

法規彙編月刊

第261期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 112 年 3 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏

榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明

副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐

常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠

理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濤、莊添源
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩
余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥

監事會召集人 / 鄭子賢

常務監事 / 藍翠霞、李秋金

監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原
林錦珠

秘書長 / 周永康

副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴

執行副秘書長 / 蘇麗環

幹事 / 杜嬋珊 林香君

各會員公會理事長 /

台北市公會/李忠憲 高雄市公會/張美利 台東縣公會/葉振東

彰化縣公會/陳仕昌 新北市公會/潘惠燦 嘉義縣公會/葉建志

台中市公會/劉芳珍 基隆市公會/陳俊德 嘉義市公會/蔣翠玉

新竹縣公會/黃小娟 台南市公會/黃立宇 屏東縣公會/江如英

雲林縣公會/林士博 桃園市公會/陳文旺 宜蘭縣公會/張創勝

南投縣公會/陳秀珠 新竹市公會/楊玉華 苗栗縣公會/陳祁

花蓮縣公會/江宜濤 澎湖縣公會/李麗惠

台中市大台中公會/溫錦昌 高雄市大高雄公會/華珍梅

台南市南瀛公會/鄭瑞祥 桃園市第一公會/湯雅芸

會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369

E-mail / angela.echo@msa.hinet.net

法規彙編月刊編輯 / 林士盟

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業 · 法治 · 公正 · 信譽

法規彙編月刊



中華民國 112 年 3 月 10 日出版

第261期

- ◎ 增修訂「平均地權條例」部分條文
- ◎ 增修訂「地籍清理條例」部分條文
- ◎ 修正「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文
- ◎ 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第二十一條附表四
- ◎ 訂定「稽徵機關核算一百十一年度執行業務者收入標準」
- ◎ 訂定「一百十一年度執行業務者費用標準」
- ◎ 臺灣高等法院101年度上字第645號民事判決理由及簡評
- ◎ 臺灣臺北地方法院90年度重訴字第595號民事判決理由及簡評
- ◎ 最高法院民事大法庭110年度台上大字第1353號裁定

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

民國 112年 1 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

基期：各年月 = 100

(本表係以各年 (月) 為 100 時，112年 1 月所當之指數)

月 MONTH 年 YEAR	1月 JAN.	2月 FEB.	3月 MAR.	4月 APR.	5月 MAY	6月 JUNE	7月 JULY	8月 AUG.	9月 SEP.	10月 OCT.	11月 NOV.	12月 DEC.	年指數 YEARLY INDEX
民國48年	1061.9	1053.3	1037.7	1038.7	1037.7	1020.5	989.6	938.2	910.4	924.9	951.8	952.7	990.5
民國49年	944.1	923.3	891.8	851.2	855.4	831.0	825.1	790.2	780.2	787.2	786.6	801.1	835.6
民國50年	799.2	784.3	784.3	778.4	777.9	777.9	781.3	772.1	760.3	755.4	761.5	768.7	775.0
民國51年	773.8	765.4	768.2	764.8	754.9	759.2	771.0	763.1	745.2	731.7	741.5	747.3	757.0
民國52年	739.9	739.4	737.8	733.2	739.4	746.3	755.4	753.8	731.1	731.7	740.5	742.6	741.0
民國53年	741.5	740.5	743.1	747.9	745.2	751.1	757.0	748.4	737.8	727.1	728.1	737.8	742.0
民國54年	747.9	750.0	752.7	750.0	746.3	742.6	741.5	737.3	733.7	739.4	737.8	733.7	742.6
民國55年	735.8	746.3	747.3	742.0	740.5	723.6	722.6	726.1	711.3	706.5	716.1	721.6	728.1
民國56年	716.1	702.7	715.2	716.6	713.7	708.4	699.4	700.8	693.4	697.1	698.0	691.1	704.1
民國57年	687.9	692.9	691.1	662.7	659.3	647.5	636.9	621.0	630.3	626.2	638.4	651.5	652.7
民國58年	646.3	638.0	640.4	637.2	644.3	638.8	625.8	613.7	614.1	562.9	588.5	615.9	621.0
民國59年	623.2	613.0	609.1	606.3	609.1	614.1	604.2	586.9	572.1	581.0	588.2	593.9	599.7
民國60年	583.3	585.6	588.5	589.9	589.2	589.2	588.9	578.8	579.1	575.3	576.9	578.1	583.6
民國61年	586.9	574.6	575.9	575.3	572.4	566.6	561.7	542.5	543.9	565.9	573.4	563.5	566.6
民國62年	578.5	570.3	572.1	563.8	556.6	550.8	535.5	524.0	502.9	466.2	457.0	454.4	523.8
民國63年	413.8	359.3	354.4	356.9	359.8	360.9	356.2	352.3	341.4	341.9	337.1	339.1	355.2
民國64年	342.3	341.8	344.7	342.5	342.3	334.7	334.7	333.5	334.0	329.7	332.4	338.4	337.5
民國65年	332.6	331.4	328.8	328.0	329.7	331.0	329.6	327.2	327.5	329.2	330.1	326.6	329.2
民國66年	322.3	317.2	318.3	315.9	314.6	305.0	304.7	291.8	295.9	299.1	304.4	305.9	307.7
民國67年	300.7	298.5	298.1	292.7	292.9	293.1	293.9	288.7	284.3	282.0	282.9	284.1	290.8
民國68年	283.2	281.9	278.1	272.7	270.3	267.6	265.2	258.5	250.4	251.0	254.7	252.5	265.0
民國69年	242.6	237.9	236.6	235.4	231.1	225.1	223.5	218.5	210.4	206.7	206.4	206.7	222.7
民國70年	197.7	194.4	193.6	192.8	193.6	191.7	191.0	189.1	186.9	187.9	189.2	189.5	191.4
民國71年	188.2	188.9	188.3	187.9	186.7	186.4	186.5	181.0	182.7	184.2	185.7	185.0	185.9
民國72年	184.9	183.1	182.3	181.5	182.8	181.4	183.5	183.6	183.0	183.1	184.6	187.2	183.4
民國73年	187.1	185.2	184.7	184.3	182.1	182.3	182.8	182.1	181.5	182.2	183.3	184.2	183.5
民國74年	184.1	182.6	182.5	183.4	184.0	184.3	184.1	184.9	181.9	182.1	184.7	186.6	183.7
民國75年	184.9	184.3	184.4	183.9	183.7	183.2	183.7	182.7	178.1	178.5	181.0	181.8	182.5
民國76年	182.3	182.7	184.1	183.5	183.5	183.3	181.2	179.8	179.1	180.7	180.2	178.4	181.6
民國77年	181.3	182.1	183.1	182.9	180.8	179.7	179.7	177.2	176.6	175.4	176.3	176.4	179.3
民國78年	176.4	174.9	174.5	172.9	171.7	172.1	172.9	171.5	167.1	165.5	169.9	171.1	171.7
民國79年	169.9	170.1	168.9	167.2	165.5	166.1	165.0	162.3	156.9	160.3	163.5	163.6	164.9
民國80年	161.8	160.9	161.6	160.6	160.1	159.7	158.6	158.2	158.0	156.5	156.0	157.5	159.1
民國81年	155.9	154.6	154.4	151.9	151.4	151.8	152.9	153.6	148.8	148.9	151.3	152.3	152.3
民國82年	150.5	150.0	149.5	147.8	148.3	145.5	148.1	148.7	147.7	147.1	146.8	145.6	147.9
民國83年	146.2	144.3	144.7	143.4	142.1	142.5	142.2	138.9	138.5	140.0	141.3	141.8	142.1
民國84年	138.9	139.5	139.3	137.3	137.6	136.1	136.9	136.6	135.7	136.1	135.6	135.6	137.1
民國85年	135.8	134.5	135.3	133.6	133.7	132.9	134.9	130.0	130.7	131.3	131.4	132.3	133.0
民國86年	133.2	131.8	133.8	132.9	132.7	130.5	130.6	130.8	129.9	131.7	132.0	131.9	131.8
民國87年	130.6	131.4	130.6	130.1	130.5	128.7	129.5	130.2	129.4	128.4	127.1	129.2	129.6
民國88年	130.1	128.7	131.2	130.3	129.9	129.8	130.6	128.7	128.6	127.8	128.2	129.0	129.4
民國89年	129.4	127.5	129.7	128.7	127.9	128.0	128.8	128.4	126.6	126.6	125.4	126.9	127.8
民國90年	126.4	128.8	129.2	128.1	128.2	128.2	128.6	127.8	127.2	125.3	126.8	129.1	127.8
民國91年	128.6	127.0	129.2	127.9	128.5	128.1	128.1	128.1	128.2	127.5	127.5	128.1	128.1
民國92年	127.2	129.0	129.4	128.0	128.1	128.8	129.4	128.9	128.5	127.6	128.1	128.2	128.4
民國93年	127.2	128.2	128.3	126.8	126.9	126.6	125.2	125.7	125.0	124.6	126.2	126.1	126.4
民國94年	126.6	125.7	125.4	124.7	124.1	123.7	122.2	121.3	121.2	121.3	123.1	123.4	123.5
民國95年	123.3	124.5	124.9	123.2	122.1	121.6	121.3	122.0	122.7	122.7	122.8	122.6	122.8
民國96年	122.8	122.4	123.8	122.4	122.2	121.4	121.7	120.1	119.0	116.5	117.2	118.6	120.6
民國97年	119.3	117.8	119.1	117.8	117.8	115.7	115.0	114.7	115.4	113.8	115.0	117.1	116.5
民國98年	117.6	119.4	119.3	118.4	117.9	118.0	117.8	115.7	116.4	116.0	116.9	117.4	117.5
民國99年	117.3	116.7	117.8	116.8	117.0	116.6	116.2	116.2	116.1	115.3	115.1	116.0	116.4
民國100年	116.0	115.1	116.2	115.3	115.1	114.4	114.7	114.7	114.5	113.9	113.9	113.7	114.8
民國101年	113.3	114.9	114.7	113.7	113.1	112.4	112.0	110.9	111.2	111.3	112.2	111.9	112.6
民國102年	112.1	111.6	113.2	112.5	112.3	111.7	111.9	111.8	110.3	110.6	111.4	111.5	111.7
民國103年	111.2	111.6	111.4	110.7	110.5	109.9	110.0	109.5	109.5	109.5	110.5	110.8	110.4
民國104年	112.2	111.8	112.1	111.6	111.3	110.5	110.7	110.0	109.2	109.1	109.9	110.7	110.7
民國105年	111.3	109.2	109.9	109.5	109.9	109.6	109.3	109.3	108.8	107.3	107.7	108.9	109.2
民國106年	108.9	109.3	109.7	109.4	109.3	108.5	108.5	108.3	108.3	107.6	107.4	107.6	108.6
民國107年	107.9	106.9	108.0	107.3	107.4	107.0	106.6	106.7	106.5	106.4	107.1	107.6	107.1
民國108年	107.7	106.7	107.4	106.6	106.4	106.1	106.2	106.2	106.0	106.0	106.5	106.4	106.5
民國109年	105.8	106.9	107.4	107.6	107.7	106.9	106.7	106.6	106.7	106.3	106.4	106.3	106.8
民國110年	106.0	105.4	106.1	105.4	105.1	104.9	104.7	104.1	104.0	103.7	103.4	103.6	104.7
民國111年	103.0	103.1	102.7	101.9	101.7	101.3	101.3	101.4	101.2	100.9	101.0	100.9	101.7
民國112年	100.0												100.0

