

專題論述

公證之理論與實務概要（二）

劉士郁 公證人

伍、公認證實務相關問題

一、遺囑公認證

Q1：民法規定遺囑有那幾種？

遺囑—被繼承人處分其財產或交待事情於被繼承死亡時始生效之單獨行爲。

遺囑種類：

- 1、自書遺囑（§1190）
- 2、公證遺囑（§1191）
- 3、代筆遺囑（§1194）
- 4、口授遺囑（§1195）
- 5、密封遺囑（§1192）

Q2：遺囑可以交待那些事？

- 1、分配遺產，指定應繼分。
- 2、指定遺囑執行人。
- 3、指定遺產分割方法。（§1165 I）
- 4、表示特定繼承人喪失繼承權。
- 5、遺贈。
- 6、指定未成年子女監護人。（§1093）
- 7、遺囑認領非婚生子女。（§1065）
- 8、遺囑信託。（信託法§2）……等等。

立遺囑人須注意不得違反民法有關特留分之規定。（§1187）

Q3：辦理遺囑公認證，應準備那些證明文件，可以代理嗎？

遺囑一身分行爲不得代理（公證法§4 但），應由遺囑人、見證人本人到場。

證明文件：

- 1、立遺囑人全戶戶籍謄本。
- 2、遺囑人親屬系統表。
- 3、立遺囑人身分證、印章。
- 4、立遺囑人遺囑所處分之財產證明，例如房屋權狀、稅單，土地謄本、定存單、存摺等。

Q4：自書遺囑或代筆遺囑可否用電腦打字？

- 1、民法§1190 條規定「應自書遺囑全文」，強制規定不得以打字替代。

- 2、民法§1194 條規定「見證人中一人筆記」，不得以打字替代。
- 3、以電腦打字者，依民法§73 條規定無效。

Q5：密封遺囑，如何辦理？應準備那些文件？

- 1、立遺囑人於遺囑上簽名後，於封縫處簽名。
- 2、指定二人以上見證人，向公證人提出。
- 3、於公證人面前陳述為自己之遺囑，如非本人自寫並陳述繕寫人姓名、住所。
- 4、辦理密封遺囑公證時，立遺囑人、及二位見證人須本人到場，並提出身分證、印章、戶籍謄本、親屬系統表。

Q6：那些人不得作為遺囑之見證人？

依民法§1198 條規定下列之人，不得為遺囑見證人：

- 1、未成年人。
- 2、禁治產人。
- 3、繼承人及其配偶或其直系血親。
- 4、受遺贈人及其配偶或其直系血親。
- 5、為公證人或代行公證職務人之同居人、助理人或受僱人。

請求辦理公證時，應注意公證法§79 條第一項第三款規定就公證之事件有利害關係之人不得為見證人。

Q7：自書遺囑遺囑人得否以蓋章或按指印代替簽名？

雖民法§3 條Ⅱ規定「如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同一效力」，但自書遺囑依民法§1194「…並親自簽名」，為法定要式行為，依民法§73 條規定法律行為不依法定法式者，無效。故遺囑人不得以蓋章或按指印替代簽名，否則自書遺囑無效。

Q8：聾啞人不能言語的人，可否作成代筆遺囑或公證遺囑？

依民法§1191 條規定「在公證人面前口述遺囑意旨」及民法§1194 條規定「由遺囑人口述遺囑意旨」，「口述」即用嘴巴講，手語、唇語、手寫皆不可。

Q9：公證遺囑、代筆遺囑，見證人得否以蓋章代替簽名？

民法§1191 條「由公證人、見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，得以指印替代」。

民法§1194 條「由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，得以指印替代」。

以上均屬法定要式行為，不得以蓋章替代。

Q10：公證遺囑、代筆遺囑，立遺囑人不能簽名時，可否用蓋章替代？

民法§1191 條及 1194 條「遺囑人不能簽名者，得以指印替代」，法定要式行為不得用蓋章取代。

Q11：代筆遺囑非由代筆人親自撰寫日期，以蓋日期戳方式是否遺囑效力？

甲說：不影響效力。§1190 條規定「記明年月日」，只要能表示確定日期即可。

乙說：遺囑無效。§1190 條規定「記明年月日」，應由遺囑人親自筆記。

實務採乙說。(內政部九十一年十二月十三日台內中地字第○九一○○一八七二一號函)。

Q12：自書遺囑辦理公證時，依公證法第八十三條規定記明增刪塗改字數，並由公證人遺囑人同行蓋章，是否影響塗改之效力？

甲說：不影響。因公證人已依公證法記載相當明確，且經遺囑人確認。

乙說：塗改無效。因民法§1190 規定「…另行簽名」，不得以蓋章替代。

通說採甲說。

Q13：遺囑人於遺囑中表明某一繼承人對其有重大虐待或侮辱之情事故不得分配遺產，但未提出相關證明，可否公證？

甲說：公證人可就遺囑人表示失權之意思表示加以確認，至於事實之有無，應由喪失繼承權之繼承人於繼承開始時提起確認繼承權存在之訴，本件應得辦理公證。

乙說：無法確認有無喪失繼承權事由存在，遺囑恐有違反特留分之虞，應不得辦理公證。

通說採甲說。

Q14：遺囑作成後可否撤回？

意定撤回：§1219 條「遺囑人得隨時依遺囑之方式，撤回遺囑之全部或一部」

法定撤回：

1、§1220「前後遺囑有相牴觸者，其牴觸部分，前遺囑視為撤回」

2、§1221「遺囑人於為遺囑後所為之行爲與遺囑有相牴觸者，…」

3、§1222「遺囑人故意破毀或塗銷遺囑，或在遺囑上記明廢棄之意思者。」

※已辦理公認證之遺囑撤回時，宜再辦理撤回遺囑之公認證。

Q15：夫妻可否共同立一張遺囑？

現行法並不承認兩人得共立遺囑，例如自書遺囑須自書遺囑全文，即不可能共立。

其他遺囑若承認共立時，則造成遺囑何時生效、撤回等相關問題。

Q16：未成年人可否立遺囑？

未成年人得立遺囑且無須法定代理人允許，但須滿十六歲。(§1186)

Q17：辦理遺囑公認證，公證費如何計算？

依公證標的之金額或價額，對照後附公證費用表計算。也就是依遺囑內容所處分之財產之金額或價額計算。

辦理公證遺囑時，另加收取體驗費每小時一千元。

例如現金或存款即依其金額計算，土地依其公告現值計算價額，建物依其課稅現值計算價額。

Q18：保險契約指定受益人後，要保人可否以遺囑變更之？

原則上於被保險人與要保人爲同一人時，得以遺囑變更之，但須注意保險法相關規定：

1、受益人指定後，要保人對其保險利益，除聲明放棄處分權者外，仍得以契約或遺囑處分之。要保人行使前項權利，非經通知，不得對抗保險人。

2、死亡保險契約未指定受益人者，其保險金額作爲被保險人之遺產。(§113)

Q19：繼承人事先聲明拋棄其繼承權，可否公證？

不得公證，因拋棄繼承應於被繼承人死亡後始得爲之，且須於民法所規定期間向法院爲拋棄繼承之意思表示。(§1174)

Q20：何謂特留分？遺囑內容明顯侵害特留分時，可否公證？

特留分—法律規定應特別保留予法定繼承人的部分。

遺囑明顯侵害特留分時，公證人不得辦理公證（民法§1187，公證法§70）。

例如：遺囑中表明全部財產不給某一繼承人繼承。

Q21：遺囑內容有侵害特留分之虞時，可否公證？

公證人就遺囑為形式審查後，認為有違反特留分之虞時，仍可辦理公證，但公證人應依公證法§72 條規定向立遺囑人說明，並記明於公證書。必要時，並得註記「於繼承開始時，其遺囑內容如有違反特留分之規定者，相關繼承人得依法扣減之」。

Q22：遺囑依法經公認證，於繼承人辦理土地、建物繼承登記時有何便利？

依土地登記規則§40 I 規定，登記原因證明文件經依法公證或認證者，於申請登記時免提出登記義務人之印鑑證明書，且依內政部八十一年六月二十日台（八一）內地字第八一八一五二三號函，被繼承人以遺囑就其遺產指定繼承人之應繼分，應依遺囑內容辦理登記。故遺囑指定應繼分之繼承人，得直接持經公認之遺囑申請繼承登記，毋須其他繼承人出具印鑑證明書。

二、房屋租賃契約公證

Q1：請求房屋租賃契約公證應準備那些證明文件？

本人到場請求：

- 1、出租人：房屋權狀、稅單或稅籍證明、身分證、印章。
- 2、承租人：身分證、印章。

代理人到場請求：

- 1、房屋權狀、稅單或稅籍證明。
- 2、授權書、印鑑證明書。
- 3、代理人身分證、印章。

Q2：公司為出租人或承租人時應準備那些證明文件？公司負責人無法到場時由代理人請求時，應準備那些證明文件？

公司負責人到場時：公司執照或公司設立或變更登記事項卡、營利事業登記證、公司印章、負責人身分證、印章。

代理人到場請求時：公司執照或登記事項卡、營利事業登記證、授權書、公司設立或變更登記事項卡抄錄本（三個月內）、代理人身分證、印章。

Q3：由代理人請求時，授權書應如何記載？

- 1、授權人之名稱或姓名、身分證明文件字號、年籍、住居所或事務所。
- 2、被授權人之姓名、身分證明文件字號、年籍、住居所。
- 3、授權事項：如辦理房屋租賃契約公證。
- 4、不動產座落即房屋門牌。
- 5、特別授權事項：例如民法第一〇六條雙方或自己代理之權限。

Q4：違章建築出租可否辦理公證，應準備那些證明文件？

理論上只要是符合建築物之要件，即有屋頂牆壁之設備，供人出入，可以遮風避雨之房屋或其他固定於土地上之建築物，不論是否有辦理保存登記或有使用執照，均得出租並辦理公證。但公證實務上於辦理時，為確認建物所有權人為何，就未領有使用執照之建物，均以設有門牌及稅籍者為限，請求辦理時，應提出稅籍證明。

Q5：機械式停車位出租，雙方約定租期屆滿不交還者應逕受強制執行，可否公證？

依公證法 §13 I 規定「租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿

時交還者」，其中「工作物」包括車庫、有頂蓋而無牆壁之工場、攤位、停車位等，本件機械式停車位屬於「工作物」應可約定逕受強制執行。

Q6：出租他人之房屋，租賃契約可否辦理公證？

肯定說：

- 1、租賃契約屬於債權行為，出租人是否為所有權人並不影響租賃契約的效力，故得辦理公證。
- 2、公證人辦理時得依公證法§71 條規定，向承租人闡明出租人非所有權人時可能產生之問題，並記載於公證書。

否定說：

- 1、常有歹徒冒充房屋所有權人，與不知情之承租人訂約騙取租金。
- 2、出租人非房屋所有權人時，承租人無法主張民法§425「買賣不破租賃」之法律效果。
- 3、訴訟減少糾紛，本為公證人之權責，公證人宜查明出租人是否為所有權人，以避免糾紛。

通說採否定說。

Q7：已作成生效之房屋租賃契約，可否辦理公證？

否定說：

- 1、公證人辦理公證事件，僅得就當事人在公證人面前所為之法律行為作成公證書。（70 廳民一字第○二一四號函）
- 2、租賃契約已經成立生效，公證人就該租賃之法律行為無法實際體驗，僅得辦理契約當事人簽名之認證。

