

正確·時效·專業·服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 101 年 8 月 20 日出版

## 第 134 期

- ◎民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，定自 101 年 9 月 1 日施行
- ◎有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜
- ◎有關加彭等 16 國國人得否於我國取得或設定土地權利之相關規定
- ◎因法令限制借名登記於他人名下，未取得農地所有權之營業人出售該農地之收入應課徵營業稅及所得稅
- ◎有關所有權人銷售因配偶死亡依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得之不動產所涉特種貨物及勞務稅疑義

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

# 目 錄

## 一、中央法規

101/07/04 修正「住宅補貼作業規定」	1
101/07/06 修正「青年安心成家作業規定」	7
101/07/11 訂定「國有耕地放租作業注意事項」	9
101/07/20 民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，定自 101 年 9 月 1 日施行	35
101/07/27 修正「國有非公用不動產被占用處理要點」	36

## 二、地政法令

101/07/05 有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定	
---	--

及相關事宜	40
101/07/10 研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄	41
101/07/17 有關不動產成交案件實際資訊申報登錄制度訂於 101 年 8 月 1 日施行，請（建築公會）所屬會員配合提供不動產交易相關資料供地政士申報登錄	43
101/07/18 有關加彭等 16 國國人得否於我國取得或設定土地權利之相關規定	44
101/07/19 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄	44
101/07/24 101 年度上半年地籍清理業務工作會報	

第 2 場會議紀錄.....46

101/07/25 核釋「地籍清理條例」第 12 條規定，  
有關優先購買權爭訟事件處理原則相關  
規定.....47

### 三、稅務法令

101/07/04 因法令限制借名登記於他人名下，未取  
得農地所有權之營業人出售該農地之收  
入應課徵營業稅及所得稅.....48

101/07/18 有關所有權人銷售因配偶死亡依民法第  
1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配  
請求權而取得之不動產所涉特種貨物及勞  
務稅疑義.....48

### 四、其他法令

101/07/04 有關集村農舍是否屬「集合住宅」，得

否申請設立民宿疑義.....49

101/07/20 關於土地及合法建築物所有權人或實施  
者為舉辦都市更新公聽會，得否逕向戶  
政事務所申請閱覽戶籍資料.....50

### 五、會務動態

本會 101 年 7 月份重要會務動態.....51

### 六、物價指數

台灣地區消費者物價總指數 (101. 7. ).....67

## 中華民國地政士公會全國聯合會

～提醒您！～

內政部自 101 年 8 月 1 日實施不動產交易實價  
登錄，請地政士應要求建築業、仲介業提供不動  
產交易相關資料，並於期限內依法登錄申報。

## 中央法規

### ※修正「住宅補貼作業規定」

內政部民國 101 年 7 月 4 日台內營字第 1010805644 號令  
修正「住宅補貼作業規定」部分規定，自即日生效。

附修正「住宅補貼作業規定」部分規定

#### 住宅補貼作業規定部分規定修正規定

一、內政部（以下簡稱本部）依據行政院一百零一年六月十八日  
院臺建字第一〇一〇一三三八八六號函核定修正之整合住宅  
補貼資源實施方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規  
定。

八、申請租金補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍  
所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- （一）申請書。
- （二）戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶或戶籍內之  
直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍  
內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。
- （三）家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：
  - 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
  - 2、原住民：戶籍謄本。
  - 3、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就  
學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報  
案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
  - 4、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭  
暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；

以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單或政府  
立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，  
應同時出具家庭暴力防治中心（以下簡稱家暴中  
心）轉介證明單。

5、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影  
本。

6、重大災害災民經相關主管機關認定者：該主管機  
關認定之文件影本。

（四）貼足雙掛號郵資之回郵標準信封。

（五）申請人之郵局存摺封面影本。

（六）租賃契約影本。

（七）租賃住宅之建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用  
執照影本、測量成果圖影本或合法房屋證明。

（八）持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該  
住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

（九）家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑  
居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大  
陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

申請人承租之建物屬實施建築管理前已建造完成者，免檢附  
前項第七款文件，由直轄市、縣（市）主管機關協助認定之。

十四、申請購置住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請  
期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

（一）申請書。

（二）戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍  
內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶  
、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄  
本。

（三）家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免

附：

- 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
- 2、原住民：戶籍謄本。
- 3、列冊低收入戶：低收入戶證明影本。
- 4、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
- 5、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。
- 6、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
- 7、重大災害災民經相關主管機關認定者：該主管機關認定之文件影本。

(四) 申請人二年內購置住宅並已辦理貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明及建物登記第一類謄本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

(五) 貼足雙掛號郵資之回郵標準信封。

(六) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

(七) 家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

十五、申辦購置住宅貸款程序：

(一) 經核定購置住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發購置住宅貸款利息補貼證明之日起一年內，檢附購置住宅貸款利息補貼證明洽承辦貸款金融機構辦理貸款手續，並於簽訂貸款契約之日起二個月內完成撥款手續且不得分次撥貸。逾期者，以棄權論。

(二) 辦理購置住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：

- 1、住宅所有權移轉登記日應在向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日之後或向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前二年內。
- 2、建物登記第一類謄本主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 3、建物登記第一類謄本登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。

(三) 承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之購置住宅貸款利息補貼證明收存備查。

(四) 承辦貸款金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請時，應書明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應在向金融機構辦理貸款之前，由原申請人向原受理直轄市、縣（市）主管

機關申請辦理更名。

本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

二十、申請修繕住宅貸款利息補貼，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：

- (一) 申請書。
- (二) 戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。
- (三) 修繕住宅之建物登記謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- (四) 家庭成員具備下列條件之證明文件；不具備者，免附：
  - 1、身心障礙者：身心障礙手冊影本。
  - 2、原住民：戶籍謄本。
  - 3、列冊低收入戶：低收入戶證明影本。
  - 4、單親家庭：戶籍謄本，另依申請人之條件檢附就學證明影本、配偶服刑證明影本、向警察機關報案協尋證明影本或無謀生能力之證明。
  - 5、受家庭暴力侵害者及其子女：一年內曾經受家庭暴力侵害之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單或政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書

證明者，應同時出具家暴中心轉介證明單。

6、重大傷病者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。

7、重大災害災民經主管機關認定者：主管機關認定之文件影本。

(五) 貼足雙掛號郵資之回郵標準信封。

(六) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。

(七) 家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證（外籍人士）或依親居留證、長期居留證（大陸地區人民）或出入國（境）紀錄證明。

二十一、申辦修繕住宅貸款程序：

(一) 經核定為修繕住宅貸款利息補貼者，應於直轄市、縣（市）主管機關核發修繕住宅貸款利息補貼證明之日起六個月內，檢附修繕住宅貸款利息補貼證明洽承辦貸款金融機構辦理貸款手續，並完成撥款且不得分次撥貸，逾期者，以棄權論；另應於撥款之日起六個月內完成住宅修繕，並檢附修繕前後之照片予承辦貸款金融機構備查。

(二) 承辦貸款金融機構於核撥貸款後，應將申請人所持之修繕住宅貸款利息補貼證明收存備查。

(三) 承辦貸款金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回申請人之申請時，應書明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣（市）主管機關。

本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，

且應以申請人為借款人。以原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬持有之住宅辦理貸款時，應在向金融機構辦理貸款之前，向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名。

本貸款核定戶以原申請書表所列符合申請條件之配偶持有之住宅為抵押擔保品者，應檢具夫妻間約定為共同財產之證明文件及住宅所有權人之同意書，向承辦貸款金融機構辦理貸款，不受前項規定限制。

二十八、本部核定之辦理戶數內核准之申請人，其貸款期間所需之利息補貼及租金補貼（每戶每月最高新臺幣四千元），由本部全額負擔。直轄市、縣（市）政府得衡酌財政狀況及實際需求增加辦理戶數及額度，其因增加辦理戶數及額度所增加之補貼，由直轄市、縣（市）政府負擔。

## ※修正「青年安心成家作業規定」

內政部分民國 101 年 7 月 6 日台內營字第 1010805981 號令修正「青年安心成家作業規定」第一點、第三點、第十二點規定，自即日生效。

附修正「青年安心成家作業規定」第一點、第三點、第十二點規定

### 青年安心成家作業規定第一點、第三點、第十二點修正規定

一、內政部（以下簡稱本部）依據行政院一百零一年六月十八日院臺建字第一〇一〇一三三八八五號函核定之青年安心成家方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規定。

三、住宅補貼方式如下：

（一）租金補貼，每戶每月最高新臺幣四千元。

（二）前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。

家庭成員以一人提出申請為限，並僅得就前項第一款或第二

款方式擇一辦理；同時申請二種者，直轄市、縣（市）主管機關應駁回其全部申請。

目前仍接受鄉村地區住宅費用補貼未滿十年或依集村興建農舍獎勵及協助辦法申請並獲獎勵及協助未滿十年者，不得申請第一項住宅補貼。

已取得政府其他租金補貼資格者，應於提出申請時切結取得第一項第一款或第二款之住宅補貼證明文件後，願放棄原有租金補貼資格，並應於評點時酌予扣分。

已取得政府其他購置或修繕住宅補貼資格而申請第一項第二款之貸款利息補貼者，應於提出申請時切結接受貸款利息補貼前願放棄原有住宅補貼資格，並應於評點時酌予扣分。

申請本部九十七年度及九十八年度辦理之「新臺幣四千億元優惠購屋專案貸款」、高雄市政府辦理之「高雄市促進在地就業青年首次購屋優惠利息補貼計畫」者，不受前項應放棄原購置住宅貸款利息補貼及應於評點時酌予扣分之限制。

取得租金補貼核定函或前二年零利率購置住宅貸款利息補貼證明者，得自行下載瀏覽本部之成家期前輔導數位課程。但九十八年度核定戶未參與成家期前輔導課程者，自第二年起停止補貼。

十二、租金補貼每戶每月最高新臺幣四千元。直轄市、縣（市）主管機關依下列情形按月撥入申請人郵局帳戶：

（一）核發租金補貼核定函時已檢附第十一點規定文件，且其租賃契約仍為有效者，自核定函之日所屬月份或次月起，按月核發租金補貼二年。

（二）申請時未檢附第十一點第五款至第七款文件，或經主管機關認定其租賃契約應補正者，應於核發租金補貼核定函之次日起二個月內補正，逾期未補正或補正不完全者，予以退件。主管機關自審核完竣之

