

# 彰化縣地政士公會 會刊 第386期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	6
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	9



發行：彰化縣地政士公會 理事長 陳仕昌  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：林文新  
副主任委員：陳素珍  
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號  
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725  
網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 會務報導

- 112/06/01 全聯會轉知中華民國都市計畫技師公會全國聯合會函有關內政部營建署委託本公會辦理「112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案」課前活動問卷及報名資訊，請轉知所屬會員並鼓勵填寫問卷及踴躍報名參加教育訓練。
- 112/06/01 全聯會轉知內政部函轉「淨零建築設計大賞競賽活動」辦法 1 份，請轉知所屬會員踴躍參賽，請查照。
- 112/06/01 全聯會轉知內政部函有關本部訂於 112 年 5、6 月間舉辦之「112 年度平均地權條例修正施行講習會」，將另錄製影片提供線上影音課程連結及講義電子檔，請查照。
- 112/06/01 全聯會轉知國立政治大學函本校商學院信義不動產研究發展中心將於 2023 年 6 月 16 日(五)舉辦「都市更新的破與立~都更條例 25 周年回顧與展望」研討會，敬邀貴單位一同共襄盛舉，並請協助轉知報名。
- 112/06/01 彰化縣政府副知有關本縣陳玉梅地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/02 彰化縣政府副知有關本縣吳詹寶霞地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/02 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人施朝安之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/06/02 通知參加社團法人屏東縣地政士公會第十一屆第一次會員大會暨 30 週年慶。  
【112/7/7(五)16:30，和樂餐廳】
- 112/06/02 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人施朝安之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/06/02 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人許春月之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/06/02 社團法人台北市地政士公會舉辦全國地政士高爾夫球聯誼賽，由邱名譽理事長銀堆出席參加。
- 112/06/02 社團法人台北市地政士公會舉辦各直轄市、縣市地政士公會理事長、名譽理事長聯誼餐會活動，由邱名譽理事長銀堆出席參加。
- 112/06/05 彰化縣政府副知有關本縣陳瑞意地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/05 彰化縣政府副知有關本縣葉品穎地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/05 彰化縣溪湖地政事務所函檢送召開 112 年地政士座談會會議紀錄 1 份，請查照。
- 112/06/06 中華民國地政士公會全國聯合會函本會即日起開放受理線上報名參加不動產學院第二期「非訟、行政救濟系列」(南部)學程活動詳如說明，請查照。
- 112/06/07 臺灣彰化地方法院家事法庭函請於文到 15 日內，推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人許春月之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/06/07 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對土地增值稅稽徵實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導，如說明，請查照。
- 112/06/08 內政部函「因應嚴重特殊傳染性肺炎(covid-19)疫情不動產經紀人員專業訓練線上課程(測驗)執行計畫」及「不動產專業人員訓練班因應 COVID-19 防疫管理指引」自即日起停止適用，請查照。
- 112/06/08 彰化縣政府副知有關本縣蔡愛卿女士申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。

