

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 11 月 20 日出版

第 137 期

- ◎修正「土地法第三十四條之一執行要點」
- ◎土地登記規則第 100 條之 1 有關判決共有物分割登記，負補償義務之共有人為給付或提存規定
- ◎有關地籍清理條例所稱會員或信徒全部戶籍謄本之疑義
- ◎有關生存配偶行使剩餘財產差額分配請求權之申報土地移轉現值疑義
- ◎抵押權人向法院聲請拍賣抵押物時，因已提出法院強制執行裁定正本及債權證明文件，故其領取拍賣抵押物所得價金，自毋庸再提出借據或本票等債權證明文件

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

陳情書（向內政部陳情有關實價登錄實施 後對本業之權益影響）…………… 1

一、中央法規

- 101/10/03 修正「土地法第三十四條之一執行要點」…16
- 101/10/04 增訂直轄市或縣（市）政府辦理土地徵
收業務作業費基準……………51
- 101/10/09 修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業
要點」……………52
- 101/10/09 訂定「住宅法施行細則」……………53
- 101/10/18 修正「非都市土地申請變更為警政設施
使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開
發建築面積不得少於十公頃限制審查作
業要點」……………57
- 101/10/18 修正「區段徵收實施辦法」……………59

二、地政法令

- 101/10/05 土地登記規則第 100 條之 1 有關判決共
有物分割登記，負補償義務之共有人為
給付或提存規定……………66

- 101/10/12 有關地籍清理條例所稱會員或信徒全部
戶籍謄本之疑義……………67
- 101/10/16 董事為自己或他人與公司為買賣，得由
監察人之一單獨為公司之代表……………68
- 101/10/23 公司法人申辦法人分割登記事宜……………68

三、稅務法令

- 101/10/04 有關 95 年 10 月 25 日平均地權條例施
行細則第 88 條規定修正前經重劃之土
地，於該細則規定修正後移轉，應如何
認定其原地價或前次移轉現值疑義……………71
- 101/10/12 有關神明會土地申報人依地籍清理條例
第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其
中「會員或信徒全部戶籍謄本」是否須
為信徒全戶之戶籍謄本疑義……………72
- 101/10/16 有關生存配偶行使剩餘財產差額分配請
求權之申報土地移轉現值疑義……………73
- 101/10/25 核釋「所得稅法」第 92 條之 1 規定，
有關信託受託人計算非居住者受益人之
各類所得扣報繳時點相關規定……………73

四、其他法令

101/10/01 關於已領得使用執照之建築基地，擬於原核定私設通路寬度超過 6 公尺部分劃設停車位應如何處理疑義……………74	
101/10/01 關於依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」效力疑義……………75	
101/10/08 因應二代健保之實施，提醒地政士會員先行檢視自身投保身分之名目……………75	
101/10/18 抵押權人向法院聲請拍賣抵押物時，因已提出法院強制執行裁定正本及債權證明文件，故其領取拍賣抵押物所得價金，自毋庸再提出借據或本票等債權證明文件……………76	
101/10/19 為提高不動產成交案件實際資訊揭露率，有關申報書備註欄註明事項，請轉知所轄各公會依說明事項辦理……………77	
101/10/31 內政部函復全聯會所提不動產交易實價登錄相關應用系統修正建議……………78	

五、判解新訊

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（更正 136 期第 24 頁要旨內容）……………78

101/10/03 基於強制執行而取得不動產物權者屬民法第 759 條範圍，經法院發給權利移轉證書，即發生取得不動產物權效力……………79

101/10/16 出名者違反借名登記契約約定將登記財產為物權處分，即屬無權處分，受讓相對人如係惡意，自不受善意受讓保護……………80

101/10/16 訴訟信託係由權利歸屬主體之授權而被容許以自己名義成為訴訟當事人，但權利歸屬主體並無將權利讓與該第三人……………80

六、大法官釋示

101/10/16 公益團體醫院為符免稅條件選擇全額列資本支出者，否准嗣後提列折舊扣減應納稅額，違憲？……………81

七、會務動態

本會 101 年 10 月份重要會務動態……………85

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（101. 10. ）……………99

陳情書

中華民國地政士公會全國聯合會民國 101 年 11 月 12 日全地公（6）字第 1016617 號

壹、陳情事由：

為有關地政士業者全面支持政府倡議居住正義的不動產成交實價登錄制度，自歷經實施 3 個月以來的努力配合遵循執行後，本會暨所屬各直轄市、縣市地政士公會一致認為務必馬上著手修法改變現行已嚴重侵犯地政士執業權益的「不公、不義」申報登錄制度暨其相關法律規定，基此，謹懇請 鈞部同意開啓本制度施行後正式的溝通協商窗口，以期待結合政府與民間業者共同集思廣義研修改善後的智慧結晶，始能順利推動全國各地區眾所矚目的實價登錄制度，請 鑒核。

貳、案情說明：

一、地政士非係行政罰法中所指的行為人，豈能以強行規定迫使其淪為義務行為人：

（一）土地法第 73 條規定略以：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，…。」，準此得知，不動產買賣案件暨其連帶應申報登錄成交實際資訊等法定義務行為人，即指該案中的「權利人、義務人」而絕非為地政士。

參考法條：

◎行政罰法第 3 條：

本法所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。

（二）地政士業務範圍之法源依據及說明如下：

1、地政士法第 16 條條文規定如下～

地政士得執行下列業務：

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。
- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。

2、查上開條文立法說明如下～

地政士其主要業務與土地登記相關業務息息相關，舉凡代理申請土地登記有關之稅務事項、公證、認證事項、代理申請土地登記、測量事項、申請土地法規規定之提存事項，代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等，皆為地政士之法定業務範圍。

3、準此，地政士業務之執行必須經由權利或義務當事人之委任代理始生效力。同理得知，地政士執行實價登錄之申報業務如未受權利人之依法委任代理，應屬無效。

參考法條：

◎民法第 71 條：

法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。

◎民法第 73 條：

法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。

◎民法第 528 條：

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。

◎民法第 531 條：

為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。

◎民法第 532 條：

受任人之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定一項或數項事務而為特別委任。或就一切事務，而為概括委任。

◎民法第 534 條：

受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：

- 一、不動產之出賣或設定負擔。
- 二、不動產之租賃其期限逾二年者。
- 三、贈與。
- 四、和解。
- 五、起訴。
- 六、提付仲裁。

(三) 地政士係為地政士法第 16 條規定條文中所指代理申請土地登記事項之「代理人」，而非係土地法第 73 條規定條文中所指土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之權利義務「行為人」，按行政罰法第 1、3 條條文規定違反行政法

上義務者，行為人因而遭受裁罰，例如遺產稅、贈與稅、房屋稅、地價稅、增值稅行為人未申報、未繳納係罰行為人、繼承人、贈與人、所有權人，而非代為申辦之地政士，如行為人因地政士逾期申報而受罰款損害，自得向地政士要求履行損害賠償義務，絕非由法律規定逕處以地政士新臺幣 3 萬至 15 萬元罰鍰且連續處罰。又上開各類財產稅徵收制度之施行於歷經百年以來顯示，地政士於其間給予政府櫃檯外種種鉅細靡遺的前置作業協助，實功不可沒。惟如今竟遭政府不公！不義！的回報對待，是我地政士業者全體所無法接受的。

二、實務執行上已顯示除地政士外，所有不動產等相關業者均可技巧脫法而不負實價登錄義務：

(一) 預售屋建商自行銷售即可不負實價登錄義務：

不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項：「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。」但如預售屋起造人或建築業者自行銷售，法律並未規定實價申報義務，立法恐有缺失，有礙預售市場交易透明化、公開化。

(二) 代銷契約屆滿或終止文義不明確且已辦第一次登記者却由地政士承擔申報登錄責任：

「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。」不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項所明定，

但條文中「契約屆滿或終止」文義不明確，中央主管機關於訂定其他應遵行事項之辦法時，應予明定，避免爭議。又對於已辦建物所有權第一次登記案件，回歸一般買賣案件受理申報，代銷業已無需申報，最終仍由地政士承擔申報登錄責任。

(三) 不動產經紀業居間或代理成交之買賣案件，竟仍需由地政士承擔申報登錄責任：

1、買賣案件如委由不動產經紀業居間或代理成交，則知悉其中實際成交價格暨其相關格局條件等資訊者，勢必首推該居間仲介者，豈能又轉嫁給僅收取微薄登記代辦費的地政士承擔該登錄責任，而收取買賣成交總額百分之四的高報酬者却能免除責任而坐享其成，更不會在乎是否應向權利人收取相較於仲介費，更顯微不足道的低廉申報登錄費用問題，甚至大肆以「免收申報登錄費用」為行銷文宣，恣意壓榨其所僱用或指定的地政士理應有所收取的執業報酬收入。

2、買賣案件如係經由居間仲介成交者，申報登錄義務人優先順序法律規定有所衝突：

(1) 查依不動產經紀業管理條例第 2 條規定：「經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。」

(2) 準此得知，經紀業之管理與處罰應依特別法—不動產經紀業管理條例優於普通法—平均地權條例，故申報義務

人優先順序為不動產經紀業→地政士→權利人，如主管機關優先處地政士罰鍰時，地政士將可依訴願法、行政訴訟法採取行政訴訟救濟程序，以保障其權益。

參考法條：

◎平均地權條例第 47 條第 2、3 項規定：「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，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。」

◎不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1、2 項規定：「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」

◎不動產經紀業管理條例第 29 條第 2 項規定：「經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

(四) 律師依律師法得代理土地登記案件，但法律並未

規定其需負實價登錄義務顯有不公：

- 1、律師法第 20 條第 2 項規定，律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記及其他依法得代理之事務。
- 2、地政士法、不動產經紀業管理條例、平均地權條例修正分別規定申報義務人為地政士、不動產經紀業者、權利人，但律師法未修正課以申報義務。
- 3、律師法第 20 條第 3 項規定，律師辦理前項事務，應遵守有關法令規定，如有違反，應依有關法令處理。
- 4、內政部 86 年 4 月 14 日台內地字第 8675020 號函訂頒律師辦理土地登記代理業務聯繫要點第 3 點規定，律師辦理土地登記代理業務，應遵守有關法令規定，如有違反應受地政士法規定處理。
故依相關法令規定，律師代辦買賣土地登記案件並無申報義務之責任。

三、地政士如僅受託代辦買賣移轉登記但未受託代擬不動產買賣契約書，故不知成交案件實際交易價格申報時之旨點：

法律未強制規定不動產買賣契約必須委由地政士簽訂，故如委由律師簽訂或自行簽訂或委任第三人簽訂皆可，但買賣雙方僅委託地政士辦理所有權移轉登記並未委託地政士簽訂不動產買賣契約書，地政士無法知悉實際成交價格，卻課以地政士申報實際成交價格之責任，否則罰鍰，恐有失公允？且當事人如提供不全或不實資訊或無可考資訊時地政士又如何申報？

參考法條：

- ◎民法第 345 條規定，「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。
當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」
- ◎民法第 153 條亦規定，「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」

四、地政士或經紀業屆期未申報登錄，應修法以比照權利人先給予逾期申報通知的限期改正機會，不應有行政差別待遇：

- (一) 查行政程序法第 6 條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」。準此，內政部 101 年 6 月 6 日台內地字第 1010203059 號令訂定之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第 8 條及第 11 條規定，針對有關屆期未申報登錄及發現確有申報不實時，對於「權利人」與「地政士或經紀業」之裁處方式顯有不平等的差別待遇。
- (二) 次查中央法規標準法第 7 條之規定，各機關依其法定職權或基於法律授權訂定之命令，應視其性質分別下達或發布，並即送立法院。」以及業於民國 91 年 1 月 25 日修正公布之立法院職權行使法相關條文規定，立法委員對於內政部訂定之前項辦法規定，如認為有違反或抵觸法律者，則可

經由 30 人以上連署或附議，交付立法院有關委員會審查。而如提報院會經議決後，則通知原訂頒之機關更正或廢止之。

(三) 又本制度之施行完全無所謂的法律執行宣導或緩衝期，況且申報登錄程式設計系統於施行之初直至目前為止仍常發生異常等不穩定狀況，甚至停擺當機而根本無法正常執行申報登錄作業，豈能將該期間逾期申報責任完全歸究並加諸於申報義務人？是以，面臨如此不公平對待以及如同雪片般與日俱增的張張罰單下，全國地政士業者強烈要求相關縣市政府應考量給予法律勸導期：至少 3 個月一律不罰(101 年 8 月 1 日起至同年 10 月 31 日止)而另同時於本法修訂前，應加強落實於申報登錄屆期前至少 5 日，先行以任何通訊方式提醒地政士或經紀業者之服務工作，以減免開罰件數。

五、地政士微薄的登記代辦費收入竟與標的成交價百分比計收高額酬金費用的經紀業，訂定相同的裁罰標準，顯不符比例原則且有失其公平性：

地政士對於一般普通買賣登記案件，多數平均僅收取新臺幣 1 萬餘元起至 2 萬餘元間的代辦費用，但却需承擔遠高於其收入的新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰風險。而相較於動輒數十萬元的一般仲介經紀業收入酬金，對於上開同地政士業的罰款金額，則更突顯該罰則的不公平性。

參考法條：

◎地政士法第 51 之 1 條

地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣

三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

◎不動產經紀業管理條例第 29 條

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

六、只要求地政士盡義務，却不給予相對的權利，國家社會公平、正義原則已蕩然無存：

(一) 對於自由競爭生存於工商社會的各行各業而言，凡有「勞務的付出」本就應有相對「報酬的收入」。但實價登錄制度竟強行將地政士冠以申報義務人的職責頭銜，加以大肆配合新聞媒體利用不知真正實情的社會大眾輿論力量，恣意壓榨地政士

