

彰化縣地政士公會 會刊 第416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	10

發行：彰化縣地政士公會 理事長 蔡文鎮 臉書粉專

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：陳冠志

副主任委員：陳碧珊

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>

LINE ID: chcland.org



LINE



會務報導

- 114/12/02 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 114 年 12 月 2 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 1 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。
- 114/12/02 彰化縣政府副知有關邱瓊瑩地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限及事務所地址變更備查案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日及事務所地址變更備查案，請查照。
- 114/12/02 通知蔡理事長文鎮暨田中區理監事參加會員吳麗琴之母吳母呂系玉老夫人往生告別式【114/12/09(二)07:10，台南市八德安樂園(梅館 8 號)】
- 114/12/02 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陳榮宏之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府副知有關王惠君地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府副知有關會員林雪娥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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 5 月 16 日，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府副知有關會員劉惠敏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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府副知有關會員蔡瑞漢、馮淑慧、張崇仁、劉重勳、洪敏森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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府副知有關會員許國良、許麗紅、詹昆根、張啓哲、陳清福、洪諸明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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/12/03 彰化縣政府函為落實服務型智慧政府目標並強化證書防偽功能，內政部自 114 年 11 月 1 日起開辦不動產估價師與地政士證照電子化作業，檢送「不動產估價師及地政士電子證照」宣導海報直式、橫式各 1 款及常見問答集，請貴會協助宣導並轉知會員周知，請查照。
- 114/12/03 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)擔任被繼承人陳王明子之遺產管理人，請查照。
- 114/12/03 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陳王明子之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 114/12/04 彰化縣政府副知會員王秀梅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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/09 彰化縣政府副知會員劉永參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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/09 彰化縣政府副知會員潘鐵城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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/09 彰化縣政府函有關中華電信股份有限公司資訊技術分公司開辦 115 年度「全國地政電子謄本系統」及「地政電傳資訊系統」e 化操作研習班開班課程表如附件，請貴公會轉知會員踴躍參加，請查照。
- 114/12/09 通知參加宜蘭縣地政士公會第十三屆第二次會員大會聯誼晚會【115/01/30(五)17:00，羅東晶園會館】
- 114/12/09 會員吳麗琴之母吳母呂系玉老夫人往生告別式，本會依婚喪禮儀辦法致奠儀金，

並由蔡理事長文鎮前往參加往生告別式。

- 114/12/10 全聯會轉知桃園市政府水務局函重申本局停止收受本市全區非山坡地範圍查詢公文一事，詳如說明，請查照。
- 114/12/10 全聯會轉知內政部函檢送網路申辦用「土地建築改良物所有權信託契約書」、「土地建築改良物信託內容變更契約書」、「登記清冊」、「書狀滅失切結書(書狀補給登記使用)」、「預告登記同意書」、「塗銷預告登記同意書」格式各乙種，自即日生效，請查照並轉知所屬。
- 114/12/10 全聯會轉知內政部函檢送 114 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務非現地(書面)查核主要缺失 1 份，請加強教育訓練、宣導落實防制洗錢及打擊資恐工作，並轉請各地方公會轉知所屬會員注意及避免缺失重複發生，請查照。
- 114/12/10 全聯會轉知法務部行政執行署臺北分署函本分署 101 年度地稅執專字第 38534 號義務人惠群工程有限公司之行政執行事件，拍賣義務人所有如附表所示之不動產，經 3 次拍賣後無人應買，債權人亦不願承受，本分署依強制執行法第 95 條第 1 項規定公告願應買該不動產者，得於 3 個月內依原定拍賣條件應買，請查照。
- 114/12/10 全聯會轉知東海大學函檢送本校高階經營管理碩士專班(EMBA)115 學年度招生簡章及說明會報名資訊，敬請惠予協助公告相關訊息，並鼓勵所屬會員報名為荷。
- 114/12/11 彰化縣政府副知有關會員王秀梅申請僱用林吟翰先生為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 114/12/11 彰化縣政府副知有關會員陳錫賢地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限及事務所地址變更備查案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日及事務所地址變更備查，請查照。
- 114/12/11 彰化縣政府副知有關會員林映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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/11 彰化縣政府函檢送「地政士開業執照數位轉型」宣導資料 1 份，請貴會轉知會員並加強宣導，請查照。
- 114/12/11 行文各會員發給「115 年地政士公會識別標章」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證，請查照。
- 114/12/12 彰化縣員林地政事務所函為了解貴公會地政士對本所為民服務滿意度，以增進本所為民服務品質，惠請協助轉發滿意度調查表作為改進的重要參考，請查照。
- 114/12/12 彰化縣北斗鎮公所函有關貴會向本所洽借本鎮老人文康中心三樓禮堂辦理反詐騙資訊公益講座及講習一案，敬表同意，請查照。
- 114/12/15 行文「不動產特殊案例文件法令與實務分析」學員參加本會 114 年 12 月 15 日於北斗鎮老人文康中心 3 樓禮堂舉辦「不動產特殊案例文件法令與實務分析」專題講習，時數總計 7 小時，特此證明，請查照。
- 114/12/16 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士李柏緯(身份證統一編號 N12558****)業自 114 年 12 月 16 日加入本會為會員，請查照。
- 114/12/17 東海大學函檢送本校高階經營管理碩士專班(EMBA)115 學年度招生簡章及說明會報名資訊，敬請惠予協助公告相關訊息，並鼓勵所屬會員報名為荷。
- 114/12/17 彰化縣政府副知會員章志鵬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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 2 月 25 日，請查照。
- 114/12/17 彰化縣政府副知有關李柏緯先生申請遷入本縣開業案，經核符合地政士法第 14 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 114/12/17 彰化縣政府副知會員曹芳榮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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/17 本會及社團法人南投縣地政士公會暨全聯會長官假員林昇財麗禧酒店召開中華民國地政士公會全國聯合會會員代表大會及理監事聯席會議第二次籌備會議。
- 114/12/17 南投縣不動產聯盟協會第三屆第二次會員大會暨餐敘聯誼，由蔡理事長文鎮出席

