

正確·時效·專業·服務

地政 稅務 法令彙刊



中華民國 103 年 12 月 20 日出版

第 162 期

- ◎訂定「個人購屋貸款定型化契約應記載事項」
- ◎修正「土地徵收補償市價查估辦法」
- ◎公私共土地分管契約內容，倘兼含共有物之分割協議事項者，應適用土地法第 25 條規定
- ◎有關「不動產成交案件實際資訊申報書」得否申請複印
- ◎核釋銷售配偶間相互移轉取得之不動產，依「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項規定計算持有期間之疑義
- ◎公告 104 年發生之繼承或贈與案件適用金額
- ◎持有房屋未逾 2 年即銷售者，應負履行申報義務，不因其未能確信有無免申報之例外情形，而解免其申報義務

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

- 103/11/12 訂定「個人購屋貸款定型化契約應記載
事項」…………… 1
- 103/11/13 修正「國有非公用不動產標租作業要點
」…………… 9
- 103/11/14 修正「土地徵收補償市價查估辦法」…………… 10

二、地政法令

- 103/11/03 公私共土地分管契約內容，倘兼含共有
物之分割協議事項者，應適用土地法第
25 條規定…………… 21
- 103/11/24 有關「不動產成交案件實際資訊申報書
」得否申請複印…………… 21

三、稅務法令

- 103/11/05 核釋「房屋稅條例」第 11 條規定，各
地方政府重行評定房屋構造標準單價可
自行決定適用原則…………… 23
- 103/11/07 核釋「稅捐稽徵法」第 11 條之 1 規定
以土地、房屋提供繳稅擔保或為稅捐保
全標的之估價原則…………… 23
- 103/11/14 核釋銷售配偶間相互移轉取得之不動產
，依「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條
第 3 項規定計算持有期間之疑義…………… 24
- 103/11/26 核釋共同共有房屋適用「房屋稅條例」
第 5 條按住家用房屋供自住使用稅率課
徵房屋稅相關規定…………… 24
- 103/11/28 公告 104 年發生之繼承或贈與案件適用

金額.....25

四、其他法令

103/11/24 已停止親權之子女，可否列入住宅補貼

申請人之家庭成員.....26

五、大法官釋示

103/10/24 釋字第 726 號（勞雇雙方就工作時間等

另行約定未經核備，是否仍受勞基法相

關規定之限制？）.....27

六、判解新訊

103/09/09 持有房屋未逾 2 年即銷售者，應負履

行申報義務，不因其未能確信有無免申

報之例外情形，而解免其申報義務.....31

103/09/17 協議價購會議達成之協議，在未經需用

土地人與土地所有權人完成簽訂書面契

約以前，即難謂雙方就需用土地已成立

協議價購契約之法律關係.....32

103/09/24 如請求人因地政機關之登記錯誤所受損

害，得自他人處獲得財產權之填補時，

即應將該項得以填補之財產權扣除，以

計算其實際所受之損害.....32

七、會務動態

本會 103 年 11 月份重要會務動態.....33

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（103. 11. ）.....35

中央法規

※訂定「個人購屋貸款定型化契約應記載事項」

金融監督管理委員會民國 103 年 11 月 12 日金管銀合字第 10300300880 號公告訂定「個人購屋貸款定型化契約應記載事項」全文 15 點；並自 104 年 8 月 12 日生效

一、貸款金額及交付方式

借款人向金融機構貸款新臺幣_____元整，金融機構應依下列方式之一撥款，作為借款之交付：

- (一) 撥付借款人在金融機構開設之_____存款第_____號帳戶。
- (二) 撥付借款人指定之_____銀行_____存款第_____號帳戶。
- (三) 按房屋買賣雙方出具之撥款委託書（如附件）辦理撥付。
- (四) 依借款人與金融機構個別約定之撥付方式。

二、貸款期間

本貸款期間____年____月，自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。

三、貸款本息攤還方式之約定

本貸款本息攤還方式得約定如下（金融機構得依實際產品類型選擇記載之）：

- (一) 自實際撥款日起，依年金法按月攤還本息。
- (二) 自實際撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。

(三) 自實際撥款日起，前____年（____個月）按月付息，自第____年（____個月）起，再依年金法按月攤還本息。

(四) 借貸雙方約定之其他方式：
金融機構應提供借款人貸款本息之計算方式及攤還表，並應告知網路或其他查詢方式。

金融機構提供「無限制清償期間」與「限制清償期間」二種方案，借款人同意勾選下列之內容：

- 「無限制清償期間」：借款人同意按第四點第一項第____款計付貸款利息，借款人並得隨時償還貸款或結清帳戶，無須支付違約金。
- 「限制清償期間」：借款人同意按第四點第一項第四款計付貸款利息，並同意如於本貸款撥（用）款日起____年（或____月）內（不得超過三年）提前_____（請金融機構敘明係「清償本金」或「清償全部本金」或「結清本貸款帳戶」）時，給付提前清償違約金。上開提前清償違約金之計收方式如下：_____

_____。（註：以上計收方式應考量借款人之清償時間、貸款餘額等因素採遞減方式計收。）但借款人死亡或重大傷殘並取得證明文件等因素而須提前清償貸款者，金融機構不得向借款人收取提前清償違約金。

四、貸款計息方式之約定

本貸款之利息計算方式如下（金融機構得依實際產品類型選擇記載之）：

- (一) 按金融機構基準利率（或其他指標利率）____%加年利率____%計算（合計年利率____%）；嗣後隨

金融機構基準利率（或其他指標利率）變動而調整，並自調整後之第一個繳款日起，按調整後之年利率計算。

（二）按金融機構基準利率（或其他指標利率）____%加年利率____%計算（合計年利率____%）；嗣後隨金融機構基準利率（或其他指標利率）變動而調整，並自調整日起，按調整後之年利率計算。

