

彰化縣地政士公會 會刊 第367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 | 9 |



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

- 110/11/01 社團法人新北市地政士公會函本會業已於 110 年 10 月 8 日召開第十一屆第一次會員代表大會，由潘惠燦先生連任第十一屆理事長，敬請繼續支持賜教，以匡不逮。
- 110/11/01 彰化縣政府副知莊常務理事谷中獲選中華民國第 26 屆地政貢獻獎，茲訂於 110 年 11 月 6 日(星期六)上午 8 時起在本府成功營區綠色環境學習營地，舉辦「110 地政節慶祝活動暨頒獎典禮」中頒獎表揚，請蒞臨領獎(請於當日上午 8 時蒞臨現場完成報到)，請查照。
- 110/11/01 中華民國地政士公會全國聯合會函為依法定期進行洗錢防制宣導以及協助加強對於數位化櫃臺系統功能之認識，本會謹訂於 110 年 11 月 26 日(星期五)上午 9:00 起(報到)，假立法院(紅樓 101 會議室)舉行「防制洗錢申報實務及數位櫃臺系統功能運用」研習會，敬請 貴會依分配名額惠於 11 月 15 日前儘速依式(附件一)填具已向本會報名參加，請查照。
- 110/11/01 行文各前理事長、各理監事全聯會訂於 110 年 11 月 26 日(星期五)上午 9:00(報告)，假立法院(紅樓 101 會議室)舉行「防制洗錢申報實務及數位櫃臺系統功能運用」研習會，本會分配名額 4 人(額滿為止)，另本次可獲地政士專業訓練時數 6 小時，詳如後檢附之課程表，有意參加之理監事請於 11 月 5 日前逕向本會登記報名，請查照。
- 110/11/02 彰化縣政府副知會員林巧婷地政士、詹鴻哲地政士、梁文泉地政士、楊秀霞地政士、黃如琴地政士、林文新地政士、張耀仁地政士獲選本(110)年本縣績優地政士，茲訂於 110 年 1 月 6 日(星期六)上午 8 時起在本府成功營區綠色環境學習營地，舉辦「110 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」中頒獎表揚，請蒞臨領獎(請於當日上午 8 時蒞臨現場完成報到)，請查照。
- 110/11/02 行文彰化縣政府(社會處)、彰化縣政府(地政處)檢送本會第十一屆第三次理監事聯席會會議紀錄乙份，請予備查。
- 110/11/03 彰化縣政府副知會員王燕莉申請僱用張淑斐女士為登記助理員一案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，予以備查。
- 110/11/03 彰化縣政府副知會員賴政雄申請登記助理員蕭沛昕(原姓名蕭麗芬)姓名變更備查案，經核符合地政士法第 9 條規定，予以備查，請查照。
- 110/11/03 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送本會 110 年 10 月 19 日第 9 屆第 2 次理事會、第 9 屆第 11 次理監事聯席會會議紀錄各 1 份，敬請查照。
- 110/11/03 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送本會第 10 屆會員代表暨理監事名額分配表(如附件 1)，敬請 貴會依上開分配名額暨所提供之空白名冊(如附件 2)，於本(110)年 11 月 30 日前填具，以向本會提報貴屬會員代表名冊，請 查照。
- 110/11/03 中華民國地政士公會全國聯合會函本會自 110 年 12 月 1 日起至同年 12 月 6 日止(例假日除外，詳如後說明二、)，受理所屬各會員公會於上開期限內依本會第 10 屆會員代表暨理監事名額分配表(附件 1)及如後所附空白格式(附件 2)，向本會推薦理監事參選人之登記，俾憑送請理事會審查符合規定後，始提出會員代表大會作為理監事候選人參考名單並據以印入選舉票，請 查照。

