

正確・時效・專業・服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 103 年 6 月 20 日出版

## 第 156 期

- ◎修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」
- ◎修正「登記原因標準用語」
- ◎核釋「土地登記規則」第 119 條有關父母與未成年子女同為繼承人，依法定應繼分申請為分別共有繼承登記，仍應依「民法」第 1086 條第 2 項規定選任特別代理人
- ◎關於預售屋買賣定型化契約應記載事項壹第 13 點規定，不動產開發業者、建商等預售屋買賣業，不得於不動產價款外，另向買方收取自來水、電力之內、外管線費用

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

103/05/01 訂定「國有非公用不動產標租作業要點」 .....	1
103/05/01 廢止「國有非公用不動產標租作業程序」 .....	23
103/05/08 修正「地價及標準地價評議委員會評議 會議作業規範」.....	23
103/05/08 修正「土地複丈費及建築改良物測量費 收費標準」.....	24
103/05/08 修正「公有土地增劃編原住民保留地審 查作業規範」部分規定、「公有土地增 編原住民保留地處理原則」及「公有土 地劃編原住民保留地要點」.....	26
103/05/08 修正「行政院原住民族委員會推展原住 民族經濟產業補助要點」部分規定，並 將修正名稱為「原住民族委員會推展原 住民族經濟產業補助要點」.....	36
103/05/08 修正「原住民保留地森林保育計畫實施 要點」.....	39
103/05/15 修正「都市更新事業優惠貸款要點」.....	39
103/05/22 修正「登記原因標準用語」.....	40

## 二、地政法令

103/05/15 核釋「土地登記規則」第 119 條有關父 母與未成年子女同為繼承人，依法定應 繼分申請為分別共有繼承登記，仍應依 「民法」第 1086 條第 2 項規定選任特 別代理人.....	41
103/05/20 為落實免附戶籍謄本政策目標，請於新 式戶口名簿實施後，原則上免再要求民 眾提憑戶籍謄本申辦地政業務；受理案 件除無法自行透過戶役政資訊系統查詢 外，不得要求提具戶籍資料，以達簡政 便民效益.....	42
103/05/29 檢送「土地法第 26 條公地撥用解釋函 令停止適用一覽表」.....	42

## 三、稅務法令

103/05/07 有關「國有非公用不動產出租管理辦法」 第 28 條第 1 項規定之租金減免計收基準 及實施方式，自 102 年 12 月 27 日生效.....	44
--	----

## 四、其他法令

103/05/01 關於「都市計畫私有公共設施保留地與 公有非公用土地交換辦法」之交換土地 限制.....	45
103/05/02 關於預售屋買賣定型化契約應記載事項 壹第 13 點規定，不動產開發業者、建商 等預售屋買賣業，不得於不動產價款外	

	，另向買方收取自來水、電力之內、外管線費用……………	46
103/05/06	關於都市更新事業計畫範圍內之建築基地擬捐贈公營出租住宅或社會住宅，得否認定係都市更新提條例第 44 條第 1 項第 2 款所定「公益設施」乙案……………	47
103/05/07	關於貴法院受理 102 年度國字第 5 號國家賠償事件，請查明究應以行政區域圖或戶籍及地籍資料所示之道路管理機關為侵權行為之賠償義務機關等情乙案……………	48
103/05/08	有關貴局函為依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定申請增設之昇降設備，得否免依建築物無障礙設施設計規範檢討疑義……………	49
103/05/13	有關都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 10 款規定疑義……………	51
103/05/14	有關函詢「青年優惠房屋貸款暨信用保證專案」轉貸乙案……………	51
103/05/27	有關函詢住宅補貼申請案檢附文件之租賃契約應載明事項疑義……………	52
<b>五、判解新訊</b>		
103/03/05	主張表意人與相對人通謀虛偽買賣者，應舉證兩者間實無買賣真意，若僅提出不合常情之質疑，尚難認盡舉證責任……………	52
103/03/20	所得稅法第 7 條第 2 項第 1 款規定，	

	中華民國境內居住個人認定原則，以個人生活及經濟重心在中華民國境內，得作為認定屬於在中華民國境內居住之參考依據……………	53
103/03/25	通謀為虛偽意思表示乃指雙方合意，互相故意為非真意之表示；僅一方有虛偽之故意，即不屬通謀虛偽意思表示……………	54
103/03/26	占有人對土地所有權存在事實無爭執，以非無權占有為抗辯，所有權人對土地被無權占有事實無舉證責任，占有人應就取得占有係有正當權源證明之……………	54
103/03/26	清償債務對債權人負擔新債務，有使舊債務消滅之合意，該合意為民法第 320 條中除外規定之「當事人另有意思表示」，乃當事人間同意以新債務替代舊債務之契約……………	55
103/03/27	稅捐稽徵法第 28 條退稅之規定，本質上具不當得利返還請求權之內涵，得類推適用民法不當得利之相關規定……………	55

## 六、會務動態

本會 103 年 5 月份重要會務動態……………	56
--------------------------	----

## 七、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (103. 05. )……………	67
-------------------------------	----

## 中央法規

### ※訂定「國有非公用不動產標租作業要點」

財政部民國 103 年 5 月 1 日台財產管字第 10340007040 號令

訂定「國有非公用不動產標租作業要點」，並自即日生效。

附「國有非公用不動產標租作業要點」

#### 國有非公用不動產標租作業要點

一、為利財政部國有財產署（以下簡稱國產署）依國有財產法第四十二條、第四十三條、同法施行細則第四十三條之一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）規定，辦理國有非公用不動產標租作業，特訂定本要點。

二、國有非公用不動產標租作業，由國產署各分署（以下簡稱標租機關）依本要點辦理。

三、國有非公用財產類之空屋、空地，無預定用途者，得辦理標租。

被占用之國有非公用土地，符合下列情形之一，得視為空地，依前項規定辦理標租：

（一）地上種植蔬菜、水稻、竹類、果樹、雜木或其他農林作物者。

（二）地上為非供居住使用之簡易棚架（屋）或貨櫃屋者。

（三）地上有簡易之畜禽舍者。

（四）地上有水井、蓄水池、漁池、晒場、庭院或鋪設水泥、柏油者。

（五）地上有廢置之防空洞或碉堡者。

（六）地上有駁嵌、花台、圍籬、護坡、擋土牆或廣告牌者。

（七）地上有堆置物者。

（八）地上有簡易攤位、停車場及其設施者。

（九）地上為私設之水溝、巷道使用者。

（十）其他經標租機關認定占用情形簡易者。

被占用國有非公用不動產有下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租：

（一）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。

四、國有非公用不動產有下列情形者，不得辦理標租：

（一）農作、畜牧地：出租管理辦法第十八條第一項各款規定情形之一。

（二）養殖地：出租管理辦法第二十條第一項各款規定情形之一。

（三）建築基地：出租管理辦法第二十一條第一項各款規定情形之一。

（四）林地。

五、標租之租賃期限如下：

（一）建築改良物：五年以下。

（二）建築基地：二十年以下。

（三）其他土地：六年至十年。

前項第二款租賃期限超過十年者，准由標租機關依本要點辦理。

六、國有非公用土地標租，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按標租土地當期公告現值總額百分之三

乘以出租年期計算。但其金額低於逕予出租之年租金乘以出租年期之租金總額者，改按逕予出租之年租金乘以出租年期之租金總額計算。

訂約權利金按得標金額計收，年租金按逕予出租之年租金計收。

租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價、正產物全年收穫總量或正產物單價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收。

七、國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，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。

前項年租金底價應參考市場行情查估，且不得低於逕予出租之年租金。

年租金按得標之年租金計收。但得標後，因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂標租租賃契約（以下簡稱租約）者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按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，依行政院核定之租金計收基準及方式計收年租金。

八、標租國有非公用不動產（以下簡稱標租不動產）應收取之訂約權利金、年租金，收取後不予退還。但本要點另有得退還之規定者，不在此限。

九、標租機關應於標租不動產前辦妥下列各項作業：

（一）選定標的：篩選得辦理標租之不動產。屬公共設施用地或已依都市計畫法、非都市土地使用管制規則規劃

供特定目的使用之土地者，應洽詢主管機關確認租賃期限內無興闢、撥用或使用需要。

（二）查對資料：查對產籍、登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區證明等資料。

（三）勘查：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

（四）計算、查估競標底價。

（五）公告：於開標前十四日至十六日，在所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。但有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。

（六）現場標示：於現場適當位置設置標示牌，或公告定期派員引領參觀。

國有非公用不動產於辦理地籍分割前，得將一筆土地（或一棟建築改良物）之部分，以約計面積辦理標租。

十、標租公告視為要約之引誘，但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。公告內容以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，並應載明下列事項：

（一）法令依據。

（二）開標日期及地點。

（三）投標資格及投標方式。

（四）領取投標須知、投標單之時間地點。

（五）不動產標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、當期土地申報地價（或當期房屋課稅現值、當期正產物全年收穫總量及正產物單價）。

（六）競標底價及投標保證金。

（七）履約保證金計收基準。

（八）使用限制。

(九) 租賃期限。

(十) 租約。

(十一) 其他應公告事項。

十一、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲且具有行為能力之中華民國國民或外國人民。

前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制。

十二、投標人參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：

- 1、載明標號、投標人資料（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。
- 2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於競標底價。
- 3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
- 4、二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並應指定一人為代表人

，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

(二) 繳納投標保證金：

- 1、按競標底價百分之十計算（計至千位），金額未達新臺幣（以下同）一萬元者，以一萬元計算。
- 2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為標租機關之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。
- 3、投標保證金之受款人非標租機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

(三) 投標方式：以郵遞方式，連同投標單及投標保證金用掛號函件於開啓信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

(四) 參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

十三、標租機關於開標前發現公告（含投標須知、附表）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

(一) 停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等）、競標底價、投標保證金、履約保證金之計收基準、使用限制、租賃期限等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

(二) 更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

十四、標租機關開標時，應依下列規定：

- (一) 派員會同監標人員（監標人員由標租機關主計人員或由其首長指定有關人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。
- (二) 審查時應注意下列事項：
  - 1、投標單及投標保證金是否齊備。
  - 2、投標單及投標保證金是否符合規定。
- (三) 有下列情形之一，投標無效：
  - 1、投標單及投標保證金票據，二者缺其一者。
  - 2、投標保證金金額不足或其票據不符第十二點第二款規定者。
  - 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於競標底價、或未以中文大寫者。
  - 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
  - 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
  - 6、投標保證金票據之受款人非標租機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。
  - 7、投標單內另附條件或期限者。
- (四) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應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。有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依照最高標金額取得得標資格。

- (五) 得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。
- (六) 投標保證金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書（所蓋印章與投標單相同）委託受託人（應附身分證明文件）領回；或由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同）申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。
- (七) 投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。
- (八) 填寫開標紀錄及標租情形報告表。
- (九) 每季填寫標租辦理成果季報表，於次一季之第一個月五日前函送國產署。

