

正確・時效・專業・服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 106 年 9 月 20 日出版

第 195 期

- ◎修正「國有非公用不動產出租管理辦法
- ◎依據洗錢防制法第五條第四項及第七項規定，指定第五條第三項第三款之公證人不適用同法第九條第一項申報規定
- ◎納稅義務人扣抵其境外所得，其相關國外納稅憑證得免經我國駐外單位驗證
- ◎核釋戶政事務所是否可代查詢建立族譜所需資料之疑義
- ◎有關全聯會建議台北市政府停止實施不動產登記可免附印鑑證明措施一案

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（第一九五期一〇六、九、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

106/08/01 訂定「都市危險及老舊建築物加速重建 條例施行細則」	1
106/08/01 訂定「都市危險及老舊建築物建築容積 獎勵辦法」	4
106/08/02 修正「國有非公用不動產出租管理辦法 」	7
106/08/04 依據洗錢防制法第五條第四項及第七項 規定，指定第五條第三項第三款之公證 人不適用同法第九條第一項申報規定	9
106/08/08 訂定「山坡地土地可利用限度分類標準 」	9
106/08/08 修正「山坡地保育利用條例施行細則」	13
106/08/11 訂定「公益出租人資格認定作業要點」	13
106/08/15 廢止「公益出租人申請作業要點」	18
106/08/28 訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法」	18

二、稅務法令

- 106/08/25 納稅義務人扣抵其境外所得，其相關國外納稅憑證得免經我國駐外單位驗證……28

三、其他法令

- 106/08/02 公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例疑義……28
- 106/08/08 關於都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定執行疑義……29
- 106/08/14 106 年度租金補貼申請案之租賃契約審查原則……30
- 106/08/14 有關建議將公寓大廈規約範本增列「凡非所有權人入住均應提供相關證明文件」之規約條文研議結論……32
- 106/08/22 有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯……33
- 106/08/22 有關未繳交公共基金（管理費）住戶欲調閱社區資料及再調閱居住前之社區資料處理疑義……35
- 106/08/22 有關建築法第 30 條及公寓大廈管理條

例第 14 條法令執行疑義·····	37
106/08/24 核釋戶政事務所是否可代查詢建立族譜 所需資料之疑義·····	38
106/08/29 債權人戶籍資料及身分證字號不詳，債 務人得否辦理提存疑義·····	41
106/08/30 有關登記機關配合辦理訴訟繫屬事實登 記之內容·····	42
106/08/31 有關全聯會建議台北市政府停止實施不 動產登記可免附印鑑證明措施一案·····	42

四、判解新訊

105/10/12 抵押權人僅能依設定登記之內容行使權 利，因此抵押債務人究為何人，應以 設定登記之內容為準，故對於是否有 抵押債權存在，法院應予調查審認·····	47
105/10/13 特種貨物及勞務稅係針對特種貨物之銷 售、產製或進口及勞務之銷售所課徵之 稅捐，既非針對所得課徵，故即使無所 得產生，亦與其是否課徵無影響·····	48
105/10/19 約定之違約金是否過高，應依一般客觀	

- 事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形等，以為衡量標準，如未查明各項情形而為斟酌，即屬判決違背法令……………48
- 105/10/20 定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有之利益等情形，為適當公平之分割……………49
- 105/11/02 借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表示合致，始能成立。法院尚不能以單純理論為臆測之根據，而就訟爭事實為推定之判斷……………49
- 105/11/10 日治時期為民事行為準則之法源，係按不同時期而異，法院應先確定行為成立時期，再依當時之法規範判定其法律效果……………50

五、物價指數

- 台灣地區消費者物價總指數（106.08.）……………51

中央法規

※訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」

內政部民國 106 年 8 月 1 日台內營字第 1060811276 號令訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」。

附「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

第一條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。

第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
 - （一）建物所有權第一次登記謄本。
 - （二）合法建築物證明文件。
 - （三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
 - （四）其他證明文件。

第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

- 一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。

二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

第 四 條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

一、申請書。

二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。

三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。

四、重建計畫。

五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

第 五 條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

一、重建計畫範圍。

二、土地使用分區。

三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。

四、申請容積獎勵項目及額度。

五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。

六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。

第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

第七條 新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

第九條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

（一）重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

（二）第四條第三款所定之名冊。

（三）其他相關證明文件。

第十條 本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。

第十一條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

第十二條 本細則自發布日施行。

※訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

內政部民國 106 年 8 月 1 日台內營字第 1060811278 號令訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」。

附「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第五項規定訂定之。

第二條 本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第三條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。

第四條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一

項各款之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、第一款：基準容積百分之十。
- 二、第二款：基準容積百分之八。
- 三、第三款：基準容積百分之六。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。

第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之六。
 - (二) 第二級：基準容積百分之四。
 - (三) 第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。

- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第八條 取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、鑽石級：基準容積百分之十。
- 二、黃金級：基準容積百分之八。
- 三、銀級：基準容積百分之六。
- 四、銅級：基準容積百分之四。
- 五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第九條 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之四。
 - (二) 第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第十條 協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積 X (公共設施用地之公

告土地現值／建築基地之公告土地現值) X 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有後，始得核發使用執照。

第十一條 起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

- 一、與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。
- 二、於領得使用執照前繳納保證金。
- 三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值 X 零點四五x申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

