

正確・時效・專業・服務

地政稅務法令彙刊



中華民國 103 年 1 月 20 日出版

第 151 期

- ◎修正「民法」第一千零五十五條之一條文
- ◎有關「農業用地興建農舍辦法」第 6 條、第 11 條、第 16 條規定之執行原則
- ◎有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜
- ◎核釋「土地法」第 37 條之 1 第 3 項及「地政士法」第 49 條、第 50 條有關擅自以地政士「為業」者之認定
- ◎核釋宗教團體免徵房屋稅審查規定

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

目 錄

一、中央法規

102/12/11 修正「民法」第一千零五十五條之一條 文	1
102/12/13 修正「擴大家庭農場經營規模協助農民 購買耕地貸款辦法」	1
102/12/20 修正「國有非公用不動產租賃作業程序 」部分規定	3
102/12/23 修正「市地重劃實施辦法」	14
102/12/25 修正「國有耕地放租實施辦法」	24
102/12/25 修正「國有非公用不動產出租管理辦法 」	25
102/12/31 修正「地價調查估計規則」	39
102/12/31 修正「國有非公用不動產讓售作業程序 」	44

二、地政法令

102/12/02 有關「農業用地興建農舍辦法」第 6 條 、第 11 條、第 16 條規定之執行原則	51
102/12/18 有關協議價購之土地辦理移轉登記，仍 應維持現行作業方式	53
102/12/18 有關「區域計畫法施行細則」第 16 條第 2 項限期補正執行事宜之規定	54
102/12/24 核釋「土地徵收條例施行細則」第 48	

條之 1 第 2 項規定，有關調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，其調查對象應以區段徵收前已有耕作事實之土地所有權人為限.....56

102/12/24 有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜	56
102/12/25 檢送研商「市地重劃區土地分配結果公告後，辦理變更或更正分配之處理方式執行疑義」會議紀錄	58
102/12/27 核釋「土地登記規則」第 27 條有關地政機關配合「民事訴訟法」第 254 條第 5 項規定，辦理訴訟繫屬註記登記處理事宜	60
102/12/27 核釋「土地法」第 37 條之 1 第 3 項及「地政士法」第 49 條、第 50 條有關擅自以地政士「為業」者之認定	61

三、稅務法令

102/12/12 核釋「特種貨物及勞務稅條例」第 2 條第 1 項第 1 款有關依法得核發建造執照之都市土地相關規定	63
102/12/27 核釋宗教團體免徵房屋稅審查規定	63

四、其他法令

102/12/02 關於函詢住宅補貼申請案，申請人持有	
-----------------------------	--

保護區土地，得否不計入非住宅不動產價值·····	64
102/12/05 有關辦理 101 年度青年安心成家(育有子女換屋)－前二年零利率購置住宅貸款利息補貼，對於青年安心成家作業規定第 1 6 點認定之疑義·····	64
102/12/05 關於函詢 101 年度住宅租金補貼申請人死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬申請辦理更名疑義·····	65
102/12/06 有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，其農舍建築面積及總樓地板面積之計算·····	66
102/12/06 為辦理「102 年度青年安心成家查核督導計畫」，有關「同時享有政府其他住宅補貼」，得否準用青年安心成家作業規定第 14 點第 2 項之規定疑義·····	68
102/12/12 關於函詢住宅補貼受補貼者因故變動戶籍，與直系親屬同戶籍，致新增家庭成員，其申請日後新增之家庭成員財稅資料是否不予採計·····	69
102/12/27 為落實執行農業用地興建農舍辦法第 6 條規定內政部請各地方主管建築機關每日彙整登錄農舍相關資料·····	70

五、大法官釋示

102/12/27 解釋字號：釋字第 716 號 利益衝突迴避法禁公職人員及關係人與有關機關交易，違者罰交易行為金額一至三倍，違憲？·····	71
--	----

六、判解新訊

102/11/07 辦理土地登記時並不進行實質審查，故以不實文件登記致影響交易安全及登記公信力，即構成使公務員登載不實罪·····	75
102/11/20 分割共有物判決屬形成判決，法院判決時即發生效果，自不得以未來請求移轉登記，停止形成判決效力發生·····	76
102/11/21 土地租金數額應申報地價為其基礎，並參酌周圍繁榮程度及交通狀況等因素，自非均以最高限額為準·····	76
102/12/05 不動產物權之移轉，除應以書面辦理外，亦須經法定登記手續，始生物權變動之效力·····	77
102/12/13 分割共有物之方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，以為公平裁量·····	77

七、會務動態

本會 102 年 12 月份重要會務動態·····	78
---------------------------	----

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（102. 12. ）·····	83
------------------------------	----

中央法規

※修正「民法」第一千零五十五條之一條文

民國 102 年 12 月 11 日華總一義字第 10200225201 號總統令
茲修正民法第一千零五十五條之一條文，公布之。

民法修正第一千零五十五條之一條文

第一千零五十五條之一 法院為前條裁判時，應依子女之最佳利益，審酌一切情狀，尤應注意下列事項：

- 一、子女之年齡、性別、人數及健康情形。
- 二、子女之意願及人格發展之需要。
- 三、父母之年齡、職業、品行、健康情形、經濟能力及生活狀況。
- 四、父母保護教養子女之意願及態度。
- 五、父母子女間或未成年子女與其他共同生活之人間之感情狀況。
- 六、父母之一方是否有妨礙他方對未成年子女權利義務行使負擔之行爲。
- 七、各族群之傳統習俗、文化及價值觀。

前項子女最佳利益之審酌，法院除得參考社工人員之訪視報告或家事調查官之調查報告外，並得依囑託警察機關、稅捐機關、金融機構、學校及其他有關機關、團體或具有相關專業知識之適當人士就特定事項調查之結果認定之。

※修正「擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕

地貸款辦法」

行政院農業委員會民國 102 年 12 月 13 日農金字第 1025080605 號令
擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法

第十六條 借款人申借本貸款時，應填寫貸款申請書及農業經營計畫書，載明其所有耕地或農業用地之座落、面積及供作農業使用之項目，並依其申請資格條件檢具相關文件或資料，向貸款經辦機構申請：

一、購置耕地：

- (一) 借款人戶籍謄本、電子戶籍謄本或戶口名簿影本。
- (二) 買賣契約書或其他足資證明其買賣事實及對價之文件。
- (三) 全戶原有耕地土地清冊、地籍圖及土地登記謄本。
- (四) 購置耕地之地籍圖、土地登記謄本及地價證明資料。
- (五) 購置離農轉業之全部耕地者，另須檢附賣方財產歸戶資料或其他足資證明離農轉業農戶釋出全部耕地文件。

二、交換耕地：

- (一) 借款人戶籍謄本、電子戶籍謄本或戶口名簿影本。
- (二) 契約書或其他足資證明其交換事實及對價之文件。
- (三) 交換雙方耕地之地籍圖、土地登記謄本及地價證明資料。
- (四) 交換離農轉業之全部耕地者，另須檢附賣方財產歸戶資料或其他足資證明離農轉業

農戶釋出全部耕地文件。

三、繼承農業用地：

- (一) 借款人戶籍謄本、電子戶籍謄本或戶口名簿影本及繼承人系統表。
- (二) 現金補償有關協議證明文件。
- (三) 繼承農業用地之地籍圖、土地登記謄本及地價證明資料。

前項農業經營計畫書格式由中央主管機關另定之。

※修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定

財政部國有財產署民國 102 年 12 月 20 日台財產署管字第 10240030520 號令修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定 國有非公用不動產租賃作業程序部分規定修正規定

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產租賃事宜，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。
- 二、國有非公用不動產租賃作業，除法令另有規定外，由本署所屬分署（以下簡稱出租機關）依本作業程序辦理。
- 三、本作業程序規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：
 - (一) 自然人：身分證影本或戶口名簿影本。
 - (二) 法人：法人登記證明文件影本及其代表人資格證明影本，或法人設立或變更登記表影本。
 - (三) 其他：主管機關立案或核備文件。申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。

六、本作業程序規定申租人應檢附之房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明及戶籍證明文件，出租機關能以電子處理達成查詢者，得免由申租人檢附，並由出租機關列印查詢文件併案存檔。

十、申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定（民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用償金者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十一條規定之實際使用時間證明文件、房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（八個月內），並視申請類別檢附下列證明文件：

(一) 房屋或房地：

- 1、申租人實際使用之切結書。
- 2、申租人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本。
- 3、申租人以被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已實際使用事實申租者：被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋之戶籍證明文件影本，及申租人於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本。
- 4、房屋坐落基地非屬國有者，應加附載明「自行解決基地使用權問題，且基地所有權人請求給付使用補償金及損害賠償時，概由申請人負擔」之切結書及承購國有非公用不動產申請書。

(二) 基地：

- 1、地上建築改良物已辦理所有權登記者：所有權狀影本或登記謄本。
- 2、地上建築改良物未辦理所有權登記者：蓋有印鑑

章之建築改良物確屬申租人所有切結書及印鑑證明。但申租人親自到場簽章者，得免附印鑑證明及蓋用印鑑章。

(三) 造林地：

- 1、位置圖。
- 2、造林計畫書：計畫書內容應載明土地坐落、造林樹種、主伐年期、造林期限、造林面積及申租人相關資料。
- 3、申租人爲現使用人之切結書。
- 4、承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(四) 農作地、畜牧地、養殖地：

- 1、申租人爲現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項切結書應載明：切結事項有不實時，已繳納之使用補償金及租金等不予退還，並應負相關法律責任。

申租人係繼受使用者，應檢附下列文件之一：

- (一) 經公證人公證或認證之權利移轉相關證明文件。
- (二) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並經公證人公證或認證之文件。
- (三) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」並經公證人認證之切結書。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附當地村里長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人之保證書申租者，保證書應載明下列事項：

- (一) 被保證人。
- (二) 申請承租之土地標示（含縣市、鄉鎮市區及地段、地號）、坐落之村里。
- (三) 被保證人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。
- (四) 保證人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分（如○○村《里》長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人），並檢附身分及資格證明文件。
- (五) 出具保證書日期。

前項第四款所稱之資格證明文件如下：

- (一) 保證人爲村里長者，爲政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村里長證明文件影本。
- (二) 保證人爲毗鄰土地所有權人者，爲民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。
- (三) 保證人爲毗鄰土地承租人者，爲民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。

第四項保證書之格式，由本署定之。

二十、申租不動產，有下列情形之一者，認屬有預定用途、使用計畫或其他處理方式者，申租案依出租管理辦法第二十四條第五款規定註銷：

- (一) 行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式者。
- (二) 政府機關有保留公用需要者。
- (三) 政府機關申請撥用者。
- (四) 出租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫，並經權責機關核定者。

二十八、不動產出租之期限如下：

- (一) 房屋：五年以下。
- (二) 建築基地：二十年以下。
- (三) 農作地、畜牧地：十年以下。
- (四) 養地、養殖地：十年以下。
- (五) 礦業用地：十年以下。
- (六) 造林地：十年以下。
- (七) 其他土地：十年以下。

租約起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 申租時已實際使用不動產者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租時尚無使用事實時，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期屆滿日：基地由本署統一訂定之；其他不動產，由出租機關自行訂定之。

第一項土地出租期限超過十年者，出租機關應先報經財政部核准後辦理出租，並應於每年六月及十二月底就當期出租案件列冊報本署，依國產法施行細則第四十九條規定層報行政院備查。

三十一、接管他機關移交以標租、標租以外方式出租之國有不動產或抵繳稅款之出租不動產，於租賃關係存續期間，得通知承租人檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約。

三十五、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內填具申請書並檢附下列文件申請繼承換約：

- (一) 原租約。
- (二) 被繼承人死亡時之戶籍證明文件影本。

(三) 繼承人現在之戶籍證明文件影本。

(四) 繼承系統表。

(五) 繼承人有拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。

(六) 為房屋或房地租約者：於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，及實際使用之切結書。

(七) 為農作地、畜牧地、養殖地或養地租約者：

- 1、現使用人之切結書。
- 2、承租土地未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(八) 為造林地租約者：