十五、標租不動產之得標人應繳交履約保證金，計收基準如下：

- (一) 標租土地，按最高標訂約權利金百分之十（小數點以下無條件捨去）計算，金額未達二十萬元者，以二十萬元計算。
- (二) 土地及建築改良物一併標租，按最高標年租金換算月租金額（依最高標年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去）之二倍計收。

前項履約保證金，得標人得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之

連帶保證保險單充當之。

前項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」。

十六、得標人應於決標日之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金或年租金。但標租土地租賃期限超過四年者，得標人得申請分期繳交訂約權利金。

得標人申請分期繳交訂約權利金，應於決標日之次日起十日內向標租機關申請，並於前項規定期限內繳交四成（含）以上之訂約權利金，餘額加計百分之十後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以租約起租當月起算每第六個月月底前向標租機關繳交。

得標人於得標前已有使用事實者，應自簽訂租約之起租日期往前追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之使用補償金應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期逕予出租之租金基準計算。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。

十七、得標人應於繳清前點第一項、第二項規定應繳之全額或四成（含）以上之訂約權利金（以下簡稱應繳之訂約權利金）及全額履約保證金之日起十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，請求事項為承租人積欠訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金或其他應繳費用時應逕

受強制執行，公證費用由標租機關及承租人各半負擔。公證後涉有需變更事項者，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由標租機關及承租人各半負擔。

十八、標租不動產，標租機關不辦理點交。以約計面積辦理標租者，標租機關應於簽訂租約前，會同得標人確認租賃物範圍並製成會勘紀錄。但標租不動產為原管理機關負責管管者，由標租機關會同原管理機關辦理會勘事宜。

標租不動產地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

標租土地及建築改良物重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），標租機關或原管理機關已先行繳付部分，標租機關應通知得標人於繳交履約保證金時一併繳納。

十九、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。

前項次得標人應於通知送達之次日起三十日內一次繳清訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過四年者，得依第十六點第一項、第二項規定分期繳交訂約權利金。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人有下列情形之一者，視為放棄得標，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權：

（一）依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住

址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(二) 逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。

(三) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

(四) 標租機關發現得標人不具投標資格。

前項次得標人應於通知送達之次日起三十日內一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過四年者，得依第十六點第一項、第二項規定分期繳交訂約權利金。

簽訂租約後，標租機關發現得標人不具投標資格時，應撤銷租約，得標人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除得標人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額度，以得標人依本要點應繳納之投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額為限，溢繳部分應予退還。

二十一、標租不動產面積，以地政機關之土地或建物登記謄本為準；按約計面積辦理標租及未辦理建物所有權第一次登記之建築改良物，以標租機關實測為準。得標人得於得標之次日起六個月內，自行負擔費用會同標租機關向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與公告標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

(一) 標租土地：

1、尚未簽訂租約者，按更正後面積與公告標租

面積之比例計收訂約權利金、履約保證金，並按更正面積計收年租金及簽訂租約。

2、已簽訂租約者，按更正面積重新計收年租金，並將更正後之面積、訂約權利金、履約保證金及年租金記載於租約。

3、已收繳之年租金、訂約權利金及履約保證金按更正後增減面積與公告標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

(二) 土地及建築改良物一併標租：

1、尚未簽訂租約者，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計算履約保證金及年租金，並簽訂租約。

2、已簽訂租約者，按更正後建築改良物面積與公告標租建築改良物面積之比例重新計收年租金，並將更正後之面積、年租金及履約保證金記載於租約。

3、已收繳之年租金、履約保證金按更正後建築改良物增減面積與公告標租建築改良物面積比例計算差額，無息辦理多退少補。

二十二、租約應包括下列事項：

(一) 雙方當事人。

(二) 租賃標的。

(三) 租賃期限。

(四) 訂約權利金、年租金、履約保證金及其收取方式。

(五) 使用限制。

(六) 相關稅賦及租約公證費、大樓管理費等費用之負擔方式。

(七) 租賃物面積增減之處理方式。

(八) 違約之處理。

(九) 終止租約條件。

(十) 租約終止或屆滿後，租賃物之收回處理。

其他與租賃有關之事項，得由標租機關於前項租約中約定之。

二十三、標租不動產之年租金，依下列方式收取，並應於租約內明訂：

(一) 土地及建築改良物、基地：按月或若干月為一期，由承租人自動向標租機關繳交。

(二) 農作、畜牧、養殖地：依地方政府公告當年度正產物價格後，由標租機關依折收代金基準核計，並通知承租人於一個月內繳交當年度全部租金。

二十四、承租人逾期繳交訂約權利金分期款或年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

承租人屆期未繳交訂約權利金分期款，經標租機關限期催繳仍不繳交時，標租機關應限期得標人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

二十五、標租不動產，不得作下列使用：

(一) 作為工廠、加油站、土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。

(二) 作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同私有土地建築使用。

(三) 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。

(四) 殯葬相關設施。

(五) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

(六) 土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

(七) 違反法令使用租賃物或減損租賃物價值、效能之使用。

二十六、標租不動產租賃期間，因標租機關收回、承租人返還部分租賃物或因分割、合併、重測、重劃、更正或其他原因，致租賃物標示、筆數或面積變更時，標租機關應通知承租人，將變更（登記）之結果記載於租約。其面積有增減者，自變更（登記）之次月起，年租金依下列方式計收；訂約權利金及履約保證金依原租約約定計收，不予退補，但本要點另有得退補之規定者，不在此限：

(一) 標租土地：按變更後之面積計收。

(二) 土地及建築改良物一併標租：按變更後建築改良物面積與租約記載之建築改良物面積之比例重新計收。

前項年租金，標租機關應通知承租人於一個月內繳交當期增加之金額或將其溢繳部分無息退還之。

二十七、標租不動產租賃期間，有下列情形之一者，標租機關得騰空收回部分標租不動產，並通知承租人變更租約：

(一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要時。

(三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

(四) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的，未受分配土地或未照原位置分配時。

標租機關依前項第四款都市更新變更租約之時間點如下：

- (一) 不參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。
- (二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項收回部分標租不動產，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金及年租金，其計算方式如下：

標租土地之訂約權利金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 訂約權利金額 × (贖餘出租日數 ÷ 租期日數)

標租土地之年租金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期贖餘出租日數 ÷ 當期總日數)

標租土地及建築改良物之年租金退還金額 = (收回建築改良物面積 ÷ 原建築改良物面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期贖餘出租日數 ÷ 當期總日數)

二十八、承租人於標租基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向標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造或設置。

承租人於標租農作地、畜牧地、養殖地修建、增建、改建、新建相關農作、畜牧、養殖設施，應先向標租機關申請發給土地使用權同意書，憑以向農業主管機關申請容許使用，並依建築管理及水土保持等有關規定辦理。承租人應於建造建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施完成時，主動通知標租機關。其得辦理建築

改良物所有權第一次登記者，承租人應辦理所有權第一次登記，並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。

承租人未依前項規定會同標租機關辦理預告登記者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額（依承租人應繳之年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去，以下同）二倍之違約金並會同補辦預告登記，承租人屆期未配合辦理，標租機關應終止租約。

二十九、標租機關核發標租土地使用權同意書，應於承租人繳清積欠之訂約權利金分期款及年租金、違約金後，依下列規定辦理：

(一) 基地：

- 1、租賃期限十年（含）以上者，得供承租人申請建造執照或雜項執照。但現狀標租之基地於標租前已為承租人占用者，僅得同意修建標租時承租人所有之既存地上建築改良物。
- 2、租賃期限未達十年者，僅得供承租人申請雜項執照及地方政府認定之臨時性建築物。
- 3、承租人擬興建建築改良物或設施，屬第二十五點各款規定情形之一者，不予核發。

(二) 農作地、畜牧地、養殖地：僅得在租約約定用途下，依農業設施容許使用規定，同意部分土地作農業設施使用，其審查作業程序，由國產署定之。

土地使用權同意書之核發應一式二份，一份交承租人，一份併標租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

承租人於標租時已實際使用標租基地，為就公告標租時

既有建築改良物補辦建築執照需要，申請發給土地使用權同意書，標租機關得依前二項規定辦理。其建築改良物得辦理建築改良物所有權第一次登記者，應依第二十八點第三項、第四項規定辦理。

三十、標租基地承租人未經標租機關同意，擅自於標租基地上新建、增建、改建、修建地上建築改良物或建造（設置）雜項工作物或其他設施者，標租機關應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，除符合前點第一項規定，經標租機關補發使用權同意書外，應通知承租人於一個月內拆除擅自興建設施，回復原約定用途使用，承租人未配合者，標租機關應終止租約。

標租農作地、畜牧地或養殖地承租人未經標租機關同意，擅自於標租土地修建、增建、改建、新建或設置相關農業設施者，標租機關應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，除符合前點第一項規定，經標租機關補發使用權同意書外，應通知承租人於一個月內回復原約定用途使用，承租人未配合者，標租機關應終止租約。

修建、增建、改建或拆除新建，如須於租賃房地內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應先徵得標租機關同意，並依建築法相關法令規定辦理。違者，標租機關應終止租約。

三十一、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第十一點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理，違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標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當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權，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。

承租人租用土地及建築改良物者，不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

三十二、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。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法律另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

三十三、承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

（一）於簽訂租約後三個月內，提供下列資料。但標租不動產屬區分所有建物之國有房地者，不在此限：

- 1、經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染評估調查及檢測報告資料送標租機關。
- 2、依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄並妥為保存。

(二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、破壞水土保持。
- 4、造成土壤及地下水污染。
- 5、作為工廠、加油站、土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同私有土地建築使用。
- 7、廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- 8、殯葬相關設施。
- 9、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 10、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 11、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

三十四、租賃關係存續期間，租賃物如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃物受管制之日起每年主動自費辦理租賃物土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，承租人應賠償標租機關所受之一切損害。

三十五、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金或未按時繳交大樓管理費，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納時。
- (五) 承租人死亡而無法定繼承人時，或法人解散時。
- (六) 承租人違背租約約定或違反法令使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善時。
- (七) 承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
- (八) 因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約時。
- (九) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之

目的，未受分配土地或未照原位置分配時。

(十) 目的事業主管機關通知應收回時。

(十一) 租約有需變更事項者，承租人不配合辦理公證時。

(十二) 其他依本要點規定得終止租約時。

(十三) 依其他法令規定得終止租約時。

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

(一) 不參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

(二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

三十六、標租土地租期屆滿前六個月或終止租約前六個月，標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三個月前或終止租約三個月前，會同標租機關完成地上物所有權移轉登記為國有手續。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，標租機關不另計收該地上物之年租金。

三十七、標租不動產於租期屆滿或租約終止時，標租機關應騰空收回全部標租不動產後，承租人繳交之履約保證金抵付未繳清之訂約權利金分期款、年租金、違約金、大樓管理費、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地

