

專業·法治·公正·信譽

法規彙編月刊



中華民國 109 年 9 月 10 日出版

第 231 期

- ◎ 修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」
- ◎ 修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」
- ◎ 修正「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」
- ◎ 修正「財政部各地區國稅局單一窗口受理跨局查詢被繼承人金融遺產資料作業要點」
- ◎ 修正「專家諮詢日費旅費及報酬支給要點」

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

民國 109年 7月 以各年月為基期之消費者物價指數－稅務專用

(本表係以各年(月)為100時，109年7月所當之指數)

基期：各年月 = 100

月 MONTH 年 YEAR	1月 JAN.	2月 FEB.	3月 MAR.	4月 APR.	5月 MAY	6月 JUNE	7月 JULY	8月 AUG.	9月 SEP.	10月 OCT.	11月 NOV.	12月 DEC.	年指數 YEARLY INDEX
民國48年	994.5	986.8	971.8	972.7	971.8	956.4	926.9	879.1	852.8	866.5	891.4	892.9	927.7
民國49年	884.4	865.0	835.3	797.6	801.3	778.8	772.9	740.4	730.9	737.8	736.7	750.2	782.9
民國50年	748.6	734.6	734.6	729.4	728.8	728.8	732.0	723.2	712.6	707.7	713.6	720.1	725.7
民國51年	725.2	717.1	719.6	716.6	707.2	711.1	722.2	715.1	698.0	685.4	694.7	699.9	709.1
民國52年	693.3	692.8	691.4	686.8	692.8	699.0	707.7	706.2	684.9	685.4	693.8	695.6	694.2
民國53年	694.7	693.8	696.1	700.4	698.0	703.8	709.1	701.4	691.4	681.3	682.2	691.4	695.2
民國54年	700.4	702.8	705.2	702.8	699.0	695.6	694.7	691.0	687.2	692.8	691.4	687.2	695.6
民國55年	689.1	699.0	699.9	695.2	693.8	677.7	676.8	680.4	666.2	661.9	671.0	675.9	682.2
民國56年	671.0	658.5	670.1	671.5	668.8	663.6	655.1	656.4	649.7	653.0	653.9	647.7	659.8
民國57年	644.0	649.3	647.2	620.9	617.6	606.6	596.7	581.8	590.5	586.8	598.1	610.6	611.7
民國58年	605.5	597.7	599.8	597.0	603.7	598.4	586.4	574.9	575.2	527.5	551.3	577.2	582.1
民國59年	583.7	574.2	570.7	567.9	570.7	575.2	566.0	549.9	536.0	544.3	551.1	556.4	561.9
民國60年	546.3	548.7	551.3	552.5	551.9	551.9	551.6	542.3	542.6	538.9	540.6	541.7	546.6
民國61年	549.9	538.3	539.4	538.9	536.3	530.8	526.1	508.3	509.6	530.2	537.2	528.0	530.8
民國62年	542.0	534.4	536.0	528.3	521.6	516.0	501.9	491.0	471.1	436.7	428.2	425.7	490.6
民國63年	387.8	336.6	332.0	334.3	337.1	338.2	333.8	330.1	319.8	320.4	315.8	317.7	332.8
民國64年	320.7	320.3	323.0	320.9	320.7	313.6	313.6	312.5	312.8	308.9	311.4	317.0	316.2
民國65年	311.6	310.5	308.0	307.3	308.9	310.1	308.8	306.6	306.8	305.8	309.2	305.9	308.5
民國66年	301.9	297.1	298.3	296.0	294.7	285.8	285.4	273.4	277.2	280.3	285.1	286.6	288.3
民國67年	281.7	279.6	279.3	274.2	274.3	274.6	275.4	270.4	266.3	264.1	265.0	266.2	272.4
民國68年	265.3	264.1	260.5	255.4	253.3	250.7	248.4	242.2	234.5	235.2	238.6	236.6	248.3
民國69年	227.3	222.9	221.7	220.6	216.5	210.9	209.4	204.7	197.1	193.7	193.4	193.6	208.6
民國70年	185.2	182.1	181.3	180.6	181.3	179.6	178.9	177.2	175.1	176.1	177.3	177.5	179.3
民國71年	176.4	176.9	176.5	176.0	175.0	174.6	174.7	169.6	171.1	172.5	173.9	173.3	174.2
民國72年	173.2	171.5	170.8	170.1	171.2	170.0	171.9	172.0	171.5	171.5	173.0	175.4	171.8
民國73年	175.3	173.5	173.0	172.7	170.6	170.8	171.2	170.6	170.0	170.7	171.7	172.5	171.9
民國74年	172.4	171.1	171.0	171.8	172.4	172.7	172.5	173.2	170.4	170.6	173.0	174.8	172.2
