

專業·法治·公正·信譽

法規彙編月刊



中華民國 108 年 4 月 10 日出版

第 214 期

- ◎ 立法院三讀通過修正「都市更新條例」
- ◎ 訂定「一百零七年度私人辦理補習班幼兒園與養護療養院所成本及必要費用標準」
- ◎ 修正「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」
- ◎ 修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」
- ◎ 修正「法人及夫妻財產制契約登記規則」
- ◎ 修正「國有耕地放租作業注意事項」
- ◎ 修正「辦理強制執行事件應行注意事項」

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



- 1 立法院三讀通過修正「都市更新條例」
- 47 訂定「一百零七年度私人辦理補習班幼兒園與養護療養院所成本及必要費用標準」
- 48 修正「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」
- 52 修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」
- 52 修正「法人及夫妻財產制契約登記規則」
- 53 修正「國有耕地放租作業注意事項」
- 56 修正「辦理強制執行事件應行注意事項」



新編函釋

- 57 土地登記是否錯誤或遺漏，倘涉及私權之爭執，主張因登記錯誤或遺漏而受有不利益之一方，非不得訴請他方同意辦理更正
- 58 分割遺產訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，則訴訟費用應由兩造依應繼分之比例負擔
- 59 民法第 129 條第 1 項規範之請求，並無需何種之方式，祇債權人對債務人發表請求履行債務之意思，即為已足
- 60 計算基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地位置等，並與鄰地租金相比較以為決定，非必以申報總地價年息百分之十最高額為準
- 61 重劃前後地價經重劃會送主管機關提交地評會所為之評定，並未對外直接發生法律效果，性質非行政處分
- 62 納稅義務人每筆不動產價值，均遠超過欠繳之應納稅額及罰鍰，而又不能分割處理時，應選擇較為接近且較有保全稅捐價值之不動產為禁止處分

63 違約金債權，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，非屬從權利，且非定期給付之債務，其時效為15年而非5年

64 罰鍰處分之漏稅額計算，建立在應納稅額基礎上，違章裁罰權性質是單一而不可分，罰鍰處分具單一及整體性，不得將不同漏報所得割裂適用不同裁處期間

65 雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，借名登記始克成立

66 贈與係契約之一種，須當事人互相表示意思一致，若未證述當事人間已達成贈與之意思表示合致，不得遽證人之證言及其他理由，謂已訂立贈與契約



新編判解

67 修正「教育財團法人當年度對個別團體、法人或個人所為一定金額以下獎助或捐贈」，名稱並修正為「全國性教育財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額」

立法院三讀通過修正「都市更新條例」

中華民國 107 年 12 月 28 日立法院第 9 屆第 6 會期第 15 次會議通過
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之條文為準)

第一章 總則

- 第 1 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。
- 第 2 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第 3 條 本條例用詞，定義如下：
- 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。
 - 二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。
 - 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。
 - 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。
 - 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。

- 六、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

第 4 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

第二章 更新地區之劃定

第 5 條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景

觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

第 6 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

第 7 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。

三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第 8 條 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

第 9 條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要。
 - (一) 土地利用計畫構想。
 - (二) 公共設施改善計畫構想。
 - (三) 交通運輸系統構想。
 - (四) 防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。

依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

- 一、劃定之必要性與預期效益。
- 二、都市計畫檢討構想。
- 三、財務計畫概要。
- 四、開發實施構想。
- 五、計畫年期及實施進度構想。
- 六、相關單位配合辦理事項。

第 10 條 有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
 - 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。
- 第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三章 政府主導都市更新

第 11 條 各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

第 12 條 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。

依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。

第12-1條 依第十二條規定經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對

所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依第七十四條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第七十五條為必要之處理。

第 13 條 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

第 14 條 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：

一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。

二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

第 15 條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。

都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 16 條 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。

前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。

都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。

第 17 條 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。

申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。

第 18 條 申訴以書面審議為原則。

都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。

都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。

都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。

第 19 條 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。

依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。

第20條 申訴審議判斷，視同訴願決定。

審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。

第21條 都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。

第四章 都市更新事業之實施

第22條 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第 23 條 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

第 24 條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

第24-1條 主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。

第 25 條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

第 26 條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第 27 條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄

市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第 28 條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

