

法規彙編月刊

第282期
中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 113 年 12 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 / 黃均惠
各會員公會理事長 /
台北市公會 / 曾桂枝 高雄市公會 / 蔣惠州 台東縣公會 / 王俊傑
彰化縣公會 / 蔡文鎮 新北市公會 / 陳錦麟 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 / 陳又嘉 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 / 簡泗輝 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 / 曾雪惠
臺中市大臺中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 陳富源
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 臺中市大墩公會 / 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 113 年 12 月 10 日出版

第282期

- ◎ 訂定「國土永續發展基金罰鍰提撥辦法」
- ◎ 訂定「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」
- ◎ 訂定「農田水利非事業用不動產合建開發作業要點」
- ◎ 訂定「洗錢防制法第十七條第四項申報通報資料管理運用辦法」
- ◎ 修正「都市更新條例」第六十五條條文
- ◎ 修正「實際從事農業生產工作證明文件核發要點」
- ◎ 修正「土地參考資訊檔作業要點」
- ◎ 最高行政法院108年度裁字第1550號裁定簡評
- ◎ 臺中高等行政法院104年度訴字第142號判決簡評

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 113 年 10 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，113 年 10 月所當之指數)

Table with 13 columns (Month 1-12) and 13 rows (Year 48-113). Header includes '月 MONTH' and '年 YEAR'. Values represent monthly CPI indices from 1959 to 2022.

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

113年 11月

法規彙編

- 1 訂定「國土永續發展基金罰鍰提撥辦法」
2 訂定「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」
6 訂定「農田水利非事業用不動產合建開發作業要點」
16 訂定「洗錢防制法第十七條第四項申報通報資料管理運用辦法」
21 修正「都市更新條例」第六十五條條文
24 修正「實際耕作者從事農業生產工作認定作業要點」
31 修正「土地參考資訊檔作業要點」
34 修正「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」
38 修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定
50 修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第一條、第二條、第二十條

~ I ~

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。

新編函釋

- 52 財政部令 中華民國 113 年 11 月 15 日
台財稅字第 11300609900 號
（行政法人為執行涉公權力行使之特定公共事務之公法人，適用印花稅法、房屋稅條例及土地稅法有關地價稅之規定時，視同政府機關。）
- 53 內政部函 中華民國 113 年 11 月 26 日
台內國字第 1130813010 號
（有關以住宅成立信託，於信託存續期間作公益出租或社會住宅使用，得否適用住宅法租稅優惠規定）
- 55 內政部國土管理署函 中華民國 113 年 11 月 25 日
國署建管字第 1130112672 號
（有關建築技術規則建築設計施工編第 283 條規定所指「開放空間」可否依公寓大廈管理條例約定專用）
- 57 農業部書函 中華民國 113 年 11 月 27 日
農輔字第 1130024048 號
（從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法第 12 條條文勘誤表）
- 59 內政部公告 中華民國 113 年 11 月 28 日
台內戶字第 1130244649 號
（新增得以自然人憑證於網路申請經法院宣告變更子女姓氏之登記之戶籍登記項目）
- 60 財政部公告 中華民國 113 年 11 月 28 日
台財稅字第 11304671330 號
（公告 114 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 1 項各款所列之金額）
- 62 財政部公告 中華民國 113 年 11 月 28 日
台財稅字第 11304670610 號
（公告 114 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額）

新編判解

64

最高行政法院108年度裁字第1550號裁定簡評
(註銷房屋稅籍事件)……………黃信雄地政士

67

臺中高等行政法院104年度訴字第142號判決簡評
(註銷房屋稅籍事件)……………黃信雄地政士

訂定「國土永續發展基金罰鍰提撥辦法」

內政部令 中華民國113年11月25日 台內國字第1130813796號

- 第 1 條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第四十四條第三項規定訂定之。
- 第 2 條 本法第四十四條第一項第五款罰鍰提撥金額，以直轄市、縣（市）主管機關當年度依本法第三十八條罰鍰收入之百分之五十計算之。
- 第 3 條 直轄市、縣（市）主管機關應於每年三月三十一日前，將前一年度罰鍰提撥金額存入國土永續發展基金，並造具清冊，送中央主管機關備查。
- 第 4 條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

訂定

「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」

內政部令 中華民國 113年 10月 31日 (補登) 台內國字第 1130812629號

- 第 1 條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第四十條第二項規定訂定之。
- 第 2 條 本辦法適用範圍為實施都市計畫及國家公園計畫以外之國土功能分區。
- 第 3 條 本辦法所定檢舉人，以自然人、法人或依法規立案之團體為限。
- 第 4 條 檢舉人檢舉違反本法第三十八條規定之案件，應於中央主管機關建置之檢舉系統敘明下列事項，向直轄市、縣（市）主管機關提出：
- 一、檢舉人姓名、聯絡方式及國民身分證統一編號或其他身分證明文件字號；其為法人或非法人團體者，其名稱、統一編號或登記字號。
 - 二、違規使用土地坐落之鄉（鎮、市、區）名稱及地段、地號、地址或相關位置資料。
 - 三、違規使用行為人姓名、公司行號名稱或可供辨識行為人之相關資料。

四、違規使用具體事證之說明及照片、圖說或影片等佐證資料。

五、其他經中央主管機關規定之事項。

直轄市、縣（市）主管機關對檢舉案件無管轄權者，應於確認後七日內移送有管轄權之直轄市、縣（市）主管機關或有關主管機關，並通知檢舉人。

第 5 條 檢舉案件有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關不予受理：

一、無具體內容。

二、已依其他法規規定裁處有案。

三、已經他人檢舉、經主管機關或其他機關通知成案。

四、已經主管機關或其他機關發現違規。

五、冒用他人身分提出檢舉。

第 6 條 直轄市、縣（市）主管機關受理檢舉案件後，應查明處理，並於處理後三十日內，將處理情形以書面通知檢舉人。

第 7 條 檢舉案件經直轄市、縣（市）主管機關依本法第三十八條第一項或第二項規定裁罰確定，並實收罰鍰金額

後，核發檢舉人獎勵金。

依本法第三十八條第三項規定裁罰之檢舉案件，不予核發檢舉人獎勵金。

第 8 條 前條所定核發獎勵金之基準如下：

一、違反本法第三十八條第一項規定案件：新臺幣五萬元。

二、違反本法第三十八條第二項規定案件：新臺幣一萬五千元。

同一檢舉案件之檢舉人有數人時，獎勵金平均分配之。

第 9 條 直轄市、縣（市）主管機關受理檢舉案後，經查明有第五條各款情形之一者，不發給獎勵金；已發給者，直轄市、縣（市）主管機關應作成書面行政處分追繳之。

檢舉案件之裁罰處分經撤銷者，已發給之獎勵金，直轄市、縣（市）主管機關應作成書面行政處分追繳之。

第 10 條 直轄市、縣（市）主管機關及有關機關對於檢舉人之姓名、聯絡方式或其他足資辨別其身分之有關資料，應嚴予保密，並防止資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。