- 參加。
- 114/12/18 彰化縣政府副知會員鄭士從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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/18 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函本會擬於中部地區舉辦第 11 屆第 2 次會員代表大會，邀請彰化縣地政士公會、社團法人南投縣地政士公會共同承辦，敬請惠允辦理。
- 114/12/18 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函有關「114 年度地政士公會推動會務、業務績優人員」及「114 年度資深業務楷模」表揚事宜，敬請轉知貴會所屬獲獎人員，屆時出席受獎。
- 114/12/18 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函有關「114 年度第 42 屆地政盃競賽成績優良之會員公會」表揚事宜，敬請貴會屆時出席受獎。
- 114/12/19 彰化縣政府副知會員陳秀夏地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限及事務所地址變更備查案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日及事務所地址變更備查，請查照。
- 114/12/19 通知參加社團法人雲林縣地政士公會第 12 屆第 1 次會員大會暨第 11、12 屆理事長交接典禮及聯誼餐敘【114/01/16(五)17:30，劍湖山渡假大飯店一樓宴會廳】
- 114/12/19 通知參加臺中市大臺中地政士公會第 12 屆第 2 次會員大會【115/01/29(四)17:00，朝暮良辰婚宴會館豐原店】
- 114/12/19 桃園市第一地政士公會第五屆第二次會員大會典禮暨聯誼晚會，由蔡理事長文鎮及林理事邦明出席參加。
- 114/12/22 台灣電力股份有限公司台中供電區營運處函有關本公司採「一批次多標號」公開變賣臺中市潭子區頭家段 12 地號等 9 筆土地，請轉知貴公會會員參與投標，特此通知，請查照。
- 114/12/22 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會函召開本會第 11 屆第 2 次會員代表大會，敬請屆時踴躍出(列)席參加。【115/01/15(四)14:30，昇財麗禧酒店】
- 114/12/22 通知參加新竹市地政士公會第七屆第二次會員大會【115/01/14(三)16:30，風采宴會館七樓維多利亞廳】
- 114/12/23 彰化縣政府副知會員王文斌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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/23 張淑貞函為辦理秀福段 758 地號產權清理，請推薦適當地政士擔任王梁但之遺產管理人事。
- 114/12/23 張淑貞函為辦理秀福段 758 地號產權清理，請推薦適當地政士擔任黃顧要之遺產管理人事。
- 114/12/24 南投縣不動產聯盟協會函本會於民國 114 年 12 月 17 日假成都生活美食館召開本會第三屆第二次會員大會暨聯誼餐敘，業已圓滿完成，承蒙各界長官暨同業先進、貴賓蒞臨指導或惠賜花籃、賀儀祝賀，倍增大會光彩，隆情厚誼，無任銘感，特函感謝。
- 114/12/26 彰化縣政府副知會員林月嬌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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請查照。
- 114/12/26 彰化縣政府副知有關黃鼎凱地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法報請備查一案，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 114/12/26 彰化縣政府副知有關新詠嘉地政士事務所(負責人：王冠荃地政士)檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法報請備查一案，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 114/12/29 彰化縣政府副知有關立源地政士事務所(負責人：張家輔地政士)檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法報請備查一案，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 114/12/29 內政部國土測繪中心函「內政部國土測繪中心測繪成果電子資料流通作業要點」