肯定說：

- 1、公證法未明文規定「公證」之定義，亦未限制公證人僅得就在其面前成立之法律行為作成公證書。
- 2、由公證法 §80 條規定可知，公證即公證人就其所見、所聞及其他實際體驗之方法與結果作成加以記錄作成公證書。
- 3、已成立生效之租賃契約，當事人於公證人面前陳明「雙方於○年○月○日訂定如後附之租賃契約」，公證人就其陳述加以記載作成公證書，並不違反公證法之規定。

折衷說：

- 1、公證人對於已成立生效之租賃請求公證時，應向當事人發問探求其真意，若當事人之真意在於保存證據時，則可曉諭其辦理認證，可得同一證據保存效果。
- 2、若當事人真意在於取得執行名義即約定逕受強制執行者，則公證人應曉諭當事人以「債之更改」之原理，在公證人面前成立新租賃契約以代替後附之租賃契約，加以公證以滿足當事人之需求。

通說採折衷說。

Q8：房屋為數人共有時，共有人欲出租全部房屋時，應如何辦理租賃契約公證，請求書應如何填寫？

房屋為數人所共有時，公證實務向來認為民法 §820 I 條規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，管理行為包括出租在內，也就是說除有分管契約外，

為避免其他共有人異議，共有物之出租應得全體共有人同意，請求辦理公證之方式有二：

- 1、全部共有人均列名為出租人，請求書上出租人欄位填寫全體共有人，亦即請求公證時全體共有人均須出面。
- 2、全體共有人指定一人或數人出名為出租人，未出名之共有人依公證法 §77 規定提出同意書、印鑑證明書，請求書上出租人欄位僅填寫出名之共有人。

Q9：可否僅出租房屋的一部份，租賃契約該如何記載？

出租人得僅出租房屋之一部份如三層樓僅出租地面層或僅出租其中一間房間，在契約書中應將承租之範圍記載清楚，其方式如下：

- 1、若為多層樓出租其中一樓，則可記載「門牌號碼：○縣○鄉○路○號，鋼筋水泥造三層樓房之第二層樓全部出租」。
- 2、若為出租同一層中某一房間，宜附上房屋平面圖，將出租部分標示出來，並記載「門牌號碼：○縣○鄉○路○號，鋼筋水泥造三層樓房一棟，出租範圍二樓房間一間，如後附圖。」

Q10：辦理房屋租賃契約公證時，那些事項可約定逕受強制執行，公證書應如何記載？

辦理房屋租賃公證時，得約定逕受強制執行事項包括：租金或違約金之給付、租期屆滿房屋之返還、出租人押租金或保證金之返還。

契約書約定逕受強制執行事項，應記載：「承租人違約不給付租金、違約金，或租期屆滿不返還租賃標的物者，均應逕受強制執行」，「出租人違約不返還保證金者，應逕受強制執行」。

Q11：辦理租賃契約時，可否約定承租人於中途終止時不返還房屋者，應逕受強制執行？

不得約定逕受強制執行，因依公證法 §13 I ③規定得約定逕受強制執行之事項僅限於「期限屆滿時交還者」，中途終止不符合此要件，故不得約定逕受強制執行。

Q12：房屋租賃契約租期最長得約定幾年？可否約定為永久？

依民法§449 I 規定「租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者縮短為二十年」，故房屋租賃契約之租期，最長不得超過二十年。若約定為永久時，則應縮短為二十年。

Q13：租金明顯過低例如約定「每月五十元租期十年」，可否辦理公證？

肯定說：依契約自由原則，雙方已就租金及期限合意一致，應得辦理公證。

否定說：租金是房屋使用對價，本件租金明顯過低，雙方有通謀虛偽意思表示之可能，公證人應拒絕公證。

通說採乙說。

Q14：何謂「買賣不破租賃」？與公證有何關聯？

所謂「買賣不破租賃」即民法§425 I 規定「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，意即租賃契約不因租賃標的移轉而消滅，而是隨著租賃標的物移轉予新所有權人。

上述原則，依同條第二項規定在下列情況下不適用：

- 1、未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年者。
- 2、未經公證之不動產租賃契約，未定期限者。

由上可得知：

- 1、凡經公證之不動產租賃契約，均適用此原則。
- 2、未經公證之不動租賃契約，必須訂有期限且未逾五年者，始有此原則適用。
- 3、出租人須為不動產所有權人，始適用此原則。
- 4、不動產交付後，承租人占有中始適用。
- 5、民法 §425 I 並非強制規定，雙方得於契約中約定排除此項原則之適用。

Q15：所有權人將房屋出租並辦理公證後，承租人占有中，房屋被法院查封、拍賣時，對承租人有何影響？

依「買賣不破租賃」之原則，房屋即使被拍賣，該租賃契約仍對拍定人存在，意即承租人得對拍定人主張租賃契約，繼續使用該房屋（強制執行法 §98 II 前段）。但若有強制執行法 §98 II 但書規定之情形，即租賃關係發生在抵押權設定之後，並對抵押權有影響者，即使租賃契約經公證，執行法院得依債權人之聲請將租賃關係除去後再拍賣，承租人仍無法主張此項權利。

Q16：房屋轉租契約可否辦理公證？應注意那些事項？

原則上應得出租人同意，始得將房屋全部轉租；但部分轉租，除出租人有反對約定外，承租人得為之（§443）。但一般制式契約，均約定承租人未經出租人同意者不得將房屋轉租予他人，因此辦理公證時須注意以下事項：

- 1、應依公證法 §78 條規定出具出租人同意書，及原始契約書。
- 2、轉租契約之租期不得超過原租賃契約。

Q17：國民住宅出租，可否辦理公證？

政府興建出售之國民住宅，所有權人出租時須注意國民住宅條例 §21 I 之規定「變更為非居住使用或出租，經通知後逾三十日未予回復或退租者」政府得收回該基地及住宅，並得移送法院裁定後強制執行。因此，政府出售之國民住宅出租契約，原則上得辦理公證，但可能遭受相關單位處罰。

政府興建出租之國民住宅，依同條例 §23 I 規定不得轉租予他人，故其轉租契約不得辦理公證。

Q18：辦理房屋租賃契約公證時，公證費應如何計算？

房屋租賃契約之公證費用，依租金總額或租賃標的物公告現值二者較高者為其標的價額，如約定有保證金或押租金者，併計之，但違約金不併計公證費（公證法施行細則 §84）。簡而言之，公證費即依全部租金（每月租金乘以租期）與房屋課稅現值比較取高者，再加上押租金或保證金，依公證法§109 條標準計算，有約定逕受強制執行者，再加收二分之一。

例如：每月租金 20,000 元，租賃期限二年，房屋課稅現值 600,000 元，押金 40,000 元，違約金 100,000 元，並約定逕受強制執行，其公證費用的計算如下：

$$600,000 > 20,000 \times 24 \rightarrow 600,000$$

$$600,000 + 40,000 = 640,000$$

$$1,000,000 > 640,000 > 500,000 \rightarrow \text{NT\$}3,000$$

$$\text{公證費} : 3,000 + 3,000 \times 1/2 = \text{NT\$}4,500$$

Q19：公證費應由出租人或是承租人負擔？法律有無規定？

關於公證費用應由誰負擔，公證法並無明文規定。一般多由出租人及承租人自行協商決定，或於租賃契約中明定由何人負擔。若雙方無法協議時，以平均分擔為宜。

Q20：押租金（保證金）約定數額過高者，可否辦理公證？

押租金是為擔保承租人履行租賃契約之義務及因承租租賃契約所生之損害賠償，關於押租金數額應注意土地法§99之規定，押租金不得超過兩個月房租總額，超過時承租人得主張超過之部分抵付房租。故押租金約定過高時，押租金契約並非無效，承租人僅得主張抵付租金，在此種情形公證人得辦理公證。

至於出租人在契約中約定押租金不得抵扣租金，若押租金總額超過兩個月租金總額時，通說認為承租人仍得就超過之部分主張抵扣租金。

Q21：違約金約定過高可否辦理公證？

民法就違約金之約定，並未規定其限額，僅於§252條規定「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」；因此，違約金約定過高時，並不影響租賃契約的效力，公證人得辦理公證。

Q22：已公證之房屋租賃契約，中途終止時，是否應辦理終止契約公證？未辦理時有何影響？

已辦理公證之房屋租賃契約，雙方因故中止時，宜協同辦理終止租賃契約公證，取得終止租賃之憑據，以利出租人日後申報租賃所得。否則，稅捐稽徵機關將依原公證之租賃契約期限，計算租賃所得。

Q23：辦理終止租賃契約公證，須準備那些證明文件？

終止租賃契約公證時：

- 1、原出租人及承租人須到場，攜帶身分證、印章及原公證之租賃契約書。
- 2、若本人無法到場時，須提出授權書及印鑑證明書。

Q24：承租人已失蹤，無法協同辦理終止租賃公證，出租人可否單方請求辦理終止租賃契約公證？

辦理終止租賃契約公證，須由原出租人及承租人本人到場或依公證法規定提出授權書委託代理人到場，僅由出租人單方到場者，不得辦理公證，但出租人得依以下方式處理：

- 1、俟承租人未繳租金總額達兩個月時，先以存證信函定期催告承租人繳納，否則出租人將終止契約。
- 2、承租人未於所定期限內繳納租金時，出租人再以存證信函通知承租人終止租賃契約。
- 3、俟完成上述程序後，再至稅捐稽徵機關申報租賃契約業已終止。

Q25：租賃契約就租期屆滿不交還房屋有約定逕受強制執行，租期屆滿前，出租人同意承租人要求延緩一個月搬遷，並約定由押金抵扣，一個月後承租人不搬，出租人得否依原公證之租賃契約聲請法院強制執行？

已公證之租賃契約於租期屆滿前，若契約之期限須延長或縮短，應再辦理變更租賃契約條款之公證並約定逕受強制執行，否則原約定逕受強制執行的效力，僅及於原租賃契約租期屆滿時，並不因雙方私下約定而延長。本題原租賃契約逕受強制執行之效力，已因延長而消滅，不得再據此聲請強制執行。

Q26：原經公證之租賃契約，約定每月租金五萬元並逕受強制執行，因經濟不景氣雙方協議調降為每月四萬元，是否應再辦理公證？

已公證之租賃契約，租金調降或調漲時，應再辦理變更租賃契約之公證並約定逕受

強制執行。其一是為調降租金之約定有所憑據，其二為確保逕受強制執行之效力得以延續。

Q27：終止租賃契約公證，可否約定逕受強制執行？

終止租賃契約公證時，出租人為避免承租人於約定終止日前不搬遷，於終止租賃契約書中約定「承租人於終止期限前，不交還房屋時應逕受強制執行」，依公證法§13 I ③規定，房屋之交還得約定逕受強制執行者，僅限於租期屆滿不交還房屋時，不包括終止租賃契約期限屆滿。

Q28：租賃契約約定承租人有優先承租權，其效力如何？

優先承租權之約定僅具「債權效力」，出租人於租期屆滿後，違背優先承租之約定將房屋出租予承租人以外之人，原承租人僅得向出租人請求違約之損害賠償，不得主張契約繼續存在。

Q29：農地出租興建加油站，可否辦理公證？

甲說：依農業發展條例§10 條規定農地應農用，出租興建加油站違反農地使用限制，且加油站之經營為特許事業，非經主管機關核准不得設立，契約以不能之給付為標的者，依民法§246 條規定契約無效，應不得公證。

