

專 題 論 述

耕地三七五減租條例暨相關法規實務探討

陳文樵

一、三七五減租之由來：

三七五減租，來源於二五減租。民國十二、三年間浙江省蕭山縣倡導農會，即倡議「二五」減租，作為對農民之號召，但未有見之事實。民國十五年秋，國民黨中央委員會及各省區代表在廣東舉行聯席會議決定政綱第六十七條明列「減輕佃農佃租百分之二十五」。十八年三中第二次全會又議決實行「二五」減租案，因此「二五」減租成為土地政策之要項。我國民間習慣，一般地租習慣是對半分租。二五減租是從總收穫量中直接減租千分之二五〇，減後收穫剩七五〇再以地主佃農各半，(750 除 2) 其值為三七五，而三七五減租意即：例如一〇〇〇公斤收穫量，地主得三七五公斤，佃農得六二五公斤。所以「三七五減租」是沿習「二五減租」而來。政府遷台後，民國四十年六月七日總統公布「耕地三七五減租條例」第二條對地租額亦如此規定。

二、耕地三七五租約登記

(一) 耕地租約之定義：

土地法第一〇六條規定：「以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」意即承租人必須自任耕作、支付地租，方為耕地租用。又所謂耕作，應指目的在定期收穫而施人工於他人之土地以栽培農作物而言，如非耕作，自非耕地租用。

(二) 耕地租約登記之意義及效力：

耕地租約登記，指耕地租約當事人向耕地所在地鄉（鎮、市）公所申請將其租賃契約予以登記，使其內容得以公告於第三人及便於查核而言。惟此項登記係為保佃農及謀舉證上之便利而設，非謂租約需經登記始生效力，如未經辦妥租約登記，其效力僅及於當事人間而無從對抗第三人。

(三) 耕地租額：

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；原約定地租超過千分三百七十五者，減為千分之三百七十五，不及千分之三百七十五者，不得增加。

前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。（減租條例第二條）

(四) 耕地租約訂立、變更、終止、換訂或註銷登記：

1. 租約登記之申請：

耕地租約之訂立、變更、終止或換訂登記，應由雙方於登記原因發生日起三十日內，向當地鄉（鎮、市）公所申請。

前項租約登記，出租人或承租人不曾同申請時，得由一方敘明理由，檢附相關證明文件，單獨申請登記，除有下列情事之一者得逕行登記外，鄉（鎮、市）公所應通知他方於接到通知之日起二十日內提出書面意見，逾期未提出者，由該鄉（鎮、市）公所逕行登記：

- (1) 經判決確定者。
- (2) 經訴訟上和解或調解成立者。
- (3) 經耕地租佃委員會調解或調處成立者。
- (4) 出租人死亡，其繼承人辦竣繼承登記者。
- (5) 耕地經逕為標示變更登記者。
- (6) 耕地之一部經政府機關徵收，並辦竣所有權登記者。

前項受通知之他方提出異議，且其異議屬耕地租佃爭議者，依本條例第二十六條規定處理。

2. 租約變更登記：

耕地租約有下列情形之一者，應申請租約變更登記：

- (1) 出租人將耕地之一部或全部轉讓或出典與第三人。
(申請時，應檢附土地登記謄本)
- (2) 出租人死亡，由繼承人繼承其出租耕地者。
(申請時，應檢附土地登記謄本)
- (3) 承租人死亡，由現耕繼承人繼承承租權者。
(申請時，應檢附現耕繼承人現耕切結書、繼承系統表、非現耕繼承人繼承權拋棄證明文件、承租人死亡時之戶籍謄本及繼承人戶籍謄本)
- (4) 出租人收回耕地之一部者。
(申請時，應檢附主管機關核發之證明文件)
- (5) 承租人承買或承典耕地之一部者。
(申請時，應檢附土地登記謄本)
- (6) 承租人分戶分耕耕地者。
(申請時，應檢附分戶分耕契約書、分耕位置圖、土地登記謄本、地籍圖謄本、承租人戶口名簿、承租人自任耕作切結書)
- (7) 耕地經分割、合併或其他標示變更者。
(申請時，應檢附土地登記謄本)
- (8) 耕地之一部滅失者。
(申請時，應檢附土地登記謄本)
- (9) 耕地之一部經依法編定或變更為非耕地使用者。

(申請時，應檢附主管機關核發之證明文件)

(10) 耕地之一部經政府機關徵收者。

(申請時，應檢附土地登記謄本)

(11) 承租人放棄其耕作權之一部者。

(申請時，應檢附承租人部分耕作權放棄書、地籍圖謄本、租佃位置圖)

(12) 其他租約內容變更之情形。

(申請時，應檢附有關證明文件)

耕地租約如經鄉(鎮、市)公所查明有第一項各款情形之一，出租人、承租人未於六個月內申請租約變更登記者，鄉(鎮、市)公所應通知出租人、承租人於接到通知之日起二十日內申請租約變更登記，逾期未申請者，由該管鄉(鎮、市)公所逕行登記，並通知出租人及承租人。

3. 租約終止登記：

A、耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一不得終止：

(1) 承租人死亡而無繼承人時。

(申請時，應檢附承租人死亡時無繼承人之戶籍謄本)

(2) 承租人放棄耕作權時。

(申請時，應檢附承租人耕作權放棄書)

(3) 地租積欠達兩年之總額時。

(申請時，應檢附欠租催告書、逾期不繳地租終止租約通知書及送達證明文件；或耕地租佃委員會調解、調處成立證明文件；或法院確定判決書)

(4) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。

(出租人應檢附承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作之證明文件)

經依法編定或變更為非耕地使用時。

(申請時，應檢附土地使用分區證明書、終止租約意思表示送達證明文件、土地登記謄本及與當事人達成協議補償或向法院提存補償之證明文件)

依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：

(1) 承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。

(2) 尚未收穫農作物之價額。

(3) 終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

B、農業發展條例第十六條第一項第五款規定：耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。

C、平均地權條例第七十六條第一項規定：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。

4. 租約續訂登記：

耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約。（條例第二十條、租約登記辦法第七條）

5• 租約註銷登記：

- (1) 承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。承租人因服兵役致耕作勞力減少而將承租耕地全部或部分託人代耕者，不視為轉租（條例第十六條）
- (2) 耕地租約經依法終止、出租耕地經政府全部徵收並辦竣所有權移轉登記、出租人收回自耕、承租人受讓全部出租耕地、租佃關係消滅或耕地全部滅失並辦竣滅失登記者，由鄉（鎮）市公所將租約登記簿租約登記事項予以註銷，報請縣、市政府備查。
- (3) 耕地租約期滿，出、承租人於申請期限內（租約期滿翌日起四十五日）均未分別提出申請收回自耕或續訂租約時，鄉（鎮、市）公所應逕為辦理租約註銷登記。

三、耕地三七五租約六年期滿之清理：

(一) 出租人申請收回自耕且承租人申請續訂租約之處理：

- 1• 承租人仍繼續耕作，而出租人有條例第十九第一項各款情形之一者，應准承租人續訂租約。
- 2• 出租人無減租條例第十九第一項第一款不能自耕、第二款足以維生情形，而承租人不因出租人收回耕地而失其家庭生活依據者，准由出租人收回自耕。
- 3• 出租人無減租條例第十九第一項第一款、第二款情形，承租人因出租人收回耕地致失其家庭生活依據者，得申請鄉（鎮、市）公所耕地租佃委員會予以調處。
- 4• 出租人為擴大家庭農場經營規模，且無減租條例第十九第一項第一款、第三款情形之一者，並準用同條例第十七條第二項規定補償承租人後，准予收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受同條例第二款規定限制。

(二) 出租人申請收回自耕而承租人未申請續訂租約之處理：

- 1• 出租人無減租條例第十九第一項第一款情形者，准予辦理終止租約登記。
- 2• 出租人有減租條例第十九第一項第一款情形，經鄉（鎮、市）公所以書面通知承租人於二十日內以書面表示願意續租，承租人於限期內表示願意繼續承租，並經查明其有耕作之事實者，應准續訂租約；承租人逾期不為表示，而又無繼續耕作之事實者，視為不願續訂租約，准予辦理終止租約登記。

(三) 出租人未申請收回自耕，而承租人申請續訂租約並有繼續耕作之事實者，應准續訂租約。

(四) 出租人及承租人於申請期限內均未提出申請時，鄉（鎮、市）公所應逕為辦理租約註銷登記，將登記結果公告三十日，並以書面通知出、承租人。

(五) 出租耕地為祭祀公業、神明會、法人及其他非自然人所有者，不得依減租條例第

十九規定申請收回自耕。但耕地租約如有同條例第十七條第一項各款情形之一，或承租人表示不願意繼續承租者，准予辦理終止租約登記。

四、各種法律對耕地租約終止時，承租人地價補償之比較：

（一）耕地三七五減租條例規定：

依減租條例第十七條第二項規定：經依法編定或變更爲非耕地使用時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：

1. 承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值爲限。
2. 尚未收穫農作物之種類。
3. 終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

（二）依減租條例第十九條第三項規定：出租人爲擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕時，準用第十七條第二項規定補償承租人。平均地權條例規定：

1. 依平均地權條例第十一條第一項規定：依法徵收或照價收買之土地爲出租耕地時，除由政府補償承租人爲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。
2. 依平均地權條例第七十七條第一項規定：耕地出租人依第七十六條規定（編爲建築用地，收回自建或出售建築）終止租約收回耕地時，除應補償承租人爲改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。
3. 依平均地權條例第六十三條規定：出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由縣（市）政府逕爲註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：
 - （1）重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償。
 - （2）重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

由重劃抵充爲公共設施用地之公有出租農業用地，縣（市）政府應逕爲註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分一補償承租人所需費用列爲重劃共同負擔。

（三）農地重劃條例規定：

依農地重劃條例第二十九條規定：出租耕地因實施重劃致標示變更或不能達到原租賃之目的者，應依據公告確定結果，逕爲變更或註銷其租約，並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

