

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價月刊 107 年 1 月號



編 輯 企 劃 委 員 會

理 事 長： 張子亮

主 任 委 員： 吳東明

副 任 委 員： 韋月桂、陳俊宏、莊維銓

委 員： 林冠廷、柯秀環、宋明一

執 行 秘 書： 吳欣蓉

出刊日期：民國 107 年 1 月 15 日

目錄 | Content |

壹、相關指數	- 2 -
一、建築工程類物價指數表	- 2 -
二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表 ...	- 8 -
三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率	- 10 -
四、過去一年五大銀行平均基準利率	- 10 -
五、稅務專用之消費者物價指數	- 11 -
六、租金指數(消費者物價房租類指數)	- 12 -
七、住宅價格指數	- 12 -
八、房價綜合趨勢分數(分)	- 13 -
九、房價所得比(倍)	- 14 -
貳、總體經濟資訊	- 15 -
一、國內外經濟情勢分析	- 15 -
二、景氣指標	- 17 -
三、採購經理人指數	- 19 -
四、消費者信心指數	- 24 -
叁、最新法規及法令	- 26 -
肆、不動產相關新聞	- 68 -

壹、相關指數



一、建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於99年3月24日經內政部台內地字第0990051675號函准予備查，修正版的基準日期為98年7月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國98年7月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整				
資料來源--物價統計月報 106 年 12 月 564 期				
表 5 - 1 营造工程物價指數				
基期：民國 98 年 7 月 =100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Construction	總指數(第四 號公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
民國 88 年	77.06	79.40	68.36%	72.1
民國 89 年	76.69	78.80	68.04%	72.06%
民國 90 年	75.92	77.46	67.35%	70.84%
民國 91 年	77.52	78.47	68.77%	71.76%
民國 92 年	81.14	81.60	71.98%	74.62%
民國 93 年	92.60	93.35	82.15%	85.37%
民國 94 年	93.24	93.95	82.72%	85.92%
民國 95 年	100.00	100.00	88.72%	91.45%
民國 96 年	109.00	109.38	96.70%	100.03%
1 月	103.62	103.88	91.93%	95.00%
2 月	104.53	104.90	92.73%	95.93%
3 月	106.08	106.72	94.11%	97.59%
4 月	107.69	108.38	95.54%	99.11%
5 月	108.45	109.29	96.21%	99.95%
6 月	109.44	110.12	97.09%	100.70%

7 月	109.57	110.03	97.21%	100.62%
8 月	109.83	110.11	97.44%	100.70%
9 月	110.56	110.64	98.08%	101.18%
10 月	111.94	112.06	99.31%	102.48%
11 月	112.23	112.37	99.57%	102.76%
12 月	114.10	114.08	101.22%	104.33%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	103.37%	106.55%
2 月	119.08	119.12	105.64%	108.93%
3 月	123.57	122.54	109.63%	112.06%
4 月	126.64	125.27	112.35%	114.56%
5 月	128.94	127.47	114.39%	116.57%
6 月	132.17	130.36	117.26%	119.21%
7 月	132.34	130.33	117.41%	119.19%
8 月	130.63	127.88	115.89%	116.95%
9 月	126.30	123.04	112.05%	112.52%
10 月	122.15	118.52	108.37%	108.39%
11 月	117.23	113.17	104.00%	103.49%
12 月	115.42	111.29	102.40%	101.77%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	101.69%	101.08%
2 月	114.53	110.57	101.61%	101.12%
3 月	112.82	108.94	100.09%	99.63%
4 月	112.50	108.86	99.80%	99.55%
5 月	112.35	108.91	99.67%	99.60%
6 月	112.35	108.92	99.67%	99.61%
7 月	112.72	109.35	100.00%	100.00%
8 月	113.40	110.10	100.60%	100.69%
9 月	113.98	110.81	101.12%	101.34%
10 月	113.19	110.03	100.42%	100.62%

11 月	112.98	109.70	100.23%	100.32%
12 月	113.48	109.97	100.67%	100.57%
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	101.72%	101.75%
2 月	115.13	111.71	102.14%	102.16%
3 月	116.40	112.80	103.26%	103.16%
4 月	118.91	115.57	105.49%	105.69%
5 月	118.56	115.40	105.18%	105.53%
6 月	116.84	113.47	103.66%	103.77%
7 月	116.46	113.06	103.32%	103.39%
8 月	116.76	113.49	103.58%	103.79%
9 月	116.91	113.82	103.72%	104.09%
10 月	116.72	113.79	103.55%	104.06%
11 月	117.10	114.33	103.89%	104.55%
12 月	117.84	115.20	104.54%	105.35%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	105.83%	106.84%
2 月	119.77	117.33	106.25%	107.30%
3 月	120.88	118.63	107.24%	108.49%
4 月	120.66	118.44	107.04%	108.31%
5 月	120.8	118.42	107.17%	108.29%
6 月	120.91	118.3	107.27%	108.18%
7 月	120.86	118.31	107.22%	108.19%
8 月	121.15	118.76	107.48%	108.61%
9 月	121.38	118.96	107.68%	108.79%
10 月	121.51	119.01	107.80%	108.83%
11 月	120.71	118.09	107.09%	107.99%
12 月	121.04	118.49	107.38%	108.36%
民國 101 年				
01 月	121.35	118.77	107.66%	108.61%

02 月	121.57	119.05	107.85%	108.87%
03 月	121.95	119.4	108.19%	109.19%
4 月	123.15	120.11	109.25%	109.84%
5 月	123.52	120.26	109.58%	109.98%
6 月	122.75	119.42	108.90%	109.21%
7 月	122.07	118.7	108.29%	108.55%
8 月	121.87	118.54	108.12%	108.40%
9 月	120.98	117.69	107.33%	107.63%
10 月	120.28	117.07	106.71%	107.06%
11 月	120.7	117.51	107.08%	107.46%
12 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 102 年				
01 月	121.46	118.31	107.75%	108.19%
02 月	121.78	118.6	108.04%	108.46%
03 月	121.97	118.73	108.21%	108.58%
4 月	121.39	118.13	107.69%	108.03%
5 月	120.91	117.65	107.27%	107.59%
6 月	120.59	117.21	106.98%	107.19%
7 月	120.64	117.27	107.03%	107.24%
8 月	120.85	117.5	107.21%	107.45%
9 月	121.4	118.03	107.70%	107.94%
10 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
11 月	121.69	118.3	107.96%	108.18%
12 月	121.97	118.55	108.21%	108.41%
民國 103 年				
01 月	122.42	118.9	108.61%	108.73%
2 月	122.51	118.89	108.69%	108.72%
3 月	122.55	118.94	108.72%	108.77%
4 月	123.31	119.71	109.39%	109.47%
5 月	123.62	120.02	109.67%	109.76%

6 月	124.18	120.54	110.17%	110.23%
7 月	124.47	120.84	110.42%	110.51%
8 月	124.61	120.93	110.55%	110.59%
9 月	124.44	120.63	110.40%	110.32%
10 月	123.85	119.96	109.87%	109.70%
11 月	123.53	119.6	109.59%	109.37%
12 月	123.2	119.27	109.31%	109.07%
民國 104 年				
1 月	122.8	118.82	108.90%	108.66%
2 月	122.04	118.13	108.27%	108.03%
3 月	121.69	117.78	107.96%	107.71%
4 月	121.43	117.59	107.73%	107.54%
5 月	120.85	116.93	107.21%	106.93%
6 月	120.71	116.73	107.09%	106.75%
7 月	119.87	115.76	106.34%	105.86%
8 月	119.16	115	105.71%	105.17%
9 月	118.89	114.72	105.47%	104.91%
10 月	118.03	113.73	104.71%	104.01%
11 月	117.86	113.6	104.56%	103.89%
12 月	117.53	113.34	104.27%	103.65%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	104.08%	103.53%
2 月	117.06	112.95	103.85%	103.29%
3 月	117.2	113.17	103.97%	103.49%
4 月	118.52	114.79	105.15%	104.97%
5 月	119.3	115.8	105.84%	105.90%
6 月	118.47	114.86	105.10%	105.04%
7 月	118.08	114.44	104.76%	104.65%
8 月	118.01	114.4	104.69%	104.62%
9 月	117.73	114.11	104.44%	104.35%

10 月	117.44	113.78	104.19%	104.05%
11 月	118.18	114.72	104.84%	104.91%
12 月	119.29	115.9	105.83%	105.99%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	106.49%	106.73%
2 月	120.11	116.8	106.56%	106.81%
3 月	120.67	117.41	107.05%	107.37%
4 月	120.28	117.41	106.71%	107.37%
5 月	120.28	116.09	106.71%	106.16%
6 月	119.66	116.25	106.16%	106.31%
7 月	119.99	116.6	106.45%	106.63%
8 月	121.25	118.08	107.57%	107.98%
9 月	121.25	118.08	107.57%	107.98%
10 月	121.98	118.84	108.22%	108.68%
11 月	122.36	119.23	108.55%	109.04%
12 月	122.62	119.59	108.78%	109.36%

二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表第二次修正版依內政部意見試用半年，第二次修正版的基準日期為105年1月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國105年1月1日，請各位大不動產估價師留意此項變動。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會 彙整				
資料來源--物價統計月報 106 年 12 月 564 期				
表 5 - 1 营造工程物價指數				
★全聯會第四號公報，截止出刊日止，主管機關備查中；基準日為 105 年 1 月 1 日，請估價師注意。				
基期：民國 105 年 1 月 1 日=100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈建築工程類 Building Construction	總指數(第四 號公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
105 年				
1 月	97.16	95.70	100.00%	100.00%
2 月	96.94	95.48	99.77%	99.77%
3 月	97.06	95.66	99.90%	99.96%
4 月	98.15	97.03	101.02%	101.39%
5 月	98.80	97.89	101.69%	102.29%
6 月	98.11	97.09	100.98%	101.45%
7 月	97.79	96.74	100.65%	101.09%
8 月	97.73	96.70	100.59%	101.04%
9 月	97.50	96.46	100.35%	100.79%
10 月	97.26	96.18	100.10%	100.50%
11 月	97.87	96.97	100.73%	101.33%
12 月	98.79	97.97	101.68%	102.37%
106 年				
1 月	99.4	98.66	102.31%	103.09%
2 月	99.47	98.73	102.38%	103.17%

3 月	99.93	99.25	102.85%	103.71%
4 月	99.61	98.86	102.52%	103.30%
5 月	99.01	98.13	101.90%	102.54%
6 月	99.10	98.27	102.00%	102.68%
7 月	99.37	98.56	102.27%	102.99%
8 月	100.41	99.81	103.34%	104.29%
9 月	100.41	99.81	103.34%	104.29%
10 月	101.02	100.46	103.97%	104.97%
11 月	101.33	100.79	104.29%	105.32%
12 月	101.55	101.09	104.52%	105.63%