第 5 點、第 3 點附表 1、第 4 點附表 2、第 5 點附表 3 至附表 19 及附圖 1，業經內政部國土測繪中心以 114 年 12 月 26 日測管字第 11415706271 號令修正發布，如需本修正規定，請至行政院公報資訊網(<https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>)下載，請查照並轉知所屬。

- 114/12/29 彰化縣政府函有關張家輔先生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。
- 114/12/29 行文彰化縣政府(地政處)本會會員吳彰紘申請終止登記助理員黃麗蘭之僱傭關係並申請吳尚真女士為登記助理員案，請鑒核。
- 114/12/30 臺中市政府函檢送本府辦理「豐原車站東側豐原區翁明段 659 地號等 12 筆土地都市更新事業」公開評選實施者案評選文件(草案)公開閱覽並辦理招商說明會公告 1 份，請協助轉知所屬廣為宣傳，並請踴躍參加招商說明會，請查照。
- 114/12/31 彰化縣政府函檢送 114 年度第 3 次彰化縣縣有非公用不動產標租公告一份，茲訂於 115 年 1 月 12 日(星期一)上午 10 時於本府三樓第二會議室辦理公開標租，請惠予協助張貼公告周知，請查照。
- 114/12/31 彰化縣政府副知會員胡嘉茹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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 1 月 21 日，請查照。
- 114/12/31 彰化縣政府副知會員蔡敏國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，予以延長執照有效期限至民國 119 年 4 月 23 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 114/12/31 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 2026 年 1 月 9 日(星期五)舉辦「代幣化 X 不動產：區塊鏈發展與房地產交易的創新與安全」研討會，敬邀貴單位一同共襄盛舉，並協助轉發報名宣傳，請查照。
- 114/12/31 全聯會轉知內政部函有關貴會針對實價登錄系統及申報實務所提建言 1 案，請查照。



判 解 新 訊



未辦保存登記建物之讓與，雖因無從為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，受讓人與讓與人間如無相反之約定，因受讓人受領交付，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人

裁判字號：112 年度訴字第 2817 號

裁判日期：民國 114 年 10 月 03 日

要 旨：未辦保存登記建物之讓與，雖因無從為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，受讓人與讓與人間如無相反之約定，因受讓人受領交付，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人。

土地所有權人參加市地重劃，於扣除重劃負擔後，其所餘土地仍分配與原土地所有權人，而所分配土地皆為可建築用地，土地所有權人所獲分配之土地不應再負擔任何公共設施

裁判字號：112 年度上字第 762 號

裁判日期：民國 114 年 09 月 25 日

要 旨：一、土地所有權人參加市地重劃，於扣除重劃負擔後，其所餘土地仍分配與原土地所有權人，而所分配土地皆為可建築用地，土地所有權人所獲分配之土地不應再負擔任何公共設施。土地分配結果公告確定後，主管機關應辦理地籍測量，完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。此際交付土地所有權人及使用人接管之重劃後實際分配之土地，除其面積應與公告確定之土地分配結果相符（否則應依法為差額地價找補）者外，該獲分配之土地不得留有任何妨礙重劃土地分配或工程施工之土地改良物或墳墓，更不得新設有任何土地改良物或墳墓，始得謂於法無違。二、主管機關固得於都市計畫細部計畫內以訂定土地使用分區管制要點等方式，就建築退縮有所規定，惟建築法上所稱之建築退縮，係自建築線即自計畫道路境界線而為退縮，至於未臨路之地界線，則不在建築法要求之建築退縮範圍內；再者，所謂建築管理，乃就土地權利人所為建築物開發建築，而為管理，如土地權利人尚未就其可建築土地有所規劃、利用及建築，主管機關無權要求土地權利人預先留設植生帶或人行步道供公眾通行。

