

平均地權條例

25 民國112年07月27日行政院公告第26條之1第2項所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

土地法第三十四條

之一執行要點

18 民國112年08月22日內政部分修正全文，並自中華民國113年1月1日生效

一、

依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。

二、

共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。

三、

I 本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

II 前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。

四、

I 依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。

II 前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。

五、

I 共有土地或建物為公私共有者，有本法

條之適用。

II 私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

六、

I 共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

II 二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

七、

I 本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

II 前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

III 分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有

人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

八、

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

(一) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

(二) 書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

(三) 他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

(四) 不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前

款規定辦理。

(㉔)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(㉕)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(㉖)他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(㉗)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

九、

依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

(一)部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共

有人申請登記。

(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

(六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登

記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應治原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

十、

部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

十一、

I 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

(一)提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

(二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

(三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。

2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。

4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

十二、

I 部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

II 前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

III 多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

IV 部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

(二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。

(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

(五)本法條之優先購買權係屬債權性

質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

(六)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九)共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

(十一)優先購買權人已放棄或視為放棄

優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

十四、

部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

(一)數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。

(二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。

(三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。

(四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

大陸地區人民在臺灣 地區取得設定或移轉 不動產物權許可辦法

4. 民國112年07月27日行政院公告第9條第4項所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

非都市土地

使用管制規則

37. 民國112年07月27日行政院公告第9條第5項第1款、第9條之1第5項、第17條附表2、附表2之1所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄；第9條第5項第2款所列屬「行政院農業委員會漁業署」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部漁業署」管轄

民國112年09月13日行政院公告第6條第3項附表1所列屬「交通部中央氣象局」之權責事項，自112年09月15日起改由「交通部中央氣象署」管轄

民國112年09月13日行政院公告第17條附表二及附表二之一所列屬「內政部地政司」之權責事項，自112年09月20日起改由「內政部國土管理署」管轄

38. 民國113年03月29日內政部分令修正發布第6條條文之附表一；並增訂第30條之7、第30條之8條文

第30條之7

政府主動辦理位於原住民族特定區域計畫內之使用地變更，因建物密集，致法定空地留設困難者，得以毗鄰相關之多筆土地合併為一宗基地計算之，必要時得辦理地籍逕為分割。

第30條之8

直轄市、縣（市）主管機關得會同原住民族主管機關，就原住民族特定區域計畫範圍內原住民保留地指定適宜區位，並經部落同意，由鄉（鎮、市、區）公所擬定興辦事業計畫、開發計畫或其他相關計畫，依第三章、農村社區土地重劃條例或農村再生條例等規定程序辦理。

農地重劃條例

3. 民國112年07月27日行政院公告第3條第2項、第14條所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

農村社區

土地重劃條例

2. 民國112年07月27日行政院公告第4條第1項所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

農業發展條例

11. 民國112年07月27日行政院公告第2條、第5條、第6條、第8條第1項、第8條之1第3項、第4項、第9條、第9條之1第2項、第10條第1項、第12條第1項、第3項、第4項、第13條、第15條、第16條第1項第7款、第18條第5項、第6項、第22條之1、第23條第1項、第24條、第25條第1項、第25條之1、第26條、第27條、第28條、第30條第1項、第32條第2項、第34條、第35條、第36條、第37條第3項、第38條、第38條之1第1項、第39條第2項、第40條、第41條、第42條、第43條、第44條、第45條、第47條之1第1項、第2項、第3項、第48條、第49條、第50條、第51條第2項、第52條第1項、第2項、第3項、第53條、第54條第2項、第3項、第55條、第56條第2項、第58條第2項、第60條第2項、第3項、第62條、第63條、第64條、第65條、第66條、第67條、第67條之2、第68條、第71條、第73條、第75條、第76條所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

農業用地

興建農舍辦法

6. 民國112年07月27日行政院公告第2條第2項、第15條第3項所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

