

彰化縣地政士公會 會刊 第365期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	6
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	10



發行：彰化縣地政士公會 理事長 陳仕昌
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：林文新
副主任委員：陳素珍
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

會 務 報 導

- 110/09/01 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 3 點拜訪溪湖地政事務所何雪霞主任。
- 110/09/01 通知會員本會自即日起至 110/09/30 止受理申請會員及直系親屬就學獎勵。
- 110/09/02 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 3 點拜訪和美地政事務所何明修主任。
- 110/09/02 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 9 屆第 10 次理監事聯席會，有關會議事項詳如后說明，敬請 台端屆時踴躍出(列)席參加。
- 【110/09/09(星期四)下午 2 時 20 分 春精緻日本料理】
- 110/09/02 彰化縣政府副知有關會員陳俊宇申請地政士事務所地址變更等案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予事務所名稱及地址變更備查，請查照。
- 110/09/02 雲林縣斗南地政事務所函檢送 110 年度雲林縣第 2 批農地重劃區內零星集中土地(抵費地)公開標售公告文、公告清冊及投標須知各 1 份，請張貼公告廣為宣傳，並轉知轄內農戶踴躍參加投標，請查照。
- 110/09/02 彰化縣政府函「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」，業經內政部於 110 年 8 月 25 日以台內地字第 1100264747 號公告發布，如需公告內容，請至內政部地政司全球資訊網(<https://www.land.moi.gov.tw/>)下載，請查照並轉知所屬會員。
- 110/09/03 陳理事長仕昌偕同本會幹部於上午 10 點 30 分拜訪彰化地政事務所林浚熙主任。
- 110/09/03 行文各會員本會為推薦 110 年績優地政士，各會員如符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」請於民國 110 年 9 月 11 日前逕送本會，俾審核擇報縣府，請查照。
- 110/09/03 行文各會員為維台端執業權益，請各會員注意個人累計之教育訓練時數，是否符合地政士法之規定，請查照。
- 110/09/06 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/09/06 彰化縣政府函轉知衛生福利部 110 年 8 月 24 日公告修正「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)第二級疫情警戒標準及防疫措施裁罰規定」1 案，請查照。
- 110/09/06 彰化縣政府副知有關會員劉朝明申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 114 年 9 月 27 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 110/09/06 中華民國地政士公會全國聯合會開會通知為召開本會第 9 屆第 1 次臨時理事會，有關會議事項如后說明，敬請 台端屆時踴躍出(列)席參加。
- 110/09/06 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送本會 110 年 09 月 09 日下午 2 時 20 分假台中春精緻日本料理餐廳，召開第 9 屆第 1 次臨時理事會及同日續召開之第 9 屆第 10 次理監事聯席會議議程各 1 份，請 查收。
- 110/09/07 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 1 點 30 分拜訪彰化縣地方稅務局員林分局黃文正主任及財政部中區國稅局員林稽徵所黃春頻主任。
- 110/09/07 彰化縣政府副知有關會員卓岳榮申請地政士事務所地址變更案，經核符合地政士法第 9 條等規定，准予事務所地址變更備查，請查照。
- 110/09/07 彰化縣政府函檢送本縣地政士公會理監事訪視座談會會議紀錄 1 份，請查照。