檢舉人及檢舉案件資料，應以密件保存，並禁止第三人閱覽或抄錄。

第 11 條 直轄市、縣（市）主管機關對於檢舉人之安全，於必要時，得洽請當地警察機關提供保護。

第 12 條 直轄市、縣（市）主管機關核發獎勵金，應逐案列冊，每半年報中央主管機關備查。

第 13 條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

訂定「農田水利非事業用不動產 合建開發作業要點」

農業部令 中華民國113年11月6日 農授水字第1138031383號

- 一、農業部農田水利署（以下簡稱本署）為規範本署暨各管理處辦理農田水利非事業用不動產合建開發案件，訂定本要點。
- 二、本要點之執行單位為本署設置之管理處。
- 三、本要點之名詞定義如下：
 - （一）合建開發：

指本署提供非事業用不動產，投資人提供資金或併同提供毗鄰土地於合建開發基地興建建築物，於興建完成後，雙方依約定分回房地所有權之開發方式。
 - （二）合建開發規劃書：

指由執行單位擬定並提送查估小組審查、簽報本署核定之個案規劃書。
 - （三）合建開發標準程序：

指由執行單位主動規劃，經執行單位查估小組通過、本署核定後公告，以綜合評選方式公開徵求投資人之合建開發程序。
 - （四）合建開發簡易程序：

指符合第六點之非事業用不動產，由申請人提出，執行單位被動評估，經執行單位查估小組通過、本署核定後公告，確認是否有其他申請人有意願參與之合建開發程序。

- （五）毗鄰土地：

與非事業用不動產相連得合併為同一開發基地範圍者。
- （六）合建開發基地：

指依本要點辦理合建開發之非事業用不動產，以及經投資人申請並經評選、簽約後，納入同一開發範圍之毗鄰土地。
- （七）申請人：

指依各合建開發公告徵求投資人案件提出申請之法人。經審查符合申請資格者，為合格申請人；再經評選後取得與本署簽訂合建開發契約權者，為最優申請人。
- （八）投資人：

指與本署簽訂合建開發契約書，提供資金或併同提供毗鄰土地參與合建開發之法人。
- （九）合建開發計畫書：

指由申請人對於合建開發簡易程序，所提出申請之計畫書。

(十) 合建開發契約書：

指由最優申請人與本署簽訂合建開發之契約書，並以本署契約範本為原則。

四、執行單位辦理合建開發標準程序如下：

(一) 執行單位確認非事業用不動產辦理合建開發具有實質效益後，應考量本署非事業用不動產之土地面積規模、權屬完整性、臨路情形及周邊地區發展等，評估辦理合建開發之可行性。

(二) 經評估具辦理合建開發可行性之非事業用不動產，執行單位應就合建開發之範圍、本署或執行單位分配房地需求、開發方式及預估財務效益等，擬定合建開發規劃書提送執行單位之查估小組審查。

(三) 合建開發規劃書經查估小組審查通過後，再由執行單位簽報本署核定。

(四) 執行單位就合建開發規劃書，應包含以下文件：

- 1、招商條件基本資料表。
- 2、計畫申請文件檢核表。
- 3、合建開發基地基本資料表。
- 4、合建開發規劃書內容檢核表。
- 5、合建開發規劃內容。
- 6、合建開發申請須知（草案）及附件。
- 7、合建開發契約書（草案）及附件。

8、查估小組查估會議紀錄影本。

9、經查估小組審查通過之一至三家不動產估價報告書影本。

10、合建開發基地土地登記謄本影本。

11、合建開發基地土地地籍圖影本。

12、合建開發基地之毗鄰土地產權清查土地登記謄本及地籍圖影本。

(五) 第三款經查估小組審查通過之本署與投資人間權益分配比率，應作為公告徵求投資人之底價；執行單位並依照審查通過之合建開發規劃書其中之合建開發申請須知、附件及合建開發契約書、附件等招商文件公告一定期間徵求投資人。

(六) 執行單位於前款公告徵求期間屆滿後，應依申請須知所列之資格條件，審查合格申請人後，以綜合評選方式擇定最優申請人。

(七) 執行單位經擇定最優申請人後，應依申請須知規定通知該最優申請人簽訂合建開發契約。

(八) 經投資人取得合建開發之個案建造執照後，雙方應依合建開發契約之約定委託不動產估價師評估合建開發後之房地價值，作為房地分配之計算基礎。

(九) 合建開發竣工後，由執行單位與投資人依照前已簽訂之分屋協議書辦理所有權登記。

合建開發案評估得納入毗鄰土地整合計畫項目者，執行單位應要求申請人於提送申請文件時，一併檢附經公證或認證之毗鄰土地所有權人土地使用權同意書。

針對本署與投資人間權益分配比率，執行單位應委託一至三家不動產估價師事務所評估，並說明最終採納該權益分配比率之理由。

五、執行單位辦理合建開發綜合評選時，應成立評選委員會，並依下列規定擇定最優申請人：

(一) 執行單位應就下列評選項目明定配分與及格標準，再由評選委員進行評選：

- 1、申請人實績。
- 2、興建計畫。
- 3、財務計畫。
- 4、申請人承諾本署之權益分配比率。
- 5、其他經評估須納入評分之項目。

(二) 評選委員會於合格申請人中，採總評分法應擇總評分最高者，採序位法應擇序位合計值最低者為最優申請人。如總評分或序位合計值有二位以上申請人相同時，應依申請須知所定方式擇定之。

(三) 評選委員會擇定之最優申請人，應經執行單位之首長核定之。

六、非事業用不動產面積五百平方公尺以下者，執行單位於公告徵求投資人階段，得採行公告本署將與特定申請人合建開發之合建開發簡易程序辦理。

七、執行單位辦理合建開發簡易程序如下：

(一) 由簡易合建開發申請人（以下稱原申請人）主動向執行單位提出之合建開發計畫書、合建開發契約及計畫範圍內經公證或認證之全體私有土地及合法建築物所有權人同意書等資料，執行單位應協助提供原申請人申請資料之範本，原申請人填具後提出之合建開發計畫書，應包含以下文件：

- 1、合建開發申請文件檢核表。
- 2、合建開發計畫內容。
- 3、合建開發契約書（以本署契約範本為原則）。
- 4、合建開發基地土地登記謄本影本。
- 5、合建開發基地土地地籍圖影本。
- 6、原申請人為毗鄰土地所有權人之證明文件或毗鄰所有權人出具經公證或認證之土地使用同意書。
- 7、合建開發基地與毗鄰土地範圍及位置示意圖。
- 8、毗鄰土地產權清查土地登記謄本及地籍圖影本。

(二) 針對原申請人提出之合建分配比率，執行單位應委託至少一家不動產估價師事務所評估是否符合市場行情。

- (三) 由執行單位參酌申請人提出之合建開發計畫書，擬定合建開發規劃書提送執行單位之查估小組審查，經查估小組審查通過後，再由執行單位簽報本署核定。
- (四) 經本署核定後，執行單位應公告該案「原申請人名稱」、「合建開發案基本條件」、「合建開發契約」及「合建分配比率」，確認是否有其他申請人就該非事業用地有辦理合建開發之意願。
- (五) 合建開發簡易程序之公告期間內，倘有其他申請人以書面提出申請意願，該合建開發簡易程序即應公告程序終結，不予續行。執行單位應依個案需求重新評估，並以第四點第一項合建開發標準程序之方式辦理。
- (六) 公告期間內，倘無其他申請人以書面提出申請意願，執行單位得於公告期滿後公告該合建開發簡易程序因無其他申請人提出申請，本署將與原申請人簽訂合建開發契約。

