊透明化之目的。

※修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定

內政部民國 101 年 9 月 6 日台內地字第 1010294075 號函

修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定，自即日生效。

附修正登記原因標準用語「廢止徵收」規定

登記原因標準用語廢止徵收修正規定

登記原因 (代碼)	意義	土地 標示部	建物 標示部	土地 建物 所有權部	土地 建物 他項權利部	備註
廢止徵收	因廢止徵收回復所有權之登記。		√	√	√	土地建物他項權利部之廢止徵收僅限依土地徵收條例第 52 條但書規定所為之登記。 代碼：「FA」 代碼註記： 0600011-***N60

※有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義

內政部民國 101 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義 1 案，請查照並轉行知照。

說明：

一、依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函及本

部 101 年 6 月 25 日台內地字第 1010209582 號函辦理（隨函併附）。

- 二、有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條規定適用疑義 1 節，依法務部上開號函略謂「…依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。……」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

※依土地徵收條例以市價達成協議價購者免徵土地增值稅

內政部民國 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令依土地徵收條例第十一條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第四十二條第三項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第一項免徵土地增值稅規定。

※核釋「地籍測量實施規則」第 279 條規定，有關受理早期建物申請建物第一次測量登記

相關規定

內政部民國 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令有關依「地籍測量實施規則」第二百七十九條規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：

- 一、鑑於八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分。
- 二、有關早期建物第一次測量登記，其實地勘查規費應依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」之附表二「建築改良物測量費之收費標準」項次七「建築改良物基地號或建築改良物門牌變更勘查費」，不論面積，以每建號每單位四百元計收。地政機關於辦理測量登記前，會同建築管理機關共同勘查時，應於現場作成會勘紀錄；倘有使用現況與使用執照所附之竣工平面圖不符時，應由地政機關通知建築管理機關依建築法相關規定處理。

※有關公司法人清算人申辦該公司賸剩餘財產分派登記之疑義

內政部民國 101 年 9 月 25 日內授中辦地字第 1016039187 號函主旨：依經濟部前亦曾以 95 年 8 月 10 日經商字第 09502107280 號函釋，公司法人分派賸餘財產係在清算人向法院聲報清算完結之前，又其依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，故賸餘財產分派登記准由申

請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後，辦理登記。

說明：

- 一、略。
- 二、按本部 89 年 4 月 28 日台（89）內中地字第 8906926 號函釋，係針對當時請示個案所述情形及其案附公司清算人於聲報狀內表明依公司各股東之會議決議，將清算之贖餘財產依股東出資比例分派，並將公司所有不動產所有權，依出資比例分配各股東情形，經管轄法院准其備查清算完結之文件等，依據相關登記法規所為關於公司法人辦理贖餘財產分派登記之釋示，貴局建議修正該函部分內容乙節，經查其內容與當時案附文件相符，尚無從逕予修正，先予說明。
- 三、至於本案管轄法院臺灣○○地方法院既已查復，所謂清算完結係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣而言，若清算公司尚有土地尚未處分完畢，則清算事務尚未了結，依法自不予備查。是經濟部前亦曾以 95 年 8 月 10 日經商字第 09502107280 號函釋，依公司法第 84 條、第 90 條、第 330 條、第 331 條等規定，程序上，分派贖餘財產係在清算人向法院聲報清算完結之前。鑑於清算人將公司清算之贖餘財產依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，爰本案同意依貴府所擬「准由申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序並蓋章後，即得據以辦理登記」之意見辦理。

附件：

內政部民國 89 年 4 月 28 日台（89）內中地字第 8906926 號函

要旨：公司法人將清算之贖餘財產依股東股份或出資比例分派事宜

內容：

- 一、查公司將清算之剩餘財產依股東股份或出資比例分派，其分派結果是否得當，非為登記機關審查範圍，申請人於登記申請書適當欄位依據土地登記規則第 42 條規定記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章後，則得依法院民事庭『准予備查』之聲報狀內容辦理登記，另贖餘財產分派與股東，其所有權屬係由法人移轉予自然人，申請人自應訂立移轉契約暨申報移轉現值後始得辦理所有權移轉登記，並以「贖餘財產分派」為登記原因用語。
- 二、另有關於公司清算人身兼權利人是否涉及雙方代理之禁止規定乙節，查經濟部 83 年 1 月 22 日商 229011 號函示略以：「公司之清算，依公司法第 79 條、第 81 條、第 322 條規定，可由公司股東或股東以外之人為清算人。分派贖餘財產由公司清算人職務之一（公司法第 84 條第 1 項第 4 款）清算人於定贖餘財產之分派比例則應依公司法第 91 條、第 330 條之規定，故清算人不論是否具公司股東之身分，於執行分派贖餘財產之職務時，如無涉及公司法第 59 條規定代表公司之股東，為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為之情形，例如僅係依規定分派贖餘財產之比例或將已分派之財產交付與股東等，自不受公司法第 59 條雙方代表禁止規定之限制。」，本案請依上開規定辦理。公司法人分派贖餘財產係在清算人向法院聲報清算完結之前，又其依股東股份或出資比例分派之結果是否得當，非登記機關審查範圍，故贖餘財產分派登記准由申請人依土地登記規則第 42 條規定辦理。

