

正確・時效・專業・服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 106 年 12 月 20 日出版

第 198 期

- ◎修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」
- ◎訂定「依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則」
- ◎修正「非都市土地變更編定執行要點」
- ◎為落實大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產依申請之用途使用
- ◎修正「所得稅法規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」
- ◎修正「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」

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

- 106/11/09 修正「國有出租農業用地同意興建農業
設施審查作業要點」…………… 1
- 106/11/21 訂定「依門牌整編及行政區域調整資料
辦理住址變更登記作業原則」…………… 3
- 106/11/28 修正「非都市土地變更編定執行要點」…… 5

二、地政法令

- 106/11/10 為落實大陸地區人民、陸資法人在臺取
得不動產依申請之用途使用…………… 7

三、稅務法令

- 106/11/10 未編入 106 年版「所得稅法令彙編」之
所得稅釋示函令不再援引適用…………… 8
- 106/11/17 修正「所得稅法規定因調職、非自願離

職或其他非自願性因素交易持有期間在 二年以下之房屋、土地情形」	8
106/11/30 修正「住家用房屋供自住及公益出租人 出租使用認定標準」	10

四、其他法令

106/11/03 有關住宅法「同一申請人以申請一次為 限」之定義	10
106/11/03 有關區分所有權人會議之召集人職權行 使及會議效力疑義	11
106/11/03 有關建造執照逾期失效後建築工程主管 機關得否因不可歸責承造人因素辦理增 加建築期限之疑義	12
106/11/06 「公益出租人資格認定作業要點」執行 相關疑義	13
106/11/15 關於租金補貼提出建物謄本登記主要用 途為「店鋪、停車間」之認定疑義	15

- 106/11/21 有關為加強防堵冒領租金補貼，建請針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件……………15
- 106/11/27 有關政府優惠購屋專案貸款之借款人於借款期間內死亡，其繼承人得否繼續享有優惠貸款利率之疑義……………17

五、判解新訊

- 106/01/19 行政訴訟狀內記載之事實，既有未明確之處，仍應經法院調查始得作為裁判之基礎，不得遽謂其訴在法律上顯無理由，而得不經言詞辯論，逕以判決駁回……………19
- 106/01/19 函文既非行政處分，即不生是否為多階段行政處分之問題，亦不生系爭函文是否為核准處分之問題……………20
- 106/01/24 借款利息已逾最高利率，債權人對超過部分之利息固無請求權，惟僅請求按年

息 20%計算之利息，於法尚無不合……	20
106/01/24 課稅事實必須建立在真實之法律關係上，苟無真實之「銷售」法律關係，自不該當課徵特種貨物及勞務稅之要件……	20
106/02/08 民法第 242 條代位權行使之範圍，不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，債權人皆得代位行使……	21
106/02/08 房屋共有人未經全體共有人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將之出借或出租，既非基於管理共有物意思所為，不得謂其為管理共有物之行為……	22

六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (106. 11.) ……	23
-----------------------------	----

中央法規

※修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」

財政部國有財產署中華民國 106 年 11 月 9 日台財產署管字第 10640008550 號令
國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點

六、國有出租農業用地得同意作農業設施使用，興建設施之坐落土地面積及樓地板面積計算及高度基準如下：

(一) 興建設施坐落土地總面積不得超過同一張租約承租土地總面積之百分之四，且不得超過一百平方公尺。但依下列規定辦理者，不在此限：

- 1、目的事業主管機關訂有補助面積上限者，從其規定。
- 2、申請興建農機具室、農業資材室、農糧產品加工室（農糧產品加工所需之相關設施），其興建總樓地板面積依容許使用辦法規定辦理，且其坐落土地總面積比例符合前述百分之四上限規定。

(二) 有下列情形之一者，不受第五點及前款規定之限制：

- 1、依畜牧法申請興建畜牧設施。
- 2、依容許使用辦法申請興建農業生產設施、農田灌溉排水設施、室外水產養殖生產設施、室內水產養殖生產設施。
- 3、申請興建農路、駁坎、圍牆、擋土牆。

(三) 興建設施之坐落土地面積及樓地板面積計算，依建築主管機關規定建築物面積計算標準辦理。

(四) 興建設施之高度基準：依容許使用辦法規定辦理；未

規定高度之農業設施，其高度不得超過十四公尺。

出租土地如屬與他人共有情形，前項第一款所稱百分之四係按國有持分計算。

國有出租農業用地承租人為維持原租賃目的之使用，依水土保持相關法規實施水土保持處理與維護，得逕依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報書）送水土保持主管機關審核及監督實施，免由執行機關出具土地同意使用證明書。前述費用由承租人負擔，執行機關認定租約無效、終止或撤銷租約收回土地時，不予補償。

