

正確・時效・專業・服務

地政稅務法令彙刊



中華民國 103 年 9 月 20 日出版

第 159 期

- ◎修正「國有非公用不動產租賃作業程序」
- ◎修正「國有非公用不動產標售作業程序」
- ◎內政部註銷有關原發布第二類土地登記謄本施行
- ◎有關依平均地權條例第六十條之二第一項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點
- ◎祭祀公業土地或建物辦理變更登記為派下員個別所有時之印花稅課徵疑義

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

103/08/04 修正「都市計畫容積移轉實施辦法」…………… 1

103/08/05 修正「國有非公用不動產租賃作業程序
」…………… 3

103/08/20 修正「國私共有土地處理原則」……………37

103/08/29 修正「國有非公用不動產標售作業程序
」……………40

二、地政法令

103/08/06 原住民保留地於「耕作權、地上權繼續
經營滿5年」後遲未為所有權移轉登記
，仍無礙原住民於登記前即「無償取得
土地所有權」……………46

103/08/18 有關依平均地權條例第六十條之二第一
項規定，辦理市地重劃區土地分配結果
公告後，如有變更或更正分配結果，是
否應重新辦理公告，及產生之差額地價
請求權行使之發生起算時點……………49

103/08/21 有關以代碼「9L」辦理農舍註記疑義……………51

103/08/28 內政部註銷有關原發布第二類土地登記
謄本施行……………52

三、稅務法令

103/08/25 出售自用住宅用地申請適用土地稅法第
34條第5項規定，其於出售前戶籍已遷
出，是否符合該條項第4款規定疑義……………53

103/08/28 祭祀公業土地或建物辦理變更登記為派
下員個別所有時之印花稅課徵疑義……………54

四、其他法令

103/08/05 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
載事項壹第十三點規定有關接通自來水、
電力及天然瓦斯之管線費用補充規定……………54

103/08/05 有關函詢國民住宅原承購戶死亡，其繼承
人（目前未成年）得否承借國民住宅貸款
餘額等疑義……………55

103/08/08 關於函詢申請自購住宅貸款利息補貼，
其建物登記原因認定疑義……………56

103/08/11 有關函詢身心障礙者已申請財政部主辦

之「公股銀行辦理青年購屋優惠貸款」
，可否申請身心障礙者購屋貸款利息補
貼疑義……………57

103/08/25 關於不動產委託銷售契約書審閱權條款
得否以定型化條款供消費者選擇行使疑
義……………58

五、大法官釋示

103/08/01 司法院大法官解釋第 724 號釋示（督導
各級人民團體實施辦法規定人民團體限
期整理者其理監事應即停止職權，違憲
？）……………59

六、判解新訊

103/06/04 私文書經本人蓋章者，推定為真正，因
此當事人若主張印章由無權使用人蓋用
，應就此事實負舉證責任……………60

103/06/05 情況判決所應審酌者，應考量將對公益
有何重大損害，並就人民所受損害、賠
償程度、防止方法等綜合衡量，而為判
斷……………61

103/06/11 人格已消滅而無權利能力者，不得為權
利、義務之主體，縱經登記為土地之所
有權人，仍無法取得該所有權……………61

103/06/17 土地固因土地法第 12 條第 1 項規定視
為消滅，然該土地回復原狀時，所有權
當然回復，無待申請地政機關核准……………62

103/06/18 不相鄰建地之合併分割方法於性質上屬
共有人土地交換，並無關地籍測量不得
合併申請複丈範疇者，即得合併分割……………63

103/06/19 股利非受託人本於信託法所規範信託股
票之本旨而孳生，與遺產及贈與稅法第
5 條之 1 第 1 項係針對信託法規定之信
託而為「視為贈與」規範意旨不合……………63

七、會務動態

本會 103 年 8 月份重要會務動態……………65

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（103.08.）……………67

中央法規

※修正「都市計畫容積移轉實施辦法」

內政部民國103年8月4日台內營字第1030807541號令

都市計畫容積移轉實施辦法第九條之一、第十六條、第十七條修正條文

第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有

土地管理機關出具之同意文件。

六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。

七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

※修正「國有非公用不動產租賃作業程序」

財政部國有財產署民國 103 年 8 月 5 日台財產署管字第 10340015990 號令

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：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格及身分證明文件影本。

（三）其他具有當事人能力者：有效之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人或管理人資格及身分證明文件影本。

承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。

四、本作業程序規定承租人或受任人應檢附之證件影本，應由承租人或受任人簽註本影本與正本相符如有不實願負法律責任，並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書，應由立書人蓋原租約章或蓋印鑑章及附印鑑證明。但由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名或蓋章，切結書加註「立書人親自到場簽章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處簽名或蓋章者，得免蓋原租約章或蓋印鑑章及附印鑑證明。

五、本作業程序規定承租人應檢附原租約申請者，如承租人遺失原租約，得由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。

六、本作業程序規定承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，得免由承租人檢附，並由出租機關列印查詢文件併案存檔。

七、本作業程序規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

八、依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條第一項第一款規定（原有租賃期限屆滿，未逾六個月者）承租人，應填具申請書並檢附下列證明文件：

（一）身分證明文件。

（二）原租約。

（三）由原承租人之繼受人承租人，另檢附第十點第三項規定之繼受證明文件。

前項第三款所稱之繼受人係指繼承人及受讓人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，僅指繼承人。

九、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，租期屆滿後，包含原租約與依第三十一點及第四十一點換訂之租約在內，應收回租賃物，不適用國產法第四十二條第一項第一款規定；其原以標租方式出租者，不適用同條第一項第二款規定。

十、承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，並願繳清歷年使用補償金者）承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）第二十二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（有效期限內

），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。但申租人非自然人，應檢附政府機關或公營事業機構出具於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至今之證明文件。
- 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至繼承開始日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。房屋坐落基地屬私有者，應另附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第一次登記者：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第一次登記者：建築改良物確屬申租人所有切結書。

（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、申租人爲現使用人及以林業經營方式造林使用之切結書。

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。

5、承租土地依法劃定專供造林之使用區或特定專用區者，應附政府機關出具之證明文件。

（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。

3、承租土地依法劃定專供農作、畜牧、養殖之使用區或特定專用區者，應附政府機關出具之證明文件。

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）第三十三點或第三十五點規定之繼受證明文件。

（二）法院判決確定或其他政府機關出具之權利移轉證明文件。

（三）經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之權利移轉相關證明文件。

（四）經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並蓋用印鑑章及附印鑑證明之文件。

（五）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」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證明書申租者，應併附證明人之資格證明文件，證明書應載明下列事項：

- (一) 被證明人。
- (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) 被證明人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。
- (四) 證明人姓名、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）。
- (五) 出具證明書日期。

前項所稱之資格證明文件如下：

- (一) 證明人爲村里長者，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) 證明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) 證明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。

第四項證明書之格式，由本署定之。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）規定申請承租者，得檢附原租約作爲民國八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件。但原租約已於租約終止、撤銷、無效或消滅時繳回出租機關者，得免予檢附。

十一、依國產法第四十二條第一項第三款規定（依法得讓售者）申租者，應填具申請書、檢附身分證明文件及符合得讓售規定之證明文件。

前項得讓售規定，依法須經目的事業主管機關核轉者，應檢附目的事業主管機關審核同意之證明文件。

十二、依其他法律申租國有非公用不動產者，應填具申請書、檢附身分證明文件，並視申請類別檢附下列文件：

- (一) 依礦業法規定租用礦業用地：
 - 1、主管機關核定礦業用地證明文件及明細表影本。
 - 2、礦區圖。
 - 3、採礦或探礦執照影本。
- (二) 依都市計畫法規定租用獲准投資辦理都市計畫事業之公共設施用地：主管機關核發獲准投資辦理都市計畫事業之證明文件。
- (三) 依農田水利會組織通則規定租用因興建或改善水利設施必須之工程用地：主管機關認定須提供農田水利會興建或改善水利設施之證明文件。
- (四) 依發展觀光條例規定租用開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館用地：行政院核定函。
- (五) 依農產品市場交易法規定租用共同運銷之集貨場或批發市場用地：主管機關核准之證明文件。
- (六) 依文化創意產業發展法規定租用文化創意事業需用之不動產：主管機關核准之證明文件。
- (七) 依產業創新條例規定租用因擴展工業或設置污染防治設備所必須之土地：主管機關核准之證明文件。
- (八) 依住宅法規定租用興辦社會住宅需用之不動產：主管機關核准之證明文件。

(九) 其他依特別法規定得予出租之證明文件。

十三、申租不動產，申租人應承諾下列事項：

- (一) 申租僅具有要約效力，絕不據此認為受理機關已為承諾之表示。
- (二) 附繳證件如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。
- (三) 出租機關按申請書所載住址為通知，無法送達時，申請案任由出租機關註銷。
- (四) 同意出租機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申租人及受任人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。
- (五) 其他應承諾事項。

十四、國有非公用不動產為共同使用，部分共同使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租者，依下列方式辦理：

