

# 燈 火 闌 珊 處

盧 德 發

筆者少年時偶看古文經書，如閱微草堂或稗官野史，像筆記大觀內的經、史、子、集等部，然時至中年，卻對張文襄幕府記的作者，即名震中西的辜鴻銘情有獨鐘，先不提其首次以英文書寫孔子論語一書來告戒洋人，勿欺凌中華帝國外；其在張之洞（文襄、俗稱張南皮）任中堂時當不管部部長；一日、職軍機的袁世凱，譏南皮是典型食古不化的迂儒，袁氏認為治軍國是不需要學問的，辜氏自是護主，反諷袁氏說除老媽子倒馬桶外，我看不出什麼地方是不用學問的。

學問的找尋到現在非昔日稟燭夜遊似的在書堆中打滾，而是打開電腦在螢幕上與諸有道者於網路神遊裡來找尋，在當今資訊一日千里下，有地政同業者心生恐慌，究其情實難免；然即使業主自己能從網路資訊取得地政資料、進而送件是否會影響地政士的業務？我想杞人憂天而已，且令人覺得其自信心缺乏，何故？學問之專業固然是需要的，然地政士與業主懇談業務時，若再具有器識、膽量、親合力等的條件下，則業主更加的放心。先論器識，就是分析事理能分主次，綱舉目張、言簡意賅，見解自然卓而不群了，次敘膽量，膽量是未曾作過，但想當然爾；歐陽修取進士蘇軾，觀其論文宏偉、旨趣高妙後，不免慚愧，問其妙語出自何典故？豈知蘇軾卻以其文出自想當然爾回應之；所以膽量是第六感或是直覺爾。三說親合力，親合力是取決於地政士心態，無關業主，兩者的話鋒之機在於兩三秒，餘冗言不過是滋潤其鋒，故談笑風生、內容有味，讓業主不負此託外，且互增廣見聞，在賓主盡歡之下，是親合力的最佳寫照了。

器識、膽量、親合力固可分述，總之是思想獨立，不隨波逐流而已；王安石推新政招頑固勢力抵制，如司馬光諫議仍不畏懼，觀其答司馬諫議書之文為例：今君實（司馬暉稱）所以見教者，以為侵官、生事、征利、拒諫以致天下怨謗也，某（王安石）則以謂受命於人主，議法度而修之朝廷以受之有司此不為侵官、舉先王之政以興利除弊不為生事（我依法行政，干卿底事？）

，為天下理財不為征利（我管錢又不中飽私囊），辟邪說難壬人不為拒諫，至於謗怨如前所述，人習於苟且非一日，士大夫多不以體恤國事，同俗自媚於為善（甘當閒雜等爛好人），上乃欲變此而某不量敵之眾，寡欲出力助上以抗之，則眾何為不淘淘？（不出力就算了，還吃我豆腐？）。

最近有溜鳥族出現，標榜願賭服輸，溜鳥來履行契約以示負責；誠哉，所謂君子坦蕩蕩，此少年來日崢嶸可見；何以見之？情之一字維繫世間（語出 張潮幽夢影），然世間是以負責兩字組成的。

本文作者：現任彰化縣地政士公會 理事

# 房地產專欄

## ● 交付信託沒？看土地謄本！

開發型不動產信託對地主、建商以及消費者是三贏局面，但是一個建案，信託管理費從百萬元起跳，並不是所有建商或地主都適合交付信託，否則成本過高並不划算。一般以 5 億元、6 億元以上的建案較適合信託，或者是地主、建商間的關係較為複雜的建案，目前信託業者索取的管理費用平均水準約為萬分之八，管理費動輒七位數達百萬元。

當建商向消費宣示已交付信託，消費者如何判別建商所說的是真的？建議消費者，可以向預售屋代銷業務員要求出具土地謄本，消費者應該檢視，該筆土地產權是否已過戶到銀行信託專戶中，若仍在建商或是地主名下，即表示尚未信託，消費者在付出訂金之前，可得多想想，不然至少也要了解建商的資金背景是否雄厚，參考過去的建案風評如何？

去年房市回溫帶動不動產信託業務量成長快速，成長率僅次於有價證券信託，一向擅長於土地融資的土地銀行、國泰世華銀行分居一、二，合作金庫、北商銀、陽信商銀、復華銀行也在今年第一季加入戰場。根據信託公會統計，不動產信託今年第一季業務量已成長到 157.9 億元，較去年底 118.8 億元成長 33%，前五名分別是土地銀行、國泰世華銀行、中華開發工業銀行、安泰銀行、華南銀行。消費者了解以上資訊，至少第一時間就可以從建商的信託銀行去判別。

摘自－經濟日報

## ● 開發區土地 嚴審措施鬆動

江蘇昆山的開發區日前重新開放企業申請工業用地興建廠房，大陸實施宏觀調控數月初見成效後，嚴格控制開發區土地審批的措施似乎開始鬆動。上海地區一位專門幫企業申請建地興建廠房的台商指出，昆山某開發區近日重新受理企業申請土地。由於大陸 4 月實施宏觀調控後下令整頓開發區，企業申請工業用地土地使用證都被擱置或退件，因此昆山的開發區一傳出受理企業申請工業用地後立刻吸引十多家企業登記。但昆山開發區對重新開放企業申請土地的消息十分低調。據了解，這個開發區以對日本等外資企業招商為主，外界認為昆山放寬土地審批的動作和當地近幾年積極對日、韓商的態度有關。

大陸國土資源部 5 月公布實施「三個暫停」，今年 10 月前全面凍結農業用地轉用審批，暫停新批縣改市和鄉改鎮土地利用總體規劃的修改，暫停涉及農田保護區調整的各類規劃修改。大陸各地從嚴審核企業申請使用土地，包括台商在內的許多企業興建廠房案都受到影響。以往很多台商還沒取得工業用地土地使用證書就先興建廠房，事後再補辦申請手續。但在大陸全面清查農業用地不法轉

為工業等其他用途後，台商先建廠房再補申請的風險很高，而工業用地土地證書的取得也較過去更困難。大陸全面限制開發區土地審批對招商不利，因此近期對一些重點鼓勵企業或是產值高的企業土地需求審批的確有放鬆現象，但是否會擴及到其他產業或全面放寬土地審批仍待觀察。

摘自－經濟日報

## ● 追討遺產稅 小老婆打贏大老婆

台北的李姓老翁 10 年前過世時，留下四千餘萬元遺產。二老婆及她的子女被行政執行處追討上千萬元遺產稅後，向法院訴請旅居海外的大老婆及其子女償還代繳的遺產稅，獲判勝訴。李姓老翁生前住在台北市中山北路一段，享齊人之福，大老婆生了四個子女，但早在民國 60 年即移民美國，長年旅居國外；台灣的二老婆另外又生了兩名子女，總計共有八名遺產繼承人。

李翁於 83 年 9 月間死亡後，國稅局計算他留下的遺產淨額達 4050 萬餘元，應繳交的遺產稅高達 944 萬餘元，加上老翁生前未繳的贈與稅一百四十餘萬元，以及執行費八萬餘元，總計繼承人應共同負擔 1093 萬餘元的稅捐費用。不過，由於大老婆及其子女均旅居國外，對於遺產稅等問題均不為聞問，北市國稅局將此案移送台北行政執行處後，在台的二老婆及其子女一再遭到執行處催繳，甚至擬拍賣他們目前居住的房屋，二老婆及其子女只好先向銀行貸款繳錢。

去年，二老婆向台北地方法院提出民事求償，要求在美的大老婆與她的四子女「返還不當得利」；二老婆認為，李翁上千萬元的遺產稅等應由八名繼承人共同負擔，在二老婆先行代繳情況下，大老婆及其子女等於不當得利，她要求大老婆及其子女每人應還她 136 萬餘元。在美國的大老婆及其子女委託台灣律師抗辯，李翁的遺產有四千餘萬元，即使扣除繳交稅款的上千萬元，還有近三千萬元；大老婆及其子女非但沒有不當得利，每個人對二老婆還有五百餘萬元的債權。

台北地方法院審理後認為，遺產分割前，各繼承人對於全部遺產視為公同共有；由於兩造均未在期限內聲請拋棄繼承或限定繼承，依法每人應負擔八分之一。法院指出，由於繼承人得隨時請求分割遺產，在大老婆及其子女從未提出分割遺產要求的情況下，對二老婆並無存在請求權，也無法與二老婆要求分擔遺產稅的請求權相互抵銷，因此判決二老婆勝訴，大老婆及其子女應先給付二老婆代付的遺產稅。

摘自－聯合報

## ● 房地產高峰 還有三到四年

國產局下半年預計標售至少四百六十筆房地，是否對國內不動產市場帶來潛在價格破壞？國產局主任秘書蘇維成指出，國內房地產市場目前正在主升波段，且據該局研究，離高峰期至少還有三到四年光景，因需求不斷攀升，研判不致因供給增加而影響交易價格。

國產局對國內房地產榮景的研判，主要從房地產景氣循環周期、國內外總體經濟情勢表現而來。在景氣循環部分，房地產最近一次上升波段自民國七十五年開始，在民國八十一年到八十三年達到高峰，共計走升了六至八年時間。本次雖然不像上次那麼看長，但據國產局估計，從去年下半年開始有起色的房地產市場，離走到最高峰，應該還有四到五年的時間。其中，國內外總體經濟情勢提供有利氛圍。

民眾若要從事不動產投資，報酬率以台北市縣、桃園、新竹的價格表現最好；其中，都會區、高鐵車站、捷運站附近等，價格上揚力道更是強韌。

摘自－工商時報

## ● 不景氣到復甦 房市如何改變

在過去幾年不動產市場不景氣時，在許多場合都會聽見業者怨嘆不知市場何時恢復景氣，抱怨市場上怎麼可能有這麼多空餘屋。同時，我們也聽見購屋大眾憤慨房價怎麼還這麼高，售屋民眾則哀怨房價怎麼跌那麼多。在這些不同場合與不同角度的呼喚裡，大多是這種不快樂的「價格接受者」的聲音。報上的廣告也不再用增值或保值來吸引顧客，一時之間，耐震、尊貴、優質、健康等品質訴求，或是 1 元交屋、輕鬆成家、物超所值等低價訴求，反成為行銷主流。以使用者為主要考量的市場策略，顯然為業者帶來危機中的生機。

