

彰化縣地政士公會 會刊 第374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	5
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	6



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

- 111/06/02 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。
- 111/06/02 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。
- 111/06/02 雲林縣北港地政事務所函檢送 111 年度雲林縣第 1 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。
- 111/06/06 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士邱妍禎(身份證統一編號 H22464****)業自 111 年 6 月 6 日加入本會為會員，請查照。
- 111/06/08 全聯會轉知基隆市政府函 2022 城市博覽會邀請函。
- 111/06/08 彰化縣政府副知會員楊瓊姝地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/08 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。
- 111/06/08 退會申請書-王柏棠地政士因考上高考二級法制，目前於新北市政府任職，將退出彰化縣地政士公會之會員。
- 111/06/08 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)、王柏棠地政士，本會會員王柏棠地政士申請退會，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 111/06/10 彰化縣政府副知會員許足申請僱用張彩變為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/10 彰化縣政府副知會員林庚芳、吳豐宇等 2 員地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/13 彰化縣政府副知會員陳怡中地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/13 彰化縣政府副知會員陳思好申請終止僱用登記助理員謝永森案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/13 行文彰化縣各戶政事務所檢送臺灣地政士百年誌乙冊，供貴所推動各項政務之參考。
- 111/06/13 行文臺灣彰化地方法院檢送臺灣地政士百年誌乙冊，供貴院推動各項政務之參考。
- 111/06/13 行文臺灣彰化地方檢察署檢送臺灣地政士百年誌乙冊，供貴署推動各項政務之參考。
- 111/06/13 行文彰化師範大學圖書館檢送臺灣地政士百年誌乙冊供貴館收藏，俾利相關學術研究之參考。
- 111/06/14 彰化縣政府副知有關邱許菊地政士申請註銷地政士登記案，經核符合規定，業經本府准予註銷，請依說明辦理，請查照。
- 111/06/14 彰化縣政府副知會員施建宇申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 115 年 8 月 8 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/14 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。
- 111/06/14 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。

- 111/06/14 彰化縣政府函檢送 111 年 5 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 111/06/15 彰化縣政府副知會員洪德裕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 115 年 6 月 22 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/15 彰化縣政府副知會員賴美蓉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 115 年 7 月 18 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/15 彰化縣政府副知會員姚麗麗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 115 年 6 月 1 日及換新執照，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/15 彰化縣政府副知會員邱垂環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。
- 111/06/15 彰化縣政府副知會員陳世照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。
- 111/06/16 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 111 年 6 月 21 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。
- 111/06/16 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函檢送不動產拍賣公告 1 份，會請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買，請查照。
- 111/06/16 全聯會轉知內政部營建署函關於本署舉辦 111 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(如附件)，敬請轉知所屬單位(會員)踴躍報名參加，請查照。
- 111/06/17 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。
- 111/06/17 行文彰化縣政府(地政處)，本會會員賴世昌申請終止陳淑媛之僱傭關係並申請賴彥棠為登記助理員，請 鑒核。
- 111/06/21 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。
- 111/06/21 彰化縣政府副知林季錚地政士申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/22 台灣糖業股份有限公司中彰區處函檢送本區處辦理公開標售彰化縣和美鎮湖潭段 750 地號共有土地公告，請惠予張貼公告週知，請查照。
- 111/06/23 彰化縣政府副知會員楊婉媚申請終止僱用登記助理員李嘉漳、楊婷惠案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/23 彰化縣政府副知會員李庭宇申請終止僱用登記助理員巫宜庭，及僱用張又宇為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/23 彰化縣政府副知會員詹智淵申請終止僱用登記助理員楊彩顏案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/24 彰化縣政府函檢送本縣績優地政士獎勵要點(修正草案)及修正草案意見表各 1 份，惠請研提具體修正意見後，於本(111)年 7 月 1 日前將意見表送本府彙整，請查照。
- 111/06/27 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。
- 111/06/27 內政部書函本部訂於本(111)年 6 月至 8 月辦理「110 年各級人民團體活動概況調

