

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 105 年 10 月 20 日出版

第 184 期

- ◎修正「非都市土地容許使用執行要點」
- ◎修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」
- ◎被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義
- ◎被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義
- ◎內政部研商精進地政士業務相關會議紀錄
- ◎核釋公寓大廈管理負責人或管理委員會針對住戶擅自變更專有或約定專用行為之處理程

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

- 105/09/12 修正「國有非公用不動產租賃作業程序
」…………… 1
- 105/09/13 修正「非都市土地容許使用執行要點」…… 4
- 105/09/20 修正「國有非公用不動產被占用處理要
點」…………… 5
- 105/09/21 修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點
」…………… 8
- 105/09/22 修正「國有非公用土地設定地上權作業
要點」…………… 9
- 105/09/30 修正「土地所有權人申購合併使用鄰接
國有非公用土地案件處理要點」…………… 20

二、地政法令

- 105/09/07 被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，
全部於繼承開始前死亡，次親等直系血

親卑親屬之應繼分疑義·····	20
105/08/30 被繼承人親等較近之直系血親卑親屬， 全部於繼承開始前死亡，次親等直系血 親卑親屬之應繼分疑義·····	22
105/09/12 原住民保留地申請人僅申請設定耕作權 或農育權，得將另一權利未申請之額度 換算至得設定面積·····	26

三、稅務法令

105/09/13 廢止本部 94 年 2 月 2 日台財稅字第 09 4045 11390 號令（有關申請退還土地重 劃後第一次移轉溢繳土地增值稅規定）·····	27
--	----

四、其他法令

105/09/02 土地都市計畫使用分區之道路用地，經 全部改為道路使用，已達變更共有物本 質或用途之程度，應屬共有物之變更情 形·····	28
105/09/12 研商精進地政士業務相關會議紀錄·····	29
105/09/13 關於 105 年度住宅補貼方案自購住宅貸	

	款利息補貼複審合格者，請貴府均予以補貼，至於租金補貼是否全數滿足，請貴府依說明三辦理……………	30
105/09/29	核釋公寓大廈管理負責人或管理委員會針對住戶擅自變更專有或約定專用行為之處理程……………	32
105/09/30	核釋國有非公用土地讓售案件定義之「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」疑義……………	33

五、判解新訊

104/12/17	納稅義務人應遵守遺贈稅法施行細則第11條之1之要件，始得主張展延履行交付被繼承人生存配偶相當該扣除額價值之財產期限……………	34
105/01/14	稅捐規避稽徵案件應先查明並認定具體個案之稅捐構成要件事實後，再判斷是否構成規避及規避利益數額為何……………	35
105/01/14	地政主管機關就人民為土地登記之申請	

	，經批准後所為之登載行為，既已發生法律上之效果，自屬行政處分……………	36
105/01/27	農業用地已經施設永久性固定之公共設施者，該農業用地業已永久無法繼續作農業使用者，即不得視為作農業使用……………	36
105/01/28	贈與人贈與金額甚鉅，卻疏未注意規定致未申報贈與稅，縱非故意亦仍有過失，自無從免除其違規而應受罰之責……………	37
105/02/04	新任管理人申請備查當係供主管機關事後監督之用，是否准予備查，因無法律效果，均非行政處分……………	37
105/02/18	適用修正後之遺產及贈與稅法第 10 條之遺產，不發生就繼承事實至逾期申報或查獲日期間之漲價利益，而重複課稅之問題……………	38

六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (105. 09.) ……………	39
--------------------------------	----

中央法規

※修正「國有非公用不動產租賃作業程序」

財政部國有財產署國 105 年 9 月 12 日台財產署管字第 10500257690 號令修正「國有非公用不動產租賃作業程序」第四十四點，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業程序」第四十四點

國有非公用不動產租賃作業程序第四十四點修正規定

四十四、基地承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，違反者，依出租管理辦法第三十七條第二項規定處理。經出租機關終止租約者，於租賃基地未收回前，出租機關重新辦理出租時，依第三十六點第二項規定追收違約金。

前項土地使用權同意書之核發，除都市計畫公共設施保留地應依第二十六點規定辦理或另有規定外，出租機關得依下列原則審辦：

(一) 依國產法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租者：

- 1、同一戶租約或依第五十三點規定併計毗鄰二戶以上類別及性質相同租約，承租總面積在三百平方公尺（含）以下者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一層之方式辦理增建、修建、改建或新建；倘承租基地上有樓層數不同之房屋，且為同一人所有，得同意以原有房屋樓層數最高者加建一層核

發土地使用權同意書。承租總面積超過三百平方公尺者，僅同意承租人修建。

- 2、依前目申請建築之基地（含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）範圍，除包括依前目計算承租總面積之土地外，尚包括私有土地或其他公有土地者，不予同意。
- 3、承租基地作下列各種使用，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制：
 - （1）公用事業。
 - （2）財團法人或公益性社團法人之事業。
 - （3）經目的事業主管機關認定屬慈善或公益團體舉辦之公共福利事業或慈善救濟事業。
 - （4）外交館舍或外僑學校。
 - （5）政府輔導之重大投資事業。
- 4、承租人為原國營事業民營化後之公司，承租之基地係於民營化時未作價投資，且為其公司事業單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。
- 5、接管原委託他機關代管之國有出租基地，原代管機關租約無禁止建築之約定，於經營期間已同意承租人增建、改建或新建地上建築改良物，尚未完成建築即移還本署接管並重新依國產法第四十二條第一項第二款規定出租，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。

- (二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者：適用讓售法源為同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款、同法第五十二條之一第二項或其他法律，且為單一主體使用者，得予同意。
- (三) 依民法第四百二十五條之一規定出租國私共有土地之國有持分者：得予同意承租人修建。該共有土地屬未經協議分管者，出租機關於逕就國有持分部分核發土地使用權同意書時，應告知承租人須另徵得他共有人同意始得向建築主管機關申請建築。
- (四) 依其他法律規定出租者：符合該法律規定之租賃目的，且為承租人單一主體使用者，得予同意。
- (五) 一筆土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意承租人增建、修建、改建或新建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意承租人修建。
- (六) 承租人如有欠租或已辦理分期繳交使用補償金者，應先繳清後，再予以同意。
- (七) 內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區範圍內土地，不同意核發土地使用權同意書。

承租人就最初訂約時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受前項第一款至第四款規定限制。接管他機關移交原以標租以外方式出租、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國有出租土地，已換訂

本署租約，其出租目的係供承租人建築房屋使用，且租約無禁止或不得增建、修建、改建或新建之約定者，依第二項第一款、第三款、第五款至第七款及前項規定辦理。

第二項至前項土地使用權同意書（格式由本署定之）之核發應一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

