

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 112 年 9 月 10 日出版

第267期

- ◎ 修正「土地法第三十四條之一執行要點」
- ◎ 修正「辦理政策性農業專案貸款辦法」第十六條及第二十四條附表二之四
- ◎ 訂定「個人適用企業併購法延緩課徵所得稅辦法」
- ◎ 內政部有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行函(涉優先購買權切結書範例)
- ◎ 財政部賦稅署函復本會詢問有關未辦保存登記建物之房屋納稅義務人向地方稅稽徵機關申請該建物全體共有人稅籍資料疑義案
- ◎ 最高法院111年度台上字第559號民事判決簡評
- ◎ 臺灣高等法院臺中分院109年度重上更一字第52號民事判決簡評
- ◎ 最高法院112年度台上字第1074號民事判決全文

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267期

## 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 112 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、江宜濤、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、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原

林錦珠

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/柯姿岑 嘉義市公會/蔣翠玉

新竹縣公會/黃小娟 台南市公會/楊毅文 屏東縣公會/江如英

雲林縣公會/黃弘儒 桃園市公會/王春木 宜蘭縣公會/張創勝

南投縣公會/簡泗輝 新竹市公會/楊玉華 苗栗縣公會/蔡惠如

花蓮縣公會/蘇德興 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

桃園市大桃園公會/劉邦訓 台中市大墩公會/葉文生

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 / angela.echo@msa.hinet.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 112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，112年 7 月所當之指數)

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	1046.6	1038.5	1022.7	1023.7	1022.7	1006.4	975.5	779.2	897.4	911.9	938.1	939.7	976.3
民國49年	930.8	910.3	879.1	839.4	843.3	819.6	813.4	761.1	769.2	776.4	775.3	789.5	823.9
民國50年	787.8	773.1	773.1	767.6	767.0	767.0	770.3	752.6	749.9	744.7	751.0	757.8	763.8
民國51年	763.2	754.7	757.3	754.1	744.2	748.4	760.0	743.2	734.6	721.3	731.1	736.6	746.3
民國52年	729.6	729.1	727.6	722.8	729.1	735.6	744.7	738.1	720.8	721.3	730.1	732.1	730.6
民國53年	731.1	730.1	732.6	737.1	734.6	740.6	746.3	727.1	727.6	717.0	717.9	727.6	731.6
民國54年	737.1	739.6	742.2	739.6	735.6	732.1	731.1	716.0	723.2	729.1	727.6	723.2	732.1
民國55年	725.2	735.6	736.6	731.6	730.1	713.2	712.2	690.8	701.1	696.6	706.2	711.3	717.9
民國56年	706.2	693.0	705.2	706.6	703.9	698.4	689.4	612.2	683.7	687.2	688.1	681.6	694.3
民國57年	678.1	683.3	681.2	653.5	649.9	638.4	627.9	605.0	621.4	617.5	629.4	642.5	643.7
民國58年	637.2	629.0	631.2	628.3	635.3	629.8	617.1	578.7	605.3	555.1	580.2	607.4	612.6
民國59年	614.3	604.3	600.6	597.6	600.6	605.3	595.6	570.7	564.1	572.8	579.9	585.6	591.4
民國60年	575.0	577.4	580.2	581.5	580.9	580.9	580.5	535.0	571.0	567.1	568.9	570.1	575.3
民國61年	578.7	566.5	567.7	567.1	564.4	558.6	553.7	516.7	536.3	558.0	565.3	555.7	558.6
民國62年	570.4	562.3	564.1	556.0	548.9	543.1	528.2	347.4	495.8	459.6	450.6	448.0	516.3
民國63年	408.1	354.2	349.4	351.8	354.7	355.9	351.2	328.8	336.5	337.2	332.4	334.3	350.2
民國64年	337.5	337.1	339.9	337.7	337.5	330.0	330.0	322.6	329.2	325.1	327.7	333.6	332.8
民國65年	327.9	326.7	324.2	323.4	325.1	326.3	325.0	287.7	322.9	324.7	325.4	321.9	324.7
民國66年	317.8	312.7	313.9	311.5	310.2	300.7	300.4	284.6	291.8	295.0	300.1	301.6	303.4
民國67年	296.4	294.2	293.9	288.6	288.7	289.0	289.8	254.9	280.3	278.0	278.9	280.2	286.7
民國68年	279.2	277.9	274.2	268.8	266.6	263.8	261.4	215.4	246.8	247.5	251.1	249.0	261.3
民國69年	239.3	234.6	233.3	232.1	227.8	221.9	220.4	186.5	207.4	203.8	203.5	203.8	219.6
民國70年	194.9	191.7	190.8	191.0	190.8	189.0	188.3	178.4	184.3	185.3	186.5	186.8	188.7
民國71年	185.6	186.2	185.7	185.2	184.1	183.7	183.8	181.0	180.1	181.6	183.1	182.4	183.3
民國72年	182.3	180.5	179.8	179.0	180.2	178.9	180.9	179.5	180.4	180.5	182.0	184.6	180.8
民國73年	184.4	182.6	182.1	181.8	179.6	179.7	180.2	182.3	178.9	179.7	180.7	181.6	180.9
民國74年	181.5	180.1	180.0	180.8	181.4	181.7	181.5	180.1	179.3	179.5	182.1	184.0	181.2
民國75年	182.2	181.8	181.8	181.3	181.1	180.6	181.1	177.2	175.6	176.0	178.5	179.3	179.9
民國76年	179.8	180.1	181.5	180.9	180.9	180.7	178.7	174.7	176.6	178.2	177.7	175.9	179.0
民國77年	178.8	179.5	180.5	180.3	178.3	177.2	177.2	169.1	174.1	172.9	173.8	173.9	176.7
民國78年	173.9	172.4	172.0	170.5	169.2	169.7	170.5	160.0	164.8	163.2	167.5	168.7	169.2
民國79年	167.5	167.7	166.5	164.9	163.2	163.8	162.7	156.0	154.7	158.1	161.2	161.3	162.6
民國80年	159.5	158.6	159.4	158.3	157.8	157.4	156.4	151.5	155.8	154.3	153.8	155.3	156.9
民國81年	153.8	152.4	152.2	149.8	149.3	149.7	150.8	146.6	146.7	146.8	149.2	150.2	150.2
民國82年	148.3	147.9	147.4	145.7	146.2	143.5	146.0	136.9	145.7	145.0	144.7	143.5	145.9
民國83年	144.1	142.3	142.7	141.4	140.1	140.5	140.2	134.6	136.5	138.0	139.3	139.8	140.1
民國84年	137.0	137.6	137.4	135.4	135.6	134.2	135.0	128.2	133.8	134.2	133.6	133.7	135.2
民國85年	133.9	132.6	133.4	131.7	131.8	131.1	133.0	128.9	128.9	129.4	129.5	130.4	131.1
民國86年	131.3	129.9	131.9	131.0	130.9	128.7	128.8	128.3	128.1	129.8	130.2	130.1	130.0
民國87年	128.7	129.5	128.7	128.3	128.7	126.9	127.7	126.9	127.6	126.6	125.3	127.4	127.8
民國88年	128.2	126.9	129.3	128.4	128.1	128.0	128.8	126.5	126.8	126.0	126.4	127.2	127.6
民國89年	127.6	125.7	127.9	126.9	126.1	126.2	126.9	126.0	124.8	124.8	123.6	125.1	126.0
民國90年	124.6	127.0	127.4	126.3	126.4	126.4	126.8	126.3	125.4	123.6	125.0	127.3	126.0
民國91年	126.8	125.3	127.4	126.1	126.7	126.3	126.3	127.1	126.4	125.7	125.7	126.3	126.3
民國92年	125.4	127.2	127.6	126.2	126.3	127.0	127.5	123.9	126.7	125.8	126.3	126.4	126.6
民國93年	125.4	126.4	126.5	125.0	125.1	124.8	123.4	119.6	123.2	122.8	124.4	124.4	124.6
民國94年	124.8	124.0	123.6	123.0	122.3	121.9	120.5	120.3	119.5	119.6	121.4	121.7	121.8
民國95年	121.5	122.8	123.1	121.5	120.4	119.9	119.6	118.4	121.0	121.0	121.1	120.9	121.1
民國96年	121.1	120.6	122.1	120.7	120.4	119.7	120.0	113.1	117.3	114.9	115.6	117.0	118.9
民國97年	117.6	116.2	117.4	116.2	116.1	114.0	113.4	114.0	113.8	112.2	113.4	115.5	114.9
民國98年	115.9	117.7	117.6	116.7	116.2	116.3	116.1	114.6	114.8	114.4	115.2	115.8	115.9
民國99年	115.6	115.0	116.1	115.2	115.3	115.0	114.6	113.1	114.5	113.7	113.5	114.4	114.8
民國100年	114.4	113.5	114.5	113.7	113.5	112.8	113.1	109.3	112.9	112.3	112.3	112.1	113.2
民國101年	111.7	113.3	113.1	112.1	111.5	110.8	110.4	110.2	109.7	109.8	110.6	110.3	111.0
民國102年	110.5	110.0	111.6	110.9	110.7	110.1	110.3	107.9	108.8	109.1	109.8	109.9	110.2
民國103年	109.6	110.0	109.8	109.1	108.9	108.4	108.4	108.4	108.0	107.9	108.9	109.3	108.9
民國104年	110.6	110.3	110.5	110.0	109.7	109.0	109.1	107.8	107.7	107.6	108.3	109.1	109.2
民國105年	109.8	107.7	108.3	108.0	108.4	108.0	107.8	106.8	107.3	105.8	106.2	107.3	107.7
民國106年	107.3	107.3	108.1	107.9	107.8	106.9	106.9	105.2	106.8	106.1	105.9	106.0	107.0
民國107年	106.4	105.4	106.4	105.8	105.9	105.5	105.1	104.7	105.0	104.9	105.6	106.1	105.6
民國108年	106.2	105.2	105.8	105.1	104.9	104.6	104.7	105.1	104.6	104.5	105.0	104.9	105.0
民國109年	104.3	105.4	105.9	106.1	106.2	105.4	105.2	102.7	105.2	104.8	104.9	104.8	105.3
民國110年	104.5	104.0	104.6	103.9	103.7	103.5	103.3	100.0	102.5	102.2	102.0	102.2	103.2
民國111年	101.6	101.6	101.3	100.5	100.3	99.9	99.9						100.6
民國112年													

