

# 法規彙編月刊

第251期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 111 年 5 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 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏  
榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明  
副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐  
常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠  
理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濠、莊添源  
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩  
余淑芬、鄭璋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥  
監事會召集人 / 鄭子賢  
常務監事 / 藍翠霞、李秋金  
監事 / 張美利、陳榮杰、周國珍、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢  
施富原  
秘書長 / 周永康  
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴  
執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬋珊 林香君  
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 / 劉芳珍 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蔣翠玉  
新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 黃立宇 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 張創勝  
南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 陳祜  
花蓮縣公會 / 江宜濠 澎湖縣公會 / 李麗惠  
台中市大台中公會 / 溫錦昌 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 / 湯雅芸  
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 / 林士盟  
印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 111 年 5 月 10 日出版

第251期

- ◎ 訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」
- ◎ 訂定「行政院農業委員會水土保持局山坡地農地水土保持及附屬設施補助作業要點」
- ◎ 修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第八點附件二
- ◎ 修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」
- ◎ 修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」
- ◎ 最高法院94年度台抗字第956號民事裁定及簡評(聲請法院為信託業務檢查之當事人適格)
- ◎ 法務部94.07.26法律字第0940023735號函及簡評(關於信託財產歸屬人之一得否為受託人疑義)
- ◎ 主題研究：地政士進擊的未來

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 111年 3 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，111年 3 月所當之指數)

基期：各年月 = 100

年 YEAR	1月 JAN.	2月 FEB.	3月 MAR.	4月 APR.	5月 MAY	6月 JUNE	7月 JULY	8月 AUG.	9月 SEP.	10月 OCT.	11月 NOV.	12月 DEC.	年指數 YEARLY INDEX
民國48年	1030.3	1022.4	1006.8	1007.8	1006.8	990.8	960.3	910.8	883.5	897.7	923.5	925.1	961.2
民國49年	916.3	896.2	865.5	826.3	830.2	806.8	800.8	767.1	757.3	764.4	763.3	777.3	811.2
民國50年	775.6	761.1	761.1	755.7	755.1	755.1	758.4	749.3	738.3	733.2	739.3	746.1	751.9
民國51年	751.4	743.0	745.6	742.4	732.7	736.8	748.2	740.9	723.2	710.1	719.8	725.2	734.7
民國52年	718.3	717.8	716.4	711.5	717.8	724.2	733.2	731.7	709.6	710.1	718.8	720.7	719.3
民國53年	719.8	718.8	721.2	725.7	723.2	729.2	734.7	726.7	716.4	705.9	706.8	716.4	720.2
民國54年	725.7	728.2	730.7	728.2	724.2	720.7	719.8	715.9	712.0	717.8	716.4	712.0	720.7
民國55年	713.9	724.2	725.2	720.2	718.8	702.1	701.2	704.9	690.2	685.8	695.2	700.3	706.8
民國56年	695.2	682.2	694.3	695.7	692.9	687.5	678.7	680.1	673.1	676.6	677.4	671.0	683.6
民國57年	667.6	672.7	670.6	643.3	639.8	628.5	618.2	602.7	611.8	607.9	619.6	632.6	633.7
民國58年	627.3	619.3	621.5	618.6	625.5	620.0	607.6	595.6	596.0	546.5	571.2	598.0	603.1
民國59年	604.8	594.9	591.3	588.3	591.3	596.0	586.4	569.7	555.4	563.9	570.9	576.5	582.2
民國60年	566.0	568.5	571.2	572.5	571.8	571.8	571.5	561.8	562.1	558.3	560.1	561.2	566.3
民國61年	569.7	557.7	558.9	558.3	555.7	549.9	545.1	526.7	528.0	549.3	556.5	547.1	549.9
民國62年	561.5	553.6	555.4	547.3	540.4	534.6	520.0	508.7	488.1	452.5	443.6	441.0	508.2
民國63年	401.7	348.8	344.0	346.4	349.2	350.4	345.8	342.0	331.3	331.9	327.2	329.2	344.8
民國64年	332.2	331.8	334.7	332.5	332.2	324.9	324.9	323.7	324.1	320.0	322.6	328.4	327.6
民國65年	322.8	321.7	319.1	318.4	320.0	321.3	319.9	317.6	317.9	319.6	320.4	317.0	319.6
民國66年	312.8	307.8	309.0	306.7	305.4	296.1	295.7	283.2	287.2	290.4	295.4	296.9	298.6
民國67年	291.8	289.7	289.4	284.1	284.2	284.5	285.3	280.2	276.0	273.7	274.6	275.8	282.3
民國68年	274.9	273.6	269.9	264.7	262.4	259.7	257.4	250.9	243.0	243.7	247.2	245.1	257.2
民國69年	235.5	230.9	229.7	228.5	224.3	218.5	216.9	212.1	204.2	200.6	200.6	200.6	216.1
民國70年	191.9	188.7	187.9	187.1	187.9	186.1	185.4	183.6	181.4	182.4	183.6	183.9	185.8
民國71年	182.7	183.3	182.8	182.4	181.3	180.9	181.0	175.7	177.3	178.8	180.2	179.5	180.5
民國72年	179.5	177.7	177.0	176.2	177.4	176.1	178.1	178.2	177.6	177.7	179.2	181.7	178.0
民國73年	181.6	179.8	179.3	178.9	176.8	176.9	177.4	176.8	176.2	176.9	177.9	178.8	178.1
民國74年	178.7	177.3	177.2	178.0	178.6	178.9	178.7	179.5	176.6	176.7	179.2	181.1	178.4
民國75年	179.4	178.9	179.0	178.5	178.3	177.8	178.3	177.3	172.9	173.3	175.7	176.5	177.1
民國76年	177.0	177.3	178.7	178.1	178.1	177.9	175.9	174.5	173.9	175.4	175.0	173.2	176.2
民國77年	176.0	176.7	177.7	177.5	175.5	174.4	174.4	172.0	171.4	170.2	171.1	171.2	174.0
民國78年	171.2	169.8	169.4	167.9	166.6	167.1	167.9	166.5	162.2	160.7	164.9	166.0	166.6
民國79年	164.9	165.1	163.9	162.3	160.6	161.2	160.2	157.6	152.3	155.6	158.7	158.8	160.0
民國80年	157.1	156.1	156.9	155.9	155.4	155.0	153.9	153.6	153.4	151.9	151.4	152.9	154.4
民國81年	151.4	150.0	149.9	147.5	147.0	147.4	148.4	149.1	144.5	144.5	146.9	147.8	147.8
民國82年	146.0	145.6	145.1	143.5	144.0	141.2	143.7	144.3	143.4	142.8	142.5	141.3	143.6
民國83年	141.9	140.1	140.5	139.2	137.9	138.3	138.0	134.8	134.4	135.9	137.1	137.6	137.9
民國84年	134.9	135.4	135.2	133.3	133.5	132.1	132.9	132.6	131.8	132.1	131.6	131.6	133.1
民國85年	131.8	130.5	131.3	129.6	129.8	129.0	131.0	126.2	126.9	127.4	127.5	128.4	129.1
民國86年	129.3	127.9	129.9	129.0	128.8	126.7	126.8	126.9	126.1	127.8	128.2	128.0	127.9
民國87年	126.7	127.5	126.7	126.3	126.7	124.9	125.7	126.3	125.6	124.6	123.3	125.4	125.8
民國88年	126.2	124.9	127.3	126.4	126.1	126.0	126.8	124.9	124.1	124.5	125.2	125.6	125.6
民國89年	125.6	123.8	125.9	124.9	124.1	124.3	125.0	124.6	122.9	122.8	121.7	123.2	124.0
民國90年	122.7	125.1	125.4	124.4	124.4	124.5	124.8	124.0	123.5	121.7	123.1	125.3	124.1
民國91年	124.8	123.3	125.4	124.1	124.7	124.3	124.3	124.4	124.5	123.8	123.8	124.3	124.3
民國92年	123.5	125.2	125.6	124.2	124.3	125.0	125.6	125.1	124.7	123.8	124.4	124.4	124.7
民國93年	123.5	124.4	124.5	123.1	123.2	122.9	121.5	122.0	121.3	120.9	122.5	122.4	122.7
民國94年	122.9	122.0	121.7	121.1	120.4	120.0	118.7	117.8	117.6	117.7	119.5	119.8	119.9
民國95年	119.6	120.8	121.2	119.6	118.5	118.0	117.7	118.4	119.1	119.1	119.2	119.0	119.2
民國96年	119.2	118.8	120.2	118.8	118.6	117.8	118.1	116.6	115.5	113.1	113.8	115.1	117.1
民國97年	115.8	114.4	115.6	114.4	114.3	112.3	111.6	111.4	112.0	110.5	111.6	113.7	113.1
民國98年	114.1	115.9	115.8	114.9	114.4	114.5	114.3	112.3	113.0	112.6	113.4	114.0	114.1
民國99年	113.8	113.2	114.3	113.4	113.6	113.2	112.8	112.8	112.7	112.0	111.7	112.6	113.0
民國100年	112.6	111.8	112.8	111.9	111.7	111.0	111.3	111.3	111.2	110.6	110.6	110.4	111.4
民國101年	110.0	111.5	111.4	110.3	109.8	109.1	108.7	107.6	108.0	108.1	108.9	108.6	109.3
民國102年	108.8	108.3	109.9	109.2	109.0	108.4	108.6	108.5	107.1	107.4	108.1	108.2	108.4
民國103年	107.9	108.3	108.1	107.4	107.2	106.7	106.7	106.3	106.3	106.2	107.2	107.6	107.2
民國104年	108.9	108.5	108.8	108.3	108.0	107.3	107.4	106.7	106.0	105.9	106.6	107.4	107.5
民國105年	108.1	106.0	106.6	106.3	106.7	106.3	106.1	106.1	105.7	104.1	104.6	105.7	106.0
民國106年	105.7	106.1	106.5	106.2	106.1	105.3	105.3	105.1	105.1	104.5	104.2	104.4	105.4
民國107年	104.8	103.8	104.8	104.1	104.3	103.8	103.5	103.5	103.4	103.3	103.9	104.5	104.0
民國108年	104.6	103.6	104.2	103.4	103.3	103.0	103.1	103.1	102.9	102.9	103.3	103.3	103.4
民國109年	102.7	103.8	104.2	104.4	104.6	103.7	103.6	103.4	103.5	103.2	103.2	103.2	103.6
民國110年	102.9	102.4	103.0	102.3	102.1	101.9	101.7	101.1	100.9	100.6	100.4	100.6	101.6
民國111年	100.0	100.0											100.0

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

111年 4月



- 1 訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」
- 8 訂定「行政院農業委員會水土保持局山坡地農地水土保持及附屬設施補助作業要點」
- 28 修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第八點附件二
- 37 修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」
- 46 修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」
- 57 修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」部分規定

## 新編函釋

- 64 因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）影響，依稅捐稽徵法第10條規定，展延原申報繳納期間在111年5月1日至同年5月31日之稅捐申報繳納期限
- 68 公告受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響，110年度所得稅結算申報及繳納期限展延事宜。

## 新編判解

- 70 最高法院94年度台抗字第956號民事裁定及簡評（聲請法院為信託業務檢查之當事人適格）  
.....黃信雄地政士
- 74 法務部94.07.26法律字第0940023735號函及簡評（關於信託財產歸屬人之一得否為受託人疑義）  
.....黃信雄地政士

## 主題研究

- 77 地政士進擊的未來.....徐雲振地政士

## 訂定「都市計畫取得特定工廠登記 土地變更處理原則」

內政部令中華民國111年4月13日台內營字第1110804877號

- 一、本原則依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定訂定之。
- 二、本原則適用對象，為依工廠管理輔導法第二十八條之五及第二十八條之六規定取得特定工廠登記者所使用之都市土地。
- 三、申請變更使用分區為特定工廠專用區之土地應符合下列規定：
  - (一)土地面積以特定工廠登記廠地範圍為原則，必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。
  - (二)土地形狀應完整連接。但土地為寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。
  - (三)土地應臨接寬度至少達八公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路，以符合特定工廠專用區所衍生之交通及防災需求。臨接之道路寬度不足八公尺者，經都市計畫委員會同意後，應退縮建築，併所臨接之道路寬度達八公尺以上。

(四) 非屬重要水庫集水區、自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地。

(五) 土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，並應符合下列規定：

- 1、原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之四十以上：面積百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地以規劃作道路及綠地等設施使用為限。
- 2、原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之三十以上未達百分之四十：以作為開放性之公共設施使用為限。
- 3、原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十：得作為建築使用。

四、申請變更範圍土地使用規劃應依下列規定辦理：

(一) 申請人應擬定細部計畫，至少劃設申請變更總面積百分之三十土地為公共設施用地捐贈為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，並自行負擔開發費用及管理維護；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為特定工廠專用區。

(二) 無法依前款規定劃設公共設施用地者，經都市計畫委員

會同意得改以繳交代金，繳交代金之數額按都市計畫委員會審議通過之變更範圍面積及依第六點規定簽訂協議書時當期公告土地現值百分之五十計算，並得以分期方式繳納。申請變更之土地位於農業區者，直轄市、縣（市）主管機關收繳之代金，應撥交予依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。

(三) 申請變更範圍除與毗鄰供工業使用之土地交界鄰接區域外，應設置隔離綠帶、設施或退縮建築，其隔離或退縮距離應達一點五公尺以上。

(四) 扣除留設第一款公共設施用地之可建築基地最大建蔽率及容積率分別為百分之七十及百分之一百八十，且應低於依都市計畫法第八十五條所定施行細則或直轄市、縣（市）各該都市計畫書中乙種工業區之最大建蔽率及容積率。

