

正確·時效·專業·服務

地政稅務 法令彙刊



中華民國 104 年 11 月 20 日出版

第 173 期

- ◎修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」
- ◎有關地政機關配合民事訴訟法 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理疑義
- ◎原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記
- ◎有關遺囑執行人持被繼承人之公證遺囑及法院判決特留分權利存在之確認判決文件，單獨申辦繼承登記疑義
- ◎核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項持有期間計算規定

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

- 104/10/08 訂定「內政部營建署補(捐)助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」…………… 1
- 104/10/16 修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」…………… 4
- 104/10/27 修正「國有非公用財產委託經營實施要點」…………… 6
- 104/10/29 修正「公益出租人申請作業要點」…………… 16

二、地政法令

- 104/10/07 核釋依「非都市土地使用管制規則」第28條規定申請變更編定，檢附地方法院簡易庭判發之宣示判決筆錄及判決確定書，足資確認已取得土地所有權人變更編定之同意者，得作為該條第1項第3款規定土地所有權人申請變更編定同意書…………… 19
- 104/10/13 有關地政機關配合民事訴訟法254條規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理疑義…………… 20
- 104/10/15 原住民保留地之耕作權、地上權及農育

權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記…………… 24

- 104/10/20 有關遺囑執行人持被繼承人之公證遺囑及法院判決特留分權利存在之確認判決文件，單獨申辦繼承登記疑義…………… 25
- 104/10/29 內政部「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」議題三決議內容後續處理事宜…………… 26

二、稅務法令

- 104/10/12 訂定屬「特種貨物及勞務稅條例」第5條第1項第12款規定「確屬非短期投機」之案件類型，自104年1月9日生效…………… 29
- 104/10/15 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第3條第3項持有期間計算規定…………… 30
- 104/10/21 凡未編入104年版「遺產及贈與稅法令彙編」之釋示函令，自105年1月1日起不再援引適用…………… 30

三、其他法令

- 104/10/01 有關「實施建築管理前已建造完成之建物」認定疑義…………… 31
- 104/10/08 主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分之處理疑

義	32
104/10/16 有關數地政士倘欲於同址以同事務所名稱登記開業及地政士申請開業登記是否不得與其他已登記之事務所名稱相同疑義	33

四、大法官釋示

104/10/30 大法官釋字第 733 號釋示【有關人民團體法選舉】	34
-------------------------------------	----

五、判解新訊

104/04/09 刑法所稱之建築物，係指上有屋面，周有門壁，足以蔽風雨而通出入，適於人之起居，且定著於土地上之工作物	37
104/04/10 遭要求容忍通行之土地所有人，倘提出通行其土地並非損害最少之證據時，法院如不予以審酌，判決即違背法令	37
104/04/22 夫妻違反彼此間誠實義務情節重大時，被害之配偶自得基於配偶關係之身分利益受有侵害，請求非財產上損害	38
104/04/22 支票縱未於塗銷抵押權登記時一併返還，然其原因眾多，自難僅憑支票仍由執票人持有，即謂發票人尚未清償借款	39
104/04/30 所謂強制執行必要費用，指因進行強制	

執行程序，必須支出之費用而言，而此費用係因債務人不履行債務而生，其必要部分自應由債務人負擔	39
---	----

104/05/05 當事人間之通謀虛偽意思表示對第三人並非一定無效，第三人亦得主張有效，惟第三人應屬善意，始得主張之	40
104/05/07 債權人以本票為借款債權之證明，則本票債權縱罹於時效，尚不得逕認借款請求權亦罹於時效，而不將其列入分配	40
104/05/07 稽徵機關裁量選定夫妻一人為納稅義務人而發單課徵所得稅時，該處分倘未經撤銷，其存續力拘束為處分之機關	41
104/05/07 非土地或農作改良物之所有權人，無從經由確認徵收無效而排除其法律上之不安狀態，無從以確認判決將之除去	41

六、會務動態

本會 104 年 10 月份重要會務動態	42
----------------------	----

七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (104. 10.)	51
--------------------------	----

中央法規

※訂定「內政部營建署補（捐）助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」

內政部營建署民國 104 年 10 月 8 日營署建管字第 1040062665 號令

內政部營建署補（捐）助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點

- 一、內政部營建署（以下簡稱本署）為扶植優質及具有潛力之公寓大廈民間團體，透過研究、推動、宣導公寓大廈管理相關規定，促進公寓大廈管理組織之發展，發揮社區自治精神，提高公寓大廈住戶之共同利益，以達加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質之立法目的，特訂定本作業要點。
- 二、本作業要點補（捐）助對象、原則及項目規定如下：
 - （一）對象：國內私立大專院校、私立研究機關（構）、或經主管機關立案之機構、工（公）會、協會、學會、非屬營利事業之法人。
 - （二）原則：每案最高補（捐）助金額以新臺幣二十萬元為上限，且補助對象自籌款不得低於總支出經費百分之二十五。但經專案簽報本署署長或授權人核定者，不在此限。
 - （三）項目：舉辦公寓大廈管理相關演講、座談會、宣導或推廣等活動，其內容如下：
 - 1、公寓大廈管理條例及有關規定專題演講。
 - 2、公寓大廈管理條例及有關規定座談會、研討會、論壇。
 - 3、公寓大廈管理條例及有關規定法規講習。

- 4、公寓大廈管理條例及有關規定宣導或推廣活動。
- 三、經費用途及核銷基準如下：

- （一）經費用途以印刷費、場地費、講師鐘點費及遠程交通費、專家學者出席費及遠程交通費、撰稿費、材料費、膳食費等，經本署審核通過可支應經費用途為原則。
- （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基準，受補（捐）助經費中如涉及採購事項者，應依政府採購法等相關規定辦理。

四、申請程序及應備文件規定如下：

- （一）申請補（捐）助者，應自辦理補（捐）助事項三十日前，具函檢附計畫書向本署提出申請，計畫書內容包括計畫名稱、目的、內容、時程、地點、執行方式、經費表及預期效益等。
- （二）同一案件向二個以上機關（單位）提出申請補（捐）助者，應列明全部經費內容，及向各機關（單位）申請補（捐）助之項目及金額。如有隱匿不實或造假情事，應不予受理或撤銷該補（捐）助案件，並收回已撥付款項。

五、受理申請補（捐）助案件，於預算範圍內，核定補（捐）助經費，應審查事項如下：

- （一）計畫案之完整性。
- （二）計畫之規模及推動方式。
- （三）活動效益。
- （四）經費編列之合理性。
- （五）申請補助項目之妥適性。
- （六）經費總額及向其他機關（單位）申請補（捐）助之項目及金額。

六、經費請撥、支出憑證之處理及核銷程序如下：

- (一) 受補(捐)助者應於計畫執行完成後一個月內，檢具成果報告、領據、支出原始憑證及獲各機關(單位)補(捐)助經費項目表，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(單位)實際補(捐)助金額，送本署審核並辦理核銷後撥付。
- (二) 受補(捐)助經費應專款專用，不得挪為他用。
- (三) 受補(捐)助者申請支付款項時，應本誠信原則對所提出支出憑證之支付事實及真實性負責，如有不實，應負相關責任。
- (四) 受補(捐)助經費結報時，所檢附之支出憑證應依支出憑證處理要點規定辦理，並應詳列支出用途及全部實支經費總額，同一案件由二個以上機關(單位)補(捐)助者，應列明各機關(單位)實際補(捐)助金額。
- (五) 受補(捐)助經費於補(捐)助案件結案時尚有結餘款，應按各機關補(捐)助比率繳回。
- (六) 受補(捐)助經費所產生之利息及其他衍生收入，應全數繳回本署。

第一項受補(捐)助者，應於當年度十二月二十日前辦理經費核銷。

七、本署辦理本作業要點補(捐)助案件應登載於本署網站，包括補(捐)助項目、對象、金額及核准日期等相關資訊；並應於年度終了後三個月內公開主管機關核定之對其管考結果，以備相關機關(單位)查核。

本署對於民間團體之補(捐)助資訊，應登載於民間團體補(捐)助系統(CGSS)，並透過該系統查詢補(捐)助案件有無重複或超出所需經費等情形，作為辦理核定、撥款及

核銷作業之參據。

八、對各項補(捐)助案件督導及考核：

- (一) 本署對各項補(捐)助案件，得隨時派員了解辦理情形及審核補(捐)助經費支用情形，如發現有運用成效不佳、未依補(捐)助用途支用或虛報、浮報者，除不撥付該補(捐)助經費或於撥款後發現者追繳補助款外，本署得依情節輕重對該補(捐)助民間團體停止補(捐)助一年至五年。
- (二) 對於民間團體之補(捐)助案件，由本署填製該年度對民間團體補(捐)助經費執行情形檢核表(如附件)，簽報登載本署網際網路。

※修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」

財政部民國 104 年 10 月 16 日台財稅字第 10404560750 號令

修正發布第 4、5 點條文；並自一百零四年十一月一日生效

肆、申報(請)程序

- 一、申報(請)人進入地方稅網路申報(請)作業入口網後，依下列方式登入，再建立申報(請)資料：
 - (一) 經核准以電子身分憑證登入辦理網路申報(請)作業，須插入電子身分憑證，並輸入憑證帳號及密碼。
 - (二) 經核准以使用者帳號及密碼登入辦理網路申報(請)作業，應輸入使用者帳號及密碼。
- 二、申報(請)資料於存檔時，由系統於伺服器端作初步線上審核，如有不符即時顯示錯誤欄位；檢核無誤者，系統即顯示存檔成功訊息。

