

中央法規

※修正「土地法第三十四條之一執行要點」

內政部民國 106 年 12 月 1 日台內地字第 1061307056 號令
修正「土地法第三十四條之一執行要點」，自即日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」

土地法第三十四條之一執行要點修正規定

- 一、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。
- 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、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。
- 四、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。
- 五、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。

六、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。

七、本法條第二項所定事先、書面通知及公告，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，以雙掛號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、受通知人與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。

八、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；登記機關無須審查其通知或公告之內容。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，本法條第一項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。
- (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。
- (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。登記機關應准予塗銷該預告登記，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。

九、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。

(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：

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。

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) 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。

十、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。

十一、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。

※訂定「稅捐稽徵機關辦理稅捐稽徵法第四十八

條規定停止並追回租稅優惠待遇作業原則」

財政部民國 106 年 12 月 1 日台財稅字第 10604704090 號令

稅捐稽徵機關辦理稅捐稽徵法第四十八條規定停止並追回租稅優惠待遇作業原則

- 一、為使稅捐稽徵機關辦理稅捐稽徵法（以下簡稱本法）第四十八條規定停止並追回納稅義務人享受租稅優惠待遇有一致性準據，特訂定本作業原則。
- 二、本作業原則用詞定義如下：
 - （一）本法第四十八條第一項所稱租稅優惠待遇，指稅法以外其他法律規定且與逃漏稅捐屬同一稅目之租稅優惠待遇。但稅法之租稅減免規定與稅法以外其他法律之租稅優惠待遇定有相同規定時，包含該稅法規定之租稅減免規定。
 - （二）本法第四十八條第二項所稱租稅優惠待遇，指稅法以外其他法律規定之租稅優惠待遇。
- 三、稅捐稽徵機關應依下列規定辦理停止並追回納稅義務人享受租稅優惠待遇：
 - （一）屬本法第四十八條第一項情形者：
 - 1、稅捐稽徵機關查獲納稅義務人逃漏稅捐情節重大時，應即依式（如附表）調查其違章行為所屬年度享受租稅優惠待遇情形。
 - 2、納稅義務人享有前點第一款所定租稅優惠待遇者，稅捐稽徵機關應於裁罰後，檢附相關資料函報財政部停止並追回租稅優惠待遇。但追回租稅優惠待遇之核課期間將屆者，得於查獲或裁處前先行函報財政部。
 - 3、財政部審定屬本條項應停止並追回租稅優惠待遇時，應即函復稅捐稽徵機關，免函知納稅義務人。

4、捐稽徵機關接獲財政部停止並追回租稅優惠待遇通知函，應儘速於核課期間內補徵稅捐，將核定通知書、補徵稅額繳款書及財政部停止並追回租稅優惠待遇通知函一併送達納稅義務人後，將處理情形及送達證書影本送交財政部。

(二) 屬本法第四十八條第二項情形者：

- 1、財政部接獲租稅優惠法律之中央主管機關通知停止並追回納稅義務人租稅優惠待遇，經審定屬本條項應停止並追回租稅優惠待遇，應即通知稅捐稽徵機關，免函知納稅義務人。稅捐稽徵機關應依前款第四目規定辦理。
- 2、稅捐稽徵機關接獲環境保護、勞工、食品安全衛生相關法律主管機關為辦理停止並追回租稅優惠待遇需要，查調納稅義務人違章行為所屬年度享受租稅優惠待遇情形，其總機構所在地國稅局及地方稅稽徵機關應依式（如附表）彙整該納稅義務人於其他地區國稅局及地方稅稽徵機關享受租稅優惠待遇情形逕行提供，依本法施行細則第九條規定辦理，並副知財政部。

四、財政部未接獲租稅優惠法律之中央主管機關依本法第四十八條第二項規定通知停止並追回納稅義務人租稅優惠待遇前之聯繫通報及管控作業：

(一) 納稅義務人發生違反環境保護、勞工、食品安全衛生相關法律且屬社會關注、具指標性意義案件，該納稅義務人總機構所在地國稅局應主動通報上開法律中央主管機關及租稅優惠法律之中央主管機關，請其注意本法第四十八條第二項規定並副知財政部；另彙整該納稅義務人違章行為所屬年度於其他地區國稅局及地

方稅稽徵機關享受租稅優惠待遇情形，函報財政部。

(二) 納稅義務人總機構所在地國稅局應列冊專案管制，定期追蹤環境保護、勞工、食品安全衛生相關法律主管機關處理情形。

五、稅捐稽徵機關應就辦理停止並追回租稅優惠待遇之相關作業及其他應注意事項等訂定標準作業程序，俾利同仁遵循。

※修正「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」

行政院農業委員會民國 106 年 12 月 12 日農林務字第 1061741081 號令

第一條 本辦法依森林法第四十八條之一第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱山坡地，指水土保持法第三條第三款所定之山坡地。

第三條 下列山坡地開發利用行為，應依本辦法繳交山坡地開發利用回饋金（以下簡稱回饋金）：

一、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。

二、興修鐵路、公路、市區道路或供運輸用之水路。

三、興建農舍。

四、興建農業設施。

五、興辦休閒農場。

六、設置公園、運動場或高爾夫球場。

七、開發遊憩用地。

八、設置殯葬設施。

九、設置營建剩餘土石方處理之收容處理場所。

十、設置處理廢棄物設施。

十一、設置點狀或線狀之公用事業設施。

十二、設置路外停車場或駕訓場。

十三、除前十二款規定外，從事須申請建造執照之山坡地建築行為。

十四、其他經中央主管機關認定之山坡地開發利用行為。

第四條 回饋金繳交義務人，為向目的事業主管機關申請從事前條各款行為之人。

第五條 回饋金之計算方式，應依其開發利用程度之類別，以目的事業主管機關核發山坡地開發利用許可面積與當期公告土地現值乘積百分之六至百分之十二計算，其計算方式如附表。但經中央主管機關洽商中央目的事業主管機關針對山坡地開發利用行為之地區，認定已從事公益性綠覆補償行為，並達環境保護目的者，其計算回饋金之乘積比率得予酌減。無公告土地現值者，以毗鄰或鄰近之公告土地現值計算。地方主管機關接獲第一項之目的事業主管機關核發山坡地開發利用許可通知後，應依附表計算回饋金金額，並通知回饋金繳交義務人於一個月內一次繳交。

第六條 地方主管機關彙整收取回饋金後，應即繳入中央主管機關所設置之林務發展及造林基金專戶儲存應用。

山坡地開發利用案件涉及農業用地變更回饋金之繳交者，地方主管機關應依農業發展條例第十二條第二項規定，將收繳之回饋金二分之一存入中央主管機關設置之農業發展基金；餘二分之一存入中央主管機關設置之林務發展及造林基金。

第七條 山坡地之開發利用，有下列情形之一者，免繳交回饋金：

一、已依原促進產業升級條例或產業創新條例辦理土

地捐贈國有或繳交回饋金。

- 二、已依森林法第四十八條之一第一項第一款、第四款提撥造林基金。
- 三、由中央、地方各級政府機關（構）、行政法人或學校興辦。
- 四、已依本辦法繳交回饋金之土地面積。
- 五、屬改建、修建或增加原建築高度之增建行為。
- 六、屬增加原建築面積之增建行為，其增建面積以外之土地面積。
- 七、興建農舍之農舍用地面積以外，維持作農業使用之土地面積。
- 八、興建農業設施之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。
- 九、前款建築面積內，屬申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條第一項第一款或第十六條第一項第一款之面積。
- 十、興辦休閒農場之建築面積以外，維持作農業使用之土地面積。
- 十一、無償提供公共使用之計畫道路之土地面積。
- 十二、由農村再生中央主管機關補助設置之農村再生相關公共設施之土地面積。
- 十三、依休閒農業輔導管理辦法於休閒農業區內設置供公共使用之休閒農業設施之土地面積。
- 十四、因天然災害或其他不可抗力情事所致，經地方主管機關認為實施災害復原重建或其他為安置受災民眾之行為。
- 十五、已依農業發展條例或其他法律規定繳交相當回饋性質之金錢或代金之土地面積。

十六、原住民保留地依非都市土地使用管制規則第四十五條規定，申請住宅興建之土地面積。

第八條 本辦法修正施行前受理之案件，依修正施行前之規定辦理。但修正施行後之規定有利於回饋金繳交義務人者，依有利於回饋金繳交義務人之規定辦理。

第九條 本辦法自發布日施行。

※修正「國有非公用不動產租賃作業程序」

財政部國有財產署民國 106 年 12 月 21 日台財產署管字第 10640009820 號令

國有非公用不動產租賃作業程序

壹、總則

一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產租賃事宜，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。

二、國有非公用不動產租賃作業，除法令另有規定外，由本署所屬分署（以下簡稱出租機關）依本作業程序辦理。

三、本作業程序規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：

（一）自然人：身分證影本或戶口名簿影本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）其他具有當事人能力者：有效之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人或管理人資格證明及身分證明文件影本。

申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。

四、本作業程序規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效

，如有不實願負法律責任」並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書、說明書及協議書等，應由立書人蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明（其申請目的欄有指定用途者，應以與國有財產務相關文字為限）。但切結書由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名或蓋章，切結書加註「立書人親自到場簽章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處簽名或蓋章者，得免蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

五、本作業程序規定申租人應檢附原租約申請者，如申租人遺失原租約，得由申租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。

六、本作業程序規定申租國有非公用不動產須檢附之登記謄本、地籍圖謄本及戶籍證明文件影本，由出租機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

本作業程序規定申租國有非公用不動產須檢附之都市計畫土地使用分區證明，由申租人檢附。但出租機關能以電子處理查詢，得免予檢附，並由出租機關列印查詢文件併案存檔。

七、本作業程序規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

貳、申請承租

八、依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條第一項第一款規定（原有租賃期限屆滿，未逾六個月者）申租者，應填具申請書並檢附下列證明文件：

（一）身分證明文件。

（二）原租約。

（三）由原承租人之繼受人申租者，另檢附第十點第二項規

定之繼受證明文件。

(四) 申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地或養地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項第三款所稱之繼受人係指繼承人及受讓人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，僅指繼承人。

九、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，租期屆滿後，包含原租約與依第三十一點及第四十一點換訂之租約在內，應收回租賃物，不適用國產法第四十二條第一項第一款規定；其原以標租方式出租者，不適用同條第一項第二款規定。

十、申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定（民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條規定之實際使用時間證明文件、房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（有效期限內），並視申請類別檢附下列證明文件：

(一) 房屋或房地：

- 1、申租人實際使用之切結書。
- 2、申租人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至今之證明文件。
- 3、申租人以被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已實際使用事實申租者：

- (1) 被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至繼承開始日之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具被繼承人於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至繼承開始日之證明文件。
- (2) 申租人於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

- 4、申租人為自然人者，訂約時已設籍於該房屋之戶籍證明文件影本。
- 5、房屋坐落基地非屬國有者，應加附載明「自行解決基地使用權問題，且基地所有權人請求給付使用補償金及損害賠償時，概由申請人負擔」之切結書。房屋坐落基地屬私有者，應另檢附承購國有非公用不動產申請書。

(二) 基地：

- 1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記謄本。
- 2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬申租人所有切結書。

(三) 造林地：

- 1、位置圖。
- 2、造林計畫書：計畫書內容應載明土地坐落、造林樹種、主伐年期、造林期限、造林面積及申租人相關資料。
- 3、申租人為現使用人及以林業經營方式造林使用之切結書。

- 4、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 5、承租土地依法劃定專供造林之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

(四) 農作地、畜牧地、養殖地：

- 1、申租人為現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、承租土地依法劃定專供農作、畜牧、養殖之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

申租人係繼受使用者，應檢附下列文件之一：

- (一) 第三十三點或第三十五點規定之繼受證明文件。
- (二) 法院判決確定或其他政府機關出具之權利移轉證明文件。
- (三) 經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之權利移轉相關證明文件。
- (四) 經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之文件。
- (五) 載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷或終止租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」之切結書。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附民國八十二年七月二十一日前曾為該國有土地所在地村（里）長、同日前具有行為能力且為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明書申租

者，應併檢附證明人之資格證明文件，證明書應載明下列事項：

- (一) 被證明人。
- (二) 申請承租之土地標示（含縣市、鄉鎮市區及地段、地號）、坐落之村里。
- (三) 被證明人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。
- (四) 證明人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分（如○○村《里》長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人）。
- (五) 出具證明書日期。

前項所稱之資格證明文件如下：

- (一) 證明人為村（里）長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村（里）長證明文件影本。
- (二) 證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。
- (三) 證明人為毗鄰土地承租人者：
 - 1、屬民國八十二年七月二十一日前已承租毗鄰土地承租人：為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。
 - 2、屬民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為土地登記謄本及地籍圖謄本，並得免予檢附租約影本。

