

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 108 年 11 月 10 日出版

## 第 221 期

- ◎ 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」
- ◎ 修正「非都市土地開發審議作業規範」
- ◎ 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」
- ◎ 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項
- ◎ 公共下水道系統建設之管理大樓仍需依建築法規定辦理建造執照申請事宜
- ◎ 未編入 108 年版「遺產及贈與稅法令彙編」，或屬當然或個案核示、解釋者外，除經財政部重行核定，應自 109.01.01 日起不再援引適用

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



1 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

22 修正「非都市土地開發審議作業規範」

22 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」

24 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項

## 新編函釋

34

公共下水道系統建設之管理大樓仍需依建築法規定辦理建造執照申請事宜

35

未編入 108 年版「遺產及贈與稅法令彙編」，或屬當然或個案核示、解釋者外，除經財政部重行核定，應自 109.01.01 日起不再援引適用

## 新編判解

37

日據時期會社、組合名義登記之土地，申請更正登記時須提出足以確認登記名義人為日據時期會社、組合，及全部原權利人有關股權或出資比例之證明文件

38

民法第 360 條損害賠償之要件，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，倘出賣人就標的物品質未有特別保證，縱有瑕疵，亦不得依該規定請求損害賠償

39

地上權未定有期限者，存續期間逾 20 年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因請求，斟酌地上權成立目的及利用狀況等，定其存續期間或終止地上權

40

標賣之表示，明示與出價最高之投標人訂約者，除別有保留外，應視為要約，出價最高之投標即為承諾，買賣契約因之成立

41

權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之

42

河川區土地自原屬農業區之土地分割後，不得再以分割前之公告土地現值，主張分割後河川區之土地徵收當期市價認定過低



## 修正「不動產說明書應記載及 不得記載事項」

中華民國一百零八年十月三十一日內政部台內地字第 1080265601 號令  
修正發布第 1 點條文；並自一百零九年五月一日生效

### 壹、應記載事項

#### 一、土地（素地）

（一）標示及權利範圍：

- 1.坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- 2.面積。
- 3.權利範圍。
- 4.地籍圖及土地相關位置略圖等。

（二）土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

（三）交易權利種類及其登記狀態：（詳如登記謄本）

- 1.所有權（單獨或持分共有）。
- 2.他項權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。

3.有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

4.基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

(1)有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。

(2)有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。

(3)其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

(四) 目前管理與使用情況：

1.是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。

2.有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

3.有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

4.有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。

5.有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。

(五) 使用管制內容：

1.使用分區或編定

(1) 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

(2) 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

(3) 若未記載者，應敘明其管制情形。

2. 法定建蔽率。

3. 法定容積率。

4. 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

5. 是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。

6. 若屬土地開發者，應敘明下列事項：

(1) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。

(2) 是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。

(3) 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。

(4) 是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。

- (5) 是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。
- (6) 是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。
- (7) 是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。
- (8) 是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。

(六) 重要交易條件：

- 1. 交易種類：買賣（互易）。
- 2. 交易價金。
- 3. 付款方式。
- 4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：
  - (1) 稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅等。
  - (2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
  - (3) 其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。
  - (4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

6.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

7.其他交易事項：\_\_\_\_\_。

(七) 其他重要事項：

- 1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
- 2.是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- 3.是否有被越界建築，若有，應敘明。
- 4.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- 5.有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

## 二、成屋

(一) 建築改良物（以下簡稱建物）

- 1.建物標示、權利範圍及用途：

(1) 已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：

A. 合法建物

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。

B. 違章建築

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。

C. 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

(3) 建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

(4) 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

2. 建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3. 建物型態與現況格局

(1) 建物型態

A. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等）。

B. 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

4. 建物權利種類及其登記狀態

(1) 所有權。

(2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。

(3) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）若有，應敘明。

(4) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(5) 其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

5. 建物目前管理與使用情況：

(1) 是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。

(2) 建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。

(3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。

(4) 建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。

(5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

(6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。

(7) 有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。

(8) 水、電及瓦斯供應情形：

A. 使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。

B. 有無獨立電表，若無，應敘明。

C. 使用天然或桶裝瓦斯。

(9) 有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應敘明金額。

(10) 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

(11) 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

(12) 有無消防設施，若有，應敘明項目。

(13) 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。

(14) 水、電管線於產權持有期間是否更新？

(15) 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？

(16) 所有權持有期間有無居住？

(17) 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項

A. 住戶規約內容：

(A) 有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。

(B) 管理費或使用費之數額及其繳交方式。

(C) 公共基金之數額、提撥及其運用方式。

(D) 是否有管理組織及其管理方式。

(E) 有無使用手冊？若有，應檢附。

B. 有無規約以外特殊使用及其限制

(A) 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。

(B) 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C) 有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？若有，應敘明其內容。

