

正確·時效·專業·服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 103 年 5 月 20 日出版

## 第 155 期

- ◎修正「公寓大廈規約範本」
- ◎補充解釋土地登記規則第 79 條有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記及執行事宜
- ◎宣導免附戶籍謄本之地政業務項目
- ◎有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割乙案
- ◎早期登記之寺廟宜儘速換領寺廟登記證
- ◎公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

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

- 103/04/02 訂定「許可使用濕地標章及回饋金運用  
管理辦法」…………… 1
- 103/04/02 修正「辦理都市更新權利變換相關登記  
作業注意事項」…………… 5
- 103/04/07 修正「申請休閒農場內農業用地作休閒  
農業設施容許使用審查作業要點」…………… 7
- 103/04/16 訂定「清理登記名義人統一編號流水編  
作業原則」…………… 10
- 103/04/16 修正「都市更新條例施行細則」…………… 12
- 103/04/29 訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作  
業要點」…………… 17
- 103/04/30 修正「公寓大廈規約範本」…………… 22

## 二、地政法令

- 103/04/10 補充解釋土地登記規則第 79 條有關地政  
機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理

註記登記及執行事宜…………… 26

- 103/04/11 檢送修正「土地登記複丈地價地用電腦  
作業系統規範」之「複丈定期通知書」、  
「測量案件補正通知書」及「測量案件  
駁回通知書」各一份，自中華民國一百  
零三年七月一日生效…………… 27
- 103/04/28 宣導免附戶籍謄本之地政業務項目…………… 28
- 103/04/29 有關已興建農舍之農業用地經法院判決  
共有物分割確定，申請人得檢附法院確  
定判決書，逕向地政機關申辦分割乙案…………… 28

## 三、其他法令

- 103/04/07 停止適用內政部九十八年十月二日內授  
營更字第○九八○一七九五三一號函…………… 30
- 103/04/07 有關「都市更新條例」第 57 條所定都  
市更新事業計畫完成日之認定，自即日  
生效…………… 31
- 103/04/11 早期登記之寺廟宜儘速換領寺廟登記證…………… 32
- 103/04/25 關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款  
及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1

項規定執行疑義乙案	33
103/04/28 公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」	34
103/04/29 有關身心障礙者申請購屋貸款利息補貼之條件疑義	36
103/04/29 有關函詢國民住宅承租戶，如子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分乙案	37
103/04/29 有關國民住宅承租戶子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分疑義	38

#### 四、判解新訊

103/01/21 行政處分或行政契約之分野，應以判斷其成立與否之依據為定，若行政機關受需法規之羈束而為判斷，應屬行政處分	39
103/02/18 出借物若未定返還期限，則應於依借貸之目的使用完畢時返還之；若出借物遭閒置已久，應可推定該物已使用完畢	40
103/02/21 債務人與第三人通謀移轉其財產，僅勘	

認其對債權人負債務不履行之責任，難謂故意不法侵害債權人之權利

103/02/27 祭祀公業規約書並非祭祀公業法人登記所應檢附之文件，即非主管機關審查祭祀公業法人登記之範圍	42
103/03/05 依通常交易觀念，認為物應具備之價值而不具備者，即為物有瑕疵，其不以物質上應具備者為限	42
103/03/05 法院未就共有土地是否具使用目的而就部分土地不予分割情形予以深究，逕不予原物分割者，判決即有不當之處	43
103/03/14 稅法不因納稅義務人選擇法律上形式而得規避租稅負擔，有濫用情事時，應依相當法律形式成立租稅債務	43

#### 五、會務動態

本會 103 年 4 月份重要會務動態

#### 六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (103. 04. )

## 中央法規

### ※訂定「許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法」

內政部民國 103 年 4 月 2 日台內營字第 1030802171 號令訂定「許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法」。

附「許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法」

#### 許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法

第一條 本辦法依濕地保育法（以下簡稱本法）第三十二條第二項規定訂定之。

第二條 自然人、法人、團體或機關（構）（以下簡稱申請人）得檢具申請書及下列文件，向中央主管機關申請許可使用濕地標章：

- 一、身分證明文件。委託他人申請者，應附委託書、受任人之身分證明文件。申請人為政府機關或公法人者，免附。
- 二、申請人申請經營之事業，其設立或登記證明文件。
- 三、執行計畫書，應包括產品、服務供給方式、收益評估、回饋金預定繳交比率、濕地功能增進及友善濕地之方案。
- 四、濕地標章運用範圍及該範圍內應經目的事業主管機關或其授權機構驗證或認證之證明文件。
- 五、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第一款之身分證明文件如下：

- 一、自然人：國民身分證或其他身分證明文件影本。

- 二、法人：法人設立或變更登記證明文件及其代表人之身分證明文件。

- 三、非法人團體：主管機關立案、核定或備查文件影本及其代表人之身分證明文件。

- 四、獨資或合夥方式經營者：負責人之身分證明文件。

第三條 中央主管機關受理申請後，應於十日內完成初審，經審查須予補正者，應通知申請人於接獲通知書之日起十日內補正。屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請。

第四條 經前條初審合格者，中央主管機關應邀集專家學者及目的事業主管機關進行審查，必要時得至現場勘查。許可使用濕地標章之廢止，亦同。

第五條 申請使用濕地標章經中央主管機關審查許可後，非經申請人依規定繳納回饋金，不予核發濕地標章及標章證書。

前項回饋金經中央主管機關許可後，得分期繳納。

第六條 回饋金之計算，依申請人營運利用程度及類別，以

下列方式計算淨收益值乘積百分之三至百分之十二：

- 一、既成產業或服務，以其執行計畫書或標章運用範圍最近二年之淨收益現值計算。

- 二、新興辦之產業或服務，以其預估營運收益計算。

申請人依前項第二款繳交回饋金者，應於年度結束前十五日申請期終結算，中央主管機關核算有應補繳或扣減者，除使用期限屆滿且無延長使用情形應無息多退少補外，應與下一期之回饋金併同計算。

申請人變更濕地標章運用範圍或延長使用者，中央主管機關應重新計算回饋金。

第七條 申請許可使用濕地標章有下列情形之一者，免繳交回饋金：

- 一、由各級政府機關、公法人及學校自行興辦有助於推動友善濕地之產業及活動。
- 二、經營之事業無收益且有利於濕地保育或推廣濕地環境教育，並經中央主管機關許可。

第八條 中央主管機關收取濕地標章回饋金，應即繳入濕地基金專戶，依本法第三十四條規定運用。

第九條 許可使用濕地標章之期限為三年，並不得轉讓使用。

申請延長使用濕地標章或變更濕地標章運用範圍者，應檢具第二條規定文件向中央主管機關申請，並換發標章證書。濕地標章延長使用之申請，應於使用期限屆滿前二個月提出。

前項申請經中央主管機關依第三條、第四條審查許可後，申請人應依第五條規定繳納回饋金，並應繳回原標章證書，中央主管機關始得換發標章證書。

第十條 標章證書應記載下列事項：

- 一、申請人名稱及地址。
- 二、濕地標章使用業別及運用範圍。
- 三、濕地標章核發機關、日期及字號。
- 四、濕地標章編號
- 五、有效期間。

前項第一款事項變更者，應於變更之日起十五日內繳回原標章證書，並向中央主管機關申請換發標章證書。

標章證書遺失或毀損者，申請人應以書面敘明理由，申請補發。

第十一條 有下列情事之一者，中央主管機關應撤銷許可使用濕地標章：

- 一、濕地標章申請有虛偽不實登載或提供不實文件。
- 二、以詐欺、脅迫或其他不正當之方法取得濕地標章。
- 三、濕地標章使用範圍或其取得國家驗證、認證有無效、經撤銷、廢止、註銷、或屆期失效等情形。
- 四、違反本法或其他法令規定。

