

# 法規彙編月刊

第241期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 110 年 7 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 / 李嘉贏 名譽理事長 / 高欽明  
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林旺根 王進祥 王國雄 蘇榮淇  
副理事長 / 黃水南 劉義豐 吳秋津  
常務理事 / 洪仲敦 周國珍 莊谷中 吳金典 吳宗藩 歐陽玉光 陳文旺  
理事 / 李中央 林增松 黃永斐 莊添源 簡滄澗 陳淑惠 楊佩佩 李麗惠  
張美利 張新和 劉春金 彭忠義 劉德沼 李秋金 劉芳珍 顏秀鶴  
高溫玉 張麗卿 余淑芬 劉鈴美 林束靜 陳清文 洪崇豪 黃俊維  
監事會召集人 / 鄭子賢 常務監事 / 曾桂枝 周永康  
監事 / 林慶賢 陳美單 吳奇哲 林士博 江宜濠 黃景祥 林育存 黃鑫雪  
秘書長 / 張樂平  
副秘書長 / 謝秉錡 陳文得 廖月瑛  
執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬿珊 林香君  
地政研究委員會主任委員 / 彭忠義  
財稅研究委員會主任委員 / 曾文二  
編輯出版委員會主任委員 / 莊谷中  
各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 李忠憲 高雄市公會 / 張美利 台東縣公會 / 葉振東  
彰化縣公會 / 陳仕昌 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志  
台中市公會 / 藍翠霞 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蘇名雄  
新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 李雅玲 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 陳榮杰 宜蘭縣公會 / 黃向榮  
南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 牛太華 苗栗縣公會 / 陳祁  
花蓮縣公會 / 江宜濠 澎湖縣公會 / 李麗惠  
台中市大台中公會 / 林靜妮 高雄市大高雄公會 / 華珍梅  
台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 林育存  
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 / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net  
法規彙編月刊編輯 / 周永康  
印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063  
E-mail / mk27081063@yahoo.com.tw

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 110 年 7 月 10 日出版

第241期

- ◎ 修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」
- ◎ 修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」
- ◎ 修正「新市鎮土地標售標租辦法」
- ◎ 修正「親等關聯資料申請提供及管理辦法」
- ◎ 總統令修正「土地稅法」

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 110年 6 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

(本表係以各年(月)為100時,110年6月所當之指數)