第十二條 申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第十三條 本辦法自發布日施行。

※修正「國有非公用不動產出租管理辦法」

財政部民國 106 年 8 月 2 日台財產管字第 10600225550 號令

修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第三條、第二十二條、第四十五條。

附修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第三條、第二十二條、第四十五條

國有非公用不動產出租管理辦法第三條、第二十二條、第四十五條修正條文

第 三 條 非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。

前項出租之方式，包括標租及逕予出租。

國有耕地供農作或畜牧使用者，另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。

第二十二條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。

但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

三、租用其他土地檢附下列文件之一：

（一）公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明文件。

(二) 中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。

(三) 中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後准予出租或放租之現承租人出具之證明文件。

前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，無人異議或異議不能成立，據以採認。

第四十五條 承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

※依據洗錢防制法第五條第四項及第七項規定，指定第五條第三項第三款之公證人不適用同法第九條第一項申報規定

行政院民國 106 年 8 月 4 日院臺法字第 1060178527 號令

司法院民國 106 年 8 月 4 日院台廳民三字第 1060020568 號令

依據洗錢防制法第五條第四項及第七項規定，指定第五條第三項第三款之公證人不適用同法第九條第一項申報規定，並自即日生效。

※訂定「山坡地土地可利用限度分類標準」

行政院農業委員會民國 106 年 8 月 8 日農水保字第 1061857779 號令訂定「山坡地土地可利用限度分類標準」。

附「山坡地土地可利用限度分類標準」

山坡地土地可利用限度分類標準

第一條 本標準依山坡地保育利用條例（以下簡稱本條例）第十六條第三項規定訂定之。

第二條 山坡地土地可利用限度之分類分級查定基準規定如下：

一、坡度：指一筆土地之平均傾斜比，以百分比表示之，其分級如下：

（一）一級坡：坡度百分之五以下。

（二）二級坡：坡度超過百分之五至百分之十五以下。

（三）三級坡：坡度超過百分之十五至百分之三十以下。

（四）四級坡：坡度超過百分之三十至百分之四十以下。

（五）五級坡：坡度超過百分之四十至百分之五十五以下。

（六）六級坡：坡度超過百分之五十五。

二、土壤有效深度：指從土地表面至有礙植物根系伸展之土層深度，以公分表示之，其分級如下：

（一）甚深層：超過九十公分。

（二）深層：超過五十公分至九十公分以下。

（三）淺層：超過二十公分至五十公分以下。

（四）甚淺層：二十公分以下。

三、土壤沖蝕程度：依土地表面所呈現之沖蝕徵狀決定之，其分級如下：

（一）輕微：沖蝕溝寬度未滿三十公分且深度未滿十五公分之土地。

（二）中等：地面有溝狀沖蝕現象，其沖蝕溝寬

度三十公分至一百公分且深度十五公分至三十公分之土地。

(三) 嚴重：沖蝕溝寬度逾一百公分且深度逾三十公分之土地，呈 U 型、V 型或 UV 複合型，仍得以植生方法救治。

(四) 極嚴重：沖蝕溝寬度逾一百公分且深度逾三十公分之土地，甚至母岩裸露，局部有崩塌現象。

四、母岩性質：依土壤下接母岩之性質對植物根系伸展及農機具施作難易決定之，其分類如下：

(一) 軟質母岩：母岩鬆軟或呈碎礫狀，部分植物根系可伸入其間，農機具可施作者。

(二) 硬質母岩：母岩堅固連接，植物根系無法伸入其間，農機具無法施作者。

第 三 條 山坡地土地之可利用限度分類標準如下：

一、宜農、牧地：應符合下列規定之一，並依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護：

(一) 一級坡至三級坡。

(二) 甚深層、深層及淺層之四級坡。

(三) 甚淺層之四級坡，且其土壤沖蝕輕微或中等及下接軟質母岩。

(四) 甚深層、深層之五級坡。

(五) 淺層之五級坡，且其土壤沖蝕輕微或中等及下接軟質母岩。

二、宜林地：應符合下列規定之一，並造林或維持自然林木或植生覆蓋，不宜農耕之土地：

(一) 甚淺層之四級坡，且其土壤沖蝕嚴重或下接硬質母岩。

(二) 甚淺層之五級坡。

(三) 淺層之五級坡，且其土壤沖蝕嚴重或下接硬質母岩。

(四) 六級坡。

三、加強保育地：沖蝕極嚴重、崩塌、地滑、脆弱母岩裸露之土地。

第 四 條 山坡地有下列情事之一者，中央或直轄市主管機關得查定為宜林地，不適用前條第二款分類標準之規定：

一、必須依賴森林或林木以預防災害，保育水土資源，維護公共安全且具有下列情形之一之土地：

(一) 依行政院農業委員會林務局母樹林設置管理要點設置之母樹或母樹林。

(二) 依文化資產保存法第八十一條公告之珍貴稀有植物。

(三) 依森林法第三十八條之二公告具有生態、生物、地理、景觀、文化、歷史、教育、研究、社區及其他重要意義之群生竹木。

二、水庫集水區或河川保護地帶。

三、區域計畫、都市計畫或國家公園計畫認應加強資源保育與自然環境保護之土地。

第 五 條 本條例第十六條第一項規定所稱山坡地供農業使用者，指下列位於山坡地之地區並供農作、畜牧、森林或保育使用：

一、依區域計畫法劃定之非都市土地，其各種使用分區之土地。

二、依都市計畫法劃定之都市計畫土地，其使用分區為保護區、農業區之土地。

三、依國家公園法劃設之國家公園區內，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前二款規定之土地。

第六條 已依製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知相關規定編定用地別且未經查定之山坡地，查定分類依其編定類別。但解編或解除之國有林事業區、試驗用林地及保安林地經劃入山坡地範圍者，不在此限。

第七條 本標準自發布日施行。

※修正「山坡地保育利用條例施行細則」

行政院農業委員會民國 106 年 8 月 8 日農水保字第 1061857780 號令修正「山坡地保育利用條例施行細則」第十二條。

附修正「山坡地保育利用條例施行細則」第十二條
山坡地保育利用條例施行細則第十二條修正條文

第十二條 中央、直轄市主管機關應依本條例第十六條第三項所定之山坡地土地可利用限度分類標準，完成宜農、牧地、宜林地、加強保育地查定。

前項查定，中央、直轄市主管機關得委任所屬機關辦理。

※訂定「公益出租人資格認定作業要點」

內政部民國 106 年 8 月 11 日台內營字第 1060810317 號令訂定「公益出租人資格認定作業要點」，自即日生效。

附「公益出租人資格認定作業要點」
公益出租人資格認定作業要點

一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關依住宅法（以下簡稱本法）第三條第三款規定，認定公益出

租人資格事宜，特訂定本要點。

二、本要點所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

前項所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

- （一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。
- （二）低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
- （三）身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
- （四）其他機關辦理之租金補貼相關規定。

三、所有權人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：

（一）所有權人申請核發公益出租人認定函：

1、所有權人應檢附下列書件，以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑：

- （1）申請書（如附件一）。
- （2）所有權人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。
- （3）委任代理人時，應檢附授權書、所有權人及代理人國民身分證影本。
- （4）貼足雙掛號郵資回郵信封。

2、直轄市、縣（市）主管機關受理申請案件後，應即辦理初審，申請案件資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

3、經初審合格者，直轄市、縣（市）主管機關應予列冊，由辦理各項租金補貼單位（機關）確認承

租人是否符合租金補貼申請資格；複審合格者，核發公益出租人認定函，連同申請書影本副知地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關；複審不合格者，駁回其申請。

(二) 直轄市、縣(市)主管機關逕依本法第三條第三款規定認定公益出租人，不予核發公益出租人認定函，其認定程序如下：

- 1、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣(市)主管機關於當年度租金補貼申請案審查完畢後二個月內，將符合租金補貼申請資格者之所有權人名單，提供地方稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。
- 2、低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法、身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣(市)主管機關每月十五日前彙整前一個月符合租金補貼申請資格者之所有權人名單，提供地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。
- 3、其他機關辦理之租金補貼，其受理申請期間為每年固定時間辦理者，直轄市、縣(市)主管機關於當年度租金補貼申請案審查完畢後二個月內，將符合租金補貼申請資格者之所有權人名單提供國稅及地方稅稽徵機關。

前項各款提供國稅及地方稅稽徵機關資料之內容如下：

- (一) 承租人姓名及國民身分證統一編號。
- (二) 所有權人為自然人者，其姓名及國民身分證統一編號；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證統一編號。

- (三) 租賃住宅地址。
- (四) 租金金額。
- (五) 租賃契約起迄日。
- (六) 公益出租人有效期間。
- (七) 承租人是否為接受租金補貼者。

前項提供資料予國稅稽徵機關之時間原則上為每年二月。但其他機關受理申請租金補貼期間為每年固定時間者，得於審查完畢後二個月內提供。

四、所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格而未申請之承租人，依下列規定認定公益出租人：

- (一) 所有權人應檢附下列書件申請認定；以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑：
 - 1、申請書（如附件二）。
 - 2、所有權人為自然人者，其國民身分證影本；為法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。
 - 3、委任代理人時，應檢附授權書及代理人國民身分證影本。
 - 4、租賃契約書影本。
 - 5、出租住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法住宅證明；無法提出者，應提供建號或門牌資料。建築物屬實施建築管理前建造完成者，免予檢附相關文件，由直轄市、縣（市）主管機關協助認定。
 - 6、承租人戶口名簿影本、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單。經承租人及其家庭成員出具同意書同意直轄市、縣（市）主管機關代為查調者，免予檢附。

