

土地法

14. 民國113年08月07日總統令修正公布第14條條文

第14條（不得為私有之土地）

I 下列土地不得為私有：

- 一 海岸一定限度內之土地。
- 二 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
- 三 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
- 四 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
- 五 公共交通道路。
- 六 礦泉地。
- 七 瀑布地。
- 八 公共需用之水源。
- 九 名勝古蹟。
- 十 其他法律禁止私有之土地。

II 前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

III 符合下列情形之一者，不受第一項第九款規定之限制：

- 一 日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有之名勝古蹟。
- 二 公營事業機構及行政法人，有經營或使用古蹟土地需要，並經中央文化主管機關認定古蹟土地移轉為其所有可助於古蹟保存及維護。

不動產估價師法

8. 民國113年08月07日總統令修正公布第8、46條條文；增訂第18條之1、18條之2條條文；並自公布後六個月施行

第8條（禁止發給開業證書之情形）

I 有下列情形之一者，不發給開業證書；已領者，撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書：

- 一 經撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。
- 二 有客觀事實足認其身心狀況不能執行業務，並經直轄市或縣（市）主管機關邀請相關專科醫師、不動產估價師、學者專家組成小組認定。
- 三 受監護或輔助宣告尚未撤銷。
- 四 受破產宣告尚未復權。

II 依前項第二款至第四款註銷開業證書者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業證書。

第18條之1（不動產估價助理員協助範疇及應遵循事項）

不動產估價師事務所得聘僱不動產估價助理員，協助不動產估價師執行不動產估價業務。不動產估價師對於協助其執行業務之不動產估價助理員，應善盡管理監督之責任。

第18條之2（不動產估價助理員之資格及登錄造冊管理）

I 前條不動產估價助理員，應具備下列資格之一：

- 一 不動產估價師考試及格。
- 二 具不動產估價師考試應試資格。
- 三 大專校院以上學校畢業，修畢不動產估價、不動產法規、土地利用、不動產投資與市場及不動產經濟等領域相關課程，合計十學

分以上。

四 高等考試地政、都市計畫、測量製圖、財稅金融職系考試及格。

五 本法中華民國一百十三年七月十五日修正之條文施行前已協助不動產估價師實際執行前條業務滿二年之在職聘僱員工。

II 不動產估價師事務所僱用不動產估價助理員，應於僱傭關係開始或終止之日起十日內，向不動產估價師公會全國聯合會辦理登錄。

III 第一項第五款之在職聘僱員工，不動產估價師事務所應於本法中華民國一百十三年七月十五日修正之條文施行後一個月內，依前項規定向不動產估價師公會全國聯合會辦理登錄。

IV 前二項不動產估價助理員登錄事宜之辦理方式、書表格式及其他相關事項，由不動產估價師公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。

第46條（施行日）

I 本法自公布日施行。

II 本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。

III 本法中華民國一百十三年七月十五日修正之條文，自公布後六個月施行。

國土計畫法

3. 民國114年01月20日總統令修正公布第7、8、23、35、45條條文

第7條

I 行政院應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一 全國國土計畫核定之審議。
- 二 部門計畫與國土計畫競合之協調、決定。

II 中央主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一 全國國土計畫擬訂或變更之審議。
- 二 直轄市、縣（市）國土計畫核定之審議。
- 三 直轄市、縣（市）國土計畫之復議。
- 四 國土保育地區及海洋資源地區及第二十四條第三項但書規定之使用許可、許可變更及廢止之審議。
- 五 中央主管機關許可造地施工計畫之審議。

III 直轄市、縣（市）主管機關應遴聘（派）學者、專家、民間團體及有關機關代表，召開國土計畫審議會，以合議方式辦理下列事項：

- 一 直轄市、縣（市）國土計畫擬訂或變更之審議。
- 二 農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之審議。
- 三 直轄市、縣（市）主管機關許可造地施工計畫之審議。

