

正確·時效·專業·服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 106 年 11 月 20 日出版

## 第 197 期

- ◎修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」
- ◎修正「國有不動產撥用作業注意事項」
- ◎修正「華僑身分證明條例施行細則」
- ◎為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明疑義
- ◎有關指定記帳士、記帳及報稅代理人為非金融事業或人員所適用之交易型態範圍
- ◎附錄：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

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

- 106/10/05 修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」…………… 1
- 106/10/12 修正「國有不動產撥用作業注意事項」……12
- 106/10/23 修正「華僑身分證明條例施行細則」……14

## 二、地政法令

- 106/10/11 為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明疑義……15

## 三、其他法令

- 106/10/05 有關指定記帳士、記帳及報稅代理人為非金融事業或人員所適用之交易型態範圍……………16
- 106/10/13 核釋建築基地退縮建築之範圍及限制等疑義……………17
- 106/10/17 關於函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）第7條所示依本條例辦理重建者得酌予放寬其遮蔽率之執行疑義……………18
- 106/10/27 有關租金補貼戶於補貼期間與租賃契約之出租人(非房屋所有權人)結婚，得否繼續補貼疑義……………19

106/10/31 都市危險及老舊建築物加速重建條例第  
6 條第 2 項規定得給予容積獎勵之起算  
日及截止日……………19

#### 四、判解新訊

105/12/06 抵押權之設定並非為避債而通謀虛設者  
，自難僅憑抵押權人未完整提出交付借  
款之直接證據，即推認其與抵押人無消  
費借貸存在……………20

105/12/06 抵押權已因除斥期間經過而消滅，則關  
於此部分抵押權登記即屬對於抵押人所  
有權之妨害，抵押人本於物上請求權，  
自得請求塗銷系爭抵押權……………20

105/12/07 新債清償情形如債務人未依與債權人約  
定之方式將新債務清償完畢，舊債務即  
未消滅，尚非新債務成立，舊債務即當  
然消滅……………21

105/12/20 將印章、不動產權狀交付他人保管，並  
非罕見，故尚難僅憑無權代理人持有當  
事人之印章、所有權狀即推認當事人授  
權其辦理抵押權之設定……………21

105/12/29 不同人耕作之田地一般會施作田埂區隔  
，則當事人提出空照圖主張土地並無田  
埂，應合併為一筆耕地等情，自不得僅  
以空照圖畫面模糊而棄置毋論……………22

105/12/29 行為人所犯與行使偽造私文書罪有想像

- 競合犯關係之刑法第 336 條第 2 項業務  
 侵占重罪，係屬刑事訴訟法第 376 條第  
 3 款所列不得上訴第三審法院之罪……23
- 105/12/30 債務人之責任財產已不足清償債務，竟  
 對特定債權為全額清償，致害及其他債  
 權受清償之金額時，債權人得聲請法院  
 撤銷之……23
- 106/01/05 主管機關對既成道路之認定，乃對過去  
 已發生之事實加以確認之確認處分，並  
 非變更土地之現存權利義務狀態，創設  
 新法律關係之下命或形成處分……24
- 106/01/05 當無擴廠之需要而廢止擴廠計畫之核定  
 ，其侵害相較於毗連土地之原利用公益  
 為小，主管機關廢止原核定擴展計畫及  
 不核發工業用地證明之處分當屬合法有  
 據……24
- 106/01/05 行政機關對違章建築之認定及查報有一  
 定之程序及法令制約，故以有無經查報  
 為違章建築及查報之時點作為認定補償  
 之標準，並無違平等原則……25
- 106/01/10 委任人既得指定委任事務之授權範圍，  
 且得隨時終止委任契約，自亦得隨時為  
 委任事務之變更……26
- 106/01/12 契稅的課徵範圍僅限於房屋以及未開徵  
 土地增值稅區域之土地，而現行之契稅

	係就契價適用稅率徵收之，而契價亦以標準價格為準……………	26
106/01/12	大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報，而此之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條第 1 項所定順序認定……………	26
106/01/12	當事人於不背於法律強行規定及公序良俗之範圍內，亦得訂定無因契約，此種由一方負擔不標明原因之契約，自屬無因行為……………	27
106/01/12	大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報，而此之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條第 1 項所定順序認定……………	27
106/01/17	行政訴訟法第 9 條所謂之特別規定，係指援引指摘行政機關違法行為之該法律有特別規定人民得依該法律提起維護公益訴訟者，並非指行政機關違反之法規……………	28
106/01/18	原住民保留地之申請租用，是否有礙國土保安、環境保育、原住民生計及行政之原則，主管機關固享有判斷餘地。然其判斷，不得與強制、禁止規定相違背……………	28
	附錄：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法……………	29
	<b>五、物價指數</b>	
	台灣地區消費者物價總指數（106. 10. ）……………	35

## 中央法規

### ※修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」

財政部國有財產署民國 106 年 10 月 5 日台財產署改字第 10650003820 號令修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」

#### 國有非公用土地參與都市更新注意事項修正規定

- 一、本注意事項依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第十六點規定訂定之。
- 二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地（含公用及非公用土地，下同）是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：
  - （一）原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。
  - （二）符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新之面積及比例者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃（含產品定位）草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。

- 三、申請劃定更新單元範圍內國有公用土地，執行機關應函請各該管理機關依處理原則第七點規定辦理，並限期回復是否保

留公用、地上物是否為眷舍及使用情形等管理現況，據以研議參與都市更新事宜。

前項國有公用土地經管理機關函復無保留公用需要，於完成變更為非公用財產及移交主辦機關接管前，符合下列情形之一，由執行機關依本注意事項規定表達意見及辦理申請分配作業：

