

法規彙編月刊

第296期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 115 年 2 月 10 日出版

發行所 / 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 / 鄭子賢 名譽理事長 / 陳安正

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
李嘉贏

副理事長 / 李忠憲、張美利、邱銀堆

常務理事 / 藍翠霞、林士博、王曉雯、江如英、林慶賢、楊明宗、李中屏
理事 / 潘惠燦、陳俊德、柯志堅、陳淑惠、陳 祁、蔣惠州、吳金典
游天德、葉振東、顏秀雲、蔣翠玉、許暖珍、黃景翊、盧俊男
張創勝、吳宗藩、陳秀珠、楊玉華、廖國柱、陳梅禎、吳聲緯
黃小娟、蕭 越、洪雪娥

監事會召集人 / 周永康

常務監事 / 蕭琪琳、黃永斐

監事 / 陳健泰、陳美單、張耀文、鄭育真、黃冠盛、洪鴻成、莊家瑀
曹靜雯

秘書長 / 林育存

執行長 / 劉芳珍

副秘書長 / 曾桂枝、江宜溱、葉建志

副執行長 / 林宋靜、顏秀鶴、余淑芬、廖月瑛

執行副秘書長 / 蘇麗環 幹事 / 黃均惠

各會員公會理事長 /

臺北市公會 / 曾桂枝 新北市公會 / 劉秀寶 桃園市公會 / 林英茹

臺中市公會 / 游天德 臺南市公會 / 楊毅文 高雄市公會 / 蔣惠州

基隆市公會 / 柯姿岑 宜蘭縣公會 / 林麗卿 新竹縣公會 / 陳又嘉

新竹市公會 / 張嘉綸 苗栗縣公會 / 蔡惠如 南投縣公會 / 簡泗輝

彰化縣公會 / 蔡文鎮 雲林縣公會 / 周志霖 嘉義市公會 / 李明洲

嘉義縣公會 / 何星儒 屏東縣公會 / 江如英 臺東縣公會 / 王俊傑

花蓮縣公會 / 莊正馨 澎湖縣公會 / 曾雪惠

臺中市大臺中公會 / 楊維棟 桃園市第一公會 / 潘俊傑

臺南市南瀛公會 / 廖麗玲 高雄市大高雄公會 / 陳富源

桃園市大桃園公會 / 呂理勇 臺中市大墩公會 / 葉文生

會址 / 10489 臺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 / 吳蕙美

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 115 年 2 月 10 日出版

第296期

- ◎ 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點、第三點
- ◎ 訂定「一百十四年度財產租賃必要損耗及費用標準」
- ◎ 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點、第十一點
- ◎ 最高法院民事判決114年度台上字第1559號-租佃爭議
- ◎ 臺灣臺北地方法院民事判決114年度簡上字第339號
- ◎ 臺灣臺南地方法院民事判決114年度家繼訴字第133號
- ◎ 最高法院民事判決114年度台上字第1828號
- ◎ 最高法院民事判決114年度台上字第204號
- ◎ 最高法院民事判決114年度台上字第1432號

