

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 108 年 6 月 10 日出版

## 第 216 期

- ◎ 修正「民法」
- ◎ 修正「人民團體選舉罷免辦法」
- ◎ 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」
- ◎ 修正「稅務違章案件減免處罰標準」
- ◎ 修正「稅捐稽徵機關調查程序應行注意事項」
- ◎ 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
- ◎ 修正「辦理民事訴訟事件應行注意事項」
- ◎ 修正「辦理強制執行事件應行注意事項」
- ◎ 修正「繼承登記法令補充規定」

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 修正「民法」
- 5 修正「人民團體選舉罷免辦法」
- 6 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」
- 8 修正「稅捐稽徵機關調查程序應行注意事項」
- 11 修正「稅務違章案件減免處罰標準」
- 18 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
- 37 修正「辦理民事訴訟事件應行注意事項」
- 38 修正「辦理強制執行事件應行注意事項」
- 40 修正「繼承登記法令補充規定」

## 新編函釋

46

內政部公告得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記之土地登記項目

47

住宅所有權人出租住宅作為社會住宅供居住、長照、身障、托育服務及幼兒園使用者，取得之租金收入免徵營業稅

48

核釋以自有土地交付自益信託，嗣委託人與受託人同意終止信託，委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值

50

新增得以自然人憑證於網路申請登記之戶籍登記項目

51

經編定為農牧用地之土地，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記

## 新編判解

- 54 出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即有發生阻止續約之效力
- 55 依土地法所為之登記，具有絕對真實之公信力，縱登記原因有瑕疵，在未提起塗銷登記之訴，並取得勝訴之確定判決前，該登記並不失其效力
- 56 消極未申報所規避之稅捐者，應限於對其非常規交易過程所生經濟效果亦不予揭露或申報，致機關無從查獲意圖規避稅負之情形，始構成隱匿之行為
- 58 最高限額抵押權人參與分配時，固得不提出執行名義，然債務人否認該擔保債權存在，提起分配表異議之訴時，應由抵押權人就抵押債權存在負舉證責任
- 59 無意識係指全然欠缺意思能力而不能為有效意思表示而言，如表意人行為時並非全然欠缺意思能力，縱不具正常意思能力，亦難謂其意思表示係在無意識中所為

60

簽名之代行，係指經本人授權，直接以本人名義簽名，而未表明為代理人及代理之意旨而言，第三人經本人授權代為簽名，其效力自及於本人

## 立法院三讀通過修正「民法」

中華民國 108 年 5 月 24 日立法院第 9 屆第 7 會期第 15 次會議通過  
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

第 14 條 對於因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果者，法院得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關、社會福利機構、輔助人、意定監護受任人或其他利害關係人之聲請，為監護之宣告。

受監護之原因消滅時，法院應依前項聲請權人之聲請，撤銷其宣告。

法院對於監護之聲請，認為未達第一項之程度者，得依第十五條之一第一項規定，為輔助之宣告。

受監護之原因消滅，而仍有輔助之必要者，法院得依第十五條之一第一項規定，變更為輔助之宣告。

### 第三節 成年人之意定監護

第 1113-2 條 稱意定監護者，謂本人與受任人約定，於本人受監護宣告時，受任人允為擔任監護人之契約。

前項受任人得為一人或數人；其為數人者，除約定為分別執行職務外，應共同執行職務。

第 1113-3 條 意定監護契約之訂立或變更，應由公證人作成公證書始為成立。公證人作成公證書後七日內，以書面通知本人住所地之法院。

前項公證，應有本人及受任人在場，向公證人表明其合意，始得為之。

意定監護契約於本人受監護宣告時，發生效力。

第 1113-4 條 法院為監護之宣告時，受監護宣告之人已訂有意定監護契約者，應以意定監護契約所定之受任人為監護人，同時指定會同開具財產清冊之人。其意定監護契約已載明會同開具財產清冊之人者，法院應依契約所定者指定之，但意定監護契約未載明會同開具財產清冊之人或所載明之人顯不利本人利益者，法院得依職權指定之。

法院為前項監護之宣告時，有事實足認意定監護受任人不利於本人或有顯不適任之情事者，法院得依職權就第一千一百一十一條第一項所列之人選定為監護人。

第 1113-5 條 法院為監護之宣告前，意定監護契約之本人或受任人得隨時撤回之。

意定監護契約之撤回，應以書面先向他方為之，並由公證人作成公證書後，始生撤回之效力。公

證人作成公證書後七日內，以書面通知本人住所地之法院。契約經一部撤回者，視為全部撤回。

法院為監護之宣告後，本人有正當理由者，得聲請法院許可終止意定監護契約。受任人有正當理由者，得聲請法院許可辭任其職務。

法院依前項許可終止意定監護契約時，應依職權就第一千一百一十一條第一項所列之人選定為監護人。

第 1113-6 條 法院為監護之宣告後，監護人共同執行職務時，監護人全體有第一千一百零六條第一項或第一千一百零六條之一第一項之情形者，法院得依第十四條第一項所定聲請權人之聲請或依職權，就第一千一百一十一條第一項所列之人另行選定或改定為監護人。

法院為監護之宣告後，意定監護契約約定監護人數人分別執行職務時，執行同一職務之監護人全體有第一千一百零六條第一項或第一千一百零六條之一第一項之情形者，法院得依前項規定另行選定或改定全體監護人。但執行其他職務之監護人無不適任之情形者，法院應優先選定或改定其為監護人。

法院為監護之宣告後，前二項所定執行職務之監



護人中之一人或數人有第一千一百零六條第一項之情形者，由其他監護人執行職務。

法院為監護之宣告後，第一項及第二項所定執行職務之監護人中之一人或數人有第一千一百零六條之一第一項之情形者，法院得依第十四條第一項所定聲請權人之聲請或依職權解任之，由其他監護人執行職務。

