

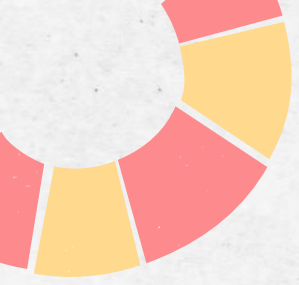
2022

不動產月報

第八期

專題
報導

- 揭露完整交易資訊是減少不動產交易糾紛的第一步
- 房產科技 (Property Tech, PropTech) 快速崛起，挑戰傳統房地產仲介模式
- 美國房產科技：自行賣房平台HomeLister「免費刊登、售出時付超低定價」
- 美國房產科技新創—Real i 首創先買房再賣房模式



不動產月報 第八期

發行人	賴宗裕主任
總編輯	賴宗裕
本期主編	林日璇
編輯	蘇偉強
企劃	簡秋萍
美術編輯	高珮瑜

— 目錄 —

【專題報導】	1
揭露完整交易資訊是減少不動產交易糾紛的第一步	1
房產科技 (Property Tech, PropTech) 快速崛起，挑戰傳統房地產仲介模式	3
美國房產科技：自行賣房平台HomeLister「免費刊登、售出時付超低定價」	5
美國房產科技新創—Real i 首創先買房再賣房模式	9
【實務簡評】	11
地籍圖界址界點之效力 - 最高行政法院98年度裁字第1152號	11
複丈之性質 - 最高行政法院97年裁字5102號裁定	13
【法規新訊】	15
訂定「徵收土地使用情形通知及公告作業辦法」	15
修正「非都市土地使用管制規則」第40條條文及第6條附表1	16
輔導露營活動兼顧國土保育 - 交通部配合「非都市土地使用管制規則」修正 同步發布「露營場管理要點」	17
核釋「都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市危險及老舊建築物建築容積 獎勵辦法」所定「實施容積管制」之時點	17
核釋「土地登記規則」規定有關登記機關接獲民政主管機關或宗教團體依 「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」規定辦理相關 登記事宜	18
【政策焦點】	19
遭強制執行拍賣出售 - 應注意房地合一稅申報期限	19
享房地合一稅重購自用住宅優惠 - 因特殊原因未設戶籍可免追繳稅款	20
公司與地主合建分售之廣告費 - 應按售價比例分攤後列報	20
仲介業大力協助租金補貼申請 - 請房客放心申請補貼 讓房東開心合法減稅	21
內政部：房東不得禁止房客申請租金補貼	22
直系血親卑親屬拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者 - 有關遺產稅扣除額之計算	23
國產署持續精進國有不動產撥用作業規範，協助各級政府推動重要建設	23
租屋族有居住事實 - 內政部：入籍沒問題	24
遺產稅申報稅額試算服務再升級	24
因應戶外活動多樣化 - 內政部有條件放寬土地使用管制	25
危老重建逾3千件 內政部：持續推動確保居住安全	25
中央擴大租補專案 經濟弱勢戶優先主動協助	27
兼顧重劃實務及穩定地價 內政部修法增抵費地處分彈性	27
住宅大樓小型公設及分租套房用電量大者 - 台電鼓勵評估採用時間電價方案	28
【中心活動】	29
一、已完成活動	29
二、活動預告	31

揭露完整交易資訊是減少 不動產交易糾紛的第一步

文 本 中 心 |

不動產常是很多人一生當中金額最高，甚至最重要的交易，當然希望能夠安全安心買到心目中最理想之標的。然而，賣方、建商或不動產經紀業者，是最瞭解不動產現況者，也具有較豐富的專業知識，倘若在交易過程中以其資訊優勢，故意不完整揭露交易資訊，造成購屋者作出錯誤決策，花大錢購買的房屋不但不符合期待，甚而存在難以改善之瑕疵，卻不能像一般商品退貨或換貨就可以處理，影響的將是一輩子之居住環境與權益。

根據行政院消費者保護委員會申訴案件數量統計，房屋類別於110年度共有2,861件，而從近十年大概每年平均約2千件左右，顯示房屋交易糾紛仍居高不下，影響不動產交易權益。

經查詢內政部不動產資訊平台統計資料，不動產交易糾紛常見原因排名前二十名中，與交易資訊不全、不符有關者，如「隱瞞重要資訊」、「廣告不實」、「建設設備不符」、「房屋現況說明書內容與現實不符」、「產權不清楚」、「坪數不足」，佔比約1/3，顯示交易資訊不完全或不實以致於交易決策錯誤，是造成交易消費糾紛的重要原因之一。



公平交易法第21條規定，事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。公平交易委員會常見處罰類型，例如：建物或土地使用用途不符（工業住宅）、格局配置不符（陽台規劃為室內空間、頂樓樓梯間當健身房等）、面積不符、公共設施不符、不實宣稱銷售業績等。因此，目前在不動產銷售上仍有許多不實廣告情形。

目前內政部已訂有「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其中針對不動產標的應記載的現況說明書有所明確規範。除此之外，賣方或業者也應盡可能告知買方有可能在意的資訊，根據內政部所列實際糾紛案件整理，常見的包含周邊成交行情、鄰近工業區、屋內漏水、壁癌、白蟻危害、曾有非自然身故事實、占用糾紛、鄰近無線基地台或高壓電設備、基地屬道路用地或公共設施用地、有違建問題、建築傾斜、房屋非一般住宅、設備不符、稅費負擔義務、社區住戶糾紛、產權問題等。

對於不動產不實廣告或隱瞞重要交易資訊，目前主要透過民法、消費者保護法、公平交易法以及不動產經紀業管理條例等，由主管機關監督與裁處。倘若另涉有損害賠償，則多是透過民事訴訟處理，耗時費力。因此，近年來民間的爭議已漸可接受利用訴訟外紛爭解決機制，例如仲裁方式，且已有定型化契約中採用仲裁條款者，包括台北市地政士公會、美商ERA、永豐建經公司等，由於仲裁是由專業仲裁人所作出的判斷，不但在當事人間與法院確定判決具有同一效力，其所需費用及時間更是遠低於訴訟，不失為解決爭議的替代方案，但不動產價值不斐，還望不動產交易時，買賣雙方、建商及不動產經紀業者，皆能誠實完整揭露交易資訊，讓交易順利圓滿完成才是上策。🏠



房產科技 (Property Tech, PropTech) 快速崛起，挑戰傳統房地產 仲介模式

文 林日璇 |

2022年熱門的詞，就是PropertyTech，簡稱PropTech，房產科技。透過科技方式成立APP或是網路平台，讓賣房子跟網路賣衣服一樣輕鬆方便，吸引買家賣家透過這些平台，直接進行交易。可以整合大數據、引入AI，讓更多民眾普遍參與珍貴稀缺房產交易，成為未來的交易趨勢。

美國在2021年房產交易來到歷年來的高峰，件數創新高且交易熱絡，許多房產科技新創公司蓬勃發展，譬如另外兩篇專題報導詳細介紹的Reali以及Homelister，提出了先買房再賣房以及免費刊登售出再付固定費用的商業模式，分別解決了換房客戶繁雜流程以及傳統仲介費用高達成交金額6%的客戶痛點。此外，美國也出現了一家房產店商網站Cadre，用賣衣服的電商思維來進行房地產交易，主要以房產投資為主軸，以過往交易成交價格為基礎，分析其合理價格與出售價格，以此為公式進行機器學習，程式推薦低於合理價的房產給投資者，投資者可透過這些數據分析資訊，進行投資考量。前兩個房產科技新創主要是以服務買賣家客戶成立的新創，而美國有另外許多房產科技，將房產作為投資物件進行科技公司營運規模化的發展。

綜觀台灣的兩大房產仲介公司：永慶與信義，以現有的仲介模式，外加許多訪產科技的應用，走在房產科技的前端。以永慶房屋為例，除了導入實境賞屋，讓買家可以快速透過360賞屋模式快速了解物件狀況，也致力於提供房價合理價格的資訊，像是實價登錄資訊的結合，讓買家可以快速透過數據資訊判斷房屋物件的合理價格。此外，永慶致力於將過去30年的成交資料整合，透過AI以及房屋經紀人的個人回饋與經驗，打造出AI精準配對服務，提供經紀人快速的房屋物件推薦，加速媒合速度以及提供符合買家需求的物件。數據導入的房產科技程式，除了嘉惠經紀人與買家，更能夠不斷優化及豐富物件的推薦程式。經紀人輸入客戶需求的資訊，AI配對系統即時推薦物件，方便經紀人進一步瀏覽及推薦。

綜觀美國的房產科技發展，對比台灣房產科技的發展，可以發現民眾之間C2C的交易平台或相關科技模式，台灣部分較少相關的服務，較為熱絡的是租屋資訊的平台，也反映了台灣市場較小以及獨特的特性。金融科技與房產科技結合起來，成就了Reali這樣的創新商業模式，而以Web 2.0方式（平台為主）成立賣房平台的Homelister，以賣家心態出發，提供極省成本的商業模式。這兩家發展以及其商業模式值得密切關注，若我今天也想要賣房，若能省下許多仲介費用，透過客製化的平台，我一定會躍躍欲試C2C的HomeLister，還能及時自己掌握房屋被詢問以及與買家交流的過程，相當透明，且賦予賣家控制權與掌握度，顛覆以往只能靠仲介來回議價或是單靠仲介資訊判斷其需求度，這點能夠讓賣家清楚透明自己掌握流程的商業模式，非常亮眼。而若是換房，Reali則提供優雅的先買後賣的模式，也值得參考。





Web 2.0在這20年的發展不僅是資訊平台的蓬勃崛起（註：Web 2.0指網路上服務以平台為主、使用者產製內容的模式，譬如，YouTube是一影音平台，使用者上傳影片成為其內容，透過人氣變現）。房產科技平台也搭上了Web 2.0概念，在這幾年表現亮眼，其未來與傳統仲介模式之間的競爭或輔助，值得持續關注。📍