月份或次月起，按月核發租金補貼二年。

取得政府其他政策性住宅貸款資格者，應放棄該貸款後始得按月核發租金補貼。

## ※訂定「國有耕地放租作業注意事項」

財政部國有財產局民國 101 年 7 月 11 日台財產局管字第 10140013662 號令訂定「國有耕地放租作業注意事項」，並自即日生效。

附「國有耕地放租作業注意事項」

### 國有耕地放租作業注意事項

#### 壹、總則

一、財政部國有財產局（以下簡稱本局）所屬分支機構（以下簡稱放租機關）辦理國有耕地放租作業，應依國有耕地放租實施辦法（以下簡稱本辦法）及本注意事項辦理。

二、本注意事項規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：

- （一）自然人：身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- （二）法人：法人登記證明文件影本及其代表人資格證明影本，或法人設立或變更登記表影本。
- （三）合作農場：合作農場設立登記證明影本及代表人身分證明影本。

申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。

三、本注意事項規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符如有不實願負法律責任」並認章。

本注意事項規定應檢附之切結書、說明書及分割協議書等，應由立書人蓋原租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明。但立書人親自到場簽章者，得免蓋原租約章或附印鑑證明及蓋用印鑑章。

四、本注意事項規定申租人應檢附原租約申請者，如申租人遺失原租約，得由申租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。

五、本注意事項規定申租人應檢附之土地登記謄本及地籍圖謄本，放租機關能以電子處理達成查詢者，得免由申租人檢附，並由放租機關列印查詢文件併案存檔。

六、本注意事項規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

#### 貳、放租作業

七、國有耕地放租前，應依下列方式查對有無本辦法第三條規定不予放租之情形：

- （一）原住民保留地之土地：依土地登記或國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）資料查對。
- （二）影響水源涵養之土地：檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本函請目的事業主管機關於一個月內查復是否位於下列範圍：
  - 1、依水土保持法公告為特定水土保持區。
  - 2、位於水庫集水區範圍。
  - 3、依飲用水管理條例劃定為飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
- （三）保安林之土地：檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本分別函請行政院農業委員會林務局（林區管理處）或土地所在之直轄市、縣（市）政府於一個月內查復。
- （四）高海拔山區、中海拔山區、低海拔山區、海岸地區及嚴重地層下陷地區之土地：依目的事業主管機關劃設範圍辦理。遇有範圍不明確、查對困難之情形，檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本函請目的事業主管機關於一個月內查復。
- （五）有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地：依核



定函或產籍資料辦理。

(六) 其他依法令規定禁止農作、畜牧或不得放租之土地：

- 1、河川區域內土地：依都市計畫等資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 2、水庫蓄水範圍內、排水界線內、海堤區域內及水庫、埤池水路界線內之土地：依目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 3、基隆河洪氾區一級管制區範圍內之土地：依都市計畫資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 4、淡水河洪水平原一級管制區範圍內之土地：依都市計畫資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。
- 5、非位屬前述第一日至第四目範圍之土地：依都市計畫等資料或目的事業主管機關提供於產籍加註列管之資料辦理。

前項不予放租情形之查對項目於主管機關查復後，放租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。於查復後六個月內受理其他申請放租案件，可逕予處理，免再送請目的事業主管機關查復。

第一項第五款所稱有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地，係指有下列情形之一者：

- (一) 行政院、財政部或本局核示用途、計畫或處理方式。
- (二) 政府機關有保留公用需要。
- (三) 政府機關申請撥用。
- (四) 放租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫，並經權責機關核定。

八、依前點規定應送請各目的事業主管機關或各直轄市、縣（市

）政府查復者，如逾期未查復、查復不明或未具體表示意見者，放租機關得逕行核辦放租。

九、放租作業方式分為批次及個案作業，程序如下：

(一) 批次作業：

- 1、列印未放（出）租國有耕地清冊。
- 2、查對土地登記謄本。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條規定不予放租耕地者。
- 4、造具國有耕地放租公告清冊。
- 5、公告，並徵詢異議。
- 6、受理申請。
- 7、勘查。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

(二) 個案作業：

- 1、受理民眾申請放租。
- 2、查對是否為國有耕地。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條規定不予放租耕地者。
- 4、造具國有耕地放租公告清冊。
- 5、公告，並徵詢異議。
- 6、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
- 7、勘查。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

前項批次作業公告放租之受理申請期間為公告起日至公告期滿後三十日截止（即自公告日起六十日內）。個案作業公告放租之受理申請期間為公告起日至公告期滿後十五日截止（

即自公告日起四十五日內)。

第一項第二款第六目「曾提出申請者」，係指公告放租前已提出申請尚未結案者，免再申請。原申請案倘因不符規定等原因，業經放租機關審核退回或註銷者，應重新申請。

十、放租公告，應張貼於放租機關門首、網站及放租土地所在鄉(鎮、市、區)公所之公告欄，並送土地所在村(里)長辦公處周知，其內容應載明下列事項：

- (一) 法令依據。
- (二) 國有耕地標示及面積。
- (三) 放租之對象及順序。
- (四) 受理申請之期間及地點。
- (五) 受理申請之方式及應檢附文件。
- (六) 如對放租標的物有主張權利或異議者，應於公告受理申請之期間內檢具有關權利憑證或書面理由，送放租機關，逾期不予受理。
- (七) 其他。

放租公告期間為三十日。

十一、公告受理申請期間有本辦法第六條第二項規定須辦理抽籤決定放租對象時，應以雙掛號郵件通知各申租人準時到場參加抽籤，通知書內並應註明「逾時不到場，即視為放棄申請承租，不得異議」。

十二、依本辦法第六條第一項申請承租國有耕地者，應填具申請書，檢附身分證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本及每戶承租面積未逾本辦法第七條規定面積上限切結書，並按不同放租對象分別檢附下列文件：

- (一) 民國八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人：
  - 1、申租人為申租土地現耕者之切結書。

2、民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受耕作之下列證明文件之一：

- (1) 當地農、漁會、鄉(鎮、市、區)公所或其他政府機關出具之證明。
- (2) 民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且於民國八十二年七月二十一日前曾為該國有耕地所在村(里)長、毗鄰土地所有權人或承租人出具之證明，並檢附身分及資格證明文件。證明人資格證明文件如下：
  - A、證明人為村(里)長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村(里)長證明文件影本。
  - B、證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。
  - C、證明人為毗鄰土地承租人者，為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向放租機關租用者，得免檢附租約影本。

3、申租人係繼受耕作之現耕人者，另應檢附下列文件之一：

- (1) 經公證人公證或認證之權利移轉相關證明文件。
- (2) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係

，並經公證人公證或認證之文件。

(3) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意放租機關撤銷租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」並經公證人認證之切結書。

(二) 實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：

- 1、申租人爲申租土地毗鄰耕地實際耕作所有權人之切結書。
- 2、毗鄰耕地之土地所有權狀影本或土地登記謄本。
- 3、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(三) 實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：

- 1、申租人爲申租土地毗鄰耕地實際耕作承租人之切結書。
- 2、毗鄰耕地之租賃契約書影本。但毗鄰耕地係向放租機關租用者，得免予檢附。
- 3、毗鄰耕地之土地登記謄本。
- 4、毗鄰耕地之地籍圖謄本。

(四) 農業學校畢業青年：公立或主管教育行政機關立案或認可之國內外中等以上學校農業有關係科畢業之證明文件影本。

(五) 家庭農場從事農業青年：

- 1、申租人實際從事家庭農場耕作之切結書。
- 2、證明與農場所有或經營者同一戶籍之全戶戶籍謄本。
- 3、家庭農場土地所有權或其他使用權利證明文件影本。

(六) 取得最近五年內農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者：行政院農業委員會及其所屬機關、各直轄市、縣（市）政府自行辦理或委託辦理與農作、畜牧具相關性之訓練課程紙本結業證書影本。

(七) 合作農場：合作農場設立登記證明影本。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意放租機關撤銷租約，交還土地，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還。

第一項第四款、第五款所稱「青年」係指十八歲以上四十五歲以下者。

第一項第六款所稱「最近五年內」係指申請承租之日起往前五年內，課程訓練時數並得累計。

本點所稱之毗鄰，係指與申租範圍地界緊接相鄰。

十三、前點第一項第一款第二目之(2)證明應載明下列事項，經放租機關張貼放租機關公告欄公告三十日，並分別函請土地所在鄉（鎮、市、區）公所及村（里）長辦公處代爲張貼，無人異議後，再據以採認：

(一) 被證明人。

(二) 申請承租之土地標示（含縣市、鄉鎮市區及地段、地號）、坐落之村里。

(三) 被證明人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。

(四) 證明人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分（如○○村里長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人）。

(五) 出具證明日期。

前項證明有人異議時，應請異議人檢具相關證明文件，由放租機關洽證明人證明，經證明人證明確屬無誤，或異議

人無法檢具足資證明之文件，即據以採認該證明。

第一項證明辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告。

十四、國私共有耕地，於共有物分割前，經共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就國有分管範圍辦理放租。並於租約內約明，租賃標的係共有耕地，如將來分割結果放租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約。

十五、國有與其他公有共有土地之國有持分，除抵稅土地外，經審查符合放租規定者，放租機關得委託其他公有持分之管理機關或受託併同其他公有之持分一併辦理放租。

### 參、收件

十六、放租機關受理申租案時，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對證件齊備後，編號登記及製發收據，並於收據上註明：「本收據不得移作權利憑證或抵押之用」。

### 肆、勘查

十七、放租機關受理申租案，辦理國有耕地勘查時，地上已為農作物使用者，其使用範圍之認定，除現場有明顯界址可區隔耕植使用範圍外，得依申租人、代理人（或受任人）或使用人領勘指界位置或查訪結果辦理。

申租人依本辦法第六條第一項第二款或第三款規定申請放租時，應一併勘查該毗鄰耕地是否確為申租人實際耕作使用，註記於勘查表。

十八、放租之面積，如為一筆土地之部分者，於地籍分割前得以約計面積放租，並於租約內附使用現況略圖標明放租範圍。

### 伍、審查

十九、申租人依本辦法第六條第一項第一款規定申租，該申租人之年齡於民國八十二年七月二十一日時，應滿十六歲。如

屬繼受取得，申租人除須依第十二點第一項第一款第三目規定檢附繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲之相關證明文件外，於申請時應滿十六歲。

申租人依本辦法第六條第一項第二款、第三款規定申租，該申租人之年齡於申請時應滿十六歲。

申租人為農業企業法人或合作農場者，依本辦法第六條第一項第一款規定申租，應於民國八十二年七月二十一日前已設立或成立。但屬繼受取得者，不在此限。

二十、申租人以國有耕地所在村里長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

（一）行為能力之審查：依證明人之身分證明或政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

（二）資格之審查：

1、土地所在地村（里）長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村（里）長，依任職村（里）長之證明文件審查。

