

專業·法治·公正·信譽

法規彙編月刊



中華民國 109 年 6 月 10 日出版

第 228 期

- ◎ 修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」
- ◎ 修正「地籍清理土地權利價金保管款管理辦法」
- ◎ 修正「國有非公用不動產標售作業程序」
- ◎ 修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」
- ◎ 修正「遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料作業要點」
- ◎ 總統令修正「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

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

民國 109年 5月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

(本表係以各年(月)為100時,109年5月所當之指數)

基期:各年月=100

年 YEAR	月 MONTH	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數 YEARLY INDEX
		JAN.	FEB.	MAR.	APR.	MAY	JUNE	JULY	AUG.	SEP.	OCT.	NOV.	DEC.	
民國 48年		985.6	978.0	963.2	964.1	963.2	947.9	918.7	871.3	845.2	858.8	883.4	885.0	919.5
民國 49年		876.6	857.3	827.9	790.5	794.2	771.8	766.0	733.9	724.4	731.2	730.2	743.5	776.0
民國 50年		741.9	728.1	728.1	722.9	722.4	722.4	725.5	716.7	706.3	701.4	707.3	713.7	719.3
民國 51年		718.8	710.7	713.2	710.2	700.9	704.8	715.7	708.7	691.8	679.3	688.5	693.7	702.8
民國 52年		687.1	686.7	685.3	680.7	686.7	692.8	701.4	699.9	678.8	679.3	687.6	689.5	688.1
民國 53年		688.5	687.6	689.9	694.2	691.8	697.5	702.8	695.1	685.3	675.2	676.1	685.3	689.0
民國 54年		694.2	696.6	699.0	696.6	692.8	689.5	688.5	684.8	681.1	686.7	685.3	681.1	689.5
民國 55年		683.0	692.8	693.7	689.0	687.6	671.7	670.8	674.3	660.3	656.0	665.0	669.9	676.1
民國 56年		665.0	652.6	664.2	665.5	662.9	657.7	649.3	650.5	643.9	647.2	648.1	641.9	653.9
民國 57年		638.7	643.5	641.5	615.4	612.1	601.2	591.4	576.6	585.2	581.5	592.8	605.1	606.2
民國 58年		600.1	592.4	594.5	591.7	598.3	593.1	581.2	569.8	570.1	522.8	546.4	572.0	576.9
民國 59年		578.6	569.1	565.6	562.8	565.6	570.1	561.0	545.0	531.3	539.5	546.1	551.5	556.9
民國 60年		541.5	543.8	546.4	547.6	547.0	547.0	546.7	537.5	537.8	534.1	535.8	536.9	541.8
民國 61年		545.0	533.5	534.6	534.1	531.6	526.0	521.4	503.8	505.1	525.5	532.4	523.3	526.0
民國 62年		537.2	529.6	531.3	523.6	516.9	511.4	497.4	486.7	466.9	432.9	424.4	421.9	486.2
民國 63年		384.3	333.6	329.1	331.3	334.1	335.2	330.8	327.2	316.9	317.5	313.0	314.9	329.8
民國 64年		317.8	317.4	320.1	318.0	317.8	310.8	310.8	309.7	310.1	306.1	308.6	314.2	313.4
民國 65年		308.8	307.7	305.3	304.6	306.1	307.3	306.0	303.8	304.1	305.8	306.5	303.2	305.8
民國 66年		299.3	294.5	295.6	293.4	292.1	283.2	282.9	271.0	274.8	277.8	282.6	284.0	285.7
民國 67年		279.2	277.1	276.8	271.8	271.9	272.2	272.9	268.0	264.0	261.8	262.7	263.8	270.0
民國 68年		263.0	261.7	258.2	253.2	251.0	248.5	246.2	240.0	232.5	233.1	236.5	234.5	246.0
民國 69年		225.3	220.9	219.7	218.6	214.6	209.0	207.5	202.9	195.3	191.9	191.7	191.9	206.8
民國 70年		183.6	180.5	179.7	179.0	179.7	178.0	177.3	175.6	173.5	174.5	175.7	175.9	177.7
民國 71年		174.8	175.3	174.9	174.4	173.4	173.0	173.1	168.1	169.6	171.0	172.4	171.8	172.6
民國 72年		171.7	170.0	169.3	168.6	169.7	168.5	170.4	170.5	169.9	170.0	171.4	173.8	170.3
民國 73年		173.7	172.0	171.5	171.2	169.1	169.3	169.7	169.1	168.5	169.2	170.2	171.0	170.3
民國 74年		170.9	169.6	169.5	170.3	170.9	171.1	170.9	171.7	168.9	169.1	171.5	173.2	170.6
民國 75年		171.6	171.2	171.2	170.8	170.5	170.1	170.5	169.6	165.4	165.7	168.1	168.8	169.5
民國 76年		169.3	169.6	171.0	170.4	170.3	170.2	168.3	166.9	166.3	167.8	167.4	165.6	168.6
民國 77年		164.8	169.0	170.0	169.8	167.9	166.9	166.9	164.5	164.0	162.8	163.7	163.8	166.4
民國 78年		168.3	162.4	162.0	160.6	159.4	159.8	160.6	159.2	155.2	153.7	157.8	158.8	159.4
民國 79年		157.8	158.0	156.8	155.3	153.7	154.3	153.2	150.7	145.7	148.9	151.8	151.9	153.1
民國 80年		150.3	149.4	150.1	149.1	148.6	148.3	147.3	146.9	146.7	145.3	144.8	146.2	147.7
民國 81年		144.8	143.5	143.3	141.1	140.6	141.0	142.0	142.6	138.2	138.2	140.5	141.4	141.4
民國 82年		139.7	139.3	138.8	137.3	137.7	135.1	137.5	138.1	137.2	136.6	136.3	135.2	137.4
民國 83年		135.8	134.0	134.4	133.2	132.0	132.3	132.0	129.0	128.6	130.0	131.2	131.7	132.0
民國 84年		129.0	129.6	129.4	127.5	127.7	126.4	127.1	126.8	126.1	126.4	125.9	125.9	127.3
民國 85年		126.1	124.9	125.6	124.0	124.2	123.4	125.3	120.7	121.4	121.9	122.0	122.8	123.5
民國 86年		123.7	122.4	124.2	123.4	123.2	121.2	121.3	121.4	120.6	122.3	122.6	122.5	122.4
民國 87年		121.2	122.0	121.2	120.8	121.2	119.5	120.3	120.9	120.1	119.2	118.0	120.0	120.4
民國 88年		120.8	119.5	121.8	121.0	120.6	120.5	121.3	119.5	119.4	118.7	119.1	119.8	120.2
民國 89年		120.2	118.4	120.5	119.5	118.7	118.9	119.5	119.2	117.5	117.5	116.4	117.8	118.7
民國 90年		117.4	119.6	120.0	119.0	119.0	119.1	119.4	118.6	118.1	116.4	117.8	119.9	118.7
民國 91年		119.4	118.0	119.9	118.7	119.3	118.9	118.9	119.0	119.1	118.4	118.4	118.9	118.9
民國 92年		118.1	119.8	120.2	118.9	118.9	119.6	120.1	119.7	119.3	118.5	119.0	119.0	119.2
民國 93年		118.1	119.0	119.1	117.7	117.8	117.6	116.2	116.7	116.1	115.7	117.2	117.1	117.4
民國 94年		117.5	116.7	116.4	115.8	115.2	114.8	113.5	112.7	112.5	112.6	114.3	114.6	114.7
民國 95年		114.5	115.6	115.9	114.4	113.4	112.9	112.6	113.3	113.9	114.0	114.1	113.8	114.0
民國 96年		114.1	113.6	115.0	113.6	113.4	112.7	113.0	111.5	110.5	108.2	108.8	110.1	112.0
民國 97年		110.8	109.4	110.6	109.4	109.4	107.4	106.8	106.5	107.2	105.7	106.8	108.8	108.2
民國 98年		109.2	110.9	110.8	109.9	109.5	109.6	109.3	107.4	108.1	107.7	108.5	109.0	109.1
民國 99年		108.9	108.3	109.4	108.5	108.6	108.3	107.9	107.9	107.8	107.1	106.9	107.7	108.1
民國 100年		107.7	106.9	107.9	107.1	106.9	106.2	106.5	106.5	106.3	105.8	105.8	105.6	106.6
民國 101年		105.2	106.7	106.5	105.5	105.0	104.4	104.0	103.0	103.3	103.4	104.1	103.9	104.6
民國 102年		104.1	103.6	105.1	104.4	104.3	103.7	103.9	103.8	102.4	102.7	103.4	103.5	103.7
民國 103年		103.2	103.6	103.4	102.7	102.6	102.1	102.1	101.7	101.7	101.6	102.6	102.9	102.5
民國 104年		104.2	103.8	104.1	103.6	103.3	102.6	102.7	102.1	101.4	101.3	102.0	102.8	102.8
民國 105年		103.4	101.4	102.0	101.7	102.1	101.7	101.5	101.1	101.1	99.6	100.0	101.1	101.4
民國 106年		101.1	101.5	101.8	101.6	101.5	100.7	100.7	100.6	100.6	100.0	99.7	99.9	100.8
民國 107年		100.2	99.3	100.2	99.6	99.7	99.3	99.0	99.0	98.9	98.8	99.4	99.9	99.5
民國 108年		100.0	99.1	99.7	98.9	98.8	98.5	98.6	98.6	98.5	98.4	98.8	98.8	98.9
民國 109年		98.2	99.3	99.7	99.9	100.0								99.4