IV 前二項審議事項，涉及原住民族土地

者，應有原住民族代表參與。

第8條

- I 國土計畫之種類如下：
- 一 全國國土計畫。
 - 二 直轄市、縣（市）國土計畫。
- II 中央主管機關擬訂全國國土計畫時，得會商有關機關就都會區域或特定區域範圍研擬相關計畫內容；直轄市、縣（市）政府亦得就都會區域或特定區域範圍，共同研擬相關計畫內容，報中央主管機關審議後，納入全國國土計畫。
- III 直轄市、縣（市）主管機關擬訂直轄市、縣（市）國土計畫時，得辦理鄉村地區整體規劃，並視實際需要研擬鄉村地區計畫，納入直轄市、縣（市）國土計畫，並得另以附冊方式定之。
- IV 直轄市、縣（市）國土計畫，應遵循全國國土計畫。
- V 國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫。

第23條

- I 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。
- II 國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。
- III 前項規則中涉及原住民族土地、海域及部落之使用管制者，應依原住民族基本

法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。

- IV 直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。
- V 國防及重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。

第35條

- I 下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作，涉及原住民族土地或部落者，應經中央原住民族主管機關同意：
- 一 土石流高潛勢地區。
 - 二 嚴重山崩、地滑地區。
 - 三 嚴重地層下陷地區。
 - 四 流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
 - 五 生態環境已嚴重破壞退化地區。
 - 六 其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

II 前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

III 國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。

第45條

- I 中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。
- II 直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後十年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。
- III 直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法停止適用。

古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法

9. 民國114年01月15日內政部令修正發布名稱及全文15條；並自發布日施行（原名稱：古蹟土地容積移轉辦法；新名稱：古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法）

第1條

本辦法依文化資產保存法第四十一條第五項規定訂定之。

第2條

本辦法之主管機關：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

I 實施容積率管制地區內，古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，除以政府機關為管理機關者外，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

II 本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、國土計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第4條

- I 依前條規定申請將容積移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算：
- 一 未經依法劃定、編定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其基準容積為準。
 - 二 經依法劃定、編定或變更為保存

用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。

II 前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬訂，送該管都市計畫、國土計畫或區域計畫主管機關審定。

III 送出基地屬古蹟定著者，第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積。送出基地屬歷史建築或紀念建築定著者，應扣除已建築之容積。

第5條

I 送出基地可移出之容積，以移轉至下列任何一宗可建築土地建築使用為限：

- 一 與送出基地同一都市主要計畫地區之建築基地。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之建築基地。
- 二 都市計畫以外地區，以與送出基地同一鄉（鎮、市、區）之建築基地為限。但經直轄市、縣（市）國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他都市計畫以外建築基地。

II 前項第二款之建築基地，限於得依國土計畫法規定申請使用許可之城鄉發展地區土地，或得依區域計畫法規定申請開發許可之土地。

第6條

I 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，申請移轉至下列另一接受基地建築使用，並以移轉一次為限：

- 一 與接受基地同一都市主要計畫地區之建築基地。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之建築基地。
- 二 都市計畫以外地區，以與接受基地同一鄉（鎮、市、區）之建築基地為限。但經直轄市、縣（市）國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他都市計畫以外建築基地。

II 前項第二款之建築基地，限於得依國土計畫法規定申請使用許可之城鄉發展地區土地，或得依區域計畫法規定申請開發許可之土地。

第7條

I 直轄市、縣（市）主管機關審查接受基地可移入容積，應考量地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件。

II 直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百十四年一月十五日修正施行後二年內訂定前項審查之基準；未訂定審查基準前，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案擬具審查意見提經該管國土計畫審議會、區域計畫委員會或都市計畫委員會審議通過。

第8條

I 接受基地之可移入容積，不得超過該土地基準容積之百分之四十。

II 位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。

第9條

I 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：

接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積 × (申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)

II 前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。

III 前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

第10條

I 接受基地依第六條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式如下：

另一接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積未能完全使用部分 × (送出基地申請容積移轉至接受基地當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 送出基地申請容積移轉至接受基地當期另一接受基地之公告土地現值)

II 另一接受基地於送出基地申請容積移轉至接受基地當時非屬可建築土地，於前項公式中價值計算基準如下：

- 一 毗鄰可建築土地者，以其公告土地現值平均計算。
- 二 毗鄰非屬可建築土地者，以與另一接受基地使用性質相當且距離最近之三筆可建築土地公告土地現值平均計算。

III 前項可建築土地，不包含都市計畫書規

定應辦理區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發完成前之土地。

第11條

I 送出基地之可移出容積，得分次移出。

II 接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。

第12條

I 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一 申請書。
- 二 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三 協議書。
- 四 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六 古蹟、歷史建築或紀念建築管理維護計畫。但古蹟、歷史建築或紀念建築因故毀損且有修復、再利用之必要者，應檢具文化資產主管機關核准之古蹟、歷史建築或紀念建築修復、再利用計畫。
- 七 送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 八 其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