- 110/09/07 彰化縣北斗地政事務所函有關貴會於 110 年 8 月 26 日蒞臨本所訪視，詢問「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」相關事宜 1 案，復如說明，請查照。
- 110/09/08 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 3 點拜訪員林地政事務所陳易宏主任。
- 110/09/08 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員李靜美申請陳宣雯為登記助理員，請鑒核。
- 110/09/09 全聯會轉知內政部營建署函檢送本署舉辦 110 年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建」教育講習計畫，敬請轉知所屬單位(會員)踴躍報名參加，請查照。
- 110/09/09 全聯會轉知桃園市政府水務局函轉知行政院農業委員會水土保持局委託社團法人臺灣省水土保持技師公會舉辦 4 場「山坡地開發相關法令宣導」座談會一案，請貴公會踴躍派員參加，詳如說明，請查照。
- 110/09/09 全聯會轉知內政部函檢送本部 110 年度「智慧城鄉國土資訊系統標準運用推廣講習簡章」1 份，請貴機關(單位)轉知所屬機關，薦派人員參加，請查照。
- 110/09/09 彰化縣政府函有關貴公所轄管之公共設施用地，若部分為多筆地號且面積狹小不利地籍管理，建請貴公所逕向土地所在地政事務所申請合併，請查照。
- 110/09/09 彰化縣政府函為便利地籍管理，有關所轄公共設施用地範圍內之土地，若屬零散多筆地號且面積狹小，請依內政部 93 年 7 月 6 日台內地字第 0930009958 號函意旨辦理，請查照。
- 110/09/10 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦 110 年度第 4 次會員教育講習。
- 110/09/10 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 2 點拜訪彰化縣地方稅務局陳燕慧局長。
- 110/09/10 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/09/13 彰化縣政府函檢送 110 年 8 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 110/09/13 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對土地增值稅稽徵實務及納稅者權利保護法之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導，如說明，請查照。
- 110/09/14 彰化縣政府副知會員曹銘申請終止僱用登記助理員張明珊及僱用陳昱詒為登記助理員一案，經核分別符合地政士法第 29 條第 3 項，同條第 2 項第 3 款規定，予以備查，請查照。
- 110/09/15 彰化縣政府函轉知衛生福利部「桃園市因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)第二級疫情警戒防疫強化措施」公告，請查照。
- 110/09/15 彰化縣政府函轉知衛生福利部釋示「辦理集會活動之人數上限，活動人數計算及裁處對象」疑義函，請查照。
- 110/09/15 彰化縣政府函檢送本府地政處各業務承辦人通訊錄及地政士執業規定簡表各 1 份，以利貴會會員洽辦地政業務及執業參考，請查照。
- 110/09/16 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 110 年 9 月 28 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 3 樓大會議室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。
- 110/09/16 彰化縣政府副知會員許信菖申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 114 年 9 月 15 日，請查照。

- 110/09/16 行文彰化縣政府(地政處) 推薦本會會員林文新地政士、張耀仁地政士為「110 年彰化縣績優地政士」接受表揚，請查照。
- 110/09/17 彰化縣政府函轉知衛生福利部 110 年 9 月 9 日公告修正「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)第二級疫情警戒標準及防疫措施裁罰規定」公告影本乙份，請查照。
- 110/09/22 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/09/22 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/09/22 行文各會員為舉辦「整合共有土地出售操作實務」及「房地合一稅 2.0 實務解析」教育講習，請查照。
- 110/09/22 行文各會員本會為服務會員開業執照換發及加註延長開業執照有效期限，請查照。
- 110/09/23 中華民國地政士公會全國聯合會函為地政士及不動產經紀業申報疑似洗錢及資恐交易案件比例仍屬偏低，請 貴會加強向所屬地政士會員宣導，應落實地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法規定，強化疑似態樣之辨識，並依規定向法務部調查局(洗錢防制處)申報，轉請查照。
- 110/09/23 通知陳理事長仕昌、名譽理事長、榮譽理事長暨全體理監事本會拜訪彰化縣地方稅務局北斗分局、財政部國有財產署中區分署彰化辦事處及財政部中區國稅局北斗稽徵所等三機關拜訪時間表。
- 110/09/24 本會會務顧問梁家豪律師於下午 14 時至 16 時假本會會所提供免費法律諮詢。
- 110/09/24 中華民國地政士公會全國聯合會函為充實《臺灣地政士百年誌》內容之生動與普及化，期使大幅提高團體訂購印製數量，俾享特惠單價之需，惠請 貴會於本(9)月底前配合儘速提供相關照片(詳如後說明)及貴屬公會會徽，以供刊載於該書誌，請查照。
- 110/09/24 彰化縣和美地政事務所為辦理 111 年公告土地現值暨重新規定地價調整作業，茲訂於本(110)年 10 月 6 日(星期三)下午 2 時於本所 3 樓會議室舉辦說明會，屆時請撥冗蒞臨指導，請查照。
- 110/09/24 彰化縣田中地政事務所開會通知召開 111 年公告土地現值暨公告地價作業說明會【110/10/01(星期五)下午 2 時，本所 3 樓會議室】。
- 110/09/27 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 9 屆第 2 次理事會，有關會議事項如后說明，敬請 台端屆時踴躍出(列)席參加。
- 110/09/27 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 9 屆第 11 次理監事聯席會，有關會議事項詳如后說明，敬請 台端屆時踴躍出(列)席參加。
- 110/09/27 彰化縣北斗地政事務所開會通知辦理召開 111 年度公告現值暨公告地價調整作業說明會【110/10/01(星期五)上午 10 時，本所 3 樓會議室】。
- 110/09/27 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 110 年 10 月 5 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 3 樓大會議室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。
- 110/09/27 彰化縣政府副知會員黃雅鈴申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 114 年 11 月 17 日，請文到後即到府領取執照，請查照。