(一) 依協議分戶範圍申租：

- 1、申租人應檢附蓋有印鑑章之全體共同使用人協議書（含協議分戶範圍圖）及印鑑證明。申租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。
- 2、申租基地者，各協議分戶範圍應含有分別所有之主體建築改良物。申租人除應依前目規定辦理外，並應切結及同意於租約約定：「承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(二) 部分共同使用人以全體共同使用人名義代表申租：

部分共同使用人應切結並同意於租約約定：「對租約所定其他共同使用人應負擔事項負連帶責任。全體共同使用人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(三) 國有土地地上建築改良物為已辦理所有權第一次登記之區分所有建物，部分區分所有建物所有權人按其區分所有建物應分攤之基地持分申租，且符合下列情形之一：

- 1、按地上建築改良物登記謄本或地政機關文件記載應分攤之基地持分申租。
- 2、按區分所有建物專有部分面積與全體專有部分總面積之比例分攤對應之基地持分申租，部分區分所有建物所有權人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(四) 國有土地地上建築改良物為未辦理所有權第一次登記之多樓層建物，部分共同使用人按現有全部樓層數分攤對應之土地持分申租：部分共同使用人應依前款第二目切結並同意於租約約定相關事項。

十五、申租國有房屋，如其基地屬私有者，應依國產法第四十二條第一項第二款及第四十九條第一項規定，以租購併辦方式辦理。但於出租機關通知繳款訂定租約前，私有土地所有權人已依法申請讓售國有房屋、請求出租機關返還土地、給付不當得利或損害賠償時，申租案依出租管理辦法第二十五條第五款（有其他處理方式）規定註銷。

十六、出租機關受理申租案時，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對證件齊備後，編號登記及製發收據，並於收據上註明：「本收據不得移作權利憑證或抵押之用」。

十七、受理申租案，除另有規定得免辦勘查者外，出租機關應辦理勘查，作成勘查表。

十八、出租機關依據產籍資料、勘查表及申租人所附文件審查申租案，並依下列規定辦理：

（一）有出租管理辦法第二十四條規定之申請書表不合格格式，或檢附證件有欠缺者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補正。

（二）有出租管理辦法第二十五條規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書所附證件。

（三）審查結果符合出租規定者，簽註意見於簽核表，並依第二十九點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

十九、申租不動產，有下列情形之一，認屬依法令規定不得出租之不動產，申租案依出租管理辦法第二十五條第三款規定註銷：

（一）屬出租管理辦法第十八條至第二十一條規定不得出租者。

（二）依國產法第四十二條第一項第三款規定申租之不動產，有同法施行細則第四十三條之二第一項但書及前款規定應不予出租之情形者。

（三）位於河川區域內者。

（四）位於「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」重建規劃分區之第一類及第二A類策略分區禁止出租範圍。

（五）依其他法令規定不予出租者。

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二十五條第五款規定註銷：

（一）行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。

（二）政府機關有保留公用需要。

（三）政府機關申請撥用。

（四）出租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫或其他處理方式，並經權責機關核定。

二十一、申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，無法提出實際使用時間證明文件，經出租機關依民國八十二年七月二十一日前製作之勘查表、清查表或其他文件審認符合規定者，得逕依該文件審辦。

二十二、申租人依出租管理辦法第二十二條第一項第三款規定，檢附村里長、毗鄰土地所有權人、承租人之證明書作為實際使用時間證明文件，經審查符合規定者，應張貼出租機關公告欄公告三十日，並分別函請土地所在鄉鎮市區公所及村里長辦公處代為張貼，無人異議後再據以採認。

二十三、國私共有土地，於共有物分割前，經共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就國有持分部分辦理出租，並於租約內約明，租賃標的係共有土地，如將來分割結果出租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約。

前項土地有下列情形之一者，免與共有人協議分管，得逕依國有持分辦理出租：

（一）地上建築改良物為土地之他共有人全體共有。

（二）土地全筆原屬國有，部分持分經地上建築改良物

所有權人承購後形成國私共有土地，其他建築改良物所有權人依第十四點第三款或第四款單獨申租。

二十四、國有與地方共有土地之國有持分，除抵稅之公共設施保留地依抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點辦理外，經審查符合出租規定者，於未經共有物分割或協議分管前，出租機關得委託地方持分之管理機關或受託併同地方有之持分一併辦理出租。經協議分管者，出租機關得就國有分管範圍辦理出租。

國有房屋坐落基地屬其他公有土地，經審查符合出租規定者，出租機關得依前項方式委託該公有土地管理機關一併辦理出租。

二十五、國有不動產出租面積，除法令另有規定外，為依下列原則計算之面積：

- (一) 依國產法第四十二條第一項第一款規定出租者，為原出租範圍。
- (二) 依國產法第四十二條第一項第二款規定出租者，為實際使用範圍。
- (三) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者，為得予讓售範圍。
- (四) 依其他法律規定出租者，為目的事業主管機關核定範圍。但無須經目的事業主管機關核定者，為實際需用範圍。

前項出租範圍，如為一筆土地（或一棟建築改良物）之部分者，於地籍分割前，得以約計面積出租。

前項以約計面積出租者，應於租約內附勘查圖或使用現況略圖。但原租約或原租案均未有勘查圖或使用現況略圖者，於換約續租時，得予免附。

二十六、都市計畫公共設施保留地內之國有非公用不動產，得依國產法第四十二條第一項第一款或第二款規定辦理出租，並於租約內載明下列事項：

- (一) 租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人不得請求讓售。
- (二) 租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人就其所有之地上建築改良物修建、增建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。
- (三) 都市計畫公共設施開闢時或經主管機關認定有影響公共安全之虞者，得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。

二十七、依國產法第四十二條第一項第一款或第二款申租國有基地，於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前得辦理出租，並於租約內約明，租賃基地於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前，承租人不得請求增建、改建、新建租賃基地上之建築改良物。

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。

二十九、申租案經審查符合出租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於出租機關通知或同意展延（以一次為限）之期限內辦理者，上述通知即失效，申租案依出租管理辦法第二十五條第一款或第六款規定註銷。

前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

三十、申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或辦理分期付款者，出租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

出租機關為個別租約管理需要，得將申租人承諾、切結事項或其他應遵循事項納入租約約定。

三十一、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關應於接管後，通知承租人限期檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。但接管時所餘租期未滿三個月者，不在此限，

並得比照第四十一點規定辦理。

三十二、非公用不動產已形成不定期租賃關係者，除原屬耕地租約，應另依國有耕地放租實施辦法及耕地三七五減租條例規定辦理外，出租機關應依出租管理辦法第四條規定以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約，如承租人死亡者，則以書面通知其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。

前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

(一) 身分證明文件。

(二) 最近五年繳租證明。但出租機關已有繳租資料者，免予檢附。

(三) 由繼承人申請者，另檢附第三十五點規定繼承換約應備之文件。

申請案經出租機關審查無誤後，簽註意見於簽核表，並通知承租人繳清申請當月底前五年欠繳之租金後訂定租約，該租約以申請訂定書面契約之次月一日為租期起日。

承租人或其繼承人逾期未申請訂定書面契約者，除適用耕地三七五減租條例之租約外，出租機關得終止租賃關係。

三十三、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應先徵得出租機關同意後，於轉讓之日（已辦理所有權第一次登記之地上建築改良物為該建物登記謄本記載之登記日，其餘為訂立契約之日）起一個月內會同受讓人填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）及檢附下列文件申請過戶換約：

(一) 原租約。

(二) 原承租人及受讓人身分證明文件。

(三) 權利移轉證明文件：

1、租用基地者：

(1) 地上建築改良物已辦理所有權第一次登記：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。

(2) 地上建築改良物未辦理所有權第一次登記（以下證件任繳一種）：

甲、經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之所有權移轉契約書影本或切結書。

乙、建築改良物所有權移轉契約書影本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

丙、法院核發之產權移轉證書影本。

2、租用造林地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

3、租用不適用耕地三七五減租條例之農作地、畜牧地、養殖地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

4、依其他法律出租者：第十二點各款之證明影本。

(四) 切結書：

1、租用基地者：受讓人仍作建築基地使用之切結書。

2、租用造林地者：

(1) 受讓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) 以林業經營方式造林使用切結書。

3、租用農作地、畜牧地、養殖地者：

(1) 受讓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。

前項權利移轉事實，屬法院拍定或判決確定者，得由受讓人檢附證明文件單獨申辦過戶手續，倘受讓人不願繳清原承租人欠租或相關費用，出租機關得終止原租約，由受讓人重新檢證申租。

適用耕地三七五減租條例之養地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）並檢附下列文件：

(一) 原租約。

(二) 新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。

(三) 新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同養殖之切結書。

(四) 新承租人確係自任養殖之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依

規定重新申租，符合出租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項及第三項之受讓人或新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請過戶換約或承租人名義變更換約者，得視申請類別，由部分受讓人或新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體受讓人或新承租人名義申請換約：

（一）基地：

- 1、代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
- 3、代表承租人除符合國產法第五十二條之二規定得單獨申購者外，不單獨請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物。

（二）其他土地：

- 1、代表承租人確為現使用人，且對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
- 3、造林地租約，代表承租人不申請砍伐地上林木，如有依法應受領之相關補償，產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