圖/取自永慶房屋

美國房產科技新創公司蓬勃發展，提出許多房產買賣創新商業模式。台灣房仲品牌也納入AI大數據科技，快速提供經紀人以及客戶符合需求的推薦。



作者介紹
林日璇

國立政治大學傳播學院特聘教授
政大不動產研究中心研究員
美國密西根州立大學媒體與資訊研究博士



美國房產科技：自行賣房平台 Homelister「免費刊登、 售出時付超低定價」

文 林日璇 |

根據Statista的統計，2021年，美國的房產交易件數來到6900萬件，比起2016-2019年每年差不多5300萬件，成長了相當多。房地產交易本來就是需要相當繁複的細節，但近年因為疫情以及房產交易需求增加，許多房產科技崛起，立志要讓過程更加有效率，讓客戶可以自行DIY上網賣房。根據Future Market Insights，房產科技產業(PropTech)將從2022年的182億美元產值，到2023年將成長至865億美元的產值。Forbes雜誌報導，消費者買賣房屋，希望能夠透過這些房產科技平台，更透明快速成交，並且能省下許多仲介費。

Homelister是近幾年廣受雜誌媒體報導，網路上評價超高接近五顆星的房產科技。提供的服務就是讓客戶可以自行DIY，透過網站上引導直接將要售出的房子輕鬆上網。創辦人Lindsay McLean成立這家網路賣房平台的起因源自她自己過去賣房的經驗。她包辦了大部分的雜事，自己花很多時間做足了功課關於要出售的價格、以及家中的攝影佈置甚至門口立牌的部分。然後她聯絡了當地的房屋仲介，沒想到只花了15小時房子就成功成交，而她卻要支付6%的仲介費。她覺得在這麼短的時間內，她扛了大部分工作，卻要支付這麼高額の仲介費，實在覺得太誇張，因此她萌生了要創立一個簡單方便卻可以省下將近一半仲介費的平台。

另一家房產科技Reali只專注於加州的買賣房，而Homelister則是讓全美的賣家都可以上網出售房屋的平台。Homelister主打「免費刊登，售出時付費」的模式，一步一步帶領售屋屋主，在平台上刊登自己的房子。全程提供三位專業仲介諮詢討論，提出賣房需求後，平均2-4天就馬上刊登在網站以及各地區的房屋網站。這個新創平台有幾個特色：

一、提供多重刊登房屋物件出售服務 (Multiple Listing Service)，一旦售屋屋主提出售屋資訊與要求，在這個網站上的刊登，會同步到當地的其他熱門房屋網站。因此省去售屋屋主要到不同網站重複刊登的辛勞。

二、收取固定費用，且沒有任何隱藏費用。有別於成交金額6%的仲介費，Homelister透明直接收取固定費用，且費用相當低。提供三種不同的服務方案，依照大家需求可以客製化刊登服務的需求。以下整理三種方案的內容：

方案類別	基本	高級	頂級
支付費用	\$599 美金 (\$18000 台幣)	\$1299 美金 (\$38970 台幣)	\$2999 美金 (約\$9 萬台幣)
支付方式	免費刊登，售出房子時支付費用	刊登時先繳交\$599 美金，房屋售出時再繳交\$1100 美金。	刊登時先繳交\$699 美金，房屋售出時再繳交\$2300 美金。
服務內容	<ul style="list-style-type: none"> *協助刊登在當地多重網站的刊登 *同時也刊登在熱門網站，譬如 Redfin, Zillow, Realtor.com 等 *透過 App 以及簡訊及時傳遞買方請求及回饋 *透過虛擬參觀的 App，提供虛擬以及影片式的實境賞屋 *在家門前立起傳統售屋木牌。 	<ul style="list-style-type: none"> *協助刊登在當地多重網站的刊登 *同時也刊登在熱門網站，譬如 Redfin, Zillow, Realtor.com 等 *透過 App 以及簡訊及時傳遞買方請求及回饋 *專業的攝影服務 *透過虛擬參觀的 App，提供虛擬以及影片式的實境賞屋 *在家門前立起傳統售屋木牌。 *開放賞屋的立牌兩個 *協助處理賣家售屋文件 *客製化的市場宣傳傳單 (支援賞屋傳單以及透過 email) *提供檢視以及還盤服務 (counteroffer) 	<ul style="list-style-type: none"> *協助刊登在當地多重網站的刊登 *同時也刊登在熱門網站，譬如 Redfin, Zillow, Realtor.com 等 *透過 App 以及簡訊及時傳遞買方請求及回饋 *專業的攝影服務 *專業環景空拍服務 *透過虛擬參觀的 App，提供虛擬以及影片式的實境賞屋 *在家門前立起傳統售屋木牌。 *開放賞屋的立牌兩個 *協助處理賣家售屋文件 *客製化的市場宣傳傳單 (支援賞屋傳單以及透過 email) *售屋價格報告 (比較市場分析, Comparative market analysis) *房屋擺樣諮詢服務 *房屋門口數位安全鎖 *專業房屋仲介陪伴諮詢全程賣屋流程 *提供檢視以及還盤服務 (counteroffer) *將宣傳方案 email 寄給當地房屋仲介服務。

資料來源：Homelister網站



”

三種方案分別提供了不同層次的服務，Homelister同時也提供其中一些獨立服務，讓大家可以客製化自己想要的服務項目與內容。網站設計相當簡潔容易上手，照著網站上建議，感覺馬上就可以刊登出售的房屋物件。

網路上的評價大部分都相當正面，有網友分享一提出賣房資訊後，兩天後就被接受刊登，三個月後就出售。且只要收取固定費用，對許多賣家來說，可以省下一大筆尋找仲介成交的經費，讓他們相當滿意。

Homelister的賣房網站，讓賣家可以透明快速掌握自己賣房的流程，提供的服務範圍也從專業協助包辦到基本DIY方式，滿足不同需求的客戶，C2C的房屋買賣模式，透過房產科技的新創，正在蓬勃發展。台灣房屋買賣大部分倚賴仲介服務，是否會有新興買賣屋平台新創的方式出來，也值得關注。🏠

簡潔的網站，輸入售屋網址，馬上網站試算可以省下6%仲介費的部分金額。

資料來源：Homelister網站

提供一些選擇項目，基本方案也可以加購，客製化自己的售屋服務項目。

資料來源：Homelister網站



美國房產科技新創—Reali 首創先買房再賣房模式

文 林日璇 |

一位在美國Meta（前臉書）工作的厲害朋友，去年告訴我他換到一家矽谷的新創公司工作，一問工作性質竟然是房地產科技新創。他打開他們公司的App，喜孜孜告訴我們說，他們創了一個讓客戶很方便搜尋的App，買賣房都可以用這個App，而且可以及時出價讓房主考慮，非常透明又方便。

我看了一下覺得介面很簡潔，似乎很好用，但是台灣的房產App似乎也很不錯。不過他說這個App房產出價直接透過App來回談價格，這是在台灣透過房仲買賣房不曾有的經驗。問了一下公司名字，一查才發現，原來這個房地產科技新創，發展了一個全新的買賣房模式，公司名字就叫做Reali。

2015年成立，2019年獲得最佳工作公司獎項、2021年獲得” Real Estate Best Mobile App”（最佳房地產手機應用程式）的獎項，Reali是近幾年討論聲量非常多的一間以加州房產為主的新創公司，獲得各大媒體報導，稱之為最佳房產科技新創。首創整合買賣房的顧客旅程整合App平台，讓客戶可以及時透過App同步知道他們要交易物件的狀況，相當透明，且App會直接傳遞客戶需要提供的資訊與準備。對於買家來說，直接透過App查找物件、預約拜訪、與仲介談交易、或是補償要求，都可以直接透過App完成。而且可以直接在App上出價，與屋主直接來往議價。對於賣家來說，這個App提供了快速DIY流程，照著App上的提示，一步一步完成自己上架賣屋的準備與流程，還能快速與有執照的在地仲介媒合，或是提供參訪服務，都可以快速完成並給予最佳價格的建議。

而Reali另外主打Buy before you sell（先買房、再賣房）、也稱作trade in（舊換新）的一條龍模式，讓買家賣家可以無縫輕鬆轉換角色。搭配App使用以及Reali Trade-In或Reali Cash Offer等附加服務，讓想要換房的客戶們，可以不用經歷買房以及賣房兩次的金額貸款來往以及手續，提供更順暢以及更透明的經驗。此外，同時透明查看買房以及賣房進度時，更加速了買賣房的過程。Reali從客戶以往換房時，狼狽艱辛一團亂的痛點，透過房產科技重新設計買賣房的順序與流程，提供客戶優雅的換屋過程，對於客戶來說絕對是解決頭痛問題的首選房產科技。