第三項證明書之格式，由本署定之。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國

一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）規定申請承租者，應檢附下列文件：

- (一) 視申請類別檢附第一項規定之文件，原租約得作為民國八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件（如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回出租機關者，免予檢附）。
- (二) 申租土地自原租約終止、無效或消滅之日起至申租時確無轉讓、轉租或提供第三人使用情事之切結書。
- (三) 以原承租人之繼承人身分申租者，應檢附第三十五點規定之繼承證明文件。

前項所稱「曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用」，指與出租機關間曾訂有定期之第一項各類租約或形成不定期租賃關係，嗣租約（租賃關係）終止、無效或消滅後，原承租範圍中仍為原承租人或其繼承人作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用之範圍，包括在原承租範圍內變更作非約定用途使用，申租時已回復原約定用途使用之範圍，並得為一筆土地之部分、全筆或多筆。倘屬擴占原承租範圍以外之土地，或於原租約終止、無效或消滅時，業經原承租人或其繼承人會同出租機關完成點交程序，返還租賃土地予出租機關者，不包括在內。

第六項最近一次租約之原承租人為共同承租且未辦理協議分戶者，部分原共同承租人依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項規定申請承租，須就申租範圍與其他未申請承租或不符合承租規定者先辦理協議分戶，再按其分戶範圍申請承租。

十一、依國產法第四十二條第一項第三款規定（依法得讓售者）

申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及符合得讓售規定之證明文件。

前項得讓售規定，依法須經目的事業主管機關核轉者，應檢附目的事業主管機關審核同意之證明文件。

十二、依其他法律申租國有非公用不動產者，應填具申請書、檢附身分證明文件，並視申請類別檢附下列文件：

(一) 依礦業法規定租用礦業用地：

1、礦業主管機關核定礦業用地證明文件及明細表影本。

2、礦區圖。

3、採礦或探礦執照影本。

(二) 依都市計畫法規定租用獲准投資辦理都市計畫事業之公共設施用地：主管機關核發獲准投資辦理都市計畫事業之證明文件。

(三) 依農田水利會組織通則規定租用因興建或改善水利設施必須之工程用地：主管機關認定須提供農田水利會興建或改善水利設施之證明文件。

(四) 依發展觀光條例規定租用開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館用地：行政院核定函。

(五) 依農產品市場交易法規定租用農產品批發市場或農民團體共同運銷之集貨場所需用地：主管機關核准之證明文件。

(六) 依文化創意產業發展法規定租用文化創意事業需用之不動產：主管機關核准之證明文件。

(七) 依產業創新條例規定租用因擴展工業或設置污染防治設備所必須之土地：主管機關核發之工業用地證明書。

(八) 依住宅法規定租用興辦社會住宅需用之不動產：主

管機關核准之證明文件。

(九) 依其他法律規定得予出租之證明文件。

十三、申租不動產，申租人應承諾下列事項：

(一) 申租案經受理收件，申租人申租之表示僅為「要約之引誘」，絕不據此認為受理機關已為要約或承諾之表示。

(二) 申租不動產如有應繳之歷年使用補償金，申租人願照規定繳納，絕無異議。

(三) 附繳證件（含切結事項）如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

(四) 出租機關按申請書所載住址為通知，無法送達時，申請案任由出租機關註銷。

(五) 同意出租機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申租人及受任人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。

(六) 其他應承諾事項。

十四、國有非公用不動產為共同使用，部分共同使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租者，依下列方式辦理：

(一) 依協議分戶範圍申租：

1、申租人應檢附蓋有印鑑章之全體共同使用人協議書（含協議分戶範圍圖）及印鑑證明。申租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。

2、申租基地者，各協議分戶範圍應含有分別所有之主體建築改良物。申租人除應依前目規定辦

理外，並應切結及同意於租約約定：「承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

- (二) 部分共同使用人以全體共同使用人名義代表申租：部分共同使用人應切結並同意於租約約定：「對租約所定其他共同使用人應負擔事項負連帶責任」。申租基地者，並應切結及同意於租約約定：「全體共同使用人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。
- (三) 國有土地地上建築改良物為已辦理所有權第一次登記之區分所有建物，部分區分所有建物所有權人按其區分所有建物應分攤之基地持分申租，且符合下列情形之一：
- 1、按地上建築改良物登記謄本或地政機關文件記載應分攤之基地持分申租。
 - 2、按區分所有建物專有部分面積與全體專有部分總面積之比例分攤對應之基地持分申租，部分區分所有建物所有權人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不請求增、改、新建地上建築改良物」。
- (四) 國有土地地上建築改良物為未辦理所有權第一次登記之多樓層建物，部分共同使用人按現有全部樓層數分攤對應之土地持分申租：部分共同使用人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求

讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

十五、申租國有房屋，如其基地屬私有者，應依國產法第四十二條第一項第二款及第四十九條第一項規定，以租購併辦方式辦理。但於出租機關通知繳款訂定租約前，私有土地所有權人已依法申請讓售國有房屋、請求出租機關返還土地、給付不當得利或損害賠償時，申租案依出租管理辦法第二十五條第五款（有其他處理方式）規定註銷。

參、收件

十六、出租機關受理申租案時，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對證件齊備後，編號登記及製發收據，並於收據上註明：「本收據不得移作權利憑證或抵押之用」。

肆、勘查

十七、受理申租案，除另有規定得免辦勘查者外，出租機關應辦理勘查，作成勘查表。

伍、審查

十八、出租機關依據產籍資料、勘查表及申租人檢附文件審查申租案，並依下列規定辦理：

- （一）有出租管理辦法第二十四條規定之申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補正。
- （二）有出租管理辦法第二十五條規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書檢附證件。
- （三）審查結果符合出租規定者，簽注意見於簽核表，並依第二十九點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

十九、申租不動產，有下列情形之一，認屬依法令規定不得出租之不動產，申租案依出租管理辦法第二十五條第三款規定註銷：

- (一) 屬出租管理辦法第十八條至第二十一條規定不得出租者。
- (二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定申租之不動產，有同法施行細則第四十三條之二第一項但書及前款規定應不予出租之情形者。但其得予讓售法源同出租管理辦法第三十條前段規定情形，且經直轄市、縣（市）政府認定屬從來合法之使用者，不受特定水土保持區不予出租限制。
- (三) 位於河川區域內者。
- (四) 依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞，或通知應收回者。
- (五) 位於行政院核定「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」重建規劃分區範圍內屬第一類、第二 A 類策略分區及依法劃定公告之特定區域，且非屬行政院核定例外得辦理出租情形者。
- (六) 依其他法令規定不予出租者。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）申租不動產者，免依各條第一項查對用地類別及辦理查註，除有前項第四款至第六款規定情形外，經審核符合規定者，即予辦理出租。

二十、申租不動產，有下列情形之一者，認屬有預定用途、使用計畫或其他處理方式者，申租案依出租管理辦法第二十五條第五款規定註銷：

- (一) 行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。

- (二) 政府機關有保留公用需要。
- (三) 政府機關申請撥用。
- (四) 出租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫或其他處理方式，並經權責機關核定。

二十一、承租人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，無法提出實際使用時間證明文件，經出租機關依民國八十二年七月二十一日前製作之勘查表、清查表或其他文件審認符合規定者，得逕依該文件審辦。

二十二、承租人依出租管理辦法第二十二條第一項第三款第二目及第三目規定，檢附國有土地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，經審查符合規定者，應張貼出租機關公告欄公告三十日，公告始日不計入，自次日起算三十日，並分別函請土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）長辦公處代為張貼，無人異議或異議不能成立，據以採認。

前項證明書有人異議時，應請異議人檢具相關證明文件，由出租機關洽證明人澄清，經證明人澄清其證明內容確屬無誤，或異議人無法檢具足資證明之文件，即據以採認該證明書。

二十三、國私共有土地，於共有物分割前，經共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就國有分管範圍辦理出租，並於租約內約明，租賃標的係共有土地，如將來分割結果出租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約。

前項土地有下列情形之一者，免與共有人協議分管，得逕依國有持分辦理出租：

- (一) 地上建築改良物為土地之他共有人全體共有。

(二) 土地全筆原屬國有，部分持分經地上建築改良物所有權人承購後形成國私共有土地，其他建築改良物所有權人依第十四點第三款或第四款單獨申租。

二十四、國有與地方共有土地之國有持分，除抵稅之公共設施保留地依抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點辦理外，經審查符合出租規定者，於未經共有物分割或協議分管前，出租機關得委託地方持分之管理機關或受託併同地方持分一併辦理出租。經協議分管者，出租機關得就國有分管範圍辦理出租。

國有房屋坐落基地屬其他公有土地，經審查符合出租規定者，出租機關得依前項方式委託該公有土地管理機關一併辦理出租。

二十五、國有不動產出租面積，除法令另有規定外，為依下列原則計算之面積：

(一) 依國產法第四十二條第一項第一款規定出租者，為原出租範圍。

(二) 依國產法第四十二條第一項第二款規定出租者，為實際使用範圍。

(三) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者，為得予讓售範圍。

(四) 依其他法律規定出租者，為目的事業主管機關核定範圍。但無須經目的事業主管機關核定者，為實際需用範圍。

前項出租範圍，如為一筆土地（或一棟建築改良物）之部分者，於地籍分割前，得以約計面積出租。

前項以約計面積出租者，應於租約內附勘查圖或使用現況略圖。

但原租約或原租案均未有勘查圖或使用現況略圖者，
於換約續租時，得予免附。

二十六、都市計畫公共設施保留地內之國有非公用不動產，得依國產法第四十二條第一項第一款或第二款規定辦理出租，並於租約內載明下列事項：

- (一) 租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人不得請求讓售。
- (二) 租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人就其所有之地上建築改良物增建、修建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。
- (三) 都市計畫公共設施開闢時或經主管機關認定有影響公共安全之虞者，得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。

二十七、依國產法第四十二條第一項第一款或第二款規定申租國有基地，於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前得辦理出租，並於租約內約明，租賃基地於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前，承租人不得請求增建、改建、新建租賃基地上之建築改良物。

二十八、不動產出租之期限如下：

- (一) 房屋：五年以下。
- (二) 建築基地：二十年以下。
- (三) 農作地、畜牧地：十年以下。
- (四) 養地、養殖地：十年以下。
- (五) 礦業用地：十年以下。
- (六) 造林地：十年以下。
- (七) 其他土地：十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 申租時已實際使用該不動產者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租時無使用該不動產之事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期屆滿日：基地由本署統一訂定之；其他不動產，由出租機關自行訂定之。

第一項土地出租期限超過十年者，出租機關應先報經財政部核准後辦理出租，並應於每年六月及十二月底就當期出租案件列冊報本署，依國產法施行細則第四十九條規定層報行政院備查。

陸、通知繳交歷年使用補償金及訂約

二十九、申租案經審查符合出租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於出租機關通知或同意展延（以一次為限）之期限內辦理者，上述通知即失效，申租案依出租管理辦法第二十五條第一款或第六款規定註銷。

前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。

但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

三十、申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或經出租機關同意辦理分期付款者，出租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

出租機關為個別租約管理需要，得將申租人承諾、切結事項或其他應遵循事項納入租約約定。

柒、換約

三十一、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅

款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關應於接管後，通知承租人限期檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。但接管時所餘租期未滿三個月者，不在此限，並得比照第四十一點規定辦理。

三十二、非公用不動產已形成不定期租賃關係者，除原屬耕地租約，應另依國有耕地放租實施辦法及耕地三七五減租條例規定辦理外，出租機關應依出租管理辦法第四條規定以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約，如承租人死亡者，則以書面通知其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。

前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

- (一) 身分證明文件。
- (二) 最近五年繳租證明。但出租機關已有繳租資料者，免予檢附。
- (三) 由繼承人申請者，另檢附第三十五點規定繼承換約應備之文件。
- (四) 承租農作地、畜牧地、造林地、養殖地或養地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

申請案經出租機關審查無誤後，簽注意見於簽核表，並通知承租人繳清申請當月底前五年欠繳之租金後訂定租約，該租約以申請訂定書面契約之次月一日為租期起日。

承租人或其繼承人逾期未申請訂定書面契約者，除適用

耕地三七五減租條例之養地租約外，出租機關得終止租賃關係。

三十三、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應於轉讓之日（已辦理所有權第一次登記之地上建築改良物為該建物登記謄本記載之登記日，其餘為訂立契約之日）前，先徵得出租機關同意，並於轉讓之日起一個月內，會同受讓人填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並檢附印鑑證明）及檢附下列文件申請過戶換約：

