

專業·法治·公正·信譽

法規彙編月刊



中華民國 108 年 3 月 10 日出版

第 213 期

- ◎ 訂定「一百零七年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」
- ◎ 訂定「全國性民政財團法人適用財團法人法第二十四條第二項之一定財產總額」
- ◎ 訂定「住宅包租契約應約定及不得約定事項」
- ◎ 訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」
- ◎ 修正「非都市土地使用管制規則」
- ◎ 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」
- ◎ 訂定「稽徵機關於結算申報期間提供國內營利事業機關團體及執行業務事務所查詢一百零七年度所得資料試辦作業要點」

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



法規彙編

- 1 訂定「一百零七年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」
- 6 訂定「全國性民政財團法人適用財團法人法第二十四條第二項之一定財產總額」
- 7 訂定「住宅包租契約應約定及不得約定事項」
- 20 訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」
- 34 訂定「稽徵機關於結算申報期間提供國內營利事業機關團體及執行業務事務所查詢一百零七年度所得資料試辦作業要點」
- 36 修正「非都市土地使用管制規則」
- 41 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」

- 44 修正「納稅者權利保護官辦理納稅者權利保護事項作業要點」
- 44 修正「勞動基準法施行細則」
- 45 修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」



- 58 不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，法院不得命為該相關權利之登記
- 59 受任人於委任契約終止前，因處理委任事務所收取之租金，於扣除必要費用後，自應將剩餘款項交付於委任人
- 60 受贈人解散時，如受贈土地仍歸屬社會福利事業或私立學校財團法人，並繼續供社福或教育使用，仍符合土地稅法第 28-1 條第 2 款免徵土地增值稅要件

62 通謀為虛偽意思表示之成立，除相對人不僅須知表意人非真意外，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意

63 連帶債務人相互間原則上應平均分擔義務，故連帶債務人中之一人為清償，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分

64 最高限額抵押權擔保之債權雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之設定契約書有債權之記載，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及

65 當事人無法舉證現金提領用途及子女存款資金來源，機關依客觀事實認定當事人自其帳戶提領現金後轉存子女定期存單，對課予贈與稅之要件已盡舉證責任

66 解除權之行使，固不妨礙違約金之請求，惟違約金是否過高，仍須依解約時之客觀事實及當事人所受損害等情形酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量



67 民法有關公證遺囑及代筆遺囑規定中所稱「筆記」解釋上均可以電腦打字或自動化機器製作

- 69 有關聲請發給訴訟終結或許可為訴訟繫屬事實登記之裁定經廢棄、撤銷確定之證明
- 71 供團體或機構依規定辦理非學校型態實驗教育且符合一定條件之公有土地及房屋，得免徵土地稅及房屋稅
- 73 函詢社會團體登記後應否標明「社團法人」於名稱、章程及圖記疑義
- 75 函請釋示有關耕地借名登記契約作成公證書相關疑義
1 案

訂定「一百零七年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

中華民國一百零八年二月十九日財政部台財稅字第 10704702070 號令訂定發布全文 1 點；並自即日生效

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下（出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定）：

- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。
- 二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：
 - （一）稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：
 1. 臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
 2. 新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。

3. 臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二) 除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1. 直轄市部分：

(1) 臺北市：

臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十六計算。

其他：依房屋評定現值之百分之四十一計算。

(2) 新北市：

板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。

汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。

淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3) 桃園市：

桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

平鎮區及龜山區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

楊梅區、大園區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

新屋區、觀音區及復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺中市：

西屯區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。

東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

南區及北屯區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

西區及及中區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

豐原區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

北區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

太平區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

大里區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

烏日區、大雅區、潭子區、后里區、霧峰區及神岡區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十計算。

東勢區：依房屋評定現值之百分之九計算。

新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5) 臺南市：

東區及安平區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

北區、安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

南區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

永康區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

新營區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

新市區：依房屋評定現值之百分之十計算。

佳里區、善化區、仁德區、歸仁區、安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之九計算。

鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6) 高雄市：

鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。

新興區及苓雅區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

前金區、前鎮區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

小港區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

鹽埕區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

鳳山區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十計算。

林園區、美濃區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之九計算。

大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、梓官區、旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2. 其他縣（市）部分：

(1) 市（即原省轄市）：

新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。

基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

(2) 縣轄市：

新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十九計算。

宜蘭縣宜蘭市、花蓮縣花蓮市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

苗栗縣頭份市、彰化縣彰化市、雲林縣斗六市、嘉義縣朴子市、太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

彰化縣員林市：依房屋評定現值之百分之九計算。

其他：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3) 鄉鎮：

金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

苗栗縣竹南鎮：依房屋評定現值之百分之十一計算。

苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、琉球鄉、九如鄉、長治鄉、萬丹鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

訂定「全國性民政財團法人適用財團法人法第二十四條第二項之一定財產總額」

中華民國一百零八年二月二十一日內政部台內民字第 1080221027 號令訂定發布；並自一百零八年二月一日生效全國性民政財團法人適用財團法人法第二十四條第二項之一定財產總額，為在法院登記之財產總額達新臺幣三千萬元以上。

訂定「住宅包租契約應約定及不得約定事項」

中華民國一百零八年二月二十三日內政部內授中辦地字第 1080260693 號公告訂定全文 2 點；並自一百零八年六月一日生效

壹、應約定事項

一、租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1.門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之_(基地坐落__段__小段__地號)。無門牌者，其房屋稅籍編號：____或其位置略圖。

2.專有部分建號____，權利範圍__，面積共計__平方公尺。

(1)主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3.共有部分建號_，權利範圍_，持分面積__平方公尺。

4.車位：有(汽車停車位__個、機車停車位__個)
無。

5.有無設定他項權利，若有，權利種類：____。

6.有無查封登記。

(二)租賃範圍：

1.租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積__平方公尺（如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。

2.車位（如無則免填）：

(1)汽車停車位種類及編號：

地上（下）第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號。

(2)機車停車位：地上（下）第__層編號第__號或其位置示意圖。

(3)使用時間：

全日日間夜間其他__。

3.租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附租賃標的現況確認書（如附件一）。

4.其他：_____。

二、租賃期間

租賃期間自民國__年__月__日起至民國__年__月__日止。（租賃期間不得少於三十日）

三、租金約定及支付

包租業每月租金為新臺幣（下同）__元整，每期應繳納__

個月租金，並於每□月□期____日前支付，不得藉任何理由
拖延或拒絕。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：____，
戶名：____，帳號：____。其他：____。

四、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整（最高
不得超過二個月租金之總額）。包租業應於簽訂住宅包租契
約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。

前項押金，除有第十三點第三項、第十四點第四項及第十九
點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約
終止，包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生
債務後之賸餘押金。

五、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用如下：

(一)管理費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

租賃住宅每月____元整。

停車位每月____元整。

其他：____。

(二)水費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(三) 電費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(四) 瓦斯費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(五) 網路費：

由出租人負擔。

由包租業負擔。

其他：_____。

(六) 其他費用及其支付方式：_____。

六、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅，由出租人負擔。

(二) 出租人收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由出租人負擔。

(三) 其他稅費及其支付方式：_____。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

(一) 公證費_____元整。

- 由出租人負擔。
- 由包租業負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：_____。

(二) 公證代辦費_____元整。

- 由出租人負擔。
- 由包租業負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：_____。

七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途。

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人居住使用。

包租業轉租本租賃住宅或經出租人同意提供他人使用者，應督促次承租人或使用人遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。

