

正確·時效·專業·服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 102 年 7 月 20 日出版

## 第 145 期

- ◎修正「公寓大廈規約範本」
- ◎地政機關應落實執行全面免附戶籍謄本
- ◎繼承人得於辦理繼承登記前，申請被繼承人所遺土地標示合併登記
- ◎辦竣移轉登記後，因公告土地現值更正，稅捐稽徵機關應按日加計利息退還溢繳土地增值稅
- ◎有關被告於判決移轉確定後死亡，其土地申報現值申報疑義
- ◎所有權人銷售坐落於公共設施保留地上之房屋，亦有「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 5 款規定之適用
- ◎關於法務部為考量是否直接推動民法第 166 條之 1 開始施行之探討

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

- 102/06/05 修正「公寓大廈規約範本」…………… 1
- 102/06/06 修正「財政部財政資訊中心提供財稅資  
訊收費標準」…………… 2
- 102/06/24 修正「國有非公用土地設定地上權作業  
要點」…………… 3
- 102/06/26 修正「國有非公用不動產交換辦法」…………… 6
- 102/06/26 修正「國有財產計價方式」…………… 7
- 102/06/28 修正「特種貨物及勞務稅稅課收入分配  
及運用辦法」…………… 8
- 102/06/28 修正「抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要  
點」…………… 9

## 二、地政法令

- 102/06/06 地政機關應落實執行全面免附戶籍謄本…………… 10
- 102/06/13 停止適用本部 88 年 11 月 8 日台(88)內  
中地字第 8819984 號函，自即日起生效…………… 10
- 102/06/19 繼承人得於辦理繼承登記前，申請被繼

承人所遺土地標示合併登記…………… 11

- 102/06/27 「直轄市、縣（市）政府辦理祭祀公業  
及神明會囑託登記作業程序」之相關疑  
義…………… 12

## 三、稅務法令

- 102/06/05 辦竣移轉登記後，因公告土地現值更正  
，稅捐稽徵機關應按日加計利息退還溢  
繳土地增值稅…………… 13
- 102/06/05 所有權人銷售坐落於公共設施保留地上  
之房屋，亦有「特種貨物及勞務稅條例  
」第 5 條第 5 款規定之適用…………… 13
- 102/06/17 有關被告於判決移轉確定後死亡，其土  
地申報現值申報疑義…………… 13

## 四、其他法令

- 102/06/04 委由不動產估價師辦理徵收補償市價查  
估作業，其委託契約應註明義務事項…………… 14
- 102/06/10 有關申辦容積移轉涉及都市計畫執行事  
宜疑義…………… 15
- 102/06/10 有關租金補貼合格戶於受補貼期間死亡

，其家屬未依住宅補貼作業規定第 32 點 辦理更名，致溢撥租金補貼疑義……………	15
102/06/13 關於函詢青年安心成家方案之租金補貼 申請人於核定前已死亡，是否仍得辦理 更名及更名期限是否有限制疑義……………	16
102/06/17 關於「青年安心成家查核督導計畫」審 核疑義……………	17
102/06/17 住宅補貼作業規定關於停止租金補貼 疑義……………	18
102/06/18 有關住宅補貼核定戶查核有無其它住宅 疑義……………	19
102/06/18 確實提供交易資訊辦理實價登錄申報， 以免觸法受罰……………	19
102/06/21 有關住宅貸款利息補貼戶年收入之認定 疑義……………	22

## 五、判解新訊

102/06/06 徵收機關對被徵收土地所有權人之公法 上給付義務尚未消滅前，原土地所有權 人對該核准徵收土地仍有繼續使用權……………	23
---	----

102/06/13 預售屋買賣出賣人未真正取得不動產所 有權，自未能以事後轉售他人，並使該 他人取得所有權，而主張免徵所得稅……………	24
102/06/13 土地權利人或登記名義人因地政機關就 土地登記錯誤遺漏或虛偽致受損害，除 應歸責於受害人，否則應負賠償責任……………	25
102/06/13 稅捐稽徵機關許債權人代債務人申繳遺 產稅，然就其所作成之行政處分不服時 ，無法準用稅捐稽徵法申請復查規定……………	26

## 六、附錄

關於法務部為考量是否直接推動民法第 166 條 之 1 開始施行之探討（葉裕洲、謝秉錡）……………	26
--	----

## 七、會務動態

本會 102 年 06 月份重要會務動態……………	34
---------------------------	----

## 八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（102. 06. ）……………	43
------------------------------	----

## 中央法規

### ※修正「公寓大廈規約範本」

內政部民國 102 年 6 月 5 日台內營字第 1020805262 號令

修正「公寓大廈規約範本」第二十二條之一，自中華民國一百零二年七月一日起生效。

附修正「公寓大廈規約範本」第二十二條之一條文

#### 公寓大廈規約範本第二十二條之一修正規定

##### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### ※修正「財政部財政資訊中心提供財稅資訊收費標準」

財政部民國 102 年 6 月 6 日台財資字第 1020002151 號令

#### 財政部財政資訊中心提供財稅資訊收費標準

第一條 本標準依政府資訊公開法第二十二條第二項規定訂定之。

第二條 提供財稅資訊依下列規定收費：

- 一、債權人申請查調債務人財產稅或所得資料，每件收費新臺幣二百五十元；申請查調同一債務人二個以上年度所得資料者，應依每一年度分別收取服務費。
- 二、縣市政府辦理民眾申購國宅、勞宅、青年購屋，各政府機關辦理公教貸款，及銀行辦理首次購屋優惠貸款，查調申購人有無自住房屋及其他相關資訊，按戶數每戶收費新臺幣一百元。
- 三、申請財稅資訊需開發新軟體者，每支程式收費新臺幣二萬四千元；需修改程式者，每修改一支程式收費新臺幣四千元。
- 四、申請財稅資訊需使用電腦主機者，每小時收費新臺幣一萬四千元，按實際使用機時計費外，行政成本每小時收費新臺幣八百元，不足一小時以一小時計費。
- 五、申請財稅資訊需使用財政部財政資訊中心監控室作業，每小時收費新臺幣二百元，不足一小時

以一小時計費。

第三條 申請財稅資訊符合下列規定之一且採媒體查調者，免予收費。但採紙本查調列印者，每張收取新臺幣二元：

- 一、機關間資訊交流符合互惠原則。
- 二、依法協助辦理政府社會福利政策。
- 三、基於國際間條約、協定或互惠原則。

第四條 本標準自發布日施行。

### ※修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」

財政部民國 102 年 6 月 24 日台財產改字第 10250004170 號令修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定  
**國有非公用土地設定地上權作業要點部分規定修正規定**

二、本要點所稱主辦機關為財政部國有財產署；執行機關為財政部國有財產署所屬分署。

十一、專案辦理設定地上權者，其設定地上權對象、存續期間、權利金、地租計收基準及地上權契約格式，由中央目的事業主管機關訂定。

前項存續期間、權利金、地租計收基準，中央目的事業主管機關應委託二家以上專業機構依第五點規定標準擬定建議書，送請主辦機關提送審議小組評定後，併同地上權契約格式及設定地上權對象，報請財政部核定。

財政部核定後，由執行機關與設定地上權對象簽訂地上權契約及申辦設定地上權登記。

專案設定地上權對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於執行機關通知簽訂契約之次日起

五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

十六、地上權存續期間，符合下列各款規定者，執行機關得同意地上權人將地上權或地上權及地上物之全部讓與他人：

- (一) 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。
- (二) 受讓人承諾繼受地上權契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人承諾地上權消滅時，依執行機關通知，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離，或自行拆除地上物。

財政部核定專案辦理設定地上權者，執行機關為前項同意，應先徵得中央目的事業主管機關之同意。

十七、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上物信託時，符合下列各款規定者，執行機關得予同意：

- (一) 信託之受託人（即地上權之受讓人）為兼營信託業務之銀行。但於地上建物興建階段得為建築經理公司或得從事信託業務之金融機構。
- (二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。
- (四) 地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記後，得僅就地上權辦理信託。

依前項規定辦理信託者，應將地上權契約列為信託契約之一部分。

十八、地上權存續期間，執行機關得依下列規定同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定：

- (一) 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行

、信用合作社或保險公司為限。

(二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起三個月內辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。

(三) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

(四) 抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

十九、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止契約：

(一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起五十日內繳清權利金。

(二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地。

(三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。

(四) 地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

(五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(六) 地上權人未於原得標人簽訂契約之日起二年內取得建造執照並開工。但契約另有約定者，不在此限。