1. 因出租耕地畸零狹小，而合併於其他耕地者，承租人得向出租人請求一年租金之補償。

2. 因出租耕地畸零狹小而未受分配土地者，所應領受之補償地價，由土地所有權人領取三分之二，承租人領取三分之一。

(四) 促進產業升級條例：

依促進產業升級條例第二十七條第三項規定：工業區內公私有出租耕地，於開發工業區時，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，並應以補償地價總額之三分之一補償原耕地承租人。

(五) 農業發展條例規定：

依農發條例第二十二條規定：本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之耕地租賃契約，其租賃關係終止，由出租人收回其耕地時，不適用平均地權條例第十一條、第六十三條、第七十七條、農地重劃條例第二十九條及促進產業升級條例第二十七條有關由出租人給付承租人補償金之規定。

五、未來期望：

耕地三七五減租自民國三十八年實施以來已見成效，佃農生活水準普遍提升，大多數佃農已非全賴承租地維生，常有不自任耕作情形發生；地主具有自耕能力，於租約期滿，收回出租耕地時，不影響佃農生活情形下，常因需補償佃農三分之一地價補償之規定而難以達成，租佃糾紛迭起，爭訟案件甚多，建議政府儘速修正減租條例第十九條第三項「出租人為擴大家庭農場經營規模，收回耕地自耕時，需補償承租人地價之規定」。

作者：彰化縣政府地政局地權課 課長

§ 稅 務 天 地 §

◎ 國 稅 簡 訊 ◎

※被繼承人生前於重病期間舉債，繼承人若不能證明該借款用途，該借款仍應列入遺產課稅

遺產及贈與稅法施行細則第十三條規定，被繼承人死亡前因重病無法處理事務期間舉債、出售財產或提領存款，而繼承人對該項借款、價金或存款不能證明其用途者，仍應列入遺產課稅。南區國稅局最近審理被繼承人甲君遺產稅案件時，發現繼承人所申報之死亡前未償債務一千萬元，係被繼承人於死亡前六天甫由申貸銀行撥付，因死亡日與貸款撥付日相距太近，且繼承人亦無法證明其用途，經該局向申貸銀行查調該貸款資金流向，查得被繼承人於死亡前三天以本人名義自銀行提領現金一千萬元。然據該局向醫院查得被繼承人死亡前三天之精神意識已陷入昏迷狀態，可見被繼承人死亡前三天即無自行處理事務能力，是本案該筆貸款債務雖可扣除，惟現金提領部分，仍應列入遺產課稅。

※繳納遺產稅如有困難如何界定？

遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，向該管稽徵機關申請，准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金如何界定之問題？依遺產及贈與稅法第三十條第二項，及財政部函釋規定，遺產稅或贈與稅准以實物抵繳之目的，在彌補現金繳納不足，因此，申請實物抵繳，應以現金及銀行存款不足繳稅部分為範圍。倘被繼承人遺留之財產，如包含現金、銀行存款及其他實物，而納稅義務人又無法提出其他事證，證明其確無法以該等現金、銀行存款繳納時，即非屬「納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金」，僅得就現金及銀行存款不足繳稅部分，准予實物抵繳。

※法院公證租金所得應誠實申報

綜合所得稅之納稅義務人只要有應課稅之所得，都應併入綜合所得總額申報繳稅，切勿以為非屬扣繳憑單之所得即可免併入申報。例如：出租財產向法院公證之租賃所得，應按實際公證之租金申報納稅，否則一經查獲，除補稅外並應予處罰。依所得稅法規定，只要有中華民國來源之所得，即要課徵綜合所得稅，而且綜合所得稅係採收付實現課稅原則，所以個人出租財產，不管租金所得年度如何，都要在取得年度申報所得課稅。國稅局每年均查獲多起漏報公證租金而遭處罰之案例。例如：申報所得金額低於公證之租金金額，或甚至完全未申報租賃所得；經國稅局依法院查抄資料核對，除將短報或漏報之租金併計核課補稅外，並須再按所漏稅額處罰，實不划算。呼籲，納稅義務人出租房屋應以實際取得之租金申報，非逕依給付單位開立之扣繳憑單申報，如果公證租金之金額大於扣繳憑單金額，即應將差額部分誠實併計綜合所得總額繳稅。

※利用應稅與免稅土地辦理共有物分割逃漏土地增值稅案件，應依實質課稅原則課徵

財政部核釋：「原持有應稅土地之土地所有權人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第二十八條、第三十一條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅；本解釋令發布前類此上開經共有分割且再移轉之案件，應依上述規定補徵土地增值稅。各稽徵機關並應加強宣導，提醒納稅義務人勿取巧逃漏。」查對此類案件，已有地方政府（如台北縣、高雄縣稅捐處）採行實質課稅原則課徵土地增值稅，而高等行政法院對類此案件，亦有支持此一作法之判決。且各地方機關協調一致亦認為應按實質課稅原則辦理，爰由本部依據實質課稅原則，作成上述核釋。分別共有及共同共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅，為土地稅法施行細則第四十二條第二項及第三項（平均地權條例施行細則第六十五條第一項及第二項）所規定。又依內政部九十年九月十四日修正之土地登記規則第一〇六條規定，數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段同一登記機關為限，因此，不相毗鄰之土地亦得辦理共有物分割。有心人士遂利用上開相關規定取巧規畫，先行創造應稅與免稅土地均為共有之關係，再辦

理共有土地分割，以逃漏土地增值稅。此類利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅土地，取巧安排形成共有關係經分割後再移轉應稅土地者，係藉由小部分持分土地之移轉以創造共有關係，再辦理共有物分割，顯與共有土地之分割係在消滅共有關係之目的有違；實質上係運用免徵或不課徵土地增值稅之土地與應稅土地辦理共有物分割，以墊高應稅土地之前次移轉現值，達到該應稅土地再移轉時得減輕或規避土地增值稅負擔之目的，此類案件因其實質上已具備土地增值稅課徵要件，基於實質課稅原則，已不宜依其形式之共有物分割行為來核定稅捐之徵免，而應按其實質移轉行為予以課稅。財政部籲請納稅義務人勿取巧逃漏。

※繳納遺產稅其中一人送達其效力及於全體.....

欠繳遺產稅之納稅義務人於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送法院強制執行。但納稅義務人已依稅捐稽徵法第三十五條規定申請復查者，暫緩移送法院強制執行。該局指出，部分被移送法務部行政執行署台北行政執行處行政執行之案件，於被通知到處說明欠稅繳納方式時，常以未收到稅單，作為規避繳稅之理由。該局稱，關於遺產稅繳納通知書之送達，是否需向全體繼承人為之，始具合法效力問題。依財政部函釋規定，有多數繼承人之遺產為共同共有財產，仍得適用稅捐稽徵法第十二條後段及第十九條第三項之規定，遺產稅納稅通知書上載有多數納稅義務人者，如對一人送達其送達之效力及於全體。為此，該局特提醒遺產稅納稅義務人注意，繼承人如有二人以上者，遺產稅繳納通知書對其中一人送達其效力及於全體。此時稅單收受者應即妥善處理，以免發生不必要困擾，甚或影響全體繼承人權益。

※個人擁有非自住房屋無償借與或出租予他人使用之課稅規定

個人擁有非自住房屋無償借與或出租予他人使用，稅捐機關將調查房屋之使用及租賃情形，並核算或調整租賃收入。部分納稅義務人容易對此類核定補稅產生疑問，特別舉出幾項常見徵納雙方對租賃所得爭議的情況，提醒納稅義務人相關的規定。

情況一、公司負責人或股東，將所有房屋無償借給公司使用，雖未收取租金或押金，仍要計算租賃收入。因為稅法規定將房屋無償借給法人供營業使用，稽徵機關仍將參照當地一般租金情況，計算租賃收入課稅。

情況二、岳父母將所有房屋無償借給律師女婿（直系親屬）開設獨資之律師事務所使用，尚無租金課稅問題，但如該事務所係與其他人合夥經營之聯合事務所（例如其他合夥人出資比例為百分之五十），則供其他合夥人使用之百分之五十部分，仍應計算租金收入。因為獨資商號或個人執行業務者，使用自有或配偶、直系親屬之房屋時，該址如未供他人使用，雖可視同自用，但如執行業務者或合夥人將其所有之房屋借與聯合事務所或合夥事業使用，就該房屋供其他合夥人使用部分，則應參照當地一般租金情況，計算租賃收入。

情況三、常見房東提供法院公證契約書，要求稽徵機關依公證契約書上所載租金收入認定，並註銷按標準租金核定之租賃收入。依據稅法規定，個人出租財產，其約定租金顯較當地一般租金為低時，稽徵機關將參照當地一般租金調整計算租賃收入予以補稅。法院公證行為雖是租賃雙方避免還屋、違約等糾紛，保障權利的方法，但僅能證明出租人與承

租人雙方確有訂立租賃契約之法律行為，至契約約定內容如何，是否屬實，及義務是否履行等，則尚非公證行為之效力所及，故縱經法院公證之租賃契約，其約定租金如顯較一般租金標準為低者，稽徵機關仍將參照鄰近租金情況調整計算其租金收入。

※以股票贈與未成年子女其股利部分應否課徵贈與稅

父母將其所持有公司股票，於分配股利基準日前，贈與並過戶給其未成年子女，且已依法申報繳納贈與稅者，則嗣後該未成年子女因持有上開受贈股票所領得之股利（包括公司以未分配盈餘增資所增發之股份），即屬該未成年子女之所得，應合併父母之所得，申報繳納綜合所得稅，並不發生贈與及贈與稅問題。如父母係在分派股利基準日後，始將其所持有之股票贈與並過戶給其未成年子女者，則該項股利仍屬父母所有，由父母申報課徵綜合所得稅外，如父母將股利部分併同股票一併贈與其未成年子女者，自應合併課徵贈與稅；又父母係在贈與上開股票後，再將股利部分另行贈與其未成年子女，則股利部分應屬另一贈與財產，依法應另行申報課徵贈與稅。