說明: 1.本表可由表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得,取至小數一位。

2.由於受查者延誤或更正報價,本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

109年 **5**月



法規彙編

1

修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」

3

修正「地籍清理土地權利價金保管款管理辦法」

4

修正「國有非公用不動產標售作業程序」

19

修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」

31

修正「遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料作業要點」

35

總統令修正「都市危險及老舊建築物加速重建條例」



新編函釋

39

內政部公告跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目

41

函詢公證書取得後，辦理地上權設定登記之疑義

43

函詢原住民保留地耕作權人失蹤後，家屬得否代為申請原住民保留地移轉所有權疑義

45

直轄市縣（市）農村社區更新協進會依法召開會議時得以書面通知相關土地所有權人列席陳述意見

新編判解

46

土地法第 69 條所謂利害關係人，係指因該項登記錯誤或遺漏事項，與其權利義務有法律上利害關係者而言，若僅具經濟、情感或其他事實利害關係，則不屬之

47

公寓大廈區分所有建物之共同使用部分，性質上係屬共有，各共有人對於該設施雖可加以使用或協議分管，但使用權不得與所有權分離而單獨為買賣標的

48

代筆遺囑為筆記、宣讀、講解行為，仍須為見證人，且口述遺囑意旨及見證人為筆記、宣讀、講解時，三名見證人應全程在場，以確認內容係遺囑人之真意

49

共有物土地分割後之各所有權人如仍受分割前法律關係拘束，權利人得繼續主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物利用或使用目的不能完成

50

國家縱有因公益事務而需使用人民之土地者，亦須循正當之程序始得徵用，非謂有公益需求即可未經允許即占用人民之土地

51

複丈與地籍圖重測意義不同，尚難以「地籍圖重測」屬依法得由地政機關逕行測量之業務，即認該地籍測量係屬「複丈」

修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款 電子申報作業要點」

中華民國一百零九年五月十二日財政部台財稅字第 10904549140 號令
修正發布第 10 點條文；並自即日生效

十、申報（請）人完成網路申報（請）作業後，可利用下列方式
繳納稅款：

（一）臨櫃繳納：

1. 金融機構繳納：利用地方稅網路申報作業入口網所列印
附條碼之繳款書，至代收稅款金融機構（郵局不代收）
以現金或票據繳納；彙總繳納案件另可至財政部稅務入
口網（<https://www.etax.nat.gov.tw>）印製繳款書。

