



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 安正法訊

### 第三十期

本期執筆律師：詹閱任律師

主編：李音忻法務

### 目錄

壹、【時事法評】 .....	2
房約租約 2.0 之應注意事項 .....	2
貳、【臺灣地區修法或重要行政函釋】 .....	7
一、行政函釋 .....	7
(一)賦稅類 .....	7
令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、 土地課徵所得稅之相關規定 .....	7
(二)勞動類 .....	8
令釋就業服務法第 47 條第 1 項相關規定 .....	8
(三)勞動類 .....	8
修正「基本工資」每小時基本工資為新臺幣一百六十元，每月基本工 資為新臺幣二萬四千元 .....	8
二、最新修法 .....	9
(一)訂定「刑事被告科技設備監控執行辦法」 .....	9
(二)訂定「個人房屋土地交易所得稅申報案件核定公告作業要點」 .....	12
(三)修正「經濟部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難事業資 金紓困振興貸款及利息補貼作業要點」 .....	13
參、【中國地區重要修法或行政函釋】 .....	14
中華人民共和國契稅法 .....	14
(2020 年 8 月 11 日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第二十一 次會議通過) .....	14



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 壹、【時事法評】

### 房約租約 2.0 之應注意事項

文/詹閔任律師

我國政府於民國 91 年即開始關注租屋權益問題，並公佈「房屋租賃契約書範本」，但因契約書「範本」並不具有強制力，尚無法要求房屋租賃契約皆需按照範本內容制定，遂於 105 年依據消費者保護法第 17 條第 1 項之規定制定具有強制力之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並配合修正「房屋租賃契約書範本」。惟因消費者保護法係規範「企業經營者」與「消費者」間之消費關係<sup>1</sup>，非企業經營者之出租人（即「非以房屋出租為業之房屋出租人」）出租房屋所簽訂之租約，即不受前開應記載及不得記載事項之限制，形成一個租屋市場適用兩套規則的現象。

於 106 年，為使台灣的租賃住宅市場更為健全，立法院通過「租賃住宅市場發展及管理條例」（下稱租賃住宅條例），該條例第 5 條第 1 項規定：「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。」，以填補上述不具消費關係（「非以出租為業者」）之房屋租賃契約不適用「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之漏洞，內政部因而於 107 年 6 月制定「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（下稱「約定事項」），讓不具消費關係之住宅租賃契約亦可透過「約定事項」保障雙方權益。

迄今年 8 月，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」又更名為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱「記載事項」），並與「約定事項」雙雙進行修正，兩者內容之差異，僅在於記載事項多了第一條對於「契約審閱期」之要求，從而出租人是否為企業經營者一事，雖仍會影響租約應適用記載事項或約定事項，但實質內容已無差異。行政院消費者保護處遂稱該次修正為「房屋租賃契約 2.0」，並表示舊版本之租約與此抵觸者將無效<sup>2</sup>。

因此，民法於第 421 條以下，雖已有關於租賃之規定，惟針對租賃「住宅」之事項，實已被租賃住宅條例、記載事項與約定事項所取代<sup>3</sup>，因此對於諸多承租

<sup>1</sup> 參消費者保護法第 2 條第 1 款至第 3 款：「一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。」

<sup>2</sup> 房屋租賃契約 2.0 下月上路消保處：舊版將無效，自由時報網址：

<https://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/3253344>，但應注意，所謂無效是針對制式租約的版本，就新規定適用前已簽署之租約，即便與新規定抵觸，亦非無效。

<sup>3</sup> 可參法務部法律字第 10803510750 號函之說明：「租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃住宅條例）於 106 年 12 月 27 日公布，107 年 6 月 27 日施行，且該條例係為維護人民居住權、保



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

人而言，租賃住宅條例、記載事項與約定事項如何規定，自不可不慎。以下先介紹本次記載事項與約定事項之重要修正，再補充若干司法實務就租賃住宅爭議援用租賃住宅條例、記載事項與約定事項之情形。

#### 一、重要修正

(一) 明文禁止出租人於租賃期間以「任何理由」要求調漲租金（記載事項第4點第1項後段與約定事項第3點第1項後段）。

說明：記載事項與約定事項原本即已規定出租人「不得任意」要求調漲租金，但因而於實務會產生之問題在於：倘若出租人係提出「有理有據」之理由（並非任意提出），是否即可向承租人要求調漲租金？本次修正相關文字，以明確禁止出租人提出調漲租金之要求。