民國75年	173.2	172.7	172.7	172.3	172.1	171.6	172.1	171.1	166.9	167.2	169.6	170.4	171.0
民國76年	170.8	171.1	172.5	171.9	171.9	171.8	169.8	168.4	167.8	169.3	168.9	167.1	170.1
民國77年	169.9	170.6	171.5	171.3	169.4	168.4	168.4	166.0	165.5	164.3	165.2	165.3	167.9
民國78年	165.3	163.9	163.5	162.0	160.8	161.3	162.0	160.7	156.6	155.1	159.2	160.3	160.8
民國79年	159.2	159.4	158.2	156.7	155.0	155.6	154.6	152.1	147.0	150.2	153.2	153.3	154.5
民國80年	151.6	150.7	151.4	150.5	150.0	149.6	148.6	148.2	148.0	146.6	146.1	147.6	149.1
民國81年	146.1	144.8	144.6	142.3	141.8	142.2	143.3	143.9	139.4	139.5	141.8	142.7	142.7
民國82年	141.0	140.5	140.1	138.5	139.0	136.3	138.7	139.3	138.4	137.8	137.5	136.4	138.6
民國83年	137.0	135.2	135.6	134.4	133.1	133.5	133.2	130.1	129.7	131.2	132.4	132.8	133.1
民國84年	130.2	130.7	130.5	128.7	128.9	127.5	128.3	127.9	127.2	127.2	127.0	127.0	128.4
民國85年	127.2	126.0	126.7	125.1	125.3	124.5	126.4	121.8	122.5	123.0	123.1	123.9	124.6
民國86年	124.8	123.5	125.4	124.5	124.3	122.3	122.4	122.5	121.7	123.4	123.7	123.6	123.5
民國87年	122.3	123.1	122.3	121.9	122.3	120.6	121.4	122.0	121.2	120.3	119.0	121.0	121.4
民國88年	121.9	120.6	122.9	122.0	121.7	121.6	122.4	120.6	120.5	119.8	120.1	120.8	121.2
民國89年	121.2	119.5	121.5	120.5	119.8	120.0	120.6	120.2	118.6	118.6	117.5	118.9	119.7
民國90年	118.4	120.7	121.0	120.0	120.1	120.1	120.5	119.7	119.2	117.4	118.8	120.9	119.7
民國91年	120.5	119.0	121.0	119.8	120.4	120.0	120.0	120.0	120.1	119.4	119.5	120.0	120.0
民國92年	119.2	120.8	121.2	119.9	120.0	120.7	121.2	120.7	120.4	119.5	120.0	120.1	120.3
民國93年	119.2	120.1	120.2	118.8	118.9	118.6	117.3	117.7	117.1	116.7	118.2	118.2	118.4
民國94年	118.6	117.8	117.5	116.9	116.2	115.9	114.5	113.7	113.5	113.6	115.4	115.6	115.7
民國95年	115.5	116.6	117.0	115.5	114.4	113.9	113.6	114.3	115.0	115.0	115.1	114.8	115.0
民國96年	115.1	114.6	116.0	114.7	114.4	113.7	114.0	112.5	111.5	109.2	109.8	111.1	113.0
民國97年	111.8	110.4	111.6	110.4	110.3	108.4	107.7	107.5	108.1	106.6	107.7	109.7	109.2
民國98年	110.2	111.9	111.8	110.9	110.4	110.5	110.3	108.4	109.1	108.7	109.5	110.0	110.1
民國99年	109.9	109.3	110.4	109.4	109.6	109.2	108.9	108.9	108.8	108.1	107.9	108.7	109.1
民國100年	108.7	107.9	108.8	108.0	107.8	107.2	107.5	107.4	107.3	106.7	106.7	106.5	107.5
民國101年	106.2	107.6	107.5	106.5	106.0	105.3	104.9	103.9	104.2	104.3	105.1	104.8	105.5
民國102年	105.0	104.5	106.0	105.4	105.2	104.7	104.8	104.7	103.3	103.6	104.4	104.5	104.7
民國103年	104.2	104.6	104.4	103.7	103.5	103.0	103.0	102.6	102.6	102.5	103.5	103.8	103.4
民國104年	105.1	104.8	105.0	104.5	104.3	103.6	103.7	103.0	102.3	102.2	102.9	103.7	103.8
民國105年	104.3	102.3	102.9	102.6	103.0	102.6	102.4	102.4	102.0	100.5	100.9	102.0	102.3
民國106年	102.0	102.4	102.8	102.5	102.4	101.6	101.6	101.5	101.5	100.9	100.6	100.8	101.7
民國107年	101.1	100.2	101.1	100.5	100.6	100.2	99.9	99.9	99.8	99.7	100.3	100.8	100.3
民國108年	100.9	100.0	100.6	99.8	99.7	99.4	99.5	99.5	99.3	99.3	99.7	99.7	99.8
民國109年	99.1	100.2	100.6	100.8	100.9	100.1	100.0						100.2