(一) 尚未向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關陳報其主管機關確定無保留公用需要，將變更為非公用財產移交主辦機關接管，且同意委託執行機關參與都市更新者。

(二) 已向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關同意委託執行機關參與都市更新者。

(三) 財政部已核定變更為非公用財產者。

四、更新單元範圍內國有土地面積及比例符合處理原則第三點第三項規定者，執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理都市更新。

五、依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」規定奉准騰空標售之國有眷舍房地，如位屬更新地區或單元者，無需報請變更原核定之處理方式，得逕依處理原則規定參與都市更新。

六、都市更新事業以權利變換方式實施者，執行機關於獲知都市更新主管機關核准都市更新事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會時，應告知實施者國有非公用土地處理規定，及主張土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並適時請實施者提供下列資料（草案）：

(一) 更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、

國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前價值及比例、更新後可分配價值及樓地板面積（含主建物及附屬建物，下同）、選配原則、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等。

（二）擬申請容積移入更新單元者：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

七、都市更新事業以協議合建方式實施，範圍內國有非公用土地依處理原則第六點規定，主張以權利變換方式參與分配者，執行機關應請實施者依前點規定辦理，並於都市更新事業計畫中載明經執行機關同意之選配原則。

八、都市更新事業計畫或權利變換計畫符合下列條件之一者，執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）提供專業或技術性協助：

- （一）更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達五百平方公尺。
- （二）更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達更新單元土地總面積比例二分之一。



(三) 更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計未達五百平方公尺，而實施者提供預估國有非公用土地更新後權利價值達新臺幣一億元。

(四) 權利變換計畫之共同負擔比例高於百分之五十。

(五) 都市更新事業計畫實施經費涉及特殊規劃費用之提列，例如綠建築、智慧型建築設計等。

前項委託案於都市更新主管機關召開審議會審議決定後結案。審議期間，執行機關得視需要，要求受託單位陪同出席會議。

第一項第一款至第三款所定國有非公用土地面積，包括符合第三點第二項規定之國有公用土地。

九、執行機關依處理原則第九點第一款規定通知進駐機關參與都市更新進程時，應同時副知都市更新主管機關及實施者，於後續相關會議召開時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第二款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並同時副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。

十、都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第四十二條第一項第二款（民國八十二年七月二十一日前已實際使用）規定辦理，予以查復。其屬接管他機關出租基地換訂執行機關租約者，執行機關除依檔案所存資料確認屬先占後租之情形者外，應洽請原管理機關逕行查復都市更新主管機關，並副知執行機關。

十一、更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止辦理標售、標租作業；已公告標售、標租者，應予停標。但都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止標售、標租作業起二年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，恢復辦理。

十二、實施者送請都市更新主管機關審議之都市更新事業計畫，與執行機關原表達國有土地權益、分配作中央機關辦公廳舍等之意見不符，經執行機關審視認有應修正者，應於都市更新事業計畫公開展覽期間屆滿前，向都市更新主管機關提出異議，並副知實施者。

十三、依處理原則第五點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，執行機關仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

前項土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。

第一項土地於建築主管機關核發更新案建造執照之日起，執行機關停止受理實施者申購案。

十四、執行機關應依下列規定申請分配：

(一) 依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。

(二) 權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

(三) 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價

值為原則。

- (四) 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- (五) 實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。
- (六) 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
  - 1、更新前國有土地主要所在區位。
  - 2、邊間優先。
- (七) 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- (八) 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。
- (九) 依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。
- (十) 更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得

就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

- (一) 與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。
- (二) 依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

十五、執行機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

- (一) 申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。
- (二) 更新單元內有簽訂買賣契約、辦理分期繳價，及處理申請讓售中之國有非公用土地者，請實施者於承購人繳清價款取得土地所有權後，配合該承購人意願，協調房、地分配事宜。
- (三) 依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

- 十六、更新單元範圍內原屬事業資產之國有非公用土地，其面積達更新單元國有非公用土地總面積二分之一者，執行機關得委託原管理機關依第十四點、第十五點規定，辦理申請分配作業。
- 十七、經更新單元內國有公用財產管理機關同意，執行機關得就單元內國有非公用土地，委託該管理機關依第十四點、第十五點規定，併同辦理申請分配作業。
- 十八、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第三十條第三項規定優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。
- 十九、都市更新事業以權利變換方式實施，且都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，依下列方式辦理：
- (一) 屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地：依處理原則第十二點第一款第一目規定辦理。
  - (二) 前款以外之其他用地：以都市更新事業計畫報核當時之都市計畫土地使用分區作為價值評估之基礎，並按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。
- 二十、符合處理原則第三點第三項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，執行機關應依下列規定辦理：
- (一) 更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積五分之四者，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表（格式詳附表）、地籍圖

、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關。

(二) 更新單元(含擬劃定)範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積二分之一,未達五分之四,且符合下列條件者,除都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者外,應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關:

- 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一。
- 2、國有土地違占建戶、承租戶合計未達三十戶。
- 3、更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達三十人。

(三) 前款都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者,應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本,並出具切結書具結所取具之同意書屬實,如有不實,願負法律責任。

(四) 第二款租、占面積及人數之計算,依下列方式辦理:

- 1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一,該三分之一按百分之三十四計算,所得之數據非整數者,小數部分採無條件進位法。
- 2、國有土地違占建戶、占用面積及承租戶、出租面積依國有非公用財產管理系統所載內容統計;其中戶數部分,按一門牌為一戶統計。如系

