

# 法規彙編月刊

第242期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 110 年 8 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 林東靜 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 江宜溱 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 / 杜嬋珊 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 / 江宜溱 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 8 月 10 日出版

第242期

- ◎ 修正「土地登記規則」
- ◎ 令釋個人交易受贈取得之房屋、土地，依所得稅法規定計算房屋、土地交易所得時，得減除受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅
- ◎ 令釋國有非公用土地讓售案件定義「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接國有公用及非公用土地併計面積不予併計之情形相關規定
- ◎ 因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，延長不動產專業人員證書之有效期限

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 7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7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	1014.0	1006.2	990.9	991.8	990.9	975.1	945.1	896.4	869.5	883.5	908.9	910.5	944.2
民國49年	901.8	882.0	851.8	813.3	817.1	794.1	788.1	755.0	745.3	752.3	751.2	765.0	796.8
民國50年	763.3	749.0	749.0	743.7	743.2	743.2	746.4	737.4	726.6	721.6	727.6	734.3	738.6
民國51年	739.5	731.2	733.8	730.7	721.1	725.1	736.3	729.1	711.7	698.9	708.4	713.7	721.7
民國52年	706.9	706.4	705.0	700.3	706.4	712.7	721.6	720.1	698.4	698.9	707.4	709.3	706.5
民國53年	708.4	707.4	709.8	714.2	711.7	717.6	723.1	715.1	705.0	694.7	695.6	705.0	707.5
民國54年	714.2	716.6	719.1	716.6	712.7	709.3	708.4	704.5	700.7	706.4	705.0	700.7	708.0
民國55年	702.6	712.7	713.7	708.8	707.4	691.0	690.1	693.8	679.3	674.9	684.2	689.2	694.3
民國56年	684.2	671.4	683.3	684.6	682.0	676.7	668.0	669.3	662.5	665.9	666.7	660.4	671.4
民國57年	657.1	662.1	660.0	633.1	629.7	618.5	608.4	593.2	602.1	598.3	609.8	622.6	622.5
民國58年	617.4	609.5	611.6	608.8	615.6	610.2	597.9	586.2	586.5	537.8	562.2	588.5	592.4
民國59年	595.2	585.5	581.9	579.0	581.9	586.5	577.1	560.7	546.6	555.0	561.9	567.4	571.9
民國60年	557.1	559.5	562.2	563.4	562.8	562.5	552.9	553.2	549.4	551.2	552.4	556.3	556.3
民國61年	560.7	548.9	550.0	549.4	546.9	541.2	536.5	518.3	519.6	540.6	547.7	538.4	540.1
民國62年	552.6	544.9	546.6	538.7	531.8	526.2	511.7	500.7	480.4	445.3	436.6	434.0	499.2
民國63年	395.4	343.2	338.5	340.9	343.7	344.8	340.3	336.6	326.1	326.7	322.0	323.9	338.7
民國64年	327.0	326.6	329.4	327.2	327.0	319.8	319.8	318.6	319.0	314.9	317.5	323.2	321.8
民國65年	317.7	316.6	314.1	313.3	314.9	316.2	314.8	312.6	312.9	314.6	315.3	311.9	314.0
民國66年	307.9	303.0	304.1	301.8	300.5	291.4	291.0	278.8	282.7	285.8	290.7	292.2	293.4
民國67年	287.2	285.1	284.8	279.6	279.7	280.0	280.8	275.7	271.6	269.3	270.2	271.4	277.3
民國68年	270.5	269.3	265.6	260.5	258.3	255.6	253.3	247.0	239.1	239.8	243.3	241.2	252.6
民國69年	231.8	227.3	226.0	224.9	220.7	215.0	213.5	208.7	201.0	197.5	197.2	197.4	212.3
民國70年	188.9	185.7	184.9	184.2	184.9	183.1	182.4	180.7	178.5	179.5	180.7	181.0	182.5
民國71年	179.8	180.4	179.9	179.5	178.4	178.0	178.1	172.9	174.5	175.9	177.4	176.7	177.3
民國72年	176.6	174.9	174.2	173.4	174.6	173.3	175.3	175.4	174.8	174.9	176.4	178.8	174.9
民國73年	178.7	176.9	176.4	176.1	174.0	174.1	174.6	174.0	173.4	174.1	175.1	175.9	174.9
民國74年	175.8	174.5	174.4	175.2	175.8	176.0	175.9	176.6	173.8	173.9	176.4	178.2	175.2
