

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 111 年 9 月 10 日出版

第255期

- ◎ 修正「平均地權條例施行細則」第八十四條
- ◎ 修正「稅籍登記規則」部分條文
- ◎ 修正「休閒農業區劃定審查作業要點」
- ◎ 修正「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第四條
- ◎ 修正「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」
- ◎ 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點
- ◎ 臺灣高等法院109年度家上字第358號民事判決理由及簡評(請求夫妻剩餘財產分配事件)
- ◎ 111年憲判字第14號
- ◎ 主題研究：制定地政師法的方向

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

第255期

## 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 111 年 9 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、鄭瑋仁、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/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

民國 111年 7 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

基期：各年月 = 100 (本表係以各年(月)為100時，111年7月所當之指數)

月 MONTH 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	1047.5	1039.4	1023.6	1024.6	1023.9	1007.4	976.4	926.0	898.3	912.7	938.9	940.6	977.2
民國49年	931.6	911.2	879.9	840.1	844.3	820.3	814.1	780.0	769.9	777.1	776.0	790.2	824.7
民國50年	788.5	773.8	773.8	768.3	767.9	767.7	771.0	761.8	750.6	745.4	751.7	758.6	764.5
民國51年	763.9	755.4	758.0	754.8	745.1	749.1	760.7	753.2	735.3	722.0	731.8	737.3	747.0
民國52年	730.3	729.8	728.3	723.4	730.0	736.3	745.4	743.9	721.5	722.0	730.8	732.8	731.3
民國53年	731.8	730.8	733.3	737.8	735.5	741.3	747.0	738.8	728.3	717.6	718.6	728.3	732.3
民國54年	737.8	740.3	742.9	740.3	736.5	732.8	731.8	727.8	723.9	729.8	728.3	723.9	732.8
民國55年	725.9	736.3	737.3	732.3	731.0	713.8	712.9	716.7	701.8	697.2	706.8	712.0	718.6
民國56年	706.8	693.6	705.9	707.3	704.7	699.0	690.1	691.4	684.4	687.9	688.8	682.2	695.0
民國57年	678.8	683.9	681.8	654.1	650.7	638.9	628.5	612.8	622.0	618.1	630.0	643.1	644.3
民國58年	637.8	629.6	631.8	628.9	636.1	630.4	617.7	605.6	605.9	555.6	580.8	608.0	613.1
民國59年	614.9	604.9	601.2	598.2	601.3	605.9	596.2	579.2	564.6	573.4	580.5	586.1	591.9
民國60年	575.5	578.0	580.8	582.0	581.6	581.4	581.1	571.2	571.5	567.6	569.4	570.6	575.8
民國61年	579.2	567.0	568.2	567.6	565.1	559.1	554.2	535.5	536.8	558.5	565.8	556.2	559.1
民國62年	570.9	562.9	564.6	556.5	549.5	543.6	528.6	517.2	496.3	460.1	451.0	448.4	516.7
民國63年	408.5	354.6	349.7	352.1	355.1	356.2	351.6	347.7	336.8	337.5	332.7	334.6	350.5
民國64年	337.8	337.4	340.2	338.0	337.9	330.3	330.3	329.1	329.5	325.4	328.0	333.9	333.1
民國65年	328.2	327.0	324.5	323.7	325.4	326.6	325.3	322.9	323.2	325.0	325.7	322.2	325.0
民國66年	318.1	313.0	314.2	311.8	310.5	301.0	300.7	288.0	292.0	295.2	300.3	301.8	303.6
民國67年	296.7	294.5	294.2	288.8	289.1	289.3	290.1	284.9	280.6	278.2	279.2	280.4	287.0
民國68年	279.5	278.2	274.4	269.1	266.9	264.1	261.7	255.1	247.1	247.7	251.3	249.2	261.5
民國69年	239.5	234.8	233.5	232.4	228.1	222.1	220.6	215.6	207.6	204.0	203.7	204.0	219.8
民國70年	195.1	191.9	191.0	190.3	191.1	189.2	188.5	186.6	184.4	185.5	186.7	187.0	188.9
民國71年	185.8	186.4	185.9	185.4	184.3	183.9	184.0	178.6	180.3	181.7	183.2	182.5	183.5
民國72年	182.5	180.7	179.9	179.1	180.4	179.1	181.1	181.2	180.6	180.7	182.2	184.7	181.0
民國73年	184.6	182.8	182.3	181.9	179.8	179.9	180.4	179.7	179.1	179.8	180.9	181.7	181.0
民國74年	181.6	180.2	180.1	181.0	181.6	181.9	181.7	182.5	179.5	179.7	182.2	184.1	181.3
民國75年	182.4	181.9	182.0	181.5	181.3	180.8	181.3	180.3	175.8	176.2	178.6	179.4	180.1
民國76年	179.9	180.3	181.7	181.1	181.1	180.9	178.8	177.4	176.8	178.4	177.9	176.0	179.2
民國77年	178.9	179.7	180.7	180.4	178.5	177.3	177.3	174.9	174.3	173.1	174.0	174.1	176.9
民國78年	174.1	172.6	172.2	170.7	169.4	169.9	170.7	169.2	164.9	163.4	167.7	168.8	169.4
民國79年	167.7	167.9	166.7	165.0	163.4	163.9	162.8	160.2	154.8	158.2	161.3	161.5	162.7
民國80年	159.7	158.7	159.5	158.5	158.0	157.6	156.5	156.1	155.9	154.4	153.9	155.4	157.0
民國81年	153.9	152.5	152.4	149.9	149.5	149.8	150.9	151.6	146.9	146.9	149.3	150.3	150.3
民國82年	148.5	148.0	147.6	145.9	146.4	143.6	146.1	146.7	145.8	145.2	144.8	143.6	146.0
民國83年	144.3	142.4	142.8	141.5	140.3	140.6	140.3	137.1	136.7	138.2	139.4	139.9	140.2
民國84年	137.1	137.7	137.5	135.5	135.8	134.3	135.1	134.8	134.0	134.3	133.8	133.8	135.3
民國85年	134.0	132.7	133.5	131.8	132.0	131.2	133.2	128.3	129.0	129.5	129.6	130.5	131.3
民國86年	131.4	130.0	132.0	131.1	131.0	128.8	128.9	129.0	128.2	129.9	130.3	130.2	130.1
民國87年	128.9	129.7	128.9	128.4	128.9	127.0	127.8	128.5	127.7	126.7	125.4	127.5	127.9
民國88年	128.4	127.0	129.5	128.6	128.2	128.1	128.9	127.0	126.9	126.2	126.5	127.3	127.7
民國89年	127.7	125.8	128.0	127.0	126.2	126.4	127.1	126.7	124.9	124.9	123.7	125.2	126.1
民國90年	124.8	127.1	127.5	126.4	126.5	126.5	126.9	126.1	125.6	123.7	125.2	127.4	126.1
民國91年	126.9	125.4	127.5	126.2	126.8	126.4	126.4	126.4	126.5	125.8	125.9	126.4	126.4
民國92年	125.5	127.3	127.7	126.3	126.4	127.1	127.7	127.2	126.8	125.9	126.5	126.5	126.7
民國93年	125.5	126.5	126.6	125.1	125.3	125.0	123.5	124.0	123.4	123.0	124.6	124.5	124.7
民國94年	124.9	124.1	123.7	123.1	122.5	122.0	120.6	119.8	119.6	119.7	121.5	121.8	121.9
民國95年	121.6	122.9	123.2	121.6	120.6	120.0	119.7	120.4	121.1	121.1	121.2	121.0	121.2
民國96年	121.2	120.8	122.2	120.8	120.6	119.8	120.1	118.5	117.4	115.0	115.7	117.1	119.0
民國97年	117.8	116.3	117.5	116.3	116.3	114.1	113.5	113.2	113.9	112.3	113.5	115.6	115.0
民國98年	116.0	117.8	117.7	116.8	116.4	116.4	116.2	114.1	114.9	114.5	115.3	115.9	116.0
民國99年	115.7	115.1	116.2	115.3	115.5	115.1	114.7	114.7	114.6	113.8	113.6	114.5	114.9
民國100年	114.5	113.6	114.6	113.8	113.6	112.9	113.2	113.2	113.0	112.4	112.4	112.2	113.3
民國101年	111.9	113.4	113.2	112.2	111.6	110.9	110.5	109.4	109.8	109.9	110.7	110.4	111.1
民國102年	110.6	110.1	111.7	111.0	110.8	110.2	110.4	110.3	108.9	109.2	109.9	110.0	110.3
民國103年	109.7	110.1	109.9	109.2	109.1	108.5	108.5	108.0	108.1	108.0	109.0	109.4	109.0
民國104年	110.7	110.4	110.6	110.1	109.9	109.1	109.2	108.5	107.8	107.7	108.4	109.2	109.3
民國105年	109.9	107.8	108.4	108.1	108.5	108.1	107.9	107.9	107.4	105.9	106.3	107.4	107.8
民國106年	107.4	107.8	108.2	108.0	107.9	107.0	107.0	106.9	106.9	106.2	106.0	106.1	107.1
民國107年	106.5	105.5	106.5	105.9	106.0	105.6	105.2	105.3	105.1	105.0	105.7	106.2	105.7
民國108年	106.3	105.3	105.9	105.2	105.0	104.7	104.8	104.8	104.7	104.6	105.1	105.0	105.1
民國109年	104.4	105.5	106.0	106.2	106.3	105.5	105.3	105.2	105.3	104.9	105.0	104.9	105.4
民國110年	104.6	104.1	104.7	104.0	103.8	103.6	103.4	102.8	102.6	102.3	102.1	102.3	103.3
民國111年	101.7	101.7	101.4	100.6	100.4	100.0	100.0						100.8