統資料不明，應先辦理勘查。屬公用財產者，應洽請各該管理機關查明。

- 3、私有土地及私有合法建築物所有權人數，依地政機關登記謄本所載人數統計。如建築物未辦理建物所有權第一次登記，則以現場貼掛門牌或政府機關提供之建築物相關查詢系統（如臺北市地理資訊網），按一門牌為一人統計。

二十一、執行機關認符合得主導辦理都市更新之案件，於依前點規定函報主辦機關之日起，暫緩審理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業，俟財政部或主辦機關核示結果，再予續處。

執行機關於接獲財政部核定主導辦理都市更新案件函之日起，停止受理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業。已公告標售、標租者，應予停標；原已受理租、購之案件，應予註銷。

前二項國有非公用房、地申租、購案件，已通知訂約或繳款者，應繼續辦理至結案。

二十二、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」等核定補助之地區，範圍內之國有非公用土地，依下列規定辦理：

- （一）自辦理先期規劃機關提供各該計畫範圍內之國有非公用房、地標的明細或清冊函達執行機關之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。
- （二）先期規劃期間，得辦理為期三年以下之標租、委託經營、改良利用或綠美化，並應於契約約定配合辦理先期規劃機關之規劃成果及整體開發策略

需要，執行機關得終止契約，承租人、受託人、辦理改良利用之對象或認養人不得請求任何補償。

(三) 先期規劃期間，執行機關依下列原則辦理：

- 1、適時出席相關規劃會議，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。
- 2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

(四) 辦理先期規劃機關擬訂之規劃成果，經行政院或內政部都市更新推動小組決議：

- 1、備查、確定整體開發策略者：
  - (1) 由政府主導辦理之更新單元，執行機關應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。
  - (2) 主導辦理之機關依都更條例第九條規定辦理前，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之短期利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。
  - (3) 非由政府主導辦理之更新單元，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解除限制



處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

- 2、剔除於行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區外者，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解除限制處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

## ※修正「國有不動產撥用作業注意事項」

財政部國有財產署民國 106 年 10 月 12 日台財產署公字第 10635010290 號函  
修正第 3、4、8、9 點條文

三、各級政府機關（以下簡稱機關）申請撥用（以下簡稱申撥）之國有不動產為本署經管或未登記土地，本署得函請分署、辦事處查明相關事項並擬具處理意見。

分署、辦事處接獲前項交查函，應辦理下列事項：

- （一）核對產籍資料及辦理產籍加註。屬未登記土地且產籍未開帳者，先以暫編地號開帳再辦理加註。
- （二）有下列情形之一者，辦理勘查：
  - 1、管理區分為出租、委託經營、委託管理、改良利用或設定地上權。
  - 2、分署、辦事處認有勘查必要。
- （三）查對地籍登記資料及地政機關所發暫編地號清冊、圖說。
- （四）查明有無處理得款應撥交他機關情形。
- （五）查明產籍有無註記下列事項，如有未登記土地專簿列管資料，應併查明：

- 1、申請增劃編原住民保留地等不提供撥用情形。
- 2、同意參與或主導都市更新及最新辦理情形。

(六) 依土地徵收條例第四十三條申請無償撥用國有土地者，查明下列事項：

- 1、區段徵收公告前有无會同申撥機關現勘認定土地實際已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地。
- 2、抵稅地有无涉及溢抵稅款應辦理溢抵部分土地持分移轉登記為納稅義務人所有。

(七) 核對撥用不動產所在區域證明所載使用分區及使用地類別與產籍資料是否相符，並據以更新產籍資料。

(八) 核對撥用不動產計畫書格式、內容及所附文件是否符合規定。

(九) 擬具處理意見表函報本署（報署函稿範例如附件一，處理意見表格式如附件二）。如有勘查，並檢附勘查表、使用現況略圖（建物配置圖）及照片。

四、申撥案經本署審查符合規定，代擬行政院函稿陳報財政部代判核定時，正本送申撥機關之上級機關，副本送申撥機關、原管理機關（不含本署）與其主管機關、財政部及分署、辦事處。

前項副本送分署、辦事處時，一併檢附申撥機關之上級機關來函、行政院據以核撥之撥用不動產計畫書及其他必要文件。但本署函請分署、辦事處查報意見時已檢附者，免附。

八、申撥機關依國有不動產撥用要點第九點規定申請先行使用申撥之不動產，於行政院核准撥用後，由分署、辦事處核發先行使用同意書（格式如附件三）。但有償撥用者，除法規或行政院另有規定外，俟申撥機關繳清全部價款或分期付款之第一期款，再予核發。

九、分署、辦事處應於每年十月底前，就前一年度奉准撥用及歷年撥用查核結果未辦理撥用登記或未依計畫使用（以下簡稱應列管）之國有不動產，通知撥用機關自行查核，遇有應列管者，應予催辦及追蹤列管。但不動產屬下列情形之一者，免予查核：

（一）坐落都市計畫公共設施用地（不含未指定用途之機關用地）。

（二）坐落行政院核定供撥用機關使用之專案計畫用地。

（三）撥供管理維護或改善既有公共設施使用。

分署應於每年二月底前彙整轄內（含辦事處）前一年查核應列管資料並擬具處理意見報本署。

符合下列情形之一者，認屬撥用機關已依撥用計畫使用：

（一）撥用機關說明為依撥用計畫使用，已取得相關工程建築執照或雜項執照。

（二）撥用機關提供足資認定已依計畫使用之現況照片等。

## ※修正「華僑身分證明條例施行細則」

僑務委員會民國 106 年 10 月 23 日僑綜證字第 10607012401 號令修正「華僑身分證明條例施行細則」第十條。

附修正「華僑身分證明條例施行細則」第十條

### 華僑身分證明條例施行細則第十條修正條文

第十條 本條例第五條第一項第五款所稱具有我國國籍之證明文件，指下列各款文件之一：

- 一、戶籍資料。
- 二、國民身分證。
- 三、護照。
- 四、國籍證明書。
- 五、華僑登記證。

- 六、華僑身分證明書。但不包括檢附華裔證明文件向主管機關申請核發者。
- 七、父母一方具有我國國籍證明及本人出生證明。
- 八、歸化國籍許可證書。
- 九、其他經內政部認定之證明文件。