說明：1.本表可由表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。

2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

112年 2月



1 增修訂「平均地權條例」部分條文

10 增修訂「地籍清理條例」部分條文

15 修正「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文

20 修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第二十一條附表四

27 訂定「稽徵機關核算一百十一年度執行業務者收入標準」

36 訂定「一百十一年度執行業務者費用標準」

新編函釋

45

內政部函 中華民國 112 年 2 月 2 日
台內地字第 1120260761 號

47

經濟部公告 中華民國 112 年 2 月 9 日
經授水字第 11260001990 號

新編判解

52

臺灣高等法院 101 年度上字第 645 號民事判決理由及
簡評（給付違約金事件）……………黃信雄地政士

60

臺灣臺北地方法院 90 年度重訴字第 595 號民事判決
理由及簡評（交付房地事件）……………黃信雄地政士

70

最高法院民事大法庭裁定 110 年度台上大字第 1353 號
（民法第 264 條同時履行之抗辯）

增修訂「平均地權條例」部分條文

總統令 中華民國 112 年 2 月 8 日 華總一義字第 11200009161 號

第 4 條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。

前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 47-3 條 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建築名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第

八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。

直轄市、縣（市）主管機關得向前二項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第 47-4 條 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他

中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

直轄市、縣（市）主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第 47-5 條 任何人不得有下列各款之行為：

- 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

直轄市、縣（市）主管機關得向前項之行為人或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第79-1條 私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第81-2條 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以

下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

- 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
- 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

一、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。

二、預售屋或新建成屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。

第81-3條 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：

一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。

二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。

違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。

法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。

違反第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第 81-4 條 民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。

直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

直轄市、縣（市）主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違反法規規定處有罰鍰者，應以實收罰鍰總金額收入一定比率，提撥供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費。

第二項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 87 條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第

三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百十年一月二十七日修正公布之條文、一百十二年一月十日修正之第四條、第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四，其施行日期，由行政院定之。

增修訂「地籍清理條例」部分條文

總統令 中華民國112年2月8日 華總一義字第11200009181號

第 12 條 依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

- 一、地上權人、典權人、永佃權人、農育權人。
- 二、基地或耕地承租人。
- 三、共有土地之他共有人。
- 四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

第 15 條 依第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。

前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發還原登記名義人全部權利範圍之土地；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，囑託登記為權利人所有。

前項應發還土地之權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人申請發還，登記為全體繼承人所有。

依前二項規定發還土地，國有財產管理機關得請求權利人返還其為管理土地所支出之必要費用。

第二項所稱權利人，指第十七條第二項所定之原權利人、第二十四條第一項第一款所定之法人或第二款所定之現會員或信徒、第三十二條所規範之登記名義人或其法定繼承人。

第 15-1 條 前條第二項應發還之土地已為公用財產、處分或有其他無法發還之情事者，直轄市或縣（市）主管機關應依該土地最後一次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給權利人土地價金。但該土地因不可抗力滅失致無法發還者，不發給價金。

前項所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。

第一項應發給土地價金之權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，主管機關得按部分繼承人之應繼分發給土地價金。

第 16 條 第十四條第三項及第十五條第二項公告期間異議之處理，準用第九條規定辦理。

第 23 條 神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣（市）主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。但因繼承而變動者，免檢具會員或信徒過半數同意書。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查無誤後，應即公告三十日並通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關。

前項異議涉及土地權利爭執時，準用第九條規定辦理。

第 34 條 原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國三十四年十月二十四日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。

依前項規定申報發給證明書之寺廟或宗教團體，於申報時應為適用監督寺廟條例之寺廟或法人。

第一項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

第一項登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。

第一項登記名義人為法人或非法人團體者，其行使同意權後，應報經其目的事業主管機關備查。

第 35 條 以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，能證明登記名義人與適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。

第 37 條 以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之

法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。

第 39 條 日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為適用監督寺廟條例之寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。

依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。

依第一項規定辦理之土地，免受土地法第二十五條規定之限制。

修正「租賃住宅市場發展及管理條例」 部分條文

總統令 中華民國 112 年 2 月 8 日 華總一義字第 11200009181 號

第 5 條 租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。

包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

前項應約定事項，其內容得包括：

- 一、契約之重要權利義務事項。
- 二、違反契約之法律效果。
- 三、契約之終止權及其法律效果。

四、其他與契約履行有關之重要事項。

第二項不得約定事項，其內容得包括：

- 一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。
- 二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。
- 三、其他顯失公平事項。

第二項之住宅包租契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

住宅包租契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第 10 條 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。

二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

第 11 條 租賃期間發生下列情形之一者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- 二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。
- 三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
- 四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

第 34 條 租賃住宅服務業應於訂定契約之日起三十日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。

包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

第二項申報登錄資訊類別、內容與前項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項，準用不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項所定辦法之規定。

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向包租業或次承租人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第一項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 38-1 條 第五條第二項所定租賃契約當事人之一方違反中央主管機關依該項公告之應約定或不得約定事項者，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

第 38-2 條 包租業違反第三十四條第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄

市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

包租業違反第三十四條第二項規定，申報登錄租金及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。包租業或次承租人違反第三十四條第五項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第 46 條 本條例自公布後六個月施行。本條例修正條文，除第三十四條及第三十八條之二施行日期由行政院定之外，自公布日施行。

修正「申請農業用地作農業設施容許使用 審查辦法」第二十一條附表四

行政院農業委員會令 中華民國112年2月20日 農企字第1120012217號

申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第二十一條 附表四水產養殖設施分類別修正規定

設施 種類	類別	許可使 用細目	申請基準或條件	可申請用地別
水產 養殖 設施	室外 水產 養殖 生產 設施	一、養殖池 二、蓄水池 三、循環水設 施 四、進排水道 五、防風（寒） 設施	一、本類別設施申請面積依生產需要核定。 二、不得飼養有危害生態之虞物種。但於經營計畫，詳細說明設施之規劃及建置可有效防止該物種脫逃，且經直轄市、縣（市）主管機關審認無危害者，不在此限。 三、養殖池深度以堤頂向下三公尺以內為原則；屬養殖用地者，免依本辦法申請容許使用。 四、申請蓄水池、循環水設施、進排水道、防風（寒）設施者，須具備得申請核准之養殖池設施。 五、特定農業區農牧用地之養殖池，應配置循環水設施（備），且以本辦法中華民國一百零六年六月二十八日修正施行前之既存養殖池，且該期間有在養事實者為限，並應檢附航照圖，及用電證明、進苗證明或其他足資證明在養事實之文件。	一、非都市土地 除工業區以外，其他各種使用分區之農牧用地。但特定農業區內農牧用地之養殖池，應配置循環水設施（備），該用地並應經直轄市、縣（市）主管機關核准。 二、非都市土地 各種使用分區之養殖用地。