- 110/11/04 中華民國地政士公會全國聯合會於台大國際會議中心舉行「不動產學院」揭牌儀式、「台灣地政士百週年誌慶」、「台灣地政士百年誌」新書發表會，由陳理事長仕昌出席參加。
- 110/11/06 彰化縣政府舉辦「110 年地政節慶祝活動暨頒獎典禮」，地點於彰化縣政府成功營區綠色環境學習營地舉行。
- 110/11/09 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。
- 110/11/09 彰化縣政府函檢送 110 年 10 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 110/11/09 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。
- 110/11/11 11 月 11 日為地政節，敬祝地政人員地政節快樂。
- 110/11/11 行文各理、監事內政部為推動網路申請不動產登記，訂於 110 年 11 月 24 日(星期三)上午 9:30 起(報到)假臺中市金典酒店(臺中市西區健行路 1049 號)舉辦「網路申請不動產登記說明會」，報名分配名額為 10 名，有意參加之理監事統一於 11 月 15 日電洽本會登記，本會統一線上報名，請查照。
- 110/11/12 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。
- 110/11/12 中華民國地政士公會全國聯合會函本會即日起至本(110)年 12 月 03 日止，受理所屬各會員公會評選推薦熱心協助推動會、業務之績優人選(詳如附件 1. 推薦表)，俾憑送本會審查通過後，予以敘獎表揚，請查照。
- 110/11/12 中華民國地政士公會全國聯合會函本會為宣揚所屬各會員公會積極推動會務之運作情形，敬請 貴會惠於 110 年 12 月 20 日前提供近期中較具代表性且清晰明亮之會務活動照片 2-4 張(請以雙數張數為佳，以電子檔提供照片及照片旁白說明)，俾供刊載於本會第 10 屆第 1 次會員代表大會手冊中，請查照。
- 110/11/12 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送有關內政部營建署為公告監察院函送法務部轉請檢調偵辦之板橋浮洲合宜住宅法拍案件地址(詳如附件)，提醒民眾勿購買或仲介該住宅，以免權益受損，請 查照並轉知所屬地政士會員。
- 110/11/12 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送有關內政部修正後「不動產專業人員訓練班因應 COVID-19 防疫管理指引」1 份，請 貴會確實配合辦理，轉請 查照。
- 110/11/12 全聯會轉知內政部營建署函檢送本屬舉辦 110 年度「政府主導都市更新講習會」教育講習計畫(如附件)，敬請派員並轉知所屬單位(會員)踴躍報名參加，請查照。
- 110/11/12 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部為推動網路申請不動產登記，訂於 110 年 11 月 24 日(中區)、12 月 3 日(南區)、12 月 6 日(北區)上午分區舉辦「網路申請不動產登記說明會」，敬請 貴會依分配名額惠於各場次說明會前 7 日，儘速推派人員代表(請以理監事等幹部優先)並請其至內政部地政司全球資訊網-「活動報名」專區以完成線上報名(課程編號：LA8447)，請查照。
- 110/11/12 彰化縣政府函有關臺北市大安區地政事務所通報受理劉厚云均地政士代理申請買賣所有權移轉登記案涉及偽(變)造義務人授權書一案，請貴會轉知所屬會員代理申辦案件時，應確實核對委託人等身分及相關文件，以維地政士專業形象，請查照。