前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。

九、室內裝修

出租人同意不同意包租業將本租賃住宅之全部或一部分進行室內裝修。

前項經出租人同意室內裝修者，包租業應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

第一項室內裝修所需費用，由出租人包租業負擔或其他_____。

包租業經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由包租業負責修繕並負擔費用。

第二項情形，包租業返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

十、出租人之義務及責任

本契約租賃期間，出租人之義務及責任如下：

- (一) 應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。
- (二) 應於簽訂本契約時，提供同意本租賃標的之全部或一部分轉租之同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由。
- (三) 應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付包租業，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

(四) 簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租人負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項第二款、第四款之同意轉租及負擔修繕費用之項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」。

十一、包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。
- (二) 應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅。
- (三) 與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。
- (四) 應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租標的範圍、租賃期間、次承租人之姓名及其通訊地址等相關資料通知出租人。
- (五) 應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供出租人查詢或取閱。
- (六) 應於收受出租人之有關費用或文件時，開立統一發票或摺給收據。
- (七) 應配合出租人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。

(八) 不得轉讓出租人同意轉租權利及其管理業務。

包租業違反前項各款規定之一，致出租人受有損害者，應負賠償責任。但前項第二款情形，包租業依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

十二、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。

十三、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十六點及第十七點規定外，租賃雙方得不得就租賃住宅之全部或一部終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項包租業應賠償之違約金得由第四點第一項規定之押金中抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，出租人已預收之租金應返還予包租業。

十四、租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算第五點約定之相關費用，並會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點

交手續，包租業應將租賃住宅返還出租人並督促次承租人或使用人遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

包租業未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約，並得向包租業請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額及包租業未繳清第五點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充。

十五、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，包租業或次承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知包租業。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用第一項之規定。

十六、出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

- (一) 出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 包租業遲付租金之總額達二個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

- (三) 包租業積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 包租業違反第七點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五) 包租業違反第七點第二項規定，未經出租人同意，擅自將本租賃住宅以出借或轉租以外之其他方式供他人使用，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六) 包租業毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (七) 包租業違反第八點第一項規定，未履行修繕義務。
- (八) 包租業違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九) 包租業違反第九點第二項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十) 包租業違反第九點第二項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。
- (十一) 包租業轉租本租賃住宅，違反第十一點第一項第三款規定，逾出租人同意轉租之範圍或期間。
- (十二) 包租業違反第十一點第一項第八款規定，將出租人同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十三) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知包租業：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二) 依前項第二款至十三款規定終止者，於終止前三十日。但前項第十款有危害公共安全或有第十三款之情形者，得不先期通知。

十七、包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部：

- (一) 租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業定相當期限催告，出租人仍不於期限內支付。
- (二) 租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。
- (四) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。

包租業依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款情況危急者，得不先期通知。

十八、出租人提前終止租約之處理

包租業應於知悉出租人提前終止本契約之次日起五日內通

知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜。

前項出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項出租人提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

十九、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向包租業請求給付不足之費用。

二十、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：
手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

二十一、其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- （一）包租業如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- （二）包租業未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- （三）出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還包租業之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十三、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- （一）出租人之姓名（名稱）、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。

- (二) 包租業之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (三) 租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得約定事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得約定次承租人不得遷入戶籍。
- 三、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。
- 四、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 五、不得約定出租人須繳回契約書。
- 六、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 七、不得約定違反強制或禁止規定。

訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國一百零八年二月二十三日內政部內授中辦地字第 1080260690 號公告訂定全文 2 點；並自一百零八年六月一日生效

壹、應約定事項

一、契約審閱期

住宅轉租契約（以下簡稱本契約）於民國 __ 年 __ 月 __ 日

經承租人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日）。

包租業簽章：

承租人簽章：

二、租賃標的

（一）租賃住宅標示：

1.門牌__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__街（路）__段__巷__弄__號__樓之(基地坐落__段__小段__地號)。

無門牌者，其房屋稅籍編號：_____或其位置略圖。

2.專有部分建號____，權利範圍____，面積共計____平方公尺。

（1）主建物面積：

__層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途_____。

（2）附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3.共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

4.車位：有(汽車停車位__個、機車停車位__個)無。

5.有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6.有無查封登記。

（二）租賃範圍：

1.租賃住宅全部部分：第__層房間__間第__室，面積____平方公尺（如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。

2.車位（如無則免填）：

（1）汽車停車位種類及編號：

地上（下）第__層平面式停車位機械式停車位，
編號第__號。

（2）機車停車位：地上（下）第__層編號第__號或其位置
示意圖。

（3）使用時間：

全日日間夜間其他_____。

3.租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如
後附租賃標的現況確認書（如附件一）。

4.其他：_____。

三、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月
____日止。

租賃期間不得少於三十日，並不得逾包租契約之租賃期間。

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣（下同）_____元整，每期應繳
納_____個月租金，並於每月期____日前支付，不得
藉任何理由拖延或拒絕；包租業於租賃期間亦不得藉任何理
由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：____，
戶名：_____，帳號：_____。其他：_____。

五、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之同時給付包租業。

前項押金，除有第十四點第三項、第十五點第四項及第二十點第二項得抵充之情形外，包租業應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

六、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

（一）管理費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月_____元整。

停車位每月_____元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：_____。

（二）水費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(三) 電費：

由包租業負擔。

由承租人負擔（但不得超過台灣電力股份有限公司所定夏季用電量最高級距之每度金額）。

其他：_____。

(四) 瓦斯費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(五) 網路費：

由包租業負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(六) 其他費用及其支付方式：_____。

七、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一) 包租業收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由包租業負擔。

(二) 依營業稅法規定應開立發票報繳之營業稅，由包租業負擔。

(三) 其他稅費及其支付方式：_____。

本契約租賃雙方同意辦理公證者，其有關費用依下列約定辦理：

- (一) 公證費_____元整。
- 由包租業負擔。
 - 由承租人負擔。
 - 由租賃雙方平均負擔。
 - 其他：_____。
- (二) 公證代辦費_____元整。
- 由包租業負擔。
 - 由承租人負擔。
 - 由租賃雙方平均負擔。
 - 其他：_____。

八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更改用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全、公共衛生或居住安寧。

承租人不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租，或將租賃權轉讓於他人。

九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行

修繕，並請求包租業償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

包租業為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金。

十、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經包租業同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經包租業同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

十一、包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。
- (二) 應向承租人提供包租契約之出租人(以下簡稱原出租人)同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。
- (三) 應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

- (四) 簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
- (五) 應製作租賃標的現況確認書（如附件一），並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。
- (六) 應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或摺給收據。
- (七) 應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。
- (八) 原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。
- (九) 應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

十二、承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有變更或毀損者，不在此限。

十三、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

十四、提前終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除第十七點及第十八點規定外，租賃雙方得不得終止租約。

依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金得由第五點第一項規定之押金中抵充。

租期屆滿前，依第二項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人。

十五、租賃住宅之返還

租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應即結算承租人第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還包租業並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，包租業應明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅

期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額及承租人未繳清第六點約定之相關費用，包租業得由第五點第一項規定之押金中抵充。