上物或騰空租賃物、代辦土壤污染評估調查及檢測、損害賠償等費用，如有賸餘，無息退還，如有不足，承租人應另行支付差額。

除法令另有規定外，年租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。

三十八、標租機關於租期屆滿前終止租約，應自騰空收回租賃物之日起，按比例無息退還溢繳之訂約權利金及年租金，計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = 標租土地之訂約權利金額 × (賸餘出租日數 ÷ 租期日數)

年租金退還金額 = 標租不動產當期已繳交之年租金 × (當期賸餘出租日數 ÷ 當期總日數)

三十九、標租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，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

標租不動產除符合第三十六點第一項第一款規定外，標租土地承租人應於租期屆滿或租約終止日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染評估調查及檢測資料；土地及建築改良物一併標租者，承租人應於租期屆滿或租約終止日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，除屬區分所有建物者外，應檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染評估調查及檢測資料。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定拆除地上物，並代為辦理土壤污染評估調查及檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限內返還租賃物者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處

理完成止，標租土地按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金；土地及建築改良物一併標租者，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、租約、開標紀錄、標租情形報告表、標租辦理成果季報表、土地使用權同意書及標租不動產會勘紀錄、開啓信箱紀錄，其內容及格式，由國產署定之。

四十一、本要點發布施行前已公告招標並標脫之案件，適用公告招標時之規定。但於租期屆滿重新辦理標租時，原承租人無優先承租權。

### ※廢止「國有非公用不動產標租作業程序」

財政部國有財產署民國 103 年 5 月 1 日台財產署管字第 10340007043 號令廢止「國有非公用不動產標租作業程序」，並自即日生效。

### ※修正「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」

內政部民國 103 年 5 月 8 日台內地字第 1030153471 號令修正「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」第四點規定，自即日生效。

附修正「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」第四點規定

#### 地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第四點修正規定

四、地政機關根據平均地權條例第十五條或第四十六條規定提送本會評議區段地價之議案，於本會開始評議前，應準備下列資料先向本會簡報：

(一) 地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及其他相

關統計圖、表。

(二) 最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析。

(三) 公共建設及其鄰近土地地價調整情形。

(四) 說明會民眾反應意見及研處情形。

(五) 相鄰鄉、鎮、市、區間及市、縣間地價情形。

地政機關依土地徵收條例第三十條規定提送之徵收補償市價、市價變動幅度議案，於本會開始評議前，應準備下列資料先向本會簡報：

(一) 需地機關提供之預定徵收地區。

(二) 預定徵收地區市價查估作業情形。

前二項簡報，得視地方實際情形分區辦理之；必要時，並得邀請本會委員實地查訪之。

### ※修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」

內政部民國 103 年 5 月 8 日台內地字第 1030152777 號令修正「土地複丈費及建築改良物測量費標準」為「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」，並修正第一條及第二條附表一。

附修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」第一條及第二條附表一

#### 土地複丈費及建築改良物測量費收費標準第一條及第二條附表一修正條文

第一條 本標準依土地法第四十七條之二及規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 附表一

附表一

土地複丈費之收費標準表

項次	項 目	收 費 標 準
一	土地分割複丈費	按分割後筆數計算，每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標，一併申請確定分割點界址者，加繳複丈費之半數。
二	土地合併複丈費	免納複丈費。
三	土地界址鑑定費	每單位以新臺幣四千元計收。
四	土地地目變更勘查費	每單位以新臺幣四百元計收。
五	土地界址調整複丈費	每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數。
六	調整地形複丈費	每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數。
七	土地他項權利位置之測量費或鑑定費	每單位以新臺幣四千元計收。
八	未登記土地測量費	每單位以新臺幣四千元計收。必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計。
九	土地自然增加或浮覆測量費	每單位以新臺幣四千元計收。必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計。
十	土地坍塌複丈費	以坍塌後存餘土地每單位新臺幣八百元計收。

附註：土地分割複丈費、土地界址鑑定費、土地地目變更勘查費、土地界址調整複丈費、調整地形複丈費、土地他項權利位置之測量費或鑑定費、未登記土地測量費、土地自然增加或浮覆測量費、土地坍塌複丈費，以每筆每公頃為計收單位，不足一公頃者，以一公頃計，超過一公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至面積超過十公頃者，由登記機關依規費法規定，核實計算應徵收規費，並檢附直接及間接成本資料，經該級政府規費主管機關（財政局、處）同意，報直轄市或縣（市）政府核定後計收。

**※修正「公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範」部分規定、「公有土地增編原住民保留地處理原則」及「公有土地劃編原住民保留地要點」**

行政院原住民委員會民國 103 年 5 月 8 日原民土字第 10300225392 號令修正「公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範」部分規定、「公有土地增編原住民保留地處理原則」及「公有土地劃編原住民保留地要點」，並自即日生效。

附修正「公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範」部分規定、「公有土地增編原住民保留地處理原則」及「公有土地劃編原住民保留地要點」

**公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範部分規定修正規定**

- 1、中華民國 96 年 1 月 31 日行政院原住民族委員會原民地字第 0960004627 號令訂定
- 2、中華民國 97 年 4 月 18 日行政院原住民族委員會原民地字第 09700201200 號令修正

- 3、中華民國 100 年 5 月 13 日行政院原住民族委員會原民企字第 1001024046 號函修正
- 4、中華民國 102 年 1 月 4 日行政院原住民族委員會原民地字第 1010070347 號令修正
- 5、中華民國 103 年 5 月 8 日原住民族委員會原民土字第 103002 25392 號令修正

二、公有土地增劃編原住民保留地審查作業之辦理機關如下：

- (一) 主辦機關：原住民族委員會（以下簡稱本會）。
- (二) 協辦機關：財政部國有財產署、行政院農業委員會林務局、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、內政部營建署城鄉發展分署及其他公產管理機關。
- (三) 執行機關：直轄市或縣政府及鄉（鎮、市、區）公所。

四、原住民於中華民國七十七年二月一日前即使用其祖先遺留且目前仍繼續使用之公有土地，得於自公布實施之日起至中華民國一百零三年十二月三十一日止，申請增編或劃編原住民保留地；平地鄉原住民宗教團體於中華民國七十七年二月一日前即使用原住民族遺留且目前仍繼續作宗教建築設施使用之公有土地，得於中華民國一百零三年十二月三十一日前，申請增編原住民保留地。

前項土地如有下列情形之一者，不得申請之：

- (一) 依土地法第 14 條規定不得私有之土地。
- (二) 依水利法第 83 條規定公告屬於尋常洪水位行水區域之土地。

第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得增編為原住民保留地：

- (一) 經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。
- (二) 因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。

(三) 經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。

(四) 因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。

(五) 七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

五、原住民申請增編或劃編原住民保留地，或平地鄉原住民宗教團體申請增編原住民保留地，應檢具下列文件，向土地所在地轄區鄉（鎮、市、區）公所申請之：

(一) 申請書。

(二) 申請人身分證明。

1、原住民申請者，其身分證明文件為經執行機關確認並註記「與正本相符」字樣、機關名稱及承辦人署名之戶口名簿影本或其他足資證明原住民身分之證明文件。

2、平地鄉原住民宗教團體申請者，其身分證明文件為宗教主管機關核准立案之證明文件及負責人員原住民身分之身分證明文件。

(三) 屬需分割或未登錄地者，應檢附位置圖。

(四) 使用證明。

1、屬農業使用者，其使用證明為下列文件之一：

(1) 土地四鄰任一使用人出具之證明。

(2) 其他足資證明其使用事實之文件。

2、屬居住使用者，其使用證明為中華民國七十七年二月一日前之下列資料之一：

(1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本。

(2) 門牌編訂證明。

(3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

(4) 繳納水費證明。

(5) 其他足資證明之證明文件。

3、屬宗教建築設施使用者，其使用證明為中華民國七十七年二月一日前之下列資料之一：

- (1) 門牌編訂證明。
- (2) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- (3) 繳納水費證明。
- (4) 其他足資證明之證明文件。

(五) 自用及無轉租轉賣或無涉及其他糾紛等情形之切結書。

(六) 委託他人代為申辦者，應附具委託書。

十一、辦理公有土地增劃編原住民保留地審查作業程序如下：

- (一) 鄉（鎮、市、區）公所受理申請。
- (二) 鄉（鎮、市、區）公所應於受理二個月內邀集相關單位辦理現地會勘及完成審查作業，並將初審結果通知申請人。
- (三) 鄉（鎮、市、區）公所於完成審查後一個月內，編造審查清冊函送直轄市、縣政府，由直轄市或縣政府於十五日內報請各公有土地管理機關表示意見，並以副本函送本會。
- (四) 公有土地管理機關表示意見後函復本會，並副知直轄市或縣政府。
- (五) 本會彙整造冊，並陳報行政院核定。

#### 公有土地增編原住民保留地處理原則修正規定

- 1、中華民國 96 年 1 月 31 日行政院原住民族委員會原民地字第 0960004629 號令發布
- 2、中華民國 100 年 5 月 13 日行政院原住民族委員會原民企字第 1001024046 號函修正
- 3、中華民國 102 年 1 月 4 日行政院原住民族委員會原民地字第

1010070347 號令修正

4、中華民國 103 年 5 月 8 日原住民族委員會原民土字第 10300225392 號令修正

一、原住民族委員會為解決原住民所使用公有土地增編為原住民保留地，以安定原住民生計，特訂定本原則。

二、本原則實施範圍為原住民族地區，包括以下三十個山地鄉及二十五個平地原住民鄉（鎮、市）：

(一) 三十個山地鄉：包括新北市烏來區、桃園縣復興鄉、新竹縣尖石鄉、五峰鄉、苗栗縣泰安鄉、臺中市和平區、南投縣信義鄉、仁愛鄉、嘉義縣阿里山鄉、高雄市桃源區、那瑪夏區、茂林區、屏東縣三地門鄉、瑪家鄉、霧台鄉、牡丹鄉、來義區、泰武鄉、春日鄉、獅子鄉、臺東縣達仁鄉、金峰鄉、延平鄉、海端鄉、蘭嶼鄉、花蓮縣卓溪鄉、秀林鄉、萬榮鄉、宜蘭縣大同鄉、南澳鄉。

(二) 二十五個平地原住民鄉（鎮、市）：包括新竹縣關西鎮、苗栗縣南庄鄉、獅潭鄉、南投縣魚池鄉、屏東縣滿州鄉、花蓮縣花蓮市、光復鄉、瑞穗鄉、豐濱鄉、吉安鄉、壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮、新城鄉、富里鄉、臺東縣臺東市、成功鎮、關山鎮、大武鄉、太麻里鄉、卑南鄉、東河鄉、長濱鄉、鹿野鄉、池上鄉。

三、原住民於七十七年二月一日前即已使用其祖先遺留且迄今仍繼續使用之公有土地，或平地鄉原住民宗教團體於七十七年二月一日前即使用原住民族遺留且繼續作宗教建築設施使用迄今之公有土地，得於一百零三年十二月三十一日前，檢附相關證明文件，向土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所申請增編為原住民保留地。

