

正確・時效・專業・服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 12 月 20 日出版

第 138 期

- ◎修正「耕地分割執行要點」
- ◎公私共有之公共設施用地依土地法第 34 條之 1 規定為全部處分之執行疑義
- ◎公告 102 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法金額
- ◎有關未申報之祭祀公業請派下員戶籍謄本，其利害關係如何認定疑義
- ◎研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及系統」相關事宜會議紀錄

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

- 101/11/12 修正「耕地分割執行要點」…………… 1
101/11/12 修正「都市計畫法臺灣省施行細則」…………… 2

二、地政法令

- 101/11/06 訂有三七五租約之地籍清理代為標售土地，並經承租人主張優先購買取得，不宜以決標價金三分之二價格取得……………20
101/11/08 區分所有建築物明確規範地下停車場之登記方式及公共設施比例持分，以維護消費者權益乙案……………22
101/11/22 公私共有之公共設施用地依土地法第 34 條之 1 規定為全部處分之執行疑義……………23
101/11/26 有關直轄市、縣（市）政府囑託登記機關辦理註記登記之疑義……………24

三、稅務法令

- 101/11/16 財政部及各權責機關在 101 年 10 月 25

日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 101 年版「土地稅法令彙編」者，自 102 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用……………25

- 101/11/16 公告 102 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額及課稅級距之金額……………25
101/11/27 公告 102 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法金額……………26
101/11/28 公告 102 年度個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、應扣除之金額及免予計入之保險死亡給付金額……………27

四、其他法令

- 101/11/05 有關未申報之祭祀公業請派下員戶籍謄本，其利害關係如何認定疑義……………28
101/11/08 經法院裁判確定之收養無效、撤銷收養、終止收養無效及撤銷終止收養各戶籍

登記得向任一戶政事務所申請登記……………	29
101/11/12 研商「不動產成交案件實際資訊申報登 錄制度及系統」相關事宜會議紀錄……………	29
101/11/16 關於已領有使用執照、未辦理保存登記 之建築物或雜項工作物未經申辦拆除執 照即拆除完竣，嗣後拆除行為人以外之 人於同一基地申請建築許可之處理方式 乙案……………	31
101/11/20 關於停車位寬度及長度寬減疑義……………	32
101/11/26 關於「青年安心成家方案」申請人之分 戶配偶之繼父是否屬於家庭成員……………	33
101/11/27 關於青年安心成家方案核定戶同時享有 政府其他住宅補貼疑義……………	33
101/11/28 關於青年安心成家方案申請人持有之共 有住宅面積以地政機關資料為主……………	34
101/11/29 申請青年安心成家前二年零利率利息補 貼合格戶應放棄原有租金補貼資格……………	35

五、判解新訊

101/11/08 土地所負回饋義務公法上法律關係是否 存在，事實審法院應依標準決定其是否 行政處分後，始能正確闡明訴訟類型……………	35
101/11/09 以抵押權擔保之債權，其請求權雖因時 效消滅，但抵押權仍有五年行使期間， 自不得以債權不存在請求塗銷抵押權……………	36
101/11/15 租約續訂登記依租約續訂核定處分而為 ，租約續訂核定處分未被撤銷前，除有 其他得撤銷事由，難認違法而得撤銷……………	36

六、大法官釋示

101/11/21 財政部令捐地申報列舉扣除額金額認定 標準依該部核定，違憲？……………	37
-------------------------------------------------	----

七、會務動態

本會 101 年 11 月份重要會務動態……………	39
---------------------------	----

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（101. 11. ）……………	59
------------------------------	----

中央法規

※修正「耕地分割執行要點」

內政部民國 101 年 11 月 12 日台內地字第 1010349333 號令

修正「耕地分割執行要點」第十一點規定，自即日生效。

附修正「耕地分割執行要點」第十一點規定

耕地分割執行要點第十一點修正規定

十一、依本條例第十六條第一項第三款及第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其應有部分，仍維持共有者，不在此限。

依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。但持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。

耕地分割執行要點第十一點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
十一、依本條例第十六條第一項第三款及第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其	十一、依本條例第十六條第一項第三款及第四款規定申請分割之耕地，應分割為單獨所有。但耕地之部分共有人協議就其	有關耕地分割案件，倘將耕地之一部分留做通路而不得已須繼續保持共有或因家祠坐落仍須維持共有等情形，作為不得分割之事由，致影響整宗耕地須保持共有而無法分割，除產權單純化之目的未能達成，

應有部分，仍維持共有者，不在此限。 依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。但持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。	應有部分，仍維持共有者，不在此限。 依前項規定辦理分割者，其分割後之耕地不得有全體繼承人或全體共有人維持共有之情形。	亦恐引發產權爭議致不利耕地利用；故依農業發展條例第十六條第一項第三款或第四款規定辦理分割，係因法院確定判決或和解筆錄，而有全體共有人就耕地之一部分維持共有之情形，在無違農業發展條例第十六條第二項規定之前提下，參酌民法第八百二十四條第四項規定，賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，爰於第二項增訂但書規定，持憑法院之確定判決或和解筆錄辦理分割者，不在此限。
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※修正「都市計畫法臺灣省施行細則」

內政部民國 101 年 11 月 12 日台內營字第 1010337209 號令

修正「都市計畫法臺灣省施行細則」部分條文。

附修正「都市計畫法臺灣省施行細則」部分條文

都市計畫法臺灣省施行細則部分條文修正條文

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節

、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力,電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。

三、經營下列事業：

- (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
- (二) 噴漆作業。
- (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
- (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
- (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
- (六) 彈棉作業。
- (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (九) 鍛冶或翻砂者。
- (十) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者,不在此限。
- (十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用,不作爲經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者,不在此限。
- (十二) 塑膠類之製造者。
- (十三) 成人用品零售業。

四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者,或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者,不在此限。

五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

六、探礦、採礦。

七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者,不在此限。

八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用,不作爲經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者,不在此限。

九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣(市)政府實地勘查認爲符合安全隔離者,不在此限。

十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦(魚)場其設置地點面臨十二公尺以上道路,且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者,不在此限。

十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶

室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。

十二、飲酒店。

十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。

十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。

十六、人造或合成纖維或其中間物之製造者。

十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。

十九、肥料製造者。

二十、紡織染整工業。

二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

二十二、金屬表面處理業。

二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、

農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第十六條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經縣（市）政府審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十三款使用面積及第二項使用樓層之限制：

一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。

二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。

三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。

四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

第十七條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

（一）製造爆竹或煙火類物品者。

- (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。

(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。

(十九) 使用機器錘之鍛冶者。

- 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。
- 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 八、乳品工廠、堆肥舍。
- 九、土石方資源堆置處理場。
- 十、賽車場。
- 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- 十二、其他經縣（市）政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

- (一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、

- 過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
- (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (五) 煤氣或炭製造者。
- (六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- (七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (八) 氟、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物

- 質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- (十) 屠宰場。
- (十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (十二) 製紙漿及造紙者。
- (十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (十四) 瀝青之精煉者。
- (十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- (十六) 電氣用炭素之製造者。
- (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (十八) 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- (十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (二十) 銅、鐵類之煉製者。
- (二十一) 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- (二十二) 以原油為原料之煉製工業。
- (二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五) 以煤為原料煉製焦炭之工業。

(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經縣（市）政府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三) 員工單身宿舍及員工餐廳。

(四) 其他經縣（市）政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。

(二) 環境檢驗測定業。

(三) 消毒服務業。

(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附

屬設施。

(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。

(七) 倉儲業相關設施。（賣場除外）

(八) 冷凍空調工程業。

(九) 機械設備租賃業。

(十) 工業產品展示服務業。

(十一) 剪接錄音工作室。

(十二) 電影、電視設置及發行業。

(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。

(十五) 機車、汽車及機械修理業。

(十六) 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。

(十七) 經核定之企業營運總部及其相關設施。

(十八) 經縣（市）政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

(一) 警察及消防機構。

(二) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。

(三) 自來水或下水道抽水站。

(四) 自來水處理場（廠）或配水設施。

- (五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。
- (六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (七) 電信機房。
- (八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- (九) 土石方資源堆置處理場。
- (十) 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - 1、醫療機構。
 - 2、護理機構。
- (十一) 社會福利設施：
 - 1、兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。
 - 2、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。
 - 3、身心障礙福利機構。
- (十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- (十三) 郵局。
- (十四) 汽車駕駛訓練場。
- (十五) 客貨運站及其附屬設施。
- (十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- (十七) 電業相關之維修及其服務處所。
- (十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
- (十九) 其他經縣(市)政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、一般商業設施：

- (一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (三) 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)政府審查通過者。
- (六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)政府審查通過者。
- (七) 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

前項第一款至第四款之設施，應經縣(市)政府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，縣(市)政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第二十七條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經縣（市）政府審查核准，得為下列之使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、保防、消防設施。
- 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 四、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- 六、土石方資源堆置處理。
- 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 九、造林及水土保持設施。
- 十、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 十三、休閒農業設施。
- 十四、農村再生相關公共設施。
- 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十

