

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 102 年 1 月 20 日出版

第 139 期

- ◎修正「申請土地徵收注意事項」
- ◎修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點
- ◎修正「民法繼承編施行法」第一條之三條文
- ◎增訂「民法親屬編施行法」第六條之三條文
- ◎刪除「民法」第 1009 條及第 1011 條條文；並修正第 1030 條之 1 條文
- ◎核釋依地籍清理條例規定代為標售之土地，其土地共有人主張優先購買疑義
- ◎「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公聽會紀錄

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

地政稅務法令彙刊（第一三九期一〇二、一、二十出版）

中華民國地政士公會全國聯合會印

目 錄

一、中央法規

101/12/04 修正「申請土地徵收注意事項」	1
101/11/05 修正「所得稅法」第十七條	28
101/12/06 修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點	32
101/12/17 訂定「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」	34
101/12/17 訂定「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」	49
101/12/26 修正「民法繼承編施行法」第一條之三條文	60
101/12/26 增訂「民法親屬編施行法」第六條之三條文	61

101/12/26 刪除「民法」第 1009 條及第 1011 條條文；並修正第 1030 條之 1 條文	62
101/12/27 訂定「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」	62
101/12/28 訂定「所得稅各式憑單填發無紙化試辦作業要點」	65

二、地政法令

101/12/06 停止適用內授中辦地字第 0960723610 號及內授中辦地字第 0970724685 號函	67
101/12/20 核釋依地籍清理條例規定代為標售之土地，其土地共有人主張優先購買疑義	68

三、稅務法令

101/12/03 核釋列報減除納稅義務人配偶與前夫（妻）或婚前與他人所生子女之免稅額及扣除額相關規定	69
-----------------------------------------------------	----

101/12/06 核釋財產出租收有押金，納稅義務人確 已將該押金運用所得申報納稅者，其押 金計算租賃所得之規定……………	69
---------------------------------------------------------------------	----

四、其他法令

101/12/13 有關尚未徵收及補償之公共設施保留地 認定疑義……………	70
101/12/18 有關自益信託之核定戶能否繼續領取利 息補貼疑義……………	70
101/12/21 「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公 聽會紀錄……………	71

五、判解新訊

101/11/13 耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所 謂承租人不任耕作，乃指承租人以承 租土地供其他非耕作用等積極情事……………	98
101/12/06 委託人所遴選之地政士未盡核對委託人	

身分與登記標的物權利義務，與登記不 實所發生之損害，似難謂全無關係……………	99
-------------------------------------------	----

101/12/09 未經法人登記之祭祀公業，其本身並無 權利能力，則其所有財產應為祭祀公業 派下人員共同共有……………	99
-------------------------------------------------------------------	----

六、大法官釋示

101/12/21 買受法院拍賣物限以非賣方之稽徵機關 所填發營業稅繳款書第三聯（扣抵聯） 為進項憑證，違憲？……………	100
--------------------------------------------------------------------	-----

七、會務動態

本會 101 年 12 月份重要會務動態……………	104
---------------------------	-----

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（101. 12. ）……………	107
------------------------------	-----

中央法規

※修正「申請土地徵收注意事項」

內政部民國 101 年 12 月 4 日台內地字第 1010368162 號令

修正「申請土地徵收注意事項」，自即日生效。

附修正「申請土地徵收注意事項」

申請土地徵收注意事項修正規定

壹、總 則

申請土地或土地改良物徵收、一併徵收、撤銷徵收、廢止徵收、更正徵收、徵收地上權及徵用，應依下列規定辦理：

一、土地徵收案件之申請程序如下：

- (一) 需用土地人為中央機關、直轄市或縣（市）政府者—送內政部核定。
- (二) 需用土地人為中央機關所屬機關者—經其上級機關核轉內政部核定。
- (三) 需用土地人為鄉（鎮、市）公所者—經該管縣（市）政府核轉內政部核定。
- (四) 需用土地人為農田水利會者—經該管縣（市）政府報經中央目的事業主管機關核轉內政部核定。

二、需用土地人於申請時，應副知土地所在地直轄市或縣（市）政府。但依第一點第三款及第四款核轉內政部之案件，不在此限。

三、需用土地人於申請時，應檢送應附之計畫書及圖冊等有關資料一式二份送審。

貳、一般徵收

四、需用土地人申請徵收土地前，應核實按事業性質及實際需要，依徵收土地範圍勘選作業要點（以下簡稱勘選要點）規定，勘選適當用地位置及範圍。勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。勘選用地屬非都市土地範圍者，應就損害最少之地方為之，並應儘量避免勘選要點第三點規定之土地。

五、需用土地人對於已列入年度施政預算項目闢建工程需用私有土地者，應儘速辦理徵收，並應依土地徵收條例（以下簡稱本條例）施行細則第三十一條之一及土地徵收補償市價查估辦法規定檢送相關資料送直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定土地徵收補償市價。

六、一宗土地部分被徵收者，依本條例施行細則第二十條規定，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。需用土地人依其興辦事業計畫期程擬取得所需用土地，應注意上開規定，預留辦理土地分割測量登記所需之時間。

七、需用土地人申請土地徵收時，應於來文主旨敘明工程名稱、擬徵收土地標示、總筆數及總面積，其土地改良物擬一併徵收者，並應敘明。擬徵收土地標示以徵收土地清冊所列第一筆土地代表。

八、需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一擬具徵收土地計畫書（格式如附件一）申請土地徵收時，應注意下列事項：

- (一) 需用土地人應檢送徵收土地計畫書、徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖送審，陳報徵收計畫書時，應同時檢附「（需用土地人）辦理○○工程徵收計畫書自行檢覈表」（格式如附件二），附具徵

收土地圖說、現況照片（均含電子檔）。並應將擬徵收土地之基本資料、工程範圍圖（如衛星影像圖或地籍圖，並用標線標示清楚）、徵收土地圖說（標線及圖例應清楚標示）及現況照片製作成簡報檔，提送內政部土地徵收審議小組審核。

- (二) 申請徵收土地如分屬都市土地、非都市土地與國家公園用地，應分案辦理。
- (三) 徵收土地計畫書內所敘徵收土地原因、工程名稱、擬徵收土地標示、筆數、面積等，應前後一致。
- (四) 徵收土地原因須符合本條例第三條或其他法律之規定。
- (五) 徵收之土地屬非都市土地者，如所興辦之目的事業不屬其非都市土地使用分區所編定之各種使用地容許項目所容許使用，應一併申請變更編定，並於徵收土地計畫書序文敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准變更編定為○○用地」；如徵收之非都市土地為尚未編定地，則應敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准編定為○○用地」。前述申請一併核准變更編定或編定者，如有非都市土地使用管制規則第十一條及第十二條規定應辦理土地使用分區變更者，應於依同規則規定，將開發計畫書圖及有關文件經區域計畫擬定機關審議同意後，再報請徵收。
- (六) 徵收之土地屬非都市土地者，應視下列情形於序文中分別敘明各事項並檢附證明文件：
 - 1、需用土地人申請徵收非都市土地，並要求一併（變更）編定者，應依非都市土地變更編定執行要點第四點第二項及第三項規定辦理，並於徵收土

地計畫書序文敘明；構造用途特殊，非屬建築法第七條所稱之雜項工作物者，得免依非都市土地變更編定執行要點第四點第二項及第三項規定辦理，並應於徵收土地計畫書序文敘明。

- 2、需用土地人所擬興辦事業土地如屬山坡地範圍者，面積不得少於十公頃，並應於徵收土地計畫書序文敘明；符合非都市土地管制規則第五十二條之一規定免受十公頃限制者，應敘明免受限制之理由，其中如屬興關公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者，應併同敘明經核准之審議規範名稱及規定，並於徵收土地計畫書序文敘明。
 - 3、農業用地變更非農業使用者，應先徵得農業主管機關之同意，並於徵收土地計畫書序文敘明。
 - 4、林業用地或山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之暫未編定用地，變更為非林業用途使用者，應先徵得林業主管機關之同意，並於徵收土地計畫書序文敘明。其土地屬保安林者，應附保安林解除公告文件。
- (七) 申請徵收應於徵收土地計畫第二項下敘明勘選徵收用地範圍已依勘選要點規定辦理。如屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，應敘明已依勘選要點第二點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性情形；如屬非都市土地者，應敘明已依勘選要點第三點規定辦理之情形。徵收土地範圍內有特定農業區農牧用地者，應敘明總面積及其占工程用地範圍之面積百分比，及

符合本條例第三條之一及本條例施行細則第二條之一規定。

- (八) 興辦事業之種類應參照本條例第三條或其他法律之規定填列。特定農業區農牧用地，符合本條例第三條之一第四項規定得徵收情形，應於徵收土地計畫書第三項下敘明符合之原因或經行政院核定為重大建設所需之核定日期及文號。
- (九) 需用土地人申請徵收土地時，應檢附奉准興辦事業計畫文件影本或抄件，並應於徵收土地計畫書第三項下載明核准興辦該事業計畫之機關名稱、核准日期及文號。如屬本於權責辦理工程，無須報目的事業主管機關同意者，應於該項下敘明。
- (十) 需用土地人應於徵收土地計畫書第四項下對興辦事業計畫之必要性提出說明，其內容應包括本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由、用地勘選有無其他可替代地區、是否有其他取得方式及其他評估必要性理由。如作成報告書者，得以檢附附件方式辦理，並註明「詳后附件」。
- (十一) 需用土地人應於徵收土地計畫書第五項下對興辦事業之社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素提出公益性及必要性評估報告，並就本條例第三條之二規定各項因素內各點應評估事項，分項分點提出具體說明，並為綜合評估分析。
- (十二) 徵收土地之使用現狀應按實填寫，如為空地無土地改良物者，應註明為「空地」。徵收工程用地範圍內如有既成道路，應敘明，並列入徵收。

- (十三) 徵收土地上如有土地改良物應徵收者，除興辦事業計畫確有需要外，應隨同土地同時申請一併徵收。擬同時申請一併徵收土地改良物時，除應另檢附徵收土地改良物清冊外，並應於來文及徵收土地計畫書序文中一併敘明。如土地改良物依本條例第五條第一項但書規定不一併徵收或依同條第二項規定於土地徵收始申請徵收者，應於計畫書第八項下敘明。
- (十四) 徵收土地四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形，應就東、南、西、北毗鄰地形及使用狀況扼要敘明。
- (十五) 徵收土地範圍內如有古蹟、遺址或登錄之歷史建築者，應於徵收土地計畫書第十項下註明其現狀，並檢附文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本或抄件及說明徵收土地後對該古蹟、遺址或登錄之歷史建築之維護措施。
- (十六) 特定農業區農牧用地經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應於徵收土地計畫書第十一項下敘明聽證舉辦情形。
- (十七) 申請徵收土地，應檢附舉辦公聽會、說明會、聽證之公告與刊登政府公報或新聞紙之文件影本，及於興辦事業計畫報請目的事業主管機關許可前舉行公聽會或於與所有權人協議價購或以其他方式取得前舉行公聽會（興辦之事業無須報請目的事業主管機關許可者）之紀錄文件、紀錄公告周知之文件影本及將會議紀錄書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人文件，並於徵收土地計畫書第十一項下敘明辦理公聽會、說明會、聽證之情形。但舉辦具有軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則規定

之機密性國防事業或已舉行公聽會或說明會有下列情形之一者，得敘明事由，免檢附上開辦理公聽會或說明會之相關文件及紀錄：

- 1、興辦事業計畫於規劃階段已舉行二次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收三年內。
- 2、興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收三年內。
- 3、原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內有土地有遺漏須補辦徵收。
- 4、原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見者。

(十八) 需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應至少舉行二場，並依本條例施行細則第十條規定辦理；申請徵收時應於徵收土地計畫書第十一項下敘明下列情形：

- 1、敘明每一場公聽會公告日期、張貼處所及公聽會舉行之日期等公聽會公告周知情形，並說明已依土地登記簿所載住所完成書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。公聽會之事由、日期及地點應注意於舉行公聽會七日前公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處之公告處所與村(里)住戶之適當公共位置，並於需用土地人網站張貼公告及刊登政

府公報或新聞紙。

- 2、敘明公聽會上已依本條例施行細則第十條第一項第三款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，勘選用地屬非都市土地範圍者，應併同敘明是否已依勘選要點第五點規定載明事項，併入興辦事業概況內於公聽會上適當地點揭示及說明。公聽會並應以拍照或錄影存檔。
- 3、請敘明公聽會紀錄已依本條例施行細則第十條第一項第四款及第五款規定辦理公告及書面通知，並敘明後場公聽會對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。前開各說明事項、陳述意見之明確回應及處理情形應詳細記載於會議紀錄，會議紀錄並應載明下列事項：
 - (1) 事由。
 - (2) 日期。
 - (3) 地點。
 - (4) 主持人及記錄人之姓名。
 - (5) 出席單位及人員之姓名。
 - (6) 出席之土地所有權人及利害關係人之姓名。
 - (7) 興辦事業概況(有製作興辦事業說明文件，為會議紀錄之附件)。
 - (8) 詳實記載事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性。
 - (9) 土地所有權人及利害關係人之意見(包括言詞及書面意見)，及對其意見之回

應與處理情形。（對於土地所有權人及利害關係人之意見，應作明確之回應及處理，並應留下陳述意見者之住址，寄送公聽會紀錄。）

(10) 後場公聽會紀錄應記載前場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與回應及處理情形。

(十九) 申請徵收土地，應於徵收土地計畫書第十二項下載明與土地及土地改良物所有權人協議以市價價購或以其他方式取得，及於申請徵收前依本條例施行細則第十三條規定，以書面通知給予所有權人陳述意見機會之經過情形，並檢附協議通知、協議紀錄及給予所有權人陳述意見書面通知之影本或抄件；如所有權人對於協議取得或徵收有意見陳述時，或所有權人未參與協議亦未於一定期限內提出陳述書者，並應於該項下敘明。但如依本條例第十一條因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議，及依本條例施行細則第十三條第一項但書規定得不給予所有權人陳述意見之機會，於申請徵收前已擬具理由報請目的事業主管機關許可，並敘明事由，通知所有權人，於該項下敘明經過情形後，得免檢附上開協議通知、協議紀錄及給予所有權人陳述意見書面通知之文件。

(二十) 需用土地人依土地登記簿所載住址通知土地所有權人協議價購時，如因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，或有住址空白、日據時期住址、地址不全不符或其他有行政程序法第七十八條規定之情形，致有依土地登記簿所載住址通知遭退

回或無法送達者，應洽地政、戶政、稅捐機關查對新址重新通知，如仍無法送達，得依職權辦理公示送達，並於徵收土地計畫書第十二項下敘明前開查址及送達情形。

(二十一) 如已知土地登記簿所載之土地所有權人已死亡，應先洽地政、戶政、稅捐機關查明其合法繼承人，並通知其協議，郵寄通知未能送達時，應以「登記名義人及其之全體繼承人」辦理公示送達。向戶政機關查明及辦理協議之情形應於徵收土地計畫書第十二項下中敘明，並檢附繼承系統表供參。

(二十二) 第十九款給予所有權人陳述意見之書面通知內容應記載下列事項，其通知之對象及辦理方式應依本條例施行細則第二十五條規定辦理送達。以協議會議開會（或協議會議紀錄）併同通知者，亦同：

- 1、所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。
- 2、徵收土地之概況、法令依據及徵收標的範圍。
- 3、所有權人提出陳述意見書時，應為事實上及法律上之陳述。
- 4、陳述意見之期限及不提出之效果。
- 5、其他必要事項。

(二十三) 以書面通知所有權人陳述意見，應依本條例施行細則第十三條第三項規定辦理下列事項：

- 1、以書面通知所有權人陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於七日；已併協

議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，不得少於七日。依行政程序法第七十八條辦理公示送達者，陳述意見之期限應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。

- 2、所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
- 3、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人之回應、處理之書面資料，並將意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

(二十四) 申請徵收土地，應事先查明工程範圍內有無涉及原住民土地之徵收，如有，應於徵收土地計畫書第十五項下敘明，並檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。

(二十五) 申請徵收土地擬一併徵收建築改良物，應先向各直轄市或縣（市）政府社政單位查詢有無符合本條例第三十四條之一規定之需安置情形，並於徵收土地計畫書第十六項下敘明計畫範圍內符合前開規定情形之人數及安置情形，安置包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。如無符合前開規定需安置情形，應敘明無本條例第三

十四條之一規定情形，並檢附向各直轄市或縣（市）政府社政單位查詢無符合規定之相關公文影本。案內無建築改良物致無須向社政單位查詢者，應敘明清楚，免附相關查詢資料。

(二十六) 徵收都市計畫公共設施保留地作多目標使用，應於徵收土地計畫書第十七項（一）「計畫目的」項下載明准許使用之項目，徵收後僅得依原核准計畫所列之興辦事業使用，不宜再增列使用項目。

(二十七) 徵收之土地，擬以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設者，應於徵收土地計畫書第十七項（一）「計畫目的」項下載明之，並記明其提供方式。