說明：1.本表可由表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。

2.由於受查者延誤或更正報價，本表所載資料於公布後3個月內均可能修正。

法規彙編

- 1 修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」
- 4 修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」
- 19 修正「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」
- 34 修正「財政部各地區國稅局單一窗口受理跨局查詢被繼承人金融遺產資料作業要點」
- 36 修正「專家諮詢日費旅費及報酬支給要點」

新編函釋

- 37 令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

39

登記機關依法院調解無效之確定判決，將已辦竣調解分割共有物登記之土地回復原登記狀態時，併將善意第三人已取得之抵押權保留轉載於未分割前之土地上



新編判解

43

大法庭：法院不得僅以納稅義務人於申請實物抵繳遺產稅遭駁，嗣於行政救濟中補納之事實，逕認其不符抵繳要件

44

承租人取得基地所有權前喪失房屋所有權或基地承租權，除基地承租權及買賣契約已由取得房屋所有權之第三人承受，該買賣契約隨同喪失優先購買資格而失效

45

訂立之契約究為本約或預約，應就當事人意思定之，意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定

46

隱名合夥者，謂當事人約定一方對於他方所經營之事業出資，而分受其營業所生利益及分擔所生損失之契約，而他方所經營之事業，祇需為營業，形態不拘

修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼 作業執行要點」

中華民國一百零九年八月五日內政部台內營字第 1090812799 號令修正發布第 3-1、7、10 點條文；刪除第 9 點條文；並自即日生效

三之一、本辦法所稱單親家庭，指申請人離婚、喪偶、配偶服刑、申請時配偶失蹤經向警察機關報案協尋未獲達六個月以上或未曾結婚，且其育有子女符合下列條件之一者：

- (一) 未成年。
- (二) 二十五歲以下仍在學之成年人，其就讀之學校不包括空中大學、高級中等以上進修學校、在職班、學分班、僅於夜間或假日上課、遠距教學之學校。
- (三) 已成年無謀生能力而需照顧。

前項申請人育有未成年子女，為申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。該子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

申請人或其配偶孕有之胎兒，以申請日前一個月內之下列文件認定之：

- (一) 醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。
- (二) 衛生福利部國民健康署編印之孕婦健康手冊記載之胎兒數及產檢時間，並經醫療院所蓋章、醫師簽名或蓋章。