農村再生條例

1. 民國112年07月27日行政院公告第2條、第3條第3款、第5條、第6條、第7條第1項、第8條第1項、第10條第2項、第3項、第11條第1項、第12條序文、第11款、第13條第1項序文、第2項、第14條、第16條、第17條第2項、第18條、第21條第3項、第22條、第23條、第24條、第27條、第28條、第30條第1項、第2項、第3項、第32條、第34條、第37條所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

山坡地保育利用條例

8. 民國112年07月27日行政院公告第2條、第3條序文、第6條第2項、第12條第1項、第3項、第15條第1項、第16條第1項、第3項、第4項、第17條、第22條、第25條第2項、第28條第1項序文、第29條、第32條之1第2項、第33條、第38條所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

工廠管理輔導法

4. 民國112年07月27日行政院公告第28條之3第1項所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

都市危險及老舊建築 物加速重建條例

4. 民國112年12月06日總統令增訂公布第5條之1條文

第5條之1 (公有財產參與重建之處理)

I 前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，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、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：

- 一 另有合理之利用計畫無法參與重建。
- 二 公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。
- 三 公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

II 前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

III 前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。

住宅法

4. 民國112年12月06日總統令修正公布第3、4、15、16條條文

第3條

本法用詞，定義如下：

- 一 住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- 二 社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
- 三 公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第4條

I 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

II 前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：

- 一 低收入戶或中低收入戶。
- 二 特殊境遇家庭。
- 三 育有未成年子女二人以上。
- 四 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。
- 五 六十五歲以上之老人。
- 六 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

- 七 身心障礙者。
- 八 感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九 原住民。
- 十 災民。
- 十一 遊民。
- 十二 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
- 十三 其他經主管機關認定者。

第15條

I 公益出租人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。

II 前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

III 公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。

第16條

I 公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理。

II 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

III 前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

IV 第二項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

V 公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開

租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。

土地稅法施行細則

9. 民國112年07月27日行政院公告第36條第2項第3款、第4款所列屬「行政院農業委員會」之權責事項，自112年08月01日起改由「農業部」管轄

房屋稅條例

18. 民國113年01月03日總統令修正公布第4~6、7、9、11、15、18、24、25條條文；增訂第6條之1條文；刪除第12條條文；並自公布日施行，但第4~7條、第12、15條條文，自113年07月01日施行

第4條 (繳納義務人)

I 房屋稅向房屋所有人徵收之；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

II 前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

III 第一項所有人、使用權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

IV 未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

V 房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

第5條 (稅率)

I 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

一 住家用房屋：

(一) 供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅

持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。

(二) 前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。

(三) 起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。

(四) 其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。

二 非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

三 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

II 直轄市及縣(市)政府應依前項第一款第二目至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。

III 依前二項規定計算房屋戶數時，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，應改

歸戶委託人，與其持有第一項第一款規定之房屋，分別合併計算戶數。但信託利益之受益人為非委託人，且符合下列各款規定者，應改歸戶受益人：

- 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。

IV 第一項第一款第一目供自住使用之住家用房屋，房屋所有人或使用權人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形；其他供自住及公益出租人出租使用之要件及認定之標準，與前三項房屋戶數之計算、第二項合理需要之認定及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

V 第一項第一款第一目但書規定房屋現值一定金額之自治法規，由直轄市及縣(市)政府訂定，報財政部備查。

VI 第一項第一款第一目但書規定房屋現值一定金額、第二項差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準，由財政部公告之；直轄市及縣(市)政府得參考該基準訂定之。

第6條 (稅率擬定程序)

I 直轄市及縣(市)政府在前條規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，應提經當地民意機關通過，報財政部備查。

II 中華民國一百十三年七月一日以後，直轄市及縣(市)政府各期開徵房屋稅已依前條第一項第一款、第二項及第五項規定辦理，且符合前條第六項所定基準者，如仍有稅收實質淨損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，該期損失由中央政府補足之，不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之限制。

