

正確・時效・專業・服務

# 地政 稅務 法令彙刊



中華民國 107 年 9 月 20 日出版

## 第 207 期

- ◎廢止「寺廟登記規則」
- ◎修正「國有非公用不動產交換辦法」
- ◎修正「國有耕地放租作業注意事項」
- ◎有關需役不動產因辦理土地合併分割所生不動產役權相關登記疑義
- ◎核釋「所得稅法」第 4 條之 4 規定，有關個人出售依「農業發展條例」申請興建之農業設施，其財產交易損益計算規定
- ◎有關房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格疑義

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

地政  
稅務法令彙刊（第二〇七期一〇七、九、二十出版）

中華民國地政士公會全國聯合會印

# 目 錄

## 一、中央法規

107/08/02 修正「都市危險及老舊建築物結構安全 性能評估辦法」	1
107/08/03 廢止「寺廟登記規則」	2
107/08/20 修正「國有非公用不動產交換辦法」	2
107/08/21 修正「國有非公用不動產標租作業要點 」	3
107/08/24 修正「都市計畫工商綜合專用區審議規 範」	14
107/08/27 修正「國有耕地放租作業注意事項」	16
107/08/31 修正「非都市土地申請變更為勞工安全 衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢 定設施使用審查作業要點」	57

## 二、地政法令

- 107/08/28 有關需役不動產因辦理土地合併分割所  
生不動產役權相關登記疑義……………62

## 三、稅務法令

- 107/08/14 核釋「土地稅法」第 17 條及「房屋稅  
條例」第 5 條，有關自住房地所有權人  
提供共享停車位，繼續適用自用住宅用  
地稅率課徵地價稅及地下停車位免徵房  
屋稅、地上停車位按住家用稅率課徵房  
屋稅之相關規定……………63

- 107/08/20 核釋「所得稅法」第 4 條之 4 規定，有  
關個人出售依「農業發展條例」申請興  
建之農業設施，其財產交易損益計算規  
定……………65

## 四、其他法令

- 107/08/03 有關 106 年度租金補貼變更申請人之依

據及處理原則疑義	65
107/08/03 有關新市鎮開發條例第 14 條第 1 項所稱投資於新市鎮之建設是否包含投資者自行使用疑義	67
107/08/06 關申請人為單身未滿 40 歲、戶內無直系親屬，惟孕有胎兒者，得視為以「與直系親屬同一戶」之家庭組成條件申請	68
107/08/14 有關請釋建築物之建築基地所有權得否拋棄疑義	69
107/08/16 關都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之建築容積獎勵疑義	71
107/08/17 訂定「不動產證券化條例」第 6 條、第 8 條、第 9 條之解釋令，自即日生效	72
107/08/21 有關建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」，其建築技術規則建築	

設計施工編山坡地建築專章條文檢討 1

案.....75

107/08/22 自 107 年起，申請租金補貼時檢附之租賃契約未載明出租人身分證字號者應請

申請人補正.....76

107/08/28 有關房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格疑義.....78

107/08/31 核釋銀行法第七十二條之二所稱「住宅建築及企業建築放款」.....79

## 五、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（107.08.）.....83

## 中央法規

### ※修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」

內政部民國 107 年 8 月 2 日台內營字第 1070812271 號令

#### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第二條、第三條、第四條修正條文

第 二 條 本條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估；其內容規定如下：

- 一、初步評估：評估項目、內容、權重及評分，如附表一至附表四；評估等級及基準，如附表五。
- 二、詳細評估：依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）（以下簡稱共同供應契約）所定之評估內容辦理。

本辦法修正施行前已完成初步評估案件，得依修正施行後之評估等級及基準認定之。

第 三 條 申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構（以下簡稱共同供應契約機構）辦理。

前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及建築物使用執照影本或經直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件，申請結構安全性能評估。

第 四 條 共同供應契約機構應依下列評估方式，辦理結構安全性能評估後，製作評估報告書：

- 一、初步評估：應派員至現場勘查，並依附表一至附表四規定辦理檢測。
- 二、詳細評估：應派員至現場勘查，並依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。

## ※廢止「寺廟登記規則」

內政部民國 107 年 8 月 3 日台內民字第 1071103139 號令廢止「寺廟登記規則」。

## ※修正「國有非公用不動產交換辦法」

財政部民國 107 年 8 月 20 日台財產管字第 10700246181 號令

### 國有非公用不動產交換辦法第六條修正條文

第 六 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：

- 一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區。
- 二、均屬於都市計畫範圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不動產，與位於同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。
- 三、經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地，與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地。

## ※修正「國有非公用不動產標租作業要點」

財政部民國 107 年 8 月 21 日台財產管字第 10740005710 號令

### 國有非公用不動產標租作業要點部分規定修正規定

十、標售公告視為要約之引誘，但對投標金額最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。公告內容以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，並應載明下列事項：

- (一) 法令依據。
- (二) 開標日期及地點。
- (三) 投標資格及投標方式。
- (四) 領取投標須知、投標單、投標專用標封之時間地點。
- (五) 不動產標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用地類別）、當期土地申報地價（或當期房屋課稅現值、當期正產物全年收穫總量及正產物單價）。
- (六) 競標底價及投標保證金。
- (七) 履約保證金計收基準。
- (八) 使用限制。
- (九) 租賃期限。
- (十) 租約。
- (十一) 其他應公告事項。

十一、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲之中華民國國民或外國人民。前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公

司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

十二、投標人參加投標，應依下列規定：

（一）填具投標單：

- 1、載明標號、投標人資格（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。
- 2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於競標底價。
- 3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。
- 4、二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。
- 5、前點第一項但書投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或

母，並應檢附戶籍資料）。

(二) 繳納投標保證金：

- 1、按競標底價百分之十計算（計至千位），金額未達新臺幣（以下同）一萬元者，以一萬元計算。
- 2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為標租機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。
- 3、投標保證金之受款人非標租機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

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

(四) 參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

十三、標租機關於開標前發現公告（含投標須知、附表）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

(一) 停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等）、競標底價、投標保證金、履約保證金之計收基準、使用限制、租賃期限等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

(二) 更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

停標一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議，並依投標須知規定方式領回投標單函件。

#### 十四、標租機關開標時，應依下列規定：

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

(二) 審查時應注意下列事項：

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

(三) 有下列情形之一，投標無效：

- 1、投標單及投標保證金票據，二者缺其一者。
- 2、投標保證金金額不足或其票據不符第十二點第二款規定者。
- 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於競標底價、或未以中文大寫者。
- 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
- 6、投標保證金票據之受款人非標租機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。
- 7、投標單內另附條件或期限者。
- 8、投標人資格不符規定者。

(四) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依照最高標金額取得得標資格。

(五) 得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

(六) 投標保證金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標人出具委託書（所蓋印章與投標單相同）委託受託人（應附身分證明文件）領回；或由未得標人以申請書（所蓋印章與投標單相同）申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

(七) 投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

(八) 填寫開標紀錄及標租情形報告表。

十六、得標人應於決標日之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。投標時所繳之投標保證金得抵繳履約保證金、訂約權利金或年租金。但標租土地租賃期限超過四年者，得標人得申請分期繳交訂約權利金。得標人申請分期繳交訂約權利金，應於決標日之次日起十日內向標租機關申請，並於前項規定期限內繳交四成（含）以上之訂約權利金，餘額加計百分之五後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以租約起租當月起算每第六個月月底前向標租機關繳交。

得標人於得標前已有使用事實者，應自簽訂租約之起租日

期往前追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之使用補償金應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期逕予出租之租金基準計算。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

十七、得標人應於繳清前點第一項、第二項規定應繳之全額或四成（含）以上之訂約權利金（以下簡稱應繳之訂約權利金）及全額履約保證金之日起二十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人應依約定繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用；土地及建築改良物一併標租者並載明租期屆滿，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租人應騰空返還，如不履行，均應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前項公證費用，除本要點另有規定外，由標租機關及承租人各半負擔。

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

（一）依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

（二）逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清

應繳之訂約權利金及全額履約保證金。

(三) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人應於通知送達之次日起三十日內一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過四年者，得依第十六點第一項、第二項規定分期繳交訂約權利金。

簽訂租約後，標租機關發現得標人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，得標人已負擔之公證費、接(復)水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除得標人明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

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

三十一、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合十一點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理，違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日(指訂立契約日)起一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

依前二項申請換約續租，應檢具原租約、原承租人之身

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

轉讓租賃權換約續租之租約，租期起日為申請轉讓之日，租期訖日除另有規定外，為原租約屆滿日。租約應辦理公證，公證費用由受讓人負擔。

第二項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

承租人依第二十八點之一經標租機關同意辦理地上建物抵押權設定，該建物倘遭拍賣由第三人拍定取得，同意由拍定人單方依租約約定向標租機關申請換約續租，不受前六項之限制。

承租人租用土地及建築改良物者，不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

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

（一）於簽訂租約後三個月內，提供下列資料。但標租不動產屬區分所有建物之國有房地，不在此限：

1、經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告送標租機關。但情況特殊難以檢測，標租機關得同意免附。

2、依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作

成紀錄並妥為保存。

(二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、破壞水土保持。
- 4、造成土壤及地下水污染。
- 5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。
- 7、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。
- 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃存續期間經發現租賃物遭土壤或地下水污染情事者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

三十五、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回

必要時。

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

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

- (一) 不參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

(二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

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

標租不動產除符合第三十六點第一項第一款規定外，標租土地承租人應於租期屆滿或租約終止日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告；土地及建築改良物一併標租者，承租人應於租期屆滿或租約終止日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告。但屬區分所有建物或有第三十三點第一項第一款第一目但書情形者，免附。

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

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

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開標紀錄、標租情形報告表、土地使用權同意書、標租不動產會勘紀錄、開啟信箱紀錄之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式、檢測土壤污染報告檢測項目

，由國產署定之。

## ※修正「都市計畫工商綜合專用區審議規範」

內政部民國 107 年 8 月 24 日台內營字第 1070814141 號令

### 都市計畫工商綜合專用區審議規範第二十四點及第三十五點附表三修正規定

二十四、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。

開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔：

捐贈替代金之數額 = 三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後全部土地價格（取最高價計算）  
X 變更後無法捐贈生態綠地面積 / 變更後全部土地面積  
。

### 都市計畫工商綜合專用區審議規範第三十五點附表三 工商綜合專用區開發人應提供金額比例修正規定

變更後使用性質變更前使用分區類別	綜合工業、倉儲物流	修理服務、工商服務及展覽	批發量販、購物中心
------------------	-----------	--------------	-----------

都市發展用地		不低於三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後可建築基地全部土地價格（取最高價計算）之百分之二。	不低於三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後可建築基地全部土地價格（取最高價計算）之百分之四。
非都市發展用地	不低於三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後可建築基地全部土地價格（取最高價計算）之百分之二。	不低於三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後可建築基地全部土地價格（取最高價計算）之百分之四。	不低於三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估變更後可建築基地全部土地價格（取最高價計算）之百分之五。
<p>備註：</p> <p>一、非都市發展用地：指農業區、保護區、風景區、遊樂區、河川區等使用分區。</p> <p>二、都市發展用地：指扣除前述非都市發展用地以外之其他使用分區。</p> <p>三、工商綜合專用區以立體方式規劃供二種以上之使用者，其應提供金額之比例，按本表所定各該使用應提供之比例乘以各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例後加總之。</p> <p>四、捐贈替代金之計算與數額，依第二十四點第二項規定辦</p>			