(七) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

二十、地上權消滅後，執行機關應通知地上權人於地上權期限屆滿或終止契約之次日起一個月內辦理下列事項：

(一) 地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有，並無條件遷離。

(二) 地上物無使用價值者，應自行拆除地上物。

依前點第七款規定終止地上權契約，如屬不可歸責於地上權人之事由，由執行機關依下列方式計算地上權、興建中地上物（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）、地上建物之剩餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：依契約約定之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權總月數之比例。

(二) 興建中地上物：由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

(三) 地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃或撥用而消滅者，其地上權及地上物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

## ※修正「國有非公用不動產交換辦法」

財政部民國 102 年 6 月 26 日台財產管字第 10200165290 號令修正「國有非公用不動產交換辦法」第四條、第九條、第十五條  
附修正「國有非公用不動產交換辦法」第四條、第九條、第十五條

**國有非公用不動產交換辦法第四條、第九條、第十五條修正條文**  
第 四 條 本辦法所定執行機關，為財政部國有財產署所屬各

分署。

第九條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。

前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。

申請人對前項查估評定之價值有異議者，得申請複估，並以一次為限。

第十五條 辦理交換所需各項書表格式，由財政部國有財產署定之。

### ※修正「國有財產計價方式」

財政部民國 102 年 6 月 26 日台財產估字第 10200165300 號令修正「國有財產計價方式」第二點、第三點、第八點，並自中華民國一百零二年六月二十八日生效

附修正「國有財產計價方式」第二點、第三點、第八點

#### 國有財產計價方式第二點、第三點、第八點修正規定

二、國有財產估價之標準，應參考市價查估。但依國有非公用不動產交換辦法第二條第七款規定與其他公有土地辦理交換者，依財政部核定交換日之當期公告土地現值計算其價值。

前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。

三、依本計價方式查估評定或計算之國有財產價格，得為讓售價格、標售底價、贈與價格、交換價格或其他計算國有財產之價格；並得作為計算租金或地上權權利金之基礎。

八、依本計價方式查估之各項國有財產價格，財政部國有財產署所屬各分署應循估價作業程序提交所屬各分署國有財產估價小組審核，並依規定將審核結果報由國有財產署提交國有財產估價委員會評定。

他機關或機構查估之國有財產價格，經行政院或財政部交付

複估者，得由國有財產署逕提國有財產估價委員會評定。

### ※修正「特種貨物及勞務稅稅課收入分配及運用辦法」

財政部民國 102 年 6 月 28 日台財庫字第 10203678940 號令

內政部民國 102 年 6 月 28 日台內社字第 1020237756 號令

修正「特種貨物及勞務稅稅課收入分配及運用辦法」

附修正「特種貨物及勞務稅稅課收入分配及運用辦法」

#### 特種貨物及勞務稅稅課收入分配及運用辦法修正條文

第一條 本辦法依特種貨物及勞務稅條例（以下簡稱本條例）第二十四條第二項規定訂定之。

第二條 特種貨物及勞務稅稅課收入來源為依本條例第二條規定課徵項目所徵稅額。

第三條 特種貨物及勞務稅稅課收入優先撥供國民年金保險中央應補助之保險費及應負擔款項之用，必要時撥供支應其他經行政院核定之社會福利支出。

特種貨物及勞務稅收支預算之編製，稅課收入應全數由財政部編入歲入預算，各受配項目辦理機關就獲配部分編入歲出預算。

各受配項目辦理機關就獲配部分編入歲出預算後，除屬撥補以前年度編列不足數外，應採收支併列方式辦理。

第四條 依第三條分配運用之其他社會福利支出，受配機關應研提運用計畫及績效指標，每半年並將收支及運用情形上網公告，及分送各該主管機關、行政院主計總處及財政部；年度結束時，應提報運用績效及成果報告，分送各該主管機關、行政院主計總處及財政部。

第五條 本辦法自中華民國一百零三年一月一日施行。

## ※修正「抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點」

財政部民國 102 年 6 月 28 日台財產接字第 10230005450 號令修正「抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點」第二點、第七點及第十三點附件三，並自即日生效。

附修正「抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點」第二點、第七點及第十三點附件三

### 抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點第二點、第七點修正規定

二、民眾申請實物抵繳遺產稅或贈與稅之審核准駁，屬稽徵機關權責，國有財產署所屬各分署（以下簡稱辦理機關）負責辦理抵稅實物之接管及處理。

七、抵稅實物經辦理機關完成接管後，應依國有財產法及有關規定保管、使用、收益及處分。其有下列情形者，並依下列規定辦理：

（一）不動產：發現於抵稅前即遭污染或棄置廢棄物，及其他影響核抵之情事，應立即通知稽徵機關處理或撤銷抵稅案件。

（二）有價證券：

1、上市、上櫃及興櫃：由辦理機關委託適當機構出售。

2、未上市、未上櫃：由辦理機關或委託適當機構公開標售。

3、政府公債：按期兌領本息。

（三）有限公司出資額：由辦理機關取得其他全體股東過半數之轉讓同意書後公開標售。

（四）債權：由辦理機關於清償期屆至時，向債務人求償；無法求償時，通知稽徵機關。

（五）權利：由辦理機關或委託適當機構公開標售。

依前項第二款及第五款規定委託適當機構時，應依政府採購法相關規定辦理。

## 地政法令

### ※地政機關應落實執行全面免附戶籍謄本

內政部民國 102 年 6 月 6 日內授中辦地字第 1026651111 號函主旨：為推廣政府服務流程改造，執行「全面免附戶籍謄本」計畫，請於受理相關業務時，勿再要求申請人檢附戶籍謄本，改以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件並加強宣導，請查照轉知所屬。

說明：

一、按地政機關已得透過戶役政資訊系統查詢民眾之戶籍資料，為落實執行全面免附戶籍謄本，請於受理申請土地登記印鑑設置、申請或補換發不動產估價師證書、不動產估價師開業證書、地政士證書、地政士開業執照及不動產經紀人證書等業務時，確實勿再要求申請人檢附戶籍謄本，並廣為宣導請申請人以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件。

二、另為達全面免附戶籍謄本，落實便民服務之目標，貴管行政規則或申請書表範例如有明定或列舉應附文件包含戶籍謄本者，併請配合於本（102）年 12 月 31 日前檢討修正完畢。

### ※停止適用本部 88 年 11 月 8 日台(88)內中地字第 8819984 號函，自即日生效

內政部民國 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 1026651042 號函

主旨：停止適用本部 88 年 11 月 8 日台（88）內中地字第 8819984 號函，自即日生效。

說明：旨揭函釋經本部 102 年 5 月 6 日邀集各直轄市、縣（市）政府研商獲致結論，基於下列理由，停止適用：

- 一、本部 88 年 11 月 8 日有關公有出租耕地地租實物折繳代金標準計算方式之函釋，係配合臺灣省政府功能業務與組織調整，臺灣省公有耕地地租繳納要點自 88 年 7 月 1 日起停止適用，為避免公有出租耕地地租實物折繳代金標準之計算頓失所依，而影響公有出租耕地租金收繳業務。惟查該函釋並無相關法源依據，係為使直轄市、縣（市）政府訂定實物地租折繳代金標準時有所參據之權宜措施。
- 二、目前各直轄市、縣（市）政府於實務執行時，大多另行議定調整實物地租折繳代金標準之機制，並未如實依本部前開函釋規定辦理。
- 三、依地方制度法第 18 條至第 20 條規定，地方財產之經營及處分係屬地方自治事項，有關地方有出租耕地之地租收繳及其支付方式，應回歸由地方政府依權責訂定相關自治法規據以辦理。

### ※繼承人得於辦理繼承登記前，申請被繼承人所遺土地標示合併登記

內政部民國 102 年 6 月 19 日內授中辦地字第 1026651152 號令  
依民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。又民法第七百五十九條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應

經登記，始得處分其物權，該條文所稱處分，乃指法律上使其物權發生變動之物權處分行為，不包括事實上之處分行為。標示合併登記，係指相同所有權人之多宗土地合併為一宗之標示變更登記，與標示分割登記同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第七百五十九條規定所指應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為。故如土地所有權人死亡，依民法第一千一百四十八條規定，其繼承人自被繼承人死亡開始之時起，即得以權利人之名義，依土地登記規則第二十七條第五款規定，申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。