八、依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）所辦合建開發案件，經執行單位評估該非事業用不動產符合危老條例第五條之一公有財產應參與重建之規定，得不適用本要點之公告及評選程序，逕與該重建案申請人洽談合建開發事宜。惟仍應辦理本要點所定之執行單位查估小組審查及簽報本署核定等程序。

九、執行單位公告及簽訂之合建開發契約內容應記載下列基本事項：

- (一) 土地標示。
- (二) 開發時程。
- (三) 請領建造執照。
- (四) 稅捐及費用負擔。
- (五) 投資人分配房地部分之預售事宜。
- (六) 信託方式。
- (七) 土地產權移轉。
- (八) 地上物及他項權利之處理。
- (九) 本署與投資人間權益分配比率。
- (十) 合建開發完成之房地及車位分配方式、順序及差額找補方式。
- (十一) 交屋及保固期。
- (十二) 損鄰爭議及紛爭處理。
- (十三) 違約罰則。
- (十四) 契約終止及解除。
- (十五) 其他經評估應列入契約約定之事項。

前項第十款合建開發完成之房地及車位，應按前項第九款權益分配比率分配。但投資人有將毗鄰土地納入合建開發基地之情形時，執行單位應考量基地合併後之效益，依非事業用不動產占合建開發基地之價值貢獻比例重新計算本署分配權益。

十、執行單位與投資人完成合建開發契約簽訂後，得出具土地使用權同意書予投資人，並應要求投資人就該非事業用不動產以外之私有土地及興建資金等合建開發契約所約定之信託財產辦理不動產開發信託，以確保合建開發案之執行。

前項不動產開發信託契約應由信託機構擔任起造人，並約定續建機制。交付信託之財產，至少包含合建開發基地（但不得包含本署非事業用不動產土地）、興建中或完工後之地上物及興建資金。投資人如有辦理預售，應併同將預售屋買賣價金交付信託。

十一、合建開發之房地價值於建造執照核發後，應委託三家不動產估價師事務所評估，並提送估價報告予執行單位，經執行單位審定通過後，以該三家不動產估價師事務所評估各戶房地價值之平均值，作為本署與投資人分配房地之依據，並與投資人簽訂分屋協議書。但合建開發簡易程序，執行單位得僅委託一家不動產估價師事務所評估。

除前項但書外，前項不動產估價師事務所得由執行單位及投資人各自委託一家，第三家以隨機方式自該非事業用不動產土地所座落之該縣市地區都市更新權利變換專業估價者建議名單選任，經執行單位同意後由投資人委託。如該縣市無都市更新權利變換專業估價者建議名單，得以鄰近縣市之都市更新權利變換專業估價者建議名單替代。

十二、執行單位應於簽訂分屋協議書後，始得同意投資人就其分配部分辦理預售。

十三、執行單位於投資人檢具該合建開發案之使用執照後，始得同意配合辦理產權移轉之申請作業。

訂定「洗錢防制法第十七條第四項 申報通報資料管理運用辦法」

法務部令 中華民國113年11月28日 法令字第11304546780號

第 1 條 本辦法依洗錢防制法（以下簡稱本法）第十七條第四項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 一、金融情報中心：指法務部調查局洗錢防制處。
- 二、申報機構：指本法第五條規定之金融機構及指定之非金融事業或人員。
- 三、金融情資：指金融情報中心依本法第十二條、第十三條及第十四條規定受理之文書或電磁紀錄等資料。
- 四、金融情報：指金融情報中心就金融情資，綜合其依法調取之必要資訊，加值研編之實務性、策略性研析報告或其他有助相關機關查緝犯罪、追討犯罪所得、穩定金融秩序、強化國際合作、維護國家安全與防制洗錢、資恐及資武擴之研析報告。
- 五、境外金融情報中心：指其他司法管轄體依據國際標準第二十九項建議要求設立，作為統一受理與

分析洗錢、資恐、資武擴及特定犯罪有關金融情資及其他資訊之機關。

六、國際傳遞：指金融情報中心經由艾格蒙聯盟安全網絡，或依據雙邊、多邊協議等其他安排，以接受查詢、分享或主動查詢、分享等方式，與境外金融情報中心及其他對等機關交換金融情資、金融情報及其他資訊。

第 3 條 金融情報中心受理金融情資，基於查緝犯罪、追討犯罪所得、穩定金融秩序、強化國際合作、維護國家安全與防制洗錢、資恐及資武擴之目的，得研編下列金融情報，經金融情報中心首長或其授權之人核准，分送國內外相關機關參處：

- 一、實務性金融情報：有助於辨識特定目標、活動或交易與犯罪所得、前置犯罪、洗錢、資恐及資武擴活動等相關資訊。
- 二、策略性金融情報：有助於辨識洗錢、資恐、資武擴相關趨勢與態樣、其他有助政策規劃、法制建構及與洗錢、資恐、資武擴相關監理等資訊。
- 三、其他金融情報：其他有助相關機關查緝犯罪、追討犯罪所得、穩定金融秩序、強化國際合作、維

護國家安全與防制洗錢、資恐及資武擴之研析報告。

金融情報中心應以書面或透過安全網絡方式分送前項金融情報，必要時得檢附相關佐證資料，並應敘明僅供情報目的使用。

受分送金融情報之機關應妥慎處理及運用金融情報，依據後續處理情形提供金融情報中心回饋訊息，並注意情報內容保密及情資來源保護，如有揭示或運用需要，應向原始資料保管機構、事業或執業人員調卷取證。

第 4 條 金融情報中心經首長或其授權之人核准後，得向公務機關或非公務機關調取分析金融情資所需資料。

金融情報中心得以建置系統方式取得前項資料，以確保其即時性及正確性。

第 5 條 金融情報中心如認受理之金融情資有缺漏或不足致影響判讀及分析，得請求原申報機構補足。

第 6 條 金融情資應自金融情報中心受理之日起，至少保存五年。

第 7 條 金融情報中心辦理國際傳遞作業，除本法第二十八條規定外，應依艾格蒙聯盟章程、金融情報中心情資交換原則或境外金融情報中心之要求，經金融情報中心

首長或其授權之人核准辦理。

相關公務機關（如附表一）因刑事案件需要，委託金融情報中心辦理國際傳遞時，應經附表所列機關層級首長或其授權之人核准，以中文及英文載明下列資訊；有缺漏者，金融情報中心得要求其補足：