(二) 管理費與電費負擔方式更為明確（記載事項第6點第1款、第3款與約定事項第5點第1款、第3款）。

說明：本次修正後，明定管理費如已約定應由承租人負擔者，倘因不可歸責於雙方之因素導致管理費用增加（例如管理委員會合法調漲管理費用），承租人至多負擔增加部分之百分之十，剩下百分之九十仍應由出租人負擔，以減少租屋實務就管理費用漲價而發生之爭議。

另外在電費部分，除明確列出夏季與非夏季之不同電費外，也對於每度電之價格設下天花板，避免雙方因電費計算而發生爭議。

(三) 轉租約定之明確化（記載事項第8點第3項、第12點第5項與約定事項第7點第3項、第11點第5項）。

說明：民法第443條但書規定：「租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人」，因此對於房屋轉租一事，係採取「未經反對，即得轉租」之立場。但租賃住宅條例第10條第1項第3款則規定：「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：三、承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人<sup>4</sup>。」，係採「應得同意，始得轉租」之立場。記載事項與約定事項亦同樣採取「應得同意，始得轉租」之立場。

本次記載事項與約定事項修正後，除要求轉租同意書需明確包含「轉

---

障租賃當事人權益而設，此觀該條例第1條即可得知，故該條例在住宅租賃事務範圍內為民法之特別法，應優先於民法適用（臺灣桃園地方法院108年度壩簡字第125號判決參照）。」，新北地方法院109年度板簡字第358號判決、亦同此見解

<sup>4</sup>另依同條第1款規定：「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。」，出租人需於終止前30日以書面終止租約。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

租之範圍、期間與終止租約事項」、承租人應向次承租人出示該同意書等規定外，也明確要求承租人轉租時，不得逾越同意書所記載之內容而為轉租。

(四) 提前終止租約之相關規範更為具體（記載事項第 17 點、第 18 點與約定事項第 16 點、第 17 點）。

說明：我國民法關於提前終止租賃契約之規定，分散於第 424 條（房屋危害安全或健康）、第 435 條第 2 項（租賃物一部滅失致存餘部分無法達成租賃目的）、第 438 條（違約使用租賃物）、第 440 條（租金支付遲延）、第 443 條第 2 項（違約轉租）、第 447 條第 2 項（承租人逕行取走留置物）等條文。相較之下，租賃住宅條例則明確於第 10 條第 1 項、第 11 條第 1 項，分別針對住宅之出租人與承租人提前終止租約之事由設有明文。

對出租人而言，租賃住宅條例所規定之提前終止租約事由包括：承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償、承租人遲付租金或費用達二個月、擅自轉租、需收回房屋重新建築<sup>5</sup>（租賃住宅條例第 10 條第 1 項第 1 款至第 4 款參照），除出租人為重新建築而收回房屋需提前 3 個月書面通知外，其於情況皆需提前 30 日檢附相關事證書面通知承租人（租賃住宅條例第 10 條第 2 項）；對承租人而言，提前終止租約之事由包括：承租人因疾病或意外而需長期療養<sup>6</sup>、出租人不修繕住宅、一部滅失致存餘部分無法繼續居住、第三人就租賃住宅主張權利致承租人無從居住使用（租賃住宅條例第 11 條第 1 項第 1 款至第 4 款參照），承租人同樣要在 30 日內檢附事證並以書面通知出租人。除租賃住宅條例所規定之內容外，記載事項與約定事項亦對雙方得提前終止租約之事由有所補充。包括承租人擅自變更房屋用途（記載事項第 17 點第 1 項第 4 款、約定事項第 16 點第 1 項第 4 款）、存放爆炸或易燃物品（第 5 款）、未經同意或違法進行室內裝修或因而損害房屋結構（第 1 項第 8、9、10 款），承租人以房屋危害安全或健康為由終止租約者不受提前 30 日之限制（記載事項第 18 點第 2 項但書、約定事項第 17 點第 2 項但書）等。

## 二、司法實務上應注意之事項

<sup>5</sup> 但出租人如欲以此為由提前終止租約，依租賃住宅條例施行細則第 2 條之規定，應檢附主管建築機關核發之拆除執照或屬建築法第七十八條但書規定得免請領拆除執照之證明文件，並非空口陳稱房屋要整修即可收回。