- 1、現使用人之切結書。
- 2、承租土地未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、以林業經營方式造林使用切結書。

(九) 分割遺產者，須附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

前項第四款繼承系統表，應加註「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，並簽名或蓋章。

第一項第四款、第五款及第九款文件，如屬租賃基地，其地上建築改良物已辦竣繼承登記者，得免檢附。

因部分繼承人行方不明，或拒予合作，無法依第一項規定申請繼承換約者，得視申請類別由部分繼承人切結並同意於租約約定下列事項後，以全體繼承人名義申租：

(一) 基地：

1、對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

2、全體繼承人應共同申購，不單獨請求讓售，並不請求增、改、新建地上建築改良物。

(二) 其他土地：對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

四 十、承租人依前點規定申請續租換約時，應備具申請書，檢附原租約（驗畢後得發還）、身分證明文件並視申請類別檢附下列文件：

(一) 基地：承租人為地上建築改良物所有人之切結書。

(二) 房屋：

1、承租人為現使用人之切結書。

2、承租人設籍於該房屋之現戶戶籍證明文件影本。

(三) 其他土地：

1、承租人為現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

3、租用造林地者，以林業經營方式造林使用切結書。

前項第一款、第二款第一目及第三款第一目應檢附之切結書，於申請書之承諾事項欄具結者，免予檢附。

第一項換約案件，得免辦勘查。

四十四、基地承租人為建築需要，應先向出租機關申請發給土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建築。

前項土地使用權同意書之核發，除都市計畫公共設施保

留地應依第二十六點規定辦理或另有規定外，出租機關得依下列原則辦理：

(一) 依國產法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租者：

1、承租人承租總面積在三百平方公尺以下者，其為改善生活需要，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一樓之方式辦理增建、改建、修建或新建；承租總面積三百平方公尺以上者，僅同意承租人修建。倘承租基地上有樓層數不同之房屋，且為同一人所有，得同意以原有房屋樓層數最高者加建一層核發土地使用權同意書。

2、建築基地（含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）範圍，除承租土地，尚包括私有土地或其他公有土地者，不予同意。

3、承租基地作下列各種使用，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制：

(1) 公用事業。

(2) 財團法人或公益性社團法人之事業。

(3) 外交館舍或外僑學校。

(4) 政府輔導之重大投資事業。

4、承租人為原國營事業民營化後之公司，承租之基地係於民營化時未作價投資，且為其公司事業單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。

(二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者：

適用讓售法源為同法第五十條、第五十一條、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款、同法第五十二條之一第二項或其他法律，且為單一主體使用者，得予同意。

(三) 承租人如有欠租或已辦理分期繳交使用補償金者，應先繳清後，再予以同意。

(四) 一筆土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意承租人增建、改建、修建或新建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意承租人修建。土地使用權同意書（格式由本署定之）之核發應一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

承租人就申租時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受第二項限制。

接管他機關移交以標租以外方式出租之國有土地，已換訂本署租約，其出租目的係供承租人建築房屋使用，且租約無禁止或不得增建、改建、修建或新建之約定者，得依第二項第一款、第三款、第四款及第四項規定辦理核發土地使用權同意書事宜。

五十六、租金如有調整，應通知承租人按調整後標準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

(一) 公告：由本署於本署網站或報紙公告。

(二) 通知：由出租機關以書面通知承租人。

(三) 通知及公告內容應敘明：

1、調整租金之法令依據。

2、新調整租金之開始日期。

3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

六十一、出租機關應按承租戶及其租約類別，建立應收租金資料，並視實際情況依下列收租方式辦理：

(一) 臨櫃繳納：承租人到出租機關繳納。

(二) 郵政劃撥：由出租機關於當地郵政公司設立帳戶，由承租人劃撥繳納。

(三) 轉帳代繳：由承租人或第三人授權於本署指定之金融機構帳戶自動扣繳。

(四) 委託金融機構、農會、郵政公司或普遍設立連鎖營業場所代收。

出租機關必要時，得派員向承租人收取租金。

六十二、收租單位收取租金時，應開立自行收納款項統一收據聯單（以下簡稱聯單），第一聯為收據聯、第二聯為報核聯、第三聯為存根聯，並依下列規定辦理：

(一) 臨櫃繳納者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用時由收租單位依據租金資料填製及蓋章後，抽存第三聯，其餘二聯交由繳款人持向出納人員繳交，出納人員收款後，加蓋收款單位印戳，及經收入印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，第二聯附報表處理。

(二) 郵政劃撥者，收租單位於收到郵局日結單及劃撥通知單後，應按戶登帳，並填製聯單及郵政劃撥繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(三) 委託金融機構辦理租金自動扣款者，於收到代扣款資料後，應按戶登帳，並填製聯單及繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(四) 委託金融機構、農會、郵政公司或普遍設立連鎖

營業場所代收者，其辦理方式另行訂定。

出租機關派員向承租人收取租金者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用前由收租單位根據租金資料填製聯單，交由收租人員持赴現地向承租人收取租金，收租人員收款後，加蓋收款單位印戳及收租人員印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，其餘二聯攜回，連同所收租金辦理解繳作業。

租金係以支票繳交者，應以國內金融機構之即期支票為之，並於聯單上加蓋「本收據俟支票兌付後生效」戳記，其以遠期支票預繳租金者，其到期日不得逾租金應繳日期，收租單位並應填製「保管遠期支票清單」三聯後併交出納人員保管，到期兌現後再依第一項第一款方式辦理收款事宜。

六十四、收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及聯單報核聯送主計單位查核。

六十六、出租機關應於每年年度開始，於前一年度孳息收入完成出納收款後即繕製欠租清冊，並於每年二月底前擬定催收計畫各一式二份，一份列管催收；一份報本署備查。

欠租之收繳，依權責發生數歸解欠租年度。

第一項欠租清冊所列欠租金，如有因公司解散、停業或當事人行方不明致無法收訖、依法取得債權憑證、帳載錯誤等情形者，出租機關應依規定檢同有關證件及敘明原因，逐案或彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

六十九、聯單由出租機關統一印製，交由出租機關主計單位保管，設簿登記，收租單位需用時，簽經核准後，依照編號次序領用。

主計單位應不定期抽查業務單位使用聯單情形，並由

業務單位編造領用聯單季報表及註銷清冊列管，對應予註銷之聯單，每年由業務單位會同主計單位辦理銷毀。

七十、出租機關應於每月終了後，編製租賃工作月報表，彙整後於次月十五日前，報本署查核。

七十一、辦理國有非公用不動產租賃作業所需之申請書、簽核表、租期超過十年出租案件清冊、租賃契約書、欠租清冊及租賃工作月報表等書表格式，由本署另定之。

※修正「市地重劃實施辦法」

內政部民國 102 年 12 月 23 日內授中辦地字第 1026652412 號令修正「市地重劃實施辦法」部分條文。

附修正「市地重劃實施辦法」部分條文

市地重劃實施辦法部分條文修正條文

第 二 條 市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。

前項主管機關為協調推動市地重劃，應遴聘（派）專家學者、重劃區所在地鄉（鎮、市）長及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第 四 條 實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。

第 七 條 重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

- 一、明顯之地形、地物。
- 二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。
- 三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式

開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

第九條之一 （刪除）

第十一條 下列事項非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項：

- 一、土地繼承登記。
- 二、建物及其基地登記。
- 三、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。
- 四、因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。
- 五、共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。
- 六、申請剩餘財產差額分配登記。
- 七、抵押權讓與登記。
- 八、實施重劃本身所必要之作業。

本條例第五十九條第二項所稱禁止或限制期間一年六個月為期，指各禁止或限制事項，不論分別或同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過一年六個月。

第十二條 直轄市或縣（市）政府依本條例第五十九條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。

前項公告禁止或限制事項，直轄市或縣（市）政府應以書面通知土地、建物所有權人或使用人。

第十四條 重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

- 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、舉辦重劃工程項目。
- 四、重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 五、預計重劃平均負擔比率。

第一項重劃計畫書應記載下列事項：

- 一、重劃地區及其範圍。
- 二、法律依據。
- 三、辦理重劃原因及預期效益。
- 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
- 五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。
- 六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。
- 七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
- 八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
- 九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。

十一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

十二、預定重劃工作進度表。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

前項第七款至第九款之計算式如附件一；依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔。

依本條例辦理重劃，如為申請優先實施重劃或有超額負擔者，重劃計畫書應記載土地所有權人同意辦理情形及處理方法。

第十五條 依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，除下列規定外，以土地登記簿記載者為準：

一、公同共有土地，應以其同意超額負擔或參加重劃之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積。

二、祭祀公業或未辦理繼承登記土地，經其派下員或合法繼承人提出該祭祀公業派下全員證明文件或全體合法繼承人戶籍資料者，其同意人數及面積比照前款計算方式辦理。但未提出證明文件或戶籍資料者，以土地登記簿上登記名義人為單位計算之。

三、信託土地，以登記機關信託專簿所載各契約之委託人及面積為準。

第十六條 重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及

計畫要點。

土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面載明理由與其所有土地坐落、面積及姓名、住址，於簽名或蓋章後，提出於主管機關為之。

第二十條 重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

第二十一條 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：

一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。

第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：

一、重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。

二、重劃前政府已取得者。

第一項第二款所稱工程費用，指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防治費。

第三十一條 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓原路街線者為準，其調整分配方法如下：

一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。

二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

三、同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應

於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

四、分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。

五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

六、重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定

之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

第三十五條 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽：

- 一、計算負擔總計表。
- 二、重劃前後土地分配清冊。
- 三、重劃後土地分配圖。
- 四、重劃前地籍圖。
- 五、重劃前後地號圖。
- 六、重劃前後地價圖。

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。

土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依第二條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。但分別共有之土地依第三十一條第一項第四款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

第三十八條 依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。

前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。

土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：

- 一、代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。
- 二、代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。
- 三、經依前二款規定扣回後，如有餘額，依第五十三條之一規定存入專戶保管；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。

土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。

前項異議內容如為漏估原公告清冊內未載之地上物，須進行補估時，仍應依第二項及前項規定踐行公告三十日及受理異議之程序。

第四十條 前條重劃工程之施工，應於重劃計畫書公告確定及其土地改良物或墳墓補償金額經領取或存入專戶保管後為之。

重劃工程完竣後，各項公共設施應依有關法令規定交由各該主管機關接管並養護之。

第五十二條 重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。

重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

第五十三條 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

第五十三條之一 直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立市地重劃補償費、差額地價保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費或差額地價，不適用提

存法之規定。

直轄市或縣（市）主管機關應於本辦法規定應發給補償費或差額地價之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。儲存之補償費或差額地價應給付利息，以實收利息照付。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費或差額地價，歸屬國庫。

未受領之市地重劃補償費或差額地價，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償或領取完竣。

前三項規定，於本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正生效前未辦竣提存之未受領補償費或差額地價，準用之。

※修正「國有耕地放租實施辦法」

內政部民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041990 號令修正「國有耕地放租實施辦法」部分條文。

附修正「國有耕地放租實施辦法」部分條文
國有耕地放租實施辦法部分條文修正條文

第 三 條 下列各款國有耕地不予放租：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 五、保安林地。
- 六、超限利用之山坡地。
- 七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

- 八、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。
- 九、其他依法令規定不得放租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 五 條 依本辦法辦理國有耕地放租機關為財政部國有財產署及其所屬分署，或受託管理、經營土地之機關、機構。

第 八 條 國有耕地放租程序如下：

- 一、篩選並受理申請承租依本辦法規定可予放租之耕地。
- 二、勘查現況。
- 三、公告放租，並徵詢異議。
- 四、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
- 五、審查。
- 六、核定放租。
- 七、訂定租約。