三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：107 年 1 月 15 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期：1.04
二年期：1.05
三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1. 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2. 存款利率為一般定期存款固定利率。

四、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	年/月	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存
106/1	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/2	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/3	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/4	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/5	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/6	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/7	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/8	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/9	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/10	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
106/11	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
106/12	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632

五、稅務專用之消費者物價指數

民國 106 年 12 月 以各年月為基期之消費者物價總指數— 稅務專用 (本表係以各年(月)為 100 時, 106 年 12 月所當之指數)												基期: 各年月 = 100	
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
48	986.4	979.2	964.1	965.0	964.1	948.7	920.1	872.7	846.4	860.0	884.3	886.5	920.9
49	877.7	858.6	828.6	791.8	795.3	772.8	766.7	734.5	725.6	732.0	731.0	744.3	776.8
50	742.7	729.0	729.0	723.6	723.1	723.1	726.5	717.8	707.3	702.2	708.2	714.9	720.7
51	719.7	711.5	713.9	711.1	701.7	705.9	716.8	709.6	692.6	680.2	689.5	694.4	703.6
52	688.1	687.7	685.9	681.5	687.7	693.5	702.2	700.8	679.8	680.2	688.6	690.4	688.6
53	689.5	688.6	690.8	695.3	692.6	698.5	703.6	696.2	686.4	675.9	677.2	686.4	689.9
54	695.3	697.6	699.9	697.6	693.5	690.4	689.5	685.5	682.0	687.7	686.4	682.0	690.4
55	683.7	693.5	694.4	689.9	688.6	672.5	671.7	675.1	661.3	656.8	665.8	670.8	676.8
56	665.8	653.6	665.0	666.2	663.7	658.4	650.0	651.2	644.9	648.0	648.8	642.6	654.8
57	639.5	644.5	642.2	616.2	612.7	602.0	592.3	577.2	586.1	582.3	593.6	606.1	607.1
58	601.0	593.3	595.3	592.6	599.3	593.9	582.0	570.4	570.7	523.4	547.1	572.9	577.5
59	579.4	569.8	566.5	563.5	566.5	570.7	561.7	545.7	532.1	540.1	546.8	552.1	557.6
60	542.3	544.5	547.1	548.5	547.6	547.6	547.3	538.2	538.5	534.7	536.3	537.7	542.6
61	545.7	534.2	535.3	534.7	532.3	526.8	522.2	504.4	505.8	526.3	533.1	524.0	526.8
62	538.0	530.2	532.1	524.2	517.6	512.1	498.0	487.4	467.5	433.3	424.9	422.4	486.9
63	384.8	334.1	329.5	331.8	334.5	335.6	331.3	327.6	317.4	317.9	313.5	315.3	330.2
64	318.2	317.8	320.5	318.4	318.2	311.3	311.3	310.1	310.4	306.5	309.0	314.6	313.8
65	309.3	308.1	305.7	304.9	306.5	307.8	306.4	304.2	304.5	306.2	306.9	303.6	306.2
66	299.6	294.8	296.0	293.8	292.5	283.6	283.3	271.3	275.1	278.2	283.0	284.4	286.1
67	279.5	277.4	277.1	272.1	272.3	272.5	273.3	268.4	264.3	262.1	263.0	264.2	270.4
68	263.3	262.0	258.6	253.5	251.4	248.8	246.5	240.3	232.8	233.4	236.8	234.8	246.4
69	225.6	221.2	220.0	218.9	214.8	209.2	207.8	203.1	195.6	192.2	191.9	192.1	207.0
70	183.9	180.8	180.0	179.3	180.0	178.3	177.6	175.9	173.8	174.7	175.9	176.2	178.0
71	175.0	175.6	175.1	174.7	173.6	173.3	173.4	168.3	169.8	171.2	172.6	172.0	172.9
72	171.9	170.2	169.5	168.8	170.0	168.7	170.6	170.7	170.2	170.2	171.7	174.1	170.5
73	173.9	172.2	171.7	171.4	169.3	169.5	169.9	169.3	168.7	169.4	170.4	171.2	170.6
74	171.2	169.8	169.7	170.5	171.1	171.3	171.2	171.9	169.1	169.3	171.7	173.5	170.9
75	171.9	171.4	171.4	171.0	170.8	170.3	170.8	169.8	165.6	166.0	168.3	169.1	169.7
76	169.5	169.8	171.2	170.6	170.6	170.4	168.5	167.1	166.5	168.1	167.6	165.9	168.8
77	168.6	169.3	170.2	170.0	168.1	167.1	167.1	164.8	164.2	163.1	163.9	164.0	166.7
78	164.0	162.6	162.2	160.8	159.6	160.0	160.8	159.5	155.4	153.9	158.0	159.1	159.6
79	158.0	158.2	157.0	155.5	153.9	154.5	153.4	150.9	145.9	149.1	152.0	152.1	153.3
80	150.5	149.6	150.3	149.3	148.8	148.5	147.5	147.1	146.9	145.5	145.0	146.4	147.9
81	145.0	143.7	143.6	141.3	140.8	141.2	142.2	142.8	138.4	138.4	140.7	141.6	141.6
82	139.9	139.5	139.0	137.5	137.9	135.3	137.7	138.3	137.4	136.8	136.5	135.3	137.6
83	135.9	134.2	134.6	133.3	132.1	132.5	132.2	129.1	128.7	130.2	131.4	131.8	132.1
84	129.2	129.7	129.6	127.7	127.9	126.5	127.3	127.0	126.2	126.5	126.0	126.1	127.5
85	126.3	125.0	125.8	124.2	124.3	123.6	125.5	120.9	121.5	122.0	122.1	123.0	123.7
86	123.8	122.5	124.4	123.6	123.4	121.4	121.4	121.6	120.8	122.4	122.8	122.6	122.6
87	121.4	122.2	121.4	121.0	121.4	119.7	120.4	121.0	120.3	119.3	118.1	120.1	120.5
88	120.9	119.7	122.0	121.1	120.8	120.7	121.4	119.7	119.6	118.9	119.2	119.9	120.3
89	120.3	118.6	120.6	119.6	118.9	119.1	119.7	119.3	117.7	117.7	116.6	118.0	118.8
90	117.5	119.8	120.1	119.1	119.2	119.2	119.6	118.8	118.3	116.5	117.9	120.0	118.8
91	119.5	118.1	120.1	118.9	119.5	119.1	119.1	119.1	119.2	118.5	118.6	119.1	119.1
92	118.3	119.9	120.3	119.0	119.1	119.8	120.3	119.8	119.5	118.6	119.1	119.2	119.4
93	118.2	119.2	119.3	117.9	118.0	117.7	116.4	116.8	116.2	115.8	117.4	117.3	117.5
94	117.7	116.9	116.6	116.0	115.3	115.0	113.7	112.8	112.7	112.8	114.5	114.7	114.9
95	114.6	115.8	116.1	114.6	113.5	113.0	112.8	113.5	114.1	114.1	114.2	114.0	114.2
96	114.2	113.8	115.1	113.8	113.6	112.9	113.1	111.7	110.6	108.3	109.0	110.3	112.2
97	110.9	109.5	110.7	109.6	109.5	107.5	106.9	106.7	107.3	105.8	106.9	108.9	108.3
98	109.3	111.0	110.9	110.1	109.6	109.7	109.5	107.5	108.3	107.9	108.7	109.2	109.3
99	109.1	108.5	109.5	108.6	108.8	108.4	108.1	108.1	107.9	107.2	107.0	107.9	108.2
100	107.9	107.1	108.0	107.2	107.0	106.3	106.7	106.6	106.5	105.9	105.9	105.7	106.7
101	105.4	106.8	106.7	105.7	105.2	104.5	104.1	103.1	103.4	103.5	104.3	104.0	104.7
102	104.2	103.7	105.2	104.6	104.4	103.9	104.0	103.9	102.6	102.8	103.6	103.7	103.9
103	103.4	103.8	103.6	102.9	102.7	102.2	102.2	101.8	101.8	101.8	102.7	103.1	102.7
104	104.3	104.0	104.2	103.7	103.5	102.8	102.9	102.2	101.5	101.5	102.2	102.9	103.0
105	103.5	101.5	102.2	101.8	102.2	101.9	101.6	101.7	101.2	99.8	100.2	101.2	101.6
106	101.2	101.6	102.0	101.7	101.6	100.9	100.9	100.7	100.7	100.1	99.9	100.0	100.9

註: 1. 本表可由月報表 1-7 之最新月份指數/各年(月)指數 x 100 計算而得, 取至小數一位。

2. 由於受查者延誤或更正報價, 本表所載資料於公布後 3 個月內均可能修正。

六、租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室等 8 個主要都會區每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 個次要都會區每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)，查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區全數加權得到項目價比，再以項目全數加權即得指數。

時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)
105 年 12 月	104.23	106 年 4 月	104.57	106 年 8 月	104.86
106 年 1 月	104.32	106 年 5 月	104.61	106 年 9 月	104.95
106 年 2 月	104.42	106 年 6 月	104.69	106 年 10 月	105.02
106 年 3 月	104.52	106 年 7 月	104.74	106 年 11 月	105.06

備註：1. 產製單位：行政院主計處 2. 涵蓋空間：全國 3. 更新頻率：每月 4. 編製方式：指數、拉式指數 5. 基期：民國 100 年=100

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

七、住宅價格指數

係行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各縣市實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。

年度季別	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106Q3	114.97	106.05	99.70	114.38	123.42	120.68	123.39
106Q2	113.98	105.63	98.89	111.56	123.26	122.18	123.75
106Q1	113.48	106.19	98.24	112.92	123.06	121.16	122.42
105Q4	113.38	106.54	99.27	114.82	121.60	120.64	121.17

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市 3. 統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅 4. 更新頻率：每季 5. 基期：以 102 年全年為基期 (指數=100)

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

八、房價綜合趨勢分數(分)

係參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮詢商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。

100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	臺南市	高雄市
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
104H2	72.30	66.80	63.10	65.00	71.50	86.60	87.30
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
103Q4	94.50	89.80	83.40	104.90	93.70	95.30	103.00
103Q3	101.00	101.00	98.20	103.50	97.20	107.50	99.00
103Q2	104.80	100.30	100.90	105.00	104.80	115.30	108.50
103Q1	118.20	118.80	110.60	120.00	124.10	130.50	115.00
102Q4	125.00	122.90	122.20	122.10	125.50	128.30	132.90
102Q3	127.30	123.50	123.90	137.90	122.10	126.00	130.90
102Q2	135.20	128.10	129.40	143.20	137.00	137.00	140.90
102Q1	136.30	135.00	125.10	145.20	138.00	136.90	140.90

