

專 題 論 述

公證之理論與實務概要

劉士郁 公證人

壹、公證理論

一、公證的定義

各學者對公證的定義有：

甲、公證人就當事人在其面前所為之法律行為，或就其親眼所見之私權事實作成公證書，謂之公證。公證人使當事當面於證書簽名，或承認為其簽名，並於證書內記明其事由，謂之認證。

乙、所謂公證，公證人就特定之法律行為或私權事實依公證法製作公證書，認證私證書所為之證明。

丙、公證之意義，只因保護私權，依國家之權利，使公證人介入私法行為，證明特定之法律行為或其他關於私權事實之法律制度。

丁、基於公益目的，由公證人依法定程序就特定事項予以證明，而由法律賦與一定效果之行為。

拙見：

「公證即公證人依公證法規定之程序，所為之證明行為」就特定之法律行為或私權事實或當事人之簽章作成證明之行為，廣義的公證包括就當事人之法律行為或私權事實公證書及使請求人在公證人面前簽名、蓋章或承認為其簽名、蓋章記明其事由作成認證書。

性質：1.公證是公權力行使之行政程序行為。(與律師監證不同)

2.公證是要式行為。(作成公證書或認證書)

3.公證是非訟程序。(與訴訟程序不同)

4.公證是發生特定法律效果的行為。

二、公證制度的起源

我國現行公證制度並非獨創，是仿歐陸公證制度即「拉丁公證制」，而「拉丁公證制度」可追溯自古代「書記」制度。

古代書記所扮演的角色是替交易活動當事人草擬契據或繕寫文書，作成書面以利保存。在羅馬時代書記分成二類：一為官方書記，任職於羅馬政府所設置的書記處，主要工作包括記錄法庭審理與程序進行的記錄、法院裁定命令的製作、國家會議決議的記錄、公文書編纂與保存。一為民間書記，主要是接受一般民眾委託草擬、製作文書契據，或其他訴訟文書、政府機關申請書等。羅馬時期的民間書記，可說是現行公證制度的始祖。

英文公證(notary)一詞，即源自拉丁字(notae)，而notae則是羅馬時期書記用以抄錄文書之一種速記符號，而使用此種速記符號的書記即稱為not

arius。羅馬書記制度許多特色諸如「兼業的禁止」、「國家監督」、「固定執業處所」、「法院核定」等，皆為後世「拉丁公證制度」的重要基礎。羅馬時期的公證制度，隨著羅馬帝國統治擴散至歐陸各國，於羅馬帝國滅亡後仍為當時歐陸各封建王國所沿用，至十三世紀大陸法系形成時期，歐陸公證制度日趨成熟，逐漸形成現行的「拉丁公證制度」，而英國因英王亨利八世與羅馬教皇決裂後，公證制度也與羅馬公證制度脫鉤，自成一格。現代公證制度的單獨立法起源於法國，在一八〇三年法國首先制訂公證人法，其後歐洲各國的公證法如比利時、荷蘭、義大利、瑞士、摩洛哥等皆仿法國法，拉丁公證制度發展至此更臻於完備。

三、世界各國公證制度

公證制度發展至今，世界各國大至可分成：

(一) 拉丁公證制度：

採拉丁公證制度者以大陸法系國家為主例如法國、德國、奧地利、義大利、日本、台灣等國，其特點包括：「公證人選任標準及訓練嚴格」、「專職公證人」、「公證人地位介於公務員與自由業之間」、「限定每位公證人執業地區」、「各地區公證人員額固定」，「公證人所製作的文書具有強大的證據力，正如拉丁法諺所言「經公證之文書即法律」。

(二) 英美公證制度：

I、英國公證制度：

古代英國公證制度主要是承襲歐陸，但自英王亨利八世與羅馬教皇分裂後，英國的公證制度自成一格，在英國的傳統上所謂公證是指涉外事件的公證，英國公證人可分成兩類：

1. 書記公證人 (scrivener notary) 即在倫敦地區執業之公證人。
2. 一般公證人 (general notary) 即在倫敦地區以外執業之公證人。

兩者之不同點：

1. 執行業務地區。
2. 任用資格。
3. 執業權限。

II、美國之公證制度：

1. 路易斯安那州：承襲拉丁公證制（因該州移民為法、西居多）
2. 其他各州：早期是承襲英國公證制度，但發展至今，卻與英國公證制度完全不同。

其特色有：a. 公證人執行的職務僅限文書簽名之認證。

b. 公證人人數眾多。

c. 公證人資格取得容易。

(三) 社會主義（共產國家）公證制度：

就中國大陸而言，其公證制度與台灣的不同點如下：

1. 公證處受司法行政機關指揮監督。（我國公證處隸屬法院）
2. 中國大陸採公證一元化—公證員僅作成公證書，我國包括公證及認證。
3. 中國大陸公證員作成公證書須經主任或副主任公證人核准，並蓋用公證處戳章後始能對外生效，我國公證人皆獨立行使職權，主任公證人

僅為行政上監督。

4. 中國大陸公證書經復議程序，復議機關得撤銷公證書，包括收回撤銷的公證書及公告撤銷，我國公證人作成公證書後，即不得撤銷，僅能就已公證之法律行為提起確認之訴。

四、我國公證法制定歷史

現行公證法是民國三十二年三月三十一日公佈，翌年一月一日施行，其間在民國六十三年及六十九年曾經二度修正，但僅是局部技術性之調整，為因應社會變遷，及公證案件日益增加，司法院遂於民國七十八年成立公證法研修委員會，歷經多次研討於民國八十五年完成草案送立法院審議，立法院於民國八十八年四月完成三讀，並訂定於二年後施行，於民國九十年四月二十三日正式實施。此次公證法修正，可說是全面性、制度性的大翻修，最重要的是引進「拉丁公證制度」即現行的「民間公證人」，另外於公認證的方法、公證費用、公認證文書的記載，都有重大的修正。

五、公證與認證

廣義的公證行為包括公證及認證兩項，世界各國因法制不同，如美國公證人僅執行文書認證工作，而我國依公證法第二條第一項規定「公證人因當事人或其他利害關係人之請求，就法律行為及其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限」可知公證人執行的職務包括公證與認證兩種。

至於何謂「公證」？何謂「認證」？法律並無明確的定義，拙見以為「公證」即公證人就請求人請求公證之法律行為或私權事實作成公證書證明其存在例如結婚公證、租賃契約公證、占有公證等，而「認證」即公證人就請求人請求認證之文書，作成認證書，就其文書之作成或形式證明為真正，例如文書簽名蓋章的認證、文書影本與正本相符的認證。茲就公證與認證兩者的異同分析如下：

- (一) 公證與認證行為，兩者共同點如下：
 1. 兩者皆證明當事人身分的同一性。
 2. 兩者公證人皆須實際體驗。
 3. 兩者公證人皆須記錄其體驗結果。
- (二) 公證與認證行為，兩者不同點如下：
 1. 性質不同。
 2. 證據力不同。
 3. 代理範圍不同。
 4. 可否約定逕受強制執行不同。
 5. 證書製作程式不同。
 6. 費用收取標準不同。

六、公證制度的目的

一項法律制度的設立，必有其存在的功能及目的，公證制度亦然。就公證制度的歷史來看，古代公證人（書記）角色主要在替民眾草擬法律文書，以保障私權為目的，隨著國家成立及公證制度的法制化，公證人的功能更擴

大至社會、國家利益的追求，不再局限於私權的保護，茲就現代社會公證制度的功能整理如下：

- (一) 保障私權。
- (二) 預防訴訟。
- (三) 保全證據。
- (四) 確保國家稅收。

七、公證書的效力

(一) 證明力：

1. 形式證據力：

民事訴訟法第三五五第一項規定「文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正」及第三五八條第一項規定「私文書經本人或代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人認證者，推定為真正。」

2. 實質證據力：

Q1：公證書是否有實質證據力？

否定說：理由公證是非訟事件，僅為形式上審查，公證人對於當事人實質上之真意無法審查，對於當事人通謀虛偽意思表示為公證者，仍有民法第八十七條第一項並段之適用，並非經公證法律行為一定有效。經公證之法律行為或私權事實並不當然拘束法官，法院不應即認為其為真正，仍應依民事訴訟法第二二二條第一項規定斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷之。

肯定說：實務最高法院八十六年台上字第二一四二號判決表示：「公證係就請求人請求公證之法律行為或有關私權事實賦予公證力，證明該項法律行為之作成或事實之存在，是經公證之法律行為或有關私權事實，除有反證外，應認為其存在。」

通說採肯定說。

Q2：認證之私文書是否有實質證據力？

肯定說：經認證之私文書，實質證據力由法院認定。

否定說：在認證程序，公證人僅認證文書上之簽名或蓋章為真正，並不包括文書記載之內容，故無實質之證據力。

通說採否定說。

(二) 執行力

公認證案件中，僅公證事件雙方得約定逕受強制執行，故僅公證書具有「執行力」。「執行力」即得為「強制執行」之效力，簡而由之，就是債權人得直接持公證書向法院申請強制執行，實現其債權。依強制執行法第四條第一項第四款規定依公證法規定得為強制執行之公證書得作為執行名義，並非在任何情況下公證書皆得約定逕受強制執行，依公證法第十三條規定其要件必須是當事人請求公證人就以下法律行為作成公證書並約定逕受強制執行：

- 1. 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。

2. 以給付特定之動產為標的者。
3. 租用或借用建築或其他工作物用，定有期限並應於期限屆滿時交還者。
4. 租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。

（三）國際力

公證事務中有相當多部份是涉外公證，亦即請求人請求作成之公證書或認證書將持往外國使用，例如「單身宣誓書」、「留學保證書」、「出生證明書或戶籍謄本的翻譯」等文件。一國的公認證書的效力之所以為另一國所承認，主要是透過以下兩種方式：

1. 外交驗證：

外交驗證是國際上最常使用的方式，外國之公文書欲持往內國使用，須透過內國在當地的駐外機關證明該公文書上政府官員、公證人或公證翻譯人之資格，簽名及蓋章屬實後，內國政府機關始承認其效力。例如俄羅斯人想在台灣與台灣人公證結婚，必須提出單身證明，且應經過我國駐莫斯科代表處驗證後，才能在台灣使用，反過來國人要移民加拿大，戶籍謄本等文件須先經公證人認證後，再送外交部驗證，最後經加拿大駐台辦事處驗證後，加國移民機關始承認其效力。另外，駐外領事人員，亦得辦理公認事務，例如我國國民人在國外國內有土地須移轉時，須至我國駐外代表處簽立授權書，由我國駐外人員驗證後，始能為公家機關接受。

2. 條約訂定：

外交驗證程優點是可確保文書的正確性，但缺點就是程序過於繁冗，造成當事人往返不便，因此國際上有許多國家透過簽訂條約的方式來簡化外交驗證程序，例如：法德於一九七一年簽訂雙邊條約，完全廢除兩國間公文書之驗證程序。一九七六年「公文書免除驗證公約」，世界多數國家簽署承認，至一九八二年為止有五十二國簽署。九六八年歐洲共同市場「關於民商事事件的管轄和承認與執行判決及公證書公約」。