政府當然也沒有閒著。除了推出超過 1 兆元的優惠購屋貸款外，也著手建立不良資產處理與不動產證券化機制，以及不動產經紀業管理與估價師制度，同時放寬外資與陸資購買國內不動產條件，並且推動審核優良建商的辦法。不動產市場看來是有了有一次脫胎換骨的機會。有句話說「不景氣是建立制度與調整產業結構的最佳時機」。我們也確實看到不景氣年代裡，業者與政府各自努力於許多事，共同願景都是希望市場能儘快脫離不景氣的困境。然後，在 SARS 過後的去年第三季，也發現市場好像真的脫離谷底，新一波「景氣」好像真的出現了。這一切到底是怎麼發生的？不動產市場到底發生了（過）什麼事？從不景氣到景氣復甦之間，到底改變了什麼？

過去這幾年常聽見一項疑問：「下一波的市場景氣會（該）是由哪些因素來推動？」最常見的答案是「品質的提昇」，其中包含建物品質、建商品質與市場體質等三種內含，而這三種內含也都指向著「專業」與「健全」這兩種概念。有研究提出，國內不動產業最主要的核心能力是土地開發、產品定位（市場分析）與投資整合能力等三項。這些核心能力的塑造，經常是累積多年市場經驗，見識各種市場風浪才有的基礎，這也是為什麼「經驗法則」或「市場溫度」被不動產業者奉為信仰般的教條。我們不懷疑這些核心能力的重要性，也相信擁有豐富經驗業者的專業能力。我們擔心的是，這些「專業能力」的訓練養成模式，以及這麼多不具國內不動產專業能力的其他投資人（例如銀行、外資）與消費者，要如何判斷與評估市場上這麼多專業人士的「專業能力」。也因此，我們也就不清楚從不景氣到景氣復甦之間，國內不動產業者的專業能力提昇了多少。

不動產市場的「健全」，簡單說就是讓投資、生產、交易的流程與活動制度化，讓法令制度與市場機制能夠為各類投資人與消費者完成把關的工作，以降低投資與消費決策的不確定性與風險。國內不動產市場活動中，制度化較為完整的是建築與營造相關的生產活動，逐步展開的則是經紀業管理、地政士管理與估價師制度。然而，制度建立必須有實踐與維護的支援系統，而健全的制度其實還得靠專業化的落實。但是，國內不動產專業化的教育體系與規範機制，卻還有一大段路得走。除此之外，前文提到的土地開發、市場分析、投資整合等三項核心能力，更是缺乏相關專業訓練與評估的機制，是否我們該加速建立這些不動產業核心職能的專業制度呢？

從不景氣到目前的景氣逐漸復甦之際，我們看到建築品質、建商品質與市場體質都提昇了一些，制度當然也建立了一些。但是，在此同時我們也看到很多人開始鬆了一口氣，報紙廣告也開始看到保證獲利多少、最佳增值地段的訴求。一時之間，「建立制度與調整產業結構的最佳時機」似乎就要稍縱即逝。在景氣逐漸復甦之際，我們忍不住要問，國內不動產市場的專業化與健全化到底提昇了多少？還是我們對這攸關國計民生產業的要求，只在於賺錢的比賠錢的多就可以，誰賺錢誰賠錢，賺哪些錢賠哪些錢，是可以不在乎的。

摘自－經濟日報

## ● 從十大購屋趨勢 看房地產走勢

目前消費者之購屋行為已迥異於往昔，尤其自從政府陸續提撥累計高達1.5兆元之優惠房貸以來，購屋者之年齡層亦已隨之逐年下降，而在當前投資多樣化以及住宅自有率高達8.4%前提下，購屋行為逐漸偏重首購自用與換屋自用乃必然之趨勢，因此，只要我們能夠充分瞭解並掌握此一市場脈動趨勢，必然可以逐步引導市場回歸穩定狀態。根據最近幾個月所公布的消費者信心指數與住宅需求動向調查報告資料，以及市場實務概況加以彙整分析，當可以清楚的瞭解到當前消費者購屋之十大趨勢如下：

### 一、購屋影響因素

由當前購屋影響因素依序為：1.台灣經濟景氣 2.兩岸關係 3.股市走勢 4.政府優惠貸款和租稅減免；即可充分瞭解當前消費者購屋行為除經濟因素之外，非經濟因素之影響亦很大。

### 二、購屋時機

雖然消費者信心指數仍維持相當水準，並且有將近四成的民眾認為未來一年是購買房地產的好時機，惟認為不是購屋好時機者亦不在少數，此一情況顯示在當前住宅自有率高達8.4%之前提下，一般民眾購屋行為已漸趨理性。

### 三、購屋決策時間

最近一年雖然房市買氣已逐漸增溫，房價亦有逐漸看漲趨勢，惟議價空間、搜尋時間與購屋前之看屋數量均呈增加趨勢，顯示消費者購屋決策時間拉長，並且已開始出現觀望態度。

#### 四、購屋目的

就購屋目的而言，仍以首購自住與換屋自住為主，其中雖亦有部份為投資目的，惟在投資報酬率相對下降之情況下，所佔比例有限。

#### 五、購買區域

在有計畫購屋之民眾當中，超過半數希望購買都會區，有近四成爲都市附近郊區，此一情況顯示購屋需求仍以生活方便性與交通便捷性爲首要考量。

#### 六、購屋類型

往昔，房地產市場景氣一向均以預售屋之價格與數量爲衡量指標，惟就近年之實際交易數量加以分析，當可以了解到中古屋之交易數量遠高於預售屋。此不僅有利於房屋仲介公司之經營發展，就不動產開發業者而言，亦可據此將預售屋在規劃設計等各方面預先做好產品之區隔，期以符合購屋者之實際需求。

#### 七、購買坪數

一般均以 30 至 40 坪爲主，爲亦有四成民眾計劃換更大的房屋，此將有利於房屋市場下濾作用之自然運行；此外，亦有部分購屋者計劃換小坪數或購買度假房屋，此種隨著人口結構變化與生活水準提升之發展趨勢，頗值得業者再予深入研究探討。

#### 八、購買金額

一般均以 400 萬至 800 萬元爲主，其主要考量因素與區位、房價、所得以及預售屋或中古屋息息相關。

#### 九、購屋負擔

依 93 年第一季住宅需求動向調查資料顯示，房價爲家庭年所得之 5.6 倍，貸款支出佔家庭月收入之 24.8 %，顯然目前購屋者之購屋負擔已有逐漸增加趨勢，其間固然與房價上漲有關，惟近年經濟成長趨緩與失業率攀高亦是主要因素。

#### 十、房價預期

雖然購屋者普遍認爲近年房價將持續上漲，並且預期一年後房價看漲者之比率亦大幅增加，此應與今年上半年國際油價與部分建材價格之飆漲息息相關，惟此一預期將會隨著下半年之油價、物價、利息與市場供需而有所調整。

由以上之分析可知，目前消費者之購屋行爲已迥異於往昔，尤其自從政府陸續提撥累計高達 1.5 兆元之優惠房貸以來，購屋者之年齡層亦已隨之逐年下降，而在當前投資多樣化以及住宅自有率高達 85.4 % 之前提下，購屋行爲逐漸偏重首購自用與換屋自用乃必然之趨勢。因此，只要我們能夠充分瞭解並掌握此一市場脈動趨勢，必然可以逐步引導市場回歸穩定狀態。

摘自－經濟日報

## ● 預售屋消費爭議 有解

購買預售屋，若發生爭議，依消費者保護法第 43 條及第 44 條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地的直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴。如果還是沒有獲得妥善處理，可以向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解，或循法律途徑解決。若賣方有違反公平交易法第 21 條所稱虛偽不實，或引人錯誤類型，或 24 條影響交易秩序的欺罔或顯失公平行為，則可向公平會檢舉。【案例：楊先生想買預售屋，不過他聽說常有消費者與建商在交屋的過程中衍生許多糾紛，例如坪數不足、交屋後實際狀況與當初廣告訴求差異過大等問題，消費者該如何保障購屋權益，避免糾紛產生？】

買房子是人生大事，由於投資金額與其他商品比較價值相對較高，而且消費者與建商間，常因雙方對給付內容認知與期待不同而產生爭執，進而衍生交易糾紛，影響買賣雙方權益甚鉅。以目前預售屋的交易特性，消費者在與建商簽訂買賣契約書時，對於所購買的房屋，事先可取得的資訊其實相當有限，消費者只能憑藉廣告或買賣契約書，了解所購買建屋的環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，再決定是否購買。所以，政府單位近年來也積極管理預售屋買賣市場，除了消保法，公平法也規範了相關事項，希望能在合理的範圍內促進房屋買賣交易資訊的透明化，以有效減少此類糾紛。公平會鑒於公平交易法目的在維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，91 年 11 月 6 日公布「公平交易法對預售屋銷售行為的規範說明」，同時也希望建築投資業者，都能瞭解公平交易法相關規範，以共同保障消費者購買預售屋的相關權益。按照公平會公布的資料顯示，預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法的，不外以下幾項：

### (一)虛偽不實或引人錯誤的廣告、標示行為

例如，虛設使用面積，建材不實，廣告對交通狀況、時間或空間距離的描述，未以實際道路狀況為計算標準。公平會禁止業者在商品、服務或廣告上，或以其他宣傳方式，對於商品或服務做虛偽不實或引人錯誤的陳述說明，之所以如此規範，是為避免因此造成消費者錯誤的認識與決策，進而導致交易損失。

### (二)足以影響交易秩序的欺罔或顯失公平行為

例如，不當限制購屋人審閱契約，在預售屋交易過程中，如果建商先收取定金再揭露契約內容，一旦購屋人對契約內容有異議，建商或代銷業者未能接受，或甚至堅持依既定內容簽約，否則即沒收定金的行為，都是陷購屋人於弱勢之不利地位，這種行為已顯失公平。因此，如果建築投資業者於銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約書，或收受訂金或簽約前，未提供購屋人至少五天契約審閱期間等行為，將有違反公平交易法第 24 條規定之虞。或是，建商沒有在買賣契約書中載明公共設施所含項目及分攤計算方式。預售屋公共設施的分配，涉及房地交易標的面積的計算，屬於購屋人決

