中央法規

※中華民國105年7月27日修正公布之「所得稅法」第17條之4，定自105年8月1日施行

行政院民國105年8月1日院臺財字第1050032843號函

中華民國105年7月27日修正公布之「所得稅法」第十七條之四，定自105年8月1日施行。

附件：

增訂並修正「所得稅法」部分條文。

總統民國105年7月27日華總一義字第10500080981號令

第十七條之四　納稅義務人、配偶及受扶養親屬以非現金財產捐贈政府、國防、勞軍、教育、文化、公益、慈善機構或團體者，納稅義務人依第十七條第一項第二款第二目之一規定申報捐贈列舉扣除金額之計算，除法律另有規定外，應依實際取得成本為準。但有下列情形之一者，由稽徵機關依財政部訂定之標準核定之：

一、未能提出非現金財產實際取得成本之確實憑證。

二、非現金財產係受贈或繼承取得。

三、非現金財產因折舊、損耗、市場行情或其他客觀因素，致其捐贈時之價值與取得成本有顯著差異。

前項但書之標準，由財政部參照捐贈年度實際市場交易情形定之。

本法中華民國一百零五年七月十二日修正之條文施行前，納稅義務人、配偶及受扶養親屬已以非現金財產捐贈，而納稅義務人個人綜合所得稅尚未核課或尚

滿之翌日起五年內，得由納稅義務人提出所得來源地稅務機關發給之納稅憑證，並取得所在地中華民國駐外機構或其他經中華民國政府認許機構之驗證後，自各該認列投資收益年度結算應納稅額中扣抵；扣抵之數，不得超過因加計該投資收益，而依國內適用稅率計算增加之結算應納稅額。

前四項之關係人及關係企業、具有重大影響力、認列投資收益、實質營運活動、當年度盈餘之一定基準、虧損扣抵、國外稅額扣抵之範圍與相關計算方法、應提示文據及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

第一項之關係企業當年度適用第四十三條之四規定者，不適用前五項規定。

第四十三條之四　依外國法律設立，實際管理處所在中華民國境內之營利事業，應視為總機構在中華民國境內之營利事業，依本法及其他相關法律規定課徵營利事業所得稅；有違反時，並適用本法及其他相關法律規定。

依前項規定課徵營利事業所得稅之營利事業，其給付之各類所得應比照依中華民國法規成立之營利事業，依第八條各款規定認定中華民國來源所得，並依本法及其他相關法律規定辦理扣繳與填具扣（免）繳憑單、股利憑單及相關憑單；有違反時，並適用本法及其他相關法律規定。但該營利事業分配非屬依第一項規定課徵營利事業所得稅年度之盈餘，非屬第八條規定之中華民國來源所得。

第一項所稱實際管理處所在中華民國境內之營利事業，指營利事業符合下列各款規定者：

一、作成重大經營管理、財務管理及人事管理決策者為中華民國境內居住之個人或總機構在中華民國

境內之營利事業，或作成該等決策之處所在中華民國境內。

二、財務報表、會計帳簿紀錄、董事會議事錄或股東會議事錄之製作或儲存處所在中華民國境內。

三、在中華民國境內有實際執行主要經營活動。

前三項依本法及其他相關法律規定課徵所得稅、辦理扣繳與填發憑單之方式、實際管理處所之認定要件及程序、證明文件及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

第一百二十六條　本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月六日修正之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十六年十二月十四日修正之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月十二日修正之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月一日修正之第五條第二項及九十九年五月二十八日修正之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月七日修正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規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年七月二十五日修正之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月五日修正之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十一月十七日修正之條文，自一百零五年一月一日施行。

本法中華民國九十年五月二十九日修正之條文、一百零二年十二月二十四日修正之條文及一百零五年七月十二日修正之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年五月十六日修正之條文，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。