貳、公認證的程序

一、公證行為之構成要件

公認證行為性質上屬於非訟行為，由請求人就其所欲公證之標的提出向公證提出公認證之請求，公證人依法辦理，其構成要件如下：

（一）請求人：

依公證法第二條第一項之規定「當事人」或「其他利害關係人」得向公證人請求公認證，依第四規定亦得由代理人請求：

1. 當事人

係指法律行為的當事人，例如租賃契約書公證，當事人則是出租人、承租人及連帶保證人。

2. 利害關係人

一般多用於公文書或私證書認證情形，因法律行為或私權事實的公

認證，皆須本人或代理人到場請求。而公文書例如戶籍謄本或其他私證書如畢業證書，因認證的標的是公文書或私證書上的簽章，並非當事人本人之簽章，當事人可能身在國外，則可由利害關係人提出證明文件證明其與當事人之利害關係例如由父母或兄姊提出戶口名簿等證明文件到場請求。

3. 代理人

依公證法第四條規定除依法律規定或事件性質不得由代理人為之者，皆得由代理人請求。所謂依法律規定例如公證法第一〇二公證人認為應具結之事件，或民事訴訟法第三〇五條規定有關證人於公證人面前作陳述書狀之認證。而性質上不得代理者，大部份是指身份法或繼承法上的行為，如結婚、離婚、非婚生子女的認領、夫妻財產制的訂定、遺囑等。

(二) 公證人：

1. 法院公證人與民間公證人

我國現行公證制度採雙軌制，依公證法第一條規定辦理公認證事務的機關包括：

- (1) 法院公證人，即地方法院公證處或分處辦公之公證人。
- (2) 民間公證人，即依公證法規定經司法院遴選任辦理公認證事務之民間公證人，關於民間公證人又可分成三類：第一類為一般民間公證人，可辦理公認證業務。第二類為律師兼任民間公證人，僅得辦理認證業務。第三類為候補民間公證人，是在交通不便之地區，經司法院就特定資格之人特別指定為候補公證人。關於民間公證人登錄資料，詳情可上司法院網站查詢。

2. 公證人執行職務的區域

我國採拉丁公證制，每一位民間公證人司法院於遴選時，皆指定其執行職務的區域，主要是以其所屬地方法院或其分院之轄區為其執行職務之區域。但有有急迫情形或依事件之性質有必要時，得至其轄區外執行職務，否則將構成公證人懲戒的事由。

3. 公證人執行職務的處所及時間

一般情形，公證人皆在法院公證處或民間公證人事務所執行其公證業務，但法令另有規定或因事件之性質在公證處或民間公證人事務所執行職務不適當時，或有其他必要情形者，不在此限。請求公證人出差至公證處或事務所以外地點執行職務，應繳納出差費。

至於公證人辦理公證事務之時間，依一般法令之規定。也就是，依照公務人員的上班日期，時間則是依法院上班時間。假日或下班時間請求辦理公證，涉及加收公證費用之問題。

(三) 公認證的標的

依公證法第二條規定公證的標的包括「法律行為」或「其他關於私權之事實」，認證的標的包括「私文書」、「涉及私權之公文書表明持往境外使用者」或「公私文書之繕本或影本」：

1. 公證的標的

- (1) 法律行為。係指私法上的法律行為，公法上的法律行為如行政處分、行政契約等並不包括在內。例如：買賣、贈與、租賃、

借貸、僱傭、委任、合夥或其他關於債權債務之契約行爲。

- (2) 私權事實。係指發生私法上法律效果的事實，例如：關於時效之事實（民法第七六八條）、不當得利、無因管理、債務履行、無主物的先占、遺失物的拾得等。

2. 認證的標的

- (1) 私文書。係指發生私法上法律效果之文書，亦即就上述私法上之法律行爲或私權事實作成之文書。例如買賣契約書、租賃契約書、合夥契約書、委任契約、受領清償切結書。
- (2) 涉及私權之公文書原本或正本，經表明持往境外使用者。例如：戶籍謄本、警察記錄證明書即良民證、法院判決書等，當事人表明持往境外使用之公文書。
- (3) 公私文書之繕本或影本。例如：成績單影本、畢業證書影本、身分證影本、護照影本、出生證明書影本等。

(四) 公認證事務的土地管轄

舊公證法對於公證事務的管轄並無特別規定，以至於準用非訟事件法或民事訴訟法的結果，使實務間對於公證事務的土地管轄有所爭議。例如就台中市土地或房屋向彰化公證人請求公證，公證人得否受理等問題。爲便利民眾利用公證制度，新公證法於第六條明文規定除法律別有規定外，請求人得向任何地區的公證人，請求作成公證書或認證書，亦即就請求人請求公證事務並無土地管轄的適用。

二、請求公證

(一) 請求公認證的方式

1. 書面請求

書面請求公認證時，應由請求人或其代理人填寫請求書並簽名，其不能簽名者，得使他人代書姓名，由請求人或代理人蓋章或按指印，並記明其事由。

2. 言詞請求

以言詞請求公認證時，應作成筆錄並記載請求書規定之事項，當場向請求人或其代理人朗讀或令其閱覽，經其承認無誤後，由請求人或其代理人簽名，其不能簽名者，得由佐理員或助理員代書姓名，並記明其事由，使請求人或其代理人按指印或蓋章。

(二) 請求公認證應檢附證件

一、本人請求者

1. 自然人：

(1) 本國人：本國人請求應提出以下證件：

- a. 完全行爲能力人一身分證或其他身分證明文件例如駕照。
- b. 限制行爲能力人一身分證或其他證明文件、法定代理人同意書及印鑑證明書。

(2) 外國人：外國人請求時，應提出護照或其本國使館出具之證明書或其他身分證明文件例如外國人在台居留證。

2. 法人：

法人之代表人本人到場請求時，除上述自然人本人到場應準備

的證明文件外，其他分述如下：

- a. 公司—公司執照、營利事業登記證、登記事項卡。
 - b. 財團法人—法院登記證明、代表人資格證明。
 - c. 其他社團法人—主管機關登記證明、代表人資格證明等，例如農會應檢具農會登記證書及理事長當選證明書。
3. 其他非法人團體：非法人團體之證明文件、代表人資格證明文件。例如公寓大廈管理委員會，應檢具主管機關登記證明、及主任委員當選證明。
 4. 商號：應檢具營利事業登記證、負責人證明文件。

二、法定代理人請求者

無行為能力人（禁治產人或未滿七歲之未成年人），應由法定代理人代為請求；限制行為能力人（滿七歲以上未滿二十歲之未成年人），得由法定代理人代為請求。法定代理人請求人時，應提出具有法定代理人資格之證明文件，例如戶籍謄本。

三、代理人請求者

由代理人到場請求時，除檢附代理人之身分證明文件外，應注意公證法第七十六條就授權書之相關規定，其規定詳述如下：

1. 事件非受特別委任不得為之者，必須有特別之授權例如：民法第五三四條第一項但書規定之行為如不動產之出賣或設定負擔、不動產之租賃其期限逾二年者、贈與、和解、起訴、提付仲裁等皆須特別授權。另外若有民法第一〇六條「自己代理」或「雙方代理」之情形，應於授權書明示。
2. 授權書應經認證或公務機關證明：為確定本人真意，保護本人權益，代理人請求時其授權書應先經證明，其證明的方式包括：
 - 第一經公證或認證，即使請求人本人就近在其本地法院公證處或民間公證人事務所，辦理授權書認證。
 - 第二經有關公務機關證明，請求人是公教務人員，則可請其服機關證明。
 - 第三請求人在國外者，授權書經我國駐外使領館或外交部授權之機構或其他經有關機關授權之團體證明。
 - 第四外國人或居住境外之人，經該國駐在中華民國使領館或經該國授權之機構或經該地區有權機關授權之團體證明者。
3. 授權書未經公務機關證明者，須檢附請求人之印鑑證明書依第七十六條第三項規定，授權書附有請求人之印鑑證明書與前項證明有同一效力，意即請求人之授權書不用再經認證或其他證明手續即可請求辦理公證。依現行法令，印鑑證明書可分：
 - A、自然人—戶政事務所核發之印鑑證明書。
 - B、商號—縣市政府核發之印鑑證明。
 - C、財團法人—法院核發之印鑑證明。
 - D、公司—公司登記事項卡抄錄本。依司法院 87.07.10（87）院臺廳民三字第一五三九二號函內容：行政機關停止核發公司及其負責人印鑑證明後，公司委任代理人辦理公、認

證事件時，如未提出經公證人公、認證或經舊公證法第二十二條第二項所定機關、商會、村、里辦公處等單位證明之授權書者，公證人不得逕予拒絕受理，而應命請求人提出下列證明文件以替代印鑑證明書之使用：

1. 公司登記主管機關最近六個月內所核發公司設立（變更）登記事項卡副卡正本，及加蓋相同公司及其負責人印鑑章之影本，正本核對無訛後發還，影本附卷存參。
2. 公司設立（變更）登記事項卡副卡正本核發後已逾六個月，除檢附該副卡正本核對外，須再檢附公司登記主管機關最近三個月內核發之公司設立（變更）登記事項卡抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件。核對無訛後正本發還，抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件附卷存參。

三、公證人審查

（一）公證人審查之性質

依法審查公認證事件是公證人的法定義務亦是權利，公證法明文規定公證人審查義務的行使，目的在於透過公證人專業的審查，確保公證文書能合法、真實、有效，另一方面藉由公證人客觀公正的審查，對當事人雙方有利與不利事項均加以注意，更能確保當事人權益。

（二）公證人審查的標的

公證法施行細則 § 51 條就公證人審查權行使程序，就公證人審查的標的而言，依序可分為程序要件及實體要件：

1. 程序要件：

公證人就當事人請求公認證事件，首先應審查當事人請求是否合於公證法所規定程式或其他法定要件，例如：

- （1）請求書是否按照法定程式作成。（§3）。
- （2）是否有公證人應迴避事由。（§10）
- （3）請求人是否有依法提出身份證明文件（§73）
- （4）由代理人請求人是否有依法提出授權書（§76）。
- （5）請求人不通中國語言，或為聾、啞人而不能用文字表達意思者，是否有通譯到場（§74）。
- （6）請求人為盲者或不識文字，是否有見證人到場（§75）

2. 實體要件：

程序要件審查後，公證人應就請求公認證法律行為或私權事實之實體要件加以審查，實體要件包括：

- （1）是否屬於公證法第二條所定得作成公證書或認證書之範圍。
- （2）請求人是否符合當事人或利害關係人之資格（§2）。
- （3）請求之法律行為或私權事實是否有違法或無效之情形（§70）。
- （4）請求認證之內容是否與公文書記載事項相反。（細則§51 I）。
- （5）請求認證之內容是否無從查考或不明（細則§51 I）。
- （6）就須得第三人允許或同意之法律行為，請求人是否有依法提出得第三人允許或同意之證明。（§77）

(7) 請求公認證事件是否有不得代理之情形 (§4 但)

(8) 約定逕受強制執行事項是否符合公證法規定之要件。(§13)

(三) 公證人審查權行使方式

1. 直接審理

依公證法規定公認證程序採直接審理方式，公證人應親自接觸請求公認證之法律行為或私權事實，並應探求當事人真意或事實真相，將其「實際體驗」結果記載於公認證書。

公證法規定公證人辦理公認證時，實際體驗的方法包括「聽取請求人或當事人之陳述」、「見證公認證當時狀況」，或其他體驗之方法例如用手觸摸、用鼻子聞等方式。

2. 職權探知

審理公認證案件時，應依職權探求請公認證之法律行為或私權事實、私證書之真象，並不受限於當事人當場所提出之證據、陳述，必要時公證人得依職權向各有關機關、團體或個人查詢，並得請求其協助。