(二十八) 計畫進度之預定開工日期應配合申請徵收時程填載，如興辦之事業已施工或已完工者，則依實際情形填載。申請徵收之土地屬都市計畫公共設施用地者，應注意按都市計畫書事業計畫與實施進度、公共設施之性質或種類，審酌地方人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。

(二十九) 徵收土地需補償金額總數，應注意所編列預算是否足敷支應。如已列入年度預算，應附該年度預算書，並檢附已提送直轄市、縣（市）政府地價評議委員會評定徵收當期之市價相關證明文件；如所列經費已逾預算年度時，應檢附核准保留預算之相關證明文件；如屬特別預算，應依特別規定辦理。

(三十) 徵收土地計畫書末頁請加蓋機關印信及代表人官章

，並應填載製作日期。

(三十一) 徵收土地計畫書及其附件，應加蓋騎縫章。

(三十二) 徵收土地計畫書之附件：

- 1、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件：指由依法有權核准興辦該事業計畫之機關所核准之文件，包括專案核定之事業計畫或依年度施政計畫所編列之預算證明（須含擬興辦事業之計畫名稱），如該預算證明未能涵蓋擬興辦之計畫名稱者，應補附其他證明文件。
- 2、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙等文件影本：指於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點，公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置之公告與刊登政府公報、新聞紙等文件影本。
- 3、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件：該紀錄應記載事項詳第十八款規定。
- 4、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本：該通知應載明協議事由、日期、地點、主持人姓名、邀請之出席單位名稱、土地及土地改良物所有權人姓名、擬協議取得之說明資料、所有權人拒絕參與協議或經開會協議不成得依法辦理徵收之法令依據等事項。如給予所有權人陳述意見通知擬併於該通知一併為之者，並應載明所有權人得依行政程序法第一百零五條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述

、得提出陳述意見之期限，及不於期限內提出陳述之效果等事項。

- 5、協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件：協議紀錄應載明協議事由、日期、地點、主持人與記錄人之姓名、出席單位及人員之姓名、出席之土地及土地改良物所有權人等之姓名、協議不成將依法辦理徵收之程序及相關徵收補償之規定，以及所有權人得行使之權利、所有權人對於協議取得或徵收之陳述意見及協議之結論等事項。但協議通知已就相關徵收補償規定及所有權人得行使之權利事項載明者，於該紀錄得免再記載該等事項。如給予所有權人陳述意見通知擬併於會議紀錄一併為之者，並應載明所有權人得依行政程序法第一百零五條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限，及不於期限內提出陳述之效果等事項。
- 6、給予所有權人陳述意見書面通知之影本：應載明通知之所有權人姓名、住所、徵收土地或土地改良物坐落之土地標示、所有權人得依行政程序法第一百零五條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限，及不於期限內提出陳述之效果等事項。但給予所有權人陳述意見之通知已併於協議通知或會議紀錄為之者，得免檢附本通知。
- 7、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽

表：申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理成表。

8、徵收土地清冊（格式如附件三，為配合電子處理作業，得採由左而右之橫行格式填製）：

（1）申請土地徵收，應先查明擬徵收之土地究為都市土地或非都市土地；如為非都市土地，應於清冊「非都市土地使用編定之種類」欄載明土地登記簿或電子處理之地籍資料中所載之編定使用種類。另用地範圍內多屬非都市土地，惟部分土地之登記簿其編定使用種類欄空白時，應洽都市計畫單位查明該等土地是否確非屬都市土地，並於清冊備考欄載明。

（2）申請徵收之土地如屬經依地籍清理條例第十一條規定及依祭祀公業條例第五十一條規定，交由直轄市或縣（市）主管機關代為標售而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知直轄市、縣、（市）代為標售機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。

（3）申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，應依以下規定辦理：

- A、申請徵收之土地為都市土地者：
 - a、位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，其細部計畫並已發布實施者，應先洽該管地政事務所依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。
 - b、位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施者，經該管直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並洽該管地政事務所辦理假分割，計算面積後，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。
 - c、位屬都市計畫地區僅有主要計畫，無須擬定細部計畫者，應洽該管地政事務所依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土

地標示及面積填載。

B、徵收之土地為非都市土地者，需用土地人應先洽該管地政事務所依所埋設之用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。

- (4) 徵收一宗土地之部分時，其申請徵收土地總筆數之計算應以母地號為準。
- (5) 清冊應送請轄區地政事務所核對土地登記簿或電子處理之地籍資料無訛，依分層負責規定逐級核章後，加蓋「經核與土地登記簿（電子處理之地籍資料）記載相符」戳記及核章日期。
- (6) 徵收土地如為公私共有者，公有持分部分應予註明；如需另案辦理撥用者，應於備考欄敘明。
- (7) 徵收土地為共有土地者，如其應有部分之和不等於一，應先洽該管地政事務所查明後，再申請徵收。經清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形，應於徵收土地清冊備考欄載明，並依以下方式填載：

A、共有人登記權利範圍合計大於一

者：

- a、徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。
- b、徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積乘以私有持分之和面積填載。

B、共有人登記權利範圍合計小於一者：

- a、徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。
- b、徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積扣除公有持分面積後填載。
- c、共有土地之應有部分不明者，同前開B之方式填載。

(8) 申請徵收之土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產局辦理標售，而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知財政部國有財產局，並於清冊備考欄註明。

(9) 土地所有權人或管理人之住址按土地登記簿或電子處理之地籍資料所載之

地址填寫。如為日據時期地址，應先協調地政、戶政、稅捐機關協助查明最新住址，並於清冊備考欄註明；如為空白，應載明「空白」二字。

(10) 申請徵收之土地為日據時期以日人姓名登記之土地，應先洽財政部國有財產局清理後，再依清理結果辦理。

9、徵收土地改良物清冊（格式如附件四，為配合電子處理作業，得採由左而右之橫行格式填製）：

(1) 僅須就擬一併徵收土地改良物部分填寫，並於備考欄註明所坐落土地於徵收土地清冊上之編號。如徵收之土地無土地改良物或未一併徵收土地改良物者，得免附。

(2) 公有土地管理機關對其管理之公有土地上之私有土地改良物，不得申請徵收，但因取得經核准撥用或提供開發之公有土地，不在此限。

(3) 如擬徵收公有土地上之私有土地改良物時，應於該清冊之備考欄載明公有土地之管理機關。

10、有無妨礙都市計畫證明書（格式如附件五）或有無妨礙國家公園計畫證明書（格式如附件六）：

(1) 徵收土地如位屬都市土地，應檢附有無妨礙都市計畫證明書；如位屬國家公園區，應檢附有無妨礙國家公園計

畫證明書。但國家公園管理機關為執行國家公園計畫申請徵收土地者，應檢附國家公園計畫土地使用分區證明。

(2) 申請徵收都市計畫各使用區或特定專用區土地，申請核發無妨礙都市計畫證明書時，除擬徵收土地位於依相關目的事業法律編定、劃設或公告之事業範圍內，各該法律並特別規定得予徵收，且其編定、劃設或公告涉及都市計畫之擬定或變更，已依都市計畫法訂定程序辦理完成者，得據以核發無妨礙都市計畫證明書外，應依法完成都市計畫擬定或變更後核發之。

(3) 各該直轄市或縣（市）都市計畫主管機關於核發徵收土地有無妨礙都市計畫證明書時，應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書載明之。

(4) 申請徵收土地所屬都市計畫為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施，致未能依都市計畫樁位辦理逕為分割測量者，經各該直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並於有無妨礙都市計畫

證明書之土地標示欄以母地號並加註「內」字之方式填載，面積則填載實際徵收面積，並於備考欄註明擬徵收之暫編地號及加註「凡暫編地號土地依地政事務所逕為分割測量成果為準」文字，需用土地人得據以申請徵收。

(5) 證明書上應加蓋核發日期、機關印信及首長簽名章。

11、徵收土地圖說應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就工程用地範圍及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。

12、土地使用計畫圖應繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。

九、如興辦事業計畫確有需要而於土地徵收後始申請徵收土地改良物者、或經協議取得土地，其地上私有土地改良物未能協議取得，申請徵收該私有土地改良物者、或於取得經核准撥用或提供開發之公有土地後，申請徵收該公有土地上私有土地改良物者，需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一擬具徵收土地改良物計畫書（格式如附件七）申請徵收土地改良物時，除準用第八點規定辦理外，並應注意下列事項：

(一) 申請徵收時，應注意所在奉准徵收土地有無土地所有權人得申請收回土地之情形。

(二) 申請徵收時，應檢附原核准徵收、撥用或提供開發公有土地之文件、計畫書及土地清冊等之影本。如需用土地係協議取得，應檢附協議取得土地之清冊（格式

如附件八）影本。

(三) 計畫進度之預定開工日期應注意本條例第九條規定，配合奉准徵收土地案及申請徵收時程填載，其工程預定完工日期並應與原奉准徵收土地計畫書所載計畫進度一致。

(四) 徵收部分土地已分割完竣者，徵收土地改良物清冊「擬徵收土地改良物坐落之土地標示」欄應按申請徵收當時改良物坐落之土地標示填載，並於備考欄註明原奉准徵收土地於徵收土地清冊上之編號。

參、一併徵收

十、依本條例第八條規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人；原所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人。上開一併徵收之殘餘土地或建築改良物為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之。

十一、直轄市或縣（市）主管機關受理所有權人依本條例第八條第一項規定申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件，應會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人，檢附一併徵收土地或土地改良物清冊、被徵收土地所有權人申請一併徵收土地一覽表及所有權人申請一併徵收文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）（均含電子檔）及其他有關文件，報請內政部核准之；不合規定者，由直轄

市或縣（市）主管機關擬具處理意見，並檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，請內政部核定後，將處理結果函復申請人。但申請人不適格或其申請已逾法定期限者，免實地勘查時，得免檢附上開勘查通知影本、勘查紀錄影本及地籍圖文件。

十二、直轄市或縣（市）主管機關於受理所有權人依法申請一併徵收之案件時，除有因申請人不適格或其申請已逾法定期限等無須實地勘查之情形外，於依規定會同申請人實地勘查時，其通知應參照行政程序法第三十九條規定為之，並注意應合法送達。勘查通知應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、申請人申請一併徵收土地標示、邀請會同勘查之機關名稱及申請人姓名、申請人得否委託他人到場及不到場之效果等事項。

十三、勘查紀錄應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、主持人與記錄人之姓名、出席之會勘單位及人員姓名、出席之申請人或代理人姓名、申請一併徵收土地標示、申請人有無申請一併徵收土地改良物、申請一併徵收土地使用情形概述、申請人陳述之意見，各會勘單位之意見、會勘結論（該結論應敘明符合一併徵收或未符合一併徵收之原因）等事項。

十四、土地所有權人要求一併徵收之土地，遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應先由需用土地人徵得文化資產保存法規定之目的事業主管機關同意。

十五、徵收土地之殘餘部分，原指一筆土地部分被徵收，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。

十六、殘餘土地面積過小，指該徵收殘餘土地之面積，非指共有

人之持分面積。

十七、本條例第八條第一項所稱「不能為相當之使用」，應於實地勘查時，依事實認定之，不限以計畫使用或徵收當時實際使用為認定之依據。

十八、一併徵收土地清冊格式及填寫說明如附件九。

十九、一併徵收土地改良物清冊格式及填寫說明如附件十。

二十、被徵收土地所有權人申請一併徵收土地一覽表格式及填寫說明如附件十一。

肆、撤銷或廢止徵收

二十一、需用土地人依本條例第五十條規定申請撤銷或廢止徵收，應詳細說明撤銷或廢止徵收原因及符合之法令依據，並應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內之申請撤銷徵收，應敘明作業錯誤之種類：

（一）位置勘選錯誤。

（二）地號摘錄錯誤。

（三）地籍圖地號誤繕。

（四）地籍分割錯誤。

（五）部分徵收之土地未辦理分割，致以全筆土地辦理徵收，分割完成後其錯誤徵收部分。

（六）都市計畫中心樁（線）偏移。

（七）其他。

二十二、申請撤銷或廢止徵收之土地或建築改良物，如土地或建物登記簿之所有權人仍為被徵收土地或建築改良物所有權人者，應先查明徵收補償費是否已發給完竣，如是，應先辦理徵收所有權移轉登記後，再申請撤銷或廢止徵收。辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，依本條例第八條規定已一併徵收之殘餘部分，除已移轉或另有

他用者，應同時辦理撤銷或廢止。土地徵收時一併徵收之土地改良物，除已滅失者，於土地撤銷或廢止徵收時應同時辦理撤銷或廢止徵收。

二十三、直轄市或縣（市）主管機關於依本條例第五十條第三項規定受理原土地所有權人申請撤銷或廢止徵收案件，經會同需用土地人及其他有關機關審查符合規定者，由需用土地人檢附撤銷或廢止徵收土地清冊、撤銷或廢止徵收土地改良物清冊及有關圖籍、文件等，向內政部申請之；未符合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關於將處理結果函復原土地所有權人前，應注意依行政程序法規定，給予原土地所有權人陳述意見之機會。

二十四、撤銷或廢止徵收土地清冊格式及填寫說明如附件十二。

二十五、撤銷或廢止徵收土地改良物清冊格式如附件十三。

伍、更正徵收

二十六、土地徵收後有下列情形，在不涉及原報准徵收之實體內容，且用地範圍不變之前提下，應辦理更正徵收：

- （一）徵收土地面積、被徵收人之姓名或被徵收人之住所誤繕。
- （二）核准徵收之土地，徵收土地清冊地號誤繕，而其他資料無誤。
- （三）核准徵收後，發現原始地籍資料錯誤，並辦竣更正登記。
- （四）部分徵收之土地，以假分割面積報准徵收後，地政事務所徵理正式分割時，發現實際使用面積與原報准徵收面積不符。
- （五）於公告徵收前，因分割、合併、地籍圖重測、土地重劃等，致核准徵收之土地標示與現況不符。
- （六）其他經核准徵收之土地，徵收土地清冊所載事項

與事實不符。

二十七、關於土地徵收案件，於經內政部土地徵收審議小組審議通過，然尚未核准徵收之前，或於核准徵收之後尚未公告徵收之前，或業經公告徵收於地價尚未發給完竣前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，如該重測結果已涉及工程用地範圍之變動，應另案辦理補辦徵收或撤銷徵收，如未涉及工程用地範圍之變動，應依以下原則處理：

- （一）經內政部土地徵收審議小組審議通過，內政部尚未核准徵收前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，請需用土地人依重測後地籍資料檢送釐正後徵收土地計畫書報經內政部予以核准徵收。
- （二）經內政部核准徵收，而尚未公告徵收前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，請需用土地人先申請更正徵收並報經內政部核准後，再辦理公告徵收。
- （三）公告徵收後，在地價未發給完竣前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，其土地面積因地籍圖重測結果而增減者，如重測面積大於徵收公告面積時，應以重測面積辦理補償，如重測面積小於徵收公告面積時，應仍按徵收公告面積補償，並請直轄市或縣（市）主管機關於嗣後就實際補償面積大於徵收核准面積之部分，函報內政部釐正徵收案相關資料。重測面積增加部分，其地價補償並應以原公告徵收時之補償標準計算。

二十八、直轄市或縣（市）主管機關對於已核准徵收之土地，於公告徵收前應將核准徵收土地清冊與最新土地登記簿記載資料予以核對，其已辦理所有權移轉登記者，得於公告徵收時逕以新所有權人名義辦理公告徵收，並通知領

取補償費，並應將實際情形報請內政部備查並副知需用土地人。又該筆土地嗣後如有辦理撤銷或廢止徵收或殘餘部分擬一併徵收之情形時，需用土地人應於撤銷或廢止徵收土地清冊或一併徵收土地清冊備考欄註明上開情事。

二十九、已核准徵收之數筆土地，因更正原因不同需同時申辦更正徵收時，應於更正徵收清冊說明二逐筆記載更正之原因。

三十、更正徵收土地清冊格式及填寫說明如附件十四。

陸、徵收地上權

三十一、需用土地人依本條例第五十七條第一項規定申請徵收地上權，除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外，並應注意以下事項：

- (一) 申請徵收地上權，應擇其損害最少之處所及方法為之。
- (二) 應就需穿越私有土地之上空或地下，界定適當之擬徵收地上權空間範圍，於徵收地上權計畫書第二項「徵收地上權所在地範圍及面積」項下載明。

三十二、徵收地上權計畫書格式如附件十五。

柒、徵用

三十三、需用土地人依本條例第五十八條第一項規定申請徵用私有土地或土地改良物，除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外，並應注意以下事項：

- (一) 於申請徵用前，應依本條例第十條及第十一條規定，舉行公聽會及先與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得，但依本條例第五十八條第四項但書規定先行使用該土地或土地改