※訂定「公平交易法第 46 條適用基準」

公平交易委員會中華民國 105 年 8 月 4 日公法字第 10515605372 號令

公平交易法第四十六條適用基準

一、公平交易委員會（以下簡稱本會）為處理涉及公平交易法（以下簡稱本法）第四十六條之案件，特訂定本適用基準。

二、第四十六條適用基準如下：

（一）事業關於競爭之行為非本法所禁止：無第四十六條之適用。

（二）事業關於競爭之行為同為本法及其他法律所禁止：屬法規間之競合問題，無第四十六條之適用，應依特別法優於普通法等法律適用原則，於具體個案分別判斷適用本法或適用其他法律。

（三）事業關於競爭之行為為本法所禁止，然係依據其他法律或法規命令所為：有第四十六條之適用。

前項第二款與第三款情形，本會得依據本法第六條第二項規定與其他機關協商處理方式。

三、為確立本法為經濟之基本法，倘事業關於競爭之行為為本法所禁止，然係依據其他法律或法規命令所為時，原則應優先適用本法之規定，僅於其他法律或法規命令不牴觸本法立法意旨時，始得優先適用。

四、第四十六條所稱本法立法意旨，指本法第一條所定為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮。

五、判斷其他法律或法規命令之解釋與執行是否牴觸本法立法意旨時，應參酌下列因素綜合判斷：

（一）其他法律或法規命令之制（訂）定、修正及執行情形：

1、法規之訂修時間及訂修過程中是否將本法立法意旨納入考量。

2、產業主管機關適用管制法規之理由，例如基於職權審酌產業政策確有應優先於競爭政策適用之正當理由。

3、產業主管機關對豁免於本法適用之領域有無進行適當必要之監督以及有無採取其他盡可能確保競爭機制之手段，例如定期檢討評估管制法規適用成效等。

（二）相關市場競爭情形：

1、競爭手段：事業是否以價格、數量、品質、服務或其他條件等作為競爭手段。

2、市場範圍：考量個案系爭事由、商品特性、產業特性、資料屬性等因素，以及需求替代、供給替代等事項。

3、參與競爭者之家數與市場績效：參與競爭者是否具有相當之家數，且應將市場績效納入考量。

4、市場集中度：相關市場的集中度，是否屬於有利於競爭的狀態。

5、市場進入障礙：相關市場所存在進入障礙之程度，是否屬於有利於競爭的狀態。

6、經濟效率：能否提高生產效率、配置效率及創新效率。

7、消費者利益：能否有效提高整體消費者福利。

8、交易成本：能否降低交易成本之影響。

（三）其他與本法立法意旨有關之各種情形：實務上常見之實例如自然獨占特性之產業，因已無法透過市場競爭之運作引導資源作最有效率之配置，故可認依照其他

直轄市、縣（市）政府依前項第二款第一目、第二目規定受理申請後，應依第四點興辦事業計畫審查程序辦理審查。

直轄市、縣（市）政府為第一項第二款核准興辦事業計畫變更時，應副知經濟部備查。

直轄市、縣（市）政府依第一項第三款廢止興辦事業計畫之核准時，應通知直轄市、縣（市）地政單位及有關機關，並應副知經濟部備查。

七、興辦事業人異動時，於依公司法、商業登記法、工廠管理輔導法等有關規定辦理變更登記後，應檢附完成變更登記證明文件，報請直轄市、縣（市）政府備查。

直轄市、縣（市）政府接獲前項證明文件後，應副知經濟部備查。

八、其他應注意事項：

（一）申請以農業用地變更使用者，應依農業發展條例第十條、第十二條及農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定辦理；如屬林業用地變更使用者，另依森林法第六條第二項至第四項之程序辦理。

（二）申請使用山坡地範圍內各種使用分區之土地，應依水土保持法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法及非都市土地使用管制規則等相關規定辦理。