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 8月



- 1 修正「平均地權條例施行細則」第八十四條
  - 2 修正「稅籍登記規則」部分條文
  - 7 修正「休閒農業區劃定審查作業要點」
  - 17 修正「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第四條
  - 18 修正「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」
  - 25 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點
- 
- 
- 28 關於「區域計畫法施行細則」第十六條第二項規定限期補正執行事宜

30 內政部 111.08.22 營署建管字第 1110062989 號函

32 內政部營建署 111.8.4 台內營字第 11108133882 號函

### 新編判解

33 111 年憲判字第 14 號（農田水利會改制案）

35 臺灣高等法院 109 年度家上字第 358 號民事判決理由及簡評（請求夫妻剩餘財產分配事件）……黃信雄地政士

40 臺灣高等法院 104 年家上字第 297 號民事判決理由及簡評（請求夫妻剩餘財產分配事件）……黃信雄地政士

### 主題研究

46 制定地政師法的方向……陳秀珠地政士

## 修正「平均地權條例施行細則」第八十四條

行政院令 中華民國 111 年 8 月 16 日 院臺建字第 1110024095 號

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

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

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

## 修正「稅籍登記規則」部分條文

財政部令 中華民國111年8月8日台財稅字第11104610670號

第 3 條 營業人有下列情形之一者，應於開始營業前，填具設立登記申請書，向主管稽徵機關申請稅籍登記：

- 一、新設立。
- 二、因合併而另設立。
- 三、因受讓而設立。
- 四、因變更組織而設立。
- 五、設立分支機構。

公司、獨資、合夥及有限合夥組織之稅籍登記，由主管稽徵機關依據公司、商業或有限合夥登記主管機關提供登記基本資料辦理，視為已依本法第二十八條規定申請稅籍登記；其屬專營或兼營以網路平臺、行動裝置應用程式或其他電子方式銷售貨物或勞務者，對於第四條第一項第九款規定之應登記事項，應自主管稽徵機關核准之日起十五日內，向該機關申請補辦。

營業人之管理處、事務所、工廠、保養廠、工作場、機房、倉棧、礦場、建築工程場所、展售場所、連絡處、辦事處、服務站、營業所、分店、門市部、

拍賣場及類似之其他固定營業場所如對外營業，應於開始營業前依本規則規定，分別向主管稽徵機關申請稅籍登記。

以自動販賣機銷售貨物或勞務之營業人，應向營業人所在地之稽徵機關申請稅籍登記，並申報販賣機設備編號、放置處所及營業台數，免就販賣機放置處所逐一申請稅籍登記。但販賣機放置處所設有專責管理處所或以販賣機收取停車費者，不適用之。

外國之事業、機關、團體、組織在中華民國境內之固定營業場所，應向所在地主管稽徵機關申請稅籍登記。

主管稽徵機關於辦理稅籍登記後，應以書面通知營業人。非依第二項規定辦理稅籍登記者，並應副知建築管理、消防、衛生等相關單位。

第 4 條 營業人稅籍登記，應登記事項如下：

- 一、營業人名稱及地址。
- 二、負責人姓名、出生年月日、身分證統一編號及戶籍所在地地址。
- 三、組織種類：公司、獨資、合夥、有限合夥或其他組織。

- 四、資本額。
- 五、營業種類。
- 六、合夥組織者，合夥人之姓名、身分證統一編號、出資種類、數額。
- 七、有限合夥組織者，合夥人之姓名或名稱、身分證或法人統一編號、住所、居所、出資額、出資種類及責任類型。
- 八、有總機構之固定營業場所，其總機構之名稱、地址及其營利事業統一編號。但總機構在中華民國境外者，免予載明營利事業統一編號。
- 九、專營或兼營以網路平臺、行動裝置應用程式或其他電子方式銷售貨物或勞務者，其網域名稱及網路位址；向網路服務提供業者或其他提供虛擬主機之中介業者申請會員加入賣家者，併含其向各業者申請之各該會員帳號。

非依前條第二項規定辦理稅籍登記之分支機構申請稅籍登記時，其依前項第一款規定應登記之名稱，除應表明總機構名稱外，尚須附記其為分支機構之明確字樣。另外國公司之分支機構名稱應標明國籍，並置於地區名或特取名稱之前。

第 4-1 條 營業人專營或兼營以網路平臺、行動裝置應用程式或其他電子方式銷售貨物或勞務，應於其網路銷售

頁面及相關交易應用軟體或程式之明顯位置清楚揭露其營利事業統一編號及前條第一項第一款規定之名稱。

第 8 條 稅籍應登記事項有變更者，應自事實發生之日起十五日內，填具變更登記申請書，檢同有關證件，向主管稽徵機關申請變更登記。但遷移地址者，應向遷入地稽徵機關申請變更登記。

公司、獨資、合夥及有限合夥組織之營業人對於稅籍應登記事項申請變更登記者，應於辦妥公司、商業或有限合夥變更登記之日起十五日內為之。但僅對於第四條第一項第九款規定之應登記事項申請變更登記者，應依前項規定辦理。

以自動販賣機銷售貨物或勞務者，其自動販賣機營業台數增減、放置處所變更時，應於事實發生之日起十五日內，向營業人所在地稽徵機關報備。

營業人於中華民國一百一十一年十二月三十一日以前已辦妥稅籍登記，且至一百一十二年一月一日有專營或兼營以網路平臺、行動裝置應用程式或其他電子方式銷售貨物或勞務者，應於一百一十二年一月十五日以前，依第四條第一項第九款規定之應登記事項，向主管稽徵機關申請變更登記。



第 11 條 營業人之設立或其他登記事項有偽造、變造文書，經有罪判決確定者，主管稽徵機關得依檢察機關通知，撤銷其稅籍登記。

營業人登記事項有下列情形之一者，主管稽徵機關得依職權或利害關係人申請，廢止其稅籍登記：

- 一、登記後滿六個月尚未開始營業，或開始營業後自行停止營業達六個月。但有正當理由經核准延展者，不在此限。
- 二、遷離原址，逾六個月未申請變更登記，經稽徵機關通知仍未辦理。
- 三、登記後經有關機關調查，發現無營業跡象，並經房屋所有權人證明無租借房屋情事。

依第三條第二項規定辦理稅籍登記者發生前二項應撤銷或廢止登記情事，主管稽徵機關應通報登記主管機關，經其辦理撤銷或廢止登記後，始得為之。但經登記主管機關通報營業人解散或歇業登記者，不在此限。

第 20 條 本規則自中華民國一百零六年五月一日施行。

本規則修正條文，除中華民國一百十年十月二十二日修正發布之第三條自一百十一年一月一日施行、一百十一年八月八日修正發布條文自一百十二年一月一日施行外，自發布日施行。

## 修正「休閒農業區劃定審查作業要點」

行政院農業委員會公告 中華民國 111 年 8 月 10 日  
農輔字第 1110023293 號

主 旨：修正「休閒農業區劃定審查作業要點」，並自即日生效。

依 據：休閒農業輔導管理辦法第五條第三項。

公告事項：修正「休閒農業區劃定審查作業要點」如附件。

### 休閒農業區劃定審查作業要點修正規定

- 一、行政院農業委員會(以下簡稱本會)依休閒農業輔導管理辦法(以下簡稱本辦法)第五條第三項規定，規範休閒農業區規劃書與規劃建議書格式及執行休閒農業區劃定審查作業，特訂定本要點。
- 二、直轄市、縣(市)主管機關依本辦法第三條規定，評估具輔導休閒農業產業聚落化發展等條件者，經與地方充分溝通、凝聚產業發展共識、確認成立推動管理組織及審議後，得規劃為休閒農業區。

直轄市、縣(市)主管機關依前項規定規劃休閒農業區時，應依本辦法第四條第一項及第五條規定，擬具休閒農業區規劃

書(格式如附件一)，備二十份併同電子檔，報送本會審查。當地居民、休閒農場業者、農民團體或鄉(鎮、市、區)公所擬具規劃建議書，報送直轄市、縣(市)主管機關為休閒農業區規劃之參據。

三、為審查休閒農業區劃定案件，本會應聘請有關機關及專家學者，組成十五人至二十一人之劃定審查小組；審查委員任一性別比例不得少於三分之一。

前項劃定審查作業分為書面審查、實地勘查及綜合確認會議。必要時，得於書面審查前，辦理先期訪視，該直轄市、縣(市)主管機關並應就訪視意見查復說明。其審查流程如附件二。

四、休閒農業區劃定審查配分基準如下：

- (一) 休閒農業核心資源及區內休閒農業相關產業發展現況，配分三十分。
- (二) 直轄市、縣(市)休閒農業產業發展現況及規劃藍圖，包含休閒農業區輔導方案及資源投入情形等；整體發展規劃，包含休閒農業區發展願景、推動策略及短、中、長程推動計畫等，配分三十五分。
- (三) 營運模式及推動管理組織，包含會員名單、分工與實績等；財務自主規劃及組織運作回饋機制，配分三十分。
- (四) 預期效益，配分五分。

五、已劃定公告之休閒農業區，有變更名稱或範圍之必要者，除第六點規定外，直轄市、縣(市)主管機關應提具與休閒農業區取得產業共識佐證文件，報送本會依前二點規定辦理；變更範圍者，應另檢附申請範圍變更之規劃書及範圍變更前後差異分析說明。

