

# 法規彙編月刊

第265期  
中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 112 年 7 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、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥  
監事會召集人 / 鄭子賢  
常務監事 / 藍翠霞、李秋金  
監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原  
林錦珠  
秘書長 / 周永康  
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴  
執行副秘書長 / 蘇麗環  
幹事 / 杜嬋珊 林香君  
各會員公會理事長 /  
台北市公會 / 李忠憲 高雄市公會 / 張美利 台東縣公會 / 葉振東  
彰化縣公會 / 陳仕昌 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志  
台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 柯姿岑 嘉義市公會 / 蔣翠玉  
新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 楊毅文 屏東縣公會 / 江如英  
雲林縣公會 / 黃弘儒 桃園市公會 / 王春木 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 / 蔡惠如  
花蓮縣公會 / 蘇德興 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  
桃園市大桃園公會 / 劉邦訓 台中市大墩公會 / 葉文生  
會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓  
電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369  
E-mail / angela.echo@msa.hinet.net  
法規彙編月刊編輯 / 林士盟  
印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業·法治·公正·信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 112 年 7 月 10 日出版

第265期

- ◎ 訂定「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」
- ◎ 訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」
- ◎ 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」
- ◎ 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」
- ◎ 訂定「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」
- ◎ 修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」
- ◎ 修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」
- ◎ 臺灣彰化地方法院刑事判決110年度訴字第147號簡評
- ◎ 臺灣臺北地方法院民事判決109年度簡上字第446號簡評

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

民國 112年 5 月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

基期：各年月 = 100 (本表係以各年(月)為100時，112年5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	1065.3	1056.7	1041.0	1042.1	1041.0	1023.8	992.8	941.2	913.4	927.9	954.9	955.8	993.8
民國49年	947.2	926.3	894.7	854.0	858.2	833.7	827.7	792.8	782.7	789.8	789.2	803.7	838.3
民國50年	801.8	786.8	786.8	781.0	780.4	780.4	783.9	774.6	762.8	757.9	763.9	771.2	777.5
民國51年	776.3	767.8	770.7	767.3	757.3	761.7	773.5	765.6	747.6	734.0	743.9	749.8	759.5
民國52年	742.3	741.8	740.2	735.6	741.8	748.7	757.9	756.2	733.5	734.0	742.9	745.0	743.4
民國53年	743.9	742.9	745.5	750.3	747.6	753.5	759.5	750.8	740.2	729.4	730.5	740.2	744.4
民國54年	750.3	752.4	755.1	752.4	748.7	745.0	743.9	739.7	736.1	741.8	740.2	736.1	745.0
民國55年	738.2	748.7	749.8	744.4	742.9	725.9	724.9	728.4	713.6	708.8	718.5	723.9	730.5
民國56年	718.5	705.0	717.5	719.0	716.0	710.7	701.7	703.1	695.6	699.3	700.3	693.3	706.4
民國57年	690.1	695.2	693.3	664.8	661.5	649.6	638.9	623.0	632.4	628.2	640.5	653.6	654.9
民國58年	648.4	640.1	642.4	639.3	646.4	640.9	627.9	615.7	616.1	564.7	590.4	617.9	623.0
民國59年	625.2	615.0	611.1	608.2	611.1	616.1	606.1	588.8	574.0	582.9	590.1	595.8	601.6
民國60年	585.2	587.5	590.4	591.8	591.1	591.1	590.8	580.7	581.0	577.1	578.7	580.0	585.5
民國61年	588.8	576.5	577.8	577.1	574.3	568.4	563.5	544.2	545.7	567.8	575.2	565.3	568.4
民國62年	580.3	572.1	574.0	565.6	558.4	552.6	537.3	525.7	504.5	467.7	458.5	455.9	525.5
民國63年	415.2	360.5	355.6	358.0	361.0	362.1	357.4	353.4	342.5	343.0	338.2	340.2	356.3
民國64年	343.4	342.9	345.9	343.6	343.4	335.8	335.8	334.6	335.1	330.7	333.5	339.5	338.6
民國65年	333.7	332.5	329.9	329.1	330.7	332.1	330.6	328.3	328.6	330.3	331.1	327.6	330.3
民國66年	323.3	318.2	319.4	317.0	315.6	306.0	305.7	292.8	296.9	300.1	305.3	306.9	308.7
民國67年	301.7	299.4	299.1	293.7	293.8	294.1	294.9	289.6	285.2	282.9	283.8	285.0	291.8
民國68年	284.1	282.8	279.0	273.5	271.2	268.4	266.1	259.4	251.2	251.8	255.5	253.4	265.9
民國69年	243.4	238.7	237.4	236.2	231.8	225.8	224.2	219.2	211.1	207.4	207.1	207.3	223.4
民國70年	198.4	195.1	194.2	193.4	194.2	192.3	191.6	189.7	187.5	188.5	189.8	190.1	192.0
民國71年	188.9	189.5	189.0	188.5	187.3	187.0	187.1	181.6	183.3	184.8	186.3	185.6	186.5
民國72年	185.5	183.7	182.9	182.1	183.4	182.0	184.1	184.2	183.6	183.7	185.2	187.8	184.0
民國73年	187.7	185.8	185.3	184.9	182.7	182.9	183.4	182.7	182.1	182.8	183.9	184.8	184.1
民國74年	184.7	183.2	183.1	184.0	184.6	184.9	184.7	185.5	182.5	182.7	185.3	187.2	184.3
民國75年	185.5	184.9	185.0	184.5	184.2	183.8	184.2	183.3	178.7	179.1	181.6	182.4	183.1
民國76年	182.9	183.3	184.7	184.1	184.1	183.9	181.8	180.4	179.7	181.3	180.8	179.0	182.1
民國77年	181.9	182.6	183.7	183.4	181.4	180.3	180.3	177.8	177.2	175.9	176.9	177.0	179.8
民國78年	177.0	175.5	175.0	173.5	172.2	172.7	173.5	172.1	166.1	166.1	170.5	171.6	172.2
民國79年	170.4	170.7	169.4	167.8	166.0	166.7	165.5	162.9	157.4	160.9	164.0	164.2	165.4
民國80年	162.3	161.4	162.2	161.1	160.6	160.2	159.1	158.7	158.5	157.0	156.5	158.0	159.6
民國81年	156.4	155.1	154.9	152.4	151.9	152.3	153.4	154.1	149.3	149.4	151.8	152.8	152.8
民國82年	150.9	150.5	150.0	148.3	148.8	146.0	148.6	149.2	148.2	147.6	147.2	146.0	148.4
民國83年	146.7	144.8	145.2	143.9	142.6	142.9	142.6	139.3	138.9	140.4	141.7	142.3	142.6
民國84年	139.4	140.0	139.8	137.8	138.0	136.6	137.4	137.0	136.2	136.5	136.0	136.0	137.5
民國85年	136.3	134.9	135.7	134.0	134.2	133.4	135.4	130.4	131.2	131.7	131.8	132.7	133.4
民國86年	133.6	132.2	134.2	133.3	133.1	131.0	131.0	131.2	130.3	132.1	132.5	132.3	132.2
民國87年	131.0	131.8	131.0	130.6	131.0	129.1	130.0	130.6	129.8	128.8	127.5	129.6	130.0
民國88年	130.5	129.1	131.6	130.7	130.3	130.2	131.0	129.1	129.1	128.3	128.6	129.4	129.8
民國89年	129.8	127.9	130.2	129.1	128.3	128.5	129.2	128.8	127.0	127.0	125.8	127.3	128.2
民國90年	126.8	129.2	129.6	128.5	128.6	128.6	129.0	128.2	127.6	125.7	127.2	129.5	128.2
民國91年	129.0	127.4	129.6	128.3	128.9	128.5	128.5	128.5	128.6	127.9	128.0	128.5	128.5
民國92年	127.6	129.4	129.8	128.4	128.5	129.2	129.8	129.3	128.9	128.0	128.6	128.6	128.8
民國93年	127.6	128.6	128.7	127.2	127.3	127.0	125.6	126.1	125.4	125.0	126.6	126.5	126.8
民國94年	127.0	126.1	125.8	125.2	124.5	124.1	122.6	121.7	121.6	121.7	123.5	123.8	123.9
民國95年	123.7	124.9	125.3	123.6	122.5	122.0	121.7	122.4	123.1	123.1	123.2	123.0	123.2
民國96年	123.2	122.8	124.2	122.8	122.6	121.8	122.1	120.5	119.4	116.9	117.6	119.0	121.0
民國97年	119.7	118.2	119.5	118.2	118.2	116.0	115.4	115.1	115.8	114.2	115.4	117.5	116.9
民國98年	118.0	119.8	119.7	118.8	118.3	118.4	118.1	116.0	116.8	116.4	117.2	117.8	117.9
民國99年	117.7	117.0	118.2	117.2	117.4	117.0	116.6	116.6	116.5	115.7	115.5	116.4	116.8
民國100年	116.4	115.5	116.5	115.7	115.5	114.7	115.1	115.0	114.9	114.3	114.3	114.1	115.2
民國101年	113.7	115.2	115.1	114.0	113.5	112.8	112.3	111.2	111.6	111.7	112.5	112.2	113.0
民國102年	112.5	111.9	113.6	112.8	112.6	111.1	112.2	112.1	110.7	111.0	111.8	111.9	112.1
民國103年	111.5	112.0	111.8	111.0	110.8	110.3	110.3	109.8	109.9	109.8	110.8	111.2	110.8
民國104年	112.6	112.2	112.5	111.9	111.7	110.9	111.0	110.3	109.6	109.5	110.2	111.1	111.1
民國105年	111.7	109.6	110.2	109.9	110.3	109.9	109.7	109.7	109.2	107.6	108.1	109.2	109.6
民國106年	109.2	109.6	110.0	109.8	109.6	108.8	108.8	108.7	108.7	108.0	107.7	107.9	108.9
民國107年	108.3	107.3	108.3	107.6	107.8	107.3	106.9	107.0	106.8	106.8	107.4	108.0	107.4
民國108年	108.1	107.0	107.7	106.9	106.8	106.4	106.5	106.6	106.4	106.4	106.8	106.7	106.9
民國109年	106.1	107.2	107.7	108.0	108.1	107.2	107.1	106.9	107.0	106.7	106.7	106.7	107.1
民國110年	106.3	105.8	106.4	105.7	105.5	105.3	105.1	104.5	104.3	104.0	103.8	104.0	105.0
民國111年	103.4	103.4	103.1	102.3	102.0	101.6	101.7	101.7	101.5	101.2	101.4	101.2	102.0
民國112年	100.3	100.9	100.7	99.9	100.0								100.4

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

112年 6月



- 1 訂定「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」
- 8 訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」
- 15 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」
- 21 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」
- 23 訂定「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」
- 36 修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第八點、第十二點之一、不得記載事項第五點
- 40 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二十點、第二十四點之一、不得記載事項第五點
- 42 修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）規定
- 46 修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第三條、第六條、第十一條、第十六條、第十七條、第二十條、第二十三條

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。

53

訂定「洗錢防制法第十五條之一及第十五條之二條文；並修正第十六條條文」

56

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」

69

修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」

79

訂定「憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決日以後女子派下權申報變動及補列之處理原則」

## 新編函釋

83

公告「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」

## 新編判解

86

臺灣彰化地方法院刑事判決110年度訴字第147號歷審簡評(借名登記偽造文書責任)……黃信雄地政士

94

臺灣臺北地方法院民事判決109年度簡上字第446號簡評(土地增值稅優惠稅率告知義務)……黃信雄地政士

## 訂定「不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法」

內政部函 中華民國112年6月8日 台內地字第11202637144號

第 1 條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第八十一條之四第四項規定訂定之。

第 2 條 檢舉人於直轄市、縣（市）主管機關尚未獲悉事證前，敘明違規事實並檢具證據資料，檢舉下列違規情形之一，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，依本辦法發給檢舉獎金：