私有土地實際供公眾通行數十年，應認有公用地役關係存在，其所有權行使應受限制，土地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用，於公用目的範圍內，有容忍他人使用之義務

裁判字號：114 年度重上字第 177 號

裁判日期：民國 114 年 11 月 18 日

要 旨：按公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認。既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要。所稱通行所必要，雖不必類如無此通路即不能與公路聯絡，要須無此通路，則欲到達此通路所達到之公路，在客觀上顯然不便，不合社會生活所需要者始可。私有土地實際供公眾通行數十年之道路使用，公法上應認為已有公用地役關係存在，其所有權之行使應受限制，土地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用，即於上述公用目的範圍內，有容忍他人使用之義務。政府機關為有利於公眾之通行使用，就該道路鋪設柏油路面，設置側溝、路燈，埋設管線等都市道路之通常設施，屬合乎公共利益之行為，土地所有人亦應容忍。

法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害，非不得依民法第 195 條規定請求賠償相當之金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求

裁判字號：114 年度上易字第 348 號

裁判日期：民國 114 年 08 月 26 日

要 旨：事實陳述與意見表達本未盡相同，事實陳述具有可證明性，涉及真實與否之問題，倘行為人就事實陳述之相當真實性，未盡合理查證之義務，依其所提證據資料，在客觀上不足認其有相當理由確信為真實，且該不實之言論，足以貶損他人之社會評價者，即屬侵害他人之名譽。於此情形，縱令所述事實係出於其疑慮或推論或係轉述第三人之陳述，亦難謂有阻卻違法之事由，並應就其因故意或過失，不法侵害他人之名譽，負侵權行為之損害賠償責任。此外，法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害，非不得依民法第 195 條第 1 項前段規定，請求賠償相當之金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求。

土地使用編定之更正，係指土地於使用編定結果公告後，發覺原編定有錯誤或遺漏等情事而辦理更正編定，故申請更正土地使用編定者，必須提出足資證明原編定之使用分區及使用地類別與編定原則不符，而據以更正為正確之編定

裁判字號：112 年度上字第 848 號

裁判日期：民國 114 年 11 月 27 日

要 旨：土地使用編定之更正，係指土地於使用編定結果公告後，發覺原編定有錯誤或遺漏等情事而辦理更正編定而言。因此，申請更正土地使用編定者，必須提

出足資證明原編定之使用分區及使用地類別與編定原則不符，而據以更正為正確之編定。

土地法第 68 條第 1 項前段規定既未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任，且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所致，而有不同

裁判字號：114 年度台上字第 1947 號

裁判日期：民國 114 年 11 月 27 日

要 旨：土地法第 68 條第 1 項前段規定乃以貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人之權利與維持交易安全為規範目的，既未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任，且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所致，而有不同。

遺產中有不動產信託登記於銀行名下，信託契約之權利雖為遺產之一部，惟若經分割，將致信託目的不能達成，故性質上係不能分割，且不動產於信託契約終止前，因尚登記為受託人之財產，亦不能逕予列入被繼承人之遺產而為分割

裁判字號：114 年度重家繼訴字第 30 號

裁判日期：民國 114 年 12 月 08 日

要 旨：被繼承人之遺產中，有土地及房屋均信託登記於銀行名下，該信託契約之權利雖為遺產之一部，惟若經分割，將致信託目的不能達成，故性質上應係不能分割，且系爭不動產於信託契約終止前，因尚登記為受託人之財產，亦不能逕予列入被繼承人之遺產而為分割，亦即於系爭不動產塗銷信託登記回復為被繼承人所有，並辦妥繼承登記前，繼承人不得訴請分割。

參加人於兩造之訴訟有直接之利害關係，自應使其於訴訟中有獨立地位之必要，應視為必要共同訴訟人，不受民事訴訟法第 61 條但書之限制，並依民事訴訟法第 62 條準用同法第 56 條第 1 項第 1 款規定

