

# 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 113 年 6 月 10 日出版

第276期

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏  
榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明  
副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐  
常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠  
理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濤、莊添源  
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩  
余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥

監事會召集人 / 鄭子賢  
常務監事 / 藍翠霞、李秋金  
監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原  
林錦珠

秘書長 / 周永康  
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴

執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬋珊 林香君

各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 曾桂枝 高雄市公會 / 蔣惠州 台東縣公會 / 王俊傑  
彰化縣公會 / 蔡文鎮 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志  
台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 柯姿岑 嘉義市公會 / 蔣翠玉  
新竹縣公會 / 陳又嘉 台南市公會 / 楊毅文 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 黃弘儒 桃園市公會 / 王春木 宜蘭縣公會 / 張創勝  
南投縣公會 / 簡泗輝 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 蔡惠如  
花蓮縣公會 / 蘇德興 澎湖縣公會 / 曾雪惠

臺中市大臺中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 陳富源  
台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 湯雅芸  
桃園市大桃園公會 / 劉邦訓 臺中市大墩公會 / 葉文生  
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 / angela.echo@msa.hinet.net

法規彙編月刊編輯 / 林士盟

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業 · 法治 · 公正 · 信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 113 年 6 月 10 日出版

第276期

- ◎ 訂定「住宅租賃糾紛法律扶助規定」
- ◎ 增訂工廠管理輔導法第二十八條之十四條文；並修正第三十一條及第三十九條條文
- ◎ 修正「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」第四條、第十四條、第十六條
- ◎ 修正「私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書」
- ◎ 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」部分規定
- ◎ 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第三條之一
- ◎ 臺灣臺中地方法院110年度訴字第810號民事判決簡評
- ◎ 臺灣士林地方法院101年度訴字第300號民事判決簡評
- ◎ 最高行政法院112年度上字第153號判決全文

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 113 年 4 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

基期：各年月 = 100 (本表係以各年 (月) 為 100 時，113 年 4 月所當之指數)

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
年 YEAR	JAN.	FEB.	MAR.	APR.	MAY	JUNE	JULY	AUG.	SEP.	OCT.	NOV.	DEC.	
民國48年	1086.8	1078.1	1062.0	1063.1	1062.0	1044.4	1012.9	960.2	931.8	946.6	974.2	975.1	1013.8
民國49年	966.3	945.0	912.8	871.2	875.5	850.5	844.4	808.8	798.5	805.7	805.1	819.9	855.2
民國50年	818.0	802.7	802.7	796.7	796.1	796.1	799.7	790.3	778.2	773.2	779.3	786.8	793.2
民國51年	792.0	783.3	786.2	782.8	772.6	777.1	789.1	781.0	762.7	748.8	758.9	764.9	774.8
民國52年	757.3	756.8	755.2	750.4	756.8	763.8	773.2	771.5	748.3	748.8	757.9	760.0	758.4
民國53年	758.9	757.9	760.5	765.4	762.7	768.7	774.8	766.0	755.2	744.2	745.2	755.2	759.5
民國54年	765.4	767.6	770.4	767.6	763.8	760.0	758.9	754.6	750.9	756.8	755.2	750.9	760.0
民國55年	753.1	763.8	764.9	759.5	757.9	740.6	739.5	743.1	728.0	723.1	733.0	738.5	745.2
民國56年	733.0	719.2	732.0	733.5	730.5	725.0	715.8	717.3	709.7	713.4	714.4	707.3	720.6
民國57年	704.1	709.2	707.3	678.2	674.8	662.7	651.8	635.6	645.2	640.9	653.4	666.8	668.1
民國58年	661.5	653.0	655.4	652.2	659.4	653.8	640.5	628.1	628.5	576.1	602.4	630.4	635.6
民國59年	637.9	627.4	623.4	620.5	623.4	628.5	618.3	600.7	585.6	594.7	602.0	607.8	613.7
民國60年	597.0	599.3	602.4	603.7	603.0	603.0	602.7	592.4	592.7	588.8	590.4	591.7	597.3
民國61年	600.7	588.1	589.4	588.8	585.9	579.9	574.9	555.2	556.7	579.2	586.9	576.7	579.9
民國62年	592.0	583.7	585.6	577.1	569.7	563.7	548.1	536.3	514.7	477.1	467.7	465.1	536.1
民國63年	423.6	367.7	362.8	365.2	368.2	369.4	364.6	360.6	349.4	350.0	345.0	347.0	363.5
民國64年	350.3	349.9	352.8	350.5	350.3	342.6	342.6	341.4	341.8	337.4	340.2	346.3	345.5
民國65年	340.4	339.2	336.6	335.7	337.4	338.8	337.3	334.9	335.2	337.0	337.8	334.2	337.0
民國66年	329.8	324.6	325.8	323.4	322.0	312.1	311.9	298.7	302.9	306.2	311.5	313.1	314.9
民國67年	307.8	305.5	305.1	299.6	299.7	300.0	300.8	295.5	291.0	288.6	289.5	290.8	297.7
民國68年	289.9	288.5	284.6	279.1	276.7	273.9	271.4	264.6	256.2	256.9	260.7	258.5	271.2
民國69年	248.3	243.5	242.2	241.0	236.5	230.4	228.7	223.6	215.3	211.6	211.3	211.5	227.9
民國70年	202.4	199.0	198.1	197.3	198.1	196.2	195.5	193.6	191.3	192.4	193.6	193.9	195.9
民國71年	192.7	193.3	192.8	192.3	191.1	190.7	190.8	185.2	187.0	188.5	190.0	189.3	190.3
民國72年	189.3	187.4	186.6	185.8	187.1	185.7	187.8	187.9	187.3	187.4	189.0	191.6	187.7
民國73年	191.5	189.5	189.0	188.7	186.4	186.6	187.1	186.4	185.8	186.5	187.6	188.5	187.8
民國74年	188.4	186.9	186.8	187.7	188.3	188.6	188.4	189.3	186.2	186.4	189.0	191.0	188.1
民國75年	189.2	188.7	188.7	188.2	188.0	187.5	188.0	187.0	182.3	182.7	185.3	186.1	186.8
民國76年	186.6	187.0	188.5	187.8	187.8	187.6	185.5	184.0	183.3	185.0	184.5	182.6	185.8
民國77年	185.6	186.3	187.4	187.1	185.0	183.9	183.9	181.4	180.8	179.5	180.4	180.6	183.5
民國78年	180.6	179.0	178.6	177.0	175.7	176.2	177.0	175.5	171.0	169.4	173.9	175.1	175.7
民國79年	173.9	174.1	172.8	171.2	169.4	170.0	168.9	166.1	160.6	164.1	167.3	167.5	168.7
民國80年	165.6	164.6	165.4	164.4	163.8	163.4	162.3	161.9	161.7	160.1	159.7	161.2	162.8
民國81年	159.6	158.2	158.0	155.5	155.0	155.4	156.5	157.2	152.3	152.4	154.9	155.9	155.9
民國82年	154.0	153.5	153.0	151.3	151.8	148.9	151.5	152.2	151.2	150.5	150.2	149.0	151.4
民國83年	149.6	147.7	148.1	146.8	145.4	145.8	145.5	142.2	141.7	143.3	144.6	145.1	145.5
民國84年	142.2	142.8	142.6	140.6	140.8	139.3	140.1	139.8	138.9	139.3	138.7	138.8	140.3
民國85年	139.0	137.6	138.4	136.7	136.9	136.1	138.1	133.1	133.8	134.3	134.4	135.4	136.1
民國86年	136.3	134.9	136.9	136.0	135.8	133.6	133.7	133.8	133.0	134.8	135.1	135.0	134.9
民國87年	133.6	134.5	133.6	133.2	133.6	131.7	132.6	133.2	132.4	131.4	130.0	132.2	132.7
民國88年	133.1	131.7	134.3	133.3	133.0	132.8	133.7	131.7	131.7	130.8	131.2	132.0	132.4
民國89年	132.4	130.5	132.8	131.7	130.9	131.1	131.8	131.4	129.6	129.5	128.3	129.9	130.8
民國90年	129.4	131.9	132.2	131.1	131.2	131.2	131.6	130.8	130.2	128.3	129.8	132.1	130.8
民國91年	131.6	130.0	132.2	130.9	131.5	131.1	131.1	131.1	131.2	130.5	130.5	131.1	131.1
民國92年	130.2	132.0	132.4	131.0	131.1	131.8	132.4	131.9	131.5	130.6	131.1	131.2	131.4
民國93年	130.2	131.2	131.3	129.8	129.9	129.6	128.1	128.6	127.9	127.5	129.2	129.1	129.4
民國94年	129.5	128.7	128.3	127.7	127.0	126.6	125.1	124.2	124.0	124.1	126.0	126.3	126.4
民國95年	126.2	127.4	127.8	126.1	125.0	124.4	124.1	124.9	125.6	125.6	125.7	125.5	125.7
民國96年	125.7	125.2	126.7	125.3	125.0	124.3	124.5	122.9	121.8	119.3	120.0	121.4	123.5
民國97年	122.1	120.6	121.9	120.6	120.5	118.4	117.7	117.4	118.1	116.5	117.7	119.9	119.3
民國98年	120.4	122.2	122.1	121.2	120.6	120.8	120.5	118.4	119.2	118.7	119.6	120.2	120.3
民國99年	120.0	119.4	120.6	119.5	119.7	119.3	119.0	118.9	118.8	118.0	117.8	118.7	119.2
民國100年	118.7	117.8	118.9	118.0	117.8	117.1	117.4	117.4	117.2	116.6	116.6	116.4	117.5
民國101年	116.0	117.6	117.4	116.3	115.8	115.0	114.6	113.5	113.9	113.9	114.8	114.5	115.3
民國102年	114.7	114.2	115.8	115.1	114.9	114.3	114.5	114.4	112.9	113.2	114.0	114.1	114.4
民國103年	113.8	114.2	114.0	113.3	113.1	112.5	112.5	112.0	112.1	112.0	113.1	113.4	113.0
民國104年	114.9	114.5	114.7	114.2	113.9	113.1	113.3	112.6	111.8	111.7	112.5	113.3	113.3
民國105年	113.9	111.8	112.5	112.1	112.5	112.1	111.9	111.9	111.4	109.8	110.3	111.4	111.8
民國106年	111.4	111.8	112.3	112.0	111.9	111.0	111.0	110.9	110.9	110.2	109.9	110.1	111.1
民國107年	110.5	109.4	110.5	109.8	109.9	109.5	109.1	109.2	109.0	108.9	109.6	110.1	109.6
民國108年	110.3	109.2	109.9	109.1	108.9	108.6	108.7	108.7	108.5	108.5	109.0	108.9	109.0
民國109年	108.2	109.4	109.9	110.1	110.2	109.4	109.2	109.1	109.2	108.8	108.9	108.8	109.3
民國110年	108.5	107.9	108.6	107.9	107.6	107.4	107.2	106.6	106.4	106.1	105.8	106.1	107.2
民國111年	105.5	105.5	105.1	104.3	104.1	103.7	103.7	103.8	103.5	103.3	103.4	103.3	104.1
民國112年	102.3	103.0	102.7	102.0	102.0	101.9	101.8	101.2	100.6	100.2	100.5	100.5	101.6
民國113年	100.5	99.9	100.6	100.0									100.3

