

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 104 年 6 月 20 日出版

第 168 期

- ◎修正「國有耕地放租作業注意事項」
- ◎訂定「納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法」
- ◎被繼承人遺有不同縣（市）辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處疑義
- ◎房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，勝訴之當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅

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（第一六八期一〇四、六、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

- 104/05/07 修正「國有耕地放租作業注意事項」…… 1
- 104/05/13 修正「內政部國土測繪中心對民間團體
補（捐）助作業要點」……38
- 104/05/20 修正「姓名條例」……41
- 104/05/26 訂定「納稅義務人申請延期或分期繳納
稅捐辦法」……44

二、地政法令

- 104/05/05 被繼承人遺有不同縣（市）辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處疑義……47
- 104/05/07 有關山坡地保育利用條例第 37 條規定

之「地上權」，可否擴張解釋除民法第 832 條「普通地上權」外，尚包含民法第 850 條之 1「農育權」疑義……49

- 104/05/14 修正「地籍總歸戶資料申請書」，並自即日起實施……51

三、稅務法令

- 104/05/22 核釋「契稅條例」第 16 條規定，房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，勝訴之當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅……51

四、其他法令

- 104/05/05 有關金融機構申撥購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息之申請核撥清單明細表案……52
- 104/05/05 關於地主與建商合建之預售屋買賣，「交屋保留款」仍應受預售屋買賣定型化契

約應記載及不得記載事項之規範……………	52
104/05/19 關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有 部分內之中間樓層樓地板構造是否屬共 用部分不得約定專用之範圍……………	53
104/05/25 關於貴府市民陳情 103 年度住宅補貼之 租金補貼核定戶租約到期逾 2 個月未補 正且適逢農曆過年，可否順延其租約補 正期疑義……………	54

五、判解新訊

103/12/30 稅捐核課處分作成時倘未進行相當之實 地查核，嗣得認有其他稅捐債務尚未核 定，核課期間內得就該部分另行課徵……………	55
103/12/30 信託人藉單一信託契約形式，將贈與股 利之行為隱藏於信託孳息他益應稅行為 下以規避稅捐，該部分仍應實質核課……………	56
104/01/07 土地部分所有權經債權人向法院聲請並	

准予假扣押，其塗銷登記已屬給付不能 ，自無從塗銷而回復所有權登記……………	57
104/01/22 非合法建築之建築改良物因拆遷所應發 給拆遷救濟金及自動拆遷獎勵金，應以 出資興建之原始建築人為對象……………	57
104/01/23 自書遺囑未依法定方式所為增刪塗改， 在不足以造成遺囑文義之變更，或造成 無法辨識遺囑內容時應視為無變更，而 保持效力……………	58
104/01/25 都市計畫發布實施前之舊有房屋申請認 定為合法建築物，倘未能出具土地權利 證明文件，主管機關自無從判斷之……………	59

六、會務動態

本會 104 年 5 月份重要會務動態……………	59
--------------------------	----

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (104.5.) ……………	67
-----------------------------	----

中央法規

※修正「國有耕地放租作業注意事項」

財政部國有財產署民國 104 年 5 月 7 日台財產署管字第 10440006710 號令
國有耕地放租作業注意事項修正規定

壹、總則

一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）所屬分署（以下簡稱放租機關）辦理國有耕地放租作業，應依國有耕地放租實施辦法（以下簡稱本辦法）及本注意事項辦理。

二、本注意事項規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：

- （一）自然人：身分證影本或戶口名簿影本。
- （二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格及身分證明文件影本。
- （三）合作農場：合作農場設立登記證明影本，與其代表人資格及身分證明文件影本。

申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。

三、本注意事項規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符如有不實願負法律責任」並認章。

本注意事項規定應檢附之切結書、說明書及協議書等，應由立書人蓋原租約章或蓋印鑑章及附印鑑證明。但切結書由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名或蓋章，切結書加註「立書人親自到場簽章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及放租機關核對人員於加註處簽名或蓋章者，得免蓋

原租約章或蓋印鑑章及附印鑑證明。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意放租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

四、本注意事項規定申租人應檢附原租約申請者，如申租人遺失原租約，得由申租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。本注意事項規定申租國有耕地須附之土地登記謄本、地籍圖謄本及戶籍證明文件影本，由放租機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

五、本注意事項所稱之耕作，包含農作、畜牧。

六、本注意事項規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

貳、放租作業方式及程序

七、放租作業方式分為批次及個案作業，程序如下：

（一）批次作業：

- 1、列印未放（出）租國有耕地清冊。
- 2、查對是否為國有耕地。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條第一項規定不予放租耕地者。
- 4、勘查現況。
- 5、造具國有耕地放租公告清冊。
- 6、公告，並徵詢異議。
- 7、受理申請。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

（二）個案作業：

- 1、受理民眾申請放租。

- 2、查對是否為國有耕地。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條第一項規定不予放租耕地者。
- 4、勘查現況。
- 5、造具國有耕地放租公告清冊。
- 6、公告，並徵詢異議。
- 7、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

前項第二款第七目「曾提出申請者」，係指公告放租前已提出申請尚未結案者，免再申請。原申請案件倘因不符規定等原因，業經放租機關審核退回或註銷者，應重新申請。

參、查對得予放租之耕地

八、國有耕地放租前，應依下列方式查對有無本辦法第三條第一項規定不予放租之情形：

- (一) 原住民保留地：依土地登記謄本或國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）資料辦理。
- (二) 位於特定水土保持區：依國有土地地理資訊系統（以下簡稱地理資訊系統）之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。
- (三) 位於水庫蓄水範圍：位於經濟部水利署所列查詢區域者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及相關地理位置圖（標示放租土地位置，比例尺五千分之一），函請經濟部水利署於一個月內查復是否位於該範圍。

- (四) 位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區：位於該劃定範圍所列行政轄區（鄉鎮、村里）者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本、地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資及比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）環保主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。
- (五) 保安林地：位於保安林所在行政轄區者，檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本，函請土地所在地之林區管理處於一個月內查復是否為保安林。
- (六) 超限利用之山坡地：依產籍加註超限利用列管資料，調閱相關文號確認。產籍未加註超限利用列管資料，屬水土保持法第三條規定之山坡地者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無山坡地超限利用情形。
- (七) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區：位於有自然保護區之行政轄區者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及擬辦公告放租土地位置套繪比例尺五千分之一像片基本圖或比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請內政部營建署（或該署指定之機關）於一個月內查復是否位於該範圍。
- (八) 有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地：依產籍加註資料，調閱相關文號確認。
- (九) 其他依法令規定不得放租之土地：
 - 1、河川區域內土地：
 - (1) 中央管轄河川區域：位於中央管轄河川之河

川區域所在行政轄區者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請經濟部水利署或所屬河川局於一個月內查復有無位於該範圍。

(2) 縣市管轄河川區域：

A、產籍有加註河川區域者，調閱相關文號確認。

B、產籍未加註河川區域者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無位於該範圍。

2、依行政院、財政部核示不予放租、停止放租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞之土地：依行政院、財政部或相關目的事業主管機關提供資料辦理。

3、前二目以外之土地：依產籍加註之目的事業主管機關提供資料辦理。

前項擬辦公告放租土地位於行政院核定以國土保育為先之區域重建綱要計畫（以下簡稱重建綱要計畫）重建規劃分區範圍內屬第一類、第二 A 類策略分區及依法劃定公告之特定區域者，應依重建綱要計畫等規定辦理不予放租情形之查對事宜。

前二項不予放租情形之查對項目於主管機關查復後，放租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。日後受理其他相同標的之申租案件，仍應重新辦理查註。

九、依前點第一項送請各目的事業主管機關查復，如逾期未查復、查復不明或未具體表示意見，經再次函詢目的事業主管機

關，仍未獲具體答復者，放租機關得逕行核辦放租。

依前點第二項送請各目的事業主管機關查復，經各目的事業主管機關查復尚在檢討劃設中、已劃設完成、逾期未查復或查復不明者，放租機關應註銷申租案件。

放租後，經目的事業主管機關查明屬依法令禁止作農作、畜牧使用或不得放租者，放租機關應依租約約定終止租約，收回土地。但依本辦法第三條第二項出租（含續約）者，以該目的事業主管機關通知應收回之情形為限。

肆、勘查及共有土地之處理

十、放租機關查對結果，屬得予放租之耕地者，應辦理勘查，確認擬放租耕地現場使用情形，並於異動產籍後，辦理公告放租事宜。

申租人依本辦法第六條第一項第二款或第三款規定申請放租時，應一併勘查該毗鄰耕地是否確為申租人實際耕作使用，註記於勘查表。

十一、放租之面積，如為一筆土地之部分者，於地籍分割前得以約計面積放租，並於租約內附使用現況略圖標明放租範圍。

十二、國私共有耕地，於共有物分割前，經共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就國有分管範圍辦理放租，並於租約內約明，租賃標的係共有耕地，如將來分割結果放租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約。

十三、國有與地方共有土地之國有持分，經審查符合放租規定者，於未經共有物分割或協議分管前，放租機關得委託地方持分之管理機關或受託併同地方持分一併辦理放租。經協議分管者，放租機關得就國有分管範圍辦理放租。

伍、公告放租及徵詢異議

十四、放租公告，應張貼於放租機關門首、網站及放租土地所在地鄉（鎮、市、區）公所之公告欄，及送土地所在地村（里）長辦公處周知，其內容應載明下列事項：

- （一）法令依據。
- （二）國有耕地標示及面積。
- （三）放租之對象及順序。
- （四）受理申請之期間及地點。
- （五）受理申請之方式及應檢附文件。
- （六）如對放租標的物有主張權利或異議者，應於公告受理申請之期間內檢具有關權利憑證或書面理由，送放租機關，逾期不予受理。
- （七）其他。

放租公告期間為三十日，公告始日不計入，自次日起算三十日。

放租機關應於放租土地現場豎立告示牌，載明放租公告張貼處所，並拍攝含告示牌之遠、近清晰照片併案存檔。

十五、放租機關辦理批次作業公告放租，受理申請期間為公告之次日起至公告期滿後三十日止（即自公告之次日起算六十日）；個案作業公告放租，受理申請期間為公告之次日起至公告期滿後十五日止（即自公告之次日起算四十五日）。

陸、受理申請

十六、公告受理申請期間有本辦法第六條第二項規定須辦理抽籤決定放租對象時，應以雙掛號郵件通知各申租人準時到場參加抽籤，通知書內並應註明「逾時不到場，即視為放棄申請承租，不得異議」。

十七、依本辦法第六條第一項申請承租國有耕地者，應填具申請書，檢附身分證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本及每

戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書，申租耕地位於山坡地者，應另檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書，並按不同放租對象分別檢附下列文件：

（一）民國八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人：

- 1、申租人為申租耕地現耕者之切結書。
- 2、民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受耕作之下列證明文件之一：

（1）國有耕地所在地農、漁會、鄉（鎮、市、區）公所或其他政府機關出具之證明。

（2）民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且於同日前曾為該國有耕地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人或承租人出具之證明書，並檢附下列證明人資格證明文件：

A、證明人為村（里）長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村（里）長證明文件影本。

B、證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。

C、證明人為毗鄰土地承租人者，為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向放租機關租用者，得免檢附租約影本。