（三）固定利率，按年利率____%計算。

（四）限制提前清償之利率計算方式如下：_____（依金融機構實際產品類型記載之）

（五）（由借貸雙方個別約定）

第一項所稱之基準利率（或其他指標利率）以_____（請金融機構載明係中央銀行重貼現率、主要銀行定儲平均利率、金融業隔夜拆款平均利率、貨幣市場利率或其他具市場性、代表性、透明化之利率指標加一定比率，並經依規定公告者）訂之。

前二項之利息計算方式如下（金融機構得依實際情形擇一記載之）：

（一）按日計息者，一年（含閏年）以三百六十五日為計息基礎，以每日_____（請金融機構載明係最高、平均或最終）貸款餘額乘以年利率，再除以三百六十五即得每日之利息額。

（二）按月計息者，本金乘以年利率，再除以十二即得每月之利息額。不足一個月之畸零天數部分，則按日計息，即：一年（含閏年）以三百六十五日為計息基礎，以本金乘以年利率、天數，再除以三百六十五即得畸零天數部分之利息額。

五、利率調整之通知

金融機構應於基準利率（或其他指標利率）調整時__日（不得超過十五日）內將調整後之基準利率（或其他指標利率）告知借款人。未如期告知者，其為利率調升時，仍按原約定利率計算利息、遲延利息；其為利率調降時，則按調降之利率計算利息、遲延利息。

前項告知方式，金融機構除應於營業場所及網站公告外，雙方另約定應以_____之方式告知（上述約定告知方式得以簡訊通知、書面通知、電子郵件、存摺登錄、繳息收據列印或網路銀行登入等為之），如未約定者，應以書面通知方式為之（利率調整公告日與實際登錄或收受通知日會有時間上之落差）。

金融機構調整基準利率（或其他指標利率）時，借款人得請求金融機構提供該筆貸款按調整後貸款利率計算之本息攤還方式及本息攤還表。

依第四點第一項第五款個別約定利息計算方式者，其利率調整時，準用前三項之約定。

六、遲延利息及違約金

借款人如遲延還本或付息時，以本金自到期日起，照應還本金金額，並按原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者為限，金融機構始得收取違約金。

金融機構依前項約定收取違約金時，其收取方式應依下列方式擇一於契約中約定：

（一）逾期六個月以內者，按原貸款利率之百分之十，逾期超過六個月部分，按原貸款利率之百分之二十，按期計收違約金，每次違約狀態最高連續收取期數為九期。

（二）每期採固定金額計收違約金者，每次違約狀態最高連續收取期數為三期。（金融機構得按「不同逾期

期數」收取不同固定金額之違約金，但不得按「每月逾期繳款金額不同區間」收取不同固定金額之違約金。）

金融機構按高於原貸款利率計算遲延期間之遲延利息者，不得另外收取違約金。上開遲延期間利息之計收標準應於契約中約定，且每次違約狀態最高連續收取九期，自第十期後應回復依原貸款利率計收。

七、自用住宅貸款特約條款

自用住宅貸款債權，訂有借款人分期清償，一期遲延給付，即喪失期限利益而視為全部到期之約定（即加速條款）者，於符合下列各款條件時，金融機構不得行使加速條款實行其擔保物權人之權利：

（一）借款人依消費者債務清理條例第一百五十一條提出協商請求或調解聲請之日，同時以書面提出願依本貸款契約條件分期償還之清償方案。

（二）前款清償方案之條件如下：

1、積欠之本金、利息、違約金及相關費用，於剩餘年限按期平均攤還。

2、積欠之本金，仍依原貸款契約約定利率按期計付利息。

（三）借款人遲延履行本貸款契約分期償還之期數未逾二期。

借款人如於剩餘年限依原契約條件正常履約顯有重大困難者，得向金融機構申請延長還款期限。經金融機構審核確有上開情事者，於徵得保證人書面同意後，得延長其還款期限至六年，另於延長之期限內，借款人仍應就本金部分依原契約約定利率計付利息。

本點第一項所稱自用住宅，係指借款人所有，供自己及家屬

居住使用之建築物。如有二以上住宅，應限於其中主要供居住使用者。所稱自用住宅貸款債權，係指借款人為建造或購買自用住宅或為其改良所必要之資金，包括取得自用住宅基地或其使用權利之資金，以自用住宅設定擔保向金融機構借貸而約定分期償還之債權。

八、抵銷權之行使

借款人不依本契約之約定按期攤付本息時，如債權債務屆期或依加速條款規定視為到期，金融機構得將借款人及保證人寄存金融機構之各種存款及對金融機構之其他債權於必要範圍內期前清償，並將期前清償款項抵銷借款人對金融機構所負本契約之債務。但借款人之存款及其對金融機構之其他債權足以清償本契約之債務者，金融機構對保證人不得行使抵銷權。

金融機構依前項為抵銷，其抵銷之意思表示應以書面通知借款人及保證人，其內容應包括行使抵銷權之事由、抵銷權之種類及數額，並以下列順序辦理抵銷：

（一）借款人對金融機構之債權先抵銷，保證人對金融機構之債權於金融機構對借款人強制執行無效果後抵銷。

（二）已屆清償期者先抵銷，未屆清償期者後抵銷。

（三）抵銷存款時，以存款利率低者先抵銷。

九、住所變更之告知義務

借款人、保證人之住所或通訊處所或金融機構之營業場所如有變更，應立即以書面或借貸雙方約定之方式告知對方及保證人。

十、個人資料之利用

金融機構僅得於履行本契約之目的範圍內，蒐集、處理及利用借款人及保證人之個人資料及與金融機構之往來資料。但相關法規另有規定者，不在此限。

借款人及保證人：

不同意（借款人或保證人如不同意，金融機構將無法提供本項借款服務）

同意

（二者擇一勾選；未勾選者，視為不同意）金融機構得將借款人及保證人與金融機構之個人與授信往來資料提供予財團法人金融聯合徵信中心及受金融機構遵循相關法令委任代為處理事務之人。但金融機構經借款人及保證人同意提供予前述機構之借款人及保證人與金融機構往來資料如有錯誤或變更時，金融機構應主動適時更正或補充，並要求前述機構或單位更正或補充，及副知借款人及保證人。