- 112/06/08 彰化縣政府副知有關本縣黃拓朗君申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/09 彰化縣政府副知會員葉瑀婕申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 116 年 5 月 18 日及換新執照，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 112/06/09 行文各會員為舉辦「限定繼承之前世今生與注意要點」教育講習，請查照。
- 112/06/09 行文各會員為參加全國第 40 屆全國地政盃活動競賽，請各會員踴躍報名參賽。
- 112/06/13 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人楊金堂之遺產管理人到院，請查照惠復。
- 112/06/13 彰化縣政府函檢送 112 年 5 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 112/06/13 彰化縣政府副知有關陳思好地政士申請終止僱用登記助理員許存德、施志宗，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/06/13 彰化縣政府函為表揚本縣績優地政士，請於本(112)年 6 月 27 日(星期二)前，推薦符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」規定之地政士參加評選，請查照。
- 112/06/13 臺南市政府地政局函有關「第 40 屆全國地政盃活動競賽」報名乙案，詳如說明，請查照。
- 112/06/14 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人楊金堂之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/06/14 行文各會員本會為推薦 112 年績優地政士，各會員如符合「彰化縣績優地政士獎勵要點」請於民國 112 年 6 月 21 日前逕送本會，俾審核擇報縣府，請查照。
- 112/06/15 彰化縣政府函「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」，業經內政部於 112 年 6 月 8 日以台內地字第 1120263714 號令訂定發布，如需訂定發布條文，請至行政院公報資訊網(網址：<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>)下載，請查照並轉知所屬會員。
- 112/06/15 彰化縣政府副知有關林世清女士申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/06/16 行文彰化縣政府(地政處)本會會員林月嬌申請終止登記助理員張宥慈之僱傭關係並申請陳保彤為登記助理員，請 鑒核。
- 112/06/17 臺南市政府地政局函有關「第 40 屆全國地政盃活動競賽」報名乙案，報名期間延長至 112 年 6 月 27 日，請查照。
- 112/06/17 彰化縣政府副知有關涂勝堯地政士申請僱用杜文發為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/06/19 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 112 年 7 月 14 日(星期五)於本局員林分局舉辦會員專業教育講習協助宣導一案，敬表同意，請查照。
- 112/06/19 內政部函貴公會會員陳振銘等 2 人(如附件)參加本部「112 年度平均地權條例修正施行講習會」，依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點，得折算地政專業訓練時數 4 小時，請協助轉知會員，請查照。
- 112/06/19 臺灣彰化地方法院家事法庭函本件聲請人向本院聲請選任財產管理人案件，因有選任失蹤人李地財產管理人之必要，並認由具法律相關專業之人擔任本件管理人為宜，請推薦三名適合且有意願擔任之人選，請查照。
- 112/06/19 行政院環境保護署函為本署訂於 112 年 7 月 7 日(星期五)辦理「土壤及地下水整治法規暨污染土地關係人之善良管理人之注意義務認定準則說明會」，會議事項詳如說明，請查照。
- 112/06/19 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被失蹤人李地財產管理人之人選，如說明，請查照。

- 112/06/20 彰化縣政府函「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」不得記載事項第 10 點規定，業經內政部 112 年 6 月 14 日台內地字第 1120118852 號公告修正，如需修正發布規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>) 下載，請查照。
- 112/06/21 本會假彰化縣立體育館 106 教室(彰化市健興路 1 號)舉辦 112 年度第 4 次會員教育講習。
- 112/06/26 彰化縣政府函有關「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」，業經內政部於 112 年 6 月 13 日以台內地字第 1120263722 號令訂定發布，請查照。
- 112/06/26 彰化縣政府函「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」，業經內政部於 112 年 6 月 15 日台內地字第 1120263779 號令訂定發布，如需訂定發布規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>) 下載，請查照並轉知所屬員會。
- 112/06/26 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士陳瑞意(身份證統一編號 N10256\*\*\*\*)業自 112 年 6 月 26 日加入本會為會員，請查照。
- 112/06/27 彰化縣政府副知有關本縣洪德裕地政士自行停止執業，申請註銷地政士開業執照案，業經本府註銷執照，請依說明辦理，請查照。
- 112/06/27 彰化縣政府副知有關陳瑞意先生申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/06/27 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人「游坤勝」之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/06/27 通知全體常務理事召開本會第 11 屆第 3 次常務理事會議【112/06/28(三)9:30，線上會議】。
- 112/06/28 彰化縣政府函為配合行政院推動溫室氣體減量政策，共同推動「商業部門 2025 與 2030 年加強減碳措施」，請貴公會依說明二辦理，並請於 111 年至 119 年每年 12 月 31 日前，填復說明四辦理情形表，請查照。
- 112/06/28 彰化縣政府函「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第 8 點、第 12 點之 1、不得記載事項第 5 點規定，業經內政部 112 年 6 月 19 日台內地字第 1120263816 號公告修正，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效。如需修正規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/>) 下載，請查照並轉知所屬會員。
- 112/06/28 彰化縣政府函修正「成屋買賣契約書範本」部分條文及其簽約注意事項第 9 點、第 15 點、第 16 點規定，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效。如需修正條文或規定，請至內政部不動產資訊平台(<https://pip.moi.gov.tw/>) 下載，請查照並轉知所屬會員。
- 112/06/28 彰化縣政府函「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第 20 點、第 24 點之 1、不得記載事項第 5 點規定，業經內政部 112 年 6 月 19 日台內地字第 1120263817 號公告修正，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效。如需修正條文或規定，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>) 下載，請查照並轉知所屬會員。
- 112/06/28 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、林水華地政士茲推薦本會林水華地政士擔任被繼承人「游坤勝」之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/06/28 行文彰化縣政府(地政處)本會會員莊豐彰申請終止登記助理員黃淑娟之僱傭關係，請 鑒核。
- 112/06/28 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人李明浩之遺產管理人之人選，如說明，請查照。