- 110/09/27 彰化縣政府副知會員李靜美申請僱用陳宣雯為登記助理員，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，予以備查，請查照。
- 110/09/27 彰化縣地方稅務局函房屋移轉申報契稅時，自 110 年 10 月 1 日起，依契稅立契日核計原所有權人於該課稅年度持有房屋期間應納房屋稅額並即予開徵，請查照。
- 110/09/27 通知陳理事長仕昌暨全體理、監事參加常務理事王文斌之母王媽林太孺人金雀往生告別式【110/10/9 (星期六)下午 2 時 40 分】。
- 110/09/27 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員鄭士從申請終止林孟豆之僱傭關係並申請鄭媛予為登記助理員，請鑒核。
- 110/09/28 彰化縣溪湖地政事務所開會通知本所舉辦 111 年重新規定地價暨公告土地現值調整作業說明會，敬請撥冗參加【110/10/07(星期四)下午 14 時，本所 2 樓會議室】。
- 110/09/28 彰化縣二林地政事務所開會通知舉辦 111 年重新規定地價及公告土地現值調整作業說明會，敬請撥冗參加與指導【110/10/07(星期四)上午 10 時，本所 3 樓會議室】。
- 110/09/28 社團法人台中市地政士公會函本會教育委員會擬訂於 110 年 10 月 09 日(六)，假春日本料理婚宴廣場舉辦總計 6 小時之地政士專業研習課程，敬請依說明踴躍報名參加，請查照。
- 110/09/28 財政部中區國稅局函檢送查詢金融遺產資料國稅局單一窗口回復 DM 共 3 份，請惠予轉知貴會會員瞭解並宣導廣為運用，以利新制順利施行，至紉公誼。
- 110/09/29 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/09/29 彰化縣彰化地政事務所開會通知召開 111 年公告土地現值暨公告地價調整作業說明會【110/10/04(星期一)上午 10 時，本所 3 樓會議室】。
- 110/09/30 陳理事長仕昌偕同本會幹部於下午 2 點 30 分拜訪彰化縣地方稅務局北斗分局劉永堯主任。
- 110/09/30 行政院環境保護署函為本署訂於 110 年 10 月 22 日(星期五)辦理「土壤及地下水整治法規暨污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則說明會」(中部場)，會議事項詳如說明，請查照。
- 110/09/30 彰化縣鹿港地政事務所函為使公告地價暨公告土地現值之訂定更為客觀、公平合理，讓社會大眾有所了解，茲定 110 年 10 月 6 日(星期三)上午 10 時，於本所 4 樓會議室召開 111 年公告地價暨公告土地現值調整作業說明會，屆時請撥冗(派員)參加與指導，請查照。
- 110/09/30 彰化縣員林地政事務所開會通知為辦理本所 111 年重新規定地價及公告土地現值調整作業說明會【110/10/04(星期一)下午 2 時，本所 2 樓會議室】。



判 解 新 訊



公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權，或為其他有損害區分所有權人權益之行為

裁判字號：110 年度台上字第 1805 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 05 日

資料來源：司法院

要 旨：公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

雙方雖有結婚之表示行為，然其中一方已被判定意思能力不足，而不可能發生「結婚真意」結果，婚姻之實質要件不具備，故婚姻無效

裁判字號：109 年度婚字第 57 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 17 日

資料來源：司法院

要 旨：雙方當事人雖有結婚之表示行為，惟其中一方失智之情況已有多數年，多次進出安置機構，又合併有妄想症狀，以致認知功能受損、行為退化，並經判定為意思能力不足，顯然無法單獨處理其法律行為，於此情形下，即未具備雙方當事人婚姻意思一致之根本條件，不可能發生「結婚真意」之結果。故縱使兩造曾履行婚姻之形式上要件，仍因不符實質上之結婚要件，致生婚姻無效之結果。

損害賠償之債，以損害之發生及責任原因之事實，二者間有因果關係為要件。故當事人主張損害賠償之債，如不合於該要件，即難謂有損害賠償請求權存在

裁判字號：109 年度訴字第 1872 號

裁判日期：民國 110 年 07 月 30 日

資料來源：司法院

要 旨：按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故當事人主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。又民事訴訟如係由一造主張權利者，應先由該造負舉證之責，若其先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則另一造就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該造之請求。

買賣契約因本人未承認無權代理行為而不生效力，並致約定之出賣人義務無從履行，買賣契約自屬全部無效

裁判字號：109 年度台上字第 2740 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 25 日

資料來源：司法院

要旨：無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。因此，買賣契約因當事人未承認無權代理行為而不生效力，並致約定之出賣人義務無從履行，買賣契約自屬全部無效。

共有人為分管決定有顯失公平情事者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，而有故意或重大過失致共有人受損害者，對不同意之共有人應負連帶賠償責任