- 一、委託機關名稱。
- 二、查詢對象基本資料。
- 三、犯罪事實概要。
- 四、請求資料之項目及其範圍。
- 五、請求之目的。

辦理國際傳遞取得之檔案及相關情報資料，應以密件處理，僅供情報目的使用，不得作為證據，未經金融情報中心與提供方書面同意，不得轉送第三方機關或為請求目的外之使用。

金融情報中心接受境外金融情報中心分享之金融情資、金融情報及其他資訊，其處理及運用得準用前項及第三條規定。

第 8 條 相關公務機關（如附表二）得向金融情報中心查詢附表二所列之金融情資，查詢時應載明下列資訊；未載明者，金融情報中心應要求補足：

- 一、查詢特定對象之國民身分證統一編號、護照號碼、居留證號、統一證號、營利事業統一編號或

金融機構帳號等足資識別之資料。

二、案由或查詢原因及案號或文號。

三、查詢期間。

前項查詢應經附表二所列機關層級首長或其授權之人核准辦理。

金融情報中心得以建置系統方式接受查詢，並於必要範圍內回復查詢結果。

查詢所得資料應注意內容保密及情資來源保護，如有揭示或運用需要，應依法直接向原始資料保管機構、事業或執業人員調卷取證。

第 9 條 查詢機關依前條取得之金融情資，應建立內部控制制度，指派主責單位或專人列管，並應定期或不定期稽核，落實本辦法對金融情資相關要求。

金融情報中心應定期彙整查詢紀錄，函請查詢機關辦理自行稽核。

金融情報中心得向查詢機關調閱前二項稽核紀錄。

第 10 條 本辦法自中華民國一百十三年十一月三十日施行。

修正「都市更新條例」第六十五條條文

總統令 中華民國113年11月13日 華總一義字第11300104921號

第 65 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地

區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。

修正「實際耕作者從事農業生產工作 認定作業要點」

農業部令 中華民國113年11月21日 農輔字第1130023819號

- 一、農業部（以下簡稱本部）為輔導以口頭約定方式使用他人農業用地之實際從事農業生產工作者（以下簡稱實耕者）及符合從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法（以下簡稱農保審查辦法）第二條第二項第二款規定者，申請核發實際從事農業生產工作證明文件（以下簡稱從農工作證明），持以參加農民健康保險（以下簡稱農保），特訂定本要點。
- 二、實耕者應為我國農民且具備下列資格條件：
 - （一）初次申請須為六十五歲以下。
 - （二）以口頭約定方式，於他人農業用地依法從事農業工作，合於下列情形之一者：
 - 1、本人全年實際出售農產品銷售金額達新臺幣二十五萬元以上或投入農業生產資材達新臺幣十五萬元以上。
 - 2、農業用地經營規模達附件一所定實耕者經營規模認定基準（以下簡稱認定基準）。
 - （三）無其他面積達〇·一公頃以上之農業用地或〇·〇五公頃以上依法令核准設置之室內固定農業設施。

三、實耕者得填具申請表（如附件二），並檢具下列文件，向農業用地所在地之本部各區農業改良場（以下簡稱改良場）申請核發從農工作證明：

- （一）國民身分證正反面影本。
- （二）切結符合前點第三款規定，及已與土地所有權人約定實耕者本人可合法使用其農業用地，且無法取得農業用地租賃契約書或書面相關證明文件。
- （三）前點第二款第一目之農民，應另檢附申請前一年內開立之銷售農產品或購買農業生產資材之憑證。
- （四）申請前一個期作或一個月內之農業用地現況照片二張以上。
- （五）屬都市土地者，應另檢附都市計畫土地使用分區證明。屬符合農業發展條例第三十八條之一第一項第一款或第二款情形者，應另檢附都市計畫主管機關核發之相關證明文件。
- （六）其他有關文件。

前項申請人耕作之農業用地跨越改良場轄區者，應以面積較大之所在地改良場受理其申請。

四、改良場為審查實耕者實際從事農業生產工作，得組成審查小組召開會議審查；必要時，得請申請人列席審查小組會議說明。

五、改良場審查實耕者實際從事農業生產工作，應依下列程序辦理：

- (一) 檢視申請人檢具文件是否齊全，未齊全者，應以書面通知其於七日內補正。
- (二) 將申請表及相關文件彙齊，登錄於本部農民福利資料管理系統，就個案事實條件，先行書面查核，並會同實耕者、農業用地坐落之農會、鄉（鎮、市、區）公所及本部農糧署各地區分署派員辦理現地勘查；必要時，得請本部茶及飲料作物改良場或農業試驗所及地政單位協助，並填寫「現地勘查紀錄表」（如附件三）。
- (三) 改良場於辦理現地勘查後，應就個案事實條件審查之，並敘明具體意見，以書面通知申請人審查結果。符合資格條件者，由改良場核發從農工作證明，其有效期限為三年，並副知戶籍所在地直轄市、縣（市）政府及農會。
- (四) 前款從農工作證明應以附款記載，核發從農工作證明後，有下列情形之一者，改良場得廢止之：
 - 1、有第六點第二款至第七款事由之一。
 - 2、規避、妨礙或拒絕提供相關證明文件。

六、實耕者有下列情形之一者，改良場應以書面通知不予核發從農工作證明：

- (一) 經通知補正，屆期仍未補正或經補正仍未符合規定。
- (二) 未符合第二點所定資格條件。
- (三) 未陪同現地勘查。
- (四) 實際耕作項目與申請項目不符。
- (五) 檢具非本人之銷售農產品或購買農業生產資材憑證，或檢附憑證有顯著異常。
- (六) 耕作之農業用地未符合土地使用管制規定。
- (七) 耕作之農業用地未實際做農業生產使用，或有其他客觀事實足以認定申請人無實際從事農業生產工作。

七、實耕者取得從農工作證明後，戶籍地址、資格條件如有異動或喪失時，應主動向農業用地所在地之改良場申報。

改良場收到農會依農保審查辦法第八條第十一項規定辦理之現地勘查紀錄表，應於三十日內審查實耕者是否仍實際從事農業工作；必要時，得以書面通知實耕者於七日內提供相關證明文件，或依第八點規定辦理現地勘查。改良場審查結果應登錄於本部農民福利資料管理系統並函復農會。

從農工作證明有效期限屆滿前三個月內，實耕者得向農業用地所在地之改良場重新申請核發從農工作證明。期限屆滿未

重新申請或申請未獲核發從農工作證明者，依農保審查辦法第八條第三項第一款規定，實耕者不得繼續參加農保。

八、改良場對於取得從農工作證明之實耕者，於必要時，得會同實耕者、投保農會、鄉（鎮、市、區）公所、地政單位、本部農糧署各地區分署、茶及飲料作物改良場或農業試驗所辦理現地勘查，並得請實耕者提供相關證明文件。

九、具備下列資格條件之我國農民，得填具申請表（如附件四）並檢附共同經營文件及其經營農業生產之位置圖，向改良場申請從農工作證明，以參加農保：

- （一）初次申請須為六十五歲以下。
- （二）使用第三人承租政府機關、公立學校或公營事業機構之農業用地，與第三人共同經營農業生產工作，且合於下列情形之一者：
 - 1、本人全年實際出售農產品銷售金額達新臺幣二十五萬元以上或投入農業生產資材達新臺幣十五萬元以上。
 - 2、農業用地經營規模達附件一所定認定基準。
- （三）無其他面積達○·一公頃以上之農業用地或○·○五公頃以上依法令核准設置之室內固定農業設施。

前項農民，應檢附之其他應備文件、列席說明、審查程序、不予核發、資格條件之異動或喪失之申報義務及重新申請核

發，準用前七點規定。

改良場受理第一項申請，辦理現地勘查；必要時，得請相關第三人協助。

十、符合農保審查辦法第二條第二項第二款規定之我國農民，得填具申請表（如附件五），並檢具下列文件，向改良場申請從農工作證明：

- （一）第三點第一項第一款、第四款及第五款所定文件。
- （二）切結符合農保審查辦法第二條第一項第四款第一目或第二目規定之資格條件。
- （三）符合農保審查辦法第二條第二項第二款第一目規定之農民，應另檢附申請前一年內開立之銷售農產品或購買農業生產資材之憑證。
- （四）其他相關文件。