裁判字號：112 年度商訴字第 30 號

裁判日期：民國 114 年 09 月 10 日

要 旨：民事訴訟法第 58 條第 1 項、第 62 條規定，就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。訴訟標的，對於參加人及其所輔助之當事人必須合一確定者，應準用同法第 56 條之規定。投資公司對他公司提起確認決議無效之訴，參加人為他公司董事會之時任董事，為輔助該公司而參加訴訟，且訴訟標的即董事會效力爭議事件，雖非屬固有必要共同訴訟，惟其性質屬於類似必要共同訴訟，訴訟標的對於公司及參加人必須合一確定。參加人於兩造之訴訟有直接之利害關係，與一般參加人不同，為保護其利益，自應使其於訴訟中有獨立地位之必要，應視為必要共同訴訟人，不受民事訴訟法第 61 條但書之限制，並依民事訴訟法第 62 條準用同法第 56 條第 1 項第 1 款規定。是公司之行為倘不利於其及參加人者，對於全體不生效力，則公司於審理中縱有自承決議有瑕疵，對其與參加人不生自認之效力；且獨立之參加人仍得於不變期間內提起上訴，無礙參加人之程序保障及審級利益。

民法第 689 條規定，退夥人與他合夥人間之結算，應以退夥時合夥財產之狀況為準，合夥事務，於退夥時尚未了結者，於了結後計算，並分配其損益

裁判字號：114 年度上字第 626 號

裁判日期：民國 114 年 09 月 30 日

要旨：民法第 700 條規定，隱名合夥者，謂當事人約定，一方對於他方所經營之事業出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約。同法第 686 條規定，合夥未定有存續期間，或經訂明以合夥人中一人之終身，為其存續期間者，各合夥人得聲明退夥，但應於兩個月前通知他合夥人，第 689 條規定，退夥人與他合夥人間之結算，應以退夥時合夥財產之狀況為準，合夥事務，於退夥時尚未了結者，於了結後計算，並分配其損益。行為人於律師函為退夥之意思表示，律師函送達時，即生通知退夥之效力，依民法第 701 條準用第 686 條第 1 項規定於兩個月後即生退夥效力。

供作興建農舍使用之配合農業用地，仍應供農業生產使用，不得為建築之用，要與建築法第 11 條規定之法定空地，性質及用途均不相同

裁判字號：113 年度台上字第 2023 號

裁判日期：民國 114 年 12 月 03 日

要旨：供作興建農舍使用之配合農業用地，仍應供農業生產使用，不得為建築之用，要與建築法第 11 條規定之法定空地，性質及用途均不相同。又農地經套繪管制，即發生相關農業、建築法令之規制效力，該套繪管制能否或如何解除，應依農地解除套繪相關法令規定辦理。

倘買賣標的物危險移轉於買受人時，有物之瑕疵存在，無論其瑕疵於契約成立時已存在或契約成立後始發生，出賣人均應負物之瑕疵擔保責任

裁判字號：114 年度台上字第 2033 號

裁判日期：民國 114 年 11 月 27 日

要旨：所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人負有擔保其物危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。是倘買賣標的物危險移轉於買受人時，有物之瑕疵存在，無論其瑕疵於契約成立時已存在或契約成立後始發生，出賣人均應負物之瑕疵擔保責任。

侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任

裁判字號：114 年度訴字第 303 號

裁判日期：民國 114 年 10 月 31 日

要旨：民法第 184 條第 1 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

函釋、法規新訊

有關建築物外部設置具頂蓋之半戶外通廊及半戶外地下層廣場得否免按樓地板面積檢討區劃分隔之疑義

發文單位：內政部國土管理署

發文字號：國署建管 字第 1141228681 號

發文日期：民國 114 年 12 月 04 日

主旨：關於建築物外部設置具頂蓋之半戶外通廊及半戶外地下層廣場，得否免依建築技術規則建築設計施工編第 79 條規定檢討防火區劃 1 案，復請查照。

說明：一、復貴局 114 年 7 月 3 日中市都建字第 1140146407 號函。

二、建築技術規則建築設計施工編第 79 條規定：「防火構造建築物總樓地板面積在 1500 平方公尺以上者，應按每 1500 平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。……防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50 公分以上。但與其交接處之外牆面長度有 90 公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。……」又同編第 79 條之 3 規定：「防火構造建築物之樓地板應為連續完整面，並應突出建築物外牆 50 公分以上。但與樓板交接處之外牆面高度有 90 公分以上，且該外牆構造具有與樓地板同等以上防火時效者，得免突出。……」先予敘明。