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：98HY2 以前為五大都會區，99HY1 以後為六個都會區，104HY1 以後僅調查六直轄市之「欲購置住宅者」3. 更新頻率：每季(98 年及 99 上半年為每半年)，104HY1 以後為每半年 4. 編製方式：加權平均法

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

九、房價所得比(倍)

民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料，分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

數值越大，房價負擔能力越低。

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	臺南市	高雄市
106Q2	9.46	12.70	15.64	8.30	9.63	7.58	8.50
106Q1	9.24	12.49	15.52	8.49	9.37	7.37	8.17
105Q4	9.32	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44
105Q3	9.35	12.70	15.47	8.50	9.42	7.44	8.61
年度季別	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣
106Q2	8.29	8.74	8.03	8.61	7.97	7.41	5.55
106Q1	8.43	8.50	7.71	8.78	7.61	7.10	5.58
105Q4	8.85	8.57	7.95	9.11	7.67	7.11	5.67
105Q3	8.23	8.72	7.38	8.60	7.66	6.88	5.64
年度季別	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市
106Q2	5.60	7.36	8.22	8.12	5.88	8.79	5.68
106Q1	5.56	7.13	7.67	8.45	5.68	8.87	6.06
105Q4	5.82	7.12	8.13	7.89	5.62	8.30	5.64
105Q3	5.88	6.66	7.94	7.79	5.50	8.08	5.72

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：091Q1 至 105Q2 全國(不含金門、連江縣)、直轄市、縣(市)3. 更新頻率：每季 4. 編製方式：中位數房價/家戶年可支配所得中位數。

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

貳、總體經濟資訊

一、國內外經濟情勢分析

106 年 11 月號

發布日期：中國民國 106 年 12 月 29 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

(一)、當前經濟情勢概要

1、國際經濟

今(2017)年全球經濟將逐步復甦，惟各國復甦腳步不一，潛存若干下行風險；長期貨幣寬鬆政策邊際效用降低，財政政策將取代貨幣政策作為各國刺激經濟成長的主要工具。根據 IHS Markit 今年 12 月最新預測，今年全球經濟成長 3.2%，優於去(2016)年 2.5%，明(2018)年預估可望續增 3.2%。

聯合國於今年 12 月 11 日發布「世界經濟情勢與展望」指出，今年以來，由於影響經濟成長的負面因素有所消退，全球經濟成長 3.0% (優於去年 2.4%)，較前次(今年 5 月)預測上修 0.3 個百分點，亦為 2011 年來來最強成長，明後年可望續增 3.0%。而近期經濟成長的主因為若干先進經濟體成長較為強勁帶動，全球約三分之二的國家今年經濟成長率高於其去年；東亞及南亞為全球最具活力的地區(GDP 成長 6%)，其中中國大陸對全球經濟成長的貢獻約占三分之一。另受全球經濟成長周期性回升推動，今年全球貿易預估成長 3.7%，較去年 2.2% 大幅反彈。報告建議，政策調整可朝增加經濟多樣化、減少不平等、支持長期投資、解決體制缺陷、因應氣候變化，以及建立可持續金融框架著手。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國新政府經貿政策走向及升息速度、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商方向、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

隨國際景氣回溫，國際貨幣基金(IMF)預估今、明兩年世界貿

易量分別增4.2%、4.0%，有助推升我國出口，加以政府推動前瞻基礎建設，以及半導體與相關供應鏈業者高階製程投資可望延續，有助維繫投資成長動能。行政院主計總處106年11月預測106年經濟成長2.58%；107年預測成長2.29%。

經濟指標方面，106年11月工業生產增加0.85%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加3.5%、3.4%、2.4%；外銷訂單金額486.9億美元，增加11.6%；出口值288.8億美元，增加14.0%，進口值229.2億美元，增加9.0%，貿易出超59.6億美元；躉售物價指數(WPI)上漲1.57%，消費者物價指數(CPI)上漲0.35%；失業率3.71%。

106年11月景氣對策信號由綠燈轉呈黃藍燈，惟景氣領先、同時指標仍持續上升，顯示當前國內景氣仍維持復甦。展望未來，隨全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，有助我國出口動能增溫。惟須注意美國經貿政策、主要國家貨幣政策走向，以及地緣政治風險等不確定因素。

3、中國大陸經濟

中國大陸今(2017)年前三季國內生產總值(GDP)為59兆3,288億人民幣，經濟成長率為6.9%，連續9季保持在6.7至6.9%的區間，呈現中高速成長。世界銀行於12月19日發布《中國經濟簡報》，上修中國大陸今年經濟成長率至6.8%；中國大陸官方預期今年經濟成長可達6.8%，超出原訂6.5%的目標。

今年1至11月，固定資產投資(不含農戶)金額為57兆5,057億人民幣，較上年同期增加7.2%；規模以上工業生產成長6.6%；非金融領域實際外商投資金額為1,199.1億美元，增加5.4%。對外貿易方面，今年1至11月出口增加8%，進口增加17.3%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.5%。金融體系方面，今年11月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加12.7%、9.1%。

今年中國大陸「中央經濟工作會議」於12月18至20日在北京召開，提出明年經濟工作的總基調仍為「穩中求進」，對經濟發展

的要求轉為推動「高質量發展」，並將持續深化供給側結構性改革。今後3年的重點是防範金融風險、扶貧及污染防治，在防範金融風險上，推動形成金融和實體經濟、金融和房地產，以及金融體系內部三面向的良性循環，做好重點領域風險防範和處置，堅決打擊違法違規金融活動，以及加強薄弱環節的監管制度建設。

4、兩岸經貿

今(2017)年11月我對中國大陸(含香港)出口額為125.1億美元，增加16.8%；進口額為49.4億美元，增加15.8%；貿易出超為75.7億美元，增加17.4%。同期間，我對中國大陸投資件數為43件，金額為10.2億美元；陸資來臺投資，件數為15件，金額為7,806.6萬美元。

二、景氣指標

發布日期：民國 106 年 12 月 27 日

106 年 11 月景氣對策信號綜合判斷分數為 22 分，較上月減少 1 分，燈號由綠燈轉呈黃藍燈，惟景氣領先、同時指標仍持續上升，顯示當前國內景氣仍維持復甦。

展望未來，國際景氣穩定回升，全球貿易量可望續增，以及新興應用商機持續發酵，可望推升我國明年出口動能；惟需注意主要國家貨幣政策正常化、民粹政治風潮及地緣政治不確定性升高等風險。內需方面，半導體業者增加先進製程投資，加上政府積極改善投資環境等措施，有助民間投資增溫，此外，藉由前瞻基礎建設、產業創新發展計畫之推動與落實，整體投資力道將明顯擴增；民間消費在就業情勢改善與跨年、農曆春節商機激勵下，可望增加買氣。整體而言，各主要預測機構上修今、明年經濟成長率，顯示國內經濟仍屬穩健，未來景氣審慎樂觀。

(一) 景氣對策信號

11 月綜合判斷分數較上月減少 1 分至 22 分，燈號由綠燈轉呈黃藍燈；9 項構成項目中，製造業銷售量指數由黃藍燈轉呈藍燈，分數減少 1 分；其餘 8 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

★貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 4.48% 減為 4.24%，燈號續為黃藍燈。

- ★股價指數變動率：由上月 15.2% 增為 18.1%，燈號續為黃紅燈。
- ★工業生產指數變動率：由上月下修值 1.2% 減為 -0.3%，燈號由維持黃藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：與上月相同，仍為 0.84%，燈號續為黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月上修值 10.48% 減為 10.46%，燈號續為綠燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月下修值 7.6% 減為 5.7%，燈號維持綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 0.1% 減為 -1.1%，燈號由黃藍燈轉呈藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 3.7% 減為 2.1%，燈號續為黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 100.6 點減為 99.5 點，燈號續為綠燈。

(二) 景氣指標

1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.78，較上月上升 0.27%。
- ★7 個構成項目，經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括核發建照面積、外銷訂單指數、實質半導體設備進口值、股價指數以及製造業營業氣候測驗點等；其餘 2 項則較上月下滑，分別為：實質貨幣總計數 M1B、工業及服務業受僱員工淨進入率。

2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 103.18，較上月上升 0.53%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，皆較上月上升，分別為：批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、實質海關出口值、電力（企業）總用電量、工業生產指數、非農業部門就業人數，以及製造業銷售量指數。

3. 落後指標

★落後指標不含趨勢指數為 100.36，較上月上升 0.12%。

★6 個構成項目經去除長期趨勢後，除製造業存貨率較上月下滑，其餘 5 項皆較上月上升，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、失業率、工業及服務業受僱員工人數、全體貨幣機構放款與投資，以及金融業隔夜拆款利率。

三、採購經理人指數

發布日期：民國 107 年 1 月 2 日

2017 年 12 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 上升 0.8 個百分點至 58.0%，連續第 22 個月呈現擴張，再創指數創編以來最長擴張期。五項組成指標中，新增訂單、生產數量與人力僱用持續呈現擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業 PMI 全數呈現擴張，各產業依擴張速度排序為化學暨生技醫療產業 (58.9%)、電力暨機械設備產業 (58.8%)、電子暨光學產業 (58.2%)、食品暨紡織產業 (58.0%)、基礎原物料產業 (57.2%) 與交通工具產業 (56.1%)。

非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 10 個月呈現擴張，惟指數回跌 0.1 個百分點至 53.3%。四項組成指標中，商業活動 (生產)、新增訂單及人力僱用皆持續擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)。八大產業中，六大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為運輸倉儲業 (59.1%)、資訊暨通訊傳播業 (58.6%)、教育暨專業科學業 (56.9%)、金融保險業 (56.6%)、營造暨不動產業 (52.9%) 與住宿餐飲業 (51.9%)。零售業為持平 (50.0%)，批發業則回報為緊縮 (49.7%)。

以下節錄 2017 年 12 月 PMI 與 NMI 之重要內容：

(一) 製造業採購經理人指數 (PMI) 部分

1. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 58.1%

全體製造業之新增訂單指數攀升 2.5 個百分點至 58.1%，連續第 22 個月呈現擴張。電子暨光學產業之新增訂單指數已連續 11 個月呈現擴張，惟本月指數續跌 1.8 個百分點至 58.7%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數躍升 13.0 個百分點至 66.3%，是全體製造業新增訂單指數擴張速度加快的主因之

一。食品暨紡織產業與電力暨機械設備產業之新增訂單指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數分別續揚 6.2 與 2.0 個百分點至 62.0% 與 57.1%。基礎原物料產業之新增訂單則中斷連續 2 個月的緊縮轉為擴張，指數回升 11.4 個百分點至 54.7%。六大產業中，僅交通工具產業之新增訂單下跌 14.2 個百分點轉為緊縮，指數為 47.8%。

