

IACL1-1 《地政士不動產實用小法典》補充資料

適用於【二版】

民法 (103. 1. 29)	
中華民國一百零二年十二月十一日總統華總一義字第 10200225201 號令修正公布第 1055-1 條條文 中華民國一百零三年一月二十九日總統華總一義字第 10300011841 號令修正公布第 1132、1212 條條文	
條號	修正後
第 1055-1 條	<p>法院為前條裁判時，應依子女之最佳利益，審酌一切情狀，尤應注意下列事項：</p> <p>一、子女之年齡、性別、人數及健康情形。</p> <p>二、子女之意願及人格發展之需要。</p> <p>三、父母之年齡、職業、品行、健康情形、經濟能力及生活狀況。</p> <p>四、父母保護教養子女之意願及態度。</p> <p>五、父母子女間或未成年子女與其他共同生活之人間之感情狀況。</p> <p>六、父母之一方是否有妨礙他方對未成年子女權利義務行使負擔之行為。</p> <p>七、各族群之傳統習俗、文化及價值觀。</p> <p>前項子女最佳利益之審酌，法院除得參考社工人員之訪視報告或家事調查官之調查報告外，並得依囑託警察機關、稅捐機關、金融機構、學校及其他有關機關、團體或具有相關專業知識之適當人士就特定事項調查之結果認定之。</p>
第 1132 條	<p>依法應經親屬會議處理之事項，而有下列情形之一者，得由有召集權人或利害關係人聲請法院處理之：</p> <p>一、無前條規定之親屬或親屬不足法定人數。</p> <p>二、親屬會議不能或難以召開。</p> <p>三、親屬會議經召開而不為或不能決議。</p>
第 1212 條	<p>遺囑保管人知有繼承開始之事實時，應即將遺囑交付遺囑執行人，並以適當方法通知已知之繼承人；無遺囑執行人者，應通知已知之繼承人、債權人、受遺贈人及其他利害關係人。無保管人而由繼承人發現遺囑者，亦同。</p>

地籍測量實施規則 (102. 08. 28)	
中華民國一百零二年八月二十八日內政部台內地字第 1020287818 號令修正發布第 60、92、101、153、240、269、283 條條文；並增訂第 282-1~282-3 條條文	
條號	修正後
第 60 條	<p>圖根測量之距離量測得以鋼捲尺或電子測距儀測定之。</p> <p>以鋼捲尺施測者，其結果應加下列之改正：</p> <p>一、標準尺長之改正。</p> <p>二、傾斜改正。</p> <p>三、化歸至平均海水面長度之改正。</p> <p>以電子測距儀施測者，其結果應加下列之改正：</p> <p>一、頻率偏差改正。</p>

	<p>二、傾斜改正。</p> <p>三、化歸至平均海水面長度之改正。</p>
第 92 條	圖解交會法採前方交會或側方交會者，其觀測方向線應有三條以上，角度應在三十度至一百二十度間，示誤三角形之內切圓直徑不得超過零點二毫米。
第 101 條	數值法戶地測量之縱橫坐標，計算至毫米止。
第 153 條	<p>每幅之圖紙伸縮誤差與求積誤差，應依各宗地面積大小比例配賦之。</p> <p>前項求積誤差不得超過$\Delta F = 0.2\sqrt{F} + 0.0003F$之限制（$\Delta F$ 為求積誤差，為總面積，均以平方公尺為單位）。</p>
第 240 條	複丈應以圖根點或界址點作為依據。其因分割或鑑定界址複丈者，應先將其測區適當範圍內按其圖上界線長度與實地長度作一比較，求其伸縮率，分別平均配賦後，依分割線方向及長度決定分割點或鑑定點之位置。
第 269 條	<p>法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、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之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。</p> <p>前項規定，於管理人持法院裁定申請為清算登記之建物測量時，準用之。</p>
第 283 條	<p>區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。</p> <p>建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。</p>
第 282-1 條	<p>於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。</p> <p>前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。 二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。 三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。 四、圖面應註明辦理轉繪之依據。
第 282-2 條	<p>依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。</p> <p>依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。</p>
第 282-3 條	<p>依土地登記規則第七十八條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。</p> <p>前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。</p>

土地登記規則 (102. 08. 22)