三、揆諸上開第 79 條第 1 項有關按樓地板面積區劃分隔規定之意旨，係控制該範圍之總火載量，即控制火災規模，並於區劃構件之防火時效時間內侷限火災於區劃範圍內，又第 79 條第 3 項及第 79 條之 3 明定防火區劃之牆壁及樓地板應區劃分隔至建築物外牆。建築物外牆以外具有頂蓋依同編第 1 條第 5 款計入樓地板面積部分，倘為供通行且不供居室或停車位設置之使用之騎樓、室外走廊或車道，為通行需求需保持淨空，尚無火載量，且已位於外牆以外，非防火區劃之牆壁及樓地板應區劃分隔之範圍，得免按上開第 79 條規定按樓地板面積區劃分隔；但外牆以外具有頂蓋之範圍倘設置商品展示或販售攤位、擺設活動櫃位、活動桌椅……等未保持淨空之情形，或建築物有頂蓋但無外牆部分供居室使用者，具有火載量，仍應依上開第 79 條規定區劃分隔，或依同規則總則編第 3 條檢具建築物防火避難性能設計計畫書及評定書申請認可。

四、另有關具有頂蓋之半戶外地下層廣場得否免納入防火區劃樓地板面積檢討 1 節，本部 105 年 10 月 20 日內授營建管字第 1050814684 號函（如附件）業釋示：「……建築物部分樓層中央無樓地板之空間範圍，如直上方留空，無屋

頂或其他樓層之樓地板等遮蓋物者，不適用上開第 79 條之 2 有關建築物內之挑空規定。」至有關九〇聯合建築師事務所所陳事項，請查明個案事實本於權責核處。

延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1140267181 號

發文日期：民國 114 年 12 月 16 日

主 旨：公告延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間。

依 據：土地登記規則第 70 條之 1 第 1 項、金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫第 3 點。

公告事項：一、「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」，前經本部 113 年 10 月 24 日台內地字第 11302654781 號公告在案。為持續推動線上申請服務，原訂自 113 年 11 月 1 日至 114 年 12 月 31 日之試辦期間，延長試辦至 115 年 12 月 31 日。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網(網址 <https://www.land.moi.gov.tw>)。

延長部分跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1140267150 號

發文日期：民國 114 年 12 月 17 日

主 旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點。

公告事項：一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號、110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號、111 年 6 月 22 日台內地字第 1110263656 號及 113 年 6 月 12 日台內地字第 1130262534 號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自 109 年 7 月 1 日至 114 年 12 月 31 日試辦之下列登記項目，延長試辦至 115 年 12 月 31 日：

（一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。

（二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。

（三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網(網址 <https://www.land.moi.gov.tw>)。

內政部公告辦理 115 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項之受託機構

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1140267427 號

發文日期：民國 114 年 12 月 23 日

主 旨：本部委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會辦理 115 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項，委託期間自 115 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止。

依 據：一、不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項、第 3 項。
二、行政程序法第 16 條第 1 項、第 2 項。

公告事項：一、依不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項、第 3 項規定：「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。前項經紀營業員訓練不得少於 30 個小時，其證明有效期限為 4 年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」
二、本部爰依前揭規定，自 115 年 1 月 1 日起至 115 年 12 月 31 日止，委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會辦理 115 年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項。

總統令修正「所得稅法」

中華民國一百十四年十二月二十六日總統華總一經字第 11400132281 號令修正公布第 17 條條文

第 17 條 按第十四條及前二條規定計得之個人綜合所得總額，減除下列免稅額及扣除額後之餘額，為個人之綜合所得淨額：

- 一、免稅額：納稅義務人按規定減除其本人、配偶及合於下列規定扶養親屬之免稅額；納稅義務人及其配偶年滿七十歲者，免稅額增加百分之五十：
 - (一) 納稅義務人及其配偶之直系尊親屬，年滿六十歲，或無謀生能力，受納稅義務人扶養者。其年滿七十歲受納稅義務人扶養者，免稅額增加百分之五十。
 - (二) 納稅義務人之子女未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
 - (三) 納稅義務人及其配偶之同胞兄弟、姊妹未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
 - (四) 納稅義務人其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項之規定，未成年，或已成年而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受納稅義務人扶養者。