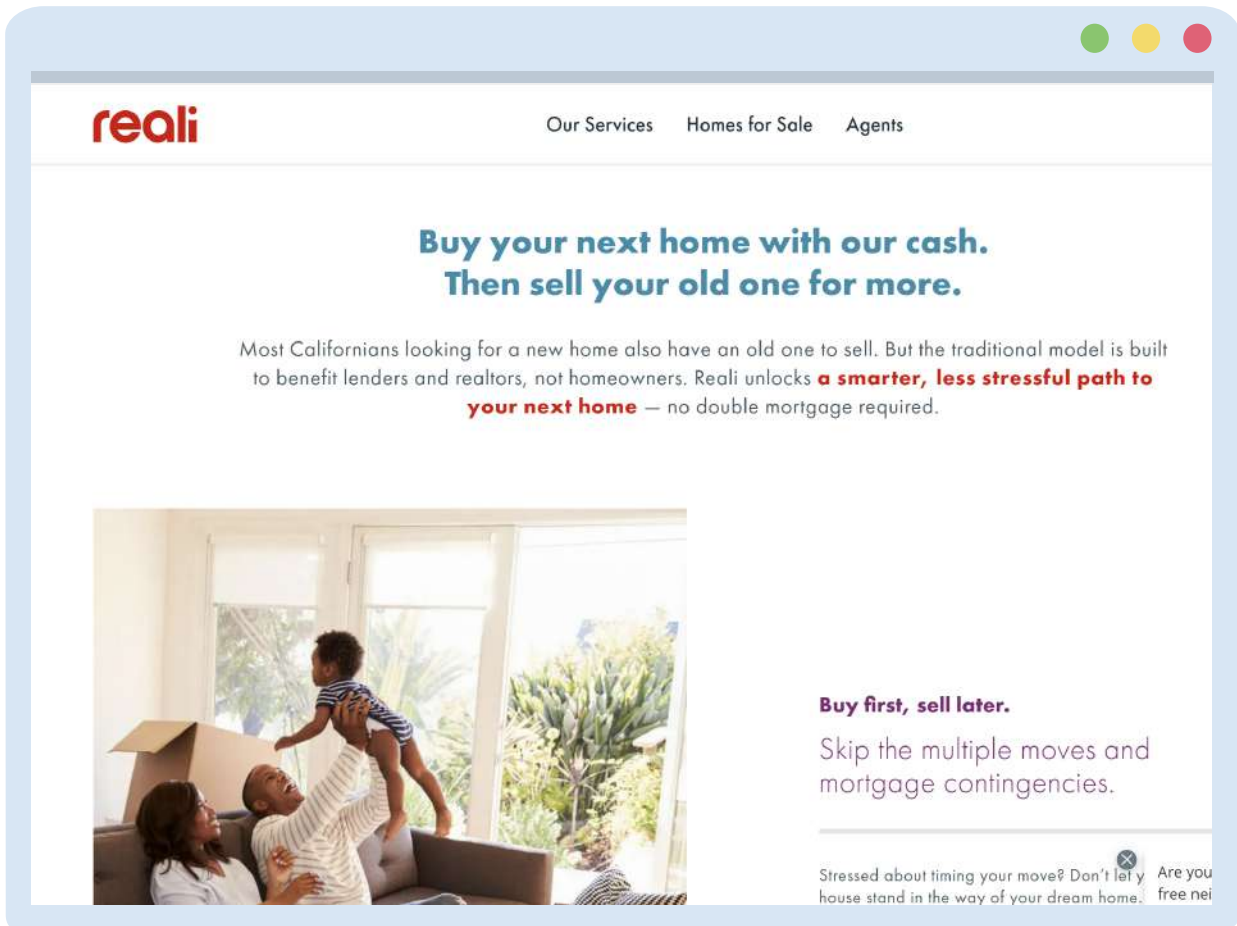
Reali首創的先買房、再賣房創新模式，讓想要換屋的客人，可以先買房，Reali會以客戶的名義，用全現金交易方式替客戶將新房買下，還可以讓客戶減去手續費後獲得完整的仲介佣金。完成買房後，Reali鼓勵客戶隨時搬家到新房。同時，舊房因為客戶已經搬家，變得更加適合帶參觀以及布置陳列，因此此賣舊房就會較為順暢，並可以優化美化獲得更好的價格。當舊房賣出時，客戶再將賣房時獲得的收益，向Reali買回已經搬進去住的新房，還是以當初購買的原價買回，讓客戶在過程中享受優雅又方便的搬遷與買賣。

Reali設計用全現金買房的方式，讓客戶平均來說可以省下15k的金額，因為客戶較為喜歡全現金的交易。根據Reali官網數據，全現金交易讓交易成交機率高達三倍，平均可以省下3%的成交金額，平均減少14天待售時間。



不過，美國房產科技界對於Reali的這種舊換新屋模式，也有一些討論與批評，認為雖然過程看起來很創新又優雅，但隱藏了許多的費用。譬如，買到新房後搬進去時，需要支付租屋費用直到舊的房子賣掉成交。買回新房後，也會透過Reali的貸款服務，雖然一條龍，但是透過相關附加服務，隱藏的費用也需要一併計算檢視。

這間以加州房產為主的新創公司，近幾年不斷成長，是否能創造更多有趣的創新模式，讓買賣房更加順暢透明，非常受到期待。🏠



Reali網站上主打的先買房再賣房Buy before you sell的創新模式

資料來源：Reali網站

■ 地籍圖界址界點之效力－最高行政法院98年度裁字第1152號

本期實務簡評將延續上一期關於測量衍生問題的評介，在引介另外兩個對於測量法制上重要課題的裁判。以下先介紹最高行政法院98年度裁字第1152號，關於本案案情及爭點，茲引用本案案情與雙方論點如下：

「本件訴外人XXX於民國91年7月11日，陳情臺北市○○區○○段4小段565、567地號土地（上訴人為567地號土地所有權人）應回復至76年複丈成果圖所示面積，及前臺北市地政處測量大隊有關人員違失等情，經臺北市地政處以94年11月8日北市地一字第09432870700號函覆略以：「…查旨揭地號土地於70年間辦理地籍圖重測時，因重測後面積增減而發生界址糾紛，經多次協調，於76年3月10日獲致結論，臺北市地政處土地開發總隊（前身為測量大隊）遂依協調結論整理重測結果資料，並以76年4月10日北市地測督字第2756號函送被上訴人辦竣土地標示變更登記在案，其後毗鄰565地號土地所有權人於86年4月間向被上訴人申請土地複丈鑑界結果，XXX認為與76年間原鑑界位置不符，上訴人乃於86年5月間申請再鑑界，經被上訴人查明該不符原因係該所於76年間訂正地籍圖時因遺漏訂正一條地籍線未加註，致76年辦理土地鑑界時釘設之界址點位置有出入，遂參照原測量大隊76年之重測結果資料予以更正。…本案76年辦理土地鑑界時釘設之界址點位，既經86年辦理再鑑界時發現與實際點位不符、超出誤差範圍，並重新測設界址，依臺北市各地政事務所暨土地開發總隊辦理土地再鑑界申請案件作業要點第8點規定，應將原76年辦理土地鑑界時釘設之界樁拔除，故有關臺端所陳回復該土地76年複丈成果圖所示之應有面積乙節，因於法不合，礙難照辦；…另按地籍測量實施規則第221條第1項第3款規定，臺端如對該再鑑界結果仍有異議，得向司法機關訴請處理。至本市士林地政事務所76年當時該訂正地籍圖之人員，除予以書面警告處分，業飭本處所屬各地政事務所加強地籍圖訂正管理及土地鑑界複丈業務。三、另旨揭土地之圖解地籍圖數值化面積與原登記面積超出法定誤差值乙節，經本處土地開發總隊以數值化成果與地籍原圖比對結果，發現係本市○○區○○段4小段數點界址點數值化讀圖時稍有誤差所致，業已函送本市士林地政事務所修正竣事。」上訴人不服，提起訴願，遭決定不受理，遂提起本件行政訴訟，經原審法院駁回其訴。其上訴意旨略以：被上訴人因製作圖解法數化圖致上訴人所有之土地面積因而減少，業已超過法定誤差值並更改系爭土地之地形，雖經上訴人二次申請複鑑，均未能回復原狀，上訴人實已窮盡一切行政救濟程序而提起行政訴訟，況上訴人所為請求，核其性質屬於不動產界線與設置界標之訴訟，並非推翻或變更測量結果，然原審法院未予詳究，其所為認定實有違誤等語。」

簡言之，本案係因標的土地界點界線問題，在重測後訂正地籍圖發生缺失，但後來經過複丈發現地籍圖上界點位址錯誤，於是重新測設界點位址並設新界樁。但上訴人因此會生土地面積減少情形，故主張應依照原本最早重測後之錯誤界點位址，乃提起救濟。另一角度來說，也可說是上訴人主張重測後界點位址與土地面積值具公信力，得以對抗地籍圖在民國86年的修正。

本案看似單純，實際上也因為爭點只涉及事實而非法理，致遭最高行政法院駁回，但卻涉及多數測量與登記法制上的問題，以下分別針對各問題點評析。



一、地籍圖的界點界限位址有公信力

按完整的不動產登記由圖與簿構成，也就是地籍圖（建物位置圖、建物平面圖）與土地登記（簿）構成。尤其，登記（簿）描述標的物編號（地號）與物權法律關係，無從呈現土地實際位置與形狀，更無從得知土地權利所及之範圍，而這些都要藉由地籍圖呈現。換言之，地籍圖所呈現標的物界點、界限位址屬登記物權法律關係不可或缺之一環。因而，地籍圖所呈現之內容，至少界點、界限位址必享有與登記（簿）所載物權法律關係相同之效力，亦即公示力、推定力與公信力。

二、界點位址不是全然絕對

測量行為並非全然積極主動建立毗鄰土地間的界點與界線，而有賴土地所有權人無爭議的指界，並以界標留證。而若土地間界點位址有爭議，原本即屬民事司法審判之領域。也就是，測量行為測得界點、界線位址，是針對民事上無爭議之點位所為，若此無爭議點位與先前測得位址不符，即有修正（訂、更正）地籍圖界點、界線位址之必要。故已經測得界點、界限位址並非自此成為固定不變的絕對值。更何況，傳統測量技術的建立，多少來說乃以大地的常態不動為基礎，而今大地運動無論於板塊運動或是短時間內的巨大位移，事實上導致界點位址變動已甚為常見；故縱使土地所有權人對於界點的現地所在位置並無爭議，但是界點實際位置（座標）已經偏離原址超出誤差範圍之情形，並不罕見。因此，地籍圖必須維持可得修正之可能性，至為重要。

三、登記面積值應無公信力

土地面積係依照測量各界點位址所形成封閉空間計算之結果，故各界點位址改變時，面積值即會產生差異。因此，當界點、界線位址正確，除非計算發生技術性瑕疵，不然即便存在差異，仍應接受面積計算結果之正確性。換言之，原理面上，仍然只有地籍圖所呈現界點、界限位址才具有法律上之效力，而轉算所得之面積數值即不具法律上之效力。