## 地政法令

### ※為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明疑義

內政部門民國 106 年 10 月 11 日台內地字第 1060071203 號函

主旨：為有限合夥申請土地登記應附之法人登記證明文件及其代表人之資格證明 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部 106 年 9 月 25 日經授中字第 10600677310 號函辦理，並檢送該函影本 1 份。
- 二、按土地登記規則第 42 條第 1 項規定：「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。」而旨揭證明文件，經經濟部以上開號函復略以：「有限合夥法係於中華民國 104 年 6 月 24 日所制定公布，並於同年 11 月 30 日施行……有限合夥法人並非公司組織……亦無核發有限合夥登記表，惟依本部有限合夥登記核准函，或本部依法核發之有限合夥登記證明書，已足以證明該法人已合法成立。又其代表人名稱已記載於核准函內，相關登記資料並公示於本部『全國商工行政服務入口網』，備供查詢核對。

……有限合夥申請書所蓋用印章即為該有限合夥法人及代表人惟一留存本部之印鑑，僅供本部內部作為審核有限合夥登記申請案之用途，且本部尚無核發該法人及其代表人之印鑑證明……。」爰有限合夥申請土地登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，以作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，因主管機關無核發該類法人及其代表人之印鑑證明，考量登記實務之需，得以其有限合夥登記申請書所蓋用之印章作為足資證明文件，以資核對。又個別登記案件審查時，如對上開文件有所疑義，得逕向該法人之主管機關洽詢及查證。

三、另依有限合夥法第 4 條及第 6 條第 2 項規定，有限合夥之代表人（普通合夥人）倘為法人，須指定自然人代表執行業務，是以受理是類土地登記案件，仍應參依土地登記規則第 42 條第 1 項及第 2 項規定辦理。

四、副本抄送興創有限合夥及創鉅有限合夥，有關貴有限合夥 106 年 8 月 29 日函詢有限合夥申請土地登記應附文件疑義 1 事，請依上述說明辦理。

## 其他法令

### ※有關指定記帳士、記帳及報稅代理人為非金融事業或人員所適用之交易型態範圍

行政院民國 106 年 10 月 5 日院臺法字第 1060096629 號函

要旨：核釋指定記帳士、記帳及報稅代理人為非金融事業或人員所適用之交易型態，以及上開情形之記帳士、記帳及報稅代理人不適用一定金額通貨交易須申報之規定。

內容：

一、依洗錢防制法第五條第四項規定為以下之指定：

(一) 指定記帳士、記帳及報稅代理人為第五條第三項第五款之非金融事業或人員，其適用之交易型態如下：

- 1、擔任法人之名義代表人。
- 2、擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥人或在其他法人組織之類似職位。
- 3、提供公司、合夥或其他型態商業經註冊之辦公室、營業地址、居所、通訊或管理地址。
- 4、擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約性質之受託人或其他相同角色。
- 5、擔任或安排他人擔任實質持股股東。

(二) 指定第五條第三項第五款之記帳士、記帳及報稅代理人，不適用第九條第一項申報規定。

二、本令自即日生效。

## ※核釋建築基地退縮建築之範圍及限制等疑義

內政部營建署民國 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函  
主旨：為函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）」第 5 條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義。

說明：

- 一、復貴府 106 年 9 月 25 日府都更字第 1060135105 號函。
- 二、按本辦法第 5 條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：……建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 4 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 2 公尺並以淨空設計……」，故自計畫道路及現有巷道退縮

設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

## ※關於函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）第7條所示依本條例辦理重建者得酌予放寬其建蔽率之執行疑義

內政部民國106年10月17日內授營更字第1060807089號函

主旨：關於函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）第7條所示依本條例辦理重建者得酌予放寬其建蔽率之執行疑義。

說明：

- 一、復貴府106年9月28日屏府城都字第10673213200號函。
- 二、按本條例第3條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物……」，又本條例第7條規定「依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。」，故已授權貴府主管機關得就建蔽率及建築物高度放寬擬具標準。至採訂定自治法規或以變更都市計畫之方式，請貴府就權管法令或都市計畫評估後逕予酌處。
- 三、為加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，請貴府儘速依本條例授權訂定標準，以維人民權益。

## ※有關租金補貼戶於補貼期間與租賃契約之出租人(非房屋所有權人)結婚，得否繼續補貼疑義

內政部營建署民國 106 年 10 月 27 日營署宅字第 1060105219 號函

主旨：有關貴局函詢 105 年度住宅補貼之「中央辦理戶數內」租金補貼戶於補貼期間與租賃契約之出租人（非房屋所有權人）結婚，得否繼續補貼 1 案。

說明：

- 一、復貴局 106 年 10 月 23 日高市都發住字第 10633923700 號函。
- 二、內政部辦理之租金補貼係為協助中低所得家庭減輕其租屋負擔，以「家庭」為補貼單位，並於自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 22 條第 1 項第 5 款規定：「受租金補貼者有下列情事之一時，補貼機關應自事實發生日起停止租金補貼：……五、租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係。」。
- 三、旨案租金補貼戶之承租人於補貼期間與出租人結婚，因承租人與出租人已具有配偶關係，參酌上開規定之意旨，應自結婚日起停止補貼並追繳溢領之租金補貼。