<sup>6</sup> 但承租人如欲以此為由提前終止租約，依租賃住宅條例施行細則第 3 條之規定，應檢附設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

由於新修正記載事項與約定事項甫上路，未來在實務上會衍生何種爭議仍有待觀察，但至少從此前之司法實務案例中，我們可以認為會有以下需注意之事項：

(一) 何謂「租賃住宅」？

依租賃住宅條例第3條第1款之規定，所謂租賃住宅係「以出租供居住使用之建築物」，在租約已有明文約定「房屋僅能做為住宅使用」等字樣時，固無疑問，但因為條文並未明文要求「專」供居住使用，從而若雙方約定房屋除居住之外，另約定以租賃房屋之一部作為營業使用（如一樓居住、二樓營業），是否仍屬於「租賃住宅」？即有爭議。

就此，實務多數見解認為所謂租賃住宅應該限於純粹住宅使用，若租賃用途有營業性質，已非純粹住宅使用，即不受租賃住宅條例規範<sup>7</sup>。從而，雙方所簽訂之此類契約如發生爭議，即無法援引租賃住宅條例、記載事項或約定事項，主張租約因違反上開規定而無效。

(二) 何時簽立之住宅租賃契約，可以援用新修正之記載事項與約定事項？租賃住宅條例106年通過後，司法實務上有部分爭議是源於「明朝的劍斬清朝的官」，即以新通過之租賃住宅條例，否認先前簽訂租約之效力，但由於租賃住宅條例並無溯及既往之規定，因此此類主張在法律上即無成立之餘地。新修正之記載事項與約定事項同樣並無溯及既往之規定，因此就修正通過前即已簽署之住宅租賃契約，亦無適用新修正記載事項與約定事項之餘地，而必需要適用雙方締約當時所應適用之規範，因此，出租人或承租人如認為有欲適用新修正記載事項或約定事項調整租約，應另行與他造協議、調整舊有租約。

(三) 何謂「合於居住使用之狀態」？

租賃住宅條例第8條第1項、約定事項第10條第2項、記載事項第11條第2款皆有明定：「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。」，此一「保持住宅品質」之義務，係參考民法第423條第1項之規定所制定，需說明者係，此一義務雖以「房屋修繕責任」為大宗（因此三者後續條文皆要求出租人需說明修繕項目、範圍與修繕時之聯絡方式），但並不以此為限。例如在租賃實務中，偶有擔心承租人不當利用房屋會造成損害之出租人在租約中約定其得於租賃期間自由出入房屋。而法院實務即有認為此種出租人可隨時入內甚至更換門鎖之約定，已破壞承租人之居住安寧及隱私權，致承租人無從圓滿居住使用

<sup>7</sup> 參 107 年公證實務研討會法律問題提案第 2 號。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

房屋，而屬無效之約定<sup>8</sup>。

### 三、結語

據內政部營建署 109 年 1 月公布之「108 年無自有住宅者暨包租代管媒合成功戶調查報告」所示，在 108 年台北市、台中市等六都當中，有 49.8% 之無自有住宅者是與家人同住，有 39.8% 之無自有住宅者是以租賃方式取得住處，且有 38.9% 之無自有住宅者在未來一年有租屋搜尋計畫<sup>9</sup>，顯見租賃市場之良窳，勢必影響諸多國人之權益。

而新推出的租約 2.0，會對租賃市場帶來何種影響雖仍有待觀察，但其關注、修正之項目，仍不妨做為所有租客（不限於租賃住宅）或房東與他造協議租約時之參考。

---

<sup>8</sup> 參臺北地方法院 108 年度北簡字第 13478 號判決。

<sup>9</sup> 參內政部不動產資訊平台（網址：<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0101.aspx>）



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 貳、【臺灣地區修法或重要行政函釋】

### 一、行政函釋

#### (一)賦稅類

令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 10904528910 號

發文日期：民國 109 年 08 月 28 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 164 期

相關法條：民法 第 824 條 (108.06.19)

強制執行法 第 131 條 (108.05.29)

所得稅法 第 4、4-4、24 條 (108.07.24)