（三）涉及環境保護法令規定者，應依其有關規定辦理。

（四）申請開發面積達二公頃以上者，應依非都市土地使用管制規則第三章及非都市土地開發審議作業規範辦理土地使用分區變更。

（五）涉及工廠設立登記者，應依工廠管理輔導法等有關規定辦理。

（六）涉及公司、商業有關登記者，應依公司法、商業登記法等有關規定辦理。

（七）興辦事業計畫坐落土地不得有非都市土地開發審議作業規範總編第八點附表二之一及非都市土地變更編定執行要點第三點附錄一之二所列查詢項目相關法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。

（八）興辦事業用水量達水利法施行細則規定一定規模以上者，應提送用水計畫書審查；未達者，則應提送合法水源證明文件。

（九）興辦事業涉及水權部分，應符合水利法及地下水管制辦法之規定，若引用地面水（自水道取水）或鑿井引水，應依水利法相關規定取得水權，若使用自來水，應附自來水公司之供水證明文件。

（十）興辦事業於區域排水集水區域內辦理土地開發利用及變更使用計畫等行為達二公頃以上者，應依排水管理辦法之規定，提送排水規劃書及排水計畫書審查。

※修正「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」

經濟部民國 105 年 8 月 15 日經能字第 10504603780 號令

修正「非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點」，並自即日生效。

非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點修正規定

一、為審查非都市土地申請變更作為太陽光電發電設施使用之興辦事業計畫，特依據非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定訂定本要點。

二、已取得經濟部核發太陽光電發電廠電業籌備創設者，得依本要點之規定申請興辦事業計畫審查。

本要點所稱太陽光電發電設施，包含太陽光電模組、變流器

由其撤銷或廢止原興辦事業計畫之核准，並通知地政單位依相關法令辦理。

申請人完成土地變更編定或完成特定目的事業計畫之變更後，如有未依核准計畫使用或逾期未使用情事，得由直轄市或縣（市）政府撤銷或廢止原興辦事業計畫之核准，並應移請地政單位及轉知經濟部依相關法令辦理。但有特殊原因，並經原核准機關核准延期或分期興建者，不在此限。

九、經核准之興辦事業計畫如須進行變更時，應就變更部分向直轄市、縣（市）政府提出申請。

※修正「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第 4 點規定

財政部民國 105 年 8 月 16 日台財產公字第 10535008870 號令

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

四、國有公用不動產被私人占用，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應依前點規定之處理方式騰空後，循序申請變更為非公用財產，移交國產署接管。但占用案無下列各款情事，且符合第二項各款情形之一者，得檢附證明文件，申請按現狀移交國產署接管：

（一）地上建物現為公有宿（眷）舍。

（二）現有地上建物非為公有宿（眷）舍，而國有不動產於管理機關經管期間曾供公有宿（眷）舍使用。但不包括該不動產全部位於都市計畫公共設施用地者。

（三）國有建物之占用者，係緣於職務關係使用該建物，或自具職務關係之使用者繼受使用該建物。

（四）國有土地上原有國有建物，經拆除改建為私有建物。

（五）管理機關就地上物曾給予補償。

（六）管理機關已取得收回被占用國有不動產之法院確定判

決或與確定判決同一效力之執行名義。

前項但書所稱符合之情形，指下列各款之一：

（一）管理機關撥用國產署經管之被占用不動產，於行政院核准撥用之日起一年內申請變更為非公用財產。

（二）有法令上原因無法排除占用。

（三）被占用不動產係國有財產法施行後，因管理機關辦理接收、接管（不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管）、沒收、徵收（含一併徵收且無土地徵收條例第九條、第四十九條或第五十二條之一規定適用情形）、價購或第一次登記，而成為國有財產，且管理機關取得該國有不動產時已被占用，從未供公用。