借款人或保證人提供金融機構之相關資料，如遭金融機構以外之機構或人員竊取、洩漏、竄改或其他侵害者，應儘速以適當方式通知借款人或保證人，且借款人或保證人向金融機構要求提供相關資料流向情形時，金融機構應即提供借款人或保證人該等資料流向之機構或人員名單。

十一、委外業務之一般處理

金融機構依主管機關相關法令規定，得將交易帳款收付業務、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務，委託第三人（機構）處理。

金融機構依前項規定委外處理業務時，應督促並確保該等資料利用人遵照銀行法及其他相關法令之保密規定，不得將該等有關資料洩漏予受託人以外之第三人。

受金融機構委託處理資料利用人，違反個人資料保護法規定，致個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害借款人或保證人權者，借款人或保證人得依民法、個人資料保護法或其他相關法令規定，向金融機構及其委託處理資料利用人請求連帶賠償。

十二、委外業務之特別處理-委外催收之告知義務

借款人如發生遲延返還本金或利息時，金融機構得將債務催收作業委外處理，並應於債務委外催收前以書面通知借款人與保證人。通知內容應依相關法令規定，載明受委託機構名稱、催收金額、催收錄音紀錄保存期限，及其他相關事項。

金融機構應將受委託機構基本資料公佈於金融機構營業場所及網站。

金融機構未依第一項規定通知或受委託機構未依相關法令規定辦理催收，致借款人或保證人受損者，金融機構應負連帶賠償責任。

十三、擔保物權連結條款

借款人或第三人提供擔保物設定抵押權予金融機構時，該抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務。但借款人因未來需求，經擔保物提供人另以書面同意者（同意書及最高限額抵押權擔保約款建議文字如附件），不在此限。

（註：本點約定抵押權擔保範圍僅限本貸款契約之債務，日後如有需求時，須另行設定抵押權，將增加設定費用及延後撥款時間）

十四、廣告責任

金融機構應確保廣告內容之真實，對借款人所負之義務不得低於廣告之內容。廣告視為契約內容之一部分。

十五、契約之交付

貸款契約正本乙式__份，由借貸雙方、保證人及其他關係人各執乙份為憑。但經保證人及其他關係人要求或徵得其同意者，得交付影本由金融機構註明『與正本完全相符』並加蓋本契約專用章。

※修正「國有非公用不動產標租作業要點」

財政部民國 103 年 11 月 13 日台財產管字第 10340024230 號令
國有非公用不動產標租作業要點第四十一點、第四十二點修正規定

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。

前項已標脫案件，租約約定租期屆滿標租機關重新辦理標租時，原承租人得以決標之同一租金率優先承租者，於租期屆滿前，標租機關重新辦理標租時，原承租人得依決標之訂約權利金或年租金優先承租及簽訂新租約，俟新租約租期屆滿或終止時，承租人應返還租賃物並停止使用。

前項重新標租，應於原租期屆滿前完成決標，原承租人得標或優先承租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，標租機關免騰空收回原標租不動產。

依前二項規定重新標租之土地，地上物尚有使用價值者，地上物所有權應於租期屆滿三個月前無償移轉國有後，始得重新辦理標租。

四十二、標租機關依前點第二項至第四項重新辦理標租，決標後，得標人如非原承租人，標租機關應通知原承租人於通知送達之次日起十日內，以書面送達標租機關表示是否願意以決標之訂約權利金或年租金優先承租，願意優先承租者，應同時繳納相當於投標保證金之金額，並於標租機關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履約保證金，並於繳清之日起十日內簽訂新租約。逾期未表示優先承租、未繳納相當於投標保證金之金額、應繳之訂約權利金、履約保證金或未簽訂新租約者，視為放棄優先承租，已繳相當於投標保證金之金額沒收，其餘已繳款項無息退還原承租人

。標租土地租賃期限超過四年者，原承租人得自標租機關通知送達之次日起十日內，向標租機關申請分期繳交訂約權利金。

原承租人放棄優先承租時，標租機關於原租期屆滿騰空收回租賃物後，通知得標人於通知送達之次日起三十日內繳納應繳之訂約權利金及履約保證金，並於繳清之日起十日內簽訂租約。

原承租人依第一項優先承租並完成簽訂新租約，或原承租人放棄優先承租，而標租機關未能於原租期屆滿之次日起三十日內騰空收回租賃物者，由標租機關通知得標人無息領回投標保證金。

除前點及本點另有規定外，依第一項優先承租之原承租人及第二項得標人，自標租機關通知送達之日起，比照第十五點至第二十一點所定得標人自決標日起應適用之規定辦理。

※修正「土地徵收補償市價查估辦法」

內政部民國 103 年 11 月 14 日台內地字第 1031302454 號令

土地徵收補償市價查估辦法修正條文

第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、市價：指市場正常交易價格。
- 二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。

第三條 直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託

不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。

不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。

第四條 土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

- 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
- 三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- 四、估計實例土地正常單價。
- 五、選取比準地及查估比準地地價。
- 六、估計預定徵收土地宗地單位市價。
- 七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

第五條 前條第一款所定基本圖籍及資料，包括下列事項：

- 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、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。
- 二、地籍圖檔。
- 三、地價區段略圖。
- 四、其他有關圖籍及資料。

第六條 依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。

前項所稱收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

第一項調查得採用當事人、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）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，記載於買賣實例或收益法調查估價表。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，並記載於買賣實例或收益法調查估價表：

- 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。
- 四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。

第九條 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，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、土地利用現況及其他影響因素之資料等。

前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

第十條 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（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。

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，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

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。

同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。

第十一條 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。

第十二條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。

第十三條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價 = 正常買賣總價格 ÷ 土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格 = 該買賣實例房地價格 - 該買賣實例建物成本價格。