七、自建自購住宅貸款利息補貼評點基準表及租金補貼評點基準表中，下列項目限申請人具備者始得加分：

- (一) 生育有未成年子女。
- (二) 二十五歲以上。
- (三) 目前居住之住宅平均每人居住樓地板面積未達基本居住面積標準。
- (四) 目前居住之住宅未具備衛浴設備。
- (五) 三代同堂。
- (六) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (七) 列冊獨居老人。
- (八) 單親家庭。
- (九) 新婚家庭。

自建或自購住宅貸款利息補貼之核貸戶具備本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢身分者，下列項目限申請人具備者始得適用第一類優惠利率：

- (一) 育有未成年子女三人以上。
- (二) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- (三) 六十五歲以上。

九、（刪除）

十、本辦法所稱育有未成年子女，指申請人得對該未成年子女行使權利負擔義務。申請人或配偶孕有之胎兒，視為未成年子女。

不同申請人對同一未成年子女共同行使權利負擔義務者，同一年度僅得由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入評分項目之計算。有二人以上同時申請者，直轄市、縣（市）主管機關應限期請申請人協調由一人將其共同行使權利負擔義務之未成年子女列入計算，屆時協調不成者，全部不予加分。

修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

中華民國一百零九年八月十四日內政部台內地字第1090264203號公告修正名稱及全文2點；並自一百零九年九月一日生效（原名稱：房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項；新名稱：住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項）

壹、應記載事項

一、契約審閱期

住宅租賃契約（以下簡稱本契約）於民國____年____月____日經承租人攜回審閱____日（契約審閱期間至少三日）。

出租人簽章：

承租人簽章：

二、租賃標的

（一）租賃住宅標示：

1. 門牌____縣（市）____鄉（鎮、市、區）____街（路）____段____巷____弄____號____樓之（基地坐落____段____小段____地號。）。無門牌者，其房屋稅籍編號：或其位置略圖。

2. 專有部分建號，權利範圍，面積共計平方公尺。

(1) 主建物面積：

____層____平方公尺，____層____平方公尺，____
層____平方公尺共計____平方公尺，用途____。

(2) 附屬建物用途____，面積____平方公尺。

3. 共有部分建號____，權利範圍____，持分面積____平方公
尺。

4. 車位：有（汽車停車位____個、機車停車位____個）
無。

5. 有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6. 有無查封登記。

(二) 租賃範圍：

1. 租賃住宅全部部分：第____層房間間第室，面積
平方公尺（如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。

2. 車位（如無則免填）：

(1) 汽車停車位種類及編號：

地上（下）第____層平面式停車位機械式停車
位，編號第____號車位____個。（如無則免填）

(2) 機車停車位：地上（下）第____層編號第____號或
其位置示意圖。

(3) 使用時間：

全日 日間 夜間 其他_____。

3. 租賃附屬設備：

有 無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。

4. 其他：_____。

三、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。（租賃期間至少三十日以上）

四、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣（下同）元整，每期應繳納個月租金，並於每月____日每期____前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。其他：_____。

五、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為個月租金，金額為元整（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。

前項押金除有第十二點第四項、第十四點第三項、第十五點第四項及第十九點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之贖餘押金。

六、租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一) 管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月____元整。

停車位每月____元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：____。

(二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：____。

(三) 電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

(例如：夏月每度____元整；非夏月每度____元整。
但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量
最高級距之每度金額)。

其他：____。

(四) 瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：____。

(五) 網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：_____。

(六) 其他費用及其支付方式：____

七、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

(一) 租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

(二) 本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費____元整。

由出租人負擔。

由承租人負擔。

由租賃雙方平均負擔。

其他：____。

(三) 其他稅費及其支付方式：____。

八、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更改用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

九、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

十、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他_____。

十一、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

十二、承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

十三、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

十四、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方得不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。

一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十五、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住

宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，出租人得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