3. 闡明權行使

闡明權行使為公證人審查行為的核心，闡明權行使主要目的在探求當事人真意、澄清事實真象，並達到「可能而完全之證明」，使「無經驗或輕率之當事人不使其受到不利益」，其行使方式包括：

(1) 向請求人說明其行為之法律上效果。

(2) 請求公證之容內有不明瞭、不完整或依當時情形顯失公平時，應向請求人發問或曉諭，使其敘明或補充。

(3) 對請求公證之內容是否合法有疑義時，應向請求人說明其疑義。

4. 兼採言詞及書面審理

言詞方面例如發問、曉諭、說明法律效果，書面方面例如文書內容、身分證明文件的審查。

(四) 認證文書審查方式

1. 目擊認證，應使當事人在公證人面前簽名。(§102 I)

2. 自認認證，應使當事人在公證人面前承認其簽名。(§102 I)

3. 文書譯本認證，應先確認原文文書形式上的真正，再審查該翻譯語文與原文文意是否相符。(§102 IV)

4. 認證公文書，應向發文機關查證其文書之真偽。(§102 II)

5. 認證文書之繕影本，應與經審認為真正之原本、正本對照相符，並於繕影本內記明其事由。(§102 III)

(五) 公證人審查結果

1. 作成公認證書

公證書原本，是指公證人就當事人請求公證之標的，依法最初製作且確定的文書，公證書原本應記載事項如下：

(1) 公證書應記載公證法§81 條所規定之事項。

(2) 公證書應文字應符合§82 條之要求。例如：日期，數目字，第一次出現時應以文字大寫表示。

(3) 公證書文字如有增刪塗改，應保留字跡，並於欄外註記，由公證人、請求人或其代理人、見證人簽名或蓋章。

- (4) 公證人應將作成之公證書向在場人朗讀或使其閱覽，經請求人或代理人承認無誤後，記明其事由，公證人及在場人應各自簽名，在場人不能簽名時，得由公證人代書姓名，使本人蓋章或按指印。有通譯在場時，應使通譯將公證書譯述，並記明其事由。
- (5) 公證書有數頁時，應由公證人、請求人或其代理人、見證人於騎縫處蓋章或按指印，或以其他方法證明其為連續。
- (6) 公證書引用其他文書作為附件時，應於騎縫處蓋章或按指印，或以其他方式證明為連續。

公證書正本，是公證人依職權或請求人或其繼受人之請求，依照原本抄錄對外與原本有同一效力的繕本，公證書正本應記載公證法§92條所規定之事項並由公證人簽名並蓋章或蓋鋼印。

認證書應記載公證法 §105 條所規定事項，由公證人及在場人簽名，並蓋公證人職章或鋼印。認證書應連綴於認證之文書，由公證人及在場人加蓋騎縫章或其他方法表示連續。

1. 直接認證：

公證人得以直接註記方式認證，如樣式如附一所載，並由公證人蓋職章或鋼印。

2. 命其補件：

請求公認證事件，欠缺法律所規定之要件，得補正者，公證人應定期命其補正。例如，未依公證法規定填寫請求書，由代理人請求未依法提出授權書，未成年人請求未提出法定代理人同意或允許之證明。

3. 拒絕公認證：

請求公認證之事件，有上述公證法施行細則§51 條第 1 至 4 款規定之事項，公證人得拒絕請求。但其情形可補正者，公證人應定期命其補正。例如：請求認證文書內容與公文書記載事項相反者，請求公認證事項違反法令或其他無效之法律行為。

公證拒請求，得以言詞或書面為之。一般多以言詞為之，若請求人要求以書面說明理由時，則作成拒絕處分書。對於公證人之處分不服時，得依公證法§16 條之規定提出異議。

四、繳納公證費用

(一) 公證費用的性質

新公證法施行後公證費用的性質，主要有三種見解：

甲說：公證費用應屬規費。

乙說：公證費用應屬公證人報酬。

丙說：法院徵收的公證費用屬於規費，民間公證人收取的公證費用屬於報酬。

通說是採丙說，既然民間公證人收取的費用屬於其個人報酬。

Q1：公證人可否因個人喜好增減其數額？

依公證法第一〇八條規定「公證費用不得增減其數額」，以避免公證人削價競爭，影響公證的品質。

(二) 公證費之標準與項目

1. 公證證費收取標準

(1) 依標的之金額或價額按表收取：

通常請求就法律行為或私權事實作成公證書，除有公證法規定應加收的情形外，依標的之金額或價額按§109條之標準收取公證費。關於標的價額的計算，公證法未規定者，準用民事訴訟法相關規定。

標的之價額不能算定者，收取公證費一千元 (§112)。

(2) 按事件性質，以下均收取公證費一千元：

婚姻、認領、收養或其他非因財產關係之法律行為或私權事實。
例如結婚公證、認領公證。

承認、允許或同意。

契約之解除或終止。例如終止租賃契約公證。

遺囑全部或一部之撤回。

曾於同一公證處或公證人事務所作成公證書之法律行為之補充或更正，但不增加標的金額或價額為限。

密封遺囑公證。

授權書、催告書、受領證書或拒絕證書公證。

2. 加收公證費之情形

實際體驗費。請求作成公證書公證須實際至現場體驗者，每一小時加收費用一千元。例如：銀行保管箱破箱公證，作成公證遺囑。

公證書約定逕受強制執行者，依§109或§112條所定費用加收二分之一。

因請求人的請求，在夜間、例假日或其他法定執行職務時間外辦理公認事務時，依公證法所定費用額加收二分之一，但不得超過五千元。

請求公證人在特殊場所如病榻、車禍現場或其他相類似的場合執行公認職務者，加收費用二千元。

請求人請求公證人以外文作成公證書或認證文書之翻譯本者，依公證法所規定費用加收二分之一，但最高不得超過一萬元。

公證書張數超過六張者，超過部分每一張加收五十元。

3. 認證費

認證費，依作成公證所須費用，減半收取。例如請求就房屋租賃契約書認證，首先依§109條規定計算作成公證書所須費用，再除以二即為認證所須的費用。

4. 閱覽抄錄費、翻譯費

請求閱覽公、認證卷內文書者，每一次二百元。

請求抄錄公、認證書及其附件，每一份影本、繕本或節本收取二百元。其張數超過六張時，每一張加收五元。

翻譯費，英文每百字二百元，其他外文每百字三百元。

5. 郵電費、差旅費及其他準用民事訴訟費用法之費用

Q2：公證費未繳納有效果？

甲說：公證人得作成公證書，再依法向請求人催繳。

乙說：請求不符合程式，公證人不得作成公證書。
通說採乙說。

肆、公證制度與其他制度之比較

一、公證與保險公證

保險公證人是指向保險人或被保險人收取費用，為其辦理保險標的之查勘、鑑定及估價與賠款之理算、洽商，而予以證明之人（保險法§10）。保險公證與公證法之公證，兩者之不同點如下：

- 1.執行業務之主體不同。
- 2.執行業務之程序不同。
- 3.執行業務之範圍不同。
- 4.製作之證明書效力不同。
- 5.收費不同。

二、公證與見證

公證之本質與見證相同，均為證明某一行為或事實的存在，只是公證有國家公權力的介入，茲就兩者之不同點分析如下：

- 1.行為之主體不同。
- 2.行為之性質不同。
- 3.行為之程序不同。
- 4.作成文書之效力不同。
- 5.訴訟上之作用不同。

三、公證與外交驗證

外國作成之公文書欲持往我國境內使用，並為我國公家機關所承認時，須經我國駐外使領館、代表處或其他政府授權之機構驗證，稱為外交驗證。外交驗證方式依駐外領務人員辦理公證事務辦法§17 I 規定外交驗證方式有：簽字屬實、核閱、證明譯本與原本文意相符，外交驗證與認證之程序、標的、效力大致上相同，其不同點有：

- 1.行為主體不同。
- 2.收取費用不同。

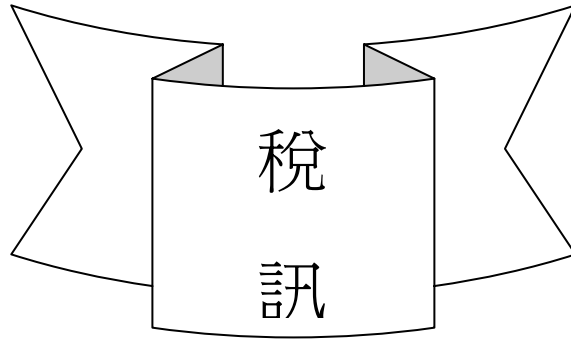
四、公證與鄉鎮市調解

公證與鄉鎮市調解同屬非訟程序，均屬國家介入私權關係形成之程序。鄉鎮市調解是指鄉鎮市調解委員基於當事人之請求，介入當事人間之紛爭，促使當事人就紛爭達成合意，以達成解決紛爭預防訴訟之目的。公證與鄉鎮市調解，均有預防訴訟之功能，兩者間之不同點如下：

- 1.行為之主體不同。
- 2.介入當事人間行為之時點不同。
- 3.是否須經法院核定不同。
- 4.是否收費不同。
- 5.效力不同。（調解成立經法院核定者視為撤回起訴）
- 6.可否約定逕受強制執行不同。
- 7.是否得提起無效或撤銷之訴不同。

作者：現任彰化地方法院公證人

待續……



§稅務 天地§

國稅簡訊

◆遺產土地申請抵繳遺產稅款，經繼承人過半數及其應有部分合計過半數之同意，稽徵機關可予受理

李姓納稅義務人其與其他繼承人應納其父遺產稅額超過三十萬元，其確有繳納現金之困難，但僅能取得部分繼承人之同意，是否可申請以遺產土地抵繳稅款？依據民法的規定，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；一般共同共有物之處分，及其他權利之行使，應該取得共同共有人全體之同意。在遺產及贈與稅法施行細則中亦明定，申請以遺產土地抵繳遺產稅者，應檢送經繼承人全體簽章出具之抵繳遺產稅同意書，始得憑以辦理實物抵稅之繼承及移轉國有登記。

但有部分繼承人不同意抵繳，是否即無法辦理抵繳？納稅人雖然未能取得全體繼承人之同意，依據財政部的解釋，如果有過半數繼承人及其應有部分合計過半數同意以遺產土地抵繳，即符合土地法第三十四條之一的規定，也是可以受理抵繳。按照土地法第三十四條之一的規定，共有土地或建築改良物應有共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意才可以處分。所以，繼承人申請以遺產土地抵繳遺產稅，雖未得全體繼承人之同意，但有取得過半數之繼承人及其應有部分合計過半數簽章出具同意書，能順利辦理繼承及移轉國有登記，即可予以受理。

舉例來說：繼承人如有子三人、女二人，如申請以遺產土地抵繳遺產稅，僅由兒子三人簽章出具抵繳遺產稅同意書，而未得另二名女兒之簽章同意，其同意抵繳之繼承人因過半數，即與規定相符，可予受理抵繳。又如繼承人有兒子、女兒各二人，僅由兒子簽章出具抵繳遺產稅同意書，而未得另二名女兒之簽章同意，其同意抵繳之繼承人未過半數，抵稅實物無法順利辦妥繼承及移轉國有登記，與規定不合，即不予受理抵繳。