（二）該買賣實例土地權利單價 = 該買賣實例土地權利價格 ÷ 該買賣實例土地持分面積。

（三）土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地價格 = 該買賣實例房地價格 - 該買賣實例建物成本價格。

（二）土地正常買賣單價 = 該買賣實例土地價格 ÷ 該買賣實例土地面積。

第十四條 以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

第十五條 買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。

第十六條 依本辦法辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

第十七條 依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。

前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。

前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。

第十八條 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。

第十九條 比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：

- 一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。
- 二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。
- 三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於

其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。

第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。

以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。

第二十條 預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。

前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。

依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。

第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。

前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：

- 一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更爲得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

第二十一條 比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺爲計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

- 一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。
- 二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。
- 三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
- 四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

依第二十七條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

第二十二條 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價爲區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。

第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰爲公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

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，經劃屬公

共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段爲基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。

公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價爲準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作爲宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算爲原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。

第二十三條 前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：

- 一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、以地籍圖繪製之地價區段圖作爲作業底圖。
- 三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測爲原則，其長度以公分爲最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺爲最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。
- 四、以各區段線長度之和爲總長度。
- 五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留

地區段地價。

第二十四條 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。

第二十五條 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。

第二十六條 一併徵收其徵收當期已逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價依第四條至前條規定查估；未逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價查估方式如下：

- 一、屬公共設施保留地者：依第二十二條至前條規定辦理。
- 二、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地相同者：按原被徵收土地之宗地地價辦理。
- 三、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地不同者：以所屬地價區段比準地市價進行個別因素修正或個案查估。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：

- 一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。
- 二、分期計算實例市價單價並排序。
- 三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。
- 四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。

前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮

、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。

第二十八條 需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。

第二十九條 依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年二月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

第三十條 依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。

第三十一條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第三十二條 本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。

第三十三條 本辦法施行日期另定之。

地政法令

※公私共土地分管契約內容，倘兼含共有物之分割協議事項者，應適用土地法第 25 條規定

內政部民國 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1030607366 號令

- 一、按共有物之分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，與共有物之分割契約，目的在消滅共有關係者有異，分管契約並非分割方法之預定。
- 二、準此，有關直轄市、縣（市）政府對於其所管公有持分土地，與他共有人簽訂共有土地分管契約，原則上無土地法第二十五條之適用，惟若土地分管契約約定內容兼含共有物之分割協議事項者，依民法第八百二十六條之一第一項規定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力，於此情形則應適用土地法第二十五條規定。

※有關「不動產成交案件實際資訊申報書」得否申請複印

內政部民國 103 年 11 月 24 日台內地字第 1031302503 號函

主旨：有關 貴府函詢「不動產成交案件實際資訊申報書」得否申請複印 1 案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴府 103 年 9 月 15 日北府地價字第 1031719377 號函。
- 二、按「檔案有下列情形之一者，各機關得拒絕前條之申請：……七、其他為維護公共利益或第三人之正當權益者。」
「政府資訊屬於下列各款情形之一者，應限制公開或不予

提供之：……六、公開或提供有侵害個人隱私……但對公益有必要或為保護人民生命、身體、健康有必要或經當事人同意者，不在此限。……政府資訊含有前項各款限制公開或不予提供之事項者，應僅就其他部分公開或提供之。」分為檔案法第 18 條及政府資訊公開法第 18 條所明定。次按平均地權條例第 47 條第 5 項、地政士法第 26 條之 1 第 3 項及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 4 項分別規定「……登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。」揆其立法目的旨為考量上開申報登錄成交實際資訊之內容，包括價格及相關屬性資料，為保障個人隱私權，爰予規定在符合法律規範及保障個人隱私之前提下，以區段化、去識別化方式提供查詢利用，先予敘明。

三、有關本案函詢申請複印「不動產成交案件實際資訊申報書」之申請人資格 1 節，茲鑑於該申報書內容係包含申報人及交易雙方當事人之成交實際資訊等個人資料，參照上開平均地權條例第 47 條等規定保障個人隱私權之意旨，以及檔案法第 18 條與政府資訊公開法第 18 條規定，尚不宜提供申報人、交易雙方當事人及其繼承人以外之人申請閱覽、抄錄或複製，貴府受理旨揭檔案申請時，請依上開規定審酌個案情形以為准駁之決定。又旨揭申報書所含申請人以外之人提供之個人資料，得視個案情況於資料提供時予以遮蔽。

四、另依檔案法第 21 條「申請閱覽、抄錄或複製檔案經核准者，各機關得依檔案中央主管機關所定標準收取費用。」政府資訊公開法第 22 條「政府機關依本法公開或提供政府資訊時，得按申請政府資訊之用途，向申請人收取費用……其收費標準，由各政府機關定之。」及檔案閱覽抄錄複

製收費標準第 2 條「申請閱覽、抄錄或複製檔案經核准者，除其他法令另有規定外，依本標準之規定收費。」本案有關申請費用部分，請依上開規定本於權責辦理。

五、至於本案申請人資格是否納入不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法規範，及貴府建議修正「地籍謄本及相關資料申請書」格式等，將錄案作為後續檢討修正之參考。

稅務法令

※核釋「房屋稅條例」第 11 條規定，各地方政府重行評定房屋構造標準單價可自行決定適用原則

財政部民國 103 年 11 月 5 日台財稅字第 10304636460 號令

一、參照房屋稅條例第 6 條、第 9 條至第 11 條及第 24 條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。

二、廢止本部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函。

※核釋「稅捐稽徵法」第 11 條之 1 規定以土地、房屋提供繳稅擔保或為稅捐保全標的之估價原則

財政部民國 103 年 11 月 7 日台財稅字第 10304589140 號令

一、納稅義務人以土地、已辦妥建物所有權登記之房屋提供繳稅擔保或為稅捐保全標的時，土地按公告土地現值加 2 成、房屋按稅捐稽徵機關核計之房屋現值加 2 成估價。但納稅義務

