

法規彙編月刊

第283期
中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 114 年 1 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會
理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏
榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明
副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐
常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠
理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜溱、莊添源
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩
余淑芬、鄭瑋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥

監事會召集人 / 鄭子賢
常務監事 / 藍翠霞、李秋金
監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原
林錦珠

秘書長 / 周永康
副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴

執行副秘書長 / 蘇麗環
幹事 / 黃均惠

各會員公會理事長 /

台北市公會 / 曾桂枝 高雄市公會 / 蔣惠州 台東縣公會 / 王俊傑
彰化縣公會 / 蔡文鎮 新北市公會 / 陳錦麟 嘉義縣公會 / 葉建志
台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 柯姿岑 嘉義市公會 / 蔣翠玉
新竹縣公會 / 陳又嘉 台南市公會 / 楊毅文 屏東縣公會 / 江如英
雲林縣公會 / 黃弘儒 桃園市公會 / 王春木 宜蘭縣公會 / 張創勝
南投縣公會 / 簡泗輝 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 蔡惠如
花蓮縣公會 / 蘇德興 澎湖縣公會 / 曾雪惠

臺中市大臺中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 陳富源

台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 湯雅芸

桃園市大桃園公會 / 劉邦訓 臺中市大墩公會 / 葉文生

會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369

E-mail / angela.echo@msa.hinet.net

法規彙編月刊編輯 / 林士盟

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業 · 法治 · 公正 · 信譽

法規彙編月刊



中華民國 114 年 1 月 10 日出版

第283期

- ◎ 訂定「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」
- ◎ 訂定「通訊使用者資料管理辦法」
- ◎ 修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定
- ◎ 修正「民宿管理辦法」第八條、第二十七條、第三十九條
- ◎ 修正「住宅法施行細則」第一條之一
- ◎ 修正「重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人範圍認定標準」
- ◎ 最高法院判決111年度上字第2號簡評
- ◎ 臺灣高等法院臺中分院108年度上字第32號民事判決簡評
- ◎ 最高法院113年度台上字第2205號民事判決全文

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

新編函釋

- 26 財政部令 中華民國 113 年 12 月 3 日
台財稅字第 11304656750 號
(視為非納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬依所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 3 目之 8 房屋租金支出特別扣除但書規定之自有房屋情形)
- 29 內政部國土管理署 中華民國 113 年 12 月 10 日
國署都字第 1130122844 號函
(有關審查容積移轉案件，涉及都市計畫容積移轉實施辦法及水利法第 82 條適用疑義)
- 32 內政部國土管理署 中華民國 113 年 12 月 6 日
國署建管字第 1130120012 號函
(關於公寓大廈管理委員會利用 App、通訊群組、公眾信箱張貼催繳管理費所涉個人資料利用之適法性之疑義)
- 34 社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 函
中華民國 113 年 12 月 30 日
全地公(10)字第 11310974 號
(有關建議延長高風險抵押權設定案件處理時限事宜)
- 37 新北市政府稅捐稽徵處 函
中華民國 113 年 11 月 22 日
新北稅土字第 1133141955 號
(法院變賣共有物所涉土地增值稅課徵疑義)
- 39 內政部 函 中華民國 113 年 12 月 18 日
台內地字第 11301482101 號
(洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法事宜)
- 40 行政院令 中華民國 113 年 12 月 24 日
院臺法字第 1130015946 號
(依洗錢防制法第五條第四項規定為以下之修正指定事宜)
- 42 內政部 函 中華民國 113 年 12 月 9 日
台內地字第 11302668241 號
(113 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務非現地(書面)查核主要缺失事項)

新編判解

45

最高行政法院111年度上字第2號判決簡評
(興建農舍之農地解除套繪事件)……黃信雄地政士

48

臺灣高等法院臺中分院民事判決108年度上字第32號簡評
(都市計畫發布前農業區內之「建」地解除套繪事件)
……黃信雄地政士

50

最高法院113年度台上字第2205號民事判決全文
(請求遷讓房屋等事件)

56

最高法院113年度台上字第365號民事判決全文
(請求返還房屋所有權狀事件)

訂定「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」

財政部令中華民國113年12月4日 台財產改字第11350004460號

- 第 1 條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第五條之一第三項規定訂定之。
- 第 2 條 本辦法用詞，定義如下：
- 一、主辦機關：指財政部國有財產署。
 - 二、執行機關：指危老重建範圍負責國有非公用房地實務處理作業之財政部國有財產署所屬分署。
 - 三、管理機關：指國有公用房地之管理機關。
 - 四、危老基地：指依危老條例申請重建之建築基地。
 - 五、危老申請人：指依危老條例申請危老重建者，且係危老基地之預定起造人。
- 第 3 條 國有房地有合理之利用計畫，無法參與危老重建之情形如下：
- 一、管理機關已有利用或開發計畫，並經其主管機關核定（准）。
 - 二、管理機關已編列預算執行。

三、已納入報核之都市更新事業概要或都市更新事業計畫範圍。

四、執行機關選定設定地上權標的或報經主辦機關同意辦理改良利用。

五、其他經執行機關認定有利用計畫之國有非公用房地。

第 4 條 危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建，應依下列各款條件辦理：

一、危老基地無危老條例第五條之一第一項第二款及第三款規定情形。

二、危老申請人應取得危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。

三、以前款同意文件所載之預定起造人為危老申請人，如預定起造人二人以上，且以其中一人為代表申請時，應檢附其餘預定起造人同意文件。

第 5 條 危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建，應檢附下列文件：

一、徵詢意見書。

二、全體預定起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面影本；法人或公司行號，應檢

附主管機關核准之立案證明或法人登記證明文件及負責人國民身分證正反面影本。

三、未會同申請之其餘預定起造人同意文件（預定起造人僅有一人者免附）。

四、危老基地內國有土地與建築物清冊及地籍圖。

五、都市計畫土地使用分區證明（尚未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。但管理機關或執行機關能以電子處理查詢者，得免予檢附，並由管理機關或執行機關列印查詢文件併案存檔。

六、危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人同意書影本。

七、重建計畫。

八、成本估算表。

九、願提供管理機關或執行機關分回之重建後土地、建築物及停車位。

十、前款管理機關或執行機關分回之重建後土地、建築物及停車位之計算說明及參考資料。

十一、合建契約書。

十二、切結書（含清除國有土地範圍內違章建物或地

上物等事項)。

十三、估價報告書。

十四、其他經管理機關或執行機關認定有需要之文件。

第 6 條 管理機關或執行機關得委由專業或技術服務廠商(含團體或機構)就危老重建申請案提供專業或技術性之協助。

第 7 條 危老申請人所提徵詢意見案涉及重建計畫範圍內之國有公用房地參與重建事宜，由管理機關依下列程序辦理：

一、收件並檢視有無危老條例第五條之一第一項各款規定情形；無上揭規定情形，應確認公用用途是否廢止。

(一)用途廢止者：應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。於移交主辦機關接管前，委由執行機關辦理危老重建相關事宜。