七、國有出租農業用地承租人申請興建農業設施使用，應檢附下列文件申辦：

（一）設施圖說：標明興建之項目、位置、坐落土地面積、樓地板面積、高度及簡略示意圖。

（二）申請書（格式如附件一、二）。

國有出租農業土地上已興建附表一、附表二、附表三、附表四、附表五之設施，承租人應檢附前項規定文件補辦同意之申請。

十四之一、符合第九點第二項後段規定之承租人，除法令另有規定外，得申請於第四點及附表規定之農作設施、畜牧設施或養殖設施屋頂附屬設置綠能設施，於依容許使用辦法第二十八條規定申請容許使用前，應檢附下列文件向執行機關申請核發土地同意使用證明書：

（一）綠能設施圖說：標明興建之項目、位置、使用屋頂面積、高度及簡略示意圖。

（二）申請書（格式如附件六）。

十四之二、執行機關受理前點承租人申請於農業設施屋頂附屬設置綠能設施案件，無須依第五點及第六點規定審查，得依第八點第一項及第二項規定，核發土地同意使用證明書（格式

如附件七)。

執行機關核發土地同意使用證明書時，應於租賃契約書特約事項約定下列事項：

(一) 承租人申請於農業設施屋頂附屬設置綠能設施，應依出(放)租機關同意使用內容興建，倘有未依出(放)租機關同意使用內容興建，或於取得土地同意使用證明書逾一年未向直轄市或縣(市)主管機關或其所委任或委辦所轄鄉(鎮、市、區)公所申請容許使用者，或經主管機關否准許可，或未依許可內容使用，經農業主管機關廢止許可等情形，除適用耕地三七五減租條例之租約另依該條例規定辦理外，承租人未於限期內回復原核定之農業設施原狀時，出(放)租機關應限期承租人回復原狀。逾期未回復者，出(放)租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

(二) 出租農業用地地上農業設施屋頂附屬設置之綠能設施，須不影響農業設施用途及結合農業經營使用。

十四之三、承租人依前點規定取得農業設施屋頂附屬設置綠能設施之土地同意使用證明書後，應依第九點第一項及第二項規定程序辦理。屬依法得免申請雜項執照者，應依設置再生能源設施免請領雜項執照標準規定辦理，並檢附土地所在地主管建築機關備查公函影本送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，有前點第二項規定租約約定事項發生時，依該約定事項處理。

※訂定「依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則」

內政部民國 106 年 11 月 21 日台內地字第 1061307354 號函

訂定「依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則」全文 4 點；並自一百零七年一月一日生效

依門牌整編及行政區域調整資料辦理住址變更登記作業原則

- 一、為使地政機關能利用戶政機關之門牌整編及行政區域調整資料，主動辦理登記名義人之住址變更登記，健全地籍資料完整性，並達簡政便民之目標，特訂定本原則。
- 二、各直轄市、縣（市）地政機關辦理本作業之方式如下：
 - （一）將內政部所提供前一月份門牌整編及行政區域調整之戶籍資料檔案，匯入土地登記複丈地價地用電腦作業系統（以下簡稱地政整合系統）之功能內進行比對。
 - （二）以地政整合系統產製人檔及住址資料清冊進行核對，就人檔現住址與其戶政門牌整編前或行政區域調整前之住址一致者，逕為辦理住址變更登記；如遇文字無法辨識者，得利用戶役政系統查詢。
 - （三）前款需辦理住址變更登記者，得以系統功能先行修改變更後住址暫存檔；屬毋需辦理者，應於該系統功能註記該筆資料不辦理住址變更，以利系統作業及統計。
 - （四）依第二款辦理住址變更登記之案件，於登錄作業時，登錄人員於整合系統「權利人資料變更／更正」畫面點選「因行政區域調整或門牌整編住址轉入」功能按鈕，由系統自動帶入變更後住址之暫存檔，並由登錄人員視需要修改。
- 三、各地政機關應以系統功能產製每月統計辦理結果之報表，並按季（每年一月、四月、七月、十月第十日前）將前一季辦理結果報表報送內政部整理成果。
- 四、相關資料之使用涉有個人資料，應管控資訊安全，並依個人資料保護法相關規定辦理。

※修正「非都市土地變更編定執行要點」

內政部民國 106 年 11 月 28 日內授中辦地字第 1061307501 號令

非都市土地變更編定執行要點

四、屬本規則第二十八條第二項免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地案件外，應依第三點第三項規定，就附錄一之二第一級環境敏感地區所列查詢項目逐一向各該主管機關（單位）查詢，並將查詢結果附於變更編定書件內，向該管直轄市或縣（市）政府申請辦理。