租用房屋（地）之承租人擬轉讓其租賃權者，不予同意。

三十四、承租人轉讓租賃權或變更承租人名義，未先徵得出租機關同意者，依出租管理辦法第三十九條規定辦理。

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（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書並檢附下列文件申請繼承換約：

- （一）原租約。
- （二）載有被繼承人死亡記事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）為基地租約者：仍作建築基地使用之切結書。
- （七）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。
- （八）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。
- （九）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。
- （十）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。

租賃基地地上建築改良物有下列情形之一，得免檢附第一項第三款、第四款、第五款及第十款文件：

- (一) 已辦竣繼承登記，且已檢附登記名義人之身分證明文件者。
- (二) 屬未辦理所有權第一次登記之建築改良物，繼承人已辦竣納稅義務人名義變更，且已檢附變更後納稅義務人之身分證明文件及主管機關核准變更證明文件者。

繼承人爲二人以上共同繼承，因故無法全體會同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爲代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

三十六、承租人或繼承人未依規定期限申請過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約者，應依出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定處理。

承租人或繼承人未依規定辦理過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約，經出租機關終止租約者，於租賃物未收回前，新申租人如爲原承租人或其受贈人、繼承人或二親等內親屬之買受人，新申租人追收出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定之逾期違約金；新申租人非屬上述身分，向原承租人追收之。

三十七、基地承租人死亡前移轉建築改良物產權，其繼承人可免辦繼承換約續租手續，而由受讓人單獨申辦過戶換約。

三十八、基地承租人死亡後，其繼承人移轉建築改良物所有權，應由繼承人辦妥繼承換約手續後，始得申辦過戶換約。但已辦理建物所有權移轉登記或納稅義務人名義變更者，得由繼承人檢附第三十三點第一項規定文件會同申辦過戶換約。

三十九、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。

承租人於租期屆滿有意續租時，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前二年內辦理續租換約。

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：

- 1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：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第一次登記者：建築改良物確屬承租人所有切結書。
- 3、承租人仍作建築基地使用之切結書。

(二) 房屋：

- 1、承租人爲現使用人之切結書。
- 2、承租人設籍於該房屋之現戶戶籍證明文件影本。但承租人非自然人者，應附政府機關或公營事業機構出具現爲承租人實際使用該房屋之證明文件。

(三) 其他土地：

- 1、承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。
- 3、租用造林地者，以林業經營方式造林使用切結

書。

前項第一款第二目、第三目、第二款第一目及第三款第一目應檢附之切結書，承租人已依第四點第二項規定方式於申請書之承諾事項欄具結者，免予檢附。

承租人爲二人以上共同承租，因故無法全體會同依前二項規定申請續租換約者，得視申請類別由部分承租人爲代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

第一項、前項換約案件，得免辦勘查。

四十一、接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，除適用耕地三七五減租條例之養地租約另依該條例規定辦理外，如原租約無反對續租換約之約定，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期檢附前點規定之證明文件申請續租換約。

他機關移交之不動產原以標租方式出租者，除原租約約定得續租換約，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，得於租期屆滿前參照前項規定通知承租人檢證申請續租換約外，出租機關於租期屆滿時，應收回租賃物，不同意續租換約。

四十二、出租機關受理過戶換約、承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽註意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 過戶換約或承租人名義變更換約，以申請換約之日期爲租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日爲準。

(二) 繼承換約，以繼承發生之日期爲租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日爲準。

(三) 續租換約，以原租期屆滿之次日爲租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第二十八點規定辦理。但基地之租期起日，得爲申請續租之次月一日。

第一項過戶及繼承換約案件屬租用基地、租用房屋或房地者，得免辦勘查。

四十三、承租人對租賃物使用限制如下：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- (三) 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：
 - 1、不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - 2、地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，不得向出租機關要求任何補償。
 - 3、重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

四十四、基地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，違反者，依出租管理辦法第三十七條第二項規定處理。經出租機關終止租約者，於租賃基地未收回前，出租機關重新辦理出租時，依第三十六點第二項規定追收違約金。

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審辦：

- (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、同一戶租約或依第五十三點規定併計毗鄰二戶以上類別及性質相同租約，承租總面積在三百平方公尺（含）以下者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一層之方式辦理增建、改建、修建或新建；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。承租總面積超過三百平方公尺者，僅同意承租人修建。
 - 2、依前目申請建築之基地（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，除包括依前目計算承租總面積之土地外，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至第五十二條、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）依其他法律規定出租者：符合該法律規定之租賃目的，且為承租人單一主體使用者，得予同意。
- （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。
- （五）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。
- （六）內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區範圍內土地，不同意核發土地使用權同意書。

承租人就最初訂約時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受前項第一款至第三款規定限制。

接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之國有出租土地，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，依第二項第一款、第四款至第六款及前項規定辦理。

第二項至前項土地使用權同意書（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。

四十五、出租之國有房屋滅失，辦理滅失登記後，終止租約。

四十六、出租之國有基地上私有房屋滅失時，出租機關應終止租約。但承租人自房屋滅失之日起三個月內主動通知出租機關並申請新建，且依第四十四點規定取得土地使用權同意書，並自建築主管機關同意建築之日起九個月內興工建築者，不在此限。

四十七、出租土地之土地稅及出租房屋之房屋稅，均由出租機關負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

四十八、租賃關係存續期間，承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

四十九、出租土地及房屋或出租土地之分收林產物，發生損害時，應查明責任，依法處理。

五十、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，應申請終止租約，並繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，且不得向出租機關要求任何補償。

五十一、租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養地租約無效或終止另依該條例規定辦理外，有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (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) 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。

(六) 承租人違背租約約定時。

(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。

(九) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。

(十) 目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。

(十一) 其他依本作業程序規定或租約約定得終止租約時。

(十二) 依其他法令規定得終止租約時。

租用不適用耕地三七五減租條例之養地、農作地、畜牧地、養殖地及造林地者，於租賃關係存續期間，除前項各款情形外，有下列情形之一時，出租機關亦得終止租約：

- (一) 承租人興建之農業（或畜牧、養殖、林業）設施，未經主管機關核准興建或容許使用，且未於限期內回復原約定用途之使用者。
- (二) 非因不可抗力不為農作（或畜牧、養殖）繼續一年以上者。

出租機關依第一項第八款都市更新終止租約之時間點如下：

- (一) 不參與權利分配者，以出租機關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，為承租人領取補償金

或補償金經提存當月。

共有不動產之國有持分爲共同出租者，其租約之終止，應徵得其他共同出租人同意後爲之。

依第一項及第二項規定終止租約者，承租人不得向出租機關要求任何補償。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，並不得向出租機關要求任何補償。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，租金收繳至租約終止日或租期屆滿日止。

五十二、承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

（一）承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租不動產之相關資料及補發原因。

（二）出租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發」等字樣。

五十三、同一承租人有二戶以上類別及性質相同租約者，除適用耕地三七五減租條例之租約外，得合併爲一戶租約。

前項所稱類別係指租約類別及租約財產別；性質相同係指該等租約適用出租法源及適用法律規定均相同者。

五十四、共同承租人得按其協議分戶範圍辦理分戶換約。但屬適用耕地三七五減租條例之養地租約須符合下列情形之一：

（一）一人承租一筆或多筆土地：承租人爲最初訂約時以家長身分代表全家訂約，而將租賃養地一部或全部辦理分戶換約予最初訂約時同戶籍原共同養殖之現養直系血親卑親屬或家屬者。

（二）數人共同承租一筆或數筆土地：共同承租人就其實際分養位置協議分管，經徵得出租機關同意者。

依前項規定申請協議分戶換約者，依第十四點第一款規定方式辦理。

五十五、出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：

（一）基地：年租金爲當期土地申報地價總額乘以百分之五。

（二）房屋：年租金爲當期房屋課稅現值乘以百分之十。

（三）農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金爲地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

（四）礦業用地：年租金爲依國有財產計價方式評定之市價乘以百分之四。

（五）造林地（含原林甲地）：於地上林木依法砍伐時，按造林利益分收百分之一。

接管他機關原以標租方式出租之不動產，承租人依第四十一點第二項規定申請續租時，其最近一次原租約約定租金額高於前項租金計收基準者，從其原訂基準計收；低於該基準者，改按前項規定計收。

接管他機關原以標租以外方式出租、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

（一）經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。

（二）前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘

改按第一項租金基準計收。

五十六、租金如有調整，應通知承租人按調整後基準繳納之。

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。

五十七、出租不動產租金得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

（一）國有基地

1、依基地租金額之百分之七十計收租金：

（1）現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住者。

（2）國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅，承租土地面積在三十坪以內。

2、依基地租金額之百分之六十計收：

（1）政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。

（2）外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

（3）身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。

（4）獎勵民間投資興辦公共設施使用者。

（5）農民租用與農業經營不可分離之土地。

（6）出租基地面積在一百平方公尺以內（

包含承租面積超過一百平方公尺，其在一百平方公尺以內之範圍）供承租人自用住宅使用者。

3、依基地租金額之百分之五十計收：

（1）供公共通行之騎樓使用者。

（2）為古蹟使用者。

（3）經地方政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。

（4）經地方主管機關認定供公共排水使用部分。

（二）國有房屋

1、現役軍人及其家屬承租國有房屋自住者，依房屋租金額之百分之七十計收。

2、國有房屋為古蹟者，依房屋租金額之百分之五十計收。

承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

五十八、出租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，出租機關辦理減免租金之計收基準及實施方式如下：