理。

## ※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 8 月 27 日台財產署管字第 10740005590 號令  
**國有耕地放租作業注意事項修正規定**

### 壹、總則

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）所屬分署（以下簡稱放租機關）辦理國有耕地放租作業，應依國有耕地放租實施辦法（以下簡稱本辦法）及本注意事項辦理。
- 二、本注意事項規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：
  - （一）自然人：身分證影本或戶口名簿影本。
  - （二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。
  - （三）農業生產合作社：主管機關核發成立登記證影本或合作農場設立登記證明影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

本注意事項規定應檢附之承租人每戶承租面積切結書，按下列方式檢附：

- （一）申租耕地位於山坡地範圍外者，為未逾本辦法第七條第一項規定面積上限切結書。但符合本辦法第七條第二項規定者，不在此限。
- （二）申租耕地位於山坡地範圍，且申租人為自然人者，為未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

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

- 三、本注意事項規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申

租人或受任人簽註「本影本與正本相符，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，應由各立書人蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明（其申請目的欄有指定用途者，應以與國有財產事務相關文字為限）。但符合下列情形之一者，得免蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明：

（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。

四、本注意事項規定申租人應檢附原租約申請者，如申租人遺失原租約，得由申租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。本注意事項規定申租國有耕地須檢附之土地登記謄本、地籍圖謄本及戶籍證明文件影本，由放租機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

五、本注意事項所稱之耕作，包含農作、畜牧。

六、本注意事項規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

## **貳、放租作業方式及程序**

七、放租作業方式分為批次及個案作業，程序如下：

(一) 批次作業：

- 1、列印未放（出）租國有耕地清冊。
- 2、查對是否為國有耕地。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條第一項規定不予放租耕地者。
- 4、勘查現況。
- 5、造具國有耕地放租公告清冊。
- 6、公告，並徵詢異議。
- 7、受理申請。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

(二) 個案作業：

- 1、受理民眾申請放租。
- 2、查對是否為國有耕地。
- 3、查對是否非屬本辦法第三條第一項規定不予放租耕地者。

- 4、勘查現況。
- 5、造具國有耕地放租公告清冊。
- 6、公告，並徵詢異議。
- 7、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請。
- 8、審查。
- 9、核定放租。
- 10、訂定租約。

前項第二款第七目「曾提出申請者」，係指公告放租前已提出申請尚未結案者，免再申請。原申請案件倘因不符規定等原因，業經放租機關審核退回或註銷者，應重新申請。

### 參、查對得予放租之耕地

八、國有耕地放租前，應依下列方式查對有無本辦法第三條第一項規定不予放租之情形：

- (一) 原住民保留地：依土地登記謄本或國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）資料辦理。
- (二) 位於特定水土保持區：依行政院農業委員會水土保持局或各直轄市主管機關提供之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及國有土地地理資訊系統（以下簡稱地理資訊系統）之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。
- (三) 位於水庫蓄水範圍：位於經濟部水利署所列查詢區域者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及相關地理位置圖（標示放租土地位置，比例尺五千分之一），函請經濟部水利署於一個月內查復是否位於該範圍。
- (四) 位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區：位於該劃定範圍所列行政轄區（鄉鎮、村里

- 者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本、地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資及比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）環保主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。
- （五）保安林地：位於保安林所在行政轄區者，檢具擬辦公告放租土地清冊及地籍圖謄本影本，函請土地所在地之林區管理處於一個月內查復是否為保安林。
- （六）超限利用之山坡地：依產籍加註超限利用列管資料，調閱相關文號確認。產籍未加註超限利用列管資料，屬水土保持法第三條規定之山坡地者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無山坡地超限利用情形。
- （七）位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區：位於有自然保護區之行政轄區地段者，依地理資訊系統之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及擬辦公告放租土地位置套繪比例尺五千分之一像片基本圖或比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖（標示座標或道路等重要標的名稱之清楚彩色圖資，並於圖上明確標示各查詢標的位置），函請內政部營建署（或該署指定之機關）於一個月內查復是否位於該範圍。
- （八）有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地：依產籍加註資料，調閱相關文號確認。
- （九）其他依法令規定不得放租之土地：
- 1、河川區域內土地：
    - （1）中央管轄河川區域：位於中央管轄河川之河

川區域所在行政轄區者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請經濟部水利署或所屬河川局於一個月內查復有無位於該範圍。

(2) 縣市管轄河川區域：

A、產籍有加註河川區域者，調閱相關文號確認。

B、產籍未加註河川區域者，檢具擬辦公告放租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無位於該範圍。

2、依行政院、財政部核示不予放租、停止放租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞或通知應收回之土地：依行政院、財政部或相關目的事業主管機關提供資料辦理。

3、前二目以外之土地：依產籍加註之目的事業主管機關提供資料辦理。

前項擬辦公告放租土地位於行政院核定以國土保育為先之區域重建綱要計畫（以下簡稱重建綱要計畫）重建規劃分區範圍，應依重建綱要計畫等規定辦理第一類、第二 A 類策略分區或依法劃定公告之特定區域不予放租情形及行政院核定例外得辦理放租情形之查對事宜。

前二項不予放租情形之查對項目於主管機關查復後，放租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。日後受理其他相同標的之申租案件，仍應重新辦理查註。

九、依前點第一項或第二項送請各目的事業主管機關查復，如逾期未獲查復、查復不明或未具體表示意見，經再次函詢目的

事業主管機關，仍未獲具體答復者，放租機關得續依本辦法相關規定審辦放租。

放租後，經目的事業主管機關查明屬依法令禁止作農作、畜牧使用或不得放租者，放租機關應依租約約定終止租約，收回土地。但依本辦法第三條第二項出租（含續約）者，以該目的事業主管機關通知應收回之情形為限。

#### **肆、勘查及共有土地之處理**

十、放租機關查對結果，屬得予放租之耕地者，應辦理勘查，確認擬放租耕地現場使用情形，並於異動產籍後，辦理公告放租事宜。

申租人依本辦法第六條第一項第三款或第四款規定申請放租時，應一併勘查該毗鄰耕地是否確為申租人實際耕作使用，註記於勘查表。

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

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

十三、國有與地方共有土地之國有持分，經審查符合放租規定者，於未經共有物分割或協議分管前，放租機關得委託地方持分之管理機關或受託併同地方持分一併辦理放租。經協議分管者，放租機關得就國有分管範圍辦理放租。

#### **伍、公告放租及徵詢異議**

十四、放租公告，應張貼於放租機關門首、網站及放租土地所在地鄉（鎮、市、區）公所之公告欄，及送土地所在地村（里

) 長辦公處周知，其內容應載明下列事項：

(一) 法令依據。

(二) 國有耕地標示及面積。

(三) 放租之對象及順序。

(四) 受理申請之期間及地點。

(五) 受理申請之方式及應檢附文件。

(六) 如對放租標的物有主張權利或異議者，應於公告受理申請之期間內檢具有關權利憑證或書面理由，送放租機關，逾期不予受理。

(七) 其他。

放租公告期間為三十日，公告始日不計入，自次日起算三十日。

放租機關應於放租土地現場豎立告示牌，載明放租公告張貼處所，並拍攝含告示牌之遠、近清晰照片併案存檔。

十五、放租機關辦理批次作業公告放租，受理申請期間為公告之次日起至公告期滿後三十日止（即自公告之次日起算六十日）；個案作業公告放租，受理申請期間為公告之次日起至公告期滿後十五日止（即自公告之次日起算四十五日）

。

## 陸、受理申請

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

十七、依本辦法第六條第一項申請承租國有耕地者，應填具申請書，檢附身分證明文件、土地登記謄本、地籍圖謄本及承租人每戶承租面積切結書，並按不同放租對象分別檢附下列文件：

(一) 民國八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人：

1、申租人為申租耕地現耕者之切結書。

2、民國八十二年七月二十一日前已實際耕作或繼受耕作之下列證明文件之一：

(1) 公營事業機構出具之農業供電證明(含電費收據)、政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、國有耕地所在地農、漁會、鄉(鎮、市、區)公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明。

(2) 民國八十二年七月二十一日前曾任職該國有耕地所在地村(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，經放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，並檢附下列證明人資格證明文件：

A、證明人為村(里)長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村(里)長證明文件影本。

B、證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。

C、證明人為毗鄰土地承租人者：

(A) 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。但毗鄰土地係向放租機關租用者，得免檢附租約影本。

(B) 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，經放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。

3、申租人係繼受耕作之現耕人者，另應檢附下列文件之一：

(1) 第四十二點或第四十四點規定之繼受證明文件。

(2) 法院判決確定、其他政府機關出具或符合第三點第二項規定之權利移轉證明文件。

(3) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係之文件。

(4) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意放租機關撤銷或終止租約，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。

4、國有耕地為共同使用，部分共同使用人依協議分戶範圍申租者，應檢附全體共同使

用人協議書（含協議分戶範圍圖）。申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」。

（二）中央農業主管機關專案輔導之青年農民，檢附下列文件之一：

- 1、中央農業主管機關核定正取百大青農通知函影本與簽署之輔導同意書影本。
- 2、中央農業主管機關核發完成百大青農專案輔導證明書影本。

（三）實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人：

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

（四）實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人：

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

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

（六）家庭農場從事農業青年：

- 1、申租人實際從事家庭農場農業經營之切結書。

- 2、證明與農場所有或經營者同一戶籍之全戶戶籍證明文件影本。
  - 3、家庭農場土地所有權或其他使用權利證明文件影本。
- (七)最近五年內取得農業主管機關農業專業訓練四十小時以上證明文件者，按辦理訓練單位，檢附載明訓練類別、訓練班名稱、訓練時數及訓練期間之下列訓練證明文件之一：
- 1、行政院農業委員會（以下簡稱農委會）及所屬機關、直轄市或縣（市）政府辦理之農業專業訓練課程證明文件影本。
  - 2、農委會及所屬機關、直轄市或縣（市）政府委託農業產業團體（含臺灣休閒農業發展協會及依合作社法經所在地直轄市或縣《市》政府准予成立登記之合作社，下同）、學術研究機關或農會辦理之農業專業訓練課程證明文件影本，載明「本訓練係依農委會（農委會所屬機關、直轄市或縣《市》政府）委託該農業產業團體（學術研究機關或農會）辦理」。
  - 3、農業產業團體、學術研究機關或農會自主辦理之農業專業訓練課程證明文件影本，載明「本農業專業訓練課程，案經農委會（直轄市或縣《市》政府）完成備查」，並註明備查之公文日期及發文字號。
  - 4、其他單位辦理之農業專業訓練課程證明文件影本，載明「本農業專業訓練，案經農委會（地方農業主管機關）審核通過」，並註明審核通過之公文日期及發文字號。未載明者，由申租