設施 種類	類別	許可使 用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			六、一般農業區農牧用地之養殖池，以本辦法中華民國一百一十二年二月二十日修正施行前之既存養殖池，且該期間有在養事實者為限，並應檢附航照圖，及用電證明、進苗證明或其他足資證明在養事實之文件。 七、防風（寒）設施： （一）為有固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，依本辦法申請容許使用，如：防風棚（架）等，依實際生產需要核定，與養殖池重疊面積不重複計算。 （二）本細目不得附屬設置綠能設施。	三、都市計畫範圍之農業區。
	室內 水產 養殖 生產 設施	一、一般室內 養殖設施 二、室內循環 水養殖設 施 三、防疫型簡 易養殖設 施	一、申請本類別設施時，應於經營計畫，詳細說明生產方式，設施之營造成本，並檢附設施之詳細平面圖及配置圖，說明設施配置比率；本類別設施面積與其他類別設施面積加總最大興建面積為該養殖場土地總面積百分之八十；興建後應有放苗之養殖事實及收成實績。 二、不得飼養有危害生態之虞物種。但於經營計畫，詳細說明設施之規劃及建置可有效防止該物種脫逃，且經直轄市、縣（市）主管機關審認無危害者，不在此限。 三、一般室內養殖設施： （一）室內養殖池（槽）最小設置比率為該設施面積百分之八十。 （二）不得設置於特定農業區之農牧用地。	一、非都市土地 各種使用分區之農牧用地。但有下列情形之一者，依其規定： （一）不得設置於河川區或工業區之農牧用地。 （二）一般室內養殖設施不得設置於特定農業區之農牧用地。

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			(三)位於一般農業區之農牧用地者，以本辦法中華民國一百一十二年二月二十日修正施行前之既存養殖池，且該期間有在養事實者為限，並應檢附航照圖，及用電證明、進苗證明或其他足資證明在養事實之文件。 四、室內循環水養殖設施： (一)養殖池(槽)最小設置比率為該設施面積百分之五十，其列計之養殖池(槽)應有固定基礎，並應配置池水可再回歸供室內循環養殖使用之循環水設施(備)。 (二)得附屬設置室外生態循環處理池或蓄水池，面積不得超過該養殖場土地總面積百分之十。 (三)室內附屬之管理設施(項目包括：管理室、飼料調配室、儲藏室、機房、實驗檢驗室等空間等)，其加總最大設置比率為該設施建築面積百分之二十五。 (四)設置室內循環水養殖設施位於特定農業區及一般農業區者，應符合下列條件： 1.以淡水養殖為使用原則；倘有海水養殖之必要，應於經營計畫敘明海水排放管理機制。 2.位於特定農業區之農牧用地者，以本辦法中華民國一百零六年六月二十八日修正施行前之既存養殖池，且該期間有在養事實者為限，並應檢附航照圖，及用電證明、進	(三)一般農業區及特定農業區內農牧用地，設置室內循環水養殖設施者，該用地應經直轄市、縣(市)主管機關核准。 二、非都市土地各種使用分區之養殖用地。 三、都市計畫範圍之農業區。

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			苗證明或其他足資證明在養事實之文件。 3.位於一般農業區之農牧用地者，以本辦法中華民國一百一十二年二月二十日修正施行前之既存養殖池，且該期間有在養事實者為限，並應檢附航照圖，及用電證明、進苗證明或其他足資證明在養事實之文件。 4.提具養殖物種可行之產銷計畫。 5.於經營計畫中，詳細說明就設施高度、立地條件，規劃適當隔離或退縮空間。 五、一般室內養殖設施及室內循環水養殖設施之建築設施應同時具備養殖池、主要樑柱、牆壁、樓地板及屋頂等構造，養殖種類特性需以透光材質搭建者，得依生產需要核定，且其牆壁對外開口不得超過總牆面四分之一；其屋頂構造，得依需求直接使用太陽光電發電設施(備)為材質；建築物內養殖池(槽)應具進排水系統、打氣(增氧設備)及池水水質處理等設備。 六、設置綠能設施附屬於一般農業區農牧用地之一般室內養殖設施、及特定農業區農牧用地或一般農業區農牧用地之室內循環水養殖設施者，應符合下列條件： (一)位於通過環社檢核機制並經中央能源主管機關會同中央主管機關公告可優先推動漁業經營結合綠	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			能之區位範圍。但發電自用未出售者，不在此限。 (二) 申請人應檢附養殖經營實績佐證資料。 七、防疫型簡易養殖設施： (一) 室內養殖池(槽)最小設置比率為該設施面積百分之八十；養殖池(槽)應具進排水系統、打氣(增氧設備)及池水水質處理等設備。 (二) 須有固定基礎且以一層樓為限。 (三) 具頂蓋、支架及有內外區隔之阻隔設施。 (四) 頂蓋須使用不透水材質；有內外區隔之阻隔設施須具有可拆卸性，如 PEP、蘭花網、帆布、鐵皮等。 (五) 本細目不得附屬設置綠能設施。	
水產養殖管理設施	一、管理室 二、飼料調配及儲藏室 三、電力室、室外養殖電力箱 四、轉運及操作處理場 五、抽水機房 六、飼料錐	一、須具備得申請核准之室外水產養殖生產設施或室內水產養殖生產設施。 二、管理室：每○·五公頃養殖面積得使用三十平方公尺計算，最大興建面積為一百二十平方公尺，並得附屬配置衛生設施(備)。 三、飼料調配及儲藏室：每公頃養殖面積得使用六十平方公尺計算，最大興建面積為二百四十平方公尺。 四、電力室、室外養殖電力箱：每公頃養殖面積得使用四十五平方公尺計算，本細目設施加總最大興建面積為一百八十平方公尺。 五、轉運及操作處理場：每公頃養殖面積得使用一百五十平方公尺計算，最大面積為六百平方公尺，不得興建建築	一、非都市土地除河川區及工業區以外，其他各種使用分區之農牧用地。 二、非都市土地除河川區以外，其他各種使用分區之養殖用地。 三、都市計畫範圍之農業區。	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			物。 六、抽水機房：最大興建面積為三十平方公尺。 七、飼料錐：依實際生產需要核定。	
水產品初級加工、集貨包裝處理設施	一、水產品初級加工設施 二、水產品集貨、轉運或包裝處理設施 三、蓄養池 四、冷藏或冷凍庫（含冷凍生餌）	一、申請本類別設施時，應於經營計畫，檢附設施之詳細平面圖及配置圖。 二、須具備得申請核准之室外水產養殖生產設施或室內水產養殖生產設施達一公頃以上；或申請核准之箱網養殖漁業權執照或入漁證明文件面積達一公頃以上。 三、以共同經營於自有農業用地提出設置者，應提共同經營計畫，並取得其他共同經營人之同意書。 四、水產品初級加工設施及水產品集貨、轉運或包裝處理設施：每一公頃養殖面積得使用二百平方公尺，水產品初級加工設施及水產品集貨、轉運或包裝處理設施加總最大興建面積為八百平方公尺；並得另配置管理室（含衛生設備），其最大興建面積為一百二十平方公尺。 五、蓄養池：得依經營需要設置。 六、冷藏或冷凍庫（含冷凍生餌）：每一公頃養殖面積得使用一百平方公尺計算，最大興建面積為六百六十平方公尺。	一、非都市土地除河川區及工業區以外，其他各種使用分區之農牧用地。 二、非都市土地除河川區以外，其他各種使用分區之養殖用地。 三、都市計畫範圍之農業區。	
箱網養殖設施	一、管理室 二、網具儲放室 三、室外網具整補場	一、須具備申請核准之箱網養殖漁業權執照或入漁證明文件。 二、本類別設施申請面積依箱網養殖漁業權執照或入漁證明文件所載經營面積核定。	一、非都市土地除河川區及工業區以外，其他各種使用分區	

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			三、管理室：每一公頃養殖面積得使用三十平方公尺計算，最大興建面積為一百二十平方公尺，並得附屬配置衛生設施（備）。 四、網具儲放室：每一公頃養殖面積得使用三十平方公尺計算，最大興建面積為一百八十平方公尺。 五、室外網具整補場：每一公頃養殖面積得使用一百五十平方公尺計算，最大面積為六百平方公尺，不得興建建築物。	之農牧用地。 二、非都市土地除河川區以外，其他各種使用分區之養殖用地。 三、都市計畫範圍之農業區。
其他水產養殖經營設施	一、自用農路 二、養殖污染防治設施 三、蓄水塔 四、圍牆 五、養殖專業區特定設施 六、其他	一、須具備得申請核准之室外水產養殖生產設施或室內水產養殖生產設施。 二、自用農路、蓄水塔、圍牆之申請應與水產養殖經營有關且有其必需者。 三、養殖污染防治設施最大興建面積為養殖場土地總面積百分之十。 四、養殖專業區特定設施： （一）應於經營計畫，詳細說明許可使用設施之使用目的，並檢附各項設施之平面圖及配置圖，說明設施配置比例。 （二）應與水產養殖經營之產、製、儲、銷等使用有關，並依核定計畫使用。 （三）設施總面積，應符本辦法第七條規定。 （四）申請本許可使用細目需經直轄市、縣（市）主管機關審查核准。 五、申請「其他」項目者，依生產需要核定，並應經直轄市、縣（市）主管機關審認確有必要，並報經中央主管機關認屬者，得依其設施項目辦理。	一、非都市土地除工業區以外，其他各種使用分區之農牧用地。 二、非都市土地除河川區以外，其他各種使用分區之養殖用地。 三、都市計畫範圍之農業區。 四、申請養殖專業區特定設施者為經核定為養殖漁業生產區之農牧用地或養殖用地。	