※稽徵機關稅務人員之審查報告，係屬機關內部處理公事之文件，不宜由納稅義務人抄錄。

納稅義務人雖得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。惟稽徵機關稅務人員審查報告，係屬機關內部處理公事之文件，不宜由納稅義務人抄錄。按「稽徵機關人員對於納稅義務人之所得額、營業額、納稅額及其證明關係文據以及其他方面之陳述與文件，除對有關人員及機構外，應絕對保密。因此稽徵機關對於納稅義務人之代理人所可提供者，自亦以上項資料為限；至稽徵機關稅務人員之審查報告，係機關內部處理公事之文件，由報告人逕對機關首長負責，對納稅義務人或其他關係人並不發生處分上之效力，稽徵機關首長如據此而為決定，並為發單或其他通知等行政處分時，始直接影響納稅義務人之權利義務。納稅義務人對該項處分如有不服，儘可依法定程序申請救濟，該項審查報告既屬機關內部文件，不宜由納稅義務人或其代理人抄閱，以免紛擾。」為財政部五十六年八月十日台財稅發第○七八六二號函所明釋。納稅義務人雖可依行政程序法第四十六條第一項之規定向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗，惟不包括稽徵機關內部之審查報告。

※被繼承人生前出售土地而尚未辦理過戶時，該筆土地之公告現值及出售土地取得之價款應列入遺產申報

被繼承人生前出售土地迄死亡前尚未辦理移轉登記，該筆土地之公告現值及出售土地取得之價款應列入遺產申報，但被繼承人有將該土地移轉給買受人之義務，屬於生前未償之債務，可將該土地之公告現值同額自遺產總額中扣除。舉例來說，李君於九十三年一月間將其所有之土地一筆以一千二百萬元出售予陳君，並約定自一月起每月支付二百萬元，於支付一千萬元後需將土地過戶給陳君，陳君再將餘款付清；後來，李君於同年三月死亡，在李君死亡時，因為土地尚未辦理移轉登記，李君之繼承人應將該土地之公告現值，列入遺產申報，已取得之土地款四百萬元，若被繼承人未花用掉，亦須將四百萬元列入遺產申報，同時應將尚未取得之土地款八百萬元以「債權」併課遺產稅，另李君負有將土地移

轉給陳君之義務，可以將該土地同額自遺產中扣除；也就是說，李君的遺產需將該土地之公告現值、土地款四百萬元及八百萬元之「債權」都併入遺產計稅，同時該土地之公告現值得依生前未償債務自遺產總額中扣除。

※別以為將債權捐贈給政府，就達到節稅目的！

合法的節稅途徑是民眾的權益，但將債權捐贈給政府，是不能達到節稅目的。日前財政部針對債權捐贈作成解釋，凡是個人以債權捐贈政府，不適用所得稅法中有關綜合所得稅捐贈列舉扣除的規定。雖然所得稅法第十七條規定，納稅義務人對於有關國防、勞軍的捐贈及對政府的捐贈，可以列報捐贈列舉扣除額，且不受金額限制；但如果是未實現的捐贈，則不能適用。納稅義務人將債權捐贈給政府，由於債權是否獲得清償，何時清償，都未定；且若是真的獲得清償，也可能是政府付出相對努力而追討來的，如此一來，國庫是否因納稅義務人對債權的捐贈而有收入，變成未定之數。因此，個人以債權捐贈政府，並不適用綜合所得稅捐贈列舉扣除之規定。

※公共設施保留地遺產稅減免規定

王先生問：聽說購買公共設施保留地可以節省日後遺產稅，是真的嗎？我名下有塊公共設施用地適用嗎？

依都市計畫法第五十條之一規定，公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅。但值得一提的是，所稱之「公共設施保留地」與「公共設施用地」並不相同。都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，係指依都市計畫法第四十八條至第五十一條所定都市計畫擬定、變更程序及同法第四十二條規定劃設之公共設施用地，「留待」將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。而「公共設施用地」名稱僅係用地別之性質，尚非當然等同適用都市計畫法所稱之「公共設施保留地」。依據都市計畫法及內政部函釋規定，公共設施保留地之認定須兼具以下三要件：

一、須為都市計畫法第四十二條所稱之公共設施用地。

二、尚未徵收取得。

三、且非屬下列三種情形者：

(一) 經依都市計畫法第三十條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。

(二) 依都市計畫法第六十一條第二項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。

(三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

所以說，王先生名下那筆土地需符合前述公共設施保留地認定標準，才有都市計畫法第五十條之一免徵遺產稅之適用。

※被繼承人死亡後尚未繳納之工程受益費應如何申報

被繼承人生前以其名義公告徵收之工程受益費，已開徵尚未繳納，或於其死亡後開徵尚未繳納之部分，可以被繼承人死亡前未償債務，自遺產總額中扣除；至死亡後始行公告

徵收之工程受益費不得以生前未償債務扣除。查核遺產稅案件時，發現繼承人申報遺產稅主張工程受益費為被繼承人死亡前應納未納稅捐，由於工程受益費並非稅捐而是因公共工程受益而徵收之費用，依財政部 73.5.09 台財稅第 53317 號函釋，被繼承人死亡後尚未繳納之工程受益費屬其生前未償債務，可自遺產總額中扣除。繼承人常以繳款書上所列載之納稅義務人為被繼承人，於收到繳款書後主張扣除或申請遺產稅更正，惟經查核發現該筆工程受益費係被繼承人死亡後始公告徵收，雖以被繼承人名義徵收，實際上仍屬繼承人應繳納之費用，與被繼承人無關，故依規定否准扣除。

※委託人於信託契約成立時保留指定受益人之權利者，應認屬自益信託，於信託契約成立當時免課徵贈與稅，但信託財產之收益應課徵委託人之所得稅

報載財產信託課稅方式引發企業界疑慮乙節，按信託受益人不特定或尚未存在者，受託人應於信託財產發生收入之年度，按規定之扣繳率申報納稅，係現行所得稅法之規定。至受益人是否屬於「不特定或尚未存在」之情形，應依信託契約內容而定。財政部未曾就任何個案核釋，尚無所謂「朝令夕改」或「政策大轉變」情形。另信託契約如約定委託人保留將來指定受益人之權利者，信託利益實質上仍歸屬於委託人，由委託人享有，應屬自益信託，於信託成立時，免依遺產及贈與稅法第五條之一課徵贈與稅，惟信託財產於信託期間發生收入時，應依所得稅法第三條之四第一項規定，由受託人於所得發生年度，按所得類別依規定減除成本、必要費用及損耗後，計算受益人（亦即委託人）之各類所得，由受益人併入當年度所得額課徵所得稅。嗣後委託人如欲將已實現之信託孳息贈與其指定之人，屬以自己之財產無償贈與他人，應依遺產及贈與稅法規定課徵贈與稅。財政部進一步表示，信託契約成立時約定委託人保留指定受益人之權利者，委託人對於信託財產仍保有支配、控制權，等同委託人將財產信託，然後再依自己意思決定將財產贈與他人。是於信託成立時，委託人保留指定受益人之權利者，其信託利益當然仍歸屬委託人自己所有，信託財產發生之收入，應屬委託人之所得，俟委託人將自己之所得實際贈與其指定之人時，依遺產及贈與稅法規定課徵贈與稅。

※父債子還，得不償失

被繼承人死亡遺有財產時，繼承人應於被繼承人死亡日起六個月內辦理遺產稅申報，如果未依規定辦理申報，依法應按所漏遺產稅額處以一倍以上罰鍰。由於繼承人並非遺產原所有權人，因此對於被繼承人財產或債務，可能無法全部知悉，因此繼承人可先向國稅局查調被繼承人財產清單，以作為申報遺產稅之參考，此外並可依被繼承人不動產資料，向所屬地政機關調閱登記謄本，查明是否有設定抵押借款之情形，進而再深入瞭解被繼承人負債金額，如果被繼承人之負債大過於遺產，繼承人應儘速在被繼承人死亡後二個月內，向法院聲請拋棄繼承，或在三個月內聲請限定繼承，以避免因承擔被繼承人之債務，而須以自己固有之財產清償。繼承人應慎重瞭解被繼承人生前資產及負債情形，如此除可避免短漏報遺產而遭補稅處罰之外，亦可避免承擔超過遺產之債務。

※信託受益人爲外僑，所得資料可採媒體申報

爲了簡化綜合所得稅稽徵作業，自九十三年度起，信託行爲之受益人爲非中華民國境內居住之個人或中華民國境內無固定營業場所之營利事業，其信託所得資料納入媒體申報範圍。現行所得稅法及相關函令，尙無對信託行爲之受益人爲申報期限之例外規定，信託行爲之受益人即使爲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，受託人仍應依所得稅法第九十二條之一規定，於每年一月底前，依財政部規定格式填具上一年度各信託之所得資料，並向所轄國稅局填報各類所得扣（免）繳憑單及相關憑單。提醒信託行爲之受託人注意，信託所得申報書媒體申報檔案業已規劃每筆信託行爲受益人之所得資料需爲 T R 註記，以與一般扣（免）繳及股利憑單申報資料區分。信託行爲之受託人如欲將受益人爲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之信託所得資料採用媒體申報，請確實依『綜合所得稅資料媒體申報作業要點』規定，於信託所得註記欄爲 T R 註記，以免因資料異常而遭退查，徒增徵納雙方作業困擾。

※贈與稅申報應注意事項

王先生來電詢問：本人設籍於屏東市，於九十二年十一月三日將坐落於台北市大安區房地贈與長子（設籍台北市），另於九十三年二月四日將存款 50 萬元及○○未上市公司股票贈與長女（設籍高雄市），應如何辦理贈與稅申報，申報時應檢附那些文件？

贈與人辦理贈與稅申報時，除應就贈與稅申報書所載內容詳細查填外，並應於期限內檢附相關證明文件向稅捐稽徵機關辦理，其規定如下：

申報轄區：向贈與人贈與時之戶籍所在地國稅局（分局、稽徵所）辦理，至其受贈人之戶籍設籍於何處及贈與標的坐落地點爲何，均非所問。因王君設籍於屏東市，應向財政部臺灣省南區國稅局屏東縣分局辦理贈與稅申報。