基期:各年(月)=100

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	1007.1	1004.2	989.0	989.9	989.0	973.3	943.3	894.7	867.8	881.8	907.1	908.7	944.2
民國49年	895.7	880.3	850.1	811.7	815.5	792.9	786.6	753.5	743.9	750.8	749.7	763.5	796.8
民國50年	758.1	747.6	747.6	742.3	741.7	741.7	744.9	736.0	725.2	720.2	726.2	732.9	738.6
民國51年	734.4	729.8	732.3	729.3	719.7	723.7	734.9	727.7	710.4	697.5	707.0	712.3	721.7
民國52年	702.1	705.1	703.6	698.9	705.1	711.3	720.2	718.7	697.5	697.5	706.0	708.0	706.5
民國53年	703.5	706.0	708.4	712.8	710.4	716.2	721.7	713.8	703.6	693.3	694.3	703.6	707.5
民國54年	709.3	715.2	717.7	715.2	711.3	708.0	707.0	703.2	699.4	705.1	703.6	699.4	708.0
民國55年	697.8	711.3	712.3	707.5	706.0	689.7	688.8	692.4	678.0	673.6	682.9	687.8	694.3
民國56年	679.5	670.1	682.0	683.3	680.7	675.4	666.7	668.0	661.2	664.6	665.4	659.1	671.4
民國57年	652.6	660.8	658.7	631.9	628.5	617.3	607.2	592.0	600.9	597.1	608.6	621.4	622.5
民國58年	613.2	608.3	610.4	607.6	614.4	609.0	596.8	585.1	585.4	536.8	561.1	587.4	592.4
民國59年	591.2	584.4	580.8	577.9	580.8	585.4	576.0	559.6	545.5	553.9	560.8	566.3	571.9
民國60年	553.3	558.4	561.1	562.3	561.7	561.7	561.4	551.9	552.2	548.4	550.1	551.3	556.3
民國61年	556.9	547.8	549.0	548.4	545.8	540.1	535.4	517.3	518.6	539.6	546.7	537.4	540.1
民國62年	548.9	543.8	545.5	537.6	530.8	525.2	510.7	499.7	479.5	444.5	435.7	433.2	499.2
民國63年	392.7	342.6	337.9	340.2	343.0	344.2	339.7	335.9	325.4	326.0	321.4	323.3	338.7
民國64年	324.8	325.9	328.7	326.6	326.4	319.2	319.2	318.0	318.4	314.3	316.9	322.6	321.8
民國65年	315.6	316.0	313.5	312.7	314.3	315.6	314.2	312.0	312.3	314.0	314.7	311.3	314.0
民國66年	305.8	302.4	303.5	301.2	299.9	290.8	290.5	278.2	282.1	285.2	290.2	291.6	293.4
民國67年	285.2	284.5	284.2	279.0	279.2	279.5	280.2	275.2	271.1	268.8	269.7	270.9	277.3
民國68年	268.7	268.7	265.1	260.0	257.8	255.1	252.8	246.5	238.7	239.3	242.8	240.8	252.6
民國69年	230.2	226.8	225.6	224.5	220.3	214.6	213.1	208.3	200.6	197.1	196.8	197.0	212.3
民國70年	187.6	185.4	184.5	183.8	184.5	182.8	182.1	180.3	178.2	179.2	180.4	180.6	182.5
民國71年	178.6	180.0	179.6	179.1	178.0	177.7	177.8	172.6	174.2	175.6	177.0	176.4	177.3
民國72年	175.4	174.6	173.8	173.1	174.3	173.0	174.9	175.0	174.5	174.6	176.0	178.5	174.9
民國73年	177.5	176.6	176.1	175.8	173.7	173.8	174.3	173.6	173.0	173.7	174.7	175.6	174.9
民國74年	174.6	174.1	174.0	174.9	175.4	175.7	175.5	176.3	173.4	173.6	176.1	177.9	175.2
民國75年	175.4	175.8	175.8	175.3	175.1	174.7	175.1	174.1	169.8	170.2	172.6	173.4	174.0
民國76年	173.0	174.2	175.6	174.9	174.9	174.8	172.8	171.4	170.8	172.3	171.8	170.1	173.1
民國77年	172.0	173.6	174.6	174.3	172.4	171.3	171.3	168.9	168.4	167.2	168.1	168.2	170.9
民國78年	167.4	166.8	166.4	164.9	163.7	164.1	164.9	163.5	159.3	157.8	162.0	163.1	163.7