五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第一款至第十三款設施之申請，縣（市）政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第二十九條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第二十九條之一、第二十九條之二及第三十條所規定者，不在此限。

申請興建農舍須符合下列規定：

- 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農業用地或農場。
- 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 三、都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地

是否分割，均不得再行申請興建農舍。

四、農舍不得擅自變更使用。

第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

第二十九條之一 農業區經縣（市）政府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。

縣（市）政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要

設施。

縣（市）政府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第三十條之一 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

- （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- （三）員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。
- （四）其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

- （一）網路增值服務業。
- （二）有線、無線及電腦資訊業。
- （三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

- （一）電子資訊供應服務業。
- （二）電信器材零售業。
- （三）通信工程業。

(四) 金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第三十四條之一 內政部、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定或變更都市計畫，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於都市計畫書訂定增加容積獎勵之規定。

第三十四條之二 都市計畫範圍內屋齡三十年以上五層樓以下之公寓大廈合法建築物，經所有權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，得依該合法建築物原建築容積建築；或符合下列條件者，得於法定容積百分之二十限度內放寬其建築容積：

- 一、採綠建築規劃設計：建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
- 二、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。
- 三、應用智慧建築技術：建築基地及建築物採智慧建築設計，取得候選智慧建築證書，且通過智慧建築等級評估銀級以上。
- 四、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。
- 五、其他對於都市環境品質有高於法規規定之具體貢獻。

縣（市）政府辦理審查前項條件時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。

第三十三條第二項規定辦理重建者，不得再依第一項規定申請放寬建築容積。

第三十五條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。

各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。

第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，都市計畫擬定機關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。

第四十條 高氫離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

地政法令

※訂有三七五租約之地籍清理代為標售土地，並經承租人主張優先購買取得，不宜以決標價金三分之二價格取得

內政部民國 101 年 11 月 6 日台內地字第 1010347664 號函

主旨：訂有三七五租約之地籍清理代為標售土地，並經承租人主張優先購買取得，不宜比照平均地權條例第 11 條規定，以決標價金三分之二價格取得土地所有。

說明：

- 一、按平均地權條例第 11 條規定：「依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」查該規定係指依法徵收或照價收買之出租耕地而言，與地籍清理代為標售土地情形有別，是以本案無從依該規定辦理，合先敘明。
- 二、次按上開規定，乃基於耕地承租人之租賃權係憲法上保障之財產權，惟於耕地被徵收或照價收買時將隨同所有權而消滅，爰明定相關補償規定（司法院大法官會議第 579 號解釋理由參照）。然以地籍清理代為標售之土地，係採現況標售方式為之，如預訂有三七五租約者，除應於標售公告中載明訂有該租約情形外，其土地標售底價並將就該負擔之租賃權價值酌減後訂之，以供承租人及第三人於投標時參考；另決標後，該承租人並得視決標金額多寡，自行決定是否主張以同一條件主張優先購買，尚無損及其租賃權，故亦不宜援比上開規定予以補償。
- 三、又該標售土地如因承租人未主張優先購買而為得標人等取得，或經二次標售未標出而囑託登記國有者，並得依耕地三七五減租條例第 25 條：「在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申請為租約變更之登記。」之規定辦理，併予敘明。

※區分所有建築物明確規範地下停車場之登記方式及公共設施比例持分，以維護消費者權益乙案

內政部民國 101 年 11 月 8 日內授中辦地字第 1016040740 號函

主旨：有關黃國策顧問於 101 年 10 月 1 日出席世界臺灣商會聯合總會第 18 屆年會時，對當前經濟發展及國內相關政策提出建言，其中提及應就區分所有建築物明確規範地下停車場之登記方式及公共設施比例持分，以維護消費者權益乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院秘書長 101 年 10 月 9 日院臺經字第 1010064048 號函檢送總統府秘書長 101 年 10 月 5 日華總一義字第 10100222510 號致行政院函辦理。
- 二、近年來區分所有建物共有部分項目態樣繁多，個別建案與消費族群不同，其所需共有部分之內容、位置及範圍也不盡相同，本部基於「法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非就每一個別停車位，其使用上必包含車位、車道及其必要之空間」之理由，同時配合土地登記規則第 81 條規定，限縮其他由起造人或區分所有權人約定為共有部分之項目，亦應按其設置目的及使用性質為約定，已於 100 年 6 月 15 日修正發布「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 12 點第 2 項第 4 款將法定停車空間（含車道及其必要空間）明定應以共有部分辦理登記，期能有效保障消費者權益，減少交易糾紛。
- 三、副本抄送各直轄市、縣（市）政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會及中華民國地政士公會全國聯合會，請貴府（局、處）、公會全國聯合會配合落實執行上開規定，並請加強宣導所屬登記機關及會員遵照辦理。

※公私共有之公共設施用地依土地法第 34 條之 1 規定為全部處分之執行疑義

內政部民國 101 年 11 月 22 日內授中辦地字第 1016652185 號函

主旨：內政部核復公私共有之公共設施用地依土地法第 34 條之 1 規定為全部處分，建議修正該法條執行要點第 4 點等規定一案。

說明：

- 一、查都市計畫法第 52 條規定，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。同法第 53 條規定及行政院 69 年 6 月 25 日台內字第 7172 號函核釋有何種公共設施保留地得出售予興建事業人、76 年 1 月 21 日台（76）財字第 1230 號函示：公有公共設施用地，政府僅得出租或讓售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體有案，是有關公有公共設施用地之處分出售，應依上開都市計畫法及行政院函示規定辦理。準此，公有公共設施用地，於都市計畫法既未全面禁止私有，自不宜一律認有受土地法第 14 條第 1 項第 10 款規定之限制，從而公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，於限制出售對象之規定下，仍得依土地法第 34 條之 1 規定出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。
- 二、至於……建議修正土地法第三十四條之一執行要點第 4 點，就公私共有土地，規定應先辦理分割後，其餘私有部分再行處分，及併同修正旨揭函釋乙節，查上開執行要點仍本部依職權訂頒之行政規則，其第 4 點僅規範私有部分共有人就公私共有土地全部為處分時，有土地法第 34 條之 1 規定之適用。又中央法規標準法第 5 條第 2 款規定，關於人民之權利、義務者，應以法律定之，故於土地法第 34

條之 1 並無公私共有土地應先就公有部分辦理分割之規定時，尚不得逕以其執行要點限制共有人之權利。次查本部旨揭 88 年函，係就土地法第 14 條第 1 項第 5 款所稱不得私有之「公共交通道路」，核釋不包括尚未徵收開闢之計畫道路用地，亦即公私共有尚未徵收開闢之計畫道路用地，其處分時仍有土地法第 34 條之 1 之適用；至於該共有土地處分或移轉時，於其他法律有限制或禁止規定者，自仍應受其法律規定之拘束，爰公私共有之公共設施用地，依土地法第 34 條之 1 規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第 52 條、第 53 條等相關規定之拘束。

※有關直轄市、縣（市）政府囑託登記機關辦理註記登記之疑義

內政部民國 101 年 11 月 26 日內授中辦地字第 1016041194 號函

主旨：有關直轄市、縣（市）政府得否依產業創新條例第 51 條第 3 項規定囑託登記機關辦理註記登記一案。

說明：

- 一、查「公民營事業開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施之所有權，應無償移轉登記予各該管理機構。但公共設施用地及公共建築物與設施係供不特定對象使用或屬社區範圍內者，其所有權應登記為所在地之直轄市、縣（市）有，並由該直轄市、縣（市）主管機關管理。前項公民營事業移轉登記所有權予各該管理機構後，該公共設施用地或公共建築物與設施之租售、設定負擔或為其他處分，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不生效力。」為產業創新條例第 51 條第 2、3 項所明定，是為避免上開公共設施用地或公共建築物與設施，有未經直轄市、縣（市）主管機關核准而為出售、設定負擔或為其他處分，致失

其效力之情形，同意由各直轄市、縣（市）政府將公民營事業開發之產業園區尚未註記之部分公共設施用地及公共建築物與設施之地段及地、建號等列冊囑託該管登記機關於登記簿標示部其他登記事項欄辦理註記登記。

- 二、請各直轄市政府地政局、縣（市）政府配合上開註記登記，新增代碼「HC」，資料內容為「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」。

稅務法令

※財政部及各權責機關在 101 年 10 月 25 日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 101 年版「土地稅法令彙編」者，自 102 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用

財政部民國 101 年 11 月 16 日台財稅字第 10104057990 號令

- 一、本部及各權責機關在 101 年 10 月 25 日以前發布之土地稅釋示函令，凡未編入 101 年版「土地稅法令彙編」者，自 102 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。
- 二、凡經收錄於上開 101 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