※有關申請政府優惠貸款之抵押擔保品登記原因疑義

內政部營建署民國 101 年 9 月 28 日營署宅字第 1010061765 號函

主旨：關於函詢受理「101 年度青年安心成家方案」申請案，就申請人申請本貸款之抵押擔保品登記原因為「合併」疑義一案。

說明：

- 一、建築物自起造興建、施工管理及核准使用，均須經由各直轄市、縣（市）主管建築機關許可，經領得使用執照後再由主管地政機關據以辦理產權登記，對於建築物之合戶（例：二戶合併為一戶）或分戶（例：一戶分為二戶）等變更之行為，涉及影響公共安全之虞，尚有建築法相關規定管制，因戶數之認定應以主管建築機關列管之登記資料為準。
- 二、依據青年安心成家作業規定第 15 點第 1 項第 2 款第 2 目：「新婚購屋或有子女購屋者，應具備下列各款條件：（二）住宅狀況應符合下列條件之一：2.僅持有一戶住宅且該住宅係申請日前二年內購置並已辦理貸款之住宅，其他家庭成員應無其他自有住宅。」及同規定第 18 點第 1 項第 2 款第 3 目前段：「建物登記謄本登記原因欄應登記為買賣或拍賣。」本案若申請人於提出申請日前二年內，以「買賣」取得二建號之住宅，惟於提出本方案申請時，該二建號已依建築法相關法規合併為一戶，因本方案政策目的係為協助青年家庭減輕居住負擔，爰本方案用途原因登記為「合併」，尚符本方案政策意旨。

稅務法令

※有關按土地徵收條例第 11 條規定依市價與土地所有權人協議價購土地，其土地增值稅徵免疑義

財政部民國 101 年 9 月 5 日台財稅字第 10100615670 號函

主旨：有關按土地徵收條例第 11 條規定依市價與土地所有權人協議價購土地，其土地增值稅徵免疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據 貴部 101 年 7 月 3 日台內地字第 1010218139 號函辦理。
- 二、貴部上開 101 年 7 月 3 日函說明：土地徵收條例第 30 條修正施行後，土地徵收採市價補償，無論以協議價購或徵收方式取得，均以當時「市價」計算地價，雙方達成協議者應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，而有同條第 1 項免徵土地增值稅規定之適用。上開意見，本部敬表同意。

其他法令

※關於都市更新條例第 54 條規定執行疑義

內政部民國 101 年 9 月 11 日台內營字第 1010298708 號函

主旨：關於貴府函詢都市更新條例第 54 條規定執行疑義乙案。

說明：

- 一、按都市更新條例（以下稱本條例）第 54 條第 1 項但書規定：「但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。」係因擬具都市更新事業計畫，如涉有關機關之配合，難期不遇周折，爰明定於獲准實施都市更新事業之日起一年內，未擬具都市更新事業計畫報核者，其有不可歸責於

實施者之事由而遲誤期間，應予扣除。故就本條例第 54 條第 1 項但書規定之目的、文義及整體規定之關聯意義為綜合判斷，同條第 2 項展期之期間，亦有同條第 1 項但書規定之適用。

二、本條例第 54 條第 1 項規定之「一年內」及同條第 2 項規定之「六個月」，於期間經過後原處分並非即生「確定撤銷」之效果，而係得由主管機關自為裁量是否撤銷原處分；另本條例第 54 條第 1 項但書規定所稱「不可歸責於實施者之事由」係不確定法律概念，主管機關基於個案之性質，依法律授權之意旨，得有自主之判斷餘地。有關貴府來函所述以期限附款附加於原行政處分及於第二次申請展期後主張「不可歸責於實施者之事由」是否正當等節，涉關個案實務執行事宜，請參依上開說明意旨，秉於權責自行依法核處。