7、符合第二點第二項各款所定租金補貼應檢附之文件。

8、貼足雙掛號郵資回郵信封。

(二)直轄市、縣(市)主管機關受理申請案件後，應採隨到隨辦方式，逐案審查承租人是否符合租金補貼申請資格。其認定程序同第三點第一項第一款第二目及第三目規定。核發公益出租人認定函時，應連同申請書影本及相關文件副知地方稅稽徵機關。

五、公益出租人認定之有效期間為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。但依第三點第一項第二款認定者，其有效期間以承租人申請租金補貼日為計算基準，分別往前、往後推算以一年為限。直轄市、縣(市)主管機關應於公益出租人認定函及提供予國稅及地方稅稽徵機關資料上載明其有效期間及出租住宅地址，並將認定資料紀錄列管供查核之用。

六、直轄市、縣(市)主管機關辦理住宅補貼方案、低收入戶及中低收入戶、身心障礙者等租金補貼單位，應於承租人不符資格或租賃契約變動時，通知國稅及地方稅稽徵機關。

公益出租人有下列情形之一者，應書面通知直轄市、縣(市)主管機關。直轄市、縣(市)主管機關應自事實發生日起廢止公益出租人認定函，並通知所有權人、國稅及地方稅稽徵機關：

(一)租期屆滿、終止或無出租住宅事實。

(二)所有權人為私法人者，於租賃期間解散、撤銷或廢止登記、經合併而消滅。

七、本要點發布生效前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法及公益出租人申請作業要點核發公益出租人核定函，其有效

期間至本要點發布生效後者，於有效期間屆滿後，應重新依第三點或第四點規定辦理。

※廢止「公益出租人申請作業要點」

內政部民國 106 年 8 月 15 日台內營字第 1060809948 號令廢止「公益出租人申請作業要點」，自即日生效。

※訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法」

內政部民國 106 年 8 月 28 日台內營字第 1060810553 號令訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法」。

附「內政部興辦社會住宅出租辦法」

內政部興辦社會住宅出租辦法

- 第 一 條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十五條第二項規定訂定之。
- 第 二 條 內政部（以下簡稱本部）興辦之社會住宅，其出租規定如下：
- 一、本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款之社會住宅：依本辦法規定辦理。
 - 二、本法第十九條第一項第五款及第六款之社會住宅：依租屋服務事業認定及獎勵辦法規定辦理。
 - 三、本部專案核准使用之社會住宅：依核准內容辦理。
- 第 三 條 申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：
- 一、年滿二十歲國民。
 - 二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。
 - 三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直

轄市、縣（市）無自有住宅。

- 四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。
- 五、家庭成員之財產價值應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）社政主管機關公告中低收入戶家庭財產限額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- 六、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。

前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。

第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。

第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：

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

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得及第五款財產價值限額，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一申請修繕貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼之相關規定。

第一項第五款財產價值之計算，包括家庭成員之動產及不動產，其內容及計算方式如下：

一、動產：

(一) 包括存款本金、投資、有價證券、中獎所得及其他一次性給與之所得。

(二) 計算方式：

- 1、存款本金之計算方式，以最近一年度財稅資料顯示之利息所得推算，保險公司給付之遲延利息不予列入利息推算，推算利率以最近一年臺灣銀行全年平均值一年期定期存款固定利率計算。但申請人舉證存款利率為優惠利率或其他利率者，不在此限。
- 2、投資以最近一年度財稅資料顯示之金額計算。
- 3、有價證券以最近一年度財稅資料顯示之面額計算。
- 4、中獎所得以最近一年度財稅資料顯示之金額計算。但申請人為彩券商並舉證中獎所得為代客兌領者，不在此限。

。

- 5、其他財產所得、保險給付等一次性給與之所得，依申請人舉證之實際交易金額及給與資料計算。

二、不動產：

(一) 包括土地及房屋，其價值以最新財稅資料計算之。

(二) 價值計算方式：

1、土地以公告現值為準。

2、房屋價值以評定標準價格為準。

前項土地及房屋因所有權歸屬爭議而涉訟、設定抵押權或正進行強制執行之拍賣程序，於各該不動產所有權移轉為他人所有，或經確定之終局判決確認為他人所有前，其價值應依財稅資料認定之。

第 四 條 本部得依社會住宅居住單元之面積、設施及設備，規定其入住人口數。

第 五 條 本部興辦之社會住宅，至少應按社會住宅所在直轄市、縣（市）轄區內原住民族地區外原住民人口數所佔全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅。但不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例。

第 六 條 社會住宅之出租，本部至少應於受理申請日三十日前公告下列事項：

一、申請資格及無自有住宅範圍。

二、受理申請之直轄市、縣（市）。

三、受理申請期間及方式。

四、受理機關、地點及聯絡電話。

五、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元面積、入

- 住人口數、分級收費之每月租金及管理維護費。
- 六、提供經濟或社會弱勢者、未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，及原住民族之戶數。
 - 七、申請書及應備文件。
 - 八、重複申請之處理方式。
 - 九、租賃及續租期限。
 - 十、本部委託之經營管理者。
 - 十一、其他事項。

前項公告事項，應於受理申請之直轄市、縣（市）政府張貼公告，並於本部網站公告。

第七條 申請人應於受理申請期間，檢附下列文件向本部提出申請：

- 一、申請書。
- 二、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本；夫妻分戶者應同時檢具其配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或家庭成員國民身分證正反面影本。
- 三、申請人就學、就業證明。申請人於社會住宅所在地直轄市、縣（市）設有戶籍者，免附。
- 四、申請日前三十日內稅捐稽徵機關核發之家庭成員財產歸屬資料清單。
- 五、稅捐稽徵機關核發之家庭成員最近一年綜合所得稅各類所得資料清單。
- 六、符合經濟或社會弱勢身分者，應檢附之證明文件：
 - （一）低收入戶：當年度低收入戶證明影本。
 - （二）中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本

- 。
- (三) 特殊境遇家庭：當年度各直轄市、縣（市）主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 - (四) 申請人育有未成年子女：子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。
 - (五) 申請人於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：社政主管機關出具之證明。
 - (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害一年內之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。
 - (七) 身心障礙者：身心障礙證明（手冊）影本。
 - (八) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
 - (九) 災民：受災一年內經相關主管機關認定之文件影本。
 - (十) 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
 - (十一) 其他經本部認定之文件影本。

七、家庭成員持有建物面積未滿四十平方公尺之共有

住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

八、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。

前項第八款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

申請書件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

每處社會住宅，同一家庭以一人提出申請一處為限。

第 八 條 社會住宅資格審查程序如下：

一、於受理申請期限屆滿之次日起六十日內完成資格審查；必要時，得延長六十日。

二、申請案件有應補正事項者，應以書面一次通知申請人於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限內向本部申請展期十日，並以一次為限。

三、申請案件經審查合格者，應以書面通知申請人。

前項審查有下列情形之一者，本部應敘明理由以書面駁回申請：

一、不符合本法或本辦法相關規定且不能補正之事項。

- 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合本法或本辦法相關規定。
- 三、借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四、同一家庭有二人以上申請者，本部限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。
- 五、申請文件有虛偽或不實情事。