一、權利人及義務人違反本條例第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、銷售預售屋者違反本條例第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。

三、經營仲介業務者違反不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實。

四、經營代銷業務者違反不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

- 五、租賃住宅包租業違反租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實。
- 六、預售屋或新建成屋買受人違反本條例第四十七條之三第六項規定，將書面契據轉售與第三人。
- 七、銷售預售屋或新建成屋者違反本條例第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。
- 八、預售屋或新建成屋買受人違反本條例第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。
- 九、銷售預售屋或新建成屋者違反本條例第四十七條之四第三項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。
- 十、任何人違反本條例第四十七條之五第一項各款規定之一。

前項所稱檢舉人為自然人、法人或設有代表人或管理人之非法人團體。

第 3 條 第三條檢舉人應以書面或電子郵件方式敘明下列事

項，向不動產所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出檢舉：

一、檢舉人資料：

(一) 自然人：姓名、身分證明文件字號、聯絡電話及地址。

(二) 法人或設有代表人或管理人之非法人團體：名稱、統一編號、營業處所地址、代表人、負責人或管理人姓名及聯絡人之姓名、聯絡電話。

二、被檢舉人姓名、名稱或其他足資識別其身分之資料。

三、檢舉事項違規情形、時間、地點及足供研判違規行為之具體事證或佐證資料。

檢舉人不符合前條第二項資格或檢舉案件不符合前項規定，依其情形能通知補正者，得通知限期補正；不能補正或屆期補正未完全，或同一案件業經直轄市、縣（市）主管機關獲悉或查處者，不予受理。

第一項檢舉人疑有冒名檢舉、偽造或變造具體事證或佐證資料之情事者，直轄市、縣（市）主管機關應移送檢察機關。

檢舉前條第一項第三款及第四款不動產經紀業或前條第一項第五款租賃住宅包租業違規案件之不動產所在地與被檢舉業者登記所在地非屬同一直轄市、縣（市）者，由不動產所在地直轄市、縣（市）主管機關查明事證後，移請被檢舉業者登記所在地之直轄市、縣（市）主管機關裁處及發給檢舉獎金。

第 4 條 檢舉案件以實收罰鍰總金額百分之三十發給檢舉獎金，最高以新臺幣一千萬元為限。

檢舉人提供之證據資料同時符合第二條第一項二款以上違規情形，經直轄市、縣（市）主管機關分別裁處罰鍰確定且完成收繳者，前項獎金應分別計算發給。

第一項實收罰鍰總金額，不包含同一裁處案件經限期改正後，屆期未改正按次處罰之罰鍰。

二人以上聯名檢舉之案件，其檢舉獎金平均發給之。同一案件由二人以上分別檢舉者，其檢舉獎金應發給最先檢舉者；無法分別先後者，平均發給之。

第 5 條 有下列情形之一者，不發給檢舉獎金：

- 一、檢舉違規情形不符合第二條第一項規定。
- 二、依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般

民眾皆可取得之公開資訊提出檢舉。

三、檢舉人為因行使公權力知悉違規行為事證之公務員及其配偶或三親等以內之親屬。

四、依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉。

第 6 條 檢舉案件裁處罰鍰後，經受裁處人提起行政救濟者，應俟行政救濟程序確定且完成收繳後，始發給檢舉獎金。

檢舉案件受裁處人分期繳納罰鍰者，應於期滿完成收繳後，始發給檢舉獎金。未繳納或部分未繳納經移送行政執行者，應於執行完畢後，依實收罰鍰計算發給檢舉獎金；未完全受清償者，應按執行結果分次計算發給。

檢舉案件經裁處罰鍰確定且完成收繳後，直轄市、縣（市）主管機關應於三十日內以書面通知檢舉人領取獎金。

檢舉人自前項通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，視為放棄。

第 7 條 檢舉人有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷並追回已發給之檢舉獎金：

- 一、提供具體事證或佐證資料為偽造或變造經法院判決確定。

二、隱匿第五條第三款規定之身分或同條第四款規定之情事。

第 8 條 直轄市、縣（市）主管機關對於檢舉人之身分相關資料應予保密，除法律另有規定外，不得提供複製或閱覽。

第 9 條 直轄市、縣（市）主管機關受理檢舉及發給檢舉獎金等作業，得委任所屬機關辦理。

第 10 條 直轄市、縣（市）主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規行為依下列規定所處之罰鍰收入，應以實收罰鍰提撥至少百分之三十，供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費：

一、本條例第八十一條之二。

二、本條例第八十一條之三。

三、不動產經紀業管理條例第二十九條。

四、不動產經紀業管理條例第三十二條。

五、租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二。

第 11 條 直轄市、縣（市）主管機關依前條提撥之經費，應支用於下列業務所需用人相關費用、業務費及軟硬體設備等用途：

一、辦理不動產廣告銷售、聯合稽查、相關定型化契約與其他相關案件查核及裁處等事項。

二、辦理不動產買賣、租賃與預售屋買賣案件申報登錄資訊查核及裁處等事項。

三、辦理本辦法檢舉案件之受理、查核及裁處等事項。

四、辦理前三款業務相關宣導、教育訓練及輔導等事項。

第 12 條 依本辦法發給之檢舉獎金及提撥辦理查核等業務所需經費，由直轄市、縣（市）主管機關或受委任機關編列預算支應。

第 13 條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第八十一條之四施行之日施行。

## 訂定

## 「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」

內政部令 中華民國112年6月13日 台內地字第1120263722號

第 1 條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第七十九條之一第五項規定訂定之。

第 2 條 私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可。

前項供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣。

成屋有下列情形之一者，不適用本辦法之規定：

- 一、記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。
- 二、無記載建物用途或用途為空白。
- 三、為實施建築管理前之建物，且辦竣建物所有權第一次登記，該建物用途為住或住宅，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。
- 四、為實施建築管理後之建物，私法人提供房屋用途非作住或住宅使用之證明文件。

第 3 條 私法人買受供住宅使用之房屋，其申請用途應以下列各款之一為限：

- 一、宿舍。
- 二、供居住使用之出租經營。
- 三、合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。
- 四、建築物使用類組及變更使用辦法第二條附表二 H-1及H-2類組之衛生福利機構場所。
- 五、合作社為設置住宅公用設備。
- 六、其他經中央主管機關公告者。

前項第四款所定衛生福利機構場所，包含老人福利機構、護理機構、精神復健機構、身心障礙福利機構及長期照顧服務機構等場所。

第 4 條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為

準。私法人設立未滿十二個月者，以其設立後平均月投保人數為準。

第 5 條 私法人申請買受房屋之用途為供居住使用之出租經營者，其營業項目應包含不動產租賃業。

前項房屋以成屋為限，且私法人申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上。同一使用執照內未達五戶者，申請買受戶數及已取得戶數為該使用執照全部戶數。

第 6 條 私法人申請買受房屋之用途為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，以成屋為限，並應符合下列各款情形之一：

- 一、屋齡三十年以上。
- 二、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
- 三、經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。
- 四、依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內。
- 五、依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。

私法人申請買受之房屋符合前項第一款至第三款情形之一者，得以單一街廓為範圍提出申請。

第 7 條 私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：

- 一、申請書及使用計畫書。
- 二、法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。
- 三、符合第三條第一項用途之文件。
- 四、其他經中央主管機關指定應提出之文件。

第 8 條 前條第一款規定之申請書及使用計畫書，應載明下列事項：

- 一、申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。
- 二、使用計畫：
  - (一) 申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。
  - (二) 依第三條第一項第一款用途申請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。
  - (三) 依第三條第一項第二款用途申請許可者，另載明同一使用執照內已取得戶數。



(四) 依第三條第一項第三款用途，並以單一街廓為範圍申請許可者，應檢具彩色圖說，並敘明街廓四周道路名稱及範圍內地號。

第 9 條 申請人檢附之文件，有不符規定或不全而得補正者，中央主管機關應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

第 10 條 中央主管機關為審核申請許可案件，必要時得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表組成審議小組，小組置委員七人至十一人，其中專家學者及民間團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。

審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第 11 條 中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

- 一、成屋為許可日之次日起算一年。
- 二、預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

第 12 條 私法人有下列情事之一者，應不予許可：

- 一、以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。
- 二、冒用或借用他人名義或證件申請。
- 三、所提出之使用計畫違反相關法令規定。

第 13 條 私法人買受供住宅使用之房屋，符合本條例第七十九條之一第一項但書後段經中央主管機關公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關辦理登記時，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件。

第 14 條 私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。

前項登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註明本條例第七十九條之一第三項本文之限制事項。

未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。

第 15 條 私法人取得經中央主管機關許可供住宅使用之房屋，且房屋坐落都市更新事業計畫或都市危險及老舊建築物重建計畫範圍內，於都市更新事業計畫公開展覽或都市危險及老舊建築物重建計畫經核准

時，不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。

前項情形，登記機關應將登記簿所有權部其他登記事項欄原登記本條例第七十九條之一第三項之限制事項之註記塗銷。

第 16 條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行之日施行。

## 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」

內政部令 中華民國112年6月15日 台內地字第1120263779號

第 1 條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第二項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞，定義如下：

一、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

二、新建成屋：指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼受者。

四、出賣人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

第 2 條 本辦法用詞，定義如下：

一、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

二、新建成屋：指新建完成並領得使用執照而尚未

辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼受者。

四、出賣人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

第 3 條 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人符合中央主管機關公告得讓與或轉售之情形者，於買賣契約讓與或轉售前，應以書面向該預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准。

第 4 條 預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，無須依本辦法規定申請核准：

一、買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

二、買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

三、法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。

四、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其贖餘財產之歸屬。

前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。

第 5 條 直轄市或縣（市）主管機關受理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，應於中央主管機關建置之系統辦理登錄。

第 6 條 買受人經依本辦法核准得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。

買受人將其預售屋或新建成屋一部讓與或轉售之情形，視為一戶（棟）之讓與或轉售。

第一項所定二年期間，自直轄市或縣（市）主管機關核准日之次日起算。

第 7 條 申請預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售，應檢附下列文件：

一、申請書。

二、買受人身分證明文件影本。有代理人者，並應檢附代理人身分證明文件影本。

三、預售屋或新建成屋買賣契約書影本。

四、其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件。

第 8 條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，通知買受人於收受通知書之日起十五日內補正：

- 一、申請書不合程式或有欠缺。
- 二、代理人之代理權有欠缺。
- 三、應檢附之文件不符或有欠缺。
- 四、申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。

第 9 條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請：

- 一、買受人已申請核准案件，尚未逾核准有效期限。
- 二、買受人有其他已受理或審核中之申請案件。
- 三、不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。
- 四、逾前條規定補正期限未補正或補正未完全。

直轄市或縣（市）主管機關駁回申請時，應將申請書及附件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

第 10 條 直轄市或縣（市）主管機關為審核預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售案件，得邀集相關機關共同為之。

第 11 條 預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售申請案件，於直轄市或縣（市）主管機關核准前，買受人以書面申請撤回者，受理機關應將申請書及附件全部發還，並註銷申請。

前項申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得申請廢止核准。

第 12 條 申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，經審核符合相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關應發給核准函，並副知出賣人。

前項核准函應載明建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限及其他相關事項。

第一項核准函有效期限為二年，並自核准日之次日起算。

第 13 條 買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，不得將預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。

買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告者，應於廣告中註明核准日期及文號。

直轄市或縣（市）主管機關核准有效期限屆滿後，買受人不得將該核准標的再讓與或轉售與第三人，並應停止刊登廣告。

買受人違反第一項或前項規定，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

第 14 條 直轄市或縣（市）主管機關核准案件後，發現買受人之陳述或證明文件虛偽不實，應撤銷其核准，並副知出賣人；其涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。