※有關因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止之適用疑義

內政部民國 101 年 9 月 14 日台內營字第 1010297174 號函

主旨：關於都市更新條例第 37 條所定權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止之適用疑義乙案。

說明：按權利變換範圍內出租之土地及建築物，因進行都市更新而拆除重建或依權利價值比例重新分配，以致不能達到原租賃之目的，契約勢須終止。為避免影響更新之推動及補償因而對承租人造成之損失，都市更新條例第 37 條業明定權利變換範圍內出租之土地及建築物有關租賃契約終止及補償之規定。爰本案有關權利變換範圍內土地及建築物租賃契約，於實施者查明個別租賃契約規定或另有約定事項

，納入權利變換計畫書，並檢附相關證明文件，送經地方主管機關審議通過核定發布實施後，即予終止，並據以辦理損失補償事宜。

※關於都市更新權利價值查估得否由實施者委託他人複委任辦理

內政部民國 101 年 9 月 17 日台內營字第 1010300571 號函

主旨：關於都市更新權利價值查估得否由實施者委託他人複委任辦理乙案。

說明：按「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」係都市更新權利變換實施辦法第 6 條第 1 項明定，至其委託方式，查都市更新相關法令並無規定；前開委託內容，係由實施者委託專業估價者處理權利價值查估事務，核其性質，允宜適用民法第 528 條至第 552 條有關委任之規定，再查民法第 537 條但書規定，經委任人之同意者，受任人得使第三人代為處理委任事務。準此，都市更新權利變換實施辦法第 6 條所定權利價值查估，由實施者委託他人複委任辦理者，尚非法所不許；至貴府來函所詢個案事實內容，請依行政程序法第 36 條至第 43 條規定，秉於職權自行卓處。

※有關辦理農地解除套繪列管疑義

內政部營建署民國 101 年 9 月 20 日營署建管字第 1010056614 號函

主旨：有關 80 年間適用十公里範圍內農地未毗鄰得合併檢討，農地興建農舍領得使用執照後，不同農地所有權人可否一併檢討農舍農地比例辦理農地解除套繪列管疑義乙案。

說明：農業發展條例第 18 條第 4 項規定：「…農舍起造人應為該農舍坐落土地所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；…」另本部 92 年 11 月 4 日內授營建管字第 0920012211 號函釋：「領有使用執照之農舍，其超出建蔽率部分之配合耕地經解除套繪，應依建築法變更使用執照之程序將該筆耕地自使用執照予以刪除。」、「若該使用執照之部分土地，非屬申請人所有，自應檢附該部分土地所有權人之同意書」，本署 93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930070842 號函釋有案。本案 80 年間以十公里範圍內未毗鄰農地合併檢討興建農舍領得使用執照後，因農地移轉不同人所有，申請農地解除套繪列管乙節，仍應檢討符合前開農業發展條例第 18 條第 4 項規定，亦即農舍及其符合規定比例農地之所有權人仍應相同，其餘超出規定比例之農地，始得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。

※有關都市計畫書中得否載明不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之疑義

內政部民國 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010311295 號函

主旨：有關貴府都市發展局函請釋復都市計畫書中土地使用分區管制要點得否載明不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」乙案。

說明：查都市計畫法第 6 條規定：「直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第 8 條規定：「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」及第 22 條第 3 款規定，土地使用分區管制為細部計畫書圖應表明事項之一。是以，直轄市及縣（市）政府如對當地都市計畫範圍內之公共設施用

地，有限制其作多目標使用之必要，予以納入細部計畫土地使用分區管制加以規範，並依都市計畫法定程序辦理公開展覽、提經都市計畫委員會審議通過、發布實施後，發生效力，應符上開都市計畫法規定。

判解新訊

※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 年度判字第 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。

※所有權人未向無權占有人行使權利，非當然認為其係有權占有，不能因所有權人隱忍未發，即推論有默示同意使用

裁判字號：臺灣高等法院民事 101 年上字第 522 號判決

案由摘要：排除侵害

裁判日期：民國 101 年 8 月 14 日

要旨：按所有權人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋所有權人未行使權利之原因不一而足，不能僅因所有權人隱忍未發，即可推論係有默示之同意使用或分管契約存在。是以，占有人如未能舉證就土地共有人究竟有何舉動或其他情事，足以間接推知土地共有人有同意占有人使用車位之事實，自難徒憑共有人遲未向土地共有人行使權利之單純沉默或經過時間之長短，遽以推論共有人已默示同意占有人占用車位而有分管協議之存在。