三、彙總繳納案件之繳稅及更正方式

(一) 申報人完成網路申報作業後，應依系統自動核算之應納印花稅稅額，利用下列方式繳稅：

1、現金或支票繳稅：利用自地方稅網路申報作業入口網所列印附條碼之繳款書或自行填具印花稅繳款書（自行繳納），持向代收稅款之金融機構繳納。

2、晶片金融卡繳稅：於稅款繳納期間屆滿前，利用本人或他人持有參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構所核發晶片金融卡，透過網際網路即時轉帳繳稅，作業細節請參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。

(二) 申報人已逾貳、一、規定之申報期限者，如需更正其申報資料，應以書面填報更正申報表，向地方稅稽徵機關申請更正。

四、大額憑證繳款案件之繳稅方式申請人完成網路申請作業後，應列印「大額憑證應納稅額繳款書」，再持向代收稅款之金融機構或便利商店繳納。

伍、系統作業

一、彙總繳納

(一) 申報資料每日匯入至地方稅作業系統。

(二) 每單月申報截止日起五日內，以電子郵件通知經核准網路申報而未辦理申報之申報人。

(三) 每單月申報截止日起十日內，地方稅稽徵機關對於逾期仍未申報者，列印自動報繳催報清冊，並發函催報。

二、大額憑證繳款

申請資料每日定時匯入至地方稅作業系統，並轉換為申

請檔；逾期末繳納者，地方稅稽徵機關得逕予註銷其網路申請資料或依相關程序催繳。

※修正「國有非公用財產委託經營實施要點」

財政部民國 104 年 10 月 27 日台財產改字第 10450006020 號令修正「國有非公用財產委託經營實施要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用財產委託經營實施要點」部分規定
國有非公用財產委託經營實施要點部分規定修正規定

四、本要點所稱受託人，指地方政府或適當機構。

前項地方政府，指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關及鄉（鎮、市、直轄市山地原住民區）公所；適當機構，指公立機構及依法成立之公、私法人。但委託經營期間在一年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。

五、國有非公用財產符合下列各款情形之一，得由委託機關委託特定受託人經營：

(一) 目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。

(二) 目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。

(三) 委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地之被占用情形者，得委託申請人經營。

依前項第三款規定辦理委託經營之期間未滿一年者，受託人於委託經營期限屆滿前申請延長委託經營期限，經委託機關查明無違約情事，得同意辦理。其委託經營存續期間累計不

得逾一年，並應依原契約計收基準收取延長期間之訂約權利金、經營權利金及履約保證金。

依第一項第三款及前項規定辦理委託經營者，委託經營期限屆滿後應騰空收回，未經騰空收回，不得再依第一項第三款規定提供使用。

五之一、依前點第一項第一款或第二款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

- (一) 經行政院、財政部、主辦機關或委託機關核定計畫、用途或處理方式。
- (二) 經主辦機關核定保留公用或其他機關已申請撥用者。
- (三) 屬保安林地。但符合前點第一項第一款或第二款規定，經目的事業主管機關認定或核准作為公用事業使用，並經保安林地主管機關確認無妨礙保安林地使用者，不在此限。
- (四) 已有民眾申請辦理增劃編為原住民保留地。
- (五) 被占用，經提起排除侵害民事訴訟，且有下列情形之一：
 - 1、具有警示作用有繼續排除侵害之必要者。
 - 2、排除侵害民事訴訟繫屬中。但申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用者，不在此限。
 - 3、取得應返還不動產勝訴確定判決（含與確定判決同一效力之執行名義，下同），尚未依確定判決內容完成執行。但中華民國一百零四年五月十三日前（不含當日）已取得之法院確定判決（含聲請法院強制執行中者），申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用或執行費用者，不在此限。

(六) 被占用，且委託機關於通知訂約繳款前，已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。

(七) 被占用，且申請人非占用人。但經申請人同意自行處理及排除者，不在此限。

(八) 已提供使用權或同意提供申請開發。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 1、申請人為使用權人或經同意提供申請開發之申請人，且無違反契約及相關規定情事。
- 2、依法提供通行，經申請人切結維持通行暢通，且不請求減少權利金。

(九) 已受理承租、承購申請案，且已辦理通知訂約或繳款者。

(十) 其他法令規定不得提供使用。

依前點第一項第三款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

- (一) 前項各款情形。
- (二) 位於都市計畫商業區、住宅區或互為毗鄰之商業區與住宅區，全筆土地或併計鄰接國有非公用土地面積達一千平方公尺，且坵形方整者。但三個月以下短期且低度利用之委託經營，不在此限。

七、申請委託經營者，應檢附下列文件，向土地所在地之委託機關申請：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人資格之證明文件。
- (三) 申請人非屬公職人員利益衝突迴避法規定不得與委託機關為買賣等交易之切結書。但屬財團法人者，免附。

- (四) 經營計畫。
- (五) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，目的事業主管機關認定或核准之文件。
- (六) 登記謄本、地籍圖謄本。
- (七) 都市計畫土地使用分區證明（尚未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。但委託機關能以電子處理查詢者，得免予檢附，並由委託機關列印查詢文件併案存檔。
- (八) 其他經委託機關通知須檢附之文件。

前項經營計畫應包含下列項目：

- (一) 委託經營財產標的。
- (二) 委託經營期間。
- (三) 委託經營用途。
- (四) 其他。

本要點規定申請國有非公用財產委託經營須附之登記謄本及地籍圖謄本，由委託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，應由申請人檢附。

八、辦理國有非公用財產委託經營，委託機關應與申請人訂定書面契約。

委託經營契約應於申請人繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及履約保證金後，再行簽約，並於契約中載明訂約日期，且除依第二十八點規定換訂新約者外，不得以追溯訂約方式辦理。

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營，目的事業主管機關認定或核准對象為依法成立私法人之所屬分支機構者，依下列規定辦理：

- (一) 申請人：該私法人及該所屬分支機構。
- (二) 簽約主體：該私法人。

(三) 簽約代表：該所屬分支機構。

十、國有非公用財產委託經營應收取之訂約權利金及經營權利金，收取後不予退還。但本要點另有規定者，不在此限。

委託經營財產依法須繳納營業稅者，應由受託人負擔。

十四、受託人經營範圍內新接管或新發現之國有土地，符合第五點第一項各款情形之一且無第五點之一規定情形者，得由委託機關以契約變更方式新增委託經營財產標的。

前項增加之土地經委託機關同意併同委託經營者，委託機關應按契約變更當期土地公告現值及委託經營契約贖餘之日數計收訂約權利金，並依前點計收履約保證金，限期受託人繳交；其新增土地之訂約權利金計算方式如下：

- (一) 依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者：
新接管或新發現土地面積×公告現值× 0.013 ×（贖餘經營日數÷365 日）
- (二) 依第五點第一項第二款規定辦理者：
新接管或新發現土地面積×公告現值× 0.05 ×（贖餘經營日數÷365 日）

前項委託經營契約贖餘之日數，係指契約變更之日起計算至契約終止之日止。

十五、國有非公用財產委託經營期間，因新接管、新發現或委託機關收回、受託人返還部分委託經營財產或土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致標示、筆數或面積變更時，委託機關應通知受託人變更委託經營契約之土地標示或面積，其面積有增減者，應以變更後之土地面積重新計算經營權利金，重新計算之時點如下：

- (一) 因新接管、新發現或委託機關收回部分委託經營財產或其他原因，致面積有增減者，為契約變更之日

- 。
- (二) 因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記，致面積有增減者，為地政機關完成登記之日。
- (三) 因受託人返還部分委託經營財產，致面積減少者，為契約變更之次年一月。

前項經營權利金，委託機關應限期受託人於一個月內繳交當年度增加之金額或將其當年度溢繳之部分退還之。

十八、委託經營財產不得同意受託人作下列使用：

- (一) 區分所有建物之建築基地。
- (二) 住宅及住宅社區相關設施。
- (三) 土石採取。
- (四) 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- (五) 殯葬相關設施。
- (六) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- (七) 土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石破碎洗選場及相關設施。
- (八) 私設通道、水路。

依第五點第一項第一款規定辦理者，不受前項第八款之使用限制；依第五點第一項第二款規定辦理者，不受前項第四款至第八款之使用限制。

二十一、委託經營期間，委託經營財產有下列情形之一者，委託機關得收回部分委託經營財產，並通知受託人變更委託經營契約：

- (一) 政府舉辦公共事業。
- (二) 實施國家政策。

- (三) 都市更新。
- (四) 土地重劃。
- (五) 有處分、利用需要或奉准撥用。
- (六) 因其他不可歸責受託人之原因，致不能達原來使用之目的。

前項收回委託經營財產，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = 收回財產訂約權利金 × (贖餘經營日數 ÷ 委託經營日數)

經營權利金退還金額 = 收回財產當年度應繳交之經營權利金 × (當年度贖餘經營日數 ÷ 365 日)

二十二、有下列情形之一，委託機關得終止委託經營契約：

- (一) 受託人未依約定期限繳交分期訂約權利金或經營權利金逾六個月者。
- (二) 受託人違反法令使用委託經營財產，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (三) 受託人違反第十七點之一規定，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (四) 受託人將委託經營權讓與第三人，未依第十九點規定向委託機關申請辦理換約者。
- (五) 受託人違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建地上物，或增建之建物未依規定通知委託機關辦理預告登記等，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (六) 受託人申請終止契約，且已騰空地上物者。
- (七) 委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (八) 委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。