申報期限：

1. 贈與人在同一年度內（每年一月一日至十二月三十一日）贈與他人之財產總值超過免稅額（現行爲一百萬元）時，應自贈與行爲發生之次日起算三十天內申報贈與稅，上開案例：王君應分別於九十二年十二月三日及九十三年三月五日申報贈與稅。
2. 另贈與人在同一個年度內，各次贈與他人之財產總額合計在免稅額（一百萬元）以下者，可以免辦贈與稅申報，但若爲辦理產權移轉登記（如土地、房屋及股票等）而需免稅證明書時，仍應該在贈與行爲發生後三十天內辦理贈與稅申報。

檢附文件：1. 填寫贈與稅申報書。

2. 贈與人及受贈人雙方身分證或戶口名簿影本各乙份。

3. 贈與契約書。

4. 贈與標的不同，檢附文件各異，其爲土地：土地所有權狀影本或土地登記謄本、土地增值稅收據。房屋：建物所有權狀影本或建物登記謄本、契稅收據或房屋評定現值證明，另贈與新建房屋則應檢附建築物使用執照影本。存款：存摺影本或銀行出具之存款餘額證明書。股票：股票（權）面額

證明文件、贈與日或最近一期資產負債表及損益表。

※納稅義務人因核定稅捐之處分提起行政訴訟之案件，若對於原高等行政院所為之判決不服，應於收到高等行政法院判決後二十日內提起上訴

我國行政訴訟採二級二審制，納稅義務人若對於原高等行政院所為之判決不服，依行政訴訟法第二百三十八條「對於高等行政法院之終局判決，除法律別有規定外，得上訴於最高行政法院。」之規定，可向最高行政法院提起上訴，惟應注意須在收到高等行政法院判決後二十日內提出，並於上訴狀表明下列事項：一、當事人。二、高等行政法院判決，及對於該判決上訴之陳訴。三、對於高等行政法院判決不服之程度、及應如何廢棄或變更之聲明。四、上訴理由。上訴須以原審判決有行政訴訟法第二百四十三條規定當然違背法令的情形，才屬合法，也就是提起上訴時，對原審判決違背法令的事實要有具體的指摘，揭示合於該條款之事實。如因上訴時間較趕，來不及敘明及填具上訴理由之必要證據時，可先在收到法院判決後二十日內提出上訴狀，嗣再依第二百四十五條於提起上訴後二十日內提出理由書於原高等行政法院。納稅義務人應特別注意上訴期間及明確指明原審判決究有何違背法令的事由，以免影響自身權益。

※被繼承人生前贈與產生之稅賦扣抵遺產稅規定

被繼承人死亡前二年內將財產贈與給兄弟姐妹、子女或孫子女之贈與行為，所產生之贈與稅、土地增值稅，於該等贈與之財產依遺產及贈與稅法規定併入遺產課徵遺產稅時，可將已納之贈與稅及土地增值稅，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。除了上述贈與行為所發生之稅捐，可作為遺產稅之扣抵稅額外，其他被繼承人死亡前已經開徵且為被繼承人所應負擔之各種稅捐，以及被繼承人死亡當年度所應繳納之所得稅，迄被繼承人死亡時尚未繳納者，納稅義務人可主張係被繼承人死亡前應納未納之稅捐，自遺產總額中扣除，以減少遺產稅負擔。

※繼承人於繼承之日起五年內，將繼承之農業用地分割再出售，應就分割後出售之農地，補徵遺產稅

遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，其土地及地上農作物價值之全數可自遺產總額中扣除，惟承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖以已恢復使用而再有未作農業使用之情事者，應追繳遺產稅。該局指出，依據遺產及贈與稅法第十七條第一項第六款規定，作農業使用之農業用地，由繼承人或受遺贈人承受，免徵遺產稅，其目的係在獎勵承受人能將農業用地繼續作農業使用，惟為防止承受人於核准免稅後違規使用、廢耕或移轉等不繼續作農業使用，以致失去租稅獎勵美意，所以繼承免稅農地於繼承之日起五年內未繼續作農業使用者，應追繳遺產稅。所謂「承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用」，除了農地違規使用及廢耕外，尚包含農地承受人將土地所有權移轉，依據前開款項後段但書規定，除了承受人死亡或承受土地被徵收兩種情況外，所有權

移轉應予追繳應納遺產稅。經核准免徵遺產稅農地，於稽徵機關列管五年內，移轉所有權者將遭到補稅命運，惟如繼承人將農地辦理分割後再出售，僅就分割後出售之農地，補徵遺產稅。

※二親等內財產買賣以贈與論但提出證明者除外

現今社會生活中父母子女或兄弟姊妹之間，不動產所有權移轉的情形非常普遍，因此，民眾最關心也最經常詢問有關二親等以內親屬間財產買賣，是否要課徵贈與稅的問題。依遺產及贈與稅法第五條第六款規定，二親等以內親屬間財產買賣，應以贈與論，核課贈與稅。但能提出確實已支付價款的證明，且該支付之價款不是由出賣人貸與或由出賣人提供擔保向他人借得者，不在此限。例如父子間買賣不動產，如果買賣價款與按公告現值或評定價格計算之金額相較，並無不相當，且能提出已支付價款的確實證明，經稽徵機關查核屬實者，得免課贈與稅。此外，買賣雙方約定支付價款方式，如係部分先付現金，部分俟不動產移轉登記後，再向銀行貸款支付者，經稽徵機關查證買受人之所得及資力足以償還貸款，會先予核認屬於買賣行為，以便納稅人辦理過戶登記，但對貸款部分是否確有辦理並支付資金給賣方，仍予列管追蹤查核。倘嗣後查得貸款資金不是支付給賣方，將依遺產及贈與稅法第五條第六款規定補徵贈與稅。

※受贈之農地須五年內作農業使用才能免稅

依據遺產及贈與稅法規定，贈與人將作農業使用之農地贈與給配偶、子女或父母時，該農地價值可以不計入贈與總額，免課贈與稅。但是該農地受贈人必須自受贈之日起五年內，繼續從事經營農業使用，且不能移轉給別人，才能享受此項免稅優惠。除非是在五年管制期間內，發生受贈人死亡、受贈農地被徵收，或是該農地依法變更為非農業用地之情事，否則一旦移轉或未繼續作農業使用，國稅局將依規定追繳原准予免納之贈與稅。納稅人受贈之農地，自受贈之日起五年內，如未繼續作農業使用，而被國稅局及農業主管機關查獲，經通知於限期內恢復作農業使用而未在限期內恢復，或雖已恢復農業使用而再有未作農業使用情事者，都將追繳贈與稅。

※保險給付金額在遺產及贈與稅法上之相關規定

近年來由於國人保險觀念逐漸成熟，投保情形亦日漸普遍，因此常有納稅義務人查詢遺產及贈與稅法對於保險之相關課稅規定。依遺產及贈與稅法第十六條第九款規定，保險給付金額如果符合下列條件之一者，可以不計入遺產總額免徵遺產稅：

- 一、約定於被繼承人死亡時，給付其所指定受益人之人壽保險金額。
- 二、屬於軍、公教人員、勞工或農民保險之保險金額及互助金。

上述所謂指定受益人，需由要保人於保險契約中指定，不論為姓名或身分之指定，均屬已指定受益人。因此，只要符合上述規定之保險給付金額，可以免列為被繼承人之遺產，而非屬遺產稅之課稅範圍；反之若保險給付金額不符合上述規定，則需列為被繼承人之遺產課稅。依保險法規定，要保人係負有交付保險費義務之人，而受益人則係享有賠償請求權

之人，就贈與稅而言，若要保人與受益人爲同一人，則保險給付金額並無課徵贈與稅問題，但是受益人並非要保人本人時，則受益人於期滿時所領取之生存保險金額，應由要保人向戶籍所在地之國稅局（分局、稽徵所）辦理贈與稅申報。

※死亡前二年贈與應列入遺產課稅

納稅義務人申報遺產稅，申報之遺產，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。若未將上列視爲遺產之財產申報，除應補稅外，並按同法第四十五條規定處以一到二倍罰鍰。某被繼承人於死亡前二年內，於其所有銀行存款帳戶提領現金六百萬元，轉存予其配偶銀行存款帳戶，此爲被繼承人贈與配偶之財產，依遺產及贈與稅法第二十條第一項第六款規定配偶相互贈與之財產，屬不計入贈與總額，因此納稅義務人誤以爲既已贈與配偶可免申報於被繼承人遺產中，惟其已違反行爲時前揭遺產及贈與稅法第十五條被繼承人死亡前二年贈與其配偶財產，應於其死亡時視爲遺產課徵遺產稅之規定，除核定應補徵遺產稅額外，並被處以一倍罰鍰。

※無償爲他人承擔債務屬贈與行爲應課贈與稅

以自己之資金無償爲他人承擔債務、交付價款或代繳費用，係屬遺產及贈與稅法第五條第一款所規定之「視同贈與」行爲，贈與人在一年內贈與之財產價值超過贈與稅免稅額時，務必依規定申報贈與稅。某甲與建設公司訂定「房屋及土地買賣契約書」，購買座落台北市信義區房屋，價款六千餘萬元，惟某甲除自付部分自備款，及償還部分抵押貸款外，其剩餘自備款則由其母親出資，以及代償貸款計三千九百餘萬元。某甲之母親以自己之資金代某甲清償部分房地款，乃係承擔債務、交付價款之贈與行爲，依遺產及贈與稅法第五條第一款所規定應以贈與論，計應課徵贈與稅一千餘萬元，國稅局已通知某甲之母親限期補報，若未補報則須另處罰鍰一千餘萬元。國稅局目前以財產資料變動分析電腦系統，掌握民眾房屋、土地、汽車、股票等資料，若是名下財產異常增加或減少，或是甫成年而名下財產、所得突然增加，都會透過電腦選案，查核是否有逃漏贈與稅情事，因此呼籲民眾如有財產移轉而漏報贈與稅者，請趕快自動補報，以免受罰。