※修正「非都市土地容許使用執行要點」

內政部民國 105 年 9 月 13 日內授中辦地字第 1051307496 號令修正「非都市土地容許使用執行要點」第五點、第七點及第二點附件一、第三點附件二規定，自即日生效。

附修正「非都市土地容許使用執行要點」第五點、第七點及第二點附件一、第三點附件二規定

非都市土地容許使用執行要點第五點、第七點及第二點附件一、第三點附件二修正規定

五、（刪除）

七、依本規則附表一規定需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目，其使用地主管機關依附件二規定辦理。

各級目的事業主管機關受理申請許可使用案件，應徵得附件二直轄市或縣（市）各使用地主管機關（單位）同意。但鹽業用地及依其他法令規定應經使用地中央主管機關同意者，依其規定。

前項受理申請許可使用案件並應加會下列有關機關許可：

- （一）屬山坡地範圍內者，為水土保持主管機關（單位）。
- （二）屬原住民保留地範圍內者，為原住民保留地管理機關（單位）。

- (三) 經劃入風景區或風景特定區經營管理範圍內者，為該管觀光主管機關。但基於防洪救災需要依水利法相關規定辦理者，不在此限。
- (四) 涉及建築者，為建築主管機關（單位）。
- (五) 涉及環境保護者，為環境保護主管機關（單位）。
- (六) 涉及自來水水質水量保護區者，為自來水事業機構或其管理機關；涉及飲用水水源水質保護區者，為環境保護主管機關（單位）；如其又屬水庫集水區者，為集水區治理單位。
- (七) 涉及河川區域土地者，為河川管理機關（單位）。
- (八) 申請作為畜牧設施者，為水利、環保、水源保護及其他有關主管機關（單位）。
- (九) 屬沿海自然保護區或沿海一般保護區範圍者，為保護區主管機關（單位）。
- (十) 其他有關主管機關（單位）。

第二項申請許可使用案件屬經濟部公告之嚴重地層下陷地區者，應依水利法施行細則第四十六條第一項規定辦理或取得合法水源證明。

※修正「國有非公用不動產被占用處理要點」

財政部民國 105 年 9 月 20 日台財產管字第 10540009790 號令修正「國有非公用不動產被占用處理要點」第六點、第七點，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產被占用處理要點」第六點、第七點
國有非公用不動產被占用處理要點第六點、第七點修正規定

六、被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩

收：

- (一) 占用人為中央政府機關（含非公司組織之公營事業）者，免收使用補償金。
- (二) 占用人為地方政府機關，且占用作公共設施供不特定人使用而無收益者，免收使用補償金。
- (三) 執行機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還；或配合依限騰空交還者，免收使用補償金。
- (四) 執行機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還時間已逾執行機關所限期日者；或執行機關以民事訴訟請求返還，於一審判決前，占用人自行騰空交還，經撤回訴訟或和解者，使用補償金減半計收。
- (五) 占用人申請補辦增劃編為原住民保留地，經行政院核准增劃編為原住民保留地者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，財政部國有財產署提供不同意增劃編為原住民保留地之意見時，即依規定追收。
- (六) 占用人依國有財產贈與寺廟教堂辦法或寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核准贈與者，自申請贈與之日起免收使用補償金。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請贈與案未獲核准，即依規定追收。
- (七) 公司組織之公營事業使用之國有不動產，報奉行政院核准計價投資或須補辦計價投資者，免收使用補償金。計價投資案未奉核准，即依規定追收。
- (八) 占用人依法律規定申請返還國有不動產獲核准者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請案未獲核准，即依規定追收。
- (九) 被占用之國有房地、國有房屋，或被占用國有土地上有之私有房屋，依法被指定為古蹟或登錄為歷史建築，

經占用人申請並依法取得使用權者，使用補償金減半計收。

(十) 占用人為社會救助法規範之低收入戶或領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼者，暫緩追收使用補償金。占用人變更為非上述身分或有擴大占用情事時，即依規定追收。

占用人已向河川主管機關繳納河川公地使用費者，不重複收取該期間之使用補償金。

第一項原已收取之使用補償金，除第五款及第八款之規定外，不予退還。國有非公用不動產於中華民國一百零二年三月六日起始被占用者，或雖於一百零二年三月六日前被占用，經占用人騰空交還後再度占用者，不適用第一項第三款及第四款免收或減收規定。

第一項得予免收、減半計收或緩收使用補償金案件，如經訴請排除侵害，應於占用人繳清訴訟相關費用後始得適用。但已取得確定判決、支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他執行名義者，仍應照數追收。

七、占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。占用人如未於限繳期限內繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。但有下列情形之一者，得免收遲延利息：

(一) 未經聲請法院發給支付命令或訴請不當得利，而占用人已一次繳清或申請分期繳納使用補償金。

(二) 占用人依法取得合法使用權。

(三) 其他經財政部國有財產署認定情況特殊有利管理。

前項使用補償金，得准分期付款。

占用人於法院判決確定（含與確定判決同一效力之執行名義）應繳納使用補償金及其利息，申請分期付款繳清，並承諾

如未依所定方式繳納，願依原執行名義補繳分期付款申請日之次日至清償日止之利息者，其利息計算至分期付款申請日止。

※修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」

財政部民國 105 年 9 月 21 日台財稅字第 10504607970 號令修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」部分規定
遺產及贈與稅電子申辦作業要點部分規定修正規定

- 一、為便利納稅義務人或受其委任之自然人（以下簡稱受任人）以電子設備傳輸（以下簡稱電子申辦），向財政部各地區國稅局辦理遺產稅或贈與稅申辦作業，提供多元化申報管道，以提升稅捐稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。
- 七、納稅義務人或受任人可自財政部電子申報繳稅服務網站（<http://tax.nat.gov.tw>）下載遺產及贈與稅電子申辦軟體。
- 九、納稅義務人或受任人已建立網際網路連線，應比對報稅主機公告版本與離線端程式版本，如離線端程式非最新版本，不得進行電子申辦。
- 十二、納稅義務人或受任人完成電子申辦後，應檢附證明文件：
 - （一）應行檢送之申報書及相關證明文件，應於申辦資料上傳成功之翌日起十日內送達被繼承人或贈與人戶籍所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。未於期限內送達者，逕依稽徵機關查得資料核定。
 - （二）受任人申辦案件，依前款規定檢送相關文件時，應併同檢附委任書。未於前款期限內送達委任書者，稽徵機關應另訂期限函請受任人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書，即不予受理其申辦

案件。

(三) 前二款送達日期之認定，親自遞送者，以稽徵機關收件日為準；以掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