- 110/11/12 彰化縣地方稅務局函為推廣各項稅務新知及雲端發票政策，本局舉辦「彰稅雲端 Shopping 購」租稅宣導活動，檢附宣傳海報電子檔 1 份，敬請協助於貴會網站、臉書粉絲專業等管道廣為宣傳，並轉知會員踴躍參與，請查照。
- 110/11/12 謝瓊慧地政士因生涯規劃，將退出彰化縣地政士公會之會員。(退會申請書)
- 110/11/12 屏東縣地政士公會假和樂餐廳舉行第十屆第二次會員大會，由陳理事長仕昌及楊理事鈺浚出席參加。
- 110/11/15 行文彰化縣政府(地政處)、謝瓊慧地政士，本會會員謝瓊慧地政士申請退會，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 110/11/16 行文彰化縣政府地政處等 15 處機關單位檢送本會印製 111 年度年曆卡，請惠予轉發貴處職員，並請協助宣導，辦理土地建物各項登記業務，歡迎委託本縣地政士辦理，轄區地政士請上本會網站搜尋。
- 110/11/17 本會假彰化縣立體育館 106 教室舉辦 110 年度第 8、9 次會員教育講習。
- 110/11/18 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。
- 110/11/18 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。
- 110/11/18 彰化縣政府副知會員詹智淵申請僱用楊彩顏為登記助理員一案，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。
- 110/11/18 彰化縣政府副知會員洪敏森申請僱用洪若彰為登記助理員一案，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。
- 110/11/18 中華民國地政士公會全國聯合會函關於本會預定於本(110)年 12 月 14 日(星期二)上午 10 時 30 分起，假屏東縣舉辦之第 9 屆第 12 次理監事聯席會暨於翌日-12 月 15 日(星期三)休閒活動(承辦公會：屏東縣地政士公會)，茲為提早規劃安排住宿、交通等相關統計事宜之需，敬請惠於本(110)年 11 月 23 日前填覆回條並傳真 02-25072205 至本會，俾利後續作業之順利進行，請查照。
- 110/11/18 彰化縣政府副知黃丹桂地政士申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 110/11/18 行文各會員發給「111 年地政士公會識別證」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證，請查照。
- 110/11/18 行文未出席 110 年度第 9 次會員教育講習之地政士人員本會 110 年 11 月 17 日於彰化縣立體育館 106 教室舉辦第 9 次會員教育講習『遺產清算之實務解析』教育訓練，臺端報名後未出席亦未請假，紀律委員會將依規定處理，請查照。
- 110/11/18 行文彰化縣政府(地政處) 本會會員王羿瑄申請終止王唯至之僱傭關係並申請王宣惠為登記助理員，請鑒核。
- 110/11/19 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。
- 110/11/19 彰化縣政府副知會員胡榕娣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 12 月 19 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 110/11/19 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 110 年 12 月 7 日(星期二)於本局舉辦會員專業教育

- 講習協助宣導一案，敬表同意，請查照。
- 110/11/22 行文各會員為舉辦「公共設施保留地之商機」教育講習，請查照。
- 110/11/22 行文各會員為順利會務推展，請於 111 年 1 月 29 日前繳交 111 年度常年會費，請查照。
- 110/11/24 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。
- 110/11/24 臺灣彰化地方法院家事法庭函本件聲請人因提起分割共有物訴訟，向本院聲請選任遺產管理人(110 年司繼字第 1471 號)，有選任被繼承人林竹軒遺產管理人之必要，並認由法律專業人士擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選，請查照。
- 110/11/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、周慶松地政士茲推薦本會周慶松地政士為被繼承人林竹軒案件選任之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 110/11/25 通知陳理事長仕昌暨員林區理監事參加會員賴建宏之父賴公燕山老先生往生告別式【110/12/01(星期三)上午 8 時 30 分】。
- 110/11/26 中華民國地政士公會全國聯合會假立法院(紅樓 101 會議室)舉行「防制洗錢申報實務及數位櫃臺系統功能運用」研習會，由施榮譽理事長弘謀、黃常務理事琦洲及陳監事美單參加。
- 110/11/26 行文各會員本會於下列時間舉辦 110 年度第 2 期地政士專業訓練研習班，請查照。
- 110/11/26 行文各會員本會購贈會員乙本「臺灣地政士百年誌」，該書現已到貨，敬請會員或派員撥冗至本會領取，請查照。
- 110/11/29 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 110 年 12 月 7 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。
- 110/11/29 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。