裁判字號：110 年度台上字第 1623 號

裁判日期：民國 110 年 07 月 22 日

資料來源：司法院

要旨：共有物的管理方式，有分管約定、分管決定及分管裁定。其中，所謂分管決定係指無論同意、未表示意見、甚或反對之共有人，僅須其為決定時的共有人即須受該決定所拘束，蓋此為團體法法理之多數決原則所必然。但仍應符合財產權保障之憲法要求，故共有人為分管決定有顯失公平情事者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，若共有人為分管決定，有故意或重大過失致共有人受損害者，對不同意之共有人應負連帶賠償責任。

流抵約款原為法所禁止。惟如妥適運用足以促進抵押物價值之極大化，故民法第 873 條之 1 規定，承認當事人得約定流抵約款，俾促進抵押權實行程序之效率化

裁判字號：109 年度訴字第 1203 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 31 日

資料來源：司法院

要旨：按抵押權設定契約，約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，謂之流抵約款，原為法所禁止。惟因流抵約款乃抵押權實行程序之一種，如妥適運用自足以促進抵押物價值之極大化，且抵押物變價之多寡與抵押人、債務人、債權人之利益攸關密切，其利益之維護應宜以兼顧。故民法第 873 條之 1 規定，承認當事人得為流抵約款之約定，俾促進抵押權實行程序之效率化。

民法第 873 條：抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。

受委託之人如以本人名義，為委託特定事項外之其他法律行為，尚難僅憑其持有本人之印章、印鑑證明等，即認須由本人負表見代理授權人之責

裁判字號：109 年度上更一字第 209 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 24 日

資料來源：司法院

要旨：由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。本人將印章、印鑑證明、戶口名簿交付他人，委託該他人辦理特定事項，除該特定事項外，該他人以本人名義設定抵押權，尚難僅憑其持有本人之印章、印鑑證明、戶口名簿，即認須由本人負表見代理授權人之責任，故於無法證明尚有表見事實，足使第三人信任本人就設定抵押權行為已授權該他人，則於本人拒絕承認時，該抵押權設定無效，本人得請求塗銷該抵押權設定登記。

行為人應負侵權行為之賠償責任，必以主觀上具有故意或過失，客觀上行為具有不法性並致他人權利受損為要件，若其一要件有所欠缺，即無所謂侵權行為可言

裁判字號：110 年度勞簡字第 9 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 27 日

資料來源：司法院

要旨：按民法第 184 條第 1 項前段規定，行為人應負侵權行為之損害賠償責任，必以主觀上具有故意或過失，客觀上行為具有不法性並致他人權利受損害為要件，若其中任一要件有所欠缺，即無所謂侵權行為可言。

民法第 184 條第 1 項：因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

大法庭：非原住民為規避購買原住民保留地相關規定，所成立借名登記契約、買賣契約、設定地上權及將所有權移轉登記之行為，違反禁止規定，應屬無效

裁判字號：108 年度台上大字第 1636 號

裁判日期：民國 110 年 09 月 17 日

資料來源：司法院

要旨：非原住民乙欲購買原住民甲所有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第 37 條第 2 項、原住民保留地開發管理辦法第 18 條第 1 項規定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上開禁止規定，依民法第 71 條本文規定，應屬無效。

債務人享有同時履行抗辯權者，於未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除

裁判字號：110 年度台上字第 2411 號

裁判日期：民國 110 年 09 月 15 日

資料來源：司法院

要 旨：因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。此外，債務人享有同時履行抗辯權者，於未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除。

