

正確・時效・專業・服務

地政稅務法令彙刊



中華民國 108 年 1 月 20 日出版

第 211 期

- ◎修正「平均地權條例」
- ◎修正「稅捐稽徵法」
- ◎修正「國有非公用不動產租賃作業程序」
- ◎有關外國公司申辦土地登記應附文件及登記簿住所欄記載事宜
- ◎公告 108 年繼承或贈與案件適用遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項各款之金額
- ◎核釋「土地稅法」第 28 條之 2 規定，原土地所有權人依「都市更新條例」權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與再移轉計課土地增值稅時，准減徵土地增值稅 40%

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

107/12/05 修正「平均地權條例」	1
107/12/05 修正「稅捐稽徵法」	1
107/12/13 訂定「直轄市、縣（市）政府及需用土地人辦理司法院釋字第七六三號解釋之公告及通知作業注意事項」	4
107/12/17 修正「國有耕地放租作業注意事項」	7
107/12/17 修正「國有非公用不動產租賃作業程序」	9
107/12/26 修正「消費者債務清理條例」	22

二、地政法令

107/12/17 有關外國公司申辦土地登記應附文件及登記簿住所欄記載事宜	32
---------------------------------------	----

三、稅務法令

107/12/10 凡未編入 107 年版「印花稅使用牌照稅娛樂稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 108 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用	33
107/12/17 公告 108 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·····	33
107/12/17	公告 108 年度營利事業及個人免依所得 基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所 得額金額、計算基本稅額時基本所得額 應扣除之金額及免予計入個人基本所得 額之保險死亡給付金額·····	36
107/12/19	核釋「土地稅法」第 28 條之 2 規定， 原土地所有權人依「都市更新條例」權 利變換規定取得之應分配土地，經配偶 相互贈與再移轉計課土地增值稅時，准 減徵土地增值稅 40%·····	36
107/12/20	核釋「所得稅法」第 14 條規定，經法 院刑事判決確定構成刑法詐欺罪案件， 被害人取得利得之綜合所得稅徵免相關 規定·····	37
107/12/21	公告 108 年繼承或贈與案件適用遺產及 贈與稅法第 12-1 條第 1 項各款之金額·····	37
107/12/26	核釋「所得稅法」第 94 條之 1 規定有 關中華民國境內居住之個人依「所得稅 法」第 14 條、第 14 條之 1 規定分離課 稅之所得，納入所得稅各式憑單免填發 作業範圍相關規定·····	39

四、其他法令

107/12/04	有關住宅法第 54 條執行疑義及同法條 與民法、公寓大廈管理條例適用疑義·····	39
107/12/05	依非都市土地使用管制規則第 6 條、第	

26 條及第 30 條規定，建置土地參考資訊檔範例·····	41
107/12/10 有關利害關係人為辦理繼承登記申請戶籍謄本 1 案·····	43
107/12/14 強制執行法第 122 條規定修正後之適用疑義·····	44

五、大法官釋示

107/12/14 司法院大法官解釋第 771 號【繼承回復請求權時效完成之效果案】·····	45
107/12/28 司法院大法官解釋第 772 號【人民申請讓售國有財產爭議審判權歸屬案】·····	55
107/12/28 司法院大法官解釋第 773 號【土地法第 73 條之 1 優先購買權爭議審判權歸屬案】·····	58

六、判解新訊

106/11/30 遺囑人依遺囑所為之遺贈，因依一方之意思表示即而成立，須受特留分規定之限制，屬無相對人之單獨行為·····	61
106/12/06 自辦市地重劃時尚重劃會與土地原所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議，於不侵害他人權益及在當事人原有自由處分權限內，自可依協議分配·····	62
106/12/07 基地承租人於土地出賣時，一旦行使土地法第 104 條第 1 項優先購買權，無須經該基地所有人之同意，承租人與基地所有人即形成買賣關係·····	62

- 106/12/07 地政事務所所為之註記，若未對所有權人對土地之使用加以限制，僅係單純之資訊揭露，不得提起一般給付訴訟請求除去……………63
- 106/12/12 請求權消滅時效完成後，債務人行使拒絕給付之抗辯權，倘嗣因強制執行而為給付，因非基於債務人任意為之，得依不當得利規定，請求債權人返還……………63
- 106/12/14 經價購取得都市計畫道路用地後，需地機關已作道路使用之土地，雖未辦理產權移轉登記，而登記於原所有權人名下，該土地亦非屬公共設施保留地……………64
- 106/12/19 債權讓與之通知性質上僅為觀念通知，於債權人對債務人主張受讓事實，行使債權時，倘足使債務人知有債權讓與之事實，即應認為兼有通知之效力……………65
- 106/12/19 債權契約義務之履行，除法律另有規定或當事人另有約定外，非不得由第三人為之，惟並不因而變更契約之當事人……………65
- 106/12/21 押租金乃擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，須於承租人有欠租或其他債務不履行情事時，出租人始可主張抵付或其他債務不履行所生之損害賠償……………66

七、物價指數

- 台灣地區消費者物價總指數（107. 12. ）……………67

中央法規

※修正「平均地權條例」

總統民國 107 年 12 月 5 日華總一義字第 10700131021 號令

修正公布第 51 條條文

第五十一條 依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助身心障礙等公共福利事業、興辦社會住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。

※修正「稅捐稽徵法」

總統民國 107 年 12 月 5 日華總一經字第 10700131331 號令

修正公布第 2、20、24、27、40、45、48 條條文

第 二 條 本法所稱稅捐，指一切法定之國、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）稅捐。但不包括關稅。

第 二十 條 依稅法規定逾期繳納稅捐應加徵滯納金者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。但因不可抗力或不可歸責於納稅義務人之事由，致不能於法定期間內繳清稅捐，得於其原因消滅後十日內，提出具體證明，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納經核准者，免予加徵滯納金。

第二十四條 納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關

，不得為移轉或設定他項權利；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資或註銷之登記。

前項欠繳應納稅捐之納稅義務人，有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，稅捐稽徵機關得聲請法院就其財產實施假扣押，並免提供擔保。但納稅義務人已提供相當財產擔保者，不在此限。

在中華民國境內居住之個人或在中華民國境內之營利事業，其已確定之應納稅捐逾法定繳納期限尚未繳納完畢，所欠繳稅款及已確定之罰鍰單計或合計，個人在新臺幣一百萬元以上，營利事業在新臺幣二百萬元以上者；其在行政救濟程序終結前，個人在新臺幣一百五十萬元以上，營利事業在新臺幣三百萬元以上，得由財政部函請內政部移民署限制其出境；其為營利事業者，得限制其負責人出境。但已提供相當擔保者，應解除其限制。

財政部函請內政部移民署限制出境時，應同時以書面敘明理由並附記救濟程序通知當事人，依法送達。

稅捐稽徵機關未執行第一項或第二項前段規定者，財政部不得依第三項規定函請內政部移民署限制出境。

限制出境之期間，自內政部移民署限制出境之日起，不得逾五年。

納稅義務人或其負責人經限制出境後，具有下列各款情形之一，財政部應函請內政部移民署解除其出境限制：

- 一、限制出境已逾前項所定期間者。
- 二、已繳清全部欠稅及罰鍰，或向稅捐稽徵機關提供欠稅及罰鍰之相當擔保者。

三、經行政救濟及處罰程序終結，確定之欠稅及罰鍰合計金額未滿第三項所定之標準者。

四、欠稅之公司組織已依法解散清算，且無賸餘財產可資抵繳欠稅及罰鍰者。

五、欠稅人就其所欠稅款已依破產法規定之和解或破產程序分配完結者。

第二十七條 納稅義務人對核准延期或分期繳納之任何一期應繳稅捐，未如期繳納者，稅捐稽徵機關應於該期繳納期間屆滿之翌日起三日內，就未繳清之餘額稅款，發單通知納稅義務人，限十日內一次全部繳清；逾期仍未繳納者，移送強制執行。

第四十條 稅捐稽徵機關，認為移送強制執行不當者，得撤回執行。已在執行中者，應即聲請停止執行。

第四十五條 依規定應設置帳簿而不設置，或不依規定記載者，處新臺幣三千元以上七千五百元以下罰鍰，並應通知限於一個月內依規定設置或記載；期滿仍未依照規定設置或記載者，處新臺幣七千五百元以上一萬五千元以下罰鍰，並再通知於一個月內依規定設置或記載；期滿仍未依照規定設置或記載者，應予停業處分，至依規定設置或記載帳簿時，始予復業。

不依規定保存帳簿或無正當理由而不將帳簿留置於營業場所者，處新臺幣一萬五千元以上六萬元以下罰鍰。

第四十八條 納稅義務人逃漏稅捐情節重大者，除依有關稅法規定處理外，財政部應停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇。

納稅義務人違反環境保護、勞工、食品安全衛生相關法律且情節重大，租稅優惠法律之中央主管機關應

通知財政部停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇。

依前二項規定停止並追回其違章行為所屬年度享受租稅優惠之待遇者，財政部應於該停止並追回處分確定年度之次年，公告納稅義務人姓名或名稱，不受第三十三條第一項限制。

※訂定「直轄市、縣（市）政府及需用土地人 辦理司法院釋字第七六三號解釋之公告及通知 作業注意事項」

內政部民國 107 年 12 月 13 日台內地字第 10713066221 號令

訂定全文 7 點；並自一百零七年十二月十三日生效

一、為利各直轄市、縣（市）政府及需用土地人依司法院釋字第七六三號解釋，辦理被徵收土地後續使用情形之公告及通知作業，特訂定本注意事項。

二、各需用土地人辦理事項及作業程序如下：

（一）繕造通知清冊：

- 1、清查司法院釋字第七六三號解釋所定收回權時效內之徵收計畫案件，並按公告徵收清冊登載之原土地所有權人姓名及住所，洽戶政事務所清查其現戶籍登記住所。
- 2、原土地所有權人已死亡者，應清查其全體繼承人之姓名及住所，並繕造通知清冊（格式如附件一）。
- 3、為辦理前二目事項，需用土地人得洽請土地所在地直轄市、縣（市）政府代為協助處理。

（二）登載被徵收土地使用情形：

- 1、應於土地徵收管理系統取得案件編號、建置基本

資料及登載完整徵收計畫範圍使用情形，並說明被徵收土地使用情形。

- 2、前目之建置基本資料，包含徵收計畫案件名稱、核准徵收日期及文號。
- 3、第一目之登載完整徵收計畫範圍使用情形，包括實際開工日期、計畫進度（含徵收計畫原定進度及實際進度之百分比）、計畫範圍（應以地籍圖製作並以紅線標示計畫範圍）及一個月內彩色現況照片（至少二張並以紅線標示計畫範圍及標註拍攝日期；如範圍較大，應檢附足以呈現計畫實際進度之照片數量）。

（三）函送直轄市、縣（市）政府：需用土地人應檢附通知清冊及被徵收土地使用情形表（格式如附件二），函送土地所在地直轄市、縣（市）政府。

三、各直轄市、縣（市）政府辦理事項及作業程序如下：

（一）辦理公告及通知：

- 1、應於收到需用土地人依第二點第三款函送資料後二個月內，於直轄市、縣（市）政府之公告處所及網站張貼公告，並以附有送達證書之掛號通知原土地所有權人或其繼承人，及副知需用土地人。
- 2、公告及通知文應記載徵收計畫名稱、核准徵收日期及文號、公告徵收日期文號及公告期間、通知發價日期及文號、計畫書所載計畫進度、實際開工日期、計畫進度（含徵收計畫原定進度及實際進度之百分比）、土地使用情形概述、彩色現況照片二張以上（應清楚標示計畫範圍及標註拍攝日期；如範圍較大，應提供足以呈現工程實際進

度之照片)及揭示徵收計畫使用情形之網址。

(二)前款第一目之掛號通知遭退回或無法送達者，應洽稅捐等有關機關查對新址重新通知，並依行政程序法送達規定辦理。

(三)依第一款第一目辦理公告及通知後，應於土地徵收管理系統登載公告與通知之日期及文號。

四、需用土地人於收到直轄市、縣(市)政府依第三點第一款第一目之副本後，應每半年定期至土地徵收管理系統更新使用情形。

五、徵收計畫案件完工前，需用土地人及各直轄市、縣(市)政府應於依第三點第一款辦理第一次公告日起算，每屆滿一年前一個月內，續將使用情形公告及通知原土地所有權人或其繼承人。

六、作業費用：

(一)直轄市、縣(市)政府辦理公告及通知所需費用由需用土地人負擔並按實支付；需用土地人並應於第二點第三款函送直轄市、縣(市)政府時，估算附有送達證書之掛號郵資估算費用撥付直轄市、縣(市)政府。