## ※都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條第 2 項規定得給予容積獎勵之起算日及截止日

內政部營建署民國 106 年 10 月 31 日營署更字第 1060104800 號函

主旨：關於都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱本條例）第 6 條第 2 項規定得給予容積獎勵之起算日及截止日。

說明：

- 一、復貴公會 106 年 10 月 20 日（106）北市不動產開發銅字第



12757 號函。

- 二、按本條例第 6 條第 2 項規定「本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵」，其起算日及截止日以本條例 106 年 5 月 10 日公布施行日起至 109 年 5 月 9 日止。

## 判解新訊

**※抵押權之設定並非為避債而通謀虛設者，自難僅憑抵押權人未完整提出交付借款之直接證據，即推認其與抵押人無消費借貸存在**

裁判字號：臺灣高等法院 105 年重上字第 477 號民事判決

案由摘要：分配表異議之訴

裁判日期：民國 105 年 12 月 6 日

要旨：按債務人於借款屆期後另簽立本票予債權人，應具新債清償效力，依民法第 320 條規定，其新債務即本票債務未履行者，舊債務即借款債務不消滅，亦不影響借款債權時效之進行。次按抵押權之設定，並非為避債而通謀虛設，自難僅憑抵押權人未完整提出交付借款之直接證據，即推認其與抵押人無消費借貸存在。

**※抵押權已因除斥期間經過而消滅，則關於此部分抵押權登記即屬對於抵押人所有權之妨害，抵押人本於物上請求權，自得請求塗銷系爭抵押權**

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院 105 年重上字第 175 號民事判決

案由摘要：塗銷抵押權登記

裁判日期：民國 105 年 12 月 6 日

要旨：按抵押物因行特別拍賣後減價拍賣仍無人應買或承受，而視為撤回，抵押權人自撤回執行之聲請起，開始不實行其抵押權，直至抵押權消滅之除斥期間過後許久，受讓系爭抵押權之人始以拍賣抵押物裁定聲請強制執行，系爭抵押權自己因除斥期間之經過，而告消滅。從而系爭抵押權已因除斥期間之經過而消滅，則關於土地登記上之此部分之抵押權登記即屬對於抵押人所有權之妨害，抵押人本於物上請求權，請求塗銷系爭抵押權，於法自屬有據。

**※新債清償情形如債務人未依與債權人約定之方式將新債務清償完畢，舊債務即未消滅，尚非新債務成立，舊債務即當然消滅**

裁判字號：臺灣高等法院 105 年上易字第 812 號民事判決

案由摘要：損害賠償

裁判日期：民國 105 年 12 月 7 日

要旨：按爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之。次按民法第 320 條所謂新債清償，除非當事人另有約定，其新債務不履行，舊債務仍不消滅。是債務人未依與債權人約定之方式將新債務清償完畢，舊債務即未消滅，尚非新債務成立，舊債務即當然消滅。

**※將印章、不動產權狀交付他人保管，並非罕**

## **見，故尚難僅憑無權代理人持有當事人之印章、所有權狀即推認當事人授權其辦理抵押權之設定**

裁判字號：臺灣高等法院 104 年上字第 193 號民事判決

案由摘要：塗銷抵押權登記

裁判日期：民國 105 年 12 月 20 日

要旨：按一般民眾將自己印章、不動產權狀交付他人，委託他人辦理特定事項或保管者，並非罕見，是尚難僅憑無權代理人持有當事人之印章、所有權狀即推認當事人授權無權代理人辦理抵押權之設定。次按民法第 169 條前段固明定由自己之行為表示以代理權授與他人者，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，惟必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。

## **※不同人耕作之田地一般會施作田埂區隔，則當事人提出空照圖主張土地並無田埂，應合併為一筆耕地等情，自不得僅以空照圖畫面模糊而棄置毋論**

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 2377 號民事判決

案由摘要：租佃爭議

裁判日期：民國 105 年 12 月 29 日

要旨：按依稻作農事習慣，一般不同人耕作之田地，恆施作田埂予以區隔；同屬一人耕作之田地，則盡量維持土地之完整，以利農耕。從而，當事人提出空照圖主張土地並無田埂，合併為一筆耕地等事實，並聲請鑑定

，此既與當事人之主張重要且相關，法院自應予以調查審認，倘僅調空照圖解析度甚低，畫面模糊，將之棄置毋論，於法自有未合。

**※行為人所犯與行使偽造私文書罪有想像競合犯關係之刑法第 336 條第 2 項業務侵占重罪，係屬刑事訴訟法第 376 條第 3 款所列不得上訴第三審法院之罪**

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 3480 號刑事判決

案由摘要：業務侵占

裁判日期：民國 105 年 12 月 29 日

要旨：行為人所犯與行使偽造私文書罪有想像競合犯關係之刑法第 336 條第 2 項業務侵占重罪，係屬刑事訴訟法第 376 條第 3 款所列不得上訴第三審法院之罪。而得上訴之行使偽造私文罪之上訴部分既不合法律上之程式，應從程序上予以駁回，關於前開部分，自無從為審判，應併予駁回。