人主動提示下列足供認定該土地、房屋時價資料及證明文件，經稅捐稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：

- (一) 報章雜誌所載市場價格。
- (二) 各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價。
- (三) 不動產估價師之估價資料。
- (四) 銀行貸款評定之房屋及土地款價格。
- (五) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (六) 法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。
- (七) 其他公允客觀之不動產時價資料。
- (八) 時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。

二、廢止本部 83 年 1 月 26 日台財稅第 831581751 號函及 90 年 1 月 29 日台財稅字第 0900450443 號函。

※核釋銷售配偶間相互移轉取得之不動產，依「特種貨物及勞務稅條例」第 3 條第 3 項規定計算持有期間之疑義

財政部民國 103 年 11 月 14 日台財稅字第 10304640200 號令

夫妻之一方因離婚或改用他種財產制依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權或因買賣（含交換）以外原因自他方取得不動產，嗣銷售該不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間時，准將他方於婚姻關係存續中之持有期間合併計算。

※核釋公同共有房屋適用「房屋稅條例」第 5 條按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅相關規定

財政部民國 103 年 11 月 26 日台財稅字第 10304597910 號令

- 一、共同共有房屋，其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，該共同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，認屬符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條第 2 款規定。
- 二、共有房屋，其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該共同共有房屋部分，於依上開標準第 2 條第 3 款規定審認戶數時，以 1 戶計算。

※公告 104 年發生之繼承或贈與案件適用金額

財政部民國 103 年 11 月 28 日台財稅字第 10304651180 號令

依據：遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 2 項。

公告事項：

一、遺產稅

- (一) 免稅額：新臺幣（下同）1,200 萬元。
- (二) 不計入遺產總額之金額：
 - 1、被繼承人日常生活必需之器具及用品：89 萬元以下部分。
 - 2、被繼承人職業上之工具：50 萬元以下部分。
- (三) 扣除額：
 - 1、配偶扣除額：493 萬元。
 - 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 50 萬元。其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。
 - 3、父母扣除額：每人 123 萬元。
 - 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人 618 萬元。
 - 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每

人 50 萬元。兄弟姊妹中有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。

6、喪葬費扣除額：123 萬元。

二、贈與稅

免稅額：每年 220 萬元。

其他法令

※已停止親權之子女，可否列入住宅補貼申請人之家庭成員

內政部營建署民國 103 年 11 月 24 日營署宅字第 1030076054 號函

主旨：有關函詢住宅補貼申請人與未成年子女設籍於同一戶，該子女之戶籍記事記載其父母（即申請人）停止親權由貴市監護，該子女是否列入申請人之家庭成員乙案。

說明：

- 一、依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 2 條第 4 款略以：「本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。」
- 二、關於本案，本署於 103 年 10 月 16 日以營署宅字第 1032918739 號函詢衛生福利部「經法院裁判其父母停止親權並改定監護人，是否應列申請人之家庭成員」之意見，經該部於 103 年 11 月 14 日以部授家字第 1030500844 號函（如附件）回復略以：「……父母或監護人經法院宣告停止親權或監護權之全部，意即不再對其子女行使權利及負擔義務，若法院只是宣告停止部分親權或監護權，則需視其停止部分內容是否涉及未成年子女之撫養義務等……、……父母無扶養子女之情事而不列計於家庭應計算人口，倘為依

社會救助法申請收入戶，自可依相關規定排除不列計家庭應計算人口……」。

三、住宅補貼係為協助無自有住宅之家庭居住於適居之住宅，故以家庭為協助對象，並於本辦法明定家庭成員之定義。本案申請人之子是否列為申請人之家庭成員乙節，參酌衛生福利部上開函之意旨，「停止親權」尚非指申請人完全無需負擔扶養義務。故本案仍請依本辦法第 2 條第 4 款辦理。

大法官釋示

※大法官釋字第 726 號釋示

解釋字號：釋字第 726 號

解釋日期：民國 103 年 11 月 21 日

爭點：勞雇雙方就工作時間等另行約定未經核備，是否仍受勞基法相關規定之限制？

解釋文：

勞動基準法第八十四條之一有關勞雇雙方對於工作時間、例假、休假、女性夜間工作有另行約定時，應報請當地主管機關核備之規定，係強制規定，如未經當地主管機關核備，該約定尚不得排除同法第三十條、第三十二條、第三十六條、第三十七條及第四十九條規定之限制，除可發生公法上不利於雇主之效果外，如發生民事爭議，法院自應於具體個案，就工作時間等事項另行約定而未經核備者，本於落實保護勞工權益之立法目的，依上開第三十條等規定予以調整，並依同法第二十四條、第三十九條規定計付工資。

理由書：

勞動基準法（下稱本法）第八十四條之一規定：「經中央主管

機關核定公告之下列工作者，得由勞雇雙方另行約定，工作時間、例假、休假、女性夜間工作，並報請當地主管機關核備，不受第三十條、第三十二條、第三十六條、第三十七條、第四十九條規定之限制。一、監督、管理人員或責任制專業人員。二、監視性或間歇性之工作。三、其他性質特殊之工作。（第一項）前項約定應以書面為之，並應參考本法所定之基準且不得損及勞工之健康及福祉。（第二項）」（下稱系爭規定）係為因應部分性質特殊工作之需要，在法定條件下，給予雇主與特定勞工合理協商工作時間等之彈性，而於中華民國八十五年十二月二十七日增訂公布。