血汗勞務工資！漠視其理應收取的執業所得，而毫無顧及業者感受的單方強勢刪除原擬訂定於「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」中的地政士收費法源規定條文！

(二) 基於討好百姓的政府立場，新制度的推行當然以不增加人民開銷支出為主要原則，但在不新編列實價登錄制度推行後勢必需要大幅增加必要支出的政府預算前提下，却要犧牲地政士合情合理而應有的微薄勞務工資，試問何謂新聞媒體報導的經地政主管機關「道德勸說」地政士不應收取申報登錄費？殊不知地政士所需承擔該項業務風險責任早已遠超過其收取的微薄報酬，如此不公平的苛刻對待業者之制度設計，竟又變本加厲反給予業者未符合職業道德標準之罪名？公理又何在呢？

(三) 基於討好客戶的經紀業者立場，當然可輕鬆自行吸收該筆毫不顯眼的微薄實價登錄工本作業費。相對的，受其僱用或指定的地政士業者們，也只能默默的任由其剝削欺壓了。

七、「申報」與「登錄」應分屬公、私法上不同性質之行爲，豈能將兩者混爲一體並將責任完全轉嫁予申報義務人，使其隨時可能有陷入因申報不實或逾期需受裁罰之驚恐不安的危機及困擾：

(一) 實價登錄之申報方式有兩種：網路申報及紙本申報。紙本申報原係提供無法使用電腦者，便於採用之申報方式，然而主管機關爲防止地政士大量採用紙本申報，而增加受理申報機關之登錄工作量，竟片面解釋「申報」與「登錄」爲同一行爲，

均屬地政士之義務，地政士應將紙本上之實際資訊「自行登打」於受理申報機關提供之電腦上，並重新列印登打後之新紙本供收件存查後，方爲申報完成。此種將登錄工作轉嫁予地政士之申報方式，造成無法使用電腦之地政士於臨櫃以紙本送件申報時，竟遭受理申報機關「拒收」紙本之待遇；或者地政士爲免遭受拒收紙本，只能無奈接受被要求於受理申報機關之電腦上自行登打紙本上全部資訊完成並重新列印紙本供存查。此舉於實務作業過程中，顯然徒增地政士之嚴重困擾。

(二) 揆諸現行依法需向政府提出申報的各種不同作業辦法規定，通常均係由義務人親自或委由他人代理申報；此乃屬私法行爲。至於提出申報並送達政府機關後的登錄作業，則已屬進入公部門體系行使的公法行爲。但新實施的實價申報登錄制度却將後續應交由公部門承擔審認的「登錄」作業公法行爲完全推卸責任給申報義務人，並需隨時接受有損申報者人格尊嚴的地政主管機關實施業務檢查，以查詢或取閱成交案件有關的買賣契約書等具隱密性文件資料，除有違反個人資料保護法相關規定之虞外，更使接獲需受抽查通知者，有陷入時光倒流的「白色恐怖」時代氛圍，縱使奉公守法的業者或一般自行申報登錄的權利人，亦均會自然產生莫名的焦慮不安之感，深恐稍不慎誤觸何項法律規定而受牽連致遭官司纏訟等生活困擾。

(三) 地政主管機關邀集各不動產相關團體代表共同商

討如何規劃實價登錄制度之初期草擬過程中，從未提及將來制度實施後會有相關罰鍰規定以及所需申報項目竟高達 16 項欄位，而與各不動產業者代表所認知的僅需單純申報「成交價格」1 項之觀念落差極為懸殊，致使最初參與研討的各業者代表均有遭受矇騙之感，直至目前仍需承受任由未能深入瞭解實情的部份公會會員因誤會而大肆攻訐漫罵的不白冤屈。

八、如全國奉公守法且溫良的地政士業者必須以抗爭活動的非常手段捍衛其執業權益時，則全國各地區萬眾矚目的實價登錄制度將宣告失敗：

- (一) 基於響應政府推動居住正義及健全不動產交易市場的社會公益精神前提下，本地政士業者均表一致認同與期待。直至於一夕間的立法院倉促完成立法程序後，發現「風雲變色」，因為該條文的制定設計弊端叢生且有諸多違憲之虞的相關規定條文，完全不符原先與本會商討規劃時之理想期待。
- (二) 惟雖如此，一向理性平和的本會暨所屬各直轄市、縣市地政士公會理事長等各級幹部們仍願為顧全大局而忍辱負重的默默承受部份會員業者誤解，並勇於盡心盡力且未曾間斷的與中央地政主管機關保持隨時檢討改善的溝通管道。業經施行 3 個多月以來期間不斷深入研析探討及克服諸多困難，也已瞭解內政部竭盡心力與本會共同企圖改善現況的誠意，但檢討結果認為終究務必走上「修法」一途，始能正本清源的將本制度導入符合國家社會公平正義的法律機制。

(三) 目前正值全國各界人士歡欣鼓舞的享受已揭露且對外開放查詢的不動產成交案件實際資訊成果之時，又有何許社會人士或新聞媒體深入瞭解這是幕後不公轉嫁給無辜地政士業者承擔無限業務風險責任的血汗貢獻！

(四) 面臨以上所述的種種地政士業者心酸且不堪的現況，如果「知書達禮」的專業形象人士必須淪落街頭發起隨時可能產生危險暴動失控行為場面的抗爭活動，以祈求其僅企盼實現的國家社會公平正義原則時，則此刻亦同時表示不動產成交案件實際資訊申報登錄機制已面臨潰堤瓦解的危機到來。

(五) 激烈衝突對立的街頭抗爭行為，不應是文明國家社會解決爭議問題的首選途徑，業經深思熟慮的本會暨所屬各直轄市、縣市地政士公會理事長等各級領導幹部，仍由衷誠摯的期盼中央各級相關主管機關同意以開放協商談判會議之理性、平和溝通模式，而於講究「情、理、法」前提下重新檢討修正實價登錄制度的各項爭議缺失，以伸張地政士的公平執業權益，始能避免發生可能造成社會動亂的街頭血腥抗爭活動。

參、訴求目的：

- 一、同意儘速著手全盤重新檢討修訂及推動完成實價登錄地政三法的修法程序，並邀本會共同參與以提供意見。
- 二、於完成實價登錄地政三法修訂程序前，請各直轄市、縣市政府地政機關協助落實以下輔導事項：
 - (一) 申報期限屆期前（至少 5 日）對於如尚未申報登

錄者，請積極主動以電話或手機簡訊告知提醒申報義務人，以免其受罰。

(二) 對於因現行不盡完善穩定的登錄系統，且不可歸責於地政士所造成的逾期或有誤之申報案件（尤以施行之初 3 個月期間），應一律撤銷其罰單。

陳情人代表～

中華民國地政士公會全國聯合會 理事長王國雄

台北市地政士公會 理事長張義權

新北市地政士公會 理事長鄭子賢

台中市地政士公會 理事長姚銘宜

桃園縣地政士公會 理事長邱辰勇

高雄市地政士公會 理事長陳安正

台南市地政士公會 理事長秦立山

臺中市地政士公會 理事長吳秋津

彰化縣地政士公會 理事長阮森圳

屏東縣地政士公會 理事長梁澗如

高雄縣地政士公會 理事長林漢武

台南縣地政士公會 理事長吳文俊

雲林縣地政士公會 理事長林志星

南投縣地政士公會 理事長王漢智

新竹縣地政士公會 理事長鍾少賢

嘉義市地政士公會 理事長鄭玄豐

宜蘭縣地政士公會 理事長吳憲政

苗栗縣地政士公會 理事長林輝恭

新竹市地政士公會 理事長曾明清

嘉義縣地政士公會 理事長林嘉榮

花蓮縣地政士公會 理事長劉義豐

基隆市地政士公會 理事長張金定

台東縣地政士公會 理事長廖月瑛

澎湖縣地政士公會 理事長呂正華

(以上各直轄市、縣市地政士公會陳情人數合計約 11,075 餘人)

正 本：內政部

副 本：行政院、立法院立法委員

各直轄市、縣市政府

各直轄市、縣市地政士公會

中央法規

※修正「土地法第三十四條之一執行要點」

內政部民國 101 年 10 月 3 日內授中辦地字第 1016651786 號令修正「土地法第三十四條之一執行要點」，自即日生效。

土地法第三十四條之一執行要點修正規定

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。
- 三、本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包

括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。

四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

六、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，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。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。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。

七、本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定：

（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。

（二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。

（三）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。

（四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。

（五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。

（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。

（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

八、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

（一）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。

- (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。
- (三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。
- (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
- 1、他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執

行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

- 2、他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
- 3、他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七) 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

- (一) 應以本法條第一項共有人為提存人。
- (二) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。
- (三) 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：
 - 1、他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有

人爲受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。

- 2、他共有人已死亡者，應以其繼承人爲清償或辦理提存之對象。
- 3、他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人爲清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰爲債權人而難爲給付爲由，辦理提存。
- 4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、非訟事件法第一百零九條第一項、第二項所定財產管理人爲清償或辦理提存之對象。

(四) 以他共有人之繼承人爲提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

十、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

- (一) 部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍爲出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代爲處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。
- (二) 徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一

百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視爲放棄。他共有人以書面爲優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

- (三) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (四) 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- (五) 區分所有建物之專有部分爲共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。
- (六) 本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已爲土地權利變更登記時，他共有人認爲受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- (七) 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- (八) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (九) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(十) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。

(十一) 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。

土地法第三十四條之一執行要點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、 <u>農育權</u> 、 <u>不動產役權</u> 或典權，應就共有物之全部為之。	一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、 <u>永佃權</u> 、 <u>地役權</u> 或典權，應就共有物之全部為之。	配合土地法第三十四條之一，於一百年六月十五日公布修正共有土地或建物得依多數決方式設定物權種類之規定，修正部分文字。
二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處	二、共有物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、	為統一文字用語及同第一點理由，

分、變更及設定地上權、 <u>農育權</u> 、 <u>不動產役權</u> 或典權，得依本法條規定辦理。	<u>永佃權</u> 、 <u>地役權</u> 或典權，得依本法條規定辦理。	修正部分文字。
三、本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。	三、本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。	未修正。
四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。 私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。	四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。 私有部分共有人就公私共有土地全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有土地為直轄市或縣（市）有時，各該土地之管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。	修正部分文字，以資明確。
五、共有土地或建物標示之分割、 <u>合併</u> 、 <u>界址調整</u> 及調整地形，有本法條之適用。	五、共有土地或建物標示之分割及合併，有本法條之適用。 二宗以上所有權人不相同	配合內政部八十六年二月二十日台內地字第八

<p>二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>	<p>之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>	<p>六七八五一四號函規定，土地界址調整及調整地形，有土地法第三十四條之一之適用，爰第一項增列界址調整及調整地形之適用。</p>
	<p>六、(刪除)</p>	<p>點次刪除。</p>
<p>六、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，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。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。前項共有人數及應有部</p>	<p>七、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。</p>	<p>一、點次調整；第一項之標點符號及文字酌作修正。 二、參依內政部九十四年五月九日內授中辦地字第○九四○七二五○二六號令釋及民法第八百十七條、第八百二十</p>

<p><u>分之計算，於公共共有土地或建物者，指公共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其公共有人數不予計算。各公共有人之潛在應有部分，依其成立公共關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。</u> <u>分別共有與公共共有併存之土地或建物，部分公共有人已得依本法條規定處分其公共共有之應有部分，且另有分別共有之公共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項公共有人數及其應有部分時，該公共共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。</u></p>		<p>八條規定意旨，公共有人依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定處分全部公共共有物時（含共有物之應有部分為公共共有，該應有部分之處分），應經公共有人過半數及其潛在的應有部分（例如祭祀公業派下員比率為潛在房分比率等）合計過半數之同意，始得為之。而公共共有土地之潛在應有部分，依</p>
---	--	---

		<p>其共同關係所由成立之法律、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等，爰增訂第二項有關共同共有土地或建物依本法條規定為處分、變更或設定負擔時，其共有人數及潛在應有部分計算之規定。</p> <p>三、另參依內政部九十五年九月五日內授中辦地字第○九五○○五○四八六號函釋意旨，分</p>
--	--	--

		<p>別共有與共同共有併存之土地或建物，各共同共有人間雖係基於共同關係共有共有物之應有部分，但全體共同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分共同共有人已得依土地法第三十四之一規定，處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，合計其共有人數及應有部分</p>
--	--	---

		<p>已符合該法條第一項之規定，應得依該項規定處分全部共有物。至類此分別共有與共同共有併存之土地或建物之處分，如何依土地法第三十四條之一第一項規定計算同意處分之共有人數及其應有部分，查民法第一千一百五十一條明定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，而土地法第三</p>
--	--	---

		<p>十四條之一第一項所稱應有部分，於共同共有之土地或建物者，應為各共同共有人之潛在應有部分，且關於共有人數及應有部分之計算，本點第一項已規定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。其情形與共有土地或建物為分別共有與共同共有併存者</p>
--	--	---

		雷同，故為兼顧保障共同共有人之權益，並與本點第一項處理方式一致，爰增訂第三項，明定以同意處分之共同共有人數及其潛在應有部分併入計算之方式辦理，以利實務作業執行。
七、本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定： （一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。 （二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。	八、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： （一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。 （二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。 （三）公告代替通知他共有	點次調整；序文之標點符號及文字酌作修正。

（三）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。 （四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。 （五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。 （六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 （七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。	人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。 （四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。 （五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。 （六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 （七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。	
八、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： （一）本法條第一項共有人會同權利人申請權	九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： （一）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更	一、點次調整；第一款、第二款之標點符號及文字酌作修正。