**※債務人之責任財產已不足清償債務，竟對特定債權為全額清償，致害及其他債權受清償之金額時，債權人得聲請法院撤銷之**

裁判字號：最高法院 105 年台上字第 2382 號民事判決

案由摘要：請求確認債權存在等

裁判日期：民國 105 年 12 月 30 日

要旨：債務人之責任財產已不足清償債務，竟對特定債權為全額清償，致害及其他債權受清償之金額時，債權人亦得聲請法院撤銷之。因此，債務人在明知公司財產

已不足清償一切債務之情形下，仍為債權讓與行為，使公司對其他債權人之債權不能受清償時，即難謂無損害於債權人之權利。

**※主管機關對既成道路之認定，乃對過去已發生之事實加以確認之確認處分，並非變更土地之現存權利義務狀態，創設新法律關係之下命或形成處分**

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 2 號判決

案由摘要：巷道爭議

裁判日期：民國 106 年 1 月 5 日

要旨：按主管機關對於既成道路之認定，乃對於過去已發生之事實加以確認之確認處分，並非變更土地之現存權利義務狀態，創設新的法律關係之下命或形成處分。又維持人民自由及權利現狀之處分，無論係對於人民申請案件所為拒絕授益之處分或就人民之自由及權利現狀而為確認處分，均非屬「限制或剝奪之行政處分」之範疇，主管機關自無適用行政程序法第 102 條規定應踐行給予處分相對人陳述意見之程序義務。

**※當無擴廠之需要而廢止擴廠計畫之核定，其侵害相較於毗連土地之原利用公益為小，主管機關廢止原核定擴展計畫及不核發工業用地證明之處分當屬合法有據**

裁判字號：臺北高等行政法院 105 年訴字第 1122 號判決

案由摘要：產業創新條例

裁判日期：民國 106 年 1 月 5 日

要 旨：若興辦工業人於其擴展計畫核定後，未依擴展計畫進行擴展工業，反將其廠房機具出租他人使用，由他人於廠區從事製造加工，足以彰顯擴展計畫所考量之事實，事後發生變更。當無擴廠之需要，廢止擴廠計畫之核定，並未破壞興辦工業人未擴廠之利益，其侵害相較於毗連土地之原利用公益為小。就此，主管機關廢止原核定擴展計畫及不核發工業用地證明之處分，當屬合法有據。

**※行政機關對違章建築之認定及查報有一定之程序及法令制約，故以有無經查報為違章建築及查報之時點作為認定補償之標準，並無違平等原則**

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 3 號判決

案由摘要：地上物拆遷補償

裁判日期：民國 106 年 1 月 5 日

要 旨：按行政機關對於違章建築之認定及查報本有一定之程序及相關法令之制約，除有特殊情形外，行政機關通常不會因財政節流之目的而恣意查報違章建築，是主管機關以有無經查報為違章建築及查報之時點作為認定補償之標準，並無違平等原則、不當聯結禁止原則、及比例原則，亦無違法律保留原則。次按當事人固主張建物非新建違建，不應被查報為違章建築，然依建築法之規定，無論為增建、改建或修建，凡未申請建造執照者，均屬違章建築，從而，當事人已自承其未申請建造執照而修建，自屬違章建築。

**※委任人既得指定委任事務之授權範圍，且得隨時終止委任契約，自亦得隨時為委任事務之變更**

裁判字號：臺灣高等法院 104 年上字第 1454 號民事判決

案由摘要：損害賠償

裁判日期：民國 106 年 1 月 10 日

要旨：委任契約本質上係以雙方之信賴關係為基礎，具有相當高之專屬性，當委任人對於受任人之信任有所動搖時，自不得強求委任人繼續委任，故委任契約中雙方均得隨時終止契約，此亦為民法第 549 條第 1 項規定之由來。是委任人既得指定委任事務之授權範圍，且得隨時終止委任契約，自亦得隨時為委任事務之變更。

**※契稅的課徵範圍僅限於房屋以及未開徵土地增值稅區域之土地，而現行之契稅係就契價適用稅率徵收之，而契價亦以標準價格為準**

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 14 號判決

案由摘要：契稅

裁判日期：民國 106 年 1 月 12 日

要旨：契稅的課徵範圍僅限於房屋以及未開徵土地增值稅區域之土地，而現行之契稅係就契價適用稅率徵收之，而契價亦以標準價格為準。縱令實際移轉價格超過標準價格，納稅義務人亦僅以標準價格申報繳納契稅。

**※大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報，而此**

## **之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條 第 1 項所定順序認定**

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 16 號判決

案由摘要：遺產稅

裁判日期：民國 106 年 1 月 12 日

要旨：遺產稅之申報，應由遺產稅納稅義務人為之。而大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報；而此之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條第 1 項所定順序認定。

## **※當事人於不背於法律強行規定及公序良俗之 範圍內，亦得訂定無因契約，此種由一方負 擔不標明原因之契約，自屬無因行為**

裁判字號：臺灣高等法院臺南分院 105 年重上字第 61 號民事判決

案由摘要：確認本票債權不存在

裁判日期：民國 106 年 1 月 12 日

要旨：按法律行為以得否與其原因相分離，可分為要因行為及不要因行為。又民法上之典型契約固均屬有因契約，惟基於契約自由原則，當事人於不背於法律強行規定及公序良俗之範圍內，亦得訂定無因契約，此種由一方負擔不標明原因之契約，自屬無因行為。申言之，在私法領域內，基於契約自由原則，當事人自得斟酌情況，權衡損益，依其意思所形成之權利義務關係，以追求其締約之經濟目的。

## **※大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財**



**產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報，而此之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條第 1 項所定順序認定**

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 16 號判決

案由摘要：遺產稅

裁判日期：民國 106 年 1 月 12 日

要旨：遺產稅之申報，應由遺產稅納稅義務人為之。而大陸地區人民死亡，就其在臺灣地區所遺財產，應由納稅義務人辦理遺產稅申報；而此之納稅義務人，應依遺產及贈與稅法第 6 條第 1 項所定順序認定。