※公告 102 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額及課稅級距之金額

財政部民國 101 年 11 月 16 日台財稅字第 10104645080 號函

依據：所得稅法第 5 條第 4 項及第 5 條之 1 規定。

公告事項：

- 一、102 年度綜合所得稅之免稅額，每人全年 85,000 元；納稅義務人及其配偶年滿 70 歲者，暨納稅義務人及其配偶之直系尊親屬年滿 70 歲受納稅義務人扶養者，每人每年 127,500 元。
- 二、102 年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除額 79,000 元；有配偶者扣除 158,000 元。
- 三、102 年度綜合所得稅之薪資所得特別扣除額，每人每年扣除數額以 108,000 元為限。
- 四、102 年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除數額以 108,000 元。
- 五、102 年度綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：
 - （一）全年綜合所得淨額在 520,000 元以下者，課徵 5%。
 - （二）超過 520,000 元至 1,170,000 元者，課徵 26,000 元，加超過 520,000 元部分之 12%。
 - （三）超過 1,170,000 元至 2,350,000 元者，課徵 104,000 元，加超過 1,170,000 元部分之 20%。
 - （四）超過 2,350,000 元至 4,400,000 元者，課徵 340,000 元，加超過 2,350,000 元部分之 30%。
 - （五）超過 4,400,000 元者，課徵 955,000 元，加超過 4,400,000 元部分之 40%。

※公告 102 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法金額

財政部民國 101 年 11 月 27 日台財稅字第 10104651050 號函

依據：遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 2 項。

公告事項：

- 一、遺產稅
 - （一）免稅額：1,200 萬元。

(二) 不計入遺產總額之金額：

- 1、被繼承人日常生活必需之器具及用品：80 萬元以下部分。
- 2、被繼承人職業上之工具：45 萬元以下部分。

(三) 扣除額：

- 1、配偶扣除額：445 萬元。
- 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 45 萬元。其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 45 萬元。
- 3、父母扣除額：每人 111 萬元。
- 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人 557 萬元。
- 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人 45 萬元。兄弟姊妹中有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 45 萬元。
- 6、喪葬費扣除額：111 萬元。

二、贈與稅

免稅額：每年 220 萬元。

※公告 102 年度個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、應扣除之金額及免予計入之保險死亡給付金額

財政部民國 101 年 11 月 28 日台財稅字第 10104651370 號函

依據：所得基本稅額條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 2 項、第 12 條第 5 項及第 13 條第 3 項。

公告事項：

- 一、102 年度個人之基本所得額在新臺幣（下同）600 萬元以下者，免依本條例規定繳納所得稅。
- 二、102 年度個人之基本所得額超過 600 萬元者，其基本稅額為

基本所得額扣除 600 萬元後，按 20% 計算之金額。

- 三、本條例第 12 條第 1 項第 2 款但書規定之保險死亡給付，102 年度每一申報戶全年合計數在 3,000 萬元以下部分，免予計入個人之基本所得額。

其他法令

※有關未申報之祭祀公業請派下員戶籍謄本，其利害關係如何認定疑義

內政部民國 101 年 11 月 5 日內授中民字第 1015730847 號函

主旨：有關未申報之祭祀公業請派下員戶籍謄本，其利害關係如何認定疑義，請依說明二查照辦理並轉知。

說明：

- 一、依據本部 101 年 8 月 27 日台內戶字第 10102556991 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」討論事項案由 3 決議及本部 101 年 10 月 24 日內授中民字第 1015730820 號函「本部 101 年度祭祀公業及神明會業務研討會會議紀錄」討論事項第 2 案決議辦理（均諒達）。
- 二、查祭祀公業無管理人、管理人行方不明或管理人拒不申報者，得由派下現員過半數推舉派下現員一人辦理申報，為祭祀公業條例第 6 條第 2 項明定。爰派下員可經由已知派下現員過半數推舉為祭祀公業之申報人，並依相關規定申請其他派下員之戶籍謄本。至於派下員（被推舉之申報人）為辦理祭祀公業申報或派下員變動申報，以利害關係人身分申請其他派下員戶籍謄本，除應繳驗身分證明文件外，得請當事人檢具利害關係之證明文件，如派下現員之過半數推舉書、祭祀公業派下全員系統表、派下現員名冊、

不動產權狀影本或土地（建物）登記謄本、經地政機關清查造冊由公所公告或通知申報之相關文件等佐證資料，經本部 100 年 5 月 2 日台內戶字第 1000062013 號函釋有案，為現行認定利害關係人身分之依據。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，爰如派下員未出具鄉（鎮、市、區）公所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。

※經法院裁判確定之收養無效、撤銷收養、終止收養無效及撤銷終止收養各戶籍登記得向任一戶政事務所申請登記

內政部民國 101 年 11 月 8 日台內戶字第 1010338099 號公告

主旨：新增得向任一戶政事務所申辦之戶籍登記項目，如公告事項，並自 101 年 12 月 1 日實施。

依據：戶籍法第 26 條第 1 款。

公告事項：

- 一、經法院裁判確定之收養無效、撤銷收養、終止收養無效及撤銷終止收養各戶籍登記得向任一戶政事務所申請登記。
- 二、本公告另刊載於本部戶政司全球資訊網（<http://www.ris.gov.tw/>）。

※研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及系統」相關事宜會議紀錄

- 一、開會時間：101 年 11 月 12 日（星期一）下午 2 時
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟第 18 樓第 1 會議室
- 三、主席：林次長慈玲
記錄：何圳達

四、出席人員及單位（如後附簽到簿）

五、結論：

- （一）有關業者建議制度上路初期之逾期申報案件應予免罰 1 節，逾期裁罰個案認定，屬地方政府權責，如有異議仍應以行政救濟方式為之，並請各地方政府參照行政程序法相關規定，就個案妥適處理。至於不實案件之裁罰請地政司法制人員研究研訂裁罰適用標準之可行性，供各地方政府決定裁罰與否之參考。
- （二）對於不諳電腦操作之申報義務人，請各地方政府協助以紙本受理申報登錄；惟採紙本送件方式時，申報登錄人仍應在場，並檢視地政事務所協助申報登錄資訊內容後方完成申報程序。
- （三）地政士辦理申報登錄應可收取費用之建議，仍應回歸市場機制，如有勞務支出或申請相關資訊費用，應由地政士與當事人約定處理，不宜訂定一致性之收費標準，以遵守公平交易法規定。
- （四）請地政司於下個月完成登錄系統備註欄增加不同特殊交易樣態選項功能，供申報人選取並加以揭露，以提高揭露率。
- （五）與會者提及關於目前 1-50 號門牌或地號查詢區間方式，建議標明單雙號之不同（即 1-49 號或 2-50 號），但因亦有認為目前 1-50 號已容易讓外界識別，不宜再縮小範圍之顧慮，故暫時維持現制，並請持續研議。
- （六）實價登錄資訊應在法令規定之範圍內，請本部地政司會同資訊中心研議建置 OPEN DATA 平台提供民眾利用。
- （七）本次短期建議事項如申報案件屆期前之簡訊通知、權利人拒不提供電話時，該欄位之填寫方式等事項，請

地政司儘速配合修正相關作業流程或系統，以爲因應。

(八) 相關系統修正建議，請地政司依 11 月 6 日會議決議，修正系統或列入系統新增功能，並請就各項改進作爲提出完成時程規劃，以利追蹤列管。

(九) 本次會議有關中長期之建議部分，請地政司持續蒐集各單位意見錄案辦理。

六、散會：下午 5 時 10 分

※關於已領有使用執照、未辦理保存登記之建築物或雜項工作物未經申辦拆除執照即拆除完竣，嗣後拆除行為人以外之人於同一基地申請建築許可之處理方式乙案

內政部民國 101 年 11 月 16 日內授營建管字第 1010811005 號函

一、按建築法（下稱本法）第 25 條規定，略以：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。…」；另關「建築物之拆除，違反建築法第 25 條規定者，依本法第 86 條第 3 款規定處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除，補辦手續。是以建築物未經申請核准給照許可，擅自拆除者，縱令處以罰鍰，拆除完竣，依法仍應補辦手續。…」、「…公有土地標售前，原土地管理機關未經申辦拆除執照即將地上建築物拆除…應查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條…規定辦理；至於標得土地之所有權人既非行為人，應無代行補辦拆除執照手續之義務，又該土地上原有建築物既已滅失不復存在，是標得土地之所有權人自得逕行申請建造執照」，分別爲本部 74 年 1

月 15 日台內營字第 284802 號函及 99 年 8 月 26 日內授營建管字第 099108073810 號函明釋在案。

二、本案所詢旨揭未經許可擅自拆除之建築物或雜項工作物，仍請按本部上開函示查明違法拆除建築物之行為人，依本法第 86 條規定課處罰鍰並勒令其補辦拆除執照手續。至於同一基地申請建築許可之起造人，如經貴局認定無前揭代行補辦拆除執照手續之義務，且土地上原有未辦理保存登記之建築物已滅失不復存在者，該起造人得逕行申請建造執照。