- 第 1113-7 條 意定監護契約已約定報酬或約定不給付報酬者，從其約定；未約定者，監護人得請求法院按其勞力及受監護人之資力酌定之。
- 第 1113-8 條 前後意定監護契約有相抵觸者，視為本人撤回前意定監護契約。
- 第 1113-9 條 意定監護契約約定受任人執行監護職務不受第一千一百零一條第二項、第三項規定限制者，從其約定。
- 第 1113-10 條 意定監護，除本節有規定者外，準用關於成年人監護之規定。

## 修正「人民團體選舉罷免辦法」

中華民國一百零八年五月二十八日內政部台內團字第1080281161號  
令修正發布第7條條文

第7條 人民團體之選舉應使用選舉票，其格式分為下列三種並應載明團體名稱、選舉屆次、職稱及年月日等，由各該團體理事會（許可設立中之團體由籌備會）擇一採用：

- 一、將全體被選舉人姓名印入選舉票，由選舉人圈選者。
- 二、按應選出名額劃定空白格位，由選舉人填寫者。
- 三、將參考名單所列之候選人印入選舉票，由選舉人圈選，並預留與應選

出名額同額之空白格位，由選舉人填寫者。

前項第三款參考名單所列之候選人，得依章程規定或經會員（會員代表）大會決議，由理事會提出，並應考量性別平等；或由會員（會員代表）向所屬團體登記，其人數為應選出名額同額以上，如登記名額不足應選出名額時，由理事會（許可設立中之團體由籌備會）決議提名補足之。但被選舉人不得以參考名單所列者為限。

人民團體之罷免票應載明團體名稱、職稱及年月日等，並將全體被聲請罷免人姓名印入罷免票，由罷免人圈選之。人民團體之選舉票、罷免票格式如附式(一)(二)(三)(四)(五)。

## 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」

中華民國一百零八年五月八日行政院農業委員會農企字第 1080012504A 號令修正發布第 28、29 條條文及第 21 條條文附表四

第 21 條 水產養殖設施分為下列各類：

- 一、室外水產養殖生產設施：指供室外水產養殖直接生產之設施。
- 二、室內水產養殖生產設施：指供室內水產養殖直接生產之設施。
- 三、水產養殖管理設施：指供管理水產養殖場所需之設施。
- 四、自產水產品集貨包裝處理設施：指供自產養殖水產品集貨、包裝使用之設施。
- 五、其他水產養殖設施：指前四款以外，直接與水產養殖經營有關之設施。

前項各類設施之許可使用細目，應符合附表四相關規定。

第 28 條 本辦法附表所定之各類農業設施，除申請基準或條件規定不得附屬設置綠能設施者外，得在不影響農業設施用途及結合農業經營使用之前提下，依第四條規定，向土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出

申請設置屋頂型綠能設施；其經營計畫應敘明農業經營與綠能設施之結合情形。

前項申請應檢附農業經營實績之證明文件，並經直轄市、縣（市）主管機關查核確有農業經營事實，且符合原核定之計畫內容使用，始得依第五條規定核發農業用地作農業設施容許使用同意書。

第 29 條 非附屬設置於農業設施之地面型綠能設施，除位於第三十條規定之區位者外，應於直轄市、縣（市）主管機關或國營事業所定推動農業經營結合綠能之專案計畫範圍內，並符合其計畫措施。

直轄市、縣（市）主管機關或國營事業依前項規劃者，應先擬具農業經營結合綠能之專案計畫，並敘明下列事項，送中央主管機關審查核准：

- 一、計畫推動之區位範圍。並應說明當地農民與能源業者之設置意願。
- 二、農業經營與綠能設施結合利用之規劃及農產業可行性之評估說明。
- 三、計畫內相關設施之空間配置。

符合第一項範圍及措施者，申請與農業經營使用相結合綠能設施之容許使用，應依第四條規定，向土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請設置地面型綠能設施；其經營計畫應敘明農業經營與綠能設施之結合情形。

## 修正「稅捐稽徵機關調查程序應行注意事項」

中華民國一百零八年五月十三日財政部台財稅字第 10804523150 號令修正發布第 9、10、12 點條文；並自即日生效

九、調查人員至有關機關、團體、事業或個人之事務所、營業所、住居所或其他場所為必要之調查或勘驗，應注意下列事項：

- (一) 前往實地調查或勘驗前，應獲核准。但相關審查作業規範或計畫明定應實地調查或勘驗者，不在此限。
- (二) 以二人進行為原則，調查時應出示稽查證、識別證或其他有關執行職務之證明文件，如有公文應併同出示，並說明調查目的及無正當理由拒絕調查之法律效果。
- (三) 被調查者為機關、團體或事業者，應於被調查者事務所、營業所或其他辦公場所之營業時間內為之。但有下列情形者，不在此限：
  1. 依案件性質必須在營業或上班時間外調查。
  2. 徵得被調查者同意。
  3. 在營業或上班時間內開始調查，而必須繼續至營業或上班時間外。
- (四) 被調查者為個人者，實施調查之行為不得於星期六、

星期日、其他休息日或夜間（日出前、日沒後）進入有人居住或看守之住宅或其他處所。但有下列情形者，不在此限：

- 1.經居住人、看守人或可為其代表之人同意。
- 2.該處所非於星期六、星期日、其他休息日或夜間調查，顯難達成調查目的。
- 3.在日間開始為調查必須繼續至夜間。

（五）被調查者他遷不明或拒絕調查，應詳為記錄事由。

（六）被調查者委任代理人接受調查時，應先查明有無攜帶委任書或其他代理資格文件。未提示者，應請其以電話傳真或其他方式補正後，再進行調查，無法補正者，應擇期進行調查，或通知被調查者本人或其他有權代理之人到場接受調查。