十六、租賃住宅所有權之讓與

本契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。

前項情形，包租業應於接獲原出租人通知後，以書面通知承租人。

十七、包租業提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約，承租人不得要求任何賠償：

- (一) 原出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 承租人遲付租金之總額達二個月之金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經包租業定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 承租人違反第八點第一項規定，擅自變更改用途，經包租業阻止仍繼續為之。
- (五) 承租人違反第八點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經包租業阻止仍繼續為之。

- (六) 承租人違反第八點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。
- (七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八) 承租人違反第十點第一項規定，未經包租業同意，擅自進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (九) 承租人違反第十點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經包租業阻止仍繼續為之。
- (十) 承租人違反第十點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

包租業依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二) 依前項第二款至第十款規定終止者，於終止前三十日。但前項第五款及第十款有公共安全之危害情形者，得不先期通知。

十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 租賃住宅因不可歸責於承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

- (三) 租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。
- (六) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。
承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，得不先期通知。
承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

十九、提前終止包租契約之處理

包租業應於知悉原出租人提前終止包租契約之次日起五日內通知承租人終止本契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金，並協助承租人優先承租其他租賃住宅。

前項原出租人提前終止包租契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由原出租人通知承租人，承租人並得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。前二項原出租人提前終止包租契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致承租人受損害時，包租業應負賠償責任。

二十、遺留物之處理

本契約租期屆滿或提前終止租約，依第十五點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經包租業定相當期限向承租人催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

包租業處理前項遺留物所生費用，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

二十一、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

前項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：
手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

二十二、其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- （一）承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- （二）承租人未依約給付之欠繳租金、費用及包租業或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

□（三）包租業如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項第__款之效力及於保證人。

二十三、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。
包租業之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十四、當事人及相關人員基本資料

本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：

- （一）承租人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- （二）包租業之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- （三）租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定拋棄審閱期間。
- 二、不得約定廣告僅供參考。
- 三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得約定承租人不得遷入戶籍。

- 五、不得約定應由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、不得約定免除或限制民法上包租業故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定承租人須繳回契約書。
- 八、不得約定本契約之通知僅以電話方式為之。
- 九、不得約定違反強制或禁止規定。

訂定「稽徵機關於結算申報期間提供國內營利事業機關團體及執行業務事務所查詢一百零七年度所得資料試辦作業要點」

中華民國一百零八年二月二十日財政部台財稅字第10804521190號令訂定發布全文5點；並自即日生效

- 一、配合所得稅法第九十四條之一及第一百零二條之一規定辦理所得稅各式憑單免填發作業，並便利國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所於一百零七年度所得稅法定結算申報期間查詢其該年度所得資料，及統一稽徵機關提供所得資料之作業方式，特訂定本要點。
- 二、本試辦作業期間為一百零八年四月二十六日起至五月三十一日止。
- 三、稽徵機關提供查詢之所得資料範圍：
扣繳義務人、營利事業或信託契約之受託人依規定於一百零

八年一月三十一日法定申報期限前彙報稽徵機關之各類所得扣繳暨免扣繳憑單、股利憑單、緩課股票轉讓所得申報憑單、智慧財產權作價入股股票轉讓或屆期末轉讓申報憑單、信託財產各類所得憑單及信託財產緩課股票轉讓所得申報憑單。

四、國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所得以下列二種方式查詢：

(一) 自行查詢者：

1. 營利事業持經濟部核發之工商憑證 IC 卡或機關、團體及執行業務事務所持國家發展委員會核發留有統一編號資訊之組織及團體憑證 IC 卡，透過財政部稅務入口網 (<https://www.etax.nat.gov.tw>) 查詢。
2. 獨資、合夥組織之營利事業，除可利用前目規定之工商憑證 IC 卡查詢外，亦得以所得年度結束日（一百零七年十二月三十一日）已向稽徵機關完成登記之負責人所持有內政部核發之自然人憑證或已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證，透過財政部稅務入口網查詢。但於一百零七年度期間有歇業、註銷、廢止或經主管機關撤銷登記及獨資組織之營利事業有變更負責人情事者，不適用之。

(二) 委任代理人代為查詢者：

國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所於一百零八年四月一日起至五月三十一日止得以其合於前款規定

之電子憑證，透過財政部稅務入口網線上授權機制，委任代理人後，由代理人以其合於前款第一目規定之憑證，於本試辦作業期間，透過財政部稅務入口網查詢。

五、國內營利事業、機關、團體及執行業務事務所查詢之所得資料，係依各憑單填發單位申報之各式憑單進行歸戶，僅為申報所得稅時之參考，相關所得應依稅法規定自行減除成本及相關必要費用，納稅義務人如有其他來源所得，仍應依法辦理申報；未依規定辦理申報而有短報或漏報情事者，除依規定免罰者外，仍應依所得稅法及其相關規定論處。

修正「非都市土地使用管制規則」

中華民國一百零八年二月十四日內政部內授中辦地字第1080260590號令修正發布第35、52-1條條文及第6條附表一；並增訂第46-1條條文

第6條 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。

前項容許使用及臨時性設施，其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。

海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表一之一。

非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。

目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。

第 35 條 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

- 一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。
- 二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。
- 三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過〇·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。
- 四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道

路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制：

- 一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。
- 二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。
- 三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更

編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 46-1 條 鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：

- 一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形坵塊完整。
- 二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。
- 三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。
- 四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。

前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地

範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第52-1條 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依第六條規定容許使用。
- 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。
- 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
- 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
- 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
- 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
- 七、辦理農村社區土地重劃。
- 八、國防設施。
- 九、依其他法律規定得為建築使用。

修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」

中華民國一百零八年二月十八日內政部內授中辦地字第 1080260682 號令修正發布第 7、8、13、32 條條文；並自發布日施行

第 7 條 租賃住宅服務業經許可並辦妥公司登記後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會。

租賃住宅服務業依前項規定加入鄰近直轄市、縣(市)同業公會者，於所在地同業公會設立時，應即向鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於退會後一個月內加入所在地同業公會。

租賃住宅服務業遷出原許可之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，應向原所在地同業公會或已加入之鄰近直轄市、縣（市）同業公會申請退會，並於依第二十條第一項規定重新申請租賃住宅服務業登記前，加入遷入地同業公會或第一項規定之鄰近直轄市、縣（市）同業公會。但有下列情形之一者，免申請退會及重新加入同業公會：

- 一、遷入地所在地同業公會與原加入鄰近直轄市、縣（市）同業公會相同。
- 二、遷入地所在地同業公會尚未設立且鄰近直轄市、縣（市）同業公會與原加入鄰近直轄市、縣(市)同業公會相同。

第 8 條 經營租賃住宅服務業者，應檢附下列文件，依本條例第十九條第二項規定，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記：

- 一、申請書。
- 二、公司登記證明文件影本。
- 三、營業保證金繳存證明影本。
- 四、租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
- 五、同業公會會員證明影本。
- 六、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款申請書，應載明事項如下：

- 一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、負責人、營業項目及所在地。
- 二、經營型態。
- 三、營業保證金繳存金額。
- 四、加入同業公會別。
- 五、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣(市)主管機關依第一項規定准予登記者，應核發租賃住宅服務業登記證。

前項租賃住宅服務業登記證，應載明事項如下：

- 一、租賃住宅服務業名稱、統一編號、所在地、代表公司之負責人、營業項目及經營型態。
- 二、核發機關、核發日期及登記證字號。

第 13 條 租賃住宅服務業經登記後，下列事項有變更者，除停

業、復業、解散及所在地遷移至原登記之直轄市、縣（市）主管機關管轄區域以外，依第十六條、第十七條及第二十條規定辦理外，應依本條例第二十一條第二項規定，於變更後三十日內，檢附變更證明文件，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業變更登記：