2、毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

二十一、國有耕地放租，係提供作農作、畜牧使用，其地上使用情形，不符合耕地容許使用之相關設施者，不以耕地放租方式辦理放租。

二十二、放租機關依據產籍資料、勘查表及申租人所附文件，審查申租案，並依下列規定辦理：

- (一) 有第二十三點規定情形者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補正。
- (二) 有第二十四點規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書所附證件。
- (三) 審查結果符合放租規定者，簽註意見於簽核表，並依第三十二點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

二十三、申租案有下列情形之一者，應通知限期補正：

- (一) 申請書表不合格式者。
- (二) 證件有欠缺者。

二十四、申租案有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：

- (一) 依前點規定通知限期補正，屆期未補正者，或未照補正事項完成補正者。
- (二) 不屬放租機關管理之耕地。
- (三) 依法令規定不得放租之耕地。
- (四) 有使用或產權糾紛尚未確定者。
- (五) 有預定用途、使用計畫或其他處理方式者。
- (六) 使用補償金逾期未繳清或未經放租機關同意分期繳付者。
- (七) 不符法令規定之放租要件者。
- (八) 申請書或所附文件記載內容與事實不符。

二十五、申租國有耕地之產籍有申撥註記，而尚未完成核撥者，

放租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本局函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，依第二十四點第五款規定註銷申租案。

二十六、申租國有耕地遇有需地機關請求保留公用者，依下列方式處理：

- (一) 需地機關尚未確定計畫範圍或撥用時間者，續予核辦申租案。
- (二) 需地機關已確定計畫範圍及撥用時間者，依第二十四點第五款規定註銷申租案。

二十七、申租案於放租機關通知申租人繳清歷年使用補償金及訂約前，有依國有財產法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件及屬抵稅耕地有申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。上述申租案與其他相同標的的申購案競合時，按收件時間順序審辦。

前項先審辦之申購案，於申購人繳價完畢，依第二十四點第五款規定註銷申租案，及將註銷理由函復申租人。

二十八、國有耕地放租之期限為十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內定明：

- (一) 申租人已實際使用該耕地者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租人未實際使用者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期訖日，由放租機關在不超過十年之情形下訂定。

**陸、通知繳交歷年使用補償金及訂約**

二十九、辦理申租案，查有申租人無權使用之情形時，按下列方

式追收歷年使用補償金：

- (一) 自受理申租案當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准予分期繳交。
- (二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。

前項所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。其因無人承認繼承收歸國有或抵稅，由本局取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

- (一) 因無人承認繼承收歸國有者：
  - 1、法院裁定本局為遺產管理人者：為法院裁定日。
  - 2、非由本局任遺產管理人者：為完成國有登記之日。

(二) 因抵稅者：為完成國有登記之日。

第一項使用補償金，依第五十七點之租金計收標準收取。

三十、他機關經管期間提供他人使用之國有公用財產，於變更非公用財產現狀移交本局接管，由現耕人申請耕地放租時，按下列方式追溯收取使用補償金至無權使用日之次月止，最長以五年為限。其無權使用日之認定如下：

- (一) 申租人為原管機關同意現耕人：該原管機關同意使用末日。
- (二) 申租人為原管機關之委託代管機關同意現耕人：該委託代管機關同意使用末日。
- (三) 申租人非原管機關同意使用人，係繼受原同意使用之現耕人：繼受日或實際使用日；其繼受或實際使

用日在原管機關同意使用末日後者，為原管機關同意使用末日。

三十一、原河川公地經劃出河川區域外，原許可使用範圍使用人申租時，按下列方式追收使用補償金：

- (一) 申租人依許可使用者：應追溯收取使用補償金之期間，以五年為原則，該五年應扣除原管機關許可使用之期間。
- (二) 申租人違反許可項目使用者：應向申租人追收五年使用補償金，惟該期間內已繳納之河川公地使用費總額，應予扣除。

三十二、申租案經審查符合放租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於期限內繳交者，得再次通知限期繳交。前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由放租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

三十三、申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或辦理分期付款者，放租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

國有耕地放租契約書應約定：

- (一) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃耕地，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1、堆置雜物。
  - 2、掩埋廢棄物。
  - 3、採取土石。
  - 4、破壞水土保持。

- 5、其他減損租賃耕地價值或效能之行爲。
- (二) 遇有前款情形，經放租機關限期回復原狀而不爲回復原狀時，放租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
  - (三) 承租人因使用或管理租賃物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致放租機關賠償時，承租人應賠償放租機關。
  - (四) 因承租人違背相關法令，經主管機關裁處放租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

放租機關爲個別租約管理需要，得將承租人承諾、切結事項或其他應遵循事項納入租約約定。

## 柒、換約

三十四、接管他機關移交之國有出租耕地或抵繳稅款之出租耕地，於租賃關係存續期間，放租機關得通知承租人檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容(含租金、租期等)換訂本局租約。

放租機關依前項辦理換訂本局租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本局制式租約內容不同處，並將該特別約定事項轉加註於本局租約或依原租約修正本局租約。

三十五、國有耕地已形成不定期租賃關係者，除適用耕地三七五減租條例之租約外，放租機關得以書面通知承租人或其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。逾期未辦者，放租機關得終止租約。

前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

- (一) 身分證明文件。

- (二) 最近五年繳租證明。但放租機關已有繳租資料者，免予檢附。

- (三) 由繼承人申請者，另檢附第三十九點規定繼承換約應備之文件。

申租案經放租機關審查無誤後，簽註意見於簽核表，並通知承租人繳清申請當月底前五年欠繳之租金後訂定租約，該租約以申請訂定書面契約之次月一日爲租期起日。

三十六、適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間，承租人申請由最初訂約時同戶籍原共同耕作之直系血親卑親屬或家屬換約承租時，應會同填具申請書並檢附下列文件申請承租人名義變更換約續租：

- (一) 原租約。

- (二) 新承租人爲原承租人最初訂約時同戶籍之家屬或直系血親卑親屬之戶籍謄本。

- (三) 新承租人於訂約時與原承租人共同耕作之切結書。

- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

適用耕地三七五減租條例規定之耕地，承租人不得申請由非最初訂約時同戶共耕之直系血親卑親屬換約承租。但符合下列情形者，放租機關得同意申請，依農業發展條例第二十二條規定辦理換約，成立新的租賃關係：

- (一) 原承租人無不自任耕作及違約情事。

- (二) 新承租人爲原承租人之直系血親卑親屬。

- (三) 新承租人確係自任耕作。

- (四) 經原承租人及新承租人切結並同意於租約約定無條件放棄耕地三七五減租條例規定之相關權利，及依農業發展條例第二十二條規定訂定新契約。

(五) 事先徵詢放租機關同意。  
合於前項但書規定者，原承租人應於訂立承租人名義變更契約書日起一個月內會同新承租人填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並附印鑑證明）及檢附以下文件，申請承租人名義變更換約：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人直系血親卑親屬之戶籍資料。
- (三) 經公證人公證或認證之承租人名義變更契約書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。
- (五) 原承租人及新承租人無條件放棄耕地三七五減租條例規定相關權利，及依農業發展條例第二十二條規定新訂租賃契約之切結書。
- (六) 承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

承租人逾前項所定期限申請承租人名義變更換約者，每逾一個月應加收一個月租金額之違約金，但最高不得超過五個月租金額。

三十七、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續期間，承租人申請由直系血親卑親屬換約承租時，應事先徵詢放租機關同意後，於訂立承租人名義變更契約書日起一個月內會同填具申請書並檢附下列文件申請承租人名義變更換約續租：

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人直系血親卑親屬之戶籍資料。
- (三) 經公證人公證或認證之承租人名義變更契約書。
- (四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

(五) 承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

新承租人之年齡於申請時應滿十六歲。  
承租人逾第一項所定期限申請承租人名義變更換約者，每逾一個月應加收一個月租金額之違約金，但最高不得超過五個月租金額。

三十八、承租人將耕地全部或一部轉租他人使用時，其租約適用耕地三七五減租條例者，原訂租約無效；不適用耕地三七五減租條例者，放租機關得終止租約收回耕地，承租人不得請求補償。

三十九、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六個月內填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

- (一) 原租約。
- (二) 被繼承人死亡除戶之戶籍謄本。
- (三) 繼承人現在之戶籍謄本。
- (四) 繼承系統表。
- (五) 繼承人有限定或拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，須附繼承拋棄書及拋棄人印鑑證明。
- (六) 繼承人現在自任耕作之切結書。
- (七) 承租土地未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- (八) 分割遺產者，須附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人之年齡於申請時應滿十六歲。

第一項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定



自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

合法繼承人部分行方不明或拒予合作者，得由部分現耕繼承人出具載明「如他繼承人將來對該承租權之繼承有所爭議時，願由其自負法律責任」切結書後，由現耕繼承人辦理繼承換約。

四十、不適用耕地三七五減租條例之耕地，繼承人逾前點所定期限申請繼承換約者，每逾一個月應加收一個月租金額之違約金，但最高不得超過五個月租金額。

前項逾期申請，係因不可歸責於申租人之事由或經各主管機關核准者，申租人得申請展期。

四十一、租期屆滿時，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約或法律另有規定外，租賃關係消滅，承租人應繳清租金或其他未繳清款項，及拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，並不得向放租機關要求任何補償。

租期屆滿，除依本辦法規定不再續租者外，承租人有意續租時，應於租期屆滿前三個月內向放租機關申請續租換約。必要時，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人申請續租換約。

四十二、承租人依前點規定申請續租換約時，應備具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 原租約（驗畢後得發還）。
- (二) 身分證明文件。
- (三) 承租人確係自任耕作之切結書。
- (四) 承租土地位於山坡地者，應附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

放租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當

月底止之租金及分期款。

四十三、接管他機關移交之國有出租耕地或抵繳稅款之出租耕地，屬不適用耕地三七五減租條例規定，且放租機關無處分利用計畫者，得於租期屆滿三個月前限期通知承租人檢附前點規定之證明文件申請續租換約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。

接管他機關移交之國有出租耕地或抵繳稅款之出租耕地，屬適用耕地三七五減租條例規定者，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人檢附前點規定之證明文件申請續租換約。

四十四、放租機關受理承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽註意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 承租人名義變更換約，以申請日期為租期起日，其租期訖日除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第二十八點規定辦理。

第一項換約案，除續租換約案件得免辦勘查外，其餘換約案件均應辦理勘查。

### 捌、租約管理

四十五、承租人使用租賃耕地，應受下列限制：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 應自任耕作，並為種植農作物（或畜牧）之用，

且不得擅自將租賃耕地之全部或一部轉讓或轉租他人使用。

(三) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

(四) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆除或伐除，除另有規定外，不得向放租機關請求任何補償。

四十六、租賃耕地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃耕地受管制之日起每年主動自費辦理租賃耕地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送放租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於放租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