第九條 社會住宅出租作業程序如下：

- 一、經審查符合資格者，原則上以公開抽籤方式決定序位。
- 二、依序位書面通知承租人看（選）屋，並限期繳交不超過二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金。
- 三、書面通知承租人限期簽訂租賃契約並繳交公證費用，經公證後點交入住。

承租人未能依限簽約者，得以書面向本部申請延期三十日，並以一次為限。

承租人未依前二項所定期限辦理者，喪失承租資格，已繳交之保證金及租金，扣除應負擔之公證費用及必要行政費用後無息退還，其序位由候補序位承租人依序遞補。

第一項第三款公證費用承租人應負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔。

本部依第一項及第三項規定辦理出租未能完成出租，其再行出租得採隨到隨辦方式辦理。

第十條 社會住宅之租金訂定方式如下：

- 一、本部得評估成本效益，參酌國有財產相關規定租

金計算，或委託三家以上不動產估價師事務所查估後評定市場租金水準。

二、本部得參酌社會住宅所在地直轄市、縣（市）政府所定分級收費規定，及承租者所得狀況、負擔能力訂定分級收費，不得逾市場租金水準。

前項社會住宅租金，應每三年檢討之。

第十一條 社會住宅租賃期限為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附第七條第一項規定文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。

社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

第十二條 社會住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十三條 承租人有下列情形之一者，本部得終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、遲付租金之總額達二個月之租金額，並經相當期限催告，承租人仍不為支付。
- 五、積欠管理維護費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經相當期限催告，承租人仍不為支

付。

六、經查明重複申請或申請文件有虛偽不實情事。

七、其他違反租賃契約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項原因終止租約者，應繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十四條 承租人及其家庭成員應遵守租賃契約、本部訂定之管理規定。

本部得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對承租人身分。訪視日十日前應以書面敘明訪視理由及時間通知承租人，承租人不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。

本部委託之經營管理者依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報送本部。

本部應視需要隨時或每年對承租資格予以查核。必要時得由承租人依限檢附最新有關資料送查。

第十五條 社會住宅承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，其租約當然終止。但得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構後三個月內，以書面申請換約至租賃期限屆滿為止。

前項但書所定申請換約者，得以書面申請延期三個月，並以一次為限。

第十六條 前五條規定事項，應於租賃契約載明。

第十七條 本部得委辦直轄市、縣（市）政府辦理第七條受理申請、第八條與第十一條第一項資格審查及第十四條第四項查核事宜。

第十八條 本辦法自發布日施行。

稅務法令

※納稅義務人扣抵其境外所得，其相關國外納稅憑證得免經我國駐外單位驗證

財政部民國 106 年 8 月 25 日台財稅字第 10604544060 號令
納稅義務人依所得稅法第 3 條第 2 項、所得基本稅額條例第 13 條第 1 項或同條例施行細則第 5 條第 8 項規定扣抵其中華民國境外所得已依所得來源國稅法規定繳納之所得稅，或依遺產及贈與稅法第 11 條第 1 項規定扣抵其國外財產依所在地國法律已納之遺產稅或贈與稅時，如已提出所得來源國或財產所在地國稅務機關發給之納稅憑證，得免檢附所在地中華民國使領館或其他經中華民國政府認許機構之驗證文件。惟稽徵機關進行調查時，如有需要，納稅義務人應備妥足資證明繳納該境外所得稅、遺產稅或贈與稅款事實之文件，以供審查認定。

其他法令

※公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例疑義

內政部民國 106 年 8 月 2 日內授營建管字第 1060811018 號函
一、復貴府 106 年 6 月 15 日府授都建字第 10637403300 號函。
二、依「按公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，『公寓大廈周

圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」故公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，本應依相關法令規定辦理，除該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約約定或區分所有權人會議決議之限制外，自無需經區分所有權人會議之同意。」為本部 93 年 3 月 18 日台內營字第 0930082552 號函所明釋。

三、次據「有關公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，如涉及違反建築法、都市計畫法、區域計畫法等其他法律時，直轄市、縣（市）主管機關亦得依其他法律規定予以處分。」亦為本部營建署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函所明釋。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

※關於都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定執行疑義

內政部民國 106 年 8 月 8 日台內營字第 1060811969 號函

- 一、復貴府 106 年 7 月 26 日府都更字第 1060108220 號函。
- 二、按中央法規標準法（下稱該法）第 18 條所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概

要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變更，其新舊法規之適用，依該法第 18 條規定辦理，本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函業有明釋；又前開「據以准許之都市更新法規」，本部 100 年 6 月 2 日內授營更字第 1000804611 號函送會議紀錄結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限。

- 三、另按都市更新條例（下稱本條例）第 61 條之 1 規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部 100 年 6 月 2 日函送會議結論二及本部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。
- 四、有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第 61 條之 1 第 1 項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。

※106 年度租金補貼申請案之租賃契約審查原則

內政部營建署民國 106 年 8 月 14 日營署宅字第 1061013689 號函

主旨：有關 106 年度租金補貼申請案之租賃契約審查原則 1 案。

說明：

一、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 17 條第 1 項第 2 款規定：「申請租金補貼者，應於公告申請期間內檢附第十條第一項第一款至第三款、第五款至第七款及下列各款書件，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：……二、租賃契約影本。契約內應記載出租人姓名、出租人國民身分證統一編號、承租人、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料。」及第 19 條第 1 項第 2 款規定略以：「直轄市、縣（市）主管機關依下列情形按月將租金補貼款項撥入申請人郵政儲金帳戶：……二、申請時未附齊下列各目文件之一者，應於核發租金補貼核定函之次日起二個月內補件，經該主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月核發租金補貼一年：（一）第十七條第一項第一款至第三款文件。（二）以符合本法第九條第三項規定申請租金補貼者未另檢附第十七條第一項第四款文件。（三）經該主管機關認定其租賃契約應補件者。」及同條第 2 項規定：「申請人依前項第二款規定，於核發租金補貼核定函之次日起二個月內屆期未補件或未備齊者，不予補貼。」

二、關於 106 年住宅補貼相關法規新增租賃契約應包含出租人身分證字號 1 節，說明如下：

（一）租賃契約未包含出租人身分證字號者，處理原則如下：

- 1、出租人為所有權人並可由所有權狀等資料查得身分證字號者，得免請民眾補附相關資料。
- 2、出租人非所有權人時，得依本辦法第 19 條第 1 項第 2 款規定給予補正期限（核定函次日起 2 個月內），請申請人補提供出租人身分證字號或含有出租人身分證字號之租賃契約。

(二) 有關民眾提及房東不願意在租賃契約上填寫身分證字號 1 節，經查本部地政司依消費者保護法第 17 條第 1 項規定公告並自 106 年 1 月 1 日實施之房屋租賃定型化契約應記載第 20 點規定，契約當事人（出租人、承租人）應記載姓名、統一編號等，如出租人之租約條款違反該事項者，依消費者保護法第 56 條之 1 規定，可處 3 萬元至 30 萬元罰鍰。如果民眾對於租賃定型化契約應記載事項有疑義時，可逕向本部地政司洽詢（聯絡電話：04-2250-2127）。