（四）管理機關檢具下列文件送國產署審認接管後得依法出租、出售：

１、得依法申請承租、承購之申請人（以下簡稱申請人）出具之申請書及相關證明文件。

２、申請人非占用者時，出具載明承諾承租、承購國有不動產後願自行處理占用之切結書；申請人為占用者時，應出具下列文件：

（１）繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之使用補償金之證明文件。但符合國有財產法第四十二條第一項各款得逕予出租規定之占用者，其使用補償金經管理機關同意分期付款，出具承諾國有不動產移交國產署接管後，願配合改依國產署分期付款規定辦理之切結書者，得僅檢附繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之分期款之證明文件。

（２）出具承諾國有不動產移交國產署接管後，

履約保證金額度得視業種特性及規模，依得標之租金換算每月金額（萬元以下無條件進位）之二倍計收；或依得標後最後一年度租金及承諾之權利金底價總額計收之。

投標時所繳之押標金得抵繳履約保證金或年租金。

十二、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，承租人應回復原狀或依執行機構要求之狀態返還租賃物並停止使用。

前項規定應納入租賃契約，租賃契約並應載明終止或屆滿後，租賃物之收回處理及逕受強制執行條款。

十三、租賃契約書應辦理公證，其公證費用由承租人負擔。但承租人為政府機關、行政法人或公營事業機構者，得免辦理公證。

十四、土地開發國有不動產出售，以公開標售方式為之；其程序如下：

（一）選定公開標售土地開發國有不動產。

（二）擬訂公開標售之投標資格、決標方式等。

（三）委託不動產估價師估價。

（四）擬訂公開標售底價。

（五）公告標售。

（六）受理投標。

（七）開標、審標及決標。

（八）簽約、繳款。

（九）產權移轉。

十五、標售底價應委託不動產估價師辦理估價，作為底價訂定之參考。

十六、依本要點所需之申請文件及契約等，由執行機構訂定之。

地政法令

※有關一併價購土地視為依法得徵收之土地，有免徵土地增值稅規定之適用

內政部民國 105 年 8 月 30 日台內地字第 1051307414 號函

主旨：有關一併價購土地視為依法得徵收之土地，有免徵土地增值稅規定之適用 1 案，請查照。

說明：

一、依據 105 年 8 月 1 日研商如何改進協議價購機制適宜會議結論辦理。

二、按本部 93 年 4 月 8 日台內地字第 0930005543 號函，如協議價購取得土地之殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條所稱面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，所有權人請求一併價購時，建議需用土地人於財政預算許可下，宜同意就其殘餘部分予以一併價購。又一併價購土地視為依法得徵收之土地，依平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項之規定。」並按本部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」意旨，當有免徵土地增值稅規定之適用。

※被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義

法務部民國 105 年 8 月 30 日法律字第 10503511540 號函

主旨：有關臺中市政府函為被繼承人親等較近之直系血親卑親屬

，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

一、復貴部 105 年 7 月 1 日台內地字第 1050047741 號函。

二、按民法第 1138 條規定，第一順序之繼承人不限於被繼承人之子女，凡是被繼承人之直系血親卑親屬均屬之。是以，繼承開始前，第一順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權，而由其直系血親卑親屬繼承時，依民法第 1138 條、第 1139 條及第 1141 條規定，此時次親等之直系血親卑親屬係依其固有繼承順序以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位繼承。行政院 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過正會銜司法院中之「民法繼承編」部分條文修正草案就第 1140 條酌作文字修正：「第一千一百三十八條所定第一順序繼承人，部分有下列情形之一者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分：一、於繼承開始前死亡。二、與被繼承人同時死亡。」明定代位繼承僅於「部分」繼承人死亡時，始有適用，以期明確，惟於法律修正程序完成前，其尚未發生法律效力。若有具體個案涉訟，仍應依法院裁判認定為準，併予指明。

附件一：

內政部民國 105 年 7 月 1 日台內地字第 1050047741 號函

主旨：有關臺中市政府函為被繼承人親等較近之直系血親卑親屬，全部於繼承開始前死亡，次親等直系血親卑親屬之應繼分疑義 1 案，請惠示卓見。

說明：

一、依據臺中市政府 105 年 6 月 22 日府授地籍二字第 1050129145 號函及盧宗成地政士事務所 105 年 6 月 20 日函副本辦理，並檢送前揭查臺中市政府函影本 1 份。