（一）基地

1、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。

2、認定方式：

（1）前目修、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。

3、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) 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之租約，依該條例第十一條規定辦理；不適用耕地三七五減租條例規定之租約，比照該條例第十一條規定辦理。

(三) 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時，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，無須辦理租金減免。

(四) 造林地、林地(甲式)：因非屬定期收取租金，無須辦理租金減免。

五十九、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為一期，由承租人自動向出租機關繳納。前項租金為實物者，於地方政府公告折收代金基準核計

後，通知承租人限期繳納。

六十、承租人未依限繳納租金者，應依下列基準加收違約金：

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。

(二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

(四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

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，收租單位於收到郵政公司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。

六十三、出租機關當日所收租金，應於當日或次日依規定解繳國庫。

以郵政劃撥、委託金融機構、普遍設立連鎖營業場所代收或轉帳代繳方式收取之租金，應依財政部核定之期限，依規定解繳國庫。

遇有溢繳租金時，予以退還或抵繳未到期之租金。但適用耕地三七五減租條例之養地租金，一律退還。

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。

六十五、對於積欠租金之承租戶，出租機關得依下列程序催收：

(一) 催告限期繳納：以公文或繳款通知催告限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之。並得再以雙掛號函件催告。

(二) 聲請法院發支付命令或依法起訴。

(三) 聲請法院強制執行。

前項欠租承租人或其繼承人確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

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，逐案或於每年七月底前彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

六十七、完成訂約之租案，應製作封面、將有關文件加蓋騎縫章，按縣市、租約類別、年度、租約號依序存放，並由專人管理。

前項租約封面顏色如下：

(一) 基地：白色。

(二) 房屋或房地：橘色。

- (三) 養地：粉紅色。
- (四) 農作地：紫色。
- (五) 畜牧地：棕色。
- (六) 養殖地：紅色。
- (七) 造林地：綠色。
- (八) 其他：藍色。

六十八、租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。

租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

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「國私共有土地處理原則」

財政部國有財產署民國 103 年 8 月 20 日台財產署管字第 10340017160 號令
一、為利國私共有土地有效利用，除有下列情形外，國有持分得不辦理分割，逕依有關法令規定管理、處分：

- (一) 已有自行規劃使用計畫者。
- (二) 私有持分所有權人（以下稱他共有人）擬以低於預估

當時之市場價格處分全筆土地者。

- (三) 申請讓售之國有持分面積逾五百平方公尺，依規定不得辦理讓售者。

本處理原則所稱之分割係指共有物分割。

二、國有持分土地分割應依「國私共有土地辦理共有物分割作業要點」辦理協議分割或聲請法院裁判分割。

他共有人依土地法第三十四條之一規定處分全筆國私共有土地之案件，有第一點第一項第一款情形，或有第二款且不符合第四點主張優先承購情形者，應聲請假處分並訴請共有物分割，聲請假處分所需擔保金，當年度擔保金預算不足支應時，按下列金額循序報核後由保管款項先行墊支，於結案領回歸墊：

- (一) 新臺幣（以下同）五千萬元以下者，由本署核准後墊支。
- (二) 超過五千萬元至二億元以下者，陳報財政部核准後墊支。
- (三) 超過二億元者，陳報行政院核准後墊支。

三、國私共有土地國有持分辦理出售，承購人非他共有人時，除其他法令另有規定外，應依土地法第三十四條之一第四項規定，限期通知他共有人優先承購，他共有人有數人主張優先承購時，由各該主張優先承購之他共有人按其應有部分計算比率共同承購辦理。

四、他共有人依土地法第三十四條之一規定處分全筆國私共有土地，函詢本署是否優先承購時，其出售價格較預估當時之市場價格為低，且該土地符合下列各款情形者，得主張優先承購：

- (一) 土地規模符合下列條件之一：
 - 1、臺北市：

(1) 位於都市計畫住宅區或商業區，全筆或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達五百平方公尺以上者。

(2) 部分位於都市計畫住宅區，部分位於都市計畫商業區，全筆或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達五百平方公尺以上者。

2、其他直轄市、縣（市）：

(1) 位於都市計畫商業區，全筆或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千平方公尺以上者。

(2) 位於都市計畫住宅區，全筆或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千六百五十平方公尺以上者。

(3) 部分位於都市計畫住宅區，部分位於都市計畫商業區，全筆或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千六百五十平方公尺以上者。

(二) 前款規定之土地，屬坵形方整，現況為空地或視為空地，且面臨六公尺以上道路。

他共有人處分之國私共有土地雖不具前項要件，符合下列各款情形者，亦得主張優先承購：

(一) 出售價格較預估當時之市場價格為低。

(二) 現況為可建築之空地或視為空地。

(三) 國私共有土地併計毗鄰可建築之國有土地，面積超過五百平方公尺且坵形方整，適宜整體規劃利用，或該國有持分已有使用計畫。

依前二項主張優先承購者，應依政府採購法規定辦理。第一

項優先承購所需經費，應專案報財政部核轉行政院同意，由國有財產開發基金支應；前項優先承購所需經費，應循預算程序辦理。

第一項第二款及第二項第二款所稱視為空地，係指符合國有非公用不動產被占用處理要點第八點規定得視為空地之情形。

國私共有土地之全部或一部屬公共設施用地、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之土地者，不予主張優先承購私有持分。

五、他共有人處分其私有持分，或私有持分經拍賣，函詢本署是否優先承購時，除國有持分已有使用計畫者外，不予主張優先承購。

前項優先承購及所需經費，應依政府採購法及預算程序辦理。

六、國私共有房屋、國公私共有土地或房屋之國有持分得比照本處理原則規定處理。

七、處理他共有人依土地法第三十四條之一處分全筆國私共有土地案件作業流程詳附件。

※修正「國有非公用不動產標售作業程序」

財政部國有財產署民國 103 年 8 月 29 日台財產署管字第 10340018520 號令修正發布第 5、7~9、12、15 點條文及第 4 點條文之附件一、附件三；並自即日生效

四、標售公告（視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約），以實貼於標售機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項（格式如附件一）：

(一) 法令依據。

(二) 不動產標示及面積。

(三) 都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別。

(四) 標售底價及投標保證金(以下簡稱保證金)金額。

(五) 開標日期及地點。

(六) 價款繳納期限及繳付方法：除另有規定外，得標人應於開標之次日起五十日內一次繳清全部價款。

(七) 點交期間：

標售機關於得標人繳清全部價款後，應於十五日內辦理點交。但得標人自費鑑界者，不在此限。

(八) 點交方式：

1、以書面點交為原則，並於點交紀錄(格式如附件二)「其他事項」欄記載「書面點交完竣」。按現狀標售或視為空地標售者，應於標售公告備註欄敘明現狀，並註明「以書面方式按現狀點交，地上物概由得標人自理。」

2、標售不動產為原管理機關看管者，由原管理機關辦理點交事宜，並應於標售公告註明。

(九) 領取投標須知、投標單(格式如附件三、四)之時間、地點。

(十) 備註欄註明事項：

1、標售建物：基地不屬國有者，應載明基地權屬。

2、標售基地：建物不屬國有者，應載明建物權屬。

3、有關優先購買權之規定。

4、其他事項。

前項公告應在標售機關所在地通行報紙摘要刊載三天，並於標售機關網站公告。

五、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人及自然人均得參加投標。但標售之不動產屬農業發展條例規定之

耕地，投標人應受該條例之限制；外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，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，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

七、投標人參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：

1、載明投標人(自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。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、投標金額及承諾事項。

2、投標金額應用中文大寫。

3、投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。

(二) 保證金：

1、按標售底價百分之十計算(計至千位)。

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，且受款人為標售機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、保證金之受款人非標售機關名義者，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，連同投標單及保證金用掛號

函件於開啓信箱前寄達標售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。

八、標售機關開標時，應依下列規定：

(一) 派員會同監標人員（監標人員由標售機關主計人員或由其分署長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄（格式如附件五），當眾點明拆封，就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，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、投標單及保證金是否齊備。
- 2、投標單及保證金是否符合規定。

(三) 有下列情形之一，投標無效：

- 1、投標單及保證金票據，二者缺其一者。
- 2、保證金金額不足或其票據不符第七點第二款規定者。
- 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、或低於標售底價、或未以中文大寫者。
- 4、投標人爲未成年人，其未依第七點第一款規定投標者。
- 5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。
- 6、投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。
- 7、保證金票據之受款人非標售機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。

(四) 決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者爲得標人，次高標價者爲次得標人。最高標價有二標以上相

同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

(五) 得標人放棄得標者，其按第七點第二款規定繳納之保證金予以沒收。

(六) 未得標人之保證金票據，應持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據，依下列方式之一，無息領回：