※有關建議將公寓大廈規約範本增列「凡非所有權人入住均應提供相關證明文件」之規約條文研議結論

內政部民國 106 年 8 月 14 日台內營字第 1060811302 號函

主旨：有關貴府觀光傳播局 106 年 6 月 12 日召開「研商服務式公寓、月租、旅館與日租之相關法規會議」建議將「增列凡非所有權人入住均應提供相關證明文件之規約條文」納入公寓大廈規約範本一案。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府都市發展局 106 年 7 月 3 日北市都授建字第 10649052401 號函辦理。
- 二、依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 9 條、第 23 條及第 36 條第 5 款、第 48 條第 4 款分別明定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反

本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。……四、違反義務之處理方式。……」、「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。」、「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。」，旨揭事宜涉屬各公寓大廈規約內容係屬私權，仍應由各公寓大廈依其情形予以考量。

三、查本部依本條例第 60 條第 1 項訂定之公寓大廈規約範本，係為參考性質。旨揭事宜既涉屬私權，貴府觀光傳播局來函建議事項尚不宜納入公寓大廈規約範本。服務式公寓、月租、旅館與日租，涉及旅宿型態之管理，旅宿業主管機關得於其主管法規視其旅宿型態納管。

※有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯

內政部民國 106 年 8 月 22 日內授營建管字第 1060812612 號函

主旨：有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案。

說明：

- 一、復貴府 106 年 8 月 4 日府授都建字第 10632772900 號函。
- 二、有關建築物設置升降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第 55 條第 1 項第 1 款、第 167 條、第 167 條之 1 及建築物無障礙設施設計規範第 2 章無障礙通路 202 通則 202.1 組成等已有明定，應依上開規定辦理。
- 三、次查本部 88 年 7 月 21 日台 88 內營字第 8873924 號函、94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號已分就升降機設置刷卡機管制門禁一節明釋在案，合先敘明。又就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 3 款、第 4 款分別規定：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」亦有明定。
- 四、依「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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：……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。」、「……住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域

計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。……」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：……二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為條例第 3 條第 8 款、第 12 款、第 7 條、第 9 條、第 23 條所明定。

五、故各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，雖得以規約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。昇降機係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，剝奪其一般昇降機或緊急昇降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。

※有關未繳交公共基金（管理費）住戶欲調閱社區資料及再調閱居住前之社區資料處理疑義

內政部民國 106 年 8 月 22 日內授營建管字第 1060813001 號函

主旨：關於公寓大廈社區內未繳交公共基金（管理費）住戶欲調閱社區資料及再調閱居住前之社區資料，是否均適用公寓大廈管理條例第 35 條規定處理疑義一案。

說明：

- 一、復貴府建築管理處 106 年 8 月 11 日桃建寓字第 1060049659 號函。
- 二、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄

及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 35 條所明定，又「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第 174 條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為內政部 93 年 8 月 11 日台內營字第 0930085722 號函（如附件 1）所釋，合先敘明。

三、次依「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 21 條、第 22 條第 1 項第 1 款所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第 21 條及第 22 條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄之權。

四、另有關於區分所有權人是否得依條例第 35 條規定向管理委員會申請其未成為區分所有權人時之相關資料一節，本部營建署 96 年 3 月 26 日營署建管字第 0960014495 號函（如附件 2）已有明釋。來函所詢事宜，請依個案事實之認定

及上述有關規定，本於職權核處。

※有關建築法第 30 條及公寓大廈管理條例第 14 條法令執行疑義

內政部民國 106 年 8 月 22 日台內營字第 1060812076 號函

主旨：有關建築法第 30 條及公寓大廈管理條例第 14 條法令執行疑義一案。

說明：

- 一、復貴府都市發展局 106 年 7 月 4 日北市都建字第 10637525800 號函及 106 年 7 月 28 日北市都授建字第 10636237600 號函。
- 二、按「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 13 條所明定，有關危害公共安全情事一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一致性之剛性規定。
- 三、次依本條例第 14 條第 1 項規定「公寓大廈有前條第 2 款或第 3 款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」又公寓大廈有第 13 條第 2 款、第 3 款所定「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」之情形，其區分所有權人會議決議應依本條例第 30

條至第 34 條規定辦理。

四、查本部 87 年 1 月 7 日台（87）內營字第 8609515 號函已明釋：「……查該條例對其出讓對象，並無限制之明文……」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」為本條例第 14 條第 2 項及第 24 條第 1 項所分別明定，爰本條例第 14 條第 1 項之受讓人視為同意重建，且應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

五、據本條例第 14 條第 3 項及建築法第 30 條分別規定：「重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」，另「按建築法第 30 條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部 65 年 8 月 31 日台內營字第 696214 號函已有明釋。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。

※核釋戶政事務所是否可代查詢建立族譜所需資料之疑義

內政部民國 106 年 8 月 24 日台內戶字第 1060429791 號函

主旨：有關貴局為符民眾編撰族譜需求，建議本部同意於貴局族譜系統建置完成後，由貴市各戶政事務所代查詢建立族譜所需資料 1 案，復請查照。

說明：

一、旨案經法務部 106 年 8 月 2 日法律字第 10603508590 號函復略以，本件新北市政府民政局（下稱民政局）規劃建置供民眾編撰族譜之系統，民眾為建置族譜之需，可向戶政事務所申請代為查詢家族成員之姓名、出生別、出生日期、死亡日期資料，如所代為查詢者為已死亡之家族成員，則渠等有關資料不受個人資料保護法（下稱個資法）之規範；惟如所代為查詢已死亡者資料中尚涉及現生存自然人之資料時，則該部分仍應適用個資法相關規定，而由民政局所轄各區戶政事務所代民眾查詢現尚生存之未知家族成員資料，係屬戶政事務所對個人資料之利用，因並非於其執行法定職務之必要範圍內，故須符合個資法第 16 條但書各款事由之一，始得為特定目的外之利用。然查本件戶政事務所查詢資料提供予民眾，係為其建置族譜之目的，似與個資法第 16 條但書第 2 款「增進公共利益」及第 6 款「有利於當事人權益」之情形未合。另個資法之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集處理或利用之規定，應優先適用各該規定。是以，戶籍法有關個人資料蒐集、處理或利用之規定，屬個資法之特別規定，自應優先適用。

二、按戶籍法第 65 條規定：「本人或利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交法付戶籍謄本……。（第 1 項）利害關係人依前項規定申請時，戶政事務所僅得提供有利害關係部分之戶籍資料或戶籍謄本。（第 2 項）」次按申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點規定：

「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。」另查本部 104 年 7 月 24 日台內戶字第 1041203053 號令修正發布之申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點第 4 款規定，將得申請戶籍謄本親屬關係之範圍，刪除「直系姻親、旁系三親等內之血親」，僅限當事人之配偶或直系血親得申請其戶籍資料，係考量直系姻親及旁系三親等內之血親並非當然逕得申請渠等間之戶籍謄本，仍須提憑利害關係證明文件，避免第 4 款之利害關係人範圍過寬。