定交易與否的重大交易資訊，而且預售屋尚未辦理產權登記，購屋人無從藉由地政機關查得相關資料，如果建商沒有在契約中將資訊完整揭露，顯然有對交易相對人欺罔。

因此公平會要求建商必須在房地產買賣契約書中，列舉各共有人所分配的公共設施項目，載明公共設施面積或比例分攤的計算方式，而各戶持分總表，也要足以顯示全區公共設施分攤的計算結果，或至少要列出各戶各項目的持分佔總公共設施的比例，並自行決定經由提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式公布。根據近年來的申訴案件，公平會彙整出的不動產糾紛型態，包括收受定金前未提供契約供五天審閱、隱瞞重要交易資訊、土地移轉年度未載明於契約、公共設施分攤未載明於契約、建商指定貸款銀行、對預售屋未售出部份逕自變更設計，增加戶數銷售、建商要求客戶繳回契約書等。消費者在購買預售屋的過程中，可以仔細留意件上是否有上述不當的情形發生，並應保留相關事證，向相關單位申訴並檢舉，以維護自身權益。

### 購買預售屋常見廣告訴求解析

廣告訴求	潛藏問題	因應之道
超低利貸款	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可能祇提供第一年底利貸款，之後即適用銀行一般利率。</li> <li>2.建商已將利息成本灌入房價是否偏高？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.要求建商將貸款金額、年限、利率均於契約中註明。</li> <li>2.和同區域房屋價格比較，試算房價內。</li> </ol>
高額房貸	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可能七成是屬 20 年期的房貸，另外 1 到 2 成則為 3 到 5 年公司貸款。</li> <li>2.可能七成為 20 年銀行房貸，另外負擔是否過重？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.確認是否全數為銀行房貸？利率為多少？並於合約書註明。</li> <li>2.可以試算交屋後 3 到 5 年內的貸款 1 到 2 成則為消費信用性貸款。</li> </ol>
送全套（進口）家具、裝潢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建商可能會將成本灌入房價內。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.和同區域房屋價格比較，試算房價是否偏高？</li> <li>2.確認贈送內容、是否適用並於契約中註明？</li> </ol>
公設媲美俱樂部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可能各項公設坪數均灌入房屋公設。</li> <li>2.可能住戶使用仍須付費。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公設比是否過高？</li> <li>2.是否為專業管理？是否對外營業？出入口是否區隔？</li> </ol>



- |                |             |
|----------------|-------------|
| 3.對外營業，出入口未區隔。 | 3.住戶可否免費使用？ |
| 4.管理費是否較高。     |             |

- 
- |        |                    |                 |
|--------|--------------------|-----------------|
| 緊臨捷運系統 | 1.僅臨「捷運系統」而非「捷運站」。 | 1.確認步行至捷運站的時間。  |
|        | 2.易受捷運噪音干擾。        | 2.確認不會受到捷運噪音干擾。 |

- 
- |      |                   |                               |
|------|-------------------|-------------------------------|
| 附贈車位 | 1.車位坪數可能已灌入房屋坪數中。 | 1.確認房屋實際面積。                   |
|      |                   | 2.確認為平面或機械車位？車位狀況、大小？並於合約中註明。 |

- 
- |          |                        |                  |
|----------|------------------------|------------------|
| 創意空間、樓中樓 | 1.僅為挑高夾層，挑高部分未計入所有權面積。 | 1.是否均納入所有權面積？    |
|          | 2.單價較高。                | 2.和同區域房價比較，是否偏高？ |
|          | 3.施工費另計。               | 3.是否建商免費代為施工？    |

- 
- |      |               |               |
|------|---------------|---------------|
| 網路住宅 | 1.須自費購買相關配備。  | 1.確認實際配備為何？   |
|      | 2.管理費用成本可能較高。 | 2.了解後續費用如何計算？ |

摘自－經濟日報

## ● 鬼月買屋 議價空間多一成

相對於預售屋的暑假推案熱季，居間中古成屋買賣的房仲業，則在度小月。因為夏颱風多、天氣熱、民眾出國旅遊，加上農曆鬼月季節因素，市場交易較清淡，買方反而可以爭取到議價空間。

房仲業的第一、三季是淡季；第二及第四季才是旺季，「暑假房仲沒有檔期」。今年農曆鬼月還是淡季，不過現在不忌諱的人越來越多，鬼月看屋反而能爭取到議價空間。

我國房屋買賣採登記制度，從簽約到交屋平均要走上 21 到 28 天，在鬼月購屋簽約完全不受影響；加上首購屋族群年輕化的趨勢愈來愈明顯，鬼月禁忌的觀念早已淡化。尤其今年在第二季買氣遞延的效應下，預期七、八月的市場買氣攀升，愈來愈多的買方客戶，深知農曆七月及第三季較易掌握議價優勢，積極搶進在第三季購屋，掌握最大的利潤空間。

從議價率來觀察，過去一般鬼月的議價率通常比較高，對買方而言較有利，前年鬼月甚至還超過一成；但去年農曆七月的平均議價率縮小至 9%，吸引許多理性的買方，刻意選擇在農曆七月、甚至暑假進場購屋。

摘自－聯合報

## ● 大台中房市 持續發燒

在中科園區、高鐵效應等利多激勵下，大台中房地產市場景氣持續發燒，業界最新統計指出，今年台中全年推案金額可望突破 1,000 億元大關，並上看 1,200 億元，建商推案信心重回九二一地震前的水準。市調統計，今年上半年台中推案金額逾 700 億元，是去年同期 150 億元的 3.6 倍；下半年建商購地推案仍然熱絡，大樓住宅產品為市場主流，推案主要集中在北區及北屯、西區及南區兩大區塊，透天產品則集中在舊市區，如水湳、松竹路一帶。中部房市在 82 年景氣最高峰時，推案金額曾一度達到 2,040 億元天量，83 年也有 1,660 億元規模，隨後逐年降溫。88 年九二一地震重創中部房市，建商推案轉趨保守，由當年推案金額急降至 347.8 億元不難看出；去年受到中科園區啟動激勵，房市點火升溫，推案金額向上提升至 460 億元，人氣也開始回籠。

業界分析，下半年大樓住宅推案發燒，主要因為大樓建照快要到期，加上別墅產品總價漲幅過高，超越一般首購客層約 600 萬元的心理關卡，購屋人衡量經濟狀況，紛紛轉向大樓市場。去年下半年，台中大樓預售案平均每坪單價約在 9 萬至 10 萬元，今年初漲為 11 萬至 12 萬元，最近趨於平穩。目前已知，台中 7 月單月推案金額已超過 200 億元，主要因為建商希望趕在農曆 7 月前推案，且年底有立法委員大型選舉，為避免失焦，建商紛紛提前進場。整體而言，業界對於下半年市場看法呈現兩極化，樂觀的業者認為中科效應持續發酵，且大陸實施宏觀調控，將迫使台商資金回流；悲觀的業者則擔心，市場推案暴增，供過於求，難保不會陷入價格混戰。

摘自－經濟日報

## ● 欠稅九千萬 大葉高島屋百貨 大葉大學董事長葉松根動產被查封

大葉大學及大葉高島屋百貨董事長葉松根積欠九千多萬元綜合所得稅，他的太太葉林月昭也積欠二百多萬元違反證交法罰款，法務部彰化行政執行處執行官簡祥紋與國稅局員林稽徵所稅務員，到員林鎮中山路葉松根住處，查封葉松根夫婦的動產，查封葉松根所有的酒類、紀念幣、花瓶、骨董、電視、冷氣；葉林月昭則被查封黃金、鑽飾及名牌皮包。

葉松根創立羽田機械公司卅餘年，曾是實收資本額四十六億元、股東人數超過二萬五千人的企業集團負責人，名列台灣三十大企業家，經營橫跨汽機車及零

組件製造、貿易、百貨、投資、教育、航太等事業。葉松根本人曾擁有上百億財富，更得過法國騎士勳位、華人傑出企業家，風光一時。不過，八十年代起羽田集團因研究發展及設備過度投資，經營成本大幅增加，加上產業景氣下降等因素，財務發生嚴重危機，於民國八十五年被銀行列為拒絕往來戶，還發生羽田機械員工因領不到工資到台北大葉高島屋百貨抗爭等糾紛。葉松根對於相關企業雖力圖振作，但難挽走向解體命運，個人財務也大受衝擊。

葉松根八十三年到八十八年間積欠個人綜合所得稅九千四百三十六萬餘元未補繳；葉林月昭也因違反證券交易法被證期會罰款二百六十萬元未繳納，分別被移送到彰化行政執行處強制執行處分。進行查封時，葉松根在台北未歸，只有葉林月昭在場。她向執行官表示，葉松根名下的不動產已被法院拍賣，現在居住的葉家老洋房是向人租賃的，名下已無不動產，由於葉松根償還的款項已從九十二年六月之前的每月一萬元增加到六萬元，顯示她和葉松根有清償意願，希望執行官手下留情，不要查封。但執行官員認為，葉松根積欠國家九千多萬元所得稅款，屬列管欠稅大戶，清償動作和積欠的稅款不成比例，因而仍依法將二人動產逐一貼上封條帶回，將送鑑價，如果葉松根不能即時清償，即擇期拍賣。

摘自－聯合報

## ● 居住證明文件 低價買地關鍵

國有財產法在去年增修後，大開民眾低價取得國有土地之門！但合於讓售土地資格的「直接使用人」，首要關鍵即須注意居住證明相關文件取得，並且善用土增稅減半徵收政策與自用住宅用地優惠，即可合法取得長期佔有居住的國有土地，甚至將土地立即轉手致富！依據國有財產局統計，所轄管的國有土地達 120 餘萬筆，其中國有非公用不動產的標售作業，每年可讓國庫進帳達 200、300 億元，國有土地的標售成交價也迭創新高紀錄，成為國庫產值豐富的金雞母。但國有財產法自去年 2 月增訂後，卻出現「還地於民」的法條，讓從日據時代即佔有且築屋居住在國有土地上的直接使用人，當前得以用超乎想像的便宜價格，取得單坪土地市價數萬元甚至上百萬元的土地！