前項撤銷核准之原核准函未逾有效期限者，直轄市、縣（市）主管機關應將被撤銷之核准文號登載於政府機關公開網站供民眾查詢。

第一項核准案件撤銷前，買受人已讓與或轉售該核准標的或刊登廣告者，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

第 15 條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第四十七條之四施行之日施行。

## 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」

內政部令 中華民國 112 年 6 月 21 日 台內地字第 1120263736 號

- 一、依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第一項但書後段規定訂定之。
- 二、本條例第四十七條之四第一項但書後段規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：
  - （一）買受人於簽約繳款後，因就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或勞工職業災害保險及保護法第八十五條第一項第二款、第三款或第四款規定而終止其與雇主勞動契約，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。
  - （二）買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第四十八條第一項第一款所稱之重大傷病，或社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
  - （三）買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為

買受人或其家庭成員所有者。

- (四) 買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，符合社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
- (五) 買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。
- (六) 買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。

三、前點第二款至第四款所稱家庭成員，規定如下：

- (一) 買受人之配偶。
- (二) 買受人之直系親屬。
- (三) 買受人配偶之直系親屬。
- (四) 買受人父母均已死亡，其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹。

## 訂定「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」

內政部令 中華民國112年6月21日 台內地字第1120263909號

收件日期	年 月 日
收件編號	

### 預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書

一、受理機關：\_\_\_\_\_市/縣(市)政府

二、申請人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_ 有無受監護/輔助宣告

出生日期：\_\_年\_\_月\_\_日 統一編號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：□□□□□ \_\_\_\_\_

通訊地址：同戶籍地(勾選者免填)

□□□□□ \_\_\_\_\_

電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

### 三、委(託)任關係

代理人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_年\_\_月\_\_日 統一編號：\_\_\_\_\_

通訊地址：□□□□□ \_\_\_\_\_

電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

### 四、買賣契約及建案基本資料

序號	項目	審查結果 (受理機關審核)	
		符合	不符合
1	出賣人(建商)：_____		
2	簽約日期：__年__月__日		
3	建案所在地：_____縣、市_____鄉(鎮、市、區)		
4	建案名稱：_____		
5	買賣標的：_____棟__樓__戶。( <input type="checkbox"/> 含 <input type="checkbox"/> 不含停車位)		

6	建案類別：(請勾選) <input type="checkbox"/> 預售屋(指尚未完工取得使用執照之建案)，建造執照號碼： _____直轄市(縣、市)政府_____年__字第____號。 <input type="checkbox"/> 新建成屋(指領得使用執照尚未辦竣建物所有權第一次登記 之成屋)，使用執照號碼：_____直轄市(縣、市)政府_____ 年__字第____號。		
7	契約總價：__仟__佰__拾__萬__千__拾__元整 已繳價款：__仟__佰__拾__萬__千__拾__元整(含定金)		
8	本申請案件 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無下列各款情形之一： 一、買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或 轉售。 二、買受人於簽約後死亡，繼承人辦理契約名義人變更。 三、法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人， 依法承受或概括承受。 四、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。 (註：前述情形，直轄市或縣(市)主管機關應不予受理，由出 賣人依相關法令規定辦理。)		
9	同一買受人 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾於2年內向直轄市、縣(市)主管機關申 請或核准契約讓與或轉售。如有者： 申請日期：__年__月__日，核准日期：__年__月__日		

**五、申請事由 (請勾選申請事由，勿重複勾選)**

- (一)買受人於簽約繳款後，因就業保險法第11條第3項規定之非自願離職情事，  
或勞工職業災害保險及保護法第85條第1項第2款、第3款或第4款規定而  
終止其與雇主勞動契約，逾6個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達1  
年以上者。
- (二)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷  
害，符合全民健康保險法第48條第1項第1款所稱之重大傷病，或社會救助  
法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科  
醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- (三)買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另  
行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
- (四)買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭  
受重大傷害，符合社會救助法第5條之3第1項第4款之特定病症，經衛生  
福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有6個月以上全日照顧需要者。
- (五)買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契  
約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證  
明文件辦理變價分配者。

- (六)買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他  
共同買受之自然人或法人。

**六、申請人身分資格及契約文件**

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	申請人之身分證明文件影 本。				一、由買受人申請，並以自然人 為限。如買受人死亡，由繼 承人為申請人。 二、申請人為無行為能力或限 制行為能力者，應檢附法 定代理人身分證明文件影 本。 三、申請人為受監護宣告者，應 由監護人為法定代理人， 其處分不動產，應取得法 院許可文件。 四、申請人受輔助宣告，其處分 不動產應經輔助人同意， 輔助人不為同意者，受輔 助宣告之人得聲請法院許 可後為之。 五、委託代理申請者，應檢附代 理人身分證明文件影本。 六、身分證明文件影本，得以政 府機關核發登載有姓名、 統一編號(或統一證號)並 附具照片之身分證明文件 影本為之。
2	代理人之身分證明文件影 本。				
3	買受人或繼承人如受監護 宣告，或受輔助宣告而輔 助人不為同意者，應檢附法 院許可處分不動產文件。				
4	<input type="checkbox"/> 預售屋買賣契約書影 本。 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約書影 本。				

七、依申請事由應附相關證明文件（請按勾選申請事由填寫，並檢附相關文件）

(一)非自願離職

受僱（投保）單位：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_ 到職投保日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 離職日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

序號	檢附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	投保單位或直轄市、縣(市)勞動主管機關核發載有非自願離職原因及法規依據之離職證明文件。				一、離職證明文件所載之離職日期應於簽約日以後。 二、離職事由應符合所列非自願離職情事，不包括定期性契約屆滿之終止。但定期性契約因所列之非自願離職情事而提前終止勞動契約者，仍有適用。 三、買受人於簽約日前受僱該雇主之勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險之投保年資，應達1年(含)以上。 四、買受人終止勞動契約後，逾六個月以上，其勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險，無受僱其他公司行號之投保紀錄(不含離職後，改投保職業工會且未向工會支領薪資者)，並由買受人具結迄未受僱於其他公司行號(團體)或政府機關(學校)。
2	勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險投保紀錄。				
3	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
4	其他相關佐證資料： _____				
<p><b>買受人迄未就業聲明事項</b> 本人非自願離職後逾6個月，迄未受僱於其他公司行號(團體)或任職於政府機關(學校)，如有不實，願負法律責任。 買受人：_____ (簽章)</p>					

(二)重大傷病或特定病症者

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	<input type="checkbox"/> 重大傷病證明(卡) <input type="checkbox"/> 醫療機構開具之特定病症診斷證明書。				一、重大傷病證明(卡)首次核定日期，或醫療機構之診斷證明書所載意外事故遭受傷害、就醫、確診、評估或診斷日期，均應於簽約日以後。 二、重大傷病證明(卡)如非首次核發者，受理機關得洽衛生福利部全民健康保險署查詢其首次核定時間。 三、因特定病症而申請者，醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫囑，應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」，並載明有6個月以上全日照顧需要。
2	重大傷病或特定病症患者為買受人之家庭成員而非本人者，應檢附買受人與患者關係之戶籍資料。				
3	重大傷病或特定病症患者如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者，應檢附父母已死亡之相關資料；如其已成年者，應檢附身心障礙及無配偶相關資料。				
4	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
5	其他相關佐證資料： _____				

(三)因災害損毀原設籍居住房屋，須另行租屋者

災難類型：風災水災震災其他\_\_\_\_\_ 發生日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	房屋受災毀損不堪居住使用說明(含現場照片)。				一、災害原因須為災害防救法第2條第1款規定之災害，且造成房屋毀損之情形，如風災、水災、震災、爆炸或森林火災等。 二、災害發生時間，應為簽約日以後。 三、所稱原設籍居住房屋，指該房屋為買受人於簽約前至
2	房屋之建物所有權登記或稅籍資料。				
3	買受人及其家庭成員戶籍資料(含全戶人口之個人遷徙記事)。				
4	另行租屋之租賃契約書影本。				



5	受災害毀損房屋之所有者或另行租屋之承租人,如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者,應檢附父母已死亡之相關資料;如其已成年者,應檢附身心障礙及無配偶相關資料。			房屋毀損前均設籍居住,且該房屋為本人或其家庭成員所有者。 四、買受人原設籍居住房屋因受災害毀損,須達「風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準」第4條規定不堪居住之程度。
6	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。			五、買受人原設籍居住房屋因受災害毀損,須另行租屋,其租約之簽約日期應為災害發生以後,且承租人應為買受人或其家庭成員。
7	其他相關佐證資料: _____			

(四)重大意外事故,致第三人傷亡

意外原因:車禍火災其他:\_\_\_\_\_ 發生日期:\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	意外事故原因證明文件(如事故報案紀錄單、現場照片或起訴書等)。				一、發生重大意外事故時間,應為簽約日以後。 二、第三人死亡證明或醫療機構之診斷證明書所載意外事故死亡、遭受傷害、就醫、評估或診斷日期等,均應於簽約日以後。
2	第三人 <input type="checkbox"/> 死亡證明 <input type="checkbox"/> 醫療機構開具之特定病症診斷證明書。				三、醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫囑,應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」所列因傷害引起之病症,並經該部公告之醫療機構專科醫師診斷,認定有6個月以上全日照顧需要。
3	筆事者為買受人之家庭成員而非本人者,應檢附買受人與筆事者關係之戶籍資料。				
4	筆事者如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者,應檢附父母已死亡之相關資料;如其已成年者,應檢附身心障礙及無配偶相關資料。				
5	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
6	其他相關佐證資料: _____				

(五)買受人死亡,契約讓與、轉售或變價分配

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	載有被繼承人死亡記事之戶籍資料。				一、繼承系統表由申請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,並簽名。 二、繼承相關證明文件,如遺囑、遺產分割協議、其他繼承人拋棄繼承證明文件或法院確定判決等。 三、全體繼承人共同申請或由其中一人繼承者,無須檢附協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。 四、依法與確定判決同一效力之證明文件,包括依民事訴訟法第380條第1項規定之和解成立、仲裁法第37條規定經法院裁定之仲裁判斷及鄉鎮市調解條例第27條規定,經法院核定之調解書等。 五、其他相關佐證資料如各繼承人之印鑑證明、法院或公證人之公證或認證文書等。
2	繼承人現在戶籍資料。				
3	繼承系統表。				
4	繼承證明文件(由全體繼承人繼承者免附)。				
5	共同繼承而協議以變價分配者,應檢附變價分配協議書(同意書)、法院判決書或依法與確定判決同一效力之證明文件。				
6	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
7	其他相關佐證資料: _____				

(六)共同買受人間之讓與或轉售

序號	應附文件	份數	審查結果 (受理機關審核)		備註
			符合	不符合	
1	讓與或轉售與共同買受人聲明書。				一、申請讓與或轉售,以自然人為限。受讓對象,限該契約所列共同買受之自然人或法人。 二、受理機關於核准時,應於核准函註明其讓與或轉售之對象,限同一買賣契約之買方。
2	<input type="checkbox"/> 預售屋 <input type="checkbox"/> 新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。				
3	其他相關佐證資料: _____				

八、聲明事項

- (一)本申請案件確由申請人委託代理人\_\_\_\_\_辦理無訛。
  - (二)本申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實,如有不實,申請人願負法律責任。  
 申請人簽章:\_\_\_\_\_ 法定代理人(監護人)/輔助人簽章:\_\_\_\_\_  
 受任代理人簽章:\_\_\_\_\_
- 中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**受理機關綜合審查結果:**

無須經申請核准,不予受理。

經審核符合相關規定,發給核准函。

依預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第8條第\_\_款,通知補正。

依預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第9條第1項第\_\_款,駁回申請。

其他:\_\_\_\_\_。

(註:本欄由受理機關填寫)

注意事項:

- 一、買受人死亡者,而繼承人有2人以上者,申請人欄位得由其中1人代表填寫,附上申請人名冊,載明其姓名、出生日期、統一編號、戶籍地址及簽名等,並檢附各申請人之身分證明文件。
- 二、買受人之家庭成員,依內政部公告「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」第3點規定,包括:(一)買受人之配偶。(二)買受人之直系親屬。(三)買受人配偶之直系親屬。(四)買受人父母均已死亡,其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹。
- 三、買受人依平均地權條例第47條之4第2項規定,申請得讓與或轉售之戶(棟)數,全國每2年以1戶(棟)為限。共同買受或繼承而為共有者,其一部讓與或轉售之情形,視為1戶(棟)之讓與或轉售,同受全國每2年以1戶(棟)之限制。
- 四、買受人於直轄市或縣(市)主管機關核准前,不得將所申請之預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售與第三人,並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。違者,由直轄市或縣(市)主管機關依平均地權條例第81條之3第1項規定,處新臺幣50萬至300萬元罰鍰。
- 五、買受人因申請檢附之文件不符或有欠缺應補正者,應於接到直轄市或縣(市)主管機關通知之日起15日內補正;屆期未補正或補正不完全者,駁回申請。
- 六、直轄市或縣(市)主管機關核准案件後,發現買受人之陳述或證明文件虛偽不實,除撤銷原核准案外,涉及刑事責任者,移送檢察機關辦理。如已讓與或轉售該核准標的或刊登廣告者,由直轄市或縣(市)主管機關依平均地權條例第81條之3第1項規定,處新臺幣50萬至300萬元罰鍰。

申請人名冊

姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				
姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				
姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				
姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				
姓名	出生日期	統一編號	連絡電話	簽章處
戶籍地址				
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地(勾選者免填)			法定代理人簽章
電子郵件信箱				

(註:本表除依繼承證明文件,由其中繼承人一人繼承者外,如繼承人有二人以上,須逐一填列各繼承人資料)

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形應附文件一覽表

申請事由	應附文件	審核說明
一、買受人於簽約繳款後，因就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或勞工職業災害保險及保護法第八十五條第一項第二款、第三款或第四款規定而終止其與雇主勞動契約，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。	一、投保單位或直轄市、縣(市)勞動主管機關核發載有非自願離職原因及法規依據之離職證明文件。 二、勞工保險投保紀錄，如無投保勞工保險者，應檢附就業保險或勞工職業災害保險之投保紀錄。 三、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 四、其他相關佐證資料。	一、離職證明文件所載之離職日期應於簽約日以後。 二、離職事由應符合所列非自願離職情事，不包括定期性契約屆滿之終止。但定期性契約因所列之非自願離職情事而提前終止勞動契約者，仍有適用。 三、買受人於簽約日前受僱該雇主之勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險之投保年資，應達一年(含)以上。 四、買受人終止勞動契約後，逾六個月以上，其勞工保險、就業保險或勞工職業災害保險，無受僱其他公司行號之投保紀錄(不含離職後，改投保職業工會且未向工會支領薪資者)，並由買受人具結迄未受僱於其他公司行號(團體)或政府機關(學校)。
二、買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第四十八條第一項第一款所稱之重大傷病，或社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有	一、重大傷病證明(卡)或醫療機構開具之特定病症診斷證明書。 二、重大傷病或特定病症患者為買受人之家庭成員而非本人者，應檢附買受人與患者關係之戶籍資料。 三、重大傷病或特定病症患者如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者，應檢附父母已死亡之相	一、重大傷病證明(卡)首次核定日期，或醫療機構之診斷證明書所載意外事故遭受傷害、就醫、確診、評估或診斷日期，均應於簽約日以後。 二、重大傷病證明(卡)如非首次核發者，受理機關得洽衛生福利部全民健康保險署查詢其首次核定時間。

六個月以上全日照顧需要者。	關資料；如其已成年者，應檢附身心障礙及無配偶相關資料。 四、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 五、其他相關佐證資料。	三、因特定病症而申請者，醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫囑，應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」，並載明有六個月以上全日照顧需要。
三、買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。	一、房屋受災毀損不堪居住使用說明(含現場照片)。 二、房屋之建物所有權登記或稅籍資料。 三、買受人及其家庭成員戶籍資料(含全戶人口之個人遷徙記事)。 四、另行租屋之租賃契約書影本。 五、受災害毀損房屋之所有者或另行租屋之承租人，如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者，應檢附父母已死亡之相關資料；如其已成年者，應檢附身心障礙及無配偶相關資料。 六、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 七、其他相關佐證資料。	一、災害原因須為災害防救法第二條第一款規定之災害，且造成房屋毀損之情形，如風災、水災、震災、爆炸或森林火災等。 二、災害發生時間，應為簽約日以後。 三、所稱原設籍居住房屋，指該房屋為買受人於簽約前至房屋毀損前均設籍居住，且該房屋為本人或其家庭成員所有者。 四、買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須達「風災震災火災爆炸火山災害救助種類及標準」第四條規定不堪居住之程度。 五、買受人原設籍居住房屋因受災害毀損，須另行租屋，其租約之簽約日期應為災害發生以後，且承租人應為買受人或其家庭成員。
四、買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，符合社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以	一、意外事故原因證明文件(如事故報案紀錄單、現場照片或起訴書等)。 二、第三人死亡證明或醫療機構開具之特定病症診斷證明書。 三、肇事者為買受人之家庭成員而非本人者，應檢附買受人與肇事	一、發生重大意外事故時間，應為簽約日以後。 二、第三人死亡證明或醫療機構之診斷證明書所載意外事故死亡、遭受傷害、就醫、評估或診斷日期等，均應於簽約日以後。 三、醫療機構開具之診斷證明書所載診斷及醫

<p>上全日照顧需要者。</p>	<p>者關係之戶籍資料。 四、筆事者如為買受人戶籍內之兄弟姊妹者，應檢附父母已死亡之相關資料；如其已成年者，應檢附身心障礙及無配偶相關資料。 五、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 六、其他相關佐證資料。</p>	<p>囑，應符合衛生福利部公告之「特定病症範圍」所列因傷害引起之病症，並經該部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要。</p>
<p>五、買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。</p>	<p>一、載有被繼承人死亡記事之戶籍資料。 二、繼承人現在戶籍資料。 三、繼承系統表。 四、繼承證明文件(由全體繼承人繼承者，免附)。 五、共同繼承而協議以變價分配者，應檢附變價分配協議書(同意書)、法院判決書或依法與確定判決同一效力之證明文件。 六、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 七、其他相關佐證資料。</p>	<p>一、繼承系統表由申請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，並簽名。 二、繼承相關證明文件，如遺囑、遺產分割協議、其他繼承人拋棄繼承證明文件或法院確定判決等。 三、全體繼承人共同申請或由其中一人繼承者，無須檢附協議變價分配之變價分配協議書等證明文件。 四、依法與確定判決同一效力之證明文件，包括依民事訴訟法第三百八十條第一項規定之和解成立、仲裁法第三十七條規定經法院裁定之仲裁判斷及鄉鎮市調解條例第二十七條規定，經法院核定之調解書等。 五、其他相關佐證資料如各繼承人之印鑑證明、法院或公證人之公證或認證文書等。</p>

<p>六、買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。</p>	<p>一、讓與或轉售與共同買受人聲明書。 二、預售屋或新建成屋買賣契約已支付價款證明文件影本。 三、其他相關佐證資料。</p>	<p>一、申請讓與或轉售，以自然人為限。受讓對象，限該契約所列共同買受之自然人或法人。 二、受理機關於核准時，應於核准函註明其讓與或轉售之對象，限同一買賣契約之買方。</p>
---	---	---

## 修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第八點、第十二點之一、不得記載事項第五點

內政部公告 中華民國112年6月19日 台內地字第1120263816號

### 壹、應記載事項

#### 八、所有權移轉

雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，尚須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

本買賣標的如為領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋（以下簡稱新建成屋），於本契約土地及建物所有權移轉登記完成前，買方不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

除新建成屋依前項本文規定，不得將本契約讓與或轉售與第三人外，買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，及提出以第三人為登記名義人聲明書（附件三），該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

#### （一）申報移轉現值：

- 以本契約第三點之土地及建物價款申報。
- 以年度公告土地現值及建物評定現值申報。

#### （二）賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內（附件四：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書）另行確認後，據以辦理之。

#### 十二之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

貳、不得記載事項

五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。

附件三

以第三人為登記名義人聲明書

買方\_\_\_\_向賣方\_\_\_\_購買座落\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_段\_\_\_\_小段\_\_\_\_地號等\_\_\_\_筆土地，及其地上建物\_\_\_\_建號，茲指定\_\_\_\_(國民身分證統一編號\_\_\_\_)為登記名義人，登記名義人同意不同意與本契約買方所應負之債務負擔給付責任。

買方：\_\_\_\_(簽章)  
 登記名義人：\_\_\_\_(簽章)  
 簽章日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件四

按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。以上事項確認無誤。

確認人：\_\_\_\_(簽章)  
 簽章日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二十點、第二十四點之一、不得記載事項第五點

內政部公告 中華民國112年6月19日 台內地字第1120263817號

### 壹、應記載事項

#### 二十、房地讓與或轉售條件

- (一) 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- (二) 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三) 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### 二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### 貳、不得記載事項

- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。

**修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）規定**

內政部令 中華民國112年6月26日 台內地字第11202635981號

**不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）**

申報書序號：（申報人免填）

第一聯：申報聯。申報人持向地政機關申報（憑證申報者免繳交第一聯）。  
第二聯：收報聯。申報人於申報時併同申報聯交由地政機關接章後作為申報憑證。（憑證申報者第二聯請自行留存）

1. 申報人	名稱	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷弄樓	號室	統一編號	發章
2. 申報代理人	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷弄樓	號室	統一編號	發章
3. 原申報書序號	委任關係	<input type="checkbox"/> ① 本解除預售屋買賣契約案件委託 代理申報登錄實業 通訊，及自申報收件日起3個月內之更正申報作業 <input type="checkbox"/> ② 本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託 代理 （另附委託書）						統一編號	發章
6. 原建築名稱	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷弄樓	號室	聯絡電話	發章
9. 原交易日期	4. 原買受人統一編號	5. 原買受人姓名/名稱	7. 建物坐落行政區域	8. 原交易標的編號	10. 解約日期				
11. 解約情形	<input type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約：解除買賣建物__戶(棟)，原契約之標的編號：_____ <input type="checkbox"/> 解除買賣專有停車位__個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利__筆。(可複選)								
12. 備註									



◎各欄位填寫說明：

※如有申報不實將逕予裁罰，且涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：由申報登錄系統自動給予流水號編製，申報人無須填載。

- 1.申報人：請填載銷售預售屋者名稱、通訊(營業)地址、統一編號及聯絡電話資料，均為必 填欄位。申報人為法人者，本欄蓋法人章及負責人章，為商業者，本欄蓋商業章及負責人章；申報人為自然人者，本欄由其簽名或蓋章。
- 2.申報代理人:銷售預售屋者得授權實際受聘僱之職員或其他人員等為其中報代理人，並填載申報代理人姓名、通訊地址、統一編號及聯絡電話，均為必填欄位。申報代理人所為之 申報，如有不實，仍應由申報人負責。採線上登錄紙本送件方式辦理，本欄須簽章。如以本申報書代替委託書者，應於「委任關係」項勾選①並填載代理人姓名，其受任人代理權限及委託期間之內容，得依當事人約定修正，並由代理人於修正處蓋章；如隨申報書另行 檢附委託書者，應於「委任關係」項勾選②並填載代理人姓名，第 1 欄免由申報人簽章。
- 3.原申報書序號：請填載原預售屋買賣案件成交資訊申報書序號。如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋買賣案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理機關查詢。
- 4.原買受人統一編號：請填載原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 3 欄所載買受人統一編號。另輸入【3.原申報書序號】及【4.原買受人統一編號】後，由系統自動帶入以下【5.原買受人姓名/名稱】、【6.原建案名稱】、【7.建物坐落行政區域】、【8.原交易標的 編號】及【9.原交易日期】等資訊供核對，請仔細核對相關資訊，以避免造成申報不實。
- 5.原買受人姓名/名稱：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 3 欄所載買受人姓名/名稱。
- 6.原建案名稱：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書所載建案名稱。
- 7.建物坐落行政區域：由系統自動帶入原預售屋買賣標的坐落之縣市、區鄉鎮市。