因相關環境保護法規之污染整治管制措施致放租機關受損害，承租人應賠償放租機關所受之一切損害。

四十七、租賃關係存續期間，承租人因使用租賃耕地需鑑界時，應向放租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

四十八、租賃耕地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，放租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

四十九、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用申請終止租約時，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地。

五十、租賃耕地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，放租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

五十一、適用耕地三七五減租條例之耕地租約在租佃期限未屆滿前，有下列情形之一者，由放租機關終止租約：

(一) 承租人死亡而無繼承人時。

(二) 承租人放棄耕作權時。

(三) 地租積欠達二年之總額時。

(四) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。

(五) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一時，放租機關得終止租約：

(一) 舉辦公共、公用事業需要時。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

(三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

(四) 承租人死亡而無法定繼承人時。

(五) 承租人積欠租金達二年之總額時。

(六) 非因不可抗力繼續一年以上不為耕作(或畜牧)時。

(七) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作耕作、畜牧使用或不得放租時。

(八) 依其他法令規定或本租約約定得終止租約時。

(九) 承租人違背本租約約定時。

(十) 承租人騰空地上物申請終止租約時。

(十一) 經目的事業主管機關認定應收回時。

(十二) 重劃後放租機關未受分配土地，或受分配之土地不能達到原租賃之目的時。

(十三) 承租人申請興建農業或畜牧設施未依放租機關同意使用內容興建或已興建農業或畜牧設施，

向放租機關取得土地同意使用證明書者，逾期未向農業主管機關申請容許使用，或經主管機關否准許可、或未依許可內容使用，或經農業主管機關撤銷或廢止許可，且未於限期內回復原約定用途使用時。

(十四) 承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

依前項規定終止租約者，承租人不得向放租機關要求任何補償。

租約終止、消滅或無效時，除另有規定外，放租機關應限期承租人拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，並不得向放租機關要求任何補償。地上有農作物等出產物者，放租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回耕地。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃耕地。

租約終止時，除另有規定外，承租人應繳清租金至租約終止日之前一個月。

第一項、第二項承租人放棄耕作（承租）權之意思表示，應向放租機關為之。耕作（承租）權放棄書格式，由本局另定之。

五十二、放租土地位屬山坡地範圍內、地下水管制區或自來水水源水質水量保護區之國有耕地，放租或換約時於租約約定，有下列情形之一者，得終止租約：

(一) 超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土

保持技術規範，經主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範者。

(二) 承租人於承租土地違法開鑿水井取水或有其他違反水利法相關規定之行爲。

(三) 承租人使用土地違反自來水法、飲用水管理條例等相關規定管制。

五十三、承租人所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，放租機關應撤銷租約，承租人除應負法律責任及交還耕地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。

五十四、承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

(一) 承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租土地之相關資料及補發原因。

(二) 放租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發」等字樣。

五十五、同一承租人有二戶以上類別及性質相同租約者，除適用耕地三七五減租條例之租約外，得申請合併為一戶租約。

前項所稱類別係指租約類別及租約財產別；性質相同係指該等租約適用放（出）租法源及適用法令規定均相同者。

五十六、共同承租人經協議分戶承租者，除適用耕地三七五減租條例之租約外，得申請分戶換約。

### 玖、租金

五十七、國有耕地年租金，為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

前項租金據以折算代金之正產物單價、收穫總量，按下

列標準計算：

- (一) 土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，田地目以稻穀之價格；旱地目以甘藷之價格計租。其收穫總量，有等則者，依縣市政府評定之同一等則為準；無等則者，則以該地目中間等則計算。所稱中間等則，係指以縣市政府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則，無法除盡時，小數點以下四捨五入。
- (二) 土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，以及新登記土地無地目之記載者，比照前款旱地目無等則者之計租方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計租。承租人申請按田地目計租者，得於不低於以旱地目中間等則計租之總額前提下，以稻穀價格計租。
- (三) 第一款及前款按田或旱地目中間等則計算之情形，倘經承租人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計租標準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即其收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，則參採鄰近地區有等則之標準辦理，以對承租人最有利之原則為之。

第一項租金於每年第二期稻穀收穫時一次繳納，其繳納日期由放租機關按實際情形決定。

五十八、租金如有調整，放租機關應通知承租人按調整後標準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

- (一) 公告：由本局於本局網站或報紙公告。
- (二) 通知：由放租機關以書面通知承租人。
- (三) 通知及公告內容應敘明：

- 1、調整租金之法令依據。
- 2、新調整租金之開始日期。
- 3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

五十九、放租耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收，放租機關辦理減免租金之方式如下：

- (一) 適用耕地三七五減租條例規定之耕地：依該條例第十一條規定辦理。
- (二) 不適用耕地三七五減租條例規定之耕地：比照前款同類案例之查估後之減免成數辦理。

六十、承租人應於放租機關通知所訂繳租期限內向放租機關繳納地租。逾期補繳時，放租機關應按應繳當期之公告單價計算，並依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。
- (二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。
- (四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

#### 拾、管制及查核

六十一、完成訂約之租案，應製作封面（黃色），將有關文件加蓋騎縫章，按縣市、租約類別、年度、租約號依序存放，並由專人管理。

六十二、租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

## 拾壹、附則

六十三、辦理國有耕地放租作業，除本注意事項規定外，準用國有非公用不動產租賃作業程序及國有非公用不動產租賃作業注意事項之規定。

六十四、辦理國有耕地放租作業所需之申請書、簽核表、租賃契約書、放租公告、放租清冊、土地同意使用證明書、證明書及欠租清冊等書表格式，由本局另定之。

## ※民國 101 年 1 月 4 日修正公布之「土地徵收條例」第 30 條，定自 101 年 9 月 1 日施行

行政院民國 101 年 7 月 20 日院臺建字第 1010040049 號令  
中華民國一百零一年一月四日修正公布之「土地徵收條例」第三十條，定自一百零一年九月一日施行。

第三十條 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地

價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

## ※修正「國有非公用不動產被占用處理要點」

財政部國有財產局民國 101 年 7 月 27 日台財產管字第 10140011931 號令  
修正「國有非公用不動產被占用處理要點」，並自即日生效。

## 附修正「國有非公用不動產被占用處理要點」

### 國有非公用不動產被占用處理要點修正規定

- 一、為積極處理被占用國有非公用不動產，以維護國產權益，特訂定本要點。
- 二、財政部國有財產局應擬定國有非公用被占用不動產加強處理計畫，列入年度施政計畫，加強處理。  
本要點所稱之執行機關為財政部國有財產局所屬分支機構。
- 三、本要點所稱「占用」，指無權占有國有非公用不動產。
- 四、國有非公用不動產被政府機關或非公司組織之公營事業（以下簡稱各占用機關）占用，各占用機關如因公務或公共需要使用，得依法申辦撥用。但不配合申辦撥用或使用情形不合於撥用規定者，應通知各占用機關自行拆除或騰空交還。各占用機關不配合辦理者，應協調其主管機關督促辦理，必要時，循司法途徑訴請排除。
- 五、國有非公用不動產被公司組織之公營事業或私人占用，其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。  
被占用不動產無法依前項方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還。並得依下列方式處理：
  - （一）違反相關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。
  - （二）以民事訴訟排除。
  - （三）依刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。
- 六、被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩

收：

- (一) 占用人為中央政府機關（含非公司組織之公營事業）者，免收使用補償金。
- (二) 占用人為地方政府機關，且占用作公共設施供不特定人使用而無收益者，免收使用補償金。
- (三) 占用人申請補辦增劃編為原住民保留地，經行政院核准增劃編為原住民保留地者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，財政部國有財產局提供不同意增劃編為原住民保留地之意見時，即依規定追收。
- (四) 占用人依國有財產贈與寺廟教堂辦法或寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核准贈與者，自申請贈與之日起免收使用補償金。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請贈與案未獲核准，即依規定追收。
- (五) 公司組織之公營事業使用之國有不動產，報奉行政院核准計價投資或須補辦計價投資者，免收使用補償金。計價投資案未奉核准，即依規定追收。
- (六) 被占用之國有房地、國有房屋，或被占用國有土地之私有房屋，依法被指定為古蹟或登錄為歷史建築，經占用人申請並依法取得使用權者，使用補償金減半計收。
- (七) 占用人為主管機關列冊之低收入戶者，暫緩追收使用補償金。占用人變更為非低收入戶或有擴大占用情事時，即依規定追收。

占用人已向河川主管機關繳納河川公地使用費者，不重複收取該期間之使用補償金。

第一項原已收取之使用補償金，除第三款之規定外，不予退還。

第一項得予免收、減半計收或緩收使用補償金案件，如經訴請排除侵害，應於占用人繳清訴訟相關費用後始得適用。但已取得確定判決、支付命令確定證明書、債權憑證或其他執行名義者，仍應照數追收。

七、占用期間使用補償金，應按行政院核定之租金率計算，向實際占用人追收。占用人如未於限繳期限內繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。但有下列情形之一者，得免收遲延利息：

- (一) 未經聲請法院發給支付命令或訴請不當得利，而占用人已一次繳清或申請分期繳納使用補償金者。
- (二) 占用人依法取得合法使用權者。
- (三) 其他經財政部國有財產局認定情況特殊有利管理者。前項使用補償金，得准分期付款。

八、被占用國有非公用不動產符合下列情形之一者，得視為空地，依國有財產法第五十三條規定辦理標售：

- (一) 地上種植蔬菜、水稻、竹類、果樹、雜木或其他農林作物者。
- (二) 地上為非供居住使用之簡易棚架（屋）或貨櫃屋。
- (三) 地上有簡易之畜禽舍者。
- (四) 地上有水井、蓄水池、漁池、晒場、庭院或鋪設水泥、柏油者。
- (五) 地上有廢置之防空洞或碉堡者。
- (六) 地上有駁嵌、花台、圍籬、護坡、擋土牆或廣告牌者。
- (七) 地上有堆置物者。
- (八) 地上有簡易攤位、停車場及其設施者。
- (九) 地上為私設之水溝、巷道使用者。
- (十) 其他經標售機關認定占用情形簡易者。

九、被占用國有非公用不動產，符合下列情形之一，並急待處理者，得依國有財產法第五十四條第二項第三款規定由財政部核准辦理現狀標售：

- (一) 一棟國有房屋被數戶使用，無法辦理分割或無法取得協議共同補辦租賃手續者。
- (二) 原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地，該房屋現所有人未依限承購者。
- (三) 地上房屋所有權人或其家屬具動員時期應徵召服役之軍人身份，受「軍人及其家屬優待條例」保障，在優待期間內不得請求強制執行者。
- (四) 被占用建築房屋之國有土地，坵形畸零，經地方主管機關認定不得單獨建築使用，而限於規定不發公有畸零地合併使用證明文件者。
- (五) 以造林、養殖、耕作名義出租之國有土地，承租人違反租賃目的作建築使用，經終止租約，但短期內無法騰空者。
- (六) 已為寺廟或教堂占用之國有土地，短期內無法騰空者。
- (七) 其他經標售機關認定使用情形確屬複雜，短期內無法騰空標售者。