訂定「稽徵機關核算一百十一年度執行業務者收入標準」

財政部令 中華民國112年2月15日 台財稅字第11104671800號

稽徵機關核算一百十一年度執行業務者收入標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，稽徵機關得依下列標準（金額以新臺幣為單位）計算其一百十一年度收入額。但經查得其確實收入資料較標準為高者，不在此限：

一、律師：

（一）民事訴訟、刑事訴訟、刑事偵查、刑事審判裁定、刑事審判少年案件：每一程序在直轄市及市（即原省轄市，下同）四萬元，在縣三萬五千元。但義務案件、發回更審案件或屬「保全」、「提存」、「聲請」案件，經提出約定不另收費文件，經查明屬實者，免計；其僅代撰書狀者，每件在直轄市及市一萬元，在縣九千元。

（二）公證案件：每件在直轄市及市五千元，在縣四千元。

（三）登記案件：每件五千元。

（四）擔任檢查人、清算人、破產管理人、遺囑執行人或其

他信託人案件：按標的物財產價值百分之九計算收入；無標的物每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬六千元。

（五）代理申報遺產稅、贈與稅案件：遺產稅每件在直轄市及市四萬元，在縣三萬五千元；贈與稅每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬五千元。

（六）代理申請復查或異議、訴願、行政訴訟及再審：每一程序在直轄市及市四萬五千元，在縣三萬五千元。

（七）受聘為法律顧問之顧問費及車馬費，另計。

二、會計師：

（一）受託代辦工商登記：每件在直轄市及市七千元，在縣六千元。

（二）代理申請復查或異議、訴願、行政訴訟及再審：每一程序在直轄市及市四萬五千元，在縣三萬五千元。

（三）代理申報遺產稅、贈與稅案件：遺產稅每件在直轄市及市四萬元，在縣三萬五千元；贈與稅每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬五千元。

（四）本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料核計。

三、建築師：

按工程營繕資料記載之工程造價金額百分之四點五計算。

但承接政府或公有機構之設計、繪圖、監造之報酬，應分別調查按實計算。

四、助產人員（助產師及助產士）：

按接生人數每人在直轄市及市二千八百元，在縣二千二百元。但屬全民健康保險由中央健康保險署給付醫療費用者，應依中央健康保險署通報資料計算其收入額。

五、地政士：

按承辦案件之性質，每件計算如下：

（一）保存登記：在直轄市及市三千元，在縣二千五百元。

（二）繼承、剩餘財產差額分配、贈與、信託所有權移轉登記：在直轄市及市八千元，在縣六千五百元。

（三）買賣、交換、拍賣、判決、共有物分割等所有權移轉登記：在直轄市及市七千元，在縣五千五百元。

（四）他項權利登記（地上權、抵押權、典權、地役權、永佃權、耕作權之設定移轉登記）：在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。

（五）非共有土地分割登記：在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。

（六）塗銷、消滅、標示變更、姓名住所及管理人變更、權利內容變更、限制、更正、權利書狀補（換）發登記

及其他本標準未規定項目：在直轄市及市一千五百元，
在縣一千二百元。

- 六、著作人：依查得資料核計。
- 七、經紀人：依查得資料核計。
- 八、藥師：依查得資料核計。
- 九、中醫師：依查得資料核計。
- 十、西醫師：依查得資料核計。
- 十一、獸醫師：依查得資料核計。
- 十二、醫事檢驗師（生）：依查得資料核計。
- 十三、工匠：依查得資料核計。
- 十四、美術工藝家：依查得資料核計。
- 十五、表演人：依查得資料核計。
- 十六、節目製作人：依查得資料核計。
- 十七、命理卜卦：依查得資料核計。
- 十八、書畫家、版畫家：依查得資料核計。
- 十九、技師：依查得資料核計。
- 二十、引水人：依查得資料核計。
- 二十一、程式設計師：依查得資料核計。
- 二十二、精算師：依查得資料核計。

二十三、商標代理人：

- （一）向國內註冊商標（包括正商標、防護商標、聯合商標、服務標章、聯合服務標章、延展、移轉、商標專用權授權使用等）：每件五千八百元。
- （二）向國外註冊商標：每件一萬三千元。
- （三）商標異議、評定、再評定、答辯、訴願、行政訴訟及再審：每一程序三萬四千元。

二十四、專利師及專利代理人：

- （一）發明專利申請（包括發明、申請權讓與、專利權讓與、專利權授權等）：每件三萬四千元。
- （二）新型專利申請（包括新型、申請權讓與、專利權讓與、專利權授權等）：每件二萬元。
- （三）設計專利申請（包括設計、衍生設計、申請權讓與、專利權讓與、專利權授權等）：每件一萬五千元。
- （四）向國外申請專利：每件五萬八千元。
- （五）專利再審查、舉發、答辯、訴願、行政訴訟及再審：每一程序八萬三千元。

二十五、仲裁人：依查得資料核計。

二十六、記帳士、記帳及報稅代理人：

適用會計師收入標準計算。但代為記帳者，不論書面審核或查帳案件，每家每月在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。

二十七、未具會計師、記帳士、記帳及報稅代理人資格，辦理工商登記等業務或代為記帳者：

適用會計師收入標準計算。但代為記帳者，不論書面審核或查帳案件，每家每月在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。

二十八、未具律師資格，辦理訴訟代理人業務者：

適用律師收入標準計算。但僅代撰書狀者，每件在直轄市及市五千元，在縣四千五百元。

二十九、未具建築師資格，辦理建築規劃設計及監造等業務者：

適用建築師收入標準計算。

三十、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：

適用地政士收入標準計算。

三十一、受大陸地區人民委託辦理繼承、公法給付或其他事務者：

每件在直轄市及市五千元，在縣四千五百元。

三十二、公共安全檢查人員：依查得資料核計。

三十三、依公證法規定之民間公證人：依公證法第五章規定標準核計。

三十二、公共安全檢查人員：依查得資料核計。

三十三、依公證法規定之民間公證人：依公證法第五章規定標準核計。

三十四、不動產估價師：依查得資料核計。

三十五、物理治療師：依查得資料核計。

三十六、職能治療師：依查得資料核計。

三十七、營養師：依查得資料核計。

三十八、心理師：依查得資料核計。

三十九、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：

每件在直轄市及市一千五百元，在縣一千二百元。

四十、牙體技術師（生）：依查得資料核計。

四十一、語言治療師：依查得資料核計。

附註：

- 一、自營利事業、機關、團體、學校等取得之收入，得依扣繳資料核計。
- 二、在縣偏僻地區者，除收入標準依查得資料核計者外，收入標準按縣之八折計算，至偏僻地區範圍，由稽徵機關依查得資料認定。執行業務者辦理案件所屬地區在九十九年十二月二十五日改制前之臺北縣、臺中縣、臺南縣、高雄縣及一百零三年十二月二十五日改制前之桃園縣者，其收入標準仍按縣計算。
- 三、本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料認定。
- 四、地政士執行業務收費計算應以「件」為單位，所稱「件」，原則上以地政事務所收文一案為準，再依下列規定計算：
 - (一) 依登記標的物分別計件：包括房屋及基地之登記，實務上，有合為一案送件者，有分開各一送件者，均視為一案，其「件」數之計算如第四款。
 - (二) 依登記性質分別計算：例如同時辦理所有權移轉及抵押權設定之登記，則應就所有權移轉登記及抵押權設定登記分別計算。
 - (三) 依委託人人數分別計件：以權利人或義務人一方之人數計算，不得將雙方人數合併計算。但如係共有物之登記，雖有數名共有人，仍以一件計算，且已按標的

物分別計件者，即不再依委託人人數計件。

- (四) 同一收文案有多筆土地或多棟房屋者，以土地一筆為一件或房屋一棟為一件計算；另每增加土地一筆或房屋一棟，則加計百分之二十五，加計部分以加計至百分之二百為限。

訂定「一百十一年度執行業務者費用標準」

財政部令 中華民國112年2月15日 台財稅字第11104671801號

稽徵機關核算一百十一年度執行業務者收入標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，一百十一年度應依核定收入總額按下列標準（金額以新臺幣為單位）計算其必要費用。但稽徵機關查得之實際所得額較依下列標準計算減除必要費用後之所得額為高者，應依查得資料核計之：

一、**律師**：百分之三十。但配合政府政策辦理法律扶助案件及法院指定義務辯護案件之收入為百分之五十。

二、**會計師**：百分之三十。

三、**建築師**：百分之三十五。

四、**助產人員（助產師及助產士）**：百分之三十一。但全民健康保險收入為百分之七十二。

五、**地政士**：百分之三十。

六、**著作人**：按稿費、版稅、樂譜、作曲、編劇、漫畫及講演之鐘點費收入減除所得稅法第四條第一項第二十三款規定免稅額後之百分之三十。但屬自行出版者為百分之七十五。