(二)用途未廢止，確有參與危老重建遂行公用目的需要者：

1、屬事業資產或特種基金財產，逕依危老條例規定採協議合建方式參與危老

重建。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依本目之 2 規定辦理。

2、本目之 1 本文以外公用房地，依下列方式辦理：

(1)敘明參與危老重建理由、需用樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積及其他相關事項，報經其主管機關核准，並徵得主辦機關同意後，依危老條例規定採協議合建方式參與危老重建。但中央機關參與危老重建分配房地作辦公廳舍者，免徵得主辦機關同意。

(2)協議合建獲配樓地板面積超過主管機關核准或主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用，應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

二、辦理協議合建估價作業：委由專業估價機構查估

重建前後土地、合法建築物價值與重建成本及重建分配價值比率。

- 三、委外查估及評定市價：依第九條規定程序辦理。
- 四、協議重建分配價值比率：依評定市價逕行與危老申請人協議重建分配價值比率。
- 五、簽訂合建契約書：與危老申請人簽訂合建契約書。
- 六、出具國有房地危老參與公函：與危老申請人簽訂合建契約書後，應出具國有房地危老參與公函予危老申請人。

第 8 條 危老申請人所提徵詢意見案涉及重建計畫範圍內之國有非公用房地參與重建事宜，由執行機關或國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）依下列程序辦理：

一、收件並辦理初審：

- （一）向執行機關提出者：經執行機關檢視無危老條例第五條之一第一項各款規定情形，函請住都中心依國家住宅及都市更新中心辦理都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法辦理。
- （二）向住都中心提出者：除無危老條例第五條之一第一項第一款合理利用計畫之認定，

由住都中心函請執行機關確認外，餘由住都中心檢視無危老條例第五條之一第一項第二款及第三款規定情形，依前目作業辦法辦理。

- 二、住都中心函告初評結果：住都中心初審評估具可行性後通知執行機關者，執行機關應出具國有房地危老參與公函予危老申請人。
- 三、住都中心辦理價購參與重建評估作業：住都中心評估通過者，續辦價購國有非公用房地參與危老重建事宜；經其評估不同意參與，或國有非公用房地參與危老重建後分回之建築物未達一戶，且住都中心無法補足差額分回一戶時，應函知執行機關不能參與。

第 9 條 管理機關經管國有公用房地採協議合建方式參與危老重建，應循該財產價格評估審議機制評定市價。

國有公用房地未訂有價格評估審議機制者，其市價依國有財產計價方式規定，委由專業估價機構辦理查估重建前後土地、合法建築物價值與重建成本及重建分配價值比率，並依下列程序辦理：

- 一、管理機關將估價報告書函送土地或建築物所在地之執行機關。

二、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理評定價格。

三、國有財產估價小組或國有財產估價委員會有修正意見時，管理機關應責成委外之專業估價機構配合修正估價報告書。

第 10 條 管理機關採協議合建方式參與危老重建，國有公用房地應按協議重建分配價值比率選擇分配危老重建後之房、地，申請分配之位置，以集中為原則。

第 11 條 本辦法所需書表之格式，由主辦機關定之。

第 12 條 本辦法自發布日施行。

訂定 「通訊使用者資料管理辦法」

法務部 令 中華民國 113 年 12 月 25 日
內政部 法令字第 11304545430 號
台內警字第 11300491400 號

第 1 條 本辦法依通訊保障及監察法（以下簡稱本法）第十一條之一第十一項規定訂定之。

第 2 條 檢察官依本法第十一條之一第一項及第十項規定調取通訊使用者資料，應將進行調取之文件附卷，以備查考。

司法警察官依本法第十一條之一第一項及第十項規定調取通訊使用者資料，應於立案後，具名填載申請表單，經機關首長、主管或其授權人員核准，始得調取，並應留存表單附卷，以備查考。

第 3 條 依本法調取之通訊使用者資料應予保密，不得無故洩漏、交付或利用。

檢察機關及司法警察機關依本法查詢、傳輸及儲存通訊使用者資料之調取過程，應實施防止竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏之適當安全維護措施。

第 4 條 依本法調取之通訊使用者資料，應妥善保存，編入本

案檔卷內供本案使用，並依檔案法、檢察機關或司法警察機關適用之檔案管理作業規定保存及銷燬。

第 5 條 檢察機關及司法警察機關應留存調取通訊使用者資料之統計數據，並應建立稽核機制，以確保通訊使用者資料之調取、保存及銷燬程序符合本法及本辦法之要求。

第 6 條 第三條至前條之規定，於各情報機關報請綜理國家情報工作機關依本法第十一條之一第九項調取通訊使用者資料之情形，準用之。

第 7 條 電信事業及設置公眾電信網路者應指定受理單位，並設置專用之電話傳真機、電子媒體或資訊系統，供為受理與答覆調取通訊使用者資料之用。電信事業及設置公眾電信網路者查得使用者資料後，得以電話傳真機、電子媒體或資訊系統回傳之。

電信事業及設置公眾電信網路者處理調取通訊使用者資料，應依受理查詢之先後順序儘速處理。但案情特殊、情況緊急之查詢，應優先處理。

查詢之通訊使用者不屬受理查詢之電信事業、設置公眾電信網路者，或通訊使用者資料已逾資料保存期限，致無法提供者，該電信事業、設置公眾電信網路者仍應回復，並說明原因。

電信事業及設置公眾電信網路者，其經辦調取作業之人員，對於調取作業之過程及所查得資料之內容等，應予保密，不得外洩。

第 8 條 電信事業及設置公眾電信網路者處理調取通訊使用者資料，得以每號新臺幣五元計收，按月結算之。

法官及檢察官依法查詢通訊使用者資料者，得減收或免收調取費用。

執行調取機關如已付費調取通信紀錄或網路流量紀錄，所併調取之通訊使用者資料應予免收調取費用。

第 9 條 本辦法自發布日施行。

修正「國有非公用土地參與都市更新 注意事項」部分規定

財政部國有財產署令 中華民國113年12月18日

台財產署改字第11350004760號

五、經行政院核定辦理標售之國有眷舍房地於標脫前，如位屬更新地區或單元者，無需報請變更原核定之處理方式，得逕依處理原則規定參與都市更新。

九、執行機關依處理原則第九點第一項第一款第四目規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及後續辦理驗收、點交更新後房地並負擔房地管理衍生之相關費用等。

執行機關依處理原則第九點第一項第二款通知需用機關辦理撥用及委託需用機關參與後續都市更新進程時，除有事業計畫實施後始得辦理撥用之合理事由，另適時通知需用機關撥用外，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關參與都市更新進程（含提出社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地），並負擔房地管理衍生之相關費用等。