- (九) 因政府政策或法令變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (十) 因委託機關收回部分委託經營財產，致賸餘之財產不能達原來使用之目的，經受託人申請終止委託經營者。
- (十一) 因不可歸責於受託人之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的者。
- (十二) 依第五點第一項第一款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷、廢止原認定事項者。
- (十三) 依第五點第一項第二款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。

依前項第六款至第十一款，或因不可歸責於受託人之事由致依同項第十二款、第十三款規定終止委託經營契約，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = (訂約權利金 - 收回部分委託財產退還金額) × (賸餘經營日數 ÷ 委託經營日數) + 增收之訂約權利金 × (賸餘經營日數 ÷ 委託經營契約變更至契約期限屆滿之日數)

經營權利金退還金額 = 當年度應繳交之經營權利金 × (當年度賸餘經營日數 ÷ 365 日)

依本要點中華民國一百零二年四月十日修正前規定委託特定受託人經營履約中案件，受託人申請終止契約，且已騰空地上物者，得依前項規定辦理。

二十三、委託機關依前二點規定收回委託經營財產時，應向受託人收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金、第二十五點規定之使用補償金及遲延利息。

前項應收取之款項，委託機關得於退還之權利金及履約保證金扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

二十四、委託經營期限屆滿、終止委託經營或收回部分委託經營財產時，委託機關應限期受託人交還委託經營財產。受託人交還之委託經營財產如有毀損，委託機關應限期受託人修繕；受託人屆期未完成修繕時，委託機關得逕行僱工修繕，其費用由受託人負擔，或依國有財產計價方式查估受損害財產價格求償。

受託人於受託經營期間增加之設施及受託經營前已由受託人興建之設施，除經委託機關同意受託人拋棄所有權，或移轉登記為國有，或委託經營財產核准讓售予受託人，或受託人取得合法權源繼續使用受託經營財產者，得免拆除外，應於交還委託經營財產前全部拆除，屆期未完成拆除時，得視同拋棄所有權，由委託機關以廢棄物處理，所需處理費用由受託人負擔。

依本要點中華民國一百零三年十月一日修正後之規定委託經營案件，受託經營前遭第三人無權占用之設施或受託經營期間由第三人興建之設施，除涉及水土保持經主管機關檢查符合水土保持技術規範，或經委託機關認定有助於管理維護，得予保留外，受託人應於交還委託經營財產前全部依法拆除，屆期未完成拆除，衍生之處理費用及損害賠償由受託人負擔。

前三項應由受託人負擔之費用及損害賠償價額，得於受託人之履約保證金中扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

委託機關於收回委託經營財產後，應將賸餘履約保證金無息退還受託人。

二十五、委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財產，其期限最長不得超過委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起一個月。受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續為經營收益。

受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委託機關應自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，未依限繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。使用補償金及遲延利息，除第二十三點第二項但書規定情形外，均得於受託人之履約保證金中扣除。

前項使用補償金按下列基準計收：

- (一) 土地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。
- (二) 建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。
- (三) 雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

二十九、第五點第一項第一款目的事業主管機關認定文件、第七點第一項第一款申請書與第三款切結書、第九點委託經營契約、第十三點第四項銀行書面連帶保證、第二十點土地使用權同意書及第二十點之一承諾書之格式，由主辦機關定之。

※修正「公益出租人申請作業要點」

內政部民國 104 年 10 月 29 日台內營字第 1040815181 號令修正「公益出租人申請作業要點」，自即日生效。

附修正「公益出租人申請作業要點」

公益出租人申請作業要點修正規定

- 一、為辦理住宅法及輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法（以下簡稱本辦法），有關公益出租人申請程序，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公益出租人，指符合本辦法第二條第二款規定者；中低所得家庭，指符合本辦法第九條規定者。
- 三、申請人應於租約期間內提出公益出租人申請，逾期不受理。
- 四、依本辦法第二條第二款第二目經由直轄市、縣（市）主管機關出租住宅者，申請核發公益出租人核定函應檢附之文件，依各該直轄市、縣（市）主管機關規定辦理。依本辦法第二條第二款第二目自行出租住宅者，申請核發公益出租人核定函，應為出租住宅之所有權人，並檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請：
 - (一) 公益出租人申請書（如附件）。
 - (二) 申請人為自然人，應備國民身分證影本；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人國民身分證影本。
 - (三) 委由代理人時，應檢附授權書、申請人及代理人國民身分證影本。
 - (四) 租賃契約書影本。
 - (五) 出租人應檢附承租人依本辦法第九條第一項所定之文件。依該條項第一款規定辦理者，出租人應檢附承租人最近年度之租金補貼核定函或複審合格函。但無法提出該條項第一款文件者，出租人應檢附承租人戶口

名簿影本、家庭成員財稅機關所提供最近所得及財產歸屬清單，由直轄市、縣（市）主管機關逕行查核，並依申請當時之住宅補貼對象一定所得及財產基準規定審查。

（六）出租住宅之建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。上開建物資料其主要用途均為空白或均未登記者，應依房屋稅單等足資證明該建物為住宅使用之文件認定；但無法提出上開建物相關文件影本者，應提供建號或門牌資料。提出合法房屋證明或經直轄市、縣（市）主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建物之文件，得免提出建物登記資料或房屋稅單等資料。

（七）貼足雙掛號郵資之回郵信封。

申請書件以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑。

五、直轄市、縣（市）主管機關對依本辦法第二條第二款第二目申請公益出租人案件，審查程序如下：

（一）於申請日之次日起十五日內完成審查，必要時得再延長十五日。申請文件有欠缺者，應一次通知限期補正，屆期不補正或補正仍不符規定者，駁回其申請。

（二）經審查合格者，核發公益出租人核定函；審查不合格者，駁回其申請。

六、依第五點核發之公益出租人核定函，有效期間以申請日往前推算至租約生效日，超過一年者以一年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過一年者以一年為限，二者合計最長不得超過二年。

前項有效期間屆滿後，公益出租人於租約期間得檢具原公益

出租人核定函及第四點第二項第五款文件，如委任代理人，並應檢具同項第三款文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請換發公益出租人核定函。

直轄市、縣（市）主管機關辦理前項申請換發案件，依第五點規定辦理。

直轄市、縣（市）主管機關應於公益出租人核定函載明其有效期間及出租住宅地址，並將核定資料登錄中央主管機關建置之租賃資訊網站供查核之用。

七、有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止公益出租人核定函：

（一）租期未屆滿終止租賃契約。

（二）停止租賃住宅。

（三）自然人取得公益出租人核定函後，於租賃期間死亡。

（四）私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間經解散、撤銷或廢止登記。

（五）私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間經法人合併消滅。

（六）中低所得家庭於租約期間內不符資格。

公益出租人有前項第一款、第二款、第四款或第五款情形者，應書面通知直轄市、縣（市）主管機關。

八、有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關撤銷公益出租人核定函：

（一）申報資料有虛偽或不實情事。

（二）公益出租人為自然人時，其與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

（三）公益出租人為私法人時，其代表人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

九、依本辦法第二條第二款第二目認定為公益出租人者，不得申

請本辦法有關出租住宅修繕費用獎勵及代墊租金之補助。

十、本要點中華民國一百零四年五月八日生效前經由直轄市、縣（市）主管機關或自行將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人，得準用本要點相關規定，不受第三點規定限制。但應於本要點一百零四年十月二十九日修正生效後一年內提出申請，逾期提出者，不予受理。

十一、直轄市、縣（市）主管機關應於每年三月底前辦理公益出租人比對住宅補貼系統查核，經查核中低所得家庭有停止補貼情形或未繼續承租公益出租人之住宅者，應撤銷或廢止公益出租人核定函，並副知地方稅捐稽徵機關及登錄中央主管機關建置之租賃資訊網站。

地政法令

※核釋依「非都市土地使用管制規則」第 28 條規定申請變更編定，檢附地方法院簡易庭判發之宣示判決筆錄及判決確定書，足資確認已取得土地所有權人變更編定之同意者，得作為該條第 1 項第 3 款規定土地所有權人申請變更編定同意書

內政部民國 104 年 10 月 7 日內授中辦地字第 1041307854 號令
依非都市土地使用管制規則第二十八條規定申請變更編定，檢附地方法院簡易庭依民事訴訟法第二編第三章簡易訴訟程序判發之宣示判決言詞辯論筆錄及判決確定證明書，足資確認已取得土地所有權人變更編定之同意者，得作為土地所有權人申請變更編定同意書。

※有關地政機關配合民事訴訟法 254 條規定辦理 訴訟繫屬註記登記之處理疑義

內政部民國 104 年 10 月 13 日台內地字第 1040437274 號函

主旨：有關地政機關配合民事訴訟法 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據司法院秘書長 104 年 10 月 5 日秘台廳民一字第 1040025337 號函辦理。
- 二、按當事人依民事訴訟法第 254 條規定申請訴訟繫屬註記登記時，訴訟標的之權利如已移轉第三人者，登記機關得否受理申請疑義 1 節，前經本部以 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令略以：「……訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含於訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。……」，先予敘明。
- 三、查民事訴訟法第 254 條業經總統 104 年 7 月 1 日公布修正，揆諸修正條文，除將申請已起訴證明限縮於「起訴合法且非顯無理由」，並增加當事人於法院核發已起訴證明前陳述意見及訴訟繫屬登記後異議等規定。惟對於訴訟標的於申請訴訟繫屬註記登記前已移轉第三人之情形，得否申請註記 1 節，未有明文。茲因本部上開 102 年令係針對地政機關配合辦理民事訴訟法第 254 條第 5 項訴訟繫屬註記登記而作之釋示，因該法條已有修正，為求審慎，案經本