3、申租人係繼受耕作之現耕人者，另應檢附下列文件之一：

- (1) 第四十二點或第四十四點規定之繼受證明文件。
- (2) 法院判決確定或其他政府機關出具之權利移轉證明文件。
- (3) 經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之權利移轉相關證明文件。
- (4) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並蓋用印鑑章及附印鑑證明之文件。
- (5) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意放租機關撤銷租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」之切結書。

4、國有耕地為共同使用，部分共同使用人依協議分戶範圍申租者，應檢附蓋有印鑑章之全體共同使用人協議書（含協議分戶範圍圖）及印鑑證明。申租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。

(二) 實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：

- 1、申租人為申租耕地毗鄰耕地實際耕作所有權人之切結書。
- 2、毗鄰耕地之土地所有權狀影本或土地登記謄本。
- 3、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(三) 實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：

1、申租人為申租耕地毗鄰耕地實際耕作承租人之切結書。

2、毗鄰耕地之租賃契約書影本。但毗鄰耕地係向放租機關租用者，得免予檢附。

3、毗鄰耕地之土地登記謄本。

4、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(四) 農業學校畢業青年：公立或主管教育行政機關立案或認可之國內外中等以上學校農業有關係科畢業之證明文件影本。

(五) 家庭農場從事農業青年：

1、申租人實際從事家庭農場農業經營之切結書。

2、證明與農場所有或經營者同一戶籍之全戶戶籍證明文件影本。

3、家庭農場土地所有權或其他使用權利證明文件影本。

(六) 最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者：行政院農業委員會及其所屬機關、各直轄市、縣（市）政府自行辦理或委託辦理與農作、畜牧具相關性之訓練課程紙本結業證書影本。

(七) 合作農場：合作農場設立登記證明影本。

前項第四款、第五款所稱「青年」係指十八歲以上四十五歲以下者。

第一項第六款所稱「最近五年內」係指申請承租之日起往前五年內，課程訓練時數並得累計。

第一項所稱之毗鄰，係指與申租範圍緊接相鄰，非以地籍圖經界線為審認依據。

十八、前點第一項第一款第二目之（2）證明書應載明下列事項

，經放租機關張貼放租機關公告欄公告三十日，並分別函請土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）長辦公處代為張貼，無人異議後，再據以採認：

- （一）被證明人。
- （二）申請承租之耕地標示（含縣市、鄉鎮市區及地段、地號）、坐落之村里。
- （三）被證明人實際使用申請承租耕地之時間、使用類別。
- （四）證明人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分（如○○村《里》長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人）。
- （五）出具證明書日期。

前項證明書有人異議時，應請異議人檢具相關證明文件，由放租機關洽證明人澄清，經證明人證明其證明內容確屬無誤，或異議人無法檢具足資證明之文件，即據以採認該證明書。

第一項證明書辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告，身分證統一編號隱碼欄位為後四碼，並依第十四點第二項規定辦理。

十九、依本辦法第三條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、畜牧使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）申請承租國有耕地者，應填具申請書，並檢附下列文件：

- （一）原租約（如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回放租機關者，免予檢附）。
- （二）身分證明文件。
- （三）申租人確係自任耕作切結書。

（四）申租耕地自原租約終止、無效或消滅之日起至申租時確無轉讓、轉租或提供第三人使用情事之切結書。

（五）申租耕地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限之切結書。

（六）每戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限之切結書。

（七）以原承租人之繼承人身分申租者，應附第四十四點規定之繼承證明文件。

前項申租案件，放租機關查對為國有耕地，免依本辦法第三條第一項與第八條規定辦理查註及公告，經勘查仍作農作、畜牧使用，審核符合規定者，訂定下列耕地租約：

- （一）原以公告放租程序辦理放租者：訂定國有耕地放租租賃契約。
- （二）原以耕地出租者：訂定不適用耕地三七五減租條例之國有耕地租賃契約。

第一項所稱「曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、畜牧使用者」，指與放租機關間曾訂有定期或存在不定期之國有耕地租約或國有耕地放租租約，嗣租約終止、無效或消滅後，原承租範圍中仍為原承租人或其繼承人作農作、畜牧使用之範圍，包括在原承租範圍內變更作非約定用途使用，申租時已恢復作原約定用途使用之範圍，並得為一筆土地之部分、全筆或多筆。倘屬擴占原承租範圍以外之土地，或於原租約終止、無效或消滅時，業經原承租人或其繼承人會同放租機關完成點交程序，返還租賃耕地予放租機關者，不包括在內。

第一項最近一次租約之原承租人為共同承租且未辦理協議分戶者，部分原共同承租人依本辦法第三條第二項規定申

請承租，須就申租範圍與其他未申請承租或不符合承租規定者先辦理協議分戶，再按其分戶範圍申請承租。

二十、申租國有耕地，申租人應承諾下列事項：

- (一) 申租僅具有要約效力，絕不據此認為受理機關已為承諾之表示。
- (二) 申租耕地如有應繳之歷年使用補償金，申租人願照規定繳納，絕無異議。
- (三) 附繳證件或切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意放租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。
- (四) 放租機關按申請書所載住址為通知，無法送達時，申請案件任由放租機關註銷。
- (五) 同意放租機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申租人及受任人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。
- (六) 其他應承諾事項。

二十一、放租機關受理申租案件時，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對證件齊備後，編號登記及製發收據，並於收據上註明：「本收據不得移作權利憑證或抵押之用」。

柒、審查

二十二、申租人依本辦法第六條第一項第一款規定申租者：

- (一) 申租人為自然人：申租人於民國八十二年七月二十一日前，應滿十六歲。如屬繼受取得，申租人應檢附第十七點第一項第一款第三目規定之繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲與申租人於申請時已

滿十六歲之相關證明文件。

- (二) 申租人為農業企業法人或合作農場：申租人應於民國八十二年七月二十一日前已設立或成立。但屬繼受取得者，不在此限。

申租人如為自然人，於依本辦法第三條第二項及第六條第一項第二款、第三款規定申租時應滿十六歲。

二十三、申租人以國有耕地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

- (一) 行為能力之審查：依政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

(二) 資格之審查：

- 1、土地所在地村（里）長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村（里）長，依任職村（里）長之證明文件審查。
- 2、毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本審查。
- 3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

二十四、申租人依本辦法第六條第一項第四款規定申租，其實際從事家庭農場農業經營之認定，由放租機關邀集地方農業主管機關現場會勘，依個案事實狀況據以認定其使用情形確符合「利用自然資源、農用資材及科技」、「從

事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒」及「從事該等事業經營」三項要件。

二十五、國有耕地放租目的係供農作、畜牧使用，放租機關辦理放租時，倘經查地上使用情形（含設施種類、項目、細目、面積、高度等）不符合國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定，應不予辦理耕地放租。

二十六、放租機關依據產籍資料、勘查表及申租人所附文件審查申租案件，並依下列規定辦理：

- （一）申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補正。
- （二）有第二十七點規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書所附證件。
- （三）審查結果符合放租規定者，簽注意見於簽核表，並依第三十七點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

二十七、申租案件有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：

- （一）依前點規定通知限期補正，屆期未補正，或未照補正事項完成補正。
- （二）不屬放租機關管理之耕地。
- （三）依法令規定不得放租之耕地。
- （四）有使用或產權糾紛尚未確定。
- （五）有預定用途、使用計畫或其他處理方式。
- （六）使用補償金逾期未繳清或未經放租機關同意分期繳付。
- （七）不符法令規定之放租要件。
- （八）申請書或所附文件記載內容與事實不符。

二十八、申租國有耕地，有下列情形之一者，認屬有預定用途、使用計畫或其他處理方式，申租案件依前點第三款或第五款規定註銷：

- （一）行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。
- （二）政府機關有保留公用需要。
- （三）政府機關申請撥用。
- （四）放租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫或其他處理方式，並經權責機關核定。

二十九、申租國有耕地之產籍有申撥註記或申請增劃編為原住民保留地註記者，處理方式如下：

- （一）有申撥註記，未完成核撥者：放租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本署函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，依第二十七點第三款或第五款規定註銷申租案件。
- （二）有申請增劃編為原住民保留地註記者：除基於租賃關係之申請案件外，不予受理，俟本署表示不同意提供增劃編意見予原住民族委員會後，始受理續處。

三十、申租國有耕地遇有需地機關請求保留公用者，依下列方式處理：

- （一）需地機關尚未確定計畫範圍或撥用時間者，續予核辦申租案件。但屬第八點依法令規定不得放租者，申租案件依第二十七點第三款規定註銷。
- （二）需地機關已確定計畫範圍及撥用時間者，申租案件依第二十七點第三款或第五款規定註銷。

三十一、申租國有耕地案件，於放租機關通知申租人繳清歷年使用補償金及訂約前，有依國有財產法第五十條至第五十

二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件及屬抵繳稅款之耕地有申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

前項先審辦之申購案件，於申購人繳價完畢，依第二十七點第三款或第五款規定註銷申租案件，及將註銷理由函復申租人。

三十二、國有耕地放租之期限為十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 申租時已實際使用該耕地者，起租日期為受理申租案件之次月一日。
- (二) 申租時無使用該耕地之事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期屆滿日，由放租機關自行訂定之。

捌、通知繳交歷年使用補償金及訂約

三十三、辦理申租案件，查有申租人無權使用之情形時，按下列方式追收歷年使用補償金：

- (一) 自放租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限，並得准予分期繳交；期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除。但原經承租人附繳虛偽不實證件，以詐欺不法手段取得租賃權，經撤銷租賃關係者，符合放租規定申租人檢證申租，仍應繳納歷年使用補償金，期間內原承租人已繳納之使用補償金及租金，不予扣除。
- (二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有耕地之起始日。因無人承認繼承收歸國有、抵繳稅款、依地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之耕地，由本署取得國有耕地管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

- (一) 因無人承認繼承收歸國有者：
 - 1、法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。
 - 2、非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。
- (二) 因抵繳稅款者：為完成國有登記之日。
- (三) 依地籍清理條例囑託登記為國有者：為完成國有登記之日。
- (四) 因國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定者：為完成國有登記之日。

三十四、他機關經管期間提供他人使用之國有公用財產，於變更為非公用財產現狀移交本署接管，由現耕人申請耕地放租時，按下列方式追溯收取使用補償金至無權使用日之次月止，最長以五年為限。其無權使用日之認定如下：

- (一) 申租人為原管機關同意現耕人者：該原管機關同意使用末日。
- (二) 申租人為原管機關之委託代管機關同意現耕人者：該委託代管機關同意使用末日。
- (三) 申租人非原管機關同意現耕人，係繼受原同意使用之現耕人者：繼受日或實際使用起始日；其繼受日或實際使用起始日在原管機關同意使用末日之後者，為原管機關同意使用末日。

三十五、原河川公地經劃出河川區域外，原許可使用範圍使用人申租時，按下列方式追收使用補償金：

(一) 申租人依許可作合法使用者：其應追溯收取使用補償金之期間，以五年為原則，該五年應扣除原管機關許可使用之期間。

(二) 申租人違反許可項目使用者：應向申租人追收五年使用補償金，惟該期間內已繳納之河川公地使用費總額，應予扣除。

三十六、申租國有耕地應繳之使用補償金計收基準，按第六十一點規定計收。但屬經法院判決確定使用補償金計收基準者，按法院判決確定之基準計收。

使用補償金及其遲延利息超過五年部分，屬已判決確定、取得支付命令確定證明書、債權憑證或其他與確定判決有同一效力之執行名義者，仍應予追收，不受最長五年之限制。

三十七、申租案件經審查符合放租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於放租機關通知或同意展延（以一次為限）之期限內辦理者，上述通知即失效，申租案件依第二十七點第一款或第六款規定註銷。