第十二條 有下列情形之一者，中央主管機關應廢止許可使用濕地標章：

- 一、事業有歇業、自行停止營業、解散或其營業對公共利益有重大損害之虞。
- 二、濕地標章有轉讓或非法使用之情事。
- 三、申請提出之證明文件，經該管主管機關撤銷、廢止、年限屆滿後消滅或因其他原因而失效。
- 四、營運有影響濕地之虞、不符經營管理規定、違反本法或其他法令規定，經該管主管機關限期改善，屆期未改善。

第十三條 許可使用濕地標章經撤銷、廢止者，自撤銷或廢止之日起一年內，該申請人不得重新提出申請。

第十四條 濕地標章使用期間屆滿未申請延長使用或換發，或許可使用濕地標章經撤銷、廢止者，中央主管機關應以書面通知三十日內繳回標章證書，並予註銷。

第十五條 濕地標章使用之許可、撤銷、廢止與標章證書之發給、換發、補發及註銷，中央主管機關應造冊列管並公告、公開於網際網路。

第十六條 中央主管機關得委由濕地相關保育機關（構）、團體於重要濕地內推廣產業轉型、濕地標章申請及定期

辦理濕地標章評鑑。

事業經評鑑成效優良者，中央主管機關得予以獎勵。

第十七條 中央主管機關得將本辦法所定許可使用濕地標章有關業務委由地方主管機關或其他政府機關（構）辦理。

第十八條 本辦法自本法施行之日施行。

### ※修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」

內政部民國 103 年 4 月 2 日內授中辦地字第 10366504633 號令修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」，自即日生效。

附修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」

#### 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項修正規定

一、都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記。

前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

- （一）登記申請書、登記清冊。
- （二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。
- （三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。

（四）相關稅費完（免）納證明文件。

（五）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關關於登記完畢後公告註銷之）。

二、都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：

- （一）登記申請書。
- （二）權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）。
- （三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關關於登記完畢後公告註銷之）。
- （四）其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記，應以都市更新登記為申請登記事由，權利變換為登記原因，分配結果確定之日為原因發生日期。

第一項建物權利變換登記，應以所有權第一次登記為申請登記事由，第一次登記為登記原因，使用執照核發之日為原因發生日期。

三、實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十八條至第四十條及本辦法第七條之二至第七條之四規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：

- （一）登記申請書、登記清冊。
- （二）塗銷登記原因證明文件。
- （三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關關於登記完畢後公告註銷之）。
- （四）其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記，應以塗銷登記為申請登記事由，囑託塗銷為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。

四、權利變換登記，應繳納登記費及書狀工本費。

## ※修正「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」

行政院農業委員會民國 103 年 4 月 7 日農輔字第 1030022239A 號令修正「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」，並自即日生效。

附修正「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」

### 申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點修正規定

一、行政院農業委員會（以下簡稱本會）為執行休閒農業輔導管理辦法（以下簡稱本辦法）第十九條第九項規定，特訂定本要點。

二、休閒農場內符合本辦法第十九條第二項所定之農業用地範圍，得依本要點規定，申請休閒農業設施之容許使用。

三、申請容許使用項目，應屬本辦法第十九條第一項第五款至第二十二款之設施，且應符合主管機關核定之經營計畫書內容。

四、申請人申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用，得併同休閒農場之籌設提出申請。

五、休閒農場於林業用地設置涼亭（棚）、眺望及衛生設施之面積，應符合本辦法第十九條第三項規定。

休閒農場設置農特產品調理設施之設置基準，應符合本辦法第十九條第四項規定。

休閒農場內非農業用地面積、農舍及農業用地內各項設施之

面積應符合本辦法第十九條第十項規定，合計不得超過休閒農場總面積百分之四十。但符合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第七條第一項第三款所定設施項目者，不列入計算。

休閒農場內各項設施均應依本辦法第二十條規定辦理。

六、申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用，應填具申請書（如附件一）並檢附下列資料一式五份，向土地所在地直轄市、縣（市）主管機關提出：

（一）申請人為自然人者應檢附身分證明文件影本；申請人為法人者，應檢附負責人身分證明文件及法人設立登記文件影本。

（二）休閒農業設施容許使用經營計畫。但休閒農場籌設之經營計畫書內容已包含第七點所定事項者，免予檢附。

（三）最近一個月內土地登記謄本及地籍圖謄本。但能申請網路電子謄本者，免予檢附；屬都市土地者，應另檢附都市計畫土地使用分區證明。

（四）設施配置圖，其比例尺不得小於五分之一。但休閒農場籌設之經營計畫書已有者，免予檢附。

（五）土地非申請人單獨所有時，應檢附土地供休閒農場作休閒農業設施使用同意書（如附件二）或公有土地租賃（委託經營）契約書。

（六）休閒農場籌設同意文件。但與休閒農場籌設併同提出申請者，免予檢附。

（七）其他主管機關規定之文件。

休閒農場經核准分期興建者，應依休閒農場籌設之經營計畫書所載之分期計畫，分期依前項規定提出申請。

休閒農業設施容許使用與休閒農場之籌設併同提出申請者，

應檢附第一項資料為一式十份。

直轄市、縣（市）主管機關於受理休閒農業設施申請時，應通知申請人依農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準之規定繳納規費。

七、前點第一項第二款休閒農業設施容許使用經營計畫應載明下列事項：

- （一）設施名稱。
- （二）設置目的及用途。
- （三）興建設施之基地地號、興建基地面積及建築物高度。
- （四）休閒農場內經營概況包括生產計畫、經營方向、預估效益及行銷通路等。
- （五）現有設施名稱、數量、基地地號、基地面積及建築物高度。
- （六）設施建造方式。
- （七）引用水之來源及廢、污水處理計畫。
- （八）對周邊農業環境、自然生態環境之影響及維護構想。
- （九）節能減碳、資源回收及綠色消費之規劃、事業廢棄物處理及再利用計畫。

八、直轄市、縣（市）主管機關受理申請審查案件後，依審查表內容（如附件三）審查通過者，核發休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用同意書（如附件四）；審查不同意者，由審查單位敘明理由駁回。

休閒農業設施容許使用與休閒農場之籌設併同提出申請者，直轄市、縣（市）主管機關，應俟本會或直轄市、縣（市）主管機關核發籌設同意文件後，始得核發休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用同意書。

九、休閒農場內已核准容許使用之休閒農業設施，未能依核准項目使用，應向直轄市、縣（市）主管機關申請容許使用之變

更；未經報准擅自變更使用者，直轄市、縣（市）主管機關應依本辦法第二十四條規定處理，並得廢止其容許使用。

前項涉及經營計畫書內容變更者，應依本辦法第十四條或第二十二條規定，申請經營計畫書內容變更。

十、於山坡地範圍內申請休閒農業設施容許使用，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第三十一條規定辦理。

十一、依本要點取得同意容許使用之休閒農業設施，依建築相關法令規定需申請建築執照者，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第三十二條規定辦理。

十二、申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施以外之農業設施容許使用案件，應會同休閒農業主管單位審核其是否符合經核定之休閒農場經營計畫書。

## ※訂定「清理登記名義人統一編號流水編作業原則」

內政部民國 103 年 4 月 16 日台內地字第 1030133658 號函

一、為執行地籍清理第二期實施計畫及地籍總歸戶實施辦法第五條規定，特訂定本作業原則。

二、登記機關利用地籍清理管理系統，清查地籍資料庫中所有權人統一編號仍以流水編號登記之土地，其中已依地籍清理條例、祭祀公業條例或土地法第七十三條之一規定清理者，應依上開規定廢續清理，不納入本作業原則清理。