(五) 特定工廠專用區之使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。

五、變更使用分區之程序應依下列規定辦理：

(一) 通盤檢討：

- 1、都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先洽工業主管機關提供計畫範圍內已依法取得或未來可能依法取得特定工廠登記者之現況情形，會商經濟、環保、交通、農業、消防及水利



等單位研擬整體（區域性及小區域）發展及設置相關公共設施之規劃構想，並依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍及申請變更案件檢討規定，以整體規劃及分別開發之方式辦理。

- 2、經都市計畫擬定機關審認符合本原則及依權責訂定申請變更案件檢討規定者，都市計畫擬定機關應依法定程序就依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍一次性檢討變更都市計畫，並視細部計畫審議情形，分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定，分階段發布實施；其辦理程序如附圖一。

#### (二)個案變更：

- 1、都市計畫擬定機關未依前款規定完成通盤檢討前，為適應經濟發展，申請人有迅行變更使用分區之需要時，得敘明理由並檢具工業主管機關審查核准之特定工廠登記證明文件，經認定符合本法第二十七條第一項第三款規定後，檢具變更都市計畫書、圖及全部土地所有權人土地使用分區變更同意書，送都市計畫擬定主管機關依都市計畫法定程序辦理變更使用分區；其辦理程序如附圖二。
- 2、變更都市計畫書應包括設置相關區域性公共設施之規劃構想，供都市計畫委員會審議參考，都市計畫擬定機關並應納入下次通盤檢討一併考量。

六、申請人於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件，並與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂協議書同意下列事項及載明違反之處理方式，並納入都市計畫書：

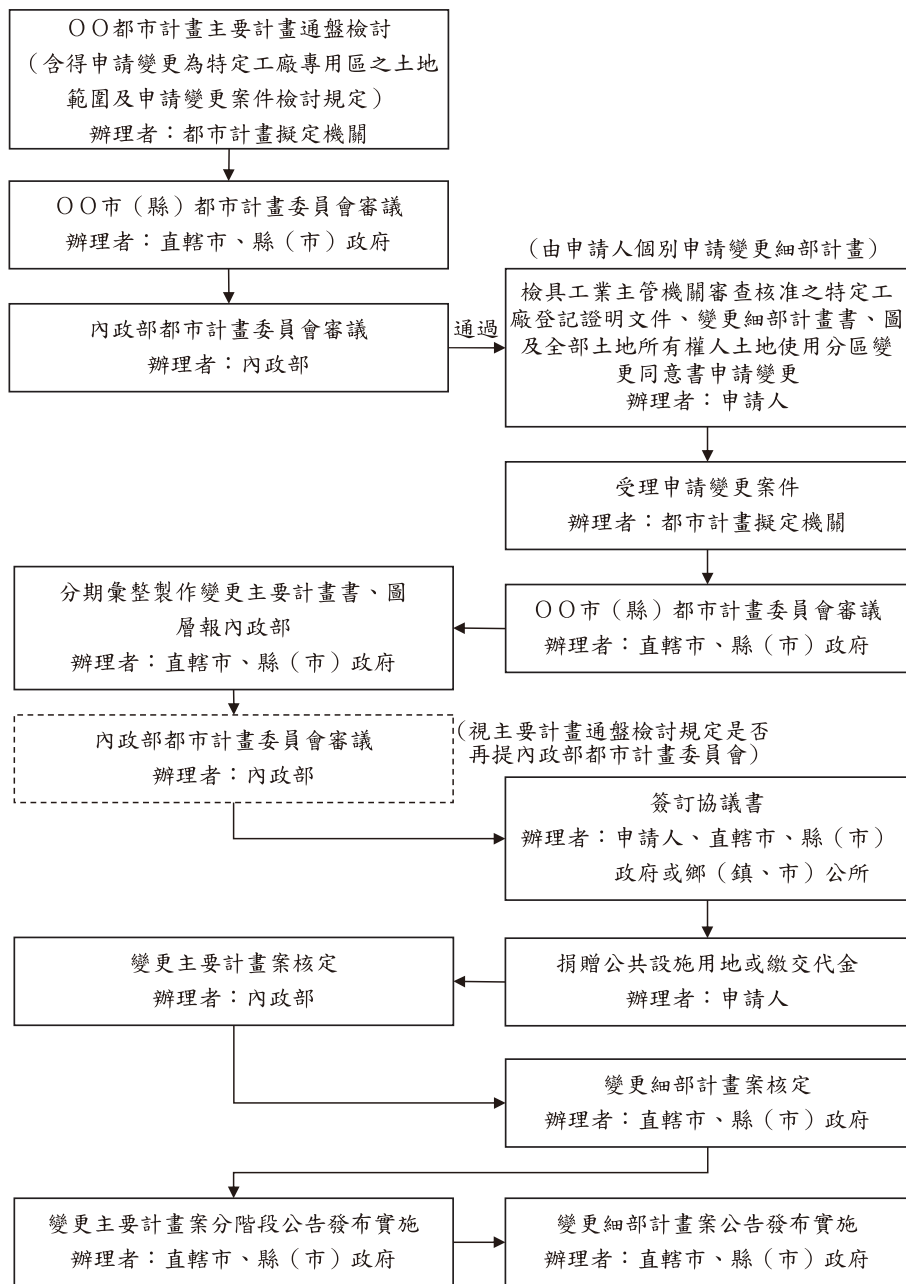
- (一)都市計畫核定前依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔。
- (二)依第八點本文規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。

七、申請變更為特定工廠專用區之案件依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議、環境影響評估及水土保持計畫審查得採平行作業方式辦理。但依法應辦理環境影響評估者，其都市計畫變更案報請內政部核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估證明文件。

八、申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十。但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素，經台灣電力股份有限公司或經濟部指定之太陽能產業公（協）會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。

九、本原則規定事項，得經內政部都市計畫委員會就個案實際情形決議不適用本原則全部或一部之規定。未規定事項，依內政部都市計畫委員會決議辦理。

附圖一 申請變更為特定工廠專用區之通盤檢討程序示意圖



附圖二 申請變更為特定工廠專用區之個案變更程序示意圖



## 訂定「行政院農業委員會水土保持局山坡地農地水土保持及附屬設施補助作業要點」

行政院農業委員會水土保持局令

中華民國111年4月27日水保治字第1111860797號

一、行政院農業委員會水土保持局（以下簡稱本局）為強化山坡地農地水土保持及附屬設施補助工作之推動，訂定本要點。

二、本要點所稱之山坡地農地水土保持及附屬設施補助項目（以下簡稱補助項目），係指「行政院農業委員會主管計畫補助基準」（以下簡稱補助基準）規定之（〇一〇三）保育、灌溉用蓄水池、（〇一一八）滯洪、灌溉用挖式農塘、（〇六〇一）農地水土保持、（〇六〇二）排水溝系統、（〇六〇四）道路系統及（〇六〇五）水土保持植生等六項。

前項設施補助範圍及金額上限，依補助基準規定辦理。相關規劃設計，應依本局公開於全球資訊網站之基本設計圖或水土保持手冊、本局相關單元叢書辦理。

三、補助項目之申請人須符合下列資格之一：

（一）農民：具備合法使用農業用地之土地所有權人或承租人，且實際從事農業生產並具下列身分之一之自然人：

- 1、農民健康保險被保險人。
- 2、農民職業災害保險被保險人。
- 3、全民健康保險第三類被保險人。

（二）農業企業機構：具備合法使用農業用地，且實際從事農業生產或農業試驗研究並提出設立、實績證明文件之公司。

四、補助之對象，以申請人及土地於十五年內均未曾受領補助項目之補助者為優先。但年度預算經費尚有剩餘時，得受理曾接受補助之土地或申請人再次申請。

五、申請受理程序如下：

（一）申請人應檢附下列文件，向本局所屬分局（以下簡稱受理機關）提出申請：

- 1、山坡地農地水土保持及附屬設施申請書（附件一）。
- 2、申請人資格證明文件：

（1）農民：國民身分證正反面影本、農民身分文件。

（2）農業企業機構：所營事業具備農業生產相關之公司登記證明文件（或商業登記證明文件）、實績證明文件（含近二年實際從農經營證明及繳稅證明）。

3、土地使用證明文件：

（1）近三個月內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

（2）有效期間內之土地委託經營書、租賃契約（承領



土地證明)影本或其他足茲證明具有合法使用之文件。但土地為申請人單獨所有，免附。

4、同意施作書件(附件二)：

(1)土地為申請人單獨所有，免附。

(2)土地為申請人承租(領)或非單獨所有，應檢附該筆土地全體所有權人或土地管理機關之同意施作書件。

5、切結書(附件三)。

6、其他經受理機關要求提供之文件。

(二)申請文件有不齊全者或得補正之情形者，受理機關應以書面通知申請人於十四日內補正。

(三)有下列情形之一者，受理機關不予受理：

- 1、申請補助之土地，其坐落範圍未符補助基準規定。
- 2、申請補助之土地，十五年內曾接受相同補助項目。
- 3、申請補助之土地，屬暫未編定者。
- 4、申請人之資格，未符第三點規定。
- 5、申請補助項目，其效益未符補助基準規定。
- 6、經受理機關通知補正，屆期不補正或補正未符合要求者。

六、現勘核定程序如下：

(一)受理機關經確認申請人檢附文件符合相關規定後，以書面通知申請人現場勘查；倘申請補助項目僅保育、灌溉用蓄水池，應一併檢附免擬具簡易水土保持申報書審查表(附件四)，請申請人事先填寫並攜帶與勘。

(二)經發現有下列情事之一者，受理機關不予補助：

- 1、土地現況為山坡地超限利用。
- 2、依法供農作使用之土地，但其現況無從事農、林、牧經營使用。
- 3、土地現況為種植檳榔、荖花、荖葉或生薑等作物，或以露營區之方式經營。
- 4、申請補助項目為鋪設水泥路面或級配砂石，施作位置須開挖整地、新闢道路。
- 5、申請補助項目未經同意補助，但已施作完成者。
- 6、申請補助項目之開發利用規模，達到水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫之規模。
- 7、申請補助項目之開發利用規模，應擬具簡易水土保持申報書送請當地主管機關審核，其未擬具或未經核准者。
- 8、申請人規避、妨礙或拒絕受理機關之現地勘查，或未提供必要之協助。
- 9、其他經受理機關認有效益不足之情事。

(三) 受理機關現場勘查後，應製作勘查報告（附件五），如有前款情事之一者，以書面通知申請人不予補助；如符合相關規定，以書面通知申請人同意補助，並檢附核定項目表（附件六），副知當地縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所，如屬國有出租地，應同時副知土地管理機關。

(四) 前款經現勘如符合相關規定，但申請人所申請補助項目之開發利用規模，尚應依水土保持法相關規定擬具簡易水土保持申報書送請當地縣（市）政府審核者，受理機關通知申請人三個月內提出當地縣（市）政府核准函件，始得同意補助；倘無法於期間內提出者，得申請展延，以三個月為原則。

#### 七、施作核撥程序如下：

(一) 同意補助案件之施作期間為三個月，倘無法於期間內完成者，申請人得向受理機關申請展延，以一次為限，且最多可展延三個月。

(二) 施作期間，申請人得請求受理機關指導；如有調整補助項目之需求，應向受理機關申請調整（附件七），其調整項目以原同意補助項目為限，且不超過原同意補助金額；受理機關得參照第六點辦理現勘核定事宜。

(三) 施作完成後，申請人應填具施作完成申報書（附件八）送請受理機關辦理現勘檢查。但補助項目僅保育、灌溉

用蓄水池且金額不超過十萬元者，受理機關得採書面方式檢查。

(四) 受理機關應依檢查項目及容許誤差表（附件九）辦理檢查，並製作檢查報告（附件十）。檢查不合格者，通知申請人三十日內改善後再行報檢；檢查合格者，核撥補助款並以書面通知申請人。

(五) 經發現有下列情事之一者，受理機關不予補助：

- 1、受理機關同意補助後，申請人未於核准期限內施作完成者；但因天然災害或不可抗力因素，經受理機關同意者，不在此限。
- 2、受理機關辦理檢查後，依檢查項目及容許誤差表屬不合格且無法改善致有不予補助之情形者。

(六) 經核撥補助之山坡地農地水土保持及附屬設施，申請人應妥善維護管理。

八、申請人申請補助資料，經發現有偽造、變造、虛偽、隱匿或已接受其他機關（單位）之補助者，受理機關不予補助；已補助者，受理機關應以書面命其限期返還；屆期未返還者，依法移送行政執行。