2. 便利商店繳納：應自行繳納稅額未超過財政部規定便利
商店代收限額者，利用依前目方式列印之附條碼繳款
書，至統一、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店
繳納，作業細節請參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅
款作業要點」。

（二）晶片金融卡網際網路轉帳繳納：利用本人或他人持有參
加繳稅作業之金融機構所核發晶片金融卡，透過網際網
路即時轉帳繳納，作業細節請參閱「晶片金融卡轉帳繳
納稅款作業要點」。

- (三) 活期（儲蓄）存款帳戶轉帳繳納：利用本人之活期（儲蓄）存款帳戶，透過電話語音或至網際網路即時轉帳繳納，作業細節請參閱「電話語音及網際網路轉帳繳納稅款作業要點」。
- (四) 信用卡繳納：利用參與信用卡繳稅作業之金融機構所核發信用卡，透過網際網路轉帳繳納，作業細節請參閱「信用卡繳納稅款作業要點」。

修正「地籍清理土地權利價金保管款 管理辦法」

中華民國一百零九年五月五日內政部台內地字第 1090262045 號令修正
發布第 12 條條文

第 12 條 專戶儲存之保管款於本條例第十四條第三項期間屆滿，經結算有賸餘者，歸屬國庫。

前項結算於專戶儲存之保管款經支應各權利人依本條例第十四條第三項、第四項或第十五條第二項、第三項規定申請之土地價金或期間均已屆滿而有餘額時，由直轄市、縣（市）主管機關報請中央主管機關指定或協商儲存於尚未辦理結算之其他直轄市或縣（市）專戶，其他直轄市或縣（市）專戶均已完成結算有賸餘時，應辦理解繳國庫。

修正「國有非公用不動產標售作業程序」

中華民國一百零九年五月十九日財政部國有財產署台財產署管字第10940004000號令修正發布全文16點；並自一百零九年五月二十五日生效

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為依照國有財產法第五十三條、第五十四條及同法施行細則有關規定標售國有非公用不動產，特依同法施行細則第七十四條之規定，訂定本作業程序。
- 二、國有非公用不動產之標售作業，由本署所屬分署（以下簡稱標售機關）或視業務需要委託適當機構依本作業程序辦理。但依規定應委託其他機關辦理者，其標售作業應從其規定。
- 三、標售機關應於標售不動產前辦妥下列各項作業：
 - （一）登記：完成國有登記及管理機關登記或變更登記。
 - （二）勘查及核對土地使用分區：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。
 - （三）查對資料：查對產籍、土地或建物登記謄本、地籍圖謄本等資料。
 - （四）計價：依國有財產計價方式估定標售底價，其達於稽察限額者應先送請審計部同意；因故未售脫再次辦理

標售時，倘無國有財產計價方式第九點規定應循序重新查估情事者，得免再送請審計部同意。

- (五) 公告：於開標十四日至十六日前公告標售。但法規另有規定，或標售機關有預先廣告傳播必要者，公告標售期間最長不得超過二個月。
- (六) 現場標示：標售之土地，得於現場豎立標示牌，或公告定期派員引導參觀。但土地面臨道路，其後有鄰接私有土地者，應豎立標示牌。

四、標售公告（視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約），以實貼於標售機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項：

- (一) 法令依據。
- (二) 不動產標示及面積。
- (三) 都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別。
- (四) 標售底價及投標保證金（以下簡稱保證金）金額。
- (五) 開標日期及地點。
- (六) 價款繳納期限及繳付方法：除另有規定外，得標人應於開標之次日起五十日內一次繳清全部價款。

(七) 點交期間：

標售機關於得標人繳清全部價款後，應於十五日內辦理點交。但得標人自費鑑界者，不在此限。

(八) 點交方式：

- 1.以書面點交為原則，並於點交紀錄「其他事項」欄記載「書面點交完竣」。按現狀標售或視為空地標售者，應於標售公告備註欄敘明現狀，並註明「以書面方式按現狀點交，地上物概由得標人自理。」
- 2.標售不動產為原管理機關看管者，由原管理機關辦理點交事宜，並應於標售公告註明。

(九) 領取投標須知、投標單、投標專用標封之時間、地點。

(十) 備註欄註明其他有關事項：

- 1.標售建物：基地不屬國有者，應載明基地權屬。
- 2.標售基地：建物不屬國有者，應載明建物權屬。
- 3.有關優先購買權之規定。
- 4.其他事項。

前項公告應在標售機關所在地通行報紙摘要刊載三天，並於標售機關網站公告。

五、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人、自然人、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者（以

下簡稱其他權利主體），均得參加投標。但標售之不動產屬農業發展條例規定之耕地，投標人應受該條例之限制；外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

六、標售公告後，如有一標號之土（房）地標售底價在新臺幣一億元（含）以上者，標售機關應即將該批次標售公告及投標須知各二份函送本署轉送立法院財政委員會及該委員會各委員。

標售機關於標售公告後開標前發現公告（含投標須知、附表）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

- （一）停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等）、標售底價、保證金金額、繳款期限、繳款方法、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。
- （二）更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

標售機關於開標前依其他法令或個案情形，認有停標必要者，得予停標。

停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其代理人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據（以下簡稱交寄掛號執據）到場領回；未使用內信封、標封格式與標售機關規定之格式不符或標封所載投標人或代理人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標不動產之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照第八點第六款規定。

七、投標人參加投標，應依下列規定：

（一）填具投標單：

- 1.載明投標人（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額及承諾事項。
- 2.投標金額應用中文大寫。
- 3.投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，

如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料）。

(二) 保證金：

- 1.按標售底價百分之十計算（計至千位）。
- 2.限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為標售機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。
- 3.保證金之受款人非標售機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

(三) 投標方式：依下列方式密封投標單函件後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

- 1.投標人自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及保證金票據後密封。
- 2.每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

3.外信封及單一信封無需黏貼投標專用標封或填寫標號，得註明「投標函件」字樣。

(四) 參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

八、標售機關開標時，應依下列規定：

(一) 派員會同監標人員（監標人員由標售機關主計人員或由其分署長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，當眾點明拆封，就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