前項第三款公告期間為三十日。

第 十四 條 國有耕地地租，應於開始繳納日起一個月內繳清。承租人未依限繳納者，應依財政部國有財產署規定加收逾期違約金。

第 十八 條 （刪除）

※修正「國有非公用不動產出租管理辦法」

財政部民國 102 年 12 月 25 日台財產管字第 10200367360 號令修正「國有非公用不動產出租管理辦法」。

附修正「國有非公用不動產出租管理辦法」

國有非公用不動產出租管理辦法修正條文

第 一 章 總則

第 一 條 本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第四十二條第四項規定訂定之。

第 二 條 本辦法所定管理機關，為財政部國有財產署。
本辦法所定出租機關，為財政部國有財產署所屬分署。

第 三 條 非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。
前項出租之方式，包括標租及逕予出租。
國有耕地另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。

第 四 條 已形成不定期租賃關係之非公用不動產，出租機關應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約；承租人未於期限內申請訂定書面契約者，管理機關得依本法施行細則第六十八條之一規定，委任出租機關終止租賃關係。

前項期限，承租人死亡者，得延長為六個月。

第 五 條 本辦法所稱租金率，指依下列基準計算年租金之比率。但在造林地者，為林木砍伐時，出租機關應分得造林利益之比率：

- 一、建築基地：當期土地申報地價總額。
- 二、建築改良物：當期房屋課稅現值。
- 三、養地及其他農業用地：地方政府公告當期正產物收穫總量折算代金。

第 二 章 標租

第 六 條 非公用不動產標租之程序如下：

- 一、選定標租之非公用不動產。

- 二、決定招標內容。
- 三、公告。
- 四、開標。
- 五、訂約。

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

第 七 條 非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用非公用不動產有下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租，其歷年使用補償金，應向實際占用人追收：

- 一、按現狀接管。
- 二、使用情形複雜，短期內無法騰空，且因情形特殊，急待處理。

第 八 條 非公用土地標租，應收取訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項訂約權利金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金乘以年期之租金總額；其訂定基準，由財政部定之。

第一項之訂約權利金及年租金，分別按得標之訂約權利金及依法令規定逕予出租之年租金計收。

第 九 條 非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金；其訂定基準，由財政部定之。

第一項不動產之年租金，按得標之年租金計收。

得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。

第一項不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產者，其租金計收之基準及方式，另由財政部會商相關機關擬訂，報請行政院核定。

第 十 條 標租非公用不動產，得標人應繳交履約保證金；其計收基準及充當種類，由財政部定之。

第 十一 條 前條履約保證金，於租期屆滿或租約終止時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還，如有不足，由承租人另行支付。

承租人依第三十九條規定轉讓其租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

第 十二 條 承租人為於標租非公用土地上興建建築改良物或設施，需取得土地使用權同意書者，由出租機關核發之；其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同出租機關連件向登記機關辦理預告登記。

前項土地使用權同意書核發相關事項，由財政部定之。

第 十三 條 標租非公用土地租期屆滿或終止租約前六個月，出租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：
一、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。
二、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第一款規定辦理者，承租人應於租期屆滿或終止租約三個月前，會同出租機關完成所有權移轉登記手續。地上物移轉為國有至租期屆滿或終止租約期間，仍由土地承租人使用維護，出租機關不另計收該地上物租金。

依第一項第二款規定辦理者，承租人於租期屆滿或終止租約時未拆除之地上物，由出租機關依租約約定拆除，所需處理費用由承租人負擔。

第 十四 條 標租非公用不動產於租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

第 十五 條 第二十六條及第二十七條規定，於標租時準用之。

第 三 章 逕予出租

第 十六 條 非公用不動產逕予出租之程序如下：

- 一、申請。
- 二、收件。
- 三、勘查。
- 四、審查。
- 五、通知繳交歷年使用補償金。
- 六、訂約。

第 十七 條 依本法第四十二條第一項各款規定逕予出租之對象如下：

- 一、第一款為逕予出租之原承租人或其繼承人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，其繼承人僅限於原承租人之繼承人。
- 二、第二款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理建物所有權

第一次登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼承該改良物之繼承人、買受人及受贈人。

三、第三款為依本法或其他法律得承購之人。

第 十八 條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地租約：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 五、保安林地。
- 六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。
- 七、超限利用之山坡地。
- 八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 九、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 十九 條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規

定之農業用地或依法劃定專供造林之使用區或特定專用區，已實際作造林使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定造林地租約：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 五、保安林地，且經林務主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
- 六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。
- 七、超限利用之山坡地。
- 八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 九、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作造林使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，已實際作養殖使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定養殖地租約：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 五、保安林地。
- 六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。
- 七、位於地下水管制區範圍。但經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區者，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖者，不在此限。
- 八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 九、超限利用之山坡地。
- 十、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作養殖使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第二十一條 國有非公用土地已實際作建築使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定基地租約：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

八、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作建築使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第二十二條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

三、租用其他土地：當地農漁會、鄉鎮市（區）公所或其他政府機關出具之證明文件，或在中華民國

八十二年七月二十一日前任職當地村里長、在同日前已具有行為能力且為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。

前項第三款之證明文件應經出租機關公告三十日，無人異議後，再據以採認。

第二十三條 依本法第四十二條第一項第三款規定，得逕予出租之非公用不動產，其範圍及辦理程序，依本法施行細則第四十三條之二規定辦理。

第二十四條 租用非公用不動產案件之申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，應通知限期補正。

第二十五條 申請租用非公用不動產案件，有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：

一、依前條規定通知補正，屆期未補正。

二、不屬管理機關管理之不動產。

三、依法令規定不得出租之不動產。

四、有使用糾紛或產權尚未確定。

五、有預定用途、使用計畫或其他處理方式。

六、逾期未繳清歷年使用補償金。

七、不符法令規定之出租要件。

八、申請書或所附文件記載內容與事實不符。

第二十六條 依本法第四十二條第一項各款規定申請租用非公用不動產，其已有使用事實者，應自出租機關受理申請之當月底起追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期法令規定逕予出租之租金基準計收，不適用租金優惠之規定。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之

基準計收。

第二十七條 租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、租賃標的。
- 三、租期。
- 四、租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。
- 五、使用限制。
- 六、終止租約條件。
- 七、其他約定事項。

第二十八條 逕予出租不動產之租金，依法令規定之租金基準計收；法令有優惠規定者，從其規定。因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，得減免租金；其減免計收基準，由財政部定之。

租賃關係存續期間，法令規定逕予出租之租金率、土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。

第二十九條 國私共有土地，得經共有人協議分管後，就國有分管範圍，辦理逕予出租。

第三十條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知其繳清歷年使用補償金及訂約前，有依本法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、本法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

第三十一條 租期屆滿時，除法令另有規定外，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

承租人有意續租時，應於租期屆滿前之一定期限內申請換約。

前項期限，由管理機關定之，不得少於三個月。

第四章 租約之管理

第三十二條 出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月繳交。

前項租金為實物者，得依折收代金基準核計後，通知承租人繳交。

第三十三條 承租人未依限繳交租金者，應加收逾期違約金。

前項逾期違約金之計收基準，由管理機關定之。

第三十四條 出租機關對於積欠租金之承租人，依下列程序催收之：

- 一、催告限期繳納。
- 二、聲請法院發支付命令或依法起訴。
- 三、聲請法院強制執行。

第三十五條 二人以上共同承租非公用不動產時，承租人應就租約所訂事項，負連帶責任。

第三十六條 承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。

第三十七條 承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。

違反前項規定，屬標租者，出租機關應終止租約；屬逕予出租者，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納違約金，出租機關應終止租約。

第三十八條 租賃關係存續期間，承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃物。

第三十九條 依本法第四十二條第一項辦理標租或逕予出租之不動產仍依約定用途使用者，承租人轉讓其租賃權或變更承租人名義，除法令另有規定外，應先經出租機關同意。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知承租人依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 二、租用建築改良物或建築改良物連同其基地者，終止租約。
- 三、前二款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓或變更承租人名義當月租金額二倍違約金，並依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

適用耕地三七五減租條例之出租養地，除承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得由其最初訂約時同一戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約承租外，不得轉讓租賃權或變更承租人名義。但經出租機關同意，由其現耕之直系血親卑親屬換約承租，並訂定適用農業發展條例之養殖地租約者，不在此限。

第四十條 依本法第四十二條第一項辦理標租或依同條項第一款、第二款逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權或變更承租人名義之對象如下：

- 一、租用基地，為地上非國有建築改良物移轉後之所有人。
- 二、租用其他不動產，為承受使用人。

第四十一條 依本法第四十二條第一項第三款規定逕予出租者，

承租人得轉讓其租賃權之對象，為依本法或其他法律亦得為讓售者。

第四十二條 承租人依第三十九條至前條轉讓租賃權或變更承租人名義時，受讓人應履行原租約約定之義務，除法令另有規定外，應於轉讓或變更承租人名義之日起一個月內會同受讓人向出租機關申請換約續租。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知承租人於一個月內會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓或變更承租人名義當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第四十三條 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知繼承人於一個月內申請繼承換約，未配合辦理者，終止租約。
- 二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知繼承人於一個月內繳納逾期違約金，並會同辦理繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦

理。

第二項第二款違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收繼承事實發生當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第四十四條 租約終止或消滅，承租人拆除騰空非屬國有之地上物，返還租賃物時，除法令另有規定外，不得要求任何補償。

第四十五條 承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，應撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

第五章 附則

第四十六條 本辦法所需申請書表及租賃契約書之格式，由管理機關定之。

第四十七條 本辦法自發布日施行。

※修正「地價調查估計規則」

內政部民國 102 年 12 月 31 日台內地字第 1020379573 號令

修正「地價調查估計規則」部分條文。

附修正「地價調查估計規則」部分條文

地價調查估計規則部分條文修正條文

第二條 直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。

第五條 第三條第一款所定基本圖籍及資料如下：

- 一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖。
- 二、地籍圖檔。
- 三、上期地價分布圖及地價區段略圖。
- 四、其他有關圖籍及資料。

第六條 調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。

前項調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）提供之資訊。

第七條 買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

第八條 買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣或收益實例調查估價表：

- 一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。

二、有無特殊付款方式。

三、實例狀況。

第 九 條 第三條第二款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。

前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

第 十五 條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 十七 條 地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。

前項調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。

第一項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。

第 十八 條 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，

鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。

帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

第 十九 條 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

第二十一條 估計區段地價之方法如下：

一、有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域

因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

第一項第一款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。

影響地價區域因素評價基準，由內政部定之。

第二十四條 下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：

- 一、實施地價調查估計作業規定。
- 二、繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則。
- 三、建物標準單價表。
- 四、建物耐用年數及每年折舊率。
- 五、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。
- 六、土地每單位種植農作改良物面積標準單價或農作改良物每株標準單價。
- 七、土地收益資本化率及建物收益資本化率。
- 八、調整至估價基準日地價用之比率。
- 九、依影響地價區域因素評價基準製作各直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）影響地價區域因素評價基準明細表。

前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所定之。

第二十七條 本規則自發布日施行。

本規則修正條文，除中華民國一百零二年十二月三十一日修正發布之第九條及第十八條施行日期另定外，自發布日施行。

※修正「國有非公用不動產讓售作業程序」

財政部國庫財產署民國 102 年 12 月 31 日財產署管字第 10240031720 號令修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定
國有非公用不動產讓售作業程序部分規定修正規定

- 一、財政部國庫財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產之讓售，依國有財產法施行細則第七十四條之規定，訂定本作業程序。
- 二、國有非公用不動產讓售作業，以本署所屬分署為承辦單位（以下簡稱出售機關）。
國有非公用不動產之讓售，依規定核定權責屬行政院或財政部者，出售機關應俟核定後據以辦理。
- 五、申購國有非公用不動產，應檢附下列文件：
 - （一）承購國有非公用不動產申請書（其格式由本署另訂之）。但須報經行政院或財政部核定者，得俟核准讓售後再檢附。
 - （二）申請人身分證明文件：
 - 1、自然人：戶口名簿或身分證影本（應自行核對正本後認章）。
 - 2、法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

3、其他：有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

(三) 申購之國有土地(建物)最近三個月內之登記謄本及地籍圖謄本。但國有建物未登記者，免附登記謄本。前述謄本出售機關可以電子處理達成查詢者，得免由申請人檢附，並由出售機關列印查詢文件併案存檔。