九、本要點未規定部分，由受理機關視個案情節簽報機關首長處置。

十、經行政院農業委員會或其所屬機關（單位）核准之專案計畫，不受本要點之限制。

附件一

山坡地農地水土保持及附屬設施補助申請書

受理機關	行政院農業委員會水土保持局 _____分局		申請日期	年 月 日
事由	<input type="checkbox"/> 承租 下列 <input type="checkbox"/> 自耕山坡地擬實施農地水土保持處理，請派員勘查指導及補助，並願遵守後列注意事項。 <input type="checkbox"/> 承領			
申請補助 土地坐落	_____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____段 _____小段 _____地號		使用地類別	
申請補助 項目	項 目	單位(或規格)	數 量	備 註
申請人	<input type="checkbox"/> 農民 <input type="checkbox"/> 農業企業機構			
	姓名(或企業名稱、負責人)	(身分證)統一編號	聯絡電話	
	通訊處：	縣(市)	鄉(鎮、市、區)	村(里)
	路街	巷	號	樓
	檢附文件： 1. 申請人為農民者，應附國民身分證正反面影本、近3個月之土地登記謄本、地籍圖謄本及農民身分文件。 2. 申請人為農業企業機構者，應附所營事業具備農業生產相關之公司登記證明文件(或商業登記證明文件)、實績證明文件(含近2年實際從農經營證明及繳稅證明)、近3個月之土地登記謄本及地籍圖謄本。 3. 土地使用證明文件，土地為申請人單獨所有，免附；土地為申請人承租(領)或非單獨所有，應檢附有效期間內之土地委託經營書、租賃契約(承領土地證明)影本或其他足茲證明具有合法使用之文件。 4. 同意施作書件，土地若為申請人單獨所有，免附；土地為申請人承租(領)或非單獨所有，應檢附該筆土地全體所有權人或土地管理機關之施作同意書件。 5. 切結書。 6. 其他經受理機關要求提供之文件。			
注意事項	1. 本補助以申請人及申請土地於15年內均未曾受領補助項目之補助者為優先，受理機關視年度預算狀況受理曾接受補助者再次申請。 2. 經受理機關同意補助之土地，15年內不得申請施作相同之補助項目。 3. 經受理機關派員勘查且同意補助者，應於核准期限內施作完成，期間內如有調整需求，應向受理機關申請。 4. 同一申請案須俟全部施作完成後始得申報完成。 5. 施作完成經檢查補助項目及數量，依行政院農業委員會主管計畫補助基準等規定核實撥付補助金額。 6. 申請補助之農地水土保持及附屬設施項目，不得向其他機關(單位)重複申請，否則應返還補助。 7. 經核發補助之各項農地水土保持及附屬設施應妥善維護管理。			

附件二

同意施作書件

茲同意下列所有土地供\_\_\_\_\_申請並施作山坡地農地水土保持及附屬設施，恐口無憑，特立此同意書為證。

土地標示及使用範圍如下：

縣(市)	鄉(鎮市區)	段	小段	地號	土地所有權人

此致

行政院農業委員會水土保持局\_\_\_\_\_分局

立書同意人簽章	身分證統一編號	立書同意人簽章	身分證統一編號
簽章		簽章	
簽章		簽章	
簽章		簽章	
簽章		簽章	
簽章		簽章	

注意事項：

1. 地主如未成年應加法定代理人印章。
2. 本同意書如有不實，願負法律上一切責任，並同意不予補助；已補助者，限期返還。
3. 本同意書確經所有權人同意並親自簽章。
4. 土地若為國有出租農業用地，得由土地管理機關出具同意施作公函代替本書件。
5. 經受理機關同意補助之土地，15年內不得申請施作相同之補助項目。

中華民國 年 月 日

附件三

切 結 書

本人\_\_\_\_\_，於\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮市區)\_\_\_\_\_段小段\_\_\_\_\_地號之土地，為承租自耕承領土地，申請行政院農業委員會水土保持局之山坡地農地水土保持及附屬設施補助，願遵守貴機關下列及有關規定辦理，並切結如下：

1. 補助金額依補助基準計算，並依排定優先順序辦理，如無法列入補助對象時，絕無異議。
2. 申請項目無接受其他機關(單位)補助相同農地水土保持項目者(例如：行政院農業委員會農田水利署補助之調蓄設施 蓄水槽))，倘經受理機關發現或查獲者，願放棄經費補助或返還補助。
3. 申請書、同意施作書及所附文件所載事項無偽造、變造、隱匿或虛偽之情事。
4. 經核發補助之各項農地水土保持及附屬設施願妥善維護管理。

此致

行政院農業委員會水土保持局\_\_\_\_\_分局

立書人：\_\_\_\_\_ 簽章

電話：

(身分證)統一編號：

通訊處： 縣(市) \_\_\_\_\_ 鄉(鎮市區) \_\_\_\_\_ 村(里) \_\_\_\_\_ 路街 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件四

申請保育、灌溉用蓄水池免擬具簡易水土保持申報書審查表

一、蓄水池申請內容：(由申請人填寫)

申請人：\_\_\_\_\_、身份證統一編號：\_\_\_\_\_

申請土地：\_\_\_\_\_縣(市) \_\_\_\_\_鄉(鎮市區) \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_地號。

座次	容量(噸)	材質	尺寸(m)	個別申請面積(含整地)(m <sup>2</sup> )	蓄水池投影面積(m <sup>2</sup> )	坐落地號	受益面積(m <sup>2</sup> )
1		<input type="checkbox"/> 鋁合金或不銹鋼 <input type="checkbox"/> RC 材質	直徑 _____ 公尺 高 _____ 公尺				
2		<input type="checkbox"/> 鋁合金或不銹鋼 <input type="checkbox"/> RC 材質	直徑 _____ 公尺 高 _____ 公尺				
3		<input type="checkbox"/> 鋁合金或不銹鋼 <input type="checkbox"/> RC 材質	直徑 _____ 公尺 高 _____ 公尺				

\*蓄水池以圓柱形為主。

\*確認事項：

項次	事項	是(打√)	否(打√)
1	個別申請面積未滿蓄水池投影面積之2.5倍。		
2	同地號或毗鄰地號土地同時申請數個蓄水池，其申請總面積未滿200平方公尺。		
3	未另闢建施工便道及增設永久性擋土設施，且施工挖填平衡。		

申請人：\_\_\_\_\_ (簽章)

二、審查事項：(由受理機關填寫)

座次	容量(噸)	X坐標	Y坐標

符合行政院農業委員會108年7月15日農授水保字第1081865227A號函釋規定，免擬具簡易水土保持申報書。

不符合行政院農業委員會108年7月15日農授水保字第1081865227A號函釋規定，應擬具簡易水土保持申報書送地方主管機關審核。

承辦人：\_\_\_\_\_

附件五

山坡地農地水土保持及附屬設施補助勘查報告

申請人	土地坐落			勘查日期			
	縣(市)	鄉(鎮市區)	段	年 月 日			
	小段	地號					
土地權屬	面積(平方公尺)	使用地類別		現況概述(地上物/種植作物)			
( ) 不同意辦理： ( ) 擬同意辦理： 1. 勘查照片如後附。 2. <input type="checkbox"/> 本件經現勘審查符合補助基準及作業要點規定，且符合農委會108年7月15日農授水保字第1081865227A號函釋規定，免擬具水土保持書件(如後附審查表)。 <input type="checkbox"/> 本件經現勘審查符合補助基準及作業要點規定，但補助項目應依水土保持法規定擬具簡易水土保持書報書送請當地主管機關核定後，始得施作；後續將俟申請人檢附當地主管機關核定函件後，予以補助。 3. 所需經費，擬由_____補助經費支應。							
承辦人		課長		主計室			
秘書		副分局長		分局長			
坐落地號	坐標	補助項目	規格(或單位)	數量	補助基準	補助金額(元)	施作期限
	X: Y:						
	X: Y:						
	X: Y:						
	X: Y:						
合計							

勘查照片




附件六

山坡地農地水土保持及附屬設施補助核定項目表

- 一、臺端申請於 縣(市) 鄉(鎮市區) 段 小段 地號土地之山坡地農地水土保持及附屬設施補助案，經勘查結果同意辦理，請依下附農地水土保持處理項目內容施作。
- 二、臺端應於規定施作期限內完成，經檢查合格，以實際完成處理項目及數量，依行政院農業委員會主管計畫補助基準核撥補助金額。
- 三、本項農地水土保持及附屬設施僅適用於農業使用行為。
- 四、本項農地水土保持及附屬設施應於 年 月 日前申報施作完成，經檢查合格後，給予補助；倘無法如期完成，應於下列敘明理由申請展期(最多3個月)。

行政院農業委員會水土保持局 分局

坐 標	項 目	規格 (或單位)	數量	補助基準	核定補助金額(元)	施作期限	備註 (坐落地號)
X:							
Y:							
X:							
Y:							
X:							
Y:							
X:							
Y:							
合計							

注意事項：

- 蓄水池完成應漆上補助單位字樣：「\_\_年度水土保持局\_\_分局補助\_\_設施」。
- 上開同意補助項目如有調整需求，應先向本分局申請調整，其調整項目以原同意補助項目為限，且不超過原同意補助金額。
- 施作完成後，請填具施作完成申報書，及檢附施作完成照片、匯款帳戶影本，送本分局辦理檢查。

展延申請

(請影印本頁填具下列資訊後，以郵寄或傳真方式回傳本分局憑辦)

本案因\_\_\_\_\_致無法如期施作完成，擬申請展延\_\_個月，敬請同意。(最多可展延3個月)

申請人簽名：\_\_\_\_\_ ( 年 月 日)

附件七

山坡地農地水土保持及附屬設施補助調整申請書

受理機關	行政院農業委員會水土保持局 _____分局	申請日期	年 月 日
原核定公文	年 月 日水保 保字第 _____ 號函		
土地坐落	_____ 縣(市) _____ 鄉(鎮市區) _____ 段 _____ 小段 _____ 地號		
申請變更項目	項 目	規格(單位)	原補助數量
檢附文件：原同意補助公文及核定項目表影本。			
申請人簽章			
注意事項	1. 申請人如有調整需求，應向受理機關申請調整核准，再予辦理；其調整項目以原同意補助項目為限，且不超過原同意補助金額。 2. 申請人應於核定施作期限內申報完成，如無法於期限內完成，應申請展延。 3. 同一申請案須俟全部施作完成後始得申報完成。 4. 施作完成經檢查補助項目及數量，依行政院農業委員會主管計畫補助基準等規定核實撥付補助金額。 5. 申請補助之農地水土保持及附屬設施項目，不得向其他機關(單位)重複申請，否則應返還補助。 6. 經核發補助之各項農地水土保持及附屬設施應妥善維護管理。		



附件九

山坡地農地水土保持及附屬設施補助檢查項目及容許誤差表

項目	檢查項目	合格認定之條件	不合格之處理方式
0103 保育、灌溉用蓄水池	1. 蓄水池容量 (噸)	蓄水池容量應符合核定容量，20 噸以上之蓄水池，其減少容量不得超過核定容量 1%；10 噸以上未滿 20 噸之蓄水池，其減少容量不得超過核定容量 3%。	蓄水池容量不合格者：20 噸以上之蓄水池，降級補助；10 噸以上未滿 20 噸之蓄水池， <u>不予補助</u> 。
	2. 不鏽鋼蓄水池之厚度 (標準：1.2mm)	不鏽鋼蓄水池之厚度應不少於 1.2mm，其減少厚度不得超過 0.1mm。(得以廠商出廠證明文件證明之)	不鏽鋼蓄水池之厚度減少超過 0.1mm：限期改善，無法改善者， <u>不予補助</u> 。
	3. RC 蓄水池：彈性水泥粉刷不鏽鋼踏梯	有塗彈性水泥粉刷及施作不鏽鋼踏梯。	1. 未塗彈性水泥粉刷：限期改善，無法改善者， <u>不予補助</u> 。 2. 未做不鏽鋼踏梯：限期改善，無法改善者，減價補助。
0118 滯洪、灌溉用農塘	依核定內容檢查，並量測現場施作長度/面積，核實補助。		
0601 農地水土保持	依核定內容檢查，並量測現場施作長度/面積，核實補助。		
0602 排水溝系統	依核定內容檢查，並量測現場施作長度/面積/容積，核實補助。		
0604 道路系統	1. 水泥路面：厚度	水泥鋪面平均厚度達 12cm 以上，全額補助；平均厚度 10cm 以上、未達 12cm，依實做比率核實補助。	厚度未達 10cm：限期改善，無法改善者， <u>不予補助</u> 。
	2. 水泥路面：長度及寬度	依核定內容檢查，並量測現場施作面積，核實補助。	
	3. 級配砂石：長度及寬度	依核定內容檢查，並量測現場施作面積，核實補助。	
0605 水土保持植生	1. 山邊溝植草、台壁植草、地被植物	依核定內容檢查，量測現場施作面積，成活率在 70% 以上者，核實補助。	成活率未達 70%：限期改善；無法改善者， <u>不予補助</u> 。
	2. 全園植草	依核定內容檢查，量測現場施作面積(每公頃須種植達 5,000m <sup>2</sup> 以上)，成活率在 70% 以上者，核實補助。	1. 每公頃種植未達 5,000m <sup>2</sup> 以上：限期改善，無法改善者，依實做比率核實補助。 2. 成活率未達 70%：限期改善，無法改善者， <u>不予補助</u> 。
	3. 苗木種植	依核定內容檢查，點算苗木株數及抽查植株高度 120 公分以上，核實補助。	苗木株數未達核定數量或植株高度未達 120 公分者：限期改善；無法改善者，依合格實做數量核實補助。

附件十 (A版)

山坡地農地水土保持及附屬設施檢查報告

(採現場檢查適用)

一、申請人：\_\_\_\_\_、土地坐落\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮市區)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號土地，經○年○月○日現場檢查完畢，補助項目完成情形如下：

項目	規格(或單位)	核定數量	補助基準	核定補助金額(元)	檢查數量(實作數量)	合格與否(合格打√)	擬撥付補助金額(元)
合計							

二、檢查結果，上列設施擬依補助標準給予核實補助，所需經費由\_\_\_\_年度整體性治山防災計畫—治山防災—農地水土保持及附屬設施補助計畫支應。

三、檢附檢查照片、申請人施作完成申報書及核定通知函等資料各1份，請核示。

承辦人	課長	主計室
秘書	副分局長	分局長

檢查照片

項目名稱：	
項目名稱：	
項目名稱：	

附件十 (B版)

山坡地農地水土保持及附屬設施檢查報告

(採書面檢查適用)

一、申請人：\_\_\_\_\_、土地坐落\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮市區)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號土地，經書面檢查，補助項目完成情形如下：