(二)前款需用土地人撥付之費用有不敷支用情形者，得參照「直轄市、縣(市)政府辦理土地徵收業務作業費基準」第七點及第八點規定，洽需用土地人撥付。

(三)直轄市、縣(市)政府辦理公告及通知作業費用，以代收代付款方式處理，其經費結報依審計法施行細則第二十五條規定辦理。

七、其他事項：

(一)如有清查遺漏致未辦理公告及通知之案件，倘原土地所有權人或其繼承人向直轄市、縣(市)政府申請收

回時，依司法院釋字第七六三號解釋申請收回時效已停止進行，不得以時效消滅為由而不予受理，仍應為實質審查。另該管直轄市、縣（市）政府應通知需用土地人儘速依本注意事項規定辦理。

（二）符合司法院釋字第七六三號解釋所定收回權時效內之徵收計畫案件，經需用土地人檢討符合撤銷或廢止徵收情形，並依程序完成撤銷或廢止徵收作業者，得免辦理公告及通知作業。

（三）符合司法院釋字第七六三號解釋所定收回權時效內且已完工之徵收計畫案件，依本注意事項完成第一次公告及通知後，得免再辦理定期公告及通知。

※修正「國有耕地放租作業注意事項」

財政部國有財產署民國 107 年 12 月 17 日台財產署管字第 10740010250 號令修正「國有耕地放租作業注意事項」第三點、第五十一點，並自即日起生效。

附修正「國有耕地放租作業注意事項」第三點、第五十一點
國有耕地放租作業注意事項第三點、第五十一點修正規定

三、本注意事項規定承租人或受任人應檢附之證件影本，應由承租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效，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、拋棄書、承租人名義變更換約申請書、說明書及協議文件（含繼受證明文件、權利移轉相關證明文件及契約書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

（一）切結書、拋棄書及承租人名義變更換約申請書：

1、立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由放租機關驗證立

書人之雙證件（除檢附身分證外，另一證件得以政府機關核發之健保卡、駕照、護照等具照片以供查驗為本人之證件），並拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，切結書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及放租機關核對人員於加註處簽名及蓋章。

- 2、委託他人代理：切結書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於切結書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。

（二）說明書及協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

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或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

五十一、承租人對租賃耕地使用限制如下：

- （一）不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- （二）應自任耕作種植農作物（或畜牧）之用，且不得擅自將租賃耕地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- （三）申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧）設施，或申請部分耕地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧）設施之處理，除適用耕地三七五減租條例之租約，依該條例相關規定辦理外，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作

業要點規定辦理。

(四) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

(五) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向放租機關要求任何補償。

※修正「國有非公用不動產租賃作業程序」

財政部國有財產署民國 107 年 12 月 17 日台財產署管字第 10740010270 號令修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定
國有非公用不動產租賃作業程序部分規定修正規定

四、本作業程序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，登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任」並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書、拋棄書、過戶換約申請書、承租人名義變更換約申請書、說明書及協議文件（含繼受證明文件、權利移轉相關證明文件及契約書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

(一) 切結書、拋棄書、過戶換約申請書及承租人名義變更換約申請書：

1、立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由出租機關驗證立書人之雙證件（除檢附身分證外，另一證件得以政府機關核發之健保卡、駕照、護照等具照片以供查驗為本人之證件），並拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，切結書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處

簽名及蓋章。

- 2、委託他人代理：切結書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於切結書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。

(二) 說明書及協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

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，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

- 十、申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定（民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條規定之實際使用時間證明文件、房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（有效期限內），並視申請類別檢附下列證明文件：

(一) 房屋或房地：

- 1、申租人實際使用之切結書。
- 2、申租人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至今之證明文件。
- 3、申租人以被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已實際使用事實申租者：

(1) 被繼承人於民國八十二年七月二十一日前

已設籍於該房屋至繼承開始日之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具被繼承人於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至繼承開始日之證明文件。

(2) 申租人於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

- 4、申租人為自然人者，訂約時已設籍於該房屋之戶籍證明文件影本。
- 5、房屋坐落基地非屬國有者，應加附載明「自行解決基地使用權問題，且基地所有權人請求給付使用補償金及損害賠償時，概由申請人負擔」之切結書。房屋坐落基地屬私有者，應另檢附承購國有非公用不動產申請書。

(二) 基地：

- 1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記謄本。
- 2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬申租人所有切結書。

(三) 造林地：

- 1、位置圖。
- 2、造林計畫書：計畫書內容應載明土地坐落、造林樹種、主伐年期、造林期限、造林面積及申租人相關資料。
- 3、申租人為現使用人及以林業經營方式造林使用之切結書。

4、承租土地位於山坡地者，應檢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。

5、承租土地位依法劃定專供造林之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

（四）農作地、畜牧地、養殖地：

1、申租人為現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢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。

3、承租土地位依法劃定專供農作、畜牧、養殖之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

申租人係繼受使用者，應檢附下列文件之一：

（一）第三十三點或第三十五點規定之繼受證明文件。

（二）法院判決確定、其他政府機關出具或符合第四點第二項規定之權利移轉證明文件。

（三）經申租人與讓與人共同說明其繼受關係之文件。

（四）載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷或終止租約，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」之切結書。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附民國八十二年七月二十一日前曾任職該國有土地所在地村（里）長、於同日前已具有行為能力且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明書申租者，應併檢附證明人之資格證明文件，證明書應載明下列事項：

（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) 出具證明書日期。

前項所稱之資格證明文件如下：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 證明人為毗鄰土地承租人者：
 - 1、屬民國八十二年七月二十一日前已承租毗鄰土地承租人：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。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。
 - 2、屬民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為土地登記謄本及地籍圖謄本，並得免予檢附租約影本。

第三項證明書之格式，由本署定之。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為實際使用時間證明文件者，應檢附申租人於同日前實際使用或繼受他人使用至今之切結書。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）規定申請承租者，應填具申請書，並檢附下列文件：

- （一）視申請類別檢附第一項規定之文件，原租約得作為民國八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件（如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回出租機關者，免予檢附）。
- （二）申租土地自原租約終止、無效或消滅之日起至申租時確無轉讓、轉租或提供第三人使用情事之切結書。
- （三）以原承租人之繼承人身分申租者，應檢附第三十五點規定之繼承證明文件。

前項所稱「曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用」，指與出租機關間曾訂有定期之第一項各類租約或形成不定期租賃關係，嗣租約（租賃關係，下同）終止、無效或消滅後，原承租範圍中仍為原承租人或其繼承人作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用之範圍，包括在原承租範圍內變更作非約定用途使用，申租時已回復原約定用途使用之範圍，並得為一筆土地之部分、全筆或多筆。倘屬擴占原承租範圍以外之土地，或於原租約終止、無效或消滅時，業經原承租人或其繼承人會同出租機關完成點交程序，返還租賃土地予出租機關者，不包括在內。

第七項最近一次租約之原承租人為共同承租且未辦理協議分戶者，部分原共同承租人依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項規定申請承租，須就申租範圍與其他未申請承租或不符合承租規定者先辦理協議分戶，再按其分戶範圍申請承租。

十四、國有非公用不動產為共同使用，部分共同使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定承租者，依下列方式辦理：

（一）依協議分戶範圍承租：

- 1、承租人應檢附全體共同使用人協議書（含協議分戶範圍圖）。承租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。
- 2、承租基地者，各協議分戶範圍應含有分別所有之主體建築改良物。承租人除應依前目規定辦理外，並應切結及同意於租約約定：「承租人不得單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不得請求增、改、新建地上建築改良物」。

（二）部分共同使用人以全體共同使用人名義代表承租：部分共同使用人應切結並同意於租約約定：「對租約所定其他共同使用人應負擔事項負連帶責任」。承租基地者，並應切結及同意於租約約定：「全體共同使用人不得單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不得請求增、改、新建地上建築改良物」。

（三）國有土地地上建築改良物為已辦理所有權第一次登記之區分所有建物，部分區分所有建物所有權人按其區分所有建物應分攤之基地持分承租，且符合下列情形之一：

- 1、按地上建築改良物登記謄本或地政機關文件記載應分攤之基地持分承租。
- 2、按區分所有建物專有部分面積與全體專有部分總面積之比例分攤對應之基地持分承租，部分

區分所有建物所有權人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不請求增、改、新建地上建築改良物」。

(四) 國有土地地上建築改良物為未辦理所有權第一次登記之多樓層建物，部分共同使用人按現有全部樓層數分攤對應之土地持分申租：部分共同使用人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

三十三、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應於轉讓之日（已辦理所有權第一次登記之地上建築改良物為該建物登記謄本記載之登記日，其餘為訂立契約之日）前先行徵得出租機關同意，並於轉讓之日起一個月內會同受讓人填具申請書及檢附下列文件申請過戶換約：

(一) 原租約。

(二) 原承租人及受讓人身分證明文件。

(三) 權利移轉證明文件：

1、租用基地者：

(1) 地上建築改良物已辦理所有權第一次登記：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。

(2) 地上建築改良物未辦理所有權第一次登記（以下證件任繳一種）：

甲、所有權移轉契約書影本或切結書。

乙、建築改良物所有權移轉契約書影

本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

丙、法院核發之產權移轉證書影本。

- 2、租用造林地者：租賃權轉讓契約書。
- 3、租用不適用耕地三七五減租條例之農作地、畜牧地、養殖地者：租賃權轉讓契約書。
- 4、依其他法律出租者：第十二點各款之證明影本。

（四）切結書：

- 1、租用基地者：受讓人仍作建築基地使用之切結書。
- 2、租用造林地者：
 - （1）受讓人為現使用人之切結書。
 - （2）承租土地位於山坡地者，應檢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。
 - （3）以林業經營方式造林使用切結書。
- 3、租用農作地、畜牧地、養殖地者：
 - （1）受讓人為現使用人之切結書。
 - （2）承租土地位於山坡地者，應檢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。

前項權利移轉事實，屬法院拍定或判決確定者，得由受讓人檢附證明文件單獨申辦過戶手續，倘受讓人不願繳清原承租人欠租或相關費用，出租機關得終止原租約，由受讓人重新檢證申租。

適用耕地三七五減租條例之養地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產

權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書並檢附下列文件：

（一）原租約。

（一）新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。

（三）新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同養殖之切結書。

（四）新承租人確係自任養殖之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合出租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項及第三項之受讓人或新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請過戶換約或承租人名義變更換約者，得視申請類別，由部分受讓人或新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體受讓人或新承租人名義申請換約：

（一）基地：

- 1、代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
- 3、代表承租人除符合國產法第五十二條之二規定得單獨申購者外，不單獨請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物。

（二）其他土地：

- 1、代表承租人確為現使用人，且對租約所定承

租人應負擔事項負連帶責任。

2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

3、造林地租約，代表承租人不申請砍伐地上林木，如有依法應受領之相關補償，產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

租用房屋（地）之承租人擬轉讓其租賃權者，不予同意。

三十五、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（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

（一）原租約。

（二）載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。

（三）繼承人現在之戶籍證明文件影本。

（四）繼承系統表。

（五）繼承人有拋棄繼承者，須檢附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應檢附繼承權拋棄書。

（六）為基地租約者：仍作建築基地使用之切結書。

（七）為房屋或房地租約者：

1、於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

2、實際使用之切結書。

（八）為農作地、畜牧地、養殖地或養地租約者：

1、現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地

保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

（九）為造林地租約者：

1、現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢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。

3、以林業經營方式造林使用切結書。

（十）分割遺產者，須檢附分割協議書。

前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。

租賃基地地上建築改良物有下列情形之一，得免檢附第一項第三款、第四款、第五款及第十款文件：

（一）已辦竣繼承登記，且已檢附登記名義人之身分證明文件者。

（二）屬未辦理所有權第一次登記之建築改良物，繼承人已辦竣納稅義務人名義變更，且已檢附變更後納稅義務人之身分證明文件及主管機關核准變更證明文件者。

繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同依第一項規定申請繼承換約者，得視申請類別由部分繼承人為代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

四十三、承租人對租賃物使用限制如下：

（一）不得作違背法令規定或約定用途之使用。

（二）不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。

(三) 申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧、養殖、林業）設施，或申請部分土地過戶換約或部分養地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧、養殖、林業）設施之處理，除適用耕地三七五減租條例之養地租約，依該條例相關規定辦理外，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。

(四) 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：

- 1、不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- 2、地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。
- 3、重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

五十七、出租不動產租金除另有規定外，得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

(一) 國有基地

- 1、依基地租金額之百分之七十計收租金：
 - (1) 現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住者。
 - (2) 國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅，承租土地面積在「國軍退除役官兵建築住宅租用公有土地減租優待辦法」第六條規定範圍內。
- 2、依基地租金額之百分之六十計收：
 - (1) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
 - (2) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外