- 112/06/28 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人劉宏書之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/06/29 彰化縣政府函修正「預售屋買賣契約書範本」部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效。如需修正條文或規定，請至內政部不動產資訊平台(<https://pip.moi.gov.tw/>)下載，請查照並轉知所屬會員。
- 112/06/29 彰化縣政府函有關「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」，業經內政部於 112 年 6 月 20 日以台內地字第 1120263769 號公告訂定發布，請查照。
- 112/06/29 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(三名)擔任被繼承人李明浩之遺產管理人，請查照。
- 112/06/29 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人劉宏書之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/06/30 彰化縣地方稅務局函本局舉辦「小小租稅科學家」、「小小租稅表演家」及「小小租稅藝術家」等夏令營活動，檢送宣傳海報電子檔共 3 份，敬請協助於網站、臉書粉絲專頁等管道廣為宣傳，請查照。
- 112/06/30 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 112 年 7 月 4 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。



# 判 解 新 訊



**主張因時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而佔有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第 944 條第 1 項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責**

裁判字號：111 年度上易字第 576 號

裁判日期：民國 112 年 05 月 02 日

**要 旨：**按主張因時效取得地上權者，依民法第 772 條準用同法第 769 條或第 770 條之規定，須以行使地上權之意思而佔有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第 944 條第 1 項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。又占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為佔有使用，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，自認占有人係基於行使地上權之意思而占有。

**營業費用為計算營利事業所得額之減項，有利於納稅義務人，依行政訴訟法第 136 條準用民事訴訟法第 277 條規定，應由納稅義務人就營業費用事實之存在，負客觀舉證責任**

裁判字號：110 年度上字第 551 號

裁判日期：民國 112 年 05 月 11 日

**要 旨：**佣金支出為營利事業對經紀人、代理人或代銷商因介紹或代理銷售該事業之產品或服務，而由該事業支付之報酬，故有無支付佣金之必要，應以該經紀人、代理人或代銷商有無實際提供仲介勞務以為斷，若無實際提供仲介勞務，縱形式上具備有合約書或支付證明，亦難謂該項支出為經營本業所必需之必要或合理費用，方符合所得稅法第 24 條第 1 項所定成本費用及收入配合原則。有關營利事業所得加項之收入，應由稅捐稽徵機關負客觀舉證責任；至營業費用為計算營利事業所得額之減項，有利於納稅義務人，依行政訴訟法第 136 條準用民事訴訟法第 277 條規定，應由納稅義務人就營業費用事實之存在，負客觀舉證責任。

**主管建築機關於建築法適用後發現未經申請領得建造執照而建造之建築物，得否對其建造行為人處罰，自應就其建造行為係何時所為，其時建築法是否已適用於該地區等事實予以查明，方足以為正確之法律適用**

裁判字號：111 年度訴字第 1132 號

裁判日期：民國 112 年 04 月 27 日

**要 旨：**於建築法適用地區內有擅自建造建築物之行為者，固應依建築法予以處罰，惟於非建築法適用地區，就相同之行為，則非可依同法予以處罰；其後，若該地區已開始適用建築法，亦不得溯及既往，對已存在之建築物處罰其建造行為人。從而，

主管建築機關於建築法適用後發現未經申請領得建造執照而建造之建築物，得否對其建造行為人處罰，自應就其建造行為係何時所為，其時建築法是否已適用於該地區，及建造建築物應否申請建造執照等事實予以查明，方足以為正確之法律適用。

---

**大法庭：被告對於第二審認原告之請求全部存在，其主張抵銷之請求全部或一部不成立之判決，提起第三審上訴者，於計算其上訴利益時，應將所不服第二審認原告請求存在之金額及經裁判否准之抵銷額，合併計算之**

裁判字號：110 年度台上大字第 279 號

裁判日期：民國 112 年 06 月 16 日

要旨：被告對於第二審認原告之請求全部存在，其主張抵銷之請求全部或一部不成立之判決，提起第三審上訴者，於計算其上訴利益時，應將所不服第二審認原告請求存在之金額及經裁判否准之抵銷額，合併計算之。至上訴裁判費，應於其不服範圍內，按原告請求之訴訟標的金額，依民事訴訟法第七十七條之十六第一項規定計徵。