前項申請增編之土地，有下列情形之一者，該土地不得增編

為原住民保留地：

- (一) 依土地法第十四條規定不得私有之土地。
- (二) 依水利法第八十三條規定屬於尋常洪水位行水區域之土地。

第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得增編為原住民保留地：

- (一) 經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。
- (二) 因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。
- (三) 經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。
- (四) 因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。
- (五) 七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

四、鄉（鎮、市、區）公所應於受理申請後一個月內，會同公有土地管理機關、申請人及有關機關辦理現地會勘及審查。增編原住民保留地作業項目如下：

- (一) 公告及宣導。
- (二) 受理原住民或平地鄉原住民宗教團體申報。
- (三) 鄉（鎮、市、區）公所調查。
- (四) 洽商公有土地管理機關同意。
- (五) 行政院核定增編原住民保留地。
- (六) 林班地解除及林木調查。
- (七) 外圍境界勘定及劃入山坡地範圍。
- (八) 地籍整理。
- (九) 土地可利用限度查定。
- (十) 非都市土地分區編定。
- (十一) 土地利用現況調查。
- (十二) 土地權利賦予或無償使用。

前項增編作業程序及有關書表圖冊，由原住民族委員會訂定

之。

五、鄉（鎮、市、區）公所應於完成現地會勘及審查後一個月內，除不符合規定者以書面通知不予受理外，應將符合第三點規定之土地繕造清冊，按土地權屬分別依土地法、國有財產法及相關公產管理法規徵得同意後，層報原住民族委員會轉陳行政院核定。

六、增編原住民保留地經行政院核定後，依下列程序辦理移交及登記：

- (一) 已登記土地：由土地管理機關移交並會同原住民族委員會申請管理機關變更登記。
- (二) 未登記土地：依據核定之範圍，按法定程序，將所有權登記為中華民國，管理機關登記為原住民族委會。

七、經核定增編之原住民保留地，分配予原申請人。但妨害居住安全或國土保安者，不得分配設定耕作權、地上權。前項分配土地之面積及分配之順序，依原住民保留地開發管理辦法第十條及第二十條之規定。

第一項核定之土地屬於保安林地者，於解除保安林編定前，應依森林法有關保安林規定，限做營林使用。經核定增編之原住民保留地屬平地鄉原住民宗教團體申請者，鄉（鎮、市、區）公所應儘速輔導申請團體依原住民保留地開發管理辦法第十四條等相關規定申請無償使用，不適用第一項規定。

八、為執行增編原住民保留地工作，原住民族委員會、直轄市或縣政府、鄉（鎮、市、區）公所得依下列規定分別成立增編原住民保留地督導、工作及執行小組。

- (一) 中央由原住民族委員會會同相關機關，成立增編原住民保留地工作督導小組。
- (二) 直轄市或縣政府由原住民行政局會同有關機關，成立

增編原住民保留地工作小組。

(三) 鄉(鎮、市、區)公所得邀請相關機關(含地政事務所及相關單位當地派駐機關)，成立增編原住民保留地執行小組。

九、增編原住民保留地所需工作經費，由原住民族委員會統籌編列預算支應。

### 公有土地劃編原住民保留地要點修正規定

- 1、中華民國 96 年 1 月 31 日行政院原住民族委員會原民地字第 0960004628 號令發布
  - 2、中華民國 100 年 5 月 13 日行政院原住民族委員會原民企字第 1001024046 號函修正
  - 3、中華民國 102 年 1 月 4 日行政院原住民族委員會原民地字第 1010070347 號令修正
  - 4、中華民國 103 年 5 月 8 日原住民族委員會原民土字第 10300225392 號令修正
- 一、原住民族委員會為輔導原住民取得原居住使用公有土地權利，特訂定本要點。
  - 二、本要點實施地區如下：
    - (一) 宜蘭縣：南澳鄉、大同鄉。
    - (二) 新北市：烏來區。
    - (三) 桃園縣：復興鄉。
    - (四) 新竹縣：尖石鄉、五峰鄉、關西鎮。
    - (五) 苗栗縣：泰安鄉、獅潭鄉、南庄鄉。
    - (六) 台中市：和平區。
    - (七) 南投縣：仁愛鄉、信義鄉、魚池鄉。
    - (八) 嘉義縣：阿里山鄉。
    - (九) 高雄市：那瑪夏區、桃源區、茂林區、六龜區。

(十) 屏東縣：來義鄉、泰武鄉、瑪家鄉、三地門鄉、霧臺鄉、獅子鄉、春日鄉、牡丹鄉、萬巒鄉、內埔鄉、滿洲鄉。

(十一) 台東縣：成功鎮、關山鎮、東河鄉、長濱鄉、鹿野鄉、池上鄉、卑南鄉、大武鄉、台東市、太麻里鄉、金峰鄉、海端鄉、達仁鄉、延平鄉、蘭嶼鄉。

(十二) 花蓮縣：鳳林鎮、玉里鎮、新城鄉、吉安鄉、光復鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、壽豐鄉、富里鄉、花蓮市、秀林鄉、卓溪鄉、萬榮鄉。

三、原住民於七十七年二月一日前即已使用其祖先遺留且迄今仍繼續使用之公有土地，得於一百零三年十二月三十一日前，檢附相關證明文件，向土地所在地之鄉(鎮、市、區)公所申請劃編為原住民保留地。

前項申請劃編之土地，有下列情形之一者，該土地不得劃編為原住民保留地：

- (一) 依土地法第十四條規定不得私有之土地。
- (二) 依水利法第八十三條規定屬於尋常洪水位行水區域之土地。

第一項土地使用因下列情形之一而中斷者，亦得劃編為原住民保留地：

- (一) 經公產管理機關提起訴訟或以其他方式排除使用。
- (二) 因不可抗力或天然災害等因素，致使用中斷。
- (三) 經公產管理機關排除占有，現況有地上物或居住之設施。
- (四) 因土地使用人之糾紛而有中斷情形，經釐清糾紛。
- (五) 七十七年二月一日以後經公產管理機關終止租約。

四、鄉(鎮、市、區)公所應於受理申請後一個月內，會同公有土地管理機關、申請人及有關機關辦理現地會勘及審查。劃

編原住民保留地作業項目如下：

- (一) 公告及宣導。
- (二) 受理原住民申報。
- (三) 鄉（鎮、市、區）公所調查。
- (四) 洽商公有土地管理機關同意。
- (五) 行政院核定劃編原住民保留地。
- (六) 林班地解除及林木調查。
- (七) 外圍境界勘定及劃入山坡地範圍。
- (八) 地籍整理。
- (九) 土地可利用限度查定。
- (十) 非都市土地分區編定。
- (十一) 土地利用現況調查。
- (十二) 土地權利賦予。

前項劃編作業程序及有關書表圖冊，由原住民族委員會定之。

五、劃編為原住民保留地之土地，應按下列程序陳報行政院核定。

- (一) 國有土地：由原住民族委員會陳報行政院核定。
- (二) 直轄市或縣有土地：由直轄市、縣政府送經各該市、縣議會同意後函報原住民族委員會核轉行政院核定。
- (三) 鄉（鎮、市）有土地：由鄉（鎮、市）送經各該鄉（鎮、市）民代表會同意後層報原住民族委員會核轉行政院核定。

六、奉核定劃編為原住民保留地之土地，依下列規定辦理移交及登記。

- (一) 已登記土地：由土地管理機關移交原住民族委員會，並會同原住民族委員會申辦管理機關變更登記。
- (二) 未登記土地：根據核定之範圍辦理移交、測量登記、

產權登記為中華民國，管理機關登記為原住民族委員會。

七、為執行原住民保留地劃編工作，原住民族委員會得成立原住民保留地劃編督導小組，直轄市、縣（市）政府得成立原住民保留地劃編工作小組，鄉（鎮、市、區）公所得成立原住民保留地劃編執行小組，分別由有關單位派員組成之。

八、原住民保留地劃編工作所需經費，由原住民族委員會統籌編列預算支應。

九、執行本要點之作業計畫及進度，由原住民族委員會定之。

### ※修正「行政院原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點」部分規定，並將修正名稱為「原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點」

行政院原住民族委員會民國 103 年 5 月 8 日原民經字第 10300238482 號令修正「行政院原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點」部分規定，並將修正名稱為「原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點」，並自即日生效。

附修正「原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點」部分規定  
**原住民族委員會推展原住民族經濟產業補助要點部分規定修正規定**

- 一、原住民族委員會（以下簡稱本會）為推展原住民族經濟產業，特訂定本要點。
- 七、申請單位須於活動開始一個月前（以郵戳為憑）備齊下列文件以書面送達本會提出申請，逾期或未依規定提出申請者，不予受理。

(一) 計畫書應載明下列事項 (如附件一) :

- 1、綜合資料表。
- 2、計畫名稱。
- 3、計畫目標。
- 4、辦理時間及地點。
- 5、計畫執行主辦單位、協辦單位、指導贊助單位。
- 6、辦理補助事項之項目及內容。
- 7、設施 (備) 使用與管理計畫。
- 8、預算分配及預定進度。
- 9、最近三年接受本會補助計畫辦理之成效。
- 10、人員編組及分工。
- 11、自籌款金額、其他機關補助項目與金額及概算明細。
- 12、預期效益 (具體質化及量化說明)。
- 13、計畫所需建物或土地之所有權證明、授權使用同意書或管理機關 (構) 同意使用之證明文件。

(二) 機構、法人或團體需檢具登記立案之證明文件 (影本)。

十一、經本會審查後，准予補助者，應以書面載明下列事項，送達申請單位，申請單位應依下列事項辦理：

- (一) 受補助單位辦理補助事項之影音資料、書面文件及相關計畫成果，應將其著作財產權授予本會作公務上之使用。
- (二) 受補助單位之各項宣導資料及購置設施 (備) 應於適當位置標明「原住民族委員會補助」之字樣，按原核定計畫之目的使用，不得挪為私用。

十二、本要點各補助項目之結案與撥款方式如下：

(一) 各級地方政府，申請經費請撥及核銷時，應備具下列文件 (如附件二)，並依中央對直轄市及縣 (市) 政府補助辦法規定辦理。

- 1、領據。
- 2、工作摘要及進度表。
- 3、成果報告書。
- 4、會計報告。
- 5、經費納入地方政府預算者，應檢附納入預算證明書。
- 6、補助事項實支經費總額、本會及其他機關實際補助金額之分攤表。
- 7、費用結報明細表。

(二) 各級地方政府以外之補助對象申請經費請撥及核銷時，應備具下列文件，並依中央政府各機關對民間團體及個人補 (捐) 助預算執行應注意事項辦理。

- 1、領據。
- 2、工作摘要及進度表。
- 3、成果報告書。
- 4、補助事項實支經費總額、本會及其他機關實際補助金額之分攤表。
- 5、費用結報明細表及原始憑證。