乙說：農地出租興建加油站，雖違反農地農用之限制，但依同條規定得專案申請變更為非農業使用，若雙方於租賃契約中約定「本契約俟主管機關核准設立加油後始生效力」，應得辦理公證。

通說採乙說。

Q30：出租人、承租人就通知方式約定「出租人或承租人有通知對方之必要時，應用郵局掛號信以公證書所載之住址為準，若因對方住址變更或其他原因無法送達時，以寄件日為通知日，視為既已通知」，可否公證？

甲說：依法§95 I 規定非對話而為意思表示以通知達到相對人時，發生效力。可得知我國就非對話之意思表示採受信主義，本項為強制規定，不得以契約條款加以變更，出租人承租人為上述約定，應不得公證。

乙說：上述約定為契約自由之範疇，民法§95 條僅為訓示規定，契約雙方得以契約加以變更，故本件應得辦理公證。

通說採甲說。

三、房屋借用契約公證

Q1：何謂借用？房屋借用契約公證應準備那些文件？

本題「借用」即民法§464 條所規定之使用借貸契約，「當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」

房屋借用契約即房屋使用借貸契約，其特色包括：第一是無償契約，貸與人未收任何對價，第二是要物契約，契約成立除當事人合意外，須交付借用物。

辦理房屋使用借貸契約公證，須準備以下證明文件：

- 1、房屋權狀、稅單。
- 2、貸與人及借用人本人到場，並攜帶身分證、印章。
- 3、本人無法到場時，應提出授權書、印鑑證明書。

Q2：借用期限約定為三十年，可否辦理公證？

肯定說：法律對於使用借貸的期限與租賃不同，並無上限規定。

否定說：類推適用民法§449 最長二十年之規定。

通說採否定見解。

Q3：房屋借用契約公證，強制執行事項應如何約定？

辦理房屋借用契約公證定有期限，得就期限屆滿房屋返還約定逕受強制執行，其記載方式如下：「借用人於借用期滿不交還房屋者，應逕受強制執行」。

Q4：房屋借用契約公證，公證費應如何計算？

辦理房屋借用契約公證，以房屋課稅現值為標的之價額，依公證法第§109 標準計算公證費，有約定逕受強制執行者，再加收二分之一。

例如：房屋課稅現值為 300000 元，公證費即為 2000 元，有約定逕受強制執行者即為 3000 元。

四、土地租賃公證

Q1：辦理土地租賃契約公證，應準備那些證明文件？

辦理土地租賃契約公證，應準備以下證明文件：

- 1、土地謄本。
- 2、出租人、承租人本人到場，並攜帶身分證、印章。
- 3、本人未到場者，應提出印鑑證明書、授權書。

Q2：共有人單獨就其占有部分出租，可否辦理公證？

甲說：依民法§818 條規定，各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，故共有人就其占有部分單獨出租應可公證。

乙說：共有物在未分割前，各共有人均得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，即各共有人之應有部分存在於共有物之每一點，為避免其他共有人對於出租之部分主張權利，應不得公證。

丙說：依民法§820 條規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」，若共有人間訂有分管契約，則各共有人就其分管部分即得單獨使用收益，應得辦理公證。

通說採丙說。

Q3：農地出租時，承租人未提出自耕能力證明，可否公證？

甲說：農業發展條例修正後，已廢除自耕能證明書相關規定，農地出租依契約自由原則公證人不應介入，公證時不用提出自耕能力證明。

乙說：依農業發展條例§10 I 規定，農地以農用為原則，雖承租人不用提出自耕能力證明，但租約用途仍應限於第三條第一項第十款規定之範圍內。

通說採乙說。

Q4：已辦理繼承登記為共同共有之土地，應如何辦理租賃契約公證？

除法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他權利行使，應得共同共有人全體同意。故已繼承之共同共有土地出租，應得全體繼承人同意，辦理公證時得依以下二種方式擇一：

- 1、由全體共同共有人具名為出租人。
- 2、推派其中一人擔任出租人，其他共有人依公證法規定出具授權書。

Q5：祭祀公業土地出租辦理公證時，應檢具那些證明文件？

祭祀公業之財產為全體派下員所共同共有，祭祀公業設有管理人者，財產由管理人管理，出租係屬於管理行為之一，管理人有權為之，而請求辦理公證時應檢具下列文件：

- 1、土地謄本。
- 2、經鄉鎮市公所備查之規約。
- 3、逕鄉鎮市公所備查之管理人選任證明文件。
- 4、管理人本人到場提出身分證、印章。
- 5、由代理人請求者，應提出印鑑證明書、授權書。

Q6：辦理土地租賃契約公證，那些事項得約定逕受強制執行？

辦理土地租賃契約公證時，得約定逕受強制執行事項包括：

- 1、租金或違約金之給付，或保證金之返還。
- 2、租期屆滿土地之返還，但須非供建築或耕作使用。建築包括興建「建築物」或「定著物」，耕作即種植農作物。

Q7：辦理土地租賃契約公證，公證費如何計算？

土地租賃契約公證，其標的價額=租金總額與土地公告現值較高者+押金。

有違約金者，其數額不併計，土地公告現值以當年度為準。

得出標的價額後，再依公證法§109 條標準計算，有約定逕受強制執行者，再加收二分之一。

例如：每月租金 20,000 元租期五年，土地公告現值 600,000 元，約違金 100,000 元，押金 50,000 元。

標的價額=600,000+100,000=700,000

公證費：1000,000>700,000>500,000→3,000

約定強制執行：3,000+3,000×1/2=4,500

Q8：共有土地分管契約，雙方約定效力及於繼受人，得否公證？

甲說：共有土地分管契約是債權契約，其效力僅及於相對人之間，對於契約當事人以外之第三人不生效力，意即受讓人不受原分管契約拘束，此項約定對於第三人無法保障，故不得公證。

乙說：依最高法院 48 年台上字第 1065 號判例共有人訂立分管契約後，縱將其應有部份讓與第三人，該分管契約對於受讓人仍繼續存在，受讓人仍應依原分管契約管理使用共有土地，故共有土地分管契約如約定其效力對於受讓人繼續存在，應得辦理公證。

丙說：共有土地分管契約為債權契約，但承認該契約具有物權效力，應有部分之受讓人仍繼續存在，又分管契約欠缺公示之方法，第三人無從得知，對善意第三人無法保障，故該契約對善意第三人不生效力。本件，得辦理公證，公證人宜曉諭當事人此項效果。

通說採丙說。

Q9：共有土地分管契約公證，應準備那些證明文件？

辦理土地分管契約公證，應準備以下文件：

- 1、土地謄本。

- 2、共有人本人到場，攜帶身分證、印章。
- 3、共有土地分管契約多份。
- 4、本人無法到場時，應提出印鑑證明書、授權書。

Q10：共有土地分管契約公證，公證費如何計算？

共有土地分管契約公證，以土地公告現值為其標的價額，再依公證法§109 條規定標準計算公證費。

Q11：請求私設道路通行協議書公證，應檢附那些文件？

請求私設道路通行協議書公證，應檢附以下文件：

- 1、土地謄本。
- 2、土地所有權人到場，攜帶身分證、印章。
- 3、通行協議書及位置圖數份。
- 4、土地所有權人無法到場者，應準備授權書、印鑑證明書。

Q12：私設道路通行協議書，對於土地受讓人是否生效？

甲說：私設道路通行協議書是各所有權人間所成立之債權契約，對受讓人不生效力，受讓人不受其拘束，須設定通行地役權始有物權效力。

乙說：通行協議書具有物權效力，依據民法§787 條袋地所有人有通行周圍土地至公路的權利，該協議書並不因土地所有權人變更而失效，受讓人仍須遵守該協議書。

通說採乙說。

Q13：辦理私設道路通行協議書，公證費應如何計算？

私設道路通行協議書，以約定通行道路之公告現值為其標的價額，再依公證法§109 條規定標準計算。

五、不動產買賣契約公證

Q1：不動產買賣契約書與買賣所有權移轉契約，兩者有何不同？

建物買賣契約（私契）與買賣所有權移轉契約（公契），兩者之不同點：

- 1、買賣契約是債權契約（§345），所有權移轉契約是物權契約（§760）
- 2、買賣契約是有因行為，所有權移轉契約是無因行為。
- 3、買賣契約雙方就標的及價金意思表示一致即成立毋須書面，不動產所有權移轉契約，應以書面為之（§760）。
- 4、所有權移轉是處分行為，讓與人須有處分權（§118）；買賣契約是債權行為，出賣人毋須具備處分權。

Q2：不動產買賣契約，出賣人非所有權人時可否辦理公證？

甲說：不動產買賣契約是債權契約，出賣人與承賣人就標的、價金意思表示一致時契約即成立生效，出賣人非所有權人僅為日後債務履行問題，並不影響契約之效力，應得辦理公證。

乙說：公證制度除確保法律行為有效性外，另有防止日後糾紛之功能，社會上常有非所有權人冒充所有權人詐害買受人，故為避免日後出賣人給付不能產生訟爭，應不得公證。

通說採甲說。

Q3：土地共有人出賣其應有部分予他人，未提出通知其他共有人之證明，得否辦理公證？

甲說：共有人出賣其應有部份，依土地法§34 條之 1IV規定他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，共有人出賣其應有部分未提出通知其他共有人之證明，應不得公證。

乙說：土地法§34 條之 1 之優先購買權係屬於債權性質，即使出賣人未通知其他共有人僅生損害賠償問題，他共有人不得主張買賣契約無效，意即買賣契約之效力並不受影響，公證人應得辦理公證。

通說採乙說。

Q4：租地建屋，基地出賣時未提出已通知承租人之證明，可否公證？

甲說：基地出賣時依民法§426 條之 2 I 規定承租人有優先承買權，出賣人若未以書面通知承租人依同條第四項規定所有權之移轉登記不得對抗承租人，意即承租人得主張該所有權之移轉登記無效，請求塗銷登記。故基地出賣時，未提出已通知承租人之證明，應不得公證。

乙說：基地出賣時，出賣人未以書面通知承租人依民法§426Ⅲ規定「所有權之移轉登記不得對抗優先承買權人」即承租人得主張該物權行為無效，出賣人與承買人所訂定之買賣契約並不受影響仍然有效，且公證人於公證時就書面上審查如土地謄本無法得知是否為基地出賣契約，故本契約應得公證。

通說採甲說。

Q5：違章建築買賣契約，可否公證？

甲說：依民法§758 條規定不動產依法律行為取得非經登記不生效力，違章建築無法辦理所有權移轉登記，應不得公證。

乙說：違章建築之買賣，雖不為所有權移轉登記，但出賣人仍得將該違章建築之事實上處分權讓與承買人，該買賣契約仍為有效，得辦理公證。

通說採乙說。

Q6：農地買賣契約，因農地上有違建不能為所有權移轉登記，雙方約定俟法令變更後始辦理登記，可否辦理公證？

甲說：依農發條例規定農地移轉須提出現為農業使用之證明，契約以不能之給付為標的者，其契約無效 (§246 I)；雙方如此約定有規避法律之嫌，應不得公證。

乙說：依現行法令雖不得為移轉登記，但依民法§246 I 但書規定「當事於訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效」，故本買賣契約仍為有效，得辦理公證。