中華民國一百年十二月十六日行政院院臺規字第 1000109431 號公告第 27 條第 4 款、第 69 條第 1 項第 2 款、第 138 條第 1、3 項、第 139 條第 1~3 項、第 140 條、第 141 條第 1、2 項、第 142 條第 1、2 款所列屬「行政執行處」之權責事項，自一百零一年一月一日起改由「行政執行分署」管轄

中華民國一百零二年八月二十二日內政部下授中辦地字第 1026651551 號令修正發布第 27、40、42、69、78、79、102、138~142、152 條條文；增訂第 78-1 條條文；並自一百零二年八月三十日施行

條號	修正後
第 27 條	<p>下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地總登記。 二、建物所有權第一次登記。 三、因繼承取得土地權利之登記。 四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。 五、標示變更登記。 六、更名或住址變更登記。 七、消滅登記。 八、預告登記或塗銷登記。 九、法定地上權登記。 十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。 十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。 二十二、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。 二十三、法人合併之登記。 二十四、其他依法律得單獨申請登記者。
第 40 條	<p>申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。</p>

	<p>前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：</p> <p>一、外國人應提出護照或中華民國居留證。</p> <p>二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。</p> <p>三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。</p> <p>四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。</p> <p>五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。</p>
第 42 條	<p>申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。</p> <p>前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。</p> <p>義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。</p>
第 69 條	<p>由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、無義務人者。</p> <p>二、法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。</p> <p>三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。</p> <p>前項義務人為二人以上時，應分別通知之。</p>
第 78 條	<p>申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。</p>
第 78-1 條	<p>前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。</p> <p>前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。</p>
第 79 條	<p>申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。</p> <p>三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。</p>

	<p>四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。</p> <p>前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。</p> <p>實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：</p> <p>一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。</p> <p>第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。</p>
第 102 條	<p>土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。</p> <p>登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。</p> <p>前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。</p>
第 138 條	<p>土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、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時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。</p> <p>登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。</p> <p>登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。</p> <p>前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。</p>
第 139 條	<p>法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、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時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。</p> <p>前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。</p>

	登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。
第 140 條	同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。
第 141 條	土地經辦理查封、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後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限： 一、徵收、區段徵收或照價收買。 二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。 三、公同共有繼承。 四、其他無礙禁止處分之登記。 有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。
第 142 條	有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關： 一、土地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後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。 二、土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、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。
第 152 條	登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。

時效取得地上權登記審查要點 (102. 09. 06)

中華民國 102 年 9 月 6 日內授中辦地字第 1026651726 號令修正第 5 點、第 7 點

條號	修正後
第 5 點	以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。
第 7 點	占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。 前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。 無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地

區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

土地法第三十四條之一執行要點 (102. 09. 06)

中華民國 102 年 9 月 6 日內授中辦地字第 1026651726 號令修正第 9 點

條號	修正後
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。 <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>

不動產估價技術規則 (102. 12. 20)

中華民國一百零二年十二月二十日內政部台內地字第 1020367113 號令修正發布第 6、12、13、15、16、22~28、31~33、38、41、43~46、61、67~73、77~79、81、86、87、95、114、119、124~126 條條文及第八章章名；增訂第 40-1、101-1、118-1、122-1、126-1、126-2 條條文；並刪除第 96 條條文

條號	修正後
第 6 條	<p>不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。</p> <p>不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。</p>
第 12 條	<p>不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。

	四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
第 13 條	<p>確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：</p> <p>一、確認勘估標之基本資料及權利狀態。</p> <p>二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。</p> <p>三、確認影響價格之各項資料。</p> <p>四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。</p> <p>委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。</p>
第 15 條	<p>不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。</p> <p>以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。</p>
第 16 條	<p>不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。</p> <p>估價報告書應載明事項如下：</p> <p>一、委託人。</p> <p>二、勘估標的之基本資料。</p> <p>三、價格日期及勘察日期。</p> <p>四、價格種類。</p> <p>五、估價條件。</p> <p>六、估價目的。</p> <p>七、估價金額。</p> <p>八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。</p> <p>九、勘估標的使用現況。</p> <p>十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。</p> <p>十一、價格形成之主要因素分析。</p> <p>十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。</p> <p>十三、依本規則規定須敘明之情況。</p> <p>十四、其他與估價相關之必要事項。</p> <p>十五、不動產估價師姓名及其證照字號。</p> <p>前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。</p> <p>因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。</p>
第 22 條	<p>所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：</p> <p>一、交易價格及各項費用之負擔方式。</p> <p>二、交易條件：有特殊付款方式者，其方式。</p> <p>三、比較標的狀況。</p> <p>四、交易日期。</p>