- 1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，到場領回。
- 2、由未得標人或其受託人（應附身分證明文件）出具委託書（所蓋印章與投標單相同）到場領回。
- 3、由未得標人以申請書（格式如附件六，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) 填寫開標紀錄及標售情形報告表（格式如附件七、八）。

(九) 每月底填寫當月標售情形一覽表及成果統計表（格式如附件九、十），由各分署彙整所屬辦事處資料後，於次月五日前函送本署。

九、決標後，除另有規定外，標售機關應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。有下列情形之一者，視爲放棄得標，沒收保證金，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購：

- (一) 逾期未繳清價款。
- (二) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行爲能力或行爲能力受限制

者，得將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，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購。

前二項之次得標人應於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

標售不動產，如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

承購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並俟支票兌現後始核發產權移轉證明書。

十二、承購人繳清價款後，標售機關應發給產權移轉證明書（如承購人要求，得以所有權移轉契約書取代之）、權利書狀及有關登記聲請書表，會同辦理產權移轉登記，並填具點交紀錄。房屋契稅、產權移轉費用及重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔，並自標售機關產權移轉證明書填發日次月起由承購人負擔承購標之物之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）、大樓管理費（包含公共水、電費）。但承購人於點交前要求鑑界時，標售機關應會同承購人辦理鑑界。其他各項手續比照國有非公用不動產讓售作業程序有關規定辦理。

前項所定大樓管理費，自標售機關產權移轉證明書填發日次月起應由承購人負擔，標售機關或原管理機關已先行繳付部分，標售機關於通知繳款時一併通知得標人繳納。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，沒收保證金，無息退還扣除保證金後之餘款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售標之物由標售機關另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由標售機關無息退還已繳之價款，標售標之物由標售機關另行處理。

十五、標售不動產得標人一次繳清全部價款者，標售機關於收清價款後，應依規定辦理產籍異。

標售不動產得標人申請貸款繳納價款者，標售機關於得標人繳付自款後，除依規定辦理產籍異動外，並於年度終了前彙整製作清單列明出售總價款、已繳自備款及應收未收款（即繳付自備款後所餘擬辦貸款金額），其中價款應歸解標售機關收入者，應於當年度決算列計是項應收款（格式如附件十一、十二）。

地政法令

※原住民保留地於「耕作權、地上權繼續經營滿5年」後遲未為所有權移轉登記，仍無礙原住民於登記前即「無償取得土地所有權」

法務部民國 103 年 8 月 6 日法律字第 10303508300 號函

主旨：有關原住民保留地開發管理辦法第 17 條規定有無行政程序法第 131 條適用疑義乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：

一、復貴會 102 年 12 月 4 日原民地字第 1020057274 號函。

二、按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」本條意義有二：其一一是非由法律行為所生之不動產物權變動，不經登記即發生效力，故無民法第 758 條之適用；其二是依此種方式取得之物權應經登記，始得處分。因此等事由所生物權之變動，或有法律可據，或有國家機關公權力介入，其變動業已發生，存在狀態亦甚明確，已無違物權公示之要求，且登記遲速較無礙交易安全，故不以登記為其生效要件，而於法律所規定之事由發生時，即生物權變動效力。惟對於此等非依法律行為而取得物權之原因事實存在，須負舉證責任（謝在全著，民法物權論（上），99 年 9 月修訂五版，第 104 至 105 頁參照）。次按行政程序法第 131 條規定之適用，係以已發生且得行使之公法上請求權為前題，且並非任何公法上之請求權均適用公法上之消滅時效，原則上僅公法上財產請求權（例如金錢或物之交付）始適用消滅時效（本部 102 年 10 月 21 日法律字第 10203511630 號、103 年 4 月 3 日法律決字第 10303504210 號函參照）。

三、本件來函所詢原住民保留地開發管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 17 條第 1 項規定：「依本辦法取得之耕作權或地上權登記後繼續自行經營或自用滿 5 年，經查明屬實者，由中央主管機關會同耕作權人或地上權人，向當地登記機關申請辦理所有權移轉登記。」有無行政程序法第 131 條適用疑義，因涉及其授權法律之立法意旨及管理辦法之解釋適用，爰分述如下：

（一）山坡地保育利用條例第 37 條規定：「山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿 5 年

者，無償取得土地所有權…。」依條文之文義、立法意旨觀之，原住民保留地耕作權、地上權人，於法律所規定之事由「繼續經營滿 5 年」發生時，即生「無償取得土地所有權」之物權變動效力（本部 93 年 11 月 10 日法律決字第 0930043946 號函意旨參照），惟對於「繼續經營滿 5 年」之原因事實存在，須負舉證責任。準此以言，管理辦法第 17 條第 1 項作為山坡地保育利用條例第 37 條授權訂定之補充規定，自不得增加法律所無之限制，故其規定之「所有權移轉登記」應僅係為符合物權公示制度（民法第 759 條參照），而非取得土地所有權之生效要件。

（二）管理辦法第 17 條第 1 項之規範對象為行政機關，其意旨係課予行政機關應依職權調查事實（行政程序法第 36 條、第 40 條、第 43 條規定參照）及協助原住民辦理所有權移轉登記之義務，管理辦法第 7 條規定：「中央主管機關應會同有關機關輔導原住民設定原住民保留地之耕作權、地上權及取得承租權、所有權。」亦同此旨。按法律規範保障目的之探求，除規定行政機關必須履行特定之行政任務或課予行政機關一定之義務外，就法律之整體結構、適用對象、所欲產生之規範效果及社會發展因素等綜合判斷，倘法規課予行政機關之公法上任務或義務係針對特定事項，且該事務亦有保障特定人之意旨時，應可認為人民據此享有一定的公法上權利（司法院釋字第 469 號解釋理由書；李建良著，行政法基本十講，2013 年修訂四版，第 290 頁參照）。司法實務上，亦有認為依管理辦法第 8 條第 1 款規

定，原住民就其在管理辦法施行前開墾完竣並自行耕作之土地，享有設定耕作權登記之公法上請求權（臺中高等行政法院 102 年度訴字第 161 號判決），可供參照。循此而論，原住民保留地之耕作權、地上權人，於「繼續經營滿 5 年」時，縱不待登記即「無償取得土地所有權」，惟依管理辦法第 17 條第 1 項規定，仍有申請有關機關協助辦理所有權移轉登記之公法上請求權。

（三）揆諸管理辦法第 17 條第 1 項之「所有權移轉登記」非取得土地所有權之生效要件，上開所有權移轉登記之公法上請求權，因物權變動已因「繼續經營滿 5 年」時發生，所請求僅係登記之行爲，已無財產價值，故性質上非屬公法上財產請求權，從而應無行政程序法第 131 條規定之適用。綜上所述，行政機關如怠於履行管理辦法第 17 條第 1 項所定義務，致該原住民保留地於「耕作權、地上權繼續經營滿 5 年」後，遲未爲所有權移轉登記，仍無礙於原住民於登記前即「無償取得土地所有權」，及其得向有關機關申請所有權移轉登記之公法上請求權。

※有關依平均地權條例第六十條之二第一項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點

內政部民國 103 年 8 月 18 日內授中辦地字第 1036651744 號令
有關依平均地權條例第六十條之二第一項規定，辦理市地重劃區土地分配結果公告後，如有變更或更正分配結果，是否應重新辦

理公告，及產生之差額地價請求權行使之發生起算時點如下：

- 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，應爲對特定當事人之個別行政處分，依行政程序法第一百十條規定，自書面通知送達起，發生效力；土地所有權人如認爲該調處、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，保障其權益，故無須重新辦理公告。
- 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確定時起算；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六十條之二第一項規定，將正確之土地分配結果公告三十日，並通知相關土地所有權人得依平均地權條例第六十條之二第二項規定，於公告期間內提出異議，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，則依第一點、第二點辦理。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，依行政程序法第一百零一條規定更正即可，無須撤銷原公告確定之土地分配結果及重新辦理公告。

四、依行政程序法第六條規定，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間提出異議、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八十六條規定，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。

※有關以代碼「9L」辦理農舍註記疑義

內政部民國 103 年 8 月 21 日內授中辦地字第 1036036972 號函

主旨：有關內政部 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717

號令釋以代碼「9L」辦理註記疑義一案。

說明：

一、按農業發展條例第 18 條第 2 項「在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉」之限制規定，係以取得農業用地之時間為基礎，前經內政部參依行政院農業委員會 89 年 3 月 17 日（89）農企字第 890113028 號函示，以 89 年 7 月 21 日台（89）內中地字第 8913732 號函釋，係以起造人之農業用地要件為規範標的，而不以申請農舍之程序或時間為準，故農業發展條例 89 年 1 月 26 日修正施行後取得之農