良物者，得免舉行公聽會，並免與土地或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得。

- (二) 徵用期間逾三年者，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，應於決定徵用前，將土地徵收條例第五十八條第二項及第三項規定告知所有權人。
- (三) 徵用土地或土地改良物計畫書第十四項應載明徵用起迄期間，其始期應以公告徵用之日起算，並應配合工程計畫進度及施工情形，妥予訂定徵用期間。

三十四、徵用土地計畫書格式如附件十六。

三十五、徵用土地改良物計畫書格式如附件十七。

※修正「所得稅法」第十七條

民國 101 年 12 月 5 日華總一義字第 10100269281 號總統令
茲修正所得稅法第十七條條文，公布之。

所得稅法修正第十七條條文

第十七條 按前四條規定計得之個人綜合所得總額，減除下列免稅額及扣除額後之餘額，為個人之綜合所得淨額：

- 一、免稅額：納稅義務人按規定減除其本人、配偶及合於下列規定扶養親屬之免稅額；納稅義務人及其配偶年滿七十歲者，免稅額增加百分之五十。但依第十五條第二項規定分開計算稅額者，納稅義務人不得再減除薪資所得分開計算者之免稅額：

- (一) 納稅義務人及其配偶之直系尊親屬，年滿六十歲，或無謀生能力，受納稅義務人扶養者。其年滿七十歲受納稅義務人扶養者，免稅額增加百分之五十。

(二) 納稅義務人之子女未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。

(三) 納稅義務人及其配偶之同胞兄弟、姊妹未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。

(四) 納稅義務人其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項之規定，未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受納稅義務人扶養者。

二、扣除額：納稅義務人就下列標準扣除額或列舉扣除額擇一減除外，並減除特別扣除額：

(一) 標準扣除額：納稅義務人個人扣除七萬三千元；有配偶者加倍扣除之。

(二) 列舉扣除額：

1、捐贈：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。

2、保險費：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬之人身保險、勞工保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費，每人每年扣除數額以不超過二萬四千元為限。但全民健康保險之保險

費不受金額限制。

3、醫藥及生育費：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之醫藥費及生育費，以付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所，或經財政部認定其會計紀錄完備正確之醫院者為限。但受有保險給付部分，不得扣除。

4、災害損失：納稅義務人、配偶或受扶養親屬遭受不可抗力之災害損失。但受有保險賠償或救濟金部分，不得扣除。

5、購屋借款利息：納稅義務人、配偶及受扶養親屬購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除金額，應在上項購屋借款利息中減除；納稅義務人依上述規定扣除購屋借款利息者，以一屋為限。

6、房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(三) 特別扣除額：

1、財產交易損失：納稅義務人、配偶及

受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。

- 2、薪資所得特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之薪資所得，每人每年扣除數額以十萬元為限。
- 3、儲蓄投資特別扣除：納稅義務人、配偶及受扶養親屬於金融機構之存款利息、儲蓄性質信託資金之收益及公司公開發行並上市之記名股票之股利，合計全年扣除數額以二十七萬元為限。但依郵政儲金匯兌法規定免稅之存簿儲金利息及本法規定分離課稅之利息，不包括在內。
- 4、身心障礙特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬如為領有身心障礙手冊或身心障礙證明者，及精神衛生法第三條第四款規定之病人，每人每年扣除十萬元。
- 5、教育學費特別扣除：納稅義務人就讀大專以上院校之子女之教育學費每人每年之扣除數額以二萬五千元為限。但空中大學、專校及五專前三年及已

接受政府補助者，不得扣除。

- 6、幼兒學前特別扣除：自中華民國一百零一年一月一日起，納稅義務人五歲以下之子女，每人每年扣除二萬五千元。但有下列情形之一者，不得扣除：

- (1) 經減除本特別扣除額後，納稅義務人全年綜合所得稅適用稅率在百分之二十以上，或依第十五條第二項規定計算之稅額適用稅率在百分之二十以上。
- (2) 納稅義務人依所得基本稅額條例第十二條規定計算之基本所得額超過同條例第十三條規定之扣除金額。

納稅義務人或其配偶之薪資所得依第十五條第二項規定，分開計算稅額者，該薪資所得者之免稅額及薪資所得特別扣除額，應自分開計算稅額之薪資所得中減除；其餘符合前項規定之免稅額或扣除額，不得自分開計算稅額之薪資所得中減除，應一律由納稅義務人申報減除。

依第七十一條規定應辦理結算申報而未辦理，經稽徵機關核定應納稅額者，均不適用第一項第二款第二目列舉扣除額之規定。

※修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點

內政部民國 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016652145 號令

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點規定，自即日起生效。

附修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點規定
申請土地登記應附文件法令補充規定第十九點修正規定

十九、已為寺廟登記之募建寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：

- (一) 寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）。
- (二) 代表人身分證明文件。
- (三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。

募建寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序。

**「申請土地登記應附文件法令補充規定」修正條文
對 照 表**

內政部中華民國 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016652145 號

新 條 文	舊 條 文
<p>十九、已為寺廟登記之募建寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：</p> <p>(一) 寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）。</p> <p>(二) 代表人身分證明文件。</p>	<p>十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：</p> <p>(一) 寺廟登記表（寺廟登記內容變動者，應檢附寺廟變動登記證明表）。</p> <p>(二) 代表人身分證明文件。</p>

<p>(三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。 募建寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序。</p>	<p>(三) 寺廟登記證及扣繳單位統一編號編配通知書。 寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附該管主管機關核發之寺廟圖記及其負責人之印鑑證明文件。但該管主管機關發給之寺廟登記表(或寺廟變動登記證明表)之內容，已有寺廟圖記及其負責人之印鑑資料者，得據以受理登記。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※訂定「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」

內政部民國 101 年 12 月 17 日台內營字第 1010811507 號令

訂定「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」。

附「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法

第一章 總 則

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第十條第一項規定訂定之。

第二條 本法第十條第一項所稱自有一戶住宅、無自有住宅、二年內自建或自購住宅之認定如下：

- 一、自有一戶住宅：指家庭成員僅持有一戶住宅。
- 二、無自有住宅：指家庭成員均無自有住宅。

三、二年內自建住宅：指申請自建住宅貸款利息補貼者自建之住宅，其核發使用執照日期在其向直轄市、縣（市）主管機關提出自建住宅貸款利息補貼申請日前二年內。

四、二年內自購住宅：指申請自購住宅貸款利息補貼者購買之住宅，所有權移轉登記日在其向直轄市、縣（市）主管機關提出自購住宅貸款利息補貼申請日前二年內。

有下列情形之一者，視為無自有住宅：

一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、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。

第三條 自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼，由直轄市、縣（市）主管機關就下列事項辦理公告；並應於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，或輔以其他適當方式公告周知：

一、申請資格及評點方式。

二、受理申請期間及方式。

三、各項住宅補貼計畫辦理戶數。

四、租金補貼額度。

五、自建或自購住宅貸款之額度、利率、償還方式及年限。

六、受理申請之機關或單位，並註明聯絡地址及電話。

七、申請書及應檢附之文件資料。

八、承貸金融機構名單。

九、其他必要事項。

第四條 自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼資格審查程序如下：

一、直轄市、縣（市）主管機關對申請住宅補貼案件應即初審，對資料不全者，應一次通知限期補正；逾期不補正或不符規定者，駁回其申請。直轄市、縣（市）主管機關將初審合格之申請案列冊後，函請財稅機關提供家庭成員之家庭年所得、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣（市）主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審，對於複審不合格者，駁回其申請。直轄市、縣（市）主管機關應於受理期間屆滿二個月內完成全部審查作業；必要時，得延長二個月。

二、申請住宅補貼經審查合格，直轄市、縣（市）主管機關應按年度辦理戶數，於審查完成後一個月內依評點基準評定之點數高低，依順序及計畫辦理戶數分別發給租金補貼核定函、自建或自購住宅貸款利息補貼證明。

三、申請住宅補貼者如因最低評分相同致超過當年度辦理戶數時，直轄市、縣（市）主管機關應就上

開評分相同者，以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，並依抽籤結果發給中籤戶租金補貼核定函、自建或自購住宅貸款利息補貼證明。

自建或自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，同一年度申請人僅得擇一申請，同時申請二種以上者，直轄市、縣（市）主管機關應限期申請人擇一申請，屆期未擇一者，得全部駁回。同一家庭以一人提出申請為限，有二人以上申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

第五條 自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼申請人提出申請後死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬於申請人死亡後三個月內，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更，直轄市、縣（市）主管機關應依變更後申請人之條件予以審查。

取得自建或自購住宅貸款利息補貼證明者死亡，得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬於受補貼者死亡後三個月內，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受補貼者變更，其核發證明日期以變更後之日期為準。

接受租金補貼者死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬於受補貼者死亡後三個月內，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受補貼者變更，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。

第六條 接受自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼者居住之住宅，每戶最大建築總樓地板面積，應符合各地區都市計畫及非都市土地使用管制相關農舍面積規定

。

前項面積之計算，以建築改良物所有權狀或建築改良物登記簿之登記為準。

第二章 自建自購住宅貸款利息補貼

第七條 直轄市、縣（市）主管機關應依本法第十三條第二項，視需要隨時或至少每三年對正接受自建或自購住宅貸款利息補貼者之資格予以查核。直轄市、縣（市）主管機關應將自建或自購住宅貸款利息補貼申請人本人、配偶、共同生活之直系親屬及其配偶之國民身分證統一編號予以建檔，必要時並得於查核前由申請人依限檢附最新有關資料送查。

前項受查核對象如有本辦法第十三條或第二十二條規定之停止補貼情事者，原補貼機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之月起接受之補貼。

第八條 直轄市、縣（市）主管機關得依本法第八條規定衡酌財政狀況，以第十四條第一項基準為上限自行訂定補貼基準；因特殊需要，直轄市、縣（市）主管機關訂定之補貼基準逾第十四條第一項基準者，應報中央主管機關備查。

第九條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

一、中華民國國民。

二、年滿二十歲。

三、符合下列家庭組成之一：

（一）有配偶。

（二）與直系親屬設籍於同一戶。

四、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：

- (一) 均無自有住宅。
- (二) 申請人二年內自建或自購住宅並已辦理貸款，且其家庭成員均無自有住宅。
- (三) 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人須於二年內自建或自購住宅並已辦理貸款，且其戶籍內兄弟姊妹均無自有住宅。

五、家庭年所得及財產，應符合中央主管機關所定之基準。

六、目前未接受政府其他住宅補貼。

有下列情形之一者，得不受前項第三款之限制：

- 一、單身年滿四十歲。
- 二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。

第十條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，應於公告申請期間內檢附下列書件，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- 一、申請書。
- 二、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或戶籍謄本。
- 三、家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：
 - (一) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。

- (二) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
- (三) 育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或戶籍謄本。
- (四) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。
- (五) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力或性侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心（以下簡稱家防中心）轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
- (六) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- (七) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
- (八) 災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。
- (九) 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
- (十) 其他經中央主管機關認定之文件影本。

四、申請人二年內自建或自購住宅並已辦理貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明及建物登記電子謄本

或建物登記謄本。

五、貼足雙掛號郵資之回郵信封。

六、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電子謄本、建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

七、家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）及出入國（境）紀錄證明。

八、目前居住住宅未達本法所定基本居住水準者檢附之證明文件；不具備者，免附：

（一）目前居住住宅之建物登記電子謄本或建物登記謄本。

（二）目前居住住宅未具備衛浴設備切結書。

申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。

第十一條 申請自建或自購住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

一、經核定自建或自購住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發自建或自購住宅貸款利息補貼證明之日起一年內，檢附自建或自購住宅貸款利息補貼證明，與承辦貸款金融機構簽訂貸款契約。逾期者，以棄權論。貸款程序及貸款所需相關文件依各承辦貸款金融機構規定辦理。

二、承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之自建或自購住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。

三、承辦貸款金融機構如依本辦法及因徵信、授信規

定等因素駁回申請人之申請時，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應於向金融機構辦理貸款前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更。

本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

申請自建或自購住宅貸款利息補貼者，申請人應自與金融機構簽訂貸款契約日起二個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。逾期者，以棄權論。

第十二條 接受自建住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：

- 一、申請時使用執照核發日期應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前二年內。
- 二、建物登記電子謄本、建物登記謄本或建物權狀影本主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 三、建物登記電子謄本或建物登記謄本登記原因欄應登記為所有權第一次登記。

辦理自購住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：

- 一、住宅所有權移轉登記日應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前二年內。
- 二、建物登記電子謄本、建物登記謄本或建物權狀影本主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 三、建物登記電子謄本或建物登記謄本登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。

第十三條 接受自建或自購住宅貸款利息補貼者有下列情事之一時，補貼機關應依本法第十三條規定，停止利息補貼，承辦貸款金融機構應將自事實發生月份起至停止月份期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：

- 一、擁有第二戶住宅。
- 二、家庭年所得及財產超過中央主管機關所定之基準。
- 三、申報資料有虛偽情事。
- 四、重複接受二種以上住宅補貼。
- 五、借款人未依約按月繳付貸款本息超過六個月。

前項第五款情形經承辦貸款金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；借款人清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

第十四條 自建或自購住宅貸款利息補貼之優惠貸款額度、償還年限及優惠利率規定如下：

- 一、優惠貸款額度：由承貸金融機構勘驗後覈實決定

，最高不超過新臺幣二百二十萬元。

二、償還年限：最長二十年，含興建期間及付息不還本之寬限期，寬限期最長五年。

三、優惠利率：

（一）第一類：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減百分之零點五三三機動調整。

（二）第二類：按郵儲利率加百分之零點零四二機動調整。

四、金融機構貸放利率：由辦理本貸款利息補貼之各級住宅主管機關與承貸金融機構議定。

五、政府補貼利率：金融機構貸放利率減優惠利率。

前項第三款第一目所定第一類優惠利率適用對象為本法第四條第一項所定具特殊情形或身分者；第二目所定第二類優惠利率適用對象為不具第一類條件者。

承辦貸款金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，自建或自購住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，由自建或自購住宅貸款核定戶與承辦貸款金融機構協議定之。

第三章 租金補貼

第十五條 租金補貼以實際租金金額核計，每戶每月最高新臺幣四千元，以一年為限。

前項補貼金額，直轄市、縣（市）主管機關得依本法第八條規定衡酌財政狀況及地方特殊需要自行訂定，並報中央主管機關備查。

第十六條 申請租金補貼者，除應具備第九條第一項第一款至第三款條件外，並應符合下列各款條件：

- 一、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：

- (一) 均無自有住宅。
- (二) 申請人與配偶分戶者，申請人及分戶配偶之戶籍內直系親屬均無自有住宅。
- (三) 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均無自有住宅。

二、家庭年所得及財產，應符合中央主管機關所定之基準。

有下列情形之一者，得不受第九條第一項第三款之限制：

- 一、單身年滿四十歲。
- 二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。

國民住宅承租戶、九二一震災新社區或政府興辦之出租住宅承租戶，不得申請租金補貼。

第十七條 申請租金補貼者，應於公告申請期間內檢附第十條第一項第一款至第三款、第五款至第八款及下列各款書件，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- 一、申請人之郵局存摺封面影本。
- 二、租賃契約影本。
- 三、租賃住宅之建物登記謄本、建物權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

申請人承租之建物屬實施建築管理前已建造完成者，免檢附前項第三款文件，由直轄市、縣（市）主管

機關協助認定之。

申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。

第十八條 接受租金補貼之住宅應符合下列規定：

- 一、坐落於申請人戶籍地之直轄市或縣（市）。
- 二、建物登記電子謄本、建物登記謄本、建物權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但合法房屋證明及經直轄市、縣（市）主管機關協助認定之實施建築管理前已建造完成之建物，不在此限。
- 三、不得為違法出租者。
- 四、同一住宅僅核發一戶租金補貼。但經直轄市、縣（市）主管機關審認符合基本居住水準者，得酌予增加補貼戶數。
- 五、租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關依下列情形按月將租金補貼款項撥入申請人郵局帳戶：

- 一、核發租金補貼核定函時已附齊第十七條規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函之日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼一年。
- 二、申請時未檢附第十七條第一項第一款至第三款文件，或經主管機關認定其租賃契約應補件者，應於核發租金補貼核定函之次日起二個月內補件，逾期未補件或未備齊者，予以退件。主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月核發租金補貼一年。

前項之申請人郵局帳戶因債務關係遭法院強制執行

或因其他因素致帳戶無法使用者，得由申請人填具切結書（切結同意將租金補貼費用撥入指定人之郵局帳戶）後，以申請人指定之郵局帳戶作為核撥租金補貼費用之帳戶。

第二十條 租金補貼期間租約中斷或租期屆滿，應依下列規定辦理：

- 一、受補貼戶應於二個月內檢附新租賃契約，且租賃住宅條件應符合第十八條規定。直轄市、縣（市）政府自審核完竣之月份或次月起，按月續撥租金補貼，逾期未檢附者，以棄權論。
- 二、未檢附租賃契約之期間，不予核撥租金。
- 三、已撥租金與續撥租金，合計不得超過一年。