部以 104 年 9 月 16 日台內地字第 1041307779 號函詢司法院秘書長意見，嗣經司法院秘書長以上揭函復略以：「按 89 年 2 月 9 日修正增訂民事訴訟法第 254 條第 5 項，旨在……使欲受讓權利之第三人知悉該訴訟繫屬之機會，俾免其遭受不利益，並減少知有訴訟繫屬仍受讓權利者主張善意取得而生之紛爭。104 年 7 月 1 日修正公布之民事訴訟法第 254 條第 5 項，係就當事人聲請發給已起訴證明，增訂應符合起訴合法且非顯無理由之要件而為規範，與當事人得請求該管登記機關將訴訟繫屬之事實予以登記之事無涉。至於有關訴訟標的已移轉第三人時，登記機關得否辦理訴訟繫屬註記登記，核屬登記機關權責事項，仍應由登記機關本諸職權依上開規定之立法意旨辦理。」，是有關旨揭訴訟繫屬註記登記處理事宜，仍請依本部上揭 102 年 12 月 27 日令辦理。

四、檢附司法院秘書長 104 年 10 月 5 日秘台廳民一字第 1040025337 號函及本部 104 年 9 月 16 日台內地字第 104130779 號函影本各 1 份。

附件一：

司法院秘書長民國 104 年 10 月 5 日秘台廳民一字第 1040025337 號函主旨：有關貴部函詢「地政機關配合民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜」1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部 104 年 9 月 16 日台內地字第 1041307779 號函。
- 二、按 89 年 2 月 9 日修正增訂民事訴訟法第 254 條第 5 項，皆在維護第三人交易安全，為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，受訴法院得依當事人之聲請，發給已起訴證明，由當事人持向該管登記機關請

求將訴訟繫屬之事實予以登記，使欲受讓權利之第三人知悉該訴訟繫屬之機會，俾免其遭受不利益，並減少知有訴訟繫屬仍受讓權利者主張善意取得而生之紛爭。104 年 7 月 1 日修正公布之民事訴訟法第 254 條第 5 項，係就當事人聲請發給已起訴證明，增訂應符合起訴合法且非顯無理由之要件而為規範，與當事人得請求該管登記機關將訴訟繫屬之事實予以登記之事無涉。至於有關訴訟標的已移轉第三人時，登記機關得否辦理訴訟繫屬註記登記，核屬登記機關權責事項，仍應由登記機關本諸職權依上開規定之立法意旨辦理。

附件二：

內政部中華民國 104 年 9 月 16 日台內地字第 1041307779 號函主旨：地政機關配合民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜 1 案，請惠示卓見。

說明：

- 一、關於訴訟標的已移轉第三人時，登記機關得否受理依民事訴訟法第 254 條規定所為之訴訟繫屬註記登記疑義，前經本部參照貴秘書長 99 年 9 月 20 日秘台廳民一字第 0990019274 號函復意見，以本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函釋「仍可受理該註記登」（如附件 1）。嗣因接獲民眾反應，部分人士利用申請訴訟繫屬註記，藉以達到干擾他人不動產處分情事，認為本部上開函釋規定已影響善意取得不動產之第三人權益。為釐清疑義，本部旋以 102 年 10 月 31 日台內地字第 1020334536 號函詢貴院秘書長，經貴秘書長 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 102028911 號函復略以：「……按民事訴訟法第 254 條第 5 項前段規定……其立法說明為『……使欲受讓該權利之第三人知悉該訴訟繫屬之機會，將可避免其遭受不利益。又

受讓人於知有訴訟繫屬之情形，而仍受讓該權利者，可減少因其主張善意取得而生之紛爭……。」有關訴訟標的已移轉第三人時，登記機關得否辦理訴訟繫屬註記登記，核屬登記機關權責事項，應由登記機關本諸職權依上開規定之立法意旨辦理。」（如附件 2）在案。

二、為使登記機關之實務作法一致，本部爰於 102 年 12 月 3 日邀集貴秘書長及相關單位研商獲致決議略以：「基於土地登記公示、維護實體法（如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定）上之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日函釋本條第 5 項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，皆在保護欲受讓該權利之善意第三人，是訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，登記機關不予辦理訴訟繫屬註記登記。」（如附件 3）。鑑於上開結論對於地政機關可否受理訴訟繫屬註記登記之解釋已有變更，本部遂以 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令重新釋示，並將本部前揭 99 年 9 月 27 日函釋予以停止適用（如附件 4），謹先敘明。

三、查上開民事訴訟法第 254 條業經總統 104 年 7 月 1 日公布修正，修正後規定：「……訴訟標的之權利……於當事人之起訴合法且非顯無理由者，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。」（第 5 項）；「法院於發給已起訴之證明前，得使當事人有陳述意見之機會。」（第 6 項）；「當事人依已起訴之證明辦理訴訟繫屬事實之登記者，於事實審言詞辯論終結前，他造當事人得提出異議。」

（第 7 項）。揆諸修正條文，除將申請已起訴證明限縮於「起訴合法且非顯無理由」，並增加當事人於法院核發已起訴證明前陳述意見及訴訟繫屬登記後異議等規定。惟對於訴訟標的於申請訴訟繫屬登記前已移轉第三人之情形，得否申請註記 1 節，仍未有明文。

四、綜上，由於本部上開 102 年令係針對地政機關配合辦理民事訴訟法第 254 條第 5 項訴訟繫屬註記登記而作之釋示，茲因該法條已有修正，本部該令釋是否仍切合該條文意旨，案關民事訴訟法之執行，請惠示卓見。

※原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記

原住民族委員會民國 104 年 10 月 15 日原民土字第 1040057091 號函
主旨：原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記，請查照。

說明：

- 一、查內政部 98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980052679 號函略以，物權如附有存續期間者，於期限屆滿時，當然失其效力。耕作權存續期間屆滿後，尚不得辦理該耕作權之移轉登記，宜先依原住民保留地開發管理辦法第 17 條規定，會同耕作權人申辦所有權移轉登記後，再為移轉他人，前經本會 99 年 1 月 4 日原民地字第 0990000378 號函請貴實府轉知所轄原住民族地區鄉（鎮、市）公所。
- 二、惟取得他項權利之權利人之目的，係為於期間屆滿後取得所有權。衡酌其性質，繼續自營或自用滿 5 年，較相近於行政處分之條件或期限，條件成就（繼續自營或自用滿 5 年）則發生申請登記為所有權人之法律效果。是滿 5 年之

要求，並非民法一般用益物權之存續期間，而係法律行為之條件或期間，與一般用益物權不同之處在於，依原住民保留地開發管理辦法於過渡期間屆滿後，取得申請為所有權人之地位，進而取得所有權；因此耕作權等他項權利並非存續期間屆滿而自動失效，山坡地保育利用條例第 37 條亦未限制取得期間。故原住民保留地之耕作權、地上權及農育權設定期間屆滿，他項權利人仍得申辦他項權利贈與登記。

三、請貴府轉知所轄原住民族地區鄉（鎮、市、區）公所及地政事務所，依本會函釋辦理。

※有關遺囑執行人持被繼承人之公證遺囑及法院判決特留分權利存在之確認判決文件，單獨申辦繼承登記疑義

法務部民國 104 年 10 月 20 日法律字第 10403512750 號函

主旨：有關遺囑執行人持被繼承人之公證遺囑及法院判決特留分權利存在之確認判決文件，單獨申辦繼承登記疑義一案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 104 年 8 月 7 日內授中辦地字第 1041306889 號函。
- 二、按特留分制度係為保護法定繼承人而對被繼承人之遺囑自由加以限制之制度，遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產，民法第 1187 條定有明文。準此，我國民法對於被繼承人得否以遺囑指定應繼分，雖未規定，惟基於上開遺囑自由原則以尊重被繼承人之意思表示，認其得以遺囑指定應繼分，並無不宜，惟其指定如有侵害其他繼承人之特留分者，其他繼承人得類推適用民法第 1225 條關於遺贈侵害繼承人特留分時繼承人行使扣

減權之規定（本部 92 年 8 月 29 日法律決字第 0920036217 號函參照）。又扣減權在性質上屬於物權之形成權，一經扣減權利人對扣減義務人行使扣減權，於侵害特留分部分即失其效力（最高法院 91 年度台上字第 556 號判決參照）。本件黃○東等 7 位繼承人，於不動產繼承登記前，既已對黃○西提起請求確認繼承權（特留分）存在訴訟，且經法院判決確定，自屬其已對扣減義務人行使扣減權，從而，該遺囑侵害其特留分部分即失其效力。

三、復按遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務，遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理（民法第 1215 條規定）；又遺囑執行人之管理權限，僅於與遺囑有關之遺產為限，繼承人於遺囑執行人執行職務中，不得處分與遺囑有關之遺產，並不得妨礙其職務之執行（民法第 1216 條規定）。如前所述，黃○東等 7 位繼承人既已對黃○西提起請求確認繼承權（特留分）存在訴訟，且經法院判決確定，則本件遺囑於違反特留分之範圍內失其效力，該遺囑所載之遺產仍應按法定特留分之比例分配黃○東等 7 位繼承人。因此，遺囑執行人檢附該遺囑及法院確定判決證明文件，為全體繼承人申辦不動產繼承登記，可認屬上開遺囑執行人依法執行遺囑之職務範圍，貴部來函說明四之意見，本部敬表贊同。