業用地興建之農舍始有上開條例規定之限制。

二、另內政部旨揭令釋二關於「不論 89 年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後核發建造執照者」，其意指不論 89 年農業發展條例修正後取得之農業用地興建農舍，或該農業用地於農業用地興建農舍辦法 102 年 7 月 3 日修正生效後始申請興建農舍並經核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼「9L」辦理註記登記，以落實農業發展條例第 18 條第 2 項自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉，及第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制措施，此觀代碼「9L」之資料內容修正為「農業發展條例民國 89 年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：」可明。基此，農業發展條例 89 年 1 月 4 日修正施行前取得之農業用地，不論其於上開辦法 102 年 7 月 3 日修正生效前或後始提供興建農舍，均不受上開條例第 18 條第 2 項有關在自有農業用地興建農舍滿 5 年始得移轉規定之限制，地政機關自無庸依旨揭令釋規定，以代碼「9L」辦理註記登記。

※內政部註銷有關原發布第二類土地登記謄本施行

內政部民國 103 年 8 月 28 日台內地字第 10313001362 號函

主旨：有關本部 103 年 2 月 27 日台內地字第 1030099079 號令修正發布之「土地登記規則」第 24 條之 1、第 132 條、第 155

條之 3 條文，並定自 103 年 9 月 15 日施行 1 案，已註銷原發布案，請 查照。

說明：

- 一、按旨揭規定修正發布後，有不動產界人士及專家反映，第二類土地登記及地價資料謄本若無公開完整住址，既成道路開發整併、畸零地合併使用或水權通行使用問題，恐難解決，影響土地利用，並建議改採隱匿部分姓名及統一編號並揭示完整住址之方式處理。基於不動產公示方式涉及交易安全及個人資料之保障，為期周延，本部仍需再進一步審慎研議，以及後續相關系統須配合調整修正，故先行註銷旨揭修正發布案。
- 二、相關文號：本部 103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990791 號書函、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990792 號、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990793 號、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990794 號函併予註銷。

稅務法令

※出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定，其於出售前戶籍已遷出，是否符合該條項第 4 款規定疑義

財政部民國 103 年 8 月 25 日台財稅字第 10304025070 號函

主旨：貴轄林君出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定，其於出售前戶籍已遷出，是否符合該條項第 4 款規定疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 103 年 6 月 25 日基稅消壹字第 1030201834 號函。
- 二、依案附說明，林君於 103 年 5 月 5 日訂約出售貴轄○地號土地，同年月 12 日向貴局申報土地移轉現值，並申請依旨揭條項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，既經貴局查明系爭土地出售前符合合同條項第 1 款至第 3 款、第 5 款規定，林君亦持有該自用住宅連續滿 6 年且自 81 年 7 月 10 日至 103 年 4 月 23 日於該地設有戶籍，雖林君於出售前將戶籍遷至其子戶籍處，致出售時林君或其配偶、未成年子女並未在該地設有戶籍，如其遷出戶籍日至該自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，參照本部 100 年 8 月 15 日台財稅字第 10000185310 號令規定，應仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定。

※祭祀公業土地或建物辦理變更登記為派下員個別所有時之印花稅課徵疑義

財政部民國 103 年 8 月 28 日台財稅字第 10304605390 號令

非財團法人組織之祭祀公業土地或建物辦理變更登記為派下員個別所有時，如經該管民政機關核發派下全員證明書證明派下員僅 1 人，且依祭祀公業條例第 50 條第 1 項第 3 款或其他規定向地政機關辦理土地或建物登記，其登記原因為解散，並以更名（名義變更）為登記事由者，所持向主管機關申請物權登記之憑證非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之不動產契據，無須課徵印花稅。

其他法令

※預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點規定有關接通自來水、電力及

天然瓦斯之管線費用補充規定

內政部民國 103 年 8 月 5 日內授中辦地字第 1036651638 號函
預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點（驗收）規定有關「接通自來水、電力」及「達成天然瓦斯配管可接通狀態」之管線費用，補充規定如下：

- 一、賣方（不動產開發業）通知買方驗收時，自來水、電力均應達接通狀態，賣方不得向買方另收自來水、電力之內、外管線費用。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年五月二日內授中辦地字第一〇三六〇〇二二五一號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該項費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。
- 二、有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費。但預售屋買賣契約訂約日在一百零三年二月二十七日內授中辦地字第一〇三六〇三一五五三號函示（未含當日）前有約定費用支付者，從其約定；未有約定者，賣方不得向買方收取該內線管費用。上開日期以後（含當日）悉依本補充規定辦理。至銜接公用事業外線管（房地出售範圍外）之瓦斯管線費，因非屬預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點規定範疇，宜由買賣雙方本契約自由原則議定之。

※有關函詢國民住宅原承購戶死亡，其繼承人（目前未成年）得否承借國民住宅貸款餘額等疑義

內政部營建署民國 103 年 8 月 5 日營署宅字第 1030050146 號函

- 一、依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 4 條第 1 項第 1 款略以：「申請承購或承租國民住宅者，應具備下列各款之條件：1.年滿 20 歲，在當地設有戶籍者。2.與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。3.本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅且無國民住宅貸款尚未清償者。但申請承租國民住宅者，不受無國民住宅貸款尚未清償之限制。4.符合行政院公告之收入較低家庭標準者。……」及國民住宅貸款辦法第 3 條：「依本辦法辦理國民住宅貸款，其貸款對象以依本條例及有關規定所審定合格之國民住宅承購人或自建戶為限。」，國民住宅原承購人死亡，其繼承人若符合上開條件，得按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限承接國民住宅貸款；若繼承人有數人，得由符合上開條件者按該國民住宅貸款剩餘期限及餘額承接。若繼承人均不符合上開條件，則應清償國民住宅貸款餘額。惟若有貸款需求，可考量向金融機構辦理其他房貸。
- 二、至於建議放寬「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」第 4 條國民住宅貸款承借資格 1 節，因住宅法已於 101 年 12 月 30 日施行，行政院業已將國民住宅條例及其相關子法廢止案提送立法院審議中，俟審議通過後即公告停止適用。

※關於函詢申請自購住宅貸款利息補貼，其建物登記原因認定疑義

內政部營建署民國 103 年 8 月 8 日營署宅字第 1030051734 號函

有關自購住宅貸款利息補貼申請人，其配偶於申請日前二年內購置之住宅登記原因為買賣，嗣後以夫妻贈與方式移轉與申請人，是否得視為符合規定乙節，按「自建自購住宅貸款利息及金補

貼辦法」第 12 條第 2 項第 3 款：「建物登記資料登記原因欄應登記為買賣……」，考量本補貼係為協助中低所得家庭減輕居住負擔，且以家庭為主體，另參酌內政部 98 年 7 月 13 日內授營宅字第 0980806885 號函意旨略以：「……考量本補貼係以青年家庭為主體，爰若申請前二年零利率購置住宅貸款利息補貼者，其於申請日前二年內購置之住宅登記原因為買賣或拍賣，嗣後以贈與其他因素移轉予其配偶，得視為符合前開規定。」爰若自購住宅貸款利息補貼申請人之配偶於申請日前二年內購置之住宅登記原因為買賣，嗣後以夫妻贈與方式移轉與申請人，得視為符合前開規定。

※有關函詢身心障礙者已申請財政部主辦之「公股銀行辦理青年購屋優惠貸款」，可否申請身心障礙者購屋貸款利息補貼疑義

內政部民國 103 年 8 月 11 日內授營宅字第 1030229720 號函

- 一、依身心障礙者權益保障法第 71 條第 1 項第 6 款：「直轄市、縣（市）主管機關對轄區內之身心障礙者，應依需求評估結果，提供下列經費補助，並不得有設籍時間之限制：……六、房屋租金及購屋貸款利息補貼。」及身心障礙房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法第 5 條第 1 項第 2 款：「身心障礙者符合下列各款規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請購屋貸款利息補貼，且其購置之住宅應在戶籍所在地之直轄市、縣（市）：……二、現未接受政府購屋貸款利息補貼或興建住宅費用補助者。」。
- 二、因財政部主辦之「公股銀行辦理青年購屋優惠貸款」，政府並無補貼貸款利息，若身心障礙者刻正辦理上開財政部購屋優惠貸款，亦得申請身心障礙者購屋貸款利息補貼。

※關於不動產委託銷售契約書審閱權條款得否以定型化條款供消費者選擇行使疑義

內政部民國 103 年 8 月 25 日內授中辦地字第 1036004164 號函

主旨：關於不動產委託銷售契約書審閱權條款得否以定型化條款供消費者選擇行使疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處 103 年 7 月 2 日院臺消保字第 1030038826、及同年 8 月 11 日同字第 1030047018 號函辦理，兼復貴府 103 年 6 月 24 日府地價字第 1030148182 號函。
- 二、按行政院消費者保護委員會（組改後行政院消費者保護處）99 年 7 月 15 日消保法字第 0990006937 號函釋意旨，企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄定型化契約之審閱權，判決實務傾向於認定此種定型化拋棄權利條款對消費者顯失公平，不生效力；惟消費者倘於簽訂契約「前」確已瞭解契約內容，而自願提前簽訂契約者，判決實務有承認此種情形係屬消費者對自身權利之拋棄，尚非法所不許。又按審閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分瞭解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，其規範重點應在於保障消費者確有充分審閱定型化契約條款之權利。
- 三、本案台灣房屋提供之不動產專任委託銷售契約書之契約審閱期，以定型化契約條款約定「依據內政部公告：本契約書審閱期間至少為 3 日。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人於簽立本契約時：☐業已行使契約審閱期權利，並充分瞭解契約內容。☐業已當場充分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱。貴客簽署：」依上開說明第 2 種選項已使消費