前項申請人耕作之農業用地跨越改良場轄區者，應以面積較大之所在地改良場受理其申請。

依第一項資格申請之我國農民有下列情形之一者，改良場應以書面通知不予核發從農工作證明：

- （一）經通知補正，屆期仍未補正或經補正仍未符合規定。
- （二）有第六點第三款至第七款所定情事。
- （三）不符合農保審查辦法第二條第一項第四款第一目或第

二目規定之資格條件。

(四) 不符合農保審查辦法第二條第二項第二款規定之資格條件。

依第一項規定申請取得從農工作證明後，有前項第二款至第四款規定情形之一者，改良場得廢止之。

十一、前點農民，列席說明、審查程序、資格條件之異動或喪失之申報義務及重新申請核發，準用第四點、第五點、第七點及第八點規定。

修正

「土地參考資訊檔作業要點」

內政部令 中華民國113年11月19日 台內地字第1130266323號

一、為建立土地參考資訊檔（以下簡稱參考檔），以利各級政府機關及國營事業（以下簡稱資料提供機關）建置與土地或建物有關之資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用，並達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能，特訂定本要點。

二、所稱與土地或建物有關之資訊，指資料提供機關所提供非屬土地法規定應登記事項之資訊。

前項資訊之提供，不得違反個人資料保護法及政府資訊公開法第十八條規定，並由資料提供機關於提供時表明之。

三、依本要點建立之土地或建物資訊，應註明非屬土地法規定應登記之事項，僅供參考；其與資料提供機關管有之資料不同時，以資料提供機關之資料為準。

四、資料提供機關得檢附申請書（如格式一），逕向土地或建物所在直轄市或縣（市）政府申請登錄參考檔。

直轄市、縣（市）政府受理申請後，應檢視資料提供機關選用之土地參考事項類別代碼，並依下列規定辦理：

(一) 資料提供機關選用之現有土地參考事項類別與申請登

錄內容性質相符者，應將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關。

- (二) 資料提供機關選用之現有土地參考事項類別與申請登錄內容性質不符者，直轄市、縣（市）政府應逕行選用適當之現有土地參考事項類別代碼，將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關。無適當之現有土地參考事項類別者，直轄市、縣（市）政府應向內政部申請增訂土地參考事項類別代碼後，將土地參考事項類別代碼通知資料提供機關。

內政部得配合政策需要，主動增訂土地參考事項類別代碼。

內政部依第二項第二款及前項規定增訂土地參考事項類別代碼時，應通知各直轄市、縣（市）政府。

- 五、資料提供機關接到直轄市或縣（市）政府通知土地參考事項類別代碼後，應將土地或建物資訊依參考檔建檔格式（如格式二）以地政事務所為單元建檔並以電信網路完成傳輸後，備文檢附直轄市或縣（市）政府通知文件影本及異動序號，請土地或建物所在地政事務所轉入參考檔資料庫。

- 六、參考檔經建置完成後，其參考事項內容有新增、變更或刪除之必要時，應由原資料提供機關以地政事務所為單元製作更新資料（包含前次所送資料未異動部分及本次異動部分）並

以電信網路完成傳輸後，備文檢附異動序號請土地或建物所在地政事務所辦理更新。

- 七、參考檔之主鍵值由直轄市或縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段（小段）及地（建）號組成。

主鍵值因土地或建物分割、合併而發生異動時，土地參考資訊檔電腦作業系統自動將原參考事項複製轉載於新增或合併後之地（建）號內，地政事務所並應即以公文或電子郵件檢具異動通知書通知原資料提供機關查對後辦理更新。

辦理土地重劃、區段徵收或地籍圖重測等原因實施地籍整理，致原有地（建）號及相關土地位置發生變動時，土地參考資訊檔電腦作業系統自動將原參考檔資料予以刪除，地政事務所並應即以公文或電子郵件檢具異動通知書通知原資料提供機關查對後重新建立。

- 八、參考檔應載明資料提供機關名稱、查詢電話等資料。

土地或建物權利人或利害關係人對參考檔內容有疑義或因涉個人資料保護法或政府資訊公開法而生爭議者，應由資料提供機關負責處理。

- 九、各級政府機關或民眾得填具申請書向地政事務所或於電信網路上申請閱覽或列印參考檔中之土地或建物參考資訊。

修正

「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」

交通部 令 中華民國113年11月19日
內政部 交路字第11350119462號
台內國字第1130813678號

第 9 條 起造人為其限建範圍內建築物申請建造執照、拆除執照或雜項執照時，應檢具建築法規定之文件及下列書件，向當地主管建築機關申請，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後發給之：

- 一、基地建築配置及平面位置圖，其比例尺不得小於五百分之一。
- 二、建築物地下開挖剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一，圖上並應標明與捷運設施之相關位置。
- 三、開挖支撐系統設計圖。
- 四、地基調查、試驗及分析報告。
- 五、開挖穩定性分析。
- 六、分級規範界線圖。
- 七、開挖及高空吊掛作業施工對捷運設施之安全影響評估報告。

八、監測計畫，其內容應包括監測儀器配置、監測管理值及監測頻率等。

起造人進行前項第四款地基調查時，鑽探孔位於地下捷運設施外緣水平向外六公尺範圍內者，應檢附鑽孔位置之平面圖與剖面圖先向捷運主管機關提出申請同意鑽探。

第一項第七款及第八款規定之文件，經捷運主管機關同意者得免提送之。

第 12 條 起造人為其限建範圍內之建築物申請開工前，應先會同捷運主管機關及捷運營運機構，辦理捷運設施之現況調查及現況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之施工計畫，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工。

前項行為，經捷運主管機關同意者得免辦理之。

第一項施工計畫應載明下列事項：

- 一、開挖步驟、計時、機具及工地檢驗之方式。
- 二、輔助工法及其施作機具之說明。
- 三、降水系統之機具、配量及各開挖階段之水位控制。
- 四、各開挖階段支撐應力、擋土壁變形及捷運設施之變形預測值。

五、監測系統之儀器配置及安裝方式。

六、高空吊掛作業行為之區域範圍、與捷運設施相關之位置、內容、時間、機具及安全防護措施等資料。

七、緊急應變措施。

八、其他基於公共安全或保護捷運設施之需要，經捷運主管機關要求檢附之文件或說明。

前項第四款之分析過程應作成評估報告，並列為施工計畫檢附之文件。

第 20 條 申請人進行第七條第二項第二款至第九款及高空吊掛作業之行為前，應檢附作業計畫及捷運主管機關要求之文件向該管主管機關申請同意。該管主管機關應會同捷運主管機關審核之，無該管主管機關者，由捷運主管機關為之。

前項作業計畫應載明下列事項：

一、施作行為之區域範圍及與捷運設施相關之位置。

二、施作行為內容及時間。

三、施作人員、機具及安全防護措施等詳細資料。

進行第七條附件三第五項至第九項之行為者，應檢附經專業技師簽證之捷運設施影響評估報告，如涉及地

下開挖或鑽掘時應準用本章建築物之申請及審核相關規定辦理。

第 24 條 捷運工程建設機關（構）及捷運營運機構，應訂定本辦法劃定之禁建、限建範圍之巡查項目、頻率及基準，並適時建立聯合稽查機制，依前揭規定辦理定期巡查，發現有違反本辦法行為者，應即通知捷運主管機關。