其次，更須注意的是，此種面積值實際上只顯現標的物在地球表面之水平投影，根本無關於該標的物在地表的變化，如起伏與傾斜。因此，對比現地，往往也難說具有實用上的意義。

四、本案與地籍圖公信力作用無關

本案上訴人要求以民國76年重測結果為準，亦即要求不得以民國86年再複丈後修正結果做為有效之地籍圖，形同主張民國76年依重測結果所做成但含瑕疵之結果，對抗民國86年依據再複丈結果所為之更正。表面上來看，這似乎與登記公信力有關，但事實上，因為登記公信力作用之發生有其要件，本案並無適用登記公信力之餘地。按所謂登記之公信力，係為了保障善意第三人對於登記內容正確性的信賴而生，俾使此善意第三人因信賴登記因物權行為所獲得標的物權利狀態與其所信賴登記內容一致，使不真實或不正確之登記內容在此情形下變成真實或正確登記內容而實現。因此，公信作用以善意第三人對於登記之信賴以及標的物物權發生異動為必要。否則，標的物之地籍圖與登記在物權未異動情形下，本就如前所述應允其訂正或是更正，以期地籍圖與登記內容維持真實與正確。準此，本案並非發生在物權異動給善意第三人之情形，實則無從主張地籍圖與登記之公信力，應僅是對於民國76年版本之地籍資料主張信賴保護之案型。

五、86年再複丈結果修正地籍圖應為地籍圖更正程序

如案情所述，民國76年重測結果所製作地籍圖，因為遺漏訂正一條地籍線，致生後續事端。此種情形應屬土地登記規則第13條所謂之登記錯誤類型，故應依地籍測量實施規則第232條辦理地籍圖更正，而非訂正。也因此，本案實質所涉並非維持民國76年之錯誤地籍圖，而是就上訴人因地籍圖錯誤所衍生財產上損害，依土地法第68條予以賠償。

■ 複丈之性質－最高行政法院97年裁字5102號裁定

相較於毗鄰土地間關於界點、界限位址的爭議，事涉私法上實體權利範圍，事屬民事法庭之管轄，地籍測量行為卻是由地政機關或是受其委託者所為，本質上具公法性，卻又直接與前述土地界點、界線位址具有密不可分的關係。相對地，地籍測量實施行為在公法角度，到底具有甚麼樣的行為性質與法效力，過去一直比較沒有在學界清楚地討論過，因此相關裁判就顯得相對重要。下面就藉由最高行政法院97年裁字5102號裁定，針對這個問題提供簡短的說明。

關於案情與爭點，引錄如下：

「原裁定竟持本院51年判字第89號判例，認相對人鑑界行為非屬行政處分而係事實陳述，惟抗告人於93年7月28日向相對人申請就其系爭土地之界址鑑定，經相對人於93年10月4日鑑界完成設立新界標，其結果正確無誤；詎相對人於94年8月30日及95年11月10日就鄰地○○○鄉○○段○○○○○○○號）為測量，竟使抗告人所有土地實際面積因偏移而分別減少約50及290平方公尺，擴大誤差，顯有疏失，該違法之行政處分，已偏離事實，應予撤銷，且非本院51年判字第89號判例可加以援引，原裁定難認合法云云。」

而最高行政法院對於相關法理之判斷如下：

「按「人民相互間因土地界址發生糾紛，乃不動產所有權之爭執，係屬民事訴訟範圍。本件被告官署就原告與曹某之土地界址歷次所為之測丈鑑定結果如何，究竟是否可資依據，該受理民事訴訟之法院有權斟酌取捨，核與中央或地方官署本於行政權力所為之違法或不當處分致損害人民權益之情形，顯有不同，自不容視被告官署此項測丈鑑定行為為行政處分而對之提起訴願。」（本院51年判字第89號判例參照）。是地政機關就人民相互間因土地界址發生糾紛所為之測量性質上為一鑑定行為，其於完成鑑定後發給複丈成果圖，無非鑑定人員表示土地界址所在之專業上意見，供為參據而已，必經採為裁判或行政處分之依據，始生依鑑定內容變動之法律上效果，是鑑定後所為之複丈成果圖本身並未對外直接發生法律效果，僅係事實之說明，並非行政處分。經查，相對人於94年8月30日及95年11月10日對上開○○段186-23地號土地所為之土地複丈成果，依前揭說明，純係鑑定性質之行政行為，並未對外直接發生法律效果，非屬行政處分性質。」

首先要敘明的是，針對抗告人所爭執面積減少之問題，請參考關於最高行政法院98年裁字第1152號裁定簡評，此處不再贅述。

本案所涉其實屬於鑑界（複丈）之問題，亦即究竟鑑界（複丈）之行為性質為何？若為行政處分，則應有作為行政訴訟上撤銷訴訟標的之資格。就此而言，因為鑑界實屬複丈之類型，以下即就複丈進行說明。





圖/取自Pexels

複丈為地籍測量行為之一種，而地籍測量行為就其取得標的物在大地上之空間資料，不管是實地利用光學儀器或是採用遙測方式，以做為地籍登記之基礎，其大地資料取得行為本身對外不具任何法律效力，因此被認為屬事實行為，此點應當認同。然而，問題在於這些空間資料取得之後，究竟會發生甚麼樣的作用，其實應該也要一併慮及。

按如前述，在我國地籍登記系統中，登記雖以測量為前提，看似若為二事，但因為圖簿間的分工與緊密連結，以地籍圖與土地登記（簿）對外之法律效力觀之，是否在解釋上可以如是切割測量行為與測量成果（含地籍圖與登記），恐怕不無再討論的餘地。

就地籍測量而言，嚴格意義下地籍測量實則指的是戶地測量，而再分成第一次測量（含重測）與複丈，而其對外發生法律效力則顯現在地籍圖。簡言之，不管是前述哪一種地籍測量行為，其就現地界點、界線位址之取得行為，大體上都是對於客觀狀態的描述，並不帶有任何法律上之評價，對於當事人法律上之權益理論上確實也無何效力。問題在於，這些測量行為所獲得成果，除初次建立地籍圖外，皆用以核對既有地籍圖，並後續依數據資料維持原圖或是對原圖辦理訂正或更正。換句話說，縱使複丈成果圖只是複丈實施完畢後供當事人參考之用者，但事情和程序並非就此結束，而是會延續到是否要對原圖進行訂、更正，甚至配合辦理標示部變更登記。而後續這些修圖、變更標示部登記內容，實皆具有對外公法上效力，不是不能認定為行政處分；進而，連依據重測或複丈結果，認為無須修正地籍圖與登記內容，是否也完全不具有對外部效力，起碼就行政救濟來說，也不無再檢討是否可做為課與義務訴願與訴訟標的之餘地。進而，本案雖然提及複丈成果圖只是事實行為，不具法律效力而不能為公法上救濟之標的，但事實上地政機關依據複丈成果維持原圖與登記，若認此以具有對外效力，如前所言，何以無法成為以行政處分為核心行政救濟之標的？而將複丈認定為僅具鑑定效果，甚至是僅具確認效果，對於民眾權益初無增益或者損害，實則等同將其與後續地籍圖與登記程序間的脈絡予以切斷，在法解釋上是否妥適，本文持保留態度。

尤其，當著眼於分割、浮覆地與部分土地設定用益物權情形，這樣的複丈結果甚至直接用來產生創設性效果（形成性），恐怕就更難說複丈（測量）行為僅具有確認性。至於鑑界，此為複丈類型中相對特殊之情形，係僅將地籍圖所載界點、界線位址與現地比對，確實偏向鑑定性、確認性作用，但其後續一旦涉及地籍圖的訂、更正或是標示部變更登記，則事實上並無異於前面提及之其他複丈類型。所以，本裁定對於複丈成果圖之判斷，固然沒有問題，但衡諸抗告人所主張因登記面積變化所受損失，其實涉及的是更後段的程序與行為，若一併連後續情形納入考量，本案究竟是否在行政法院系統不應受理，應該值得再思考。



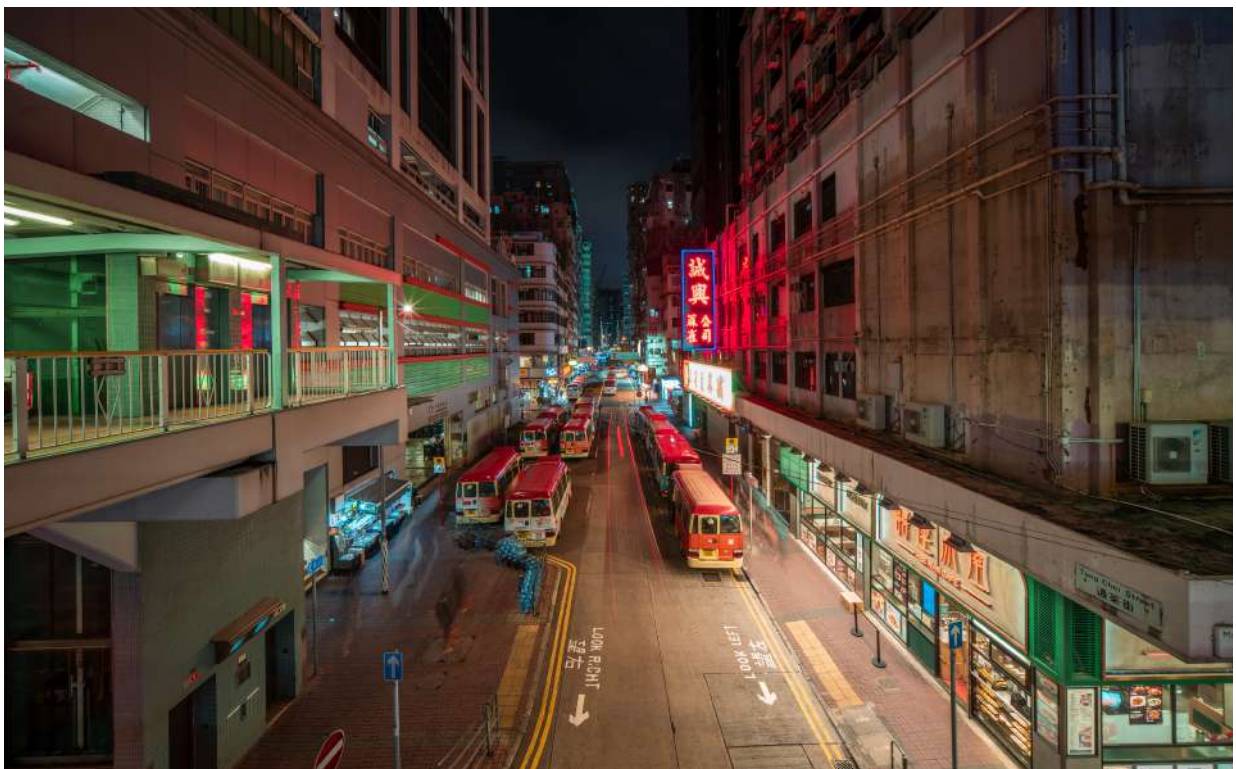


■ 訂定「徵收土地使用情形通知及公告作業辦法」

土地法（以下簡稱本法）業於110年12月8日奉總統修正公布，依據本法第219條之1第4項規定：「第一項通知與公告土地使用情形之辦理事項、作業程序、作業費用及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。」爰訂定「徵收土地使用情形通知及公告作業辦法」（以下簡稱本辦法），全文共計8條，其要點如下：