者無從行使審閱權，自為法所不許。至於第 1 種選項消費者攜回審閱日期未明，有違本部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載事項第 1 點（契約審閱期間）規定。是以不動產委託銷售契約書審閱權條款不得以上開方式供消費者選擇行使。

大法官釋示

※司法院大法官解釋第 724 號釋示

解釋字號：釋字第 724 號

解釋日期：民國 103 年 8 月 1 日

爭點：督導各級人民團體實施辦法規定人民團體限期整理者其理監事應即停止職權，違憲？

解 釋 文：

內政部中華民國九十五年六月十五日修正發布之督導各級人民團體實施辦法第二十條第一項：「人民團體經主管機關限期整理者，其理事、監事之職權應即停止」規定部分，違反憲法第二十三條法律保留原則，侵害憲法第十四條、第十五條保障之人民結社自由及工作權，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：

憲法第十四條結社自由規定，不僅保障人民得自由選定結社目的以集結成社、參與或不參與結社團體之組成與相關事務，並保障由個別人民集合而成之結社團體就其本身之形成、存續及與結社相關活動之推展，免受不法之限制（本院釋字第四七九號解釋參照）。另職業自由為人民充實生活內涵及自由發展人格所必要，不因職業之性質為公益或私益、營利或非營利而有異，均屬憲法第十五條工作權保障之範疇（本院釋字第六五九號解釋參照）。

。人民團體理事、監事之選任及執行職務，涉及結社團體之運作，會員結社理念之實現，以及理事、監事個人職業自由之保障。對人民之上開自由權利加以限制，須以法律定之或經立法機關明確授權行政機關以命令訂定，始無違於憲法第二十三條之法律保留原則（本院釋字第四四三號解釋參照）。

人民團體法第五十八條第一項規定：「人民團體有違反法令、章程或妨害公益情事者，主管機關得予警告、撤銷其決議、停止其業務之一部或全部，並限期令其改善；屆期未改善或情節重大者，得為左列之處分：一、撤免其職員。二、限期整理。三、廢止許可。四、解散。」其中限期整理部分，因事涉結社自由與理事、監事工作權所為之限制，其應遵行程序及法律效果，自應以法律定之，或由立法機關明確授權行政機關以命令訂定。

內政部九十五年六月十五日修正發布之督導各級人民團體實施辦法第二十條第一項：「人民團體經主管機關限期整理者，其理事、監事之職權應即停止」規定部分，其效果限制人民之結社自由及理事、監事之工作權，卻欠缺法律明確授權依據，違反憲法第二十三條法律保留原則，侵害憲法第十四條、第十五條保障之人民結社自由及工作權，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

人民團體中之職業團體，其現行相關法制，基於歷史背景，雖強制會員入會，但並未普遍賦予公權力，相關法規對其又採較強之監督，主管機關宜考量當前社會變遷，於立法政策上審慎調整各種職業團體應有之功能及相應配合之監督強度，建立適當之法制規範，併此指明。

判解新訊

※私文書經本人蓋章者，推定為真正，因此當

事人若主張印章由無權使用人蓋用，應就此事實負舉證責任

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 1112 號民事判決

案由摘要：塗銷抵押權登記等

裁判日期：民國 103 年 6 月 4 日

要旨：按民事訴訟法第 358 條第 1 項規定，私文書經本人蓋章者，推定為真正。而印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此有利於己之事實負舉證責任。

※情況判決所應審酌者，應考量將對公益有何重大損害，並就人民所受損害、賠償程度、防止方法等綜合衡量，而為判斷

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 274 號判決

案由摘要：收回被徵收土地

裁判日期：民國 103 年 6 月 5 日

要旨：情況判決之設乃在於避免撤銷原屬違法之行政處分後，將對公益造成損害所致，從而為情況判決所應審酌者，若於收回徵收之土地，應考量將對公益有何重大損害，並就人民所受損害、賠償程度、防止方法及其他等一切情事，綜合衡量比較公私利益，而為判斷。

※人格已消滅而無權利能力者，不得為權利、義務之主體，縱經登記為土地之所有權人，仍無法取得該所有權

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 1146 號民事判決

案由摘要：侵權行為損害賠償

裁判日期：民國 103 年 6 月 11 日

要旨：按民法第 6 條規定，人之權利能力，始於出生、終於死亡，故人格已消滅而無權利能力者，自不得為權利、義務之主體，縱經登記為土地之所有權人，仍無法取得該所有權，與一般登記之有無效原因者，尚有不同。又土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，旨在保護賴登記之善意第三人，以保障交易安全，此第三人自不包括繼承人在內。

※土地固因土地法第 12 條第 1 項規定視為消滅，然該土地回復原狀時，所有權當然回復，無待申請地政機關核准

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 1191 號民事判決

案由摘要：損害賠償等

裁判日期：民國 103 年 6 月 17 日

要旨：按土地所有權於其行使有利益之範圍內，既及於土地之上下，且參照土地法第 1 條規定之意旨，土地自不因為流水所覆蓋而喪失其土地之本質。故河川區域私有土地之私權行使，僅須加以必要之限制，即足以達成土地法第 14 條第 1 項對於公共利益之規範目的。是以，土地法第 14 條第 1 項規定解釋上應為：其原始為公有土地者，不許人民取得為私有土地，人民已依法取得所有權之土地，如與公有或公用不相妨害時，仍不妨許可私有，但如有妨害公共利益或與公用目的相衝突時，則應依法徵收變為公有土地，於徵收後，即不許再變為私有，於徵收前，僅得依水利法及相關法令，限制其使用。俾免與同條第 2 項規定，發生

規範上之衝突。準此，同法第 12 條第 1 項私有土地視為消滅之規定，因其所有權並非真正的消滅，故當該土地回復原狀時，依同條第 2 項規定，其所有權當然回復，無待申請地政機關核准。至該項所稱「經原所有權人證明為其原有」，僅係證據方法而已。

※不相鄰建地之合併分割方法於性質上屬共有人土地交換，並無關地籍測量不得合併申請複丈範疇者，即得合併分割

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 1195 號民事判決

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國 103 年 6 月 18 日

要旨：按民法第 824 條第 5 項關於共有人相同之數不動產請求合併分割之規定，其限制僅為有法令不得合併分割之情形，至於各共有人土地之應有部分是否相同、是否相鄰均非所問。且因合併分割後之分割方法，係以同條第 2 項規定之各種方法辦理。是以，不相鄰之兩筆建地雖不得合併為一宗土地予以複丈、測量而分割，然如合併分割之方法係將兩人共有之建地各分配於一共有人取得，性質上屬共有人應有部分土地之交換，並無關地籍測量實施規則第 224 條第 1 項所規定不得合併申請複丈之範疇，故應無不得合併分割之理。

※股利非受託人本於信託法所規範信託股票之本旨而孳生，與遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 1 項係針對信託法規定之信託而為「視為贈與」規範意旨不合

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 305 號判決

案由摘要：贈與稅事件

裁判日期：民國 103 年 6 月 19 日

要旨：一、按「高等行政法院受理前條第 1 項訴訟事件（按，指簡易訴訟程序事件），認有確保裁判見解統一之必要者，應以裁定移送最高行政法院裁判之。」行政訴訟法第 235 條之 1 第 1 項定有明文，查本條項係為避免簡易訴訟程序事件因以高等行政法院為終審，而衍生原裁判所持法律見解與裁判先例歧異之問題，為確保裁判見解統一之必要而制定。故簡易訴訟程序事件所涉爭執若於本院裁判間或屬終審之高等行政法院裁判間之見解有歧異情事，固屬本條項所稱有確保裁判見解統一必要之情。若係該等事件之第一審裁判與終審裁判間有見解歧異情事，因屬應透過審級制度予以救濟之事項，尚非本條項所欲規範之範疇。

二、又按課稅構成要件事實實現時，其課稅應以實質經濟事實關係及利益歸屬，暨課稅法律之立法目的為依據，始合於稅捐稽徵法第 12 條之 1 第 1、2 項所規定實質課稅之公平原則。納稅義務人將股票交付信託，簽訂本金自益、孳息他益信託契約，其中以信託契約訂立時確定或可得確定之股利（股息、紅利）為他益信託之標的，由受託人於股利發放後交付受益人，因該股利並非受託人本於信託法所規範管理或處分信託股票之信託本旨而孳生，與遺產及贈與稅法第 5 條之 1 第 1 項係針對信託法規定之信託而為「視為贈與」規範之意旨不合。觀其經濟實質，乃納稅義務人將

該股利贈與受益人而假受託人之手以實現，並因於受益人受領時始該當遺產及贈與稅法第 4 條第 2 項所規定「他人允受」之要件，而成立該條項規定之贈與，故稽徵機關依遺產及贈與稅法第 4 條第 2 項及第 10 條計徵贈與稅，並無不合。至納稅義務人上開行為涉有租稅規避情事者，亦應調整依遺產及贈與稅法第 4 條第 2 項及第 10 條計徵贈與稅，自不待言。