(二) 審查時應注意下列事項：

- 1.投標單及保證金是否齊備。
- 2.投標單及保證金是否符合規定。

(三) 有下列情形之一，投標無效：

- 1.投標單及保證金票據，二者缺其一者。
- 2.保證金金額不足或其票據不符第七點第二款規定者。
- 3.投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。

- 4.投標人為未成年人，其未依第七點第一款規定投標者。
 - 5.投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。
 - 6.投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
 - 7.保證金票據之受款人非標售機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。
 - 8.投標人資格不符規定者。
- (四) 決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。
- (五) 得標人放棄得標者，其按第七點第二款規定繳納之保證金予以沒收。
- (六) 未得標人之保證金票據，依下列方式之一，無息領回：
- 1.由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，連同交寄掛號執據或身分證明文件，到場領回。
 - 2.由受託人持身分證明文件，連同交寄掛號執據及未得標人出具之委託書（所蓋印章與投標單相同），到場領回。倘受託人為投標單所載之代理人，免附委託書。
 - 3.由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同），連同

身分證明文件影本及交寄掛號執據，申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

(七) 投標人所繳保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

(八) 填寫開標紀錄及標售情形報告表。

(九) 每月底填寫當月標售情形一覽表及成果統計表，由各分署彙整所屬辦事處資料後，於次月五日前函送本署。

九、決標後，除另有規定外，標售機關應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，沒收保證金，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購：

(一) 逾期末繳清價款。

(二) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，得將保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購。

前二項之次得標人應於通知送達之次日起十日內，先繳相當

於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

標售機關依第一項或第二項規定通知繳款時，一併請得標人或次得標人檢附身分證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合第五點規定，依第八點第三款第八目規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由標售機關另行處理。

前項身分證明文件比照國有非公用不動產讓售作業程序（以下簡稱讓售作業程序）第五點第一項第二款規定。

標售不動產，如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起，於法令規定表示優先購買之期限內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購；餘款於標售機關繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

承購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並俟支票兌現後始核發產權移轉證明書。

得標人或承購人死亡，合法繼承人申請過戶承購，比照讓售作業程序第三十一點規定辦理。

十、得標人如需以標得之不動產向標售機關指定或承諾依標售機

關相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，依下列程序辦理：

- (一) 開標之次日起五日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請。
- (二) 標售機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。
- (三) 金融機構應於開標之次日起廿五日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。
- (四) 金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於公告原定繳款期限內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之五計算（計至千位）預繳一個月之遲延利息保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。
- (五) 經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關辦理登記事宜。
- (六) 金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起三日內，將核貸之價款撥付標售機關。得標人於金

融機構接獲他項權利證明書後應立即通知標售機關，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者則得標人應另依貸款金額給付標售機關自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起廿五日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳納期限內一次繳清價款。

得標人於公告原定繳款期限內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定五日、廿五日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起五十日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依貸款金額給付標售機關自開標後五十日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。標售機關並應限期得標人於開標之次日起八十日內一次繳清價款；逾期末繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後五十日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。

金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期

通知繳納，逾期末繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

十一、優先購買權人及次得標人如需以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前點規定辦理。並以標售機關通知送達日為前點所稱之開標日；標售機關通知之繳款期限為前點所稱之公告原定繳款期限。

十二、承購人繳清價款後，標售機關應發給產權移轉證明書（如承購人要求，得以所有權移轉契約書取代之）、權利書狀及有關登記書表，會同辦理產權移轉登記，並填具點交紀錄。房屋契稅、產權移轉費用及重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔，並自繳清價款次日起，由承購人負擔承購標的物之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）。承購人於點交前要求鑑界時，標售機關應會同承購人辦理鑑界。其他各項手續比照讓售作業程序有關規定辦理。

標的物之大樓管理費（包含公共水、電費），自標售機關點交次日起，由承購人負擔，標售機關或原管理機關已先行繳付部分，標售機關於通知繳款時一併通知承購人繳納。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給

之產權移轉證明書，標售標的物由標售機關另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由標售機關無息退還已繳之價款，標售標的物由標售機關另行處理。

十三、標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於點交後承購人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤或其他原因更正登記面積者外，得於六個月內自行負擔費用，會同標售機關辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。前項因地政機關測量登記錯誤或其他原因更正登記面積，土地實際面積較出售面積增減時，得自承購人繳款之日起十五年內，依下列規定辦理：

(一) 面積減少者：承購人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

(二) 面積增加者：標售機關應按標售時之底價計算差額地價，請承購人補繳價款。如承購人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第一項差額地價及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增加或減少面積；前項第二款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

標售土地日後如辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。

十四、本作業程序第四點、第五點、第七點至第十點、第十二點、第十三點有關促請投標人注意之事項，應於投標須知內載明。

十五、標售不動產得標人一次繳清全部價款者，標售機關於收清價款後，應依規定辦理產籍異動。

標售不動產得標人申請貸款繳納價款者，標售機關於得標人繳付自備款後，除依規定辦理產籍異動外，並於年度終了前彙整製作清單列明出售總價款、已繳自備款及應收未收款（即繳付自備款後所餘擬辦貸款金額），其中價款應歸解標售機關收入者，應於當年度決算列計是項應收款。

十六、辦理國有非公用不動產標售作業所需之標售公告、點交紀錄、投標須知等書表格式，由本署另定之。

修正「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅 認定原則」

中華民國一百零九年五月八日財政部台財稅字第 10800117830 號令
修正發布全文 5 點；並自即日生效

一、為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。

二、相關法規規定

(一) 自用住宅用地定義

1. 土地稅法第九條規定，自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

2. 土地稅法施行細則第四條規定，自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

(二) 面積及處數限制

1. 土地稅法第十七條第一項規定，合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

(1) 都市土地面積未超過三公畝部分。

(2) 非都市土地面積未超過七公畝部分。

- 2.土地稅法第十七條第三項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

(三) 申請程序

土地稅法第四十一條第一項規定，依第十七條規定得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

三、自用住宅用地定義補充規定

(一) 戶籍登記

- 1.外僑居留登記可視同戶籍登記。
- 2.因設籍人出境，戶籍經戶政機關逕為辦理遷出登記，雖出境後有多次入出境紀錄，但未辦遷入登記，仍不符合辦竣戶籍登記規定。
- 3.地上房屋不符公共安全檢查規定，居住戶未於限期內改善，致遭強制全棟建築物停止使用，不影響其坐落土地是否符合辦竣戶籍登記要件。