前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由放租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

三十八、申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或已繳清申租期間租金及經放租機關同意辦理使用補償金分期付款者，放租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

耕地租約應約定：

(一) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃耕地，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、採取土石。
- 4、破壞水土保持。
- 5、造成土壤及地下水污染。
- 6、其他減損租賃耕地價值或效能之行爲。

(二) 遇有前款情形，經放租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，放租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

(三) 承租人因使用或管理租賃耕地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致放租機關賠償時，承租人應賠償放租機關。

(四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處放租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

(五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：

- 1、租賃耕地於放租時為閒置土地者，應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予放租機關。如因未採取前述管理措施，致放租機關須依土壤及地下水

污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，放租機關得終止租約。

- 2、租賃耕地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃耕地受管制之日起每年主動自費辦理租賃耕地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送放租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於放租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- 3、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致放租機關受損害，承租人應賠償放租機關所受之一切損害。

放租機關為個別租約管理需要，得將申租人承諾、切結事項或其他應遵循事項納入租約約定。

玖、換約

三十九、接管他機關移交、抵繳稅款、依地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，放租機關應於接管後，通知承租人限期檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。但接管時所餘租期未滿三個月者，不在此限，並得比照第四十九點規定辦理。

放租機關依前項辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不合處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約

或依原租約約定修正本署租約約定。

四十、國有耕地已形成不定期租賃關係者，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約依該條例及本辦法規定辦理外，放租機關應以書面通知承租人或其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。逾期未辦者，放租機關得終止租約。前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

- （一）身分證明文件。
- （二）最近五年繳租證明。但放租機關已有繳租資料者，免予檢附。
- （三）由繼承人申請者，另檢附第四十四點規定繼承換約應備之文件。
- （四）除符合本辦法第七條第二項規定外，應附承租人每戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書；承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

申租案件經放租機關審查無誤後，簽注意見於簽核表，並通知承租人繳清申請當月底前五年欠繳之租金後訂定租約，該租約以申請訂定書面契約之次月一日為租期起日。

四十一、適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）並檢附下列文件：

- （一）原租約。

- (二) 新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。
- (三) 新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同耕作之切結書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合放租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項之新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請承租人名義變更換約者，得由部分新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體新承租人名義申請換約：

- (一) 代表承租人確為現使用人，且對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- (二) 租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

四十二、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，屬放租機關依本辦法第八條規定辦理放租，或曾辦理放租嗣依本辦法第三條第二項規定重新辦理出租，租賃關係存續中且仍依約定用途使用者，承租人於徵得放租機關同意後，得由其配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹或祖父母換約承租，並應於訂立承租人名義變更契約書之日起一個月內會同填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）及檢附下列文件申請承租人名義變更換約：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人之配偶、直系血親卑親屬、

父母、兄弟姊妹或祖父母之戶籍證明文件影本。

- (三) 經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之承租人名義變更契約書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。
- (五) 除符合本辦法第七條第二項規定外，應附新承租人每戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書；承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項以外不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續中且仍依約定用途使用者，承租人於徵得放租機關同意後，得由第三人換約承租，並應於訂立承租人名義變更契約書之日起一個月內會同填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）及檢附下列文件申請承租人名義變更換約：

- (一) 原承租人及新承租人身分證明文件影本。
- (二) 前項第一款及第三款至第五款規定之文件。

前二項新承租人如為自然人，於申請換約時應滿十六歲。

第一項及第二項變更承租人名義，未經徵得放租機關同意者，由放租機關通知承租人於一個月內，繳納訂立承租人名義變更契約書當月租金額二倍違約金並會同新承租人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人逾第一項、第二項所定期限申請承租人名義變更換約者，由放租機關通知承租人於一個月內，繳納逾期違約金並會同新承租人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收變更承租

人名義當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第一項、第二項之新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請承租人名義變更換約續租者，依前點第三項規定辦理。

四十三、承租人將耕地全部或一部轉租他人使用時，其租約適用耕地三七五減租條例者，原訂租約無效；不適用耕地三七五減租條例者，放租機關得終止租約收回耕地，承租人不得請求補償。

四十四、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

- (一) 原租約。
- (二) 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。
- (三) 繼承人現在之戶籍證明文件影本。
- (四) 繼承系統表。
- (五) 繼承人有拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。
- (六) 繼承人現在自任耕作之切結書。
- (七) 除符合本辦法第七條第二項規定外，應附繼承人每戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書；承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- (八) 分割遺產者，須附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人於申請換約時應滿十六歲。

第一項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同依第一項規定申請繼承換約者，得由部分繼承人為代表，依第四十一點第三項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

四十五、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人未依前點規定期限申請繼承換約者，由放租機關通知繼承人於一個月內，繳納逾期違約金並會同辦理繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收繼承事實發生當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

四十六、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，承租人或繼承人未依第四十二點及第四十四點規定辦理承租人名義變更換約或繼承換約，經放租機關終止租約者，於租賃耕地未收回前，新申租人如為原承租人或其受贈人、繼承人或二親等內親屬之買受人，向新申租人追收逾期違約金；新申租人非屬上述身分，應向原承租人追收之。

四十七、租期屆滿時，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，放租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃耕地並停止使用，且不得向放租機關要求任何補償。

承租人於租期屆滿有意續租時，除依本辦法規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向放租機關申請續租換約；必要時，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承

租人辦理續租換約。

四十八、承租人依前點規定申請續租換約時，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約或法令另有規定外，應備具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 原租約（驗畢後得發還）。
- (二) 身分證明文件。
- (三) 承租人確係自任耕作之切結書。
- (四) 除符合本辦法第七條第二項規定外，應附每戶承租面積未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書；承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

承租人為二人以上共同承租，因故無法全體會同依前項規定申請續租換約者，得由部分承租人為代表，依第四十一點第三項規定辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

放租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

四十九、接管他機關移交、抵繳稅款、依地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約另依該條例規定辦理外，如原租約無反對續租換約之約定，且出租耕地無第二十八點各款規定情形之一者，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期檢附前點規定之證明文件申請續租換約，並依第三十九點第二項規定換訂本署租約。

五十、放租機關受理承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽注意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第三十二點規定辦理。

第一項換約案，除續租換約案件得免辦勘查外，其餘換約案件均應辦理勘查。

拾、租約管理

五十一、承租人對租賃耕地使用限制如下：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 應自任耕作，並為種植農作物（或畜牧）之用，且不得擅自將租賃耕地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- (三) 申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧）設施，或申請部分耕地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧）設施之處理，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。
- (四) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (五) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向放租機關要求任何補償。

五十二、租賃關係存續期間，承租人使用租賃耕地需鑑界時，應向放租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機

關繳費申請鑑界。

五十三、租賃耕地，因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，放租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

五十四、租賃關係存續期間，承租人對租賃耕地全部或一部不繼續使用，應申請終止租約，並繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，且不得向放租機關要求任何補償。

五十五、租賃耕地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，放租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

五十六、適用耕地三七五減租條例之耕地租約在租佃期限未屆滿前，有下列情形之一者，由放租機關終止租約：

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權時。
- (三) 地租積欠達二年之總額時。
- (四) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一時，放租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達二年之總額時。

(五) 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。

(六) 非因不可抗力繼續一年以上不為農作（或畜牧）時。

(七) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作（或畜牧）使用或不得放租者。

(八) 承租人違背租約約定時。

(九) 承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。

(十) 經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。

(十一) 因土地重劃不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。

(十二) 承租人興建之農作（或畜牧）設施，未經主管機關核准興建或容許使用，且未於限期內回復原約定用途之使用者。

(十三) 承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

(十四) 其他依本注意事項規定或租約約定得終止租約時。

(十五) 依其他法令規定得終止租約時。

共有耕地之國有持分為共同出租者，其租約之終止，應徵得其他共同出租人同意後為之。

依第一項及第二項規定終止租約者，除另有規定外，承租人不得向放租機關要求任何補償。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，並不得向放租機關要求任何補償。

地上有農作物等出產物者，除承租人拋棄外，放租機關

應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回耕地。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃耕地。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。

第一項、第二項承租人放棄耕作（承租）權之意思表示，應向放租機關為之。

五十七、位屬山坡地範圍內、地下水管制區或自來水水源水質水量保護區之國有耕地，放租、出租或換約時於租約約定，有下列情形之一者，得終止租約：

（一）超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範。

（二）承租人無力自任農作（或畜牧）或因遷徙、轉業不能繼續承租。

（三）承租人於承租土地違法開鑿水井取水或有其他違反水利法相關規定之行爲。

（四）承租人使用土地違反自來水法、飲用水管理條例等相關規定管制。

五十八、承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

（一）承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租耕地之相關資料及補發原因。

（二）放租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發

」等字樣。

五十九、同一承租人有二戶以上類別及性質相同租約者，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約外，得合併為一戶租約。

前項所稱類別係指租約類別及租約財產別；性質相同係指該等租約適用放（出）租法源及適用法律規定均相同者。

六十、共同承租人得按其協議分戶範圍辦理分戶換約。但屬適用耕地三七五減租條例之耕地租約須符合下列情形之一：

（一）一人承租一筆或多筆土地：承租人為最初訂約時以家長身分代表全家訂約，而將租賃耕地一部或全部辦理分戶換約予最初訂約時同戶籍原共同耕作之現耕直系血親卑親屬或家屬者。

（二）數人共同承租一筆或數筆土地：共同承租人就其實際分耕位置協議分管，經徵得放租機關同意者。

依前項規定申請協議分戶換約者，依第十七點第一項第一款第四目規定方式辦理。

拾壹、租金

六十一、國有耕地年租金，為當地地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。前項租金據以折收代金之正產物單價、收穫總量，按下列基準計算：

（一）土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，田地目以稻穀之價格；旱地目以甘藷之價格計租。其收穫總量，有等則者，依當地地方政府評定之同一等則為準；無等則者，以該地目中間等則計算。

(二) 土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前款旱地目無等則者之計租方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計租。承租人申請按田地目計租者，得以稻穀價格計租，但不得低於按旱地目中間等則計租之總額。

(三) 前二款按田或旱地目中間等則計算之情形，倘經承租人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計租基準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即其收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，參照鄰近地區有等則之基準辦理，以較高之等則計算。

前項所稱中間等則，指以當地地方政府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則，無法除盡時，四捨五入取至整數。

接管他機關移交、抵繳稅款、依地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

(一) 經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。

(二) 前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘改按第一項租金基準計收。

第一項租金於每年第二期稻穀收穫時一次繳納，其繳納日期由放租機關按實際情形決定。

六十二、租金如有調整，應通知承租人按調整後基準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

(一) 公告：由本署於本署網站或報紙公告。

(二) 通知：由放租機關以書面通知承租人。

(三) 通知及公告內容應敘明：

1、調整租金之法令依據。

2、新調整租金之開始日期。

3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

六十三、租賃耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收，放租機關辦理減免租金之計收基準及實施方式如下：

