

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 111 年 10 月 10 日出版

第256期

- ◎ 修正「市地重劃實施辦法」第五十四條
- ◎ 修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第七點、第十四點、第十五點
- ◎ 修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定
- ◎ 修正「稅捐稽徵機關辦理納稅義務人為全體公同共有人案件之繳款書與核定稅額通知書之送達及相關事項作業原則」第五點
- ◎ 修正「環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點」
- ◎ 修正「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」部分規定
- ◎ 最高行政法院107年度判字第 573 號判決全文及簡評
- ◎ 最高行政法院108年度上字第1104號判決理由及簡評
- ◎ 主題研究：地政士修法方向

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

第256期

## 法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 111 年 10 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、江宜溱、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、鄭璋仁、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 / 陳昶  
花蓮縣公會 / 江宜溱 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 / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.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

民國 111年 8 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，111年 8 月所當之指數)

月 MONTH	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數 YEARLY INDEX
年 YEAR	JAN.	FEB.	MAR.	APR.	MAY	JUNE	JULY	AUG.	SEP.	OCT.	NOV.	DEC.	
民國48年	1046.6	1038.5	1022.7	1023.7	1022.7	1006.4	975.5	925.2	897.4	911.9	938.1	939.7	976.3
民國49年	930.8	910.3	879.1	839.4	843.3	819.6	813.4	779.2	769.2	776.4	775.3	789.5	823.9
民國50年	787.8	773.1	773.1	767.6	767.0	767.0	770.3	761.1	749.9	744.7	751.0	757.8	763.8
民國51年	763.2	754.7	757.3	754.1	744.2	748.4	760.0	752.6	734.6	721.3	731.1	736.6	746.3
民國52年	729.6	729.1	727.6	722.8	729.1	735.6	744.7	743.2	720.8	721.3	730.1	732.1	730.6
民國53年	731.1	730.1	732.6	737.1	734.6	740.6	746.3	738.1	727.6	717.0	717.9	727.6	731.6
民國54年	737.1	739.6	742.2	739.6	735.6	732.1	731.1	727.1	723.2	729.1	727.6	723.2	732.1
民國55年	725.2	735.6	736.6	731.6	730.1	713.2	712.2	716.0	701.1	696.6	706.2	711.3	717.9
民國56年	706.2	693.0	705.2	706.6	703.9	698.4	689.4	690.8	683.7	687.2	688.1	681.6	694.3
民國57年	678.1	683.3	681.2	653.5	649.9	638.4	627.9	612.2	621.4	617.5	629.4	642.5	643.7
民國58年	637.2	629.0	631.2	628.3	635.3	629.8	617.1	605.0	605.3	555.1	580.2	607.4	612.6
民國59年	614.3	604.3	600.6	597.6	600.6	605.3	595.6	578.7	564.1	572.8	579.9	585.6	591.4
民國60年	575.0	577.4	580.2	581.5	580.9	580.9	580.5	570.7	571.0	567.1	568.9	570.1	575.3
民國61年	578.7	566.5	567.7	567.1	564.4	558.6	553.7	535.0	536.3	558.0	565.3	555.7	558.6
民國62年	570.4	562.3	564.1	556.0	548.9	543.1	528.2	516.7	495.8	459.6	450.6	448.0	516.3
民國63年	408.1	354.2	349.4	351.8	354.7	355.9	351.2	347.4	336.5	337.2	332.4	334.3	350.2
民國64年	337.5	337.1	339.9	337.7	337.5	330.0	330.0	328.8	329.2	325.1	327.7	333.6	332.8
民國65年	327.9	326.7	324.2	323.4	325.1	326.3	325.0	322.6	322.9	324.7	325.4	321.9	324.7
民國66年	317.8	312.7	313.9	311.5	310.2	300.7	300.4	287.7	291.8	295.0	300.1	301.6	303.4
民國67年	296.4	294.2	293.9	288.6	288.7	289.0	289.8	284.6	280.3	278.0	278.9	280.2	286.7
民國68年	279.2	277.9	274.2	268.8	266.6	263.8	261.4	254.9	246.8	247.5	251.1	249.0	261.3
民國69年	239.3	234.6	233.3	232.1	227.8	221.9	220.4	215.4	207.4	203.8	203.5	203.8	219.6
民國70年	194.9	191.7	190.8	190.1	190.8	189.0	188.3	186.5	184.3	185.3	186.5	186.8	188.7
民國71年	185.6	186.2	185.7	185.2	184.1	183.7	183.8	178.4	180.1	181.6	183.1	182.4	183.3
民國72年	182.3	180.5	179.8	179.0	180.2	178.9	180.9	181.0	180.4	180.5	182.0	184.6	180.8
民國73年	184.4	182.6	182.1	181.8	179.6	179.7	180.2	179.5	178.9	179.7	180.7	181.6	180.9
民國74年	181.5	180.1	180.0	180.8	181.4	181.7	181.5	182.3	179.3	179.5	182.1	184.0	181.2
民國75年	182.2	181.8	181.8	181.3	181.1	180.6	181.1	180.1	175.6	176.0	178.5	179.3	179.9
民國76年	179.8	180.1	181.5	180.9	180.9	180.7	178.7	177.2	176.6	178.2	177.7	175.9	179.0
民國77年	178.8	179.5	180.5	180.3	178.3	177.2	177.2	174.7	174.1	172.9	173.8	173.9	176.7
民國78年	173.9	172.4	172.0	170.5	169.2	169.7	170.5	169.1	164.8	163.2	167.5	168.7	169.2
民國79年	167.5	167.7	166.5	164.9	163.2	163.8	162.7	160.0	154.7	158.1	161.2	161.3	162.6
民國80年	159.5	158.6	159.4	158.3	157.8	157.4	156.4	156.0	155.8	154.3	153.8	155.3	156.9
民國81年	153.8	152.4	152.2	149.8	149.3	149.7	150.8	151.5	146.7	146.8	149.2	150.2	150.2
民國82年	148.3	147.9	147.4	145.7	146.2	143.5	146.0	146.6	145.7	145.0	144.7	143.5	145.9
民國83年	144.1	142.3	142.7	141.4	140.1	140.5	140.2	136.9	136.5	138.0	139.3	139.8	140.1
民國84年	137.0	137.6	137.4	135.4	135.6	134.2	135.0	134.6	133.8	134.2	133.6	133.7	135.2
民國85年	133.9	132.6	133.4	131.7	131.8	131.1	133.0	128.2	128.9	129.4	129.5	130.4	131.1
民國86年	131.3	129.9	131.9	131.0	130.9	128.7	128.8	128.9	128.1	129.8	130.2	130.1	130.0
民國87年	128.7	129.5	128.7	128.3	128.7	126.9	127.7	128.3	127.6	126.6	125.3	127.4	127.8
民國88年	128.2	126.9	129.3	128.4	128.1	128.0	128.8	126.9	126.8	126.0	126.4	127.2	127.6
民國89年	127.6	125.7	127.9	126.9	126.1	126.2	126.9	126.5	124.8	124.8	123.6	125.1	126.0
民國90年	124.6	127.0	127.4	126.3	126.4	126.4	126.8	126.0	125.4	123.6	125.0	127.3	126.0
民國91年	126.8	125.3	127.4	126.1	126.7	126.3	126.3	126.3	126.4	125.7	125.7	126.3	126.3
民國92年	125.4	127.2	127.6	126.2	126.3	127.0	127.5	127.1	126.7	125.8	126.3	126.4	126.6
民國93年	125.4	126.4	126.5	125.0	125.1	124.8	123.4	123.9	123.2	122.8	124.4	124.4	124.6
民國94年	124.8	124.0	123.6	123.0	122.3	121.9	120.5	119.6	119.5	119.6	121.4	121.7	121.8
民國95年	121.5	122.8	123.1	121.5	120.4	119.9	119.6	120.3	121.0	121.0	121.1	120.9	121.1
民國96年	121.1	120.6	122.1	120.7	120.4	119.7	120.0	118.4	117.3	114.9	115.6	117.0	118.9
民國97年	117.6	116.2	117.4	116.2	116.1	114.0	113.4	113.1	113.8	112.2	113.4	115.5	114.9
民國98年	115.9	117.7	117.6	116.7	116.2	116.3	116.1	114.0	114.8	114.4	115.2	115.8	115.9
民國99年	115.6	115.0	116.1	115.2	115.3	115.0	114.6	114.6	114.5	113.7	113.5	114.4	114.8
民國100年	114.4	113.5	114.5	113.7	113.5	112.8	113.1	113.1	112.9	112.3	112.3	112.1	113.2
民國101年	111.7	113.3	113.1	112.1	111.5	110.8	110.4	109.3	109.7	109.8	110.6	110.3	111.0
民國102年	110.5	110.0	111.6	110.9	110.7	110.1	110.3	110.2	108.8	109.1	109.8	109.9	110.2
民國103年	109.6	110.0	109.8	109.1	108.9	108.4	108.4	107.9	108.0	107.9	108.9	109.3	108.9
民國104年	110.6	110.3	110.5	110.0	109.7	109.0	109.1	108.4	107.7	107.6	108.3	109.1	109.2
民國105年	109.8	107.7	108.3	108.0	108.4	108.0	107.8	107.8	107.3	105.8	106.2	107.3	107.7
民國106年	107.3	107.7	108.1	107.9	107.8	106.9	106.9	106.8	106.8	106.1	105.9	106.0	107.0
民國107年	106.4	105.4	106.4	105.8	105.9	105.5	105.1	105.2	105.0	104.9	105.6	106.1	105.6
民國108年	106.2	105.2	105.8	105.1	104.9	104.6	104.7	104.7	104.6	104.5	105.0	104.9	105.0
民國109年	104.3	105.4	105.9	106.1	106.2	105.4	105.2	105.1	105.2	104.8	104.9	104.8	105.3
民國110年	104.5	104.0	104.6	103.9	103.7	103.5	103.3	102.7	102.5	102.2	102.0	102.2	103.2
民國111年	101.6	101.6	101.3	100.5	100.3	99.9	99.9	100.0					100.6

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

111年 9月



- 1 修正「市地重劃實施辦法」第五十四條
- 2 修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第七點、第十四點、第十五點
- 18 修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定
- 40 修正「稅捐稽徵機關辦理納稅義務人為全體公司共有人案件之繳款書與核定稅額通知書之送達及相關事項作業原則」第五點
- 45 修正「環境敏感地區單一窗口查詢結果通知書收費標準」第二條
- 48 修正「環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點」

54 修正「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」部分規定

60 修正「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第二十點、第三十八點

### 新編函釋

63 財政部令 中華民國 111 年 9 月 2 日  
台財稅字第 11104611210 號

64 行政院農業委員會公告 中華民國 111 年 9 月 20 日  
農輔字第 1110023822 號

### 新編判解

65 最高行政法院 107 年度判字第 573 號判決全文及簡評  
(有關土地登記事務)……………黃信雄地政士

80 最高行政法院 108 年度上字第 1104 號判決理由及簡評(地上權登記事件)……………黃信雄地政士

### 主題研究

89 地政士修法方向……………潘惠燦地政士

## 修正「市地重劃實施辦法」第五十四條

內政部令 中華民國111年9月1日 台內地字第1110265162號

第 54 條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

## 修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第七點、第十四點、第十五點

內政部令 中華民國111年9月12日 台內地字第1110264845號

### 七、非都市土地使用分區之檢討原則：

(一) 區域計畫公告實施後，直轄市、縣(市)主管機關應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則，辦理劃定或檢討變更使用分區；未劃定或檢討變更為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區者，維持原使用分區，擬新劃定或檢討變更為工業區、鄉村區、風景區、特定專用區等設施型使用分區者，應依區域計畫規定之原則，經中央或直轄市、縣(市)主管機關許可劃定或變更之範圍辦理。各種使用分區之劃定或檢討變更原則如下：

#### 1、劃定或檢討變更為特定農業區：

- (1) 投資重大農業改良設施地區。
- (2) 土地面積完整達二十五公頃，農業使用面積達百分之八十之地區。
- (3) 土地面積未達二十五公頃，農業使用面積達

百分之八十且毗鄰特定農業區。

- (4) 特定專用區仍須供農業使用之土地。
- (5) 其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區：
  - A、依山坡地土地可利用限度分類標準為一級或二級之宜農牧地，面積達二十五公頃，且農業使用面積達百分之八十。
  - B、位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。
  - C、直轄市、縣(市)農業主管機關依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區。

#### 2、劃定或檢討變更為一般農業區：

- (1) 特定農業區以外，供農業使用之土地。
- (2) 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。
- (3) 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區：
  - A、已不具劃定或變更為特定農業區之原則。
  - B、經政府核定為養殖漁業生產區之土地。
  - C、遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：



- ①土壤鹽分濃度高（土壤飽和抽出液電導度超過八dS/m）。
- ②平均耕土層厚度少於十五公分。
- ③耕土層縱切面直徑大於七點五公分之礫石占面積量百分之五以上，果樹園百分之三十以上。
- ④連續三年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。