---

**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，並非在否認日治時期之原登記效力而重新創設登記效力之性質，自不影響光復前原權利人因登記取得之物權**

裁判字號：112 年度台上字第 398 號

裁判日期：民國 112 年 05 月 11 日

要旨：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。亦即，並非在否認日治時期之原登記效力而重新創設登記效力之性質，自不影響光復前原權利人因登記取得之物權。土地法第 43 條所謂依本法所為之登記，有絕對效力，係指第三人信賴登記而為新登記而言，而第三人所由信賴而為新登記之第一次登記，應以依法令所為之登記為限，並非在否認日治時期原登記權利之效力。臺灣光復後訂定公布之臺灣地籍釐整辦法、臺灣省土地權利憑證繳驗及換發書狀辦法，亦均旨在使日治時期已取得土地之權利人，得依繳驗憑證或其他簡便方法為土地總登記，而達整理地籍、清查土地之目的而已，並不影響光復前原權利人因登記取得之物權。

---

**建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，使用執照核發後，作與原核定使用不合的變更使用者，應由擅自變更的行為人負擔行為責任**

裁判字號：111 年度訴字第 250 號

裁判日期：民國 112 年 03 月 30 日

要旨：依建築法第 73 條第 2 項及第 77 條第 1 項規定，使用執照核發後，作與原核定使用不合的變更使用者，應由擅自變更的行為人負擔「行為責任」。所謂「行為責任」是指因自身行為肇致危險者，負有排除危險之義務。至於使用執照核發後，未維護建築物的合法使用與其構造設備安全的所有權人、使用人，則應

負擔「狀態責任」，即對物的狀態具有事實管領力者，得以負責之觀點，課予排除危險、回復安全的義務。

---

**出賣人已依買賣契約將建物權利轉讓交付買受人者，倘買賣契約嗣經出賣人解除，於買受人將該建物權利返還出賣人前，該建物之權利並不當然回歸出賣人所有**

裁判字號：112 年度台上字第 1094 號

裁判日期：民國 112 年 05 月 25 日

要旨：出賣人已依買賣契約將建物權利轉讓交付買受人者，倘買賣契約嗣經出賣人解除，於買受人將該建物權利返還出賣人前，該建物之權利並不當然回歸出賣人所有。此外，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。

---

**證人簽名須親見或親聞結婚當事人確實具有結婚真意者，若證人未曾親見或親聞一方或雙方當事人具有結婚真意，即難認結婚合於法定要件而為有效**

裁判日期：民國 112 年 04 月 20 日

要旨：民法第 982 條、第 988 條規定結婚應以書面為之，有 2 人以上證人之簽名，並應由雙方當事人向戶政機關為結婚之登記。若結婚不具備此方式者，無效。證人簽名雖不限於作成結婚書面或辦理結婚登記時為之，但仍須親見或親聞結婚當事人確實具有結婚真意者。若證人未曾親見或親聞一方或雙方當事人具有結婚真意，即難認結婚合於法定要件而為有效。

---

**破產管理人就破產財團之財產以拍賣方法為變價時，得適用民法第 391 至 397 條關於拍賣之規定，則於拍賣法未公布施行前，即非不可依民法債編施行法第 28 條規定，經公證人、商業團體等證明，按市價變賣**

裁判字號：110 年度重上更一字第 87 號

裁判日期：民國 112 年 06 月 06 日

要旨：按破產法第 138 條規定，破產財團之財產有變價之必要者，除債權人會議另有決議指示者外，應依拍賣方法為之。惟所謂要式行為，係指意思表示須依一定方式為之，始具效力之法律行為。而拍賣，係使競買人各自提出條件，出賣人擇其最有利者而出賣之方法，乃結合競買人之競價行為及出賣人之賣定表示而為之特種買賣，非屬競買人或出賣人為競價或賣定之意思表示所應遵循之法定方式。又破產法關於拍賣之方法，並無特別規定，破產管理人就破產財團之財產以拍賣方法為變價時，應得適用民法第 391 條至第 397 條關於拍賣之規定，則於拍賣法未公布施行前，即非不可依民法債編施行法第 28 條規定，經公證人、商業團體等之證明，按市價變賣，以促進破產程序之迅速進行，維護破產人與破產債權人之利益。