十三、納稅義務人或受任人採用電子申辦者，稽徵機關之後續辦理調查及估價，與一般申報案件相同，悉依相關法令及規定辦理；屬受任人申辦案件，稽徵機關應於受理該申辦案件後，逐案通知納稅義務人。

十四、納稅義務人或受任人以電子申辦遺產稅或贈與稅案件，如有短報或漏報情事者，應依遺產及贈與稅法與相關規定處罰納稅義務人。

※修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」

財政部民國 105 年 9 月 22 日台財產改字第 10550004000 號令修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」，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」

國有非公用土地設定地上權作業要點修正規定

- 一、為加強開發利用國有非公用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。
- 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。
- 三、國有非公用土地設定地上權，得依下列方式辦理：
 - (一) 執行機關公開招標。
 - (二) 結合目的事業主管機關產業發展需求公開招商。
 - (三) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。
- 四、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權

之權利金及地租等條件，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（下稱審議小組）評定。

前項審議小組，由主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家組成；其審議作業方式，由主辦機關定之。

五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：

（一）存續期間：最長七十年。

（二）權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：以土地市價之三成至七成計算。

（三）地租：

1、以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。

2、前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

第一項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

六、執行機關公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

（一）選定招標設定地上權標的。

（二）擬具招標設定地上權標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議條件，報經主辦機關提送審議小組評定招標條件。

（三）公告招標。

（四）簽訂設定地上權契約。

招標標的經行政院、財政部或主辦機關核定以招標設定地上權方式處理，或面積達五千平方公尺且預估權利金底價達新

臺幣十億元者，執行機關得委託專業團體或機構擬訂標的存續期間、權利金占市價成數及地租計收基準等條件之建議書與設定地上權契約格式。

七、執行機關辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約、委託管理契約格式應列為投標須知之附件。

八、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起五十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

九、執行機關辦理招標設定地上權，得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起五日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約及辦理公證，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於得標之次日起五十日內繳清。

前項抵押貸款應依第二十一點各款規定辦理抵押權設定。

十、結合目的事業主管機關產業發展需求以設定地上權方式公開招商者，依財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則規定辦理。

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

(一) 審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動以及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關。

(二) 函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。

- (三) 委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。
- (四) 辦理市價評定：
- 1、主辦機關將估價報告書函送執行機關。
 - 2、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
 - 3、國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。
- (五) 擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。
- (六) 審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。
- (七) 洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式（內容）洽商達成共識。
- (八) 財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金及地租計收基準，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。
- (九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函後，應即通知特定對象於通知之次日起五十日內繳清權利金。
- (十) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地

上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於執行機關通知繳交權利金之次日起五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十二、設定地上權契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示與面積。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。
- (五) 建築改良物（下稱建物）所有權第一次登記及預告登記。
- (六) 設定目的及土地使用限制。
- (七) 經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。
- (八) 地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。
- (九) 得減免地租之事由及減免方式。
- (十) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一) 得終止地上權之事由。
- (十二) 地上權消滅後地上建物之處理。
- (十三) 其他。

十三、委託管理契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 委託管理事項。
- (三) 委託管理期間。
- (四) 受託人責任。

- (五) 履約保證金之計算、繳納、扣除及沒收。
- (六) 免責事由。
- (七) 終止契約事由。
- (八) 履約保證金之退還。
- (九) 其他。

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但將附設停車設備及停車場設施出租或出借者，免予計入出租（借）範圍。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

- (一) 地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。
- (二) 權利金：地上權人將該畸零地之建築容積納入總樓地板面積者，按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點評定之市價成數計收。未使用該畸零地建築容積者，免計收。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

十六、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：

- (一) 移入之容積應無條件贈與為國有，地上權人不得請求任何補償。
- (二) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。
- (三) 未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

十七、地上權存續期間，按設定地上權契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

十八、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全部或地上權連同地上建物全部讓與他人：

- (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) 受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。
- (四) 專案提供設定地上權者，地上權人應先徵得中央目的事業主管機關之同意。

依前項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

- (一) 會同執行機關簽訂設定地上權契約，並辦理公證。

(二) 於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權或地上權及地上建物移轉登記，有地上建物者，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

十九、依第三點第一款規定辦理設定地上權，其地上權人興建之地上建物辦竣建物所有權第一次登記及預告登記，且符合下列規定者，執行機關得同意地上權人將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人：

(一) 地上權原得標人或依前點規定辦理全部讓與之受讓人，與執行機關簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金，及會同執行機關辦理委託管理契約公證。

(二) 受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。

(三) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

前項第一款履約保證金金額按委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租總額五倍計算。委託管理契約受託人未依約履行地上權地租收繳等相關管理事宜者，執行機關得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

委託管理契約之履約保證金依前項抵扣後，受託人應依執行機關通知期限內補足差額，屆期未補足差額達履約保證金五分之二者，執行機關得終止委託管理契約，請求終止時相當當期全部地上權年地租總額五倍之違約金，並得由賸餘之履約保證金抵扣。

依第一項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

(一) 會同執行機關簽訂設定地上權契約。

(二) 於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權及地上建物移轉登記，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

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

(一) 信託關係之受託人（即地上權之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。

(二) 以地上權人為信託關係之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。

(三) 受託人承諾於信託期間繼受原設定地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上建物之全部。

(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物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。

(五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七) 設定地上權契約為信託契約之一部分。

二十一、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物所有權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。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

(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，或違反設定目的。

(三) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(四) 專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。

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

(六) 地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

(七) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(八) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建

造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(九) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

二十三、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設定地上權契約之次日起一個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第九款規定終止設定地上權契約，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、地上建物（包含尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者）之賸餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：依設定地上權契約約定之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權總月數之比例。

(二) 地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1、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。

2、尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

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，其地上權及地上建物之處理及補償，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建物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

二十四、設定地上權契約及委託管理契約依本要點規定應辦理公

證者，於公證書載明地上權人應依設定地上權契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，或受託人應依委託管理契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行機關應記載於「變更記事」後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由地上權人、受託人負擔。

二十五、本要點規定專案提供設定地上權之審查意見表、執行機關公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。