三、所有權人統一編號以流水編號登記者，登記機關應調閱登記簿與登記申請書及其附件等文件，查證所載所有權人資料，並申請應用戶役政資訊連結系統或洽戶政、民政等相關機關查詢結果，按下列類別分別辦理：

- （一）登記簿或原始登記原因證明文件載有所有權人統一編號者，得依土地法第六十九條規定逕為辦理統一編號

更正登記。

- (二) 經清查屬地籍清理條例規定之土地，應依該條例規定辦理；屬祭祀公業條例規定之土地，應移請民政機關依該條例規定辦理。
- (三) 所有權人爲自然人者，除第五點外，應查明其現戶籍地址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。但所有權人已死亡者，應依土地法第七十三條之一及未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點規定辦理。
- (四) 所有權人爲中華民國、直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）者，應洽其管理機關囑託辦理統一編號更正登記。但無登載管理機關者，應洽請其權屬機關財政部國有財產署所屬分署或辦事處、各直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所之財政機關（單位）處理。
- (五) 所有權人登記爲國省共有、臺灣省或直轄市改制前之鄉（鎮、市），應洽請不動產所在地之財政部國有財產署所屬分署、辦事處或接管該土地之權屬機關處理。
- (六) 除前二款之公有土地及第五點之情形外，非自然人之統一編號，應登載「營利事業統一編號」、「公司統一編號」或「扣繳單位統一編號」，登記機關應查明登記名義人或其管理人、代表人於主管機關登記之住址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。

四、登記機關依寺廟主管機關函送之寺廟登記證（備註扣繳單位統一編號）及經主管機關備查之寺廟財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否爲同一主體；登記簿載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認

。經審查爲同一主體者，得逕爲辦理統一編號更正登記；非爲同一主體者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第六章或相關法令辦理。

五、下列所有權人暫不納入本作業原則清理：

- (一) 在臺無戶籍之本國人。
- (二) 外國人。
- (三) 大陸地區自然人。
- (四) 已解散之法人。

### ※修正「都市更新條例施行細則」

內政部民國 103 年 4 月 25 日台內營字第 1030804047 號令  
修正「都市更新條例施行細則」部分條文。

附修正「都市更新條例施行細則」部分條文

#### 都市更新條例施行細則部分條文修正條文

第二條之一 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

第八條之一 依本條例第十條或第十一條申請核准實施都市更新事業之案件，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建

築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第十六條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同參考審議。

第八條之二 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

第十一條之一 各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

第十一條之二 依本條例第十九條第一項所為之通知，應連同已核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

依本條例第十九條第四項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。

前二項應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。

第三十八條之一 本細則中華民國一百零三年四月二十六日修正生效前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於一百零三年四月二十六日修正生效前，已踐行之公開展覽、公聽會或審議等程序，適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。

第三十九條 本細則自發布日施行。

本細則中華民國一百零三年四月二十五日修正發布之條文，自一百零三年四月二十六日施行。

「都市更新條例施行細則」部分條文修正對照表

新 條 文	舊 條 文
<p><u>第二條之一</u>  <u>實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。</u></p>	<p><u>(新增)</u></p>
<p>第六條            依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、<u>他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人</u>參加，<u>並以傳單周知更新單元內門牌戶</u>。            前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並<u>以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌</u>。</p>	<p>第六條            依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表<u>參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人</u>參加。            前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>
<p><u>第八條之一</u>  <u>依本條例第十條或第十一條申請核准實施都市更新事業之案</u></p>	<p><u>(新增)</u></p>

<p>件，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第十六條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同參考審議。</p>	
<p><u>第八條之二</u> 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。</p>	<p><u>（新增）</u></p>
<p><u>第十一條之一</u> 各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。</p>	<p><u>（新增）</u></p>
<p><u>第十一條之二</u> 依本條例第十九條第一項所為</p>	<p><u>（新增）</u></p>

<p>之通知，應連同已核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。 依本條例第十九條第四項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。 前二項應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。</p>	
<p><u>第三十八條之一</u> 本細則中華民國一百零三年四月二十六日修正生效前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於一百零三年四月二十六日修正生效前，已踐行之公開展覽、公聽會或審議等程序，適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。</p>	<p><u>（新增）</u></p>
<p><u>第三十九條</u> 本細則自發布日施行。 本細則中華民國一百零三年四月二十五日修正發布之條文，自一百零三年四月二十六日施行。</p>	<p><u>第三十九條</u> 本細則自發布日施行。</p>

## ※訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」

內政部民國 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804039 號令訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，自中華民國一百零三年四月二十六日生效。

附「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」

### 內政部辦理都市更新聽證程序作業要點

- 一、內政部（以下簡稱本部）為辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之聽證程序，特訂定本要點。
  - 二、本部舉行聽證，應於聽證期日之二十日前於該都市更新單元之直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處張貼公告下列事項，並刊登公報或新聞紙三日：
    - （一）聽證之要旨及依據。
    - （二）當事人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。
    - （三）聽證之期日及場所。
    - （四）聽證之主要程序。
    - （五）當事人得選任代理人。
    - （六）都市更新事業計畫或權利變換計畫相關資訊。
    - （七）當事人及已知之利害關係人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對本部指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。
    - （八）缺席聽證之處理。
    - （九）聽證之機關。
    - （十）其他必要事項。
- 前項聽證，本部應以書面送達都市更新事業計畫及權利變換計畫之當事人及已知之利害關係人，其相關資訊，必要時得儲存至光碟作為附件，並應以紙本方式存放於鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處供民眾查閱。

本部得依職權或當事人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。

本部為前項之變更者，應依第一項及第二項規定通知並公告。

- 三、都市更新條例第十九條所定之人因都市更新程序之進行影響其權利或法律上利益者，本部得依職權或申請，通知其參加為當事人。
- 四、依都市更新條例第十六條遴聘（派）之人員應出席聽證；本部並得邀請專家學者、相關機關（構）或團體代表出席。
- 五、經書面通知之當事人及已知之利害關係人，除因情況急迫外，應於聽證期日十日前以書面回復本部是否出席（格式如附件一）。  
當事人及已知之利害關係人應親自出席聽證，無法出席者，得委託他人代表出席；出席人員應出示身分證明文件，受委託者並應出示委託書。
- 六、當事人及已知之利害關係人得於聽證期日十日前將書面意見或資料提交本部（格式如附件二）。  
前項書面意見及資料，當事人及已知之利害關係人認有保密必要者，應敘明保密之理由，並製作可公開之文件摘要，送交本部。
- 七、聽證得就下列相關事項證據資料進行陳述意見及論辯：
  - （一）更新單元範圍。
  - （二）都市更新事業計畫。
  - （三）權利變換計畫。
  - （四）其他與都市更新事業有關事項。
- 八、聽證，應公開以言詞為之，並由本部錄音、錄影。但公開顯有違背公共利益或對當事人利益造成重大損害之虞者，本部得依職權或當事人之申請，全部或一部不公開。

## 九、聽證程序依下列方式進行：

- (一) 當事人及已知之利害關係人自行提出證據或證人者，應於聽證開始前將證據或證人身分提示本部。
- (二) 本部應核對出席人員身分證明文件及委託書，未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。
- (三) 聽證程序開始，先由主持人介紹出席聽證之人員，並說明案由，宣布發言順序、時間及其他應注意事項。
- (四) 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形。
- (五) 出席聽證者陳述意見：

### 1、發言順序應由主持人依下列類組安排發言順序：

- (1) 當事人。
- (2) 利害關係人。
- (3) 證人、鑑定人、輔佐人及其他人員（含專家學者、相關機關（構）或團體代表）。
- (4) 主持人或經其同意之律師、相關專業人員，得向出席聽證之當事人或利害關係人進行詢問，詢問內容應與案件相關，並請受詢者答復。
- (5) 詢問當事人或利害關係人有無最後陳述。