八、申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）目的事業主管機關依本規則第三十條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地：

（一）財團法人興辦文教設施。

（二）興建學校。

（三）設置幼兒園。

（四）發電廠、變電所、配電中心、輸配電鐵塔、油庫、輸油（氣）設施、液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽、加油站、加氣站、加壓站、整壓站、配氣站及計量站等設施。

（五）自然泉飲用水包裝設施。

（六）農（漁）民團體興建農、水產品集貨及運銷場所、冷凍（藏）庫、糧食、肥料倉庫及辦公廳舍等相關設施。

（七）農（漁）業團體興建農、水產品集貨、運銷場所及冷凍（藏）庫等相關設施。

- (八) 農、漁業生產(含畜禽屠宰)、加工(含飼料製造)及運銷計畫設施。
 - (九) 糧商興(擴)建碾米設備及相關設施。
 - (十) 住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心等休閒農業設施。
 - (十一) 動物保護、收容及照養相關設施。
 - (十二) 興辦社會福利設施。
 - (十三) 土資場相關設施。
 - (十四) 液化石油氣及其他可燃性高壓氣體容器儲存設施。
 - (十五) 醫療機構、護理機構及精神復健機構。
 - (十六) 廢棄物清除處理、廢(污)水處理及防治公害等相關設施。
 - (十七) 衛星廣播電視事業、有線廣播電視事業及無線廣播、電視電臺設置之設施。
 - (十八) 電信相關設施。
 - (十九) 電磁波相容檢測實驗室。
 - (二十) 經區域計畫委員會審議通過之開發案件，無適當用地可供辦理變更編定者。
 - (二十一) 宗教建築設施。
 - (二十二) 生物技術產業設施。
 - (二十三) 運動場館設施。
 - (二十四) 勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施。
 - (二十五) 經文化主管機關核准之離島文化創意產業。
 - (二十六) 兒童課後照顧服務中心。
 - (二十七) 長期照顧服務機構。
 - (二十八) 寵物生命紀念設施。
- 前項各款興辦事業計畫，依規定需由中央目的事業主管機關

核准者，應檢具其核准文件辦理變更編定。

本要點中華民國九十年九月七日修正發布後，興辦第一項第二十一款宗教建築設施所需之用地申請變更編定者，應一律變更編定為特定目的事業用地。

地政法令

※為落實大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產依申請之用途使用

內政部民國 106 年 11 月 10 日台內地字第 1061307164 號函

主旨：為落實大陸地區人民、陸資法人在臺取得不動產依申請之用途使用，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、按「大陸地區人民取得之不動產所有權或地上權，限已登記並供住宅用，且每人限單獨取得 1 戶，並不得出租或供非住宅之用。」「大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權：一、業務人員居住之住宅。二、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。三、大陸地區在臺金融機構辦理授信業務。」「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司依第 6 條或第 8 條規定申請取得或設定不動產物權經許可後，有下列情形之一者，內政部應撤銷或廢止其許可，並通知不動產所在地之直轄市、縣（市）政府限期令其於 1 年內移轉：……二、權利人為不符第 7 條第 1 項或第 8 條第 1 項所定申請目的之使用。……」分為大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 7 條第 1 項、第 8 條第 1 項及第 17 條第 1 項第 2 款所明定。為使陸資申請人確實依申請之用途使

用，請各直轄市、縣（市）政府持續積極宣導上開相關法令，並於審核陸資申請取得不動產案件時，依本部 103 年 10 月 13 日台內地字第 10313013851 號函釋意旨，請申請人切結取得不動產僅供申請用途使用（自住或業務使用）不得移作他用。

- 二、另查民法第 425 條第 1 項規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」為避免不動產受讓人因承受租賃契約，致違反前開許可辦法第 7 條第 1 項及第 8 條第 1 項規定，爾後陸資申請取得不動產案件除於函報本部時應說明該不動產使用現況、使用者為何人及有無出租情事，並檢附室內外照片供參外，於該申請案提送本部審查會議前，應再次派員實地確認使用現況，並於會中詳予說明。

稅務法令

※未編入 106 年版「所得稅法令彙編」之所得稅釋示函令不再援引適用

財政部民國 106 年 11 月 10 日台財稅字第 10604684490 號令

- 一、本部及各權責機關在 106 年 8 月 25 日以前發布之所得稅釋示函令，凡未編入 106 年版「所得稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 107 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。
- 二、凡經收錄於上開 106 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

※修正「所得稅法規定因調職、非自願離職或

其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」

財政部民國 106 年 11 月 17 日台財稅字第 10604686990 號函

主旨：修正「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形」，並自即日生效。

公告事項：

所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在二年以下之房屋、土地情形，公告如下：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