<p>利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八</p>	<p>登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄記明「依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」，登記機關無須審查其通知或公告之文件。至未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須本人親自到場核對身分。如因取得不動產物權者，本法條第一項之部分共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」。已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償</p>	<p>二、配合土地登記規則用語，將登記申請書之「備註」欄修正為「適當」欄。</p> <p>三、依第六點至第九點規定，他共有人發生繼承事實時，應將其繼承人數及應繼承併入計算共有人數及應有部分，為通知（或公告）、清償或辦理提存時，亦應以之為對象，故為利登記機關審查及於登記完畢後通知之需要，爰於第一款增列</p>	<p>款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。</p> <p>(三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p> <p>(五) 依本法條規定移</p>	<p>者，應於契約書記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。</p> <p>(三) 依本法條規定處分全部共有土地，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p> <p>(五) 依本法條第一項或第六項規定得由部分共有人或同意調處之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增價值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。</p> <p>(六) 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有</p>	<p>「及其繼承人」等文字。</p> <p>四、依本法條第三項規定對他共有人應得之對價或補償，如他共有人已死亡，除得由其繼承人受領外，尚有依法為其提存之情形，爰第四款增列「或為其提存」等文字。另為統一文字用語及使條文意明確，第三款及第五款規定酌作文字修正。</p> <p>五、參依土地登記規則第一百四十</p>
---	--	--	---	--	---

<p>轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。</p> <p><u>(六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>1、他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託</u></p>	<p>人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。</p>	<p>一條規定及內政部九十五年三月二十九日內授中辦地字第○九五○七二四九九四三號函釋意旨，共有人之應有部分經限制登記者，僅限制該共有人處分其應有部分，並不得將之計入土地法第三十四條之一第一項之共有人數及應有部分，但無礙其他共有人依該法條規定行使其權利。又配合一百零一年六月一日施行之家事</p>	<p><u>或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。</u></p> <p><u>2、他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前日規定辦理。</u></p> <p><u>3、他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。</u></p>		<p>事件法第八十五條至第八十七條已有「暫時處分」之規定，及依九十七年四月十一日施行之消費者債務清理條例第八十七條規定辦理之清算登記亦屬限制登記，爰增訂第六款規定，原第六款移列為第七款。</p>
---	---	---	--	--	---

<p>(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。</p>		
<p>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一)應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住址不詳，<u>經舉證客觀上仍無法查明時</u>，依下列方式辦理：</p> <p>1、他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。</p>	<p>十、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一)應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住址不詳時依下列方式辦理：</p> <p>1、他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第十條第三項準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。</p> <p>2、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。</p>	<p>一、點次調整；第四款之標點符號酌作修正。</p> <p>二、按九十六年十二月十二日修正後之提存法第九條第一項第五款規定，提存人應於提存書分別載明受取權人之姓名及住、居所等，及如有欠缺，提存所得依同法第十條第三項規定，</p>

<p>2、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。</p> <p>3、他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。</p> <p>4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、非訟事件法第一百零九條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存</p>	<p>3、他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。<u>倘無上述遺產管理人時</u>，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。</p> <p>4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、非訟事件法第四十九條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第十七條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅完(免)納證明書」後，持憑法院核發之提存書，並檢附繼承人現在之戶籍謄本及</p>	<p>限期命為補正。是部分共有人依土地法第三十四條之一處分共有土地全部，依同條第三項規定就不同意處分之他共有人應得之對價或補償辦理提存時，如地籍資料他共有人之住所記載不全或不詳時，除經舉證已用相當之方式探查，仍不知他共有人(即受取權人)應為送達之處所，始得依提存法第二十七條準用民事訴訟</p>
--	--	---

<p>物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附<u>土地登記規則第一百十九條規定之文件</u>。</p>	<p>繼承系統表，且於繼承系統表記明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。」並簽名後申辦登記。</p>	<p>法一百四十九條關於公示送達之規定外，仍應就提存書應記載事項為查明及補正。為避免同意處分之共有人未舉證無法查知他共有人住址而逕為提存致遭退補，爰於第三款序文增列部分文字，以資明確。</p> <p>三、配合提存法於九十六年十二月十二日修正，原第十條第三項移列至第二十七條、原第十七條條次變更為第二十</p>
--	--	--

		<p>一條，修正第三款第一目及第四款；另配合非訟事件法於九十四年二月五日修正，原第四十九條條次變更為第一百零九條，爰修正第三款第四目規定。</p> <p>四、按遺產及贈與稅法第四十二條規定，辦理遺產之產權移轉登記時，納稅義務人應檢附稽徵機關核發之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不</p>
--	--	---

		計入遺產總額證明書。上開證明書均係稽徵機關在不影響遺產稅款徵起之前提下所核發，是以，除遺產稅完（免）納證明書外，納稅義務人亦得檢附上開條文所定之遺產稅各類同意移轉證明書（例如：遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書、遺產稅逾徵收期間案件同意移轉證明書等）或不計入遺產總額證明書領取提存
--	--	--

		物（財政部一〇一年三月二十日台財稅字第一〇一〇〇〇六二三六〇號函參照），另為與第八點第四款後段文字一致，爰修正第四款規定。
士、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理： （一）部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。 （二）徵求他共有人是	十一、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理： （一）部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。 （二）徵求他共有人是否優	一、點次調整。 二、酌作文字修正，俾統一文字用語及使文字語意明確。 三、有關他共有人以書面為優先購買與否之表示者，其生效時點，參依內政部九十二年三月

<p>否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即<u>他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。</u></p> <p>(三) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四) 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p><u>(五) 區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。</u></p> <p><u>(六) 本法條之優先購買權係屬債權性質，出</u></p>	<p>定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。</p> <p>(三) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四) 區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他共有人無本條項優先購買權之適用。</p> <p>(五) 本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。</p> <p>(六) 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條或第一百零七條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條或第一百零七條規定。</p> <p>(七) 共有人之應有部分被法院查封，不影響其優先購買權之行使。</p>	<p>十八日內授中辦地字第○九二○○○三五七○號函釋，應類推適用民法第九十五條第一項前段規定，亦即以該優先購買與否之表示達到同意處分之共有人時，始發生效力。為減少實務執行疑義，爰增列第二款後段文字。</p> <p>四、配合土地登記規則第九十八條規定，修正第四款部分文字。</p> <p>五、按土地登記規則第</p>	<p>賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。</p> <p><u>(七) 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。</u></p> <p><u>(八) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。</u></p> <p><u>(九) 權利人持執行法院或行政執行分署依強</u></p>	<p>(八) 權利人持執行法院依強制執行法第九十七條發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分土地移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。</p> <p>(九) 他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之。</p>	<p>九十八條規定，區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人時，他共有人無土地法第三十四條之一第四項優先購買權之適用，係為貫徹土地法第一百零四條使基地與地上建物所有權合一之精神，僅於專有部分全部連同所屬基地應有部分一併移轉與同一人時始有適用（內政部九十五年一月十</p>
---	--	---	---	--	---

<p>制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。</p> <p><u>(十) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。</u></p> <p><u>(十一) 土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買</u></p>		<p>七日內授中辦地字第○九五○七二四九二五號函參照)，故於共有專有部分，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人仍應適用本法條之優先購買權，以簡化共有關係。為免實務執行有所混淆，爰增訂第五款規定，原第五款至第九款分別移列為第六款至第十款。</p> <p>六、依民法物權編施行</p>	<p><u>權人之潛在應有部分比率計算之。</u></p>		<p>法第八條之五第三項規定，該法修正施行前區分所有建物之專有部分與其基地權利已分屬不同人所有，於有基地權利分離出賣之情形時，其專有部分之所有人有依相同條件優先承買之權利，且其承買之權利優先於本法條共有人之優先承買權。另參依法務部九十九年十月十一日法律字第○九九九○三九六七○號函釋，土</p>
--	--	--	-------------------------------	--	---

		<p>地法第三十四條之一第四項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第八條之五第五項有關基地所有人無專有部分之優先購買權，於專有部分持分出售發生競合時，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八條之五第五項規定之優先購買權，爰於第七款增列部分文字。</p> <p>七、查封僅係限制登記</p>
--	--	--

		<p>之一種，為避免有所遺漏，修正第八款部分文字。</p> <p>八、按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，又行政執行處因法務部組織改造自一百零一年一月一日起改制為行政執行分署。另主管機關依法規辦理標售或讓售土地或建物時，均應查明有無優先承買權之適用及確認無人優</p>
--	--	--

	<p>先購買後，始得通知得標人或受讓人繳款並發給權利移轉證書，故登記機關於受理是類所有權移轉登記案件時，應無再審查優先購買權人有無放棄優先承購權之必要，爰修正第九款規定。</p> <p>九、參依最高法院七十二年度台抗字第九十四號判例及八十三年台上字第一七一三號裁判意旨，共有人間互為買賣應有部分，</p>
--	--

	<p>他共有人無本法條優先購買權適用，爰於第十款增加除外規定。</p> <p>十、參依內政部九十四年五月九日內授中辦地字第○九四○七二五○二六號令釋，公司共有人（派下員）得就全部公司共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之，爰增訂第十一</p>
--	---

		款。
	十二、 <u>共同共有土地或建物之處分或變更</u> ，除法律或契約另有規定外，以共有人過半數之同意行之。	<u>本點刪除。</u> 二、按 <u>共同共有土地或建物</u> 依本法條第五項準用第一項規定為處分或變更時，其共有人數及應有部分之計算方式已納入第六點第二項規定，爰刪除本點規定。

※增訂直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準

內政部民國 101 年 10 月 4 日台內地字第 1010323002 號函

直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準增訂第 5 點之 1

五之一、土地徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府一併辦理者，其查估作業費參考如下：

- （一）每公頃新臺幣四萬六千元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。
- （二）前款每公頃筆數以二十筆計，一公頃超過二十筆

者，每筆增加作業費新臺幣五百元。另已報送宗地個別因素清冊有修正者，應按修正筆數計算，每筆新臺幣五百元。

（三）非屬依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條第一項期限內送達者，每案加計新臺幣六萬元。

依土地徵收條例第八條申請一併徵收時，一併徵收之查估作業費，須重新查估者，以每案新臺幣一萬元計列；免重新查估者，依前項第二款修正作業費計列。

徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府委託不動產估價師辦理者，以核實支付為原則，不適用第一項規定；由需用土地人委託不動產估價師辦理者，由需用土地人與直轄市、縣（市）政府協議，就第一項收費標準酌予扣除。

需用土地人於依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條提供資料時及後續修正資料時，應分別撥付所需查估作業費。

※修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」

內政部民國 101 年 10 月 9 日內授中辦地字第 1016651832 號令修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」第十點規定，自即日生效。

農村社區土地重劃範圍勘選作業要點第十點修正規定

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，應由直轄市或縣（市）主管機關邀同中央與府內相關單位及鄉（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，應由直轄市或縣（市）主管機關邀同中央與府內相關單位及鄉（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，審查決定擬辦重劃範圍。

※訂定「住宅法施行細則」

內政部民國 101 年 10 月 9 日台內營字第 1010809338 號令訂定「住宅法施行細則」。

住宅法施行細則

第一條 本細則依住宅法（以下簡稱本法）第五十三條規定訂定之。

第二條 本法第四條第一項所定具特殊形或身分，其認定方式如下：

一、第一款、第二款、第四款、第六款至第九款：指

符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。

二、第十款所定災民，指經各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。

三、第十一款所定遊民，指經各直轄市、縣（市）社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。

第三條 各級主管機關擬訂住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：

一、計畫目標。

二、相關計畫執行情形。

三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需及財政狀況。

四、住宅發展課題、對策及工作項目。

五、財務規劃：

（一）經費需求。

（二）經費籌措及分配。

六、計畫之預期效應及績效評估。

七、其他相關配合措施及事項。

第四條 本法第六條所定相關機關、民間相關團體及專家學者，應包含社會福利、地政、都市計畫、建築、財政及其他有助於住宅計畫擬訂或社會住宅事務評鑑等相關領域。

第五條 本法第十三條第一項所定定期查核，直轄市、縣（市）主管機關應就受補貼戶資格現況每三年至少檢核一次，並得視需要隨時辦理。

第六條 本法第十五條第一項所定興辦事業計畫，應包含下

列事項：

- 一、評估分析計畫。
- 二、興建計畫。
- 三、營運管理計畫。
- 四、財務計畫。
- 五、設備計畫。
- 六、其他興辦事業計畫相關文件。

直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十二條規定興辦社會住宅時，應依前項規定擬訂興辦事業計畫，報經首長核准後辦理；於委託經營管理後，應納入地方社會住宅評鑑。

第七條 住宅使用人依本法第四十七條第一項規定提出申訴之日期，以主管機關收受申訴書之日期為準。但以掛號郵寄方式向主管機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。

第八條 住宅使用人依本法第四十七條第一項規定提出申訴時，應檢具申訴書，載明下列事項，由申訴人或其代理人簽名或蓋章：

- 一、申訴人之姓名、出生年月日、身分證明文件字號、住居所、電話。
- 二、有申訴代理人者，其姓名、出生年月日、身分證明文件字號、住居所、電話。
- 三、被申訴人。
- 四、申訴請求事項。
- 五、申訴之事實及理由。
- 六、證據。但無法提供者，免附。
- 七、申訴之日期。

申訴書不符合前項規定，而其情形可補正者，主管

機關應通知申訴人於文到之次日起二十日內補正。

第九條 主管機關審議申訴事件應以書面審查為原則，並依本法第四十七條第三項規定辦理；必要時，得通知有關機關、申訴人、被申訴人或利害關係人到達指定處所陳述意見。

前項申訴之決定，應自主管機關收受申訴書之次日起九十日內為之，並應將申訴決定通知申訴人及被申訴人。

第十條 原由中央主管機關為興建國民住宅已取得且尚未開發之國有土地，得委由直轄市、縣（市）主管機關管理維護。

第十一條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第五十一條第一項及第二項規定辦理相關土地或設施更名登記，於公寓大廈管理條例施行前申請建造執照之國民住宅社區，應依本法第五十一條第二項規定辦理。但國民住宅出售當時之售價計算書載有各戶原持有面積者，得依各該計算書所載面積計算其權利範圍。