僑學校使用者。

(3) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。

(4) 獎勵民間投資興辦公共設施使用者。

(5) 農民租用與農業經營不可分離之土地。

3、依基地租金額之百分之五十計收：

(1) 供公共通行之騎樓使用者。

(2) 為古蹟使用者。

(3) 經地方政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。

(4) 經主管機關認定供公共排水使用部分。

(5) 出租基地面積在三百平方公尺以內（包含承租面積超過三百平方公尺，其在三百平方公尺以內之範圍，面積以單一承租人為計算單位）供承租人自用住宅使用者。

(二) 國有房屋

1、現役軍人及其家屬承租國有房屋自住者，依房屋租金額之百分之七十計收。

2、國有房屋為古蹟者，依房屋租金額之百分之五十計收。

承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

※修正「消費者債務清理條例」

總統民國 107 年 12 月 26 日華總一義字第 10700139191 號令

修正公布第 29、33、42、46、54-1、63、64、73、75、134、140
～142、151、153-1、156 條條文；並增訂第 64-1、64-2 條條文
第二十九條 下列各款債權為劣後債權，僅得就其他債權受償餘
額而受清償；於更生或清算程序終止或終結後，亦同

：

- 一、法院裁定開始更生或清算程序前，因不履行金錢債務所生損害賠償、違約金及其他費用，總額逾其本金週年比率百分之二部分。有擔保或優先權債權之損害賠償、違約金及其他費用，亦同。
- 二、法院裁定開始更生或清算程序後所生之利息。
- 三、因法院裁定開始更生或清算程序後不履行債務所生之損害賠償及違約金。有擔保或優先權債權之損害賠償及違約金，亦同。
- 四、罰金、罰鍰、怠金、滯納金、滯報金、滯報費、怠報金及追徵金。

前項第四款所定債權，於法律有特別規定者，依其規定。

債權人參加更生或清算程序所支出之費用，不得請求債務人返還之。

第三十三條 債權人應於法院所定申報債權之期間內提出債權說明書，申報其債權之種類、數額及順位；其有證明文件者，並應提出之。

債權人為金融機構、資產管理公司者，前項債權說明書並應表明下列事項：

- 一、尚未清償之債權本金及債權發生日。
- 二、利息及違約金之金額及其計算方式。
- 三、債務人已償還金額。
- 四、前款金額抵充費用、利息、本金之順序及數額。

五、供還款之金融機構帳號、承辦人及聯絡方式。

六、其他債務人請求之事項，經法院認為適當者。

前項債權人未依前項規定提出債權說明書者，法院應依債務人之聲請，以裁定定期命債權人補正。逾期未補正者，法院依第三十六條為裁定時，依全辯論意旨斟酌之。

債權人因非可歸責於己之事由，致未於第一項所定期間申報債權者，得於其事由消滅後十日內補報之。但不得逾法院所定補報債權之期限。

債權人申報債權逾申報期限者，監督人或管理人應報由法院以裁定駁回之。但有前項情形者，不在此限。

監督人或管理人收受債權申報，應於補報債權期限屆滿後，編造債權表，由法院公告之，並應送達於債務人及已知住居所、事務所或營業所之債權人。

未選任監督人或管理人者，前項債權表，由法院編造之。

第四十二條 債務人無擔保或無優先權之本金及利息債務總額未逾新臺幣一千二百萬元者，於法院裁定開始清算程序或宣告破產前，得向法院聲請更生。

前項債務總額，司法院得因情勢需要，以命令增減之。

第四十六條 更生之聲請有下列情形之一者，應駁回之：

一、債務人曾依本條例或破產法之規定而受刑之宣告。

二、債務人曾經法院認可和解、更生或調協，因可歸責於己之事由，致未履行其條件。

三、債務人經法院通知，無正當理由而不到場，或到

場而故意不為真實之陳述，或無正當理由拒絕提出關係文件或為財產變動狀況之報告。

第五十四條之一 自用住宅借款特別條款不能依前條規定協議時，該借款契約雖有債務人因喪失期限利益而清償期屆至之約定，債務人仍得不受其拘束，逕依下列各款方式之一定之：

- 一、就原約定自用住宅借款債務未清償之本金、已到期之利息及法院裁定開始更生程序前已發生未逾本金週年比率百分之二部分之違約金總額，於原約定最後清償期前，按月平均攤還，並於各期給付時，就未清償本金，依原約定利率計付利息。
- 二、於更生方案所定最終清償期屆至前，僅就原約定自用住宅借款債務未清償本金，依原約定利率按月計付利息；該期限屆至後，就該本金、前已到期之利息及法院裁定開始更生程序前已發生未逾本金週年比率百分之二部分之違約金總額，於原約定最後清償期前，按月平均攤還，並於各期給付時，就未清償本金，依原約定利率計付利息。

自用住宅借款債務原約定最後清償期之殘餘期間較更生方案所定最終清償期為短者，得延長至該最終清償期。

債務人依前二項期限履行有困難者，得再延長其履行期限至六年。

依前項延長期限者，應就未清償本金，依原約定利率計付利息。

第六十三條 有下列情形之一者，除有第十二條規定情形外，法院應以裁定不認可更生方案：

- 一、債權人會議可決之更生方案對不同意或未出席之

債權人不公允。

二、更生程序違背法律規定而不能補正。

三、更生方案違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序、善良風俗。

四、以不正當方法使更生方案可決。

五、已申報無擔保及無優先權之本金及利息債權總額逾新臺幣一千二百萬元。

六、更生方案定有自用住宅借款特別條款，而債務人仍有喪失住宅或其基地之所有權或使用權之虞。

七、更生方案所定自用住宅借款特別條款非依第五十四條或第五十四條之一規定成立。

八、更生方案無履行可能。

九、債務人有虛報債務、隱匿財產，或對於債權人中之一人或數人允許額外利益，情節重大。

前項第五款所定債權總額，司法院得因情勢需要，以命令增減之。

第六十一條第二項規定，於第一項情形準用之。

第六十四條 債務人有薪資、執行業務所得或其他固定收入，依其收入及財產狀況，可認更生方案之條件已盡力清償者，法院應以裁定認可更生方案。債務人無固定收入，更生方案有保證人、提供擔保之人或其他共同負擔債務之人，法院認其條件公允者，亦同。

有下列情形之一者，法院不得為前項之認可：

一、債務人於七年內曾依破產法或本條例規定受免責。

二、有前條第一項各款情形之一。

三、無擔保及無優先權債權受償總額，顯低於法院裁定開始更生程序時，依清算程序所得受償之總額。

。

四、無擔保及無優先權債權受償總額，低於債務人聲請更生前二年間，可處分所得扣除自己及依法應受其扶養者所必要生活費用之數額。

計算前項第三款清算程序所得受償之總額時，應扣除不易變價之財產，及得依第九十九條以裁定擴張不屬於清算財團範圍之財產。

法院為第一項認可裁定前，應將更生方案之內容及債務人之財產及收入狀況報告書通知債權人，並使債權人有陳述意見之機會。

第六十四條之一 下列情形，視為債務人已盡力清償：

一、債務人之財產有清算價值者，加計其於更生方案履行期間可處分所得總額，扣除自己及依法應受其扶養者所必要生活費用後之餘額，逾十分之九已用於清償。

二、債務人之財產無清算價值者，以其於更生方案履行期間可處分所得總額，扣除自己及依法應受其扶養者所必要生活費用後之餘額，逾五分之四已用於清償。

第六十四條之二 債務人必要生活費用，以最近一年衛生福利部或直轄市政府所公告當地區每人每月最低生活費一點二倍定之。

受扶養者之必要生活費用，準用第一項規定計算基準數額，並依債務人依法應負擔扶養義務之比例認定之。

前二項情形，債務人釋明更生期間無須負擔必要生活費用一部或全部者，於該範圍內，不受最低數額限制；債務人證明確有必要支出者，不受最高數額及應

負擔比例之限制。

第七十三條 債務人依更生條件全部履行完畢者，除本條例別有規定外，已申報之債權未受清償部分及未申報之債權，均視為消滅。但其未申報係因不可歸責於債權人之事由者，債務人仍應依更生條件負履行之責。

債務人就前項但書債權，因不可歸責於己之事由，致履行有困難者，得聲請法院裁定延長其履行期限。但延長之期限不得逾二年。

第七十五條 更生方案經法院裁定認可確定後，債務人因不可歸責於己之事由，致履行有困難者，得聲請法院裁定延長其履行期限。但延長之期限不得逾二年。

債務人可處分所得扣除自己及依法應受其扶養者所必要生活費用之餘額，連續三個月低於更生方案應清償之金額者，推定有前項事由。

第一項延長期限顯有重大困難，債務人對各債權人之清償額已達原定數額三分之二，且無擔保及無優先權債權受償總額已逾依清算程序所得受償之總額時，法院得依債務人之聲請，為免責之裁定。但於裁定前，應使債權人有陳述意見之機會。

前三項規定，於定自用住宅借款特別條款之債權不適用之。

債務人有第一項履行困難情形者，法院得依其聲請裁定開始清算程序。

第一百三十四條 債務人有下列各款情形之一者，法院應為不免責之裁定。但債務人證明經普通債權人全體同意者，不在此限：

一、於七年內曾依破產法或本條例規定受免責。

二、故意隱匿、毀損應屬清算財團之財產，或為其他

不利於債權人之處分，致債權人受有損害。

三、捏造債務或承認不真實之債務。

四、聲請清算前二年內，因消費奢侈商品或服務、賭博或其他投機行為，所負債務之總額逾聲請清算時無擔保及無優先權債務之半數，而生開始清算之原因。

五、於清算聲請前一年內，已有清算之原因，而隱瞞其事實，使他人與之為交易致生損害。

六、明知已有清算原因之事實，非基於本人之義務，而以特別利於債權人中之一人或數人為目的，提供擔保或消滅債務。

七、隱匿、毀棄、偽造或變造帳簿或其他會計文件之全部或一部，致其財產之狀況不真確。

八、故意於財產及收入狀況說明書為不實之記載，或有其他故意違反本條例所定義務之行為，致債權人受有損害，或重大延滯程序。

第一百四十四條 法院為不免責或撤銷免責之裁定確定後，債權人得以確定之債權表為執行名義，聲請對債務人為強制執行。法院裁定開始清算程序前，債權人已取得執行名義者，於確定之債權表範圍，亦同。但依第一百三十三條不免責之情形，自裁定確定之翌日起二年內，不得為之。

前項債權人對債務人為強制執行時，債務人得聲請執行法院通知債權表上之其他債權人；於聲請時，視為其他債權人就其債權之現存額已聲明參與分配。其應徵收之執行費，於執行所得金額扣繳之。

第一百四十一條 債務人因第一百三十三條之情形，受不免責之裁定確定後，繼續清償達該條規定之數額，且各普通

債權人受償額均達其應受分配額時，得聲請法院裁定免責。

法院依第一百三十三條規定為不免責裁定，裁定正本應附錄前項、第一百四十二條規定，及債務人嗣後聲請裁定免責時，須繼續清償各普通債權之最低應受分配額之說明。

第六十七條第二項規定，於債務人依第一項規定繼續清償債務，準用之。

第一百四十二條 法院為不免責或撤銷免責之裁定確定後，債務人繼續清償債務，而各普通債權人受償額均達其債權額之百分之二十以上者，法院得依債務人之聲請裁定免責。

前條第三項規定，於債務人依前項規定繼續清償債務，準用之。

第一百五十一條 債務人對於金融機構負債務者，在聲請更生或清算前，應向最大債權金融機構請求協商債務清償方案，或向其住、居所地之法院或鄉、鎮、市、區調解委員會聲請債務清理之調解。

債務人為前項請求或聲請，應以書面為之，並提出財產及收入狀況說明書、債權人及債務人清冊，及按債權人之人數提出繕本或影本。

第四十三條第二項、第五項及第六項規定，於前項情形準用之。

債權人為金融機構者，於協商或調解時，由最大債權金融機構代理其他金融機構。但其他金融機構以書面向最大債權金融機構為反對之表示者，不在此限。

債權人為金融機構、資產管理公司或受讓其債權者，應提出債權說明書予債務人，並準用第三十三條第

二項第一款至第五款規定。

債務人請求協商或聲請調解後，任一債權金融機構對債務人聲請強制執行，或不同意延緩強制執行程序，視為協商或調解不成立。

協商或調解成立者，債務人不得聲請更生或清算。但因不可歸責於己之事由，致履行有困難者，不在此限。

第七十五條第二項規定，於前項但書情形準用之。

本條例施行前，債務人依金融主管機關協調成立之中華民國銀行公會會員，辦理消費金融案件無擔保債務協商機制與金融機構成立之協商，準用前二項之規定。

第一百五十三條之一 債務人依第一百五十一條第一項聲請法院調解，徵收聲請費新臺幣一千元。

債務人於法院調解不成立之日起二十日內，聲請更生或清算者，以其調解之聲請，視為更生或清算之聲請，不另徵收聲請費。

債務人於調解期日到場而調解不成立，得當場於法院書記官前，以言詞為前項更生或清算之聲請。

債權人之債權移轉於第三人者，應提出相關證明文件，由法院或鄉、鎮、市、區調解委員會通知該第三人參與調解。

第一百五十六條 消費者於本條例施行前受破產宣告者，得依本條例之規定，為免責或復權之聲請。

本條例中華民國一百年十二月十二日修正之條文施行前，消費者依第一百三十四條第四款規定受不免責裁定者，得於修正條文施行之日起二年內，為免責之聲請。

本條例中華民國一百零七年十一月三十日修正之條文施行前，消費者依第一百三十四條第二款、第四款或第八款規定受不免責裁定者，得於修正條文施行之日起二年內，為免責之聲請。