第 29 條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 30 條 各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

第 31 條 各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

第 32 條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面

載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

第 33 條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四、依第四十二條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行政程序。

第34條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：

(一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。

(二) 依第四十二條第一項本文以權利變換方式實施，無第五十九條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。

(三) 依第四十二條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：

(一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

(二) 第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

第 35 條 都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第 36 條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
 - 十、都市設計或景觀計畫。
 - 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
 - 十二、實施方式及有關費用分擔。
 - 十三、拆遷安置計畫。
 - 十四、財務計畫。
 - 十五、實施進度。
 - 十六、效益評估。
 - 十七、申請獎勵項目及額度。
 - 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
 - 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
 - 二十、實施風險控管方案。
 - 二十一、維護管理及保固事項。
 - 二十二、相關單位配合辦理事項。
 - 二十三、其他應加表明之事項。
- 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。
- 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十九款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

第 37 條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

- 一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。
- 二、依第二十二條規定辦理者：
 - (一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有

權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

第 38 條 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同

一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。

第 39 條 依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

第 40 條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第 41 條 更新地區劃定或變更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第 42 條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第 43 條 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總

樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

第 44 條 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。

第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第 45 條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 五、以設定地上權方式參與或實施。
- 六、其他法律規定之方式。

經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至第二十條規定。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關使用補償金等相關費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

第 46 條 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。

第五章 權利變換

第 47 條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦

同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

- 第 48 條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：
- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：
 - (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
 - (三) 依第二十五條規定辦理時之信託登記。
 - (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
 - (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
 - (六) 第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：

- (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
- (二) 第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
- (三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第 49 條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

第50條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。

但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

第 51 條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主

管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第 52 條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。

當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

第 53 條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於

權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第 54 條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。

權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

第 55 條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

第 56 條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十二條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作

業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 57 條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第 58 條 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十二條規定辦理。

第 59 條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換

計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十二條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十六條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第 60 條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請

各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十一條第三項及第五十六條第四項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

- 第 61 條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十二條規定辦理。
- 第 62 條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。
- 第 63 條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

第六章 獎助

第 64 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

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

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

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第 65 條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存

價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

第 66 條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

- 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

第 67 條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第 68 條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第 69 條 實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更

新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。

前二項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第 70 條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業

計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

第 71 條 金融機構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，得不受銀行法第七十二條之二之限制。金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。

第 72 條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。
更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第七章 監督及管理

第 73 條 實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。

第 74 條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第 75 條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第 76 條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第八章 罰則

第 77 條 實施者違反第五十四條第三項規定者，處新臺幣五十

萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

第 78 條 不依第四十一條第三項或第五十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第 79 條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十四條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第 80 條 前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

第九章 附則

第 81 條 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第 82 條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。

第 83 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由

直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。

第 84 條 條本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十七條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

第 85 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 86 條 本條例自公布日施行。

訂定「一百零七年度私人辦理補習班幼兒園與養護療養院所成本及必要費用標準」

中華民國一百零八年三月四日財政部台財稅字第 10704672982 號令訂定發布全文 1 點；並自即日生效

私人辦理補習班、幼兒園與養護、療養院（所），其創辦人、設立人或實際所得人如未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，依下列標準計算其成本及必要費用：

- 一、民營汽車駕駛人訓練機構：為收入之百分之六十五。
- 二、文理類（升學、語文、法商及其他）補習班：為收入之百分之五十。
- 三、技藝類（縫紉、美容、美髮、音樂、舞蹈及其他）補習班：為收入之百分之五十。
- 四、私立托嬰中心、幼兒園：為收入之百分之八十。
- 五、兒童課後照顧服務中心：為收入之百分之六十。
- 六、私立養護、療養院（所）：為收入之百分之七十五。但依「護理機構分類設置標準」設置之私立護理機構、依「老人福利機構設立標準」設立之機構、依「精神復健機構設置及管理辦法」設置之精神復健機構及依「長期照顧服務機構設立許可及管理辦法」設立之長期照顧服務機構，為收入之百分之八十五。