- 查」，敬請貴團體惠予支持合作，配合填報本調查表，請查照。
- 111/06/28 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 111 年 7 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。
- 111/06/28 彰化縣政府副知會員鐘銀苑地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/29 彰化縣政府副知會員施景鉉申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 115 年 6 月 21 日及換新執照，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/29 彰化縣政府副知會員陳秋津申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 115 年 7 月 4 日及換新執照，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/30 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。
- 111/06/30 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。
- 111/06/30 彰化縣政府副知有關陳盈志地政士申請註銷地政士登記案，經核符合規定，業經本府准予註銷，請依說明辦理，請查照。
- 111/06/30 彰化縣政府副知會員許世達申請僱用許育涵為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/30 彰化縣政府副知會員黃瀛誼申請終止僱用登記助理員邱創會，及僱用邱湧荃為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 111/06/30 彰化縣政府副知會員吳文仁申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 115 年 8 月 10 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 111/06/30 通知參加屏東縣地政士公會第十屆第三次會員大會暨聯誼餐會。
【111/7/22(五)16:30，和樂餐廳】
- 111/06/30 行文各會員為舉辦「耕地分割之共有物分割特殊實務研討」教育講習，請查照。
- 111/06/30 行文各會員為舉辦「地政士如何避免無效抵押權登記案例解析」線上教育講習，請查照。
- 111/06/30 行文各會員為參加全國 111 年第 39 屆全國地政盃活動競賽，請各會員踴躍報名參賽。



失敗就是教訓，
受挫就是經驗。

判 解 新 訊

契約成立後，債務人給付不能已確定者，縱原約定之履行期未屆至，亦屬給付不能，如有可歸責於債務人之事由，債權人即得請求其負賠償責任

裁判字號：110 年度台上字第 2998 號

裁判日期：民國 111 年 05 月 18 日

資料來源：司法院

要 旨：債權人在履行期屆至前，固不得請求債務人給付；惟契約成立後，債務人給付不能已確定者，縱原約定之履行期未屆至，亦屬給付不能，如有可歸責於債務人之事由，債權人即得請求其負賠償責任。

買受人發見房屋瑕疵，不知出賣人住居所乃透過仲介轉知，未獲回覆遂以起訴狀繕本之送達作為減少價金之意思表示，能否謂其怠為通知，非無再行研求之餘地

裁判字號：111 年度台上字第 904 號

裁判日期：民國 111 年 05 月 26 日

資料來源：司法院

要 旨：買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。倘買受人發見瑕疵後，因不知出賣人之住居所，乃透過仲介轉知，因未獲回覆，遂提起訴訟，以起訴狀繕本之送達作為減少價金之意思表示，則其雖未另以網路蒐尋出賣人住居所或向法院聲請公示送達，能否謂其怠於為通知而視為承認其所受領之房屋，非無再行研求之餘地。

債務人明知時效完成之事實而仍為承認行為，當屬拋棄時效利益之默示意思表示，然是否有為承認行為，應以其有明示或其他情事足以間接推知已為默示承認

裁判字號：110 年度上易字第 533 號

裁判日期：民國 111 年 05 月 04 日

資料來源：司法院

要 旨：債務人明知時效完成之事實而仍為承認行為，當屬拋棄時效利益之默示意思表示，然債務人是否有為承認行為，應以其有明示或依其舉動或其他情事，足以間接推知已為默示承認者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之承認。

未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照或使用執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得所有權之人

裁判字號：111 年度台上字第 1200 號

裁判日期：民國 111 年 06 月 15 日

資料來源：司法院

要 旨：主管機關核發建造執照或使用執照所載之起造人，僅為聲請核照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照或使用執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得所有權之人。此外，法院審酌當事人是否已盡舉證之責時，應就調查之事證，綜合全辯論意旨以為判斷，不得就證據為割裂取捨。

函釋、法規新訊

令釋個人適用所得稅法第 14-8 條規定退還或扣抵自住房地交易所得稅款，符合一定條件者，得免追繳原退還或扣抵稅款之規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 11100584750 號

發文日期：民國 111 年 06 月 09 日

資料來源：行政院公報第 28 卷 106 期

要 旨：令釋個人適用所得稅法第 14-8 條規定退還或扣抵自住房地交易所得稅款，符合一定條件者，得免追繳原退還或扣抵稅款之規定

全文內容：個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第 14 條之 8 第 1 項或第 2 項規定退還或扣抵稅額，於重購後 5 年內，因未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件、本人或配偶因公務派駐國外、或原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，得認屬未改作其他用途，免依同條第 3 項規定追繳原退還或扣抵稅額。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