- 一、本辦法適用案件、通知與公告對象及期限。（第二條）
- 二、直轄市、縣（市）地政機關每年辦理土地使用情形之通知及公告應載明事項。（第三條）
- 三、需用土地人應每年提供通知清冊及土地使用情形等文件予直轄市、縣（市）地政機關。（第四條）
- 四、直轄市、縣（市）地政機關辦理土地使用情形之通知及公告之相關程序。（第五條）
- 五、通知及公告作業之作業費用由需用土地人負擔。（第六條）
- 六、直轄市、縣（市）地政機關及需用土地人於本辦法施行前已依司法院釋字第七六三號解釋意旨辦理土地使用通知及公告者，應每年續行通知及公告。（第七條）

【資料來源：內政部令（台內地字第1110264036號），111年7月20日。】



圖/取自Pexels



■ 修正「非都市土地使用管制規則」第40條條文及第6條附表1

非都市土地使用管制規則（以下簡稱本規則）係內政部依據區域計畫法第15條第1項授權規定，於65年3月30日發布施行，作為實施非都市土地使用管制之依據，迄今已歷經35次修正，最近一次係於110年10月13日發布施行。考量土地徵收條例第11條所定協議價購，與徵收同為政府興辦公建設取得所需用地之方式，應得比照申請將毗鄰土地變更編定，且因應國人露營戶外活動需求日益興盛，並為利無動力飛行運動產業之發展及管理，爰修正本規則第40條及第6條附表一規定，其修正要點如下：

- 一、增訂依土地徵收條例第11條規定協議價購之土地所有權人得申請將毗鄰土地變更編定之規定。（修正條文第40條）
- 二、農牧用地增訂容許使用項目「露營相關設施」及其許可使用細目，並於附帶條件規範設置面積及環境敏感地區之限制；另考量林業用地山林資源保育及低度利用原則，增訂林業用地容許使用項目「露營相關設施」與其許可使用細目及附帶條件。（修正條文第6條附表一）
- 三、農牧用地及林業用地增訂容許使用項目「無動力飛行運動相關設施」及其許可使用細目，並於附帶條件規範設置面積等相關限制規定；丙種建築用地及遊憩用地容許使用項目「戶外遊憩設施」增訂許可使用細目「無動力飛行運動設施」及其附帶條件。（修正條文第6條附表一）

【資料來源：內政部令（台內地字第1110264095號），111年7月20日。】



圖/取自Pexels



■ 輔導露營活動兼顧國土保育 交通部配合「非都市土地使用管制規則」修正同步發布「露營場管理要點」

鑑於近年來露營活動日益盛行，為導正露營活動亂象及輔導面積未達1公頃之農牧用地及林業用地露營業者合法申請經營露營場，交通部奉行政院指示邀集行政院農業委員會、內政部、原住民族委員會等中央部會，共同研議提出「非都市土地使用管制規則」農牧用地及林業用地新增容許露營相關設施之修正建議草案函送內政部，內政部並於111年7月20日完成「非都市土地使用管制規則」修正發布作業；依前開管制規則規定，位於農牧用地及林業用地面積未達1公頃者，於「農牧用地」可以有條件設置申請基地面積10%的營位設施、衛生設施及管理室（惟總面積不得超過660平方公尺）；另考量山林國土保育原則，「林業用地」可以設置申請基地面積10%的營位設施及衛生設施（總面積亦不得超過660平方公尺）；此外，基於戶外活動安全因素，明訂露營場不得位於土石流潛勢溪流等19種環境敏感地區。

為使露營活動管理能無縫接軌，爰交通部配合內政部「非都市土地使用管制規則」修正作業同步訂定發布「露營場管理要點」，規範露營場申請相關作業程序，後續將以「中央訂定管理機制，地方共同輔導執行」之原則，與地方政府合作分工，積極輔導符合規定條件之露營場申請者，申請使用許可並取得登記，合法設置露營場。

交通部觀光局表示，為使民眾出遊前能分辨露營場地合法性，交通部觀光局依據消費者保護法第5條規定，107年已建立「各露營場權管機關盤點露營場資訊平台」（網址：<https://www.taiwan.net.tw/m1.aspx?sNo=0024646>），截至111年7月19日為止，該資訊平台網站已公布1,775筆露營場資料供民眾查詢露營區資訊（含符合與違反相關法令情形）；此外，未來露營場經營者可透過內政部所修正之「非都市土地使用管制規則」及交通部發布之「露營場管理要點」，向所在縣市政府申請土地使用許可及取得登記，合法設置露營場。交通部觀光局並將協同各相關機關及地方政府滾動更新「各露營場權管機關盤點露營場資訊平台」露營場相關資料。

【資料來源：交通部新聞稿（發稿單位：觀光局），111年7月20日。】

■ 核釋「都市更新建築容積獎勵辦法」、「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」所定「實施容積管制」之時點

關於都市更新建築容積獎勵辦法第3條第2款、第5條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條第3款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國82年3月2日以前，並於82年3月2日以前已興建完成之合法建築物，以82年3月3日認定之。

【資料來源：內政部令（台內營字第1110811966號），111年7月5日。】



核釋「土地登記規則」規定有關登記機關接獲民政主管機關或宗教團體依「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」規定辦理相關登記事宜

一、民政主管機關依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例（以下簡稱暫行條例）第12條及第13條第1項規定囑託更名或限制登記時，應以公文檢具不動產權利審認結果清冊辦理。另是類案件相關登記事宜如下：

（一）更名登記

1. 登記原因：以「更名」為登記原因。
2. 原因發生日期：囑託函發文日期。
3. 登記簿註記方式：以一般註記事項代碼「00」登錄「本案為依○○○（主管機關）○○○年○○月○○日○○字第○○○號函囑託辦理更名案件」，俾使與一般更名案件區別。
4. 上開經囑託辦理更名登記之案件，係依暫行條例規定由民政主管機關逕行囑託辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第67條規定公告註銷原核發權利書狀，並通知權利人辦理書狀換給登記。

（二）限制登記

1. 登記原因：以「禁止處分」為登記原因。
2. 原因發生日期：囑託函發文日期。
3. 登記簿註記方式：以限制登記事項代碼「99」登錄「依○○○（主管機關）○年○月○日○字第○號函，不動產依宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第13條第1項第2規定辦理限制登記，權利歸屬：○○○（法人/寺廟全稱），統一編號：○。除繼承或依法辦理徵收、區段徵收或協議價購外，其所有權禁止移轉，並不得設定地上權、農育權、不動產役權、抵押權及典權，或作為強制執行之標的。」。

二、宗教團體依暫行條例第13條第3項規定，向不動產登記機關申請取得上開已辦理囑託限制登記之不動產時，其登記相關事宜如下：

（一）寺廟籌備處因完成寺廟登記，申請辦理更名登記時，應檢附民政主管機關所核發之寺廟登記證為登記原因證明文件。另是類更名登記案件，係依暫行條例規定辦理，為中央地政機關公告免予提出權利書狀之登記案件。登記完畢後登記機關應依土地登記規則第67條規定公告註銷原核發之權利書狀。

（二）申請移轉為權利歸屬審認之宗教團體所有之登記，其登記之申請方式與應附文件等事項，應視申請人於登記申請書填具之登記原因而定。

（三）考量依暫行條例第13條第1項所為之限制登記係禁止登記名義人處分其不動產，以達保全宗教團體財產之目的，是該限制登記自不妨礙宗教團體依該條第3項取得該不動產，登記機關辦理前開規定之更名或移轉登記時，應同時塗銷該依暫行條例第13條第1項規定之限制登記，登記完畢應通知原囑託機關。

【資料來源：內政部令（台內地字第1110263946號），111年7月20日。】



政策焦點

■ 遭強制執行拍賣出售 - 應注意房地合一稅申報期限

財政部臺北國稅局表示，民眾名下房地遭強制執行拍賣，如該房地為105年1月1日以後取得，應特別注意房地合一稅之申報期限，以免因漏未申報而遭補稅及受罰。

該局說明，個人交易105年1月1日以後取得之房地，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內，向稽徵機關辦理申報；惟如房地之交易係因強制執行拍賣，則應以拍定人領得權利移轉證書日之次日起30天內辦理申報。

該局舉例說明，納稅義務人陳君於106年1月因買賣取得臺北 中山區房地，嗣因積欠債務，致遭法院拍賣該房地，拍定日為110年2月4日，法院已於110年4月1日以執行命令通知陳君，拍定人並於110年4月9日領得不動產權利移轉證書，陳君應於110年4月10日起30日內，辦理房地合一稅申報，惟陳君未依規定辦理申報，經該局依查得資料核定課稅所得額1,290萬元，除補徵稅額258萬元外，並處罰鍰103萬餘元。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部臺北國稅局），111年7月28日。】



圖/取自pexels.com

■ 享房地合一稅重購自用住宅優惠 - 因特殊原因未設戶籍可免追繳稅款

財政部高雄國稅局表示，依所得稅法第14條之8規定，個人出售房地合一稅課徵範圍之自住房屋、土地，同時符合以下3條件，屬先售後購者，得於重購自住房屋、土地之次日起算5年內申請適用重購退稅；先購後售者，得於出售自住房屋、土地申報時申請扣抵稅額：

