

# 專題論述

## 土地基本資料庫－資料流通

### 壹、資料生產現況

臺閩地區已登記土地筆數及面積統計表

省市別	筆數	面積 (公頃)	省市別	筆數	面積 (公頃)
台灣省	12,807,632	2,893,402	高雄市	389,081	16,911
台北市	411,833	25,931	福建省	188,861	11,841
合計	13,797,407	2,948,085			

臺灣省各縣市已登記土地筆數及面積統計表

縣市別	筆數	面積 (公頃)	縣市別	筆數	面積 (公頃)
台北縣	1,041,955	175,072	台南縣	1,300,338	174,791
宜蘭縣	457,834	168,592	高雄縣	883,163	203,092
桃園縣	995,620	104,144	屏東縣	811,886	204,949
新竹縣	489,628	117,558	台東縣	348,661	265,602
苗栗縣	657,527	152,981	花蓮縣	437,737	368,141
台中縣	1,005,801	166,889	澎湖縣	183,023	11,850
彰化縣	928,120	101,143	基隆市	109,582	13,020
南投縣	595,075	329,391	新竹市	177,476	10,141
雲林縣	865,424	127,454	台中市	361,551	15,117
嘉義縣	651,463	160,284	嘉義市	145,014	5,783
			台南市	360,754	17,407
合計	12,807,632	2,893,401			

### 貳、台灣省土地資料生產現況

#### ※土地登記及地價資料

原臺灣省政府地政處於八十四年度完成「地政資訊管理方案臺灣省第一階段實施計畫」，選定七縣(市)十五個地政事務所，推動地政資料電腦化，此計畫於八十五年二月完成，十五個地政事務所分別為：

基隆市－安樂、信義地政事務所

台北縣－新店、板橋、汐止地政事務所

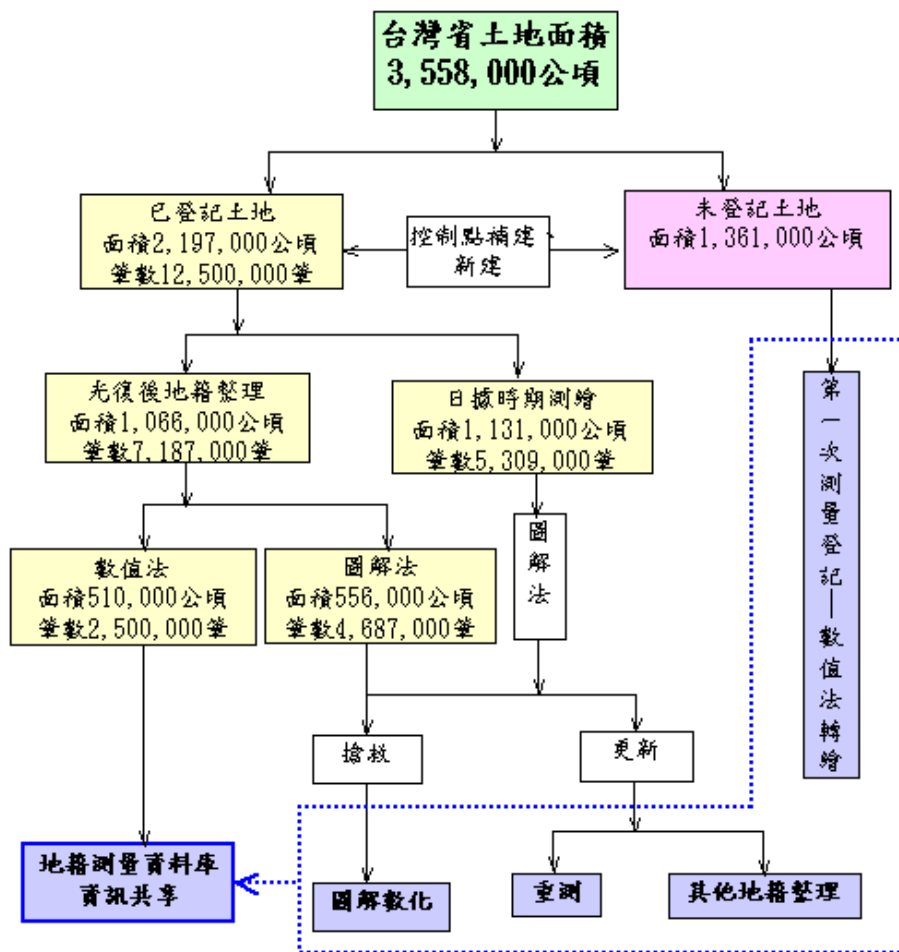
桃園縣—大溪、楊梅地政事務所  
 台中市—中山、中正、中興地政事務所  
 臺南市—臺南、安南、東南地政事務所

新竹市—新竹市地政事務所  
 嘉義市—嘉義市地政事務所

此十五個地政事務所的登記及地價資料庫〈均為屬性資料〉已建檔完成。

為接續第一階段實施計畫，原台灣省政府地政處再推動「地政資訊管理方案台灣省後續實施計畫」，範圍包括全省未列入第一階段之十六縣八十個地政事務所，採分區分年完成方式辦理。至八十九年一月全部完成，建立之系統為「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」。

※地籍圖



數值法測量資料：台灣省各縣市配合地籍圖重測、重劃及地籍整理等，各縣市已完成 2,726,855 筆資料建置，占全部筆數 21.41%；刻依「地籍圖重測後續計畫」賡續辦理中。

圖解地籍圖數值化資料：台灣省基隆市、新竹市、台中市、嘉義市、台南市已完成資料建置；其餘各縣市，部分已局部建置，全省共完成 1,053,831 筆資料建置，占全部筆數 8.27%；並已訂定「台灣省圖解地籍圖數值化後續計畫」賡續推動中。

## 參、台北市土地資料現況

### ※土地登記及地價資料

台北市六個地政事務所的土地登記及地價資料於民國 83 年 10 月全部建檔完畢並實施地籍資料電子處理作業。為加強便民服務，陸續開放跨所核發登記謄本及地價證明等服務，並 85 年 9 月 5 日起開辦「台北市地籍地價資料電傳視訊服務系統」，民眾及公家機關等只要利用個人電腦透過關貿網路連線即可線上查詢。另為發揮整體作業效能，台北市地政處及各地政事務所 88 年 3 月 1 日起全部汰換電腦主機，轉換實施地政整合資訊系統，具有土地登記、土地複丈、地價處理、案件管理、規費及系統管理等功能，快速處理各類申請案件及核發登記謄本、土地複丈成果圖、建物測量成果圖。目前加值應用有地籍歸戶、跨所服務、電傳資訊、電話語音查詢、觸控式電腦諮詢、抵押權塗銷登記網路作業、法院囑託限制登記網路作業、縣跨縣市核發地籍謄本作業（台北市 12 個行政區、台北縣 29 個鄉鎮市區）等多元化服務。

隨著網際網路蓬勃發展，貫徹台北跨世紀「網路新都」政策目標，自 88 年 3 月 29 日起將電傳資訊提昇為網際網路服務，增加地籍圖資料查詢，民眾在家中可全天候上網查詢資料並府內合署辦公機關於 88 年 4 月起直接連結作業，府外單位如提供地籍媒體檔予稅捐、工務、建管等機關運用促進政府機關電子資料流通及資源共享。上開資料提供方式，其中「線上查詢」，一般大眾至地政事務所申請，每筆棟 20 元、謄本每張 20 元，「電傳資訊」透過關貿網路上網查詢，每分鐘 12 元，至「磁帶或報表」限由政府機關申請，依資料錄數計收。台北市任一地政事務所或便民工作站，均可申請閱覽，包括土地標示（地段、地目、面積…）、建物標示（門牌、坐落、主要用途、層次面積、建築完成日期、公共設施…）、所有權（姓名、統一編號、住址、管理者、權利範圍、登記原因…）、他項權利（權利種類、標的次序、權利人姓名、住址、權利範圍、權利價值、存續期間、義務人、利息或地租…）、土地複丈資料（地段、界址坐標、界址點號、相臨土地地號、控制點、複丈紀錄、新舊地號…）、地價資料（土地公告現值、申報地價、原地價、歷年地價…）及地籍謄本、地價謄本、地籍圖謄本。

### ※地籍圖

台北市政府地政處測量大隊自 80 年 7 月起推動圖解地籍圖數化作業，於 85 年 6 月辦理完成，其中除中正區之介壽段(85 年 5 月配合「介壽路」更名「凱達格蘭大道」，已更名為城中段)、公園段、中正段、成功段、臨沂二、四小段，及南港區之玉成四、五小段以數值法辦理重測外，其餘 40 萬餘筆均以圖解法辦理。

有關台北市地籍坐標系統整合自 88 年 11 月至 89 年 5 月止，計完成：

- 一、士林地政事務所轄區內除天母段及雙溪段疑義尚待處理外，其餘蘭雅、振興、文林、立農、奇岩、溫泉、新民、開明、大業、秀山、桃源、豐年、關渡、八仙、洲美、溪洲、富安、中洲等 17 大段(64 小段)，經該所正式使用於地政整合資訊系統。
- 二、中山地政事務所轄區內已完成北安、德惠、中山、榮星、長春、長安等 6 大段(26 小段)。共計完成 23 大段(90 小段)之坐標系統整合。

## 肆、高雄市土地資料生產現況

### ※建物測量成果圖

於 87、88 年將全市五個地政事務所約 66 萬筆建物測量成果圖已掃描方式完成建檔，並開發「高雄市建物測量成果圖影像管理系統」將成果圖檔管理並做核發建物測量成果圖謄本為民服務。

### ※建物門牌位置資料

高雄市共有 11 個戶政事務所，轄區內約 54 萬筆建物門牌位置資料。於 87、88 年將全市所有之建物門牌位置經由實地現場調查後數化建檔，並開發「高雄市建物門牌管理系統」及「高雄市建物門牌查詢系統」提供建物門牌位置圖之更新維護及提供民眾查詢使用。

### ※土地登記及地價資料

高雄市共有五個地政事務所，轄區內約 37 萬筆土地的登記資料，已於民國 80 年 12 月完成建檔工作，邁入地籍全面電腦化作業。地政處並已於民國 83 年開辦「高雄市電傳視訊地籍地價系統」，民眾及政府機關均可利用電信局網路查閱地籍資料，包括土地登記、建物登記、他項權利及地價資料。高雄市的土地政事務所現有主機為 CDC 主機，中文碼為康大碼，86 年度將採購新的開放性主機，執行「土地登記複丈地價地用作業系統」。民國 85 年執行國土資訊系統示範作業計畫，提供鹽埕區的登記資料作示範系統開發，成效良好。全面的資料提供，尚待內政部制定資料供應辦法，或由行政協調專案取得。

### ※地籍圖

全市的 37 萬筆土地的地籍圖已於民國 83 年全部電腦化，包括以數值法測量處理者約五萬筆，及以圖解地籍圖數值化的 32 萬筆。數值地籍圖並由地政事務所持續維護更新中。高雄市政府對地籍圖制定有資料管理維護供應制度，並預計於 87 年開辦「電傳視訊地籍圖系統」，使民眾及相關業者可利用個人電腦透過電信網路，閱覽地籍圖資料。

地形資料(含都市計畫圖)

「高雄市 GIS 基本圖資料庫建檔作業計畫」自 80 年度起執行，已於 83 年度完成全市的基本控制點、行政界線、計畫界線、地籍界線、地類、地形〈建物位置〉、交通系、水系及地名之建檔，現有數值圖檔格式為 DGN 格式。高雄市現有之地形圖係利用民國 73 年測製的一千分一航測地形圖所數化，目前數值資料提供已納入資料管理維護制度。鑒於目前市郊的建物位置圖與現況已有不符之狀況，現高雄市已於 88 年 5 月開始辦理數值航測。