# 函釋、法規新訊

## 修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」

中華民國一百一十二年六月二日內政部台內地字第 1120263452 號令修正發布全文 34 點；並自即日生效

- 三、申請人申請登記所提身分證明所載統一編號與登記簿所載相符且依其他資料均足證明申請人與登記名義人確係同一人者，無須再檢附原登記住址之戶籍證明文件。
- 四、地政機關核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號（或統一證號）並貼有照片之證明文件正本代之。
- 五、以土地登記線上聲明措施申辦登記者，應於土地登記申請書記明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表。
- 六、非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。
- 七、法人之分支機構不得為登記權利主體。其因法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者而取得之權利應以法人名義辦理登記。
- 八、股份有限公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，應檢附下列文件之一：
  - （一）經董事會決議之書面授權文件。
  - （二）公司依章程規定不設董事會僅置董事一人或二人者，應檢附全體董事出具之書面授權文件。股份有限公司因放款就他人提供不動產取得抵押權登記之塗銷登記，免予提出前項書面授權文件。
- 九、公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表，並依下列方式另定公司代表人：
  - （一）有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
  - （二）有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。
  - （三）一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
  - （四）股份有限公司應由監察人為公司之代表。監察人有數人時，得由其中一人單獨代表公司。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。股份有限公司非公司代表人之董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他

法律行為時，依前項第四款規定辦理。

- 十、有限合夥代表人為自己或他人與有限合夥為買賣、借貸或其他法律行為時，應依下列方式另定有限合夥代表人，並檢附同意推選之證明文件：
  - (一) 由其他普通合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。
  - (二) 普通合夥人僅一人時，由有限合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。
- 十一、公司代表人或有限合夥之代表人（普通合夥人）為法人時，應檢附代表人指定自然人代表公司或有限合夥行使職務之證明文件及該自然人之身分證明文件。
- 十二、人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人。但於中華民國七十一年十月十四日前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，得為不動產登記之權利主體。
- 十三、法律已明定為法人之團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。
- 十四、無統一編號之非自然人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書或營利事業統一編號證明文件。

臺灣地區無戶籍人士（含本國人及外國人）應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。
- 十五、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：
  - (一) 寺廟登記證。
  - (二) 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。
  - (三) 扣繳單位統一編號編配通知書。但第一款文件載有統一編號者，得免附。

前項第一款所定之寺廟登記證，為主管機關核發之下列文件之一：

  - (一) 臨時寺廟登記證。
  - (二) 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。
- 十六、民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第十二條及第十三條第一項規定囑託更名或限制登記時，應以公文檢具不動產權利審認結果清冊辦理。
- 十七、未依法成立法人之祭祀公業不得以其名義新取得不動產物權。

前項祭祀公業就其既有不動產申請登記時，應檢附經鄉（鎮、市、區）公所備查之最新派下全員證明書，包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊。
- 十八、外國駐我國商務代表辦事處在臺購買不動產，應以該國名義登記，並以該辦事處為管理者。
- 十九、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記

時，稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。

二十、應納稅賦已逾核課期間之土地申辦登記，應檢附稅捐稽徵機關核發之逾核課期間案件同意移轉證明書。

二十一、金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。

金融機構授權分支機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第三十八條規定以特別授權方式辦理。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑（圖記），

或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，地政機關得依其存查文件處理。

二十二、申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。

前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。

第一項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。

二十三、外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外館處之驗證。

二十四、解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明，該清算人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。

二十五、動員戡亂時期人民團體法修正公布施行前，已以政黨名義登記之不動產，在其取得法人資格前，因處分不動產申請登記時，得檢附內政部核發之圖記證明辦理。

適用政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例之政黨，辦理不動產移轉或設定負擔時，應檢附不當黨產處理委員會許可相關文件。

二十六、外國公司臺灣分公司經公司登記主管機關撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。

前項分公司負責人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。

二十七、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管

機關核發之影本及外國公司（變更）登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。

- 二十八、登記申請案件檢附大陸地區文書者，應提出經財團法人海峽交流基金會驗證之證明文件。
- 二十九、意定監護契約約定監護人執行監護職務不受民法第一千一百零一條第二項規定限制者，監護人代理受監護人購置或處分不動產申請登記時，得檢附經公證之意定監護契約，免提出法院許可之證明文件。
- 三十、受輔助宣告人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，應檢附輔助人同意之相關文件並依土地登記規則第四十四條第二項規定辦理。
- 三十一、申請失蹤人財產管理人登記，應檢附失蹤人失蹤之證明文件。但檢附法院選任失蹤人財產管理人之裁定文件者，得免提出。財產管理人處分失蹤人不動產應檢附法院許可文件。
- 三十二、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：

（一）下列文件不得以影本代替：

1. 印鑑證明。
2. 戶籍謄本。
3. 同意書。
4. 切結書。
5. 協議書。
6. 四鄰證明書。
7. 保證書。
8. 債務清償證明書。

（二）下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人。但以網路申請登記之電子文件並完成電子簽章者，不在此限：