十八、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都市更新條例（以下簡稱都更條例）第五十一

條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第五十一條第三項規定優先支配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

二十、符合處理原則第三點第三項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，執行機關應依下列規定辦理：

（一）更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積五分之四者，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表（格式詳附表）、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關。

（二）更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積二分之一，未達五分之四，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過二分之一同意比例者外，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關：

1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一。

2、國有土地違占建戶、承租戶合計未達三十戶。

3、更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達三十人。

(三) 前款都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過二分之一同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。

(四) 第二款租、占面積及人數之計算，依下列方式辦理：

1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一，該三分之一按百分之三十四計算，所得之數據非整數者，小數部分採無條件進位法。

2、國有土地違占建戶、占用面積及承租戶、出租面積依國有非公用財產管理系統所載內容統計；其中戶數部分，按一門牌為一戶統計。如系統資料不明，應先辦理勘查。屬公用財產者，應洽請各該管理機關查明。

3、私有土地及私有合法建築物所有權人數，依地政機關登記謄本所載人數統計。如建築物

未辦理建物所有權第一次登記，則以現場貼掛門牌或政府機關提供之建築物相關查詢系統（如臺北市地理資訊網），按一門牌為一人統計。

附表一 評估表

案名：(列管號)			
實施者/發起人：			
都市更新審議進度(請填載日期)			
1.申請劃定更新單元		2.公告劃定更新單元	
3.事業概要公聽會		4.事業概要核准	
5.事業計畫公聽會		6.公開展覽	
實施者或發起人已取得更新單元內私有土地及私有建築物所有權人各二分之一同意比例 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
實施方式	<input type="checkbox"/> 權利變換 <input type="checkbox"/> 協議合建		
更新單元總面積 (m ²) A			
國有土地總面積 (m ²) B			
國軍老舊眷村改建土地面積 (m ²) B1			
國有公共設施用地面積 (m ²) B2	屬都市更新條例規定應共同負擔之七項公共設施用地		(小計欄)
	非屬都市更新條例規定應共同負擔之七項公共設施用地		
本署經管國有非公用土地面積 (m ²)			
他機關經管國有公用土地面積 (m ²)	無需保留公用者		(小計欄)
	仍有保留公用者		
事業資產總面積 (m ²)			
國有土地占更新單元總面積比例(%)=(B-B1-B2)/A			
更新單元面臨主要道路及路寬 (m)	道路名稱		
	道路寬度		
產品規劃 (例：辦公廳舍)	產品		
	理由		
國有土地(含公用財產)使用情形	詳國有土地清冊及勘查表		
國有土地出租面積 (m ²) C1			
國有土地遭占用面積 (m ²) C2			
國有土地出租、占用面積占國有土地面積比例(%)=(C1+C2)/(B-B1-B2)			

國有土地違占建戶數	
國有土地承租戶戶數	
私有土地所有權人數	
私有建築物所有權人數	
1年內鄰近地區房價水準(萬/坪)	
區域位置	
國私有土地位置情形	詳更新單元地籍圖
附：其他國有土地管理機關回函影本	

修正「民宿管理辦法」第八條、 第二十七條、第三十九條

交通部令 中華民國113年12月19日 交授觀宿字第11306010901號

第 8 條 民宿之申請登記應符合下列規定：

- 一、建築物使用用途以住宅為限。但第四條第一項但書規定地區，其經營者為農舍及其座落用地之所有權人者，得以農舍供作民宿使用。
- 二、由建築物實際使用之自然人自行經營，並以一家為限。但離島地區經當地政府或中央相關管理機關委託經營，且同一人之經營客房總數十五間以下者，不在此限。
- 三、不得設於集合住宅。但以集合住宅社區內整棟建築物申請，且申請人取得區分所有權人會議同意者，地方主管機關得為保留民宿登記廢止權之附款，核准其申請。
- 四、客房不得設於地下樓層。但有下列情形之一，經地方主管機關會同當地建築主管機關認定不違反建築相關法令規定者，不在此限：
 - (一) 當地原住民族主管機關認定具有原住民族傳統建築特色者。

(二) 因周邊地形高低差造成之地下樓層且有對外窗者。

五、不得與其他民宿或營業之住宿場所，共同使用直通樓梯、走道及出入口。

第 27 條 民宿經營者應將民宿登記證及客房配置圖置於門廳明顯易見處，並將民宿專用標識牌置於建築物外部明顯易見之處。

第 39 條 交通部辦理下列事項，得委任交通部觀光署執行之：

- 一、依第十四條第二項規定，為民宿登記證格式之規定。
- 二、依第二十一條第二項及第三十三條第二項規定，受理地方主管機關陳報資料。
- 三、依第三十四條規定，舉辦或委託有關機關、團體辦理輔導訓練。
- 四、依第三十五條規定，獎勵或表揚民宿經營者。
- 五、依第三十六條規定，進入民宿場所進行訪查及對民宿定期或不定期檢查。

修正「住宅法施行細則」 第一條之一

- 第 1-1 條 一、經社會福利事業主管機關許可設立之社會福利財團法人。
- 二、經長期照顧服務主管機關許可設立之公益性長期照顧服務機構法人。
- 三、依兒童及少年福利與權益保障法、老人福利法、身心障礙者權益保障法及社會救助法等社會福利相關法規，經該管主管機關許可設立之社會福利機構。
- 四、財團法人依前款附設之社會福利機構。
- 五、依人民團體法設立之社會團體並經法人登記，其章程規定設立宗旨與目的及主要任務係為從事兒童、少年、老人、婦女、身心障礙、性侵害防治、家庭暴力防治及社會救助等社會福利業務者。

本法第三條第三款所稱轉租，指前項社會福利團體提供本法第四條經濟或社會弱勢者居住並提供生活支持服務為限，不包含提供護理、養護、安養及長期照顧等項目。

修正「重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之範圍認定標準」

法務部 令 中華民國 113 年 12 月 25 日
內政部 法令字第 11304545430 號
台內警字第 11300491400 號

- 第 1 條 本標準依洗錢防制法（以下簡稱本法）第八條第四項後段規定訂定之。
- 第 2 條 本法第八條第三項所稱國內重要政治性職務之人，其範圍如下：
- 一、總統、副總統。
 - 二、總統府秘書長、副秘書長。
 - 三、國家安全會議秘書長、副秘書長。
 - 四、中央研究院院長、副院長。
 - 五、國家安全局局長、副局長。
 - 六、五院院長、副院長。
 - 七、五院秘書長、副秘書長。
 - 八、立法委員、考試委員及監察委員。
 - 九、司法院以外之中央二級機關首長、政務副首長、中央二級獨立機關委員及行政院政務委員。
 - 十、司法院大法官。
 - 十一、最高法院院長、最高行政法院院長、懲戒法院院長及最高法院檢察署檢察總長。