### 圖形資料管理維護供應制度

高雄市政府對圖解地籍圖及基本圖資料庫已制定管理維護供應制度，可提供資料項目包括：(1)基本控制點、(2)行政界線、(3)地籍界線、(4)都市計畫界線、(5)地形圖。市府單位免費提供數值檔案，非市府之機構須經資料權責單位同意後，專案提供檔案，並已有多次案例。市府外單位的資料提供，尚未訂定收費標準。

【摘自國土資訊系統土地基本資料庫全球資訊網】

## ◎房地產專欄◎

### ※父債子還二歲娃繼承卡債

屏東地方法院日前判決一名兩歲張姓幼兒必須繼承父親死後所遺留的信用卡債九萬餘元，由於母親為越南籍的外籍配偶，不懂台灣法律，母子兩人生活頓失依靠，雖表同情，但也無可奈何。類似案件屢見不鮮，但法官實在幫不了什麼忙，因此提醒民眾，遇家族三等親內的親屬死亡，最好先釐清是否會發生何種繼承關係，否則可能沒有繼承到遺產，反而掉下來一筆負債，得不償失。該起案件起因於住在屏東縣長治鄉香揚村的工人張順豐，因為罹患肝病，去年間刷卡購買藥品治療，積欠銀行九萬零二百七十九元信用卡款，同年張順豐病逝，遺留越南籍呂姓妻子和不到二歲的兒子。由於張妻是越南籍配偶，不懂台灣法律，兒子又小，完全不知道丈夫積欠銀行債務，因此並未辦理拋棄繼承手續，直到去年發卡銀行向屏東地方法院提出清償借款之訴，屏東地方法院傳喚張妻到庭審理時，才知道丈夫生前積欠銀行卡款。

張妻向法官說明不知道丈夫欠下債務，也不知道台灣相關法律規定，加上自己沒有工作，根本無力償還。承審法官相當同情母子兩人處境，但張妻沒有在規定的死後二個月期間內辦理拋棄繼承，法律明文規定，母子兩人必須承受丈夫生前積欠的債務，法官只好判決必須清償，加計利息外，還得支付訴訟費用一千元。民法清楚規定繼承不分國籍，當事人雖是越南籍，兒子也未成年，且法官知道兩人都沒有處理能力，但是法律規定如此，張妻及二歲幼兒還是得背負這筆卡債。

法官廖文忠指出，類似因沒有辦理拋棄繼承而承受大筆債務的案件相當多，他就曾經接獲一封屏東科大的學生的陳情信，陳述自身背負外公債務的遭遇。該名學生的外公負債數百萬元，外公死亡後，舅舅、阿姨都拋棄繼承，由於媽媽早就逝世，他根本不知道得辦理拋棄繼承，導致尚未畢業就承受天上掉下來的債務，心理相當不平衡，只好向法院陳情。

張小弟弟目前由七十多歲的祖母看顧，耳朵重聽的老祖母說，她不認識字，也不知道死去的兒子為什麼負債，現在連生活都有問題了，怎麼可能還債？張妻為了生計，在鄰居親友的幫忙介紹下外出做些零工貼補家用，兒子死後生活更苦，因為欠銀行錢，常有銀行的人前來家裡走動。老祖母說，現在她身體不好了，照顧二歲的孫子實在很累，但是媳婦為生活賺錢，她只好硬著頭皮帶小孩，對未來的生活一片茫然。

摘自－自由時報

### ※拋棄繼承避免債務從天而降

父債子還、兄債弟還，甚至外祖父債務外孫還的情形，都在民法規範範圍，若要避免平白無故從天上掉下來的債務，親屬因故死亡後最好查明債務糾葛，必要時辦理「拋棄繼承」。屏東地方法院庭長廖文忠指出，國人對於息息相關的法律常識較為缺乏，但也常因此吃了大虧，尤其是現今離婚率高，親屬間的互動性不若傳統，因死亡發生繼承關係時，財產往往很快就被繼承，大家都搶著要，但債務卻常常被忽略，法官就經常發現類似張小弟弟父債子繼

的案件，判決結果都讓當事者無奈又惶恐，因此辦理拋棄繼承相當重要。民法第一一七四條清楚載明拋棄繼承相關規定，第一一三八條則明訂遺產繼承人，除配偶外，依順序為直系血親子女、內外孫子女、父母、兄弟姊妹、祖父母（含外祖父母），拋棄繼承的時間從得悉繼承開始起算二個月以內，超過二個月就自動繼承。

舉例來說，如父親死亡，子女從知悉死亡時起算，繼承的子女辦理拋棄繼承後，依繼承順位排序，後一順位繼承的內外孫子女法定需辦理拋棄繼承的兩個月時間，就從子女輩辦理拋棄繼承的時間算起。辦理方式很簡單，備妥死者除戶之戶籍謄本、死亡證明書、全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表、拋棄繼承通知書、遺產繼承拋棄書、拋棄繼承人之印鑑證明書各一份向法院提出，辦理費用只有一百三十五元。

摘自—自由時報

### ※照顧寵物民事信託行得通 飼主可將財產託付信賴人士 委託代為照顧

國內許多將貓狗寵物視為子女的狗「媽媽」、狗「爸爸」羨慕國外信託制度，可以將財產留下來指定照顧他們的狗兒子。信託業者建議，狗爸和狗媽可以透過民事信託，將錢交給信賴的人擔任受託人，讓對方照顧你的愛狗。「我沒有兒子女兒，老了就剩下這兩隻狗陪我了，我想把所有財產留給牠們。」一位頂客族這麼說。不過，受限於大陸法系，民法對於人的定義等問題，在國內要委由受託銀行繼續照顧寵物，愛狗人士可能要等上許久。透過民事信託，找個信賴的人託付你的財產，請他代為照顧愛犬，是目前較可行的方式。只是信託業者表示，這種民事信託仍有些缺點，還是無法在契約上指明受益人為愛狗，受益人只能是對方或是自己，信託契約上只能寫到信託的資金是委由受託人幫忙照顧狗狗，強制力不夠，只能看對方是不是夠有愛心了。

想讓信託銀行受託代為照顧自己寵物，短時間內還是不行，不過，博愛流浪狗、流浪貓的信託方式，倒有實現機會。最近公益信託出現新的解釋令，公益信託不只只是分配利益給受益人，公益信託也可以執行業務，甚至受託銀行可以擔任營利的事業體。一家信託業者就指出，如果真的有人要拿出一筆錢照顧流浪貓狗，透過成立公益信託方式，受託銀行將金錢撥到適合的團體，例如坊間不少照顧流浪狗或是流浪貓的機構運用，也是可行的路。這種公益信託其實也是照顧到不特定多數人，管理、照顧流浪貓狗，也對整體市容與市民有很大幫助，如果有心人士想成立這種信託，銀行也願意試試尋求合適的主管機關申請。

摘自—經濟日報

### ※拆文物先斬後奏 凍結建照核發 防止「準古蹟」遭破壞 市府明訂管理規則

台北市政會議通過「台北市暫定古蹟及暫定歷史建築管理規則」，建商若先斬後奏偷拆具文化資產價值的建物，市府可能凍結建照核發。台北市去年可說是「古蹟大劫年」，像齊東街的歷史建築被建商半夜拆除；天母白屋在會勘前一天被建商拆除，另一被列為歷史建物的汀州路台鐵舊捨，也在元旦當天遭怪手破壞。

二月五日頒布的文化資產保存法修正案第十七條，雖有暫定古蹟的法源，即鑑定作業中的古蹟，被視為準古蹟，但認定條件和程式仍待中央另訂之，因此文化局訂定「台北市暫定

古蹟及暫定歷史建築管理規則」補文資法不足。防止具古蹟及歷史建築價值之建造物，在審查作業期間，甚至市府尚未鑑定前，就遭外力破壞。管理規則中明訂，具文資價值之建物遇有危險時，市府可逕為公告為暫定古蹟或暫定歷史建築，期限為六個月，必要時得延長為壹年。

暫定古蹟審查期間視同古蹟，可用古蹟有關的地價稅、房屋稅減免規定，對所有權人來說也是一項利多。但常有開發商不惜搶拆新建，管理規則中也祭出對策，將有條件凍結暫定古蹟、歷史建築的建照核發，並加派警力巡查，防止破壞情事擴大。管理規則第四條就規定，暫定古蹟及暫定歷史建築，非經主管機關許可，不得核發建照。

摘自－聯合報

## ※強制車險理賠 父母提列第一順位

### 立院完成修法 與子女配偶均分理賠金 顛覆民法繼承規定

新的強制汽車責任保險法顛覆民法繼承篇的規定，將父母、子女及配偶並列理賠第一順位。未來受害人死亡，一四〇萬元的理賠金由父母、子女和配偶均分。這次修法，把父母提到第一順位參與理賠金的分配。強制汽車責任保險法修正草案，已經立法院三讀通過，產險公會預計，農曆年後總統就會公告，公告三天後法令即生效。產險業理賠部門特別注意到這次修法，強制險理賠金請求權人順位的改變。現在的強制險理賠金分配，是根據民法繼承篇的規定，除了配偶外，繼承人的順序依序為子女、父母、兄弟姊妹，最後才是祖父母。產險業者舉例，如果受害人有配偶、兩名子女、父母健在，理賠金將均分給配偶和兩名子女三人，父母無法參與分配。如果受害人沒有子女，配偶可分得二分之一的理賠金，另外二分之一由受害人父母均分。

依照公告後的新法，父母、子女及配偶並列第一順位，受害人死亡，一四〇萬元的理賠金由第一順位繼承人均分，配偶、子女和父母都有一份。受害人第一順位家屬皆死亡，由第二順位祖父母、第三順位孫子女及第四順位的兄弟姊妹遞補。現代家庭關係的穩定性和以前不太一樣，強制險實施幾年下來，發現真正需要保險理賠的家人，反而得不到補助。例如被害人子女由被害人的父母在照顧，但被害人的父母卻拿不到理賠金；又如被害人父母原來由被害人扶養，被害人去世，父母頓失所依。把父母列為第一順位，比較符合實際需求。保險請求權人將以戶籍登記為主，所以，非婚生子女或突然冒出的小老婆等，無法請求分配理賠金。這次新法擴大了理賠範圍，擴大汽車定義，未來農用機械車、拼裝車以及拖吊車等，都要強制投保責任險。產險公會解釋，這些車輛仍可能傷人，因此，不該成為保障的漏洞。根據統計，近七年來，強制汽車責任保險累計的賠款金額達八〇〇億元，汽車投保率幾乎一〇〇%、而機車約為八五%。若汽機車未投保，或者肇事者逃逸，造成被害人死亡或殘廢，啟動特別補償基金賠款給被害人或其家屬，目前累計賠款金額是二七億元。另外，強制汽車責任險的損失率良好，在不調整保費下，保額可望由一四〇萬元調高至一五〇萬元，提案已送行政院，產險公會預計最快於三月前，行政院將公佈行政命令實施。行政命令公佈後，不論新舊保單發生出險意外，最高賠款金額將統一為一五〇萬元，舊保單也不必補費率差價。

