

IACL1-1 《地政士不動產實用小法典》補充資料

適用於【初版、二版】

稅捐稽徵法修正 (102. 5. 29)	
中華民國一百零二年五月二十九日總統華總一義字第 10200101281 號令修正公布第 12-1、25-1、39 條條文	
條號	修正後
第 12-1 條	<p>涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。</p> <p>稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。</p> <p>納稅義務人基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。</p> <p>前項租稅規避及第二項課徵租稅構成要件事實之認定，稅捐稽徵機關就其事實有舉證之責任。</p> <p>納稅義務人依本法及稅法規定所負之協力義務，不因前項規定而免除。</p> <p>稅捐稽徵機關查明納稅義務人及交易之相對人或關係人有第二項或第三項之情事者，為正確計算應納稅額，得按交易常規或依查得資料依各稅法規定予以調整。</p> <p>納稅義務人得在從事特定交易行為前，提供相關證明文件，向稅捐稽徵機關申請諮詢，稅捐稽徵機關應於六個月內答覆。</p>
第 25-1 條	<p>依本法或稅法規定應補或應移送強制執行之稅捐在一定金額以下者，財政部得視實際需要，報請行政院核定免徵或免予移送強制執行。</p>
第 39 條	<p>納稅義務人應納稅捐，於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送強制執行。但納稅義務人已依第三十五條規定申請復查者，暫緩移送強制執行。</p> <p>前項暫緩執行之案件，除有下列情形之一者外，稅捐稽徵機關應移送強制執行：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納半數，並依法提起訴願者。 二、納稅義務人依前款規定繳納半數稅額確有困難，經稅捐稽徵機關核准，提供相當擔保者。 三、納稅義務人依前二款規定繳納半數稅額及提供相當擔保確有困難，經稅捐稽徵機關依第二十四條第一項規定，已就納稅義務人相當於復查決定應納稅額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利者。 <p>本條中華民國一百零二年五月十四日修正施行前，經依復查決定應補繳稅款，納稅義務人未依前項第一款或第二款規定繳納或提供相當擔保，稅捐稽徵機關尚未移送強制執行者，適用修正後之規定。</p>

公寓大廈管理條例修正 (102. 05. 08)

中華民國一百零二年五月八日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第 8、27 條條文

條號	修正後
第 8 條	<p>公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告</p>

	<p>物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。</p> <p>公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。</p> <p>住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。</p>
第 27 條	<p>各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。</p> <p>區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。</p> <p>區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。</p>

民法修正 (101. 12. 26)

中華民國一百零一年十二月二十六日總統華總一義字第 10100284731

號令修正公布第 1030-1 條條文；並刪除第 1009、1011 條條文

條號	修正後
第 1009 條	(刪除)
第 1011 條	(刪除)
第 1030-1 條	<p>法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、因繼承或其他無償取得之財產。 二、慰撫金。 <p>依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。</p> <p>第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。</p> <p>第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。</p>

土地法第三十四條之一執行要點修正 (101. 10. 03)

中華民國一百零一年十月三日內政部內授中辦地字第 1016651786 號令修正第 1 點、第 2 點、第 4 點、第 5 點、第 6 點、第 7 點、第 8 點、第 9 點、第 10 點

條號	修正後
----	-----

第 1 點	依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）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。
第 2 點	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。
第 4 點	共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。 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。
第 5 點	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。 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。
第 6 點	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。 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，其比率視為不明，推定為均等。 分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。
第 7 點	本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定： （一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。 （二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。 （三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。 （四）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。 （五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。 （六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 （七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。
第 8 點	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）本法條第一項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；登記機關無須審查其通知或公告之文件。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

	<p>權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受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。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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。</p> <p>(六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、他共有人之應有部分經法院或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，登記機關應洽原囑託機關意見後，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及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之同意書及印鑑證明領取之證明文件。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。 <p>(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。</p>
第 9 點	<p>依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一) 應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三) 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。 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

	<p>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。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。</p> <p>4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、非訟事件法第一百零九條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四) 以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、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>
第 10 點	<p>本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一) 部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。</p> <p>(二) 徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，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。</p> <p>(三) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 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本法條優先購買權之適用。</p> <p>(六) 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。</p> <p>(七) 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。</p> <p>(八) 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。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 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率定之。</p> <p>(十一) 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率計算之。</p>

稅捐稽徵法施行細則修正 (102. 01. 07)

中華民國一百零二年一月七日財政部台財稅字第 10100729580 號令修正發布第 8 條條文

條號	修正後
第 8 條	<p>稅捐稽徵機關依本法第二十九條規定，就納稅義務人應退之稅捐抵繳其積欠者，應依下列順序抵繳：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、同一稅捐稽徵機關同一稅目之欠稅。 二、同一稅捐稽徵機關同一稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。 三、同一稅捐稽徵機關其他稅目之欠稅。 四、同一稅捐稽徵機關其他稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。 五、同級政府其他稅捐稽徵機關各項稅目之欠稅。 六、同級政府其他稅捐稽徵機關各項稅目欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。 七、其他各項稅目之欠稅及欠繳之滯納金、滯報金、怠報金、利息及罰鍰。依前項規定抵繳，同一順序應以徵收期間屆至日期在先者先行為之；徵收期間屆至日期相同而分屬不同稅捐稽徵機關管轄者，按各該積欠金額比例抵繳。 <p>納稅義務人欠繳應納稅捐，已逾限繳日期，而於本法第三十五條第一項第一款及第三款所定申請復查期間，尚未依法申請復查者，應俟其期間屆滿後，確未申請復查，再依本法第二十九條規定辦理退稅抵欠。</p>