地政法令

※有關外國公司申辦土地登記應附文件及登記簿住所欄記載事宜

內政部民國 107 年 12 月 17 日台內地字第 1071307321 號函

主旨：配合公司法修正已廢除外國公司認許制度，外國公司申辦土地登記應附文件及登記簿住所欄記載事宜 1 案，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、按公司法業於 107 年 8 月 1 日修正公布並於同年 11 月 1 日正式施行，為因應本次公司法修正廢除外國公司認許制度（公司法第 4 條及第 370 條至第 386 條），經濟部以 107 年 11 月 8 日經商字第 10702425000 號公告，原「外國公司認許（事項變更）表」修正為「外國公司（變更）登記表」（詳附件）在案，合先敘明。
- 二、次按「外國法人在我國取得或設定土地權利，應先依我國法律規定予以認許，始得為權利主體；經認許之外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附認許證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。」「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認許證，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。」分為外國人在我國

取得土地權利作業要點第 4 點及申請土地登記應附文件法令補充規定第 38 點規定，配合上開公司法及認許文件修正，該等規定所定應檢附之認許證件，應改為檢附「外國公司（變更）登記表」。

- 三、另依本部 75 年 1 月 27 日台內地字第 368422 號函規定：「外國公司取得土地權利申請辦理登記，依照行政院 60 年 1 月 12 日台 60 內字第 0270 號函示，應以該外國公司（即總公司）之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之訴訟及非訴訟之代理人代為申請。為便利權利人權利之行使及行政業務之通知，登記機關受理登記時，登記簿權利人住所欄應以主管機關核發認許證書上所登記中國境內訴訟及非訴訟代理人之住址記載之。」茲依公司法第 372 條第 2 項修正說明略以：「鑒於現行第 2 項所指之『訴訟及非訴訟之代理人』，其本意係指代表外國公司於我國境內從事訴訟及非訴訟行為之人，而非民事訴訟法所規定之訴訟代理人（第 68 條至第 77 條參照）及非訟事件法所規定『非訟代理人』（第 12 條參照），為釐清及避免誤解，爰刪除相關文字，並明定外國公司應指定代表並以該代表為在我國境內之負責人，以資明確。此負責人為登記事項，自屬當然」爰外國分公司申請土地權利登記，應以該外國公司（即總公司）之名義為之，並以該外國公司在中華民國境內之負責人代為申請；登記簿權利人住所欄應以上開外國公司（變更）登記表所登記在中華民國境內負責人之地址記載之。

稅務法令

※凡未編入 107 年版「印花稅使用牌照稅娛樂稅

法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 108 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用

財政部民國 107 年 12 月 10 日台財稅字第 10704670390 號令

- 一、本部及各權責機關在 107 年 10 月 31 日以前發布之印花稅、使用牌照稅及娛樂稅釋示函令，凡未編入 107 年版「印花稅使用牌照稅娛樂稅法令彙編」者，除屬當然或個案核示、解釋者外，自 108 年 1 月 1 日起，非經本部重行核定，一律不再援引適用。
- 二、凡經收錄於上開 107 年版彙編而屬前臺灣省政府財政廳、稅務處及前臺灣省稅務局發布之釋示函令，可繼續援引適用。

※公告 108 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

財政部民國 107 年 12 月 17 日台財稅字第 10704685800 號函

主旨：公告 108 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、108 年度綜合所得稅之免稅額，每人全年新臺幣（下同）88,000 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，每人每年 132,000 元。
- 二、108 年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除 12

0,000 元；有配偶者扣除 240,000 元。

三、108 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 200,000 元為限。

四、108 年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除 200,000 元。

五、108 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 540,000 元以下者，課徵 5%。

（二）超過 540,000 元至 1,210,000 元者，課徵 27,000 元，加超過 540,000 元部分之 12%。

（三）超過 1,210,000 元至 2,420,000 元者，課徵 107,400 元，加超過 1,210,000 元部分之 20%。

（四）超過 2,420,000 元至 4,530,000 元者，課徵 349,400 元，加超過 2,420,000 元部分之 30%。

（五）超過 4,530,000 元者，課徵 982,400 元，加超過 4,530,000 元部分之 40%。

六、108 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 108 年度所得額之計算方式如下：

1、一次領取總額在 180,000 元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為 0。

2、超過 180,000 元乘以退職服務年資之金額，未達 362,000 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 362,000 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 108 年度全年領取總額，減除 781,000 元後之餘額為所得額。

※公告 108 年度營利事業及個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、計算基本稅額時基本所得額應扣除之金額及免予計入個人基本所得額之保險死亡給付金額

財政部民國 107 年 12 月 17 日台財稅字第 10704692350 號函

主旨：公告 108 年度營利事業及個人免依所得基本稅額條例規定繳納所得稅之基本所得額金額、計算基本稅額時基本所得額應扣除之金額及免予計入個人基本所得額之保險死亡給付金額。

依據：所得基本稅額條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 2 項、第 8 條第 2 項、第 12 條第 5 項及第 13 條第 3 項。

公告事項：

- 一、108 年度營利事業之基本所得額在新臺幣（下同）50 萬元以下者，免依本條例規定繳納所得稅。
- 二、108 年度個人之基本所得額在 670 萬元以下者，免依本條例規定繳納所得稅。
- 三、108 年度營利事業之基本所得額超過 50 萬元者，其基本稅額為基本所得額扣除 50 萬元後，按行政院訂定之稅率（現行徵收率 12%）計算之金額。
- 四、108 年度個人之基本所得額超過 670 萬元者，其基本稅額為基本所得額扣除 670 萬元後，按 20% 計算之金額。
- 五、本條例第 12 條第 1 項第 2 款但書規定之保險死亡給付，108 年度每一申報戶全年合計數在 3,330 萬元以下部分，免予計入個人之基本所得額。

※核釋「土地稅法」第 28 條之 2 規定，原土地

所有權人依「都市更新條例」權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與再移轉計課土地增值稅時，准減徵土地增值稅 40%

財政部民國 107 年 12 月 19 日台財稅字第 10700678270 號令

原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與依土地稅法第 28 條之 2 第 1 項不課徵土地增值稅者，於再移轉計課土地增值稅時，參據同條第 2 項重劃土地準用第 39 條第 4 項減徵規定，准比照都市更新條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅 40%。

※核釋「所得稅法」第 14 條規定，經法院刑事判決確定構成刑法詐欺罪案件，被害人取得利得之綜合所得稅徵免相關規定

財政部民國 107 年 12 月 20 日台財稅字第 10704683960 號令

- 一、經法院刑事判決確定，被告以詐術使被害人投入資金構成刑法第 339 條詐欺罪之案件，被告為取信被害人誘使其投資而給予被害人之利得，不高於被害人未取回之投資本金者，尚不發生所得課稅問題。
- 二、嗣被害人因上開詐欺案獲償賠償金或和解金加計原取得之利得超過未取回之投資本金部分，應計入其獲償年度之所得課徵綜合所得稅。

※公告 108 年繼承或贈與案件適用遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項各款之金額

財政部民國 107 年 12 月 21 日台財稅字第 10704694000 號函

主旨：公告 108 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）1,200 萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、遺產淨額 5,000 萬元以下者，課徵 10%。
- 2、超過 5,000 萬元至 1 億元者，課徵 500 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 15%。
- 3、超過 1 億元者，課徵 1,250 萬元，加超過 1 億元部分之 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：89 萬元以下部分。
- 2、被繼承人職業上之工具：50 萬元以下部分。

(四) 扣除額：

- 1、配偶扣除額：493 萬元。
- 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 50 萬元。其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。
- 3、父母扣除額：每人 123 萬元。
- 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人 618 萬元。
- 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人 50 萬元。兄弟姊妹中有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。
- 6、喪葬費扣除額：123 萬元。

二、贈與稅

(一) 免稅額：每年 220 萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、贈與淨額 2,500 萬元以下者，課徵 10%。
- 2、超過 2,500 萬元至 5,000 萬元者，課徵 250 萬元，加超過 2,500 萬元部分之 15%。
- 3、超過 5,000 萬元者，課徵 625 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 20%。

※核釋「所得稅法」第 94 條之 1 規定有關中華民國境內居住之個人依「所得稅法」第 14 條、第 14 條之 1 規定分離課稅之所得，納入所得稅各式憑單免填發作業範圍相關規定

財政部民國 107 年 12 月 26 日台財稅字第 10704662170 號令

中華民國境內居住之個人依所得稅法第 14 條及第 14 條之 1 規定不併計綜合所得總額課稅之分離課稅所得，扣繳義務人及信託行為之受託人業依同法第 92 條及第 92 條之 1 規定期限將扣繳憑單申報該管稽徵機關者，自 108 年 1 月 1 日起，得依同法第 94 條之 1 第 1 項規定免填發憑單予納稅義務人。納稅義務人如需該等所得資料，得依同條第 2 項規定要求填發或向稽徵機關申請查詢。

其他法令

※有關住宅法第 54 條執行疑義及同法條與民法、公寓大廈管理條例適用疑義

內政部民國 107 年 12 月 4 日台內營字第 1070817470 號函

主旨：有關貴府函詢住宅法第 54 條執行疑義及同法條與民法、公寓大廈管理條例適用疑義 1 案。

說明：

- 一、復貴府 107 年 1 月 25 日府授都企字第 10730061500 號函。
- 二、查 106 年 1 月 11 日修正公布之住宅法第 54 條規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。」第 55 條規定：「有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。……」第 56 條規定：「違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。」，合先敘明。
- 三、有關貴府來函說明二之（一）所詢「增設或安裝樓梯升降椅，是否符合住宅法第 54 條第 1 款所稱無障礙『修繕』行為」1 節，本部業以 103 年 1 月 13 日台內營字第 1030800001 號函（諒查）復貴府在案，按上開函示，於建物樓梯間設置升降椅係屬個案事實認定，請貴府本權責認定核處，如確屬住宅法第 46 條（住宅法修法後為第 54 條）所定情事，自應依上開（住宅法修法後為第 55 條、第 56 條）及建築法等相關規定辦理；另有關設置供行動不便者使用之昇降軌道法令部分，本部營建署前以 106 年 7 月 7 日營署建管字第 1060034557 號函（諒查）示貴府略以：「……另『樓梯及平臺寬度二側各 10 公分範圍內，得設置扶手或高度 50 公分以下供行動不便者使用之昇降軌道；樓梯及平臺最小淨寬仍應為 75 公分以上。』為建築技術規則建築設計施工編第 33 條附表說明五所明定，公寓住戶設置樓梯升降椅應符合上開規定。」，併予敘明。

四、有關貴府來函說明二之（二）所詢「住宅法第 54 條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項『共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之』之法規適用」1 節，本部業以 103 年 1 月 13 日台內營字第 1030800001 號函復貴府在案，有關區分所有權人會議之決議及規約，亦應符合住宅法相關條文規範。

五、有關貴府來函說明二之（二）所詢「住宅法第 54 條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除民法第 819 條第 2 項『共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意』法規之適用」1 節，按住宅法第 54 條第 1 款規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。」係為保障弱勢者特殊需要使用住宅之權利，屬民法第 820 條第 1 項之「共有物之管理」，惟住宅法係關於住宅之專法，為民法相關規定之特別法，依特別法優先適用原則，自應優先適用住宅法相關規定。

※依非都市土地使用管制規則第 6 條、第 26 條及第 30 條規定，建置土地參考資訊檔範例

內政部民國 107 年 12 月 5 日內授中辦地字第 1071303235 號函

一、依 107 年 3 月 19 日修正之非都市土地使用管制規則（以下簡稱管制規則）第 6 條、第 26 條及第 30 條規定，於核准臨時使用、開發許可及變更編定案件時，應將臨時使用用途及期限或核定事業計畫使用項目等資料，登錄於土地參考資訊檔（以下簡稱參考檔）。