丙說：本買賣契約並無民法§246 條規定給付不能之問題，僅為出賣人主觀上債務履行附條件而已，不影響契約之效力，應得辦理公證。

通說採丙說。

Q7：請求辦理土地或建物買賣契約公證，應準備那些證明文件？

請求土地或建物買賣契約公證，應提出以下文件：

- 1、出賣人、承買本人到場，提出身分證、印章。
- 2、土地謄本、建物權狀、稅單。

- 3、本人無法到場時，應提出授權書、印鑑證明書。
- 4、土地或建物買賣契約書數份。

Q8：土地買賣契約就土地之交付約定逕受強制執行，可否公證？

不得公證，因依公證法§13 I 規定僅租用或借用土地非供建築或耕作使用，定有期限於期限屆滿交還土地時，得約定逕受強制執行。

Q9：請求辦理土地買賣契約公證，公證費如何計算？

土地買賣契約公證，以土地公告現值與買賣金額兩者較高者，為標的價額，再依公證法§109 條之標準計算。

例如：買賣價金為 800000 元，土地公告現值為 500000 元。

標的價額=800000 元→1000000>800000>500000

公證費=3000 元。

六、遺產分割協議公證

Q1：辦理遺產分割協議書公證，應準備那些證明文件？

辦理遺產分割協議書公證時，準備以下證明文件：

- 1、繼承系統表。
- 2、除戶謄本。
- 3、全部戶籍謄本。
- 4、遺產證明文件，例如土地謄本、建物謄本、稅單、定存單、存款簿等。
- 5、繼承人本人到場，攜帶身分證、印章。
- 6、本人無法到場時，應提出授權書及印鑑證明書。

一般而言，會請求辦理遺產分割協議書公證者，有以下幾種情形：

- 1、為繼承公教人員優惠存款，繼承人無法全體至銀行辦理時。
- 2、為繼承被繼承人在中國大陸之遺產時。
- 3、繼承人是越南人、印尼人或其他國家人士無法協同或委託至相關機關辦理繼承登記時。
- 4、其他繼承人認為有保存證據之必要時。

Q2：越南人或中國大陸配偶為繼承人時，應注意那些事項？

繼承人為越南人或其他尚未取得我國國籍之外籍配時，應注意以下事項：

- 1、土地法禁止外國人取得土地之相關規定。(§17, §18)
- 2、中國籍配偶依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例§66 I 規定「應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示」，故須先取得法院裁定後，始得辦理遺產繼承。
- 3、中國籍配偶繼承遺產總額，每人不得超過新台幣二百萬 (§67)。
- 4、中國籍配偶不得繼承不動產 (§69)。

Q3：辦理遺產分割協議書公證時，公證費如何計算？

公證費以遺產現值總額依公證法§109 條規定標準計算，例如土地依公告現值，房屋依課稅現值，存款依存款金額。

七、金錢借貸與清償契約公證

Q1：金錢消費借貸契約，約定年利率百分之十九，並收取手續費百分之三，可否公證？

甲說：約定年利率並非超過民法§205 條規定「百分之二十」，且手續費收取為一般商業習慣，應可公證。

乙說：本契約以其他方法「巧取利益」違反民法§206 條規定，應不得公證。
通說採乙說。

Q2：雙方就金錢借貸約定分期清償，並約定一期給付遲延，視為全部到期，可否公證？

債務人本應一次清償全部債務，不得要求分期給付；雙方約定一次給付遲延視為全部到期，為契約自由並不違法，應得公證。

Q3：請求金錢債務清償契約公證，可否約定逕受強制執行？

依公證法§13 I ①規定給付金錢一定數量為標的者，得約定逕受強制執行，其記載方式為「債務人未依約給付金錢者，應逕受強制執行」。

Q4：何謂債務消滅公證書？如何請求辦理？

債務人於清償全部債務後，得請求債權人返還負債字據或將消滅事由記入字據，債權人無法返還或記入時，債務人為保存證據得請求給與債務消滅公證書（§308 II）。辦理債務消滅公證書方式有二：其一為，債權人、債務人本人均到場，債務人當場於公證人面前清償債務，公證人就債務清償之法律事實作成公證書。另一為，債權人本人到場，在公證人面前承認某債務既已清償，公證就此事實作成公證書。

Q5：債務清償契約公證，應準備那些證明文件？

請求債務清償契約公證，須準備以下文件：

- 1、債權人、債務人本人到場，攜帶身分證、印章。
- 2、債權證書。
- 3、債務清償契約數份。
- 4、本人不能到場時，提出授權書及印鑑證明書。

八、合夥契約公證

Q1：請求合夥契約公證時，應準備那些文件？

請求合夥契約公證時，須準備以下文件：

- 1、合夥人本人到場，攜帶身分證、印章。
- 2、合夥契約數份。
- 3、本人不能到場時，應提出印鑑證明書、授權書。

Q2：公司與他人訂定合夥契約，可否辦理公證？

合夥財產不足以清償債務時，各合夥人對於不足之額連帶負其責任，合夥人對於合夥債務負無限責任，對公司財產之穩定有重大影響，依公司法§13 條規定公司不得為合夥事業之合夥人，故不得辦理公證。

Q3：請求合夥契約公證時，公證費如何計算？

辦理合夥契約公證時，公證標的之金額或價額依合夥出資之總額為準。例如合夥人有六人，每人各出資二十萬元，標的金夥即為一百二十萬元。依公證法§109 條標準，公證費為 4000 元。

九、不動產贈與契約公證

Q1：何謂贈與契約？請求公證時應準備那些證明文件？

贈與契約即「當事人約定，一方以自己之財產無償給予他方，他方允受之契約」。請求公證時，應準備以下文件：

- 1、贈與人、受贈人本人到場，攜帶身分證、印章。
- 2、贈與契約書數份。
- 3、本人無法到場時，應提出授權書、印鑑證明書。

Q2：死因贈與和遺贈有何不同？

「死因贈與」---贈與契約附期限，至期限屆至時（贈與人死亡時），贈與契約始生效力。「遺贈」--遺囑人以遺囑將其財產贈與繼承人以外之人。

死因贈與和遺贈兩者生效時點相同（被繼承人死亡），不同點在於：

- 1、死因贈與不須書面，遺贈須依遺囑方式。
- 2、死因贈與是雙方行為，遺贈是單獨行為。

※實務認為死因贈與侵害特留分時繼承人亦得主張扣減。

Q3：農地贈與因地上有違建無法移轉所有權，雙方約定俟法令變更時再移轉所有權，可否公證？

甲說：現行法令禁止移轉，雙方之約定有規避法律之嫌，不得公證。

乙說：依現行法令契約標的雖不能給付，但民法§246 I 但書規定「當事人於訂約時並預期於不能之情形可以除去後為給付者，其契約仍為有效」，本契約有效，應得公證。

丙說：現行農發條例對於農地承受人並無身分限制，本契約並無給付不能的問題，應可公證。

通說採丙說。

Q4：贈與契約受贈人之財產權移轉請求權消滅時效有多長？

贈與契約受贈人之財產權移轉請求權消滅時效，法律並無特別規定即依§ 125 條規定 15 年，其起算自債權人即受贈人得請求時起算。

Q5：農地贈與因法令限制無法移轉所有權，贈與人死亡或欠債被法院查封拍賣時，受贈人如何主張權利？

- 1、贈與人死亡時，我國民法是採「概括繼承」主義，即繼承人承受被繼承人財產上之一切權利、義務。
- 2、贈與人死亡後，其所負之移轉所有權予受贈人之義務，由繼承人概括承受，受贈人得向贈與人之繼承人請求。
- 3、贈與人因欠債，贈與物被法院拍賣時，因贈與屬於債權契約，受贈人僅得向贈與人請求無法移轉所有權之損害賠償。

Q6：何謂「鬮書」？「鬮書」可否辦理公證？

鬮書即為分產契約，早期分析家產須選擇吉日，由關係人邀族親、公親，點燭上香祭拜祖先，由繼承人拈鬮，以確定其應得之財產，然後再立鬮分字，又稱鬮書、分書。

鬮分得於被繼承人生前或死後為之，鬮書之性質性可分為：

- 1、生前贈與契約。
- 2、遺產分割協議。

- 3、死因贈與契約。
- 4、混合契約。

Q7：土地贈與人在所有權未移轉登記前可否撤銷其贈與？若其贈與契約經公證時，有何不同？

贈與為無償契約，受贈人取得贈與物並未付出任何對價，故民法§408 I 規定「贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與。」。土地所有權之移轉非經登記不生效力，在移轉登記未完成前，贈與人得撤銷其贈與。若該贈與契約經公證時，依同條第二項規定，縱使權利尚未移轉，贈與人亦不得撤銷其贈與。

Q8：請求土地或建物贈與契約公證時，公證費如何計算？

土地或建物贈與契約公證，其標的價額依土地公告現值或建物課稅現值為準，再依公證法§109 條標準計算公證費。

十、信函認證

Q1：何謂信函認證？在何種情況下可辦理信函認證？

信函認證又稱「寄信認證」，即請求人書寫催告或通知信函後，請求公證人認證其簽名或蓋章為真正，並將信函送達予相對人。

當事人有催告或通知相對人之必要時，均可請求辦理信函認證。例如：承租人租金未繳出租人催告其繳納或債權人通知債務人債權已讓與（§297），或對優先購買權人之通知（§426 條之 2 II）。

信函認證有以下優點：

- 1、存證效果。
- 2、送達效果，信函之送達準用民事訴訟法關於送達之規定。

Q2：請求辦理信函認證應準備那些證明文件？

請求辦理信函認證，應提出以下文件：

- 1、請求人本人到場，提出身分證、印章。
- 2、信函數份，須注意信函內容不得有恫嚇、謾罵、猥褻之詞句。（施行細則§79 II）
- 3、本人不能到場時，應提出授權書、印鑑證明書。

Q3：信函認證與郵局存證信函有何不同？

信函認證與郵局存證信函，同樣具有存證之效果，但有以下不同點：

- 1、辦理之方式不同。
- 2、送達方式不同，信函認證除以郵政送達方式外，另得指派執達員直接送達。
- 3、信函認證得準用民事訴訟法關於送達之規定，存證信函則否。
- 4、收取費用不同。

Q4：請求辦理信函認證，公證費如何計算？

請求辦理信函認證，其標的之價額不能算定，依公證法§112 及§120 條規定，收取認證費五百元，除認證費用外請求人並須繳足送達費用例如郵票費或執達員出差費等。

---作者：現任彰化地方法院公證人---

◎房地產專欄◎

●債權組合標售六筆地設定價 31 億

繼拍賣動產後，台灣金融資產服務公司又推出最新的「債權組合」公開標售案，這是六筆位於士林官邸特區的土地，設定總額達三十一億元，底價不公開，將於十二月六日公開標售。

這次是台灣金聯資產管理公司首度委託台灣金服進行的標售案，所謂的「債權組合標售」，是債權有六筆土地，但採合併方式分爲一包標售，雖然底價不公開，但設定總金額六筆土地達三十一億元，而且有意投標的人必須要在十一月二十六日前至台灣金服繳交閱覽費用，通過債權審閱後，才能看債權的相關文件。因爲擔保物是位於士林官邸特區福林段二小段的六筆土地，不論自行開發或與鄰近土地整體利用，預估都可獲取高額利潤。