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

113 年 5 月



- 1 訂定「住宅租賃糾紛法律扶助規定」
- 7 增訂「工廠管理輔導法第二十八條之十四條；並修正第三十一條及第三十九條」
- 9 修正「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」第四條、第十四條、第十六條
- 11 修正「私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書」附表一
- 16 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」部分規定
- 28 修正「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」，名稱並修正為「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更及使用地檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」

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。



## 新編函釋

- 16 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第三條之一
- 33 修正「公益出租人資格認定作業要點」
- 47 修正「姓名條例」第一條、第二條、第四條、第八條及第九條

- 51 內政部函 113.05.16  
台內國字第 1130804927 號  
(有關貴府出具土地同意書予國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)興辦社會住宅不受土地法第 25 條規定之限制)
- 53 內政部令 113 年 5 月 3 日  
台內地字第 1130262176 號  
(社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業，其依計畫相關規定辦理社會住宅代租代管住宅租賃契約到期之續約，應依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定申報登錄成交案件實際資訊)

## 新編判解

54

臺灣臺中地方法院110年度訴字第810號民事判決簡評  
(確認區分所有權人會議決議無效事件)…黃信雄地政士

58

臺灣士林地方法院101年度訴字第300號民事判決簡評  
(確認區分所有權人會議決議無效事件)……黃信雄地政士

60

最高行政法院判決112年度上字第153號全文  
(更正土地登記事件)

## 訂定「住宅租賃糾紛法律扶助規定」

內政部令 中華民國113年5月10日 台內地字第1130261522號

- 一、內政部（以下簡稱本部）為健全住宅租賃關係，協助住宅租賃承租人維護其合法租賃權益，依租賃住宅市場發展及管理條例第十四條第一項規定提供住宅租賃糾紛之法律扶助，特訂定本規定。
- 二、本規定所稱法律扶助，包括下列事項：
  - （一）法律諮詢。
  - （二）法律文件撰擬。
  - （三）法院調解程序、訴訟程序、保全程序、督促程序、強制執行程序或仲裁程序之代理、辯護或輔佐。
- 三、住宅租賃承租人有下列情形之一者，得依本規定申請法律扶助：
  - （一）出租人提前終止租賃契約。
  - （二）出租人不當抵扣押金或有違約金爭議。
  - （三）租賃房屋修繕之爭議。
  - （四）其他與出租人因住宅租賃關係衍生之相關爭議。
- 四、為維護住宅租賃承租人之合法權益，本部得設住宅租賃法律諮詢專線，提供住宅租賃承租人第二點第一款之法律扶助。

五、申請第二點第二款或第三款之法律扶助，申請人應於提出申請時，領有本部國土管理署二年內核發之租金補貼核定函，並經鄉鎮市區調解、消費爭議調解不成立或不服不動產糾紛調處結果。

前項申請，應提出住宅租賃糾紛法律扶助申請書（如附件），並檢具下列文件：

- （一）申請人身分證明文件影本。
- （二）住宅租賃契約影本。
- （三）申請租金補貼核定函影本。
- （四）經鄉鎮市區調解、消費爭議調解不成立或經不動產糾紛調處紀錄之證明文件影本。
- （五）其他案件相關資料。

六、申請人有下列情形之一者，得不經前點第一項鄉鎮市區調解、消費爭議調解或不動產糾紛調處程序，逕行申請第二點第二款或第三款之法律扶助：

- （一）為法院調解程序或仲裁程序之相對人。
- （二）為訴訟程序之被告。
- （三）為保全程序、督促程序或強制執行程序之債務人。
- （四）於第一審訴訟終結後或訴訟程序進入第二審、第三審或再審提出申請。

七、有下列情形之一者，不予提供第二點第二款或第三款之法律扶助：

- （一）訴訟顯無實益或顯無勝訴之望。
- （二）同一案件之同一法律扶助項目依法律扶助法或其他法令已受法律扶助，而無再予法律扶助之必要。
- （三）申請文件或證明有偽造、變造、虛偽不實或失效等情事。
- （四）未依規定期限提出申請或申請文件欠缺，經通知限期補正，屆期未補正。
- （五）受理申請前一年內，同一申請人依第二點第三款准予法律扶助達三次。
- （六）案件相對人為本部、本部所屬機關（構）或國家住宅及都市更新中心。
- （七）同一案件之同一法律扶助項目申請人已選任律師、法院已指定辯護人或指定律師擔任代理人或輔佐人。
- （八）同一案件之同一法律扶助項目曾依本規定申請法律扶助遭駁回，而無其他新事實或新證據。但依申請人所提之資料，足以認定有予以法律扶助之必要者，不在此限。
- （九）申請之事項不符本規定法律扶助之目的。

八、申請人有下列情形之一者，得廢止法律扶助：

- （一）無正當理由不配合執行法律扶助之要求，致該法律扶助案件無法進行。
- （二）死亡。
- （三）其他原因致無繼續法律扶助之必要。

九、經核准法律扶助之案件，申請人有第七點第二款或第三款之情形，應撤銷其法律扶助，並限期命申請人返還已撥付受委任律師酬金。屆期末返還者，應依法追繳。

十、申請人未依前點規定期限返還費用者，自撤銷之日起五年內，不得再申請第二點第二款或第三款之法律扶助。

十一、扶助律師除按核定之律師酬金請領給付外，不得收取任何額外之報酬或不正利益。

違反前項規定者，得取消律師受派辦理案件之資格。

十二、前點第一項核定之律師酬金，於同一案件之同一法律扶助項目最高新臺幣五萬元。

十三、本部得委託民間團體辦理本規定之法律扶助工作。

附件

### 住宅租賃糾紛法律扶助申請書

申請人基本資料			
申請人姓名		性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
出生年月日		國民身分證 統一編號	
戶籍地址			
通訊地址			
聯絡電話	公：	私：	手機：
案件類別	<input type="checkbox"/> 出租人提前終止租賃契約 <input type="checkbox"/> 出租人不當抵扣押金或有違約金爭議 <input type="checkbox"/> 租賃房屋修繕之爭議 <input type="checkbox"/> 其他與出租人因住宅租賃關係衍生之相關爭議		
申請法律 扶助事項	<input type="checkbox"/> 法律文件撰擬 <input type="checkbox"/> 法院調解/訴訟/保全/督促/強制執行/仲裁程序之代理、辯護或輔佐		
審級	<input type="checkbox"/> 一審 <input type="checkbox"/> 二審 <input type="checkbox"/> 三審 <input type="checkbox"/> 其他		
應備文件	<input type="checkbox"/> 申請人身分證明文件影本 <input type="checkbox"/> 租賃契約影本 <input type="checkbox"/> 主管機關核發之租金補貼核定函影本 <input type="checkbox"/> 鄉鎮市區調解不成立、消費爭議調解不成立或不動產糾紛調處紀錄之證明文件影本(符合本規定第6點者免附) <input type="checkbox"/> 案件相關資料 <input type="checkbox"/> 其他：_____		