直轄市、縣（市）主管機關辦理仍有困難者，得請求中央主管機關邀集相關機關（單位）及住戶代表研商處理之。

第十二條 原由政府興建獨立使用之國民住宅社區依本法第五十一條第一項規定辦理綠地及法定空地外之空地更名登記時，其個別所有權之比例，以各宗土地專有部分之樓地板面積占該整體住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比例計算。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關依本法第五十一條第一項囑託地政機關辦理更名登記時，應於囑託登記清冊註明應隨同移轉或設定負擔之主建物建號。

地政機關辦理前項囑託登記時，應於該主建物標示部及辦理更名登記之土地或建物所有權部註記應隨同移轉或設定負擔之情形。

第十四條 本細則自本法施行之日施行。

※修正「非都市土地申請變更為警政設施使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審查作業要點」

內政部民國 101 年 10 月 18 日台內警字第 1010872188 號令

修正「非都市土地申請變更為警政設施使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審查作業要點」第四點、第五點規定，自即日生效。

非都市土地申請變更為警政設施使用興辦事業計畫及申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制審查作業要點第四點、第五點修正規定

四、警政設施申請人以警察機關為限，並應檢具下列書件一式十份，向土地所在地之直轄市、縣（市）政府申請：

- (一) 非都市土地使用申請書。
- (二) 興辦警政設施事業計畫書。
- (三) 變更編定使用同意書（應註明同意作為變更以後用途之使用，申請人為所有權人時免附）。
- (四) 最近三個月內核發之土地登記（簿）謄本。但能以電子處理達成查詢者，得免予檢附。
- (五) 最近三個月內核發之地籍圖謄本，並應著色標明申請使用範圍。
- (六) 計畫用地配置圖及位置圖。配置圖不得小於一千二百分之一，位置圖不得小於五千分之一，均應著色標示。

(七) 水土保持計畫核可文件。

(八) 其他經直轄市、縣（市）政府規定之文件。

前項第二款興辦警政設施事業計畫書內容包括下列事項：

- (一) 計畫緣起：依非都市土地變更編定執行要點第四點規定之興辦事業計畫應查詢項目之查詢結果及警政設施興辦緣由說明。
- (二) 計畫現況分析：轄區內同性質警政設施分布、容量、目前及未來供需狀況及急迫性、鄰近地區發展狀況、地形、公共設施、交通及以往天然災害情形等需求評估。
- (三) 計畫內容：包括警政設施場址評選、擇定場址位置、當地背景環境概況、工程項目、內容及布置（並以圖表示）、區域合作規劃、執行遭遇困難及解決對策等。
- (四) 資源需求計畫：包括土地取得、經費來源、計算基準、未來環境維護與復育再利用計畫、用水來源說明。如屬經濟部公告嚴重地層下陷地區，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用水證明。
- (五) 計畫期程：按年、月規劃進度。
- (六) 預期效益：包括直接、間接或有形、無形效益及計畫影響。

五、直轄市、縣（市）政府受理第四點之申請後，應依下列程序辦理：

- (一) 審查應檢具之書件是否齊全，內容是否符合規定；書件不齊全或不符合規定者，應限期命其補正；屆期不補正者，敘明理由駁回之。
- (二) 會同變更前目的事業主管機關及有關單位依第四點規定之書件實地會勘、審查，並作成會勘報告。

- (三) 經經濟部公告嚴重地層下陷復育計畫地區之土地，禁止抽用地下水或對於區內已取得水權者，得請水利主管機關予以限制、變更或撤銷其水權。
- (四) 經審查符合規定，並徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後，函復申請人核准其興辦事業計畫；於核准函中應通知申請人依非都市土地使用管制規則及非都市土地變更編定執行要點規定，逕向土地所在地直轄市、縣（市）地政單位申請變更編定。
- (五) 隨時檢查轄內非都市土地，如有違反土地使用管制者，應即依相關規定處理。

※修正「區段徵收實施辦法」

內政部民國 101 年 10 月 18 日內授中辦地字第 1016651799 號令修正發布第 2、4、5、6、16、17、22、23、33~35、42 條條文；並增訂第 5-1、22-1、32-1~32-3 條條文

區段徵收實施辦法部分條文修正條文

第 二 條 區段徵收作業程序如下：

一、準備作業：

- (一) 範圍勘選。
- (二) 土地所有權人意願調查。
- (三) 評估公益性及必要性。
- (四) 召開事業計畫公聽會。
- (五) 事業計畫報請目的事業主管機關許可。
- (六) 辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業。
- (七) 範圍邊界分割測量。
- (八) 建築改良物禁止事項之報核及公告。
- (九) 地籍資料整理、調查及繕造清冊。
- (十) 土地徵收補償市價查估資料之提送及評定

- 。
 - (十一) 徵收補償費查估及繕造清冊。
- 二、正式作業：
- (一) 先行區段徵收地區開發範圍報核。
 - (二) 抵價地比例報核。
 - (三) 召開協議價購會議。
 - (四) 召開區段徵收公聽會。
 - (五) 區段徵收計畫書之報核、審議及核准。
 - (六) 區段徵收公告及通知。
 - (七) 異議處理及通知。
 - (八) 發給抵價地案件之申請、審查及核定。
 - (九) 徵收補償費之發放或存入保管專戶。
 - (十) 公有土地及未登記土地之處理。
 - (十一) 囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。
 - (十二) 工程施工。
 - (十三) 辦理抵價地分配及農業專用區配售。
 - (十四) 地籍整理。
 - (十五) 囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
 - (十六) 辦理抵押權或典權登記。
 - (十七) 土地之處分。
 - (十八) 財務結算。

第 四 條 都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機

關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

第五條 前條第一項區段徵收評估報告書，應記載下列事項，並應附具範圍圖：

- 一、開發目的。
- 二、法令依據。
- 三、區段徵收範圍勘選原則、四至及面積。
- 四、土地權屬及其面積。
- 五、土地使用現況。
- 六、都市計畫或土地使用配置規劃情形。
- 七、預計土地所有權人領回抵價地比例。
- 八、安置計畫。
- 九、土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形。
- 十、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析。
- 十一、目前實際作業情況及預定工作進度表。
- 十二、總結。

第五條之一 第四條第二項區段徵收公益性及必要性評估報告應記載下列事項：

- 一、開發目的。
- 二、法令依據。
- 三、區段徵收預計範圍及面積。
- 四、土地權屬及其面積情形。

五、土地使用現況概述。

六、都市計畫或土地使用配置規劃情形。

七、都市計畫召開說明會情形。

八、公益性評估。

九、必要性評估。

十、土地所有權人權益保障情形。

第六條 依本條例第四條第二項至第四項規定先行區段徵收地區（以下簡稱先行區段徵收地區），需用土地人於報請中央主管機關核定開發範圍時，應同時檢具區段徵收評估報告書及經審議通過之都市計畫。

第十六條 需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。

前項抵價地總面積應先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過。

第十七條 區段徵收範圍內有本條例第三十四條之一規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定安置計畫。

第二十二條 區段徵收土地之土地所有權人死亡未辦竣繼承登記，其繼承人或遺產清理事人得按繼承人之應繼分申請發給抵價地；未提出申請發給抵價地者，按其應繼分發給現金補償。已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。

前項土地經依法選定或選任遺產管理人者，得由遺產管理人代為申請發給抵價地。

前二項申請發給抵價地，免繳驗遺產稅繳清或免稅等證明文件。但直轄市或縣（市）主管機關應將繼承人或遺產管理人姓名、住址、原受領補償金額、案號

等資料，通報被繼承人死亡時戶籍所在地之稅捐稽徵機關核課遺產稅。

經直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地之土地所有權人，於領回抵價地前死亡，其繼承人或遺產清理人得檢具繼承應備文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請更名發給抵價地。

第二十二條之一 申請發給抵價地之原有土地因信託關係其登記名義人爲受託人時，受託人應於抵價地申請書內載明取得抵價地爲信託財產及委託人之身分資料。

信託關係於抵價地分配前消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人向直轄市或縣（市）主管機關申請更名發給抵價地。受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。

信託關係之受託人於抵價地分配前變更時，應由新受託人會同委託人申請更名發給抵價地。委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。

第二十三條 祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，如其規約或派下員大會決議未有特別約定，得由管理人切結並檢具證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關領取區段徵收地價現金補償或申請發給抵價地。

派下員對於管理人領取現金補償或申請發給抵價地提出異議時，管理人應於主管機關規定期間內召開派下員大會，決議領取現金補償或申請發給抵價地。

祭祀公業未選定管理人者，如其規約或派下員大會決議未有特別約定，其領取現金補償或申請發給抵價地，應經派下員全體之同意。

前三項申請發給抵價地者，於抵價地分配前依祭祀公業條例第五十條規定完成更名或所有權變更登記時，應由登記名義人提出證明文件，申請更名發給抵價地。

第三十二條之一 依本條例第四十三條第一項以作價方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發之公有土地，其作價款應撥付管理機關，再由管理機關依規定將款項解繳所有權所屬公庫。

前項作價款撥付後，管理機關應將收款憑證及土地所有權狀送交區段徵收主管機關，由區段徵收主管機關列冊囑託轄區地政事務所辦理所有權移轉或管理機關變更登記。

經核定領回土地者，管理機關應於徵收公告期滿後，將土地所有權狀送交區段徵收主管機關依前項辦理囑託登記。

第三十二條之二 區段徵收範圍內農業專用區土地之配售，以公開抽籤及自行選擇配售街廓爲原則。

農業專用區規劃時，應考量都市計畫整體規劃、區段徵收財務計畫及原土地所有權人繼續從事耕作之意願。配售之土地以耕作單元爲規劃原則。

耕作單元配售之價格得加計劃設農業專用區所需興闢之農水路設施費用。

申請配售之原土地所有權人其已領取之現金地價補償費數額應大於其申請配售之耕作單元總地價。

第三十二條之三 直轄市或縣（市）主管機關依本條例施行細則第四十八之一邀集原土地所有權人舉行配售土地作業說明會時，應向原土地所有權人說明下列事項：

一、辦理依據。

- 二、配售土地坐落及面積。
- 三、土地使用分區及其使用管制情形。
- 四、各耕作單元及地價。
- 五、抽籤配售作業。
- 六、配售土地地價繳納作業。
- 七、配售土地登記及接管。

第三十三條 直轄市或縣（市）主管機關於抵價地、管理機關領回土地及農業專用區土地分配完竣後，應依分配結果清冊及分配結果圖，實地埋設界標，辦理地籍測量。

第三十四條 地籍測量之面積與抵價地、管理機關領回土地及農業專用區土地分配結果清冊所載面積不符時，直轄市或縣（市）主管機關應依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積。

地籍測量後，主管機關應以實際測量之面積核計土地所有權人實際領回抵價地之面積，並依本條例第四十六條規定核算差額地價，通知土地所有權人繳納或領取。土地所有權人應繳納之差額地價，逾期未繳納者，依本條例施行細則第五十三條規定辦理；應領取之差額地價，逾期未領取者，依法提存。

前項核計差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免繳納或發給。但土地所有權人請求發給者，應予發給。

管理機關領回土地者，準用前二項之規定。

第三十五條 直轄市或縣（市）主管機關於辦竣地籍測量後，應將土地分配結果清冊、分配結果圖等資料送交該管登記機關，囑託辦理所有權登記或管理機關變更登記，並將原地籍資料各部別截止記載。

前項登記，登記機關應依分配結果清冊重造土地登

記簿辦理登記。

第四十二條 需用土地人應於完成財務結算後三個月內撰寫區段徵收成果報告，報請中央主管機關備查。

前項成果報告應記載事項及資料如下：

- 一、緣起。
- 二、事業計畫概述。
- 三、徵收範圍、土地權屬及其面積。
- 四、辦理經過：
 - （一）計畫書撰製及審核。
 - （二）公告、通知及異議處理。
 - （三）各項補償費發放情形。
 - （四）抵價地申請、核定及分配。
 - （五）拆遷戶安置計畫執行情形。
 - （六）管理機關領回土地分配情形。
 - （七）農業專用區土地配售情形。
 - （八）工程施工。
 - （九）地籍整理及交地。
 - （十）土地之處分。

五、財務收支情形。

六、效益評估。

七、檢討及建議。

八、檢附位置圖、徵收前後地籍圖、徵收前後土地使用現況照片、工程施工照片。

地政法令

※土地登記規則第 100 條之 1 有關判決共有物分割登記，負補償義務之共有人為給付或提存規定

內政部民國 101 年 10 月 5 日內授中辦地字第 1016651718 號令

- 一、按判決共有物分割登記，土地共有人中有原以其應有部分設定抵押權，該抵押權人並已參加共有物分割訴訟或經受告知訴訟但未參加，嗣該共有人經法院判決以金錢補償而未予分配土地，該原設定之抵押權權利應依民法第八百二十四條之一第三項準用同法第八百八十一條第一項及第二項之規定辦理，亦即原抵押權人轉為就該共有人得對負補償義務之共有人請求給付補償金之權利有權利質權，登記機關於受理判決共有物分割登記時，除應請申請人一併為應受補償之共有人申請同法第八百二十四條之一第四項所定之抵押權登記外，並應依土地登記規則第一百零七條第二項規定同時申請塗銷原抵押權之登記。
- 二、上述情形，倘負補償義務之共有人擬先為給付或提存補償金，以不發生上開民法規定之抵押權時，申請人應依土地登記規則第一百條之一第一項但書規定，提出應受補償共有人已為受領或為其提存之證明文件及其給付已經原設定抵押權人（即質權人）同意之證明文件，或依提存法施行細則第二十二條第一項規定，以應受補償之共有人（即出質人）為受取權人辦理提存時，並在提存書記載提存款設定有債權質權及質權人姓名，於出質人提出已清償所擔保之債權或質權人同意領取之證明文件，始得領取等文字。