(一) 適用耕地三七五減租條例之耕地租約，依該條例第十一條規定辦理。

(二) 不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，比照該條例第十一條規定辦理。

六十四、承租人應於放租機關通知所訂繳租期限內向放租機關繳納地租。逾期補繳時，放租機關應按應繳當期之公告單價計算，並依下列基準加收違約金：

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。

(二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

(四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

六十五、放租機關應按承租戶及其租約類別，建立應收租金資料，並視實際情況依下列收租方式辦理：

(一) 臨櫃繳納：承租人到放租機關繳納。

(二) 郵政劃撥：由放租機關於當地中華郵政股份有限公司所屬郵局（以下簡稱郵政公司）設立帳戶，由承租人劃撥繳納。

(三) 轉帳代繳：由承租人或第三人授權於本署指定之

金融機構帳戶自動扣繳。

(四) 委託金融機構或普遍設立連鎖營業場所代收。

放租機關必要時，得派員向承租人收取租金。

六十六、收租單位收取租金時，應開立自行收納款項統一收據聯單（以下簡稱聯單），第一聯為收據聯、第二聯為報核聯、第三聯為存根聯，並依下列規定辦理：

(一) 臨櫃繳納者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用時由收租單位依據租金資料填製及蓋章後，抽存第三聯，其餘二聯交由繳款人持向出納人員繳交，出納人員收款後，加蓋收款單位印戳，及經收入印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，第二聯附報表處理。

(二) 郵政劃撥者，收租單位於收到郵政公司日結單及劃撥通知單後，應按戶登帳，並填製聯單及郵政劃撥繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(三) 委託金融機構辦理租金自動扣款者，於收到代扣款資料後，應按戶登帳，並填製聯單及繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(四) 委託金融機構或普遍設立連鎖營業場所代收者，其辦理方式另行訂定。

放租機關派員向承租人收取租金者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用前由收租單位根據租金資料填製聯單，交由收租人員持赴現地向承租人收取租金，收租人員收款後，加蓋收款單位印戳及收租人員印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，其餘二聯攜回，連同所收租金辦理解繳作業。

租金係以支票繳交者，應以國內金融機構之即期支票為之，並於聯單上加蓋「本收據俟支票兌付後生效」戳記，其以遠期支票預繳租金者，其到期日不得逾租金應繳日期，收租單位並應填製「保管遠期支票清單」三聯後併交出納人員保管，到期兌現後再依第一項第一款方式辦理收款事宜。

六十七、放租機關當日所收租金，應於當日或次日依規定解繳國庫。

以郵政劃撥、委託金融機構或普遍設立連鎖營業場所代收或轉帳代繳方式收取之租金，應依財政部核定之期限，依規定解繳國庫。

遇有溢繳租金時，予以退還或抵繳未到期之租金。但適用耕地三七五減租條例之耕地租金，一律退還。

六十八、收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及聯單報核聯送主計單位查核。

六十九、對於積欠租金之承租戶，放租機關得依下列程序催收：

(一) 催告限期繳納：以公文或繳款通知催告限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之，並得再以雙掛號函件催告。

(二) 聲請法院發支付命令或依法起訴。

(三) 聲請法院強制執行。

前項欠租金承租人或其繼承人確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由放租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項承租人欠繳租金之遲延利息，依下列方式計收：

(一) 承租人欠繳租金，在放租機關未經聲請法院發給支付命令或訴請給付租金前，承租人已一次繳清

或辦理分期繳納者，得免計收遲延利息。

(二) 承租人欠繳之租金及至清償日止之遲延利息，經法院判決確定或取得強制執行名義，已確認放租機關金錢債權存在：

- 1、承租人於放租機關限繳期限前一次繳清欠租金者，遲延利息計收至清償日止。
- 2、承租人無法一次繳清欠租金，於繳納期限前申請分期繳納者，視為承租人有清償欠租之意思表示，其遲延利息計收至申請分期付款之日止，並由承租人承諾如未依約定方式繳納，應依法院判決或強制執行名義，補繳分期付款申請日之次日起至清償日止之遲延利息。

七十、放租機關應於每年年度開始，於前一年度孳息收入完成出納收款後即繕製欠租清冊，並於每年二月底前擬定催收計畫各一式二份，一份列管催收；一份報本署備查。

欠租金之收繳，依權責發生數歸解欠租年度。

第一項欠租清冊所列欠租金，如有因法人解散、停業或當事人行方不明致無法收訖、依法取得債權憑證、帳載錯誤等情形者，放租機關應依規定檢同有關證件及敘明原因，逐案或於每年七月底前彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

拾貳、管制及查核

七十一、完成訂約之租案，應製作封面（黃色），將有關文件加蓋騎縫章，按縣市、租約類別、年度、租約號依序存放，並由專人管理。

七十二、租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。

租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相

關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

七十三、聯單由放租機關統一印製，交由放租機關主計單位保管，設簿登記，收租單位需用時，簽經核准後，依照編號次序領用。

主計單位應不定期抽查業務單位使用聯單情形，並由業務單位編造領用聯單季報表及註銷清冊列管，對應予註銷之聯單，每年由業務單位會同主計單位辦理銷毀。

七十四、放租機關應於每月終了後，編製租賃工作月報表，彙整後於次月十五日前，報本署查核。

拾參、附則

七十五、辦理國有耕地放租作業所需之申請書、簽核表、租賃契約書、放租公告、放租清冊、土地同意使用證明書、證明書、耕作（承租）權放棄書及欠租清冊等書表格式，由本署另定之。

※修正「內政部國土測繪中心對民間團體補（捐）助作業要點」

內政部國土測繪中心民國 104 年 5 月 13 日測企字第 10401002002 號令

內政部國土測繪中心對民間團體補（捐）助作業要點修正規定

一、依據：

內政部國土測繪中心（以下簡稱本中心）為辦理對民間團體補（捐）助事項，依行政院訂頒之「中央政府各機關對民間團體及個人補（捐）助預算執行應注意事項」第三點規定，特訂定本作業要點。

二、補（捐）助對象：

(一) 一般性補（捐）助：測繪相關之學術研究團體。

(二) 專案性補（捐）助：由本中心依個案特殊需要決定之。

三、補（捐）助條件及額度：

（一）一般性補（捐）助：

依本中心預算額度，申請計畫內容、執行能力及申請補（捐）助項目核算補（捐）助經費。

1、一般性研討會

（1）議程一天者，以補（捐）助新臺幣壹萬元為限。

（2）議程二天者，以補（捐）助新臺幣叁萬元為限。

（3）議程三天以上者，以補（捐）助新臺幣伍萬元為限。

2、國際性研討會以一般性研討會標準之二倍為限。

3、其他相關測繪業務：依業務性質並配合預算額度辦理。

（二）專案性補（捐）助：依預算額度辦理。

四、經費用途及核銷標準：

（一）民間團體辦理測繪相關業務，得向本中心申請補（捐）助。經費用途以印刷費、出席費、餐費、交通費、稿費、口譯費、場地租金、器材租金及其他必要費用為原則。

（二）前款各項經費支用需參照中央政府總預算編製作業手冊所定標準，受補（捐）助經費中如涉及採購事項，應依政府採購法等相關規定辦理。

（三）辦理國際性會議、研討會等，無法依前款規定或標準辦理者，經敘明理由專案報本中心同意後，得不受上開規定限制。

五、申請程序及應備文件：

申請補（捐）助者，應自辦理補（捐）助事項之三十日前，

具函檢附計畫書向本中心提出申請，計畫書內容包括計畫辦理之名稱、目的、內容、時程、地點、執行方式、經費概算及預期效益等。

同一案件向二個以上機關提出申請補（捐）助，應列明全部經費內容，及向各機關申請補（捐）助之項目及金額。

六、審查標準：

本中心受理申請後，應審查下列事項，於預算範圍內，核定補（捐）助經費：

（一）計畫案之完整性。

（二）計畫之規模及推動方式。

（三）預期成果。

（四）經費編列之合理性。

（五）申請補（捐）助項目之妥適性。

（六）經費總額及向其他機關申請補（捐）助之項目及金額。

七、經費請撥、支出憑證之處理及核銷程序：

受補（捐）助者應於計畫執行完成後一個月內，檢具領據、原始支出憑證、獲各機關補（捐）助經費項目及金額分攤表，送本中心審核後辦理核銷撥付。

受補（捐）助者之會計作業，應參照政府會計有關規定事項辦理，其支出原始憑證應依照「支出憑證處理要點」規定辦理，經費結報時，除應詳列支出用途外，並應列明全部實支經費總額及各機關實際補（捐）助金額，受補（捐）助經費於補（捐）助案件結案時倘有結餘款（包含受補（捐）助經費孳生之利息及其他衍生收入），應按本中心補（捐）助比例繳回，相關原始憑證本中心依審計法規定核轉（送）審計部審核。但有特殊情形者，須由受補（捐）助對象留存前開原始憑證者，本中心應報經審計部同意，得憑領據結報，免

附送有關憑證，惟應妥慎保管以備查核，如已屆保存年限之銷毀，應函報本中心轉請審計部同意。如遇有提前銷毀，或有毀損、滅失等情事時，應敘明原因及處理情形，函報本中心轉請審計部同意。如經發現未確實辦理者，得依情節輕重對該補（捐）助案件或受補（捐）助團體酌減嗣後補（捐）助款或停止補（捐）助一至五年。

第一項申請核銷日期，至遲不得逾越當年十二月二十日。

八、督導及考核：

本中心對各項補（捐）助案件，得隨時派員了解辦理情形及稽查補（捐）助經費之帳目，審核發現有運用成效不佳、未依補（捐）助用途支用或虛浮報銷者，除應繳回該部分之補（捐）助經費外，本中心得依情節輕重對該補（捐）助案件停止補（捐）助一至五年。

※修正「姓名條例」

總統民國 104 年 5 月 20 日華總一義字第 10400058191 號令

姓名條例

第一條 中華民國國民，應以戶籍登記之姓名為本名，並以一個為限。

臺灣原住民及其他少數民族之姓名登記，依其文化慣俗為之；其已依漢人姓名登記者，得申請回復其傳統姓名；回復傳統姓名者，得申請回復原有漢人姓名。但均以一次為限。

中華民國國民與外國人、無國籍人結婚，其配偶及所生子女之取用中文姓名，應符合我國國民使用姓名之習慣；外國人、無國籍人申請歸化我國國籍者，其中文姓名，亦同。

已依前項規定取用中文姓名者，得申請更改中文姓

名一次。

回復國籍者，應回復喪失中華民國國籍時之中文姓名。

第二條 辦理戶籍登記、申請歸化或護照時，應取用中文姓名，並應使用辭源、辭海、康熙字典等通用字典或教育部編訂之國語辭典中所列有之文字。

姓名文字未使用前項所定通用字典或國語辭典所列有之文字者，不予登記。

第三條 取用中文姓名，應依下列方式為之：

一、姓氏在前，名字在後。但無姓氏者，得登記名字。

二、中文姓氏與名字之間不得以空格或符號區隔。

第四條 臺灣原住民及其他少數民族之傳統姓名或漢人姓名，均得以傳統姓名之羅馬拼音並列登記，不受第一條第一項規定之限制。

外國人、無國籍人於歸化我國取用中文姓名時，得以原有外文姓名之羅馬拼音並列登記，不受第一條第一項規定之限制。

第五條 國民依法令之行為，有使用姓名之必要者，均應使用本名。

第六條 學歷、資歷、執照及其他證件應使用本名；未使用本名者，無效。

第七條 財產之取得、設定、喪失、變更、存儲或其他登記時，應用本名，其未使用本名者，不予受理。

第八條 有下列情事之一者，得申請改姓：

一、被認領、撤銷認領。

二、被收養、撤銷收養或終止收養。

三、臺灣原住民或其他少數民族因改漢姓造成家族姓

氏誤植。

四、音譯過長。

五、其他依法改姓。

夫妻之一方得申請以其本姓冠以配偶之姓或回復其本姓；其回復本姓者，於同一婚姻關係存續中，以一次為限。

第九條 有下列情事之一者，得申請改名：

一、同時在一公民營事業機構、機關（構）、團體或學校服務或肄業，姓名完全相同。

二、與三親等以內直系尊親屬名字完全相同。

三、同時在一直轄市、縣（市）設立戶籍六個月以上，姓名完全相同。

四、與經通緝有案之人犯姓名完全相同。

五、被認領、撤銷認領、被收養、撤銷收養或終止收養。

六、字義粗俗不雅、音譯過長或有特殊原因。

依前項第六款申請改名，以三次為限。但未成年人第二次改名，應於成年後始得為之。

第十條 有下列情事之一者，得申請更改姓名：

一、原名譯音過長或不正確。

二、因宗教因素出世或還俗。

三、因執行公務之必要，應更改姓名。

第十一條 在本條例施行前，有第六條、第七條所定未使用本名情事者，應於本條例施行後，向原權責公民營事業機構、機關（構）、學校、團體申請更正為本名；有第六條所定未使用本名情事者，得以學歷、資歷、執照、其他證件或其他足資證明文件之名字為準，向戶政事務所申請更正本名。