內容摘要	(案件事實說明及主張)
聲明事項	未獲其他機關(構)、團體法律扶助之聲明。 <input type="checkbox"/> 本人就同一案件未獲其他政府機關(構)、團體之法律扶助。如有不實，本人願接受貴單位撤銷法律扶助，並繳還相當法律扶助之金額。
申請人簽章	
申請日期	中華民國      年      月      日

**增訂「工廠管理輔導法第二十八條之十四條；並修正第三十一條及第三十九條」**

總統令 中華民國113年5月24日 華總一經字第11300042361號

第 28-14 條 工廠有下列情形之一者，由主管機關處工廠負責人新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其限期改善或申報；屆期未改善或申報者，得按次處罰：

- 一、違反第二十一條第一項規定，未依期限申報危險物品。
- 二、違反依第二十一條第二項所定辦法中有關申報內容、申報期限之規定或申報不實。

第 31 條 工廠有下列情形之一者，主管機關應令其限期改善、補辦或申報，屆期未改善、補辦或申報者，處工廠負責人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰；仍不遵行者，得按次處罰：

- 一、利用其廠地或建築物之一部或全部從事物品製造、加工以外業務。但從事與所製造產品相關之業務者，不在此限。
- 二、違反第十六條第三項規定，變更產業類別未重行辦理工廠設立許可或登記，而從事物品之製

造、加工。

三、違反依第十七條第一項第一款規定所附加之負擔。

四、違反依第十七條第一項第三款公告之減量生產或停止生產規定。

五、違反第十八條第一項規定，未申報或提供有關資料，或規避、妨礙、拒絕調查。

六、違反第十八條第三項規定，未依期限提出申報，或規避、妨礙、拒絕調查。

七、違反第二十三條第一項規定，未按月申報其原料儲存量。

八、違反依第二十三條第二項所定辦法中有關申報內容之規定。

第 39 條 本法自公布日施行。

本法中華民國一百零八年七月二十四日修正公布之條文及一百十三年五月七日修正之條文，其施行日期由行政院定之。

## 修正「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」第四條、第十四條、第十六條

內政部令 中華民國113年5月17日 台內地字第1130262565號

第 4 條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項房屋以成屋為原則。

第一項房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

第一項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達五人以上。

第 14 條 私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。

依第三條第一項第二款用途經許可之房屋，應併同辦理所有權移轉登記。

登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登



記事項欄註明本條例第七十九條之一第三項本文之限制事項。

未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。

第 16 條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行之日施行。

## 修正「私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書」附表一

內政部令 中華民國 113 年 5 月 17 日 台內地字第 1130262571 號

附表一

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書（宿舍）				
基本資料				
申 請 人	法人名稱	統一編號	代表人或負責人姓名	統一編號
	法人設立地址			設籍地
	<input type="text"/> (郵遞區號)			
委 (託) 任 關 係	代理人姓名	統一編號	聯絡電話	電子郵件信箱
	通訊地址			
	<input type="text"/> (郵遞區號)			
文件送達地址		<input type="text"/> (郵遞區號)		
使用計畫				
申請買受戶數				
已取得住宅戶數				
經常僱用員工數				
宿舍需求員工數				
員工工作地				
宿舍與工作地之通勤距離及時間				

檢 附 文 件	1. 法人資格證明文件及其代表人或負責人身分證明文件影本。 2. 代理人身分證明文件影本。 3. 勞動部勞工保險局出具之申請人最近十二個月平均月投保人數資料影本。 4. 宿舍需求原因證明文件。 5. 買受標的與工作地點之通勤路線圖說。 6. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。
	申請人：_____（蓋章）    代表人或負責人：_____（蓋章）  委託代理人：_____（簽名或蓋章）代理，如有不實，代理人願負法律責任。  申 請 日 期       ：                      年                      月                      日

買受標的清冊		備註				
直轄市、縣(市)	鄉(鎮、區)	段別	建號	建物權利範圍	買受標的總金額 (新臺幣)	

私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書（宿舍）之填表說明

1. 申請人：填寫完整法人名稱、代表人或負責人姓名、法人及代表人或負責人統一編號、法人設立地址應填載中華民國設立地址、法人設籍地指法人國籍（例如：中華民國）。另代表人或負責人之統一編號應填載國民身分證統一編號或護照居留證號等資料。
2. 委（託）任關係：申請人如委（託）任代理人辦理時，須填寫代理人姓名、統一編號（填寫方式同說明1）、聯絡電話、電子郵件信箱及通訊地址，上開資料除電子郵件信箱外，其餘欄位均為必填欄位。無委（託）任代理人者，請填寫聯絡電話欄位。
3. 文件送達地址：填寫行政處分送達之地址。
4. 申請買受戶數：依實際申請戶數填寫。
5. 已取得住宅戶數：依實際已取得住宅戶數填寫。（含平均地權條例第七十九條之一規定施行前取得者）
6. 經常僱用員工數：以勞動部勞工保險局受理申請人最近十二個月平均月投保人數填寫，且每月最低投保人數應達五人以上。因勞動部勞工保險局僅提供每月投保人數資料，申請人需自行核算。
7. 宿舍需求員工數：填寫經常僱用員工中具有宿舍需求之人數，其人數不得超過經常僱用員工數。
8. 員工工作地：填寫員工實際工作或營運場所之地址。
9. 宿舍與工作地之通勤距離及時間：填寫宿舍至員工實際工作或營運場所之通勤距離（以公里表示），通勤時間以實際需求交通方式（例如步行或開車）所需時間填載。
10. 檢附文件：
  - (1) 法人資格證明文件：如公司登記主管機關核發之設立、變更登記表或法人設立登記證影本等，及主管機關核發之有限合夥登記核准函、有限合夥登記證明書；另法人資格證明文件倘未載有法人統一編號者，請檢具統一編號編配通知書影本。
  - (2) 勞動部勞工保險局出具之申請人最近十二個月平均月投保人數資料影本：該資料應載明各月份月底生效人數。（如勞動部勞工保險局投保單位人數資料表）
  - (3) 宿舍需求原因證明文件：依實際需求檢具證明文件，例如員工名冊、通勤資訊、工作特性、原有宿舍不敷使用或宿舍管理機制等文件。
  - (4) 買受標的與工作地點之通勤路線圖說。
  - (5) 其他經中央主管機關指定應提出之文件欄位，應填載文件名稱。

11. 申請人蓋章處請蓋法人印章（不限法人登記之印鑑章），代表人或負責人蓋章處請蓋代表人或負責人姓名印章（不限法人登記之印鑑章）；若有代理人，應於代理切結欄填寫完整法人名稱及代理人姓名，代理人並應親自簽名或蓋章。
12. 買受標的清冊填寫說明如下：
  - (1) 依地籍資料填寫買受房屋所在直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段別、建號及建物權利範圍。
  - (2) 買受標的總金額欄位，依約定或預計買受價款填寫；倘後續房屋買受總金額逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額，將依行政程序法相關規定撤銷許可處分。
13. 如因大量遷廠或配合私法人營運需求規劃期程有申請買受新建成屋或預售屋必要者，請於買受標的清冊備註欄填寫標的坐落地號、建案名稱、建造執照或使用執照號碼及交易層次資訊；並檢附下列文件：
  - (1) 新設辦公場所、營運處所或設(遷)廠期程證明文件（含動工及完工期程）。
  - (2) 買受標的與新設辦公場所、營運處所或設(遷)廠位置之通勤路線圖說。
  - (3) 買受標的預計完工、交屋期程證明文件。
14. 如表格不敷使用，請自行擴充填載。