(二) 無出租或供營業用

- 1.原供營業用土地，嗣變更為無供營業用者，以該營業人辦妥註銷營業登記或營業地址變更登記認定之，惟如有下列情形之一，視為無供營業用：

- (1) 經該管稽徵機關核准暫停營業者，其停業期間。
 - (2) 營業人已他遷不明，經該管稽徵機關查明處理有案者。
 - (3) 營業人經依法申請註銷或變更地址登記，因法令規定未能核准，且經稽徵機關查明該地址確無營業者。
 - (4) 地上房屋實際上使用情形已變更，經房屋所有權人依房屋稅條例第七條規定申報房屋供住家使用，稽徵機關核准按住家用（自住或非自住）稅率課徵房屋稅，且查明無出租情事者。
 - (5) 當事人提出其他足資認定無出租或供營業用之確切證明者。
2. 下列個人在自用住宅用地設有營業登記，惟實際係在他處營業之情形，視為無供營業用：
- (1) 個人計程車，實際未在該住宅用地營業。
 - (2) 魚市場之魚貨承銷人及消費市場之魚販，實際營業處所在魚市場或消費市場。
 - (3) 於原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地作為從事網路銷售貨物或勞務之營業登記場所，實際交易係在拍賣網站之交易平台完成，且該房屋未供辦公或堆置貨物等其他營業使用。

3.個人利用自用住宅作為從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅者，視為無供營業用。

4.領有身心障礙手冊或證明之重度視覺功能障礙者，於自用住宅懸掛招牌從事按摩，未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，且符合自用住宅用地其他要件者，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。其自用住宅用地供作命相館使用符合上述情形者，亦同。

5.其他視為無出租或供營業用之情形

(1) 土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金。

(2) 屋簷下供擺設攤販，如無租賃關係，且屋內未供營業使用者。

(三) 建築改良物所有權人之認定

已辦理建物所有權登記者，以建物登記簿所載房屋之所有權人為準；未辦理建物所有權登記者，以房屋稅籍登載之納稅義務人為準。

四、自用住宅用地面積及處數限制補充規定

(一) 自用住宅用地基地之認定

1.自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理

機關核發之「建造執照」或「使用執照」所載之基地地號，或地政機關核發之「建築改良物勘查結果通知書」或「建物測量成果圖」記載之基地地號為準。

2. 未辦建物所有權第一次登記之老舊房屋，其基地之認定，得以「房屋基地坐落申明書」代替建築改良物證明文件。所稱老舊房屋，以七十七年四月二十九日平均地權條例施行細則第三十一條第一項修正發布生效前已完成建築者為準。
3. 非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。
4. 自用住宅用地參與重劃後，原進出道路遭廢止，地政單位分割毗鄰地，超配供其解決出路及建築線問題，該毗鄰地准比照法定空地，併入自用住宅基地。
5. 數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬房屋坐落基地，如未合併申請建築載入使用執照，不認屬自用住宅基地。
6. 建築法於二十七年十二月二十六日制定公布前，或該法制定公布後實施建築管理前興建之舊式建物，其相鄰之空地供作庭院種植蔬菜及通路使用，如符合自用住宅用地其他要件，准予按自用住宅用地稅率核課地價稅。至「實施建築管理前」之基準日期，應依下列規定認定：

- (1) 在實施都市計畫地區，係指當地都市計畫公布實施之日期。
- (2) 在實施區域計畫地區，係指當地依區域計畫法第十五條第一項劃定使用分區並編定各種使用地公布之日期。
- (3) 前二項以外地區，內政部訂頒「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期。
- (4) 供公眾使用及公有建築物均應實施建築管理，尚無需認定實施建築管理之基準日期。

(二) 自用住宅面積及處數限制

1. 僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定
 - (1) 同一樓層房屋及平房部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。
 - (2) 房屋為樓房（含地下室），不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。
2. 未載於權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」為準，僅部分供自用住宅使用，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

- (1) 同一樓層房屋或平房增建，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，准按房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。
- (2) 增建樓層准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

3. 夫妻等共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

- (1) 所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬共有自用住宅用地，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第十七條規定之面積為限。
- (2) 夫妻共有土地，持分面積合計未超過土地稅法第十七條規定之限制，且該土地上夫妻共有兩棟相鄰房屋已打通合併使用，如符合同法第九條規定，可合併按自用住宅用地稅率課徵。
- (3) 夫妻共有土地，二人均設籍於該地，夫或妻持有之該地號土地部分，如另有成年直系親屬設籍，夫妻二人分別在不超過土地稅法第十七條第一項之面積限制內，均得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

4. 分別共有土地，其適用自用住宅用地稅率面積之認定

- (1) 分別共有之土地，如部分所有權人持分土地符合土地稅法第九條規定之要件，應就該部分土地，依同法第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

- (2) 分別共有之土地及其地上建物，經各共有人以書面協議分層管理使用，符合自用住宅用地要件之樓層，准按該樓層房屋所占土地面積比例，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- (3) 共有房屋之坐落二筆以上土地為共有人個別所有，各共有人適用自用住宅用地稅率面積，應合併上開土地面積後，再按建物所有權持分比例計算。
- (4) 各樓層所有權人共有之法定空地，被一樓所有人搭蓋建物作營業使用，其地價稅之課徵，除該搭蓋建物相連之同樓層部分應按一般稅率課稅外，其他共有人持分部分仍准按自用住宅用地稅率課徵。