(四) 國有土地都市計畫土地使用分區證明。(尚未實施都市計畫或畸零、裡地合併使用證明書或權責機關之公文書已記載都市計畫分區者免附)

(五) 申購人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件影本。

(六) 依申購類別應加附之個別證件。

(七) 其他經出售機關基於審查需要通知檢附之證件。

七、申購國有畸零(裡)地者，應加附下列文件：

(一) 地方政府核發有效期限內之公私有畸零(裡)地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書。

(二) 合併使用範圍內各筆土地最近三個月內登記謄本及地籍圖謄本。

(三) 未曾同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人之承購權拋棄書。

九、申購獲准整體開發範圍內之不動產者，應加附下列文件：

(一) 目的事業主管機關核發之開發、籌設或設置許可文件。

(二) 獲准整體開發範圍地籍圖說及範圍內全部土地清冊、登記謄本。

十一、申購其他使用情形或位置情形特殊之不動產者，應依實際個案情形分別加附下列文件：

(一) 可資證明於國有土地上之建物為合法建築物之文件。

(二) 地方政府不予核發公私有畸零(裡)地合併使用證明書之文件、最近三個月內國有土地鄰接之土地登記謄本及地籍圖謄本。

(三) 目的事業主管機關認定興辦事業屬公用事業之文件。

(四) 相關主管機關依主管業務立場考量施政需要、業務推動以及公共利益等原則審核認定國有土地有提供使用必要之文件。

十五、收件：

(一) 收件人員應於國有非公用財產管理系統出售作業模組登錄申購案加註，及掣發收據交申購人執存。

(二) 收據上應註明下列事項：

1、本收據僅證明申請讓售案件已收件，並非出售機關同意讓售之承諾。

2、本收據不得移作權利憑證或抵押之用。

(三) 申購案有下列情形之一時，得不予收件：

1、申購人姓名與所附身分證明文件記載不符。

2、申購租用基地或房地案件未訂有基地或房地租賃契約。但屬合於租購併辦規定之案件者，不在此限。

3、按讓售當期公告土地現值計價之申購案於十二月一日至三十一日間送件者，申購人未附具切結書承諾「同意俟次年一月一日以後依規定辦理計價及讓售事宜」。

4、合併使用證明書、都市計畫分區使用證明於收件時已逾有效期間。

十九、通知繳款：

- (一) 經核定讓售者，以書面通知申購人限期繳款。其期限為三十日，其始期以發文通知繳款次日起計算。
- (二) 申購人請求延期繳款者，應於繳款期限屆滿前提出申請，出售機關得於繳款期限屆滿日次日起六十日內酌予延長，並應按日依法定利率計收遲延利息；有合法使用關係，於該關係存續期間依原使用關係計收價金，不收遲延利息。但申購人為中央機關或地方政府為促進經濟產業發展或為建設需要而申購者，其延期繳款期限不受上述之六十日限制。
- (三) 申購人於繳款或延期繳款期限內，對售價提出異議以一次為限，其處理方式如下：
 - 1、經循異議處理程序結果，出售機關不予受理者，自異議收文日起至發文通知不受理異議期間不計入繳款或計收遲延利息期間。
 - 2、經循異議處理程序結果，出售機關應循估價程序重新辦理查估者，應通知申購人註銷原繳款通知，俟重新查估完成估價程序後另行通知繳款。
- (四) 出售機關發文通知繳款期限、延期繳款期限，得加計郵遞所需時間；發文通知異議不受理案件之郵遞所需時間，得不計入繳款或計收遲延利息期間。

前項郵遞時間，由出售機關視實際情況規範。

二十二、逾期末繳款案件應註銷申購案並通知申購人，同時將申購案歸檔存查。

二十四、申購案件經審查有下列情形之一，得註銷申購案並敘明理由通知申購人：

- (一) 不合讓售法令規定者。

(二) 申購之不動產有下列情形之一者：

- 1、土地未完成國有登記。
- 2、依法令不得讓售或不得移轉為私有。
- 3、經行政院、財政部、本署或出售機關核定用途、計畫或處理方式。
- 4、政府機關申請撥用。
- 5、現況為巷道、水溝、人行道，經主管機關認定應留供公共使用或具有公用地役關係。
- 6、現況為灌溉溝渠，經農田水利會認定有保留需要。
- 7、涉有糾紛，短期內無法解決，且該糾紛足以影響讓售要件。
- 8、已轉帳、抵償或出售而尚未辦竣產權移轉登記。
- 9、已借用且短期內無法收回處理。
- 10、優先購買權人已依同樣條件繳款承購。
- 11、依法令規定無法辦理分割。
- 12、涉及須由他機關辦理事項且經該機關查復無法辦理。
- 13、通知繳款前，土地都市計畫使用分區變更為依法不得讓售或經劃定為不得移轉為私有。

(三) 經通知補正，逾期末補正或未照補正事項完成補正者。

(四) 經通知繳款，逾期末繳款或未繳清應繳價款者。

(五) 經行政院或財政部核准之讓售案，其讓售對象、標的、法令依據有變更者。但讓售對象死亡，改由繼承人申購者，不包括在內。

二十五、申購案件之作業期限及管制方式，由出售機關斟酌轄區及實際需要訂定後報署備查。

二十七、申購之國有非公用不動產，依規定他人享有優先購買權者，應依下列方式辦理：

（一）於依國有財產計價方式或其他法律規定評定（或計算）價格後，先通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。

（二）申購人對售價提出異議者，經循異議程序處理後，依原評定（或計算）價格或重新查估評定之價格，再次通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。

（三）優先購買權人放棄優先購買權或逾期未主張時，通知申購人限期繳款。

（四）徵詢優先購買權人之公文無法寄達時，依行政程序法規定之送達方式辦理。

二十九、產權移轉證明書如有遺失，由申購人向出售機關申請補發，出售機關應於三日內補發該證明書，其右上角加蓋「補發」字樣，並應通知地政機關。

申購人死亡時，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍證明文件影本、繼承人之戶籍證明文件影本及繼承系統表，並具結願處理任何糾紛後，申請補發。

三十、申購人死亡，合法繼承人申請過戶承購，按下列規定：

（一）申購人於出售機關通知繳款前死亡者，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍證明文件影本、繼承人之戶籍證明文件影本及繼承系統表，並具結願處理任何糾紛後，由出售機關變更申

購人名義為全體繼承人（拋棄繼承權者除外）後，就原案繼續辦理。

（二）申購人於出售機關通知繳款後未繳款前死亡，如經繼承人代為繳款者，得由其檢附載有申購人死亡紀事之戶籍證明文件影本、繼承人之戶籍證明文件影本及繼承系統表，並具結願處理任何糾紛後，以全體繼承人（拋棄繼承權者除外）名義發給產權移轉證明書，憑辦移轉登記。

（三）申購人在繳款後，發給產權移轉證明書前死亡者，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍證明文件影本、繼承人之戶籍證明文件影本及繼承系統表，並具結願處理任何糾紛後，代為具領，並以原申購人名義填發產權移轉證明書，由繼承人依法辦理登記。

（四）申購人如有應補繳價款而在補繳前死亡者，由代領產權移轉證明書或申辦移轉登記之繼承人代為繳清後，再辦理後續事宜。

三十一、出售機關對於已讓售之國有非公用不動產，應每半年併同已標售部分彙整列冊函送本署層報行政院備查。

讓售之國有非公用不動產，屬大面積且價格逾一億元者，應每半年彙整列冊報本署轉送立法院財政委員會備查。

擬讓售之國有非公用土地應先上網公告，並將資料送達立法院財政委員會一個月後，始得辦理讓售。但申購案件經依規定註銷，倘申購人重新檢證申購，該申購標的業經上網公告及列冊送達立法院財政委員會期滿者，免再辦理上網公告及列冊事宜。

三十五、（刪除）

地政法令

※有關「農業用地興建農舍辦法」第 6 條、第 11 條、第 16 條規定之執行原則

內政部民國 102 年 12 月 2 日台內營字第 1020812072 號令
有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第六條、第十一條及第十六條規定之執行原則，其規定如下，並自即日生效：

一、本辦法第六條所稱「五年內曾取得個別農舍或集村農舍建造執照」之適用對象及起算時點：

（一）本辦法第六條規定係依農業發展條例第十八條第一項及第三項等農舍應供自用之立法意旨所定之「許可條件」，應依本辦法一百零二年七月三日修正生效後規定辦理之申請案件（含本辦法修正前已申請但應依修正後規定辦理者），應按上開規定辦理。

（二）本辦法第六條規定之五年內曾取得農舍建造執照之起算時點，應以申請興建農舍案件提出申請之日起算，由直轄市、縣（市）政府依本辦法第二條及第三條規定辦理申請興建農舍資格之核定作業時，查核申請人過去五年內是否曾取得農舍建造執照，惟申請案件屬本辦法第九條第二項第六款情形，係由原申請人於同一筆農業用地及同一棟農舍辦理分期興建，並無違背農舍應供自用之原則，無須適用本辦法第六條規定。

二、離島地區申請興建集村農舍之起造人持有土地位於都市計畫保護區者，按本辦法第十一條第一項第二款除外規定，得於第五條第二項禁止興建集村農舍農業用地（即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地）以外之農業

用地申請興建集村農舍：

（一）本辦法第五條第二項規定，係基於保護優良農地、區域計畫限制發展地區及都市計畫法劃定保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能之目的，因興建集村農舍對環境敏感地區衝擊影響甚鉅，爰集村興建農舍坐落之農業用地不得位於特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地。

（二）本辦法第十一條第一項第二款除外規定，係考量離島地區之特殊性，故離島地區申請興建集村農舍之各起造人持有之農業用地，得不受該款應位於同一鄉（鎮、市、區）或毗鄰之鄉（鎮、市、區）並應位於同一種類之使用分區規定之限制。

（三）依本辦法第五條及第十一條第一項第二款規定，離島地區各起造人持有之農業用地位於特定農業區、都市計畫保護區或非都市土地森林區農牧用地，並符合上開使用分區之土地使用管制規定得興建個別農舍者（例如：以都市計畫保護區而言，應就都市計畫發布實施前原有作農業使用及持續實際直接從事農業生產之認定依法從嚴審查，以避免保護區之過度開發），得於第五條第二項禁止興建集村農舍（即特定農業區、都市計畫保護區及非都市土地森林區農牧用地）以外之農業用地申請興建集村農舍。

三、本辦法第十六條補救措施規定之適用對象及非屬該條規定適用對象者適用新、舊法規原則：

（一）本辦法第十六條補救措施規定之適用對象，指於本辦法一百零一年十二月十四日預告前已取得興建農舍資格核定文件者，無論是否涉及本辦法第五條之禁止事

項，於向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。

- （二）非屬本辦法第十六條規定適用對象，而屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已提出申請興建農舍之案件，其新、舊規定適用應依中央法規標準法第十八條規定辦理，即原則適用新法規，惟舊法規有利於申請人且申請案件未涉及本辦法第五條禁止興建農舍之情形者，得依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理。
- （三）有關變更起造人之情形，其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效前已申請變更尚未核定資格之案件，其新舊規定適用，比照上述本辦法修正生效前已提出申請案件按中央法規標準法第十八條從新從優原則辦理，其得適用舊規定者，並應依行政院農業委員會九十八年八月十一日農授水保字第○九八一八四二九四三號函示「有關集村興建農舍施工期間，未取得農舍使用執照前，變更起造人之處理原則」辦理；其屬本辦法一百零二年七月三日修正生效後申請變更起造人之案件，應依本辦法第八條第二項規定辦理。
- （四）至屬依本辦法一百零二年七月三日修正生效前規定辦理並取得建築執照之案件，如有申請變更設計之情形，應回歸建築法相關規定辦理。