第 25-1 條 各捷運主管機關執行本辦法事項而為鄰捷運施工管制作業者，應依中央主管機關所定審查作業基準辦理。但當地直轄市或縣（市）政府另有規定者，從其規定。

修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定

內政部公告 中華民國113年11月21日 台內地字第1130266382號

壹、應記載事項

六、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

(一) 管理費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。

租賃住宅每月 ____ 元整。

停車位每月 ____ 元整。

租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他： ____ 。

(二) 水費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他： ____ 。

(三) 電費：

- 由包租業負擔。

由承租人負擔

以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取。

非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

(四) 瓦斯費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他： ____ 。

(五) 網路費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他： ____ 。

(六) 其他費用及其支付方式： ____ 。

十一、包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

- (一) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。

- (二) 應向承租人提供包租契約之出租人（以下簡稱原出租人）同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。
 - (三) 應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
 - (四) 簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。
 - (五) 應製作租賃標的現況確認書（如附件一），並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。
 - (六) 應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。
 - (七) 應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。
 - (八) 原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。
 - (九) 應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。
 - (十) 依第六點規定約定電費由承租人負擔者，包租業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。
- 前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，承租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 租賃住宅因不可歸責於承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。
- (六) 包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

貳、不得記載事項

- 十、不得約定承租人不得申請租金補貼。

附件一

租賃標的現況確認書

填表日期 年 月 日

項次	內容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺。 <input type="checkbox"/> 其他處所：__平方公尺。	若為違建（未依法申請增、加建之建物），包租業應確實加以說明，使承租人得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：____。 建物現況格局：__房（間、室）__廳__衛 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	一、建物型態： （一）一般建物：單獨所有權無共有部分（包括獨棟、連棟、雙併等）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 （三）其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	汽車停車位種類及編號： 地上（下）第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議及圖說。 機車停車位：地上（下）第__層，編號第__號車位__個或其位置示意圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施，若有，項目： (1)__(2)__(3)____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無定期辦理消防安全檢查。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，滲漏水處：__。 若有滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 由包租業修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 其他____。	
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向核能安全委員會洽詢技術協助。

	有： <input type="checkbox"/> 由包租業修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 其他____。	
7	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項）；若有檢測結果：____。	一、八十四年六月三十日以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為 0.6kg/m ³ 。 二、八十四年七月一日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m ³ 。 三、一百零四年一月十三日（含）以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15kg/m ³ 。 四、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測值，互有差異，租賃雙方應自行注意。
8	本租賃住宅（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)包租業確認原出租人於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，包租業確認原出租人： <input type="checkbox"/> 無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾發生上列情事。	
9	供水及排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。若不正常，由 <input type="checkbox"/> 包租業 <input type="checkbox"/> 承租人負責維修。	
10	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	

11	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理，若有租賃住宅管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他__。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他__。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠租賃住宅、停車位管理費；若有，新臺幣__元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
12	附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__臺 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅)__組 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__臺 <input type="checkbox"/> 洗衣機__臺 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__組 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__組 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__臺 <input type="checkbox"/> 洗碗機__臺 <input type="checkbox"/> 冷氣__臺 <input type="checkbox"/> 排油煙機__件 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__臺 <input type="checkbox"/> 熱水器__臺 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
包租業：_____(簽章) 租賃住宅管理人員：_____(簽章) 承租人：_____(簽章) 簽章日期：____年____月____日		

附件二

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書

出租人_____將後列住宅出租予包租業_____，並於民國_____年____月____日簽訂住宅包租契約書在案，茲同意包租業得於租賃期間將住宅轉租，但包租業應於簽訂轉租契約三十日內，將轉租範圍、期間及承租人之姓名、通訊住址等相關資料告知本人。本人同意轉租範圍及租賃相關事項如附明細表。

此致

包租業

出租人 (簽章)

中華民國 年 月 日

出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由明細表 (請逐戶填載)

租賃住宅標的								轉租之範圍	租賃起迄期間	有無提前終止租約之約定	備註
縣市	鄉鎮市區	街路	段	巷弄	號	樓					
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有,請註明)	同意轉租範圍如為一部者,應檢附該部分位置示意圖
								<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (若有,請註明)	

附註：本住宅包租契約於租賃期間，如有提前終止租約之約定者，其提前終止租約之事由如下：

附件三

包租業負責修繕項目及範圍確認書

包租業_____將住宅出租予承租人_____，並於民國____年____月____日簽訂住宅轉租契約書在案，茲同意依本契約第____點第____項約定出具本租賃住宅負責修繕項目及範圍之確認書如附明細表（僅為例示，應由租賃雙方依實際情形自行約定後確認之）。

此致

承租人

包租業

(簽章)

中華民國 年 月 日

包租業負責修繕項目及範圍明細表

設備或設施及數量		點交狀態		租賃期間損壞之修繕責任	備註
室外	大門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鎖	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門鈴	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	對講機	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	房門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門口燈	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
客餐廳及臥室	落地門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	紗門	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	玻璃窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	內牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	室內地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
廚房及衛浴設備等	洗臉台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	流理台	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	排水孔	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	水龍頭	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	馬桶	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	浴缸	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	門窗	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	天花板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	地板	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	牆壁	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	其他	<input type="checkbox"/> 現狀	<input type="checkbox"/> 修繕後點交	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

其他				

附註：

1. 以上修繕項目及範圍請逐戶填載；如附屬設備有不及填載時，得於其他欄填載。
2. 未經約定確認之設備或設施，除其損壞係可歸責於承租人之事由外，由包租業負責修繕。
3. 如為現狀點交者，建議拍照存證。
4. 如為修繕後點交，亦應載明修繕方式。
5. 修繕聯絡方式：
 - 同本契約第__點包租業基本資料。
 - 其他聯絡方式：（如有，請另行填載）_____。

修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第一條、第二條、第二十條

內政部令 中華民國113年11月28日 台內地字第1130266638號

第 1 條 本辦法依洗錢防制法第七條第三項、第八條第四項、第十條第三項、第十二條第三項、第十三條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。
- 二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第九條第二項所列之國家或地區。
- 六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以

上不動產買賣交易。

七、一定金額：指新臺幣五十萬元或等值外幣。

八、通貨交易：指單筆現金收受或支付。

第 20 條 本辦法除中華民國一百十年六月二十一日修正發布條文之施行日期，由內政部定之外，自發布日施行。

財政部令 中華民國 113 年 11 月 15 日
台財稅字第 11300609900 號

依行政法人法第 2 條及其立法理由，行政法人為執行涉公權力行使之特定公共事務之公法人，適用印花稅法、房屋稅條例及土地稅法有關地價稅之規定時，視同政府機關：

- 一、其書立應負納稅義務之各種憑證，得比照印花稅法第 6 條第 1 款規定，免納印花稅。
- 二、其使用之公有房地，自 114 年（期）起，得比照房屋稅條例第 14 條第 1 款及土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款規定，免徵房屋稅及地價稅；其使用之自有房地，無出租或營業情形者，自同年（期）起，得比照房屋稅條例第 15 條第 1 項第 4 款及土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 10 款規定，免徵房屋稅及地價稅。

內政部函 中華民國 113 年 11 月 26 日
台內國字第 1130813010 號

主旨：有關以住宅成立信託，於信託存續期間作公益出租或社會住宅使用，得否適用住宅法租稅優惠規定 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據立法院 112 年 12 月 1 日台立院議字第 1120703819 號函送該院第 10 屆第 8 會期第 8 次會議修正住宅法部分條文通過之附帶決議及財政部 113 年 8 月 5 日台財稅字第 11304531670 號函（如附件）辦理。
- 二、關於以住宅成立信託，於信託存續期間作公益出租或社會住宅使用，得否適用住宅法租稅優惠規定，分別說明如下：
 - （一）房屋稅及地價稅：以住宅成立信託（含自益及他益信託），受託人於信託存續期間為法律上住宅所有權人，爰適用住宅法第 16 條及第 22 條規定之房屋稅及地價稅租稅優惠。
 - （二）綜合所得稅：經洽詢財政部，該部以前揭 113 年 8 月 5 日函釋略以，基於住宅法提供