- 一、本人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋設有戶籍並居住。
- 二、出售前1年無出租、供營業或執行業務使用。
- 三、出售舊房地與重購新房地之移轉登記日間隔在2年以內。

該局說明，為避免投機，落實保障自住權益之立法目的，適用重購自用住宅優惠之新房地，於5年內若再行移轉或改作其他用途（如未設戶籍登記及居住，或出租、供營業、執行業務使用），將被追繳原退還或扣抵稅額。但若屬下列3種特殊原因之一，致戶籍遷出未設戶籍於該重購房屋，倘該重購房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事者，得認屬未改作其他用途，可免被追繳稅款：

- 一、未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件。
- 二、本人或配偶因公務派駐國外。
- 三、原所有權人死亡。

該局提醒，重購自住房地優惠機制係為鼓勵自住，符合上揭情事者，納稅義務人需提出證明文件，供稽徵機關審認。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部高雄國稅局），111年7月26日。】

■ 公司與地主合建分售之廣告費 - 應按售價比例分攤後列報

南區國稅局表示，建設公司每推出新建案時，常會利用廣告，增加曝光率，以提高銷售成績，但如果是與地主合建分售的話，該建案的廣告費應按房屋與土地的售價比例分攤後，方得列報為公司廣告費。

該局說明，建設公司與地主採合建分售房屋及土地，建設公司為促銷目的所支付的廣告費，因其廣告效益已及於土地，自應依售價分攤於房地，再分別計算損益，才算合理，因此，基於收入費用配合原則，歸屬地主銷售土地部分的相關費用，包括廣告費等等，是不能從公司銷售房屋收入中減除，公司如有代地主負擔的廣告費，是不得列報為公司的費用。

該局進一步說明，日前查核甲建設公司109年度營利事業所得稅結算申報案，列報廣告費300萬元，因甲公司係與地主採合建分售方式銷售建案，並約定房地售價比例為4：6，甲公司雖主張已與地主約定銷售合建房地的廣告費全數由建設公司負擔，但在稅務申報上，仍應按營利事業所得稅查核準則第78條規定，房屋與土地的售價比例，將屬於地主出售土地應負擔的廣告費180萬元〔 $300\text{萬元} \times 6 / (4+6) = 180\text{萬元}$ 〕，予以剔除補稅。

【資料來源：財政部新聞稿，111年7月25日。】

■ 仲介業大力協助租金補貼申請 - 請房客放心申請補貼 讓房東開心合法減稅

內政部政務次長花敬群於7月22日率營建署及地政司同仁至住商不動產新莊中平門市視察，感謝全國已有3,666家房仲門市加入協助申請服務據點，鼓勵民眾就近申請租金補貼，並提醒房東應鼓勵房客申請租金補貼，不得禁止房客申請或入籍。

■ 全國已有3,666家房仲門市加入協助申請服務據點

花敬群指出，為響應政府政策及實踐企業社會責任，在中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會的協助下，各房屋仲介公司一同加入政策宣傳與協助行列，包含張貼冠名海報、自製懶人包與宣傳網頁、辦理教育訓練並成立服務據點等，展現對政策支持與關注房東房客的企業責任，感謝仲介公會全聯會及各大仲介品牌公司鼎力相助。現有永慶集團（永慶房屋、永慶不動產、永義房屋、有巢氏房屋、台慶不動產）、信義房屋、住商房屋、大家房屋、中信房屋、台灣房屋、東森房屋、太平洋房屋及其他房屋仲介公司與各大加盟店，全國開放已有3,666家既有門市成立「申請租金補貼服務據點」，呼籲不方便上網的民眾可攜帶健保卡、租約及存摺封面影本就近前往，由房屋仲介服務人員現場協助完成申辦。

■ 房客領租金補貼、房東成為公益出租人，共創雙贏

內政部表示，為協助國人租屋居住，行政院300億元擴大租金補貼已於7月開始受理房客申請。房客申請租金補貼通過後，房東經認定為公益出租人，即享有綜合所得稅、房屋稅及地價稅優惠，鼓勵房東放心將房屋出租，一起用好房做好事。

■ 房東應鼓勵房客申請租金補貼，不得禁止房客申請或入籍

內政部提醒，申請租金補貼是房客的權利，同時，房東也能藉由房客通過後享有公益出租人稅賦優惠權益，若房東片面禁止或要求拋棄申請，對於房客顯失公平，也有損自身權益。

為健全租屋市場發展，保障弱勢租屋權益，內政部近年來不斷宣導不得有禁止房客申請租金補貼、遷入戶籍等不公平的租屋行為，但目前租屋市場仍有所聞。對此，內政部表示，若房東另以房客申請租金補貼為由，進而要求漲租或負擔所增加稅賦，因已違反定型化契約規定，房客除可依消費者保護法第17條規定主張該約定無效外，同時可以檢附相關事證向縣市政府提出檢舉及申訴，如經縣市政府要求房東限期改正而屆期不改正，可依消保法第56條之1規定處3萬至30萬元罰鍰；又經再次命其限期改正但仍不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年7月22日。】

■內政部：房東不得禁止房客申請租金補貼

為協助國人租屋居住，行政院300億元擴大租金補貼已於7月開始受理房客申請。內政部表示，房客申請租金補貼，房東可直接取得公益出租人資格，並享有所得稅等稅捐減免優惠，鼓勵房東放心將房屋出租，一起用好房做好事；但房東如仍有禁止房客不得申請租金補貼情形，房客則可以拒絕及主張無效。若房東進而要求漲租或負擔所增加稅賦，房客並可向縣市政府提出申訴要求改正，如不改正者，可處3萬至30萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

內政部說明，申請租金補貼是房客的權利，並不需要取得房東同意；同時，房東也不得禁止房客申請租金補貼，若房東片面禁止或要求拋棄申請，因對於房客顯失公平，房客可依消費者保護法第12條及民法第247條之1規定主張無效。

此外，依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，房東於租約期間不得藉任何理由要求調漲租金，並且不得記載應由房東負擔之稅賦，如較出租前增加時，其增加部分由房客負擔。

若房東另以房客申請租金補貼為由，要求調漲租金或負擔所增加之稅賦，因已違反定型化契約規定，房客除可依消費者保護法第17條規定主張該約定無效外，同時可以檢附相關事證向縣市政府提出檢舉及申訴，如經縣市政府要求房東限期改正而屆期不改正，可依消保法第56條之1規定處3萬至30萬元罰鍰；又經再次命其限期改正但仍不改正者，並可加重處5萬至50萬元罰鍰，且得按次處罰。

內政部最後表示，為健全租屋市場發展，保障弱勢租屋權益，政府近年來不斷宣導不得有禁止房客申請租金補貼、遷入戶籍等不公平的租屋行為，但目前租屋市場仍有所聞。對此，內政部也已著手研議修正租賃住宅市場發展及管理條例，將予增訂相關違規行為直接處罰規定，藉此有效導正遏止。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年7月21日。】



圖/取自pexels.com

■ 直系血親卑親屬拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者 - 有關遺產稅扣除額之計算

財政部臺北國稅局表示，依遺產及贈與稅法第17條規定，被繼承人死亡，若繼承人為其子女且均拋棄繼承，而由孫子女繼承者，其遺產稅可自遺產總額中扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額為限。

該局說明，依民法第1138條第1款及第1139條規定，第一順序繼承人為直系血親卑親屬，並以親等近者為先。適用遺產及贈與稅法第17條規定之扣除額時，繼承人為直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除50萬元，其中如有未成年人，還可按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬元，不滿1年以1年計算，惟如繼承人拋棄繼承則不能扣除。而親等近者均拋棄繼承由次親等直系血親卑親屬繼承者，扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額為限。

該局舉例說明，甲君於111年1月28日死亡，遺有2名成年子女乙君及丙君，若由乙君及丙君繼承，原可自甲君遺產稅案件認列親屬扣除額100萬元(=50萬元x2)，如2人於繼承開始後均拋棄繼承權，由次親等卑親屬3名未成年孫子女繼承，其扣除額只能以原來2名子女(即乙君及丙君)繼承之可扣除金額100萬元認列。

該局提醒，納稅義務人於列報遺產稅直系血親卑親屬之扣除額，宜注意相關規定。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：臺北國稅局），111年7月20日。】

■ 國產署持續精進國有不動產撥用作業規範，協助各級政府推動重要建設

財政部國有財產署（下稱國產署）長期協助各級政府機關依法撥用國有不動產興辦各項公共建設，近5年平均每年協助撥用國有土地逾1萬筆、面積近1,300公頃（詳如附件），其取償方式係依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理，以110年為例，中央及地方機關撥用之國有土地，以公告土地現值計算，價值均超過新臺幣4百億元，其中逾9成為無償撥用。例如該署協助衛生福利部桃園醫院撥用1.7公頃國有土地，將新建住宿式長照機構，落成後可為當地民眾提供完善服務；及協助各級政府撥用約25公頃國有土地興辦社會住宅，近期桃園市「蘆竹二號」、「臺中北屯好宅」等社會住宅陸續完工，可供民眾入住。

為撥用相關作業規範與時俱進，以利實務執行，國產署不斷檢討、精進，於111年6月22日修正「國有不動產撥用作業注意事項」。該注意事項係國產署配合財政部訂頒「國有不動產撥用要點」，於75年訂定，前後歷經7次修正；內容主要規範國產署暨所屬分署、辦事處受理機關申撥國有不動產，辦理審查，及協助申撥機關完成撥用手續之相關作業。

國產署表示，未來將持續檢討各項撥用法規，使機關撥用國有不動產之作業更簡便順暢，加速國家各項建設之推動。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部國有財產署），111年7月18日。】



租屋族有居住事實 - 內政部：入籍沒問題

內政部嚴正澄清，租屋族有居住事實而屋主不同意遷入者，得向戶政事務所申請遷入登記，經戶政事務所人員或勤區員警查實後，據以辦理遷入登記，設籍沒問題。

內政部表示，依最高行政法院判決，遷徙是事實行為，遷徙登記自應依事實認定。因此，房客有居住事實而房東不同意遷入時，依戶籍法第17條等相關規定，房客可檢具國民身分證、遷出地戶口名簿及居住證明文件（如未經公證之租賃契約），直接向遷入地戶政事務所申請遷入登記，經由戶政事務所人員或勤區員警查實後辦理設籍，並無民間團體表示租屋族無法設籍及影響其投票權利情事。