※已為遺產稅申報是否合致遺產及贈與稅法第 45 條違章要件包含已申報者故意過失，

於未申報納稅義務人均應同視

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 796 號判決

案由摘要：遺產稅

裁判日期：民國 101 年 8 月 30 日

要旨：(一) 行政訴訟法第 41 條固定規定，訴訟標的對於第三人及當事人一造必須合一確定者，行政法院應以裁定命該第三人參加訴訟。惟所規定之必要參加，係指於當事人起訴後必要參加之第三人須為參加，其訴訟始為合法。至類似必要共同訴訟，因不以共同訴訟人全體一同起訴或被訴為必要，行政法院自無依職權命未起訴或被訴之第三人參加訴訟之必要，並非屬行政訴訟法第 41 條所規範必要參加範疇。是以，遺產稅之納稅義務人，依遺產及贈與稅法第 6 條規定，每一繼承人對同一遺產稅債務係各負全部之繳納義務，即成立連帶債務，遺產稅納稅義務之任何一人對關於遺產稅之處分，係各有獨立實施訴訟之權能，並無須一同起訴或一同被訴，不符合行政訴訟法第 41 條規定之訴訟標的對於第三人及當事人一造必須合一確定。

(二) 遺產稅納稅義務人為 2 人以上者，於其中之納稅義務人有出面申報時，依行為時遺產及贈與稅法施行細則第 22 條第 1 項規定，固應視同全體已申報。惟未申報遺產稅之納稅義務人，實質上係未為遺產稅申報，因遺產稅納稅義務人負有應依法按期申報遺產稅之義務，原則上本即有遺產及贈與稅法第 44 條所規定違章行為之故意或過失，是於適用同法施行細則第 22

條第 1 項視同全體已申報之有利納稅義務人規定下，為免權利義務之割裂，該已為之遺產稅申報是否合致遺產及贈與稅法第 45 條規定之違章要件，包含已申報者之故意過失，於未申報之納稅義務人均應同視。

※繼承人欲適用修正施行後民法，以所得遺產為限，負清償責任者，應以債務發生關連性等，判斷履行是否顯失公平

裁判字號：臺灣臺北地方法院 101 年訴字第 2517 號判決

案由摘要：清償借款

裁判日期：民國 101 年 8 月 31 日

要旨：按民法繼承編施行法第 1 條之 1 第 2 項，繼承人於繼承開始時為無行為能力人或限制行為能力人，未能於修正施行前之法定期間為限定或拋棄繼承，由其繼續履行繼承債務顯失公平者，於修正施行後，得以所得遺產為限，負清償責任。是故顯失公平之判斷準據，應以繼承人與繼承債務發生之關連性、繼承人有無於繼承開始前自被繼承人處取得財產，及取得多寡等為判斷，若繼承人與繼承債務之發生並無關連、或繼承人對被繼承人財產狀況全然無涉，且依繼承人之經濟狀況，承受繼承債務將影響其生存權及人格發展者，倘令繼承人就被繼承人債務負完全之清償責任，自屬顯失公平，而繼承人只需就所得遺產為限，負清償責任。

※領有土地登記專業代理人證書者，既仍得充

任地政士，辦理土地登記代理業務，其權利義務自應同受地政士法規範

裁判字號：臺北高等行政法院 101 年訴字第 801 號判決

案由摘要：地政士法

裁判日期：民國 101 年 9 月 6 日

要旨：按地政士法第 4 條規定，經地政士考試及格，領有地政士證書者，得充任地政士，該法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。所稱仍得充任地政士，乃賦予於地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於地政士法施行後，仍得充任地政士之權利。是以，地政士法施行後，於該法施行前依土地登記專業代理人管理辦法第 4 條領有土地登記專業代理人證書者，既仍得充任地政士，辦理地政士法所訂之土地登記代理業務，其權利義務自應同受地政士法之規範。

※繼承人執行因繼承取得之股票選擇權而取得結算價差利益，係屬繼承事實發生以後所取得獲利，核屬繼承人所得

裁判字號：臺北高等行政法院 101 年訴字第 151 號判決

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 101 年 9 月 13 日

要旨：按被繼承人提供勞務的地點在中華民國境內，其所取得之股票選擇權，依所得稅法第 2 條第 1 項規定，自屬中華民國來源所得，被繼承人死亡後，繼承人執行因繼承取得之股票選擇權而取得結算價差的利益，係屬繼承事實發生以後所取得的獲利，核屬繼承人之所

得，與繼承係因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，即受被繼承人財產上之一切權利義務，繼承人應依法繳納遺產稅的義務不同。