※修正「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」

財政部民國 106 年 11 月 30 日台財稅字第 10604699030 號令

第一條 本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。

第二條 個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

第三條 房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。

第四條 本標準自發布日施行。

其他法令

※有關住宅法「同一申請人以申請一次為限」之定義

內政部營建署民國 106 年 11 月 3 日營署宅字第 1060106442 號函

主旨：有關貴府函詢住宅法第 9 條第 4 項「同一申請人以申請一次為限」之定義 1 案。

說明：

- 一、復貴府 106 年 10 月 30 日府都住服字第 1060261498 號函。
- 二、依據住宅法第 4 條第 2 項規定略以：「前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：……五、65 歲以上之老人……。」、第 9 條第 3 項規定：「本法中華民國 105 年 12 月 23 日修正施行前，具備第 4 條第 2 項身分租用之住宅且

租賃期間達 1 年以上者，其申請第 1 項第 3 款之租金補貼不受第 3 條第 1 款合法建築物及第 13 條基本居住水準之限制。」及同條第 4 項規定：「前項規定，實施年限為 3 年。同一申請人以申請 1 次為限。」。

三、有關貴府函詢「105 年度租金補貼合格戶○君於 106 年 10 月 24 日切結同時承租 2 間建物（湖○街與自○○街），該君另切結於 106 年 8 月 31 日與湖○街出租人終止租賃關係，次查自○○街建物為無保存登記，該君檢附租約係自 104 年 10 月 1 日起至 107 年 9 月 30 日止，倘該建物經貴市主管機關認定為『非屬實施建築管理前已建造完成之建築』，惟該君年齡已逾 65 歲且於 105 年 12 月 23 日前已租賃非合法建築物達 1 年以上，是否可補貼至期滿（至 106 年 12 月止）。」1 節，倘○君檢附租賃契約符合住宅法第 9 條第 3 項規定，可補貼至期滿（106 年 12 月止）。

四、有關貴府函詢「○君已申辦 106 年度租金補貼，倘○君符合補貼資格，惟住宅法第 9 條第 4 項『同一申請人以申請一次為限』，其 106 年度之租金補貼是否仍續領至期滿（107 年 1 月至 107 年 12 月止）」1 節，倘○君已於 105 年度租金補貼案以自○○街建物（非合法建築物）續領租金補貼至期滿（106 年 12 月止），則 106 年度租金補貼申請案依住宅法第 9 條第 4 項規定，不得再以承租非合法建築物為由接受租金補貼。

※有關區分所有權人會議之召集人職權行使及會議效力疑義

內政部營建署民國 106 年 11 月 3 日營署建管字第 1060105503 號函

主旨：有關區分所有權人會議之召集人職權行使及會議效力疑義一案，查本署 96 年 8 月 17 日營署建管字第 0960044210 號

函（如附件）已有明釋。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，請查照。

【附件】

內政部營建署民國 96 年 8 月 17 日營署建管字第 0960044210 號函

主旨：關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、略。

二、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；……」、「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項及第 29 條第 3 項所明定。另按區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案（如附件），是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

※有關建造執照逾期失效後建築工程主管機關

得否因不可歸責承造人因素辦理增加建築期限之疑義

內政部民國 106 年 11 月 3 日內授營建管字第 1060105308 號函

主旨：有關建造執照已逾竣工展期期限仍未完工，執照逾期失效後建築工程主管機關得否因不可歸責承造人因素辦理增加建築期限之疑義。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府 106 年 10 月 23 日府建管字第 1060198314 號函。
- 二、按建築法第 53 條：「直轄市、縣（市）主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。……」及內政部 72 年 11 月 25 日台內營字第 192336 號函略以：「……、按建築工程未依主管建築機關核定建築期限完工者，應依建築法第五十三條第二項規定處理，但其逾期之原因，顯非可歸責於起造人或承造人者，主管建築機關得視其實際情形，將其停工日數不併入同法條第一項建築期限之內計算」，業已釋明建築期間逾期如不可歸責於起造人或承造人之處理方式，惟未有逾期後不得申請之限制。至本案是否符合上開函釋及貴府自治條例規定，案涉個案事實認定，請本於權責辦理。