休閒農業區經劃定或前項變更公告後未滿五年者，本會得不予受理變更之申請。

六、本會為辦理一百零七年度以前公告劃定之休閒農業區地籍清冊盤點及範圍清查作業，由直轄市、縣(市)主管機關校對整理後，提具休閒農業區範圍說明、輔導機關(單位)及推動管理組織之修正前後對照表與位置圖、範圍圖、地籍清冊資料報送本會，由本會邀集機關及專家學者三人至五人召開審查會議，並經決議通過後，辦理變更公告。

## 附件一 休閒農業區規劃(規劃建議)書格式

### 壹、規劃(規劃建議)書封面及書背格式

#### 一、封面應標示下列事項：

- (一)休閒農業區全稱。
- (二)提案單位。
- (三)規劃年份。

#### 二、書背標註休閒農業區全稱及規劃年份。

#### 三、封面及書背均勿使用護膜或亮膜紙張。

### 貳、規劃(規劃建議)書內容格式

#### 一、名稱及規劃目的

- (一)休閒農業區名稱。
- (二)規劃目的

##### 1.直轄市、縣(市)休閒農業產業發展現況及規劃藍圖(規劃建議書免列)

- (1)休閒農業產業資源盤點。
- (2)休閒農業發展整體願景及規劃藍圖。
- (3)休閒農業推動架構及分工模式。
- (4)轄內輔導方案及資源投入情形。
- (5)銜接直轄市、縣(市)國土計畫功能分區之規劃說明。

### 2.休閒農業區規劃目的

#### 二、範圍說明

- (一)休閒農業區位置圖：(五千分之一最新像片基本圖或正射影像圖並繪出休閒農業區範圍，內文章節得用小於A4尺寸標示位置圖，並須輸出至少A0尺寸紙圖)。
- (二)休閒農業區範圍圖及面積：(五千分之一地籍圖並繪出休閒農業區範圍；計算範圍內面積，以公頃為單位，並計至小數點以下第四位；內文章節得用小於A4尺寸標示範圍圖，並須輸出至少A0尺寸紙圖)。

#### (三)地籍清冊

- 1.非都市土地(含編號、直轄市或縣(市)、鄉鎮市區、段小段、段代碼、地號、段號、登記面積、權利人類別、使用分區、使用地類別、備註)。
- 2.都市土地(含編號、直轄市或縣(市)、鄉鎮市區、段小段、段代碼、地號、段號、登記面積、權利人類別、使用分區、備註)。
- 3.權利人類別僅須記載屬國有、省市有、縣市有或鄉鎮市有等四種，並於備註欄內敘明管理人、機關或單位，私有土地者請留空白。
- (四)都市土地檢附土地使用分區統計表；非都市土地檢附土地使用分區及用地編定統計表；權利人類別統計表。



### 三、限制開發利用事項

- (一) 區內是否有森林區、水庫集水區、水質水量保護區、地質敏感地區、濕地、自然保留區、特定水土保持區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、沿海自然保護區、國家公園等區域，及其限制開發利用事項說明。
- (二) 區內開發利用涉及都市計畫法、區域計畫法、水土保持法、山坡地保育利用條例、建築法、環境影響評估法、發展觀光條例、國家公園法及其他相關法令之檢討。

### 四、休閒農業核心資源

- (一) 自然及生態環境，包括地質、土壤、氣候、水資源、景觀、動植物等基本現況。
- (二) 人口與聚落(含人口統計表)，農村社區涵蓋與運營等情形。
- (三) 地區農產業。
- (四) 人文歷史與農村文化。
- (五) 其他。

### 五、區內休閒農業相關產業發展現況

- (一) 產業六級化發展現況：盤點農業、生態、文化等在地資源、產業二級化及產業三級化等現況情形，與休閒農業產業相關之經營業者家數。

- (二) 推廣行銷、慶典活動及通路合作等現況情形。

### 六、整體發展規劃

- (一) 休閒農業區發展現況問題分析。
- (二) 休閒農業區發展願景、綜合或分區規劃及推動策略。
- (三) 休閒農業區營運目標與查核點規劃及短、中、長程推動計畫。建議包含下列項目：
  1. 服務窗口營運與人力培訓。
  2. 休閒農業服務量能提升與產業六級化加值之創新商品開發。
  3. 結合在地社區產業。
  4. 特色或友善環境及綠美化營造。
  5. 交通與導覽系統(含區內及聯外交通路線圖，區內外指標系統與交通服務)。
  6. 四季遊程動線(區內動線規劃、區外遊憩動線整合以及一日遊、二日遊等遊程規劃)。
  7. 整合行銷與推廣活動。
  8. 通路連結與異業合作。
  9. 區內土地有限制開發利用事項之經營轉型休閒農業發展等因應規劃。

七、輔導機關（單位）

八、營運模式及推動管理組織

（一）休閒農業區規劃籌劃經過。

（二）區內推動組織章程、會員名單、分工及營運模式與實績。

九、財務自主規劃及組織運作回饋機制

（一）休閒農業區組織財務自主規劃。

（二）組織運作、財源籌措與回饋機制。

十、既有設施之改善、環境與設施規劃及管理維護情形

（一）既有公共設施及維護情形（含歷年來政府協助項目建設內容、經費及補助、執行單位、管理維護單位、維護情形列表並說明）。

（二）閒置空間利用改善、維護管理機制、環境友善設施情形。

（三）區內休閒農業公共設施規劃及建設情形。

十一、預期效益

（一）發展潛力分析。

（二）營運績效，包括規劃前後之差異分析、對環境保育之影響、遊客數、經濟產值、帶動人口留(返)鄉與促進就業及其他可量化、不可量化之經濟效益等。

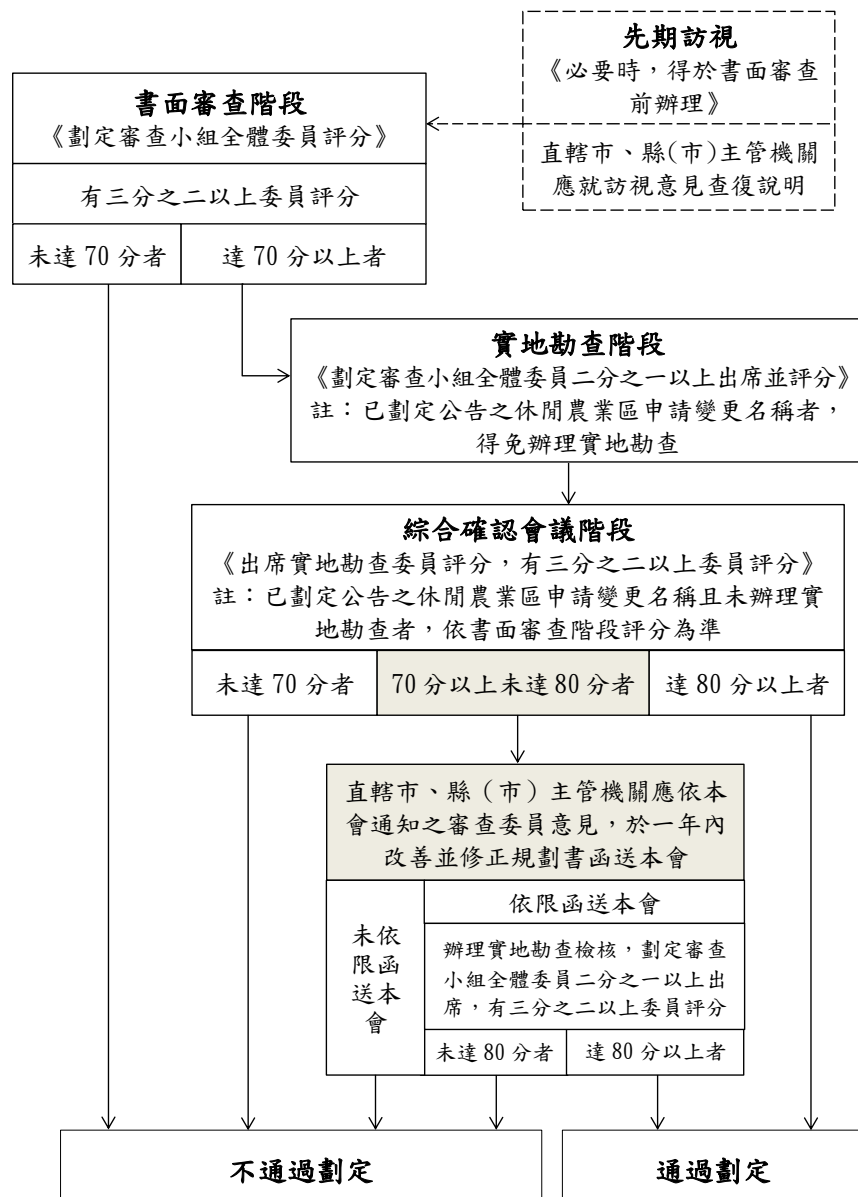
十二、其他有關休閒農業區事項

十三、附錄一：休閒農業區籌備推動組織成員名冊、歷次籌備會議及共識活動紀錄。

十四、附錄二：直轄市、縣(市)主管機關輔導及審議等佐證文件。

十五、附錄三：規劃書(含封面、本文、各章節附件)、最新像片基本圖或正射影像圖、地籍圖及地籍清冊電子檔案請併同燒錄至光碟，隨文檢附。其中休區範圍與地籍空間圖檔(SHP格式，至少須包含副檔名SHP、SHX、DBF等檔案)。

### 附件二 休閒農業區劃定三階段審查流程



### 修正「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」第四條

交通部令 中華民國111年8月11日（補登） 交路字第1115011189號

第 4 條 申請設置臨時路外停車場基地，臨接之道路實際寬度應符合下列規定：

- 一、供機車停放者，應達三點五公尺以上。
- 二、供小型車停放者，應達六公尺以上。但經地方主管機關認定無礙行車及安全者，得為五公尺以上；其屬單行道者，得為三點五公尺以上。
- 三、供大型車停放者，應達十公尺以上。但經地方主管機關認定無礙行車及安全者，得為六公尺以上。