二、該參考檔應載內容，於本部 106 年 9 月 27 日、107 年 1 月 29 日及 1 月 31 日辦理「非都市土地使用管制相關事項應如何建置土地參考資訊檔說明會」時，已請貴府參照管制規則 107 年 3 月 19 日修正前之註記登記範例（本部 90 年 4 月 23 日台（90）內中地字第 9081143 號及 92 年 5 月 1 日內授中辦地字第 0920083004 號函釋規定）建置參考檔有案。其登載內容如下，貴府得視個案情形酌予調整文字：

（一）第 6 條第 1 項規定臨時使用：「依據◇◇◇○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准作為□□臨時使用，自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，為期○年。」（◇◇◇表中央目的事業主管機關；□□表臨時使用用途）。

（二）第 26 條規定：「依據○○市／縣（市）政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准使用分區及使用地變更，限依其□□開發計畫作為△△使用。」（□□開發事業計畫名稱；△△表計畫使用項目）。

（三）第 30 條第 5 項規定：「依據○○市／縣（市）政府○○年○○月○○日○○字第○○○○號函核准變更編定，限依其□□事業計畫作為△△使用。」（□□表興辦事業計畫名稱；△△表計畫使用項目）。

三、至上開本部 90 年 4 月 23 日及 92 年 5 月 1 日函釋停止適用；另請貴府配合辦理以下事項：

（一）已依上開函釋辦竣土地登記簿標示部註記登記之土地，請於 108 年 2 月底前完成參考檔之建置及塗銷原註記登記。

（二）為利參考檔內容稽核需要，於「土地登記複丈地價地用整合系統 WEB 版」地用系統產製旨揭案件之「非都市土地使用編定清冊」時，仍請參照參考檔內容，

辦理備註事項之登錄，以備查考。

(三) 請加強辦理參考檔之宣導作業，俾統一非都市土地使用管制事項之公示管道，以維護民眾權益。

(四) (略)。

※有關利害關係人為辦理繼承登記申請戶籍謄本 1 案

內政部民國 107 年 12 月 10 日台內戶字第 1071254094 號函

主旨：有關利害關係人為辦理繼承登記申請戶籍謄本 1 案，請查照轉知所屬戶政事務所。

說明：

- 一、依據本部戶政司案陳本部地政司 107 年 11 月 15 日內地司字第 1070451674 號書函辦理。
- 二、按戶籍法第 65 條第 1 項及第 2 項規定，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。(第 1 項)利害關係人依前項規定申請時，戶政事務所僅得提供有利害關係部分之戶籍資料或戶籍謄本。(第 2 項)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：……(四)當事人之配偶、直系血親。……(六)其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。
- 三、本部地政司上揭函轉新北市政府地政局反映民眾或地政士申請繼承登記案件時，無法請領申請人之配偶、直系血親以外之他繼承人戶籍謄本，須由其他機關開立補正通知單後，戶政事務所始依據補正通知單核發戶籍謄本，本部邇來亦接獲民眾反映辦理繼承申請其他兄弟姐妹之戶籍謄本時，部分戶政事務所要求提憑其他機關開立補正通知單始受理核發戶籍謄本。查本部考量直系姻親及旁系三親等內

之血親人數眾多，並非當然逕得申請渠等間之戶籍謄本，為保護當事人個人資料，並避免利害關係人範圍過寬，爰於 104 年 7 月 24 日修正申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點第 4 款規定，刪除該款「直系姻親」及「旁系三親等內之血親」，惟如符合該處理原則第 2 點其他款之情事，仍得予以核發。

- 四、是以，有關為辦理繼承相關事項須申請被繼承人或相關順位繼承人之戶籍謄本，如經查明業已輪到該繼承順位，且其業檢具身分證明文件正本及利害關係證明文件正本（例如被繼承人之全國財產總歸戶清單、繼承標的物文件），戶政事務所即可依戶籍法及申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則之規定審認，如符合上揭處理原則規定，得提供有利害關係部分之戶籍資料。

※強制執行法第 122 條規定修正後之適用疑義

司法院民國 107 年 12 月 14 日秘台廳民二字第 1070034084 號函

主旨：107 年 6 月 13 日總統令修正公布之強制執行法第 122 條規定之適用，如說明所示，請查照並參考辦理。

說明：

- 一、107 年 6 月 13 日增訂之強制執行法第 122 條第 3 項至第 5 項分別規定：「債務人生活所必需，以最近一年衛生福利部或直轄市政府所公告當地區每人每月最低生活費一點二倍計算其數額，並應斟酌債務人之其他財產（第 3 項）。債務人共同生活親屬生活所必需，準用前項計算基準，並按債務人依法應負擔扶養義務之比例定其數額（第 4 項）。執行法院斟酌債務人與債權人生活狀況及其他情事，認有失公平者，不受前三項規定之限制。但應酌留債務人及其扶養之共同生活親屬生活費用（第 5 項）。」

二、前開法律修正，旨在落實債務人及其共同生活親屬生存權之保障。據此，執行法院就債務人對於第三人之薪資債權或其他相類之繼續性給付為強制執行時，核發執行命令酌留未予扣押執行之數額，債務人應受自由處分用於維持生活之保障。換言之，執行命令扣押執行者，係債務人之可處分薪資，不包括債務人未具處分權限部分（例如薪資因第三人履行公法上義務須供扣繳之所得稅款、全民健康保險保險費或勞工保險保險費等稅費部分）。

大法官釋示

※司法院大法官解釋第 771 號

解釋字號：釋字第 771 號【繼承回復請求權時效完成之效果案】

解釋日期：民國 107 年 12 月 14 日院台大二字第 1070033877 號

資料來源：司法院

- 爭點：1、最高法院 40 年台上字第 730 號民事判例及司法院 37 年院解字第 3997 號解釋認繼承回復請求權於時效完成後，真正繼承人喪失其原有繼承權，並由表見繼承人取得其繼承權，是否違憲？
- 2、司法院院字及院解字解釋，如涉及審判上之法律見解，法官於審判案件時，是否受其拘束？

解釋文：

繼承回復請求權與個別物上請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利。繼承回復請求權於時效完成後，真正繼承人不因此喪失其已合法取得之繼承權；其繼承財產如受侵害，真正繼承人仍得依民法相關規定排除侵害並請求返還。然為兼顧法安定性，真正繼承人依民法第 767 條規定行使物上請求權時，仍應有民法第

125 條等有關時效規定之適用。於此範圍內，本院釋字第 107 號及第 164 號解釋，應予補充。

最高法院 40 年台上字第 730 號民事判例：「繼承回復請求權，…如因時效完成而消滅，其原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權。」有關真正繼承人之「原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權」部分，及本院 37 年院解字第 3997 號解釋：「自命為繼承人之人於民法第 1146 條第 2 項之消滅時效完成後行使其抗辯權者，其與繼承權被侵害人之關係即與正當繼承人無異，被繼承人財產上之權利，應認為繼承開始時已為該自命為繼承人之人所承受。……」關於被繼承人財產上之權利由自命為繼承人之人承受部分，均與憲法第 15 條保障人民財產權之意旨有違，於此範圍內，應自本解釋公布之日起，不再援用。本院院字及院解字解釋，係本院依當時法令，以最高司法機關地位，就相關法令之統一解釋，所發布之命令，並非由大法官依憲法所作成。於現行憲政體制下，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束。本院釋字第 108 號及第 174 號解釋，於此範圍內，應予變更。

理 由 書：

聲請人陳林照（下稱聲請人一）於中華民國 35 年 7 月 23 日與林陳時、林進興共同繼承林屋之土地（下稱系爭土地一），其應繼分為三分之一；嗣林陳時於 52 年 2 月 13 日死亡，其繼承自林屋之土地應繼分三分之一，由聲請人與林金兩（即林進興之代位繼承人）共同繼承，均未辦理繼承登記。基於上述兩次繼承，系爭土地一由聲請人一與林金兩共有。65 年 3 月 19 日林金兩先將系爭土地一全部登記為林金兩單獨所有，再以買賣為由，於 94 年 6 月 9 日將系爭土地一之部分出賣並移轉登記予林龍城（即林金兩之子），均未經聲請人一同意。聲請人一於 96 年 9 月 26 日對林

金兩及林龍城提起確認買賣關係不存在之訴，經最高法院 102 年度台上字第 2449 號民事判決（下稱確定終局判決一）駁回確定。聲請人一主張確定終局判決一援用之最高法院 40 年台上字第 730 號民事判例（下稱系爭判例），認民法第 1146 條第 1 項繼承回復請求權，如依同條第 2 項時效完成後，繼承人之原有繼承權即全部喪失，並由表見繼承人取得繼承權部分，違反憲法第 15 條、第 22 條及第 23 條規定，系爭判例應予廢棄，以統一並釐清數十年來有關繼承回復請求權之爭議，向本院聲請解釋。

聲請人駱安婕（下稱聲請人二）為被繼承人駱文欽之女，與駱佳欣（即駱文欽之養女）、鐘家菱（即駱文欽之配偶）本為駱文欽之第一順位繼承人。駱文欽於 92 年 4 月 6 日死亡，經家族會議之決議，除駱炎德（即駱文欽之弟）與鐘家菱外，其他法定順序繼承人均拋棄繼承，由駱炎德與鐘家菱成為駱文欽形式上之繼承人，共同繼承駱文欽所有之土地（下稱系爭土地二），並處理駱文欽之債權債務。聲請人二因當時仍為未成年人，故由其母鐘家菱代理於 92 年 6 月 2 日向法院聲明拋棄繼承。後鐘家菱與駱炎德二人於 93 年 7 月 23 日，就系爭土地二辦理繼承登記。嗣臺灣臺中地方法院於 98 年 8 月 2 日以 98 年度重家訴字第 7 號民事判決，認鐘家菱代理聲請人二拋棄繼承之上開聲明，違反聲請人二之利益而無效，並確認聲請人二對駱文欽之繼承權存在，且未經上訴確定在案。聲請人二復於 101 年 10 月 3 日對駱炎德提起請求塗銷系爭土地二繼承登記之訴，經最高法院 103 年度台上字第 1671 號民事判決（下稱確定終局判決二）判決敗訴確定。聲請人二主張確定終局判決二所適用之本院 37 年 6 月 14 日院解字第 3997 號解釋（下稱系爭解釋）及系爭判例，有牴觸民法第 1147 條、第 1148 條、最高法院 53 年台上字第 592 號民事判例及憲法第 15 條規定之疑義，向本院聲請解釋。

按確定終局裁判援用判例以為裁判之依據，而該判例經人民指摘

為違憲者，應視同命令予以審查，迭經本院解釋在案（本院釋字第 15 號、第 271 號、第 374 號、第 569 號及第 582 號等解釋參照）。查確定終局判決一就系爭判例，確定終局判決二就系爭判例及系爭解釋，雖未明確援用，但由其所持法律見解判斷，應認其已實質援用（本院釋字第 399 號、第 582 號、第 622 號、第 675 號、第 698 號及第 703 號解釋參照），並據以判決聲請人一及二敗訴確定；又聲請人一及二業已具體敘明系爭判例及系爭解釋侵害其憲法所保障之財產權，而有違憲疑義。核其聲請與司法院大法官審理案件法（下稱大審法）第 5 條第 1 項第 2 款要件相符，均應受理。

查上述兩件聲請，均涉及系爭判例，爰予併案審理，作成本解釋，理由如下：

一、系爭判例有違憲法第 15 條保障財產權意旨，應不再援用憲法第 15 條規定人民之財產權應予保障，旨在使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，免於遭受公權力或第三人之侵害，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源（本院釋字第 596 號、第 709 號、第 732 號及第 763 號解釋參照）。繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務（民法第 1148 條規定參照），其繼承權、繼承回復請求權及其本於繼承權就各項繼承財產所得行使之權利（包括物上請求權），均有財產上價值，受憲法第 15 條保障。

按遺產繼承制度，旨在使與被繼承人具有特定身分關係之人，於被繼承人死亡時，因身分而取得被繼承人之財產，藉以保障繼承人之權利（本院釋字第 437 號解釋參照）。繼承因被繼承人死亡而開始，無論繼承人是否知悉繼承已開始或是否實際管領繼承財產，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務（民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項本文參照）。

惟如有非繼承人或其他繼承人（下合稱表見繼承人）否認真正繼承人之繼承資格，並排除其對繼承財產之占有、管理或處分，此時真正繼承人本得主張其具繼承資格而為所有人，並依民法相關規定向表見繼承人行使物上請求權，以排除繼承財產所受侵害。然如繼承財產涉及多數財產標的，真正繼承人則須就受侵害之個別繼承財產，逐一向表見繼承人行使其物上權利，始足以排除侵害。故為有效保護真正繼承人就其繼承財產之合法權利，民法第 1146 條第 1 項規定：「繼承權被侵害者，被害人或其法定代理人得請求回復之。」另外賦予真正繼承人得主張繼承回復請求權，使真正繼承人於繼承財產受侵害且繼承資格遭質疑時，不必逐一證明其對繼承財產之真實權利，而僅需證明其為真正繼承人，即得請求回復繼承財產，此一權利與個別物上請求權為分別獨立且併存之請求權（本院釋字第 437 號解釋參照）。