※原適用特別稅率土地於土地所有權人發生變動時，應依土地稅法第 41 條第 1 項前段申請，始有特別稅率適用

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 836 號判決

案由摘要：地價稅

裁判日期：民國 101 年 9 月 20 日

要旨：土地稅法第 18 條規定之特別稅率因屬優惠稅率，且同法施行細則第 13 條第 1 款規定，係以土地坐落及使用是否合致法令規定為要件，故原適用特別稅率之土地，於其土地所有權人發生變動時，原則上即應依同法第 41 條第 1 項前段規定為申請，始有該條所規定特別稅率之適用。是以，以信託為原因所為土地所有權之移轉登記，不僅登記之土地所有權人已有變更，且因受託人依信託法規定對信託土地負管理義務，即實質上對土地之使用方式將有影響，於受託人未依同法第 41 條第 1 項前段規定申請適用特別稅率前，自無從依特別稅率課徵地價稅。至同法第 41 條第項後段之規定，自係針對土地所有權人未變更且使用形態亦未變更之情形所為規範，如土地所有權人既已變更，自無該規定之適用。

九月份重要會務動態

101/09/04 內政部函知本會有關獲評為 100 年度全國性社會暨職業

團體工作評鑑之甲等績優團體，該部假臺北市大安區新生南路3段30號公務人力發展中心福華國際文教會館卓越堂舉行，本會王理事長國雄及蘇秘書長榮淇代表出席參加領獎。

101/09/04 內政部召開都市更新條例修法座談會，本會由范主任委員之虹及李主任委員忠憲（台北市）代表出席參加。

101/09/04 內政部函知本會，有關不動產成交案件實際資訊申報登錄，請加強宣導如期依規定申報，相關說明略謂如下：不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自8月1日上路以來，經內政部統計截至8月31日為止，買賣案件業已申報16,302件，如以買賣登記案件計算，申報率將近6成。另租賃案件已申報1,372件，尚無預售屋案件。其中買賣案件須於辦竣所有權移轉登錄30日內、租賃案件須於簽訂租賃契約書後30日內、預售屋案件須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。請各直轄市、縣市政府及本會加強宣導，提醒業者及民眾申報期限及相關規定，以免逾期並落實不動產交易資訊透明化之目的。

101/09/05 財政部函知本會有關按土地徵收條例第11條規定依市價與土地所有權人協議價購土地，其土地增值稅徵免疑義乙案，相關說明略謂如下：

內政部上開101年7月3日函說明：土地徵收條例第30條修正施行後，土地徵收採市價補償，無論以協議價構或徵收方式取得，均以當時「市價」計算地價，雙方達成協議者應屬平均地權條例第42條第3項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，而有同條第1項免徵土地增值稅規定之適用。上開意見，財政部敬表同意。

101/09/05 財政部國有財產局臺灣北區辦事處召開與台北市地政士公會聯合舉辦101年度國產業務宣導暨地政士座談會。

101/09/06 內政部函送本會，有關修正登記原因標準用語「廢止徵

收」規定之發布令乙份。

登記原因標準用語廢止徵收修正規定

登記原因 (代碼)	意義	土地 標示部	建物 標示部	土地 建物 所有 權部	土地 建物 他項 權利部	備註
廢止徵收	因廢止徵收回復所有權之登記。		√	√	√	土地建物他項權利部之廢止徵收僅限依土地徵收條例第52條但書規定所為之登記。 代碼：「FA」 代碼註記： 0600011-***N60

101/09/07 內政部函知本會，有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義，相關說明略謂如下：

有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第214條規定適用疑義乙節，依法務部上開號函略謂「…依最高法院73年度臺上字第1710號判例意旨，刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第214條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實

質審查義務而定。…」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

101/09/07 行政院消費者保護處函送本會，有關該處 101 年 8 月 17 日召開審查「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 次審查會會議紀錄乙份。

101/09/07 內政部營建署召開 100 年度「內政部不動產資訊平台」委託案期末審查會議，本會由毛主任委員惠玲代表出席參加。

101/09/07 財政部國有財產局臺灣北區辦事處召開與新北市地政士公會聯合舉辦 101 年度國產業務宣導暨地政士座談會。

101/09/10 內政部營建署假國立臺北大學資訊中心資訊大樓 C5F05 教室為宣傳、推廣「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」網站業務，特辦理網站系統教育訓練北區場次。

101/09/11 內政部營建署假國立中興大學計算機及資訊網路中心第三個人電腦教室為宣傳、推廣「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」網站業務，特辦理網站系統教育訓練中區場次。

