

專 題 報 導

摘錄本會施理事長景鈺及陳創會理事長見相代表中華民國地政公會全國聯合會參選「中華民國第九屆地政貢獻獎」具體事蹟

◎參選入施景鈺之具體事蹟◎

壹、無私的投入、無我的奉獻

- 一、從事地政士（土地登記專業代理人）近 30 年，秉持豐碩的實務經驗投入公會服務，自民國 75 年參加籌組成立彰化縣土地登記代理人協會（公會前身），歷經彰化縣土地登記專業代理人公會，至彰化縣地政士公會十八年來均擔任重要幹部從無間斷，並於 92 年 4 月 4 日 當選為彰化縣地政士公會第五屆理事長。在任內除協助歷屆理事長積極推動會務外，並負責制定各項規章，編輯公會會刊，迄今已發行 一五八期，促進公會發展及敬業樂群，深受地政同業好評。
- 二、擔任中華民國地政士公會全國聯合第三屆理事及及第四屆名譽理事，均擔任編輯出版委員會主任委員，除積極參與會務推動並負責刊物編輯事務，共編輯出刊地政稅務法令彙刊 36 期（自 90 年 7 月至 93 年 6 月）；會員實用手冊二本（1）土地登記各項法令補充規定彙編、（2）地籍測量常用相關法規輯要；地政士特刊三本（1）成立七週年特刊、（2）成立八週年特刊、（3）成立九週年特刊；法院不動產相關判解輯要一本；及各公會委託印製「土地稅法令彙編」、「稅捐稽徵法彙編」。地政稅務法令彙刊分發全國各地政士公會一萬餘名會員，使全國地政士同業得到最新地政、稅務法令資訊，頗受同業和各界極高肯定與讚許。
- 三、中華民國地政士公會全國聯合會所發行之「地政、稅務法令彙刊」，因經費與人力有限，全由編輯主委親自負責打字編排，發揮創造服務與克難精神。定期發行，協助全國同業會員能不斷獲得最新法令訊息，并藉此增進公會與會員之聯繫，擴大服務效能。對民間地政服務業，促進社會建設、敬業樂群，有效提昇地政專業、社會形象。襄助革新土地登記及研究，並宣導地政令，表現優異榮獲全聯會林理事長雄頒贈『特別貢獻獎』。 績效卓著。
- 四、為協助處理祭祀公業之土地，籌組中華民國祭祀公業研究學會，研究祭祀公業之相關法令，推動地籍清理條例之修法，對於會務之推動，不遺餘力。

貳、參與政府各項會議

積極參與各級政府舉辦之各項會議及座談會，政府研擬各種法令之訂定或修正，均適時提供建言與方案。 如：參加彰化縣政府舉辦「地政發展會議」、內政部舉辦「研商如何推廣地政士簽證業務相關事宜」會議、「土地登記法令」研討會、「土地登記規則及實務」研討會等多次會議。

參、建立公會與政府的夥伴關係

- 一、為增進公會與地政機關、稅捐稽徵處、國稅局等政府單位之互動關係，以協助政府推行政令及爭取會員權益，不定期拜訪各相關單位，並積極參與地政及稅務座談會，以面對面之溝通與意見交換，提出多項土地、稅務法令興革建言。
- 二、為使民眾了解彰化縣政府辦理之區段徵收之實務與成果，本會特於92年10月與彰化縣政府地政局共同舉辦「區段徵收實務研討會」及實地觀摩與聯誼活動，參加人數達一千多人。
- 三、為能使地政士與地政機關溝通良好，於民國93年5月與彰化縣政府舉辦「地政士與地政機關之溝通技巧」，使會員與地政機關之互動更為密切與和諧。

肆、協助協調與溝通，作為民眾與政府間的橋樑

- 一、兼任立法委員陳進丁助理，以地政事務專業之智識及經驗，處理民眾陳情有關於土地事務之案件，除協助協調與溝通外，並作民眾與政府間的橋樑，解決民眾與政府間不必要之紛爭，使民眾對政府的信心增加與肯定。
- 二、為響應政府推動地政便民服務措施，於民國85年創立彰化縣鹿港區土地專業代理人聯誼會，並與鹿港地政事務所共同成立「地政諮詢服務中心」，宣導政令、推行地政業務及為民服務等工作，義務解答民眾對土地問題之疑義，調解民眾產權糾紛，確保民眾權益，熱心公益，關懷社會，頗受地方民眾之肯定。

伍、提供會員專業學養

- 一、自民國七十五年參與公會會務，無論擔任理事、常務理事及理事長等職務，對於提昇會員專業學養不遺餘力，尤其去年接任理事長後，除了延續發行十餘年之會刊，蒐集專業資料、最新法令、每月定期發行；對於相關法規整理編印成冊分送各會員，使會員方便查閱。
- 二、負責研擬「不動產買賣契約書」公會版之及編印，其條文兼顧買賣雙方之權益，維護不動產交易安全，並印有公會會員專用，增加買賣當事人對會員之信任。建立地政士專業形象。
- 三、地政、稅務相關法令，增修頻繁，地政士同業需不斷的吸取新知識與新法令，增進專業學養，以提昇競爭力。有鑑於此、擔任理事長後，積極推動會員教育專業訓練，舉辦一系列專業講習，聘請學有專精及實務經驗之講師授課，自民國92年7月起至93年8月止，總共舉辦研習班19班、教育講習會7場、研討會1場，共計時數305小時，並配合各場次專業訓練編印講義26本，以供參加之會員於聽講時及複習時使用，參加之會員均受益匪淺，深受肯定與支持。提昇地政士社會地位。

陸、提倡資訊e化，架設公會網站

- 一、自92年4月就任彰化地政士公會理事長，即積極推動會務，建立會務制度化、財務公開透明化、責任分層負責化。為配合政府資訊e化，與興國管理學院合作建立架設公會網站，除聯繫公會相關資訊外，亦可適時宣導政府政令與取得最新地政資訊化，率先實施「零距離、零時差」的位會員優質的服務。
- 二、彰化縣地政士公會網站於92年12月30日，與彰化縣政府地政文物館聯合舉行啓用典禮，展現產官學合作典範，由於隨時更新，提供最新資訊，短短六個多月上網瀏覽

之人次即有一萬二千餘人次之多，居友會網站之冠。

- 三、為掌握時代潮流及提昇電腦應用觀念以及迎接 e 世代的來臨，與員林實驗中學舉辦電腦研習班，教授電腦文書處理、網路應用與操作，讓會員學習電腦操作知識。
- 四、為讓會員了解如何於網路申領電子謄本及上公會網站，舉辦了網站操作及申領電子謄本說明會，使會員能迅速進入 e 化時代。

◎參選入陳見相之具體事蹟◎

壹、經歷：創會「人民團體」立案：

- 一、立案證書：(創會人：陳見相)
 - 1.中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會
 - 2.中華民國祭祀公業研究學會
 - 3.台灣省土地登記專業代理人公會省聯合會
 - 4.彰化縣土地登記專業代理人公會
 - 5.協助澎湖縣土地登記專業代理人公會成立
- 二、當選證書：(當選人：陳見相)
 - 1.中華民國祭祀公業研究學會創會理事長
 - 2.中華民國不動產交易安全策進會 第一、二屆監事
 - 3.中華民國地政士公會全國聯合會第一屆常務理事
 - 4.台灣省土地登記專業代理人公會省聯合會創會理事長
 - 5.彰化縣土地登記專業代理人公會創會理事長
 - 6.彰化縣土地登記專業代理人協會第二屆理事長
 - 7.彰化縣土地登記專業代理人協會創會常務理事
 - 8.彰化縣不動產服務業職業工會創會監事
 - 9.彰化縣土地登記代理人職業工會創會理事
- 三、聘書：
 - 1.中華民國地政士公會全國聯合會：
 - a 第二屆會務顧問
 - b.第三屆會務顧問
 - c.第四屆會務顧問
 - 2.彰化縣地政士公會：
 - a.第四屆會務顧問
 - b.第五屆會務顧問
 - 3.澎湖縣地政士公會：
 - a.第一屆名譽理事長
 - b.第四屆名譽理事長
 - 4.台北縣土地登記代理人職業工會第六屆顧問
 - 5.新竹縣地政士公會：第五屆會務顧問
 - 6.彰化縣鹿港金長順泉郊慈善基金會第七屆顧問

7.南投縣名間鄉忠明園慈善會顧問

貳、現職

- 一、中華民國地政士公會全國聯合會會務顧問
- 二、中華民國祭祀公業研究學會理事長
- 三、中華民國不動產交易安全策進會監事
- 四、中國土地改革協會會員
- 五、彰化縣地政士公會會務顧問
- 六、澎湖縣地政士公會名譽理事長
- 七、台北縣土地登記代理人職業工會會務顧問
- 八、新竹縣地政士公會會務顧問
- 九、彰化縣鹿港金長順泉郊慈善會顧問
- 十、南投縣名間鄉明忠園慈善會顧問
- 十一、彰化縣地政文物館志工
- 十二、陳見相地政士事務所負責人