- 8.原交易標的編號：本欄僅由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 8 欄所載交易標的編號；如屬申報登錄多戶(棟)預售屋而於備註欄自行加註之其他交易標的編號，則不會自動帶入。另依 110 年 7 月 1 日「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」修正施行前之預售屋買賣成交資訊申報書格式辦理申報登錄者，無交易標的編號資訊可供核對，本欄免填。
- 9.原交易日期：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書所載交易日期。
- 10.解約日期：請填載解除預售屋買賣契約證明文件(如協議書)之日期。如無書面證明文件者，請填載雙方合意或實際解約之日期。
- 11.解約情形：請填載實際解約情形，如屬原契約全部解除，請勾選【全部解約】。如買受人同時購買數戶(棟)預售屋或含 1 個以上專有停車位，簽訂 1 份預售屋買賣契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的價金，且因價格不可拆分，以 1 件預售屋買賣案件辦理成交資訊申報登錄，嗣其中任 1 戶(棟)預售屋或任 1 個專有停車位有解約(不買賣)情形，而其餘買賣契約繼續有效者，請勾選【部分解約】，並按實際情形勾選解除買賣標的、填寫數量，如屬解除買賣建物者，應填載原契約之標的編號。
- 12.備註欄：指與解除預售屋買賣契約相關資訊有未盡事項之註記。請避免於本欄填載個人資料。

## 修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第三條、第六條、第十一條、第十六條、第十七條、第二十條、第二十三條

內政部令 中華民國112年6月26日 台內地字第1120263598號

第 3 條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。

不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。

預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理。

第 5 條 不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 6 條 預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其

他經中央主管機關公告之資訊項目。

三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。

解除預售屋買賣契約案件申報登錄實際資訊之內容，包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

第 11 條 銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄預售屋買賣案件資訊。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期末申報登錄，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規

定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

申報登錄預售屋買賣案件實際資訊前解除預售屋買賣契約者，仍應依第一項規定分別辦理預售屋買賣案件及解除預售屋買賣契約案件之申報登錄。

第 16 條 銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期末改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資

訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第 17 條 直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。

第 19 條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、出租型態、建築完成年月、主要建材、主要用途、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附

屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 20 條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之解除預售屋買賣契約案件實際資訊，經整理後提供查詢之資訊內容，除前項規定預售屋買賣案件提供查詢之資訊外，並提供解約之情形及其解約日期。

第 23 條 申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供

政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

第 23-1 條 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊之類別、內容及申報方式，準用第五條、第十條第一項之規定。

直轄市、縣(市)主管機關受理前項租賃住宅轉租案件之申報登錄、查核及裁處作業方式、提供查詢資訊類別、內容、方式及收費費額，準用第十七條、第十九條及前二條之規定。

包租業未依限申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第一項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；包租業申報登錄租賃住宅轉租案件租金及面積以外資訊不實，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正。

直轄市、縣（市）主管機關查核第一項申報登錄資訊，包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正。

## 訂定「洗錢防制法第十五條之一及第十五條之二條文；並修正第十六條條文」

總統令 中華民國112年6月14日 華總一義字第11200050491號

第 15-1 條 無正當理由收集他人向金融機構申請開立之帳戶、向虛擬通貨平台及交易業務之事業或第三方支付服務業申請之帳號，而有下列情形之一者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三千萬元以下罰金：

- 一、冒用政府機關或公務員名義犯之。
- 二、以廣播電視、電子通訊、網際網路或其他媒體等傳播工具，對公眾散布而犯之。
- 三、以電腦合成或其他科技方法製作關於他人不實影像、聲音或電磁紀錄之方法犯之。
- 四、以期約或交付對價使他人交付或提供而犯之。
- 五、以強暴、脅迫、詐術、監視、控制、引誘或其他不正方法而犯之。

前項之未遂犯罰之。

第 15-2 條 任何人不得將自己或他人向金融機構申請開立之帳戶、向虛擬通貨平台及交易業務之事業或第三方支付

付服務業申請之帳號交付、提供予他人使用。但符合一般商業、金融交易習慣，或基於親友間信賴關係或其他正當理由者，不在此限。違反前項規定者，由直轄市、縣（市）政府警察機關裁處告誡。

經裁處告誡後逾五年再違反前項規定者，亦同。

違反第一項規定而有下列情形之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一百萬元以下罰金：

- 一、期約或收受對價而犯之。
- 二、交付、提供之帳戶或帳號合計三個以上。
- 三、經直轄市、縣（市）政府警察機關依前項或第四項規定裁處後，五年以內再犯。

前項第一款或第二款情形，應依第二項規定，由該管機關併予裁處之。

違反第一項規定者，金融機構、虛擬通貨平台及交易業務之事業及第三方支付服務業者，得對其已開立之帳戶、帳號，或欲開立之新帳戶、帳號，於一定期間內，暫停或限制該帳戶、帳號之全部或部分功能，或逕予關閉。

前項帳戶、帳號之認定基準，暫停、限制功能或逕

予關閉之期間、範圍、程序、方式、作業程序之辦法，由法務部會同中央目的事業主管機關定之。

警政主管機關應會同社會福利主管機關，建立個案通報機制，於依第二項規定為告誡處分時，倘知悉有社會救助需要之個人或家庭，應通報直轄市、縣（市）社會福利主管機關，協助其獲得社會救助法所定社會救助。

第 16 條 法人之代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯前四條之罪者，除處罰行為人外，對該法人並科以各該條所定之罰金。

犯前四條之罪，在偵查及歷次審判中均自白者，減輕其刑。

第十四條、第十五條或第十五條之一之罪，於中華民國人民在中華民國領域外犯罪者，適用之。

第十四條之罪，不以本法所定特定犯罪之行為或結果在中華民國領域內為必要。但該特定犯罪依行為地之法律不罰者，不在此限。

## 修正

## 「申請土地登記應附文件法令補充規定」

內政部令 中華民國112年6月2日 台內地字第1120263452號

- 一、土地登記案件以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。
- 二、抵繳遺產稅或贈與稅之不動產辦理移轉登記為公有，應以稅捐稽徵機關核准函為登記原因證明文件，無須檢附移轉契約書。
- 三、申請人申請登記所提身分證明所載統一編號與登記簿所載相符且依其他資料均足證明申請人與登記名義人確係同一人者，無須再檢附原登記住址之戶籍證明文件。
- 四、地政機關核對代理人、複代理人或登記助理員之身分證件，得以政府機關核發登載有姓名、國民身分證統一編號（或統一證號）並貼有照片之證明文件正本代之。
- 五、以土地登記線上聲明措施申辦登記者，應於土地登記申請書證明線上聲明序號或檢附驗證後之線上聲明登錄表。
- 六、非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義；組織型態不明者，得檢具一人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。

七、法人之分支機構不得為登記權利主體。其因法院判決確定或依法與法院確定判決有同一效力者而取得之權利應以法人名義辦理登記。

八、股份有限公司經理人代理公司為不動產之處分或設定負擔申請登記時，應檢附下列文件之一：

- （一）經董事會決議之書面授權文件。
- （二）公司依章程規定不設董事會僅置董事一人或二人者，應檢附全體董事出具之書面授權文件。

股份有限公司因放款就他人提供不動產取得抵押權登記之塗銷登記，免予提出前項書面授權文件。

九、公司代表人為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表，並依下列方式另定公司代表人：

- （一）有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。
- （二）有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。
- （三）一人組成之有限公司，應先依公司法規定增加股東，再由全體股東同意另推選有行為能力之股東代表公

司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。

(四) 股份有限公司應由監察人為公司之代表。監察人有數人時，得由其中一人單獨代表公司。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。

股份有限公司非公司代表人之董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，依前項第四款規定辦理。

十、有限合夥代表人為自己或他人與有限合夥為買賣、借貸或其他法律行為時，應依下列方式另定有限合夥代表人，並檢附同意推選之證明文件：

(一) 由其他普通合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

(二) 普通合夥人僅一人時，由有限合夥人過半數之同意，互選一人為有限合夥之代表。

十一、公司代表人或有限合夥之代表人(普通合夥人)為法人時，應檢附代表人指定自然人代表公司或有限合夥行使職務之證明文件及該自然人之身分證明文件。

十二、人民團體籌組成立，除特別法另有規定外，非依法經法院登記，不得認係社團法人。但於中華民國七十一年十月十四日前已由主管機關造具簡冊送同級法院備查者，得為不動產登記之權利主體。

十三、法律已明定為法人之團體，申請登記時，得免附法人登記證書，並應提出主管機關核發之立案證書或圖記證明及其代表人之資格證明。

十四、無統一編號之非自然人申請登記時，除應提出土地登記規則第三十四條規定之文件外，應附扣繳單位統一編號編配通知書或營利事業統一編號證明文件。

臺灣地區無戶籍人士(含本國人及外國人)應檢附中華民國統一證號之相關證明文件申請登記。未能檢附者，由申請人自行於申請書上以西元出生年月日加英文姓氏前二字母填寫之；如遇有重複時，則以英文姓氏前一、三字母填寫。

十五、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：

(一) 寺廟登記證。

(二) 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

(三) 扣繳單位統一編號編配通知書。但第一款文件載有統一編號者，得免附。

前項第一款所定之寺廟登記證，為主管機關核發之下列文件之一：

(一) 臨時寺廟登記證。



(二) 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

十六、民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第十二條及第十三條第一項規定囑託更名或限制登記時，應以公文檢具不動產權利審認結果清冊辦理。

十七、未依法成立法人之祭祀公業不得以其名義新取得不動產物權。

前項祭祀公業就其既有不動產申請登記時，應檢附經鄉（鎮、市、區）公所備查之最新派下全員證明書，包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊。

十八、外國駐我國商務代表辦事處在臺購買不動產，應以該國名義登記，並以該辦事處為管理者。

十九、農業用地因繼承或受贈取得後，五年內移轉或變更為非農業用地申請登記時，稅捐稽徵機關於土地增值稅繳款書或免稅證明書上加蓋「另須補繳原免徵之遺產稅」或「另須補繳原免徵之贈與稅」戳記者，免附追繳稅款繳清證明書。

二十、應納稅賦已逾核課期間之土地申辦登記，應檢附稅捐稽徵機關核發之逾核課期間案件同意移轉證明書。

二十一、金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。

金融機構授權分支機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第三十八條規定以特別授權方式辦理。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑（圖記），或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，地政機關得依其存查文件處理。

二十二、申請登記時，檢附之華僑身分或其印鑑證明，每份只能使用一次，有效期限為一年，其計算自核發之日起至向稅捐稽徵機關報稅之日止。但香港地區居民於中華民國八十六年六月三十日前、澳門地區居民於八十八年十二月十九日前所取得之華僑身分證明，不在此限。

前項華僑身分或印鑑證明已註明用途者，應依其註明之用途使用。

第一項華僑身分證明書係依華裔證明文件向該管主管機關申請核發者，應另檢附國籍證明文件。

二十三、外國核發之印鑑證明，應經該國或其就近之我國駐外館處之驗證。

二十四、解散、撤銷或廢止登記之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件為代表人資格證明，該清算人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。至其申請登記事項，是否屬清算人之職務，非地政機關審查範圍。