十六、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

十七、出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

- (四) 承租人違反第八點第一項規定，擅自變更改用途，經出租人阻止仍繼續為之。
- (五) 承租人違反第八點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六) 承租人違反第八點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八) 承租人違反第十點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九) 承租人違反第十點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十) 承租人違反第十點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二) 依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

十九、遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十五點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有

約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

二十、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準。

如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：
手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

二十一、其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。

二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。

□三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第____款之效力及於保證人。

二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十三、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 承租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 出租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得記載事項

- 一、不得記載拋棄審閱期間。
- 二、不得記載廣告僅供參考。
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出。

- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 七、不得記載承租人須繳回契約書。
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 九、不得記載違反強制或禁止規定。

修正「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」

中華民國一百零九年八月十四日內政部台內地字第 1090264209 號公告
修正全文 2 點；並自一百零九年九月一日生效

壹、應約定事項

一、租賃標的

(一) 租賃住宅標示：

1. 門牌___縣(市)___鄉(鎮、市、區)___街(路)
___段___巷___弄___號___樓之(基地坐落___
段___小段___地號)。無門牌者，其房屋稅籍編號
：或其位置略圖。
2. 專有部分建號，權利範圍，面積共計平方公尺。
 - (1) 主建物面積：___層___平方公尺，___層___
___平方公尺，___層___平方公尺共計___平
方公尺，用途___。
 - (2) 附屬建物用途___，面積___平方公尺。
3. 共有部分建號___，權利範圍___，持分面積___平
方公尺。

4.車位：有（汽車停車位個、機車停車位個）無。

5.有無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6.有無查封登記。

（二）租賃範圍：

1.租賃住宅全部部分：第_____層房間_____間第_____室，面積_____平方公尺（如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍）。

2.車位（如無則免填）：

（1）汽車停車位種類及編號：

地上（下）第_____層平面式停車位機械式停車位，編號第_____號。

（2）機車停車位：地上（下）第_____層編號第_____號或其位置示意圖。

（3）使用時間：

全日日間夜間其他_____。

3.租賃附屬設備：

有無附屬設備，若有，詳如附件一租賃標的現況確認書。

二、租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。（租賃期間至少三十日以上）

三、租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣（下同）____元整，每期應繳納____個月租金，並於每月____日每期____前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構：____，戶名：____，帳號：____。其他：____。

四、押金約定及返還

押金由租賃雙方約定為____個月租金，金額為____元整（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂住宅租賃契約（以下簡稱本契約）之同時給付出租人。

前項押金除有第十一點第四項、第十三點第三項、第十四點第四項及第十八點第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。

五、租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一) 管理費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

租賃住宅每月____元整。

停車位每月____元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

其他：____。

(二) 水費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：____。

(三) 電費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

（例如：夏月每度____元整；非夏月每度____元整。
。但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用
電量最高級距之每度金額）。

其他：____。

（四）瓦斯費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：____。

（五）網路費：

由出租人負擔。

由承租人負擔。

其他：____。

（六）其他費用及其支付方式：。

六、稅費負擔之約定

本契約有關稅費，依下列約定辦理：

（一）租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

（二）本契約租賃雙方同意辦理公證者，其公證費____元整。

- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：_____。

(三) 其他稅費及其支付方式：_____。

七、使用租賃住宅之限制

本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更改用途。

承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。

承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

八、修繕

租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

前項由出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，

如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，應於相當期間先期通知，承租人無正當理由不得拒絕。

前項出租人於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

九、室內裝修

承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。

承租人經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。

第一項情形，承租人返還租賃住宅時，應負責回復原狀現況返還其他。

十、出租人之義務及責任

出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。

出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修

繕之項目及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認（如附件三），未經約明確認者，出租人應負責修繕，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

十一、承租人之義務及責任

承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。

承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。

承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

前項承租人應賠償之金額，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。承租人經出租人同意轉租者，與次承租人簽訂轉租契約時，應不得逾出租人同意轉租之範圍及期間，並應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人。