### ※「直轄市、縣（市）政府辦理祭祀公業及神明會囑託登記作業程序」之相關疑義

內政部民國 102 年 6 月 27 日內授中民字第 1025700379 號函

主旨：有關貴局函詢「直轄市、縣（市）政府辦理祭祀公業及神明會囑託登記作業程序」之相關疑義 1 案，復請 查照。

說明：

- 一、依據本部民政司案陳貴局 102 年 6 月 19 日北民宗字第 1022053213 號函辦理。
- 二、按「直轄市、縣（市）政府辦理祭祀公業及神明會囑託登記作業程序」第十點規定，囑託登記時應注意下列事項：  
（一）按土地登記之權利主體，依法應具有權利能力，倘祭祀公業之派下員或神明會之會員或信徒死亡，應依祭祀公業條例第 18 條或地籍清理條例第 23 條規定更正派下全員證明書、現會員或信徒名冊後再憑辦理。關於直轄市或縣（市）主管機關囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有時，該管土地登記機關得本權責再查明該派下員、現會員或信徒是否發生死亡事實：倘有發現死亡者，則得請直轄市或縣（市）主管機關依祭祀公業條例第 18 條

或地籍清理條例第 23 條規定更正派下全員證明書、現會員或信徒名冊後再憑辦理，藉以維護全體派下員、現會員或信徒之權益。

## 稅務法令

### ※辦竣移轉登記後，因公告土地現值更正，稅捐稽徵機關應按日加計利息退還溢繳土地增值稅

財政部民國 102 年 6 月 5 日台財稅字第 10200021290 號令

- 一、土地所有權移轉經稅捐稽徵機關按公告土地現值徵收土地增值稅，於辦竣移轉登記後，因地政機關更正該公告土地現值，買賣雙方共同申請更正原申報之土地移轉現值致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項及第 3 項規定查明後按日加計利息一併退還。
- 二、本部 94 年 9 月 6 日台財稅字第 09404554830 號函，自即日起停止適用。

### ※所有權人銷售坐落於公共設施保留地上之房屋，亦有「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 5 款規定之適用

財政部民國 102 年 6 月 5 日台財稅字第 10200054020 號令

特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 5 款規定依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者，非屬應課徵特種貨物及勞務稅之特種貨物。所有權人銷售坐落於上開公共設施保留地上之房屋，亦有該款規定之適用。

### ※有關被告於判決移轉確定後死亡，其土地申報

## 現值申報疑義

財政部民國 102 年 6 月 17 日台財稅字第 10204567880 號令

權利人以原土地所有權人之繼承人爲被告提起請求土地所有權移轉登記訴訟案件，該繼承人於法院判決確定後死亡，嗣權利人依該判決申報土地移轉現值時，其申報移轉現值之審核，應以該繼承人死亡日當期之公告土地現值爲準。

## 其他法令

### ※委由不動產估價師辦理徵收補償市價查估作業，其委託契約應註明義務事項

內政部民國 102 年 6 月 4 日台內地字第 1020221585 號函

主旨：爲需用土地人委由不動產估價師辦理徵收補償市價查估作業，其委託契約應註明義務事項，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部 102 年 4 月 15 日「內政部抽查地價及標準地價評議委員會評議案件作業要點（草案）」會議結論辦理。
- 二、按土地徵收條例第 30 條規定土地徵收採市價補償後，徵收補償市價查估作業得由需用土地人委託不動產估價師辦理後，再將查估結果交由直轄市、縣（市）政府提交地價評議委員會評定，作爲徵收補償地價之依據。
- 三、基於政府行政一體，爲有助於評議作業審議效率及爭議處理之公正性，請需用土地人委託不動產估價師辦理土地徵收補償市價查估，應於委託契約明訂，地價評議委員會評議期間及徵收後原土地所有權人對該補償市價提出異議等行政救濟期間，不動產估價師對於其徵收補償市價查估報告內容應負有說明及協助答辯義務。

## ※有關申辦容積移轉涉及都市計畫執行事宜疑義

內政部民國 102 年 6 月 10 日台內營字第 1020212432 號函

- 一、查都市計畫容積移轉實施辦法第 20 條，係 93 年間該辦法修正時，考量部分直轄市或縣（市）政府已循都市計畫擬定、變更程序訂定容積移轉相關規定並已執行，爰增訂「……中華民國 93 年 6 月 30 日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之」。準此，接受基地於 93 年 6 月 30 日前已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，所有權人申辦容積移轉時，得就都市計畫或上開辦法擇定一種規定辦理，尚不得就各該規定予以割裂適用。
- 二、至於計畫規定如有困難者，前開條文後段已有規定得依都市計畫擬定、變更程序變更之。此外，個案申辦都市計畫容積移轉涉及都市計畫執行事宜，依法係屬貴府權責，請本於權責自行核處。

## ※有關租金補貼合格戶於受補貼期間死亡，其家屬未依住宅補貼作業規定第 32 點辦理更名，致溢撥租金補貼疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 10 日營署宅字第 1020035925 號函

關於 貴局上開函略以：「申領人在原申請書表所列之配偶或直系親屬，為一位 12 歲子女，不知上述相關規定，故在申領人死亡後，不知申辦更名，致溢領租金補貼，緣此，兼顧情理法之下，建請對於 18 歲以下青少年，是否給予補正更名期限」乙節，請依本署 102 年 2 月 22 日營署宅字第 1022903501 號函說明一略以：「……爰原核定期滿後即不得再申請辦理更名。」及 102 年 4

月 16 日營署宅字第 1022907613 號函說明二略以：「……請依上開規定第 12 點，自事實發生日起停止租金補貼並計算應返還之溢領租金補貼。」辦理，並請繼承人返還溢領之租金補貼。

## ※關於函詢青年安心成家方案之租金補貼申請人於核定前已死亡，是否仍得辦理更名及更名期限是否有限制疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 13 日營署宅字第 1020036828 號函

- 一、依據青年安心成家作業規定第 27 點第 1 項規定：「接受租金補貼之申請人死亡，得由申請人之配偶或原申請書表所列之直系親屬向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。」，並未明定租金補貼申請人於申請後至核定前死亡更名之規定，故參酌住宅補貼作業規定第 32 點第 3 項：「住宅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，向原受理直轄市、縣（市）政府申請辦理更名後，直轄市、縣（市）主管機關應依更名後申請人之條件予以審查。」及本署 102 年 2 月 22 日營署宅字第 1022903501 號函說明一略以：「……爰原核定期滿後即不得再申請辦理更名。」之意旨，若本方案申請人於核定前死亡，請依上開規定辦理更名，其更名期限比照上開函釋。
- 二、若未能依上開規定辦理更名或超過更名期限，請參酌本署 102 年 4 月 16 日營署宅字第 1022907613 號函說明二略以：「……請依上開規定第 12 點，自事實發生日起停止租金補貼並計算應返還之溢領租金補貼。」之意旨辦理，並請繼承人返還溢領之租金補貼。

## ※關於「青年安心成家查核督導計畫」審核疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 17 日營署宅字第 1020037455 號函

主旨：關於函詢「青年安心成家查核督導計畫」審核疑義一案。

說明：

- 一、關於 貴府上開函說明二提及：「申請人以『新婚條件』獲得補貼，若現況申請人實已與其配偶離異，是否應自事實發生日起停止利息補貼及追繳溢領之款項，若申請人與其子女設籍於同一戶籍內且為該子女之監護人，是否仍可享受『新婚購屋』之利息補貼，再者，若申請人與其子女未設籍於同一戶籍內，但為該子女之監護人，是否應自事實發生日起停止利息補貼及追繳溢領之款項。」乙節，參酌本署 101 年 2 月 14 日營署宅字第 1010007450 號函略以：「爰新婚租金補貼係以婚姻是否存續為審核要件，若核定戶於接受補貼期間離婚，即應自事實發生日起停止租金補貼。」之意旨，請依上開函說明一辦理。
- 二、關於 貴府上開函說明三提及：「申請人以『育有子女條件』獲得補貼，若現況申請人已與其配偶離異，申請人與其子女未設籍於同一戶籍內或申請人非其子女之監護人，是否仍可享受『育有子女購屋、育有子女換屋』之利息補貼」乙節，依據本部 98 年 4 月 14 日台內營字第 0980802990 號函說明一略以：「青年安心成家作業規定第 2 點第 1 項第 2 款：『育有子女：申請人育有未滿 20 歲之子女，且該子女與申請人或申請人之配偶設籍於同一戶。』，其意旨係為提出申請時之戶籍限制條件。」，申請人與其子女設於同一戶籍僅為提出申請時之戶籍限制條件；惟若申請人非其子女之監護人，即非行使或負擔該子女權利義務之一方，尚不得繼續享有「育有子女購屋、育有子女換屋」