（七）調查人員與被調查者發生衝突或有遭脅迫、行賄等情事，應儘速聯繫直屬長官及政風單位，必要時得請求警察機關提供協助。

十、被調查者至稅捐稽徵機關或財政部賦稅署稽核組（以下簡稱調查機關）之辦公處所備詢或陳述意見，得於告知調查機關後，自行或要求調查機關就到場調查之過程進行錄影、錄音，調查機關不得拒絕。但有應維持稅捐調查秘密性之正當理由，且經記明筆錄者，不在此限。

前項調查，調查機關有錄影、錄音之需要，亦應告知被調查者後為之。

調查人員至有關機關、團體、事業或個人之事務所、營業所、住居所或其他場所為必要之調查或勘驗，或調查前以書面或電話聯繫準備事項，應告知被調查者經其同意後，調查人員得就到場調查或勘驗之過程進行錄影、錄音。

前項到場調查或勘驗時，應就錄影、錄音之告知作成書面紀錄。

十二、錄影、錄音結束，應將錄影、錄音檔案燒錄成光碟片或其他儲存裝置一式二份，載明被調查者之姓名、調查事由及範圍、調查之起、迄時間、調查地點，一份附於調查報告，一份依規定歸檔，並由管制人員記錄歸檔文號。

被調查者要求提供錄影、錄音光碟片或其他儲存裝置時，應依規定辦理檔案受理申請、審核、複製及收費。

## 修正「稅務違章案件減免處罰標準」

中華民國一百零八年五月二十三日財政部台財稅字第 10804568050 號令修正發布第 3、3-1、8 條條文；並增訂第 11-3 條條文

第 3 條 營利事業所得稅納稅義務人未申報或短漏報所得額，有下列情事之一者，免予處罰：

一、依所得稅法第一百十條第一項及第二項規定應處罰鍰案件：

- (一) 經調查核定所漏稅額在新臺幣一萬元以下。
- (二) 使用藍色申報書或委託會計師查核簽證申報案件，經調查核定所漏稅額在新臺幣二萬元以下。
- (三) 已依所得稅法規定辦理申報，且利用電子支付機構管理條例規定之電子支付帳戶收款之營業收入淨額占當年度全部營業收入淨額之比率在百分之五以上，或利用該帳戶付款之進貨淨額占當年度全部進貨淨額之比率在百分之五以上者，經調查核定所漏稅額在新臺幣二萬元以下。

二、依所得稅法第一百十條第四項規定應處罰鍰案件：

- (一) 一百零三年度以前及一百零七年度以後案件：



- 1.經調查核定短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額在新臺幣一萬元以下。
- 2.使用藍色申報書或委託會計師查核簽證申報案件，經調查核定短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額在新臺幣二萬元以下。
- 3.已依所得稅法規定辦理申報，且利用電子支付機構管理條例規定之電子支付帳戶收款之營業收入淨額占當年度全部營業收入淨額之比率在百分之五以上，或利用該帳戶付款之進貨淨額占當年度全部進貨淨額之比率在百分之五以上者，經調查核定短漏所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額在新臺幣二萬元以下。

(二) 一百零四年度至一百零六年度案件：

- 1.經調查核定短漏所得額之所漏稅額半數在新臺幣一萬元以下。
- 2.使用藍色申報書或委託會計師查核簽證申報案件，經調查核定短漏所得額之所漏稅額半數在新臺幣二萬元以下。
- 3.已依所得稅法規定辦理申報，且利用電子支付機構管理條例規定之電子支付帳戶收款之營業收入淨額占當年度全部營業收入淨額之比率在百分之五以上，或利用該帳戶付款之進貨淨額占當年度全部進貨淨額之比

率在百分之五以上者，經調查核定短漏所得額之所漏稅額半數在新臺幣二萬元以下。

三、依所得稅法第一百十條第三項規定應處罰鍰案件，其納稅義務人為獨資、合夥組織者，因營業虧損，致加計短漏之所得額後仍無應納稅額。

綜合所得稅納稅義務人依所得稅法第一百十條規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰：

一、屬該條第一項及第二項規定案件：

(一) 納稅義務人依規定向財政部財政資訊中心或稽徵機關查詢課稅年度所得及扣除額資料，並憑以於法定結算申報期間內透過網際網路辦理結算申報，其經調查核定短漏報之課稅所得，屬財政部財政資訊中心或稽徵機關依規定應提供而未能提供之所得資料。

(二) 納稅義務人採用稽徵機關提供之綜合所得稅結算申報稅額試算作業，並依規定於法定結算申報期間內完成結算申報，其經調查核定短漏報之課稅所得，屬稽徵機關依規定應提供而未能提供之所得資料。

(三) 納稅義務人於中華民國八十九年一月二十七日以前購買之農地，因土地法第三十條之限制，而以能自耕之他人名義登記，於八十九年一月二十八日以後，未向該農地登記所有人行使所有物返還登記請求權，而將土地移轉於第三人所獲取之所得。

(四) 納稅義務人未申報或短漏報之所得不屬前三目規定情形，而其經調查核定有依規定應課稅之所得額在新臺幣二十五萬元以下或其所漏稅額在新臺幣一萬五千元以下，且無下列情事之一：

1. 配偶所得分開申報逃漏所得稅。
2. 虛報免稅額或扣除額。
3. 以他人名義分散所得。

二、屬該條第五項規定案件，納稅義務人虛增所得稅法第十五條第四項規定可抵減稅額，經調查核定所漏稅額或溢退稅額在新臺幣一萬五千元以下。

前項第一款第一目規定自九十五年度綜合所得稅結算申報案件適用之。

第3-1條 營利事業所得稅納稅義務人依所得基本稅額條例第十五條規定應處罰鍰案件，經調查核定所漏稅額在新臺幣一萬元以下者，免予處罰。但使用藍色申報書或委託會計師查核簽證申報案件，經調查核定所漏稅額在新臺幣二萬元以下者，免予處罰。