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

112年 8月

法規彙編

- 1 修正「土地法第三十四條之一執行要點」
- 13 修正「辦理政策性農業專案貸款辦法」第十六條及第二十四條附表二之四
- 16 訂定「個人適用企業併購法延緩課徵所得稅辦法」

新編函釋

- 22 內政部有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行函（涉優先購買權切結書範例）
- 24 財政部賦稅署函復本會詢問有關未辦保存登記建物之房屋納稅義務人向地方稅稽徵機關申請該建物全體共有人稅籍資料疑義案

## 修正「土地法第三十四條之一執行要點」

內政部令 中華民國112年8月22日 台內地字第1120263067號

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。
- 三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。  
前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。
- 四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。

26 內政部函 中華民國 112 年 8 月 22 日  
台內地字第 1120265345 號

29 內政部令 中華民國 112 年 8 月 15 日  
台內地字第 1120265066 號

30 內政部令 中華民國 112 年 8 月 15 日  
台內地字第 11202650661 號

38 財政部令 中華民國 112 年 8 月 7 日  
台財產管字第 11240008970 號

41 行政院公告 中華民國 112 年 8 月 18 日  
院臺規字第 1121028221 號

42 內政部令 中華民國 112 年 8 月 28 日  
台內法字第 1120400877 號

## 新編判解

43 最高法院111年度台上字第559號民事判決簡評(債務人異議之訴事件)……黃信雄地政士

46 臺灣高等法院臺中分院109年度重上更一字第52號民事判決簡評(請求遷讓房屋事件)……黃信雄地政士

50 最高法院112年度台上字第1074號民事判決

前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。

五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

七、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人

之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

- (一) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。
- (二) 書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。
- (三) 他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務

人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

(四) 不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

- 1、他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
- 2、他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
- 3、他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(五) 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(六) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(七) 他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

(一) 部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。

(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第四十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

- (三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。
- (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
  - 1、他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產

登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

- 2、他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
- 3、他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七) 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

- (一) 提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。
- (二) 他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。
- (三) 他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：
  - 1、他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。
  - 2、他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
  - 3、他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
  - 4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。
- (四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依

遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

十二、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一) 部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
- (二) 依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

- (一) 他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

- (二) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (三) 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- (四) 區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。
- (五) 本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- (六) 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- (七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主

管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

- (九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。
  - (十) 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。
  - (十一) 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。
- 十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形



者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

- (一) 數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二) 就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。
- (三) 就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四) 其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

## 修正「辦理政策性農業專案貸款辦法」 第十六條及第二十四條附表二之四

農業部令 中華民國112年8月31日 農金字第1125085128號

第 16 條 青壯年農民從農貸款之對象如下：

- 一、年齡十八歲以上四十五歲以下，並符合下列條件之一者：
  - (一) 高中職以上學校農業相關科系畢業。
  - (二) 申貸前五年內曾參加中央主管機關所屬機關（構）、直轄市、縣（市）政府、農（漁）會、農業學校（院）舉辦之相關農業訓練滿八十小時。
  - (三) 農會法第十二條所定農會會員或漁會法第十五條第一項第一款所定甲類會員。
  - (四) 農民職業災害保險被保險人。
  - (五) 依農業產銷班設立及輔導辦法規定完成登記且經評鑑合格產銷班之班員。
  - (六) 曾獲中央主管機關、直轄市或縣（市）政府頒發農業相關獎項。
  - (七) 具農場實習或有從事農業生產經驗。

第二十四條附表二之四修正規定

(八) 申貸前五年內曾獲中央主管機關農村再生青年返鄉相關專案輔導或補助。

二、申貸前五年內曾參與中央主管機關為改善農業缺工而成立之農業人力團並取得結訓考試及格證書，且實際從事農業生產之農民。

三、依中央主管機關所定青年農民專案輔導相關規定遴選之專案輔導青年農民。

四、年齡逾四十五歲至五十五歲以下且申貸前三年均有農業生產事實，並符合第一款第一目至第六目及第八目所列條件之一者。

前項借款人於貸款存續期間，如有農業以外其他職業者，其所支領之年薪資所得加計執行業務所得之合計數應低於勞動基準法所定基本工資之全年總額。但自中華民國一百十二年一月一日起，應不高於全年總額之一點二五倍。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長五年。但週轉金採循環動用者，貸款期限最長一年。

貸款項目	貸款額度
提升畜禽產業經營貸款	一、改善草食家畜經營類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣四千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	二、提升養豬經營類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣四千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	三、提升家禽產業經營類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣四千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	四、畜牧污染防治類：
	(一) 畜牧場(戶)：每套污染防治設備之貸款，按借款人之信用狀況及實際設置或改善設備所需金額最高九成核貸，其最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	(二) 禽畜糞堆肥場：每一借款人之貸款，按借款人之信用狀況及實際設置或改善設備所需金額最高九成核貸，其最高貸款額度為新臺幣二千萬元；週轉金最高貸款額度為新臺幣六百萬元。
	五、提升畜禽肉品生產經營類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣四千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	六、畜牧友善生產系統類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣五千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
	七、提升蛋品生產經營類：每一借款人最高貸款額度為新臺幣四千萬元，其中週轉金最高貸款額度為新臺幣一千萬元。
八、借款人貸款二類別(含尚有餘額部分)以上者，每一借款人最高貸款額度依下列規定辦理：	
(一) 所貸類別(含尚有餘額部分)未包含第四點者，以所貸各類別所定最高貸款額度中最高之金額為準。	
(二) 所貸類別(含尚有餘額部分)包含第四點者，為第四點所定最高貸款額度加計所貸第四點以外之其他各類別所定最高貸款額度中最高者之合計金額。	
九、新貸有特殊情形，報經中央主管機關專案同意者，其最高貸款額度不受前八點之限制。	

## 訂定「個人適用企業併購法延緩課徵所得稅辦法」

財政部令 中華民國112年9月1日 台財稅字第11204617050號

第 1 條 本辦法依企業併購法（以下簡稱本法）第四十四條之一第五項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞，定義如下：

一、消滅公司、被分割公司：分別指因進行本法第四條第三款所定合併而消滅之公司、因進行同條第六款所定分割而被分割之公司，且符合下列各目條件者：

（一）公司自設立登記日起至其決議合併、分割日未滿五年。

（二）公司未公開發行股票。

二、決議合併、分割日：指消滅公司、被分割公司股東會首次決議通過合併或分割之日。但公司進行本法第十九條之簡易合併或同法第三十七條之簡易分割者，指消滅公司、被分割公司董事會首次決議通過合併或分割之日。