### 2、發言時間：

- (1) 發言時間依據案情繁複及發言人數之多寡，由主持人衡酌分配；發言時間不因翻譯而延長。
- (2) 每位發言者或每類組所分配時間結束前應有訊號提醒，發言時間結束時亦應以訊號提醒，發言者應立即停止發言。
- (3) 未事先登記發言者如有意見表達，得透過事先登記發言者，於分配時間內代為陳述

### 3、相互詢答應針對發言者之提問，主持人應要求下列受詢者回答：

- (1) 當事人。
  - (2) 利害關係人。
  - (3) 證人、鑑定人、輔佐人。
  - (4) 專家學者。
  - (5) 相關機關（構）及團體代表。
  - (6) 相關專業人員或其他熟諳法令之人員。
- (六) 每回進行相互詢答時，應確認所有擬發問人員後，依上述順序相互發問及答復；同一方有數位發問者，應依彼此洽定或主持人排定之發問順序進行。
- (七) 發問內容應限於與案件有關之問題。
- (八) 發言者未充分闡述之意見得再發言。但發言次數應以二輪為限。

## 十、聽證程序進行時，到場人應遵守下列規定：

- (一) 會議室內禁止吸煙或飲食，並將行動電話關閉或靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。

新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始後十分鐘內完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。

## 十一、當事人及已知之利害關係人得就案由說明或程序問題對主持人發問，主持人應簡要加以說明。但不得要求主持人就案件之實質問題表示意見或進行判斷。

十二、聽證進行中，有下列情形之一者，主持人得中止聽證，並應於聽證紀錄中載明中止之事由：

- (一) 爭議之事由有待另行調查釐清。
- (二) 現場秩序混亂，經主持人協調仍無法進行聽證。
- (三) 因天災或其他不可抗力之因素致無法進行聽證。

十三、主持人認為當事人業已充分進行陳述意見，並作最後意見陳述，應即終結聽證；聽證終結後，決定作成前，本部認為必要時，得再為聽證。

十四、聽證，應作成聽證紀錄，交由到場發言者簽名或蓋章後，附卷存查。

前項紀錄應載明下列事項，並由主持人簽名：

- (一) 案由。
- (二) 出席人員之姓名。
- (三) 聽證之期日及場所。
- (四) 聽證過程，包括本部、當事人、利害關係人、證人、鑑定人、輔佐人或其代理人所為之陳述或發問要旨及其提出之文書、證據。
- (五) 當事人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理。
- (六) 受詢者答復之要旨。
- (七) 主持人結語。

聽證紀錄應依行政程序法第六十四條第二項至第五項規定處理。

十五、聽證紀錄經確認後，應依都市更新條例第十九條或第二十九條規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，由本部作成核定。

## ※修正「公寓大廈規約範本」

內政部民國 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令修正「公寓大廈規約範本」第二條條文，自中華民國一百零三年七月一日生效。

附修正「公寓大廈規約範本」第二條條文

### 公寓大廈規約範本第二條修正條文

第 二 條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築

物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 之 （如法定空地、樓頂平臺），為 （門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 之 （如法定空地、樓頂平臺），為 （門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於 之 （如法定空地、樓頂平臺），為 （門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式： 。

（二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式： 。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所爲之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：。

## 地政法令

### ※補充解釋土地登記規則第 79 條有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法規定辦理註記登記及執行事宜

內政部民國 103 年 4 月 10 日內授中辦地字第 1036650717 號令

一、為落實管制農業用地重複申請興建農舍，農業發展條例（以下簡稱本條例）八十九年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記；補充規定其處理方式如下：

（一）直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

（二）有關登記簿之註記方式：

1、農舍坐落地號：

於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○年○月○日」。

2、提供興建農舍之地號：

（1）個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

(2) 集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

二、修正本部一百零二年十月三十日內授中辦地字第一〇二六六五二〇五九號令一（三）2、規定為：「為落實農業發展條例第十八條第二項自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉，及第四項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論八十九年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法一百零二年七月三日修正生效後核發建造執照者，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』，資料內容為『農業發展條例民國八十九年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。」

三、有關直轄市、縣（市）主管建築機關所送之農舍管制註記清冊，修正統一格式如後附件。

**※檢送修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之「複丈定期通知書」、「測量案件補正通知書」及「測量案件駁回通知書」各一**

**份，自中華民國一百零三年七月一日生效**

內政部民國 103 年 4 月 11 日台內地字第 1030128310 號函

主旨：檢送修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之「複丈定期通知書」、「測量案件補正通知書」及「測量案件駁回通知書」各一份，自中華民國一百零三年七月一日生效，請查照轉知。（附件略）

**※宣導免附戶籍謄本之地政業務項目**

內政部民國 103 年 4 月 28 日內授中辦地字第 1036032265 號函

主旨：為利民眾知悉免附戶籍謄本之地政業務項目，請以各式管道進行宣導，請查照。

說明：

- 一、依據本部 103 年 4 月 23 日台內戶字第 10301494534 號函辦理。
- 二、按地政機關已得透過戶役政資訊系統查詢民眾之戶籍資料，為落實執行全面免附戶籍謄本，推廣政府服務流程改造，本部前以 102 年 6 月 6 日內授中辦地字第 1026651111 號函請於受理申請土地登記印鑑設置、申請或補換發不動產估價師證書、不動產估價師開業證書、地政士證書、地政士開業執照及不動產經紀人證書等業務時，確實勿再要求申請人檢附戶籍謄本，並廣為宣導請申請人以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件。為利民眾知悉該措拖，免除於機關間奔波不便，請以各式管道進行宣導，如網站、跑馬燈、廣播電臺等，以達簡政便民效益。

**※有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書**

## ，逕向地政機關申辦分割乙案

內政部民國 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割乙案，請查照。

說明：

- 一、依據屏東縣政府 103 年 3 月 3 日屏府地測字第 10304418300 號、臺中市政府地政局 103 年 2 月 25 日中市地籍一字第 1030006565 號及高雄市政府地政局 103 年 1 月 13 日高市地政測字第 10330145700 號函辦理。
- 二、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項、第 3 項及第 4 項分別規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」、「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」先予敘明。
- 三、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51

年台上字第 2641 號判例可稽。……」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

## 其他法令

### ※停止適用內政部九十八年十月二日內授營更字第○九八○一七九五三一號函

內政部民國 103 年 4 月 7 日台內營字第 10308022201 號函

主旨：停止適用內政部九十八年十月二日內授營更字第○九八○一七九五三一號函（如附件），自即日起生效。

說明：

- 一、依臺北市政府 103 年 1 月 28 日府都新字第 10330212701 號函及最高行政法院 102 年 8 月 9 日 102 年度判字第 495 號判決書辦理。
- 二、旨揭函釋之適用，經最高行政法院判決理由略以，函釋中就都市更新條例（以下簡稱本條例）第 57 條都市更新事業計畫完成日所為釋示，係就本部主管之法規所為解釋，固屬有權解釋。然就本條例第 49 條關於股份有限公司組織之都市更新事業機構之投資抵減適用範圍，已授權財政部會商本部訂定後發布股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法，則本條例之主管

機關即本部在此範圍內，即無權限另為行政釋示，而應以上揭投資抵減辦法之規定為據。

- 三、爰旨揭函釋中關於都市更新事業計畫完成之日認定，因涉關本條例第 49 條有關投資抵減部分非屬本部釋示權限範圍，自即日起停止適用。

附件：

內政部民國 98 年 10 月 2 日內授營更字第 0980179531 號函有關都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定，請依下列方式辦理：

- (一) 以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，除情況特殊，由實施者敘明理由經主管機關依股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 4 條第 2 項規定核定者外，以「使用執照取得之日」認定之。
- (二) 以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依本條例第 43 條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，爰以「完成產權移轉登記之日」認定之。