十二、租賃住宅部分滅失

租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

十三、任意終止租約之約定

本契約於期限屆滿前，除依第十六點及第十七點規定得提前終止租約外，租賃雙方□得□不得任意終止租約。

依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

前項承租人應賠償之違約金，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。

租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

十四、租賃住宅之返還

租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。

承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。

前項金額與承租人未繳清之租金及第五點約定之相關費用，出租人得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。

十五、租賃住宅所有權之讓與

出租人於租賃住宅交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。

前項情形，出租人應移交押金及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。

本契約如未經公證，其期限逾五年者，不適用前二項之規定。

十六、出租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：

- (一) 出租人為重新建築而必要收回。
- (二) 承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (三) 承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
- (四) 承租人違反第七點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。

- (五) 承租人違反第七點第二項規定，違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止仍繼續為之。
- (六) 承租人違反第七點第三項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人。
- (七) 承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。
- (八) 承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (九) 承租人違反第九點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
- (十) 承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全。

出租人依前項規定提前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人。但依前項第五款及第十款規定終止者，得不先期通知：

- (一) 依前項第一款規定終止者，於終止前三個月。
- (二) 依前項第二款至第四款、第六款至第九款規定終止者，於終止前三十日。

十七、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：

- (一) 租賃住宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。
- (二) 租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
- (三) 租賃住宅有危及承租人或共同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
- (四) 承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- (五) 因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。但前項第三款前段其情況危急者，得不先期通知。

承租人死亡，其繼承人得主張終止租約，其通知期限及方式，準用前項規定。

十八、遺留物之處理

租賃關係消滅，依第十四點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。

出租人處理前項遺留物所生費用，得由第四點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。

十九、履行本契約之通知

除本契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準。

如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第一次郵遞之日期推定為到達日。

第一項之通知得經租賃雙方約定以電子郵件信箱：____
手機簡訊即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

二十、其他約定

本契約租賃雙方同意不同意辦理公證。

本契約經辦理公證者，租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：

- 一、承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。
- 二、承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。
- 三、出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。

公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第款之效力及於保證人。

二十一、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。
本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

二十二、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 承租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。
- (二) 出租人之姓名（名稱）、統一編號（身分證明文件編號）、戶籍地址（營業登記地址）、通訊地址、聯絡電話。

貳、不得約定事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 三、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 四、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。

- 五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 六、不得約定承租人須繳回契約書。
- 七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 八、不得約定違反強制或禁止規定。

修正「財政部各地區國稅局單一窗口受理 跨局查詢被繼承人金融遺產資料作業要點」

中華民國一百零九年八月二十七日財政部台財稅字第10900635770號
令修正發布第2點條文；並自一百零九年九月一日生效

二、本要點所定稽徵機關，包含財政部各地區國稅局（以下簡稱
各地區國稅局）及所屬分局、稽徵所、服務處。

本要點所定金融遺產資料，其種類及查詢單位如下：

（一）種類：

1. 存款。
2. 基金。
3. 上市（櫃）、興櫃有價證券。
4. 短期票券。
5. 人身保險。
6. 期貨。
7. 保管箱。
8. 金融機構貸款及信用卡債務。

(二) 查詢單位：

1. 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會。
2. 中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會。
3. 中華民國人壽保險商業同業公會。
4. 臺灣期貨交易所股份有限公司。
5. 臺灣集中保管結算所股份有限公司。
6. 財團法人金融聯合徵信中心。
7. 中華民國證券商業同業公會。
8. 中華民國信用合作社聯合社。
9. 全國農業金庫股份有限公司。

修正「專家諮詢日費旅費及報酬支給 要點」

中華民國一百零九年八月五日司法院院台廳民一字第1090022760號函
修正第5點條文；並自即日生效

五、專家請求報酬之數額，每人每件以新臺幣五千元為限。但法院得視事件之繁簡、諮詢之次數及專家提出之意見等，於新臺幣三千元至一萬元範圍內增減之。

令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10904528910 號

發文日期：民國 109 年 08 月 28 日

資料來源：行政院公報第 26 卷 164 期

相關法條：
• 民法第 824 條（108.06.19）
• 強制執行法第 131 條（108.05.29）
• 所得稅法第 4、4-4、24 條（108.07.24）