內政部另強調，依住宅租賃定型化契約不得記載事項第4點已規定，房東不得約定房客不得遷入戶籍；如契約已有不得遷入戶籍之約定事項，依消保法第17條規定該約定無效。房客並可向縣市政府提出申訴，如房東屆期不改正，得依消保法第56條之1規定處最高新臺幣30萬元罰鍰。

內政部指出，有關房東不得拒絕房客設籍的規定，目的是在保障房客就學與申請各項社會福利的權利，以安定房客家庭生活所需，是利租賃雙方的好事情。至於房東擔心房客遷離後未將戶籍遷出，內政部已於6月13日啟動線上申請戶籍遷出，請房東無須擔憂，放心的讓房客於租屋後遷入戶籍，有助雙方建立更好的租客關係，達成雙贏的效果。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：戶政司），111年7月13日。】

遺產稅申報稅額試算服務再升級

財政部南區國稅局表示，為便利民眾申報遺產稅，財政部自111年1月1日起對於符合一定條件之遺產稅案件，提供遺產稅申報稅額試算服務（下稱稅額試算服務），獲得民眾高度肯定，財政部自今年7月1日起服務再升級，實施以下3項精進措施。

一、申請時已辦竣死亡登記者，免檢附除戶資料

民眾申請試算服務時，如已向戶政機關辦竣被繼承人死亡登記者，稽徵機關可透過戶政資訊系統查詢死亡登記資料，民眾得免檢附死亡證明書或除戶資料。

二、提供試算書表期程縮短為申請日後30日

為利納稅義務人儘速完成遺產稅申報，自今年7月1日起，財政部洽得金融監督管理委員會、9大受理查詢機構及所屬會員機構同意，將金融遺產資料之傳輸期程再縮短，國稅局提供試算書表期程由民眾申請日後30個「工作日」縮短為30「日」。

三、民眾運用國稅局提供之試算書表所載財產及扣除額資料申報，得免檢附該部分證明文件

如果被繼承人遺有試算書表所列以外之財產或其他應調整事項，以致無法利用試算書表確認時，民眾需自行申報，但經確認相符並運用國稅局提供試算書表所載財產及扣除額資料部分，得免檢附該部分之相關證明文件。

該局鼓勵民眾可多加利用線上申請試算服務、下載試算書表及線上登錄回復確認，並完成遺產稅申報；如須自行申報遺產稅，建議透過網路申辦，輕鬆又便利。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：南區國稅局），111年7月8日。】

■ 因應戶外活動多樣化 - 內政部有條件放寬土地使用管制

因應國人戶外遊憩活動的多樣化，並配合交通部輔導露營場政策的需要，內政部於7月7日部務會報通過修法，在低度利用並兼顧山林保育前提下，有條件放寬農牧及林業用地可以設置露營場。

內政部表示，這次修正「非都市土地使用管制規則」，主要是配合交通部輔導小型露營場土地合法化，在低度利用前提下，未來1公頃以下的小型露營場，於「農牧用地」可以有條件設置10%的營位設施、衛生設施及管理室，但不得超過660平方公尺；並考量山林保育原則，「林業用地」僅可以設置營位設施及衛生設施。此外，考量戶外活動安全，明訂露營場不得位於土石流潛勢溪流等19種環境敏感地區。

同時為因應教育部發展無動力飛行運動產業，這次修法也有條件放寬丙種建築、農牧、林業及遊憩用地，可設置無動力飛行運動設施。

內政部另表示，以往協議價購取得公共建設用地，致剩餘的建築用地畸零狹小，無法單獨建築使用，為保障土地所有權人權益，這次修法增訂協議價購的土地所有權人，得比照徵收或撥用的情形，有條件將毗鄰土地申請變更編定為建築用地，以促進土地有效使用。

「非都市土地使用管制規則」第40條條文及第6條附表1已於7月20日修正發布施行，詳參「法規新訊」。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年7月7日。】

■ 危老重建逾3千件 - 內政部：持續推動確保居住安全

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」自106年公布施行以來，截至111年6月底，5年來累計受理3,052案重建計畫申請，已核准2,313件，1,014件已申報開工，案量穩定成長。內政部表示，為鼓勵危險老屋重建，行政院今年3月已核定，地價稅、房屋稅等稅捐減免延長至116年5月11日止，中央將持續攜手地方積極改善國內居住環境，讓民眾住得更安心。

表：危老重建案件統計

縣市別	申請件數	核准件數	申請建照件數	核發建照件數	開工件數	重建計畫逾期失效件數*
全國	3,052	2,313	1,622	1,336	1,014	75
台北市	906	683	557	380	226	35
台中市	588	397	249	244	232	3
新北市	549	426	323	253	194	12
台南市	266	219	106	106	69	0
高雄市	211	170	99	84	80	4
桃園市	130	106	92	92	85	3
其他縣市	402	312	196	177	128	18

*備註：重建計畫逾期失效件數統計至110年底，其餘件數統計至111年6月底止。

鼓勵危老重建 修法延長容獎時程 新增規模獎勵

內政部進一步表示，為持續增加誘因，已於109年5月6日完成危老條例修法，將時程容積獎勵延長至114年5月11日，並採取逐年遞減方式，至114年5月12日歸零；另考量以往危老案件平均重建面積約686平方公尺，為擴大基地規模，也修法新增規模獎勵項目及放寬合併鄰地限制，修法後之合併鄰地規模較修法前平均250平方公尺，提高至354平方公尺，整體重建計畫面積修法後已提高至約764平方公尺，顯見有效提升重建規模。

內政部提醒，自今年5月12日起，時程容積獎勵調降為4%，但基地規模達1,000平方公尺者，申請規模獎勵與時程獎勵合計仍可達最高上限10%，由於時程獎勵逐步退場，請民眾務必把握申請時程。

計畫逾期率低 開工穩定無逾建築期限爛尾案件

內政部指出，目前核准危老重建計畫多於期限內取得建照及進入開工興建程序中，僅約6%逾期未申請建照而致重建計畫失效者，經了解主要屬取得建照前之案件且為所有權人意願變動所致，整體而言開工比例穩定發展，迄今約76%較一般住宅建造執照開工比例7成高，案件無逾建築期限爛尾情事。

放寬營造移工申請、引進新工法 加速重建量能

內政部指出，因應疫情衝擊導致勞動力缺口及營造成本上漲等問題，已協請勞動部修正申請門檻，放寬民間投資興建危老重建工程達2億元以上者，可申請營造移工，以確保相關工程可穩健執行與推動，目前已有臺北市、臺中市及高雄市等17案適用。

另為兼顧重建品質與人力成本平衡，營建署將參採建築研究所研究成果，檢討容積獎勵辦法引進「預鑄工法」，未來若使用這項工法，將可有效節省重建工程所需的營建勞動力並縮短工期，改善既有傳統場鑄工法的缺點，加速危老築物重建，以提升建築安全與生活品質。

內政部進一步指出，為鼓勵公有地參與危老政策，營建署也將研議公有地參與危老重建處理原則，加速重建量能。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年7月7日。】

■ 中央擴大租補專案 - 經濟弱勢戶優先主動協助

有關社會福利團體近日指出，中央擴大租金補貼方案對最弱勢者的申請缺乏彈性，可能使其無法獲得租金補貼的機會。內政部7月4日表示，中央擴大租金補貼專案並非缺乏彈性，而是為了讓民眾及早領到補助，希望可以在8月底前提出申請。對於社福團體的建議，將再評估規劃妥適的補強措施。

內政部說明，中央擴大租金補貼專案對於經濟弱勢家戶採取主動告知並協助申請，所有申請家戶無論是新租約或存續中的租約均可提出申請無需等待，受補貼家戶於補貼期間若有搬遷，仍可維持受補貼的資格。

而針對社福團體的建議，希望目前尚未租屋而後續有租屋需求的經濟弱勢族群也能獲得本項補助，要求政府提供隨到隨辦或延長申請時間。內政部表示，本次擴大租金補貼方案的申請期間為7月至8月底，希望有需要的家戶踴躍申請，7至8月申請時所檢附的租賃契約起租日於9月30日前皆可。內政部說，為了讓民眾在10月補貼金額能夠順利入帳，希望有需要的民眾盡量在申請期間前來申請。

至於申請截止後經濟弱勢族群的租屋補助，內政部將檢視整體申請戶數與經濟弱勢家戶的申請狀況，再評估規劃妥適的補強措施。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年7月4日。】

■ 兼顧重劃實務及穩定地價 - 內政部修法增抵費地處分彈性

為使縣市政府能更加靈活運用市地重劃後取得的抵費地，內政部在6月27日起預告「平均地權條例施行細則」第84條及「市地重劃實施辦法」第54條修正草案，規劃修正放寬抵費地處分方式，除原有的公開標售外，亦得不待清償重劃負擔總費用，即以標租或招標設定地上權方式辦理，不僅可讓縣市政府穩定回收開發成本，同時可減少政府標售土地，而引發帶動地價上漲的質疑。

內政部說明，市地重劃屬自償性的開發方式，各縣市政府重劃後取得的抵費地，依現行規定，應優先以公開標售方式回收開發成本，在清償重劃負擔總費用後，才可以公開標租或招標設定地上權方式處分剩餘的抵費地。不過，目前縣市政府於標售抵費地時，受到整體不動產市場價格上漲導致常以溢價標出，引發外界認為政府大面積標售土地，帶動地區地價上漲等質疑。

內政部表示，市地重劃目的主要為透過土地整體規劃開發，提供都市發展所需的公共設施或可建築用地，並讓民眾能享有更優質的居住環境。而抵費地若得以標租或設定地上權方式處分，同樣可以穩定收取權利金或租金償還重劃總費用，且政府亦可藉此方式引入策略性產業加速地區開發，或儲備留供未來重劃區發展需要，增加抵費地使用彈性。