三、基此，有關貴局建議民眾為編撰族譜，可向戶政事務所提出申請，再由該所代為查詢家族成員之「姓名」、「出生別」及「出生日期」或「死亡日期」資料 1 節，戶籍法係規範本人或利害關係人戶籍資料之申請及提供，屬個資法之特別規定，自應優先適用。然旨案建議民眾得以編撰族譜為由，逕由戶政事務所提供所需之家族成員戶籍資料，已逾越申請戶籍謄本之親屬關係範圍，不符戶籍法相關規定。又建置族譜尚非屬戶政事務所執行法定職務之必要範圍，倘涉提供現存家族成員之戶籍資料，其利用目的仍應符合個資法第 16 條但書規定，始得為特定目的外之利用，查旨案利用目的係為民眾建置族譜用，其未符個資法第 16 條但書各款之規定，自不宜逕予提供相關所需之戶籍資料，惟為兼顧民眾需求及確保戶籍資料安全，製作族譜申請之親等如超過申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點第 4 款所定範圍時，得依本部 103 年 6 月 23 日台

內戶字第 1030192479 號函規定，請戶政事務所審酌僅限必要之資料範圍，由申請人以閱覽方式辦理，避免資料過度揭露。此外，考量族譜係記載一個以家族血緣關係為主體的家族世系繁衍歷史，屬私文書，仍應由家族成員自行建置，爰本案仍宜依現行規定辦理。

※債權人戶籍資料及身分證字號不詳，債務人得否辦理提存疑義

司法院秘書長民國 106 年 8 月 29 日秘台廳民三字第 1060018990 號函
主旨：有關債權人戶籍資料及身分證字號等相關資料不詳，債務人得否依提存法規定辦理提存疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部 106 年 7 月 13 日法律決字第 10600603410 號函。
- 二、按清償提存事件，由民法第 314 條所定清償地之法院提存所辦理；如債權人在我國現住所不明，以其在我國之居所視為住所；如無居所或居所不明，以在我國最後住所視為住所；如債權人在我國無最後住所致難依前項定其清償地者，由債務人住所地法院提存所辦理，提存法第 4 條第 1 至 3 項分別定有明文。故如債權人現住居所或最後住所均不明者，得由債務人住所地法院辦理清償提存，不因提存人不知受取權人住居所或公場所、事務所、營業所，致無法辦理。次按清償提存者，提存書應記載提存物受取權人之姓名、名稱及住、居所或公場所、事務所、營業所，或不能確知受取權人之事由，提存法第 9 條第 1 項第 5 款定有明文。本件來函所述情形，債權人僅知得受領死亡補償之受取權人姓名，無法查得其戶籍資料、身分證字號等資料時，尚向清償提存事件之管轄法院提存所釋明上開事由

，應得依提存法第 9 條第 1 項第 5 款規定辦理清償提存。

※有關登記機關配合辦理訴訟繫屬事實登記之內容

司法院秘書長民國 106 年 8 月 30 日秘台廳民一字第 1060020946 號函

主旨：有關登記機關配合民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬事實登記之內容 1 案，本院意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部 106 年 8 月 3 日台內地字第 1060426087 號函。
- 二、有關貴部為配合總統 106 年 6 月 14 日公布修正民事訴訟法第 254 條規定，將以往登記內容修正為「（一般註記事項）依○○法院○○年○○月○○日○字第○○號裁定辦理註記，本件不動產現為該院○○年度（訴）字第○○號○○案件訴訟中」，本院尊重貴部依職權卓處，惟建請再將登記內容略修改如下：「（一般註記事項）依○○法院○○年○○月○○日○○年度訴聲字第○○號民事裁定及民事訴訟法第 254 條規定辦理註記，本件不動產現為該院○○年度（訴）字第○○號○○案件訴訟繫屬中」，使登記內容更為週全。

※有關全聯會建議台北市政府停止實施不動產登記可免附印鑑證明措施一案

臺北市政府地政局民國 106 年 8 月 31 日北市地登字第 10632337000 號函

主旨：有關貴會建請本市停止實施不動產登記可免附印鑑證明措施一案，請查照。

說明：

- 一、依內政部 106 年 8 月 14 日台內地字第 1060058399 號函辦

理。

二、貴會 106 年 7 月 27 日全地公(8)字第 1068313 號函建議旨揭事項，本局前業以 106 年 8 月 15 日北市地登字第 10632118200 號函復貴會，茲補充說明如次：

- (一) 貴會上開函說明「二、(一) 誤導民眾之認知，以為不論是否親自到場，辦理不動產登記均需檢附印鑑證明」一節，過去戶政事務所多有反映民眾至地政事務所申辦業務，被告知須先至戶政機關申領印鑑證明，為避免此情形，內政部多次函轉知應加強向民眾宣導印鑑證明之替代措施，本局並持續宣導，並予落實。本市自 106 年 7 月 1 日實施免附印鑑證明措施，係提供民眾多一種選擇，又為落實免書證服務，政府機關可以透過資訊作業系統查詢取得的各項資料，應予簡化申請案件應備文件，不再要求申請人檢附。無論民眾選擇本市七一新制免附印鑑證明措施，或是選擇親自到場或地政士簽證，均可達到簡化使用印鑑證明場合之目標，不致誤導民眾之認知。
- (二) 貴會上開函說明二、(二) 建議內政部檢討土地登記印鑑設置與地政士簽證事宜一節，內政部已錄案研議。
- (三) 貴會上開函說明「二、(三) 於現行買賣交易過程中，免附印鑑證明措施，不符目前交易習慣，造成登記時機有違登記義務人真意，徒增交易糾紛」一節，按依地政士接受委託須恪遵地政士法第 18 條及 26 條之規定，依本市地政士懲戒委員會歷次懲戒案例中，不乏地政士於代理申辦登記案時，委託人交付印鑑證明，惟地政士因未確實依地政士法第 18

條規定核對當事人身分而受懲戒處分，故地政士於辦理簽約、用印、完稅及過戶等步驟之嚴謹程序，尤其代為撰擬不動產契約，由買賣雙方簽訂公定契約書及土地登記申請書時，更應確認當事人有簽訂物權契約及申請物權登記之真意，再經當事人同意地政機關利用電腦處理查詢戶政事務所登記的印鑑資料後，始得於申請書適當欄簽註及蓋章；且地政士接受委託案件，係由地政士向地政事務所申請登記，地政士也不會將申請登記之應備文件交由買方單獨完成過戶，故應無買方逕自完成過戶，違反賣方真意之情形。

(四) 貴會上開函說明「二、(四)免檢附印鑑證明新制，枉顧登記名義人真意，將為不法之徒開啟破壞不動產交易安全機制之方便大門」一節，按內政部訂頒戶政事務所辦理印鑑登記作業規定，申請印鑑證明得委託他人申請，戶政事務所於核發印鑑證明時，無法逐案確認當事人之身體及精神狀況，故為確保不動產交易安全，有賴專業地政士於辦理簽約、用印、完稅及過戶各階段，層層把關，以減少交易糾紛。

三、本局於報部、試辦與正式實施得免附印鑑證明措施前，亦分別舉辦市政顧問座談會徵詢專家學者之意見、對本市地政事務所同仁及外部民眾進行問卷調查分析，如此謹慎推行此替代措施，盼民眾了解該項措施之便利性、優點及非強制性的選擇；另為了解實施後地政事務所同仁、民眾及地政士在使用或應用上是否遭遇任何問題，本局亦會持續問卷調查、廣納各方意見，並訂於本(106)年9月及11月份本局舉辦之志工聯繫會報及地政士座談會聽取地政士

之意見，屆時當另函邀請貴會參與。

中華民國地政士公會全國聯合會建議函

全聯會民國 106 年 7 月 27 日全地公（8）字第 1068313 號函

主旨：關於自 106 年 7 月 1 日起臺北市辦理不動產登記可不再檢附印鑑證明 1 案，基於恐有不動產交易安全漏洞產生之虞，本會謹表異議並建請應予儘速停止試辦施行，以期保障人民財產權益，請 鑒核。