民國75年	176.6	176.1	176.1	175.7	175.4	175.0	175.4	174.5	170.2	170.5	172.9	173.7	174.0
民國76年	174.2	174.5	175.9	175.3	175.2	175.1	173.1	171.7	171.1	172.7	172.2	170.4	173.1
民國77年	173.2	173.9	174.9	174.7	172.7	171.7	171.7	169.3	168.7	167.5	168.4	168.5	170.9
民國78年	168.5	167.1	166.7	165.2	164.0	164.4	165.2	163.8	159.6	158.1	162.3	163.4	163.7
民國79年	162.3	162.5	161.3	159.7	158.1	158.7	157.6	155.1	149.9	153.2	156.2	156.3	157.2
民國80年	154.6	153.7	154.4	153.4	152.9	152.5	151.5	151.2	150.9	149.5	149.0	150.5	151.7
民國81年	149.0	147.7	147.5	145.1	144.6	145.0	146.1	146.8	142.2	142.2	144.5	145.5	145.2
民國82年	143.7	143.3	142.8	141.2	141.7	139.0	141.4	142.0	141.1	140.5	140.2	139.0	141.1
民國83年	139.7	137.9	138.3	137.0	135.8	136.1	135.8	132.7	132.3	133.7	135.0	135.5	135.5
民國84年	132.7	133.3	133.1	131.2	131.4	130.0	130.8	130.5	129.7	130.0	129.5	129.5	130.7
民國85年	129.7	128.5	129.2	127.6	127.7	127.0	128.9	124.2	124.9	125.4	125.5	126.4	126.8
民國86年	127.2	125.9	127.8	126.9	126.8	124.7	124.8	124.9	124.1	125.8	126.1	126.0	125.7
民國87年	124.7	125.5	124.7	124.3	124.7	122.9	123.7	124.3	123.6	122.6	121.4	123.4	123.6
民國88年	124.2	122.9	125.3	124.4	124.1	124.0	124.8	122.9	122.9	122.1	122.5	123.2	123.4
民國89年	123.6	121.8	123.9	122.9	122.1	122.3	123.0	122.6	120.9	120.9	119.8	121.2	121.8
民國90年	120.8	123.1	123.4	122.4	122.4	122.5	122.9	122.1	121.5	119.7	121.2	123.3	121.9
民國91年	122.8	121.4	123.4	122.1	122.7	122.4	122.3	122.4	122.5	121.8	121.8	122.4	122.1
民國92年	121.5	123.2	123.6	122.3	122.3	123.1	123.6	123.1	122.7	121.9	122.4	122.4	122.4
民國93年	121.5	122.4	122.5	121.1	121.2	121.0	119.6	120.1	119.4	119.0	120.6	120.5	120.5
民國94年	120.9	120.1	119.8	119.2	118.5	118.1	116.8	115.9	115.8	115.8	117.6	117.9	117.8
民國95年	117.8	118.9	119.3	117.7	116.7	116.1	115.9	116.6	117.2	117.2	117.3	117.1	117.1
民國96年	117.3	116.9	118.3	116.9	116.7	116.0	116.2	114.7	113.7	111.3	112.0	113.3	115.0
民國97年	114.0	112.5	113.8	112.6	112.5	110.5	109.9	109.6	110.2	108.7	109.8	111.9	111.1
民國98年	112.3	114.1	113.9	113.1	112.6	112.7	112.5	110.5	111.2	110.8	111.6	112.2	112.1
民國99年	112.0	111.5	112.5	111.6	111.8	111.4	111.0	111.0	110.9	110.2	110.0	110.8	111.0
民國100年	110.8	110.0	111.0	110.1	109.9	109.3	109.6	109.5	109.4	108.8	108.8	108.6	109.4
民國101年	108.3	109.7	109.6	108.6	108.0	107.4	106.9	105.9	106.3	106.3	107.1	106.9	107.4
民國102年	107.1	106.6	108.1	107.5	107.3	106.7	106.9	106.8	105.4	105.7	106.4	106.5	106.5
民國103年	106.2	106.6	106.4	105.7	105.5	105.0	105.0	104.6	104.6	104.6	105.5	105.9	105.3
民國104年	107.2	106.8	107.1	106.6	106.3	105.6	105.7	105.0	104.3	104.2	105.0	105.7	105.6
民國105年	106.3	104.3	105.0	104.6	105.0	104.7	104.4	104.5	104.0	102.5	102.9	104.0	104.1
民國106年	104.0	104.4	104.8	104.5	104.4	103.6	103.6	103.5	103.5	102.8	102.6	102.7	103.5
民國107年	103.1	102.1	103.1	102.5	102.6	102.2	101.8	101.9	101.7	101.7	102.3	102.8	102.1
民國108年	102.9	101.9	102.6	101.8	101.7	101.3	101.4	101.5	101.3	101.3	101.7	101.6	101.6
民國109年	101.0	102.1	102.6	102.8	102.9	102.1	102.0	101.8	101.9	101.5	101.6	101.6	101.8
民國110年	101.2	100.7	101.3	100.7	100.4	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 7月