二、按「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬」「前條所定第 1 順序之繼承人，以親等近者為先」「第 1138 條所定第 1 順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分」「同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。但法律另有規定者，不在此限。」分為民法第 1138 條、第 1139 條、第 1140 條及第 1141 條所明定。次按有關被繼承人親等較近之直系血親卑親屬（子輩繼承人），全部於繼承開始前死亡，其親等較遠之直系血親卑親屬（孫輩繼承人）其應繼分如何分配，上開條文中並未明定，惟學說見解有二種，一為本位繼承說，即認為由被繼承人（祖父母）親等較遠者（孫、孫女）繼承時，繼承人以其固有順序，並以其固有應繼分繼承被繼承人，而非代位其直系血親尊親屬（父母）而繼承（戴炎輝、戴東雄、戴瑀如合著，繼承法，2010 年 2 月最新修訂版，第 55 頁及第 56 頁參照）。二為代位繼承說，即民法第 1140 條之規定，並未明文規定須子輩繼承人部分死亡或喪失繼承權時，孫輩繼承人始得代位繼承；就文義解釋觀之，無論子輩繼承人全部死亡或喪失繼承權，或部分死亡或喪失繼承權，均依代位繼承之規定處理。（林秀雄著，繼承法講義，修訂六版，第 28 頁；陳祺炎、黃宗樂、郭振恭著，民法繼承新論，三版，第 55 頁至第 58 頁參照）。

三、另查行政院院會於 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過「民法繼承編」部分條文修正草案，其中第 1140 條修正說明二略以：「繼承開始前，第 1 順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權者，次親等之繼承人乃本於自己為繼承人之地位，依第 1138 條規定繼承，並非代位繼承。準此，代位繼承僅於『部分』繼承人死亡時，始有適用……」似採

次院會通過「民法繼承編」部分條文修正草案，其中第 1140 條修正說明二略以：「繼承開始前，第 1 順序繼承人親等近者全部死亡或喪失繼承權者，次親等之繼承人乃本於自己為繼承人之地位，依第 1138 條規定繼承，並非代位繼承。準此，代位繼承僅於『部分』繼承人死亡時，始有適用，爰就序文酌作文字修正，以期明確，…」採本位繼承說。

六、綜上，本案於學說及實務各有採用本位繼承說或代位繼承說之見解，惟民法第 1140 條並未明定部分繼承人於繼承開始前死亡或喪失繼承權始為代位繼承，本位繼承說加以民法所未明列之要件，似增加法律所無之限制，建議在民法修正前，採用代位繼承說，以維持各繼承人間繼承之公平性，以上所擬是否可行？因案涉中央法令疑義，未敢擅專，敬請釋示。

七、隨文檢送本案參考資料 1 份供參。

附件目錄

附件一：發給地籍清理土地價金申請案申請書及繼承系統表。

附件二：戴東雄、戴炎輝、戴瑀如合著，繼承法，2010 年 2 月最新修訂版，第 55 頁至第 56 頁參照。

附件三：林秀雄著，繼承法講義，修訂六版，第 28 頁參照。

附件四：臺灣高等法院暨所屬法院 93 年法律座談會民事類提案第 8 號。

附件五：行政院院會 105 年 3 月 31 日第 3493 次院會通過「民法繼承編」部分條文修正草案總說明及條文對照表。

※申請人土地如因信託致所有權人異動涉及其他法規適用認定時，屬相關專業法規規定範疇，非屬信託法規定或適用問題

主旨：有關都市計畫容積移轉申請案件為符合內政部等比例函釋而辦理之土地所有權信託，是否屬土地所有權異動疑義乙案，本部意見如說明二至四。請查照參考。

說明：

一、復貴府 105 年 8 月 9 日新北府城開字第 1051506010 號函。

二、按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」是以，如委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人（最高法院 84 年度台上字第 2038 號判決意旨、本部 94 年 7 月 7 日法律字第 0940022525 號函參照）。合先敘明。