二、扣除額：納稅義務人就下列標準扣除額或列舉扣除額擇一減除外，並減除特別扣除額：

(一) 標準扣除額：納稅義務人個人扣除十二萬元；有配偶者加倍扣除之。

(二) 列舉扣除額：

1. 捐贈：納稅義務人、配偶及受扶養親屬對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。
2. 保險費：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬之人身保險、勞工保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費，每人每年扣除數額以不超過二萬四千元為限。但全民健康保險之保險費不受金額限制。
3. 醫藥及生育費：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之醫藥費及生育費，以付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所，或經財政部認定其會計紀錄完備正確之醫院者為限。但受有保險給付部分，不得扣除。
4. 災害損失：納稅義務人、配偶或受扶養親屬遭受不可抗力之災害損失。但受有保險賠償或救濟金部分，不得扣除。
5. 購屋借款利息：納稅義務人、配偶及受扶養親屬購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除金額，應在上項購屋借款利息中減除；納稅義務人依上述規定扣除購屋借款利息者，以一屋為限。

(三) 特別扣除額：

1. 財產交易損失：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。
2. 薪資所得特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之薪資所得，每人每年扣除數額以二十萬元為限。
3. 儲蓄投資特別扣除：納稅義務人、配偶及受扶養親屬於金融機構之存款利息、儲蓄性質信託資金之收益及公司公開發行並上市之記名股票之股利，合計全年扣除數額以二十七萬元為限。但依郵政儲金匯兌法規定免稅之存簿儲金利息及本法規定分離課稅之利息，不包括在內。
4. 身心障礙特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬如為領有身心障礙手冊或身心障礙證明者，及精神衛生法第三條第四款規定之病人，每人每年扣除二十萬元。
5. 教育學費特別扣除：納稅義務人就讀大專以上院校之子女之教育學費每人每年之扣除數額以二萬五千元為限。但空中大學、專校及五專前三年及已接受政府補助者，不得扣除。
6. 幼兒學前特別扣除：自中華民國一百十三年一月一日起，納稅義務人六歲以下之子女，第一名子女每年扣除十五萬元，第二名及

以上子女每人每年扣除二十二萬五千元。

7. 長期照顧特別扣除：自中華民國一百十四年一月一日起，納稅義務人、配偶或受扶養親屬為符合中央衛生福利主管機關公告須長期照顧之身心失能者，每人每年扣除十八萬元。
8. 房屋租金支出特別扣除：自中華民國一百十三年一月一日起，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金減除接受政府補助部分，每一申報戶每年扣除數額以十八萬元為限。但納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬在中華民國境內有房屋者，不得扣除。依第七十一條規定應辦理結算申報而未辦理，經稽徵機關核定應納稅額者，均不適用前項第二款第二目列舉扣除額之規定。

納稅義務人有下列情形之一者，不適用第一項第二款第三目之 7 長期照顧特別扣除及之 8 房屋租金支出特別扣除之規定：

- 一、經減除長期照顧特別扣除額及房屋租金支出特別扣除額後，納稅義務人或其配偶依第十五條第二項規定計算之稅額適用稅率在百分之二十以上。
- 二、納稅義務人依第十五條第五項規定選擇就其申報戶股利及盈餘合計金額按百分之二十八稅率分開計算應納稅額。
- 三、納稅義務人依所得基本稅額條例第十二條規定計算之基本所得額超過同條例第十三條規定之扣除金額。

地政士開業執照 數位轉型

線上申請實施日期 **114年11月1日**開辦

收費標準 電子執照 **700元**、紙本執照 **1,200元**

操作說明

→ 進入線上申辦系統後：

- 步驟1. 選擇申請事由
- 步驟2. 輸入基本資料
- 步驟3. 上傳檔案
- 步驟4. 加簽：可透過多元憑證進行加簽功能
- 步驟5. 前往繳費

繳費畫面中，區分為三種繳費模式：

- 本人活期帳戶匯款 → 此帳戶需為申請者本人之帳戶，無法使用他人帳戶進行繳費。
需自行負簽手續費
- 晶片金融卡 → 插入實體卡進行繳費
需自行負簽手續費
- 信用卡繳費 → 使用信用卡進行繳費，僅接受visa、mastercard及JBC。

線上申辦系統

114年11月1日~115年12月31日推廣期間首次申請電子執照，執照費減半徵收

彰化縣政府地政處 廣告