- 一、租賃住宅服務業名稱。
- 二、統一編號。
- 三、負責人。
- 四、營業項目。
- 五、所在地。
- 六、經營型態。
- 七、組織。
- 八、所屬同業公會別。

前項第一款、第三款及第四款事項有變更者，租賃住宅服務業應先依前條規定辦妥變更許可，始得依前項規定申請變更登記。

直轄市、縣（市）主管機關依第一項規定准予變更登記者，應依下列規定辦理：

- 一、第一項第一款、第二款、第五款或第六款事項變更：應換發租賃住宅服務業登記證。
- 二、第一項第三款事項涉及代表公司之負責人變更：應換發租賃住宅服務業登記證。
- 三、第一項第四款事項變更：變更後仍經營租賃住宅服務業者，應換發租賃住宅服務業登記證；變更後已無經營租賃住宅服務業者，應廢止原登記及註銷原核發登記證。

第 32 條 本細則自本條例施行之日施行。
本細則修正條文自發布日施行。

修正「納稅者權利保護官辦理納稅者 權利保護事項作業要點」

中華民國一百零八年二月十八日財政部台財稅字第 10804517560 號令
修正發布第 8 點條文；並自即日生效

八、納保官辦理權利保護事項有下列各款情形之一者，應自行迴避：

- (一) 有行政程序法第三十二條各款規定情形之一。
- (二) 涉民事、刑事及行政案件有行政程序法第三十二條各款規定情形之一。
- (三) 現為或曾為與權利保護事項牽涉之民事、刑事或行政案件之承辦人員、核稿人員或決行人員。但經納稅者同意核稿人員為納保官得不予迴避者，不在此限。

納保官之迴避，除本要點另有規定外，適用行政程序法第一章第四節有關迴避規定；其屬主管或副主管人員充任者，應併適用公職人員利益衝突迴避法規定。

修正「勞動基準法施行細則」

中華民國一百零八年二月十四日勞動部勞動條 2 字第 1080130123 號令
修正發布第 34-1 條條文

第 34-1 條 勞工因遭遇職業災害而致死亡或失能時，雇主已依勞工保險條例規定為其投保，並經保險人核定為職業災害保險事故者，雇主依本法第五十九條規定給予之補償，以勞工之平均工資與平均投保薪資之差額，依本法第五十九條第三款及第四款規定標準計算之。

修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」

中華民國一百零八年二月十一日內政部內授中辦地字第 1080260532 號令修正發布第 7、16、17、20 點條文；並自即日生效

七、非都市土地使用分區之檢討原則：

- (一) 區域計畫公告實施後，直轄市、縣（市）主管機關應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則，辦理劃定或檢討變更使用分區；未劃定或檢討變更為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區者，維持原使用分區，擬新劃定或檢討變更為工業區、鄉村區、風景區、特定專用區等設施型使用分區者，應依區域計畫規定之原則，經中央或直轄市、縣（市）主管機關許可劃定或變更之範圍辦理。各種使用分區之劃定或檢討變更原則如下：

1.劃定或檢討變更為特定農業區：

- (1) 投資重大農業改良設施地區。
- (2) 土地面積完整達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十之地區。
- (3) 土地面積未達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十且毗鄰特定農業區。
- (4) 特定專用區仍須供農業使用之土地。
- (5) 其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區：
 - A. 依山坡地土地可利用限度分類標準為一級或二級之宜農牧地，面積達二十五公頃，且農業使用面積達百分之八十。
 - B. 位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。
 - C. 直轄市、縣（市）農業主管機關依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區。

2.劃定或檢討變更為一般農業區：

- (1) 特定農業區以外，供農業使用之土地。
- (2) 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。
- (3) 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：
 - A. 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
 - B. 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。

C.遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：

- (a)土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過八dS/m)。
- (b)平均耕土層厚度少於十五公分。
- (c)耕土層縱切面直徑大於七點五公分之礫石占面積量百分之五以上，果樹園百分之三十以上。
- (d)連續三年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。

D.距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或行政院環境保護署公告受污染場址地區一百公尺範圍內之地區，且農業使用面積小於百分之八十地區。

- (4) 第二目之三檢討變更面積應在十公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在三十公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市、縣(市)政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受十公頃之限制。
- (5) 第二目之三之C 之 限於依據行政院核定輔導未登記工廠合法經營方案及工廠管理輔導法第三十三條劃定公告之特定地區。
- (6) 位屬直轄市、縣(市)區域計畫案內劃設之非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫或得申請設施型使用分區變更區位範圍內之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。

3.劃定或檢討變更為工業區：

- (1) 工業區之劃定應依區域計畫法、產業創新條例、科學工業園區設置管理條例、環保科技園區推動計畫及農業科技園區設置管理條例等規定辦理，並應考量下列條件：
 - A.維持聯外道路一定等級以上服務水準。
 - B.能充分供應水源及電力。
 - C.不妨礙國防事業設施。
 - D.與鄰近地區產業開發之配合。
 - E.確保公用事業設備服務設施之配合。
 - F.設置緩衝綠帶減緩環境衝擊。
 - G.降低環境衝擊，並符合各區污染排放總量及排放標準。
- (2) 位屬工業區以外其他使用分區之丁種建築用地，其規模達十公頃者，經中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，得循區域計畫法第十五條之一第二項規定變更為工業區。
- (3) 屬在地型產業之鄉村型小型園區，得依產業創新條例變更為工業區。

4.劃定或檢討變更為鄉村區：

- (1) 現有聚落人口二百人以上地區。但山地鄉及離島地區得視實際狀況酌減之。
- (2) 配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (3) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循區域計畫設施型使用分區變更程序及土地使用分區變更指導原則辦理。

(4) 配合政府相關農地(村)政策而規劃者，其規模得視實際需要訂定，類型如下：

- A. 依農業主管機關核定之農村再生計畫，其指定之農村集居聚落。
- B. 配合農村社區土地重劃條例規定辦理。
- C. 配合農業主管機關所定農地變更法規辦理。

5. 劃定或檢討變更為森林區：

- (1) 依森林法劃編為國有林事業區、保安林地、大專院校之實驗林地、林業試驗林地、文化資產保存法指定為自然保留區、野生動物保育法劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境等森林區域、依山坡地土地可利用程度分類標準查定為宜林地、其他山坡地形成營林區域之公私有林地，其毗連土地面積在五公頃以上。
- (2) 國有林地集中，且其中夾雜其他使用地未達百分之二十，屬同一完整地形單元或同一集水區範圍，且土地面積達二十五公頃以上。

6. 劃定或檢討變更為山坡地保育區：

依山坡地保育利用條例第三條或水土保持法第三條規定之山坡地，並有下列情形之一者：

- (1) 坡度大於百分之三十，或坡度在百分之五至百分之三十，仍須加以保育之地區。
- (2) 地質敏感區。

- (3) 為進行水土保持、國土保安或因保護自然生態資源、景觀、環境之地區。
- (4) 依山坡地土地可利用限度分類標準查定為第六級之加強保育地。
- (5) 其他基於水土保持、國土保安之需要，並會商農業主管機關勘定之地區。