※修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」

財政部民國 105 年 9 月 30 日台財產管字第 10540009941 號令

修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」第 5 點、第 8 點規定。

土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用 土地案件處理要點

五、（刪除）

八、本要點修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。但併同鄰接國有土地之認定，不在此限。

地政法令

※被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義

內政部民國 105 年 9 月 7 日台內地字第 1050433512 號函

主旨：貴府函為被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 105 年 8 月 30 日法律字第 10503511540 號函辦理，並復貴府 105 年 6 月 22 日府授地籍二字第 1050129145 號函，隨文檢送上開法務部函影本 1 份。
- 二、旨揭次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義，前經本部以 105 年 7 月 1 日台內地字第 1050047741 號函詢法務部，案經該部以前揭函復：「按民法第 1138 條規定，第一順序之繼承人不限於被繼承人之子女，凡是被繼承人之直系血親卑親屬均屬之。是以，繼承開始前，第一順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權，而由其直系血親卑親屬繼承時，依民法第 1138 條、第 1139 條及第 1141 條規定，此時次親等之直系血親卑親屬係依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位繼承。行政院 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過正會銜司法院中之『民法繼承編』部分條文修正草案就第 1140 條酌作文字修正……明定代位繼承僅於『部分』繼承人死亡時，始有適用，以期明確，惟於法律修正程序完成前，其尚未發生法律效力。若有具體個案涉訟，仍應依法院裁判認定為準……」本案請依上開法務部意見就個案事實查明後本於權責處理。

附件一：

法務部民國 105 年 8 月 30 日法律字第 10503511540 號函

主旨：有關臺中市政府函為被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 105 年 7 月 1 日台內地字第 1050047741 號函。
- 二、按民法第 1138 條規定，第一順序之繼承人不限於被繼承人之子女，凡是被繼承人之直系血親卑親屬均屬之。是以，繼承開始前，第一順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權，而由其直系血親卑親屬繼承時，依民法第 1138 條、第 1139 條及第 1141 條規定，此時次親等之直系血親卑親屬係依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位繼承。行政院 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過正會銜司法院中之「民法繼承編」部分條文修正草案就第 1140 條酌作文字修正：「第一千一百三十八條所定第一順序繼承人，部分有下列情形之一者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分：一、於繼承開始前死亡。二、與被繼承人同時死亡。」明定代位繼承僅於「部分」繼承人死亡時，始有適用，以期明確，惟於法律修正程序完成前，其尚未發生法律效力。若有具體個案涉訟，仍應依法院裁判認定為準，併予指明。

附件二：

內政部民國 105 年 7 月 1 日函台內地字第 1050047741 號函

主旨：有關臺中市政府函為被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義 1 案，請惠示卓見。

說明：

- 一、依據臺中市政府 105 年 6 月 22 日府授地籍二字第 1050129145 號函及盧宗成地政士事務所 105 年 6 月 20 日函副本辦理，並檢送前揭查臺中市政府函影本 1 份。
- 二、按「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬」「前條所定第 1 順序之繼承人，以親等近者

為先」 「第 1138 條所定第 1 順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分」 「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者，不在此限。」 分為民法第 1138 條、第 1139 條、第 1140 條及第 1141 條所明定。次按有關被繼承人親等較近之直系血親卑親屬（子輩繼承人），全部於繼承開始前死亡，其親等較遠之直系血親卑親屬（孫輩繼承人）其應繼分如何分配，上開條文中並未明定，惟學說見解有二種，一為本位繼承說，即認為由被繼承人（祖父母）親等較遠者（孫、孫女）繼承時，繼承人以其固有順序，並以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位其直系血親尊親屬（父母）而繼承（戴炎輝、戴東雄、戴瑀如合著，繼承法，2010 年 2 月最新修訂版，第 55 頁及第 56 頁參照）。二為代位繼承說，即民法第 1140 條之規定，並未明文規定須子輩繼承人部分死亡或喪失繼承權時，孫輩繼承人始得代位繼承；就文義解釋觀之，無論子輩繼承人全部死亡或喪失繼承權，或部分死亡或喪失繼承權，均依代位繼承之規定處理。（林秀雄著，繼承法講義，修訂六版，第 28 頁；陳祺炎、黃宗樂、郭振恭著，民法繼承新論，三版，第 55 頁至第 58 頁參照）。

三、另查行政院院會於 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過「民法繼承編」部分條文修正草案，其中第 1140 條修正說明二略以：「繼承開始前，第 1 順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權者，次親等之繼承人乃本於自己為繼承人之地位，依第 1138 條規定繼承，並非代位繼承。準此，代位繼承僅於『部分』繼承人死亡時，始有適用……」似採本位繼承說，合先併予敘明。

四、本案臺中市政府受理申請地籍清理土地價金案件，依其來

函所敘被繼承人蔡男於民國 57 年死亡，其應繼分由其配偶及子女共 5 人平均繼承，之後配偶蔡女於民國 78 年死亡，其子女皆先於蔡女死亡。爰涉及上開民法究採本位繼承或代位繼承之適用及繼承人應繼分等疑義。因案關民法繼承之規定，請惠示卓見。

附件三：

臺中市政府民國 105 年 6 月 22 日府授地籍二字第 1050129145 號函
主旨：為本府受理申請地籍清理土地價金案件，登記名義人之繼承人之一，其配偶於繼承應繼分後死亡時，親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等的直系血親卑親屬應如何繼承疑義 1 案，敬請釋示。

說明：

- 一、依據本府受理盧宗成代理蔡奇育等 15 人提出發給地籍清理土地價金申請書辦理。
- 二、本案係申請人向本府申請發給本市神岡區山皮段 152 地號土地，所有權人即被繼承人為蔡謀錦之地籍清理土地價金。經本府審查結果，蔡謀錦之繼承人其中繼承人之一蔡長明（過房子）與蔡楊滿為夫妻，育有子女蔡裕鋒等 4 人（詳附件繼承系統表）。蔡男於民國 57 年死亡，其應繼分由其配偶及子女共 5 人平均繼承。之後配偶蔡女於民國 78 年死亡，其子女皆先於蔡女死亡，因親等較近之同一順位直系血親卑親屬，皆於被繼承人繼承開始前死亡，依照民法相關規定，應由次親等的直系血親卑親屬，即孫輩繼承。
- 三、依民法第 1138 條、第 1139 條、第 1140 條及第 1141 條分別規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。…」、「前條所定第 1 順序之繼承人，以親等近者為先。」、「第 1138 條所定第 1 順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親

卑親屬代位繼承其應繼分。」、「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者，不在此限。」本案被繼承人蔡女之親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，其親等較遠之直系血親卑親屬其應繼分如何分配，目前學說上有本位繼承及代位繼承兩說，學者見解並不一致，致生疑義。

四、按被繼承人之親等較近之直系卑親屬全部於繼承開始前死亡或喪失繼承權，而由直系卑親屬繼承時，不可稱為之代位繼承。蓋在此情形下，由被繼承人（祖父母）親等較遠者（孫、孫女）繼承時，繼承人以其固有順序，並以其固有應繼分繼承被繼承人（民 1139 條），非代位其直系血親尊親屬（父母）而繼承（本位繼承說）（戴炎輝、戴東雄、戴瑀如合著，繼承法，2010 年 2 月最新修訂版，第 55 頁及第 56 頁參照）。惟民法第 1140 條之規定，並未明文規定須子輩繼承人部分死亡或喪失繼承權時，孫輩繼承人始得代位繼承；就文義解釋觀之，無論子輩繼承人全部死亡或喪失繼承權，或部分死亡或喪失繼承權，均依代位繼承之規定處理。若採本位繼承說，則孫輩繼承人，人數較多之一方，會因其父母之死亡或喪失繼承權等偶然事實，而增加其應繼分；反之，孫輩繼承人人數較少之一方，其應繼分將因而減少，恐有不當（代位繼承說）（林秀雄著，繼承法講義，修訂六版，第 28 頁參照）。