### ※有關「都市更新條例」第 57 條所定都市更新事業計畫完成日之認定，自即日起生效

內政部民國 103 年 4 月 7 日台內營字第 1030802242 號令有關都市更新條例第五十七條所定都市更新事業計畫完成日之認定，依下列規定辦理，自即日起生效：

- 一、以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，以「使用執照取得之

日」認定之。

- 二、以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依都市更新條例第四十三條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，以「完成產權移轉登記之日」認定之。

### ※早期登記之寺廟宜儘速換領寺廟登記證

內政部民國 103 年 4 月 11 日台內民字第 1030130796 號函

主旨：為釐清寺廟產權及地籍資料，維護寺廟權益，請貴府鼓勵轄內適用監督寺廟條例之寺廟條例之寺廟依說明三辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本部 103 年 3 月 25 日台內地字第 1030123173 號函送本部 103 年 3 月 12 日召開「103 年度第 1 次全面換領寺廟登記證業務執行工作會報暨私人建立並管理之私建寺廟輔導會議（一）、（二）」會議紀錄議案 1 結論辦理。
- 二、按登記有案適用監督寺廟條例之寺廟（以下稱寺廟），依申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 條規定，申請登記時應檢附扣繳單位統一編號編配通知書，並據以登載統一編號，惟倘為早期已登記之寺廟，且非屬地籍清理之土地，多因未曾申請登記，並無須申請扣繳單位統一編號，致登記簿仍登載流水編號，影響寺廟釐清其財產或申請其地籍總歸戶資料，合先敘明。
- 三、為釐清寺廟產權及地籍資料，維護寺廟財產與寺廟權益，請貴府鼓勵轄內寺廟登記證尚未登載扣繳單位統一編號之適用監督寺廟條例之寺廟，依下列程序辦理：
  - （一）寺廟依修正後辦理寺廟登記須知（以下稱本須知）

第 14 點第 1 款或第 26 點規定換領寺廟登記證時，宜請寺廟負責人一併檢附稽徵機關核發之扣繳單位統一編號編配通知書，俾直轄市、縣（市）政府核發寺廟登記證時，將扣繳單位統一編號登載於寺廟登記證備註欄。

(二) 寺廟負責人依本須知第 14 點第 3 款規定辦理財產變動登記時，可請寺廟一併檢附寺廟登記證及稽徵機關核發之扣繳單位統一編號編配通知書，報請鄉（鎮、市、區）公所函轉直轄市、縣（市）政府備查，由直轄市、縣（市）政府將扣繳單位統一編號登載於寺廟登記證備註欄，並於變動後財產清冊加蓋印信後，函送鄉（鎮、市、區）公所發還寺廟，副知寺廟土地所在地登記機關（以下稱登記機關），並隨文檢附寺廟登記證及經主管機關備查之寺廟財產清冊影本各 1 份。

(三) 登記機關應依前項函送之寺廟登記證及財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體；登記簿如載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認。經審查為同一主體者，得逕為辦理統一編號更正登記；非為同一主體者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第 6 章或相關法令辦理。

## ※關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項規定執行疑義乙案

內政部民國 103 年 4 月 25 日內授營更字第 1030804289 號函

按「主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。」「主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。」分係都市更新條例（以下稱本條例）第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項所明定，都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第 6 條及第 7 條規定優先或迅行劃定之更新地區，自無前開容積獎勵規定之適用。

## ※公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

內政部民國 103 年 4 月 28 日內授中辦地字第 1036650687 號公告  
主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第三點、第四點、第七點規定，自中華民國一百零四年一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定、行政院消費者保護會第二十三次會議決議。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第三點、第四點、第七點規定。

### 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第三點、第四點、第七點修正規定

#### 壹、應記載事項

#### 三、房地標示及停車位規格

##### (一) 土地坐落：

\_\_縣（市）\_\_鄉（鎮、市、區）\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），使用分區為都市計畫內\_\_區（或非都市土地使用編定為\_\_區\_\_用地）。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「\_\_」編號第\_\_棟第\_\_樓第\_\_戶（共計\_\_戶），為主管建築機關核准\_\_年\_\_月\_\_日第\_\_號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「\_\_」\_\_戶，其土地持分面積\_\_平方公尺（\_\_坪），應有權利範圍為\_\_，計算方式係以主建物面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部主建物總面積\_\_平方公尺（\_\_坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以

其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

1、專有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

(1) 主建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

(2) 附屬建物面積，即陽臺\_\_平方公尺（\_\_坪）、雨遮\_\_平方公尺（\_\_坪）及屋簷\_\_平方公尺（\_\_坪），合計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

2、共有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1、專有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2、共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

**※有關身心障礙者申請購屋貸款利息補貼之條件疑義**

內政部民國 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030141939 號函

主旨：有關函詢身心障礙者申請購屋貸款利息補貼之條件疑義乙案。

說明：

- 一、依身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 5 條第 1 項第 3 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）：……（三）身心障礙者、配偶及其戶籍內之直系親屬均無自有住宅或僅有一戶於向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前五年內購買且辦有貸款之住宅，尙未全部清償者。」上開規定尙無限制該住宅係向何人購買。
- 二、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。」及本辦法第 5 條第 2 項：「貸款利息補貼應以身心障礙者持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為貸款之抵押物」之意旨，本貸款利息補貼係針對身心障礙者提供之補貼，故申請人、貸款之借款人均應為身心障礙者本人。

### ※有關函詢國民住宅承租戶，如子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分乙案

內政部民國 103 年 4 月 29 日內授營宅字第 1030148276 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 6 條第 2 項：「前項單親家庭，係指申請承購或承租國民住宅時離婚滿一年、喪偶或未曾結婚，且育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者」；另依本部 93 年 11 月 4 日台內營字第 0930087073 號函略以：「…『育有子女』者，係指行使或負擔子女權利義務之一方；……有關『育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者』，申請者應視其情況檢附戶口名簿影本或戶籍謄本、學生證影本、身心障礙手冊影本或其他得以證明無謀生能力而需照顧之文件。」。

- 二、關於國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲仍在國外就學，是否符合單親家庭身分？如符合，其應檢附之證明文件為何乙節，查上開規定及函釋對於「年滿 20 歲仍在學」並未限制其應在國內就學；至於其在學之證明文件，請逕依上開規定檢附學生證影本及學生簽證影本。
- 三、國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲辦理休學中，則不符上開單親家庭之規定。

### ※有關國民住宅承租戶子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分疑義

內政部民國 103 年 4 月 29 日內授營宅字第 1030148276 號函

主旨：有關函詢國民住宅承租戶，如子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分 1 案。

說明：

- 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 6 條第 2 項：「前項單親家庭，係指申請承購或承租國民住宅時離婚滿一年、喪偶或未曾結婚，且育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者

」；另依本部 93 年 11 月 4 月台內營字第 0930087073 號函略以：「……『育有子女』者，係指行使或負擔子女權利義務之一方；……有關『育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者』，申請者應視其情況檢附戶口名簿影本或戶籍謄本、學生證影本、身心障礙手冊影本或其他得以證明無謀生能力而需照顧之文件。」。

二、關於國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲仍在國外就學，是否符合單親家庭身分？如符合，其應檢附之證明文件為何乙節，查上開規定及函釋對於「年滿 20 歲仍在學」並未限制其應在國內就學；至於其在學之證明文件，請逕依上開規定檢附學生證影本及學生簽證影本。