法規彙編

1 修正「土地登記規則」

新編函釋

11 令釋個人交易受贈取得之房屋、土地,依所得稅法規定計算房屋、土地交易所得時,得減除受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅

12 令釋國有非公用土地讓售案件定義「併計(同)鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」,依與其鄰接國有公用及非公用土地併計面積不予併計之情形相關規定

15 因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響,延長不動產專業人員證書之有效期限

## 新編判解

18

分割共有物，如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之土地為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近毗鄰土地部分分歸該共有人取得

19

分管契約係以共有土地之專用使用權為內容，而專用權復約定為一定使用目的時，專用權人應受拘束，不得擅自變更改用途，否則即難對他共有人主張有權占有

20

所有權之標的物須具獨立性，數人區分一建築物而各有其一部分，必須該被區分之部分在構造上及使用上均具有獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體

21

借名登記契約須相互為合致之意思表示，其契約始克成立，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他人名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約

22

裁判分割共有物，審判中言詞辯論終結前，若共有人死亡，其繼承人於辦理繼承登記前，仍無權參與分割，此時法院不得判准分割

23

損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係債務人應為賠償時之應有狀態，故算定賠償數額時，自應以請求或起訴之時為基準

24

當事人本於自主意思所締結的契約，其內容如不違反法律強制規定或公序良俗，縱權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方當事人均應受其拘束

25

共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，明示或默示達成意思表示一致，始能成立

26

房屋占有人對房屋所有權存在之事實無爭執

27

契約當事人約定於債務人不履行債務時，所應支付之違約金，除約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利

28

家庭生活費用係指維繫家庭成員生活而支出符合其身分地位所需之一切費用，除法律或契約另有約定外，由夫妻各依其經濟能力、家事勞動或其他情事分擔

## 修正「土地登記規則」

中華民國一百十年七月十三日內政部台內地字第 1100263664 號令修正發布第 31、35~37、41、47、53、54、65、67、123、126、137、146、155 條條文；增訂第 70-1~70-7 條條文及第三章第五節；並自一百十年八月一日施行

第 31 條 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

第 35 條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

- 一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 二、因土地重劃或重測確定之登記。
- 三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。

- 四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 五、依法代位申請登記。
- 六、遺產管理人之登記。
- 七、法定地上權之登記。
- 八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。
- 十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- 十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。
- 十二、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。
- 十三、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

第 36 條 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

第 37 條 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

第 41 條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。

- 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 十五、應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。
- 十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第 47 條 登記規費，除網路申請土地登記依第七十條之六規定繳納外，應於申請登記收件後繳納之。

第 53 條 辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：

- 一、收件。
- 二、計收規費。
- 三、審查。
- 四、公告。
- 五、登簿。
- 六、繕發書狀。
- 七、異動整理。
- 八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

第 54 條 登記機關接收登記申請書時，除第七十條之五另有規定外，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