II 依第六條規定申請移轉至另一接受基地者，由另一接受基地所有權人提出申請，免會同送出基地所有權人，並應檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一 申請書。
- 二 申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件

影本。

- 三 另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 四 另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 五 接受基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 六 其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

III 第一項接受基地或前項另一接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本或前項第四款規定之另一接受基地土地所有權狀影本。

第13條

I 直轄市、縣（市）主管機關關於許可容積移轉後，應將送出基地及接受基地之容積相關資料造冊控管及依相關規定登錄於土地參考資訊檔，並送請相關機關辦理下列事項：

- 一 該管主管建築機關實施建築管理。
- 二 該管文化資產主管機關建檔列管。

II 前項資料應永久保存並開放民眾查詢。

第14條

接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用管制及建築法規之規定。

第15條

本辦法自發布日施行。

工廠管理輔導法

5. 民國113年05月24日總統令修正公布第31、39條條文；並增訂第28條之14條文；施行日期由行政院定之；民國113年07月30日行政院令發布自113年08月01日施行

第28條之14 (違反危險物品申報義務之罰則)

工廠有下列情形之一者，由主管機關處工廠負責人新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其限期改善或申報；屆期未改善或申報者，得按次處罰：

- 一 違反第二十一條第一項規定，未依期限申報危險物品。
- 二 違反依第二十一條第二項所定辦法中有關申報內容、申報期限之規定或申報不實。

第31條 (屆期不改善、補辦或申報之處罰)

工廠有下列情形之一者，主管機關應令其限期改善、補辦或申報，屆期未改善、補辦或申報者，處工廠負責人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰；仍不遵行者，得按次處罰：

- 一 利用其廠地或建築物之一部或全部從事物品製造、加工以外業務。但從事與所製造產品相關之業務者，不在此限。
- 二 違反第十六條第三項規定，變更產業類別未重行辦理工廠設立許可或登記，而從事物品之製造、加工。
- 三 違反依第十七條第一項第一款規定所附加之負擔。
- 四 違反依第十七條第一項第三款公告之減量生產或停止生產規定。
- 五 違反第十八條第一項規定，未申報或提供有關資料，或規避、妨

礙、拒絕調查。

- 六 違反第十八條第三項規定，未依期限提出申報，或規避、妨礙、拒絕調查。
- 七 違反第二十三條第一項規定，未按月申報其原料儲存量。
- 八 違反依第二十三條第二項所定辦法中有關申報內容之規定。

第39條 (施行日)

- I 本法自公布日施行。
- II 本法中華民國一百零八年七月二十四日修正公布之條文及一百十三年五月七日修正之條文，其施行日期由行政院定之。

都市更新條例

13. 民國113年11月13日總統令修正公布第65條條文

第65條 (建築容積獎勵之給予原則)

- I 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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。
- II 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：
 - 一 實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積；不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
 - 二 前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全；不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
 - 三 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；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。
- III 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

IV 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。

V 第一項、第二項第一款及第三款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。

VI 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。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

VII 各級主管機關依第五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。

VIII 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

IX 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。

都市更新建築容積獎

勵辦法

7. 民國114年01月13日財政部令修正發布第1、3、5條條文

第1條

本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第五項前段規定訂定之。

第3條

本條例第六十五條第一項、第二項、第六項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

- 一 基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二 原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第5條

實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

土地稅法

20. 民國114年01月24日總統令修正公布第54條條文

第54條（罰鍰）

I 納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：

- 一 逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。
- 二 規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額一倍之罰鍰。