◆納稅義務人贈與標的物為土地或房屋時之贈與稅申報期限，可扣除稽徵機關核課土地增值稅或契稅之期間，不過仍應注意申報期限，以免逾期受罰或加計利息

贈與他人財產，應自贈與行為發生之次日起三十日內，辦理贈與稅申報，惟以土地或房屋贈與他人，因須於贈與契約訂定之日起三十日內，申報土地移轉現值或契稅，故以土地或房屋贈與他人並已依限申報土地現值或契稅者，可扣除稽徵機關核課土地增值稅或契稅之期間，作為贈與稅申報期限。惟以房屋及土地同一次贈與時，上項可扣除之期間，應以稽徵機關核課較長者為準，並非上述三項期間之合計，請贈與人留意。

贈與人如因疏忽而逾期未申報，稽徵機關將按核定應納稅額加處一至二倍的罰鍰；另外贈與人如在未經稽徵機關查獲前自動補報，則應自申報期限屆滿之次日起至補報之日止，就補報之應納稅額加計利息。

◆股票申購人於繳納股款後股票匯入前死亡，該股權應辦理遺產稅申報

王先生最近因意外不幸身故，他生前申購一家上市公司的股票並中籤，且股款已經繳納了，但公司還沒來得及將該股票匯入王先生的集保帳戶，問，這股權需不需要併入遺產稅申報？

經主管機關核准上市的公司，其股票申購人如於中籤繳款後股票還未及匯入其集保帳戶即死亡，雖至繼承日止，集保帳戶中並未顯示被繼承人持有該股票，該中籤股權仍屬於中籤人所有，繼承人仍應將該股權連同其他遺產一併辦理遺產稅申報。所以，在辦理王先生的遺產稅事宜時，應將中籤股權申報於遺產總額中，以免有漏報情事發生。

◆夫妻同為罹難者，除各有免稅額外，其中一人得再加扣配偶扣除額

依遺產及贈與稅法第十七條第一項第一款規定，被繼承人死亡時如遺有配偶，可自遺產總額中扣除四百萬元，惟夫妻如因意外事故同時罹難，因就一般情況而言，並無法確認兩個人是在同一時間點死亡，所以實務上，稽徵機關為顧及納稅義務人權益，准就其中一人之遺產稅加扣配偶扣除額。

◆被繼承人死亡前贈與公共設施保留地徵收補償費，應課徵贈與稅

遺產及贈與稅法第三條第一項規定，凡經常居住中華民國境內之中華民國國民，就其在中華民國境內或境外之財產為贈與者，應依規定課徵贈與稅。故被繼承人將生前領取政府核發之公共設施保留地徵收補償費贈與他人，死亡後始經查獲者，仍應以繼承人為納稅義務人發單課徵贈與稅。

有一名魏姓納稅義務人，因其母於死亡前四年將其領取之公共設施保留地徵收補償費，轉存其子、媳及孫子女等人之銀行帳戶，國稅局查獲，核定贈與稅額三百餘萬元，並向魏君等繼承人發單課徵。魏君不服，提起行政救濟，主張都市計畫法第五十條之一規定，公共設施保留地因直系血親間之贈與而移轉者，免徵贈與稅，準此，公共設施保留地被徵收而取得之補償費因屬土地變價之結果，如贈與直系血親，自應適用該法條而免徵贈與稅；又贈與稅之納稅義務人為贈與人，國稅局於贈與人死亡後始查獲有贈與情事，自不得向其繼承人核課贈與稅。經復查、訴願均遭駁回，提起行政訴訟，亦經高雄高等行政法院及最高行政法院判決魏君敗訴。

高雄高等行政法院判決理由指出，贈與人於受領徵收補償費後，對被徵收土地之權利義務即已終止，其後再為贈與，自不得再享有前述租稅優惠。另贈與事實係發生於被繼承人死亡前二年以外者，仍屬於一般之生前贈與，雖不須併

計遺產課稅，應依遺產及贈與稅法第三條第一項規定，對被繼承人課徵贈與稅，又租稅債務原非專屬一身之債，依民法繼承編「當然繼承」之法理，繼承人應當然繼承被繼承人生前之租稅債務，本件國稅局以繼承人為納稅義務人發單課徵，並無不合，因此判決魏君敗訴。

◆提行政救濟之相關規定

稅務行政救濟事件經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，仍有應補繳稅款者，該項補繳稅款應自原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按原應繳納稅款期間屆滿之日中華郵政股份有限公司之一年期定期存款利率，按日加計利息，一併徵收。

按現行稅捐稽徵法第三十八條第三項規定：「經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，應補繳稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書，或行政法院判決書正本後十日內，填發補繳稅款繳納通知書，通知納稅義務人繳納，並自該項補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅額，依原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局（現更名為中華郵政股份有限公司）之一年期定期存款利率，按日加計利息，一併徵收。」

納稅義務人如不服稅捐稽徵機關之核定，依法申請復查，可自行擇定於限繳日期內繳清或於訴願時繳半，其餘半數俟行政救濟確定後再行繳納。惟納稅義務人若選擇不於限繳期限內繳納，如經行政救濟確定，仍有應補繳稅款，即應加計行政救濟利息一併徵收。

◆人性化追繳欠稅、贏得掌聲

國稅局追查小組追查鉅額欠稅案件，一向都以人性化、積極服務及鍥而不捨的精神來辦理案件，以○○營造公司欠稅案為例，前後歷經二年多時間，終於協助該公司解決應收工程款未能收取問題，國稅局亦順利徵起欠稅款八百餘萬元。

追欠小組於九十一年初奉派追查○○營造公司滯欠八十七、八十八年營所稅案，初查發現該公司已擅自歇業他遷不明、負責人已死亡，其兒子（實際負責人）亦因躲避地下錢莊債務而行蹤不明。追欠人員鍥而不捨的多次透過相關人員傳達對原負責人遺產稅申報權益維護之關心及如何以雙贏方式處理欠稅問題等訊息予實際負責人，經取得其信任見面詳談後，乃主動提供該公司所承作工程之工程合約，經追查人員就各工程支付款項特性予以分析，發現欠稅公司尚有未結清之三筆工程款、保固款未向業主收取，隨即請行政執行處核發扣押命令；惟該三家業主分別以尚未正式驗收、保固期間未滿、已被地方法院扣押等原因聲明異議，歷經二年有餘公文往返及權利主張，各該業主終於將尚未支付之工程款、保固款總計八百餘萬元交予國稅局，欠稅公司應收工程款得以收取，國稅局亦得以徵起欠稅款，誠乃一雙贏局面，贏得欠稅人掌聲及衷心感謝。

欠稅人或欠稅公司負責人應積極面對各項欠稅，只要不是利用不正當方法逃避稅捐之繳納或隱匿可供執行之財產者，國稅局始終一本服務的態度協助解決欠稅問題，否則除可能遭到限制出境外，亦有被拘提管收之可能。

◆法院拍賣之股票，應由買受人依法代徵繳納證券交易稅

法院拍賣之股票，應由買受人依法代徵繳納證券交易稅。依證券交易稅條例規定，證券交易稅由代徵人代徵，有價證券如係由持有人直接出讓與受讓人者，其代徵人爲受讓人。又股份有限公司股票，經法院拍賣，該項股票之買受人，即爲證券之受讓人，該買受人應依法按成交价格代徵千分之三證券交易稅。籲請法院拍賣股票之買受人，除依法代徵證券交易稅外，應於買賣交割之次日填具繳款書向國庫繳納，以免因逾期繳納稅款而遭受處罰。

◆假藉贈與公共設施保留地免徵贈與稅之規定，取巧安排移轉建地予子女，仍應課徵贈與稅

納稅義務人假藉贈與公共設施保留地免徵贈與稅之規定，取巧安排實質移轉建地予子女者，國稅局已發現有應予補稅之案件，民眾如有作此類避稅之安排，宜儘速補報，以免補稅受罰。日前查獲納稅義務人王君九十一年間贈與子女大筆公共設施保留地及小金額建地，其中贈與公共設施保留地部分，依都市計畫法第五十條之一規定，免徵贈與稅，贈與建地部分，因未達贈與稅起徵點，取得贈與稅免稅證明，嗣後雙方以共有土地辦理分割方式，由子女取得建地，父親取得公共設施保留地，繼而續採行此迂迴方式，陸續將父親名下十筆建地，移轉至子女。國稅局於清查案件發現後，已將王君實質贈與建地予子女部分，補徵贈與稅六千餘萬元。

財政部於去年四月已發布解釋函令明確規範，就贈與人假藉免徵贈與稅之土地，取巧安排移轉其他應稅財產予子女者，例如：先贈與子女公共設施保留地，再以現金買回，或先贈與子女公共設施保留地，再以建地與之交換；或先贈與子女公共設施保留地之大部分持分及建地之極小部分持分，再經由共有土地分割，使其子女取得整筆建地等，其實質與直接贈與現金、建地等應稅財產並無不同，將就實質贈與移轉之財產，課徵贈與稅。納稅義務人勿再誤信採行此法避稅，至於已經發生之案件，更宜儘速補報，以免除補稅外，尚需加處一倍之罰鍰，得不償失。

◆資產管理公司處理金融機構不良債權課稅之規定

財政部針對資產管理公司處理不良債權，衍生之營利事業所得稅課稅之疑義作出核釋。實務上資產管理公司標購或處分不良債權，多以整批爲一組合(portfolio)，有關個別債權之實際交易價格應如何區分、取得不良債權應如何認列呆帳損失、暨資產管理公司催收不良債權本金及利息、出售不良債權及處分抵押物，應如何認列收入等課稅疑義，財政部均已作成明確核釋。

有關資產管理公司處理金融機構不良債權之課稅問題，可就取得、催理及處分不良債權、暨呆帳處理三方面說明：

一、資產管理公司收購金融機構不良債權之成本，應以支付成本之總價及其他必要支出如手續費等，按實際成本認定。至其參與競標不良債權之支出，包括行政規費、委外代辦費、鑑價費及其他與競標相關之費用，係競標階段發生之支出，此時資產管理公司尚未取得不良債權，故與不良債權未來之經濟效益尚無相關，應列爲當年度之營業費用。另資產管理公司收購以整批爲一組合之不良債權時，應依買賣雙方簽訂之債權購買合約所議定及確認個別債權之實際交易價格，作爲個別債權成本；無實際交易價格者，應採依「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」向主管機關申請認可爲

公正第三人之機構，針對個別債權出具之評定價值，作為分攤個別債權成本之基礎；無實際交易價格及上開辦法認可之公正第三人出具之評定價值者，應採個別債權之帳面價值作為分攤基礎。