參、參與國際親善文化交流

- 一、參與國際親善文化交流相片集錦：
 - 1.參與中日地政文化交流會議
 - 2.中日地政文化交流團隊歡樂活動
 - 3.全聯會中日地政與自強活動
- 二、國際親善文化交流會議（日本資料）：
 - 1.登記制度電子認證制度
 - 2.印鑑證明制度
 - 3.區分所有建物登記
 - 4.會議之質問事項（附件）
- 三、國際親善文化交流會議（中文資料）：
 - （一）淺談日本印鑑證明制度：壹－緣起貳－日本印鑑證明制度的發展參－核發印鑑證明之機關、申請程序及費用肆－有關印鑑登錄證伍－有關印鑑登錄證明書陸－關於印鑑登錄之廢止等事項柒－手續費捌－印鑑證明制度的弊害玖－廢除印鑑證明或配套措施拾－結論
 - （二）區分所有建築物之勘測與登記：壹－緣起…貳－日本建物第一次測量登記
 - （三）其他日本考察書表
 - 1.日本印鑑證明書交付申請書
 - 2.會設法人用登記事項證明書交付申請書
 - 3.不動產用登記事項證明書交付申請書
 - 4.地圖等閱覽申請書
 - 5.不動產登記事項要約書申請書
 - 6.登記事項要約書交付申請書
- 四、參與新加坡文化交流相片集錦

肆、參與福建金馬澎湖文化交流勞軍及政府舉辦重要會議

- 一、參訪福建省廈門市不動產文化交流
- 二、參與馬祖東引勞軍團
- 三、參與金門前線訪問團
- 四、專訪金門前線地政文化交流
- 五、參與（金門、澎湖地政士聯誼）文化交流
- 六、參與網路實施成果展
- 七、參與政府舉辦座談會
- 八、參與中央及重要會議出席證
- 九、金門觀光地圖
- 十、福建省廈門市旅遊圖（附件）

伍、參與全國土地行政會議與全國建築會議

- 一、全國土地行政會議相片集錦：
 - 1.全國土地行政會議
 - 2.全國建築會議
- 二、全國土地行政會議函：
 - 1.內政部地政司
 - 2.內政部營建署
- 三、全國土地行政會議：
 - 1.如何健全土地專業代理人制度
 - a.先期會議發言要點：發言人省聯合會理事長陳見相
 - b.先期會議結論
 - 2.如何推動地政業務電腦化
 - a.先期會議發言要點：發言人省聯合會理事長陳見相
 - b.先期會議結論
 - 3.如何強化地政機關組織功能
 - a.先期會議發言要點：發言人省聯合會理事長陳見相
 - b.先期會議結論
 - 4.如何健全地政法制工作
 - a.先期會議發言要點：發言人省聯合會理事長陳見相
 - b.先期會議結論

陸、中華民國祭祀公業研究學會成立與研究之實務

- 一、中華民國祭祀公業研究學會參訪之祖厝：
 - 1.祭祀公業蕭奮祖祠
 - 2.祭祀公業陳姓大宗祠聚星堂祖厝
 - 3.全國最壯觀最輝煌之祭祀公業黃梅生
 - 4.祭祀公業黃梅生派下員大會簡報

- 二、中華民國祭祀公業研究學會成立之過程相片集錦
- 三、祭祀公業土地清理研討會相片集錦
- 四、本會第一屆第二次大會相片集錦
- 五、中華民國祭祀公業研究學會週年慶成果展相片集錦
- 六、中華民國祭祀公業研究學會學員自強活動
- 七、中華民國祭祀公業研究學會成立與研究之實務
- 八、本會成立大會陳銘福、王進祥兩位學者賀詞
- 九、台灣祭祀公業由來與演變之探討
- 十、祭祀公業研究之實務範例（附件）

柒、參與彰化縣地政文物館志工及致力推動友會地政文化交流

- 一、參與彰化縣地政文物館導覽解說義工培訓並參與地政文物館志工服務：
 - 1. 文物細說歷史
 - 2. 解說文物館展示文物項目
 - 3. 彰化縣地政大事記（半線地政大事記、測量儀器）
 - 4. 彰化縣地政文物（375 減租、所有權狀、清丈執照）
 - 5. 彰化縣地政文物（土地房屋登記、公地放領、耕者有其田）
 - 6. 彰化縣地政文物（地政代書、土地面積、農地重劃）
- 二、致力推動地政、稅務、國內友會地政文化交流：
 - 1. 推動地政士與地政機關文化交流
 - 2. 創立台灣省中區國稅局彰化縣分局服務中心及彰化縣稅捐稽徵處服務中心
 - 3. 致力推展國內地政文化交流（高雄市地政處電腦資訊觀摩）
 - 4. 參與國內友會地政文化交流：
 - a. 台北市土地登記專業代理人公會
 - b. 高雄市土地登記專業代理人公會

捌、祭祀公業專業教學（免費教學、提供書籍、講義、熱心服務）

- 一、中華民國祭祀公業研究學會教育講習會祭祀公業法令與實務講師
- 二、台北縣土地登記代理人職業工會教育講習會祭祀公業實務與範例講師
- 三、中華民國祭祀公業研究學會教育講習會台灣祭祀公業由來與演變之探討講師
- 四、台灣佛教會教育講習會土地登記問題講師
- 五、基隆市地政士公會教育講習會祭祀公業法令與實務講師
- 六、中華民國祭祀公業研究學會教育講習會祭祀公業土地清理與處分講師
- 七、中華民國祭祀公業研究學會教育講習會祭祀公業土地清理與處分講師。

玖、祭祀公業、寺廟登記、法令編印實務範例編著

- 一、祭祀公業法令與實務
- 二、祭祀公業實務與範例
- 三、台灣祭祀公業由來與演變之探討
- 四、祭祀公業土地清理研討會

- 五、祭祀公業土地登記
- 六、寺廟、神明會登記實務與範例
- 七、寺廟、神明會登記法令輯要
- 八、寺廟總登記法令
- 九、地籍清理與繼承登記之實務
- 十、地籍清理條例草案
- 十一、土地法第 34 條之一執行要點與實務
- 十二、土地登記與實務
- 十三、民間團體大陸事務暨兩岸文化交流（中區研討會）
- 十四、彰化縣土地登記專業代理人公會會刊。

拾、專業貢獻參與訂頒法令

- 一、內政部（民政司、地政司）：參與研討祭祀公業及神明會之管理條例：
 - 1.研商「宗教團體以自然人名義登記之不動產、農業用地更名登記及祭祀公業派下子女或養子女之派下權認定等案」會議
 - 2.對「祭祀公業管理條例」草案之研議
 - 3.研商制定「祭祀公業及神明會管理條例（草案）研討會」（第一次）
 - 4.研商制定「祭祀公業及神明會管理條例（草案）研討會」（第二次）
 - 5.內政部法規委員會審查「祭祀公業管理條例」草案」（第二次）會議
 - 6.內政部法規委員會審查「祭祀公業管理條例」草案」（第三次）會議
 - 7.內政部法規委員會審查「祭祀公業管理條例」草案」（第四次）會議
 - 8.祭祀公業管理條例
- 二：立法院：參與研討寺廟土地之使用：
 - 1.寺廟使用國有非公用土地管理及處分之介紹
 - 2.宗教寺廟用地租售法令公聽會
 - 3.祭祀公業派下員「處分同意書」經法院公正處分認證、民間公證人認證或地政士簽證人簽證者，於辦理土地登記時再檢附派下全員印鑑證明書
- 三、台灣省政府（民政廳地政處）：專業參與訂頒台灣省祭祀公業土地清理辦法。

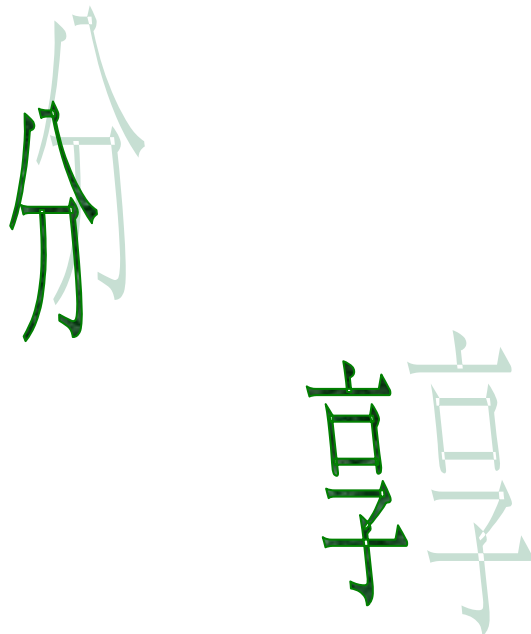
拾壹、受獎紀錄

- 一、團體獎：
 - 1.台灣省省長宋楚瑜獎狀
 - 2.台灣省政府社會處處長唐啓明獎狀
- 二、個人獎：
 - 1.台灣省政府社會處處長唐啓明獎狀
 - 2.台灣省省長宋楚瑜獎狀
 - 3.台灣省政府地政處處長許松獎狀
 - 4.台灣省政府社會處處長唐啓明獎牌
 - 5.中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長陳銘福感謝狀
 - 6.彰化縣縣長阮剛猛獎狀

- 7.彰化縣縣長翁金珠獎狀。
- 8.澎湖縣縣長賴峰偉獎狀
- 9.田中地政所主任王銀和榮譽狀

三、熱心公益個人獎：

- 1.台灣省道教發展基金會董事長林泉感謝狀
- 2.彰化縣警察局田中分局顧問聘書
- 3.彰化縣二林鎮喜樂保育院董事長馬喜樂感謝狀
- 4.彰化縣二林鎮喜樂保育院董事長馬喜樂感謝狀
- 5.南投縣中寮國中校長謝白亮熱心教育捐助
- 6.彰化縣鹿港金長順泉郊慈善基金會第七屆顧問聘書
- 7.南投縣名間鄉明忠園慈善會顧問聘書。