（一）原租約。

（二）原承租人及受讓人身分證明文件。

（三）權利移轉證明文件：

1、租用基地者：

（1）地上建築改良物已辦理所有權第一次登記：
：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。

（2）地上建築改良物未辦理所有權第一次登記（以下證件任繳一種）：

甲、經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之所有權移轉契約書影本或切結書。

乙、建築改良物所有權移轉契約書影本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

丙、法院核發之產權移轉證書影本。

2、租用造林地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

3、租用不適用耕地三七五減租條例之農作地、

畜牧地、養殖地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

4、依其他法律出租者：第十二點各款之證明影本。

(四) 切結書：

1、租用基地者：受讓人仍作建築基地使用之切結書。

2、租用造林地者：

(1) 受讓人為現使用人之切結書。

(2) 承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(3) 以林業經營方式造林使用切結書。

3、租用農作地、畜牧地、養殖地者：

(1) 受讓人為現使用人之切結書。

(2) 承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項權利移轉事實，屬法院拍定或判決確定者，得由受讓人檢附證明文件單獨申辦過戶手續，倘受讓人不願繳清原承租人欠租或相關費用，出租機關得終止原租約，由受讓人重新檢證申租。適用耕地三七五減租條例之養地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並檢附印鑑證明）並檢附下列文件

:

- (一) 原租約。
- (二) 新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。
- (三) 新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同養殖之切結書。
- (四) 新承租人確係自任養殖之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合出租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項及第三項之受讓人或新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請過戶換約或承租人名義變更換約者，得視申請類別，由部分受讓人或新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體受讓人或新承租人名義申請換約：

(一) 基地：

- 1、代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。
- 3、代表承租人除符合國產法第五十二條之二規定得單獨申購者外，不單獨請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物。

(二) 其他土地：

- 1、代表承租人確為現使用人，且對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。
- 2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律

責任。

- 3、造林地租約，代表承租人不申請砍伐地上林木，如有依法應受領之相關補償，產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

租用房屋(地)之承租人擬轉讓其租賃權者，不予同意。

三十四、承租人轉讓租賃權或變更承租人名義，未先徵得出租機關同意者，依出租管理辦法第三十九條規定辦理。

三十五、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

(一) 原租約。

(二) 載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。

(三) 繼承人現在之戶籍證明文件影本。

(四) 繼承系統表。

(五) 繼承人有拋棄繼承者，須檢附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應檢附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。

(六) 為基地租約者：仍作建築基地使用之切結書。

(七) 為房屋或房地租約者：

- 1、於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具承租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

- 2、實際使用之切結書。

(八) 為農作地、畜牧地、養殖地或養地租約者：

- 1、現使用人之切結書。

- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地

保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

(九) 為造林地租約者：

1、現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

3、以林業經營方式造林使用切結書。

(十) 分割遺產者，須檢附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

前項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

租賃基地地上建築改良物有下列情形之一，得免檢附第一項第三款、第四款、第五款及第十款文件：

(一) 已辦竣繼承登記，且已檢附登記名義人之身分證明文件者。

(二) 屬未辦理所有權第一次登記之建築改良物，繼承人已辦竣納稅義務人名義變更，且已檢附變更後納稅義務人之身分證明文件及主管機關核准變更證明文件者。

繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同依第一項規定申請繼承換約者，得視申請類別由部分繼承人為代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

三十六、承租人或繼承人未依規定期限申請過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約者，應依出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定處理。

承租人或繼承人未依規定辦理過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約，經出租機關終止租約者，於租賃物未收回前，新承租人如為原承租人或其受贈人、繼承人或二親等內親屬之買受人，向新承租人追收出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定之逾期違約金；新承租人非屬上述身分，向原承租人追收之。

三十七、基地承租人死亡前移轉建築改良物產權，其繼承人可免辦繼承換約續租手續，而由受讓人單獨申辦過戶換約。

三十八、基地承租人死亡後，其繼承人移轉建築改良物所有權，應由繼承人辦妥繼承換約手續後，始得申辦過戶換約。但已辦理建物所有權移轉登記或納稅義務人名義變更者，得由繼受人檢附第三十三點第一項規定文件會同申辦過戶換約。

三十九、租期屆滿時，除適用耕地三七五減租條例之養地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

承租人於租期屆滿有意續租時，除依出租管理辦法或法令另有規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前二年內辦理續租換約。

四十、承租人依前點規定申請續租換約時，應備具申請書，檢附原租約（驗畢後得發還）、身分證明文件並視申請類別檢附下列文件：

（一）基地：

1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：

所有權狀影本或登記謄本。

- 2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬承租人所有切結書。
- 3、承租人仍作建築基地使用之切結書。

(二) 房屋：

- 1、承租人為現使用人之切結書。
- 2、承租人設籍於該房屋之現戶戶籍證明文件影本。但承租人非自然人者，應檢附政府機關或公營事業機構出具現為承租人實際使用該房屋之證明文件。

(三) 其他土地：

- 1、承租人為現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、租用造林地者，以林業經營方式造林使用切結書。

前項第一款第二目、第三目、第二款第一目及第三款第一目應檢附之切結書，承租人已依第四點第二項規定方式於申請書之承諾事項欄具結者，免予檢附。

承租人為二人以上共同承租，因故無法全體會同依前二項規定申請續租換約者，得視申請類別由部分承租人為代表，依第三十三點第五項規定辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

四十一、接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定

之出租不動產，除適用耕地三七五減租條例之養地租約另依該條例規定辦理外，如移交時原租約無反對續租換約之約定，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期檢附前點規定之證明文件申請續租換約。

他機關移交之不動產原以標租方式出租者，除移交時原租約約定得續租換約，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，得於租期屆滿前參照前項規定通知承租人檢證申請續租換約外，出租機關於租期屆滿時，應收回租賃物，不同意續租換約。

四十二、出租機關受理過戶換約、承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽注意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 過戶換約或承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第二十八點規定辦理。但基地之租期起日，得為申請續租之次月一日。

第一項過戶換約案件屬租用基地、租用房屋或房地者及繼承、續租換約案件，得免辦勘查。前開免辦勘查案件換約時，出租機關應於租約特約事項加註：「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，出租機關得終止租賃關係或認定租約無效」。

捌、租約管理

四十三、承租人對租賃物使用限制如下：

- (一) 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
- (二) 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
- (三) 申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧、養殖、林業）設施，或申請部分土地過戶換約或部分養地變更承租人名義換約續租時地上農作（或畜牧、養殖、林業）設施之處理，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。
- (四) 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：
 - 1、不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
 - 2、地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。
 - 3、重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

四十四、基地承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，違反者，依出租管理辦法第三十七條第二項規定處理。經出租機關終止租約者，於租賃基地未收回前，出租機關重新辦理出租時，依第三十六點第二項規定追收違約金。

前項土地使用權同意書之核發，除都市計畫公共設施保留地應依第二十六點規定辦理或另有規定外，出租機關得依下列原則審辦：

- (一) 依國產法第四十二條第一項第一款、第二款規定

出租者：

- 1、同一戶租約或依第五十三點規定併計毗鄰二戶以上類別及性質相同租約，承租總面積在三百平方公尺（含）以下者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一層之方式辦理增建、修建、改建或新建；倘承租基地上有樓層數不同之房屋，且為同一人所有，得同意以原有房屋樓層數最高者加建一層核發土地使用權同意書。承租總面積超過三百平方公尺者，僅同意承租人修建。
- 2、依前日申請建築之基地（含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）範圍，除包括依前日計算承租總面積之土地外，尚包括私有土地或其他公有土地者，不予同意。
- 3、承租基地作下列各種使用，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制：
 - (1) 公用事業。
 - (2) 財團法人或公益性社團法人之事業。
 - (3) 經目的事業主管機關認定屬慈善或公益團體舉辦之公共福利事業或慈善救濟事業。
 - (4) 外交館舍或外僑學校。
 - (5) 政府輔導之重大投資事業。
- 4、承租人為原國營事業民營化後之公司，承租之基地係於民營化時未作價投資，且為其公司事業單一主體使用者，得予同意，不受第

一目、第二目規定限制。

- 5、接管原委託他機關代管之國有出租基地，原代管機關租約無禁止建築之約定，於經營期間已同意承租人增建、改建或新建地上建築改良物，尚未完成建築即移還本署接管並重新依國產法第四十二條第一項第二款規定出租，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。
- (二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者：適用讓售法源為同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款、同法第五十二條之一第二項或其他法律，且為單一主體使用者，得予同意。
- (三) 依民法第四百二十五條之一規定出租國私共有土地之國有持分者：得予同意承租人修建。該共有土地屬未經協議分管者，出租機關於逕就國有持分部分核發土地使用權同意書時，應告知承租人須另徵得他共有人同意始得向建築主管機關申請建築。
- (四) 依其他法律規定出租者：符合該法律規定之租賃目的，且為承租人單一主體使用者，得予同意。
- (五) 一筆土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意承租人增建、修建、改建或新建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意承租人修建。
- (六) 承租人如有欠租或已辦理分期繳交使用補償金者，應先繳清後，再予以同意。
- (七) 內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」

勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區範圍內土地，不同意核發土地使用權同意書。但該範圍內土地經解除暫緩處分限制者，不在此限。

承租人就最初訂約時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受前項第一款至第四款規定限制。

接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之國有出租土地，已換訂本署租約，其出租目的係供承租人建築房屋使用，且租約無禁止或不得增建、修建、改建或新建之約定者，依第二項第一款、第三款、第五款至第七款及前項規定辦理。

因天然災害致承租人所有建築改良物毀損、不堪使用或居住者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數最高者加建一層，核發土地使用權同意書，辦理增建、改建或新建，不受第二項第一款、第五款及第六款規定之限制。

第二項至前項土地使用權同意書（格式由本署定之）之核發應一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

四十五、出租之國有房屋滅失，出租機關應終止租約；其已辦理所有權第一次登記者，應先辦理滅失登記。並依當地地方政府規定辦理門牌、稅籍廢止或註銷。

四十六、出租之國有基地上私有房屋滅失時，出租機關應終止租約。但承租人自房屋滅失之日起三個月內主動通知出租機關並申請新建，且依第四十四點規定取得土地使用權

同意書，並自建築主管機關同意建築之日起九個月內興工建築者，不在此限。

四十七、出租土地之土地稅及出租房屋之房屋稅，除法令另有規定外，均由出租機關負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

四十八、租賃關係存續期間，承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

租賃物因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

適用耕地三七五減租條例之國有養地租約，承租人申請就第一次訂約前既有地上建物使用部分改訂國有基地租約，並切結就建物使用部分無條件放棄耕地三七五減租條例規定之相關權利，經出租機關查明地上建物確於第一次訂約前即已存在，且出租當時未限期承租人回復養殖使用者，同意自立具切結書之次月一日起，就建物坐落土地範圍改訂國有基地租約及更正原承租養地面積，並自改訂之日起分別計收基地及養地租金。

前項改訂國有基地租約情形，屬租賃關係存續期間租約內容涵意變更，非屬新申租案件，免依第十九點第一項或其他法令規定辦理不予出租情形查註。租期屆滿日及土地使用權同意書之核發比照第二十八點及第四十四點第四項規定辦理。

四十九、出租土地及房屋或出租土地之分收林產物，發生損害時，應查明責任，依法處理。

五十、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使

用，應申請終止租約，並繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，且不得向出租機關要求任何補償。

租賃物因天然災害及其他不可抗力事由，致該物一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

五十一、租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養地租約無效或終止另依該條例規定辦理外，有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。
- (五) 承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。
- (六) 承租人違背租約約定時。
- (七) 承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
- (八) 承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃物時。
- (九) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。
- (十) 經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。

(十一) 經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。

(十二) 其他依本作業程序規定或租約約定得終止租約時。

(十三) 依其他法令規定得終止租約時。

租用不適用耕地三七五減租條例之養地、農作地、畜牧地、養殖地及造林地者，於租賃關係存續期間，除前項各款情形外，有下列情形之一時，出租機關亦得終止租約：

(一) 承租人興建之農業（或畜牧、養殖、林業）設施，未經主管機關核准興建或容許使用，且未於限期內回復原約定用途之使用者。

(二) 非因不可抗力繼續一年以上不為農作（或畜牧、養殖）時。

(三) 承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

出租機關依第一項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

(一) 不參與權利分配者，以出租機關領取更新前現金補償當月。

(二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為承租人領取補償金或補償金經提存當月。

共有不動產之國有持分為共同出租者，其租約之終止，應徵得其他共同出租人同意後為之。

依第一項及第二項規定終止租約者，承租人不得向出租機關要求任何補償。租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物

或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，並不得向出租機關要求任何補償。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，租金收繳至租約終止日、無效日或租期屆滿日止。

五十二、承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

(一) 承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租不動產之相關資料及補發原因。

(二) 出租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發」等字樣。

五十三、同一承租人有二戶以上類別及性質相同租約者，除適用耕地三七五減租條例之養地租約外，得合併為一戶租約。

前項所稱類別係指租約類別及租約財產別；性質相同係指該等租約適用出租法源及適用法律規定均相同者。

第一項合併後租約之起訖日期，以申請合併換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以各原租約屆滿日較近屆期者為準。