綜合所得稅納稅義務人依所得基本稅額條例第十五條規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰：

一、納稅義務人依規定向財政部財政資訊中心或稽徵

機關查詢課稅年度所得及扣除額資料，並憑以於法定結算申報期間內透過網際網路辦理結算申報，其經調查核定短漏報之課稅所得，屬財政部財政資訊中心或稽徵機關依規定應提供而未能供之所得資料。

二、納稅義務人採用稽徵機關提供之綜合所得稅結算申報稅額試算作業，並依規定於法定結算申報期間內完成結算申報，其經調查核定短漏報之課稅所得，屬稽徵機關依規定應提供而未能提供之所得資料。

三、納稅義務人於中華民國八十九年一月二十七日以前購買之農地，因土地法第三十條之限制，而以能自耕之他人名義登記，於八十九年一月二十八日以後，未向該農地登記所有人行使所有物返還登記請求權，而將土地移轉於第三人所獲取之所得。

四、納稅義務人未申報或短漏報之所得不屬前款規定情形，而其經調查核定有依規定應課稅之所得額在新臺幣二十五萬元以下或其所漏稅額在新臺幣一萬五千元以下，且無下列情事之一：

(一) 配偶所得分開申報逃漏所得稅。

(二) 虛報免稅額或扣除額。

(三) 以他人名義分散所得。

五、納稅義務人虛增所得稅法第十五條第四項規定可抵減稅額，經調查核定所漏稅額或溢退稅額在新臺幣一萬五千元以下。

第 8 條 依所得稅法第一百十四條之三第一項規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰：

一、已自動補報或填發股利憑單，其可扣抵稅額，在新臺幣六千元以下。

二、經限期責令補報或填發股利憑單，已依限補報或填發，其可扣抵稅額，在新臺幣四千元以下。

依所得稅法第一百十四條之三第二項規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰：

一、已自動補報或填發股利憑單，其股利或盈餘金額，在新臺幣六萬元以下。

二、經限期責令補報或填發股利憑單，已依限補報或填發，其股利或盈餘金額，在新臺幣四萬元以下。

依所得稅法第一百十四條之三第三項規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，減輕或免予處罰：

- 一、營利事業未依限申報股東可扣抵稅額帳戶變動明細資料，而該帳戶當期應計入或應減除金額在新臺幣三千元以下，致期初、期末餘額資料變動在新臺幣三千元以下，免予處罰。
- 二、營利事業未依限申報或未據實申報股東可扣抵稅額帳戶變動明細資料，不符前款規定，而於申報期限屆滿後十五日內自動補報，按應處罰鍰減輕二分之一。

第11-3條 依菸酒稅法第十六條第二款規定應處罰鍰案件，有下列情事之一者，免予處罰：

- 一、國內產製菸酒申報或報告錯誤，非屬調帳查核或實地查驗案件，經主管稽徵機關通知已依限補辦或改正。
- 二、國外進口菸酒以文件審核或貨物查驗方式通關，申報進口相關資料與應稅貨名及數量相符且申報時依規定檢附相關文件正確，其進口報單菸酒稅額或菸品健康福利捐填報錯誤或漏未填報，經海關通知已依限補辦或改正。

## 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國一百零八年五月二日內政部台內地字第 1080262183 號公告修正第 1 點（修正壹、四、五、七之一、十一、十三、十七、十九、二十四）及第 2 點（修正貳、七）條文；並自一百零八年十一月一日生效

### 壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項

#### 一、契約審閱權

本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

#### 二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

#### 三、房地標示及停車位規格

##### （一）土地坐落：

\_\_縣（市）\_\_鄉（鎮、市、區）\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），使用分區為都市計畫內\_\_區（或非都市土地使用編定為\_\_區\_\_用地）。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「\_\_」編號第\_\_棟第\_\_樓第\_\_戶（共計\_\_戶），為主管建築機關核准\_\_年\_\_月\_\_日第\_\_號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1.買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

2.前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

3.買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。



#### 四、房地出售面積及認定標準

##### (一) 土地面積：

買方購買「\_\_」\_\_戶，其土地持分面積\_\_平方公尺（\_\_坪），應有權利範圍為\_\_，計算方式係以主建物面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部主建物總面積\_\_平方公尺（\_\_坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

##### (二) 房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

1. 專有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

(1) 主建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

(2) 附屬建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。包括：

陽臺\_\_平方公尺（\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_平方公尺（\_\_坪）及雨遮\_\_平方公尺（\_\_坪）。

2. 共有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

- (三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

## 五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (一) 本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（\_\_）。
- (二) 本「\_\_」共有部分總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）；主建物總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「\_\_」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 六、房地面積誤差及其價款找補

- (一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- (二) 依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積

如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

（三）前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

（一）土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

（二）房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1.專有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

（1）主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

（2）附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2.共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

（三）車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

## 七之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

#### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

### 八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

### 九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未

繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### (一) 地下層停車位

本契約地下層共\_\_層，總面積\_\_平方公尺（\_\_坪），扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積\_\_平方公尺（\_\_坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### (二) 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需要使用該共有部分者，得予除外。

### (三) 屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 十一、建材設備及其廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義

變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- (二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- (三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- (四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 十二、開工及取得使用執照期限

- (一) 本預售屋之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開工，民國\_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

- (二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。



#### 十四、房地所有權移轉登記期限

##### (一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

##### (二) 房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

(三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- 1.依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- 2.提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

3.本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 十五、通知交屋期限

(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- 3.買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- 4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- (二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三) 買方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 十六、共有部分之點交