※有關協議價購之土地辦理移轉登記，仍應維持現行作業方式

內政部民國 102 年 12 月 18 日內授中辦地字第 1026652484 號函

主旨：有關貴府建議，政府機關因公用需求辦理協議價購土地移

轉登記時，如義務人無法提出原權利書狀時，免予公告 30 日，以加速需地機關取得土地產權 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 102 年 11 月 13 日府授地籍一字第 1020219999 號函。
- 二、查土地徵收條例第 11 條規定之協議價購機制，其立法意旨乃為尊重私有財產權益，非有必要，應儘可能避免徵收，故公益事業用地之取得，應先以協議價購或其他方式與所有權人協議取得用地，協議不成，始得依法徵收之。又所稱協議價購，仍須由需用土地人與土地所有權人雙方就擬價購之標的物及其價金互相同意並訂定買賣契約後，始得辦理移轉登記，爰該條規定之協議價購亦為買賣，並無不同。
- 三、復查土地法第 79 條有關權狀滅失之公告，其主要目的係將審查無誤之登記案件予以公佈周知，以徵求不特定利害關係人之異議，俾預防假冒、虛偽、詐欺、錯誤之情事，以補審查之不足，確保登記真實，故尚不宜僅為加速需地機關取得土地及簡化登記機關之作業流程，而無透過公告 30 日之程序以保護第三人之權益，是以，有關協議價購之土地辦理移轉登記仍應維持現行作業方式。至上開條例第 10 條雖規定，需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可，惟該許可僅係許可需用土地人欲興辦之事業於該土地之合理性及可行性，其與因協議價購辦理所有權移轉登記，如義務人無法提出原權利書狀時，免依土地法第 79 條規定公告 30 日並無關連，併予說明。

※有關「區域計畫法施行細則」第 16 條第 2 項

限期補正執行事宜之規定

內政部民國 102 年 12 月 18 日台內營字第 1020812850 號令

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，並自即日起生效：

- 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，得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：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，抑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。
- 三、第三類案件：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。但第一類案件展延補正以一次為限。
- 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、前揭補正期限，以文到次日起算，屆期不補正，即予「駁回」處理。區域計畫法施行細則一百零二年十月二十三日修正發布施行前之申請開發許可案件，比照辦理。

七、本部一百年十二月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九八八九號令廢止。

※核釋「土地徵收條例施行細則」第 48 條之 1 第 2 項規定，有關調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，其調查對象應以區段徵收前已有耕作事實之土地所有權人為限

內政部民國 102 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1026652415 號令

「土地徵收條例施行細則」第四十八條之一第二項規定有關調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，其調查對象應以區段徵收前已有耕作事實之土地所有權人為限。

※有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜

內政部民國 102 年 12 月 24 日台內營字第 1020813101 號函

主旨：有關農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 1 日修正前已申請農舍之農業用地分割，及已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條規定辦理分割者，其辦理解除套繪事宜 1 案，請 查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函（如附件）辦理，並復臺中市政府 102 年 10 月 28 日府授地測一字第 1020204981 號函及 102 年 10 月 31 日立法委員楊瓊瓔國會辦公室交辦案件。
- 二、按農業發展條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 10 款規定：

「農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地……。」同條例施行細則第 2 條並訂有農業用地之法律依據及範圍，次按本部 102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 12 條第 2 項規定：「已申請興建農舍之農業用地……未經解除套繪管制不得辦理分割。」同辦法第 12 條第 3 項規定：「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更爲非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更爲非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」另據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函說明二就該條第 3 項第 3 款所釋：「其立法目的在於規範已領有農舍使用執照之農業用地扣除超出規定比例之農業用地面積後，應不小於 0.25 公頃，以避免原申請興建農舍之農業用地再不當細分，影響農業用地使用管制及農業生產效率」，合先敘明。

三、卷查本辦法第 12 條第 2 項增訂已申請興建農舍之農業用地，未經申請解除套繪不得辦理分割之規定，係將本條例第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定意旨予以明定，如准於法規修正前申請案件得適用修正前規定，恐有違本條例第 1 條「促進農地合理利用」、第 18 條第 1 項「不影響農業生產環境及農村發展」規定之立法意旨。是本辦法修正前已申請農舍之農業用地分割案件，自應因本辦法增訂未經申請解除套繪不得辦理分割規定而概予禁止適用修正前規定，即仍應依現行本辦法第 12 條規定辦理。

四、另依據農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「耕地：指依區域計畫法劃定爲特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」同條例第 16 條並訂有耕地分割之規定，依據行政院農業委員會前揭 102 年 11 月 26 日函說明三所釋：「查農業發展條例第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 18 條第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制……。」上開農業發展條例所稱「農業用地」與「耕地」尙有不同，是已興建農舍之耕地雖依農業發展條例第 16 條辦理分割後，其解除套繪管制事項仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理。

五、副本抄送本部地政司，已興建農舍之耕地依農業發展條例第 16 條辦理分割之案件，請地政機關於土地登記簿上註記原套繪管制事項，以免缺漏造成公私兩損。

※檢送研商「市地重劃區土地分配結果公告後，辦理變更或更正分配之處理方式執行疑義」會議紀錄

內政部民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026652570 號函
主旨：檢送研商「市地重劃區土地分配結果公告後，辦理變更或更正分配之處理方式執行疑義」會議紀錄 1 份，請查照。
說明：依據本部 102 年 11 月 25 日內授中辦地字第 1026652294 號開會通知單續辦，兼復高雄市政府 102 年 8 月 8 日高市府地發字第 10271112400 號函。

研商「市地重劃區土地分配結果公告後，辦理變更或更正分配之處理方式執行疑義」會議紀錄

一、開會時間：102 年 12 月 5 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 6 會議室

三、主持人：王副司長○○○ 記錄：紀○○○

四、出席單位及人員：略

五、會議結論：

(一) 市地重劃土地分配結果公告期間，土地所有權人提出異議經主管機關調處、裁決之結果，應為對特定當事人之個別行政處分，依行政程序法第 110 條規定，自書面通知送達起，發生效力，土地所有權人如認為該調處、裁決之結果違法或不當，致損害其權利或利益時，仍得於救濟期間內依訴願法規定提起訴願，已可有效保障其權益。倘重新辦理公告，土地所有權人不服，仍依平均地權條例第 60 條之 2 規定於公告期間再提出異議時，恐使程序一再循環，不利重劃作業。

(二) 市地重劃區土地分配結果公告期間無異議者，其差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自土地分配結果公告確定時起算；土地分配結果公告期間提出異議者，經調處或裁決結果仍維持原公告結果或變更原公告結果之行政處分，經書面通知送達相關土地所有權人後，土地所有權人如逾救濟期間未提起訴願等行政救濟時，其土地分配結果確定，差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自調處或裁決結果之救濟期間屆滿之次日起算；如當事人提起訴願等行政救濟時，差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自訴願或行政訴訟判決確定時起算。

(三) 土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配作業上之錯誤或地籍圖、登記簿與實地現況不符等因素重新調整分配而辦理更正原土地分配結果者，其原土地分配結果公告產生之行政處分，應予以撤銷，重新依平均地權條例

第 60 條之 2 第 1 項規定，將正確之土地分配結果公告 30 日，並通知相關土地所有權人得依平均地權條例第 60 條之 2 第 2 項規定，於公告期限內提出異議，未提出異議者，其更正後之土地分配結果於公告期滿時確定。差額地價應繳、應領之公法上請求權可行使之時點應自土地分配結果重新公告確定時起算；如經提起異議者，公法上請求權可行使之時點，則依前述(一)、(二)結論辦理。倘市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，如有抄錄、誤繕或其他類此之顯然錯誤且不涉及原土地分配結果者，依行政程序法第 101 條規定更正即可，無須撤銷原公告確定之土地分配結果及重新辦理公告。

(四) 依行政程序法第 6 條規定，行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。雖有土地所有權人於分配結果公告期提出異議、或有錯誤予以撤銷，致重劃區部分土地分配之效力，需經行政救濟或重新處分方告確定。因相關救濟程序之目的，在於確保分配處分之適法性，尚難認為因而發生對「抵扣土地漲價總數額計算基礎」為差別待遇之正當理由，故有關平均地權條例施行細則第 86 條規定，計算市地重劃公共用地負擔費用部分，仍應以該重劃區原土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值為準，對區內全體土地所有權人方屬公允。

六、散會：中午 12 時

※核釋「土地登記規則」第 27 條有關地政機關配合「民事訴訟法」第 254 條第 5 項規定，辦理訴訟繫屬註記登記處理事宜

內政部民國 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令
地政機關配合民事訴訟法第二百五十四條（以下簡稱本條）第五

項規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜如下：

- 一、基於土地登記公示、維護實體法上（如民法第七百五十九條之一、土地法第四十三條規定）之不動產交易安全，並參照司法院秘書長一百零二年十一月八日秘台廳民一字第一〇二〇〇二八九一一號函釋本條第五項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含於訴訟繫屬前移轉）登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。
- 二、原業經地政機關依本部九十九年九月二十七日內授中辦地字第〇九九〇〇五〇七二三號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。
- 三、本部九十九年九月二十七日內授中辦地字第〇九九〇〇五〇七二三號函規定停止適用。

※核釋「土地法」第 37 條之 1 第 3 項及「地政士法」第 49 條、第 50 條有關擅自以地政士「為業」者之認定

內政部民國 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令

- 一、土地法第三十七條之一第三項及地政士法第四十九條、第五十條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行爲為目的，

獲取報酬並藉以維生之義，尙難僅以固定之件數為認定標準（法務部八十三年三月十九日（八三）法律決字第〇五五七三號函釋參照），故有關是否以地政士為業，登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：

- （一）同一年內於同一登記機關申請超過二件，或曾於同一登記機關申請超過五件。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。
- （二）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證（如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等）。
- （三）曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第四十九條或第五十條規定處罰鍰。
- （四）有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

二、有下列情形之一者，不受前開申請件數之限制：

- （一）權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件，以其為申請當事人，毋須簽註切結。請當事人，毋須簽註切結。
- （二）政府機關任用之公務人員因執行公務，有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。
- （三）從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司等）、一般金融機構（如銀行、合作社等），及人民團體（如農會、漁會等），基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之土地登

記案件（即其權利人皆為同一主體）。

三、本部九十二年三月二十四日內授中辦地字第○九二○○八一五七九號函停止適用。

稅務法令

※核釋「特種貨物及勞務稅條例」第2條第1項第1款有關依法得核發建造執照之都市土地相關規定

財政部民國102年12月12日台財稅字第10200142010號令

- 一、依法令規定有明確期間禁止作建築使用或可申請臨時建築使用之都市土地，核屬特種貨物及勞務稅條例第2條第1項第1款規定「依法得核發建造執照之都市土地」。
- 二、所有權人出售持有期間在2年以內符合前點規定之土地，應依特種貨物及勞務稅條例第16條第1項規定申報納稅。未依規定申報納稅者，除屬重劃中土地外，其銷售契約訂定日在本令發布日以前，准予補稅免罰。
- 三、出售重劃中土地，依本部101年6月1日台財稅字第10104563500號函規定，其銷售契約訂定日在該函發布日以前者，准予補稅免罰。

※核釋宗教團體免徵房屋稅審查規定

財政部民國102年12月27日台財稅字第10204214920號令

- 一、宗教團體經完成財團法人或寺廟設立登記而為權利義務主體後，其所有專供傳教佈道之教堂及寺廟，有房屋稅條例第15條第1項第3款規定免徵房屋稅之適用。
- 二、廢止本部95年1月20日台財稅字第09504704920號函。

其他法令

※關於函詢住宅補貼申請案，申請人持有保護區土地，得否不計入非住宅不動產價值

內政部營建署民國102年12月2日營署宅字第1022924505號函

- 一、配合住宅法101年12月30日施行，住宅補貼申請案所得及財產應符合之基準，係依據住宅法第8條第3項授權訂定住宅補貼對象一定所得及財產基準（以下簡稱本基準），依該基準第3點略以：「本基準所稱一定財產包括家庭成員之動產及不動產，其內容及計算方式如下：（二）不動產：1.包括土地及房屋，其價值以最新財稅資料計算之。」。
- 二、本案 貴局函詢申請人申復持有之保護區土地，因未產生經濟效益，是否得不計入不動產價值乙節，因住宅補貼申請案件非依據社會救助法辦理，另住宅法或本基準亦未有保護區土地價值可不計入非住宅不動產價值之相關規定，爰申請人持有保護區土地，仍須列入非住宅不動產價值審核。