前項臨接之道路實際寬度（不含退縮），應維持聯通同寬或較寬之聯外道路寬度。

## 修正「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」

財政部令 中華民國111年8月19日 台財稅字第11104628550號

修正「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」，名稱並修正為「限制及解除欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」，自即日起生效。

### 限制及解除欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範修正規定

- 一、稅捐稽徵機關應依稅捐稽徵法第二十四條第三項及第四項規定辦理限制及解除欠稅人或欠稅營利事業負責人出境作業；為使該項作業有一致、客觀之準據，特訂定本規範。
- 二、稅捐稽徵機關未依稅捐稽徵法第二十四條第一項第一款前段（禁止財產處分）或第二款（向法院聲請實施假扣押）規定執行稅捐保全措施者，不得依同條第三項規定報財政部函請內政部移民署限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境。
- 三、在中華民國境內居住之個人或在中華民國境內之營利事業，其已確定之應納稅捐逾法定繳納期限尚未繳納完畢，所欠繳稅款及已確定之罰鍰單計或合計達得限制出境金額者，應依稅捐稽徵法第二十四條第三項及本規範審酌有無限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境之必要。

在中華民國境內居住之個人或在中華民國境內之營利事業，其在行政救濟程序終結前之欠繳稅款（不含罰鍰）單計達得限制出境金額，依下列規定辦理：

（一）依稅捐稽徵法第三十九條第一項但書、第二項第一款或第二款規定暫緩移送強制執行，且該個人、營利事業有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，應依同法第二十四條第三項規定限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境。

（二）依稅捐稽徵法第三十九條第二項規定應移送強制執行者，應依同法第二十四條第三項及本規範審酌有無限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境之必要。

稅捐稽徵機關已就納稅義務人相當於應納稅捐之財產為禁止處分者，不適用前二項規定。

四、稅捐稽徵機關就前點第一項及第二項第二款案件，應按個人、營利事業已確定、未確定之欠繳金額，分級適用限制出境條件（如附表）。符合限制出境條件者，應報財政部函請內政部移民署限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境。

五、前點附表用詞，定義如下：

- (一) 欠繳金額：已確定案件，指欠繳本稅、滯納金、利息、滯報金、怠報金、各稅依法附徵或代徵之捐及已確定之罰鍰合計數；未確定案件，不計入罰鍰及行政救濟加計利息。
- (二) 出國頻繁：指稅捐稽徵機關辦理限制出境時前二年內，欠稅人或欠稅營利事業負責人出境（包含大陸地區、香港及澳門）次數達八次。但欠稅人或欠稅營利事業負責人自行向稅捐稽徵機關釋明因配偶、直系親屬於境外（包含大陸地區、香港及澳門）死亡或其他正當理由致出國頻繁者，不在此限。
- (三) 長期滯留國外：指稅捐稽徵機關辦理限制出境時前一年內，欠稅人或欠稅營利事業負責人曾經或已經滯留境外（包含大陸地區、香港及澳門）連續達一百八十三天。但欠稅人或欠稅營利事業負責人自行向稅捐稽徵機關釋明因配偶、直系親屬於境外（包含大陸地區、香港及澳門）死亡或其他正當理由致長期滯留國外者，不在此限。
- (四) 行蹤不明，指下列情形之一者：
  - 1、欠稅人或欠稅營利事業負責人戶籍資料經戶政機關記載出境並為遷出登記或設籍於戶政事務所。
  - 2、稅捐稽徵機關辦理繳款書或其他文書送達，應為送達之處所不明而採公示送達。

- 3、欠稅人或欠稅營利事業負責人住（居）所鄰里長、社區管理委員會、鄰居、同居人、就業處所同事或受雇人等告知其已行蹤不明，且稅捐稽徵機關查無戶籍登記資料或依戶籍登記資料仍未能與其取得聯繫。
- (五) 有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象，指稅捐稽徵機關就課稅事實進行調查後，發現或接獲通報納稅義務人有下列情形之一者：
  - 1、隱匿財產；以買賣、贈與、信託、購買躉繳保單或其他方式移轉、處分財產，有逃避稅捐執行之跡象。
  - 2、財產、所得等與相關課稅事實未盡相當，未能向稅捐稽徵機關說明及提供財產現況、資金流向、財產減少相關證明等。
- (六) 營業狀況異常之營利事業，指營利事業有下列情形之一者：
  - 1、已擅自歇業他遷不明。
  - 2、經稅捐稽徵機關依公司法第十條規定或商業登記法第二十九條規定通報主管機關命令解散或撤銷、廢止商業登記。
  - 3、經主管機關撤銷、廢止公司（商業）登記。



六、依第三點第二項各款規定限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境，有下列情形之一者，應解除其出境限制：

- (一) 核定稅捐處分全部經訴願或行政訴訟撤銷且無須另為處分確定。
- (二) 核定稅捐處分一部經訴願或行政訴訟撤銷且無須另為處分確定，其餘維持之欠稅金額未達限制出境金額標準。
- (三) 核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷且須另為處分確定，維持之欠稅金額及須另為處分之金額合計未達限制出境金額標準。
- (四) 核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷且須另為處分確定，維持之欠稅金額未達限制出境金額標準，惟加計須另為處分之金額已達前述標準，且欠稅人或欠稅營利事業無隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象。
- (五) 稅捐稽徵機關已就欠稅人或欠稅營利事業相當於欠繳應納稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。

依第三點第二項第二款規定限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境，有下列情形之一者，應解除其出境限制。但欠稅人或欠稅營利事業有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，不適用之：

- (一) 經訴願或行政訴訟撤銷復查決定全部確定。
- (二) 欠稅人或欠稅營利事業已就復查決定應納稅額繳納三分之一或提供相當擔保。但於一百一十年十二月十八日以前已移送強制執行者，應對復查決定應納稅額繳納半數或提供相當擔保。

## 第四點附表修正規定

附表

個人		營利事業			
欠繳金額 (新臺幣)		限制出境條件	欠繳金額 (新臺幣)		限制出境條件
已確定	未確定		已確定	未確定	
一百萬元 以上未達 三百萬元	一百五十 萬元以上 未達四百 五十萬元	中華民國境內居住 之個人欠繳金額已 達左列金額且有隱 匿或移轉財產、逃 避稅捐執行之跡象 者，限制其出境。	二百萬元 以上未達 六百萬元	三百萬元 以上未達 九百萬元	中華民國境內之營利 事業欠繳金額已達左 列金額且有隱匿或移 轉財產、逃避稅捐執 行之跡象者，限制其 負責人出境。
三百萬元 以上未達 一千萬元	四百五十 萬元以上 未達一千 五百萬元	中華民國境內居住 之個人欠繳金額已 達左列金額且有下列 情形之一者，限制 其出境： (一) 出國頻繁。 (二) 長期滯留國 外。 (三) 行蹤不明。 (四) 有隱匿或移 轉財產、逃避稅捐執 行之跡象。	六百萬元 以上未達 二千萬元	九百萬元 以上未達 三千萬元	中華民國境內之營 利事業欠繳金額已 達左列金額且有下列 情形之一者，限制 其負責人出境： (一) 營業狀況異常 之營利事業。 (二) 營利事業負責 人出國頻繁。 (三) 營利事業負責 人長期滯留國 外。 (四) 營利事業負責 人行蹤不明。 (五) 有隱匿或移轉 財產、逃避稅 捐執行之跡象 。
一千萬元 以上	一千五百 萬元以上	中華民國境內居住 之個人欠繳金額已 達左列金額者，限 制其出境。	二千萬元 以上	三千萬元 以上	中華民國境內之營利 事業欠繳金額已達左 列金額者，限制其負 責人出境。

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」  
第十四點、第二十二點

財政部令 中華民國111年8月22日台財產改字第11150003460號

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：
  - 1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
  - 2、符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。

(三) 未違反設定目的。

(四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

(一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。

(二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。

(三) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(四) 專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(五) 地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

(六) 地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

(七) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(八) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(九) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行機關有執行債務催理作業需求者，執行機關得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

## 關於「區域計畫法施行細則」第十六條第二項 規定限期補正執行事宜

內政部令 中華民國111年8月4日台內營字第1110813388號

關於「區域計畫法施行細則」第十六條第二項規定限期補正執行事宜，其規定如下，並自即日生效：

- 一、第一類案件：由於本類案件僅屬書、圖型式要件之審查，區域計畫擬定機關（或接受本部委辦審議之直轄市、縣（市）政府）受理申請案件後，由業務單位程序審查需先補書圖文件者，給予申請人一個月之補正期限；必要時，簽請執行秘書或其指定人員擔任召集人召開行政程序審查專案小組會議後，依研商結論函請申請人補正書圖文件者，再給予一個月之補正期限。
- 二、第二類案件：
  - （一）開發案件經提區域計畫委員會專案小組審議過後，需依小組委員意見補充資料者，由於本類案件需補充實際調查資料，或因併行審查環境影響評估或水土保持規劃書未能終結之故，給予六個月之補正期限。
  - （二）自中華民國一百十三年五月一日起，本類案件給予二個月之補正期限。

三、第三類案件：

- （一）經提區域計畫委員會（或直轄市、縣（市）政府成立之專責審議小組）審查後，需依決議修正計畫書圖者，給予三個月之補正期限。
- （二）自中華民國一百十三年五月一日起，本類案件給予一個月之補正期限。