- 二、資產管理公司應採成本回收法，於個別不良債權轉售、催收或處分之收入大於其取得成本之年度，認列收益，依法課徵營利事業所得稅。至資產管理公司以整批或組合之方式處分不良債權時，應參照前述取得不良債權之成本認定規定，依序按個別債權實際交易價格認列售價、公正第三人出具之評定價值、暨帳面價值作為計算分攤個別債權售價之基礎。另資產管理公司取得不良債權後自行催收者，應依所得稅法第二十二條規定，採權責基礎依約定利率計算利息收入。惟其如與債務人達成協議，以變更授信條件或增補契約方式，修改原授信合約之約定利率者，應按其與授信戶新約定之利息繳納方式，採權責發生制認列利息收入，依法課徵營利事業所得稅。又資產管理公司以其所持有之不良債權抵繳法院拍賣價款，以承受抵押物，嗣後再將所取得之抵押物出售予第三人，應於承受抵押物時，認列處分不良債權損益，並於實際處分抵押物時，認列處分資產損益，依法課徵營利事業所得稅。
- 三、資產管理公司自金融機構收購之不良債權，不得提列備抵呆帳。惟資產管理公司於取得債權後，如因債務人倒閉逃匿、和解或破產之宣告，或其他原因，致債權之一部或全部不能收回者；或債權中有逾期兩年，經催收後，未經收取本金或利息，經資產管理公司取具營利事業所得稅查核準則第九十四條第六款規定之證明文件者，得依所得稅法第四十九條第五項規定，視為實際發生呆帳損失，於實際發生呆帳損失當年度列報呆帳損失。至有關債權逾期二年之計算，應自資產管理公司購買該不良債權之次日起算。為使徵納雙方均充分瞭解資產管理公司處理金融機構不良債權之課稅規定，業已擬具「資產管理公司處理金融機構不良債權課稅釋例」供參。

◆他益信託應於何時申報贈與稅？

本人規劃將財產成立信託契約，信託利益之權利於子女成年後陸續給予，應於何時辦理贈與稅申報？

為因應國內金融市場自由化及國人投資理財等之需要，信託法在八十五年立法通過以後，有關信託行為應否課稅事宜於九十年六月十三日以後陸續增訂於各稅法，若信託契約中明訂信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，或於信託關係存續中，變更為非委託人者，或委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，應課徵贈與稅。委託人為自然人成立他益信託契約應課徵贈與稅案件，實務上除屬委託人提供財產成立、捐贈或加入符合規定之公益信託，受益人得享有信託利益之權利，可不計入贈與總額外，其餘部分委託人應以訂定，變更信託契約之日為贈與行為發生日，並於贈與行為發生後三十日內，向委託人戶籍所在地國稅局辦理贈與稅申報。

◆徵收補償之道路可作為欠稅擔保

納稅義務人如以無產權糾紛且地目為「道」之土地，作為欠稅擔保，該道路用地，須列入徵收補償計畫，且該項徵收經費當地縣市政府已編列預算，並經

當地縣市議會通過者，稅捐稽徵機關始能受理該項擔保品。

納稅義務人提供土地作為應納稅捐之擔保，依稅捐稽徵法第十一條之一第四款規定，須符合易於變價，且無產權糾紛之條件。納稅義務人如向稅捐稽徵機關申請提供作為欠稅之擔保品為道路用地，該道路用地如果尚未經當地縣市政府列入徵收補償計畫，則不合易於變價之條件，即不得作為欠稅之擔保。

如以道路用地，作為欠稅擔保時，除注意有無產權糾紛外，可先向當地縣市政府查詢是否列入徵收補償計畫之詳情，以免未能作為欠稅之擔保品，而徒增公文往返。

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？

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？

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。

◎重訂買賣合約須再貼一次印花稅票

以總繳方式或實貼印花稅票方式繳納的印花稅，如有適用法令錯誤或計算錯誤，溢繳的稅款均可在五年內申請退稅，後來因為撤銷契稅及土地現值申報，再重新訂立不動產買賣合約，也應依法再繳納印花稅，原來繳納的印花稅，並無「適用法令錯誤或計算錯誤」的情形，因此不能退還稅款。

◎印花稅檢查作業展開

印花稅專案檢查被財政部列為九十三年度「遏止逃漏維護租稅公平重點工作計畫」項目之一，檢查對象除了營造、建築服務業、機電工程、土木包工業、水電(管路)工程行、清潔服務業、補習班、安親班外，今年新增廣告業、證券金融業、會計師、建築師及地政士事務所，稅捐處預訂自本(九十三年)年六月一日至十一月底陸續辦理一連串的印花稅檢查作業。

去年印花稅專案檢查，檢查期間為最近五年內書立的各項憑證，包括承攬工程合約及轉包工程合約，業者自動補繳稅額共計二千多萬元。此外，查獲漏貼印花稅票及揭下重用的案件共計七十一筆，補徵稅額計三百多萬元。由於許多印花稅應稅憑證已交付使用，不易被發覺，因此許多納稅人便心存僥倖，以為不貼花也沒人知曉，稅捐處於是利用各種方式反向蒐證、查核。稅捐處呼籲業者切勿心存僥倖，如發現有漏貼印花稅票，請儘快向稅捐處申請開立大額繳款書補繳稅款，以免被查獲受罰。印花稅的稅率雖低，但罰則卻很高，一經查獲有未貼用印花稅票之應稅憑證，將按貼用稅額處七倍的罰鍰，若未銷花或銷花不合規定按貼用稅額處五倍至十五倍的罰鍰，如有貼用揭下重用印花稅票，則按貼用稅額處二十倍的罰鍰。

所有查緝逃漏稅動作，主要目的都不在處罰納稅人，而是希望提醒業者能自行檢視並依規定貼足印花，在檢視時應注意察看憑證內每枚印花稅票有無加蓋銷花章，以空白紙張貼用印花稅票時，其與合約接合處有無加蓋騎縫章。如因憑證很多不便張張貼花，也可向稅捐處申請彙總報繳印花稅。

◎不動產買賣契約如何貼用印花稅票？

不動產之買賣，雙方當事人先行訂定的書面買賣契約書俗稱「私契」不必貼用印花稅票，其再依規定格式填寫的所有權移轉契約書即「公契」持憑向主管機關辦理登記，要按金額千分之一貼用印花稅票。如不動產買賣契據載明價款（現金）已收清並加蓋私章，就屬代替銀錢收據性質，應由收款人依規定另貼用千分之四印花稅票。

◎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。

◎轉帳納稅證明視同繳納收據請妥為保存

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，稅捐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，亦請民眾妥善保存。

◎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。

◎買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為納稅人？

由於地價稅的納稅義務基準日為八月三十一日，因此，土地買賣的移轉登記日在八月三十一日以前者，買方就須負責繳納全年的地價稅；換句話說，登記日係在八月三十一日以後者，賣方就是今年的地價稅納稅義務人。因此，為免事後發生糾紛，買賣雙方對於八月三十一日前後地價稅稅負的歸屬，常於契約中明確約定，但是，買賣雙方在契約書中的約定稅負，係當事人間的私權行為，地價稅的納稅義務人於稅法上仍應以納稅義務基準日（八月三十一日）地政機關土地登記簿所記載的土地所有權人為準。

◎有土地所有權狀，但土地被占用，地價稅怎麼辦？

有民眾反應有土地所有權狀，因土地被他人占用而無法使用該土地卻要繳納地價稅，造成不公平現象，稅捐處提出說明。

土地稅法第三條規定，地價稅之納稅義務人爲土地所有權人。如有占用情形，土地所有權人可檢附占有人姓名、住址、土地坐落及占有面積等有關資料，依同法第四條第一項第四款規定，申請由占有人代繳，但占有人如有異議，應由土地所有權人或主管稽徵機關協助查明更正，在有關資料未查明前，仍應向土地所有權人發單課徵。

前述主管稽徵機關協助查明更正辦理，係指土地所有權人申請由占有人代繳而占有人有異議時，稽徵機關得協助土地所有權人查明更正辦理，並非稽徵機關有協助查明更正之責任。

◎信託財產欠稅受託人負繳納責任

信託財產是近幾年來重要的財產管理制度之一，所有權人爲了達到管理財產、避免子女浪費、執行遺囑、監護子女、照顧遺族等財產規劃目的，與信託公司、專業機構或銀行訂立信託契約，將其財產權移轉給受託人，受託人依信託契約的約定管理或處分信託財產。

土地、房屋信託移轉時，是一種形式的所有權移轉，並非真正的移轉，依規定不用繳土地增值稅、契稅；而在信託關係存續中，信託財產所應繳納的地價稅及房屋稅，是以受託人爲納稅義務人，負繳納責任。信託財產於法律上具有獨立性，委託人經由訂立信託契約，移轉財產權給受託人，在外觀上所有權雖屬於受託人，但在法律上信託財產權是獨立於受託人自有財產之外，不歸屬於受託人的遺產或破產之財產範圍，且受託人的債權人也不得對該信託財產行使強制執行。因此，如果信託財產應繳納的稅捐而受託人未繳納，稅捐處可就受託人的自有財產移送強制執行。即使變更受託人，原受託人管理期間的欠稅，仍應由其負繳納責任，不會由新受託人承受。例如受託人由張先生變更爲李先生，張先生管理期間的欠稅，仍就張先生的自有財產移送強制執行。

如有委託人欠稅不繳，運用信託財產的獨立性，蓄意將不動產信託移轉給受託人，藉以規避稅負之情形，其實稅捐處仍可就該信託財產，向法院聲請撤銷信託關係後移送強制執行；至於信託關係存續中信託財產所應繳之地價稅、房屋稅，受託人係單獨負擔稅捐債務，並非與受益人負連帶責任，而且是負無限責任，並非僅於信託財產限度內負履行責任。有關如何向受益人求償，信託法另有保障規定。因此受託人應盡善良管理之注意義務，稅捐如期繳納，避免無謂損失。

◎欠稅案件經移送強制執行後，不能回頭要求稅捐處免除百分之十五的滯納金

欠繳稅捐案件，稅捐處依法均移送行政執行處強制執行，邇來部分民眾，收到行政執行處的傳繳通知後，才向稅捐處說他願意繳稅了，而要求稅捐處能撤回執行或免除百分之十五的滯納金．．．。納稅人逾期未納稅捐，每逾二日就會被加徵百分之一的滯納金，超過三十天仍未繳納，稅捐處就會移送行政執行處強制執行，這是稅法明文的規定。納稅人逾期未繳稅既成事實，便不能要求稅捐處違反法規，免除其滯納金。

欠稅案件一經移送行政執行處強制執行，除非原處分案件有處分不當的情形

，否則，依現行法令規定，是不能隨意將案件撤回執行的。

◎員工欠稅，稅捐單位可以直接向公司強制執行？

欠稅案件經移到行政執行處強制執行，如查到該名欠稅人是任職於公司行號的員工，則行政執行處會發出扣押薪資的執行命令，要求該公司行號將欠稅員工薪資的三分之一交予稅捐處抵償欠稅，公司行號在接獲執行命令後，應立即配合辦理；如欠稅員工已經離職或有其他原因，無法辦理薪資抵償，亦應該在十天日向行政執行處聲明異議。倘若公司行號未提出異議，亦未配合扣繳薪資，則稅捐處依強制執行法第一百十九條規定，將會向行政執行處聲請直接對該公司行號強制執行。稅捐處發現部分公司行號對於扣押薪資之執行命令經常置之不理，接獲執行命令的公司行號，如有特殊原因，務必在十天法定期間內提起異議，否則，應趕快與稅捐處人員連繫扣薪抵稅的配合作業，以免逾期遭到強制執行，影響自身權益。