附註：

- 一、私人辦理補習班、幼兒園與養護、療養院（所）等，如同時經營兩項以上業務，應就各類業務收入分別適用各該類別之成本及必要費用標準，計算所得額。
- 二、私立養護、療養院（所）經營之業務範圍，屬應辦理營業登記並課徵營業稅者，不適用本標準計算其成本及必要費用。
- 三、配合一百零五年十二月二十一日修正公布勞動基準法，私人辦理補習班、幼兒園與養護、療養院（所）一百零七年度於週休二日上班致增加人事費用，如符合下列各款規定，並於辦理該年度所得稅結算申報時，檢附聲明書及相關資料並切結屬實供稽徵機關查核者，其適用之費用率為規定之費用率加百分之一；私人辦理補習班、幼兒園與養護、療養院（所）應備妥受影響之相關資料，稽徵機關必要時得調閱審查：
 - （一）已依法為員工投保勞工保險及全民健康保險。
 - （二）給付員工薪資已依所得稅法相關規定辦理扣繳。

修正「土地登記規費及其罰鍰計收補充規定」

中華民國一百零八年三月十四日內政部台內地字第1080260965號令修正發布全文10點；並自即日生效

- 一、新登記土地辦理所有權第一次登記之登記費，應以該土地依平均地權條例施行細則第二十五條第一項規定補辦規定地價時之申報地價為準計收。

- 二、申辦區分所有建物第一次登記所附使用執照列有工程造價者，其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。
- 三、申辦建物所有權第一次登記，如係使用執照上各區分所有建物全部一次申請登記者，依其使用執照所列工程造價之總價計收登記費。至於各區分所有建物應分擔之登記費，由申請人或代理人自行分算，其分算標準得以使用執照所列建物面積或勘測面積計算之。
- 四、區分所有建物未能依第三點規定全部一次申請登記者，除申請人得檢附全體起造人協議分算之各區分所有建物工程造價分算表依法計收登記費外，仍應依第二點規定計收登記費。
- 五、土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：
 - (一) 所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳納契稅之價
 - (二) 典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定之繳(免)納契稅之價值為準。
 - (三) 繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳(免)納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。

- (四) 無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。
- (五) 共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳(免)納契稅之價值計收。
- (六) 經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。
- (七) 信託移轉登記，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準。

六、申辦土地登記，合於土地法第七十六條第二項、第七十八條及土地登記規則第四十六條規定情形者免納登記費。檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記者，亦同。

七、有下列各款情形之一者，免納書狀工本費：

- (一) 因行政機關之行政措施所為之更正、變更或依權責逕為變更申請登記，致需繕發新權利書狀予權利人。
- (二) 原住民申請回復傳統姓名後，換發權利書狀。但第一次換發後申請補發不在此限。
- (三) 無列印任何地籍資料之權利書狀末頁。

(四) 其他依法令規定免納。

八、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：

(一) 法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第四十八條規定計算其終止日。

(二) 可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間四天。

(三) 罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過一個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過一個月者，始計收登記費罰鍰。

(四) 罰鍰之裁處送達：同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。

(五) 駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前四款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過二十倍。

- 九、因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記費罰鍰時不能扣除。
- 十、登記案件經駁回後十年內重新申請者，已繳之登記費及書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後十年內重新申請登記者，其已繳之登記費及書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後十年內為之。

修正「外國人在我國取得土地權利作業要點」

中華民國一百零八年三月二十一日內政部台內地字第1080261353號令修正發布第4點條文；並自即日生效

- 四、外國法人在我國取得或設定土地權利，除法律另有規定者外，應依我國法律規定予以認許，始得為權利主體。
- 外國公司申辦土地登記時，應以總公司名義為之，並應檢附外國公司登記證件。但能以電子處理達成查詢者，得免提出。
- 外國公司依公司法第三百八十六條規定申請設置辦事處登記者，不得申辦土地登記。

修正「法人及夫妻財產制契約登記規則」

中華民國一百零八年三月四日司法院院台廳民三字第1080005945號令修正發布第10、42條條文；並自發布日施行

- 第10條 公告，應將登記內容為全部之記載。但依非訟事件法第九十三條第二項公告節本者，得僅公告其要點。

第 42 條 本規則自發布日施行。

本規則修正條文，除中華民國一百零一年一月二日修正條文，自一百年五月二十六日施行外，自發布日施行。

修正「國有耕地放租作業注意事項」

中華民國一百零八年三月二十七日財政部國有財產署台財產署管字第 10800082320 號令修正發布第 3、42 點條文；並自即日生效

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，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