要 旨：令釋所得稅法第 4-4 條共有人交易於變價分割拍賣程序中取得房屋、土地課徵所得稅之相關規定

全文內容：一、共有房屋、土地經法院依民法第 824 條第 2 項第 2 款規定裁判變價分割，並由執行法院依強制執行法第 131 條第 2 項規定予以拍賣者，共有人應就其出售之應有部分，依所得稅法第 4 條之 4(以下簡稱新制)或同法第 4 條第 1 項第 16 款、第 14 條第 1 項第 7 類及第 24 條(以下簡稱舊制)規定徵免所得稅。

二、前點共有人於拍賣程序中，因參與應買或聲明優先承買而取得房屋、土地，且其取得之權利範圍超出原應有部分之權利範圍(以下簡稱原權利範圍)者，應依下列規定辦理：

(一)其屬出售原權利範圍並買回與原權利範圍相當之部分，其所得尚未實現，尚無課徵所得稅問題。嗣再行出售該部分時，應以共有人取得原共有房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按其取得原因認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。

(二)其屬超出原權利範圍之部分，嗣再行出售該部分時，應以共有人領得權利移轉證書之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用新制或舊制課稅，並按該部分之拍賣價款認定原始取得成本，依所得稅法相關規定計算交易所得。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

(三) 前 2 款房屋、土地適用新制課稅者，得減除之土地漲價總數額，以該土地持有期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為準。

### (二) 勞動類

#### 令釋就業服務法第 47 條第 1 項相關規定

發文單位：勞動部

發文字號：勞動發管 字第 1090513371 號

發文日期：民國 109 年 08 月 28 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 164 期

相關法條：就業服務法 第 47 條 (107.11.28)

要 旨：令釋就業服務法第 47 條第 1 項相關規定

全文內容：核釋就業服務法第四十七條第一項所定「雇主聘僱外國人從事前條第一項第八款至第十一款規定之工作，應先以合理勞動條件在國內辦理招募，經招募無法滿足其需要時，始得就該不足人數提出申請」，其屬雇主聘僱外國人從事政府機關（構）、公營事業機構發包興建之公共工程，或由民間機構投資興建之重大經建工程之營造工作，並由公營事業機構或未領有營造業登記證之民間機構擔任雇主，得與其訂有書面契約之個別工程得標業者，以合理勞動條件在國內辦理聯合招募。前項國內辦理聯合招募所錄用之本國勞工，由公營事業機構、民間機構或與其訂有書面契約之個別工程得標業者僱用，並納入求才證明書之就業人數計算。

本解釋令自即日生效。

### (三) 勞動類

修正「基本工資」每小時基本工資為新臺幣一百六十元，每月基本工資為新臺幣二萬四千元

發文單位：勞動部

發文字號：勞動條 2 字第 1090077231 號

發文日期：民國 109 年 09 月 07 日

資料來源：行政院公報 第 26 卷 170 期

相關法條：勞動基準法 第 21 條 (109.06.10)





安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

- 要 旨：公告修正「基本工資」每小時基本工資為新臺幣一百六十元，每月基本工資為新臺幣二萬四千元
- 主 旨：修正「基本工資」，並自中華民國一百一十年一月一日生效。
- 依 據：勞動基準法第二十一條第二項。
- 公告事項：一、修正每小時基本工資為新臺幣一百六十元。  
二、修正每月基本工資為新臺幣二萬四千元。

## 二、最新修法

### (一)訂定「刑事被告科技設備監控執行辦法」

中華民國一百零九年八月十八日司法院院台廳刑一字第 1090023921 號令、行政院院臺法字第 1090096596 號令會同訂定發布全文 14 條；並自一百零九年九月一日施行

- 第 1 條 本辦法依刑事訴訟法（以下簡稱本法）第一百十六條之二第五項規定訂定之。
- 第 2 條 檢察官未聲請羈押或法院未予羈押或許可停止羈押，而對被告實施科技設備監控者（以下簡稱受監控人），依本辦法之規定。
- 第 3 條 本辦法所稱科技設備監控，係指運用一切適當之科技工具或設備系統，輔助查證受監控人於監控期間內是否遵守法院或檢察官所命事項，及記錄其於監控期間內之行蹤或活動，並藉由信息之傳送，通報法院、檢察署或其指定之人員。
- 第 4 條 法院或檢察官定相當期間命被告接受科技設備監控，或變更、延長或撤銷時，宜確實審酌原羈押、聲請羈押或替代羈押之目的、科技設備監控之性質、功能及效果、所涉犯罪之刑度、案件情節、訴訟進行之程度、被告之生活狀況、對被告之影響、有無較輕微之替代措施等情狀，依比例原則妥適定之。  
前項所稱審酌科技設備監控之性質、功能及效果，係指如為具保、責付、限制住居等羈押替代處分並命被告接受科技設備監控，能否顯著降低被告逃亡或湮滅、偽造、變造證據或勾串共犯、證人之風