女人也許會欺騙你
兄弟也許會背叛你
但數學不會
數學不會就是不會

--dooing--

判 解 新 訊

債務人明知時效完成後所為承認，屬拋棄時效利益之默示意思表示，時效完成之利益一經拋棄即恢復時效完成前狀態，債務人顯不得再以時效業經完成拒絕給付

裁判字號：110 年度上易字第 122 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 06 日

資料來源：司法院

要 旨：消滅時效完成後即不生時效中斷之問題，並非核發債權憑證後，時效即可重行起算。又債務人明知時效完成後所為承認，固無中斷時效，然屬拋棄時效利益之默示意思表示，且時效完成之利益一經拋棄即恢復時效完成前狀態，債務人顯不得再以時效業經完成拒絕給付。

仲裁庭就聲明外事項作成「越權判斷」，自屬仲裁判斷與仲裁協議標的之爭議無關或逾越仲裁協議範圍之情形，構成當事人得請求法院撤銷仲裁判斷之事由

裁判字號：109 年度台上字第 2383 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 07 日

資料來源：司法院

要 旨：仲裁判斷應以爭議當事人所請求之內容為基準，不得逾越而在聲明範圍以外作判斷，若仲裁庭就聲明外之事項作成仲裁法上所稱之「越權判斷」，自屬仲裁法第 38 條第 1 款規定仲裁判斷與仲裁協議標的之爭議無關或逾越仲裁協議範圍之情形，依同法第 40 條第 1 項第 1 款規定，構成當事人得請求法院撤銷仲裁判斷之事由。此外，是否屬仲裁法第 31 條規定之衡平仲裁，應視該仲裁庭有無摒除法律之嚴格規定或當事人之約定，另以公平、合理考量，而為衡平原則之判斷，倘已就當事人應適用之契約，適用現有之法律規定原則，則屬法律仲裁。

共有物分管之約定不以訂立書面為必要，倘共有人間對於他共有人使用、收益各自占有之土地未予干涉，且已歷有年所，仍非不得認有默示分管契約之存在

裁判字號：110 年度台上字第 264 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 07 日

資料來源：司法院

要 旨：共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，縱部分共有人有未依應有部分比例占有、使用者，仍非不得認有默示分管契約之存在。

出租人應償還之費用，為其所受利益即租賃關係終止時現存之增價額，與承租人因支出費用受有損害是否與有過失，係屬二事

裁判字號：110 年度台上字第 1262 號

裁判日期：民國 110 年 07 月 29 日

資料來源：司法院

要 旨：有關租賃關係終止後，承租人得請求出租人償還有益費用之規定，係基於不當得利之理由而設。故出租人應償還之費用，為其所受利益即租賃關係終止時現存之增價額，此與承租人因支出費用受有損害是否與有過失，係屬不同二事，自無民法第 217 條第 1 項關於損害賠償與有過失責任規定之適用。

債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，固可發生遲延責任之問題，而行使以後即能免責，如已為同時履行之抗辯，自毋庸負遲延責任

裁判字號：110 年度台上字第 2619 號

裁判日期：民國 110 年 09 月 30 日

資料來源：司法院

要旨：債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，固可發生遲延責任之問題，而行使以後即能免責。原審認定兩者間互為對待給付，應同時履行，當事人已為同時履行之抗辯，其自毋庸負遲延責任。如遽命其給付遲延利息，已有可議。

同時偽造同一被害人之多件同類文書或多張票據時，其被害法益仍屬單一，不能以偽造之支票張數，計算法益，應論以單純一罪，不發生想像競合或連續犯問題

裁判字號：109 年度訴字第 910 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 06 日

資料來源：司法院

要旨：按同時偽造同一被害人之多件同類文書或多張票據時，其被害法益仍屬單一，不能以其偽造之支票張數，計算其法益，應論以單純一罪，不發生想像競合或連續犯之問題。

債權人同意債務人以所簽發之定額本票充為簽約金或定金，經債權人受領者，自己生給付簽約金或定金之效力，不因雙方另約定債務人得付現換回本票而不同

裁判字號：110 年度台上字第 2815 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 21 日

資料來源：司法院

要旨：本票為有價證券、自付證券、繳回證券，倘債權人同意債務人以所簽發之定額本票充為簽約金或定金，經債權人受領者，自己生給付簽約金或定金之效力，不因雙方另約定債務人得付現換回本票而有不同。