※「公益出租人資格認定作業要點」執行相關疑義

內政部營建署民國 106 年 11 月 6 日營署宅字第 1061122922 號函

主旨：有關「公益出租人資格認定作業要點」（以下簡稱本要點）執行相關疑義 1 案。

說明：

- 一、復貴府 106 年 10 月 20 日府授都企字第 10638010500 號函。
- 二、依本要點第 5 點第 1 項規定：「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。」
- 三、有關貴府函詢「旨揭作業要點並未提及須於租約有效期間內提出申請，是否仍應限制申請人申請仍須於『租約期間內』提出，以落實公益出租人有效期間最長 2 年之機制設計，一方面得重新檢視房客資格是否符合，另一方面亦可降低住宅所有權人須經常提出申請困擾？」1 節，本署未將租約期間內須提出申請之規定納入，係考量公益出租人係將住宅出租給符合租金補貼資格者，其出租期間仍符合公益出租人要件，且有效期間已明定如上開規定往前、往後分別各推 1 年。若申請人於租約屆滿後（例如 9 月底）才提出申請（例如 10 月），其有效期間將僅能往前追溯最長 1 年，申請人仍須依上開規定再提出申請。
- 四、另有關貴府函詢「部分案件租約終止日略長於申請日往後 1 年，則申請人於有效期間屆期後僅可認定短期有效期後需再以新約重提申請，恐造成擾民及增加行政成本，是否考量便民而就公益出租人往後之有效期間終止日與租約期間終止日差距在『1 個月內』者，仍核給公益出租人資格至租約終止日」1 節，考量上開有效期間規定係為提供國稅及地方稅稽徵機關認定公益出租人稅賦減免期間之參考，仍請貴府依本要點第 5 點第 1 項規定計算有效期間。

※關於租金補貼提出建物謄本登記主要用途為「店鋪、停車間」之認定疑義

內政部營建署民國 106 年 11 月 15 日營署宅字第 1060110055 號函
主旨：有關函詢自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條關於租金補貼提出建物謄本登記主要用途為「店鋪、停車間」之認定疑義。

說明：

- 一、復貴府 106 年 11 月 9 日新北府城住字第 1062174380 號函。
- 二、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 18 條第 1 項第 2 款第 3 目規定：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……二、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：……（三）非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途登記為『商業用』、『辦公室』、『一般事務所』、『工商服務業』、『店鋪』或『零售業』，得依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，認定該建築物全部為住宅使用。」倘申請人承租房屋之建物謄本登記主要用途為「店鋪、停車間」，因主要用途不符上開規定，不得以該房屋申請租金補貼。

※有關為加強防堵冒領租金補貼，建請針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件

內政部民國 106 年 11 月 21 日台內營字第 1060817802 號函
主旨：有關為加強防堵冒領租金補貼，建請針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件，復如

說明。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府都市發展局 106 年 10 月 19 日北市都服字第 10638854900 號函辦理。
- 二、依民法第 443 條第 1 項但書規定，租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。爰房屋所有權人和出租人間之租賃契約若無禁止轉租規定，出租人係得將其一部分轉租於承租人。
- 三、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 3 條規定略以：「自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼，由直轄市、縣（市）主管機關就下列事項辦理公告；並應於所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，或輔以其他適當方式公告周知：……九、其他必要事項。」及行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」。
- 四、本部為「防弊」詐領租金補貼情形，已訂定相關防弊規定、系統勾稽及請地方政府積極查核：
 - （一）104 年訂定「租金補貼申請異常情形查核作業要點」，明定直轄市、縣（市）主管機關接獲房屋所有權人、出租人、稅捐單位或其他人通報異常案件，應限期通知申請人說明，發現有疑似異常情事者，移送警察機關辦理。
 - （二）本部之住宅補貼評點及查核系統已依上開查核作業要點增加勾稽功能，可檢核以下事項：「（一）代理人申辦案件數量異常。但代理人為村（里）長者，不在此限。多位申請人所填之匯款戶名或匯款帳號相同。但匯款戶名為出租人者，不在此限。（三

）匯款戶名為代理人。但匯款戶名為出租人者，不在此限。（四）代理人國民身分證統一編號相同但姓名不同。（五）出租人國民身分證統一編號相同但姓名不同。（六）以已亡故者作為出租人。（七）申請人同時為其他申請案件之出租人。」

（三）本辦法於 106 年 6 月 7 日修正第 17 條規定，增加「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。」。

五、有關貴府建議針對出租人非所有權人之租約，應另提出所有權人同意轉租之證明文件，納入本辦法，俾減少詐領事件 1 節，說明如下：

（一）考量民法第 443 條第 1 項但書規定，轉租房屋除租賃契約有禁止轉租規定外無需經所有權人同意，且承租人大多為弱勢之一方，不易取得所有權人出具之文件，本部自 96 年辦理租金補貼迄今，因協助對象皆為「承租人」，故未於本辦法明定出租人非所有權人時，申請人應另提出所有權人同意轉租之證明等相關文件；且實務上所有權人亦常因避稅而不願出具。