二十五、動員戡亂時期人民團體法修正公布施行前，已以政黨名義登記之不動產，在其取得法人資格前，因處分不動產申請登記時，得檢附內政部核發之圖記證明辦理。

適用政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例之政黨，辦理不動產移轉或設定負擔時，應檢附不當黨產處理委員會許可相關文件。

二十六、外國公司臺灣分公司經公司登記主管機關撤銷其登記，為辦理清算申請抵押權塗銷登記，得由其臺灣分公司負責人以總公司名義出具抵押權塗銷同意書，並檢附該負責人之資格證明辦理之。

前項分公司負責人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第四款、第六款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。

二十七、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司（變更）登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。

二十八、登記申請案件檢附大陸地區文書者，應提出經財團法人海峽交流基金會驗證之證明文件。

二十九、意定監護契約約定監護人執行監護職務不受民法第一千一百零一條第二項規定限制者，監護人代理受監護人購置或處分不動產申請登記時，得檢附經公證之意定監護契約，免提出法院許可之證明文件。

三十、受輔助宣告人為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，應檢附輔助人同意之相關文件並依土地登記規則第四十四條第二項規定辦理。

三十一、申請失蹤人財產管理人登記，應檢附失蹤人失蹤之證明文件。但檢附法院選任失蹤人財產管理人之裁定文件者，得免提出。

財產管理人處分失蹤人不動產應檢附法院許可文件。

三十二、土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件，依下列規定：

(一) 下列文件不得以影本代替：

- 1、印鑑證明。
- 2、戶籍謄本。
- 3、同意書。
- 4、切結書。
- 5、協議書。
- 6、四鄰證明書。
- 7、保證書。
- 8、債務清償證明書。

(二) 下列文件應檢附正副本，於登記完畢後，將正本發還申請人。但以網路申請登記之電子文件並完成電子簽章者，不在此限：

- 1、分割協議書。
- 2、契約書。

(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章；以網路申請登記者，得於申辦系統上傳下列文件之掃描檔：

- 1、國民身分證。
- 2、戶口名簿。
- 3、法人代表人資格證明。
- 4、建物使用執照。

5、建物拆除執照。

6、工廠登記證。

7、公有財產產權移轉證明書。

8、門牌整（增）編證明。

9、所在地址證明書。

10、駐外館處驗證之授權書。

11、機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。

12、護照。

(四) 其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。

(五) 申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。

三十三、土地登記規則第四十二條規定，申請登記應檢附之文件，依下列規定：

(一) 公司法人為義務人時，應檢附下列文件之一：

- 1、公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發

之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

- 2、前目文件之複印本，由法人簽註本影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章；正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。
- 3、以公司登記電子函復文件線上列印成紙本之公司登記主管機關核發之設立、變更登記表，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。該登記表如無公司印章，應另檢附主管機關核發有公司印章之登記表。
- 4、使用土地登記線上聲明措施者，得檢附第二款文件辦理。
- 5、辦理抵押權設定或內容變更登記，且抵押權人為金融機構時，得檢附第二款文件辦理，地政機關無須核對法人及其代表人之印鑑章。

（二）公司法人為權利人時，得檢附下列文件之一：

- 1、前款第一目文件之複印本，由法人簽註本影本與正本、公司登記主管機關核發之抄錄本或影本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。

2、前款第三目文件，由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。

- （三）有限合夥申請登記時，應檢附主管機關核發之有限合夥登記核准函或有限合夥登記證明書，作為法人登記證明文件及其代表人之資格證明；其為義務人時，應另檢附有限合夥登記申請書，以該申請書所蓋用印章，作為核對有限合夥印鑑之用。

前項第一款第四目、第五目及第二款之文件，能以電腦處理達成查詢者，本國公司法人得免提出。

三十四、依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：

- （一）委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或

影本)相符,所備查之印鑑資料現仍為有效,如有不實願負法律責任,並簽章;正本於核對後發還申請人。

- (二)委由開業之測量技師繪製簽證時,應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告,影本應由測量技師簽註本影本與正本相符,所登記之資料仍為有效,如有不實願負法律責任,並簽章。

## 修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」

財政部國有財產署令 中華民國112年6月20日 台財產署管字第11240007740號

- 一、為財政部國有財產署所屬分署(以下簡稱執行機關)辦理國有出(放)租耕、農作(含原林乙)、畜牧、造林、養(殖)地(以下簡稱國有出租農業用地)同意興建農業設施之審查作業,特訂定本要點。但其租約屬適用耕地三七五減租條例者,依該條例相關規定辦理,不適用本要點規定。

前項農業用地為申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法(以下簡稱容許使用辦法)第二條規定之範圍。

- 二、國有出租農業用地不同意興建農舍,得在租約約定用途維持下,同意承租人依容許使用辦法規定申請作農業設施使用,並以容許使用辦法規定之直轄市或縣(市)主管機關或其所委任或委辦所轄鄉(鎮、市、區)公所(以下簡稱農業主管機關)審查結果為準。

- 三、本要點所稱農業設施之種類如下:

- (一)農作產銷設施。
- (二)林業設施。
- (三)水產養殖設施。
- (四)畜牧設施。

(五) 前四款農業設施屋頂附屬設置綠能設施（以下簡稱屋頂型綠能設施）。

四、國有出租農業用地無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，除直轄市或縣（市）主管機關另有規定外，其得免申請容許使用者，仍應取得執行機關同意。其他得同意作農業設施使用之類別及許可使用細目，按租約約定用途，分別依容許使用辦法附表一、附表二、附表四、附表五規定辦理。

五、國有出租農業用地如屬與他人共有情形，經共有人協議分管後，得就國有分管範圍同意申請作農業設施使用。

六、國有出租農業用地非全筆出租者，除符合容許使用辦法第七條第一項但書規定外，其他得同意作農業設施之坐落土地總面積不得超過承租土地總面積百分之四十，並按承租土地占全筆土地面積比例乘以容許使用辦法所定各項農業設施設置面積作為同意設置各項農業設施面積。

國有出租農業用地已依容許使用辦法申請作農業設施使用並完成興建者，承租人申請移轉部分土地租賃權予第三人，如各該承租土地現有作農業設施使用部分，於移轉後仍符合前項規定者，執行機關得同意該租賃權之轉讓。

國有出租農業用地承租人為維持原租賃目的之使用，依水土保持相關法規實施水土保持處理與維護，得逕依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報

書）送水土保持主管機關審核及監督實施，免由執行機關出具土地同意使用證明書（即容許使用辦法第四條第五款規定之土地使用同意書）；倘涉森林法第六條第二項但書規定並應依第十八點規定辦理。前述費用由承租人負擔，租約消滅、終止或撤銷時，執行機關無須給予任何補償。

七、國有出租農業用地承租人申請興建農業設施使用，應檢附下列文件向執行機關申請發給土地同意使用證明書：

(一) 設施圖說：標明興建之項目、位置、坐落土地面積、樓地板面積、高度及簡略示意圖。

(二) 申請書（格式如附件一、附件二）。

國有出租農業用地上已興建容許使用辦法附表一、附表二、附表四、附表五之設施，承租人應檢附前項規定文件補辦申請土地同意使用證明書。

八、承租人除欠繳租金、使用補償金（均不含未到期之分期款）外，未違反租約其他約定，執行機關於租約約定用途維持下，得發給土地同意使用證明書一式（格式如附件三、附件四）二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日；其依前點第二項規定補辦申請者，亦同。

前項土地同意使用證明書所載農業設施，依建築相關法令規定須申請建築執照者，應加發一份由承租人據以向主管建築機關申辦。

執行機關發給土地同意使用證明書時，應通知農業主管機關，農業設施屬依建築相關法令規定須申請建築執照者，一併通知主管建築機關，於作成行政處分時告知執行機關，並於租賃契約書特約事項約定：

(一) 承租人申請興建農業設施應依農業主管機關同意使用內容興建，倘有已興建設施並向出(放)租機關取得土地同意使用證明書，逾一年未向農業主管機關申請容許使用者，或經農業主管機關否准許可，或未依農業主管機關同意使用內容興建、未依許可內容使用等經農業主管機關廢止許可情形，承租人未於限期內回復原約定用途使用時，出(放)租機關應限期承租人回復原約定用途使用。逾期未回復者，出(放)租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

(二) 興建之農業設施不得單獨移轉所有權，承租人如有轉讓該農業設施所有權與第三人之需者，應併同租賃權一併轉讓，並符合第六點第二項規定及事先徵得出(放)機關之同意，違者由出(放)機關終止租約。

九、承租人取得土地同意使用證明書後，應於一年內依容許使用辦法向土地所在地之農業主管機關申請容許使用。其涉及建築管理者，應依建築相關法令規定申請建築執照。

申請容許使用案件經農業主管機關審核完竣，承租人應將准

駁結果通知執行機關。經農業主管機關核准許可者，承租人並應於農業設施興建完成後，連同農業主管機關核准許可內容(含圖說)及完工照片、建築執照影本(依建築相關法令規定免申請建築執照者免附)送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，即擅自興建農業設施，逾期末向農業主管機關申請容許使用，或經農業主管機關否准許可者，依前點第三項第一款租約約定事項處理。

十、承租人依第七點第二項規定補辦申請案件，執行機關發給承租人土地同意使用證明書後，承租人逾證明書所載效期，未向農業主管機關申請容許使用；或農業主管機關未能於證明書有效期間屆滿前完成審查，承租人敘明理由重行申請者，經執行機關會同承租人現場勘查，使用現況仍與原發給土地同意使用證明書所載之使用情形相同，無擴大興建或其他違反租約約定情事，得同意重新發給有效期間為六個月之土地同意使用證明書。

前項重新發給土地同意使用證明書，以一次為限。

執行機關依第一項規定會同承租人現場勘查，使用現況與原發給土地同意使用證明書所載之使用情形不同，已擴大興建或其他違反租約約定情事者，執行機關應限期承租人於三個月內回復原約定用途使用，並得視情展延改正期限一次，至多三個月。逾期未回復者，依第八點第三項第一款租約約定事項處理。

十一、國有出（放）租耕地自始即約定得由承租人作畜牧設施使用或經執行機關同意承租人作畜牧設施使用，且承租人已依約定作畜牧設施使用者，係屬自任耕作，無違背租約約定。自始即約定得由承租人作畜牧設施使用者，承租人應依本要點規定補辦申請手續。

十二、國有出租造林地承租人申請興建或已興建補辦申請工寮及附帶興建設備（廁所、水塔、遮雨棚）、造林或伐木所需臨時作業道，應符合下列情形，並徵得執行機關同意，免依第八點規定發給土地同意使用證明書：

（一）工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚）：

1、新建工寮案件：

（1）屬林地移交範圍者，由執行機關依國有林地移交林務機關接管計畫原則處理。

（2）非屬林地移交範圍者，依附件五辦理。

2、工寮補辦申請案件：依附件五辦理。

（二）造林或伐木所需作業道，除位屬自來水水源水質水量保護區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離、自然保護（留）區、森林遊樂區等範圍不得施設外，依下列方式辦理：

1、作業道路寬不得逾越三公尺，路面不得鋪設柏油或水泥路面。

2、作業道之設施應符合森林法第九條第二項「地質穩定、無礙國土保安及林業經營」規定，且對林政、保林無影響。

3、經准闢設作業道時，由申請人立具切結，不得主張任何權利，並負一切安全及養護責任。

4、申請人獲准設置作業道後，涉及水土保持處理與維護，應依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報書）送水土保持主管機關審核及監督實施。

十三、執行機關於依前點規定同意承租人申請興建或已興建補辦申請工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚）時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定興建或已興建補辦申請工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚），違者，出租機關得終止租約。」、「承租人不要求編釘門牌及設籍且不變更使用用途，否則無條件同意出租機關終止租約」及「租約終止時，所建工寮無條件自行撤除，不得向出租機關要求任何補償。」。