5. 公司共有土地

- (1) 公司共有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，應以全體公司共有人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用者為準。惟公司共有土地，如其公司共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公司共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，其所有潛在應有權利部分如符合土地稅法第九條及第十七條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。祭祀公業土地，亦同。
- (2) 每戶公司共有土地得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅面積，應不超過土地稅法第十七條規定之面積上限。如各公

同共有人中，另有已核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其面積仍應與各該共有人依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣所定權利部分併計有無超過上開面積限制。

6.一處之認定

- (1) 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過土地稅法第十七條之面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。
 - (2) 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為一處。
 - (3) 夫妻個別所有相鄰之兩棟房地，為適應自用住宅需要，房屋經打通合併使用者，合併認定為一處。
- (三) 原經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上房屋拆除者，地價稅之處理

1.拆除改建：

- (1) 新建房屋尚在施工未領到使用執照前，繼續適用自用住宅用地稅率。

- (2) 新建房屋已領到使用執照，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率課徵地價稅。
- (3) 於房屋拆除改建中贈與其配偶，如房屋拆除前該配偶或原土地所有權人、直系親屬已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件者，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。
- (4) 拆除改建期間土地因繼承移轉，如房屋拆除前，繼承人已於該地辦竣戶籍登記，且符合自用住宅用地其他要件，於改建期間繼續適用自用住宅用地稅率。
- (5) 與捷運站共構之聯合開發基地，為配合聯合開發而拆除原有地上房屋，由土地所有權人先行提供土地供捷運站施工使用，並於該車站站體建造完成後，由捷運局將該聯合開發基地發還點交聯合開發投資人繼續興建聯合開發大樓者，仍認屬拆除改建。

2. 拆除未改建

原有房屋因開闢道路全部拆除，基地已辦理徵收，剩餘部分土地現為空地，但戶籍仍設原處未辦遷移，如其在未拆除前係屬自用住宅用地者，應按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅；如在其未拆除前非屬自用住宅用地，而於拆除後僅就空地申請者，不得適用自用住宅用地稅率。

五、申請程序及其他補充規定

(一) 申請程序

1. 因故遷出戶籍，於查獲前再遷入者，如嗣後補提申請或經稽徵機關通知三十日內補提申請者，經查明戶籍再行遷入之日起仍符自用住宅用地規定者，准以戶籍遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得適用自用住宅用地稅率；經通知而逾三十日補提申請者，自申請時適用。
2. 原依土地稅法第十七條第一項規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自用住宅用地稅率，塗銷信託時亦同。

(二) 其他

1. 信託土地

信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。

- 2.下列土地，非屬自用住宅用地：
 - (1) 地上建物為非婚生子女之父所有者。
 - (2) 無償借與政黨做辦公室使用者。
 - (3) 供神壇使用者。
 - (4) 地上房屋因火災毀損無法居住者。
- 3.地下停車場對外開放停車收費，其所占土地不符自用住宅規定。如共同使用部分由管理委員會自行管理，部分收費，且收益歸共同基金共同使用者，准由停車位所有權人與管理委員會共同出具切結書，載明各類使用情形之面積，按其自用比例適用自用住宅用地稅率；如未能提供前述資料，地下停車場之土地仍按一般用地稅率課徵地價稅。
- 4.未辦繼承登記之土地，繼承人如符合土地稅法第九條及第十七條規定之要件，得依同法第四十一條規定，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- 5.修女會所有之修女宿舍用地，按自用住宅用地稅率課徵。

修正「遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產 參考資料作業要點」

中華民國一百零九年五月一日財政部台財稅字第 10904537810 號令
修正發布第 3、4 點條文；並自即日生效

三、稽徵機關提供查詢之被繼承人財產參考資料範圍：

- (一) 不動產資料：地方稅稽徵機關提供之地價稅、房屋稅稅籍資料。
- (二) 汽車資料：交通管理機關提供之車籍登記資料。
- (三) 投資資料：營利事業辦理營利事業所得稅結算申報填具之投資人明細表歸戶資料。
- (四) 死亡前二年內贈與資料：稽徵機關核定贈與稅資料。
- (五) 死亡前二年內所得資料(不包括薪資所得)：扣繳義務人、營利事業或信託行為之受託人申報之各式憑單或稽徵機關逕行核定資料。
- (六) 死亡前二年內有償移轉不動產資料：地方稅稽徵機關提供之土地及房屋交易資料。
- (七) 國稅欠稅資料。
- (八) 其他經財政部核准提供之資料。

四、遺產稅納稅義務人得以下列方式查詢被繼承人財產參考資料：

(一) 臨櫃查詢：向稽徵機關申請查詢。

1. 親自查詢者：

(1) 申請人應提示國民身分證正本、被繼承人死亡證明書或除戶資料、與被繼承人關係證明文件等供核；無國民身分證者應提示護照，並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料或內政部核發之居留證正本。申請人如非配偶或民法第一千一百三十八條規定之第一順位繼承人者，應提供申請人簽章之繼承系統表。

(2) 經稽徵機關列印載有申請人姓名、國民身分證統一編號或統一證號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期之申請書，由申請人簽章後辦理。

2. 委託他人代為查詢者：

(1) 代理人應提示申請人及代理人國民身分證正本，並檢附委任書或授權書正本（在中華民國境外委託時，應經我國當地駐外機構簽證）、被繼承人死亡證明書或除戶資料、申請人與被繼承人關係證明文件等供核；無國民身分證者應提示護照，並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料或內政部核發之居留證正本。申請人如非配

偶或民法第一千一百三十八條規定之第一順位繼承人者，應提供經其簽章之繼承系統表。

- (2) 經稽徵機關列印載有申請人姓名、國民身分證統一編號或統一證號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期之申請書，由代理人簽章後辦理。如代理人所提示之納稅義務人國民身分證或護照、居留證為影本，須由申請人或代理人切結與正本相符，並由稽徵機關留存該影本備查。