民國79年	161.2	162.2	161.0	159.4	157.8	158.4	157.3	154.8	149.6	152.9	155.9	156.0	157.2
民國80年	153.5	153.4	154.1	153.1	152.6	152.3	151.2	150.9	150.6	149.2	148.7	150.2	151.7
民國81年	148.0	147.4	147.2	144.8	144.4	144.8	145.8	146.5	141.9	142.0	144.3	145.2	145.2
民國82年	142.7	143.0	142.6	140.9	141.4	138.7	141.2	141.8	140.9	140.2	139.9	138.8	141.1
民國83年	138.7	137.6	138.0	136.7	135.5	135.8	135.5	132.4	132.0	133.5	134.7	135.2	135.5
民國84年	131.8	133.0	132.8	130.9	131.2	129.8	130.5	130.2	129.8	129.2	129.3	129.3	130.7
民國85年	128.9	128.2	129.0	127.3	127.5	126.8	128.7	123.9	124.6	125.1	125.2	126.1	126.8
民國86年	126.4	125.6	127.6	126.7	126.5	124.5	124.5	124.7	123.9	125.5	125.9	125.8	125.7
民國87年	123.9	125.3	124.5	124.1	124.5	122.7	123.5	124.1	123.4	122.4	121.1	123.2	123.6
民國88年	123.4	122.7	125.1	124.2	123.9	123.7	124.5	122.7	122.6	121.9	122.2	123.0	123.4
民國89年	122.8	121.6	123.7	122.7	121.9	122.1	122.7	122.4	120.7	120.7	119.5	121.0	121.8
民國90年	119.9	122.8	123.2	122.2	122.2	122.3	122.6	121.8	121.3	119.5	120.9	123.1	121.9
民國91年	122.0	121.1	123.2	121.9	122.5	122.1	122.1	122.2	122.2	121.6	121.6	122.1	122.1
民國92年	120.7	123.0	123.4	122.0	122.1	122.8	123.3	122.9	122.5	121.6	122.2	122.2	122.4
民國93年	120.7	122.2	122.3	120.9	121.0	120.7	119.4	119.8	119.2	118.8	120.3	120.3	120.5
民國94年	120.1	119.9	119.5	118.9	118.3	117.9	116.6	115.7	115.5	115.6	117.4	117.7	117.8
民國95年	117.0	118.7	119.0	117.5	116.4	115.9	115.6	116.3	117.0	117.0	117.1	116.9	117.1
民國96年	116.5	116.7	118.0	116.7	116.5	115.7	116.0	114.5	113.5	111.1	111.8	113.1	115.0
民國97年	113.2	112.3	113.6	112.3	112.3	110.3	109.7	109.4	110.0	108.5	109.6	111.7	111.1
民國98年	111.6	113.9	113.7	112.9	112.4	112.5	112.3	110.3	111.0	110.6	111.4	112.0	112.1
民國99年	111.3	111.2	112.3	111.4	111.5	111.2	110.8	110.8	110.7	110.0	109.8	110.6	111.0
民國100年	110.1	109.8	110.8	109.9	109.7	109.2	109.4	109.3	109.2	108.6	108.6	108.4	109.4
民國101年	107.5	109.5	109.4	108.4	107.8	107.2	106.7	105.7	106.1	106.1	106.9	106.7	107.4
民國102年	106.3	106.4	107.9	107.3	107.1	106.5	106.7	106.5	105.2	105.5	106.2	106.3	106.5
民國103年	105.5	106.4	106.2	105.5	105.3	104.8	104.8	104.4	104.4	104.4	105.3	105.7	105.3
民國104年	106.5	106.6	106.9	106.4	106.1	105.4	105.5	104.8	104.1	104.0	104.8	105.5	105.6
民國105年	105.6	104.1	104.8	104.4	104.8	104.5	104.2	104.3	103.8	102.3	102.7	103.8	104.1
民國106年	103.3	104.2	104.6	104.3	104.2	103.4	103.4	103.3	103.3	102.6	102.4	102.5	103.5
民國107年	102.4	101.9	102.9	102.3	102.4	102.0	101.6	101.7	101.5	101.5	102.1	102.6	102.1
民國108年	102.2	101.7	102.4	101.6	101.5	101.1	101.2	101.3	101.1	101.1	101.5	101.4	101.6
民國109年	100.3	101.9	102.4	102.6	102.7	101.9	101.8	101.6	101.7	101.4	101.4	101.4	101.8
民國110年	100.5	100.5	101.1	100.5	100.2	100.0							100.6