2. 生產 (Production) 擴散指數為 62.3%

全體製造業之生產數量指數在連續 4 個月擴張速度趨緩後，指數回升 4.6 個百分點至 62.3%，連續第 10 個月呈現擴張。電子暨光學產業之生產數量指數亦已連續 11 個月呈現擴張，且本月指數回升 1.2 個百分點至 60.9%。電力暨機械設備產業之生產數量指數已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，且本月指數攀升 8.7 個百分點至為 69.0%。化學暨生技醫療產業 (65.2%)、食品暨紡織產業 (64.0%) 與基礎原物料產業 (61.6%) 之生產數量指數皆來到 60.0% 以上的擴張速度，指數分別攀升 8.5、10.2 與 9.4 個百分點。交通工具產業之生產數量指數已連續 4 個月呈現擴張，惟指數續跌 5.3 個百分點至 58.7%。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 54.3%

全體製造業之人力僱用數量已連續 20 個月呈現擴張，惟擴張腳步持續放緩，指數續跌 0.2 個百分點至 54.3%。電子暨光學產業之人力僱用數量指數已連續 11 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數續跌 3.4 個百分點至 52.6%。電力暨機械設備產業之人力僱用指數回跌 3.0 個百分點至 56.0%，連續第 12 個月呈現擴張。化學暨生技醫療產業 (57.6%)、食品暨紡織產業 (56.0%) 與交通工具產業 (58.7%) 之人力僱用數量指數皆呈現擴張速度加快走勢。基礎原物料產業之人力僱用指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 5.8 個百分點至 54.7%。

4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 60.4%

全體製造業之供應商交貨時間指數在 11 月達 2012 年 7 月指數創編以來最高點 (61.0%) 後，微跌 0.6 個百分點至 60.4%，連續第 21 個

月呈現上升（高於 50.0%）。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 12 個月維持在 60.0%以上的上升速度，且指數回升 1.1 個百分點至 65.2%。交通工具產業之供應商交貨時間指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上的上升速度，指數為 60.9%。食品暨紡織產業仍持續回報供應商交貨時間為上升，指數為 58.0%。電力暨機械設備產業之供應商交貨時間指數在 11 月達 2012 年 7 月指數創編以來最高點（73.1%）後，指數驟跌 13.6 個百分點至 59.5%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業皆持續回報供應商交貨時間為上升，惟指數各回跌 1.1 與 0.9 個百分點至 52.2%與 53.5%。

5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 54.7%

全體製造業之原物料存貨指數回跌 2.3 個百分點至 54.7%，連續第 21 個月呈現擴張。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之現有原物料存貨指數已分別連續 12 與 6 個月呈現擴張，惟指數各下跌 3.8 與 4.0 個百分點至 53.5%與 52.4%。食品暨紡織產業之現有原物料存貨指數中斷連續 2 個月的擴張轉為持平（50.0%），下跌幅度達 5.8 個百分點。基礎原物料產業之存貨數量指數已連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度，指數為 61.6%。化學暨生技醫療產業之現有原物料存貨指數則由持平（50.0%）轉為擴張，指數攀升 3.3 個百分點至 53.3%。

（二）非製造業經理人指數 (NMI) 部分

1. 商業活動/生產 (Business Activity/Production) 擴散指數為 54.1%

全體非製造業之商業活動（生產）指數攀升 0.3 個百分點至 54.1%，連續第 10 個月呈現擴張。八大產業中，七大產業回報商業活動（生產）呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（71.9%）、運輸倉儲業（63.5%）、零售業（61.1%）、教育暨專業科學業（57.4%）、金融保險業（53.8%）、住宿餐飲業（53.8%）與營造暨不動產業（53.3%）。僅批發業（43.6%）則回報商業活動（生產）呈現緊縮。

2. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 54.1%

全體非製造業之新增訂單（新增簽約客戶或業務）指數回跌 0.2 個百分點至 54.1%。八大產業中，五大產業回報新增訂單呈現擴張，各產業依擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業（68.8%）、教育暨專業科學業（64.8%）、運輸倉儲業（63.5%）、金融保險業（57.5%）與營造暨不動產業（53.3%）。零售業（46.2%）與批發業（48.7%）則回報新增訂單呈現緊縮。僅住宿餐飲業回報新增訂單為持平（50.0%）。

3. 人力僱用（Employment）擴散指數為 53.4%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 10 個月呈現擴張，指數為 53.4%，較 11 月攀升 0.7 個百分點。八大產業中，金融保險業（63.2%）、運輸倉儲業（57.7%）、教育暨專業科學業（55.6%）、營造暨不動產業（53.3%）與批發業（51.3%）皆回報人力僱用呈現擴張。資訊暨通訊傳播業（43.8%）與零售業（46.3%）則回報人力僱用呈現緊縮。僅住宿餐飲業回報人力僱用為持平（50.0%）。

4. 供應商交貨時間（Suppliers' Deliveries）擴散指數 51.6%

全體非製造業之供應商交貨時間（受託工作完成時間）續跌 1.3 個百分點至 51.6%。八大產業中，五大產業回報供應商交貨時間為上升（高於 50.0%），各產業依上升速度排序為批發業（55.1%）、住宿餐飲業（53.8%）、金融保險業（51.9%）、運輸倉儲業（51.9%）與營造暨不動產業（51.7%）。僅零售業（46.3%）回報供應商交貨時間為下降（低於 50.0%）。教育暨專業科學業與資訊暨通訊傳播業皆回報供應商交貨時間為持平（50.0%）。

除上述 PMI、NMI 組成指標外，本月值得注意的參考指標如下

（一）製造業之『新增出口訂單指數』、『原物料價格指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『新增出口訂單指數』已連續 22 個月呈現擴張，且指數回升 0.2 個百分點至 55.6%。化學暨生技醫療產業之新增出口訂單指數已連續 5 個月呈現擴張，且本月指數攀升 8.5 個百分點至 65.2%。基礎原物料產業之新增出口訂單僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即攀升 10.1 個百分點轉為擴張，指數為 52.3%。電子暨光學產業

與電力暨機械設備產業之新增出口訂單皆呈現擴張速度趨緩走勢，指數各較前月下跌 2.7 與 4.0 個百分點至 57.4% 與 52.4%。食品暨紡織產業與交通工具產業之新增出口訂單指數分別下跌 7.7 與 4.0 個百分點轉為持平 (50.0%)。

全體製造業之『原物料價格指數』在 2017 年 11 月攀升到指數創編以來最高點 (76.8%) 後，指數回跌 3.6 個百分點 73.2%，連續第 5 個月維持在 70.0% 以上的上升速度。六大產業全數回報原物料價格為上升。電子暨光學產業與食品暨紡織產業之原物料價格指數皆於 11 月來到 2012 年 7 月創編以來最高點 (77.0% 與 78.8%) 後，各回跌 4.4 與 14.8 個百分點至 72.6% 與 64.0%。電力暨機械設備產業之原物料價格指數已連續 4 個月維持在 80.0% 以上的上升速度，指數為 81.0%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之原物料價格指數已連續 4 與 2 個月維持在 70.0% 以上的上升速度，指數各為 77.2% 與 74.4%。交通工具產業之原物料價格指數為 67.4%，連續第 15 個月呈現擴張。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 22 個月呈現擴張，惟指數回跌 1.2 個百分點至 58.8%。電子暨光學產業與化學暨生技醫療產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續 12 與 6 個月維持在 60.0% 以上的擴張速度，指數各為 63.9% 與 67.4%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之未來六個月景氣指數雖仍持續擴張，惟指數分別下跌 3.8 與 3.0 個百分點至 52.2% 與 56.0%。基礎原物料產業之景氣狀況指數僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 3.3 個百分點至持平 (50.0%)。六大產業中，僅食品暨紡織產業之景氣狀況指數驟跌 15.5 個百分點轉為緊縮，指數為 48.0%。

(二) 非製造業之『原物料價格指數』、『服務收費價格指數』與『未來六個月景氣狀況指數』

全體非製造業持續承受營業成本攀升的壓力，『原物料價格 (營業成本) 指數』為 59.2%，連續第 24 個月呈現上升 (高於 50.0%)。八大產業中，七大產業回報原物料價格呈現上升，各產業依上升速度排

序為住宿餐飲業 (69.2%)、營造暨不動產業 (63.3%)、批發業 (62.8%)、運輸倉儲業 (61.5%)、教育暨專業科學業 (59.3%)、零售業 (55.6%) 與資訊暨通訊傳播業 (53.1%)。金融保險業 (49.1%) 則回報原物料價格呈現下降 (低於 50.0%)。

全體非製造業之『服務收費價格指數』僅維持 1 個月的下降 (低於 50.0%)，本月指數隨即回升 1.9 個百分點至 51.5%，再次回報服務收費價格較前月攀升。八大產業中，五大產業回報服務收費價格呈現上升 (高於 50.0%)，各產業依上升速度排序為批發業 (60.3%)、教育暨專業科學業 (58.0%)、運輸倉儲業 (57.7%)、資訊暨通訊傳播業 (56.3%) 與金融保險業 (52.8%)。住宿餐飲業 (38.5%)、零售業 (48.1%) 與營造暨不動產業 (48.3%) 則回報服務收費價格呈現下降。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 4 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 2.3 個百分點至 52.2%。八大產業中，六大產業回報未來六個月景氣狀況呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (62.5%)、運輸倉儲業 (61.5%)、零售業 (61.1%)、教育暨專業科學業 (57.4%)、批發業 (52.6%) 與金融保險業 (50.9%)。住宿餐飲業 (38.5%) 與營造暨不動產業 (46.7%) 則回報未來六個月景氣狀況呈現緊縮。

四、消費者信心指數

發布日期：民國 106 年 12 月 27 日

一〇六年十二月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 86.05 點，與上月相較下降 0.11 點(106/11：86.16)。

本次調查，三項指標上升(國內經濟景氣、家庭經濟狀況及耐久性財貨時機)；三項指標下降(就業機會、投資股票時機及國內物價水準)。

上升幅度第一的指標為「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 84.95 點，與上月的調查結果相較上升 0.25 點(106/11：84.70)；同為上升幅度第一的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 90.20 點，較上月調查結果上升 0.25 點(106/11：89.95)；上升幅度第二的指標是「未

來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 79.70 點，較上個月上升 0.20 點 (106/11：79.50)。

下降幅度第一的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 104.20 點，與上個月調查結果相較下降 1.00 點 (106/11：105.20)；下降幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 52.05 點，與上個月調查結果相較下降 0.25 點 (106/11：52.30)；下降幅度最小是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 105.20 點，較上個月調查結果下降 0.10 點 (106/11：105.30)。