※被繼承人生前應給付未給付醫療費用得列報未償債務

被繼承人生前應給付醫療院、所之醫療費用，如於死亡後始繳納者，得適用遺產及贈與稅法第十七條第九款規定，自遺產總額中扣除，免徵遺產稅；惟若於生前已繳納完畢者，則無上開條款之適用。按遺產及贈與稅法第十七條「扣除額」規定，並無「醫療費用」扣除項目，但該條第九款規定，被繼承人死亡前未償之債務，具有確實證明者，應自遺產總額中扣除。故被繼承人生前應給付之醫療費用，既於死亡時尚未繳納，即屬被繼承人死亡前未償債務，得適用前揭條款，自遺產總額中扣除。最近查核某遺產稅案件，發現繼承人等誤以爲無論在被繼承人死亡之前或之後繳納之醫療費用，均可列作未償債務，故自行

申報醫療費用扣除額四百餘萬元。惟經該局查證結果，被繼承人之醫療費用，僅有八萬元確係死亡後繳納，其餘均係死亡前兩年所累積、且已支付之費用，因而無法認列。

※國軍眷村改建之原眷戶死亡所遺留之輔助購宅款權益，依法應核課遺產稅

國軍眷村改建之原眷戶死亡所遺留之輔助購宅款權益，依國軍老舊眷村改建條例第五條規定，由配偶及其子女承受其權利；又依同條例第二十條及二十一條例規定，原眷戶亦可選擇領取輔助款後搬遷，是以該輔助購宅款權益具有財產價值。即國軍眷村改建之原眷戶死亡所遺留之輔助購宅款權益，應依遺產贈與稅法第一條規定應核課遺產稅，至其子女取得上開權益部分，依所得稅法第四條第一項第十七款規定，應免納所得稅。

※司法院大法官會議釋字第五六六號解釋不適用已確定案件

法院大法官會議釋字第五六六號解釋不適用已確定案件。

八十九年一月二十六日農業發展條例修正公布生效前發生之繼承或贈與案件，遺產或贈與財產之非農業用地申請適用農地免徵遺產稅或贈與稅，經依據七十三年九月七日修正發布之農業發展條例施行細則第二十一條後段規定否准之案件，財政部於九十二年十二月二十六日台財稅字第○九二○四五七七一七號函釋：九十二年九月二十六日司法院釋字第五六六號解釋作成後，對於引起歧見之案件及據以聲請大法官解釋之案件，其已經確定終局裁判者，應據該解釋提起再審；引起歧見之案件已有行政處分但未經確定終局裁判者，由原處分機關依據該解釋撤銷原處分及作成新處分，至其他已核課確定之案件，應不再變更。

說明：某甲於八十八年八月二十四日死亡，其繼承人某乙於八十九年一月十八日辦理遺產稅申報，國稅局核定應納遺產稅額二、七九九、七九七元正，某乙並於同年五月四日繳清，嗣某乙於九十年一月五日申請某甲遺產中二筆工業區土地，其細部計畫未完成，應有行政院八十三年十一月二十八日台財字第四四五三三號函視為農業用地免徵遺產稅之適用，經高雄高等行政法院九十一年度訴字第60六號判決駁回某乙之訴，某乙未於法定期間內提起上訴而於九十一年十二月二日判決確定，迨至九十二年十月二十四日某乙提起再審之訴，援引司法院大法官會議釋字第五六六號解釋，稱系爭土地應有其適用，惟上揭解釋係九十二年九月二十六日所作成，在原確定判決之後，自非判決當時之有效解釋，與行政訴訟法第二百七十三條第一項第一款之規定顯不該當，且某乙非聲請大法官解釋之當事人，無依同法條第二項規定提起再審之餘地，高雄高等行政法院九十二年度再字第十九號裁定乃駁回某乙再審之訴。對於類此而未經確定終局裁判之案件，依財政部函釋規定自行審查撤銷原處分或作成新處分，至已核課確定案件則無司法院大法官會議釋字第五六六號解釋之適用。

※地主與建商合作興建房屋，地主逕將所分得之房屋以子女名義登記為起造人，依法應課徵贈與稅。

地主與建商合作興建房屋，地主逕將所分得之房屋以子女名義登記為起造人，依法應

課徵贈與稅。地主提供土地與建設公司合建分得房屋，既係地主以其土地換取房屋，房屋原屬地主所有，地主將取得房屋直接以子女名義登記為起造人，進而取得所有權，實質上即為地主將所有之房屋贈與其子女，依遺產及贈與稅法規定應該課徵贈與稅，地主仍須申報並繳納贈與稅。地主與建商合作興建房屋，如將所分得之房屋以子女名義登記為起造人，應於取得使用執照日（為贈與日）三十日內申報贈與稅，以免待稽徵機關查獲涉及逃漏稅捐，除了補稅外，可能還要受罰，徒增困擾。

※遺產稅申請實物抵繳應檢附之文件。

依遺產及贈與稅法第三十條第二項規定，遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於前項規定納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分十二期以內繳納；每期間隔以不超過二個月為限，並准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。因此，遺產稅納稅義務人，如果無法以現金繳納稅款，且應納稅額在三十萬元以上者，可於繳納期限內向稽徵機關申請實物抵繳，以免逾期須加徵滯納金及利息，甚至遭移送執行，得不償失。申請實物抵繳時，納稅義務人應填具「遺產稅實物抵繳申請書」、「全體繼承人抵繳同意書」及「抵繳之財產清單」向管轄稽徵機關申請。惟常有納稅義務人詢問，若無法取得全體繼承人同意，可否仍以被繼承人遺留之財產申請實物抵繳？該局說明，「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」、「…共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。」為民法第一千一百五十一條及第八百二十八條第二項所明定，目前除納稅義務人申請以被繼承人遺留之土地抵繳，可適用土地法第三十四條之一規定，得不經全體繼承人同意外，其他財產因無類似規定，仍應出具全體繼承人抵繳同意書，如納稅義務人無法檢附全體繼承人出具之抵繳同意書，將不予受理實物抵繳。納稅人申請實物抵繳，必須現金繳納確有困難，始得辦理。若被繼承人遺留之財產，包含現金、銀行存款及其他實物，納稅義務人無法提出其他事證，證明無法以該等現金、銀行存款繳納時，只准以現金及銀行存款不足繳納部分，辦理實物抵繳。

※申報遺產稅「殘障特別扣除額」之規定

依據遺產及贈與稅法第十七條第一至第三款規定，被繼承人遺有配偶、直系血親卑親屬及父母者，均得自遺產總額中扣除定額之扣除額。此外前述三種身分之人，如在被繼承人死亡前即為身心障礙保護法第三條規定之重度以上殘障者，或精神衛生法第五條第二項規定之病人，依遺產及贈與稅法第十七條第四款規定，每人得再加扣「殘障特別扣除額」五百萬元。惟在受理被繼承人遺產稅申報案時，發現部分納稅人誤解前述「加扣殘障特別扣除額」適用之規定，特說明如下：

- 一、得加扣殘障特別扣除額者，其身分必須為被繼承人之配偶、直系血親卑親屬及父母，被繼承人本身為殘障者並不適用。
- 二、得加扣殘障特別扣除額者，須為重度以上身心障礙；或經專科醫師診斷認定為精神疾病嚴重病人，若未能提示證明文件，即不適用。

◎地方稅簡訊◎

◎住宅外側供人繪製或懸掛廣告仍准按住宅用地課稅

土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金，如經查明其他要件符合土地稅法第九條、第十七條及第三十四條規定者，其用地仍准按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

◎因重新規定地價增繳之地價稅准予抵繳增值稅起算年期之認定

土地稅法第三十一條第三項規定，土地所有權人在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，於不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五範圍內，得准予抵繳其應納之土地增值稅，有關上開准予抵繳之增繳地價稅，其起算年期之認定，應以該土地課徵地價稅後，第一次重新規定地價年期為準。

◎被徵收土地，如有溢扣繳土地增值稅情事，其申請退稅之期間，自具領繳款書收據之日起算五年

被徵收的土地，於八十三年一月七日修法為免徵土地增值稅，但在修法前，依法是要課徵土地增值稅的。依修正公布前的規定，其應繳納的土地增值稅，是由稽徵機關核算後，造具代扣稅款證明冊，送由徵收機關，在發放補償費時代為扣繳。至於繳款書收據，是在納稅義務人領取補償費時一併具領。所以，納稅義務人領取繳款書收據時，才算合法送達。凡是八十三年一月七日前被徵收的土地，未及時領取補償費，直到提存後才向法院提領地價補償費及繳款書收據，如確有減徵成數計算錯誤致溢扣繳土地增值稅者，為確保納稅義務人的權益，其申請退稅的起算日，自具領繳款書收據之日起算五年。

◎依法院判決移轉之公有土地，其申報移轉現值之審核以實際出售價額為準。

公有土地移轉按照土地稅法第二十八條但書的規定，「但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」，又按同法第三十條之一第一款的規定：「依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有地，以實際出售價額為準」，因此，公有土地雖然是依法院判決移轉，仍應免徵土地增值稅，其申報移轉現值的審核標準，自應以實際出售價額為準。

◎重購地自移轉登記之日起逾二年再將戶籍遷入，不得退還已納之土地增值稅。

土地所有權人出售自用住宅用地，二年內再重購自用住宅用地，如果符合規定，可以申請就其已納的土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。土地所有權人先購買房地並完成移轉登記，復於二年內出售原有自用住宅用地，如果其重購地自完成移轉登記之日起超過二年後，才由第三地將戶籍遷入，申請退還原繳納的土地增值稅時，與土地稅法第九條及第三十五條的規定不合，不得退還已納之土地增值稅。

◎九十三年地價稅開徵日期訂為自十一月一日至十一月三十日

九十三年地價稅開徵日期，業經臺灣省政府核定，自本（九十三年）十一月一日至同年十一月三十日截止。本（九十三年）年申請適用特別稅率及各種稅地減免之土地，依土地稅法第四十一條及土地稅減免規則第二十四條規定，土地所有權人應於地價稅開徵四十日前（即九月二十二日前）提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。