※有關辦理101年度青年安心成家(育有子女換屋)一前二年零利率購置住宅貸款利息補貼，對於青年安心成家作業規定第16點認定之疑義

內政部營建署102年12月5日營署宅字第1022924811號函

- 一、依青年安心成家作業規定第16點規定略以：「育有子女換屋者，應具備下列各款條件：……（二）家庭成員僅有一戶住宅，該住宅應符合第十七點第三項規定。……以育有子女換屋提出申請者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發前二年零利率購置住宅貸款利息補貼證明之日起一年內將原有

住宅移轉予家庭成員以外之第三人。」。

- 二、若育有子女換屋核定戶已依上開規定於核發證明之日起一年內將原有住宅移轉予家庭成員以外之第三人，另再辦理戶籍異動遷入直系親屬戶籍內，且戶籍內之直系親屬（新增之家庭成員）擁有另 1 戶住宅，則因戶籍異動前後家庭成員皆僅持有 1 戶住宅，尚符上開規定。
- 三、有關 貴局上開函說明二：「若上述之情形符合作業規定第 16 點第一項第二款（家庭成員僅有一戶住宅），此情形核定戶是否須再依上開規定第 16 點第二項之規定，需於核發證明之日起一年內將戶籍內之直系親屬持有之另 1 戶住宅移轉予家庭成員以外之第三人。」乙節，其仍應於核發證明之日起一年內，以新購之住宅辦理本貸款，且家庭成員僅持有該 1 戶新購之住宅方符規定；若其戶內直系親屬另持有 1 戶住宅，則將依上開規定第 20 點第 1 項第 2 款：「辦理購置住宅貸款利息補貼者有下列情形之一者，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生日起至終止日期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：……（二）以育有子女換屋獲得補貼者，於直轄市、縣（市）主管機關核發前二年零利率購置住宅貸款利息補貼證明之日起一年內，未將原有住宅移轉予家庭成員以外之第三人或家庭成員持有第二戶住宅。」停止補貼。
- 四、有關 貴府上開函說明四：「有關辦理青年安心成家（育有子女換屋者）更名作業，因上述情形以致有增加家庭成員組成時，是否須重新查核該新增家庭成員之財稅資料並計入。」乙節，為有效運用有限之住宅補貼資源，新增之家庭成員應於定期查核時審查其財稅資料。

※關於函詢 101 年度住宅租金補貼申請人死亡，

得由原申請書表所列之配偶或直系親屬申請辦理更名疑義

內政部營建署民國 102 年 12 月 5 日營署宅字第 1022924771 號函

- 一、依內政部 102 年 10 月 3 日台內營字第 1020809527 號令修正發布之住宅補貼作業規定（以下簡稱同規定）第 12 點第 3 項：「受補貼戶於受補貼期間經直轄市、縣（市）主管機關依定期查核計畫查核不符第七點申請條件者，應予撤銷補貼資格，並追繳已核撥之補貼」及同規定第 32 點第 1 項：「接受租金補貼者死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。」上開規定僅明定得由原申請書表所列之配偶或直系親屬辦理更名，未限制更名者須符合第 7 點申請時年齡及家庭組成之資格條件；至於更名者若於受補貼期間因持有住宅等，有同規定第 12 點應停止租金補貼之情形，因未符補貼意旨，於日後定期查核時仍須依第 12 點停止補貼。
- 二、另上開規定第 32 點第 1 項所稱「原核定期滿之月份」與第 10 點第 1 項第 3 款：「已撥租金與續撥租金，合計仍以補貼 1 年為限（按月核撥 1 期，總期數 12 期滿為止）」核計方式相同。

※有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，其農舍建築面積及總樓地板面積之計算

內政部民國 102 年 12 月 6 日台內營字第 1020812243 號函

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 5 款及第

7 款分別規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有 1/2 以上為透空，且其深度在 2 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1 公尺者，應自其外緣分別扣除 2 公尺或 1 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 1/8 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。」、「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第 3 款不計入建築面積之部分。」、「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」次按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 8 條第 3 項、第 9 條第 2 項第 3 款分別規定：「本辦法所定農舍建築面積為第 3 條、第 10 條與第 11 條第 1 項第 3 款相關法規所稱之基層建築面積；農舍用地面積為法定基層建築面積，且為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和；農業經營用地面積為申請興建農舍之農業用地扣除農舍用地之面積。」、「申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積 90%。……」是有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10% 部分）之範圍，至農舍建築面積及總樓地板面積之計算，仍依建築技術規則之規定辦理。

二、又查本辦法第 3 條雖訂有農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建農舍，於相關土地、建築法令與本辦法就同一事項有重複規定時，得優先適用土地及建築法規定辦理之相關規定，惟本辦法第 8 條第 3 項及第 9 條第 2 項第 3 款有關農舍用地面積「為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和」及「農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%」等規定，並未與建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款得不計入建築面積、第 5 款樓地板面積及第 7 款總樓地板面積之規定重複，是農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建個別農舍時，其外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，仍應依現行農業用地興建農舍辦法規定檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10% 部分）之範圍。

※為辦理「102 年度青年安心成家查核督導計畫」，有關「同時享有政府其他住宅補貼」，得否準用青年安心成家作業規定第 14 點第 2 項之規定疑義

內政部營建署民國 102 年 12 月 6 日營署宅字第 1020080831 號函依據青年安心成家作業規定第 14 點第 2 項：「原申辦政策性房貸之房屋已遭法院拍賣，且拍賣金額不足清償原貸款金額者，不受前項第四款限制。」，係考量申請租金補貼者之經濟狀況較申請購置住宅貸款利息補貼者弱勢，基於照顧其基本生活之意旨，若申請青年安心成家租金補貼者，其原申辦政策性房貸之房屋已遭法院拍賣，惟因拍賣金額不足清償原貸款金額致未能提供清償證明，得不受本規定第 14 點第 1 項第 4 款之限制。至於申請本方案

前二年零利率購置住宅貸款利息補貼者，若其已有足夠資金另購住宅，卻未償還原政策性貸款餘額，則無準用前開規定之理。

※關於函詢住宅補貼受補貼者因故變動戶籍，與直系親屬同戶籍，致新增家庭成員，其申請日後新增之家庭成員財稅資料是否不予採計

內政部營建署民國 102 年 12 月 12 日營署宅字第 1020081574 號函

- 一、政府辦理住宅補貼係為協助中低收入家庭居住於適居之住宅、減輕居住負擔；另因政府住宅補貼資源有限，爰住宅補貼作業規定第 25 點規定略以：「直轄市、縣（市）主管機關得視需要隨時或至少每三年對購置住宅、修繕住宅貸款補貼者之資格現況予以查核。直轄市、縣（市）主管機關應將承貸戶或租金補貼戶申請人本人、配偶、共同生活之直系親屬及其配偶之國民身分證統一編號予以建檔，並於查核前由申請人依限檢附最新有關資料送查。……」同規定第 17 點第 1 項第 2 款：「辦理購置住宅貸款利息補貼者有下列情形之一，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生月份起至終止月份期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：（二）家庭年收入超過百分之五十分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過本部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之三點五倍以上；具受家庭暴力侵害者及其子女證明文件者，家庭暴力加害者之收入得不併入計算。」另 101 年度「住宅補貼督導查核計畫」第伍點查核內容對於購屋及修繕住宅貸款利息補貼戶係依據查核時申請人之戶籍地，查核其 100 年家庭年收入是否符合 101 年度住宅補貼申請標準。
- 二、上開規定係考量公平性，其申請時住宅持有狀況及家庭年收入等查核對象為以戶籍資料認定之申請人及其家庭成員，即

申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶、申請人與配偶分戶之分戶配偶戶籍內之直系親屬，故定期查核時亦以現況戶籍資料採計上開對象，方有一致之標準，爰申請日後因戶籍異動新增之家庭成員之財稅資料，亦應予採計

※為落實執行農業用地興建農舍辦法第 6 條規定內政部請各地方主管建築機關每日彙整登錄農舍相關資料

內政部民國 102 年 12 月 27 日內授營建管字第 1020813732 號函

主旨：為落實執行農業用地興建農舍辦法第 6 條規定 1 案。

說明：

- 一、本案前經本部 102 年 11 月 25 日內授營建管字第 1020812195 號函示略以，為利於各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關辦理農舍申請人 5 年內曾否取得個別農舍或集村農舍建造執照之查核，本部營建署已建置「農舍查詢資料」系統，於 102 年 10 月初開放各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關查詢其他縣（市）建照資料之使用權限，請各地方主管建築機關查核所報資料正確性，其後續之農舍建照資料（包含縣市政府授權鄉鎮市公所核發之建照資料）仍請務必每日彙整並持續確實登錄於本部營建署全國建築管理資訊系統下之建築執照核發系統，以供全國建築管理資訊系統擷取農舍相關資料彙整於「農舍查詢資料」系統，俾供查詢。
- 二、本案新竹市政府業以前揭函提供農舍建造執照案件清冊電子檔，惟案據南投縣政府上開函說明二稱，「尚有埔里鎮公所、國姓鄉公所、信義鄉公所及仁愛鄉公所等公所尚未送達本府彙整」，爰請南投縣政府儘速提供該等公所自 97 年 7 月起迄今申請農舍建造執照案件清冊及查核其正確性

後送本部營建署；另為避免影響農民申請興建農舍權益，請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關核發農舍建造執照時，除依本部營建署 102 年 7 月 22 日研商「農業用地興建農舍辦法」第 6 條、第 11 條及第 16 條執行疑義會議結論辦理，及查詢本部營建署建置「農舍查詢資料」系統外，應另發文南投縣政府，就個案查核申請人於該縣轄內 5 年內是否曾取得個別農舍或集村農舍建造執照，以落實執行前揭辦法第 6 條之規定。

大法官釋示

※解釋字號：釋字第 716 號

解釋日期：民國 102 年 12 月 27 日

解釋爭點：利益衝突迴避法禁公職人員及關係人與有關機關交易，違者罰交易行為金額一至三倍，違憲？

解釋文：

公職人員利益衝突迴避法第九條規定：「公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為。」尚未牴觸憲法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條、第二十二條保障人民工作權、財產權及契約自由之意旨均無違背。惟於公職人員之關係人部分，若因禁止其參與交易之競爭，將造成其他少數參與交易者之壟斷，反而顯不利於公共利益，於此情形，苟上開機關於交易過程中已行公開公平之程序，而有充分之防弊規制，是否仍有造成不當利益輸送或利益衝突之虞，而有禁止公職人員之關係人交易之必要，相關機關應儘速通盤檢討改進。

公職人員利益衝突迴避法第十五條規定：「違反第九條規定者，處該交易行為金額一倍至三倍之罰鍰。」於可能造成顯然過苛

處罰之情形，未設適當之調整機制，其處罰已逾越必要之程度，不符憲法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時失其效力。

理由書：

憲法第十五條保障人民之工作權及財產權，人民營業之自由亦為其所保障之內涵。基於憲法上工作權之保障，人民得自由選擇從事一定之營業為其職業，而有開業、停業與否及從事營業之時間、地點、對象及方式之自由；基於憲法上財產權之保障，人民並有營業活動之自由，例如對其商品之生產、交易或處分均得自由為之（本院釋字第五一四號、第六〇六號解釋參照）。又契約自由為個人自主發展與實現自我之重要機制，為憲法第十五條財產權及第二十二條所保障之權利，使契約當事人得自由決定其締約方式、內容及對象，以確保與他人交易商品或交換其他生活資源之自由（本院釋字第五七六號、第五八〇號解釋意旨參照）。國家對人民上開自由權利之限制，均應符合憲法第二十三條之比例原則。另對人民違反行政法上義務之行為處以罰鍰，其違規情節有區分輕重程度之可能與必要者，應根據違反義務情節之輕重程度為之，使責罰相當。立法者針對特別應予非難之違反行政法上義務行為，視違規情節之輕重處以罰鍰，固非憲法所不許，惟為避免個案顯然過苛之處罰，應設適當之調整機制（本院釋字第六四一號解釋意旨參照）。