三、國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲辦理休學中，則不符上開單親家庭之規定。

## 判解新訊

### ※行政處分或行政契約之分野，應以判斷其成立與否之依據為定，若行政機關受需法規之羈束而為判斷，應屬行政處分

裁判字號：臺灣高等法院民事 102 年重上國字第 7 號判決

案由摘要：國家賠償

裁判日期：民國 103 年 1 月 21 日

要旨：（一）按所謂行政契約係指發生公法上效果之雙方法律行為，乃行政機關基於法定職權，為達成特定行政目的，於不違反法律規定之前提之下，與人民約定提供某種給付，並使接受給付者負合理之負擔或其他公法上對待給付之義務，而成立之契約關係。若人民一方之承諾或請求是否成立及其法律效果，完全由行政

機關受法規之羈束而定之者，即非可謂行政契約。次按行政機關於作成行政處分有裁量權時，得為負擔之附款，行政程序法第 93 條第 1 項前段、第 2 項第 3 款定有明文；行政機關作成行政處分時，考量其他都市計畫，並課予受處分之民眾特別義務方做成該處分，該等義務即成為行政處分之附款。

（二）系爭切結書之記載有「如日後上述計畫辦理區段徵收時，願無條件配合上述計畫區段徵收作業並自行清除設備不得要求任何補償。」等語，該切結書性質上屬行政處分之附款，案機關作成該處分時之真意，係在嗣後該地區都市計畫採行區段徵收時，相對人即應依其切結及附款之內容履行，且相對人於立此切結時，即可預知將來該區段有徵收之可能，該切結不因都市計畫名稱更改而受影響。

（三）按行政執行法第 4 條第 1 項之規定，行政執行既由原處分機關、該管行政機關或法務部行政執行署為之，而非移送法院執行，自無需先行取得強制執行法第 4 條所定之執行名義；又係爭建築物之用地許可、籌建許可、建造執照、使用執照、經營許可執照等均未依法撤銷或廢止，依行政程序法第 110 條第 3 項規定，其效力繼續存在；惟參土地徵收條例第 28 條，並無於被徵收土地上之補償費發給完竣後，拆除徵收土地上之地上改良物前，須先廢止土地改良物相關之許可、執照之規定；且建物之所有人早已簽具於區段徵收時願無條件拆遷之切結書，該管機關以此為執行名義拆除係爭建物，並無不法。

### ※出借物若未定返還期限，則應於依借貸之目的

## **使用完畢時返還之；若出借物遭閒置已久，應可推定該物已使用完畢**

裁判字號：臺灣高等法院民事 102 年上易字第 79 號判決

案由摘要：返還房屋等

裁判日期：民國 103 年 2 月 18 日

要旨：按民法第 470 條第 1 項規定，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求；房屋出借予他人後，雖未定出借期限，若該屋遭閒置已久，已與出借目的不相同之，以借用目的、經過期間、有無再使用該房屋之必要等一切情狀觀之，自可推定該屋業已使用完畢，依上開規定，請求返還出借之房屋自屬有據。

## **※債務人與第三人通謀移轉其財產，僅勘認其對債權人負債務不履行之責任，難謂故意不法侵害債權人之權利**

裁判字號：臺灣臺北地方法院民事 102 年訴字第 817 號判決

案由摘要：損害賠償

裁判日期：民國 103 年 2 月 21 日

要旨：按債務人與第三人通謀移轉其財產，其目的雖在使債權無法實現，然債務人至多僅應對債權人負債務不履行之責任，因債務人本得將自己之財產予以自由處分，究難謂係故意不法侵害債權人之權利，其與侵害債權之該第三人即不能構成共同侵權行為，債權人如本於侵權行為訴請塗銷登記，僅得向該第三人為之，並

不得對債務人一併為此請求。

## **※祭祀公業規約書並非祭祀公業法人登記所應檢附之文件，即非主管機關審查祭祀公業法人登記之範圍**

裁判字號：臺北高等行政法院 102 年訴字第 584 號判決

案由摘要：祭祀公業

裁判日期：民國 103 年 2 月 27 日

要旨：按祭祀公業之申報、派下全員證明書之核發及對不動產清冊記載內容等爭議事項，固須依法院確定之判決辦理。惟就關於祭祀公業之法人登記事項，主管機關尚無須俟法院關於管理權不存在之訴訟判決確定後，始得辦理祭祀公業法人登記。次按祭祀公業條例第 25 條規定中，祭祀公業申請登記為祭祀公業法人，並無須檢附祭祀公業管理規約書，是以，祭祀公業規約書既非祭祀公業法人登記所應檢附之文件，尚非主管機關審查祭祀公業法人登記之範圍。

## **※依通常交易觀念，認為物應具備之價值而不具備者，即為物有瑕疵，其不以物質上應具備者為限**

裁判字號：最高法院民事 103 年台上字第 366 號判決

案由摘要：返還買賣價金等

裁判日期：民國 103 年 3 月 5 日

要旨：按民法第 229 條第 2 項前段所謂給付無確定期限，係指給付未定期限及給付雖定有期限而其屆至之時期不確定而言。次按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，

包括物之交換價值、使用價值及所保證品質之瑕疵。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。

### ※法院未就共有土地是否具使用目的而應就部分土地不予分割情形予以深究，逕不予原物分割者，判決即有不當之處

裁判字號：最高法院民事 103 年台上字第 369 號判決

案由摘要：分割共有物

裁判日期：民國 103 年 3 月 5 日

要旨：按法院裁判分割共有物時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。是以，法院未就共有土地內是否有因部分土地之使用目的而應就該部分土地不予分割之情形進行深究，逕將土地畫為道路用地而不予原物分割，如此即有判決不當之處。

### ※稅法不因納稅義務人選擇法律上形式而得規避租稅負擔，有濫用情事時，應依相當法律形式成立租稅債務

裁判字號：最高行政法院 103 年判字第 121 號判決

案由摘要：贈與稅

裁判日期：民國 103 年 3 月 14 日

要旨：納稅義務人不以通常交易形態，而採通常不會使用之方式，藉以達成與選擇通常交易形態相同經濟結果，並適用可減免租稅負擔之法律，以規避該當之課稅要件，因所適用之法律並未預期給予稅捐優惠，基於實質課稅原則，應回歸所對應之稅法構成要件，並加以課稅，即不限所採之行爲形式，而以該行爲於通常型態中所應該當之課稅要件，計算其應負擔之租稅。故稅法不因納稅義務人選擇法律上形式，而得以規避租稅負擔，有濫用情事時，即應依與經濟事實相當之法律形式，成立租稅債務。

## 四月份重要會務動態

103/04/01 本會為實價登錄涉及地政士法修法版本事宜，拜會財團法人中華民國消費者文教基金會進行深入溝通交流座談，雙方代表名單如下：

消基會代表：張智剛董事長、吳榮達副秘書長

本會代表：蘇榮淇理事長、陳文旺主任委員、蘇麗環副秘書長、田得亮會員代表、王士盟會員代表

Ps.感謝陳主任委員文旺贊助本次交流活動伴手禮。

103/04/01 臺北市都市更新處召開「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」期末審查會議，本會由林榮譽理事長旺根代表出席參加。

103/04/08 臺北市都市更新處召開「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（案號：102040）」期末審查會議，本會由林榮譽理事長旺根代表出席參加。

103/04/09 臺中市政府函示一

有關本市黃國峯地政士註銷地政士開業執照乙案，相關說明略謂如下：

上揭地政士因自行停止執業，業經本府 103 年 3 月 28 日府授地價二字第 1030057040 號函公告註銷地政士開業執照在案，合先敘明。本府前已 100 年 5 月 12 日中市地價二字第 10000143161 號函核准黃國峯地政士（100）中市地士簽字第 2 號簽證人名冊，現予以廢止。惠請各縣市政府（含各直轄市及金門、連江縣），轉知所屬各地政事務所依規定辦理。