五、查臺灣高等法院暨所屬法院 93 年法律座談會民事類提案第 8 號，就被繼承人之親等較近之直系卑親屬全部於繼承開始前死亡或喪失繼承權，被繼承人遺產如何繼承 1 案，採代位繼承說。另查行政院院會於 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過「民法繼承編」部分條文修正草案，其中第 1140 條修正說明二略以：「繼承開始前，第 1 順序繼承人親

等近者全部死亡或喪失繼承權者，次親等之繼承人乃本於自己為繼承人之地位，依第 1138 條規定繼承，並非代位繼承。準此，代位繼承僅於『部分』繼承人死亡時，始有適用，爰就序文酌作文字修正，以期明確，…」採本位繼承說。

六、綜上，本案於學說及實務各有採用本位繼承說或代位繼承說之見解，惟民法第 1140 條並未明定部分繼承人於繼承開始前死亡或喪失繼承權始為代位繼承，本位繼承說加以民法所未明列之要件，似增加法律所無之限制，建議在民法修正前，採用代位繼承說，以維持各繼承人間繼承之公平性，以上所擬是否可行？因案涉中央法令疑義，未敢擅專，敬請釋示。

七、隨文檢送本案參考資料 1 份供參。

※原住民保留地申請人僅申請設定耕作權或農育權，得將另一權利未申請之額度換算至得設定面積

原住民族委員會民國 105 年 9 月 12 日原民土字第 10500517182 號函核釋原住民保留地開發管理辦法第十條第二項規定，申請人僅申請設定耕作權或農育權，得將另一權利未申請之額度換算至得設定面積。按原住民保留地開發管理辦法第十條第一項規定，原住民得申請設定耕作權一公頃及地上權（農育權）一點五公頃，同條第二項規定，耕作權與地上權（農育權）用地兼用者，應合併比例計算面積。依其立法意旨，每人均具有申請耕作權及地上權（農育權）之面積額度，故倘申請人僅申請設定耕作權或地上權（農育權）單一他項權利，亦得將另一權利未申請之額度換算至得設定面積。至計算方式，採下述合併比例換算公式辦理：（一）農育權設定面積上限 = $1.5 + (1 - \text{耕作權設定面積}) \times 1.5$ 。

(二) 耕作權設定面積上限 = $1 + (1.5 - \text{農育權設定面積}) \div 1.5$ 。

稅務法令

※廢止本部 94 年 2 月 2 日台財稅字第 09404511390 號令 (有關申請退還土地重劃後第一次移轉溢繳土地增值稅規定)

財政部民國 105 年 9 月 13 日台財稅字第 10504638860 號令

附件：

財政部民國 94 年 2 月 2 日台財稅字第 09404511390 號令

- 一、土地所有權人於重劃後第一次移轉時，已檢附相關證明文件，稽徵機關未依土地稅法第 39 條第 4 項規定減徵土地增值稅者，土地所有權人於嗣後申請退還溢繳土地增值稅，核屬適用法令錯誤或計算錯誤，應有稅捐稽徵法第 28 條五年期間及加計利息退還規定之適用。倘逾五年始申請者，應無上述加計利息退還溢繳稅款規定之適用，至其溢繳稅款部分，有無行政程序法第 117 條規定之適用，由稽徵機關依本部 91 年 3 月 26 日台財稅字第 0910451701 號函說明三，本於職權辦理。
- 二、倘其於重劃後第一次移轉時，未檢附上述證明文件，而於核稅後始檢附並申請退還溢繳土地增值稅者，非屬適用法令錯誤或計算錯誤，應無稅捐稽徵法第 28 條五年期間及加計利息退還規定之適用。惟如屬行政程序法施行後發生之公法上請求權，依該法第 131 條規定，因 5 年間不行使而消滅。至該溢繳稅款之請求權如係屬行政程序法施行前已發生之公法上請求權，依法務部 90 年 3 月 22 日法 90 令字第 008617 號令，應得類推適用民法消滅時效之規定。

其他法令

※土地都市計畫使用分區之道路用地，經全部改為道路使用，已達變更共有物本質或用途之程度，應屬共有物之變更情形

法務部民國 105 年 9 月 2 日法律字第 10503510070 號函

主旨：有關貴局為開闢「樹林區山佳一號道路」，擬以民法第 820 條規定以「共有物之管理」方式辦理疑義乙案，本部意見如說明二、三，請查照參考。

說明：

- 一、復貴局 105 年 7 月 18 日新北工新字第 1053495754 號函。
- 二、按民法第 819 條第 2 項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」、第 820 條第 1 項復規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」上開條文所稱「共有物之處分」，包括法律上及事實上之處分；所稱「共有物之變更」，係指超過共有物利用改良程度之行為，而變更共有物之本質或用途而言，例如建地變更為農田、非供公眾使用之共有建築物變更為供公眾使用、就共有物之用途訂立由田變更為道路之契約等是；至於「共有物之管理」，係指共有物之保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質（本部 103 年 9 月 12 日法律字第 10303510380 號函參照）。又所謂共有物之改良行為，指不變更共有物之性質，而增加其效用或價值之行為，例如開墾共有荒地為農田，以增其價值，將共有農地蚯蚓加大，以利機器耕作；至於共有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質，為

使用收益之行為，例如將共有物出租，出借均然（謝在全著「民法物權論」（上），修訂六版，第 378 頁參照）。

三、依來函所述，本件案內擬開闢為道路之土地，為土地都市計畫使用分區之道路用地，惟其現況為雜林及部分私有農作物及部分道路使用，如經全部改為道路使用，依說明二所述似已涉土地種類或地目變更之情形，已達變更共有物本質或用途之程度，應屬共有物之變更，而非共有物之管理。另按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更…應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」本件如經貴局審認應屬「共有物之變更」情形者，則是否有上開土地法規定之適用，宜請逕函內政部洽詢。

※研商精進地政士業務相關會議紀錄

壹、開會時間：105 年 9 月 12 日（星期一）下午 1 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 8 樓簡報室