- 十二、直轄市、縣（市）政府之首長、副首長。
- 十三、直轄市及縣（市）議會正、副議長。
- 十四、駐外大使及常任代表。
- 十五、編階中將以上人員。
- 十六、國營事業相當簡任第十三職等以上之董事長、總經理及其他相當職務。
- 十七、中央、直轄市及縣（市）民意機關組成黨團之政黨負責人。
- 十八、擔任前十七款以外職務，對於與重大公共事務之推動、執行，或鉅額公有財產、國家資源之業務有核定權限，經法務部報請行政院核定之人員。

第 3 條 本法第八條第三項所稱國外重要政治性職務之人，指在中華民國以外之國家或地區，擔任國家正副元首、政府正副首長、議會議員、高級政府、司法或軍事官員、國營企業高階經理人及重要政黨職務之人員。

第 4 條 本法第八條第三項所稱國際組織重要政治性職務之人，指在國際組織擔任正、副主管及董事或其他相類似職務之高階管理人員。

前項國際組織，指下列依條約、協定或相類之國際書面協定所成立之組織：

- 一、聯合國及其附隨國際組織。

二、區域性國際組織。

三、軍事國際組織。

四、國際經濟組織。

五、其他文化、科學、體育等領域具重要性之國際組織。

第 5 條 金融機構及指定之非金融事業或人員，於前三條所列之重要政治性職務之人離職後，仍應以風險為基礎評估其影響力，認定其是否仍適用本法第八條第三項之規定。

金融機構及指定之非金融事業或人員，對於前項之風險評估，至少應考量下列要件：

- 一、擔任重要政治性職務之時間。
- 二、離職後所擔任之新職務，與其先前重要政治性職務是否有關連性。

第 6 條 本法第八條第三項所稱重要政治性職務之人，其家庭成員範圍如下：

- 一、一親等直系血親或姻親。
- 二、兄弟姊妹。
- 三、配偶及其兄弟姊妹。
- 四、相當於配偶之同居伴侶。

第 7 條 本法第八條第三項所稱與重要政治性職務之人有密切關係之人，係指與重要政治性職務之人具密切社會或職業關係之人。

前項所稱密切社會或職業關係，得參考下列基準判斷之：

- 一、與重要政治性職務之人為同一合夥事業之合夥人。
- 二、與重要政治性職務之人為同一公司之董事、監察人或高級主管。
- 三、與重要政治性職務之人有密切商業往來關係之人。
- 四、為重要政治性職務之人之受僱人或僱用人。
- 五、由前款受僱人或其擔任代表人之法人所僱用之人。
- 六、與重要政治性職務之人為同一借款債務之借款人、保證人或提供擔保之人。
- 七、代理重要政治性職務之人為本法第十二條第一項達一定金額之通貨交易之人。
- 八、與重要政治性職務之人為同一法人或信託之實質受益人。

九、擔任為重要政治性職務之人利益所設立法人或信託之實質受益人。

十、受重要政治性職務之人委託，負責持有、管理或運用其資產或其他利益之人。

十一、以重要政治性職務之人為受益人之人身保險契約，該契約之要保人及被保險人。

十二、重要政治性職務之人所屬人民團體或工會之負責人。

第 8 條 第二條至第四條所列之重要政治性職務之人離職後，經金融機構及指定之非金融事業或人員評估認定仍適用本法第八條第三項之規定者，其家庭成員及與其有密切關係之人，亦適用之。

第 9 條 本標準自發布日施行。

財政部令 中華民國 113 年 12 月 3 日
台財稅字第 11304656750 號

一、所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 3 目之 8 房屋租金支出特別扣除但書規定，納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬在中華民國境內有房屋者，指該等人租屋期間在中華民國境內有房屋，或有以設定地上權方式之房屋使用權者。但該等人有下列情形之房屋，視為非其自有房屋，納稅義務人應於辦理綜合所得稅結算申報時檢附相關證明文件（詳附件）供稅捐稽徵機關核認：

- （一）經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋。
- （二）已毀損面積占整棟面積達 5 成，經直轄市、縣（市）主管機關認定必須修復始能使用之房屋。
- （三）繼承取得共有房屋且納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬持分合計非全部。
- （四）納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬因就業、就學、就醫因素而需異地租屋，且合計僅有前 3 款以外之 1 屋（含共有房屋），供其自住且非供營業或執行業務使用。
- （五）納稅義務人符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜

合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第 2 條規定，與配偶各自辦理結算申報，其配偶之自有房屋。

二、納稅義務人依前點規定申報房屋租金支出特別扣除，經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式或其他安排，規避或減少納稅義務情事者，不適用之。

附件

所得稅法第17條房屋租金支出特別扣除額視為非自有房屋
應檢附證明文件一覽表

視為非自有房屋情形	應檢附證明文件
一、經政府公告拆遷或依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告文件影本、載有建物座落及評估日期之「災害後危險建築物緊急評估危險標誌」影本。
二、已毀損面積占整棟面積達5成，經直轄市、縣(市)主管機關認定必須修復始能使用之房屋。	直轄市、縣(市)政府核發相關公告或認定文件影本。
三、繼承取得共有房屋且納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬持分合計非全部。	無須檢附。
四、納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬因就業、就學、就醫因素而需異地租屋，且合計僅有前3款以外之1屋(含共有房屋)，供其自住且非供營業或執行業務使用。	一、服務單位在職證明影本、學生證影本(或就學繳費收據影本)、就醫繳費收據影本及醫師診斷證明書影本。 二、納稅義務人書立因就業、就學、就醫因素，無法於自有房屋居住而需異地租屋之切結書。 三、納稅義務人書立房屋於課稅年度係供自住且非供營業或執行業務使用之切結書。 四、納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬有第1款及第2款房屋，應併附各款規定之證明文件。
五、納稅義務人符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第2條規定，與配偶各自辦理結算申報，其配偶之自有房屋。	法院裁定書影本、通常保護令影本、暫時或緊急保護令影本。

內政部國土管理署 中華民國113年12月10日
國署都字第1130122844號函

主旨：有關貴府函詢為審查容積移轉案件，涉及都市計畫容積移轉實施辦法及水利法第82條適用疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府113年11月26日府建計字第1130224734號函。
- 二、有關各級政府所為都市計畫內土地之徵收，按司法院大法官會議釋字第513號解釋文摘略：「……都市計畫一經公告確定，即發生規範之效力。除法律別有規定外，各級政府所為土地之使用或徵收，自應符合已確定之都市計畫……都市計畫法第52條前段：『都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。』依其規範意旨，中央或地方興建公共設施，須徵收都市計畫中原非公共設施用地之私有土地時，自應先踐行變更都市計畫之程序，再予徵收，未經變更都市計畫即遽行徵收非公共設施用地之私有土地者，與上開規定有違。」
- 三、查水利法第82條規定：「水道治理計畫線或用地範圍線內之土地，經主管機關報請上級主管機關核定公告後，得