（一）切結書、拋棄書及承租人名義變更換約申請書

1. 立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由放租機關驗證立書人之身分證，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六條第一項第二款至第七款及第八條規定辦理放租，或曾依前開規定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。

修正「辦理強制執行事件應行注意事項」

中華民國一百零八年三月五日司法院院台廳民二字第1080006132號
函修正第45點條文；並自即日生效

四十五、關於第八十四條部分：

- (一) 各法院應於公共區域設置一般或電子公告欄，揭示拍賣公告至拍賣期日終了時止。揭示於一般公告欄者，不可交疊張貼致遮蔽內容，並應裝置加鎖之透明隔離設施，謹防公告散失及被破壞、除去或塗改；揭示於電子公告欄者，應隨時顯示公告之全部內容，或輪播其摘要並於現場提供全部內容即時查詢。
- (二) 拍賣公告應揭示於不動產所在地，或函囑該管鄉、鎮、市（區）公所揭示於其公告處所。拍賣標的物為大型工廠或機器，得另函請當地同業公會將拍賣公告揭示並轉告會員。
- (三) 依第一款及前款前段所為揭示，與不動產拍賣或再拍賣期日應距期間，自最先揭示日起算。
- (四) 拍賣公告應公告於法院網站，必要時，並得命債權人登載於當地發行業較多之報紙。
- (五) 各法院應設置投標室及閱覽查封筆錄之處所，並於投標室設置公告欄。開標前，應將該拍賣期日應停止拍賣之案件，列表公告於該公告欄，並應載明停止拍賣之原因，一式二份，一份揭示，另一份附卷。

土地登記是否錯誤或遺漏，倘涉及私權之爭執，主張因登記錯誤或遺漏而受有不利益之一方，非不得訴請他方同意辦理更正

裁判字號：107年度台上字第2424號

案由摘要：請求調整租金等

裁判日期：民國107年12月19日

資料來源：司法院

相關法條：
• 民法第184、227、347、359、360、364、435、441、758、767條（104.06.10）
• 土地法第69條（100.06.15）
• 土地登記規則第134條（103.12.25）

要旨：按土地法第69條規定由地政機關更正登記之錯誤或遺漏，固係指登記上之錯誤或遺漏，不涉私權爭執之情形而言。惟如登記是否錯誤或遺漏，涉及私權之爭執，主張因登記錯誤或遺漏而受有不利益之一方，非不得訴請他方同意辦理更正。

分割遺產訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，則訴訟費用應由兩造依應繼分之比例負擔

裁判字號：107年度家上字第213號

案由摘要：分割遺產

裁判日期：民國107年12月24日

資料來源：司法院

相關法條：
• 民法第759、1151、1164、1173條（104.06.10）
• 民事訴訟法第80-1、256、277、447條（107.11.28）
• 國民住宅條例第19條（91.12.11）
• 國軍老舊眷村改建條例第24、28條（90.10.31）

要旨：按法院選擇遺產分割之方法，應具體斟酌公平原則、各繼承人之利害關係、遺產之性質及價格、利用價值、經濟效用、經濟原則及使用現狀、各繼承人之意願等相關因素，以為妥適之判決。又分割遺產訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，則訴訟費用即應由兩造依應繼分之比例負擔。

民法第129條第1項規範之請求，並無需何種之方式，祇債權人對債務人發表請求履行債務之意思，即為已足

裁判字號：107年度台上字第2321號

案由摘要：請求損害賠償

裁判日期：民國107年12月19日

資料來源：司法院

相關法條：民法第98、129、184、195條(104.06.10)

要旨：按民法第129條第1項規範之「請求」，並無需何種之方式，祇債權人對債務人發表請求履行債務之意思即為已足。次按依民法第98條規定於探求當事人之真意時，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。

計算基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地位置等，並與鄰地租金相比較以為決定，非必以申報總地價年息百分之十最高額為準

裁判字號：107年度重上字第682號

案由摘要：拆屋還地等

裁判日期：民國107年12月19日

資料來源：司法院

相關法條：
• 民法第148、179、181、767、769、770、772條
（104.06.10）
• 土地法第97、105條（100.06.15）
• 國軍老舊眷村改建條例第3條（100.12.30）