※內政部「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」議題三決議內容後續處理事宜

內政部民國 104 年 10 月 29 日台內地字第 1041309318 號函

主旨：有關本部 104 年 7 月 31 日「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所

屬會員配合辦理並廣為宣導，請查照。

說明：

- 一、依本部 104 年 8 月 21 日台內地字第 1041307348 號函檢送旨揭會議紀錄議題三決議事項及本部 104 年 9 月 21 日研商修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」等事宜會議紀錄結論三辦理。
- 二、查本部業以 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正（104 年 1 月 1 日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以 103 年 12 月 1 日公服字第 10312614051 號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。
- 三、次查本部前於 104 年 7 月 31 日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積 1.8 倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於 104 年 9 月 21 日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及

「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

- 四、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請貴會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。
- 五、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。

(1) 建造執照上停車位總面積 (m ²)	1097.75
(2) 出售之停車位總面積 (m ²)	2531.49
(3) 參考原則基準	1097.75×1.8=1975.95
面積比較	2531.49 > 1975.95…OK
說明： 1. (1) 建造執照上停車位總面積，依據建造執照及其平面圖說記載之汽車停車位總面積。 2. (2) 出售之停車位總面積，依據銷售時之各戶持分總表及預售屋買賣契約書內容，合計各汽車停車位之面積（含車道及其必要空間）。 3. (3) 參考原則基準，係以 (1) 建造執照上停車位總面積之 1.8 倍為基準。 4. (1) 及 (2) 如部分停車位為專有部分，應扣除該部分面積。	

※訂定屬「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 1 項第 12 款規定「確屬非短期投機」之案件類型，自 104 年 1 月 9 日生效

財政部民國 104 年 10 月 12 日台財稅字第 10404035420 號令符合下列情形之一者，屬特種貨物及勞務稅條例第五條第一項第十二款規定「確屬非短期投機」，免徵特種貨物及勞務稅，並自中華民國一百零四年一月九日生效：

- 一、所有權人銷售自二親等以內親屬受贈取得之不動產，且該贈與人係因繼承取得該不動產者。
- 二、直系親屬間交換不動產，且交換後持有該不動產之期間均逾二年者。
- 三、所有權人銷售因繼承信託利益請求權而取得之不動產。
- 四、依家庭暴力防治法取具保護令之所有權人為躲避施暴者，銷售其名下僅有一戶且確供自住使用之房地。
- 五、所有權人銷售持有逾二年之房地，併同銷售之共有設施及基地應有部分。
- 六、所有權人為興建慈善事業使用之房舍所購買之土地，已取具建造執照，因通行權糾紛無法動工，且經調解無效果而銷售該土地。
- 七、所有權人銷售於取得土地前遭鄰居占用供車輛出入等非建築使用部分之土地與該占有人，且以相當於其購入成本銷售。
- 八、所有權人購入房地後，始知該房屋之氡離子或輻射含量逾國家檢測標準值，經法院訴訟、和解或調解委員會調解解除契約未成立，且以相當於其購入成本銷售該房地。
- 九、債權人經向法院聲明承受取得債務人之持分房地，嗣經法院訴訟、和解或調解委員會調解，且以相當於原承受價格銷售與其他共有人。
- 十、所有權人經向法院聲明承受不動產並繳清差額價金，因債務

人提起異議之訴，致二年後始取得權利移轉證書，嗣訂約銷售該不動產。

- 十一、扶養義務人為履行其扶養義務依法院和解移轉持有已逾二年之不動產與受讓人，受讓人亦依該和解內容銷售該不動產者。
- 十二、所有權人以持有逾二年之自住房屋及地上權與營業人合建分屋，嗣取得未達一戶之持分房地，並與共有之營業人併同銷售。

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項持有期間計算規定

財政部民國 104 年 10 月 15 日台財稅字第 10404022740 號令

所有權人銷售因廢止徵收而發還之原被徵收土地，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間時，以被徵收前原取得土地所有權之日起算。

※凡未編入 104 年版「遺產及贈與稅法令彙編」之釋示函令，自 105 年 1 月 1 日起不再援引適用

財政部民國 104 年 10 月 21 日台財稅字第 10404043450 號令

- 一、本部及各權責機關在 104 年 6 月 30 日以前發布之遺產及贈與稅釋示函令，凡未編入 104 年版「遺產及贈與稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 105 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。
- 二、凡經收錄於上開 104 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

其他法令

※有關「實施建築管理前已建造完成之建物」認定疑義

內政部營建署民國 104 年 10 月 1 日營署宅字第 1040063891 號函

主旨：有關函詢低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 2 條第 2 項「實施建築管理前已建造完成之建物」認定疑義 1 案。

說明：

- 一、依本辦法第 2 條第 2 項規定：「申請本辦法之承租住宅租金費用補貼及簡易修繕住宅費用補貼者，經取得合法房屋證明或經直轄市、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……不受前項規定之限制。」
- 二、參酌內政部 104 年 9 月 14 日營署宅字第 1040433559 號函說明二略以：「……租賃之住宅為……實施建築管理前已建造完成之合法建築物者，得依下列證明文件之一，向土地坐落所在地之直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所……申請協助認定屬於實施建築管理前已建造完成之合法建築物：（一）建築執照。（二）建物登記證明。（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書。（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之騰本。（五）完納稅捐證明。（六）繳納自來水費或電費證明。（七）戶口遷入證明。（八）房屋課稅明細表。（九）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。」意旨，本辦法第 2 條第 2 項「實施建築管理前已建造完成之合法建築物」可比照上開規定審認。

※主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分之處理疑義

內政部民國 104 年 10 月 8 日台內營字第 1040814280 號函

主旨：關於主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分 1 案。

說明：

- 一、按都市更新條例（下稱本條例）第 10 條第 2 項規定，土地及合法建築物所有權人依同條第 1 項規定擬具事業概要申請核准實施都市更新事業，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其所有私有土地及私有合法建築物面積一定比例之同意；又主管機關依本條例第 10 條第 1 項規定核准事業概要，即對該更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人發生確定更新單元範圍及得自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施該地區之都市更新事業之法律效果；依本條例第 54 條第 1 項規定，並應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。
- 二、一行政處分之法律效果對於處分相對人同時有授予利益及負擔性質而不可分者，應一體適用關於授益行政處分之規定（法務部 100 年 3 月 18 日法律決字第 000004990 號函參照）；當事人主動申請廢止授益處分，其信賴利益應無保護必要，主管機關應審酌法律有無強行規定、容許拋棄授益處分所賦予權利，且廢止該處分不致妨害公益或侵害第三人權利時，似得據以廢止（法務部 93 年 4 月 21 日法律字第 0930010884 號函、95 年 9 月 15 日法律字第 0950032284 號函、95 年 9 月 29 日法律決字第 0950033008 號函參照）。查行政程序法第 128 條第 1 項規定，行政處分於法定救濟

期間經過後，相對人或利害關係人得依該項各款要件向行政機關申請撤銷、廢止或變更原行政處分；惟同法第 27 條第 4 項但書規定，申請之撤回、權利之拋棄或義務之負擔，非經全體有共同利益之人同意，不得為之。

三、本件所詢個案，是否依申請人之主張而廢止已核准之都市更新事業概要，仍請貴府查明後依上開函釋及相關規定秉權責辦理。

※有關數地政士倘欲於同址以同事務所名稱登記開業及地政士申請開業登記是否不得與其他已登記之事務所名稱相同疑義

內政部民國 104 年 10 月 16 日內授中辦地字第 1041308672 號函

主旨：有關數地政士倘欲於同址以同事務所名稱登記開業，是否應強制規範以聯合事務所登記開業，及地政士申請開業登記是否不得與其他已登記之事務所名稱相同 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會 104 年 9 月 14 日公競字第 1040013271 號函辦理暨復貴府 104 年 6 月 16 日新北府地籍字第 1041092072 號函。
- 二、本案經函准公平交易委員會上開號函略以：「按公平交易法第 22 條第 1 項第 2 款之構成要件，係事業就其營業所提供之服務，符合『著名表徵』、『於同一或類似之服務』、『為相同或近似之使用』及『與他人營業或服務表徵混淆』等要件，始足當之。復按 104 年 2 月 4 日修正公布之公平交易法第 22 條僅針對未註冊商標之仿冒行為加以規範，已刪除前揭仿冒行為之行政責任及刑事責任，故目前事

業若涉仿冒未註冊商標而疑有違反公平交易法第 22 條時，因修法後係採單純民事責任，其違法之認定機關為法院，……有關地政士申請開業登記之事務所名稱是否不得與其他已登記之著名事務所名稱相同，或倘相同是否有違反公平交易法第 22 條規定乙事，依公平交易法第 22 條規範意旨，……倘已登記之地政士事務所名稱屬未註冊商標，而他事務所所為相同名稱之仿冒行為，則恐有違反公平交易法第 22 條之虞……」從而，地政士使用具有知名度或為消費者普遍認知之相同或相近之事務所名稱申請開業，並以相同表徵對外招攬地政士業務，因有使消費者對服務來源無法辨識而產生誤信或誤認其為同一事務所提供服務之虞，且不利於主管機關對地政士開業登記之管理，故該申請事務所名稱，各直轄市、縣（市）政府得視具體個案情形參依上開公平交易委員會函釋不予受理，以避免名稱重複而影響消費者權益。