人併檢附該課程經農委會或地方農業主管機關審核通過，或經農委會事後核備之公文影本。

- 5、其他單位與農委會（農委會所屬機關、直轄市或縣《市》政府農業局處）共同主辦（或合辦）之農業專業訓練課程證明文件影本，載明「本農業專業訓練係○○與○○共同主辦（或合辦）」。未載明者，由申租人併檢附證明該課程係○○與○○共同主辦（或合辦）之公文影本。

（八）農業生產合作社，檢附下列文件之一：

- 1、主管機關核發成立登記證影本，應載明包含責任及主要農業生產業務之合作社名稱等資訊。
- 2、合作農場設立登記證明影本。

申租人檢附第一項第一款第二目之(1)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。

前項圖資經放租機關套繪地籍圖得確認申租國有耕地上農作（畜牧）使用情形，且無其他反證資料者，得予採認為實際使用時間證明文件。倘經套繪地籍圖無法確認國有耕地上農作（畜牧）使用情形時，得通知申租人可由其自行負擔費用取具政府機關之圖資判釋結果，併同圖資作為實際使用之時間證明文件。

第一項第五款、第六款所稱「青年」係指十八歲以上四十五歲以下者。

第一項第七款所稱「最近五年內」係指申請承租之日起往前五年內，課程訓練時數並得累計。「農業專業訓練課程證明文件」係指農委會農民學院或辦理訓練單位（屬共同

主辦或合辦者，為其一訓練單位，下同）發給之紙本結業證書或訓練課程認證登錄表。農業專業訓練課程應與農作、畜牧具相關性，且不包括線上數位課程，倘有課程內容認定疑義，由放租機關逕洽訓練主辦單位予以認定。

第一項所稱之毗鄰，係指與申租範圍緊接相鄰，非以地籍圖經界線為審認依據。

十八、前點第一項第一款第二目之（2）證明書應載明下列事項，經放租機關張貼放租機關公告欄公告三十日，並分別函請土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）長辦公處代為張貼，無人異議或異議不能成立，據以採認：

（一）被證明人。

（二）申請承租之耕地標示（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耕地之時間、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。

前項證明書有人異議時，應請異議人檢具相關證明文件，由放租機關洽證明人澄明，經證明人澄明其證明內容確屬無誤，或異議人無法檢具足資證明之文件，即據以採認該證明書。

第一項證明書辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告，身分證統一編號隱碼欄位為後四碼，並依第十四點第二項規定辦理。

十九、依本辦法第三條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、

畜牧使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）規定申請承租國有耕地者，應填具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 原租約（如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回放租機關者，免予檢附）。
- (二) 身分證明文件。
- (三) 申租人確係自任耕作切結書。
- (四) 申租耕地自原租約終止、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。
- (五) 承租人每戶承租面積切結書。
- (六) 以原承租人之繼承人身分申租者，應檢附第四十四點規定之繼承證明文件。

前項申租案件，放租機關查對為國有耕地，免依本辦法第三條第一項與第八條規定辦理查註及公告，經勘查仍作農作、畜牧使用，審核符合規定者，訂定下列耕地租約：

- (一) 原以公告放租程序辦理放租者：訂定國有耕地放租租賃契約。
- (二) 原以耕地出租者：訂定不適用耕地三七五減租條例之國有耕地租賃契約。

第一項所稱「曾以國有耕地放租或出租之土地，仍作農作、畜牧使用者」，指與放租機關間曾訂有定期或形成不定期之國有耕地租約或國有耕地放租租約，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放租機關完成點交程序，返還租賃耕地予放租機關者，不包括在內。

第一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本辦法第三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。

二十、申租國有耕地，申租人應承諾下列事項：

- (一) 申租案件經受理收件，申租人申租之表示僅為「要約之引誘」，絕不據此認為受理機關已為要約或承諾之表示。
- (二) 申租耕地如有應繳之歷年使用補償金，申租人願照規定繳納，絕無異議。
- (三) 附繳證件（含切結事項）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。
- (四) 放租機關按申請書所載住址為通知，無法送達時，申請案件任由放租機關註銷。
- (五) 同意放租機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申租人及受任人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。
- (六) 其他應承諾事項。

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

## 柒、審查

二十二、申租人依本辦法第六條第一項第一款規定申租者：

(一) 申租人為自然人：申租人於民國八十二年七月二十一日前，應滿十六歲。如屬繼受取得，申租人應檢附第十七點第一項第一款第三目規定之繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲與申租人於申請時已滿十六歲之相關證明文件。

(二) 申租人為農業企業法人或農業生產合作社：申租人應於民國八十二年七月二十一日前已設立或成立。但屬繼受取得者，不在此限。

申租人如為自然人，於依本辦法第三條第二項及第六條第一項第三款、第四款規定申租時應滿十六歲。

二十三、申租人以國有耕地所在地村（里）長、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，經放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作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

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

(二) 資格之審查：

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

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

3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二

十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。但毗鄰土地係向放租機關租用者，得免予檢附租賃契約影本。

4、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，經放租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為於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，非該日以後繼受使用關係之現承租人，其承租毗鄰土地為放租機關（不含其他機關）於同日後逕予出租或放租（不含標租）之國有土地，依租賃契約影本（由放租機關調借現承租人租案，影印併案存檔）、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

二十四、申租人依本辦法第六條第一項第五款規定申租，其實際從事家庭農場農業經營之認定，由放租機關邀集地方農業主管機關現場會勘，依個案事實狀況據以認定其使用情形確符合「利用自然資源、農用資材及科技」、「從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒」及「從事該等事業經營」三項要件。

二十五、國有耕地放租目的係供農作、畜牧使用，放租機關辦理放租時，倘經查地上使用情形（含設施種類、項目、細目、面積、高度等）不符合國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定，應不予辦理耕地放租。

二十六、放租機關依據產籍資料、勘查表及申租人檢附文件審查申租案件，並依下列規定辦理：

（一）申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補

正。

(二) 有第二十七點規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書檢附證件。

(三) 審查結果符合放租規定者，簽注意見於簽核表，並依第三十七點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

二十七、申租案件有下列情形之一者，得予以註銷，並退還原申請書檢附證件：

(一) 依前點規定通知限期補正，屆期未補正，或未照補正事項完成補正。

(二) 不屬放租機關管理之耕地。

(三) 依法令規定不得放租之耕地。

(四) 有使用或產權糾紛尚未確定。

(五) 有預定用途、使用計畫或其他處理方式。

(六) 使用補償金逾期未繳清或未經放租機關同意分期繳付。

(七) 不符法令規定之放租要件。

(八) 申請書或檢附文件記載內容與事實不符。

二十八、申租國有耕地，有下列情形之一者，認屬有預定用途、使用計畫或其他處理方式，申租案件依前點第三款或第五款規定註銷：

(一) 行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。

(二) 政府機關有保留公用需要。

(三) 政府機關申請撥用。

(四) 放租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫或其他處理方式，並經權責機關核定。

二十九、申租國有耕地之產籍有申撥註記或申請增劃編為原住民

保留地註記者，處理方式如下：

- (一) 有申撥註記，未完成核撥者：放租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本署函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，依第二十七點第三款或第五款規定註銷申租案件。
- (二) 有申請增劃編為原住民保留地註記者：除基於租賃關係之申請案件外，不予受理，俟本署表示不同意提供增劃編意見予原住民族委員會後，始受理續處。

三十、申租國有耕地遇有需用機關請求保留公用者，依下列方式處理：

- (一) 需用機關尚未確定計畫範圍或撥用時間者，續予核辦申租案件。但屬第八點依法令規定不得放租者，申租案件依第二十七點第三款規定註銷。
- (二) 需用機關已確定計畫範圍及撥用時間者，申租案件依第二十七點第三款或第五款規定註銷。

三十一、申租國有耕地案件，於放租機關通知申租人繳清歷年使用補償金及訂約前，有依國有財產法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件及屬抵繳稅款之耕地有申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

前項先審辦之申購案件，於申購人繳價完畢，依第二十七點第三款或第五款規定註銷申租案件，及將註銷理由函復申租人。

三十二、國有耕地放租之期限為十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 申租時已實際使用該耕地者，起租日期為受理申租案件之次月一日。
- (二) 申租時無使用該耕地之事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期屆滿日，由放租機關自行訂定之。

### **捌、通知繳交歷年使用補償金及訂約**

三十三、辦理申租案件，查有申租人無權使用之情形時，按下列方式追收歷年使用補償金：

- (一) 自放租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限，並得准予分期繳交；期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除。但原經承租人附繳虛偽不實證件，以詐欺不法手段取得租賃權，經撤銷或終止租賃關係者，符合放租規定申租人檢證申租，仍應繳納歷年使用補償金，期間內原承租人已繳納之使用補償金及租金，不予扣除。
- (二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有耕地之起始日。因無人承認繼承收歸國有、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之耕地，由本署取得國有耕地管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

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

之日。

(二) 因抵繳稅款者：為完成國有登記之日。

(三) 依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有者：為完成國有登記之日。

(四) 因國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定者：為完成國有登記之日。

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

(一) 申租人為原管機關同意現耕人者：該原管機關同意使用末日。

(二) 申租人為原管機關之委託代管機關同意現耕人者：該委託代管機關同意使用末日。

(三) 申租人非原管機關同意現耕人，係繼受原同意使用之現耕人者：繼受日或實際使用起始日；其繼受日或實際使用起始日在原管機關同意使用末日之後者，為原管機關同意使用末日。

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

(一) 申租人依許可作合法使用者：其應追溯收取使用補償金之期間，以五年為原則，該五年應扣除原管機關許可使用之期間。

(二) 申租人違反許可項目使用者：應向申租人追收五年使用補償金，惟該期間內已繳納之河川公地使用費總額，應予扣除。

三十六、申租國有耕地應繳之使用補償金計收基準，按第六十一點規定計收。但屬經法院判決確定使用補償金計收基準

者，按法院判決確定之基準計收。

使用補償金及其遲延利息超過五年部分，屬已判決確定、取得支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決有同一效力之執行名義者，仍應予追收，不受最長五年之限制。

三十七、申租案件經審查符合放租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於放租機關通知或同意展延（以一次為限）之期限內辦理者，上述通知即失效，申租案件依第二十七點第一款或第六款規定註銷。

前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由放租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

三十八、申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或已繳清申租期間租金及經放租機關同意辦理使用補償金分期付款者，放租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

耕地租約應約定：

（一）承租人應以善良管理人之注意，保管租賃耕地，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、採取土石。
- 4、破壞水土保持。
- 5、造成土壤及地下水污染。
- 6、其他減損租賃耕地價值或效能之行為。

- (二) 遇有前款情形，經放租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，放租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (三) 承租人因使用或管理租賃耕地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致放租機關賠償時，承租人應賠償放租機關。
- (四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處放租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：
  - 1、租賃耕地於放租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予放租機關。如因未採取前述管理措施，致放租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，放租機關得終止租約。
  - 2、租賃耕地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃耕地受管制之日起每年主動自費辦理租賃耕地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送放租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於放租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關

解除管制。

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

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

## 玖、換約

三十九、接管他機關移交、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，放租機關應於接管後，通知承租人限期檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。但接管時所餘租期未滿三個月者，不在此限，並得比照第四十九點規定辦理。