社團法人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 114 年 12 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，114 年 12 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	1118.2	1109.2	1092.7	1093.8	1092.7	1074.6	1042.1	987.9	958.7	973.9	1002.3	1003.2	1043.0
民國49年	994.1	972.2	939.1	896.3	900.7	875.0	868.8	832.1	821.5	828.9	828.3	843.5	879.9
民國50年	841.6	825.8	825.8	819.7	819.1	819.1	822.8	813.1	800.7	795.5	801.8	809.5	816.1
民國51年	814.9	805.9	808.9	805.3	794.9	799.5	811.9	803.6	784.7	770.4	780.8	786.9	797.2
民國52年	779.2	778.6	777.0	772.1	778.6	785.8	795.5	793.7	769.9	770.4	779.7	781.9	780.3
民國53年	780.8	779.7	782.5	787.5	784.7	790.9	797.2	788.1	777.0	765.6	766.7	777.0	781.4
民國54年	787.5	789.8	792.6	789.8	785.8	781.9	780.8	776.4	772.6	778.6	777.0	772.6	781.9
民國55年	774.8	785.8	786.9	781.4	779.7	761.9	760.9	764.6	749.0	743.9	754.1	759.8	766.7
民國56年	754.1	739.9	753.1	754.6	751.5	745.9	736.5	738.0	730.1	734.0	735.0	727.7	741.4
民國57年	724.4	729.6	727.7	697.8	694.3	681.8	670.6	653.9	663.8	659.4	672.3	686.1	687.3
民國58年	680.6	671.8	674.3	671.0	678.5	672.7	659.0	646.2	646.6	592.7	619.7	648.5	653.9
民國59年	656.3	645.5	641.4	638.4	641.4	646.6	636.2	618.0	602.5	611.8	619.4	625.4	631.4
民國60年	614.2	616.6	619.7	621.1	620.4	620.4	620.1	609.5	609.8	605.8	607.4	608.8	614.5
民國61年	618.0	605.1	606.4	605.8	602.8	596.6	591.5	571.2	572.7	595.9	603.8	593.4	596.6
民國62年	609.1	600.5	602.5	593.7	586.1	580.0	563.9	551.8	529.5	490.9	481.2	478.5	551.5
民國63年	435.8	378.3	373.2	375.8	378.9	380.0	375.1	371.0	359.5	360.1	355.0	357.0	374.0
民國64年	360.4	359.9	363.0	360.6	360.4	352.5	352.5	351.2	351.7	347.1	350.0	356.3	355.4
民國65年	350.2	349.0	346.3	345.4	347.1	348.6	347.0	344.5	344.9	346.7	347.6	343.9	346.7
民國66年	339.3	334.0	335.2	332.7	331.3	321.1	320.9	307.3	311.6	315.0	320.5	322.1	324.0
民國67年	316.6	314.3	313.9	308.2	308.4	308.7	309.5	304.0	299.3	296.9	297.9	299.2	306.3
民國68年	298.2	296.8	292.8	287.1	284.7	281.8	279.3	272.2	263.6	264.3	268.2	265.9	279.0
民國69年	255.5	250.5	249.2	247.9	243.3	237.0	235.3	230.1	221.5	217.7	217.4	217.6	234.5
民國70年	208.2	204.7	203.8	203.0	203.8	201.9	201.1	199.2	196.8	197.9	199.2	199.5	201.6
民國71年	198.2	198.9	198.3	197.8	196.6	196.2	196.3	190.6	192.4	193.9	195.5	194.8	195.8
民國72年	194.7	192.8	192.0	191.1	192.5	191.0	193.2	193.3	192.7	192.8	194.4	197.1	193.1
民國73年	197.0	195.0	194.5	194.1	191.8	191.9	192.5	191.8	191.1	191.9	193.0	193.9	193.2
民國74年	193.8	192.3	192.2	193.1	193.8	194.1	193.9	194.7	191.5	191.7	194.4	196.5	193.5
民國75年	194.7	194.1	194.1	193.7	193.4	192.9	193.4	192.3	187.6	188.0	190.6	191.5	192.1
民國76年	192.0	192.4	193.9	193.2	193.2	193.0	190.8	189.3	188.6	190.3	189.8	187.9	191.2
民國77年	190.9	191.7	192.8	192.5	190.4	189.2	189.2	186.6	186.0	184.7	185.6	185.8	188.8
民國78年	185.8	184.2	183.7	182.1	180.8	181.2	182.1	180.6	176.0	174.3	178.9	180.1	180.8
民國79年	178.9	179.2	177.8	176.1	174.3	174.9	173.8	170.9	165.2	168.8	172.2	172.3	173.6