說明：

- 一、依據 鈞部 106 年 5 月 31 日台內地字第 1060417490 號函暨本會所屬會員公會陸續針對該函研議提供不同意見。
- 二、對於臺北市政府發布新聞聲稱：「七一新制不動產登記免附印鑑證明！」即自 106 年 7 月 1 日起臺北市辦理不動產登記可不再檢附印鑑證明，針對此項措施將滋生諸多負面弊端，謹述如下：

（一）誤導民眾之認知，以為不論是否親自到場，辦理不動產登記均需檢附印鑑證明：

按依土地登記規則第 40 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本…」民眾辦理不動產登記，於親自到場並提出身分證者，本就免附印鑑證明，而臺北市政府竟發布其自 106 年 7 月 1 日起之「新制」措施方免附印鑑證明，且此新制係全國各縣市「首創」措施，此舉恐有誤導民眾認知，於現制下即使親自到場至各縣市登記機關辦理不動產登記，均需檢附印鑑證明。

（二）鈞部欲達成「免附印鑑證明」目標，首應檢討「土地登記印鑑設置及使用作業要點」及地政士簽證制度方為正辦：

據統計民眾申請印鑑證明主要均為辦理不動產登記

使用，故 鈞部自 86 年起為因應戶政事務所停辦印鑑登記及核發印鑑證明業務政策，即訂定「土地登記印鑑設置及使用作業要點」擬由登記機關自行辦理印鑑設置事項及推行地政士簽證制度配合。惟此二項政策實施 20 年來，對於達成登記機關自行設置印鑑及印鑑證明的減量使用目標成效不彰。鈞部此際不圖檢討二項制度缺失並改進，竟任由臺北市登記機關以要求民眾同意其利用電腦處理查詢，繼續使用戶政事務所登記之印鑑資料，來達成免附印鑑證明的目標，試問？鈞部同意臺北市政府「七一新制」的實施，不是前後立場矛盾，證明鈞部不欲推行由登記機關自行辦理土地登記印鑑設置及漠視地政士簽證制度的態度？

(三) 於現行買賣交易過程中，免附印鑑證明措施，不符目前交易習慣，造成登記時機有違登記義務人真意，徒增交易糾紛：

按民眾現行不動產買賣交易之主要步驟計有：簽約、用印、完稅及過戶四個步驟，不動產買賣價金亦配合四個步驟分期交付，現行登記義務人即賣方可於買賣交易辦理至「過戶」步驟時（該步驟前買賣雙方已完成交付簽約、用印、完稅三步驟的各期價金）方檢附印鑑證明並表達配合買方辦理過戶之真意。惟經臺北市政府「七一新制」免附印鑑證明辦理不動產登記者，買賣雙方於會同辦理「用印」步驟後，後續已無須賣方再另行檢附印鑑證明配合辦理，買方即達可「單獨」完成完稅及過戶二步驟狀態，此新制將造成賣方處於不安情況，不符目前交易習慣，如屆時買方於尚未依約定交付完稅及過戶

步驟所應配合支付之各期價金且逕自完成過戶者，將違反賣方真意且衍生買賣交易糾紛。

- (四) 免檢附印鑑證明新制，枉顧登記名義人真意，將為不法之徒開啟破壞不動產交易安全機制之方便大門：

於現行不動產登記制度下，若登記名義人於身體狀況不佳、精神不濟或無法兼顧之際，其周遭親戚朋友欲擅自以其印鑑章、身分證及所有權狀，假冒登記名義人之意思表示，逕為辦理不動產移轉，此一不法情形雖不無可能發生，然因不法之徒尚需到戶政機關申領印鑑證明檢附至登記機關憑辦，而於戶政機關把關甚嚴情形下，致使絕大部分人尚不敢以身試法，大大降低使登記名義人蒙受財產損失的可能性。但是目前經由臺北市政府的「七一免附印鑑證明新制」極可能將為不法之徒大開方便之門，造成類此枉顧登記名義人真意而將其不動產移轉案件發生，且案件發生後除將使其蒙受財產損失外亦使登記名義人難以舉證求助，為避免此類案件的發生，在無完整配套措施下，豈可任意減免印鑑證明重要證明文件之核發，棄保障民眾財產安全於不顧？

- 三、綜合以上所述理由，對於申辦不動產登記，免檢附印鑑證明之新制措施缺失未獲因應提出改善之道前，本會暨所屬各會員公會均同表反對施行之一致意見，敬祈採納為盼。

判解新訊

※抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，因此抵押債務人究為何人，應以設定登記之內容

為準，故對於是否有抵押債權存在，法院應予調查審認

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 1723 號民事判決

案由摘要：請求塗銷抵押權登記

裁判日期：民國 105 年 10 月 12 日

要旨：抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押債務人究為何人，應以設定登記之內容為準。故對於是否有抵押債權存在，應予調查審認。

※特種貨物及勞務稅係針對特種貨物之銷售、產製或進口及勞務之銷售所課徵之稅捐，既非針對所得課徵，故即使無所得產生，亦與其是否課徵無影響

裁判字號：最高行政法院 105 年判字第 536 號判決

案由摘要：特種貨物及勞務稅條例

裁判日期：民國 105 年 10 月 13 日

要旨：特種貨物及勞務稅係針對特種貨物之銷售、產製或進口及特種勞務之銷售所課徵之稅捐，其稅捐客體即與銷售、產製或進口結果是否產生所得無涉。因此，特種貨物及勞務稅既非針對所得課徵之稅捐，故雖銷售、產製或進口之結果無所得產生，亦與其是否課徵無影響。

※約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形等，以為衡量標準，如未查明各項情形而為斟酌，即屬

判決違背法令

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 1778 號民事判決

案由摘要：請求給付違約金

裁判日期：民國 105 年 10 月 19 日

要旨：約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準。如未查明各項情形而為斟酌，即屬判決違背法令。

※定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 1790 號民事判決

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國 105 年 10 月 20 日

要旨：定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割。而應有部分微少，不予分配土地，其原可受分配土地面積，原則上應按比例分配予其他共有人全體，始符公平。

※借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表示合致，始能成立。法院尚不能以單純理論為臆測之根據，而就訟爭事實為推定之判斷

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 1892 號民事判決

案由摘要：請求所有權移轉登記

裁判日期：民國 105 年 11 月 2 日

要旨：借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表示合致，始能成立。而法院採為認定事實之證據，必於訟爭事實有相當之證明力而後可，尚不能以單純理論為臆測之根據，而就訟爭事實為推定之判斷。

※日治時期為民事行為準則之法源，係按不同時期而異，法院應先確定行為成立時期，再依當時之法規範判定其法律效果

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 1980 號民事判決

案由摘要：請求塗銷地上權登記等

裁判日期：民國 105 年 11 月 10 日

要旨：日治時期為民事行為準則之法源，係按不同時期而異，法院應先確定行為成立時期，再依當時之法規範判定其法律效果。此外，認定事實所憑之證據，不以能直接證明待證事實之證據為限，倘綜合各種情況及資料能證明一定之事實，依該事實，根據經驗法則及論理法則之研判與推理作用，得以推論待證事實存在之證據，亦包括在內。