最高法院一〇二年度台上字第一八六六號民事判決認為，經中央主管機關核定公告得適用系爭規定之工作，其由勞雇雙方所為，有關每日正常工作時間、每月基本服勤時數、加班時數及加班費費率計算方式之另行約定，依系爭規定，並非無效，不因未報請當地主管機關核備，有違行政管理規定，而有不同。綜合該判決整體意旨，勞雇雙方之另行約定，雖未經當地主管機關核備，仍有規範勞動關係之效力，從而可排除本法第三十條、第三十二條、第三十六條、第三十七條及第四十九條規定（下合稱第三十條等規定）之限制。惟最高行政法院一〇〇年度判字第二二六號判決則認為，系爭規定明定須在「勞雇雙方另行約定」並「報請當地主管機關核備」二項要件具備下，始不受本法第三十條等規定之限制。循其見解，勞雇雙方之另行約定，如未經當地主管機關核備，其勞動關係仍應受本法第三十條等規定之限制。最高行政法院九十八年度裁字第四〇〇號裁定亦持相同見解。是最高法院及最高行政法院二不同審判系統之終審法院間，就勞雇雙方依系爭規定所為之另行約定，如未經當地主管機關核備，效力是否受影響及其影響程度為何，發生見解之歧異。

憲法第十五條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予

保障。」第一百五十三條規定：「國家為改良勞工及農民之生活，增進其生產技能，應制定保護勞工及農民之法律，實施保護勞工及農民之政策。（第一項）婦女兒童從事勞動者，應按其年齡及身體狀態，予以特別之保護。（第二項）」基於上開意旨，本法乃以保障勞工權益，加強勞雇關係，促進社會與經濟發展為目的，規定關於工資、工作時間、休息、休假、退休、職業災害補償等勞工勞動條件之最低標準。雇主固得依事業性質及勞動態樣與勞工另行約定勞動條件，但仍不得低於本法所定之最低標準（本院釋字第四九四號、第五七八號解釋參照）。衡酌本法之立法目的並考量其規範體例，除就勞動關係所涉及之相關事項規定外，尚課予雇主一定作為及不作為義務，於違反特定義務時亦有相關罰則，賦予一定之公法效果，其規範具有強制之性質，以實現保護勞工之目的（本法第一條規定參照）。而工作時間、例假、休假、女性夜間工作（下稱工作時間等事項）乃勞動關係之核心問題，影響勞工之健康及福祉甚鉅，故透過本法第三十條等規定予以規範，並以此標準作為法律保障之最低限度，除本法有特別規定外，自不容勞雇雙方以契約自由為由規避之。

惟社會不斷變遷，經濟活動愈趨複雜多樣，各種工作之性質、內容與提供方式差異甚大，此所以立法者特就相關最低條件為相應之不同規範。為因應特殊工作類別之需要，系爭規定乃就經中央主管機關核定公告之特殊工作者，容許勞雇雙方就其工作時間等事項另行約定，經當地主管機關核備，排除本法第三十條等規定之限制。中央主管機關之公告與地方主管機關之核備等要件，係為落實勞工權益之保障，避免特殊工作之範圍及勞雇雙方之約定恣意浮濫。故對於業經核定公告之特殊工作，如勞雇雙方之約定未依法完成核備程序即開始履行，除可發生公法上不利於雇主之效果外，其約定之民事效力是否亦受影響，自應基於前述憲法保護勞工之意旨、系爭規定避免恣意浮濫及落實保護勞工權益之

目的而為判斷。

民法第七十一條規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」係在平衡國家管制與私法自治之原則。在探究法規範是否屬本條之強制規定及違反該強制規定之效力時，自須考量國家管制之目的與內容。勞雇雙方就其另行約定依系爭規定報請核備，雖屬行政上之程序，然因工時之延長影響勞工之健康及福祉甚鉅，且因相同性質之工作，在不同地區，仍可能存在實質重大之差異，而有由當地主管機關審慎逐案核實之必要。又勞方在談判中通常居於弱勢之地位，可能受到不當影響之情形，亦可藉此防杜。系爭規定要求就勞雇雙方之另行約定報請核備，其管制既係直接規制勞動關係內涵，且其管制之內容又非僅單純要求提供勞雇雙方約定之內容備查，自應認其規定有直接干預勞動關係之民事效力。否則，如認為其核備僅發生公法上不利於雇主之效果，系爭規定之前揭目的將無法落實；且將與民法第七十一條平衡國家管制與私法自治之原則不符。故系爭規定中「並報請當地主管機關核備」之要件，應為民法第七十一條所稱之強制規定。而由於勞雇雙方有關工作時間等事項之另行約定可能甚為複雜，並兼含有利及不利於勞方之內涵，依民法第七十一條及本法第一條規定之整體意旨，實無從僅以勞雇雙方之另行約定未經核備為由，逕認該另行約定為無效。系爭規定既稱：「……得由勞雇雙方另行約定……，並報請當地主管機關核備，不受……規定之限制」，亦即如另行約定未經當地主管機關核備，尚不得排除本法第三十條等規定之限制。故如發生民事爭議，法院自應於具體個案，就工作時間等事項另行約定而未經核備者，本於落實保護勞工權益之立法目的，依本法第三十條等規定予以調整，並依本法第二十四條、第三十九條規定計付工資。

關於聲請人認最高法院一〇二年度台上字第一八六六號民事判

決與本院釋字第四九四號解釋理由書表示之見解有異，而聲請統一解釋部分，按本院大法官解釋有拘束全國各機關及人民之效力（本院釋字第一八五號解釋參照）；故如法院見解與本院大法官解釋有異，自應以本院解釋為準。此部分之聲請，核與司法院大法官審理案件法第七條第一項第二款之要件不符，依同條第三項規定，應不受理。

判解新訊

※持有房屋未逾 2 年即銷售者，應負履行申報義務，不因其未能確信有無免申報之例外情形，而解免其申報義務

裁判字號：臺中高等行政法院 102 年簡上字第 59 號判決

案由摘要：特種貨物及勞務稅

裁判日期：民國 103 年 9 月 9 日

要旨：按凡持有坐落中華民國境內之房屋、土地未逾二年即予以銷售者，如不具特種貨物及勞務稅條例第 5 條各款所列之例外情形，即應依該條例規定課徵特種貨物及勞務稅，納稅義務人並應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額，否則，不但應補徵稅款，尚應按所漏稅額處三倍以下罰鍰。亦即銷售持有期間在二年以內之房屋、土地，原則上即應履行申報義務，須具備例外情形始免予申報，故納稅義務人不能以其不確信有無免申報之例外情形，而解免其申報義務，或徒憑主觀見解即擅自不履行申報義務，否則即有疏於注意之過失，並因怠於履