(D) 有無管理維護公司？若有，應敘明。

6. 建物瑕疵情形：

(1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。）

(2) 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。

(3) 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。

(4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。

(5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。

(6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。

(7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

7. 停車位記載情形（如無停車位，則免填）：

- (1) 有否辦理單獨區分所有建物登記？
- (2) 使用約定。
- (3) 權利種類：（如專有或共有）
- (4) 停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。）
- (5) 停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）
- (6) 車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

（二）基地

1. 基地標示

- (1) 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- (2) 面積。
- (3) 權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。
- (4) 地籍圖等。

2. 基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3. 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

- (1) 所有權（單獨或持分共有）。
- (2) 他項權利（包括：地上權、典權）。
- (3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
  - A. 有無他項權利之設定情形  
（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。
  - B. 有無限制登記情形？  
（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。
  - C. 其他事項  
（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4. 基地目前管理與使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5. 基地使用管制內容：

(1) 使用分區或編定

A. 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

B. 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C. 若未記載者，應敘明其管制情形。

(2) 法定建蔽率。

(3) 法定容積率。

(4) 開發方式限制如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

1. 交易種類：買賣（互易）。

2. 交易價金。

3. 付款方式。

4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：登記規費、公證費。

(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5.賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

6.他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

7.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

8.其他交易事項：\_\_\_\_\_。

(四)其他重要事項：

1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2.是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

3.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

4.是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。

5.本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

6. 本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。
7. 本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。

### 三、預售屋

#### (一) 建物

1. 坐落：縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
2. 建物型態與格局

##### (1) 建物型態

- A. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
- B. 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。
- C. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

##### (2) 格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

3. 主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。

#### 4. 出售面積及權利範圍

(1) 本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。

(2) 主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。

(3) 停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。

(4) 停車空間占共有部分總面積之比率。

#### 5. 共有部分項目、總面積及其分配比率。

#### 6. 主要建材及廠牌、規格。

#### 7. 建物構造、高度及樓層規劃。

#### 8. 工程進度

(1) 開工、取得使用執照期限。

(2) 通知交屋期限。

(3) 保固期限及範圍。

#### 9. 管理與使用之規劃：

公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：

(1) 專有部分之範圍。

- (2) 共用部分之範圍。
- (3) 有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。
- (4) 管理費或使用費之計算方式及其數額。
- (5) 起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。
- (6) 管理組織及其管理方式。
- (7) 停車位之管理使用方式。

10. 建物瑕疵擔保：

交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。

11. 停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

- (1) 是否辦理單獨區分所有建物登記？
- (2) 權利種類：（如專有或共有）
- (3) 停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位）
- (4) 停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）

(5) 車位編號。

## (二) 基地

### 1. 基地標示

- (1) 坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。
- (2) 基地總面積。
- (3) 基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)
- (4) 基地出售面積、權利範圍及其計算方式。
- (5) 地籍圖。

2. 基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。

3. 基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：

- (1) 所有權(單獨或持分共有)。
- (2) 他項權利(包括：地上權、典權)。
- (3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
  - A. 有無他項權利之設定情形(包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。
  - B. 有無限制登記情形？(包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)

C. 其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4. 基地管理及使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- (5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5. 基地使用管制內容：

(1) 使用分區或編定

- A. 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
- B. 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
- C. 若未記載者，應敘明其管制情形。

(2) 本基地是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。

(3) 法定建蔽率。

(4) 法定容積率。

(5) 本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。

(6) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

(三) 重要交易條件：

1. 交易種類：買賣（互易）。

2. 交易價金。

3. 付款方式。

4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。

(3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5. 賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。

6. 預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

7. 履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。

8. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

9. 其他交易事項：\_\_\_\_\_。

#### (四) 其他重要事項

1. 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
2. 本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（ $m^2$ ）、地上（下）層數、樓層高度（ $m$ ）、建物用途資料。
3. 最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。
4. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