101/09/12 內政部營建署假國立中山大學圖書與資訊處 PC02 電腦教室為宣傳、推廣「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」網站業務，特辦理網站系統教育訓練南區場次。

101/09/12 財團法人台灣建築中心函送本會，有關該中心 101 年 8

月 30 號召開「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紀錄乙份。

101/09/14 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第 2 次會議，本會由范主任委員之虹代表出席參加。

101/09/17 內政部函知本會，有關推薦陳安正參選中華民國第 17 屆地政貢獻獎，業經地政貢獻獎評選會議評選通過，並經內政部核定為得獎人，茲檢送中華民國第 17 屆地政貢獻獎得獎人名單乙份，請將評選結果轉知得獎人。

101/09/17 內政部函送本會，有關該部 101 年 9 月 4 日召開都市更新條例修法座談會紀錄乙份。

101/09/18 內政部營建署函送本會，有關 101 年 9 月 7 日召開 100 年度「內政部不動產資訊平台」委託案期末審查會議紀錄乙份。

101/09/19 中華民國住宅學會召開內政部委託辦理「大陸地區人民及法人在臺灣地區取得設定不動產物權採行總量管制措施之政策資料研析工作案」第三次專家學者座談會，本會由李理事孟奎代表參加，另有王名譽理事長進祥亦以專家學者應邀出席。

101/09/19 內政部中部辦公室函知本會，有關為辦理不動產交易實價查詢服務網推廣說明會，詳如後附表～

辦理不動產交易實價查詢服務網推廣說明會時程表

縣市別	時間	參與單位	地點
台北市	日期： 101/10/2（星期二） 時間： 14：00～16：00	新北市、台北市、基隆市、宜蘭縣、花蓮縣、桃園縣、新竹市、新竹	台北市士林區公所大禮堂 台北市士林區中正路 439 號 10 樓

		縣、澎湖縣、金門縣、連江縣政府同仁、不動產相關業者及學術單位	
台中市	日期： 101/10/2（星期二） 時間： 14：00～16：00	台中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣政府同仁、不動產相關業者及學術單位	台中市政府新市政四樓 台中市西屯區台灣大道三段99號
高雄市	日期： 101/10/2（星期二） 時間： 14：00～16：00	高雄市、台南市、嘉義縣、嘉義市、屏東縣、台東縣政府同仁、不動產相關業者及學術單位	高雄市政府鳳山行政中心多媒體視聽會議室 高雄市鳳山區光復路二段132號

101/09/20 臺中市政府函示：

「本市開業地政士陳昭舒申請簽證人登記，業經本府核准登記並予以建檔一案。」

101/09/20 財政部函送本會，有關內政部發布土地徵收條例第 11 條規定解釋令乙份。

內政部民國 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令依土地徵收條例第十一條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第四十二條第三項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第一項免徵土地增值稅

規定。

101/09/20 內政部函送「地籍測量實施規則第 279 條」受理早期建物第一次測量登記之解釋令乙份。

內政部民國 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令：有關依「地籍測量實施規則」第二百七十九條規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：

- 一、鑑於八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分。
- 二、有關早期建物第一次測量登記，其實地勘查規費應依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」之附表二「建築改良物測量費之收費標準」項次七「建築改良物基地號或建築改良物門牌變更勘查費」，不論面積，以每建號每單位四百元計收。地政機關於辦理測量登記前，會同建築管理機關共同勘查時，應於現場作成會勘紀錄；倘有使用現況與使用執照所附之竣工平面圖不符時，應由地政機關通知建築管理機關依建築法相關規定處理。

101/09/20 內政部函送本會，有關該部 101 年 9 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第 2 次會議紀錄乙份。

101/09/24 內政部召開研商「申報登錄不動產成交案件實際資訊查核實施計畫」等相關事宜會議，本會由陳副秘書長清源及鐘副秘書長銀苑代表出席參加。

101/09/24 本會函建請財政部，有關於國有基地或耕地承租權轉讓繼受之證明文件，准由申請人提出原承租人繼受使用切結書及其身分證明文件、印鑑證明書，本會謹建請財政部釋示，就該繼受使用切結書是否得免予辦理公認證手續，相關說明略謂如下：

- 一、按國有非公用不動產租賃作業程序第 8 點：填具申請書並檢附下列證明文件（三）由原承租人之繼受人申租者，另檢附繼受之證明文件。
- 二、國有基地或耕地承租權轉讓案件，實務上應檢附原承租人之繼受使用切結書（需公認證）、身分證明文件等。惟公認證，依公證法第 71 條規定乃意指探求請求人之真意，依印鑑登記辦法第 5 條規定應親自辦理，故檢附原承租人之印鑑證明書亦指本人之真意，兩者皆指本人之真意，效果相同。