	前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。
第 23 條	<p>比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、急買急賣或急出租急承租。 二、期待因素影響之交易。 三、受債權債務關係影響之交易。 四、親友關係人間之交易。 五、畸零地或有合併使用之交易。 六、地上物處理有糾紛之交易。 七、拍賣。 八、公有土地標售、讓售。 九、受迷信影響之交易。 十、包含公共設施用地之交易。 十一、人為哄抬之交易。 十二、與法定用途不符之交易。 十三、其他特殊交易。
第 24 條	比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。
第 25 條	試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。
第 26 條	<p>經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。</p> <p>前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。</p>
第 27 條	不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。
第 28 條	<p>收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。</p> <p>依前項方法所求得之價格為收益價格。</p>
第 31 條	<p>折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。</p> <p>前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>
第 32 條	折現現金流量分析法之計算公式如下：

	$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}$ <p>其中：</p> <p>P：收益價格。</p> <p>CF_k：各期淨收益。</p> <p>Y：折現率。</p> <p>n'：折現現金流量分析期間。</p> <p>k：各年期。</p> <p>P_{n'}：期末價值。</p>
第 33 條	<p>客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。</p> <p>以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。</p> <p>前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。</p>
第 38 條	<p>勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。</p> <p>以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。</p>
第 40-1 條	<p>建物折舊提存費，得依下列方式計算：</p> <p>一、等速折舊型：$C \frac{1 - (1-s)^N}{N}$</p> <p>二、償債基金型：$C \frac{1 - (1-s)^N}{(1+i)^N - 1}$</p> <p>其中：</p> <p>C：建物總成本。</p> <p>s：殘餘價格率。</p> <p>i：自有資金之計息利率。</p> <p>N：建物經濟耐用年數。</p> <p>前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。</p>
第 41 條	<p>建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：</p>

	<p style="text-align: center;">$(1-s) \swarrow N$</p> <p>一、等速折舊型：$d = \frac{(1-s) \swarrow N}{1 - (1-s) n \swarrow N}$</p> <p style="text-align: center;">i</p> <p>二、償債基金型：$d = \frac{i}{n' (1+i)^{-1}}$</p> <p>其中：</p> <p>d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。</p> <p>$\frac{1}{(1-s)^-}$：折舊率。</p> <p>N：已經歷年數。</p> <p>n'：剩餘可收益之年數。</p> <p>i：自有資金之計息利率。</p> <p>前項折舊率，依成本法相關規定估計之。</p>
<p>第 43 條</p>	<p>收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：</p> <p>一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。</p> <p>二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。</p> <p>三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：</p> $\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n W_i K_i$ <p>其中：</p> <p>W_i：第 i 個資金來源占總資金成本比例，$\sum_{i=1}^n W_i = 1$。</p> <p>K_i：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。</p> <p>四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：</p> <p>收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 \times 貸款常數 \times 貸款資金占不動產價格比率</p>

	<p>五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：</p> <p>收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數</p> <p>收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。</p>
第 44 條	<p>土地收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、地上無建物者：</p> <p>土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率</p> <p>二、地上有建物者：</p> <p>土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率</p> <p>建物淨收益依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者：</p> <p>建物淨收益 = 建物成本價格 ÷ 建物收益資本化率</p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者：</p> <p>建物折舊前淨收益 = 建物成本價格 ÷ (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p>
第 45 條	<p>建物收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) 建物收益價格 = 建物淨收益 / 建物收益資本化率</p> <p>(二) 建物收益價格 = (房地淨收益 - 土地淨收益) / 建物收益資本化率</p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) 建物收益價格 = 建物折舊前淨收益 / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>(二) 建物收益價格 = (房地折舊前淨收益 - 土地淨收益) / (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。</p>
第 46 條	<p>推算房地收益價格時，依下列方式計算之：</p> <p>房地收益價格 = 房地淨收益 / 房地綜合收益資本化率</p> <p>房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者：</p> <p>房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本率 × 建物價值比率</p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者：</p> <p>房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率</p> <p>前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。</p>
第 61 條	廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。
第 67 條	<p>建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。</p> <p>建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。</p>