7.劃定或檢討變更為風景區：

- (1) 具有良好自然、文化景觀地區，可提供一般民眾休閒遊憩使用，並具備完整之經營管理計畫。
- (2) 最小面積以二十五公頃為原則，且符合下列基準之一：
 - A.具良好自然、文化、景觀地區。
 - B.特殊動、植物生態地區。
 - C.其他依風景區開發計畫具遊憩特性。
- (3) 因配合國家風景區整體發展計畫建議檢討變更為風景區之區位，並屬資源型使用分區性質，且經觀光主管機關確認同意者，得不受二十五公頃限制。
- (4) 申請劃定非都市土地風景區，應依計畫屬性循資源型或設施型使用分區變更程序辦理。
- (5) 區域計畫公告實施前已劃定之風景區：
 - A.經依法核准之開發建設及經營管理計畫者，仍得維持為風景區。

B.於區域計畫公告實施後，直轄市、縣（市）觀光主管機關應檢視轄區內既有風景區之使用現況、土地適宜性及周邊土地使用情形，經評估仍有維持風景區必要者，應儘速擬定其經營管理計畫循程序報中央觀光主管機關辦理；經評估後已無繼續維持風景區必要者，應依程序申請辦理使用分區變更作業。

C.依發展觀光條例及風景特定區管理規則劃定之國家級風景特定區、直轄市級風景特定區或縣（市）級風景特定區，且未位於環境敏感地區，尚未依區域計畫法劃定為風景區者，其申請程序及經營管理計畫得比照第七目之二規定辦理。

(6) 配合國家風景區整體發展計畫劃設之特別保護區、自然景觀區、觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區等功能分區性質，檢討變更為風景區或其他適當使用分區。

8.劃定或檢討變更為國家公園區：

- (1) 具有特殊景觀，或重要生態系統、生物多樣性棲地，足以代表國家自然遺產者。
- (2) 具有重要之文化資產及史蹟，其自然及人文環境富有文化教育意義，足以培育國民情操，需由國家長期保存者。
- (3) 具有天然育樂資源，風貌特異，足以陶冶國民情性，供遊憩觀賞者。

9.劃定或檢討變更為河川區：

- (1) 經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，並以其較寬者為界劃定。
- (2) 尚未公告河川區域及水道治理計畫線或用地範圍線者，由河川管理機關依河川實際水路所及、土地編定使用與權屬或其他相關資料認定應行管制之範圍。

10.劃定或檢討變更為海域區：

- (1) 臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼：自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間（包括潮間帶、內水、領海範圍）未登記，且非屬都市計畫及國家公園範圍。
- (2) 其他未公告領海基線者：自己登記土地外圍之地籍線起，至該地區水域範圍，該範圍參照臺灣、澎湖、東沙、金門、東碇、烏坵、馬祖、東引、亮島、南沙地區限制、禁止水域範圍及事項劃定。
- (3) 位於平均高潮線向海側，已登記地籍者。

11.劃定或檢討變更為特定專用區：

依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，註明其用途者。除供作農業使用者外，依個案核准之開發計畫而定，包括：

- (1) 特殊建設如電力、電信、郵政、港口、漁港、機場等設施。
- (2) 軍事設施。
- (3) 垃圾掩埋場、廢棄物處理及污水處理等環保設施。
- (4) 高爾夫球場。
- (5) 學校。

- (6) 工商綜合區。
 - (7) 殯葬設施。
 - (8) 遊憩設施區。
 - (9) 土石採取場。
 - (10) 其他經目的事業主管機關核定之計畫。
- (二) 區域計畫公告實施前，已依非都市土地使用管制規則相關規定辦理使用地變更編定，其開發類別及規模符合下列規定者，俟區域計畫公告實施後，得由該管直轄市或縣（市）主管機關會商目的事業主管機關辦理逕予變更使用分區，報請中央主管機關核備：
- 1.申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上者，得變更為特定專用區。
 - 2.申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
 - 3.申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
 - 4.申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，得變更為特定專用區。
 - 5.申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面積達二公頃以上者，得變更為特定專用區。
- (三) 申請開發案件涉及使用分區變更為工業區、鄉村區、風景

區或特定專用區者，應依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定，經區域計畫擬定機關許可後，依核定計畫辦理使用分區變更。

(四) 為加強資源保育辦理使用分區檢討變更，配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區，或第一次劃定使用分區者，依下列原則辦理：

- 1.符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川區、森林區或特定農業區。
- 2.未符合前目規定情形者，得恢復為原使用分區或檢討變更為毗鄰之使用分區。其中原使用分區為設施型使用分區者，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。

(五) 符合二種以上非都市土地資源型使用分區之劃定或檢討變更原則，應依下列順序辦理：

- 1.符合河川區劃定或檢討變更原則者，優先檢討變更為河川區。
- 2.符合森林區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為森林區。
- 3.符合特定農業區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為特定農業區。
- 4.符合其他使用分區劃定或檢討變更原則者，視實際情形檢討為適當之使用分區。

(六) 位於地籍外界線至海陸交界間，因自然沉積，或因堤防等人工構造物興建致浮覆而形成之陸地，業配合政策需要已

暫時劃定為海域區者，如經測量登記，應儘速依區域計畫法規定，檢討變更為其他適當使用分區，並編定適當使用地。

- (七) 位屬同一使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地第一次劃定使用分區，以劃定與周邊土地同一類別之使用分區為原則。
- (八) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地經由特定農業區檢討變更為一般農業區後，其申請變更編定為丁種建築用地過程中，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫，其使用分區應循本須知規定程序，恢復為特定農業區。
- (九) 林業用地為進行礦石開採，循非都市土地使用分區變更程序變更為特定專用區，其採礦完成後，其使用分區應恢復為原使用分區。
- (十) 離島地區未編定土地，如屬區域計畫實施前之既有設施或建築物，且符合建築法相關規定者，得檢附相關證明文件，按其當時土地使用現況劃定為適當使用分區及編定使用地；另考量離島面積狹小之特殊性，辦理土地使用分區劃定時，得不受各種使用分區之劃定或檢討變更所訂面積規模之限制。
- (十一) 政府機關主辦具加強資源保育、國土保安與災害防治計畫，計畫範圍內除必要附屬設施外，未涉及增設其他服

務性設施者，於符合資源保育情形下，得依資源型使用分區變更程序辦理。

- (十二) 經區域計畫土地分區使用計畫指定應檢討為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區及海域區等土地使用分區者，直轄市、縣（市）主管機關應依區域計畫法第十五條第一項或第十五條之一第一項第一款規定，配合檢討變更或劃定符合區域計畫規定之使用分區。

十六、造冊及統計：

各種使用地編定完竣，除未登記之海域用地外，直轄市、縣（市）主管機關應繕造土地使用編定清冊（格式見附件一之一）一式五份，除一份存查外，二份報中央主管機關，一份送鄉（鎮、市、區）公所公告，一份發交地政事務所據以登載編定結果於土地登記（簿）謄本，並按鄉（鎮、市、區）製作面積彙整表（格式見附件一之二），報經中央主管機關核備或核定後，如有修正部分，應隨即修正。

十七、核備或核定：

- (一) 直轄市、縣（市）主管機關製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地完竣，應依區域計畫法第十五條第一項或第十五條之一第一項第一款規定，檢附非都市土地使用分區檢討（劃定或檢討變更）查核表（格式見附件二之一、二之二）、公開展覽及說明會資料，併同人民陳情意見處理情形、專案小組審議通過結果、非都市土