- 三、地政士法第 12 條規定：「地政士應設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」倘數地政士於同一地址以同事務所名稱申請開業，因已具有共同經營之對外表徵，亦有使相關事業或消費者對服務來源產生誤信或誤認為共同經營之虞，各直轄市、縣（市）政府自得視具體個案情形要求渠等依上開地政士法第 12 條第 1 項後段規定以組織聯合事務所登記，否則應以不同名稱申請，以避免消費者混淆並落實地政士管理。

大法官釋示

※大法官釋字第 733 號釋示（有關人民團體法選

舉)

解釋字號：釋字第 733 號

解釋日期：民國 104 年 10 月 30 日

解釋文：

人民團體法第十七條第二項關於「由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之」之規定部分，限制職業團體內部組織與事務之自主決定已逾必要程度，有違憲法第二十三條所定之比例原則，與憲法第十四條保障人民結社自由之意旨不符，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

理由書：

憲法第十四條規定人民有結社之自由，旨在保障人民為特定目的，以共同之意思組成團體並參與其活動之權利，並確保團體之存續、內部組織與事務之自主決定及對外活動之自由（本院釋字第 644 號解釋參照）。

結社團體代表人或其他負責人產生方式亦在結社自由保障之範圍。惟各種不同結社團體，對於個人、社會或民主憲政制度之意義不同，與公共利益之關聯程度亦有差異，受法律限制之程度亦有所不同。對上開產生方式之限制，應視結社團體性質之不同，於所採手段未逾必要程度內，始無違憲法第二十三條之比例原則。

人民團體法第十七條第二項規定：「前項各款理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事，其名額不得超過理事或監事總額之三分之一；並由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之……。」其中有「由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之」部分（下稱系爭規定），明定理事長應由理事選舉之。雖因同法第四十一條及第四十九條分別就社會團體與

政治團體選任職員之選任，均明定得於其章程中另定之，而使系爭規定適用於社會團體與政治團體部分不具強制性；但就職業團體而言，除其他法律有特別規定外（同法第一條規定參照），系爭規定仍屬對理事長產生方式之強制規定，自係對人民團體內部組織與事務之自主決定所為之限制。

查系爭規定之目的在於輔導人民團體健全發展（立法院公報第七十七卷第三十八期，第一八九頁參照）。又職業團體係以協調同業關係，增進共同利益，促進社會經濟建設為目的，由同一行業之單位、團體或同一職業之從業人員組成之團體（人民團體法第三十五條規定參照）。職業團體之理事長，除對外代表該團體參與各項活動外，依人民團體法第十八條「人民團體理事會、監事會應依會員（會員代表）大會之決議及章程之規定，分別執行職務」之規定，負有執行職務之義務；且依同法第二十五條第一項「人民團體會員（會員代表）大會，分定期會議與臨時會議二種，由理事長召集之」及第二十九條第一項「人民團體理事會、監事會，每三個月至少舉行會議一次，並得通知候補理事、候補監事列席」等規定，亦負有召集會員（會員代表）大會及召集理事會之義務。該等職務之履行，事關內部組織及事務運作，影響團體之健全發展。法律規定對理事長產生方式之限制，如未逾達成其立法目的之必要程度，固非不許，惟職業團體理事長不論由理事間接選舉，或由會員直接選舉，或依章程規定之其他適當方式產生，皆無礙於團體之健全發展及促進社會經濟建設等目的之達成。

系爭規定強制規定「由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之」，致該團體理事長未能以直接選舉或由章程另定其他方式產生，已逾越達成系爭規定立法目的之必要。是系爭規定限制職業團體內部組織及事務之自主決定已逾必要程度，有違憲法第二十三條所定之比例原則，與憲法

第十四條保障人民結社自由之意旨不符，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。至某些性質特殊之職業團體，其他法律基於其他公益目的，就其理事長產生之方式所為之限制規定，不在本件解釋範圍。

判解新訊

※刑法所稱之建築物，係指上有屋面，周有門壁，足以蔽風雨而通出入，適於人之起居，且定著於土地上之工作物

裁判字號：最高法院刑事 104 年台上字第 942 號判決

案由摘要：毀損

裁判日期：民國 104 年 4 月 9 日

要旨：刑法所稱之建築物，係指上有屋面，周有門壁，足以蔽風雨而通出入，適於人之起居，且定著於土地上之工作物。如房屋於僱工夷平之際，已係年久失修而無法遮風蔽雨以供人居住，則非屬建築物。

※遭要求容忍通行之土地所有人，倘提出通行其土地並非損害最少之證據時，法院如不予以審酌，判決即違背法令

裁判字號：最高法院民事 104 年台上字第 616 號判決

案由摘要：請求確認通行權等

裁判日期：民國 104 年 4 月 10 日

要旨：按民法第 787 條明定土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人固得通行周圍地以至

公路，然應於通行之必要範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。是此類案件遭要求容忍通行之土地所有人，倘提出關於系爭土地通行周圍地何者為損害最少之處所及方法之證據，且主張通行其所有地及要求不得在該通路為營建等情，並非造成損害最少之處所及方法，法院自應就其所提之證據詳為審酌，如愒置不論，遽為不利當事人之判決，自有判決不備理由之違背法令。

※夫妻違反彼此間誠實義務情節重大時，被害之配偶自得基於配偶關係之身分法益受有侵害，請求非財產上損害

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上易字第 1164 號民事判決

案由摘要：損害賠償

裁判日期：民國 104 年 4 月 22 日

要旨：按婚姻係以夫妻之共同生活為其目的，夫妻本應互守誠實，此乃確保其共同生活之圓滿安全及幸福之必要條件，如配偶之一方行為不誠實，破壞共同生活之圓滿安全及幸福者，即為違反因婚姻契約之義務而侵害他方之權利。倘配偶之一方行為不誠實，與他人發生足以破壞夫妻共同生活之圓滿安全及幸福之行為者，則該第三人與不誠實之配偶即為侵害他方權利之共同侵權行為人。是違反夫妻間誠實義務情節重大時，被害之配偶自得基於配偶關係之身分法益受有侵害，依民法第 184 條第 1 項前段、第 195 條第 3 項、第 1 項規定請求非財產上損害。

※支票縱未於塗銷抵押權登記時一併返還，然其原因眾多，自難僅憑支票仍由執票人持有，即謂發票人尚未清償借款

裁判字號：臺灣高等法院民事 103 年上字第 839 號判決

案由摘要：返還借款

裁判日期：民國 104 年 4 月 22 日

要旨：按負債字據之返還，並非債務消滅之要件，故債務實已清償者，不能因該項字據尚存債權人之手，即謂其債務未經消滅。是支票縱未於塗銷房地抵押權登記時，一併返還予發票人，惟原因恐有多端，如支票時效業已消滅而作廢等，則自難僅憑支票仍由執票人持有，即可謂發票人並未清償借款。

※所謂強制執行必要費用，指因進行強制執程序，必須支出之費用而言，而此費用係因債務人不履行債務而生，其必要部分自應由債務人負擔

裁判字號：臺灣高等法院民事 103 年上字第 794 號判決

案由摘要：辦理查估拆遷補償費

裁判日期：民國 104 年 4 月 30 日

要旨：所謂強制執行必要費用，指因進行強制執程序，必須支出之費用而言，此種費用如不支出，強制執程序即難進行；而此費用係因債務人不履行債務而生，其必要部分自應由債務人負擔。至於已由債權人支出強制執行必要之費用，應係指為達到強制執行之目的，由債權人先行支出之費用而言。如與強制執行無關

，雖已由債權人支出，亦無由令債務人負擔。

※當事人間之通謀虛偽意思表示對第三人並非一定無效，第三人亦得主張有效，惟第三人應屬善意，始得主張之

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院 103 年上更（一）字第 25 號
民事判決

案由摘要：確認買賣及贈與關係不存在

裁判日期：民國 104 年 5 月 5 日

要旨：按民法第 87 條第 1 項但書規定所稱不得以其無效對抗善意第三人，並非謂其虛偽之意思表示對該第三人有效，而係謂善意第三人得主張其無效，但亦得主張為有效，若主張其為有效時，當事人不得以無效對抗之。倘第三人非屬善意時，其自無從主張當事人間之通謀虛偽意思表示為有效。

※債權人以本票為借款債權之證明，則本票債權縱罹於時效，尚不得逕認借款請求權亦罹於時效，而不將其列入分配

裁判字號：臺灣高等法院臺南分院 104 年上易字第 3 號民事判決
案由摘要：分配表異議之訴

裁判日期：民國 104 年 5 月 7 日

要旨：按債權人於執行事件中提出之本票僅係作為表彰借款債權的證明文件而已，則縱依票據法第 22 條第 1 項前段、第 120 條第 2 項之規定，系爭本票已因於三年間不行使而罹於時效而消滅，惟因借款債權之請求權時效為 15 年，倘債權人向民事執行處具狀聲明參與