房 地 產 專 欄

◎繼承後出售 公告現值低於購入價 按公告現值計算土增稅

民眾以高於公告現值價格購入公有地，該土地若經繼承再出售，且公告現值仍低於原購入價格，納稅人將不能按原購入價格計算土地增值稅。這項新規定將使長期持有公有地的民眾無法再「嘉惠後人」，繼承人日後恐有稅負加重的風險，目前許多利用公有地的節稅規劃，將被財政部這項新規定「破功」。

財政部已經在 8 月 27 日發布行政命令，明令財政部在 79 年所做的台財稅第 790336801 號函停止適用。79 年間的函令主要規定，被繼承人以高於公告土地現值的價格購買公有土地後死亡，繼承人繼承後再行移轉時，准以被繼承人取得公有土地實際價額做為前次移轉現值，計徵土地增值稅。內政部日前針對這類公有土地取得成本高於繼承日當時公告現值的土地，做成新的解釋，認為土地稅法規定公有土地因繼承再行移轉者，其前次移轉現值是以繼承開始時該土地的公告現值為準，因此財政部在 79 年間所做的解釋已不符合土地稅法的精神。

基於內政部改變對公有土地繼承後再移轉的前次移轉現值認定原則，財政部因此配合修正並刪除 79 年的行政命令。持有公有土地的所有權人購入的公有土地價值較高者，因繼承發生再移轉情形時，也只能以繼承日當時的公告現值做為前次移轉現值課徵土地增值稅。也就是，如果被繼承人當時購入的公有土地價值較高，在繼承發生時的公告現值，若低於當時購入的公有土地價格，亦只能按較低的公告現值申報前移轉現值計課土增稅。由於土增稅是按照漲價總額課稅，前次移轉現值較低者，相對土增稅稅負就會增加。

摘自－經濟日報

◎以高於公告現值購買之公有土地於繼承後再移轉時不適用高前值

財政部九十三、八、二十七台財稅字第○九三○○四○八五四號

主旨：本部七十九年十月五日台財稅第七九○三三六八○一號函，自即日起停止適用。

附 件：

財政部七十九、十、五台財稅第七九○三三六八○一號

主旨：潘○○以高於公告土地現值之價格購買公有土地後死亡，繼承人繼承後再行移轉，准以潘君取得公有土地之實際價額為前次移轉現值，計徵土地增值稅。

說明：本案經函准內政部台(79)內地字第八二八九四五號函略以：「關於繼承土地移轉現值之認定，係依平均地權條例第三十八條第二項及第四十七條之二第三款規定，應以繼承開始時該土地之當期公告土地現值為準，其立法原意在於繼承土地固為繼承取得，但繼承當時並無實際移轉價格，故以繼承當時之公告土地現值，為該土地下次移轉時之前次移轉現值。惟同條例第四十七條之二第一款規定：「依第三十五條定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準。」其立法精神在使公有土地承受人於購買公地後，下次移轉時，能以購買公地時之實際價額為前次移轉現值，計算漲價總數額，俾使該承受人不致吃虧。故凡購入公地後經繼承者，其購入之實際價額高於該土地繼承開始時之當期公告土地現值時，繼承人於下次移轉土地時，似宜以被繼承人取得土地之實際價額為準，計徵土地增值稅。」本部同意照內政部意見辦理。

◎富人保險避稅 要查 保險局列入可能異常案例的保險公司至少十家

財政部與金管會將聯手防堵「保險避稅」管道，未來高齡、躉繳（一次繳清保費）的保險案例，必須通報保險局，並且，不排除禁售這類具避稅效果的保單，以免「保險」成為有錢人規避遺產稅、或逃漏稅的工具。利用保險逃漏稅有兩大特徵，一是高齡或死亡前短期投保，且所繳保費高於遺產稅；二是保戶都採取躉繳，一次繳五年、十年保費甚至更長時間的保費，很多案例都是所繳保費高於理賠金額，意思就是保險公司一定不虧本，這類承保案例就有高度可疑性。

另外，為預防有心人「化整為零」投保，意圖逾越壽險每人最高 6000 萬元之保額上限，金管會也考慮將高齡投保案例納入強制通報。賦稅署掌握許多案例凸顯保險避稅情形頻繁，例如有八十歲以上才保，投保五天就死亡，有的是投保八十三歲，都很不尋常。保險局與賦稅署初步會商後，達成「防堵保險避稅」共識，初步決定在二周內，由保險局召集保險事業發展中心、專家學者，提出因應方案。

在新措施出爐之前，保險局將針對高齡投保、並且採取躉繳方式繳費，或所繳保費高於

理賠金額的被保險人、以及承保的保險公司，展開異常查核行動。保險局與賦稅署的資料都顯示，列入可能異常案例之保險公司至少十家，而且不只本國壽險公司有這種情形，外商壽險業者也有。

摘自－聯合報

◎土增稅減半將截止 換屋族快把握明年一月底前

可以省息 可以節稅 老屋主要把握這五個月的機會

土增稅減半政策即將在明年一月底截止，房仲業者建議持有老舊房屋的屋主，掌握土增稅減半及低房貸利率的黃金時刻將房屋售出，以節省巨額稅負並換取更好的居家品質。根據房仲業者實際成交調查，土增稅減半實施近三年來，換屋族比重由實施之初的 25.2% 持續增加，到今年八月已接近三成，換屋族比重創下單月歷史最高紀錄，顯示土增稅減半政策即將截止之際，換屋族在省息節稅的誘因下，進場購屋意願逐月遞增中。

土增稅減半政策加上低房貸利率，使得換屋族在賣屋時可以少繳一半土增稅，又可能可以在換屋時，利用「重購退稅」將所繳的土增稅部分或全部退回，所以對擁有老舊房屋的換屋族確實是有很大之誘因。由於目前新購房屋適用政策性優惠房貸利率只有 2.425%，一般銀行自辦房貸利率也在 3% 上下，換屋族在一買一賣間可用掉較高房貸利率，省下不少房貸利息支出。換屋享有省息、節稅的雙重好處，此時換屋兼具理財效果，換屋族大量增加也成為近年來房市交投熱絡的主因之一。

在區域比較方面，與去年同期相比，北部、南部都會區換屋比重均有所增加，其中高雄市換屋比重由去年的 7.1% 增加為 32%，一年間高市成交房屋買方為換屋的比重增加 24.9%，是主要都會區中換屋族比重增加最多的。台北市去年 8 月換屋比重為 26.2%，今年 8 月增加為 38.2%，換屋比重增加 12%。北縣及台南區換屋比重均比去年同期增加 6% 左右，桃園、新竹、台中底地的換屋比重則比去年同期減少。北高兩市由於交通建設持續進行，大型都市計劃開發進展順利，在整體生活機能明顯改善的情形下，近年來土地公告現值調幅相對較高，老舊房子出售節省土增稅效益較大，因此吸引老舊屋屋主勇於進場購屋換掉老房子。由於土地增值稅減半徵收剩下不到五個月的時間，如果計畫利用土增稅減半政策節稅者，要把握時限進行不動產買賣移轉，現在平均一戶房子要順利售出也要將近兩個月，土地售出時間會拖更久，要好好利用這最後合法節稅的機會。

摘自－經濟日報

◎無償捐贈公設地 才能扣抵所得稅

很多地主喜歡捐贈「公共設施保留地」給政府，但國稅局說，如果個人捐贈公共設施保留地給政府，若不是「無償捐贈」的話，就不能做為綜合所得稅列舉扣除捐贈項目。

個人利用捐贈公共設施保留地給各級政府，有三種方式不算是「無償贈與」，包括個人捐贈公共設施保留地，是為增加土地可興建的樓地板面積，亦即土地所有權人以取得土地容積權益為對價，這種方式不算是「無償捐贈」，所以，不能列舉抵稅。

還有，若土地所有權人將公設地，以贈與方式移轉所有權給政府，並由政府核准依公告土地現值 15% 補償地主，也算是「有對價」的贈與，也不能做為所得稅捐贈列舉扣除的適用。

摘自－聯合報

◎在大陸遺產 也要報稅

在台灣及國外都有財產的納稅義務人，死亡後其境外財產，若在國外已報繳過遺產稅，在台灣，其應納的遺產稅只能做「限額扣抵」，不是全額扣抵。因為台灣是採取「總遺產稅制」，所以，納稅義務人若有繼承「境內及境外」的遺產，都要課稅；但如果已經申報過國外遺產稅，依我國遺產及贈與稅法規定，得由納稅義務人提出經「境外」所在地中華民國使領館簽證的當地稅務機關納稅憑證，自其應納我國遺產稅中依規定「限額」扣抵。

此一可扣抵的金額，不得超過加計被繼承人國外遺產後，依國內適用稅率計算增加的應納稅額，也就是說，假設繼承的國外股權是新台幣 2,000 萬元，納稅義務人繳納的國外遺產稅金額為新台幣 500 萬元，但因加計該筆股權遺產，依據我國的稅率計算，所增加的應納稅額為 330 萬元，因此，最後可扣抵的金額僅為 330 萬元，而非在國外已繳納的 500 萬元。

目前這種境內、境外都有財產需繳納遺產稅的狀況，境外以美國最多，但越來越多台灣人跑到大陸置產，目前兩岸雖沒有「關係」，但已簽有相關憑證條例，所以，在大陸的遺產也要申報。

前述國外的遺產價額，稽徵實務上，納稅義務人可提出相關的證明憑證供稅務機關查核，必要時，財政部也會委託遺產所在地的中華民國使領館調查估定，如果沒有使領館，也會委由當地公定會計師或公證人調查估定。