	<p>第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。</p> <p>依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。</p>
第 68 條	<p>建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。</p> <p>建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。</p>
第 69 條	<p>成本價格之計算公式如下：</p> <p>一、土地價格 = 土地總成本。</p> <p>二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。</p> <p>三、房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。</p> <p>前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。</p>
第 70 條	<p>土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。</p>
第 71 條	<p>土地開發分析法之估價程序如下：</p> <p>一、確定土地開發內容及預期開發時間。</p> <p>二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。</p> <p>三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。</p> <p>四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。</p> <p>五、估算開發或建築後總銷售金額。</p> <p>六、估算各項成本及相關費用。</p> <p>七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。</p> <p>八、計算土地開發分析價格。</p>
第 72 條	<p>依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：</p> <p>一、開發構想計畫書。</p> <p>二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。</p> <p>三、建照申請書或建造執照。</p> <p>四、營造或施工費資料。</p> <p>五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。</p> <p>六、資本利率。</p> <p>七、開發或建築利潤率。</p>
第 73 條	<p>現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：</p>

	<p>一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。</p> <p>二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。</p> <p>三、市場交易資料之蒐集、調查。</p> <p>四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。</p>
第 77 條	廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。
第 78 條	土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。
第 79 條	<p>土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：</p> <p>資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × 1/2) × 開發年數。</p> <p>勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。</p> <p>第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。</p>
第 81 條	<p>土地開發分析法價格之計算公式如下：</p> $V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$ <p>其中：</p> <p>V：土地開發分析價格。</p> <p>S：開發或建築後預期總銷售金額。</p> <p>R：適當之利潤率。</p> <p>C：開發或建築所需之直接成本。</p> <p>M：開發或建築所需之間接成本。</p> <p>i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。</p>
第 86 條	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。
第 87 條	對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。
第 95 條	池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。
第 96 條	(刪除)
第 101-1 條	勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。
第 114 條	權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。
第 118-1 條	農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。
第 119 條	不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、

	民間習俗等因素估計之。
第 122-1 條	市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。
第 124 條	都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。
第 125 條	<p>權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：</p> <p>各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率</p> <p>前項基地價值比率之計算公式如下：</p> $\text{基地價值比率} = \frac{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積} + (\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積})}$ <p>區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。</p>
第 126 條	<p>權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依前條規定計算基地價值比率。 二、各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率。 三、各區分所有建物基地權利價值比率 = 各區分所有建物基地權利價值 / Σ (各區分所有建物基地權利價值)。 四、各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物基地權利價值比率。
第 126-1 條	權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。
第 126-2 條	<p>權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。 二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算： <ol style="list-style-type: none"> (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。 (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。 (三) 計算地上建物全棟之權利價值。 (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。 (五) 第二目扣除前目之餘額。 <p>前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。</p>

章節名稱修改	第八章 租金估計
--------	----------

非都市土地使用管制規則 (102.09.19)

中華民國一百零一年五月十五日行政院院臺規字第 1010131134 號公告第 9 條第 4 項第 4 款所列屬「行政院文化建設委員會」之權責事項，自一百零一年五月二十日起改由「文化部」管轄

中華民國一百零二年九月十九日內政部分授中辦地字第 1026651596 號令修正發布第 9~11、13、14、17、21、22、23、28、30、31、35、35-1、40、42-1、44、45、46、48、52-1 條條文及第 6 條附表一、第 17 條附表二、附表二之一、第 27 條附表三、第 28 條附表四；增訂第 22-2、23-1、30-1~30-3、44-2 條條文；並刪除第 38~39、44-1 條條文

條號	修正後
第 9 條	<p>下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。 <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。 四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。
第 10 條	<p>非都市土地經劃定使用分區後，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，應依本規則之規定辦理。</p>
第 11 條	<p>非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。 二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。 三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。 四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

	<p>五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>
第 13 條	<p>非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。</p> <p>三、申請土地使用分區及使用地之異動登記。</p> <p>海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第二款申請整地排水計畫完工證明書。</p> <p>直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工或經水土保持主管機關認定無法於申請土地使用分區及使用地之異動登記前核發水土保持完工證明書者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。</p>
第 14 條	<p>直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。</p> <p>前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。</p> <p>依前條規定申請使用分區變更之土地，其使用管制及開發建築，應依區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為開發計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。</p>
第 17 條	<p>申請土地開發者於目的事業事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。</p> <p>前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。</p>
第 21 條	<p>申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：</p> <p>一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。</p> <p>二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。</p> <p>三、申請人自行申請廢止。</p> <p>屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</p>