摘自－經濟日報

## ※違規避稅保單壽險公會開鏟研擬處以二十萬至六十萬元不等罰金

### 建立躉繳保單通報制杜絕惡意避稅

金管會緊盯「避稅保單」，壽險公會初步研議，將對違規販賣避稅保單的壽險公司開鏟，處以二十萬至六十萬元不等的罰款；並研商建立「躉繳保單通報」制度，讓這類大額躉繳保單資料上線，以多管齊下方式防杜惡意避稅保單。為防止保險公司及業務員藉由避稅規劃，引導客戶投保高額或躉繳保單，壽險公會已擬妥相關自律規範，並呈報金管會審查，未來不論是保險公司或業務員，若以惡意避稅手法招攬業務，將被處以罰款。壽險公會原先僅向金管會提出對販售惡意避稅躉繳保單的保險公司採取罰款的建議，但保險局要求壽險公會進一步訂定出實際罰款金額，因此壽險公會近來再通盤考量，目前仍在討論罰款金額，不過，公會很可能會比照保險公司違反保險法第一四六條之一及之六的投資限制，違反者「經壽險公會理監事會議通過後，處以二十萬

至六十萬元不等的罰款」。至於違反規定的業務人員，則視違規情節輕重作個案認定，處罰方式包括：可撤銷其業務人員登錄資格，或可處以三個月以上、一年以下停止招攬業務的處分。

財政部賦稅署近年來查獲部分以投保高額保險方式，規避稅負的案例，例如年事已高或在重症垂死前，投保保費高於保險給付的高額保單，藉由此規避遺產稅。金管會也全面檢討保單審查應注意事項，考慮規範保費不得高過保險金額一定百分比的方式，例如九〇%，藉以防範民眾利用高額或躉繳保單惡意避稅的情事。壽險公會除了訂出罰款金額外，目前也正在與保險業者協商，建立「躉繳保單通報制度」，業者表示，若以總投保件數來看，躉繳保單件數所佔不多。不過，由於躉繳保單客戶幾乎都是保險公司的大客戶，有部分壽險公司擔心躉繳保單資料通報後，業務恐會遭同業搶走，因此有些異議，壽險公會乃將繼續與業者溝通。

保險公司核保人員也應針對高額保單保戶，例如年紀很大的人購買高額之保險，瞭解其有無惡意避稅的動機，核保作業除了考量被保險人的健康因素，財務核保也很重要，可避免道德危險。壽險公會將加強核保人員訓練，在核保時要確實注意篩選有無避稅保單。

摘自—經濟日報

## ※鄉鎮市公所不能代核遺贈案件

從今年開始，全省鄉鎮市公所，都只能「代收」遺產及贈與稅案件，不能再幫國稅局「代核」遺贈案件。財政部表示，中區及南區國稅局，早已經回收「代核」，今年起，北區國稅局也將收回這個功能。目前納稅義務人到國稅局分局或稽徵所申報「遺產及贈與案件」時，十件有九件都可以在櫃檯直接處理，效率很高，所以，國稅局也儘量鼓勵納稅義務人，直接向轄區國稅局分局、稽徵所及服務處，直接辦理申報。

如果申請案件，都符合國稅局「櫃台化」的規定，便可即時核定、發單發證，縮短流程，所以，現在到各區國稅局的駐點辦理遺贈案件，是最方便及有效率的。不過，因為國稅局分局或稽徵所的駐點比較少，在很多縣市，還是要委託「各地鄉鎮市公所」來先收件，而過去北區、中區及南區國稅局，也都同時開放各地鄉鎮市公所，幫國稅局「代核」這些案件。但有些案件，還是需要比較專業的審核，所以，中區及南區國稅局都已收回「代核」功能，北區國稅局也從今年元月一日起收回這個功能。

摘自—聯合報



## ※有錢說不清年輕富翁補稅 4200 萬

年輕富翁要小心了，如果名下財產不是自己賺來的，小心被補稅及罰款！國稅局最近鎖定年輕富翁查稅，一位六十六年次的年輕富翁，被國稅局查到有五九〇〇萬元存款，因無法交代資金來源，結果被補贈與稅加罰鍰共四二〇〇萬元。

台北市國稅局副局長陳文宗指出，該局近來進行電腦選案查核，發現某君年紀輕輕（六十六年次），卻擁有鉅額財產，經調查是某君以現金增資方式，取自家族公司股份共五九〇〇萬元，但某君卻無法說明現金增資來源，且某君近幾年的年所得額都只有十餘萬元，與投資金額明顯不相當。因此，台北市國稅局特別查核某君銀行帳戶往來情形，查得該筆資金主要是自其母一七〇萬美元的外幣存款帳戶中提出轉存，再將定存解約並轉換為新台幣，存入某君的銀行帳戶，雖然後來某君辯稱該筆資金是向母親借貸所得，非屬贈與，但因二年來都沒有任何還款情形，國稅局並不採認其借貸之詞。

最後國稅局認定某君之母涉有無償將資金贈與情事，因此核定贈與總額五九〇〇萬餘元，補徵贈與稅二一〇〇萬餘元，並處以一倍罰鍰款，因此，某君之母共被補稅及罰鍰四二〇〇萬餘元。

因此，提醒納稅人，若有財產贈與親屬之行爲，應依規定誠實辦理贈與稅申報，否則一經查獲除補徵應納稅捐外，依規定還須處以罰鍰，有時稅額及罰鍰甚至等同贈與總額，實在是得不償失。

摘自－自由時報

## ※捐地扣除額公佈逾公告現值十六% 最好以買價申報

財政部公佈，九三年度個人捐贈土地報稅的列舉扣除額認定標準。納稅人以捐贈公共設施保留地申報列舉扣除額，要用土地公告現值的十六% 計算。如果納稅人購買一般土地的成本高過土地公告現值的十六% ，最好還是依確實的購買成本來報稅較划算。

財政部去年起，已重新修改捐地節稅的規定，讓一些打算用「低價」買進公設地，再捐贈給政府的高所得人士，無法再透過捐地的方式來節稅。財政部進一步公佈去年的捐地報稅扣除額認定標準，從今年報稅時適用。根據各區國稅局訂定的「九三年度個人捐贈土地列報綜所稅捐贈列舉扣除金額認定標準」，一般個人購入土地（繼承、受贈除外），自今年元月起，都要用土地取得成本來認定；但如果無法提出土地成本，其捐贈列舉扣除金額的計算，則依稽徵機關的核定標準即十六% 認定。

過去捐地節稅者，報稅時都不想提出確實的購買成本；但在新規定下，如果購地成本高於該土地公告現值的十六% ，那用實際成本報稅比較划算；但如果購地成本低於土地公告現值的十六% ，就用十六% 來報稅比較好。

摘自－聯合報

## ※房屋買賣贈與 都得申報契稅

房市回溫，刺激房屋買賣交易件數持續成長，但契稅申報細節問題，包括夫妻之間贈與房屋的契稅申報繳納，與買賣契約解除時撤銷契稅申報等，消費者必須多加注意，以免遭稅捐單位追繳。根據內政部統計，去年全台房屋買賣件數高達四一・八萬件，較前年成長幅度約達二成，卻有部分消費者在買賣房屋時，因故解除買賣契約，但忽略向稅捐單位申請撤銷

契稅申報繳納，也不理會稅捐單位的追繳通知，險遭稅捐單位移送法院強制執行，拍賣個人名下擁有的其他不動產。

在購屋後，無法按期繳付房屋分期價款，或出現解約情事，在尚未辦竣產權移轉登記前，解除契約或撤銷移轉，仍可免徵契稅，但必須向稅捐單位提出撤銷契稅申報手續，即可註銷原核定的契稅，也能避免遭移送法院強制執行窘況發生。也有一些台商為表達對配偶的真心情意，將名下一筆土地與一棟別墅贈與配偶，並向稅捐機關申請夫妻贈與土地不課徵土地增值稅，及贈與房屋不課徵契稅；但稅法卻規定，夫妻贈與房屋不在契稅免稅範圍內，且契稅也無申請不課徵的法令規定，為避免稅負增加，該對台商夫婦僅就贈與土地部分取得協議。

稅捐人員提醒，土地稅法對夫妻之間贈與土地有特別規定，即夫妻間贈與土地可申請暫時不課徵土增稅，等待日後受贈配偶移轉土地時，再一併徵收；契稅條例也規定，房屋因買賣、交換、贈與、分割、佔有、承典而取得所有權者，均應申報繳納契稅。

摘自—自由時報

### ※土增稅減半徵收 元月成交九十一億元

財政部公布稅收，一月分是土增稅減半徵收實施屆滿的最後一個月，土地移轉交易活絡，成交九十一億元，比去年同月成長七·五%，增加六億元。長達三年的土增稅減半徵收在今年一月底屆滿，最後一個月的交易很活絡。二月分開始，土增稅適用修法後的新稅率，財政部統計長許國忠預測，土增稅收將回歸常態，因為房地產很景氣，未來土增的稅收應不致減少太多。

土增稅減半徵收 3 年度（91 年 2 月到 94 年 1 月）稅收

年 度	91 年（全年）	92 年	93 年	94 年 1 月
稅收（億元）	479	610	812	91

製表：王信人

摘自—工商時報

### ※前台北市長高玉樹討土增稅 敗訴確定 太太生前賣地後

#### 又買回認未享受地利 稅捐處：已算另次移轉 不能退稅

前台北市長高玉樹，想為過世的太太討回生前土地買賣糾紛所付出二三三三萬餘元的土地增值稅，帶著三個兒子提起行政訴訟，但最近敗訴確定。高玉樹的太太在民國八十八年十月間，把台北市士林區華岡段名下一筆土地賣給皇雄建設公司。高太太依約移轉土地所有權，也交了二三三三多萬元的土地增值稅，卻沒想到皇雄建設無法付清價金，高太太因而向法院提起訴訟，要求皇雄公司回復原狀，把土地返還登記給她。

高太太一審獲勝訴，皇雄公司沒有提起上訴，全案確定。高太太高興地拿著判決向士林地政事所辦理土地移轉登記，卻因皇雄公司把土地拿去抵押被查封而被拒。高太太在士林地院拍賣土地時出面承買，經過一番周折，土地終於重回她的懷抱。但高太太不滿土地轉了一手回鍋，她卻已繳了二三三三多萬元增值稅，轉而向當初收取稅款的台北市稅捐稽徵處士林分處申請退稅，但未獲准。高太太鏗而不捨提起訴願，也遭駁回。民國九十一年七月二日，

高太太過世，高玉樹和同為繼承人的三個兒子承繼訴訟，繼續為爭取二三三三多萬元土增稅努力。高玉樹等人指出，政府徵收土增稅的目的在於「漲價歸公」，本案他們沒享受到土地漲價出售的地利，已繳的土增稅應退還。

台北市稅捐稽徵處士林分處則認為，高太太是在拍賣時以二五〇三萬元承買到土地，而不是以撤銷先前買賣行為的方式回復原狀方式取回土地，已算是另一次移轉行為，不能申請退還已繳的土增稅。台北高等行政法院同意稅捐單位的看法，也認為高太太已繳納土增稅，所以拍賣取回土地時就不必再繳稅，這會影響到高家日後再出售這塊土地時土增稅的計算，因此目前不能請求退回稅款。高家不服再上訴，日前經最高行政法院駁回，高玉樹無法為太太要回二三三三多萬元稅款。

摘自－聯合報

### ※贈與關捷徑 信託節稅大大好用

一般人認為信託契約具有節稅功能，是因為在信託的約定下，可以有效降低必須課稅的贈與金額，因而出現了節稅的效果。舉一個簡單的例子來說，甲有四百萬元要送給兒子，如果採直接贈與，則必須課贈與稅的金額，就是四百萬元減掉一百萬元贈與稅免稅額，剩下的三百萬元，就算做贈與，去計算應繳的贈與稅金額。但是當在利率為二·五%下時，甲的四百萬元若採取本金他益、孳息自益方式，訂一個五年的信託契約，送給兒子，則就必須以折現的概念來計算贈與的金額。