項目	規格(或單位)	核定數量	補助基準	核定補助金額(元)	檢查數量(實作數量)	合格與否(合格打✓)	擬撥付補助金額(元)
合計							

二、檢查結果，上列設施擬依補助標準給予核實補助，所需經費由\_\_\_\_年度整體性治山防災計畫—治山防災—農地水土保持及附屬設施補助計畫支應。

三、檢附申請人施作完成申報書及核定通知函等資料各1份，請核示。

承辦人	課長	主計室
秘書	副分局長	分局長

注意事項：

- 採書面檢查者，應檢附申請人施作完成申報書(含施作完成照片)、核定通知函等資料。
- 檢查(1)申請人施作地點是否符合核定補助前之現勘地點、(2)蓄水池材質是否符合核定補助項目(得以廠商出廠證明文件證明之)。

## 修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第八點附件二

內政部令中華民國111年4月26日台內營字第1110805553號

- 一、內政部（以下簡稱本部）為執行都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼（以下簡稱重建住宅貸款利息補貼）事宜，特訂定本作業規定。
- 三、重建住宅貸款利息補貼申請期間自直轄市、縣（市）主管機關公告之日起至中華民國一百十四年十二月三十一日止。
- 四、申請重建住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：
  - (一) 中華民國國民。
  - (二) 已成年。
  - (三) 申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣（市）主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：
    - 1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
    - 2、非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

- (四) 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
- (五) 家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得。

本作業規定所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

本作業規定所定年齡之計算，以申請日為計算基準。

本作業規定所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

- 七、申請重建住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向重建住宅所在之直轄市、縣（市）主管機關申請：
  - (一) 申請書（如附件一）。
  - (二) 直轄市、縣（市）主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。
  - (三) 重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本、建物登記謄本、房屋稅單影本或稅捐單位證明文件。
  - (四) 申請日前一個月內請領之全戶紙本或電子戶籍謄本；夫妻分戶者，應同時檢具申請人配偶之全戶紙本或電子戶籍謄本。



- (五) 申請日前一個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。
- (六) 申請日前一個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。
- (七) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
- (八) 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。

前項第八款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

申請書件以掛號郵寄者，其申請日以郵戳為憑。

#### 十、申請重建住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

- (一) 受補貼者應於直轄市、縣（市）主管機關核發補貼證明之日起二年內，檢附補貼證明及承貸金融機構規定相關文件，與承貸金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起一年內完成第一筆貸款撥款，撥款金額由承貸金融機構按實際情況覈實撥貸。未於期限內完成簽約或

撥款者，視為放棄利息補貼。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

- (二) 受補貼者於直轄市、縣（市）主管機關核發補貼證明之日前已辦理重建住宅貸款者，得於中華民國一百十四年十二月三十一日以前，於優惠貸款額度內辦理轉貸為本貸款開始利息補貼，未於期限內完成轉貸者，視為放棄利息補貼。
- (三) 承貸金融機構於核撥貸款後，應將受補貼者所持之補貼證明正本收存備查。
- (四) 實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。
- (五) 承貸金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回受補貼者之貸款申請時，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

第七點附件一修正規定

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼申請書

收件日期	年 月 日
收件編號	

本人 \_\_\_\_\_ 向 \_\_\_\_\_ 直轄市、縣(市)主管機關申請重建住宅貸款

利息補貼，已詳閱並願遵守下列事項：

- 一、本人同意審查單位查調全戶戶籍、家庭年所得、財產等財稅資料及其他必要文件。
- 二、本人已詳閱「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」及問與答內容，願遵守一切規定，並保證本人以下所填寫資料及檢附文件正確無誤，如有不實而違反本項補貼相關規定情事，願接受貴府主管機關駁回申請案。
- 三、本人瞭解申請案資格審查及申請人年齡之計算，以申請日所具備之資格及本申請書內勾選之項目並提出之相關證明文件為審查依據及計算基準。但審查期間持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣(市)主管機關查證之相關文件，經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。
- 四、本人瞭解經核定補貼後，有違反下列規定，應予停止補貼，並自事實發生之日起，繳還溢領之補貼利息；如未返還，承貸金融機構或直轄市、縣(市)主管機關即依法追討。
  - (一) 申報資料有虛偽或不實情事。
  - (二) 借款人於補貼期間內將重建後住宅所有權移轉予配偶或直系親屬以外之第三人。
  - (三) 未依「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」第12點第4款規定按月繳付貸款本息超過6個月。(經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間之補貼利息應返還內政部營建署；但清償積欠本息且恢復正常繳息，自正常繳息起恢復補貼)。
- 五、本人瞭解重建住宅貸款核貸與否、實際貸款額度及償還方式依承貸金融機構規定辦理，如無法取得金融機構貸款，絕無異議。

申請人簽名或蓋章：\_\_\_\_\_ 申請日期：中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

代理人簽名或蓋章：\_\_\_\_\_ 代理人與申請人之關係：\_\_\_\_\_

代理人國民身分證統一編號：\_\_\_\_\_ 代理人聯絡電話：\_\_\_\_\_

※本方案係依據「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」辦理，請確實詳閱作業規定及問與答內容。

一、申請人基本資料

申請人姓名		性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	出生年月日	年 月 日
國民身分證統一編號				戶口名簿戶號	
電話	日		夜	手機	
電子郵件信箱					
審查結果或補件通知公文寄送地址，戶籍地及通訊地皆可能寄送，請務必留意，避免錯失重要文件					
戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址	縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路			
核准重建計畫範圍內之住宅地址	地址(門牌)	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 縣 鄉鎮 村 街 段 巷 弄 號 樓之 市 市區 里 路			
	建號	縣市 鄉鎮市區 段 小段 建號			
	核准重建文號				

二、家庭成員資料（申請人、申請人之配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬）

姓名	國民身分證 統一編號	稱謂	最近年度 所得	下列欄位請勾選		
				與申請 人同一 戶籍之 家庭成 員	與申請 人不同 戶籍之 家庭成 員	重建住 宅所有 權人
		申請人 本人				

註:1. 申請人應為重建住宅所有權人。

2. 最近年度所得依申請日前一個月內請領之最近年度綜合所得稅各類所得資料清單為依據。

三、檢附文件及申請條件之查核（粗框線內申請人免填）

檢附文件	申請人勾選		直轄市、縣(市) 政府審核	
	已檢附	未檢附 附附附	已檢附	需補件
1. 直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。				
2. 重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本、建物登記謄本、房屋稅單影本或稅捐單位證明文件。(主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣、房屋稅單影本或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。)				
3. 申請日前1個月內請領之全戶紙本或電子戶籍謄本；夫妻分戶者，應同時檢具申請人配偶之全戶紙本或電子戶籍謄本。				
4. 申請日前1個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。				
5. 申請日前1個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。				
6. 持有面積未滿40平方公尺共有住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。				
7. 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，應檢附出入國(境)紀錄及居留證或居留入出境證。				
申請條件			符合	不符合
1. 中華民國國民。				
2. 已成年。				
3. 申請人僅持有1戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內。				
4. 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。				
5. 家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)50%分位點家庭之平均所得。				

審查人：\_\_\_\_\_ 科、課長：\_\_\_\_\_ 局、處長：\_\_\_\_\_

第八點附件二修正規定

〇〇〇政府都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼證明

中華民國 年 月 日 字第 號

受文者： (國民身分證統一編號： )

主旨：臺端於 年 月 日申請都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼，業經審核為核定戶，請依說明辦理後續貸款事宜，請查照。

說明：

- 一、請於本證明核發之日起2年內，檢附本證明洽承貸金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起1年內完成第1筆貸款撥款。未於期限內完成簽約或撥款者，視為放棄利息補貼。
- 二、本證明核發之日前已辦理重建住宅貸款者，得於中華民國114年12月31日以前，於優惠貸款額度內辦理轉貸為本貸款開始利息補貼，未於期限內完成轉貸者，視為放棄利息補貼。
- 三、本次申請都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼之重建前住宅地址為：
- 四、補貼期間為承貸金融機構撥付第1筆貸款或轉貸為本貸款開始利息補貼之日起3年內按優惠利率為「中華郵政股份有限公司2年期存款額度未達新臺幣5百萬元定期儲蓄機動利率」減0.533%計算，郵儲利率調整時，即隨同機動調整，第4年起停止優惠利率及利息補貼，由臺端與承貸金融機構重新議定利率。
- 五、本貸款資金係為銀行自有資金，因此核貸與否、實際貸款額度及償還方式依承貸金融機構規定辦理。承貸金融機構核撥貸款後，本證明由該金融機構存備查。
- 六、有下列規定應予停止補貼情形之一時，借款人或其繼承人應返還溢領補貼利息；如未返還，承貸金融機構或直轄市、縣(市)主管機關即依法追討：
  - (一)申報資料有虛偽或不實情事。
  - (二)借款人於補貼期間內將重建後住宅所有權移轉予配偶或直系親屬以外之第三人。
  - (三)未按月繳付貸款本息超過6個月。(經承貸金融機構轉入催收款項者，其逾期期間之補貼利息應返還內政部營建署；但清償積欠本息且恢復正常繳息，自正常繳息起恢復補貼)
- 七、取得重建住宅貸款利息補貼證明者(簡稱受補貼者)死亡，得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，經繼承取得重建住宅所有權後，向原受理直轄市、縣(市)主管機關辦理受補貼者變更，其核發補貼證明日期以變更後之核發日期為準。受補貼者如已貸款，變更後之受補貼者，應按原剩餘補貼期間，接受利息補貼。
- 八、本證明涉及臺端相關權利義務，請務必妥善保存。

修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」

內政部令 中華民國111年4月1日台內營字第1110805914號

- 一、內政部(以下簡稱本部)為執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第三款、第五款、第七款、第四條第一款、第二款、第三款及第十款規定，以利本部營建署協助直轄市、縣(市)主管機關及其他機關(構)推動都市更新計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金(以下簡稱本基金)投資都市更新計畫作業事項，依本要點及中央都市更新基金收支保管及運用辦法規定辦理。

- 二、投資對象，以主辦都市更新計畫地區都市更新事業之下列機關(構)為限：
  - (一)直轄市、縣(市)主管機關。
  - (二)經主管機關依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十二條同意自行實施之其他機關(構)。
  - (三)經主管機關或其依本條例第十二條同意自行實施之其他機關(構)公開評選委託之都市更新事業機構。
- 三、參與投資項目如下：

- (一)都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估、劃定更新單元、都市更新計畫、公開評選、都市計畫變更、都市更新事業計畫等費用。
- (二)工程費用：依據都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權變辦法）第十九條第一項第四款規定之項目費用。
- (三)稅捐及管理費用：符合本條例第五十一條規定之稅捐及權變辦法第十九條第一項第七款規定之項目費用。
- (四)權利變換費用：依據權變辦法第十九條第一項第五款規定之項目費用。
- (五)都市更新地區重要公共設施興修費用：符合本條例七十三條第一項規定之費用。
- (六)其他經營建設基金管理會（以下簡稱本基金管理會）同意之項目。

#### 四、投資申請程序：

- (一)申請單位應檢具投資計畫書及申請書表（格式如附件一）向本部營建署提出申請。
- (二)本部營建署受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位協助評估；並於提請本基金管理會審議通過後，通知申請單位向本部營建署申請撥款。

#### 五、投資計畫書應表明下列事項：

- (一)計畫地區範圍及現況。

- (二)實施者及主辦單位。
- (三)計畫目標及整體規劃構想。
- (四)實施方式及招商投資方式。
- (五)市場分析。
- (六)財務計畫及可行性分析。
- (七)申請投資用途及額度。
- (八)撥款、回收計畫及停止投資之還款計畫。
- (九)實施進度。

#### 六、投資回收資金計算原則如下：

- (一)以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：  
$$\text{更新後之土地及建築物總權利價值} \times (\text{本基金投資金額} \div \text{共同負擔費用})$$
- (二)以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：  
$$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times (\text{權利金決標金額} + \text{土地租金} + \text{土地及建物終值})$$
- (三)申請投資都市更新地區重要公共設施興修費用者，回收資金計算式如下：  
$$\text{本基金投資興修費用金額} + (\text{本基金投資興修費用金額} \times \text{中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率加計一碼} \times \text{投資回收期間})$$



(四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

本要點中華民國一百一十一年四月一日修正生效前經本部營建署發函同意投資之案件，其投資回收計算原則適用修正前之規定。

七、投資回收時機：由申請單位提報本基金管理會同意。

八、資金運用監督：

(一) 申請單位應於本基金撥款後，於每季第一個月填報進度資料（格式如附件二及附件三），向本部營建署提報資金運用情形。

(二) 本部營建署得隨時查核資金運用情形，並將執行績效列入爾後審核本基金投資或補助之參考。

(三) 投資金額之運用應符合第三點規定項目，如有違反並經本部營建署通知限期改善而屆期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於本部營建署發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

(四) 投資案件有下列情事者，本基金得停止投資及撥款；本基金已撥付之金額由申請單位研擬還款計畫，載明還款期間、利率及還款方式等內容提報本基金管理會同意後依該還款計畫還款；屆期未返還者，就未還款部分加計

利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

- 1、投資案件之開發方式因計畫政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式改變與原投資計畫不符。
- 2、因所有權人意見整合困難，致都市更新案終止。
- 3、其他經本基金管理會同意。