之利息補貼。

## ※住宅補貼作業規定關於停止租金補貼疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 17 日營署宅字第 1022912414 號函

主旨：關於函詢住宅補貼作業規定第 12 點「自事實發生日起停止租金補貼」一案。

說明：

- 一、基於住宅補貼之公平性、不重複補貼之原則，爰於住宅補貼作業規定第 12 點及青年安心成家作業規定第 14 點訂定，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者，自事實發生日起停止租金補貼。
- 二、關於 貴府上開函提及：「系爭案例受補貼者原為 100 年度租金補貼核定戶（租金補貼核撥自 101 年 2 月至 102 年 1 月），後為 101 年度青年安心成家租金補貼核定戶（租金補貼核撥自 102 年 1 月至 103 年 12 月），……，其應追究返還溢領金額部分，是否溯及至 100 年度住宅補貼案整年度 12 期補貼，或僅追繳前述兩方案有重複領取租金之月份？」乙節，依上開規定之意旨，其應追究返還溢領金額部分，僅需追繳前述兩方案重複領取租金之月份，無須溯及至 100 年度住宅補貼案整年度 12 期之租金補貼。
- 三、關於 貴府上開函提及：「另若補貼者依規定繳回所溢領租金後，是否可續領 101 年度青年安心成家租金補貼？」，基於前開規定之意旨，若補貼者已依規定繳回兩方案重複溢領之租金補貼，已無重複領取政府住宅補貼之情事，則可續領其後一個方案之租金補貼（本案即 101 年度青年安心成家租金補貼）。

## ※有關住宅補貼核定戶查核有無其它住宅疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 18 日營署宅字第 1020036473 號函

主旨：關於函詢查核住宅補貼核定戶持有未辦理保存登記房屋，列入財產查詢清單，已免徵房屋稅，惟未出具可供認定房屋已拆除之證明文件，是否認定為 1 戶住宅案。

說明：查本署 102 年 5 月 14 日營署宅字第 1020028156 號函略以：「若該住宅經稅捐稽徵證明該房屋確已拆除，則可視為無該戶住宅。」，故若未經稅捐稽徵機關證明該房屋確已拆除，則尚不得以免徵房屋稅而認定其非一戶住宅。

## ※確實提供交易資訊辦理實價登錄申報，以免觸法受罰

內政部民國 102 年 6 月 18 日台內地字第 1020223828 號函

主旨：為避免實價登錄資料之真實性受社會大眾質疑，請轉知所轄各公會依說明事項辦理，請 查照。

說明：

- 一、不動產成交案件實際登錄資訊的發布與提供查詢，旨在促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場更為健全發展，實現居住正義。先前立法委員即曾於立法院質詢時，提醒對「假登錄、真撐盤」及「低價高報護航」情形予以留意並加以處理，邇來報載部分預售或新建個案疑似又有類似情形發生，合先敘明。
- 二、依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關為抽查……申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知……陳述意見。……直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交价格或租金有顯著異於市場正

常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得……實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。……確有申報不實，應……於接獲裁處書及限期改正申報通知書後 15 日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於 15 日內改正，至完成申報登錄為止。」另同辦法第 12 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經『篩選』去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，……」其立法意旨即考量顯著異於市場正常交易價格之資訊恐有干擾市場之虞，且擔心有心人士創造高價成交個案公開炒房，爰規定將該等案件篩選去除不予揭露，並透過查核、業務檢查、按次裁罰及限期改正等方法，確保申報登錄價格之真實正確。

- 三、為防止本部實價網站成為公開炒作平台，本部已函請各直轄市、縣（市）政府依上開規定篩選異常案件不予揭露，並優先進行查核，另對申報登錄之資訊若有刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪之虞、及不實資訊提供者所構成之刑責，則依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函（附件 1）及本部 101 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函（附件 2）規定辦理，以確保申報登錄價格之真實性，杜絕價格哄抬現象。敬請 貴會轉知所轄各公會及會員，核實提供交易資訊辦理實價登錄申報事宜，以免觸法受罰。

### 【附件一】

法務部民國 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函

主旨：就所詢有關不動產成交實際資訊申報登錄裁罰事宜乙案，本部研議意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 101 年 6 月 25 日台內地字第 1010209582 號函。
- 二、刑法第 210 條規定「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」本罪之偽造，係指無制作權者制作虛偽私文書而言，是以，偽造私文書，係指假借他人名義，而制作在外形上足以使人認為係出自作成名義人之具有不真實性之私文書。申報人登錄之資訊不實時，其並非無制作權人，尚難論以偽造私文書罪責。又依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。
- 三、刑事訴訟法第 240 條規定「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」是以，主管機關是否應舉發移送檢察機關偵辦，須視是否於執行職務過程發現犯罪嫌疑而定。
- 四、刑法第 28 條規定「二人以上共同實行犯罪之行為者，皆為正犯。」申報人與權利人如就使公務員登載不實罪，有犯意聯絡及行為分擔，自應論以共同正犯，惟此屬事實認定之範疇，應視具體個案之情形判斷之。

#### 【附件二】

內政部民國 101 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函  
主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰疑義 1 案，請查照並轉行知照。

說明：

- 一、依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函及本部 101 年 6 月 25 日台內地字第 1010209582 號函辦理（隨函併附）。
- 二、有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條規定適用疑義 1 節，依法務部上開號函略謂「……最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。……依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資資料提供者構成該刑責，請依法務部上開號函意旨辦理。

#### ※有關住宅貸款利息補貼戶年收入之認定疑義

內政部營建署民國 102 年 6 月 21 日營署宅字第 1020039192 號函  
主旨：有關函詢 98 年度青年安心成家前二年零利率購置住宅貸款利息補貼核定戶因非經常性所得致所得增加，致 99 年度及 100 年度家庭年收入之平均值超過 101 年度 50%分位點乙案，是否得以扣除該項非經常性所得，亦或依原收入為查核依據乙案。

說明：

- 一、為使有限之補貼資源用於需協助之家庭，爰於青年安心成

家作業規定第 20 點第 1 項第 7 款規定：「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：……（七）完成購置住宅貸款撥款後第三年起，查核日前二年家庭年收入之平均值超過當年度百分之五十位點。」及同規定第 22 點第 3 項：「直轄市、縣（市）主管機關自補貼證明核發後第三年起，得視需要隨時或至少每二年就購置住宅貸款利息補貼者之資格現況予以查核。」若家庭成員家庭年收入 2 年平均值超過其查核年度公布之 50% 分位點，則應自事實發生日起終止利息補貼及返還已撥付之補貼利息。若有戶籍遷移之情形，以資格現況之戶籍地為審查依據。

二、有關本案核定戶申覆說明，99 年度因領取子女生育補助致所得收入增加，但該補助非屬經常性所得。本案是否依前開說明，得以扣除該項補助後為查核收入，亦或依原收入為查核依據乙節，因財稅資料係由本署統一彙整並轉送財資中心查調，以其所提供資料為主，包含各項扣免繳所得及非扣繳所得資料，若該項補助為上開資料之一，尚無法以非經常性所得而得以扣除，仍以原收入為查核依據。

## 判解新訊

### ※徵收機關對被徵收土地所有權人之公法上給付義務尚未消滅前，原土地所有權人對該核准徵收土地仍有繼續使用權

裁判字號：最高法院 102 年台上字第 1065 號民事判決

案由摘要：請求遷讓房屋、土地等

裁判日期：民國 102 年 6 月 6 日

要旨：（一）六十四年七月二十四日修正之土地法第 234 條規定，直轄市或縣（市）地政機關於被徵收土地應受之補償發給完竣後，得規定期限，令土地權利人或使用人遷移完竣，故土地及其上之建物，倘已徵收完畢，得依行政執行法及上揭土地法規定，就徵收效力所及之人，依行政執行程序，強制其等遷離並強制將地上物拆除者，僅為徵收之直轄市或縣（市）地政機關，若僅為徵收後取得土地管理權之用地機關，非負責徵收之主管機關，其請求土地權利人或使用人遷讓房屋或遷出土地係欠缺權利保護要件。

（二）六十四年七月二十四日修正之土地法第 215 條、第 231 條及第 235 條規定，徵收土地時，其改良物應一併徵收。需用土地人應俟補償地價及其他補償費發給完竣後，方得進入被徵收土地內工作。被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。是以，徵收土地程序於直轄市或縣（市）地政機關將補償地價補償費發給完竣或向法院提存所依法辦理清償提存後始告完成，徵收機關對被徵收土地所有權人之公法上給付義務尚未消滅前，原土地所有權人對該核准徵收土地仍有繼續使用之權。

### ※預售屋買賣出賣人未真正取得不動產所有權，自未能以事後轉售他人，並使該他人取得所有權，而主張免徵所得稅

裁判字號：臺北高等行政法院 102 年訴字第 33 號判決

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 102 年 6 月 13 日

要 旨：預售屋之買賣，固寓有將來為可得確定且為特定物之買賣，但買賣標之物於締約當時因尚未完成房地所有權之保存登記，預售屋買賣之出賣人於特定之房地未經辦理完成保存登記前，依民法第 345 條、第 348 條第 1 項及第 758 條規定，既未真正取得該不動產之所有權，自未能以事後轉售預售屋於他人，並使該他人取得該房地之所有權，即謂已經履行轉售契約完畢，具有民法物權編不動產所有權人之地位，而主張符合所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，得予免徵所得稅。