第二十一條 租金補貼合格戶於受補貼期間遷居至原戶籍所在地以外之直轄市、縣（市）另行租賃住宅，其戶籍應一併遷移至租賃住宅所在地之直轄市、縣（市），並應於遷居後二個月內，檢附第十八條第一項第二款建物相關文件、租賃契約影本、戶口名簿影本（或全戶戶籍謄本）、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單，以書面方式向遷移後之戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出租金補貼遷移申請。經審查合格後，得繼續受領租金補貼至補貼期間期滿；未符資格者，取消補貼。

前項租金補貼遷移申請案件，由申請人遷移後戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關辦理資格審查。經審查通過後，核發租金補貼遷移核定函予申請人，並函知下列資訊予原直轄市、縣（市）主管機關，由原直轄市、縣（市）主管機關續撥租金補貼至補貼期間期滿：

- 一、申請人姓名及國民身分證統一編號。
- 二、申請人經審查合格之租賃房屋地址。
- 三、租賃契約期間。

第二十二條 接受租金補貼者有下列情事之一時，補貼機關應依本法第十三條規定，自事實發生日起停止租金補貼：

- 一、擁有住宅。
- 二、停止租賃住宅且未依第二十條規定辦理。
- 三、經查申報資料有虛偽情事。
- 四、重複接受二種以上住宅補貼。
- 五、租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。
- 六、租金補貼合格戶其戶籍地有異動情形且未依前條規定辦理。
- 七、喪失申請租金補貼應具之資格，經補貼機關查明屬實。

停止租金補貼後，仍溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。溢領租金補貼返還期限以一年為限；補貼機關得就申請人之經濟狀況以分期付款方式要求繳還。返還溢領之租金補貼不予計算利息。溢領租金補貼者應先行返還或協議分期返還後，方得接受以後年度之租金補貼。

第四章 附則

第二十三條 自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼之評點基準如附表。

第二十四條 申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼者資格審查及申請人年齡之計算，以提出申請日所具備之條件為審查依據及計算基準。

本辦法所定全戶戶籍謄本、電子戶籍謄本之有效期

限為申請日前一個月內。

第二十五條 受家庭暴力或性侵害之受害者與相對人共同持有一戶住宅或僅相對人持有住宅，因離婚訴訟或其他原因，致受害者需與相對人分居，且另行購置或租賃住宅者，受害者得申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼；申請人除依規定檢附應附之文件外，並應出具切結書及離婚訴訟等相關文件。

前項受家庭暴力或性侵害之受害者申請自建、自購住宅貸款利息補貼或租金補貼時，視為無自有住宅；直轄市、縣（市）主管機關得定期查核，申請人經查核已完全持有該戶住宅者，應自事實發生之日起停止補貼。

以受家庭暴力或性侵害受害者之子女條件申請住宅補貼者，申請人須與受家庭暴力或性侵害受害者同戶籍，始得提出申請。

家庭暴力或性侵害相對人與受害者設籍於同一戶，且同時提出申請時，僅受理受家庭暴力或性侵害受害者之申請案件。

具受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女證明文件者，家庭暴力或性侵害相對人之收入得不併入計算。

第二十六條 本辦法自本法施行之日施行。

※訂定「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」

內政部民國 101 年 12 月 17 日台內營字第 1010811539 號令

訂定「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」。

附「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第十條第二項規定訂定之。

第二條 本法第八條第二項所定一定年限為十年。

本法第九條第二項第三款所定一定年限為三十年。

第三條 本法第十條第二項所稱自有一戶住宅，指家庭成員僅持有一戶住宅。

有下列情形之一者，視為有一戶自有住宅：

一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍設於該處。

二、家庭成員個別持有面積達四十平方公尺之共有住宅。

三、家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者。

申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。

本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、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。

第四條 修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼由直轄市、縣（市）主管機關就下列事項辦理公告；並應於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，或輔以其他適當方式公告周知：

一、申請資格及評點方式。

二、受理申請期間及方式。

三、各項住宅補貼計畫辦理戶數。

- 四、修繕住宅貸款之額度、利率、償還方式及年限。
- 五、簡易修繕住宅費用補貼額度。
- 六、受理申請之機關或單位，並註明聯絡地址及電話。
- 七、申請書及應檢附之文件資料。
- 八、承貸金融機構名單。
- 九、其他必要事項。

政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼。

第五條 申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應具備下列各款條件：

- 一、中華民國國民。
- 二、年滿二十歲。
- 三、符合下列家庭組成之一：
 - (一) 有配偶。
 - (二) 與直系親屬設籍於同一戶。
- 四、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：
 - (一) 僅持有一戶使用執照核發日期逾十年之住宅。
 - (二) 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，僅持有一戶使用執照核發日期逾十年之住宅，且其戶籍內之兄弟姊妹均無自有住宅。
- 五、家庭年所得及財產，應符合中央主管機關所定之基準。
- 六、申請時未接受政府其他住宅補貼。
有下列情形之一者，得不受前項第三款之限制：

- 一、單身年滿四十歲。
- 二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。

自建或自購住宅貸款利息補貼、租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，同一年度申請人僅得擇一申請，同時申請二種以上者，直轄市、縣（市）主管機關應限期申請人擇一申請，屆期未擇一者，得全部駁回。同一家庭以一人提出申請為限，有二人以上申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

目前仍接受政府住宅貸款利息補貼、鄉村地區住宅費用補貼或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助、簡易修繕住宅費用未滿十年者，不得申請簡易修繕住宅費用補貼。

第六條 接受修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼之住宅，應符合下列規定：

- 一、申請時修繕住宅之使用執照核發日期應為向直轄市、縣（市）主管機關提出申請日逾十年，或實施建築管理前已建造完成且辦理建物登記。
- 二、建物登記電子謄本、建物登記謄本、建物權狀影本或建築使用執照影本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

第七條 申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應於公告申請期間內檢附下列書件，向戶籍所

在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- 一、申請書。
- 二、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或戶籍謄本。
- 三、家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：
 - （一）低收入戶：當年度低收入戶證明影本。
 - （二）特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 - （三）育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或戶籍謄本。
 - （四）於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。
 - （五）受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力或性侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
 - （六）身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

（七）感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。

（八）災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。

（九）遊民：經社政主管機關認定之文件影本。

（十）其他經中央主管機關認定之文件影本。

四、建物登記文件：修繕住宅之建物登記第一類電子謄本或建物登記第一類謄本。

五、貼足雙掛號郵資之回郵標準信封。

六、持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應擇一檢附該住宅之建物登記電子謄本、建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

七、家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）及出入國（境）紀錄證明。

八、申請修繕之住宅未達本法所定基本居住水準者，應檢附該住宅未具備衛浴設備切結書；不具備者，免附。

申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑。

第一項所定全戶電子戶籍謄本或戶籍謄本之有效期限，為申請日前一個月內。

第 八 條 申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，得修繕之設施設備項目如下：

一、屋頂防水、排水及隔熱。

二、外牆防水及面材整修。

三、衛生設備。

- 四、一般照明設備。
- 五、無障礙設施設備。
- 六、分間牆、天花板及地板整修。
- 七、給水、排水管線。
- 八、電氣管線。
- 九、燃氣設備之供氣、排煙管線。
- 十、空氣調節及通風設備之風管、風口及電氣管線。

前項修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全，或違反建築法、消防法等公共安全相關規定。

第九條 修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼資格審查程序如下：

- 一、直轄市、縣（市）主管機關對申請修繕住宅補貼案件應即初審，對資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或仍不符規定者，駁回其申請。直轄市、縣（市）主管機關將初審合格之申請案列冊後，函請財稅機關提供家庭成員之家庭年所得、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣（市）主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審，對於複審不合格者，駁回其申請。直轄市、縣（市）主管機關應於受理期間屆滿二個月內完成全部審查作業；必要時，得延長二個月。
- 二、申請修繕住宅補貼經審查合格，直轄市、縣（市）主管機關應按年度辦理戶數，於審查完成後一個月內依評點基準評定之點數高低，依順序及計畫辦理戶數分別發給修繕住宅貸款利息補貼證明或簡易修繕住宅費用補貼核定函。

三、申請修繕住宅補貼者，因最低評分相同致超過當年度辦理戶數時，直轄市、縣（市）主管機關應就上開評分相同者，以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，並依抽籤結果發給中籤戶修繕住宅貸款利息補貼證明或簡易修繕住宅費用補貼核定函。

前項資格審查及申請人年齡之計算，以提出申請日所具備之條件為審查依據及計算基準。

第十條 修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼評點基準如附表。

第十一條 申請修繕住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

- 一、經核定為修繕住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發修繕住宅貸款利息補貼證明之日起六個月內，檢附修繕住宅貸款利息補貼證明，與承辦貸款金融機構辦理貸款手續，完成撥款，且不得分次撥貸，逾期者，以棄權論；並應於撥款之日起六個月內完成住宅修繕，及檢附修繕前後之照片予承辦貸款金融機構備查。
- 二、承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之修繕住宅貸款利息補貼證明正本收存備查。
- 三、承辦貸款金融機構如依本辦法及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請者，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時

，應於向金融機構辦理貸款前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理申請人變更。

本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

第十二條 申請簡易修繕住宅費用補貼程序，規定如下：

一、經核定為簡易修繕住宅費用補貼者，應於核發簡易修繕住宅費用補貼核定函之日起六個月內完成住宅修繕，並檢附修繕前、後之照片、修繕住宅費用之原始憑證（統一發票或收據）正本及申請人之郵局存摺封面影本予直轄市、縣（市）主管機關備查後予以撥款。逾期者，以棄權論。

二、簡易修繕住宅費用補貼，以實際修繕金額核計，最高補貼新臺幣三萬元。

三、直轄市、縣（市）主管機關得依申請人所附修繕照片，前往現場勘驗，如發現照片有虛偽情事或與申報資料不符者，應撤銷申請人之補貼資格，並作成書面行政處分追繳已接受之補貼。

前項第一款之申請人郵局帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由申請人填具切結書（切結同意將簡易修繕住宅補貼費用撥入指定人之郵局帳戶）後，以申請人指定之郵局帳戶作為核撥簡易修繕住宅補貼費用之帳戶。

直轄市、縣（市）主管機關得衡酌財政狀況，以第一項第二款金額為上限自行訂定補貼金額；因特殊需要，直轄市、縣（市）住宅主管機關訂定之補貼金額逾第一項第二款金額者，應報中央主管機關備查。其

因調整所增加之補貼，由直轄市、縣（市）政府負擔。

第十三條 修繕住宅貸款利息補貼之貸款額度、償還年限及優惠利率規定如下：

一、優惠貸款額度：由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高不超過新臺幣八十萬元。

二、償還年限：最長十五年，含付息不還本之寬限期最長三年。

三、優惠利率：

（一）第一類：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減百分之零點五三三機動調整。

（二）第二類：按郵儲利率加百分之零點零四二機動調整。

四、金融機構貸放利率：由辦理本貸款利息補貼之各級住宅主管機關與承貸金融機構議定。

五、政府補貼利率：金融機構貸放利率減優惠利率。

前項第三款第一目所定第一類優惠利率之適用對象為本法第四條第一項所定具特殊情形或身分者；第二目所定第二類優惠利率適用對象為不具第一類條件者。

直轄市、縣（市）主管機關得衡酌財政狀況，以第一項第一款至第三款規定基準為上限自行訂定補貼基準；因特殊需要，直轄市、縣（市）住宅主管機關訂定之補貼基準逾第一項第一款至第三款規定基準者，應報中央主管機關備查。其因調整所增加之補貼，由直轄市、縣（市）政府負擔。

承辦貸款金融機構基於業務自主、相關資金運用、成本考量及契約自主等因素，修繕住宅貸款核貸與否

、貸款額度及償還方式，由修繕貸款核定戶與承辦貸款金融機構協議定之。貸款程序及貸款所需相關文件依各承辦貸款金融機構規定辦理。

第十四條 修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼申請人提出申請後死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬於申請者死亡後三個月內，向原受理直轄市、縣(市)主管機關辦理申請人變更，直轄市、縣(市)主管機關應依變更後申請人之條件予以審查。

取得修繕住宅貸款利息補貼證明者或取得簡易修繕住宅費用補貼核定函者死亡，得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬於受補貼者死亡後三個月內，向原受理直轄市、縣(市)主管機關辦理受補貼者變更，其核發利息補貼證明日期或補貼費用核定函日期以變更後之核發日期為準。

第十五條 接受修繕住宅貸款利息補貼者有下列情事之一時，補貼機關應依本法第十三條規定，停止利息補貼，承辦貸款金融機構應將自事實發生月份起至停止月份期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：

- 一、擁有第二戶住宅。
- 二、家庭年所得及財產超過中央主管機關所定之基準。
- 三、申報資料有虛偽情事。
- 四、重複接受二種以上住宅補貼。
- 五、借款人未依約按月繳付貸款本息超過六個月。

前項第五款情形經承辦貸款金融機構轉入催收款項者，其逾期期間已撥付之補貼利息應返還補貼機關；借款人清償積欠本息且恢復正常繳息，補貼機關自正常繳息起恢復補貼。

第十六條 直轄市、縣(市)主管機關應依本法第十三條第二項，視需要隨時或至少每三年對正接受修繕住宅貸款利息補貼者之資格予以查核。直轄市、縣(市)主管機關應將修繕住宅貸款利息補貼申請人本人、配偶、共同生活之直系親屬及其配偶之國民身分證統一編號予以建檔，必要時並得於查核前請申請人依限檢附最新有關資料送查。

前項受查核對象有前條第一項規定之停止補貼情事者，原補貼機關應自事實發生之日起停止補貼，並作成書面行政處分追繳其自事實發生之月起接受之補貼。

第十七條 以受家庭暴力或性侵害受害者之子女條件申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，申請人須與受家庭暴力或性侵害受害者同戶籍，始得提出申請。

家庭暴力或性侵害相對人與受害者同一戶籍，且同時提出申請時，僅受理受家庭暴力或性侵害受害者申請案件。

具受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女證明文件者，家庭暴力或性侵害相對人之收入得不併入計算。

第十八條 本辦法自本法施行之日施行。

※修正「民法繼承編施行法」第一條之三條文

民國 101 年 12 月 26 日華總一義字第 10100284711 號總統令茲修正民法繼承編施行法第一條之三條文，公布之。

民法繼承編施行法修正第一條之三條文

第一條之三 繼承在民法繼承編中華民國九十八年五月二十二日修正施行前開始，繼承人未逾修正施行前為限定繼承

之法定期間且未為概括繼承之表示或拋棄繼承者，自修正施行之日起，適用修正後民法第一千一百四十八條、第一千一百五十三條至第一千一百六十三條之規定。

繼承在民法繼承編中華民國九十八年五月二十二日修正施行前開始，繼承人對於繼承開始以前已發生代負履行責任之保證契約債務，以所得遺產為限，負清償責任。但債權人證明顯失公平者，不在此限。

繼承在民法繼承編中華民國九十八年五月二十二日修正施行前開始，繼承人已依民法第一千一百四十條之規定代位繼承，以所得遺產為限，負清償責任。但債權人證明顯失公平者，不在此限。

繼承在民法繼承編中華民國九十八年五月二十二日修正施行前開始，繼承人因不可歸責於己之事由或未同居共財者，於繼承開始時無法知悉繼承債務之存在，致未能於修正施行前之法定期間為限定或拋棄繼承，以所得遺產為限，負清償責任。但債權人證明顯失公平者，不在此限。

前三項繼承人依修正施行前之規定已清償之債務，不得請求返還。

※增訂「民法親屬編施行法」第六條之三條文

民國 101 年 12 月 26 日華總一義字第 10100284721 號總統令茲增訂民法親屬編施行法第六條之三條文，公布之。

民法親屬編施行法增訂第六條之三條文

第六條之三 本法中華民國一百零一年十二月七日修正施行前，經債權人向法院聲請宣告債務人改用分別財產制或已代位債務人起訴請求分配剩餘財產而尚未確定之事件

，適用修正後之規定。

※刪除「民法」第一千零九條及第一千零十一條條文；並修正第一千零三十條之一條文

民國 101 年 12 月 26 日華總一義字第 10100284731 號總統令茲刪除民法第一千零九條及第一千零十一條條文；並修正第一千零三十條之一條文，公布之。

民法刪除第一千零九條及第一千零十一條條文；並修正第一千零三十條之一條文

第一千零九條 (刪除)

第一千零十一條 (刪除)

第一千零三十條之一 法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：

- 一、因繼承或其他無償取得之財產。
- 二、慰撫金。

依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。

第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。

第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

※訂定「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」

財政部民國 101 年 12 月 27 日台財產管字第 1014002829 號令

內政部民國 101 年 12 月 27 日台內營字第 1010812585 號令訂定「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」。

附「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」

民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第十七條第二項規定訂定之。

第二條 公有非公用土地設定地上權之權利金，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值之一成計收。