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。

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

110年 6月

法規彙編

- 1 修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」
- 7 修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」
- 30 修正「新市鎮土地標售標租辦法」
- 34 修正「親等關聯資料申請提供及管理辦法」
- 36 總統令修正「土地稅法」

新編函釋

- 45 公告所得稅法第 14-4 條第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形
- 48 公告所得稅法第 24-5 條第 2 項第 1 款第 4 目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形
- 50 內政部公告延長部分跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目試辦日期

52

有關遺囑中指定有遺囑執行人，然涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，遺囑執行人是否得依遺囑內容辦理不動產遺產登記之疑義

55

對於不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交，尚未辦理資訊登錄之預售屋買賣案件，給予一定期間之申報登錄緩衝期

## 新編判解

57

主張借名登記契約關係存者，若無法舉證借名契約合意存在及相關要件事實，則不得於契約終止後就登記之財產行使返還請求權

58

土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人即辦畢所有權移轉登記，他共有人知悉後，仍不得依給付不能請求賠償損害

60

大法庭：土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人，辦畢所有權移轉登記後他共有人始知悉，不得依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害

## 修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」

中華民國一百十年六月二十一日內政部台內地字第 1100263256 號令修正發布第 1、2、8、15、20 條條文；增訂第 7-1、8-1、14-1 條條文；施行日期由內政部定之

第 1 條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第九條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。
- 二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。

六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。

七、一定金額：指新臺幣五十萬元或等值外幣。

八、通貨交易：指單筆現金收受或支付。

第 7-1 條 地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之。

第 8 條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：

- (一) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。
- (二) 設立或登記證明文件。
- (三) 章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。
- (四) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。

(五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業，應瞭解其所有權及控制權結構，依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

- 一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分，且未涉及高風險國家或地區者，不適用前二項確認實質受益人之規定：



- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織（FATF）所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第8-1條 地政士及不動產經紀業除依前條規定確認客戶身分外，應依下列規定辦理檢核：

- 一、依據風險基礎方法，建立客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核方法或作業程序，以辨識客戶、客戶之實質受益人或交易有關對象是否為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

- 二、前款辦理情形應予留存或記錄，保存期間同前條第六項規定。

第14-1條 地政士及不動產經紀業對於客戶之不動產買賣交易涉及一定金額以上之通貨交易，應依調查局所定之申報格式及方式，於交易完成後十個工作日內向調查局申報。但一定金額以上通貨交易為代收款項且收受時已申報者，地政士及不動產經紀業再將同款項存信託專戶或賣方金融帳戶時，免向調查局申報。

前項申報資料及相關紀錄憑證之保存，應依第十三條第二項規定辦理。

第15條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且無合理說明。
- 三、客戶或資金來源或去向疑似與恐怖活動、恐怖組織、資恐或資助武器擴散有關聯。
- 四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，且無合理說明資金來源。

- 五、客戶要求以一定金額以上現金或其他無記名工具作為定金或各期價款，且無合理說明。
- 六、客戶無正當理由，自行或要求多次或連續以略低於一定金額之現金或其他無記名工具支付定金或各期價款。
- 七、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 八、不動產交易資金來自第三人，或價金給付給第三人，且無合理說明。
- 九、不動產成交價格明顯異於市場行情且要求在相關契約文件以不實價格記錄。
- 十、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第 20 條 本辦法自發布日施行。  
本辦法修正條文施行日期，由內政部定之。

## 修正 「房地合一課徵所得稅申報作業要點」

中華民國一百十年六月三十日財政部台財稅字第 11004553710 號令修正發布全文 28 點；並自一百十年七月一日生效

- 一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）交易所得，特訂定本要點。
- 二、個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。

個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，該交易視同前項之房屋、土地交易。

個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者（以下簡稱符合一定條件股份或出資額），該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上

市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第四條之一停止課徵所得稅規定，亦不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條第一項及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目課徵所得稅及基本稅額之規定。

三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (一) 因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- (二) 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (四) 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- (五) 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣

交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一) 出價取得：

1. 因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
2. 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
6. 前項股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。

7.第五目股份或出資額，以前二目以外方式取得者，為實際交易發生日。

(二) 非出價取得：

- 1.興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
- 2.因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
- 3.經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
- 4.營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。
- 5.實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
- 6.新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
- 7.原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得

之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

- 8.配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
- 9.繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- 10.因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
- 11.以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：
  - (1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
  - (2) 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
  - (3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。



- 12.信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。
- 13.以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。
- 14.本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

- (一)個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應

以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

- (二)個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
- (三)個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

六、本法第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。

本法第四條之四第三項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。

前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。

第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列時價資料認定：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。

(四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。

(五) 報章雜誌所載市場價格。

(六) 其他具參考性之時價資料。

(七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

- (一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- (二) 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。
- (三) 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。
- (四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。