要旨：按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益。又計算基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必以申報總地價年息百分之十最高額為準。

重劃前後地價經重劃會送主管機關提交地評會所為之評定，並未對外直接發生法律效果，性質非行政處分

裁判字號：107年度判字第710號

案由摘要：市地重劃

裁判日期：民國107年12月06日

資料來源：司法院

相關法條：
• 行政程序法第128條（104.12.30）
• 行政訴訟法第4條（107.11.28）
• 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30、33條（101.02.04）

要旨：按經主管機關核定之計算負擔總計算表為重劃會辦理重劃土地分配之依據，主管機關對之應為實質審查，所為核定係屬行政處分。次按地評會所為重劃前後地價之評定，係重劃會提出計算負擔總計表送請主管機關核定之中間程序行為，就此多階段行政行為，有所不服，僅得對終局之行政行為予以救濟，並對中間程序行為，一併予以審查，以為救濟。申言之，重劃前後地價經重劃會送主管機關提交地評會所為之評定，並未對外直接發生法律效果，性質非行政處分。

納稅義務人每筆不動產價值，均遠超過欠繳之應納稅額及罰鍰，而又不能分割處理時，應選擇較為接近且較有保全稅捐價值之不動產為禁止處分

裁判字號：107年度判字第730號

案由摘要：禁止財產處分登記

裁判日期：民國107年12月13日

資料來源：司法院

- 相關法條：
- 民法第799條（97.01.09）
 - 強制執行法第80-1條（107.06.13）
 - 平均地權條例第47條（106.05.10）
 - 不動產經紀業管理條例第24-1條（100.12.30）
 - 地政士法第26-1條（103.02.05）
 - 稅捐稽徵法第6、11-1、24、49條（107.12.05）

要旨：按稅捐稽徵機關就欠稅者辦理禁止處分登記時，應符合比例原則。如納稅義務人每筆不動產之價值，均遠超過其欠繳之應納稅額及罰鍰，而又不能分割處理時，稅捐稽徵機關尚認為有保全之必要，自應選擇較為接近應納稅額及罰鍰，且較有保全稅捐價值之不動產為禁止處分，不應為超額保全。又稅捐稽徵機關如僅就區分所有建築物專有部分所屬之基地權利，單獨為稅捐稽徵法第24條第1項之禁止處分登記，將致所有權人依法已無將區分所有建築物專有部分之房屋

與其所屬基地分離為移轉或設定負擔之可能。故稅捐稽徵機關應一併為禁止處分登記，始符誠實信用原則。

違約金債權，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，非屬從權利，且非定期給付之債務，其時效為15年而非5年

裁判字號：107年度重上字第378號

案由摘要：債務人異議之訴等

裁判日期：民國107年12月19日

資料來源：司法院

相關法條：· 民法第125、128、129、137、144、145、146條
（104.06.10）
· 強制執行法第4、14、27、33、70條（107.06.13）
· 票據法第12、22條（76.06.29）

要旨：按債權人於取得債權憑證後，雖可無庸繳納執行費用再行聲請強制執行，惟該債權憑證之可以再行強制執行乃溯源於執行法院核發債權憑證前債權人依強制執行法第4條第1項所列各款取得之原執行名義。次按違約金債權，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，非屬從權利，且非定期給付之債務，其時效為十五年而非五年。

罰鍰處分之漏稅額計算，建立在應納稅額基礎上，違章裁罰權性質是單一而不可分，罰鍰處分具單一及整體性，不得將不同漏報所得割裂適用不同裁處期間

裁判字號：108 年度判字第 61 號

案由摘要：綜合所得稅

裁判日期：民國 108 年 02 月 19 日

資料來源：司法院

相關法條：
• 行政訴訟法第 189 條（107.11.28）
• 稅捐稽徵法第 21、48-1、49 條（104.01.14）
• 所得稅法第 15、17、110 條（104.01.21）
• 行政罰法第 7、26 條（100.11.23）