< 摘自－聯合報 >

●高鐵彰化站區用地將採一般徵收取得

高速鐵路彰化站區用地已獲行政院核定採取一般徵收方式取得，高鐵工程局、彰化縣政府將配合執行，以能如期完成建設，與苗栗、雲林站同時通車。

高鐵彰化站區計畫用地，原擬採區段徵收方式開發，嗣經縣府評估所需開發經費龐大，受限於財務困難無法負擔，且區段徵收開發時程較長，而重新評估。縣府在與高鐵局研商後，爲使彰化站建設儘速完成並減輕縣府財政負擔，決定改採一般徵收方式取得用地。

縣府表示，高鐵彰化站區土地多爲一般民眾所有，與其他站區大量使用台糖土地，以降低地價方式辦理區段徵收不同；而田中地區非位於大都市郊區，並不適合區段徵收方式開發。其次，彰化站區周邊土地在都市計畫將採浮動分區，開發前將維持農業區以杜絕土地被炒作，並藉推動國家花卉園區等計畫，導引更多的投資。

< 摘自－經濟日報 >

●服務業土地分區使用鬆綁

土地開發利用將有重大變革。行政院會核定服務業發展綱領及行動方案，敲定對於商業區、工業區未來將以負面列舉大幅鬆綁爲原則，以利廠商進駐開發，現有採正面列舉的台北市，也將朝負面列舉方向鬆綁，以提升工商業的發展。經建會提出的服務業發展綱領及行動方案中擬定了八大策略，將以負面表列思維，檢討不利服務業發展的法規。其中在土地使用分區管制規則修訂上，將依據全國服務業會議的共識，要求地方政府進行鬆綁。

雖然經建會認爲，國外主要城市土地使用管制皆採行正面列舉方式，但國內各城市除台北市外，皆以負面列舉方式進行管制，與國外有明顯差異。不過在因應科技變遷及全球競爭，及考量市場多樣性、多變性、行政便民效率、統一發證制度廢止等環境變化下，全國服務業會議時曾決定以正負面兼具的創新混合式來加以管制。昨天的會議中，工程會主委郭瑤琪建議，未來不應以正、負面來區分土地使用分區管制，應依行業別的行爲表現爲標準來作劃分；而法務部長陳定南則認爲，站在主權在民的角度，應儘量採負面列舉，法無禁止應予准許，若是屬政府重點鼓勵的項目，則可以採取正面表列方式規定。

行政院最後決議，商業區、工業區未來將改以負面列舉管制，另基於維持住宅區的居住品質的考量，住宅區則以正面列舉方式來管制，政院將協調北高二市及內政部，針對服務業密集的大都會區，積極放寬申請以辦公室型態經營服務業審核標準，台北市土地建物使用組別則由五十六組簡化為二十六組，並儘量放寬為負面列舉。儘管高市及台灣省均用負面列舉方式訂定使用土地分區管制，惟仍有很多限制存在，未來將會要求進一步放寬。

<摘自－工商時報>

●昔日板橋林家北部最大地主

俗稱林家花園的台北縣板橋市「林本源園邸」，是福建漳州龍溪人材應寅在西元一七七八年來台之後所興建，在台灣開拓史上，板橋林家可以說是「大租戶開墾制度」的代表性家族。林家雖始於林應寅，但其子林平侯更為關鍵，林平侯當時擁有許多船隻往返閩台並進行南洋貿易，四十歲時衣錦還鄉，並捐官任至廣西柳州四品知府，後來因病辭官回台灣，仍居住在新莊地區，後來因為漳泉械鬥激烈，才舉家由新莊遷往淡水河上游的大溪，開始發展土地開墾經營事業。

林平侯向官府申得土地開墾權，將土地租給移民去開墾耕作，自己做墾首和大租戶，佃戶每年交的地租達數萬石，林家蓋了好幾家租館專管收租。在林家悉心經營下，漳州人聚居的大溪迅速繁榮起來，也帶動當地米業、茶業、樟腦業的發展，土地範圍也從大溪擴展到新竹、桃園、台北，甚至宜蘭，成為台灣北部第一大地主。林平侯育有五子，分別是國棟、國仁、國華、國英以及國芳，分別以「飲、水、本、思、源」為稱號，其中國華與國芳為嫡出，兩兄弟為了收租方便，在板橋蓋了第一棟建築——弼益館落腳，兩兄弟後來成為台北盆地漳裔移民的領導者；兩人為了久居，便在弼益館旁邊興建一座豪華的三落大厝，並以國華稱號「本記」、國芳稱號「源記」稱為「林本源」。

林家第三代傳到林維讓及林維源兄弟，維讓曾中舉人，並協助官方平亂獲三品銜；林維源繼任族長後，將林家的事業版圖帶入巔峰，並將林家事業由農業投資轉為商業投資，成為「全台首富」，並捐款助建台北城受四品官銜。傳到第五代，台灣在甲午戰爭後受日本統治，林家沉潛一段時日，到第六代林熊徵先生再創林家事業另一高峰；林熊徵先後創立了林本源製糖株式會社以及華南銀行等事業，海外投資則包含了中國的漢冶萍鐵工廠、粵漢鐵路、漳廈鐵路以及籌建日本、南洋諸多事業。時至今日，林家後人依然活躍在工商文化界，包括林柏壽、林熊祥等都為國人所熟知，而林熊徵之子林明成是現任的華南銀行董事長，慈湖陵寢以及頭寮陵寢共達十九公頃的土地，即由林明成無償捐贈或提供低價所徵收的。

<摘自－自由時報>

●爭生父遺產 童養媳落空

苗栗縣五十七歲婦人，十三歲時被父母送給陳姓人家當童養媳，十九歲時嫁給養父母的兒子，當時為避免「兄妹亂倫」，曾向戶政機關辦理「終止收養」，婦人並改回原來的謝姓；七年多前，她的生父亡故，但遺產「謝女」分文未獲，謝女不甘權益受損，前年控告生母與六名兄弟姊妹，請求賠償五百多萬元，苗栗地方法院以「謝女」三十八年前未在終止收養同意書上簽名、蓋章或捺指印，判決當年終止收養無效，駁回其請求。「謝女」不服上訴，但近日仍遭台中高分院駁回。「謝女」損失的還不只是金錢。在法律上，因當年的終止收養無

效，她仍然是養父母的女兒，與陳姓丈夫還是兄妹關係，三十多年的婚姻不但無效，她的子女也變成非婚生，「謝女」與老公必須重新結婚，現有婚姻才能夠取得合法地位。

據了解，「謝女」的親生父母共有五子二女，她排行老二，早年父親為貧農，所以將她送人，八十六年間謝父死亡，遺有七筆放領得來的土地，這批土地現在依公告現值計算，價值卻高達四千多萬元，同年七月間被謝母與其他六名兄弟姊妹辦理繼承登記，並分割完畢且陸續出售。九十一年十月間，「謝女」從胞妹處得知此事，隨後申請調閱土地登記謄本，證實她應有的八分之一繼承權遭故意排除，「謝女」不甘繼承權被侵害，向苗栗地方法院訴請母親與六名兄弟姊妹連帶賠償她五百八十九萬多元。不過，法官調查發現，三十八年前，「謝女」雖經戶政機關登記終止與養父母間的收養關係，恢復原姓，依理應已回復與謝姓親生父母間的權利義務關係，但「謝女」未在同一同意書上簽名、蓋章或捺指印，謝母在庭訊時也否認終止收養同意書上的印章是她所蓋，聲稱不知「謝女」與其養父母終止收養，法官認定當年終止收養無效。

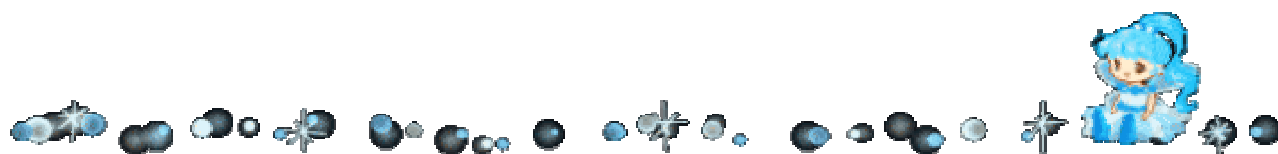
「謝女」認為，法律解釋不應拘泥於條文，戶政機關既然已經同意她辦理終止收養的登記，讓她回復原姓，並與養父母的兒子結婚，辦理結婚登記，顯然雙方同意終止收養的要件與程序應已具備，縱使有遺漏，未簽名、蓋章或捺指印，也是因為早年民智未開，所以連戶政人員審核時也有所遺漏，因此提出上訴。「謝女」主張應參照司法院大法官會議釋字第九十一號解釋意旨，以當事人真意出發，做出合乎倫常、現狀的解釋，否則她三十多年的合法婚姻一夕之間泡湯，所生子女也頓時成了非婚生子女。不過，台中高分院審理之後，仍維持苗栗地方法院原判決，予以駁回。法界人士表示，「謝女」應透過法院，請求終止收養，無效的婚姻要變回有效，則須與老公重新結婚，至於婚生子女的法律地位，應透過戶政機關的「準正」程序取得，或由「謝女」老公辦理認領子女取得。

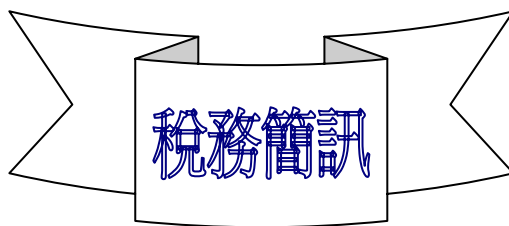
< 摘自－自由時報 >

● 高鐵站區土地行情加溫、標出八塊地 較底價高約一成五

交通部高鐵局十六日標售台中、台南站區共十一塊住宅區、一塊加油站用地，台中、台南各標出七塊、一塊住宅區土地，標售價格較底價高出約一成五，且買家均以私人名義承購。高鐵局推測個人投資客已經進場，顯示高鐵站區土地行情正逐漸加溫。這次標售結果相當滿意，現已開始擬訂其他站區土地標售計畫書，經交通部核定後，預計明年農曆年前可以再公告標售桃園站區住宅與商業區用地，以及台中、嘉義和台南站區住宅區土地。另外，配合高鐵明年十月底通車，高鐵局開始著手規劃五大車站的產業專用區土地開發案，計畫明年六月率先辦理桃園、台中站各五公頃的土地出租，引進民間投資人進場開發，以帶動高鐵站區整體發展，並為高鐵創造更多的乘客。

< 摘自－經濟日報 >





國稅簡訊

※聽信錯誤資訊，財產不當移轉，小心「小貪鑽雞籠」

王先生為勞工退休，辛苦多年，存有積蓄 400 萬元及現值合計 800 萬元之土地房屋一棟，惟近感身體每況愈下，深怕萬一往生，財產被課遺產稅，又從新聞報導得知至 94 年 1 月底止，土地增值稅減半課徵，於是心生移轉不動產給子女之念頭，但子女二人年紀僅剛滿 20 歲，仍在校就讀，並無資力向其購買房地，如以贈與方式，則又需課徵約 70 餘萬元贈與稅，正當猶豫不決之際，經朋友告知可協助以假買賣方式移轉房地予子女，以規避贈與稅及遺產稅，土地增值稅又可減半，故王先生欣然接受其朋友之建議辦理，繳納了土地增值稅約 5 萬元，契稅約 1 萬元，王先生暗自竊喜心願已了，如釋重負之時，因該案屬二親等以內親屬間財產買賣，按規定必需向出售人戶籍所在地國稅局辦理贈與稅申報，由於王先生與子女間房地買賣，子女並無實際支付價金，是以國稅局依法認定係王先生對子女之贈與，核定王先生應繳納 70 餘萬元贈與稅，王先生始恍然大悟，大嘆誤聽讒言，得不償失。以王先生的例子，如其不幸往生，其所留之遺產合計約 1,200 萬元，扣除免稅額（700 萬元）、喪葬費用（100 萬元）、配偶扣除額（400 萬元）及子女二人扣除額（80 萬元），遺產淨額為負數，並無須繳納遺產稅，並且依土地稅法第二十八條規定，繼承而移轉之土地免徵土地增值稅，繼承房屋亦非契稅課稅範圍，又依所得稅法第四條第一項第十七款規定，其子女及配偶等因繼承而取得之財產免納所得稅，所以王先生是想太多了，白白多付了數十萬元，真可謂「小貪鑽雞籠」。