這個信託契約的意思是，在這五年期間，甲這四百萬元的孳息仍歸甲所有，而五年後這四百萬元，就歸甲的兒子所有，但因為甲的兒子是在五年後才拿得到這四百萬元，所以必須按照利率折現計算，五年後的四百萬元，現在值多少錢，再用這個金額做為贈與。在利率為二·五%的水準下，五年的折現乘數，就是以一去除以 $(1+2.5\%)$ 的五次方，就得出這個乘數是0.8838，然後以四百萬元去乘以這個乘數，得出三五三·五二萬元。也就是說，在利率為二·五%的水準下，五年後的四百萬元，現在的價值是三五三·五二萬元，則應課的贈與金額，就是以三五三·五二萬元，再減掉一百萬元免稅額，得出二五三·五二萬元。

從這個例子就可以看出，在利率二·五%下，直接將四百萬元送給兒子，則贈與給兒子的金額為三百萬元；但透過一個信託，在五年後贈與給兒子，則贈與的金額就下降為二百五十三萬餘元，贈與的金額下降了，應納的贈與稅自然就減少了。

摘自－工商時報

### ※綠建築 別墅審查費 暴增

今年起新請照個案開始要將「綠建築」的規劃設計納入，綠建築的規劃將由鼓勵性質，變成必要的「標準配備」。目前卻出現已取得候選綠建築證書的個案，在申請使照準備取得綠建築標章時，才發現採獨照的別墅推案審查規費，較集合住宅大樓案暴增一百倍之多。有關綠建築標章的審查，目前內政部建研所委託財團法人中華建築中心負責辦理，由於中華建築中心所收取的相關審查規費，是以一張建照算一場個案的集合住宅模式來思考。但對於每戶都是獨立建照的獨棟別墅社區個案來說，同樣也是一個個案，戶數甚至比部分的集合住宅還少，所要繳交的審查規費，卻是大樓個案的百倍以上。

中華建築中心表示，目前大部分獲得候選綠建築證書的個案，不是公共建築，就是集合住宅大樓，一案所需繳交的審查規費不到一萬元，這部分並沒有問題。不過旭城建設在台南

麻豆推出的低密度別墅社區「大地莊園」，由於社區內的獨棟透天別墅，每戶均為獨立的建照，目前在申請使照準備取得綠建築標章時，才發現取得綠建築標章的審查規費，高達一百多萬元，遠較集合住宅大樓多出百倍以上。「大地莊園」因符合綠建築九項指標中的日常節能、水資源、污水垃圾、室內環境以及綠化等五項指標，去年八月還特別由內政部長蘇嘉全親自召開記者會，頒發候選綠建築證書，目前卻因個案採獨照而非共照的型態，明明也是一個個案而已，卻必須繳交比一般個案多出百倍的審查規費，對於以透天推案為主流的南部地區業者顯然有失公平。

摘自－自由時報

### ※老人豪宅 全齡化居住便利性 鎖定三代同堂客層

為因應高齡化社會來臨，政府政策朝向鼓勵民間推動老人住宅社區。屏東市區已有建商響應這項政策，首創全台推出大地坪設計的老人住宅透天社區產品，該社區除規劃泡湯休閒會館，並結合社區周遭醫療資源與社區專車等，提供全齡化的居住便利性，以吸引三代同堂客層進場。依據內政部統計，截至九三年七月底，全台老年人口已超過二一一萬人，佔總人口比率達 9.36%，行政院經建會則估計，至民國一一六年時，全台每五個人中即有一位老人，也就是老年人口將佔總人口的二成比率，對老人住宅與安養設施需求相當殷切，必須及早因應高齡化社會的來臨。

為響應政府推動老人住宅的政策理念，躍宸建設在去年七月份，以「躍宸老人住宅社區」計畫，向屏東縣政府申請參與老人住宅促參案，屏縣府同意該公司以 BOO 案申請老人住宅籌建案，該公司已於農曆春節過後，正式推出「奈良山莊」銀髮電梯別墅預售案，成為全國第一個通過內政部許可的老人住宅社區案。躍宸建設董事長黃家皇指出，國內高齡化社會已成形，但老人居住需求卻一向居於弱勢，因此公司經由二年規劃時間，將約六〇〇〇坪的農地專案變更為老人住宅社區基地，規劃六〇戶的低密度透天社區產品，以每戶地坪八十、九十坪以上的寬闊居住空間規劃，結合室內電梯、社區飯店式管理服務與社區植栽綠化等，除了讓老人擁有舒適的生活環境，也讓三代同堂客戶提高認同效果。

為進一步提高服務老人功能，業者與周遭醫療院所與遊覽車業者簽約合作，提供社區專車、醫療診察服務等軟體機能，同時業者也在社區人口設置泡湯休閒會館，規劃泡湯區、健身房、KTV 室、撞球室等，提供社區各年齡層住戶的休閒便利享受。

摘自－自由時報

### ※台中房市 西屯區最好賣

在台中市什麼區域才算是房市的好地段？信義房屋以成交佔有率、市場銷售率及銷售速度三大指標，評選出西屯區、北屯區及西區分別為九三年度房屋賣座的前三名。房地產界有句名言：「房子價值取決於地段、地段、地段」，可見地段的重要性。但什麼才是好地段的標準？消費者可以從一地的交易熱絡程度（成交佔有率）、市場銷售率（委託成交率）及銷售速度（成交時間）等三大指標來檢視。成交佔有率愈高者，表示該區的居住環境被愈多人所認同。如果最多民眾選擇在特定地區購屋，或是特定地區房子銷售速度快，就顯示這是個很好的住家區段，有最多的人認同該地居住環境。

三項指標，逐一評比後加總製成。綜合指標分數愈高，就代表該地區房屋愈賣座，也意味著該地區房屋的保值性、增值性愈好，轉手性愈高。以前述的指標來檢視信義房屋在台中

市三千多件銷售物件中，評選出台中市八大行政區域的九三年房屋賣座排行榜，西屯區榮登榜首，北屯區、西區分居二、三名。西屯區是拜中科的加持；北屯區則因房價相對低價，以及有中彰快速道等交通條件大幅改善的優勢；西區則有科博館、國美館、文化中心、經國園道等絕佳的居家環境與前一年相比，西區的房屋賣座指標提升最多，值得購屋者追蹤留意。西屯、北屯區房屋賣座排行增加不少，火車站周遭的東區、中區房屋賣座指標也有提升，南屯區房屋賣座指標則因古根漢停建出現降低的情形。

台中市目前房市推案區域，集結在中彰快速道、中一高、中二高沿線腹地，消費者只要逐重大建設及交通網購屋，大致就錯不了。因為重大產業建設帶來就業人口，四通八達的交通網帶來外來客，有這兩種住屋需求，房子銷售、保值、脫手自然較好。

摘自－自由時報

### ※花旗：上海天津瀋陽寧波 房地產有泡沫風險

大陸房地產泡沫即將破裂說法甚囂塵上，但花旗集團、高盛亞洲證券不約而同發表報告，強調大陸房地產泡沫只是局部性。不過，花旗則點名上海、天津、瀋陽和寧波四城市，是真正出現房地產泡沫風險的地方。花旗集團公佈的報告指出，大陸只有四城市真正出現房地產泡沫風險，但房地產泡沫在大陸只是局部問題，並非全國性的問題。而北京並未出現在花旗集團鎖定的房地產泡沫風險城市中。房價持續上漲並不意味泡沫風險。由於大陸房地產市場需求依然旺盛，持續增加的需求勢必推高房價；因此，即使是泡沫已露出苗頭的上海，問題也並不嚴重。

其次，中共防止經濟過熱的宏觀調控也將抑制房地產泡沫。不過，在樂觀聲中，花旗集團也提出警告，強調只要人民幣存在升值的可能，國際游資就會持續湧進大陸，吹大房地產泡沫。如果人民幣升值確信無望，國際游資會紛紛流出大陸，大大提高泡沫破裂的風險。高盛亞洲證券則由一名經濟學家發表報告指出，大陸房地產泡沫即將破滅論缺乏證據。報告指出，大陸房地產市場空置率處於多年來最低水平，銀行在抵押貸款方面所承擔的風險非常有限，且大陸消費者的借貸也遠未超過負荷。此外，隨大陸中產階級不斷擴大，購房需求還會繼續釋放。就中期來看，大陸房地產市場仍將保持旺盛。

高盛的報告甚至認為，即使是議論焦點的上海，房地產泡沫破裂的論點也缺乏證據。如同花旗集團的報告，高盛也相對提出大陸房地產泡沫的可能性分析。報告說，如果實質利率持續負數，人民幣幣值低估，以及對土地供給的制約性政策長期保持不變，將會導致房地產市場泡沫的產生。

摘自－工商時報

### ※家住 6F 以上 翻修要報備 北市有此規定 但若破壞主結構 一樣要罰

老屋翻修，結構安全要擺第一。目前台北市規定，六層樓以上的房子如果要裝修，因為涉及承載性的問題，必須報備，否則將罰六萬到三〇萬元；如是六層樓以下的公寓，雖然不用建築師簽註，但也要注意漏水的問題。四樓沒有承載性的問題，就怕漏水，如果對結構上有疑慮，可找結構技師勘驗，基本上初勘費用為五千元，但若要簽註費用從二、三萬元不等。老屋翻修要看樓梯間跟外觀有沒有裂縫，因為老屋最怕漏水，如果要看結構的話，如果是有建築、土木底子的設計師，又有十年以上的經驗，也可以幫忙看結構。如果是台北市六層樓以上的建物，裝修就必須申請許可證明，因為集合住宅裝有連動式的偵煙器和自動灑水系統，

有的天花板裝修工程把這些重要的防災、救災設備都遮掩起來，緊急時無法發揮功能；有的是經過改裝，因作法錯誤，同樣喪失救災效果。另外，室內裝潢如果破壞建物主結構，很容易讓建物受損倒塌，所以才要加以約束。

如果整棟建築樓高在五層樓以下的集合住宅，室內裝修可不必申請，但如涉及破壞主結構，建管處一樣會受理查報處分。除了結構安全問題，防盜系統也是老屋也加強之處，通常鐵門改裝從一萬元到三萬元不等，但有些鄰居可能不願意負擔，目前科技保全很發達，如果左鄰右舍不願花錢改裝大門，可以在自己家裡安裝保全系統，也是讓生活更安全的一個方法。購買老屋應注意事項：1.水電管線、開關維修；2.外觀、磁磚保養維護；3.聯外道路寬窄、車輛進出方便性；4.是否海砂屋、輻射屋；5.管線是否堵塞、破裂；6.牆壁是否龜裂、剝落；7.管委會運作是否正常。(可觀察公共設施的維護情形判斷)

資料來源／北區房屋不動產理財研究室  
摘自－聯合報

### ※去年購屋糾紛 桃園最多

根據內政部最新統計，去年全台房地產消費糾紛，以桃園縣、台中縣與台北市等中北部地區，糾紛案件發生最多，其中有關契約審閱權、定金返還與隱瞞重要資訊，為糾紛產生最主要原因。消費者購屋仍應注意契約內容與簽約陷阱，以維護自身購屋權益。內政部統計去年十月至十二月份，全台房地產消費糾紛案件共計達一七七件，這類糾紛有逐漸提高趨勢，包括建商推案與中古屋仲介糾紛，類型與過去也呈現不同發展現象。

其中房地產消費糾紛發生率最高的區域，以中北部地區推案量體放大的區域最明顯，如桃園縣的房地產消費糾紛案件即達六〇件，成為全台發生房地產消費糾紛最高的地區，其次為台中縣的二五件與台北市的二十二件。再按照糾紛產生原因歸類，契約審閱權、定金返還與業者隱瞞重要資訊，為最主要糾紛產生原因；其次，施工瑕疵、建材設備不符、坪數不足與結構安全問題，