綜合所得稅租稅優惠之立法意旨在鼓勵房屋出租特定需求者，依此，個人以住宅成立信託（含自益及他益信託），受託人於信託存續期間出租之租金收入，依所得稅法第3條之4規定計算受益人之租賃所得時，適用住宅法第15條及第23條規定綜合所得稅租稅優惠。

內政部國土管理署函 中華民國113年11月25日
國署建管字第1130112672號

- 主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第283條規定所指「開放空間」可否依公寓大廈管理條例約定專用1案，復請查照。
- 說明：
- 一、復貴府113年10月29日府都建照字第1130295742號函。
 - 二、按「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」為公寓大廈管理條例第3條第5款及第7條所明定，又現行建築技術規則建築設計施工編第283條規定：「本章所稱開放空間，指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：……」該條文係本部101年3月13日發布修正，查修正說明載：「一、為維護開放空間之公益性，規定開放空間應開放供公眾使用……二、開放空間具有

公益性質，且起造人已受容積獎勵之犧牲補償，為維護開放空間之公益性，爰修正第一項序文明確規定開放空間應開放供民眾使用。……」依建築技術規則建築設計施工編第 15 章設置之開放空間，既依該編第 283 條明定為「開放供公眾通行或休憩」之空間，倘約定供特定區分所有權人使用，有違法令使用限制之規定，故不得為公寓大廈之約定專用部分。

**農業部書函 中華民國 113 年 11 月 27 日
農輔字第 1130024048 號**

- 主旨：檢送「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 12 條條文勘誤表 1 份，請查照更正。
- 說明：「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」業經本部於中華民國 113 年 11 月 20 日以農輔字第 1130023788 號令修正發布在案。

從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法第十二條條文勘誤表

更正後文字	原列文字
<p>第十二條 年滿六十五歲以上累計加保年資滿十五年之被保險人，於加保期間實際從事農業工作，其加保資格條件可不受第二條第一項第四款及第五款，有關農業用地面積、銷售及投入金額之限制；其持以加保之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。</p> <p>本辦法中華民國一百零三年十二月二十五日修正施行前，已年滿六十五歲以上且累計加保年資滿八年之被保險人，於加保期間實際從事農業工作，其加保資格條件可不受第二條第一項第四款及第五款，有關農業用地面積、銷售及投入金額之限制；其持以加保之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。</p> <p>前二項被保險人有下列情形之一者，投保農會應依第二條規定審查其加保資格：</p> <p>一、喪失被保險人資格後，再申請參加本保險。</p> <p>二、第二條第一項第四款各且間加保資格變更。</p> <p>本辦法中華民國九十年五月九日修正施行前以雇農身分加保之被保險人，於加保期間變更雇主，繼續受僱於自耕農、佃農或原雇主之繼承人從事農業生產為業，每年實際受僱從事耕作達六個月以上及耕作農業用地面積達○·五公頃以上，持有雇主出具並經當地農事小組組長或村、里長查證屬實，或經地方法院或民間之公證人公證之僱用證明書者，得繼續加保。</p>	<p>第十二條 年滿六十五歲以上累計加保年資滿十五年之被保險人，於加保期間實際從事農業工作，其加保資格條件可不受第二條第一項第四款及第五款，有關農業用地面積、銷售及投入金額之限制；其持以加保之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。</p> <p>本辦法中華民國一百零三年十二月二十五日修正施行前，已年滿六十五歲以上且累計加保年資滿八年之被保險人，於加保期間實際從事農業工作，其加保資格條件可不受第二條第一項第四款及第五款，有關農業用地面積、銷售及投入金額之限制；其持以加保之農業用地經依法律變更編定為非農業用地，可不受土地使用分區及使用地類別之限制。</p> <p>前二項被保險人有下列情形之一者，投保農會應依第二條規定審查其加保資格：</p> <p>一、喪失被保險人資格後，再申請參加本保險。</p> <p>二、第二條第一項第四款間加保資格變更。</p> <p>本辦法中華民國九十年五月九日修正施行前以雇農身分加保之被保險人，於加保期間變更雇主，繼續受僱於自耕農、佃農或原雇主之繼承人從事農業生產為業，每年實際受僱從事耕作達六個月以上及耕作農業用地面積達○·五公頃以上，持有雇主出具並經當地農事小組組長或村、里長查證屬實，或經地方法院或民間之公證人公證之僱用證明書者，得繼續加保。</p>

內政部公告 中華民國 113年 11月 28日
台內戶字第 1130244649 號

主旨：新增得以自然人憑證於網路申請登記之戶籍登記項目，如公告事項，並自 113年 12月 2日起實施。

依據：戶籍法第 27 條第 2 項。

公告事項：

- 一、經法院宣告變更子女姓氏之登記：以未成年人之權利義務行使或負擔者為申請人，且在國內設有戶籍，得以自然人憑證於網路申請登記。
- 二、本公告另刊載於本部戶政司全球資訊網 (<https://www.ris.gov.tw>)。

財政部公告 中華民國 113 年 11 月 28 日 台財稅字第 11304671330 號

主旨：公告 114 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 1 項各款所列之金額。

依據：遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 2 項。

公告事項：

一、遺產稅

(一) 免稅額：新臺幣（下同）1,333 萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、遺產淨額 5,621 萬元以下者，課徵 10%。
- 2、超過 5,621 萬元至 1 億 1,242 萬元者，課徵 562 萬 1,000 元，加超過 5,621 萬元部分之 15%。
- 3、超過 1 億 1,242 萬元者，課徵 1,405 萬 2,500 元，加超過 1 億 1,242 萬元部分之 20%。

(三) 不計入遺產總額之金額：

- 1、被繼承人日常生活必需之器具及用具：100 萬元以下部分。
- 2、被繼承人職業上之工具：56 萬元以下部分。

(四) 扣除額：

- 1、配偶扣除額：553 萬元。
- 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 56 萬元。其有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣 56 萬元。
- 3、父母扣除額：每人 138 萬元。
- 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人 693 萬元。
- 5、受被繼承人扶養之兄弟姐妹、祖父母扣除額：每人 56 萬元。兄弟姐妹中有未成年者，並得按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣 56 萬元。
- 6、喪葬費扣除額：138 萬元。

二、贈與稅

(一) 免稅額：每年 244 萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、贈與淨額 2,811 萬元以下者，課徵 10%。
- 2、超過 2,811 萬元至 5,621 萬元者，課徵 281 萬 1,000 元，加超過 2,811 萬元部分之 15%。
- 3、超過 5,621 萬元者，課徵 702 萬 6,000 元，加超過 5,621 萬元部分之 20%。