三、個人股東：指消滅公司、被分割公司之股東符合所得稅法第七條第二項所定中華民國境內居

住之個人（以下簡稱居住者股東）及同條第三項所定非中華民國境內居住之個人（以下簡稱非居住者股東）。

四、取得股份日：指合併、分割基準日。

五、延緩課徵所得稅期間：指取得股份日至次年度起算第五年之十二月三十一日止。

前項第一款第一目所定公司設立登記日，以公司設立登記表所示核准日期或商工登記公示資料查詢服務網站所登載日期為準。

第 3 條 消滅公司、被分割公司之決議合併、分割日在中華民國一百一十一年十二月十五日以後，其個人股東取得合併後存續或新設、分割後既存或新設之公司或外國公司股份，依所得稅法規定計算之股利所得，得選擇全數延緩至取得股份日次年度之第三年起，分三年平均課徵所得稅（以下簡稱延緩繳稅），一經擇定，不得變更。

前項所稱依所得稅法規定計算之股利所得，指消滅公司、被分割公司所取得合併後存續或新設、分割後既存或新設之公司或外國公司股份對價超過其全體股東之出資額，其個人股東所獲分配該超過部分

之金額。但個人股東主張其取得成本高於出資額，並依個別辨認法提示取得消滅公司、被分割公司股份之成本證明文件經該等公司認定者，得以其獲配股份對價超過取得成本部分之金額為該個人股東之股利所得。

第 4 條 消滅公司、被分割公司應於主管機關核准變更登記之日起四十五日內，填具申請書及股東擇定延緩繳稅情形表，並檢附下列文件向公司所在地稅捐稽徵機關申請備查，始得適用本辦法個人股東延緩繳稅規定；逾期申請者，不予受理：

- 一、個人股東擇定延緩繳稅聲明書。其依前條第二項但書規定主張採個別辨認法計算股利所得者，應併附個人股東取得股份之成本證明文件影本。
- 二、前款個人股東為非居住者股東，且已委託第六條第三項所定代理人就前條第一項延緩繳稅之股利所得負責代理申報納稅者，應檢附外僑綜合所得稅證明書影本；未及取具該證明書者，應檢附非居住者股東填具之委託代理書。
- 三、消滅公司、被分割公司設立及合併解散、分割減資或分割解散登記證明文件影本。
- 四、合併契約或分割計畫書影本。

五、消滅公司、被分割公司首次決議通過合併或分割之股東會議事錄影本。但進行本法第十九條之簡易合併或同法第三十七條之簡易分割者，為首次決議通過合併或分割之董事會議事錄或董事同意書影本。

六、其他相關證明文件。

消滅公司、被分割公司依前項規定應檢送之資料如有缺漏，經稅捐稽徵機關通知補正，屆期末補正或補正未完全者，不予受理。

稅捐稽徵機關應於第一項受理申請之日或前項消滅公司、被分割公司檢齊文件之日起二個月內，將第一項申請備查結果函復該公司，其檢附委託代理書者，並應核發非居住者股東委託代理人代理申報納稅核准函送達代理人。

消滅公司、被分割公司於中華民國一百一十一年十二月十五日至本辦法發布日前經主管機關核准變更登記者，個人股東依前條第一項規定選擇延緩繳稅，得於本辦法發布之日起四十五日內，依第一項規定辦理。

第一項股東擇定延緩繳稅情形表之格式，由財政部定之。

第 5 條 公司應於稅捐稽徵機關核發備查函送達之日起十日內，將個人股東適用延緩繳稅之股利所得按三年平均計算，填具緩繳股利憑單，向該管稅捐稽徵機關辦理申報，並將憑單填發個人股東，免依所得稅法第八十八條規定辦理扣繳，及免依同法第九十二條第二項、第一百零二條之一第一項規定於期限內申報。

第 6 條 個人股東依第三條第一項規定選擇延緩繳稅且經稅捐稽徵機關備查者，應於取得股份日次年度之第三年起，分三年按前條規定緩繳股利憑單所載金額，依所得稅法規定辦理結算申報或申報納稅。

個人股東於延緩課徵所得稅期間死亡者，其未申報課徵所得稅之股利所得餘額，應全部計入死亡年度之所得，依所得稅法規定辦理結算申報或申報納稅。

前二項個人股東於課稅年度為非居住者股東者，應由報經稅捐稽徵機關核准在中華民國境內居住之個人或有固定營業場所之營利事業為代理人，於所得稅申報期限內依規定扣繳率申報納稅。

居住者股東於延緩課徵所得稅期間廢止中華民國境內之住所或居所離境者，應於離境前填具第四條第一項第二款後段規定委託代理書，報經稅捐稽徵機

關核准，並依前三項規定辦理結算申報或申報納稅。

第 7 條 公司依第四條第一項規定申請備查，經稅捐稽徵機關函復不符合規定或不予受理者，且函復時已逾股利憑單申報期限或扣繳稅款繳納及扣繳憑單申報期限，其股東如為居住者，公司應於申請備查結果函或不予受理函送達之日起一個月內，向稅捐稽徵機關辦理股利憑單申報，並將憑單填發居住者股東；其股東如為非居住者，扣繳義務人應於該期限內補扣及補繳扣繳稅款，向稅捐稽徵機關辦理扣繳憑單申報，並將憑單填發非居住者股東。

公司及扣繳義務人依前項規定辦理者，得免加計利息並免依所得稅法第一百四條之三第二項及第一百四條規定處罰；屆期末辦理者，應依前開所得稅法規定處罰。

前項後段扣繳義務人自動補扣及補繳所扣稅款，符合稅捐稽徵法第四十八條之一第一項規定者，依同條第三項規定應加計之利息，起算日為第一項規定期限截止之次日。

第 8 條 本辦法自中華民國一百十一年十二月十五日施行。

內政部有關修正後土地法第三十四條之一  
執行要點之執行函  
(涉優先購買權切結書範例)

主旨：有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部 112 年 8 月 22 日台內地字第 11202630672 號函續辦。
- 二、鑑於依土地法第 34 條之 1 規定辦理通知他共有人、優先購買權行使及對價之受領與提存等所需作業時間較長，為避免影響當事人權益，本部 112 年 8 月 22 日以台內地字第 1120263067 號令修正旨揭要點明定於 113 年 1 月 1 日生效。爰修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，得依修正前規定辦理。
- 三、又旨揭要點第 13 點第 11 款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例 1 份供參。

土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書【範例】

出賣人\_\_\_\_\_已依土地法第 34 條之 1 及土地法第三十四條之一執行要點規定，以\_\_\_\_\_（方式）通知其他共有人即優先購買權人，且優先購買權人確於受通知後， 逾期不表示優先購買已視為放棄 /  明確表示不優先購買（請依實際狀況勾選）。出賣人確已履行本法條通知之義務（亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定），如有不實願負法律責任。

立書人簽章：

年 月 日

## 財政部賦稅署函復本會詢問有關未辦保存登記建物之房屋納稅義務人向地方稅稽徵機關申請該建物全體共有人稅籍資料疑義案

主旨：所詢未辦保存登記建物之房屋稅納稅義務人向地方稅稽徵機關申請該建物全體共有人稅籍資料疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依奉交下貴會112年6月29日全地公(10)字第11210406號函(同年7月26日收文)辦理。
- 二、旨案依貴會來函所述申請建物全體共有人資料係為踐行土地法第34條之1規定優先承買權通知等事項，惟地方稅稽徵機關得否提供該建物其他共有人資料，仍應視建物共有樣態而定，倘為「共同共有」者，考量全體共同共有人為納稅義務人，並就全部稅額負連帶責任，且稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第19條第3項規定繕發核定稅額通知書送達各共同共有人時，該通知書應逐一列舉納稅義務人姓名並載明繳款書受送達者地址，爰上開資料於共同共有人間應無保密之必要，共有人如有需要，得逕洽房屋所在地地方稅稽徵機關查詢。至倘為「分別共有」