十四、執行機關於依第十二點規定同意承租人闢設造林或伐木所需作業道時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定闢設造林或伐木所需臨時作業道，違者，出租機關得



終止租約。」、「造林或伐木作業完成後，所施設之作業道應即封閉並復育造林，否則由出租機關終止租約。」。

十五、符合第九點第二項後段規定之承租人，除法令另有規定外，得申請設置屋頂型綠能設施，於依容許使用辦法第二十八條規定申請容許使用前，應檢附下列文件向執行機關申請發給土地同意使用證明書：

(一) 綠能設施圖說：標明興建之項目、位置、使用屋頂面積、高度及簡略示意圖。

(二) 申請書（格式如附件六）。

十六、執行機關受理前點承租人申請設置屋頂型綠能設施案件，得依第八點第一項及第二項規定，發給土地同意使用證明書（格式如附件七）。

執行機關發給土地同意使用證明書時，應通知農業主管機關，屋頂型綠能設施屬依建築相關法令規定須申請建築執照者，一併通知主管建築機關，於作成行政處分時告知執行機關，並應於租賃契約書特約事項約定下列事項：

(一) 承租人申請設置屋頂型綠能設施，應依農業主管機關同意使用內容興建，倘有於取得土地同意使用證明書逾一年未向農業主管機關申請容許使用者，或經農業主管機關否准許可，或未依農業主管機關同意使用內容興建、未依許可內容使用等經農業主管

機關廢止許可情形，承租人未於限期內回復原核定之農業設施原狀時，出（放）租機關應限期承租人回復原狀。逾期未回復者，出（放）租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

(二) 屋頂型綠能設施，須不影響農業設施用途及結合農業經營使用。

十七、承租人依前點規定取得屋頂型綠能設施之土地同意使用證明書後，應依第九點第一項及第二項規定程序辦理。屬依法得免申請雜項執照者，應依設置再生能源設施免請領雜項執照標準規定辦理，並檢附土地所在地主管建築機關備查公函及能源主管機關同意備案等文件影本送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，有前點第二項規定租約約定事項情形發生時，依該約定事項處理。

十八、國有出租造林地坐落林業用地或在未編定使用地類別前，依法令適用林業用地管制之土地，承租人為依第六點第三項規定實施水土保持處理與維護，應取得執行機關以公函（格式如附件八）同意申請後，於一年內向直轄市、縣（市）主管機關申請於林業用地實施水土保持處理與維護，並由直轄市、縣（市）主管機關依森林法第六條第二

項但書規定審查同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准。

十九、執行機關應對發給土地同意使用證明書之國有出租農業用地造冊列管，並視實際需要每年抽查農業設施使用情形。

### 訂定「憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決日以後女子派下權申報變動及補列之處理原則」

內政部令 中華民國112年6月20日 台內民字第1120222968號

- 一、為協助各直轄市、縣（市）政府與所轄公所辦理祭祀公業及祭祀公業法人女子依憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決請求列為派下員之統一處理方式，特訂定本處理原則。
- 二、已核發派下全員證明書之祭祀公業及祭祀公業法人，有關憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決日以後，女子派下權之申報、變動及補列方式，除依祭祀公業條例相關規定辦理外，並依附表一之處理原則辦理。
- 三、未核發派下全員證明書之祭祀公業，有關憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決日以後，女子派下權之申報方式，除依祭祀公業條例相關規定辦理外，並依附表二之處理原則辦理。

附表一、已核發派下全員證明書之處理原則

實務狀況	處理原則
一、規約訂有祭祀公業條例(以下簡稱本條例)施行前，僅限男系子孫得繼承派下權。	因屬本條例第四條第一項前段之規定，非憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決(以下簡稱憲判)女子得請求之範圍，且司法院釋字第七二八號解釋仍屬有效，故規約有規定者應從其規約規定，尚無依憲判請求之依據。
二、祭祀公業或祭祀公業法人女系子孫依憲判請求列為派下員。	一、祭祀公業設立人之女系子孫，尚未列為派下員者，均得檢具其為設立人直系血親卑親屬之證明，請求該祭祀公業列為派下員，並自請求之日起，享有為該祭祀公業派下員之權利及負擔其義務。但原派下員已實現之權利義務關係不受影響。 二、主管機關受理祭祀公業或祭祀公業法人依憲判請求女系子孫列入派下員之審查程序可參照本條例第十七條規定，由申報人敘明理由報經主管機關公告三十日無人異議後，更正派下全員證明書；有異議者，應向法院提請確認派下權之訴，無須檢具派下現員過半數同意書。 三、祭祀公業或祭祀公業法人之規約或章程規定，本條例施行前派下員僅限男系子孫繼承，依前開司法院釋字第七二八號解釋，應依其規約或章程規定辦理。
三、祭祀公業或祭祀公業法人辦理繼承變動。	以主管機關最後一次核發之派下現員名冊為準： 一、規約有規定派下員僅限男系子孫，依其規約規定辦理繼承變動。 二、無規約或規約未規定者，依憲判意旨，祭祀公業或祭祀公業法人辦理繼承變動，已不得再以性別或姓氏作為派下員繼承排除之要件，故應男女均列入。
四、祭祀公業或祭祀公業法人管理人因故不願協助女系子孫辦理派下員之補列事宜。	一、女系子孫得參照本條例第十七條規定，向主管機關提出申請，不以管理人提出申請為限。 二、主管機關應核發變更後之派下全員證明書予管理人，並副知申請人。因該處分已通知送達管理人，行政程序已完備，其女系子孫之權利已確定，管理人是否更正其派下全員系統表不影響處分效

	力。主管機關應輔導祭祀公業或祭祀公業法人更正系統表。
五、憲判日以後，祭祀公業訂定或修改規約。	憲判日以後訂定規約或變更規約派下繼承要件，其訂定或變更之內容，不得違反憲判之意旨。
六、祭祀公業或祭祀公業法人已解散，女系子孫請求列為派下員。	無須受理，如有私權爭議，請申請人循司法程序辦理。

附表二、未核發派下全員證明書之處理原則

實務狀況	處理原則
一、憲法法庭一百十二年憲判字第一號判決(以下簡稱憲判)日以後之祭祀公業首次申報案，如訂有原始規約，且規約明定僅限男系子孫得繼承派下權。	憲法法庭僅就本條例第四條第一項後段及第二項，未涵蓋女系子孫部分作違憲宣判，並未宣判該條規定失效，相關規定仍作為祭祀公業設立人男系子孫繼承派下權資格之依據。故首次申報之祭祀公業有原始規約，且規約訂有僅限男系子孫得繼承派下權規定，並未被宣告違憲，仍應受理申報。
二、憲判日以後之祭祀公業首次申報案，無原始規約或原始規約未規定之情形。	依據憲判意旨，認為無論男女均應列為派下員，故憲判日以後，無原始規約或原始規約未規定者，不得再排除女系子孫，故應自動將女系子孫納入派下全員系統表及名冊。
三、憲判日前公告之祭祀公業首次申報案，公告截止日於憲判日以後，且公告無人異議。	憲判自判決日起已生拘束力，無原始規約或原始規約未規定者，不得再排除女系子孫列為派下員，鄉(鎮、市)公所應通知申報人重新檢視是否有女系子孫漏列，並限期依憲判意旨補正派下全員系統表及名冊，並重新踐行公告程序，未於期限內補正者，應予駁回。

## 公告「內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形」

內政部公告 中華民國112年6月20日 台內地字第1120263769號

- 一、私法人為受政府捐助之財團法人或公(國)營事業，買受供住宅使用之房屋，免經許可。
  - 二、私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，或為銀行合資且全資轉投資設立之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，該房屋符合下列各款情形之一者，免經許可：
    - (一) 為金融機構出售之不良債權擔保品。
    - (二) 為各級政府或機關公開標售之標的。
  - 三、私法人為不動產經紀業，與買方簽訂仲介契約，訂有房屋辦竣所有權登記後買方發現瑕疵，買方得請求其買受該房屋之約款者，私法人買受該供住宅使用之房屋，免經許可。
- 前項規定，限於私法人已盡相當注意義務而仍不能發現之下列瑕疵之一者：
- (一) 高氯離子混凝土。
  - (二) 高放射性污染。
  - (三) 有非自然死亡之情事。

四、私法人為實施或參與都市更新，買受供住宅使用之房屋，符合下列各款情形之一者，免經許可：

- (一) 房屋坐落都市更新條例第七條規定之迅行劃定或變更更新地區範圍內。
- (二) 買受經公開展覽都市更新事業計畫範圍內之房屋，且私法人為該計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資者。

以重建方式實施都市更新事業計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一者，免經許可：

- (一) 私法人為都市更新事業計畫之實施者或出資者，且該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。
- (二) 該契約於本條例第七十九條之一規定施行前簽訂，並經公證或認證。

五、私法人為實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，買受計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建築物所有權人或新建建築物之起造人，免經許可。

以合建方式實施重建計畫，私法人與得分配建築物者簽訂契約，買受分配後供住宅使用之房屋，並符合下列情形，免經許可：

(一) 私法人為新建建築物之起造人。

(二) 該契約於辦竣建物所有權第一次登記前簽訂。

六、私法人為起造人，與土地或建物所有權人簽訂合建契約新建或重建房屋，約定土地或建物所有權人分得之房地由私法人承購，而買受土地或建物所有權人分配後供住宅使用之房屋，免經許可。

七、私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保存法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。

八、私法人依下列法律規定行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可：

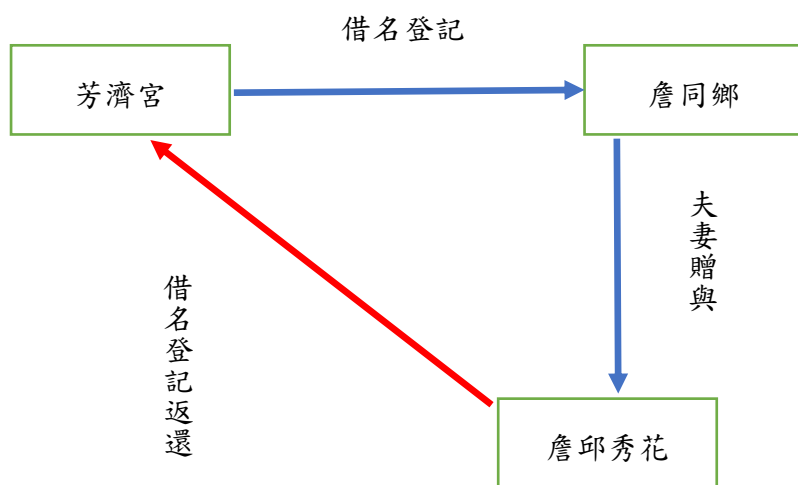
- (一) 民法第四百二十六條之二第一項規定及第九百十九條第一項規定。
- (二) 民法物權編施行法第八條之五第五項規定。
- (三) 土地法第三十四條之一第四項規定及第一百零四條第一項規定。

九、私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋，免經許可。

## 臺灣彰化地方法院刑事判決 110年度訴字第147號歷審簡評

簡評者：台南市地政士公會黃信雄地政士

### 一、臺灣彰化地方法院刑事判決110年度訴字第147號



(一) 被告地政士犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑貳月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於本判決確定之日起陸個月內，向公庫支付新臺幣肆萬元。