※有關地籍清理條例所稱會員或信徒全部戶籍 謄本之疑義

內政部民國 101 年 10 月 12 日內授中民字第 1015730740 號函

主旨：有關神明會土地申報人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中「會員或信徒全部戶籍謄本」是否須為信徒全戶之戶籍謄本疑義 1 案，請 查照。

說明：

- 一、依據本部 101 年 8 月 27 日台內戶字第 10102886991 號函「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」臨時動議案由一決議辦理（上開會議紀錄諒達）。
- 二、按地籍清理條例第 19 條第 1 項第 3 款所稱會員或信徒全部戶籍謄本，其立法意旨在於提供受理審查機關核對會或信徒間親屬關係，作為審查依據，至是否須附全戶之戶籍謄本，應由受理申請機關視實際需要本權責核處。又戶政機關係依申請人提憑之利害關係證明文件，核發具利害關係部分之戶籍資料，爰如會員或信徒未出具受理申報機關敘明須檢附當事人全戶戶籍謄本之補正通知書，戶政機關以核發個人戶籍謄本為原則。

※董事為自己或他人與公司為買賣，得由監察人 之一單獨為公司之代表

內政部民國 101 年 10 月 16 日內授中辦地字第 1016040193 號函

主旨：董事為自己或他人與公司為買賣，公司監察人有數人時，得由監察人之一單獨為公司之代表。

說明：按公司法第 223 條規定：「董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表。」監察人依該規定取得之代表權，性質上仍屬監察權之一環，同法第 221 條既規定：「監察人各得單獨行使監察權。」則董事為自己或他人與公司為買賣，公司監察人有數人時，自得由監察人之一單獨為公司之代表。

※公司法人申辦法人分割登記事宜

內政部民國 101 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1016039485 號令

按公司之登記及認許辦法第 6 條規定，股份有限公司為分割時，應於實行後 15 日內，向主管機關申請為變更、解散、設立之登記。但經目的事業主管機關核准應於分割基準日核准分割登記者，不在此限。是以，企業依企業併購法第 32 條進行分割時，應依上開規定辦理公司登記，無須事先向公司主管機關申請核准。爰本部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函說明二（三）3、（四）3 及（五）7 關於法人分割規定之「主管機關核准函」或「主管機關核准之日」，如申請分割登記之公司應事先經其目的事業主管機關核准分割者(例：金融機構合併法第 5 條第 1 項規定之「非農、漁會信用部之金融機構」及銀行法第 58 條規定之「銀行」，須事先向行政院金融監督管理委員會申請核准)，分指該目的事業主管機關核准函或該函之發文日期；無須事先經其目的事業主管機關核准分割者，則分指公司主管機關核准其申請公司變更、解散或設立登記之核准函或該函之發文日期。

附件：

內政部民國 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函

按公司法人依公司法、促進產業升級條例、金融機構合併法、金融控股公司法、存款保險條例及企業併購法等規定辦理有關公司法人之合併、收購及分割等，申辦有關登記事宜，…為利民眾申辦及登記機關審查及登錄作業之統一，茲重行規定如下：

（一）申請方式：

- 1、法人合併：由權利人單獨申請登記。
- 2、法人收購：由權利人及義務人會同申請。
- 3、法人分割：由權利人及義務人會同申請。

（二）申請登記事由為「法人合併登記」、「法人收購登記」或「法人分割登記」；登記原因為「法人合併」、「法人收購」或「法人分割」。

（三）原因發生日期：

- 1、法人合併：主管機關核定有合併基準日者，以該基準日為原因發生日期；未有基準日者，以主管機關核准函日期為原因發生日期。
- 2、法人收購：契約成立之日。
- 3、法人分割：主管機關核准函之日期。

（四）申請期限：

- 1、法人合併：自主管機關核定合併基準日起 6 個月內為之；未有合併基準日者，自主管機關核准之日起 6 個月內為之。
- 2、法人收購：自契約成立之日起 6 個月內為之。
- 3、法人分割：自主管機關核准之日起 1 個月內為之。

（五）應附文件：

- 1、登記申請書。
- 2、登記清冊（法人合併或分割時檢附）：得以歸戶清冊替代或檢附之法人分割計畫書內附有分割清冊者免附。
- 3、契約書（法人收購時檢附）。
- 4、所有權狀、他項權利證明書，他項權利證明書如未能檢附者，應由申請人於登記申請書適當欄位記明未能檢附之原因。
- 5、申請人身分證明。
- 6、土地增值稅繳納或准予記存或免稅之證明文件；契稅繳（免）納證明文件（法人收購及分割時檢附）。
- 7、其他應提出之證明文件：主管機關核准函或經核准之法人分割計畫書。

（六）權利書狀之核發：

應依土地登記規則第 65 條規定發給申請人權利書狀，但得就原書狀加註者，得加註之；倘申請人於登記申請書上記

明他項權利證明書未能檢附之原因者，得免繕發之，原書狀號碼先予保留，俟日後權利辦理異動登記時，一併辦理註銷。

(七) 登錄作業方式：

所有權部採「所有權移轉」之程式類別，以主登方式辦理；他項權利部則採「法人合併」之程式類別，以主登方式批次辦理，並於「是否更正全部地建號」欄位選擇「是」與「否」一併辦理全部或部分地建號之異動。

(八) 登記規費之繳納：

除依金融機構合併法第 17 條第 1 項及金融控股公司法第 28 條第 1 款規定辦理之法人合併免納登記費（但書狀費仍需繳納）外，餘應均依土地法規定繳納登記規費。

(九) 略。

稅務法令

※有關 95 年 10 月 25 日平均地權條例施行細則第 88 條規定修正前經重劃之土地，於該細則規定修正後移轉，應如何認定其原地價或前次移轉現值疑義

財政部民國 101 年 10 月 4 日台財稅字第 10100645070 號函

主旨：所報 95 年 10 月 25 日平均地權條例施行細則第 88 條規定修正前經重劃之土地，於該細則規定修正後移轉，應如何認定其原地價或前次移轉現值乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 101 年 6 月 6 日彰稅土字第 1011705399 號函。
- 二、經洽據內政部 101 年 8 月 16 日內授中辦地字第 10160378

99 號函復，本案土地於 95 年 10 月 25 日平均地權條例施行細則第 88 條規定修正前參與市地重劃，並經地政機關依當時法令規定計算原規定地價及前次移轉現值，嗣該土地於 101 年 1 月 30 日申報移轉，以修正後平均地權條例施行細則第 88 條規定，認定該土地之原規定地價及前次移轉現值，似無未恰。本案請依上開意見，本諸職權辦理。

※有關神明會土地申報人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中「會員或信徒全部戶籍謄本」是否須為信徒全戶之戶籍謄本疑義

內政部民國 101 年 10 月 12 日內授中民字第 1015730740 號函

主旨：有關神明會土地申報人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中「會員或信徒全部戶籍謄本」是否須為信徒全戶之戶籍謄本疑義 1 案，請 查照。

說明：

- 一、依據本部 101 年 8 月 27 日台內戶字第 10102886991 號函「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」臨時動議案由一決議辦理（上開會議紀錄諒達）。
- 二、按地籍清理條例第 19 條第 1 項第 3 款所稱會員或信徒全部戶籍謄本，其立法意旨在於提供受理審查機關核對會或信徒間親屬關係，作為審查依據，至是否須附全戶之戶籍謄本，應由受理申請機關視實際需要本權責核處。又戶政機關依申請人提憑之利害關係證明文件，核發具利害關係部分之戶籍資料，爰如會員或信徒未出具受理申報機關敘明須檢附當事人全戶戶籍謄本之補正通知書，戶政機關

以核發個人戶籍謄本為原則。

※有關生存配偶行使剩餘財產差額分配請求權之申報土地移轉現值疑義

財政部民國 101 年 10 月 16 日台財稅字第 10104038410 號函

主旨：生存配偶依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之土地，如以繼承辦理所有權登記，未改辦「剩餘財產差額分配」登記，經國稅稽徵機關通報案件，請依說明辦理，請 查照。

說明：

- 一、按土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，免徵土地增值稅。旨揭土地依本部 89 年 6 月 20 日台財稅第 0890450123 號函規定，應依土地稅法第 49 條規定，申報土地移轉現值課徵土地增值稅，並依同法第 5 條第 1 項第 2 款項規定，以取得土地所有權之人為納稅義務人。
- 二、為維護當事人權益並輔導其依法申報土地移轉現值，地方稅稽徵機關接獲通報後，應通知生存配偶與繼承人限期申報土地移轉現值，並提示生存配偶得依本部 96 年 12 月 26 日台財稅字第 09604560470 號令規定，申請不課徵土地增值稅。如當事人屆期未申報者，應以生存配偶登記取得該土地之日當期公告現值為土地移轉現值，核課土地增值稅。
- 三、旨揭案件中如生存配偶已將所取得土地再行移轉者，地方稅稽徵機關免辦理輔導，應逕依法補徵土地增值稅。

※核釋「所得稅法」第 92 條之 1 規定，有關信

~ 73 ~

託受託人計算非居住者受益人之各類所得扣報繳時點相關規定

財政部民國 101 年 10 月 25 日台財稅字第 10100145190 號令

信託契約之受益人為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者，受託人應於信託財產各類所得發生年度之次年 1 月底（每年 1 月遇連續 3 日以上國定假日，則延長至 2 月 5 日）前，依所得稅法第 3 條之 4 第 1 項及第 2 項規定計算該受益人之各類所得額，依同法第 88 條規定扣取稅款，將所扣稅款向國庫繳清及依規定格式向該管稽徵機關列單申報，並應於 2 月 10 日（每年 1 月遇連續 3 日以上國定假日，則延長至 2 月 15 日）前將扣繳憑單填發納稅義務人。

其他法令

※關於已領得使用執照之建築基地，擬於原核定私設通路寬度超過 6 公尺部分劃設停車位應如何處理疑義

內政部民國 101 年 10 月 1 日台內營字第 1010296883 號函

主旨：關於已領得使用執照之建築基地，擬於原核定私設通路寬度超過 6 公尺部分劃設停車位應如何處理乙案。

說明：

- 一、查「…建築基地範圍內之私設通路，擬將其部分範圍變更為停車空間使用，已涉有原核定私設通路範圍、形狀之變更，與…築技術規則相關規定有違，自不得依本（建築）法及（建築物使用類組及變更使用）辦法規定申請變更使用。」，本部 101 年 6 月 8 日內授營建管字第 1010805335 號函（諒達）已有明釋。

~ 74 ~

二、復按建築技術規則建築設計施工編第 2 條圖例 2-(1) 所示「私設通路寬度超過 6 公尺者，超過部分可做為停車空間」；又「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地··等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。…，為公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 16 條第 2 項明定。故本案貴局所詢旨揭建築基地，擬按本規則上開條文規定，將原核定私設通路範圍內、寬度超過 6 公尺之部分做為臨時停車空間使用乙節，無涉私設通路範圍、形狀及停車空間之變更，惟該私設通路臨時停車之使用不得有本條例上開條文所稱之禁止行為。

※關於依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」效力疑義

內政部民國 101 年 10 月 1 日內授營建管字第 1010307487 號函關於依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，其處分之效力於該辦法（98 年 9 月 18 日）廢止後，未經撤銷、廢止、或因其他事由而消滅者，恆保持其效力，並視同建築法第 73 條及第 74 條所稱使用執照或謄本之效力。

※因應二代健保之實施，提醒地政士會員先行檢視自身投保身分之名目

中華民國地政士公會全國聯合會民國 101 年 10 月 8 日全地公（6）字第 1016597 號函主旨：二代健保即將於明年（101）年實施，敬請提醒 貴會所屬會員先行檢視自身目前是否為已採行執行業務所得申報個

人健保費之第 1 類第 5 目（自行執業者身分）或第 2 類第 1 目（參加職業工會會員身分）被保險人，否則請於本（101）年底前儘速斟酌個人情況，考量是否有必要申請修改投保身分之類別名目，以避免遭額外計收補充保費而增加日常生活支出之負擔，請 查照。

說明：

- 一、隨函檢附「健保投保之身分別」、「二代健保後，健保費如何計收？」、「二代健保下，補充保險費有哪些項目？」、「二代健保採「量能負擔」原則，計收補充保險費」、「補充保險費採「就源扣繳」方式繳交」各乙份（共計 7 頁），供請 參考。
- 二、惟如另有需深入瞭解二代健保其他相關資訊者，請逕上行政院衛生署中央保險局網站查詢。

※抵押權人向法院聲請拍賣抵押物時，因已提出法院強制執行裁定正本及債權證明文件，故其領取拍賣抵押物所得價金，自毋庸再提出借據或本票等債權證明文件

司法院民事廳民國 101 年 10 月 18 日廳民二字第 1010026354 號函主旨：貴會函請釋示抵押權人領取執行法院拍賣抵押物所得價金，應否提出借據或本票債權證明文件 1 事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、奉 交下法務部 101 年 9 月 17 日法律決字第 10100650360 號移文單移來貴會 101 年 8 月 31 日全地公（6）字第 1016573 號函辦理。
- 二、按抵押權人或質權人，聲請拍賣抵押物或質物之強制執行