## 地政法令

### ※有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜

內政部民國 101 年 7 月 5 日台內地字第 1010241729 號函

主旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、100 年 12 月 13 日立法院修正通過，12 月 30 日總統公布之地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及平均地權條例第 47 條有關不動產成交案件實際資訊申報登錄相關條文之施行日期，業經行政院以 101 年 6 月 27 日院臺建字第 1010135254 號令核定為 101 年 8 月 1 日。自該日起應申報登錄之成交案件，買賣案件以登記機關該日起所收登記申請，登記原因為買賣之案件。租賃案件以該日起，不動產仲介經紀業所簽定租賃契約書之案件。代銷案件以該日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約，所成交之案件。
- 二、又平均地權條例第 47 條第 3 項「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」為確認申報義務人，本部業以 101 年 6 月 7 日內授中辦地字第 1016651007 號函發布修正土地登記申請書格式，增列「不動產經紀業名稱及統一編號」及「不動產經紀業電話」2 欄，請各地政事務所辦理買賣登記案件收件時，如遇非地政士所送案件，應向送件人說明或提示，該案件如屬經紀業居間或代理成交，請其於登記申請書上開相關欄位填載資訊，以利確認申報義務人及辦理後續申報登錄稽核事宜。
- 三、另有關申報書格式及填寫說明，本部業以 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010217549 號令發布有案，為利相關業者及民眾申報填寫有參考依循，本部並已完成買賣、租賃及預售屋成交案件填寫範例，置於本部地政司全球資訊網實價登

錄專區，各單位可逕至網頁參考。

四、為因應上開條文之施行，請各直轄市、縣（市）政府多加利用網路、跑馬燈、地方公益頻道等相關宣導通路，積極辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄宣導事宜。並請於相關單位網頁加入本部實價登錄網頁專區之連結（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465>），俾利民眾查詢使用。

### ※研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄

內政部民國 101 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1016651201 號函

研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄

壹、時間：民國 101 年 7 月 3 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：蕭司長輔導（王副司長靚琇代） 記錄：謝婷琳

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

伍、結論：

一、基於以下理由，申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府仍應受理調處：

（一）共有物之應有部分有限制登記者，非屬民法第 823 條第 1 項所定不得分割之情形，尚不得依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 8 款規定予以駁回。

（二）共有物分割係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。又依強制執行法第 51 條第 2 項規定，債

務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙於執行效果之行為，僅對債權人不生效力而已，並非絕對無效，如其無礙於執行效果，債權人即不得指為不生效力，因此，共有人中一人或數人之應有部分經查封以後，共有人請求分割共有物者，如分割之結果有礙執行之效果，債權人即得對於債務人主張該分割共有物之行為對其不生效力；如無礙於執行之效果，則於查封之效力並無違背，對於共有人分割請求權之行使即無影響（謝在全著，民法物權論上冊，修訂五版，第 548 至 549 頁參照）。又土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款亦規定，土地經法院或行政執行處（已改為行政執行分署）囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關仍得為無礙禁止處分之登記，故倘調處共有物分割之結果無礙強制執行之效果，登記機關仍得據以辦理登記，並同時將原登記之限制登記移載於原共有人分得之不動產上。

二、部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，地政機關之處理方式如下：

（一）鑑於申請人繳交調處費用後，仍有最終無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。

（二）此類案件應於調處紀錄內敘明限制登記應於塗銷後（不含因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等



禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。

- (三) 限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。

陸、散會：下午 16 時

### **※有關不動產成交案件實際資訊申報登錄制度訂於 101 年 8 月 1 日施行，請貴會（建築公會）轉知所屬會員配合提供不動產交易相關資料供地政士申報登錄**

內政部民國 101 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1016651286 號函  
主旨：為有關不動產成交案件實際資訊申報登錄制度訂於 101 年 8 月 1 日施行，請貴會轉知所屬會員配合提供不動產交易相關資料供地政士申報登錄，請查照。

說明：

- 一、按 100 年 12 月 30 日總統公布之平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例有關不動產實價登錄修正條文，業經行政院核定於 101 年 8 月 1 日施行，施行後不動產買賣成交案件、租賃成交案件及預售屋成交案件應分別在辦竣所有權移轉登記、簽訂租賃契約或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內進行申報登錄，並將登錄後資料以區段化、去識別後方式提供對外查詢。
- 二、按不動產代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成並委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應依上開地政

士法、平均地權條例規定由地政士申報登錄。為順利推動實價申報登錄制度，請貴會轉知所屬會員並協助宣導，請各建築開發業者提供不動產交易相關資料供地政士辦理申報登錄事宜。

### **※有關加彭等 16 國國人得否於我國取得或設定土地權利之相關規定**

內政部民國 101 年 7 月 18 日台內地字第 1010244285 號令

- 一、基於土地法第十八條平等互惠原則，加彭、約旦、尼加拉瓜、薩爾瓦多等四國人得在我國取得或設定土地權利。
- 二、哈薩克人得在我國取得或設定工商業用地、住宅用地、大樓及其附屬相關用地，不得取得農業用地。黎巴嫩人得在我國取得或設定土地權利，惟所購土地不得多於三千平方公尺。摩洛哥人得在我國取得或設定農業用地外之土地權利。
- 三、另立陶宛、亞塞拜然、白俄羅斯、亞美尼亞、吉爾吉斯、寮國、塔吉克、土庫曼、烏茲別克等九國非屬平等互惠之國家，故該國人不得在我國取得或設定土地權利。

### **※101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄**

內政部民國 101 年 7 月 19 日台內地字第 1010258133 號函

主旨：檢送 101 年 7 月 12 日本部 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄 1 份，請查照。

#### **101 年上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄**

- 一、時間：101 年 7 月 12 日（星期四）下午 2 時整
- 二、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 5 會議室
- 三、主席：蕭司長輔導（施專門委員明賜代） 記錄：張翠恩

四、出席單位及人員：詳如後附簽到表。

五、會議決議：

- (一)地籍清理之 14 類土地，目前各縣市政府均已按計畫期程辦理清查公告，而其中「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」（第 2 類）、「45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權」（第 6 類）、「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」（第 8 類）及「各共有人持分合不等於一」（第 13 類）等 4 類迄今完成登記比例仍低，請再加強宣導，並輔導民眾申請登記，俾提升整體地籍清理績效。
- (二)上開第 6 類地上權，請依本部本（101）年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議決議之原則，再行清查檢討；另第 13 類土地自去（100）年 4 月辦理清查公告，迄今已逾 1 年，請各縣市政府賡續依地籍清理條例第 31 條第 2 項規定辦理逕為更正登記。
- (三)各縣市政府自去年 7 月起陸續開辦代為標售作業，其中臺北市、新北市、桃園縣、苗栗縣及宜蘭縣標售情形良好，並請賡續積極辦理。
- (四)現行土地登記資料仍以未依法登記之募建寺廟或神祇名義登記土地，均應列入第 14 類「權利主體不明」辦理清查公告。請各縣市地政機關將相關土地資料檢送民政機關，如經查屬已登記寺廟所有土地者，請協助其依相關規定申辦登記；屬未登記寺廟座落者，則輔導其依寺廟登記相關規定辦理。
- (五)臺北市、新北市、桃園縣、新竹縣及新竹市政府等所提工作會報提案共 8 案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：下午 5 時 30 分。

## ※101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄

內政部民國 101 年 7 月 24 日台內地字第 1010260261 號函

主旨：檢送 101 年 7 月 13 日本部 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 2 場會議紀錄 1 份，請查照。

### 101 年上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄

一、時間：101 年 7 月 13 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：行政院環保署環境督察總隊 8 樓會議室

三、主席：蕭司長輔導 記錄：張翠恩

四、出席單位及人員：詳如後附簽到表。

五、會議決議：

- (一)地籍清理之 14 類土地，目前各縣市政府均已按計畫期程辦理清查公告，而其中「以神明會名義登記者或具有神明會之性質或事實者」（第 2 類）、「45 年 12 月 31 日以前未定期限之地上權」（第 6 類）、「登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符」（第 8 類）及「各共有人持分合不等於一」（第 13 類）等 4 類迄今完成登記比例仍低，請再加強宣導，並輔導民眾申請登記，俾提升整體地籍清理績效。
- (二)上開第 6 類地上權，請依本部本 101 年 7 月 19 日台內地字第 1010253605 號函送同年 7 月 10 日召開「研商提升地籍清理條例第 29 條清理成效事宜」會議決議之原則，再行清查檢討；另第 13 類土地自去（100）年 4 月辦理清查公告，迄今已逾 1 年，請各縣市政府賡續依地籍清理條例第 31 條第 2 項規定辦理逕為更正登記。

(三) 各縣市政府自去年 7 月起陸續開辦代為標售作業，其中臺北市、高雄市、彰化縣、南投縣及嘉義縣標售情形良好，並請賡續積極辦理。

(四) 現行土地登記資料仍以未依法登記之募建寺廟或神祇名義登記土地，均應列入第 14 類「權利主體不明」辦理清查公告。請各縣市地政機關將相關土地資料檢送民政機關，如經查屬已登記寺廟所有土地者，請協助其依相關規定申辦登記；屬未登記寺廟座落者，則輔導其依寺廟登記相關規定辦理。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會、臺中市、高雄市、臺南市、彰化縣、雲林縣、及嘉義縣政府等所提工作會報提案共 20 案，經逐案討論結果，詳如後附工作會報提案單之決議。

六、散會：下午 12 時 30 分。

## ※核釋「地籍清理條例」有關優先購買權爭訟事件處理原則

內政部民國 101 年 7 月 25 日台內地字第 1010242044 號令

- 一、按直轄市、縣（市）主管機關依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第十一條規定代為標售土地，經決標者，其買賣契約成立，倘得標人就本條例第十二條規定優先購買權人主張優先購買權之存否有爭執者，因其屬私權爭執，應循民事訴訟程序提起訴訟，並以司法機關之終局判決為準。
- 二、又得標人如已提起確認優先購買權不存在之訴訟，考量於該訴訟判決確定前，何人為系爭標的之買受人，尚未確定，是直轄市、縣（市）主管機關自無從為繳納價金之通知，且若仍通知主張優先購買權人繳款，並核發產權移轉證明書，倘嗣後判決結果不同，縱勝訴之原得標人得另行訴訟