三、又同案另詢「…建築物或雜項工作物因未辦理保存登記故不知其所有權人爲何，先行拆除補辦拆除執照時，該建築物之產權應如何認定…」乙節，查申請拆除執照應檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，本法 79 條已爲明定。惟未辦理產權登記之建築物，其合法證明文件之檢附方式，請貴局就個案事實認定或依行政程序法第 159 條（第 2 項第 2 款）規定訂定行政規則憑處。

※關於停車位寬度及長度寬減疑義

內政部民國 101 年 11 月 20 日內授營建管字第 1010811102 號函

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第 60 條第 1 項第 2 款疑義乙案。

說明：按「……一、每輛停車位爲寬 2.5 公尺，長 6 公尺。……二、設置於室內之停車位，其 4 分之 1 車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減 25 公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。」爲建築技術規則建築設計施工編第 60 條第 1 項所明定。查上開第 2 款但書之修正說明「長邊鄰牆壁之停車位，上下車空間受牆壁限制，如車位寬度再予寬減 25 公分，駕駛人上下車空間過於緊迫，爰於第 1 項第 2 款增訂該種停車位寬度不得寬減」，是停車位寬度不得

寬減者，係包括停車位長邊全部或部分距離牆壁未達 25 公分者，至停車位長邊與柱之距離則無限制。

※關於「青年安心成家方案」申請人之分戶配偶之繼父是否屬於家庭成員

內政部營建署民國 101 年 11 月 26 日營署宅字第 1012927112 號函

主旨：關於函詢 101 年度「青年安心成家方案」申請案件審核作業，申請人之分戶配偶之繼父是否屬於家庭成員一案。

說明：依據青年安心成家作業規定第 2 點第 1 項第 8 款：「本規定名詞定義如下：（八）家庭成員：申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。」本案申請人之分戶配偶，與其戶籍外之直系親屬（母親）之再婚配偶（繼父）同一戶籍，本案配偶之母親未與申請人或配偶同一戶籍，爰本案申請人之繼父非家庭成員。

※關於青年安心成家方案核定戶同時享有政府其他住宅補貼疑義

內政部營建署民國 101 年 11 月 27 日營署宅字第 1010075755 號函

主旨：關於函詢辦理青年安心成家方案定期查核作業，核定戶同時享有政府其他住宅補貼疑義一案。

說明：

- 一、依據青年安心成家作業規定第 3 點第 5 項：「已取得政府其他購置或修繕住宅補貼資格而申請第一項第二款之貸款利息補貼者，應於提出申請時切結接受貸款利息補貼前願放棄原有住宅補貼資格，並應於評點時酌予扣分。」及同規定第 20 點第 1 項第 4 款：「辦理購置住宅貸款利息補貼

者有下列情形之一者，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生日起至終止日期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：（四）同時享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、修繕住宅費用補貼、租金補貼或政府其他住宅補貼。」。

- 二、本案補貼戶於 98 年度申請本方案時，即已享有 96 年度住宅補貼—購置住宅貸款利息補貼資格，且享有該利息補貼，惟該補貼戶申請青年安心成家住宅補貼，經 貴府審查符合資格並取得核發證明後，未放棄原 96 年度住宅補貼—購置住宅貸款利息補貼資格，致同時享有二項購置住宅貸款利息補貼，則應自事實發生日起終止上開二方案之利息補貼，並返還溢領之補貼利息。

※關於青年安心成家方案申請人持有之共有住宅面積以地政機關資料為主

內政部營建署民國 101 年 11 月 28 日營署宅字第 1010077106 號函

主旨：關於函詢李君申請 101 年度青年安心成家購置住宅貸款利息補貼案，申請人所附建物所有權狀未滿 40 平方公尺與財產所得清單顯示已超出 40 平方公尺之共有住宅疑義乙案。

說明：依據青年安心成家作業規定第 17 點第 1 項第 5 款：「新婚購屋、育有子女購屋或育有子女換屋者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：……（五）持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物登記電子謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。……」本案申請人配偶持有之共有住宅，該住宅之持分面積應以地政機關資料為主，若換算其持分面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該

處，則視為無自有住宅。

※申請青年安心成家前二年零利率利息補貼合格戶應放棄原有租金補貼資格

內政部營建署民國 101 年 11 月 29 日營署宅字第 1010077267 號函

主旨：關於 101 年度青年安心成家前二年零利率購置住宅貸款利息補貼合格戶，是否應停止住宅補貼租金補貼之核撥一案。

說明：依據青年安心成家作業規定第 3 點：「住宅補貼方式如下：（一）租金補貼，每戶每月最高新臺幣四千元。（二）前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。.....已取得政府其他租金補貼資格者，應於提出申請時切結取得第一項第一款或第二款之住宅補貼證明文件後，願放棄原有租金補貼資格，並應於評點時酌予扣分。」，若申請戶經貴府核發補貼證明，即應依前開規定放棄原有租金補貼資格。

判解新訊

※土地所負回饋義務公法上法律關係是否存在，事實審法院應依標準決定其是否行政處分後，始能正確闡明訴訟類型

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 951 號判決

案由摘要：都市計畫

裁判日期：民國 101 年 11 月 8 日

要旨：按公法上法律關係之成立有直接基於法規規定者，若係因法規規定，而當然直接在兩個以上之權利主體間產生公法上權利義務關係，或直接產生人對權利客體

間之公法上利用關係者，即為公法上法律關係，不待行政處分予以形成。是以，上訴人爭執土地所負回饋義務公法上法律關係是否存在於兩造之間，事實審法院自應依司法院釋字第 156 號解釋之標準決定都市計畫案是否行政處分後，究明其公法上法律關係，始能正確闡明訴訟類型。如因法律關係及訴訟種類均不明瞭，影響原審審理與判決結果，審判長即應依行政訴訟法第 125 條規定為發問或告知，令其為必要之聲明或陳述，使訴訟關係臻於明瞭，始稱適法。

※以抵押權擔保之債權，其請求權雖因時效消滅，但抵押權仍有五年行使期間，自不得以債權不存在請求塗銷抵押權

裁判字號：臺灣宜蘭地方法院民事 101 年訴字第 223 號判決

案由摘要：確認抵押權不存在

裁判日期：民國 101 年 11 月 9 日

要旨：按以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅，為民法第 880 條所明定。本件抵押權所擔保之債權，其請求權之消滅時效已完成，然關於系爭抵押權之實行，於抵押債權消滅時效完成後，則尚未逾五年之法定除斥期間。準此，原告以被告間關於系爭抵押權所擔保之債權不存在為由，起訴請求塗銷被告系爭抵押權設定登記，自屬無理由。

※租約續訂登記依租約續訂核定處分而為，租約續訂核定處分未被撤銷前，除有其他得撤

銷事由，難認違法而得撤銷

裁判字號：最高行政法院 101 年判字第 978 號判決

案由摘要：耕地三七五租約

裁判日期：民國 101 年 11 月 15 日

要旨：按租約之續訂登記係依租約之續訂核定處分而為，租約之續訂核定處分未被撤銷前，除租約之續訂登記本身有其他得撤銷之事由外，依租約之續訂核定處分所為之續訂登記，即難認為違法而得以撤銷。是以，出租人明知承租人為續訂租約之事實，惟當時並未聲明不服而告確定，除租約之續訂登記本身有其他得撤銷之事由外，依租約之續訂核定處分所為之續訂登記，即難認為違法而得以撤銷。

大法官釋示

解釋字號：釋字第 705 號

解釋日期：民國 101 年 11 月 21 日

爭點：財政部令捐地申報列舉扣除額金額認定標準依該部核定，違憲？

解釋文：

財政部中華民國九十二年六月三日、九十三年五月二十一日、九十四年二月十八日、九十五年二月十五日、九十六年二月七日、九十七年一月三十日發布之台財稅字第○九二○四五二四六四號、第○九三○四五一四三二號、第○九四○四五○○○七○號、第○九五○四五○七六八○號、第○九六○四五○四八五○號、第○九七○四五○一○五三○號令，所釋示之捐贈列舉扣除額金額之計算依財政部核定之標準認定，以及非屬公共設施保留地且情形特殊得專案報部核定，或依土地公告現值之百分之十六計算

部分，與憲法第十九條租稅法律主義不符，均應自本解釋公布之日起不予援用。

理由書：

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，以法律或法律具體明確授權之法規命令定之；若僅屬執行法律之細節性、技術性次要事項，始得由主管機關發布行政規則為必要之規範（本院釋字第六五○號、第六五七號解釋參照）。