（二）因本部已訂定相關防弊規定、系統勾稽及請地方政府積極查核，若貴府為確保個案審查之正確性，得依本辦法第 3 條第 9 款規定，於公告內載明：「為避免申請資料或虛偽不實情事發生，主管機關於審核租金補貼案時，得依行政程序法第 36 條規定，請申請人提供相關證明文件。」。

※有關政府優惠購屋專案貸款之借款人於借款

期間內死亡，其繼承人得否繼續享有優惠貸款利率之疑義

內政部民國 106 年 11 月 27 日台內營字第 1060816431 號函

主旨：關於本部「政府優惠購屋專案貸款查核作業要點」第 8 點規定借款人死亡，其繼承人應辦理繼承更名手續之相關疑義 1 案。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴公司 106 年 10 月 16 日一總消管字第 10600103477 號函辦理。
- 二、政府辦理優惠購屋專案貸款係為振興景氣，促進內需產業發展及整體金融之穩定，由本部編列預算補貼房貸利息；有關適用對象之規定，係鑒於資源分配之有限性；為防止人頭戶問題及利於金融機構授信審核作業，民眾申辦本專案貸款時，購置住宅之所有權人與借款人應為同一人。爰於政府優惠購屋專案貸款查核作業要點（以下簡稱本要點）第 6 點規定：「查核機關應查核本貸款借款人於查核日前是否仍為該住宅之所有權人。」另參酌中央銀行業務局 89 年 10 月 27 日（89）台央業字第 020035698 號函說明三：「該二方案之借款人若於借款期間內死亡，繼承人承受其貸款餘額者，得續享受該項優惠利率。」，於本要點第 8 點規定借款人於借款期間內死亡，其繼承人繼承該房屋所有權，於本部通知之期限內洽承貸金融機構完成繼承更名手續，以符本要點第 6 點之規定，得就借款餘額續享政府優惠購屋專案貸款之優惠利率。
- 三、關於貴公司上開號函說明二略以：「本行於辦理上開繼承更名手續時，如遇繼承人有多人之情形，繼承人常要求以繼承人其中一人之名義擔任借款人，並以其他繼承人為擔保物提供人（即義務人），以簡化作業程序，是否符合前

開作業要點第 8 點所稱『借款人名義變更』……」1 節，依本要點第 6 點規定及政府優惠購屋專案貸款之規範意旨，因住宅之所有權人及借款人應為同一人，如借款人之繼承人繼承該房屋之所有權，繼承該房屋之所有繼承人並依本要點第 8 點規定辦理繼承更名手續，自得就貸款餘額之全部續享優惠利率；如繼承人中，有部分繼承人未辦理繼承更名手續，致與金融機構授信審核作業資料未符，其繼承貸款餘額之部分自無法續享優惠貸款利率。至其他依本要點第 8 點規定辦理繼承更名手續之繼承人，仍得就其繼承貸款餘額之部分，按其繼承比例續享優惠貸款利率。

判解新訊

※行政訴訟狀內記載之事實，既有未明確之處，仍應經法院調查始得作為裁判之基礎，不得遽謂其訴在法律上顯無理由，而得不經言詞辯論，逕以判決駁回

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 29 號判決

案由摘要：徵收補償

裁判日期：民國 106 年 1 月 19 日

要旨：倘當事人所主張之事實，法院須依調查證據之結果，始能斷定其訴有無理由者，即非所謂在法律上顯無理由，仍應基於言詞辯論而為判決，否則即屬訴訟程序之重大瑕疵。因此，行政訴訟狀內記載之事實，既有未明確之處，仍應經法院調查始得作為裁判之基礎，不得遽謂其訴在法律上顯無理由，而得不經言詞辯論，逕以判決駁回。

※函文既非行政處分，即不生是否為多階段行政處分之問題，亦不生系爭函文是否為核准處分之問題

裁判字號：最高行政法院 106 年判字第 28 號判決

案由摘要：確認行政處分無效

裁判日期：民國 106 年 1 月 19 日

要旨：函文既非行政處分，即不生是否為多階段行政處分之問題，亦不生系爭函文是否為核准處分之問題。此外，函文既非行政處分，與是否曾請求確認函文無效無關。

※借款利息已逾最高利率，債權人對超過部分之利息固無請求權，惟僅請求按年息 20% 計算之利息，於法尚無不合

裁判字號：臺灣高等法院 105 年金訴易字第 1 號民事判決

案由摘要：侵權行為損害賠償

裁判日期：民國 106 年 1 月 24 日

要旨：按借貸雙方間之借款協議書約定，債務人應於期限屆期時返還向債權人所借款項，則借款之還款期間屆至，債務人屆期迄未還款，堪認債務人應自還款期限屆期起負遲延責任。次按借款協議書雖約定債務人應給付債權人按年息 25% 計算之利息，然此已逾最高利率，依民法第 205 條規定，債權人對於超過部分之利息，固無請求權。惟債權人僅請求按年息 20% 計算之利息，則因未超過最高利率之限制，於法尚無不合。