四、前揭三類案件之補正期限，如有特殊不可抗力或不可歸責於申請人之原因，並檢附相關證明文件經申請核准者，得依案件類別給予展延補正期限，其中第一類及第三類案件展延補正以一次為限，第二類案件展延補正以二次為限。但自中華民國一百十三年五月一日起，前揭三類案件均不得展延補正期限。

五、前揭三類案件之補正資料，經業務單位檢核仍未完全補正或申請展延補正期限需檢附其他機關之證明文件而未檢附者，得函請申請人於十日內補正。

六、前五點之補正期限，以文到次日起算，且不得超過中華民國一百十四年四月二十九日，屆期不補正，即予駁回處理。

七、本部中華民國一百零二年十二月十八日台內營字第一〇二〇八一二八五〇號令廢止。

## 內政部111.08.22營署建管 字第1110062989號函

主旨：有關貴所函詢一般農業區（農牧用地）土地上既有合法農業設施，畜牧設施（養畜設施）欲變更為水產養殖設施（室內水產養殖生產設施）是否須重行申請建（使）照變更疑義1案，詳如說明，請查照。

### 說明

- 一、依據貴所111年8月15日蓮農字第1110813001號函辦理。
- 二、按建築法第73條第2項、第3項及建築物使用類組及變更使用辦法相關規定，業針對建築物使用類組、使用項目及應申請變更使用執照事項明定相關規定（如附件1）；前開辦法第3條條文，並規定建築物變更使用類組時，應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定。
- 三、另查本署104年5月27日營署建管字第1040033944號函釋（如附件2），業針對不同農業設施間之變更，無建築法第73條及建築物使用類組及變更使用辦法之適用，釋示在案。

四、旨揭事項疑義，涉及個案事實認定事宜及當地主管農業、都計（地政）、建築機關訂定之管理自治法規相關規定，為當地直轄市、縣（市）各主管機關權責，建請貴所檢具具體書圖資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢，以取得正確資訊。



## 內政部營建署111.8.4台內營 字第11108133882號函

主旨：關於「區域計畫法施行細則」第16條第2項規定期限補正執行事宜，業經本部以111年8月4日台內營字第1110813388號令訂定發布，茲檢送發布令1份，請查照。

說明：

- 一、本案令頒內容維持區域計畫擬定機關（或本部委辦審議之直轄市、縣（市）政府）受理申請案件後，按不同審查階段分三類案件規定期限補正，並配合國土計畫法第45條規定，於國土功能分區圖公告之日前1年（113年5月1日至114年4月29日）限縮第2類及第3類案件之補正期限，明定不得申請展延。
- 二、又前揭補正期限，以文到次日起算，且不得超過國土計畫法第45條規定公告國土功能分區圖之日，屆期不補正，即予「駁回」處理。

## 農田水利會改制案

裁判字號：111年憲判字第14號

裁判案由：聲請人認農田水利法第1條等規定牴觸憲法，聲請憲法解釋。

主 文：

- 一、農田水利法第1條規定：「為確保糧食安全及農業永續，促進農田水利事業發展，健全農田水利設施之興建、維護及管理，以穩定供應農業發展所需之灌溉用水及擴大灌溉服務，並維護農業生產與提升農地利用價值及妥善處理農田水利會之改制事宜，特制定本法。」與法律明確性原則尚無違背，且不生侵害憲法第14條保障人民結社自由之問題。
- 二、農田水利法第18條第1項規定：「主管機關為辦理農田水利事業區域之灌溉管理，得於所屬機關內設置灌溉管理組織，辦理下列事項：一、農田水利用水調配及管理。二、灌溉用水秩序維護及水利小組業務輔導。三、農田水利設施興建、管理、改善及維護。四、農田水利設施災害預防及搶救。五、灌溉管理組織內專任職員（以下簡稱農田水利事業人員）之人事管理。六、農田水利事業作業基金所屬資產管理及收

益。」第3項規定：「第1項灌溉管理組織之設置、辦理事項之範圍及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。」及第19條第3項規定：「農田水利事業人員，其甄試、進用、薪給、就職離職、考績獎懲、退休、資遣、撫卹、保險與其他權益保障及人事管理事項之辦法，由主管機關定之。」與憲法增修條文第3條第3項及第4項規定，均尚無抵觸。

三、農田水利法第23條第1項規定：「農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第1項規定設置之農田水利事業作業基金管理。」與法律明確性原則尚無違背，且不生侵害憲法第15條保障人民財產權之問題。

四、農田水利法第23條第5項規定：「農田水利會改制後，因地籍整理而發現之原屬農田水利會之土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有，管理機關由主管機關指定所屬機關為之。」不生侵害憲法第15條保障人民財產權之問題。

五、農田水利法第34條第2項規定：「自本法施行之日起，農田水利會組織通則不再適用。」不生侵害憲法第14條保障人民結社自由之問題，亦不生違反法律不溯及既往原則及信賴保護原則之問題。

六、本件暫時處分之聲請駁回。

## 請求夫妻剩餘財產分配事件

裁判字號：臺灣高等法院 109 年度家上字第 358 號民事判決

裁判案由：請求夫妻剩餘財產分配事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本案比較特殊之處在於婚後財產為不動產時，除參考估價師對於不動產的決定價格之外，上訴人(婚後財產較多者)主張：「房地應扣除土地增值稅後再計入婚後財產計算始為公平。」法院亦採用認為：「房地內含之成本負擔，應自房地於基準時點之交易價值中扣除」，本案判決提供思考的問題點在於，房地移轉所需稅捐負擔的成本若列入婚後財產可以主張扣除項目(當然是以婚後財產基準日房地移轉成本價額為準)，則相對應的契稅、印花稅、登記規費及專業人員代辦費是否仍得以一併主張扣除？且移轉方式不同(贈與、買賣)所涉及的稅費多寡亦不相同，例如買賣得主張自用住宅稅率課徵土地增值稅而贈與不可，贈與則另有贈與稅問題而買賣則無此問題，判決離婚以起訴時婚時財產價值為準，在婚後財產差額分配時上訴人並無出售不動產之動機，固非不得以基準日成本列入婚後財產扣除項目，然是否公正客觀則有待討論。

本文以為，不動產婚後財產移轉成本列入扣除項目，以移轉稅(土地增值稅或契稅)而言，是移轉時才得以實現

的課稅事實，在婚後財產計算基準日並未實現課稅事實，事先預扣去雖能反映不動產權利價值的見解。但以本案判決法院見解反面而言，若將來不移轉甚或因繼承而移轉，則被扣除的移轉稅合理性將受考驗，甚或增值稅應以自用住宅稅率或一般稅率扣除才算合理都將是個問題，就算以基準日稅捐構成要件作為增值稅應扣除的稅率計算，同樣是移轉稅的契稅也應一併得以主張扣除，始符合相同事件應相同處理原則。

#### 檢附臺灣高等法院 109 年度家上字第 358 號民事判決主要理由

當事人間請求夫妻剩餘財產分配事件，上訴人對於中華民國 109 年 10 月 30 日臺灣士林地方法院 108 年度家財訴字第 27 號第一審判決提起上訴，本院於 110 年 9 月 14 日言詞辯論終結，判決如下：

#### 主文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣貳佰肆拾伍萬肆仟零肆拾柒元本息部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人負擔。

#### 理由

一、按依法定財產制，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產。夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產。法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產不在此限。依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。夫或妻為減少他方對於剩餘財產之分配，而於法定財產制關係消滅前 5 年內處分其婚後財產者，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產，民法第 1017 條第 1 項、第 2 項、第 1030 條之 1 第 1 項但書第 1 款、第 2 項、第 1030 條之 3 第 1 項前段規定甚詳。次按民法第 1030 條之 1 第 1 項規定之立法意旨，在使夫妻雙方於婚姻關係存續中所累積之資產，於婚姻關係消滅而雙方無法協議財產之分配時，由雙方平均取得，以達男女平權、男女平等之原則。是夫妻就其剩餘財產係以平均分配為原則。惟在夫妻之一方如有不務正業，或浪費成習等情事，於財產之累積或增加並無貢獻或協力，欠缺參與分配剩餘財產之正當基礎時，不能使之坐享其成，獲得非分之利益，於此情形，法院始得依同條第 2 項規定調整或免除其分配額。

二、被上訴人主張不能確定系爭房地將來是否移轉，故系爭房地價值不得先扣除土地增值稅等語，上訴人抗辯系爭房地應扣除土地增值稅後再計入婚後財產計算始為公平等語。按土地增值稅係為實施土地自然漲價歸公之政策，於土地移轉時，依照土地漲價總數額，減去土地所有權人為改良土地已支付之全部費用後之餘額計算徵收之稅賦，此觀土地稅法第28條、平均地權條例第35條、第36條規定即明，財產交易所稅則係以建物交易時的成交價額，減除原始取得的成本，及因取得、改良及移轉房屋而支付的一切費用後的餘額為所得額，再以此為基準徵收之稅賦，均屬房地內含之成本負擔，應自房地於基準時點之交易價值中扣除。查，系爭房地價值1,455萬6,945元，包含土地增值稅18萬8,155元，有王○○建築師事務所估價報告書可參，且為兩造所不爭執，依上說明，上訴人抗辯應扣除將來處分應負擔之土地增值稅18萬8,155元等語，應屬可採。

三、按夫妻剩餘財產分配請求權，乃立法者就夫或妻對家務、教養子女、婚姻共同生活貢獻之法律上評價，其所彰顯者係「夫妻對於婚姻共同生活之貢獻」，是以剩餘財產分配請求權是否應酌減其分配額或不予分配，應以獲得分配之一方是否有不務正業或浪費成習等情事為斷。倘其並無不務正業或浪費成習之情事，即不能遽認其對於夫妻婚後財產之增加無何貢獻，更不得逕認其無平均分配剩餘財產之