### ※土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記錯誤遺漏或虛偽致受損害，除應歸責於受害人，否則應負賠償責任

裁判字號：最高法院 102 年台上字第 1108 號民事判決

案由摘要：國家賠償

裁判日期：民國 102 年 6 月 13 日

要 旨：土地法第 68 條第 1 項規定，因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限，係為貫徹土地登記之公示性及公信力，兼顧交易安全及權利人之權利保障。所稱受害人，自不以得終局保有登記權利之人為限；土地權利人或登記名義人如因地政機關就土地登記之錯誤遺漏或虛偽致受損害時，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，僅賠償之範圍以同條第 2 項規定為限而已。是以，原已登記為抵押權人，惟因登記屬

登記虛偽，致無法本於已登記之抵押權行使權利，致受損害，除其原因係可歸責於己外，自得依該項規定請求賠償。

### ※稅捐稽徵機關許債權人代債務人申繳遺產稅，然就其所作成之行政處分不服時，無法準用稅捐稽徵法申請復查規定

裁判字號：高雄高等行政法院 102 年訴字第 24 號判決

案由摘要：遺產稅

裁判日期：民國 102 年 6 月 13 日

要 旨：未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法，係為維持登記制度之完整，貫徹民法第 759 條之規定，並避免債務人故不辦理登記，藉以逃避執行，特賦予債權人得代債務人繳清其遺產稅及登記規費，以利執行。此與稅捐稽徵法第 50 條之規定乃針對稅法所規定之扣繳義務人、代徵人、代繳人等納稅義務人，所為之規範，二者並不相同。是以，稅捐稽徵機關依該辦法第 1 條許債權人代債務人申繳遺產稅，就稅捐稽徵機關依該辦法第 4 條規定所作成之行政處分，因債權人非稅捐稽徵法第 50 條所稱之代繳人，自無適用該條規定準用同法第 35 條申請復查規定之餘地，如有不服時，應依訴願法相關規定辦理。

### 【附 錄】

關於法務部為考量是否直接推動民法第 166 條之 1 開始施行乙案，經本會民國 102 年 6 月 14 日全地公 (7) 字第 1027066 號函請各公會集思廣益並

## 踴躍就涉及地政士業務部分，提供具體性的反對開始施行之理由意見，俾憑彙整後送請該部參採

- 一、按民法第 166 條之 1 規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。（第 1 項）未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。（第 2 項）」另依民法債編施行法第 36 條第 2 項但書規定，本條之施行日期，由行政院會同司法院定之。
- 二、法務部近來接獲民眾詢問本條推動施行，該部曾函請司法院表示意見，經司法院秘書長 97 年 1 月 3 日秘台廳民三字第 1000011485 號函復其部略以：「民法第 166 條之 1 施行事項，就涉及公證事項乙節，因公證法第 109 條規定，請求就法律行為或涉及私權之事實作成公證書者，其費用除本法令另有規定外，按其標的金額或價額等不同標準收取之。依前開規定，公證人就不動產物權之移轉、設定或變更契約，作成公證書，應依該不動產標的金額或價額收取公證費用。是以，民法第 166 條之 1 第 1 項規定之施行，是否造成民眾因不動產變動等因素而增加經濟上負擔，致對公證制度誤解及降低其使用意願，不無疑慮。考量國內現階段社會經濟現況及民生物價等因素，旨揭規定之施行，應審慎以對。」並以 100 年 5 月 3 日秘台廳民三字第 1000011485 號函、102 年 5 月 17 日秘台廳民三字第 1020012210 號函重申上開意見在案。
- 三、又推動民法第 166 條之 1 施行，亦涉及消費者權益及不動產交易登記、不動產交易成本、當前國家整體土地及房屋住宅政策等相關問題，基此，敬請 台端惠賜寶貴意見。

台中市地政士公會葉裕州及謝秉錡地政士分別提出是否施行之探討摘錄如下：

## ～民法第 166-1 條不適於施行之初探～

葉裕州<sup>1</sup>

### 壹、前言

民國 88 年 04 月 21 日公布新增民法第 166-1 條第 1 項「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」第 2 項「未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」。其第 1 項之立法理由為訂立契約約定負擔移轉、設定或變更不動產物權之義務者，不宜輕率，應由公證人作成公證書，以杜事後之爭議，而達成保障私權及預防訴訟之目的；其第 2 項之立法理由為當事人間合意訂立之債權契約，雖未經公證，若當事人間已有變動物權之合意，並已向地政機關完成變動之登記者，則已生效力，自不宜因其債權契約未具第一項之公證要件，而否認其效力。但第 166-1 條施行日期，由行政院會同司法院另定之，惟迄今尚未訂定施行日期。

貳、民法第 166-1 條不適於施行之理由，臚列於下：

### 一、法律上之理由

#### 畫蛇添足之立法

按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。分別為民法第 153 條第 1 項、第 345 條所明定。故民法第 166-1 條規定「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」並不能否定契約之存在，僅是遇糾紛時，因有公證之故，而利於舉證而已。不動

<sup>1</sup> 不動產法 / 稅務講師、逢甲大學土地管理學系兼任講師、中華民國地政士全國聯合會理事。

產價值金額大，買賣交易時，民間皆知以訂立書面為之，業已滿足舉證之需，若有甚者，當事人自會再經公證，無須以法令強行規範之。

又不動產物權之移轉、設定、變更之契約，雖經公證仍不發生其變動之效力，因民法第 758 條第 1 項規定「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」。若發生二重買賣時，仍以完成登記者取得所有權。按買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。（最高法院 83 年台上字第 3243 號民事判例）。此時，先經公證而較後申請登記者無法取得所有權，反而會錯怪或誤解公證。

## 二、事實上之理由

### （一）公證人人力不足

簽約費時，公證法第 71 條規定「公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果；對於請求公證之內容認有不明瞭、不完足或依當時情形顯失公平者，應向請求人發問或曉諭，使其敘明、補充或修正之。」如是，公證人必需逐條宣讀、講解、詢問，以有限之公證人力（百人）無法負荷龐大（百萬案件）之需求。

### （二）訂立契約應由公證人作成公證書，以杜事後之爭議，該理由不充分

買賣契約是債權契約，債權契約並不以書面為限，但不動產買賣金額龐大，買賣雙方皆以訂立書面為之，且大多數的情況，係買賣雙方經由地政士簽訂買賣契約，又常有買賣雙方皆委請地政士或律師參與簽約。若再經公證人作成公證書似屬多餘。惟若當

事人認為有必要時，自會共同請求公證人作成公證書，無須以法律規定之。

### （三）申請土地登記時未能免除檢附印鑑證明

民法第 166-1 條所規範者為債權契約公證非物權契約公證，而申請土地登記時，所檢附之契約為物權契約，故申請登記之義務人為免親自到場，仍須檢附印鑑證明（土登 41 參照），對土地登記作業無實益。

### 參、結論

契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書，實係訓示規定。又不能保證發生物權變動之效力，僅是發生糾紛時而利於舉證之效，實無以法令規定之必要，而應列舉公證之益處，宣導民眾簽訂債權契約時，應經公證為佳。

綜上所述，民法第 166-1 條不但不應實施，反而應修法刪除之。

## ～民法第 166 條之 1 是否施行之法律分析～

謝秉錡<sup>2</sup>

### 一、前言：

我國民法於 1999 年就債篇部分大修，其中第 166-1 條規定「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」，同條第 2 項又規定「未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」，立法理由則表示「訂立契約約定負擔移轉、設定或變更不動產物權之義務者，不宜輕率，應由公證人作成公證書，以杜事後之爭議，而達成保障私權及預防訴訟之目的，增訂第一項。」，但立法理由同時對第 2 條之訂立亦表示

<sup>2</sup> 律師高考及格 / 成功大學博士班 / 逢甲大學土地管理學系研究生 / 台大法研所碩士 / 謝秉錡地政士事務所

「當事人間合意訂立之債權契約，雖未經公證，若當事人間已有變動物權之合意，並已向地政機關完成變動之登記者，則已生效力，自不宜因其債權契約未具第一項之公證要件，而否認其效力。」。

本條自修訂後，卻因生效時間未定，而從未施行台灣地區，法務部曾發布函釋認為「關於民法第 166 條之 1 規定之施行，是否造成民眾因不動產變動等因素而增加經濟上負擔，因此對公證之制度產生誤解且降低其使用之意願，應審慎以對」<sup>3</sup>。