所得稅法第十七條第一項第二款第二目之 1 固就捐贈之列舉扣除額規定：「納稅義務人、配偶及受扶養親屬對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。」惟所捐贈者若為實物，例如土地，究應以何標準計算認列減除之扣除額度，所得稅法未有明文，亦未具體明確授權主管機關以命令定之。財政部中華民國九十二年六月三日台財稅字第○九二○四五二四六四號令：「三、個人以購入之土地捐贈未能提具土地取得成本確實證據或土地係受贈取得者，其捐贈列舉扣除金額之計算，稽徵機關得依本部核定之標準認定之。該標準由本部各地區國稅局參照捐贈年度土地市場交易情形擬訂，報請本部核定。」九十三年五月二十一日台財稅字第○九三○四五一四三二號令：「個人以繼承之土地捐贈，……，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之計算，依本部九十二年六月三日台財稅字第 0920452464 號令第 3 點規定之標準認定之。」九十四年二月十八日台財稅字第○九四○四五○○○七○號令及九十五年二月十五日台財稅字第○九五○四五○七六八○號令，均以：「個人以購入之土地捐贈而未能提示土地取得成本確實證據，或土地係受

贈或繼承取得者，除非屬公共設施保留地且情形特殊，經稽徵機關研析具體意見專案報部核定者外，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額依土地公告現值之 16% 計算。」九十六年二月七日台財稅字第○九六○四五○四八五○號令及九十七年一月三十日台財稅字第○九七○四五一○五三○號令分項說明，意旨相同。以上六令（下併稱系爭令），就個人捐贈土地如何計算列舉扣除金額，上述九十二年、九十三年令僅概括規定由稽徵機關依財政部核定之標準認定，九十四年令進而確定認定標準，九十五年、九十六年及九十七年令則採取與九十四年令相同之認定標準。

所得稅法第十三條規定：「個人之綜合所得稅，就個人綜合所得總額，減除免稅額及扣除額後之綜合所得淨額計徵之。」上級機關為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準，性質上屬行政規則（行政程序法第一百五十九條參照），其僅得就執行法律之細節性、技術性之次要事項為必要之規範。系爭令針對所捐獻之土地原係購入但未能提示土地取得成本確實證據，或原係受贈或繼承取得者，如何依前揭所得稅法第十七條第一項第二款第二目之 1 規定認列所得稅減除之扣除額，所為之補充規定。惟其所釋示之捐贈列舉扣除額金額之計算依財政部核定之標準認定，以及非屬公共設施保留地且情形特殊得專案報部核定，或依土地公告現值之百分之十六計算，皆涉及稅基之計算標準，攸關列舉扣除額得認列之金額，並非僅屬執行前揭所得稅法規定之細節性或技術性事項，而係影響人民應納稅額及財產權實質且重要事項，自應以法律或法律具體明確授權之命令定之。是系爭令上開釋示部分與憲法第十九條租稅法律主義不符，均應自本解釋公布之日起不予援用。

十一月份重要會務動態

- 101/11/01 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 6 次審查會議，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。
- 101/11/02 內政部營建署假 5 樓大禮堂辦理「內政部不動產資訊平台暨住宅 e-map 資訊成果發表會」。
- 101/11/05 內政部召開訂定都市計畫容積獎勵上限會議，本會由林榮譽理事長旺根代表出席參加。
- 101/11/05 內政部函副知本會，有關未申報之祭祀公業申請派下員戶籍謄本，其利害關係如何認定疑義，相關說明略謂如下：
查祭祀公業無管理人、管理人行方不明或管理人拒不申報者，得由派下現員過半推舉派下現員一人辦理申報，為祭祀公業條例第 6 條第 2 項明定。爰派下員可經由已知派下現員過半推舉為祭祀公業之申報人，並依相關規定申請其他派下員之戶籍謄本。至於派下員（被推舉之申報人）為辦理祭祀公業申報或派下員變動申報，以利害關係人身份申請其他派下員戶籍謄本，除應繳驗身分證明文件外，得請當事人檢具利害關係之證明文件，如派下現員之過半數推舉書、祭祀公業派下全員系統表、派下現員名冊、不動產權狀影本或土地（建物）登記謄本、經地政機關清查造冊由公所公告或通知申報之相關文件等佐證資料，經內政部 100 年 5 月 2 日台內戶字第 1000062013 號函釋有案，為現行認定利害關係人身份之依據。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，爰如派下員未出具鄉（鎮、市、區）公所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。
- 101/11/06 財政部國有財產局函復本會，有關建議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，免予

辦理公、認證手續乙案，該局刻蒐集資料研議中，俟有結果即函復本會。

101/11/07 內政部營建署函請本會，有關為落實住宅及不動產資訊透明化，該署業已建置完成「內政部不動產資訊平台」網站，請同意相關網站提供連結，以供民眾查詢不動產相關資訊，並廣為宣傳。

101/11/08 財團法人台灣建築中心函送本會，有關 101 年 10 月 24 日召開「都市更新人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第二次座談會會議紀錄乙份。

101/11/08 內政部函副知本會，有關黃國策顧問於 101 年 10 月 1 日出席世界臺灣商會聯合總會第 18 屆年會時，對當前經濟發展及國內相關政策提出建言，其中提及應就區分所有建築物明確規範地下停車場之登記方式及公共設施比例持分，以維護消費者權益乙案，相關說明略謂如下：
近年來區分所有建物共有部分項目態樣繁多，個別建案與消費族群是同，其所需共有部分之內容、位置及範圍也不盡相同，內政部基於「法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非就每一個別停車位，其使用上必包含車位、車道及其必要之空間」之理由，同時配合土地登記規則第 81 條規定，限縮其他由起造人或區分所有權人約定為共有部分之項目，亦應按其設置目的及使用性質為約定，已於 100 年 6 月 15 日修正發布「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 12 點第 2 項第 4 款將法定停車空間（含車道及其必要空間）明定應以共有部分辦理登記，期能有效保障消費者權益，減少交易糾紛。

101/11/09 內政部假公務人力發展中心卓越堂，舉行「101 年地政節慶祝大會」，本會王理事長國雄暨各直轄市、縣（市）地政士公會理事長及蘇秘書長榮淇等幹部均應邀出席參加，會中同時頒發中華民國第 17 屆地政貢獻獎，賀喜本

會陳副理事長安正（高雄市地政士公會理事長）為得獎人之一。

101/11/12 內政部召開研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及系統」相關事宜會議，本會由王理事長國雄、王名譽理事長進祥、林榮譽理事長旺根、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環以及台北市公會張理事長義權、新北市公會鄭理事長子賢、台中市公會姚理事長銘宜、台南市公會秦理事長立山、桃園縣公會陳理事文旺代表出席參加。

101/11/15 內政部召開研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議，本會由林榮譽理事長旺根、范主任委員之虹及黃理事仁成（台北市公會）代表出席參加。

101/11/15 行政院消費者保護處函送本會，有關該處 101 年 11 月 1 日召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」第 6 次審查會會議紀錄乙份。

101/11/16 中華民國不動產估價師公會全國聯合會假逢甲大學學思樓第九國際會議廳（台中市西屯區文華路 100 號）舉辦「海峽兩岸第七屆不動產估價師學術研討會－徵收補償估價與收益資本化率」，本會致贈花籃乙對以示祝賀之意。

101/11/20 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（101 年 11 月份）會刊。

101/11/20 內政部函送本會，有關研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及系統」相關事宜會議紀錄略謂如下：
研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及系統」相關事宜會議紀錄

一、開會時間：101 年 11 月 12 日（星期一）下午 2 時

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟第 18 樓第 1 會議室

三、主席：林次長慈玲

記錄：何圳達

四、出席人員及單位（如後附簽到簿）

討論提案～

表一不動產成交案件實際資訊申報登錄制度面建議一覽表

主題	議題	建議單位 (團體)	處理 期程	本部建議處 理方式
一、申報登錄制	1、申報登錄資訊逾期後發現錯誤，應如何修正？可否由地政機關代為更正？	地政士公會全聯會	短期	開會後如獲致共識將以修正系統辦理。
	2、權利人或相關當事人不提供相關資料地政士申報，是否有違行政執行法？其法律效果如何？	地政士公會全聯會	中期	俟法務部意見到部後轉知各單位。
	3、申報時機可否於辦理登記案件一併為之？	地政士公會全聯會	中期	納入後續法律修正參考。
	4、申報登錄可否改為代理性質？責成民眾為第一順位申報人？	地政士公會全聯會	長期	納入後續法律修正參考。
	5、如有經紀業居間或代理案件，經紀業對物件最為清楚申報順序由地政士為第一順位是否妥適？	地政士公會全聯會	長期	納入後續法律修正參考。

二、買賣案件類別	1、申報登錄可否向權利人收取費用？標準為何？	地政士公會全聯會	短期	收費標準應回歸市場機制。
	2、申報案件即將逾期是否有預警提醒機制？	地政士公會全聯會	短期	目前裁罰件數共計24件，依上開裁罰案件分析，仍有部分地正式或經紀業為之應於30日內辦理申報登錄事宜，或已完成申報而後撤銷，卻未於期限內重新申報所致。開會後如獲致共識將以修正系統辦理。
	3、由地政士申報登錄時，權利人電話資訊，是否須列為必填欄位？	地政士公會全聯會	短期	開會後如獲致共識將以修正系統辦理。