◎房屋出租作為住家用可按住家用稅率繳房屋稅

房屋稅是以房屋實際使用情形課徵，其稅率分別為住家用百分之一·二，營業用百分之三，非住家非營業用百分之二課徵。許多房東將房屋出租，於簽約時並沒有與房客約定房屋作何使用，因此當房客承租後，如果將房屋改作為營業用，或甚至於當起二房東，再將房屋轉租他人作為營業使用，等到房東收到房屋稅單時，始發現房屋稅增加了，才知道原來是房客擅自將房屋作營業用。這種情形據稅捐處表示，依規定是要按營業用稅率百分之三稅率課徵，其稅額比住家用多出一·五倍。

如果房客將房屋作為住家使用，房屋稅還是可以按住家用稅率百分之一·二稅率課徵。如果房屋同時作住家與營業使用，則以實際使用面積，分別按住家與營業用稅率課徵，但是營業用的面積不得少於六分之一。

◎房屋使用情形如有變更時應即時申請

納稅義務人房屋使用情形如有變更使用時，應於三十日內向稅捐處申請，派員實地勘察屬實後，變更日期在當月十六日以後者，當月份適用原稅率，在十五日以前者當月份適用變更後稅率課徵房屋稅。例如原供營業使用之房屋課徵稅率為百分之三，如於停業期間，依法申請歇業註銷登記並申報房屋變更使用時，即按變更後用途核課房屋稅，也就是依照其使用情形課徵。如停業期間之房屋係供作住家使用，即按現值百分之一·二住家用稅率課房屋稅。如停業期間轉供作私人醫院、診所、自由業事務所、補習班等使用，即按百分之二非住家非營業稅率課徵房屋稅。

◎騎樓供設攤營業使用應課徵房屋稅

房屋的騎樓如果只是供公眾通行，沒有做任何使用，這個部分可以免徵房屋稅。但是騎樓全部或部分供營業使用，雖然在沒營業時供公眾通行，因為提供設攤營業使用已經不是供公共使用，所以不能免爭房屋稅。由於經濟不景氣，近幾年來騎樓擺設麵攤、黑輪做小生意情形有增加趨勢，該處特別提醒民眾，如果房屋騎樓有設攤營業使用情形，應向當地稅捐處申報房屋使用情形變更，以免被查獲受罰。

◎屋頂棚架沒有設置門窗、牆壁，只是供遮陽防雨用，免徵房屋稅

民眾因為天氣炎熱或擔心梅雨、颱風季節來臨，雨水較多，屋頂排水不良以致於滲水或漏水，所以很多屋頂必須搭建棚架以供遮陽防雨。

說明：屋頂搭建具有頂蓋、樑柱或牆壁的棚架，係屬於增加房屋使用價值的建築物，應該合併連同房屋核課房屋稅。若沒有設置門窗、牆壁的屋頂棚架，只是用來遮陽防雨，由於增加房屋使用價值非常有限，為減輕納稅人的負擔，所以這類簡陋的棚架就不用課徵房屋稅。

但是如果屋頂棚架裝設有門窗、牆壁或供遮陽防雨以外的目的使用者，仍然依法要課徵房屋稅。為了節稅，民眾在搭設屋頂棚架時，請審慎評估是否需要裝設門窗、牆壁，以免增加了房屋稅。

◎申報契稅後，不得由單方撤銷

申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議，因該爭議非稅捐機關職權所能認定，因此除非經由司法機關判決或雙方同意解除契約，否則是不能由賣方單獨申請撤銷契約申報。買賣房屋如果契約不成立，買賣雙方一定要記得到稅捐處辦理撤銷契稅申報，以免因欠稅而遭移送行政執行處強制執行！

◎數人共有房屋同時辦理分割及持分交換僅需課徵交換契稅

數人共有兩宗或兩宗以上房屋，同時辦理分割及持分交換，各單獨分得原共有之房屋所有權（例如甲、乙兩人共有 A 房屋，又共有 B 房屋，持分均為二分之一，A、B 契價相等，約定由甲取得 A 房屋，乙取得 B 房屋。）核其程序，雖有先行分割，再行交換之行爲，但按其結果，係各共有人間以共有持分互爲交換取得各宗房屋產權，應按交換契稅規定核課，免再重複課徵分割契稅。

◎以土地租賃權爲對價取得房屋所有權，應按買賣稅率核課契稅

依契稅條例第二條規定，不動產的買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有取得所有權者，應申報繳納契稅。買賣、贈與及占有契稅，稅率均爲其契價百分之六；典權稅率爲其契價百分之四；交換及分割則爲百分之二。

所稱不動產，依民法第六十六條規定，係指土地及其定著物。另外財政部七十二年十二月卅日台財稅第三九二一四號函釋也有解釋，得按交換稅率課徵契稅者，僅以不動產互易爲限。因此，土地租賃權與房屋所有權之互易行爲，應非屬不動產之互易，自無按交換契稅核課契稅之適用，仍應按買賣稅率核課契稅。

§房地產專欄§

※國防部買地 被當冤大頭 獲賠 1.3 億

三塊位於國防部大直要塞中的土地，被地主、代書等四人連續轉賣，使得國防部必須多付上億元方得徵收。國防部不甘做冤大頭而向法院起訴求償，法院一審判決四人應賠償一億三千七百一十三萬元。博愛專案是爲了配合國軍精實案，將分散在台北市各處的國防部本部、參謀本部、空軍總部集中遷進大直要塞，便於平時、戰時指揮管制，大直的三軍大學則搬遷至桃園懷生基地。

軍備局說，大直要塞用地中地號北安段二小段第七九五號、七九五之一號、八〇〇號三塊地，早於卅年前已由國防部價購，卅年來都由國防部佔有使用中，但一直未辦理產權轉移登記。這三塊地地主是羅弘典，土地設有高額抵押權和地上權，抵押權人和地上權人是王家信。

軍備局爲執行博愛專案需要上述三塊土地，欲辦理產權轉移時才發現已逾時效，只好再與羅、王協商。雙方於八十九年六月達成以兩億元價購，羅轉移產權，王塗銷抵押權和地上權的協定。不料，羅於九十年六月六日將三塊地賣給王家信，兩星期後王再賣給黃勝吉。國防部急於動工興建營舍，只好以三億三千七百餘萬元向黃勝吉徵收土地，比價購多付一億三千七百餘萬元。軍備局起訴指控地主羅弘典授權代書呂脈斌，違約與王家信、黃勝吉買賣土地，共同侵害國防部對羅的債權，請求損害賠償。

羅弘典移民美國紐澤西州沒有出庭，王家信、黃勝吉、呂脈斌反駁指出，軍備局所說的協商會議僅是探詢意願，沒有達成協定，雙方沒有成立買賣契約，所以羅、王等人沒有違約，不須付損害賠償責任。其次，軍備局若真的依與羅談妥的條件價購上述土地，則需付二億一千萬元，以及負擔土地增值稅一億六千萬元，總共三億七千萬元，超過徵收款三億三千七百餘萬元，國防部軍備局並無損失，何需賠償？

法官調閱雙方於八十九年六月廿四日的購地協商紀錄，確定雙方已經談妥價購條件，且有羅授權的代書呂脈斌、王家信簽名，買賣契約成立。法官據此指出，羅弘典應依約將土地以兩億元買給國防部軍備局，但羅卻違約授權呂賣給王再轉賣黃，致國防部必須以較高的價錢購地，損害國防部的利益，判決羅、王等人連帶賠償價差一億三千七百餘萬元。

摘自－聯合報

※土增稅永久調降 二周內提案

財政部長林全表示，將在 10 月底前提出調降土地增值稅率的土地稅法修正案，土增稅將永久降稅爲 20%、30%與 40%。財政部並擬採取補助方式，減緩地方政府因爲土增稅調降而可能產生的財政損失，直到財政收支劃分法修法重新分配財源爲止。依據財政部擬議的補助方案，是以 91 年 2 月實施土增稅減半課稅前 12 個月稅收，乘以 7%的比率，做爲補助方式的計算基準。據指出，永久

調降土增稅後，各縣市收到的土增稅若達不到依照補助計算基準換算的應徵土增稅收，或全國土增稅收約低於 420 億元左右時，中央政府就要啓動補助機制。財政部在執行土增稅減半課稅期間，亦已搭配稅收減損的補助制度，但補助方式是以 91 年 2 月以前 12 個月的土增稅為準，並沒有額外加計 7%。財政部統計，減半課稅接近三年，受土增稅交易案件增加結果，補助制度幾乎形同備而不用。

財政部將邀集各縣市政財政局、稅捐機關等相關單位，研商土地稅法部分條文修正草案。據指出，財政部已在事先與各縣市政府進行初步溝通，關於土增稅降稅方案與補助方式，只有一、二個縣市仍有意見，多數縣市都可接受。土增稅減半課稅方案將在明年元月 31 日施行屆滿，這項減半課稅政策自 91 年元月施行以來，已經持續達三年。立法院在今年年初做成決議，要求財政部在一年內提出土地稅法修正草案。財政部將在二周內送出土地稅法部分條文修正案，土增稅將永久降稅，不再採取減半課稅的權宜措施。

土增稅減半課稅以來，地方政府的土增稅除了極少數縣市外，都是不減反增，因此土增稅永久降稅後，有關稅收損失的問題，短期內將採取由中央編列預算補助方式因應；長期則要由地方政府自行調高公告現值等正本清源方式解決。財政部不會藉由拉高地價稅或房屋稅率，彌補土增稅可能產生的稅收損失，土增稅收若要減少，也不是稅率可以解決，地方政府若讓公告現值始終維持在偏低的狀態下，土增稅收不足，不應只歸責稅率。這次財政部將要提出的土地稅法部分條文修正案，最主要的條文即是將土增稅率自 60%、50%及 40%的稅率，調降為 40%、30%及 20%。至於地價稅與房屋稅則會檢討包括專賣機構民營化後，原先享有免徵房屋稅或地價稅的優惠將予取消。

摘自－經濟日報

※遺贈降稅案 五年內檢討

依據稅捐機關課徵遺產稅的經驗，會被課遺產稅者大約有三種人，除了突然去世的人之外，另外二種分別是擁有財產在手，卻不放心過早把財富移轉給子女或繼承人者，以及視繳稅為榮譽的人。立法院財政委員會多位立委關切財政部準備調高營業稅率，並將增加的稅收用來做為調降遺產稅率之用，有部分立委認為，單純調高一到二個百分點，增加的稅收根本不夠彌補財政缺口，調降遺贈稅率若只是與所得稅最高邊際稅率 40%相等，恐怕還是無法消除高所得者藉由租稅規劃規避遺贈稅的風氣。政府的財政改革計畫，目前仍以財改會的財改方案為主。營業稅是不是要調高，目前尚未做成決議，最快明年春天（2 月）以後才會開始檢討，營業稅率調高後，將優先調降貨物稅、印花稅，並非遺贈稅。

遺贈稅的問題，各國都有稽徵困難的難題，不是只靠調降稅率就可以解決。不贊成廢除遺贈稅，但同意遺贈稅最高邊際稅率有調降的必要。林全說，有關遺贈稅的降稅案，是財改會的中期方案，依照財改時程要在明年起的五年內去檢討。遺產稅最高稅率 50%，部分國家如美國也曾提到要取消遺產稅，但財政部認為遺產稅有存在價值，稅率高低可以討論。遺贈稅率可以降到 40%，但不是用調高營業稅的稅收去取代。林全強調，營業稅降一個百分點增加 300 億元，主要用來降貨物稅與印花稅。至於調降遺產稅一定要有相對稅收才可以降稅。