III 前項稅收實質淨損失之計算，由財政部與直轄市及縣(市)政府協商定之。

IV 中華民國一百十三年七月一日以後，直轄市及縣（市）政府各期開徵房屋稅未依前條第二項規定訂定差別稅率者，應依前條第六項所定基準計課該期之房屋稅。

第6條之1（納稅義務基準日及開徵日期）

I 房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。

II 新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計；當期拆除者，亦同。

III 每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵；上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

第7條（申報現值）

I 納稅義務人應於房屋建造完成之日起算三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建或移轉、承典時，亦同。

II 房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵四十日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。

第9條（評價）

I 本條例所定不動產評價委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運

作辦法，由財政部定之。

II 前項委員會委員，由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第11條（評定與公告）

I 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：

- 一 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- 二 各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- 三 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。

II 前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

第12條（刪除）

第15條（私有房屋免稅減稅之規定）

I 私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

- 一 業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。
- 二 業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。
- 三 專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。

四 無償供政府機關公用或供軍用之房屋。

五 不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不予免徵。

六 專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。

七 受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。

八 司法保護事業所有之房屋。

九 住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。

十 農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明。

十一 經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用。

II 私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

- 一 政府平價配售之平民住宅。
- 二 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 三 農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明。

四 受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋。

III 依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及前項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於每期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。

IV 自然人持有現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋於全國合計超過三戶時，應於每期房屋稅開徵四十日以前，向當地主管稽徵機關申報擇定適用第一項第九款規定之房屋；逾期申報者，自申報之次期開始免徵。經核定後持有戶數未變更者，以後免再申報。

V 中華民國一百十三年七月一日前，自然人已持有現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋於全國合計超過三戶者，應於一百十四年三月二十二日以前向當地主管稽徵機關申報擇定適用第一項第九款規定之房屋；屆期未申報者，由當地主管稽徵機關為其從優擇定。

VI 第一項第九款私有房屋持有戶數之認定、前二項申報程序、前項從優擇定之方式及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

第18條（滯納金）

納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。

第24條（徵收細則）

房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別訂定，報財政部備查。

第25條（施行日）

I 本條例施行日期，由行政院定之。

II 本條例修正條文自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布條文施行日期，由行政院定之；一百十二年十二月十九日修正之第四條至第七條、第

憲法法庭裁判

(不動產相關)

112年憲判字第19號 (供公眾通行之法定空地地價稅案)

- 主文 (112.12.07)
 - 一、土地稅減免規則第9條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。」其但書規定與憲法第7條平等原則尚無違背。
 - 二、聲請人四聲請裁判憲法審查部分，駁回。
 - 三、其餘聲請不受理。

112年憲判字第20號 (日治時期私有土地經土地總登記程序登記為國有案)

- 主文 (112.12.29)
 - 一、日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，無民法消滅時效規定之適用。最高法院70年台上字第311號民事判例關於「……系爭土地如尚未依吾國法令登記為被上訴人所有，而登記為國有後，迄今已經過15年，被上訴人請求塗銷此項國有登記，上訴人既有時效完成拒絕給付之抗辯，被上訴人之請求，自屬無從准許。」部分，不符憲法第15條保障人民財產權之意旨。
 - 二、其餘聲請不受理。

最高法院民事大法庭

(不動產相關)

110年度台上大字第1353號民事裁定

- 主文 (111.12.30)

出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，經法院依民法第二百五十二條規定酌減至相當數額後，就出賣人應返還之金額，屬不當得利性質，買受人得類推適用民法第二百六十四條規定，與自己因買賣契約解除後所負回復原狀之給付義務，為同時履行之抗辯。
- 理由
 - 一、本案基礎事實
甲向乙購買A地，並約定價金分3期給付，如有可歸責於甲之債務不履行，經乙解除契約者，得將甲已付價金均沒收充為違約金。甲已依約給付2期價金合計新臺幣（下同）3746萬元，乙則將A地所有權移轉登記為甲所有。嗣甲未依約給付第3期價金，乙解除契約，並依約將甲所給付之全部價金沒收充為違約金，另依民法第259條第1款、第179條規定訴請甲將A地所有權移轉登記予乙。甲抗辯乙將其已繳價金沒收充為違約金，有過高顯失公平之情事，請求法院依同法第252條規定予以酌減，就酌減數額以外之金額，應負返還責任，爰依同法第261條準用同法第264條規定，就乙之本案請求為同時履行之抗辯。
 - 二、本案法律問題爭議
假設買賣契約業經合法解除，買賣雙方互負回復原狀之義務。惟出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，嗣經法院依民法第252條規定酌減至