依法『徵收』之.....（第1項）。.....主管機關依第1項公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之用地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地及既有堤防用地，應視實際需要辦理『徵收』（第3項）。河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第83條之1第2項所定辦法.....等規定辦理容積移轉。（第4項）。」

四、復查經濟部為依水利法第82條辦理實施計畫書格式及相關附件，以106年1月9日經授水字第10620200280號函致其所屬水利署各河川局及各地方政府：「.....二、.....為符合都市計畫法第52條前段規定，避免妨礙各地都市計畫.....建議各該都計主管機關於受理容積移轉申請時，先行檢視有無妨礙都市計畫。」（正本諒悉）

五、綜上，水利法第82條第4項規定得以容積移轉之土地，其前提必須符合同條第3項所列應視實際需要徵收之土地，依照上開大法官釋字第513號解釋文，自應先踐行變更都市計畫之程序，始得辦理徵收，該得予徵收之土地於徵收前始得有容積移轉之適用，以免妨礙都市計畫之實施。本案都市計畫公共設施用地，經納入水利法第82條實施計畫範圍內，惟尚未踐行都市計畫程序變更為河川區

前，仍應依都市計畫法第83條之1私有公共設施保留地得容積移轉規定辦理。

六、另外，水利法第82條公告實施計畫範圍土地，與依都市計畫法劃設之都市計畫公共設施用地，兩者法令依據及目的並不相同，貴府所定之容積移轉許可要點，如擬將上開兩者土地併同納入規定，建議應將兩者土地作分別適當之規定，以避免誤解致生相關疑義。

內政部國土管理署 中華民國113年12月6日
國署建管字第1130120012號函

主旨：關於公寓大廈管理委員會利用 App、通訊群組、公眾信箱張貼催繳管理費所涉個人資料利用之適法性之疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據個人資料保護委員會籌備處 113 年 11 月 15 日個資籌法字第 1130060013 號移文單辦理。
- 二、按本署（前營建署）107 年 7 月 9 日營署建管字第 1070047855 號書函說明二、三：「二、依『……個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料之蒐集或處理，如於『住宅行政』（代號 401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第 5 條、第 19 條、第 20 條 1 項參照）。（二）管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符上述規範……』為法務部 104 年 10 月 19 日法律決字第 10400664920 號書函……所明示。
- 三、次按『有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及

其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 1 項所明定。……尚非法所不許，惟仍應符合個資法相關規定。……」故有關社區管理委員會對住戶個人資料為蒐集、處理或利用事宜，依上開函釋辦理。至於涉及個案事實認定之疑義，請本權責核處。

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 函

中華民國113年12月30日

全地公(10)字第11310974號

主旨：有關建議延長高風險抵押權設定案件處理時限事宜 1 案，請轉知所屬地政士會員給予登記機關支持與體諒，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部113年12月26日台內地字第1130267351號函以及立法委員吳秉叡國會辦公室113年12月19日交辦「地政機關防範或阻止不動產詐騙建議加強事項」辦理及內政部同年12月6日台內地字第1130267005號函續辦。
- 二、內政部前於113年11月28日召開「研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜」會議，就強化登記機關受理高風險抵押權設定案件(下稱高風險案件)之防詐機制作成下列決議，供登記機關執行參考：
 - (一)高風險案件除抵押權人非金融機構，且以自然人居多外，並具有「抵押權設定登記與預告(信託)登記連件申辦」、「提供擔保之不動產無任何抵押權設定」、「所有權人年齡為60歲以上」、「有流抵約定條款」

等特徵之一。

- (二)登記機關得視情況進行關懷提問，若發現可疑案件或人士，可通知轄區警察到場協助關懷提問及查處。
- (三)建議延長高風險案件之處理時限，俾利所有權人冷靜審慎思考其決定。

三、上開建議延長高風險案件處理時限 1 節，籲請本會所屬各會員公會轉知各地政士同業，應給予登記機關支持與體諒之相關理由說明如下：

- (一)查目前各地方政府受理人民申請抵押權設定(抵押權人非金融機構)登記案件之處理時限為1至3個工天不等。
- (二)茲為利所有權人冷靜審慎思考其決定，建議該類案件處理時限延長為3個工作天以上，理由如下：
 - 1.考量土地登記係屬地方自治事項，由直轄市或縣(市)政府地政機關辦理(地方制度法第18條、第19條、土地法第39條參照)。
 - 2.且於實務上確有登記機關受理申請案件後，所有權人經關懷提問或家人勸說，始驚覺遭詐騙之情形。
- (三)綜上所述，因詐騙事件頻傳，且不動產價值高，有關

前開登記機關延長處理時限及進行關懷提問1事，籲請本會所屬各會員公會儘速轉知各地政士同業，並請給予登記機關支持與體諒，公私協力共同防範不動產詐騙事件，保障民眾財產權益。

新北市政府稅捐稽徵處 函
中華民國113年11月22日
新北稅士字第 1133141955號

主旨：有關貴會函詢經由法院變賣共有物所涉土地增值稅課徵疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依財政部賦稅署113年10月28日臺稅財產字第11304026340號移文單交下貴會113年10月22日全地公(10)字第11310886號函辦理。
- 二、按「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。……」、「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土比漲價總數額徵收土地增值稅。……」及「平均地權條例第47條第2項（現為第47條之1）、土地稅法第30條（現為第31條）第1項關於土地增值稅徵收及土地漲價總數額計算之規定，旨在使土地自然漲價之利益歸公，與憲法第15條、第19條及第143條並無抵觸。惟是項稅款，應向獲得土地自然漲價之利益者徵收，始合於租稅公平之原則。」分別為平均地權條例第36條第1項、土地稅法第28條所明定及司法院大法官會議72年5月6日釋字第180號解釋參照。

三、經由法院拍賣共有土地，倘由部分共有人拍定買回，各該拍定人原有持分土地，其所有權主體並未變更，土比增值利益尚未真正實現，該原有持分土地應不課徵土地增值稅；惟嗣後再移轉時，該原有部分之原地價應以本次拍定前之原規定地價或前次移轉現值為準，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

內政部 函 中華民國113年12月18日
台內地字第11301482101號

主旨：「洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法」，業經法務部於113年11月25日以法令字第11304546200號令訂定發布（如附件公報資料），請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據法務部113年11月25日法檢字第11304546240號函辦理。
- 二、按地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為，屬洗錢法（下稱本法）第5條所稱指定之非金融事業或人員，依本法第11條規定，其擔任受託人時，應就信託資訊進行申報，於資訊發生變更時更新申報資訊；地政士及不動產經紀業以信託財產與金融機構、指定之非金融事業或人員建立業務關係，或進行達一定金額（新臺幣五十萬元）之臨時性交易時，並應主動揭露其在信託中之地位。
- 三、關於前開信託資訊申報（首次申報）或更新申報（資訊變更）之表單與申報方式，及信託地位之揭露，俟本部研訂後另函通知相關作業方式。