民國80年	170.4	169.4	170.2	169.1	168.6	168.1	167.0	166.6	166.4	164.7	164.3	165.8	167.5
民國81年	164.2	162.8	162.6	160.0	159.4	159.9	161.0	161.8	156.7	156.8	159.3	160.4	160.4
民國82年	158.4	158.0	157.5	155.7	156.2	153.2	155.9	156.6	155.6	154.9	154.5	153.3	155.8
民國83年	154.0	152.0	152.4	151.0	149.6	150.0	149.7	146.3	145.8	147.4	148.8	149.3	149.7
民國84年	146.3	146.9	146.7	144.6	144.9	143.3	144.2	143.8	142.9	143.3	142.7	142.8	144.4
民國85年	143.0	141.6	142.4	140.6	140.8	140.0	142.1	136.9	137.7	138.2	138.3	139.3	140.1
民國86年	140.2	138.7	140.9	139.9	139.8	137.5	137.5	137.7	136.8	138.7	139.0	138.9	138.8
民國87年	137.5	138.3	137.5	137.0	137.5	135.5	136.4	137.1	136.2	135.2	133.8	136.0	136.5
民國88年	137.0	135.5	138.1	137.2	136.8	136.7	137.5	135.5	135.5	134.6	135.0	135.8	136.3
民國89年	136.3	134.3	136.6	135.5	134.6	134.8	135.6	135.2	133.3	133.3	132.0	133.6	134.6
民國90年	133.1	135.7	136.0	134.9	134.9	135.0	135.4	134.5	134.0	132.0	133.6	135.9	134.6
民國91年	135.4	133.8	136.0	134.6	135.3	134.9	134.9	134.9	135.0	134.3	134.3	134.9	134.8
民國92年	133.9	135.8	136.3	134.8	134.9	135.6	136.2	135.7	135.3	134.3	134.9	135.0	135.2
民國93年	133.9	135.0	135.1	133.5	133.7	133.3	131.8	132.3	131.6	131.2	132.9	132.8	133.1
民國94年	133.3	132.4	132.0	131.4	130.6	130.2	128.7	127.8	127.6	127.7	129.7	130.0	130.1
民國95年	129.8	131.1	131.5	129.8	128.6	128.0	127.7	128.5	129.2	129.2	129.3	129.1	129.3
民國96年	129.3	128.9	130.4	128.9	128.6	127.8	128.1	126.5	125.3	122.7	123.4	124.9	127.0
民國97年	125.6	124.1	125.4	124.1	124.0	121.8	121.1	120.8	121.5	119.8	121.1	123.3	122.7
民國98年	123.8	125.7	125.6	124.6	124.1	124.3	124.0	121.8	122.6	122.1	123.1	123.7	123.8
民國99年	123.5	122.9	124.0	123.0	123.2	122.8	122.4	122.4	122.3	121.4	121.2	122.1	122.6
民國100年	122.2	121.2	122.3	121.4	121.2	120.4	120.8	120.8	120.6	120.0	120.0	119.7	120.9
民國101年	119.3	121.0	120.8	119.7	119.1	118.3	117.9	116.8	117.1	117.2	118.1	117.8	118.6
民國102年	118.0	117.5	119.2	118.4	118.2	117.6	117.8	117.7	116.2	116.5	117.3	117.4	117.7
民國103年	117.1	117.5	117.3	116.5	116.3	115.7	115.8	115.3	115.3	115.3	116.3	116.7	116.3
民國104年	118.2	117.8	118.0	117.5	117.2	116.4	116.5	115.8	115.0	114.9	115.7	116.6	116.6
民國105年	117.2	115.0	115.7	115.3	115.8	115.4	115.1	115.1	114.6	113.0	113.5	114.6	115.0
民國106年	114.7	115.1	115.5	115.2	115.1	114.2	114.2	114.0	114.1	113.4	113.1	113.3	114.3
民國107年	113.6	112.6	113.7	112.9	113.1	112.6	112.2	112.3	112.1	112.1	112.8	113.3	112.8
民國108年	113.4	112.3	113.1	112.2	112.1	111.7	111.8	111.8	111.7	111.6	112.1	112.0	112.2
民國109年	111.4	112.6	113.1	113.3	113.4	112.5	112.4	112.2	112.3	111.9	112.0	112.0	112.4
民國110年	111.6	111.0	111.7	111.0	110.7	110.5	110.3	109.6	109.5	109.2	108.9	109.1	110.3
民國111年	108.5	108.5	108.2	107.4	107.1	106.7	106.7	106.8	106.5	106.2	106.4	106.2	107.1
民國112年	105.3	105.9	105.7	104.9	105.0	104.8	104.7	104.2	103.5	103.1	103.4	103.4	104.5
民國113年	103.4	102.8	103.5	102.9	102.7	102.4	102.2	101.8	101.7	101.4	101.3	101.3	102.3
民國114年	100.7	101.1	101.1	100.8	101.1	101.0	100.6	100.2	100.4	99.9	100.1	100.0	100.6