前項之申請，以一次為限。

第十二條 本人申請改姓、名或姓名時，戶政機關應同時依職權於其配偶、子女戶籍資料為配偶、父或母姓名更改，並應於變更登記後通知其配偶及子女。

第十三條 依本條例規定申請改姓、冠姓、回復本姓、改名、更改姓名、更正本名者，以本人或法定代理人為申請人。因收養或終止收養而須改姓者，辦理收養或終止收養登記之申請人，均得為改姓申請人。

第十四條 依本條例規定申請改姓、冠姓、回復本姓、改名、更改姓名或更正本名者，除法律另有規定外，自戶籍登記之日起，發生效力。

第十五條 有下列情事之一者，不得申請改姓、改名或更改姓名：

一、經通緝或羈押。

二、受宣告強制工作之裁判確定。

三、受有期徒刑以上刑之判決確定，未宣告緩刑或未准予易科罰金、易服社會勞動。但過失犯罪者，不在此限。

前項第二款及第三款規定不得申請改姓、改名或更改姓名之期間，自裁判確定之日起至執行完畢滿三年止。

第十六條 本條例施行細則，由內政部定之。

第十七條 本條例自公布日施行。

※訂定「納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法」

財政部民國 104 年 5 月 26 日台財稅字第 10404569950 號令
納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法

第一條 本辦法依稅捐稽徵法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。

第二條 本法第二十六條所稱天災、事變、不可抗力之事由、經濟弱勢者，其認定方式如下：

一、天災、事變、不可抗力之事由：指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者為限。

二、經濟弱勢者：指納稅義務人為社會救助法第四條第一項規定所稱低收入戶。

第三條 本辦法所稱延期繳納，指延長繳納期限，一次繳清應納稅捐；所稱分期繳納，指每期以一個月計算，分次繳納應納稅捐。

納稅義務人申請延期或分期繳納應納稅捐，僅得就延期或分期繳納擇一適用。

主管稅捐稽徵機關受理前項納稅義務人申請後應依下列標準，酌情核准延期繳納之期限或分期繳納之期數：

一、因天災、事變、不可抗力之事由者：

（一）稅捐未達新臺幣二十萬元，得延期一至二個月或分二至三期。

（二）稅捐在新臺幣二十萬元以上，未達新臺幣一百萬元，得延期一至三個月或分二至六期。

（三）稅捐在新臺幣一百萬元以上，未達新臺幣五百萬元，得延期一至六個月或分二至十二期。

（四）稅捐在新臺幣五百萬元以上，未達新臺幣一千萬元，得延期一至十二個月或分二至二十四期。

（五）稅捐在新臺幣一千萬元以上，得延期一至十二個月或分二至三十六期。

二、為經濟弱勢者：

（一）稅捐未達新臺幣三萬元，得延期一至六個月或分二至十二期。

（二）稅捐在新臺幣三萬元以上，未達新臺幣二十萬元，得延期一至十二個月或分二至二十四期。

（三）稅捐在新臺幣二十萬元以上，得延期一至十二個月或分二至三十六期。

分期繳納應納稅捐，每期金額不得低於依本法第二十五條之一規定所定免徵限額。

第四條 納稅義務人申請延期或分期繳納應納稅捐，應填具申請書，敘明無法繳清稅捐之理由及檢附下列證明文件，向主管稅捐稽徵機關提出申請：

一、因天災、事變、不可抗力之事由者：

（一）稅捐稽徵機關或其他有關機關核發之災害證明文件、經稅捐稽徵機關收文之災害損失申請函及損失清單影本。

（二）納稅義務人因天災、事變或不可抗力事由，領取機關、團體救助金、賑助金等，或為直轄市、縣（市）政府列冊受災戶之相關證明文件。

（三）其他因天災、事變或不可抗力之事由，不能於規定繳納期間內一次繳清應納稅捐之

相關證明文件。

二、為經濟弱勢者：主管機關核發之低收入戶證明文件。

主管稅捐稽徵機關可依職權取得前項證明文件者，免由納稅義務人提供。

納稅義務人因天災、事變或不可抗力之事由，致不能於規定繳納期間內提出第一項申請者，得於其原因消滅後十日內申請回復原狀，並同時補行延期或分期繳納應納稅捐之申請。

第五條 經核准延期或分期繳納之應納稅捐，不得以同一事由再申請延期或分期繳納。

納稅義務人對核准延期或分期繳納之應納稅捐，以不同事由就未繳清之餘額再申請延期或分期繳納者，主管稅捐稽徵機關應以當次申請事由及所餘稅捐金額適用第三條第三項規定之標準，定得再延期繳納之期限或再分期繳納之期數；前次採延期繳納者，當次以核准延期繳納為限，前次採分期繳納者，當次以核准分期繳納為限；前後次延期期限或前後次分期期數合計期間，不得逾三年。

第六條 本辦法自發布日施行。

地政法令

※被繼承人遺有不同縣（市）辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處疑義

內政部民國 104 年 5 月 5 日台內地字第 1041303747 號函

主旨：貴局函為被繼承人遺有不同縣（市）辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 103 年 9 月 2 日北市地籍字第 10332844800 號函。
- 二、案經函准法務部 104 年 4 月 13 日法律字第 10403503340 號函略以：「二、按民法第 1151 條規定：『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。』而遺產之內容，不僅限於動產、不動產，尚可能包括債權、專利權、商標權、著作權等無體財產權，甚至可能有債務之存在；換言之，各繼承人公同共有之客體為抽象之總財產。又民法第 1164 條規定：『繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。』遺產分割之方法包含遺囑指定分割、協議分割及裁判分割等 3 種，所謂遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之公同共有關係，而非旨在消滅個別財產之公同共有關係，其分割方法應對全部遺產整體為之，除非依民法第 828 條、第 829 條規定，經全體公同共有人同意，僅就特定財產為分割，否則依法即應以全部遺產為分割對象……三、復按土地法第 34 條之 1 第 6 項規定……應係為促進不動產之利用，由地政機關積極參與個別共有物（共有土地或建築改良物）之分割，與整體遺產之分割性質有別，倘若未經全體公同共有人同意，即逕允許申請人就已辦竣公同共有繼承登記之部分不動產，向直轄市、縣（市）地政機關申請調處變更為分別共有，進而依調處結果辦理，此時既未以全部遺產整體為分割，亦未考量民法第

1172 條、第 1173 條規定之扣除項目，則其餘未經調處之部分遺產後續應如何分割，恐生爭議。又查本部 92 年 6 月 19 日法律字第 0920023723 號函係回復貴部 92 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0920082868 號函所詢有關公同共有物分割調處之疑義，係針對個別公同共有物之分割，並非涉及全部遺產分割之問題與本件所詢情形有別，自不得援引為處理依據。」

三、本部同意上開法務部意見，故倘申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，惟應經全體繼承人同意後為之。又為避免此類案件申請人繳交調處費用後，可能有無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。另本部 92 年 7 月 8 日內授中辦地第 0920010000 號函，不動產糾紛調處委員會受理公同共有物調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，全體公同共有人無法達成協議時，仍得予裁處 1 節，乃係依據上開法務部 92 年 6 月 19 日法律字第 0920023723 號函辦理，其係針對個別公同共有物之分割，並非涉及全部遺產分割之問題，與本件所詢情形有別，自不得援引為處理依據。

※有關山坡地保育利用條例第 37 條規定之「地上權」，可否擴張解釋除民法第 832 條「普通地上權」外，尚包含民法第 850 條之 1「農育權」疑義

內政部民國 104 年 5 月 7 日內授中辦地字第 1040415354 號函

主旨：有關山坡地保育利用條例第 37 條規定之「地上權」，可否擴張解釋除民法第 832 條「普通地上權」外，尚包含民法第 850 條之 1「農育權」疑義 1 案，經行政院農業委員會函請 法務部釋復如附件，請查照並轉知所屬。

說明：依據行政院農業委員會 104 年 4 月 28 日農水保字第 1040210143 號函副本辦理，並檢附該函及附件影本。

附件：

法務部民國 104 年 3 月 19 日法律字第 10403503020 號函

主旨：關於山坡地保育利用條例第 37 條之「地上權」，可否擴張解釋除民法第 832 條「普通地上權」外，尚包含民法第 850 條之 1「農育權」疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

- 一、復貴會 104 年 2 月 17 日農水保字第 1041861213 號函。
- 二、按 99 年 2 月 3 日修正前之民法第 832 條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」99 年 2 月 3 日修正公布之民法第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」將以種植竹木為目的，在他人之土地為使用、收益之情形，自地上權之內容刪除，並於第 850 條之 1 規定：「稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。」查山坡地保育利用條例（以下簡稱條例）第 37 條規定：「山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿五年者，無償取得土地所有權，…」係於民法修正前所訂定，其地上權內涵與修正前民法第 832 條規定相同，包括種植竹木在內。上開條例配合民法增訂第 850 條之 1 規定，納入農育權規範，並配合修正該條例，於草

案條文完成立法程序前，原條文所稱「地上權」之內涵，依前開所述，解釋上應包含民法修正後，以種植竹木為目的之農育權之意見，可資贊同。

※修正「地籍總歸戶資料申請書」，並自即日起實施

內政部民國 104 年 5 月 14 日台內地字第 1041303851 號函

主旨：修正地籍總歸戶資料申請書（如附件），並自即日起實施，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、地籍總歸戶實施辦法部分條文業經本部 104 年 4 月 23 日台內地字第 1040412256 號令修正發布，爰配合修正地籍總歸戶資料申請書（修正處為「申請及收費說明」欄第三項至第六項說明文字）。地政事務所如考量庫存之原申請書尚未使用完畢，為避免浪費，得沿用原申請書，並請向申請人或代理人妥為說明。
- 二、旨揭申請書之電子檔，請逕自本部地政司全球資訊網（<http://www.land.moi.gov.tw>）下載專區項下之表單下載區，下載使用。

稅務法令

※核釋「契稅條例」第 16 條規定，房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，勝訴之當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅

財政部民國 104 年 5 月 22 日台財稅字第 10404556670 號令

房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，且勝訴之當事人（原所有權人）經地政機關認定符合土地登記規則第 27 條第 4 款規