者，考量各共有人係各按其應有部分負納稅義務，涉及其他共有人納稅資料，依稅捐稽徵法第33條課稅資料保密規定，應不得查詢其他共有人資料。

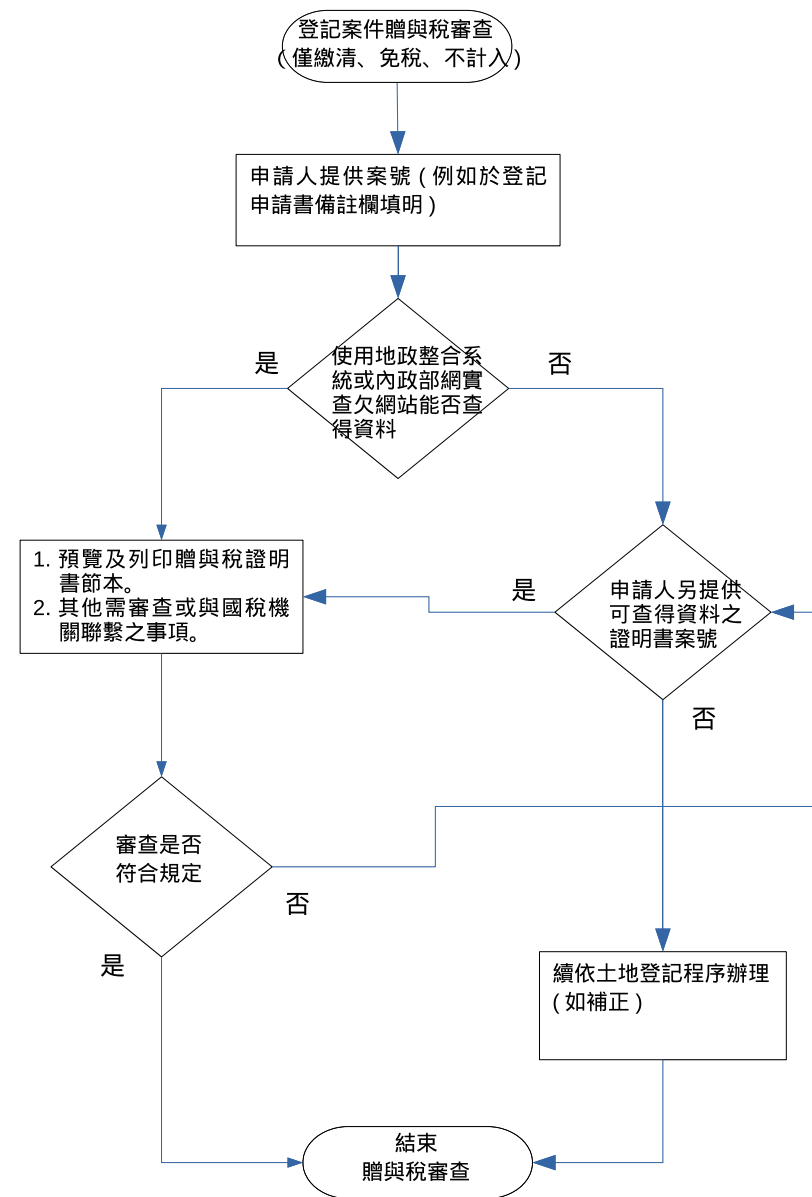
附件

# 內政部函 中華民國112年8月22日 台內地字第1120265345號

**主旨：**為持續推動不動產移轉一站式服務並提升為民服務效能，自112年10月1日起，民眾申報遺產稅或贈與稅並經國稅局核發相關證明書後，申請土地或建物所有權移轉登記時，受理登記機關得依民眾提供之證明書案號，透過系統查訂驗，以簡化其應附之紙本文件，請查照並轉知所屬。

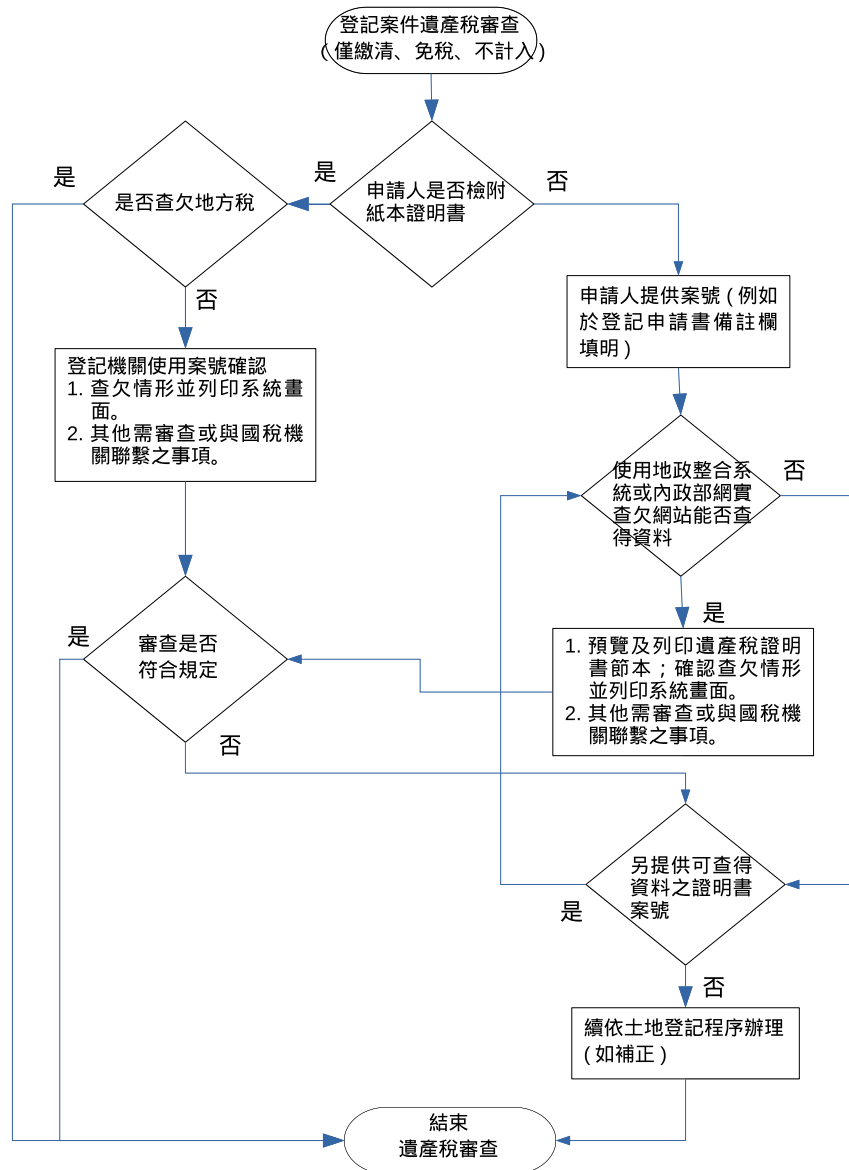
**說明：**旨揭措施前經本部112年3月9日台內地字第1120261346號函請有關機關配合自112年4月起試辦。考量試辦期間無窒礙難行之處，故為提升為民服務效能，爰推動如主旨，相關作業流程圖如附件。請各直轄市、縣（市）政府加強宣線導，並持續督導所屬登記機關熟悉本服務相關系統之操作，以提升案件處理成效。

### 不動產移轉一站式之登記機關審查贈與稅作業流程圖





附件  
不動產移轉一站式之登記機關審查遺產稅作業流程圖



**內政部令 中華民國112年8月15日  
台內地字第1120265066號**

主 旨： 中華民國一百十二年五月十六日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第五條、第十九條、第二十三條之一，定自一百十二年九月一日施行。

內政部令 中華民國112年8月15日  
台內地字第11202650661號

主旨：修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，並自中華民國一百一十二年九月一日起生效。

不動產成交案件實際資訊申報書(租賃、轉租)

申報書序號：(申報人免填)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報 (憑證申報者免繳交第一聯)  
第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