相當數額後，出賣人應返還之金額，其性質為何？買受人得否就自己應負之給付義務（回復原狀），與出賣人應返還之金額（即酌減後之餘額），為同時履行抗辯？

三、本大法庭之理由

- (一)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。為利訴訟經濟，當事人得於訴訟程序以之為攻擊防禦方法，請求法院酌減，並由法院據此為本案裁判之基礎，非必以提起酌減違約金訴訟為限，合先敘明。
- (二)買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，買受人所為之給付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為違約金之目的。嗣買受人發生違約情事，經出賣人依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為違約金，且不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因出賣人取得或保有該部分給付之法律上原因不復存在，自屬不當得利。
- (三)同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。而買賣契約經出賣人合法解除，買受人已給付之價金並經出賣人依違約金約款沒收充為違約金，經法院於出賣人所提起之返還買賣標的物訴訟中，本諸買受人違約金過高之抗辯而酌減後，出賣人應返還餘額之義務，與買受人應返還標的物之義務，既源自同一契約關係所生，基於誠信及公平原則，仍應認為具有履行實質牽連之交換給付性質，買受人得

類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，以利當事人紛爭之終局解決及訴訟經濟。

四、民法第264條第1項但書規定有先為給付之義務者，不得拒絕自己之給付，係就雙務契約當事人互負之對待給付義務而言；該先為給付義務之發生，或因當事人合意，或為法律明定，或係交易習慣。至非基於同一雙務契約所生具有牽連性之對立債務，係本於誠信及公平原則，類推適用該規定，原無該項但書所稱何人有先為給付義務之問題。而法院為同時履行之諭知，係判決之執行附有條件，純為謀訴訟上經濟而設；出賣人因法院酌減違約金所負返還餘額之義務，既於該判決確定時必已存在且屆期，則法院為交換給付之判決，並不悖於同時履行抗辯之規範目的。

111年度台上大字第1706號民事裁定

• 主文 (112.06.16)

國家賠償法第二條第二項前段所保護之法益，不以民法第一百八十四條第一項前段所定之權利為限；公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，或執行職務行使公權力時，故意以背於善良風俗之方法，侵害人民之利益，人民得依該規定請求國家賠償。

• 理由

一、本案基礎事實

甲公司於民國92年12月間標得丙機關之BOT工程（下稱系爭工程）後，轉包予己公司施作。乙鄉公所鄉長丁、執行秘書戊於93年10月間因向甲公司負責人及己公司負責人勒索回贖金未果，自94年2月間起，先後於執行職務行使公權力時，指示第三人在系爭工程唯一聯外道路設置路障或破壞該道路，妨礙施工車

輛進出系爭工程之工地，迫使甲公司派人出面協商以達索賄之目的。丁、戊因上開行為遭法院以犯共同依據法令從事公務之人員，藉勢及藉端勒索財物未遂罪判刑確定。甲公司因丁、戊之行為造成其工期延誤，受有損害為由，依國家賠償法（下稱國賠法）第2條第2項前段規定，請求乙鄉公所賠償。第二審法院認定甲公司所受之損害為純粹經濟上損失，援引本院110年度台上字第1114號判決意旨，以其不屬於國賠法第2條第2項前段所保護之法益為由，判決甲公司敗訴。

二、本案提案之法律問題

國賠法第2條第2項前段所保護之法益，是否以自由或權利為限？公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，或執行職務行使公權力時，故意以背於善良風俗之方法，加損害於人民，致人民之利益（含學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害）受有損害時，人民是否不得依國賠法第2條第2項前段之規定請求國家賠償？