也有增高現象。針對契約審閱權方面，部分建商與推案業者並未按照法令規定的五天審閱期限，提供消費者在簽約前擁有足夠時間審閱契約，甚至利用當場簽約贈送全套家電的促銷手法，刺激首購客戶當場簽約，但這種遊走在法律邊緣的促銷動作，卻經常成為日後購屋糾紛產生的重要導火線。

如購屋消費者以當時契約審閱期限不足法令規定時程，向法院提出抗辯，建商遭判定契約無效，須返還定金的機會相當的高，少數業者要求購屋消費者簽立放棄契約審閱權的便宜作法，法理上仍不易站得住腳。購屋消費者難免會出現少數要求嚴苛的情形，但業者面對這一類客戶時，如果能夠展現最大溝通與配合誠意，仍有利降低糾紛產生機會。

摘自－自由時報

### ※原屋主搞破壞 法拍屋變廢墟

彰化縣溪湖鎮商人施建名去年花費五百多萬元標下舊濁水溪旁一處法拍工廠，不料，還背負債務的拍賣者竟花費一、二十萬元請來怪手搞破壞，施建名見狀簡直傻眼拒絕點交，要法官主持公道，他估計，重建至少要花三百萬元，讓他直呼購買法拍屋實在沒保障！這處位於舊濁水溪畔二林鎮挖仔段的廠房，由一棟水泥屋及一棟鐵皮屋相連構成，建物四周有空地及圍牆，建物面積為三百多坪，前後的土地面積加起來約有六百多坪。但這二棟高約十公尺

的廠房，現在卻有如廢墟般殘破不堪，除廠房外圍道路被挖出長十多公尺、寬四公尺、深達三公尺大溝外，廠房的西側外牆旁也被挖出一道大溝，地基明顯遭破壞，而二棟建物的隔牆，也被挖出大小不一的洞，地面滿佈羽毛及磚頭。

施建名說，去年四月間，他以五百多萬元的價格標下這處法拍屋，起初經營羽毛製品的曾姓拍賣者希望施建名再轉賣給她，但因為該處建物屬於違建，依法不得私下買賣，必須透過銀行拍賣，才能保有建物，但施建名不願造成信譽受損，故婉拒對方的要求。曾姓拍賣者只好要求施建名延後點交時間，施建名好意將點交時間延至今年二月一日，不料一月底發現該廠房竟然變成大危樓，居民說，曾姓拍賣者日前聘請怪手大挖特挖，氣憤不已的施建名拒絕點交，他說，對方太過份，他將採取法律行動。現在最擔心的是，廠房前的馬路也被挖出大溝，目前土地的所有人正是他，萬一有人跌落受傷，他可吃不完兜著走。

法界人士表示，只要尚未完成點交，原屋主確實不會吃上毀損罪的官司；但得標者卻可以向原屋主提出民事求償，因房屋雖尚未完成點交，但是產權已經移轉，破壞房屋已對得標者造成損害，得標者可向破壞房屋的原屋主求償。過去曾有蔡姓男子因友人欠他債務，而將一棟房屋交給他作抵押，但該房屋又因原屋主的其他債務遭拍賣，蔡某為阻止得標者進住該屋，涉嫌放火燒房子，最後被彰化地院依公共危險罪判處有期徒刑四年。

摘自－自由時報

### ※她，向銀行追回二〇〇〇多元利息

有向銀行貸款的民眾記得要主動向銀行索取還款對帳單，並仔細核對，以免銀行逕自調高利率，多繳了利息還不知情，台北市林姓市民最近就因為核對銀行寄來的對帳單，發現被銀行多扣了二〇〇〇多塊利息，已向銀行追討。林小姐因購屋向國泰世華銀行貸款六〇〇萬元，前年十二月在還款還剩七二萬餘元時，和銀行重新約定二十年期，按月本利攤還，銀行承諾第一年提供二・三%的固定年利率優惠，隔年才以三・二三%年利率逐漸往上調。銀行最近寄來對帳單，因僅列出餘額總數，林小姐要求銀行進一步提供每月還款明細，卻意外發現每月還款本利金額不變，每月還款的本金卻有減少現象，要求銀行重新計算，經向銀行反應，銀行表示提前將固定優惠利率，調升至百分之三點二三，並表明會將二〇〇〇多元利息退還。

國泰世華銀行表示，這個單一個案，是因為房貸戶繳款紀錄不錯，業務人員主動幫客戶做房貸利率減碼優惠，但減碼後，交給經辦人員鍵入電腦時，並沒有蓋過原始資料，讓客戶還是用原先的利率被計息。國泰世華銀行已經回補客戶利息差額，約二〇〇〇多元，完全沒有影響到客戶權益。

摘自－聯合報

### ※申請勞宅修繕貸款免保人

勞委會指出，為協助勞工順利辦理勞工修繕貸款，勞委會規劃今年五月起，與勞宅承辦銀行合作，透過免擔保人方式，辦理勞宅修繕貸款，每戶可申貸新台幣五十萬元。以往勞工申請輔助勞工建購及修繕住宅貸款時，因為房屋仍在償還貸款，或房價跌落，抵押物的抵押值不足，勞工必須另外尋找保證人才能申請貸款，但因保證人難覓，使得不少勞工花了許多時間申請，最後仍無法順利貸款。為擴大勞工辦理修繕貸款意願，勞委會去年評選承辦勞工修繕貸款銀行時，特地將「免保人」條件列入，五月起，辦理修繕貸款的勞工，不需保人可直接向承貸銀行申辦貸款。

以往勞工住宅修繕貸款是由勞工先向各縣市政府申請、經審核通過後再向銀行貸款，今年五月一日起，擬改由直接向承辦銀行申請，預計可縮短審核時間到十五天內。今年度輔助勞工修繕住宅貸款資格規定，申請勞工必須參加勞保年資累計三年以上；僅有一戶房屋屋齡達十年以上，申請人或配偶至少一人設籍該住宅；本人及配偶未享有政府優惠住宅貸款。假使勞工申請修繕貸款前半年內已經完成住宅修繕，並持有原始憑證，例如發票或是收據，可依規定提出申請貸款。

今年度勞工修繕貸款名額仍提供五〇〇〇名，貸款利率為二・二六五%，每戶最高可貸款五十萬元。為使更多勞工能夠申請低利貸款、縮短申請流程，以往申請修繕貸款需要檢附「修繕住宅所需費用估價單」文件，今年刪除這項規定，勞工免附估價單即可申請。

摘自－經濟日報

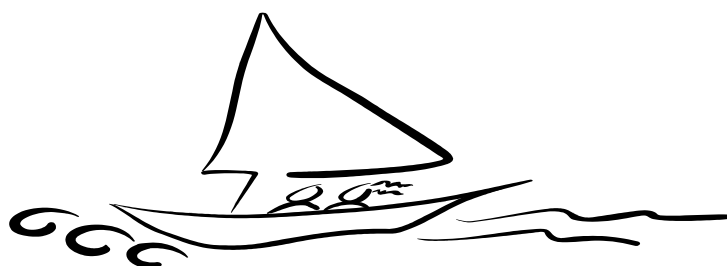
### ※台灣金服賣銀拍屋 內政部金管會搶著管

台灣金融資產服務公司（TFASC）繼推出金拍屋、鑽石屋後，涉足「銀拍屋」交易，結果金管會與內政部相互認為有管轄權，最後函請法務部解釋台灣金服公司受資產管理公司或金融機構委託，辦理不動產拍賣業務，到底受不受不動產經紀業管理條例規範，法務部法律事務司初步認為，應該受不動產經紀業管理條例管理。台灣金服公司是依據金融機構併法第十五條及財政部公佈的「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」的規定，擔任公正第三人。財政部金融局自劃規由金管會管轄後，該公司特許執照也改由金管會核發。因此金管會認為，台灣金服即使從事「銀售屋」（即外界所稱銀拍屋）業務，也應由金管會主管。

但內政部主張，銀拍屋與金拍屋（由法院委託）、鑽石屋（拍賣的是抵押債權）同，銀拍屋的所有權是金融機構本身。因此金融機構直接將產權所有的不動產委託由台灣金服公司拍賣，行為上是屬於不動產經紀業（仲介業）的範疇，自應受不動產經紀業管理條例規範，而該條例的目的事業主管機關為內政部。兩個行政單位所爭主管權利，到底實務上有何差異呢？台北地方法院民事庭一位資深法官說：「如果屬於仲介業，需加入不動產經紀業協會，要依資本額計算一定比例繳交費用，業者成本將增加，而且還有營業稅問題。如果是金管會管轄的金融服務業就沒有這兩項問題。」

內政部認為，台灣金服雖為金管會特許的金融資產服務公司，該公司也是由卅四家銀行與票券公司平均集資十七億元成立，但只要所經營的業務超過金融合併法及公正第三人許可辦法範圍，而涉及其他主管機關的業務，依法就應受其他主管機關管轄。目前屬於不動產經紀業管理條例下的唯一獲得合法拍賣「銀拍屋」執照的公司為「戴德梁行」，台灣金服若獲准從事「銀售屋」業務，銀拍屋市場將成為兩雄爭霸局面。

摘自－工商時報





# ◆稅務天地◆

## ＝地方稅簡訊＝

### ※新建房屋經核發使用執照，延未裝置水電業主不得據此為免徵房屋稅的理由

最近最高行政法院九三年度判字第 1402 號判決，有關新建房屋主體結構完成後，領有使用執照，即屬建造完成，按房屋稅法令規定，縱因故致水電部分尚未配線連結，無法接水接電，仍屬延不裝置，依法仍應課徵房屋稅。

有某公司新建大樓，已申請核發使用執照，依房屋稅條例等相關規定，自核發執照滿三十日起算，開徵房屋稅。該公司不服，主張新建房屋雖領有使用執照，惟因承包商週轉困難，整棟樓層地板除樓梯間外皆未完成，其水電部分尚未配置管線連結，有不可歸責於己之事由，房屋稅應免徵或減半徵收為由，循序提起行政訴訟。

經最高行政法院九三年度判字第一四〇二號判決指出，按房屋稅條例第七條係課予納稅義務人申報房屋現值及使用情形之法定作為義務，以「房屋建造完成之日起三十日內」為其申報期限，非以房屋能供營業、工作或住宅用者為其法定申報要件。該房屋坐落彰化縣，應依彰化縣房屋稅徵收細則規定，該細則第五條第一項第一款但書規定，「延」不裝置，未以故意或可歸責於納稅義務人為要件，是有延不裝置情形，不論是否可歸責於納稅人，均自使用執照核發之日起算。房屋水電等未設置完成，均係房屋細部設施，不影響房屋之建造完成。判決該公司敗訴，仍應依法繳納房屋稅。

### ※已改良之土地部分移轉按比例扣除改良費用

土地移轉時，土地所有權人在持有土地期間改良之費用，得檢附工務（建設）機關發給之改良土地費用證明書，申請將其已支付之土地改良費自土地漲價總數額中扣除，惟因同一筆（同一地號）土地，雖僅作部分之改良，其土地之增值，應及於整筆土地，故其改良費用，自應分攤於整筆土地面積，倘土地整筆移轉時，則其改良費自漲價中一次扣除；若土地僅係部分移轉時，則其改良費應按整筆土地面積平均分攤，再依實際移轉部分之面積比例計算，自該移轉部分土地之漲價總額中扣除。

### ※土地移轉未及時申請減除之費用仍准補辦申請

土地移轉時，依土地稅法第三十一條第一項第二款規定可減除之土地改良費及工程受益費、重劃費及土地使用變更之捐贈，土地所有權人來不及在土地增值稅繳納期間屆滿前向主管稽徵機關提出申請，為了顧及當事人權益，如上開費用確係在持有期間所繳納，仍可補辦申請手續，重新核算土地增值稅，假如稅款已經繳納了，也可以辦理退稅。