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

115 年 1 月



- 1 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點、第三點
- 19 訂定「一百十四年度財產租賃必要損耗及費用標準」
- 20 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點、第十一點

司法判解

- 25 最高法院民事判決 114 年度台上字第 1559 號 - 租佃爭議
- 26 臺灣臺南地方法院民事判決 114 年度家繼訴字第 133 號
- 27 最高法院民事判決 114 年度台上字第 1432 號
- 28 臺灣臺北地方法院民事判決 114 年度簡上字第 339 號
- 29 最高法院民事判決 114 年度台上字第 1828 號
- 30 最高法院民事判決 114 年度台上字第 204 號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」 應記載事項第二點、第三點

內政部令 中華民國 115 年 1 月 13 日 台內地字第 1140267470 號

壹、應記載事項

二、成屋

(一) 建築改良物 (以下簡稱建物)

1、建物標示、權利範圍及用途：

(1) 已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積 (主建物、附屬建物、共有部分)、主要建材、建築完成日期 (以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載)、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：

A、合法建物

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期 (依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載)；

若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。

B、違章建築

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。

C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

（3）建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

（4）建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

2、建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3、建物型態與現況格局

（1）建物型態

A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透

天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

（2）現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

4、建物權利種類及其登記狀態

（1）所有權。

（2）有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。

（3）有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。），若有，應敘明。

（4）有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

（5）其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

5、建物目前管理與使用情況：

（1）是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。

- (2) 建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。
- (3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。
- (4) 建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。
- (5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。
- (6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。
- (7) 有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。
- (8) 水、電及瓦斯供應情形：
 - A、使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。
 - B、有無獨立電表，若無，應敘明。
 - C、使用天然或桶裝瓦斯。
- (9) 有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應敘明金額。
- (10) 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

- (11) 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。
- (12) 有無消防設施，若有，應敘明項目。
- (13) 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。
- (14) 水、電管線於產權持有期間是否更新？
- (15) 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？
- (16) 所有權持有期間有無居住？
- (17) 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項。

A、住戶規約內容：

- (A) 有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。
- (B) 管理費或使用費之數額及其繳交方式。
- (C) 公共基金之數額、提撥及其運用方式。
- (D) 是否有管理組織及其管理方式。
- (E) 有無使用手冊？若有，應檢附。

B、有無規約以外特殊使用及其限制

- (A) 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。

(B) 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C) 有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？若有，應敘明其內容。

(D) 有無管理維護公司？若有，應敘明。

(18) 有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。

6、建築能效情形：

有無取得建築能效標示？若有，應敘明其能效標示等級、核發日期及證書效期。

7、建物瑕疵情形：

(1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。）

(2) 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。

(3) 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。

(4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。

(5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。

(6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。

(7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

8、停車位記載情形（如無停車位，則免填）：

(1) 有否辦理單獨區分所有建物登記？

(2) 使用約定。

(3) 權利種類：（如專有或共有）

(4) 停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。）

(5) 停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）

(6) 車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

(二) 基地

1、基地標示

(1) 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、

地號。

(2) 面積。

(3) 權利範圍、種類(所有權、地上權、典權、使用權)。

(4) 地籍圖等。

2、基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。

3、基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：

(1) 所有權(單獨或持分共有)。

(2) 他項權利(包括：地上權、典權)。

(3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。

(4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

A、有無他項權利之設定情形(包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。

B、有無限制登記情形？(包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)

C、其他事項(包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。

4、基地目前管理與使用情況：

(1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規

定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

(2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

(3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。

(4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

(1) 使用分區或編定

A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C、若未記載者，應敘明其管制情形。

(2) 法定建蔽率。

(3) 法定容積率。

(4) 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

- 1、交易種類：買賣（互易）。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。
- 4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：
 - (1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。
 - (2) 規費項目：登記規費、公證費。
 - (3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。
 - (4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 5、賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
- 6、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- 7、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- 8、其他交易事項：___。