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

險，或達其他原羈押、聲請羈押或替代羈押之目的。

偵查中法院或檢察官或原審法院定相當期間命被告接受科技設備監控，如案經起訴或上訴且該期間尚未屆滿者，受訴法院或上訴審法院宜依第一項規定，審認有無繼續或予以變更、延長或撤銷之必要。但案件在第三審上訴中，而卷宗及證物已送交該法院者，其變更、延長或撤銷由第二審法院裁定之。

法院或檢察官命被告接受科技設備監控，並不得離開住、居所時，就其期間之決定，除第一項規定之情狀外，宜併審酌羈押、延長羈押或繼續羈押之法定期限或次數、被告業經羈押之期間等情狀定之。偵查中法院除第一項及前項所定情狀外，宜併審酌檢察官後續指揮執行之可行性；除經檢察官請求者外，於裁定前應徵詢檢察官之意見。

- 第 5 條 科技設備監控之實施，偵查中由檢察官、審判中由審判長或受命法官指揮執行之，並宜注意受監控人及其同居家屬之名譽及身體、財產安全，避免逾必要之程度。
- 第 6 條 法院及檢察署為辦理科技設備監控業務，應備置信息接收及其他必要之科技監控相關設備與器材，並得視需要以監控中心辦理。
- 第 7 條 法院及檢察署為辦理科技設備監控業務，得委託相關機關（構）或團體建置監控設備、提供專業技術服務或囑託其協助實施。前項委託建置設備、提供服務或囑託協助實施所需費用，除另有約定外，由委託或囑託機關支付。
- 第 8 條 審判長、受命法官或檢察官依第五條指揮執行時，應核發記載下列事項之執行科技設備監控命令書（以下簡稱命令書）：  
一、受監控人之姓名、性別、出生年月日、住所或居所、身分證明文件編號。  
二、實施科技設備監控之法令依據。  
三、配戴監控設備之身體部位或裝置監控設備之處所或物品。  
四、實施科技設備監控之期間及時間。  
五、應遵守之事項。  
六、違反命令之法律效果。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

七、不服指揮執行之救濟方法。

- 第 9 條 前條命令書應送達受監控人，並副知臺灣高等法院或臺灣高等檢察署、內政部警政署、移民署、海洋委員會海巡署及該案移送或輔助偵查之司法警察機關。其變更、延長或撤銷者，亦同。
- 第 10 條 受監控人依審判長、受命法官或檢察官之指揮執行，應遵守下列事項：
- 一、依指定之時間及地點接受監控設備之配戴、裝置或拆除。
  - 二、為使科技設備監控有效運作，依審判長、受命法官、檢察官或其指定人員指示，配合為必要之行為或反應。
  - 三、陳報隨身攜帶之行動電話號碼或其他得隨時聯繫之方式，且接受審判長、受命法官、檢察官或其指定人員或協助機關以電話、視訊等方式訪談、進入監控處所查訪或檢查、維修監控設備，不得拒絕。
  - 四、保持監控設備之功能，不得擅自拆除、損壞、隱匿、阻斷或為其他妨害或影響其功能之行為。
  - 五、保持監控設備具正常運作之能源（如電力）。
  - 六、其他經審判長、受命法官或檢察官認為適當之事項。
- 第 11 條 法院及檢察署應指定人員負責接收科技設備監控信息。前項人員接獲異常之監控信息者，應即進行判讀或確認；除異常狀況係設備本身因素所致，且已排除者外，並應儘速通報審判長、受命法官、檢察官或其他有代理權限之人為適當之處理。前項情形，審判長、受命法官、檢察官或其他有代理權限之人得請警察、入出國管理、海岸巡防機關或該案移送或輔助偵查之司法警察機關為必要之協助；第一項人員為確認異常狀況之原因者，亦同。偵查中檢察官或其他有代理權限之人受第二項通報後，得轉知命被告接受科技設備監控之法院。
- 第 12 條 受監控人於受科技設備監控期間，遇有危及生命、身體安全或其他特殊緊急狀態，致未遵守第十條應遵守事項者，應於該狀態發生後，迅即以電話或其他適當方式通知法院或檢察署，並於三日內以書面陳報證明文件。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

