

彰化縣地政士公會 會刊 第395期

| 目 錄 | 作者/出處 | 頁 |
|---------|---------|----|
| 會務報導 | 會刊編輯委員會 | 2 |
| 判解新訊 | 會刊編輯委員會 | 6 |
| 函釋、法規新訊 | 會刊編輯委員會 | 10 |



發行：彰化縣地政士公會 理事長 陳仕昌
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：林文新
副主任委員：陳素珍
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

會務報導

- 113/03/01 彰化縣政府副知會員陳思妤申請地政士事務所名稱變更備查案，經核符合地政士法第 9 條等規定，予以事務所名稱變更備查，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/01 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 10 屆第 9 次理監事聯席會議。
【113/03/21(四)花蓮理想大地渡假飯店】
- 113/03/01 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 10 屆第 9 次監事會議
【113/03/21(四)花蓮理想大地渡假飯店】
- 113/03/01 行文各會員有意投保助理員意外險之會員，請於 113 年 3 月 15 日之前向本會登記並繳交新台幣 350 元整，請查照。
- 113/03/01 行文各會員本會投保團體意外險，依兆豐產物保險股份有限公司規定凡 70 歲以上之會員，需填寫加保申請書及個資同意書，請於 113 年 3 月 15 日前傳真至本會 (04)833-7725，請查照。
- 113/03/01 行文各會員為舉辦「不動產的糾紛解決方法之研析」教育講習，請查照。
- 113/03/01 全聯會舉辦中區推動地政師法案說明會，由蔡理事文鎮出席參加。
- 113/03/01 臺中市大臺中地政士公會第十一屆第三次會員大會，由陳理事長仕昌、陳理事素珍出席參加。
- 113/03/04 彰化縣政府副知會員吳怡禎地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/04 彰化縣政府副知會員黃永華地政士申請僱用楊秀滿為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/04 行文彰化縣地方稅務局本會敬邀彰化縣地方稅務局聯合舉辦 113 年度會員專業教育講習，敬請派員講授及宣導新修法令，請查照。
- 113/03/06 彰化縣政府副知會員粘玉弘地政士開業執照(執照有效期限至 115 年 4 月 23 日)因遺失申請補發一案，經核符合地政士法施行細則第 6 條等規定，予以補發，請查照。
- 113/03/06 彰化縣政府副知會員盧家驊地政士申請終止僱用登記助理員盧德民案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/07 彰化縣政府副知會員劉木卿地政士申請僱用江錦城為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/07 高雄市大高雄地政士公會第十二屆第一次會員大會，由陳理事長出席參加。
- 113/03/08 彰化縣政府副知會員賴建宏申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 117 年 3 月 4 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/08 行文詳如出(列)席人員為召開本會第十二屆第一次會員代表大會，請查照。
- 113/03/08 行文彰化縣政府(地政處)本會會員吳蕙如申請僱傭曾文樂為登記助理員，請 鑒核。
- 113/03/08 臺南市南瀛地政士公會第十一屆第三次會員大會，由陳理事長仕昌出席參加。
- 113/03/11 新竹縣地政士公會函本會業已於 113 年 1 月 15 日(星期一)假藏鮮閣 2 樓召開第十一屆第一次會員大會(選舉第十一屆理監事及常務理事、常務監事、理事長)暨第十、十一屆理事長交接典禮完畢，由陳又嘉女士高票當選本會第十一屆理事長。敬請賜教，以匡不逮。
- 113/03/11 彰化縣政府副知會員楊玉如申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 117 年 3 月 11 日，請文