定，得單獨申請將房屋所有權移轉登記予敗訴之當事人（新所有權人）者，該勝訴之當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅。

其他法令

※有關金融機構申撥購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息之申請核撥清單明細表案

內政部營建署民國 104 年 5 月 5 日營署宅字第 1042907301 號函

- 一、依內政部上開函修正「金融機構申撥購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息作業程序」第 2 點規定，並自 104 年 4 月 1 日生效，其中第 2 點第 3 款增訂附件 3-2 金融機構辦理購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息申請核撥清單明細表。
- 二、因住宅補貼方案自 96 年度開辦迄今，受補貼戶甚多且陸續增加中，為節能省碳及提高效率，其增訂之附件 3-2 金融機構辦理購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息申請核撥清單明細表請貴金融機構自行核對，無須隨文函送，特此說明。

※關於地主與建商合建之預售屋買賣，「交屋保留款」仍應受預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規範

內政部民國 104 年 5 月 5 日內授中辦地字第 1040413308 號函

主旨：關於地主與建商合建之預售屋買賣「交屋保留款」有無定型化契約應記載事項之適用 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 104 年 4 月 14 日府授法消字第 1040083829 號函。
- 二、按消費者保護法（以下簡稱消保法）第 2 條第 2 款規定：

「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。」又參照行政院消費者保護委員會（組改後為行政院消費者保護處）99年7月19日消保法字第0990006450號函示，上開消保法規定所稱之企業經營者，解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人，是以地主與建商合建之預售屋，縱地主與建商分別與買方訂定土地及房屋預售契約，該地主亦得為消保法所稱之企業經營者。另預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第13點（驗收）第2項規定：「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」所稱交屋保留款，應指買方於自備款部分保留房屋及土地總價5%款項。爰不論契約是否拆分為房屋及土地，其交屋保留款數額，仍應受預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規範（本部101年4月23日內授中辦地字第1016033891號函示參照）。

※關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造是否屬共用部分不得約定專用之範圍

內政部民國104年5月19日台內營字第1040808216號函
按查公寓大廈管理條例已於第3條第3款、第4款及第5款明定專有部分、共用部分及約定專用部分之定義，且依第10條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員

會為之。……」惟部分共用部分如經約定供特定區分所有權人使用，恐涉及公寓大廈之公共安全與公共交通，爰於條例第7條明定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」樓地板之構造屬不得為約定專用部分，且其屬建築法第8條所稱建築物之主要構造，應無是否位於專有部分而有所區別。故本案公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造，應屬第7條第3款規定適用範圍。至其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等，則需踐行條例第10條及第11條之規定。

※關於貴府市民陳情103年度住宅補貼之租金補貼核定戶租約到期逾2個月未補正且適逢農曆過年，可否順延其租約補正期疑義

內政部營建署104年5月25日營署宅字第1040033023號函

- 一、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第20條規定略以：「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、關於貴府上開號函說明二略以：「……查本案申請人為合格補貼戶，本府於104年1月26日核發合格公文在案，該信件於104年2月6日寄存於郵局，再查申請人於申請時檢附租

賃契約書之租賃期限係自 103 年 2 月 5 日起至 104 年 2 月 5 日止，申請人之子女於 104 年 4 月 10 日電洽本府，本府依上開辦法告知因租約已逾期 2 個月未補正，爰依規定無法再續撥租金補貼，今申請人之鄰居向本市市政信箱陳情因申請人為罹患惡性腫瘤之獨居老人，且適逢農曆過年，可否順延其租約補正期……」乙節，依民法第 123 條規定：「稱月或年者，依曆計算。月或年非連續計算者，每月為三十日，每年為三百六十五日。」，且上開辦法業已明定受補貼戶應於二個月內檢附新租賃契約，仍應依上開規定辦理。

判解新訊

※稅捐核課處分作成時倘未進行相當之實地查核，嗣得認有其他稅捐債務尚未核定，核課期間內得就該部分另行課徵

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 721 號判決

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國 103 年 12 月 30 日

要旨：按稅捐既為法定債務，則稅捐債務於納稅義務人滿足法定稅捐構成要件時即已發生，稅捐核課處分並不具有形成效力，僅為確認既已發生之債權債務關係而已。準此，核課處分作成時如未進行相當程度之實地查核，嗣後有新事實或新證據資料，而可認有其他稅捐債務尚未核定，於核課期間內，非不得就新發現之稅捐債務為核課。是以，應認稅捐稽徵機關於該期間內享有事後審查權限之保留，得就原核課處分未發現之稅捐債務另發單課徵，納稅義務人並無就原核課處分為信賴保護主張之餘地。除稅捐稽徵機關曾就同一稅

捐事實為一定之實地調查，復未發現新事實新證據時，則不在此限，此時始應就納稅義務人有無行政程序法第 119 條所規定信賴不予保護之情形而分別論之。

※信託人藉單一信託契約形式，將贈與股利之行為隱藏於信託孳息他益應稅行為下以規避稅捐，該部分仍應實質核課

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 722 號判決

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國 103 年 12 月 30 日

要旨：按以信託契約訂立時確定或可得確定之股利為他益信託之標的，實質上所贈與者，乃公司「過去」年度所發生之盈餘以股利形式發放之；而受益人就信託股票取自信託本旨所生之利益，則係信託契約訂立後，該股票因受託人管理行為而「將來」發生之利益，只是現行法以「擬制」方式使之提前發生並據以核算稅基。二者課徵贈與稅之標的有所不同，不因包裹於單一信託契約外觀下，致有混淆。如信託人藉單一信託契約形式，將贈與股利此一應稅行為「隱藏」「夾帶」於信託孳息他益應稅行為下，而依遺贈稅法第 5 條之 1、第 10 條之 2 規定申報贈與稅，以規避贈與股利此部分稅捐，此部分自當依實質課稅原則以遺贈稅法第 4 條第 2 項、第 10 條第 1 項規定予以核課。次按公司之大股東兼董事簽訂如前揭般之信託契約，而該公司董事會於信託契約訂立前即已決議各該年度之現金股利分配案將提請股東常會議決，則認此股利分配之情，屬該董事於簽訂信託契約時所得知悉之事實，係合於經驗法則與論理法則。且此事實之認定與公司法

上關於股東會對於董事會之查核權、董事會所造會計表冊應送監察人查核及送股東會承認之規定無涉。

※土地部分所有權經債權人向法院聲請並准予假扣押，其塗銷登記已屬給付不能，自無從塗銷而回復所有權登記

裁判字號：最高法院民事 104 年台上字第 2 號判決

案由摘要：請求確認優先購買權存在等

裁判日期：民國 104 年 1 月 7 日

要旨：出賣基地時，如承租人有同樣條件，則具優先購買之權，即於相同買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等買賣條件下，承租人得要求優先成為該基地之買受人。又法院固可衡量雙方當事人之損益關係，檢視當事人權利、義務之行使、履行是否公平、妥當，而判斷權利、義務之效力，惟仍不得逾當事人所聲明之範圍，而增減原定給付。另土地之部分所有權業經債權人向法院聲請准予假扣押，則該部分之塗銷登記已屬給付不能，自無從塗銷而回復所有權登記，亦不能以此為繼承登記。

※非合法建築之建築改良物因拆遷所應發給拆遷救濟金及自動拆遷獎勵金，應以出資興建之原始建築人為對象

裁判字號：最高行政法院 104 年判字第 34 號判決

案由摘要：徵收補償

裁判日期：民國 104 年 1 月 22 日

要旨：未辦理建物第一次所有權登記以前，建築改良物所有

權屬於出資興建之原始建築人，且建築改良物之拆除為一種事實上處分行為，故未經辦理所有權第一次登記之建築改良物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除。因此，非合法建築之建築改良物之拆遷所應發給之拆遷救濟金及自動拆遷獎勵金，應以出資興建之原始建築人為對象。

※自書遺囑未依法定方式所為增刪塗改，在不足以造成遺囑文義之變更，或造成無法辨識遺囑內容時應視為無變更，而保持效力

裁判字號：最高行政法院 104 年判字第 41 號判決

案由摘要：有關土地登記事務

裁判日期：民國 104 年 1 月 23 日

要旨：自書遺囑，應由自書遺囑人自書遺囑全文，如有增減，塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名；然依民法第 1190 條規定之立法意旨，應在確保遺囑所載內容，均係出於被繼承人之真意，並防止遭他人竄改變造，重點應在於被繼承人應自書遺囑全文，至於未依法定方式所為增刪塗改，應視為無變更，而保持效力，尤其在增減塗改字句並不足以造成遺囑文義之變更，或造成無法辨識遺囑內容時，如拘泥於條文規定之文義，而謂遺囑歸於無效，反而有違該條文之立法原意。

※都市計畫發布實施前之舊有房屋申請認定為合法建築物，倘未能出具土地權利證明文件，主管機關自無從判斷之

裁判字號：最高行政法院 104 年判字第 23 號判決

案由摘要：建築法

裁判日期：民國 104 年 1 月 25 日

要旨：按建築法第 30 條規定起造人於申請建造執照或雜項執照時，應備具土地權利證明文件，係基於確保起造人確實有權使用土地而興建建築物，即能證明起造人有權使用土地作為建築使用之一切文件均屬之，包括土地所有權狀、土地使用權同意書及建築使用之租賃契約等。又都市計畫發布實施前之舊有房屋所有權人，以土地租賃契約申請合法建築物之認定，自須以該契約授予承租人（舊有房屋建造人）之使用權利為限。如未出具土地使用同意書及土地租賃契約書等土地權利證明文件，則主管機關自無從判斷建物是否屬合法建築物。

五月份重要會務動態

104/05/05 內政部函復新北市政府，有關為被繼承人遺有不同縣（市）辦竣公同共有繼承登記之不動產，申請人僅就該同一縣（市）轄區之不動產申請調處，得否由不動產糾紛調處委員會予以裁處 1 案，相關說明略謂如下：

一、案經函准法務部 104 年 4 月 13 日法律字第 10403503340 號函略以：「二、按民法第 1151 條規定：『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。』而遺產之內容，不僅限於動產、不動產，尚可能包括債權、專利權、商標權、著作權等無體財產權，甚至可能有債務之存在；換言之，各繼承人公同共有之客體為抽象之總財產。又

民法第 1164 條規定：『繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。』遺產分割之方法包含遺囑指定分割、協議分割及裁判分割等 3 種，所謂遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺產分割之目的在廢止遺產全部之公同共有關係，而非旨在消滅個別財產之公同共有關係，其分割方法應對全部遺產整體為之，除非依民法第 828 條、第 829 條規定，經全體公同共有人同意，僅就特定財產為分割，否則依法即應以全部遺產為分割對象……三、復按土地法第 34 條之 1 第 6 項規定……應係為促進不動產之利用，由地政機關積極參與個別共有物（共有土地或建築改良物）之分割，與整體遺產之分割性質有別，倘若未經全體公同共有人同意，及逕允許申請人就已辦妥公同共有繼承登記之部分不動產，向直轄市、縣（市）地政機關申請調處變更為分別共有，進而依調處結果辦理，此時既未以全部遺產整體為分割，亦未考量民法第 1172 條、第 1173 條規定之扣除項目，則其餘未經調處之部分遺產後續應如何分割，恐生爭議。又查法務部 92 年 6 月 19 日法律字第 0920023723 號函係回復內政部 92 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0920082868 號函所詢有關公同共有物分割調處之疑義，係針對個別公同共有物之分割，並非涉及全部遺產分割之問題與本件所詢情形有別，自不得援引為處理依據。」