D、距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市發展用地或行政院環境保護署公告受污染場址地區一百公尺範圍內之地區，且農業使用面積小於百分之八十地區。

- (4) 第二目之三檢討變更面積應在十公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在三十公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市、縣（市）政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者，得不受十公頃之限制。
- (5) 第二目之三之C之②限於依據行政院核定輔導未登記工廠合法經營方案及工廠管理輔導法第三十三條劃定公告之特定地區。
- (6) 位屬直轄市、縣（市）區域計畫案內劃設之非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫或得申請設施型使用分

區變更區位範圍內之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。

### 3、劃定或檢討變更為工業區：

- (1) 工業區之劃定應依區域計畫法、產業創新條例、科學工業園區設置管理條例、環保科技園區推動計畫及農業科技園區設置管理條例等規定辦理，並應考量下列條件：
  - A、維持聯外道路一定等級以上服務水準。
  - B、能充分供應水源及電力。
  - C、不妨礙國防事業設施。
  - D、與鄰近地區產業開發之配合。
  - E、確保公用事業設備服務設施之配合。
  - F、設置緩衝綠帶減緩環境衝擊。
  - G、降低環境衝擊，並符合各區污染排放總量及排放標準。
- (2) 位屬工業區以外其他使用分區之丁種建築用地，其規模達十公頃者，經中央目的事業主管機關依其主管法令訂定輔導方案後，得循區域計畫法第十五條之一第二項規定變更為工業區。
- (3) 屬在地型產業之鄉村型小型園區，得依產業創新條例變更為工業區。

4、劃定或檢討變更為鄉村區：

- (1) 現有聚落人口二百人以上地區。但山地鄉及離島地區得視實際狀況酌減之。
- (2) 配合興辦住宅社區需要專案申請而劃定。
- (3) 新訂或擴大鄉村區應擬具完整計畫，並循區域計畫設施型使用分區變更程序及土地使用分區變更指導原則辦理。
- (4) 配合政府相關農地（村）政策而規劃者，其規模得視實際需要訂定，類型如下：
  - A、依農業主管機關核定之農村再生計畫，其指定之農村集居聚落。
  - B、配合農村社區土地重劃條例規定辦理。
  - C、配合農業主管機關所定農地變更法規辦理。

5、劃定或檢討變更為森林區：

- (1) 依森林法劃編為國有林事業區、保安林地、大專院校之實驗林地、林業試驗林地、文化資產保存法指定為自然保留區、野生動物保育法劃定為野生動物保護區及野生動物重要棲息環境等森林區域、依山坡地土地可利用限度分類標準查定為宜林地、其他山坡地形成營林區域之公私有林地，其毗連土地面積在五公頃以上。
- (2) 國有林地集中，且其中夾雜其他使用地未達百分之二十，

屬同一完整地形單元或同一集水區範圍，且土地面積達二十五公頃以上。

6、劃定或檢討變更為山坡地保育區：

依山坡地保育利用條例第三條或水土保持法第三條規定之山坡地，並有下列情形之一者：

- (1) 坡度大於百分之三十，或坡度在百分之五至百分之三十，仍須加以保育之地區。
- (2) 地質敏感區。
- (3) 為進行水土保持、國土保安或因保護自然生態資源、景觀、環境之地區。
- (4) 依山坡地土地可利用限度分類標準查定為第六級之加強保育地。
- (5) 其他基於水土保持、國土保安之需要，並會商農業主管機關勘定之地區。

7、劃定或檢討變更為風景區：

- (1) 具有良好自然、文化景觀地區，可提供一般民眾休閒遊憩使用，並具備完整之經營管理計畫。
- (2) 最小面積以二十五公頃為原則，且符合下列基準之一：
  - A、具良好自然、文化、景觀地區。
  - B、特殊動、植物生態地區。

- C、其他依風景區開發計畫具遊憩特性。
- (3) 因配合國家風景區整體發展計畫建議檢討變更為風景區之區位，並屬資源型使用分區性質，且經觀光主管機關確認同意者，得不受二十五公頃限制。
- (4) 申請劃定非都市土地風景區，應依計畫屬性循資源型或設施型使用分區變更程序辦理。
- (5) 區域計畫公告實施前已劃定之風景區：
- A、經依法核准之開發建設及經營管理計畫者，仍得維持為風景區。
- B、於區域計畫公告實施後，直轄市、縣（市）觀光主管機關應檢視轄區內既有風景區之使用現況、土地適宜性及周邊土地使用情形，經評估仍有維持風景區必要者，應儘速擬定其經營管理計畫循程序報中央觀光主管機關辦理；經評估後已無繼續維持風景區必要者，應依程序申請辦理使用分區變更作業。
- C、依發展觀光條例及風景特定區管理規則劃定之國家級風景特定區、直轄市級風景特定區或縣（市）級風景特定區，且未位於環境敏感地區，尚未依區域計畫法劃定為風景區者，其申請程序及經營管理計畫得比照第七目之二規定辦理。
- (6) 配合國家風景區整體發展計畫劃設之特別保護區、自然景

觀區、觀光遊憩區、服務設施區、一般使用區等功能分區性質，檢討變更為風景區或其他適當使用分區。

8、劃定或檢討變更為國家公園區：

- (1) 具有特殊景觀，或重要生態系統、生物多樣性棲地，足以代表國家自然遺產者。
- (2) 具有重要之文化資產及史蹟，其自然及人文環境富有文化教育意義，足以培育國民情操，需由國家長期保存者。
- (3) 具有天然育樂資源，風貌特異，足以陶冶國民情性，供遊憩觀賞者。

9、劃定或檢討變更為河川區：

- (1) 經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，並以其較寬者為界劃定。
- (2) 尚未公告河川區域及水道治理計畫線或用地範圍線者，由河川管理機關依河川實際水路所及、土地編定使用與權屬或其他相關資料認定應行管制之範圍。

10、劃定或檢討變更為海域區：

- (1) 臺灣本島及已公告領海基線之相關島嶼：自己登記土地外圍之地籍線起至領海外界線間（包括潮間帶、內水、領海範圍）未登記，且非屬都市計畫及國家公園範圍。
- (2) 其他未公告領海基線者：自己登記土地外圍之地籍線起，



至該地區水域範圍，該範圍參照臺灣、澎湖、東沙、金門、東碇、烏坵、馬祖、東引、亮島、南沙地區限制、禁止水域範圍及事項劃定。

(3) 位於平均高潮線向海側，已登記地籍者。

1 1、劃定或檢討變更為特定專用區：

(1) 依個別目的事業機關核定計畫及範圍劃定，註明其用途者。除供作農業使用者外，依個案核准之開發計畫而定，包括：

- A、特殊建設如電力、電信、郵政、港口、漁港、機場等設施。
- B、軍事設施。
- C、垃圾掩埋場、廢棄物處理及污水處理等環保設施。
- D、高爾夫球場。
- E、學校。
- F、工商綜合區。
- G、殯葬設施。
- H、遊憩設施區。
- I、土石採取場。
- J、其他經目的事業主管機關核定之計畫。

(2) 群聚之特定目的事業用地、遊憩用地及其相關用地，經中央主管機關認定具城鄉發展性質，且符合下列情形之一：

- A、土地面積達二公頃以上且經目的事業主管機關認定有按原計畫或用途使用之必要性；離島地區得不受前開面積規模限制。
- B、毗鄰特定專用區、鄉村區或既有都市計畫區且經目的事業主管機關認定與前開地區屬同一使用性質之零星土地。
- C、其他性質特殊且經中央主管機關會商目的事業主管機關同意之案件。

(3) 前子目土地包夾於自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、國有林事業區內之自然保留區、國土保安區、保安林、其他公有森林區、自然保護區、水庫蓄水範圍、飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離內之地區、河川區域、一級海域保護區、國際級及國家級濕地範圍內核心保育區及生態復育區等第一級環境敏感地區者，不予檢討變更為特定專用區。

(二) 區域計畫公告實施前，已依非都市土地使用管制規則相關規定辦理使用地變更編定，其開發類別及規模符合下列規定者，俟區域計畫公告實施後，得由該管直轄市或縣（市）主管機關會商目的事業主管機關辦理逕予變更使用分區，

報請中央主管機關核備：

- 1、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上者，得變更為特定專用區。
- 2、申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
- 3、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，得變更為特定專用區。
- 4、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，得變更為特定專用區。
- 5、申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為其他使用分區之土地面積達二公頃以上者，得變更為特定專用區。

(三) 申請開發案件涉及使用分區變更為工業區、鄉村區、風景區或特定專用區者，應依區域計畫法第十五條之一第一項第二款規定，經區域計畫擬定機關許可後，依核定計畫辦理使用分區變更。

(四) 為加強資源保育辦理使用分區檢討變更，配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區，或第一次劃定使用分區者，依下列原則辦理：

- 1、符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川區、森林區或特定農業區。
- 2、未符合前目規定情形者，得恢復為原使用分區或檢討

變更為毗鄰之使用分區。其中原使用分區為設施型使用分區者，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。

(五) 符合二種以上非都市土地資源型使用分區之劃定或檢討變更原則，應依下列順序辦理：

- 1、符合河川區劃定或檢討變更原則者，優先檢討變更為河川區。
- 2、符合森林區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為森林區。
- 3、符合特定農業區劃定或檢討變更原則者，檢討變更為特定農業區。
- 4、符合其他使用分區劃定或檢討變更原則者，視實際情形檢討為適當之使用分區。

(六) 位於地籍外界線至海陸交界間，因自然沉積，或因堤防等人工構造物興建致浮覆而形成之陸地，業配合政策需要已暫時劃定為海域區者，如經測量登記，應儘速依區域計畫法規定，檢討變更為其他適當使用分區，並編定適當使用地。

(七) 位屬同一使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地第一次劃定使用分區，以劃定與周邊土地同一類別之使用分區為原則。

- (八) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地經由特定農業區檢討變更為一般農業區後，其申請變更編定為丁種建築用地過程中，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫，其使用分區應循本須知規定程序，恢復為特定農業區。
- (九) 林業用地為進行礦石開採，循非都市土地使用分區變更程序變更為特定專用區，其採礦完成後，其使用分區應恢復為原使用分區。
- (十) 離島地區未編定土地，如屬區域計畫實施前之既有設施或建築物，且符合建築法相關規定者，得檢附相關證明文件，按其當時土地使用現況劃定為適當使用分區及編定使用地；另考量離島面積狹小之特殊性，辦理土地使用分區劃定時，得不受各種使用分區之劃定或檢討變更所訂面積規模之限制。
- (十一) 政府機關主辦具加強資源保育、國土保安與災害防治計畫，計畫範圍內除必要附屬設施外，未涉及增設其他服務性設施者，於符合資源保育情形下，得依資源型使用分區變更程序辦理。
- (十一) 經區域計畫土地分區使用計畫指定應檢討為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區及海

域區等土地使用分區者，直轄市、縣（市）主管機關應依區域計畫法第十五條第一項或第十五條之一第一項第一款規定，配合檢討變更或劃定符合區域計畫規定之使用分區。

#### 十四、公開展覽及說明會：

- (一) 完成製定非都市土地使用分區之劃定或檢討變更與土地使用編定草圖及清冊後，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何土地所有權人或公民團體得於公開展覽期間內，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，由該直轄市、縣（市）主管機關參考審查，併同專案小組審議結果報請中央主管機關核備或核定。
- (二) 前款有下列情形之一者，得免辦說明會：
- 1、屬公有土地者，得以書面通知管理機關，並由管理機關轉知利害關係人。
  - 2、位屬已劃定使用分區範圍內面積未達一公頃之零星土地，辦理第一次劃定與周圍相同之使用分區。
  - 3、海域區之劃定及海域用地之編定。

(三) 第一款屬配合目的事業主管機關相關業務辦理使用分區劃定或檢討變更案件，依下列原則辦理：

- 1、目的事業主管機關已舉行公開展覽及說明會者，得免重複辦理。
- 2、配合水利主管機關變更河川區域線或水道治理計畫線或用地範圍線而辦理變更者，得免舉行公開展覽及說明會。
- 3、依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地，其使用分區恢復為特定農業區，免舉行公開展覽及說明會。
- 4、林業用地進行礦石開採完成後，其使用分區恢復為原使用分區，免舉行公開展覽及說明會。

(四) 第一款有依第七點第一款第十一目之二規定辦理檢討變更者，得以書面通知土地所有權人或管理機關，並由管理機關轉知利害關係人，得免辦公開展覽及說明會。

#### 十五、專案小組審議：

(一) 完成公開展覽及製作非都市土地使用分區圖及土地使用編定圖草案檢查等作業後，直轄市、縣（市）主管機關為辦理劃定或檢討變更資源型使用分區，應會同專家學者與農林、環保、水利、水土保持及地政等相