要 旨：罰鍰處分有關漏稅額的計算，建立在應納稅額的基礎上，違章的裁罰權性質是單一而不可分，罰鍰處分具有單一性及整體性，自不得將不同漏報所得割裂分別適用不同之裁處期間。此外，合併報繳的成員若有應申報的所得或有不應減除的扣除額，納稅義務人均有誠實正確申報的義務；如合併報繳的成員有故意或過失的漏稅事實，選定的納稅義務人即應概括承受該其他成員所負故意或過失逃漏稅捐所負的違章責任。

雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，借名登記始克成立

裁判字號：107年度台上字第2070號

案由摘要：請求土地所有權移轉登記

裁判日期：民國108年01月23日

資料來源：司法院

相關法條：民法第125、179條（104.06.10）

要旨：合資契約與合夥二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相抵觸部分，合資契約非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬。此外，借名登記契約者，係當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，但仍須於雙方當事人就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。

贈與係契約之一種，須當事人互相表示意思一致，若未證述當事人間已達成贈與之意思表示合致，不得遽證人之證言及其他理由，謂已訂立贈與契約

裁判字號：107年度台上字第2068號

案由摘要：請求不動產所有權移轉登記

裁判日期：民國108年01月24日

資料來源：司法院

相關法條：民法第406條（104.06.10）

要旨：贈與係契約之一種，須當事人互相表示意思一致，始能成立。若除部分推測之詞外，未證述當事人間已達成贈與房地之意思表示合致，不得遽證人之證言及其他理由，謂當事人間就房地已訂立贈與契約。

修正「教育財團法人當年度對個別團體、法人或個人所為一定金額以下獎助或捐贈」，名稱並修正為「全國性教育財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額」

發文單位：教育部

發文字號：臺教社（三）字第 1080038537B 號

發文日期：民國 108 年 03 月 29 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 58 期 15722 頁

相關法條：財團法人法第 21 條（107.08.01）

要 旨：修正「教育財團法人當年度對個別團體、法人或個人所為一定金額以下獎助或捐贈」，名稱並修正為「全國性教育財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額」

主 旨：修正「教育財團法人當年度對個別團體、法人或個人所為一定金額以下獎助或捐贈」，名稱並修正為「全國性教育財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額」，並自公告日生效。

依據：財團法人法第二十一條第三項。

公告事項：全國性教育財團法人適用財團法人法第二十一條第二項第三款對單一個別團體、法人或個人於每年度所為獎助或捐贈之一定金額如下：

- 一、當年度支出為新臺幣一千萬元以下者，一定金額為一百萬元。
- 二、當年度支出超過新臺幣一千萬元至五千萬元者，一定金額為五百萬元。
- 三、當年度支出超過新臺幣五千萬元者，一定金額為一千萬元。

第213期

法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊
中華民國 108 年 3 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 / 李嘉贏 名譽理事長 / 高欽明

榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林旺根 王進祥 王國雄 蘇榮淇

副理事長 / 黃水南 劉義豐 吳秋津

常務理事 / 洪仲敦 周國珍 莊谷中 吳金典 吳宗藩 歐陽玉光 陳文旺

理事 / 李中央 林增松 黃永斐 莊添源 簡滄澗 陳淑惠 楊佩佩 李麗惠
張美利 張新和 劉春金 彭忠義 劉德沼 李秋金 劉芳珍 顏秀鶴
高溫玉 張麗卿 余淑芬 劉鈴美 林束靜 陳清文 洪崇豪 黃俊維

監事會召集人 / 鄭子賢 常務監事 / 曾桂枝 周永康

監事 / 林慶賢 陳美單 吳奇哲 林士博 江宜溱 黃景祥 林育存 黃鑫雪
秘書長 / 張樂平

副秘書長 / 謝秉錡 陳文得 廖月瑛

執行副秘書長 / 蘇麗環

幹事 / 杜嬋珊 林香君

地政研究委員會主任委員 / 彭忠義

財稅研究委員會主任委員 / 曾文二

編輯出版委員會主任委員 / 莊谷中

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 / 葉建志

台中市公會 / 藍翠霞 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蘇名雄

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 / 陳榮杰 宜蘭縣公會 / 黃向榮

南投縣公會 / 曾順雍 新竹市公會 / 牛太華 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 / 林靜妮 高雄市大高雄公會 / 王曉雯

台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 林育存

會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

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

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

法規彙編月刊編輯 / 周永康

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

E-mail / mk27081063@yahoo.com.tw