## 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十月二十二日內政部台內地字第 1080265488 號令修正發布第 10 點條文；並自即日生效

### 第 10 條 非都市土地各種使用地檢討之原則：

非都市土地使用編定公告後，有下列情形之一，得檢討並變更編定。

- (一) 區域計畫依區域計畫法第十三條規定辦理通盤檢討，非都市土地變更為特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、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者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (二) 辦理農地重劃後，土地之使用性質與原編定相符者，於重劃公告後逕行轉載原編定；如使用性質與原編定不符者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。
- (三) 山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。

- (四) 經發布都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地編定註銷，並通知土地所有權人。
- (五) 經撤銷或檢討劃出都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理劃定及編定。
- (六) 國家公園區內土地，經國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內之土地使用分區辦理變更並將使用地編定註銷。
- (七) 經檢討劃出國家公園區之土地，應依國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理檢討變更及編定。
- (八) 原住民族特定區域計畫公告實施後，將該計畫範圍內之土地，依其土地分區使用計畫辦理使用地檢討變更。

## 租賃住宅委託管理定型化契約應記載及 不得記載事項

### 壹、應記載事項

#### 一、契約審閱期間

租賃住宅委託管理契約（以下簡稱本契約）於民國\_\_年\_\_月\_\_日經委託人攜回審閱\_\_日。（契約審閱期間至少三日）

委託人（出租人）簽章：

受託人（租賃住宅代管業）簽章：

#### 二、委託管理標的

（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) 委託管理範圍：

1.租賃住宅全部部分：第\_\_層房間\_\_間第\_\_室，面積\_\_平方公尺。

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，詳如附件委託管理標的現況確認書。

4.其他：\_\_\_\_\_。

### 三、委託管理期間

委託管理期間自民國\_\_年\_\_月\_\_日起至民國\_\_年\_\_月\_\_日止。

### 四、報酬約定及給付

委託人應按月期（\_\_個月）給付報酬予受託人；其報酬為委託管理標的月租金額百分之\_\_\_\_新臺幣（下同）\_\_元，委託人應於每月期\_\_日前給付，非有正當理由不得拖延或拒絕，受託人於委託管理期間非有正當理由亦不得要求調漲報酬。

前項報酬給付方式：現金繳付於代為收取之租金內扣付轉帳繳付：金融機構：\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_  
其他\_\_\_\_\_。

## 五、委託管理項目

委託管理期間，受託人代為管理項目如下：

- (一) 屋況與設備點交。
- (二) 居住者身分之確認。
- (三) 向承租人催收（繳）租金及相關費用。
- (四) 日常修繕維護事項：
  - 1.租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。
  - 2.修繕費用通報及修繕或督促修繕。
- (五) 糾紛協調處理。
- (六) 結算相關費用。
- (七) 租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。
- (八) 其他項目：
  - 1.收取租金，交付方式：\_\_\_\_\_。
  - 2.收取押金，交付方式：\_\_\_\_\_。
  - 3.管理押金。
  - 4.墊付相關費用。

- 5.處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。
- 6.遺留物之處理。
- 7.租購家具、電器設備。

## 六、違反使用限制之處理

委託管理標的係供居住使用，承租人如有變更改用途、未遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，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，受託人應予制止，並即向委託人報告及提出處理方式之建議。

## 七、修繕之處理

委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。

委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。

## 八、委託人之義務及責任

委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。

簽訂本契約時，委託人應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件，供受託人核對；如有同意受託人代為收取租金、押金者，並應提供交付之方式。

簽訂本契約時，委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。

## 九、受託人之義務及責任

委託管理期間，受託人之義務如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。
- (二) 應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。
- (三) 依第五點第一款規定，代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交，並通知委託人將扣除未繳費用之贖餘押金返還承租人。

- (四) 依第五點第三款規定，代為向承租人催收（繳）租金及相關費用者，應於繳款期限屆滿後\_\_日內催收（繳）。
- (五) 依第五點第四款或第八款第五目規定，代為辦理日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。
- (六) 依第五點第五款規定，代為協調處理租賃糾紛者，應包括承租人使用委託管理標的之糾紛。
- (七) 依第五點第八款第一目或第二目規定，代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起\_\_日（不得超過三十日）內交付委託人。但委任雙方另訂有保管約定者，依其約定。
- (八) 依第五點第八款第三目規定，代為管理押金者，除於租賃關係消滅時，抵充承租人因租賃契約所生之債務外，不得動支，並應於承租人返還委託管理標的時，經委託人同意後，代為返還押金或抵充債務後之賸餘押金予承租人。
- (九) 應於收受委託人之有關報酬或文件時，開立統一發票或掣給收據。
- (十) 應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。
- (十一) 不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