公職人員利益衝突迴避法（下稱利益衝突迴避法）第九條規定：「公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為。」（下稱系爭規定一）第十五條規定：「違反第九條規定者，處該交易行為金額一倍至三倍之罰鍰。」（下稱系爭規定二）系爭規定一禁止公職人員及其關係人（利益衝突迴避法第二條、第三條規定參照）與公職

人員服務之機關或受其監督之機關（下稱上開機關）為買賣等交易行為，就公職人員而言，乃屬對其財產權及契約自由所為之限制；就公職人員之關係人而言，乃屬對其工作權、財產權及其內涵之營業自由暨契約自由所為之限制。系爭規定二對公職人員及其關係人違反系爭規定一者處以罰鍰，則屬對憲法第十五條所保障之人民財產權所為限制。

鑑於公職人員之親屬或其他關係人，與上開機關為買賣、租賃、承攬等交易行為，易衍生不公平競爭、不當利益輸送之弊端，立法者為促進廉能政治、端正政治風氣，建立公職人員利益衝突迴避之規範，有效遏阻貪污腐化暨不當利益輸送，乃制定利益衝突迴避法（該法第一條參照）。系爭規定一旨在防範公職人員及其關係人憑恃公職人員在政府機關任職所擁有之職權或影響力，取得較一般人更為優越或不公平之機會或條件，而與政府機關進行交易，造成利益衝突或不當利益輸送甚或圖利之弊端；系爭規定二乃欲藉由處罰鍰之手段，以確保公職人員及其關係人不致違反系爭規定一，進而有效遏阻上開情弊之發生，其目的均屬正當，且所採手段均有助於上開立法目的之達成。

於上開機關行買賣、租賃或承攬等交易行為之際，苟不禁止公職人員及其關係人與上開機關交易，易使公職人員利用其職務上之權力、機會或方法進行不當之利益輸送或造成利益衝突情形。系爭規定一——律禁止公職人員及其關係人為上開交易行為；系爭規定二明定違反系爭規定一者處以罰鍰，以確保系爭規定一規範之事項能獲得落實，從而杜絕公職人員及其關係人有上述不當利益輸送或造成利益衝突之機會。而又無其他侵害較小之手段可產生相同效果，自應認系爭規定一、二係達成前揭立法目的之必要手段。

系爭規定一雖限制公職人員及其關係人之工作權、財產權及其內涵之營業自由暨契約自由，惟禁止交易之對象僅及於上開機關

，並非全面禁止與上開機關以外之對象進行交易，公職人員及其關係人尚非不能與其他營業對象交易，以降低其因交易對象受限所遭受之損失，系爭規定一對公職人員及其關係人工作權、財產權等之限制尚未過當，與其所保護之公共利益間，並非顯失均衡。綜上，系爭規定一尚未抵觸憲法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條、第二十二條保障人民工作權、財產權及其內涵之營業自由暨契約自由之意旨均無違背。

系爭規定一完全禁止公職人員及其關係人與上開機關為買賣、租賃、承攬等交易行為，固難謂為違憲。惟公務員本應誠實清廉，謹慎勤勞，不得有驕恣貪惰等損害名譽之行為；公職人員亦依法有迴避及不得假藉職務上之權力、機會或方法圖其本人及其關係人利益之義務，違反者應受處罰（公務員服務法第五條、第六條；利益衝突迴避法第六條、第七條、第十四條、第十六條至第十八條；行政程序法第三十二條規定參照）。而公職人員之關係人因未具有公職人員身分，並無上開迴避或禁止圖利之義務可言。故國家對公職人員之要求自應較公職人員之關係人為高。系爭規定一就公職人員之關係人部分，若因禁止其參與交易之競爭，將造成其他少數參與交易者之壟斷，反而顯不利於公共利益，於此情形，苟上開機關於交易過程中已行公開公平之程序，而有充分之防弊規制，是否仍有造成不當利益輸送或利益衝突之虞，而有禁止公職人員之關係人交易之必要，相關機關應儘速通盤檢討改進。

系爭規定二處違規交易行為金額一倍至三倍之罰鍰，固已預留視違規情節輕重而予處罰之裁量範圍，惟交易行為之金額通常遠高甚或數倍於交易行為所得利益，又例如於重大工程之交易，其交易金額往往甚鉅，縱然處最低度交易金額一倍之罰鍰，違規者恐亦無力負擔。系爭規定二可能造成個案顯然過苛之處罰，立法者就此未設適當之調整機制，其處罰已逾越必要之程度，不符憲

法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時失其效力。

至聲請人認利益衝突迴避法第二條規定（下稱系爭規定三）規範對象過廣，違反憲法比例原則；法務部中華民國九十三年十一月十六日法政決字第〇九三〇〇四一九九八號函釋（下稱系爭函釋），牴觸憲法平等原則、比例原則、法律明確性原則、信賴保護原則及法律不溯及既往原則之疑義，聲請解釋部分，核其等指摘，僅係爭執法院認事用法之當否，泛稱系爭規定三及系爭函釋違憲，尙難謂於客觀上已具體指摘系爭規定三及系爭函釋有何牴觸憲法之處。是此部分之聲請，核與司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定不合，依同條第三項規定，應不予受理，併此指明。

判解新訊

※辦理土地登記時並不進行實質審查，故以不實文件登記致影響交易安全及登記公信力，即構成使公務員登載不實罪

裁判字號：臺灣高雄地方法院 102 年訴字第 606 號刑事判決

案由摘要：偽造有價證券等

裁判日期：民國 102 年 11 月 7 日

要旨：按地政機關人員於人民申請辦理土地相關登記事項，乃依照申請人提出之書面辦理登記，並不進行實質審查，若申請人以不實文件申請登記，經承辦人登載於職務上所掌之土地、建物登記及所有權狀等資料，自己使地政機關之登記發生不正確之結果，足以影響大眾交易安全及使地政機關之不動產登記喪失公信力，當屬刑法第 214 條使公務員登載不實事項於公文書。

※分割共有物判決屬形成判決，法院判決時即發生效果，自不得以未來請求移轉登記，停止形成判決效力發生

裁判字號：號最高法院 102 年台上字第 2202 民事判決

案由摘要：請求履行協議

裁判日期：民國 102 年 11 月 20 日

要旨：買賣土地中之特定部分時，除出賣人無法將該特定部分分割並移轉登記與買受人外，買受人並不得請求出賣人計算就該特定部分土地之應有部分移轉登記，使其與原所有人共有土地。又共有人得隨時請求分割共有物，故僅有各共有人存在分割請求權。另分割共有物之判決屬於形成判決，於法院判決確定時，即發生共有物分割之效果，自不得以未來所請求之移轉登記，停止形成判決效力發生。

※土地租金數額應申報地價為其基礎，並參酌周圍繁榮程度及交通狀況等因素，自非均以最高限額為準

裁判字號：臺灣高等法院 102 年重上字第 139 號民事判決

案由摘要：拆屋還地等

裁判日期：民國 102 年 11 月 21 日

要旨：按土地法第 97 條第 1 項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息 10% 為限。又土地及建築物之總價額，按該法施行法第 25 條規定，係土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。故土地所有權人

所申報之地價，為法定地價。有關土地租金數額之訂定，除依所申報之地價為其基礎外，亦應參酌其所在位置之繁榮程度及交通狀況等因素，並非均以申報總地價年息 10% 為準。

※不動產物權之移轉，除應以書面辦理外，亦須經法定登記手續，始生物權變動之效力

裁判字號：臺北高等行政法院 102 年訴字第 1028 號判決

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 102 年 12 月 5 日

要旨：按移轉不動產物權，應以書面辦理，亦須履行法定登記手續，始生物權變動效力。故不動產物權移轉契約倘未依法成立，自不生移轉效力，又縱有成立，但未辦理登記手續，亦不生物權變動效力。換言之，當事人成立物權契約後，尚應向地政機關辦理登記。所謂出售房地，係指買賣雙方訂定不動產買賣契約後，由出賣人將不動產之所有權移轉登記給買受人，買受人因而取得不動產之所有權。至預售屋買賣，則係對將來確定之特定物進行買賣，但有衡酌締約當時尚未完成不動產所有權之保存登記。

※分割共有物之方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，以為公平裁量

裁判字號：臺灣新竹地方法院 102 年竹簡字第 364 號民事簡易判決

案由摘要：代位請求分割遺產

裁判日期：民國 102 年 12 月 13 日

要旨：「共有物之分割，依共有人協定之方法行之」、「分割之方法不能協定決定，或於協定決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人」，民法第 824 條第 1 項及第 2 項本文分有明文。而分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，以為公平裁量。

十二月份重要會務動態

102/12/02 公平交易委員會假中國文化大學建國本部大夏館（國際會議廳）舉辦「專門職業與競爭研討會」，本會李監事會召集人孟奎代表出席參加。

102/12/03 本會為解說並溝通地政士法第 51 條之 1 條文修正推動案拜會立法院陳怡潔委員及林鴻池委員等，出席代表名單如下：

中華民國地政士公會全國聯合會

蘇理事長榮淇、蘇副秘書長麗環

台北市地政士公會 胡榮譽理事長剛毅

102/12/03 本會為解說並溝通地政士法第 51 條之 1 條文修正推動案拜會立法院段宜康委員，出席代表名單如下：

中華民國地政士公會全國聯合會

王榮譽理事長進祥、蘇副秘書長麗環

102/12/03 內政部召開研商「登記機關依民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記疑義」會議，本會由高秘書長欽明、陳主任委員文旺代表出席參加。

102/12/04 本會函知所屬各直轄市、縣（市）地政士公會，有關立

法院第 8 屆第 4 會期內政委員會第 16 次全體委員會議即將於上午 9 時，進行地政士法第五十一條之一條文修正案之審議，敬請各直轄市、縣（市）地政士公會薦派代表（請含理事長暨另指派幹部 2 位）蒞臨現場關心，以利爭取旁聽機會，出席代表如下：

102/12/06 內政部召開研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 10 次會議，本會由葉會務諮詢文生代表出席參加。

102/12/06 本會為解說並溝通地政士法第 51 條之 1 條文修正推動案拜會中國國民黨中央政策執行長林鴻池委員，出席代表名單如下：

中華民國地政士公會全國聯合會

蘇理事長榮淇、李監事會召集人孟奎

新北市地政士公會

張常務監事瑞緞、蔡理事明輝、阮理事子斌、李理事晏彰、吳理事金典、謝理事義郎、呂理事耀元、林理事妙儀

台北市地政士公會

胡榮譽理事長剛毅、蘇總幹事麗環

102/12/06 臺中市政府函示－

「有關本市葉裕州地政士因無意願繼續辦理簽證業務乙案，原核准（100）中市地士簽字第 14 號簽證人名冊依地政士法第 20 條第 1 款規定予以廢止」。

102/12/06 內政部函知各直轄市、縣市地政士公會，為已興建農舍之耕地，如符合農業發展條例第 16 條規定，得辦理分割，為仍須受同條例第 18 條第 4 項規定限制，相關規定略謂如下：

一、查行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日前揭函釋略以：「…查農業發展條例（以下簡稱本條例）第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本

條例第 16 條得辦理分割之條件者，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制，…」已就上揭事項予以說明，請照辦。

二、另對於已興建農舍之耕地辦理分割實務作業如有法令疑義，或就內政部 90 年 2 月 9 日台內地字第 8918595 號；90 年 4 月 9 日台內地字第 9060635 號；90 年 12 月 21 日台內地字第 9078125 號函有建議事項，亦請彙整相關資料併同研擬意見，請於文到後 1 週內報部憑辦，如無意見亦請來函告知。