依據國有財產法第 52 條之 2 條文規定，符合這項條件的可讓售土地，全台至少達上萬筆！目前南區即收到 4、5000 件的這類低價申讓國有土地案件。按照各縣市地區第 1 次公告土地現值的時間不同，都會區申讓國有土地與市價的差距，至少達 100 倍以上，非都市土地的價差則約為 60 ~ 70 倍，對確實符合資格的民眾，申讓價格實在是「太優惠」！但審核資格過關的關鍵條件卻是居住證明相關文件取得，由於追溯的居住時間長達 50、60 年以上，完整資料文件保存不易，因此直接使用人必須提出過去的設立戶籍、申請建物門牌、水電用戶，或向國產局當年承租土地的相關文件，曾有民眾以門牌編訂誤漏提出地方耆老的口頭證明，卻遭國產局打回票，就算透過中央級民代施壓關說，也多會遭到承辦官員以「拖字訣」應付。

該法條容許實際分戶使用人，每戶申讓的國有土地面積在 500 平方公尺以內，如家族成員達 5 ~ 6 人且成年，可合法申請讓售的土地面積即達 2 ~3000 平方公尺，台北市區即出現民眾以 100 餘萬元，取得市價超過 10 億元精華地的特殊案例。但民眾日後轉售這類土地時，土增稅可能超過百萬元或千萬元，如能夠在明年 1 月 17 日前，土增稅減半徵收政策截止之前，並搭配自用住宅用地優惠，則可省下大筆土地增值稅額負擔。

摘自－自由時報

## ● 商業地當菜圃 『田僑仔』有苦難言

擁有市中心商業土地，通常會被外界認為是資產雄厚的「田僑仔」，不過對土地租給佃農的地主可就有口難言了！由於受耕地三七五減租條例的規範，想要收回這些被佃農「世襲」出租的土地，依還得「分紅」給租佃戶才行。三七五減租原本是政府照顧弱勢佃農的一項德政，但隨著大環境的改變，目前反而是持有土地的地主變成弱勢的一方，必須租佃戶那一方同意願意「放手」，才能取回部分的土地權利。

根據高雄市地政處的清查統計，高雄市目前存有的租佃土地共 230 筆，面積約在 21 公頃（6 萬 3525 坪）左右，其中不乏為市區的商業土地，卻由佃農繼續拿來種菜，每年的農作產值和土地市價，可以說天差地遠。例如在市中心的苓雅區，就有 22 筆這樣的租佃土地，面積逾 1 公頃，主要集中在陳姓、林姓兩個家族手中，由於當初的租佃關係，早在民國 38 年以前就有，儘管多半租佃雙方的當事人均已過世，但受三七五減租條例的規範，只要租佃方繼承人繼續維持租佃關係，地主並不能片面終止租約。其中 1 筆位於中正、武廟路間狹長的帶狀農地，在目前都市計畫中為面積逾千坪的住、商用地，粗估市價就超過 2 億元以上，但由於屬租佃土地，長期被租佃戶拿來當菜圃種菜，1 年的農作產值還不到 1 萬元、和黃金地段該有的價值完全不相稱。

依三七五減租條例的規定，這些每坪動輒數十萬元以上的建地，地主只能依主要作物正產品全年收穫總量的千分之三七五收取地租，地主通常一年只能有區區 2~3000 元的農作租金，除非地主依三七五減租條例規定、終止租約並支付 3 分之 1 減除土增稅後的餘額「分紅」給佃農，才能重獲喪失已久的土地支配權。

摘自－自由時報

## ● 哇…千萬住宅 變成停車場

曾姓市民日前花了一千兩百多萬買法拍屋，但是不到一個月，建物登記就不知不覺地被變更為停車使用，更荒謬的是，建物與地基高低差了 60 公分，根本也停不了車。房子變成停車場，曾先生憤而提出國賠，初步審議結果是士林地政事務所 25 年來都登記錯誤所致，市府除了可能要賠償損失外，同時專案變更回

住宅用地。去年 8 月 20 日，曾先生透過房屋仲介購買士林區明德路一間四十多坪的住家，購屋前一周他特地前往士林地政事務所申請土地謄本，確認建物為「住宅用地」無誤，曾先生遂以 1250 萬元得標。9 月 18 日曾先生辦理貸款需申請土地謄本，但謄本建物用途竟記載為「停車空間」，他當場傻眼。

這間位於一樓的住家，曾先生原本打算買下來當作店面，結果出了烏龍，莫名其妙變成停車場。「要是有人能把車開進來停，這間房子我送給他。」曾先生無奈地說，不能停車的停車場，也不能「違法」當住宅租給別人，店家又不能申請營利事業登記證，到底要怎麼辦？將近一年來只能閒置養蚊子，800 萬的貸款壓得喘不過氣。到底是誰讓曾先生的房子變成停車場？士林地政事務所指出，就在曾先生購得該屋的隔日，有位楊小姐到服務台填具口頭請辦事項，表示用途不符，地所人員根據竣工圖分析查證後，證實為停車空間無誤，依規定逕為變更。就這樣，曾先生變成了冤枉的屋奴。

市府地政處表示，該建物於民國 68 年間申請分割登記，登記簿主要用途欄即錯載為「住家用」，直到 25 年後才發現登記錯誤。曾先生說，他不認識楊小姐，為何口頭請辦的時機這麼巧？「早一天知道，我就不買了。」若是停車場用地，價格可能一半不到，實在太冤枉。據了解，楊小姐是住在附近的鄰居，當時也參與競標，但並未得標，是否出於「得不到就毀了它」的用意，曾先生也不想去追究。曾先生年初向市府提出國賠，國賠會決議交由經地政處登記損害賠償事件處理委員會處理，委員會初步決議應由士林地政事務所與當事人協商，並負擔損害賠償費用，法拍屋仲介業者也應該負部分責任。曾先生並向台北市長馬英九陳情，要求變更回住宅用地，但建管處指出，該建物使用執照核定為法定停車空間，難以變更為住宅用地。馬英九說，曾先生處境左右兩難，停車不能，也不得當住宅，市府的疏失造成市民損失，市府將專案處理，盡可能協助解套，變更為住宅用地。

摘自－聯合報

## ● 全台房仲店 上半年增 159 家

儘管上半年房市買氣微幅減弱，但七大房仲品牌拓點動作依舊積極。根據統計，1 至 6 月全台新增 159 店連鎖房仲分店，已突破去年全年新增總店數 148 店，七大房仲全台總店數更已破千家。其中高雄市新增 24 店、台中市 23 店、台北縣市新增 71 店，以及台北市的士林區、中和市、土城市等地的幅度都在 25% 以上。

去年七大房仲品牌總店數為 862 店，今年 6 月底已達 1,021 店，新增 159 店，增加幅度為 18.4%。其中，台北縣市密集度最高，依舊還是連鎖房仲品牌的一級戰區。台北市由於店數密度高，因此增加幅度趨緩，今年上半年增幅 11.4%。台北縣依舊保持全台房仲店數最多的區域，目前總店數 269 店。其中三重上半年一口氣增加七家店，店數增幅高達 70%，土城市、中和市、新店市、板橋市、淡水鎮、蘆洲市等區域店數增幅都在 20% 左右。這些區域在去年大多表現平平，而今年的買氣反彈，可說是反映補漲行情，房仲店數因此大幅擴增。

上半年今年桃竹地區房仲店數新增速度相對趨緩，主要是該區域房市買氣已在 90 至 92 年提前反應。桃園南崁地區因低廉房價吸引許多台北客、新竹地區也是在前兩年因為竹北及六家重劃區帶動地價及房價，公共建設利多提前反映在房市上。因此，從去年以來買氣反而轉為停頓，房仲店數增幅也為全台都會區中最低者，平均低於 9%。台中市屬僅次於大台北的二級戰區，92 年年底總店數 77 店，今年上半年一舉就增加了 23 家店，總店數突破 1 百店。台中房市受到高鐵及中科效應的帶動，衝勁十足，其中南屯與西屯地區，新開的房仲店大多集中在此二區。

摘自－經濟日報

## ● 法部建議：調降欠稅裁罰倍數

財政部次長陳樹邀集法務部次長林錫堯，首度召開執行欠稅業務聯繫會議，建立常態的聯繫管道。法務部建議財政部修法「調降」欠稅裁罰的倍數；及企業欠稅時，負責人也要負連帶責任，而不是只有處罰公司而已，財政部已同意要研議修改稅法。財政部和法務部為執行欠稅主管機關，但是稅務人員和法務人員的專業背景不同，曾發生溝通不良現象，例如，在執行責任中鉅額欠稅案過程中，就發生二部會 意見不一致情形。

參加會議的代表還有，法務部行政執行署長林雲虎、全國十二個執行處長，財政部賦稅署長林增吉、五區國稅局長，和全國二十三個稅捐處長。二部會同意，相關機關首長，未來每年至少開一次會議，討論重大待協調事項、政策方向。會中討論五個案子，有一個屬於技術事項，其餘四項重要議案為：

一、法務部表示，目前的裁罰倍數很高，有的甚至超過公司負擔的能力，建議財政部修改稅法和罰鍰倍數參考表，調低裁罰的倍數，財政部同意修法。

此外，常因為公司負責人的行為觸法才欠稅，但是目前法律規定，公司欠稅只有處罰公司，建議企業欠稅時，負責人將負連帶責任，而不是只有處罰公司而已，已獲財政部同意，要研議修改稅法。

二、銀行配合執行處扣取欠稅人的存款，手續費卻各家不同，金融局已同意要請銀行公會協調一致。

三、查封欠稅人的動產後，例如古董、汽車，要由誰保管的問題，各個地方都不同，結論是個案解決。

四、稽徵機關建議，訂出合理的執行欠稅期限，在期限到期後，若執行欠稅還沒有具體結果，執行處能先開立債權憑證給稽徵機關，但沒有得到法務部的識。

### 全國欠稅金額（億元）

欠稅款：

【1】未送達 401 【2】未逾期限 298 【3】分期繳納 20 【4】行政救濟中 1020

【5】待移送執行 361 【6】移送執行未結欠稅 1174 【7】發債權憑證 631

全部合計 3905 億元後三項真正欠稅合計 2166 億元 資料來源：財政部，92 年 6 月底

摘自－工商時報

## ● 不動產價格資訊的窘境

台灣長久以來，不動產價格資訊處於嚴重的缺乏狀態，這種現象不僅存在於民間，連政府機關也一樣受困於此，對不動產價格資訊取得的無能為力，這是世界各國在不動產市場發展上少見的現象，無怪乎外商對滿是擬售價格的評估報告難以理解，更不解的是為何政府的公告現值只能作為參考，卻不是真正市價的依據。這種價格資訊缺乏的現象，實際上早已暗地裡侵蝕了國家發展的基礎，其中最為大家熟知的，便是對價格資訊信任度的大幅下降，使得人們認為許多與不動產有關的弊端，在於價格的操弄，從銀行貸款、徵收土地、資產的購置、利害關係人交易等弊案，凡是出了問題的往往又都和不動產價格有關，價格成了原罪，和價格認定有關的人自然脫不了干係。