◎民間公證人收受公證費用所出之收據，應貼用印花稅票

民間公證人雖為依公證法經司法院遴任執行司法行政下公證行為之人，與法院之公證人辦理相同事務，但其執行公證行為之收入，與法院收取「公證費」全數解繳公庫之性質不同。又民間公證人亦非印花稅法第六條第一款規定之政府機關，故其收受公證費用所出之收據，應依銀錢收據按千分之四稅率貼用印花稅票。

◎法院拍賣取得土地其當年度地價稅納稅義務人如何劃分

依民法第七五九條規定解釋，因強制執行取得不動產物權者，不以登記為要件。強制執行法第九十八條更明定拍賣之買受人，自領得執行法院所發權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，亦不以登記為要件，在拍賣並發給權利移轉證書之日起，該項不動產即已負有繳納稅捐之義務。故經法院拍賣取得土地，在未辦理產權移轉登記前，其地價稅納稅義務人之認定，應以移轉證書核發日為依據，若該日在八月三十一日以前，該年度地價稅以拍定人為納稅義務人，倘逾八月三十一日，該年度地價稅以原所有權人為納稅義務人。

◎自用住宅用地改課一般用地，其後註銷營業，再供自用住宅使用，仍應重新申請

原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，其地上建物經變更供營業或出租使用，其用途已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依土地稅法第四十一條規定，於地價稅開徵四十日前重新提出申請。

◎農業經營不可分離土地減免地價稅，七月一日至七月三十一日提出申請

原經核准徵收田賦之與農業經營不可分離土地，如所有權人變更時，應自辦竣移轉登記日之次年期改課地價稅。本處呼籲新所有權人為維護自己之權益，對於因繼承、贈與或其他原因取得土地後，實際仍供與農業經營不可分離之農舍、曬場、農路、灌溉、排水及其他農業使用（包括直接供作農林漁牧使用）之土地，符合課徵田賦之規定者，應於每年七月一日至七月三十一日向各鄉（鎮市）公所申請，逾期即予以改課地價稅。

託成立時，委託人保留指定受益人之權利者，其信託利益當然仍歸屬委託人自己所有，信託財產發生之收入，應屬委託人之所得，俟委託人將自己之所得實際贈與其指定之人時，依遺產及贈與稅法規定課徵贈與稅。

房地產專欄

●房貸月付 1 萬元起 全台平價購屋大搜查

據永慶房仲網指出，目前網路購屋族的平均預算大約新台幣 660 萬元，但是薪水族若想月付大約 1 萬元左右購屋，也不是不可能的事。若以月付 1 萬元房貸支出推算，需準備約 60-80 萬元自備款，再申請 190 萬元、年息 2.425% 的優惠房貸，等於可以從總價 250-300 萬元的房子著手。目前全省房價仍處於十餘年來的相對低點，加上優惠房貸門檻超低、2.425% 的低利率，使得購屋難度大幅降低。對於首購族、初入社會的新鮮族、計畫成家的新婚族來說，如果是單身固定受薪階級，每月房貸支出 1 萬元，大約佔收入的 1/3 至 1/2，還在合理範圍內；若是已婚者，甚至可以將目標設定高一些，台北市超過 250 萬元、台北市以外地區超過 200 萬元的部份，若是再善用國宅貸款、勞宅貸款來作搭配，則房子買起來會更輕鬆自在。假設自備款 100 萬元、優惠房貸 200 萬元，則可以 300 萬元的購屋總價為目標，而每月以平息平攤方式還款約 10526 元。300 萬元總價的房屋，在全省不同區域可以找到許多不同的產品，而且還頗具選擇彈性，一般而言，愈往中南部，屋齡還會比北台灣地區來的新、坪數也比北部大一些。

以北台灣而言，雖然台北市的房價水準高居全台之首，但是其實市區內 7-10 坪的套房產品、中山區的林森北路、內湖區的康樂街、安泰街及東湖路、文山區的福興路等地段，仍可以找到總價 300 萬元左右的理想產品。在台北縣，則在新店市、土城市、新莊市、汐止市、淡水鎮等地區，都有機會挑到不錯的大樓及公寓產品。若拿 300 萬元到大台北地區以外的地區，消費者可以選擇的產品型態更多、坪數更大、屋齡也愈新。舉例來說，桃園縣南崁的中山路、南竹路一帶，可以找到屋齡在 5 年以下、3-4 房格局的產品；若是到八德地區的介壽路、後火車站一帶，甚至有機會買到 5-10 年、3 樓半的透天厝，一樣的購屋資金，在全省的可購產品差異性很大。中台灣來說，台中市、彰化市及嘉義市是中部的市鎮重心，房屋買賣交易最為熱絡，目前房價大都維持在 6-10 萬元左右，甚至 300 萬元就可以在彰化市區買到透天厝。以台中地區來看，在北屯區及南區一帶，一般格局三房兩廳的華廈產品，大約都在 300 萬元左右；彰化市則可以買到 30 年左右屋齡較老舊的透天厝；另外，嘉義市與嘉義縣交接的邊區，則可以買到屋齡較新、約為 15 年左右的透天厝。

南台灣的房屋買賣重鎮在台南市及高雄市。台南市東區四期重劃區一帶，大四房新公寓的總價僅約 300 萬元，20 年以上的透天厝也大約是在這個價格範圍內；高雄市 300 萬元總價，約莫可以買到三民區河堤商圈附近的大樓產品，而龍井鄉近來可以選擇的產品種類也更為多元，有利吸引消費者前來找屋。永慶房仲網表示，中低總價的購屋客層，由於經濟來源相對弱勢，更要藉助最後一波 3000 億元優惠房貸額度完成購屋。如果鎖定購買低總價的房子，需要特別留意公設比例是否過高、建材及逃生設備是否健全、生活機能是否完善、區域需求來源是否穩定，以及未來轉手性等問題。

摘自－中央社

●莫成捐地節稅案翻版

不特定受益人信託契約在市場上風起雲湧，不過是今年才開始的事。因為業者誤解財政部對「不特定受益人」的態度，大力推銷這種信託商品的結果。如今追究對錯已無補於事，財政部只有加快腳步釐清爭議，才是讓誤解落幕的最好方式。財政部過去確實不曾對所謂「不特定受益人」做出任何明確界定，直到今年 4 月 5 日，國稅局鑑於以保留指定受益人適用 20%分離課稅的信託契約，有逐漸增多的趨勢，建議財政部應在日後受益人確定時，就差額對這類信託案件補稅。

財政部基於分離課稅是當初對「不特定受益人信託」行為課稅的法律規定，縱使日後確定受益人，也無就差額課稅權利，因此發文明白告知國稅局不得對不特定人信託案件補稅。這紙只對稅捐機關發布的行政命令，最後到了信託業者與會計師手上，卻被誤解為只要是保留受益人的信託契約，已經被財政部核可，最終稅負就是 20 %。這也是何以信託業者與會計師對財政部最近將這類信託行為，認定是屬於自益信託的一部分大感不滿的主要原因。除了對法令上的見解歧異之外，業者對財政部始終沒有把話講明白，也有許多意見。有業者甚至將財政部最近對不特定受益人信託的課稅處理手法，比喻成是「捐地節稅」的再版，財政部先是任由市場發展，最後再讓它一刀斃命。要財政部揹負扼殺市場的責任，似乎也過於沈重。

自始至終，財政部根本沒有見到任何一張不特定受益人的信託契約，也不清楚信託業者或會計師對這類信託契約有過於寬鬆且不正確的解讀。徵納雙方欠缺的就是實質溝通，財政部才會沒有及時澄清的機會。唯今之計，徵納雙方之間最好趕快坐下來談，確定這類信託契約的性質，與依法應該採取的課稅原則。相互猜測、不信任甚至出現課稅陰謀論，都不是解決問題的辦法。財政部還是要採取主動，不只聽聽業界的聲音，也可適時表明政策立場，只有讓誤解煞車，事件才能圓滿落幕。

摘自－經濟日報

●專家論壇 他益或自益信託之認定

財政部於 7 月 20 日表示，委託人於信託契約成立時，保留指定受益人權利者，應認屬自益信託，於信託契約成立時免課徵贈與稅，信託財產的收益亦應向委託人課徵所得稅。財政部此項解釋目的，主要在於避免高所得者利用本金自益孳息他益的股權信託來規避贈與稅及所得稅。

一、有違租稅法定主義

財政部的見解顯係參考美國有關可撤銷式信託課稅規定，然而依照現行遺贈稅法及信託法相關規定，財政部見解恐有違租稅法定主義之虞。

遺贈稅法第 5 條之 1 第 1 項規定，信託契約明定信託利益的全部或一部受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益權利贈與該受益人，依法課徵贈與稅。此一條文中完全未提及委託人有否保留指定受益人權利，而有是否課徵贈與稅差別，財政部解釋似有違母法之虞。

另外，信託法第 3 條規定委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，此條文的意義在我國信託法原則上採不可撤銷信託，例外才為可撤銷信託，又信託法第 17 條亦規定受益人因信託成立享有信託利益，受益權之取得與否，與委託人是否保留指定受益人權利無關。

觀諸信託法第 3 條及第 17 條精神，均屬信託一經成立，受益人即享有信託利益，進而促使遺贈稅法第 5 條之 1 第 1 項規定信託契約成立時（所得稅法第 3 條之 2 亦同），如受益人為委託人以外之他人，應課徵贈與稅而非實際移轉予受益人時才課稅，財政部亦樂見贈與稅儘早課徵，現在只因為某些信託個案，而欲以解釋令加諸母法所無的限制，對課稅是否有利及適法性均存在著重大爭議。