102/12/09 內政部營建署函送本會，有關 102 年度租屋服務平臺之海報及摺頁。

102/12/10 行政院消費者保護處召開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「預售屋買賣契約書範本」修正（草案）協調會，本會由黃理事仁成（台北市公會）代表出席參加。

102/12/16 內政部函送本會，有關該部研商「登記機關依民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記疑義」會議紀錄乙份。

102/12/20 臺北市政府都市發展局召開研訂「臺北市容積銀行機制」第三次專家學者座談會，本會范理事之虹、黃顧問朝輝代表出席參加。

102/12/20 行政院消費者保護處函送本會，有關該處 102 年 12 月 10 日召開之「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」協調會會議紀錄。

102/12/20 內政部召開研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 11 次會議，本會由葉會務諮詢委員文生代表出席參加。

102/12/20 內政部函知本會，為加強性別平權觀念宣導，以消除傳統文化的性別歧視，請於辦理地政士專業訓練時，於民法及土地法規等相關課程中適時加強性別平等觀念，以

協助女性財產繼承權權益之維護。

102/12/20 苗栗縣政府稅務局函送本會，有關修正「土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點」。

102/12/25 內政部召開研商都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議，本會由黃顧問朝輝代表出席參加。

102/12/26 內政部召開研商「有關建物牆壁外圍之樑柱、得否辦理建物產權測繪登記」會議，本會由范理事之虹、黃顧問朝輝代表出席參加。

102/12/27 內政部召開研商有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理註記及執行事宜會議，本會由王副理事長又興、王名譽理事漢智、林名譽理事志星、阮名譽理事森圳代表出席參加。

102/12/27 內政部函送本會，有關「地政機關配合民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜」解釋令乙份。

102/12/27 內政部函送本會，有關「土地法」第 37 條之 1 第 3 項及「地政士法」第 49 條、第 50 條有關擅自以地政士「為業」認定之解釋令乙份，相關說明略謂如下：

一、凡非地政士代理之案件，委託人及代理人均應於登記申請書或委託書內簽註切結。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。

二、領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分執業。凡非地政士代理之案件，登記機關應予建檔統計，以利爾後之稽核與查證，如發現代理人所簽註之切結有不實情事者，應即追究其法律責任。

三、未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止

、未領有地政士開業執照、未加入地政士公會、領有開業執照而其有效期限屆滿未重行換照、領有地政士開業執照經撤銷、廢止或受停止執行業務處分者，其代理之案件，登記機關應於每月十日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送直轄市、縣市主管機關查處。如經處罰鍰者，應函知所屬登記機關及其他直轄市、縣市主管機關。

102/12/27 內政部函知本會，有關敦聘黃榮譽理事長志偉、林榮譽理事長旺根擔任「都市更新及爭議處理審議會」委員，聘期自 103 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日，隨函檢附聘函 2 份。

102/12/30 臺北市政府都市發展局函送本會，有關該局 102 年 12 月 20 日召開「研訂『臺北市容積銀行機制』第三次專家學者座談會」會議紀錄乙份。

102/12/30 本會假台北市松江路召開實價登錄修法說明溝通事宜座談會，出席名單計有德明財經科大不動產投資經營系花副教授敬群以及本會蘇理事長榮淇、王名譽理事長國雄、黃榮譽理事長志偉、王榮譽理事長進祥暨台北市地政士公會張理事長義權、高名譽理事長欽明、涂理事世忠、蘇總幹事麗環等共同出席參加。

102 年 12 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103 年 1 月 8 日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 52 年	663.6	663.2	661.5	657.3	663.2	668.8	677.2	675.8	655.6	656	664.1	665.8
民國 53 年	664.9	664.1	666.2	670.6	667.9	673.6	678.5	671.4	661.9	651.9	653.1	661.9
民國 54 年	670.6	672.7	675	672.7	668.8	665.8	664.9	661.1	657.7	663.2	661.9	657.7
民國 55 年	659.4	668.8	669.7	665.4	664.1	648.6	647.8	651	637.7	633.4	642.1	647
民國 56 年	642.1	630.3	641.3	642.5	640.1	635	626.9	628	621.9	625	625.7	619.7
民國 57 年	616.7	621.6	619.3	594.3	590.9	580.5	571.2	556.7	565.2	561.5	572.5	584.5
民國 58 年	579.6	572.2	574.1	571.5	577.9	572.8	561.2	550.1	550.4	504.8	527.6	552.5
民國 59 年	558.8	549.5	546.3	543.5	546.3	550.4	541.7	526.2	513.1	520.9	527.3	532.5
民國 60 年	523	525.2	527.6	528.9	528.1	527.8	519.1	519.3	515.7	517.2	518.5	518.5
民國 61 年	526.2	515.2	516.2	515.7	513.4	508	503.6	486.4	487.8	507.5	514.1	505.3
民國 62 年	518.8	511.3	513.1	505.6	499.2	493.9	480.3	470	450.9	417.9	409.8	407.3
民國 63 年	371.1	322.2	317.8	320	322.6	323.7	319.5	315.9	306.1	306.6	302.3	304.1
民國 64 年	306.9	306.5	309.1	307.1	306.9	300.2	299	299.4	295.6	298	303.4	303.4
民國 65 年	298.3	297.1	294.8	294.1	295.6	296.8	295.5	293.4	293.7	295.3	295.9	292.7
民國 66 年	289	284.3	285.4	283.3	282.1	273.5	273.2	261.6	265.4	268.3	272.9	274.3
民國 67 年	269.6	267.6	267.3	262.4	262.6	262.8	263.6	258.8	254.9	252.8	253.6	254.8
民國 68 年	253.9	252.7	249.3	244.5	242.4	239.9	237.8	231.8	224.5	225.1	228.3	226.4
民國 69 年	217.6	213.3	212.2	211.1	207.2	201.8	200.4	195.9	188.6	185.3	185.1	185.3
民國 70 年	177.3	174.3	173.6	172.9	173.5	171.9	171.3	169.6	167.6	168.5	169.7	169.9
民國 71 年	168.8	169.3	168.9	168.5	167.4	167.1	167.2	162.3	163.8	165.1	166.5	165.9
民國 72 年	165.8	164.2	163.5	162.8	163.9	162.7	164.5	164.6	164.1	164.2	165.6	167.9
民國 73 年	167.7	166.1	165.6	165.3	163.3	163.5	163.9	163.3	162.7	163.4	164.3	165.1
民國 74 年	165.1	163.7	163.7	164.5	165	165.2	165.1	165.8	163.1	163.3	165.6	167.3
民國 75 年	165.7	165.3	165.3	164.9	164.7	164.3	164.7	163.8	159.7	160.1	162.3	163
民國 76 年	163.5	163.8	165.1	164.5	164.5	164.4	162.5	161.2	160.6	162.1	161.6	160

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 77 年	162.6	163.2	164.2	164	162.1	161.1	161.1	158.9	158.4	157.3	158.1	158.2
民國 78 年	158.2	156.8	156.5	155.1	153.9	154.3	155.1	153.8	149.8	148.4	152.4	153.4
民國 79 年	152.3	152.6	151.4	149.9	148.4	149	148	145.5	140.7	143.8	146.6	146.7
民國 80 年	145.1	144.2	145	144	143.5	143.2	142.2	141.9	141.7	140.3	139.9	141.2
民國 81 年	139.8	138.6	138.4	136.2	135.8	136.1	137.1	137.8	133.5	133.5	135.7	136.6
民國 82 年	134.9	134.5	134.1	132.6	133	130.5	132.8	133.3	132.5	131.9	131.6	130.5
民國 83 年	131.1	129.4	129.8	128.6	127.4	127.7	127.5	124.5	124.2	125.5	126.7	127.2
民國 84 年	124.6	125.1	124.9	123.1	123.4	122	122.8	122.4	121.7	122	121.5	121.6
民國 85 年	121.8	120.6	121.3	119.8	119.9	119.2	121	116.6	117.2	117.7	117.8	118.6
民國 86 年	119.4	118.2	120	119.2	119	117.1	117.1	117.2	116.5	118.1	118.4	118.3
民國 87 年	117.1	117.8	117.1	116.7	117.1	115.4	116.1	116.7	116	115.1	113.9	115.8
民國 88 年	116.6	115.4	117.6	116.8	116.5	116.4	117.1	115.4	115.3	114.6	115	115.7
民國 89 年	116	114.3	116.3	115.4	114.7	114.8	115.4	115.1	113.5	113.5	112.4	113.8
民國 90 年	113.4	115.5	115.8	114.9	114.9	115	115.3	114.6	114.1	112.4	113.7	115.7
民國 91 年	115.3	113.9	115.8	114.6	115.2	114.9	114.9	114.9	115	114.3	114.4	114.9
民國 92 年	114	115.7	116	114.8	114.8	115.5	116	115.6	115.2	114.4	114.9	114.9
民國 93 年	114	114.9	115	113.7	113.8	113.5	112.2	112.7	112.1	111.7	113.2	113.1
民國 94 年	113.5	112.7	112.4	111.9	111.2	110.9	109.6	108.8	108.7	108.7	110.4	110.7
民國 95 年	110.5	111.6	112	110.5	109.5	109	108.8	109.4	110	110.1	110.1	109.9
民國 96 年	110.1	109.7	111	109.7	109.5	108.9	109.1	107.7	106.7	104.5	105.1	106.4
民國 97 年	107	105.6	106.8	105.7	105.6	103.7	103.1	102.9	103.5	102	103.1	105
民國 98 年	105.4	107.1	107	106.1	105.7	105.8	105.6	103.7	104.4	104	104.8	105.3
民國 99 年	105.2	104.6	105.6	104.7	104.9	104.6	104.2	104.2	104.1	103.4	103.2	104
民國 100 年	104	103.3	104.2	103.4	103.2	102.6	102.9	102.8	102.7	102.1	102.2	101.9
民國 101 年	101.6	103	102.9	101.9	101.4	100.8	100.4	99.4	99.7	99.8	100.6	100.3
民國 102 年	100.5	100	101.5	100.9	100.7	100.2	100.3	100.2	98.9	99.2	99.9	100

地 政 法 令 彙 刊 稅 務

第 151 期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊

中華民國 103 年 1 月 20 日出版

發 行 所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理 事 長 / 蘇榮洪 名譽理事長 / 王國雄

榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根 王進祥

副理事長 / 王又興 陳安正 呂政源

常務理事 / 施景鉉 陳金村 張義權 王文讀 周國珍 姚明宜
魏東甫

理 事 / 葉裕州 黃惠卿 黃水南 曾明清 丁美雲 范之虹
李嘉贏 劉義豐 葉錫卿 吳金典 曾玉麟 李忠憲
吳憲政 歐陽玉光 劉春金 潘惠燦 辛秋水 陳樹泉
蔡明輝 陳俊宏 鄭茂青 張美利 邱辰勇 張榮堂

監事會召集人 / 李孟奎 常務監事 / 賴美雲 陳明泉
監 事 / 吳秋津 黃立宇 蔡金川 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪
黃俊榮 吳國慶

秘 書 長 / 高欽明

副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)阮森圳 (南區)梁靜如

幹 事 / 杜麗珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 陳文旺

財稅研究委員會主任委員 / 賴秋霖

編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉

各會員公會理事長 /

台北市公會 / 張義權 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 廖月瑛

彰化縣公會 / 阮森圳 新北市公會 / 鄭子賢 嘉義縣公會 / 陳清文

台中市公會 / 李嘉贏 基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 何俊寬

新竹縣公會 / 鍾少賢 台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁靜如

雲林縣公會 / 林志星 桃園縣公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 鄭東榮

南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 潘慧娥 苗栗縣公會 / 林輝恭

花蓮縣公會 / 劉義豐 澎湖縣公會 / 呂正華

台中市大台中公會 / 林延臺 高雄市大高雄公會 / 林漢武

台南市南瀛公會 / 黃俊榮

會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓

電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271

E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net

印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056

E-mail / ever6277@ms39.hinet.net