三、關於來函所詢都市計畫容積移轉申請案件，申請人為符合內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋，而辦理土地所有權信託，是否仍屬土地所有權異動乙節，因查上開內政部函釋及都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條及第 17 條，並未規定送出基地或接受基地所有權必須以信託方式辦理，是以辦理送出基地或接受基地之土地所有權信託並非為容積移轉申請之必要程序（貴府 105 年 8 月 10 日新北府城開字第 1051519865 號函送同年 7 月 22 日「都市計畫容積移轉申請案件涉及土地所有權人辦理信託之適用疑義」研商會議內政部營建署書面意見參照）。

四、至於，於都市計畫容積移轉作業程序中，申請人之土地如因信託致所有權人異動，涉及其他法規適用之認定時（例如土地公告現值究應如何認定），則屬相關專業法規規定範疇（例如都市計畫法規、土地稅法或本件案內貴府訂定之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序

消費者買賣房屋須知--購買預售屋注意事項

一、有否請領建造執照

建築物的興建，必須要領有建造執照，才可以廣告或銷售及向建築管理機關申請開工，完成時才可以申報完工，經檢驗合格才可以領取使用執照，而後才能申請接通水、電，並據以辦理建築物保存登記（建物所有權第 1 次登記），並申請建築改良物所有權狀。

二、定金之支付

建商於銷售預售屋時，如有要求買方須先行支付定金才提供契約書，或收取定金簽約前，未提供買方至少 5 天的契約審閱期間，可能涉及違反公平交易法相關規定，買方可以向公平交易委員會檢舉。

三、瞭解房屋面積坪數及單價

建商所計算房屋坪數，通常包括室內（含夾層屋）、陽台及公共設施面積，在購買房屋時應考慮夾層屋是否合法及公共設施、陽台所佔坪數的比例。有些建商只列私有面積及公共設施面積，但未說明該夾層屋是否合法，而所謂私有面積則包括室內、夾層屋、陽台及該層電梯間、樓梯間及走廊等分擔面積在內，公共設施面積包括地下室及屋頂突出物之公共面積的分擔，所以事實上，私有面積並不等於自用面積，購屋者應予注意，否則自以為單價便宜，但是扣除公用面積外，其單價則相對較高。

四、注意房屋室內的格局

室內的隔間與平面配置會影響生活起居是否舒適與方便，房間的通風與採光是否良好，也都是購屋者應注意的地方。

五、瞭解付款辦法及貸款額度

許多建商為了促銷，常會以動人的廣告來吸引民眾購屋，但是付款辦法是否合適，貸款額度多少，購屋者應充分瞭解。

六、瞭解建材及設備

許多建商銷售房屋時，常印有精美說明書，其中說明地坪、門窗、衛浴、廚房、水電等建材，購屋者應注意契約中是否有註明建材規格、廠牌、等級等事項，以防止賣方以劣質品充數，而在交屋時發生糾紛。

七、房屋買賣標的應標示清楚

買賣契約中應註明土地坐落地段、地號、建築基地面積與持分比例或坪數，註明房屋是那一棟那一層那一戶，若有購買停車位應註明車位規格，並影印賣方建造執照之配置圖、平面圖附於契約中，較為明確清楚。

八、防止拿不到土地產權

建商蓋房子，有時是自地自建，有時是和地主合建。如果建商是和地主合建，購屋者最好和地主簽立土地買賣契約及與建商簽立房屋買賣契約，以免日後建商和地主一旦發生合建糾紛時，拿不到土地產權。