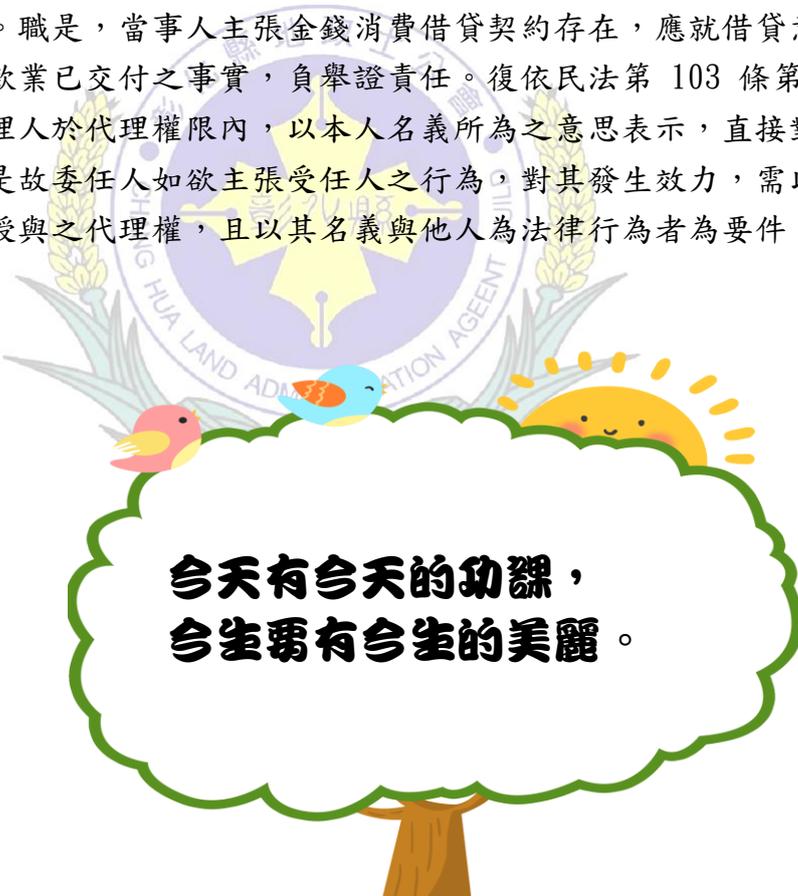
金錢消費借貸為契約之一種，須當事人間互相表示借貸之意思一致，且貸與人將金錢之所有權移轉於借用人，始生效力

裁判字號：110 年度上字第 281 號

裁判日期：民國 110 年 08 月 11 日

資料來源：司法院

要 旨：參照票據法第 13 條之規定，票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由對抗執票人，倘以其自己與執票人間所存抗辯之事由資為對抗，則非法所不許。再者，金錢消費借貸為契約之一種，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。職是，當事人主張金錢消費借貸契約存在，應就借貸意思表示合致及借款業已交付之事實，負舉證責任。復依民法第 103 條第 1 項之規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，是故委任人如欲主張受任人之行為，對其發生效力，需以受任人本於其所授與之代理權，且以其名義與他人為法律行為者為要件。



**今天有今天的功課，
今生要有今生的美麗。**

函釋、法規新訊

有關合宜住宅社區之區分所有權人推舉召集人，該被推舉人是否可重覆被推選之疑義

發文單位：內政部

發文字號：內授營建管 字第 1100813674 號

發文日期：民國 110 年 08 月 31 日

資料來源：內政部營建署

主旨：有關新北市政府工務局函為民眾陳情合宜住宅社區依公寓大廈管理條例施行細則第 7 條推舉召集人，該被推舉人是否可重覆被推選疑義 1 案，請查照。

說明：一、依據本部營建署案陳新北市政府工務局 110 年 8 月 5 日新北工寓字第 1101458252 號函辦理。

二、按「……無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 25 條所明定，又本條例施行細則第 7 條已明定本條例第 25 條第 3 項由區分所有權人互推 1 人為召集人方式之規定，合先敘明。

三、公寓大廈之區分所有權人如僅有一人被推選，且公告期間無其他區分所有權人被推選，於公告 10 日期滿後，該被推選人即為召集人，可召集區分所有權人會議或依本條例第 29 條第 6 項規定擔任管理負責人。

四、另如區分所有權人互推召集人，於推選公告 10 日期間另有他人被推選，且推選之區分所有權人人數較原被推選人之區分所有權人人數為多者，由新被推選人取得公告之資格，其公告日數應自新被推選人被推選之次日起算，經公告 10 日後發生效力，其公告後推舉人數自不得增加。

五、惟若前已被推選人於新被推選人公告期間，又經區分所有權人重新推選為召集人，尚非法所不許，其應依本條例施行細則第 7 條第 2 項規定，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

六、至於區分所有權人僅可書面推舉 1 名或可同時推舉數名「被推選召集人」，查本條例並無明文。至於新北市政府工務局來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，請新北市政府工務局依上開有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

關於合宜住宅預告登記限制期間屆至塗銷後，得否加入社會住宅包租代管計畫為出租住宅之疑義

發文單位：內政部

發文字號：內授營土字第 1100813960 號

發文日期：民國 110 年 08 月 25 日

資料來源：內政部營建署

主旨：有關合宜住宅預告登記限制期間屆至塗銷後得否加入社會住宅包租代管計

畫為出租住宅 1 案，詳如說明，請查照。

說明：查合宜住宅限制移轉的閉鎖期屆至預告登記塗銷後，考量其與一般住宅並無二致，且原承購人後續倘另有能力購置其他住宅或其他因素（如工作）致無居住需求時，願將旨揭住宅提供參與包租代管政策，亦能協助其他無自有住宅家庭解決居住問題並提升居住品質，無形中有將政府資源永續利用之意義存在，爰旨揭住宅預告登記限制期間屆至塗銷後，即不屬本部 107 年 1 月 16 日台內營字第 1070800793 號函及社會住宅包租代管第三期計畫執行要點第 9 點所稱之合宜住宅。