※遺產稅申報期限及延期之規定

被繼承人死亡是否不論有無留下遺產，都一定要申報遺產稅？如果來不及申報該怎麼辦？被繼承人死亡未遺有財產者，即不需申報遺產稅。惟被繼承人死亡時遺有財產者，不論金額大小或是否超過免稅額，納稅義務人均應於被繼承人死亡之日起六個月內，填具遺產稅申報書向被繼承人死亡時戶籍所在地主管稽徵機關據實申報。如被繼承人為受死亡之宣告者，遺產稅申報期間應從法院判決宣告死亡之日起計算。如經法院指定遺產管理人者，應在法院公示催告期間屆滿後一個月內提出申報。納稅義務人如因遺產分配未能達成協議或因遺產資料蒐集不全等正當理由，無法於規定申報期限內如期申報者，應該在法定申報期限屆滿前，檢附被繼承人（即死亡人）除戶謄本及納稅義務人身分證明文件，如有選定遺囑執行人者，尚需準備合法之遺囑影本，詳述無法如期申報理由，以書面提出申請延期申報，但延長期限以三個月為限。逾期末申報遺產稅，將由稽徵機關於申報期限屆滿後，依查得資料逕行核定遺產稅應納稅額，除通知納稅義務人限期繳納外，尚須加處一倍至二倍之罰鍰，納稅義務人不可不慎。

※自動補報補繳稅款加計利息與滯納利息之核算，二者適用利率不相同。

國稅局發現近來發單補徵自動補報稅款之利息案件有增加情事，經究其因為納稅義務人或代收稅款銀行，誤以核算滯納利息之利率核算自動補報稅款之利息。依稅法規定自動補報利息之加計，是依「原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局（現改制為中華郵政股份有限公司）之一年期定期儲金固定利率按日加計」；滯納利息之加計，是依「郵政儲金匯業局每年一月一日之一年期定期儲金固定利率按日加計」。如納稅義務人於九十三年九月十日自動補繳九十年度綜合所得稅十萬元，自動補報補繳之利息為四、三三六元，其計算式：應補繳稅額 × 利率 × 日數 / 365（即 $100,000 \times 1.9\% \times 833/365 = 4,336$ ）；本例核算利率一·九%，為原應繳納稅款期間屆滿日九十一年五月三十一日該日利率。假如誤採郵政儲金匯業局每年一月一日之一年期定期儲金固定利率核算，即以原繳納期限截止之次日至補繳日各年一月一日利率九十一年一·八%、九十二年一·四%、九十三年一%，跨年分別計算，在近年利率調降情形下，將產生短繳情事。

※九十三年九月全國賦稅收入初步統計概況

- 一、九十三年九月全國賦稅收入實徵淨額一八〇五億元，較上年同月增加三六五億元（或二五·三%），茲就主要稅收變動情形略述如次：
 - （一）關稅實徵淨額六五億元，較上年同月增加一億元（或一·二%），主因菸類及調製食品進口稅增加所致。
 - （二）所得稅實徵淨額九二九億元，較上年同月增加二七八億元（或四二·七〇%），其中營利事業所得稅實徵淨額六七七億元，增加五六億元（或九·〇%），係因暫繳稅款增加所致；綜合所得稅實徵淨額二五二億元，增加二二二億元，係因扣繳稅款增加及上年同月大批退稅，比較基期較低所致。
 - （三）貨物稅實徵淨額一二六億元，較上年同月增加十六億元（或一四·五%），係油氣類及車輛類增加所致。
 - （四）菸酒稅實徵淨額四六億元，較上年同月增加三億元（或六·四%），主因菸類稅收增加所致。
 - （五）證券交易稅實徵淨額六一億元，較上年同月減少二億元（或負二·五%），係因股市交易成交總值減少所致。
 - （六）營業稅實徵淨額四一六億元，較上年同月增加六三億元（或一七·七%），主要係海關代徵營業稅收增加所致。
- 二、本（九十三）年度截至九月底止，前九個月累計實徵淨額一一，二三七億元，較上年度同期增加一，三九五億元（或一四·二%），其中所得稅增加四七三億元（或一二·八%），營業稅增加三四一億元（或二一·三%），土地增值稅增加二二七億元（或五九·九%），證券交易稅增加一七七億元（或三四·九%），貨物稅增加一一〇億元（或一〇·四%），惟關稅減少二八億元（或負四·六%），菸酒稅減少八億元（或負二·一%）。
- 三、本（九十三）年度截至九月底止，累計實徵淨額一一，二三七億元，達成本年度預算數八四·〇%，其中中央政府（不含中央統籌分配稅款）為七，六九〇億元，較上年度同期增加九一二億元（或一三·五%），達成預算數八五·二%。

※有贈與行為，應辦理贈與稅申報，以免被補稅又送罰。

納稅義務人以財產贈與子女，在一年內贈與金額超過免稅額一百萬元時，依遺產及贈與稅法第二十四條規定，應於超過免稅額之贈與行為發生後三十日內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。最近即查得一例，某甲剛成年（七十一年次），九十年年度綜合所得稅申報鉅額利息一百萬餘元，經查調其銀行存款資料之銀行存款金額竟高達二千餘萬元，依其年齡及經歷研判，該筆鉅額資金來源非常值得進一步探究，經追查後發現，上述資金係甲父於八十八年底將本人名下之銀行定期存款解約後，贈與轉入甲之銀行帳戶內，惟未依規定辦理贈與稅申報，除依遺產及贈與稅法第四條規定補徵贈與稅四百餘萬元外，並依同法第四十四條規定處一倍之罰鍰。

※依稽徵法二十八條申請退稅駁回應提起訴願

納稅人對於稅捐機關核定的「稅額通知書」不服時，可以用復查方式請求救濟，但是納稅人對於「適用法令錯誤」或「計算錯誤」，以致多繳了稅款，請求退還被駁回申請時，應該在收到稅捐機關駁回公文的第二天起算三十日內，向稅捐機關或財政部以訴願方式請求救濟。

某公司主張因計算錯誤，於申報九十三年一、二月營業稅時多繳了營業稅一萬元，申請退還，經審核結果，駁回其申請，該公司不服，申請復查請求救濟，惟該公司因係對駁回處分表示不服，應依上述規定提起訴願，方屬正辦。納稅人對稅捐機關核定之稅捐處分不服，雖經行政救濟程序已告確定，並已繳納稅款的案件，事後如認為有溢繳稅款的情形，仍可以申請退還稅款，例如復查決定後，沒有繼續提起訴願而告確定，嗣後發現有多繳稅款情形，應於繳納日起五年內提出具體證明申請退還，逾期末申請者，則不能再行申請退還。

※遺產稅申報地點、期限及延期申報申請之規定

被繼承人死亡時遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起六個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關辦理遺產稅申報，若被繼承人為受死亡之宣告者，那麼遺產稅申報期間應該是從法院判決宣告死亡之日起計算，如具有正當理由不能如期申報者，應在限期屆滿前以書面向稽徵機關申請延期，申請延長期限以三個月為限，但因不可抗力或其他有特殊之事由者，得由稽徵機關視實際情形核定之。

※不知被繼承人所遺留遺產為何？應如何申報遺產稅

被繼承人生前經濟事務均自行處理，而在死亡前未及交代自身財務狀況者，繼承人在申報被繼承人遺產稅時，不知從何著手？繼承人如有上述情形，應提示身分證明文件（戶籍謄本或戶口名簿影本、身分證、印章）及被繼承人除戶謄本，向稽徵機關（可跨轄區申請）申請列印被繼承人財產歸戶資料（包含土地、房屋、投資及車輛等），及最近年度之綜合所得稅核定資料。其中土地及房屋因有地政機關之登記資料可稽，一般而言較為明確；而其他如投資及銀行存款等部分，可由投資歸戶資料及綜合所得中營利所得及利息所得之來源，研判被投資公司可能有哪幾家，或被繼承人於哪些金融機構可能遺有存款，繼承人再據此，向各相關被投資公司及金融機構查詢。國稅局提供之相關資料僅供繼承人參考，資料因登打、轉檔及釐正時間落差等因素，不一定完全正確，繼承人在運用時仍需仔細核對。另在查詢遺產過

程中，如發現被繼承人有其他財產或有衍生應併計之遺產，務必一併申報遺產稅，以免漏報受罰。

※死亡前未償之債務，如有證明，可免徵遺產稅

被繼承人死亡前未償之債務，具有確實之證明者，納稅義務人可以主張自被繼承人之遺產總額中扣除，免徵遺產稅。納稅義務人主張自被繼承人遺產總額中扣除之死亡前未償債務，較常見者如被繼承人死亡前向金融機構借款、死亡前消費之信用卡簽帳款，或死亡前就診之醫療費用等，其符合上述扣除之前提為所揭借貸或消費行為確屬被繼承人死亡前行為，且衍生之相關款項截至其死亡日尚未償還。如主張上揭被繼承人死亡前向金融機構或其它單位借款之未償債務，請查明借款資金流向，如有涉及被繼承人生前贈與或轉換其它種類財產，應依法申報，以免漏報受罰。日前查獲納稅義務人主張被繼承人死亡前以所有土地為擔保向銀行借款五百萬元之未償債務，該借款資金，轉入其子同行存款帳戶，並由其子運用於所經營之公司，涉有生前贈與行為，經予補徵贈與稅，並因屬被繼承人死亡前二年贈與財產，再予併入遺產課稅。

※贍養費稅務知多少？

隨著社會風氣丕變，夫妻或因感情不和諧、或因思想觀念歧異等因素，以致走向分手之途，其或以雙方達成協議離婚、或訴諸法院判決離婚，如約定配偶之一方應給予他方贍養費或財產，應否課稅？該局說明如下：

夫妻離婚依離婚協議或法院判決，配偶之一方應給予他方之財產，均免申報綜合所得稅或贈與稅。但兩願離婚者，於離婚協議書記載以外另為給付時，當事人如無法證明係離婚當時約定之給付且屬無償移轉時，應課徵贈與稅。