- 地使用分區圖、土地使用編定圖、土地使用編定清冊、面積彙整表依序排列乙式五份，報中央主管機關核備或核定。如未涉及使用地變更編定者，得免附使用地編定圖。
- (二) 前款使用分區劃定或檢討變更僅涉及河川區者，得逕以水利單位公告之河川圖籍為底圖，繪製河川區劃定或檢討變更範圍報中央主管機關核備或核定。
- (三) 第一款使用分區劃定或檢討變更僅涉及未登記之海域區者，得免檢附土地使用編定清冊。
- (四) 非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖說送達中央主管機關後，並由中央主管機關邀同有關機關（單位）審核，必要時，並通知直轄市、縣（市）主管機關列席。
- (五) 經審核無意見或有意見經修正後，中央主管機關應即予以核備或核定。並於非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖，加蓋中央主管機關印信後存查，並發還直轄市、縣（市）主管機關各三份。

二十、登簿：

各種使用編定結果依區域計畫法第十五條規定核備或依同法第十五條之一規定核定，並經公告期滿後，地政事務所應依據土地使用編定清冊，將土地使用編定結果，除未登記之海域用地外，登載於土地登記（簿）謄本之編定使用種類欄（○○區○○用地）。但公告期間提出申請遺漏或錯誤之更正案件，應俟其處理完畢，再據以登簿。

不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，法院不得命為該相關權利之登記

裁判字號：107年度台上字第1933號

案由摘要：請求確認買賣契約無效等

裁判日期：民國107年11月21日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第259、260條（104.06.10）

· 土地登記規則第141條（103.12.25）

要旨：按不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，依照土地登記規則第141條第1項第2款規定，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記。

受任人於委任契約終止前，因處理委任事務所收取之租金，於扣除必要費用後，自應將剩餘款項交付於委任人

裁判字號：107年度重上字第531號

案由摘要：返還租金等

裁判日期：民國108年01月15日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第103、153、179、258、263、528、541、542、549、759-1、1003-1條（104.06.10）
· 民事訴訟法第255、277、466條（107.11.28）

要旨：受任人處理委任事務所收取之金錢、物品及孳息，均應交付於委任人，而當事人之任何一方，亦得隨時終止委任契約並向他方當事人以意思表示終止。委任人委由受任人代理其出租房地及收取租金並用以繳納銀行貸款本息，兩造間亦成立委任契約，後經一方向他方為終止契約之意思表示，並經收受，兩造間之委任契約即發生終止之效力，該房地原設有最高限額抵押權予銀行，並約定有存續期間，但受任人提前清償貸款本息，並隨後辦理抵押權塗銷登記，則受任人於委任契約終止前，因處理委任事務所收取之租金，於扣除銀行貸款本息後，自應將剩餘款項交付於委任人。

受贈人解散時，如受贈土地仍歸屬社會福利事業或私立學校財團法人，並繼續供社福或教育使用，仍符合土地稅法第 28-1 條第 2 款免徵土地增值稅要件

裁判字號：108 年度判字第 19 號

案由摘要：土地增值稅事件

裁判日期：民國 108 年 01 月 10 日

資料來源：最高行政法院

- 相關法條：
- 行政程序法第 5、93、96 條（104.12.30）
 - 民法第 61、62、63、99 條（104.06.10）
 - 稅捐稽徵法第 21 條（104.01.14）
 - 土地稅法第 28、28-1、55-1 條（104.07.01）
 - 土地稅法施行細則第 43 條（103.01.13）
 - 私立學校法第 71 條（63.11.16）
 - 私立學校法第 75 條（86.06.18）
 - 私立學校法第 75 條（90.10.31）
 - 私立學校法第 10、75 條（103.06.18）

要 旨：私人捐贈供依法設立私立學校使用之土地免徵土地增值稅者，必須符合土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要

件，且以該等要件持續履行為必要，方符立法者授與免徵土地增值稅之稅捐優惠立法本旨。稅捐機關依上開規定作成免徵土地增值稅處分，其性質屬授益處分，為確保該授益處分法定要件之履行，自得於作成免徵土地增值稅處分時，依據行政程序法第 93 條規定，以土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要件為內容而加附款，惟此加附款之法律行為應以意思表示向處分相對人為之。又土地稅法第 28 條之 1 所定免徵要件，其中第 2 款要求受贈人章程須載明「法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有」，依其立法意旨，當係為防免受免徵土地增值稅優惠之受贈土地，於受贈人解散清算後移轉私人而不再供社會福利事業或私立學校使用，致與原給與免徵優惠之目的有違。該款文字用語雖未配合私立學校法相關規定之修正而為修正，然若受贈人解散時，依其章程關於賸餘財產歸屬之規定，受贈土地仍歸屬社會福利事業或依法設立之私立學校財團法人，並繼續供社會福利、教育使用，因與原給與受贈土地免徵優惠之目的無違，即難謂與土地稅法第 28 條之 1 第 2 款規定要件不符。

參考法條：土地稅法第 28 條之 1、行政程序法第 93 條

通謀為虛偽意思表示之成立，除相對人不僅須知表意人非真意外，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意

裁判字號：107年度台上字第1396號

案由摘要：請求確認抵押權不存在等

裁判日期：民國107年11月01日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第113條（104.06.10）

· 民事訴訟法第56條（107.06.13）

要旨：按通謀為虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，是以相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。倘僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。

連帶債務人相互間原則上應平均分擔義務，故連帶債務人中之一人為清償，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分

裁判字號：107年度上易字第265號

案由摘要：清償債務

裁判日期：民國107年11月07日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第280、281、749條（104.06.10）

· 民事訴訟法第277條（107.06.13）

· 票據法第5、13條（76.06.29）

要旨：按票據債務人依票據法第13條規定以自己與執票人間所存抗辯之事由，對抗執票人時，應由票據債務人就該抗辯事由負舉證之責任。次按連帶債務人就對外關係而言，雖各負全部之債務，然在內部關係上，則係依各自分擔之部分而負義務，故如連帶債務人相互間並無法律另有規定或契約另有訂定之情事，連帶債務人應平均分擔義務，是連帶債務人中之一人為清償，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分。

最高限額抵押權擔保之債權雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之設定契約書有債權之記載，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及

裁判字號：107年度台上字第2311號

案由摘要：請求塗銷抵押權設定登記等

裁判日期：民國108年01月24日

資料來源：司法院

相關法條：民法第247-1、767條（104.06.10）

要旨：抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，應經登記，始生物權效力，但如因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，可以附件記載，作為登記簿之一部分。因此，關於最高限額抵押權所擔保之債權，雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之最高限額抵押權設定契約書，有該項債權之記載者，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及。

當事人無法舉證現金提領用途及子女存款資金來源，機關依客觀事實認定當事人自其帳戶提領現金後轉存子女定期存單，對課予贈與稅之要件已盡舉證責任

裁判字號：108年度判字第76號

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國108年02月21日

資料來源：司法院

相關法條：
• 民法第406條（99.05.26）
• 稅捐稽徵法第12-1條（99.01.06）
• 遺產及贈與稅法第3、4、24、44條（98.01.21）
• 納稅者權利保護法第11、16條（105.12.28）

要旨：當事人無法舉證證明現金提領之用途及其子女定期存款資金之來源，稅捐稽徵機關依客觀之事實證據，認定當事人自其銀行帳戶提領現金後轉存其子女定期存單，已具客觀上財產移轉及受領之事實，足堪認定當事人有給予之意思，而其子女亦未曾有拒絕受領之意思，稅捐稽徵機關對於課予贈與稅之要件事實已盡舉證責任。