系爭判例稱：「繼承回復請求權，原係包括請求確認繼承人資格，及回復繼承標的之一切權利，此項請求權如因時效完成而消滅，其原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權。」然依民法第 144 條第 1 項規定：「時效完成後，債務人得拒絕給付。」請求權時效完成後，在我國民法僅具有抗辯發生之效果。是民法第 1146 條第 2 項有關繼承回復請求權於時效完成後，亦僅使回復義務人得據以抗辯，至繼承權之自身則依然存在（民法第 144 條規定立法理由參照）。

民法第 1148 條第 1 項本文規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」惟依系爭判例意旨，繼承回復請求權因時效完成，並經表見繼承人抗辯後，真正繼承人將同時喪失其原有繼承權之全部，而由表見繼承人取得其繼承權，則真正繼承人亦將同時

喪失其就已承受之繼承財產原得行使之一切權利（包括民法第 767 條所定之物上請求權）。

按繼承回復請求權制度之目的係在賦予真正繼承人一特殊地位，使其得完整與快速排除表見繼承人對於繼承財產之侵害，真正繼承人之繼承回復請求權縱使罹於時效並經表見繼承人抗辯，真正繼承人雖喪失其基於該請求權所享有之特殊地位，但不因此喪失其法定繼承人地位及已當然承受之繼承財產，而仍得依民法相關規定（如民法第 767 條）排除侵害並請求返還，始符本院釋字第 437 號解釋所示「繼承回復請求權與個別物上返還請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利」及憲法第 15 條保障人民財產權之意旨。

系爭判例有關喪失繼承權部分，除剝奪真正繼承人基於身分取得之繼承權，增加法無明文規定之繼承權喪失事由（民法第 1145 條參照）外，亦偏離民法所定當然繼承、繼承權屬一身專屬權等原則，根本變動真正繼承人依法繼承所已形成之既有權利義務關係，進而使真正繼承人喪失繼承財產之個別財產權，無法對繼承財產主張其本得行使之個別物上請求權或其他權利。且與民法第 125 條所定 15 年時效相比，民法第 1146 條所定 2 年及 10 年時效俱屬相對較短之時效，然系爭判例不但使表見繼承人得為時效抗辯，尚且使真正繼承人原有繼承權全部於短期內喪失，無異於使其原依民法第 767 條所得主張之物上請求權時效亦因而縮短至 2 年或 10 年，將發生更嚴重之當然失權效果。即使其侵害行為係於繼承開始之 10 年後始發生者，亦同。對於真正繼承人而言，實屬過苛。是系爭判例有關真正繼承人之「原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權」部分，與憲法第 15 條保障人民財產權之意旨不符，應自本解釋公布之日起，不再援用。

然為維護表見繼承人長期占有所形成之既有法秩序，並兼顧民法第 1146 條就繼承回復請求權設有時效之制度目的，真正繼承人本於其繼承權，不論是就其動產、已登記或未登記不動產，依民法第 767 條規定行使物上請求權時，仍應有民法第 125 條等有關時效規定之適用。於此範圍內，本院釋字第 107 號及第 164 號解釋，應予補充。

至於與表見繼承人交易之善意第三人，仍有民法第 801 條動產善意受讓、民法第 759 條之 1 不動產物權信賴登記及土地法之土地登記制度、民法第 310 條債權清償效力等規定之保護。故縱認真正繼承人之繼承權及對繼承財產之個別財產權，不因繼承回復請求權罹於時效消滅而喪失，亦不至於影響交易安全及善意第三人之權利，併此指明。

- 二、系爭解釋有違憲法第 15 條保障財產權意旨，應不再援用系爭解釋稱：「自命為繼承人之人，於民法第 1146 條第 2 項之消滅時效完成後，行使其抗辯權者，其與繼承權被侵害人之關係，即與正當繼承人無異，被繼承人財產上之權利，應認為繼承開始時，已為該自命為繼承人之人所承受。……」認表見繼承人行使時效完成之抗辯權後，其地位即與正當繼承人無異，並因而取得原屬真正繼承人所有之繼承財產。就此而言，系爭解釋有關由自命繼承人承受繼承財產部分，與系爭判例有關喪失繼承權之效果相同，應受相同之憲法評價。依上開說明，系爭判例既然違憲，系爭解釋亦屬違憲。
- 查本院第一屆大法官係於 37 年 7 月 15 日經總統令提任，同年 9 月 15 日第一次集會行使職權，38 年 1 月 6 日作成釋字第 1 號解釋。在此之前，司法院曾作成院字或院解字解釋共計 4097 號（下合稱本院院（解）字解釋）。其中於訓政時期作成之解釋計有 18 年 2 月 16 日院字第 1 號至 34 年 4 月 30 日院字第 2875 號解釋，及 34 年 5 月 4 日院解字第 2876 號至

36 年 12 月 24 日院解字第 3770 號解釋(註 1)；自 36 年 12 月 25 日行憲後迄第一屆大法官就任前，則有 36 年 12 月 29 日院解字第 3771 號至 37 年 6 月 23 日院解字第 4097 號解釋。上述解釋係由司法院院長經最高法院院長及所屬各庭庭長會議議決後，行使統一解釋法令及變更判例之權而作成（17 年 11 月 17 日修正公布司法院組織法第 3 條參照）。故本院院（解）字解釋之性質，依當時法律，應屬法令統一解釋，而非憲法解釋。至其規範依據，則為 18 年 1 月 4 日司法院公布之國民政府司法院統一解釋法令及變更判例規則。其作成程序，依上開規則第 4 條至第 6 條及第 8 條規定（註 2），係由司法院院長發交最高法院院長，再分配該院民事庭或刑事庭庭長擬具解答、各庭庭長表示意見後，由最高法院院長呈司法院院長核閱，最後經統一解釋法令會議議決。其作成程序，固與後來最高法院之決議有類似之處；然其發布機關，則為最高司法機關之司法院，而非實際掌理訴訟審判權之最高法院。

按司法院大法官有解釋憲法，並有統一解釋法律及命令之權（憲法第 78 條及第 79 條第 2 項參照），本院所為之解釋，有拘束全國各機關及人民之效力，各機關處理有關事項，應依解釋意旨為之（本院釋字第 185 號解釋參照）。查本院院（解）字解釋之規範依據並非憲法，其作成機關及程序，亦與本院大法官解釋不同。是本院釋字第 185 號解釋所稱之「本院所為之解釋」，應不包括本院院（解）字解釋。就作成程序及發布機關而言，本院院（解）字解釋之性質應為本院依當時法令，以最高司法機關地位，就相關法令之統一解釋，所發布之命令（註 3）。於現行憲政體制下，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束（本院釋字第 216 號解釋參照）。就本

院院（解）字解釋之位階及效力，本院釋字第 108 號解釋於解釋理由書中認：「除因法令內容變更而失效者外，在未經變更前，仍有其效力，不得牴觸」及第 174 號解釋稱：「其所依據之法令內容變更者，在未經變更解釋前，若新舊法令之立法本旨一致，法理相同，解釋之事項尚存或解釋之內容有補充新法之功用者，仍有其效力。」與上開解釋意旨不符部分，應予變更。至於曾為本院大法官解釋明確維持或補充之相關院（解）字解釋（如本院院字第 2702 號解釋為本院釋字第 679 號解釋維持；本院院解字第 2986 號解釋則經本院釋字第 308 號解釋補充），如其所依據之法令仍有效適用，在未經本院變更各該大法官解釋前，於維持或補充之範圍內，仍與本院大法官所為之法令統一解釋有相同之效力，併此指明。

綜上，系爭解釋有關由自命繼承人承受繼承財產部分，與憲法第 15 條保障人民財產權之意旨不符，應自本解釋公布之日起，不再援用。

另聲請人一主張確定終局判決一違反民事訴訟法第 388 條規定、本院釋字第 185 號及第 437 號解釋等語，僅係爭執法院認事用法之當否，惟法院裁判本身及其所持見解，依現行法制，並非得為聲請解釋之客體，是聲請人一上開聲請憲法解釋部分，核與大審法第 5 條第 1 項第 2 款規定不合，依同條第 3 項規定，應不受理。又聲請人一主張確定終局判決一適用民法第 1146 條規定、援用系爭判例及最高法院 53 年台上字第 1928 號民事判例所表示之見解，與高雄高等行政法院 101 年度訴字第 114 號判決所表示之見解有異，聲請統一解釋。惟查上開高雄高等行政法院判決並未適用系爭判例，確定終局判決一則未適用上開 53 年民事判例；又確定終局判決一及上開高雄高等行政法院判決適用民法第 1146 條第 2 項所

表示之見解，並無歧異。是聲請人一上開聲請統一解釋部分，核與大審法第 7 條第 1 項第 2 款規定不合，依同條第 3 項規定，亦應不受理。

註 1：本院所為之解釋，在 18 年 2 月至 34 年 4 月間，稱為院字；在 34 年 5 月至 37 年 6 月間，稱為院解字。但院字與院解字解釋間，則接續編號，院解字解釋並未自第 1 號起重新編號。故在院字第 2875 號解釋後，即為院解字第 2876 號解釋，字號雖由院字變為院解字，但編號連續。參司法院解釋編輯委員會（編），《司法院解釋彙編第 1 冊》，頁 1，58 年。

註 2：國民政府司法院統一解釋法令及變更判例規則第 4 條規定：「凡司法院請求解釋法令者，由司法院院長發交最高法院院長分別民刑事類，分配民事庭或刑事庭庭長擬具解答案。其向最高法院請求者，最高法院院長亦得按照前項程序辦理。」第 5 條規定：「最高法院庭長受前條之分配，擬具解答後應徵取各庭庭長之意見。」第 6 條規定：「前項解答經各庭庭長簽注意見後，復經最高法院院長贊同者，由最高法院院長呈司法院院長核閱，司法院院長亦贊同者，其解答即作為統一解釋法令會議議決案。」第 8 條規定：「（第 1 項）統一解釋法令會議，以修正司法院組織法第 3 條所列各員三分二以上之列席，過半數議決之，可否同數取決於主席。（第 2 項）前項會議，依修正司法院組織法第 3 條第 2 項之規定，以司法院院長為主席。司法院院長有事故時，由司法院副院長代之；司法院副院長亦有事故時，由最高法院院長代之。」參照。

註 3：國民政府司法院統一解釋法令及變更判例規則第 2 條規定：「關於司法行政上之請求解釋，不適用本規則之規定。」第 3 條第 1 項規定：「凡公署、公務員及法令所認許之

公法人，關於其職權就法令條文得請求解釋。」參照。

※司法院大法官解釋第 772 號

解釋字號：釋字第 772 號【人民申請讓售國有財產爭議審判權歸屬案】

解釋日期：民國 107 年 12 月 28 日院台大二字第 1070035594 號

爭 點：人民依國有財產法第 52 條之 2 規定，申請讓售國有非公用財產類之不動產經否准所生爭議，其訴訟應由普通法院或行政法院審判？

解 釋 文：

財政部國有財產局（於中華民國 102 年 1 月 1 日起更名為財政部國有財產署）或所屬分支機構，就人民依國有財產法第 52 條之 2 規定，申請讓售國有非公用財產類不動產之准駁決定，屬公法性質，人民如有不服，應依法提起行政爭訟以為救濟，其訴訟應由行政法院審判。

理 由 書：

原因事件原告何景、何敏陽於 98 年 11 月 17 日依國有財產法第 52 條之 2 規定：「非公用財產類之不動產，於民國 35 年 12 月 31 日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於民國 104 年 1 月 13 日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在 500 平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。」（下稱系爭規定）向財政部國有財產局臺灣北區辦事處（嗣於 102 年 1 月 1 日更名為財政部國有財產署北區分署，即原因事件被告。財政部國有財產局，與更名後之國有財產署，以下均稱國有財產署）申請讓售非公用財產類之國有土地，經被告以不符讓售法令規定，以 101 年 1 月 20 日台財產北處字第 1014000118 號函註銷其申購案，否准其申請（下稱系爭決定）。原告對系爭決定不服，提起訴願，財政

部訴願決定認屬私權事件而為不受理決定，原告不服，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經該院以 101 年度訴字第 995 號裁定認系爭申購事件係行政機關因國庫行政行為與人民發生之私權爭執，屬民事訴訟範疇，乃移送臺灣臺北地方法院審理。原告不服，提起抗告，經最高行政法院以 101 年度裁字第 2218 號裁定認系爭決定屬行政處分，應由行政法院審判，乃廢棄原裁定，發回臺北高等行政法院更為裁判。臺北高等行政法院以 101 年度訴更一字第 141 號判決認原告之訴為無理由而駁回其訴。