01. 申報人 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業 <input type="checkbox"/> 租賃住宅包租業	名稱	縣市 區鄉鎮市		路段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	簽章處
	通訊地址	路街 號		樓	室	室	室	室	室	聯絡電話 電子信箱	
02. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名	縣市 區鄉鎮市		路段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	簽章處
	通訊地址	路街 號		樓	室	室	室	室	室	聯絡電話 電子信箱	
03. 承租人	姓名/名稱	縣市 區鄉鎮市		路段	巷	弄	號	樓	室	統一編號	
	通訊地址	路街 號		樓	室	室	室	室	室	聯絡電話 電子信箱	
04. 建物門牌	縣市 區鄉鎮市	路街 號		巷	弄	號	樓	室			
05. 建物租賃用途	<input type="checkbox"/> 居住用 <input type="checkbox"/> 非居住用 <input type="checkbox"/> 混合用	06. 建物出租型態 (居住用始須勾選)		<input type="checkbox"/> 整棟(戶)出租 <input type="checkbox"/> 分層出租		<input type="checkbox"/> 分層出租 <input type="checkbox"/> 分租套房					
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 筆 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 棟(戶)	□房間 <input type="checkbox"/> 間									
07. 租賃筆棟數	09. 租賃層次										
08. 總樓層數	房 廳 衛 街 <input type="checkbox"/> 無隔間										
10. 租賃建物現況格局	公寓(無電梯) <input type="checkbox"/> 透天厝 <input type="checkbox"/> 店面(店舖) <input type="checkbox"/> 辦公商業大樓 <input type="checkbox"/> 住宅大樓(11層含以上有電梯)		<input type="checkbox"/> 工廠 <input type="checkbox"/> 廠辦 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 其他								
	<input type="checkbox"/> 華廈(10層含以下有電梯)		<input type="checkbox"/> 工廠 <input type="checkbox"/> 廠辦 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 其他								
11. 建物型態	<input type="checkbox"/> 冷氣 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 冰箱		<input type="checkbox"/> 瓦斯或天然氣 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 傢俱								
12. 附屬設備	<input type="checkbox"/> 冷風台 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 電視機 <input type="checkbox"/> 冰箱		<input type="checkbox"/> 瓦斯或天然氣 <input type="checkbox"/> 有線電視 <input type="checkbox"/> 傢俱								
13. 租賃期間	年 月 日至 年 月 日		14. 租賃訂約日期		年 月 日						
	年 月 日至 年 月 日		年 月 日								

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	元/月	16. 車位資訊	<input type="checkbox"/> ①無車位 <input type="checkbox"/> ②車位__個， <input type="checkbox"/> 單獨計價， <input type="checkbox"/> 未單獨計算車位租金，且已含入租金總額
17. 有無管理組織	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	18. 有無管理員	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 19. 有無電梯
20. 租賃住宅服務 (居住用途須勾選)	<input type="checkbox"/> 一般包租 <input type="checkbox"/> 一般轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅包租轉租 <input type="checkbox"/> 社會住宅代管		
21. 土地標的清冊			
縣市	區鄉鎮市	地號	都市土地使用分區 <input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他
縣市	區鄉鎮市	建號	租賃面積 (m <sup>2</sup> )
22. 建物標的清冊			
縣市	區鄉鎮市	建號	租賃面積 (m <sup>2</sup> )
23. 車位標的清冊			
序號	車位類別	車位租金 (元/月)	租賃面積 (m <sup>2</sup> )
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面 <input type="checkbox"/> ②升降平面 <input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械 <input type="checkbox"/> ⑤塔式車位 <input type="checkbox"/> ⑥一樓平面 <input type="checkbox"/> ⑦其他		
24. 備註欄 (無下列情事免填)			
① 承租人：____人 ② 租金：____元 ③ 管理費：____元 ④ 水費：____元 ⑤ 瓦斯費：____元 ⑥ 網路費：____元 ⑦ 其他：____元 ⑧ 租金分期：____元 ⑨ 租金分期：____元 ⑩ 租金分期：____元 ⑪ 租金分期：____元 ⑫ 租金分期：____元 ⑬ 租金分期：____元 ⑭ 租金分期：____元 ⑮ 租金分期：____元 ⑯ 租金分期：____元 ⑰ 租金分期：____元 ⑱ 租金分期：____元 ⑲ 租金分期：____元 ⑳ 租金分期：____元 ㉑ 租金分期：____元 ㉒ 租金分期：____元 ㉓ 租金分期：____元 ㉔ 租金分期：____元 ㉕ 租金分期：____元 ㉖ 租金分期：____元 ㉗ 租金分期：____元 ㉘ 租金分期：____元 ㉙ 租金分期：____元 ㉚ 租金分期：____元 ㉛ 租金分期：____元 ㉜ 租金分期：____元 ㉝ 租金分期：____元 ㉞ 租金分期：____元 ㉟ 租金分期：____元 ㊱ 租金分期：____元 ㊲ 租金分期：____元 ㊳ 租金分期：____元 ㊴ 租金分期：____元 ㊵ 租金分期：____元 ㊶ 租金分期：____元 ㊷ 租金分期：____元 ㊸ 租金分期：____元 ㊹ 租金分期：____元 ㊺ 租金分期：____元 ㊻ 租金分期：____元 ㊼ 租金分期：____元 ㊽ 租金分期：____元 ㊾ 租金分期：____元 ㊿ 租金分期：____元			

◎各欄位填寫說明：

※同一租賃案件含有多筆土地、多棟(戶)建物或多間房間，且有個別計算租金者，應就每筆(棟、戶、間)租賃標的分別填載申報書。

※15. 不動產租金總額、16. 車位資訊之「車位個數」及「車位租金總額」及 23. 車位標的清冊之「車位租金」為租金資訊；21. 土地標的清冊、22. 建物標的清冊及 23. 車位標的清冊之「租賃面積」為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依各該欄說明核實申報。

※申報不實將涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：由申報登錄系統自動給予流水號編製，申報人無須填載。

- 申報人**：指居間成交本不動產租賃案件之不動產經紀業，或簽訂住宅轉租契約之租賃住宅包租業(以下簡稱包租業)，並填載業者名稱、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填。申報人為法人者，本欄蓋法人章及其代表人章。為商業者，本欄蓋商業章及負責人章。
- 申報代理人**：不動產經紀業或包租業得授權實際受聘僱之職員或其他人員(不限具備經紀人員或租賃住宅管理人員資格)等為其申報代理人，並填載申報代理人姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填。申報代理人所為之申報，如有不實，仍應由申報人負責。本欄須予以簽章，其簽章方式為「簽名」或「蓋章」。
- 承租人**：指簽訂不動產租賃契約或住宅轉租契約之承租人，並填載其姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填。承租人如有數人者，僅需就其中一位為代表填載，並應於 24. 備註欄①註明承租總人數。
- 建物門牌**：
  - 如為租賃建物或租賃車位案件，須填載登記(簿)謄本所載之建物門牌。
  - 如僅租賃土地或僅租賃停放於地面(空地)之車位而無租賃建物者，本欄無須填載。
  - 如租賃建物案件有多個門牌且未個別計算租金者，本欄填載建物面積最大之建物門牌，如面積相同填載序號在先之門牌，其餘門牌應於 24. 備註欄③註明。
- 建物租賃用途**：依不動產租賃契約或住宅轉租契約約定之用途勾選。如出租供居住使用者(租賃住宅)，應勾選「居住用」；出租供非居住使用者，應勾選「非居住用」；部分供居住、部分供非居住使用者，應勾選「混合用」。例如有作為經營餐廳及居住之複合使用，致難以歸類者，應勾選「混合用」。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。
- 建物出租型態**：05. 建物租賃用途欄勾選「非居住用」、「混合用」或無須填載者，本欄無須勾選。依租賃住宅下列實際出租型態勾選：
  - 「整棟(戶)出租」：指將一個門牌或建號之整棟(戶)住宅出租。
  - 「分層出租」：指 1 棟多層建物，以樓層為單位分別出租，例如 3 層樓之透天厝住宅，將第 2 層樓出租。
  - 「獨立套房」：指有獨立權狀，1 房(1 廳)1 衛之整戶住宅出租。
  - 「分租套房」：指無獨立權狀，為建物內具獨立衛浴之房間出租。
  - 「分租雅房」：指無獨立權狀，為建物內未具獨立衛浴之房間出租。

(6)如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**7. 租賃筆棟數：**

(1)依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載實際租賃標的之土地筆數、建物棟(戶)數或房間間數勾選填載。例如租賃契約僅約定租賃標的為全棟(戶)建物並未約定土地租賃標的者，僅須填載建物棟(戶)數，無須填載土地筆數。

(2)出租型態為整棟(戶)出租、分層出租或獨立套房者，應填載建物棟(戶)數，無須填載房間間數。

(3)出租型態為分租套房或分租雅房，應填載房間間數，無須填載建物棟(戶)數。

(4)如僅租賃車位者，本欄無須填載，應於16.車位資訊填載車位個數。

**8. 總樓層數：**指租賃建物坐落之總樓層數。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**9. 租賃層次：**指租賃建物坐落之實際樓層數。例如住宅大樓總樓層數為18樓，租賃建物位於12樓，則總樓層數填載18，本欄填載12；又透天厝總樓層數為4樓，整棟樓層全數承租，則總樓層數填載4，本欄填載「全」(採線上申報請選擇「其他」及勾選「整棟承租」)。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**10. 租賃建物現況格局：**

(1)指租賃案件簽訂不動產租賃契約或住宅轉租契約當時之實際現況格局，不以建造執照或使用執照圖說所載為限。例如原使用執照圖說為3房2廳2衛，日後租賃時變更格局為4房2廳2衛，則本欄依簽訂契約當時之實際現況填載4房2廳2衛。