- (一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- (二) 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由

賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 十七、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 十八、貸款約定

- (一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣\_\_元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融

機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

## 二十、房地轉讓條件

- (一) 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- (二) 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。

## 二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 二十二、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## 二十三、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 二十四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 二十五、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。



## 二十六、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。  
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## 貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

## 修正「辦理民事訴訟事件應行注意事項」

中華民國一百零八年五月十六日司法院院台廳民一字第 1080013740 號函修正第 215 點條文；並自即日生效

### 二一五、（提供擔保）

聲請假扣押、假處分之債權人，須釋明其請求存在及有假扣押、假處分之原因。所稱請求，指其欲保全強制執行之本案請求；所稱假扣押、假處分之原因，指恐日後不能強制執行或甚難執行之情形。債權人須就二者為釋明後，始得為假扣押、假處分裁定。

債權人欲就有爭執之法律關係定其暫時之狀態聲請假處分者，須釋明該法律關係存在及有定暫時狀態之必要。

前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保，或於法院認以供擔保可補釋明之不足並為適當時，法院可斟酌情形定相當之擔保，命債權人供擔保後為假扣押、假處分。即為假扣押、假處分裁定附以條件宣示債權人照供擔保後，始得執行假扣押、假處分。

債權人雖已為釋明，法院為假扣押、假處分裁定時，亦得命債權人供相當之擔保。（民事訴訟法五二六、五三三、五三八之四）

## 修正「辦理強制執行事件應行注意事項」

中華民國一百零八年五月三十一日司法院院台廳民二字第1080014588號  
函修正第62-1、65點條文；並自即日生效

第 62-1 條 關於第一百五條之一一部分：

- (一) 本法第一百五條之一第二項各款債權扣押金額上限，應以債務人對第三人各期債權全額之三分之一定之。
- (二) 對於本法第一百五條之一第二項各款所定債權發扣押命令，除有同條第三項有失公平之情形外，扣押後餘額，不得低於依本法第一百二十二條第三項所定數額。
- (三) 對繼續性給付之債權發移轉命令後，案件得報結，並於執行名義正本上註記執行案號、執行費用及第三人名稱等字句，影印附卷後，將之發還債權人。
- (四) 債權人如依本法第一百五條之一第四項但書規定聲請繼續執行時，執行法院應另分新案辦理之。
- (五) 執行法院對繼續性給付債權核發移轉命令後，經第三債權人就同一債務人之同一繼續性給付債權聲請併案執行或參與分配者，執

行法院應撤銷未到期部分之移轉命令，改發按各該參與分配或併案執行債權額比例分配之移轉命令。

第 65 條 關於第一百二十二條部分：

- (一) 本法第一百二十二條第一項所稱社會福利津貼，係指低收入老人生活津貼、中低收入老人生活津貼、身心障礙者生活補助、老年農民福利津貼及榮民就養給付等其他依社會福利法規所發放之津貼或給付；又所稱社會救助或補助，係指生活扶助、醫療補助、急難救助及災害救助等。
- (二) 本法第一百二十二條第二項所稱社會保險，係指公教人員保險、勞工保險、軍人保險、農民保險及其他政府強制辦理之保險。
- (三) 本法第一百二十二條第三項所稱當地區，係指債務人之生活中心地區；所稱債務人生活所必需，應保障其具有用於維持基本生活之自由處分權限。
- (四) 債務人依法領取之社會保險給付或其對於第三人之債權，除酌留債務人及其他共同生活之親屬生活所必需者外，得發收取命令、移轉命令或支付轉給命令為換價之執行。

## 修正「繼承登記法令補充規定」

中華民國一百零八年六月二十五日內政部台內地字第1080263032號令修正發布第2、3、20、23、59、62、66、68、77、91、92、98、104點條文；增訂第47-1、47-2、77-1、106點條文；並自即日生效

第 2 條 日據時期臺灣省人財產繼承習慣分為家產繼承與私產繼承兩種。

家產為家屬（包括家長在內）之共有財產；私產係指家屬個人之特有財產。

家產繼承因戶主喪失戶主權而開始；私產繼承則因家屬之死亡而開始。

戶主喪失戶主權之原因：

- （一）戶主之死亡。死亡包括事實上之死亡及宣告死亡。
- （二）戶主之隱居。民國二十四年（日本昭和十年）四月五日臺灣高等法院上告部判官及覆審部判官聯合總會決議，承認隱居有習慣法之效力，自該日起隱居始成為戶主繼承開始之原因。但隱居發生於該決議日期以前者，不能認為因隱居而開始之戶主繼承，而應以被繼承人死亡日期定其繼承開始日期。
- （三）戶主之國籍喪失。

(四) 戶主因婚姻或收養之撤銷而離家。

(五) 有親生男子之單身女戶主，未廢家而入他家為妾。

第 3 條 因戶主喪失戶主權而開始之財產繼承，其繼承人之順序為：

(一) 法定之推定財產繼承人。

(二) 指定之財產繼承人。

(三) 選定之財產繼承人。

第一順序之法定推定財產繼承人係男子直系卑親屬（不分長幼、嫡庶、婚生或私生、自然血親或準血親）且係繼承開始當時之家屬為限。

女子直系卑親屬及因別籍異財或分家等原因離家之男子直系卑親屬均無繼承權。至於「寄留」他戶之男子直系卑親屬對家產仍有繼承權；已任寄留地之戶主，對被繼承人之遺產無繼承權。