從絕對水準來看，「未來半年國內就業機會」及「未來半年投資股票時機」皆為樂觀指標。(CCI 子指標分數在 100 至 200 間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 間屬於「偏向悲觀」)。

一〇六年十二月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心及台灣綜合研究院主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心調查，調查期間為 106 年 12 月 19 日至 22 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2552 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95% 的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。

叁、最新法規及法令

土地法第三十四條之一執行要點

內政部中華民國 106 年 12 月 1 日台內地字第 1061307056 號修正

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公同共有者，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，於公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，依其成立公同關係之法律規定、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。

分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，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，該公同共有部分，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，依前項規定辦理。
 3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。
- (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。

逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點

財政部國有財產署令中華民國 106 年 12 月 7 日台財產署管字第 10640009590 號修正第二十一點規定

二十一、第五點之標售公告及第十九點之徵詢異議公告，執行機關除刊登報紙及揭示於機關門首外，並應檢送下列單位代為張貼：

- (一) 土地或建物所在地登記機關。
- (二) 土地或建物所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。
- (三) 土地或建物登記謄本所載被繼承人住所地鄉（鎮、市、區）公所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

山坡地開發利用回饋金繳交辦法

中華民國一百零六年十二月十二日行政院農業委員會農林務字第 1061741081 號令修正發布全文 9 條；並自發布日施行

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，免繳收回饋金：

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收回饋金。

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、已依本辦法繳收回饋金之土地面積。

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，經地方主管機關認定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。

國有非公用不動產租賃作業程序

財政部國有財產署令中華民國 106 年 12 月 21 日台財產署管字第 10640009820 號修正全文 71 點

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。申租人除應依前項規定辦理外，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，簽註意見於簽核表，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、申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、申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證明，經證明人證明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。

二十九、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，應另依國有耕地出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，簽註意見於簽核表，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築物登記謄本。

(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

債權轉讓契約書。

- 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。

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，致他人受損害者，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，新申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，向新申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；新申租人非屬上述身分，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，簽註意見於簽核表後，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、依前項申請建築之基地（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，除包括依前項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期時。
- (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，及經收人印章（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。

租賃住宅市場發展及管理條例

總統令中華民國 106 年 12 月 27 日華總一義字第 10600154651 號制定

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。

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。

「建築技術規則」建築設計施工編

內政部令中華民國 106 年 12 月 21 日台內營字第 1060817418 號修正部分條文

第二十三條

住宅區建築物之高度不得超過二十一公尺及七層樓。但合於下列規定之一者，不在此限。其高度超過三十六公尺者，應依本編第二十四條規定：

- 一、基地面前道路之寬度，在直轄市為三十公尺以上，在其他地區為二十公尺以上，且臨接該道路之長度各在二十五公尺以上。
- 二、基地臨接或面對永久性空地，其臨接或面對永久性空地之長度在二十五公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各在二十五公尺以上，面積在五千平方公尺以上。

第二十四條

未實施容積管制地區建築物高度不得超過三十六公尺及十二層樓。但合於下列規定之一者，不在此限：

- 一、基地面積在一千五百平公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在三十公尺以上，臨接該道路之長度在三十公尺以上。
- 二、基地面積在一千五百平方公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在二十公尺以上，該基地面前道路對側或他側（或他側臨接道路之對側）臨接永久性空地，面對或臨接永久性空地之長度在三十公尺以上，且永久性空地

之平均深度與寬度各在三十公尺以上，面積在五千平方公尺以上。

第三十九條之一

新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：

一、基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。

二、建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過二十公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。

三、基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。

基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各款規定者，各建築物得個別檢討有效日照：

一、各建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。

二、建築物相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在六公尺以上；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在三公尺以上。

前二項檢討有效日照之建築物範圍，應包括不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分。

基地境界線任一點之法線與正北向夾角在四十五度以下時，該境界線視為北向境界線。

第四十一條

建築物之居室應設置採光用窗或開口，其採光面積依下列規定：

一、幼兒園及學校教室不得小於樓地板面積五分之一。

二、住宅之居室，寄宿舍之臥室，醫院之病房及兒童福利設施包括保健館、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。

三、位於地板面以上七十五公分範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積之內。

第四十二條

建築物外牆依前條規定留設之採光用窗或開口應在有效採光範圍內並依下式計算之：

一、設有居室建築物之外牆高度（採光用窗或開口上端有屋簷時為其頂端部分之垂直距離）(H) 與自該部分至其面臨鄰地境界線或同一基地內之他幢建築物或同一幢建築物內相對部分（如天井）之水平距離 (D) 之比，不得大於下表規定：

土地使用分區	H/D
住宅區、行政區、文教區	4/1
商業區	5/1

二、前款外牆臨接道路或臨接深度六公尺以上之永久性空地者，免自境界線退縮，且開口應視為有效採光面積。

三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。

四、採光用窗或開口之外側設有寬度超過二公尺以上之陽臺或外廊（露臺除外），有效採光面積按其採光面積百分之七十計算。

五、在第一款表所列商業區內建築物；如其水平間距已達五公尺以上者，得免再增加。

六、住宅區內建築物深度超過十公尺，各樓層背面或側面之採光用窗或開口，應在有效採光範圍內。

第一百六十六條

本編第二條、第二條之一、第十四條第一項有關建築物高度限制部分，第十五條、第二十三條、第二十六條、第二十七條，不適用實施容積管制地區。

促進轉型正義條例

總統令中華民國 106 年 12 月 27 日華總一義字第 10600155841 號制定

第一條

為促進轉型正義及落實自由民主憲政秩序，特制定本條例。

威權統治時期違反自由民主憲政秩序之不法行為與結果，其轉型正義相關處理事宜，依本條例規劃、推動之。本條例未規定者，適用其他相關法律之規定。

第二條

本條例主管機關為促進轉型正義委員會（以下簡稱促轉會），不受中央行政機關組織基準法第五條第三項、第三十二條、第三十六條及行政院組織法第九條規定之限制。促轉會隸屬於行政院，為二級獨立機關，除政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例另有規定外，依本條例第四條至第七條規定，規劃、推動下列事項：

- 一、開放政治檔案。
- 二、清除威權象徵、保存不義遺址。
- 三、平復司法不法、還原歷史真相，並促進社會和解。
- 四、不當黨產之處理及運用。
- 五、其他轉型正義事項。

第三條

本條例用語定義如下：

- 一、威權統治時期，指自中華民國三十四年八月十五日起至八十一年十一月六日止之時期。
- 二、政治檔案，指由政府機關（構）、政黨、附隨組織及黨營機構所保管，於威權統治時期，與二二八事件、動員戡亂體制、戒嚴體制相關之檔案或各類紀錄及文件；已裁撤機關（構）之檔案亦適用之。
- 三、政黨，指依據政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第四條第一款所稱者。
- 四、附隨組織，指依據政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例第四條第二款所稱者。
- 五、黨營機構，指獨立存在但現由政黨實質控制其人事、財務或業務經營之法人、團體或機構。
- 六、政府機關（構），指中央、地方各級機關、行政法人及受政府機關委託行使公權力之個人、法人或團體，及各級機關設立之實（試）驗、研究、文教、醫療等機構、財團法人或公營事業機構。

第四條

威權統治時期，違反自由民主憲政秩序而蒐集、製作或建立之政治檔案相關資料，應予徵集、彙整、保存，並兼顧檔案當事人之隱私權與資訊自由、及轉型正義研究與民主法治及人權教育之需要，區別類型開放應用。

為完整回復威權統治時期相關歷史事實並促進社會和解，促轉會應主動進行真相調查，依本條所徵集之檔案資料，邀集各相關當事人陳述意見，以還原人權受迫害之歷程，並釐清壓迫體制加害者及參與者責任。

促轉會應基於相關陳述、調查結果及檔案資料，撰寫調查報告，並規劃人事清查處置及相關救濟程序。

真相調查之執行程序及步驟，由促轉會另以辦法定之。

第五條

為確立自由民主憲政秩序、否定威權統治之合法性及記取侵害人權事件之歷史教訓，出現於公共建築或場所之紀念、緬懷威權統治者之象徵，應予移除、改名，或以其他方式處置之。

威權統治時期，統治者大規模侵害人權事件之發生地，應予保存或重建，並規劃為歷史遺址。

第六條

威權統治時期，違反自由民主憲政秩序、侵害公平審判原則所追訴或審判之刑事案件，應予重新調查，不適用國家安全法第九條規定，藉以平復司法不法、彰顯司法正義、導正法治及人權教育，並促進社會和解。

前項之平復司法不法，得以識別加害者並追究其責任、回復並賠償被害者或其家屬之名譽及權利損害，及還原並公布司法不法事件之歷史真相等方式為之。

下列案件，如基於同一原因事實而受有罪判決者，該有罪判決暨其刑、保安處分及沒收之宣告，於本法施行之日起均視為撤銷，並公告之：

一、依二二八事件處理及賠償條例、戒嚴時期不當叛亂暨匪諜審判案件補償條例與戒嚴時期人民受損權利回復條例之規定，而獲得賠償、補償或回復受損權利之受難者。

二、前款以外之案件，經促轉會依職權或依當事人之聲請，認屬依本法應予平復司法不法之刑事有罪判決者。

依前項規定撤銷之有罪判決前科紀錄，應塗銷之。

第三項第二款之聲請人對於促轉會駁回聲請之處分不服者，自送達駁回處分後十日內，得以第一項之事由就該刑事有罪判決，向高等法院及其分院設立之專庭提起上訴。被告死亡者，刑事訴訟法有關被告不到庭不能進行審判及第三百零三條第五款之規定，於前項規定不適用之。

高等法院及其分院設立專庭審理第五項之案件，其組織及相關辦法，由司法院定之。

第七條

為落實自由民主憲政秩序、促成政黨公平競爭，自中華民國三十四年八月十五日起取得之不當黨產，除可明確認定其原屬之所有權人或其繼承人外，應移轉為國家所有，並由中央成立特種基金，作為推動轉型正義、人權教育、長期照顧、社會福利政策及轉型正義相關文化事務之用。

不當取得財產之調查、返還、追徵、權利回復及其他相關事項，由不當黨產處理委員會依政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例為之。

第八條

促轉會置委員九人，由行政院長提名經立法院同意後任命之。行政院長為提名時，應指定一人為主任委員，一人為副主任委員。主任委員、副主任委員及其他委員三人為專任；其餘四人為兼任。但全體委員中，同一政黨之人數不得逾三人；同一性別之人數不得少於三人。