，應提出債權及抵押權或質權之證明文件及法院為許可強制執行之裁定正本，強制執行法第 6 條第 1 項第 5 款定有明文。是抵押權人於聲請執行法院拍賣抵押物時，既已提出法院為許可強制執行之裁定正本及其債權證明文件，嗣於領取拍賣抵押物所得價金時，自毋庸再提出各該證明文件。

※為提高不動產成交案件實際資訊揭露率，有關申報書備註欄註明事項，請轉知所轄各公會依說明事項辦理

內政部民國 101 年 10 月 19 日台內地字第 1010339352 號函

主旨：為提高不動產成交案件實際資訊揭露率，有關申報書備註欄註明事項，請轉知所轄各公會依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、本部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010217549 號令發布之「不動產成交案件實際資訊申報書格式」，其中不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）備註欄，係指與不動產交易相關資訊未盡事項，可於本欄內註明。另以買賣為登記原因，卻無實際交易價格者，亦可於備註欄敘明無交易價金之詳細理由；租賃及預售屋申報書亦有類此規定，合先敘明。
- 二、查 101 年 8 月申請登記不動產成交申報登錄案件，自 10 月 16 日起對外開放查詢，經查全國買賣案件總數為兩萬多件，因須對資料抽查核對，篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，方對外提供查詢。現階段供查詢揭露率約僅 7 成，外界一再要求提高揭露率。故備註欄所備註之事由如未影響價格而可對外提供查詢者，本部將

於剔除姓名等個人資料後，一併對外揭露。另備註欄註記事項應與交易事實相符，以免有申報不實之疑慮。

※內政部函復全聯會所提不動產交易實價登錄相關應用系統修正建議

內政部民國 101 年 10 月 31 日內授中辦地字第 1016039542 號函

主旨：有關貴會所提不動產交易實價登錄相關應用系統修正建議復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴會 101 年 10 月 11 日全地公（6）字第 1016599 號函。
- 二、貴會函文說明所提待改善解決問題本部擬處理情形如附表，請參考。
- 三、有關請提供裁處統計報表乙節，該報表係目前本部彙整之非正式公務統計報表，為制度施行初期臨時性調查之表件，供本部內部參考使用，未來是否列為正式表件，尚需與各直轄市、縣市政府商討，故上開表件資料暫時不對外提供。

判解新訊

※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

（更正 136 期第 24 頁要旨內容）

裁判字號：高雄高等行政法院 101 年度訴字第 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。是以，當事人依雙方之合意解除契約，使原屬有效之契約歸於消滅，其因契約取得不動產所有權者，僅負移轉登記返還之義務，並不發生塗銷登記之問題，自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請求退還原繳納之契稅。

※基於強制執行而取得不動產物權者屬民法第 759 條範圍，經法院發給權利移轉證書，即發生取得不動產物權效力

裁判字號：臺灣高等法院 101 年上字第 585 號判決

案由摘要：遷讓房屋

裁判日期：民國 101 年 10 月 3 日

要旨：按基於強制執行而取得不動產物權者，乃屬民法第 759 條規定之範圍，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，倘非更予處分，則不以登記為生效要件。又強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人。不動產之出賣人，依民法第 348 條第 1 項規定，負有交付其物於買受人並使其取得該物所有權之義務。是以，債權人自得依買賣之法律關係請求債務人交付不動產。

※出名者違反借名登記契約約定將登記財產為物權處分，即屬無權處分，受讓相對人如係惡意，自不受善意受讓保護

裁判字號：臺灣高等法院 100 年重上字第 435 號判決

案由摘要：塗銷房屋所有權移轉登記

裁判日期：民國 101 年 10 月 16 日

要旨：按合夥之財產，經全體合夥人同意借名登記於出名者之名下，而出名者未經全體合夥人同意將合夥之財產以買賣為原因移轉登記至他人名下，亦未經全體合夥人為事前同意或事後承認，出名者違反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自不受善意受讓之保護。合夥人全體自得請求出名者將合夥之財產移轉所有權之登記塗銷。

※訴訟信託係由權利歸屬主體之授權而被容許以自己名義成為訴訟當事人，但權利歸屬主體並無將權利讓與該第三人

裁判字號：臺灣臺北地方法院 100 年訴字第 3440 號判決

案由摘要：返還土地價金

裁判日期：民國 101 年 10 月 16 日

要旨：按所謂訴訟信託乃第三人就他人實體法上權利或法律關係，經由權利歸屬主體之授權而被容許以自己名義成為訴訟當事人，就該權利或法律關係有訴訟遂行權，但權利歸屬主體並無將權利讓與該第三人享有之情形而言，此與民法第 259 條解除契約返還標的物予出

賣人之物權行為，其意在使出賣人取得並享有所有權不同；且依信託法第 5 條之立法意旨，以訴訟為主要目的而移轉所有權之信託行為，目的在避免非權利人以信託行為規避債務人對真正權利人之抗辯權利，利用司法機關從中謀取不當利益，而違背信託制度之立法原意。

大法官釋示

解釋字號：釋字第 703 號

解釋日期：民國 101 年 10 月 05 日

爭點：公益團體醫院為符免稅條件選擇全額列資本支出者，否准嗣後提列折舊扣減應納稅額，違憲？

解釋文：

財政部賦稅署中華民國八十四年十二月十九日台稅一發第八四一六六四〇四三號函一（五）決議 1 與 3，關於財團法人醫院或財團法人附屬作業組織醫院依教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準第二條第一項第八款規定之免稅要件，就其為醫療用途所購置之建物、設備等資產之支出，選擇全額列為購置年度之資本支出，於計算課稅所得額時，應自銷售貨物或勞務以外之收入中減除及以後年度不得再提列折舊部分，違反憲法第十九條租稅法律主義，應自本解釋公布之日起不再援用。

理由書：

本件聲請人主張最高行政法院九十六年度判字第一八六二號判決、臺北高等行政法院九十五年度訴字第二六八六號、第三一〇三號、九十六年度訴字第二七三一號、九十七年度訴字第二八三八號、九十八年度訴字第一八六二號、九十九年度訴字第一八六六號及一〇〇年度訴字第一四七六號判決（下併稱確定終局判決

）所援用之財政部賦稅署八十四年十二月十九日台稅一發第八四一六六四〇四三號函一（五）決議（下稱系爭決議）3 有違憲疑義，聲請解釋。查其中臺北高等行政法院九十五年度訴字第三一〇三號判決理由中雖未明確援用系爭決議 3，但由其所持法律見解判斷，應認其已實質援用，應併予受理（本院釋字第三九九號、第五八二號、第六二二號、第六七五號、第六九八號解釋參照）。

人民於其憲法上所保障之權利，遭受不法侵害，經依法定程序提起訴訟，對於確定終局裁判所適用之法律或命令發生有牴觸憲法之疑義，依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定聲請本院解釋憲法時，本院審查之對象，不以聲請書所指摘者為限，尚可包含該確定終局裁判援引為裁判基礎之法令中，與聲請人聲請釋憲之法令具有重要關聯者在內（本院釋字第六六四號、第五七六號解釋參照）。本件聲請人就確定終局判決援用之系爭決議 3，認為有違憲疑義，聲請本院解釋，符合聲請解釋之要件。又同決議 1 關於「全額列為購置年度與其創設目的活動有關之資本支出，自銷售貨物或勞務以外之收入中減除」部分，因與決議 3 具有成本歸屬意義下之重要關聯，故應為本案審查之對象，一併納入解釋範圍。

憲法第十九條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、租稅客體對租稅主體之歸屬、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律明文規定。主管機關本於法定職權就相關法律所為之闡釋，自應秉持憲法原則及相關法律之立法意旨，遵守一般法律解釋方法而為之；如逾越法律解釋之範圍，而增加法律所無之租稅義務，則非憲法第十九條規定之租稅法律主義所許（本院釋字第六二〇號、第六二二號、第六四〇號、第六七四號、第六九二號解釋參照）。

所得稅法第二十四條第一項前段規定：「營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額。」（本條項於九十五年五月三十日修正增訂後段規定，其修正前第一項之規定即為修正後第一項前段之規定）亦即營利事業之收入，於減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額，始為營利事業所得額。依收入與成本費用配合原則，得自收入減除之各項成本費用、損失及稅捐，應以為取得該收入所發生者為限。耐用年數二年以上之固定資產應以其逐年折舊數認列為成本（所得稅法第五十一條規定參照），以正確反映固定資產之採購使用在各年度之成本費用。要之，成本費用如可直接合理明確歸屬於應稅所得及免稅所得，即應依其實際之歸屬核實認列，始符合所得稅法第二十四條第一項之規定。

系爭決議 1：「財團法人醫院或財團法人附屬作業組織醫院依免稅標準第二條之一（現行第三條）計算課稅所得額時，其為醫療用途新購置之建物、設備等資產，應比照適用所得稅法相關規定按年提列折舊，列為銷售貨物或勞務之成本費用。上開資本支出如與其創設目的活動有關，得選擇按年提列折舊，自銷售貨物或勞務之收入中減除，或全額列為購置年度與其創設目的活動有關之資本支出，自銷售貨物或勞務以外之收入中減除；……」同決議 3：「財團法人醫院或財團法人附屬作業組織醫院為醫療用途所購置之資產全額列為購置年度與其創設目的活動有關之資本支出者，以後年度不得再提列折舊。」依上述決議，上開資本支出如選擇全額列為購置年度與其創設目的活動有關之資本支出，於計算課稅所得額時，自銷售貨物或勞務以外之收入中減除，而不得按年自銷售貨物或勞務之收入中減除。

查所得稅法第四條第一項第十三款規定，教育、文化、公益、慈善機關或團體（下稱公益團體），符合行政院規定標準者，其本身之所得及其附屬作業組織之所得，免納所得稅。依該款之授

權，行政院訂定並於八十三年十二月三十日修正發布之教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準（下稱免稅適用標準）第二條第一項第八款規定：「教育、文化、公益、慈善機關或團體符合左列規定者，其本身之所得及其所附屬作業組織之所得，除銷售貨物或勞務之所得外，免納所得稅。……八、其用於與其創設目的有關活動之支出，不低於基金之每年孳息及其他經常性收入百分之八十者，但經主管機關查明函請財政部同意者，不在此限。」（本款於九十二年三月二十六日修正為：「八、其用於與其創設目的有關活動之支出，不低於基金之每年孳息及其他各項收入百分之七十者。但經主管機關查明函請財政部同意者，不在此限。」）該款規定，公益團體之支出占收入之比率達百分之八十，為免稅適用標準所定免稅要件之一。縱然非銷售貨物或勞務所得達到免稅適用標準，惟於計算銷售貨物或勞務之所得時，就其為醫療用途所購置之建物、設備等資產之支出，仍應依所得稅法相關規定，按年提列折舊，列為銷售貨物或勞務之成本費用，自銷售貨物或勞務之收入中減除，俾成本費用依其實際之歸屬核實計算。系爭決議 1 准許財團法人醫院或財團法人附屬作業組織醫院得選擇將其為醫療用途新購置之建物、設備等資產，全額列為購置年度與其創設目的活動有關之資本支出，則其於以後年度，即不得再將上開資本支出列為計算免稅適用標準之支出，然其銷售貨物或勞務所得之計算，則仍應按年提列折舊，列為銷售貨物或勞務之成本費用，始符所得稅法第二十四條第一項前段之規定。

系爭決議 1，有關上開資本支出如為適用上開免稅要件，而選擇全額列為購置年度之資本支出，於計算課稅所得額時，應自銷售貨物或勞務以外之收入中減除部分，及同決議 3 所示以後年度不得再提列折舊，此否准法律所定得為扣除之成本費用，與上開所得稅法第二十四條第一項前段之規定不符，無異以命令變更法

律所規定之稅基，違反憲法第十九條租稅法律主義，應自本解釋公布之日起不再援用。惟在銷售貨物或勞務所得之計算上，財團法人醫院或財團法人附屬作業組織醫院為醫療用途所購置資產之支出，既經核實認列為銷售貨物或勞務之成本費用，而依所得稅法相關規定許其按年提列折舊，則在非銷售貨物或勞務所得之計算上，同筆資產支出即不得全額認列為購置年度之資本支出，並自銷售貨物或勞務以外之收入中減除，始能貫徹所得稅法第二十四條第一項前段規定之意旨，並符租稅公平之原則，乃屬當然。

本件違憲爭議實源於所得稅法對公益團體所得免徵所得稅之規定。為落實立法意旨、兼顧鼓勵從事公益及租稅公平之考量，被授權訂定免稅適用標準之行政院，先開放公益團體同時從事收益活動，再明確排除其營利所得之免稅；且為促使公益團體集中其資源投入於符合創設目的之活動，並儘量降低營利所得於一定比率範圍內，而設有收支比之管制。此一管制對於主要活動為單純公益之團體，在免稅上已造成諸多困擾。而對本件解釋涉及之醫院而言，一則對於其投入公益原已處於目的事業主管機關之高度管制下，二則均以銷售貨物或勞務為主，公益與非公益團體之醫院間存有直接競爭關係，使得此一管制之操作極易影響租稅公平與競爭中立。主管機關允宜就此一併檢討，併此指明。

至聲請人指稱最高行政法院九十八年度判字第四八八號判決援用系爭決議 3，並據以聲請解釋憲法部分，查上開判決並未援用該決議，是其聲請核與司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定不符，依同條第三項規定，應不受理。