(四) 其他重要事項：

- 1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機

場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

- 2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- 3、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- 4、是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。
- 5、本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。
- 6、本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。
- 7、本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。

三、預售屋

(一) 建物

- 1、坐落：縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

2、建物型態與格局

(1) 建物型態

A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2) 格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

3、主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。

4、出售面積及權利範圍

(1) 本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。

(2) 主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。

(3) 停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。

(4) 停車空間占共有部分總面積之比率。

5、共有部分項目、總面積及其分配比率。

6、主要建材及廠牌、規格。

7、建物構造、高度及樓層規劃。

8、工程進度

(1) 開工、取得使用執照期限。

(2) 通知交屋期限。

(3) 保固期限及範圍。

9、管理與使用之規劃：

(1) 公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：

A、專有部分之範圍。

B、共用部分之範圍。

C、有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。

D、管理費或使用費之計算方式及其數額。

E、起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。

F、管理組織及其管理方式。

G、停車位之管理使用方式。

(2) 有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。

10、建物瑕疵擔保：

交屋時有無檢附建築物混凝土氯離子含量檢測報告及施工中建築物出具無放射性污染證明？若無，應敘明原因。

11、停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

- (1) 是否辦理單獨區分所有建物登記？
- (2) 權利種類：（如專有或共有）
- (3) 停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位）
- (4) 停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）
- (5) 車位編號。

(二) 基地

1、基地標示

(1) 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2) 基地總面積。

(3) 基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權）

(4) 基地出售面積、權利範圍及其計算方式。

(5) 地籍圖。

2、基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3、基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

- (1) 所有權（單獨或持分共有）。
- (2) 他項權利（包括：地上權、典權）。
- (3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
 - A、有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。
 - B、有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。
 - C、其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4、基地管理及使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- (5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

- (1) 使用分區或編定
 - A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
 - B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
 - C、若未記載者，應敘明其管制情形。
- (2) 本基地是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。
- (3) 法定建蔽率。

(4) 法定容積率。

(5) 本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。

(6) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

(三) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣（互易）。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。

(3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4) 負擔式：由買賣雙方另以契約約定。

5、賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。

6、預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

7、履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。

8、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

9、其他交易事項：___。

(四) 其他重要事項

1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2、本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（ m^2 ）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。

3、最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。

4、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

訂定「一百十四年度財產租賃必要損耗及費用標準」

財政部令 中華民國115年1月14日 台財稅字第11404657630號

一、固定資產：必要損耗及費用減除百分之四十三。但僅出租土地之收入，僅得減除該土地當年度繳納之地價稅，不得減除百分之四十三。

二、農地：出租人負擔水費者減除百分之三十六；不負擔水費者減除百分之三。

三、林地：出租人負擔造林費用或生產費用者減除百分之三十五；不負擔造林費用者，其租金收入額悉數作為租賃所得額。

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點、第十一點

財政部令 中華民國 115 年 1 月 15 日 台財產改字第 11450004220 號

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、指定產業公開招標設定地上權案件，屬舉辦社會、文化、教育等公共福利或慈善救濟事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。

3、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，或行政法人執行特定公共事務者，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三目規定之特定對象：

- 1、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。
 - 2、行政法人，以中央目的事業主管機關為執行特定公共事務，依法律設立之公法人為限。
- (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。

最高法院民事判決

114 年度台上字第 1559 號 - 租佃爭議

承租人有依同樣條件優先承受（買）權，係一種特權，旨在保障耕地承租人使用所承租土地之權益，促進其耕作使用權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬。因此，承租人承租之耕地，嗣已編定為非耕作使用地，其行使優先承受（買）權，應以仍得繼續使用該土地從事耕作為限。

按凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用，為土地法第 82 條本文所明定，其依同法第 83 條規定，仍得繼續為從來之使用者，須以編定尚未定期實行，或雖定期實行但期限尚未屆至為限。又按減租條例第 15 條，土地法第 107 條第 1 項規定，承租人有依同樣條件優先承受（買）權，係一種特權，旨在保障耕地承租人使用所承租土地之權益，促進其耕作使用權與所有權合一，適用範圍不宜逾此目的而為放寬。是承租人承租之耕地，嗣已編定為非耕作使用地，其依前揭規定行使優先承受（買）權，應以依同法第 83 條規定，仍得繼續使用該土地從事耕作為限。

臺灣臺南地方法院民事判決 114 年度家繼訴字第 133 號

繼承人請求分割遺產，雖應就被繼承人所遺之全部遺產一併請求分割，而不得僅就遺產之一部請求分割，但請求分割之遺產應限於事實審言詞辯論終結前已發現並確定為被繼承人之現存遺產為限，對於言詞辯論終結前是否為被繼承人之遺產尚未確定者，應非分割遺產之標的，如被繼承人死亡時非登記於被繼承人名下之不動產，被繼承人死亡時已不存在其名下帳戶之存款、投資債權等，應另訴請求返還遺產後再行請求分割。

按請求分割遺產，固係以被繼承人全部遺產為分割對象，然應以事實審言詞辯論終結前已發現並確定之財產為限，至此後所發現之新財產，要屬新事實，非法律審所得斟酌。但該新發現之遺產，倘兩造無法達成分割協議，自得再另行訴請裁判分割，不受民事訴訟法第 253 條不得更行起訴之限制，亦非該確定判決依同法第 400 條之既判力所及（最高法院 98 年度台上字第 911 號判決意旨參照）。

最高法院民事判決 114 年度台上字第 1432 號

按私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅；前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權，土地法第 12 條第 1 項、第 2 項定有明文。所謂土地所有權視為消滅，並非物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准。至該條第 2 項所稱「經原所有權人證明為其原有」，乃行政程序申請所需之證明方法，不因之影響其實體上權利。又私人所有土地經劃入河川區域內，僅其私權行使得基於公共利益以法律為必要之限制，就其所有權之歸屬並無影響。故私有土地因變遷成為湖澤或可通運之水道而後來回復原狀時，原土地所有權人之所有權當然回復，不以其經公告劃出河川區域以外，及完成所有權第 1 次登記為要件。

臺灣臺北地方法院民事判決 114 年度簡上字第 339 號

按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院 61 年台上字第 1695 號判例意旨參照）。

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。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利用，即屬不當得利。

最高法院民事判決 114 年度台上字第 1828 號

所謂隱名合夥，乃當事人約定，一方對於他方所經營之事業出資，而分受營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約；隱名合夥之出資以金錢及其他財產權為限，移屬於出名營業人，不具團體性，事業歸屬出名營業人；無論是否定有存續期限，隱名合夥得經當事人同意隨時終止，此觀民法第 700 條、第 702 條、第 708 條之規定即明。又系爭契約及補充協議為債之關係，除法律另有規定外，僅於契約當事人間有其效力。原審以上訴人與其餘合夥人為合於民法第 700 條、第 703 條意旨之隱名合夥約定，並於系爭契約載明「隱名合夥」、「出名營業人」、「隱名合夥人」等文字，認定系爭契約之性質屬隱名合夥契約。

最高法院民事判決 114 年度台上字第 204 號

按祭祀公業法人應設管理人，執行祭祀公業法人事務，管理祭祀公業法人財產，並對外代表祭祀公業法人。管理人有數人者，其人數應為單數，並由管理人互選一人為代表人；管理事務之執行，取決於全體管理人過半數之同意。祭祀公業條例第 22 條定有明文，而該規定係以「祭祀公業法人」為適用對象。其祀產應屬全體派下員共同共有。又因共同共有祀產與第三人涉訟，縱其共同關係所由規定之契約未明定得由何人起訴或被訴，然我國一般習慣，祀產設有管理人者，其管理人有數人時，得共同以自己名義代表派下全體起訴或被訴，此項習慣，通常可認祀產共同共有人有以之為契約內容之意思。且法定代理權有無欠缺，不問訴訟程度如何，法院應依職權調查之。