七、經紀人：

- （一）保險經紀人：百分之二十六。
- （二）一般經紀人：百分之二十。
- （三）公益彩券立即型彩券經銷商：百分之六十。

八、藥師：

- （一）全民健康保險收入（以下全民健康保險之藥費收入，均含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：
 - 1、全民健康保險收入（含藥費收入）：百分之九十四。
 - 2、全民健康保險收入已區分藥費收入及藥事服務費收入者：
 - （1）藥費收入：百分之百。
 - （2）藥事服務費收入：百分之三十五。
- （二）非屬全民健康保險收入：百分之二十。

九、中醫師：

- （一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用及依全民健康保險醫療資源不足地區改善方案執業之核付點數）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點八元。
- （二）掛號費收入：百分之七十八。

(三) 非屬全民健康保險收入：

- 1、醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。
- 2、醫療費用收入含藥費收入：百分之四十五。

十、西醫師：

(一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用及依全民健康保險醫療資源不足地區改善方案執業之核付點數）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點八元。

(二) 掛號費收入：百分之七十八。

(三) 非屬全民健康保險收入：

- 1、醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。
- 2、醫療費用收入含藥費收入，依下列標準計算：
 - (1) 內科：百分之四十。
 - (2) 外科：百分之四十五。
 - (3) 牙科：百分之四十。
 - (4) 眼科：百分之四十。
 - (5) 耳鼻喉科：百分之四十。
 - (6) 婦產科：百分之四十五。
 - (7) 小兒科：百分之四十。
 - (8) 精神科：百分之四十六。
 - (9) 皮膚科：百分之四十。
 - (10) 家庭醫學科：百分之四十。
 - (11) 骨科：百分之四十五。

(12) 其他科別：百分之四十三。

(四) 診所與衛生福利部所屬醫療機構合作所取得之收入，比照前三款減除必要費用。

(五) 人壽保險公司給付之人壽保險檢查收入，減除百分之三十五必要費用。

(六) 配合政府政策辦理老人、兒童、婦女、中低收入者、身心障礙者及其他特定對象補助計畫之業務收入，減除百分之七十八必要費用。

(七) 自費疫苗注射收入，減除百分之七十八必要費用。

十一、醫療機構醫師：

依醫師法第八條之二規定，報經主管機關核准前往他醫療機構從事醫療業務，其與該他醫療機構間不具僱傭關係者，按實際收入減除百分之十必要費用。

十二、獸醫師：

醫療貓狗者百分之三十二，其他百分之四十。

十三、醫事檢驗師（生）：

- (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
- (二) 掛號費收入：百分之七十八。
- (三) 非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

十四、工匠：工資收入百分之二十。工料收入百分之六十二。

十五、美術工藝家：工資收入百分之二十。工料收入百分之六十二。

十六、表演人：

（一）演員：百分之四十五。

（二）歌手：百分之四十五。

（三）模特兒：百分之四十五。

（四）節目主持人：百分之四十五。

（五）舞蹈表演人：百分之四十五。

（六）相聲表演人：百分之四十五。

（七）配音表演人：百分之四十五。

（八）特技表演人：百分之四十五。

（九）樂器表演人：百分之四十五。

（十）魔術表演人：百分之四十五。

（十一）其他表演人：百分之四十五。

十七、節目製作人：各項費用全部由製作人負擔者百分之四十五。

十八、命理卜卦：百分之二十。

十九、書畫家、版畫家：百分之三十。

二十、技師：百分之三十五。

二十一、引水人：百分之二十五。

二十二、程式設計師：百分之二十。

二十三、精算師：百分之二十。

二十四、商標代理人：百分之三十。

二十五、專利師及專利代理人：百分之三十。

二十六、仲裁人，依仲裁法規定辦理仲裁業務者：百分之十五。

二十七、記帳士、記帳及報稅代理人：百分之三十。

二十八、未具會計師、記帳士、記帳及報稅代理人資格，辦理工商登記等業務或代為記帳者：百分之三十。

二十九、未具律師資格，辦理訴訟代理人業務者：百分之二十三。

三十、未具建築師資格，辦理建築規劃設計及監造等業務者：百分之三十五。

三十一、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：百分之三十。

三十二、受大陸地區人民委託辦理繼承、公法給付或其他事務者：百分之二十三。

三十三、公共安全檢查人員：百分之三十五。

三十四、依公證法規定之民間公證人：百分之三十。

三十五、不動產估價師：百分之三十五。

三十六、物理治療師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險

法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

三十七、職能治療師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

三十八、營養師：百分之二十。

三十九、心理師：百分之二十。

四十、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：百分之三十。

四十一、牙體技術師（生）：百分之四十。

四十二、語言治療師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入：百分之二十。

附註：

一、本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料或相近業別之費用率認定。

二、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，執行業務者適用之費用標準依下列規定調整（計算後之費用率以四捨五入取至小數點後第二位）：

（一）第四點（助產人員）、第八點（藥師）第一款第二目之2及第二款、第九點（中醫師）、第十點（西醫師）、第十一點（醫療機構醫師報准前往他醫療機構從事醫療業務者）、第十三點（醫事檢驗師）、第三十六點（物理治療師）、第三十七點（職能治療師）、第三十八點（營養師）、第三十九點（心理師）、第四十一點（牙體技術師、生）、第四十二點（語言治療師）適用之費用率，得按該費用率之百分之一百十八點七五計算（例如：西醫師全民健康保險收入之費用標準由每點零點八元提高為零點九五元，掛號費收入之費用標準由百分之七十八提高為百分之九十三）；第八點（藥師）第一款第一目適用之費用率由百分之九十四提高為百分之九十七。

(二) 其他執行業務者當年度收入總額較一百十年度、一百零九年度或一百零八年度任一年度減少達百分之三十者（執業期間不滿一年者，按實際執業月份相當全年之比例換算全年度收入總額計算），適用之費用率，得按該費用率之百分之一百十二點五計算。

**內政部函 中華民國 112 年 2 月 2 日
台內地字第 1120260761 號**

主 旨：檢送「地籍測量實施規則」第 273 條及第 300 條修正條文勘誤表及修正條文對照 表勘誤表各 1 份，請查照更正。

說 明：「地籍測量實施規則」業經本部於 112 年 1 月 13 日台內地字第 1120260118 號令修正發布在案。

地籍測量實施規則第二百七十三條及第三百條 修正條文勘誤表

更正後文字	原列文字
第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理： 一、建物以其外牆之外緣為界。 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍為界。 三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。 四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。	第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理： 一、建物以其外牆之外緣為界。 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍為界。 三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。 四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第六十一條第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條一百零六年一月九日修正前規定辦理。
第三百條 本規則自發布日施行。 本規則中華民國一百一十二年一月十三日修正發布條文，自一百一十二年五月一日施行。	第三百條 本規則自發布日施行。 本規則中華民國一百一十二年一月十三日修正條文，自一百一十二年五月一日施行。

經濟部公告 中華民國 112 年 2 月 9 日 經授水字第 11260001990 號

主 旨：公告修正河川區分為中央管河川、跨省市河川、直轄市管河川及縣（市）管河川（詳附件）。

依 據：

一、河川區分如下：

（一）中央管河川24水系（附件表1）、直轄市管河川27水系（附件表2）及縣（市）管河川65水系（附件表3），其河川起迄點依河川管理辦法第2條規定辦理。

（二）跨省市河川2水系（附件表4），其河川起迄點依河川管理辦法第2條規定辦理。有關河川管理事項，流經臺北市轄河段，其治理及管理由臺北市府辦理；流經臺北市轄以外部分，治理部分由經濟部水利署辦理，管理部分，仍依行政院89年8月16日台89經24417號函示委託流經之直轄市、縣（市）政府管理。

二、公告為河川者，其管理事宜悉依水利法、水利法施行細則及河川管理辦法等相關規定辦理。

表1 中央管河川一覽表

編號	水系別	流經直轄市、縣(市)	備註
1	蘭陽溪	宜蘭縣	
2	鳳山溪	桃園市、新竹縣	
3	頭前溪	新竹縣、新竹市	
4	中港溪	新竹縣、苗栗縣	
5	後龍溪	苗栗縣	
6	大安溪	苗栗縣、臺中市	
7	大甲溪	臺中市	
8	烏溪	臺中市、彰化縣、南投縣	
9	濁水溪	彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣	
10	北港溪	雲林縣、嘉義縣	
11	朴子溪	嘉義縣、嘉義市	
12	八掌溪	嘉義縣、嘉義市、臺南市	
13	急水溪	嘉義縣、臺南市	
14	曾文溪	嘉義縣、臺南市	
15	鹽水溪	臺南市	
16	二仁溪	臺南市、高雄市	
17	阿公店溪	高雄市	
18	高屏溪	高雄市、屏東縣	
19	東港溪	屏東縣	
20	四重溪	屏東縣	
21	卑南溪	臺東縣	
22	秀姑巒溪	臺東縣、花蓮縣	
23	花蓮溪	花蓮縣	
24	和平溪	花蓮縣、宜蘭縣	