(二) 憑證查詢：

依「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」辦理遺產稅申報案件，申請人為被繼承人配偶或子女者，得以內政部核發之自然人憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證為通行碼，使用自財政部電子申報繳稅服務網站 (<https://tax.nat.gov.tw>) 下載之遺產稅電子申辦軟體，經網際網路向財政部財政資訊中心查詢，其開放查詢期間為戶政機關辦竣死亡登記七日起至被繼承人死亡之日九個月止。

(三) 查詢碼查詢：

依「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」辦理遺產稅申報案件，申請人得親自或委託他人代為向稽徵機關臨櫃申請核發「被繼承人財產參考資料查詢碼」，並以該查詢碼搭配被繼承人身分證統一編號、被繼承人死亡日期及查詢碼申

請身分證統一編號，使用自財政部電子申報繳稅服務網站（<https://tax.nat.gov.tw>）下載之遺產稅電子申辦軟體，經網際網路向財政部財政資訊中心查詢，其開放查詢期間為被繼承人死亡之日起九個月內。

總統令修正「都市危險及老舊建築物加速 重建條例」

中華民國一百零九年五月六日總統華總一義字第 10900045621 號令
修正公布第 3、6、8 條條文

第 3 條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物

所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 6 條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：

一、施行後三年內：

各該建築基地基準容積百分之十。

二、施行後第四年：

各該建築基地基準容積百分之八。

三、施行後第五年：

各該建築基地基準容積百分之六。

四、施行後第六年：

各該建築基地基準容積百分之四。

五、施行後第七年：

各該建築基地基準容積百分之二。

六、施行後第八年：

各該建築基地基準容積百分之一。

重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 8 條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

內政部公告跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 10902624265 號

發文日期：民國 109 年 05 月 22 日

資料來源：行政院公報第 26 卷 97 期

相關法條：· 土地登記規則第 3 條（108.12.09）

- 跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 條（109.05.22）

要 旨：依據土地登記規則第 3 條第 4 項、跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點等規定，公告跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目、實施或試辦日期、各登記項目之處理期限等事項

主 旨：公告跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期。

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點。

全文內容：一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目如下，其中第1項至第7項自109年7月1日起實施，第8項至第10項自109年7月1日至110年6月30日試辦1年：

- （一）住址變更登記。
- （二）更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
- （三）書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
- （四）門牌整編登記。
- （五）更正登記（以姓名、出生日期、國民身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
- （六）預告登記。
- （七）塗銷預告登記。
- （八）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- （九）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- （十）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、前揭登記項目之處理期限如附表。

三、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>）。

函詢公證書取得後，辦理地上權設定 登記之疑義

發文單位：司法院秘書長

發文字號：秘台廳民三字第 1090010134 號

發文日期：民國 109 年 04 月 28 日

資料來源：司法院

相關法條：· 公證法第 5 條（69.07.04）

· 公證法第 2、80 條（108.04.03）

要旨：有關公證書取得後，辦理地上權設定登記之疑義

主旨：有關貴署函詢取得公證書後辦理地上權設定登記之疑義，復如說明，請查照。

說明：一、復貴署 109 年 4 月 14 日營署建管字第 1091071137 號函。

二、貴署 65 年 11 月 10 日台內營字第 700767 號函指涉之公證法第 5 條第 1 款，為公證法於 88 年 4 月 21 日修正公布前之規定（下稱舊法）。舊法第 5 條第 1 款規定：「當事人或其他關係人，得請求公證人就左列各款關於私權

之事實，作成公證書或認證私證書。一、關於時效之事實。」修正公布後業經條次變更為公證法第2條第1項，並修正如下：「公證人因當事人或其他關係人之請求，就法律行為及其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限。」（如附件）

三、有關舊法第5條第1款規定之「關於時效之事實」，係屬公證法第2條第1項之「其他關於私權之事實」。又公證人作成公證書時，應記載其所聽取之陳述與所見之狀況，及其他實際體驗之方法與結果（公證法第80條參照），故就「關於時效之事實」，公證人僅得作成公證書以證「現在占有」事實之存在，無法實際體驗「過去占有」之事實。而當事人或其他關係人取得上開公證書後，是否即合於地上權設定登記之要件，本院尊重貴署依權責卓處。

正 本：內政部營建署

函詢原住民保留地耕作權人失蹤後，家屬得否代為申請原住民保留地移轉所有權疑義

發文單位：司法院秘書長

發文字號：秘台廳少家二字第 1090010129 號

發文日期：民國 109 年 04 月 24 日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第 10 條（108.06.19）
· 原住民保留地開發管理辦法第 17 條（108.07.03）
· 家事事件法第 143 條（108.06.19）

要旨：有關原住民保留地耕作權人失蹤後，其家屬得否依家事事件法第 143 條規定，代為申請原住民保留地移轉所有權疑義

主旨：有關國有原住民保留地耕作權人失蹤，其家屬得否循家事事件法第 143 條規定，代為申請原住民保留地移轉所有權疑義，復如說明，請查照。

說明：一、復本院少年及家事廳案陳貴會 109 年 4 月 14 日原民土字第 1090021619 號函。

- 二、民法第10條規定：「失蹤人失蹤後，未受死亡宣告前，其財產之管理，除其他法律另有規定者外，依家事事件法之規定。」準此，失蹤人財產之管理，除其他法律另有規定外，應依家事事件法第4編第8章失蹤人財產管理事件有關規定辦理。
- 三、失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人係依家事事件法第143條第1項順序定之，至於失蹤人之家屬，得否本於財產管理人之身分，代為申請原住民保留地移轉所有權，涉及具體個案情形，以及原住民保留地開發管理辦法第17條解釋問題，如因具體個案涉訟，宜由法院本其法律確信認定之，本院未便表示意見，建請本於權責卓處。