分配時，該筆借款債權之請求權尚未因時效而消滅，自無從以本票債權罹於時效，逕認借款請求權亦已罹於時效，而不將其借款債權予以列入分配。

※稽徵機關裁量選定夫妻一人為納稅義務人而發單課徵所得稅時，該處分倘未經撤銷，其存續力拘束為處分之機關

裁判字號：最高行政法院 104 年判字第 229 號判決

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 104 年 5 月 7 日

要旨：按司法院釋字第 696 號解釋文係針對夫妻非薪資所得合併計算稅額，較之單獨計算稅額，增加其稅負致違反平等原則之規定宣告違憲，但並未否認綜合所得稅之計算及報繳得採取「家戶單位制」，是關於夫妻薪資所得分開計稅合併報繳之規定，並不在上開解釋文宣告違憲範疇。次按行為時所得稅法第 15 條第 1 項後段關於稅捐債務人協議選定納稅義務人並申報後，得申請變更納稅義務人之期限規定，當然不適用於稽徵機關選定納稅義務人之情狀。同時，稽徵機關裁量「選定」夫妻中一人為納稅義務人而發單課徵所得稅時，該課稅處分就寓有確認稅捐主體等稅捐構成要件之效力，經選定為納稅義務人者如對該課稅處分不服，得提起行政救濟，但該課稅處分如未經撤銷，其存續力即拘束該法律關係之當事人，包括為處分之稽徵機關。

※非土地或農作改良物之所有權人，無從經由確

認徵收無效而排除其法律上之不安狀態，無從以確認判決將之除去

裁判字號：臺中高等行政法院 103 年訴字第 510 號判決

案由摘要：土地徵收

裁判日期：民國 104 年 5 月 7 日

要旨：所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，告訴人主觀上認其法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。因此，非土地或農作改良物之所有權人，無從經由確認徵收無效而排除其法律上之不安。此外，行政處分是否具有重大明顯之瑕疵罹於無效，係依一般具有合理判斷能力者之認識能力決定之，如行政處分之瑕疵未達到重大、明顯之程度，一般人對其違法性的存在與否猶存懷疑，基於維持法安定性之必要，則不令該處分無效，其在被正式廢棄前，依然有效，僅係得撤銷而已。

十月份重要會務動態

104/10/02 內政部函知本會，有關獲評為 103 年度全國性社會暨職業團體績效評鑑之優等團體，本會由蘇理事長榮淇、高秘書長欽明、蘇副秘書長麗環應邀出席參加以接受頒獎表揚。

104/10/05 桃園市政府地政局函示—張進義因無意願繼續辦理簽證業務，業經中華民國地政士公會全國聯合會撤回原推薦，桃園市政府原核准之（92）桃縣地簽字第 000001 號簽證人登記業依地政士法第 20 條之 1 款規定予以廢止。

104/10/05 本會函建請內政部，有關於共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，就共有土地或建築改良物全部出售予部分他共有人等疑義，謹請內政部惠予釋疑，俾憑據以遵循辦理，相關說明略謂如下：

一、共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，就共有土地或建築改良物全部出售予部分他共有人，基於契約自由原則，其承受之權利範圍，得由雙方「合意」定之，相關理由略述如下：

(一) 按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之」。又上開規定對於共有土地或建築改良物為處分、變更及設定權利時，就該處分、變更及設定權利之相對人，未設有資格之限制，從而，部分共有人依上開規定處分全部共有物時，其承受人得為共有人之一；又部分共有人亦得依上開規定將共有土地設定權利予共有人之一，最高行政法院 91 年度判字第 214 號判決及司法院釋字第 451 號解釋理由書亦同此旨，亦經法務部 97 年 3 月 12 日法律決字第 0970003026 號及 99 年 7 月 29 日法律字第 0999027538 號函解釋在案。

(二) 同意處分之共有人依本法條第 1 項規定處分全部共有物予部分他共有人時，基於契約自由原則，該契約內容（如承買人間各該承買之權利範圍等），得經雙方合意定之，與優先承購權之行使無關，應無本法條執行要點

第 10 點第 10 款規定之適用。

(三) 於上述出售全部共有物予部分他共有人之情形，對於未承買之他共有人，第 1 項共有人仍應完成法定通知程序，徵詢其是否主張優先承購，當有人主張優先承購時，原為承買之他共有人既已為承買之法律行為，得視為其有優先承購之意思表示，由主張優先購買權之他共有人與原為承買之他共有人，按其應有部分比例定其承購之權利範圍，似較為妥適。

二、優先承購權人如能自行協議其承購之權利範圍，是否能依其協議辦理所有權移轉登記，相關理由略述如下：

(一) 土地法第 34 條之 1 條立法意旨係為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，其為兼顧共有人間權益之均衡，乃設優先購買權之規定。又本法條第 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。」，共有人出賣其應有部分或依本法條第 1 項規定處分全部共有物時，主張優先承購權人若能自行協議承購之權利範圍共同承購，似得依其協議辦理所有權移轉登記。倘僅能依本法條執行要點第 10 點第 10 款規定辦理，可能導致部分優先承購權人無力購買而損及其權益，似乎有違本法條立法意旨及增加本法條第四項所無之限制。

(二) 倘優先購買權人能自行協議優先購買之權利

範圍，依其協議定之，無法協議時，則依本法條執行要點之規定，按其應有部份之比率定之，較為合理。

三、以上各項疑義暨本會見解，敬請 鈞部審酌參採並惠予釋明，以利遵循辦理。

104/10/02 內政部函復本會，有關所送不動產登記法草案第 24 條建議修正條文意見，留供內政部研訂時參考。

104 年 9 月 18 日（修改後版本）

地政士全聯會建議修正條文	原內政部草案條文	建議修正理由
第二十四條 不動產登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。 未依地政士法取得執業資格者 ，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。	第二十四條 不動產登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。 不具地政士資格而以代理申請不動產登記為業者，其代理申請不動產登記之件，除法律另有規定外，登記機關應不予受理。	為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，應建立專業代理人制度。復因考量取得地政士資格者，不等同取得地政士執業資格，尚需依地政士法第七條規定領得地政士開業執照，始得執業並代理申請不動產登記案件，故為明確規範不動產登記代理之主體，爰訂定第二項規定，避免適用上疑慮。

104/10/16 內政部函副知本會，有關數地政士倘欲於同址以同事務所名稱登記開業，是否應強制規範以聯合事務所登記開業，及地政士申請開業登記是否不得與其他已登記之事務所名稱相同乙案，相關說明略謂如下：

一、本案經函准公平交易委員會上開號函略以：「按公

平交易法第 22 條第 1 項第 2 款之構成要件，係事業就其營業所提供之服務，符合『註明表徵』、『於同一或類似之服務』、『為相同或近似之使用』及『與他人營業或服務表徵混淆』等要件，始足當之。復按 104 年 2 月 4 日修正公布之公平交易法第 22 條僅針對未註冊商標之仿冒行為加以規範，已刪除前揭仿冒行為之行政責任及刑事責任，故目前事業若涉仿冒未註冊商標而疑有違反公平交易法第 22 條時，因修法後係採單純民事責任，其違法之認定機關為法院，…有關地政士申請開業登記之事務所名稱是否不得與其他已登記之著名事務所名稱相同，或倘相同是否有違反公平交易法第 22 條規定乙事，依公平交易法第 22 條規範意旨，…倘已登記之地政士事務所名稱屬未註冊商標，而他事務所所為相同名稱之仿冒行為，則恐有違反公平交易法第 22 條之虞…」從而，地政士使用具有知名度或為消費者普遍認知之相同或相近之事務所名稱申請開業，並以相同表徵對外招攬地政士業務，因有使消費者對服務來源無法辨識而產生誤信或誤認其為同一事務所提供服務之虞，且不利於主管機關對地政士開業登記之管理，故該申請事務所名稱，各直轄市、縣（市）政府得視具體個案情形參依上開公平交易委員會函釋不予受理，以避免名稱重複而影響消費者權益。

二、地政士法第 12 條規定：「地政士應設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」倘數地政士於同一地址以相同事務所名

稱申請開業，因已具有共同經營之對外表徵，亦有使相關事業或消費者對服務來源產生誤信或誤認為共同經營之虞，各直轄市、縣（市）政府自得視具體個案情形要求渠等依上開地政士法第 12 條第 1 項後段規定以組織聯合事務所登記，否則應以不同名稱申請，以避免消費者混淆並落實地政士管理。

104/10/21 內政部函復本會，有關本會會址異動至臺北市中山區建國北路 1 段 156 號 9 樓一案，既經第 7 屆第 12 次理監事聯席會議決議通過，予以備查，惟應利用所屬網頁、會訊或刊物公告並補提會員代表大會報告以利週知。

104/10/26 基隆市政府函示－

地政士余新味已辭世，該府 92 年基土簽證字第 0002 號簽證人登記予以廢止。

104/10/27 雲林縣政府函知本會，有關該府為加強便民服務，新增「抵押權塗銷登記(權利人非金融機構)」、「贈與」、「夫妻贈與」及「交換登記」(依土地法第 34 條之 1 辦理者除外)等 4 項目，自 104 年 11 月 2 日起得向雲林縣任一地政事務所跨所申請。

104/10/27 本會函建請內政部，有關繼承人為民法第 1138 條第 1 項第 3 款第三順序之兄弟姐妹時，其相互間為辦理繼承事項需要而申請對方戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料時，其申請人資格是否符合「申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」第二點第六款所稱係與當事人具有「法律上權利義務得喪變更」之關係，因事涉戶政事務所審認標準，敬請內政部惠予釋示，相關說明略謂如下：

一、查依內政部 104 年 7 月 24 日台內戶字第 1041203053 號令修正「申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」第二點規定如下：