五十四、共同承租人得按其協議分戶範圍辦理分戶換約。但屬適用耕地三七五減租條例之養地租約須符合下列情形之一：

(一) 一人承租一筆或多筆土地：承租人為最初訂約時以家長身分代表全家訂約，而將租賃養地一部或全部辦理分戶換約予最初訂約時同戶籍原共同養殖之現養直系血親卑親屬或家屬者。

(二) 數人共同承租一筆或數筆土地：共同承租人就其實際分養位置協議分管，

經徵得出租機關同意者。

依前項規定申請協議分戶換約者，依第十四點第一款規定方式辦理，並免依該款第二目規定切結及於租約加註約定事項。

第一項分戶後各租約之起訖日期，以申請分戶換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。

玖、租金

五十五、出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：

(一) 基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。

(二) 房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。

(三) 農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

(四) 礦業用地：年租金為依國有財產計價方式評定之市價乘以百分之四。

(五) 造林地（含原林甲地）：於地上林木依法砍伐時，按造林利益分收百分之一。

接管他機關原以標租方式出租之不動產，承租人依第四十一點第二項規定申請續租時，其最近一次原租約約定租金額高於前項租金計收基準者，從其原訂基準計收；低於該基準者，改按前項規定計收。

接管他機關原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出

租不動產，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

- (一) 經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。
- (二) 前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘改按第一項租金基準計收。

五十六、租金如有調整，應通知承租人按調整後基準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

- (一) 公告：由本署於本署網站或報紙公告。
- (二) 通知：由出租機關以書面通知承租人。
- (三) 通知及公告內容應敘明：
 - 1、調整租金之法令依據。
 - 2、新調整租金之開始日期。
 - 3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

五十七、出租不動產租金得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

(一) 國有基地

1、依基地租金額之百分之七十計收租金：

- (1) 現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住者。
- (2) 國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅，承租土地面積在「國軍退除役官兵建築住宅租用公有土地減租優待辦法」第六條規定範圍內。

2、依基地租金額之百分之六十計收：

- (1) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
- (2) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

- (3) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。
 - (4) 獎勵民間投資興辦公共設施使用者。
 - (5) 農民租用與農業經營不可分離之土地。
- 3、依基地租金額之百分之五十計收：
- (1) 供公共通行之騎樓使用者。
 - (2) 為古蹟使用者。
 - (3) 經地方政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。
 - (4) 經主管機關認定供公共排水使用部分。
 - (5) 出租基地面積在三百平方公尺以內（包含承租面積超過三百平方公尺，其在三百平方公尺以內之範圍，面積以單一承租人為計算單位）供承租人自用住宅使用者。屬民國一百零四年十二月已起租且承租人已就承租面積一部或全部適用自用住宅租金優惠者，經以上開方式計算後，不得低於一百零四年十二月實際應繳月租金。

（二）國有房屋

- 1、現役軍人及其家屬承租國有房屋自住者，依房屋租金額之百分之七十計收。
- 2、國有房屋為古蹟者，依房屋租金額之百分之五十計收。

承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

五十八、出租不動產因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，出租機關辦理減免租金之計收基準及實施方

式如下：

(一) 基地

1、免租基準及期間：因災害防救法第二條第一款各目規定之災害，致地上房屋毀損，不堪使用或居住者，自受災之當月起至修、新建完成之當月底止，租金全免。

2、認定方式：

(1) 前目修、新建完成時間，由承租人切結具報，如有虛偽或延宕，應負法律責任，並加計逾期繳納之違約金追收之。

(2) 出租機關受理承租人申請減免租金，以災害防救機關提供之資料或現場勘查認定之。但受災地區範圍明確，得逕依災害防救機關提供之資料，主動查辦，並免逐案勘查。

(3) 出租機關受理承租人申請減免租金，於現場勘查時房屋已修復，致無法認定房屋原損毀原因、毀損情形及減免租金之期間者，得以災害防救機關所提供之資料、現場照片或村、里長證明文件認定之。

3、欠租處理：受災前積欠之租金，於免租期間免予累計加收違約金。

(二) 養地、農作地、林地（乙式）、畜牧地、養殖地：

1、適用耕地三七五減租條例之養地租約，依該條例第十一條規定辦理。

2、不適用耕地三七五減租條例之租約，比照該

條例第十一條規定辦理。

(三) 房屋（房地）：因天然災害等不可抗力事由毀損不堪使用或居住或滅失時，應終止租約，收回房屋（房地），租金計收至終止租約之前一個月底止，無須辦理租金減免。

(四) 造林地、林地（甲式）：因非屬定期收取租金，無須辦理租金減免。

五十九、出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月為一期，由承租人主動向出租機關繳納。前項租金為實物者，於地方政府公告折收代金基準核計後，通知承租人限期繳納。

六十、承租人未依限繳納租金者，應依下列基準加收違約金：

(一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。

(二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

(三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

(四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

六十一、出租機關應按承租戶及其租約類別，建立應收租金資料，並視實際情況依下列收租方式辦理：

(一) 臨櫃繳納：承租人到出租機關繳納。

(二) 郵政劃撥：由出租機關於當地中華郵政股份有限公司所屬郵局（以下簡稱郵政公司）設立帳戶，由承租人劃撥繳納。

(三) 轉帳代繳：由承租人或第三人授權於本署指定之金融機構帳戶自動扣繳。

(四) 委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收。

出租機關必要時，得派員向承租人收取租金。

六十二、收租單位收取租金時，應開立自行收納款項統一收據聯單（以下簡稱聯單），第一聯為收據聯、第二聯為報核聯、第三聯為存根聯，並依下列規定辦理：

(一) 臨櫃繳納者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用時由收租單位依據租金資料填製及蓋章後，抽存第三聯，其餘二聯交由繳款人持向出納人員繳交，出納人員收款後，加蓋收款單位印戳，及經收入印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，第二聯附報表處理。

(二) 郵政劃撥者，收租單位於收到郵政公司日結單及劃撥通知單後，應按戶登帳，並填製聯單及郵政劃撥繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(三) 委由金融機構辦理租金自動扣款者，於收到代扣款資料後，應按戶登帳，並填製聯單及繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

(四) 委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收者，其辦理方式另行訂定。

出租機關派員向承租人收取租金者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用前由收租單位根據租金資料填製聯單，交由收租人員持赴現地向承租人收取租金，收租人員收款後，加蓋收款單位印戳及收租人員印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，其餘二聯攜回，連同所收租金辦理解繳作業。

租金係以支票繳交者，應以國內金融機構之即期支票為之，並於聯單上加蓋「本收據俟支票兌付後生效」戳記，其以遠期支票預繳租金者，其到期日不得逾租金應繳日期，收租單位並應填製「保管遠期支票清單」三聯後併交出納人員保管，到期兌現後再依第一項第一款方式辦理收款事宜。

六十三、出租機關當日所收租金，應於當日或次日依規定解繳國庫。

以郵政劃撥、委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收或轉帳代繳方式收取之租金，應依財政部核定之期限，依規定解繳國庫。

遇有溢繳租金時，予以退還或抵繳未到期之租金。但適用耕地三七五減租條例之養地租金，一律退還。

六十四、收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及聯單報核聯送主計單位查核。

六十五、對於積欠租金之承租戶，出租機關得依下列程序催收：

（一）催告限期繳納：以公文或繳款通知催告限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之，並得再以雙掛號函件催告。

（二）聲請法院發支付命令或依法起訴。

（三）聲請法院強制執行。

前項欠繳之租金，承租人或其繼承人確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項承租人欠繳租金之遲延利息，依下列方式計收：

（一）承租人欠繳租金，在出租機關未經聲請法院發給支付命令或訴請給付租金前，承租人已一次繳清

或辦理分期繳納者，得免計收遲延利息。

(二) 承租人欠繳之租金及至清償日止之遲延利息，經法院判決確定或取得強制執行名義，已確認出租機關金錢債權存在：

- 1、承租人於出租機關限繳期限前一次繳清欠租金者，遲延利息計收至清償日止。
- 2、承租人無法一次繳清欠租金，於繳納期限前申請分期繳納者，視為承租人有清償欠繳租金之意思表示，其遲延利息計收至申請分期付款之日止，並由承租人承諾如未依約定方式繳納，應依法院判決或強制執行名義，補繳分期付款申請日之次日起至清償日止之遲延利息。

六十六、出租機關應於每年年度開始，於前一年度孳息收入完成出納收款後即繕製欠租清冊，並於每年二月底前擬定催收計畫各一式二份，一份列管催收；一份報本署備查。欠租金之收繳，依權責發生數歸解欠租年度。

第一項欠租清冊所列欠租金，如有因法人解散、停業或當事人行方不明致無法收訖、依法取得債權憑證、帳載錯誤等情形者，出租機關應依規定檢同有關證件及敘明原因，逐案或於每年七月底前彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

拾、管制及查核

六十七、完成訂約之租案，應製作封面、將有關文件加蓋騎縫章，按縣市、租約類別、年度、租約號依序存放，並由專人管理。

前項租約封面顏色如下：

- (一) 基地：白色。

- (二) 房屋或房地：橘色。
- (三) 養地：粉紅色。
- (四) 農作地：紫色。
- (五) 畜牧地：棕色。
- (六) 養殖地：紅色。
- (七) 造林地：綠色。
- (八) 其他：藍色。

六十八、租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。

租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

六十九、聯單由出租機關統一印製，交由出租機關主計單位保管，設簿登記，收租單位需用時，簽經核准後，依照編號次序領用。

主計單位應不定期抽查業務單位使用聯單情形，並由業務單位編造領用聯單季報表及註銷清冊列管，對應予註銷之聯單，每年由業務單位會同主計單位辦理銷毀。

七十、出租機關應於每月終了後，編製租賃工作月報表，彙整後於次月十五日前，報本署查核。

拾壹、附則

七十一、辦理國有非公用不動產租賃作業所需之申請書、簽核表、租期超過十年出租案件清冊、租賃契約書、欠租清冊及租賃工作月報表等書表格式，由本署另定之。

※修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」

財政部民國 106 年 12 月 25 日台財稅字第 10600694800 號令修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」，並自中華

民國一百零六年十二月二十八日生效。

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點修正規定

壹、總則

- 一、為便利納稅義務人及受其委任代理申報之自然人（以下簡稱申報代理人）運用資訊通信技術，使用個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統（以下簡稱本系統），以網際網路傳輸個人房屋土地交易所得資料完成申報，提供多元化申報管道，並提升稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。
- 二、納稅義務人或申報代理人依所得稅法（以下簡稱本法）第十四條之五規定辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其申報程序及應填報之申報書、應檢附之附件，於採用本系統辦理申報時，依本要點規定辦理。
- 三、以本系統辦理申報者，免填報個人房屋土地交易所得稅申報書，惟依本法及相關法令規定應檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，仍應將該部分資料逕送（寄）該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
- 四、下列案件不適用本要點之電子申報：
 - （一）納稅義務人死亡申報案件。
 - （二）逾期申報案件。
 - （三）無中華民國國民身分證統一編號之大陸人士之申報案件。
 - （四）無中華民國居留證或中華民國臺灣地區入出境許可證之外籍人士、香港及澳門人士之申報案件。
 - （五）有中華民國國民身分證統一編號惟非中華民國境內居住之個人案件。但其利用經財政部審核通過之電子憑證申報者，不在此限。
- 五、納稅義務人或申報代理人採用本系統辦理申報者，稽徵機關後續之調查核定，與一般申報案件相同，悉依相關法令及規

定辦理；納稅義務人未依規定辦理申報致逾期（未）申報、短報或漏報情事者，除依規定免罰者外，應依本法及其相關規定處罰。

貳、申報程序

六、申報軟體及報繳稅網址：

（一）申報軟體：

納稅義務人或申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體（Windows 離線登錄版程式）。軟體安裝後輸入基本資料、交易資料、成本及費用明細、交易日前三年內之房屋土地交易損失金額、重購自住房屋土地扣抵稅額、應繳納稅款等各項申報資料，以網路申報。

（二）財政部電子申報繳稅服務網站網址：<http://tax.nat.gov.tw>；財政部網路繳稅服務網站網址：<https://paytax.nat.gov.tw>。

七、本系統全年開放，納稅義務人或申報代理人以本系統辦理申報者，以該筆申報資料首次上傳成功日為申報日。

八、申報通行碼：

（一）納稅義務人利用本系統辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其通行碼有下列五種：

- 1、內政部核發之自然人憑證。（限本國國民）
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證。
- 3、納稅義務人之「身分證統一編號」加申報時戶口名簿上所載之「戶號」。
- 4、其他經財政部審核通過之電子憑證。
- 5、領有內政部移民署核發在中華民國居留或停留證

明文件並已配發統一證號之外籍人士、香港及澳門人士，通行碼為「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」。

(二) 申報代理人利用本系統代理他人辦理個人房屋土地交易所得稅申報，其通行碼有下列三種：

- 1、內政部核發之自然人憑證。
- 2、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證。
- 3、其他經財政部審核通過之電子憑證。