請求救濟，恐造成原得標人之權利無從實現，難以恢復原狀，故得俟該確認判決之訴判決確定後，再通知勝訴之一方繳納價款，並發給產權移轉證明書；另該主張優先購買權人倘已繳足價金，同上理由，直轄市、縣（市）主管機關得通知其暫時領回決標價款扣除保證金之價款，並俟該確認判決之訴判決確定後，再憑判決結果辦理。

## 稅務法令

### ※因法令限制借名登記於他人名下，未取得農地所有權之營業人出售該農地之收入應課徵營業稅及所得稅

財政部民國 101 年 7 月 4 日台財稅字第 10104563040 號函營業人購買農地，囿於法令限制，借名登記於他人名下，嗣該未取得農地所有權之營業人出售該農地並取得代價，屬債權買賣行為，應按出售價格開立統一發票與買受人；另應按所得稅法第 24 條規定，以其出售收入減除成本及相關費用後計算所得額，依同法相關規定課徵營利事業所得稅。

### ※有關所有權人銷售因配偶死亡依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得之不動產所涉特種貨物及勞務稅疑義

財政部民國 101 年 7 月 18 日台財稅字第 10104587840 號函主旨：所報所有權人銷售因配偶死亡依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得之不動產所涉特種貨物及勞務稅（以下簡稱特銷稅）疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、略。
- 二、本案○○○君於 69 年及 78 年先後登記取得○○○○之二處不動產，○○○君於 97 年 12 月 19 日死亡，其生存配偶△△△君依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得該等不動產後出售，其持有期間之計算，同意貴局意見，自○○○君原取得該不動產並完成移轉登記之日起算。

## 其他法令

### ※有關集村農舍是否屬「集合住宅」，得否申請設立民宿疑義

內政部營建署民國 101 年 7 月 10 日營署建管字第 1010041067 號函  
主旨：有關依「農業用地興建農舍辦法」第 8 條規定以集村方式所興建之農舍，是否屬「建築技術規則」建築設計施工編第 1 條第 1 項第 21 款所稱之「集合住宅」乙案。

說明：

- 一、建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 21 款規定：「集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。」另經轉據行政院農業委員會水土保持局 101 年 6 月 28 日水保農字第 1010114832 號函示略以：「集村興建農舍係將原可能零散興建的個別農舍集中到一宗或數宗相毗鄰之農業用地一次集中興建，整體規劃公共設施與居住環境，按農業用地興建農舍辦法第 8 條第 4 款規定，以集村方式興建農舍其範圍內之土地為全部農舍之建築基地，並應完整連接，不得零散分布，同條第 8 款亦規定應整體規劃，於法定空地設置公共設施。援此，集村興建農舍應具有共同基地、空間或設備」綜上所

述，依農業用地興建農舍辦法第 8 條規定所興建之集村農舍，除離島地區外，均應在 20 戶以上，且需共同在一宗或數宗相毗鄰之農業用地整體規劃興建，並共同於法定空地上設置社區停車場、廣場、兒童遊戲場等公共設施，應屬建築技術規則所稱之集合住宅。

- 二、至集村農舍是否屬民宿管理辦法第 10 條第 3 款所稱之集合住宅，及得否申請設立民宿，涉關該辦法之規定與其訂定意旨，係屬該辦法主管機關交通部之權責，如有疑義，宜請逕洽該部。

補充資料：

民宿管理辦法第 10 條

民宿之申請登記應符合下列規定：

- 一、建築物使用用途以住宅為限。但第六條第一項但書規定地區，並得以農舍供作民宿使用。
- 二、由建築物實際使用人自行經營。但離島地區經當地政府委託經營之民宿不在此限。
- 三、不得設於集合住宅。
- 四、不得設於地下樓層。

### ※關於土地及合法建築物所有權人或實施者為舉辦都市更新公聽會，得否逕向戶政事務所申請閱覽戶籍資料

內政部民國 101 年 7 月 20 日台內營字第 1010806784 號函  
主旨：關於土地及合法建築物所有權人或實施者為舉辦都市更新公聽會，得否逕向戶政事務所申請閱覽戶籍資料乙案。

說明：

- 一、按戶籍法第 65 條第 1 項前段規定：「本人或利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本」；次按

申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點規定略以：「利害關係人，指與當事人具有下列各款情形之一者：…（六）其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。」及同原則第 3 點第 1 項規定略以：「申請人須繳驗之證明文件：（一）當事人、利害關係人親自申請者，應繳驗身分證明文件正本；利害關係人應併繳驗利害關係證明文件正本…。」

二、考量戶籍資料涉及個人隱私，應依法審慎為之；土地及合法建築物所有權人或實施者依都市更新條例（以下稱本條例）第 10 條第 1 項或第 19 條第 2 項舉辦公聽會，主管機關尚未審議通過核定發布實施都市更新事業計畫，該範圍內關係人並未發生法律上權利義務得喪變更之關係，應非屬戶籍法規定之利害關係人，無上開規定之適用；另按本條例施行細則第 6 條第 2 項業明定公聽會之日期及地點應刊登公報或新聞紙並張貼公告，本案仍請參依該條規定辦理。

## 七月份重要會務動態

101/07/03 內政部召開研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議。

101/07/05 內政部函知本會，有關不動產成交案件實際資訊申報登錄於 101 年 8 月 1 日起應申報案件之認定及相關事宜，相關說明略謂如下：

一、100 年 12 月 13 日立法院修正通過，12 月 30 日總統公布之地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及平均地權條例第 47 條有關不動產

成交案件實際資訊申報登錄相關條文之施行日期，業經行政院以 101 年 6 月 27 日院臺建字第 1010135254 號令核定為 101 年 8 月 1 日。自該日起應申報登錄之成交案件，買賣案件以登記機關該日起所收登記申請，登記原因為買賣之案件。租賃案件以該日起，不動產仲介經紀業所簽定租賃契約書之案件。代銷案件以該日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷契約，所成交之案件。

二、又平均地權條例第 47 條第 3 項「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」為確認申報義務人，內政部業以 101 年 6 月 7 日內授中辦地字第 1016651007 號函發布修正土地登記申請書格式，增列「不動產經紀業名稱及統一編號」及「不動產經紀業電話」2 欄，請各地政事務所辦理買賣登記案件收件時，如遇非地政士所送案件，應向送件人說明或提示，該案件如屬經紀業居間或代理成交，請其於登記申請書上開相關欄位填載資訊，以利確認申報義務人及辦理後續申報登錄稽核事宜。

三、另有關申報書格式及填寫說明，內政部業以 101 年 6 月 18 日台內地字第 1010217549 號令發布有案，為利相關業者及民眾申報填寫有參考依循，內政部並已完成買賣、租賃及預售屋成交案件填寫範例，置於內政部地政司全球資訊網實價登錄專區（[http:](http://)

//www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465  
)，各單位可逕至網頁參考。

四、為因應上開條文之施行，請各直轄市、縣（市）政府多加利用網路、跑馬燈、地方公益頻道等相關宣導通路，積極辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄宣導事宜。並於相關單位網頁加入內政部實價登錄網頁專區之連結（<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1465>），俾利民眾查詢使用。

101/07/05 行政院消費者保護處函送本會，有關該處 101 年 6 月 15 日（星期五）召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」第 4 次審查會會議紀錄一份。

101/07/09 考選部召開地政士考試審議委員會第 29 次會議，本會王理事長國雄（委員身分）應邀出席參加。

101/07/10 中華民國住宅學會函送本會，有關「大陸地區人民及法人在臺灣地區取得設定不動產物權採行總量管制措施之政策資料研析工作案」第一次座談會議紀錄乙份。

101/07/10 內政部函送本會，有關研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄乙份，其相關內容略謂如下：

研商「申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府得否受理調處疑義」會議紀錄

壹、時間：民國 101 年 7 月 3 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：蕭司長輔導（王副司長靚琇代）

記錄：謝婷琳

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

伍、結論：

一、基於以下理由，申請調處共有物分割之不動產標的中，有限制登記情形時，直轄市、縣（市）政府仍應受理調處：

（一）共有物之應有部分有限制登記者，非屬民法第 823 條第 1 項所定不得分割之情形，尚不得依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 8 款規定予以駁回。

（二）共有物分割係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自得部分之單獨所有權。又依強制執行法第 51 條第 2 項規定，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙於執行效果之行為，僅對債權人不生效力而已，並非絕對無效，如其無礙於執行效果，債權人即不得指為不生效力，因此，共有人中一人或數人之應有部分經查封以後，共有人請求分割共有物者，如分割之結果有礙執行之效果，債權人即得對於債務人主張該分割共有物之行為對其不生效力；如無礙於執行之效果，則於查封之效力並無違背，對於共有人分割請求權之行使即無影響（謝在全著，民法物權論上冊，修訂五版，第 548 至 549 頁參照）。又土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款亦規定，土地經法院或行政執行處（已改為行政執行

分署)囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關仍得為無礙禁止處分之登記，故倘調處共有物分割之結果無礙強制執行之效果，登記機關仍得據以辦理登記，並同時將原登記之限制登記移載於原共有人分得之不動產上。

二、部分共有人之應有部分經限制登記之調處共有物分割案件，地政機關之處理方式如下：

- (一) 鑑於申請人繳交調處費用後，仍有最終無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。
- (二) 此類案件應於調處紀錄內敘明限制登記應於塗銷後(不含因完成拍賣之囑託塗銷)，或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。
- (三) 限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。

101/07/11 內政部營建署函送本會，有關其署 101 年 6 月 28 日召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服

務案期初報告審查會議紀錄乙份。

101/07/12 內政部召開 101 年上半年地籍清理業務工作會報(第 1 場)，本會由張副主任委員樂平代表出席參加。

101/07/13 內政部召開 101 年上半年地籍清理業務研討會報(第 2 場)，本會由鐘副祕書長銀苑代表出席參加。

101/07/17 內政部函請中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會並副知本會，有關不動產成交案件實際資訊申報登錄制度訂於 101 年 8 月 1 日施行，請轉知所屬會員配合提供不動產交易相關資料供地政士申報登錄，相關說明略謂如下：

一、按 100 年 12 月 30 日 總統公布之平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例有關不動產實價登錄修正條文，業經行政院核定於 101 年 8 月 1 日施行，施行後不動產買賣成交案件、租賃成交案件及預售屋成交案件應分別在辦竣所有權移轉登記、簽訂租賃契約或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內進行申報登錄，並將登錄後資料以區段化、去識別後方式提供對外查詢。

二、按不動產代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成並委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應依上開地政士法、平均地權條例規定由地政士申報登錄。為順利推動實價申報登錄制度，請建開公會全國聯合會轉知所屬會員並協助宣導，請各建築開發業者提供不動產交易相關資料供地政士辦理申報登錄事宜。