第三條 公有非公用土地出租及設定地上權之租金，依下列基準計收：

一、自契約生效日起至核准營運前期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。

二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供具特殊情形或身分者居住之社會住宅之比例，分別按下列方式計收：

（一）提供百分之十比例出租予具特殊情形或身分者，按土地申報地價年息百分之二點五計收年租金。

（二）提供百分之十以上（不含百分之十）至百分之四十比例出租予具特殊情形或身分者，按土地申報地價年息百分之二計收年租金。

（三）提供百分之四十以上（不含百分之四十）至百分之七十比例出租予具特殊情形或身分者，按土地申報地價年息百分之一點五

計收年租金。

（四）提供百分之七十以上（不含百分之七十）比例出租予具特殊情形或身分者，按土地依法應繳納之地價稅計收。

公有非公用建築物之租金，依下列基準計收：

一、自契約生效日起至核准營運前期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。

二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供具特殊情形或身分者居住之社會住宅之比例，分別按下列方式計收：

（一）提供百分之十比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之二點五計收年租金。

（二）提供百分之十以上（不含百分之十）至百分之四十比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之二計收年租金。

（三）提供百分之四十以上（不含百分之四十）至百分之七十比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之一點五計收年租金。

（四）提供百分之七十以上（不含百分之七十）比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。

依第一項第二款第一目至第三目規定計收之租金，如土地之當年申報地價與興辦事業計畫預估之當年申報地價漲幅逾百分之五十時，直轄市、縣（市）政府得酌予核定減收比例並通知該土地管理機關減收。但

減收後之租金不得低於依法應繳納之地價稅。

同一宗土地或建築物，一部尚未核准營運，一部已開始營運者，其租金按二者所占土地面積或地上建築物樓地板面積比例計收。

第四條 公有非公用土地及既有建築物出租之租賃期限不得逾二十年，租賃期限屆滿時，得更新之。但同案租賃期限合計最長不得逾五十年。

公有非公用土地設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

第五條 承租人或地上權人僅能擇一適用本辦法或其他法令規定之優惠租金計收基準，不得重複適用。

第六條 本辦法自本法施行之日施行。

※訂定「所得稅各式憑單填發無紙化試辦作業要點」

財政部民國 101 年 12 月 28 日台財稅字第 10100186080 號令訂定「所得稅各式憑單填發無紙化試辦作業要點」，並自即日生效。

附「所得稅各式憑單填發無紙化試辦作業要點」

所得稅各式憑單填發無紙化試辦作業要點

- 一、為推動所得稅各式憑單填發無紙化作業，落實節能減紙政策，特訂定本要點。
- 二、憑單填發人依所得稅法（以下簡稱本法）第八十九條第三項、第八十九條之一第一項、第九十二條第一項、第九十二條之一、第一百零二條之一第一項規定，應於每年二月十日（或依法展延至二月十五日）前將各式憑單填發納稅義務人，其符合本要點規定者，得採無紙化方式填發。
- 三、本要點所稱憑單填發人，指符合下列規定之人：

（一）依本法第八十九條第三項規定填發免扣繳憑單之機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者。

（二）依本法第八十九條之一第一項及第九十二條第一項規定填發扣繳憑單之扣繳義務人。

（三）依本法第九十二條之一規定填發扣繳憑單或免扣繳憑單及相關憑單之信託行為之受託人。

（四）依本法第一百零二條之一第一項規定填發股利憑單之營利事業。

四、本要點所稱無紙化方式填發，指憑單填發人經徵得納稅義務人同意免填發紙本憑單後，得免依本法規定填發紙本憑單；納稅義務人並得要求填發人以電子傳輸方式提供各式憑單電子檔案。

五、適用無紙化方式填發憑單之納稅義務人及憑單填發人之作業期間：

（一）適用無紙化方式填發憑單之納稅義務人：一百零一年度有中華民國國民身分證統一編號且為本法第七條第二項規定之中華民國境內居住之個人。

（二）作業期間：

1、自本要點發布之日起至一百零二年一月三十一日止，憑單填發人得徵詢符合前款規定之納稅義務人同意免填發紙本憑單。

2、前款同意免填發紙本憑單之納稅義務人另指定電子傳輸方式者，憑單填發人應自一百零二年二月一日起至一百零二年二月十八日止，依該指定方式提供各式憑單電子檔案。

六、憑單填發人徵詢納稅義務人同意免填發紙本憑單之方式，宜以書面為之。採電子文件徵詢納稅義務人之意見者，應依電子簽章法第四條第二項規定，完整呈現徵詢內容，並妥善保

存電子紀錄供日後取出查驗。

- 七、納稅義務人同意憑單填發人免依本法規定填發紙本憑單時，得一併指定憑單填發人以電子傳輸方式提供各式憑單電子檔案，憑單填發人不得拒絕，其電子傳輸方式依雙方協議決定之。
- 八、憑單填發人經徵得納稅義務人同意免填發紙本憑單者，得免依本法規定於每年二月十日（或依法展延至二月十五日）前將各式紙本憑單填發納稅義務人。但納稅義務人嗣後有使用紙本憑單需求時，憑單填發人應依其申請儘速補發。
- 九、憑單填發人依本要點規定辦理各式憑單填發無紙化作業時，對於納稅義務人個人資料，應依個人資料保護法規定嚴密保護。

地政法令

※停止適用內授中辦地字第 0960723610 號及內授中辦地字第 0970724685 號函

內政部民國 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 10166521453 號函

主旨：停止適用本部 96 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0960723610 號及 97 年 11 月 14 日內授中辦地字第 0970724685 號函，自即日生效。

說明：配合本部業以 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016652145 號令修正申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點規定，刪除該點第 2 項但書原參照旨揭函關於非財團法人寺廟處分財產申請登記時，如所檢附由寺廟登記主管機關發給之寺廟登記表（或寺廟變動登記證明表）之內容，已涵蓋寺廟之圖記及其負責人之印鑑資料者，登記機關應得據以受理其申辦相關處分登記之規定。又旨揭 96 年 4 月 9

日函前段內容已納入上開補充規定第 19 點第 2 項後段規定，其後段內容於土地登記規則第 42 條第 3 項亦有規範，為免法令重複及實務執行有所混淆，爰停止適用本部旨揭 2 函。

※核釋依地籍清理條例規定代為標售之土地，其土地共有人主張優先購買疑義

內政部民國 101 年 12 月 20 日台內地字第 1010385731 號函

主旨：核釋依地籍清理條例規定代為標售之土地，其土地共有人主張優先購買疑義一案。

說明：

- 一、按地籍清理條例第 12 條規定：「依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：…三、共有土地之他共有人。…」查該規定立法理由，乃係參照土地法第 34 條之 1 第 4 項之規定，並明定共有土地之他共有人得於直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地時主張優先購買權。
- 二、次按最高法院 72 年台抗字第 94 號判例略以：「土地法第 34 條之 1 第 4 項規定共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先購買權，簡化共有關係。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地。相對人既為土地共有人之一，則其於執行法院拍賣程序中買受共有人…之應有部分，其他共有人即不得主張優先購買。」另土地法第三十四條之一執行要點第 10 點第 10 款，亦有相同規定。參此，直轄市或縣（市）主管機關依地籍清理條例代為標售之土地，倘由土地共有人之一得標買受者，其他共有人應不得主

張優先購買。

稅務法令

※核釋列報減除納稅義務人配偶與前夫（妻）或婚前與他人所生子女之免稅額及扣除額相關規定

財政部民國 101 年 12 月 3 日台財稅字第 10100188380 號令

- 一、納稅義務人之配偶與前夫（妻）或婚前與他人所生子女，受納稅義務人扶養者，得依所得稅法第 17 條第 1 項第 1 款及第 2 款有關「納稅義務人之子女」規定，減除其免稅額、教育學費特別扣除額及幼兒學前特別扣除額。
- 二、廢止前臺灣省政府財政廳 46 年 3 月 25 日財一第 23775 號令。

※核釋財產出租收有押金，納稅義務人確已將該押金運用所得申報納稅者，其押金計算租賃所得之規定

財政部民國 101 年 12 月 6 日台財稅字第 10104636310 號令

個人之財產出租收有押金或任何款項類似押金者，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 3 款規定計算租賃收入。但財產出租人能確實證明該押金之用途，並已將運用所產生之所得申報，經稽徵機關查明屬實者，得於上開租賃收入依同條項第 5 類規定計算之租賃所得範圍內減除前開已申報之押金運用所產生之所得，以其餘額課徵綜合所得稅。

其他法令

※有關尚未徵收及補償之公共設施保留地認定疑義

內政部民國 101 年 12 月 13 日台內營字第 1010811748 號函

主旨：有關貴府函為中壢市東寮段 578-6 地號土地，於 100 年 8 月 22 日是否係屬尚未徵收及補償之公共設施保留地乙案。

說明：查都市計畫法所稱「公共設施保留地」之認定疑義，本部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函說明一已有明示：「查都市計畫法所稱之『公共設施保留地』，依都市計畫法第 48 條至第 51 條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第 42 條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。」復查土地徵收條例第 21 條第 1 項規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」準此，公共設施用地於其土地徵收補償費尚未發給完竣前，依上開函示規定，自屬公共設施保留地。

※有關自益信託之核定戶能否繼續領取利息補貼疑義

內政部營建署民國 101 年 12 月 18 日營署宅字第 1010081681 號函

主旨：有關函詢刻正享有購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，核定戶為該信託財產之委託人，能否繼續領取利息補貼疑義案。

說明：關於購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，核定戶為該信託財產之委託人乙節，查信託法第 1 條：「稱信託者，謂委託人

將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」爰核定戶若於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下且為該信託財產之委託人，得繼續接受利息補貼。

※「實價申報登錄制度執行缺失檢討」公聽會紀錄

壹、時間：中華民國 101 年 12 月 21 日（星期五）

下午 2：00～4：50。

貳、地點：立法院群賢樓 9 樓大禮堂。

參、主持人：盧立法委員秀燕、

中華民國地政士公會全國聯合會王理事長國雄、

中國土地改革協會王理事長進祥

紀錄：涂世忠、蘇麗環 司儀：蘇麗環

肆、主辦單位：盧秀燕立法委員國會辦公室

中華民國地政士公會全國聯合會

中國土地改革協會

伍、協辦單位：賴士葆立法委員國會辦公室、

台中市地政士公會、臺中市大臺中地政士公會

台北市地政士公會、台中市不動產估價師公會

陸、出（列）席機關及代表人員：

立法院 賴立法委員士葆、廖立法委員正井、

潘孟安立法委員國會辦公室 黃特別助理國榮

內政部地政司 蕭司長輔導

內政部地政司 游科長適銘

內政部地政司 陳科長啓明

劉科員希財、林科員漢哲、廖連絡人英媚

金融監督管理委員會銀行局 張副局長國銘

行政院消費者保護會服務業競爭處 陳科員世欽

行政院公平交易委員會 廖科長賢洲、洪科長秀幸

臺北市府 洪于佩

基隆市政府 梁美秀

財團
法人中華民國消費者文教基金會房屋委員會 林召集人旺根

中華民國地政士公會全國聯合會 王理事長國雄

中國土地改革協會 王理事長進祥

中國土地改革協會 高秘書長欽明

台北市地政士公會 張理事長義權

台中市地政士公會 姚理事長銘宜

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 陳理事長謙

淡江大學產業經濟系 莊副教授孟翰

德霖技術學院不動產經營系 黃副教授志偉

永然聯合法律事務所 李律師永然

中華民國地政士公會全國聯合會 黃監事會召集人朝輝

中華民國地政士公會全國聯合會 陳副理事長安正

中華民國地政士公會全國聯合會 徐副理事長智孟

中華民國地政士公會全國聯合會 蘇秘書長榮淇

各直轄市、縣（市）地政士公會理事長暨代表（合計：78 人，名單：略）

柒、討論題綱暨各與談人發言要點：

一、引言：

（一）引言人

盧立法委員秀燕、王理事長國雄、王理事長進祥

（二）引言摘要：

各位出（列）席代表朋友們：大家好！實價登錄制度

已實施 4 個多月了！這個制度關係著國家地政業務制度的重大變革，同時涉及國家公權力執行與人民權益，且有待所有地政業界好朋友的共同配合。如果「產、官、學」三方面都能順利做好這項工作，將能有助於國家的進步。因為任何新制度的上路都是國家的創舉勢必也會隨之帶來很多的問題，希望每個制度愈做愈好，所以各項問題必須靠大家共同解決後，制度始能獲得改進，而地政三法也才能有效實施。因此，今天邀集業界等代表們將在這段剛實施的期間中所遇到的困難疑惑，當然也包括一般市民百姓們產生的問題，都請併予提出討論，所以特別舉辦今天的公聽會。

二、討論題綱暨各與談人發言要點：

(一) 現行的實價登錄地政三法，確能有效實現居住正義而打擊長期專營炒作土地的投機者嗎？

1、淡江大學產業經濟系 莊副教授孟翰發言要點：

- (1) 如何實現居住正義，應先由房地產的價格、供需量及稅制等方面予以探討。而實價登錄制度則是由交易面中，將其價格資訊透明化的實現居住正義手段之一。
- (2) 對於台北市土地價格屢創新高的飆漲七大主要原因中，如就分析政府實施實價登錄政策的走向，致使社會大眾有預期將來可能會實價課稅而提高交易成本的心理因素，則實價登錄與房地產價位、超額利潤應會連帶影響而維持一定的變化關係。而在供給缺乏彈性下，投資與投機性需求對房價也會有一定的影響。
- (3) 房價是否泡沫瀕臨警戒線？需視房貸餘額占 GDP 比重與房價泡沫之關係；同時還有房地產業貸款

占存、放款比重與利率。利率：3%—心理關卡？5%—購屋門檻？※投報率：3%-5%：警戒區，3%以下：風險區。

- (4) 由各國房地產交易與持有稅率一覽表中，可瞭解各國的資本利得及持有成本的百分比。而德國係採壓抑房地產投機政策，當房價超過合理價格 20%時，賣方將面臨最高 5 萬歐元罰款，而如超過合理價格 50%時，除巨額罰款外，賣方將面臨 3 年有期徒刑，罪名為涉嫌炒作、擾亂經濟。另在新加坡國家係採住者有其屋計畫，期望實現 100% 自有率之目標，政策計畫約略如下：子女孝順者優先購買、買房不住，罰款坐牢、工作五年就能買得起、一戶 100 平方米組屋，售價約新台幣 700 萬元，每坪約新台幣 23.14 萬元（約為市價一半）、老年人及低收入階層優先享受廉價房、中央公積金制度（CPF）解決購屋資金、99 年使用權等。
- (5) 對於政府整體住宅政策的十大建議事項中，有關於實價登錄的部份，則是稅制的改革事項，可由提高持有成本、交易成本，進而達到抑制投機炒作的目標，其措施如下：
 - 財產總歸戶：提高第二戶之稅負。
 - 提高持有成本～地價稅、房屋稅：提高稅基；例如 10 層樓 RC 結構造價每坪 10.8 萬元，與現行課稅評定現值相差 7.1 倍。
 - 買賣交易：依實際交易價課稅。
 - 雙軌制：對外來投資課徵資本利得稅。
- (6) 最後分析美國不動產仲介制度的主要特徵計有資

訊透明化、物件流通中心、付款中間人制度、產權保險、證明制度、買方經紀人 VS 賣方經紀人等六大特徵。特別要提及的是其州或地方設有專門的 tax assessor，根據公平市場價格進行定期價值評估。其房地產稅收，取之於民、用之於民。對於售屋資料的查詢制度，早已行之有年。故有助於促進房產交易資訊透明化的實價登錄地政三法，對於實現居住正義應有一定成效存在。

2、財團法人中華民國消費者文教基金會林召集人旺根發言要點：

剛剛從莊教授的與談資料可知，從實際成交資訊揭露之後，房地產之價格普遍下修的狀況而言，實價登錄措施，值得肯定，此從媒體報導，實價登錄的滿意度過半（54%）得到印證！不過，今天是要談登錄制度執行缺失檢討，待第（五）項討論題綱時，將再就法制面提供深入意見供大家參考，期使對於目前立法上產生的盲點，例如權利人必須申報，但義務人却可隱藏於背後等諸多立法設計缺失，均可透過本次的檢討或日後修法而獲得改善。

3、中華民國不動產估價師公會全國聯合會陳理事長謹發言要點：

（1）居住正義是長期以來大家就希望能達到的最終目標，但光靠實價登錄制度不足以作為抑制少數專營炒作投機者的手段，而是需要有理性的買賣交易雙方、合理的價格供需制以及其它配合的稅務抑制、金融調整等行政措施才能建構良好的市場，公開的交易市場資訊僅是促使回歸正常面市場的必要手段之一。