在討論本條是否應施行於台灣地區前，應先說明本條存在有無必要？立法者訂立本法，是否有畫蛇添足之嫌，即為討論重點。

## 二、條文構成要件分析：

### (一) 166-1 條第 1 項說明

- 1、民法第 166-1 條要求就不動產買賣標的物之移轉、設定、或變更義務，應由公證人作成公證書。
- 2、上開規定，即係將「公證」視為「要式行爲」，而依民法第 73 條規定「法律行爲，不依法定方式者，無效。」，若該條施行於台灣地區，則買賣契約一旦未經公證，即屬無效。<sup>4</sup>

### (二) 166-1 條第 2 項說明

- 1、第 166-1 條第 2 項則再規定，雖買賣契約未完成登記，但當事人已完成物權之權利變更，設定之登記，則例外認為買賣契約有效。
- 2、學者認為此舉是為避免造成「買賣契約無效，物權行爲有效」而需返還不動產之窘境<sup>5</sup>。

<sup>3</sup> 法律決字第 0970000667 號函

<sup>4</sup> 臺灣臺中地方法院 92 年簡上字第 35 號民事判決即因此認為「因法條規定尚未施行，故縱未經公證人作成公證書，尚難認為違反法定要件而屬無效。」

<sup>5</sup> 鄭冠宇，物權行爲獨立與無因性，月旦法學教室第 42 期，頁 11。

## 三、民法 166-1 條存在之意義探討：

### (一) 166-1 條第 1 項之立法理由分析

- 1、立法理由表示由公證人作成公證書，可杜事後爭議，且預防訴訟。
- 2、依立法理由以觀，係基於「保全證據」之角度來要求不動產買賣、權利移轉契約應由公證人進行公證，此符合公證法第 2 條「公證人因當事人或其他關係人之請求，就法律行爲及其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限」之立法要求<sup>6</sup>。
- 3、但民法第 166-1 條第 1 項訂立，卻有多此一舉之餘。蓋公證法第 2 條係為「確保私權、預防訴訟」而立上開規定，然民法第 166-1 條卻將公證視為「權利生效或成立」要件。質言之，若僅係為保全證據之目的而公證，則買賣契約是否生效，與保全證據之目的根本無關。我國最高法院對於民法第 166 條「約定要式條件之法律行爲」，即作出判例認為「當事人約定其契約須用一定之方式，有以保全其契約之證據為目的者，亦有為契約須待方式完成始行成立之意思者」<sup>7</sup>，其進而認為「當事人約定其契約須用一定方式，係以保全契約之證據為目的，非屬契約成立之要件，其意思已明顯者，即無適用同條規定之餘地。」。依上開判例意旨，「一定方式」可能係基於「保全證據目的」，亦可能基於「契約成立要件」目的，二者構成要件應有所區別。

<sup>6</sup> 公證法第 2 條立法理由提及「由於人民為確保私權預防訴訟，請求公證人就法律行爲或私權事實作成公證書或認證私文書之事件，逐年增加。」

<sup>7</sup> 28 年滬上字第 110 號判例。

4、民法第 166-1 條第 1 項之立法理由，顯係基於「保全證據」之目的，但其本文之法律效果竟變成「契約成立或生效」要件，立法者預設之立法目的與採取之手段顯有不相當。

(二) 66-1 條第 2 項立法理由分析：

1、立法理由又表示雖然債權契約未經公證，但當事人既已登記、完成過戶程序，實無理由再因債權契約未完成公證，而否認其效力。

2、由於我國民法體系採取「物權行為無因性」、「物權行為獨立性」，因此若買賣契約本身無效、不成立時，物權行為不會受影響<sup>8</sup>，若依我國民法體系，一旦不動產債權契約未經公證而無效，但物權行為卻仍然有效，將生「不當得利」之法律爭議，166-1 條第 1 項之設立，非但未解決紛爭，反而製造更多紛爭，立法者再於第 2 項立但書規定，以杜紛爭。

3、但既然我國民法體系採「物權行為無因性」、「物權行為獨立性」，則何以「物權行為有效」，竟反而可回頭影響債權行為是否有效？此一立法方式，有無破壞我國民法「債權行為」與「物權行為」分立之法律制度？

四、以法律經濟分析角度檢視民法 166-1 條是否應施行：

(一) 在交易成本概念中，「為了進行市場交易、人們必須發現交易對象、告知對方交易條件、進行協商與談判、簽訂契約、採取必要措施以確保契約被履行及遵守」<sup>9</sup>。

<sup>8</sup> 王澤鑑，雙務契約無效與不當得利，-最高法院 93 年台上字第 910 號等判決綜合評釋，頁 27。

<sup>9</sup> 張心悌，從法律經濟分析觀點論 WTO 爭端解決機制，中正法學集刊第 15 期，頁 194。

(二) 以 166-1 條第 1 項而言，要求「公證」，將造成「簽訂契約」之成本增加，但在「確保契約被履行及遵守」部分，因「公證」依民事訴訟法第三百五十五條規定：「文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正。」屬於「公文書」此際，舉證人無庸證明其為真正，如他造當事人對之有爭執者，應由他造舉出反證以證明其非真正。因而一旦發生訴訟，公證書具有較高證據力。因而對於促進契約如期履行有間接幫助。

(三) 但查，公證書存在較強之效力在於「得逕受強制執行」，惟公證法第 13 條卻將「不動產交付、設定義務」排除於「逕受強制執行」事由項目外，如此一來，經公證之不動產買賣、設定義務等文書，僅於爭議發生時，能取得較高之證據力此一有利因素。

(四) 事實上，以現今不動產交易型態言，確保契約如期履行方法多端，「履約保證制度」、「不動產調解」、「不動產調處」等制度均為台灣社會盛行之方式，不動產爭議案件，絕大多數均透過「調解」及「調處」方式解決，僅有少部分進入法院訴訟。而經公證之債權契約，於法院訴訟時，始存在優勢。依此以言，在簽約時加重每一不動產買賣、設定義務之交易成本，卻在履約時，只有少部分案件取得降低舉證責任之成本，根本不符法律經濟分析之「交易成本極小化」目標。

## 六月份重要會務動態

102/06/05 內政部函送本會，有關 102 年 5 月 21 日召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分

配規定之後續執行事宜」第二次會議紀錄乙份，請依會議結論辦理如下：

- 一、為結合建築管理、消費者保護及實務登記之執行，請內政部營建署提供申請建造執照至核發使用執照之流程及應備文件，俾建立共識以兼顧全面。
- 二、請業界（建築商業公會及地政士公會）提供不同配置態樣之建物案例圖說及示意圖，並請與會單位代表於星期五下班前提供意見或案例，俾業務單位彙整後提供法務部進一步研議，以適切檢討民法未來修法方向。
- 三、請業務單位參酌與會代表意見，就登記實務研析意見陳報後，再次函洽法務部釐清後辦理。

102/06/05 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：

- 一、土地所有權移轉經稅捐稽徵機關按公告土地現值徵收土地增值稅，於辦竣移轉登記後，因地政機關更正該公告土地現值，買賣雙方共同申請更正原申報之土地移轉現值致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項及第 3 項規定查明後按日加計利息一併退還。
- 二、本部 94 年 9 月 6 日台財稅字第 09404554830 號函，自即日起停止適用。

102/06/05 本會函建請行政院消費者保護處，有關於審議中之「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）」本會謹研提相關補充建議事項，以期趨臻周延，相關說明略謂如下：

- 一、對於車位標示項目中之「型式」建議回歸比照實價登錄之分類如下：
  - 1.坡道平面 2.升降平面 3.坡道機械 4.升降機械 5.塔

式車位 6.一樓平面 7.其他。

- 二、對於如依規定有須不動產經紀人應行簽章以示負責部份，建議應由該仲介經紀人於現場親自「簽名」而非僅有「蓋章」之敷衍形式，以避免目前坊間不動產經紀人借牌浮濫情況。
- 三、對於契約書中的「付款條件及其他承購條件」如約定有「價金履約保證」之限制規定，建議應規範指定中間負責保管價金的公正第三人必須為信託業者，相關理由說明如下：
  - 1、為維護不動產交易安全以及因應業於民國 92 年間已廢止之建築經理公司管理辦法。
  - 2、原建築經理公司之業務必須接受其主管機關—內政部營建署不定期監督且其不得經手買賣價金，消費者應將該筆價金直接匯入負連帶保證責任之銀行，但如今原於民國 75 年立法之建築經理公司管理辦法因無法源依據而遭廢止後，已轉變成為僅係一般法人性質且非金融性機關團體，故其豈能將經手收受買賣價金視為其專屬業務，且又無任何政府監督機制予以控管，一旦遭掏空其後果勢必不堪設想。基此，受託人若指定建築經理公司辦理前揭之買賣價金履約保證業務以賺取其間回扣佣金，則應併予負擔連帶損害賠償責任，以保障委託人權益。
- 四、對於不得記載事項中，應增列「不得約定申辦所有權移轉及貸款抵押權設定等登記事宜代理人由受託人指定地政士」，期使保障上開代辦費用之付費者—即委託人（通常為承購人）有所遴選其較信賴且持公平客觀立場之地政士的選擇權利。

