

# 彰化縣地政士公會 會刊 第385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	8



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

- 112/05/02 社團法人嘉義縣地政士公會函本會業於 112 年 4 月 14 日(五)下午 17:00 假嘉義市皇品國際酒店召開第十一屆第二次會員大會。
- 112/05/02 行文彰化縣政府(地政處)本會會員許瑞楠申請終止登記助理員曾玲君、朱雲源之僱傭關係並申請張宏恩、葉冠廷為登記助理員，請 鑒核。
- 112/05/03 彰化縣政府函檢送 112 年度第 1 次彰化縣縣有非公用不動產標租公告一份，茲訂於 112 年 5 月 31 日(星期三)上午 11 時辦理公開標租，請惠予協助張貼公告周知，請查照。
- 112/05/03 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士擔任被繼承人巫基榮之遺產管理人，請查照。
- 112/05/03 嘉義市地政士公會函第 11 屆第 2 次會員大會業於民國 112 年 4 月 20 日假嘉義市小原婚宴餐廳圓滿禮成。
- 112/05/04 本會假社頭鄉銀河鐵道望景餐廳召開本會第 11 屆第 9 次理、監事聯席會議。
- 112/05/05 彰化縣地方稅務局函檢送 112 年房屋稅開徵宣傳海報 1 份，請惠予協助張貼海報並將開徵訊息於電子看板、網站等管道加強宣傳，特致謝忱，請查照。
- 112/05/05 中華民國地政士公會全國聯合會函本會即日起開放受理線上報名參加不動產學院第二期「非訟、行政救濟系列」(北部)學程活動詳如說明，請查照。
- 112/05/05 彰化縣政府副知有關張翼雯地政士申請僱用楊岳霖先生為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/05 彰化縣政府副知吳豐宇地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限及事務所地址變更備查案，經核符合地政士法第 8 條、第 9 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 116 年 5 月 1 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 112/05/05 通知陳理事長仕昌暨溪湖區理監事參加會員張淑慧之父張公明權老先生往生告別式【112/05/12(五)07:10】。
- 112/05/05 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士蔡靜芳(身份證統一編號 L22162\*\*\*\*)業自 112 年 5 月 5 日加入本會為會員，請查照。
- 112/05/08 行文彰化縣政府(地政處)本會會員洪德裕申請洪子揚、洪子翔為登記助理員，請 鑒核。
- 112/05/08 行文彰化縣政府(地政處)本會會員洪敏森申請終止登記助理員林秀珠之僱傭關係，請 鑒核。
- 112/05/08 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人葉家全之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/05/08 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人巫基榮之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/05/09 彰化縣政府函為推廣數位櫃臺網路申請登記案件服務，內政部將適時公開表揚積極配合且績效優良之地政士，以達標竿學習之效，請協助加強宣導使用地政網路申辦服務，請查照。
- 112/05/09 彰化縣政府函轉內政部訂定「一百二十年至一百十五年中央都市更新基金補助