關局（處、室），組成專案小組統籌辦理，並以每季召開一次審議會為原則。

- (二) 前款專家學者應以水利、水土保持、農業及森林等自然資源保育相關背景為主，惟不限制其比例。並得邀請中央目的事業主管機關或其分支單位之代表擔任。
- (三) 第一款專案小組審議時，並得邀請中央目的事業主管機關、行政院農業委員會農糧署當地分署、農會、農田水利會、鄉（鎮、市、區）公所及其他相關機關（單位）會審，必要時應請相關權利人列席。
- (四) 第一款審議得由非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點組成之專責審議小組辦理。
- (五) 依據工廠管理輔導法公告劃設特定地區內土地，其使用分區恢復為特定農業區，免召開專案小組會議審議。
- (六) 林業用地進行礦石開採完成後，其使用分區恢復為原使用分區，免召開專案小組會議審議。
- (七) 依第七點第一款第十一目之二規定辦理檢討變更者，得免召開專案小組會議審議。
- (八) 配合水利主管機關變更河川區域或水道治理線或用地範圍線而辦理變更者，經辦理公開展覽及說明會或以書面通知土地所有權人，而無人民陳情意見者，得免召開專案小組會議審議。



## 修正「國有非公用不動產標租作業要點」 部分規定

財政部令 中華民國111年9月16日台財產管字第11140009090號

三、國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用國有非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租：

- (一) 經標租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。
- (二) 標租機關已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。
- (三) 依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。
- (四) 原有合法使用契約關係，因違反約定經標租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。
- (五) 原依財政部規定辦理一年以下委託經營，委託經營期限屆滿，未經騰空收回。
- (六) 影響國土保安或公共安全等占用情節重大。
- (七) 第二十五點各款規定情形。

國有非公用不動產於一百零四年六月十二日（含）以後被占用，且無前項各款情形者，以其原有合法使用契約關係，該契約關係非因違反約定經標租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得逕按現狀辦理標租。

前項所定原有合法使用契約關係，不包含占用人原與標租機關簽訂之委託管理或認養契約。

七、國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項土地及建築改良物，得一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租與次承租人居住使用。

年租金底價應參考市場行情查估，且不得低於逕予出租之年租金。但依前項規定標租，其底價按逕予出租之年租金計算，經公告標租二次無人投標者，標租機關視需要得於前次底價之百分之十範圍內酌減底價重新辦理標租，並以酌減一次為限。

年租金按得標之年租金計收，除依第二項規定標租外，得標後因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂租



約者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

#### 九、標租機關應於標租不動產前辦妥下列各項作業：

- (一) 選定標的：篩選得辦理標租之不動產。屬公共設施用地或已依都市計畫法、非都市土地使用管制規則規劃供特定目的使用之土地者，應洽詢主管機關確認租賃期限內無興闢、撥用或使用需要。
- (二) 查對資料：查對產籍、登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區證明等資料。
- (三) 勘查：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。
- (四) 計算、查估競標底價。
- (五) 公告：於開標前十四日至十六日，在所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。但依第七點第二項規定標租，或有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。
- (六) 現場標示：於現場適當位置設置標示牌，或公告定期派員引領參觀。

國有非公用不動產於辦理地籍分割前，得將一筆土地（或一棟建築改良物）之部分，以約計面積辦理標租。

十一、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲之中華民國國民或外國人民；依第七點第二項規定標租，投標人限符合租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）規定之包租業。

前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

十二、投標人參加投標，應依下列規定填具投標單及繳納投標保證金：

#### (一) 投標單應記載事項如下：

- 1、載明標號、投標人資格（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標

金額、承諾事項及附件，並蓋章。

- 2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於競標底價。
- 3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
- 4、二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。
- 5、前點第一項但書國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（雙親均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之一方，並應檢附戶籍資料）。

（二）繳納投標保證金：

- 1、按競標底價百分之十計算（計至千位），金額未達新臺幣（以下同）一萬元者，以一萬元計算。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為標租機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、前日票據受款人欄位非標租機關者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

（三）投標方式：投標單連同投標保證金票據及應檢附文件依投標須知規定方式密封後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

（四）參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

依第七點第二項規定標租，投標人應依投標須知規定加附資格證明文件，且不適用前項第一款第四目共同投標規定。

十四、標租機關開標時，應依下列規定辦理：

（一）派員會同監標人員（監標人員由標租機關主計人員或由其首長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

(二) 審查時應注意下列事項：

- 1、投標單及投標保證金票據是否齊備。
- 2、投標單及投標保證金票據是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、未檢具投標單或投標保證金票據。
- 2、投標保證金金額不足或其票據不符第十二點第一項第二款規定。
- 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於競標底價、或未以中文大寫。
- 4、投標人為未成年人，未依第十二點第一項第一款第五目規定投標。
- 5、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- 6、投標單之格式與標租機關規定之格式不符。
- 7、投標單內另附條件或期限。
- 8、投標人資格不符規定。

(四) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上

相同時，比照辦理。有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依照最高標金額取得得標權。

- (五) 得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。
- (六) 開標後，除得標人外，投標保證金票據由未得標人依投標須知規定方式領回。
- (七) 投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。
- (八) 填寫開標紀錄及標租情形報告表。

十七、得標人應於繳清前點第一項、第二項規定應繳之全額或四成(含)以上之訂約權利金(以下簡稱應繳之訂約權利金)及全額履約保證金之日起算二十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

- (一) 依約定繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

(二) 土地及建築改良物一併標租者，租期屆滿，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除本要點另有規定外，由標租機關及承租人各半負擔。

十七之一、依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約時，提供承租人同意租賃物全部轉租之同意書，並載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

十八、標租不動產，除本要點另有規定外，標租機關不辦理點交；以約計面積辦理標租者，標租機關應於簽訂租約前，會同得標人確認租賃物範圍並製成會勘紀錄。但標租不動產為原管理機關負責看管者，由標租機關會同原管理機關辦理會勘事宜。

依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄，並依下列規定辦理：

(一) 屬原管理機關負責看管者，會同三方點交。

(二) 以約計面積辦理標租者，點交時確認租賃物範圍，並納入紀錄。

標租不動產地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

土地及建築改良物一併標租者，其重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），標租機關或原管理機關已先行繳付部分，標租機關應通知得標人於繳交履約保證金時一併繳納。

十九、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。前項次得標人願取得得標權者，應於通知送達之次日起依下列規定辦理：

(一) 標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金；其餘標租不動產應於三個月內自費檢附檢測土壤報告，並於標租機關同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金，並準用第十四點之一至第十六點、第十七點及第十八點規定。



(二) 六個月內得自行負擔費用申請辦理複丈或實測，逾期不予受理，並準用第二十一點規定。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權：

- (一) 依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (二) 未依第十四點之一規定檢附文件，送經標租機關同意備查。
- (三) 逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。
- (四) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，依前點第二項規定辦理。簽訂租約後，標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額度，以得標人或承租人依本要點應繳納之投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金金額為限，溢繳部分應予退還。

二十四、承租人逾期繳交訂約權利金分期款或年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

承租人屆期未繳交訂約權利金分期款，經標租機關限期催繳仍不繳交時，標租機關應限期承租人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第一項欠繳之年租金，承租人確實無力一次繳清者，標租機關得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由標租機關酌情決定。但最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

二十七、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得收回部分標租不動產，並通知承租人騰空返還及變更租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。
- (三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。



(四) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

標租機關依前項第四款都市更新變更租約之時間點如下：

- (一) 未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。
- (二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項收回部分標租不動產，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金、年租金及履約保證金，其計算方式如下：

標租土地之訂約權利金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 訂約權利金額 × (贖餘出租日數 ÷ 租期日數)

標租土地之年租金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期贖餘出租日數 ÷ 當期總日數)

土地及建築改良物一併標租之年租金退還金額 = (收回建築改良物面積 ÷ 原建築改良物面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期贖餘出租日數 ÷ 當期總日數)

履約保證金退還金額 = (收回土地或建築改良物面積 ÷ 原出租土地或建築改良物面積) × 履約保證金金額

前項履約保證金退還，屬標租土地者，贖餘之履約保證金金額不得低於二十萬元。

三十一、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，除依第三點及第四點第一項第三款辦理現狀標租基地，得標人自簽訂租約起租日起算二年內不得轉讓者外，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第十一點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

依前二項申請換約續租之應備文件及處理方式如下：

- (一) 申請人應檢具原租約、原承租人之身分證明文件及租賃權轉讓契約書影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由原承租人蓋用與原租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

- (二) 轉讓租賃權換約續租之租約，租期起日為申請轉讓之日，租期訖日除另有規定外，為原租約屆滿日。租約應辦理公證，公證費用由受讓人負擔。
- (三) 前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。
- (四) 租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

承租人依第二十八點之一經標租機關同意辦理地上建物抵押權設定，該建物倘遭拍賣由第三人拍定取得，同意由拍定人單方依租約約定向標租機關申請換約續租，不受前三項之限制。

承租人租用土地及建築改良物者，不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

三十二、租賃關係存續期間承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起算六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

三十三、承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

- (一) 閒置土地於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。
- (二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、破壞水土保持。
  - 4、造成土壤及地下水污染。
  - 5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
  - 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。

- 7、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。
- 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃物於租賃關係存續期間經發現其土壤或地下水遭污染者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

租賃關係存續期間，標租機關得派員至現場巡查租賃物使用情形。經標租機關書面通知，承租人無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，承租人屆期末配合辦理，標租機關得終止租約。

三十三之一、依第七點第二項規定標租，其承租人於轉租前應確保租賃物合於居住使用。

承租人與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第十七點之一規定之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期

間及得終止租約之事由。

承租人應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知標租機關。

承租人將租賃物轉租與次承租人居住使用後，應執行租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務），並作成紀錄妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。

標租機關發現承租人未依規定辦理者，依下列方式處理：

- (一) 未依第一項或第四項規定辦理：通知承租人限期改善，屆期末改善者，標租機關得終止租約。
- (二) 未依第二項或第三項規定辦理：通知直轄市、縣（市）主管機關依租賃條例相關規定處理。

三十五、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

- (四) 承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、違約金、積欠租金達法定期數之總額或未按時繳交大樓管理費，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。
- (五) 承租人解散或死亡而無法定繼承人。
- (六) 承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善。
- (七) 承租人不繼續使用或騰空地上物申請終止租約。
- (八) 因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。
- (九) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。
- (十) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、養殖或作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。
- (十一) 目的事業主管機關通知應收回。
- (十二) 租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。
- (十三) 其他依本要點規定得終止租約。
- (十四) 依其他法令規定得終止租約。

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

- (一) 未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。
- (二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

三十六之一、一百零二年十二月二十七日（含）以後一併標租之非公用土地及建築改良物，標租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。

前項重新標租，承租人得標或優先承租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制，且免附第十四點之一規定文件。

承租人有意優先承租者，應於租期屆滿六個月以前申請標租機關重新辦理標租，申請期限由標租機關於租約內明訂。

標租機關依第一項重新辦理標租，承租人得依決標之年租金優先承租者，準用第四十二點規定。

三十六之二、依第七點第二項規定標租，不適用前點規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，並依租約約定提出相關文件，經標租機關



查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，並以一次為限。

標租機關同意承租人換約續租前，得請直轄市、縣（市）主管機關提供相關資訊，作為審查參考。

第一項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制。

續租之年租金按原租約所定租金計收。

三十九、標租不動產於租期屆滿或租約終止時，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應返還租賃物並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

標租土地承租人，除符合第三十六點第一項第一款規定外，應於租期屆滿或租約終止之次日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告；土地及建築改良物一併標租者，除依第七點第二項規定標租，應依租賃條例相關規定及租約約定處理外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告。但標租不

動產屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限內返還租賃物者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，標租土地按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金；土地及建築改良物一併標租者，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開標紀錄、標租情形報告表、願負土壤污染改善整治等責任之切結書、轉租同意書、土地使用權同意書、標租不動產會勘紀錄、開啟信箱紀錄、點交紀錄、執行管理業務紀錄之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式、檢測土壤污染報告檢測項目，由國產署定之。



## 修正「稅捐稽徵機關辦理納稅義務人為全體 公司共有人案件之繳款書與核定稅額通知書 之送達及相關事項作業原則」第五點

財政部令 中華民國 111 年 9 月 22 日 台財稅字第 11104644601 號

五、稅捐稽徵機關無法依前點規定於繳納期間始日前送達繳款書、核定稅額通知書之處理方式、公司共有人申請復查期限及稅捐徵收期間之計算如下：

(一) 稅捐稽徵機關於繳納期間始日前將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人，而其他未受送達繳款書之公司共有人於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者（詳案例一）：

1、受送達繳款書（連同核定稅額通知書）之公司共有人申請復查之期限為繳款書所載繳納期間屆滿之翌日起算三十日。又本案之徵收期間為繳款書所載繳納期間屆滿之翌日起算五年。

2、未受送達繳款書之公司共有人於繳納期間始日前受送達核定稅額通知書者，其申請復查之期限為核定稅額通知書所載繳納期間屆滿之翌日起算三十日；於始日後始受送達核定稅額通知

書者，以核定稅額通知書送達日之翌日為始日，再依各該稅法規定推算其繳納期間之末日，其申請復查之期限為各該末日之翌日起算三十日。

(二) 稅捐稽徵機關於繳納期間始日與末日間將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人，而其他未受送達繳款書之公司共有人於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者（詳案例二）：