對於林全的說法，仍有立委認為遺贈稅即使降稅，還是只有不會規劃節稅的

人繳稅，譬如台灣首富蔡萬霖的遺產稅到底會是多久，就是很好的指標。林全表示，目前遺產稅還是有 200 餘億元，都是中高所得者所繳，遺贈稅仍有一定的重分配功能。

摘自－經濟日報

※房產信託 黃昏之戀沒遺憾

年老再婚擔心遺產擺不平，交付信託後。太太擁有使用權，子女繼承權也受保障老來再找到老伴，雖是美事一件，但讓自己夾在妻子與子女間，卻是個左右為難。將祖傳豪宅交付信託，太太擁有使用權，子女擁有所有權，可以確保祖宅交到下一代手裏，又能保住夫妻情份。中部有一個七旬老翁娶了年輕的太太，擔心身後兒子不願繼續照顧後母，也怕太太還太年輕，將來帶著豪宅改嫁，不照顧老翁與前妻所生的子女。而一旦遺產擺不平，這間風水地理好的豪宅日後面臨要變賣成現金，好分遺產。

在會計師的規劃下，老翁成立一個遺囑信託，將房子交付信託，交由信託業擔任受託人，兒子為受益人，信託契約中註明，太太擁有使用權，如果太太沒有改嫁，太太擁有該豪宅的使用權一直到往生。老翁的煩惱解決了，盡到照顧妻子的責任，也可以讓兒子擁有財產。這樣規劃，讓老翁放下心中的大石頭，老翁想，即使太太未改嫁，兒子與太太兩人關係良好，這樣的信託規劃也不會全白費功夫，因為豪宅就不需先繼承給太太，日後再繼承給兒子，可以節省一次的遺產稅。

這幾年來台灣有不少大陸新娘，台灣籍的先生都面臨相同的難題，透過信託的約定，讓太太擁有使用權，不動產的繼承權交給兒子，這樣就可以同時照顧到兩方。

根據民法的規定，太太與兒子都有一定最少繼承的分額，也就是所謂的特留分，以上述的例子，老翁的太太與兒子在老翁身後，最少都有四分之一的應繼分，因此會計師也提醒，在規劃這類案件時，一定要特別注意特留分的問題，免得最後遺產仍因為分配金額擺不平，豪宅不得不拍賣瓜分。老翁的最大筆資產就是該豪宅，因此，老翁也準備了相當遺產四分之一的股票與現金留給太太，再將豪宅拆分為使用權與所有權，由太太擁有終身使用權，而兒子則擁有所有權，同時照顧到雙方，又能防止家族財產流落他人手上。

夫妻之間的財產問題複雜，透過信託可以解決不少事情，像是有時公婆要幫忙兒子出資買不動產，而媳婦擔心日後什麼都沒有，堅持一定要登記在媳婦名下，導致婆媳不合。這時候也可以信託的方式，將所有權登記在兒子名下，將房子以自益信託的方式，約定由妻子擁有使用權，除非改嫁，否則將終老受到信託的保障。雖然自益信託，委託人也就是兒子擁有修改契約的權利，但是妻子可以要求修改契約時，需要夫與妻兩人合意才能修改，讓雙方都有保障。

摘自－經濟日報

※善用信託 留得青山在

一旦生意失敗 不會被法院強制執行 還有棲身地，信託財產不受法院強制執行，生意人如果先將所有財產信託出去，萬一破產了再透過自益信託每個月支付的現金當成生活費行得通嗎？雖然尚無前例，但是法院還是有可能會依破產例子，將自益信託支付的受益金，以薪資收入處理，法院可能可以逐月扣除一

定比例，返還債權人，此路行不通。不過，將不動產事先交付信託配偶或是子女受託，一旦生意失敗，全家人至少還有地方住，五年、十年，等待翻身的機會，自住不動產不會產生收益，也不會被法院強制執行。

信託特性就是擁有財產獨立性，不會受到法院強制執行，這幾年天災人禍不斷，萬一公司遭到天災影響無法營運，甚至繳不出利息錢，而使得名下財產被拍賣，連住的地方都沒有，最近許多中小企業主找上信託業，希望透過信託，為自己的後路「買個保險」。若非惡意脫產，名下不動產交付信託，可以為自己留下最後一道生活保障，其餘金錢與動產則較無保障，即使交付信託，也看得到、用不到，等到信託契約終止，該筆款項脫離信託，仍屬名下財產，還是會被法院強制執行返還債權人。信託法第 12 條規定，對信託財產不得強制執行，除非該債權是信託前就存在於該信託財產的權利，或因處理信託業務而產生的權利，或其它法律另有規定。

雖然信託對企業主有被動保障的好處，但是別想利用信託「脫產」，因為根據信託法第六條，信託行為有害委託人的債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。就像日前衛道科技案例，衛道科技負責人以及公司財產交付信託，如果該信託契約的受益人非衛道科技負責人以及公司，形同是將在破產前將財產賣給第三人的惡意脫產行為，屬於詐欺信託。衛道科技負責人與公司若是惡意藉由信託脫產，信託業者指出，一旦經法院裁定，就可撤銷該信託契約，而且一旦衛道在六個月內破產，該信託契約將被推定為有害債權，法院得以撤銷，也就是說，債權人仍然可以就已信託的財產求償。

摘自－經濟日報

※調高公告地價？ 財次：地方權責

財政部一波波稅制改革引發爭議，財政部次長李瑞倉把砲口轉向地方政府，他說，財政改革必須中央與地方配合，但地方政府有很多稅應收而未收，只一直向中央叫窮，這樣並不合理。財政部為配合明年土增稅率調降，將落實擴大地價稅稅基，外界將林全的談話解讀為，財政部擬調高公告地價，並批評財政部稅改方案是「惡整窮人、補貼富人」。

李瑞倉澄清，公告地價調整屬地方政府權責，財政部無權置喙，財政部邀集地方政府開會，主要討論土地稅法與房屋稅條例修正草案，同時會商土增稅降稅方案與補助方式，不涉及公告地價調整問題。公告地價、公告現值的確偏低，事實上，地方縣、市政府很容易可以調查出實際地價，卻往往因其他因素而壓低公告地價，使得稅收流失。地方財政困窘有很多原因，其中之一是地方政府有很多稅應收而未收，例如壓低公告地價，之二是許多行政稅費都未收，例如地方工程受益費幾乎停擺；「地方政府在財政上應更努力」，不要只是叫窮。調整公告地價使其更趨近市場真實價格，是財政改革委員會共識，早已列入「財改方案」當中，根據財改會的規畫，公告地價調整時限應逐年縮短，從目前的三年調整一次，縮短為二年，最終目標的是一年調整一次。

摘自－聯合報

※公有坡地 不再放領、出租

近年天災帶來的環境破壞日益嚴重，經建會將提出「國土復育特別條例」草

案，規劃十年內完成超限利用山坡地的復育工作。政府將從公共建設經費提撥至少一千億元成立「國土保育基金」，辦理國土復育的補償與配套措施。國土復育的基本原則為「從嚴管理，從優補償」，草案規定，未來公有山坡地不得放領、出租；在環境嚴重退化地區劃定「國土復育促進地」，區內將大肆進行廢耕、遷居等強制政策。

在山區部分，將根據各地不同環境特性，分別畫為高、中、低等三種區域，在一定海拔高度以上，完全禁止高山農業、經濟林業及新闢與維修道路；中海拔山區將儘量納入國家公園範圍復育、保育，僅能容許有限度的生態旅遊設施。至於低海拔山區，依其自然條件劃定使用區與不使用區，非經劃定者不得使用。

在經費方面，政府在未來十年內，每年至少從公共建設經費中提撥一百億元，成立總額至少一千億元的「國土保育基金」，辦理完整的補償與配套措施，協助容易發生災害地區的居民遷居下山，也會對該區內的原住民加碼優待。經建會設計的十年國土復育計畫，針對濫墾及超限利用區將採用「自然療法」，以「斷路不修，自然封山」方式，希望能在十年內完成超限利用山坡地的復育工作。政府也將帶頭推動退輔會所屬的四大高山農場「廢耕還地」及「天然造林」。

摘自－聯合報

※適用自用住宅稅率面積限縮

為健全稅制合理化，財政部已研擬完成土地稅法與房屋稅法修正草案，其中，除了明定土增率稅調整稅率為四〇%、三〇%、二〇%外，考量都市變遷，明定適當限縮適用自用住宅用地稅率千分之二課徵地價稅面積上限，由原定都市計畫面積三公畝（九十餘坪）改為二公畝（六十餘坪）；原定非都市計畫面積七公畝（約二百一十二坪）改為五公畝（約一百五十一坪）。同時，增訂民眾持有都市計畫用地及非都市計畫用地僅能擇一適用自用住宅用地稅率千分之二課徵地價稅，其餘土地則要適用一般用地基本稅率千分之十課徵地價稅，以防杜逃漏稅。

此外，現行規定私有房屋現值在十萬以下者免徵房屋稅，但財政部為防止當前小套房切割逃漏房屋稅的漏洞，增訂同一所有人在同一樓層具有二戶以上房屋者，且其中一戶以上供自宅用而現值在十萬以下者，應合併計算房屋現值規定。甚至對現行規定公有房屋免徵房屋稅，但增訂改為公司組織者，則要課徵房屋稅，包括台鹽公司、台灣菸酒公司、中華郵政、中華電信等均要課徵房屋稅。這兩項修正法案，若各地方政府代表無異議的話，近期內將送交行政院審議，且希望立法院在本會期內審議通過後，以銜接土增稅減半案在明年一月卅一日結束，正式在明年二月一日起生效實施。

財政部邀集廿五個縣市財政局長研商土地稅法與房屋稅法修正草案會議，會議僅就土地稅法及房屋稅條例修正案討論，暫不涉及土地公告地價調整問題，主因是依現行法令規定公告地價調整，是屬地方政府的權責，其法源依據為平均地權條例，屬內政部主管法規。房屋稅法草案修正重點包括，重大公共工程興建期間，彈性調整房屋地區等級標準；及房屋移轉或設定典權時，原所有權人當期應負擔尚未開徵的房屋稅，應即予開徵規定。也就是說，房屋稅每年開徵一次，現行規定由所有權人全部負擔房屋稅並不公平，因此增訂房屋移轉者

，原房屋所有權人仍應負擔尚未開徵的房屋稅。

摘自－中國時報

※防分割避房屋稅 再加一闢

為防堵用小套房分割房屋，評定現值在十萬元以下免房屋稅，財政部賦稅署提案，在同一層樓中，持有幾間不同房屋的所有權人，其房屋評定價值要合併計算課稅。房屋稅條例第十五條第九款規定，住家房屋評定現值在十萬元以下免房屋稅。市面上有一些屋主利用此條款避稅，持有的房屋利用小套房的型式分割，例如，把房屋評定現值五十萬元的房子，分割成六間，每間就可以低於十萬元，因此免稅。賦稅署提出修正版本，則是「住家現值在十萬元以下者，但同一所有人在同一樓層具有二戶以上房屋，且有一戶以上供住家使用，而用現值在十萬以下者，應合併計算」。本修正案會在今天召集的二十五個地方政府土地稅法和房屋稅條例修正會議中討論，如果形成共識，才會送行政院審核，並送立法院修法。