## 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」部分規定

內政部令 中華民國113年5月3日 台內國字第1130804363號

### 十、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。
- (九) 屬礦業權消滅之礦業用地，應按下列規定辦理使用地檢討變更：
  - 1、現況地上物作純住宅建築利用，經原礦業主管機關依相關資料認定，屬礦業權消滅前已存在之建築物，或該地上物經土地所有權人或管理機關提出屬礦工本人、礦工家屬或其後代居住使用，或

該地上物建築地點曾為礦場附屬設施或曾為礦場聚落等相關證明資料，並經原礦業主管機關確認屬實，經會同相關主管機關查定不妨礙交通、水利設施者：

- (1) 位於山坡地範圍外之特定農業區或一般農業區，應變更編定為甲種建築用地。
  - (2) 位於山坡地保育區、森林區或山坡地範圍之特定農業區或一般農業區，應變更編定為丙種建築用地。
  - (3) 變更編定為本目之1及之2使用地類別之範圍，應以中華民國一百零六年五月十六日（修正全國區域計畫公告實施日）前已作該用途之建物實際面積，反推其應留設之法定空地為原則；無法留設法定空地者，以整筆地籍範圍變更。
- 2、檢討變更時，實地已供道路通行及其相關設施使用者，應變更編定為交通用地。
  - 3、檢討變更時，實地已供水利及其設施使用者，應變更編定為水利用地。
  - 4、檢討變更時，實地已供林業及其設施使用者，應變更編定為林業用地。

- 5、檢討變更時，實地已供農業及其設施使用者，應變更編定為農牧用地。
- 6、其他未能依本款第一目至第五目規定變更編定為適當使用地者，應註銷原使用地編定類別。
- 7、一宗土地有數種不同之使用現況，應依下列順序辦理：

- (1) 符合甲種建築用地或丙種建築用地檢討變更原則者，優先變更編定為甲種建築用地或丙種建築用地。
- (2) 符合水利用地檢討變更原則者，變更編定為水利用地。
- (3) 符合交通用地檢討變更原則者，變更編定為交通用地。
- (4) 符合其他使用地檢討變更原則者，以使用面積較多之現況為準，變更編定為林業用地、農牧用地或註銷原使用地編定類別。

## 十二、各種使用地之編定：

### (一) 圖比例尺、用色及繪製份數：

- 1、圖比例尺：除海域用地外，非都市土地使用編定圖應以適當比例尺繪製之。

2、圖面用色：圖面各種使用地，以下列規定顏色為底色表明之：

- (1) 甲種建築用地：紅色。
- (2) 乙種建築用地：紅色。
- (3) 丙種建築用地：紅色。
- (4) 丁種建築用地：茶色。
- (5) 農牧用地：黃色。
- (6) 林業用地：淡綠色。
- (7) 養殖用地：淡藍色。
- (8) 鹽業用地：藍色。
- (9) 礦業用地：深茶色加紫邊。
- (10) 窯業用地：深茶色加深綠色邊。
- (11) 交通用地：茶色橫線條。
- (12) 水利用地：藍色。
- (13) 遊憩用地：玫瑰紅色。
- (14) 古蹟保存用地：黑色邊，註「古蹟」二字。
- (15) 生態保護用地：深綠色豎線。
- (16) 國土保安用地：淡綠色加深綠色橫線。
- (17) 殯葬用地：灰色加黑邊。
- (18) 海域用地：淺灰色加深灰邊。
- (19) 特定目的事業用地：紅色加綠邊。

3、繪製土地使用編定圖份數：五份。

(二) 準備事項：

逐宗調查國家公園區以外各使用分區內現有之建築物、工廠、養殖、鹽業、礦業、窯業、遊憩、殯葬等使用情形：就中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）有關機關（單位）已有資料，查明其有無依法核准使用，其無資料可查者，應實地查訪審定是否為合法使用，並於土地使用現況調查清冊或卡片內註記之。

(三) 編定各種使用地：

- 1、依據辦理土地使用編定原則，按宗編定各種使用地，並就土地使用分區內情況特殊，數量較少之使用地，參照有關資料先行編定，逐漸推及較多之使用地，編定完竣，經校對無誤，繪製土地使用編定草圖。圖內並應表明各使用分區之界線，及註明其使用區別。
- 2、土地使用編定草圖內編定之各種使用地，應以規定顏色著色，土地使用現況為其所屬使用分區不容許者，以現況使用種類之顏色加劃斜線表明之。
- 3、海域用地得獨立製圖，並得與海域區合併繪製為同一張圖；其圖形以A4大小為原則，圖面須標註交界點、轉折點之經緯度坐標，難以於圖面精確劃設之分區界線者，應以定性描述方式詳加註明清楚。

## 十四、公開展覽及說明會：

(一) 完成製定非都市土地使用分區之劃定或檢討變更與土地使用編定草圖及清冊後，應於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何土地所有權人或公民團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣(市)主管機關提出意見，由該直轄市、縣(市)主管機關參考審查，併同專案小組審議結果報請中央主管機關核備或核定。

(二) 前款有下列情形之一者，得免辦說明會：

- 1、屬公有土地者，得以書面通知管理機關，並由管理機關轉知利害關係人。
- 2、位屬已劃定使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地，辦理第一次劃定與周圍相同之使用分區。
- 3、海域區之劃定及海域用地之編定。

(三) 第一款屬配合目的事業主管機關相關業務辦理使用分區劃定或檢討變更案件，依下列原則辦理：

- 1、目的事業主管機關已舉行公開展覽及說明會

者，得免重複辦理。

- 2、配合水利主管機關變更河川區域線或水道治理計畫線或用地範圍線而辦理變更者，得免舉行公開展覽及說明會。
- 3、依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地，其使用分區恢復為特定農業區，免舉行公開展覽及說明會。
- 4、林業用地進行礦石開採完成後，其使用分區恢復為原使用分區，免舉行公開展覽及說明會。

(四) 第一款有依第七點第一款第十一目之二或第十點第九款規定辦理檢討變更者，得以書面通知土地所有權人或管理機關，並由管理機關轉知利害關係人，得免辦公開展覽及說明會。

## 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；未涉及使用地變更編定者，得免附使用地編定圖。屬委辦直轄市、縣（市）主管機關核定者，經各該直轄市、縣（市）主管機關核定後，須檢附前開書件乙式一份，副知中央主管機關。

- (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) 第一款使用地變更編定屬第十點第九款情形者，得免附非都市土地使用分區檢討（劃定或檢討變更）查核表、公開展覽及說明會資料、人民陳情意見處理情形及非都市土地使用分區圖。
- (五) 非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖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。

- (六) 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。



附件二之一

非都市土地資源型使用分區（劃定或檢討變更）/設施型使用分區零星土地第一次劃定查核表

案名：【例如臺南市白河區白河段特定農業區劃定（或變更）為一般農業區】	
查核內容	查核意見
直轄市、縣（市）主管機關	
一、是否符合非都市土地使用分區劃定或檢討變更原則及其辦理之法令依據。（註1）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
二、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。（註2）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
三、是否召開專案小組審查會議，如有不同意見，是否已協調整合？（註3）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
四、是否會同有關機關辦理現勘？現勘是否符合使用分區劃定或檢討變更原則？（註4）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
五、所送圖、冊（含份數）及相關資料是否符合規定。（註5）	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
內政部	
一、是否請有關機關（主要是中央部會）審核（發文表示意見）？	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：
二、前開機關如有不同意見，是否召開協商會議後，再予核備（定）？	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定 說明：

- 註：1. 指依區域計畫法第十五條第一項規定或第十五條之一第一項規定。  
 2. 本須知第十四點規定。  
 3. 本須知第十五點規定。  
 4. 辦理現勘並非必要程序，但現勘應有具體共識，始得引用。  
 5. 本須知十一點、十二點、十四點及十五點規定。

附件二之二

特定農業區與一般農業區檢討變更查核表

查核項目	查核結果	說明及相關公文	權責機關
一、檢討變更後之特定農區面積，是否不少於104年度內政統計之特定農業區面積。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	1. 相關公文日期及文號。 2. 面積統計資料。 3. 檢討變更後之總量低於現況者，應補充說明檢討變更原則。	直轄市、縣（市）農業單位
二、是否均非屬直轄市、縣（市）區域計畫內之新訂或擴大都市計畫、得申請設施型使用分區變更區位。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣（市）城鄉單位
三、是否符合特定農業區及一般農業區劃定或檢討變更原則。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣（市）農業單位
四、是否會同有關機關針對圖資疑義地區辦理現勘。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣（市）地政單位
五、是否辦理公開展覽及舉行說明會，相關意見是否具體回應。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文發文日期及文號	直轄市、縣（市）地政單位
六、是否召開專案小組審議，如有不同意見，是否已協調整合。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	相關公文日期及文號	直轄市、縣（市）地政單位
七、所送圖、冊（含格式、份數）及相關資料是否符合規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	--	直轄市、縣（市）地政單位