101/07/17 本會函建請內政部，有關於由起造人或建築業委託代銷之預售房屋成交案件，如代銷經紀業於結案後依預售屋買賣契約書實價登錄後，該預售屋之承買人又將該權利讓售(即所謂「買空賣空」，而賣價高於預售屋原始承購價格)與他人並相約至建商處變更承買人姓名(俗稱

：換約），則有關於該建物保存登記（起造人為建商）完成後，本會謹就實務執行上可能面臨之困擾問題研析如後說明二.，敬請內政部惠復釋示，俾供實價登錄義務申報人有所統一遵循辦理，相關說明略謂如下：

一、針對預售房屋成交且實價登錄後，可能又產生無數次如旨揭之權利讓售換約等情況問題分述如下：

（一）茲因「預售屋買賣契約」與「權利買賣契約」之價格有所不同，則地政士於申報實價登錄時應如何登錄？

（二）如應採以「權利買賣契約」價格登錄時，則建請 鈞部對於該登記權利人是否應訂定相關法令補充規定，以促使其義務提供上開之「權利買賣契約」價格予地政士作為實價登錄依據？由於完成保存登記後，地政士在後續實務執行過程上通常將會由建商提供整批「預售屋買賣契約書」據以辦理實價登錄，惟經由如此的處理模式下，建商及受委任辦理登記之地政士並無法知悉換約後之「權利買賣契約」價格為何？

（三）又如該「權利買賣契約」係委由不動產經紀業居間或代理成交時，則上開之「權利買賣契約」實價登錄義務申報人，是否應歸屬該不動產經紀業？

二、據瞭解建商自推出預售屋直至完工時間通常約為二～三年，而於此期間的預售屋價格行情若有所波動且造成承購戶有套利空間（買空賣空），承購戶只需通知建商進行換約手續，原與建商所簽訂「預售屋買賣契約」價格是不變的（建商亦開發票），但承購戶與換約後新承購戶間之「權利買賣契約」又產生新的成交價格，因此一棟房地却有兩種價格且

該兩種契約均是合法契約，基此，以上所述之預售屋交易市場實務情形將是未來實價登錄制度推動上所需面臨並解決的嚴重困擾課題，敬請內政部儘速研訂因應之策，以資化解即將衍生的疑慮問題。

101/07/19 內政部函送本會，有關 101 年 7 月 12 日 101 年度上半年地籍清理業務工作會報第 1 場會議紀錄乙份。

101/07/19 本會假台北市松江路 152 號 13 樓召開「本會地政研究委員會會議」，出席人員如下：

主持人：陳主任委員金村

出席者：謝副主任委員金聰、梁副主任委員素盆、張副主任委員樂平、潘委員惠燦、黃委員梧桐林委員有成、張委員龍賢、魏委員東甫、賴委員美雲、謝委員淑妍

列席者：本會 王理事長國雄、黃監事會召集人朝輝、黃榮譽理事長志偉、鄭常務理事子賢、鄭名譽理事玄豐、賴候補理事能發、蘇秘書長榮淇、蘇副秘書長麗環、鐘副秘書長銀苑、朱副秘書長素秋

研討議題：

- 一、本會擬訂定地政士事務所名稱登錄預查辦法，俾憑據以規範各地政士會員暨其信譽之維護案。
- 二、對於內政部 101 年 2 月 9 日台內地字第 1010092343 號函就繼承耕地是否得辦理分割為單獨所有之釋示意旨，部分地政士業者認有不同見解而表示異議。
- 三、本會擬統一設計製作因應不動產成交實價登錄申報時除填寫申報書外，必備的成交實際價格確認書制式表單，以供各地政士會員日常執業時之參考使用案。

101/07/20 內政部函送本會，有關「都市計畫法臺灣省施行細則」（以下簡稱本細則）部分條文修正草案總說明及第 34



條之 2 新增條文對照表乙份。

### 都市計畫法臺灣省施行細則部分條文修正草案總說明

都市計畫法臺灣省施行細則（以下簡稱本細則）原由臺灣省政府於六十五年二月十六日發布施行，及配合精省由內政部（以下簡稱本部）於八十九年十二月二十九日重行訂定發布後，歷經十一次修正，最近一次於九十九年二月一日修正發布。為配合相關政策及實務執行需求，並因應建築技術規則授權訂定增設停車空間鼓勵要點之規定停止適用、獎勵設置開放空間增加容積獎勵回歸都市計畫容積總量管制、推行農村再生計畫建設，以及行政院核定都市更新產業行動計畫推動都市老舊合法建築物機能改善之目的，爰檢討本細則相關規定，計修正七條、增訂二條，修正要點如下：

- 一、修正、增訂住宅區禁止設置之使用項目及例外項目，以因應地方需要及維護住宅區環境品質。（修正條文第十五條）
- 二、增訂商業區禁止設置之使用項目。（修正條文第十七條）
- 三、工業區申請「一般商業設施」之使用土地總面積，修正為不得超過該工業區總面積百分之三十，及各目設施申請總面積上限規定修正為百分之五，及「工業發展有關設施」納入經縣（市）政府訂定必要規定辦理審查核准後始得設置。（修正條文第十八條）
- 四、修正住宅區、商業區、乙種工業區內，縣（市）政府如認定有必要增加限制之建築物或土地之使用時，應依法限制，以符合法律保留原則。（修正條文第十五條、第十七條、第十八條）
- 五、修正保護區於都市計畫發布實施前原有做農業使用，應持續直接從事農業生產，始得比照農業區興建

農舍及農業產銷必要設施。（修正條文第二十七條）

- 六、為推行農村再生計畫建設必要於保護區、農業區增列得申請「農村再生相關公共設施」。（修正條文第二十七條、第二十九條）
- 七、因應建築技術規則授權訂定增設停車空間鼓勵要點之停止適用，及都市計畫地區建築基地綜合設計專章有關獎勵設置開放空間增加容積，其相關獎勵回歸都市計畫容積總量管制規定。（修正條文第三十四條之一）
- 八、為推動都市老舊合法建築物機能改善，增訂得依合法建築物原建築容積建築或符合條件者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積。（修正條文第三十四條之二）
- 九、土地使用分區管制要點內容，增加「排水逕流平衡」並增訂其規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。（修正條文第三十五條）。
- 十、增訂高氯離子鋼筋混凝土建築物「原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建」，並酌予提高。（修正條文第四十條）

### 都市計畫法臺灣省施行細則部分條文修正草案對照表（節錄）

修正條文	現行條文	說明
第三十四條之二 都市計畫範圍內屋 齡三十年以上五層 以下之公寓大廈合 法建築物，經所有		一、本條新增。 二、依據行政院九 十九年十一月 十六日核定「 都市更新產業

<p>權人同意辦理原有建築物之重建，且無法劃定都市更新單元辦理重建者，得依該合法建築物原建築容積建築；或符合下列條件者得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積：</p> <p>一、採綠建築規劃設計：建築基地及建築物採綠建築設計，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上者。</p> <p>二、提高結構物耐震性能：耐震能力達現行規定之一點二五倍。</p> <p>三、應用智慧建築技術：建築基地及建築物採智慧建築設計，取得候選智</p>		<p>行動計畫」，為推動都市老舊合法建築物機能改善執行策略，就都市計畫範圍內屋齡三十年以上五層樓以下之公寓大廈合法建築物鼓勵辦理重建，爰增訂本條文。</p> <p>三、無法以都市更新辦理重建者，依據「都市更新產業行動計畫」之意旨，指無法劃定為都市更新單元者，故予以明定。</p> <p>四、為鼓勵老舊合法建築物重建，依「都市更新產業行動計畫」執行策略得按原建築容積重建或於規劃階段導入綠</p>	<p>慧建築證書，且通過智慧建築等級評估銀級以上者。</p> <p>四、納入綠色能源：使用再生能源發電設備。</p> <p>五、其他對於都市環境品質有高於法規規定之具體貢獻者。</p> <p>縣（市）政府辦理審查前項條件時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>依第三十三條第二項規定辦理重建者，不得再依第一項規定申請放寬建築容積。</p>		<p>建築、提高耐震性能、採用綠建材、提升建築自動化、運用綠色能源等機能相關條件者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積。</p> <p>五、法定容積加成審查項目宜因地制宜，由縣（市）政府訂定審查機制，爰於本條第二項明定縣（市）政府辦理審查時，應就分級、細目、條件、容積額度及協議等事項作必要之規定。</p> <p>六、為免重複申請，爰於本條第三項明定依本細則第三十三</p>
---	--	---	---	--	--

		<p>條第二項規定申請舊市區小建築基地合併整體開發建築放寬容積者，不得再依本條規定辦理申請。</p>
--	--	--

101/07/23 財團法人台灣建築中心召開「都市更新產業人才供需調查推估及培訓」委託專業服務案第五次工作會議。

101/07/23 本會假臺中市政府新市政 4 樓集會堂，參加關於強力爭取不動產成交實價登錄之申報除以「自然人憑證」、「電腦套打列印」兩方式外，地政主管機關應予受理地政士以「紙本」申報之第三種方式始屬合理，敬請本會各出席代表踴躍就「情、理、法」各方面立場，於會中發表意見，出席代表人員如下：

本會 王理事長國雄、鄭常務理事子賢、房常務理事德境、宋常務理事盛權、宋理事正才、梁理事素益、葉常務監事裕州、周監事文輝、陳主任委員金村、賴委員美雲、鐘副秘書長銀苑

高雄市地政士公會 陳常務理事健泰

台中市地政士公會 姚理事長銘宜、周常務理事永康、林常務理事銘珍、劉常務理事錦珍、賴理事迎家、賴理事玉程、李常務監事嘉贏

臺中市大臺中地政士公會 吳理事長秋津、黃名譽理事長存忠、張常務理事篤栢、王常務監事家增、黃理事秀媚

彰化縣地政士公會 阮理事長森圳  
 南投縣地政士公會 王理事長漢智、王名譽理事長又興  
 PS、由於本次會議接獲通知時間較為倉促急迫，且會議地點位於台中市，故多偏勞本會中部地區幹部代表出席，崙此致謝。

101/07/23 本會函復財政部國有財產局，有關所屬台北市、基隆市、彰化縣、花蓮縣、台東縣地政士公會研提之建議表（計 9 份）。

101/07/25 內政部營建署假臺北國際會議中心 102 會議室舉辦「都市再生－創造穿梭時空的都市新風貌研討會」，本會由宋理事正才及陳理事明泉代表出席參加。

101/07/25 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（101 年 7 月份）會刊。

101/07/31 本會函復臺灣高等法院高雄分院，有關於函囑就受理 101 年度上訴字第 736 號○○○偽造文書案件，提供與該相類似案件的作業流程表，及有無相類似案件辦成或辦不成的收費標準表一案，相關說明略謂如下：