(2)如租賃建物無隔間者，應勾選「無隔間」。

(3)如為分租套房或分租雅房應該門牌建物之實際現況格局填載。例如租賃1間分租雅房，雅房所在該門牌建物格局為4房2廳2衛，應填載4房2廳2衛。

(4)如租賃案件契約所載有多個門牌且未分開計租者，應就全部門牌之實際現況格局合計填載。例如租賃2戶格局3房2廳2衛之公寓，應填載6房4廳4衛。

(5)如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**11. 建物型態：**依租賃標的實際建物型態擇一填載，例如租賃標的位於12層樓高之商業大樓內，租賃用途為居住用，本欄應填載「辦公商業大樓」。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**12. 附屬設備：**依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載之附屬設備勾選。如契約所載附屬設備不屬所列項目或未約定有附屬設備者，應勾選「無上述設備」。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**13. 租賃期間：**依不動產租賃契約或住宅轉租契約約定之租賃期間起迄日期填載。

**14. 租賃訂約日期：**依不動產租賃契約或住宅轉租契約簽訂契約之日期填載。

**15. 不動產租金總額(含車位租金總額)：**

(1)不動產租金總額係為土地租金總額、建物租金總額及車位租金總額之總計，不包含管理費、水電費、瓦斯費、網路費等其他租賃不動產衍生相關費用。上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明。例如分租雅房契約約定租金1萬元/月含管理費及水費，本欄應填載1萬元/月，並於24.備註

欄②註明租金內含管理費及水費；設該契約另有載明租金所含管理費為1,000元/月，而水費無載明金額時，本欄租金總額應扣除管理費(1,000元)後填載9,000元/月，另於24.備註欄②註明租金內含水費；該管理費(1,000元)得於24.備註欄⑤□其他註明。

(2)不動產租賃如含車位則應計入車位租金總額，車位租金能單獨計價者，應另行於16.車位資訊及23.車位標的清冊填載車位租金。未能單獨計算車位租金者，應於16.車位資訊勾選「未單獨計算車位租金，且已含入租金總額」，23.車位標的清冊之車位租金得免填載(非填0)。例如不動產租金2萬元/月，車位租金3,000元/月，本欄應填載2萬3,000元/月，車位租金3,000元/月另行填載於16.車位資訊及23.車位標的清冊。例如不動產租金1萬元/月，內含1個車位可供使用，該車位未另計租金，本欄應填載1萬元/月、16.車位資訊應填②車位1個，並勾選「未單獨計算車位租金，且已含入租金總額」。

(3)如建物租賃用途為非居住用或混合用，租金是否含稅應於24.備註欄②註明。

(4)租賃案件於租賃期間有約定不同租金者，本欄應填載第一期租金外，其餘期間之租金應於24.備註欄③註明。例如簽訂5年租賃契約，約定按年度調整租金者，除應於本欄內載明第1年租金外，其他年度租金亦應於24.備註欄③註明。

**16. 車位資訊：**

(1)租賃成交案件內，無車位租賃者勾選「①無車位」。租賃案件內含車位或僅租賃車位之交易，應填寫「②車位個數」，車位租金能單獨計價者，本欄應勾選「單獨計價」並填寫「車位租金總額」；15.不動產租金總額如未能單獨計算車位租金者，本欄應勾選「未單獨計算車位租金，且已含入租金總額」。

(2)如租賃2個車位，月租金各為1萬元及8,000元，本欄應填載車位2個，車位租金總額填載1萬8,000元/月，並應另於23.車位標的清冊分別填載各車位資訊。

**17. 有無管理組織：**指該租賃案件之建物有無依公寓大廈管理條例第18條「於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人」設立之組織。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**18. 有無管理員：**指該租賃案件之建物有無設管理員提供代收信件、包裹等相關服務。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**19. 有無電梯：**依租賃案件之建物實際情形勾選「有」或「無」。如僅租賃土地或僅租賃車位者，本欄無須填載。

**20. 租賃住宅服務：**

(1)05.建物租賃用途欄勾選「非居住用」或「混合用」項目者，本欄無須勾選。

(2)申報人為不動產經紀業者，其仲介成交之租賃案件，如為出租人將住宅出租予包租業者，本欄應勾選「一般包租」；如為包租業者轉租予次承租人，應勾選「一般轉租」；如該租賃案件之出租人另有委託租賃住宅代管業代管者，應勾選「一般代管」。又上開租賃標的如為社會住宅，則應勾選「社會住宅包租轉租」或「社會住宅代管」。未有包租代管服務情形者，則勾選「無」。

(3)申報人為包租業者，僅須申報轉租案件，並按是否為社會住宅勾選「一般轉租」或

「社會住宅包租轉租」。

#### 21. 土地標的清冊：

- (1)每一地號土地標示資訊依租賃標的土地登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載，如實際租賃面積非土地全筆登記面積，則依實際土地租賃面積填載。例如土地登記(簿)謄本所載全筆土地面積為900平方公尺，實際租賃面積僅為350平方公尺，則「租賃面積」填載350平方公尺。
- (2)租賃標的為區分所有建物或透天厝等，依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載有無約定土地租賃標的予以填載。
- (3)租賃案件之土地位於都市土地區域者，「都市土地使用分區」依土地所在分區予以勾選，如勾選「其他」並應填載其使用分區內容。非都市土地使用地類別由系統自動提供查詢資訊，無須另行填載。
- (4)僅租賃車位而未有車位登記資料，或僅租賃停放於地面(空地)之車位者，須於本欄填載車位坐落之土地地段及地號資訊，該車位租賃面積則應填載於23.車位標的清冊。

#### 22. 建物標的清冊：

- (1)租賃建物全部屬未登記建物者，免予申報。
- (2)租賃全棟(戶)建物者，每一建號建物標示資訊依租賃標的建物登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載，區分所有建物應填載專有部分及共有部分建號，含有未登記建物面積部分，該部分免填，並於24.備註欄③註明。建物租賃範圍如不含車位，而該建物共有部分登記面積含有車位面積者，得免扣除車位面積，另於24.備註欄③註明。
- (3)租賃建物部分範圍者，如分層出租、分租套(雅)房、分租店舖等情形，其租賃面積應依不動產租賃契約或住宅轉租契約所載建物租賃範圍之面積填載，或以建物平面圖、格局示意圖計算或簡易量測結果填載；如有未登記建物部分之面積，得免計入，並於24.備註欄③註明。例如建物登記(簿)謄本所載全棟建物面積為120平方公尺，僅租賃部分範圍，其實際面積為28平方公尺，則「租賃面積」填載28平方公尺。例如建物登記(簿)謄本所載為3層樓獨棟建物，各層之面積各為50平方公尺，合計面積為150平方公尺，僅租賃第2層樓，則「租賃面積」填載50平方公尺。
- (4)租賃建物部分範圍者，其共有部分面積應按不動產租賃契約或住宅轉租契約約定內容填載；如因租賃習慣未於契約記載該共有部分之分算面積者，得免計入實際租賃面積，共有部分面積免予填載，並於24.備註欄③註明本標的未計入共有部分面積。
- (5)建物租賃範圍如有內含車位，應包含車位之合計面積；該內含車位面積應另行填載於23.車位標的清冊，如無法區分車位面積者，於23.車位標的清冊得免填載車位面積(非填0)。
- (6)僅租賃車位，如有車位登記資料者，須於本欄填載車位登記之地段及建號資訊，該車位租賃面積則應填載於23.車位標的清冊。
- (7)僅租賃土地而無租賃建物者，本欄無須填載。

#### 23. 車位標的清冊：

- (1)序號：依租賃之車位個數依序編號，例如租賃A、B 2個車位，A車位為序號1，B車位

為序號2，依此類推。車位如超過1個，並應分別填載車位類別、車位租金、租賃面積及車位所在樓層。

- (2)車位類別：依形式之不同，分別勾選①坡道平面 ②升降平面 ③坡道機械 ④升降機械 ⑤塔式車位 ⑥一樓平面 ⑦其他。其中①至④之前2字「坡道」或「升降」指對外出入方式，後2字「平面」或「機械」指車位型態。
- (3)車位租金：依各車位租金分別填寫。如租賃超過1個車位，無法拆算個別車位租金者，得免填載車位租金(非填0)。
- (4)車位租賃面積：依建物登記(簿)謄本所載該車位權利持分面積分別填載。如一樓平面車位無建物登記面積，以土地實際租賃面積填載；如未於建物登記(簿)謄本記載或無法區分車位面積者，得免填載租賃面積(非填0)。如停放於地面(空地)之車位，屬僅租賃車位者，車位租賃面積應以土地實際租賃面積填載。
- (5)車位所在樓層：依租賃車位實際所在樓層填載，如無固定車位應填載「無固定車位」。
- (6)如無車位租賃者，本清冊無須填載。