### ※拆除改建中之房屋基地，移轉時土地增值稅仍可適用自用住宅用地優惠

有關拆除改建中之房屋基地，因尚未建築完成，土地要移轉可否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？地上房屋拆除改建，改建前之土地，如土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地，在新建房屋尚在施工未核發使用執照前移轉者，准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。而拆除改建中出售之土地，應以核准拆除日起往前推算之一年期間為準。惟當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，且經稽徵機關查明屬實者，其出售前一年內之認定，准以實際拆除日起往前推算之一年期間為準。

### ※地價稅以每一縣市歸戶課徵

地價稅的課徵，係以各縣市為單位採總歸戶制，按累進稅率計課。而所謂總歸戶制，即指每一土地所有權人在同一縣市內所有的土地合併歸成一戶，再按其地價總額依各該直轄市或縣（市）土地（不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地）七公畝之平均地價為累進起點地價計課地價稅。因此納稅義務人雖在同一縣（市）有多筆土地，仍只會收到一張地價稅單；如所有土地分別坐落兩個縣（市）以上，則將分別收到土地所轄稅捐機關所填發的地價稅單。

### ※持分共有房屋之各房屋所有權人於房屋新建、移轉、分割繼承時，應同時填具共有房屋推定管理人聲明書，以推定管理人負納稅義務。

依房屋稅條例第四條規定：「共有房屋向共有人徵收，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」又依稅捐稽徵法第十二條規定：「共有財產，由管理人負納稅義務；未設管理人者，共有人各按其應有部份負納稅義務」為確立房屋稅之納稅義務，對持分共有房屋於新建房屋設籍時，及因分割繼承而持分共有房屋之變更申請時，稅捐處會主動發函並檢附「持分共有房屋推定管理人聲明書」，籲請各共有人推定管理人填妥後寄回。另已設籍未推派管理人之共有房屋，於其移轉申報契稅時，亦請同時向稅捐處索取「持分共有房屋推定管理人聲明書」一併申報契稅。

### ※繼承土地辦理移轉登記時要不要課徵土地增值稅？而遺產稅納稅人申請以併入遺產課稅的土地抵繳遺產稅時，要不要繳納土地增值稅？

繼承的土地因已依法繳納遺產稅，所以不再徵收土地增值稅。因繼承取得的土地再移轉時，是以繼承開始時該土地的公告現值為前次移轉現值。如果是以繼承取得的土地抵繳遺產稅而移轉登記為國有時，這筆土地因為同樣是以繼承開始時的公告現值來抵繳遺產稅，因為沒有漲價，就不會發生核課土地增值稅的問題。

### ※地下室停車位部分是否免徵房屋稅？

各類建築物地下室應否課徵房屋稅有以下規定：

一、僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛使用而未收取費用或未出租或由所有

權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應免徵房屋稅

二、如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅

三、如供停車使用且按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵

四、如使用執照載為停車場卻空置未作停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

另建築物之主建物出租住家使用，其地下停車場之停車位，併同提供承租人停車使用，且該車位非供營業、按車收費或另行出租者，亦免徵房屋稅；至於地上房屋供停車使用者，依現行規定尚無免徵房屋稅之規定。

### ※自營工廠用地重購退稅之適用，應以工廠遷移為主要前提要件

自營工廠用地出售另於他重購工廠用地，退還已納土地增值稅規定的立法意旨，係主要在考量土地所有權人，因自營工廠遷移等實際上需要，必須出售或被徵收原有自營工廠用地，另在他處購買工廠用地，為避免支付龐大土地增值稅，而降低企業重購土地之能力，政府才會核准就其已繳納的土地增值稅額內退還其不足支付新購土地地價之數額。如果原工廠仍繼續營運並未遷移，僅出售原工廠用地的一部分者，非屬土地稅法第三十五條第一項第二款所稱「自營工廠用地出售」，無法適用重購退稅的優惠。

### ※房屋之騎樓係供公共使用者免徵房屋稅

房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象。房之騎樓如果是供公共通行使用，應免徵房屋稅，但如全部或部分在白天予以封閉供營業使用，營業外時間才淨空供公共通行者，因未符合供公共使用之要件，不得免徵房屋稅。

稅捐處每年均會定期派員清查房屋稅籍相關資料，發現騎樓被封閉供住家或營業使用情形相當多，稅捐處會依實際使用情形分別按住家用或營業用稅率課徵房屋稅，並發函通知改課內容，請納稅人留意所收通知函之核課事項，如有不符，請主動與所轄之稅捐處或分處聯繫，以維權益並落實房屋稅籍之正確性。

### ※土地申報移轉時，土地所有權人持有土地期間所繳納的土地改良費用，可申請自該筆土地漲價數額中扣除。

有民眾到稅捐處詢問，他月初申報移轉一筆土地且於繳納土地增值稅後才發現八一至八四年間所繳納工程受益費未申請扣除，不知道能不能補提出申請？

依稅捐處指出，土地所有權人出售土地，其持有期間已繳納的工程受益費、土地重劃費用等各項土地改良費用，可在向稽徵機關申報移轉現值時申請自漲價總數額中減除。土地所有權人如未及時在土地增值稅繳納期間屆滿前提出申請，為顧及當事人權益，如該等費用確係其持有期間所繳納，仍准補辦申請手續，重新核算土地增值稅款，如土地增值稅已繳納也可申請退稅。

### ※土地出售，其地上房屋之評定現值須達土地公告現值十分之一或完工滿一年以上才可適用優惠稅率。

土地出售申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅時，該筆土地除了須符合自用住宅用地的規定及出售前一年內未曾供營業使用及出租之條件外，還必須符合下列條件：地上房屋之評定現值達到土地公告現值百分之十以上，或房屋完工滿一年以上。至於房屋完工日期之認定以使用執照或完工證明為準，若無使用執照或完工證明可供查明，則以納稅人申報設立房屋稅籍日期或稅捐處之調查日來認定之。無使用執照之房屋，建造完成後仍應申報房屋稅設籍，以免日後申請土地增值稅自用住宅稅率時，因房屋稅籍之完工日期未滿一年而無法適用。

### ※土地所有權人先騰空房地以便於出售，以致在簽訂買賣契約時戶籍已不在出售地時，仍可以申請按優惠稅率課徵土地增值稅。

土地所有權人出售無出租及供營業之自用住宅用地時，在都市土地三公畝及非都市土地七公畝的範圍內，可申請享受一生一次之自用住宅用地優惠稅率繳納土地增值稅。所謂無出租及供營業使用期間，是在訂定契約日往前推算一年，另外亦規定契約日至少須有本人、配偶或直系親屬於該地設戶籍。由於實務上土地所有權人為了便於出售房地，先遷居而將戶籍遷出，因而發生訂定契約時戶籍不在該自用住宅用地，原不得認為供自用住宅使用，惟為顧及納稅義務人實際上之困難，只要遷出戶籍期間，該房地未供營業或出租，且遷出戶籍期間距離出售未滿一年者，仍然可申請享受按優惠稅率繳納土地增值稅。

### ※贈與土地不得申請適用「自用住宅優惠稅率」課徵土地增值稅

土地以買賣方式移轉，且符合自用住宅用地規定條件者，可申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅；但土地所有權移轉如以「贈與」的方式，則即使各項條件均符合稅法規定，仍不得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，所以夫妻或二親等親屬間之土地贈與，自不能適用。例外情形，若配偶、二親等親屬間之土地移轉以「買賣」方式申報，並申請且亦符合自用住宅用地稅率核課土地增值稅之要件；如果因未能提出證明，經國稅單位逕行推定以「贈與論」而課徵贈與稅者，也仍可適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅。

### ※違章建築房屋仍應依法課徵房屋稅

依據房屋稅條例第3條規定，房屋稅以附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象，而與該建物是否取得市府核發之使用執照無關，所以違章建築房屋仍應依法課徵房屋稅。依同條例第七條規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，又依同條例第十六條規定，未依本條例第七條之規定期限內辦理申報因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外另按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。房屋（包括違章建築房屋）如有新建、增建、改建、變更使用時，務請於房屋建造完成之日起三十日內，向稅捐稽徵處申報，以免逾期申報產生漏稅而受罰。

### ※應稅與免稅或不課徵土地增值稅的土地，取巧安排形成共有型態，再辦理共有物分割，藉此墊高應稅土地取得成本後移轉，應依實質課稅原則核課土地增值稅

最近迭有納稅人透過專業人士規劃，先將一般應稅土地與免稅的公共設施保留地或不課徵土地增值稅的土地，取巧安排形成共有型態，再辦理共有物分割，藉此墊高應稅土地取得成本後移轉，以規避應繳納土地增值稅情形，財政部已明令稽徵機關嚴加防範，杜絕此類逃漏稅行爲。稅捐處強調，對於此類案件將依實質課稅原則核課，即分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否爲原土地所有權人名義，均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。特別呼籲，合法節稅是納稅人的權益，但此等不當逃漏土地增值稅行爲，已嚴重影響國家稅收，基於公平合理課稅原則，稽徵機關將嚴加審核，請土地所有權人勿心存僥倖試圖闖關，以免事後查獲被追補稅款。

### ※不同業別之產業工會、職業工會所組成之「總工會」，其自有供辦公使用之房屋，免徵房屋稅

不以營利爲目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用房屋，免徵房屋稅，但以同業、同鄉、同學或宗親社團爲受益對象者，不在此限。爲避免以特定人爲受益對象，已於九十年六月修正房屋稅條例時，增訂但書規定，即以同業、同鄉、同學或宗親社團爲受益對象者，則無房屋稅免徵之適用，以維租稅公平。惟同業工會、職業工會自有供辦公使用房屋究竟是否屬促進公眾利益之事業及公益社團，屢生爭議。縣市工會，如係由不同行業別之產業工會、職業工會所組成之「總」工會，其會館免徵房屋稅。至於以屬性相同的行業、職業、產業等特定人員爲主要受益對象之事業或社團，則非促進公眾利益之公益社團，其供辦公使用房屋應依法課徵房屋稅。

### ※未依工廠管理輔導法規定取得工廠登記證者，如使用情形及所有權人變更，原核准減半徵收房屋稅之優惠將被取消

合法登記工廠之房屋稅依營業用稅率減半徵收。因工廠登記制度已有變革，工廠管理輔導法已自九十年三月十四日公告施行，凡符合該法規定規模的工廠應自公告之日起二年內換發工廠登記證，超過九二年三月十四日仍未辦理或不符合該法規定規模者，其原領之工廠登記證將由該主管機關公告註銷。惟依財政部九一年七月三十一日解釋：屠宰業依法領得屠宰場登記者，視同取得工廠登記證；已合法換證之工廠繼續享有減半優惠；汽車修理廠（核非製造業）及原領有工廠登記證經核定減半課徵之工廠，如其工廠登記證被註銷後，只要所有權人及使用情形均未變更前，仍准予減半課徵。原已核准減半課徵的工廠，在工廠登記證被註銷後，如所有權人及使用情形已有變更，將無法繼續享有房屋稅減半課徵的優惠。

### ※公益社團自有房屋供辦公使用，免徵房屋稅

不以營利爲目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用房屋，免徵房屋稅，但以同

業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，不在此限。而公益社團自有房屋有出租而非自用情形者，應依實際使用情形，分別依住家或營業用稅率課徵，如空置未供辦公使用者，亦不符免徵規定，至於所稱「供辦公使用之房屋」其範圍係包括與該社團辦公有關之會議室、圖書室、廚房、員工餐廳、浴室、廁所、檔案室、貯藏室、講習室、值夜室、禮堂、文物儲藏室等房屋。另外，稅捐處表示，為避免以特定人為受益對象，已於九十年六月修正房屋稅條例時，增訂但書規定，即以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，則無房屋稅免徵之適用。是以如公司之職工福利委員會、高爾夫俱樂部等，係以特定成員為受益對象，並非屬增進一般公眾福利之公益社團，其供辦公使用房屋，不得免徵房屋稅。