(三) 各補助對象均應於補助事項辦理完竣後一個月內向本會申請核銷；如有結餘款，應繳回本會。申請案結算之總經費若低於實際籌足之資金 (含本會補助、其他單位補助及自籌款)，應依比例核減補助款。

(四) 經核准之申請補助案，若計畫變更或因故無法舉辦者，應以書面報本會備查。

- (五) 原始憑證應依支出憑證證明規則之規定辦理，加裝封面依序裝訂，併附費用結報明細表。
- (六) 廣告費及印刷費之收據應附樣本或樣張。
- (七) 有關補助經費之所得扣繳由接受補助單位負責，並於核銷時，一併附送相關扣繳證明文件。

### ※修正「原住民保留地森林保育計畫實施要點」

行政院原住民委員會民國 103 年 5 月 8 日原民經字第 10300243832 號令修正「原住民保留地森林保育計畫實施要點」第一點，並自即日生效。

附修正「原住民保留地森林保育計畫實施要點」第一點

#### 原住民保留地森林保育計畫實施要點第一點修正規定

中華民國 82 年 7 月 24 日臺灣省政府府民胞字第 066505 號函頒布  
 中華民國 82 年 12 月 7 日臺灣省政府府民胞字第 168177 號函修正  
 中華民國 88 年 6 月 30 日行政院原住民委員會台(88)原民企字第 8810289 號函修正發布全文 10 點；

並自 88 年 7 月 1 日實施

中華民國 103 年 5 月 8 日原民經字第 10300243832 號令修訂發布  
 一、原住民族委員會（以下簡稱本會）為保育原住民保留地森林資源，維護國土保安，加強輔導原住民育林及保林，以發揮森林公益效能，保障住民生活，特訂定本要點。

### ※修正「都市更新事業優惠貸款要點」

內政部民國 103 年 5 月 15 日台內營字第 1030804169 號令修正「都市更新事業優惠貸款要點」第三點、第十五點規定，自即日生效。

附修正「都市更新事業優惠貸款要點」第三點、第十五點規定  
**都市更新事業優惠貸款要點第三點、第十五點修正規定**

### 三、資金額度及來源：

- (一) 資金總額度：新臺幣二千億元。
- (一) 由國家發展委員會中長期資金運用策劃及推動小組協調中華郵政股份有限公司提撥專款支應或金融機構以自有資金支應。

### 十五、使用監督：

- (一) 本部得依中長期資金運用策劃及推動要點進行督導；承貸金融機構及借款人應善盡協助之責。
- (二) 借款人如有違反第八點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。
- (三) 承貸金融機構應於貸放後，將貸放情形作成紀錄，並應將執行績效按季作成報表，函送本部營建署。
- (四) 國家發展委員會、本部、中小企業信用保證基金及承貸金融機構得派員前往瞭解貸款運用情形。

### ※修正「登記原因標準用語」

內政部民國 103 年 5 月 22 日內授中辦地字第 1036651060 號令修正「登記原因標準用語」暫時處分、塗銷暫時處分規定，自即日生效。

附修正「登記原因標準用語」暫時處分、塗銷暫時處分規定  
**登記原因標準用語暫時處分、塗銷暫時處分修正規定**

登記原因 (代碼)	意義	土地部 標示	建物部 標示	地籍所 權	土地他項 權利部	備註
--------------	----	-----------	-----------	----------	-------------	----

暫時處分 (FB)	法院依家事事件法規定囑託登記機關所為之暫時處分登記。			V	V	代碼註記： 【1700000--**N (空格)0】
塗銷暫時處分 (FC)	法院囑託塗銷暫時處分所為之登記。			V	V	代碼註記： 【1300000****N (空格)0】

## 地政法令

※核釋「土地登記規則」第 119 條有關父母與未成年子女同為繼承人，依法定應繼分申請為分別共有繼承登記，仍應依「民法」第 1086 條第 2 項規定選任特別代理人

內政部民國 103 年 5 月 15 日內授中辦地字第 1036650879 號令

一、按民法第一千零八十六條第二項所定「依法不得代理」係採廣義，包括民法第一百零六條禁止自己代理或雙方代理之情形，以及其他一切因利益衝突，法律上禁止代理之情形。又法院實務見解認為，父母與其未成年子女協議遺產分割，因雙方利益相反（臺灣高等法院九十四年度重家上字第第六號、一〇一年度重上字第二七〇號判決參照），基於禁止自己代理原則，父母依法不得代理未成年子女同意該協議，應由特別代理人代理之（九十八年十一月十一日臺灣高等法院暨所屬法院九八年法律座談會民事類提案第一號、臺灣高雄地方法院一〇一年度家聲字第五五號、臺灣臺中地方法院一〇一年度家聲字第一〇九號裁定參照）。

二、至於父母與未成年子女同為繼承人時，除遺產繼承登記為共同共有，無利益相反或依法不得代理之情形外，縱以法定應繼分代理未成年子女申請為分別共有之繼承登記，因將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上亦屬分割遺產方法之一（最高法院八十二年度台上字第七四八號、臺灣高等法院九十四年度家上字第第二三四號判決參照），其以應繼分分割遺產之結果是否確實有利於該未成年人有欠明瞭，難遽認未成年子女係純獲法律上利益，爰仍應依民法第一千零八十六條第二項規定，為未成年子女選任特定代理人，以維護其權益。

※為落實免附戶籍謄本政策目標，請於新式戶口名簿實施後，原則上免再要求民眾提憑戶籍謄本申辦地政業務；受理案件除無法自行透過戶役政資訊系統查詢外，不得要求提具戶籍資料，以達簡政便民效益

內政部民國 103 年 5 月 20 日內授中辦地字第 1036034402 號函

主旨：為落實免附戶籍謄本政策目標，請於新式戶口名簿實施後，原則上免再要求民眾提憑戶籍謄本申辦地政業務；受理案件除無法自行透過戶役政資訊系統查詢外，不得要求提具戶籍資料，以達簡政便民效益，請查照並轉知所屬。

說明：依據本部 103 年 5 月 12 日台內戶字第 1030154645 號函辦理，並檢附該函影本 1 份。

※檢送「土地法第 26 條公地撥用解釋函令停止適用一覽表」

內政部民國 103 年 5 月 29 日內授中辦地字第 1036651146 號函

主旨：檢送本部「土地法第 26 條公地撥用解釋函令停止適用一覽表」（如附件），請查照並請轉知所屬及鄉（鎮、市）公所。

說明：本案附件所列 2 則法令解釋，前經本部於 103 年 4 月 11 日召開研商修正「公地撥用作業手冊（草案）」相關事宜會議決議刪除，爰併予停止適用。

【附件】

土地法第 26 條公地撥用解釋函令停止適用一覽表

編號	日期文號	要 旨	理 由
1	內政部 86 年 1 月 17 日台（86）內地字第 8673765 號函	有償撥用非國有土地，登記國有後，原定用途廢止，應移交財政部國有財產局接管	本則與內政部 93 年 2 月 25 日內授中辦地字第 0930002673 號函釋意旨未符，爰予停止適用。
2	內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 09600049528 號函	地方教育發展基金申請撥用公有不動產，倘縣、市政府所屬學校具備國有財產法施行細則第 9 條規定管理機關之要件，且基金財務確屬困難，得以學校名義申請無償撥用並登記為管理機關	本則函釋意旨，行政院於 100 年 1 月 13 日已配合修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書第 6 款規定，爰予停止適用。

## 稅務法令

### ※有關「國有非公用不動產出租管理辦法」第 28 條第 1 項規定之租金減免計收基準及實施方式，自 102 年 12 月 27 日生效

財政部民國 103 年 5 月 7 日台財產管字第 10340007580 號令

有關國有非公用不動產出租管理辦法第二十八條第一項規定，逕予出租之國有非公用不動產，因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，得減免租金之減免計收基準及實施方式如下：

一、基地：

（一）免租基準及期間：因災害防救法第二條第一款各目規定之災害，致地上房屋毀損，不堪使用或居住者，自受災之當月起至修、新建完成之當月底止，租金全免。

（二）認定方式：

- 1、前款修、新建完成時間，由承租人切結具報，如有虛偽或延宕，應負法律責任，並加計逾期繳納之違約金追收之。
- 2、出租機關受理承租人申請減免租金，以災害防救機關提供之資料或現場勘查認定之。但受災地區範圍明確，得逕依災害防救機關提供之資料，主動查辦，並免逐案勘查。
- 3、出租機關受理承租人申請減免租金，於現場勘查時房屋已修復，致無法認定房屋原損毀原因、毀損情形及減免租金之期間者，得以災害防救機關所提供之資料、現場照片或村、里長證明文件認

定之。

(三) 欠租處理：受災前積欠之租金，於免租期間免予累計加收違約金。

二、耕地、養地、農作地、林地（乙式）、畜牧地、養殖地：適用耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）之租約，依減租條例第十一條規定辦理；不適用減租條例之租約，比照減租條例第十一條規定辦理。

三、房屋（房地）：出租之國有房屋（房地）因天然災害等不可抗力事由毀損不堪使用或居住或滅失，應終止租約，收回房屋（房地），租金計收至終止租約之前一個月底止，無租金減免問題。

四、造林地、林地（甲式）：無租金減免問題。

五、本令自中華民國一百零二年十二月二十七日生效。

## 其他法令

### ※關於「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」之交換土地限制

內政部民國 103 年 5 月 1 日內授營都字第 1030804443 號函

主旨：關於貴府函詢「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」之公有非公用土地交換標的得否為非都市計畫土地一案。

說明：按旨揭辦法第 3 條規定，都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一直轄市、縣（市）行政區域內者為限，至於公有非公用土地不予列入交換之情形，同辦法第 6 條規定已有明文。是以，都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地辦理交換，其公有非公用土地

，除應依上開規定與私有公共設施保留地屬同一直轄市、縣（市）行政區域內者及符合列入交換之情形外，並無限制應為都市計畫內之土地。

### ※關於預售屋買賣定型化契約應記載事項壹第 13 點規定，不動產開發業者、建商等預售屋買賣業，不得於不動產價款外，另向買方收取自來水、電力之內、外管線費用

內政部民國 103 年 5 月 2 日內授中辦地字第 1036002251 號函

主旨：關於預售屋買賣定型化契約應記載事項壹第 13 點規定之自來水、電力接通狀態 1 案，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護處 103 年 4 月 18 日院臺消保字第 1030022888 號函轉貴府 103 年 4 月 17 日府授法消字第 1030066195 號函辦理。

二、為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部依據消費者保護法第 17 條規定，公告『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中應記載事項第 13 點（驗收）第 1 項規定『賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。』是以企業經營者（不動產開發業者、建商）通知買方驗收時其自來水、電力均應達接通狀態，只要買方向台灣自來水公司、台灣電力公司申請即可使用；亦即企業經營者不得向買方另收自來水、電力之內、外管線費用。