(五) 其他足資證明文件。

七、個人及營利事業交易本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。

營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得：

房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

(二) 繼承或受贈取得：

1. 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受

贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

2. 本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額之交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

3. 第一目規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

九、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

(二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

(三) 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或其他項權利（本法第四條之四第二項規定房屋使用權）之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

十、個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。
- (四) 中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。

(四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。

(五) 報章雜誌所載市場價格。

(六) 其他具參考性之時價資料。

(七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

十二、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

(一) 買賣取得者，以成交價額為準。

(二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。

(三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：

本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

(一) 買賣取得者，以成交價額為準。

(二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。



- (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：
- (四) 個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：
1. 換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
  2. 換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。
- (五) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。
- (六) 因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自

成本中扣除。

- (七) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。
- (八) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。
- (九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值認定。
- (十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

依前項第九款但書及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。



十三、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

- (一) 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (二) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

十四、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

- (一) 改良土地費用。
- (二) 工程受益費。
- (三) 土地重劃負擔總費用。
- (四) 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。

十五、個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。

取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十六、個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

【（交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值）／以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅

十七、符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十八、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十九、本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

二十、本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

二十一、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納

稅。餘額為負數者，以零計算。前項交易所得計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。

(二) 依前款規定計算所得為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前二項規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額。其依前項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，自當年度房屋、土地交易所得中減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除。

第二項第一款但書規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。

二十二、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。

前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。

二十三、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

二十四、本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興

建房屋之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

二十五、本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計

算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。

(二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。

二十六、稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。

成本無查得資料者，房屋、土地按原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後價值，核定其成本；股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。

費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬元為限。

第二項規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

二十七、獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分，計算房屋、土地交易所得，依第八點至第十九點規定課徵所得稅，該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事業所得額。

二十八、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

## 修正 「新市鎮土地標售標租辦法」

中華民國一百一十年六月四日內政部台內營字第1100808794號令修正發布第3~9、15條條文

第 3 條 主管機關辦理標售、標租土地時，應先行公告；其公告事項如下：

- 一、依據。
- 二、土地標示、面積。
- 三、土地使用分區及其使用管制。
- 四、土地開發建設期限及最低建設使用程度。
- 五、租賃期限。
- 六、投標資格。
- 七、受理投資計畫及投標時間。
- 八、標售、標租底價。
- 九、押標金、履約保證金、地上權權利金金額。
- 十、領取投標須知、標單時間及地點。
- 十一、投標應備書件。
- 十二、開標日、時及場所。

十三、價款、租金、地上權權利金繳交期限。

十四、土地點交方式及期限。

十五、其他必要事項。

前項公告應張貼於主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公布欄，並刊登主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣（市）政府網站及政府公報，其公告日至受理投資計畫申請日不得少於三十日。

第 4 條 新市鎮土地標售時，押標金金額不得低於標售底價之百分之十；標租時，押標金金額按標租年租金底價計算。

第 5 條 新市鎮土地標租年租金底價，以主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之千分之一至千分之五計算。但為因應經濟環境之劇烈變化，或為配合有利於新市鎮發展產業引進需要，經專案陳報中央主管機關核准或經行政院核定屬重大投資計畫者，不在此限。

第 6 條 標租土地得標人應按實際得標金額，依契約約定繳交租金及補繳履約保證金差額。

前項租金應隨同都市地區地價指數調整。

標租土地得標人應繳之年租金金額不得低於租賃期間每年應納之地價稅。



第 7 條 依本辦法標租之土地，主管機關得依土地開發目標、租賃期限、標租底價、不動產市場景氣情況、鄰近地區標租實例等因素收取地上權權利金。

前項地上權權利金金額，不得低於主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之百分之三十。

第 8 條 新市鎮土地決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金或履約保證金。但得標人放棄得標權利者，主管機關除不予退還押標金外，並得重新公告辦理標售、標租。

第 9 條 新市鎮土地決標後，未得標人之押標金應當場無息退還。但標價低於公告之標售、標租底價者，其所繳押標金不予退還。

第 15 條 標租土地得標人應於標得土地後三十日內與主管機關簽訂租賃契約。租賃契約應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、面積。
- 三、租賃期限。
- 四、土地使用限制。
- 五、租金金額、繳款方式及期限。
- 六、地上權權利金金額、繳款方式及期限。