男子直系卑親屬有親等不同者，以親等近者為優先。親等相同之男子有數人時，共同均分繼承之。

第二順序指定及第三順序選定之財產繼承人，應依當時之戶口規則申報。

第三順序選定之財產繼承人，不以在民法繼承編施行前選定為限。但至民國九十八年十二月十一日止，尚

未合法選定繼承人者，自該日起，依現行民法繼承編之規定辦理繼承。

第20條 親生子女與養子女，養子女與養子女係民法第一千一百三十八條第三款所定之兄弟姐妹，相互間有繼承權。

同父異母或同母異父之兄弟姐妹間，亦為民法第一千一百三十八條第三款所稱兄弟姐妹同一順序之繼承人。

第23條 日據時期成立之夫妻婚姻，夫得繼承妾之遺產，但妾非配偶，對夫之遺產尚無繼承權可言；其繼承在臺灣光復後開始者，夫妻間互無繼承權。

第47-1條 第一順序之繼承人有拋棄繼承權者，依民法第一千一百七十六條第一項規定，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，如其他同為繼承之人於繼承開始前死亡或喪失繼承權時，依民法第一千一百四十條規定，所拋棄之應繼分歸屬代位繼承人繼承。

第一順序親等較近之繼承人與代位繼承人均拋棄繼承權，依民法第一千一百七十六條第五項規定，由被繼承人次親等之直系血親卑親屬繼承。

第47-2條 繼承開始前，第一順序親等較近之直系血親卑親屬全部死亡或喪失繼承權者，由其次親等直系血親卑親屬依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承而非代位繼承。

第 59 條 無人承認繼承之遺產，依民法第一千一百八十五條規定，應歸屬國庫者，財政部國有財產署申請國有登記時，應於申請書備註欄加註「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」等字樣。

第 62 條 遺囑係要式行為，應依照民法第一千一百九十條至第一千一百九十七條所定方式為之，不依法定方式作成之遺囑，依照民法第七十三條規定，應屬無效。

遺囑保管人或繼承人有無依民法第一千二百十二條所稱遺囑之提示與通知，並不影響遺囑之真偽及效力，故非屬登記機關審查範圍。

第 66 條 代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以電腦或自動化機器製作之書面代之。

第 68 條 代筆遺囑須由遺囑人以言語口述遺囑意旨，如為聽覺或語言障礙不能發聲者，自不能為代筆遺囑。

第 77 條 遺囑執行人為執行遺囑之必要，依遺囑內容處分被繼承人所遺不動產，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。

遺囑指定變賣遺產之人非遺囑執行人時，遺產之處分應由該被指定人與遺囑執行人共同為之，無須徵得繼承人之同意及經法院之核准。



經辦妥公同共有繼承登記之不動產，登記機關得再受理遺囑繼承登記，並應於登記完畢後，通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀公告註銷。

第77-1條 繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，無民法第一百零六條規定之適用。

第91條 被繼承人（即登記名義人）於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡，繼承人申辦繼承登記時，應依下列規定辦理：

（一）被繼承人有生前戶籍資料而無死亡之戶籍記事時，應於辦妥死亡登記或死亡宣告登記後，據以辦理。

（二）繼承人以書面向戶政機關申請被繼承人日據時期及光復後之戶籍資料，經戶政機關查復無資料，且合於下列情形之一者，免檢附土地登記規則第一百十九條第一項第一款規定文件辦理：

1. 依繼承人檢附之戶籍謄本已能顯示被繼承人死亡，且申請人於繼承系統表註明登記名義人死亡日期。

2. 申請人於繼承系統表註明被繼承人死亡日期，並切結「死亡日期如有不實，申請人願負法律責任」。

繼承人之一於日據時期死亡或光復後未設籍前死亡者，可比照前項辦理。

第一項第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第92條 戶籍謄本缺漏某出生別繼承人之姓名，如戶政機關查無該缺漏者之戶籍資料，且查證無法辦理戶籍更正者，由申請人於繼承系統表切結其未能列明缺漏者之事由後，登記機關予以受理。

第98條 債權人代位申辦繼承登記，如部分繼承人未在台設籍，無從領取身分證明者，可依法院判決書所列之繼承人及住址申請登記。

債權人代位申辦繼承登記，如其中有受託之信託財產，因信託財產非屬受託人之遺產，該信託財產不得受理登記。

第104條 遺產稅繳清（或免稅或不計入遺產總額或同意移轉）證明書，應註明查無欠稅字樣。

第106條 父母與未成年子女同為繼承人，除遺產繼承登記為共同共有外，應依民法第一千零八十六條第二項規定，為未成年子女選任特別代理人後，得申請為分別共有之繼承登記。

## 內政部公告得以具有電子簽章之電子文件 網路申請登記之土地登記項目

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1080262453 號

發文日期：民國 108 年 05 月 07 日

資料來源：· 內政部地政司  
· 行政院公報第 25 卷 86 期 21989 頁

相關法條：· 土地登記規則第 35 條（107.11.16）

要 旨：依據土地登記規則第 35 條第 12 款規定，公告得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記之土地登記項目

主 旨：公告土地登記網路申請登記項目，如公告事項，並自即日起實施。

依 據：土地登記規則第 35 條第 12 款。

公告事項：一、下列登記項目，經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記：住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正。  
二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

## 住宅所有權人出租住宅作為社會住宅供居住、長照、身障、托育服務及幼兒園使用者，取得之租金收入免徵營業稅

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10800545380 號

發文日期：民國 108 年 05 月 22 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 94 期 24731 頁

相關法條：· 加值型及非加值型營業稅法第 8 條（106.06.14）  
· 住宅法第 19、22 條（106.01.11）

要 旨：住宅所有權人將住宅出租作社會住宅供居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用者，其取得之租金收入免徵營業稅。

全文內容：住宅所有權人出租其所有之住宅供主管機關或民間依住宅法第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款及第 2 項第 4 款規定興辦社會住宅，並於該社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用取得之租金收入，依同法第 22 條第 3 項規定免徵營業稅。