- 到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/11 彰化縣政府副知會員阮森圳申請地政士事務所名稱變更備查及新增共同執業人案，經核符合地政士法第 9 條等規定，予以事務所名稱變更備查及新增共同執業人，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/11 彰化縣政府副知有關陳宜蓁女士申請核發地政士開業執照及加入東吳地政士聯合事務所共同執業案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 113/03/11 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)地政士陳宜蓁(身份證統一編號 P22408****)業自 113 年 3 月 11 日加入本會為會員，請查照。
- 113/03/12 行文彰化縣政府(地政處)本會會員蔡啟仲申請終止登記助理員蕭嫦惠之僱傭關係並申請蘇竣傑為登記助理員，請 鑒核。
- 113/03/13 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人黃中鎮之遺產管理人，請查照。
- 113/03/13 行文 112 年度會員及直系親屬就學獎勵受獎人台端申請會員在職就學獎勵或會員子女就學獎勵，經審查符合申請資格，請出席大會接受表揚。
- 113/03/14 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人黃中鎮之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/03/14 社團法人台南市地政士公會第 6 屆第二次會員大會，由陳理事長仕昌、林常務理事美蘭、詹理事智淵出席參加。
- 113/03/15 臺南市南瀛地政士公會函本會業於 113 年 03 月 08 日(星期五)下午 4 時假佳里食堂召開第十一屆第三次會員大會圓滿功，承蒙 親駕指導或惠賜花籃或函電馳勉，使大會增添輝榮，隆情厚誼，不勝感激，肅此奉謝。
- 113/03/15 彰化縣政府副知會員許淑銀申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 117 年 5 月 22 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/15 社團法人台中市地政士公會第十一屆第三次會員大會典禮及地政聯歡晚會，由陳理事長仕昌、邱名譽理事長銀堆、黃常務理事琦洲及柯監事焜耀出席參加。
- 113/03/18 行文彰化縣政府(地政處)本會會員劉木卿申請僱傭郭純鶯女士為登記助理員，請 鑒核。
- 113/03/19 彰化縣政府副知會員楊英毅申請地政士事務所(名稱為國民地政士事務所)地址變更備查一案，經核符合地政士法第 9 條等規定，予以事務所地址變更備查，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/19 行文各會員代表檢送本會第十二屆第一次會員代表大會“大會手冊”請與會會員代表務必攜帶出席，請查照。
- 113/03/19 行文陳仕昌理事長等 26 人為感謝本會第十一屆理監事擔任幹部感謝狀 1 紙。
- 113/03/19 社團法人台北市地政士公會第 11、12 屆理事長交接暨理監事授證典禮，由蔡理事文鎮出席參加。
- 113/03/20 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 113 年 3 月 26 日(星期二)舉辦 113 年度會員教育講習一案，本局屆時派員配合辦理，請查照。
- 113/03/20 彰化縣政府副知會員邱至億申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，予以延長執照有效期限至民國 117 年 4 月 14 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/20 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人劉秋森之遺產管理人，請查照。
- 113/03/21 彰化縣政府副知會員黃楚芸申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符

- 合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 117 年 4 月 13 日，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 113/03/21 彰化縣政府副知會員吳蕙如地政士申請僱用曾文樂先生為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/21 退會申請書-洪仁禮地政士本人因退休，將退出彰化縣地政士公會之會員。
- 113/03/21 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人劉秋森之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/03/21 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)、洪仁禮地政士本會會員洪仁禮申請退會，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 113/03/21 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 10 屆第 9 次理監事聯席會議，由陳理事長仕昌出席參加。
- 113/03/22 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 113 年 4 月 2 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。
- 113/03/22 社團法人台東縣地政士公會第十二屆第一次會員大會暨第十二屆理、監事選舉聯誼餐會，由陳理事長仕昌及梁夫人美香出席參加。
- 113/03/26 社團法人台南市地政士公會函本會業於 113 年 03 月 14 日(四)下午 3 點 30 分假「大象寬庭宴會廳」，召開本會第 6 屆第 2 次會員大會，承蒙 親駕指導或惠賜花籃、花籃賀儀，使大會增添榮耀，隆情厚誼，肅此奉謝。
- 113/03/26 彰化縣政府函為推廣網路申請登記及地籍異動即時通便民服務，內政部自本(113)年起將定期公開表揚配合推動政策績效優良之地政士，請轉知所屬會員協助宣導及多加利用，請查照。
- 113/03/26 中華民國地政士公會全國聯合會函公告本會不動產學院第三期「都更危老、土地開發深耕系列」，即日起開放線上報名，如說明，請查照。
- 113/03/26 彰化縣政府副知會員蔡啟仲地政士申請僱用蘇竣傑為登記助理員，並終止僱用登記助理員蕭嫦惠案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 113/03/26 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人黃振輝之遺產管理人，請查照惠復。
- 113/03/26 本會假彰化縣地方稅務局 3 樓簡報室舉辦 113 年度第 1 次會員教育講習。
- 113/03/27 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部地政司為促進地政業務推廣與精進，特邀本會參與業務交流會，敬請 屆時共同代表參加。【113.04.01(一)下午 2 時，內政部(台北市徐州路 5 號，中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第一會議室)】
- 113/03/27 高雄市大高雄地政士公會函本會業已於 113 年 03 月 07 日(星期四)假和樂宴會館幸福廳召開第十二屆第一次會員大會暨選舉第十二屆理監事。會員大會圓滿完成，由陳富源先生榮任本會第十二屆理事長。承蒙 親駕或派員蒞臨指導及惠賜花籃、花圈賀儀，使大會增添榮耀，隆情厚誼，不勝感激，肅此奉謝。
- 113/03/27 彰化縣政府副知有關黃彥叡先生申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 113/03/27 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士，茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人黃振輝之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 113/03/28 本會假皇潮鼎宴禮宴會館舉辦第十二屆第一次會員代表大會暨理事長、理事及監事改選。
- 113/03/29 行文陳宏維(695) 台端申請補發會員證書一份，請查收。
- 113/03/29 行文彰化縣政府(社會處) 檢送本會第十二屆理、監事名冊一份，請 惠予核發當選證書。