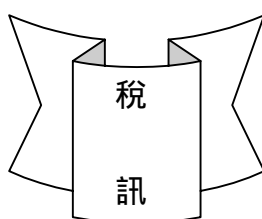
然而，真正可供參考的市場價格，所以遲遲未見大規模收集，仍在於取得資訊也受到連帶壓力的影響，稅賦是首當其衝的問題，如果政府大張旗鼓立法收集成交市價，又易引發增稅的不良聯想。實際上公告現值的公布，才是不動產價格資訊無法取得的主要原因，目前買賣時土地增值稅按公告現值計算的規定，在人們對公告現值低於市價的刻板印象下，等於宣告成交市價申報土地增值稅的無法實現；雖然改善公告現值的研究從不間斷，但是取不到成交資訊仍是個不爭的事實。另外，直接與成交資訊有關的行業，有的擔心個人資料外流的問題，有的更隱含了業務競爭的問題；使得取得不動產價格資訊如同盤根錯節般的難解。

除了不動產價格資訊難以取得外，不動產價格的評估公信力也面臨危機，因為不動產估價技術規則大多以原則規定為主，將造成擁有執照的估價師，仍然面臨自創規格的執業風險，由於不動產估價師之評估，涉及相關之法律責任；以往因為沒有證照制度，導致估價人員良莠不齊，認為是無法提升不動產估價水準的主因，但證照制度必需配合明確的技術規則，要避免新取得證照的估價師，再度落入配合估值的覆轍，或是降低報告品質的價格競爭；政府應該建構一個良性的環境，將現行不動產估價技術規則，再加以增訂各項明確的規定，而不動產市場資訊平台、相關營運與分析數據等，則是建構良性環境與公信力的基本條件。

不動產市場資訊的建立，本來就有相當多前期投入的成本，不僅著眼在資訊的取得，更重要的是能夠研發各項可供參考的數據，這些不易討好的工作，本就不適合私人企業進行建制，有的企業雖然擁有為數較多的成交資料，但仍然受限於區域及產品；有的則是擁有較廣區域的市場資料，但是可以使用的資料卻明顯不足。對將本求利的民間企業而言，不動產市場資訊的投資，在實際規模上存在資源重複浪費的隱憂，又充滿了遭人搭資訊便車的不安感，反而不如政府出面投資來的實在。令人憂心的是，縱然存在著資源重複浪費的隱憂，以及遭人搭資訊便車的不安感，縱使政府出面，在不動產市場資訊的取得上，仍然必須耗費大量的時間與成本，使得社會多數人仍然陷於資訊不足的窘境。或許人們已習慣於這種選擇性的不動產市場資訊，但從國際的觀點，我們不過是自外於合理的不動產

資訊體系。關起門來，我們或許可以說出無數個資訊不能提供的理由；但也請給國際資金一個理由，讓他們在資訊不足的情況下，願意投資台灣的不動產。

摘自－經濟日報



## § 稅務天地§

### 國稅新訊

#### ◎贈與公共設施保留地，應否課徵贈與稅

將自己所有之土地贈與他人，依遺產及贈與稅法第三條規定應予課徵贈與稅，但如屬公共設施保留地且係配偶、直系血親間之贈與而移轉者，則可免徵贈與稅。由於政府實施都市計畫，以致有些土地成了道路用地、學校用地、公園用地……等之「公共設施用地」，此類土地如符合都市計畫法第五十條之一所稱之「公共設施保留地」，因配偶或直系血親間之贈與而移轉者，可免徵贈與稅。贈與人於申辦此類案件時，除需檢附贈與稅申報書、贈與人及受贈人雙方戶籍資料（如戶籍謄本、身分證或戶口名簿影本，三擇一即可）、贈與日後之土地登記謄本、贈與移轉契約書及土地增值稅稅單影本，如委託他人代辦者應另檢附委託書；除此之外尚需檢附都市計畫主管機關核發之【土地使用分區或公共設施用地證明書】，如於贈與日尚未徵收，且該證明書已載明為公共設施保留地者，稽徵機關即可核發贈與稅免稅證明書。

#### ◎申報遺產稅，如有身心障礙者，可檢附證明文件

被繼承人死亡時，除可減除免稅額七百萬元外，遺有配偶或父母者，且均無拋棄繼承權之情形時，可分別自遺產總額中扣除配偶四百萬元、父母各一百萬元，及其繼承人為直系血親卑親屬者，亦無拋棄繼承權情形時，每人得扣除四十



萬元。上揭所定之人如為身心障礙保護法第三條規定之重度以上身心障礙者，於申報遺產稅時可檢附重度、極重度之身心障礙手冊影本，主張每人自遺產總額中加扣五百萬元。惟如旅居國外時，可檢附國外醫師出具之身心障礙診斷或鑑定證明書所載相同之事由，經鑑定後取得重度以上等級之身心障礙手冊，稽徵機關除有其他事證得認定身心障礙之事實係於繼承日後發生者外，仍准以認定本項身心障礙者扣除額，如納稅義務人業經繳清稽徵機關核定之應納遺產稅，並准依稅捐稽徵法第二十八條規定申請退稅。某遺產稅申報案，於審查繼承人主張扣除被繼承人死亡年度尚有應納綜合所得稅，依所檢附綜合所得稅結算申報書時，發現其有列舉殘障特別扣除額七四、〇〇〇元，研判本案被繼承人之配偶或子女可能為殘障者，提醒當事人提供該繼承人身心障礙手冊記載，確符合前揭法令規定，再自被繼承人遺產總額中扣除五百萬元，為納稅義務人減少應納遺產稅約一百萬元。

### ◎緩課之記名股票為信託者相關課稅資料填發與申報規定

信託法公布施行後，委託人將財產交付信託，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產，日益普及。委託人如以八十八年底修正前促進產業升級條例第十六條、第十七條或原獎勵投資條例第十三條規定適用緩課之記名股票為信託者，因緩課股票係將該股票股利遞延至轉讓、贈與或作遺產分配所屬年度課稅，財政部日前特別就以該等股票為信託者相關課稅資料之填發與申報予以規範。

一、以八十八年底修正前促進產業升級條例第十六條及第十七條規定適用緩課記名股票為信託者：

- (一) 信託契約明定信託利益之受益人為委託人，於信託關係存續中，受託人處分信託財產者，證券商或發行公司於辦理該項股票之移轉、過戶時，應依同條例施行細則第四十六條第二項規定期限，填發以受託人為所得人之「緩課股票轉讓所得申報憑單」，並將相關資料申報所在地稅捐稽徵機關；上開憑單所得金額，不計入受託人之所得額課稅，但受託人應於處分上開信託財產之次年一月底前，依前開所得金額填發處分年度以委託人為所得人之【緩課股票轉讓所得申報憑單】，並將有關資料申報所在地稅捐稽徵機關。
- (二) 信託契約明定信託利益之受益人為委託人，於信託關係中，變更為非委託人者，受託人應即將信託契約變更情形通知該項股票之證券商或發行公司，證券商或發行公司應依同條例施行細則第四十六條第二項規定期限，填發變更年度委託人之「緩課股票轉讓所得申報憑單」，並將有關資料申報所在地稅捐稽徵機關。
- (三) 信託契約明定信託利益之受益人為非委託人者，證券商或發行公司於辦理該項股票之移轉、過戶時，應依同細則第四十六條第二項規定期限，填發信託成立年度以委託人為所得人之「緩課股票轉讓所得申報

憑單」，並將有關資料申報所在地稅捐稽徵機關。

- 二、信託關係存續中，追加同條例第十六條及第十七條規定適用緩課之記名股票為信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，證券商或發行公司於辦理該項股票之移轉、過戶時，應依同條例施行細則第四十六條第二項規定期限，填發追加年度以委託人為所得人之「緩課股票轉讓所得申報憑單」，並將有關資料申報所在地稅捐稽徵機關。
- 三、前開信託如係以原獎勵投資條例第十三條規定適用緩課之記名股票為之者，證券商、發行公司及信託契約受託人應依前述各點規定原則，辦理相關課稅資料之填發與申報事宜。

### ◎租金由第三人受領，出租人應申報綜合所得稅

所得稅法第八十八、八十九條規定納稅義務人有薪資、利息、租金……等所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，依所得稅法規定繳納並辦理扣免繳憑單申報，惟租金如由第三人受領，房屋之實際所有權人仍應依法申報綜合所得稅。扣繳單位因營業需要承租房屋，訂定租賃合約或至法院辦理公證租賃合約時，因出面與承租人簽訂租約之出租人或為房屋所有權人本人，或為其配偶、子女等親屬，而承租人在未查證該承租房屋之實際所有權人狀況下，常以租賃合約上之出租人為租賃所得人，開立租賃扣免繳憑單。惟依財政部函釋規定，個人將其財產出租之租金債權移轉與第三人，並通知承租人將租金給付該第三人，承租人給付該第三人時，房屋之實際所有人仍為該項租賃所得之所得人，應由扣繳義務人（給付租金之承租人）依法扣繳所得稅，並應由房屋之實際所有權人依法申報綜合所得稅。是依稅法規定，出租財產之租金應屬出租財產實際所有權人之租賃所得，該租金雖約定讓與第三人受領，亦不能否定出租財產實際所有權人為租金之所得人。出租財產之實際所有權人即為租金所得之納稅義務人，應由扣繳義務人依所得稅法第八十九條第一項第二款規定以出租財產之所有權人為納稅義務人扣繳所得稅，俾免申報扣繳憑單錯誤，造成徵納雙方之不便。