第65條 土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更、本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 一、建物所有權第一次登記。
- 二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
- 三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第67條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

- 一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。
- 二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。
- 三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。
- 四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十二款及第十三款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。

第70-1條 網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。

前項全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者；非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。

網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。

第70-2條 網路申請土地登記，其處理之系統規範，由中央地政機關定之。

第70-3條 依第三十四條規定申請登記應提出之文件，於網路申請土地登記時，依下列規定辦理：

- 一、登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。
- 二、登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。
- 三、已登記者，除有第三十五條規定情形外，應提出所有權狀或他項權利證明書。
- 四、申請人身分證明文件，能以電腦處理達成查詢得免提出。

第70-4條 地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免依第三十七條第二項規定辦理。

第70-5條 登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。

依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理。

第70-6條 網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納。

第70-7條 網路申請土地登記之登記申請書及其附件電子檔案之保存及銷毀，準用第十九條規定辦理。

第123條 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。

第126條 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第137條 申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第146條 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。



前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。

第 155 條 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

## 令釋個人交易受贈取得之房屋、土地，依所得稅法規定計算房屋、土地交易所得時，得減除受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 11004529190 號

發文日期：民國 110 年 07 月 27 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 139 期

相關法條：所得稅法 第 14-4 條 (110.04.28)

要 旨：個人交易 105 年 1 月 1 日以後受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第 14 條之 4 第 1 項規定計算房屋、土地交易所得時，得減除受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅

全文內容：個人交易 105 年 1 月 1 日以後受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第 14 條之 4 第 1 項規定計算房屋、土地交易所得時，其受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，屬其因取得該房屋、土地而支付之費用，得自房屋、土地交易所得中減除。

## 令釋國有非公用土地讓售案件定義「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接國有公用及非公用土地併計面積不予併計之情形相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財產管字第11040006550號

發文日期：民國110年07月16日

資料來源：行政院公報第27卷132期

相關法條：國有財產法第52-1條（107.11.21）

國有財產法施行細則第55-1條（99.07.23）

要旨：令釋國有非公用土地讓售案件定義「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接國有公用及非公用土地併計面積不予併計之情形相關規定

全文內容：一、核釋國有非公用土地讓售案件定義之「併計（同）鄰接國有土地」、「併計鄰接許可開發範圍外國有土地」，依與其鄰接之國有公用及非公用土地（以下簡稱鄰接之國有土地）併計面積，但下

列情形不予併計：

- （一）鄰地為都市計畫公共設施用地。
- （二）鄰地為非都市土地編定為交通、水利用地，經政府機關認定應留供公用或灌溉使用者。
- （三）現況為道路、人行道、水溝（渠）、鐵路、堤防，經政府機關認定應留供公用或灌溉使用者。

二、申購範圍畸零狹長面積未達1,650平方公尺，無法單獨或併同鄰接之國有土地利用，符合國有財產法第52條之1第1項第6款、同法施行細則第55條之1第1項第6款及第3項第5款規定，就事實狀況認定位置情形特殊之國有非公用土地讓售案件，鄰接之國有土地併計面積，除依前點但書規定不予併計外，屬下列情形之一，亦不予併計：

- （一）鄰接之國有土地屬地形畸零狹長，無法合併利用者。
- （二）鄰接之國有土地地形完整，申購範圍國有非公用土地讓售後不影響利用者。

三、廢止本部105年9月30日台財產管字第10540009940號令。

四、下列函釋內容與上開核釋意旨不符部分，自即日起依本令釋辦理：

- (一) 本部100年9月8日台財產管字第10040020042號函。
- (二) 本部101年3月15日台財產管字第10140005101號函。
- (三) 本部101年3月20日台財產管字第10140004941號函。
- (四) 本部101年7月6日台財產管字第10140013871號函。
- (五) 本部101年7月31日台財產管字第10140015170號函。
- (六) 本部102年10月23日台財產管字第10240022550號函。

五、本令釋發布前已受理尚未核定之國有非公用土地讓售案件，適用本令

## 因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，延長不動產專業人員證書之有效期限

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第1100263641號

發文日期：民國110年07月09日

資料來源：內政部地政司

相關法條：· 不動產經紀業管理條例第13、15條

(110.01.27)