### ※違章工廠，無房屋稅減半徵收之適用

合法登記之工廠，其供直接生產使用之自有房屋，房屋稅減半徵收。如該房屋在同一基地且在同一圍牆內，新建無使用執照之違章房屋時，因違章房屋既無設立許可，尚難認屬合法登記之工廠，自無房屋稅減半徵收房屋稅之適用。進一步說明，所稱合法登記工廠之自有房屋，係指符合工廠管理輔導法規定核准設立之工廠，其房屋符合下列規定之一者而言：一、工廠如為公司或法人組織者，其房屋應為公司或法人本身所有。二、工廠為合夥組織者，其房屋應為合夥事業所有。三、工廠如為獨資經營者，其房屋應為依工廠管理輔導法登記之工廠營業負責人本身所有。而所稱供直接生產使用之房屋，係指從事生產所必需之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等房屋；並不包括辦公室、守衛室、餐廳等房屋在內。

### ※建築物地下室及地上建築物供停車場使用之房屋，如非屬自用雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅

各類建築物地下室及地上建築物供停車場使用之房屋，如非屬自用而與營利事業之經營具有不可分離之關係，雖未另外收費仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。供停車場使用房屋其房屋稅之徵免，自應視其實際使用情形而定，如果建築物地下室，設置停車空間供其建物本身住戶停放車輛，而沒有營業行為者，該地下室停車空間可以免徵房屋稅。但建築物設置之停車空間，如果停車位是供營業用或有按車收費、出租或為營利事業因本身業務需要所設置，而與營業使用具有不可分離之關係時，原則上仍應課以非住家非營業用房屋稅稅率。

### ※使用執照起造人如係向實際出資建屋者購屋，應課徵買賣契稅。

建設公司以預售屋購買人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義為預售屋購買人並取得使用執照，則使用執照起造人應於核發使用執照之日起六十日內申報買賣契稅。稅捐處說明，蓋新建房屋之實際所有人應為出資建造之建設公司而非預售屋購買人，使用執照起造人係依建築法之規定所記載，並非就是房屋所有權人。所以預售屋購買人實際上是向建設公司購屋，依法應課徵契稅。因此為了避免買賣雙方藉變更起造人名義之方式來規避繳納契稅，故規定使用執照起造人應於核發使用執照之日起六十日內申報繳納買賣契稅。

## ==國稅簡訊==

### ※受託人計算信託財產之各類所得時，如何認列相關成本、必要費用或損耗？

所得稅法施行細則第三條之二第二項規定「受託人依本法第三條之四規定計算受益人之各類所得額時，其相關之成本、必要費用或損耗，除可直接合理明確歸屬者，得個別歸屬認列減除外，應按信託財產發生之各該所得類別之收入金額占其總收入之比例分攤，自各該所得類別收入項下減除。」依據上開施行細則之增訂理由：「為正確計算受益人之各類所得額，受託人管理運用信託財產發生之成本、費用或損失，如屬無法直接歸屬個別收入之項目，基於收入與成本費用配合原則，仍應做合理之分攤，並自個別收入項下減除。」觀之，相關成本、必要費用或損耗之認列係採收入與成本費用配合原則，即可直接歸屬於各類所得之成本、費用或損耗，應自各該收入中減除；如屬無法直接自該各類收入中減除者，始按各該類別之收入金額占其總收入之比例分攤，自該所得類別收入項下減除。上開施行細則「???除可直接合理明確歸屬者，得個別歸屬認列減除外???。」之規定，其「得」字，尚非選擇性之用語，即可直接歸屬於各類所得之成本、費用或損耗，仍應自各該收入中減除，不得自行選擇依收入比例分攤減除。

### ※資本公積轉增資配發之股票作為遺產分配或贈與者免課所得稅

個人持有公司以資本公積轉增資配發之股票，因作為遺產分配或贈與而移轉者，依法應併入遺產或贈與總額課徵遺產稅或贈與稅，免予課徵所得稅。

### ※生前售地未辦妥產權移轉登記，應如何申報遺產稅？

王先生詢問：其父（王××）日前驟然去逝，惟上月初出售土地乙筆（公告現值二千萬元），議定總價三千萬元，頭期款一佰萬元簽約時以現金交付其父本人，支用家庭生活費，第二期款一仟九佰萬元由買受人開立支票乙紙由其母兌領存入銀行帳戶，旋即以其母名義購買可轉讓定期存單，尾款一仟萬元尚未收取，土地尚未移轉登記予買受人，應如何申報遺產稅，才不致發生漏報？被繼承人王××生前出售土地，迄至死亡時尚未辦妥產權移轉登記，該土地仍屬被繼承人之遺產，應按「土地」列入遺產課稅，其價值以公告現值為計課基礎，另基於該買賣關係，王××之繼承人有履行交付移轉土地之義務並取得請求未給付土地價款之權利，故應以土地現值列載於「未償債務」項下，未給付之價款一仟萬元則應計入「應收債權」計課遺產稅。至已收取之第二期買賣價款一仟九佰萬元由王××之配偶領受並以定期存單方式存入銀行，該款項應以「死亡前二年內贈與之財產」併計課稅，籲請納稅人不要忘記申報，以免被查獲漏報，造成鉅額罰鍰負擔。

### ※子女婚嫁之贈與

陳先生問：女兒在去年十月結婚，現在想將與太太共有（持分各二分之一）之房子價值400萬元，當嫁妝贈與給女兒，我們今年都還沒有贈與，是不是可以不用繳贈與稅？依據遺產及贈與稅法第二十條第1項第七款規定，父母於子女婚嫁時所贈與之財物，在一〇〇萬元以內不計入贈與總額。因「婚嫁時」如何認定未明文規定，稽徵機關為順應民間習俗，放寬以

結婚前後六個月認定為婚嫁之贈與。陳先生女兒結婚到現在未滿六個月，仍然可以適用上揭規定，另外贈與稅有每年一〇〇萬元之免稅額，如果陳先生及配偶今年度沒有其他贈與，合計就各有二〇〇萬元不須課徵贈與稅，也就是說，陳先生及配偶將上述共有之房子贈與給女兒，不用課徵贈與稅。

### ※欠稅擔保品應以易於變價及保管且無產權糾紛之財產為限。

某家公司因滯欠之稅捐已達「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」限制出境金額標準，依稅捐稽徵法第二四條第三項規定，報請財政部函轉內政部入出境管理局限制其負責人陳君出境，最近陳君因業務需要，急於出國，遂要求以該公司之生產機械、辦公家具...等作為欠稅之擔保，申請解除其出境限制，經國稅局以其擔保之財產屬不易變價而予以否准。稅捐稽徵法第二四條第三項之規定，主要為保障租稅債權，確保欠稅之徵起，如欠稅人已提供相當擔保，先行解除其出境限制，於回國後仍不繳納欠繳稅捐，稽徵機關即可將擔保品移送行政執行處強制執行以抵繳所欠稅款，故擔保品的性質首重易於變價。另依稅捐稽徵法第十一條之一規定，擔保品應以黃金、公債、銀行存款單摺及核准上市之有價證券或其他經財政部核准，易於變價及保管且無產權糾紛的財產為限，本案因該公司所提供之擔保品未能符合上開規定，乃否准其所請。

### ※因繼承或受贈免徵遺產稅或贈與稅之農業用地，列管五年內未繼續供作農業使用，將按整筆核算追繳遺產稅或贈與稅。

經核准免徵遺產稅之農業用地，於五年列管期間，經查獲僅部分未繼續作農業使用，惟稽徵機關卻以整筆核計追繳稅賦，計算是否有誤？依遺產及贈與稅法第十七條第一項第六款、第二十條第一項第五款規定免徵遺產稅、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係以整筆農業用地是否作農業使用為查核基準，是稽徵機關亦按「筆」核算應追繳之稅款；惟如該未作農業使用部分，業經依法分割，則可僅就未作農業使用之各該筆土地，補徵遺產稅或贈與稅。繼承之該筆農業用地雖僅部分未繼續作農業使用，且未依法分割，仍應以整筆核計追繳稅賦。進一步說明，於五年列管期間，如經查獲未繼續作農業使用，應在稽徵機關通知限期恢復作農業使用之期限內，恢復作農業使用，以免遭追徵稅賦。





# ◎大法官解釋◎

## 司法院大法官解釋第 588 號

欠款欠稅 拘提管收違憲

民國 94 年 01 月 28 日司法院釋字第 588 號

解釋文：

立法機關基於重大之公益目的，藉由限制人民自由之強制措施，以貫徹其法定義務，於符合憲法上比例原則之範圍內，應為憲法之所許。行政執行法關於「管收」處分之規定，係在貫徹公法上金錢給付義務，於法定義務人確有履行之能力而不履行時，拘束其身體所為間接強制其履行之措施，尚非憲法所不許。惟行政執行法第十七條第二項依同條第一項規定得聲請法院裁定管收之事由中，除第一項第一、二、三款規定：「顯有履行義務之可能，故不履行者」、「顯有逃匿之虞」、「就應供強制執行之財產有隱匿或處分之情事者」，難謂其已逾必要之程度外，其餘同項第四、五、六款事由：「於調查執行標的物時，對於執行人員拒絕陳述者」、「經命其報告財產狀況，不為報告或為虛偽之報告者」、「經合法通知，無正當理由而不到場者」，顯已逾越必要程度，與憲法第二十三條規定之意旨不？

行政執行法第十七條第二項依同條第一項得聲請拘提之各款事由中，除第一項第二、第六款：「顯有逃匿之虞」、「經合法通知，無正當理由而不到場」之情形，可認其確係符合比例原則之必要條件外，其餘同項第一款、第三款、第四款、第五款：「顯有履行義務之可能，故不履行者」、「就應供強制執行之財產有隱匿或處分之情事者」、「於調查執行標的物時，對於執行人員拒絕陳述者」、「經命其報告財產狀況，不為報告或為虛偽之報告者」規定，顯已逾越必要程度，與前揭憲法第二十三條規定意旨亦有未符。

人身自由乃人民行使其憲法上各項自由權利所不可或缺之前提，憲法第八條第一項規定所稱「法定程式」，係指凡限制人民身體自由之處置，不問其是否屬於刑事被告之身份，除須有法律之依據外，尚須分別踐行必要之司法程式或其他正當法律程式，始得為之。此項程式固屬憲法保留之範疇，縱係立法機關亦不得制定法律而遽予剝奪；惟刑事被告與非刑事被告之人身自由限制，畢竟有其本質上之差異，是其必須踐行之司法程式或其他正當法律程式，自非均須同一不可。管收係於一定期間內拘束人民身體自由於一定之處所，亦屬憲法第八條第一項所規定之「拘禁」，其於決定管收之前，自應踐行必要之程式、即由中立、公正第三者之法院審問，並使法定義務人到場為程式之參與，除藉之以明管收之是否合乎法定要件暨有無管收之必要外，並使法定義務人得有防禦之機會，提出有利之相關抗辯以供法院調查，期以實現憲法對人身自由之保障。行政執行法關於管收之裁定，依同法第十七條第三項，法院對於管收之聲請應於五日內為之，亦即可於管收聲請後，不予即時審問，其於人權之保障顯有未週，該「五日內」裁定之規定難謂周全，應由有關機關檢討修正。又行政執行法第十七條第二項：「義務人逾前項限期仍不履行，亦不提供擔保者，行政執行處得聲請該管法院裁定拘提管收之」、第十九條第一項：「法院為拘提管收之裁定後，應將拘票及管收票交由行政執行處派執行員執行拘提並將被管收人逕送管收所」之規定，其於行政執行處合併為拘提且管收之聲請，法院亦為拘提管收之裁定時，該被裁定拘提管收之義務人既尚未拘提到場，自不可能踐行審問程式，乃法院竟得為管收之裁定，尤有違於前述正當法律程式之要求。