**核釋以自有土地交付自益信託，嗣委託人與受託人同意終止信託，委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值**

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10700728680 號

發文日期：民國 108 年 05 月 27 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 97 期 25541 頁

相關法條：土地稅法第 5、49 條（104.07.01）

**要 旨：**土地所有權人以自有土地辦理自益信託，嗣後與受託人雙方同意終止信託，其若於辦竣塗銷信託登記前訂約出售信託土地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值。

**全文內容：**一、以自有土地交付信託，信託契約明定受益人為委託人（原土地所有權人）並享有全部信託利益，嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該土地歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，為其連件向地政機關申辦

塗銷信託登記及買賣登記（下稱連件登記）所需，稽徵機關得依申請人檢附下列文件，同時受理塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值：

- （一）連件登記預先核發土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書之申請書。
- （二）原信託契約書。
- （三）塗銷信託同意書。
- （四）土地所有權買賣移轉契約書。
- （五）其他有關文件。

二、連件登記申報土地移轉現值，稽徵機關預先核發之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書，依土地稅法第5條第1項第1款規定，以原土地所有權人為納稅義務人，並記明「適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。倘連件登記經地政機關駁回，或因故未向地政機關申辦連件登記，致未辦竣所有權移轉登記，原申報土地移轉現值應由權利人（承買之第三人）及義務人（原土地所有權人）共同向稽徵機關申請撤回，並檢還繳款書或證明書，已繳納之土地增值稅退還原土地所有權人；連件登記完成後，倘發生退補稅情形，稽徵機關應以原土地所有權人為對象，依規定辦理。

## 新增得以自然人憑證於網路申請登記 之戶籍登記項目

發文單位：內政部

發文字號：台內戶字第 1080241959 號

發文日期：民國 108 年 05 月 29 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 101 期 26626 頁

相關法條：戶籍法第 27 條（104.01.21）

要 旨：依據戶籍法第 27 條第 2 項規定，新增得以自然人憑證於網路申請登記之戶籍登記項目

主 旨：新增得以自然人憑證於網路申請登記之戶籍登記項目，如公告事項，並自 108 年 6 月 1 日起實施。

依 據：戶籍法第 27 條第 2 項。

公告事項：一、下列戶籍登記項目，當事人在國內現有戶籍者，得於事件發生或確定後 30 日內，以自然人憑證於網路申請登記：

- （一）經我國法院裁判確定之收養登記：以收養人或被收養人為申請人。
- （二）經我國法院調解、和解成立或裁判確定之終止收養及回復本姓登記：以收養人或被收養人為申請人。

- (三) 經我國法院為監護宣告生效及調解、和解成立或裁判確定之監護登記：以監護人為申請人。
- (四) 經我國法院為輔助宣告生效或裁判確定之輔助登記：以輔助人或受輔助宣告之人為申請人。
- (五) 經我國法院調解、和解成立或裁判確定之未成年子女權利義務行使負擔登記：以行使或負擔之一方為申請人。
- (六) 當事人非為共同生活戶戶長之出境遷出登記：以本人或戶長為申請人。

二、本公告另刊載於本部戶政司全球資訊網  
( <https://www.ris.gov.tw> ) 。

**經編定為農牧用地之土地，登記機關應  
不予受理申辦地上權設定登記**

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1080262673 號

發文日期：民國 108 年 05 月 17 日

資料來源：· 內政部

· 高雄市政府公報 108 年夏字第 15 期

相關法條：· 非都市土地使用管制規則第 6 條 ( 108.02.14 )

· 農業發展條例第 3 條 ( 105.11.30 )



- 要旨：經編定為農牧用地土地，不論其使用分區為何，均不適於設定地上權，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記
- 主旨：經編定為農牧用地之土地，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記1案，請查照並轉知所屬。
- 說明：一、依據行政院農業委員會108年2月18日農企字第1080200192號函及同年4月24日農企字第1080213258號函辦理，並復屏東縣政府107年11月14日屏府地籍字第10781040000號函，隨文檢送行政院農業委員會上開函影本各1份。
- 二、參照司法院釋字第408號解釋意旨，倘土地屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地者，既僅供耕作之用，性質上並不適合設定地上權，爰本部前以92年3月31日內授中辦地字第0920003685號函釋於一般農業區農牧用地申辦地上權設定登記，登記機關應不予受理有案。茲因屏東縣政府為風景區之農牧用地作自來水加壓站使用需要，致生登記機關能否受理其申辦地上權設定登記疑義。因案涉現行農業發展條例第3條第11款所稱耕地定義尚無包含風景區之農牧用地，且依非都市土地使用管制規則第6條附

表一規定農牧用地之容許使用用途，尚得容許供興建農舍或公用事業設施等建築物或工作物使用，似非不得就該等容許使用用途之土地特定範圍內設定地上權，爰本部函請行政院農業委員會表示意見，合先敘明。

三、本案依行政院農業委員會上開 108 年 4 月 24 日函復略以：「農牧用地編定本質係作與農業使用用途相關，不因使用分區不同而有差異，其與地上權設定係以設置建築物或工作物為目的，二者之使用性質有別。三、依據非都市土地使用管制規則第 6 條附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表五、農牧用地，其容許使用使用項目農舍及農業設施……公用事業設施、再生能源相關設施等，……究其性質仍非屬農業使用之範疇。是以，農牧用地申請容許使用，係為特許之行為，並非擁有農牧用地，即可作為設置建築物或工作物使用，況現行法令已放寬部分非農業使用之設施物亦得於農牧地上容許使用，故倘允農牧用地設定地上權，恐有以設定地上權即可達建築使用目的之誤解，致農地資源誤用及流失之虞。……」爰以經編定為農牧用地之土地不論其使用分區為何，均不適於設定地上權，登記機關應不予受理申辦地上權設定登記。