行政院令 中華民國113年12月24日
院臺法字第1130015946號

一、依洗錢防制法第五條第四項規定為以下之修正指定：

(一) 洗錢防制法第五條第二項所定提供虛擬資產服務之事業或人員之範圍，指在我國境內為他人從事下列活動為業者：

- 1、虛擬資產與新臺幣、外國貨幣及大陸地區、香港或澳門發行之貨幣間之交換。
- 2、虛擬資產間之交換。
- 3、進行虛擬資產之移轉。
- 4、保管、管理虛擬資產或提供相關管理工具。
- 5、參與及提供虛擬資產發行或銷售之相關金融服務。

(二) 虛擬資產指運用密碼學及分散式帳本技術或其他類似技術，表彰得以數位方式儲存、交換或移轉之價值，且用於支付或投資目的者。但不包括數位型式之新臺幣、外國貨幣及大陸地區、香港或澳門發行之貨幣、有價證券及其他依法令發行之金融資產。

(三) 金融機構從事第一款活動者，依其所屬之中央目的事業主管機關所定洗錢防制相關規定辦理。

二、本令自中華民國一百十三年十二月二十四日生效。

內政部 函 中華民國113年12月9日
台內地字第11302668241號

主旨：檢送113年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務非現地（書面）查核主要缺失1份，請加強教育訓練、宣導落實防制洗錢及打擊資恐工作，並轉請各地方公會轉知所屬會員注意及避免相同缺失，請查照。

113年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務
非現地（書面）查核主要缺失

項目	內容
非現地（書面）查核表	更新/稽核日期與風險評估表、內控內稽措施或內部稽核表等文件不一致
風險評估表	應備文件自我檢查表未逐項檢查填寫
內控內稽措施（含內部稽核表）	評估者、核定者或評估日期不明或未填寫
	已就高風險客戶及情況評估，但採取降低風險之控制措施不足
	核定者非主管或專責人員
內部稽核表	制裁對象及恐怖分子檢核機制不完善或未填寫
	直接使用本部提供之參考範例填寫，未按洗錢與資恐風險及業務規模建立
	文件內容疏漏未填
	未落實教育訓練/訓練範圍、方式、日期或頻率不明確
	專責人員非主管/法遵人員（經紀業）或本人（地政士）
其他缺失或審查建議	訂定/更新日期不明
	主管/專責人員/稽核人員未簽章
整體性	部分項目未填寫
其他缺失或審查建議	自我稽核項目與所附風險評估及內控內稽措施等文件不一致
	稽核人員未簽章
其他缺失或審查建議	不瞭解應對高風險情形加強客戶審查之意涵。
其他缺失或審查建議	一、風險評估表： （一）內部稽核表實施稽核人員與稽核簽章人員不一致。 （二）勾選無「是否為重要政治性職務人士之客戶」情形，惟內部稽核表客戶審查及交易紀錄抽核清單列有重要政治性職務人士，兩者顯有矛盾情形，宜重新評估風險並採取對應之控制措施。
	二、內控內稽措施： （一）有關採取降低風險之措施部分項目未勾選，與所附風險評估表不一致，建議稽核人員詳加檢視。 （二）內控內稽措施未指定法遵專責人員，及留存交易紀錄未勾選留存方式。 （三）有關大額通貨交易申報方式及可疑交易申報方式，勾選地政及不動產經紀業簽章，受查核公司為不動產經紀業，應更正

項目	內容
	僅蓋用不動產經紀業戳章。
	三、內部稽核表：
	(一)未檢附或未填列客戶審查及交易紀錄抽核清單，請確認買賣交易案件有無依請依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定徵詢、辨識並記錄之。
	(二)抽核清單抽核自然人案件，其「職業」及「重要政治性職務人士」欄位未登載，請於建立業務關係或進行交易前，依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定徵詢、辨識並記錄之。
	(三)抽核件數未符合交易總件數比例原則。

最高法院

111年度上字第2號判決簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

一、爭點

民國89年1月26日公布施行前，以多筆農地合併計算基地面積興建農舍，倘農舍坐落基地不足0.25公頃（例如本案農舍用地面積685㎡+配合耕地面積為9,690.3㎡），是否可以主張解除套繪管制？

二、判決意旨

102年7月1日修正後農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款中所謂「興建農舍之該筆農業用地」，即係指農舍所坐落之該一筆地號土地而言。換言之，現行條文中之用字雖為該「筆」，然其係為避免與建管法規中代稱多數土地之該「宗」混淆，方修正條文用語。是以，解釋上開農業用地興建農舍辦法第12條第4項所稱之「農舍坐落該筆農業用地面積大於0.25公頃」，即應指農舍所坐落之該一筆農業用地須大於0.25公頃，而不包括配合耕地。另上開農業用地興建農舍辦法第12條第3項有關農業用地解除套繪管制之規定，顯將農業發展條例89年修正施行前即已申請興建農舍之情形涵蓋在法令的適用範圍內，農民前以所有多筆農業用地或整筆農業用地申請興建農舍，事後因本條例修正施

行，開放農業用地自由買賣及有條件分割，導致有農地移轉、分割等情形，符合相關要件，即得申請依變更使用執照程序刪除超出農舍用地與農業用地面積比例之部分農業用地。

原判決因認被上訴人以原處分否准上訴人解除系爭土地套繪管制之申請，並無不合等情，核無違誤。是上訴人主張原判決認農業用地興建農舍辦法第 12 條第 4 項所稱之「農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃」，即應指農舍所坐落之該一筆農業用地須大於 0.25 公頃，而不包括配合耕地。

三、簡評

農業發條例民國 89 年以前興建農舍坐落基地面積為未達 0.25 公頃，得結合鄰近 10 公里內配合耕地達到 0.25 公頃面積標準以上申請農舍建築。與現今農業用地興建農舍辦法 89 年修正後第 2 條第 3 項：申請興建農舍之「該筆農業用地」面積不得小於 0.25 公頃。即單筆土地面積須達 0.25 公頃以上始可申請，不得像之前可以使用配合耕地方式（多筆土地合併計算）。在本案農舍用地單筆未達 0.25 公頃時，礙於法令規定不得解除套繪管制而分割，遇此情形該如何解除套繪？

本案判決提供救濟方法為農業用地興建農舍辦法第 12 條第 4 項之反面解釋，應得其他土地所有權人之同意，始得逕依變更使用執照程序解除套繪管制（前項第三款農舍坐落該筆

農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。）亦即不得單方面向主管機關聲請解除套繪，因不符合規定。