**※行政訴訟法第 9 條所謂之特別規定，係指援引指摘行政機關違法行為之該法律有特別規定人民得依該法律提起維護公益訴訟者，並非指行政機關違反之法規**

裁判字號：臺北高等行政法院 105 年訴字第 1023 號判決

案由摘要：水利法

裁判日期：民國 106 年 1 月 17 日

要旨：人民提起維護公益訴訟，以其所援引指摘行政機關違法行為之該法律有特別規定人民得依據該法律提起維護公益訴訟者為限。而行政訴訟法第 9 條所謂之特別規定，係指原告所援引指摘行政機關違法行為之該法律有特別規定人民得依據該法律提起維護公益訴訟者，並非指行政機關違反之法規而言。

**※原住民保留地之申請租用，是否有礙國土保安、環境保育、原住民生計及行政之原則，**

## **主管機關固享有判斷餘地。然其判斷，不得與強制、禁止規定相違背**

裁判字號：臺中高等行政法院 105 年原訴字第 1 號判決

案由摘要：原住民保留地

裁判日期：民國 106 年 1 月 18 日

要旨：原住民保留地之申請租用，是否有礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則，主管機關固享有判斷餘地。然其判斷，不得與強制、禁止規定相違背。且是否合於原住民保留地之劃編所欲達成之行政目的所必要，有無違反比例原則，作為判斷依據之事實，有無認定事實之違法，行政法院均得予以全面審查。因此，是否有礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則，並非主管機關所得任意決定。

### **附錄：**

## **地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法**

內政部民國 106 年 6 月 28 日內授中辦地字第 10613048223 號令

第一條 本辦法依洗錢防制法（以下簡稱本法）第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱地政士，指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。

本辦法所稱不動產經紀業，指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。

第三條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應依本辦法規定確認及審查買賣交易當事人（

以下簡稱客戶)身分，留存客戶身分資料及必要之交易紀錄，於發現疑似洗錢交易情事應向法務部調查局申報。

第四條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

- 一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。
- 二、客戶為法人或團體者，應確認其名稱、負責人姓名、登記住址、統一編號、主營業所或主事務所地址、電話號碼及資格證明文件等資料，並留存或記錄之。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，除準用前項所定身分資料，確認代理人身分並留存或記錄之外，應確認其代理權之真實性。

客戶為法人者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

- 一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即持有該法人股份或資本超過百分之二十五者。
- 二、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。
- 三、前二款之實質受益人，應至少取得其姓名及統一編號。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受

益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自業務關係終止時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第五條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並對其加強身分審查及瞭解資金來源。

第六條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，客戶有下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，免依第四條第三項、第四項規定審查實質受益人及前條規定加強重要政治性職務人士之審查：

- 一、客戶為自然人，已提供資金來源證明。
- 二、申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。
- 三、依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。
- 四、僅購買價格合於市場行情之一戶（棟）房地或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。但以分別訂立契

約或分次購買方式進行買賣交易者，不適用之。

五、抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。

前項第四款所稱房地，於房屋與土地隨同移轉者，指房屋及土地，於房屋單獨移轉者，指房屋；所稱土地，指無房屋之土地。

第七條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

一、地政士：

- (一) 不動產買賣契約書。
- (二) 定金及價款收支證明文件。
- (三) 交易帳戶號碼。
- (四) 簽證文件。
- (五) 受託事項往來文件。

二、不動產經紀業：

- (一) 不動產委託銷售契約書。
- (二) 不動產買賣契約書。
- (三) 要約書。
- (四) 斡旋金、定金及價款收支證明文件。
- (五) 交易帳戶號碼。
- (六) 受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第八條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向法務部調查局申報：

一、客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或

其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。

- 二、交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。
- 四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 五、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 六、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- 七、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第九條 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具法務部調查局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向法務部調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。