三、本大法庭之理由

（一）按凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償，憲法第24條定有明文。所稱自由或權利，係指人民基於法律規範目的而取得之法的地位之總稱。於國賠法制定前，人民因公務員之侵權行為受有損害，須於法律有特別規定（如：土地法、警械使用條例、冤獄賠償法、核子損害賠償法等）時，始得直接對國家請求賠償，否則僅得依民法第186條規定向公務員求償。惟考量公務員多屬經濟上弱者，如強對其課以損害賠償責任，從被害人權益保障之觀點而言，難免欠周等理由，乃有國賠法之

制定。國賠法既係依憲法第24條規定所制定（國賠法第1條參照），則該法第2條第2項前段所保護之法益，即應本於憲法保障人民權益之意旨及國賠法之立法精神而為解釋。

（二）民法第186條第1項前段於88年修正前，原規定「公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，致第三人之權利受損者，負賠償責任。」，嗣經修正為「公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，致第三人受損害者，負賠償責任」，揆其立法理由謂：「原條文第1項規定以第三人之『權利』受損者，公務員始負賠償責任。範圍太過狹窄，無法周延保障第三人利益。為擴大保障範圍，且為配合第184條第2項之修正，刪除『之權利』等字，使保護客體及於『利益』」，顯見立法者有意將人民因公務員執行職務故意違法行為受侵害之客體，由原規定之權利擴及於利益。且依民法第184條第1項後段規定，加害人故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，致他人「利益」受損者，被害人得請求損害賠償；加害人同時為執行職務之受僱人時，被害人另得依同法第188條第1項規定，請求僱用人連帶賠償。國賠法既係為提供人民較民法更為周全之保障所設，從個人、僱用人或公務員與國家所負損害賠償責任內涵及風險承受能力之差異，依舉輕以明重之法理，國家依國賠法對人民所負賠償責任，自不應劣於上開個人、僱用人或公務員依民法侵權行為相關規定所負賠償責任。職是，公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，或執行職務行使公權力時，故意以背於善良風俗之方法，侵害人民之利益，國家自不得以非侵害權利為由，解免其責。

（三）民法第184條第1項前段所稱之權利，係指既存法律體系所明認之權利，有別於同項後段之侵權行為客體，除上開權利外，另包含利益在內。該條項依被害人受侵害者為「權利」或「利益」，而分別適用前段或後段之規定，係考量利益之範圍過於廣泛，其被害人及賠償範圍，難以預見，為合理衡平個人的行為自由與權益保護，避免賠償範圍漫無邊際，使加害人負擔過重之賠償責任，基於法律政策上之價值判斷與利益衡量而為差別性規範。其限縮民法第184條第1項前段所指權利之範圍，僅係為了限制加害人侵權行為責任範圍，非用以排除侵權行為法對於利益之保護，易言之，利益雖不屬於民法第184條第1項前段所指權利，仍為同條第1項後段保護之客體。上開權利與利益之區別，係用以界定民法第184條第1項前、後段之規範功能，而國賠法第2條第2項既未如民法第184條將侵權行為態樣、保護之法益予以分類，倘仍採相同之解釋，將利益完全排除於其保護之客體之外，反而使人民於利益受損時，完全無法獲得國家賠償，顯與國賠法之立法精神有違，自不得以88年修正民法第186條第1項規定或嗣後修正國賠法時，均未一併修正國賠法第2條第2項有關「自由或權利」之文字，即推論立法者有意將利益完全排除於該條項所保護之客體之外。

（四）至本院先前判決所謂「民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害」等（本院98年度台上字第1961號、102年度台上字第342號、109年度台上字第754號、110年度台上字第2150號判決參照），

均在界定民法第184條第1項前段所指權利之範圍，與國賠法第2條第2項前段之解釋無涉，不得比附援引，附此敘明。