立法委員及監察委員不得兼任促轉會委員。

促轉會主任委員，特任，對外代表促轉會；副主任委員，職務比照簡任第十四職等；其餘專任委員職務比照簡任第十三職等。

委員任期至促轉會依第十一條第二項解散為止。但行政院長依第十一條第一項規定延長促轉會任務期間時，得依第一項程序更換主任委員、副主任委員或其他專、兼任委員。

委員有下列情形之一者，得由行政院院長予以免除或解除其職務：

- 一、死亡或因罹患疾病致不能執行職務。
 - 二、辭職。
 - 三、受監護或輔助宣告，尚未撤銷。
 - 四、違法、廢弛職務或其他失職行為。
 - 五、因刑事案件受羈押或經起訴。
- 委員因故出缺者，依第一項程序補齊。

第九條

促轉會設四任務小組，分別研究、規劃及推動第二條第二項各款所列事項，由副主任委員及其他專任委員三人擔任召集人；兼任委員四人，並分別以每小組一人之方式加入，協助處理相關事務。

前項任務小組，得個別聘請無給職顧問二人至三人；一年一聘。

第十條

促轉會得指派、借調或聘僱適當人員兼充研究或辦事人員。

前項借調人員，行政機關不得拒絕。

促轉會所需相關經費由行政院預算支應。

第十一條

促轉會應於二年內就第二條第二項所列事項，以書面向行政院長提出含完整調查報告、規劃方案及具體實施步驟在內之任務總結報告；有制定或修正法律及命令之必要者，並同時提出相關草案。其於二年內未能完成者，得報請行政院長延長之；每次以一年為限。

促轉會於完成前項任務後解散，由行政院長公布任務總結報告。

在第一項期間內，促轉會每半年應以書面向行政院長提出任務進度報告；其就第二條第二項事項所為之規劃已具體可行者，並得隨時以書面提請行政院長召集各相關機關（構）依規劃結果辦理。

第十二條

促轉會應依據法律，獨立行使職權。

促轉會委員應超出黨派以外，依法獨立行使職權，於任職期間不得參加政黨活動。

第十三條

促轉會之決議，應經過半數委員之出席，及出席委員過半數之同意行之。

促轉會依第十一條第一項及第三項規定向行政院長提出之書面報告，其定稿應經全體委員過半數同意通過。

促轉會委員對前項報告，得加註不同意見或協同意見。

第十四條

促轉會為完成第十一條第一項及第三項之任務，得以下列行為調查相關事項：

- 一、通知有關機關（構）、團體、事業或個人到場陳述事實經過或陳述意見。
- 二、要求有關機關（構）、團體、事業或個人提出檔案冊籍、文件及其他必要之資料或證物。但審判中案件資料之調閱，應經鑑定屬法院之同意。
- 三、派員前往有關機關（構）、團體、事業或個人之辦公處所、事務所、營業所或其他場所為必要之調查或勘驗。
- 四、委託鑑定與委託研究。
- 五、委託其他機關（構）辦理特定案件或事項。
- 六、其他必要之調查行為。

各機關接受前項第五款之委託後，應即辦理，並以書面答復辦理結果。

促轉會調查人員依法執行職務時，應出示相關證明文件；其未出示者，受調查者得拒絕之。

其他關於本條例所定調查之相關事項，由促轉會另以調查程序辦法定之。

第十五條

促轉會調查人員得於必要時，臨時封存有關資料或證物，或攜去、留置其全部或一部。封存、攜去或留置屬於中央或地方機關（構）持有之資料或證物者，應經主管長官允許。但主管長官，除經證明確有妨害重大國家利益，並於七日內取得行政法院假處分裁定同意者外，不得拒絕。

攜去之資料或證物，原持有之機關（構）應加蓋圖章，並由調查人員發給收據。

第十六條

依本條例規定接受調查之有關機關（構）、團體、事業或有關人員，無正當理由不得規避、拒絕或妨礙調查。

依本條例規定接受調查之有關人員，除有刑事訴訟法第一百八十一條規定得拒絕證言之事項外，應據其所知如實為完全陳述，並提供相關資料，不得隱匿或虛偽陳述。

促轉會對於依本條例規定接受調查之有關人員，認有保護及豁免其刑責之必要者，準用證人保護法關於證人保護及豁免刑責之規定；該等人員為公務人員者，得決議免除其相關之行政責任。

依本條例接受調查之有關人員，提供促轉會因其職務或業務所知悉與政黨、附隨組織或黨營機構之相關資料者，不受其對政黨、附隨組織或黨營機構所負保密義務之拘束，免除其因提供該等資料之法律責任。

促轉會依本條例規定進行之調查，涉及個人資料保護法所定個人資料之使用者，視為符合該法第十六條第二款及第二十條第一項第二款所定之增進公共利益所必要之事由。

違反第一項規定者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次連續處罰。

第十七條

促轉會調查人員必要時，得知會當地政府或其他有關機關（構）予以協助。

第十八條

政黨、附隨組織或黨營機構持有政治檔案者，應通報促轉會，經促轉會審定者，應命移歸為國家檔案。

前項通報得以書面或言詞向促轉會表示；其以言詞為之者，促轉會應作成紀錄。

促轉會得主動調查政黨、附隨組織或黨營機構持有政治檔案之情形，並經審定後命移歸為國家檔案。

政黨、附隨組織或黨營機構移歸政治檔案以原件為原則。

政黨、附隨組織或黨營機構拒絕將促轉會審定之政治檔案移歸為國家檔案者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得按次連續處罰。

政治檔案之徵集、彙整、保存、開放應用、研究及教育等事項，除本條例有規定外，另以法律定之。

第十九條

明知為由政府機關（構）、政黨、附隨組織或黨營機構所保管之政治檔案，以毀棄、損壞、隱匿之方式或致令不堪用者，處五年以下有期徒刑。

前項之未遂犯罰之。

第二十條

對於促轉會之行政處分不服者，得於收受處分書後三十日內向促轉會申請復查；對於復查決定不服者，得於收受決定書後二個月內提起行政訴訟。

第二十一條

本條例自公布日施行。

勞動基準法

總統令中華民國 106 年 12 月 27 日華總一義字第 10600155871 號修正第六十一條條文
第六十一條

第五十九條之受領補償權，自得受領之日起，因二年間不行使而消滅。

受領補償之權利，不因勞工之離職而受影響，且不得讓與、抵銷、扣押或供擔保。

勞工或其遺屬依本法規定受領職業災害補償金者，得檢具證明文件，於金融機構開立專戶，專供存入職業災害補償金之用。

前項專戶內之存款，不得作為抵銷、扣押、供擔保或強制執行之標的。

各類所得扣繳率標準

財政部令中華民國 106 年 12 月 29 日台財稅字第 10604722530 號修正部分條文
第一條

本標準依所得稅法（以下簡稱本法）第三條之二第四項、第三條之四第三項、第八十八條第三項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第二十五條第六項及產業創新條例第二十三條之一第十二項規定訂定之。

第三條

納稅義務人如為非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，按下列規定扣繳：

一、非中華民國境內居住之個人，如有公司分配之股利，合作社分配之盈餘，其他法人分配或應分配之盈餘，合夥組織營利事業合夥人每年應分配之盈餘，獨資組織營利事業資本主每年所得之盈餘，按給付額、應分配額或所得數扣取百分之二十一。

二、薪資按給付額扣取百分之十八。但符合下列各目規定之一者，不在此限：

(一)政府派駐國外工作人員所領政府發給之薪資按全月給付總額超過新臺幣三萬元部分，扣取百分之五。

(二)自中華民國九十八年一月一日起，前目所定人員以外之個人全月薪資給付總額在行政院核定每月基本工資一點五倍以下者，按給付額扣取百分之六。

三、佣金按給付額扣取百分之二十。

四、利息按下列規定扣繳：

(一)短期票券到期兌償金額超過首次發售價格部分之利息，按給付額扣取百分之十五。

(二)依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券分配之利息，按分配額扣取百分之十五。

(三)公債、公司債或金融債券之利息，按給付額扣取百分之十五。

(四)以前三目之有價證券或短期票券從事附條件交易，到期賣回金額超過原買入金額部分之利息，按給付額扣取百分之十五。

(五)其餘各種利息，一律按給付額扣取百分之二十。

五、租金按給付額扣取百分之二十。

六、權利金按給付額扣取百分之二十。

七、競技競賽機會中獎獎金或給與按給付全額扣取百分之二十。但政府舉辦之獎券中獎獎金，每聯（組、注）獎額不超過新臺幣二千元者，得免予扣繳。

八、執行業務者之報酬按給付額扣取百分之二十。但個人稿費、版稅、樂譜、作曲、編劇、漫畫、講演之鐘點費之收入，每次給付額不超過新臺幣五千元者，得免予扣繳。

九、與證券商或銀行從事結構型商品交易之所得，按所得額扣取百分之十五。

十、在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業，有前九款所列各類所得以外之所得，按給付額扣取百分之二十。

十一、退職所得按給付額減除定額免稅後之餘額扣取百分之十八。

十二、告發或檢舉獎金按給付額扣取百分之二十。

本條例第二十五條第四項規定於一課稅年度內在臺灣地區居留、停留合計未滿一百八十三天之大陸地區人民與同條第三項及第四項規定在臺灣地區無固定營業場所之大陸地區法人、團體或其他機構，取得屬前項第二款至第十二款之臺灣地區來源所得，適用前項各該款規定扣繳。

第四條

總機構在中華民國境外之營利事業，因投資於國內其他營利事業，所獲配或應獲配之股利或盈餘，由扣繳義務人於給付時，按給付額或應分配額扣取百分之二十一。

第五條

本條例第二十五條第四項規定於一課稅年度內在臺灣地區居留、停留合計未滿一百八十三天之大陸地區人民；大陸地區法人、團體或其他機構，在臺灣地區投資所獲配或應獲配之股利或盈餘，由扣繳義務人於給付時，按給付額或應分配額扣取百分之二十一。

大陸地區人民、法人、團體或其他機構於第三地區投資之公司，在臺灣地區投資所獲配或應獲配之股利或盈餘，由扣繳義務人於給付時，按給付額或應分配額扣取百分之二十一。

第十四條

本標準自發布日施行。但中華民國九十八年十月二十八日修正發布之第二條至第五條、第九條、第十三條，自九十九年一月一日施行；九十九年十二月二十二日修正發布之條文，自一百年一月一日施行；一百零一年十一月一日修正發布之條文，自一百零二年一月一日施行；一百零二年九月五日修正發布之條文，自一百零二年一月一日施行；一百零五年一月六日修正發布之條文，自一百零五年一月一日施行；一百零六年十二月二十九日修正發布之條文，自一百零七年一月一日施行。

關於地面層陽臺及上方有投影之露臺執行疑義

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 106 年 12 月 4 日

發文字號：內授營建管字第 1060075601 號

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 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 日內授營建管字第 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。