102/06/06 內政部函知本會，有關為推廣政府服務流程改造，執行「全面免附戶籍謄本」計畫，請於受理相關業務時，勿再要求申請人檢附戶籍謄本，改以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件並加強宣導，相關說明略謂如下：

一、按地政機關已得透過戶役政資訊系統查詢民眾之戶籍資料，為落實執行全面免附戶籍謄本，請於受理申請土地登記印鑑設置、申請或補換發不動產估價師證書、不動產估價師開業證書、地政士證書、地政士開業執照及不動產經紀人證書等業務時，確實勿再要求申請人檢附戶籍謄本，並廣為宣導請申請人以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件。

二、另為達全面免附戶籍謄本，落實便民服務之目標，貴管行政規則或申請書表範例如有明定或列舉應附文件包含戶籍謄本者，併請配合於本（102）年 12 月 31 日前檢討修正完畢。

102/06/13 內政部召開研商「修正土地登記規則部分條文及第二類謄本核發規定」會議，本會蘇理事長榮淇、張常務理事義權、范理事之虹、葉理事錫卿及葉會務諮詢文生代表出席參加。

102/06/14 內政部召開研商「都市更新條例第 39 條合法建築物所有權之分配權益及第 3 條更新後領取權利金之登記作業執行疑義」會議，本會由劉理事春金代表出席參加。

102/06/14 本會函知各直轄市、縣市地政士公會，有關立法院第 8 屆第 3 會期內政委員會委員名單以及推動實價登錄地政三法修訂建議意見書各乙份，敬請各公會除自行安排拜會轄區各立法委員外，如其中含有上開內政委員會委員

者，則請優先列入拜會行程，相關說明略謂如下：

為精簡統一集中力量於推動本案之修法焦點，請於拜會立法委員時將地政士法第 51 條之 1 建議修訂條文列為首要訴求目標，並強調僅增訂「經主管機關限期改正而未改正者，」15 個字，期使大幅提昇本修法案之簡便與效率性，此外，另請視與轄區立法委員會談時之互動熱絡程度，俟機決定是否併予商請其以委員個人名義用箋（僅供參考）向內政部李部長鴻源先生反映地政士業者於實價登錄制度中所受之不公平待遇及應予尋求改善解決之道。

102/06/14 本會函徵詢所屬各直轄市、縣（市）地政士公會暨理監事等各級幹部等，有關於法務部為考量是否直接推動民法第 166 條之 1 開始施行乙案，請集思廣益並踴躍於本（6）月 25 日前就涉及地政士業務部分，依式填具提供具體性的反對開始施行之理由意見，俾憑彙整後送請該部參採，相關說明略謂如下：

一、按民法第 166 條之 1 規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。（第 1 項）未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。（第 2 項）」另依民法債編施行法第 36 條第 2 項但書規定，本條之施行日期，由行政院會同司法院定之，合先敘明。

二、法務部近來接獲民眾詢問本條推動施行，該部曾函請司法院表示意見，經司法院秘書長 97 年 1 月 3 日秘台廳民三字第 1000011485 號函復其部略以：「民法第 166 條之 1 施行事項，就涉及公證事項乙節，因公證法第 109 條規定，請求就法律行為或涉及

私權之事實作成公證書者，其費用除本法另有規定外，按其標的金額或價額等不同標準收取之。依前開規定，公證人就不動產物權之移轉、設定或變更契約，作成公證書，應依該不動產標的金額或價額收取公證費用。是以，民法第 166 條之 1 第 1 項規定之施行，是否造成民眾因不動產變動等因素而增加經濟上負擔，致對公證制度誤解及降低其使用意願，不無疑慮。考量國內現階段社會經濟現況及民生物價等因素，旨揭規定之施行，應審慎以對。」並以 100 年 5 月 3 日秘台廳民三字第 1000011485 號函、102 年 5 月 17 日秘台廳民三字第 1020012210 號函重申上開意見在案。

三、又推動民法第 166 條之 1 施行，亦涉及消費者權益及不動產交易登記、不動產交易成本、當前國家整體土地及房屋住宅政策等相關問題，基此，敬請惠賜寶貴意見。

102/06/17 臺北市稅捐稽徵處轉知：

「需用土地人委由不動產估價師辦理徵收補償市價查估作業，其委託契約應註明義務事項。」

102/06/18 內政部函知本會，有關為避免實價登錄資料之真實性受社會大眾質疑，請轉知所轄各公會依說明事項辦理：

一、不動產成交案件實際登錄資訊的發布與提供查詢，旨在促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場更為健全發展，實現居住正義。先前立法委員即曾於立法院質詢時，提醒對「假登錄、真撐盤」及「低價高報護航」情形予以留意並加以處理，邇來報載部分預售或新建個案疑似又有類似情形發生，合先敘明。

二、依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條規定：「直轄市、憲（市）主管機關為抽查…申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知…陳述意見。…直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得…實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。…確有申報不實，應…於接獲裁處書及限期改正申報通知書後 15 日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於 15 日內改正，至完成申報登錄為止。」另同辦法第 12 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經『篩選』去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，…」其立法意旨即考量顯著異於市場正常交易價格之資訊恐有干擾市場之虞，且擔心有心人士創造高價成交個案公開炒房，爰規定將該等案件篩選去除不予揭露，並透過查核、業務檢查、按次裁罰及限期改正等方法，確保申報登錄價格之真實正確。

三、為防止內政部實價網站成為公開炒作平台，內政部已函請各直轄市、縣（市）政府依上開規定篩選異常案件不予揭露，並優先進行查核，另對申報登錄之資訊若有刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪之虞、及不實資訊提供者所構成之刑責，則依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 101001241 60 號函及內政部 101 年 9 月 7 日台內地字第 101029 6604 號函規定辦理，以確保申報登錄價格之真實性

，杜絕價格哄抬現象。敬請轉知所轄各公會及會員，核實提供交易資訊辦理實價登錄申報事宜，以免觸法受罰。

102/06/19 內政部函送本會，有關「土地登記規則」第 85 條有關繼承人得於辦理繼承登記前，申請被繼承人所遺土地標示合併登記規定之解釋令乙份如下：

依民法第 1147 條、第 1148 條及第 1151 條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。又民法第 759 條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，該條文所稱處分，乃指法律上使其物權發生變動之物權處分行為，不包括事實上之處分行為。標示合併登記，係指相同所有權人之多宗土地合併為一宗之標示變更登記，與標示分割登記同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第 759 條規定所應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為。故如土地所有權人死亡，依民法第 1148 條規定，其繼承人自被繼承人死亡開始之時起，即得以權利人之名義，依土地登記規則第 27 條第 5 款規定，申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。

102/06/20 苗栗縣政府召開 102 年第 31 屆全國地政盃活動競賽第 1 次領隊會議，本會蘇理事長榮淇以及吳理事憲政代表出席參加。

102/06/21 教育部函送本會，有關「102 年度第 2 批學產不動產公開標租案」公告，該收益將做為獎助弱勢學生之用。

102/06/24 苗栗縣政府函送本會，有關「第 31 屆全國地政盃在苗栗活動競賽第 1 次領隊會議」會議紀錄（會議紀錄及相

關附件資料請至本活動網站下載）網址：<http://www.landoffice.key-wear.com/>。

102/06/26 內政部召開續商都市更新條例第 39 條合法建築物所有權之分配權益及第 3 條更新後領取權利金之登記作業執行疑義會議，本會由范理事之虹、劉理事春金代表出席參加。

102/06/26 新北市政府函知本會，有關與澎湖縣政府合作推辦「跨越海峽、地政好厝邊」便民服務計畫乙案，自 102 年 7 月 1 日起由新北市各地政事務所與澎湖縣地政事務所共同推展本業務，請妥為規劃相關措施並加強宣導，相關作業請依「新北市各地政事務所與澎湖縣澎湖地政事務所『跨越海峽、地政好厝邊』便民服務計畫」，相關說明略謂如下：