八月份重要會務動態

103/08/07 內政部召開研商夫妻聯合財產更名登記審查要點等登記法令部分規定修正草案會議，本會由吳理事金典代表出席參加。

103/08/07 內政部函知本會，有關獲評為 102 年度全國性社會暨職業團體績效評鑑之優等團體並核頒獎勵金 30,000 元，本會由蘇理事長榮淇、高秘書長欽明、蘇副秘書長麗環應邀出席參加以接受頒獎表揚。

103/08/15 內政部函送本會，有關 103 年 7 月 24 日研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 15 次會議紀錄乙份。

103/08/19 財政部召開建制不動產交易所得稅制座談會，本會由蘇理事長榮淇、李理事嘉羸、許名譽理事連景代表出席參加。

103/08/21 內政部函送本會，有關 103 年 8 月 7 日召開研商夫妻聯合財產更名登記審查要點等登記法令部分規定修正草案會議紀錄乙份。

103/08/22 內政部函知本會，有關為落實全民節電行動之全國再節

電 1%目標，請轉知會員提升節電意識，有效控制用電成長。

103/08/26 臺北市稅捐稽徵處函示：

「土地所有權人出售自用住宅用地，其於出售前戶籍已遷出，如其遷出戶籍前已於該地設有戶籍連續滿 6 年，且遷出戶籍日至該自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定。」

103/08/28 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之（103 年 8 月份）會刊。

103/08/28 內政部函知本會，有關 103 年 2 月 27 日台內地字第 1030099079 號令修正發布之「土地登記規則」第 24 條之 1、第 132 條、第 155 條之 3 條文，並定自 103 年 9 月 15 日施行 1 案，已註銷原發布案，相關說明略謂如下：

一、按旨揭規定修正發布後，有不動產界人士及專家反映，第二類土地登記及地價資料謄本若無公開完整住址，既成道路開發整併、畸零地合併使用或水權通行等使用問題，恐難解決，影響土地利用，並建議改採隱匿部分姓名及統一編號並揭示完整住址之方式處理。基於不動產公示方式涉及交易安全及個人資料之保障，為期周延，內政部仍需再進一步審慎研議，以及後續相關系統須配合調整修正，故先行註銷上揭修正發布案。

二、相關文號：內政部 103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990791 號書函、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990792 號函、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990793 號函、103 年 2 月 27 日台內地字第 10300990794 號函併予註銷。

103 年 8 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103 年 9 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	677.3	676.5	678.6	683.1	680.4	686.2	691.2	684	674.3	664	665.3	674.3
民國 54 年	683.1	685.3	687.5	685.3	681.3	678.2	677.3	673.4	670	675.6	674.3	670
民國 55 年	671.7	681.3	682.2	677.8	676.5	660.7	659.8	663.2	649.6	645.2	654.1	659
民國 56 年	654.1	642.1	653.3	654.5	652.1	646.8	638.6	639.7	633.5	636.6	637.4	631.2
民國 57 年	628.2	633.2	630.9	605.4	601.9	591.4	581.9	567.1	575.8	572	583.1	595.4
民國 58 年	590.4	582.8	584.8	582.2	588.7	583.5	571.7	560.4	560.7	514.2	537.4	562.8
民國 59 年	569.2	559.8	556.5	553.6	556.5	560.7	551.8	536	522.7	530.6	537.1	542.4
民國 60 年	532.8	534.9	537.4	538.8	538	538	537.7	528.7	529	525.3	526.9	528.2
民國 61 年	536	524.8	525.8	525.3	522.9	517.5	513	495.5	496.9	517	523.7	514.7
民國 62 年	528.5	520.9	522.7	515	508.5	503.1	489.3	478.8	459.3	425.7	417.4	414.9
民國 63 年	378	328.2	323.7	325.9	328.6	329.7	325.4	321.8	311.8	312.3	307.9	309.7
民國 64 年	312.6	312.2	314.9	312.8	312.6	305.8	305.8	304.6	305	301.1	303.6	309
民國 65 年	303.8	302.7	300.3	299.6	301.1	302.3	301	298.9	299.1	300.8	301.5	298.2
民國 66 年	294.4	289.6	290.8	288.6	287.3	278.6	278.3	266.5	270.3	273.3	278	279.4
民國 67 年	274.6	272.6	272.3	267.3	267.5	267.7	268.5	263.6	259.7	257.5	258.4	259.5
民國 68 年	258.6	257.4	254	249	246.9	244.4	242.2	236.1	228.7	229.3	232.6	230.6
民國 69 年	221.6	217.3	216.1	215	211.1	205.5	204.1	199.6	192.1	188.8	188.5	188.7
民國 70 年	180.6	177.6	176.8	176.1	176.8	175.1	174.5	172.8	170.7	171.7	172.8	173
民國 71 年	171.9	172.5	172.1	171.6	170.6	170.2	170.3	165.3	166.9	168.2	169.6	168.9
民國 72 年	168.9	167.2	166.5	165.8	167	165.7	167.6	167.7	167.2	167.2	168.7	171
民國 73 年	170.8	169.2	168.7	168.4	166.3	166.5	166.9	166.3	165.8	166.5	167.4	168.2
民國 74 年	168.1	166.8	166.7	167.5	168.1	168.3	168.2	168.9	166.1	166.3	168.7	170.4
民國 75 年	168.8	168.4	168.4	168	167.8	167.3	167.8	166.8	162.7	163	165.4	166.1
民國 76 年	166.5	166.9	168.2	167.6	167.6	167.4	165.5	164.2	163.6	165.1	164.6	162.9
民國 77 年	165.6	166.3	167.2	167	165.1	164.1	164.1	161.9	161.3	160.2	161	161.2

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	161.2	159.8	159.4	158	156.8	157.2	158	156.7	152.6	151.2	155.2	156.3
民國 79 年	155.2	155.4	154.2	152.7	151.2	151.7	150.7	148.3	143.3	146.5	149.3	149.4
民國 80 年	147.8	146.9	147.7	146.7	146.2	145.9	144.9	144.5	144.3	142.9	142.5	143.9
民國 81 年	142.4	141.2	141	138.8	138.3	138.7	139.7	140.3	135.9	136	138.2	139.1
民國 82 年	137.4	137	136.6	135	135.5	132.9	135.2	135.8	134.9	134.4	134.1	133
民國 83 年	133.5	131.8	132.2	131	129.8	130.1	129.9	126.9	126.5	127.9	129	129.5
民國 84 年	126.9	127.4	127.3	125.4	125.7	124.3	125	124.7	124	124.3	123.8	123.9
民國 85 年	124.1	122.8	123.6	122	122.1	121.4	123.3	118.7	119.4	119.9	120	120.8
民國 86 年	121.6	120.4	122.2	121.4	121.2	119.2	119.3	119.4	118.7	120.3	120.6	120.5
民國 87 年	119.3	120	119.3	118.9	119.2	117.5	118.3	118.9	118.2	117.2	116.1	118
民國 88 年	118.8	117.5	119.8	119	118.7	118.5	119.3	117.6	117.5	116.8	117.1	117.8
民國 89 年	118.2	116.5	118.5	117.5	116.8	117	117.6	117.2	115.6	115.6	114.5	115.9
民國 90 年	115.5	117.7	118	117	117.1	117.1	117.5	116.7	116.2	114.5	115.8	117.9
民國 91 年	117.4	116	118	116.8	117.4	117	117	117	117.1	116.5	116.5	117
民國 92 年	116.2	117.8	118.2	116.9	117	117.7	118.2	117.7	117.4	116.5	117	117.1
民國 93 年	116.2	117.1	117.2	115.8	115.9	115.7	114.3	114.8	114.2	113.8	115.3	115.2
民國 94 年	115.6	114.8	114.5	113.9	113.3	113	111.7	110.8	110.7	110.8	112.5	112.7
民國 95 年	112.6	113.7	114	112.6	111.5	111	110.8	111.5	112.1	112.1	112.2	112
民國 96 年	112.2	111.8	113.1	111.8	111.6	110.9	111.2	109.7	108.7	106.4	107.1	108.3
民國 97 年	109	107.6	108.8	107.6	107.6	105.6	105	104.8	105.4	103.9	105	107
民國 98 年	107.4	109.1	108.9	108.1	107.7	107.8	107.6	105.7	106.4	106	106.8	107.3
民國 99 年	107.1	106.6	107.6	106.7	106.9	106.5	106.2	106.2	106	105.4	105.2	106
民國 100 年	106	105.2	106.1	105.3	105.1	104.5	104.8	104.7	104.6	104	104.1	103.8
民國 101 年	103.5	104.9	104.8	103.8	103.3	102.7	102.3	101.3	101.6	101.7	102.5	102.2
民國 102 年	102.4	101.9	103.4	102.7	102.6	102	102.2	102.1	100.8	101	101.8	101.9
民國 103 年	101.5	101.9	101.7	101.1	100.9	100.4	100.4	100				

地 政 法 令 彙 刊 稅 務

第 159 期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊

中華民國 103 年 9 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 / 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