113/03/29 行文彰化縣政府(社會處)檢送「彰化縣各級人民團體概況表」一份，請查照。

113/03/29 社團法人嘉義縣地政士公會第十一屆第三次會員大會暨聯誼餐會，由蔡理事長文鎮、陳名譽理事長仕昌及賴理事靜玉出席參加。

本會第十二屆理、監事業於 113 年 3 月 28 日順利選舉產生名單如下：

***理事會~**

理事長：蔡文鎮

常務理事：詹智淵、陳冠志、陳美單、林文新

理事：黃琦洲、林美蘭、謝靜怡、柯添財、游琇芸、
陳昭明、林邦明、楊玉如、黃金燦、蕭琬宸

***監事會~**

常務監事：柯焜耀

監事：莊谷中、陳文山、陳碧珊、黃楚芸



判解新訊

管理委員會如未經區分所有權人授權，即代表該公寓大廈全體區分所有權人向第三人借款，該效力未定之消費借貸法律行為，經區分所有權人會議承認後，即對區分所有權人發生效力

裁判字號：111 年度台上字第 752 號

裁判日期：民國 113 年 01 月 17 日

要旨：代表與代理固不相同，惟逾越代表權限代表本人所為之法律行為，亦得類推適用無權代理之規定，倘經本人承認，即對本人發生效力。管理委員會如未經區分所有權人授權，即代表該公寓大廈全體區分所有權人向第三人借款，該效力未定之消費借貸法律行為，經區分所有權人會議承認後，即對區分所有權人發生效力。

無權占有他人土地，可獲得相當租金之利益。又基地租金數額，除申報地價外，尚須斟酌位置、工商業繁榮程度、經濟價值等項，非以申報地價為唯一標準

裁判字號：111 年度上字第 1328 號

裁判日期：民國 113 年 02 月 21 日

要旨：（一）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。

（二）無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之 10 為限，於租用基地建築房屋亦準用之。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之 80 為其申報地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、經濟價值等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，非以土地申報地價為酌定之唯一標準。

營業稅為內地稅，其課稅對象限於「境內消費行為」，而加值型及非加值型營業稅法第 4 條第 2 項第 1 款規定，銷售之勞務係在中華民國境內提供或使用，不分勞務之出口及進口，一律定義為境內銷售

裁判字號：111 年度上字第 960 號

裁判日期：民國 113 年 01 月 11 日

要旨：營業稅為內地稅，其課稅對象限於「境內消費行為」，而加值型及非加值型營業稅法第 4 條第 2 項第 1 款規定，銷售之勞務係在中華民國境內提供或使用，不分勞務之出口及進口，一律定義為境內銷售。惟倘若在中華民國境內提供勞務，但該勞務在中華民國境外使用，由於在中華民國境外使用勞務，乃是國外之消費行為，因而比照出口貨物不課徵營業稅之模式，同法第 7 條第 2 款

明文規定「與外銷有關之勞務，或在國內提供而在國外使用之勞務」，營業稅稅率為零。又消費者於特約商店消費而以信用卡支付，收單銀行之特約商店每筆需支付之刷卡手續費予發卡銀行。以國外交易為例，如實際負擔交易手續費者為國外之特約商店，有同法第 7 條第 2 款所稱「在國內提供而在國外使用之勞務」之營業稅率為零之情形，但如經濟上最終支付勞務價格者為國內持卡人，應認為勞務使用地在國內，即無適用同法第 7 條第 2 款零稅率之餘地。行為人申報繳納之營業稅，關於交換手續費，實際上係由國外特約商店負擔，而應適用零稅率，原申報繳納係出於適用法令錯誤，此一退稅請求權發生之要件事實，法院應依職權調查，並於事實仍不明時，由主張對其有利之納稅義務人負擔客觀舉證責任。於審判時應調查釐清各筆請求退還稅款之交易，並就交換手續費之定性，給充分辯論及陳述意見機會。

建築房屋逾越地界，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。惟違章增建物既係違法增建，若為拆除，尚不影響建物主體之結構安全，亦無礙於房屋之經濟效用