九、注意開工、完工、交屋日期

購屋者最關心的是交屋日期，簽約時應詳細註明開工日期，以及完工期限與交屋日期，以保障自身的權益。

十、完工後之管理維護及保固期限

有些社區完工後建商會輔導成立住戶委員會，並按月繳納一定金額之管理費用，購屋者應事先瞭解並配合，以維持社區整潔。又建商對於房屋交屋後，是否有保固期限及範圍亦應了解，一般結構部分保固 15 年，固定建材及設備部分保固 1 年。

十一、違約事項

購買預售屋，從簽約到實際交屋約需經 1 至 3 年的時間，因此於簽定契約時，有關違約條款內容應詳加注意，以免日後發現房屋有瑕疵或重大問題時，如欲解約卻因違約條款，而

6、土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

七、交屋保留款之付款規定

付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

（一）預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。

（二）預售屋之材料是否含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院材料與化工研究所（新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔）或郵寄至該所工業服務室登錄辦理（備妥委託單、樣品及費用），詳情請洽詢（03）5916835。

九、有關擅自變更設計之責任

室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、規約草約

規約草約經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十一、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十二、優惠貸款之類別

政府所舉辦之優惠貸款係指公教人員貸款及勞工貸款等。

十三、房地轉讓條件

按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本得收取手續費，其手續費為房地總價款最高千分之一。

十四、違約金之約定

按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十五、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

十六、消費者保護法對消費者權益之保障

預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

十七、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

※有關緩徵期間已逾五年之工程受益費應否辦理註銷疑義

內政部民國 105 年 8 月 31 日內授營工程字第 1050812568 號函

主旨：關於貴府函詢緩徵期間已逾五年之工程受益費應否辦理註銷 1 案，復請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴府 105 年 8 月 23 日府工土字第 1050129444 號函辦理。

二、有關工程受益費請求權時效消滅，本部 101 年 3 月 20 日台內營字第 1010801762 號令已另有明定；至本部 90 年 6 月 21 日台 90 內營字第 9084146 號令釋內容，與上開意旨不符部分，自 101 年 2 月 4 日起不適用，合先敘明。

三、工程受益費徵收條例施行細則第 86、87 及 89 條有關申請緩徵及應予註銷之條件均已有明定，請貴府查明工程受益費徵收清冊所屬案件之緩徵原因，如符合前述細則規定，自應辦理註銷事宜。

判解新訊

※法院於最高限額抵押物拍賣案件，僅須就抵押權人提出之文件為形式審查，至於抵押債權之爭執，應另循訴訟解決

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院 104 年上字第 207 號民事判決

案由摘要：確認抵押權不存在等

裁判日期：民國 104 年 12 月 2 日

要　　旨：按聲請拍賣抵押物屬非訟事件，於最高限額抵押，法院須就抵押權人提出之文件為形式上審查，倘認其有

抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定。至於債務人或抵押人否認各該文件為真正，對抵押債權之存否有所爭執，則應另循訴訟途徑解決，抵押權人無須於聲請拍賣抵押物前，先行訴請確認其權利存在。

次按消費借貸為要物契約，因金錢或其他代替物之交付始生效力，又票據為文義證券及無因證券，不足為其基礎之原因關係之證明，故執票人縱持有發票人簽發之本票，亦無法憑此即證明執票人確實交付發票人票面金額借款或票款之事實。

（裁判要旨內容由法源資訊整理）

※當事人已承認私文書上之印文為真正，僅否認係其本人或代理人所蓋時，依舉證責任分配原則，應由為此爭執之當事人負舉證責任

裁判字號：最高法院 104 年台上字第 2315 號民事判決

案由摘要：請求分割遺產等

裁判日期：民國 104 年 12 月 3 日

要　　旨：私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正。又當事人已承認私文書上之印文為真正，僅否認係其本人或代理人所蓋時，依舉證責任分配原則，應由為此爭執之當事人負舉證責任。

※核發土地使用分區證明書雖具備行使公權力行為之性質，惟當事人若無法證明核發與損害間有相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存