參、主持人：花政務次長敬群

記錄：吳秉諺

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、結論：

一、議題一：

實價登錄地政士與權利人之法律關係如修正為委任代理，相關配套措施是否足夠？是否將受委託辦理實價登錄列為地政士法定業務？

結論：

（一）實價登錄（買賣案件）制度有關申報登錄責任之修法方向，朝以權利人或買賣雙方為申報義務人，並將實價登錄列為申請不動產移轉登記時之要件，以利即時

進行揭露。後續相關配套措施及執行細節，請業務單位持續研商規劃，並洽請中華民國地政士公會全國聯合會及有關機關提供實務執行面之意見。

- (二) 為逐步導正不動產交易申請登記時所檢附之「土地建築物所有權買賣移轉契約書」（俗稱公契）與發生債權關係之私契間交易日期及價格普遍存有差異之現況，對於公、私契約研議整併過程會否產生法理上疑慮及契稅、印花稅等稅賦可能增加之衝擊，請業務單位洽請法務部及財政部協助提供相關意見；另請業務單位洽財政部研商規劃過渡階段有關稅賦疑義之務實因應配套措施，並訂定相關解釋函令。

二、議題二：

本部有關非地政士得於同 1 年內於同 1 登記機關代理申請 2 件土地登記案件或得於同 1 登記機關申請 5 件案件之令釋，是否需檢討修正？

結論：

為落實地政士專業證照制度，有關非地政士得代理申請登記案件之合理範圍，請業務單位參依與會代表意見，再審慎檢討界定，以兼顧法律規定及便利登記機關執行。

- 三、各與會機關對於本次會議討論議題有如仍有意見未及於會中提出者，請於會議紀錄文到後 5 日內逕寄本部承辦人信箱（moi1581@moi.gov.tw）。

陸、散會：下午 3 時 30 分。

※關於 105 年度住宅補貼方案自購住宅貸款利息補貼複審合格者，請貴府均予以補貼，至於租金補貼是否全數滿足，請貴府依說明三辦理

內政部民國 105 年 9 月 13 日台內營字第 1050812815 號函

主旨：關於 105 年度住宅補貼方案自購住宅貸款利息補貼複審合格者，請貴府均予以補貼，至於租金補貼是否全數滿足，請貴府依說明三辦理，請查照見復。

說明：

- 一、依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 3 條、第 4 條及本部 105 年 6 月 2 日台內營字第 1050807731 號函辦理。
- 二、有關租金補貼複審合格戶數確定後，應辦理事項如下：
 - (一) 以各直轄市、縣（市）複審合格戶數及自籌款比率重新分算本部補貼戶數經費和直轄市、縣（市）補貼戶數經費。
 - (二) 複審合格戶評定點數由高至低排序，評定點數排序在前者為本部經費支應，排序在後者為該直轄市、縣（市）經費支應。
 - (三) 排序後如因評定點數相同無法區分列入本部經費補貼或直轄市、縣（市）經費補貼時，直轄市、縣（市）主管機關應以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤決定。
- 三、105 年度租金補貼複審合格戶數大於計畫戶數，需由直轄市、縣（市）自籌款支應之戶數，經費請依下列方式擇一辦理，並於 105 年 9 月 30 日前函復本部：
 - (一) 自行編列經費支應。
 - (二) 由本部經費先行墊支。本部將於 106 年度直轄市、縣（市）政府提報之自籌戶數扣除本部經費先行墊支之戶數後，再推算本部應補助之戶數及經費，其計算細節俟複審合格及實際補貼戶數確定後另案再議。
- 四、105 年度自購住宅貸款利息補貼申請戶經審查符合規定者

，請貴府均核發自購住宅貸款利息補貼證明，不須評點排序，且不受各地區計畫戶數之限制。

※核釋公寓大廈管理負責人或管理委員會針對住戶擅自變更專有或約定專用行為之處理程序

內政部民國 105 年 9 月 29 日內授營建管字第 1050813157 號函

主旨：關於執行公寓大廈管理條例第 15 條所定之程序疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 105 年 4 月 7 日府都建寓字第 1050081356 號函辦理。
- 二、按「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、住戶違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 15 條第 1 項及第 49 條第 1 項第 3 款所明定。是前開第 49 條第 1 項第 3 款處罰之要件，係以住戶有違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用行為，合先敘明。
- 三、次查本條例第 5 條已規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」且第 15 條第 2 項明定，住戶違反第 15 條第 1 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。爰住戶違反本條例第 15 條第 1 項規

定，係屬管理委員會應依本條例第 36 條第 5 款「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」規定執行之職務。

四、又本條例第 48 條第 4 款亦明定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」如管理負責人或管理委員會無正當理由未執行第 36 條第 5 款之職務，則應依第 48 條第 4 款處罰。

※核釋國有非公用土地讓售案件定義之「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」疑義

財政部民國 105 年 9 月 30 日台財產管字第 10540009940 號令

一、核釋國有非公用土地讓售案件定義之「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接之國有公用及非公用土地併計面積，但下列情形不予併計：

- （一）鄰地為都市計畫公共設施用地。
- （二）鄰地為非都市土地編定為交通、水利用地，經政府機關、農田水利會認定應留供公用或灌溉使用者。
- （三）現況為道路、人行道、水溝（渠）、鐵路、堤防，經政府機關、農田水利會認定應留供公用或灌溉使用者。

。

二、廢止本部 99 年 7 月 21 日台財產管字第 09940014891 號令及 101 年 3 月 3 日台財產管字第 10100031181 號令。

三、下列函釋內容與上開核釋意旨不符部分，自即日起不適用之：

(一) 本部 100 年 9 月 8 日台財產管字第 10040020042 號函。
。

(二) 本部 101 年 3 月 15 日台財產管字第 10140005101 號函。
。

(三) 本部 101 年 3 月 20 日台財產管字第 10140004941 號函。
。

(四) 本部 101 年 7 月 6 日台財產管字第 10140013871 號函。
。

(五) 本部 101 年 7 月 31 日台財產管字第 10140015170 號函。
。

(六) 本部 102 年 10 月 23 日台財產管字第 10240022550 號函。
。

四、本令釋發布前已受理尚未核定之國有非公用土地讓售案件，適用本令釋。

判解新訊

※納稅義務人應遵守遺贈稅法施行細則第 11 條之 1 之要件，始得主張展延履行交付被繼承人生存配偶相當該扣除額價值之財產期限

裁判字號：最高行政法院 104 年判字第 759 號判決

案由摘要：遺產稅

裁判日期：民國 104 年 12 月 17 日

要旨：按遺產及贈與稅法第 17 條之 1 第 2 項係核課期間之特別規定，依其反面解釋，稽徵機關未於條文規定期間屆滿之翌日起五年內追繳未給付部分之應納稅賦，將喪失其核課權利。而該核課期間即是以納稅義務人