裁判字號：112 年度簡上字第 273 號

裁判日期：民國 113 年 03 月 06 日

要 旨：(一)按民法第 796 條第 1 項本文規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用。

(二)按民法第 796 條之 1 第 1 項規定，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。惟違章增建物既係違法增建，一經舉發，恐受強制拆除之命運，依經驗法則，此違章增建物若為拆除，尚不影響建物主體之結構安全，縱予以拆除，亦無礙於原保存登記房屋之經濟效用。

保險法第 105 條第 1 項所謂由第三人訂立之死亡保險契約，係指要保人以他人為被保險人所訂立之死亡保險契約。如要保人與被保險人為同一人者，為由本人所訂立之保險契約，並無該規定之適用

裁判字號：111 年度保險上易字第 35 號

裁判日期：民國 112 年 11 月 16 日

要 旨：保險法第 105 條第 1 項明定，由第三人訂立之死亡保險契約，未經被保險人書面承認，並約定保險金額，其契約無效，惟此所謂由第三人訂立之死亡保險契約，係指要保人以他人為被保險人所訂立之死亡保險契約。如要保人與被保險人為同一人者，為由本人所訂立之保險契約，並無該規定之適用。

洗錢防制法第 15 條之 2 係獨立於同法第 14 條一般洗錢罪及第 15 條特殊洗錢罪之截堵性處罰規定，與行為人所為是否構成一般洗錢罪或特殊洗錢罪之判斷不生影響

裁判字號：112 年度台上字第 4395 號

裁判日期：民國 112 年 12 月 06 日

要 旨：洗錢防制法第 15 條之 2 係獨立於同法第 14 條一般洗錢罪及第 15 條特殊洗錢

罪之截堵性處罰規定，與行為人所為是否構成一般洗錢罪或特殊洗錢罪之判斷不生影響，其性質既非幫助洗錢罪之特別規定，亦非就故意提供金融帳戶參與他人犯罪之行為廢止刑罰。是行為人無正當理由提供金融帳戶或帳號予他人使用，客觀上固可能因而掩飾特定犯罪所得之去向，然其主觀上是否明知或可得而知該帳戶或帳號係供犯罪之關連性使用，而有幫助或共同犯罪之故意，仍須個案認定，尚不能因本罪之公布增訂，遽謂係一般洗錢罪之特別規定且較有利於行為人，而應優先適用，且對第一次或經裁處五年以後再犯，無償提供合計未達三個帳戶或帳號之行為人一律不得再以（幫助）一般洗錢罪追訴、處罰。況行為人如主觀上不具有洗錢之犯意，不論其有無提供金融帳戶予他人使用亦不論其所提供之帳戶數量是否達於三個以上，本不成立一般洗錢罪，縱新增本罪規定，亦無比較新舊法規定之適用。

在分配結果確定前，土地所有權人或使用人就原有土地，仍有使用收益權能，共有人間就原共有土地之權利義務關係，仍然存續，約定各自分別占有共有土地之特定部分而為管理之分管契約，並非當然消滅

裁判字號：112 年度台上字第 2742 號

裁判日期：民國 113 年 01 月 18 日

要旨：在分配結果確定前，土地所有權人或使用人就原有土地，仍有使用收益權能，共有人間就原共有土地之權利義務關係，仍然存續，約定各自分別占有共有土地之特定部分而為管理之分管契約，並非當然消滅。縱部分共有人於市地重劃後，未實際占用共有土地，惟在分配結果確定前，仍無礙分管契約之存在，共有人占有共有土地之特定部分，於共有人間難謂無合法占有之權源。

民事訴訟法第 247 條第 1 項前段所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，致當事人在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於另一當事人之確認判決除去之者而言

裁判字號：112 年度訴字第 406 號

裁判日期：民國 113 年 02 月 05 日

要旨：民事訴訟法第 247 條第 1 項前段所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，致當事人在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於另一當事人之確認判決除去之者而言。工程公司之公司登記資料，確將當事人列為公司股東，有工程公司變更登記表影本及公司案卷影卷可稽，客觀上足以使人認為當事人係工程公司之股東及於工程公司解散後為該公司清算人之虞，是當事人主張其與工程公司間股東及清算人關係不存在，與工程公司之登記狀態不一致，致其法律地位不安之狀態，端賴法院以確認判決始能除去應認當事人提起本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益。

民事訴訟法第 247 條第 1 項

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。

對未登記之不動產肯認有事實上處分權，僅係實務上之便宜措施，強制執行法第 15 條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，並不包含事實上處分權及占有在內