**修正「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」，名稱並修正為「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更及使用地檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」**

內政部令 中華民國113年5月3日 台內國字第1130804804號

- 一、為委辦直轄市、縣（市）主管機關辦理非都市土地使用分區之更正、加強資源保育辦理使用分區之劃定或檢討變更、面積未達一公頃使用分區之劃定案件，及依區域計畫或配合國家資源保育或產業轉型政策，辦理使用地之檢討變更案件，特訂定本要點。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關辦理非屬開發利用之非都市土地使用分區更正、劃定、檢討變更，或各類使用地檢討變更，應依區域計畫法第十五條、第十五條之一規定，報經上級主管機關核定。但使用分區或使用地有下列情形之一者，得委辦直轄市、縣（市）主管機關核定：
  - （一）使用分區之更正：
    - 1、原使用分區劃定確有錯誤，經直轄市、縣（市）主管機關會同更正前、後目的事業主管機關及有關機關審認確定。

- 2、前目情形，土地所有權人未申請更正者，直轄市、縣（市）主管機關得循前目程序，主動辦理。
- （二）為加強資源保育，辦理使用分區之劃定或檢討變更：
- 1、配合水利主管機關公告河川區域，劃定或檢討變更為河川區。另劃出河川區域，得依下列原則併同辦理：
    - （1）符合特定農業區或森林區之劃定或檢討變更原則，應優先劃設為特定農業區或森林區。
    - （2）未符合本目之1情形，得恢復為原使用分區或檢討變更為毗鄰之使用分區。
  - 2、配合林業主管機關辦理國有林班地測量作業，或符合製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知（以下簡稱作業須知）規定，劃定或檢討變更為森林區。
- （三）面積未達一公頃使用分區之劃定：位屬已劃定使用分區範圍內之零星土地，辦理第一次劃定使用分區，限於與周圍使用分區相同，且面積未達一公頃。
- （四）使用地之檢討變更：

## 修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第三條之一

內政部令 中華民國113年5月28日 台內地字第1130263028號

### 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第三條之一修正總說明

租賃住宅市場發展及管理條例施行細則自一百零七年五月十七日訂定發布，同年六月二十七日施行後，曾於一百零八年二月十八日修正施行。依租賃住宅市場發展及管理條例第十四條第一項規定，主管機關為健全住宅租賃關係，得提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。茲為期藉由民間專業人力及物力參與，擴大提供服務範圍，提升服務品質及效率，同時減輕政府人力及財政負擔，爰增訂第三條之一明定主管機關得授權委託民間團體辦理依據，俾符行政程序法第十六條第一項規定。

1、依區域計畫之非都市土地使用地檢討變更指導原則，檢討變更為適當使用地。

2、配合國家資源保育或產業轉型政策，檢討變更為適當使用地。

三、直轄市、縣（市）主管機關辦理第二點非都市土地使用分區之更正、劃定、檢討變更或使用地之檢討變更作業應備之書圖文件，與受理、檢查、公開展覽及說明會、審議等程序，應依作業須知相關規定辦理。

四、直轄市、縣（市）主管機關辦理第二點非都市土地使用分區之更正、劃定、檢討變更或使用地之檢討變更作業，倘有認定疑義或涉及重大政策，仍得視需要報經中央主管機關核定。

五、中央主管機關委辦直轄市、縣（市）主管機關，辦理核定工作之經費預算，由中央主管機關統籌編列撥付直轄市、縣（市）主管機關。

六、直轄市、縣（市）主管機關，應於每年一月底前，彙整前一年之資料，向中央主管機關函報核定情形。中央主管機關得邀請農業部、經濟部等相關機關組成評鑑小組，不定期評鑑接受委辦之直轄市、縣（市）主管機關執行成效，績效良好者，得予適當獎勵。

## 租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第三條之一修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第三條之一 主管機關依本條例第十四條第一項規定提供住宅租賃糾紛處理及諮詢，得委託民間團體辦理。		一、本條新增。 二、依租賃住宅市場發展及管理條例第十四條第一項規定，主管機關為健全住宅租賃關係，得提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。茲為期藉由民間專業人力及物力參與，擴大提供服務範圍，提升服務品質及效率，同時減輕政府人力及財政負擔，爰增訂本條作為授權得委託民間團體辦理依據，俾符行政程序法第十六條第一項規定。

## 修正「公益出租人資格認定作業要點」

內政部令 中華民國113年5月3日 台內國字第1130804032號

- 一、內政部（以下簡稱本部）為協助直轄市、縣（市）主管機關依住宅法（以下簡稱本法）第三條第三款規定，認定公益出租人資格事宜，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人（以下簡稱房屋稅納稅義務人）將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
 

前項所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

  - （一）自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。
  - （二）低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
  - （三）身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
  - （四）其他機關辦理之租金補貼相關規定。
- 三、所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，且已獲准租金補貼之承租人，依下列方式之一認定公益

出租人：

(一) 所有權人或房屋稅納稅義務人申請核發公益出租人認定函：

1、所有權人或房屋稅納稅義務人應檢附下列書件，以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑：

(1) 申請書（如附件一）。

(2) 所有權人或房屋稅納稅義務人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。

(3) 委任代理人時，應檢附授權書、所有權人或房屋稅納稅義務人及代理人國民身分證影本。

(4) 貼足雙掛號郵資回郵信封。

2、直轄市、縣（市）主管機關受理申請案件後，應即辦理初審，申請案件資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

3、經初審合格者，直轄市、縣（市）主管機關應予列冊，由辦理各項租金補貼單位（機關）確認承租人是否符合租金補貼申請資格；複審合格者，

核發公益出租人認定函，連同申請書影本副知地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關；複審不合格者，駁回其申請。

(二) 直轄市、縣（市）主管機關逕依本法第三條第三款規定認定公益出租人，不予核發公益出租人認定函，其認定程序如下：

1、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣（市）主管機關於當年度租金補貼申請案審查完畢後二個月內，將符合租金補貼申請資格者承租住宅之所有權人或房屋稅納稅義務人名單，提供地方稅稽徵機關，本部國土管理署定期代為提供予國稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。

2、低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法、身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法之租金補貼：由直轄市、縣（市）主管機關每月十五日前彙整前一個月符合租金補貼申請資格者承租住宅之所有權人或房屋稅納稅義務人名單，提供地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關，作為適用租稅優惠之參考。

3、其他機關辦理之租金補貼，其受理申請期間為每年固定時間辦理者，直轄市、縣（市）主管機關

於當年度租金補貼申請案審查完畢後二個月內，將符合租金補貼申請資格者承租住宅之所有權人或房屋稅納稅義務人名單提供國稅及地方稅稽徵機關。

前項各款提供國稅及地方稅稽徵機關資料之內容如下：

- (一) 承租人姓名及國民身分證統一編號。
- (二) 所有權人或房屋稅納稅義務人為自然人者，其姓名及國民身分證統一編號；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證統一編號。租賃契約所載出租人有多數住宅所有權共有人時，應分別列示前揭資料及其應有部分（持分）。
- (三) 租賃住宅地址（含樓層）及承租面積比例。
- (四) 租金金額。
- (五) 租賃契約起迄日。
- (六) 公益出租人有效期間。
- (七) 承租人是否為接受租金補貼者。

前項提供資料予國稅稽徵機關之時間原則上為每年二月。但其他機關受理申請租金補貼期間為每年固定時間者，得於審查完畢後二個月內提供。

四、所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申

請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，而未申請租金補貼之承租人，依下列規定認定公益出租人：

(一) 所有權人或房屋稅納稅義務人應檢附下列書件申請認定；以郵件寄送者，其申請日期以郵戳為憑：

- 1、申請書（如附件二）。
- 2、所有權人或房屋稅納稅義務人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。
- 3、委任代理人時，應檢附授權書及代理人國民身分證影本。
- 4、租賃契約書影本。
- 5、出租住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法住宅證明。建築物屬實施建築管理前建造完成者，免予檢附相關文件，由直轄市、縣（市）主管機關協助認定。
- 6、承租人戶口名簿影本、財稅機關所提供最近年度全戶所得資料及財產歸屬清單。經承租人及其家庭成員出具同意書同意直轄市、縣（市）主管機關代為查調者，免予檢附。
- 7、符合第二點第二項各款所定租金補貼應檢附之文