廢止財政部 85.08.21 台財稅第 850481784 號函等 2 則

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 11000612300 號

發文日期：民國 110 年 09 月 24 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 181 期

全文內容：廢止本部 85 年 8 月 21 日台財稅第 850481784 號函及 87 年 3 月 25 日台財稅第 871936242 號函，自 110 年 6 月 25 日生效。

修正「所得稅法施行細則」

中華民國一百一十年九月十六日財政部台財稅字第 11004605350 號令修正發布第 14、21、82、109 條條文；並自發布日施行。但第 14 條，自一百零八年一月一日施行

第 14 條 本法第十四條第一項第三類第四款所定差旅費、日支費及加班費之支給標準，由財政部各地區國稅局擬訂，報請財政部核定之。

第 21 條 本法第十七條第一項第一款關於減除扶養親屬免稅額之規定，其為納稅義務人之子女、納稅義務人及其配偶之同胞兄弟姊妹，已成年而在校就學或因身心障礙受納稅義務人扶養者，納稅義務人於結算申報時，應檢附在校就學之證明或社政主管機關核發之身心障礙手冊或身心障礙證明影本，或精神衛生法第十九條第一項規定之專科醫師診斷證明書影本備核。

第 82 條 本法第八十八條第一項所稱給付時，指實際給付、轉帳給付或匯撥給付之時。

公司之應付股利，於股東會決議分配盈餘之日起，六個月內尚未給付者，視同給付；應付之現金股利，由董事會依法決議發放者，於董事會決議分配盈餘之日起，六個月內尚未給付者，亦同。

第 109 條 本細則自發布日施行。

本細則修正條文自發布日施行。但中華民國一百零一年十一月二日修正發布條文，自一百零二年一月一日施行；一百零二年八月二十六日修正發布條文，自一百零二年一月一日施行；一百零三年九月三十日修正發布之第四十八條之七，自一百零四年一月一日施行、第六十五條之一，自一百零四年度施行；一百一十年九月十六日修正發布之第十四條，自一百零八年一月一日施行。

本細則中華民國一百零七年六月二十九日修正發布條文，自一百零七年一月一日施行。但第八條之十一、第十七條之一、第十九條之二至第十九條之五，自一百零五年一月一日施行、第四十八條之十及第六十五條之一，自一百零七年度施行、第六十一條之一及第七十條，自一百零八年一月一日施行。

修正「土地稅法施行細則」

中華民國一百一十年九月二十三日財政部台財稅字第 11004633710 號令修正發布第 3、6、8、9、11、12、14、17、19、20、43~45、51、55、56、61 條條文；增訂第 55-1 條條文；刪除第 52 條條文

第 3 條 地價稅、土地增值稅、田賦代金稅及隨賦徵購稻穀價款均以新臺幣為單位，計算至元為止。

每年地價稅，每戶稅額在新臺幣一百元以下者，免予課徵。

每期田賦實際造單賦額，每戶未滿一賦元者，免予課徵。

土地增值稅稅額，在新臺幣一百元以下者，免予課徵。

第 6 條 本法第十六條第二項規定之累進起點地價，其計算公式如附件二。

前項累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當年地價稅開徵前計算完竣，並分別報請財政部及內政部備查。

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。

第 8 條 土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準；其稅額相同者，依土地所有權人、配偶、未成年受扶養親屬戶籍所在地之順序適用。

土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準。

第一項後段未成年受扶養親屬戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。

第 9 條 土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額由高至低之適用順序計算之；其稅額相同者，適用順序如下：

一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。

二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。

三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。

四、直系姻親之戶籍所在地。

前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。

第 11 條 土地所有權人申請適用本法第十七條第一項自用住宅用地特別稅率計徵地價稅時，應填具申請書並檢附建築改良物證明文件，向主管稽徵機關申請核定之。

第 12 條 土地所有權人申請適用本法第十七條第二項特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：

一、國民住宅用地：其屬政府直接興建者，檢附建造執照影本或取得土地所有權證明文件。其屬貸款人民自建或獎勵投資興建者，檢附建造執照影本及國民住宅主管機關核准之證明文件。