原告不服提起上訴，最高行政法院以 104 年度判字第 396 號判決（下稱系爭判決）援引該院 104 年度 6 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議（二）（下稱系爭決議），認系爭申購事件屬私法上爭執，應提起民事訴訟，故廢棄原判決，移送臺灣臺北地方法院。聲請人臺灣臺北地方法院民事第五庭金股法官就其受理之 104 年度訴字第 3243 號申請讓售國有土地事件，認應屬公法事件，經詢問兩造意見，原告不同意由普通法院審理系爭事件，聲請人以其就本件有無受理訴訟權限與系爭判決之見解歧異為由，依民事訴訟法第 182 條之 1 規定聲請本院解釋。核其聲請，合於司法院大法官審理案件法第 7 條第 1 項第 1 款統一解釋之要件及民事訴訟法第 182 條之 1 規定，爰予受理，作成本解釋，理由如下：

按我國目前係採二元訴訟制度，關於民事訴訟與行政訴訟審判權之劃分，應由立法機關通盤衡酌爭議案件之性質及既有訴訟制度之功能（諸如法院組織及人員之配置、相關程序規定、及時有效之權利保護等）決定之。法律未有規定者，應依爭議之性質並考量既有訴訟制度之功能，定其救濟途徑。亦即，關於因私法關係所生之爭議，原則上由普通法院審判；因公法關係所生之爭議，原則上由行政法院審判（本院釋字第 466 號、第 691 號、第 695 號、第 758 號及第 759 號解釋參照）。

系爭規定僅明定：「向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓

售。經核准者……」並未規定因不核准所生之爭議，究應由普通法院抑或行政法院審判。參酌前揭本院解釋先例，應依爭議之性質定審判權之歸屬。

國有財產法於 89 年 1 月 12 日修正公布時，增訂第 52 條之 2 明定：「非公用財產類之不動產，於民國 35 年 12 月 31 日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於本法修正施行日起 3 年內，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在 500 平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。」嗣於 92 年 2 月 6 日經修正公布為系爭規定，延長人民申請讓售之期間至 104 年 1 月 13 日。究其立法旨意，係鑑於政府辦理土地總登記時，因當時資訊不發達，人民未必熟悉法律，以致甚多人民世代居住之土地被登記為國有，而形成占用國有土地之情形，為解決該等人民之問題，才增訂上開規定，讓人民得以申請讓售其已長期居住使用而經登記為國有之土地（立法院第 5 屆第 2 會期第 17 次會議議案關係文書討 86 頁參照）。國家實施土地總登記，將上開土地登記為國有，為國家統治權之行使。系爭規定許人民向國家申請讓售已登記為國有之土地，具有強烈之政策色彩，國有財產署審查確認是否合於系爭規定，以決定是否准駁，為公權力之行使。再佐以申請讓售國有土地事件之雙方當事人，必然係國家與一般人民之關係，一般人民間不可能成為該法律關係之權利義務主體；另一方面，申請人暨所申請讓售之不動產若均符合規定，主管機關即應准許其申請，並以法律規定之計估方法決定讓售價格，並不適用私法上契約自由原則。足徵國有財產署依系爭規定為準駁與否之決定，核係對外直接發生法律效果之單方行政行為，為行政處分，而非國庫行為，具有公法性質。

綜上，國有財產署或所屬分支機構就人民依系爭規定申請讓售國有非公用財產類不動產之准駁決定，屬公法性質，人民如有不服

，應依法提起行政爭訟以為救濟，其訴訟應由行政法院審判。至聲請人併聲請補充解釋本院釋字第 371 號及第 572 號解釋部分，查上開解釋並無文字晦澀或論證不周之情形，核無補充解釋之必要。另其聲請解釋系爭決議部分，因系爭決議乃最高行政法院為統一法令上之見解所表示之法律意見，並非法律，非屬法官得聲請解釋之客體，是此部分之聲請與法官聲請解釋之要件不符。上開二聲請解釋部分，均應予不受理，併此敘明。

※司法院大法官解釋第 773 號

解釋字號：釋字第 773 號【土地法第 73 條之 1 優先購買權爭議審判權歸屬案】

解釋標題：土地法第 73 條之 1 優先購買權爭議審判權歸屬案

解釋日期：民國 107 年 12 月 28 日院台大二字第 1070035595 號

爭 點：未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人，依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定行使優先購買權所生爭議，其訴訟應由普通法院或行政法院審判？

解 釋 文：

未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人就其使用範圍，對財政部國有財產署或所屬分支機構所為之公開標售，依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定行使優先購買權而訴請確認優先購買權存在事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。

理 由 書：

原因事件原告陳展伸起訴主張，坐落新北市平溪區十分寮段南山坪小段 20 地號土地所有權應有部分三分之一（下稱系爭土地），因繼承人逾公告期限未辦理繼承登記，經新北市政府列冊管理期滿後，移交財政部國有財產署北區分署（下稱國有財產署北區分署）委由台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金融資產服

務公司)依土地法第 73 條之 1 規定辦理標售結果，由李麗雲得標。原告依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定：「依第 2 項規定標售土地或建築改良物……合法使用人……就其使用範圍……有優先購買權。」(下稱系爭規定)以合法使用人地位就系爭土地表示優先購買。經台灣金融資產服務公司通知限期補正合法使用系爭土地之證明文件，如無法補正，亦應於一定期限內向司法機關提起確認優先購買權存在之訴，並陳報其起訴證明至該公司，逾期未辦理，視為放棄優先購買權。原告爰向臺灣基隆地方法院(下稱基隆地院)提起確認優先購買權存在之訴。

基隆地院審理認為，國有財產署北區分署(或委託台灣金融資產服務公司)辦理上開土地法所定土地標售業務，而將土地出售予得標人或優先購買權人時，固係與買受人立於對等地位而為私法上雙方行為，惟於自稱有優先購買權者主張行使優先購買權時，主管機關即財政部國有財產署(下稱國有財產署)仍須行使公權力，依其職權，自行審核、調查、認定其主張是否符合系爭規定所定優先購買權之要件，而不受相對人意思之拘束。且經認定為有優先購買權者，即取得優先於得標人購買系爭土地之權利，此種對於「符合優先購買資格」之認定，既係行政機關依據公法行使公權力所為針對具體事件直接發生法律效果之單方法律行為，縱發生者為私法之法律效果，自仍屬行政處分，性質上核屬公法上爭議事件，乃依職權以 104 年度訴字第 213 號民事裁定(下稱確定裁定)移送臺北高等行政法院審理，因當事人均未提出抗告而告確定。

上開移送事件嗣經臺北高等行政法院 105 年度訴字第 302 號審理認為，依系爭規定之立法意旨，有無優先購買權仍應依民法相關規定判斷之，本件標售行為所成立之契約為民事契約，優先購買權之有無係該契約成立之先決法律關係，亦屬私權爭議，自應由普通法院審理。又系爭規定之情形與雙階理論有別，與行政處分

之作成無涉，現行實務見解多認為係爭規定確認優先購買權訴訟係私法爭議，而改制前行政法院亦迭指出行政機關主辦之土地標售事件應由普通法院裁判。因就其受理訴訟之權限，與確定裁定適用同一法令所持見解有異，聲請本院解釋。經核前開聲請符合司法院大法官審理案件法第 7 條第 1 項第 1 款及行政訴訟法第 178 條所定聲請統一解釋之要件，應予受理。爰作成本解釋，理由如下：

按我國目前係採二元訴訟制度，關於民事訴訟與行政訴訟審判權之劃分，應由立法機關通盤衡酌爭議案件之性質及既有訴訟制度之功能（諸如法院組織及人員之配置、相關程序規定、及時有效之權利保護等）決定之。法律未有規定者，應依爭議之性質並考量既有訴訟制度之功能，定其救濟途徑。亦即，關於因私法關係所生之爭議，原則上由普通法院審判；因公法關係所生之爭議，原則上由行政法院審判（本院釋字第 466 號、第 695 號、第 758 號、第 759 號及第 772 號解釋參照）。

系爭規定僅明定：「合法使用人……就其使用範圍……有優先購買權。」並未規定因此所生之爭議，究應由普通法院抑或行政法院審判。參酌前揭本院解釋先例，應依爭議之性質定審判權之歸屬。依土地法第 73 條之 1 第 1 項至第 3 項前段及第 4 項規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產署公開標售。標售土地或建築改良物前應公告 30 日，「合法使用人……就其使用範圍……有優先購買權。」（即系爭規定）標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾 10 年無繼承人申請提領該價款者，即歸屬國庫。

就系爭規定所規範之優先購買權之要件而言，判斷主張其為合法使用人者，是否確為合法使用人而有優先購買權，須審究其在法律上有無使用之正當權源，諸如有無物權法上之合法占有權源或債權法上之租賃或借貸等關係。此等爭議所涉者，乃私法法律關係之存否，所生之效果亦僅在確認主張有優先購買權之人得否替代得標人而為買賣契約之買受人。故由系爭規定所規範之優先購買權之要件及所生效果觀之，均涉及私法法律關係而應依民法有關規定判斷，與公權力之行使無涉，足見主張有優先購買權之人所提起之確認優先購買權存在之訴訟，性質上屬私法關係所生之爭議。

綜上，未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人就其使用範圍，對國有財產署或所屬分支機構所為之公開標售，依系爭規定行使優先購買權而訴請確認優先購買權存在事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。

判解新訊

※遺囑人依遺囑所為之遺贈，因依一方之意思表示即而成立，須受特留分規定之限制，屬無相對人之單獨行為

裁判字號：最高法院民事 106 年度台上字第 2731 號判決

案由摘要：請求履行死因贈與

裁判日期：民國 106 年 11 月 30 日

要旨：遺囑人依遺囑所為之遺贈，因依一方之意思表示即而成立，須受特留分規定之限制，屬無相對人之單獨行為；而死因贈與乃以贈與人之死亡而發生效力，並以受贈人於贈與人死亡時仍生存為停止條件之贈與，且不受特留分規定之限制，性質上仍屬契約，須有雙方

當事人意思表示之合致者，兩者迥然不同。

※自辦市地重劃時倘重劃會與土地原所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議，於不侵害他人權益及在當事人原有自由處分權限內，自可依協議分配

裁判字號：最高法院民事 106 年度台上字第 1399 號判決

案由摘要：請求分配圖調整之訴

裁判日期：民國 106 年 12 月 6 日

要旨：按市地重劃會理監事會之組織及權能，與會員大會有別，會議決議亦與民法第 56 條所定社團總會所為之決議不同，其決議事項非經會員大會授權行使，即無上開規定之適用或類推適用。次按自辦市地重劃，倘重劃會與土地原所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議，於不侵害其他參加重劃土地所有人之權益下及在當事人原有自由處分之權限內，基於私法自治之原則，自可依照該項協議作成土地重劃分配；至於對未達成協議之土地所有人，則依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 2 條、市地重劃實施辦法第 31 條等相關法令規定辦理。

※基地承租人於土地出賣時，一旦行使土地法第 104 條第 1 項優先購買權，無須經該基地所有人之同意，承租人與基地所有人即形成買賣關係

裁判字號：最高法院民事 106 年度台上字第 2715 號判決

案由摘要：請求確認優先購買權存在等

裁判日期：民國 106 年 12 月 7 日

要 旨：按土地法第 104 條第 1 項規定所謂承租人有依同樣條件優先購買之權，係指基地承租人於土地出賣時，一旦行使優先購買權，無須經該基地所有人之同意，承租人與基地所有人即形成買賣關係，僅該買賣關係之權利義務應與基地所有人及第三人所訂買賣契約一致，即買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同，承租人並得直接向基地所有人主張因買賣關係所生之權利。

※地政事務所所為之註記，若未對所有權人對土地之使用加以限制，僅係單純之資訊揭露，不得提起一般給付訴訟請求除去

裁判字號：最高行政法院 106 年度判字第 674 號判決

案由摘要：有關土地登記事務

裁判日期：民國 106 年 12 月 7 日

要 旨：地政事務所所為之註記，若未對於所有權人對於土地之使用，加以限制，僅係單純之資訊揭露，則無事實上影響其所在土地所有權之圓滿狀態，侵害土地所有權人之所有權情事，不得提起一般給付訴訟請求除去。