106年8月台灣地區消費者物價總指數

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 56 年	661.2	649.1	660.4	661.6	659.1	653.9	645.5	646.7	640.4	643.5	644.3	638.1
民國 57 年	635.1	640.0	637.7	612.0	608.4	597.8	588.2	573.2	582.0	578.2	589.5	601.9
民國 58 年	596.8	589.2	591.1	588.5	595.1	589.8	577.9	566.5	566.8	519.8	543.3	568.9
民國 59 年	575.4	565.9	562.6	559.6	562.6	566.8	557.8	541.9	528.4	536.4	543.0	548.3
民國 60 年	538.6	540.8	543.3	544.7	543.8	543.8	543.5	534.5	534.8	531.0	532.6	534.0
民國 61 年	541.9	530.5	531.5	531.0	528.6	523.1	518.5	500.9	502.3	522.6	529.4	520.3
民國 62 年	534.2	526.5	528.4	520.6	514.0	508.6	494.6	484.0	464.3	430.3	421.9	419.4
民國 63 年	382.1	331.7	327.2	329.5	332.2	333.3	329.0	325.3	315.2	315.7	311.3	313.1
民國 64 年	316.0	315.6	318.3	316.2	316.0	309.1	309.1	307.9	308.3	304.4	306.9	312.4
民國 65 年	307.1	306.0	303.6	302.8	304.4	305.6	304.3	302.1	302.4	304.0	304.7	301.5
民國 66 年	297.6	292.8	293.9	291.7	290.5	281.6	281.3	269.4	273.2	276.2	281.0	282.4
民國 67 年	277.6	275.5	275.2	270.2	270.4	270.7	271.4	266.5	262.5	260.3	261.2	262.4
民國 68 年	261.4	260.2	256.8	251.8	249.6	247.1	244.8	238.7	231.2	231.8	235.1	233.2
民國 69 年	224.0	219.7	218.5	217.4	213.3	207.8	206.4	201.7	194.2	190.8	190.6	190.8
民國 70 年	182.6	179.5	178.7	178.0	178.7	177.0	176.4	174.6	172.6	173.5	174.7	174.9
民國 71 年	173.8	174.4	173.9	173.5	172.4	172.1	172.2	167.1	168.7	170.0	171.4	170.8
民國 72 年	170.7	169.0	168.3	167.6	168.8	167.5	169.4	169.5	169.0	169.0	170.5	172.8
民國 73 年	172.7	171.0	170.5	170.2	168.2	168.3	168.7	168.1	167.6	168.3	169.2	170.0
民國 74 年	170.0	168.6	168.5	169.4	169.9	170.2	170.0	170.7	167.9	168.1	170.5	172.3
民國 75 年	170.7	170.2	170.2	169.8	169.6	169.2	169.6	168.6	164.5	164.8	167.2	167.9
民國 76 年	168.3	168.7	170.0	169.4	169.4	169.3	167.3	166.0	165.4	166.9	166.4	164.7
民國 77 年	167.4	168.1	169.0	168.8	166.9	165.9	165.9	163.6	163.1	161.9	162.8	162.9
民國 78 年	162.9	161.5	161.1	159.7	158.5	158.9	159.7	158.4	154.3	152.9	156.9	158.0
民國 79 年	156.9	157.1	155.9	154.4	152.8	153.4	152.4	149.9	144.9	148.1	151.0	151.1
民國 80 年	149.4	148.5	149.3	148.3	147.8	147.5	146.4	146.1	145.9	144.5	144.0	145.4

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 81 年	144.0	142.7	142.6	140.3	139.8	140.2	141.2	141.8	137.4	137.5	139.7	140.6
民國 82 年	138.9	138.5	138.1	136.5	137.0	134.4	136.7	137.3	136.4	135.8	135.5	134.4
民國 83 年	135.0	133.3	133.6	132.4	131.2	131.5	131.3	128.2	127.9	129.3	130.4	130.9
民國 84 年	128.3	128.8	128.7	126.8	127.0	125.7	126.4	126.1	125.3	125.7	125.2	125.2
民國 85 年	125.4	124.2	124.9	123.3	123.5	122.7	124.6	120.0	120.7	121.2	121.3	122.1
民國 86 年	123.0	121.7	123.5	122.7	122.5	120.5	120.6	120.7	120.0	121.6	121.9	121.8
民國 87 年	120.6	121.3	120.6	120.2	120.5	118.8	119.6	120.2	119.5	118.5	117.3	119.3
民國 88 年	120.1	118.8	121.1	120.3	120.0	119.8	120.6	118.8	118.8	118.0	118.4	119.1
民國 89 年	119.5	117.7	119.8	118.8	118.1	118.2	118.9	118.5	116.9	116.8	115.8	117.2
民國 90 年	116.7	119.0	119.3	118.3	118.3	118.4	118.8	118.0	117.5	115.7	117.1	119.2
民國 91 年	118.7	117.3	119.3	118.1	118.6	118.3	118.3	118.3	118.4	117.7	117.8	118.3
民國 92 年	117.4	119.1	119.5	118.2	118.3	118.9	119.4	119.0	118.6	117.8	118.3	118.3
民國 93 年	117.4	118.3	118.4	117.1	117.2	116.9	115.6	116.0	115.4	115.0	116.5	116.5
民國 94 年	116.9	116.1	115.8	115.2	114.5	114.2	112.9	112.0	111.9	112.0	113.7	113.9
民國 95 年	113.8	115.0	115.3	113.8	112.8	112.2	112.0	112.7	113.3	113.3	113.4	113.2
民國 96 年	113.4	113.0	114.3	113.0	112.8	112.1	112.4	110.9	109.9	107.6	108.2	109.5
民國 97 年	110.2	108.8	110.0	108.8	108.7	106.8	106.2	105.9	106.6	105.1	106.2	108.2
民國 98 年	108.6	110.3	110.1	109.3	108.8	108.9	108.7	106.8	107.5	107.1	107.9	108.4
民國 99 年	108.3	107.7	108.8	107.9	108.0	107.7	107.3	107.3	107.2	106.5	106.3	107.1
民國 100 年	107.1	106.3	107.3	106.5	106.3	105.6	105.9	105.9	105.7	105.2	105.2	105.0
民國 101 年	104.7	106.1	105.9	105.0	104.4	103.8	103.4	102.4	102.7	102.8	103.6	103.3
民國 102 年	103.5	103.0	104.5	103.9	103.7	103.2	103.3	103.2	101.9	102.1	102.9	103.0
民國 103 年	102.6	103.0	102.9	102.2	102.0	101.5	101.5	101.1	101.1	101.1	102.0	102.3
民國 104 年	103.6	103.3	103.5	103.0	102.8	102.1	102.2	101.5	100.8	100.8	101.5	102.2
民國 105 年	102.8	100.8	101.5	101.1	101.5	101.2	100.9	101.0	100.5	99.1	99.5	100.5
民國 106 年	100.5	100.9	101.3	101.0	100.9	100.2	100.2	100.0				

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 195 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 106 年 9 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 / 陳俊德 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 / 張耀文 桃園市公會 / 葉呂華 宜蘭縣公會 / 簡滄澗
南投縣公會 / 曾順雍 新竹市公會 / 彭忠義 苗栗縣公會 / 張淑玲
花蓮縣公會 / 江宜溱 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 / 王曉雯
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