訂定「一百零六年度財產租賃必要損耗及費用標準」

發文機關：財政部

發文日期：中華民國 106 年 12 月 29 日

發文字號：台財稅字第 10604690030 號

主旨：訂定「一百零六年度財產租賃必要損耗及費用標準」，並自即日生效

說明：

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。

有關市地重劃區內遺址提撥管理及維護經費得認列重劃共同負擔之方式

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 106 年 12 月 12 日

發文字號：內授中辦地字第 1061307586 號

說明：

有關市地重劃區內遺址搶救發掘費用及依「共同管道建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、已進行中之開發區，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。

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

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 106 年 12 月 15 日

發文字號：台內營字第 1060818733 號

說明：

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。

有關公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定

發文機關：內政部

發文日期：106.12.26

發文字號：內授營建管字第 1060820239 號

主旨：有關公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府 106 年 11 月 13 日府授都建字第 10632864100 號函。
- 二、據「按『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故規約或區分所有權人會議規定或決議內容涉及上開行為限制時，自應明示限制之內容與範圍，俾利日後直轄市、縣（市）主管機關據以認定辦理。至涉規約限制內容與範圍之認定，涉個案事實認定，應請本於權責辦理。」為本部營建署 100 年 5 月 30 日營署建管字第 1000031724 號函（如附件 1）所明釋。
- 三、次依「有關函詢公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項疑義乙案，經查本部 93 年 3 月 18 日台內營字 0930082552 號函釋有案，（諒達）……所詢外牆附掛排油煙管是否列入前開條文規定中『其他類似之行為』乙節，應依公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向各直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者為其認定依據。本案請本於權責依法核處。」為本部營建署 93 年 5 月 5 日營署建管字第 0930027160 號函所明釋（如附件 2），併予敘明。
- 四、綜上，有關條例第 8 條第 1 項之其他類似行為，如經各公寓大廈依社區自治之精神，於公寓大廈規約規定或經區分所有權人會議決議明示限制之內容與範圍，並應踐行條例第 8 條規定程序，自應據以認定並受其拘束。如有修正，仍應依上開程序辦理。致來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

肆、不動產相關新聞



主計總處調查創新高 居住坪數每戶平均 44.3 坪

聯合晚報

記者全澤蓉／台北報導

2017.12.4

國人居住空間越來越寬廣，主計總處公布，我國平均每戶居住坪數為 44.3 坪，創有調查以來新高，若以人為單位，平均每人居住坪數 14.44 坪，也同樣創有調查以來最高。

根據主計總處家庭收支調查，國內平均每戶居住坪數有逐年增加趨勢，2016 年的平均每戶 44.3 坪，已較 10 年前增加 1.5 坪，若與 20 年前的 1996 年相較，平均每戶居住面積更是明顯增加了 6.2 坪。

主計總處官員表示，買屋換屋不是一件簡單的事情，每戶居住坪數變大的情況，必須從長期趨勢才看得出來。就長期而言，每戶居住坪數從 1970 年代的 22 坪到現在 44 坪，出現倍增情況；人民所得提升，較有能力住大一點的房子，房子越蓋越大，都是每戶居住坪數變大的原因，但就短期來比較，變動並不算大。住商不動產企研室主任徐佳馨表示，新屋因為公設提高，因此讓每戶建坪面積逐漸變大，但是民眾感受到實際上能住的面積，不一定有明顯變大。另外，幾年前大坪數產品陸續交屋，也是把住家坪數不斷拉大的原因。

住展企研室經理何世昌表示，1996 年平均公設比不到 20%，現在平均公設比 30% 多，更何況還有類似雨遮的虛坪也變多了；把這些因素都考慮進去，實際能住的面積只是「還好」而已。

由於每戶居住面積變大，也使得平均每人居住坪數跟著變大，主計總處官員表示，平均每人居住坪數是「平均每戶坪數」除以「平均每戶人數」，平均每戶人數逐年減少，自 1995 年起低於 4 人，目前為 3.07 人，由於分子不斷擴大，分母卻不斷縮小，造成每人居住坪數不斷變大。

1985 年起平均每戶建坪突破 30 坪，當時家庭成員多，平均每人居住坪數 6.65 坪，還不到現在的一半；更早的 1970 年代，平均每人只有 4 坪多一點的居住空間。

內政部推違建查處 高密度住宅建築列優先執行目標

聯合報

記者徐偉真／即時報導

2017.12.6

雙北接連發生違建大火，造成多人死傷，內政部營建署主任秘書陳貞蓉今天表示，建立多重通報管道，並要求地方政府針對高密度居住使用等 4 種類型建築優先拆除，每年提出執行績效兩次，效率不佳的縣市將揭露資訊，也會和縣市首長討論。

內政部擬具「加強既存違章建築處理指導綱領」草案，上月 30 日邀集各地方政府研商達成初步共識，建議地方政府透過多重通報管道，提升清查違建成效，同時也列出優先執行類型。

陳貞蓉表示，優先執行的建築包括供營業使用的整幢違章建築、屬合法建築物垂直增建違章建築、占用建築技術規則設計施工編第 99 條規定之屋頂避難平

台、違章建築樓層達 2 層以上，還有其他經當地主管建築機關認有必要者，例如高密度居住使用、消防單位建議應優先處理者、學校及加工區周邊宿舍、補教場所等。

媒體詢問，占用建築技術規則第 99 條僅規定 5 樓以上的違建，只要不超過 1/2，留有 1/2 的避難空間，是否仍不在違建的拆除對象？營建署建築管理組副組長欒中丕回應，只要有高密度違建的居住使用，都在縣市政府的列管執行範圍，營建署也會特別要求這部分的查處，他說，像新北中和和台北市八德路的案例，都是地方政府列管的違建拆除對象，也屬於高密度這一項目的範圍。

欒中丕說，各縣市的違建拆除比率都有放在營建署的公開資訊裡，目前以南部縣市的拆除率較差，與經費不足有關；陳貞蓉說，將針對執行績效較差的縣市啟動輔導計畫，包括苗栗縣、台東縣、連江縣、新竹市和墾丁國家公園管理處。陳貞蓉說，指導綱領要求各地方政府持續提報年度執行處理計畫，每年 4 月底提出前 1 年的全年執行績效，每年 7 月底提出當年上半年的執行績效，並納入督考計畫，並說地方政府任何單位執行任務時，只要看到有可能危害公共安全的場所，都能通報建管單位，再由建管單位查明是否是違建，同時藉由租屋平臺等關於租屋管道勾稽比對，縮小目標。

六都前 3 季家戶購屋比 回升至前年水平

工商時報

記者方明/台北報導

2017.12.12

隨著今年房市買氣回溫，家戶購屋比也回升到二年前水準。根據統計今年前三季全國家戶購屋比 2.28%、年增 0.23 個百分點。以六都來看，雖桃園市較去年同期下滑，但家戶購屋比 3.3% 仍居六都之冠；與去年同期相較，則以新北市增加 0.56 個百分點、台中市成長 0.57 個百分點最多。

住商機構企研室統計今年前三季六都家戶購屋分別為台北市 1.63%、新北市 2.52%、桃園市 3.3%、台中市 3.02%、臺南市 2.08%、高雄市 2.34%。除了台北市每 100 戶中僅 1.6 戶購屋外，其它五都每 100 戶至少有 2 戶購屋，又以桃園市購屋比最高，全國家戶購屋比則為 2.28%。

與去年同期相較，除桃園市下滑 0.28 個百分點之外，其餘五都皆呈現上升趨勢，又以新北市增加 0.56 個百分點、台中市增加 0.57 個百分點最多，全國家戶購屋比也增加 0.23 個百分點。

住商不動產企研室主任徐佳馨分析，六都除了桃園市因去年有龜山合宜住宅大量交屋關係，使得去年家戶購屋比衝上 3.58%，整體而言，六都今年買氣明顯優於去年，甚至讓家戶購屋比回到 2015 年水平。

徐佳馨表示，新北市今年讓利案帶動區域行情修正，吸引買方購屋，而台中市因去年交易量慘淡，今年屋主讓利幅度提升，尤其高單價、高總價物件，議價空間可到 2 成，讓利風越強勁、回溫越顯著。

徐佳馨認為，不動產市場如今已成為買方市場，並以剛性自用為主，儘管買氣回升，買方也不願追價，因此整體房價不會有拉抬空間，另一方面，市場仍有庫存待消化，建商讓利行銷將會持續進行，故預期未來呈現價平量緩增的局面。

不動產買賣交易占比 回穩

工商時報

記者方明/台北報導

2017.12.15

買賣移轉棟數中屬於「買賣」類型的交易占比在 2007 年高達 79%，到 2016 年下滑至 64.8%，今年回穩在 65%，值得注意的是，受稅改及人口老化影響，繼承及贈與占比拉高至 24%，其中，繼承占比 10 年的時間增加將近 1 倍。

根據內政部的買賣移轉登記資料顯示，近 10 年一路下滑的買賣移轉棟數占比，在今年止跌回穩，2007 年買賣占比一度高達 79%，到 2016 年僅剩下 64.8%，今年則止跌回穩維持在 65% 左右。

不過，繼承及贈與占比則逐年提高，信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，繼承移轉的變化與人口老化有直接關係，繼承移轉從 2007 年的 6.6%，到近兩年已突破 13%，10 年占比增加 1 倍。

至於贈與則與稅負與世代間的財富移轉有顯著關係，因此可發現贈與移轉占比從 2007 年的 6%，到 2015 年達到顛峰的 12.7%，同樣增幅也高達 1 倍。

不過隨房地合一制度上路後，透過不動產贈與的節稅效益下滑，贈與占比也下滑至 10.7%，是 2014 年以來的新低。

另外，同樣移轉明顯下滑的則是拍賣移轉，拍賣移轉從 2007 年的 4.9% 到今年僅剩 1.2%，已經是連續 5 年跌破 2%；若觀察更長時間的變化，2003 年拍賣移轉登記一度高達 12%。不過現在一年的拍賣移轉登記數量已不到當年高峰期的 1 成，這波房產的景氣循環修正至今，並未出現斷頭潮與法拍量大增。

曾敬德表示，從各項移轉的登記來看，除了一般的買賣移轉以外，近 10 年透過繼承及贈與取得比例有明顯增加，世代間的財富移轉，某一部分也取代了民眾直接購屋的需求，未來繼承應該還是維持穩定的比例，但贈與可能受到房地合一稅制影響而緩降。

雨遮明年新制 新建照不登記不計價

蘋果日報

記者連珠君/台北報導

2017.12.16

雨遮新制將於明年元旦上路，之後取得建照的新建物，雨遮將不予登記、不計價，但舊建物仍維持雨遮登記及計價，預售案則維持雨遮登記不計價，造成一國三制的混亂狀況。專家認為，雨遮不登記是房地產踏入實坪制的第一步，但因制度混亂，民眾得小心精算以免傷了荷包。