· 不動產估價師法第20條(108.06.21)

· 地政士法第8條(110.01.27)

要旨：因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，不動產專業人員證書之有效期限為110年5月1日至同年12月31日者，得一律延長至111年1月1日，期限內得繼續合法執行業務，並應於期限內完成換證

要旨：為因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響及配合防疫政策，延長地政士、不動產估價師、不動產經紀人、不動產經紀營業員之開業執照或證書(證明)有效期限；並提醒不動產專業人員相關訓練課

程，亦應依中央流行疫情指揮中心公布之相關防疫措施辦理1案，請查照轉知，並配合辦理。

說明：一、依據本部110年5月18日台內地字第1100262870號函續辦（如附件）。

二、依地政士法第8條、不動產估價師法第20條、不動產經紀業管理條例第13條及第15條規定，旨揭不動產專業人員分別持有地政士開業執照、不動產估價師開業證書、不動產經紀營業員證明及不動產經紀人證書，於期滿前應檢附完成一定時數專業訓練證明辦理換發。

三、因目前國內COVID-19疫情持續，並考量不動產專業人員及辦理訓練課程單位，恐為配合防疫政策及避免群聚感染疑慮，而有停止開課或上課之情形，爰就旨揭不動產專業人員開業執照或證書（證明）有效期限依下列原則放寬。辦理原則如下：

（一）證照有效期限介於110年5月1日至110年12月31日屆期需換證而未能換證者，得一律延長至111年1月1日，並應於期限內完成換證，期限內得繼續合法執行業務。

（二）依上述規定申請換發開業執照或證書（證明）時，其核發開業執照或證書（證明）之效期，應回溯自現有開業執照或證書（證明）效期截止日翌日起算。

（三）上開所訂111年1月1日之日期，如有延長或變更之必要者，另行通知。

四、另疫情期間如有辦理訓練課程，應依中央流行疫情指揮中心公布之相關防疫措施，配合辦理。

**分割共有物，如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之土地為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近毗鄰土地部分分歸該共有人取得**

裁判字號：110年度台上字第1614號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國110年07月01日

資料來源：司法院

相關法條：民法第823、824條（110.01.20）

**要旨：**定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。此外，分割共有物，就分配相同土地面積，分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通常較分得不臨或臨公路較遠者高，為眾所周知之事實。且如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之土地，為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近毗鄰土地部分分歸該共有人取得。

**分管契約係以共有土地之專用使用權為內容，而專用權復約定為一定使用目的時，專用權人應受拘束，不得擅自變更改用途，否則即難對他共有人主張有權占有**

裁判字號：109年度訴字第3283號

案由摘要：拆屋還地

裁判日期：民國110年06月30日

資料來源：司法院

相關法條：  
• 民法第179、767、821條（110.01.20）  
• 民事訴訟法第249、255、256條（110.06.16）  
• 土地法第97條（100.06.15）  
• 公寓大廈管理條例第7、55條（105.11.16）  
• 消防法第6條（108.11.13）

**要旨：**定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。此外，分割共有物，就分配相同土地面積，分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通常較分得不臨或臨公路較遠者高，為眾所周知之事實。且如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之土地，為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近毗鄰土地部分分歸該共有人取得。

**所有權之標的物須具獨立性，數人區分一建築物而各有其一部分，必須該被區分之部分在構造上及使用上均具有獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體**

裁判字號：110年度台上字第602號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國110年07月09日

資料來源：司法院

相關法條：·民法第824條（110.01.20）

·民事訴訟法第477、478條（110.06.16）

**要旨：**按所有權之標的物須具獨立性，數人區分一建築物而各有其一部分，必須該被區分之部分在構造上及使用上均具有獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體。所謂構造上之獨立性應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之區分存在。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量。

**借名登記契約須相互為合致之意思表示，其契約始克成立，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他人名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約**

裁判字號：110年度台上字第130號

案由摘要：請求返還借名登記物

裁判日期：民國110年04月15日

資料來源：司法院

相關法條：民法第541條（110.01.20）

**要旨：**借名登記契約，須當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他人名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。