件。

#### 8、貼足雙掛號郵資回郵信封。

(二)直轄市、縣(市)主管機關受理申請案件後，應採隨到隨辦方式，逐案審查承租人是否符合租金補貼申請資格。其認定程序同第三點第一項第一款第二目及第三目規定。核發公益出租人認定函時，應連同申請書影本及相關文件副知地方稅稽徵機關，並定期提供予國稅稽徵機關。

五、公益出租人認定之有效期間為申請日往前推算至租約生效日，超過一年者，以一年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過一年者，以一年為限，二者合計最長不得超過二年。但依第三點第一項第二款認定者，其有效期間以承租人申請租金補貼日為計算基準。

直轄市、縣(市)主管機關得因租金補貼戶異動租約資料，依第三點第一項第二款逕為認定公益出租人，其計算基準為租金補貼戶異動租約日。

直轄市、縣(市)主管機關應於公益出租人認定函及提供予國稅及地方稅稽徵機關資料上載明其有效期間及出租住宅地址，並將認定資料紀錄列管供查核之用。

六、直轄市、縣(市)主管機關辦理住宅補貼方案、低收入戶及中低收入戶、身心障礙者等租金補貼單位，應於承租人不符

合資格或租賃契約變動時，通知國稅及地方稅稽徵機關。

公益出租人有下列情形之一者，應書面通知直轄市、縣(市)主管機關。直轄市、縣(市)主管機關應自事實發生日起廢止公益出租人認定函，並通知所有權人或房屋稅納稅義務人、國稅及地方稅稽徵機關：

(一)租期屆滿、終止或無出租住宅事實。

(二)所有權人或房屋稅納稅義務人為私法人者，於租賃期間解散、撤銷或廢止登記、經合併而消滅。

直轄市、縣(市)主管機關依前二項通報稽徵機關時，應一併提供異動資料對照表。

附件一

\_\_\_\_年度公益出租人申請書 (承租人有申請租金補貼版)

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人\_\_\_\_\_向\_\_\_\_\_政府申請公益出租人認定函，願遵守下列事項：  
 本人已詳閱「公益出租人資格認定作業要點」內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回申請案，並負法律責任。本案各項條件均以申請日之狀況為審查依據。  
 所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人簽名或蓋章：\_\_\_\_\_ 填寫日期：中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

一、所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人基本資料

(自然人)

姓名	國民身分證統一編號																				
戶口名簿 戶號											性別 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	出生年月日	年 月 日								
電話	日							手機													
	夜							電子信箱													
戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路																				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍 地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路																			
代理人 (無代理人免填)	姓名：										國民身分證統一編號										
	電話：						手機：														

(私法人)

名稱											代表人										
統一編號																					
電話											手機										
法人住所	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路																				
代理人 (無代理人免填)	姓名：										國民身分證統一編號										
	電話：						手機：														

二、承租人基本資料

承租人姓名	國民身分證統一編號									
是否具備特殊身分？(可複選)(有勾選，審查速度較快；不知者，可不勾選，但審查速度較慢)	<input type="checkbox"/> 低收入戶					<input type="checkbox"/> 中低收入戶				
	<input type="checkbox"/> 身心障礙者					<input type="checkbox"/> 原住民				

三、出租住宅基本資料

出租住宅地址(請務必填寫，應與租賃契約相同)	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路													
建地租	號 縣市 鄉鎮市區 段 小段 建號													
租期	中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日 (請與租賃契約相同)													



四、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅

且所有人不明之房屋稅納稅義務人及代理人免填)

檢附文件	政府審核	
	已檢附	需補件
(一) 所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。		
(二) 代理人國民身分證影本及授權書(無代理人者免附)		
(三) 貼足雙掛號郵資回郵信封。		
申請條件	符合	不符合
<p>※承租人領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或合格函</p> <p>(一) 核定函：原收件編號(※由直轄市、縣(市)主管機關填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 年度整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼。</p> <p><input type="checkbox"/> 年度低收入戶及中低收入戶租金補貼。</p> <p><input type="checkbox"/> 年度身心障礙者房屋租金補貼。</p> <p><input type="checkbox"/> 年度依其他法令相關租金補貼規定之租金補貼。</p> <p>(二) 合格函：原收件編號(※由直轄市、縣(市)主管機關填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 年度_____方案之直轄市、縣(市)政府最近年度核發之租金補貼計畫戶數外之合格函或合格者。</p>		
<p>公益出租人認定函有效期間</p> <p>中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日</p> <p>(審查後符合者由直轄市、縣(市)主管機關填寫)</p>		

審查人： 科、課長： 局、處長：

附件二

\_\_\_\_年度公益出租人申請書(承租人未申請租金補貼版)

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人\_\_\_\_\_向\_\_\_\_\_政府申請公益出租人認定函，願遵守下列事項：

本人已詳閱「公益出租人資格認定作業要點」內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回申請案，並負法律責任。本案各項條件均以申請日之狀況為審查依據。

所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人簽名

或蓋章：\_\_\_\_\_ 填寫日期：中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

一、所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人

基本資料

(自然人)

姓名	國民身分證統一編號																
戶口名簿 戶號											性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	出生年月日	年 月 日			
電話	日							手機									
	夜							電子信箱									
戶籍地址	縣	鄉鎮	村	街	段	巷	弄	號	樓之	市	市區	里	路				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍 地址	縣	鄉鎮	村	街	段	巷	弄	號	樓之	市	市區	里	路			
代理人 (無代理人 免填)	姓名：					國民身分證統一編號											
	電話：					手機：											

(私法人)

名稱											代表人							
統一編號																		
電話											手機							
法人住所	縣		鄉鎮		村		街		段		巷		弄		號		樓之	
	市		市區		里		路											
代理人 (無代理人免填)	姓名：		國民身分證統一編號															
	電話：				手機：													

二、承租人基本資料

承租人姓名											國民身分證統一編號										
是否具備特殊身分？(可複選)(有勾選，審查速度較快；不知者，可不勾選，但審查速度較慢)												<input type="checkbox"/> 低收入戶		<input type="checkbox"/> 中低收入戶							
												<input type="checkbox"/> 身心障礙者		<input type="checkbox"/> 原住民							
戶口名簿戶號												性別	<input type="checkbox"/> 男	<input type="checkbox"/> 女	出生年月日						
電話	日											手機									
	夜											電子信箱									
戶籍地址	縣		鄉鎮		村		街		段		巷		弄		號		樓之				
	市		市區		里		路														
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址		縣		鄉鎮		村		街		段		巷		弄		號		樓之		
			市		市區		里		路												
承租人之配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶資料(請依最新之戶口名簿資料填寫)																					
姓名	國民身分證統一編號										稱謂		性別								
													男	女							

持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅清單(無者免填)																				
序號	地址										面積(平方公尺)									
1																				
2																				

註：承租人家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處者才需填寫；若無者，免填。

三、出租住宅基本資料

出租住宅地址(請務必填寫，應與租賃契約相同)	縣		鄉鎮		村		街		段		巷		弄		號		樓之			
	市		市區		里		路													
	<input type="checkbox"/> 申請按公益出租人出租使用稅率1.2%課徵房屋稅、2%課徵地價稅																			
	出租住宅面積 <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分(請註明比例)：																			
建地	號		縣市		鄉鎮市區		段		小段		建號									
租期	中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日 (請與租賃契約相同)																			

四、檢附文件及申請條件之查核(紅色欄所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人及代理人免填)

檢附文件	政府審核	
	已檢附	需補件
(一)所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人為自然人者，其國民身分證影本；為私法人者，其名稱、統一編號及代表人國民身分證影本。		
(二)授權書及代理人國民身分證影本(無代理人者免附)		
(三)租賃契約書影本。		
(四)出租住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或合法住宅證明。無法提出者，應提供建號或門牌資料。建築物屬實施建築管理前建造完成者，免予檢附相關文件，由直轄市、縣(市)主管機關協助認定。		
(五)承租人戶口名簿影本、財稅機關所提供最近年度全戶所得及財產歸屬清單。(承租人及其他家庭成員出具同意書同意直轄市、縣(市)主管機關代為查調者，免予檢附)		
(六)符合第二點第二項各款所定租金補貼應檢附文件。		
(七)貼足雙掛號郵資回郵信封。		
申請條件	符 合	不 符 合
承租人資格符合下列(一)至(四)之一者即可 (一) <input type="checkbox"/> 身心障礙者房屋租金補貼。 (二) <input type="checkbox"/> 低收入戶及中低收入戶租金補貼。 (三) <input type="checkbox"/> 整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼。 (四) <input type="checkbox"/> 其他法令相關租金補貼規定之租金補貼。		
公益出租人認 定函有效期間	中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日 (審查後符合者由直轄市、縣(市)主管機關填寫)	