- 辦理自行實施更新作業須知」1份，請查照。
- 112/05/09 臺南市政府地政局函檢送「第 40 屆全國地政盃活動競賽」第 1 次領隊會議紀錄 1 份，請查照。
- 112/05/09 彰化縣政府副知有關林美娥地政士申請終止僱用登記助理員林柄傑先生，及僱用呂淑雲女士為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/09 行文謝淑華地政士(826)申請加入本會案，業經本會第十一屆第九次理監事聯席會議審查通過並已為您投保團體傷害保險，茲檢附會員證書一份，請查收。
- 112/05/10 社團法人台中市地政士公會副知本會教育委員會擬訂於 112 年 5 月 27 日(六)，假東海大學省政研究大樓地下一樓大會議廳舉辦總計 6 小時之地政士專業研習課程，敬請會員依說明踴躍報名參加，請查照。
- 112/05/10 全聯會轉知內政部函本部訂於本(112)年 5、6 月間，辦理 3 場「112 年度平均地權條例修正施行講習會」及 1 場「解約實價登錄系統操作說明線上視訊課程」，請轉知各地方公會，依參訓人員分配表及場次派員參訓，請查照。
- 112/05/11 行文各會員檢送兆豐產物保險股份有限公司團體傷害保險證，請查收。
- 112/05/11 行文各會員為舉辦「平均地權條例新制解析及房地合一節稅實務」教育講習，請查照。
- 112/05/12 彰化縣政府函檢送 112 年 4 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 112/05/12 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九次理監事聯席會會議紀錄乙份，請予備查。
- 112/05/12 行文 112 年未繳常年會費之會員請臺端儘速繳交 112 年度會員常年會費，復祈查照。
- 112/05/12 會員張淑慧之父張公明權老先生往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由陳理事長任昌及蔡理事文鎮前往參加往生告別式。
- 112/05/15 社團法人桃園市地政士公會函本會第十三屆理事長陳文旺先生辭職，新任理事長王春木即日上任，敬請惠予支持賜教，無任銘感。
- 112/05/15 彰化縣政府副知洪璟霖地政士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 116 年 10 月 8 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 112/05/16 彰化縣政府副知謝麗華地政士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 116 年 5 月 21 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 112/05/16 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少 3 名)擔任被繼承人蕭聳之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/05/16 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人蕭聳之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/05/17 彰化縣政府副知許瑞楠地政士申請終止僱用登記助理員曾玲君、朱雲源，及僱用張宏恩、葉冠廷為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/17 基隆市地政士公會函本會即日起會址變更為基隆市信義區東明路 41 號 2 樓，聯絡

方式如說明，請查照。

- 112/05/17 彰化縣政府副知有關劉瓊淑女士原領有本縣地政士開業執照〔(103)彰地登字第 00175 號〕，因逾期失效申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷開業執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/17 彰化縣政府副知洪章元地政士申請終止僱用登記助理員洪晉琦，及僱用謝麗鳳為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/18 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少 3 名)擔任被繼承人陳文理之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/05/18 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擔任被繼承人陳文理之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/05/19 中華民國地政士公會全國聯合會假板橋農會召開第 10 屆第 1 次臨時會員代表大會，由陳理事長仕昌、邱名譽理事長銀堆、施榮譽理事長景鉉、阮榮譽理事長森圳、林常務理事美蘭、陳監事美單及會員賴錦生出席參加。
- 112/05/22 彰化縣政府副知本縣邱洪洲地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/22 通知陳理事長仕昌暨溪湖區理監事參加會員張素純之公公林公財發老先生往生告別式【112/05/27(六)下午 1:40】。
- 112/05/23 彰化縣政府副知洪敏森地政士申請終止僱用登記助理員林秀珠，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/23 彰化縣政府副知洪德裕地政士申請僱用洪子揚、洪子翔先生等 2 人為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/05/24 彰化縣溪湖地政事務所函為建立與地政士間雙向溝通平台，加強與行政機關間之業務聯繫，並提升為民服務品質，茲訂 112 年 5 月 24 日(星期三)下午 2 時至 3 時 30 分，於本所二樓會議室召開 112 年度地政士座談會，邀請地政士及相關從業人員撥冗參加，請查照。
- 112/05/24 中華民國地政士公會全國聯合會函為辦理遴選本會候選人參加中華民國第 28 屆地政貢獻獎選拔活動，茲檢送有關遴選及選拔等相關事項詳如說明，請查照辦理。
- 112/05/24 行文彰化縣政府(地政處)本會會員陳思好申請終止登記助理員許存德、施志宗之僱傭關係，請鑒核。
- 112/05/24 彰化縣溪湖地政事務所召開 112 年度地政士座談會，由陳理事長仕昌、蔡理事文鎮及多位會員出席參加。
- 112/05/25 彰化縣政府副知本縣林來贊地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/25 彰化縣政府副知有關會員蔡靜芳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。
- 112/05/25 行文各前理事長、全體理監事為請自薦或推薦會員參加內政部舉辦之「中華民國第 28 屆地政貢獻獎」選拔活動，並請於 112 年 6 月 12 日前依選拔要點及規定格式(含相關事蹟資料)逕送本會，請查照。
- 112/05/26 彰化縣政府函「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」部分條文，業經本部於 112 年 5 月 16 日以台內地字第 1120262922 號令修正發布，