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

四十、國有耕地已形成不定期租賃關係者，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約依該條例及本辦法規定辦理外，放租機關應以書面通知承租人或其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。逾期未辦者，放租機關得終止租約。前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

（一）身分證明文件。

（二）最近五年繳租證明。但放租機關已有繳租資料者，免予檢附。

(三) 由繼承人申請者，另檢附第四十四點規定繼承換約應備之文件。

(四) 承租人每戶承租面積切結書。

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

四十一、適用耕地三七五減租條例之耕地租約，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耕作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。

(二) 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耕作之切結書。

(四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

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耕作之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合放租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項之新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請承租人名義變更換約者，得由部分新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體新承租人名義申請換約：

(一) 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。

(二) 租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任

。

四十二、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，屬放租機關依本辦法第八條規定辦理放租，或曾辦理放租嗣依本辦法第三條第二項規定重新辦理出租，租賃關係存續中且仍依約定用途使用者，承租人於變更承租人名義之日（訂立契約之日）前，先徵得放租機關同意，得由其配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹或祖父母換約承租，並應於訂立承租人名義變更契約書之日起一個月內會同填具申請書及檢附下列文件申請承租人名義變更換約：

(一) 原租約。

(二) 新承租人為原承租人之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹或祖父母之戶籍證明文件影本。

(三) 承租人名義變更契約書。

(四) 新承租人確係自任耕作之切結書。

(五) 新承租人每戶承租面積切結書。

前項以外不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，租賃關係存續中且仍依約定用途使用者，承租人於變更承租人名義之日（訂立契約之日）前，先徵得放租機關同意，得由第三人換約承租，並應於訂立承租人名義變更契約書之日起一個月內會同填具申請書及檢附下列文件申請承租人名義變更換約：

(一) 原承租人及新承租人身分證明文件影本。

(二) 前項第一款及第三款至第五款規定之文件。

前二項新承租人如為自然人，於申請換約時應滿十六歲。

第一項及第二項變更承租人名義，未先徵得放租機關同意者，由放租機關通知承租人於一個月內，繳納訂立承

租人名義變更契約書當月租金額二倍違約金並會同新承租人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人逾第一項、第二項所定期限申請承租人名義變更換約者，由放租機關通知承租人於一個月內，繳納逾期違約金並會同新承租人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收變更承租人名義當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第一項、第二項之新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請承租人名義變更換約續租者，依前點第三項規定辦理。

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

四十四、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）繼承人現在自任耕作之切結書。

(七) 繼承人每戶承租面積切結書。

(八) 分割遺產者，須檢附分割協議書。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人於申請換約時應滿十六歲。

第一項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

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，得由部分繼承人為代表，依第四十一點第三項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

四十五、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，繼承人未依前點規定期限申請繼承換約者，由放租機關通知繼承人於一個月內，繳納逾期違約金並會同辦理繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收繼承事實發生當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

四十六、不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，承租人或繼承人未依第四十二點及第四十四點規定辦理承租人名義變更換約或繼承換約，經放租機關終止租約者，於租賃耕地未收回前，新申租人如為原承租人或其受贈人、繼承人或二親等內親屬之買受人，向新申租人追收逾期違約金；新申租人非屬上述身分，應向原承租人追收之。

四十七、租期屆滿時，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，放租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃耕地並停止使用，且不得向放租機關要求任何補償。

承租人於租期屆滿有意續租時，除依本辦法或法令另有

規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向放租機關申請續租換約；必要時，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。

四十八、承租人依前點規定申請續租換約時，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約或法令另有規定外，應備具申請書，並檢附下列文件：

- (一) 原租約（驗畢後得發還）。
- (二) 身分證明文件。
- (三) 承租人確係自任耕作之切結書。
- (四) 承租人每戶承租面積切結書。

承租人為二人以上共同承租，因故無法全體會同依前項規定申請續租換約者，得由部分承租人為代表，依第四十一點第三項規定辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

放租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

四十九、接管他機關移交、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，除適用耕地三七五減租條例之耕地租約另依該條例規定辦理外，如移交時之原租約無反對續租換約之約定，且出租耕地無第二十八點各款規定情形之一者，放租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期檢附前點規定之證明文件申請續租換約，並依第三十九點第二項規定換訂本署租約。

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

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第三十二點規定辦理。

第一項換約案件屬繼承及續租換約案件，得免辦勘查。前開免辦勘查案件換約時，放租機關應於租約特約事項加註：「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，放租機關得終止租賃關係或認定租約無效」。

## 拾、租約管理

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，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。

五十二、租賃關係存續期間，承租人使用租賃耕地需鑑界時，應

向放租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

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

適用耕地三七五減租條例之國有耕地租約，承租人申請就第一次訂約前既有地上建物使用部分改訂國有基地租約，並切結就建物使用部分無條件放棄耕地三七五減租條例規定之相關權利，經放租機關查明地上建物確於第一次訂約前即已存在，且放租、出租當時未限期承租人回復耕作使用者，同意自立具切結書之次月一日起，就建物坐落土地範圍改訂國有基地租約及更正原承租耕地面積，並自改訂之日起分別計收基地及耕地租金。

前項改訂國有基地租約情形，屬租賃關係存續期間租約內容涵意變更，非屬新申租案件，免依國有非公用不動產租賃作業程序第十九點第一項或其他法令規定辦理不予出租情形查註。租期屆滿日及土地使用權同意書之核發比照國有非公用不動產租賃作業程序第二十八點及第四十四點第四項規定辦理。

五十四、租賃關係存續期間，承租人對租賃耕地全部或一部不繼續使用，應申請終止租約，並繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，且不得向放租機關要求任何補償。

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

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

- (一) 承租人死亡而無繼承人時。
- (二) 承租人放棄耕作權時。
- (三) 地租積欠達二年之總額時。
- (四) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (五) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一時，放租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額，並經放租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
- (五) 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- (六) 非因不可抗力繼續一年以上不為農作（或畜牧）時。
- (七) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作（或畜牧）使用或不得放租者。
- (八) 承租人違背租約約定時。
- (九) 承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
- (十) 經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。
- (十一) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。

(十二) 承租人興建之農作（或畜牧）設施，未經主管機關核准興建或容許使用，且未於限期內回復原約定用途之使用者。

(十三) 承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

(十四) 其他依本注意事項規定或租約約定得終止租約時。

(十五) 依其他法令規定得終止租約時。

共有耕地之國有持分為共同出租者，其租約之終止，應徵得其他共同出租人同意後為之。

依第一項及第二項規定終止租約者，除另有規定外，承租人不得向放租機關要求任何補償。

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

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，租金收繳至租約終止日、無效日或租期屆滿日止。

第一項、第二項承租人放棄耕作（承租）權之意思表示，應向放租機關為之。

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

- (一) 超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範。
- (二) 承租人無力自任農作（或畜牧）或因遷徙、轉業不能繼續承租。
- (三) 承租人於承租土地違法開鑿水井取水或有其他違反水利法相關規定之行為。
- (四) 承租人使用土地違反自來水法、飲用水管理條例等相關規定管制。

五十八、承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

- (一) 承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租耕地之相關資料及補發原因。
- (二) 放租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發」等字樣。

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

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

第一項合併後租約之起訖日期，以申請合併換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以各原租約屆滿日較近屆期者為準。

六十、共同承租人得按其協議分戶範圍辦理分戶換約。但屬適用耕地三七五減租條例之耕地租約須符合下列情形之一

:

(一) 一人承租一筆或多筆土地：承租人為最初訂約時以家長身分代表全家訂約，而將租賃耕地一部或全部辦理分戶換約予最初訂約時同戶籍原共同耕作之現耕直系血親卑親屬或家屬者。

(二) 數人共同承租一筆或數筆土地：共同承租人就其實際分耕位置協議分管，經徵得放租機關同意者。

依前項規定申請協議分戶換約者，依第十七點第一項第一款第四目規定方式辦理。

第一項分戶後各租約之起訖日期，以申請分戶換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。

## 拾壹、租金

六十一、國有耕地年租金，為當地地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。前項租金據以折收代金之正產物單價、收穫總量，按下列基準計算：

(一) 土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，田地目以稻穀之價格；旱地目以甘藷之價格計租。其收穫總量，有等則者，依當地地方政府評定之同一等則為準；無等則者，以該地目中間等則計算。

(二) 土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前款旱地目無等則者之計租方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計租。承租人申請按田地目計租者，得以稻穀價格計租，但不得低於按旱地目中間等則計租之總額。

(三) 前二款按田或旱地目中間等則計算之情形，倘經

承租人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計租基準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即其收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，參照鄰近地區有等則之基準辦理，以較高之等則計算。

（四）當地地方政府未公告田、旱地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照鄰接縣（市）之基準辦理，鄰接有二個以上之縣（市）時，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

（五）當地地方政府及鄰接縣（市）均未公告田、旱地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照與鄰接縣（市）再鄰接之各縣（市）公告之田、旱地目收穫總量或正產物折收代金基準，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

（六）無鄰接縣（市）之離島地區，當地地方政府未公告田、旱地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照鄰近臺灣本島之各縣（市）公告之田、旱地目收穫總量或正產物折收代金基準，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

前項所稱中間等則，指以當地地方政府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則，無法除盡時，四捨五入取至整數。

接管他機關移交、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租耕地，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

（一）經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。

（二）前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高

於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘改按第一項租金基準計收。

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

六十二、租金如有調整，應通知承租人按調整後基準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

(一) 公告：由本署於本署網站或報紙公告。

(二) 通知：由放租機關以書面通知承租人。

(三) 通知及公告內容應敘明：

1、調整租金之法令依據。

2、新調整租金之開始日期。

3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

六十三、租賃耕地因災害或其他不可抗力致農作物歉收，放租機關辦理減免租金之計收基準及實施方式如下：

(一) 適用耕地三七五減租條例之耕地租約，依該條例第十一條規定辦理。

(二) 不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，比照該條例第十一條規定辦理。

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

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。

(二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

(四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以

欠額之百分之三十為限。

六十五、放租機關應按承租戶及其租約類別，建立應收租金資料，並視實際情況依下列收租方式辦理：

- (一) 臨櫃繳納：承租人到放租機關繳納。
- (二) 郵政劃撥：由放租機關於當地中華郵政股份有限公司所屬郵局（以下簡稱郵政公司）設立帳戶，由承租人劃撥繳納。
- (三) 轉帳代繳：由承租人或第三人授權於本署指定之金融機構帳戶自動扣繳。
- (四) 委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收。

放租機關必要時，得派員向承租人收取租金。

六十六、收租單位收取租金時，應開立自行收納款項統一收據聯單（以下簡稱聯單），第一聯為收據聯、第二聯為報核聯、第三聯為存根聯，並依下列規定辦理：

- (一) 臨櫃繳納者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用時由收租單位依據租金資料填製及蓋章後，抽存第三聯，其餘二聯交由繳款人持向出納人員繳交，出納人員收款後，加蓋收款單位印戳，及經收人印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，第二聯附報表處理。
- (二) 郵政劃撥者，收租單位於收到郵政公司日結單及劃撥通知單後，應按戶登帳，並填製聯單及郵政劃撥繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。
- (三) 委由金融機構辦理租金自動扣款者，於收到代扣款資料後，應按戶登帳，並填製聯單及繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送