#### 24. 備註欄：(請避免填載個人資料)

指與租賃案件相關資訊未盡事項之註記。例如不動產租賃含未登記建物部分、民情風俗(如考慮風水因素)、親友間租賃、租金以外其他費用之約定(如每月管理費1,000元)等因素，以致影響成交租金者，均可於本欄內註明。

## 財政部令 中華民國112年8月7日 台財產管字第11240008970號

即日起有關國有非公用不動產出租管理辦法第8條之1規定，標租國有非公用土地設置太陽光電發電設備使用作業規定如下：

### 一、競標基準及決標條件：

(一) 標租國有非公用土地設置太陽光電發電設備使用，以回饋金比率競標，以有效投標單最高者，為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

(二) 回饋金比率底價為7%。

### 二、履約保證金計收基準及充當種類：

(一) 履約保證金計收基準：基本設備裝置容量每峰瓦（kWp）乘以新臺幣5千元。

(二) 履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行之書面連帶保證充當之。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」。

### 三、土地使用權同意書核發相關事項：

(一) 承租人為設置太陽光電發電設備，得申請核發土地使用權同意書，俾向各目的事業主管機關申辦土地變更編定、電業籌設許可、興辦事業同意許可、同意備案許可函、農業設施容許、施工許可、設置升壓站等。

(二) 承租人於租賃土地上建造（設置）太陽光電發電設備，應申請核發土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置，其得辦理建物所有權第一次登記者，限承租人單獨所有，於辦理該項登記時，應會同標租機關連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。

(三) 承租人未依前2款規定辦理者，標租機關應通知承租人於1個月內繳納發現時前1年度月租金額2倍之違約金並依租約處理。

四、租賃期間以20年為限，承租人如有意續租，應於租期屆滿前6個月以書面申請換約，經標租機關同意續租者，租賃期間以20年為限，年租金依原租約之租金基準計收。

五、前4點所稱用詞，定義如下：

- (一) 太陽光電發電設備：指利用太陽電池轉換太陽光能為電能之發電設備。
- (二) 回饋金比率：指投標廠商願支付之售電收入比率，採公開標租方式得出。
- (三) 峰瓦 (kWp)：指太陽光電發電設備裝置容量計算單位。

六、由本部國有財產署會商經濟部能源局等機關(構)後，於招標文件定明之事項：

- (一) 太陽光電發電設備之基本設備裝置容量訂定方式。
- (二) 投標資格及應附之資格證明文件。
- (三) 太陽光電發電設備規格及要求。
- (四) 投標保證金計收基準及逾期違約金、懲罰性違約金計算方式。

七、國有非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用，不適用國有非公用不動產標租作業要點第6點、第8點、第11點、第12點、第14點至第17點、第19點至第21點、第24點至第39點規定。

八、廢止本部108年4月25日台財產管字第10840003130號令。

## 行政院公告 中華民國112年8月18日 院臺規字第1121028221號

主旨：為配合環境部(含所屬機關、機構、以下簡稱新機關)組織法規自中華民國一百一十二年八月二十二日施行，相關法律、法規命令及職權命令條文涉及各該新機關掌理事項者，其管轄機關自中華民國一百一十二年八月二十二日起變更為各該新機關，特此公告。

依據：依行政院功能業務與組織調整條例第三條第一項規定辦理。

公告事項：「配合行政院組織改造以112年8月22日作為新機關組織調整生效日者之變更管轄機關法律條文表」及「配合行政院組織改造以112年8月22日作為新機關組織調整生效日者之變更管轄機關法規命令及職權命令條文表」。

## 內政部令 中華民國112年8月28日 台內法字第1120400877號

主旨：內政部國土管理署組織法及內政部國家公園署組織法，自中華民國一百一十二年九月二十日施行，各行政規則涉及營建署之權限業務規定未及配合修正者，自一百一十二年九月二十日起，有關國土之規劃、利用、管理、建築管理與住宅、都市更新、都市基礎及下水道工程等業務，由內政部國土管理署承接辦理；有關國家公園、國家自然公園、濕地及海岸管理業務，由內政部國家公園署承接辦理。

## 最高法院111年度 台上字第559號民事判決簡評

### 一、爭點討論

擔保權人與債務人於抵押權設定契約書約定流抵約款，並於債權已屆清償期未受清償聲請法院判決補償剩餘價值確定，擔保權利人可否再以其他執行方法（拍賣抵押物）實行抵押權？

### 二、判決意旨

1、因抵押權之本旨在於擔保債權之優先受償，而抵押權人依民法第873條規定聲請拍賣抵押物受償，或依同法第873條之1規定之流抵約款請求移轉抵押物所有權受償，均在實現擔保債權得以優先受償之權能，此觀民法第873條之1第2項規定債權人負有清算義務即明。故在訂有流抵約款之抵押權，抵押權人於抵押債權已屆清償期而未受清償時，得依民法第873條規定聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償；亦得依流抵約款，請求抵押人移轉抵押物之所有權，並依同法第873條之1第2項規定辦理清算等事宜。又抵押權人縱已選擇行使流抵約款權利，但於抵押物所有權尚未移轉登記於抵押權人前，該抵押權及其擔保債權仍未消



滅，抵押人得依民法第873條之1第3項規定，清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。倘無權利濫用或違反誠信原則之情形，基於平等原則，應無不許抵押權人改依民法第873條規定聲請拍賣抵押物受償之理，俾能兼顧雙方利益之平衡。

- 2、因本件被上訴人應提出之對待給付金額高於其之債權額2倍以上，被上訴人表示其無資力提出對待給付，因而系爭抵押物目前仍登記為上訴人名義，系爭抵押權及其擔保債權尚未消滅。倘認被上訴人僅能依流抵約款受償，不得再聲請拍賣抵押物，將造成其債權難以實現，實與抵押權係擔保債權優先受償之本旨有違；且衡諸本件之情節，被上訴人依民法第873條規定聲請拍賣抵押物受償，亦難認有權利濫用或與誠信原則有違。

### 三、簡評

借錢時百般應允，清償時困難重重，尤其是賴以維生的房屋，用以擔保債權並設定抵押權時，如約定屆期末清償債務，擔保債權人取得抵押物所有權，於將來執行時可能形成障礙，是值得思考的問題。

本案債務人於借款之初以其房屋設定抵押權供擔保，嗣後未如期如數清償債務，亦未對於擔保物補償價值取得協議，於聲請法院判決於擔保債權人給付相當數額後，擔保物

移轉擔保債權人所有，殊不知補償金額遠高於擔保債權人所能負擔，於是改聲請拍賣抵押物方式實行抵押權。

民法對於抵押權實行方法規定分別為：第873條規定：「抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。」雖然拍賣抵押物為實行方法之一，卻也提供其他讓當事人協議的方式處理，以保留彈性，例如民法第878條：「抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，得訂立契約，取得抵押物之所有權，或用拍賣以外之方法，處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限。」或民法第873條之1流抵約定，惟須登記才得以對抗第三人。

法律對於抵押權人滿足債權提供解決方式，不因其一實行方式經法院判決確定（如本案先前聲請，於債權人補償後取得所有權之判決），即剝奪債權人以其他方式執行的權利，否則將對於債權人產生不合理之限制。

## 臺灣高等法院臺中分院 109年度重上更一字第52號民事判決簡評

### 一、爭點

讓與擔保於債權已屆清償期未受清償，債權「高於」或「低於」擔保物價值，債務人是否有同時履行抗辯權得以援用？及負有將擔保物現況交付給債權人之義務？

### 二、判決意旨

- 1、當事人雙方簽訂協議書內容(略)：如被上訴人(債務人)無法於約定期間內向上訴人(債權人)買回該不動產，則應即辦理不動產點交手續，交付上訴人使用及收益；就買回約定之總價款為2807萬3323元；就點交標的物約定：前項期限內，如被上訴人無法向上訴人買回該不動產，則雙方應即辦理點交。
- 2、按信託的讓與擔保係指債務人或第三人為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與債權人為已足，不以交付不動產擔保物之占有為要件。擔保之債