	開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第三十七條第二項規定辦理。
第 22 條	<p>區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第十三條至第二十條規定之程序申請變更開發計畫：</p> <p>一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。</p> <p>二、增加全區土地使用強度。</p> <p>三、變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施。</p> <p>四、原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃。</p> <p>前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府備查，並由直轄市或縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。</p> <p>因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，而有第一項第三款所列情形，如不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能行使，得準用前項規定辦理。</p> <p>依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人變更原核准計畫，未涉及原工業區興辦目的性質之變更者，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。</p> <p>區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，原開發計畫範圍依行政院同意設立為自由經濟示範區，經目的事業主管機關認定性質相同或具有高度相容性，且未變更主要公共設施、公用設備或必要性服務設施及未增加全區土地使用強度者，申請人應製作變更內容對照表送請中央主管機關備查，不受第一項及第二項規定之限制。</p>
第 22-2 條	<p>經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，申請人應依本章規定程序重新申請使用分區變更。</p> <p>前項面積未達第十一條規模者，申請人應依第四章規定申請使用地變更編定。</p> <p>前二項除依原獎勵投資條例編定之案件外，其原許可或同意之開發計畫未涉及興辦事業計畫性質變更部分，應依第二十二條規定辦理變更；興辦事業計畫性質變更涉及全部基地範圍，原許可或同意之開發計畫，應依第二十一條規定辦理廢止。</p> <p>第一項或第二項之變更與前項變更開發計畫或廢止原許可或同意之程序，得併同辦理。</p> <p>第一項及第二項之變更，涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>
第 23 條	<p>申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣（市）政府審核，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。</p> <p>前項屬非山坡地範圍案件整地排水計畫之審查項目、變更、施工管理及相關申請書圖文件，由內政部定</p>

	<p>之。</p> <p>第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>前項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。</p>
<p>第 23-1 條</p>	<p>申請人應於核定整地排水計畫之日起一年內，申領整地排水計畫施工許可證。</p> <p>整地排水計畫需分期施工者，應於計畫中敘明各期施工之內容，並按期申領整地排水計畫施工許可證。</p> <p>整地排水計畫施工許可證核發時，應同時核定施工期限或各期施工期限。</p> <p>整地排水施工，因故未能於核定期限內完工時，應於期限屆滿前敘明事實及理由，申請展延。展延以二次為限，每次不得超過六個月。</p> <p>未依第一項規定之期限申領整地排水計畫施工許可證或未於第三項所定施工期限或前項展延期限內完工者，直轄市或縣（市）政府應廢止原核定整地排水計畫，如已核發整地排水計畫施工許可證，應同時廢止。</p>
<p>第 28 條</p>	<p>申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。 二、興辦事業計畫核准文件。 三、申請變更編定同意書。 四、土地使用計畫配置圖及位置圖。 五、其他有關文件。 <p>下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。 二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。 三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。 四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。 <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。</p> <p>興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。</p>
<p>第 30-1 條</p>	<p>依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之限制發展地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、興辦公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防、穿越性道路及其他必要性公共設施、公用事業或重大公共建設，經中央目的事業主管機關及各項限制發展地區之中央目的事業主管機關依其主管法令同意。 二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。

	<p>三、依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。</p>
第 30-2 條	<p>依第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜限制發展地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p>
第 30-3 條	<p>依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p>
第 31 條	<p>工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：</p> <p>一、設置污染防治設備。</p> <p>二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。</p> <p>前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。</p> <p>依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。</p> <p>都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。</p> <p>直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。</p>
第 35 條	<p>毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：</p> <p>一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。</p> <p>二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。</p> <p>三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過〇·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。</p> <p>四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住區、商業區、工業區或道路、</p>

	<p>水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰，或道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制。</p> <p>第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地不受前段時間之限制。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。</p> <p>第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
第 35-1 條	<p>非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：</p> <p>一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在〇·一二公頃以下。</p> <p>二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在〇·一二公頃以下。</p> <p>三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在〇·五公頃以下。</p> <p>四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。</p> <p>五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。</p> <p>前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。</p> <p>第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。</p> <p>符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。</p> <p>直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。</p> <p>第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
第 38 條	(刪除)
第 38-1 條	(刪除)