### (二) 理由摘要

- 1、土地登記事項中，移轉原因為其中重要事項之一，具有公信性，各種不同移轉登記原因，所憑課稅標準，各有不同，如買賣與贈與或遺產繼承等課稅標準不同，行為人明知該項買賣為移轉登記原因係不實之事項，竟以之申請移轉登記，自足損害於地籍之管理，即土地登記之公信性，及政府稅課之正確性，應依刑法第214條使公務員登載不實罪論處（最高法院99年度台上字第954號判決意旨參照）
- 2、是對於告訴人就本件土地係欲無償移轉予芳濟宮一情亦無疑義，而告訴人委託被告為本件土地之移轉時，雖未指明以「贈與」之方式為之，惟被告既為芳濟宮之常務監事，又清楚瞭解本件土地係無償移轉，更為合法之地政士，告訴人既已清楚告知本件係將借名登記予告訴人之土地過還予芳濟宮，而已清楚表達無償移轉之意，其所委託被告所為之土地移轉登記，自應係合於其無償之事實之「贈與」，此亦應為被告基於其身分及專業所明知，縱告訴人未言明「以贈與之方式登記」，亦應認其所授權予被告者，係基於贈與為原因之移轉登記，而被告卻以不實之「買賣」原因而為上開土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書，自屬偽造文書。

3、本件土地縱認無法以更名登記、借名登記返還等原因為移轉登記，亦可以判決返還之方式為移轉，並無何被告之辯護人所稱實務上窒礙難行，致使被告僅得以買賣方式為登記之情，更無何可由被告自行任選以買賣或贈與為原因申請登記之理。

## 二、臺灣高等法院臺中分院刑事判決111年度上訴字第1907號

(一)地政士無罪。

(二)理由

1、刑事法上之犯罪，以行為人主觀上有實現特定犯罪構成事實之認識與決意，並且在客觀上有實施此項犯罪構成事實之行為，始稱相當，若行為人主觀上欠缺此項實現犯罪構成事實之認識與決意，縱外觀上有實施行為，仍不得謂其已該當於特定之犯罪構成要件，而予以非難，令負刑責。又按刑法上偽造文書之偽造，係指無製作權而擅自製作而言，是製作人必有無製作權之認識，始克與擅自製作相當，否則行為人因欠缺偽造之故意，即難以該罪相繩（最高法院88年度台上字第3808號、102年度台上字第468號、103年度台上字第1282號判決意旨參照）。

2、被告基於詹邱秀花與「芳濟宮」間內部之契約關係，以「買賣」為原因，辦理系爭土地之移轉登

記，固與實際之契約關係不符，然依據內政部訂定發布之「登記原因標準用語」，並無「借名登記」之登記原因，此有中華民國地政士公會全國聯合會111年8月31日全地公（10）字第11110159號函可憑（參本院卷第85頁），故而自亦無以「借名登記返還登記」辦理登記之可能；是被告以買賣為由辦理登記，乃土地登記實務上之窒礙所致，難認主觀上具有使公務員登載不實之犯意。

3、登記原因無論記載為何，只要確有發生物權變動之真意，亦不生損害於公眾或他人。是以，地政登記機關對於登記申請書記載事項或關於登記原因事項之審查，亦因其審查是否與登記簿或其證明文件相符為重點，詹邱秀花、「芳濟宮」既有移轉系爭土地所有權之原因及真意，被告所提出之系爭土地移轉登記申請，所具備之登記申請書暨證明文件在形式上亦均為真正，且內容相符，地政機關形式審查合格並辦理登記，據此而為之移轉登記行為，即與真實之權利狀態相符，不論登記原因為何，均無礙物權登記行為之效力及合法性，於地政機關對土地登記管理之正確性，自無何損害可言，核亦與使公務員登載不實罪並不相當。

4、依中華民國地政士公會全國聯合會111年8月31日全地公（10）字第11110159號函及附件

(參本院卷第83至105頁)所示,關於「借名登記」而於雙方合意解除契約,後續辦理返還該不動產所有權移轉登記之案例中,承辦地政士究應選用何種登記原因等疑義,經查類此案情之內政部108年6月26日台內地字第1080123651號函說明二、「有關已辦竣買賣所有權移轉登記之建物,事後因雙方合意解除契約案件,本部已以96年5月17日授中辦字第0960045649號函釋示在案,應以「買賣」為登記原因,並依本部84年4月7日台地字第8405408號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」,使與一般買賣移轉案件有所區別。且合意解除契約雖以買賣為登記原因,惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物,故無須訂定公定買賣契約書,得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。準此,辦理「借名登記」返還該不動產所有權移轉登記時,一般都採以「買賣」為登記原因之作法,且又因查內政部75年1月29日台內地字第368633號函訂定發布並歷經多年以來屢次增(修)訂之「登記原因標準用語」中,迄今仍查無「借名登記」之標準用語,故以「買賣」為登記原因用語取代之。「借名登記」案例中,後續應如何向地政機關辦理返還給付物之所有權移轉登記案

件1事,除應參照前項所揭政部函釋辦理外,又業經本會111年8月17日全地公(10)字第11110156號函,徵請所屬中部地區5個縣市地政士公會提供地政士之實務辦理模式後,獲回覆一致查詢結果之意旨,咸認為一般「借名登記」返還給付物,辦理所有權移轉登記,以登記原因「買賣」居多等語。據此,被告乃係因襲地政士一般作法而為系爭土地之移轉登記,更難認其主觀上確有使公務員登載不實之故意。

5、綜上各情相互以觀,本案確實不能排除被告所辯稱係因土地登記規定未臻完善,被告為求完成受任之事務,且為保護詹邱秀花之權益而為之,被告主觀上是否有偽造文書、使公務員登記不實之故意,尚難遽予認定,公訴意旨所指之證據資料及調查證據之結果,未達於通常一般之人均不致有所懷疑,而得確信其為真實之程度,尚無法使本院對於被告涉犯前揭被訴犯行形成確切無合理懷疑之確信,依前揭法律規定及說明,自應為被告無罪之諭知。

三、最高法院刑事判決111年度台上字第5636號

(一)發回更審

(二)理由

1、按行為人對於構成犯罪之事實,明知並有意使其發



生者，為故意；行為人對於構成犯罪之事實，預見其發生，而其發生並不違背其本意者，以故意論，刑法第13條規定甚明。刑法第210條之偽造私文書罪，以無製作權人而冒用他人名義製作該文書為構成要件；如逾越他人所賦予之權限，而以該他人名義作成文書，就其逾越之部分，既無製作之權，自不失為偽造之行為。倘行為人對於其製作文書之行為合致上開構成要件已有所認識或預見，仍有意使其發生或容任其發生，即難謂無偽造私文書之故意。

- 2、至於被告行為之內在原因是否為因應土地登記實務之需，擇買賣而捨贈與之法律上原因申辦系爭土地所有權移轉登記，是否由於系爭土地所有權移轉之稅金已約定由「芳濟宮」繳納，為免耗盡詹邱秀花當年度之贈與免稅額度，遂偽造買賣契約行使之等情，究屬其偽造私文書進而持以行使之動機及目的如何，而非對於偽造私文書構成要件之認識與意欲，不影響犯罪之成立，不得因此謂其無偽造私文書之故意。原判決遽以案內事證不足認其已逾越授權，亦不足認其有偽造私文書之故意，容非無採證認事難認符合證據法則，及混淆犯罪之故意與犯罪之動機、目的等疏誤，應認有證據調查職責未盡及適用法則欠當之違背法令。

- 四、臺灣高等法院臺中分院112年度上更一字第5號  
撤回上訴

#### 五、簡評

借名登記在實務上相當普遍，也算是台灣不動產登記特有文化之一，相關爭訟司法判決龐大，借名登記類型繁雜，大致區分有違反強禁規定之借名登記（例如私法人不能承受耕地）與未違反強禁規定之借名登記（例如父母單純借名登記於子女名義），本案為處理借名登記返還所引發登記原因不實之追訴，以買賣為借名登記返還原因在登記業務上並非罕見，在刑法構成要件上卻有爭議，此之困境不應由地政士承擔而是制度害人，如本案被告地政士放棄上訴雖可易科罰金可免於牢獄之災，但相信對於制度不完善所肇致的刑罰亦感冤屈，此之制度性問題宜予以正視。

## 臺灣臺北地方法院 民事判決109年度簡上字第446號簡評

簡評者：台南市地政士公會黃信雄地政士

### 一、爭點

一生一屋或一生一次土地增值稅優惠稅率，是否為地政士之告知義務？

### 二、判決意旨

#### (一)事實

買賣雙方共同委任擔任地政士之上訴人辦理所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納事宜，兩造間成立委任契約，上訴人從事業務之執行時，應負有善良管理人之注意義務，亦即地政士於受託辦理地政及有關之稅務業務，於本件房地買賣之土地增值稅情形即應告知各種優惠稅率之內容，包括「一生一次」、「一生一屋」優惠稅率，疏未告知伊得選擇適用一生一屋優惠稅率，致伊未適用一生一屋優惠稅率，而適用一般稅率繳納59萬3,108元，伊若適用一生一屋優惠稅率，本件僅須繳納土地增值稅27萬7,489元，因而受有31萬5,619元之損害，爰依民法第544條及地政士法第26條規定，請求上訴人負損害賠償之責任。

#### (二)理由

1、本件就地政士針對土地登記所涉及之稅務事項，地政士是否因代理辦理納稅事宜，基於職責應告知當事人各種優惠稅率之疑義，經函詢社團法人臺北市地政士公會，業經該會函覆意旨略以：「…三、大院來文所稱：就土地登記所涉及之稅務事項，法制上，包括：不動產持有之地價稅、房屋稅以及不動產交易時之土地增值稅、契稅暨可能涉及贈與稅等情事，基於職責，承辦地政士在代理執行業務同時，必然會知會當事人相關規定。…五、地政士執行業務時，雖非必然以向當事人說明其「得否適用優惠稅率」為任務，但在填載土地增值稅（土地現值）申報書時，因其第⑨欄位，有「是否符合」土地稅法第34條（即增值稅之優惠稅率）之選項，實務上必然會問及出賣人願否或能否適用，始得予以勾選。」等語（見本院卷第185-187頁），亦堪認上訴人既有執行代理申請與土地登記有關稅務事項之業務，於執行系爭報稅事務時，應有告知被上訴人土地增值稅之各種優惠稅率之職責，且本件上訴人受委任辦理系爭房地之移轉及相關登記事務受有報酬，係屬有償委任，依上揭規定，上

訴人自應負善良管理人之注意義務，而有告知被上訴人得選擇適用「一生一屋」優惠稅率之責任無誤。

- 2、按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。查本件被上訴人若適用「一生一屋」優惠稅率，本件須繳納土地增值稅27萬7,489元，與一般稅率之差額為31萬5,619元之事實，為兩造所不爭執，又上訴人負有告知被上訴人可適用「一生一屋」優惠稅率之義務，而上訴人因過失而未告知被上訴人，且被上訴人就系爭房地申報土地增值稅之條件，應符合土地稅法第34條第5項依優惠稅率課徵之要件等事實，亦經認定如前，故被上訴人依民法第544條規定主張因上訴人處理委任事務有未告知其適用「一生一屋」優惠稅率之過失，致其就系爭報稅事務多繳納土地增值稅31萬5,619元而受有損失，其得請求上訴人賠償上開損害等語，應屬可採。

### 三、簡評

本案法官採任「一生一屋」或「一生一次」增值稅優惠稅率，地政士是否有告知義務並負損害賠償責任依據，並非援用地政士法、地政士倫理規範等，而是按土地增值稅申報書適用稅率勾選欄位，地政士未詢問委託人是否符合優惠稅

率條件並告知其得以適用優惠稅率，而依民法委任之規定導出地政士執行業務有過失，作為損害賠償之依據。

地政士損害賠償責任是每位執業人員所關切，地政士法規定相當狹隘，地政士倫理規範過於簡陋，難以指導地政士執業注意相關規定，不動產價值龐大，相關稅金數額亦頗為可觀，民眾遇有未經預期之負擔，極可能歸咎地政士，是地政士職業風險之一，所以自己應經常注意相關民刑事責任，以免誤觸法網。