權利（民法第1030條之1立法理由參照）。上訴人抗辯家庭開支多為其支付，被上訴人不做家事亦不顧小孩，對家庭貢獻甚微等語，被上訴人主張伊有支出兩造家庭費用，亦對家務勞動有貢獻，兩造應平均分配婚後剩餘財產始公平等語。惟查，被上訴人任職聯邦銀行，為上訴人所不爭執，足見被上訴人於兩造婚姻關係存續期間有正當職業及工作收入，並無不務正業之情。又上訴人亦不爭執被上訴人會攜同兩造未成年子女出遊，且會陪伴子女睡覺，有陳○○證述在卷，足認被上訴人於婚姻存續期間亦有分擔子女之照顧養育，難謂其就婚姻生活無貢獻或協力。上訴人固抗辯其支出較多生活費用，並提出家中凌亂照片佐證被上訴人不整理家務，惟此為兩造對家庭生活開支及家務分配之安排，上訴人既於兩造共同生活期間未曾異議，其於本件始以上開陳述抗辯應酌減被上訴人剩餘財產分配比例，自非可採。此外，上訴人並未舉證證明被上訴人有何不務正業，或浪費成習等情事，則被上訴人主張其得請求分配兩造剩餘財產之半數，即245萬4,047元（計算式：4,908,094元÷2=2,454,047元），即無不合。

四、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，依家事事件法第51條、民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。



## 請求夫妻剩餘財產分配事件

裁判字號：臺灣高等法院104年家上字第297號民事判決

裁判案由：請求夫妻剩餘財產分配事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

民法第1030條之1第1項第1款規定：「其他無償取得之財產」非屬婚後財產計算範圍，按本案判決見解，取得原因為贈與取得者，贈與人為配偶另一方或第三人均無不可，換個輕鬆的說法，夫妻之間將不動產贈與配偶時，應同時考慮贈與之不動產，將來離婚時將不被計入婚後財產分配的範圍。假設「贈與配偶」以婚後財產1千萬購買之不動產，嗣後贈與「受贈配偶」該不動產，受贈配偶因是無償取得不動產(取得1千萬價值)，非屬於婚後財產計算範圍，而贈與配偶因已將不動產贈與，其積極財產也減少1千萬，個人婚後財產會縮減，乍看之下該1千萬在一減一增之下似無影響，細究則未必如此。

本案贈與配偶因認為贈與無效，另案主張塗銷贈與登記，假設其獲有勝訴判決，該不動產仍回復為其婚後財產範圍，其婚後財產總額會增加，倘若其配偶婚後財產較少仍得主張分配(未必是不動產之半數，須視差額多少而定)，倘若其配偶婚後財產高於贈與配偶，甚至高於併入

計算的不動產總額，則其配偶亦僅能就差額部分主張或不得主張剩餘財產分配，此為本案贈與配偶爭取的利益。

本案值得思考之點在於夫妻一方婚後財產所取得不動產，再因贈與另一方配偶，是否非屬婚後財產分配範圍？本文以為同條項款為「繼承」取得亦非屬婚後財產範圍，而繼承財產之被繼承人不限於婚姻關係以外之人(若為配偶之間發生繼承事件，則生存配偶仍可主張剩餘財產分配)，所以配偶之間的財產贈與不計入婚後財產範圍，應屬公平合理。

### 檢附臺灣高等法院104年家上字第297號民事判決主要理由

一、夫妻得於結婚前或結婚後，以契約就本法所定之約定財產制中，選擇其一，為其夫妻財產制，夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除本法另有規定外，以法定財產制為其夫妻財產制，民法第1004條、第1005條定有明文。次按夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。法定財產關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配；但因繼承或其他無償取得之財產及慰撫金不在此限。民法第1017條第1項、第1030條之1第1項分別定有明文。準此，夫或妻不論其為婚前或婚後取得之財產，均屬夫



或妻各自所有。所謂「婚前財產」，乃夫妻結婚時所有之財產；「婚後財產」，即夫妻於婚姻關係存續中取得之財產。是婚後財產始為夫妻剩餘財產分配之標的物，而依上開說明，剩餘財產之計算為：婚後財產（不含因繼承取得之財產、因無償取得之財產、慰撫金）－婚後負債＝各自之剩餘財產（負數以零計算）；（剩餘財產多者－剩餘財產較少者）÷2＝平均分配額（剩餘財產少者得向多者請求剩餘財產分配之數額）。查兩造於94年11月26日結婚，並未約定夫妻財產制，為兩造所不爭執，依法應適用「通常」法定財產制。又本件甲○○起訴請求離婚等事件，經原法院於103年8月12日就離婚部分成立和解，則甲○○請求剩餘財產差額分配，即屬有據。至甲○○主張應依兩造婚後合計總財產，扣除兩造總負債，再予以平均分配云云，顯與第1030條之1第1項規定不符，委無足採。

二、夫妻現存之婚後財產，其價值計算以法定財產制關係消滅時為準；但夫妻因判決而離婚者，以起訴時為準，民法第1030條之4第1項定有明文。又法定財產制關係消滅，係指夫或妻之一方死亡、離婚、改用其他財產制及婚姻撤銷等情形。次按就離婚成立和解、調解者，在當事人間與確定判決有同一效力，民事訴訟法第380條第1項、家事事件法第30條第2項亦有明定。蓋以剩餘財產分配制度，在於夫妻於婚姻關係存續中，其財產之增加，係夫妻共同努力、貢獻之結果，故賦予夫妻因協力所得剩餘財產平均分配之權

利。但夫妻一旦提起離婚之訴，其婚姻基礎既已動搖，自難期待一方對於他方財產之增加再事協力、貢獻，是夫妻於離婚訴訟合併或以另訴請求分配剩餘財產時，其財產範圍及其價值之計算，皆以提起離婚訴訟時為準，不因法院裁判離婚或和解、調解離婚而有所區別。準此，民法第1030條之4第1項所謂「法定財產制關係消滅」固包含離婚，但應目的性限縮解釋為兩願離婚情形，至經起訴法院判決或和解、調解離婚，夫妻婚後財產價值之計算，均應以起訴時為準，始符立法目的。另民法第1030條之4第1項立法理由謂：「財產之範圍及計價，關係夫妻剩餘財產之分配。爰明定夫妻現存婚後財產與應追加計算財產之計算基準，以法定財產關係消滅時為準。但夫妻因判決而離婚時，其婚後財產範圍及計算基準，例外以起訴時為準，以期明確，俾免適用上發生疑義。」由此可知，該法條乃為避免計算夫妻現存婚後財產之基準發生適用上疑義，始於91年6月26日民法親屬編修正時增定，應屬任意規定，而非強制規定，倘夫妻間就婚後財產合意以某日為計算基準，本於辯論主義之事實處分自由及私法自治原則，應無不可。

三、法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配，但因繼承或其他無償取得之財產，不在此限，民法第1030條之1第1項定有明文。所稱「其他無償取得之財產」，應包含夫或妻受妻或夫贈與之財產在內（最高法

院86年度台上字第3601號、88年度台上字第864號、98年度台上字第495號判決意旨參照)。

四、法律規範夫妻間剩餘財產之分配，所採取之時點即在兩造離異時即法定財產制關係消滅時，兩造既合意以和解離婚時為兩造婚後財產範圍及計算價值之基準，業如前述，是法院審查兩造財產有無，皆以基準日尚存之婚後財產為計算之範圍，其之前或之後是否存在，非法律所得審究。查兩造既合意以和解離婚時即103年8月12日為基準日，自應以該日存在之婚後財產為本件剩餘財產分配計算之範圍。

五、夫或妻為減少他方對於剩餘財產之分配，而於法定財產制關係消滅前5年內處分其婚後財產者，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產；但為履行道德上義務所為之相當贈與，不在此限，民法第1030條之3第1項定有明文。而民法第1030條之3第1項規定之適用除客觀上須有「5年內處分其婚後財產」之行為外，尚須主觀上有「故意侵害他方配偶剩餘財產分配請求權」之主觀要素始足當之。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條定有明文，正因真實之追溯困難，其時間之久遠及人事已非，加以人力之極限，甚至訴訟上有「訴訟集團現象」，法院無法也不能，事實上也不應該就單一案件，傾司法之一切資源而詳為審查。

據上論結，本件乙○○之上訴為一部有理由、一部無理由；甲○○之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

## 制定地政師法的方向

### 前言

作者：陳秀珠地政士

土地代書制度由來已久，至民國60年以來，隨著產業環境的快速變遷，民間對代書之重視及需要，帶動了政府地政的利用與管理業務，民國70年經內政部修法訂名為「土地登記專業代理人」，並且立法加以管制。爾後又於民國90年更名為「地政士」並開始實施證照管制，地政士確有其不可忽視的功能與意義。面對不一樣的環境與產業競爭之下，地政士更應加強專業素養與提升專業技能，才能提供給客戶專業化的高品質服務。

資訊、通信科技的蓬勃發展與政府機關便民之服務，民眾愈來愈容易得到他們所需要的資訊與服務，政府運用資訊科技改善現有行政部門之流程及效率，讓許多原本是地政士的業務都被技術創新所取代（例如：電子謄本、簡易案件辦理及查詢、地籍資料數位化等）。民眾自己辦理登記案件，因而造成地政士業務範圍之萎縮。