1、受送達繳款書（連同核定稅額通知書）之公司共有人，繳款書所載之繳納期間應展延，以繳款書送達日之翌日為始日，再依各該稅法規定計算其繳納期間之末日。其申請復查之期限為展延後繳納期間屆滿之翌日起算三十日。又本案之徵收期間為展延後繳納期間屆滿之翌日起算五年。

2、未受送達繳款書之公司共有人於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者，其申請復查之期限同前款第二目。

(三) 稅捐稽徵機關逾繳納期限始將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人，而其他未受送達繳款書之公司共有人於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者（詳案例三）：

### 第五點附件修正規定

假設未設管理人之祭祀公業，以全體派下員（常有數十、百位，本案假設派下員有甲、乙、丙、丁4位）為100年度地價稅之納稅義務人，即繳款書納稅義務人欄記載為甲、乙、丙、丁

案例一：稅捐稽徵機關於繳納期間始日前將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人（甲），而其他未受送達繳款書之公司共有人（乙、丙、丁）於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書

公司共有人	原繳納期間	送達時點	展延(推算)繳納期間	申請復查期間	作成復查決定期間	徵收期間之計算(均未申請復查)
甲	100.11.1- 100.11.30	100.1020	無	100.12.1- 100.12.30	101.2.9- 101.4.8	100.12.1- 105.11.30 (以繳款書 所載繳納期 間屆滿之翌 日起算5年)
乙	100.11.1- 100.11.30	100.1020	無	100.12.1- 100.12.30		
丙	100.11.1- 100.11.30	100.11.5	100.11.6- 100.12.5	100.12.6- 101.1.4		
丁	100.11.1- 100.11.30	100.12.10	100.12.1- 101.1.9	101.1.10- 101.2.8		

案例二：稅捐稽徵機關於繳納期間始日與末日間將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人（甲），而其他未受送達繳款書之公司共有人（乙、丙、丁）於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者

公司共有人	原繳納期間	送達時點	展延(推算)繳納期間	申請復查期間	作成復查決定期間	徵收期間之計算(均未申請復查)
甲	100.11.1- 100.11.30	100.11.20	100.11.21- 100.12.20	100.12.21- 101.1.19	101.2.9- 101.4.8	100.12.21- 105.12.20 (以展延後 繳納期間屆 滿之翌日起 算5年)
乙	100.11.1- 100.11.30	100.1020	無	100.12.1- 100.12.30		
丙	100.11.1- 100.11.30	100.11.5	100.11.6- 100.12.5	100.12.6- 101.1.4		
丁	100.11.1- 100.11.30	100.12.10	100.12.1- 101.1.9	101.1.10- 101.2.8		

1、稅捐稽徵機關應改訂繳納期間，並將繳款書及核定稅額通知書依第四點規定重新送達全體公司共有人。

2、稅捐稽徵機關應依各該繳款書及核定稅額通知書之重新送達情形，依前二款認定各該公司共有人申請復查之期限及計算徵收期間。

前項規定之案例一至案例三如附件。

案例三：稅捐稽徵機關逾繳納期限將繳款書（連同核定稅額通知書）送達公司共有人中之一人（甲），而其他未受送達繳款書之公司共有人（乙、丙、丁）於繳納期間始日前或始日後受送達核定稅額通知書者

公司共有人	原繳納期間	送達時點	改訂繳納期間	重新送達時點	展延(推算)繳納期間	申請復查期間	作成復查決定期間	徵收期間之計算(均未申請復查)
甲	100.11.1-100.11.30	100.12.10	101.3.1-101.3.30	101.220	無	101.3.31-101.4.29	101.65-101.84	101.3.31-106.3.30 (以繳款書改訂後繳納期間屆滿之翌日起算5年)
乙	100.11.1-100.11.30	100.1020	101.3.1-101.3.30	101.220	無	101.3.31-101.4.29		
丙	100.11.1-100.11.30	100.11.5	101.3.1-101.3.30	101.35	101.3.6-101.4.4	101.4.5-101.5.4		
丁	100.11.1-100.11.30	100.12.10	101.3.1-101.3.30	101.45	101.4.6-101.5.5	101.5.6-101.6.4		

## 修正「環境敏感地區單一窗口查詢結果通知書收費標準」第二條

內政部令 中華民國111年9月28日 台內營字第1110817201號

第 2 條 申請環境敏感地區查詢結果通知書應繳納查詢費用，每案依附表一收取查詢費。

前項費用之計算，以毗連土地為一案之方式計收。

原申請人於第一項通知書有效期限屆滿之次日起一年內以原查詢範圍及原查詢項目再次申請環境敏感地區查詢結果通知書者，每案依附表二收取查詢費，並以一次為限。

第二條附表一修正規定

附表一

環境敏感地區單一窗口查詢收費表

(單位：新臺幣)

查詢項目 查詢土地筆數	五項以下	六項至二十項	二十一項至三十五項	三十六項至五十項	五十一項以上
六十筆以下	一千元	二千三百元	三千六百元	四千九百元	五千八百元
超過六十筆	每增加十筆，另加計七十五元；不足十筆者，以十筆計算。				

第二條附表二修正規定

附表二

環境敏感地區單一窗口再次申請查詢收費表

(單位：新臺幣)

查詢項目總數 單一窗口比對 再次查詢項目與原查詢項目 是否有異動(備註)		五項以下	六項至二十項	二十一項至三十五項	三十六項至五十項	五十一項以上
		一、有異動者	(一)異動項目合計逾查詢項目總數二分之一	一千元	二千三百元	三千六百元
	(二)異動項目合計未逾查詢項目總數二分之一	八百元	一千四百元	二千一百元	二千七百元	三千二百元
二、無異動者		五百二十元				
查詢土地筆數逾六十筆者，每增加十筆，另加計七十五元；不足十筆者，以十筆計算。						

備註：

環境敏感地區單一窗口(以下簡稱單一窗口)於原申請案件提出申請日至再次申請案件提出申請日之期間內，比對原查詢項目之圖資有下列情形之一者，認定為一個異動項目數：

- 一、環境敏感地區主管機關未提供單一窗口圖資。
- 二、環境敏感地區主管機關更新原提供單一窗口圖資，認定該圖資有異動情形。
- 三、原申請案件原屬環境敏感地區主管機關公告免查範圍或非屬應查範圍，經該主管機關公告調整為應查範圍。

## 修正「環境敏感地區單一窗口查詢 申請作業要點」

內政部令 中華民國111年9月28日 台內營字第1110817201號

- 一、為提供各項環境敏感地區單一窗口查詢服務，特訂定本要點。
- 二、環境敏感地區查詢作業由內政部或其依政府採購法相關規定委託服務廠商執行之。  
本要點所稱單一窗口，指前項執行查詢作業之機關或委託服務廠商。
- 三、申請人申請核發查詢結果通知書，應備妥下列文件，至單一窗口所建立之查詢平台提出申請：
  - (一) 申請表（如附件一）。
  - (二) 申請範圍之地籍清冊（PDF及TXT文字檔）及地籍圖（.SHP檔，座標系統TW97）。
  - (三) 申請範圍圖（.SHP檔，座標系統TW97）。

單一窗口檢核繳交文件內容有不符前項規定之規格，得要求申請人於七日內補正，於期限內未補正或補正不完全，不予受理申請。

申請文件經檢核無誤，申請人應繳交查詢費用及繳款服務費用，始完成申請程序，相關流程如附件二。

四、單一窗口受理前點申請案件後，應將初步分析查詢結果或申請文件，送請各環境敏感地區主管機關於十個工作日內查復確認，相關流程如附件二。但經環境敏感地區主管機關認定申請人應補正文件或應現地勘查確認者，其查復確認期限依實際作業時間辦理。

單一窗口收受前項查復確認結果彙整後，核發查詢結果通知書函復申請人。

五、申請人於依前點第二項規定核發之查詢結果通知書有效期限屆滿之次日起一年內以原查詢範圍再次申請查詢，經單一窗口檢核符合下列條件者，依附件三流程辦理，並以一次為限：

- (一) 申請人以同一會員帳號提出申請。
- (二) 查詢地籍資料及查詢項目均不變。

前項再次申請查詢之各環境敏感地區主管機關查復確認時限，依前點第一項規定辦理。

六、查詢結果通知書所載查詢結果有誤差或爭議時，以各環境敏感地區主管機關查認結果為準。

七、查詢結果通知書有效期間為一年。

前項期間內，因環境敏感地區變更或地籍異動致與原通知書內容不符時，通知書之一部或全部失其效力，單一窗口得不另行通知申請人。

各環境敏感地區圖資若有更新，該主管機關應於公告日起七日內提供內政部更新圖資資料。



第三點附件一修正規定

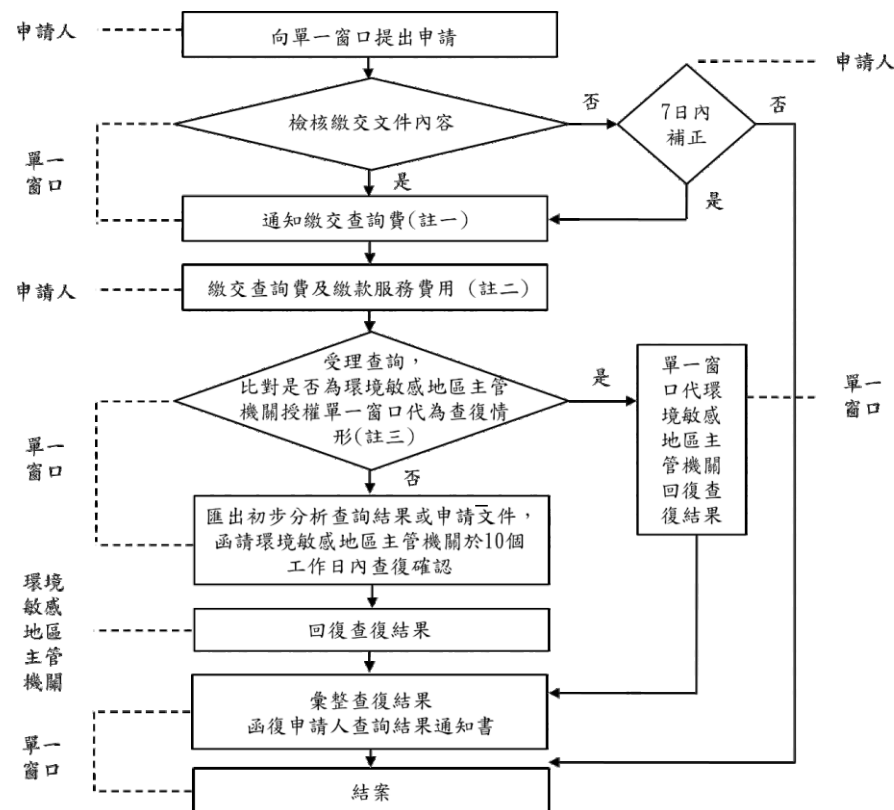
附件一 環境敏感地區單一窗口查詢申請表

申請案編號：		申請日期：		年		月		日
申請人基本資料								
申請人姓名				聯絡電話				
聯絡地址	市	鄉鎮	路	段	巷	弄	號	樓
	縣	市區	街					
E-MAIL								
說明：E-MAIL 請依大小寫正確填寫。								
申請區位								
縣市	鄉鎮市區	村里	地段	筆數	面積(平方公尺)			
例：雲林縣	虎尾鎮	○○村	廉使段	151	171810			
合計								
說明：請按申請查詢土地座落地段統計各地段之土地筆數與面積。								
檢附文件檔案								
項目	是否檢附		檔案上傳日期時間					檔案大小
	是	否	年	月	日	時	分	
申請範圍地籍清冊(PDF檔或 WORD 檔)								
申請範圍地籍清冊(TXT 文字檔)								
申請範圍地籍圖								
申請範圍圖								
繳費資料								
是否繳費	是	否	繳費日期				繳費收據編號	
			年	月	日			
繳費金額								