摘自－聯合報

◎八月風雨交加 房市景氣退潮

北台灣飽受風災肆虐，房市傳出景氣退潮，住展雜誌最新公布的八月房市風向球顯示，市場景氣轉低迷，首度出現農曆年後衰退注意的黃藍燈，這也是連續八個月綠燈後，首度出現的衰退燈號。七月份北台灣預售推案量還爆量釋出超過 400 億元，但是到了八月，預售案量跌落 70%，大幅縮減為 120 億元左右，其中的差距，使八月住展風向球燈號轉為黃藍燈。住展雜誌更大膽判斷，長達半年的景氣綠燈正式終結。

去年下半年，北台灣呈現 SARS 後的買盤噴出，去化的多數為成屋，直到第四季才開始有預售推出，也掀起一股價量齊揚的榮景，不過，市場產品多以小坪數為主；今年上半年，換屋產品醞釀出籠，但是礙於選舉紛擾延後進場，大案子到了下半年才進場廝殺，市場產生供需不均的現象，換屋產品一堆，但是，需求的大宗還是在首購族群。

農曆七月過後，市場將爆量推案，住展雜誌粗估，北台灣 928 檔期前後 20 天進場的案量約 1500 億元，在同業競爭下，消費者議價空間擴大，近 1-2 個月各銷售案場對於價格不再高度堅持，相較於上半年多出 5%至 10%的議價彈性，買方重回較佔優勢的一方。

摘自－聯合報

◎漏水遲不修復 樓上賠樓下

牆壁滲水嚴重 滴水聲難成眠 一樓住戶告上法院 一家四口獲賠 20 萬一棟公寓樓上住戶漏水滲透地板，滴到樓下住戶家中。台北地方法院除判決樓上賠樓下住戶一萬兩千元的油漆粉刷費，還因滴水聲擾人，判賠樓下一家四口各五萬元精神慰撫金。台北市新生北路一棟五

層樓公寓二樓的屋主，今年一月間，家裡的水管漏水，水滲透到一樓住戶家中，造成一樓住戶的天花板及牆壁嚴重被水腐蝕破損。一樓住戶不耐二樓屋主遲遲未能修復漏水，一狀告上法院。一樓住戶指出，她與爸媽、弟弟四人共同住在這棟公寓的一樓，二樓的房子原來僅有一套衛浴設備及廚房，但二樓屋主於民國九十年間，將二樓地板敲破重新配置管線，改建成四間套房，內有四套衛浴設備及廚房，出租給他人；今年一月十五日，二樓漏水，水滲到一樓的天花板與牆壁。

漏水相當嚴重，一樓的客廳、臥房、廚房及衛浴間等全部都有漏水，水滴聲持續不斷，使得家人都無法入眠，父親因此患有憂鬱症；醫生診斷病因就來自於家中持續不斷的滴水聲，母親也因煩惱滴水聲造成血壓升高，二樓的漏水，已經嚴重影響家人的生活品質。二樓屋主則辯稱，這房子的屋齡已達廿二年，漏水在所難免，一樓住戶告知她漏水後，她立刻找人抓漏，並不是故意造成一樓住戶的損害。

法官到現場履勘，發現漏水嚴重，一樓住家的各房間、餐廳、客廳等到處都有滴水情況，住戶為免滴水滴到餐桌及床上，只好以透明塑膠布釘在天花板上，將漏水「引流」。法官認為，在他人居住區域發出一般人無法容忍的噪音，已構成不法侵害他人的人格利益，被害人可以「人格權」受到侵害為由，依照民法規定請求精神慰撫金。二樓的屋主對屋排水管線沒有做好維護更新的責任，以致漏水，侵害到一樓住戶居住安寧的人格法益，因此判准二樓屋主應賠償一樓住戶精神慰撫金。

摘自－聯合報

◎信託關係終止 土增稅課徵生波

國人財產信託的案件越來越多，信託關係延伸的課稅問題也層出不窮，日前就有民眾因為主動終止信託關係，將財產移轉給第三者，稽徵機關以信託關係消滅為由，要求繳交土增稅，案件上訴到台北高等行政法院，遭撤銷原處分，稽徵機關提起上訴，最高行政法院再以信託關係只涉及「免徵」而非「不應課徵」為由，發回重審。某公司於七十六年向黃君購買土地，七十八年信託登記於盧君名下，後來該公司終止與訴外人盧君信託關係，要求其將土地移轉登記給陳君未果，該公司起訴請求，經法院判決移轉確定，陳君於八十九年以土地稅法規定申請免徵土地增值稅，台北縣稅捐處否准，仍發單課徵土增稅五千三百餘萬元，陳君循序提起行政訴訟。

台北高等行政法院判決認為，土地唯有其所有權已實質、終局地移轉予第三人時，才有獲土地自然漲價利益可言，在因信託移轉土地所有權予受託人時，土地所有權並非實質、終局移轉第三人，不符課徵土增稅要件，自不得課徵土增稅。本件移轉登記原因雖登記為「判決移轉」，但以民事判決理由可得知其為「信託移轉」登記，不應課徵土增稅，因而撤銷原處分。事後，北縣稅捐處不服判決，再提起上訴，最高行政法院在九十三年度判字第一一一四號判決中指出，陳君提出申請「免徵」土增稅，而非申請「不應課徵」土增稅而被稅捐處否准，土地稅法第三十九條的「免徵」規定，與二十八條的「不應課徵」，法律構成要件及法律效果均有別，而台北高等行政法院卻判決不應課徵而非免徵，顯然有速斷之嫌。

此外，盧君因信託關係消滅而將土地移轉登記給陳君，並非信託關係存續中受託人變更，而是信託關係消滅後，返還信託物，也不是信託契明定信財產的受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人（即委託人）間的所有權移轉，而是受託人移轉所有權給第三

人。最高行政法院最後將該案發回台北高等行政法院重審。

摘自－工商時報

◎申請財產資料 各區稅局都承辦

板橋吳小姐問：

我近日因購屋，向銀行申請貸款，銀行要求財產及所得資料，請問需至何處申請？

北區國稅局台北縣分局答覆：

全國財產總歸戶及各類所得查詢為全國連線跨區服務，民眾就近至任一國稅局辦理即可，無需專程跑到戶籍地稽徵機關辦理。近日來常有民眾因申請貸款需要，至國稅局申請查調其財產或所得資料，惟因不諳法令規定，致證件不足而徒勞往返。

基於稅捐稽徵法第 33 條有關課稅資料保密規定，本人親自查調者，應檢附身分證正本及印章；如委託他人代為查調者，除委託人（委託人身分證明得以切結後之身分證影本代替）及受託人的身分證正本及印章外，另須加附由委託人簽章委託書。

摘自－經濟日報

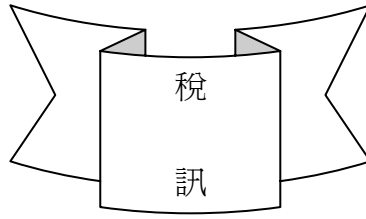
◎財部變相恢復查稅獎金

立法院今年四月剛修正通過「財務罰鍰處理條例」，刪除稅務人員可領取查稅獎金的相關規定。不過，被刪除的稅務人員查稅獎金，財政部將改以加發獎勵金方式變相恢復。依照此一方案，稅務人員記一小功即可加發三個月專業加給，一年最多可累計一大功，多領九個月專業加給，即使是職級最低的委任一級稅務人員，每年也可多領十六萬九千零廿元的獎勵金。財政部在給地方政府的函文中指出，查稅獎金刪除後，造成稅、關務人員實質待遇減少。為彌補並提振士氣，參考已廢止的「稅、關務人員服務獎懲辦法」有關記功加發專業加給之規定，擬訂「稅、關務人員加發獎勵金要點」草案，經費則由各機關當年度的人事費結餘支應。

專業加給獎金過去就存在，只是因為後來有查稅獎金的關係而取消。現在查稅獎金取消了，為了鼓勵績優查稅人員士氣，因此財政部提出專業加給獎金構想與縣市政府討論，但是目前尚未定案。不過，對於財政部的獎勵金要點，台北縣政府已明確表達不同意見，理由是稅務人員的加給比一般公務人員高百分之十三到廿七，已反映其工作辛勞，廢除查稅獎金並非實質減薪，而是基於整體公平性的考量，似無另訂「獎勵金要點」的需要。再者，要點中規定地方得比照辦理，問題是地方並無相對應的財源，極可能無法加發，而形成中央、地方不同調。台北縣政府強調，如果中央執意加發，這筆錢應由中央全額負擔，不能要地方埋單。

依此方案計算，基層稅務人員就算被記小功，獎金也大約只有三至四萬元；何況基層稅務人員必須有具體的優秀表現，才可能記功，即使表現非常優秀，也不可能每年都記功，遑論每一個人都記大功。稅務人員的薪水結構分為本俸與專業加給，賦稅署提出的「稅務人員專業加給獎金」並非特有。

摘自－中國時報



§稅務天地§

◎ 國 稅 簡 訊 ◎

※因繼承或贈與而取得股票，毋需繳納證券交易稅

因繼承或贈與而取得股票，應向國稅局為遺產稅或贈與稅之申報，勿先行繳納證券交易稅，嗣後再申請退稅，徒增徵納雙方作業。該局表示，依證券交易稅條例規定，證券交易稅是按證券交易成交總額，向出賣有價證券人課徵，因此納稅義務人是證券出賣人，惟係由買受人代徵稅款，並於代徵之次日填具繳款書向國庫繳納。故凡是因繼承或贈與而取得有價證券而誤繳證券交易稅，或因適用稅率錯誤而溢繳者，證券買受人欲申請退還稅款者，為避免買賣雙方爭議，應由買賣雙方共同檢附資料向國稅局提出申請，並指定受退稅人，如未指定受退稅人，國稅局即依法退稅予納稅義務人。