主計單位。

(四) 委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收者，其辦理方式另行訂定。

放租機關派員向承租人收取租金者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用前由收租單位根據租金資料填製聯單，交由收租人員持赴現地向承租人收取租金，收租人員收款後，加蓋收款單位印戳及收租人員印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，其餘二聯攜回，連同所收租金辦理解繳作業。

租金係以支票繳交者，應以國內金融機構之即期支票為之，並於聯單上加蓋「本收據俟支票兌付後生效」戳記，其以遠期支票預繳租金者，其到期日不得逾租金應繳日期，收租單位並應填製「保管遠期支票清單」三聯後併交出納人員保管，到期兌現後再依第一項第一款方式辦理收款事宜。

六十七、放租機關當日常所收租金，應於當日或次日依規定解繳國庫。

以郵政劃撥、委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收或轉帳代繳方式收取之租金，應依財政部核定之期限，依規定解繳國庫。

遇有溢繳租金時，予以退還或抵繳未到期之租金。但適用耕地三七五減租條例之耕地租金，一律退還。

六十八、收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及聯單報核聯送主計單位查核。

六十九、對於積欠租金之承租戶，放租機關得依下列程序催收：

(一) 催告限期繳納：以公文或繳款通知催告限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之，並得再以雙掛號函件催告。

(二) 聲請法院發支付命令或依法起訴。

(三) 聲請法院強制執行。

前項欠繳之租金，承租人或其繼承人確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由放租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項承租人欠繳租金之遲延利息，依下列方式計收：

(一) 承租人欠繳租金，在放租機關未經聲請法院發給支付命令或訴請給付租金前，承租人已一次繳清或辦理分期繳納者，得免計收遲延利息。

(二) 承租人欠繳之租金及至清償日止之遲延利息，經法院判決確定或取得強制執行名義，已確認放租機關金錢債權存在：

1、承租人於放租機關限繳期限前一次繳清欠租金者，遲延利息計收至清償日止。

2、承租人無法一次繳清欠租金，於繳納期限前申請分期繳納者，視為承租人有清償欠租之意思表示，其遲延利息計收至申請分期付款之日止，並由承租人承諾如未依約定方式繳納，應依法院判決或強制執行名義，補繳分期付款申請日之次日起至清償日止之遲延利息。

七十、放租機關應於每年年度開始，於前一年度孳息收入完成出納收款後即繕製欠租清冊，並於每年二月底前擬定催收計畫各一式二份，一份列管催收；一份報本署備查。欠租金之收繳，依權責發生數歸解欠租年度。

第一項欠租清冊所列欠租金，如有因法人解散、停業或當事人行方不明致無法收訖、依法取得債權憑證、帳載

錯誤等情形者，放租機關應依規定檢同有關證件及敘明原因，逐案或於每年七月底前彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

## 拾貳、管制及查核

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

七十二、租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。

租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

七十三、聯單由放租機關統一印製，交由放租機關主計單位保管，設簿登記，收租單位需用時，簽經核准後，依照編號次序領用。

主計單位應不定期抽查業務單位使用聯單情形，並由業務單位編造領用聯單季報表及註銷清冊列管，對應予註銷之聯單，每年由業務單位會同主計單位辦理銷毀。

七十四、放租機關應於每月終了後，編製租賃工作月報表，彙整後於次月十五日前，報本署查核。

## 拾參、附則

七十五、辦理國有耕地放租作業所需之申請書、簽核表、租賃契約書、放租公告、放租清冊、土地同意使用證明書、證明書、耕作（承租）權放棄書及欠租清冊等書表格式，由本署另定之。

**※修正「非都市土地申請變更為勞工安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點」**

## 非都市土地申請變更為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用審查作業要點修正規定

- 一、為執行非都市土地使用管制規則（以下簡稱本規則）第三十條、第五十二條之一規定，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，指職業安全衛生教育訓練規則第二十條第三項及第二十三條第一項所稱之場地、實習機具及設備。
- 三、申請人應為法人或團體。

申請人應檢具下列文件一式十五份，向直轄市或縣（市）政府申請非都市土地變更為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用：

- （一）申請書（格式如附件一）。
- （二）職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施興辦計畫（格式如附件二）。
- （三）非都市土地使用清冊（格式如附件三）。
- （四）經相關機關完成查核之非都市土地變更編定執行要點第三點第一項附錄一之二查詢結果。
- （五）最近三個月內核發之土地登記（簿）謄本。得以電子處理達成查詢者，免附。
- （六）將使用範圍著色標明之地籍圖謄本。
- （七）土地使用計畫配置圖與位置圖，其配置圖比例尺不得小於一千二百分之一，位置圖比例尺不得小於五千分之一，均應著色表示。
- （八）土地變更編定使用同意書（格式如附件四）。但申請人為土地所有權人者，免附。
- （九）土地屬租借者，應另檢附自受理申請日起三年以上期間之租約或使用同意書。

(十) 水土保持計畫或水土保持規劃書核可文件。但依水土保持法施行細則規定免送審者或非屬山坡地範圍者，免附。

(十一) 其他經直轄市或縣（市）政府規定之文件。

前項申請文件應檢具份數，直轄市或縣（市）政府得依實際需求增加或減少。

第二項申請文件，本要點未規定者，由直轄市或縣（市）政府定之。

四、直轄市或縣（市）政府受理申請非都市土地變更作為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用興辦事業計畫後，應依下列規定辦理審查：

(一) 審查應檢具文件是否齊全，內容是否符合規定。文件不齊全或不符合規定者，限期補正；逾期不補正者，敘明理由駁回之。

(二) 會同變更前目的事業主管機關及有關單位實地會勘、審查，並作成紀錄。

(三) 就興辦事業之可行性、必要性、土地區位或面積規模等予以審查後，填具非都市土地變更編定審查表（格式如附件五），並簽會、行文或邀集各相關機關（單位）審查後，於表內簽註具體意見。

(四) 申請基地之原始地形或地物已擅自變更者，應會同有關機關依有關法令規定處分，並應依下列規定進行實質審查：

1、已闢建完成作為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施使用者，應審查是否符合相關法令規定。

2、興辦事業尚屬籌設階段，且尚未闢建完成作為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定

等相關設施使用者，應至現場核對審查。

經審查符合規定，並徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意後，函復申請人核准其興辦事業計畫；其核准函中敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第三點第一項附錄一之二所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事，並應通知申請人依本規則及非都市土地變更編定執行要點規定，逕向土地所在地直轄市或縣（市）地政機關（單位）申請變更編定。

五、職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施，屬本規則第五十二條之一第三款之社會福利事業性質，於山坡地範圍設置時，申請人擬具之興辦事業計畫經直轄市或縣（市）政府審查符合本要點規定而核准者，得免受興辦事業計畫土地面積不得少於十公頃限制。

六、經核准之興辦事業計畫，應依原核准計畫使用。

前項奉核准之興辦事業計畫，應依其規劃時程或陳報直轄市或縣（市）政府核准之期限內完工，並依該轄自治法規等有關規定使用營運。但因開發或其他原因無法如期使用營運者，得報請直轄市或縣（市）政府同意展延，並以一次為限，其展延時間不得超過二年。

第一項經核准之興辦事業計畫，其興辦事業施工前及完工後，應函報直轄市或縣（市）政府。必要時，直轄市或縣（市）政府得會同有關單位實地查核。

七、經核准之興辦事業計畫內容變更時，應依下列規定辦理：

（一）用地無增減，且仍作為原核准興辦事業計畫範圍內使用，其涉及第三點第二項第二款內容變更或依法令辦理變更者，申請人應檢具相關文件，向直轄市或縣（市）政府申請興辦事業計畫書內容變更。變更內容涉及其他業務者，直轄市或縣（市）政府應徵詢相關機

關（單位）意見。

（二）於原核准興辦事業計畫範圍外有增加用地者，申請人應檢具相關文件向直轄市或縣（市）政府申請興辦事業計畫書內容變更，並循變更編定有關規定程序辦理。

（三）減少原核准興辦事業計畫範圍部分用地者，應依本規則第三十七條規定辦理。

（四）非屬前三款之興辦事業計畫內容變更者，申請人應檢具相關文件向直轄市或縣（市）政府申請興辦事業計畫書內容變更並經核准。直轄市或縣（市）政府得於核准前重新審查。

八、經核准之興辦事業計畫有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府得廢止其核准：

（一）依第三點第二項第九款規定，土地租借期限屆至，未取得土地所有人繼續租借之租約或使用同意書。

（二）未依第六點規定於期限內完工及營運者。

（三）依前點規定完成變更前，未依原核准之興辦事業計畫使用，經限期改善，屆期仍未改善者。

職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用興辦事業計畫經直轄市或縣（市）政府廢止，其原已核准變更為職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定設施使用興辦事業計畫之土地，依本規則有關規定辦理。

九、其他應注意事項：

（一）興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有本規則第三十條之一第一項各款情形之一者，不在此限。

（二）申請使用林業用地或保安林之土地，並應符合森林法相關規定。保安林之土地非經依森林法第二十五條規

定解除者，不得同意變更。

- (三) 申請農業用地變更者，並應檢附農地變更使用說明書依農業發展條例第十條及農業主管機關同意農業用地變更使用審查要點相關規定辦理。但農地變更使用說明書應說明事項，經納入興辦事業計畫或土地使用計畫中專章說明者，得免再予說明。
- (四) 申請變更面積達本規則第十一條規定應辦理使用分區變更之面積規模時，並應依區域計畫法第十五條之一規定辦理。
- (五) 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施之一部或全部位於國家公園或風景特定區等應適用特別法規者，應依其規定辦理。
- (六) 直轄市或縣（市）政府得依地方需求，自行調整非都市土地變更編定審查表。
- (七) 本要點所引用或涉及之法令有變更者，以修正後之法令為準。

## 地政法令

### ※有關需役不動產因辦理土地合併分割所生不動產役權相關登記疑義

內政部民國 107 年 8 月 28 日台內地字第 1070440543 號函

主旨：貴府函為需役不動產因辦理土地合併分割所生不動產役權相關登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 107 年 8 月 22 日法律字第 10703509120 號函辦理，並復貴府 107 年 4 月 25 日府地籍字第 1070040868 號函，隨文檢送上開法務部函影本 1 份。

二、旨揭不動產役權疑義，前經本部以 107 年 5 月 22 日台內地字第 1070418663 號函請法務部惠示卓見，案經該部以前揭函復略以：「……本件需役不動產（644 地號土地）與非需役不動產（643 地號土地）先行合併為 643 地號（刪除 644 地號），基於不動產役權之不可分性，不動產役權係為需役不動產全部而存在，不得僅為需役不動產之一部分而存在，故不動產役權應存在於合併後之 643 地號土地全部，嗣後 643 地號再分割增加 643-1、643-2 地號土地，依民法第 856 條規定，需役不動產之 643 地號土地縱經分割，除不動產役權之行使依其性質可存在於分割後之部分特定不動產者外，原則上不動產役權不受分割之影響，仍應存在於所有分割後之特定不動產（亦即 643-1、643-2 及 643 地號土地）。綜上，本件需役不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利位置圖（亦即供役不動產所有權權能之受限範圍）並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人之同意，或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之，以兼顧雙方權益。」本案請依上開法務部意見就個案事實查明本於權責依法處理。