103/04/09 本會函知各直轄市、縣（市）地政士公會，關於擬統籌印製行政院農業委員會出版中華民國 102 年 12 月最新版精裝本之「農地利用管理相關法規彙編」以及內政部出版之「土地登記規則」部分條文修正總說明、條文對照表等全部完整條文單行本等工具書，各直轄市、縣（市）地政士公會如有需購買或另轉知所屬會員訂購者，敬請依式惠予限期填具訂購單並逕傳真本會彙整統計後印行。

103/04/10 臺北市都市更新處函送本會，有關該處 103 年 4 月 1 日召開「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」期末審查會議紀錄乙份。

103/04/10 內政部函送本會「土地登記規則」第 79 條有關地政機關配合農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）規定辦理註記及執行事宜補充規定之解釋令乙份，相關說明如下：

一、為加速落實管制農業用地重複申請興建農舍，內政部營建署前已多次函請各直轄市、縣（市）政府及特設主管建築機關，確實依農業發展條例（以下簡

稱本條例）第 18 條第 4 項及本辦法規定，將農舍座落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，送地政機關辦理註記登記，並以 102 年 7 月 5 日台內營字第 1020807225 號函請加速回溯清查及辦理本條例 89 年修正施行前或後，未及於土地登記簿註記之案件；遇有民眾查詢時，請各地方政府主管建築及地政機關確實積極協助查明，如係主管機關未經查明而提供民眾錯誤資訊，致權益受損者，涉及損害賠償責任仍應依法辦理。爰有關已核准興建農舍之農業用地之囑託註記登記管制相關執行事宜，請確實依內政部下開函加速辦理。

二、另本條例及本辦法尚無相關直轄市、縣（市）主管建築機關清查造冊囑託地政機關註記之期限規定，且依地方制度法規定，建築管理為直轄市、縣（市）政府之自治事項，爰有關農舍清查造冊及註記事宜，請本於權責確實依法落實執行，以避免衍生農地交易糾紛，招致民怨或損害賠償情事。

三、至於地政機關反映部分地方建管機關未依內政部 102 年 10 月 30 日內授中辦地字第 1026652059 號令一（三）1、規定，如實查復擬申請分割之農業用地有無套繪管制或查復內容不明乙節，因涉地方政府建管及地政機關間之實務執行配合事宜，應由地方政府機關（單位）間協調處理。

103/04/11 內政部函知本會修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之「複丈定期通知書」、「測量案件補正通知書」及「測量案件駁回通知書」各一份，自中華民國一百零三年七月一日生效。

103/04/14 本會書函內政部地政司王副司長靚琇，有關於其業於近

日接受新聞媒體採訪中指出，地政士既然擁有法律賦予的專業責任，就應為申報內容負責，「不能只有權利、沒有義務」之言論，由於該言論與地政士業者長期以來訴求理念事實不符且已損及地政士職務公益形象，本會謹表嚴正異議，相關說明略謂如下：

一、人民（亦即為不可被取代的當事人）依法對政府有誠實申報的義務，乃係來自於誠實是普世的價值。就如同納稅申報，不因會計師專業，就變成會計師為納稅申報義務人；不因律師訴訟專業就變成訴訟當事人。所以履行誠實申報義務是奉公守法者為人處事的基本要求，而與「消費者保護」以及「專業責任」無關。同理，不動產交易實際資訊是全民社會所共同需要的，任何當事人均有誠實申報義務，豈能經由強制委任代理的立法技巧而將其轉化為擬制義務後，竟可輕易轉嫁申報代理人。

二、基此，本會長期以來始終堅持主張應回歸民法意定代理制度，期使賦予當事人得有擬自行申報或委託任何人代理申報之更多選擇權。而委託對象如選擇地政士者，則該受任地政士就必需依地政士法中針對業務及責任等相關規定履行其應盡義務與倫理規範的遵守，其嚴格之相關懲戒制度，絕不亞於現行罰款規定。是以不動產交易實價登錄制度，不論就現行條文規定或本會主張修訂之未來條文版本觀之，均查無任何歸屬於地政士權利之自肥條文，試問何以有針對地政士「不能只有權利、沒有義務」之污蔑苛責說法？又豈能將本就需要有所時日而通盤深入檢討修訂的實價登錄地政三法專案會議，因其中備受新聞媒體關注的預售屋實價登錄實施計畫進

展延遲肇因，完全嫁禍怪罪於本會訴求理念堅持所致。

三、本會期盼以上言論純係新聞媒體的曲解報導，如該報導確非係 鈞長本意，亦請提出事實原委予以澄清更正，以化解地政士業者全體怨聲載道之不平怒氣。

四、隨函檢附 2014.04.08 經濟日報之剪輯報導乙則。

103/04/15 內政部函送本會，關於該部研商「有關建物牆壁外圍之樑柱，得否辦理建物產權測繪登記」第 2 次會議紀錄乙份。

103/04/17 內政部函副知本會，有關地政士受託代理申辦土地登記申請案件，得否由其登記助理員持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理領件乙案，相關說明略謂如下：按地政士法第 29 條規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之，地政士僱用之登記助理員，經向直轄市、縣（市）主管機關備查後，得協助辦理土地登記之送件及領件工作。又「登記助理員於送（領）件時，須出示身份證明文件，並於土地登記申請書『備註』欄內，載明登記助理員姓名及國民身分證統一編號。」前經內政部 91 年 9 月 30 日台內中地字第 0910014272 號函釋有案，鑑於登記助理員制度，係為協助地政士向地政事務所辦理送件及領件工作，以利業務之執行，故登記助理員依上開地政士法規定辦理土地登記之送（領）件時，如已出示證明文件並於土地登記申請書備註欄記名姓名及國民身分證統一編號並簽章，同時經地政士簽證由該登記助理員送（領）件及用印者，得准由該登記助理員持憑原申請案件之送件收據及原收件印章辦理領件，以資簡政便民

及避免領件糾紛。

- 103/04/18 本會假台北市松江路 152 號 13 樓舉行「地政士實價登錄適法性之研究」研習會，主講人為蔡旻耿老師。
- 103/04/21 本會函送內政部，有關檢送本會研提修正之平均地權條例第四十七條以及地政士法第十六條、第二十六條之一、第五十一條之一建議修正條文對照表乙份。
- 103/04/25 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（103 年 4 月份）會刊。
- 103/04/28 內政部函敦聘蘇榮淇理事長擔任「中華民國第 19 屆地政貢獻獎評選小組」委員，聘期自 103 年 5 月 15 日起至 104 年 5 月 14 日止。
- 103/04/28 內政部書函復本會，函就 103 年 4 月 8 日經濟日報「預售屋實價登錄面臨停擺」報導內容提出嚴正異議乙案，相關說明略謂如下：
- 一、實價登錄制度為我國邁向不動產交易資訊透明化之新里程碑，自 101 年 8 月 1 日施行後，累計至 103 年 4 月 16 日止，1 年 8 個月以來於內政部「不動產交易實價查詢服務網」提供查詢之成交案件已達 67 萬 4 百餘件，對於提供民眾充分即時之不動產成交資訊、減少不動產價格哄抬現象、使房地產市場發展更為健全，已產生相當成效。其中買賣案件百分之九十以上係由地政士申報登錄，地政士對於該項制度貢獻良多，功不可沒，內政部至為感荷。
  - 二、地政士法第 51 條之 1 修正條文經立法院 103 年 1 月 28 日覆議通過後，為儘速研議相關配套修法事宜，並研商解決部分權利人未提供資料或提供不實資料供地政士申報登錄之責任歸屬、預售屋申報登錄及揭露時程不符社會期待、行政機關缺乏查核權

等問題，內政部於 103 年 2 月 14 日及 20 日邀集本會、學者專家、仲介業、代銷業、開發業等業界公會代表及行政機關充分討論及交換意見，並於 3 月 11 日進行法規修正條文討論後，初步已就縮短預售屋申報時程及增列行政機關查核權 2 項議題獲致共識。