附件一

申請中央都市更新基金投資都市更新計畫摘要資料表		金額單位：新臺幣元	
案名		<input type="checkbox"/> I. 公開評選 <input type="checkbox"/> II. 自行實施 <input type="checkbox"/> III. 自行實施後公開評選	
申請單位	聯絡人：	實施者	
地址：	聯絡電話：	<input type="checkbox"/> A. 權利變換 <input type="checkbox"/> B. 設定地上權 <input type="checkbox"/> C. 其他	
更新單元範圍 公有及國營事業 土地基本資料	m <sup>2</sup> 可建築面積： m <sup>2</sup> 申請當期公告現值總值(a)	m <sup>2</sup>	別發 模式
財務概要	土地面積：	萬元	萬元
	土地面積：	萬元	萬元
	更新後之土地及建築物 總權利價值(i)	萬元	萬元
申請投資	A. 權利變換 共同負擔預估金額(b)	萬元	預估權利金法標金額(c)
	更新後之土地及建築物 總權利價值(i)	萬元	預估土地租金(d)
	申請項目	申請投資金額(萬元)	申請項目
	1. 都市更新規劃費用		4. 權利變換費用
	2. 工程費用		5. 其他
投資回收	3. 稅捐及管理費用		預估回收時程與金額
	小計(g)：		第一期：預計 年 月，回收 萬元。
	都市更新地區重要公共設施興修費用(k)		第二期：預計 年 月，回收 萬元。
	總計		第三期：預計 年 月，回收 萬元。 (其餘回收時程與金額詳投資計畫書)
開發方式	計算方式	總回收金額	
A. 權利變換	回收資金 (h=【g/bx1】+k*)	萬元	
B. 設定地上 權	回收資金 (h=【g/(a+g)×(c+d+e)】+k*)	萬元	
投資報酬率		%	

註：1. 本表係根據都市更新基金回收金額僅供管理委員會(以下簡稱本會)審核投資申請案件參考，申請單位應於完成公開評選簽約後，將實際回收金額提報本會管理委員會確認。  
2. k\*為都市更新地區重要公共設施興修費用，計算式依第六點第一款第三款規定辦理。

附件二

○○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫(預定)查核進度表

金額單位：新臺幣元  
填表日期： 年 月 日

直轄、 市縣 (市) 別	計畫名稱	基金 投資 金額	執行 日數	工作項目			辦理情形說明 (含落後原因 及因應措施)
				公開評選訂 約(或工程開 工)日期	都市更新 事業計畫及 權利變換計 畫(或工程 完工)日期	都市更新事 業計畫及權 利變換計畫 公告公開展 覽日期	

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

填表說明：

- 一、本表格請依個別計畫逐案分別填列，一案一頁。
- 二、各工作項目填寫之日期：為預定完成日期。
- 三、執行日數：若為發包之情況，即係預定發包訂約日期至預定結束日期天數。
- 四、工作項目可視該案實際情形訂定。

○○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫進度管考表

金額單位：新臺幣元  
填表日期：年 月 日  
資料統計截止日期：年 月 日

編號	計畫名稱	中央都市更新基金核列投資金額	工作進度項目/權數 (百分比)				執行進度檢討		
			公開評選(或工程開工)日期	提送都市更新計畫(或工程完工)日期	都市更新計畫公告日期	都市更新計畫公告日期	預定進度	實際進度	比較
			(百分之二十)	(百分之四十)	(百分之五)	(百分之三十五)	(百分比)	(百分比)	
總計									

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

填表說明：

- 一、執行累計：總進度為百分之一百，公開評選訂約(或工程開工)占百分之二十，提送都市更新事業計畫及權利變換計畫(或工程完工)及都市更新事業計畫及權利變換計畫公告公開展覽共占百分之四十五，都市更新事業計畫及權利變換計畫公告(或工程驗收)占百分之三十五。

- 二、執行進度檢討：包括預定進度(製表日期時該項計畫應達到進度百分比)、實際進度(製表日期時實際進度加總計算填列)、比較(以實際進度-預定進度)。

- 三、總計列：除金額以總計方式填列外，其餘依各項所佔權重加權後平均計算填列。(進度百分比以整數方式表示，小數點以下四捨五入；權重、權責比、支用比數字，取至小數點二位數，第三位以下四捨五入。)

- 四、工作項目及各階段進度比重，可視該案實際情形訂定。

- 五、每年度一月、四月、七月及十月之五日前填報回復。

## 修正 「國有非公用海岸土地放租作業程序」

財政部國有財產署令

中華民國111年4月28日台財產署管字第11100107660號

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為辦理國有非公用海岸土地放租事宜，依國有非公用海岸土地放租辦法（以下簡稱本辦法）第十三條規定，訂定本作業程序。
- 二、國有非公用海岸土地放租作業，由本署所屬分署（以下簡稱放租機關）負責執行之。
- 三、國有非公用海岸土地之放租，應由申租人填具申請書，檢附身分證明文件、目的事業主管機關核准籌設或經營之證明文件及經營事業計畫書，並視土地是否登記，併附下列文件，向土地所在地之放租機關申請：
  - (一)已登記土地：
    - 1、土地登記謄本、地籍圖謄本。
    - 2、有效期限內之都市計畫土地使用分區證明（未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。
  - (二)未登記土地：土地位置實測圖（應包括鄰接之已登記土地）。

前項身分證明文件，指下列文件。但申請人為政府機關(構)或公營事業機構者，免附：

- (一)自然人：身分證影本或戶口名簿影本；如有代理人者，併附代理人身分證明文件影本。
- (二)法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。
- (三)漁業生產合作社或其他團體：主管機關核發合作社登記證影本或立案、核定、備查文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

第一項第一款文件，放租機關能以電子處理查詢者，得免提出，並由放租機關列印查詢文件併案存檔。

第一項經營事業計畫書應包含下列項目：

- (一)申租土地位置及面積。
- (二)目的事業主管機關核准籌設或經營期間。
- (三)申租土地期間（最長十年，且不得逾前款核准期間）。
- (四)經營事業種類。
- (五)其他與申請案相關之必要說明。

- 四、放租機關完成收件後，應先查明申租土地之使用情形及使用管制，並請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地放租

意見表，據以審定可否放租、放租範圍及使用限制條件。經目的事業主管機關依前項規定查復涉有相關使用限制規範，或放租事業規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

經目的事業主管機關查復核准籌設或經營事業需申請辦理申租土地都市計畫變更或非都市土地變更編定者，於申請人承諾下列事項後，得由放租機關同意辦理：

- (一) 依規定應興闢公共設施或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，由申請人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。
- (二) 經放租機關同意且已完成都市計畫變更或非都市土地變更編定，因可歸責於申請人致未能建立合法使用關係，或已建立之合法使用關係期限屆滿或終止時，放租機關責請申請人變更為原分區、使用地類別或編定者，申請人應配合辦理並負擔相關費用且不得請求任何補償。

五、國有非公用海岸土地經放租者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，租金依下列方式計收：

- (一) 觀光及海水浴場事業使用：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之三。
- (二) 養殖事業使用：依直轄市、縣（市）政府查定或公告當

期正產物單價，以及國有非公用海岸養殖用地繳租及小規模經營養殖戶認定作業要點規定，核算租金；小規模經營養殖戶並依該要點規定予以優惠。

六、依本辦法放租之海岸土地承租人不得請求讓售或設定他項權利登記。

七、國有非公用海岸土地放租之租賃期限，為六年至十年。但目的事業主管機關核准籌設或經營期限較短者，依其規定。

租約起訖日期，應依下列方式於租約內約明：

- (一) 申租時已實際使用土地者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租時尚無使用土地事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期訖日不得逾目的事業主管機關核准經營或籌設期限。

放租機關辦理換約案件，其租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 過戶換約及承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第一項及前項第三款規定辦理。



八、承租人為達成經營目的，須於承租海岸土地建造或拆除建築物，依本辦法第九條規定申請核發土地使用權同意書時，放租機關應就承租人建造、拆除行為、建築物之規模或型式，是否符合目的事業主管機關核准之籌設或經營計畫及施工總預算費用，徵詢目的事業主管機關意見，據以審查。

依前項規定徵詢目的事業主管機關意見，如逾期未獲回復、回復不明或未具體表示意見，經再次函詢仍未獲具體答復者，放租機關不予核發土地使用權同意書。

土地使用權同意書，應於審核符合規定，且承租人繳交保證金及繳清積欠之租金、違約金後核發；核發時應通知目的事業主管機關及建築主管機關。

前項保證金依下列方式計收：

- (一)保證金先以承租人申請文件所載施工總預算十分之一計收；屬須領得建築物使用執照者，承租人並應以書面承諾就領得建築物使用執照所載工程造價總價與施工總預算之差額十分之一，無息多退少補。
- (二)保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單充當之。

- (三)前款金融機構定期存款單之質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」。

第三項保證金之處理方式如下：

- (一)承租人自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- (二)租賃關係存續期間，承租人取得土地使用權同意書後，屆同意書有效期限未向建築主管機關申請建築執照，或經建築主管機關否准，或建築執照失其效力，且尚未建築者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- (三)租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，符合第十二點第一項規定由第三人換約續租者，其已繳交之保證金，於該第三人提供同額之保證金後，無息退還。
- (四)租期屆滿或租約終止時，承租人未依本辦法第十條第二項規定及租約約定拆除建築物及騰空返還承租之海岸土地者，抵付由放租機關代為辦理之費用及欠繳租金、違約金、損害賠償費用後，如有不足，承租人應清償之；如有賸餘，無息退還。

九、土地使用權同意書應記載事項如下：

- (一)承租人姓名或名稱。
- (二)承租土地位置標示。

(三) 同意施工位置及範圍。

(四) 承租人施工時應依建築主管機關規定辦理，不得以此規避或對抗監督管理。

(五) 土地使用權同意書有效期限為一年，且不得逾租期訖日。

(六) 承租人建造或拆除建築物，為明智利用海洋環境，應依野生動物保育法(涉海部分)、海洋污染防治法等相關規範辦理。

(七) 填發日期。

申請核發土地使用權同意書案件經目的事業主管機關回復涉有相關建造或拆除限制，或建造規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

十、承租人於承租海岸土地建造或拆除建築物，應申請放租機關核發土地使用權同意書，並依法令規定領得建築執照後依法建造或拆除建築物。

承租人違反前項規定，應給付放租機關發現當月租金額二倍之違約金，並依放租機關通知期限改正。未依限辦理者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，放租機關得終止租約。

放租機關依前項規定終止租約時，應通知目的事業主管機關。

十一、放租機關應就海岸土地放租案件每年至少巡查一次。

海岸土地放租案件經放租機關依第四點第二項及第九點第二項規定於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項者，放租機關應將租約影本、巡查紀錄表、現況照片等資料提供目的事業主管機關，確認承租人是否配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

放租機關發現承租人於承租之海岸土地有建造中或新建造完成之建築物，應依下列規定辦理：

(一) 查對承租人是否依前點第一項規定辦理。

(二) 將相關資料提供目的事業主管機關，確認承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式是否符合籌設或經營計畫。

承租人有下列情形之一者，放租機關應通知目的事業主管機關及有關機關依業管法令規定處理：

(一) 經目的事業主管機關依第二項及前項第二款確認承租人未配合相關使用限制、完成應辦或承諾事項或承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式不符籌設或經營計畫。

(二) 承租人建造中或新建造完成之建築物查無放租機關核發土地使用權同意書。

(三) 經有關機關認定違反法令使用租賃土地。

十二、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，除屬適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理，或屬經目的事業主管機關核准由第三人繼續籌設或經營，得由該第三人申請過戶換約外，應申請終止租約，並繳清租金或其他應繳清款項，依本辦法第十條第二項、第三項規定及租約約定辦理。

租賃關係存續期間，承租人死亡，得由法定繼承人於六個月內檢具原租約及目的事業主管機關核准由法定繼承人籌設或經營之證明文件，申請繼承換約；目的事業主管機關核准由部分法定繼承人籌設或經營，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請換約，其租期，仍以原租約所定期限為準，如有欠租應先繳清。若無符合前述要件之繼承人者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，應終止租約收回租賃物，另行依法處理。

租期屆滿前承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請續租換約，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，並應取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。

放租機關受理申請人依前三項申請換約案件時，應辦理下列事項，再續處換約事宜：

- (一) 勘查確認承租人無違反租約約定使用及擴大占用情事。但目的事業主管機關於核准第三人、繼承人或承租人繼續籌設或經營前，已會同放租機關勘查者，得免辦勘查。
- (二) 除申請人檢具目的事業主管機關原核准文件仍存續有效之證明文件外，放租機關應請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地換約續租意見表，據以審查可否續租。

十三、租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約無效或終止依該條例規定辦理外，有下列情形之一，放租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 經目的事業主管機關撤銷或廢止承租人之核准籌設或經營，或認應停止提供使用租賃物。
- (五) 承租人對於承租之海岸土地擅自變更改用途，或自承租之日起一年內未使用。
- (六) 承租人積欠租金達法定期數之總額，並經放租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (七) 承租人解散，或承租人死亡而無法定繼承人。

(八) 承租人違反租約約定。

(九) 承租人不繼續使用或騰空租賃物申請終止租約。

(十) 依本辦法、本作業程序或租約約定得終止租約。

(十一) 依其他法令規定得終止租約。

十四、第四點第一項國有非公用海岸土地放租意見表，以及第十二點第四項第二款國有非公用海岸土地換約續租意見表格式，由本署定之。

十五、本作業程序未規定者，準用國有非公用不動產租賃作業程序之規定。

## 修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」部分規定

財政部令 中華民國111年4月1日台財稅字第11004679060號

### 壹、總則

三、以本系統辦理申報者，免填報個人房屋土地交易所得稅申報書，惟依本法及相關法令規定應檢附之契約書影本、其他有關文件及自行繳款資料，仍應將該部分資料使用本系統上傳或逕送（寄）該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

### 貳、申報程序

六、申報軟體及報繳稅網址：

(一) 申報軟體：

納稅義務人或申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體（Windows離線登錄版程式）。軟體安裝後輸入基本資料、交易資料、成本及費用明細、交易日前三年內之交易損失金額、重購自住房屋土地扣抵稅額、應繳納稅款等各項申報資料，以網路申報。