因可歸責於受託人之事由而違反前項各款規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

## 十、租賃住宅返還之處理

委託管理標的之租賃關係消滅時，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。

因可歸責於受託人之事由而違反前項規定，致委託人受有損害者，應負賠償責任。

## 十一、委託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，委託人得提前終止本契約：

- (一) 受託人違反第九點第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。
- (二) 受託人違反第九點第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。
- (三) 受託人違反第九點第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

- (四) 委託管理標的之租賃關係消滅。
- (五) 委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。
- (六) 受託人經主管機關撤銷、廢止許可或租賃住宅服務業登記。

## 十二、受託人提前終止契約

委託管理期間有下列情形之一者，受託人得提前終止本契約：

- (一) 因委託人違反第七點第一項、第八點第一項或第三項後段規定，致受託人無法繼續管理委託標的。
- (二) 委託管理標的之租賃關係消滅且已完成第十點第一項規定事項。

## 十三、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，委任雙方相互間之通知，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。

前項之通知得經委任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。

#### 十四、契約及相關附件效力

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

#### 十五、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) 委託人之姓名、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 受託人之公司名稱、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。

#### 編註：

1. 中華民國一百零八年九月五日內政部台內地字第1080264470號公告訂定全文2點；並自一百零八年十二月一日生效

## 公共下水道系統建設之管理大樓仍需 依建築法規定辦理建造執照申請事宜

發文單位：內政部

發文字號：內授營環字第 1080817255 號

發文日期：民國 108 年 10 月 03 日

資料來源：內政部營建署

相關法條：建築法第 4 條（100.01.05）

**要 旨：**公共下水道系統建設之管理大樓，如係供人員辦公使用，屬建築法規範之範疇，仍需辦理建造執照申請事宜

**主 旨：**有關貴府介壽水資源回收中心管理大樓是否免申請建造執照案

**說 明：**一、依據本部營建署案陳貴府 108 年 8 月 21 日府授環字第 1080031054 號函及 108 年 9 月 6 日府授環字第 1080034943 號函辦理。

二、本部營建署 87 年 6 月 5 日營署建字第 10973 號函略以，「系統內之管理大樓，因係供管理人員工作、住宿之場所，屬建築法規範之範疇，應依規定請領建照。」另依 94 年 7 月 27 日營

署建管字第0940037928號函略以，「既屬辦公場所，為建築法第4條所稱之建築物，應依建築法規定申請建築執照。」

三、旨揭管理大樓因1樓供人員辦公使用，故屬建築法規範之範疇，仍需依建築法規定辦理建造執照申請事宜。

**未編入108年版「遺產及贈與稅法令彙編」，或屬當然或個案核示、解釋者外，除經財政部重行核定，應自109.01.01日起不再援引適用**

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第10804647200號

發文日期：民國108年10月23日

資料來源：行政院公報第25卷199期50259頁

相關法條：遺產及贈與稅法第1條（106.06.14）

要 旨：有關遺產及贈與稅釋示之函令，於108.08.23日前發布者，若未編入108年版「遺產及贈與稅法令彙編」，或屬當然或個案核示、解釋者外，除經財政部重行核定，應自109.01.01日起不再援引適用

全文內容：一、本部及各權責機關在108年8月23日以前發布之遺產及贈與稅釋示函令，凡未編入108年版「遺產及贈與稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自109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108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。

日據時期會社、組合名義登記之土地，申請更正登記時須提出足以確認登記名義人為日據時期會社、組合，及全部原權利人有關股權或出資比例之證明文件

裁判字號：108年度判字第257號

案由摘要：更正土地登記

裁判日期：民國108年05月30日

資料來源：司法院

相關法條：  
• 行政程序法第9條（104.12.30）  
• 公司法第83條（104.07.01）  
• 地籍清理條例第17條（104.06.03）

要旨：按日據時期會社、組合名義登記之土地，固因設立時間距今已久，原始相關證明文件未必能留存，惟欲申請更正此類土地登記者，依照地籍清理條例第17條規定，仍須提出足以確認登記名義人為日據時期會社、組合，及全部原權利人有關股權或出資比例之證明文件，方得為更正登記。