二、企業或公營事業興建之勞工宿舍用地：檢附建造執照或使用執照影本及勞工行政主管機關之證明文件。

前項第一款貸款人民自建之國民住宅及第二款企業或公營事業興建之勞工宿舍，自建築完成之日起未供自用住宅或勞工宿舍使用者，應由土地所有權人向主管稽徵機關申報改按一般用地稅率計徵。

第一項第一款貸款人民自建或獎勵投資興建之國民住宅及第一項第二款企業或公營事業興建之勞工宿舍，經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核准期限建築完成者，應自核准期限屆滿日當年改按一般用地稅率計徵地價稅。

第 14 條

土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：

- 一、工業用地：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。
- 二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。

核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有下列情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：

- 一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。
- 二、停工或停止使用逾一年。

前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。

第 17 條

依本法第二十條課徵地價稅之公有土地應由管理機關於每年地價稅開徵四十日前，提供有關資料與主管稽徵機關核對稅籍資料。

第 19 條

欠繳地價稅之土地於移轉時，得由移轉土地之義務人或權利人申請分單繳納，分單繳納稅額之計算公式如附件三。

前項欠繳地價稅稅單，已合法送達者，其分單繳納稅款之限繳日期，以原核定限繳日期為準；未合法送達者，其分單繳納稅款及其餘應納稅款應另訂繳納期間，並予送達。如欠繳地價稅案件已移送法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）執行，主管稽徵機關於分單稅款繳清時，應即向行政執行分署更正欠稅金額。

第 20 條

各年地價稅以本法第四十條規定納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。

第 43 條

本法第二十八條之一所稱社會福利事業，指依法經社會福利事業主管機關許可設立，以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的之事業。所稱依法設立私立學校，指依私立學校法規定，經主管教育行政機關許可設立之各級、各類私立學校。

依本法第二十八條之一申請免徵土地增值稅時，應檢附社會福利事業主管機關許可設立之證明文件或主管教育行政機關許可設立之證明文件、捐贈文書、法人登記證書（或法人登記簿謄本）、法人捐助章程及當事人出具捐贈人未因捐贈土地以任何方式取得利益之文書。

依本法第二十八條之一核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應將核准文號建檔及列冊保管，並定期會同有關機關檢查有無本法第五十五條之一規定之情形。

第 44 條

土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項或第五項第一款規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅額，由高至低之適用順序計算

之。

本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行時適用本法第三十四條第一項或一百十年九月二十三日修正施行時適用同條第五項規定之出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。

第 45 條 土地出典人依本法第二十九條但書規定，於土地回贖申請無息退還其已繳納土地增值稅時，應檢同原納稅證明文件向主管稽徵機關申請之。

第 51 條 依本法第三十一條第一項第二款規定應自申報移轉現值中減除之費用，包括改良土地費用、已繳納之工程受益費、土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。但照價收買之土地，已由政府依平均地權條例第三十二條規定補償之改良土地費用及工程受益費不包括在內。

依前項規定減除之費用，應由土地所有權人檢附工程受益費繳納收據、直轄市或縣（市）主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額之證明文件，向主管稽徵機關提出申請。

第 52 條 （刪除）

第 55 條 土地所有權人因重購土地，申請依本法第三十五條規定退還已納土地增值稅者，應由土地所有權人檢同原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本，向原出售土地所在地稽徵機關辦理。

重購土地與出售土地不在同一縣市者，依前項規定受理申請退稅之稽徵機關，應函請重購土地所在地稽徵機關查明有關資料後再憑辦理；其經核准退稅後，應即將有關資料通報重購土地所在地稽徵機關。

重購土地所在地稽徵機關對已核准退稅案件及前項受通報資料，應裝冊保管，每年定期清查，如發現重購土地五年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第三十七條規定辦理。

第 55-1 條 依本法第三十九條第二項本文規定申請免徵土地增值稅時，應檢附都市計畫公共設施保留地證明文件；依同條第三項本文規定申請免徵土地增值稅時，應檢附非都市土地供公共設施使用證明書。

依本法第三十九條第二項本文及第三項本文規定核定免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應將核准文號建檔，並將有關資料送地政機關登載前次移轉現值。

第 56 條 依本法第三十九條之一第一項減徵土地增值稅之重劃土地，以下列土地，於平均地權條例中華民國六十六年二月二日公布施行後移轉者為限：

- 一、在中華民國五十三年舉辦規定地價或重新規定地價之地區，於該次規定地價或重新規定地價以後辦理重劃之土地。
- 二、在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後始舉辦規定地價之地區，於其第一次規定地價以後辦理重劃之土地。