七、租金調整方式。

八、未依約繳交租金之處理方式。

九、履約保證金之調整及繳退方式。

十、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。

十一、保證人及其連帶保證責任。

十二、違約事項及罰則。

十三、特約事項。

租賃契約簽訂後，雙方當事人應會同向租賃土地所在地之管轄法院辦理公證；主管機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。承租人要求鑑界者，主管機關應會同辦理。標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。土地登記簿記載之面積與實地面積不符時，應以原標租金額計算租金，承租人不得要求退補。前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由承租人負擔。

## 修正 「親等關聯資料申請提供及管理辦法」

中華民國一百十年六月二十五日內政部台內戶字第1100242138號令修正發布第2、18條條文及第10條條文之附件三；除第2條條文自一百十二年一月一日施行外，其餘修正條文自發布日施行

第3條 戶政事務所依下列各款規定提供親等關聯資料：

- 一、受術夫妻依人工生殖法第十五條規定申請查證直系血親、直系姻親、四親等內旁系血親之親屬關係，或人工生殖子女擬結婚或被收養時，其結婚對象或收養人依人工生殖法第二十九條規定申請查詢直系血親、直系姻親、六親等內旁系血親及五親等內旁系姻親之親屬關係。
- 二、捐贈器官者依人體器官移植條例第八條規定申請查證五親等內血親或配偶之親屬關係，或十八歲以上之人捐贈部分肝臟申請查證五親等內親屬關係。
- 三、繼承人或其他法律規定得代為申請繼承登記者，為辦理繼承登記，申請查證被繼承人之配偶及依民法第一千一百三十八條各款規定血親關係。
- 四、為依國籍法第二條規定取得中華民國國籍，申請查證父或母為中華民國國民。

五、當事人依法院要求或法院審判需要申請查證親屬關係。

六、依其他法律規定申請查證親屬關係。

第10條 戶政事務所受理申請親等關聯資料，應依下列規定辦理：

- 一、戶政事務所受理人員應將受理資料登錄於鄉（鎮、市、區）戶政資訊系統，列印親等關聯資料申請書（如附件二），由資訊系統自動產生核發案號。
- 二、查詢人員查詢親等關聯資料，應由管轄稽核人員先登錄核發案號並同時簽到。
- 三、查詢人員列印親等關聯資料，經查對確認後，交由申請人簽名或蓋章。
- 四、印妥之親等關聯資料，交由主管人員確認並加蓋章戳後核發，其格式如附件三。

第18條 本辦法自發布日施行。

本辦法中華民國一百十年六月二十五日修正之第二條條文，自一百十二年一月一日施行。

## 總統令修正「土地稅法」

中華民國一百一十年六月二十三日總統華總一經字第11000056481號令修正公布第28-2、30、30-1、31-1、32、34-1、39、39-1、40~43、51、53、55-1、58條條文；並刪除第44條條文

第28-2條 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第三十九條之一第一項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第三十四條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。

第30條 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以

訂約日當期之公告土地現值為準。

二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

五、經法院或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）拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申

報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

於中華民國八十六年一月十七日起至八十六年十月三十日期間經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於期間屆至尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及前項規定。

第 30-1 條 依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

- 一、依第二十八條但書規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 三、依第三十九條之一第三項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

第 31-1 條 依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書或第三項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。

以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。但委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用之。

第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。

本法中華民國一百零四年七月一日修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前二項規定。

第 32 條 第三十一條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第 34-1 條 土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

第 39 條 被徵收之土地，免徵其土地增值稅；依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者，準用之。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項前段規定，免徵土地增值稅。但

經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。

本法中華民國一百十年五月二十一日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第三項規定。

第 39-1 條 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅。但依平均地權條例第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小