透過地政士之專業精進與其他專業人員之整合，更加擁有最主要的核心能力與資源。運用科技與品牌整體力量多元化且有效率的建構人脈，並強化本身之行銷能力，與客戶間

建立良好之信任度、忠誠度等。地政士若「單兵」作業，把業務侷限在傳統登記業務，業務發展必將越來越困窘。

地政業務隨著地政機關推行e化，作業模式的改變，產業型態面臨轉型之際，市場競爭將日趨激烈，而地政士應如何以差異化提供客戶優質的服務，實為重要的研究課題。

### 壹、地政士制度之發展

依土地法第37條之1及內政部訂定「土地登記專業代理人管理辦法」之行政命令，其法令位階太低，對業者的權利、義務規範有限，為落實證照制度，健全行政管理，在84年12月召開全國土地行政會議達成「土地登記專業代理人之名稱及管理，另以法律定之」做為結論，以提升土地登記專業代理人之法律位階，研究強制土地登記專業代理人加入公會之可行性，以資完整規範。

司法院大法官會議字第394號及第402號解釋有關「對人民違反行政法上義務之行政處分，涉及人民權利之限制，其處罰之構成要件及法律效果，應以法律定之」之意旨。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。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，於90年10月24日總統華總一義字第9000205260號令號令制定公布。

地政士法第四條條文說明亦明示土地登記專業代理人即地政士，足證專業代理人「等同」地政士，專業代理人雖自本法施行後「更名」為地政士，其本質並未變更，故兩者僅為名稱不同而已，實則為同一專門職業。

依司法院釋字第三五二號解釋意旨，土地登記專業代理人（即本法所稱地政士）係屬專門職業，依憲法第八十六條第二款之規定，其執業資格之取得，應依法考選銓定之……」。

繼80年2月4日公平交易法及83年1月11日消費保護法制定之後，不動產交易相關輔助行業相繼完成立法規範，亦相對縮減了地政士傳統從事的執業項目，諸如，民國88年2月3日公布的「不動產經紀業管理條例」，限制了地政士傳統經營的房地介紹買賣業務。再者，民國81年11月16日修正律師法第二十條，更讓律師勿須經過地政士國家考試即取得執業地政士業務的資格，又於108年12月13日修正律師法第127條無照執行律師業務及第

129條借牌執行律師業務，規定不具律師身分意圖撰寫法律文件以營利將面臨行政罰甚至刑法的處罰，引發專技人員，如專利師、地政士、會計師等爭議，使得本已日漸減少的地政業務經營更加以困難。此外，民國89年10月4日通過的「不動產估價師法」，使原本最接近市場真實價格的地政士，無法經營不動產估價業務。因此，地政士制度之發展，受到嚴峻的挑戰。

地政士法自91年4月24日施行後，考試院考選部每年舉辦專門職業及技術人員普通考試地政士考試；又為解決本法施行前，已領有土地登記專業代理人考試及格或檢覈及格證書者，於本法第53條訂有本法公布施行後，得依本法規定，請領地政士證書。依據地政士法第8條規定，地政士開業執照有效期限為4年，期滿前，地政士應檢附其於4年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。

## 貳、制定地政師法的方向

為能提昇位階為地政師法之可行性，是值得探討議題。現今社會由於資訊科技的蓬勃發展及網際網路的盛行，加速改變了社會經濟型態，不動產市場多變化，連帶著交易型態改變，也加速地政士對執業範圍觀念不能只局限在傳統的登記案件，並得觀察社會需求的動脈，相對的；地政士也進入

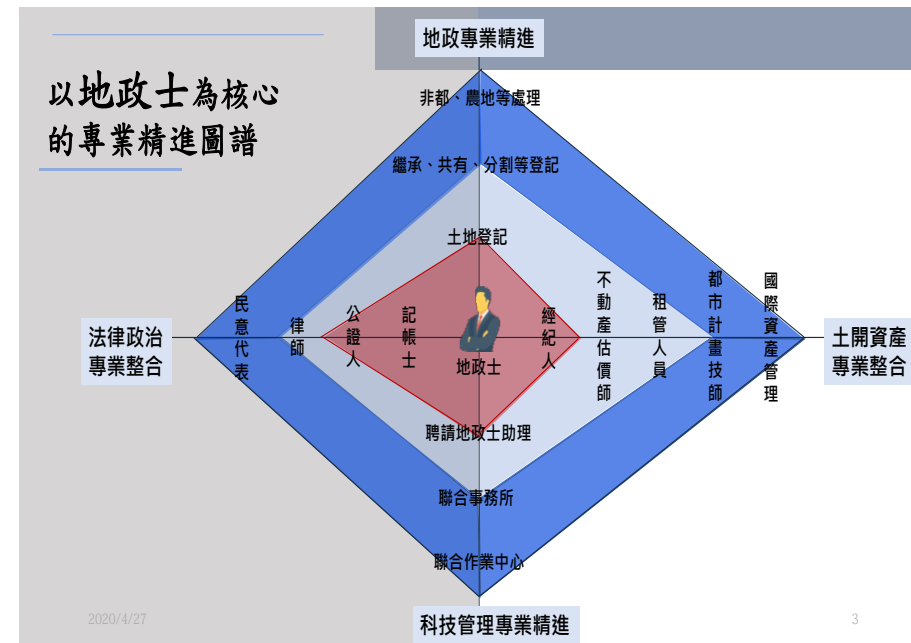


多角化經營趨勢，如法院拍賣業務、兼營不動產經紀業、參與土地利用、整體開發、土地變更業務、土地重劃業務、都市更新業務及容積移轉業務、祭祀公業、神明會與宗教團體之清理與登記、公寓大廈業務與理財規劃業務等等。

現行地政士法位階略低，對於地政士執業範圍，地政士簽證與公證法之認證效力，又能否及於行政救濟、非訟事件現仍在延長議題。地政士公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）李嘉贏理事長的帶領下極力推動智庫委員會成立，足以強化地政士之研究發展，提昇地政士成為不動產專業顧問。並且積極與有識之士參與提昇位階為地政師法之執行。然地政士執行業務範圍與當事人之權利息息相關權益至鉅，若其與其他專業人員「律師」、「會計師」、「建築師」、「不動產估價師」…等之執業範圍，都與人民財產安全同屬於相當保障之等級，故其社會位階不應亞於其他專技人員。惟地政師乃屬相當專技人員高等考試之層級，如何來爭取提昇法律位階，必得修正地政士法為「地政師法」；而修法之內容為何，地政士現階段應面臨之課題。

### 一、地政士業務範疇與現有同業業務相關問題如何去循求保障機制

以地政士為核心的專業精進圖來說，其業務範疇跨越地政專業精進、法律政治專業整合，土開資產專業整合及科技管理專業與理財規劃，其最核心之價值仍為地政士本身主角，故其社會位階不應亞於其他專技人員之重要。



參閱逢甲大學陳建元教授 -- 地政士資訊成熟度與職能精進方案評估

地政士業務範疇所跨越之領域如下：

#### (一) 與律師有關之事務：

1. 非訟事件：有關不動產非訟事件相關之公證、認證事項。
2. 提存案件：如土地徵收補償費之提領、提存等。
3. 關於繼承事件：①繼承權拋棄之聲請備查。②限定繼承之呈報以及法院裁定後之登報、公示催告債權人等手續。③如有無人承認繼承之事由，得協助利害關係人依親屬會議



之選定，或向法院請求指定遺產管理人，及其相關手續。

④當繼承人不能管理遺產時，遺產清理人之選任或改任事項。

4.其他民事與非訟事件：包括關於失蹤人之利害關係人聲請法院指定財產管理人、未成年人監護、收養、禁治產宣告、死亡宣告、拍賣抵押物、本票裁定、支付命令、除權判決。

### (二)與不動產經紀業有關之事務：

- 1.法院拍賣業務：地政士仍應以單純受託方式，始得代理標購法拍屋。
- 2.不動產仲介或代銷業務：與地政士之專業最為密切，且有地政士兼營經紀。

### (三)相關專業規劃團隊業務：

- 1.農地開發業務：辦理興建集村農舍，分區變更、容許使用申請、休閒農場、農業設施、農用證明等。
- 2.土地變更業務：包括更正編定、農建開發、大面積土地變更(社區住宅、遊樂區、工業區、倉儲物流設施等)、毗鄰工業土地變更、興辦事業計畫用地變更(幼稚園、安養院、加油站等)。
- 3.參與土地利用、整體開發：地政士可兼營此項業務，甚至

輔導辦理興建集村農舍，或辦理分區變更、容許使用申請、休閒農場、農業設施、農用證明申請等。

- 4.土地重劃業務：(1)自辦市地重劃(2)農村社區土地重劃
- 5.都市更新業務：專研都市更新法令，權利變換計劃，涉及權利分配部分，屬於地政士之專長，整合老舊社區及閒置空地等，從事合建或更新事業。
- 6.容積移轉業務：所謂容積移轉是指民眾將其公共設施保留地、古蹟、紀念性建築物未建築容積捐贈給政府所獲得之獎勵樓地板面積移入其他可建築基地。因此，容積移轉業務是地政士可以開發之業務。

### (四)祭祀公業、神明會與宗教團體之清理與登記：

協助辦理清理、登記、財產更名、宗教土地專案輔導合法化、寺廟經營與財務管理等。

### (五)公寓大廈業務：

公寓大廈的物權問題(如區分所有關係、基地利用權、約定專用權等)，均屬地政士之專業，不僅於建商預售交易時，得為代擬契約、規約草約，進而協助點交公共設施，輔導成立管理委員會，建立公寓大廈管理及維護之內部規章。