二、第一點第二款所稱利害關係人，指與當事人具有下

列各款情形之一者：

(一) 契約未履行或債務未清償。

(二) 同為公司行號之股東或合夥人，且為執行職務所必要。

(三) 訴訟繫屬中之兩造當事人。

(四) 當事人之配偶、直系血親。

(五) 戶長與戶內人口。但寄居人口，不在此限。

(六) 其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。

二、準此，敬請內政部惠予就旨揭之疑義明確釋示，以免造成申請人及戶政承辦人員審認標準裁量上之困擾。

104/10/28 內政部假臺中市政府公務人力訓練中心 8 樓大禮堂（臺中市西區東興路三段 246 號 8 樓），辦理第 2 期「104 年度不動產成交案件實際資訊申報登錄教育訓練」。

104/10/29 內政部假中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 5 會議室（臺北市中正區徐州路 5 號），辦理第 1 期「104 年度不動產成交案件實際資訊申報登錄教育訓練」。

104/10/29 內政部函知本會，有關 104 年 7 月 31 日「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所屬會員配合辦理並廣為宣導，相關說明略謂如下：

一、查內政部業以 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 10366250687 號公告修正（104 年 1 月 1 日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算

其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以 103 年 12 月 1 日公服字第 10312614051 號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。

二、次查內政部前於 104 年 7 月 31 日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第 2 次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積 1.8 倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於 104 年 9 月 21 日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

三、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請本會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。

四、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面

積參考原則分析表（範例）

(1) 建造執照上停車位總面積 (m ²)	1097.75
(2) 出售之停車位總面積 (m ²)	2531.49
(3) 參考原則基準	1097.75×1.8=1975.95
面積比較	2531.49 > 1975.95...OK
說明：	
1. (1) 建造執照上停車位總面積，依據建造執照及其平面圖說記載之汽車停車位總面積。	
2. (2) 出售之停車位總面積，依據銷售時之各戶持分總表及預售屋買賣契約書內容，合計各汽車停車位之面積（含車道及其必要空間）。	
3. (3) 參考原則基準，係以 (1) 建造執照上停車位總面積之 1.8 倍為基準。	
4. (1) 及 (2) 如部分停車位為專有部分，應扣除該部分面積。	

104/10/30 內政部假高雄市政府地政局鳳山地政事務所會議室（高雄市鳳山區中山西路 154 之 6 號），辦理第 3 期「104 年度不動產成交案件實際資訊申報登錄教育訓練」。

104年10月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：104年11月5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	685.3	687.5	689.8	687.5	683.5	680.4	679.5	675.6	672.1	677.8	676.5	672.1
民國 55 年	673.9	683.5	684.4	680.0	678.6	662.8	662.0	665.3	651.7	647.3	656.2	661.2
民國 56 年	656.2	644.2	655.4	656.6	654.2	648.9	640.6	641.8	635.6	638.7	639.5	633.3
民國 57 年	630.3	635.2	632.9	607.3	603.8	593.3	583.7	568.9	577.6	573.9	585.0	597.3
民國 58 年	592.3	584.7	586.7	584.1	590.6	585.4	573.6	562.2	562.5	515.9	539.2	564.6
民國 59 年	571.1	561.6	558.3	555.4	558.3	562.5	553.6	537.8	524.4	532.3	538.9	544.2
民國 60 年	534.5	536.7	539.2	540.5	539.7	539.7	539.4	530.5	530.7	527.0	528.6	529.9
民國 61 年	537.8	526.5	527.5	527.0	524.6	519.2	514.6	497.1	498.5	518.7	525.4	516.4
民國 62 年	530.2	522.6	524.4	516.7	510.1	504.8	490.9	480.3	460.8	427.1	418.8	416.3
民國 63 年	379.2	329.2	324.8	327.0	329.6	330.8	326.5	322.9	312.8	313.3	308.9	310.8
民國 64 年	313.6	313.3	315.9	313.8	313.6	306.8	306.8	305.6	306.0	302.1	304.5	310.0
民國 65 年	304.8	303.7	301.3	300.5	302.1	303.3	302.0	299.9	300.1	301.7	302.4	299.2
民國 66 年	295.3	290.6	291.7	289.5	288.3	279.5	279.2	267.4	271.2	274.1	278.9	280.3
民國 67 年	275.5	273.4	273.1	268.2	268.3	268.6	269.4	264.5	260.5	258.3	259.2	260.4
民國 68 年	259.5	258.3	254.8	249.9	247.7	245.2	243.0	236.9	229.4	230.0	233.3	231.4
民國 69 年	222.3	218.0	216.8	215.7	211.7	206.2	204.8	200.2	192.8	189.4	189.2	189.4
民國 70 年	181.2	178.2	177.4	176.7	177.4	175.7	175.0	173.3	171.3	172.2	173.4	173.6
民國 71 年	172.5	173.0	172.6	172.2	171.1	170.8	170.9	165.9	167.4	168.8	170.1	169.5
民國 72 年	169.4	167.8	167.1	166.3	167.5	166.3	168.1	168.2	167.7	167.8	169.2	171.5
民國 73 年	171.4	169.7	169.3	168.9	166.9	167.0	167.5	166.9	166.3	167.0	167.9	168.8
民國 74 年	168.7	167.3	167.3	168.1	168.6	168.9	168.7	169.4	166.7	166.8	169.2	171.0
民國 75 年	169.4	168.9	169.0	168.5	168.3	167.9	168.3	167.4	163.2	163.6	165.9	166.6
民國 76 年	167.1	167.4	168.7	168.1	168.1	168.0	166.1	164.7	164.1	165.6	165.2	163.5
民國 77 年	166.2	166.8	167.8	167.6	165.7	164.7	164.7	162.4	161.9	160.7	161.5	161.7
民國 78 年	161.7	160.3	159.9	158.5	157.3	157.7	158.5	157.2	153.1	151.7	155.7	156.8

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	155.7	155.9	154.7	153.2	151.7	152.2	151.2	148.7	143.8	146.9	149.8	149.9
民國 80 年	148.3	147.4	148.1	147.2	146.7	146.3	145.3	145.0	144.8	143.4	142.9	144.3
民國 81 年	142.9	141.7	141.5	139.2	138.7	139.1	140.1	140.8	136.4	136.4	138.6	139.6
民國 82 年	137.9	137.4	137.0	135.5	135.9	133.3	135.7	136.3	135.4	134.8	134.5	133.4
民國 83 年	134.0	132.2	132.6	131.4	130.2	130.5	130.3	127.3	126.9	128.3	129.5	129.9
民國 84 年	127.3	127.9	127.7	125.8	126.1	124.7	125.5	125.1	124.4	124.7	124.2	124.3
民國 85 年	124.5	123.2	124.0	122.4	122.5	121.8	123.7	119.1	119.8	120.3	120.4	121.2
民國 86 年	122.0	120.8	122.6	121.8	121.6	119.6	119.7	119.8	119.0	120.7	121.0	120.9
民國 87 年	119.7	120.4	119.7	119.2	119.6	117.9	118.7	119.3	118.6	117.6	116.4	118.4
民國 88 年	119.2	117.9	120.2	119.4	119.0	118.9	119.7	117.9	117.9	117.2	117.5	118.2
民國 89 年	118.6	116.9	118.9	117.9	117.2	117.3	118.0	117.6	116.0	116.0	114.9	116.3
民國 90 年	115.8	118.1	118.4	117.4	117.4	117.5	117.9	117.1	116.6	114.8	116.2	118.3
民國 91 年	117.8	116.4	118.4	117.2	117.7	117.4	117.4	117.4	117.5	116.8	116.9	117.4
民國 92 年	116.6	118.2	118.6	117.3	117.4	118.0	118.5	118.1	117.7	116.9	117.4	117.5
民國 93 年	116.5	117.5	117.5	116.2	116.3	116.0	114.7	115.2	114.5	114.2	115.7	115.6
民國 94 年	116.0	115.2	114.9	114.3	113.7	113.3	112.0	111.2	111.0	111.1	112.8	113.1
民國 95 年	113.0	114.1	114.4	112.9	111.9	111.4	111.1	111.8	112.4	112.5	112.6	112.3
民國 96 年	112.6	112.1	113.4	112.2	111.9	111.3	111.5	110.1	109.0	106.8	107.4	108.7
民國 97 年	109.3	108.0	109.1	108.0	107.9	106.0	105.4	105.1	105.8	104.3	105.4	107.3
民國 98 年	107.8	109.4	109.3	108.5	108.0	108.1	107.9	106.0	106.7	106.3	107.1	107.6
民國 99 年	107.5	106.9	107.9	107.0	107.2	106.8	106.5	106.5	106.4	105.7	105.5	106.3
民國 100 年	106.3	105.5	106.4	105.7	105.5	104.8	105.1	105.1	104.9	104.4	104.4	104.2
民國 101 年	103.9	105.3	105.1	104.2	103.6	103.0	102.6	101.6	101.9	102.0	102.8	102.5
民國 102 年	102.7	102.2	103.7	103.1	102.9	102.4	102.5	102.4	101.1	101.4	102.1	102.2
民國 103 年	101.9	102.3	102.1	101.4	101.2	100.7	100.8	100.3	100.4	100.3	101.2	101.6
民國 104 年	102.8	102.5	102.7	102.2	102.0	101.3	101.4	100.8	100.1	100.0		

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 173 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 104 年 11 月 20 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會
理事長 / 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 桃園市公會 / 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 桃園市第一公會 / 許連景
會 址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓
電 話 / 02-2507-2155 代表號 傳 真 / 02-2507-3369
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