**裁判分割共有物，審判中言詞辯論終結前，若共有人死亡，其繼承人於辦理繼承登記前，仍無權參與分割，此時法院不得判准分割**

裁判字號：110年度台上字第1315號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國110年06月16日

資料來源：司法院

相關法條：民事訴訟法第56、254條（110.01.20）

**要旨：**法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，性質為共有人間應有部分之交換，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權於事實審言詞辯論終結時必須存在，否則法院無從准為裁判分割。故於審判中言詞辯論終結前，如發生共有人死亡之情形，其繼承人於辦理繼承登記前，並無處分權可資行使，即不得以共有身分參與共有物之分割，法院亦不得於調查釐清當下真正有處分權之人為誰並使其承當訴訟之前，遽准為裁判分割。

**損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係債務人應為賠償時之應有狀態，故算定賠償數額時，自應以請求或起訴之時為基準**

裁判字號：109年度台上字第2247號

案由摘要：請求給付報酬

裁判日期：民國110年07月07日

資料來源：司法院

相關法條：民事訴訟法第199條（110.06.16）

**要旨：**審判長應向當事人發問或曉諭，令其為必要之聲明及陳述，其所聲明及陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵。此外，損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係債務人應為賠償時之應有狀態。而債權人請求賠償時，債務人即有給付義務，故算定賠償數額時，自應以請求或起訴之時為基準。

**當事人本於自主意思所締結的契約，其內容如不違反法律強制規定或公序良俗，縱權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方當事人均應受其拘束**

裁判字號：110年度台上字第367號

案由摘要：請求給付違約金

裁判日期：民國110年06月24日

資料來源：司法院

相關法條：民法第739、745、746條（104.06.10）

**要旨：**對於當事人本於自主意思所締結的契約，其內容如不違反法律強制規定或公序良俗，依私法自治及契約自由原則，便成為當事人間契約相關行為之規範，即使契約約定的權利義務有失公平之處，除了在法定程序變更的情形之外，雙方當事人均應受其拘束，不得任意排除其約定。另，關於解釋契約，雖須探求當事人訂立契約時之真意，而不拘泥於契約之文字，惟若契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，不得捨棄契約文字，而曲解之。

**共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，明示或默示達成意思表示一致，始能成立**

裁判字號：110年度台上字第1843號

案由摘要：請求遷讓房屋等

裁判日期：民國110年07月21日

資料來源：司法院

相關法條：民法第179、761、767、946條（110.01.20）

**要旨：**物之交付，不以現實交付為限。而共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，明示或默示達成意思表示一致，始能成立。



**房屋占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之**

裁判字號：110年度訴字第837號

案由摘要：遷讓房屋等

裁判日期：民國110年07月29日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第767條（110.01.20）  
· 民事訴訟法第78、262、277條（110.06.16）

**要旨：**按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。故以無權占有為原因，請求返還房屋者，房屋占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被無權占有之事實不負舉證責任，房屋占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

**契約當事人約定於債務人不履行債務時，所應支付之違約金，除約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利**

裁判字號：110年度台上字第1582號

案由摘要：請求返還押租金

裁判日期：民國110年07月09日

資料來源：司法院

相關法條：民法第250、252、423條（110.01.20）  
民事訴訟法第199條（110.06.16）

**要旨：**契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利。而約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌之標準。

**家庭生活費用係指維繫家庭成員生活而支出符合其身分地位所需之一切費用，除法律或契約另有約定外，由夫妻各依其經濟能力、家事勞動或其他情事分擔**

裁判字號：110年度台上字第202號

案由摘要：請求給付生活費等

裁判日期：民國110年05月05日

資料來源：司法院

相關法條：民法第179、541、544、1003-1條

(110.01.20)

**要旨：**家庭生活費用，除法律或契約另有約定外，由夫妻各依其經濟能力、家事勞動或其他情事分擔之。所謂家庭生活費用，係指維繫家庭成員生活而支出符合其身分地位所需之一切費用，舉凡購買食品、衣物、日常生活用品、醫療費、交通費及教育費用等均屬之。