※死亡前之贈與行為，應申報遺產稅

被繼承人於死亡前因贈與行為，所產生之相關稅賦，如贈與之財產已依遺產及贈與稅法第十五條規定併入遺產課徵遺產稅，則已納之贈與稅或土地增值稅，可自應納遺產稅額內依規定限額扣抵。此外生前贈與行為，如有於被繼承人死亡日尚未繳納之稅捐，則可自遺產總額中扣除。上揭應依遺產及贈與稅法第十五條規定併入遺產課徵遺產稅之贈與財產，係指被繼承人死亡前二年內贈與其配偶，及其各順序繼承人如子女、孫子女、父母、兄弟姊妹、祖父母或上述親屬之配偶財產。其依法核課且已納之贈與稅與土地增值稅連同規定利率計算之利息，均可自應納遺產稅額內依規定限額扣抵。於查核遺產稅申報案時，常見繼承人主張扣抵被繼承人死亡前二年內因買賣土地，已於死亡前繳納之土地增值稅，但此種非屬贈與土地應納之土地增值稅，並不符合上揭扣抵遺產稅之規定。另部分繼承人主張將自遺產總額中扣除，惟業於被繼承人死亡前繳納，仍非屬其死亡日得扣除之應納未納稅捐。

※他益信託申報贈與稅應載明事項？

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，信託制度主要課稅原理為信託導管理論，符合實質課稅原則，是遺產及贈與稅法第五條之一規定，信託契約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。實務上受理他益信託申報贈與稅案例，常有將應填寫事項欄位缺漏，致補件頻繁，延宕審查時程，故特就信託契約書中應載明事項予以歸納，提醒納稅義務人注意：

- 一、信託目的或本旨：參照信託法第一條規定。
- 二、信託財產：土地、建物應標示坐落明細；現金、銀行存款金額；有價證券金額、數量等。
- 三、信託關係人：委託人、受託人、受益人、信託監察人等姓名及身分證統一編號；並請列示本金受益人、孳息受益人及其受益範圍。
- 四、信託期間：信託契約明確起迄期間。
- 五、信託關係消滅事由：信託關係因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅之原因。
- 六、信託關係消滅之財產歸屬：若信託契約未訂定，將以信託法規定之順序為之。
- 七、信託財產之管理或處分方法：依實際約定事項訂定。
- 八、其他約定事項：包含信託內容、信託財產交付與報告等。

※配偶相互間贈與之財產不計入贈與總額，被繼承人死亡前二年內贈與配偶之財產應併計遺產課稅

稱贈與者，指財產所有人以自己之財產無償給予他人，經他人允受而生效力之行為，陳小姐來電所提及之資金轉存事實，依遺產及贈與稅法規定，即為贈與，原應課徵贈與稅，惟因屬配偶間相互贈與，可不計入贈與總額。

不過進一步提醒，遺產及贈與稅法另有擬制遺產之規定，即被繼承人死亡前二年內贈與給配偶、子女、孫子女、父母、兄弟姐妹、祖父母，以及這些親屬配偶之財產，依規定仍應併計遺產課稅。

換句話說，配偶間相互贈與財產，在贈與當時，不計入贈與總額；惟若贈與人不幸於二年內死亡，則該筆贈與標的，視為被繼承人之遺產，應併計課徵遺產稅。

※免徵贈與稅之農業用地於五年列管期間內經初次查獲已移轉所有權，若無法於限期內回復所有權並繼續作農業使用，將補徵贈與稅

免徵贈與稅之農業用地，依遺產及贈與稅法及農業發展條例相關規定，直轄市、縣（市）主管機關於五年列管期限內將定期檢查或抽查，於發現農業用地受贈人有未依法作農業使用情事之案件，將通知該農業用地之所有權人，限期令其恢復作農業使用，若未恢復或雖已於期限內恢復而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦；但如因該受贈人死亡，該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。若免徵贈與稅之農業用地於列管五年內經初次查獲受贈人將該農地移轉，主管機關將限期令其回復所有權登記並繼續作農業使用，如未於期限內回復所有權登記並繼續作農業使用始予追繳稅賦。



地方稅簡訊

※土地稅法及房屋稅條例部分條文修正結論要點

立法院於九十三年一月六日三讀通過土地稅法第三十三條修正案，將土地增值稅減半課徵再延長一年。同時作成附帶決議：「土地增值稅減半課稅再延長一年；立法院應於一年內推動財政收支劃分法完成修法；財政部應於一年內全盤檢討修正土地稅法及房屋稅條例，以建立更合理公平的財產稅制」。另鑒於九十四年一月三十一日上述減半徵收期間屆滿時，倘未完成修法程序，則其稅率將自動回復為百分之六十、五十、四十。為期審慎客觀，案經委託中華經濟研究院（計畫主持人孫克難博士）就「土地增值稅減半徵收政策之經濟效果分析及後續因應方案」研究並已提出結論報告。經財政部彙整該研究結論、相關部會及地方政府意見後，研擬土地稅法及房屋稅條例修正草案初稿，並於本（十月六日）日邀集相關部會及地方政府會商，以尋求共識，據以提出修正草案，陳報行政院核轉立法院審議。本次會商結論要點如下：

一、土地稅法部分：

- 1、調降土地增值稅稅率為百分之四十、三十及二十為因應現行土地增值稅減半徵收三年之規定將於九十四年一月三十一日施行屆滿，並落實財政改革意旨、兼顧地方財政自主與考量社會各界之預期等因素，爰依據行政院財政改革委員會『財政改革方案』之改革措施及參採中華經濟研究院受託研究『土地增值稅減半徵收政策之經濟效果分析及後續因應方案』建議事項，將土地增值稅之稅率調降為百分之四十、三十、二十，上述修正並經與會機關全體共識通過。至於調降稅率後，造成直轄市及縣（市）政府稅收之實質損失，基於保障地方政府稅收維持一定之水準，爰於劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足，並排除預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制，上述實質損失之計算，授權由中央主管機關與地方政府協商之。
- 2、現行本法施行細則中有關地價稅納稅義務基準日及自用住宅用地地上建物所有權人歸屬之規定，因涉及人民之納稅義務，爰納入本法中規範。
- 3、明列信託土地如為經重劃之土地，準用第三十九條第四項之減徵規定；其為經區段徵收領回之抵價地，準用第三十九條之一第二項之減徵規定。又遺囑成立之信託土地既已列入遺產課徵遺產稅，並將下次移轉之前次移轉現值調整至遺囑人死亡日當期之公告現值計課土地增值稅，因遺囑人於信託前支付之土地改良費用或增繳地價稅等，已因前次移轉現值墊高而被吸收，故應不得再將遺囑人信託前所支付之土地改良費用或增繳之地價稅扣除或抵繳，及不得再適用重劃土地或抵價地減徵之規定，爰增訂第三項但書。
- 4、配合企業併購法等之制定，增訂依法併購而移轉土地者，其申報移轉現值之認定標準。

二、房屋稅條例部分：

- 1、增訂房屋移轉時，房屋稅應即開徵之規定

現行規定房屋稅每年開徵一次，又九十年六月二十日房屋稅條例修正後，房屋移轉、典賣案件，原所有權人當年度應納房屋稅部分，承受人已無扣繳規定，為防杜原所有權人滯欠房屋稅，爰予增訂移轉或設定典權時其應負擔而尚未開徵之房屋稅，應即予

開徵之規定。

2、修正公有房屋免徵房屋稅規定

臺灣製鹽總廠、臺灣省菸酒公賣局及電信事業均相繼改制為公司組織，其所有之房屋，已非屬公有房屋，前述相關免稅規定宜配合予以取消，以符實際。

3、修正私有房屋免徵房屋稅規定

對住家房屋現值在十萬元以下者免徵房屋稅，增訂同一所有人在同一建築物具有二戶以上房屋，且其中一戶以上供住家用而現值在十萬元以下者，應合併計算房屋現值之規定。

4、增訂有關公立學校以 BOT 方式興建之學生宿舍，得由當地主管稽徵機關專案報請直轄市、縣（市）主管機關核准免徵規定。

※欠稅人不因財產被拍賣而免除稅款

欠稅人的財產因其他債權人向法院申請查封拍賣，拍賣所得價款依法須依受償順序製作分配表；拍賣執行費、土地增值稅最優先分配，其次為各順位抵押權，各項稅款為次優；如果抵押權分配不足則稅捐債權將無法獲得分配，仍會向欠稅人追繳欠稅，不因其財產被拍賣而免除稅款。納稅人財產若被法院查封拍賣，國稅局接獲相關單位通知後，經查有欠繳稅款隨即發文向法院申報債權參與分配。如獲分配，於取得分配款後即繳納入庫；如分配不足或未獲分配，其不足或未獲分配部分已移送強制執行仍會繼續執行，如未移送強制執行則於取證後移送強制執行。

※自用住宅用地土地增值稅稅率不宜調降之說明

本次研擬修正土地稅法調降土地增值稅稅率為百分之四十、三十及二十，上述稅率調降主要係依據行政院財政改革委員會之財政改革措施及參採中華經濟研究院受委託研究之建議，並經邀集相關部會及各地方政府會商所獲致之結論。有關報載土地增值稅稅制調整有不夠公平、週延之處，容有誤解。至於上述稅率調降之相關理由，略為說明如下：

土地增值稅係就土地之資本利得課稅，與所得稅性質類似，歐、美等先進國家，多將土地之資本利得併入綜合所得或分離課徵所得稅，稅率多不超過所得稅最高累進稅率，惟我國為執行土地漲價歸公政策，另外獨立課徵土地增值稅，採漲價倍數累進課徵，一般用地稅率分別為百分之四十、五十、六十，尚高於我國綜合所得稅最高累進稅率（目前為百分之四十）。因而有產生集中、閉鎖之效果，招致妨礙不動產交易之議，故原擬議即以一般用地稅率調降為考量範圍。至於自用住宅用地稅率僅為百分之十，已給予租稅上之優惠，民眾租稅負擔應屬合理，又據統計，九十二年土增稅稅收估計，一般土地稅收比重占九一·二%，自用住宅稅收比重占八·八%。故自用住宅用地租稅負擔原即較輕。

另依現行稅制，自用住宅用地之土地所有權人除可享受自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之優惠外，其出售並重購自用住宅用地者，依土地稅法第三十五條規定可申請退還原出售土地已繳納之土地增值稅，已享有雙重優惠，尚無再調降之必要。



《最高法院民事判決》

利息請求權時效認定

最高法院民事判決九十三年度台上字第一八五三號

右當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國九十二年一月八日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十一年度重上字第第六號），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

本件被上訴人起訴主張：坐落南投縣名間鄉名間段六九之三、六九之四及六九之五號田地三筆（下稱係爭土地），原為上訴人祭祀公業吳○德所有，民國七十七年五月二十四日，任祭祀公業吳○德之管理人吳○琛，經派下員決議後將係爭土地以新台幣（下同）四千零十六萬四千三百七十五元之價格出售予伊，伊分別於七十七年五月二十五日交付一千萬元、七十七年十月二十日交付一千萬元、八十年十月十九日交付二千零十六萬四千三百七十五元予上訴人，上訴人並辦妥不動產之移轉登記，詎上訴人嗣後竟以吳○琛出賣係爭土地之行爲，未經上訴人祭祀公業吳○德派下員大會合法授權爲由，訴請台灣台中地方法院（下稱台中地院）塗銷該移轉登記，俟九十年六月二十九日上訴人方返還前揭四千零十六萬四千三百七十五元予伊，訴人雖返還係爭買賣價金予伊，惟該買賣價金之利息共二千二百六十七萬二千八百三十元，上訴人尙未返還，且該利息並無五年短期消滅時效之適用等情，求爲命上訴人給付二千二百六十七萬二千八百三十元並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止加付法定遲延利息之判決（第一審判令上訴人給付被上訴人二千二百六十七萬一千四百六十九元及法定遲延利息，駁回被上訴人其餘部分之請求。被上訴人就一千三百六十一元及法定遲延利息之敗訴部分，未聲明不服。上訴人就其敗訴部分上訴，原審將第一審判令上訴人給付超過二千二百五十五萬七千七百七十元本息部分廢棄，改判駁回被上訴人該部分在第一審之訴，駁回上訴人其餘上訴。被上訴人在原審敗訴而被駁回部分，已不得再上訴。本院審理之部分爲上訴人於原審被駁回之其餘上訴部分）。