	4、公有土地標售是否可以免申報？如仍須申報，宜由標售機關代為申報。	地政士公會全聯會	短期	以買賣登記為原因均應申報，申報人並應依規定辦理。
	5、申報價格不實之認定標準為何？得否向金融機構調閱資金流向？	地政士公會全聯會	中期	申報價格不實之認定，由地方政府就顯著異於行情案件請申報人提供私契認定。至於得否向金融機構調閱資金流向，請金管會表示意見。
	6、申報資訊不實之認定標準為何？標示誤繕可否免罰？	地政士公會全聯會	中期	廣義而言，標示誤繕即有可能構成申報不實效果，實務上宜視個案由地政機關抽查認定。

三、預售屋案件類別	1、預售屋成交資訊為受委託銷售契約屆滿或終止30日內完成申報登錄，其申報登錄即時性未符合社會期待，應如何因應？	學者及消基會委員	長期	開會後決定是否納入後續法律修正。
	2、建商自行銷售預售屋免申報登錄，應如何因應？	學者及消基會委員	長期	開會後決定是否納入後續法律修正。
四、租賃案件類別	房屋所有權人自行出租免申報，影響經紀業案源，如何因應？	仲介經紀業公會全聯會	長期	由於出租案件地政機關無從掌握，責成一般民眾申報恐不易執行。俟開會後決定是否納入後續法律修正。
五、實價登錄查	1、門牌以50號為區間方式對外提供查詢，是否足供需求？	媒體及消費者	短期	開會後如獲致共識將以修正系統辦理。
	2、備註欄可否於查詢端一併揭露？如揭露太詳細有侵害個人隱私之	地政士公會全聯會	短期	開會後如獲致共識將以修正系統辦

詢	虞者，是否增列摘要版供外界一併查詢。			理。
	3、8月份申報案件揭露率為7成，請提高揭露率。	本部	短期	本部已函請各直轄市、縣市政府及公會配合辦理提高。
	4、資訊是否視為公開資料（open date），可否免費提供民間使用？	行政院	短期	將與行政院溝通，依法仍應收費，不宜免費提供。
	5、申報資料筆棟數是否適合提供對外查詢？	本部	短期	配合對外提供查詢，並請各直轄市、縣市政府及公會注意填報資訊之正確性。
	6、可否開放 iPhone A P P 或 WM 智慧行動裝置使用功能？	媒體及消費者	中期	本部已納入系統新增功能考量。
	7、如何增加統計資料分析，以便利民眾使用資訊？	本部	中期	配合資訊數量之增加，將統計之功能納入系統新增功能考

				量。
二、系統面：相關單位就系統面之建議整理如下表 2，提請討論。				
主題	議 題	建議單位（團體）	處理 期程	本部建議處理方式
系統功能	1、如何加速服務網查詢效能。	本部	短期	加大頻寬、增加伺服器、研議雲端機房等。
	2、批次資料之提供，可否開放各直轄市、縣市為單位提供。	本部	中期	開會後如獲致共識，將需求納入系統新增功能考量。
	3、系統可否增加直轄市、縣市政府自行產製成交資訊之 EXCEL 表？	本部	中期	開會後如獲致共識，將需求納入系統新增功能考量。
	4、各單位所提系統增修功能需求如表 3	各縣市政府及公會	短期、中期	開會後如獲致共識，部分短期可修正功能需求，將責成廠商進行修正，部分需求納入系統新增功能考

				量之部分， 納入中期。
--	--	--	--	----------------

表 3 各單位所提增修功能需求問題分類

問題分類	擬處理方向
A、即將逾期案件通知申報義務人機制，避免裁罰申報義務人。	1、增加以簡訊通知申報義務人之功能。 2、由地政事務所批次檢核產製即將報表，由事務所據以主動通知申報義務人（本功能以完成）
B、加強申報後資料更正操作便利性。	1、為增加申報人於期限內申報資料更正操作便利性，可考量不需撤銷後重新申報，由申報人直接更正資料。 2、研議增設所端就不涉及價格資訊等欄位之更正功能。
C、更完整匯入地籍資料。	增加更完整匯入地籍資料、權利範圍及面積加總功能。
D、更完整匯入申報義務人、權利人資料。	增加更完整、正確匯入申報義務人、權利人資料功能。
E、地政局（及地政事務所）端統計查詢功能。	依作業單位需求及可行性考量納入系統新增功能。
F、加強操作界面親和性。	配合加強操作親和性。
G、系統錯誤更正。	盡速配合更正。
H、效能加強。	調整網路、資料庫、應用系統相關效能。
I、批次、離線申報。	考量增設。

五、結論：

- (一) 有關業者建議制度上路初期之逾期申報案件應予免罰 1 節，逾期裁罰個案認定，屬地方政府權責，如有異議仍應以行政救濟方式為之，並請各地方政府參照行政程序法相關規定，就個案妥適處理。至於不實案件之裁罰請地政司法制人員研究研訂裁罰適用標準之可行性，供各地方政府決定裁罰與否之參考。
- (二) 對於不諳電腦操作之申報義務人，請各地方政府協助以紙本受理申報登錄；惟採紙本送件方式時，申報登錄人仍應在場，並檢視地政事務所協助申報登錄資訊內容後方完成申報程序。
- (三) 地政士辦理申報登錄應可收取費用之建議，仍應回歸市場機制，如有勞務支出或申請相關資訊費用，應由地政士與當事人約定處理，不宜訂定一致性之收費標準，以遵守公平交易法規定。
- (四) 請地政司於下個月完成登錄系統備註欄增加不同特殊交易樣態選項功能，供申報人選取並加以揭露，以提高揭露率。
- (五) 與會者提及關於目前 1-50 號門牌或地號查詢區間方式，建議標明單雙號之不同（即 1-49 號或 2-50 號），但因亦有認為目前 1-50 號已容易讓外界識別，不宜再縮小範圍之顧慮，故暫時維持現制，並請持續研議。
- (六) 實價登錄資訊應在法令規定之範圍內，請本部地政司會同資訊中心研議建置 OPEN DATA 平台提供民眾利用。
- (七) 本次短期建議事項如申報案件屆期前之簡訊通知、權利人拒不提供電話時，該欄位之填寫方式等事項，請地政司儘速配合修正相關作業流程或系統，以為因應。

(八)相關系統修正建議，請地政司依 11 月 6 日會議決議，修正系統或列入系統新增功能，並請就各項改進作為提出完成時程規劃，以利追蹤列管。

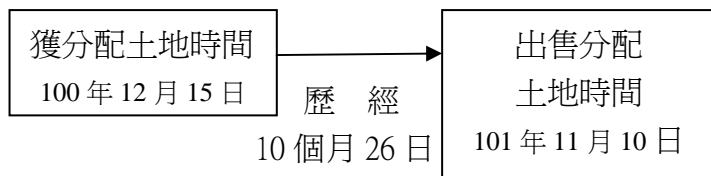
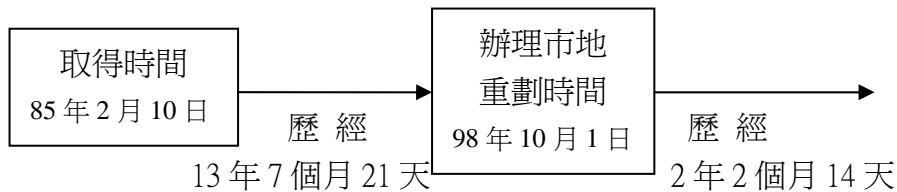
(九)本次會議有關中長期之建議部分，請地政司持續蒐集各單位意見錄案辦理。

六、散會：下午 5 時 10 分

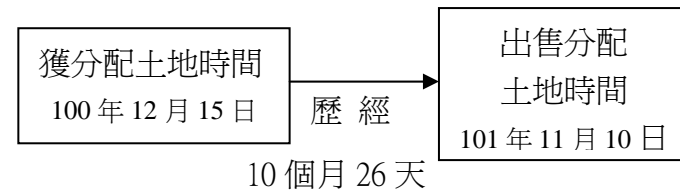
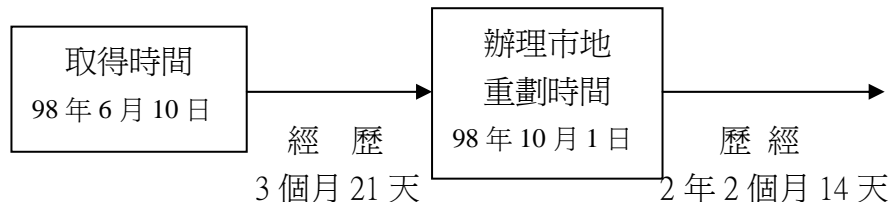
101/11/20 本會函建請財政部，有關於重劃土地分配後出售及區段徵收抵價地出售是否課徵特種貨物稅之疑義，本會謹建請財政部惠予釋示，俾憑據以遵行辦理，相關說明略謂如下：