※資金轉存他人名下應申報贈與稅

「贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額一百萬元。」、「…贈與人在一年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後三十日內，向主管稽徵機關依本法規定辦理贈與稅申報。」分別為遺產及贈與稅法第二十二條及第二十四條第一項所明定。因此，納稅義務人將其銀行存款或現金轉存入親屬名下，如係無償贈與，應在一年內財產總值超過一百萬元之贈與行為發生後三十日內，辦理贈與稅申報，如未依限申報，或有短漏報情事者，除補課贈與稅外，還會被處以罰鍰。最近查獲某君九十年十一月間，以新臺幣三千三百餘萬元結購美金一百餘萬元，轉匯至國外其妹之銀行帳戶內，雖某君主張該匯款係其妹因個人需用向其借款，且亦已返還。但因其返還日期係在該局調查日之後，未獲該局採認，經依遺產及贈與稅法第四條規定核定補徵贈與稅九百多萬元外，並依同法第四十四條規定處以一倍之罰鍰。如有前述贈與情事，且尚未經稅捐機關調查者，可依稅捐稽徵法第四十八條之一規定辦理自動補報，以免被查獲遭補稅又被罰。

※公立大學以BOT方式興建學生宿舍，有關該學生宿舍用地，財政部研擬修正土地稅減免規則，授權由直轄市、縣（市）政府核准徵免地價稅

公立大學為因應教育部不再補助經費予各公立大學興建學生宿舍之政策，目前有多所大學計劃採BOT方式，由公立大學提供土地，並由民間機構投資興建學生宿舍，興建完成後，營運期間地上建物屬於民間機構所有，並由其負責營運。在營運一段特定期間後，地上建物及各項設施始移轉所有權與該校。有關該學生宿舍用地之地價稅是否予以減免問題，財政部研擬於土地稅減免規則之適當條款中，增訂授權由直轄市、縣（市）政府核准徵免。現行土地稅減免規則第七條第一項第五款雖訂有公有土地供公立學校直接用地，免徵地價稅之規定

。但有關公立大學以BOT方式興建學生宿舍之用地，曾函詢多數縣市稅捐機關表示，其非學校直接管理使用，故不宜認屬於學校之「直接用地」，而不能免徵地價稅。因地價稅屬地方政府財政收入，為尊重地方意見並考量以BOT方式興建學生宿舍，一方面可節省政府經費支出，另一方面又能減輕未來參與投資之民間機構營運成本，增加其投資意願。再者，更有助減輕學生經濟負擔，故財政部乃研擬修正土地稅減免規則，以資配合。

※購入公共設施保留地後捐贈予○○縣政府，辦理個人綜合所得稅結算申報時，該筆土地捐贈扣除金額如何計算？應檢附哪些文件？

蘇先生詢問，他今（九十三）年購入公共設施保留地後捐贈予○○縣政府，辦理個人綜合所得稅結算申報時，該筆土地捐贈扣除金額如何計算？應檢附哪些文件？財政部臺灣省南區國稅局說明，依所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目但書規定，有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。又依據財政部九十二年六月三日台財稅字第○九二○四五二四六四號令規定，自今年一月一日起，個人以購入之土地捐贈，已提出土地取得成本證據者，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之計算，依所得稅法第十七條第一項第二款第二目第一小目規定核實減除。倘個人以購入之土地捐贈未能提具土地取得成本確實證據或土地係受贈取得者，該筆捐贈列舉扣除金額之計算，由稽徵機關依財政部核定之標準認定。有關個人以購入之土地捐贈，應檢附之證明文件如下：（一）受贈機關、機構或團體開具領受捐贈之證明文件。（二）購入該捐贈土地之買賣契約書及付款證明，或其他足資證明文件。依據財政部八十七年十一月四日台財稅第八七一七七七○○七號函釋規定，個人列報不動產捐贈扣除，其捐贈年度認定係以該不動產移轉登記日為準。過去納稅義務人以購入公共設施保留地捐贈予政府，因該筆捐贈列舉扣除金額之計算係以公告現值估價，確實可達捐地節稅效果，但自今年起個人以土地捐贈予政府，倘提出取得土地成本，稽徵機關會針對土地交易雙方收付價款資金流程進行查核，如發現有虛偽價金流程安排，除補稅外，並裁處一倍罰鍰。

※受贈或繼承的農地，五年內被查獲未繼續作農業使用者，將追繳應納稅賦

依據遺產及贈與稅法規定，農業用地贈與民法第一千一百三十八條所規定的繼承人，或由繼承人承受者，農地價值可以不計入贈與總額，或自遺產總額中扣除。但受贈人或承受人自受贈或承受之日起五年內，必須繼續作農業使用，且不能移轉給別人，才能享受此項免稅的優惠。除非是在五年管制期間內，因為受贈人或承受人死亡、受贈或承受的農地被徵收或依法變更為非農業用地，否則國稅局將依規定追繳原准予免納的贈與稅或遺產稅。對免徵贈與稅或遺產稅的農業用地，均專案列管五年。最近在清查列管案件時，發現多起列管的農地已移作他種用途，未繼續作農業使用，經通知納稅義務人在期限內恢復作農業使用並提示農業用地作農業使用證明書供核，納稅義務人均置之不理，嗣接獲追繳稅款之繳款書後，才申請復查，但因無法提出已在限期內恢復作農業使用的證明文件，而遭駁回。若有受贈或繼承的農地，自受贈日或繼承之日起五年內，因未繼續作農業使用或已移轉登記予他人，被國稅局及農業主管機關人員查獲，並通知限期恢復作農業使用或回復登記原所有權人，應依限改正，否則國稅局將依法追繳原准予免納的贈與稅或遺產稅。

※未作農業使用之部分農地，業經分割者於核算追繳稅賦時，就未作農業使用之各該筆土地補繳遺產稅、贈與稅。

陳先生問：我老爸贈與給我一塊農地，當初贈與時免稅但列管五年，今年初國稅局發現

我那塊農地有部分面積沒有繼續作農業使用，聽說要補贈與稅，請問可不可以就沒有繼續作農業使用的面積補稅就好？因為其他部分我有依規定繼續作農業使用。國稅局答覆：依遺產及贈與稅法規定免徵遺產稅、贈與稅之農業用地，於五年列管期間，如有部分未繼續作農業使用，應就該未繼續作農業使用部分追繳稅賦，所稱「該未繼續作農業使用部分」，為配合農業主管機關以整筆農業用地是否作農業使用為查核基準，稽徵機關亦應按「筆」核算應追繳稅款；惟如整筆土地，僅部分未作農業使用，經通知當事人限期恢復作農業使用後，於所令期限屆滿時，仍未恢復作農業使用而應予補稅者，如該未作農業使用部分，業經依法分割，則稽徵機關於核算應追繳稅賦時，僅就未作農業使用之各該筆土地，補徵遺產稅、贈與稅。以陳先生的例子來說，如果未繼續作農業使用部分已依法分割為另一地號，在國稅局通知恢復作農業使用之期限屆滿後，仍未恢復作農業使用者，國稅局僅會就未作農業使用之那筆地號土地補徵贈與稅；但如果未將未作農業使用的面積辦理分割，則會整筆土地核算應追繳稅款。

※土地之租金不適用房屋租金支出扣除額

依據所得稅法規定，綜合所得稅納稅義務人及其配偶與受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住，且非供營業或執行業務使用者，所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。在審理一件蔡君九十一年度綜合所得稅復查案件，蔡君主張其向某財團法人承租土地，並興建房屋供自己住家使用，九十一年度給付該財團法人租金一〇〇、〇〇〇元，係房屋租金支出之一部分，國稅局不應否准認列租金支出扣除額云云，經復查結果以，蔡君係承租土地而非房屋，與所得稅法規定不符，原核否准認列租金支出，並無不合，復查乃予維持，蔡君不服，依序提起訴願及行政訴訟，最後經高雄高等行政法院終局判決蔡君敗訴。呼籲，民眾申報列舉扣除房屋租金支出時，必須要有承租的事實，而承租標的物，包括土地及其上之房屋在內，如僅租土地而未租房屋，土地租金應不得列報為扣除額。

※贈與人代繳納各項稅費，應併贈與總額

不動產因贈與移轉而發生之土地增值稅、契稅，依法應由受贈人繳納，如果實際上係由贈與人出資代為繳納者，依遺產及贈與稅法第五條第一款規定，贈與人代為繳納之各項稅費，應以贈與論併入贈與總額計算。於查核某贈與人將土地及房屋贈與其子之案件時，發現贈與人主張扣除該筆土地之增值稅及房屋之契稅，惟因受贈人年紀尚輕，無資力繳納鉅額之增值稅，經進一步查核繳納資金來源，發現增值稅係由贈與人出資代為繳納，依前項法令規定，應以贈與論，併入贈與總額中計算；至繳納之增值稅，仍可依同法施行細則第十九條規定，自贈與總額中扣除。若欲贈與不動產並主張扣除土地增值稅或契稅者，應注意該項稅款須由受贈人以自有資金繳納，始符合扣除之規定。

※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。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。國稅局特別提醒遺產稅納稅義務人，應注意稅法相關規定申報，以免徒生爭議。