**※關於都市更新事業計畫範圍內之建築基地擬捐贈公營出租住宅或社會住宅，得否認定係都市更新提條例第 44 條第 1 項第 2 款所定「公益設施」乙案**

內政部民國 103 年 5 月 6 日台內營字第 1030141067 號函

- 一、按「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。」「本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：……。二、依法核准興辦之社會住宅。……」分係住宅法第 3 條第 2 款、第 28 條第 1 項及促進民間參與公共建設法施行細則第 8 條所明定；社會住宅係提供予無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並保障特殊情形或身分者提供一定比例供其承租，是以其具有公益性質應無疑義。
- 二、另按行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定之「社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫」（略以）：「……未來地方政府擬興辦之公營出租住宅，如有提供適當比例供經濟社會弱勢者居住，則亦屬於社會住宅。為避免產生標籤化的問題，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，各地方政府得以不同之方式命名，不受限一定要冠上○○社會住宅之名稱。」爰都市更新事業計畫範圍內之建築基地，經政府指定額外提供之公營出租住宅或社會住宅，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，得依都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款後段及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條後段規定認定為公益設施，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。

**※關於貴法院受理 102 年度國字第 5 號國家賠償事件，請查明究應以行政區域圖或戶籍及地籍資料所示之道路管理機關為侵權行為之賠償義務機關等情乙案**

內政部民國 103 年 5 月 7 日內授營工程字第 1030804411 號函

案經本部 103 年 3 月 31 日內授營工程字第 1030126437 號函，准法務部 103 年 4 月 15 日法律字第 10300062660 號函、臺中市政府 103 年 4 月 10 日府授建養字第 1030059339 號函、本部民政司 103 年 4 月 3 日內民司字第 1030132001 號書函、地政司 103 年 4 月 10 日內地司字第 1030132000 號書函及戶政司 103 年 4 月 24 日內民司中字第 1035830055 號書函（檢附上開各函及其附件影本 1 份）表示意見在案，茲綜整意見如下：

- （一）詢及應以行政區域圖或戶籍及地籍資料所示之道路管理機關為侵權行為之賠償義務機關疑義 1 節，按市區道路條例第 2 條規定，「市區道路，指下列規定而言：一、都市計畫區域內所有道路。二、直轄市及市行政區域以內，都市計畫區域以外所有道路。三、中央主管機關核定人口集居區域內所有道路。」同條例第 19 條復規定，「市區道路之渡口、橋梁、隧道跨越『兩行政區域』時，由雙方主管機關協商共同管理，或由上級主管機關指定一方管理之。」準此，市區道路管轄劃分之認定，係以行政區域為主，由上級主管機關指定為輔。
- （二）復依法務部上開函說明三意見略以，市區道路管理機關之認定，應以行政區域圖所示之道路管理機關為準，蓋其乃依法律規定負有道路管理與維護義務之機關，而戶籍及地籍資料上載之機關僅為道路所在位置之土地所有機關，非對道路有管理權，是本件國家賠償事故發生地點，既經臺

中市政府對照原臺中縣大里市行政區域圖，認係位屬原大里市公所管轄範圍，因而確定由臺中市大里區公所為本件受理國家賠償義務機關，尙無不妥。

- (三) 又若 貴法院對臺中市政府已指定之賠償義務機關有不同認定，依法務部上開函說明四意見略以，行政機關所為確定賠償義務機關之行爲，係本於職權對法院之協助，法院審理具體個案時仍得本於職權自行認定應以何機關為賠償義務機關，不受行政機關指定約束，並予敘明。
- (四) 至有關行政區域圖有無存在時效及幾年應修改一次 1 節，依本部地政司書函說明二略以，按國土測繪法業於 96 年 3 月 21 日公布施行，該法第 25 條第 2 項規定，直轄市、縣（市）主管機關應定期發行所轄行政區域圖；其行政區域界線，應依各級政府勘定之界線繪之。同法施行細則第 9 條第 1 項規定：「各級主管機關依本法第 25 條規定發行行政區域圖，以每 5 年一次為原則。」惟依前開規定所發行之行政區域圖，倘該行政區域未辦理行政區域調整作業，則其行政區域界線尙不因發行版本之不同，而衍生時效之問題。

### **※有關貴局函為依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定申請增設之升降設備，得否免依建築物無障礙設施設計規範檢討疑義**

內政部民國 103 年 5 月 8 日內授營建管字第 1030804545 號函

- 一、按建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：…  
…二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。……」、建築技術規則建築

設計施工編（以下簡稱本規則）第 55 條第 2 項規定：「本規則中華民國 100 年 2 月 27 日修正生效前領得使用執照之 5 層以下建築物增設升降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之升降機間及升降機道於各層面積不得超過 12 平方公尺，且升降機道面積不得超過 6 平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。三、增設升降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第 1 條第 9 款第 1 目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。」第 167 條規定：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。……」，故依本規則第 55 條第 2 項規定申請增設升降設備，不計入建築面積及各層樓地板面積者，非屬本規則第 167 條所稱增建建築物。

- 二、本規則第 170 條業已明定既有公共建築物之適用範圍，另既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則（以下簡稱本原則）第 9 點亦明定既有公共建築物應改善無障礙設施之種類。又按本原則第 8 點規定：「公共建築物依本原則規定改善增設之坡道或升降機者，得依下列規定辦理：（一）不計入建築面積各層樓地板面積。但單獨增設之升降機間及乘場面積合計不得超過 20 平方公尺。（二）不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。（三）不受建築物高限制。但坡道設有頂蓋其高度不得超過原有建築物高度加 3 公尺，升降機間高度不得超過原有建築物加 6 公尺。」故既有公共建築物的無障礙升降設備如屬申請人視實際需要自由設置之項目，而申請人因實際需要增設無障礙升降設備時，依本原則第 8 點規定設置者，仍應依「建築物無障礙設施設計規範」規定辦理；若申請人依本規則第 55 條第 2 項規定增設升降機者，不在此限。至於非屬本規則第 170

條規定之既有公共建築物增設昇降設備者，則無涉建築物無障礙設施設計規範之適用。

## ※有關都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 10 款規定疑義

內政部營建署民國 103 年 5 月 13 日營授辦城字第 1030029100 號函查都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項第 10 款規定略以：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：……十、戲院、電影片映演業、……。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 12 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。」，其修法意旨說明室內設置釣蝦（魚）場，為維護住宅區之安全及安寧及衛生仍須予以管制，修正設置地點面臨 12 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，得於住宅區設置，並僅得設置於建築物第一層，上開條文「設置地點面臨 12 公尺以上道路」之規定，僅指「室內釣蝦（魚）場」不包括汽車駕駛訓練場及旅館。

## ※有關函詢「青年優惠房屋貸款暨信用保證專案」轉貸乙案

內政部營建署民國 103 年 5 月 14 日營署宅字第 1030028630 號函旨揭優惠房貸專案於辦理期限屆滿後，其轉貸作業、寬限期展延一案，前經中央銀行業務局 97 年 11 月 18 日台央業字第 0970055725 號函說明二略以：「本案請依以下列原則辦理：（一）查本專案貸款辦理期限係於本（97）年 10 月 31 日修正，因此有關轉貸之規定，本行同意適用至本年 10 月 31 日止，逾期不得辦理。……」；及 97 年 12 月 23 日台央業字第 0970061758 號函主旨：

「本（97）年 9 月 22 日停辦之 1 兆 6,800 億元優惠購屋專案貸款之轉貸期限，同意由本年 10 月 31 日止，延長至 98 年 3 月 31 日止（以撥款日計），逾期不再辦理」，該行已函送各金融機構據以辦理有案。

## ※有關函詢住宅補貼申請案檢附文件之租賃契約應載明事項疑義

內政部營建署民國 103 年 5 月 27 日營署宅字第 1030032775 號函

- 一、依據住宅補貼作業規定（以下簡稱本規定）第 8 點第 1 項第 6 款及自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 17 條第 1 項第 2 款規定，申請租金補貼者，應於公告申請期間內檢附租賃契約影本，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請；另本規定第 9 點第 1 項第 1 款及本辦法第 19 點第 1 項第 1 款規定，核發租金補貼核定函時已附齊規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函之日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼 1 年。
- 二、上開規定之租賃契約應具有出租人、承租人、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料，以利直轄市、縣（市）政府審認補貼之租賃住宅是否符合規定、租賃契約是否為約定期限之有效合約及補貼金額，並作為核發租金補貼依據，爰若租賃契約未載明租賃住宅地址，無法審核申請補貼之標的及是否為有效契約，則與規定不符，不得核發租金補貼。

## 判解新訊

※主張表意人與相對人通謀虛偽買賣者，應舉證兩者間實無買賣真意，若僅提出不合常情之質

### **疑，尚難認盡舉證責任**

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 358 號民事判決

案由摘要：請求塗銷所有權移轉登記等

裁判日期：民國 103 年 3 月 5 日

要旨：按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。是當事人主張表意人與相對人之不動產交易係出於通謀虛偽意思表示，即應就此負舉證責任，若其僅提出不合常情之質疑，似未提出上訴人間實無買賣真意，虛以買賣為名締約及移轉所有權登記之具體事證者，尚難認已盡舉證責任。

### **※所得稅法第 7 條第 2 項第 1 款規定，中華民國境內居住個人認定原則，以個人生活及經濟重心在中華民國境內，得作為認定屬於在中華民國境內居住之參考依據**

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 127 號判決

案由摘要：扣繳稅款罰鍰

裁判日期：民國 103 年 3 月 20 日

要旨：所得稅法第 7 條第 2 項第 1 款規定，中華民國境內居住之個人認定原則，以個人生活及經濟重心在中華民國境內，亦得作為認定屬於在中華民國境內居住之參考依據，而所謂生活及經濟重心在中華民國境內，可參考該個人是否享有全民健康保險、勞工保險、國民年金保險或農民健康保險等社會福利，以及該個人在中華民國境內經營事業、執行業務、管理財產、受僱提供勞務或擔任董事、監察人或經理人。

### **※通謀為虛偽意思表示乃指雙方合意，互相故意為非真意之表示；僅一方有虛偽之故意，即不屬通謀虛偽意思表示**

裁判字號：臺灣高等法院 101 年重上字第 456 號民事判決

案由摘要：返還房屋

裁判日期：民國 103 年 3 月 25 日

要旨：所謂通謀為虛偽意思表示，乃指雙方合意，互相故意為非真意之表示，故不僅須知他方之意思表示非真意，且就他方非真意之表示為非真意之合意，始足當之，若僅一方為虛偽之意思表示，尚非為通謀而為虛偽意思表示；雖一方曾遭法院判定為虛偽之買賣，且仍有意再為虛偽之買賣，但並未能舉證他方亦有虛偽買賣之合意，自難認定渠等間通謀而為虛偽買賣。