### ◎個人以債權捐贈政府，不適用所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目有關綜合所得稅捐贈列舉扣除之規定

財政部日前核釋，個人以債權捐贈政府，不適用所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目有關綜合所得稅捐贈列舉扣除之規定。所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目規定，對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額，在不超過綜合所得總額百分之二十限度內，得列報列舉扣除額。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。惟捐贈應確實能對受贈者發生受贈實益，如對受贈者而言係尚未實現之捐贈，即無該條規定之適用。納稅

義務人以債權捐贈政府者，縱該債權之金額業經法院判決及確定，惟債權能否獲得清償？何時獲得清償？均屬未定，政府獲贈債權時並未實際受有利益，國庫亦未有收入，故捐贈債權者，不得於捐贈年度適用列舉扣除規定。另一方面，債權贈與政府後，該債權即與原債權人分離，嗣後債權人是否獲清償，即與原債權人（即贈與人）無關，且事後政府縱有受領清償，亦可能係因政府支出相關費用、努力追討而來，最終政府是否實際受有利益，國庫是否有淨收入，亦難以計算，故贈與人亦不得於債務人清償年度適用上開列舉扣除之規定。一般情況下，納稅義務人如有意捐贈政府，協助政府業務運作，應以金錢、實物為捐贈，或俟其債權獲得清償後，再以獲償之現金捐贈，但近來常接獲納稅人詢問有關以債權捐贈政府是否得作為綜合所得稅列舉扣除之問題，基於債權除了有無法獲得清償之風險，更有虛偽造假之可能，為避免有心人士以債權捐贈政府可以列報捐贈扣除，誤導一般納稅大眾，財政部特於日前發布解釋，明示個人以債權捐贈政府，不得於申報綜合所得稅時列報捐贈扣除額。

#### ◎以土地提供繳稅擔保時按公告現值加四成估價

納稅義務人欠繳稅捐達壹佰萬元以上，遭稽徵機關依規定移送法務部行政執行署行政執行處強制執行，因無力一次繳清全部欠繳稅捐，可否以第三人所有土地提供欠稅之擔保申請分期繳納？及提供擔保之土地如何計價等問題？以上所述情形欠稅人可以其本人或第三人所有之不動產作為應納稅捐之擔保申請暫緩執行，惟該不動產應符合稅捐稽徵法第十一條之一第四款規定易於變價及保管，且無產權糾紛者為限，其計價依財政部函釋規定可按土地公告現值加四成估價，如該不動產已設定有抵押權，其價值扣除抵押權所擔保之債權金額後，餘額尚足敷應納稅款之擔保者，仍可以該筆不動產提供繳稅擔保或作為稅捐保全之標的。

#### ◎未繳納半數稅款提起訴願經執行繳清稅款者應全額加徵滯納金

依稅捐稽徵法第二十條及三十九條規定，納稅義務人對稅捐稽徵機關復查決定之應納稅額，未繳納半數稅款提起訴願，經移送行政執行處強制執行後始繳清稅款者，應就繳清之全數稅額加徵滯納金。納稅義務人對復查決定如有不服，得依法提起訴願，惟應對復查決定之應納稅額繳納半數稅款，若於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，將由稅捐稽徵機關移送法院強制執行，此後才繳清稅款者，將依稅捐稽徵法第二十條規定，每逾二日按應納稅額全數加徵百分之一滯納金。對復查決定不服提起訴願時，應注意繳納半數稅款之規定。

#### ◎死亡前二年內贈與之財產應申報遺產稅

納稅義務人於申報遺產稅案件時，申報之遺產內容，按遺產及贈與稅法第一條及

第十五條之規定，除被繼承人死亡時現有之財產外，尚包括被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產：（一）被繼承人之配偶。（二）被繼承人依民法第一千一百三十八條及一千一百四十條規定之各順序繼承人。（三）前列各順序繼承人之配偶。日前受理之遺產稅申報案，發現某被繼承人於死亡前二年內，於其所有銀行存款帳戶陸續提領現金一千萬元，輾轉由其配偶受益，雖其繼承人稱係屬被繼承人贈與配偶之財產，主張依遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款規定，屬不計入贈與總額，且因已贈與配偶故未申報於被繼承人遺產中。惟因已違反行為時前揭本法第十五條被繼承人死亡前二年贈與其配偶財產，應於其死亡時視為遺產課徵遺產稅之規定，除核定應補徵遺產稅額三百餘萬元外，並按同法第四十五條規定處以一倍罰鍰。

### ◎被繼承人死亡遺有財產，應申報遺產稅

被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應按遺產及贈與稅法第二十三條及第二十六條規定之遺產稅申報期限內，即被繼承人死亡之日起六個月內或經稽徵機關核准延長之期限內辦理申報。納稅義務人違反此規定未依限辦理申報者，按同法第四十四條規定，應就核定應納稅額加處一倍至二倍之罰鍰。某被繼承人遺產稅未申報案件，經核定應納稅額三百萬餘元，並加處一倍之罰鍰。納稅義務人於接獲應納稅額繳款書後，隨即填妥遺產稅申報書向該局辦理補報手續，並主張未住於設籍地址，致未能收到該局之申報通知書或催報通知書，應可適用稅捐稽徵法第四十八條之一規定，加計利息免予處罰。惟依遺產及贈與稅法第二十八條第二項規定，納稅義務人不得借口以稽徵機關未發申報或催報通知書，而免除申報義務，且因已違反同法第四十四條之規定，除補稅外應加處一倍之罰鍰。

### ◎被繼承人生前贈與之稅賦可扣抵遺產稅之規定

被繼承人死亡前二年內贈與財產，依規定應併入遺產課徵遺產稅者，已納之贈與稅與土地增值稅連同按郵政儲金匯業局一年期定期存款利率計算之利息，可自應納遺產稅額內扣抵。被繼承人生前租稅規劃，將財產移轉予其子女或兄弟姐妹，可是未到二年該贈與人不幸死亡，該贈與財產仍應視為被繼承人之財產核課遺產稅，豈不多繳了贈與稅，有無補救之道？被繼承人死亡前二年內將財產贈與兄弟姐妹、子女或孫子女已納之贈與稅、土地增值稅，於該等贈與財產依遺產及贈與稅法規定併入遺產總額課徵遺產稅時，可連同按郵局一年期定期存款利率所計算之利息，自應納遺產稅額中扣抵。但扣抵額不得超過贈與財產併計遺產總額後增加之應納稅額。

### ◎贈與外國政府或財團法人，應申報贈與稅

捐贈外國政府、國外公立學校或國外財團法人，仍應依規定辦理贈與稅申報並課徵贈與稅。該局最近查獲匯款新臺幣一千餘萬元至國外銀行某國外財團法人帳戶內之案例，因未依規定辦理贈與稅申報，除補課三百多萬元贈與稅外，還處以一倍罰鍰。依遺產及贈與稅法第二十條之規定，個人捐贈各級政府及公立之教育、文化、公益、慈善機關，或捐贈依法登記為財團法人組織且符合行政院規定之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產，得不計入贈與總額（即免課贈與稅）。但是，如係捐贈外國政府、國外公立學校或國外財團法人，由於非屬我國所管轄之各級政府或公立教育、文化、公益、慈善機關，或非依我國法律登記為財團法人組織且符合行政院規定之教育、文化、公益、慈善、宗教團體，故尚無前述不計入贈與總額規定之適用。

### ◎某從事房地產投資之信託投資公司詢問，因出售土地免徵營業稅，買入土地應否取得發票或普通收據等原始憑證？

某從事房地產投資之信託投資公司詢問，因出售土地免徵營業稅，買入土地應否取得發票或普通收據等原始憑證？營業人出售土地，雖依加值型及非加值型營業稅法及財政部函釋規定，免徵營業稅，出售土地之銷售額，得免開立統一發票，惟信託投資公司從事房地產投資，其購入土地係屬貨品之交易事項，是其購入土地仍應自土地出售人取得發票或普通收據等原始憑證，如未取得上述憑證，而以該公司或銀行之送款單及匯款之回條代替，依法仍應按未依規定取得憑證論處。從事房地產投資之營利事業，購入土地時仍應自出售人取得進貨發票或普通收據，以免受罰。

### ◎依規定同一違章漏稅案件經二人以上先後提出具體事證檢舉者，稽徵機關應以最先檢舉者為檢舉獎金核發之對象

依規定同一違章漏稅案件經二人以上先後提出具體事證檢舉者，稽徵機關應以最先檢舉者為檢舉獎金核發之對象，而不是一筆獎金由檢舉人平均分配或「通通有獎」發放多筆獎金，因此，民眾若發現有逃漏稅捐情事應馬上行動，不需招親募友找人一同檢舉，增加稽徵機關文書作業。曾查獲多件經兩人以上先後提出檢舉之違章漏稅案件，有一案例：後一位檢舉人接獲國稅局告知，該案已有檢舉人先行提出檢舉，如罰鍰確定徵起時，以先行檢舉者為核發獎金之對象，立刻向該局提出質疑「二人檢舉，檢舉獎金不是應該發雙份嗎？」，經該局向其說明後始釋疑，並透露另一位檢舉人其實是其家人，因誤以為越多人檢舉，稽徵機關發放檢舉獎金越多份，乃與家人先後就同一逃漏稅案件提出檢舉，那知畫蛇添足，白忙一場。依據現行財務罰鍰給獎分配辦法規定，經人舉發而緝獲之案件，就財

務罰鍰之淨額提撥百分之二十獎金分配與舉發人，每案最高可領新臺幣四百八十萬元，相當可觀。

### ◎限繳期限後申請實物抵繳注意事項

遺產稅或贈與稅應納稅額在新台幣三十萬元以上，納稅義務人確有困難不能一次繳納現金，如其逾遺產及贈與稅法第三十條第一項規定之納稅期限，始申請以實物抵繳者，稽徵機關仍可受理，惟其逾越納稅期限部分，應依稅捐稽徵法第二十條及遺產及贈與稅法第五十一條規定，加徵滯納金及利息。逾越納稅期限始申請實物抵繳者，應加徵滯納金及利息。其期間之計算為逾限繳期限後至申請實物抵繳申請書送達稽徵機關日前之期間。滯納利息的計算基礎為本稅加計滯納金，而計算「滯納利息」所適用的利率是每年一月一日的中華郵政股份有限公司一年期定期儲金固定利率。