※課稅事實必須建立在真實之法律關係上，苟

無真實之「銷售」法律關係，自不該當課徵 特種貨物及勞務稅之要件

裁判字號：臺北高等行政法院 105 年訴字第 1026 號判決

案由摘要：特種貨物及勞務稅條例

裁判日期：民國 106 年 1 月 24 日

要旨：按特種貨物及勞務稅條例第 1 條規定，特種貨物及勞務稅之課稅要件，首須有「銷售」行為。又課稅事實必須建立在真實之法律關係上，苟無真實之「銷售」法律關係，自不該當課徵特種貨物及勞務稅之要件。

※民法第 242 條代位權行使之範圍，不以保存 行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之 一切審判上或審判外之行為，債權人皆得代 位行使

裁判字號：臺灣高等法院 105 年重上字第 767 號民事判決

案由摘要：分配表異議之訴

裁判日期：民國 106 年 2 月 8 日

要旨：按民法第 252 條規定之違約金核減權，係屬法院職權，該條規定並未賦與當事人以形成權，債務人自不得提起形成之訴，僅得提起確認或給付之訴，於該訴訟中請求法院核減。次按民法第 242 條所謂怠於行使權利，係指債務人就其對於第三人之權利可得行使而不行使者而言。且此項代位權行使之範圍，不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，諸如假扣押、假處分、聲請強制執行、實行擔保權、催告、提起訴訟等，債權人皆得代位行使。又違約金酌減請求權，並非專屬於債務人本

身之權利，於債務人怠於行使時，其他債權人非不得代位行使。

※房屋共有人未經全體共有人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將之出借或出租，既非基於管理共有物意思所為，不得謂其為管理共有物之行為

裁判字號：最高法院 106 年台上字第 100 號民事判決

案由摘要：請求返還房屋等

裁判日期：民國 106 年 2 月 8 日

要旨：共有人為共有物之管理行為，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘共有人未經全體共有人同意占有共有物之全部或一部後，為自己用益將之出借或出租，既非基於管理共有物意思所為，不得謂其為管理共有物之行為。

106年11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	666.9	654.6	666.0	667.3	664.8	659.5	651.0	652.2	645.9	649.1	649.8	643.6
民國 57 年	640.5	645.5	643.2	617.2	613.7	602.9	593.2	578.2	587.0	583.2	594.5	607.0
民國 58 年	601.9	594.2	596.2	593.6	600.2	594.9	582.9	571.4	571.7	524.3	547.9	573.8
民國 59 年	580.3	570.7	567.4	564.4	567.4	571.7	562.6	546.5	532.9	541.0	547.6	553.0
民國 60 年	543.2	545.4	547.9	549.3	548.5	548.5	548.2	539.1	539.4	535.6	537.2	538.5
民國 61 年	546.5	535.0	536.1	535.6	533.2	527.6	523.0	505.2	506.6	527.1	534.0	524.8
民國 62 年	538.8	531.0	532.9	525.0	518.4	513.0	498.8	488.1	468.2	434.0	425.6	423.0
民國 63 年	385.4	334.6	330.0	332.3	335.0	336.2	331.8	328.1	317.9	318.4	314.0	315.8
民國 64 年	318.7	318.3	321.0	318.9	318.7	311.8	311.8	310.6	310.9	307.0	309.5	315.1
民國 65 年	309.8	308.6	306.2	305.4	307.0	308.2	306.9	304.7	305.0	306.7	307.4	304.0
民國 66 年	300.1	295.3	296.5	294.2	293.0	284.0	283.7	271.7	275.6	278.6	283.4	284.8
民國 67 年	280.0	277.9	277.6	272.6	272.7	273.0	273.8	268.8	264.7	262.5	263.4	264.6
民國 68 年	263.7	262.5	259.0	253.9	251.8	249.2	246.9	240.7	233.2	233.8	237.1	235.2
民國 69 年	226.0	221.6	220.4	219.2	215.2	209.6	208.1	203.5	195.9	192.5	192.2	192.4
民國 70 年	184.2	181.1	180.3	179.5	180.2	178.6	177.9	176.1	174.0	175.0	176.2	176.4
民國 71 年	175.3	175.9	175.4	175.0	173.9	173.5	173.7	168.6	170.1	171.5	172.9	172.3
民國 72 年	172.2	170.5	169.8	169.0	170.2	169.0	170.9	171.0	170.4	170.5	171.9	174.3
民國 73 年	174.2	172.5	172.0	171.7	169.6	169.8	170.2	169.6	169.0	169.7	170.7	171.5
民國 74 年	171.4	170.1	170.0	170.8	171.4	171.6	171.5	172.2	169.4	169.5	172.0	173.8
民國 75 年	172.1	171.7	171.7	171.3	171.0	170.6	171.0	170.1	165.9	166.2	168.6	169.3
民國 76 年	169.8	170.1	171.5	170.9	170.8	170.7	168.8	167.4	166.8	168.3	167.8	166.1
民國 77 年	168.9	169.5	170.5	170.3	168.4	167.3	167.3	165.0	164.5	163.3	164.2	164.3
民國 78 年	164.3	162.9	162.5	161.0	159.9	160.3	161.0	159.7	155.6	154.2	158.2	159.3
民國 79 年	158.2	158.4	157.3	155.7	154.1	154.7	153.7	151.2	146.1	149.3	152.3	152.4
民國 80 年	150.7	149.8	150.5	149.6	149.1	148.7	147.7	147.3	147.1	145.7	145.3	146.7