說明：由系統自動填入。

第三點、第四點附件二修正規定

附件二 環境敏感地區單一窗口一般申請查詢流程

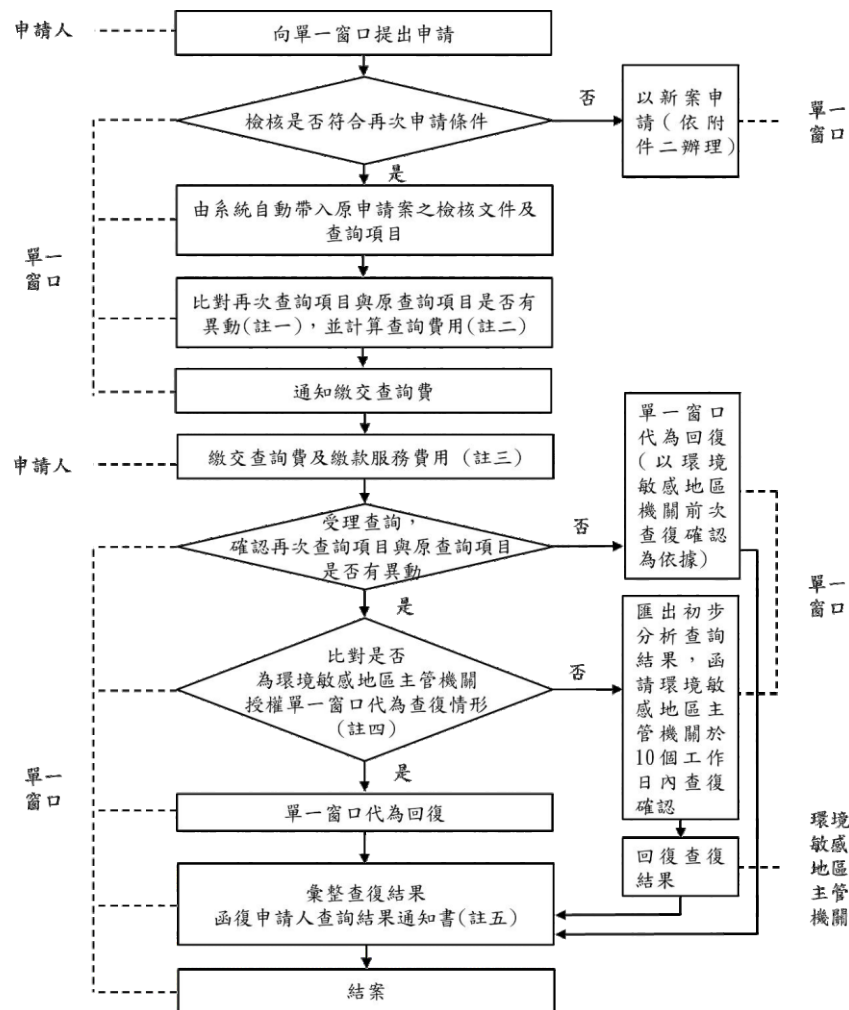


註：

- 申請查詢費依環境敏感地區單一窗口查詢結果通知書收費標準第二條附表一規定收費。
- 繳款服務費用依電子收款銀行規定收費。
- 主管機關授權同意單一窗口代為查復之範圍，以環境敏感地區主管機關公告免查詢範圍或屬環境敏感地區緩衝區外者為限，該緩衝區為環境敏感地區向外一定寬度之範圍，其寬度由環境敏感地區主管機關視實際需要訂定之。

第五點附件三修正規定

附件三 環境敏感地區單一窗口再次申請查詢流程



註：

一、環境敏感地區單一窗口(以下簡稱單一窗口)於原申請案件提出申請日至再次申請案件提出申請日之期間內,比對原查詢項目之圖資有下

列情形之一者,認定為一個異動項目數:

- (一)環境敏感地區主管機關未提供單一窗口圖資。
- (二)環境敏感地區主管機關更新原提供單一窗口圖資,認定該圖資有異動情形。
- (三)原申請案件原屬環境敏感地區主管機關公告免查範圍或非屬應查範圍,經該主管機關公告調整為應查範圍。

二、再次申請案查詢費依環境敏感地區單一窗口查詢結果通知書收費標準第二條附表二規定收費。

三、繳款服務費用依電子收款銀行規定收費。

四、主管機關授權同意單一窗口代為查復之範圍,以環境敏感地區主管機關公告免查詢範圍或屬環境敏感地區緩衝區外者為限,該緩衝區為環境敏感地區向外一定寬度之範圍,其寬度由環境敏感地區主管機關視實際需要訂定之。

五、由單一窗口回復申請人查詢結果通知書,包括單一窗口代為回復者及彙整環境敏感地區主管機關查復結果回復者。其中屬單一窗口比對查詢項目圖資無異動而代為回復之項目,單一窗口應於函復申請人查詢結果通知書時副知各該環境敏感地區主管機關,該機關發現代為回復結果有誤,應於文到之次日起七日內發函通知單一窗口辦理更正。

## 修正「逾期末辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」部分規定

財政部國有財產署令 中華民國111年9月30日

台財產署管字第11100312150號

### 四、標售底價之計算方式如下：

- (一) 標售底價，土地按當期公告土地現值計算；建物以課稅現值計算，無課稅現值者，以重建價格減除折舊後之餘額計算。
- (二) 本條第五項所稱之再行標售，係指第二次至第五次辦理之標售；所稱酌減拍賣最低價額，係指逕按前次標售底價之百分之二十減定。

標脫後經得標人申請無息退還保證金，或土地經分割、合併、重測、重劃等標示異動情形，再列標時，標售底價重新依前項規定計算。

### 五、執行機關辦理標售時，應於標售公告一併明示下列事項：

- (一) 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。其願優先購買者，應於決標後三十日內，檢具保證金及相關證明文件，以書面向執行機關提出申請；未於規定期限內申請者，視為放棄優先購買權。

(二) 設有他項權利者，於標售清冊備註欄加註「由得標人繼受該他項權利之所有負擔」。

(三) 權屬同一之土地及建物，列冊管理期間不同，僅就已移送標售之土地或建物辦理標售作業時，應加註說明。

前項標售公告期間為三個月，並應抄送原列冊管理之直轄市、縣（市）地政機關、土地或建物所在之轄區登記機關（以下簡稱登記機關）及登記有案之他項權利人。

第一項第一款保證金按其主張優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金；相關證明文件應包括身分證明、使用不動產之權利證明及使用範圍圖。

十六、執行機關依本條規定標出土地或建物，於承購人繳清價款後，應發給標售證明書，交由承購人單獨申辦所有權移轉登記，並應將標售結果函知登記機關及原移送之直轄市、縣（市）地政機關。

承購人身分經地政機關審核或其他不可歸責於承購人之事由，無法取得不動產者，由執行機關解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之標售證明書，標售標的物由執行機關另行處理。

執行機關於核發標售證明書之次日起十五年內，承購人如發現出售面積與實際面積不符，得自行負擔費用辦理複

丈，並就更正後增減面積計算差額地價無息辦理多退少補，逾期不予受理。差額地價之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積。

標售不動產繼承人已依本條第四項規定按其法定應繼分領取標售價款者，由承購人自行與該繼承人協調處理退補差額地價；部分繼承人尚未領取標售價款者，由執行機關按增減面積核算價金後，依其法定應繼分發給之。

標售土地如日後辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。

承購人辦理移轉登記時，免申報土地移轉現值，並免依土地稅法第五十一條第一項、房屋稅條例第二十二條第一項、遺產及贈與稅法第八條第一項規定辦理，由執行機關函請稽徵機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。

十八、標售所得之價款由執行機關按土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等優先次序扣除後，儲存於國庫設立之專戶。

未標出之土地或建物登記國有時，應繳納之稅捐或規費，自前項專戶中撥繳。登記國有後，原權利人申請就前項專戶提撥發給價金時，應先按第五次標售底價扣除前項相關稅費及負擔。

第一項之相關作業費用，包括下列各款：

- (一) 執行機關辦理標售實際支出費用。
- (二) 執行機關之勞務費用：按標出價格或第五次標售底價之百分之五計算。
- (三) 登記機關協助審核繼承人或原權利人身分及應繼分費用：按應發給價金千分之一計算。

各筆房地標售實際支出費用金額，依每批列標案數平均計算後，再就案內各筆房地分算。

十九、繼承人或原權利人依本條第四項或第五項規定申請發給價金時，應檢附下列相關文件，向土地所在之執行機關提出申請：

- (一) 被繼承人死亡除戶戶籍證明文件。
- (二) 全體繼承人之戶籍證明文件。但部分申請人申請按應繼分領取時，未能會同之其他繼承人或原權利人得以曾設籍於國內之戶籍證明文件及敘明未能檢附之理由書代之；未能檢附曾設籍於國內之戶籍證明文件，不影響申請人應繼分之判斷者，得免檢附。
- (三) 繼承系統表。
- (四) 遺產稅繳（免）納證明書或其他權利證明文件。

(五) 委託代理人辦理者，應附具委託書及代理人身分證明文件。

前項第三款繼承系統表並應切結「本系統表係依民法相關規定訂立，如有錯誤或遺漏致他人受損害者，申請人願負法律上一切責任。」等文字。繼承人如有協議分割遺產之情形，應附遺產分割協議書。

執行機關受理申請後，應將第一項資料送請登記機關於三十日內審核繼承人之身分及應繼分後，按申請人及其應繼分辦理公告，公告九十日期滿無人異議時，自專戶中提撥發給價金，公告期間有人提出異議時，暫不發給價金。

利害關係人於前項公告期間如有異議，應向公告機關以書面提出，並應檢附相關證明文件。公告機關受理後，就異議內容審核有無理由；異議人不服時，應限期異議人循司法途徑處理，逾期未辦理者，視為異議無效。

第一項第一款及第二款之戶籍證明文件，執行機關能以電子處理達成查詢者，得免由申請人提出，並由執行機關列印查詢文件併案存檔。

繼承人或原權利人已檢附第一項第一款至第三款文件者，執行機關得依第三項規定送請登記機關審核，俟登記機關將審查結果及須補正事項函復後，再連同其他應補正事項一併通知申請人補正。

二十一、第五點之標售公告及第十九點之徵詢異議公告，執行機關除刊登報紙及揭示於機關門首外，應檢送下列單位代為張貼，並提供網址請該單位協助於網站登載：

- (一) 土地或建物所在地登記機關。
- (二) 土地或建物所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。
- (三) 土地或建物登記謄本所載被繼承人住所地鄉（鎮、市、區）公所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

建物登記謄本載有門牌資料者，執行機關應一併提供門牌資料及標售公告，送請建物所在地之村（里）辦公處，協助張貼標售公告於門牌處所。



## 修正「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」第二十點、第三十八點

內政部111.9.1台內營字第1110813552號令修正第20點、第38點規定，自即日生效

二十、申請人或家庭成員為身心障礙者或六十五歲以上老人，承租符合其居住需求之租賃住宅，且於該直轄市、縣（市）持有一戶自有住宅者，得申請換居將自有住宅出租。

前項身心障礙，以身心障礙類別為第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能b710b、b730b、b735、b765、s750或s760者為限。

申請人或家庭成員依第一項規定出租之自有住宅及承租之租賃住宅應坐落於同一直轄市、縣(市)，並為同一業者辦理，且承租租賃住宅以有電梯之住宅、無電梯住宅一樓或二樓為限。

三十八、居家安全相關保險費補助申請及應備文件規定如下：

(一)申請規定：

1.包租案應投保居家安全相關保險。但出租人檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明者，不在此限。居家安全相關保險，至少應

包含特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險。租屋服務事業應協助提供中央主管機關公告之社會住宅包租代管計畫居家安全相關保險業者名單予出租人，出租人與保險業者簽訂之居家安全相關保險契約之保險契約生效日，應於轉租契約之起租日起三十日內；逾期者，按該保險期間涵蓋轉租契約之契約年度日數比例補助保險費。該保險業者、產品名稱及險種代號，以中央主管機關公告者為限。保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，得與出租人協議是否核保及保險額度。

2.出租人與租屋服務事業於簽訂包租契約前，已具前目規定之居家安全相關保險者，得按其保險期間涵蓋轉租契約之契約年度日數比例補助保險費，並應於保險期間迄日前完成續保；未續保者，出租人應檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明；續保之保險期間至少至轉租契約之迄日為止，並得按該續保之保險期間涵蓋轉租契約之契約年度日數比例補助保險費。但補助金額與該契約年度已核給之保險費補助金額合計最高以新臺幣三千五百元為限。

(二)應備文件：

- 1.代收代付費用申請書。
- 2.居家安全相關保險費申請清冊。
- 3.保險單影本。
- 4.保險單收據副本。

**財政部令 中華民國111年9月2日  
台財稅字第11104611210號**

自111年7月1日起，以支柱直接支撐太陽光電板，未於太陽光電板上方或下方以建材鋪設頂蓋，且未設有門窗、牆壁及其他裝備之太陽光電設施，非屬房屋稅條例規定之房屋稅課徵範圍。

## 行政院農業委員會公告 中華民國111年9月20日 農輔字第1110023822號

主旨：公告自109年1月15日至110年12月31日仍屬籌設期間之休閒農場，其籌設期間展延三年。

依據：一、休閒農業輔導管理辦法第二十七條第五項。  
二、行政程序法第九十二條第二項前段、第九十七條第四款及第一百條第二項。

公告事項：一、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情持續嚴峻，自109年1月15日至110年12月31日仍屬籌設期間之休閒農場，展延其籌設期間三年，無須另行申請。  
二、本會110年6月15日農輔字第1100023225號公告自即日停止適用。

## 有關土地登記事務

裁判字號：最高行政法院107年度判字第573號判決

裁判案由：有關土地登記事務

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

農業發展條例第16條第1項前段規定：「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。…」除外條款列舉7項規定，可不受人數對應分割面積限制(0.25公頃以上)，其中第3、4款分別為中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地及施行前共有耕地，在第2項：「前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」此為針對農業發展條例第16條第1項分割限制除外條款的特別規定，相對應同條項第1、2、5、6、7款則無此規定，本案判決對於文義解釋似無問題，但是是否合理還有討論空間。