上訴人則以：伊係於七十七年五月二十五日受領第一次價金，至被上訴人於九十年七月十九日提起本件訴訟時止，被上訴人返還利息之不當得利請求權，已逾民法第一百二十六條所定五年之時效期間而不得請求，被上訴人僅得請求自本件訴訟起訴日起算，回溯前五年之利息金額。伊前向台中地院提起塗銷登記之訴（該院八十年度訴字第一八六四號），起訴狀繕本曾於八十年十二月五日送達予被上訴人，被上訴人自此時起即已得知「買賣契約因未獲得過半數以上之派下員同意而無效」之事實，被上訴人遲至九十年七月十九日，始提起本件訴訟，請求返還該價金之利息，已罹於民法第一百二十六條所定之五年短期時效而消滅。又被上訴人曾聲請法院於八十年九月十日執行點交係爭土地，被上訴人佔有係爭土地至八十四年七月八日始由伊奪回種植香蕉，自八十年九月十日起至八十四年七月八日止將近四年期間內，被上訴人佔有、使用係爭土地，獲取利益，不得謂其受有損害，若認被上訴人可請求其

起訴日五年以前之價金利息，伊以被上訴人佔有係爭土地之上開期間應返還伊相當於法定最高租金之不當得利，主張抵銷等語，資為抗辯。

原審審理結果以：被上訴人主張係爭土地原為上訴人祭祀公業吳○德所有，七十七年五月二十四日，任祭祀公業吳○德之管理人吳○琛經派下員決議後，將係爭土地以四千零十六萬四千三百七十五元之價格出售予伊，伊分別於七十七年五月二十五日交付一千萬元、七十七年十月二十日交付一千萬元、八十年十月十九日交付二千零十六萬四千三百七十五元予上訴人，上訴人並辦妥不動產之移轉登記，詎上訴人嗣後竟以吳○琛出賣係爭土地未經祭祀公業吳○德派下員大會合法授權為由，訴請法院塗銷該移轉登記確定，九十年六月二十九日，上訴人返還前揭四千零十六萬四千三百七十五元予伊等事實，業據提出收據一紙、上訴人派下員大會會議紀錄影本三份等件為證，復為上訴人所不爭，堪信為真實。按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第一百七十九條定有明文。本件兩造於七十七年五月二十四日就上訴人所有係爭土地成立之買賣契約及於七十七年被上訴人訴請所有權移轉登記訴訟中成立之和解，均屬無效，此為兩造所不爭，亦經調閱台中地院八十年度訴字第一八六四號歷審卷宗審核無誤，而被上訴人分別於上開期日共交付四千零十六萬四千三百七十五元買賣價金予上訴人，上訴人受領上開款項即為無法律上原因存在，並致被上訴人受有損害，上訴人亦於九十年六月二十九日將上開價金如數返還被上訴人。按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時，所現存之利益附加利息，一併償還，民法第一百八十二條第二項前段定有明文。被上訴人主張上訴人於七十七年五月二十五日第一次受領係爭買賣價金時，即知無法律上之原因云云，然查上訴人祭祀公業之派下員有人死亡，上訴人未將其後裔列入名冊並通知出席會員大會，而被上訴人為期慎重，曾向南投縣政府查詢該公業派下員名冊所列派下員之人數為七十五名，該二次會議派下員出席人數為五十二名及五十名均超過半數，且二次大會紀錄都有送縣政府備查存檔，足認該二次大會召開程式及決議事項均合法，尤其第一次大會是七十六年五月十七日召開，距簽訂買賣契約七十七年五月二十四日有一年之久，在這期間，未見任何人對該二次會議召開程式及決議事項有任何反對意見。被上訴人經過多方查證，確信一切授權程式合法，才簽約同時給付價金，尚難認上訴人於七十七年五月二十五日受領被上訴人交付一千萬元價金時，主觀上即知悉其受領為無法律上原因。被上訴人主張上訴人於七十七年五月二十五日第一次受領係爭買賣價金時，即知無法律上之原因云云，並不可採。惟上訴人自承於雙方間之前案訴訟即台中地院七十七年度訴字第三〇一四號被上訴人對上訴人提起所有權移轉登記之訴時，即知悉買賣契約因未獲得過半數以上之派下員同意而無效，則上訴人於前案起訴狀繕本送達之日即七十七年八月十五日起，知悉並無受領七十七年五月二十五日被上訴人交付之一千萬元之法律上原因，應可認定。又上訴人另於七十七年十月二十日受領被上訴人交付之一千萬元、八十年十月十九日受領被上訴人交付之二千零十六萬四千三百七十五元時，均應於受領同日知其並無受領上開款項之法律上原因之事實，亦可認定。按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付之請求權，因五年間不行使而消滅，固為民法第一百二十六條所明定，惟查民法第一百八十二條所定之附加利息，係受領人受領利益時，就該利益使用所產生之利益，該附加利息性質上仍屬不當得利，僅其數額可以利息之計算方式來確定，是該附加利息如得以非利息計算之方式上確定其金額，亦無不可計為返還之範圍。準此，該附加利息之請求權消滅時效，仍應適用民法第一百二十五條所定十五年之時效。上訴人辯稱上

開附加利息應適用民法第一百二十六條所定五年短期消滅時效云云，並不可採。又上訴人辯稱被上訴人曾先行聲請法院於八十年九月十日執行點交由被上訴人佔有之係爭土地，直至八十四年七月八日始由伊奪回而種植香蕉，被上訴人自八十年九月十日起至八十四年七月八日止將近四年佔有期間獲有利益，上訴人亦得主張抵銷云云。惟查上訴人於台灣南投地方法院八十四年度訴字第三二四號被上訴人對上訴人請求返還不當得利事件審理中陳稱：「況原告（即被上訴人）點交土地後，並未有使用、出租等行爲，縱被告（即上訴人祭祀公業）於土地上種植香蕉，根本未有任何損失，其請求每月十萬元之損害即屬無據」等語，有該案民事判決書影本一件可稽，於該案上訴人既已主張被上訴人從未使用、出租係爭土地，根本未獲取利益，基於禁反言之原則，難認於本案中上訴人得變更主張，謂被上訴人佔有係爭土地獲有不當利益。且雙方間之另案訴訟係因至八十七年六月二十四日經最高法院判決兩造前案之訴訟上和解無效確定，本件祭祀公業派下員會員大會之召集程式及決議不合法，係可歸責於上訴人之事由，更難認被上訴人買受後佔有係爭土地獲有不當得利。上訴人亦迄未舉任何證據證明在此期間被上訴人有使用、出租係爭土地而獲得利益之事實，上訴人抵銷之抗辯，亦無理由。上訴人又主張伊向台中地院提起塗銷登記之訴之起訴狀繕本曾於八十年十二月五日送達被上訴人，被上訴人自此時起即已得知買賣契約因未獲得過半數以上之派下員同意而無效之事實，被上訴人遲至九十年七月十九日，始提起本件之訴，被上訴人請求返還該價金之利息，已罹於民法第一百二十六條所定之五年短期時效而消滅云云。惟按消滅時效，乃請求權於一定期間內，繼續不行使而消滅之謂，而所謂請求權繼續不行使，須請求權得於訴訟上或訴訟外，請求債務人爲給付，於法律上並無障礙，但請求權人繼續未行使其請求權，始足當之。若請求權於法律上尙不得爲行使，其請求權消滅時效，即不得開始進行。復按民事訴訟法第三百八十條第一項規定：和解成立者，與確定判決有同一之效力。當事人在和解筆錄被判決撤銷或宣告無效確定前，都應受其拘束。被上訴人於八十七年六月二十四日和解無效確定後，其行使不當得利請求權之法律上障礙才消失，時效期間自此時開始起算。況附加利息之請求權消滅時效，仍應適用民法第一百二十五條所定十五年之時效，已如前述，上訴人辯稱被上訴人之附加利息請求權已罹於時效而消滅云云，應無可採。被上訴人請求上訴人返還七十七年五月二十五日、七十七年十月二十日、八十年十月十九日分別受領之一千萬元、一千萬元、二零零十六萬四千三百七十五元之附加利息，並以年息百分之五計算，並未逾十五年請求權時效，洵屬有據。被上訴人得請求返還之金額詳細如下：(1)、七十七年五月二十五日交付上訴人一千萬元部分：自知無法律上原因之日即七十七年八月十五日至九十年六月二十九日上訴人返還買賣價金之日止，以年息百分之五計算，上訴人應返還被上訴人六百四十三萬五千六百十六元。(2)、七十七年十月二十日交付上訴人一千萬元部分：自七十七年十月二十日至九十年六月二十九日上訴人返還買賣價金之日止，以年息百分之五計算，上訴人應返還被上訴人六百三十四萬六千五百七十五元。(3)、八十年十月十九日交付上訴人二零零十六萬四千三百七十五元部分：自八十年十月十九日至九十年六月二十九日上訴人返還買賣價金之日止，以年息百分之五計算，上訴人應返還被上訴人九百七十七萬五千五百七十九元。總計被上訴人得請求上訴人返還受領時之附加利息共爲二千二百五十五萬七千七百七十元。

從而被上訴人本於不當得利之法律關係，請求上訴人給付二千二百五十五萬七千七百七十元及自起訴狀繕本送達翌日即九十年七月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息爲有理由，應予准許，逾此部分之請求，尙非有據，應予駁回等詞，爰就該二千二百五十五萬七千七百七十元本息部分，維持第一審所爲上訴人敗訴之判決，駁回上訴人此部分之

上訴。經核於法並無不合。查被上訴人所請求者，雖名為「附加利息」，然性質上係不當得利之一部分，與民法第二百零七條第一項規定「利息不得滾入原本再生利息」、同法第二百三十三條第二項規定「對於利息，無須支付遲延利息」中之「利息」，性質上並不相同，應無該二條項規定之適用。上訴論旨謂被上訴人請求就「附加利息」再加上按年息百分之五計算利息部分，違反民法第二百零七條及第二百三十三條第二項規定云云，並非可採。至於本院四十九年台上字第一七三〇號判例謂：「租金之請求權因五年間不行使而消滅，至於終止租約後之賠償與其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同」；六十六年九月二十六日六十六年度第七次民庭庭推總會決議事項一：「本院二十二年上字第一四八四號判例既有『所謂利息包括遲延利息在內』之文句，可見遲延利息亦為利息，縱解釋遲延利息係賠償債務給付遲延所生相當利息之損害，亦應有民法第一百二十六條所定短期消滅時效之適用」；惟前者指租金之情形，後者指遲延利息之情形。本件訴訟，被上訴人依民法第一百八十二條第二項所請求之附加利息，係不當得利之一部分，既非租金，亦非遲延利息，無上開判例、決議所指情形，無民法第一百二十六條所規定短期消滅時效之適用。其他上訴論旨，就原審取捨證據及認定事實之職權行使，任意指摘原判決關於上訴人敗訴部分為不當，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 九 月 九 日