務清償後，標的物應返還於債務人或第三人；債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償。

- 3、按信託讓與擔保，擔保權人與債務人約定債務未清償時，擔保物之所有權移屬於擔保權人者，因讓與擔保僅以擔保債務清償為目的，參酌民法增訂第873條之1第2項規定及其立法意旨，若擔保物尚未交付占有，應認擔保權人於清償期屆至而未受債權之清償，請求債務人交付擔保物之占有時，負有清算擔保物價值之義務，且其價值如超過擔保之未償債權，並應返還剩餘價值與債務人或第三人。倘擔保權人應返還清算後擔保物之剩餘價值，與擔保物本身之價值非顯不相當，其所負返還剩餘價值之義務與債務人交付擔保物之占有間，固有民法第264條關於同時履行抗辯規定之適用。

擔保物價值顯然低於所擔保之未償債權，債權人即無返還擔保物剩餘價值之義務可言，是被上訴人辯稱：借款縱未還清，上訴人亦必須透過拍賣或變價程序處分房地產，再以處分之金額來抵償云云，並以此為同時履行抗辯，即非有據。

- 4、被上訴人未依系爭切結書之約定清償借款，依約負有將系爭房屋遷讓交付上訴人之義務。從而，上訴人依系爭切結書，請求被上訴人自系爭房屋遷出，並將系爭房屋

交付上訴人，核屬有據，應予准許。其另依民法第767條規定為請求部分，即毋庸審酌。

### 三、簡評

- 1、讓與擔保為擔保債權人之債權於將來得以取償，債務人將不動產移轉給債權人時，與一般不動產移轉情況（例如買賣），必須將所有權移轉及標的物交付給受讓人，所以在於讓與擔保僅需將所有權移轉給債權人即可（其目的是為擔保債權，而非終局取得標的物權利，屬於暫時取得），債務人仍得以使用收益擔保物，如雙方約定除所有權移轉之外，擔保物亦交付給債權人占有以抵償利息，亦無不許。又讓與擔保在對外關係，受讓人就供擔保之物雖已取得完全之所有權，但在對於讓與人之內部關係，仍僅得以擔保權人之資格，在擔保之目的範圍內行使其權利（臺灣高等法院臺南分院110年度重上字第93號民事判決）。

民法普通抵押權按第860條規定及最高限額抵押權按民法第881條之17準用規定，均規定擔保物權「不移轉占有」，讓與擔保卻可能移轉占有，兩者略有不同。讓與擔保之擔保物如果是債務人占有中，將來無法如期清償債務，並約定以擔保物抵償債務人之債務者，則排除債務人占有是將來要面對的課題。雖然民法第

873條之1第1項前段：「約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者…」有流抵契約之規定，然而流抵契約須經登記才得以對抗第三人，於抵押權設定契約書須一併聲明，屬登記對抗主義。

當債權已屆清償期未受清償，擔保物之所有權移屬於擔保權人者，若擔保物價值「高於」所擔保之債權者，擔保權人應負清算返還剩餘價值之義務。若「低於」債權者，擔保物價值顯然低於所擔保之未償債權，擔保權人既無返還剩餘價值之義務，則債務人無法主張同時履行抗辯權，因為同時履行抗辯權須為雙方互負對價關係之債務契約，當事人互為債權人及債務人。擔保物價值低於債權者，債務人對於擔保權人並無對價關係之債權，僅單方面為債務人身份，故不合同時履行抗辯權之要件。

- 2、債務人於切結書中允諾尚未如期清償債務，即有遷出房屋之義務，法院執以該切結書之依據，命債務人遷離系爭房屋即可，無庸再討論擔保物權人以所有人地位主張物上請求權，此即訴之重疊合併。

## 最高法院112年度 台上字第1074號民事判決

上訴人 祭祀公業許○

法定代理人 許○成

訴訟代理人 許○生律師

被上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾○基

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年1月18日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度重上字第97號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、上訴人主張：坐落○○市○○區○○段1038、1038-1地號土地（下稱系爭土地），為伊所有，係自日據時期○○州○○郡○○庄○○段782地號土地重測、分割而來，臺灣光復後，改制前臺南縣政府於民國35年6月核發之土地臺帳謄本（下稱系爭臺帳謄本）業主欄亦記載為伊公

業所有。詎政府未依相關法令辦理所有權登記，竟以無人申報，屬無主土地為由，於39年4月15日辦理總登記為國有（下稱系爭登記），並以被上訴人為管理人，系爭登記有無效之原因，伊為系爭土地之真正權利人等情。爰依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人塗銷系爭登記，回復登記為伊所有之判決。

二、被上訴人則以：系爭臺帳謄本雖為臺南縣政府於35年間所核發，但僅係地租之證明，不能證明上訴人為系爭土地之所有人等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

（一）系爭土地原為日據時代○○州○○郡○○庄○○段782地號土地（面積2633平方公尺），於39年4月15日總登記為國有，嗣經重測、分割為系爭土地，被上訴人為管理機關；系爭臺帳謄本業主欄曾記載「祭祀公業許○」，管理為「許○財」之事實，為兩造所不爭。

（二）系爭土地登記為國有，依民法第759條之1第1項規定，推定國家適法有此權利，上訴人既否認之，依舉證責任分配原則，應由上訴人就系爭土地於日據時期為其所有之事實負舉證責任。系爭臺帳謄本雖記載於35年間為臺南縣政府所核發，「記名者」欄並記

載「所有者」為上訴人。惟日據時期土地之所有人，於臺灣光復後，仍應依法辦理土地總登記；所謂登記，係指地政機關將權利人所聲請之事項，登載於土地登記簿，並校對完竣，加蓋校對人員名章而言。日據時期土地臺帳為日本政府徵收地租（賦稅）之冊籍，無登記之效力；日據時代不動產之登記，仍以土地登記簿為準；民眾現仍得依土地登記規則申請無遮蔽之土地臺帳謄本，有臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政所）函可稽，且系爭臺帳謄本亦有「地租零圓貳拾七錢」之記載，參諸臺帳原係由稅務機關管理，臺南縣政府並非土地所有權之認定、登記機關，上訴人究為系爭土地所有者或系爭土地賦稅徵收對象，亦非無疑。衡以上訴人若為系爭土地之所有權人，並經臺南縣政府於35年間核發系爭臺帳謄本作為所有權證明，何以於39年間辦理土地總登記時未主張權利，亦與常情未合。上訴人主張系爭臺帳謄本與日據時代之土地臺帳謄本不同，並非地租之證明，可證明所有權云云，並非可採。

（三）從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，回復登記為其所有，為無理由，不應准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

（一）查：系爭臺帳謄本記載於35年間為臺南縣政府所核發，「記名者」欄並記載「所有者」為上訴人，為原審確定之事實。似見系爭臺帳謄本並非日本政府徵收地租（賦稅）之冊籍。

果爾，因臺灣光復後，政府辦理之土地總登記，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序，與物權登記無關；佐以行政院為地籍之釐整，於35年11月26日始公布「臺灣地籍釐整辦法」、臺灣省行政長官公署為此於36年5月2日公布「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」，則上訴人主張原臺南縣政府於上開辦法公布前即認定其為系爭土地所有人，始於35年6月發給系爭臺帳謄本，系爭土地並非無主土地，不得因公告期滿無人異議而登記為國有等語（見原審卷136、150、153頁），是否毫無可取，非無研求餘地。又土地登記如有錯誤或遺漏，在未有第三人因信賴土地登記取得土地權利前，原真正權利人之權利並不因此而喪失。依歸仁地政所檢送系爭土地之臺帳與光復初期土地舊簿（見一審重訴字卷49、50頁），似見系爭土地於日據時期業主欄登記為上訴人、管理為許○財，嗣於39年4月間依土地法第57條規定辦理登記為國有。究竟系爭土地於日據時代係何人所有？上訴人於臺灣光復

後有無辦理系爭土地申報登記？原臺南縣政府發給系爭臺帳謄本之原因為何？是否係本於法令規定權限內所作成？該謄本又係發給何人？未見歸仁地政所於前揭函覆澄清。此外，上訴人是否因信賴原臺南縣政府發給前揭謄本，始未再依事後公布之上開辦法辦理土地權利憑證繳驗？倘若上訴人於上開辦法公布前已辦理申報登記，是否與土地法第57條規定視為無主土地之要件不合？系爭土地得否依該規定登記為國有？亦待釐清。原審就此未詳加審究，徒以前揭理由為上訴人敗訴之判決，尚嫌速斷。

(二) 上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。又因本件事實尚待原審調查審認，即無就法律上爭議先行言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。