以本案而言，共有人數11人，如全部為原物分配，以及每個共有人皆受分配土地，為耕地利用勢必得預留產業道路供農業生產交通之用，否則勢必要勸退或裁判一個共有人不得原物分配，以滿足該條文之限制，此可能是當

初該條例制定時所未考慮或刻意保留的因素，而致使本案判決在於登記機關無法受理登記之因素。民法第824條第4項規定：「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」雖然於共有物分割時得允許共有物一部分仍維持共有之規定，或許可作為共有人原物分割留供作為通行道路維持共有之規定，但不能排除農業發展條例耕地分割人數及筆數之限制，換個說法，如果本案分割標的物不是耕地(假設是建地)，則無此限制，如此差別待遇是否合理，是值得討論之處。

#### 檢附最高行政法院107年度判字第573號判決全文

上訴人 胡○○

訴訟代理人 湯○○ 律師

被上訴人 屏東縣屏東地政事務所

代表人 藍○○

上列當事人間有關土地登記事務事件，上訴人對於中華民國107年2月8日高雄高等行政法院106年度訴字第429號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、緣上訴人之被繼承人胡○○於民國97年4月1日持臺灣屏東地方法院95年度訴字第581號民事判決及確定證明書（於97年3月4日確定，下稱系爭民事確定判決），向被上訴人申辦坐落屏東縣○○鄉○○○段○○○○號（重測前○○段○○○地號）土地（使用分區：一般農業區、使用地類別：農牧用地，下稱系爭耕地）之共有物分割複丈及標示變更登記，該案經被上訴人審查後，認其違反農業發展條例（下稱農發條例）第16條第2項規定，於97年4月21日以屏測駁字第○○○○86號通知（下稱被上訴人97年4月21日駁回通知）駁回申請，胡○○及法律上利害關係人（即系爭耕地共有人）毛○○不服，循序提起訴願及行政訴訟，前經高雄高等行政法院（下稱原審）98年度訴字第343號判決（下稱原審前案判決）駁回其訴，並告確定在案。上訴人嗣於105年9月7日分割繼承登記其被繼承人胡○○所遺系爭耕地應有部分後，於106年3月20日持系爭民事確定判決向被上訴人申辦系爭耕地之共有物分割複丈及標示變更登記，案經被上訴人重新審查後，仍認其違反農發條例第16條第2項規定，有依法不應測量之情形，爰於106年4月13日以屏測駁字第○○○○08號駁回通知書（下稱原處分）否准上訴人之申請。上訴人不服，提起訴願，經決定不受理，提起行政訴訟，亦遭駁回，遂提起本件上訴。

二、本件上訴人主張：系爭民事確定判決涉及農發條例第16條

第2項後段之解釋，惟法律既已將土地得否分割及如何分割之權限交由民事法院，則民事法院本得依其權責而為解釋，最高法院105年度台上字第100號裁定、臺灣高等法院104年度上字第885號判決及臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）91年度上字第376號判決，均認供全體共有人所通行之土地部分，在解釋上不應計入分割後之單獨宗數內，始符農發條例之立法意旨。系爭耕地被上訴人不否認得分割為11宗，僅以系爭民事確定判決分割為12宗係屬違法而未准為分割登記，惟上開12宗土地，如扣除該確定判決主文所稱「如附圖所示編號894(3)部分面積0.0642公頃之土地分歸兩造按原應有部分比例共有」之共有道路部分，實際上單獨所有之宗數亦僅為11宗，則依上揭裁判所示，系爭民事確定判決亦無違反農發條例第16條第2項後段規定，則原處分否准上訴人分割登記之申請，顯屬違法。再者，系爭耕地因發生繼承登記之事實，迄今得為分割之宗數已增加至14宗，茲系爭民事確定判決亦僅分割為12宗（含共有道路部分），則就目前為分割登記之申請而言，亦未違反農發條例規定，被上訴人應准為分割之登記等情。為此，求為判決：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被上訴人應依上訴人106年3月20日申請書之申請，作成准依系爭民事確定判決主文就系爭耕地之共有物分割複丈及標示變更登記之行政處分。

三、被上訴人則以：依土地登記規則第55條、地籍測量實施規則第213條規定、內政部90年5月2日台內中地字第9006983號函及內政部92年6月19日台內地字第0920008963號函（下稱內政部92年6月19日函釋）意旨，農發條例第16條第1項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數，上訴人持系爭民事確定判決（將系爭耕地分割為12宗）申請共有土地分割登記，被上訴人依相關法規審查，系爭耕地依農發條例第16條規定僅可分割成11宗，被上訴人依此否准上訴人之申請，於法並無不合。且依內政部89年12月29日台內地字第8917570號函意旨，上訴人如欲將系爭耕地分割為14宗，應依農發條例第16條第1項第4款協議分割為11宗，另依同項第3款分割新增3宗之方式辦理等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：一經查，本件上訴人之事實主張與原審前案判決之事實主張未盡相同，且被上訴人對於本件上訴人所提出之申請，已重新為實體審查，始作成原處分，則被上訴人所為之系爭駁回通知書，核屬新的行政處分，上訴人不服，循序提起訴願及行政訴訟，應屬合法，自不因系爭駁回通知書與原審前案判決審查之程序標的，同為否准共有人就系爭耕地所為共有物分割複丈及



標示變更登記申請之處分結果，而謂其為同一事件。二按民事判決是否得當，登記機關固無權審查，但不可謂為不論判決如何，登記機關均應遵從，對於申請登記事項是否符合法定要件，登記機關本於法定職權，仍有實質審查之權，自應依據相關法規，適法處理之。職此，由於我國土地登記制度係採實質審查主義，地政機關對於私權存在之爭執，雖無實體調查認定之權利，但就申請人申辦土地登記之權利存否，仍得本於職權為實體審查，故地政機關受理人民申請共有物分割登記事件，如發現有依法不應測量或登記之情形，基於法定職權，仍應依法駁回其申請。上訴人主張被上訴人不得再對系爭民事確定判決為實質上之審查云云，顯係誤解被上訴人之審查對象為申請人是否具備申請登記事項之法定要件，而非系爭民事確定判決之當否，故非可採。三上訴人主張最高法院105年度台上字第100號民事裁定及臺灣高等法院104年度上字第885號民事判決採認供全體共有人所通行之土地部分，在解釋上不應計入農發條例第16條第2項後段所定「分割後之宗數，不得超過共有人人數」，始符立法意旨。是系爭耕地之分割，如扣除系爭民事確定判決主文所稱共有道路部分後僅為11宗，並無違反農發條例第16條第2項後段規定，被上訴人認系爭民事確定判決有違上開規定，顯然違法云云。惟探究立法者制定農發條例第16條第1項及第2項管制性法規之立法目的，係在防止耕地細分以利農業之合理經營管理，但為兼顧耕地權屬之簡化

始設例外規定，故於解釋適用前揭第2項後段規定，自應斟酌立法者對於耕地管制利用之本質及相衝突之利益，已為價值權衡，而設定直接干預民事關係之強制規定，以實現農業永續發展與農業合理經營利用之公共利益。是故，綜合法規之規範意旨及所衡平調合之公私利益，農發條例第16條第1項但書第3款及第2項規定之解釋適用，當係指農發條例89年1月4日修正施行後所繼承之共有耕地，例外得分割為單獨所有，而其耕地面積不受0.25公頃之限制，但每宗共有耕地分割後之宗數，並不得超過共有人人數之管制上限甚明。因之，上訴人依上揭民事裁判意旨，主張供全體共有分割後通往農地之用，非供一般公眾使用，應不計入農發條例第16條第2項所定分割後之土地宗數內云云，顯已限縮農發條例第16條第2項之適用範圍，違反立法者之規範意旨及計畫，難謂可採。四上訴人又主張系爭耕地原共有人胡○○於105年5月8日死亡，並由其繼承人3人辦理分割繼承登記；另原共有人毛○○於105年12月16日死亡，亦由其繼承人2人辦理繼承登記，是本件申請時，可分割之土地宗數已增加至14宗（即2人死亡，5人為繼承登記），而系爭民事確定判決僅分割為12宗（含共有道路部分），自未違反農發條例第16條第2項後段規定云云。按申請人持民事法院確定判決申請共有物分割登記者，自農發條例及土地登記相關規定觀之，應以法院裁判分割當時擬保障之權利主體及得請求分割之理由定其得分割之宗數，故應

以民事法院最後事實審言詞辯論終結時或民事裁判確定時，作為判斷每宗共有耕地分割後之宗數是否符合農發條例第16條第2項規定之基準時，而非以申請人所為共有物分割登記申請時作為其判斷時點。準此，上訴人持系爭民事確定判決向被上訴人申辦共有物分割複丈及標示變更登記，依被上訴人審查認定之事實，以系爭民事確定判決裁判分割時，系爭耕地依農發條例第16條第2項規定可分割之宗數為11宗，但裁判分割之土地宗數為12宗，核認上訴人所持系爭民事確定判決結果與農發條例第16條第2項規定不符，依法不應測量，乃依地籍測量實施規則第213條規定駁回上訴人之申請，並無違誤。上訴人以前詞指摘原處分違背法令云云，難謂有據。五綜上，上訴人持系爭民事確定判決向被上訴人申辦共有物分割複丈及標示變更登記，被上訴人發現上訴人所持系爭民事確定判決結果與農發條例第16條第2項規定不符，依法不應測量，而依地籍測量實施規則第213條規定駁回其申請，於法核無不合。訴願決定誤為同一事件而不受理，雖有不當，然其維持原處分之結論，尚無不合。上訴人本件請求為無理由，爰判決駁回上訴人之訴。

五、上訴理由略謂：一農發條例第16條第2項後段規定「其分割後之宗數，不得超過共有人人數」之意義，業據最高法院105年度台上字第100號裁定、臺灣高等法院104年度上字第885號判決及臺中高分院91年度上字第376號判

決，均認供全體共有人所通行之土地部分，在解釋上不應計入分割後之單獨宗數內，並未違反農發條例之立法意旨。且法律既將土地分割之權限交由民事法院裁判，則民事法院本得依其權責而為解釋，行政機關自應尊重民事法院對農發條例所為之解釋及判決結果，無權再為解釋及審查，否則有違三權分立之憲法基本原則。被上訴人自認可自行解釋而不受民事法院判決之拘束，原判決未能糾正原處分之不當，有違土地登記規則第27條第4款規定之違背法令情事。二被上訴人援引內政部92年6月19日函釋作成駁回分割登記之原處分，顯然持該函釋作為妨礙民事法院審判獨立性及對法律解釋權之行使，原判決未為糾正，自屬違背司法院釋字第137號、第216號、第530號解釋意旨甚明。三系爭耕地嗣因繼承登記之故，其共有人數再增加3人（即2人死亡，5人為繼承登記），則目前可分割之土地宗數已增加至14宗，亦非僅11宗而已。故上訴人本件分割登記申請，就現況而言，亦未違反被上訴人所據以主張之土地分割宗數不得超過共有人人數之內政部92年6月19日函釋內容。原判決未予糾正，有違農發條例第16條第2項後段規定之違背法令情事等語。

六、本院查：

- （一）按土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第27條第4款規定：「下列登記由權利人或登記名

義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。……」第55條規定：「（第1項）登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。（第2項）申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第57條第1項第2款及第2項規定：「（第1項）有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。……（第2項）申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」準此，經法院判決確定之登記，權利人得單獨申請登記，惟登記機關對其登記之申請，依法為審查時，認申請登記之內容不合法，不應登記者，應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回。申言之，對於權利人以登記事項經法院判決確定為登記之申請者，登記機關並非即應依確定判決之內容為登記，仍應對於登記內容是否合法為實質之審查。對登記機關依法審查之權限行使所作行政處分，相對人或法律上利害關係人倘認違法並侵害其權益，應依法提起救濟，而受司法之監督，尚難以登記機關所採法律見解與民事法院不同，即謂與三權分立之憲法原則相違背。

（二）次按土地登記規則第105條規定：「共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標

示變更登記者，不在此限。」又地籍測量實施規則第204條第1款規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因……分割……。」第205條第1項第5款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……五、因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，由權利人申請。」第213條第2款規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：……二、依法不應受理。……」據此，共有土地之分割，應由申請人向登記機關申請分割複丈，及依協議或分割判決確定內容之土地標示分割，於標示變更登記完成後，為共有土地之分割登記。

（三）又按農發條例原有防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性之立法目的，89年1月26日修正公布之該條例第16條規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，目的在防止耕地之細分。惟因該條例制定前，耕地並未禁止分割及移轉為共有；制定後亦未禁止耕地因繼承而移轉為共有，故耕地共有狀況普遍存在於農村，此種共有狀況，表面上地籍仍保留單獨一筆，實際已由共有人分耕分管，因此有產權糾紛之發生，故該次立法乃規定該條例修正施行前之共有耕地，其分割最小單位面積不受限制，以解決當時存在之共有耕地糾紛