**(六)理財規劃業務：**

地政士從事客戶的資產管理規劃業務，橫跨法律、稅務、投資理財等層面，協助當事人創造更多財富、避免因繼承而產生之種種紛爭、利用租稅減免及信託等工具合法節稅、有效管理遺產及其執行、高所得財產移轉等，保障當事人應有之利益。(參閱林旺根--地政士之發展概況)

**二、如何提昇法律位階為「地政師法」因應方法分述如下：**

不動產業屬於知識密集的產業，不動產顧問公司及地政士事務所最主要提供不動產法律專業資訊與顧問服務為主，經國家考試及格之地政士以及不同領域的專才(如都市計畫師、建築師、不動產估價師、企業管理、財務金融及地政相關專業人才)就是服務供應者，提供及訓練不動產領域全方位的業務範疇領域通才，為能提昇法律位階為「地政師法」因應方法分述如下：

**(一)提昇地政士產業之效能：**

地政士本身具有法律與地政、稅務等相關專業外，可提升不同領域(如土地都市計畫相關法規、建築法、不動產估價師法、企業管理、財務、金融及稅務等)多項專業人才，若地政士法律位階提昇為「地政師」，對整體國家社會經濟體來說，地政士案件執行前，可向委

託者分析多重法律之點線面，以事前了解案件之可行度與節稅等重要關鍵點，便以減少不動產交易訴訟與紛爭，達到保護交易安全制度，保障人民財產權益。

參閱逢甲大學陳建元教授所做地政士職能精進方案評估之問卷調查得知，依證照種類為區分，由120人調查結果，擁有單張地政士證照50人，占41.66%，地政士+不動產經紀41人，占34.16%，從各樣態比率參考數據得知，地政士結合其他不同領域的專才(如都市計畫師、建築師、不動產估價師、企業管理、財務金融及地政相關專業人才不多，可加強透過專業訓練不動產領域之課程，達到全方位的業務範疇領域通才。

項目	分類	人數	%
證照種類	僅具有地政士證照	50	41.66
	地政士+不動產經紀人	41	34.16
	地政士+記帳士	3	2.5
	地政士+不動產營業員	7	5.83
	地政士+保險經紀人	2	1.67
	地政士+不動產經紀人+記帳士	2	1.67
	地政士+不動產估價師+不動產經紀人	1	0.83
	地政士+不動產營業員+不動產經紀人	10	8.33
	地政士+不動產營業員+保險經紀人	1	0.83
	地政士+不動產經紀人+不動產營業員+租管人員	1	0.83
	地政士+其他	2	1.67

參閱逢甲大學陳建元教授--地政士資訊成熟度與職能精進方案評估之問卷調查分析

## (二) 建立品牌知名度：

積極參與公共事務，以建立品牌知名度。更可朝專業諮詢顧問、推廣雙地政士制度、簽證制度或同業(異業)結盟等方式。

## (三) 提供客戶額外的附加價值服務：

提供企業客戶所有資產類別之顧問服務，以提高顧客忠誠度，增加客戶的移轉成本。

## (四) 積極建立資料庫，提升我國地政專業：

公布地政士法以來，相關之配套法規、技術規範、基本資料，未來應結合地政士公會、學界或政府部門，建立不動產專業資訊，減少前置作業基本資料蒐集時間，政府部門應積極建立一個全國性通用的買賣實例不動產資料庫，一方面可提供地政士人員更多更透明資訊已掌握市場的價值，一方面可提資料庫作為研究分析基礎，加速提升地政專業人員水準與技術，並累積與強化公司既事務所內部市場資料庫，以發揮學習曲線與絕對成本優勢。

## (五) 加強地政士專業訓練制度：

建立專業訓練制度提升執業品質，地政士法第三十四條第二項規定：「直轄市或縣(市)地政士公會，每年應按會員人數繳納地政業務研究發展經費，交由地政士公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於研

究發展地政業務有關事項。」故各縣市公會均已獲得主管機關認可為專業訓練之團體，經常舉辦專業訓練或專題演講，讓會員專業程度與執業品質提昇。

地政士法第八條規定，開業執照有效期限為四年，期滿前地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關(構)、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關辦理換發開業執照。惟目前各級公會之主要經費，來自會員之常年會費，運用於平常會務之推動，固無問題，但無法提撥固定經費供健全作整體研究發展之用。

然，與地政士關係最為密切的不動產經紀業，依不動產經紀業管理條例第七條規定，經紀業許可後辦理營業登記前，且有龐大的「營業保證基金」孳息可供運用之健全經紀制度使用，且已實施管理並定期辦理專業訓練，有效利用於研究、發展及廣告行銷，發揮最大的效果。

參照不動產估價師法第五條、會計師法第九條，不動產經紀業管理條例第十四條等規定，而地政士法第七條可修正為：「地政士應檢具申請書、資格證明文件及實際從事地政業務之證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，始得執業。前項所稱實際從事地政業務之證明文件如下：

- (1) 在政府機關或公營機構從事地政業務相關工作六個月以上者
- (2) 在登記有案之民營機構從事地政業務相關工作六個月以上者
- (3) 參加地政士公會舉辦地政士實務講習課程四十小時以上者
- (4) 擔任地政士之登記助理員六個月以上者之證明文件。
- (5) 在地政士事務所實習六個月以上者之證明文件。」

爰參考德國律師法第四十三條、法國律師法第五十三條與我國醫師法第八條、會計師法第十三條及社會工作師法第十八條，而律師法也明定律師執業期間應參加在職進修之規定。落實律師自律自治及自主管理之原則，明定在職進修由全國律師聯合會或地方律師公會辦理；又在職進修實施方式等相關事項，授權全國律師公會聯合會訂定後，報請法務部備查。以符合實務需要、維持專業領域品質及兼顧律師自律自治之精神，明定專業領域之科目、請領專業領域進修證明等相關事項，應由全國律師聯合會訂定，並報法務部備查。

依下列數據分析地政士執業群體三成六十歲以上，三成十年內預計退休；八成執行基本業務與個人事務所，一半想升級不動產專業顧問；一半想成為準不動產專業律師，值得地政士轉型與升級，其扮演好地政師之角色。

項目	分類	人數	%
性別	男	57	47.5
	女	63	52.5
年齡	21-30 歲	2	1.67
	31-40 歲	7	5.83
	41-50 歲	23	19.2
	51-60 歲	53	44.17
	61-70 歲	30	25
	71 歲以上	5	4.17
學歷	國中及以下	0	0
	高中(職)	23	19.17
	大專院校	77	61.17
	研究所及以上	20	16.66

參閱逢甲大學陳建元教授---109年地政士資訊成熟度與職能精進方案評估之間卷調查分析

面對線上登記政策，地政士得多重學習資訊系統與網路安全、資訊倫理與法律、資料庫與計算機概論、資訊中心管理與實體安全、應用密碼學與資安應用、個人資料備份與保護、資訊安全政策與管理等，加強資訊化使用與技術面。

因此，在精進課程方面，電腦系統操作、線上稅務申報、相關法規、資訊安全、不動產發、非訴訟事件、地上物相關法律與案例、土地糾紛與相關刑事責任、土地法、民法、非都市土地變更、都更及危老及資產管理等課程為主要想提升的方向。



#### (六) 修正地政士法之依循現職人員內升制考試機制：

其升等升資考試參照公務人員任用法施行細則第七條第一項規定：「本法第九條第一項第一款所稱『依法考試及格』，指依公務人員考試法規及本法施行前考試法規所舉辦之各類公務人員考試及格。」復查公務人員考試法第二條第一項規定：「公務人員之考試，以公開競爭方式行之，…」同法施行細則第三條第一項規定：「本法第二條第一項所稱『公開競爭』，指舉辦考試，凡中華民國國民，年滿十八歲，…，皆得報名分別應各該考試…」茲以各類升等升資考試規則之適用對象，均為現職人員，即是類考試性質屬封閉性之現職人員內升制考試。

另查公務人員任用法施行細則第十三條規定：「本法第十五條所稱『升官等考試及格人員』，指依公務人員升官等考試法及公務人員升等考試法所舉行之考試及格者而言。」是以，應各類升等升資考試規則所舉行之考試及格人員，亦非公務人員任用法第十五條所稱之「升官等考試及格人員」。且依各升等升資考試規則規定，應各該考試及格人員僅取得其升等升資範圍之任用資料，如交通事業人員升資考試規則第八條規定：「本考試及格者，取得其及格類科所適用資位職務之升資任用資格。」

另依八十五年一月十七日修正公布之公務人員考試法第三條第二項規定，特種考試錄取人員僅取得申請舉辦特種考

試機關及其所屬機關有關職務任用資格，不得轉調其他機關。公務人員任用法第十三條第五項規定：「第一項各等級特種考試及格人員，僅取得申請舉辦特種考試機關及其所屬機關有關職務任用資格。第二項各等級特種考試及格人員依各該原有考試法令對其任用之特別限制行之。」

地政士特種考試人員應考資格，可參照不動產估價師法第四十四條第二項不動產估價師特種考試，其審核下列文件如下：

- (一) 申請書
- (二) 身分證明文件影本。
- (三) 專科以上學校畢業證書影本或同等學歷資格證明文件影本
- (四) 本要點施行前已從事地政士業務之證明文件。

#### 叁、結語

地政士之發展應朝專業諮詢顧問、推廣雙地政士及簽證制度，或與同業(異業)結盟，並善用資訊科技電子化簡便措施。除此；更應增進地政士之法律專業能力，強化本身核心能力，提高競爭優勢與服務品質，減少不動產交易訴訟與預防紛爭發生，維護不動產交易安全，保障人民財產權益。

---

本文參閱台灣地區房地產年鑑 2010 林旺根 -- 地政士之發展概況