取得稽徵機關所核發之稅款繳清證明書或免稅證明書之日起一年屆滿之翌日開始起算。又納稅義務人主張有特殊原因，無法於期限內給付該請求權金額之財產予被繼承人之配偶，應報經主管稽徵機關核准始能延期，係採申報主義，否則其期限屆至仍未給付該請求權金額之財產，即應補繳遺產稅。

因此，納稅義務人應嚴格遵守遺產及贈與稅法施行細則第 11 條之 1 所規定之申報要件，始得主張展延履行交付被繼承人生存配偶相當該扣除額價值之財產期限。

※稅捐規避稽徵案件應先查明並認定具體個案之稅捐構成要件事實後，再判斷是否構成規避及規避利益數額為何

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 20 號判決

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國 105 年 1 月 14 日

要旨：按稽徵實務上就視為贈與案件，應由稽徵機關先行通知納稅人申報，逾限未申報者，始為相關裁罰。其中關於「贈與」及「視同贈與」部分，固均應依遺產及贈與稅法第 3 條第 1 項為贈與稅之課徵，惟稅捐客體及稅基並不相同，決定稅捐義務之該當範圍，且於逾期申報之裁罰判斷上，亦有影響，自應予以辨明。次按稅捐規避稽徵案件，應先查明並認定具體個案之稅捐構成要件事實後，再就稅捐法律規範進行解釋，而為規避行為該當與否，以及所規避稅捐利益數額之判斷。

※地政主管機關就人民為土地登記之申請，經批准後所為之登載行為，既已發生法律上之效果，自屬行政處分

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 16 號判決

案由摘要：土地增值稅

裁判日期：民國 105 年 1 月 14 日

要旨：按確定判決倘非以變更前之行政處分為其裁判基礎，而係依法院自行調查證據認定之事實以為判斷，即無行政訴訟法第 273 條第 1 項第 11 款規定之適用。又原審判決之論斷固有未當之處，然尚不影響判決之結果者，即與所謂判決不備理由及判決理由矛盾之違法情形不相當。次按地政主管機關就人民所為土地登記之申請，經批准後所為之登載行為，既已發生法律上之效果，自屬行政處分。

※農業用地已經施設永久性固定之公共設施者，該農業用地業已永久無法繼續作農業使用者，即不得視為作農業使用

裁判字號：臺中高等行政法院 104 年訴更一字第 16 號判決

案由摘要：農業用地作農業使用證明書

裁判日期：民國 105 年 1 月 27 日

要旨：農業用地因法令規定，或出於不可抗力事由，導致暫時性未能作農業使用，該事由經過後，土地仍可恢復繼續供作農業經營使用者，因該土地仍屬農業用地，且所有權人不具可歸責性，符合所謂視為作農業使用或得認定為作農業使用之情形。但如農業用地已經施設永久性固定之公共設施者，該農業用地業已永久無

法繼續作農業使用者，即不得視為作農業使用。

※贈與人贈與金額甚鉅，卻疏未注意規定致未申報贈與稅，縱非故意亦仍有過失，自無從免除其違規而應受罰之責

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 44 號判決

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國 105 年 1 月 28 日

要旨：按贈與人於一年內贈與他人之財產總值，已超過贈與稅免稅額，且其未於超過免稅額之贈與行為發生後 30 日內，向主管稽徵機關依相關規定辦理贈與稅申報，則就其短漏稅款自有違反遺產及贈與稅法第 24 條第 1 項規定之情。又贈與人所贈與之金額甚鉅，其應注意、能注意而未注意前揭規定，卻仍未依規定申報贈與稅，縱非故意，亦難卸免其過失之責，自無從免除其違規而應受罰之責任。

※新任管理人申請備查當係供主管機關事後監督之用，是否准予備查，因無法律效果，均非行政處分

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 53 號判決

案由摘要：祭祀公業

裁判日期：民國 105 年 2 月 4 日

要旨：祭祀公業管理人選任係屬團體自治事項，行政權原則上不介入。是管理人選任後雖應向主管機關申請備查，然祭祀公業條例，尚無以備查之介入，始令其對外發生一定法律上效果之規定或意旨。故新任管理人申

請備查當係供主管機關事後監督之用，是否准予備查，因無法律效果，均非行政處分。因此祭祀公業管理人之初次選任及嗣後再次選任而變動，均為管理人選任事項，其送請主管機關備查，非祭祀公業與管理人間委任契約成立或生效條件，不以備查與否定其效力。

※適用修正後之遺產及贈與稅法第 10 條之遺產，不發生就繼承事實至逾期申報或查獲日期間之漲價利益，而重複課稅之問題

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 70 號判決

案由摘要：土地增值稅

裁判日期：民國 105 年 2 月 18 日

要旨：適用 84 年 1 月 13 日修正公布之遺產及贈與稅法第 10 條之遺產，其土地嗣移轉課徵土地增值稅時，係以繼承開始時該土地之公告現值作為前次移轉現值，即不發生就遺產土地自繼承事實發生至逾期申報遺產稅日或查獲日期間之自然漲價利益，既課徵遺產稅又課徵土地增值稅而重複課稅之問題。