審查人： 科、課長： 局、處長：

## 修正「姓名條例」 第一條、第二條、第四條、第八條及第九條

內政部令 中華民國113年5月17日 台內地字第1130262565號

第 1 條 中華民國國民，應以戶籍登記之姓名為本名，並以一個為限。

臺灣原住民族及其他少數民族之姓名登記，依其文化慣俗為之；其已依漢人姓名登記者，得申請回復其傳統姓名；回復傳統姓名者，得申請回復原有漢人姓名。但均以一次為限。

前項臺灣原住民族傳統姓名文化慣俗由中央原住民族主管機關調查確認；其內涵意義、取用方式及其他應行注意事項之指引，由中央主管機關會同中央原住民族主管機關定之。

第二項臺灣原住民族及其他少數民族之出生登記及初設戶籍登記以傳統姓名登記者，得申請變更為漢人姓名；變更為漢人姓名者，得申請回復傳統姓名。但均以一次為限。

中華民國國民與外國人、無國籍人結婚，其配偶及所生子女之取用中文姓名，應符合我國國民使用姓名之習慣；外國人、無國籍人申請歸化我國國籍者，其中

文姓名，亦同。已依前項規定取用中文姓名者，得申請更改中文姓名一次。

回復國籍者，應回復喪失中華民國國籍時之中文姓名。

第 2 條 辦理戶籍登記、申請歸化或護照時，應取用中文姓名，並應使用辭源、辭海、康熙字典或教育部編訂之國語辭典中所列有之文字。

姓名文字未使用前項所定通用字典或國語辭典所列有之文字者，不予登記。

臺灣原住民族依其文化慣俗登記傳統姓名者，得使用原住民族文字。

第 4 條 臺灣原住民族之中文傳統姓名或漢人姓名，均得以傳統姓名之原住民族文字並列登記；其他少數民族之中文傳統姓名或漢人姓名，均得以傳統姓名之羅馬拼音並列登記。

不受第一條第一項規定之限制。

外國人、無國籍人於歸化我國取用中文姓名時，得以原有外文姓名之羅馬拼音並列登記，不受第一條第一項規定之限制。

第 8 條 有下列情事之一者，得申請改姓：

一、被認領、撤銷認領。

二、被收養、撤銷收養或終止收養。

三、臺灣原住民族或其他少數民族因改漢姓造成家族姓氏誤植。

四、音譯過長。

五、其他依法改姓。

夫妻之一方得申請以其本姓冠以配偶之姓或回復其本姓；其回復本姓者，於同一婚姻關係存續中，以一次為限。

第 9 條 有下列情事之一者，得申請改名：

一、同時在一公民營事業機構、機關（構）、團體或學校服務或肄業，姓名完全相同。

二、與三親等以內直系尊親屬名字完全相同。

三、同時在一直轄市、縣（市）設立戶籍六個月以上，姓名完全相同。

四、與經通緝有案之人犯姓名完全相同。

五、被認領、撤銷認領、被收養、撤銷收養或終止收養。

六、字義粗俗不雅、音譯過長或有特殊原因。

七、臺灣原住民族基於文化慣俗。

依前項第六款申請改名，以三次為限。但未成年人第二次改名，應於成年後始得為之。

## 內政部函 113.05.16 台內國字第1130804927號

主旨：有關貴府出具土地同意書予國家住宅及都市更新中心（下稱國家住都中心）興辦社會住宅不受土地法第25條規定之限制1案，請查照。

說明：

- 一、有關本部指示國家住都中心興辦社會住宅，國家住都中心價購縣市有土地不受土地法第25條規定之限制，本部前以109年10月12日台內營字第1090816974號函示在案（詳如附件1）。
- 二、按住宅法第20條第2款規定：「主管機關新建社會住宅之方式如下：……二、合建分屋。」及本部108年7月5日台內營字第1080811108號函說明二：「……依『住宅法』第8條或『國家住宅及都市更新中心設置條例』第3條第7款規定，經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，本部得依『住宅法』第19條第1項第8款規定：『主管機關得依下列方式興辦社會住宅：八、其他經中央主管機關認定之方式。』認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，並得準用『住宅法』第19條第1項、第20條至第22條、第24條、第33條

第1項、第34條第1項、第35條第1項、第36條第1項及第58條規定。」（詳如附件2），準此，本部指示國家住都中心興辦社會住宅，貴府出具土地同意書予國家住都中心興辦社會住宅，得準用住宅法第58條規定，不受土地法第25條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」之限制。

內政部令 113年5月3日  
台內地字第1130262176號

- 主旨：社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業，其依計畫相關規定辦理社會住宅代租代管住宅租賃契約到期之續約，應依不動產經紀業管理條例第24條之1第1項規定申報登錄成交案件實際資訊。
- 說明：社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業於社會住宅代租代管住宅租賃契約到期前，通知租賃雙方租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並將意願調查結果通知租賃雙方之行為，屬為他方報告訂約機會之居間行為，依不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項規定，其續約應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

## 臺灣臺中地方法院110年度訴字 第810號民事判決簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

### 一、爭點

- (一) 公寓大廈區分所有權人決議事項是否有一般決議跟規約之分？
- (二) 區分所有權人決議事項如有異議該如何聲請撤銷？

### 二、判決意旨

- (一) 於92年12月31日修正公布前之公寓大廈管理條例第31條規定，將規約之訂定或變更，列為應經特別決議之事項，至一般事項僅須普通決議即可。但92年12月31日修正後之公寓大廈管理條例，並未區分一般事項或特殊事項之類型，均應經特別決議始能成立，是一般事項之決議或規約之變更難易度已屬相同，除非規約另有規定，區分所有權人會議決議事項均可納入規約或變更規約，即區分所有權人會議決議和規約實質上已無太大差別。
- (二) 按為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第1、2項定有明文。次按

總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。民法第56條第1項定有明文。第按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。是公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法人之總會，為意思機關，其決議有瑕疵時，自應適用或類推適用民法第56條第1項、第2項有關規定。

### 三、簡評

- (一) 區分所有權人會議常見須要通過表決方式對於公共事務處理形成決議，以為全體區分所有權人遵守，在社區規約仍常見區別為一般決議（符合規定之出席人數1/2以上同意）或特別決議（符合規定之出席人數3/4以上同意），此即對於決議效力誤解，按公寓大廈管理條例第3條第12款規定：「二、規約：公寓

大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」並非以規約名義才是所謂的規約，只要經過區分所有權人決議事項，即產生規約之效力，例如停車位管理辦法、資源回收室管理辦法等，所以規約制定決議人數應評估較高之同意人數。現行公寓大廈管理條例第27條第3項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」對於公寓大廈多數人分別持有應有部分差距不大之社區，受委託之區分所有權人可以接受多數人之委託，容易形成多數暴力，畢竟出示委託書可以取得出席費獎勵，也是委託出席者所關心之事，至於受託人對於決議事項內容未必是委託人所關心，未免此類情形發生，建議可以在規約明訂受託人僅得接受一定數額之少數票，以免委託人淪為受託人行使多數暴力之助力。

- (二) 常見對於區分所有權人決議事聲明不服欲聲請法院撤銷決議，行使撤銷權之前提，按公寓大廈管理條例類推適用民法第56條第1項規定，須出席區分所有權人出席會議並表示異議，然而「未出席」之區分所有

權人是否得以撤銷違法決議？

本文以為民法第56條第1項但書規定出席會員未當場表示異議不得請求撤銷，是為避免出席社員明知決議違法未當場表示異議，在事後反悔提出，影響決議安定性。但是未出席之「社員」並未規定失權，如出席社員未異議而失權，未出席社員亦不得請求撤銷，無疑使違法之決議維持效力，如此於事理不符，本文以為未出席之社員得於決議後三個月內請求法院撤銷決議。



## 臺灣士林地方法院 101年度訴字第300號民事判決簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

### 一、爭點

公寓大廈區分所有權人決議事項未以「規約」方式規範，而以其他管理辦法例如停車位管理辦法或環保室管理辦法，經區分所有權人決議通過後，是否具有規約之效力？

### 二、判決意旨

所謂「規約」係指：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，而凡公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經過區分所有權人會議決議，亦即由大多數區分所有權人意思決定所通過應共同遵守事項，雖未明文規定於管理規約中，仍應屬公寓大廈管理條例所稱之「規約」，進而論之，系爭決議既為區分所有人會議通過之決議，即應具有規約之效力。復公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，依法所為之決議內容，與規約同具自治規章性質，並有補充規約之效力，依團體法制及民主精神，凡係依法決議者，該組織之構成員即應受其拘束，當非以補充於規約始得發生效力，是以，系爭決議既係經區分所有權人會議決議通過，即具有補充或變