一、關於旨揭疑義，茲舉例並依所有權人土地取得及出售時間表列如下：

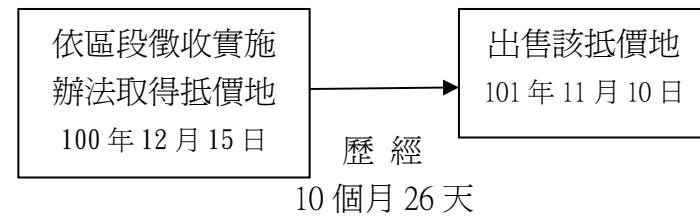
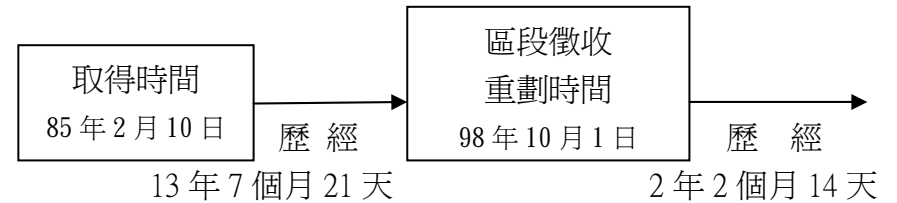
☉ 案例一、



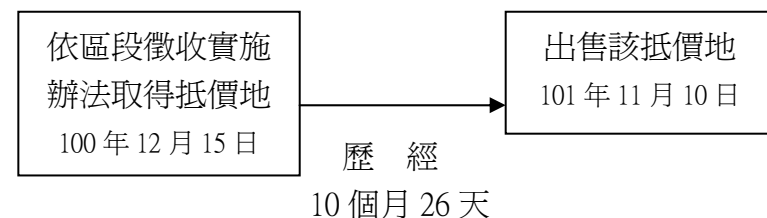
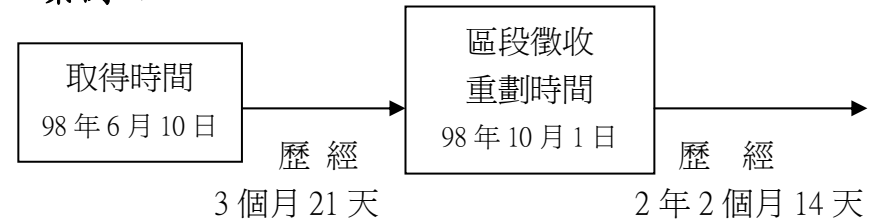
☉ 案例二、



☉ 案例三、



☉ 案例四、



二、敬請財政部惠予分別依以上四種不同案例之取得時間，而於經重劃土地分配後出售或依區段徵收實施辦法取得抵價地後出售，釋示說明是否需課徵特種貨物稅？其稅率分別為何？俾憑有所依循遵守辦理。

101/11/20 本會函知內政部為有效執行反洗錢與打擊資助恐怖分子作為，並強化防制洗錢相關措施，請各公會轉知所屬會員在執行業務過程中，如有發現疑似洗錢交易行為時，應向各縣市公會通報，相關說明略謂如下：

一、為順應國際防制洗錢潮流，維護國家安全與社會秩序，請轉知所屬會員加強防制洗錢作為，在執行業務過程中，應依相關法令或本會所訂之地政士倫理規範確實審查客戶身分並保存交易紀錄或憑證，如有發現疑似洗錢交易行為時，可向各公會通報，再由各公會轉報法務部調查局洗錢防制處，並副知內政部。

二、另內政部為瞭解不動產經紀業及地政士對於防制洗錢之實際作為，惠請各縣市公會提供自 96 年 1 月起至 101 年 10 月止，有疑似洗錢交易之案件，並請於本（101）年 11 月 19 日前送內政部彙辦。

101/11/21 內政部召開研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 2 次會議，本會由王常務監事碧華、范主任委員之虹代表出席參加。

101/11/22 內政部函副知本會，有關臺中市政府地政局為公私共有之公共設施用地依土地法第 34 條之 1 規定為全部處分，建議修正該法條執行要點第 4 點及內政部 88 年 6 月 7 日台內地字第 8806045 號函釋乙案，相關說明略謂如下：

一、查都市計畫法第 52 條規定，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當

地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。同法第 53 條規定及行政院 69 年 6 月 25 日台內字第 7172 號函核釋有何種公共設施保留地得出售予興建事業人、76 年 1 月 21 日台（76）財字第 1230 號函示：公有公共設施用地，政府僅得出租或讓售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體有案，是有關公有公共設施用地之處分出售，應依上開都市計畫法及行政院函示規定辦理。準此，公有公共設施用地，於都市計畫法既未全面禁止私有，自不宜一律認有受土地法第 14 條第 1 項第 10 款規定之限制，從而公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，於限制出售對象之規定下，仍得依土地法第 34 條之 1 規定出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。

二、至於臺中市政府地政局建議修正土地法第 34 條之 1 執行要點第 4 點，就公私共有土地，規定應先辦理分割後，其餘私有部分再行處分，及併同修正旨揭函釋乙節，查上開執行要點仍內政部依職權訂頒之行政規則，其第 4 點僅規範私有部分共有人就公私共有土地全部為處分時，有土地法第 34 條之 1 規定之適用。又中央法規標準法第 5 條第 2 款規定，關於人民之權利、義務者，應以法律定之，故於土地法第 34 條之 1 並無公私共有土地應先就公有部分辦理分割之規定時，尚不得逕以其執行要點限制共有人之權利。次查內政部旨揭 88 年函，係就土地法第 14 條第 1 項第 5 款所稱不得私有之「公共交通道路」，核釋不包括尚未徵收開闢之計畫道路用地，亦即公私共有尚未徵收開闢之計畫道路用地，其處分時仍有土地法第 34 條之 1 之適用；至於該共有土地處分或移轉時，於其他法律有限制或禁止規定者

，自仍應受其法律規定之拘束，爰公私共有之公共設施用地，依土地法第 34 條之 1 規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第 52 條、第 53 條等相關規定之拘束。

101/11/26 財政部賦稅署移文單財政部臺北市國稅局並副知本會，有關奉交下本會函詢特種貨物及勞務稅課徵疑義乙案，檢件移請查明實情，依法妥處逕復並副知該署。

101/11/26 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」委託專業服務案期末報告審查會議。

101/11/28 臺北市政府地政局函復本會，有關 101 年 11 月 12 日陳情書請地方政府協助落實輔導一案，相關說明略謂如下：

一、有關對於申報期限屆滿前尚未申報登錄者，請積極主動以電話或手機簡訊告知提醒申報義務人一節，該局業已就申報期限屆滿前尚未申報登錄之申報義務人，主動以電話通知提醒申報義務人申報登錄不動產成交案件實際資訊，以免申報義務人遺忘申報致逾期而受罰。

二、另對於不可歸責於地政士所造成的逾期或有誤之申報案件應一律撤銷其罰單一節，本局前以 101 年 11 月 2 日北市地開字第 10132881800 號函建議內政部申報案件不實之認定得否以申報「價格」不實為要件，俟內政部就申報案件不實之認定予以釋示後據以執行。

101/11/28 屏東縣政府函復本會，有關陳為不動產成交案件實價資訊申報登錄制度施行後，認有侵犯地政士執業權利及修法之必要乙案，相關說明略謂如下：

本府辦理不動產實價登錄作業悉依地政士法、不動產經紀業管理條例及平均地權條例之相關規定執行，貴會訴請全盤重新檢討及推動實價登錄三法修法程序，因涉修

法非本府權責，貴會既已向內政部反映，本府不再另函轉呈。至於所陳未完成修法前，於將屆申報期限時通知尚未申報者辦理申報乙節，本府於施行前後已責請各地政事務所積極主動辦理，並多方宣導、輔導與提醒，仍請貴會轉知所屬會員，法令既有明確規定之應辦事項，不待行政機關告知即生法律效力；另因現行登錄系統不穩定且不可歸責於地政士造成逾期或有誤之申報資料，應撤銷其罰單部分，本府則於審視個案情節後，依規定辦理。

101/11/29 內政部函復知本會，有關建議修正不動產成交案件實際資訊申報登錄制度事宜，相關說明略謂如下：

一、為期不動產交易資訊公開透明，促進不動產交易市場健全發展，100 年 12 月 30 日總統公布修正之平均地權條例第 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 分別規範權利人、地政士及不動產經紀業應限期申報登錄不動產成交案件實際資訊。其中平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項規定略以，不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，但有下列情形之一者，權利人免予申報：一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄。是以，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。另為落實上開規定，內政部訂定「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」據以執行在案；依該辦法第 2 條第 2 項規定略以，買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理