## 稅務法令

※核釋「土地稅法」第 17 條及「房屋稅條例」第 5 條，有關自住房地所有權人提供共享停車位，繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及

## 地下停車位免徵房屋稅、地上停車位按住家用稅率課徵房屋稅之相關規定

財政部民國 107 年 8 月 14 日台財稅字第 10704600150 號令

- 一、自有停車位原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅或位於地下停車場核准免徵房屋稅、地上房屋供停車使用部分核准按住家用稅率課徵房屋稅者，所有權人透過網際網路媒合服務平臺（下稱媒合服務平臺）將供本人、配偶或直系親屬所有車輛停放使用之自用停車位，於閒置時間提供不特定人使用（下稱共享停車位），得繼續適用原經核准之稅率徵免地價稅及房屋稅。
- 二、前點所稱自有停車位指所有權人供自用住宅使用之主建物依法應附設之停車空間，且所有權狀已載明停車位權屬，或該建物所有權狀未載明停車位權屬，但仍可明確區分為其所有或有使用權者。
- 三、第一點所稱閒置時間指每一共享停車位實際提供不特定人使用之時數（下稱共享時數），房屋稅以每月不超過 240 小時為限，逾限當月改按非住家非營業用稅率課徵；地價稅以每年不超過 2,880 小時為限，逾限當年改按一般用地稅率課徵；共有房地之所有權人依協議取得一定期間之停車位使用權者（下稱使用權人），於使用期間之共享時數逾限時，應按該使用權人持分部分改課，其他共有人持分部分不予改課。房地所有權人或使用權人參加媒合服務平臺不滿 1 月或 1 年，其共享時數上限之計算，分別按日數或月數比例計算。
- 四、共享停車位之核課由地方稅稽徵機關依媒合服務平臺業者定期提供資料辦理，免由納稅義務人依房屋稅條例第 7 條規定申報變更使用情形及依土地稅法第 41 條規定申請適用特別稅率、申報適用原因事實消滅情事。

## ※核釋「所得稅法」第 4 條之 4 規定，有關個人出售依「農業發展條例」申請興建之農業設施，其財產交易損益計算規定

財政部民國 107 年 8 月 20 日台財稅字第 10704534300 號令依農業發展條例申請興建之農業設施，比照所得稅法第 4 條之 4 第 3 項後段規定，非屬同條第 1 項所定房屋之範圍；個人交易該農業設施之所得，應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定課徵所得稅。

## 其他法令

## ※有關 106 年度租金補貼變更申請人之依據及處理原則疑義

內政部營建署民國 107 年 8 月 3 日營署宅字第 1070053300 號函主旨：有關 106 年度租金補貼變更申請人之依據及處理原則疑義 1 案。

說明：

- 一、復貴府 107 年 7 月 12 日新北府城住字第 1071314827 號函。
- 二、旨案相關規定如下：

(一) 住宅法（以下簡稱本法）第 9 條第 3 項規定：「本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。」

(二) 本法第 9 條第 4 項規定：「前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。」

(三) 自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 5 條第 3 項規定：「接受租金補貼者死亡……得由原申請書表所列之配偶或直系親屬於受補貼者死亡……後三個月內，向原受理直轄市、縣（市）主管機關辦理受補貼者變更，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。」

(四) 本辦法第 18 條規定略以：「申請租金補貼之住宅應符合下列規定：……二、建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建築物登記資料，應符合下列情形之一：（一）主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。……符合本法第 9 條第 3 項規定者，不受前項第 2 款規定限制。」

三、有關貴府上開函說明二略以：「有一申請人以弱勢身分承租非合法住宅之條件（原租約自 104 年 6 月 15 日起始）請領 106 年度租金補貼（該租賃契約承租人為申請人，實際居住該處者亦包含其家庭成員），因於補貼期間死亡，其配偶是否得於原址續租，而不受 105 年 12 月 23 日前已租賃非合法建物達 1 年以上限制，續領租金補貼？若否，其配偶得否再搬遷至合法住宅後並於原受補貼戶死亡後 3 個月內之期限內重新提出變更申請？」1 節，說明如下：

(一) 依本辦法前開規定，本案申請人之配偶得辦理受補貼者變更，惟該配偶雖具有低收入戶身分且仍以原址租賃上開非合法住宅，其檢附租賃契約係自 107 年 7 月 15 日重新簽訂契約，未符本法第 9 條第 3 項 105 年 12 月 23 日前已租賃非合法建物達 1 年以上之規定。

(二) 至於其配偶得否再搬遷至合法住宅並提出受補貼者

變更申請 1 節，說明如下：

- 1、查內政部 97 年 2 月 14 日台內營字第 0970800689 號函略以：「經審核發給租金補貼證明者死亡，得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或同戶籍直系親屬向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名，並請同時變更郵局帳戶及租賃契約之承租人姓名。」故租金補貼受補貼者變更申請案，應審查是否符合租賃契約之承租人應為租金補貼申請人之規定。
- 2、本案申請人之配偶若於原受補貼者死亡後 3 個月內申請受補貼者變更，須檢附其為承租人之租賃契約，倘經貴府審查新租賃住宅符合規定者，得續領租金補貼；倘未能依限辦理受補貼者變更、補正，或租賃住宅未符規定者，尚無法續領租金補貼。

四、有關貴府上開函說明三略以：「若原承租非合法住宅之契約係多名承租人（如夫與妻或子女）共同簽訂並由其中 1 人請領租金補貼，次年度是否再由另 1 人以同址非合法房屋請領租金補貼？」1 節，依本法第 9 條第 4 項規定，申請人以申請 1 次為限，倘次年度由同址非合法住宅租賃契約之另 1 承租人申請租金補貼，其亦具備本法第 9 條第 2 項經濟或社會弱勢身分之一，始能以非合法住宅承租戶接受租金補貼。

## **※有關新市鎮開發條例第 14 條第 1 項所稱投資於新市鎮之建設是否包含投資者自行使用疑義**

內政部民國 107 年 8 月 3 日內授營鎮字第 1070813273 號函

主旨：有關新市鎮開發條例第 14 條第 1 項所稱投資於新市鎮之

建設是否包含投資者自行使用疑義 1 案。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府 107 年 7 月 5 日府經招字第 1070163155 號、107 年 7 月 23 日府經招字第 1070182076 號及 107 年 7 月 27 日府經招字第 1070186345 號等 3 函辦理。
- 二、按新市開發條例第 14 條規定：「股份有限公司投資於新市鎮之建設，得依左列各款獎勵及協助，……於新市鎮土地規劃整理完成當年起第 6 年至第 10 年內投資建設者，其優惠額度減半，第 11 年起不予優惠。」其立法意旨係為吸引民間資金參與投資新市鎮之建設，且為順利推動新市鎮建設避免投資者觀望，爰規定較早投資者，可獲得較優惠之獎勵；另按股份有限公司投資新市鎮建設獎勵辦法第 2 條規定：「本條例第 14 條第 1 項所稱投資於新市鎮之建設，係指股份有限公司於新市鎮土地規劃整理完成地區，投資於公共工程、住宅、商業、工業及其他都市服務設施之建設者。」因此，股份有限公司如投資新市鎮之公共工程、住宅、商業、工業（產業）及其他都市服務設施之建設者，不論供公眾使用或自行使用，均有上開條例規定之適用，以達加速引進人口及產業進駐之目的。

**※有關申請人為單身未滿 40 歲、戶內無直系親屬，惟孕有胎兒者，得視為以「與直系親屬同一戶」之家庭組成條件申請**

內政部營建署民國 107 年 8 月 6 日營署宅字第 1071252069 號函

主旨：有關 107 年度住宅補貼若申請人為單身未滿 40 歲、戶內無直系親屬，惟孕有胎兒者，得視為以「與直系親屬同一戶」之家庭組成條件申請 1 案。

說明：

- 一、為鼓勵婚育，自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 2 條第 4 項及修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 3 條第 4 項（上開 2 辦法以下簡稱住宅補貼相關法規）規定：「本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶、申請人或其配偶孕有之胎兒。」107 年度住宅補貼申請案，申請人或其配偶孕有之胎兒，得視為未成年子女數及家庭成員，以提高其符合申請資格及獲得補貼的機會。
- 二、依住宅補貼相關法規，申請人應符合下列家庭組成之一：
  - （一）有配偶。
  - （二）與直系親屬設籍於同一戶。
  - （三）單身年滿 40 歲。
  - （四）申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。
- 三、考量申請人為單身未滿 40 歲、申請人申請時戶內雖無直系親屬，惟申請人孕有之胎兒將來出生後即為申請人之直系親屬，依住宅補貼相關法規，申請人孕有之胎兒已列為家庭成員，亦得視為以「與直系親屬同一戶」，符合鼓勵婚育之政策意旨。

## ※有關請釋建築物之建築基地所有權得否拋棄疑義

內政部民國 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函

主旨：有關新北市政府地政局函請釋建築物之建築基地所有權得否拋棄 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部 107 年 1 月 24 日法律字第 10703501210 號函辦理，兼復新北市政府地政局 106 年 6 月 8 日新北地籍字第 1061061551 號函。
- 二、「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」分為民法第 764 條第 1 項及第 148 條第 1 項所明定。有關本案新北市政府地政局辦理民眾申請拋棄持分土地所有權登記案件，經套繪使用執照資料查得該筆土地內部分非屬法定空地範圍，雖土地所有權人自始無該土地上之建築物所有權或原有建築物已滅失，惟該筆土地現仍為其他使用執照建築物之建築基地範圍，致生得否單獨拋棄土地所有權疑義 1 節，案經法務部上開 107 年 1 月 24 日法律字第 10703501210 號函示略以：「所謂拋棄者，乃權利人不以其物權移轉於他人而使其物權歸於消滅之單獨行為。物權為財產權，權利人在原則上自得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第 148 條第 1 項亦定有明文。司法實務見解有認為，倘土地所有權人拋棄之土地，為積欠債務之責任財產（包括全體債務之一般責任財產及履行特定債務之財產），或土地上附著基於實證法規定所生之物上公法上義務存在（例如土地所有權人曾出其承諾書，表明其所有之特定地理範圍內之土地，為另一特定建物之建築法定用地，使得該地理範圍內土地使用方式受到特定管制，不得變更）者，符合民法第 148 條第 1 項權利濫用之要件（最高行政法院 106 年度判字第 320 號判決參照）。」在案。
- 三、次查建築法第 1 條、第 11 條第 1 項、第 30 條及第 73 條第 1 項規定，依建築法規定興建使用之建築物，需經其坐

落土地之權利人同意興建，並依法留設法定空地後申請建築許可；復經建築主管機關依法審查發給執照，俟建造完成發給使用執照依法使用。申言之，依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。至申請土地所有權拋棄登記個案部分因涉及事實認定，應由受理之登記機關依職權審認。