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	145.2	144.0	143.8	141.5	141.0	141.4	142.4	143.1	138.6	138.7	140.9	141.8
民國 82 年	140.1	139.7	139.2	137.7	138.1	135.5	137.9	138.5	137.6	137.0	136.7	135.6
民國 83 年	136.1	134.4	134.8	133.6	132.3	132.7	132.4	129.3	129.0	130.4	131.6	132.1
民國 84 年	129.4	129.9	129.8	127.9	128.1	126.7	127.5	127.2	126.4	126.7	126.2	126.3
民國 85 年	126.5	125.2	126.0	124.4	124.5	123.8	125.7	121.1	121.7	122.2	122.3	123.2
民國 86 年	124.0	122.7	124.6	123.8	123.6	121.6	121.6	121.8	121.0	122.6	123.0	122.8
民國 87 年	121.6	122.4	121.6	121.2	121.6	119.8	120.6	121.2	120.5	119.5	118.3	120.3
民國 88 年	121.1	119.8	122.2	121.3	121.0	120.9	121.6	119.9	119.8	119.1	119.4	120.1
民國 89 年	120.5	118.8	120.8	119.8	119.1	119.2	119.9	119.5	117.9	117.8	116.8	118.2
民國 90 年	117.7	120.0	120.3	119.3	119.3	119.4	119.8	119.0	118.5	116.7	118.1	120.2
民國 91 年	119.7	118.3	120.3	119.1	119.7	119.3	119.3	119.3	119.4	118.7	118.8	119.3
民國 92 年	118.4	120.1	120.5	119.2	119.3	120.0	120.5	120.0	119.7	118.8	119.3	119.4
民國 93 年	118.4	119.4	119.4	118.1	118.2	117.9	116.6	117.0	116.4	116.0	117.5	117.5
民國 94 年	117.9	117.1	116.8	116.2	115.5	115.2	113.8	113.0	112.8	112.9	114.7	114.9
民國 95 年	114.8	115.9	116.3	114.8	113.7	113.2	113.0	113.6	114.3	114.3	114.4	114.1
民國 96 年	114.4	114.0	115.3	114.0	113.7	113.1	113.3	111.8	110.8	108.5	109.1	110.5
民國 97 年	111.1	109.7	110.9	109.7	109.7	107.7	107.1	106.8	107.5	106.0	107.1	109.1
民國 98 年	109.5	111.2	111.1	110.2	109.8	109.9	109.7	107.7	108.4	108.0	108.8	109.4
民國 99 年	109.2	108.6	109.7	108.8	108.9	108.6	108.2	108.2	108.1	107.4	107.2	108.0
民國 100 年	108.0	107.2	108.2	107.4	107.2	106.5	106.8	106.8	106.7	106.1	106.1	105.9
民國 101 年	105.5	107.0	106.8	105.9	105.3	104.7	104.3	103.3	103.6	103.7	104.5	104.2
民國 102 年	104.4	103.9	105.4	104.8	104.6	104.0	104.2	104.1	102.7	103.0	103.7	103.8
民國 103 年	103.5	103.9	103.7	103.0	102.9	102.4	102.4	102.0	102.0	101.9	102.9	103.2
民國 104 年	104.5	104.1	104.4	103.9	103.6	102.9	103.0	102.4	101.7	101.6	102.3	103.1
民國 105 年	103.7	101.7	102.3	102.0	102.4	102.0	101.8	101.8	101.4	99.9	100.3	101.4
民國 106 年	101.4	101.8	102.1	101.9	101.8	101.0	101.0	100.9	100.9	100.2	100.0	

地 政 法 令 彙 刊 稅 務

第 198 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 106 年 12 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