成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。

二、實價登錄制度自本（101）年 8 月 1 日施行以來，社會大眾相當關注，內政部亦始終廣泛蒐集各界反映意見。雖本制度施行以來已獲得廣大迴響，對健全房地產市場亦已漸具成效，但為使制度更為穩健發展，前經內政部於 101 年 11 月 12 日邀請各直轄市、縣市政府及業界代表開會研商，獲致結論略以，（一）制度上路初期之逾期申報案件應予免罰乙節，逾期裁罰個案認定，屬地方政府權責，如有異議仍應以行政救濟方式為之，並請各地方政府參照行政程序法相關規定，就個案妥適處理。（二）對於不諳電腦操作之申報義務人，請各地方政府協助以紙本受理申報登錄；惟採紙本送件方式時，申報登錄人仍應到場，並檢視地政事務所協助申報登錄資訊內容後方完成申報程序。（三）地政士辦理申報登錄應可收取費用之建議，仍應回歸市場機制，如有勞務支出或申請相關資訊費用，應由地政士與當事人約定處理。（四）申報案件屆期前之簡訊通知，由內政部地政司儘速配合修正相關作業流程或系統，以為因應。（五）本次會議有關中長期之建議部分，由內政部地政司持續蒐集各單位意見錄案辦理。上開會議紀錄業以內政部 101 年 11 月 20 日台內地字第 1010363298 號函送本會在案，是以，該案貴會建議修改不動產實價登錄制度事宜，內政部將依上開會議結論錄案積極辦理，並密切注意後續須改善事項，使房地產市場發展更為健全。

101/11/30 臺南市政府函復本會，有關陳請檢討修訂及推動實價登錄地政三法修法程序乙案，相關說明略謂如下：

有關本會陳情訴求目的一，查上揭地政三法（平均地權

條例、地政士法、不動產經紀業管理條例）為中央立法，本府尚無權僭越修訂，惟將於相關會議提出修正意見。另陳情訴求目地二，請本府積極主動告知提醒申報義務人並撤銷裁罰乙節，本府確已積極主動聯繫申報義務人，故迄今尚未有地政士因申報逾期或有誤之受罰事件。

101年11月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101年12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	690.3	682.1	684.7	681.7	672.9	676.6	687.3	680.4	664.3	652.4	661.1	665.9
民國 52 年	659.9	659.5	657.5	653.6	659.5	665.1	673.3	672.1	651.7	652.4	660.3	661.9
民國 53 年	661.1	660.3	662.3	666.7	663.9	669.6	674.6	667.6	658.3	648.2	649.3	657.9
民國 54 年	666.7	668.8	671.2	668.8	665.1	661.9	661.1	657.1	654	659.5	657.9	654
民國 55 年	655.6	665.1	665.9	661.5	660.3	644.8	644	647.4	633.9	629.9	638.4	643.2
民國 56 年	638.4	626.7	637.6	638.7	636.5	631.4	623.1	624.5	618.2	621.3	622	616.1
民國 57 年	613.3	617.8	615.7	590.8	587.3	577.1	567.8	553.5	562	558.3	569.3	581.1
民國 58 年	576.2	568.7	570.8	568.1	574.7	569.6	558	546.9	547.4	502	524.6	549.3
民國 59 年	555.5	546.3	543.3	540.4	543.3	547.4	538.5	523.1	510.2	517.9	524.3	529.4
民國 60 年	520.1	522.1	524.6	525.8	525.1	525.1	524.8	516.2	516.4	512.8	514.2	515.7
民國 61 年	523.1	512.3	513.3	512.8	510.4	505.2	500.6	483.6	485.1	504.7	511.1	502.4
民國 62 年	515.9	508.5	510.2	502.7	496.3	491.2	477.5	467.3	448.3	415.5	407.4	405
民國 63 年	368.9	320.3	316	318.1	320.7	321.8	317.6	314.1	304.3	304.9	300.5	302.3
民國 64 年	305.1	304.8	307.4	305.3	305.1	298.5	298.5	297.3	297.7	293.9	296.3	301.6
民國 65 年	296.5	295.4	293.1	292.4	293.9	295.1	293.8	291.7	291.9	293.6	294.2	291.1
民國 66 年	287.3	282.7	283.8	281.7	280.4	271.9	271.6	260.1	263.8	266.7	271.3	272.7
民國 67 年	268.1	266.1	265.7	260.9	261.1	261.4	262.1	257.4	253.4	251.3	252.2	253.3
民國 68 年	252.4	251.3	247.9	243.1	241	238.6	236.4	230.4	223.2	223.8	227	225.1
民國 69 年	216.3	212.1	211	209.9	206	200.6	199.3	194.8	187.5	184.3	184	184.2
民國 70 年	176.3	173.3	172.6	171.9	172.5	170.9	170.3	168.6	166.6	167.6	168.7	168.9
民國 71 年	167.8	168.4	167.9	167.5	166.5	166.1	166.2	161.4	162.9	164.2	165.5	164.9
民國 72 年	164.9	163.2	162.6	161.8	163	161.7	163.6	163.7	163.2	163.2	164.6	166.9
民國 73 年	166.8	165.1	164.7	164.4	162.4	162.5	162.9	162.3	161.8	162.5	163.4	164.2
民國 74 年	164.1	162.8	162.7	163.5	164.1	164.3	164.1	164.9	162.2	162.3	164.6	166.4
民國 75 年	164.8	164.4	164.4	163.9	163.7	163.3	163.7	162.8	158.8	159.1	161.4	162.1

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	162.6	162.8	164.2	163.6	163.5	163.4	161.6	160.2	159.7	161.1	160.7	159
民國 77 年	161.6	162.3	163.2	163	161.2	160.2	160.2	158	157.5	156.4	157.2	157.3
民國 78 年	157.3	155.9	155.6	154.2	153	153.5	154.2	152.9	149	147.6	151.5	152.5
民國 79 年	151.5	151.7	150.6	149.1	147.5	148.1	147.1	144.7	139.9	143	145.8	145.9
民國 80 年	144.3	143.4	144.1	143.2	142.7	142.4	141.4	141.1	140.9	139.5	139.1	140.4
民國 81 年	139	137.8	137.6	135.4	135	135.3	136.3	137	132.7	132.7	134.9	135.8
民國 82 年	134.1	133.7	133.3	131.8	132.2	129.7	132	132.6	131.7	131.1	130.8	129.8
民國 83 年	130.3	128.7	129	127.9	126.7	127	126.8	123.8	123.5	124.8	126	126.4
民國 84 年	123.8	124.4	124.2	122.4	122.7	121.3	122.1	121.7	121	121.3	120.8	120.9
民國 85 年	121.1	119.9	120.6	119.1	119.2	118.5	120.3	115.9	116.5	117	117.1	117.9
民國 86 年	118.7	117.5	119.3	118.5	118.3	116.4	116.5	116.6	115.8	117.4	117.7	117.6
民國 87 年	116.4	117.1	116.4	116	116.4	114.7	115.5	116.1	115.4	114.4	113.3	115.2
民國 88 年	116	114.7	117	116.1	115.8	115.7	116.4	114.7	114.7	114	114.3	115
民國 89 年	115.4	113.7	115.7	114.7	114	114.1	114.8	114.4	112.8	112.8	111.8	113.1
民國 90 年	112.7	114.9	115.2	114.2	114.3	114.3	114.7	113.9	113.4	111.7	113.1	115.1
民國 91 年	114.6	113.3	115.2	114	114.6	114.2	114.2	114.3	113.7	113.7	114.2	114.2
民國 92 年	113.4	115	115.4	114.1	114.2	114.8	115.3	114.9	114.6	113.7	114.2	114.3
民國 93 年	113.4	114.3	114.3	113	113.1	112.9	111.6	112	111.4	111.1	112.5	112.4
民國 94 年	112.8	112.1	111.8	111.2	110.6	110.3	109	108.2	108	108.1	109.8	110
民國 95 年	109.9	111	111.3	109.9	108.9	108.4	108.1	108.8	109.4	109.4	109.5	109.3
民國 96 年	109.5	109.1	110.4	109.1	108.9	108.2	108.5	107.1	106.1	103.9	104.5	105.8
民國 97 年	106.4	105	106.2	105	105	103.1	102.5	102.3	102.9	101.5	102.5	104.4
民國 98 年	104.8	106.5	106.3	105.5	105.1	105.2	105	103.1	103.8	103.4	104.2	104.7
民國 99 年	104.6	104	105	104.1	104.3	103.9	103.6	103.6	103.5	102.8	102.6	103.4
民國 100 年	103.4	102.7	103.6	102.8	102.6	102	102.3	102.2	102.1	101.6	101.6	101.4
民國 101 年	101	102.4	102.3	101.3	100.8	100.2	99.8	98.9	99.2	99.2	100	

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 138 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 101 年 12 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 / 陳文旺 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