**出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即有發生阻止續約之效力**

裁判字號：107年度台上字第2127號

案由摘要：請求返還土地等

裁判日期：民國108年04月03日

資料來源：司法院

相關法條：民法第153、179、451、767條（104.06.10）

**要旨：**定期租賃契約期滿後，得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。此外，出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力。

**依土地法所為之登記，具有絕對真實之公信力，縱登記原因有瑕疵，在未提起塗銷登記之訴，並取得勝訴之確定判決前，該登記並不失其效力**

裁判字號：108年度台上字第23號

案由摘要：請求塗銷移轉登記（確認派下權存在等）

裁判日期：民國108年02月14日

資料來源：司法院

相關法條：民法第767、821、828條（101.06.13）

要旨：按登記係依土地法所為之者，具有絕對真實之公信力，縱登記名義人之登記原因有瑕疵，在債權人未提起塗銷登記之訴，並得有勝訴之確定判決以前，該登記並不失其效力，登記名義人將其權利移轉登記予第三人，係有權處分，非無權處分。

**消極未申報所規避之稅捐者，應限於對其非常規交易過程所生經濟效果亦不予揭露或申報，致機關無從查獲意圖規避稅負之情形，始構成隱匿之行為**

裁判字號：108年度判字第203號

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國108年04月25日

資料來源：最高行政法院

相關法條：  
• 行政訴訟法第133、136條（107.11.28）  
• 民事訴訟法第277條（107.11.28）  
• 稅捐稽徵法第12-1、48-1條（107.12.05）  
• 所得稅法第66-8、71、100、110條（106.06.14）  
• 納稅者權利保護法第7條（105.12.28）

要旨：納稅者權利保障法第7條第8項但書所謂「隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料」，依其前後文義，應係指納稅者於申報或調查時，對於稽徵機關具體要求申報或說明的重要事項，隱藏匿報或積極地為虛偽不實陳述或提供不正確資料而言，如係消極未申報其所規避的稅捐者，應限於對其非常規交易過程各階段

所生經濟效果亦不予揭露或申報，致稽徵機關無從循線查獲其所意圖規避之稅負之情形，始構成所謂「隱匿」。蓋所謂租稅規避，既係指以合法但非常規的交易形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，本就不會（亦不能期待）申報其所規避的經濟效果（稅捐），如果納稅者就其所採取的交易形式各階段，已經分別按規定揭露或申報，即無礙於稽徵機關循線查獲其所意圖規避之稅負，如僅係因其消極的不申報所規避的稅捐，即一律認定為「隱匿」而課予逃漏稅捐之處罰，無異認為「租稅規避」即屬「逃漏稅捐違法行為」，顯然違背納稅者權利保障法第7條立法理由所示「稅捐規避雖非屬違法行為，而與違背稅法上誠實義務之逃漏稅違法行為有間，但性質上屬於鑽法律漏洞之脫法行為」之意旨，並使納稅者權利保障法第7條第8項所明示，對於租稅規避行為，除加徵滯納金及利息外，「不得另課予逃漏稅捐之處罰」之規定，形同具文。

參考法條：107年2月7日修正公布前所得稅法第66條之8、稅捐稽徵法第12條之1第3項、納稅者權利保障法第7條第3項、第6項、第7項、第8項、第10項

**最高限額抵押權人參與分配時，固得不提出執行名義，然債務人否認該擔保債權存在，提起分配表異議之訴時，應由抵押權人就抵押債權存在負舉證責任**

裁判字號：107年度上字第1375號

案由摘要：分配表異議之訴

裁判日期：民國108年01月29日

資料來源：司法院

相關法條：  
• 民法第861、881-17條（104.06.10）  
• 民事訴訟法第58、91、196、276條（107.11.28）  
• 強制執行法第29、41條（107.06.13）  
• 票據法第28條（76.06.29）

**要旨：**按金錢消費借貸為要物契約，須當事人間互相表示借貸之意思一致，且貸與人將金錢之所有權移轉於借用人，始生效力。又最高限額抵押權人參與分配時，固得不提出執行名義，然如債務人或他債權人否認該抵押權所擔保之債權存在，而依強制執行法第41條規定，提起分配表異議之訴時，即應由該抵押權人就抵押債權存在之事實負舉證責任。

**無意識係指全然欠缺意思能力而不能為有效意思表示而言，如表意人行為時並非全然欠缺意思能力，縱不具正常意思能力，亦難謂其意思表示係在無意識中所為**

裁判字號：107 年度台上字第 1790 號

案由摘要：請求塗銷所有權移轉登記等

裁判日期：民國 108 年 04 月 17 日

資料來源：司法院

相關法條：民法 第 72、75、113、198、244 條（108.04.24）

**要 旨：**所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效的意思表示而言。如表意人行為時並非全然欠缺意思能力，縱不具正常之意思能力，亦難謂其意思表示係在無意識中所為。



**簽名之代行，係指經本人授權，直接以本人名義簽名，而未表明為代理人及代理之意旨而言，第三人經本人授權代為簽名，其效力自及於本人**

裁判字號：107年度台上字第408號

案由摘要：請求返還不當得利等

裁判日期：民國108年01月31日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第179、182、246、298、349、350條  
（91.06.26）  
· 保險法第104、105條（94.05.18）

**要旨：**按民法第246條第1項前段固規定以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，惟同法第349條及第350條就買賣契約之標的不能，設有例外規定，承認契約之效力，即於權利之買賣，縱有自始客觀不能之情形，因出賣人應擔保權利確係存在，該契約並非無效。次按簽名之代行，係指經本人授權，直接以本人名義簽名，而未表明為代理人及代理之意旨而言，第三人經本人授權代為簽名，其效力自及於本人。

第216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 6 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 江宜濠 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 / 杜嬾珊 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 / 江宜濠 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