臺灣高等法院臺中分院 民事判決 108 年度上字第 32 號簡評

作者：台南市地政士公會 黃信雄地政士

一、爭點

早期都市計畫發布前農業區內之「建」地目之土地(106年1月1日起已廢除地目等則制度)，作為其他農地之配合耕地，而受有套繪管制，是否可以解除套繪管制？倘農舍所有人拒不配合協同辦理解除套繪，該配合耕地所有人應如何主張權利？

二、判決意旨

1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為必要(最高法院88年度台上字第2420號判決參照)。
2. 按所謂農業區之建地，依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，係指農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、或已建築供居

住使用之合法建築物基地者而言。另「按都市計畫法臺灣省施行細則第30條有關農業區土地在都市計畫發布前已為建地目建築使用規定，係基於保障在都市計畫發布前已為建地目土地所有權人既有權益之考量，得依上開條文規定，申請建造執照...」，亦有內政部營建署92年5月28日營署都字第0920029923號函可資參照。

3. 本件上訴人之土地，當初既係作為配合之耕地，使被上訴人之農舍得以順利取得使用執照，始遭套繪管制；而今既然已有得解除土地套繪管制之方法，基於強化土地利用、促進社會經濟有利發展之考量，亦無令上訴人之土地繼續受套繪管制之必要。

三、簡評

早期農地作為配合耕地提供他人興建農舍，日後要解除套繪他方拒不協同辦理事由諸多，對於配合耕地所有人財產上本有價值減損之損害，被上訴人雖主張農業用地興建農舍辦法第12條第3項第1款規定並不能作為民事請求權依據(已申請興建農舍領有使用執照之農業用地，除符合下列情形之一者得解除套繪：農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。)在民法中卻可以尋求第767條所有權妨礙排除請求權作為請求權基礎。但是客觀上需要符合解除套繪管制要件，當他方拒不配合時，可以尋求法院命其協同辦理，以平衡當事人權益，而非坐困愁城，損及配合耕地所有人之權益。

最高法院

113年度台上字第2205號民事判決

上訴人 黃○萍

訴訟代理人 吳○胤律師

被上訴人 林○玉

蕭○宏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月16日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（113年度重上字第1號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人林○玉騰空返還房屋及給付不當得利之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國108年1月5日與訴外人○將建設股份有限公司（下稱○將公司）簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買坐落花蓮縣○○市○○段555、555之1、555之18、555之29地號土地應有部

分依序14萬2,821分之5,177、6,753分之245、1分之1、6,075分之220（下合稱系爭土地）及其上同段83、92建號建物應分部分依序1分之1、6,897分之255（門牌號碼依序同上市○○路0段828之22號、828號；下合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於同年月31日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）。詎被上訴人無正當權源占用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利等情，依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定，求為命被上訴人將系爭房屋騰空返還予伊，及自111年10月5日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月連帶給付伊新臺幣（下同）3萬6,400元之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：上訴人與○將公司間系爭買賣契約及系爭移轉登記皆屬通謀虛偽意思表示而無效，上訴人非系爭房地之所有權人，無權請求伊騰空返還房屋及給付不當得利。被上訴人蕭○宏未占用系爭房地；被上訴人林○玉為地主，與○將公司合作興建「景○藍」建案（下稱系爭建案），○將公司同意林○玉自103年12月28日起占有使用系爭房地，作為林○玉得依約分配房地之擔保。上訴人明知上情，猶自○將公司受讓系爭房地，不得主張林○玉為無權占有等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：○將公司於104年8月4日以系爭房地為上訴人及訴外人黃○琳設定擔保債權總金額840萬元之最高限額抵押權，再於108年1月31日將系爭房地以買賣為原因移轉登記予上訴人，為兩造所不爭執。次查蕭○宏於臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）110年度司執字第18993號執行事件係林○玉之代理人，並未以系爭房地占有人自居，不能認為蕭○宏占用系爭房地或受有不當得利。上訴人與○將公司於108年1月5日約定以價金2,000萬元購買系爭房地時，其上已設定最高限額抵押權予○將公司之債權人黃○琳（擔保債權總額840萬元之10分之7）、包○萍與陳○煌（擔保債權總額1,500萬元之12分之5）；且系爭房地於111年5月17日鑑估價值為1,502萬1,588元，上訴人與其配偶楊○遠並無購屋之迫切需求，卻以顯逾市價之價格購買系爭房地；而○將公司竟未待上訴人付足首期款500萬元，即移轉登記系爭房地予上訴人；上訴人則於登記取得系爭房地後，猶以之為○將公司之債權人沈○晃設定擔保債權總額700萬元之最高限額抵押權；均明顯悖於情理。上訴人與○將公司於112年2月22日另行簽訂買賣補充協議書（下稱系爭補充協議），將系爭房地買賣價金調降為1,300萬元，並主張以上訴人勞務報酬債權200萬元抵銷，以被上訴人占用及上訴人自行復電及更換門鎖為由依序扣抵17萬元、3萬7,000元，以上訴

人代償○將公司積欠黃○琳、訴外人徐○倫依序588萬元、5萬元債務，暨交付面額合計486萬3,000元支票5紙之方式給付價金云云，均屬臨訟拼湊，難信為真。上訴人與○將公司並無買賣系爭房地之真意，系爭買賣契約、系爭移轉登記及系爭補充協議均屬通謀虛偽意思表示而無效。又花蓮地院業於107年3月30日判命○將公司將系爭建案中之10戶房地移轉登記予林○玉，系爭房地雖非上開移轉標的，惟供作宏將公司違約之擔保，上訴人長期擔任○將公司會計，應無不知之理，其與○將公司佯裝買賣系爭房地，以達配合○將公司脫產及將林○玉逐離系爭建案社區之目的，並非善意，自非不動產登記絕對效力所保障之第三人，不能取得系爭房地所有權，亦未受有相當租金之損失。故上訴人依民法第767條、第179條、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被上訴人騰空返還系爭房屋，及自111年10月5日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月連帶給付上訴人3萬6,400元，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

（一）關於廢棄發回部分：

1. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之推定效力，觀其立法意旨，乃登記名義人除不得援以

對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權。系爭房地係由○將公司以買賣為原因移轉登記予上訴人，現仍登記上訴人為所有權人，林○玉則占有系爭房地，為原審認定之事實。則縱上訴人與○將公司間就系爭房地所為買賣之債權行為與移轉所有權之物權行為，均係基於通謀虛偽意思表示所為，而屬無效，依上說明，於依法定程序塗銷上訴人之所有權登記前，林○玉尚不得否認其所有權。乃原審竟謂上訴人非系爭房地之所有權人，進而認其不得向林○玉主張權利，已有可議。