更規約之效力，殊無違反公寓大廈管理條例第23條第2項第2款規定之情事，原告前述主張，顯非可採。

### 三、簡評

公寓大廈對於社區管理常訂有因應不同類型之管理辦法，是為健全社區管理所為之分類管理準則，各該辦法對於特定事務有較完整之規範，本不宜將全部社區管理約定依附在規約中，否則規約將產生肥大且無法清楚規範。常見區分所有權人會議對於各該管理辦法決議後，不同意之區分所有權人爭執並無規約之效力拒絕遵守。本判決說明經由最高意思機關區分所有權人會議決議事項，其效力等同規約。

## 最高行政法院判決 112年度上字第153號

上訴人 胡○吉

訴訟代理人 張○真律師

被上訴人 新北市新莊地政事務所

代表人 林○宏

訴訟代理人 林○宏

陳 ○

陳○偉

上列當事人間更正土地登記事件，上訴人對於中華民國111年12月22日臺北高等行政法院111年度訴字第580號判決，提起上訴，本院判決如下：

### 主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

### 理 由

- 一、緣坐落新北市○○區○○段681、682地號等2筆土地（民國106年12月28日地籍重測登記前分別為○○○段○○○小段1、2-1地號土地，下稱系爭土地），登記為「胡○鼎佛祖」、「胡漢○基佛祖」分別共有，管理人為「胡○」，土地所有權部之其他登記事項欄註記依新北市政府101年4月16日北府地籍字第1011585911號公

告、110年6月15日北府地籍字第11011069521號公告（下合稱系爭公告），屬地籍清理清查辦法第3條第11款之土地（下稱地籍清理公告註記）。上訴人以其為祭祀公業胡○鼎佛祖、祭祀公業胡○基佛祖（下合稱系爭公業）之派下員，並為原管理人胡○之子，於110年5月3日檢具土地登記申請書及相關資料，主張有土地法第69條登記錯誤之原因，向被上訴人申請更正系爭土地所有權人為「祭祀公業主胡○鼎佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」，權利範圍各2分之1（收件字號：110年莊清字第60號、第70號）。經被上訴人審認本案已無從查考何以臺灣光復前、後之登記簿及光復初期土地總登記申報資料所載之土地所有權人不一致，尚不得依日治時期土地登記簿資料予以更正，如上訴人主張登記名義人係具有祭祀公業性質及事實，請向主管機關申報祭祀公業及核發派下全員證明書等文件，再持向被上訴人申請相關登記事宜等情，而以110年5月20日莊地登補字第000533號補正通知，請上訴人於文到日起6個月內補正。嗣上訴人逾期未補正，被上訴人乃以110年11月23日莊地登駁字第000357號土地登記案件駁回通知，駁回上訴人之申請（下稱原處分）。上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲明：訴願決定及原處分均撤銷；被上訴人應將36年7月1日總登記之系爭土地所有權人「胡○鼎佛祖」、「胡○基佛祖」之記載，更正為「祭祀公業主胡○鼎

佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」；另將系爭土地在土地登記簿之地籍清理公告註記予以塗銷。經原審判決駁回，遂提起上訴。

二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

（一）系爭土地歷來所有權人登記情形，日治時期土地登記簿記載為「祭祀公業主胡○鼎佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」；光復後之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書(下稱繳驗憑證申報書)則記載為「胡氏○、胡○」；爾後土地登記(舊、新)簿則均載為「胡○鼎佛祖」、「胡○基佛祖」；而上訴人所提出改制前臺北縣政府所核發之土地所有權狀，則分別記載為「胡○鼎佛祖等2人」、「祭祀公業胡○鼎佛祖等2人」，而有登記不一致之情形。惟此僅得謂系爭土地在日治時期、光復後之登記不一致，究竟實際登記名義人為何，登記有無錯誤，尚非無疑，要難逕謂現行系爭土地有漏載「祭祀公業主」之錯誤而應予更正之情。

（一）上訴人主張系爭公業具有祭祀祖先設立、有享祀人、有設立人或派下且有獨立財產，為祭祀公業，又系爭土地日治時期土地登記簿所載業主為「祭祀公業主胡○鼎佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」，管理人均

為胡○，另舉祭祀情形、墓碑、牌匾等照片，及派下權繼承簡表為據。惟上訴人所指祭祀公業存否一事，前由訴外人胡傳提起行政訴訟，訴請○○市○○區公所准予核發派下全員證明書，經原審以107年度訴字第969號判決駁回其訴，復經本院以109年度判字第98號判決上訴駁回確定，無從認定屬祭祀公業性質。況對照系爭土地歷來所有權人登記情形並不一致，上訴人直指現行登記為「胡○鼎佛祖」、「胡○基佛祖」有誤，應更正為「祭祀公業主胡○鼎佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」，經原審調查後仍無所獲，是被上訴人駁回上訴人申請更正並無違誤。復系爭土地之權利內容及權屬未能釐清，業經新北市政府先後以系爭公告，屬地籍清理清查辦法第3條第11款之土地，被上訴人併在土地所有權部之其他登記事項欄予以註記，亦無不合等由，而駁回上訴人於原審之訴。

四、本院按：

（一）土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地登記規則第13條規定：「土地法……第69條所稱登

記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」內政部依職權訂頒之更正登記法令補充規定第6點亦規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」依上開規定可知，土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤或遺漏時，固得以書面申請該管上級機關查明核准更正；純屬登記人員記載時之疏忽導致之登記錯誤或遺漏，並須有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機關逕行更正。但此種登記錯誤或遺漏之更正，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限；若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，僅能訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定而申請地政機關更正登記，以變更原登記所示之法律關係。

(二) 經查，原判決依調查證據之結果，論明：系爭土地所有權人於日治時期土地登記簿、光復後之繳驗憑證申報書、土地登記(舊、新)簿，及改制前臺北縣政府所核發之土地所有權狀，固有登記不一致情形，惟經原

審調查後仍無從認現行系爭土地有漏載「祭祀公業主」之錯誤。況就上訴人主張祭祀公業存否一事，前由訴外人胡傳提起行政訴訟，訴請○○市○○區公所准予核發派下全員證明書，經原審及本院判決駁回確定，仍無從認定「胡○鼎佛祖」、「胡○基佛祖」屬祭祀公業性質，實無依日治時期土地登記簿之記載，認系爭土地登記有漏載「祭祀公業主」之錯誤而予以更正。又系爭土地之權利內容及權屬未能釐清，業經新北市政府以系爭公告屬地籍清理清查辦法第3條第11款之土地，被上訴人據以在系爭土地所有權部之其他登記事項欄註記，當無違誤等情，已詳述得心證之理由，核與卷內證據並無不符，亦無違反論理法則、經驗法則或理由不備、理由矛盾之情事。上訴意旨主張被上訴人就土地登記負有實質審查責任，原審允被上訴人以無法查證作為駁回上訴人更正之請求，為判決違背法令及論理法則；現行登記之「胡○基佛祖」、「胡○鼎佛祖」在日治時期即登記為祭祀公業，原審未經調查即否定系爭公業之存在，亦有判決理由矛盾之違背法令云云，無非重申其在原審提出而為原判決所不採之主張，及執其主觀見解，就原審取捨證據、認定事實之職權行使事項為爭議，指摘原判決違背法令，並無可採。又繳驗憑證申報書2件，分別為大○坑字84號及85號，其上記載系爭土地所有

權人為胡氏○、胡○，及權利憑證為登記證1件(原審卷第135頁、第157頁)。而系爭土地光復初期土地總登記簿則分別記載：收件35年6月10日大○坑字84號、35年6月16日大○坑字85號；36年7月1日登記、所有權人姓名胡○鼎佛祖等2人、管理人胡○(原審卷第129至133頁、第151至155頁)。雖土地總登記簿上所有權人之記載與繳驗憑證申報書所載有不一致之情形，惟土地總登記簿關於所有權人之記載，尚非依日治時期土地登記簿而轉載登記，自無從逕依日治時期土地登記簿之記載，認系爭土地之登記有漏載「祭祀公業主」之錯誤，而應予更正為「祭祀公業主胡○鼎佛祖」、「祭祀公業主胡○基佛祖」。上訴意旨以其主觀見解，主張系爭土地總登記簿之所有權人並非登記為胡○，可認不是以繳驗憑證申報書為據，而係依日治時期土地登記簿而來，被上訴人應就漏載之錯誤予以更正云云，亦無足取。

(二) 綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。