要 旨：令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

全文內容：一、共有房屋、土地經法院依民法第 824 條第 2 項第 2 款規定裁判變價分割，並由執行法院依強制執行法第 131 條第 2 項規定予以拍賣者，共有人應就其出售之應有部分，依所得稅法第 4 條之 4（以下簡稱新制）或同法第 4 條第 1 項第 16 款、第 14 條第 1 項第 7 類及第 24 條（以下簡稱舊制）規定徵免所得稅。

二、前點共有人於拍賣程序中，因參與應買或聲明優先承買而取得房屋、土地，且其取得之權利範圍超出原應有部分之權利範圍（以下簡稱原權利範圍）者，應依下列規定辦理：

- (一) 其屬出售原權利範圍並買回與原權利範圍相當之部分，其所得尚未實現，尚無課徵所得稅問題。嗣再行出售該部分時，應以共有人取得原共有房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按其取得原因認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。
- (二) 其屬超出原權利範圍之部分，嗣再行出售該部分時，應以共有人領得權利移轉證書之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按該部分之拍賣價款認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。
- (三) 前2款房屋、土地適用新制課稅者，得減除之土地漲價總數額，以該土地持有期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為準。

登記機關依法院調解無效之確定判決，將已辦竣調解分割共有物登記之土地回復原登記狀態時，併將善意第三人已取得之抵押權保留轉載於未分割前之土地上

發文單位：內政部

發文字號：台內地字第 1090129610 號

發文日期：民國 109 年 08 月 03 日

資料來源：高雄市政府公報 109 年秋字第 12 期

相關法條：· 民法第 759-1 條（108.06.19）

· 民事訴訟法第 416、500、501、502、506
條（107.11.28）

· 土地法第 43 條（100.06.15）

要 旨：為保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利，如持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前原繼承人共同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上

主 旨：有關貴府函詢持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之

狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義 1 案，復如說明，請查照

- 說明：一、依據司法院秘書長 109 年 6 月 20 日秘台廳少家二字第 1090014679 號函及法務部 109 年 7 月 28 日法律字第 10903511600 號函辦理，並復貴府 109 年 5 月 5 日府地籍字第 1090071585 號函。
- 二、旨案持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義，因涉法院判決、民事訴訟法及民法規定之解釋，前經本部以 109 年 5 月 15 日台內地字第 1090026589 號函詢司法院及法務部，案經司法院秘書長上開函復略以：「依民事訴訟法第 416 條第 2 項規定，調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。同條第 4 項復規定：『第 500 條至第 502 條及第 506 條之規定，於第 2 項情形準用之。』同法第 506 條規定：『再審之訴之判決，於第三人以善意取得之權利無影響。』提起調解無效或撤銷之訴，猶如對於確定判決提起再審之訴，有關再審之規定自有準用之餘地。依此，法院審理結果如認當事人請求宣告調解無效

或撤銷調解之訴為有理由，以判決宣告調解無效或撤銷調解，回復未成立調解之狀態時，應保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利（同法第 416 條第 4 項及第 506 條立法理由參照）。」

三、復案經法務部上開函復略以：「土地法第 43 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力。』民法第 759 條之 1 規定：『不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利（第 1 項）。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（第 2 項）。』蓋不動產物權變動係以登記為公示方法，登記所表彰之物權縱與真實物權之狀態不一致，若善意之第三人信賴該不動產之不實物權登記，而依法律行為完成物權變動之登記者，法律即認其具有與真實物權存在相同之法律效果，此即為登記之公信力，俾保護第三人之交易安全。是以，關於信賴土地不實登記之善意第三人，而依法律行為取得其抵押權時，為保護交易安全，依土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 規定，其並不因該土地所有權之不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權（臺灣高等法院臺中分院 101 年度上易字第 326 號民事判決參照）」。