### ◎被繼承人遺留之土道路地，免納遺產稅

被繼承人所遺留作為道路使用之土地，繼承人在申報遺產稅時，是否均可免稅？還是應將該筆土地先列入遺產總額，再全數自遺產總額中扣除？抑或直接列為不計入遺產總額之財產，免納遺產稅？這是令許多納稅義務人混淆而經常向該局詢問的問題。前述問題應從三方面來說明：

- (一) 依都市計畫法第五十條之一規定，公共設施保留地（道路用地）免徵遺產稅，故繼承人檢附之土地分區使用證明如為公共設施保留地「道路用地」，且編定為公共設施保留地之日期在被繼承人死亡日之前，該筆土地之價額應先計入遺產總額，再自遺產總額中扣除。
- (二) 該筆土地如非屬公共設施保留地，但土地地目為「道」，業經主管機關證明為政府開闢或無償供公眾通行之道路用地，且非屬為建造房屋應保留之法定空地，已取具管轄稅捐稽徵處依土地減免規則第九條規定免徵地價稅證明書者，可依遺產及贈與稅法第十六條第十二款規定，不計入遺產總額。
- (三) 至於不符合前述條件、屬建造房屋應保留之法定空地部分，雖為道路使用，仍應計入遺產總額課稅。

### ◎地尚未辦理完成所有權移轉登記之手續，繼承人仍有向出售人請求交付土地之權利

被繼承人於生前購買土地，雖於其死亡當時，該筆土地尚未辦理完成所有權移轉登記之手續，繼承人仍有向出售人請求交付土地之權利，該項債權屬被繼承人遺留之權利，應併入遺產總額課徵遺產稅。至於申報該項債權的價值，應按死亡時該筆土地的公告現值計價。案例，某甲死亡前購買土地總價款為一千五百萬元，公告現值為八百萬元，價款已全數支付，但是在辦理移轉過戶前即去世，某

甲之繼承人漏未申報該項債權，經依規定以公告現值八百萬元併計遺產總額，補課遺產稅一百四十七萬元，並依規定處罰。繼承人在申報被繼承人之遺產稅時，如被繼承人生前有購置不動產，而尚未辦理移轉登記，應將該不動產依時價（土地以公告現值為準、房屋以評定標準價格為準）列為債權一併申報，以免遭補稅又受罰。

\*\*\*\*\*

## 地方稅簡訊

- ◎敏督利颱風侵襲造成損害，民眾汽、機車如因而遭受損害，修復期間可以向監理機關辦理報停減徵；如已毀損不堪使用，請於災害發生之日起一個月內持證明文件向監理單位辦理報廢手續，其溢繳當年度牌照稅，均可申請退還；另土地如因水災導致地基流失、崩陷等，致無法再使用，請於九月二十二日前向土地所在地稅捐稽徵處申請減免地價稅；至於房屋被洪水淹沒、沖毀的部分，導致不堪居住或須修復始能使用，則請於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地稅捐稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
- ◎土地稅法第三十九條之二第四項，有關以修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅規定之適用，依同條項規定其要件為「作農業使用之農業用地，於本法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅。」準此，上開條項規定之適用，並不以出售予自然人為限，出售土地予法人合於上述條項規定者，仍得依上述規定辦理。
- ◎配偶相互贈與之土地，經核准依土地稅法第二十八條之二規定不課徵土地增值稅，嗣後該土地依遺產及贈與稅法第十五條規定併入贈與人之遺產總額課徵遺產稅，受贈人於繼承原因發生日後再次移轉核課土地增值稅時，其前次移轉現值應以繼承時之公告土地現值為準。
- ◎土地稅法第三十條規定，土地移轉原則上以公告現值為準，計課土地增值稅。故土地之實際交易價格超過公告現值，當事人如以公告現值申報繳納土地增值稅，尚無稅捐稽徵法第四十一條逃漏稅規定之適用。
- ◎財政部八十九年十一月八日台財稅第0890457297號函規定：「土地稅法八十九年一月二十八日修正公布生效後第一次移轉，或經核准不課徵土地增值稅後再移轉之土地，依法應課徵土地增值稅時，由當事人於土地移轉現值申報書註明：『……，請依修正生效當期公告土地現值為原地價課徵土地增值稅。』」係為促請稽徵機關應依該條項規定核課土地增值稅，倘當事人未於申報書內註明，目前尚無逾期不得申請之法律依據，故移轉土地如經查明符合上開規定要件者，即應准依該規定認定其原地價。

- ◎土地稅法所稱自用住宅用地，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。都市土地面積未超過三公畝部分，非都市土地面積未超過七公畝部分，地價稅稅率按千分之二計徵。同時擁有兩處以上之住宅用地的土地所有權人，雖然土地稅法第十七條第三項規定土地所有權人與其配偶及未成年的受扶養親屬，適用自用住宅優惠稅率課徵地價稅只能以一處為限，但納稅義務人如果另一處係供已成年直系親屬設籍居住，無出租或供營業情事，且面積合計未超過前述規定，可於每年地價稅開徵四十日前（即九月二十二日前）提出自用住宅用地申請，經稽徵機關核定者，當年度即可按自用住宅用地稅率課徵地價稅。
- ◎彰化縣九十三年度土地增值稅稅收截至五月份止，實徵淨額為一三億餘元，達全年預算數百分之五八·八七，與去年同期七億元比較，增長六億餘元，成長百分之七八·八九，預估到年底，土地增值稅會大幅超徵。經濟指標顯示，房地交易熱絡，又由於土地增值稅減半措施併效，助長土地的移轉，因此地方財源將可獲得相當的充實，感到稅收有了增加，雖然工作忙碌也真快樂。
- ◎房屋在買賣移轉報繳契稅後，經訴請法院判決確定，買方應協同賣方向稽徵機關辦理撤銷申報手續，惟買方未協同辦理，得依強制執行法第一百三十條之規定，單獨申請撤銷契稅申報。
- ◎土地稅法第三十七條有關追繳原退還土地增值稅稅款規定的立法意旨，係為避免當事人於申請退稅後即將另購的土地再行移轉或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅；民法親屬編修正後，以妻名義登記的自用住宅用地，於出售後二年內以夫名義重購土地，或先以夫名義重購後二年內再出售以妻名義登記的土地，因該土地已屬妻所有，依據財政部規定，應不得適用重購退稅。是以，土地所有權人因重購自用住宅用地，經核准依土地稅法第三十五條規定退還土地增值稅後，其重購土地自完成移轉登記之日起，五年內再贈與移轉登記予其配偶，依現行民法的規定，其產權已由受贈配偶取得，係屬實質移轉，依土地稅法第三十七條規定，仍應追繳原退還稅款。
- ◎依土地稅法第三十五條規定，土地所有權人出售其自用住宅用地後，自完成移轉登記後，二年內重購合於同條規定之土地，得申請退還其已納之土地增值稅。土地稅法對上述條文之適用並無次數的限制。是以，土地所有權人因重購土地經依該條規定退還土地增值稅者，該重購之土地屆滿五年如再行移轉後又重購土地，仍得依該條規定申請退還其已納之土地增值稅。
- ◎申請享受自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，應符合土地稅法第九條所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。還要符合土地稅法施行細則第四條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」特別提醒民眾，土地所有權人於出售其自用住宅用地時，雖於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用，惟如房屋為其旁系親屬（即兄弟姐妹）所有，仍與土地稅法施行細則第四條規定不符，無法按自用住宅



用地稅率課徵土地增值稅。

- ◎法拍土地，被拍定人（即債務人）得申請改按自用住宅課徵土地增值稅，惟溢繳稅款退還執行法院。不少民眾因無力負擔貸款或償還債務，致房屋、土地被法院拍賣，如被拍賣之土地符合自用住宅用地規定：「指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」且本人未曾享受一生一次之自用住宅用地優惠稅率者，經拍賣按一般用地扣繳土地增值稅，稅捐處會依據拍定資料通知被拍定人得於函到次日起三十日內提出申請，改按自用住宅稅率課徵土地增值稅，由於申請人常發生無法索取退稅款的爭議。特別提醒民眾，法拍申請按自用住宅用地優惠稅率核課，如執行法院認為核退之溢繳稅款係執行所得之案款，應交法院另行分配債權人，並非以被拍賣人為退稅人，且優惠稅率一生僅可享受一次，為自身權益，請申辦的債務人審慎考慮。
- ◎最近好多納稅義務人打電話到稅捐處質問「不是 房屋只要超過二十年就不用繳，為什麼我的房屋都超過了那個期限還要繳納房屋稅」，不論是網路上的消息或坊間的傳聞，臺北市稅捐稽徵處表示，依法的規定，除了住家用房屋現值在新台幣十萬元以下者免徵房屋稅外，其他非住家用房屋（營業用或非住家非營業用），縱然房屋現值在十萬元以下仍要依使用情形，按營業用稅率或非營業非住家用稅率課徵房屋稅。
- ◎房屋課稅現值係依房屋構造種類等級、耐用年數、折舊標準及街路等級調整率等事項核定，依「台北市房屋折舊率及耐用年數表」房屋因構造種類而有不同的折舊率及折舊年數，故房屋現值會每年因折舊而減少，但當房屋經歷年數屆滿折舊年限之次年起不再計算折舊；例如加強磚造的房屋，折舊率為百分之一點二，最高折舊年數為五十二年，自該房屋設籍課稅後每年房屋現值因折舊而減少，所以折舊至五十二年後不再折舊，課稅現值亦不再繼續減少。
- ◎房屋納稅義務人若房屋是住家用且房屋現值低於十萬元以下的免稅房屋，於該房屋低於十萬元當年（第一次）開徵時，會寄發免課稅證明通知房屋所有人，若 收過免稅證明表示該房仍須繳稅。
- ◎若法定空地如供公眾通行使用，仍應繳納地價稅，按土地稅減免規則規定，無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內地價稅或田賦全免，但其屬建造房屋應保留之空地部分，不予免徵。
- ◎建築法所稱之建築基地包括供建築物本身所占之地面及其應留設之法定空地，凡是建築物使用執照所登載列舉之地號土地，即是該房屋所坐落基地號或為相鄰之法定空地，法定空地既為建築物基地之一部分，依現行稅法並無免稅規定，該法定空地縱然是作為巷道，無償供大眾通行使用，仍應課徵地價稅。建造房屋應保留之空地，其使用分區編定為公共設施用地，不須民眾申請，稅捐處均會自動按公共設施保留地稅率千分之六核算地價稅，地上房屋如符合自住用地要件歸屬於該房屋之法定空地，民眾可同時申請按自用住宅用地特別稅率繳納地價稅，若移轉時也可與主建物享用自用住宅用地優惠稅率繳交土地增值稅。