**民法第360條損害賠償之要件，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，倘出賣人就標的物品質未有特別保證，縱有瑕疵，亦不得依該規定請求損害賠償**

裁判字號：108年度台上字第318號

案由摘要：請求損害賠償等

裁判日期：民國108年06月06日

資料來源：司法院

相關法條：·民法第227、354、359、360條  
(101.06.13)

·消費者保護法第2、22、51條(94.02.05)

要旨：按買受人得依民法第360條規定向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，倘出賣人就標的物之品質未有特別之保證時，縱有瑕疵，買受人亦不得依該法條之規定請求損害賠償。又民法第359條規定之減少價金及第360條規定之損害賠償，其成立要件並非相同。

**地上權未定有期限者，存續期間逾 20 年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因請求，斟酌地上權成立目的及利用狀況等，定其存續期間或終止地上權**

裁判字號：108 年度台上字第 1214 號

案由摘要：請求終止地上權等

裁判日期：民國 108 年 09 月 12 日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第 549、767、833-1 條（108.06.19）  
· 民法物權編施行法第 13-1 條（99.02.03）

**要旨：**地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。因此，法院決定存續期間或准否終止地上權，應斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，俾利土地之最大利用效益。

**標賣之表示，明示與出價最高之投標人訂約者，除別有保留外，應視為要約，出價最高之投標即為承諾，買賣契約因之成立**

裁判字號：107年度上字第1502號

案由摘要：侵權行為損害賠償

裁判日期：民國108年06月11日

資料來源：司法院

相關法條：  
• 國軍老舊眷村改建條例第11條（100.12.30）  
• 國軍老舊眷村改建條例施行細則第4條  
（103.06.06）

**要旨：**按標賣之表示，明示與出價最高之投標人訂約者，除別有保留外，應視為要約，出價最高之投標即為承諾，買賣契約因之成立。次按得標人既於投標前已透過投標公告及投標須知，獲悉房屋於得標後，採「現況」方式為點交，如有超過工程保固期限之建物耗損，應由得標人自行負擔其修繕費用，出售人並不負修繕責任；且得標人曾至現場察看房屋外觀，而未進一步向承辦人提出入內察看之需求，即同意出價參與投標，並以最高價得標，足見其已承諾受標售條件之拘束，於得標後按房地之標售現況為點交，自難認出售人就得標人所主張之房屋瑕疵，應負物之瑕疵擔保或債務不履行責任。

**權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之**

裁判字號：107年度台上字第2136號

案由摘要：請求拆屋還地等

裁判日期：民國108年06月05日

資料來源：司法院

相關法條：·民法第179、767條（104.06.10）

·電業法第1、50、51、53條（106.01.26）

**要旨：**按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。次按非給付型不當得利中之侵害型不當得利，係因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，而對受損人不具有取得利益之正當性，即可認為受損與受益間之損益變動具有因果關係而無法律上原因，構成民法第179條之不當得利。

**河川區土地自原屬農業區之土地分割後，  
不得再以分割前之公告土地現值，主張分  
割後河川區之土地徵收當期市價認定過低**

裁判字號：108年度判字第425號

案由摘要：徵收補償

裁判日期：民國108年08月27日

資料來源：司法院

- 相關法條：
- 平均地權條例第10條（108.07.31）
  - 平均地權條例施行細則第23條（104.06.22）
  - 土地徵收條例第18、22、30條（101.01.04）
  - 都市計畫法第23、32、42、49、82、83條  
（104.12.30）
  - 都市計畫樁測定及管理辦法第8、41條  
（105.04.12）
  - 水利法施行細則第142條（79.03.16）
  - 土地徵收補償市價查估辦法第2、4、6、7、10  
、13、17、18、19、20條（103.11.14）

要旨：原屬農業區之土地，一部分經劃於河川區域線範圍內，主管機關依都市計畫法將該部分劃為河川區，逕為分割後徵收該屬河川區之土地，為徵收當期市價認定時，應以該土地屬「河川區」，並依其條件為地價區段之劃設及比準地與比較標的之選取，不得再以分割前之公告土地現值，主張分割後「河川區」土地徵收當期市價認定過低。是此，將屬河川區之土地自原屬農業區之土地逕予分割，尚難謂係為達調降河川區市價所為之恣意濫權行為。

第218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 8 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