※有關申報遺產稅扣除額之規定

某君九十三年度遺產稅案件時，其繼承人申報扣除額中包括被繼承人日本的綜合所得稅及向日本銀行借款至死亡日止尚未償還餘額，經再深入查核，發現被繼承人長年居住日本，而喪葬儀式也是在日本舉行，在國內並沒有任何喪葬支出，某君前述申報在日本發生的債務費用等全遭剔除。遺產及贈與稅法有關扣除額的規定中，依法應納各項稅捐、罰鍰及罰金、未償債務及喪葬費等是以中華民國國境內發生者為限，其中喪葬費是以一百萬元計算，導致納稅義務人或代理申報的代理人都直接以該金額申報扣除，而忽略了費用須在國內發生者為限的規定。

※信託財產之收入如何辦理扣繳及申報？

關於信託財產所發生之收入，應如何辦理扣繳及申報？說明如下：

- (一) 信託財產發生之收入，扣繳義務人應於給付時，以信託行為之受託人為納稅義務人，依規定之各類所得扣繳率辦理扣繳，但給付所得稅法第三條之四第五項規定之公益信託之收入，除短期票券利息所得、政府舉辦之獎券中獎獎金外，得免予扣繳稅款。
- (二) 信託行為之受託人依規定開具扣繳憑單時，應以前項各類所得之扣繳稅款為受益人之已扣繳稅款；受益人有二人以上者，受託人應按信託行為明訂或可得推知之比例（比例不明時依受益人人數平均計算之）計算各受益人之已扣繳稅款。
- (三) 受益人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者，應以受託人為扣繳義務人，就其依所得稅法規定計算之該受益人之各類所得額，辦理扣繳。但該受益人之前項已扣繳稅款，得自其應扣繳稅款中減除。
- (四) 公益信託或信託基金實際分配信託利益時，應以受託人為扣繳義務人，依規定辦理扣繳。
- (五) 信託行為之受託人應於每年一月底前，填具上一年度各信託之財產目錄、收支計算表及依所得稅法規定應計算或分配予受益人之所得額及規定之扣繳稅額資料等相關文件，依規定格式向該管稽徵機關列單申報；並應於二月十日前將扣（免）繳憑單及相關憑單填發納稅義務人。
- (六) 信託財產發生之收入，受益人不特定或尚未存在者，依所得稅法規定計算之所得，應以受託人為納稅義務人，於所得稅結算申報期限內，按百分之二十扣繳率申報納稅。

※申報遺產稅可查調被繼承人財產歸戶資料

被繼承人生前自行處理經濟事務，而在死亡前又沒有或來不及交代自身財務狀況者，繼承人在申報被繼承人遺產稅時，常不知從何著手而深感困擾。

任一位合法繼承人如遇上述情況時，可提示身分證明文件、與被繼承人關係證明及被繼承人除戶謄本，就近向任一國稅局總局或所屬分局、稽徵所、服務處申請查調列印被繼承人財產歸戶資料—包含不動產、投資、車輛等，及其最近年度之所得資料。其中不動產因有地政機關之登記資料可稽，一般而言繼承人較能掌握；而動產如投資、銀行存款部分，則可由投資歸戶資料及所得資料中營利所得及利息所得之出處，了解被繼承人投資之公司可能有那幾家、或在那些金融機構可能有存款，繼承人可再依此一線索，向各相關單位查詢。

特別要提醒的是：國稅局提供之相關資料僅供納稅義務人參考，資料因建檔歸戶有時間落差，納稅人在運用時仍要仔細查證核對。被繼承人之遺產（包括死亡前二年內贈與配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母及前述親屬之配偶的財產）都應確實申報，不得以稅捐機關未提供資料，作為短漏報遺產免責之理由。

※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第二十條第一項第五款規定，贈與人將作農業使用之農地贈與民法第一千一百三十八條所定繼承人者，該農地價值可不計入贈與總額，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，如被查獲未繼續作農業使用且未在所令期限內恢復作農業使用，或雖已在所令期限內恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦，惟若未作農業使用部分，業經依法分割，則可僅就未作農業使用之各該筆土地補徵贈與稅。

※有關營利事業購買土地，利息支出認列之規定

自八十三年度起，營利事業購買非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於土地出售時，作為其收入之減項。營利事業借款購買土地，原則上得僅就過戶前所支付之利息轉列成本，過戶後產生之利息則以當期費用列支，此在營利事業所得稅查核準則第九十七條第九款有明文規定。惟所得稅法規定個人或營利事業出售土地之交易所得免稅，營利事業如以投資或建屋出售為目的，其所購土地過戶後之借款利息，如按當期費用認列，將使應屬土地成本性質之借款利息未列入將來土地交易所得計算，不符會計學收入與成本損費配合原則，且嚴重侵蝕其他課稅所得，故財政部八十二年修正營利事業所得稅查核準則第九十七條第九款，增訂但書規定營利事業購買非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於土地出售時，作為其收入之減項。

前項規定自八十三年度起適用，凡營利事業購買非屬固定資產之土地，不問何時取得，均應依該項規定辦理。實務上有營利事業質疑，若該非屬固定資產之土地於八十三年以前取得，相關利息支出是否有前項規定之適用？前項規定係就土地借款利息之認列予以規範，各年度利息支出，係各年度借款個別發生，與土地取得時點無關，前項規定既未特別區分土地取得時點，自不問土地何時取得均有其適用，籲請營利事業注意此項規定，並作正確之帳務處理。

※地方稅簡訊※

◎公有土地之移轉是否免徵土地增值稅，其申報現值為何？

無論是各級政府出售或經法院判決移轉之公有土地，均免徵土地增值稅，其申報移轉現值之審核標準以實際出售價額為準。

◎未辦第一次登記之建物移轉，其基地號如何認定？

黃君自地自建，最近即將完工，因故移轉給第三人，惟尚未辦理建物所有權第一次登記，其基地號如何認定？未辦理建物所有權第一次登記之建物坐落基地移轉，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅案件，土地所有權人可以檢附地政機關所核發之「建築改良物勘查結果通知書」，憑以認定其基地號。

◎土地移轉在其持有土地期間內所繳納的地價稅可不可以抵繳土地增值稅？

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，因為重新規定地價增繳的地價稅，其移轉土地部分，准予抵繳其應納的土地增值稅。但是准予抵繳的地價稅總額，是以不超過應繳納土地增值稅總額的百分之五為限。

◎農地移轉時，應如何課徵土地增值稅？

依照土地稅法第三十九條之二（農業發展條例第二十七條）規定申請不課徵土地增值稅的土地變更為非農業用地再移轉時，應如何課徵土地增值稅？

可分為三點來說明：

- 一、不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用、而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。上述所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。
- 二、作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依土地稅法第三十九條之二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時，以該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。
- 三、土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

◎共有土地分割合併應如何課徵土地增值稅？

共有土地分割合併應如何課徵土地增值稅？可分為四點來說明：

- 一、分別共有土地分割後，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。
- 二、共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。
- 三、土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，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。
- 四、前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。

◎法院拍賣的土地申請以優惠稅率課徵土地增值稅時，如何退還溢繳稅款？

法院拍賣的土地，土地所有權人申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅並經准退還溢繳增值稅款時，可不可以退還給原土地所有權人？法院拍賣土地已經按一般用地稅率計課土地增值稅，並由法院代為扣繳，後來原土地所有權人申請並經核准按自用住宅用地稅率核課時，稅捐稽徵機關應將多扣繳的稅款退還給原執行法院處理。

◎信託財產可否辦理重購退稅？

自信託法發布施行以來，民眾常藉由信託方式來規劃、管理不動產，以發揮最大的經濟

效益。但是土地所有權人重購自宅用地後辦理信託登記，或是曾經申請並已核准重購退稅，而於管制期間辦理自益信託時，是否有違反土地稅法相關規定？向來讓人存疑，而使有意從事信託的民眾，躊躇不前。土地所有權人重購自用住宅用地後辦理自益信託，如該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背且其他要件符合土地稅法第九條、第三十五條相關規定者，其申請依土地稅法第三十五條第一項第一款規定退還土地增值稅時，參照財政部九十三年一月二十七日台財稅字第○九二○四五四八一八號令規定，准予辦理退稅；而重購土地已退還土地增值稅者，自完成移轉登記之日起，五年內辦理自益信託且符合前述規定者，與同法第三十七條所稱再行移轉或改作其他用途之情形不相同，可免依該條規定追繳原退還稅款。

◎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

近一、二年來，部分土地所有權人爲了規避土地增值稅之課徵，以先購買公共設施保留地、農業用地等免徵或不課徵增值稅之土地，再與一般應稅土地辦理共有土地分割，藉由與原地價較高之免徵或不課徵增值稅土地辦理共有土地分割分算原地價之程序，提高一般應稅土地之原地價，嗣後再行移轉該應稅土地，以減輕或規避其土地增值稅之負擔案件，不勝枚舉。針對此類情形，財政部已發布行政命令，採實質課稅原則，以防杜土地所有權人的規避稅負行爲。對於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，藉由原地價分算制度，以提高應稅土地之前次移轉現值規避稅負情形，財政部於本（九三）年八月十一日發布台財稅字第○九三○四五三九七三○號令，規定無論再移轉時之納稅義務人是否爲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爲原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅；另外該解釋令發布前類此經共有分割且再移轉之案件，並應依前開規定補徵其土地增值稅。因此，有意藉此租稅規劃，減輕或規避其土地增值稅之民眾，應特別注意，以免得不償失。