表2 直轄市管河川一覽表

編號	水系別	備註	編號	水系別	備註
新北市市管河川			桃園市市管河川		
1	雙溪		1	南崁溪	
2	尖山腳溪		2	老街溪	
3	瑪鍊溪		3	社子溪	
4	員潭溪		4	富林溪	
5	小坑溪		5	大堀溪	
6	乾華溪		6	觀音溪	
7	石門溪		7	新屋溪	
8	老梅溪		臺中市市管河川		
9	楓林溪		1	溫寮溪	
10	八甲溪				
11	埔坪溪				
12	八蓮溪				
13	大屯溪				
14	後洲溪				
15	興仁溪				
16	紅水仙溪				
17	寶斗溪				
18	林口溪				
19	林子溪				

表 3 縣(市)管河川一覽表

編號	水系別	備註	編號	水系別	備註
宜蘭縣縣管河川			屏東縣縣管河川(續)		
1	蘇澳溪		11	牡丹溪	
2	南澳溪		12	里仁溪	
3	新城溪		臺東縣縣管河川		
4	得子口溪		1	知本溪	
5	東澳溪		2	利嘉溪	
6	大溪川		3	太平溪	
新竹縣縣管河川			4	塔瓦溪	
1	新豐溪		5	達仁溪	
苗栗縣縣管河川			6	安朔溪	
1	西湖溪		7	朝庸溪	
2	通霄溪		8	大武溪	
3	苑裡溪		9	烏萬溪	
4	房裡溪		10	津林溪	
雲林縣縣管河川			11	大竹溪	
1	新虎尾溪		12	金崙溪	
屏東縣縣管河川			13	太麻里溪	
1	林邊溪		14	文里溪	
2	率芒溪		15	都蘭溪	
3	枋山溪		16	八里溪	
4	楓港溪		17	馬武溪	
5	保力溪		18	成功溪	
6	港口溪		19	富家溪	
7	十里溪		20	都威溪	
8	石盤溪		21	沙灣溪	
9	九棚溪		22	寧埔溪	
10	港子溪		23	竹湖溪	

表 3 縣(市)管河川一覽表(續)

編號	水系別	備註	編號	水系別	備註
臺東縣縣管河川(續)			花蓮縣縣管河川		
24	大德溪		1	吉安溪	
25	長濱溪		2	美崙溪	
26	城埔溪		3	立霧溪	
27	馬海溪		4	三富溪	
28	山間溪		5	豐濱溪	
29	水母溪		6	加蘭溪	
			7	薯寮溪	
			8	三棧溪	
			9	水連溪	
			10	石公溪	
			11	大富溪	
			12	大清水溪	

表 4 跨省市河川一覽表

編號	水系別	流經直轄市、縣(市)	備註
1	淡水河	基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹縣	
2	磺溪	臺北市、新北市	

給付違約金事件

裁判字號：臺灣高等法院 101 年度上字第 645 號民事判決

裁判案由：給付違約金事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

違約金效力攸關契約是否繼續履行，及損害賠償責任範圍，在撰寫不動產買賣契約書或增補契約條款時，實有注意之必要。

本判決意旨：「按違約金有損害賠償額預定違約金與懲罰性違約金，效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。」

1. 在於前者損害賠償額預定違約金而言，在於不動產買賣常見為買方不買或賣方不賣（包括給付不能）契約條款（常見為房地總價 15% 為限），此時契約無繼續履行之必要，買賣當事人可歸責之一方對於契約所生的損害需要結算，以確認損害賠償範圍，此時在訂立契約時所預設的損害賠償額預定違約金，當事人無須再逐一列舉所受損害為何，況且很多損害的證明亦屬不易，此時已

經預訂的違約金數額，就可以作為向違約一方請求之依據，以簡化當事人為違約賠償再生爭議的解決方式，使法律關係盡快確定。

2. 在於後者懲罰性違約金而言，常見有遲延給付者按日以萬分之二或五違約金計算條款，此時契約仍為存續，主張他方違約當事人仍有繼續履約之意願，目的在於催告他方盡快履約，當然亦可能作為解除契約前置程序，買賣案件遇此情形，除得向違約一方請求違約金之外（按日計算萬分之幾，數額甚少），還得以就其他損害進行請求，只是其他損害仍須證明損害範圍。

所以對於買賣契約書中未區辨「損害賠償額預定」及「懲罰性違約金」性質，就所欲規範違約事實分別適用違約金類型予以區別，將可能造成輕重失衡，當事人適用不明的爭議亂源。

檢附臺灣高等法院 101 年度上字第 645 號民事判決理由

被上訴人得依系爭契約約定，請求上訴人給付系爭違約金 142 萬 2000 元本息。逾此部分，則屬無據。

1、系爭違約金之性質為懲罰性違約金性質。

① 復按，違約金有損害賠償額預定違約金與懲罰性違約金，效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。

後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。

② 經查，審諸系爭契約書第五條第三項明定：「甲方（即上訴人）若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之五計算違約金給付乙方（即被上訴人）」等語觀之，顯係依違約之日數而與日俱增，並非預定一定之損害賠償總額。因此，系爭違約金之性質，應屬懲罰性違約金。

③ 復查，系爭契約書第四條所稱「辦理不動產買賣價金履約保證」，係指兩造就價金及相關買賣費用支付，委由○○建築經理股份有限公司（下稱○○公司）經收、保管或代付。蓋履約保證之目的，在於保障被上訴人於移轉系爭土地所有權後，確能取得系爭契約之買賣價金；且保障上訴人於被上訴人未交付系爭土地或移轉所有權時，得解除系爭契約全數退回價金，或上訴人違約而遭被上訴人解約時，將上訴人已支付之價金作為違約金撥付予被上訴人，此觀諸系爭契約書第四條、第十一條「違約、解除契約及賠償責任」相關之約定自明。以故，○○公司於兩造均未主張解除系爭契約，且上訴人已補足全部價金，被上訴人亦協同辦理系爭土地所有權移轉登記及點交後，即依履約保證之約定，將專戶保管之買賣價金3800萬元撥付予被上訴人，○○公司之履約保證責任即已完畢。

④ 職是，兩造於履約過程是否有發生遲延給付等違約情事，非屬○○公司履約保證認定之範圍內。即兩造如有違約情事，應依法另行訴追，此有○○公司簽立之「不動產買賣價金履約保證證書」第二條第五項約定「本公司履行保證責任時，台端就違約金或損害賠償之部分，除經約定由專戶價金內抵償外，應依法向買方訴追，與本公司之保證責任無涉」可稽。因此，○○公司依履約保證約定撥付價金予被上訴人，當不影響被上訴人另行訴請上訴人給付系爭違約金之權利，甚為明確。

⑤ 再者，系爭契約書第十一條第六項係約定：「…六、雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任何一方應於點交期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意○○經建應停止專戶價金之撥付…」等節，係指兩造履約時若發生爭議，於未合意或裁判解決之前，同意○○公司暫時停止專戶價金之撥付，而非被上訴人拋棄系爭違約金之約定。乃上訴人辯稱：系爭契約書第十一條係拋棄系爭違約金請求之特別約定云云，自非可採。

2、上訴人未依約給付系爭尾款，可歸責於上訴人。

① 第查，參諸證人溫○○證稱：上訴人要支付系爭尾款時，曾要求以系爭土地抵押借款來支付，但是被上訴人不同

意，後來上訴人用其他方式來籌款等語；莊○○結稱：上訴人有要求用系爭土地去抵押借款來支付系爭尾款，伊有跟被上訴人連絡這件事，但被上訴人不同意，上訴人最後以其他方式向銀行借款支付系爭尾款等詞以考，足徵上訴人於給付系爭尾款前，確曾要求以系爭土地抵押借款為給付方法，然為被上訴人所拒絕，至為明悉。

- ② 次查，佐諸系爭契約書無由系爭土地向銀行辦理抵押借款，用以支付系爭尾款之約定等情以察，則被上訴人要無配合上訴人辦理抵押借款之義務，即上訴人仍應依爭契約書約定，於100年3月31日給付系爭尾款，甚為明灼。至黃○○於729地號土地設置圍籬情事，尚不構成上訴人得以延遲給付系爭尾款之正當事由。職是，上訴人未依系爭契約書約定日期給付系爭尾款，自屬可歸責，實堪認定。

3、系爭違約金過高而應予酌減，被上訴人得請求之系爭違約金為142萬2000元本息。

- ① 第按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。是約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年臺上字第1612號判例參照）。又當事人約定契約不履行