財政部公告 中華民國 113 年 11 月 28 日 台財稅字第 11304670610 號

主旨：公告 114 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額。

依據：所得稅法第 5 條第 4 項、第 5 條之 1 第 1 項及第 14 條第 4 項。

公告事項：

- 一、114 年度綜合所得稅之免稅額，每人全年新臺幣（下同）97,000 元；納稅義務人及其配偶年滿 70 歲者，暨納稅義務人及其配偶之直系尊親屬年滿 70 歲受納稅義務人扶養者，每人全年 145,500 元。
- 二、114 年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除 131,000 元；有配偶者扣除 262,000 元。
- 三、114 年度綜合所得稅之薪資所得特別扣除額，每人每年扣除數額以 218,000 元為限。
- 四、114 年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除 218,000 元。
- 五、114 年度綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：

- （一）全年綜合所得淨額在 590,000 元以下者，課徵 5%。
- （二）超過 590,000 元至 1,330,000 元者，課徵 29,500 元，加超過 590,000 元部分之 12%。
- （三）超過 1,330,000 元至 2,660,000 元者，課徵 118,300 元，加超過 1,330,000 元部分之 20%。
- （四）超過 2,660,000 元至 4,980,000 元者，課徵 384,300 元，加超過 2,660,000 元部分之 30%。
- （五）超過 4,980,000 元者，課徵 1,080,300 元，加超過 4,980,000 元部分之 40%。

六、114 年度計算退職所得定額免稅之金額：

- （一）一次領取退職所得者，其 114 年度所得額之計算方式如下：
 - 1、一次領取總額在 198,000 元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為 0。
 - 2、超過 198,000 元乘以退職服務年資之金額，未達 398,000 元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。
 - 3、超過 398,000 元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。
- （二）分期領取退職所得者，以 114 年度全年領取總額，減除 859,000 元後之餘額為所得額。

最高行政法院

108年度裁字第1550號裁定簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

一、爭點

- 1、註銷房屋稅籍是否對於人民財產權產生限制或剝奪不利效果之行政處分？
- 2、行政機關對於民眾房屋稅籍予以註銷，未通知人民陳述意見，是否有違行政程序法第102條規定？

二、判決意旨

- 1、按適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第3點三、自用住宅用地定義補充規定(三)建築改良物所有權人之認定、商業登記申請辦法第5條及住宅補貼作業規定第8點規定，足見房屋稅籍已作為行政機關核課較優稅率、福利給與及申請登記等之依據，而有特定受益之內涵，應屬廣義之公法上權利，上訴人對被上訴人之房屋稅籍予以註銷，自屬剝奪其權利之行政處分。
- 2、上訴人通知註銷被上訴人之房屋稅籍，既屬剝奪其公法上權利之行政處分則其於作成原處分前，既已實施勘驗，又無未能通知之事由，竟未通知被上訴人實施勘驗，亦未通知被上訴人到場陳述意見，不但有違行政程序法第42條、第102條規定，且其所作處分與財政

部制定之房屋稅稽徵作業手冊所定亦未盡符合，自有違正當法律程序及作業規定，則其處分即屬違法，訴願決定未予糾正遞予維持，亦有未合。

三、簡評

- 1、行政程序法第102條：行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。常見稅務機關以僅作為課徵房屋稅之依據，證明房屋稅納稅義務之履行，並不具備物權法確定產權歸屬效力，言雖如此，然而未辦保存登記之房屋從稅籍設立的切結(切結為房屋起造人)乃至於納稅義務人變更(繼承或買賣、贈與等)，須申請人切結或檢附移轉證明文件，對於稅籍上納稅義務人而言，雖不具物權法上確認產權之依據，不若地政機關登記有絕對效力，但向稅務機關申報之文件仍不失為房屋取得或移轉之證明方法，在民眾心裡未保存登記建物雖無法向地政機關辦理登記，然而納稅義務人之地位似可間接證明為房屋之權利人。房屋稅籍註銷對於納稅義務人而言，似可為關於房屋權利消滅重要，豈能謂非作成限制或剝奪人民自由或權利之處分。

2、承上，行政程序法既明文規定於作成行政處分前須給民眾有陳述意見之機會，即屬違反正當法律程序，但尚有例外，行政程序法第103條規定有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：一、大量作成同種類之處分。二、情況急迫，如予陳述意見之機會，顯然違背公益者。三、受法定期間之限制，如予陳述意見之機會，顯然不能遵行者。四、行政強制執行時所採取之各種處置。五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。六、限制自由或權利之內容及程度，顯屬輕微，而無事先聽取相對人意見之必要者。七、相對人於提起訴願前依法律應向行政機關聲請再審查、異議、復查、重審或其他先行程序者。八、為避免處分相對人隱匿、移轉財產或潛逃出境，依法律所為保全或限制出境之處分。以上為得不給予民眾陳述意見機會之例外規定。本案由於不具備上述要件，故被判定為違反正當法律程序。

臺中高等行政法院 104年度訴字第142號判決簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

一、爭點

房屋經拆除滅失民眾未於拆除之日起30日內申報註銷房屋稅籍，倘事後能證明確實拆除日期，行政機關是否僅能以派員至現場附近勘查系爭房屋確實不存在，自勘查之年月起註銷系爭房屋之房屋稅籍？

二、判決意旨

財政部頒訂房屋稅稽徵作業手冊第四章「稅籍釐正管理及網路申辦作業」第一節「稅籍釐正」陸、「作業說明」四、「房屋拆除處理」規定：「…略（四）房屋拆除日期之認定：1.納稅義務人填寫申請書依法申報者，經勘查後，自申請當月起註銷房屋稅籍。2.稅籍清查發現者，應依查得之拆除日期註銷房屋稅籍，無法查得確實拆除日期者，則自調查當月起註銷房屋稅籍。3.房屋拆除未依限申報者，經查明實際拆除日期，或依相關證明資料，溯及至拆除月份起註銷房屋稅籍。」

經當地主管稽徵機關實地勘查結果，足認案涉房屋確係於申報當月全部拆除者，固應自申請當月起註銷其房屋稅籍，但如查明其實際拆除月份在前者，仍應溯及至該實際拆除月份

起註銷稅籍。準此以論，主管稽徵機關經清查確認房屋已拆除，但無從查考其實際拆除年月者，自調查當月份起註銷其房屋稅籍，於法無不合。惟倘查明該房屋溯及至特定年月份已拆除，僅不知其確切拆除之日期者，自非屬納稅義務人於房屋拆除當月依法申報之情形，亦不符合實地調查當月發現拆除，但不詳其確實拆除日期，無從判斷應溯及至何月份之情形，即不許依前引財政部頒訂房屋稅稽徵作業手冊第4章第1節第6款第4目第4小目之1及2規定，逕自申報當月或調查當月起註銷，而應溯及至其可確認實際拆除月份起註銷其房屋稅籍。

三、簡評

本案為民眾房屋拆除後未依限申報註銷稅籍，主管稽徵機關稅籍清查時發現而註銷稅籍，但是稅籍註銷事件涉及公益，雖清查時已不復存在，但是建物滅失日期仍須要確認。否則如本案在77年原房屋滅失(A屋)，87年在原地新建房屋(B屋)，主管稽徵機關在103年清查稅籍始發現原房屋滅失，又以103年為原稅籍註銷日期(註銷A屋稅籍日)。則87年新建之建築物無疑借屍還魂(B屋借屍A屋)。物權法一物一權為物權存在的客體必須特定，此為物權特定主義。雖然未保存登記建物稅籍設立不若一物一權，但一屋一稅籍應有異曲同工之處，或許為本案應釐清稅籍註銷時間的必要性。