摘自－工商時報

※送子女一億三 稅與罰一億一

八十四歲的李姓老翁七年前為四名子女購買一億三千萬元可轉讓定期存單，財政部賦稅署認為是贈與，核課應補繳稅款及罰鍰共一億一千多萬元；李「損失慘重」而提起行政訴訟，台北高等行政法院最近判他敗訴。李姓老翁敗訴的關鍵在於賦稅署查稅時，他曾寫下說明書明確敘述贈與子女的事實。法院認為李是經驗豐富、事業有成的知識分子，應知贈與的意義和效果，否則不會大費周章，以子女名義購買定期存單，再由存單利息維持自有開支。

簽下說明書的李姓老翁事後反悔，向法院主張他年已老邁，十幾年來沒有工作，只靠存單利息過日子。他只是借用子女的名義購買可轉讓定期存單，子女人在國外而不知情，利息也都由他領取花用，不算贈與。就算稅捐單位要他補稅，也不應罰他鉅額罰鍰。判決指出，李姓老翁無法舉證當初寫下說明書時，有任何出於非自由意志的情形，李的子女在民國八十六年時多次進出台灣，他們不可能不知道父親為他們購買鉅額存單，也未拒絕受領，已成立贈與，應課稅及罰鍰。

讓李姓老翁「搥心肝」的說明書內，記載的不只是八十六年度的一億三千萬元贈與，另外還有八十四年度的二千萬元、八十五年度的一億七千萬元、八十七年的四千萬元，李寫明「以上所言屬實，本人願意繳清補稅及罰鍰」，所以李「失血」的稅金總額將遠超過本案的一億一千多萬。本案事實限於民國八十六年度的一億三千萬元，北市國稅局核定應補稅額與罰鍰各五千六百六十一萬五千元，合計一億一千三百廿三萬元。

摘自－聯合報

最高法院民事判決

不動產物權之取得設定或變更非經登記不生效力

最高法院民事判決九十三年度台上字第一四二八號

右當事人間因第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國九十二年十二月二日台灣高等法院台南分院第二審更審判決(九十一年度上更(一)字第三八號)，提起上訴，

本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件被上訴人主張：第一審共同被告邵○惠向伊借貸新台幣（下同）一千四百八十萬元，提供其所有坐落雲林縣斗六市斗六段三一三之三三五號土地設定抵押權予伊，並以地上房屋即門牌雲林縣斗六市愛國街九十三號(下稱系爭房屋)併供伊借款之擔保，嗣因邵○惠另為擔保其對訴外人林○珍名義（由訴外人許○宜介紹）所負二百二十萬元之借款債務，乃與邵○惠簽訂不動產買賣契約方式，由上訴人買受取得系爭房屋，並辦理建物所有權第一次登記，惟系爭房屋依法應先以原始建築人名義為第一次所有權保存登記後，再依序移轉登記予其後之買受人，最後移轉登記於邵○惠，始生不動產物權移轉效力，並參酌邵○惠與上訴人間所訂立之買賣契約內，未有許○宜代理上訴人之意旨及書據，顯見其間就系爭房屋所有權移轉之意思尚未合致，上訴人尚未取得系爭房屋之所有權；且邵○惠就系爭房屋僅有事實上處分權，依任何人不得將大於自己所取得之權利讓與他人之原則，縱邵○惠與上訴人間約定債務屆期未清償即由上訴人取得系爭房屋之所有權，上訴人亦無從自邵○惠繼受取得系爭房屋之所有權，且前開約定亦因違背禁止流抵契約而無效；另許○宜受任辦理系爭房屋保存登記事務，並無上訴人之書面特別授權，逕以上訴人名義為所有權第一次登記，自不生效力。又系爭房屋係伊之擔保物，上訴人無償或有償取得均侵害伊之債權，伊自得訴請撤銷。上訴人對於系爭房屋之所有權登記既有無效或得撤銷原因，伊自得依民法第一百十三條或第一百四十四條第二項規定，請求上訴人回復原狀、塗銷系爭房屋所有權登記等情，先位聲明：求為確認上訴人就係房屋所有權不存在，並命上訴人塗銷房屋所有權登記之判決；備位聲明：求為撤銷邵○惠與上訴人間就系爭房屋所為讓與擔保及所有權登記行為，並命上訴人塗銷系爭房屋所有權登記之判決（被上訴人另代位邵○惠及第一審共同被告郭○崑提起第三人異議之訴部分，歷經三審判決被上訴人敗訴確定；又第一審就先位聲明請求部分，為被上訴人敗訴之判決，被上訴人聲明不服，原法院前審將該部分之判決廢棄，改判如被上訴人該部分之聲明，上訴人聲明不服，上訴第三審，經本院九十一年度台上字第一一八○號判決

廢棄發回後，被上訴人於原審就前開備位聲明，追加塗銷所有權登記部分之請求）。

上訴人則以：伊已辦理建物所有權第一次登記，為系爭房屋之真正所有權人。邵○惠為擔保借款而以信託讓與擔保方式，使伊取得系爭房屋之所有權，故在邵○惠清償借款前，伊自得以對抗邵○惠之同時履行抗辯權，持之對抗被上訴人。又依法律不溯及既往原則，邵○惠與伊間信託讓與擔保之法律行為，並無信託法規定之適用；另伊同意許○宜以伊之名義買受系爭房屋，且買賣契約亦明白約定邵○惠同意在契約成立後配合代書，以伊之名義申辦建物第一次登記，實無再以書面特別授權予許○宜辦理系爭房屋保存登記之必要等語，資為抗辯。

原審除確定部分外，就前開先位聲明部分，將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如被上訴人該部分之聲明，無非以：查邵○惠曾於八十一年七月十八日以雲林縣斗六市斗六段三一三之三號土地設定抵押，並兼以未保存登記之地上系爭房屋為擔保，向被上訴人借貸一千四百八十萬元。八十四年十月三日邵○惠經許○宜介紹向林○珍借貸二百二十萬元，除簽發同額支票交付外，並以訴外人黃○盈之不動產設定抵押權供作擔保，嗣邵○惠為加強上開借款之擔保，將系爭房屋另以簽訂買賣契約方式售予上訴人(即許○宜之妻)，並於八十四年十一月十五日始由上訴人辦妥系爭房屋第一次建物所有權登記等情，為兩造所不爭，且有借據、約定書、切結書、邵○惠與上訴人間不動產買賣契約書、系爭房屋建物登記簿、台灣雲林地方法院（下稱雲林地院）八十五年度訴字第三六二號民事判決及系爭房屋稅籍證明書可稽，堪信為真實。

次按確認法律關係成立或不成立之訴，如有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院三十二年上字第三一六五號判例參照）。系爭房屋原為邵○惠提供與被上訴人借款之擔保物，遭邵○惠出售與上訴人，並完成所有權移轉登記，對被上訴人而言，其法律上之利益顯受有損害，從而被上訴人就系爭房屋提起所有權不存在之訴，有即受確認判決之法律上利益。

又查，邵○惠與上訴人於八十四年十月三日就系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，係由上訴人向邵○惠以二百二十萬元價款買受系爭房屋，並於同年十一月十五日完成第一次建物所有權登記，有買賣契約書及建物登記簿謄本可稽，就形式外觀而言，此項契約性質固屬買賣契約。惟邵○惠於雲林地院八十五年度訴字第三六二號民事案件審理中陳明伊與上訴人並未相識，亦未謀面等情，核與上訴人於台灣雲林地方法院檢察署八十五年度偵字第四八〇四號刑事案件偵查中自承其夫許○宜借用伊名義處理事務，伊不知實情等語相符。證人林○珍亦證稱伊係借給許○宜，再轉借給邵○惠等語，足見邵○惠與上訴人間實際上就系爭房屋並無買賣行為，上訴人係無償取得系爭房屋之所有權，對被上訴人而言，此項邵○惠之無償行為，有害及被上訴人對邵○惠債權之擔保，應堪認定。再者，觀諸邵○惠與上訴人所簽訂系爭房屋不動產買賣契約第三條、第六條約定之內容，邵○惠已將系爭房屋出賣與上訴人，僅於符合該契約第六條之情形，得隨時「買回」，並無「債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償。」之約定，顯與債權人與債務人間「信託的讓與擔保」要件不符，難認上開買賣契約性質係信託的讓與擔保。

末查，系爭房屋係邵○惠於八十一年六月十五日向前手塗○福購買，惟未辦理所有權移轉登記，塗○福則係於六十年三月二日自訴外人塗張○受贈系爭房屋

等事實，業據第一審依職權函雲林縣稅捐稽徵處查核系爭房屋原始資料屬實，有該處八七雲稅財字第0一二三四六號函、八七雲稅財字第0三二九二一號函各一份可稽，並為上訴人及邵○惠所不爭，依法系爭房屋之所有權人應為「原始建築人」，足見邵○惠僅對其前手塗○福有移轉系爭房屋所有權之請求權，在邵○惠向其前手取得所有權之前，僅有「事實上處分權」，上訴人亦僅取得系爭房屋之「事實上處分權」，而邵○惠未取得系爭房屋之所有權登記，自無從將所有權讓與並登記與上訴人，上訴人逕以其本人名義為所有權第一次登記，依民法第七百五十八條之規定，並不生系爭房屋所有權取得之效力。從而，被上訴人先位聲明，請求確認上訴人對系爭房屋之所有權不存在，並命上訴人就系爭房屋所有權登記予以塗銷，均有理由，應予准許等詞，並說明被上訴人先位聲明為有理由，備位聲明部分，毋庸審究，為其判斷之基礎。

查所謂保存登記即建物所有權第一次登記，依土地登記規則第七十九條規定以觀，除使用執照所載起造人得申請外，其在辦理保存登記前，受讓建物所有權之人亦得申請。故建物所有權之受讓人苟經讓與人同意，以起造人名義申請發給使用執照，或出具移轉契約書，以受讓人名義逕行辦理保存登記，即因登記而發生所有權移轉效力。原審雖認定系爭房屋原係違建房屋，惟原審亦認定系爭房屋乃邵○惠向前手塗○福購買，而塗○福則自塗張○受贈該屋，邵○惠將系爭房屋讓與上訴人，上訴人已於八十四年十一月十五日完成第一次建物所有權登記，揆諸上開說明，則上訴人逕以其本人名義辦理系爭房屋之保存登記，能否謂不生系爭房屋所有權取得之效力，非無推求之餘地。其次，系爭房屋為上訴人之債權人郭○崑聲請雲林地院以八十六年度執字第二六一七號給付票款強制執行，並經郭○崑於八十七年三月二十三日依法承受等情，業據第一審調閱上開強制執行卷宗查明屬實，且被上訴人代位邵○惠及郭○崑對於上開強制執程序，提起第三人異議之訴，亦經三審判決被上訴人敗訴確定在案，則執行法院就系爭房屋已依法拍定，若發給權利移轉證書與買受人即郭○崑，上訴人之所有權即因而喪失，被上訴人請求上訴人辦理所有權塗銷登記，自係處於不能給付之狀態，於此情形，法院似不能命為塗銷登記。原審見未及此，未詳加調查執行法院是否尚未發給權利移轉證書，遽判命上訴人為塗銷系爭房屋所有權登記，亦嫌速斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。本件訴訟，原判決經本院廢棄發回原法院後，原法院審理結果，如認為被上訴人之本位之訴無理由，仍應就其預備之訴予以裁判，併予指明。

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 十 五 日