101/09/25 日本司法書士会連合会函送本會，有關於該會之（101 年 9 月份）會刊。

101/09/25 中華民國住宅學會函送本會，有關「大陸地區人民及法人在臺灣地區取得設定不動產物權採行總量管制措施之政策資料研析工作案」第三次座談會議紀錄乙份。

101/09/26 內政部營建署召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案期中報告審查會議，本會由毛主任委員惠玲代表出席參加。

101/09/28 內政部營建署召開 100 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案」期末報告審查會議，本會由毛主任委員惠玲代表出席參加。

101/09/28 內政部函送本會，有關 101 年 9 月 24 日研商「申報登錄不動產成交案件實際資訊查核實施計畫」等相關事宜會議紀錄乙份。

101/09/28 本會函建請屏東縣政府地政處，有關於土地分割案件，如遇申請複丈之當事人未能精準指界，而有需依地籍測量實施規則第 210 條第 2 項規定，申請由承辦測量人員一併協助確定精準之分割點界址時，基於屏東縣政府地政處一貫秉持之簡政便民原則，本會謹建請應予提醒所屬相關單位加強改善測量人員服務工作態度，期使圓滿完成上開分割測量業務，以免招致民怨，相關說明略謂如下：

- 一、據地政士業者向本會投訴反映表示，當申請人依地籍測量實施規則第 210 條第二項規定，檢附申請複丈略圖（含分割位置圖說、所有權人協議書）以及履行有需加繳的土地複丈相關費用後，竟仍經常遭承辦測量人員的刁難質疑，甚且有少部份的測量人員非但不願意配合承擔協助指界任務，反要求申請人需依照地籍測量實施規則第 210 條第一項之規定，自行將精準分割指界點，交供測量人員補埋設界標，此舉實已造成非屬專業測量員的申請人嚴重之困擾，因該項精準指界業務絕非上開一般申請人能力所及，豈能給予其如此為難的對待？
- 二、基於前項所述情形，本會謹建請屏東縣政府地政處轉行所屬相關單位，提醒其應予避免該類似推諉塞責且損及專業測量人員形象的服務工作態度續予日後產生為宜。

101年9月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101年10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	696	687.8	690.4	687.4	678.5	682.3	693	686.1	669.8	657.9	666.6	671.5
民國 52 年	665.4	665	663	659	665	670.7	678.9	677.7	657.1	657.9	665.8	667.4
民國 53 年	666.6	665.8	667.8	672.3	669.4	675.2	680.2	673.1	663.8	653.6	654.7	663.4
民國 54 年	672.3	674.3	676.8	674.3	670.7	667.4	666.6	662.6	659.4	665	663.4	659.4
民國 55 年	661	670.7	671.5	667	665.8	650.1	649.4	652.8	639.2	635.2	643.7	648.6
民國 56 年	643.7	631.9	642.9	644	641.8	636.6	628.3	629.7	623.3	626.5	627.2	621.2
民國 57 年	618.4	623	620.9	595.7	592.2	581.9	572.6	558.1	566.7	562.9	574.1	585.9
民國 58 年	581	573.5	575.5	572.9	579.5	574.3	562.6	551.4	552	506.1	528.9	553.9
民國 59 年	560.1	550.8	547.8	544.9	547.8	552	543	527.4	514.4	522.2	528.7	533.8
民國 60 年	524.4	526.4	528.9	530.2	529.4	529.4	529.2	520.5	520.7	517	518.5	520
民國 61 年	527.4	516.6	517.5	517	514.6	509.4	504.8	487.6	489.1	508.9	515.4	506.6
民國 62 年	520.2	512.7	514.4	506.8	500.4	495.2	481.4	471.1	452	418.9	410.8	408.4
民國 63 年	371.9	323	318.6	320.7	323.3	324.5	320.2	316.8	306.8	307.4	303	304.9
民國 64 年	307.7	307.3	309.9	307.8	307.7	301	301	299.8	300.1	296.3	298.8	304.1
民國 65 年	299	297.9	295.6	294.8	296.3	297.5	296.3	294.1	294.4	296	296.7	293.5
民國 66 年	289.7	285	286.1	284.1	282.8	274.1	273.9	262.3	266	268.9	273.6	274.9
民國 67 年	270.3	268.3	267.9	263.1	263.3	263.5	264.3	259.5	255.5	253.4	254.3	255.4
民國 68 年	254.5	253.4	250	245.1	243	240.6	238.4	232.4	225.1	225.7	228.9	227
民國 69 年	218.1	213.9	212.7	211.6	207.7	202.3	200.9	196.4	189.1	185.8	185.6	185.7
民國 70 年	177.8	174.8	174	173.3	174	172.3	171.7	170	168	168.9	170.1	170.3
民國 71 年	169.2	169.8	169.3	168.9	167.9	167.5	167.6	162.7	164.2	165.6	166.9	166.3
民國 72 年	166.2	164.6	163.9	163.2	164.3	163.1	165	165	164.5	164.6	166	168.3
民國 73 年	168.1	166.5	166	165.7	163.7	163.9	164.3	163.7	163.2	163.8	164.7	165.6
民國 74 年	165.5	164.1	164.1	164.9	165.4	165.7	165.5	166.2	163.5	163.7	166	167.7
民國 75 年	166.2	165.7	165.8	165.3	165.1	164.7	165.1	164.2	160.1	160.5	162.7	163.4