九、交易日期：

納稅義務人或申報代理人於登入時，應先輸入本次申報之房屋土地交易日期，並由本系統進行初步檢核。其檢核方式如下：

(一) 輸入之交易日期在一百零四年十二月三十一日以前，將出現提示訊息，告知納稅義務人或申報代理人本交易非屬本法第四條之四規定之房地合一課徵所得稅制（以下簡稱新制）課稅範圍，應依本法第十四條規定計算房屋部分之交易所得，並併入出售年度綜合所得總額辦理綜合所得稅結算申報。

(二) 輸入之交易日期在一百零五年一月一日以後，將出現提示訊息，告知納稅義務人或申報代理人本交易所得之申報期限，並進入本系統。

十、基本資料：

(一) 納稅義務人或申報代理人須將納稅義務人姓名、地址等基本資料輸入於相關欄項中，本系統將依其輸入之戶籍地址或居留地址，顯示該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處及其機關代碼，俾納稅義務人或申報代理人即時確認輸入資料正確性。納稅義務人如為非中

華民國境內居住之個人，該管稽徵機關則為交易之房屋、土地所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

- (二) 納稅者如有依納稅者權利保護法第七條第八項但書規定，為重要事項陳述者，應填寫「個人房屋土地交易所得稅聲明事項」，並檢附相關證明文件。
- (三) 申報代理人申報案件，應另行輸入代理相關資訊，系統並將依其輸入資料，於申報資料上傳後，一併產製委任書供其列印。

十一、交易資料：

- (一) 納稅義務人或申報代理人須選擇案件類別、交易項目及取得方式，並輸入取得日期（如屬繼承或受遺贈案件，尚須輸入被繼承人或遺贈人之原取得日期；如屬配偶贈與案件，尚須選擇配偶原自第三人之取得方式），由本系統進一步檢核判斷是否屬適用新制案件。單次交易房屋、土地筆數超過一筆者，可自行新增交易項目，並按前開程序再行輸入交易資料。
- (二) 納稅義務人或申報代理人輸入前開各項交易資料，應依第三點規定檢附契約書影本及其他有關文件。如未能提出證明文件者，稽徵機關將依本法第十四條之六及「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第九點、第十點第一項第十款及第十三點第一項規定辦理。

十二、交易日前三年內房屋、土地交易損失金額

納稅義務人於本次交易日前三年內經稽徵機關核定且未減除完竣之房屋、土地交易損失餘額，得自本次交易所得中減除，其應檢附文件為稽徵機關核定損失金額之核定通知書。

十三、重購自住房屋、土地扣抵稅額

- (一) 納稅義務人於出售舊有自住房屋、土地前二年內，購入新自住房屋、土地者，倘符合個人或其配偶、未成年子女於該新、舊自住房屋已辦竣戶籍登記並居住情形，且該舊自住房屋土地於出售前一年內無出租、供營業或執行業務使用者，得減除重購自住房屋、土地扣抵稅額。
- (二) 以配偶一方出售自住房屋、土地，而另以配偶之他方名義重購者，亦得適用。
- (三) 應檢附證明文件：於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記之戶口名簿影本、重購及出售自住房屋、土地之買賣契約書、收付價款證明影本及新舊房屋、土地之所有權狀影本。
- (四) 重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉，稽徵機關將追繳原扣抵稅額。

十四、繳稅方式：

納稅義務人或申報代理人依本要點規定辦理申報，如有應自行繳納稅額，應依下列方式繳稅並取得自繳稅款證明或資料：

(一) 現金繳稅：

- 1、金融機構繳稅：持以本系統或至財政部稅務入口網 (<https://www.etax.nat.gov.tw>) 列印附條碼繳款書，或向稽徵機關索取紙本繳款書並填妥，至各代收稅款金融機構（郵局不代收）以現金或票據繳納稅款，自繳稅款證明為已向代收稅款金融機構繳納稅款或提出票據交換之繳款書證明聯。
- 2、便利商店繳稅：應自行繳納稅額在新臺幣二萬

元以下者，可持依前款方式列印之附條碼繳款書，至便利商店以現金繳納稅款，自繳稅款證明為已向便利商店繳納稅款之繳款書證明聯。作業細節請參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅款作業要點」。

- (二) 晶片金融卡繳稅：持納稅義務人本人或他人已參與晶片金融卡繳稅作業之金融機構或郵政機構所核發之晶片金融卡，透過網路繳稅服務網站 (<https://paytax.nat.gov.tw>) 即時扣款轉帳繳稅，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節請參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。

十五、申報上傳：

- (一) 傳輸申報：

納稅義務人或申報代理人可利用第八點規定之申報通行碼，透過網際網路傳送申報資料辦理申報。非採用本系統申報者，以本系統列印產出之檢核用計算表等相關書表，稽徵機關得不予收件。

- (二) 回信確認：

網際網路服務業者收到申報資料時，即回傳完成申報訊息、檔案編號、收執聯、掛號回函封面及應檢附各項證明文件單據申報表。

- (三) 更正及查詢：

納稅義務人或申報代理人於申報期間內得透過網路重新上傳更正其申報資料，惟更正申報資料上傳時，將覆蓋納稅義務人同一交易日之前次申報資料。以納稅義務人「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」或納稅義務人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理申報者，同一日

內成功傳輸資料次數以五次為限。逾法定申報期限後，應以人工填報更正資料向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申請更正。

(四) 納稅義務人或申報代理人以本系統完成申報後，其依規定應檢附證明文件及單據資料之送件期限規定如下：

- 1、依法應行檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明，應於法定申報期限屆滿後十日內送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。
- 2、申報代理人申報案件，依前款規定檢送相關文件時，應併同檢附委任書正本。未於前款規定期限內送達委任書者，稽徵機關應另訂期限函請申報代理人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書，稽徵機關得予註銷該筆申報案件，視同未申報。
- 3、送達日期：親自遞送者，以證明文件及單據資料送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處之收件日為準；掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

(五) 納稅義務人否認曾以「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」、本人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理房地交易所得稅申報時，應向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處遞送具名之聲明書，稽徵機關依其聲明意見註銷該筆申報案件，視同未申報。

叁、附則

十六、納稅義務人或申報代理人透過本系統辦理申報及取得資料

，所發生之權利義務及於納稅義務人本人。

十七、本要點各相關機構應配合事項，其細部作業程序應由各權責機構另定之。

※制定「租賃住宅市場發展及管理條例」

總統民國 106 年 12 月 27 日華總一義字第 10600154651 號令

租賃住宅市場發展及管理條例

第一章 總則

第一條 為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：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。

第三條 本條例用詞，定義如下：

- 一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。
- 二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- 三、租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
- 四、租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。
- 五、租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。
- 六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調

處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。

七、營業處所：指租賃住宅服務業經營代管業務或包租業務之店面或辦公室等固定場所。

八、租賃住宅管理人員：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。

九、轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。

十、轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。

十一、次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。

十二、租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。

十三、押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。

第 四 條 租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：

一、供休閒或旅遊為目的。

二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。

三、由合作社經營管理。

四、租賃期間未達三十日。

第二章 健全住宅租賃關係

第 五 條 租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。

前項應約定事項，其內容得包括：

一、契約之重要權利義務事項。

二、違反契約之法律效果。

三、契約之終止權及其法律效果。

四、其他與契約履行有關之重要事項。

第一項不得約定事項，其內容得包括：

一、限制或免除租賃當事人之一方義務或責任。

二、限制或剝奪租賃當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。

三、其他顯失公平事項。

非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第 六 條 租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第九十七條規定。

第 七 條 押金之金額，不得逾二個月之租金總額。

出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。

第 八 條 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。

出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人

償還其費用或於約定之租金中扣除。

出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。

第九條 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。

轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。

轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。

第十條 租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：

- 一、承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償。
- 二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。
- 三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人。
- 四、出租人為重新建築而必要收回。
- 五、其他依法律規定得提前終止租賃契約。

出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：

- 一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。
- 二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。

第十一條 租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：

- 一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。
- 二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。
- 三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。
- 四、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。

承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。

承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

第十二條 租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。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。

前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。

第十三條 出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。

受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

前項資訊來源得以政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本查證之。

第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。

第十四條 主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。

主管機關得輔導、獎勵其他機關（構）及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項事務屬住宅法規定之經濟或社會弱勢者，應優先由服務經濟或社會弱勢者之團體辦理。

第十五條 主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。

前項非營利團體，於事務執行範圍內應主動瞭解、詢問當事人有無通譯需求，並視個案需要選任通譯。

非營利團體辦理第一項事務，主管機關得予以獎勵，其獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。

第十七條 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

- 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。
- 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：

(一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。

(二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。

前項減徵租金所得稅規定，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，並以一次為限。

第十八條 符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。

前項減徵之期限、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。

第一項減徵地價稅及房屋稅規定，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，並以一次為限。

第三章 租賃住宅服務業

第一節 設立登記

第十九條 經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。

租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）

主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。

租賃住宅服務業分設營業處所者，應於繳存營業保證金及置租賃住宅管理人員後，向直轄市、縣（市）主管機關申請分設營業處所登記並領得登記證，始得營業。

前二項營業保證金繳存金額，依租賃住宅服務業營業處所數及經營規模計算。

租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。

租賃住宅服務業及其分設營業處所之登記均經廢止並註銷其登記證者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。

代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。

第二十條 有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正；屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記：

- 一、受破產之宣告，尚未復權。
- 二、使用票據經拒絕往來，尚未期滿。
- 三、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。
- 四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。

五、曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪、中華民國刑法第一百七十三條、第一百七十四條、第一百七十六條、第一百七十八條、第一百七十九條、第二百二十六條之一、第二百七十一條至第二百七十六條、第三百三十二條、第三百三十四條、第三百四十八條、性侵害犯罪防治法第二條、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第六條、第九條、槍砲彈藥刀械管制條例第七條、第八條、第十四條、第十五條所定之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不在此限。

六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。但依第十九條第六項規定廢止許可者，不在此限。

第二十一條 租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更許可。

租賃住宅服務業或其分設營業處所營業後，原登記事項變更者，除所置租賃住宅管理人員之異動，依第三項規定辦理外，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請變更登記。

租賃住宅服務業及其分設營業處所營業後，所置租賃住宅管理人員異動者，應於異動之日起三十日內，造具名冊報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第二十二條 租賃住宅服務業應繳存之營業保證金，超過一定金

額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。

第十九條第二項及第三項營業保證金，由中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）於金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，僅得運用於健全租賃住宅服務業經營管理制度。

前項基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。

第二項營業保證金，除有第三十一條第四項規定之情形外，不得動支。

租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第二十四條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關依第三十七條第三款規定處罰。

第二十三條 營業保證基金獨立於租賃住宅服務業及其受僱人之外，除第三十一條第四項規定之情形外，不因租賃住宅服務業或其受僱人之債權債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。

第二十四條 租賃住宅服務業無被害人依第三十一條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得自事實發生日起滿一年之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息：

- 一、公司解散。
- 二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。
- 四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。

租賃住宅服務業因減少營業處所或縮減經營規模，致已繳存之營業保證金逾第三項辦法規定金額且無被害人依第三十一條第四項規定請求代為賠償案件者，得依前項規定之期限及程序請求退還溢繳之營業保證金。

第十九條第二項及第三項繳存營業保證金程序、第四項營業保證金繳存金額與經營規模、第二十二條第一項提供擔保金額及前二項退還營業保證金程序之辦法，由中央主管機關定之。

第二十五條 租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。

租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。

前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。

第二節 租賃住宅管理人員

第二十六條 經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員。

前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會

舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。

前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十七條 有第二十條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。

租賃住宅服務業所屬租賃住宅管理人員有前項所定不得充任之情形者，不得執行代管業務或包租業務。

第三節 業務及責任

第二十八條 代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。

前項代管業不得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。

第二十九條 包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。

包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由。

包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。

第三十條 包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約者，包租業除應於知悉終止租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執

行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。

前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。

前二項出租人提前終止租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，適用第三十一條規定。

第三十一條 因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。

租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。

前二項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第二十二條第五項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。

第三十二條 下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：

- 一、委託管理租賃住宅契約書。
- 二、租賃契約書。

- 三、住宅租賃標的現況確認書。
- 四、屋況與附屬設備點交證明文件。
- 五、租金、押金及相關費用收據。
- 六、退還租金、押金證明。

前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。

第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

第三十三條 租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊：

- 一、登記證。
- 二、同業公會會員證書。
- 三、租賃住宅管理人員證書。
- 四、代管費用收取基準及方式。

前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。

第三十四條 租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。

前項資訊類別、內容、提供方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。

第四章 罰則

第三十六條 非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺

幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。

第三十七條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、違反第十三條第一項、第四項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。
- 二、違反第十九條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。
- 三、違反第二十二條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。
- 四、違反第二十五條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。
- 五、違反第二十八條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。
- 六、違反第二十九條第一項規定，未經出租人同意轉租並簽訂租賃契約書即刊登廣告或執行業務。
- 七、違反第三十五條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。