建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用第一項規定。

第 40 條 地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。

第 41 條 依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。

第 42 條 主管稽徵機關應於每年地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。

第 43 條 主管稽徵機關於查定納稅義務人每年應納地價稅額

後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、繳納方式、稅額計算方法等公告週知。

第 44 條 （刪除）

第 51 條 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。

經法院或行政執行分署拍賣之土地，依第三十條第一項第五款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，法院或行政執行分署應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。

第一項所欠稅款，土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納；其屬代繳者，得向納稅義務人求償。

第 53 條 納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。

欠繳之田賦代金及應發或應追收欠繳之隨賦徵購實物價款，均應按照繳付或徵購當時政府核定之標準計算。

第 55-1 條 依第二十八條之一受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍以下之罰鍰：

- 一、未按捐贈目的使用土地者。
- 二、違反各該事業設立宗旨者。
- 三、土地收益未全部用於各該事業者。
- 四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

第 58 條 本法施行細則，由財政部定之。

### 公告所得稅法第 14-4 條第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 11004575360 號

發文日期：民國 110 年 06 月 11 日

資料來源：行政院公報第 27 卷 108 期

相關法條：  
• 民法第 796 條 ( 110.01.20 )  
• 土地法第 34-1 條 ( 100.06.15 )  
• 所得稅法第 14-4 條 ( 110.04.28 )  
• 職業災害勞工保護法第 24 條 ( 107.11.21 )  
• 就業保險法第 11 條 ( 104.02.04 )

要 旨：公告所得稅法第 14-4 條第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

主 旨：公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。

依據：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

公告事項：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐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：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房屋、土地負擔醫藥費者。

五、個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。

七、個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

## 公告所得稅法第24-5條第2項第1款第4目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第11004575361號

發文日期：民國110年06月11日

資料來源：行政院公報第27卷108期

相關法條：  
• 民法第796條（110.01.20）  
• 土地法第34-1條（100.06.15）  
• 所得稅法第4-4、24-5條（110.04.28）  
• 銀行法第76條（108.04.17）

要旨：公告所得稅法第24-5條第2項第1款第4目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

主旨：公告「所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百十年七月一日生效。

依據：所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目。

公告事項：所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定營利事業因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐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：

- 一、營利事業依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 二、營利事業因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 三、營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 四、金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條或其他法律準用該條規定應自取得之日起四年內處分者。

## 內政部公告延長部分跨直轄市、縣（市） 申請土地登記之登記項目試辦日期

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第1100263097號

發文日期：民國110年06月08日

資料來源：內政部地政司

相關法條：· 土地登記規則第3條（108.12.09）  
· 跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第3條（109.05.22）

要旨：依據土地登記規則第3條第4項、跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第3點等規定，延長部分跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期

主旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依據：土地登記規則第3條第4項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第3點。

公告事項：一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部109年5月22日台內地字第10902624265號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自109年7月1日至110年6月30日試辦之下列登記項目，延長試辦至111年6月30日：

- （一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- （二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- （三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址<https://www.land.moi.gov.tw>）。



## 有關遺囑中指定有遺囑執行人，然涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，遺囑執行人是否得依遺囑內容辦理不動產遺產登記之疑義

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第1100262764號

發文日期：民國110年06月10日

資料來源：內政部地政司

相關法條：  
· 民法第1178、1179、1215條（110.01.20）  
· 繼承登記法令補充規定第76條（108.06.25）  
· 土地登記規則第123條（108.12.09）

要旨：尚涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，被繼承人縱以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，仍應於完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記