解除權之行使，固不妨礙違約金之請求，惟違約金是否過高，仍須依解約時之客觀事實及當事人所受損害等情形酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量

裁判字號：107年度台上字第642號

案由摘要：請求返還價金等

裁判日期：民國108年01月30日

資料來源：司法院

相關法條：民法第252條（104.06.10）

要旨：解除權之行使，固不妨礙違約金之請求，惟違約金是否過高，仍須依解約時一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害等情形酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量。契約業已合法解除，不得再將契約解除後之利息損失及房地出售時所受價金減少之損失，作為審酌違約金是否過高之依據。

民法有關公證遺囑及代筆遺囑規定中所稱「筆記」，解釋上均可以電腦打字或自動化機器製作

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10803501680 號

發文日期：民國 108 年 02 月 13 日

資料來源：法務部

相關法條：民法第 1191、1194 條（104.06.10）

要旨：民法代筆遺囑規定重在透過代筆見證人將遺囑人之遺囑意旨以文字予以表明，至公證遺囑所重者應為公證人對於遺囑法律關係專業，從而民法有關公證遺囑及代筆遺囑規定中所稱「筆記」，解釋上均可以電腦打字或自動化機器製作

主旨：所詢有關公證遺囑及代筆遺囑得否以電腦打字或自動化機器製作疑義乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：一、復貴秘書長 108 年 1 月 22 日秘台廳民三字第 1080000690 號函。

二、按民法第 1194 條規定：「代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意

旨，使見證人中之一人筆記、宣讀…。」所稱使見證人中之一人筆記，因法律並未規定其筆記之方式，且代筆遺囑方式之制定，重在透過代筆見證人將遺囑人之遺囑意旨以文字予以表明，故由代筆見證人親自以筆書寫固屬之，其由代筆見證人起稿而後送打字者，亦應認已符筆記之法定方式，以符合社會現況，故民法第1194條代筆遺囑規定，所稱使見證人中之一人筆記，可用電腦製作，以因應資訊化社會需求；另觀之民法第1191條第1項及第1194條規定內容，可知公證遺囑與代筆遺囑兩者之方式實無異致，均係透過他人（公證人或代筆見證人），筆記遺囑人口述之遺囑意旨（本部101年12月21日法律字第10103109870號函、104年7月24日法律字第10403509100號函參照）；且查司法實務就前揭「筆記」之意涵亦略謂：「……按『公證遺囑，應指定2人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名。遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由，使按指印代之。』民法第1191條第1項定有明文，此公證人『筆記』之方式，法未明文，惟其所重者應為公證人對於遺囑法律關係之專業，非在藉由筆跡之真正判斷遺囑之真偽。故於科技發達之現代，呈現文字之方式非僅親自書寫一途，不論打字機或現在為普遍大眾所使用之電腦輸入輸出方式，均得作成與本人親自書寫效力相同之文件，應認民法第1191條所謂之『筆記』，只要公證人有代為制作遺囑之意，縱或遺囑書面係藉由電腦科技呈現文字，或使其使用人以電腦、機器代為呈現文字，均與公證人親自執筆書寫之效力相同，應認已符『筆記』之法定方式，以因應資訊時代、文書電

子化之趨勢.....。」（最高行政法院100年度判字第2013號判決意旨參照）。從而，民法有關公證遺囑及代筆遺囑規定中所稱「筆記」，解釋上均可以電腦打字或自動化機器製作。

三、此外，為因應資訊時代、文書電子化之趨勢，爰本部所研擬經行政院與大院會銜送請立法院審議中之民法繼承編部分條文修正草案第1189條第3項規定：「遺囑以書寫或筆記為之者，除自書遺囑外，得以電腦或自動化機器製作之書面代之。」併此敘明。

有關聲請發給訴訟終結或許可為訴訟繫屬事實登記之裁定經廢棄、撤銷確定之證明

發文單位：司法院

發文字號：院台廳民一 字第 1080005368 號

發文日期：民國 108 年 02 月 23 日

資料來源：司法院

相關法條：· 民事訴訟法 第 254、399 條（107.11.28）
· 辦理民事訴訟事件應行注意事項 第 35 條
（107.11.30）

要 旨：訴訟終結或許可為訴訟繫屬事實登記之裁定經廢棄、撤銷確定後，當事人或利害關係人聲請法院發給證明之相關事項

主旨：有關訴訟終結或許可為訴訟繫屬事實登記之裁定經廢棄、撤銷確定後，當事人或利害關係人依民事訴訟法第254條第13項規定聲請法院發給證明1案，請依說明二、三辦理，請查照。

說明：一、按「訴訟終結或第5項裁定經廢棄、撤銷確定後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關申請塗銷訴訟繫屬事實之登記」民事訴訟法第254條第13項定有明文，本院前以106年6月15日秘台廳民一字第1060016345號函訂頒相關例稿供各法院參考使用，並以同年月14日秘台廳民一字第1060016191號函內政部本於權責參考辦理。

二、旨揭規定所指法院發給之證明，係供當事人或利害關係人據以持向該管登記機關申請塗銷訴訟繫屬事實之登記，核與民事訴訟法第399條所稱確定證明書之性質尚有不同。故依同法第254條第5項規定所為許可為訴訟繫屬事實登記之裁定經廢棄、撤銷確定者，法院除核發確定證明書外，另應依當事人或利害關係人之聲請，迅速發給證明，俾當事人持以申請辦理塗銷訴訟繫屬事實之登記（同條第13項、辦理民事訴訟事件應行注意事項第35點第2項參照）。準此，當事人以原許可為訴訟繫屬事實登記之裁定業經撤銷

或廢棄確定為由，依旨揭規定聲請發給證明時，若法院業已核發確定證明書者，應由同法院發給證明；如尚未發給確定證明書者，則由依同法第 399 條第 2 項應付予確定證明書之法院併發給之。

三、因旨揭證明非必恆由第一審法院發給，本院秘書長 106 年 6 月 15 日秘台廳民一字第 1060016345 號函附件 4 至附件 7 等 4 則例稿，自即日起停止適用，分別修正為附件 1「法院檢送訴訟終結、撤銷確定、廢棄確定等證明函稿」、附件 2「民事訴訟終結證明例稿」、附件 3「法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經撤銷確定證明例稿」及附件 4「法院許可訴訟繫屬事實登記裁定經廢棄確定證明例稿」所示例稿共 4 則。（詳附件 5 民事訴訟法第 254 條新舊例稿對照表）

供團體或機構依規定辦理非學校型態實驗教育且符合一定條件之公有土地及房屋，得免徵土地稅及房屋稅

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10700666800 號

發文日期：民國 108 年 02 月 25 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 36 期 9209-9210 頁

相關法條：· 土地稅減免規則第 7 條（ 99.05.07）
· 房屋稅條例第 14 條（ 103.06.04）

要 旨：對於供團體或機構依規定辦理非學校型態實驗教育之公有土地及房屋，得免徵土地稅及房屋稅，但公有房屋免徵房屋稅部分，須以學生設籍於公立學校者為限

編 註：1. 依本筆資料，原財政部民國 102 年 10 月 9 日台財稅字第 10200621790 號令，刪除「但委託機關如有收取租金、權利金等其他收益者，不得免徵。」文字部分。
2. 依本筆資料，原財政部民國 103 年 9 月 9 日台財稅字第 10300620070 號令，刪除「但委託機關如有收取租金、權利金等其他收益者，不得免徵。」文字部分。