（2）但實價登錄制度實施的權責部份，由於立法時間過於倉促，却將責任都歸究於原屬委任關係的地政士，理應歸責於買賣雙方當事人較為合理。

（3）實價揭露的時間通常會比成交時間晚兩個月，而按台灣目前交易行情驟變的速度不見得可以馬上滿足市場需求，所以實價登錄制度仍需有相當時間才能彰顯成效。

4、中國土地改革協會 王理事長進祥發言要點：

（1）為實現居住正義的目標，透過實價的登錄及揭露，事實上已於無形中自然進入實價課稅的領域內，而此法源依據為所得稅法第 4、14 條以及所得稅法施行細則第 17 條之 2，尤以繼承或贈與取得不動產者影響為甚。

（2）另外尚有間接實價課稅的影響，例如公告地價、公告現值隨之調整後的地價稅、土地增值稅、遺產稅、贈與稅以及交易相關的契稅、房屋交易所得稅、房屋稅等均將有所大幅調漲變動，因此亦呼籲財政機關單位須重視此一問題。

（3）同時於實價登錄制度實施後，坊間的不動產交易市場已出現了利用所謂「折讓」名目的買賣招術以企圖隱瞞實際成交價格的技巧脫法行為，這是各地政士業者應有所提防警戒的。

（二）地政士執行實價登錄之申報業務，如未受權利人依法委任代理，是否應屬無效？

1、德霖技術學院不動產經營系黃副教授志偉發言要點：前言：內政部「不動產實價交易查詢網」，因揭露大眾所關心的房地產買賣實際交易價格，廣受各界注目，現已成為政府機關對外揭露，具公信力、透明之重要不動

產交易資料，自 10 月 18 日系統上線後至 12 月 17 日，短短約 2 個月，網站訪客人數已超過 500 萬人次。地政士對實價登錄交易行情透明化有一定的功勞，今天與會的諸位及全國百姓皆予肯定，但相對的立法新修正地政士法、平均地權條例以法律強行規定申報義務人第一順位為地政士之不公平、不合理之諸多缺失，有待諸位集思廣益建議修法方向，使實價登錄更完善、更完美、更公正、更正義。

- (1) 土地法第 37 條之 1 第 1 項土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之，民法第 528 條稱委任當事人約定一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約。地政士法應修正增列，「不動產買賣案件委託者，地政士申辦登記者，同時應委託地政士申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊」。
- (2) 地政士法第 16 條，地政士執行代理土地登記及測量等八大法定業務，全部皆係代理人身分，非行為人，故實價登錄依地政士法第 16 條法定業務增列代理買賣移轉之申報實價登錄及民法第 528 條買賣雙方委任授權之代理，方符法制。
- (3) 土地法第 73 條、土地登記規則第 26 條規定，土地權利變更登記應由買賣之行為人為權利人義務人共同申請之，權利人係指因登記而受有利益人，義務人因土地登記而不利之人，地政士代辦買賣移轉登記係買賣雙方之代理人，非行為人，故申報義務人為買賣雙方，法有明文規定不容混淆，且民法第 170 條規定買賣雙方未委託地政士申報，地政士為無權代理行為，非經權利人本人之

承認，對權利人不生效力。

- (4) 地政士僅為代理買賣雙方行為人登記之代理人非行政罰法處罰之行為人，處非行為人罰鍰不公平、不合理：

地政士為地政士法第 16 條代理申請土地登記事項之代理人，非土地法第 73 條土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之權利義務行為人，行政罰法第 1、3 條違反行為法之義務者，行為人因而遭受罰，如遺產稅、贈與稅、房屋稅、地價稅、土地增值稅、奢侈稅行為人如未申報，未繳納應罰行為之人，如繼承人、贈與人、所有權人出售房地之人應予受罰，非代辦地政士之代理人，如行為人因地政士逾期申報而受罰款損害自得請求地政士損害賠償權，非由法律規定處以地政士 3 萬至 15 萬元罰鍰且連續處罰之規定極不合理應速予修正。何況 101 年 8 月 1 日不動產實價登錄實施後至 10 月 16 日止二個半月地政士買賣申報登錄已達 94183 件之多，累計 8、9、10 月可供查詢成交案件資料已有七萬六千件，功不可沒，但地政士卻受到有罰無獎之不公平待遇。外國如英、美、法、韓、日、香港、中國皆由買、賣方或仲介業申報，世界上無一國家以立法強行規定代理人申報義務並予以罰鍰之規定，此有立即將平均地權條例第 47 條申報義務人修正為買、賣方。

- (5) 申報不實罰則規定不合理：

依平均地權條例第 81 條之 2、地政士法第 51 條之 1、不動產經紀業管理條例第 29 條實價登錄申

報不實處新台幣3萬元以上至15萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰，依此規定地籍資料之地政面積、門牌誤寫錯誤皆為申報不實即予罰鍰，應速予修正，如此政府執法，百姓守法才有依據。

2、永然聯合法律事務所 李律師永然發言要點：

- (1) 對於現行實價登錄制度將未經透過委任關係的前提下，逕將地政士規定為申報義務人的立法設計是極為荒謬且法理不通的制度。
- (2) 不動產交易當事人為買賣雙方，才是真正的申報義務人，而地政士、不動產經紀人等專業人士應係於經由受委任後，始有善盡“提醒”或“代理”申報的義務。且地政士對於當事人買賣交易全盤過程不一定可完全深入掌握，故對於沒有可歸責地政士故意或過失的理由，而處罰地政士是極為不合理的，另外政府在沒有補貼業者的情況下却要求其義務提供無償勞務亦屬有所不公。
- (3) 另外呼籲對於居住正義的定義並非「人人住者有其屋」，而應是「人人有屋住」。因為對於經濟弱勢者乃是透過理想的社會住宅方式來協助其居住權的實現，絕不是把土地房屋價格刻意打壓抑制並下跌於正常行情之下，導致產業外移等不利總體經濟因素的負面影響。因此亦希望居住正義不致成爲一個民粹式的空泛口號。

3、中國土地改革協會高秘書長欽明發言要點：

一、前言：

爲防止房價炒作房價飆升，政府指示經建會研訂「健全房屋市場方案」其中爲建立不動產交易資訊透明化

，而修正了平均地權條例第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即通稱實價登錄地政三法。

二、地政三法的重點

- (一) 申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者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。
- (二) 相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以3-15萬元罰鍰。
- (三) 施行日期：考量修法後施行日期之銜接，爰增訂修正條文之施行日期，由行政院定之規定。（已爲八月一日實施）。

三、反彈

政府實施實價登錄本是應自行訪查市價，自行建立檔案。但仲介業嘴巴說支持，但行動並不一定完全配合，只有全台灣最「老實」的地政士願意替政府來扛起這一份艱難的工作，但我們也提出要有完整的配套措施，無非是相替政府建立一套完整而透明的實際買賣成交價格，而促進居住正義理想而努力。

但政府部門對地政士的善意並無相等的善意對待，原本在立法草案尚有委託「私人辦理」讓民間機構可以左手拿政府委託費用，右手掌握全國財產交易資料，民眾查詢資料，還要繳費才可，但在修法時把本條例刪除，唯交付民間機構並無改變，只是技巧性的把地政士給納入，卻以申報登記是一法定義務而將原規劃的「不動產成交實際資訊權利人申報及登錄辦法及查詢收費辦法」「不動產成交實際資訊地政士申報登錄

及查詢收費辦法」，都給技術性擱置了，而成功的不花一毛錢就取得全國交易第一手成交資訊。這些成果坦白說全國每一位地政士佔有重大的貢獻（而且資料不會生假）這樣重大的貢獻及付出，卻得到以下的處罰。

四、處罰

違反申報登錄地政士罰 3-15 萬元，且立即開罰毫無緩衝期，直到改正為止，且可對地政士業務檢查（我想這就是地政士心中一直憤憤不平的地方）

五、私法 VS 公法

公法與私法之界定，至今雖仍有很多的不同的見解，但通說公法是規範國家組織間的關係和國家與人民的法律，一如憲法、刑法、行政法，私法是規範私人間交易關係間的契約及法律層次，如民商法，故地政士執行實價登錄之申報業務如未受權利人依法委任代理，是否即屬無效。本人認為，不會無效。因為依目前地政三法來看，登錄是義務，是基於法律規定，不須當事人另外委託，縱當事人不委託，只要承辦該案件依法就有登錄義務，沒有違反不違反代理的問題，但該地政三法立法是有否過當，是否違反公平正義、甚至違憲，仍是我們可以探討的，因時間關係我只從地政士業務的角度來看，依地政士法第 16 條觀之，地政士的業務均為代理人而非申報人，而依土地法第 73 條規定辦登記，也是由權利人及義務人會同申請（與原平均地權條例 47 條同）地政士從來就不是行為人，而所謂的行爲人,指的是違反行政法上義務行爲的人，又怎能將不是行爲人的地政士列入法定義務而接受行政罰法的約束。

地政士法第 26 條之 1 要求地政士申報登錄土地及建物成交實際資訊，違反者依第 51 條之 1 可處 3 萬元至 15 萬元罰鍰，固然為法律所允許，但依行政罰法第 7 條第 1 項規定「違反行政法上義務之行爲非出於故意或過失者,不予處罰」，即採「有責主義」。按主管機關要求申報登錄土地及建物成交實際資訊，有許多項目並非地政士所能知悉，勢必詢問當事人，若當事人又故意隱瞞，縱然地政士已盡善良管理人注意義務，亦無法申報正確交易資訊，在此情況下，若對地政士處以罰鍰，恐違背上開行政罰法第 7 條之規定。

再者，地政士申報義務雖屬於法定義務，在不違反公平交易法，例如壟斷或聯合行爲，向當事人另外收取費用並不違法，主管機關無權也不宜在公開場合說實價登錄是法定義務既然是法定義務就不能對當事人索取費用。

六、建議修法

1、平均地權條例第 47 條第二項（一）：

買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

修正為：買賣案件委託地政士申請登記者，得任由地政士申報登錄。

2、地政士法第 26 條之 1：

地政士應於買賣受託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。

修正為：地政士得於買賣受託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。並得向權利人收取一定費用，收

費辦法由行政院定之。

3、地政士法第 51 條之 1

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。

修正為：地政士違反第二十六條之一第一項規定者，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，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

(三) 地政士僅收取微薄的登記代辦費收入，竟需承擔遠超過其實質收入的罰款風險，是否不符合比例原則而有失其公平性？

1、中華民國地政士公會全國聯合會蘇秘書長榮淇發言要點：

地政士受託辦理買賣案件，每件的收費自一萬餘元至二萬餘元間而已。但是地政士法第 51-1 條卻規定，地政士違反實價登錄規定，逾期或申報不實者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

(1) 如此僅收一萬元餘的酬勞，卻可能會被罰 3~15 萬元是不符比例原則的。

(2) 也許，有人會說承買權利人或不動產經紀業的罰鍰都一樣。但是承買權利人是出資購買“當事人”，乃是當然的申報義務人，而且平均地權條例第 81-2 條規定，「先限期改正」，如未改正者，才處 3~15 萬元罰鍰。

再說不動產經紀業所收的報酬是按實際成交價金收取一定%數，一般均是十萬元至數十萬元以上

。

因此，承買權利人、不動產經紀業、地政士三者實價登錄的義務比較起來前二者約相當，相對的地政士應負擔較輕的義務，但立法結果卻獨厚承買權利人給予限期改正的機會。卻把收入微薄的地政士課以和不動產經紀業相同的罰鍰，明顯不符比例原則，並對地政士不公平。

以上所講是以“當事人”的角度或收入的多少而論。

(3) 另外一項最大的不公平是平均地權條例第 47 條第三項規定是申報登錄責任的順序，即買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄：

A、買賣案件委託地政士申報登記者，應由地政士申報登錄。

B、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。

如此規定，造成 80% 的案件均由地政士承擔申報登錄的責任，也讓地政士成爲最容易受裁罰的對象。因此，地政士才會沈重的呼籲減輕裁罰的金額，並且應該給予等同權利人一樣「限期改正」的機會。

(4) 預售屋權利轉讓案件 甲建設公司->乙 1000 萬元->丙 1200 萬元（丙和甲換約 1000 萬元），地政士申報登錄 1000 萬元。丙陳情內政部希望地政士登錄 1200 萬，但是買賣案件是甲建設公司委託地政士且提供換約後契約書，地政士僅能依契約登錄 1000 萬元。如此登錄程序無法遏止炒作，應予

修正相關法令，以謀補救。

- (5) 台中市大里地政事務所黃慶昇地政士實際登錄逾期案，應是不可歸責於地政士之案例。呼籲主管機關應重視地政士權益並加以保障，切莫忽視。

2、台中市地政士公會姚理事長銘宜發言要點：

- (1) 對於現行已嚴重侵犯地政士執業權益的不公、不義實價申報登錄制度，首先必須表達地政士業者強烈不滿的心聲與抗議。
- (2) 尤其是政府於實施過程中的執法手段及態度更是影響地政士是否將淪為本制度下無辜受害者的關鍵角色，因此特別呼籲各相關業務主管單位能夠於兼顧情、理、法的原則下，秉持愛心執政態度，共同配合推動本制度的施行
- (3) 目前新修正後的地政三法確實存有許多不公平且矛盾衝突等缺失問題，例如：地政士或經紀業因遇有特殊狀況或不可歸責因素致未如期申報登錄時，却不能比照權利人先給予通知限期改正的機會，而直接即予開罰，這種差別待遇也是業者完全無法接受的。
- (4) 總而言之，仍期待政府能夠多體恤本制度中首當其衝的地政士業者立場，而同意開啓地政三法的研修工作，才能於祥和的氛圍下順利推動一個真正符合國家社會需要且「產、官、學」三方面均共同樂見的實價登錄制度。

(四) 地政士得收取實價申報登錄費，是否應明訂法源，以免產生收費爭訟糾紛？

1、中國土地改革協會王理事長進祥發言要點：

- (1) 地政士於實價登錄業務的收費法源，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，但却因故而未能明定，致成本制度實施以來，坊間常因業者與當事人間未獲相當的收費共識而紛爭不斷。

- (2) 據官方意見認為收費應回歸到市場機制，而非不能收費。但新聞媒體或未能深入瞭解本制度的其他社會人士極易誤解並扭曲為實價申報登錄業務是單純簡易的勞務工作，當事人可拒付此項報酬。因此這也是引起地政士業者強烈感受到委屈而心生不滿的主要因素之一。
- (3) 因此建議政府應有賦予地政士申報登錄收費法源的需要，以杜絕日後仍可能持續產生的收費糾紛。例如可參照不動產經紀業管理條例第 19 條規定，對於收費範圍加以限制規範，而非聯合壟斷明定可收多少金額。同時地政士業者也將依法扛起與其收入相當的應盡責任，如此才是符合公平正義原則且業者與當事人均能接受的市場機制。

2、中華民國地政士公會全國聯合會蘇秘書長榮淇發言要點：

- (1) 目前內政部對於實價登錄是否可收取費用的正式答覆是：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。

但另一方面，地政司主管卻又在媒體訪問時，卻又表示簡單的申報登錄要收費「不甚合理」。101.12.21 蘋果日報 A26 版張律師主張消費者可拒付費用造成地政士僅有責任及風險，卻面臨無法

收費的窘境，

- (2) 從內政部正式答覆看來，實際登錄是可以收費的；然而內政部在依地政三法訂定實價登錄辦法時，原本實際登錄辦法第 2 條最後一項參考地政士法第 23 條內容，將文字訂為「地政士應將收取申報登錄費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之費用，應掣給收據」如此中性文字，卻在送內政部法規會時，被逕為刪掉。

據參與會議官員的轉述，法規會解讀地政士法第 26-1 條，認為地政士是申報義務人，所以不能收費。

如果法規會的解讀有理，那麼就是地政士法的不合理，因為沒有好的法律，會規定要專技人員光提供服務，不能收費的，所以要修法明定可以收費法源才是好的法律。

另一方面來說，如果法規會的解讀有誤，那麼請允許地政士法第 23 條文字訂於實際登錄辦法中，如此不會面臨主管機關各主管一人一把號，僅為避免民怨，就訴諸輿論讓地政士光盡義務，不能收費，糟踏了地政士的尊嚴。

3、中華民國地政士公會全國聯合會陳副理事長安正發言要點：

- (1) 全國各縣市的地政士公會對於面臨會員業者無法順利收取合理的申報登錄費用並紛紛反映不滿的心聲，以及另方面必須徵得其深入瞭解公會務求合法收費機制實施的行政院公平交易委員會之督促等雙重壓力下，在此必須鄭重聲明實價申報登錄並非無償勞務，而各地政士公會也絕不會違反

公平交易法而貿然予以明定統一收費標準。

- (2) 一般新聞媒體及社會大眾人士均誤認實價申報登錄工作僅是一個成交價格數據的單純申報作業而已，其實申報登錄尚包括了不動產成交案件中所有相關資訊的登錄以及申報人需扛起的其他責任風險承擔等，豈能認定為無償勞務工作。而目前各縣市地政士公會暨全體會員業者訴求的僅是需要一個收費法源依據，而非外界誤認有聯合壟斷調漲的統一收費。