不動產說明書應記載及不得記載事項修正 (101. 09. 11)

中華民國 101 年 9 月 11 日內授中辦地字第 1016651569 號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定，自中華民國一百零一年十月一日起生效。

修正後
<p>壹、應記載事項</p> <p>二、成屋之應記載事項</p> <p>(一) 建築改良物標示、權利範圍及用途：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、建築改良物標示及權利範圍： <ol style="list-style-type: none"> (1) 已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共同使用部分）、建築完成日期（以登記簿謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件）、權利範圍。 (2) 未辦理建物所有權第一次登記：房屋稅籍證明所載之房屋坐落（若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件）。 2、建築改良物用途（詳如附建築改良物使用執照）。 <p>(二) 權利種類：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、所有權。 2、他項權利。 <p>(三) 所有權人及其住址。</p> <p>(四) 目前管理與使用情況：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應說明原因。

住戶規約內容如下：

- (1) 專有部分之範圍。
- (2) 共用部分之範圍。
- (3) 有無約定專用、共用部分(如有,請註明其標示範圍及使用方式)。
- (4) 管理費或使用費及其數額。
- (5) 公共基金之數額及其運用方式。
- (6) 是否有管理組織及其管理方式。
- (7) 有無使用手冊?如有,應檢附。

2、是否有依慣例使用之現況:共用部分有無分管協議及其協議內容。

3、水、電及瓦斯供應情形:

- (1) 水:自來水、地下水。
- (2) 電力:有無獨立電表。
- (3) 瓦斯:天然或桶裝瓦斯。

4、有無出租或占用情形?

(五) 建築改良物權利登記狀態:

- 1、有無他項權利之設定情形?(如:設定抵押權及典權,詳如附登記簿謄本。)
- 2、有無限制登記情形?(如:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記,詳如附登記簿謄本。)

(六) 建築改良物瑕疵情形:

- 1、有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋?(若有,請附檢測結果,若無,則應說明原因。)
- 2、是否有滲漏水情形及其位置。
- 3、是否有損鄰狀況?
- 4、有無違建或禁建情事?
- 5、是否曾經發生火災及其他天然災害,造成建築物損害及其修繕情形。
- 6、是否被建管單位列為危險建築?

(七) 重要交易條件:

- 1、交易種類:買賣(互易)。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。
- 4、應納稅額、規費項目及負擔方式:(稅額為預估值即可,實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)
 - (1) 應納稅額、規費項目:契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。
 - (2) 負擔方式:由買賣雙方另以契約約定。
- 5、賣方是否有附贈買方之設備?如有,請敘明設備內容。
- 6、他項權利及限制登記之處理方式(如無,則免填)。

(八) 停車位記載情形(如無,則免填):

- 1、有否辦理單獨區分所有建物登記?
- 2、使用約定。

3、平面式、機械式停車位。

4、車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

(九) 標的資訊

1、建物現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）

2、建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態）

三、預售屋之應記載事項

(一) 建築改良物坐落。

(二) 主管建築機關核准之建照日期及字號。

(三) 出售面積及認定標準。

(四) 共同使用部分項目、總面積及其分配比例。

(五) 主要建材及廠牌、規格。

(六) 建築改良物構造、高度及樓層規劃。

(七) 工程進度（預定開工、取得使用執照及通知交屋之截止日期）、保固期限及範圍。

(八) 目前管理與使用情況：公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應說明原因。規約草約內容如下：

1、專有部分之範圍。

2、共用部分之範圍。

3、有無約定專用、共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。

4、管理費或使用費及其數額（管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準）。

5、公共基金之數額及其運用方式。

6、是否有管理組織及其管理方式。

7、有無使用手冊？如有，應檢附。

(九) 預售屋瑕疵情形：

1、有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，則應說明原因。

2、是否有損鄰狀況？

(十) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅額、規費項目及負擔方式：（稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準）

(1) 應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。

(2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(十一) 停車位記載情形（如無，則免填）：

- 1、平面式、機械式停車位（請註明其長、寬、高及其誤差範圍）
- 2、車位編號。

(十二)標的資訊

- 1、建物格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）
- 2、建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）或其他等型態）。



3people

三民補習班

更新紀錄

2013/05/28

新增：

- 1.民法修正
- 2.土地法第三十四條之一執行要點修正
- 3.稅捐稽徵法施行細則修正

2013/07/15

新增：

- 1.稅捐稽徵法修正
- 2.公寓大廈管理條例修正



3people

三民補習班