- 一、有關○○○君是否為合法地政士（過去傳統俗稱：代書），經查詢內政部建置之「地政士資訊系統」後得知：查無此人。準此，該君應屬無具備地政士證照資格之非法業者，且非本會所屬縣市地政士公會會員，合先敘明。
- 二、抵押權設定應備文件之作業流程表列如下：

項次	名稱	法律依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第 34 條	1、自行檢附 2、地政事務所	

2	登記原因證明文件（抵押權移轉契約書正副本）	土地登記規則第 34 條	自行檢附	使用公定契約書
3	權利書狀	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第 34 條	自行檢附	
5	委託書	土地法第 37 條之 1、土地登記規則第 37 條	自行檢附	
6	義務人印鑑證明	土地登記規則第 41 條	戶政機關	
7	第三人之同意書及印鑑證明	土地登記規則第 41、44 條	1、自行檢附 2、戶政機關	
8	建築執照或其他建築許可文件	土地登記規則第 117 條	建築主管機關	承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預

				為抵押權登記時檢附。
9	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第 42 條、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項、停車場法第 16 條等	相關主管機關	

三、至於地政士代辦手續費用標準，查依公平交易法第 14 條規定，原則禁止聯合行為，故除各縣市地政士公會依規定報請經行政院公平交易委員會審查許可，得為聯合訂定統一標準外，目前並無統一的收費標準。消費者宜於委託地政士辦理案件前，查詢口碑良好、專業、優良之地政士，並約定書面委託契約記載酬金、委辦事項及相關約定。

四、惟有關所提本案之抵押權設定費，如參考財團法人中華民國消費者文教基金會房屋委員會編著之「購屋 200 問」專書中所提供台北市、新北市近年來的收費情形，通常每件為 4 千至 6 千元不等，其他不同案件係分別依案件性質難易度收費，代辦費則由當事人自行協議而定（包含辦成或辦不成之約定）。

五、以上所述意見，僅供參考。

101年7月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：101年8月8日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 51 年	691.6	683.4	685.9	682.9	674.1	677.9	688.5	681.7	665.5	653.6	662.3	667.2
民國 52 年	661.1	660.7	658.7	654.8	660.7	666.3	674.5	673.3	652.9	653.6	661.5	663.1
民國 53 年	662.3	661.5	663.5	668	665.1	670.8	675.8	668.8	659.5	649.4	650.5	659.1
民國 54 年	668	670	672.5	670	666.3	663.1	662.3	658.3	655.2	660.7	659.1	655.2
民國 55 年	656.8	666.3	667.2	662.7	661.5	645.9	645.2	648.6	635.1	631.1	639.5	644.4
民國 56 年	639.5	627.8	638.8	639.9	637.7	632.5	624.2	625.7	619.3	622.5	623.2	617.2
民國 57 年	614.5	619	616.9	591.9	588.4	578.2	568.9	554.5	563	559.3	570.4	582.2
民國 58 年	577.3	569.8	571.8	569.2	575.7	570.7	559	547.9	548.4	502.9	525.5	550.3
民國 59 年	556.5	547.3	544.3	541.4	544.3	548.4	539.5	524	511.1	518.8	525.3	530.4
民國 60 年	521	523	525.5	526.8	526	526	525.8	517.1	517.4	513.7	515.2	516.6
民國 61 年	524	513.2	514.2	513.7	511.3	506.1	501.5	484.5	486	505.7	512	503.4
民國 62 年	516.9	509.4	511.1	503.6	497.2	492.1	478.3	468.1	449.1	416.2	408.2	405.8
民國 63 年	369.5	320.9	316.5	318.7	321.3	322.4	318.2	314.7	304.8	305.4	301.1	302.9
民國 64 年	305.7	305.3	307.9	305.9	305.7	299	299	297.9	298.2	294.4	296.8	302.1
民國 65 年	297.1	296	293.7	292.9	294.4	295.6	294.4	292.2	292.5	294.1	294.8	291.6
民國 66 年	287.8	283.2	284.3	282.2	280.9	272.4	272.1	260.6	264.3	267.2	271.8	273.2
民國 67 年	268.6	266.5	266.2	261.4	261.6	261.8	262.6	257.8	253.9	251.8	252.7	253.8
民國 68 年	252.9	251.7	248.4	243.5	241.5	239	236.8	230.9	223.6	224.2	227.4	225.5
民國 69 年	216.7	212.5	211.4	210.3	206.4	201	199.6	195.1	187.9	184.6	184.4	184.6
民國 70 年	176.6	173.7	172.9	172.2	172.9	171.2	170.6	168.9	166.9	167.9	169	169.2
民國 71 年	168.1	168.7	168.2	167.8	166.8	166.4	166.5	161.7	163.2	164.5	165.8	165.2
民國 72 年	165.2	163.5	162.9	162.1	163.3	162	163.9	164	163.5	163.5	164.9	167.2
民國 73 年	167.1	165.4	165	164.7	162.7	162.8	163.2	162.6	162.1	162.8	163.7	164.5
民國 74 年	164.4	163.1	163	163.8	164.4	164.6	164.4	165.2	162.5	162.6	164.9	166.7
民國 75 年	165.1	164.7	164.7	164.2	164	163.6	164	163.1	159.1	159.4	161.7	162.4

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 76 年	162.9	163.1	164.5	163.9	163.8	163.7	161.9	160.5	160	161.4	161	159.3
民國 77 年	161.9	162.6	163.5	163.3	161.5	160.5	160.5	158.3	157.8	156.6	157.5	157.6
民國 78 年	157.6	156.2	155.8	154.5	153.3	153.7	154.5	153.2	149.3	147.9	151.8	152.8
民國 79 年	151.7	152	150.8	149.3	147.8	148.4	147.4	145	140.1	143.2	146	146.1
民國 80 年	144.5	143.7	144.4	143.4	143	142.6	141.7	141.3	141.1	139.7	139.3	140.7
民國 81 年	139.3	138.1	137.9	135.7	135.2	135.6	136.6	137.2	132.9	133	135.1	136
民國 82 年	134.4	134	133.5	132	132.5	130	132.2	132.8	132	131.4	131.1	130
民國 83 年	130.6	128.9	129.3	128.1	126.9	127.2	127	124	123.7	125	126.2	126.7
民國 84 年	124.1	124.6	124.5	122.7	122.9	121.6	122.3	122	121.2	121.5	121.1	121.1
民國 85 年	121.3	120.1	120.8	119.3	119.4	118.7	120.5	116.1	116.8	117.2	117.3	118.1
民國 86 年	119	117.7	119.5	118.7	118.5	116.6	116.7	116.8	116	117.6	117.9	117.8
民國 87 年	116.6	117.3	116.6	116.2	116.6	114.9	115.7	116.3	115.6	114.6	113.5	115.4
民國 88 年	116.2	114.9	117.2	116.3	116	115.9	116.7	115	114.9	114.2	114.5	115.2
民國 89 年	115.6	113.9	115.9	114.9	114.2	114.4	115	114.6	113	113	112	113.3
民國 90 年	112.9	115.1	115.4	114.4	114.5	114.5	114.9	114.1	113.6	111.9	113.3	115.3
民國 91 年	114.8	113.5	115.4	114.2	114.8	114.4	114.4	114.4	114.5	113.9	113.9	114.4
民國 92 年	113.6	115.2	115.6	114.3	114.4	115.1	115.5	115.1	114.8	113.9	114.5	114.5
民國 93 年	113.6	114.5	114.5	113.2	113.4	113.1	111.8	112.3	111.6	111.3	112.7	112.7
民國 94 年	113	112.3	112	111.4	110.8	110.5	109.2	108.4	108.2	108.3	110	110.2
民國 95 年	110.1	111.2	111.5	110.1	109.1	108.6	108.3	109	109.6	109.6	109.7	109.5
民國 96 年	109.7	109.3	110.6	109.3	109.1	108.4	108.7	107.3	106.3	104.1	104.7	106
民國 97 年	106.6	105.2	106.4	105.2	105.2	103.3	102.7	102.5	103.1	101.6	102.7	104.6
民國 98 年	105	106.7	106.5	105.7	105.3	105.4	105.2	103.3	104	103.6	104.4	104.9
民國 99 年	104.8	104.2	105.2	104.3	104.5	104.1	103.8	103.8	103.7	103	102.8	103.6
民國 100 年	103.6	102.8	103.8	103	102.8	102.2	102.5	102.4	102.3	101.7	101.8	101.5
民國 101 年	101.2	102.6	102.5	101.5	101	100.4	100					

地 政 法 令 彙 刊  
稅 務

第 134 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 101 年 8 月 20 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會  
理事長 / 王國雄 名譽理事長 / 王進祥  
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根  
副理事長 / 陳安正 洪泰璋 徐智孟  
常務理事 / 趙連財 周國珍 鄭子賢 房德境 毛文寶 林漢武  
宋盛權  
理 事 / 曾桂枝 李孟奎 邱辰勇 劉春金 陳明泉 宋正才  
陳秀鑾 楊連增 黃水南 賴秋霖 梁素盆 鍾金松  
劉金章 吳明治 林有成 張愛玲 楊玉華 王又興  
林秉毅 林世忠 陳清文 李逸華 劉義豐 呂正華  
監事會召集人 / 黃朝輝 常務監事 / 葉裕州 王碧華  
監 事 / 林水池 謝銘峰 蔡金川 蔡美露 蔣政良 鄭安邦  
周文輝 黃敏烝  
秘 書 長 / 蘇榮淇  
副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)鐘銀苑 (南區)陳清源  
幹 事 / 杜嬋珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 陳金村  
財稅研究委員會主任委員 / 黃振國  
編輯出版委員會主任委員 / 施景鉉

各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 張義權 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 廖月瑛  
高雄縣公會 / 林漢武 彰化縣公會 / 阮森圳 新北市公會 / 呂政源  
嘉義縣公會 / 林嘉榮 台中市公會 / 姚銘宜 台南縣公會 / 吳文俊  
基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 鄭玄豐 新竹縣公會 / 鍾少賢  
台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀟如 雲林縣公會 / 林志星  
桃園縣公會 / 邱辰勇 宜蘭縣公會 / 吳憲政 南投縣公會 / 王漢智  
新竹市公會 / 曾明清 苗栗縣公會 / 林輝恭 花蓮縣公會 / 劉義豐  
澎湖縣公會 / 呂正華 台中市大台中公會 / 吳秋津

會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓  
電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271  
E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net  
印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056  
E-mail / ever6277@ms39.hinet.net