財政部新聞稿之不適法性，參考土地稅法第 3 條之 1 似可更明確看出，該條文明確規範，信託之土地，如信託利益受益人為非委託人，且 1. 受益人已確定並享有全部信託利益者，2. 委託人未保留變更受益人之權利者，該信託土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有土地合併計算地價總額，而非併入委託人土地合併計算地價總額。土地稅法第 3 條之 1，是用母法條文規範，但有關自益他益認定，財政部卻用解釋函令加諸於遺贈稅法第 5 條之 1（母法）所沒有的限制。二、較晚課徵贈與稅可撤銷式信託，委託人可將信託受益人由委託人以外人士變更為委託人本，因此以自益信託方式課稅或許較無疑慮，然而如保留指定受益人權利，但限制受益人必須是委託人以外人士，則該信託必然是他益信託應無疑慮，在此情況下，如仍認定為自益信託，反造成財政部較晚收到贈與稅，對課稅反而不利。

三、未防堵股權信託避稅

依據財政部新聞稿認定方式，對財政部有如下不利情形。1. 對委託人保留指定受益人權利者，其信託贈與稅較晚收到，2. 高所得者，只要在信託契約中訂明委託人不得變更受益人，則可享受本金自益孳息他益股權信託贈與節稅效果，因為該孳息本來就是要給子女，將契約訂為受益人不得變更並無問題，3. 如將孳息受益人訂為「大兒子與大女兒中較孝順者」，即使委託人不特別控制或指定受益人，亦將會自然產生一名較孝順者，仍極可能享受 20% 分離課稅好處，此點或許財政部不認同，但對不特定受益人定義，財政部似應尊重法務部法律字 0930010466 號函令見解。

四、正本清源之作法

基上所述，為防堵高所得者運用股權信託來規避綜所稅，其正本清源之作法有三：

1. 修改各類所得扣繳率標準，將該扣繳率提高，使高所得者沒有避稅空間。
2. 修改所得稅法第 3 條之 4，於受益人不特定或尚未在存者，由受託人按規定扣繳率扣繳後，實際分配予確定受益人時，再按實際受益人的綜所稅稅率計算予以補退稅。
3. 修改所得稅法第 3 條之 4，仿照公益信託課稅，於信託利益實際分配時，由受益人併入分配年度所得額，加以結算併計課徵綜所稅。

（作者分別擔任宇信聯合會計師事務所會計師、執行長）

摘自－經濟日報

●信託新釋 業者擬行政訴訟

財政部將保留指定受益人權利的信託契約視為自益信託，信託業者大表意外，將聯合促請信託公會釋疑，不排除提起行政訴訟。依照目前財政部規定，受益人不特定的稅負方式為分離課稅 20%，且由受託人擔任納稅義務人，委託人若規劃成受益人不特定看似將可節省高達 20% 綜所稅稅負，財政部擔心若從寬解釋，將使捐地節稅的案件重演，大開大股東節稅之門。

部分銀行信託部與律師商討，認為在租稅中立原則下，財政部不能為了防堵大股東逃漏稅，就一竿子打翻一船人，一律將「保留指定受益人」的信託契約解釋認定為自益信託，這樣將抹煞所有受益人不特定的業務，也不符合信託法原立法的原則。而且，銀行信託部指出，今年最熱門的有價證券本金自益、孳息他益信託、受益人不特定的案例來說，銀行信託部在報稅申請的制式表格上，已明定不得使用「可扣抵稅額」，也就是說，公司已幫股票、股利繳交最高達 25% 的營所稅，不能扣抵使用。有價證券「本金自益、孳息他益」的規劃，事實上還有其他好處，以鴻海集團總裁郭台銘將孳息給特殊員工的案例來看，本是一件美事，由老闆自掏腰包鼓勵員工，達到員工分紅目的，又不需稀釋股東權益，但因為財政部的解釋，卻讓這樣的信託案，蒙上大股東大舉避稅的壞印象。

信託公會指出，財政部與業者間的意見歧異很大，將邀集信託公會成員，包括承辦鴻海信託業務的中信銀、台新銀等，以及華南銀行、建華銀行、中國國際商銀等會員，共同商討，希望找出一條雙方都能接受的中間道路。信託公會則是傾向，嚴格規範委託人，例如，限定明年特殊貢獻員工的員額以及考績等獎勵辦法，而不要以「保留指定受益人」，給予委託人過大的權利。但銀行普遍實務上，受益人不特定的信託，委託人如不保留指定受益人，很難推行業務，將合約簽死完全不能更動，恐不合時宜將會嚇跑一堆人。

摘自－經濟日報

●土增稅契稅申報核稅 規畫網路化

台北市稅捐稽徵處目前正規畫土地增值稅及契稅，採網路申報、核稅作業，未來民眾移轉土地或房屋不需再到稅捐處申報及拿稅單，可以直接在網路上一次搞定，預定明年一月一日台北市民即可上線。

摘自－中國時報

●法拍屋第二季 中南部最熱

全省法拍屋市場第二季持續熱絡，全國十六個地方法院的法拍屋第一、二季拍定總金額已逾一千一百六十多億元，占去年全年一千八百七十二億元的六二%；今年第二季拍定金額五百五十五億多元，超過去年同期的四百五十七億元近一百億元，成長率二一%，法拍市場不僅活絡且有擴大跡象。

從全省十六個法院的法拍統計觀察，法拍市場最熱絡的地區是中南部，以台中、台南及高雄等三個地方法院為主，其次才是台北、士林及板橋等三法院的轄區，顯示中南部的法拍屋廣受投資人歡迎，其中台中地院第一季拍定金額高達一百十二億五千七百萬元、第

二期則為九十二萬三千八百萬元，都居全國之冠。

台中地區的空屋率全國最高，從法拍屋情況來看，有直接關連。今年一、二期全省法院拍定件數共二萬五千七百九十八件，比去年同期的二萬一千多件，多達四千七百件；平均拍定次數從三拍才賣出，提昇到平均二拍就拍定來看，股債市低迷不振的投資環境中，法拍市場有一枝獨秀，持續加溫的榮景。

摘自－工商時報

●新聞辭典 自益信託與他益信託

信託是國內新興的理財商品與法律關係，所謂「信託」，按照信託法的規定是指，委託人將財產移轉給受託人，由受託人依信託本旨，為受益人的利益或特定目的，管理或處分財產的關係。

在信託的法律關係中，一共有三方面，分別為委托人、受託人、受益人等。其中受託人目前按照財政部的規定，以信託業務為常業者，資本額為二十億元，因此，有能力經營信託業務的多數為銀行，所以，目前多數的信託契約中，受託人多半為銀行。自益信託與他益信託的分別，則是基於一個原則，即富委託人與受益人相同時，則這類信託就稱為自益信託；當委託人與受益人不同時，就是屬於他益信託。

自益信託與他益信託除了受益人不同外，在課稅規定上，也大不相同，若信託是屬於他益信託的形式，則在信託成立時，即視同將信託財產贈與受益人，必須課贈與稅，當他益信託的本金與孳息中，是屬於部分自益，部分他益時，則此時贈與稅的課稅方式，是依照折現的方式，將信託期間的利益，折現為現在的價值，做為贈與金額課稅。至於自益信託部分，則主要是在受益人類取信託孳息時，列為受益人的所得課稅。

摘自－工商時報

●上「投家網」看屋 臨場感十足

由台中市不動產仲介經紀商業公會輔導設置的「投家網」網站 (<http://ihouse.net.tw>) 最近完成測試並正式對外啓用，除了文字檔、圖片外，影音檔也建構完成，使看屋不再只是圖片或文字，還有身歷其境的臨場感。「投家網」初期已有 500 餘件物件上網待售，配合網站設置，還首創了「公鎖」制度，加入會員的仲介業者都可持有一把公鎖，所有物件在待售期間均換成公鎖，徹底解決過去帶看房屋的不便。「投家網」在試用階段，即有不少投資物件藉由不動產經紀人上網配對成交，大幅提升不動產投資客待售房屋流通效率，突破過去的傳統運作模式，讓專門買進中古屋裝修後再出售的投資客，也提升到 e 化的運作模式。據了解，台中地區目前約有 500 多名不動產投資客，手上掌握的不動產待售物件多達 5,000 至 6,000 件，平均每月成交約 50 至 100 件物件，「投家網」在加入市場運作後，預期可大幅提高物件的流通率與成交率。

過去的不動產投資客，出售裝修後物件多藉由傳真方式，傳遞物件明細表到仲介公司，再透過仲介公司人員進行銷售。不過隨著景氣加溫，投資物件的案量不斷增加，仲介業每日需接收大量物件的傳真稿，重覆接收的情況不斷發生，嚴重浪費傳真紙，造成仲介業

者很大的困擾，相對的投資客也浪費了傳真費用。尤其，仲介人員每天面對厚厚一大疊沒有分類的傳真稿，整理起來更是煞費心力，配對效率不佳，且常因已成交或價格修正訊息未即時收到，結果白忙一場。「投家網」是個很天才的網站，完全符合目前投資客的運作形態，不用安裝軟體，只要上網就能完成所有動作。不過，加入查詢會員的資格是必須取得不動產經紀人或營業員證照者，目前「投家網」已有 200 多家會員加入。

「投家網」開站後，投資客上網即可直接輸入最新投資物件基本資料或作修正、賀成交公告，資訊傳遞完全零時差。另外還能分類查詢、選擇行政區、產品類別、總價區間，甚至可輸入行動電話號碼，單獨查詢單一投資客全部物件，所有查詢免收費。「投家網」的設置，大幅提升投資市場物件的流通配對成交速度，每月成交件數從最初十幾件，到現今呈倍數成長，未來投資客物件透過此一交易平台，不僅物件分類清楚、查詢容易，銷售速度大幅提升，成本也減少許多。對消費者而言，業者介紹物件增加，選擇物件的機會也增多，當然所有物件查詢須由合法會員公司的經紀人員才能登錄查詢，透過合法公司所作的交易買賣較有保障，交易糾紛自然降低，達到業者及消費者雙贏的局面。