4、中華民國地政士公會全國聯合會黃監事會召集人朝輝發言要點：

實價申報登錄後，將實際成交資訊提供查詢，可以讓不動產交易資訊充分流通、改善資訊不對稱現象、降低不動產交易成本，對健全不動產交易市場、增進公共利益，功不可沒。

個人贊同「地政士實價申報登錄是地政士的法定職責」的論點。因為地政士是經國家考試的專技人員，應秉持專精的法令素養及豐富的實務經驗、獨立判斷的專業能力，依法誠信執行業務。如將實價申報登錄改為地政士的代理業務，則地政士必須依照委託人之意思，進行申報登錄，則所申報登錄的資訊，可能受當事人所左右、欠缺獨立性、客觀性和權威性，容易讓人懷疑資訊不確實、有造假之嫌。若實價申報登錄後所揭露的資訊，令人質疑，無法獲得民眾的信任，則實價申報登錄制度就會被瓦解，沒有存在的價值。

既然實價申報登錄是地政士的法定責任，針對這個主題，那地政士進行實價申報登錄這項工作是否可收費，個人認為應該收費，其理由：

(1) 地政士進行實價申報登錄，還是需要花費專業、人力、時間等建置成本，以及損害賠償、罰款等風險成本，理應獲取一定的補償報酬。

舉一項個人親身的經歷，個人最近申報新北市及台北市二批整批案件中，因為地政機關（台北市及新北市）在法令宣導時曾提到，車位有單獨計價者要填申報書第 12 欄，但第 19 欄非必填欄位。結果實價申報登錄後所揭露的價格資訊，竟然未將單獨計價的車位價格單獨呈現，而是將車位價格加總在房地總價內，再除以房屋加車位之總面積，所揭露的買賣單價當然不正確。可見電腦不如人腦，第 19 欄車位類別及面積，還是需要地政士，加以專業的判斷分析整理後予以填載，才能將正確的資訊呈現，而這些判斷分析整理都需要成本的。

(2) 實價申報登錄制度施行後，將實際成交資訊提供查詢，買方透過查詢取得資訊，而購得合理價格的不動產，無形中得到降低不動產交易成本的利益，基於「前人種樹、後人乘涼」的理念，以及「使用者付費」的原則，向該使用實價申報登錄機制的買方，收取申報登錄的建置成本與查詢費用，來補貼申報登錄之地政士的負擔，也屬合理。

(3) 若將實際成交資訊提供查詢這項制度，視為是增進公共利益的一環，那更應考量針對申報登錄的地政士，於執行業務所得上，准予扣除買賣登記案件一定金額的成本費用，以降低地政士的稅賦負擔，也是一種可行的獎勵或補償方式。

至於是否要明訂法源，個人認為有需要但不迫切。因為在執行面上，目前即可依照地政士法第二十三條規定，由地政士同業將收取費用之標準於事務所適當處所標明，即可執行。至於前面所建議於執行業務所得上，扣除「買賣登記案件」一定金額之成本費用的方案，只要獲得財政部同意將該成本費用列為「執行業務所得查核辦法」第三十四條之其他費用，並於每年二月訂定「上一年度執行業務者費用標準」時，適度調高費用標準即可解決。

地政士既負有維護不動產交易安全，保障人民財產權益的天職，地政士從業人員就應依地政士法第二條規定：「應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」企盼地政士同業們，能以宏觀的視野、前瞻的思維，謀求專業智能的提升與創新，扮好維護不動產交易安全的重要角色，讓政府肯定我們，讓民眾信賴我們、需要我們，充分展現專業地政士在社會服務方面，有其存在的必要與價值。

以上淺見，敬請盧立法委員、各位長官，以及各位與會代表參考，惠請批評指教。

(五)「申報」與「登錄」應分屬公、私法上不同性質之行為，是否不宜將兩者混為一體並將責任完全轉嫁歸究予申報義務人？

1、^{財團}法人中華民國消費者文教基金會 林召集人旺根發言要點：

申報、登錄之法律架構問題

按、「申報登錄」係一般行政機關為管理某項事務，而要求義務人於一定期間內負申報義務，行政機關透過登錄（或登記）方式達到管理之目的。

(1) 實價登錄三法均規定，申報義務人，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（均 47 II、地政士 26-1 I、經 24-1 I），並規定「受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關、……辦理」（均 47 IV、地政士 26-1 II、經 24-1 III）。足見，申報與登錄，不是同一件事。

(2) 其他立法之例證

- a、建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之（文化資產保存法 15）
- b、記帳士於執行業務前，應向主管機關申請登錄（記帳士法 7）
- c、大陸地區投資人來臺從事證券投資及期貨交易管理辦法第 15 條機構投資人投資臺灣地區證券，有下列情形之一者，視為投資本金之匯出，保管機構應登載於第 21 條規定之帳冊，並於五日內向外匯業務主管機關申報，同時將資料提供予證券交易所登錄
- d、空氣污染防治法施行細則第 10 條規定：「本法第十一條之空氣污染防治計畫，包括下列事項：……二、個別部分：之（二）未符合空氣品質標準者：iKiK2. 污染物減量差額申報登錄及資訊公開作業方式……」

綜上可證，申報是人民的義務，登錄則是公部門的行政管理事務。

(3) 申報登錄是行政程序

- a、行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行

政處分前，除已依第 39 條（基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見）規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定（行政程序 102）。

- b、申報登錄如有不實或逾期，申報人應受處罰，故屬限制性規定，應有上述規定之適用。

(4) 地政士之所以負有申報義務，乃植基於「買賣案件委託地政士申請登記」，因而依法律規定有此申報義務，性質上屬於委任關係所衍生之應辦事務，故基於契約自由，經與當事人約定支付報酬中含有此項工作之報酬，應非法之所禁。

(5) 現有實價登錄之相關規定，已有衍生不合理之處，主管機關應速研修，以資補救。

- a、先進國家大都以買、賣雙方或經紀業負有申報義務。尤以，義務人對於交易資訊較為清楚，且依契約法之規定，義務人應負物之瑕疵擔保責任，權利人對於標的物相對的不甚清楚，故只要求權利人申報，亦不合理。故應檢討權利人申報登錄之適宜性。
- b、依現行規定，義務人不須申報，代銷業者又僅限於「委託代銷契約屆滿或終止後三十日內」始有申報義務，因主管機關無法切實掌握代銷契約「屆滿」或何時「終止」，乃致目前狀況而言，代銷經紀業申報量極低，所顯示得訊息，應予重視。
- c、地政士既因受委任而辦理申報登錄，於法應有

選擇不受任之權利，故目前規定以地政士為第一順序，並不合理，將來修法應明示，地政士得經委任辦理申報登錄，始臻合理。

d、此外，主管機關應檢討現行罰則的衡平性（逾期申報與申報不實，可責難之程度有別，其罰則不應相同），對於刻意高報或低報者並應嚴予處罰。

2、台北市地政士公會 張理事長義權發言要點：

(1) 「申報」與「登錄」應分屬人民與政府各自不同的職能，而政府頂多僅能對人民課以「申報」的義務，否則許多不懂操作電腦的老百姓又將如何履行其權利義務呢？

(2) 據瞭解平均地權條例第 47 條第 1 項原僅規定權利人「申報」的義務，但於本次修法後竟刻意加進「登錄」二字，而使原應歸屬政府職能的工作，透過修法後則自然加諸於人民的責任義務。

(3) 因此建議日後於研修本法時，應將現行條文中的「應由地政士（或不動產經紀業）申報登錄」修正為「得委託地政士（或不動產經紀業）申報」。

3、內政部地政司 游科長適銘發言要點：

(1) 實價登錄制度的實施推動，首推辛苦的地政士業者，可說是居功厥偉。本制度的實施係為遏止房價的炒作，而希望能建立公開成交案件資訊的機制，來達成此一目標。而基於考量當事人因不願將實際交易資訊曝光，而可能就慢慢的不敢委託地政士申辦移轉登記，導致地政士的業務量將大幅萎縮，就如同現在的租賃市場一般，不動產經紀業已大量流失了該項業務，所以才有所謂不動

產交易實價登錄地政三法的立法源起，而開放由權利人、地政士、不動產經紀業均可全面登錄，且對於申報不實的責任歸屬也透過法務部的研究機制，期使轉嫁回歸於真正提供不實資訊的權利當事人。

(2) 其實申報登錄的一體作法係出於便民的想法，且申報登錄就沒有補正駁回的問題。但另一方面又為顧及不懂電腦操作者所遇的困擾，因此內政部亦請各基層單位應協助其登錄作業，但申報人務必同時在場不可先行離去。

(六) 實價登錄地政三法是否應由中央地政主管機關會同相關業者團體，儘速著手全盤重新檢討修訂條文，以結合政府與民間業者共同集思廣益研修改善的智慧結晶，始能順利繼續推動實價登錄制度？

1、內政部地政司 蕭司長輔導：

(1) 為遏止房價炒作民國 99 年期間行政院召集相關部會討論，指示經建會研訂「健全房屋市場方案」，該方案經行政院核定，其中為建立不動產交易資訊透明化，要求內政部於 6 個月內完成「不動產經紀業管理條例」修法，以建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制。

(2) 為全面登錄，內政部於 100 年 5 月 16 日邀集會議，分別於 6 月 13 日及 14 日將平均地權條例、地政士法實價登錄修正條文草案報送行政院審議，行政院 100 年 9 月 15 日送立法院，而於 100 年 12 月 13 日三讀通過該三法，總統於 12 月 30 日公布。

(3) 內政部於實價登錄地政三法公布後，隨即研議訂

定不動產成交實際資訊申報登錄及查詢收費辦法等相關子法，而內政部地政司對於中華民國地政士公會全國聯合會日常隨時關切並提供就本案執行推動相關的各種建議意見，都盡心盡力於兼顧「情、理、法」原則下採納建言，但遺憾的是原擬訂定的收費法源規定條文却遭刪除，所以基於主管機關立場再次強調表示，有勞務支出就應有勞務收入，所以申報登錄業務是否可以收費？要收多少？應回歸市場機制自由決定。

- (4) 實價登錄是馬政府最近施政方案中唯一較能讓人民有感的政策措施，這都要感謝在座各位地政士的配合實施。據瞭解自 101 年 8 月 1 日起至同年 12 月 20 日止，目前已上網查詢不動產成交實際資訊者計有 350 萬人次；而買賣登記案件計約有 157,535 件中，已申報登錄的案件計約 142,370 件、預售案件計約 50,080 件、租賃案件計約 9,430 件。至於裁罰案件共有 37 件，裁罰原因全部為逾期，其中只有 1 件為不動產經紀人受罰，其餘 36 人均為地政士。
- (5) 實價登錄地政三法是否應予全盤重新檢討修訂條文，內政部同表全力支持配合之態度，並願邀集地政士等相關公會共同集思廣義研修改善現行的制度。
- (6) 最後再次重申實際登錄不等於實價課稅，且對於已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。因政府不希望本制度的實施而造成連帶性的物價波動，因此土地稅法第 15 條的地價稅計徵仍以公告

地價為依據，使人民權利受到保障。

- 2、行政院公平交易委員會 廖科長賢洲發言要點：
關於實價申報登錄的收費爭議處理，本委員會已實地拜訪許多縣市地政士公會，以瞭解真正情況。基於公平會的立場，並非質疑地政士個人的收費狀況，而反對的是地政士透過公會共同決定要不要收費以及訂定統一收費標準的聯合行為。因此地政士的申報登錄收費如係透過市場機制決定者，公平會並無反對意見。
- 3、行政院消費者保護處 陳科員世欽發言要點：
對於地政士申報登錄業務是否得收費的疑義，消保會一貫立場係以是否為依民法第 758 條規定中所指的委任關係，或係依實價登錄三法中的平權地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1 規定中所衍生的義務關係而作為判斷認定。因本會認為公法與私法行為係分屬兩件事情，不可混為一談，所以雖然在本次公聽會中已體認地政士業者對於實價登錄政策的重要貢獻，故除特此表達對其之敬意外，仍請遵循公法行為的相關規定為宜。

捌、結論：

- (一) 不動產交易實價登錄三法雖有諸多爭議且需研修之處，仍籲請本制度執行主要仰賴的地政士業者務必確實配合遵守，惟有關該法的研修工作，亦請政府與民間業者儘速於短期內共同著手展開。
- (二) 請中華民國地政士公會全國聯合會及中國土地改革協會共同提出全聯會版本之不動產交易實價登錄三法修正條文，並請所屬各直轄市、縣市地政士公會善用組織團體力量積極尋求選區立法委員的連署支持，而於此進行遊說溝通過程中，亦是讓各立法委員深入瞭解

並認同地政士於本法中應有所改善其申報登錄權責歸屬制度設計主張的最好管道。

(三) 請中華民國地政士公會全國聯合會與其主管機關即內政部地政司，應續維持並加強長久以來良好的業務合作且相輔相成夥伴關係，以共同締造地政之光。

(四) 不動產交易實價登錄三法最大爭議計分罰則與收費兩大問題，故分別建議如下：

1、罰則部份～

建議應將申報登錄不實的處罰對象，予以回歸正常法律面，亦即應先探究誰才是真正的「實質行為發生人」？而絕非是無辜代為申報登錄的任何人。

2、收費部份～

以尊重市場自由收費機制為原則，而非絕對性的無償勞務行為。

(五) 建議內政部函請各直轄市、縣市政府因應事項如下：

1、請各直轄市、縣市政府務必落實以簡訊或電話等任何方式提醒地政士申報登錄的屆期日，以免受罰。

(PS.請各轄市、縣市地政士公會日常亦應不斷加強宣導地政士不要逾時申報登錄。)

2、請各直轄市、縣市政府落實行政程序法，對於有不可歸責於地政士的申報逾期或錯誤者，應給予其釐清權責原因的陳述機會，不要即刻毫無留情的予以開罰。

3、請內政部彙整歸納自實施以來所遇的網路申報作業過程中各項盲點迷思問題後，公布於各地方政府以作為預防因應參考。

4、實價登錄制度施行迄今，地政士業者確實居功厥偉而勇於扛起本項重大的社會責任，請各直轄市、縣市政府應就表現傑出者，予以獎勵表揚有工地政士。

5、請各直轄市、縣市政府不要以處罰為目的，而希望以探究申報登錄業務問題產生主因何在為重心，並將歸納發生問題原因函知照會所屬公會（副知全聯會），以利加強宣導改善。

(六) 地政士業者應於實價登錄制度中發揮所長，充份善用其全方位產權處理的專業功能，以彰顯其於不動產交易市場中廣受社會大眾仰賴且不可取代的重要形象地位。

判解新訊

※耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所謂承租人不任耕作，乃指承租人以承租土地供其他非耕作用等積極情事

裁判字號：99 年上更（三）字第 64 號

案由摘要：租佃爭議

裁判日期：民國 101 年 11 月 13 日

要旨：按承租租人於約定主要作物生長季節改種其他作物者，依耕地三七五減租條例第 9 條本文規定，仍應以約定之主要作物繳租，倘承租人並無耕地三七五減租條例第 16 條第 1 項所指將耕地全部或一部轉租於他人，或有其他不任耕作情事，尚不得謂原訂租約無效。而該條例第 16 條第 1 項所謂承租人不任耕作，須承租人有以承租之土地建築房屋居住，或供其他非耕作之用，或與他人交換耕作，或將之轉租或借與他人使用等積極情事，始克當之。倘承租人不為耕作而任

其荒廢，或承租耕地遭占用消極不排除侵害，僅生出租人得否依同條例第 17 條第 1 項第 4 款規定終止租約問題，尙難謂原租約已因此而歸於無效。

※委託人所遴選之地政士未盡核對委託人身分與登記標的物權利義務，與登記不實所發生之損害，似難謂全無關係

裁判字號：101 年台上字第 2002 號

案由摘要：請求國家賠償

裁判日期：民國 101 年 12 月 6 日

要旨：按地政士法第 18 條規定，乃因地政士係專門職業人員，為確保交易安全及委託人之權益，課以核對委託人身分與登記標的物權利之義務，以免登記不實而發生損害，倘委託人所遴選之地政士未盡此注意義務，與登記不實所發生之損害，似難謂全無關係。是以，上訴人抗辯不動產抵押權設定登記係由委託人檢附相關證明文件，委託地政士為代理人提出申請，該代理人並於登記申請書中表示委託人確係為登記標的物之權利人或權利關係人，並已核對身分無誤，且表明願負虛偽不實之法律責任，則委託人所受之損害實源於自身過失所致，屬其重要之攻擊防禦方法，原審應就此說明其取捨之意見，否則難謂無判決不備理由之違法。

※未經法人登記之祭祀公業，其本身並無權利能力，則其所有財產應為祭祀公業派下人員共同共有

裁判字號：101 年上易字第 400 號

案由摘要：返還寄託物

裁判日期：民國 101 年 12 月 19 日

要旨：祭祀公業如為未經法人登記之祭祀公業，其本身並無權利能力，則其非具權利能力，其財產應為祭祀公業派下員共同共有。而共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。又民法第 820 條、第 821 條及第 826 條之 1 規定，於共同共有準用之。又共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意，民法第 828 條第 1、2、3 項定有明文。故對未經登記之祭祀公業之財產處分即應按前述共同共有方式處理。另按祭祀公業條例第 36 條規定，係以祭祀公業法人為規範對象，行為人如未經辦理法人登記，即無上開規定之適用。