並達產權單純化之目的（農發條例第16條第1項立法理由參照）。因此，農發條例該次修正，於第16條第3款規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。」第4款規定：「本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。」；惟農發條例該次修正後，其施行細則第10條規定：「依本條例第16條第3款及第4款辦理共有耕地分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或經法院之確定判決。分割後之宗數不得超過共有人人數。」其意旨，有增加法律所無限制之疑慮。內政部對於「關於法院所為之確定判決共有耕地分割，與農業發展條例施行細則第10條規定不符，共有人持憑該判決，申辦共有物分割登記，如何處理疑義乙案」則作成90年12月4日台（90）內地字第9074222號函釋，其說明二：「分割後之宗數，不得超過共有人人數為原則，如違反上開原則，仍需維持一筆為全體共有人所共有，應係作為通路等屬於共有可能性或必要性較高之情形，而不宜過度擴張適用範圍……」因此，民事法院乃有耕地分割後之宗數不得超過共有人人數，所指分割後宗數不包括分割作為通路而維持共有之部分之見解。惟農發條例已於92年2月7日修正增列第16條第2項，明定：「前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有

人人數。」修正立法理由為：「本條例施行細則第10條關於依本條第3款、第4款『辦理共有耕地分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或經法院之確定判決』及『分割後之宗數不得超過共有人人數』之要件規定，因已涉及限制人民權利，爰將該條文內容提升至法律位階，增列為第2項。」基上，於農發條例第16條第2項修正後，依該條第1項第3款、第4款規定分割為單獨所有者，不論以協議分割或裁判分割方式，限制分割後之宗數，不得超過共有人人數，此為法律對共有耕地分割所為之限制，性質屬強制規定，登記機關受理依農發條例第16條第1項第3款、第4款規定所為共有耕地分割申請，即應依此規定為辦理。至內政部92年6月19日函釋，說明二：「……如共有人持上開法院之確定判決書判決分割後之宗數超過共有人人數向該所申辦共有物分割登記，地政機關應予駁回。」之意旨，及內政部停止90年12月4日台（90）內地字第9074222號函釋之適用，應係本於相同之理由所為。

- (四) 查上訴人以系爭民事確定判決向被上訴人申請辦理系爭耕地之共有物分割複丈及標示變更登記；系爭民事確定判決係判准系爭耕地由1宗分割為12宗，但其共有人人數僅有11人等情，係上訴人所不爭，並原審所確定之事實。基上事實，原審認被上訴人經實體審查，以上訴人所持系爭民事確定判決之判斷結果，與農發條例第16條第2項

規定不符，依法不應為登記，不應受理分割複丈，依地籍測量實施規則第213條規定，駁回其複丈及土地分割登記之申請，並無違法，訴願決定誤以本件與屏東縣政府97年屏府訴字第72號訴願決定所駁回者屬同一事件，而不受理，雖有不當，然其維持原處分之結論，則無二致，認上訴人請求撤銷訴願決定及原處分，為無理由，而駁回上訴人在第一審之訴，揆諸前開規定及說明，並無不合。此外，據民事法院確定判決申請分割登記，應以判決分割之結果，作為辦理分割複丈及土地分割登記之依據。本件系爭民事確定判決係以判准系爭耕地由1宗分割為12宗，其共有人人數僅有11人為基礎所作成，上訴人據系爭民事確定判決申請分割登記，即應以此為基礎，是上訴人主張系爭耕地因繼承登記之故，其共有人數再增加3人（即2人死亡，5人為繼承登記），其申請分割之宗地數未超過共有人數，尚難認屬有據。

七、綜上所述，原判決認事用法並無違誤，且已論明其認定事實之依據及得心證之理由，對於上訴人在原審主張如何不足採之論證取捨，亦詳為說明，其所適用之法規與本件應適用之法規並無違背，與解釋、判例亦無抵觸，並無所謂判決不適用法規或適用不當，或判決不備理由之違背法令情事。上訴意旨，無非再就原判決已指駁之理由，或屬原審法院依其職權所為之證據取捨事項，執其歧異之法律見解加以爭執，作為指摘原判決此部分違背法令之依據，求予廢棄，難認為有理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 107 年 10 月 4 日



## 地上權登記事件

裁判字號：最高行政法院108年度上字第1104號判決

裁判案由：地上權登記事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

本案判決諸多爭點不克逐一評論，但就本案有關民法第838條第3項規定：「地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。」本案判決在於「因系爭民事判決僅命系爭地上權部分共同共有人移轉登記以及單獨就系爭地上權，未含設定目的物即系爭建物之移轉登記，核與民法第819條、第827條第3項及第838條第3項等規定不符」雖為法院確定判決，但是登記機關審查與法令違背者，依法仍不得受理登記，是司法權並未優先於行政權的展現，法律的遵守與拘束並無機關之分。

民國99年1月5日增訂民法第838條第3項立法理由說明：「地上權之社會作用，係在調和土地與地上物間之使用關係，建築物或其他工作物通常不能脫離土地而存在，兩者必須相互結合，方能發揮其經濟作用。故地上權與其建築物或其他工作物之讓與或設定其他權利，應同時為之，以免地上物失其存在之權源，有違地上權設置之目

的，爰增訂第三項。」其中關於地上權社會作用闡釋說明而限制「地上權」與「建築物」應一併移轉之規定，亦即建築物占有土地權源必須與占有之建築物一併移轉。本文提供思考的問題點在於，建築物既然離不開土地而占有，在於建築物占有土地之其他權源，例如在於單獨所有權之建築物與土地本為同一人享有「所有權」，其占有土地所有權並未有強制規定需一併移轉(區分所有權則有民法第799條專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔之規定。)，所以造成建築物與土地所有人為不同所有權人之現象，移轉時建築物未先就占有土地的權源預先規定，例如使用借貸、租賃或設定地上權等，則可能造成將來的糾紛。其他如租地建屋按民法第426條之1規定，租賃權對於房屋受讓人仍繼續存在之規定，以對於占有權源合法存在預先規範。再反觀民法第838條第3項地上權併同移轉的立法理由，該強制規定基於房屋與土地合法利用之權源規定，是否應擴及其他建築物占有土地之情況，例如上例同一房屋與土地所有權人分離移轉之情形，或許可為思考的方向。

### 檢附最高行政法院108年度上字第1104號判決理由

本院經核原判決尚無違誤，茲就上訴意旨論斷如下：

一、按土地法第37條規定：「(第1項)土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。(第2項)土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第27條第4款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第55條規定：「(第1項)登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。(第2項)申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第56條第3款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。」第57條第1項第4款及第2項規定：「(第1項)有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期末補正或未照補正事項完全補正者。(第2項)申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。」準此，經法院判決確定之登記，權利人得單獨申請登記，惟登記機關對其登記之申請，依法為審查時，認登記申請書記載事項，

或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正；如得逕認申請登記之內容不合法，不應登記者，或逾期末補正或未照補正事項完全補正者，則應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回。申言之，對於權利人以登記事項經法院判決確定為登記之申請者，登記機關並非即應依確定判決之內容為登記，仍應對於登記內容是否合法為實質之審查。對登記機關依法審查之權限行使所作行政處分，相對人或法律上利害關係人倘認違法並侵害其權益，應依法提起救濟，而受司法之監督。上訴意旨主張地政機關僅需依其職務之注意義務，形式上審查民事判決公文書之真正云云，尚非可採。

二、查下列為原審依法確定之事實，核與卷附資料相符：

1.本件系爭建物及系爭地上權之登記現況：

(1)系爭建物之應有部分權利範圍1/2由參加人楊○○等5人因繼承而共同共有，另1/2為詹○○所有。

(2)系爭地上權由參加人楊○○等5人與已故陳○○共同共有，陳○○等7人尚未辦理繼承登記。

2.上訴人於107年4月18日提出系爭登記申請時，所持之系爭民事判決，係依土地法第34條之1第1項及第5項之規定而為請求，其主文內容為：

(1)該案被告楊○○應將該案附表一所示地上權(權利範圍共同共有全部)移轉登記予該案原告(即上訴人)。

(2)該案被告陳○○等7人應將該案附表二所示地上權（權利範圍公同共有全部）於辦理繼承登記後移轉登記予該案原告（即上訴人）。

三、由上可知，系爭民事判決係依該案原告即上訴人之主張，以土地法第34條之1第1項及第5項為請求權基礎，判命該案被告楊○○及陳○○等7人，合計8人應將系爭地上權（權利範圍公同共有全部）移轉登記予該案原告即上訴人，至參加人楊○○、楊○○、楊○○及楊○○等4人（下稱楊○○等4人）並非該案之被告，判決效力不及於參加人楊○○等4人。是系爭民事判決所載之系爭地上權移轉登記義務人8人與系爭地上權登記之公同共有權利人12人既不相當，且單以系爭地上權為標的而未含其設定建物，上訴人亦未已登記為系爭建物之所有人，則被上訴人依土地登記規則第56條第3款規定，以書面敘明理由及法令依據，通知上訴人於接到通知書之日起15日內補正，上訴人未予補正，被上訴人乃依同規則第57條第1項第4款規定作成原處分予以駁回，並無違誤，訴願決定及原判決遞予維持，亦無違誤。

四、上訴人執前開上訴意旨，主張楊○○及陳○○等7人得處分其於系爭地上權潛在之應有部分，上訴人有權基於債權行為請求該8人為移轉登記，而與其他共有人維持共有關係，指摘原判決違法云云，並非可採，因為：按民法第831條規定：「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或公

同共有者準用之。」，地上權屬所有權以外之財產權，於其上所成立之分別共有或公同共有關係，準用民法物權編所有權章共有節之規定（學理上稱為準共有）。而所謂分別共有，係指數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人（第817條第1項），而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同（司法院釋字第562號解釋），各分別共有人，得自由處分其應有部分（民法第817條第1項及第819條第1項參照）。然所謂公同共有，則係指依法律規定、習慣或法律行為，成一公同關係之數人，基於其公同關係，而共有一物者，為公同共有人，各公同共有人之權利，及於公同共有物之全部，並無應有部分之可言；公同共有關係未終止前，部分公同共有人尚無從處分其權利（潛在的應有部分）而脫離公同共有關係，他人亦無從由此取代加入該公同共有關係（民法第827條及第828條）。本件事實如前所述，參加人楊○○等4人與參加人楊○○及陳○○等7人間就系爭地上權之法律關係不是分別共有，而是公同共有，各該公同共有人並無上訴人所指得自由處分之應有部分，原判決認上訴人之申請與民法第831條準用第828條第3項規定不符，核無違誤，此與雙方間是否有債權行為及如何約定無涉。

五、上訴人復主張縱認移轉登記為物權行為，應有土地法第34條之1第1項、第5項之適用云云，亦非可採，因為：承上所述，公同共有人於公同共有關係未終止前，雖不得個別處



分其權利(潛在的應有部分)，惟法律並不禁止共同共有人經全體之同意處分其共同共有物或權利之全部(民法第828條第3項)，或經共同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數(潛在應有部分合計過半數者，其共有人數不予計算)之同意處分其共同共有物或權利之全部(土地法第34條之1第5項準用同條前4項)。至司法院釋字第562號解釋：「土地法第34條之1第1項規定……第5項規定……立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益，同條第1項所稱共有土地或建築改良物之處分，如為讓與該共有物，即係讓與所有權；而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬共同共有者，其讓與自得依土地法第34條之1第5項準用第1項之規定」，旨在說明得依土地法第34條之1第5項準用第1項規定處分之共同共有標的，不限於所有權，尚包括應有部分，例如有甲乙丙3人共同共有不動產所有權之應有部分1/2，得依土地法上開規定處分該應有部分1/2；上訴人主張依上開規定及司法院解釋，共同共有人得處分其潛在之應有部分，尚屬其個人主觀之歧異見解。

六、再按99年2月3日修正增訂民法第838條第3項規定：「地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。」其立法意旨在於「地上權之社會作用，係在調和土地與地上物間之使用關係，建築物或其他工作物通常不

能脫離土地而存在，兩者必須相互結合，方能發揮其經濟作用。故地上權與其建築物或其他工作物之讓與或設定其他權利，應同時為之，以免地上物失其存在之權源，有違地上權設置之目的」。復按民法「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」民法第758條第1項定有明文。查系爭登記申請日期為107年4月18日，上訴人所持之系爭民事判決並非形成判決，地政機關於審查系爭登記申請時，自應適用前揭民法第838條第3項規定，上訴意旨主張本件應有民法物權編施行法第1條後段「物權在民法物權編修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用修正施行後之規定」之適用，而不適用民法第838條第3項規定，顯不可採。又查系爭建物之應有部分權利範圍1/2由參加人楊○○等5人共同共有，另1/2為詹○○所有，已如前述，如依系爭登記申請而為移轉登記，將使系爭地上權由上開建物共有人以外之第三人即上訴人取得，顯與前揭民法第838條第3項規定之意旨相違，原判決同此結論，尚無違誤，上訴意旨指摘原判決違背法令，自無可採，至於上訴意旨所指在上開修法之前，上訴人配偶詹○○已取得系爭建物登記，建物所有權與地上權分離一節，依上開民法物權編施行法第1條後段之規定，並不受影響，惟此事與上訴人得否申請登記，並不相干，併此指明。