四、隨文檢送法務部 107 年 1 月 24 日法律字第 10703501210 號函影本 1 份供參。

## **※有關都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之建築容積獎勵疑義**

內政部民國 107 年 8 月 16 日內授營建管字第 1070813106 號函

主旨：有關都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之建築容積獎勵疑義 1 案。

說明：

- 一、依據立法委員顏寬恆國會辦公室 107 年 4 月 25 日傳真及立法委員黃國書國會辦公室 107 年 4 月 30 日傳真轉貴公司 107 年 4 月 16 日有建字第 1070416 號函辦理。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）第 6 條規定：「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，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三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。……」同條第 5 項並授權定有「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」。

三、另按建築技術規則建築設計施工編（下稱本編）第 162 條第 1 項第 2 款規定「前條容積總樓地板面積依本編第一條第五款、第七款及下列規定計算之：……二、二分之一以上透空之遮陽板，其深度在二公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第一條第九款第一目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。……」前揭規定所稱之「基地容積」，本部 103 年 5 月 1 日內授營建管字第 1030803122 號函已有明文。

四、鑑於都市危老條例亦於都市計畫地區內適用，全方位推動都市計畫區內都市更新政策之重要策略，為整體都市更新之一環，故危老條例及相關子法亦得適用本編第 162 條第 1 項第 2 款規定所稱之「都市計畫法規」。

**※訂定「不動產證券化條例」第 6 條、第 8 條、第 9 條之解釋令，自即日起生效**

金融監督管理委員會民國 107 年 8 月 17 日金管銀票字第 10702730300 號令

- 一、依據不動產證券化條例第六條第一項第十一款、第八條第一項第九款、第九條第三項第四款辦理。
- 二、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金時，其不動產投資信託計畫應載明境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金之投資處理程序，其內容至少應包括下列項目：
  - (一) 投資方針及策略。
  - (二) 投資地區、類型、架構之評估分析內容說明。
  - (三) 投資標的之評估、交易及作業處理程序。
  - (四) 基金風險管理措施。
- 三、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產、不動產相關權利或不動產投資信託基金時，應於公開說明書或投資說明書揭露投資地區政治經濟變動風險、當地法令制度及標的類型市場概況。
- 四、不動產投資信託基金涉及投資境外不動產或不動產相關權利者，受託機構應於交易前對交易對象及標的善盡調查及瞭解責任。
- 五、受託機構募集或私募之不動產投資信託基金，倘涉及投資境外不動產或不動產相關權利，受託機構應於交易完成後十五個營業日內，檢附下列文件報主管機關備查：
  - (一) 投資標的說明，其內容應載明所購置不動產或不動產相關權利之類型、地點、金額、投資架構及資金來源。
  - (二) 修正後公開說明書或投資說明書。
  - (三) 專業估價者出具之估價報告書。
  - (四) 律師出具之法律意見書，該意見書至少應包括下列事項：

- 1、不動產所有權或不動產相關權利所適用之法律及監管架構，受託機構在當地法律規定之範圍內，對其所有之標的進行使用、收益、處分、退出投資等權利之適法性、有效性及確定性。
- 2、不動產所有權或不動產相關權利及不動產他項權利等物權之取得、設立或變更，有無相關不動產登記制度或其他保障制度可對抗第三人。
- 3、不動產或不動產相關權利買賣或租賃等交易相關合約之適法性、有效性及確定性。
- 4、購買之不動產或不動產相關權利無因訴訟、非訟、行政處分、行政爭訟、保全程序或強制執行事件涉及產權。
- 5、合約及協議糾紛之處理方式。
- 6、該不動產之所有人或不動產相關權利之權利人是否為受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人之利害關係人。

(五) 如透過特殊目的公司持有境外不動產或不動產相關權利者，應由會計師出具投資架構稅務事項之會計意見書。

(六) 前揭出具意見書之律師與會計師，應出具聲明書聲明與受託機構、不動產管理機構、持分達百分之十以上之受益人及不動產之所有人或不動產相關權利之權利人無國際會計準則第二十四號所定之關係人之情事。

(七) 專門職業及技術人員出具之投資標的已有穩定收入之證明文件。

(八) 有委任境外不動產管理機構者，符合信託公會所定選任標準之規定文件。

六、本令自即日生效；本會一〇五年三月二十二日金管銀票字第

一〇五四〇〇〇〇五三一號令自本令生效日廢止。

## ※有關建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」，其建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章條文檢討 1 案

內政部民國 107 年 8 月 21 日內授營建管字第 1070813570 號函

說明：

- 一、依據新北市政府工務局 107 年 6 月 7 日新北工建字第 1071107467 號函辦理。
- 二、按建築技術規則（下稱本規則）建築設計施工編第 264 條及第 265 條之立法意旨，分別為明定山坡地建築物與擋土牆之退縮距離，避免擋土牆之傾倒、滑動或毀損破壞建築物，及增進建築物之通風採光及物理環境；267 條及 268 條之立法意旨，分別為明定山坡地地下各層最大樓地板面積計算方式及有關綠化規定，以確保建築基地留設空地能確實綠化，及明定建築高度限制，以維護山坡地之整體景觀，避免建築物遮蔽山景之可視性或破壞原有地景結構，合先敘明。
- 三、查本規則第 260 條規定：「本章所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地」是建築基地（或建築物）座落於上開適用範圍（法定山坡地）者，自應依山坡地建築專章檢討辦理。至建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」時，其建築物依本規則第 264 條、第 265 條、267 條及 268 條之檢討方式如下：

（一）座落於「非法定山坡地」之建築物（含地下室範圍），基於建築基地整體安全考量，應依本規則第 264 條、第 265 條檢討辦理。至第 267 條及第

268 條僅係規範建築物之地下各層最大樓地板面積及高度限制，故免予檢討適用。

(二) 座落於「法定山坡地及非法定山坡地」之整幢建築物（含地下室範圍），基於建築基地整體安全及建築物整體設計考量，應依本規則第 264 條、第 265 條、第 267 條及第 268 條檢討辦理。

(三) 基地位處都市計畫、區域計畫或國家公園計畫另有規定者，依其規定。

## **※自 107 年起，申請租金補貼時檢附之租賃契約未載明出租人身分證字號者應請申請人補正**

內政部營建署民國 107 年 8 月 22 日營署宅字第 1070053923 號函

主旨：本署 106 年 8 月 14 日營署宅字第 1061013689 號函，自即日停止適用，即自 107 年申請案起，申請租金補貼時檢附之租賃契約未載明出租人身分證字號者，仍請申請人補正，貴府不代為查詢，如說明。

說明：

- 一、依據本署 107 年 6 月 25 日營署宅字第 1071221754 號函續辦。
- 二、依據自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 17 條第 1 項第 2 款規定：「申請租金補貼者，應於公告申請期間內檢附第十條第一項第一款至第三款、第五款至第七款及下列各款書件，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：……二、租賃契約影本。契約內應記載出租人姓名、出租人國民身分證統一編號、承租人、租賃住宅地址、租賃金額及租賃期限等資料。」、第 19 條第 1 項第 2 款規定略以：「直轄市、縣（市）主管機關依下列情形按月將租金補貼款項撥入申請人郵政儲金帳戶

：……二、申請時未附齊下列各目文件之一者，應於核發租金補貼核定函之次日起二個月內補件，經該主管機關自審核完竣之月份或次月起，按月核發租金補貼一年：（一）第十七條第一項第一款至第三款文件。（二）以符合本法第九條第三項規定申請租金補貼者未另檢附第十七條第一項第四款文件。（三）經該主管機關認定其租賃契約應補件者。」及第 19 條第 2 項規定：「申請人依前項第二款規定，於核發租金補貼核定函之次日起二個月內屆期未補件或未備齊者，不予補貼。」

三、如申請租金補貼時檢附之租賃契約未載明出租人身分證字號者，請貴府依本辦法第 19 條第 1 項第 2 款規定，給予申請人補正期限，申請人最遲得於核定函次日起 2 個月內補正載明出租人身分證字號之租賃契約書影本，確保租賃契約所載資料完全。倘申請人未於核定函次日起 2 個月內補正，依本辦法第 19 條第 2 項規定，不予核發租金補貼。

四、本署 106 年 8 月 14 日營署宅字第 1061013689 號函，自即日停止適用。

五、另按「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」係依消費者保護法第 17 條第 1 項規定訂定，倘出租人不依上開應記載事項第 20 點規定提供身分證字號，經地方政府令其限期改正而屆期不改正者，可依同法第 56 條之 1 規定裁罰。對於堅持不提供身分證字號之出租人，請貴府參依上開規定辦理。

六、至於依租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條規定訂定之非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，倘出租人堅持不提供身分證字號，尚無影響租約效力，且無消費者保護法之適用，內政部地政司將持續與各地方政府透過多元管道進行宣導及輔導。

**※有關房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未  
成年人，由其監護人以出租人名義與承租人  
簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張  
其應符合公益出租人資格疑義**

內政部民國 107 年 8 月 28 日台內營字第 1070814439 號函

主旨：有關貴府函詢房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未  
成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋  
所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格 1 案，  
復如說明。

說明：

- 一、復貴府 107 年 7 月 3 日高市府都發住字第 10732325600 號  
函。
- 二、依住宅法第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有  
權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣  
（市）主管機關認定者。」。
- 三、有關民法監護人相關規定：
  - （一）第 12 條規定：「滿二十歲為成年。」
  - （二）第 13 條規定略以：「……滿七歲以上之未成年人  
，有限制行為能力。……」
  - （三）第 1091 條規定：「未成年人無父母，或父母均不能  
行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應  
置監護人。但未成年人已結婚者，不在此限。」
  - （四）第 1098 條規定略以：「監護人於監護權限內，為受  
監護人之法定代理人。……」
- 四、有關民法代理相關規定：
  - （一）第 103 條第 1 項規定：「代理人於代理權限內，以  
本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」

(二) 第 170 條規定：「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認。」。

五、有關貴府函詢房屋所有權人於簽訂租賃契約當時為未成年人，由其監護人以出租人名義與承租人簽訂租約，惟房屋所有權人現已成年，主張其應符合公益出租人資格 1 節，說明如下：

(一) 依上開民法立法意旨，因監護人為該住宅所有權人於未成年時之法定代理人，監護人應該以該住宅所有權人名義簽訂租約（參照法務部 70 年 8 月 8 日法律字第 9960 號函），其效力及於本人（即未成年人）；倘監護人係以自己名義簽訂租賃契約，並無民法第 170 條無權代理由本人事後承認規定之適用。

(二) 倘契約係以監護人自己之名義簽訂，其契約之效力應不及於該未成年人，僅存於監護人與契約相對人之間，即與「住宅所有權人將住宅出租」之要件不符。倘監護人簽訂契約，係以住宅所有權人之未成年人名義為之，其效力及於該未成年人，該未成年人即符合住宅法第 3 條第 3 款有關公益出租人之要件。

六、本案住宅所有權人現已成年，如後續要符合公益出租人資格，依前揭住宅法第 3 條第 3 款規定，應以其本人名義將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，並經直轄市、縣（市）主管機關認定，始符合公益出租人規定。