第 13 條 實施科技設備監控所得相關紀錄或資料，不得無故洩漏之。  
前項紀錄或資料，應另行保存，不附於審判或偵查案卷內。但法院  
或檢察官認有必要者，得調閱之。

第 14 條 本辦法自中華民國一百零九年九月一日施行。

### (二)訂定「個人房屋土地交易所得稅申報案件核定公告作業要點」

中華民國一百零九年九月八日財政部台財稅字第 10904582040 號令訂  
定發布全文 6 點；並自即日生效

- 一、為辦理所得稅法第十四條之七第三項準用第八十一條第三項規定，特訂定本作業要點。
- 二、本作業要點所稱主管稽徵機關，指財政部各地區國稅局。
- 三、本作業要點適用範圍，係個人依所得稅法第十四條之五規定申報之房屋土地交易所得稅案件，經調查結果為無應補稅款、應退稅款或應補稅款符合免徵規定者，該管稽徵機關得以公告方式，載明申報業經核定，代替核定稅額通知書之填具及送達。可納入公告作業範圍之案件如下：
  - (一) 無應補稅款或應退稅款：核定結果為不補不退案件。
  - (二) 應補稅款符合免徵規定：每次核定結果之應補稅款在新臺幣三百元以下案件。
- 四、公告日期及作業方式：
  - (一) 公告日期：
    1. 主管稽徵機關每年以辦理一次公告為原則，並自公告日發生核定稅額通知書之填具及送達效力。
    2. 每年一月一日起至十二月三十一日止經核定符合前點可納入公告作業範圍之案件，應於次年綜合所得稅大批開徵繳納期間開始日以前完成公告。
  - (二) 作業方式：由主管稽徵機關以聯合公告方式辦理，每年輪流



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

主辦。

公告內容應登載於財政部稅務入口網及主管稽徵機關網站，並將公告文書粘貼於主管稽徵機關之公告欄。

#### 五、公告內容應載明事項：

- (一) 個人房屋土地交易所得稅申報案件，經調查結果符合所得稅法第十四條之七第三項準用第八十一條第三項規定，主管稽徵機關得以公告方式，載明申報業經核定，代替核定稅額通知書之填具及送達，並自公告日發生效力。
- (二) 納稅義務人申請查對更正與行政救濟方式、期間及受理機關。
- (三) 本公告核定案件，納稅義務人如須查詢個人房屋土地交易所得稅納稅證明書或核定資料，可利用自然人憑證或已申辦網路服務註冊之健保卡至財政部稅務入口網（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>）或主管稽徵機關網站線上查詢、申辦；或就近洽主管稽徵機關所屬分局、稽徵所或服務處臨櫃查詢。
- (四) 主管稽徵機關在核課期間內，如另行發現課稅資料，仍應就已公告核定案件依法補徵或併予處罰。

六、每年實際辦理公告時程、公告次數、具體公告文書內容及其他細部作業程序，由主管稽徵機關自行規劃辦理，並得在不影響納稅義務人權益之情形下，配合稽徵實務需要酌予調整。

#### (三)修正「經濟部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難事業資金紓困振興貸款及利息補貼作業要點」

中華民國一百零九年八月三十一日經濟部經企字第 10904604170 號令  
修正發布第 3、9 點條文；並自即日生效

3 三、適用對象如下：

- (一) 本要點所定受嚴重特殊傳染性肺炎影響而發生營運困難之事業（以下簡稱受影響事業），應符合下列要件：
  1. 依法辦理公司登記、商業登記、有限合夥登記之營利事業、無上述登記而有稅籍登記之營利事業，或依商業登記法第五條得免辦理登記之小規模商業。



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

- 2.自中華民國一百零九年一月起任連續二個月之月平均或任一個月之營業額較一百零九年內任一個月、一百零八年下半年之月平均、一百零八年同期月平均、一百零七年同期月平均或其他經主管機關認定之期間之營業額減少達百分之十五，經本部、受本部委任、委託之機關（構）或金融機構認定屬實。
  - 3.非屬依產業創新條例第四十六條之一規定公告之工業區閒置土地清冊之土地所有權人。
  - 4.非屬工廠管理輔導法第二十八條之一所稱中華民國一百零五年五月二十日以後新增未登記工廠所隸屬之事業主體。
- (二) 本要點所稱受影響中小型事業，指受影響事業中，合於中小企業認定標準第二條所列基準之事業。