行申報義務，構成稅務違章行為，應當按章裁罰。

※協議價購會議達成之協議，在未經需用土地人與土地所有權人完成簽訂書面契約以前，即難謂雙方就需用土地已成立協議價購契約之法律關係

裁判字號：臺北高等行政法院 103 年訴字第 231 號判決

案由摘要：土地徵收

裁判日期：民國 103 年 9 月 17 日

要旨：協議價購乃徵收之法定先行且必經之程序，則需用土地人與土地所有權人達成價購之協議，即係為達成行政目的而在徵收前所為之價購，其性質應屬行政契約。而需用土地人於協議價購階段召開之協議價購會議，僅為協議價購契約簽訂前之議約磋商程序，協議價購會議達成之協議結論，須經需用土地人依程序簽報核准，始能進行後續簽訂協議價購契約事宜；故協議價購會議達成之協議，在未經需用土地人與土地所有權人完成簽訂書面契約以前，即難謂雙方就需用土地已成立協議價購契約之法律關係。

※如請求人因地政機關之登記錯誤所受損害，得自他人處獲得財產權之填補時，即應將該項得以填補之財產權扣除，以計算其實際所受之損害

裁判字號：最高法院民事 103 年台上字第 1976 號判決

案由摘要：請求國家賠償

裁判日期：民國 103 年 9 月 24 日

要旨：地政機關之損害賠償責任，以受害人實際所受之積極損害為限，而不包括受害人依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，原可得預期之利益之喪失在內，避免地政機關因登記錯誤、遺漏或虛偽而承擔過重之風險。故受害人因地政機關之登記錯誤所生之損害，應以請求人實際所受之損害為準。如請求人因地政機關之登記錯誤所受損害，得自他人處獲得財產權之填補時，即應將該項得以填補之財產權扣除，以計算其實際所受之損害。

十一月份重要會務動態

- 103/11/04 內政部營建署召開「內政部不動產資訊平台」第 2 梯次推廣說明會假逢甲大學人言大樓 B1 啓垣廳第四國際會議廳：台中市西屯區文華路 100 號。
- 103/11/05 內政部國土測繪中心函送本會，有關「內政部國土測繪中心測繪成果電子資料流通作業要點」第九點、第四點附表二及第五點附表三至附表十一，業經其中心於中華民國 103 年 11 月 5 日以測資字第 1031100626 號令修正發布，並定自 103 年 11 月 3 日生效，修正後要點請至行政院公報資訊網 (<http://gazette.nat.gov.tw/>) 下載。
- 103/11/05 內政部營建署召開「內政部不動產資訊平台」第 3 梯次推廣說明會假美麗島會廊四維廳：高雄市捷運美麗島站/穹頂大廳網出口 11。
- 103/11/07 內政部舉行第 4 期「103 年度不動產成交案件實際資訊申報登錄教育訓練」桃園縣政府地下 2 樓大禮堂（桃園縣桃園市縣府路 1 號），依分配派員前往參加者計有桃園縣、桃園縣第一、新竹縣、新竹市、苗栗縣等地地政士公會。
- 103/11/11 內政部假行政院人事行政總處公務人力發展中心舉行地政節慶祝大會及分享慶祝地政節 60 週年紀念影片活動，本會蘇理事長榮淇、李監事會召集人孟奎及高秘書長欽明等各直轄市、縣（市）公會理事長暨會員代表均應邀出席參加。
- 103/11/18 考選部召開地政士考試審議委員會第 36 次會議，本會蘇理事長榮淇（委員身份）應邀出席參加。
- 103/11/20 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103 年 10 月份）會刊。
- 103/11/21 財政部書函送本會，有關 103 年 11 月 14 日台財稅字第 10304640200 號令影本乙份。
- 103/11/23 台中市地政士公會舉行「社團法人台中市地政士公會」會館啓用誌慶典禮，本會蘇理事長榮淇、李監事會召集人孟奎、高秘書長欽明等各級幹部應邀出席參加並致贈紀念賀牌以示祝賀之意。
- 103/11/24 經濟部水利署函知本會，有關「環境敏感區位查詢」已提供免附地籍謄本服務，請廣為宣導周知。
- 103/11/25 本會函徵詢各直轄市、縣（市）地政士公會，有關內政部訂於 103 年 12 月中旬將召開研商土地法第三十四條之一條文修正草案會議，由於本次研修重點事涉共有土地處分未來制度變革重大，敬請各公會踴躍於本（103）年 12 月 15 日前惠賜寶貴意見，俾供彙整後據以作為出席會議代表發言參考。
- 103/11/25 經濟部函邀本會派員出席行政院全球招商聯合服務中心舉辦之「103 年度招商人員培訓專題班」。
- 103/11/28 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103 年 11 月份）會刊。