二、內政部同意上開法務部意見，故倘申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，惟應經全體繼承人同意後為之。又為避免此類

案件申請人繳交調處費用後，可能有無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。另內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010000 號函，不動產糾紛調處委員會受理公同共有物調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，全體公同共有人無法達成協議時，仍得予裁處 1 節，乃係依據上開法務部 92 年 6 月 19 日法律字第 0920023723 號函辦理，其係針對個別公同共有物之分割，並非涉及全部遺產分割之問題，與本件所詢情形有別，自不得援引為處理依據。

104/05/05 內政部函知本會，有關為推廣民眾使用內政部公告之「房屋租賃契約書範本」，請積極宣導民眾上網下載使用，相關說明略謂如下：

查上揭房屋租賃契約書範本係參依消費者保護法第 17 條第 1 項規定意旨訂定，以提供企業經營者與消費者間簽約，及一般民眾間簽約之參考。為方便民眾使用，內政部已放置內政部不動產資訊平台（<http://pip.moi.gov.tw/>）→契約書下載及內政部地政司全球資訊網（www.land.moi.gov.tw/）→下載專區→契約書範本下載供民眾下載使用，請惠予宣導周知。

104/05/06 考試院書函考選部並副知本會，有關為釐清專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條至第 11 條規定應考人得申請全部科目免試，是否違反法律保留原則暨法律優位原則，建請提請大法官釋憲乙案，請併案卓處逕復並副知考試院。

104/05/06 桃園市政府函示－
臺端申請地政士簽證人一案，經核與地政士法第 19 條規定相符，准予登記。
一、姓名：郭敬仁

二、事務所名稱：郭敬仁地政士事務所

三、簽證人登記字號：104 年桃市地簽字第 54 號

104/05/07 行政院召開第 3447 次會議，決議通過財政部所擬土地稅法第 31 條之 1 條文修正草案。

財政部說明，考量土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，其信託利益（含本金及孳息）仍全部歸屬原土地所有權人，該土地交付信託後，原土地所有權人所享有之土地權益，實質上未變動，不因信託成立而有不同，原土地所有權人倘於信託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，惟於該信託土地再移轉時卻無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負較未交付信託之繼承土地為重（如例示）。基於租稅合理及公平，爰擬具土地稅法第 31 條之 1 條文修正草案，明定自益信託之土地比照繼承土地課稅規定，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值，並將委託人藉由信託契約不當為他人或自己規避或減少納稅義務之案件排除適用。另為期課稅更臻合理，明定是類信託土地於核課土地增值稅時可減除之稅費範圍，又為保障納稅義務人權益，明定本次修正條文修正施行時已發生而尚未核課或尚未核課確定案件可適用上開修正規定。

財政部表示，待行政院將上開修正草案函請立法院審議後，將積極與立法院朝野各黨團溝通，期能儘速完成立法。

【例示-現行規定】

一、繼承人繼承土地後，繼承人移轉土地
甲君 98 年取得土地，原地價為新臺幣（下同）10,000,000 元，甲君 101 年死亡，遺有配偶及子 1 人，公告土地現

值為 30,000,000 元，由繼承人乙君繼承，繼承人 104 年出售該土地，土地改良費用及可抵繳增繳地價稅各為 1,000,000 元及 90,000 元，出售日公告土地現值為 40,000,000 元。

(一) 遺產稅：該土地繼承應課徵之遺產稅為 1,199,000 元，計算如下：

(土地價值 30,000,000 元—免稅額 12,000,000 元—配偶扣除額 4,450,000 元—直系血親卑親屬扣除額 450,000 元—喪葬費扣除額 1,110,000 元) ×10%=1,199,000 元

(二) 土地增值稅：繼承人取得該土地後再移轉，其土地增值稅額為 1,710,000 元，計算如下：

(申報現值 40,000,000 元—前次移轉現值 30,000,000 元—土地改良費 1,000,000 元) ×20%—增繳地價稅 90,000 元=1,710,000 元

(三) 課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計為 2,909,000 元。

二、土地交付自益信託後，委託人於信託關係存續中死亡，繼承人移轉土地同上例，甲君 98 年取得土地，惟於 99 年交付信託，且信託契約明定受益人為委託人享有全部信託利益，甲君 101 年死亡，因信託關係消滅，受託人於 103 年移轉該土地與繼承人乙君，繼承人乙君並於 104 年出售該土地，可抵繳增繳地價稅為 430,000 元。

(一) 遺產稅：依該信託利益應課徵遺產稅為 1,199,000 元，計算如下：

(信託利益 30,000,000 元—免稅額 12,000,000 元—配偶扣除額 4,450,000 元—直系血親卑親屬扣除額 450,000 元—喪葬費扣除額 1,110,000 元) ×10%=1,199,000 元

(二) 土地增值稅：嗣繼承人乙君再移轉該土地，其土地增值稅額為 8,170,000 元，計算如下：

(申報移轉現值 40,000,000 元—前次移轉現值 10,000,000 元—土地改良費 1,000,000 元) ×40%—10,000,000 元 ×30%—增繳地價稅 430,000 元=8,170,000 元

(三) 課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計 9,369,000 元。

「土地稅法」第 31 條之 1 條文修正草案總說明及對照表
土地稅法（以下簡稱本法）於六十六年七月十四日制定公布，迄今歷經十六次修正，最近一次係於九十九年十一月二十四日修正施行。委託人如將自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益者，倘受益人（同委託人）於信託關係存續中發生死亡，依現行規定，該土地移轉再計課土地增值稅時，其前次移轉現值以委託人取得信託土地之原地價為準。考量土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，其信託利益（含本金及孳息）仍全部歸屬原土地所有權人，該土地於交付信託後，原土地所有權人所享有之該土地權益實質上未變動，不因信託成立而有不同，惟原土地所有權人於信託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，卻無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負反較無交付信託之繼承土地為重，基於租稅合理及公平，爰擬具「土地稅法」第三十一條之一修正草案，比照繼承土地課稅規定，增訂第三項規定，明定是類自益信託之土地，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。又為避免有心人士藉由信託契約不當為他人或自己規避或減少納稅義務，明定此類情形無上開修正規定之適用，期信託土地之課稅更臻合理。另明定是類土地於核課土地增值稅可減除之稅

費範圍及本法本次修正施行時已發生而尚未核課或尚未核課確定案件可適用上開修正規定，以保障納稅義務人權益及維護租稅公平合理。

土地稅法第三十一條之一修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
第三十一條之一 依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。 因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形	第三十一條之一 依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。 因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形	第一項及第二項未修正。 現行因繼承取得之土地再行移轉者，其核計土地增值稅之前次移轉現值，該土地於繼承時納入遺產課徵遺產稅，為避免重複課稅，爰第三十一條第二項規定其繼承人再移轉該土地時，計算土地增值稅之前次移轉現值，以繼承開始時之公告土地現值為準。茲舉例說明，甲君九十八年取得土地，原地價為新臺幣（下同）一千萬元，甲君一百零一年死亡，公告土地現值為三千萬元

時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。 <u>以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。</u> <u>前項委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用該項規定。</u> 第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該	時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。 前二項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定。	，由繼承人乙君繼承，繼承人一百零四年出售該土地，出售日公告土地現值為四千萬元。該土地繼承應課徵之遺產稅為一百九十九萬九千元〔（土地價值 30,000,000 元—免稅額 2,000,000 元—配偶扣除額 4,450,000 元—直系血親卑親屬扣除額（1 人）450,000 元—喪葬費扣除額 1,110,000 元）×10%=1,199,000 元〕；嗣繼承人取得該土地後再移轉，其土地增值稅額為一百七十一萬元〔（申報現值 40,000,000 元—前次移轉現值 30,000,000 元—土地改良費 1,000,000 元）×20%-增繳地價稅 90,000 元=1,710,000 元〕；課徵遺產稅及
---	---	---

<p>條之減除或抵繳規定；<u>第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。</u>本法中華民國○年○月○日修正之條文施行時，<u>尙未核課或尙未核課確定案件，適用前三項規定。</u></p>	<p>土地增值稅稅額合計為二百九十萬九千元。惟甲君如將該土地交付自益信託，且享有全部信託利益，其於信託關係存續中死亡，依現行規定，該土地移轉再計課土地增值稅時，其前次移轉現值以委託人取得信託土地之原地價為準。茲就前例說明，依現行規定該信託利益應課徵遺產稅為一百十九萬九千元〔信託利益 30,000,000 元—免稅額 12,000,000 元—配偶扣除額 4,450,000 元—直系血親卑親屬扣除額（1 人）450,000 元—喪葬費扣除額 1,110,000 元〕× 10%=1,199,000 元〕；嗣繼承人乙君再移轉該土地，其土</p>			<p>地增值稅額為八百十七萬元〔申報移轉現值 40,000,000 元—前次移轉現值 10,000,000 元—土地改良費 1,000,000 元〕×40%—10,000,000 元×30%—增繳地價稅 430,000 元=8,170,000 元〕；課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計九百三十六萬九千元，與前例相較，差異懸殊。考量土地所有權人以自有土地交付信託，且享有全部信託利益者，其信託利益（含本金及孳息）仍全部歸屬原土地所有權人，該土地於交付信託後，原土地所有權人所享有之該土地權益實質上未變動，不因信託成立而有不同，惟原土地所有權人於信</p>
--	--	--	--	--

		<p>託關係存續中死亡，其信託利益之權利未領受部分即納入遺產稅課徵範圍，卻無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負反較無交付信託之繼承土地為重，基於租稅合理及公平，爰比照繼承土地課稅規定，增訂第三項規定，明定是類自益信託之土地，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。又他益信託及非以自有土地交付之自益信託，基於受益人從未取得信託土地之土地所有權，僅有信託財產之受</p>
--	--	---

		<p>益權，與自益信託之受益人（同委託人）於信託前已持有該信託土地之所有權情形有別，尚無比照適用繼承土地之規定。又為避免所有權人利用信託契約不當為他人或自己規避或減少納稅義務，爰增訂第四項，明定此類情形無第三項規定之適用。第三項移列為第五項。另第二項土地再移轉核計土地增值稅時，其前次移轉現值指遺囑人死亡日當期之公告土地現值，即該土地漲價總數額之計算，係以該土地經核定之申報移轉現值減除遺囑人死亡日當期之公告土地現值，基於計算基礎之一致，如有支</p>
--	--	--

	<p>付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，應以遺囑人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰予修正。同理，第三項土地漲價總數額之計算，亦應以受益人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰於本項後段一併規範。</p> <p>為使本法本次修正施行時已發生而尚未核課或尚未核課確定之案件，得適用第三項至第五項規定，以保障納稅義務人權益及維護租稅公平合理，爰增訂第六項，定明本條之適用情形，以資明確。</p>
--	---