1. 分割協議書。
2. 契約書。

（三）下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章；以網路申請登記者，得於申辦系統上傳下列文件之掃描檔：

1. 國民身分證。
2. 戶口名簿。
3. 法人代表人資格證明。
4. 建物使用執照。
5. 建物拆除執照。
6. 工廠登記證。
7. 公有財產產權移轉證明書。
8. 門牌整（增）編證明。
9. 所在地址證明書。

10. 駐外館處驗證之授權書。
11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。
12. 護照。

- (四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。
- (五) 申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。

三十三、土地登記規則第四十二條規定，申請登記應檢附之文件，依下列規定：

- (一) 公司法人為義務人時，應檢附下列文件之一：
  1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。
  2. 前目文件之複印本，由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。
  3. 以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。該登記表如無公司印章，應另檢附主管機關核發有公司印章之登記表。
  4. 使用土地登記線上聲明措施者，得檢附第二款文件辦理。
  5. 辦理抵押權設定或內容變更登記，且抵押權人為金融機構時，得檢附第二款文件辦理，地政機關無須核對法人及其代表人之印鑑章。
- (二) 公司法人為權利人時，得檢附下列文件之一：
  1. 前款第一目文件之複印本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。
  2. 前款第三目文件，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。
- (三) 有限合夥申請登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，應另檢附有限合夥登記申請書，以該申請書所蓋用印章，作為核對有限合夥印鑑之用。

前項第一款第四目、第五目及第二款之文件，能以電腦處理達成查詢者，本國公司法人得免提出。

三十四、依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：

- (一) 委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。
- (二) 委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

### 總統令修正「洗錢防制法」

中華民國一百一十二年六月十四日總統華總一義字第 11200050491 號令修正公布第 16 條條文；增訂第 15-1、15-2 條條文

第 15-1 條 無正當理由收集他人向金融機構申請開立之帳戶、向虛擬通貨平台及交易業務之事業或第三方支付服務業申請之帳號，而有下列情形之一者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三千萬元以下罰金：

- 一、冒用政府機關或公務員名義犯之。
  - 二、以廣播電視、電子通訊、網際網路或其他媒體等傳播工具，對公眾散布而犯之。
  - 三、以電腦合成或其他科技方法製作關於他人不實影像、聲音或電磁紀錄之方法犯之。
  - 四、以期約或交付對價使他人交付或提供而犯之。
  - 五、以強暴、脅迫、詐術、監視、控制、引誘或其他不正方法而犯之。
- 前項之未遂犯罰之。

第 15-2 條 任何人不得將自己或他人向金融機構申請開立之帳戶、向虛擬通貨平台及交易業務之事業或第三方支付服務業申請之帳號交付、提供予他人使用。但符合一般商業、金融交易習慣，或基於親友間信賴關係或其他正當理由者，不在此限。

違反前項規定者，由直轄市、縣（市）政府警察機關裁處告誡。經裁處告誡後逾五年再違反前項規定者，亦同。

違反第一項規定而有下列情形之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一百萬元以下罰金：

- 一、期約或收受對價而犯之。
- 二、交付、提供之帳戶或帳號合計三個以上。
- 三、經直轄市、縣（市）政府警察機關依前項或第四項規定裁處後，五年以內再犯。

前項第一款或第二款情形，應依第二項規定，由該管機關併予裁處之。

違反第一項規定者，金融機構、虛擬通貨平台及交易業務之事業及第三方支付服務業者，得對其已開立之帳戶、帳號，或欲開立之新帳戶、帳號，於一定期

間內，暫停或限制該帳戶、帳號之全部或部分功能，或逕予關閉。前項帳戶、帳號之認定基準，暫停、限制功能或逕予關閉之期間、範圍、程序、方式、作業程序之辦法，由法務部會同中央目的事業主管機關定之。

警政主管機關應會同社會福利主管機關，建立個案通報機制，於依第二項規定為告誡處分時，倘知悉有社會救助需要之個人或家庭，應通報直轄市、縣（市）社會福利主管機關，協助其獲得社會救助法所定社會救助。

第 16 條

法人之代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯前四條之罪者，除處罰行為人外，對該法人並科以各該條所定之罰金。

犯前四條之罪，在偵查及歷次審判中均自白者，減輕其刑。

第十四條、第十五條或第十五條之一之罪，於中華民國人民在中華民國領域外犯罪者，適用之。

第十四條之罪，不以本法所定特定犯罪之行為或結果在中華民國領域內為必要。但該特定犯罪依行為地之法律不罰者，不在此限。