(二) 財政部電子申報繳稅服務網站網址：

<https://tax.nat.gov.tw>；

網路繳稅服務網站網址：<https://paytax.nat.gov.tw>。

#### 九、交易日期：

納稅義務人或申報代理人於登入時，應先輸入本次申報之交易日期，經本系統初步檢核屬本法第四條之四規定之房地合一課徵所得稅制（以下簡稱新制）實施後交易，且非逾期申報案件，將出現提示訊息，告知納稅義務人或申報代理人本交易所得之申報期限，並進入本系統。

#### 十、基本資料：

(一) 納稅義務人或申報代理人須將納稅義務人姓名、地址等基本資料輸入於相關欄項中，本系統將依其輸入之戶籍地址或居留地址，顯示該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處及其機關代碼，俾納稅義務人或申報代理人即時確認輸入資料正確性。

(二) 納稅者如有依納稅者權利保護法第七條第八項但書規定，為重要事項陳述者，應填寫「個人房屋土地交易所得稅聲明事項」，並檢附相關證明文件。

(三) 申報代理人申報案件，應另行輸入代理相關資訊，系統並將依其輸入資料，於申報資料上傳後，一併產製委任書供其列印。

#### 十一、交易資料：

(一) 納稅義務人或申報代理人須選擇案件類別、交易項目及取得方式，並輸入取得日期（如屬繼承或受遺贈案件，尚須輸入被繼承人或遺贈人之原取得日期；如屬配偶贈與案件，尚須選擇配偶原自第三人之取得方式），由本系統進一步檢核判斷是否屬適用新制案件。單次交易房屋、土地筆數超過一筆者，可自行新增交易項目，並按前開程序再行輸入交易資料。

(二) 納稅義務人或申報代理人輸入前開各項交易資料，應依第三點規定檢附契約書影本及其他有關文件。如未能提出證明文件者，稽徵機關將依本法第十四條之六及「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第十一點、第十二點第一項第十款及第十五點第三項規定辦理。

#### 十二、交易日前三年內新制交易損失金額

納稅義務人於本次交易日前三年內經稽徵機關核定且未減除完竣之新制交易損失餘額，得自本次交易所得中減除，其應檢附文件為稽徵機關核定損失金額之核定通知書。

#### 十四、繳納方式：

納稅義務人或申報代理人依本要點規定辦理申報，如有應自行繳納稅額，應依下列方式繳納並取得自行繳款資料：

(一) 臨櫃繳納：



- 1、金融機構繳納：以個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統或至財政部稅務入口網（<https://www.etax.nat.gov.tw>）列印附條碼繳款書，或向稽徵機關索取紙本繳款書並填妥，至各代收稅款金融機構（郵局不代收）以現金或票據繳納稅款，自行繳款資料為已向代收稅款金融機構繳納稅款或提出票據交換之繳款書證明聯。
  - 2、便利商店繳納：應自行繳納稅額未超過財政部規定便利商店代收限額者，可持依前款方式列印之附條碼繳款書，至便利商店繳納稅款，自行繳款資料為已向便利商店繳納稅款之繳款書證明聯。作業細節參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅款作業要點」。
- (二) 晶片金融卡繳納：納稅義務人可持已參加繳稅作業之金融機構所核發晶片金融卡，透過網路繳稅服務網站（<https://paytax.nat.gov.tw>）即時轉帳繳納，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。
- (三) 信用卡繳納：以納稅義務人本人名義持有已參加繳稅作業之發卡機構所發行信用卡繳納稅款（以一張信用卡為限，一經授權不可取消）。作業細節參閱「信用卡繳納稅款作業要點」。

- (四) 活期（儲蓄）存款帳戶繳納：納稅義務人可利用本人由內政部核發之自然人憑證（限本國國民）、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證為通行碼（申報代理人之憑證不適用），透過個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統，以本人之活期（儲蓄）存款帳戶即時轉帳繳納，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節參閱「電話語音及網際網路轉帳繳納稅款作業要點」。

#### 十五、申報上傳：

##### (一) 傳輸申報：

納稅義務人或申報代理人可利用第八點規定之申報通行碼，透過網際網路傳送申報資料辦理申報。非採用本系統申報者，以本系統列印產出之檢核用計算表等相關書表，稽徵機關得不予收件。

##### (二) 回信確認：

網際網路服務業者收到申報資料時，即回傳完成申報訊息、檔案編號、收執聯、掛號回函封面及應檢附各項證明文件單據申報表。

##### (三) 更正及查詢：

納稅義務人或申報代理人於申報期間內得透過網際網路重新上傳更正其申報資料，惟更正申報資料上傳

時，將覆蓋納稅義務人同一交易日之前次申報資料。以納稅義務人「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」或納稅義務人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理申報者，同一日內成功傳輸資料次數以五次為限。逾法定申報期限後，應以人工填報更正資料向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申請更正。

(四) 納稅義務人或申報代理人以本系統完成申報後，其依規定應檢附證明文件及單據資料之送件期限規定如下：

- 1、依法應行檢附之契約書影本、其他有關文件及自行繳款資料，應於法定申報期限前使用本系統傳送，或於法定申報期間屆滿後十日內送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
- 2、申報代理人申報案件，除依前目規定檢（傳）送相關文件，另應親自遞送或掛號寄送委任書正本。未於前目規定期限內送達委任書者，稽徵機關應另訂期限函請申報代理人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書，稽徵機關得予註銷該筆申報案件，視同未申報。
- 3、送達日期：證明文件及單據資料採親自遞送者，以送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處之收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準；採網際網路傳送者，以上傳成功之日為準。委任書正本採親自遞送者，以送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處之

收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

(五) 納稅義務人否認曾以「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」、本人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理房地交易所得稅申報時，應向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處遞送具名之聲明書，稽徵機關依其聲明意見註銷該筆申報案件，視同未申報。

## 因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）影響，依稅捐稽徵法第10條規定，展延原申報繳納期間在111年5月1日至同年5月31日之稅捐申報繳納期限

財政部令 中華民國111年4月26日台財稅字第11104572530號

一、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）影響，依稅捐稽徵法第10條規定，展延原申報繳納期間在111年5月1日至同年5月31日之稅捐申報繳納期限：

### （一）適用對象

- 1、個人：因於原申報繳納期間內接受隔離治療、居家隔離、居家檢疫、集中隔離或集中檢疫者。
- 2、營業人、產製廠商、營利事業或教育、文化、公益、慈善機關或團體（房屋稅含非法人團體）：因其負責人、主辦會計人員或受委任辦理申報之會計師、記帳士、記帳及報稅代理人，於原申報繳納期間內接受隔離治療、居家隔離、居家檢疫、集中隔離或集中檢疫者。
- 3、扣繳義務人：因本人、主辦會計人員或受委任辦理申報之會計師、記帳士、記帳及報稅代理人，於原申報繳納期間內接受隔離治療、居家隔離、居家檢疫、集中隔離或集中檢疫者。

（二）適用稅目及展延期限如附表。

（三）本令適用對象於前款附表所列展延申報繳納期限屆滿時，仍接受隔離治療、居家隔離、居家檢疫、集中隔離或集中檢疫者，其申報繳納期限自治療、隔離、檢疫結束之次日起一律展延20日。

### （四）應檢附證明文件

本令適用對象無須事前提出申請，惟應於展延期限內檢具主管機關擊發之隔離治療通知書、隔離通知書或檢疫通知書等相關證明文件，向該管稅捐稽徵機關申報繳納稅款。

## 二、延期或分期繳納稅款

納稅義務人受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響，不能於規定繳納期間內完納稅捐者，得依稅捐稽徵法第26條相關規定，於規定納稅期間（含展延期間）內向該管稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納稅款。

財政部 111 年 4 月 26 日台財稅字第 11104572530 號令第 1 點第 2 款附表

適用稅目	原申報繳納期間	展延申報繳納期限
110 年度綜合所得稅結算申報	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 31 日	111 年 6 月 30 日
110 年度營利事業所得稅結算申報	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 31 日	111 年 6 月 30 日
營利事業所得稅決算、清算、特殊會計年度結算及暫繳申報	申報期間截止日 在 111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 31 日	展延 30 日
個人交易房屋、土地、設定地上權方式之房屋使用權、預售屋及其坐落基地、所得稅法第 4 條之 4 第 3 項規定之股份或出資額(房地合一所得稅)	完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起算 30 日內 (申報繳納期間截止日在 111 年 5 月 1 日至同年 5 月 31 日)	展延 30 日
扣繳義務人應於每月 10 日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清(居住者)	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 10 日	111 年 5 月 31 日
扣繳義務人給付非中華民國境內居住之個人或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業應扣繳之所得，應於代扣稅款之日起 10 日內將所扣稅款向國庫繳清並申報扣繳憑單(非居住者)	代扣稅款之日起 10 日內 (申報繳納期間截止日在 111 年 5 月 1 日至同年 5 月 31 日)	展延 20 日

適用稅目	原申報繳納期間	展延申報繳納期限
111 年 3-4 月期營業稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 16 日	111 年 5 月 24 日
111 年 4 月(按月)營業稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 16 日	111 年 5 月 24 日
111 年第 1 季查定課徵營業稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 10 日	111 年 5 月 31 日
特種飲食業 111 年 4 月(按月)查定課徵營業稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 10 日	111 年 5 月 31 日
111 年 4 月貨物稅、菸酒稅與特種貨物及勞務稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 16 日	111 年 5 月 31 日
111 年房屋稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 31 日	111 年 6 月 30 日
111 年使用牌照稅	111 年 4 月 1 日 至同年 5 月 3 日	111 年 5 月 31 日
111 年 3-4 月印花稅彙總繳納	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 16 日	111 年 5 月 31 日
111 年 4 月(按月)查定課徵娛樂稅	111 年 5 月 1 日 至同年 5 月 10 日	111 年 5 月 31 日
上開稅目核定課徵或補徵案件(含罰鍰)	繳納期間截止日在 111 年 5 月 1 日至同年 5 月 31 日	展延 20 日

## 公告受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響，110年度所得稅結算申報及繳納期限展延事宜。

財政部公告 中華民國111年4月28日台財稅字第11104579690號

主旨：公告受嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響，110年度所得稅結算申報及繳納期限展延事宜。

依據：稅捐稽徵法第10條。

公告事項：

- 一、110年度綜合所得稅及營利事業所得稅結算申報及繳納期間原為111年5月1日至5月31日，展延為5月1日至6月30日。
- 二、配合前點展延申報及繳納期限，延長下列作業期間：
  - (一) 所得及扣除額資料查詢作業期間為111年4月28日至6月30日。
  - (二) 綜合所得稅透過網路申報應行檢送之其他證明文件及單據資料，應於111年7月11日前送（寄）戶籍所在地國稅局或就近至任一國稅局所轄分局、稽徵所或服務處代收。

(三) 營利事業及教育、文化、公益、慈善機關或團體採用網路辦理結算申報應檢送之相關附件資料（含會計師查核簽證報告），應於111年8月1日前將資料寄交所在地國稅局所轄分局、稽徵所或服務處；前述附件資料得於111年7月29日前，透過營利事業所得稅電子結（決）算申報繳稅系統軟體上傳送交。

三、營利事業所得稅決算、清算及特殊會計年度（週結制），依所得稅法第71條、第75條及第101條規定辦理營利事業所得稅結（決、清）算申報繳納期間截止日在111年5月1日至5月31日期間者，其申報及繳納期限展延30日。



## 聲請法院為信託業務檢查之當事人適格

裁判字號：最高法院94年度台抗字第956號民事裁定

裁判要旨：

法院得因利害關係人或檢察官之聲請為信託事務之檢查，並選任檢查人及命為其他必要之處分，信託法第六十條第二項定有明文。稽之本條立法理由謂：「受託人對信託財產擁有強大之權限，如一旦濫用，不僅受益人蒙受不利，即與信託財產為交易之第三人亦有影響。本法對於委託人、受益人及其他信託關係人除設有各種保護規定外，尚宜由國家機關予以監督，以資周全。本條第一項係就一般私益信託中之非營業信託，規定由法院監督。……又法院監督之發動及如何監督均屬重要事項，爰於第二項為明確之規定。」，該法文所稱之利害關係人，應解為涵括與委託人或受益人因具法定身分關係，而對於信託事務之檢查有利益之人，或對於因該檢查致權利義務之行使負擔免受不測損害之人。

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

一、此判決也可以順便了解信託業務主管機關為何，「一般私益信託」按信託法第60條規定由法院監督。「營業信託」按信託業法第4條規定為金融監督管理委員會。「公益信託」按內政業務公益信託許可及監督辦法第2條規定為內政部。

二、信託法架構下信託關係人為委託人、受託人、受益人及信託監察人等四者，本判決所揭示為一般私益信託按信託法第60條第2項規定：「法院得因利害關係人或檢察官之聲請為信託事務之檢查，並選任檢查人及命為其他必要之處分。」此為聲請法院為信託業務檢查之當事人適格，由於在條文中並未明文何者為利害關係人，原裁定法院僅就具有法定身分信託關係人來認定聲請權人範圍，而本裁定法院就利害關係人的範圍，是透過委託人之「將來繼承人」的期待權作為媒介，而將聲請權人擴張及於委託人之子女，推翻原法院之裁定，是極具省思之見解。本文以為期待權不若既成權，是否可以在被繼承人尚未死亡時即允許將來之繼承人代位行使權利，容有討論之餘地。

### 檢附最高法院94年度台抗字第 956號民事裁定全文

再抗告人 沈○○

上列再抗告人因與相對人沈○○等間聲請選任檢查人事件，對於中華民國九十四年七月十三日台灣高等法院台南分院裁定（九十四年度抗字第第六六號），提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，應由台灣高等法院台南分院更為裁定。