如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網(<https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>)下載，請查照。

- 112/05/26 彰化縣政府函檢送 112 年本縣地政士座談會會議紀錄 1 份，請查照。
- 112/05/26 基隆市地政士公會第十一、十二屆理事長交接及理監事授證典禮，由陳理事長仕昌出席參加。
- 112/05/27 會員張素純之公公林公財發老先生往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由蔡理事文鎮前往參加往生告別式，另陳理事長仕昌於 112/5/25 先行致意。
- 112/05/30 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人楊昌木之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/05/30 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 112 年 6 月 6 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣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。
- 112/05/30 臺灣新北地方法院家事法庭函本院受理聲請人中國信託商業銀行股份有限公司聲請選任遺產管理人事件，請於文到五日內推薦有意願擔任本件遺產管理人之人選並檢附其同意書正本及職業證明文件惠覆：【說明：經本院職權調閱稅務電子閘門財產所得調件明細表，被繼承人江重鎮名下有：數筆不動產，財產總額為 51 萬 3014 元。】，請查照。
- 112/05/30 彰化縣政府副知有關本縣周素雲女士申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/30 彰化縣政府副知有關本縣葉賞地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/30 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人楊昌木之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/05/31 彰化縣政府副知有關本縣許國鈞地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/05/31 行文彰化縣政府(地政處)本會會員涂勝堯申請杜文發為登記助理員，請 鑒核。



**美即是愛，  
美的表現是一種善意**

# 判 解 新 訊

不動產登記機關對於登記之申請，除審查登記書件是否完備外，就不動產物權變動之原因與事實是否相符、能否成立或有無瑕疵，均須詳加審查，經確定後，方予登記

裁判字號：111 年度訴字第 937 號

裁判日期：民國 112 年 04 月 20 日

要 旨：不動產登記係地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地所有權及他項權利之取得、設定、喪失及變更情形記載於登記簿，以確定其權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。而登記機關對於登記之申請，除審查登記書件是否完備外，就不動產物權變動之原因與事實是否相符、能否成立或有無瑕疵，均須詳加審查，經確定後，方予登記。因此，就訴訟標的之實體法律關係而言，並未因判決而終局確定，不生機關應受該判決見解拘束之問題，且判決內容並未命機關作成一定內容之行政處分或為一定給付，核屬撤銷判決，非課予義務判決，倘關係機關不依判決意旨為適當處分，或為實現判決內容之必要處置時，祇得申請主管機關及其監督機關催促辦理，不得請求行政法院執行。

法人應確保其配置之人員須具備所從事工作及危險防範之專業能力，如有不符專業之作為或不作為，即屬組織欠缺而有過失，對侵害他人權利之結果，應負侵權行為損害賠償責任

裁判字號：112 年度金字第 2 號

裁判日期：民國 112 年 03 月 31 日

要 旨：按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。民法第 184 條第 1 項前段、公司法第 23 條第 2 項分別有明文。蓋法人從事各種社會經濟活動，應有防範其所開啟或持續之危險致侵害他人權利之義務；在組織上，法人應確保其配置之人員須具備所從事工作及危險防範之專業能力，如有不符專業之作為或不作為，即屬組織欠缺而有過失，對侵害他人權利之結果，應負侵權行為損害賠償責任。

強制執行法第 98 條規定，拍賣的不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，即取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同

裁判字號：111 年度台上字第 4934 號

裁判日期：民國 112 年 02 月 16 日

要 旨：強制執行法第 98 條規定，拍賣的不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，即取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。又民法第 811 條規定，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。