大法官釋示

解釋字號：釋字第 706 號

解釋日期：民國 101 年 12 月 21 日

解釋爭點：買受法院拍賣物限以非賣方之稽徵機關所填發營業稅繳款書第三聯（扣抵聯）為進項憑證，違憲？

解釋文：

財政部中華民國七十七年六月二十八日修正發布之修正營業稅法實施注意事項（一〇〇年八月十一日廢止）第三點第四項第六款：「營業人報繳營業稅，以載有營業稅額之進項憑證扣抵銷項稅額者，除本法施行細則第三十八條所規定者外，包括左列憑證：六、……法院……拍賣貨物，由稽徵機關填發之營業稅繳款書第

三聯（扣抵聯）。」（改列於一〇〇年六月二十二日修正發布之加值型及非加值型營業稅法施行細則第三十八條第一項第十一款：「……法院……拍賣或變賣貨物，由稽徵機關填發之營業稅繳款書扣抵聯。」一〇一年三月六日再度修正發布該條款，此部分相同）及八十五年十月三十日台財稅第八五一九二一六九九號函：「……二、法院拍賣或變賣之貨物屬應課徵營業稅者，稽徵機關應於取得法院分配之營業稅款後，就所分配稅款填發『法院拍賣或變賣貨物營業稅繳款書』，……如買受人屬依營業稅法第四章第一節計算稅額之營業人，其扣抵聯應送交買受人作為進項憑證，據以申報扣抵銷項稅額。三、至未獲分配之營業稅款，……如已徵起者，對買受人屬依營業稅法第四章第一節計算稅額之營業人，應通知其就所徵起之稅額專案申報扣抵銷項稅額。」部分，均違反憲法第十九條租稅法律主義，應不予援用。

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、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之；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（本院釋字第六二二號、第六四〇號、第六七四號、第六九二號、第七〇三號解釋參照）。

凡在中華民國境內適用加值型營業稅之營業人銷售應稅貨物，應將營業稅額內含於貨物之定價（原規定於中華民國七十七年六月二十八日修正發布之修正營業稅法實施注意事項《一〇〇年八月十一日廢止》第三點第一項，嗣於一〇〇年一月二十六日另增訂於加值型及非加值型營業稅法《下稱營業稅法》第三十二條第

二項），並依「營業人開立銷售憑證時限表」規定，於收款或發貨時開立、交付載明買方營業人名稱、地址、統一編號及營業稅額之統一發票或其他經財政部核定載有營業稅額之憑證（營業稅法第一條、第三十二條第一項、第三項、第三十三條第一款、第三款參照）。買方營業人於交付價金予賣方營業人時，因已支付買受該特定貨物而依法受轉嫁之營業稅，自得據該憑證行使進項稅額扣抵權，由當期銷項稅額中扣減，僅就其餘額負申報繳納營業稅之義務，不以開立憑證之賣方營業人已依限申報繳納營業稅款為要件（營業稅法第十五條第一項參照）。又營業稅法第三十三條第三款規定：「其他經財政部核定載有營業稅額之憑證。」乃為因應需要，授權財政部對於賣方營業人依法開立之同條前二款統一發票以外之憑證為核定。

強制執行法上之拍賣或變賣，係由執行法院代債務人立於出賣人之地位，經由強制執行情序，為移轉拍賣或變賣物所有權以收取價金之行為。出賣人如係適用加值型營業稅之營業人，而拍賣或變賣應稅貨物者，其拍定或承受價額亦內含營業稅（法院行政執行機關及海關拍賣或變賣貨物課徵貨物營業稅作業要點第四點參照）。民事強制執行事件係由地方法院民事執行處之法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理，並由書記官於拍賣或變賣程序終結後，作成經執行拍賣人簽名之載明拍賣或變賣物種類、數量、債權人、債務人、買受人之姓名、住址及其應買之最高價額之筆錄（強制執行法第一條、第三條、第六十條、第七十三條、第一百十三條參照）。執行法院依法進行之拍賣或變賣程序嚴謹，填發之非統一發票之收據有其公信力，拍定或承受價額內含之營業稅額可依法定公式計算而確定，相關資料亦可以上開法院筆錄為證（營業稅法第十條、法院行政執行機關及海關拍賣或變賣貨物課徵貨物營業稅作業要點第二點、第四點、統一發票使用辦法第四條第二十二款參照）。故執行法院於受領拍定或承受價額

時開立予買方營業人之收據，亦相當於賣方營業人開立之憑證。

修正營業稅法實施注意事項第三點第四項第六款：「營業人報繳營業稅，以載有營業稅額之進項憑證扣抵銷項稅額者，除本法施行細則第三十八條所規定者外，包括左列憑證：六、……法院……拍賣貨物，由稽徵機關填發之營業稅繳款書第三聯（扣抵聯）。」（改列於一〇〇年六月二十二日修正發布之營業稅法施行細則第三十八條第一項第十一款：「……法院……拍賣或變賣貨物，由稽徵機關填發之營業稅繳款書扣抵聯。」一〇一年三月六日再度修正發布該條款，此部分相同。下稱系爭規定）及八十五年十月三十日台財稅第八五一九二一六九九號函：「……二、法院拍賣或變賣之貨物屬應課徵營業稅者，稽徵機關應於取得法院分配之營業稅款後，就所分配稅款填發『法院拍賣或變賣貨物營業稅繳款書』，……如買受人屬依營業稅法第四章第一節計算稅額之營業人，其扣抵聯應送交買受人作為進項憑證，據以申報扣抵銷項稅額。三、至未獲分配之營業稅款，……如已徵起者，對買受人屬依營業稅法第四章第一節計算稅額之營業人，應通知其就所徵起之稅額專案申報扣抵銷項稅額。」明定法院拍賣或變賣應稅貨物之買方營業人須以非賣方營業人之稽徵機關所填發之營業稅繳款書第三聯（扣抵聯）作為進項稅額憑證，又附加以營業稅款之收取或徵起為稽徵機關填發營業稅繳款書之要件，排除執行法院所出具已載明或另以拍賣筆錄等文書為附件標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，得作為進項稅額之憑證，牴觸營業稅法第三十二條第一項賣方營業人應於收取價金時就營業稅之全額開立憑證，及第三十三條第三款財政部係對賣方營業人開立憑證為核定，而非命以稽徵機關開立之憑證為限之規定，使買方營業人不能依營業稅法第十五條第一項規定將其於該拍定或承受價額中受轉嫁之進項稅額，扣減其當期之銷項稅額，影響其於當期應納營業稅額，而增加法律所無之租稅義務，與租稅法

律主義不符，均應不予援用。

相關機關應依本解釋意旨儘速協商，並由財政部就執行法院出具已載明或另以拍賣筆錄等文書為附件標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，依營業稅法第三十三條第三款予以核定，作為買方營業人進項稅額之憑證。

十二月份重要會務動態

- 101/12/03 內政部函送本會，有關該部研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議紀錄乙份。
- 101/12/03 內政部營建署函送本會，有關該署 101 年 11 月 26 日召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案期末報告審查會議紀錄乙份。
- 101/12/04 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 7 次審查會，本會由蘇秘書長榮淇代表出席參加。
- 101/12/05 財政部臺北市國稅局函知本會，有關出售市地重劃分配之土地及區段徵收領回之抵價地，所涉特種貨物及勞務稅徵免疑義乙案，相關說明略謂如下：
 - 一、按特種貨物及勞務稅條例第 2 條第 1 項第 1 款規定，納稅義務人銷售持有期間在 2 年以內之房屋及其作落基地或依法得核發建造執照之都市土地，除有第 5 條規定之情形外，均應依法課徵特種貨物及勞務稅。至前揭條例所稱之持有期間，依同條例第 3 條第 3 規定，係指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。
 - 二、前揭條例施行細則第 6 條規定，依本條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間，因區段徵收領回抵價地者，

其起算日以所有權人原取得被徵收土地之日為準。次依平均地權條例第 62 條規定，「市地重劃後，重新分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為各該土地所有權人原有之土地。」有關土地所有權人以市地重劃分配之土地或經區段徵收領回之抵價地出售，應否課徵特種貨物及勞務稅之持有期間計算，依上開規定，以所有權人原取得土地之日為準，如出售時已逾 2 年者，不課徵特種貨物及勞務稅；如於持有期間 2 年以內出售者，應分別按稅率 10%（1 年以內）及 15%（1 年至 2 年間）課稅。

三、本函謹就相關法令規定說明，本會之會員如對於個案之徵免滋生疑義，請檢附具體資料，逕向所有權人戶籍所在地之稽徵機關洽詢。

101/12/05 內政部函送本會，有關 101 年 10 月印製「成屋買賣契約書範本」、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」宣導摺頁。

101/12/10 臺中市政府函示—
本市開業地政士陳慶龍申請簽證人登記，業經本府核准登記並予以建檔一案。

101/12/10 內政部函知本會，有關為不動產成交案件實際資訊申報登錄系統建置備註欄特殊交易態樣選單，請轉知所屬會員配合辦理，相關說明略為如下：

一、按內政部發布之「不動產成交案件實際資訊申報書格式」，其中備註欄係指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如房地交易含未登記建物部分、民情風俗（如考慮風水因素）、親友間交易等因素，以致影響交易價格者，均可於該欄內註明。為提升申報義務人申報登錄之作業效率及後續案件之揭露率，經內政部歸納整理買賣、租賃及預售屋等各

類案件特殊交易態樣，爰於本（12）月份起於申報登錄系統備供申報義務人申報登錄作業時之選取。

二、為因應個人資料保護法之施行，請多加宣導於申報登錄案件時，申報義務人勿於備註欄輸入相關個人資料。並檢附內政部 101 年 12 月 4 日台內地字第 1010380022 號函 1 份供參。

101/12/12 內政部書函「農業用地興建農舍辦法」修正草案公告，並附「農業用地興建農舍辦法」修正草案總說明及修正草案條文對照表各 1 份。

101/12/13 內政部函送本會有關 101 年 11 月 5 日召開「訂定都市計畫容積獎勵上限會議」紀錄乙份。

101年12月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：102年1月9日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 51 年	692	683.8	686.4	683.4	674.6	678.3	689	682.1	666	654.1	662.7	667.6
民國 52 年	661.5	661.1	659.2	655.2	661.1	666.8	675	673.7	653.3	654.1	661.9	663.5
民國 53 年	662.7	661.9	663.9	668.4	665.6	671.3	676.2	669.2	660	649.8	650.9	659.6
民國 54 年	668.4	670.4	672.9	670.4	666.8	663.5	662.7	658.8	655.6	661.1	659.6	655.6
民國 55 年	657.2	666.8	667.6	663.1	661.9	646.3	645.6	649	635.5	631.5	639.9	644.8
民國 56 年	639.9	628.2	639.2	640.3	638.1	632.9	624.6	626.1	619.7	622.9	623.6	617.6
民國 57 年	614.8	619.4	617.3	592.3	588.8	578.5	569.2	554.9	563.4	559.7	570.7	582.5
民國 58 年	577.6	570.1	572.2	569.5	576.1	571	559.4	548.2	548.8	503.2	525.9	550.7
民國 59 年	556.8	547.7	544.7	541.7	544.7	548.8	539.8	524.4	511.4	519.2	525.6	530.7
民國 60 年	521.4	523.4	525.9	527.1	526.4	526.4	526.1	517.4	517.7	514.1	515.5	517
民國 61 年	524.4	513.6	514.5	514.1	511.7	506.5	501.8	484.8	486.3	506	512.4	503.7
民國 62 年	517.2	509.8	511.4	503.9	497.5	492.4	478.6	468.4	449.4	416.5	408.4	406
民國 63 年	369.8	321.1	316.7	318.9	321.5	322.6	318.4	314.9	305	305.6	301.3	303.1
民國 64 年	305.9	305.5	308.1	306.1	305.9	299.2	299.2	298.1	298.4	294.6	297	302.3
民國 65 年	297.3	296.1	293.8	293.1	294.6	295.8	294.6	292.4	292.7	294.3	294.9	291.8
民國 66 年	288	283.4	284.5	282.4	281.1	272.5	272.3	260.8	264.5	267.4	272	273.3
民國 67 年	268.7	266.7	266.4	261.6	261.7	262	262.7	258	254.1	252	252.8	253.9
民國 68 年	253.1	251.9	248.5	243.7	241.6	239.2	237	231	223.8	224.3	227.6	225.7
民國 69 年	216.9	212.6	211.5	210.4	206.5	201.1	199.8	195.2	188	184.7	184.5	184.7
民國 70 年	176.7	173.8	173	172.3	173	171.4	170.7	169.1	167	168	169.1	169.3
民國 71 年	168.2	168.8	168.4	167.9	166.9	166.5	166.6	161.8	163.3	164.6	165.9	165.3
民國 72 年	165.3	163.6	163	162.2	163.4	162.1	164	164.1	163.6	163.6	165	167.3
民國 73 年	167.2	165.5	165.1	164.8	162.8	162.9	163.3	162.7	162.2	162.9	163.8	164.6
民國 74 年	164.5	163.2	163.1	163.9	164.5	164.7	164.5	165.3	162.6	162.7	165	166.8
民國 75 年	165.2	164.8	164.8	164.3	164.1	163.7	164.1	163.2	159.2	159.5	161.8	162.5

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	163.2	164.6	164	164	163.8	162	160.6	160.1	161.5	161.1	159.4
民國 77 年	162	162.7	163.6	163.4	161.6	160.6	160.6	158.4	157.9	156.7	157.6	157.7
民國 78 年	157.7	156.3	155.9	154.6	153.4	153.8	154.6	153.3	149.4	148	151.9	152.9
民國 79 年	151.8	152.1	150.9	149.4	147.9	148.5	147.5	145.1	140.2	143.3	146.1	146.2
民國 80 年	144.6	143.8	144.5	143.5	143.1	142.7	141.7	141.4	141.2	139.8	139.4	140.8
民國 81 年	139.4	138.2	138	135.8	135.3	135.7	136.7	137.3	133	133.1	135.2	136.1
民國 82 年	134.5	134.1	133.6	132.1	132.6	130.1	132.3	132.9	132	131.5	131.2	130.1
民國 83 年	130.7	129	129.3	128.2	127	127.3	127.1	124.1	123.8	125.1	126.3	126.7
民國 84 年	124.2	124.7	124.5	122.7	123	121.6	122.4	122	121.3	121.6	121.1	121.2
民國 85 年	121.4	120.2	120.9	119.4	119.5	118.8	120.6	116.2	116.8	117.3	117.4	118.2
民國 86 年	119	117.8	119.6	118.8	118.6	116.7	116.7	116.9	116.1	117.7	118	117.9
民國 87 年	116.7	117.4	116.7	116.3	116.7	115	115.8	116.3	115.6	114.7	113.6	115.5
民國 88 年	116.2	115	117.3	116.4	116.1	116	116.7	115	115	114.3	114.6	115.3
民國 89 年	115.6	114	116	115	114.3	114.4	115.1	114.7	113.1	113.1	112.1	113.4
民國 90 年	113	115.1	115.5	114.5	114.5	114.6	114.9	114.2	113.7	112	113.4	115.4
民國 91 年	114.9	113.5	115.4	114.3	114.8	114.5	114.5	114.5	114.6	114	114	114.5
民國 92 年	113.7	115.3	115.6	114.4	114.5	115.1	115.6	115.2	114.8	114	114.5	114.5
民國 93 年	113.7	114.5	114.6	113.3	113.4	113.2	111.9	112.3	111.7	111.4	112.8	112.7
民國 94 年	113.1	112.4	112	111.5	110.9	110.5	109.3	108.4	108.3	108.4	110	110.3
民國 95 年	110.2	111.3	111.6	110.1	109.1	108.6	108.4	109.1	109.7	109.7	109.8	109.6
民國 96 年	109.8	109.4	110.6	109.4	109.2	108.5	108.8	107.3	106.3	104.1	104.8	106
民國 97 年	106.6	105.3	106.5	105.3	105.3	103.4	102.8	102.5	103.1	101.7	102.8	104.7
民國 98 年	105.1	106.7	106.6	105.8	105.3	105.4	105.2	103.4	104.1	103.7	104.5	105
民國 99 年	104.8	104.3	105.3	104.4	104.6	104.2	103.9	103.9	103.8	103.1	102.9	103.7
民國 100 年	103.7	102.9	103.8	103	102.8	102.2	102.5	102.5	102.4	101.8	101.8	101.6
民國 101 年	101.3	102.7	102.5	101.6	101.1	100.4	100.1	99.1	99.4	99.5	100.2	100

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 139 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 102 年 1 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