十月份重要會務動態

101/10/01 本會函送內政部，有關研擬之「簡化建物第一次測量登記作業流程」（草案），研提於實務執行相關意見彙整

表乙份，詳如後附表～

「簡化建物第一次測量登記作業流程」（草案）實務執行相關意見彙整表

項目	具體意見	配套措施及應修正之相關法令
中華民國地政士公會全國聯合會	建築管理	一、為正本清源，建議建商在申請建造執照同時，其圖說之共有、專有分配等應交由地政士簽核，俾利確定預售面積，始可減少交易爭議與預防建物登記盲點。 二、產權說明書、預售面積分配表（含共有部分之分配原則、方式）應由地政士簽核。
	測量	一、建物測量成果圖之把關責任重大，不宜因擬簡化革新該測量作業而有所鬆懈。 二、又內政部前不久已研發「繪置建物測量成果圖之繪圖軟體」，應予以將上開精密測量軟體系統推廣使用且發揚光大，以免造成閒置而辜負先前研發單位的心血傑作。 三、簡化登記或測量案件之便民，非先以涉及產權權益重大之建物第一次登記案件開辦，而應先行簡化其他測量與登記之審查作業行政流程。
	登記	一、雖簡化地政機關繪置建物成果圖作業，卻造成登記審查作業之責任加重及登記審查時間之增長，此對地政革新作業與效能提升，並無實益。 二、過於簡化圖說審核與登記流程作業，中央政府未必肯定，提供公務人員之效能與精簡組織才是良策。

101/10/02 本會復內政部，有關於是否訂定地政士事務所名稱登錄預查辦法一案，相關說明略謂如下：

- 一、有關本會是否訂定地政士事務所名稱登錄預查辦法，業經 101 年 7 月 19 日本會地政研究委員會召開專案會議審慎詳研後，獲致結論如下：「業經評估研究後，認為不宜由本會制訂本辦法，以免造成日後窒礙難行之困境。」。
- 二、基於採納本會地政研究委員會之前項結論意見，且為避免可能因對於名稱定義見解不同而衍生訴訟官司等糾紛情事滋生，故決定不予制訂旨揭之辦法，敬祈諒察。

101/10/03 內政部函送本會，有關「土地法第 34 條之 1 執行要點」，業經其於 101 年 10 月 3 日內授中辦地字第 101665 1786 號令修正發布，如需修正發布規定及其對照表，請至內政部地政司全球資訊網/下載專區/公文附件下載。

101/10/04 財政部函知本會，所報 95 年 10 月 25 日平均地權條例施行細則第 88 條規定修正前經重劃之土地，於該細則規定修正後移轉，應如何認定其原地價或前次移轉現值乙案，相關說明略謂如下：

經洽據內政部 101 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1016037899 號函復，本案土地於 95 年 10 月 25 日平均地權條例施行細則第 88 條規定修正前參與市地重劃，並經地政機關依當時法令規定計算原規定地價及前次移轉現值，嗣該土地於 101 年 1 月 30 日申報移轉，以修正後平均地權條例施行細則第 88 條規定，認定該土地之原規定地價及前次移轉現值，似無未恰。本案請依上開意見，本諸職權辦理。

101/10/05 內政部營建署函送本會，有關該署 101 年 9 月 26 日召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案中報告審查會議紀錄乙份。

101/10/05 內政部營建署函送本會，有關本（101）年 9 月 28 日召開之「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」期末報告審查會議紀錄乙份。

101/10/08 本會函送各直轄市、縣市地政士公會，有關二代健保即將於明年（101）年實施，敬請各公會提醒所屬會員先行檢視自身目前是否為已採行執行業務所得申報個人健保費之第 1 類第 5 目（自行執業者身分）或第 2 類第 1 目（參加職業工會會員身分）被保險人，否則請於本（101）年底前儘速斟酌個人情況，考量是否有必要申請修改投保身分之類別名目，以避免遭額外計收補充保費而增加日常生活支出之負擔，相關說明略謂如下：

一、隨函檢附「健保投保之身分別」、「二代健保後，

健保費如何計收？」、「二代健保下，補充保險費有哪些項目？」、「二代健保採「量能負擔」原則，計收補充保險費」、「補充保險費採「就源扣繳」方式繳交」各乙份，供請參考。

二、惟如另有需深入瞭解二代健保其他相關資訊者，請逕上行政院衛生署中央保險局網站查詢。

101/10/09 內政部營建署召開「研商停車空間及防空避難設備集中留設，於留設之建築物重建其設置及登記執行方式」會議，本會由范主任委員之虹代表出席參加。

101/10/11 本會函建請內政部，不動產成交實價登錄制度自施行兩個月餘以來，有關本會日常業已陸續反映針對其中作業流程中尚需系統廠商儘速配合研發改善之事項，以及各縣市政府目前已開立裁處書暨其罰鍰理由等相關統計資料，謹請內政部惠予提供上開各項資訊或進展狀況，相關說明略謂如下：

一、關於實價申報登錄作業流程上亟待改善並解決之問題略述如下：

（一）實價登錄資料發現有疏漏或錯誤而需先撤銷再行重新申報之案件，建請比照稅務申報系統之更正作業方式辦理，否則極易不慎造成逾期申報登錄情況產生。

（二）建請儘速研發新增可批次申報之線上申報登錄系統以改善目前申辦大批總登記業務者仍需逐筆登打相關標示資料（建請系統可自動顯示帶入之基本資料，應含公設部份）且稍不慎極易疏漏其中部份個案登錄之沉重業務風險。

（附註：據悉目前以自然人憑證登錄之單筆

申報案件仍需逐項登打相關標示資料，有違原先本制度之宣導內容，故請將系統設計廠商預定改善完工日，併予告知本會。）

(三) 建請線上申報系統除以「自然人憑證」外，應新增加由組織及團體憑證管理中心（簡稱 XCA）簽發之「自由職業事務所」類別的 IC 卡憑證，亦得據以列為申報登錄方式之選項。

(四) 對於不動產成交案件實際資訊申報書中之「權利人聯絡電話」欄位係設定為必填項目，否則申報系統無法進入下一頁，致使無法順利完成登錄程序，實有陷地政士於窒礙難行困境之虞，尤以建設公司基於保護其客戶個人資料的職責理由，常不願配合地政士而提供權利人電話，因此，謹建請是否得以建設公司專線電話取代之。

(五) 建請申報登錄系統應新增可提供申報期限到期前，預為通知申報人之需求功能，以免防止偶有因對於期限日計算基準點產生認知上誤差者，所導致逾期申報登錄之不堪後果。

以上各項亟待改善及解決事項，敬請 惠復指示，以利本制度之執行辦理。

二、本會基於關注不動產成交實價登錄制度施行後所屬各縣市地政士公會會員申報登錄業務執行情形，謹請內政部提供各縣市政府彙報之相關裁處案件統計表，以供本會因應妥處暨檢討辦理。

101/10/12 內政部函知本會，有關神明會土地申報人依地籍清理條例第 19 條第 1 項規定應檢附之文件，其中「會員或信徒

全部戶籍謄本」是否須為信徒全戶之戶籍謄本疑義乙案，相關說明略謂如下：

按地籍清理條例第 19 條第 1 項第 3 款所稱會員或信徒全部戶籍謄本，其立法意旨在於提供受理審查機關核對會員或信徒間親屬關係，作為審查依據，至是否須附全戶之戶籍謄本，應由受理申報機關視實際需要本權責核處。又戶政機關係申請人提憑之利害關係證明文件，核發具利害關係部分之戶籍資料，爰如會員或信徒未出具受理申報機關敘明須檢附當事人全戶戶籍謄本之補正通知書，戶政機關以核發個人戶籍謄本為原則。

101/10/16 財政部函知本會，有關生存配偶依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之土地，如以繼承辦理所有權登記，未改辦「剩餘財產差額分配」登記，經國稅稽徵機關通報案件，相關說明略謂如下：

一、按土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，免徵土地增值稅。旨揭土地依本部 89 年 6 月 20 日台財稅第 0890450123 號函規定，應依土地稅法第 49 條規定，申報土地移轉現值課徵土地增值稅，並依同法第 5 條第 1 項第 2 款規定，以取得土地所有權之人為納稅義務人。

二、為維護當事人權益並輔導其依法申報土地移轉現值，地方稅稽徵機關接獲通報後，應通知生存配偶與繼承人限期申報土地移轉現值，並提示生存配偶得依本部 96 年 12 月 26 日台財稅字第 09604560470 號令規定，申請不課徵土地增值稅。如當事人屆期未申報者，應以生存配偶登記取得該土地之日當期公告現值為土地移轉現值，核課土地增值稅。

三、旨揭案件中如生存配偶已將所取得土地再行移轉者，地方稅稽徵機關免辦理輔導，應逕依法補徵土地增值稅。

101/10/16 本會召開研商不動產交易實價登錄制度施行後因應策略計畫執行事宜，相關說明略謂如下：

計畫議題：

一、各直轄市、縣市政府開立裁處書暨其罰鍰理由統計分析。

說明：由於內政部僅能提供本會各直轄市、縣市政府分別開立裁處書之統計數據，故敬請各公會理事長儘速於本次會議前協助向貴屬轄區主管單位索取或瞭解裁處名單暨罰鍰理由，以供彙整分析受罰主因所在並作為是否有需協助申訴之依據參考。

二、針對現行之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，廣徵建議修正條文或應檢討改善意見，以供建立初步性之一致共識方向。

說明：歡迎先行依式填具後 e-mail 或傳真 02-25503271 提供本會書面建議意見，以供彙整討論。

三、針對實價登錄地政三法（平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1），廣徵具體建議修正條文或應檢討改善意見，以供建立初步性之一致共識方向。

說明：歡迎先行依式填具後 e-mail 或傳真 02-25503271 提供本會書面建議意見，以供彙整討論。

四、本會為捍衛地政士於實價登錄制度中應享有的公平執業權益，擬俟適當且有必要時動員所屬各會員公會共同發起集體抗爭活動，惟請評估考量是否先行於立法院委請立法委員召開溝通協商公聽會後之成

效滿意接受度後，再決定後續活動的發展方向。

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、林榮譽理事長旺根、黃監事會召集人朝輝、陳主任委員金村、陳主任委員文得、毛主任委員惠玲、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環、鐘副秘書長銀苑、朱副秘書長素秋、台北市公會張理事長義權、新北市公會趙榮譽理事長重明、台中市公會姚理事長銘宜、桃園縣公會陳理事文旺、高雄市公會陳常務理事健泰、臺中市大臺中公會吳理事長秋津、彰化縣公會阮理事長森圳、屏東縣公會劉前理事長坤圖、高雄縣公會林理事長漢武、台南縣公會吳理事長文俊、雲林縣公會林理事長志星、南投縣公會王理事長漢智、南投縣公會王名譽理事長又興、新竹縣公會鍾理事長少賢、苗栗縣公會林理事長輝恭、新竹市公會曾理事長明清、花蓮縣公會劉理事長義豐、基隆市公會張理事長金定、台東縣公會廖理事長月瑛、澎湖縣公會呂理事長正華。

101/10/18 司法院民事廳函復本會，有關請釋抵押權人領取執行法院拍賣抵押物所得價金，應否提出借據或本票債權證明文件乙事，相關說明略謂如下：

按抵押權人或質權人，聲請拍賣抵押物或質物之強制執行，應提出債權及抵押權或質權之證明文件及法院為許可強制執行之裁定正本，強制執行法第 6 條第 1 項第 5 款定有明文。是抵押權人於聲請執行法院拍賣抵押物時，既已提出法院為許可強制執行之裁定正本及其債權證明文件，嗣於領取拍賣抵押物所得價金時，自毋庸再提出各該證明文件。

101/10/19 內政部函知本會為提高不動產成交案件實際資訊揭率，

有關申報書備註欄註明事項，請轉知所轄各公會依說明事項辦理，相關說明略謂如下：

- 一、內政部 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010217549 號令發布之「不動產成交案件實際資訊申報書格式」，其中不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）備註欄，係指與不動產交易相關資訊未盡事項，可於本欄內註明。另以買賣為登記原因，卻無實際交易價格者，亦可於備註欄敘明無交易價金之詳細理由；租賃及預售屋申報書亦有類此規定，合先敘明。
- 二、查 101 年 8 月申請登記之不動產成交申報登錄案件，自 10 月 16 日起對外開放查詢，經查全國買賣案件總數為兩萬多件，因須對資料抽查核對，篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊，方對外提供查詢。現階段供查詢揭露率約僅 7 成，外界一再要求提高揭露率。故備註欄所備註之事由如未影響價格而可對外提供查詢者，內政部將於剔除姓名等個人資料後，一併對外揭露。另備註欄註記事項應與交易事實相符，以免有申報不實之疑慮。

101/10/19 內政部營建署函送本會，有關該署 101 年 10 月 9 日召開研商停車空間及防空避難設備集中留設，於留設之建築物重建其設置及登記執行方式會議紀錄乙份。

101/10/23 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（101 年 10 月份）會刊。

101/10/23 內政部函知本會，有關內政部 96 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0960728156 號函釋公司申辦法人分割登記事宜乙案，相關說明略謂如下：
依經濟部上開函釋，公司之登記及認許辦法第 6 條規定

，股份有限公司為分割時，應於實行後 15 日內，向主管機關申請為變更、解散、設立之登記。但經目的事業主管機關核准應於分割基準日核准分割登記者，不在此限。是以，企業依企業併購法第 32 條進行分割時，應依上開規定辦理公司登記，無須事先向公司主管機關申請核准。爰內政部旨揭函說明二（三）3.（四）3 及（五）7 關於法人分割規定之「主管機關核准函」或「主管機關核准之日」，如申請分割登記之公司應事先經其目的事業主管機關核准分割者（例：金融機構合併法第 5 條第 1 項規定之「非農、漁會信用部之金融機構」及銀行法第 58 條規定之「銀行」，須事先向行政院金融監督管理委員會申請核准），分指該目的事業主管機關核准函或該函之發文日期；無須事先經其目的事業主管機關核准分割者，則分指公司主管機關核准其申請公司變更、解散或設立登記之核准函或該函之發文日期。