合夥組織之商業因合夥人退夥或負責人將其出資額轉讓，導致合夥人祇剩一人時，

**其存續要件即有欠缺，若合夥人之一人欲以獨資組織方式成立營利事業者，則應另行申請設立登記**

裁判字號：111 年度訴字第 1293 號

裁判日期：民國 112 年 04 月 20 日

要旨：按商業登記法第 18 條規定，商業終止營業時，應自事實發生之日起十五日內，申請歇業登記。準此，合夥之商業為歇業登記者，其商業主體即為消滅。即合夥組織之商業因合夥人退夥或負責人將其出資額轉讓，導致合夥人祇剩一人時，其存續要件即有欠缺，若合夥人之一人欲以獨資組織方式成立營利事業者，則應另行申請設立登記。

**使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更使用者，應由擅自變更之行為人負擔行為責任；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人，則應負擔狀態責任**

裁判字號：109 年度訴字第 195 號

裁判日期：民國 112 年 03 月 30 日

要旨：使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更使用者，應由擅自變更之行為人負擔行為責任；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人，則應負擔狀態責任。而行為人主觀上已知悉其有違反建築法第 73 條第 2 項變更使用規定而應依法補正之義務，卻仍未遵期辦理，足證其有違反之故意，客觀上則是以不於期限內改善回復原狀或補辦手續之不作為方式甚為明確，機關因此予以裁處並無違法。

**定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割**

裁判字號：112 年度台上字第 491 號

裁判日期：民國 112 年 04 月 27 日

要旨：定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割。而側門非合法設置，如分割方案以側門及其內之樓梯間作為建物對外出入之唯一通道，能否謂未影響分得建物之利用價值，該方案係屬適當之分割方法，即非無疑。

**民法第 247 條之 1 規定照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，若有同條各款約定，依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯失公平者，該部分約定無效**

裁判字號：111 年度訴字第 166 號

裁判日期：民國 112 年 04 月 21 日

要旨：民法第 247 條之 1 規定照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，若有同條各款約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，所謂「按其情形顯失公平」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言。雙方當事人依契約規定，各自負有對等之義務，即難認契約條款有何違反平等互惠原則而對行為人顯失公平之情事。

# 函釋、法規新訊

修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文，名稱並修正為「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」，自平均地權條例 112 年 2 月 8 日修正公布之第 4 條施行之日施行

內政部令

發文日期：中華民國 112 年 5 月 10 日

發文字號：台內地字第 1120262734 號

修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」，名稱並修正為「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」，自平均地權條例 112 年 2 月 8 日修正公布之第 4 條施行之日施行。

廢止「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，自即日生效。

內政部令

發文日期：中華民國 112 年 5 月 19 日

發文字號：台內地字第 1120263009 號

廢止「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，自即日生效。

總統令修正「個人資料保護法」

中華民國 112 年 5 月 31 日總統華總一經字第 11200045441 號令修正公布第 48、56 條條文；並增訂第 1-1 條條文；除第 48 條條文自公布日施行外，其餘修正條文施行日期由行政院定之

第 1-1 條 本法之主管機關為個人資料保護委員會。  
自個人資料保護委員會成立之日起，本法所列屬中央目的事業主管機關、直轄市、縣（市）政府及第五十三條、第五十五條所列機關之權責事項，由該會管轄。

第 48 條 非公務機關有下列情事之一者，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府限期改正，屆期未改正者，按次處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰：

- 一、違反第八條或第九條規定。
- 二、違反第十條、第十一條、第十二條或第十三條規定。
- 三、違反第二十條第二項或第三項規定。

非公務機關違反第二十七條第一項或未依第二項訂定個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法者，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府處新臺幣二萬元以上二百萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期未改正者，按次處新臺幣十五萬元以上一千五百萬元以下罰鍰。

非公務機關違反第二十七條第一項或未依第二項訂定個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法，其情節重大者，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府處新臺幣十五萬元以上一千五百萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。

第 56 條 本法施行日期，由行政院定之。

本法中華民國九十九年五月二十六日修正公布之現行條文第十九條至第二十二條、第四十三條之刪除及一百十二年五月十六日修正之第四十八條，自公布日施行。