**※核釋銀行法第七十二條之二所稱「住宅建築及**

## 企業建築放款」

金融監督管理委員會民國 107 年 8 月 31 日金管銀法字第 10702733630 號函

主旨：核釋「銀行法」第 72 條之 2 所稱「住宅建築及企業建築放款」，係指銀行總分支機構（含國際金融業務分行及海外分行）提供借款戶申貸資金用於興建或購置住宅及企業用建築物之放款（包括銀行辦理地上權住宅融資、地上權開發案之建物使用權銷售融資）。但其轉列之催收款餘額，免予計入，自即日生效。

說明：

- 一、銀行法第七十二條之二所稱「住宅建築及企業建築放款」，係指銀行總分支機構（含國際金融業務分行及海外分行）提供借款戶申貸資金用於興建或購置住宅及企業用建築物之放款（包括銀行辦理地上權住宅融資、地上權開發案之建物使用權銷售融資）。但其轉列之催收款餘額，免予計入。
- 二、銀行總分支機構（含國際金融業務分行及海外分行）承作下列項目之境內外放款，得不計入「住宅建築及企業建築放款」之總額：
  - （一）用於興建或購置下列建築物種類之放款：
    - 1、公私立各級學校。
    - 2、醫療機構：指醫療機構設置標準所稱之醫療機構，包括醫院、診所、其他醫療機構。
    - 3、政府廳舍：
      - （1）提供民眾服務或統籌規劃該服務措施之政府機關辦公處所及其設施。
      - （2）辦理前項業務人員必要之職務宿舍及其設施。設施。
    - 4、長期照顧服務機構：指長期照顧服務法所稱之

長照服務機構。

5、社會住宅：指住宅法所稱之社會住宅。

6、廠房：指依工廠管理輔導法申請許可或登記之工廠，含其設立工廠使用之土地及其土地上相關建築物及設施，如：辦公室、倉庫、生產實驗室等。

(二) 為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款。

(三) 其他依法律規定得不受銀行法第七十二條之二限制之放款。例如：促進民間參與公共建設法、都市危險及老舊建築物加速重建條例等。

(四) 對營建工程業之營運週轉金放款，其資金用途符合前三款者。

三、銀行法第七十二條之二有關存款總餘額，包括中華郵政股份有限公司轉存款、新臺幣及外幣存款，但不計入銀行同業間因資金調撥及為便利相互往來而存入或代為收付之銀行同業存款，及銀行辦理結構型商品所收之本金。

四、銀行應定期追蹤貸款之實際資金用途與原申貸用途是否相符，如有移用貸款至興建或購置住宅及企業建築，但未符第二點各款之情事，應即計入銀行法第七十二條之二限額控管。

五、銀行應確實依據銀行法第三十七條規定覈實鑑估擔保品價值，並注意借款人授信金額及還款能力之相當性，加強審查借款人之還款來源。

六、銀行應將第二點所列項目之放款總量，納入整體不動產內部風險控管機制，並訂定相關風險政策及作業規範提報董

事會。

七、本令自即日生效；前財政部八十年三月一日台財融字第八〇一二九四八六三號函、八十年四月二十三日台財融字第八〇〇一一〇九六三號函、八十一年四月九日台財融字第八一一七三八〇六二號函、八十二年九月二十三日台財融字第八二二二一二六七〇號函、八十二年十月十六日台財融字第八二一〇五五四五八號函、八十二年十一月十日台財融字第八二〇五〇一二四一號函、八十二年十一月十七日台財融字第八二二二一八八七三號函、八十六年四月二十九日台財融字第八六六二〇一七六號函、八十六年八月二十七日台財融字第八六六三九八九七號函、八十七年七月十日台財融字第八七七三二七二八號函、八十七年七月十日台財融字第八七七三二七三四號函，本會九十八年五月五日金管銀（一）字第〇九八〇〇一五九六六〇號函、一〇〇年四月二十一日金管銀法字第一〇〇一〇〇〇一四三三號函、一〇一年十二月二十四日金管銀法字第一〇一一〇〇〇七九〇〇號令、一〇四年十二月四日金管銀法字第一〇四〇〇二八〇九一〇號函、一〇五年四月二十六日金管銀法字第一〇五〇〇〇八一八〇號函、一〇六年八月三十日金管銀法字第一〇六〇〇一六一三六〇號函、一〇六年十二月八日金管銀法字第一〇六〇〇二五三九三〇號函，自即日廢止。

## 107 年 8 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	644.8	649.7	647.6	621.3	617.9	606.9	597.0	582.1	590.8	587.1	598.4	610.9
民國 58 年	605.9	598.1	600.2	597.4	604.1	598.8	586.8	575.2	575.5	527.8	551.7	577.5
民國 59 年	584.1	574.6	571.1	568.2	571.1	575.5	566.3	550.2	536.4	544.6	551.4	556.8
民國 60 年	546.7	549.0	551.7	552.9	552.3	552.3	552.0	542.6	542.9	539.2	540.9	542.0
民國 61 年	550.2	538.6	539.7	539.2	536.6	531.1	526.4	508.6	509.9	530.5	537.5	528.3
民國 62 年	542.3	534.7	536.4	528.6	521.9	516.3	502.2	491.3	471.4	437.0	428.4	425.9
民國 63 年	388.0	336.8	332.2	334.5	337.3	338.4	334.0	330.3	320.0	320.6	316.0	317.9
民國 64 年	320.9	320.5	323.2	321.1	320.9	313.8	313.8	312.6	313.0	309.1	311.6	317.2
民國 65 年	311.8	310.6	308.2	307.5	309.1	310.3	309.0	306.7	307.0	308.7	309.4	306.1
民國 66 年	302.1	297.3	298.4	296.2	294.9	285.9	285.6	273.6	277.4	280.4	285.3	286.7
民國 67 年	281.8	279.8	279.4	274.4	274.5	274.8	275.5	270.6	266.5	264.3	265.2	266.4
民國 68 年	265.5	264.2	260.7	255.6	253.4	250.8	248.6	242.3	234.7	235.3	238.7	236.7
民國 69 年	227.5	223.0	221.8	220.7	216.6	211.0	209.5	204.8	197.2	193.8	193.5	193.7
民國 70 年	185.4	182.3	181.4	180.7	181.4	179.7	179.0	177.3	175.2	176.2	177.4	177.6
民國 71 年	176.5	177.0	176.6	176.1	175.1	174.7	174.8	169.7	171.2	172.6	174.0	173.4
民國 72 年	173.3	171.6	170.9	170.2	171.3	170.1	172.0	172.1	171.6	171.6	173.1	175.5
民國 73 年	175.4	173.6	173.1	172.8	170.7	170.9	171.3	170.7	170.1	170.8	171.8	172.6
民國 74 年	172.5	171.2	171.1	171.9	172.5	172.8	172.6	173.3	170.5	170.7	173.1	174.9
民國 75 年	173.3	172.8	172.8	172.4	172.2	171.7	172.2	171.2	167.0	167.3	169.7	170.5
民國 76 年	170.9	171.2	172.6	172.0	172.0	171.9	169.9	168.5	167.9	169.4	169.0	167.2
民國 77 年	170.0	170.7	171.6	171.4	169.5	168.5	168.5	166.1	165.6	164.4	165.3	165.4
民國 78 年	165.4	164.0	163.6	162.1	160.9	161.3	162.1	160.8	156.7	155.2	159.3	160.4
民國 79 年	159.3	159.5	158.3	156.8	155.1	155.7	154.7	152.2	147.1	150.3	153.3	153.4
民國 80 年	151.7	150.8	151.5	150.6	150.0	149.7	148.7	148.3	148.1	146.7	146.2	147.6
民國 81 年	146.2	144.9	144.7	142.4	141.9	142.3	143.4	144.0	139.5	139.6	141.8	142.8

年份 \ 月份	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	141.0	140.6	140.2	138.6	139.0	136.4	138.8	139.4	138.5	137.9	137.6	136.4
民國 83 年	137.0	135.3	135.7	134.4	133.2	133.5	133.3	130.2	129.8	131.2	132.4	132.9
民國 84 年	130.2	130.8	130.6	128.7	129.0	127.6	128.3	128.0	127.3	127.6	127.1	127.1
民國 85 年	127.3	126.1	126.8	125.2	125.4	124.6	126.5	121.9	122.5	123.0	123.1	124.0
民國 86 年	124.9	123.5	125.4	124.6	124.4	122.4	122.4	122.6	121.8	123.4	123.8	123.7
民國 87 年	122.4	123.2	122.4	122.0	122.4	120.6	121.4	122.0	121.3	120.3	119.1	121.1
民國 88 年	121.9	120.6	123.0	122.1	121.8	121.7	122.4	120.6	120.6	119.8	120.2	120.9
民國 89 年	121.3	119.5	121.6	120.6	119.9	120.0	120.7	120.3	118.7	118.6	117.5	119.0
民國 90 年	118.5	120.8	121.1	120.1	120.1	120.2	120.6	119.8	119.3	117.5	118.9	121.0
民國 91 年	120.5	119.1	121.1	119.9	120.4	120.1	120.1	120.1	120.2	119.5	119.6	120.1
民國 92 年	119.2	120.9	121.3	120.0	120.1	120.8	121.3	120.8	120.4	119.6	120.1	120.1
民國 93 年	119.2	120.1	120.2	118.9	119.0	118.7	117.4	117.8	117.2	116.8	118.3	118.2
民國 94 年	118.6	117.9	117.5	116.9	116.3	115.9	114.6	113.8	113.6	113.7	115.4	115.7
民國 95 年	115.6	116.7	117.0	115.5	114.5	114.0	113.7	114.4	115.0	115.0	115.1	114.9
民國 96 年	115.1	114.7	116.1	114.7	114.5	113.8	114.1	112.6	111.5	109.2	109.9	111.2
民國 97 年	111.9	110.4	111.6	110.5	110.4	108.4	107.8	107.5	108.2	106.7	107.8	109.8
民國 98 年	110.2	111.9	111.8	111.0	110.5	110.6	110.4	108.4	109.2	108.7	109.6	110.1
民國 99 年	109.9	109.4	110.4	109.5	109.7	109.3	109.0	108.9	108.8	108.1	107.9	108.7
民國 100 年	108.8	107.9	108.9	108.1	107.9	107.2	107.5	107.5	107.4	106.8	106.8	106.6
民國 101 年	106.2	107.7	107.5	106.6	106.0	105.4	105.0	103.9	104.3	104.4	105.1	104.9
民國 102 年	105.1	104.6	106.1	105.4	105.3	104.7	104.9	104.8	103.4	103.7	104.4	104.5
民國 103 年	104.2	104.6	104.4	103.7	103.6	103.0	103.1	102.6	102.7	102.6	103.5	103.9
民國 104 年	105.2	104.8	105.1	104.6	104.3	103.6	103.7	103.1	102.4	102.3	103.0	103.8
民國 105 年	104.4	102.4	103.0	102.7	103.1	102.7	102.5	102.5	102.0	100.6	101.0	102.0
民國 106 年	102.1	102.4	102.8	102.6	102.5	101.7	101.7	101.5	101.5	100.9	100.7	100.8
民國 107 年	101.2	100.2	101.2	100.5	100.7	100.3	99.9	100.0				

地 政 法 令 彙 刊  
稅 務

第 207 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 107 年 9 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 梁瀟如 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 / 簡滄澗  
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 / 陳遠發  
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