裁判字號：112 年度上易字第 253 號

裁判日期：民國 113 年 01 月 31 日

要 旨：強制執行法第 15 條所定得提起異議之訴者，係指第三人就執行標的物具有一定權利，因強制執行而受侵害，在法律上並無忍受之理由而言。而事實上處分權僅係其得占有、使用、收益及事實上處分，與所有權之權能，得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉不同，並非所有權。對未登記之不動產肯認有事實上處分權，僅係實務上之便宜措施，同法第 15 條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，並不包含事實上處分權及占有在內。

強制執行法第 15 條

第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。

不動產物權經登記者，推定登記權利人有此權利，除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之，該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力

裁判字號：112 年度台上字第 64 號

裁判日期：民國 113 年 03 月 14 日

要 旨：不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此項登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。



函釋、法規新訊

訂定「全國性地政財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款之一定金額」

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1130261574 號

發文日期：民國 113 年 03 月 26 日

資料來源：行政院公報 第 30 卷 056 期

主旨：訂定「全國性地政財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款之一定金額」，自即日生效。

依據：財團法人法第二十一條第三項。

公告事項：全國性地政財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額為新臺幣二百萬元。

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」

中華民國一百十三年三月七日財政部台財產改字第 11250005310 號令修正發布第 3、5、11、14、15、25 點條文；增訂第 10-1 點條文；並自即日生效

三、國有非公用土地設定地上權，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：

- (一) 執行機關公開招標。
- (二) 主辦機關或執行機關配合國家政策指定產業公開招標。
- (三) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。

五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：

- (一) 存續期間：最長七十年。
- (二) 權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：
 1. 以土地市價之三成至七成計算。
 2. 指定產業公開招標或專案提供設定地上權案件，屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
- (三) 地租：
 1. 以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。
 2. 前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

指定產業公開招標設定地上權之權利金及地租依第十點之一評選結果計收；專案提供設定地上權之權利金及地租依第一項評定結果計收。

但中央目的事業主管機關主管法規另有計收基準或優惠規定者，從其規

定。

地上權人於簽訂設定地上權契約後，始取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件者，自取得核准之日起，得依前項但書規定辦理。

第一項第三款、第三項及前項之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

十之一、指定產業公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 擇定產業類型：主辦機關提經國有非公用不動產改良利用業務推動小組會議確認產業類型。
- (二) 確認政策需求並擇定招標標的：主辦機關洽中央目的事業主管機關確認各直轄市、縣（市）區位設置、規模條件、限定用途等政策需求條件後，執行機關選定之。
- (三) 擬訂招標文件：主辦機關擬訂招標文件格式，並與中央目的事業主管機關就招標文件格式洽商達成共識。
- (四) 評定招標條件：執行機關擬具招標標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議，並報經主辦機關提送審議小組評定之。
- (五) 公告招標：執行機關公告招標，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約格式應列為投標須知之附件。
- (六) 成立評選會：主辦機關或執行機關成立評選會辦理評選，評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。評選會置委員五人以上，包括主辦機關或執行機關及指定產業之主管機關等相關機關代表，並聘任具指定產業相關專業知識或經驗之人員，其中專家、學者合計人數不得少於委員總數三分之一。
- (七) 評選及簽訂設定地上權契約：主辦機關或執行機關召開評選會完成評選作業後，執行機關應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。但得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，準用第九點規定辦理。

執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關；適用第五點第一項第二款第二目規定之社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以依法設立之財團法人為限，並應先備具事業計畫，指明價款來源，經中央目的事業主管機關審核同意。
- (二) 函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。如須依其他法令向相關主管機關申請審查案件，執行機關得先行出具公函予特定對象作為同意

申請之證明文件。

- (三) 委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。
- (四) 辦理市價評定：
 1. 主辦機關將估價報告書函送執行機關。
 2. 主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
 3. 國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。
- (五) 擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。
- (六) 審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。
- (七) 洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式洽商達成共識。
- (八) 財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金與地租計收基準及符合第五點第三項規定情形，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。
- (九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。
- (十) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起七日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

指定產業公開招標者，地上權人將土地或地上建物出租或出借他人作非建築使用範圍，應依原得標人投標文件及取得目的事業主管機

關核准相關興辦事業文件辦理。但配合相關法令或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：
 1. 將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
 2. 符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

自竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。

其地價稅取得金額乘以設定地上權土地依第五點第一項評收，其屬指定產業公開招標或專案提供設定地上權第三項及第四項規定。

因故調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

主辦機關應提供設定地上權之審查意見表、公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。

**培養好自己的氣質，不鬻爭面子，
爭來的是假的，養來的是真的。**