- 9 九、受影響事業應於中華民國一百零九年十二月三十一日以前向金融機構提出申請，其中營運資金及振興資金貸款應於核貸後三個月內完成第一筆動撥，最遲應於中華民國一百十年六月三十日以前動撥完畢。

## 參、【中國地區重要修法或行政函釋】

### 中华人民共和国契税法

(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。

第二条 本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：

- (一) 土地使用权出让；
- (二) 土地使用权转让，包括出售、赠与、互换；
- (三) 房屋买卖、赠与、互换。

前款第二项土地使用权转让，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

的，应当依照本法规定征收契税。

**第三条** 契稅稅率為百分之三至百分之五。

契稅的具體適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的稅率幅度內提出，報同級人民代表大會常務委員會決定，並報全國人民代表大會常務委員會和國務院備案。

省、自治區、直轄市可以依照前款規定的程序對不同主體、不同地區、不同類型的住房的權屬轉移確定差別稅率。

**第四條** 契稅的計稅依據：

- (一) 土地所有權出讓、出售，房屋買賣，為土地、房屋權屬轉移合同確定的成交價格，包括應交付的貨幣以及實物、其他經濟利益對應的價款；
- (二) 土地所有權互換、房屋互換，為所互換的土地所有權、房屋價格的差額；
- (三) 土地所有權贈與、房屋贈與以及其他沒有價格的轉移土地、房屋權屬行為，為稅務機關參照土地所有權出售、房屋買賣的市場價格依法核定的價格。

納稅人申報的成交價格、互換價格差額明顯偏低且無正當理由的，由稅務機關依照《中華人民共和國稅收徵收管理法》的規定核定。

**第五條** 契稅的應納稅額按照計稅依據乘以具體適用稅率計算。

**第六條** 有下列情形之一的，免徵契稅：

- (一) 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋權屬用於辦公、教學、醫療、科研、軍事設施；
- (二) 非營利性的學校、醫療機構、社會福利機構承受土地、房屋權屬用於辦公、教學、醫療、科研、養老、救助；
- (三) 承受荒山、荒地、荒灘土地所有權用於農、林、牧、漁業生產；
- (四) 婚姻關係存續期間夫妻之間變更土地、房屋權屬；
- (五) 法定繼承人通過繼承承受土地、房屋權屬；
- (六) 依照法律規定應當予以免稅的外國駐華使館、領事館和國際組織駐華代表機構承受土地、房屋權屬。

根據國民經濟和社會發展的需要，國務院對居民住房需求保障、企業改



安正國際法律事務所  
Security & Integrity Law Firm

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617 / (886-2) 2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

第七条 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税：

(一) 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属；

(二) 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

前款规定的免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

第八条 纳税人改变有关土地、房屋的用途，或者有其他不再属于本法第六条规定的免征、减征契税情形的，应当缴纳已经免征、减征的税款。

第九条 契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

第十条 纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

第十一条 纳税人办理纳税事宜后，税务机关应当开具契税完税凭证。纳税人办理土地、房屋权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者有关信息。未按照规定缴纳契税的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。

第十二条 在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。

第十三条 税务机关应当与相关部门建立契税涉税信息共享和工作配合机制。自然资源、住房城乡建设、民政、公安等相关部门应当及时向税务机关提供与转移土地、房屋权属有关的信息，协助税务机关加强契税征收管理。

税务机关及其工作人员对税收征收管理过程中知悉的纳税人的个人信息，应当依法予以保密，不得泄露或者非法向他人提供。





安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

第十四条 契稅由土地、房屋所在地的稅務機關依照本法和《中華人民共和國稅收徵收管理法》的規定徵收管理。

第十五条 納稅人、稅務機關及其工作人員違反本法規定的，依照《中華人民共和國稅收徵收管理法》和有關法律法規的規定追究法律責任。

第十六条 本法自2021年9月1日起施行。1997年7月7日國務院發布的《中華人民共和國契稅暫行條例》同時廢止。