主旨：被繼承人無繼承人或繼承人有無不明，雖已於遺囑中指定有遺囑執行人，且遺囑內容涉及遺贈土地之所有權移轉登記，仍應完成遺囑執行人及遺產管理人登記

後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人申請遺贈登記

說明：一、（略）

二、旨案為被繼承人之繼承人有無不明，是否需有遺產管理人，遺囑執行人始得依遺囑內容辦理不動產遺產登記，因涉及民法規定遺產管理人及遺囑執行人管理遺產職務疑義，前經本部以110年2月23日台內地字第1100270877號函詢法務部，並經法務部以上開函復略以：「……依民法第1179條、第1215條規定，遺產管理人、遺囑執行人雖均有管理遺產之權限，但遺囑執行人之任務，係依遺囑之內容執行交付、分配遺產，於無人承認之繼承，在繼承人未經搜索程序確定（民法第1178條）及遺產未經過清算程序確定其範圍（民法第1179條）前，遺囑執行人尚無法依遺囑內容執行。是以，於無人承認繼承時，應由遺產管理人先進行搜索繼承人及清算程序，於債務清償後，再由遺囑執行人為遺囑之執行……」準此，本案仍應先選定或選任遺產管理人，再由其先進行繼承人之搜索及清算遺

產並清償債務後，遺囑執行人始得依遺囑內容進行遺贈物之交付。

- 三、復查土地登記規則第123條規定：「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。」又依繼承登記法令補充規定第76點規定：「被繼承人死亡時，其繼承人之有無不明者，雖其生前以遺囑指定有遺囑執行人，惟並不能排除民法有關無人承認繼承規定之適用。」是以，被繼承人縱以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，倘涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，為避免有繼承人未經搜索程序確定及遺產清算程序確定其範圍前，遺囑執行人即執行遺囑內容交付遺贈物，而損及遺產管理完整性之情事，故此類案件應於完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記。

## 對於不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交，尚未辦理資訊登錄之預售屋買賣案件，給予一定期間之申報登錄緩衝期

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第11002630481號

發文日期：民國110年06月10日

資料來源：行政院公報第27卷107期

相關法條：不動產經紀業管理條例第29條（110.01.27）

**要旨：**不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於同年7月1日已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者，給予一定期間之申報登錄緩衝期

**全文內容：**不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於110年7月1日已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者，分別給予下列申報

登錄緩衝期；屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第29條規定查處：

- 一、屬109年12月31日以前簽訂之預售屋買賣契約，限期於110年12月31日以前辦理申報登錄。
- 二、屬110年1月1日至110年6月30日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於110年9月30日以前辦理申報登錄。

**主張借名登記契約關係存者，若無法舉證借名契約合意存在及相關要件事實，則不得於契約終止後就登記之財產行使返還請求權**

裁判字號：109年度訴字第247號

案由摘要：終止借名登記等

裁判日期：民國110年06月02日

資料來源：司法院

相關法條：  
• 民法第179、541、549、828、1148、1151條（110.01.20）  
• 民事訴訟法第277條（110.01.20）  
• 公司法第174、198、208條（107.08.01）

**要旨：**主張借名登記契約關係存在之人，應就借名契約合意存在之事實，先負舉證之責任，且於對方未自認下，須就此利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可認已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。若其舉證不足以使法院推認有借名登記合意，亦無法證明借名登記契約之要件事實，即難認有借名登記契約存在，自不得本於借名登記契約終止後之返還請求權，請求返還所稱借名契約時登記予對方之財產。

**土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人  
即辦畢所有權移轉登記，他共有人知悉後，  
仍不得依給付不能請求賠償損害**

裁判字號：109年度台上字第2169號

案由摘要：請求損害賠償

裁判日期：民國110年05月28日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第184、185、216、226條（99.05.26）  
· 土地法第34-1條（100.06.15）

要旨：（一）按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少之積極的損害。所謂所失利益，則指新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害之消極的損害而言。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，

視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之。

（二）按土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。

他共有人於移轉登記後知悉上情，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。



**大法庭：土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人，辦畢所有權移轉登記後他共有人始知悉，不得依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害**

裁判字號：109年度台上大字第2169號

案由摘要：請求損害賠償

裁判日期：民國110年05月28日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第184、185、226條（110.01.20）  
· 土地法第34-1、104條（100.06.15）

**要旨：**按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第4項定有明文。部分共有人依該條第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應

有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部分，並非以此剝奪他共有人依同條第4項規定享有之優先承購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全部時，他共有人自仍有優先承購之權利。

惟土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。

因土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力。

土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使

優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分。縱為出售、處分者違反通知義務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從再行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損害。

出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。

綜上，土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共有人於移轉登記後知悉上情，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。