104/05/12 內政部函送本會有關 104 年 4 月 21 日「研商精進建物測繪登記相關業務會議」會議紀錄乙份。

104/05/14 本會召開不動產登記法草案專責研究小組第 2 次會議，出席人員如下：

主持人：林榮譽理事長旺根
 全聯會：蘇理事長榮淇、高秘書長欽明、蘇副秘書長麗環、朱副秘書長素秋
 台北市：李委員孟奎、李委員忠憲
 高雄市：黃委員水南、陳委員健泰
 宜蘭縣：林委員俊德
 基隆市：陳委員俊德
 新北市：潘理事惠燦、鄭理事長子賢
 桃園市：陳委員文旺、田委員得亮
 新竹縣：黃委員俊維
 苗栗縣：葉委員錫卿
 臺中市大臺中：陳委員金村
 台中市：李委員嘉贏、謝委員秉錡
 南投縣：曾委員彥錚
 彰化縣：黃委員敏丞
 雲林縣：林委員秉毅
 嘉義市：何委員俊寬
 台南市：秦委員立山
 高雄市大高雄：魏委員東甫
 屏東縣：陳委員怡君
 台東縣：羅委員銀鳳、賴委員秋霖
 花蓮縣：劉委員義豐
 桃園市第一：許委員連景

104/05/19 財團法人國土規劃及不動產資訊中心召開臺灣銀行股份有限公司捷運圓山站西側地區都市更新案「參與權利變換分配土地部分，於興建完成後再設定地上權」之開發

方式疑義研商工作會議，本會由陳主任委員文得代表出席參加。

104/05/20 本會召開不動產登記法草案專責研究小組第 3 次會議，出席人員如下：

主持人：林榮譽理事長旺根

全聯會：蘇理事長榮淇、蘇副秘書長麗環、
朱副秘書長素秋

台北市：李委員孟奎

宜蘭縣：林委員俊德

基隆市：陳委員俊德

新北市：潘理事惠燦、李逸華

新竹縣：黃委員俊維

苗栗縣：葉委員錫卿

臺中市大臺中：林委員延臺、陳委員金村

台中市：李委員嘉贏

台南市：張理事長新和

桃園市第一：許委員連景

104/05/22 內政部召開研商土地法部分條文修正草案第 3 次會議，本會由高秘書長欽明、陳主任委員文旺代表出席參加。

104/05/26 考選部函復本會，有關專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條至第 11 條全部科目免試規定疑義乙案，相關說明略謂如下：

一、現行專門職業及技術人員考試法第 13 條有關具有與專門職業及技術人員考試相當之學歷經歷者，應專門職業及技術人員考試，得視其不同學歷經歷或具專業技能證明文件，減免應試科目等之規定，係 88 年 12 月 29 日修正公布專門職業及技術人員考試法時，將 37 年以後歷次修正公布之考試法、專門職業及技術人員考試法規定之檢覈，改制為減免應試科目，目前基於該法授權訂定得申請全部科目免試

規定之考試規則，涵蓋律師等 47 類科。查專門職業及技術人員考試法最近一次經立法院三讀並經總統於 102 年 1 月 23 日修正公布，不僅保留前揭減免應試科目規定，且明定得減免考試方式及分階段或分試考試。

二、關於前揭律師等 47 類科申請全部科目免試制度宜如何隨時代發展及法令變革適時檢討一節，考選部業於 103 年 5 月間徵詢各方意見，並於同年 9 月 12 日召開專案會議逐項檢討，包括律師、建築師、技師、地政士等類科之職業主管機關均認為該制度目前仍有保留必要。另本會蘇理事長亦於本（104）年 4 月 22 日地政士考試審議委員會第 37 次會議提出臨時動議，要求認定地政士考試申請全部科目免試制度違憲，惟會中其他委員均持不同看法，經決議：列入紀錄，考選部賡續邀集產官學各界召開專案會議討論，並研議委託專案研究之可行性，公會團體可另循管道聲請大法官會議解釋。

三、本會關切考政，考選部至感謝忱，亦將持續配合各界意見，檢討改進專技人員全部科目免試制度之合宜性。

104/05/26 本會函復衛生福利部社會及家庭署，本會謹推薦理事長蘇榮淇、監事會召集人李孟奎等 2 名擔任 大署為瞭解財團法人設立社會福利機構採自行開發或合建開發模式，有關其正當性與適切性之專案諮詢委員。

104/05/27 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之（104 年 5 月份）會刊。

104/05/28 內政部召開研商修訂房屋租賃契約書範本暨訂定其定型化契約應記載及不得記載事項會議，本會由張理事榮堂代表出席參加。

104年5月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：104年6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 54 年	671.9	674.1	676.3	674.1	670.2	667.1	666.3	662.4	659	664.6	663.3	659
民國 55 年	660.7	670.2	671	666.7	665.4	649.9	649.1	652.4	639	634.7	643.4	648.3
民國 56 年	643.4	631.6	642.6	643.8	641.4	636.3	628.1	629.3	623.2	626.2	627	621
民國 57 年	618	622.8	620.6	595.5	592.1	581.7	572.4	557.8	566.4	562.7	573.6	585.7
民國 58 年	580.7	573.3	575.2	572.7	579.1	574	562.4	551.3	551.6	505.8	528.7	553.6
民國 59 年	559.9	550.7	547.5	544.6	547.5	551.6	542.8	527.3	514.2	522	528.4	533.6
民國 60 年	524.1	526.2	528.7	530	529.2	529.2	528.9	520.1	520.4	516.7	518.3	519.6
民國 61 年	527.3	516.2	517.3	516.7	514.4	509.1	504.6	487.4	488.8	508.6	515.2	506.3
民國 62 年	519.9	512.4	514.2	506.6	500.2	494.9	481.3	471	451.8	418.8	410.6	408.2
民國 63 年	371.8	322.8	318.4	320.6	323.2	324.3	320.1	316.6	306.7	307.2	302.9	304.7
民國 64 年	307.5	307.1	309.7	307.7	307.5	300.8	300.8	299.7	300	296.2	298.6	304
民國 65 年	298.9	297.7	295.4	294.7	296.2	297.4	296.1	294	294.3	295.9	296.5	293.3
民國 66 年	289.6	284.9	286	283.9	282.7	274	273.7	262.2	265.9	268.8	273.4	274.8
民國 67 年	270.1	268.1	267.8	263	263.1	263.4	264.1	259.3	255.4	253.3	254.2	255.3
民國 68 年	254.4	253.2	249.9	245	242.9	240.4	238.3	232.2	225	225.5	228.8	226.9
民國 69 年	218	213.8	212.6	211.5	207.6	202.2	200.8	196.3	189	185.7	185.5	185.7
民國 70 年	177.7	174.7	173.9	173.2	173.9	172.3	171.6	169.9	167.9	168.9	170	170.2
民國 71 年	169.1	169.7	169.2	168.8	167.8	167.4	167.5	162.6	164.1	165.5	166.8	166.2
民國 72 年	166.1	164.5	163.8	163.1	164.2	163	164.9	164.9	164.4	164.5	165.9	168.2
民國 73 年	168.1	166.4	166	165.6	163.6	163.8	164.2	163.6	163.1	163.7	164.7	165.5
民國 74 年	165.4	164.1	164	164.8	165.3	165.6	165.4	166.1	163.4	163.6	165.9	167.7
民國 75 年	166.1	165.6	165.7	165.2	165	164.6	165	164.1	160.1	160.4	162.7	163.4
民國 76 年	163.8	164.1	165.4	164.9	164.8	164.7	162.8	161.5	160.9	162.4	161.9	160.3
民國 77 年	162.9	163.6	164.5	164.3	162.5	161.5	161.5	159.2	158.7	157.6	158.4	158.5
民國 78 年	158.5	157.2	156.8	155.4	154.2	154.7	155.4	154.1	150.2	148.7	152.7	153.7

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 79 年	152.6	152.9	151.7	150.2	148.7	149.3	148.3	145.8	141	144.1	146.9	147
民國 80 年	145.4	144.5	145.2	144.3	143.8	143.5	142.5	142.2	142	140.6	140.2	141.5
民國 81 年	140.1	138.9	138.7	136.5	136	136.4	137.4	138	133.7	133.8	135.9	136.8
民國 82 年	135.2	134.8	134.3	132.8	133.3	130.7	133	133.6	132.7	132.2	131.9	130.8
民國 83 年	131.4	129.7	130	128.9	127.7	128	127.7	124.8	124.4	125.8	126.9	127.4
民國 84 年	124.8	125.4	125.2	123.4	123.6	122.3	123	122.7	122	122.3	121.8	121.8
民國 85 年	122	120.8	121.5	120	120.2	119.4	121.3	116.8	117.5	117.9	118	118.8
民國 86 年	119.7	118.4	120.2	119.4	119.3	117.3	117.4	117.5	116.7	118.3	118.6	118.5
民國 87 年	117.3	118	117.3	116.9	117.3	115.6	116.4	117	116.3	115.3	114.2	116.1
民國 88 年	116.9	115.6	117.9	117	116.7	116.6	117.4	115.6	115.6	114.9	115.2	115.9
民國 89 年	116.3	114.6	116.6	115.6	114.9	115	115.7	115.3	113.7	113.7	112.7	114
民國 90 年	113.6	115.8	116.1	115.1	115.2	115.2	115.6	114.8	114.3	112.6	114	116
民國 91 年	115.5	114.1	116.1	114.9	115.4	115.1	115.1	115.1	115.2	114.6	114.6	115.1
民國 92 年	114.3	115.9	116.3	115	115.1	115.7	116.2	115.8	115.4	114.6	115.1	115.2
民國 93 年	114.3	115.2	115.2	113.9	114	113.8	112.5	112.9	112.3	112	113.4	113.3
民國 94 年	113.7	113	112.6	112.1	111.5	111.1	109.8	109	108.9	109	110.6	110.9
民國 95 年	110.8	111.9	112.2	110.7	109.7	109.2	109	109.6	110.2	110.3	110.4	110.1
民國 96 年	110.4	109.9	111.2	110	109.7	109.1	109.3	107.9	106.9	104.7	105.3	106.6
民國 97 年	107.2	105.9	107	105.9	105.8	103.9	103.3	103.1	103.7	102.3	103.3	105.3
民國 98 年	105.7	107.3	107.2	106.4	105.9	106	105.8	103.9	104.6	104.2	105	105.5
民國 99 年	105.4	104.8	105.8	105	105.1	104.8	104.4	104.4	104.3	103.6	103.4	104.2
民國 100 年	104.2	103.5	104.4	103.6	103.4	102.8	103.1	103	102.9	102.4	102.4	102.1
民國 101 年	101.8	103.2	103.1	102.1	101.6	101	100.6	99.6	100	100	100.8	100.5
民國 102 年	100.7	100.2	101.7	101.1	100.9	100.4	100.5	100.4	99.1	99.4	100.1	100.2
民國 103 年	99.9	100.3	100.1	99.4	99.3	98.8	98.8	98.4	98.4	98.4	99.2	99.6
民國 104 年	100.8	100.5	100.7	100.2	100							

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 168 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 104 年 6 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
陳文旺
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 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪 黃俊榮
魏瑜琿 王美滿
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 / 李孟奎 高雄市公會 / 黃水南 台東縣公會 / 羅銀鳳
彰化縣公會 / 黃敏烝 新北市公會 / 鄭子賢 嘉義縣公會 / 陳清文
台中市公會 / 李嘉贏 基隆市公會 / 余淑芬 嘉義市公會 / 何俊寬
新竹縣公會 / 黃俊維 台南市公會 / 張新和 屏東縣公會 / 陳怡君
雲林縣公會 / 顏秀鶴 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 / 林東靜
花蓮縣公會 / 劉義豐 澎湖縣公會 / 辛秋水
台中市大台中公會 / 林延臺 高雄市大高雄公會 / 魏東甫
台南市南瀛公會 / 黃俊榮 桃園縣第一公會 / 許連景
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