全文內容：一、依「高級中等以下教育階段非學校型態實驗教育實施條例」規定辦理團體或機構實驗教育者，供其教學使用之公有土地，比照土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款規定，免徵地價稅；供其教學使用之公有房屋，以參與實驗教育學生之學籍均設於公立學校為限，比照房屋稅條例第 14 條第 4 款規定，免徵房屋稅。
二、修正本部 102 年 10 月 9 日台財稅字第 10200621790 號令及 103 年 9 月 9 日台財稅字第 10300620070 號令，刪除「但委託機關如有收取租金、權利金等其他收益者，不得免徵。」。

函詢社會團體登記後應否標明 「社團法人」於名稱、章程及圖記疑義

發文單位：司法院秘書長

發文字號：秘台廳民三字第 1080005056 號

發文日期：民國 108 年 03 月 21 日

資料來源：司法院

相關法條：· 法人及夫妻財產制契約登記規則第 16 條
(108.03.04)

· 法院辦理社團法人登記注意事項第 1 條
(98.12.16)

· 社會團體許可立案作業規定第 22 條 (97.01.23)

要旨：關於社會團體完成法人設立登記後，其名稱、章程及圖記應否標明「社團法人」疑義

主旨：貴院轉陳臺灣新北地方法院函請釋示有關立案之社會團體完成法人設立登記後，其名稱、章程及圖記應否標明「社團法人」1 案，復如說明，請查照。

說明：一、復貴院 108 年 2 月 20 日院彥文速字第 1080001178 號函。

二、法人及夫妻財產制契約登記規則第 16 條第 1 項原規定：「登記之法人名稱上，應標明其為社團

法人或財團法人。」於97年4月8日經修正為：「登記之法人名稱，應標明其為社團法人或財團法人。但其他法律另有規定者，不在此限。」其修正理由略以：「法人名稱選定，攸關其存立之目的、性質、成員之認同及與其他團體之識別，係屬結社自由保障之範圍。民法規定之法人，固有財團法人及社團法人之區別，但原規定限制社團法人或財團法人須加載於法人之名稱上，其限制容有未洽，爰修正第1項」。是於上開規定修正後，辦理法人登記時，僅須標明其為社團法人或財團法人，毋庸於法人名稱上加載社團法人或財團法人，或為此修改章程。

三、另法院辦理社團法人登記注意事項第1點第5項後段規定：「法人之圖記，應以主管機關依印信條例製發或核備之圖記為準，其印文應與法人名稱相符。」目前各地方法院關於上開規定之實務運作情形，大部分法院係根據主管機關製發或核備之圖記是否相符為準，而不問社團法人名稱與印文是否相符，實務運作亦無窒礙之處。社團法人辦理土地登記之法人名稱，或金融機構開戶申請書所蓋印之印文，縱與其檢附之證明文件、名稱不符，然若能證明不符之原因，或足認該法人確有開戶意思者，仍得辦理，故社團法人之印文尚無庸與法人登記名稱相同。

四、至於人民團體向法院辦理法人登記時，即於其團體名稱冠以「社團法人」者，原頒發之立案證書及圖記，所使用之名稱應否冠以社團法人一節，依社會團體許可立案作業規定第22點：「社會團體完成社團法人登記，於團體名稱冠以社

團法人後，該社團法人即為團體全名稱之一部。但主管機關核准團體立案時，原核備之章程及原發給之立案證書、圖記及其他文書等，無庸於團體名稱上更改冠以社團法人文字。」之規定，法院於辦理相關法人登記時，經審查圖記為主管機關依印信條例製發或核備，且印文與主管機關核准立案之法人名稱相符後，即得辦理設立登記。縱其印文未冠以社團法人，而與登記之法人名稱不同，亦無須通知其於印文加冠「社團法人」等字樣。

函請釋示有關耕地借名登記契約 作成公證書相關疑義 1 案

發文單位：司法院秘書長

發文字號：秘台廳民三 字第 1080000279 號

發文日期：民國 108 年 01 月 03 日

資料來源：司法院

相關法條：公證法 第 53、54、70 條（98.12.30）

要 旨：釋示有關耕地借名登記契約作成公證書相關疑義

主 旨：貴院轉陳臺灣嘉義地方法院函請釋示有關耕地借名登記契約作成公證書相關疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：一、復貴院 107 年 11 月 29 日院彥文忠字第 1070007398 號函。

二、所謂借名登記契約，係當事人約定，就屬於一方現在或將來之財產，以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，且於原因正當之前提下，應賦予無名契約之法律效力，並類推適用民法關於委任之相關規定（最高法院 97 年度台上字第 2445 號、98 年度台上字第 76 號、99 年度台上字第 1662 號、100 年度台上字第 2101 號及 105 年度台上字第 2384 號民事判決參照）。準此，倘借名登記契約符合上開要件，應屬有效，公證人得辦理公證。反之則為無效，公證人不得作成公證書（公證法第 70 條參照）。監督機關如認該公證人所為之公證有違法情事，得本於職權依公證法第 53 條第 1 款規定發命令促其注意，或依同法第 54 條第 1 項規定移付懲戒。

正本：臺灣高等法院

副本：本院資訊處（請張貼法學資料檢索系統）

第213期

法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 108 年 3 月 10 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 / 李嘉贏 名譽理事長 / 高欽明

榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林旺根 王進祥 王國雄 蘇榮淇

副理事長 / 黃水南 劉義豐 吳秋津

常務理事 / 洪仲敦 周國珍 莊谷中 吳金典 吳宗藩 歐陽玉光 陳文旺

理事 / 李中央 林增松 黃永斐 莊添源 簡滄澗 陳淑惠 楊佩佩 李麗惠

張美利 張新和 劉春金 彭忠義 劉德沼 李秋金 劉芳珍 顏秀鶴

高溫玉 張麗卿 余淑芬 劉鈴美 林束靜 陳清文 洪崇豪 黃俊維

監事會召集人 / 鄭子賢 常務監事 / 曾桂枝 周永康

監事 / 林慶賢 陳美單 吳奇哲 林士博 江宜溱 黃景祥 林育存 黃鑫雪

秘書長 / 張樂平

副秘書長 / 謝秉錡 陳文得 廖月瑛

執行副秘書長 / 蘇麗環

幹事 / 杜嬋珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 彭忠義

財稅研究委員會主任委員 / 曾文二

編輯出版委員會主任委員 / 莊谷中

各會員公會理事長 /

台北市公會 / 張樂平 高雄市公會 / 黃水南 台東縣公會 / 丁美雲

彰化縣公會 / 邱銀堆 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志

台中市公會 / 藍翠霞 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蘇名雄

新竹縣公會 / 徐英豪 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 / 陳榮杰 宜蘭縣公會 / 黃向榮

南投縣公會 / 曾順雍 新竹市公會 / 牛太華 苗栗縣公會 / 張淑玲

花蓮縣公會 / 江宜溱 澎湖縣公會 / 蔡惠美

台中市大台中公會 / 林靜妮 高雄市大高雄公會 / 王曉雯

台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 林育存

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

法規彙編月刊編輯 / 周永康

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

E-mail / mk27081063@yahoo.com.tw