四、本部同意前開司法院秘書長及法務部意見。本案土地於未經法院宣告調解無效前，善意第三人已依法取得之抵押權，登記機關依法院調解無效之確定判決，准予本案土地回復原繼承人共同共有之登記狀態，併將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有之土地上，始符合民事訴訟法第506條及民法第759條之1為保障善意第三人權利不受影響之規定。

**大法庭：法院不得僅以納稅義務人於申請
實物抵繳遺產稅遭駁，嗣於行政救濟中補
納之事實，逕認其不符抵繳要件**

裁判字號：109年度大字第3號

案由摘要：申請抵繳遺產稅

裁判日期：民國109年07月27日

資料來源：司法院

相關法條：· 行政訴訟法第1條（109.01.15）

· 遺產及贈與稅法第30條（98.01.21）

要旨：納稅義務人申請以實物抵繳遺產稅遭駁回，循序提起行政救濟，請求稅捐稽徵機關作成准予抵繳之處分，嗣後納稅義務人於行政救濟程序中（包括訴願及行政訴訟程序）先行補繳遺產稅完畢。此際，行政法院不得僅以該事實為由，逕認納稅義務人有以現金繳納遺產稅之能力，不符合遺產及贈與稅法第30條第4項所定「納稅義務人確有困難不能一次繳納現金」之要件，而為不利於納稅義務人之裁判。

編註：1.本則裁定，係就最高行政法院109年度裁提字第3號申請抵繳遺產稅事件所提案之法律爭議，作成統一法律見解。

承租人取得基地所有權前喪失房屋所有權或基地承租權，除基地承租權及買賣契約已由取得房屋所有權之第三人承受，該買賣契約隨同喪失優先購買資格而失效

裁判字號：108年度台上字第2636號

案由摘要：請求確認優先購買權存在等

裁判日期：民國109年08月04日

資料來源：司法院

相關法條：民法第425-1條（108.06.19）

民事訴訟法第78、449、481條（107.11.28）

土地法第104條（100.06.15）

要旨：按土地法第104條第1項規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權，此雖屬成立買賣契約之形成權，承租人一經行使，即與出賣人間成立買賣契約，但立法意旨既在使基地與土地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，則該買賣契約效力之存續，自以承租人於基地所有權移轉登記完成前，仍具優先購買資格為要件。倘承租人取得基地所有權移轉登記前喪失房屋所有權或基地承租權，而無優先購買之資格時，前開立法目的既無由達成，則除承租人對基地之租

賃關係及買賣契約已併由取得房屋所有權之第三人承受，買賣契約之存續仍合於立法目的等情形外，應解為買賣契約隨同其喪失優先購買資格而失效。

訂立之契約究為本約或預約，應就當事人意思定之，意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定

裁判字號：108年度台上字第2312號

案由摘要：請求履行契約

裁判日期：民國109年08月13日

資料來源：司法院

相關法條：民法第231、245-1、254條（108.06.19）

要旨：當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。而兩造無從逕依備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認備忘錄屬預約，並未違背法令。

隱名合夥者，謂當事人約定一方對於他方所經營之事業出資，而分受其營業所生利益及分擔所生損失之契約，而他方所經營之事業，祇需為營業，形態不拘

裁判字號：108年度台上字第1854號

案由摘要：請求返還出資額

裁判日期：民國109年05月20日

資料來源：司法院

相關法條：民法第700、709條（108.06.19）

要旨：隱名合夥者，謂當事人約定，一方對於他方所經營之事業出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約。所謂他方所經營之事業，祇需為營業，其形態不拘。因此，倘若以他方實際經營公司所投資其他公司之股份為所營事業，而由出資人一方與該他方約定成立隱名合約契約，並無不可。

第231期

法規彙編月刊

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊
中華民國 109 年 9 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 / 李雅玲 屏東縣公會 / 江如英

雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 陳榮杰 宜蘭縣公會 / 黃向榮

南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 牛太華 苗栗縣公會 / 陳祜

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