103年11月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103年12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	671.4	670.5	672.7	677.1	674.4	680.2	685.1	678	668.4	658.2	659.5	668.4
民國 54 年	677.1	679.3	681.5	679.3	675.3	672.3	671.4	667.5	664.1	669.7	668.4	664.1
民國 55 年	665.8	675.3	676.2	671.8	670.5	654.9	654.1	657.4	643.9	639.6	648.3	653.2
民國 56 年	648.3	636.4	647.5	648.8	646.3	641.1	632.9	634.1	628	631	631.8	625.7
民國 57 年	622.7	627.6	625.3	600.1	596.6	586.2	576.7	562.1	570.7	567	578	590.2
民國 58 年	585.2	577.7	579.6	577.1	583.5	578.4	566.7	555.5	555.8	509.7	532.7	557.9
民國 59 年	564.2	554.9	551.6	548.7	551.6	555.8	547	531.3	518.1	526	532.4	537.7
民國 60 年	528.1	530.3	532.7	534.1	533.2	533.2	533	524.1	524.4	520.7	522.3	523.6
民國 61 年	531.3	520.2	521.2	520.7	518.4	513	508.5	491.2	492.6	512.5	519.1	510.2
民國 62 年	523.8	516.3	518.1	510.5	504	498.7	485	474.6	455.2	422	413.7	411.3
民國 63 年	374.7	325.3	320.9	323.1	325.7	326.8	322.6	319	309	309.6	305.2	307
民國 64 年	309.9	309.5	312.1	310.1	309.9	303.1	303.1	301.9	302.3	298.5	300.9	306.3
民國 65 年	301.2	300	297.7	296.9	298.5	299.7	298.4	296.3	296.5	298.1	298.8	295.6
民國 66 年	291.8	287.1	288.2	286.1	284.8	276.1	275.8	264.2	267.9	270.9	275.5	276.9
民國 67 年	272.2	270.2	269.9	265	265.1	265.4	266.1	261.3	257.4	255.2	256.1	257.3
民國 68 年	256.4	255.2	251.8	246.9	244.8	242.3	240.1	234	226.7	227.3	230.5	228.6
民國 69 年	219.7	215.4	214.2	213.1	209.2	203.7	202.4	197.8	190.5	187.1	186.9	187.1
民國 70 年	179	176	175.3	174.6	175.2	173.6	172.9	171.2	169.2	170.2	171.3	171.5
民國 71 年	170.4	171	170.5	170.1	169.1	168.7	168.8	163.9	165.4	166.7	168.1	167.5
民國 72 年	167.4	165.8	165.1	164.3	165.5	164.3	166.1	166.2	165.7	165.8	167.2	169.5
民國 73 年	169.3	167.7	167.2	166.9	164.9	165	165.5	164.9	164.3	165	165.9	166.7
民國 74 年	166.7	165.3	165.3	166.1	166.6	166.8	166.7	167.4	164.7	164.8	167.2	168.9
民國 75 年	167.4	166.9	166.9	166.5	166.3	165.9	166.3	165.4	161.3	161.6	163.9	164.6
民國 76 年	165.1	165.4	166.7	166.1	166.1	166	164.1	162.7	162.2	163.6	163.2	161.5
民國 77 年	164.2	164.8	165.8	165.5	163.7	162.7	162.7	160.4	159.9	158.8	159.6	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	158.4	158	156.6	155.4	155.8	156.6	155.3	151.3	149.9	153.8	154.9
民國 79 年	153.8	154	152.9	151.4	149.8	150.4	149.4	147	142	145.2	148	148.1
民國 80 年	146.5	145.6	146.4	145.4	144.9	144.6	143.6	143.3	143.1	141.7	141.2	142.6
民國 81 年	141.2	140	139.8	137.5	137.1	137.5	138.5	139.1	134.7	134.8	137	137.9
民國 82 年	136.2	135.8	135.4	133.8	134.3	131.7	134.1	134.6	133.8	133.2	132.9	131.8
民國 83 年	132.4	130.7	131	129.8	128.7	129	128.7	125.7	125.4	126.7	127.9	128.4
民國 84 年	125.8	126.3	126.2	124.3	124.6	123.2	123.9	123.6	122.9	123.2	122.7	122.8
民國 85 年	123	121.8	122.5	120.9	121.1	120.4	122.2	117.7	118.4	118.8	118.9	119.7
民國 86 年	120.6	119.3	121.1	120.3	120.2	118.2	118.3	118.4	117.6	119.2	119.5	119.4
民國 87 年	118.2	119	118.2	117.8	118.2	116.5	117.3	117.9	117.1	116.2	115	117
民國 88 年	117.8	116.5	118.8	117.9	117.6	117.5	118.3	116.5	116.5	115.7	116.1	116.8
民國 89 年	117.2	115.5	117.5	116.5	115.8	115.9	116.6	116.2	114.6	114.6	113.5	114.9
民國 90 年	114.5	116.6	117	116	116	116.1	116.4	115.7	115.2	113.5	114.8	116.9
民國 91 年	116.4	115	116.9	115.8	116.3	116	116	116	116.1	115.4	115.5	116
民國 92 年	115.2	116.8	117.2	115.9	116	116.6	117.1	116.7	116.3	115.5	116	116
民國 93 年	115.1	116	116.1	114.8	114.9	114.6	113.3	113.8	113.2	112.8	114.3	114.2
民國 94 年	114.6	113.8	113.5	112.9	112.3	112	110.7	109.9	109.7	109.8	111.5	111.7
民國 95 年	111.6	112.7	113	111.6	110.6	110.1	109.8	110.5	111.1	111.1	111.2	111
民國 96 年	111.2	110.8	112.1	110.8	110.6	109.9	110.2	108.7	107.7	105.5	106.1	107.4
民國 97 年	108	106.7	107.8	106.7	106.6	104.7	104.1	103.9	104.5	103	104.1	106.1
民國 98 年	106.5	108.1	108	107.2	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	105.8	105.9	105.6	105.2	105.2	105.1	104.4	104.2	105
民國 100 年	105	104.3	105.2	104.4	104.2	103.5	103.9	103.8	103.7	103.1	103.2	102.9
民國 101 年	102.6	104	103.9	102.9	102.4	101.8	101.4	100.4	100.7	100.8	101.6	101.3
民國 102 年	101.5	101	102.5	101.8	101.7	101.1	101.3	101.2	99.9	100.1	100.9	101
民國 103 年	100.6	101	100.9	100.2	100	99.5	99.5	99.1	99.2	99.1	100	

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 162 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 103 年 12 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 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪 黃俊榮
魏瑜琿 王美滿
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