摘自－經濟日報

●抵押權將從物權編分割出

攸關金融業、營建業發展金融資產證券化、不動產證券化的民法抵押權修正，已由大法官謝在全主持的「民法物權研究修正專案小組」完成草案，法務部決定，將抵押權從整套「民法物權編」的修正中分割出來，先行送交立法院完成立法，以符合市場與社會的需要。根據日本的實際統計，七成以上的最高限額抵押權是由金融機構提出請求；而最高限額抵押權是民法抵押權章中份量最重的規定，但我國現行民法根本無此規定，成為金融資產與不動產證券化推動上很大的障礙。

目前，我國所有金融機構與授信往來客戶的資金貸款業務，早有「最高限額抵押權」實務運用。據指出，多數銀行在未經貸款戶的同意下，就將貸款戶提供的不動產擔保，設定為五十年的抵押權。「民法物權研究修正專案小組」完成的抵押權章中，最高限額抵押權從八百八十一條之一到八百八十一條之十二，總共十三條文，確定最高限額抵押權的定義、擔保範圍、變更債權範圍、原債權確定期日、擔保債權移轉、法人之合併、共有及實行，使得最高限額抵押權的保障與先進國家同步。

財政部兩度函請法務部考慮，開放銀行將房貸擔保債權，在信託金融資產證券化發行公司時，可將該銀行與委託機構，都登記為最高限額抵押權的同一順位建議，也獲專案小組採納，並增列八百八十一條之四之一，規定抵押權人或抵押人得隨時請求確定最高限額抵押權的權利，使得金融機構發行金融資產或不動產證券化的阻礙豁然開朗。

摘自－工商時報

●土增稅減半再半年就到期了

買賣不動產若能注意有利的租稅規定，將更能為自己創造可觀的節稅利益。買賣不動產涉及的稅負很多，但主要的稅捐負擔是土地增值稅。長期以來政府為了鼓勵民眾「住者

有其屋」，在土增稅上提供許多減稅優惠。特別是最近三年，政府採取土地增值稅減半課稅的政策，亦對房地產市場有加溫作用，這項優惠將在明年 1 月 31 日施行屆滿，如何善用土增稅的減稅措施，民眾可要多費心注意。土地增值稅率目前分成二大部分，一是一般土地的增值稅，稅率為：40%、50% 及 60%。另一部分是自用住宅用地的增值稅，稅率只有 10%，但稅法規定，每個人一生只能有一次機會享受自用住宅的低增值稅率優惠。

土地增值稅還有另外一項有利的節稅規定，就是買屋與賣屋的時間是在二年之內完成者，買賣的不動產都是自用住宅時，還可以享有將已經繳納的土增稅申請退還的權利，也就是稅法所指的「重購退稅」。今年曾有買賣自用住宅不動產的民眾，還要特別注意政府減半課徵土增稅的利多政策，減徵的範圍除了一般土地的增值稅之外，還包括一人一生一次的優惠增值稅率。也就是，今年買賣不動產的民眾，增值稅稅率已降為 20%、25%及 30%，自用住宅一人一生一次的優惠稅率也只有 5%。

舉例來說，手上只有一筆房地產的民眾，出售不動產的目的是為了換屋，而且衡量自己未來不會再有買賣房地產的行為時，當然就要把握在今年申請適用最低稅率的機會。但如果未來還有換屋的可能，不想輕易失去優惠增值稅的民眾，利用今年一般土地增值稅率的減半課稅特殊期間，再搭配「重購退稅」的措施，同樣可以省下可觀的增值稅負。申請重購退稅的前提是把握能在二年內完成買屋、賣屋的連續動作，只要掌握這個訣竅，即使沒有申請適用優惠增值稅率，但透過重購退稅的管道，還是可以把先前已經繳納的增值稅款全數退回。土地增值稅重購退稅是有條件限制的，包括：

- 一、買進與賣出的土地所有權人必須是同一人，且買賣的土地必須做自用住宅使用，土地的面積在都市地區不能超過 3 公畝（約 90 坪）、非都市地區的土地不能超過 7 公畝（約 210 坪）。
- 二、出售自用住宅土地前一年，不可以有出租或供營業使用等情形。
- 三、不管先購後售，或先售後購都可以申請重購退稅，但買賣行為必須是自完成移轉登記日起二年內完成。且新購土地地價需超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土增稅後的餘額，才可以就已納土增稅額內申請退還不足支付新購土地地價的數額。這項規定亦適用於被徵收土地。

相較於擁有多筆（或多處）自用住宅土地的民眾，該怎麼繳稅才最節省稅負呢？基於稅法規定一人一生一次的優惠增值稅率，若能安排「同時」出售，也就是同一天訂立契約、同一天申報，就可以享受「一次」自用住宅用地優惠稅率計課土地增值稅的好處。

摘自－經濟日報

最 高 法 院 判 決

最高法院有關「對於公寓大廈之重大修繕及改良，由區分所有權人會議決議行之」民事判決
裁判字號：93 年台上字第 1043 號

案由摘要：排除侵害

裁判日期：民國 93 年 05 月 27 日

資料來源：司法院

相關法條：民法 第 767、821 條 建築法 第 25 條 公寓大廈管理條例 第 3、11、31 條

要旨：公寓大廈，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。其中具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，為專有部分；專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，則為共用部分。又共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；而區分所有權人會議之決議，關於公寓大廈之重大修繕或改良事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。此觀公寓大廈管理條例第三條第一、三、四款、第十一條第一項、第三十一條第一項第二款等規定即明。

參考法條：民法 第 767、821 條 建築法 第 25 條
公寓大廈管理條例 第 3、11、31 條

最高法院民事判決九十三年度台上字第一〇四三號

右當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國九十一年十月十六日台灣高等法院第二審判決（九十一年度上易字第五七五號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊係坐落台北縣三重市三重埔段過圳小段一六六地號土地（下稱系爭土地）及其上建物即都蒼通大廈之共有人。承建該大廈之被上訴人大大建設股份有限公司（下稱大大公司）於民國八十八年六月八日取得使用執照後，竟二次施工，於系爭土地原應作為開放空間使用部分，設置如原判決附圖所示 A 部分面積三點零五平方公尺之鐵門及樑柱，及 B 部分面積二十一點八七平方公尺之警衛室（下稱增設建物），並於八十九年四、五月間將之交予被上訴人都蒼通公寓大廈管理委員會（下稱都蒼通管委會）占有。該增設建物既經台北縣政府認定違反實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵辦法第四、十條，及建築法第二十五條第一項等規定，可見都蒼通管委會及大大公司係無權占有伊及其他共有人所共有之系爭土地。爰本於民法第七百六十七條及第八百二十一條之規定，為全體共有人之利益，求為

命被上訴人將該增設建物拆除，將土地返還予伊及其他共有人全體之判決。

被上訴人大大公司辯以：增設建物已移交都薈通管委會占有、管理，伊已非系爭土地之占有人，自不負將之拆除並返還土地之責任等語。

被上訴人都薈通管委會則以：增設建物於伊成立之初即已存在，雖與原先設計圖略有不符，但並不影響任何人得自由使用、進出規劃為開放空間之綠地及其上之休憩設施。又該建物業經全體住戶依公寓大廈管理條例第十一條之規定連署決議予以保留，上訴人提起本件訴訟，亦違反全體共有人之利益等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：都薈通大廈各住戶所有權人於訂立預售屋買賣契約時，已同意大大公司得變更設計，故增設建物部分雖屬與原設計圖略有差異之二次施工，且大大公司並未先聲請執照變更致有違建築法第二十五條之規定，然大大公司既有權變更設計，則其為都薈通大廈全體住戶作為管理社區公共安全使用而興建系爭增設建物，並於興建後未收取任何費用即交付全體住戶使用，足見該增設建物應屬都薈通大廈之公共設施，為全體共有人所共有。上訴人以增設建物係大大公司所有、無權占用系爭土地為由，請求該公司將之拆除並返還土地部分，自屬無據。其次，增設建物縱與原先設計圖略有不同，但該增設之目的在於強化社區之安全性及維護其內綠化休憩設施，以免因不當使用而造成危害公共安全之情事，堪認其設置功能在於增進全體住戶之居住安全。參以都薈通管委會所提出之住戶調查意見表所示，多數住戶不同意拆除該增設建物，即難認將增設建物拆除係基於全體共有人之利益。上訴人依民法第八百二十一條規定請求拆除增設建物，將土地返還共有人全體，於法未合，不應准許。為原審心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法不予逐一論述之理由，因而維持第一審所為上訴人就大大公司部分敗訴之判決，駁回其該部分之上訴，並廢棄第一審所為上訴人就都薈通管委會部分勝訴之判決（即命都薈通管委會拆除增設建物並返還土地），改判駁回上訴人該部分之訴。按公寓大廈，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，則為共用部分。又共用部分及其基地。其中具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，為專有部分；專有部分以外相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之；而區分所有權人會議之決議，關於公寓大廈之重大修繕或改良事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

此觀公寓大廈管理條例第三條第一、三、四款、第十一條第一項、第三十一條第一項第二款等規定即明。本件大大公司所增設之警衛室及鐵門、樑柱，未辦理建物所有權登記，其目的在於強化社區之安全性及維護其內綠化休憩設施，以免因不當使用造成危害公共安全之情事，而與增進全體住戶之居住安全有關，且經大大公司交與都薈通管委會占有使用等情，為原審合法認定之事實，揆諸首揭說明，應認此項增設建物在使用上及構造上均不具獨立性，尚不得單獨成為所有權客體，性質上即為都薈通大廈之共用部分，其權利應屬全體區分所有權人共有，不因其是否違反行政規定而有不同。是系爭增設建物既屬該大廈區分所有權人所共有，上訴人主張應將之拆除，自屬對於公寓大廈之重大修繕及改良，即應優先適用公寓大廈管理條例第三十一條之規定，由區分所有權人會議決議行之，上訴人個人本於其共有人

之權利，依民法第八百二十一條規定為請求，於法不合。原判決理由應予補充之。上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使，暨原判決贅述之理由，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 五 月 二 十 七 日

彰化縣地政士公會 一六〇期網路版會刊

一六〇期會刊網路版