II 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二以下之罰鍰。

III 第一項應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；屆期不繳納者，移送強制執行。

所得稅法

（有關房地合一稅）

3. 民國113年08月07日總統令修正公布第126條條文；113年08月27日行政院令發布自114年01月10日施行

第126條（施行日）

I 本法自公布日施行。但中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條，自九十七年一月一日施行；九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項，自九十九年度施行；一百零一年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目，自一百零一年一月一日施行；一百零一年八月八日修正公布條文，自一百零二年一月一日施行；一百零四年六月二十四日修正公布條文，自一百零五年一月一日施行；一百零四年十二月二日修正公布條文，自一百零五年一月一日施行；一百零八年七月二十四日修正公布條文，自一百零八年一月一日施行；一百一十年四月二十八日修正公布條文，自一百一十年七月一日施行。

II 本法中華民國九十年六月十三日修正公布條文、一百零三年一月八日修正公布條文、一百零五年七月二十七日修正公布條文及一百一十三年七月十五日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

III 本法中華民國一百零七年二月七日修正

公布條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。

住宅租賃定型化契約 應記載及不得記載事 項

4. 民國113年07月08日中政部公告修正臺之第六點、第十一點；並自113年07月15日生效

壹、應記載事項

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。
- 以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。
- 非以用電度數計費者，出租人所

收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

(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：____。

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。

依第六點規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

住宅轉租定型化契約 應記載及不得記載事 項

2. 民國113年11月21日中政部公告修正臺之第六點、第十一點、第十八點及貳之第十點

壹、應記載事項

六、租賃期間相關費用之支付

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用：

(一)管理費：

- 由包租業負擔。
- 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雙方當事人之事由，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：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他：____。

(三)電費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取。

非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。

(四)瓦斯費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他：____。

(五)網路費：

- 由包租業負擔。
- 由承租人負擔。
- 其他：____。

(六)其他費用及其支付方式：____。

十一、包租業之義務及責任

本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：

(一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。

(二)應向承租人提供包租契約之出租人（以下簡稱原出租人）同意轉租之書面文件，並載明其與原出租人之租賃標的範圍、租賃期間及得終止住宅包租契約之事由。

(三)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

(四)簽訂本契約，應先向承租人說明租賃住宅由包租業負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

(五)應製作租賃標的現況確認書（如附件一），並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。

(六)應於收受承租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據。

(七)應執行日常修繕維護並製作紀錄，提供承租人查詢或取閱。

(八)原出租人有修繕之必要行為時，包租業應於相當期間先期通知承租人配合辦理。

(d)應配合承租人設立戶籍需要，協助向原出租人取得可供設籍之相關證明。

(e)依第六點規定約定電費由承租人負擔者，包租業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。

前項第二款、第四款之同意轉租及負責修繕項目、範圍，如附件二「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書」及附件三「包租業負責修繕項目及範圍確認書」。

十八、承租人提前終止租約

租賃期間有下列情形之一，承租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：

(一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第九點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。

(二)租賃住宅因不可歸責於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。

(六)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。

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，以書面通知包租業。但前項第三款前段其情況危急或有第六款之情形者，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。

貳、不得記載事項

十、不得約定承租人不得申請租金補貼。

憲法法庭裁判

(不動產相關)

113年憲判字第11號 (擬制遺產課稅案)

• 主文 (113.10.28)

一、遺產及贈與稅法第15條第1項第1款規定：「被繼承人死亡前2年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：一、被繼承人之配偶。……」就擬制遺產之受贈人為被繼承人配偶，其與其他繼承人，應如何負擔遺產稅，欠缺明確之規範，致配偶以外之其他繼承人須以其繼承之遺產，就被繼承人配偶因受贈產生之財產增益負擔遺產稅，於此範圍內，不符憲法第7條保障平等權之意旨；其使繼承人繼承權之經濟價值嚴重減損者，於此範圍內，並侵害人民受憲法第15條保障之財產權。

二、上開規定對被繼承人之配偶，就其受被繼承人死亡前2年內贈與之財產，欠缺相當於遺產及贈與稅法第17條之1所定剩餘財產差額分配請求權自遺產總額扣除之規定，於此範圍內，不符憲法第7條保障平等權之意旨。

三、立法機關應於本判決公告之日起2年內，依本判決意旨檢討修正相關規定，於修法完成前，相關機關應依本判決意旨辦理。

四、臺北高等行政法院109年度訴字第386號判決違憲。該判決及最高行政法院111年度上字第11號裁定均廢棄，並發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。