※經價購取得都市計畫道路用地後，需地機關已作道路使用之土地，雖未辦理產權移轉登記，而登記於原所有權人名下，該土地亦非屬公共設施保留地

裁判字號：最高行政法院 106 年度判字第 703 號判決

案由摘要：都市計畫法

裁判日期：民國 106 年 12 月 14 日

要 旨：按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。以土地買賣之情形而言，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源。從而原屬公共設施保留地之都市計畫道路用地土地，經需地機關以協議價購方式向所有權人買受後，事實上作為道路使用，應認該土地已移轉於需地機關取得，需地機關作公共設施用地使用，已具有正當權源，無需另依法取得，不因需地機關是否辦理產權登記而有不同。申言之，經價購取得之都市計畫道路用地，經需地機關辦理價購，並由土地所有權人收受價款後，需地機關已作道路使用之土地，雖未辦理產權移轉登記，而登記於原土地所有權人名下，該土地已非留待需地機關取得，始得作為道路使用，而非屬公共設施保留地。

※債權讓與之通知性質上僅為觀念通知，於債權人對債務人主張受讓事實，行使債權時，倘足使債務人知有債權讓與之事實，即應認為兼有通知之效力

裁判字號：臺灣高等法院民事 106 年度重上字第 659 號判決

案由摘要：債務人異議之訴

裁判日期：民國 106 年 12 月 19 日

要 旨：按債權讓與之通知，為讓與人或受讓人向債務人通知債權讓與事實之行為，其性質上僅為觀念通知。於債

權人對於債務人主張受讓事實，行使債權時，倘足使債務人知有債權讓與之事實，即應認為兼有通知之效力。次按銀行法第 12 條之 1 第 4 項但書所謂先就借款人進行求償，乃係銀行對其辦理自用住宅放款及消費性放款借款人之連帶保證人強制執行時應遵守之程序，如有不當，亦為強制執行法第 12 條第 1 項聲明異議之範疇。

※債權契約義務之履行，除法律另有規定或當事人另有約定外，非不得由第三人為之，惟並不因而變更契約之當事人

裁判字號：臺灣高等法院民事 106 年度上易字第 527 號判決

案由摘要：返還借款等

裁判日期：民國 106 年 12 月 19 日

要旨：按債務承擔必以第三人與債權人互相表示意思一致，為成立該承擔契約之前提，倘無該承擔債務之合致意思表示，縱第三人基於其他原因，須對債權人為給付，仍非屬於債務承擔。又債權契約義務之履行，除法律另有規定或當事人另有約定外，非不得由第三人為之，惟並不因而變更契約之當事人。

※請求權消滅時效完成後，債務人行使拒絕給付之抗辯權，倘嗣因強制執行而為給付，因非基於債務人任意為之，得依不當得利規定，請求債權人返還

裁判字號：臺灣高等法院民事 106 年度上字第 919 號判決

案由摘要：債務人異議之訴等

裁判日期：民國 106 年 12 月 12 日

要 旨：按請求權之消滅時效完成後，債務人依民法第 144 條第 1 項規定，得拒絕給付，固係採抗辯權發生主義，然債務人僅因而取得拒絕給付之抗辯權，並非使請求權當然消滅。至於債務人行使此項抗辯權，表示拒絕給付，債權人之請求權利因而確定的歸於消滅，債務人即無給付之義務，嗣後如因法院之強制執行而為給付，因非基於債務人任意為之，依民法第 180 條第 3 款規定之反面解釋，債務人自得依不當得利之規定，請求債權人返還。

※押租金乃擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，須於承租人有欠租或其他債務不履行情事時，出租人始可主張抵付或其他債務不履行所生之損害賠償

裁判字號：最高法院民事 106 年度台上字第 826 號判決

案由摘要：請求清償債務

裁判日期：民國 106 年 12 月 21 日

要 旨：押租金之性質，除當事人另有約定外，乃擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，須於承租人有欠租或其他債務不履行情事時，出租人始可主張抵付租金或其他因承租人債務不履行所生之損害賠償。此外，當事人約定有違約金者，一旦有所約定之債務不履行情事發生，債權人固得按約定之違約金，請求債務人支付。惟債務人亦得證明債權人未受損害，或實際損害額不及違約金數額，而請求減免。

107 年 12 月台灣地區消費者物價總指數

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 57 年	639.2	644.1	642.1	616.0	612.6	601.7	591.9	577.1	585.7	582.1	593.3	605.7
民國 58 年	600.7	592.9	595.0	592.2	598.9	593.6	581.7	570.3	570.6	523.2	546.9	572.5
民國 59 年	579.1	569.6	566.1	563.3	566.1	570.6	561.4	545.5	531.7	539.9	546.6	552.0
民國 60 年	542.0	544.3	546.9	548.1	547.5	547.5	547.2	537.9	538.2	534.5	536.2	537.4
民國 61 年	545.5	534.0	535.1	534.5	532.0	526.5	521.9	504.3	505.5	526.0	532.9	523.8
民國 62 年	537.7	530.1	531.7	524.1	517.4	511.9	497.8	487.1	467.4	433.2	424.7	422.3
民國 63 年	384.7	333.9	329.4	331.6	334.4	335.5	331.1	327.5	317.2	317.8	313.3	315.2
民國 64 年	318.1	317.7	320.4	318.3	318.1	311.1	311.1	310.0	310.3	306.4	308.9	314.5
民國 65 年	309.1	308.0	305.6	304.8	306.4	307.6	306.3	304.1	304.4	306.0	306.8	303.5
民國 66 年	299.5	294.7	295.9	293.6	292.4	283.5	283.2	271.2	275.0	278.0	282.8	284.3
民國 67 年	279.4	277.3	277.0	272.0	272.1	272.4	273.2	268.3	264.2	262.0	262.9	264.1
民國 68 年	263.2	262.0	258.4	253.4	251.3	248.7	246.4	240.3	232.7	233.3	236.7	234.7
民國 69 年	225.5	221.1	219.9	218.8	214.7	209.2	207.7	203.1	195.5	192.1	191.9	192.1
民國 70 年	183.8	180.7	179.9	179.2	179.9	178.2	177.5	175.8	173.7	174.7	175.8	176.1
民國 71 年	175.0	175.5	175.0	174.6	173.6	173.2	173.3	168.2	169.8	171.2	172.5	171.9
民國 72 年	171.8	170.1	169.4	168.7	169.9	168.6	170.5	170.6	170.1	170.1	171.6	174.0
民國 73 年	173.8	172.1	171.6	171.3	169.3	169.4	169.9	169.2	168.7	169.4	170.3	171.2
民國 74 年	171.1	169.7	169.6	170.5	171.0	171.3	171.1	171.8	169.0	169.2	171.6	173.4
民國 75 年	171.8	171.3	171.4	170.9	170.7	170.3	170.7	169.7	165.5	165.9	168.2	169.0
民國 76 年	169.4	169.8	171.1	170.5	170.5	170.4	168.4	167.1	166.5	168.0	167.5	165.8
民國 77 年	168.5	169.2	170.1	169.9	168.0	167.0	167.0	164.7	164.1	163.0	163.8	164.0
民國 78 年	164.0	162.5	162.2	160.7	159.5	160.0	160.7	159.4	155.3	153.8	157.9	159.0
民國 79 年	157.9	158.1	156.9	155.4	153.8	154.4	153.4	150.9	145.8	149.0	151.9	152.1
民國 80 年	150.4	149.5	150.2	149.3	148.8	148.4	147.4	147.1	146.8	145.4	145.0	146.4
民國 81 年	144.9	143.7	143.5	141.2	140.7	141.1	142.1	142.8	138.3	138.4	140.6	141.5

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 82 年	139.8	139.4	139.0	137.4	137.8	135.2	137.6	138.2	137.3	136.7	136.4	135.3
民國 83 年	135.9	134.1	134.5	133.3	132.1	132.4	132.1	129.1	128.7	130.1	131.3	131.8
民國 84 年	129.1	129.7	129.5	127.6	127.9	126.5	127.2	126.9	126.2	126.5	126.0	126.0
民國 85 年	126.2	125.0	125.7	124.1	124.3	123.6	125.4	120.8	121.5	122.0	122.1	122.9
民國 86 年	123.8	122.5	124.4	123.5	123.3	121.3	121.4	121.5	120.7	122.4	122.7	122.6
民國 87 年	121.4	122.1	121.4	120.9	121.3	119.6	120.4	121.0	120.2	119.3	118.1	120.1
民國 88 年	120.9	119.6	121.9	121.1	120.7	120.6	121.4	119.6	119.6	118.8	119.2	119.9
民國 89 年	120.3	118.5	120.6	119.6	118.8	119.0	119.6	119.3	117.6	117.6	116.5	117.9
民國 90 年	117.5	119.7	120.1	119.1	119.1	119.2	119.5	118.8	118.2	116.5	117.9	120.0
民國 91 年	119.5	118.1	120.0	118.8	119.4	119.0	119.0	119.1	119.2	118.5	118.5	119.0
民國 92 年	118.2	119.9	120.3	119.0	119.0	119.7	120.2	119.8	119.4	118.6	119.1	119.1
民國 93 年	118.2	119.1	119.2	117.8	118.0	117.7	116.3	116.8	116.2	115.8	117.3	117.2
民國 94 年	117.6	116.9	116.5	115.9	115.3	114.9	113.6	112.8	112.6	112.7	114.4	114.7
民國 95 年	114.6	115.7	116.0	114.5	113.5	113.0	112.7	113.4	114.0	114.1	114.2	113.9
民國 96 年	114.2	113.7	115.1	113.7	113.5	112.8	113.1	111.6	110.6	108.3	108.9	110.2
民國 97 年	110.9	109.5	110.7	109.5	109.5	107.5	106.9	106.6	107.3	105.8	106.9	108.9
民國 98 年	109.3	111.0	110.9	110.0	109.6	109.7	109.4	107.5	108.2	107.8	108.6	109.1
民國 99 年	109.0	108.4	109.5	108.6	108.7	108.4	108.0	108.0	107.9	107.2	107.0	107.8
民國 100 年	107.8	107.0	108.0	107.2	107.0	106.3	106.6	106.6	106.4	105.9	105.9	105.7
民國 101 年	105.3	106.8	106.6	105.6	105.1	104.4	104.0	103.0	103.4	103.5	104.2	104.0
民國 102 年	104.2	103.7	105.2	104.5	104.3	103.8	104.0	103.9	102.5	102.8	103.5	103.6
民國 103 年	103.3	103.7	103.5	102.8	102.7	102.2	102.2	101.7	101.8	101.7	102.7	103.0
民國 104 年	104.3	103.9	104.2	103.7	103.4	102.7	102.8	102.2	101.5	101.4	102.1	102.9
民國 105 年	103.5	101.5	102.1	101.8	102.2	101.8	101.6	101.6	101.2	99.7	100.1	101.2
民國 106 年	101.2	101.6	101.9	101.7	101.6	100.8	100.8	100.7	100.7	100.0	99.8	100.0
民國 107 年	100.3	99.4	100.3	99.7	99.8	99.4	99.1	99.1	99.0	98.9	99.5	100.0

地 政 法 令 彙 刊 稅 務

第 211 期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊

中華民國 108 年 1 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 / 高欽明 名譽理事長 / 蘇榮淇

榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林旺根 王進祥 王國雄

副理事長 / 呂政源 秦立山 李嘉贏

常務理事 / 黃水南 林延臺 施弘謀 梁靜如 洪伸敦 毛文寶
王又興

理 事 / 林輝恭 何俊寬 張金定 曾明清 宋正才 李連生
張要進 鍾少賢 吳金典 蕭琪琳 賴秋霖 黃立宇
劉義豐 葉耀中 吳奇哲 潘惠燦 林士博 鄭東榮
李忠憲 韓啓成 麥嘉霖 葉建志 蔡慧美 陳秋恭

監事會召集人 / 陳安正 常務監事 / 毛惠玲 吳明治
監 事 / 林志星 周國珍 黃景祥 黃鑫雪 陳朝琴 張金源
劉德沼 謝金助

秘 書 長 / 陳文旺

副秘書長 / 蘇麗環 陳文得 廖月瑛 陳怡君

幹 事 / 杜嬋珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 葉裕州

財稅研究委員會主任委員 / 阮森圳

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 / 張樂平 高雄市公會 / 黃水南 台東縣公會 / 丁美雲

彰化縣公會 / 邱銀堆 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 陳清文

台中市公會 / 周永康 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 劉鈴美

新竹縣公會 / 徐英豪 台南市公會 / 張新和 屏東縣公會 / 陳怡君

雲林縣公會 / 張耀文 桃園市公會 / 葉呂華 宜蘭縣公會 / 簡滄澍

南投縣公會 / 曾順雍 新竹市公會 / 彭忠義 苗栗縣公會 / 張淑玲

花蓮縣公會 / 江宜溱 澎湖縣公會 / 蔡惠美

台中市大台中公會 / 周文輝 高雄市大高雄公會 / 王曉雯

台南市南瀛公會 / 黃俊榮 桃園市第一公會 / 林育存

會 址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

電 話 / 02-2507-2155 代表號 傳 真 / 02-2507-3369

E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net

印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / 02-2259-5056

E-mail / ever6277@ms39.hinet.net