理 由

本件再抗告人就相對人即委託人沈○○與受託人沈○○、沈○○、沈○○及沈陳○○（下稱沈○○等人）間信託契約，向台灣

台南地方法院（下稱台南地院）聲請選任檢查人，並禁止沈○○等人對信託財產為任何處分或設定負擔之行為，經該院以九十三年度司字第九六號裁定駁回，再抗告人對之聲明不服，提起抗告。原法院以：按非營業之私益信託由法院監督，依信託法第六十條第二項規定，法院須經「利害關係人」或檢察官之聲請，始可就信託事務為檢查。查沈○○於民國九十二年二月十八日分別將其名下所有之台南縣新營市○○段六八九號等土地及存款信託登記予沈○○等人。該信託契約內載信託關係人：信託關係消滅時信託財產之歸屬人為沈○○，信託受益人為沈○○，信託監察人為案外人何○○，而受託人分別為沈○○等人，有信託契約書影本四份可憑。再抗告人雖係沈○○之子，惟再抗告人非並沈○○與沈○○等人間信託契約之當事人、受益人、信託關係人或利害關係人，僅為與沈○○有親屬上或情感上關係之人；且沈○○未經宣告禁治產或失蹤等無法處理自己事務之情事，亦未發生繼承或其他相類法律效果之事實，則沈○○與沈○○等人間之信託契約，應由信託當事人依法解決之，再抗告人非法律上之利害關係人，尚無置喙餘地。台南地院裁定駁回再抗告人所為聲請，核無不合等詞，因而裁定維持台南地院所為駁回再抗告人之聲請之裁定，駁回其抗告。

按法院得因利害關係人或檢察官之聲請為信託事務之檢查，並選任檢查人及命為其他必要之處分，信託法第六十條第二項定有明文。稽之本條立法理由謂：「受託人對信託財產擁有強大之權限，如一旦濫用，不僅受益人蒙受不利，即與信託財產為交易之

第三人亦有影響。本法對於委託人、受益人及其他信託關係人除設有各種保護規定外，尚宜由國家機關予以監督，以資周全。本條第一項係就一般私益信託中之非營業信託，規定由法院監督。……又法院監督之發動及如何監督均屬重要事項，爰於第二項為明確之規定。」，該法文所稱之利害關係人，應解為涵括與委託人或受益人因具法定身分關係，而對於信託事務之檢查有利益之人，或對於因該檢查致權利義務之行使負擔免受不測損害之人。查再抗告人係信託人及受益人沈○○之子，為兩造不爭之事實，徵諸直系血親相互間互負扶養之義務，為民法第一千一百十四條第一款所明定，沈○○係法定應受扶養權利之人，倘沈○○罹患中重度老年癡呆症需費浩繁，於信託財產不足支應而應受扶養時，再抗告人因身分關係當屬無從解免其所應負之扶養義務。且再抗告人係沈○○之子，依民法第一千一百三十八條第一款關於直系血親卑親屬為第一順序遺產繼承人之規定，就沈○○將來之遺產有期待權而享利益，自難謂再抗告人就沈○○信託之財產無利害關係而不得以利害關係人之身分聲請法院選任信託事務之檢查人。原法院為相反之認定，遽以再抗告人非法律上之利害關係人為由，裁定維持台南地院駁回再抗告人之聲請之裁定，駁回其抗告，所持法律上見解，自有可議。再抗告論旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件再抗告為有理由。依非訟事件法第一百九十七條第三款、修正前非訟事件法第二十八條，民事訴訟法第四百九十二條，裁定如主文。

中華民國九十四年十月十四日

## 關於信託財產歸屬人之一得否為受託人疑義

發文機關：法務部

發文字號：法務部 94.07.26 法律字第 0940023735 號

主旨：關於信託財產之歸屬人之一得否為受託人疑義乙案，本部意見如說明二、三，請查照參考。

說明：

- 一、復 貴部 94 年 6 月 13 日內授中辦地字第 0940725067 號函。
- 二、按「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」、「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」及「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」分別為信託法（以下簡稱本法）第 34 條、第 65 條及第 66 條所明定。準此，信託關係消滅時歸屬權利人依法視為受益人，則本件委託人與受託人間訂立之信託契約記載，信託關係消滅時，信託財產歸屬權利人雖為受託人與另一歸屬權利人，然該項記載之信託行為有否本法第

5 條第 1 款所定其目的違反強制或禁止規定之情形？仍須依有否違反本法第 34 條規定加以判斷。

- 三、承上，該條立法意旨係受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人，如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益。本件受託人與另一人雖為共同歸屬權利人（視為共同受益人），惟依來函所附資料，受託人享有歸屬比例為 672/10000，另一歸屬權利人則為 1/10000（全部信託財產為土地 673/10000），故歸屬權利人間（視為共同受益人）之受益比例顯不相當，已違反本法第 34 條之規定（參照本部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函）。

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本解釋函說明在於「如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為。」信託法第 34 條規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。」可見該條文前段為禁止規定，即禁止受託人與受益人為

同一人，後段但書為例外規定，與他人為共同受益人因可為彼此監督，避免受託人違反信託目的，則例外受託人得同時為受益人，本案全部信託財產為土地 673/10000，受託人享有信託利益為持分672/10000，而另一受益人為持分1/10000。信託法雖未明文受託人與其他受益人享有信託利益之比例才可謂適法，然而本案受益權絕大多數比例明顯歸屬受託人，另一受益人僅享有極少數之信託利益，顯而易見是以脫法行為而違反禁制規定。

## 地政士進擊的未來

作者：徐雲振地政士

### 壹、前言

徐代書、陳代書、王代書及張代書 ... 等稱呼，大概是我們最常聽到對於我們這個職業的稱謂，代書這個職業從日據時代至今仍存在這個社會，許多不動產相關的事務都是由代書來處理。雖然地政士法自民國 90 年立法至今已近 21 年，我們也一直讓社會大眾認識並瞭解地政士即是代書，但是也許是長久習慣稱呼或是名詞較短因素，另也是尊重與親切的寓意，絕大多數的客戶幾乎還是稱呼我們為「代書」！然而現今地政士卻面臨未來困難的執業環境，如何在面對電腦資訊化及政府行政機關便民化的潮流下，能在身處大數據及 AI 的時代生存下去，讓舊有及新世代的地政士能夠順應時代浪潮，安心及穩定執業的可行性方法，將是本文要探討的重點。

### 貳、代書=地政士

「代書」這個名稱，是多年以來大家比較熟悉的稱呼，地政士之名稱，始自日據時期之司法書士，其承辦之業務除不動產相關之業務外，尚包括有關司法文書之作業，其歷史



名稱變化如下：始自日據時期之司法書士，（目前日本仍舊使用”司法書士”名稱）日據時期人數約末1000人。台灣光復後更名為”代書人”，（1945年～1981年）台灣省土地代書人管理規則。領有代書執照者有1,027人。”土地登記專業代理人”（1981年～2002年）土地專業代理人管理辦法。”地政士”地政士法（2002年4月24日施行）。<sup>1</sup>

「地政士」一詞，源於政府為確保不動產交易安全，內政部認為土地登記專業代理人係屬專門職業，僅以土地法第37條之1及授權內政部訂定「土地登記專業代理人管理辦法」的行政命令為依據，其法令位階太低，對業內政部乃於86年間研擬「土地登記士法草案」報經行政院於88年1月核轉立法院審議。惟適逢第3屆立法委員任期屆滿，未及審議，且因88年2月公布施行之「立法院職權行使法」規定，原土地登記士法草案視同廢棄。內政部爰召集民間業者及相關單位代表研商，重新檢討草案內容，於89年6月7日再報經行政院於同年8月28日核轉立法院審議，經立法院將法案名稱修正為「地政士法」。完成三讀，由總統於90年10月24日以華總一義字第9000205260號令

公布，並自公布後6個月（即民國91年4月24日）施行。<sup>2</sup>依地政士法第16條之規定地政士得執行下列業務：1.代理申請土地登記事項2.代理申請土地測量事項3.代理申請與土地登記有關之稅務事項4.代理申請與土地登記有關之公證、認證事項5.代理申請土地法規規定之提存事項6.代理撰擬不動產契約或協議事項7.不動產契約或協議簽證8.代理其他與地政業務有關事項，以上皆為地政士法定可執行之業務。

「代書」在台灣歷史演進及發展有其存在的過程。今日在法律定位上雖然已改稱為「地政士」，但人們還是改不掉「代書」這個傳統的稱呼習慣，也可以說這是一種比較親切的稱呼。然而從民國90年有地政士法之後開始，在政府合法登記有案以此為業者，從民國91年開業人數最多時共計有16407人，但經過了18年也許是許多資深從業人口退休因素，至民國108年開業人數僅有10756人，共減少了5651人。<sup>3</sup>另外男女從業比例，民國91年男性占58.7%，女性占41.3%。民國108年男性占56.5%，女性占

<sup>1</sup> 高雄市政府地政局，三民地政事務所，地政士園地，地政士延革，<https://smland.kcg.gov.tw/inside.php?nid=589>，取用日期，109/04/28。

<sup>2</sup> 內政部地政司，地政學堂，不動產交易管理，地政士管理，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/67?mcid=3214&qitem=1>，取用日期，109/04/28。

<sup>3</sup> 內政部統計查詢網，統計資料動態查詢主目錄，地政，地政士，民國91年至民國108年核准開業及異動人數，<https://statis.moi.gov.tw/micst/stmain.jsp?sys=100>，取用日期，109/04/28。



43.5%。整體來說近 18 年來男女從業比例差異不大，以男性居多但女性略為成長。然而近年來地政士考試每年僅錄取 200 多人，從 101 年至 108 年共 8 年來，地政士考試平均錄取人數約在 257 人，錄取率約在 7.77%，詳如下表。

地政士考試歷年錄取率與及格人數統計

年度	報考人數	到考人數	及格人數	錄取標準	總及格率
108	5,134	2,797	224	60.00	8.01%
107	4,868	2,688	141	60.00	5.25%
106	5,478	3,268	370	60.00	11.32%
105	5,661	3,144	161	60.00	5.12%
104	6,568	3,708	373	60.00	10.06%
103	7,183	3,768	273	60.00	7.25%
102	6,067	3,627	195	60.00	5.38%
101	6,101	3,258	320	60.00	9.82%

資料來源：考選部各項考試統計，自行繪製整理

## 參、地政士的職責

地政士因負責受委託人委任案件，依委託交付之內容完成案件辦理，相對與委託人建立初步基本的信任關係。地政士因簽訂雙方不動產買賣契約，透過雙方信任所執行業務而

獲取交易雙方專業與勞務報酬，監督交易對象是否順利依照雙方約定，按照簽訂契約內容順利完成交易，其所付出的時間與勞務成本。所以成屋買賣交易必須建立在多方信任基礎之下，彼此願意透過誠信及信任關係架構下，按照買賣雙方所約定內容完成交易。辦理不動產的贈與、繼承、申請測量鑑界、不動產稅務查核及其他與不動產相關案件，均經地政士與委託人洽談確定代理後，基於委託人的信任關係，地政士忠於委託人所託完成交辦案件。

### 一、信任關係

信任分為信任 (trust) 及被信任 (trustworthy)，且相信這些關係及能力可信任，帶來正面所需的結果。被信任者的人格特質、人際關係、生活背景及專業知識等條件，都將關係於信任對被信任的信賴程度。信任 (trust) 在社會群體脈絡中通常扮演著重要的角色，人與人之間透過信任可以維繫良好的個體與個體間關係，也透過彼此間的信任可以讓社會中各個環節順暢的運行。<sup>4</sup> 長期以來人際信任這個議題即普遍受到重視，信任關係也可以說是一種無形且非常奧妙的東西，他可以說是透過個體間內心層面的建立信任，才能擴大發展到群體間的信任關係。<sup>5</sup> 地政士在職業的過程中，唯有

<sup>4</sup> Deutsch, M., 1958, "Trust and suspicion," Bell Telephone Laboratories, Inc. Murray Hill, New Jersey:3-4.

<sup>5</sup> Lewis, J. D. and Weigert, A., 1985, "Trust as a Social Reality," Social Force, 63(4):968-972.

與委託人建立彼此良好的信任關係，並能夠設身處地的站在委託人的立場觀點來辦理受託案件，對於地政士長久穩定永續經營的助益甚大。

## 二、代理關係

「代理理論」(agency theory)直接無所不在的存在於代理關係之中，依 Jensen & Meckling 的定義：「代理關係是指一個或一個以上的委託人 (principal)，雇用並授權給另一個或一個以上之代理人 (agency)，代其行使某些特定的行為，彼此間所存在的契約關係。<sup>6</sup> 委託人委任地政士代為辦理不動產買賣簽約與產權移轉登記，地政士提供不動產相關法令稅務諮詢及代理產權移轉登記，地政士代理內容包含代理交易買賣雙方申辦相關契稅、土地增值稅、房地合一稅、重購退稅及貸款事項處理等，不動產的贈與、繼承、申請測量鑑界、不動產稅務查核及其他與不動產相關案件事項處理，此即為一種代理關係建立。代理人受契約制約代表著委託人的利益並為獲取對應的報酬，其必須由數個可能的方案中選擇執行，不論其所選為何，皆將同時影響代理人本身和委託人的福祉。在資訊不完全的經濟環境中，由於委託人和代理人的利益經常不一致，他們雖然從事合作行為，但是有不同的目標及對風險有不同的處理態度，除非委託人能

有效地約束代理人，否則代理人作出的決策對委託人而言經常不是最優的。道德風險問題的主要是委託人應如何評估代理人的表現，代理人依照委託人的意思處理其委託範圍內相關事務，完成交辦事項與創造委託人的最大利益。在資訊不對稱情形下，代理人本來就有較優勢的市場資訊，與委託人簽訂委託合約後，故意行為或者不作為，因而損害到委託人的既有權益，將有違於地政士的職責。

## 肆、地政士的困境

### 一、執業環境今非昔比

從前農業社會及經濟發展開始前的年代，因許多人不識字及資訊不流通，也不敢接觸公務機關，衍生出代人書寫的需求，「代書」這個行業也就自然的蘊育而生。代書除了單純的代筆書寫相關契約及文件外，也處理許多不動產買賣、贈與及繼承等相關登記事務，因為在以前資訊不對稱的時代，地方所有不動產的資訊流動皆由代書所掌握，除了在地方上獲得較多的敬重外，因早期能獲得不動產第一手交易資料，讓代書可以用低於市場行情入手不動產，辦理繼承時因繼承人無力繳交遺產稅，乾脆將土地無償或低價讓與給代書，所以早期的代書除了受人敬重外，普遍收入不錯名下資產也略有一二，因對地方事務較一般人瞭解，更甚者也參與地方政治選舉，可以說是輝煌的黃金年代。不過也因無特別門檻，人人皆可稱為代書代辦其

<sup>6</sup> Jensen, M. and Meckling, W., 1976, "Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs, and Capital Structure," Journal of Financial Economics, 3(4): 305-381.