土地徵收公告之註記日期及徵收登記之原因發生日期為徵收公告日

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1110262548 號

發文日期：民國 111 年 06 月 22 日

資料來源：內政部地政司

主 旨：徵收（含一般徵收、區段徵收）公告之註記日期，及徵收登記之原因發生日期應為徵收公告日（即公告發文日）

說 明：一、按土地徵收條例（以下簡稱本條例）第 18 條及第 23 條規定，直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。及本條例施行細則第 24 條規定，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號。是以，本條例第 23 條所定，被徵收之土地或土地改良物自「徵收公告日」起，即限制分割、合併、移轉或設定負擔，爰直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號。嗣徵收補償發給完竣辦理徵收登記，亦以「徵收公告日」為原因發生日期。

- 二、為利實務登記作業，直轄市或縣（市）主管機關於囑託辦理徵收公告註記前，請與所屬登記機關加強聯繫，並得提前將徵收公告註記登記之相關資料送交登記機關預為準備，俾以即時辦理登記。

總統令修正「土地法」

中華民國一百十一年六月二十二日總統華總一義字第 11100050791 號令修正公布第 73-1 條條文

第 73-1 條 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。

依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

內政部公告「平均地權條例施行細則」第 84 條條文修正草案

法規名稱：平均地權條例施行細則

公告日期：中華民國 111 年 6 月 27 日

公告文號：台內地字第 1110263509 號

資料來源：行政院公報 第 28 卷 118 期

預告終止日：中華民國 111 年 7 月 18 日

平均地權條例施行細則第八十四條修正草案總說明

平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於六十六年四月一日發布施行後，歷經十九次修正，最近一次修正為一百零四年六月二十二日。因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰擬具本細則第八十四條

修正草案，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

第 84 條 本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。

前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。

內政部公告「市地重劃實施辦法」第 54 條條文修正草案

法規名稱：市地重劃實施辦法

公告日期：中華民國 111 年 6 月 27 日

公告文號：台內地字第 1110263509 號

資料來源：行政院公報第 28 卷 118 期

預告終止日：中華民國 111 年 7 月 18 日

市地重劃實施辦法第五十四條修正草案總說明

市地重劃實施辦法（以下簡稱本辦法）之原名稱為「都市土地重劃實施辦法」，係內政部於六十八年六月二十二日依職權訂定，於七十七年六月十三日依據平均地權條例第五十六條第四項授權規定，修正為本辦法現行名稱並修正全文，作為辦理市地重劃之依據，歷經十三次修正，最後一次修正施行為一百零四年七月十三日。因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰擬具本辦法第五十四條修正草案，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

第 54 條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

個人重購自住房地退抵稅 5 年內未涉籍且符一定條件免追繳稅款

財政部九日核釋個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第 14 條之 8 第 1 項或第 2 項規定退還或扣抵稅額，於重購後五年內，因故致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，可認屬未改作其他用途，免依同條第 3 項規定追繳原退還或扣抵稅額。

依據財政部 111 年 6 月 9 日台財稅字第 11100584750 號令的內容，這些原因包含：一、未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件。二、本人或配偶因公務派駐國外。三、原所有權人死亡。

財政部說明，個人適用該法第 14 條之 8 房地合一稅重購退還或扣抵優惠，出售及購買之房屋均應符合房地合一課徵所得稅申報作業要點第 20 點辦竣戶籍登記的要件，且為避免投機，以落實保障自住權益的立法目的，重購後五年內該重購房地改作其他用途或再行移轉者，應追繳原退還或扣抵稅款。

財政部進一步說明，依上開規定，個人於重購後五年內，應於重購的自住房屋辦竣戶籍登記。但實務上可能發生前開三類無法持續設戶籍於該重購房屋的特殊情形，考量該等情形非屬投機且該房屋實際仍作自住使用，所以發布令釋規範該等房屋免予追繳稅款，以適度保障納稅義務人權益。



生命的美好不在於我可以活多久，
而在於我不可以活得不好。