第 39 條	(刪除)
第 40 條	<p>政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築</p> <p>用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：</p> <p>一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。</p> <p>二、需地機關有安遷計畫。</p> <p>三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區、森林區內土地。</p> <p>四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
第 42-1 條	<p>政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
第 44 條	<p>依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：</p> <p>一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。</p> <p>二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。</p>
第 44-1 條	(刪除)
第 44-2 條	<p>特定農業區供觀光旅館使用所需土地，已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第四十四條之一規定，向直轄市或縣（市）政府申請變更編定而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。</p>
第 45 條	<p>申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：</p> <p>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。</p> <p>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。</p>

	<p>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p>符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。</p>
第 46 條	<p>原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
第 48 條	<p>山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。 四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。 <p>依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。</p>
第 52-1 條	<p>申請人擬具之興辦事業計畫土地地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、依其他法律規定得為建築使用。

遺產及贈與稅法施行細則 (102. 12. 25)

中華民國一百零一年十二月二十五日行政院院臺規揆字第 1010154558 號公告第 4 條第 2 項、第 49 條第 2 項第 5 款、第 51 條第 1 項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自一百零二年一月一日起改由財政部「國有財產署」管轄

中華民國一百零二年十一月二十五日財政部台財稅字第 10204683900 號令修正發布第 4、17、49、51 條條文

條號	修正後
第 4 條	<p>稽徵機關依本法第六條第二項得聲請法院核定遺產管理人者，應於申報期限屆滿後一個月內為之，並同時聲請法院依民法第一千一百七十八條為公示催告。遺產管理人亦應於就任後一個月內，向法院為民法第一千一百七十九條第一項第三款之聲請。</p> <p>遇有民法第一千一百八十五條情形時，前項遺產管理人應於公示催告期限屆滿後二個月內，清償債務、交付遺贈物，並將賸餘財產連同有關簿冊、文件及計算書類報請主管稽徵機關及財政部國有財產署依第五十一條規定辦理。</p>
第 17 條	<p>本法第二十條第一項第四款所稱受扶養人，指符合下列各款情形之一之受扶養人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、贈與人及其配偶之直系尊親屬年滿六十歲或未滿六十歲而無謀生能力，受贈與人扶養。 二、贈與人之直系血親卑親屬未滿二十歲者，或滿二十歲以上而因在校就學，或因身心障礙，或因無謀生能力，受贈與人扶養。 三、贈與人之同胞兄弟姊妹未滿二十歲者，或滿二十歲以上而因在校就學，或因身心障礙，或因無謀生能力，受贈與人扶養。 四、贈與人之其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項規定，未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受贈與人扶養。
第 49 條	<p>經主管稽徵機關核准以土地、房屋或其他實物抵繳稅款者，納稅義務人應於接到核准通知書後三十日內將有關文件或財產檢送主管稽徵機關以憑辦理抵繳。</p> <p>前項抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產者，應檢送下列文件或財產：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、繼承登記及移轉登記之申請書。 二、經繼承人全體或符合土地法第三十四條之一規定之共有人簽章出具抵繳同意書一份，如有拋棄繼承權者，應附法院准予備查之證明文件。 三、土地或房屋之所有權狀、其他財產之證明文件或抵繳之財產。 四、經繼承人全體或符合土地法第三十四條之一規定之共有人簽章出具切結書一份，聲明該抵繳之土地倘在未經辦妥移轉登記為國有財產前，經政府公告徵收時，其徵收補償地價，應由財政部國有財產署具領。 五、其他依法令應提出之文件。 <p>第一項抵繳之財產為納稅義務人所有屬前項以外之財產者，應檢送下列文件或財產：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、移轉登記之申請書。 二、土地或房屋之所有權狀、其他財產之證明文件或抵繳之財產。 三、其他依法令應提出之文件。
第 51 條	<p>經主管稽徵機關核准抵繳遺產稅、贈與稅及第四十七條規定欠稅之實物，應移轉登記為國有，管理機關為財政部國有財產署，並依財政收支劃分法之規定註明直轄市、市及鄉（鎮、市）應分給之成數。但抵繳之實物為公共設施保留地且坐落於收入歸屬之直轄市、市、鄉（鎮、市）轄區內者，按其分給之成數分別移轉登記為國、直轄市、市、鄉（鎮、市）有。</p> <p>抵繳之實物應儘速處理，在管理期間之收益及處理後之價款，均應依規定成數分解各該級政府之公庫，其應繳納各項稅捐、規費、管理及處分費用，應由管理機關墊繳，就各該財產之收益及變賣或放領後之價款抵償。</p>