之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年臺上字第807號判例參照）。

- ② 經查，系爭契約書第五條第三項係約定：「甲方（即上訴人）若有遲延給付價金之情事，每逾1日應按遲延價金萬分之5計算違約金給付乙方（即被上訴人）」等情。因此，依1日萬分之5之比率換算年息為18%（計算式： $5/10000 \times 30【日】 \times 12【月】 = 18/100$ ）。審酌上訴人業依系爭契約給付第1期款、第2期款各500萬元，已為系爭契約之一部履行；黃○○確有於729地號土地設置圍籬情事，上訴人代位被上訴人對黃○○無權占有使用729地號土地乙事，向桃園地院提起請求拆除地上物之另案訴訟；上訴人因黃○○設置圍籬情事而無法順利取得給付系爭尾款之資金，另以其他土地貸款始行給付等情，業據莊○○結證在卷；上訴人未依約履行系爭尾款之給付，被上訴人通常僅受利息損失等兩造所受損害情形，及系爭契約當時之社會經濟狀況等一切情事，認系爭違約金約定尚屬過高，應酌減為每逾1日應按遲延價金萬分之3計算，堪予認定。

- ③ 復查，依系爭契約書約定系爭尾款至遲應於為100年3月31日全部付清，惟上訴人遲至100年8月2日始給付

系爭尾款中之1000萬元，同年10月13日再給付餘款1800萬元等情，此為兩造所無異詞。職是，以此計算被上訴人得請求上訴人給付之系爭違約金為：其中2800萬元自100年4月1日至100年8月1日止，共123日，違約金為103萬3200元（計算式： $00000000 \times 3/10000 \times 123 = 00000000$ ）；另1800萬元自100年8月2日至100年10月12日，共72日，違約金為38萬8800元（計算式： $00000000 \times 3/10000 \times 72 = 388800$ ），合計則為142萬2000元（計算式： $00000000 + 388800 = 00000000$ ）。至被上訴人逾此部分之本息請求，則屬無據。

- ④ 末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別明文規定。查被上訴人請求系爭違約金142萬2000元部分自起訴狀繕本送達上訴人日（100年12月14日）之翌日，即100年12月15日起算之遲延利息，應屬有據。

綜上所述，被上訴人本於系爭契約書第五條第三項約定，請求上訴人給付237萬元本息，於142萬2000元本息部分，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，其假執行之聲請失所附麗，均應併予駁回。原審未及審酌證人莊○○於本院之證言，就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

交付房地事件

裁判字號：臺灣臺北地方法院90年度重訴字第595號民事判決

裁判案由：交付房地事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本判決提供法院違約金酌減之權限與契約自由取舍問題，頗值得參考。

按「私法自治」乃民事法律最高之指導原則，而「契約自由」原則乃「私法自治」在經濟活動規範上之具體表現。依此原則，當事人得依自由意思決定與何人以何種方式締結何種內容之契約，從而對契約雙方發生一定之拘束力，享受或負擔其法律效果。此「契約自由」原則為私法之基本原則，受到憲法之承認與保護，故法院亦應予以尊重，除非當契約自由原則之實質基礎——「平等」未被落實，而於具體個案契約正義未能獲致實現之情形，法院始得介入外，原則上法院不能擅以「監護者」自居，以自己的價值判斷，變更契約之內容。民法第二百五十二條「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」之規定，既明訂於民法第二章債編總則，依照「體系解釋」之法律解釋方法，在判斷違約金是否過高時，除應審酌契約當事人之締約地位、一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所

受損害情形外，尤其不能將「契約自由」原則棄之不顧，過度干預契約當事人私經濟生活之安排，以致影響當事人於締約當時之風險損益評估，破壞契約雙方於意思合致時之「主觀平衡」，甚至給予惡意違反契約者討價還價、套利之空間。總而言之，法院於適用民法第二百五十二條酌減違約金時，縱違約金約定之數額高於當事人所受之實際損害，若於契約正義無礙而非顯失公平，即不宜僅因一造當事人所受之損害低於違約金之數額，認兩造約定之違約金有過高之情事，而過度壓縮「契約自由」之空間。

基於上述判決意旨，法院應先予以尊重當事人基於契約自由所締結之契約條款，除非在「契約正義」無法實現顯失公平時，法院才予以介入調整當事人違約金約定是否過高而予以酌減，上述見解固非無據，然而本文以為，不動產買賣契約中，買方與賣方履約義務各不相同，未按契約履行義務之違約金數額約定卻相同，違約金數額並無不同差異性，在於違約一方所應負擔違約金所應顧慮為實質損害與違約金約定是否失衡顯不相當的問題，法院再就此顯不相當數額予以調整，按「法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，亦應加以衡量，俾符公平原則（最高法院107年度台上字第1038號民

事判決)」，按最高法院見解所注重為公平原則的展現，即為損害範圍與違約金約定數額是否公平問題，此即法院介入當事人買賣契約主要依據。

檢附臺灣臺北地方法院90年度重訴字第595號民事判決理由

- 一、原告起訴主張於八十七年一月間以三千五百萬元之價格向被告購買系爭房地，並於八十七年二月九日完成所有權移轉登記，惟被告欲保留買回權利，故未完成交付行為，且於八十七年五月二十七日兩造簽訂協議書，約定被告於八十七年十二月三十一日以前得以同價額買回系爭房地，若被告未依協議履行則應於八十八年一月三十一日以前將系爭房地騰空點交予原告，且應給付原告五百萬元之違約金，因被告並未協議履行買回系爭房地，為此依買賣關係及協議書之約定，請求判決如訴之聲明。
- 二、被告則以：伊與原告間並無買賣關係，實因伊向原告借款三千五百萬元，原告為確保其債權，始將系爭房地辦理過戶於原告作為擔保之用，並於八十七年五月二十七日簽訂協議書約定買回之權利等語，資為抗辯。
- 三、查原告主張系爭房地業於八十七年二月九日辦理所有權之移轉予原告，但系爭房地之鑰匙由被告持有中，而兩造曾於八十七年五月二十七日簽訂協議書，約定被告得於八十七年十二月三十一日前以同價格買回系爭房地，且被告若未依約履行則應給付原告五百萬元之違約金，惟被告並未依約於協議

期限內買回系爭房地之事實，此為被告所不爭執，並有系爭房地登記謄本及八十七年五月二十七日協議書等影本為證，堪信原告此部分主張之事實為真實，茲兩造有爭議者，本院首應審究者為原告所主張兩造間就系爭房地之買賣關係是否存在乙節？分述如下：

- (一)按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分配之原則，最高法院四十二年台上字第三七七號判例意旨可參，茲被告否認與原告間有買賣關係，而原告既基於買賣關係請求被告依約履行交付行為，揆諸前揭判例意旨，自應由原告就此事實負舉證之責。
- (二)經查依原告所提出由被告簽具之八十七年二月十日收款條影本上記載：「茲收到乙○○（即原告）先生部分房屋價款共計新台幣壹仟玖佰零玖萬柒仟柒佰玖拾元整，其中壹仟佰萬元請指定轉入王○○帳戶內（○○銀行南京東路分行活儲○○○○○○○○○○一九）收款人甲○○（即被告）」，再觀諸原告所提出八十七年二月十八日○○商業銀行匯款回條影本記載：「匯款人乙○○，收款人戶名李○○，匯入行庫○○儲蓄部帳戶○○○○○○○○○○，金額新台幣壹仟陸佰參拾玖萬壹佰壹拾參元。」，復參佐原告所提出之系爭房地「異動索引」資

料記載顯見：系爭房地原於七十九年八月七日案外人李○○購買後，於七十九年十一月十六日設定抵押權予○○商業銀行股份有限公司，然於八十七年二月九日原告以買賣關係辦妥所有權移轉登記後，並於八十七年三月十八日因清償行為而塗銷前述○○商業銀行股份有限公司之抵押權登記，而被告於本院審理中亦陳述有收受三千五百萬元，惟以該筆款項係向原告之借款等語置辯，足徵原告主張確實有交付三千五百萬元之事實乙節，洵堪採信。

(三)再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第九十八條定有明文，又解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失當時立約之真意，解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，最高法院十九年上字第五八號及三十九年台上字第一〇五三號亦著有判例可稽，第查依兩造所不爭執之八十七年五月二十七日協議書上記載：「甲乙雙方合意有關甲方（即被告）所有坐落台北市○○區○○路二段六十八巷八號房屋全棟及其坐落土地（以下簡稱本房地），於乙方完成左開各項時，乙方就本房地有以新台幣（以下同）參仟伍佰萬元買回之權。一乙方兌現如附件所示之全部支票時，乙方於八十七年十二月三十一日

以前就本房地有買回權，但參仟伍佰萬元之價金須一次付清：：甲方雙方合意，於乙方依前條第一、二款之規定付款買回本房地之同時，甲方應將本房地之所有過戶所需文件，及本房地當時尚存在之抵押權設定之清償證明書及塗銷抵押權所需之文件用印完妥交付與乙方：：甲方雙方合意向乙方未依前開第一條第一、二款之相關規定履行時，乙方即喪失對本房地之買回權，乙方並應於八十八年一月三十一日以前負責將本房地騰空點交與甲方：：」等字樣，顯見被告與原告於簽訂系爭協議書係以因系爭房地雖已完成所有權之移轉登記，惟乃在被告占有使用中，為此乃協議以同一價格限定期限被告得買回系爭房地之約定。綜上所述，原告主張與被告間就系爭房地存有買賣關係乙節，要屬可信。