第三十八條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

- 一、違反第二十八條第二項規定，委託他代管業執行業務。
- 二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得

提前終止租賃契約之事由。

- 三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。
- 四、違反第三十二條第一項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。
- 五、違反第三十四條第一項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。

第三十九條 租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰：

- 一、違反第二十一條第一項規定，未於期限內申請變更許可。
- 二、違反第二十一條第二項規定，未於期限內申請變更登記。
- 三、違反第二十一條第三項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。
- 四、違反第二十五條第二項規定，未置專任租賃住宅管理人員。
- 五、違反第二十五條第三項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二家以上之租賃住宅服務業。
- 六、違反第二十九條第三項規定，簽訂租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。
- 七、違反第三十三條第一項規定，未於營業處所明顯之處及其網站揭示相關文件資訊。

租賃住宅服務業經依前項規定處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。

第五章 附則

第四十條 本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第十九條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

違反前項規定繼續營業者，依第三十六條規定處罰。

本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。

第四十一條 本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。

租賃住宅服務業僱用違反前項規定之租賃住宅管理人員，依第三十七條第四款規定處罰。

第四十二條 外國人得依第二十六條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。

前項測驗合格並登錄及領有租賃住宅管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。

外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。但租賃住宅服務當事人不諳中華民國文字者，得增加其通曉之文字。

第四十三條 全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管

機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。

第四十四條 依本條例規定受理申請核發租賃住宅服務業許可及登記證，應收取規費；其收費標準，由中央主管機關定之。

第四十五條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第四十六條 本條例自公布後六個月施行。

※訂定「遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料作業要點」

財政部民國 106 年 12 月 29 日台財稅字第 10604038810 號令

訂定「遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料作業要點」，並自中華民國一百零七年一月一日生效。

- 一、為便利遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產資料作為辦理遺產稅申報之參考，及統一稽徵機關（含財政部各地區國稅局或其所屬分局、稽徵所、服務處；下同）提供被繼承人財產參考資料作業，特訂定本要點。
- 二、遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料之作業方式及範圍，依本要點規定辦理。
- 三、稽徵機關提供查詢之被繼承人財產參考資料範圍：
 - （一）不動產資料：地方稅稽徵機關提供之地價稅、房屋稅稅籍資料。
 - （二）汽車資料：交通管理機關提供之車籍登記資料。
 - （三）投資資料：營利事業辦理營利事業所得稅結算申報填具之投資人明細表歸戶資料。
 - （四）死亡前兩年內贈與資料：稽徵機關核定贈與稅資料。
 - （五）死亡前兩年內所得資料（不包括薪資所得）：扣繳義務人、營利事業或信託行為之受託人申報之各式憑單或稽徵機關逕行核定資料。

(六) 國稅欠稅資料。

(七) 其他經財政部核准提供之資料。

四、遺產稅納稅義務人得以下列方式查詢被繼承人財產參考資料：

(一) 臨櫃查詢：向稽徵機關申請查詢。

1、親自查詢者：

(1) 申請人應提示國民身分證正本、被繼承人死亡證明書或除戶資料、與被繼承人關係證明文件等供核；無國民身分證者應提示護照，並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料或內政部核發之居留證正本。申請人如非配偶或民法第一千一百三十八條規定之第一順位繼承人者，應提供申請人簽章之繼承系統表。

(2) 經稽徵機關列印載有申請人姓名、國民身分證統一編號或統一證號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期之申請書，由申請人簽章後辦理。

2、委託他人代為查詢者：

(1) 代理人應提示申請人及代理人國民身分證正本，並檢附委任書或授權書正本（在中華民國境外委託時，應經我國當地駐外機構簽證）、被繼承人死亡證明書或除戶資料、申請人與被繼承人關係證明文件等供核；無國民身分證者應提示護照，並檢附華僑身分證明或請領遷居國外以前之戶籍資料或內政部核發之居留證正本。申請人如非配偶或民法第一千一百三十八條規定之第一順位繼承人者

，應提供經其簽章之繼承系統表。

(2) 經稽徵機關列印載有申請人姓名、國民身分證統一編號或統一證號、戶籍或通訊地址、聯絡電話及申請日期之申請書，由代理人簽章後辦理。如代理人所提示之納稅義務人國民身分證或護照、居留證為影本，須由申請人或代理人切結與正本相符，並由稽徵機關留存該影本備查。

(二) 憑證查詢：依「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」辦理遺產稅申報案件，申請人為被繼承人配偶或子女者，得以內政部核發之自然人憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證為通行碼，使用自財政部電子申報繳稅服務網站 (<http://tax.nat.gov.tw>) 下載之遺產稅電子申辦軟體，經網際網路向財政部財政資訊中心查詢，其開放查詢期間為戶政機關辦竣死亡登記七日起至被繼承人死亡之日九個月止。

(三) 查詢碼查詢：依「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」辦理遺產稅申報案件，申請人得親自或委託他人代為向稽徵機關臨櫃申請核發「被繼承人財產參考資料查詢碼」，並以該查詢碼搭配被繼承人身分證統一編號、被繼承人死亡日期及查詢碼申請人身分證統一編號，使用自財政部電子申報繳稅服務網站 (<http://tax.nat.gov.tw>) 下載之遺產稅電子申辦軟體，經網際網路向財政部財政資訊中心查詢，其開放查詢期間為被繼承人死亡之日起九個月內。

五、遺產稅納稅義務人查詢之被繼承人財產參考資料，僅供其申報遺產稅之參考，被繼承人如遺有其他財產，仍應依法申報

；未依規定申報而有短報或漏報情事者，應依遺產及贈與稅法與相關法令規定處罰。

※修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」

財政部民國 106 年 12 月 29 日台財稅字第 10604708220 號令修正「遺產及贈與稅電子申辦作業要點」部分規定，並自中華民國一百零七年一月一日生效。

遺產及贈與稅電子申辦作業要點部分規定修正規定

- 十一、遺產稅納稅義務人或受任人查詢被繼承人財產參考資料，悉依遺產稅納稅義務人查詢被繼承人財產參考資料作業要點辦理，僅供辦理遺產稅電子申辦之參考。納稅義務人或受任人應檢核財產參考資料，依被繼承人死亡時之財產數量及價額按實申報；被繼承人如遺有財產參考資料以外之其他財產，仍應依法一併申報。
- 十二、透過網際網路傳輸申辦資料時，若各欄位輸入皆正確，經電子申辦系統檢核無誤且申辦上傳成功者，系統自動給予收件編號；若檢核有誤者，申辦系統將產生異常訊息，申辦人更正資料後，可重新傳輸。
同日透過網際網路重新傳輸申辦資料者，第二次以後（含第二次）申辦上傳成功，將覆蓋前次申辦資料；翌日起須辦理更正者，納稅義務人或受任人應以人工填報更正資料，向戶籍所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申請更正。
- 十三、納稅義務人或受任人完成電子申辦後，應檢附證明文件：
（一）應行檢送之申報書及相關證明文件，應於申辦資料上傳成功之翌日起 10 日內送達被繼承人或贈與人戶籍所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。未

於期限內送達者，逕依稽徵機關查得資料核定。

(二) 受任人申辦案件，依前款規定檢送相關文件時，應併同檢附委任書。未於前款規定期限內送達委任書者，稽徵機關應另訂期限函請受任人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書，即不予受理其申辦案件。

(三) 前二款送達日期之認定，親自遞送者，以稽徵機關收件日為準；以掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

十四、納稅義務人或受任人採用電子申辦者，稽徵機關之後續辦理調查及估價，與一般申報案件相同，悉依相關法令及規定辦理；屬受任人申辦案件，稽徵機關應於受理該申辦案件後，逐案通知納稅義務人。

十五、納稅義務人或受任人以電子申辦方式申辦遺產稅或贈與稅案件，如有短報或漏報情事者，應依遺產及贈與稅法與相關規定處罰。

十六、納稅義務人得至電子稅務文件入口網站 (<https://etd.etax.nat.gov.tw>)，申請核發經財政部核定之遺產稅及贈與稅各項證明書電子稅務文件，納稅義務人持電子稅務文件向相關機關(構)申辦業務時，應協助驗證作業。

十七、本要點各相關機關(構)應配合事項，其細部作業程序應由各權責機關(構)另定之。

十八、本要點如有未盡事宜，由稽徵機關視實際情形依權責辦理。

稅務法令

※繼承人申請以被繼承人遺產中之存款繳納遺產稅，可比照遺產及贈與稅法第 30 條第 7

項多數決規定辦理

財政部民國 106 年 12 月 6 日台財稅字第 10600631250 號令繼承人申請以被繼承人存放於金融機構之存款繳納遺產稅，准比照遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項規定，由繼承人過半數及其應繼分合計過半數之同意，或繼承人之應繼分合計逾三分之二之同意提出申請。

※公告 107 年繼承或贈與案件適用遺產及贈與稅法第 12-1 條第 1 項各款之金額

財政部民國 106 年 12 月 14 日台財稅字第 10604708650 號函

主旨：公告 107 年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 1 項各款所列之金額。

依據：遺產及贈與稅法第 12 條之 1 第 2 項。

公告事項：一、遺產稅

(一) 免稅額：新臺幣（下同）1,200 萬元。

(二) 課稅級距金額：

1、遺產淨額 5,000 萬元以下者，課徵 10%。

2、超過 5,000 萬元至 1 億元者，課徵 500 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 15%。

3、超過 1 億元者，課徵 1,250 萬元，加超過 1 億元部分之 20%。

(三) 不計入遺產總額之金額：

1、被繼承人日常生活必需之器具及用具：89 萬元以下部分。

2、被繼承人職業上之工具：50 萬元以下部分。

(四) 扣除額：

1、配偶扣除額：493 萬元。

- 2、直系血親卑親屬扣除額：每人 50 萬元。
其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元。
- 3、父母扣除額：每人 123 萬元。
- 4、重度以上身心障礙特別扣除額：每人 618 萬元。
- 5、受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額：每人 50 萬元。兄弟姊妹中有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 50 萬元
- 6、喪葬費扣除額：123 萬元。

二、贈與稅

(一) 免稅額：每年 220 萬元。

(二) 課稅級距金額：

- 1、贈與淨額 2,500 萬元以下者，課徵 10%。
- 2、超過 2,500 萬元至 5,000 萬元者，課徵 250 萬元，加超過 2,500 萬元部分之 15%。
- 3、超過 5,000 萬元者，課徵 625 萬元，加超過 5,000 萬元部分之 20%。

**※公告 106 年度每人基本生活所需之費用金額。
(納稅者基本生活所需費用不得加以課稅，若有差額得減除。)**

財政部民國 106 年 12 月 22 日台財稅字第 10604676540 號函

主旨：公告 106 年度每人基本生活所需之費用金額。

依據：納稅者權利保護法第 4 條第 2 項、第 3 項及同法施行細則第 3 條第 2 項。

公告事項：

- 一、106 年度每人基本生活所需之費用，新臺幣（下同）166,000 元。
- 二、依據行政院主計總處於 106 年公布之最近一年（105 年）每人可支配所得中位數為 276,981 元，106 年度每人基本生活所需之費用係參照該中位數 60%定之，其金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。

公會補充：納稅者基本生活所需費用不得加以課稅，若有差額得減除。

所謂「基本生活所需費用」是按行政院主計總處公布最近一年全國每人可支配所得中位數 60%計算，而財政部會在每年 12 月底前公告當年度每人基本生活所需之費用。

舉例說明，假設當年度每人基本生活所需費用為 16.6 萬元，以一家 5 口（均未滿 70 歲）單薪家庭且採標準扣除額為例，當年度維持基本生活所需費用為 83 萬元（16.6 萬元 x5 人=83 萬元），高於依所得稅法規定得自綜合所得總額減除之免稅額、標準扣除額及薪資所得特別扣除額金額之合計數 74.8 萬元（免稅額 8.8 萬元 x5+標準扣除額 18 萬元+薪資所得特別扣除額 12.8 萬元），該差額 8.2 萬元仍得自綜合所得總額中減除。