◎適用工業用地稅率課徵地價稅之申請期間與證明文件

凡依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地，已按目的事業主管機關核定規劃使用者，無論自有自用或出租予興辦工業人使用，均得適用土地稅法第十八條規定之工業用地特別稅率即按千分之十計徵地價稅免予累進課稅。申請按工業用地稅率課徵地價稅者，建廠期間應檢附建造執照及其他相關文件，如建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可；建廠完成後，已達申辦工廠登記標準者，應檢附廠登記核准函及工廠登記證，未達申辦工廠登記標準者，應檢附使用執照或其他建築改良物證明文件。如您持有適用工業用地特別稅率之土地，應於每年地價稅開徵前四十日（即九月二十二日）以前提出申請，經稽徵機關核定者，當年度可按特別稅率課徵地價稅；而於九月二十二日以後提出申請者，僅能自次年期間始適用。也特別提醒納稅義務人如果適用之原因、事實消滅時，應主動申報恢復課稅，以免被查獲而被補稅處罰。

◎轉帳納稅證明視同繳納收據請妥爲保存

納稅義務人若以信用卡、自動櫃員機、約定轉帳繳納地價稅、房屋稅、使用牌照稅成功者，該處事後會寄發繳納證明予納稅義務人，轉帳繳納證明視繳納收據，請妥為保存，以保障自己的權益。至便利商店繳納稅款時，便利商店給予之交易明細表連同加蓋店章之繳款書收據聯及其他各聯，或至各銀行、農會、信用合作社繳納之收據，亦請妥善保存。

◎戶籍遷出應依規定重新申請地價稅自用住宅用地

原經核准自用住宅用地稅率計徵地價稅之土地，納稅義務人因故將戶籍遷出，於稽徵機關查獲前已再遷入戶籍而未依規定重新申請，嗣後自行補提申請或經稽徵機關通知於三十日內補行申請而如期申請，且經查明自戶籍再行遷入之日起仍符合自用住宅用地規定者，為顧及納稅義務人之權益，准以該戶籍再行遷入之日作為再次申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅日期，惟戶籍遷出期間，不得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。上述情形經稽徵機關通知於三十日內補行申請而逾期申請者，自戶籍遷出迄再次申請前之期間，不得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。至其經通知而未提出申請者，自戶籍遷出日起，亦不得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

◎自用住宅用地變更所有權人，須重新申請才能享受優惠稅率

很多人買了二手屋，因為前手是自用住宅用地，經買賣移轉過戶後，仍作為自用住宅使用，以為可以沿用前手的優惠稅率課徵地價稅，等到收到地價稅單時才發現，稅金比較貴，而感到納悶。因為所有權人變更，原核准的自用住宅優惠稅率即已消失，而自用住宅用地不論是繼承、贈與、買賣等，只要變更新所有權人，雖作自用住宅使用，都必須重新提出申請，才能按自用住宅優惠稅率（千分之二）課徵地價稅，否則只能依一般稅率（至少千分之十）計課，稅額至少相差四倍。



《最高法院民事判決》

◎單獨將房屋移轉予他時推定與土地間有租賃關係（最高法院 93 年台上字第 1328 號判決）

最高法院民事判決九十三年度台上字第一三二八號

右當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國九十一年十月九日台灣高等法院高雄分院第二審判決（九十一年度上字第第七二號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

本件上訴人主張：坐落高雄市新興區新興段四小段七四三地號土地（下稱系爭七四三號土地，重測前為大港埔段二一三之一七地號）為兩造及訴外人張○云、張○義、張○哲、張○見、張○玲、張○欣、張○川、李○來、李○憲等（下稱張○云等九人）共有，伊應有部分七分之一；同小段七四四地號土地（下稱系爭七四四號土地，重測前為大港埔段二一三之一地號）為兩造及訴外人郭○芳、張○云等九人共有，伊應有部分十四分之一。坐落其上門牌高雄市新興區中山一路二八五號房屋（下稱系爭房屋）係兩造之父張○官（原名張○宮，民國七十七年三月十五日死亡）於四十餘年間所建，當時其尚非該屋坐落土地之所有權人。嗣張○官於五十二年六月十八日取得系爭七四四號土地所有權人張戴○裡所設定之地上權，並於五十三年六月二十日因繼承而於五十四年十二月十六日登記取得該土地應有部分二分之一所有權；復於五十五年一月十日取得系爭七四三號土地應有部分三分之二所有權，並於五十六年十二月六日取得該土地應有部分三分之一所有權人羅鄧○花所設定之地上權，始於同日辦畢建物所有權登記為其所有。張○官生前雖將系爭房屋單獨贈與被上訴人，並已於七十七年二月二十九日辦畢所有權移轉登記，惟張○官為系爭房屋就系爭七四三、七四四號土地所取得之地上權，因分別與其於五十九年四月二十三日取得系爭七四三號土地其餘應有部分三分之一所有權、於五十四年十二月十六日取得系爭七四四號土地應有部分二分之一所有權「混同」而消滅該三分之一（七四三號）或二分之一（七四四號）之地上權。縱認各該地上權並未消滅，亦僅存在於該土地應有部分三分之一或二分之一之上，且因仍登記為張○官名義，即應由兩造及張○云等九人共同繼承，故被上訴人所有之系爭房屋自無占用系爭七四三、七四四號土地之合法權源。詎被上訴人竟自八十三年十一月一日起至九十年六月三十日止，擅將系爭房屋出租予金石堂實業股份有限公司，每月收取租金新台幣（下同）五十五萬元，就逾越其應有部分之使用收益，乃屬不當得利，伊得依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還該利益等情，求為命被上訴人給付伊五百五十萬六千二百三十八元，及自起訴狀繕本送達翌日（九十年六月九日）起加付法定遲延利息，並自九十年七月一日起，按月給付伊五萬二千六百零三元之判決。嗣於原審追加依侵權行為之法律關係，為相同內容給付之賠償請求。

被上訴人則以：系爭房屋受贈於張○官，為伊單獨所有，伊本於所有權將之出租他人，自無不當得利可言。又張○官就系爭土地所取得無期限、無地租之地上權，係以建築系爭房屋為目的，雖張○官嗣取得系爭七四三號土地所有權全部及取得系爭七四四號土地所有權應有部分二分之一，然因另有抵押權存在，該地上權即不因混同而消滅。縱張○官漏未將地上權一併贈與伊，衡之地上權之社會作用，在於調和土地與地上物間之使用關係，解釋上應認

伊受贈系爭房屋時，已同時受贈地上權，該房屋自仍有權占有使用系爭土地。如認伊並未取得系爭土地之地上權，該地上權即應由張○官之全體繼承人共同繼承，該地上權又無支付地租之約定，上訴人所繼承之地上權自不可能受有任何租金權益之損害，其依不當得利及侵權行為之規定，請求伊給付，於法亦屬不合等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（本院四十八年台上字第一四五七號判例參照）。經查系爭七四三號土地之應有部分三分之一（其餘應有部分三分之二為張○官所有）所有權人羅鄧○花將其應有部分、系爭七四四號土地原所有權人張戴○裡將其所有權全部，分別設定不定期限、無租金之地上權予張○官，其目的係為張○官所有之系爭房屋合法使用該二地號土地而設定。嗣張○官於五十七年三月八日將系爭七四三號土地其應有部分三分之二、其地上權及系爭房屋一併設定第一順位抵押權予他人後，雖取得該土地全部所有權，並再就同一標的物設定第二、三順位抵押權與他人，另就系爭房屋及系爭七四三號土地設定第四順位抵押權與他人，而塗銷第一、二、三順位抵押權，惟不論其土地上權是否因混同而消滅，張○官所有之系爭房屋使用其所有之系爭七四三號土地，均有正當權源。而張○官生前將系爭房屋贈與並移轉所有權登記予被上訴人，並無特別情事，可解釋為當事人之真意，限於贈屋而無基地之使用，自應推斷張○官默許被上訴人繼續使用土地。張○官死亡後，系爭七四三號土地雖因繼承、分割而分別由兩造及張○云等九人共有，依上開判例意旨之同一法理，難謂被上訴人所有之系爭房屋使用系爭七四三號土地，無正當權源。同理，張○官所有之系爭房屋，使用其享有地上權之系爭七四四號土地，亦有正當權源，且不因其嗣後取得該土地應有部分二分之一所有權而有不同。雖張○官生前贈與系爭房屋予被上訴人時，漏未將其土地上權一併移轉登記予被上訴人，仍應認該房屋有權使用系爭七四四號土地。該土地應有部分及地上權於張○官死亡後，既由兩造及張○云等九人共同繼承（另應有部分二分之一則因繼承、分割及轉讓而由郭○芳取得所有），各繼承（受）人自應繼受張○官默許系爭房屋使用該土地之負擔。上訴人即不能主張被上訴人使用系爭七四四號土地係無正當權源。綜上，被上訴人所有之系爭房屋，既有使用系爭七四三、七四四號土地之正當權源，其將之出租與他人收取租金，係本於其房屋所有權而為收益，並非無法律上原因受有利益，自無不當得利可言。雖因系爭房屋占用系爭土地，致上訴人無法按其應有部分之比例，對於共有之系爭土地全部行使權利而受有損害，然此占用既非無正當權源，即非無法律上之原因而使上訴人受損害，亦無不法之侵權行為可言。從而，上訴人依不當得利及侵權行為之法律關係，請求被上訴人給付五百五十萬六千二百三十八元本息，及自九十年七月一日起，按月給付五萬二千六百零三元，即非正當，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敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法洵無違誤。