## 地政士修法方向

作者：潘惠燦地政士

### 前言

地政士這個職業從70年正式制訂土地登記專業代理人管理辦法到90年發佈的政士法，20年期間不動產業界產生了產業鏈極大的變化，尤其是88年不動產經紀業管理條例的發布，將地政士推向仲介附庸，成為產業鏈的最下層。

地政士法自90年發布至今也快20年了，期間106年租賃住宅市場發展及管理條例發布，再度的瓜分了的政士的業務範圍，將來是否還會有其他新的產業立法再度瓜分地政士的業務範圍，這應該是肯定的答案。

地政士法之前身為土地登記專業代理人管理辦法，二者之間並無太大的差別，是乎都只限定在土地登記的代理，此由土地法第37-1條第三項規定得知：非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。

然而！地政士的專業應該不是只在登記送件，而是在登記前之法律關係的研析。譬如！地籍清理條例第14條領取土地權利價金之申請、未辦繼承登記之標售價金領取等等，此類案件涉及的專業法令更甚一般登記案件，卻毫無管制，

七、綜上所述，原判決以原處分駁回上訴人系爭移轉登記之申請，訴願決定予以維持，於法並無違誤，認上訴人訴請撤銷訴願決定及原處分，判命被上訴人作成准予登記之行政處分為無理由，而駁回上訴人在第一審之訴。經核認事用法均尚無不合，上訴論旨，仍執前開理由，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。



### 地政士法修法概要

甚至申請時連切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」都不用。

地政士法第一條：為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。攸關人民財產的重要法令，時至今日已無法保障執業者的職業權益更無法完全保障人民的財產權益，實應該重新修訂或制定地政師法提高保障人民財產權益法律位階。

地政士法第 5 條	
修訂前	經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。
修訂後	<p>經地政士考試及格並完成地政士職前訓練者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。</p> <p><b>另增訂第 5-1 條：</b></p> <p>前條第一項地政士職前訓練，由中華民國地政士公會全國聯合會辦理。</p> <p>前項訓練之實施期間、時間、方式及其他相關事項，由中華民國地政士公會全國聯合會訂定，並報內政部備查。但退訓、停訓、重訓及收費事項，由中華民國地政士公會全國聯合會擬訂，報請內政部核定。</p>
說明	地政士為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，本應精通專業法令與實務經驗，惟不動產交易金額甚鉅，為確保交易安全，地政士除精通專業法令與實務經驗外，地政士倫理規範、地政士的職業風險，更是地

說明	<p>政士職業前必須要有的態度與風險控管，避免類似沈地政士被有心人士利用。參考律師法第3條：經律師考試及格並完成律師職前訓練者，得請領律師證書。…第4條：前條第一項律師職前訓練，由全國律師聯合會辦理。</p> <p>前項訓練之實施期間、時間、方式及其他相關事項，由全國律師聯合會訂定，並報法務部備查。但退訓、停訓、重訓及收費事項，由全國律師聯合會擬訂，報請法務部核定。爰修訂請領地政士證書需經地政士考試及格並完成地政士職前訓練者使得核發。</p>
<b>地政士法第6條</b>	
修訂前	<p>有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。</li> <li>二、受本法所定除名處分者。</li> <li>三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。</li> </ol> <p>中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會。</p>

修訂後	<p>有下列情事之一者，不得發給地政士證書；其已發給者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。</li> <li>二、受本法所定除名處分者。</li> <li>三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。</li> </ol> <p>中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會。</p>
說明	<p>配合第5條修訂經地政士考試及格並完成地政士職前訓練者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。</p>
<b>地政士法第7條</b>	
修訂前	<p>地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。</p>
修訂後	<p>地政士應檢具申請書、資格證明文件及實際從事地政業務之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請</p>

修訂後	<p>登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。</p> <p>前項所稱實際從事地政業務之證明文件如下：</p> <p>一、在政府機關或公營機構從事地政業務相關工作六個月以上者，繳驗該機關（構）載明實際工作之服務證明書。</p> <p>二、擔任地政士之登記助理員六個月以上之證明文件。</p> <p>三、於地政士事務所實習六個月以上之證明文件。</p>
說明	<p>地政士為不動產交易安全的守護者，人民財產權益的維護者，於執業前若無實務經驗，實難於交易前防範未然保障委託者權益，爰參考會計師法第十二條，不動產經紀業管理條例第十四條，不動產估價師法第五條等規定，修正第一項文字，並增列修正條文第二項規定，明定於取得地政士證書者，仍應具備一定地政工作實務經驗，始得執業，以提升執業品質。</p>
備註	<p>本條修訂與第5條請領地政士證書需取得地政士職前訓練，是否有疊床架屋多此一舉之象，仍有待檢討。</p>

地政士法第16條	
修訂前	<p>地政士得執行下列業務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、代理申請土地登記事項。</li> <li>二、代理申請土地測量事項。</li> <li>三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。</li> <li>四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。</li> <li>五、代理申請土地法規規定之提存事項。</li> <li>六、代理撰擬不動產契約或協議事項。</li> <li>七、不動產契約或協議之簽證。</li> <li>八、代理其他與地政業務有關事項。</li> </ol>
修訂後	<p>地政士得執行下列業務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、代理申請不動產登記事項。</li> <li>二、代理申請不動產測量事項。</li> <li>三、代理申請與不動產有關之稅務事項。</li> <li>四、代理申請與不動產登記有關之公證、認證或非訟事項。</li> <li>五、代理申請土地法規規定之提存事項。</li> <li>六、撰擬不動產契約及協議事項。</li> </ol>

<p>修訂後</p>	<p>七、不動產契約或協議之簽證。              八、不動產法律諮詢及產權調查事項              九、代理不動產重劃、徵收、協議價購、標售、收歸國              有等補償費及價金之領取。              十、代理其他與地政業務有關事項。</p>
<p>說明</p>	<p>原代理申請土地登記事項訂正為代理申請不動產登記事項，雖土地登記規則第2條明定：土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。但其字面意思似乎無法完全涵蓋登記之標的，並為將來不動產登記法立法後之因應。</p> <p>第四款將土地登記代理人管理辦法第四款納入以明訂不動產登記有關之非訟事項為地政士之業務範圍，防杜類似律師法之侵害我業。</p> <p>原第六款地政士受託撰擬不動產契約或協議，性質上並非「代理行為」，代理係指當事人即委託人之本人，向第三人為法律行為，並將效果回歸於委託人。撰擬不動產契約或協議事項，純為地政士與委託人間之法律關係，不涉民法上之代理撰擬不動產契約或協議事項。</p> <p>增加第八款不動產法律諮詢及產權調查事項，明定地政士得為不動產法律諮詢專業顧問並得以收取諮詢費</p>

<p>說明</p>	<p>及產權調查事項防杜中央另立產權調查士分食地政士業務。</p> <p>增加第九款地政士得代理不動產重劃、徵收、協議價購、標售、收歸國有等補償費及價金之領取，明定此類非登記之代理申請為地政士之業務，防杜類似地籍清理條例第14條領取土地權利價金之申請任由非專業人士代理侵害民眾權益，主管機關無法可約束。</p> <p>原第八款調整為第十款。</p>
<p>備註</p>	<p>土地登記專業代理人管理辦法第16條</p> <p>一、代理申請土地登記事項。              二、代理申請土地測量事項。              三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。              四、代理申請與土地登記有關之行政、公證、監證或非訟事項。              五、代理申請土地法規規定之提存事項。              六、見證或代理撰擬不動產契約等事項。              七、代理其他與地政業務有關之事項。</p>

<b>地政士法第 19 條</b>	
修訂前	<p>地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：</p> <p>一、經地政士公會全國聯合會推薦者。</p> <p>二、最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。</p> <p>前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。</p>
修訂後	<p>地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：</p> <p>一、經地政士公會全國聯合會推薦者。</p> <p>二、最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。</p> <p>三、參加責任保險並繳納保險費。</p> <p>前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。</p>

說明	<p>參考公證法第 32 條增加第三款申請簽證人登記應向保險公司納保責任保險，地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分由保險公司代為賠償。</p>
備註	<p>第 32 條</p> <p>民間之公證人於任命後，非經踐行下列各款事項，不得執行職務：</p> <p>一、向所屬地方法院或其分院登錄。</p> <p>二、加入公證人公會。</p> <p>三、參加責任保險並繳納保險費。</p> <p>四、向所屬地方法院或其分院提出職章、鋼印之印鑑及簽名式。</p>
<b>地政士法第 20 條</b>	
修訂前	<p>地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：</p> <p>一、經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。</p> <p>二、曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。</p> <p>三、曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。</p>



修訂後	<p>地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。</li> <li>二、曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。</li> <li>三、曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。</li> <li>四、未依地 19 條參加責任保險並繳納保險費者或中途被保險公司退保者。</li> </ul>
說明	<p>配合地 19 條簽證人應參加責任保險並繳納保險費始得申請簽證人登記增加第四款。</p>
<b>地政士法第 21 條</b>	
修訂前	<p>地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。</li> <li>二、書狀補給登記。</li> <li>三、依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。</li> </ul>

修訂前	<ul style="list-style-type: none"> <li>四、寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。</li> <li>五、須有第三人同意之登記。</li> <li>六、權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。</li> <li>七、其他經中央主管機關公告之土地登記事項。</li> </ul>
修訂後	<p>地政士就下列不動產登記事項，不得辦理簽證：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。</li> <li>二、書狀補給登記。</li> <li>三、依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。</li> <li>四、寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。</li> <li>五、須有第三人同意之登記。</li> <li>六、權利價值逾簽證人保險保障最高金額之登記。</li> <li>七、其他經中央主管機關公告之土地登記事項。</li> </ul>

說明	<p>原第六款新台幣一千萬元之限制，依現今之不動產價值很多案件無法簽證，並配合地 19 條地政士申請簽證人登記時應參加責任保險，明訂簽證之權利價值不得高於責任保險保障之最高金額。</p>
<b>地政士法第 22 條</b>	
修訂前	<p>地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。</p> <p>地政士辦理簽證業務前，應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新臺幣二十萬元，作為簽證基金。地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償。</p> <p>前項有關簽證責任及簽證基金之管理辦法，由中央主管機關定之。</p>
修訂後	<p>地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。</p>

修訂後	<p>地政士辦理簽證業務前，應依第 19 條規定參加責任保險並繳納保險費。</p> <p>地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分，由保險公司代為賠償。</p>
說明	<p>因地政士申請簽證人登記時已依第 19 條參加責任保險，原應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新臺幣二十萬元，作為簽證基金部分及簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償部分刪除，改由保險公司代為賠償。</p>
<b>地政士法第 26-1 條</b>	
修訂後	<p>(刪除)</p>
說明	<p>配合平均地權條例第 47 條修訂實價登錄義務人回歸買賣雙方援以刪除</p>

## 地政士法第 49 條

修訂前	未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。
修訂後	未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而執行地政士業務受有報酬者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。
說明	<p>地政士法明定為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度；地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，不得執行地政士業務，乃為落實地政士法之立法意旨，豈能以「擅自以地政士為業」如此模糊、界定困難的形容詞，維護不動產交易安全、保障人民財產權益、保障專業者的尊嚴。另土地法第 37-1 條第三項，非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。</p> <p>其目的乃為管制無證照者不得執行其業務之手段，由登記機關管制是否不予受理其代理申請土地登記之件。</p>

## 說明

依內授中辦地字第 1026652564 號函：

一、土地法第三十七條之一第三項及地政士法第四十九條、第五十條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準（法務部八十三年三月十九日（八三）法律決字第○五五七三號函釋參照），故有關是否以地政士為業，登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：

- (一) 同一年內於同一登記機關申請超過二件，或曾於同一登記機關申請超過五件。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。
- (二) 經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證（如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等）。
- (三) 曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第四十九條或第五十條規定處罰鍰。
- (四) 有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

登記機關為便利執行，以件數管制非專業代理人代理申請土地登記之件，且委託人及代理人均應於登記申

說明	<p>請書或委託書內簽註切結。委託人切結：「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」；代理人切結：「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。</p> <p>爰於第 49 條以「執行地政士業務受有報酬者」代替「擅自以地政士為業者」，明確劃定界線，主管機關執行更便利。</p>
<b>地政士法第 51-1 條</b>	
修訂後	(刪除)
<b>地政士法第 54 條</b>	
修訂後	(刪除)

**結語：**

地政士為因應網路科技、政府便民、民眾自辦、他業分食業務等窘境，導致 20% 的地政士掌握 80% 的案件，80% 的地政士搶食 20% 的案件。長期以來年輕人不敢跨進地政士業，執業人口老化，若無法改變現狀產業勢必沒落。因此修訂地政士法勢在必行，期望修法能帶來產業永續經營，對人民財產權益更有保障。