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	163.9	164.2	165.5	164.9	164.9	164.8	162.9	161.6	161	162.5	162	160.4
民國 77 年	163	163.6	164.6	164.4	162.5	161.5	161.5	159.3	158.8	157.7	158.5	158.6
民國 78 年	158.6	157.2	156.8	155.5	154.3	154.7	155.5	154.2	150.2	148.8	152.7	153.8
民國 79 年	152.7	152.9	151.8	150.3	148.8	149.3	148.4	145.9	141	144.1	147	147.1
民國 80 年	145.5	144.6	145.3	144.4	143.9	143.6	142.6	142.2	142	140.6	140.2	141.6
民國 81 年	140.2	139	138.8	136.6	136.1	136.5	137.5	138.1	133.8	133.8	136	136.9
民國 82 年	135.2	134.8	134.4	132.9	133.3	130.8	133.1	133.7	132.8	132.2	131.9	130.9
民國 83 年	131.4	129.7	130.1	128.9	127.7	128.1	127.8	124.8	124.5	125.8	127	127.5
民國 84 年	124.9	125.4	125.3	123.5	123.7	122.3	123.1	122.8	122	122.3	121.8	121.9
民國 85 年	122.1	120.9	121.6	120.1	120.2	119.5	121.3	116.9	117.5	118	118.1	118.9
民國 86 年	119.7	118.5	120.3	119.5	119.3	117.3	117.4	117.5	116.8	118.4	118.7	118.6
民國 87 年	117.4	118.1	117.4	117	117.4	115.7	116.4	117	116.3	115.4	114.2	116.1
民國 88 年	116.9	115.7	117.9	117.1	116.8	116.7	117.4	115.7	115.6	114.9	115.3	116
民國 89 年	116.3	114.6	116.6	115.7	115	115.1	115.7	115.4	113.8	113.8	112.7	114.1
民國 90 年	113.6	115.8	116.1	115.2	115.2	115.3	115.6	114.9	114.4	112.7	114	116
民國 91 年	115.6	114.2	116.1	114.9	115.5	115.2	115.1	115.2	115.3	114.6	114.7	115.2
民國 92 年	114.3	116	116.3	115.1	115.1	115.8	116.3	115.9	115.5	114.7	115.2	115.2
民國 93 年	114.3	115.2	115.3	114	114.1	113.8	112.5	113	112.4	112	113.5	113.4
民國 94 年	113.8	113	112.7	112.1	111.5	111.2	109.9	109.1	108.9	109	110.7	110.9
民國 95 年	110.8	111.9	112.2	110.8	109.8	109.3	109	109.7	110.3	110.3	110.4	110.2
民國 96 年	110.4	110	111.3	110	109.8	109.1	109.4	108	107	104.7	105.4	106.6
民國 97 年	107.3	105.9	107.1	105.9	105.9	104	103.4	103.1	103.8	102.3	103.4	105.3
民國 98 年	105.7	107.3	107.2	106.4	106	106.1	105.9	104	104.7	104.3	105.1	105.6
民國 99 年	105.4	104.9	105.9	105	105.2	104.8	104.5	104.5	104.4	103.7	103.5	104.3
民國 100 年	104.3	103.5	104.4	103.6	103.4	102.8	103.1	103.1	103	102.4	102.4	102.2
民國 101 年	101.9	103.3	103.1	102.2	101.7	101	100.6	99.7	100			

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 136 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 101 年 10 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 / 鄭子賢
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