遺囑須形式上有效或相關利害關係人對之無爭執之情形下，始有必要指定遺囑執行人，使其依遺囑之內容執行交付、分配遺產

裁判字號：110 年度台簡抗字第 286 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 20 日

資料來源：司法院

要旨：公證書為公證人執行職務所作成之文書，屬於公文書，依民事訴訟法第 355 條推定為真正；而私文書並非公證人作成之文書，公證人就私文書所為之認證，應依同法第 358 條第 1 項推定為真正，二者文書均具有形式證據力，至於有無實質證據力，仍應由法院斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷之。又指定遺囑執行人事件，為家事事件法第 3 條所定丁類事件，依同法第 74 條規定，為家事非訟事件，法院固無需為實體上之審查，惟仍需審查其形式上是否符合非訟事件程序上之要件。而遺囑執行人係依遺囑之內容執行交付、分配遺產，該遺囑須形式上有效或相關利害關係人對之無爭執之情形下，始有必要指定遺囑執行人。

承攬工作物因可歸責於承攬人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害賠償請求權，其行使期間，民法第 514 條第 1 項既已定有短期時效，自應優先適用

裁判字號：109 年度台上字第 2882 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 28 日

資料來源：司法院

要 旨：承攬工作物因可歸責於承攬人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害賠償請求權，其行使期間，民法第 514 條第 1 項既已定有短期時效，自應優先適用。故定作人於瑕疵發見期間內發見瑕疵，仍須於發見後，於一年短期時效期間內行使權利，其損害賠償請求權始未罹於時效而消滅。

當事人約定之違約金過高者，為避免違背契約正義等值原則，法院得依職權減至相當金額，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異

裁判字號：108 年度訴字第 1647 號

裁判日期：民國 110 年 10 月 29 日

資料來源：司法院

要 旨：按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。

租用基地建築房屋之承租人，於基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權，所謂依同樣條件優先購買，係在買賣條件相同下，承租人得要求優先成為基地買受人

裁判字號：110 年度台上字第 144 號

裁判日期：民國 110 年 11 月 11 日

資料來源：司法院

要 旨：租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂依同樣條件優先購買，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。

土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限情形存在，且共有人間就分割方法無法獲得協議時，一部分之共有人得請求法院裁判分割該地

裁判字號：110 年度上字第 4 號

裁判日期：民國 110 年 11 月 02 日

資料來源：司法院

要 旨：土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限情形存在，惟共有人間就分割方法無法獲得協議，故一部分之共有人得依民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 2 項規定請求法院裁判分割該土地。又共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。

一週中總有七天
不想上班上課

函釋、法規新訊

令釋 110 年版「營業稅證券交易稅期貨交易稅法令彙編」發行後相關釋示函令適用原則之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11004656630 號

發文日期：民國 110 年 11 月 05 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 210 期

要 旨：令釋 110 年版「營業稅證券交易稅期貨交易稅法令彙編」發行後相關釋示函令適用原則之相關規定

全文內容：一、本部及各權責機關在 110 年 9 月 15 日以前發布之營業稅、證券交易稅、期貨交易稅釋示函令，凡未編入 110 年版「營業稅證券交易稅期貨交易稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 111 年 1 月 1 日起，一律不再援引適用。

二、凡經收錄於上開 110 年版彙編而屬前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

三、上開 110 年版彙編所收錄之釋示函令均經本部於 110 年重新研審保留適用。

修正「農業發展條例施行細則」

中華民國一百一十年十一月二十三日行政院農業委員會農企字第 1100013498 號令增訂發布第 2-1 條條文

第 2-1 條 前條農業用地為從事農業使用而有填土需要者，其填土土質應為適合種植農作物之土壤，不得為砂、石、磚、瓦、混凝土塊、營建剩餘土石方、廢棄物或其他不適合種植農作物之物質。

違反前項規定者，應依本條例第六十九條規定處理。