101/10/24 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」計畫案第二次座談會。

101/10/24 苗栗縣政府稅務局函知本會，該局 100 年度網路申報獎勵活動截至本年 6 月 30 日止，已圓滿結束，承蒙本會會員踴躍配合參與，使該局網路申報作業得以順利推展，惟為感謝各位申報人大力支持協助推動該縣稅政，特再舉辦 101 年度的網路申報獎勵活動，獎品豐富，請轉知所屬會員踴躍參加，相關說明略謂如下：
依據該局訂定之 101 年度推動網路申報作業獎勵活動，凡自 101 年 7 月 1 日至 102 年 6 月 30 日活動期間，使用該縣地方稅網路辦（代）理不動產移轉（土地增值稅及契稅申報）及房屋稅申辦事項者，分不動產申報成績優良獎與房物稅申辦成績優良獎兩項，每項均有豐富獎品

，活動詳細辦法請參照該局「101 年度推動網路申報作業獎勵活動」。

101/10/25 內政部函復本會有關為農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用事宜提出不同見解一案，相關說明略謂如下：

查內政部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010092343 號函係依據農業發展條例主管機關行政院農業委員會 101 年 2 月 3 日農企字第 1000173043 號函所為之函釋。至本會所提之見解，經該部轉請農委會表示意見，該會以上開 101 年 10 月 19 日函復略以：「…查本會 101 年 2 月 3 日農企字第 1000173043 號函已說明旨揭規定之立法意旨，就本條例修正後繼承之耕地得例外分割，係源自其繼承共有關係，則倘若繼承人將其應有部分移轉予第三人，其共有關係已非來自繼承，則第三人自無法繼受繼承人地位，而得請求將耕地辦理分割為單獨所有。爰共有關係非來自繼承所為，應無旨揭條款規定之適用。至因非繼承而產生之新共有關係，倘符合分割後每人所有面積達 0.25 公頃以上，並無禁止分割，…」是以，內政部 101 年 2 月 9 日函釋中所指繼承後再有其他因非繼承行為介入所成立之共有關係，由於該共有關係已非因繼承而形成，當無農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款規定適用等語，尚無違農業發展條例之立法意旨與立法精神。

101/10/29 內政部函送本會，有關「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告及附件乙份，請加強宣導推廣，相關說明略謂如下：

一、本應記載及不得記載事項，自中華民國 102 年 5 月 1 日生效，各有關機關團體或民間業者欲翻印本記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內

政部 101 年 10 月 29 日內授中辦地字第 1016651846 號公告」，不得擅自修改內容。

二、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得內政部同意，並於翻印完成後報內政部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報內政部。

101/10/29 內政部函送本會，有關修正「成屋買賣契約書範本（含簽約）」公告及附件乙份，請加強宣導推廣，相關說明略謂如下：

一、修正旨揭範本自公告後提供各界參考，各有關機關團體或民間業者欲翻印本記載事項時，請註明「本範本由內政部 101 年 10 月 29 日內授中辦地字第 1016651845 號公告」，不得擅自修改內容。

二、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得內政部同意，並於翻印完成後報內政部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報內政部。

101/10/29 本會函知各直轄市、縣（市）地政士公會，自不動產實價登錄制度施行後，有關買賣公契印花稅申報究應依成交實價抑或公告現值計課，本會謹徵詢所屬各會員公會是否贊同提請中央主管機關釋示，相關說明略謂如下：

一、茲將決定贊同或不贊同向中央主管機關請釋之疑慮理由，分別略述如下：

（一）如贊同請釋後，可能產生之後果：

1、據瞭解財政部業於民國 92 年間已有關於公契印花應按買賣實際成交價格計貼之函釋，僅因稽徵機關未能掌握核課稅源資訊，故坊間基於委託當事人節稅原

因，一般代理人均以公告現值計貼印花。

2、惟如正式向中央主管機關請釋後想必將獲同民國 92 年財政部函示公契應依實際成交價格計貼印花之明確規定。而恐促使提早揭開「實價課稅」機制的序幕，影響全國整體納稅義務人權益（應繳稅額高低差異懸殊）甚鉅，滋事體大。

(二) 如不贊同請釋後，可能產生之後果：

由於目前絕大多數會員同業仍按坊間慣例以公告現值為公契印花稅計貼之依據標準，惟自不動產成交實價登錄施行後，如仍以公告現值為公契依據標準貼花，恐將因申報不實而使納稅義務人遭數倍印花罰鍰（雖然政府目前仍強調尚不予啟動實價課稅之機制），同時亦可能損及地政士專業信譽形象，甚至遭委託人求償等法律責任。

二、綜觀以上分析理由後，是否贊同本會向中央主管機關提出請釋，敬請各公會依式表示意見，並於本(101)年 11 月 9 日前傳真回復本會，俾憑彙整各會員公會意見後，決定是否請釋。

本案業經統計徵詢意見結果，決不予提請中央主管機關釋示為宜。

101/10/31 內政部函復本會，有關所提不動產交易實價登錄相關應用系統修正建議，相關說明略謂如下：

地政士公會全國聯合會101年10月11日全地公(6)字第1016599號函說明二處理情形一覽表

項次	問題	處理情形
(一)	實價登錄資料發現有疏漏或錯誤而需先撤銷再行重新申報之案件，建請比照稅務申報系統之更正作業方式辦理，否則極易不慎造成逾期申報登錄情況產生。	目前申報人申報登錄操作過程或完成時皆可隨時匯出xml檔，若需發現有誤時，可匯入免重登。本部將參照稅務申報系統之更正作業方式提供更合理作業方式。
(二)	建請儘速研發新增可批次申報之線上申報登錄系統以改善目前申報大批地登記業務者仍需逐筆登打相關標示資料(建請系統可自動顯示帶入之基本資料，應含公設部份)且稍不慎極易疏漏其中部份個案登錄之沉重業務風險。	本部已規劃開發批次離線登錄機制。為符合需求，請指定專人配合本部訪談及檢測。
(三)	建請線上申報系統除以「自然人憑證」外，應新增加由組織及團體憑證管理中心(簡稱XCA)發發之「自由職業事務所」類別IC卡憑證，亦得據以列為申報登錄方式之選項。	經查目前系統可調整使以XCA比照「自然人憑證」提供憑證申報服務。本提案作業前提為登記案件送件時需以送件人XCA統編為之，本部將評估確認其可行性後開發提供。
(四)	對於不動產成交案件實際資訊申報書中之「權利人聯絡電話」欄位係設定為必填項目，否則無法進入下一頁，致使無法順利完成登錄程序，實有陷地政士於窒礙難行困境之虞，尤以建設公司基於保護客戶個人資料的職責理由，常不配合地政士而提供權利人電話，因此，謹建請是否得以建設公司專線取代之。	倘若申報人為地政士或經紀業，其權利人電話欄位是否需填報，本部將評估其必要性後決定是否修正系統。
(五)	建請申報登錄系統應新增可提供申報期限到期前，預為通知申報人之需求功能，以免防止偶有因對於期限日計算基準點產生認知上誤差者，所導致逾期申報登錄之不堪後果。	本部已開發完成地政單位內部產製即將逾期報表，並據以電話主動通知申報義務人。另將規劃開發結合手機簡訊通知。

101年10月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101年11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	695.7	687.5	690.1	687	678.2	682	692.7	685.8	669.5	657.6	666.3	671.2
民國 52 年	665.1	664.7	662.7	658.7	664.7	670.4	678.6	677.3	656.8	657.6	665.5	667.1
民國 53 年	666.3	665.5	667.5	672	669.1	674.9	679.9	672.8	663.5	653.3	654.4	663.1
民國 54 年	672	674	676.5	674	670.4	667.1	666.3	662.3	659.1	664.7	663.1	659.1
民國 55 年	660.7	670.4	671.2	666.7	665.5	649.8	649.1	652.5	638.9	634.9	643.4	648.3
民國 56 年	643.4	631.6	642.6	643.8	641.5	636.3	628	629.4	623	626.2	626.9	620.9
民國 57 年	618.2	622.7	620.6	595.5	592	581.7	572.3	557.8	566.4	562.7	573.8	585.7
民國 58 年	580.7	573.2	575.3	572.6	579.2	574.1	562.4	551.1	551.7	505.9	528.7	553.6
民國 59 年	559.8	550.6	547.6	544.6	547.6	551.7	542.7	527.2	514.2	521.9	528.4	533.6
民國 60 年	524.2	526.2	528.7	530	529.2	529.2	529	520.2	520.5	516.8	518.3	519.7
民國 61 年	527.2	516.3	517.3	516.8	514.4	509.2	504.5	487.4	488.9	508.7	515.1	506.4
民國 62 年	520	512.5	514.2	506.6	500.2	495	481.2	470.9	451.8	418.7	410.6	408.2
民國 63 年	371.8	322.8	318.4	320.6	323.2	324.3	320.1	316.6	306.7	307.3	302.9	304.7
民國 64 年	307.5	307.2	309.8	307.7	307.5	300.8	300.8	299.7	300	296.2	298.6	304
民國 65 年	298.9	297.7	295.4	294.7	296.2	297.4	296.1	294	294.2	295.9	296.5	293.4
民國 66 年	289.5	284.9	286	283.9	282.6	274	273.7	262.2	265.9	268.8	273.5	274.8
民國 67 年	270.2	268.1	267.8	263	263.2	263.4	264.2	259.4	255.4	253.3	254.2	255.3
民國 68 年	254.4	253.2	249.9	245	242.9	240.4	238.3	232.2	225	225.6	228.8	226.9
民國 69 年	218	213.8	212.6	211.5	207.6	202.2	200.8	196.3	189	185.7	185.5	185.7
民國 70 年	177.7	174.7	173.9	173.2	173.9	172.3	171.6	170	167.9	168.9	170	170.2
民國 71 年	169.1	169.7	169.3	168.8	167.8	167.4	167.5	162.6	164.1	165.5	166.8	166.2
民國 72 年	166.1	164.5	163.8	163.1	164.2	163	164.9	165	164.4	164.5	165.9	168.2
民國 73 年	168.1	166.4	165.9	165.7	163.6	163.8	164.2	163.6	163.1	163.7	164.7	165.5
民國 74 年	165.4	164.1	164	164.8	165.4	165.6	165.4	166.1	163.4	163.6	165.9	167.7
民國 75 年	166.1	165.7	165.7	165.2	165	164.6	165	164.1	160.1	160.4	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	163.8	164.1	165.5	164.9	164.8	164.7	162.8	161.5	160.9	162.4	162	160.3
民國 77 年	162.9	163.6	164.5	164.3	162.5	161.5	161.5	159.2	158.7	157.6	158.4	158.5
民國 78 年	158.5	157.2	156.8	155.4	154.2	154.7	155.4	154.1	150.2	148.7	152.7	153.7
民國 79 年	152.7	152.9	151.7	150.2	148.7	149.3	148.3	145.9	141	144.1	146.9	147
民國 80 年	145.4	144.5	145.3	144.3	143.8	143.5	142.5	142.2	142	140.6	140.2	141.5
民國 81 年	140.1	138.9	138.7	136.5	136	136.4	137.4	138	133.7	133.8	136	136.8
民國 82 年	135.2	134.8	134.3	132.8	133.3	130.8	133	133.6	132.7	132.2	131.9	130.8
民國 83 年	131.4	129.7	130	128.9	127.7	128	127.8	124.8	124.4	125.8	126.9	127.4
民國 84 年	124.8	125.4	125.2	123.4	123.6	122.3	123	122.7	122	122.3	121.8	121.8
民國 85 年	122	120.8	121.5	120	120.2	119.4	121.3	116.8	117.5	117.9	118	118.8
民國 86 年	119.7	118.4	120.2	119.4	119.2	117.3	117.4	117.5	116.7	118.3	118.6	118.5
民國 87 年	117.3	118	117.3	116.9	117.3	115.6	116.4	117	116.3	115.3	114.2	116.1
民國 88 年	116.9	115.6	117.9	117	116.7	116.6	117.4	115.6	115.6	114.9	115.2	115.9
民國 89 年	116.3	114.6	116.6	115.6	114.9	115	115.7	115.3	113.7	113.7	112.7	114
民國 90 年	113.6	115.8	116.1	115.1	115.2	115.2	115.6	114.8	114.3	112.6	114	116
民國 91 年	115.5	114.1	116.1	114.9	115.5	115.1	115.1	115.1	115.2	114.6	114.6	115.1
民國 92 年	114.3	115.9	116.3	115	115.1	115.7	116.2	115.8	115.5	114.6	115.1	115.2
民國 93 年	114.3	115.2	115.2	113.9	114	113.8	112.5	112.9	112.3	112	113.4	113.3
民國 94 年	113.7	113	112.6	112.1	111.5	111.1	109.8	109	108.9	109	110.6	110.9
民國 95 年	110.8	111.9	112.2	110.7	109.7	109.2	109	109.6	110.2	110.3	110.4	110.1
民國 96 年	110.4	109.9	111.2	110	109.7	109.1	109.3	107.9	106.9	104.7	105.3	106.6
民國 97 年	107.2	105.9	107	105.9	105.8	103.9	103.3	103.1	103.7	102.3	103.3	105.3
民國 98 年	105.7	107.3	107.2	106.4	105.9	106	105.8	103.9	104.6	104.2	105	105.5
民國 99 年	105.4	104.8	105.8	105	105.1	104.8	104.4	104.4	104.3	103.6	103.4	104.2
民國 100 年	104.2	103.5	104.4	103.6	103.4	102.8	103.1	103	102.9	102.4	102.4	102.2
民國 101 年	101.8	103.2	103.1	102.1	101.6	101	100.6	99.6	100	100		

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 137 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 101 年 11 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