緣新北市政府自 102 年 1 月 2 日、102 年 3 月 1 日起，分與福建省金門縣政府、連江縣政府合作推辦「跨越海峽、地政好厝邊」便民服務計畫，辦理登記、複丈案件代收及送件人核對身分事宜，輔以郵遞方式，達到類似跨縣市送件之效果。基於前開便民服務計畫推行後，廣獲民眾熱烈迴響，迭有民眾建議服務範圍擴及澎湖縣轄區，經澎湖縣政府同意共同推辦本計畫，爰自 102 年 7 月 1 日起由新北市各地政事務所及澎湖縣澎湖地政事務所共同推展本業務，申請人可選擇新北市任一地政事務所或澎湖縣澎湖地政事務所，辦理澎湖縣或新北市登記、複丈案件代收及核對送件人身份服務。

102年6月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：102年7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 52 年	662.5	662	660.3	656.1	662	667.6	676	674.7	654.5	654.9	662.9	664.6
民國 53 年	663.8	662.9	665	669.4	666.8	672.4	677.3	670.3	660.8	650.7	652	660.8
民國 54 年	669.4	671.6	673.8	671.6	667.6	664.6	663.8	659.9	656.5	662	660.8	656.5
民國 55 年	658.2	667.6	668.5	664.2	662.9	647.4	646.6	649.9	636.6	632.3	641	645.8
民國 56 年	641	629.2	640.2	641.4	639	633.9	625.8	626.9	620.8	623.9	624.6	618.6
民國 57 年	615.6	620.5	618.2	593.2	589.8	579.5	570.2	555.7	564.3	560.6	571.5	583.5
民國 58 年	578.5	571.2	573.1	570.5	576.9	571.8	560.3	549.2	549.5	503.9	526.7	551.5
民國 59 年	557.8	548.6	545.4	542.5	545.4	549.5	540.8	525.3	512.2	520	526.4	531.6
民國 60 年	522.1	524.2	526.7	528	527.2	527.2	526.9	518.2	518.4	514.8	516.3	517.6
民國 61 年	525.3	514.3	515.3	514.8	512.5	507.2	502.7	485.6	487	506.7	513.2	504.4
民國 62 年	517.9	510.4	512.2	504.7	498.3	493	479.5	469.2	450.1	417.2	409	406.6
民國 63 年	370.4	321.6	317.2	319.4	322	323.1	318.9	315.4	305.5	306.1	301.8	303.5
民國 64 年	306.4	306	308.6	306.5	306.4	299.7	299.7	298.5	298.9	295.1	297.5	302.8
民國 65 年	297.7	296.6	294.3	293.6	295.1	296.3	295	292.9	293.2	294.8	295.4	292.2
民國 66 年	288.5	283.8	284.9	282.8	281.6	273	272.7	261.2	264.9	267.8	272.4	273.8
民國 67 年	269.1	267.1	266.8	262	262.1	262.4	263.1	258.4	254.5	252.3	253.2	254.3
民國 68 年	253.5	252.3	248.9	244.1	242	239.5	237.4	231.4	224.1	224.7	227.9	226
民國 69 年	217.2	213	211.8	210.7	206.8	201.4	200.1	195.6	188.3	185	184.8	185
民國 70 年	177	174	173.3	172.6	173.2	171.6	171	169.3	167.3	168.2	169.4	169.6
民國 71 年	168.5	169	168.6	168.2	167.2	166.8	166.9	162	163.5	164.8	166.2	165.6
民國 72 年	165.5	163.9	163.2	162.5	163.6	162.4	164.2	164.3	163.8	163.9	165.3	167.6
民國 73 年	167.4	165.8	165.3	165	163	163.2	163.6	163	162.5	163.1	164	164.8
民國 74 年	164.8	163.5	163.4	164.2	164.7	165	164.8	165.5	162.8	163	165.3	167
民國 75 年	165.5	165	165	164.6	164.4	164	164.4	163.5	159.5	159.8	162	162.8
民國 76 年	163.2	163.5	164.8	164.2	164.2	164.1	162.2	160.9	160.3	161.8	161.3	159.7

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 77 年	162.3	162.9	163.9	163.7	161.8	160.8	160.8	158.6	158.1	157	157.8	157.9
民國 78 年	157.9	156.6	156.2	154.8	153.7	154.1	154.8	153.5	149.6	148.2	152.1	153.1
民國 79 年	152.1	152.3	151.1	149.7	148.1	148.7	147.7	145.3	140.4	143.5	146.3	146.5
民國 80 年	144.8	144	144.7	143.8	143.3	142.9	142	141.6	141.4	140	139.6	141
民國 81 年	139.6	138.4	138.2	136	135.5	135.9	136.9	137.5	133.2	133.3	135.4	136.3
民國 82 年	134.7	134.3	133.8	132.3	132.8	130.2	132.5	133.1	132.2	131.7	131.4	130.3
民國 83 年	130.9	129.2	129.5	128.4	127.2	127.5	127.3	124.3	123.9	125.3	126.5	126.9
民國 84 年	124.3	124.9	124.7	122.9	123.1	121.8	122.5	122.2	121.5	121.8	121.3	121.4
民國 85 年	121.6	120.4	121.1	119.5	119.7	119	120.8	116.4	117	117.5	117.6	118.4
民國 86 年	119.2	118	119.8	119	118.8	116.9	116.9	117	116.3	117.9	118.2	118.1
民國 87 年	116.9	117.6	116.9	116.5	116.9	115.2	115.9	116.5	115.8	114.9	113.7	115.6
民國 88 年	116.4	115.2	117.4	116.6	116.3	116.2	116.9	115.2	115.1	114.4	114.8	115.5
民國 89 年	115.8	114.1	116.1	115.2	114.5	114.6	115.2	114.9	113.3	113.3	112.2	113.6
民國 90 年	113.2	115.3	115.6	114.7	114.7	114.8	115.1	114.4	113.9	112.2	113.5	115.5
民國 91 年	115.1	113.7	115.6	114.4	115	114.7	114.7	114.7	114.8	114.1	114.2	114.7
民國 92 年	113.9	115.5	115.8	114.6	114.6	115.3	115.8	115.4	115	114.2	114.7	114.7
民國 93 年	113.8	114.7	114.8	113.5	113.6	113.3	112.1	112.5	111.9	111.5	113	112.9
民國 94 年	113.3	112.5	112.2	111.7	111	110.7	109.4	108.6	108.5	108.5	110.2	110.5
民國 95 年	110.3	111.4	111.8	110.3	109.3	108.8	108.6	109.2	109.8	109.9	110	109.7
民國 96 年	110	109.5	110.8	109.6	109.3	108.7	108.9	107.5	106.5	104.3	104.9	106.2
民國 97 年	106.8	105.5	106.6	105.5	105.4	103.5	102.9	102.7	103.3	101.9	102.9	104.9
民國 98 年	105.3	106.9	106.8	106	105.5	105.6	105.4	103.5	104.2	103.8	104.6	105.1
民國 99 年	105	104.4	105.4	104.6	104.7	104.4	104	104	103.9	103.2	103	103.8
民國 100 年	103.8	103.1	104	103.2	103	102.4	102.7	102.6	102.5	102	102	101.8
民國 101 年	101.5	102.8	102.7	101.7	101.2	100.6	100.2	99.2	99.6	99.6	100.4	100.2
民國 102 年	100.3	99.9	101.3	100.7	100.5	100						

地 政 法 令 彙 刊  
稅 務

第 145 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 102 年 7 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 / 蘇榮淇 名譽理事長 / 王國雄  
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根 王進祥  
副理事長 / 王又興 陳安正 呂政源  
常務理事 / 施景鈺 陳金村 張義權 王文讀 周國珍 姚明宜  
魏東甫  
理 事 / 葉裕州 黃惠卿 黃水南 曾明清 丁美雲 范之虹  
李嘉贏 劉義豐 葉錫卿 吳金典 曾玉麟 李忠憲  
吳憲政 歐陽玉光 劉春金 潘惠燦 辛秋水 陳樹泉  
蔡明輝 陳俊宏 鄭茂青 張美利 邱辰勇 張榮堂  
監事會召集人 / 李孟奎 常務監事 / 賴美雲 陳明泉  
監 事 / 吳秋津 黃立宇 蔡金川 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪  
黃俊榮 吳國慶  
秘書長 / 高欽明  
副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)阮森圳 (南區)梁瀨如  
幹 事 / 杜嬋珊 林香君  
地政研究委員會主任委員 / 陳文旺  
財稅研究委員會主任委員 / 賴秋霖  
編輯出版委員會主任委員 / 施景鈺  
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  
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 / 李嘉贏 基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 何俊寬  
新竹縣公會 / 鍾少賢 台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀨如  
雲林縣公會 / 林志星 桃園縣公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 鄭東榮  
南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 潘慧娥 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 / 林延臺 高雄市大高雄公會 / 林漢武  
台南市南瀛公會 / 黃俊榮  
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