(四)惟按當事人締結不動產買賣契約之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立，再者若出賣之物為他人所有，則出賣人須先取得其所有權，然後移轉於買受人，或使該他人逕將物之所有權移轉於買受人，鑑於買賣契約之有償性，並為保護善意之買受人，乃賦予出賣人以權利瑕疵擔保責任，因而承認契約之效力，亦即並不因之而無效，然查系爭房地於辦理過戶予原告之前登記名義人固為案外人

李○○，惟系爭房地確實為被告所有僅系登記於案外人李○○之名下乙節，此為被告所不爭執，復參佐卷附系爭房地當初於辦理所有權之移轉登記所附買賣所有權移轉契約書上所載「承買人為乙○○、出賣人為李○○」，依前述說明，被告即負有移轉所有權予原告之義務，至於案外人即系爭房地之登記名義人李○○與被告間有何種法律關係，基於債權之相對性原則，對於原告而言乃係另一問題，尚不足以遽此認定原告與被告間就系爭房地並無買賣關係。

(五) 第按當事人主張有金錢借貸關係存在，須就其發生所須具備之特別要件即金錢之交付及借貸意思表示一致負舉證之責任，若僅證明有金錢之交付，未證明借貸意思表示互相一致者，尚不能認有金錢借貸關係存在，然被告抗辯前述三千五百萬元係借貸並非系爭房地之買賣價金，惟如前所述，原告否認該筆三千五百萬元係借款，則依前開說明，被告自應就與原告有借貸意思表示合致負舉證之責，但被告固提出支票影本以作為係支付該筆借款之利息支出，惟依被告所提出之支票觀諸此為兩造於八十七年五月二十七日簽訂系爭協議書時，依協議書第一條第二款之約定所交付之支票，固尚難遽此認定該支票為支付借款之利息，此外被告復未舉證以實其說，故被告此部分抗辯殊難採信。

(六) 末查被告抗辯對於原告所負之借款債務，與原告約明於一定期限內備價回贖，實係以原有借款設定擔保之用，而以回贖期間為其清償之期間，自有流押契約之禁止云云，然查被告並未舉證與原告間有借貸關係存在，已如上所述，再者被告復未證明就系爭房地所有權具備抵押權之法定要件，從而被告抗辯有流押契約禁止之適用云云，自無可採。

四、按「私法自治」乃民事法律最高之指導原則，而「契約自由」原則乃「私法自治」在經濟活動規範上之具體表現。依此原則，當事人得依自由意思決定與何人以何種方式締結何種內容之契約，從而對契約雙方發生一定之拘束力，享受或負擔其法律效果。此「契約自由」原則為私法之基本原則，受到憲法之承認與保護，故法院亦應予以尊重，除非當契約自由原則之實質基礎——「平等」未被落實，而於具體個案契約正義未能獲致實現之情形，法院始得介入外，原則上法院不能擅以「監護者」自居，以自己的價值判斷，變更契約之內容。民法第二百五十二條「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」之規定，既明訂於民法第二章債編總則，依照「體系解釋」之法律解釋方法，在判斷違約金是否過高時，除應審酌契約當事人之締約地位、一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形外，尤其不能將「契約自由」原則棄之不顧，過度干預契約當事人私經濟生活之安排，以致影響當事人於締約當時之風險損益評估，破壞契約

雙方於意思合致時之「主觀平衡」，甚至給予惡意違反契約者討價還價、套利之空間。總而言之，法院於適用民法第二百五十二條酌減違約金時，縱違約金約定之數額高於當事人所受之實際損害，若於契約正義無礙而非顯失公平，即不宜僅因一造當事人所受之損害低於違約金之數額，認兩造約定之違約金有過高之情事，而過度壓縮「契約自由」之空間，經查：

- (一) 本件八十七年五月二十七日協議書第五條約定：「甲方雙方合意，倘甲方（即原告）違反本協議書第二條之義務時，甲方應給付乙方（即被告）貳仟伍佰萬元之違約金，倘乙方違反本協議書第三條之義務時，乙方應給付甲方伍佰萬元之違約金。」，觀其文義，誠屬兩造合意約定懲罰性及損害賠償總額之約定，上開約定為使文字簡潔，按債權人祇要證明有債務不履行之事實，則不必證明損害之發生及損害額之多寡，即可請求（參見最高法院七十七年台上二五五五號民事判決）。換言之，違約金債權之發生，以有債務人不履行為已足，不以債務人實際受有損害為要件。
- (二) 又兩造特別於協議書中有違約罰則等約定，據上開協議書內有關違約金之約定，其真意即在被告違約時原告即得取得該段期間內無法使用系爭房地所負之損失，被告應將已系爭房地點交予原告，並再依已約各給付違約罰

金金額，是原告就被告請求交付系爭房地請求權，應於被告違約債務不履行時，即已獨立存在。兩造既經約定有價金返還範圍及損害賠償預定總額及懲罰違約金額，原告自毋庸舉證證明所受實際損害，即可依上開約定請求被告為給付。

- (三) 末違約金額之約定，債務人是否應受其約定之拘束，各國立法不一，我國民法第二百五十二條固定有約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，惟上開規定，是為保護債務人之利益，而期得公平之結果，無關社會公益（參見民法第二百五十二條立法理由），非屬強制禁止規定，得由當事人間以特約排除適用之。換言之，上開違約金額過高法院得為酌減之規定，僅在兩造當事人無特約條款排除時始有適用之餘地，如兩造已另有特約條款排除其適用時，其約定應屬有效，且依「自己相反行為不許可原則」，亦不得異其主張，以符誠信原則。查：本件就前述懲罰違約金額，兩造已於契約平等互惠約定，雙方互不得主張過高或過低而要求增減或訴請法院判決酌增或酌減，據上所述，其約定自屬有效，本件就該懲罰違約金額應無民法第二百五十二條適用。

五、從而，原告本於民法第三百四十八條第一項之規定及協議書第五條之約定，請求被告給付如訴之聲明，為有理由，應予准許。

最高法院民事大法庭裁定 110年度台上大字第1353號

上訴人 江○明

柯○昌

共 同

訴訟代理人 顏○全律師

複代理人 郭○瑀律師

李○翰律師

林○辰律師

被上訴人 張○龍

訴訟代理人 陳○翰律師

對於本院民事第五庭中華民國111年7月14日110年度台上字第1353號提案裁定，本大法庭裁定如下：

主 文

出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，經法院依民法第二百五十二條規定酌減至相當數額後，就出賣人應返還之金額，屬不當得利性質，買受人得類推適用民法第二百六十四條規定，與自己因買賣契約解除後所負回復原狀之給付義務，為同時履行之抗辯。

理 由

一、本案基礎事實

甲向乙購買A地，並約定價金分3期給付，如有可歸責於甲之債務不履行，經乙解除契約者，得將甲已付價金均沒收充為違約金。甲已依約給付2期價金合計新臺幣（下同）3746萬元，乙則將A地所有權移轉登記為甲所有。嗣甲未依約給付第3期價金，乙解除契約，並依約將甲所給付之全部價金沒收充為違約金，另依民法第259條第1款、第179條規定訴請甲將A地所有權移轉登記予乙。甲抗辯乙將其已繳價金沒收充為違約金，有過高顯失公平之情事，請求法院依同法第252條規定予以酌減，就酌減數額以外之金額，應負返還責任，爰依同法第261條準用同法第264條規定，就乙之本案請求為同時履行之抗辯。

二、本案法律問題爭議

假設買賣契約業經合法解除，買賣雙方互負回復原狀之義務。惟出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，嗣經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，出賣人應返還之金額，其性質為何？買受人得否就自己應負之給付義務（回復原狀），與出賣人應返還之金額（即酌減後之餘額），為同時履行抗辯？

三、本大法庭之理由

- (一)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。為利訴訟經濟，當事人得於訴訟程序以之為攻擊防禦方法，請求法院酌減，並由法院據此為本案裁判之基礎，非必以提起酌減違約金訴訟為限，合先敘明。
- (二)買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，買受人所為之給付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為違約金之目的。嗣買受人發生違約情事，經出賣人依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為違約金，且不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因出賣人取得或保有該部分給付之法律上原因不復存在，自屬不當得利。
- (三)同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。而買賣契約經出賣人合法解除，買受人已給付之價金並經出賣人依違約金約款沒收充為違約金，經法院於出賣人所提起之返還買賣標的物訴訟中，本諸買受人違約金過高之抗辯而酌減後，出賣人應返還餘額之義務，與買受人

應返還標的物之義務，既源自同一契約關係所生，基於誠信及公平原則，仍應認為具有履行實質牽連之交換給付性質，買受人得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，以利當事人紛爭之終局解決及訴訟經濟。

- (四)民法第264條第1項但書規定有先為給付之義務者，不得拒絕自己之給付，係就雙務契約當事人互負之對待給付義務而言；該先為給付義務之發生，或因當事人合意，或為法律明定，或係交易習慣。至非基於同一雙務契約所生具有牽連性之對立債務，係本於誠信及公平原則，類推適用該規定，原無該項但書所稱何人有先為給付義務之問題。而法院為同時履行之諭知，係判決之執行附有條件，純為謀訴訟上經濟而設；出賣人因法院酌減違約金所負返還餘額之義務，既於該判決確定時必已存在且屆期，則法院為交換給付之判決，並不悖於同時履行抗辯之規範目的。