民眾購屋重視地段、機能、建築規劃等，卻常忽略那小小的「雨遮」，不可諱言的，雨遮有遮陽、擋雨、防止火苗往上延燒等功能，但房價那麼高，雨遮又用不到，卻以室內同等單價計算，怎樣都不划算，以每坪 30 萬元的單價來看，2 坪的雨遮就幾乎吃掉民眾 1 年的薪水。

由於雨遮並不計入容積內，近年有部分建商將雨遮愈做愈大，如同環繞在建築周邊的土星環，使虛坪大增，消費爭議增多，有鑑於此，2011 年 5 月起預售屋雨遮、屋簷採「登記不計價」的方式處理，但成屋後，雨遮依舊能夠登記，也能計價的弔詭情形。

明年元旦起更進一步，雨遮不予登記也不計價，這樣一來，雨遮登記及計價方式，將出現一國三制的情形。《住展》雜誌企研室經理何世昌指出，預期購屋

糾紛會因此增加，但買氣衝擊有限，因現在會買房子的就會買，不會買的還是持續觀望，其次，對民眾而言，房價有沒有真的降、降幅大小才是刺激他們出手的關鍵，雨遮影響程度相對不高。

不過，明年民眾若有不用付錢買雨遮的預期心理，但恐怕會很失望，因為法令是規定 2018 年起申請建照的建物雨遮不登記、不計價，但明年銷售的建案大多早已取得建照，可能無法如民眾所願。

天時地利不動產顧問總經理張欣民表示，雨遮新制上路後，房市將出現 3% 的情形，首先是公設比變高，現新屋的公設比已經來到 30%，未來可能會跳到 35%，再者，單價變高，因興建房屋的成本不變，但少了雨遮坪數可以銷售，自然拉高單價，但現景氣不佳，建商自行吸收的機會大，當然房屋銷售的困難度會變高。

現已有建商提前因應，推出零雨遮建案，「勝開大地」專案經理蔡穎杰表示，勝治機構一直以來雨遮都不計坪不計價，公設比也沒特別高，以「勝開大地」來看，公設比僅 29%，銷售狀況佳，今年銷售已突破 200 戶。

「和瑞微美」專案經理楊意郎表示，不少首購族群的客戶對於雨遮並沒有概念，要再進一步說明，但未來雨遮不能登記不能計價後，民眾對於雨遮恐不會買單。

土地交易額 今年重返千億

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2017.12.20

在自用住宅剛性需求當道之際，建商今年購地意願大增，根據第一太平戴維斯昨（19）日公布的最新調查指出，2017 年截至 12 月中旬止，建商在「三不買政策」下全台獵好康，挑精檢肥下今年購置土地總額已達 591 億，比去年全年激增 71%；若加上其他買家購地，2017 全年土地市場交易總額已重返 1,000 億大關達 1,080 億元，為近 4 年最猛的一年。

第一太平戴維斯協理丁玟甄表示，建商買地「三不政策」即「不便宜的不買」、「要整合的不買」、「不能立即開發的不買」。總體來看購地仍保守，不過還是不會錯過撿便宜的好機會。

至於商用不動產成交金額，統計目前已成交 691 億，比去年成長 4.8%，商用不動產市場也有築底跡象。值得注意的是，滿手現金的金融保險業，今年來投資不動產的力道大減，只有 90 億元，比起去年的 239 億元，簡直呈現「熄火」現象。

至於工業地產市場，則是近幾年不動產市場的常勝軍。第一太平戴維斯公司資深協理黃瑞楠表示，今年廠辦、工業廠房交易熱絡，今年來已成交 385 億，佔商用不動產市場成交金額的 56%，其中，桃園大園、新北市五股和土城工業區，近 4 年工業區土地漲幅都超過 5 成。

展望 2018 年不動產市場走勢，第一太平戴維斯董事長朱幸兒表示，她相當認同央行總裁彭淮南所註解的「房市已經軟著陸」觀點，2018 年可以用「曙」來形容。原因有四，一是金融機構統計目前游資達 10 兆元，即使明年升息可能開始，但幅度應不大。

朱幸兒表示，第二，金融保險業抱著龐大現金部位，自 2012 年金管會公布金八條迄今 5 年，保險業購買不動產達 3,005 億元，比 2008 年多出 500 億元，但實際投入台灣商用不動產市場並不到 1,400 億元，相信未來會陸續重返市場。第

三，台灣「肥咖條款」明年生效，會激勵更多海外游資返台；第四，生產事業投資設廠需求殷切，支撐工業地產市場動能。

重大土地開發審議 拚 1 年內完成

工商時報

記者張語羚/台北報導

2017.12.20

行政院長賴清德射 3 箭加速重大土地開發案件審議程序，同時區段徵收審查程序將由 3 階段縮減為 2 階段。內政部次長花敬群昨（19）日表示，為簡化前置作業，提案機關需自評優缺點；其次內政部採初步預審機制，再針對投資重大案件予以列管。預估重大案件土地開發審議期程有望縮短至一年內完成。

賴揆昨天在加速投資台灣會議中裁示，內政部應研議僅變更公共設施用地指定用途、開發主體等小規模或案情單純者，主要計畫可有條件授權地方政府審議及核定；並簡化重大案件審議程序，凡認定符合經濟發展需要及配合政府興建的重大建設可逕為變更。

土地徵收方面，賴揆強調，區段徵收審查作業程序應由 3 階段整併為 2 階段，將「徵收範圍」併入公益性及必要性階段時審查，與都市計畫委員會專案小組聯席審議，如經都委會具體回應處理者，無需再提該部土地徵收審議小組的大會審查，以精簡程序；「抵價地比例」改由行政機關審查後，併入區段徵收計畫書討論審議。

花敬群表示，為提升計畫品質及審議效率，在前置作業將增列提案機關自評計畫機制，不論縣市政府或事業單位都須自行檢視計畫優、缺點，並提出檢討、修正方案降低後續爭議。

第二階段內政部將強化主導地位，花敬群說，透過內政部初步預審機制，盤整計劃案政策目的、政策意涵等，再由政務次長層級召開會議評估，尋找下一階段審議可能爭議點，提前與提案機關溝通、解決。

花敬群強調，未來將針對加速投資台灣的重大案件，全程列管其審議過程，每 2 ~ 3 個月滾動式檢討，避免過去重大爭議案件例如「璞玉計畫」審查十年甚或審議遙遙無期情況重演，並將土地開發審議時程與環評等程序併行，預估精進方案上路後，未來土地開發審議案有望縮短於一年內完成。

土地開發計畫走完內政部初步預審機制後，將提至內政部都市計畫委員會、區域計畫委員會、土地徵收審議機制處理。花敬群說，未來將明確 3 個委員會核心權責、避免疊床架屋，都委會、區委會強調計畫範圍合理性、用地供需、區位選擇適宜性等爭議處理；徵審會則聚焦土地徵收後安置計畫完整度，及補償價值是否恰當等。

雨遮效應 建商爆搶照潮

經濟日報

記者陳美玲/台北報導

2017.12.21

雨遮新制效應發酵，帶動建照核發數量大成長，10 月建照核發數量達 8,240 戶、年增 34.7%，創下今年第三高；住宅建照核發總樓地板面積達 127.22 萬平方公尺、年增 27.8%。房產專家表示，「雨遮不登記不計價」明年上路，今年建商爆發搶照潮，加上規劃產品以小宅為主，這兩因素推升發照數量、樓地板面積增加情況。

「雨遮免錢」新制明年上路，為避免可售面積、獲利受到壓縮，建商卯足勁要在今年底拿到建照；據內政部最新統計資料顯示，今年前七月住宅類建照核發數量平均在 7,000 戶以下，不過 8 月開始數量衝高至 9,077 戶，9 月更衝上 9,856 戶，住宅建照核發總樓地板面積更達 156.35 萬平方公尺，創下近二年來新高。10 月住宅類建照核發數量達 8,240 戶，雖較 9 月減少 16.3%，卻較去年同期大增 34.7%，而且住宅建照核發總樓地板面積達 127.22 萬平方公尺，同步超過去年同期 99.52 萬平方公尺。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，搶照潮持續增溫，看得出開發商欲趁年底前拿下可售面積較多的建照。不過觀察建照核發總樓地板面積持續放量演出來看，建商今年拿下的建照多以規劃小宅為主，才會推升發照數量、樓地板面積持續增加。

何世昌分析，房市從 2013、2014 年向下反轉後，市場進入買方市場，不過自住買方在預算有限下，在高房價的大台北地區大多只能購買總價相對較低的二房，甚至是一房產品。買方買屋的格局轉向，過去多推出大坪數豪宅案的開發商，都不得不順應市場、轉進小宅市場。

六都明年地價、現值全都跌

工商時報

記者蔡惠芳、顏瑞田/連線報導

房市低迷盤整，價格疲弱，最新出爐的全台六都公告地價、公告土地現值全面下跌，尤其公告地價下修明顯，六都中更以台中市下調 6.36% 幅度最大；台北市下跌 6.12% 次之，卻是 1987 年有統計數據以來最大跌幅。

六都明年公告土地現值、公告地價昨日全部出爐，台北市分別下跌 1.76%、6.12%；新北市則下調 1.82%、0.84%，桃園市下修 2.41%、4%，台中市下挫 0.98%、6.36%，臺南市微跌 0.04%、0.05%，高雄市也小跌降 0.42%、1%。

台北市地政局表示，為反映一般正常交易價格變動情形，經地價評議委員會綜合考量內政部建議、民眾負擔能力及地方財政自主，評定台北市 2018 年公告地價平均跌幅 6.12%，充分反映近 2 年地價動態；另公告土地現值明年調降 1.76%。至於地王寶座，仍由「台北 101」大樓以每坪公告現值 575 萬元，第 5 度蟬連。

值得注意的是，台北市 2018 年公告地價平均跌幅 6.12%，是 1987 年有統計數據以來最大跌幅。至於 2018 年台北市公告現值跌幅 1.76%，則為連 2 年下跌。台北市地政局地價科長潘依茹表示，以此跌幅估算，自用住宅平均每戶的地價稅額可減少 315 元；一般稅率平均每戶可減少約 2,000 元。北市地政局長李得全則指出，此跌幅會造成地價稅減收，估計會少收 20 億元。

高雄市地政局長黃進雄表示，考量商業中心轉移及其人口變動、環境發展情形，加上考量縮短各行政區公告地價占公告土地現值比的落差等因素，公告地價降幅較大；但包括 72 期、78 期、82 期及 84 期重畫區等仍有調漲。另苓雅區的大遠百第 5 年蟬聯地王寶座，公告土地現值維持每坪約 188 萬元。