2. 次按民法第 87 條第 1 項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不該意思表示拘束之意，始足當之。又物權行為具有獨立性及無因性，不因其原因之債權不存在而當然失效。原審係認○將公司與上訴人間並無買賣系爭房地之真意，其將系爭房地移轉登記予上訴人係為脫產及將林○玉逐出系爭建案社區之目的。果爾，能否謂○將公司與上訴人間移轉登記系爭房地之物權行為亦屬虛構，渠等有不該物權行為拘束之意，即滋疑義。原審未詳查審究，遽以前揭理

由謂○將公司與上訴人間系爭移轉登記亦屬無效，不得依民法第 767 條及不當得利之法律關係請求林○玉遷讓返還房屋及給付不當得利，並屬速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

(二)關於駁回其他上訴部分：

原審認定蕭○宏並未占用系爭房屋，上訴人不得請求其騰空返還房屋及給付不當得利，爰就此部分為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。未查本件所涉法律上爭議不具重要性，無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第 477 條第 1 項、第 478 條第 2 項、第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

最高法院

113年度台上字第365號民事判決

上訴人 林○雅
訴訟代理人 黃○顯律師
卓○立律師
林○鈞律師
被上訴人 林○文
訴訟代理人 謝○杰律師
陳○怡律師
複代理人 王恩加律師

上列當事人間請求返還房屋所有權狀事件，上訴人對於中華民國112年11月21日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度上更一字第15號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊為原判決附表（下稱附表）所示房屋及土地（下合稱系爭不動產）之所有權人，前委託兩造之父即訴外人林○喜管理收益。林○喜於民國103年3月8日死亡，其繼承人即兩造及訴外人林○貞乃於同年7月24日

簽訂「林○喜生前統收統支統籌管理家產未交接清冊」（下稱系爭未交接清冊）。同意以系爭不動產（即系爭未交接清冊項次8至14）設定抵押擔保以被上訴人名義向○○商業銀行世貿分行之貸款（下稱系爭○○銀行貸款），及系爭未交接清冊項次1至7、15所示不動產設定抵押擔保以○全醫院名義向○○商業銀行板橋分行之貸款（下稱系爭○○銀行貸款，與系爭○○銀行貸款合稱系爭貸款），均列為林○喜之債務，約定上訴人自103年3月8日起自上開銀行統籌動撥貸款餘額以資清償系爭貸款本息，清償完畢前，系爭未交接清冊所列不動產所有權狀暫交上訴人保管，清償完畢後，上訴人即應將所有權狀返還予伊。詎上訴人竟未依約繳納系爭貸款本息，致上開擔保系爭○○銀行貸款之不動產遭拍賣並執行完畢。因上訴人故意不清償系爭○○銀行貸款本息，致系爭不動產遭強制執行，其以此不正當行為，阻止伊請求返還系爭不動產所有權狀（下稱系爭權狀）之清償期屆至，其清償期應視為已屆至，惟經催未還等情。於原審追加依系爭未交接清冊第2點約定，求為命上訴人返還系爭權狀之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭不動產僅借名登記在被上訴人名下，應屬兩造及林麗貞共同繼承自林○喜之遺產。林○喜死亡後，兩造及林○貞共同簽署系爭未交接清冊，約定由伊統籌以林○喜遺產清償系爭貸款本息，並保管該清冊所載之不動產所有權狀至清償完畢為止。惟因公款已於105年5月17日用

罄，被上訴人又拒絕將其所收取名下不動產之租金於扣除生活費後之餘款交歸公款，致伊無法清償系爭○○銀行貸款，伊並未以不正當行為阻止清償期屆至，被上訴人在系爭○○銀行貸款本息清償完畢前，不得請求伊交付系爭權狀等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。係以：系爭不動產係兩造父親林○喜預先分配予被上訴人之家產，為被上訴人所有，系爭權狀原由林○喜保管，林○喜於103年3月8日死亡，其繼承人即兩造及訴外人林○貞於同年7月24日簽訂系爭未交接清冊，同意以系爭不動產（即系爭未交接清冊項次8至14）設定抵押擔保以被上訴人為借款人之系爭○○銀行貸款，及系爭未交接清冊項次1至7、15所示不動產設定抵押擔保以福○醫院為借款人之系爭○○銀行貸款，均列為林○喜之債務，約定上訴人自103年3月8日起統籌自上開銀行動撥貸款餘額以清償系爭貸款本息，並保管系爭權狀至清償系爭貸款完畢，始交還被上訴人。依系爭未交接清冊之約定，上訴人所動撥之貸款餘額僅限用於清償系爭貸款，不得用以支付其他費用或債務，且無被上訴人應將其名下不動產所收租金扣除生活費後之餘款交回公款用以清償系爭貸款之約定。林○喜遺產價值逾新臺幣（下同）20億元，上訴人亦已動撥系爭貸款餘額，並無不能清償系爭貸款本息情事，詎上訴人將其動撥之貸款1億元逕自匯入至其擔任負責人之○東開發事業有限公

司帳戶，並自林○喜原本之存款帳戶提領現金數百萬元，而自105年6月起未繳付系爭貸款本息，致系爭不動產遭強制執行，係以不正當行為阻止返還系爭權狀之清償期發生，視為其清償期已屆至。附表編號1、2、5、6、7所示之不動產，業經訴外人○○資產管理股份有限公司（下稱○○資產公司）拍定取得所有權，其所有權狀固經註銷而無效，惟該權狀實體仍存在，不論有無財產價值、是否得作為表彰不動產所有權之證明或權利文件，仍係被上訴人所有，而有權利保護必要，與上訴人將來能否依判決內容履行核屬二事。從而，被上訴人追加依系爭未交接清冊第2點約定請求上訴人返還系爭權狀，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之依據。

四、按不動產與表彰該不動產所有權之所有權狀，前者為不動產，後者為動產，固非同一之物，惟所有權狀既係用以表彰不動產所有權之證明或權利文件，與不動產所有權之歸屬自非無相關。查附表編號1、2、5、6、7所示不動產之所有權已由○○資產公司拍定取得，上訴人原持有上開不動產之所有權狀因註銷而無效等情，為原審所認定之事實；又系爭○○銀行貸款尚未清償完畢，故附表編號3、4所示不動產仍進行拍賣中等情，亦為兩造所不爭執（見第二審上更一字卷第391頁至第392頁）。則被上訴人就其已無所有權之附表編號1、2、5、6、7所示不動產，猶請求上訴人返還所有權狀，是否有權利保護之必要？即非無疑。又被

上訴人就事實審言詞辯論終結前已拍定、尚未拍定之不動產均請求上訴人返還所有權狀，其目的是否相同？其請求所欲達成之目的與上訴人未依系爭未交接清冊之約定清償系爭貸款之不正當行為關聯為何？是否有變更聲明之必要？非無再予釐清之餘地。乃原審未遑詳予釐清，遽謂被上訴人之請求均有權利保護必要，且與未來是否能執行或履行無關，自有可議。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。