正 本：原住民族委員會

直轄市縣（市）農村社區更新協進會依法召開會議時得以書面通知相關土地所有權人列席陳述意見

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1090262019 號

發文日期：民國 109 年 05 月 08 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 85 期

相關法條：直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法
第 6 條（89.07.05）

要 旨：直轄市縣（市）農村社區更新協進會依法召開會議時，得以書面通知相關土地所有權人列席陳述意見，會議紀錄並應公開於重劃所在之鄉鎮市區公所網站

全文內容：為擴大參與並提升直轄市縣（市）農村社區更新協進會功能，協進會依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法第 6 條規定召開會議時，得以書面通知相關土地所有權人列席陳述意見，會議紀錄並應於重劃所在之鄉（鎮、市、區）公所網站張貼公告，以期會議資訊更臻公開透明。

土地法第69條所謂利害關係人，係指因該項登記錯誤或遺漏事項，與其權利義務有法律上利害關係者而言，若僅具經濟、情感或其他事實利害關係，則不屬之

裁判字號：109年度判字第147號

案由摘要：建物登記

裁判日期：民國109年03月19日

資料來源：司法院

相關法條：
• 土地法第69條（100.06.15）
• 公寓大廈管理條例第3、31、33、36、37、38、39條（102.05.08）

要旨：按土地法第69條規定所謂利害關係人，係指因該項登記錯誤或遺漏事項，與其權利義務有法律上利害關係者而言，若僅具經濟上、情感上或其他事實上利害關係，則不屬之。又公寓大廈管委會對於專有部分、共用部分之區分所有權如何登記，尚非管委會職務範圍所及，其登記有無錯誤或遺漏，均與管委會無涉，並無法律上利害關係可言。次按管委會之職務雖包括執行區分所有權人會議決議事項，惟區分所有權人會議既無以決議方式逕將專有部分申請辦理更正登記為共有之權利，管委會亦無從執行該不生效力之決議事項。

公寓大廈區分所有建物之共同使用部分，性質上係屬共有，各共有人對於該設施雖可加以使用或協議分管，但使用權不得與所有權分離而單獨為買賣標的

裁判字號：108年度台上字第2189號

案由摘要：請求返還停車位

裁判日期：民國109年04月08日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第767、821條（108.06.19）
· 公寓大廈管理條例第3條（105.11.16）

要旨：公寓大廈區分所有建物之共同使用部分，性質上係屬共有，各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或協議分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。

代筆遺囑為筆記、宣讀、講解行為，仍須為見證人，且口述遺囑意旨及見證人為筆記、宣讀、講解時，三名見證人應全程在場，以確認內容係遺囑人之真意

裁判字號：109年度台上字第628號

案由摘要：請求確認遺囑無效

裁判日期：民國109年04月30日

資料來源：司法院

相關法條：民法第1145、1194條（108.06.19）

要旨：代筆遺囑係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、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。而筆記、宣讀、講解雖無須由同一見證人為之，然為筆記、宣讀、講解之行為者，仍須為見證人，且遺囑人口述遺囑意旨及見證人為筆記、宣讀、講解時，三名見證人應全程在場見證，以確認遺囑內容係遺囑人之真意，方符之立法意旨。

共有物土地分割後之各所有權人如仍受分割前法律關係拘束，權利人得繼續主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物利用或使用目的不能完成

裁判字號：109年度台上字第93號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國109年04月08日

資料來源：司法院

相關法條：
· 民法第823條（108.06.19）
· 民事訴訟法第56條（107.11.28）
· 非都市土地使用管制規則第6條（109.03.30）
· 農業發展條例第69條（105.11.30）

要旨：共有物土地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地所有權人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法律關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或使用目的不能完成。

國家縱有因公益事務而需使用人民之土地者，亦須循正當之程序始得徵用，非謂有公益需求即可未經允許即占用人民之土地

裁判字號：109 年度判字第 200 號

案由摘要：徵收補償

裁判日期：民國 109 年 04 月 09 日

資料來源：司法院

相關法條：
• 中華民國憲法 第 15 條 (36.01.01)
• 行政程序法 第 131 條 (94.12.28)
• 行政訴訟法 第 260 條 (109.01.15)
• 民法 第 203、229、233 條 (108.06.19)
• 土地法 第 97、105 條 (100.06.15)

要 旨：按國家縱有因國防、交通或其他公益事務而需使用人民之土地者，亦須循正當之程序始得徵用，非謂有公益需求即可未經允許即占用人民之土地；又政府機關依法行政，本有開闢、建設道路供人民通行之義務，無論依何方式取得土地、闢建道路，經費之支出勢所難免，倘未支付對價或未徵得所有權人同意即使用他人土地，即屬受有利益。

複丈與地籍圖重測意義不同，尚難以「地籍圖重測」屬依法得由地政機關逕行測量之業務，即認該地籍測量係屬「複丈」

裁判字號：109年度判字第164號

案由摘要：更正土地登記

裁判日期：民國109年03月27日

資料來源：司法院

相關法條：· 行政程序法第7、9、39、102條
(104.12.30)

· 行政訴訟法第125、133、189、209、243條
(109.01.15)

· 土地法第46-1、69條(100.06.15)

· 土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點
第20條(102.02.07)

· 地籍測量實施規則第184、185、205、232條
(106.01.09)

· 土地徵收條例施行細則第20條(101.06.27)

· 產業創新條例第49條(107.06.20)

要旨：按複丈與地籍圖重測意義不同，地籍圖重測，係將人民原有土地範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其

完整反映於地籍圖上，且重測完成後即屬已確定登記之地籍。而土地複丈，乃係指基於分割、合併、坍塌、界址調整或經界不明等原因，由土地所有權人或承租人等向地政機關申請對已確定登記之地籍資料實施再測量。至於地籍測量實施規則第205條第1項第10款之依法令規定得由地政機關逕行測量之「複丈」者，是對於已確定登記之地籍資料實施再測量。因此，尚難以「地籍圖重測」屬依法得由地政機關逕行測量之業務，即認該地籍測量係屬「複丈」。又地政機關依土地法第46條之1重新實施地籍測量，於重測時發現原地籍測量錯誤時，得援用地籍測量實施規則第232條所定規定之法理辦理更正。

第228期

法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 109 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 / 李雅玲 屏東縣公會 / 陳怡君

雲林縣公會 / 林士博 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