內政部指出，這次修法是與縣市政府研商取得之共識，未來完成修法放寬抵費地處分方式後，縣市政府將可以評估個別抵費地條件、重劃區發展需要或地區地價情形，更為彈性靈活決定以公開標售、標租或招標設定地上權方式處分抵費地。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年7月2日。】

■住宅大樓小型公設及分租套房用電量大者 - 台電鼓勵評估採用時間電價方案

經濟部6月27日召開111年電價費率審議臨時會，考量民生物價穩定性，住宅1,000度以下電價不調整。近期外界關心住宅公設或租屋族共用電表恐受電價調整影響，台電表示，針對住宅用電，僅調整每月用電超過1,000度之部分，1300多萬住宅用戶中約有36萬用戶受影響。台電建議用戶若每月用電超過700度，可評估選用時間電價方案，善用離峰時間用電，並搭配節電措施，可進一步節省電費支出。

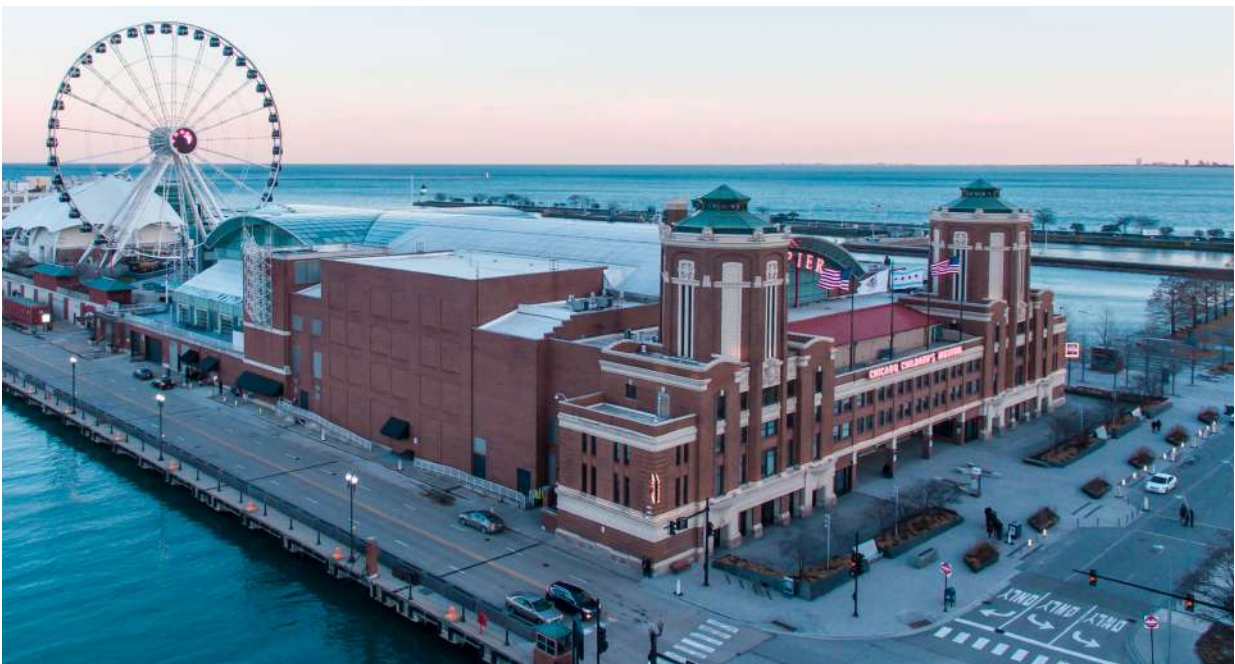
台電指出，現行住宅公設部分可依社區不同規模，分為大型公設用電（如停車場、消防、休閒設施等）及小型公設用電（如電梯）二種，其中，大型公設用電多採「低壓電力」電價計費，不受本次電價調整影響；而小型公設用電則多採累進電價計費，倘每月用電超過1,000度部分，確實會受到本次電價調整之影響。

台電建議，小型公設或分租套房共用電表者，若每月用電超過700度，可評估改採時間電價計費，因本次時間電價不調整，即可不受影響，另因尖離峰時間分開計費，亦可善用離峰時間用電，或節約用電降低電費支出。用戶可利用台電官網首頁「用戶服務/網路櫃檯」項下之「時間電價試算評估」進行電費試算，或電洽台電各區營業處（或客服專線1911），由台電協助評估。

至於外界關心是否可就各套房裝置獨立電表計費，台電表示，須由房東向台電申請並委託水電分隔屋內線路，因此須視房東意願而定。

根據試算，每月用電2,000度的住家或公設，夏月一個月電費為10,362元，七月起最高級距每度單價調整9%，電費將增至10,942元，多出580元(+5.6%)；若改為「時間電價」計費，以簡易型時間為例，夏月尖峰每度約4.44元、離峰時段1.80元，一個月電費約6,315元，省下4,627元，電價帳單每兩月收一期，一期即省超過9,000元。

【資料來源：經濟部新聞稿（發稿單位：台灣電力公司），111年6月30日。】



圖/取自Pexels

中心活動



本中心將定期舉辦不動產相關講座、論壇與研討會，以及進行相關教育培訓課程。近期為「交易安全系列」講座。

一、已完成活動

■ 111/7/18 (一) 14:00 - 17:00

邀請公平交易委員會李鎡主任委員主講「白話公平交易法與不實廣告」



國立政治大學社會科學學院不動產研究中心於111年7月18日，邀請公平交易委員會李鎡主任委員主講「白話公平交易法與不實廣告」，深入淺出的講解公平交易法之相關規定，以及其中有關不動產交易行為之規範，配合真實案例的生動說明，法令與實務的結合，讓在場聽眾更加清楚瞭解相關規範內容，也藉此強調維護交易秩序，確保事業自由、公平競爭與確保消費者權益的重要性。

■ 不動產交易行為常見問題在於不實廣告與不當銷售行為

隱瞞重要交易資訊、利用不實廣告或不當銷售行為傳遞錯誤資訊為目前不動產交易糾紛常見原因。李鎡主任委員表示公平交易委員會主要是依據公平交易法管理市場交易行為，避免有限制競爭或不公平競爭的情形。其中，對於不動產交易行為與秩序的規範，主要即針對不實廣告及不當銷售行為。

首先，公平交易法第21條規定，事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。例如：建物或土地使用用途不符、自有格局配置不符、建物共有部分格局配置不符、公有公共設施不符、投資報酬率不實、優惠內容不符、不實宣稱銷售業績等。因此，常見的將機械室、頂樓樓梯間空間當健身房、臥室，或宣稱1+1房輔以夾層設計、戶戶有車位、衛浴皆開窗等，消費者皆應小心查證是否有與事實不符之情事。

其次，不動產常見的不當銷售行為，例如：未充分揭露重要交易資訊、未給予契約審閱權、未規劃完成即已提前銷售、預訂辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，並收取保證金，卻未提供預售屋重要交易資訊等。此已違反公平交易法第25條事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。如有以上不實廣告或不當銷售行為者，公平交易委員會得處以最高5萬元至2,500萬元罰鍰，且得按次處罰至停止、改正、更正為止。



房市雖熱絡 建商責任不能少

李鏐主任委員強調由於預售屋看不到摸不著，業者更要有責任提供完整重要交易資訊，讓消費者在充足資訊、深思熟慮的情況下作決定。如果業者在交易資訊都尚未準備好前，就先營造人潮踴躍排隊買房的熱銷景象，激起消費者「過了這個村就沒有這個店」的緊張感，再利用消費者中籤的喜悅心理，進而倉促決定的購屋方式，就有違反公平交易法的疑慮。此行為不但對消費者不甚公平，對於在預售屋重要交易資訊都完備後，才開始銷售的其他不動產業者，也形成不公平競爭情形。

公平交易委員會為稽查上述不實廣告或不當銷售行為，採取的執法方法如中央地方聯合稽查小組實地查訪、個別實地查訪、關鍵字廣告搜尋、各網路平台瀏覽、科技搜尋軟體等，提醒不動產相關產業於廣告及銷售時應更加注意相關行為，避免不慎觸法而受到處罰。



圖/本中心



二、活動預告



- 111/8/19 (五) 14:00 - 16:30 邀請國家住宅及都市更新中心副執行長柯茂榮主講「政府主導都市更新策略」於集思台大會議中心B1蘇格拉底廳(台北市大安區羅斯福路四段85號B1)
- 111/9/6 (二) 14:00 - 16:30 邀請陳劍博士(信風金融科技創始人兼CEO、MSCI公司亞太區高級顧問、世界華人不動產學會副秘書長)主講「疫情、通膨及升息趨勢下的不動產投資策略」
- 111/9/23 (五) 14:00 - 16:30 舉辦「自主更新與居住正義論壇」
發表人：中國建築經理股份有限公司 謝慧鶯資深副總經理
題目：推動自力更新落實居住正義
與談人：台北市政府 陳信良副秘書長
新北市政府都市更新處 張壽文處長
國家住宅及都市更新中心 林旺根董事
中華推動自力都市更新協會 王進祥顧問
財團法人都市更新研究發展基金會 丁致成執行長
臺北市都市更新整合發展協會 林育全理事長
- 111/10/22 (六)
全天與內政部營建署共同舉辦「國土計畫與不動產市場研討會」



相關最新活動訊息，歡迎至本中心網站 (<https://rer.nccu.edu.tw/>) 查詢與報名 🔍

講座 | 柯茂榮

(國家住宅及都市更新中心 副執行長)



8.19 (五)
14:00 - 16:30

集思台大會議中心 蘇格拉底廳
(台北市大安區羅斯福路四段85號B1)



報名系統 QRcode
<https://reurl.cc/bE45KE>

▶ 本次講座提供地政士專業訓練時數證明及公務人員學習時數登錄

政府主導 都市更新策略





國立政治大學社會科學學院不動產研究中心

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University

116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室

Tel: 02-29393091 轉 62410 | Email: rer@nccu.edu.tw