三、至於本會主張將現行實價登錄制度回歸意定代理制度之建議，內政部亦參酌各界意見，釐清相關法律關係，並積極與本會持續溝通協調，期能尋求最大公約數，儘速完成後續法制作業程序，以使制度更臻周延完善，進一步落實促進不動產交易資訊透明化，使房地產市場發展更為健全之政策目標。對於實價登錄地政三法之相關修正建議，仍請本會不吝提供寶貴意見。

- 103/04/29 內政部召開國土計畫法草案之補償機制座談會，本會李理事忠憲代表出席參加。
- 103/04/29 考選部召開地政士考試審議委員會第 34 次會議，本會由蘇理事長榮淇（以委員身份）代表出席參加。
- 103/04/29 本會函送各直轄市、縣（市）地政士公會，有關本會草擬修正實價登錄地政三法條文之立法院提案單乙份（如後附件），敬請提供並懇託 貴屬轄區立法委員協助提案或參加連署。

103 年 4 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：103 年 5 月 8 日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 53 年	670.1	669.2	671.4	675.8	673.1	678.9	683.8	676.6	667.1	656.9	658.2	667.1
民國 54 年	675.8	678	680.2	678	674	671	670.1	666.2	662.8	668.4	667.1	662.8
民國 55 年	664.5	674	674.9	670.5	669.2	653.6	652.8	656.1	642.7	638.3	647.1	652
民國 56 年	647.1	635.2	646.3	647.5	645.1	639.9	631.7	632.9	626.8	629.8	630.6	624.5
民國 57 年	621.5	626.4	624.1	598.9	595.5	585.1	575.6	561	569.6	565.9	576.9	589
民國 58 年	584.1	576.6	578.5	576	582.4	577.2	565.6	554.4	554.7	508.7	531.7	556.8
民國 59 年	563.1	553.8	550.6	547.7	550.6	554.7	545.9	530.3	517.1	524.9	531.4	536.6
民國 60 年	527.1	529.2	531.7	533	532.2	532.2	531.9	523.1	523.4	519.7	521.3	522.6
民國 61 年	530.3	519.2	520.2	519.7	517.4	512	507.5	490.2	491.6	511.5	518.1	509.2
民國 62 年	522.8	515.3	517.1	509.5	503.1	497.7	484	473.7	454.4	421.2	412.9	410.5
民國 63 年	373.9	324.7	320.3	322.4	325.1	326.2	321.9	318.4	308.4	309	304.6	306.4
民國 64 年	309.3	308.9	311.5	309.5	309.3	302.5	302.5	301.4	301.7	297.9	300.3	305.7
民國 65 年	300.6	299.5	297.1	296.4	297.9	299.1	297.8	295.7	295.9	297.6	298.2	295
民國 66 年	291.2	286.5	287.7	285.5	284.3	275.6	275.3	263.7	267.4	270.3	275	276.4
民國 67 年	271.7	269.6	269.4	264.5	264.6	264.9	265.6	260.8	256.9	254.7	255.6	256.8
民國 68 年	255.9	254.7	251.3	246.4	244.3	241.8	239.6	233.6	226.2	226.8	230.1	228.2
民國 69 年	219.3	215	213.8	212.7	208.8	203.4	202	197.4	190.1	186.8	186.5	186.7
民國 70 年	178.7	175.7	174.9	174.2	174.9	173.3	172.6	170.9	168.9	169.8	171	171.2
民國 71 年	170.1	170.6	170.2	169.8	168.7	168.4	168.5	163.6	165.1	166.4	167.8	167.1
民國 72 年	167.1	165.4	164.8	164	165.2	163.9	165.8	165.9	165.4	165.4	166.8	169.2
民國 73 年	169	167.4	166.9	166.6	164.6	164.7	165.1	164.5	164	164.7	165.6	166.4
民國 74 年	166.3	165	164.9	165.8	166.3	166.5	166.4	167.1	164.4	164.5	166.9	168.6
民國 75 年	167	166.6	166.6	166.2	166	165.5	166	165	161	161.3	163.6	164.3
民國 76 年	164.8	165.1	166.4	165.8	165.8	165.6	163.8	162.4	161.9	163.3	162.9	161.2
民國 77 年	163.8	164.5	165.4	165.2	163.4	162.4	162.4	160.1	159.6	158.5	159.3	159.4

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	159.4	158.1	157.7	156.3	155.1	155.5	156.3	155	151	149.6	153.5	154.6
民國 79 年	153.5	153.7	152.6	151.1	149.6	150.1	149.1	146.7	141.8	144.9	147.7	147.8
民國 80 年	146.2	145.4	146.1	145.1	144.6	144.3	143.3	143	142.8	141.4	141	142.3
民國 81 年	140.9	139.7	139.5	137.3	136.8	137.2	138.2	138.8	134.5	134.5	136.7	137.6
民國 82 年	136	135.5	135.1	133.6	134	131.5	133.8	134.4	133.5	132.9	132.6	131.5
民國 83 年	132.1	130.4	130.8	129.6	128.4	128.7	128.5	125.5	125.1	126.5	127.7	128.1
民國 84 年	125.5	126.1	125.9	124.1	124.3	123	123.7	123.4	122.7	123	122.5	122.5
民國 85 年	122.7	121.5	122.2	120.7	120.8	120.1	121.9	117.5	118.1	118.6	118.7	119.5
民國 86 年	120.4	119.1	120.9	120.1	119.9	118	118	118.2	117.4	119	119.3	119.2
民國 87 年	118	118.7	118	117.6	118	116.3	117.1	117.6	116.9	116	114.8	116.7
民國 88 年	117.5	116.3	118.5	117.7	117.4	117.3	118	116.3	116.2	115.5	115.9	116.6
民國 89 年	116.9	115.2	117.2	116.3	115.6	115.7	116.3	116	114.4	114.4	113.3	114.7
民國 90 年	114.2	116.4	116.7	115.8	115.8	115.9	116.2	115.5	115	113.3	114.6	116.6
民國 91 年	116.2	114.8	116.7	115.5	116.1	115.8	115.7	115.8	115.9	115.2	115.3	115.8
民國 92 年	114.9	116.6	116.9	115.7	115.7	116.4	116.9	116.5	116.1	115.3	115.8	115.8
民國 93 年	114.9	115.8	115.9	114.6	114.7	114.4	113.1	113.6	113	112.6	114.1	114
民國 94 年	114.4	113.6	113.3	112.7	112.1	111.8	110.5	109.7	109.5	109.6	111.3	111.5
民國 95 年	111.4	112.5	112.8	111.4	110.4	109.8	109.6	110.3	110.9	110.9	111	110.8
民國 96 年	111	110.6	111.9	110.6	110.4	109.7	110	108.5	107.5	105.3	105.9	107.2
民國 97 年	107.8	106.5	107.6	106.5	106.4	104.5	103.9	103.7	104.3	102.8	103.9	105.9
民國 98 年	106.3	107.9	107.8	107	106.5	106.6	106.4	104.5	105.2	104.8	105.6	106.1
民國 99 年	106	105.4	106.4	105.6	105.7	105.4	105	105	104.9	104.2	104	104.8
民國 100 年	104.8	104.1	105	104.2	104	103.3	103.7	103.6	103.5	102.9	103	102.7
民國 101 年	102.4	103.8	103.7	102.7	102.2	101.6	101.2	100.2	100.5	100.6	101.4	101.1
民國 102 年	101.3	100.8	102.3	101.6	101.5	101	101.1	101	99.7	100	100.7	100.8
民國 103 年	100.5	100.8	100.7	100								

地 政 法 令 彙 刊  
稅 務

第 155 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 103 年 5 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