105 年 9 月台灣地區消費者物價總指數 啟用日期：105 年 10 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 55 年	675.6	685.3	686.1	681.7	680.4	664.5	663.7	667	653.4	649	657.9	662.9
民國 56 年	657.9	645.8	657.1	658.3	655.8	650.6	642.3	643.4	637.2	640.3	641.1	634.9
民國 57 年	631.9	636.8	634.5	608.9	605.4	594.8	585.2	570.4	579.1	575.3	586.5	598.9
民國 58 年	593.8	586.2	588.2	585.6	592.1	586.9	575	563.7	564	517.2	540.5	566.1
民國 59 年	572.5	563.1	559.8	556.8	559.8	564	555.1	539.2	525.7	533.7	540.3	545.6
民國 60 年	535.9	538.1	540.5	541.9	541.1	541.1	540.8	531.8	532.1	528.4	529.9	531.3
民國 61 年	539.2	527.8	528.9	528.4	526	520.5	515.9	498.4	499.8	520	526.8	517.7
民國 62 年	531.6	523.9	525.7	518	511.4	506	492.1	481.6	461.9	428.2	419.8	417.3
民國 63 年	380.2	330.1	325.6	327.8	330.5	331.6	327.3	323.7	313.6	314.1	309.7	311.6
民國 64 年	314.4	314.1	316.7	314.6	314.4	307.6	307.6	306.4	306.7	302.9	305.3	310.8
民國 65 年	305.6	304.4	302.1	301.3	302.9	304.1	302.8	300.6	300.9	302.5	303.2	299.9
民國 66 年	296.1	291.3	292.5	290.3	289	280.2	279.9	268.1	271.9	274.9	279.6	281
民國 67 年	276.2	274.1	273.9	268.9	269	269.3	270.1	265.2	261.2	259	259.9	261
民國 68 年	260.1	258.9	255.5	250.5	248.4	245.8	243.6	237.5	230	230.6	233.9	232
民國 69 年	222.9	218.6	217.4	216.3	212.3	206.7	205.3	200.7	193.3	189.9	189.6	189.8
民國 70 年	181.7	178.6	177.8	177.1	177.8	176.1	175.5	173.8	171.7	172.7	173.8	174.1
民國 71 年	172.9	173.5	173.1	172.6	171.6	171.2	171.3	166.3	167.8	169.2	170.6	169.9
民國 72 年	169.9	168.2	167.5	166.8	167.9	166.7	168.6	168.7	168.1	168.2	169.6	172
民國 73 年	171.8	170.2	169.7	169.4	167.3	167.5	167.9	167.3	166.7	167.4	168.4	169.2
民國 74 年	169.1	167.8	167.7	168.5	169.1	169.3	169.1	169.9	167.1	167.3	169.7	171.4
民國 75 年	169.8	169.4	169.4	169	168.7	168.3	168.7	167.8	163.7	164	166.3	167.1
民國 76 年	167.5	167.8	169.2	168.6	168.5	168.4	166.5	165.1	164.5	166.1	165.6	163.9
民國 77 年	166.6	167.2	168.2	168	166.1	165.1	165.1	162.8	162.3	161.1	161.9	162.1
民國 78 年	162.1	160.7	160.3	158.9	157.7	158.1	158.9	157.6	153.5	152.1	156.1	157.2
民國 79 年	156.1	156.3	155.1	153.6	152	152.6	151.6	149.1	144.1	147.3	150.2	150.3

年份 \ 月份	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 80 年	148.7	147.8	148.5	147.6	147	146.7	145.7	145.4	145.2	143.7	143.3	144.7
民國 81 年	143.3	142	141.8	139.6	139.1	139.5	140.5	141.1	136.7	136.8	139	139.9
民國 82 年	138.2	137.8	137.4	135.8	136.3	133.7	136	136.6	135.7	135.1	134.8	133.7
民國 83 年	134.3	132.6	133	131.8	130.6	130.9	130.6	127.6	127.2	128.6	129.8	130.3
民國 84 年	127.6	128.2	128	126.2	126.4	125	125.8	125.5	124.7	125	124.5	124.6
民國 85 年	124.8	123.5	124.3	122.7	122.9	122.1	124	119.4	120.1	120.6	120.7	121.5
民國 86 年	122.4	121.1	122.9	122.1	121.9	119.9	120	120.1	119.4	121	121.3	121.2
民國 87 年	120	120.7	120	119.6	119.9	118.2	119	119.6	118.9	117.9	116.7	118.7
民國 88 年	119.5	118.2	120.5	119.7	119.4	119.2	120	118.2	118.2	117.5	117.8	118.5
民國 89 年	118.9	117.2	119.2	118.2	117.5	117.6	118.3	117.9	116.3	116.3	115.2	116.6
民國 90 年	116.1	118.4	118.7	117.7	117.7	117.8	118.2	117.4	116.9	115.1	116.5	118.6
民國 91 年	118.1	116.7	118.7	117.5	118	117.7	117.7	117.7	117.8	117.1	117.2	117.7
民國 92 年	116.9	118.5	118.9	117.6	117.7	118.3	118.8	118.4	118	117.2	117.7	117.8
民國 93 年	116.8	117.8	117.8	116.5	116.6	116.3	115	115.5	114.8	114.5	116	115.9
民國 94 年	116.3	115.5	115.2	114.6	114	113.6	112.3	111.5	111.3	111.4	113.1	113.4
民國 95 年	113.3	114.4	114.7	113.2	112.2	111.7	111.4	112.1	112.7	112.8	112.9	112.6
民國 96 年	112.9	112.4	113.7	112.4	112.2	111.5	111.8	110.3	109.3	107	107.7	109
民國 97 年	109.6	108.2	109.4	108.3	108.2	106.3	105.7	105.4	106	104.6	105.6	107.6
民國 98 年	108	109.7	109.6	108.8	108.3	108.4	108.2	106.3	107	106.6	107.4	107.9
民國 99 年	107.8	107.2	108.2	107.3	107.5	107.1	106.8	106.8	106.7	106	105.8	106.6
民國 100 年	106.6	105.8	106.7	105.9	105.7	105.1	105.4	105.4	105.2	104.7	104.7	104.4
民國 101 年	104.1	105.5	105.4	104.4	103.9	103.3	102.9	101.9	102.2	102.3	103	102.8
民國 102 年	103	102.5	104	103.3	103.1	102.6	102.8	102.7	101.3	101.6	102.3	102.4
民國 103 年	102.1	102.5	102.3	101.7	101.5	101	101	100.6	100.6	100.6	101.5	101.8
民國 104 年	103.1	102.7	103	102.5	102.2	101.6	101.7	101	100.3	100.2	100.9	101.7
民國 105 年	102.3	100.3	100.9	100.6	101	100.6	100.4	100.4	100			

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 184 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 105 年 10 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 / 高欽明 名譽理事長 / 蘇榮淇
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林旺根 王進祥 王國雄
副理事長 / 呂政源 秦立山 李嘉贏
常務理事 / 黃水南 林延臺 施弘謀 梁瀟如 洪伸敦 毛文寶
王又興
理 事 / 林輝恭 何俊寬 張金定 曾明清 宋正才 李連生
張要進 鍾少賢 吳金典 蕭琪琳 賴秋霖 黃立宇
劉義豐 葉耀中 吳奇哲 潘惠燦 林士博 鄭東榮
李忠憲 韓啓成 麥嘉霖 葉建志 蔡慧美 陳秋恭
監事會召集人 / 陳安正 常務監事 / 毛惠玲 吳明治
監 事 / 林志星 周國珍 黃景祥 黃鑫雪 陳朝琴 張金源
劉德沼 謝金助
秘 書 長 / 陳文旺
副秘書長 / 蘇麗環 陳文得 廖月瑛 陳怡君
幹 事 / 杜嬋珊 林香君
地政研究委員會主任委員 / 葉裕州
財稅研究委員會主任委員 / 阮森圳
編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉
各會員公會理事長 /
台北市公會 / 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 / 周永康 基隆市公會 / 余淑芬 嘉義市公會 / 劉鈴美
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 / 葉呂華 宜蘭縣公會 / 簡滄澗
南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 彭忠義 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 / 周文輝 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 / 陳遠發
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