※公告 107 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額

財政部民國 106 年 12 月 25 日台財稅字第 10600704400 號函

主旨：公告 107 年度綜合所得稅免稅額、標準扣除額、薪資所得特別扣除額、身心障礙特別扣除額、課稅級距及計算退職所得定額免稅之金額。

公告事項：

- 一、107 年度綜合所得稅之免稅額、每人全年新臺幣（下同）88,000 元；納稅義務人及其配偶年滿 70 歲者，暨納稅義務人及其配偶之直系尊親屬年滿 70 歲受納稅義務人扶養者，每人每年 132,000 元。
- 二、107 年度綜合所得稅之標準扣除額，納稅義務人個人扣除 90,000 元；有配偶者扣除 180,000 元。
- 三、107 年度綜合所得稅之薪資所得特別扣除額，每人每年扣除數額以 128,000 元為限。
- 四、107 年度綜合所得稅之身心障礙特別扣除額，每人每年扣除 128,000 元。
- 五、107 年度綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：
 - （一）全年綜合所得淨額在 540,000 元以下者，課徵 5%。
 - （二）超過 540,000 元至 1,210,000 元者，課徵 27,000 元，加超過 540,000 元部分之 12%。
 - （三）超過 1,210,000 元至 2,420,000 元者，課徵 107,400 元，加超過 1,210,000 元部分之 20%。
 - （四）超過 2,420,000 元至 4,530,000 元者，課徵 349,400 元，加超過 2,420,000 元部分之 30%。
 - （五）超過 4,530,000 元至 10,310,000 元者，課徵 982,400 元，加超過 4,530,000 元部分之 40%。
 - （六）超過 10,310,000 元者，課徵 3,294,400 元，加超過 10,310,000 元部分之 45%。
- 六、107 年度計算退職所得定額免稅之金額：
 - （一）一次領取退職所得者，其 107 年度所得額之計算方式如下：
 - 1、一次領取總額在 180,000 元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為 0。

2、超過 180,000 元乘以退職服務年資之金額，未達 362,000 元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。

3、超過 362,000 元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。

(二) 分期領取退職所得者，以 107 年度全年領取總額，減除 781,000 元後之餘額為所得額。

※訂定「一百零六年度自力耕作漁林牧收入成本及必要費用標準」

財政部民國 106 年 12 月 29 日台財稅字第 10604690031 號令訂定「一百零六年度自力耕作漁林牧收入成本及必要費用標準」，並自即日生效。

一百零六年度自力耕作漁林牧收入成本及必要費用標準

一、有賦額土地：不論種植何種作物，其自力耕作收入，均按賦額計算。成本及必要費用之減除：

(一) 自耕部分：為收入之百分之一百。

(二) 承耕部分（包括三七五租金）：為收入之百分之一百。

。

二、無賦額土地：農業收入，按調查之資料核定。成本及必要費用為收入之百分之一百。

三、漁獲：養魚、養蝦、養鰻、捕魚收入，按調查之資料核定。成本及必要費用為收入之百分之一百。

四、林產：林產收入（包括木材、薪材、竹材），按調查之資料核定。成本及必要費用為收入之百分之一百。

五、畜牧：各種畜牧收入（包括一般畜牧、養豬、生乳、蛋雞、肉雞、種雞、蛋鴨、種鴨、肉鴨、養蠶、鹿茸、乳鴿），均按調查之資料核定。成本及必要費用為收入之百分之一百。

※訂定「一百零六年度財產租賃必要損耗及費用標準」

財政部民國 106 年 12 月 29 日台財稅字第 10604690030 號令訂定「一百零六年度財產租賃必要損耗及費用標準」，訂定發布全文 3 點；並自即日生效

一百零六年度財產租賃必要損耗及費用標準

- 一、固定資產：必要損耗及費用減除百分之四十三；但僅出租土地之收入，只得減除該土地當年度繳納之地價稅，不得減除百分之四十三。
- 二、農地：出租人負擔水費者減除百分之三十六；不負擔水費者減除百分之三。
- 三、林地：出租人負擔造林費用或生產費用者減除百分之三十五；不負擔造林費用者，其租金收入額悉數作為租賃所得額。

其他法令

※關於地面層陽臺及上方有投影之露臺執行疑義

內政部民國 106 年 12 月 4 日內授營建管字第 1060075601 號函主旨：關於地面層陽臺及上方有投影之露臺執行疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府都市發展局 106 年 10 月 18 日中市都建字第 1060180801 號函辦理，兼復黃文修建築師事務所 106 年 9 月月 12 日申請書。
- 二、有關地面層陽臺之執行方式如下：
 - (一) 不計入建築面積之陽臺及「陽臺（法定空地）」：

依本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令、106 年 4 月 14 日內授營建管字第 1060805684 號函及 106 年 7 月 4 日內授營建管第 1060809063 號函（如附件）辦理。

（二）計入建築面積之陽臺：建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。… …」同條第 5 款及第 7 款分別規定「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第三款不計入建築面積之部分。」「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」是陽臺設置於地面層且計入建築面積者，亦應計入上開第 1 條第 5 款之樓地板面積及第 7 款之總樓地板面積，至容積樓地板面積應另依同編第 162 條第 1 項第 1 款規定檢討。

三、至建築物二樓以上之陽臺、露臺等未計建築面積部分投影於地面層外牆中心線或其代替柱中心線以外範圍，如未設置平臺或設置之平臺不符本部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函釋者，自不得標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，不需依同編第 1 條第 3 款及第 162 條第 1 項第 1 款檢討陽臺面積，並為法定空地，免註記空間名稱。

四、二樓以上設置露臺，其上方有結構安全因素設置之過樑者，其過樑投影於露臺部分不視為陽臺，「上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。」本部 89 年 10 月 5 日台內營字第 8984527 號函業釋示在案。至露臺局部直上方有

遮蓋物構成之陽臺，得擇露臺或陽臺之外緣設置欄桿扶手。

※市地重劃區內遺址搶救發掘費用及提撥成立共同管道管理及維護經費專戶之費用，得認列重劃共同負擔

內政部民國 106 年 12 月 12 日內授中辦地字第 1061307586 號令有關市地重劃區內遺址搶救發掘費用及依「共同管道建設及管理經費分攤辦法」第三條規定提撥成立共同管道管理及維護經費專戶之費用，得認列重劃共同負擔，認列方式如下：

- 一、已進行之開發區，如因都市計畫公共設施用地配置或重劃工程整體規劃考量，確實無法循變更都市計畫方式，將該等涉及文化資產應予保存之土地排除於重劃範圍，為使重劃區公共設施工程得以進行，並兼顧文化資產之保存，直轄市、縣（市）主管機關（於自辦市地重劃區為重劃會）得於已核定重劃計畫書所列工程費額度內，將位於公共工程施工範圍內需辦理遺址搶救發掘之費用，計入平均地權條例施行細則第八十二條第三款規定公共設施施工費用，認列重劃共同負擔，並應確實審核遺址搶救發掘費用之合理性。
- 二、市地重劃區經興建共同管道後，直轄市、縣（市）主管機關（於自辦市地重劃區為重劃會）依「共同管道建設及管理經費分攤辦法」第三條規定，提撥成立共同管道管理及維護經費專戶之費用，屬共同管道建設之必要費用，且共同管道屬平均地權條例施行細則第八十二條第三款規定地下管道之一種，爰該成立專戶費用，得計入地下管道之施工費用，認列重劃共同負擔。

※依公職人員財產申報法規定，將辦理政府優惠購屋專案貸款之住宅辦理信託，得免停止補貼

內政部門民國 106 年 12 月 15 日台內營字第 1060818733 號函

關於政府優惠購屋專案貸款查核作業要點第八點第一款第一目規定借款人將住宅所有權全部移轉登記予他人應停止補貼之執行事宜，若借款人依公職人員財產申報法第七條第一項規定，將辦理政府優惠購屋專案貸款之住宅辦理信託，致住宅所有權全部移轉登記予信託業者，得免停止補貼。

【附件】

政府優惠購屋專案貸款查核作業要點八、經查核不符規定者，處理方式如下：

(一) 借款人有下列情形之一，由本部發函通知借款人自事實發生之日起停止補貼（並副知承貸金融機構），借款人應自事實發生之日起返還溢領補貼利息：

- 1、住宅所有權全部移轉登記予他人、配偶或直系親屬。
- 2、住宅所有權部分持分移轉登記予他人、配偶或直系親屬，承貸金融機構應核算借款人所餘持分之價值，所餘持分之價值足以擔保剩餘貸款金額者，仍得繼續享有本優惠貸款利率；所餘持分之價值不足以擔保剩餘貸款金額者，應自移轉登記之日起停止該減少部分之補貼利息，按承貸金融機構一般購屋貸款利率計息。
- 3、借款人已不具本國國籍（以戶籍除籍之日為事實發生日）。
- 4、借款人死亡，其繼承人未於本部通知之期限內洽承貸金融機構完成繼承更名手續（事實發生日為通知完成更名手續屆止日）。繼承更名手續應包含借款契約書中借款人名義變更及地籍登記謄本他項權利部之債務人及義務人名義變更等事項。

(二) 承貸金融機構接獲本部通知借款人停止補貼副本時，應立即配合停止補貼，並計算借款人自事實發生之日起至停止補貼之日應繳回溢領補貼利息後，製作借款人之溢領補貼利息明細表及其聯絡相關資料提供本部。

大法官釋示

※大法官釋字第 757 號【釋字第 706 號解釋補充解釋案】

民國 106 年 12 月 15 日院台大二字第 1060033279 號令

解釋字號：釋字第 757 號

解釋爭點：本院釋字第 706 號解釋之聲請人能否逕以執行法院拍賣開立之繳款收據作為進項稅額憑證？

解釋文：

本件聲請人就本院釋字第 706 號解釋之原因案件，得自本解釋送達之日起 3 個月內，依本院釋字第 706 號解釋意旨，以執行法院出具載明拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，或以標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之拍賣筆錄等文書為附件之繳款收據，作為聲請人進項稅額憑證，據以申報扣抵銷項稅額。本院釋字第 706 號解釋應予補充。

理由書：

聲請人永安租賃股份有限公司為本院釋字第 706 號解釋（下稱系爭解釋）之聲請人，於系爭解釋公布後，據該號解釋向最高行政法院提起再審之訴，經最高行政法院 102 年度判字第 212 號判決（下稱確定終局判決一）以「再審原告（按：指本件聲請人）自不因 706 號解釋而享有逕向再審被告（按：指財政部臺北國稅局）請求依板橋地院核發之繳款收據作為進項稅額憑證並扣抵銷項稅額」為理由，駁回其訴。聲請人不服，復提起再審之訴，經

最高行政法院 102 年度判字第 736 號判決（下稱確定終局判決二），認前開再審判決並無違誤而駁回其訴。聲請人不服，又提起再審之訴，經最高行政法院 103 年度裁字第 235 號裁定（下稱確定終局裁定）以再審之訴提起時，距原判決（最高行政法院 97 年度判字第 63 號）確定時已逾 5 年為由，認再審之訴不合法而駁回。

聲請人另於中華民國 103 年 3 月 19 日申請扣抵溢繳之營業稅款，經財政部臺北國稅局大安分局 103 年 4 月 21 日財北國稅大安營業字第 1030458069 號函否准。聲請人不服，向財政部提起訴願，經該部 103 年 8 月 27 日台財訴字第 10313940740 號訴願決定書（下稱訴願決定），以聲請人於本院釋字第 706 號解釋公布前，承受應課徵營業稅貨物，其相關進項稅額扣抵銷項稅額已提起行政救濟並經駁回確定案，依財政部 103 年 1 月 7 日台財稅字第 10204671351 號令，無法以執行法院核發之繳款收據作為進項稅額憑證並扣抵銷項稅額為由駁回（註 1）。

聲請人主張前開確定終局判決一及二，係擷取系爭解釋理由中「相關機關應依本解釋意旨儘速協商……依營業稅法第 33 條第 3 款予以核定，作為買方營業人進項稅額之憑證」之片段文字，誤解系爭解釋宣告法令違憲之本旨，違反聲請人就原因案件應得據以聲請再審或其他救濟之重要意旨。爰就系爭解釋聲請補充解釋。

按當事人對於確定終局裁判所適用之本院解釋，發生疑義，聲請補充解釋，經核有正當理由者，應予受理（本院釋字第 503 號、第 741 號及第 742 號解釋參照）。本件聲請人因扣抵營業稅事件經確定終局判決一及二引用系爭解釋作為判決依據，惟系爭解釋未明示該案聲請人得否逕以執行法院核發之繳款收據，作為買方營業人進項稅額之憑證，致系爭解釋之部分聲請人未能獲得救濟。核其聲請具有正當理由，應予受理。爰作成本解釋，理由如

下：

本院所為之解釋，有拘束全國各機關及人民之效力，各機關處理有關事項，應依解釋意旨為之。又本院依人民聲請所為之解釋，對聲請人據以聲請之案件，亦有效力（本院釋字第 177 號及第 185 號解釋參照）。原因案件之聲請人，自解釋公布之日起，即得據有利之解釋，依法行使其權利，以保障釋憲聲請人之權益，並肯定其對維護憲法之貢獻（本院釋字第 725 號及第 741 號解釋參照）。