第 61 條 主管稽徵機關接到法院或行政執行分署通知之有關土地拍定或承受價額等事項後，應於七日內查定應納土地增值稅函請法院或行政執行分署代為扣繳，並查明該土地之欠繳土地稅額參與分配。

修正「國有非公用不動產出租管理辦法」

中華民國一百十年九月二十八日財政部台財產管字第 11000268880 號令修正發布第 9、36 條條文；增訂 第 13-3 條 條文

第 9 條 非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項非公用土地及建築改良物，得一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租與次承租人居住使用。

前二項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金。但依前項規定標租與包租業，經開標結果無人投標，出租機關視需要酌減年租金底價重新辦理標租者，不在此限。年租金底價訂定基準及酌減方式，由財政部定之。

第一項及第二項不動產之年租金，按得標之年租金計收。

得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。

但依第二項規定標租與包租業者，仍依得標之年租金計收。

第 13-3 條 依第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，不適用第十三條之一規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，經出租機關同意，得換約續租，並以一次為限。

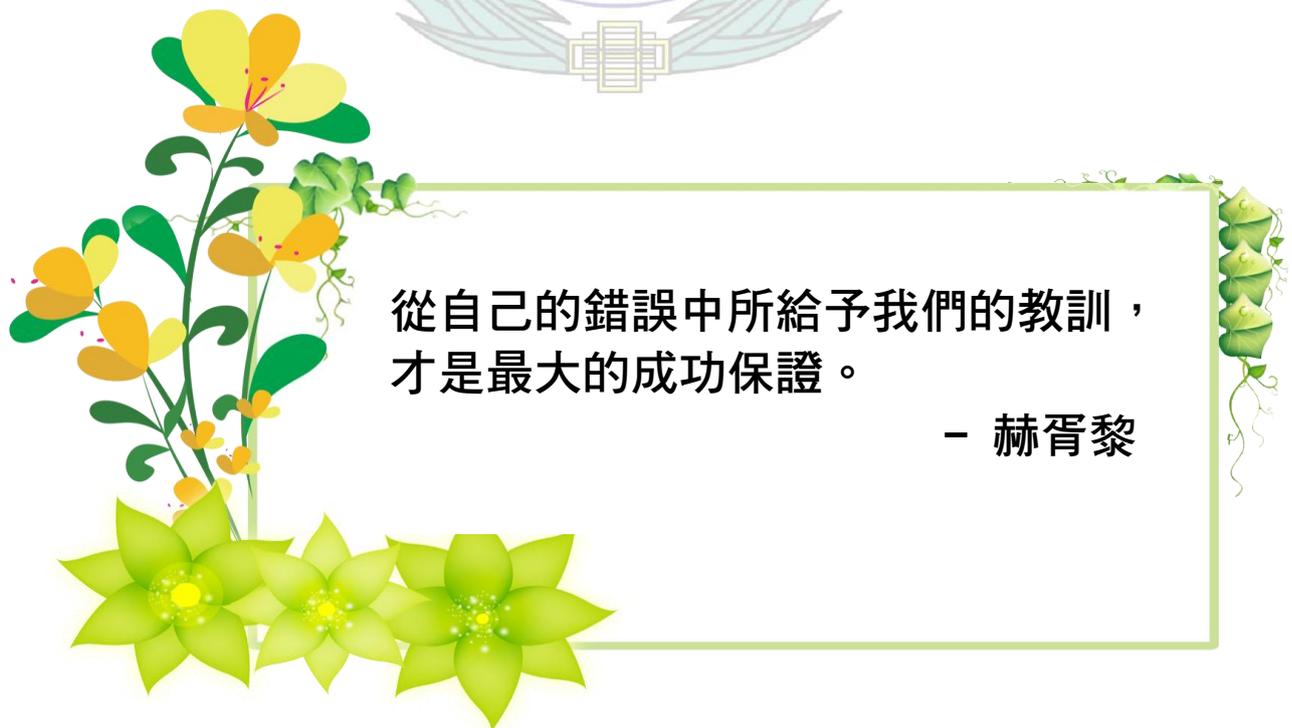
前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。

第 36 條 承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。但下列情形之一，其承租人經出租機關同意，得將租賃物全部或一部轉租他人：

- 一、依第九條第二項規定一併標租與包租業之非公用土地及建築改良物。
- 二、依第九條之一規定標租之文化資產。

依前項但書第二款規定轉租之承租人及次承租人，應就出租機關與承租人簽訂之租約所訂事項，負連帶責任，並以書面承諾或約明。

承租人違反第一項轉租規定，除法規另有規定外，出租機關應終止租約。



從自己的錯誤中所給予我們的教訓，
才是最大的成功保證。

— 赫胥黎