- ◎「望子成龍、望女成鳳」是所有爸、媽的心願，為避免自己的寶貝輸於起跑點上，就讀明星學校就成為許多父母努力的目標，其中遷移戶籍又成為最便捷的方式之一。稅捐稽徵處提醒您，在辦妥入學登記後，戶籍整戶遷出，將會影響地價稅按優惠稅率課稅的權利。依現行稅法規定，自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記後，且無出租或供營業用之住宅用地，始可申請按千分之二稅率課徵地價稅。所以，一旦所有權人或其配偶、直系親屬戶籍全戶遷出，縱有居住的事實，其住宅用地仍必須按一般用地稅率計課地價稅。因此，土地所有權人如因小孩就學緣故而將全戶遷出者，在辦妥入學登記後，如戶籍未在九月二十二日前遷回並向稅捐處申請，該土地將不能改按千分之二稅率課徵地價稅。
- ◎財政部九十三年六月十四日發布之台財稅字第 0930452593 號函釋指出：土地稅法第四十一條規定，合於自用住宅用地稅率之土地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前項核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。是以，原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯以變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其註銷營業或停租後再供自用住宅使用者，仍應依上開規定重新提出。
- ◎自有房屋之騎樓地自行擺攤或出租供營業使用，騎樓將不再享有減免地價稅及房屋稅之優惠。依據土地稅減免規則第十條規定供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築改良物者，若地上建築改良物為一層者，減徵二分之一；地上有建築改良物二層者，減徵三分之一，以此類推，地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。但依上述規定減免之騎樓用地，一旦發現有供營業使用的情形，稅捐處將依營業使用面積佔騎樓面積之比例，恢復課征地價稅。另房屋稅之相關法令規定騎樓供公共使用，得免徵房屋稅；若全部圍籬供營業使用則應課征房屋稅，倘部份騎樓供營業使用惟仍留通道供公共通行者，則按實際使用騎樓之營業面積，按營業用稅率（百分之三）改課房屋稅。騎樓係依建築法規規定而設計，因提供公共通行使用，故在地價稅及房屋稅均有減免之規定，若違規使用則減損其公共通行之功能，且對守法者造成不公平，基於課稅公平原則，即就違規使用房地面積依規定不再減免，以維稅制。
- ◎民眾於土地持有期間內，因重新規定地價而增繳之地價稅，於土地移轉，可否以已繳納之增繳地價稅抵繳土地增值稅？依土地稅法規定「土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。」，且依增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法之規定「其有欠稅者，應於繳清欠稅後，再計算增繳稅額」。增繳地價稅之抵繳，係以有增繳之事實為要件，是以土地於持有期間，有因重新規定地價而增繳地價稅之事實，即應准就該已增繳之地價稅抵繳其應納之土地增值稅。

- ◎現代女性購屋能力愈來愈強，夫妻二人名下同時各擁有一棟不動產的情形已非常普遍。如何使兩棟房屋同時享用地價稅按千分之二稅率課徵，達到節稅的目的呢？可就要好好盤算了。很簡單，只要其中一處供夫妻本身設籍居住，另一處供妻或夫之父母或已成年子女設籍居住，無出租、無營業，二處自用住宅總面積未超過三〇〇平方公尺之土地，則這兩棟房屋均可享用自用住宅用地優惠稅率。
- ◎有一對姐妹，兩人合資購買一戶房子，爲了公平起見房屋登記姐姐的名義，而土地則登記爲妹妹所有，由於土地與房屋不屬同一人名義，而姐妹（兄弟）係屬旁系血親，自與土地稅法施行細則第四條：「自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者爲限。」之規定不合，因而無法享受自用住宅用地優惠稅率，而要按照一般用地稅率多付四倍的地價稅，讓她們有吃暗虧的感覺。依土地稅法第九條規定：「所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地」雖姐妹至親，但仍非民法所定直系親屬。其實影響地價稅或只是數百或數千元，至若將來房子要出售，因不符自宅用地要件則多繳土地增值稅動輒要數萬或數十萬元之譜，那時才知道事態嚴重了。權宜之計，建議當事人將該房地辦理移轉，讓建物及土地使兩人各持分二分之一，如此即能符合自宅用地要件，達到節稅的目的。

稅務新訊  
給你新資訊

# 司法院大法官解釋第 579 號

## 《耕地徵收補償款發放方式》

司法院釋字第 579 號民國 93 年 06 月 25 日

### 解釋文：

人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間。耕地承租人之租賃權係憲法上保障之財產權，於耕地因徵收而消滅時，亦應予補償。且耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。平均地權條例第十一條第一項規定，依法徵收之土地為出租耕地時，應由土地所有權人以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人；第二項規定，前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交，係出租之耕地因公用徵收時，立法機關依憲法保障財產權及保護農民之意旨，審酌耕地所有權之現存價值及耕地租賃權之價值，採用代位總計各別分算代償之方法，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償，其於土地所有權人財產權之保障，尚不生侵害問題。惟近年來社會經濟發展、產業結構顯有變遷，為因應農地使用政策，上開為保護農民生活而以耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，應儘速檢討修正，以符憲法意旨，併予指明。

### 理由書：

人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人就因徵收被剝奪之所有權及其他財產權，均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間。耕地承租人之租賃權，係對他人所有耕地耕作、收益之權利，屬憲法上保障之財產權，於耕地被徵收時隨同所有權而消滅，乃耕地承租人為公共利益而受之財產權特別犧牲，國家亦應予耕地承租人合理補償。又耕耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；耕地租約在租佃期限未屆滿前或屆滿時，非有法定情形，出租人不得終止租約或收回自耕；且出租人於耕地租期屆滿前，縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對於受讓人仍繼續有效，受讓人應會同原承租人申請為租約變更之登記（耕地三七五減租條例第二條第一項前段、第十六條、第十七條第一項、第十九條第一項、第二項、第二十五條參照），耕地租賃權因而物權化之結果，已形同耕地之負擔。耕地被徵收時，原則上按照徵收當期之公告土地現值代位計算（參照平均地權條例第十條，並參考中華民國八十九年二月二日公布施行之土地徵

收條例第三十條），故無論出租耕地或非出租耕地，均以相同之基準核算補償地價，是出租耕地之補償地價，實質上包括耕地所有權之現存價值及該耕地上負擔之租賃權價值。四十九年九月十日公布施行之獎勵投資條例（已廢止）第二十八條第一項及第二項規定：「編為工業用地區域內之出租耕地，出租人如變更作工業使用時，不論為自用、出賣或出租得就變更使用部份終止租約。」「出租人依前項終止租約時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應給與該土地地價三分之一數額之損失補償。」其立法理由為：「……（2）耕地終止租約，承租人喪失耕作之土地，對承租人而言，亦有莫大之損失，現行民間終止租約之習慣，亦由出租人給予承租人地價三分之一之權利金，故有本條第二項之規定」。該條規定於五十四年一月四日修正，改列為第三十八條，遞於五十九年十二月三十日修正列為第五十四條規定，並因前開規定出租人終止租約應給承租人地價三分之一之補償，未考慮出租人是否須繳納增值稅，如增值稅過多，地主實得可能較承租人為少，頗不合理，爰修正其第二項為：「前項終止租約，除補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，並應以出售地價扣除繳納土地增值稅後餘額之三分之一，補償原耕地承租人。」六十六年二月二日修正「實施都市平均地權條例」為「平均地權條例」前，對於徵收出租耕地之佃農補償問題，缺乏明確規定。政府每於實施公共建設而徵收私有出租耕地時，均發生如何給予佃農補償問題。故前開平均地權條例修正時比照獎勵投資條例第五十四條之規定，乃增訂第十一條第一項規定：「依法徵收之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。」第二項規定：「前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。」係衡酌耕地所有權人與承租人間之權義關係及交易習慣，推估出租耕地上負擔之租賃權價值，為出租耕地補償地價扣除土地增值稅後餘額之三分之一；並以土地所有權人為核發補償地價之受領人，但由主管機關於發放補償或依法提存時，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償，旨在闡明上開法律規定之地價補償，採用代位總計各別分算代償之方法，即土地應補償之地價，原則上以徵收當期之公告土地現值代位計算，再由主管機關在補償地價之範圍內，按其他各權利負擔，分別估定其價值，代土地所有權人發給其他權利人，再以餘款交付被徵收土地所有權人，以為補償（參照平均地權條例第十條、土地法第二百二十一條、土地法施行法第五十九條，並參考土地徵收條例第三十五條）。是前揭平均地權條例第十一條之規定，係就徵收耕地補償地價之核發程序與分配額所為之規定，符合憲法保障財產權、保護農民之意旨及補償與損失相當之原則，並未逾越立法機關就徵收補償方式自由形成之範圍，於土地所有權人財產權之保障，尚不生侵害問題。惟近年來社會經濟發展、產業結構顯有變遷，為因應農地使用政策，上開為保護農民生活而以耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，應儘速檢討修正，以符憲法意旨，併予指明。另司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定，人民、法人或政黨於其憲法上所保障之權利，遭受不法侵害，經依法定程序提起訴訟，對於確定終局裁判所適用之法律或命令發生有牴觸憲法之疑義者，得聲請解釋憲法。是確定終局裁判本身，或確定終局裁判適用法律、命令所表示之見解是否有牴觸憲法之疑義，不在人民得聲請解釋憲法之範圍。本件聲請人指稱系爭確定終局判決適用平均地權條例第四十二條第一項規定之見解，違背該法條之立法本旨，有牴觸憲法疑義，並聲請宣告該判決違憲無效部分，揆諸前開說明，核與司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定不合，依同條第三項規定，應不予受理。