相關事務，市場上代書良莠不齊也衍生許多詐騙事件使許多人受害，遲至民國80年才有第一次的土地登記專業代理人的國家考試。

然而代書發展到至今的地政士執業環境丕變，農業社會演進到工商業社會再跨入服務業的多元社會，教育的普及化，電信、電腦及資訊化時代的來臨，一般民眾已經能透過流通的資訊，來自行辦理相關的行政事務。加上地政士從業人口增多，在市場僧多粥少的狀況下，絕大多數的開業地政士業務已不若以往。近年來在大數據及AI的潮流下，電腦資訊化演變所造成的便利性已勢不可擋，加上國家發展委員會上決議，公務機關在未來跟上歐美無紙化的進程將至，許多諸如稅單及印鑑證明等文件，將逐項漸漸電子化。行政機關辦理的程序簡化，還有協助一般民眾辦理案件的積極性，公務機關站在服務業以客為尊的觀點，推出了許多簡便的SOP標準化流程，諸如所有不動產變動的範例、繼承便利包及贈與便利包等。以上二大趨勢已無法改變，一般民眾在行政便利的引導下，導致實質壓縮了地政士過往舊有的執行業務，絕大多數執業地政士收入也不如過往。

## 二、世代傳承青黃不接

從代書發展到地政士至今已跨越世代，然而地政士這個職業並沒有甚麼職涯退休的時間點，其實做到60歲、

70歲甚至80歲還是很多人在執業。其實這些資深的地政士並不是不願意退休，最重要的因素是多年來承辦案件的客戶，已經成為朋友並且跨越世代變成家庭所依賴信任的不動產顧問，很多時候是基於人情所以繼續承辦其案件，導致地政士執業的平均歲數約末落在50多歲左右。每位資深的執業地政士皆固有忠誠的人脈群，大多也都有穩定的案源及執業收入，如果第二代願意接班從事地政士行業，事務所發展也都會頗具規模，當然這是最理想的世代傳承模式。但是絕大多數的資深地政士第二代，因社會行業發展多元選擇下，並未跟隨父母接班地政士職業，這是面臨世代傳承青黃不接的因素之一。

其二是近十年來地政士國家考試錄取人數及錄取率低，造成每年考上地政士但實際願意執業的年輕人不多。其三是近十多年來，不動產仲介經紀業蓬勃發展之下，依據中華民國仲介經紀商業同業公會全國聯合會至今109年3月已有5769家會員<sup>7</sup>，現今全台灣的不動產交易，有近6成5是透過不動產仲介經紀業成交，然而各家不動產仲介經紀業無論直營店及加盟店皆有自己的特約地政士。因買賣交易雙方幾乎不能指定地政士，所以一般的執業地政士欲打入其市場有其困難度，剛辛苦考上年輕的

<sup>7</sup> 中華民國仲介經紀商業同業公會全國聯合會，各公會不動產經紀業會員家數消長統計表 <http://www.taiwanhouse.org.tw/a/blogs/show/3092709>，取用日期，109/04/28。



執業地政士，倘若無背景人脈要有穩定的案源實則不易，所以真正考上也願意執業的新世代地政士，也許執業了數月至一年多，因無案件或者收入不穩定而停業，無法堅持下去轉換跑道或者轉為公司受雇員工，基於以上三種因素導致年輕地政士從業意願低，造成地政士老中青世代傳承青黃不接。

### 三、固守傳統執業觀念

從前資深地政士一直是受客戶敬重的，許多地政士都是依據己身多年執業的態度及經驗在辦理案件，許多地政士也會扮演調解人的角色。多數是等待客戶上門或是原本朋友客戶人脈為案件來源，不過當時代變遷地政士執業人數增多後，加上資訊流通案件量大幅減少下，朋友及客戶的親友有機會認識到不同地政士，如此選擇性及比較性油然而生，所以業務就會發生競合比價的現象。當此現象機率越來越高的狀況下業務相對自然萎縮，從前是開間事務所所在裡面等待客戶上門委託案件，在所內輕鬆接案佛系的時代早已過去。現今的專門職業人員因從業人口眾多，已經不是每家事務所業績都穩定不錯的，都必須轉變心態積極地走出門外招攬業務，透過社會學所說強化人脈的弱連結，才有機會在多元競爭的執業環境中脫穎而出。然而執業地政士如果還是像過往只接些文書代辦性質的工作，未來極其容易因無競爭性被取而代之，考上地政士執照即可執業有穩定收入的時代已經過去。

### 四、執業地位未受重視

台灣光復至今逾70年從代書到現今的地政士，地政士的執業地位不若以往，早期從一般民眾識字較少及不擅與公務機關打交道，地政士也常扮演見證人、調解人及公證人士的角色，執業地位普遍受到政府機關及一般民眾的敬重。演變至今教育程度普及化與電腦資訊化的便民暢通，民眾透過智慧型手機及網路運用，即可辦理許多事項及查詢相關資訊，地政士許多業務基於民眾可自行辦理，政府公務機關為求便民服務，均有相關SOP作業程序的流程可辦理，一般民眾透過引導均可自行辦理即可。地政士過往扮演的見證人、調解人及公證人士角色，因政府公務機關廣設地方調解委員會及開放民間公證人事務所等，調解結果及見證公證效力均為較高，所以角色已逐漸被其所替代。地政士從前到公務機關辦理的業務，現在多為轉變為公務機關輔導一般民眾自行辦理，甚至服務到位一條龍式的告知所有跑件的程序及細節，但其影響在在壓縮了地政士執業生存的空間。因一般民眾均認為上網至相關單位查詢案件如何辦理，備齊相關文件到公務機關即可辦理，在其可替代性及省去費用下，自然會跟地政士的朋友說其實案件也可自己辦理，即便要委託地政士辦理，辦理費用也無法收到足額，地政士因其可替代性高裹足不前，導致執業地位無法向上提升。另因地政士位階屬於專門技術人員普考等級，現有數個仲裁人單位，推廣不動產交易

糾紛可交付仲裁單位仲裁，惟許多地政士雖通過該單位審查掛名為仲裁人，但法務部始終不認同其專業執業地位，不願同意准以備查，等於即使地政士擔任仲裁人，但是所做成的仲裁判斷書效力將有問題。以上所述對於地政士執業地位影響甚鉅。

## 伍、進擊的地政士

現今的地政士必須有歸零的心態及接受多元面向的觀念，要像變形蟲一樣可以適應來自大環境的競爭及改變，透過主動積極的專業學習與產官學的交流，內化自己的專業涵養及實務技能，足以應付瞬息萬變的執業環境。「進擊」一詞來自於日本漫畫家諫山創的作品「進擊的巨人 Attack on Titan」，進擊的意思主要是採取攻擊，教育部辭典進擊：攻擊、進犯、進攻，另外還有互相競爭同時成長的意味。地政士面臨多元競爭的世代，應主動積極出擊，透過己身觀念及心態的改變，成為一位進擊的優秀地政士，可朝下列幾點來進行：

### 一、建立專業的服務形象

地政士從事不動產相關專業的服務，既然是專業服務客戶，許多客戶皆第一次見面，銷售學說客戶7秒內決定是否要讓你服務，所以執業地政士的內外專業形象及事務所的專業性感受，便顯得格外重要。全體地政士欲建立專業的服務形象，是需要大家一起有共識及努

力的，因為也許地政士會覺得內在實務經驗豐富比較重要，但人要衣裝佛要金裝，如果地政士有一個專業的外在形象，再加上原本就非常專業的內在實力，相信委託客戶在專業的服務上，一定是給予高評價的感受。以往傳統的地政士事務所，有許多住家與事務所 COMBO 在一起，沒有特別形塑專業事務所的氛圍，如果這種情形可以將事務所的區塊稍微形塑一下，讓客戶來所時可以感受專業的服務。一直以來地政士並沒有統一的 CIS 形象。全聯會及地方公會也許可以經由大家集思廣益，提供一些地政士專業形象的個人穿著，在事務所的區塊佈置上也可提供不同形式提供參考。可以仿倣日本司法書士統一製作專業的識別章，透過一致性款式專業的執業識別章 LOGO，加上地政士姓名、公會及會員編號，如此能讓客戶有深刻的專業形象。另外公會在教育訓練課程上，除了偏硬的專業性課程外，也可提供偏軟性的行銷、執業情境應對及 CRM 客戶關係管理等課程。有趨於統一的 CIS 形象，便可以提升地政士專業服務的形象，當然未來如果「地政士」有機會能提升至「地政師」的話，對於專業的服務形象必然是最好的，惟因牽涉的相關因素頗多，但不失為可以努力的終極目標！

### 二、學習行銷及業務能力

絕大多數的地政士長久以來最欠缺的能力，便是自我行銷能力及擴展業務的能力。在這個僧多粥少處處充滿競爭的時代，任何一項專門職業如果欠缺行銷及業務能力，都將無



法在這個競爭環境中穩定立足。可見學習行銷及業務能力的重要性，地政士以自己為主體，透過社群或與朋友及客戶面對面分享，個人生活觀點分享及專業上可提供之服務，行銷最高段為「行銷於無形」，潛移默化除了讓朋友及客戶清楚瞭解你的人格特質外，也可以清楚知道當需要相關的專業服務時，除可以第一時間想到你來服務他，地政士也可透過業務的嗅覺，來發現何處有業務案件的機會。另外業務能力的培養也是非常重要，因為擁有足夠的業務能力，除了可以廣進案源外，也可讓你在處理許多案件上，因為瞭解人與人的互動關係及其心裡想法，懂得如何去「喬」把案件及事情處理的圓滿。現今的執業地政士，個人行銷能力+業務能力+會喬的能力，如具備這三種能力執行業務便可如魚得水，讓執業的地政士除收入增加外工作成就感備增，對於地政士此種可以做很長久的工作來說，工作即是生活；生活即是工作，收入及成就感皆得到滿足後，怎麼會捨得轉換跑道離開地政士這份工作。

### 三、掌握核心的業務內容

每位地政士皆應有自己主要核心的執行業務項目，舉凡銀行貸款抵押設定及塗銷業務、建商整批測量及保存登記業務、不動產仲介經紀業簽約登記業務、都更及危老整合業務、土地買賣業務、贈與及繼承辦理規劃、特殊案件處理業務及雙地政士協辦等，地政士都至少需培養一項主要核心的業務，因為每一種執行業務項目實務經驗，皆需要多年的培

養學習才能夠使其轉變為核心業務。唯有對於核心業務的熟悉及瞭解，在面臨競爭時才有機會勝出，也可在同業中突顯個別專業的特色，由主要核心的執行業務項目為主軸，再加上其他執行業務項目相輔相成，如此執業事務所便擁有穩定的案源，然而穩定的執業案源及收入，對於維持事務所的永續經營更顯得重要。

### 四、串聯平台的業務結合

多元平台業務的結合與串連，是一種新時代的商業合作模式。各種專門職業類同質性接近或類同質性接近的行業，透過不同平台窗口的串聯，可以讓多元窗口來源的案件資源，連結到地政士的業務攻守範圍內。例如：不動產估價師事務所、律師事務所、會計事務所、建築師事務所、記帳士事務所、銀行、民間公證人事務所、不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業、不動產租賃公司、包租代管公司、資產公司、殯葬禮儀公司、不動產授課補習班及其它相關公司及社團等，透過上述的窗口往往會有許多地政士的業務範圍案件，但是這些平台其實也是需要長久經營的，前面所說到的學習行銷及業務能力，便是需要應用到這方面的經營。不過當平台窗口逐漸經營成熟時，有時串聯過來的案源，量體有時也是不小頗具規模，對於執業地政士事務所助益甚大。

## 陸、結語

經過先前實價登錄地政士去立法院抗議及辦理公聽會後，所得到的感想是有如狗吠火車，有時候不易改變政府想推動的相關政策。現今全國執業地政士共計有 10756 人，改變地政士傳統固有執業觀念及心態，如何在瞬息萬變競爭的環境中生存下去，才是當前立即重要的課題。各類專門職業人員因競爭環境因素，相關業務量減少，進而欲將目前尚未規範進其執業範圍內的業務，透過立法程序強制規範在其執業範圍內。但如原本地政士可代為處理的案件，未來一項項被其他專門職業人員，透過立法程序強制歸其專屬辦理，將導致地政士的業務範圍限縮，足以影響地政士執業的彈性。未來地政士們應在產官學界上多交流，透過訊息的流通及多向溝通，讓地政士在相關議題上能有聲量。地政士唯有團結自立自強，積極充實自己的本職學能專業，樹立執業的專業形象與地位，讓進擊的地政士變強大，才能在往後的相關討論議題產生關鍵的影響力。