按系爭解釋理由書釋示：「執行法院依法進行之拍賣或變賣程序嚴謹，填發之非統一發票之收據有其公信力，拍定或承受價額內含之營業稅額可依法定公式計算而確定，相關資料亦可以上開法院筆錄為證（營業稅法第 10 條、法院行政執行機關及海關拍賣或變賣貨物課徵貨物營業稅作業要點第 2 點、第 4 點、統一發票使用辦法第 4 條第 22 款參照）。故執行法院於受領拍定或承受價額時開立予買方營業人之收據，亦相當於賣方營業人開立之憑證。」有拘束全國各機關及人民之效力。準此，系爭解釋之聲請人，自得持執行法院出具載明拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，或以標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之拍賣筆錄等文書為附件之繳款收據（註 2），作為聲請人進項稅額憑證，據以申報扣抵銷項稅額，以為救濟。

另系爭解釋理由書釋示：「相關機關應依本解釋意旨儘速協商，並由財政部就執行法院出具已載明或另以拍賣筆錄等文書為附件標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，依營業稅法第 33 條第 3 款予以核定，作為買方營業人進項稅額之憑證。」部分，旨在要求相關機關以更具體之通案標準，處理聲請人以外之同類型案件。並不影響聲請人得依系爭解釋意旨，逕以執行法院出具載明拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之收據，或以標示拍賣或變賣物種類與其拍定或承受價額之拍賣筆錄等文書

為附件之繳款收據，作為聲請人進項稅額憑證，據以申報扣抵銷項稅額。然系爭解釋聲請人，迄未能經由訴訟（確定終局判決一及二參照）或向稅捐稽徵機關再次申報獲得扣抵（訴願決定參照），無以保障釋憲聲請人之權益，並肯定其對維護憲法之貢獻。爰參照本院釋字第 747 號解釋，補充解釋如解釋文所示。

至於系爭解釋原因案件，得據以扣抵銷項稅額之進項稅額數額，應由稅捐稽徵機關減除業已實際准予扣抵之數額核計（財政部臺北市國稅局松山分局 94 年 8 月 1 日財北國稅松山營業字第 0940 017835 號函參照），自屬當然，併予指明。

另聲請人請求對稅捐稽徵法第 28 條第 2 項作補充解釋及依據確定終局裁定聲請補充解釋部分，經查：稅捐稽徵法第 28 條第 2 項並非系爭解釋之解釋標的，且系爭解釋並未為確定終局裁定所適用，核與司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款規定不合，依同條第 3 項規定均應不受理，併此敘明。

註 1：經查：聲請人曾就此依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項提起行政訴訟，請求退還溢繳稅款並加計利息，經臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1565 號判決駁回。聲請人不服，提起上訴，經最高行政法院 104 年度裁字第 873 號裁定認上訴為不合法，予以駁回。惟聲請人並未據上開裁判聲請解釋。

註 2：財政部中華民國 103 年 1 月 7 日台財稅字第 10204671351 號令列舉下列三項作為進項稅額之憑證：1.動產拍定證明書或不動產權利移轉證書影本。2.繳款收據影本。3.承受案件未按拍定價額足額繳款者，其不足額部分得以強制執行金額分配表或執行清償所得分配表影本替代。

※大法官釋字第 758 號【依民法請求政府機關返還土地事件審判權歸屬案】

民國 106 年 12 月 22 日院台大二字第 1060034027 號

解釋字號：釋字第 758 號

解釋爭點：土地所有權人依民法第 767 條第 1 項請求返還土地事件，攻擊防禦方法涉及公用地役關係存否之公法關係爭議者，其審判權之歸屬？

解釋文：

土地所有權人依民法第 767 條第 1 項請求事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判，縱兩造攻擊防禦方法涉及公法關係所生之爭議，亦不受影響。

理由書：

本件原因案件原告葉水源（下稱原告）以桃園市八德區公所（桃園市改制為院轄市前為桃園縣八德市公所）未經其同意即在其所有坐落於桃園市八德區之土地，鋪設柏油路面供民眾通行為由，以桃園市政府為被告，依民法第 767 條第 1 項前段及中段規定向臺灣桃園地方法院民事庭起訴，請求桃園市政府刨除柏油路面並返還土地。惟該院以原告係依據本院釋字第 400 號解釋主張上開土地尚不符公用地役權之成立要件，隱含確認無公用地役關係之請求，屬公法關係所生之爭議，應提起行政爭訟以為救濟為由，以該院 104 年度桃簡字第 860 號民事裁定，將原因案件移送臺北高等行政法院。前開民事裁定因兩造未於法定期間內提起抗告而告確定。臺北高等行政法院受移送後，分案編號為該院 105 年度訴字第 696 號。嗣該院第六庭（下稱聲請人）向原告闡明，其請求可能符合行政訴訟法第 8 條第 1 項之一般給付訴訟，或確認公用地役關係不存在，合併同法第 7 條返還土地之請求，惟原告仍主張其請求權基礎為民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，屬民事爭議。聲請人乃以原告係根據民法第 767 條第 1 項前段及中段規定起訴之明確主張，認為本件非屬公法關係所生之爭議，而為私法關係所生之爭議，應由普通法院審理，該院並無受理訴訟權限。聲請人以其就本件有無受理訴訟權限與臺灣桃園地方法院

上開移送裁定所示見解歧異為由，依行政訴訟法第 178 條聲請本院解釋。核其聲請，合於司法院大法官審理案件法第 7 條第 1 項第 1 款統一解釋之要件及行政訴訟法第 178 條規定，爰予受理，作成本解釋，理由如下：

我國關於民事訴訟與行政訴訟之審判，依現行法律之規定，分由不同性質之法院審理。除法律別有規定外，就因私法關係所生之爭議，由普通法院審判；因公法關係所生之爭議，由行政法院審判（本院釋字第 448 號、第 466 號及第 695 號解釋參照）。土地所有權人依民法第 767 條第 1 項請求事件，核其性質，屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判，縱兩造攻擊防禦方法涉及公法關係所生之爭議，亦不受影響。

查原告係本於土地所有權依民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，起訴請求桃園市政府刨除柏油路面並返還土地，核其性質，屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院臺灣桃園地方法院審判，縱兩造攻擊防禦方法涉及公用地役關係存否之公法關係爭議，亦不受影響。

106年12月台灣地區消費者物價總指數

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 56 年	665.8	653.6	665.0	666.2	663.7	658.4	650.0	651.2	644.9	648.0	648.8	642.6
民國 57 年	639.5	644.5	642.2	616.2	612.7	602.0	592.3	577.2	586.1	582.3	593.6	606.1
民國 58 年	601.0	593.3	595.3	592.6	599.3	593.9	582.0	570.4	570.7	523.4	547.1	572.9
民國 59 年	579.4	569.8	566.5	563.5	566.5	570.7	561.7	545.7	532.1	540.1	546.8	552.1
民國 60 年	542.3	544.5	547.1	548.5	547.6	547.6	547.3	538.2	538.5	534.7	536.3	537.7
民國 61 年	545.7	534.2	535.3	534.7	532.3	526.8	522.2	504.4	505.8	526.3	533.1	524.0
民國 62 年	538.0	530.2	532.1	524.2	517.6	512.1	498.0	487.4	467.5	433.3	424.9	422.4
民國 63 年	384.8	334.1	329.5	331.8	334.5	335.6	331.3	327.6	317.4	317.9	313.5	315.3
民國 64 年	318.2	317.8	320.5	318.4	318.2	311.3	311.3	310.1	310.4	306.5	309.0	314.6
民國 65 年	309.3	308.1	305.7	304.9	306.5	307.8	306.4	304.2	304.5	306.2	306.9	303.6
民國 66 年	299.6	294.8	296.0	293.8	292.5	283.6	283.3	271.3	275.1	278.2	283.0	284.4
民國 67 年	279.5	277.4	277.1	272.1	272.3	272.5	273.3	268.4	264.3	262.1	263.0	264.2
民國 68 年	263.3	262.0	258.6	253.5	251.4	248.8	246.5	240.3	232.8	233.4	236.8	234.8
民國 69 年	225.6	221.2	220.0	218.9	214.8	209.2	207.8	203.1	195.6	192.2	191.9	192.1
民國 70 年	183.9	180.8	180.0	179.3	180.0	178.3	177.6	175.9	173.8	174.7	175.9	176.2
民國 71 年	175.0	175.6	175.1	174.7	173.6	173.3	173.4	168.3	169.8	171.2	172.6	172.0
民國 72 年	171.9	170.2	169.5	168.8	170.0	168.7	170.6	170.7	170.2	170.2	171.7	174.1
民國 73 年	173.9	172.2	171.7	171.4	169.3	169.5	169.9	169.3	168.7	169.4	170.4	171.2
民國 74 年	171.2	169.8	169.7	170.5	171.1	171.3	171.2	171.9	169.1	169.3	171.7	173.5
民國 75 年	171.9	171.4	171.4	171.0	170.8	170.3	170.8	169.8	165.6	166.0	168.3	169.1
民國 76 年	169.5	169.8	171.2	170.6	170.6	170.4	168.5	167.1	166.5	168.1	167.6	165.9
民國 77 年	168.6	169.3	170.2	170.0	168.1	167.1	167.1	164.8	164.2	163.1	163.9	164.0
民國 78 年	164.0	162.6	162.2	160.8	159.6	160.0	160.8	159.5	155.4	153.9	158.0	159.1
民國 79 年	158.0	158.2	157.0	155.5	153.9	154.5	153.4	150.9	145.9	149.1	152.0	152.1
民國 80 年	150.5	149.6	150.3	149.3	148.8	148.5	147.5	147.1	146.9	145.5	145.0	146.4

年份 \ 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 81 年	145.0	143.7	143.6	141.3	140.8	141.2	142.2	142.8	138.4	138.4	140.7	141.6
民國 82 年	139.9	139.5	139.0	137.5	137.9	135.3	137.7	138.3	137.4	136.8	136.5	135.3
民國 83 年	135.9	134.2	134.6	133.3	132.1	132.5	132.2	129.1	128.7	130.2	131.4	131.8
民國 84 年	129.2	129.7	129.6	127.7	127.9	126.5	127.3	127.0	126.2	126.5	126.0	126.1
民國 85 年	126.3	125.0	125.8	124.2	124.3	123.6	125.5	120.9	121.5	122.0	122.1	123.0
民國 86 年	123.8	122.5	124.4	123.6	123.4	121.4	121.4	121.6	120.8	122.4	122.8	122.6
民國 87 年	121.4	122.2	121.4	121.0	121.4	119.7	120.4	121.0	120.3	119.3	118.1	120.1
民國 88 年	120.9	119.7	122.0	121.1	120.8	120.7	121.4	119.7	119.6	118.9	119.2	119.9
民國 89 年	120.3	118.6	120.6	119.6	118.9	119.1	119.7	119.3	117.7	117.7	116.6	118.0
民國 90 年	117.5	119.8	120.1	119.1	119.2	119.2	119.6	118.8	118.3	116.5	117.9	120.0
民國 91 年	119.5	118.1	120.1	118.9	119.5	119.1	119.1	119.1	119.2	118.5	118.6	119.1
民國 92 年	118.3	119.9	120.3	119.0	119.1	119.8	120.3	119.8	119.5	118.6	119.1	119.2
民國 93 年	118.2	119.2	119.3	117.9	118.0	117.7	116.4	116.8	116.2	115.8	117.4	117.3
民國 94 年	117.7	116.9	116.6	116.0	115.3	115.0	113.7	112.8	112.7	112.8	114.5	114.7
民國 95 年	114.6	115.8	116.1	114.6	113.5	113.0	112.8	113.5	114.1	114.1	114.2	114.0
民國 96 年	114.2	113.8	115.1	113.8	113.6	112.9	113.1	111.7	110.6	108.3	109.0	110.3
民國 97 年	110.9	109.5	110.7	109.6	109.5	107.5	106.9	106.7	107.3	105.8	106.9	108.9
民國 98 年	109.3	111.0	110.9	110.1	109.6	109.7	109.5	107.5	108.3	107.9	108.7	109.2
民國 99 年	109.1	108.5	109.5	108.6	108.8	108.4	108.1	108.1	107.9	107.2	107.0	107.9
民國 100 年	107.9	107.1	108.0	107.2	107.0	106.3	106.7	106.6	106.5	105.9	105.9	105.7
民國 101 年	105.4	106.8	106.7	105.7	105.2	104.5	104.1	103.1	103.4	103.5	104.3	104.0
民國 102 年	104.2	103.7	105.2	104.6	104.4	103.9	104.0	103.9	102.6	102.8	103.6	103.7
民國 103 年	103.4	103.8	103.6	102.9	102.7	102.2	102.2	101.8	101.8	101.8	102.7	103.1
民國 104 年	104.3	104.0	104.2	103.7	103.5	102.8	102.9	102.2	101.5	101.5	102.2	102.9
民國 105 年	103.5	101.5	102.2	101.8	102.2	101.9	101.6	101.7	101.2	99.8	100.2	101.2
民國 106 年	101.2	101.6	102.0	101.7	101.6	100.9	100.9	100.7	100.7	100.1	99.9	100.0