按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第四○二十五條之一第一項前段定有明文。其立法理由謂：「僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同

時或先後讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。」足見出讓人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。除別有約定外，縱該房屋所有權人須支付相當之對價，非可當然「無償使用」該土地，然仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」，即無不當得利或侵權行為之可言。此項規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。至該土地權利人得依租賃之法律關係，請求房屋權利人給付租金，要屬別一問題。本件系爭房屋原為兩造之父張○官所有，張○官為使該房屋得以合法使用系爭土地，先於五十二年六月十八日取得系爭七四四號土地所有權人張戴○裡設定之無期限、無租金地上權，再於五十六年十二月六日取得系爭七四三號土地共有人羅鄧○花就其應有部分三分之一設定之無期限、無租金地上權（另應有部分三分之二為張○官所有），系爭房屋於五十六年十二月六日完成建物所有權登記為張○官所有時，即享有使用系爭二筆土地之完整權利。嗣張○官取得系爭七四三號土地所有權時，因其已將該土地連同系爭房屋及地上權設定抵押權與第三人，為原審合法認定之事實，則該七四三號土地應有部分三分之一上所設定之地上權，不論是否因混同而消滅，均不影響系爭房屋合法使用系爭七四三號土地之權利。另張○官於五十四年十二月十六日取得系爭七四四號土地應有部分二分之一，雖使該土地上原設定之地上權，因混同而消滅二分之一，亦不影響系爭房屋原得合法使用系爭七四四號土地之權利。張○官生前，將系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人，固未將系爭七四三號土地所有權、七四四號土地所有權應有部分二分之一及地上權一併移轉，而於其死亡後由兩造及張○云等九人共同繼承，為原審所認定，惟揆諸首揭說明，被上訴人所有之系爭房屋，自有繼續使用系爭土地之合法權源，尚非「無法律上之原因而受利益」之不當得利，亦非屬「不法侵害他人權利」之侵權行為。上訴論旨，徒執前詞就原審取捨證據、認定事實之職權行使及原判決贅述之理由，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。又上訴人於上訴本院後主張：張○官之全體繼承人已承受張○官對於系爭房屋之不動產權作為營業出資，轉化為全體繼承人公共同有之合夥事業，被上訴人僅有營業執行權（代表權），系爭房屋即無無償使用系爭土地之權源云云，核屬新攻擊方法，依民事訴訟法第四百七十六條第一項規定，本院不得予以斟酌，併此敘明。

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 七 月 八 日

◎請求權時效認定疑義（最高法院 93 年台上字第 1341 號判決）

最高法院民事判決九十三年台上字第一三四一號

右當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國九十一年十一月二十七日台灣高等法院第二審判決(九十一年度上字第五九〇號)，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人於民國六十一年七月二十六日與第一審共同被告陳○盛簽訂「合作建築合約書」，由上訴人提供坐落台北市中正區河堤段五小段六四號（重測前為台北市古亭區螢橋段二一三之一五、二一三之三一號）土地（下稱系爭土地），陳○盛提供工料費用，合建四層公寓四棟，並約定按比例對分，且由雙方各就分得部分指定名義人申請建築執照。嗣陳○盛於六十二年五月二十四日將其分得之門牌台北市廈門街九九巷三二號三樓房屋連同基地即系爭土地應有部分四十分之三出售予陳○京（即鄭○京），陳○京又於七十三年十二月一日將該房屋連同基地出售予伊，陳○京已將全部價金給付陳○盛，該房屋於七十四年一月十七日建築完成，陳○盛並依約將該房屋所有權移轉登記予伊，惟上訴人迄未將系爭土地應有部分四十分之三移轉登記予陳○盛。而陳○京已將對於陳○盛之移轉登記請求權讓與伊，陳○盛怠於行使其對上訴人之權利，伊自得代位行使等情，求為命上訴人將系爭土地應有部分各八十分之三移轉登記與陳○盛，陳○盛再移轉登記與伊二人各應有部分二分之一之判決（被上訴人對陳○盛請求部分，業經第一審判決被上訴人勝訴，陳○盛未聲明不服，已告確定）。

上訴人則以：伊於六十一年間係與陳○盛及陳○喜二人達成合作興建房屋之合意，被上訴人僅代位陳○盛一人起訴，其當事人不適格。且陳○盛及陳○喜對伊之土地所有權移轉登記請求權在六十三年間房屋建築至一樓時即可行使，縱自七十四年間房屋建築完成時起算，於八十九年間已罹於時效而消滅，伊得以時效為抗辯。又陳○盛依約尚積欠伊違約金未付，在陳○盛未付清之前，伊亦為同時履行之抗辯，而拒絕給付等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：被上訴人主張之事實，業據其提出合作建築合約書、委託代建合約書、不動產買賣契約書、土地及建物登記謄本等件為證，且為上訴人所不爭執，堪信為真實。次查，被上訴人提出之合約書並無陳○喜之簽名，且陳○喜於原法院七十七年度重上字第一一九號民事事件審理時稱伊並未參加，亦未蓋印章）庭呈契約書原件），足證陳○喜否認有與上訴人就合建契約達成合意。另案訴外人黃○水訴請上訴人移轉所有權登記事件確定判決亦認定提供工料費用者僅陳○盛一人。是上訴人抗辯合建契約另有陳○喜云云，即非可取，本件並無當事人不適格之問題。又查，陳○盛建築系爭房屋至一樓時起，與上訴人即有爭執，七十二年間因契約有無解除而涉訟，於七十八年六月十五日最高法院以七十八年度台上字第一一三六號判決上訴人敗訴確定之前，陳○盛對於上訴人請求權之行使，自存有法律上之障礙，故本件請求權之時效應自七十八年六月十五日判決確定時起算。且陳○盛在七十九年六月間始將房屋八戶依約登記為上訴人所有，依雙務契約同時履行抗辯權規定，陳○盛自斯時起，始取得對上訴人系爭基地之所有權移轉登記請求權。被上訴人於九十年八月十四日提起本件訴訟，尙未逾十五年之時效，上訴人以時效抗辯，即非可採。再者，上訴人分得之A棟建物雖有未完成部分，衡情亦非重大影響居住功能，參以陳○盛將上訴人分得之房屋所有權移轉登記與上訴人，且未完工之部分既經各住戶修補完成，則陳○盛就上訴人分得房屋亦已完成交屋，依合建契約第五條約定，上訴人自應交付土地狀紙並移轉陳○盛分得部分之土地所有權。上訴人以其分得房屋迄未完工為由，行使同時履行抗辯，拒絕移轉陳○盛分得部分之土地所有權，並非可採。又陳○盛已將上訴人分得之房屋移轉登記為上訴人所有，契約之主要義務已履行，上訴人執陳○盛未給付違

約罰金作為拒絕移轉基地所有權之同時履行抗辯，有違誠實信用原則，洵非可採。綜上所述，被上訴人主張為可採，上訴人所辯均無可取。從而，被上訴人本於陳○盛與陳○京之不動產買賣契約、上訴人與陳○盛間之合建契約，代位陳○盛行使權利，請求上訴人將系爭土地應有部分各八十分之三移轉登記與陳○盛後，再移轉登記與被上訴人共有，應有部分各二分之一，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按民法第一百二十八條規定，消滅時效自請求權可行使時起算，所謂請求權可行使時，乃指權利人得行使請求權之狀態而言。故在未定清償期者，債權人得隨時行使請求權，其消滅時效即應自債權成立時起算；若定有清償期者，則自期限屆滿時起始可行使，消滅時效亦應自期限屆滿時起算；清償期係於停止條件成就後確定時，則消滅時效即應自停止條件成就而清償期確定時起算，與契約已否解除無關。至債務人對於債權人所得請求有所爭執，尚難認債權人之請求權不得行使。原審謂陳○盛建築至一樓時起，上訴人與陳○盛間即有爭執，七十二年間因契約有無解除而涉訟，於七十八年六月十五日最高法院以七十八年度台上字第一一三六號判決上訴人敗訴確定之前，陳○盛對於上訴人請求權之行使，自存有法律上之障礙，本件請求權之時效應自七十八年六月十五日判決確定時起算，進而認上訴人所為時效抗辯為無理由，其法律見解不無違誤。其次，原判決先謂陳○盛建築至一樓時起，上訴人與陳○盛間即有爭執，七十二年間因契約有無解除而涉訟，於七十八年六月十五日最高法院以七十八年度台上字第一一三六號判決上訴人敗訴確定之前，陳○盛對於上訴人請求權之行使，自存有法律上之障礙。本件請求權之時效應自七十八年六月十五日判決確定時起算云云（見原判決第六頁第八行至第十一頁）；繼又謂陳○盛在七十九年六月間始將房屋八戶依約登記為上訴人所有，依雙務契約同時履行抗辯權規定，陳○盛自斯時起，始取得對上訴人系爭基地之所有權移轉登記請求權云云（見原判決第六頁第十八行至第七頁第二行）；嗣又稱陳○盛就上訴人分得房屋，已完成交屋，依合建契約第五條約定，上訴人自應交付土地狀紙並移轉陳○盛分得部分之土地所有權云云（見原判決第八頁第十二行至第十三頁），關於系爭土地所有權移轉登記請求權何時可行使，前後理由矛盾。陳○盛基於與上訴人所簽訂之合建契約，究竟於何時始得對上訴人行使系爭土地應有部分四十分之三之移轉登記請求權？尚待澄清。原審遽以上開情詞，為上訴人敗訴之判決，即有未合。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 八 日