### **※占有人對土地所有權存在事實無爭執，以非無權占有為抗辯，所有權人對土地被無權占有事實無舉證責任，占有人應就取得占有係有正當權源證明之**

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上易字第 1037 號民事判決

案由摘要：拆屋還地

裁判日期：民國 103 年 3 月 26 日

要旨：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取

得占有係有正當權源之事實證明之。

### ※清償債務對債權人負擔新債務，有使舊債務消滅之合意，該合意為民法第 320 條中除外規定之「當事人另有意思表示」，乃當事人間同意以新債務替代舊債務之契約

裁判字號：臺灣高等法院 102 年重上更（三）字第 15 號民事判決  
案由摘要：履行契約

裁判日期：民國 103 年 3 月 26 日

要旨：清償債務而對於債權人負擔新債務，有使舊債務消滅之合意者，該項合意即為民法第 320 條中除外規定所謂之「當事人另有意思表示」，此乃當事人間互相同意以新債務替代舊債務之契約，稱之為更改。故新債清償與債之更改不同，前者，新債務不履行，舊債務不消滅；後者，成立新債務，消滅舊債務。

### ※稅捐稽徵法第 28 條退稅之規定，本質上具不當得利返還請求權之內涵，得類推適用民法不當得利之相關規定

裁判字號：臺北高等行政法院 102 年訴字第 1269 號判決  
案由摘要：營業稅

裁判日期：民國 103 年 3 月 27 日

要旨：按稅捐稽徵法第 28 條第 1 項、第 2 項規定之要件，須納稅義務人有自行適用法令錯誤、計算錯誤，或課稅處分具適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關錯誤之情事。而本條項規定，本質上具有「不

當得利返還請求權」之規範內涵，又關於公法上不當得利之要件及返還範圍，行政程序法未為規定，即應類推適用民法不當得利之相關規定。再依民法第 180 條第 3 款規定，給付，有因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，此一規定於公法上不當得利之返還，並無不能類推適用之理由，是前開退稅之規範，自應予以類推適用。

## 五月份重要會務動態

103/05/02 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 12 次會議，本會由張理事坤河（台北市公會）代表出席參加。

103/05/06 臺北市都市更新處函送本會，有關 103 年 4 月 8 日召開「修訂臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項案」期末審查會議紀錄乙份。

103/05/13 財政部南區國稅局函知本會，有關 103 年端午節前一週期間（103 年 5 月 26 日起至 6 月 1 日止），除專案奉准外，暫停通知納稅義務人調閱帳證、備詢、協談或外出調（訪）查及其他主動與納稅義務人接觸等事項。

103/05/13 內政部函送本會，有關該部 103 年 4 月 29 日召開國土計畫法（草案）之補償機制座談會紀錄乙份，請依結論事項辦理，不另行文。

103/05/14 苗栗縣政府暨本會訂於本（103）年 5 月 14 日（星期三）、15 日（星期四）、16 日（星期五）共計 3 天 2 夜（協辦單位：苗栗縣地政士公會），假苗栗縣明湖水漾會館舉行「創新卓越·圓夢苗栗-健康城市」系列活動-苗栗地政向前行，有關活動詳情略謂下：

創新卓越·圓夢苗栗-健康城市系列活動-苗栗地政向前行 實施計畫

舉辦單位：苗栗縣政府·中華民國地政士公會全國聯合會

協辦單位：苗栗縣地政士公會

No.	項目	計畫內容
1.	舉辦日期	103年5月14日(星期三)、5月15日(星期四)、5月16日(星期五)，共計3天2夜。
2.	報名期限	即日起至103年5月9日(星期五)止。
3.	報名方式	請於報名期限前，由各公會集體依式填具如後附之報名表(附件1)，併同報名費匯款單(每人\$2,800元)，傳真：(02)25503271至全聯會。匯款銀行帳戶： 銀行：日盛國際商業銀行 延平分行 帳號：003-10090919-888 戶名：中華民國地政士公會全國聯合會
4.	參加人數及對象	(1)參加人數：預計250名。 各公會上限名額： 全聯會-5人、台北市-30人、新北市-25人、苗栗縣-8人、嘉義縣-5人、花蓮縣-5人、基隆市-5人、桃園縣第一-5人、澎湖縣-2人、其他各縣市-每公會各10人 (PS.如遇額滿時，以報名繳費順序為優先受理對象) (2)參加對象： ①本會理監事、會員代表等幹部。 ②各直轄市、縣(市)地政士公會理監事、會員。
5.	課目及觀光休閒行程	詳如後附之行程表(附件2)
6.	課程地點	(1)103年5月14日(第1天)： 明湖水漾會館(苗栗縣頭屋鄉明德村明德路54號) 電話：037-255988，交通位置：附件3(含苗栗縣旅遊服務中心) (2)103年5月15日(第2天)：同上地點。 (3)103年5月16日(第3天)： 苗栗兆品酒店(苗栗縣竹南鎮公園路106號) 電話：037-779666
7.	接駁車時間、地點	建議搭乘103年5月14日(星期三) ※台鐵自強號火車(南下第121班次)，檢附上開時刻表(附件4)。 ◎去程～ 苗栗火車站→明湖水漾會館(7.4公里)，預計車程14分鐘。 [接駁車開車時間：同日中午1:00出發。 [接駁車設置地點：苗栗火車站門口上車。

		<p>※高鐵台中站(北上636班次)，檢附上開時刻表(附件4)</p> <p>◎去程～                      高鐵台中站→明湖水漾會館(66.3公里)，預計車程56分鐘。                      [接駁車開車時間：同日中午12:00出發。                      [接駁車設置地點：高鐵台中站地下1樓5號出口上車。                      ※自行開車：由中山高苗栗交流道下，右轉東西向快速道路(72縣道)，於頭屋交流道下，過玉清大橋後左轉經國路二段，將車停至苗栗縣旅遊服務中心，轉搭乘接駁車。                      (1)接駁車開車時間：同日中午12:30~1:30期間均有班次。                      (2)敬請自行開車者，於3天2夜全程活動中均需共同搭乘主辦單位提供之接駁專車。</p> <p>◎回程～                      (1)南庄老街接駁至高鐵台中站(97.2公里，車程86分鐘)                      (2)南庄老街接駁至台鐵竹南站(24.3公里，車程41分鐘)                      (3)南庄老街接駁至苗栗縣旅遊服務中心(41公里，車程50分鐘)                      地址：苗栗市玉清路382之1號</p>
8.	住宿分配	(1)103年5月14日(第1天晚上住宿地點分配) ①明湖水漾會館：150人(無論受分配何房型，均無退費)。 ②栗華飯店：100人(受分配於此飯店者，每人可退費420元) (2)103年5月15日(第2天晚上住宿地點) 苗栗兆品酒店：250人。 如受分配於4人房者：每人可退費300元。 (3)為順利進行住宿等級之安排作業一律由全聯會統籌分配。
9.	活動經費	(1)參加人員僅負擔兩晚住宿費用每人\$2,800元。 (2)其他全程活動相關所需經費主要係由苗栗縣政府提撥預算勻支及部份不足經費則由全聯會補足。
10.	其他	1.本次3天2夜全程活動，參加人員均享有公共意外責任險200萬元以上。 2.參加人員可自備個人衛生盥洗用具，並請儘量攜帶長袖薄外套等。 3.凡地政士會員全程參加本次活動課程者，均可獲地政士專業訓練時數證明8小時。

眷屬早上(上課時間)活動安排～

- ①住明湖水漾會館者：可SPA泡湯或騎腳踏車環湖。
- ②住栗華飯店者：可於附近市區逛街。
- ③住兆品酒店者：可於對面竹南綜合運動公園(苗栗燈會會場)散步。



103/05/22 內政部函送本會，有關「登記原因標準用語」暫時處分、塗銷暫時處分規定之修正令（含附件）各 1 份，相關說明略謂如下：

法院依家事事件法規定囑託登記機關為暫時處分登記時，請以代碼「99（限制登記事項）」，登錄內容為：「○年○月○日○字第○號，依○法院○年○月○日○字第○號函辦理暫時處分登記，內容：○○○（登錄法院裁定主文所示，命令或禁止為一定行為），限制範圍：○，○年○月○日登記」辦理。

103/05/26 本會函建請內政部，有關「土地登記規則」如已由該部對外委託相關專家學者組成專案研議小組，以共同草擬提升法律位階為土地登記法（或條例）草案，本會謹建請應予保留分配業界代表組員名額至少 1 名，以利參與並研提實務寶貴意見，期使上開法案趨臻周延完善。

103/05/27 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 13 次會議，本會由毛會員代表惠玲、吳地政士淑芬共同代表出席參加。

103/05/27 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 13 次會議，本會由毛常務理事惠玲（台北市公會）、吳會員淑芬（台北市公會）代表出席參加。

103/05/27 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103 年 5 月份）會刊。

103/05/28 逢甲大學地理資訊系統研究中心召開內政部地政司委辦「地政資料流通應用加值業者座談會」，本會由周會員代表永康出席參加。

103/05/28 新北市府函知本會，有關該府與連江縣政府、澎湖縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府合作推辦「跨越山脈/海峽、地政好厝邊」便民服務計畫，辦理登記、複丈案

件之代收及核對送件人身分事宜，輔以郵遞方式，達到類似跨縣市申請之效能。為持續提升政府便捷服務形象，使民眾不受轄區限制達到便利洽公之目的，爰自 103 年 6 月 3 日起由新北市政府各地政事務所與福建省連江縣地政事務所、澎湖縣澎湖地政事務所、臺東縣各地政事務所、花蓮縣各地政事務所合作推辦新增業務，申請人可選擇新北市任一地政事務所或福建省連江縣地政事務所、澎湖縣澎湖地政事務所、臺東縣各地政事務所、花蓮縣各地政事務所，辦理連江縣、澎湖縣、臺東縣、花蓮縣或新北市之「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」或「複印原登記、複丈案件」代收及核對送件人身分服務。

103/05/30 本會函建請內政部，有關於該部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令，就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實務處理中衍生不同疑義態樣，致使行政執法者有空礙難行之虞，本會謹請惠予釋示，俾憑據以適法辦理，相關說明略謂如下：

一、有關旨揭所指已衍生之疑義態樣，謹將案情說明如下：

（一）按內政部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號函令明確指示（略以），【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如下：  
一、基於土地登記公示、維護實體法上（如民法第 759 之 1、土地法第 43 條規定）之不動產交易安全，並參照……函釋本條第 5 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……云云，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。】揆其意旨，乃為維護不動產交易安全，並保護欲受讓該權利之善意第三人。

（二）次查土地法第 43 條所謂有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設。第三人於訂立買賣契約時，推定為善意，但其在辦妥登記前、後，即已產生數項不同樣態。行政機關依上開函令如何判斷係屬善意第三人，而本於權責處理？將造成無所適從之窘境，敬請 卓參裁處。

（三）茲就前揭所指衍生之不同疑義態樣，逐一敘明並提請釋示：

1、系爭不動產（簡稱 A 地）為甲所有，乙為原告。乙於 102.01.02 起訴甲（被告）。然甲於 102.01.05 已將 A 地辦妥移轉登記予丙；丙又於 102.03.05 將 A 地辦妥移轉登記予丁。乙於 102.04.01 取得法院已起訴證明，於 102.04.05 向主管地政機關申請註記登記。試問，主管地政機關