前項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。

第十條 本辦法自中華民國一百零六年六月二十八日施行。

# 支持洗錢防制

多一道守門員 多一層財產保障



**依據洗錢防制法規定，金融機構受理開戶或交易應落實確認客戶身分，是遏止不法金流的第一道防線，民眾的配合可防杜非法洗錢，更可保障自身財產安全。**

**健全臺灣金融環境 保護你我財產安全**



## 106年10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	665.3	653.1	664.5	665.7	663.2	657.9	649.5	650.7	644.4	647.5	648.3	642.1
民國 57 年	639.0	644.0	641.7	615.8	612.2	601.5	591.8	576.8	585.7	581.8	593.2	605.6
民國 58 年	600.5	592.8	594.8	592.2	598.8	593.5	581.5	570.0	570.3	523.1	546.6	572.5
民國 59 年	579.0	569.4	566.1	563.1	566.1	570.3	561.3	545.2	531.7	539.7	546.4	551.7
民國 60 年	541.9	544.1	546.6	548.0	547.2	547.2	546.9	537.8	538.1	534.3	535.9	537.3
民國 61 年	545.2	533.8	534.9	534.3	531.9	526.4	521.8	504.0	505.5	525.9	532.7	523.6
民國 62 年	537.6	529.8	531.7	523.8	517.2	511.8	497.7	487.0	467.1	433.0	424.6	422.0
民國 63 年	384.5	333.8	329.3	331.5	334.2	335.4	331.0	327.3	317.1	317.7	313.2	315.1
民國 64 年	318.0	317.6	320.3	318.2	318.0	311.0	311.0	309.8	310.2	306.3	308.8	314.3
民國 65 年	309.0	307.9	305.5	304.7	306.3	307.5	306.2	304.0	304.3	305.9	306.6	303.3
民國 66 年	299.4	294.6	295.8	293.6	292.3	283.3	283.0	271.1	274.9	278.0	282.7	284.2
民國 67 年	279.3	277.2	276.9	271.9	272.1	272.3	273.1	268.2	264.1	261.9	262.8	264.0
民國 68 年	263.1	261.8	258.4	253.3	251.2	248.6	246.4	240.1	232.6	233.2	236.6	234.6
民國 69 年	225.4	221.0	219.9	218.7	214.7	209.1	207.7	203.0	195.4	192.0	191.8	192.0
民國 70 年	183.7	180.6	179.8	179.1	179.8	178.1	177.5	175.7	173.6	174.6	175.8	176.0
民國 71 年	174.9	175.4	175.0	174.5	173.5	173.1	173.2	168.2	169.7	171.1	172.5	171.8
民國 72 年	171.8	170.1	169.4	168.6	169.8	168.6	170.5	170.6	170.0	170.1	171.5	173.9
民國 73 年	173.8	172.1	171.6	171.3	169.2	169.4	169.8	169.2	168.6	169.3	170.3	171.1
民國 74 年	171.0	169.7	169.6	170.4	171.0	171.2	171.1	171.8	169.0	169.2	171.6	173.4
民國 75 年	171.7	171.3	171.3	170.9	170.6	170.2	170.6	169.7	165.5	165.8	168.2	168.9
民國 76 年	169.4	169.7	171.1	170.5	170.4	170.3	168.4	167.0	166.4	167.9	167.5	165.7
民國 77 年	168.5	169.1	170.1	169.9	168.0	167.0	167.0	164.6	164.1	162.9	163.8	163.9
民國 78 年	163.9	162.5	162.1	160.7	159.5	159.9	160.7	159.3	155.3	153.8	157.9	158.9
民國 79 年	157.8	158.1	156.9	155.4	153.8	154.3	153.3	150.8	145.8	149.0	151.9	152.0
民國 80 年	150.3	149.5	150.2	149.2	148.7	148.4	147.3	147.0	146.8	145.4	144.9	146.3



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 81 年	144.9	143.6	143.4	141.1	140.7	141.1	142.1	142.7	138.3	138.3	140.6	141.5
民國 82 年	139.8	139.4	138.9	137.3	137.8	135.2	137.6	138.1	137.3	136.7	136.4	135.2
民國 83 年	135.8	134.1	134.5	133.2	132.0	132.4	132.1	129.0	128.6	130.1	131.3	131.7
民國 84 年	129.1	129.6	129.5	127.6	127.8	126.5	127.2	126.9	126.1	126.4	125.9	126.0
民國 85 年	126.2	124.9	125.7	124.1	124.2	123.5	125.4	120.8	121.5	121.9	122.0	122.9
民國 86 年	123.7	122.4	124.3	123.5	123.3	121.3	121.4	121.5	120.7	122.3	122.7	122.6
民國 87 年	121.3	122.1	121.3	120.9	121.3	119.6	120.3	120.9	120.2	119.3	118.1	120.0
民國 88 年	120.8	119.6	121.9	121.0	120.7	120.6	121.3	119.6	119.5	118.8	119.1	119.8
民國 89 年	120.2	118.5	120.5	119.5	118.8	119.0	119.6	119.2	117.6	117.6	116.5	117.9
民國 90 年	117.5	119.7	120.0	119.0	119.1	119.1	119.5	118.7	118.2	116.4	117.8	119.9
民國 91 年	119.5	118.0	120.0	118.8	119.4	119.0	119.0	119.0	119.1	118.5	118.5	119.0
民國 92 年	118.2	119.8	120.2	118.9	119.0	119.7	120.2	119.7	119.4	118.5	119.1	119.1
民國 93 年	118.2	119.1	119.2	117.8	117.9	117.6	116.3	116.8	116.1	115.8	117.3	117.2
民國 94 年	117.6	116.8	116.5	115.9	115.3	114.9	113.6	112.7	112.6	112.7	114.4	114.7
民國 95 年	114.5	115.7	116.0	114.5	113.5	112.9	112.7	113.4	114.0	114.0	114.1	113.9
民國 96 年	114.1	113.7	115.0	113.7	113.5	112.8	113.1	111.6	110.6	108.3	108.9	110.2
民國 97 年	110.9	109.5	110.7	109.5	109.4	107.5	106.9	106.6	107.2	105.7	106.8	108.8
民國 98 年	109.3	110.9	110.8	110.0	109.5	109.6	109.4	107.5	108.2	107.8	108.6	109.1
民國 99 年	109.0	108.4	109.4	108.5	108.7	108.3	108.0	108.0	107.9	107.2	107.0	107.8
民國 100 年	107.8	107.0	107.9	107.1	106.9	106.3	106.6	106.5	106.4	105.8	105.9	105.6
民國 101 年	105.3	106.7	106.6	105.6	105.1	104.4	104.0	103.0	103.4	103.4	104.2	104.0
民國 102 年	104.1	103.6	105.2	104.5	104.3	103.8	104.0	103.8	102.5	102.8	103.5	103.6
民國 103 年	103.3	103.7	103.5	102.8	102.6	102.1	102.2	101.7	101.8	101.7	102.6	103.0
民國 104 年	104.3	103.9	104.1	103.7	103.4	102.7	102.8	102.2	101.5	101.4	102.1	102.8
民國 105 年	103.4	101.5	102.1	101.8	102.1	101.8	101.6	101.6	101.1	99.7	100.1	101.1
民國 106 年	101.2	101.5	101.9	101.6	101.5	100.8	100.8	100.6	100.6	100.0		

# 地 政 法 令 彙 刊 稅 務

第 197 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊  
中華民國 106 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 / 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