可以就丁之 A 地辦理訴訟繫屬登記嗎？依前開內政部 102.12.27 函令之意旨，丁係屬善意之第三人，主管地政機關應不得依乙之申請辦理訴訟繫屬登記。除該丙、丁皆係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外。

2、系爭不動產（簡稱 A 地）為甲所有，乙為原告。乙於 102.02.02 起訴甲（被告）。然甲於 102.01.05 將 A 地辦妥移轉登記予丙。乙於 102.04.01 取得法院已起訴證明，於 102.04.05 向主管地政機關申請註記登記。試問，主管地政機關可以就丙之 A 地辦理訴訟繫屬登記嗎？

丙係屬善意之第三人，主管地政機關應不得依乙之申請辦理訴訟繫屬登記。除該丙係屬非得主張善意取得之情形（如繼承移轉取得）外。

3、系爭不動產（簡稱 A 地）為甲所有，甲於 102.01.05 將 A 地辦妥移轉登記予丙。乙為原告，乙於 102.02.02 起訴甲與丙（被告），又於 102.04.01 取得法院已起訴證明，於 102.04.05 向主管地政機關申請註記登記。試問，主管地政機關可以就丙之 A 地辦理訴訟繫屬登記嗎？

丙取得 A 地辦妥移轉登記時，登記簿謄本上無訴訟繫屬登記。取得所有權歷一個月後遭受乙起訴甲與丙。丙係屬善意第三人。爰依內政部 102.12.27 函令之意

旨（略以），…基於土地登記公示、維護實體法上（如民法 759 條之 1、土地法第 43 條規定）之不動產交易安全，並參照…，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辦理訴訟繫屬登記時，如該訴訟標的不動產已移轉（含訴訟繫屬前移轉）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，…，應由其訴請法院判決或另循民事訴訟保全程序為之。（參照民事訴訟法第 277 條：當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。）依據內政部 102.12.27 函令之意旨，如上之說明及列舉，訴訟繫屬登記並非賦予訴訟當事人攻擊相對人便行事之手段程序，當涉及私權爭執範疇，應由其訴請法院判決或另循民事訴訟保全程序為之。

- 4、系爭不動產（簡稱 A 地）為甲所有，乙為原告。乙於 102.01.02 起訴甲（被告），於 102.02.15 取得法院已起訴證明，並於 102.02.20 向主管地政機關辦妥訴訟繫屬註記登記。然甲於 102.03.05 將 A 地辦

妥移轉登記予丙，登記完竣後丙申請謄本發現 A 地已有訴訟繫屬登記，丙遂向主管地政機關主張係屬善意第三人，要求塗銷該註記。試問，地政機關得就丙之 A 地辦理塗銷訴訟繫屬註記登記嗎？乙於丙辦妥移轉登記前已完成訴訟繫屬登記。丙於辦理登記期間未盡查閱土地謄本之注意義務，難認是善意。概因，土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設。第三人於訂立買賣契約時，雖屬善意，但其在辦妥登記前如已知登記有無效或得撤銷之原因，而仍執意續為登記，即難認其為信賴登記而為新登記第三人，應不受土地法第 43 條之保護。登記事項是公開之資訊，任何人均可從土地謄本中獲悉。（參照台灣高等法院花蓮分院 97 年度訴更一字第 1 號判決）

- 二、基於土地登記公示原則並維護實體法上之不動產交易安全及民事訴訟法第 254 條第 5 項立法理由。訴訟繫屬註記登記係為避免土地多次移轉造成法律關係複雜而設。倘訴訟當事人申請訴訟繫屬註記登記時，第三人已完成所有權移轉登記，登記機關應不得准予註記登記之申請。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。否則人民信賴國家公示登記效力之威信將蕩然無存，亦嚴重損害善意第三人之財產權。

103 年 5 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103 年 6 月 7 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 53 年	671.1	670.3	672.4	676.8	674.2	679.9	684.8	677.7	668.1	657.9	659.2	668.1
民國 54 年	676.8	679	681.2	679	675	672	671.1	667.2	663.8	669.4	668.1	663.8
民國 55 年	665.5	675	675.9	671.6	670.3	654.6	653.8	657.1	643.7	639.3	648.1	653
民國 56 年	648.1	636.2	647.3	648.5	646.1	640.9	632.7	633.9	627.7	630.8	631.6	625.5
民國 57 年	622.5	627.4	625.1	599.8	596.4	586	576.5	561.9	570.5	566.8	577.8	589.9
民國 58 年	585	577.5	579.4	576.8	583.3	578.1	566.5	555.3	555.6	509.5	532.5	557.6
民國 59 年	564	554.7	551.4	548.5	551.4	555.6	546.8	531.1	517.9	525.8	532.2	537.5
民國 60 年	527.9	530.1	532.5	533.9	533	533	532.8	523.9	524.2	520.5	522.1	523.4
民國 61 年	531.1	520	521	520.5	518.2	512.8	508.3	491	492.4	512.3	518.9	510
民國 62 年	523.6	516.1	517.9	510.3	503.8	498.5	484.8	474.4	455.1	421.8	413.6	411.1
民國 63 年	374.5	325.2	320.7	322.9	325.6	326.7	322.4	318.9	308.9	309.5	305.1	306.9
民國 64 年	309.7	309.4	312	309.9	309.7	303	303	301.8	302.2	298.4	300.8	306.2
民國 65 年	301	299.9	297.6	296.8	298.4	299.6	298.3	296.2	296.4	298	298.7	295.5
民國 66 年	291.7	287	288.1	286	284.7	276	275.7	264.1	267.8	270.8	275.4	276.8
民國 67 年	272.1	270.1	269.8	264.9	265	265.3	266	261.2	257.3	255.1	256	257.2
民國 68 年	256.3	255.1	251.7	246.8	244.7	242.2	240	233.9	226.6	227.2	230.5	228.5
民國 69 年	219.6	215.3	214.2	213.1	209.1	203.7	202.3	197.7	190.4	187.1	186.8	187
民國 70 年	179	176	175.2	174.5	175.2	173.5	172.9	171.2	169.1	170.1	171.2	171.5
民國 71 年	170.4	170.9	170.5	170	169	168.7	168.8	163.8	165.3	166.7	168	167.4
民國 72 年	167.3	165.7	165	164.3	165.4	164.2	166.1	166.1	165.6	165.7	167.1	169.4
民國 73 年	169.3	167.6	167.2	166.8	164.8	165	165.4	164.8	164.3	164.9	165.9	166.7
民國 74 年	166.6	165.3	165.2	166	166.5	166.8	166.6	167.3	164.6	164.8	167.1	168.9
民國 75 年	167.3	166.8	166.9	166.4	166.2	165.8	166.2	165.3	161.2	161.5	163.8	164.6
民國 76 年	165	165.3	166.7	166.1	166	165.9	164	162.7	162.1	163.6	163.1	161.4
民國 77 年	164.1	164.7	165.7	165.5	163.6	162.6	162.6	160.4	159.9	158.7	159.5	159.7

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 78 年	159.7	158.3	157.9	156.5	155.4	155.8	156.5	155.2	151.2	149.8	153.8	154.8
民國 79 年	153.8	154	152.8	151.3	149.8	150.3	149.4	146.9	142	145.1	148	148.1
民國 80 年	146.4	145.6	146.3	145.4	144.9	144.5	143.5	143.2	143	141.6	141.2	142.5
民國 81 年	141.1	139.9	139.7	137.5	137	137.4	138.4	139	134.7	134.7	136.9	137.8
民國 82 年	136.2	135.8	135.3	133.8	134.2	131.7	134	134.6	133.7	133.1	132.8	131.7
民國 83 年	132.3	130.6	131	129.8	128.6	128.9	128.7	125.7	125.3	126.7	127.9	128.3
民國 84 年	125.7	126.3	126.1	124.3	124.5	123.2	123.9	123.6	122.9	123.2	122.7	122.7
民國 85 年	122.9	121.7	122.4	120.9	121	120.3	122.1	117.7	118.3	118.8	118.9	119.7
民國 86 年	120.5	119.3	121.1	120.3	120.1	118.2	118.2	118.3	117.6	119.2	119.5	119.4
民國 87 年	118.2	118.9	118.2	117.8	118.2	116.5	117.2	117.8	117.1	116.2	115	116.9
民國 88 年	117.7	116.5	118.7	117.9	117.6	117.5	118.2	116.5	116.4	115.7	116	116.7
民國 89 年	117.1	115.4	117.4	116.4	115.7	115.9	116.5	116.2	114.6	114.5	113.5	114.8
民國 90 年	114.4	116.6	116.9	116	116	116.1	116.4	115.6	115.2	113.4	114.8	116.8
民國 91 年	116.4	115	116.9	115.7	116.3	115.9	115.9	116	116	115.4	115.4	115.9
民國 92 年	115.1	116.7	117.1	115.8	115.9	116.6	117.1	116.6	116.3	115.5	116	116
民國 93 年	115.1	116	116.1	114.8	114.9	114.6	113.3	113.7	113.1	112.8	114.2	114.2
民國 94 年	114.5	113.8	113.5	112.9	112.3	111.9	110.6	109.8	109.7	109.8	111.4	111.7
民國 95 年	111.6	112.7	113	111.5	110.5	110	109.8	110.4	111	111.1	111.2	110.9
民國 96 年	111.2	110.7	112	110.8	110.5	109.9	110.1	108.7	107.7	105.5	106.1	107.4
民國 97 年	108	106.6	107.8	106.6	106.6	104.7	104.1	103.8	104.5	103	104.1	106
民國 98 年	106.4	108.1	107.9	107.1	106.7	106.8	106.6	104.7	105.4	105	105.8	106.3
民國 99 年	106.2	105.6	106.6	105.7	105.9	105.5	105.2	105.2	105.1	104.4	104.2	105
民國 100 年	105	104.2	105.1	104.3	104.2	103.5	103.8	103.8	103.7	103.1	103.1	102.9
民國 101 年	102.6	104	103.8	102.9	102.4	101.7	101.3	100.3	100.7	100.7	101.5	101.3
民國 102 年	101.4	101	102.4	101.8	101.6	101.1	101.3	101.1	99.8	100.1	100.8	100.9
民國 103 年	100.6	101	100.8	100.1	100							

地 政 法 令 彙 刊  
稅 務

第 156 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 103 年 6 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 / 蘇榮淇 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 / 施景鈺 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)梁瀨如  
幹 事 / 杜嬋珊 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 / 施景鈺  
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 / 余淑芬 嘉義市公會 / 何俊寬  
新竹縣公會 / 鍾少賢 台南市公會 / 張新和 屏東縣公會 / 陳怡君  
雲林縣公會 / 顏秀鶴 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 / 林東靜  
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 桃園縣第一公會 / 許連景  
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