另依行政執行法第十七條第二項及同條第一項第六款：「經合法通知，無正當理由而不到場」之規定聲請管收者，該義務人既猶未到場，法院自亦不可能踐行審問程式，乃竟得為管收之裁定，亦有悖於前述正當法律程式之憲法意旨。憲法第八條第一項所稱「非經司法或警察機關依法定程式，不得逮捕、拘禁」之「警察機關」，並非僅指組織法上之形式「警察」之意，凡法律規定，以維持社會秩序或增進公共利益為目的，賦予其機關或人員得使用干預、取締之手段者均屬之，是以行政執行法第十九條第一項關於拘提、管收交由行政執行處派執行員執行之規定，核與憲法前開規定之意旨尚無違背。

上開行政執行法有違憲法意旨之各該規定，均應自本解釋公佈之日起至遲於屆滿六個月時失其效力。

## \* 最高法院民事判決 \*

### 區分所有權人決議之效力適用社團總會決議效力之規定

(最高法院 93 年台上字第 2347 號判決)

右當事人間請求當選無效等事件，上訴人對於中華民國九十一年八月十三日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十年上字第三七四號），提起上訴，本院判決如下：

主文上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人為文心凱旋二期社區第八屆主任委員，於任期屆滿後之民國八十九年八月二十日召開社區第九屆區分所有權人大會，選舉社區第九屆管理委員，但當日會議人數未達公寓大廈管理條例第二十九條規定應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，本應重新召開區分所有權人會議，而依同條例第二十八條之規定，由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人，縱有急迫情事須召開臨時會者，亦應公告為之；公告期間不得少於二日，程式合法後，始得依同條例第三十條所定，由有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例合計四分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。惟被上訴人未依上開規定，逕於同日，以休會十五分鐘之方式，即重新召開區分所有權人會議，並於該次會議中選任數名管理委員組成管理委員會，而由被上訴人再次擔任該管理委員會之主任委員。該次之選舉之程序或內容違反上開法令，社區區分所有權人曾書面連署，數度請求被上訴人重開區分所有權人大會重新選舉，惟被上訴人藉詞推託而不願召開。社區住戶不得已推舉由李○瑱為召集人於八十九年十二月二日召開區分所有權人臨時會議，並於該次會議中推舉出卓○鳳等管理委員，由管理委員互推選卓○鳳為主任委員，並要求被上訴人交付所持有之如附表所示之文件簿冊及現金，然為被上訴人所拒等情，爰依公寓大廈管理條例第二十條第二項之規定，求為命被上訴人交付如第一審判決附表（下稱附表）所示之文件簿冊及現金。

並協同上訴人辦理社區共同基金帳戶印鑑變更之判決（第一審判命被上訴人交付如附表所示之文件簿冊及現金，駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服）。又上訴人於原審追加聲明求為確認八十九年十二月二日上訴人社區召開之區分所有權人會議決議有效之判決。

被上訴人則以：伊係文心凱旋二期社區第八屆主任委員，於任期屆滿後，於八十九年八月二十日召開社區第九屆區分所有權人大會，選舉社區第九屆管理委員，並於該次會議中選任伊再次擔任該管理委員會之主任委員。上訴人雖主張該次之選舉之程式或內容有違反法令或章程，然該次會議決議之內容並無任何違法之情事，雖伊召開區分所有權人會議出席之人數未達法定人數，而重新召開區分所有權人會議，重新召開之程式有違法，但依法並非無效之決議，在伊未被罷免以前，伊仍為該管理委員會之主任委員，自不容卓○鳳又被選出為該管理委員會之主任委員，卓○鳳之被選為文心凱旋二期社區管理委員會主任委員，並不合法，無權代理文心凱旋二期社區提起本件訴訟等語，資為抗辯。

原審依審理之結果，以：關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並無明文規定，惟公寓大廈管理條例第一條第二項規定：本條例未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈住戶之性質雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法人相當接近，故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第五十六條關於社團總會決議效力之規定。按總會之召集程式或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。民法第五十六條第一項前段定有明文。經查係爭八十九年八月二十日之區分所有權人會議，關於選舉管理委員之決議，其內容乃「維持委員十一席，原則上A、B、C、D棟各二席，A B及C D店面各一席，特區一席」，並選出十一席管理委員，此有會議紀錄附卷可稽（見第一審卷第一六一頁）。核其內容，並無任何違反法令或章程之處，上訴人主張該次會議乃決議內容違法而屬無效，尚不可採。又上開區分所有權人會議因會議出席人數不足二分之一，而重新召開，重新召開之會議並未依公寓大廈管理條例第二十八條法定召集程式進行十五日之公告（急迫時不得少於二日），程式上核有瑕疵，僅於第一次召開不足，以休會十五分鐘後，即重新召開區分所有權人會議，此為被上訴人所不爭執，是其召開之區分所有權人會議程式核有瑕疵，然會議召集程式有瑕疵，參酌民法第五十六條第一項之規定，並非當然無效，住戶如認決議存有瑕疵，應於決議後三個月內向法院請求撤銷，而該次會議並未經任何社區住戶向法院請求撤銷，自不能否認該次會議之選任管理委員之決議效力，上訴人主張係爭八月二十日住戶大會之選任管理委員決議乃無效、不存在，亦非可採。經查依兩造不爭執之文心凱旋二期社區住戶規約第五條規定：「••本公寓大廈由區分所有權人互選管理委員組成管理委員會。」，同規約第七條第一款規定：「主任委員由管理委員互選之」，第三款規定：「委員之提名自我推薦，住戶相互推薦、當屆委員推薦三種方式」，此有文心凱旋二期社區住戶規約附卷可稽。故主任委員、委員只需為該社區之住戶，即有資格被選任，並不限於區分所有權人。雖同規約第七條第五款有規定：「主任委員、副主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者，即當然解任」，然解釋契約應探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字。查該規約之規定係在規範如上開成員因處分所有權於第三人，已非區分所有權人或住戶時，與社區已無關，因而當然解任，並非意在委員需為區分所有權人，不得為住戶，被上訴人雖非區分所有權人，然既係區分所有權人之夫，為該社區之住戶，其被推選為管理委員會之主任委員，應屬有效，上訴人以被上訴人非區分所有權人，不得任主任委員云云，自不可採。雖被上訴人曾代表文心凱旋二期社區管理委員會為訴訟，經台灣

台中地方法院認其無法定代理人資格，而裁定駁回其訴，有上訴人提出之台灣台中地方法院簡易庭九十年度中小字第二八四號裁定、同院八十九年度中小字第一八三五號裁定附卷可稽（見原審卷(三)第六七、六九頁）。然該裁定係以法院命上訴人補正被上訴人有合法代理文心凱旋二期社區管理委員會之證明文件，上訴人未補正而駁回其訴，並未經實體調查，核無既判力，自不得拘束原審認定被上訴人係文心凱旋二期社區管理委員會第九屆主任委員之合法性。被上訴人既係文心凱旋二期社區管理委員會第八屆主任委員，其於八十九年八月二十日所召集之區分所有權人會議，決議選出之管理委員及由管理委員推選被上訴人連任主任委員，雖召集之程式有瑕疵，但仍非無效之決議，在該決議未被撤銷以前，被上訴人仍為文心凱旋二期社區第九屆之管理委員會主任委員，其任期自八十九年八月二十日起至九十年八月十九日止。雖上訴人主張文心凱旋二期社區住戶數度請求被上訴人召開區分所有權人會議，被上訴人均置之不理，住戶不得已才推舉由李○瑱於八十九年十二月二日召開區分所有權人臨時會議，重新選舉管理委員、主任委員。惟依公寓大廈管理條例第二十五條第二項第二款之規定，經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，召集人即應召集區分所有權人臨時會議，上訴人固曾請求文心凱旋二期社區管理委員會召集區分所有權人臨時會議，然此時召集人如不召集，僅係違反公寓大廈管理條例第三十八條第一款之規定，即區分所有權人會議召集人違反第二十五條或第二十六條之召集義務，可由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。公寓大廈管理條例已訂有罰則，可以防範，但在召集人未被解任以前，社區既已有召集人，即不得由無召集權人另召集區分所有權人會議，選出新的管理委員會，使公寓大廈之管理形成雙頭馬車，甚至多頭馬車，令住戶無所適從。另按無召集權人召集之股東會所為之決議，屬當然無效（最高法院二十八年上字第一九一一號判例參照）。區分所有權人會議與股東會會議之性質相同，應為相同之解釋。被上訴人既係文心凱旋二期社區管理委員會第九屆之主任委員，惟其有召集區分所有權人會議之權，李○瑱並無召集區分所有權人會議之權，李○瑱於八十九年十二月二日所召開之區分所有權人臨時會議，重新選舉管理委員、主任委員，即難認為有效。上訴人雖主張依規約精神，並參照公寓大廈管理條例第二十五條第三項之規定，召集人亦得由區分所有權人互推一人產生。然查卷附兩造不爭執之文心凱旋二期社區住戶規約第三條第一項明定區分所有權人會議召集人為當屆主任委員（卷附住戶規約第三條第一項後雖有以原子筆記載：或由區分所有權人互推一人產生。然此為上訴人之訴訟代理人施宏林自己加記，規約並無此規定，為施宏林所自認，參見原審卷(三)第一九一頁）。故文心凱旋二期社區之區分所有權人會議僅當屆主任委員有權召集之，僅於主任委員因故不能行使職權時，始由副主任委員代理其職務（參同規約第九條第五款）。其他人並無召集區分所有權人會議之權。又公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定：「召集人無法依前項規定互推產生時，區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，或依規約相互輪流擔任，其任期至新召集人選出為止。」，係指召集人無法依同條第二項規定互推產生時之補救方法，如召集人已經產生，自無適用該條項之餘地。故公寓大廈中如已產生召集人者，在有召集權人未被解任以前，其後由無召集權人召集之區分所有權人會議之決議，應屬無效，上訴人主張李○瑱係依公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定產生之召集人，有權召集區分所有權人云云，並不可採。上訴人另主張被上訴人已自認第八屆管理委員於九十年三月三十一日總辭，卓○凰於同日召開區分所有權人會議，並於九十年四月十五日選出管理委員，並推選卓○凰為主任委員，故卓○凰有合法代理權云云。惟查依卷附總辭聲明書（見第一審卷第二九

四頁），文心凱旋二期社區管理委員會第八屆管理委員係具名於九十年四月三日總辭，有總辭聲明書所載日期可稽，且該第八屆管理委員中各委員亦簽立日期，其中監察委員李○瑱係於四月九日始簽立，可見全體委員應係於九十年四月九日完成簽立總辭。又此一總辭為辭去文心凱旋二期社區管理委員會第八屆管理委員之職務，並非辭去第九屆管理委員之職務，此於總辭聲明書亦記載甚明。被上訴人既係文心凱旋二期社區管理委員會第八屆主任委員，其於八十九年八月二十日所召集區分所有權人會議，決議選出第九屆之管理委員及由管理委員推選被上訴人連任主任委員，被上訴人自屬文心凱旋二期社區第九屆之管理委員會主任委員，其任期自八十九年八月二十日起至九十年八月十九日止。則第九屆管理委員會已產生，第八屆管理委員會任期又已屆滿，當然失權，何以仍需於第九屆管理委員會任期間聲明總辭？此乃台中市政府九十年一月十一日函文心凱旋二期社區管理委員會，表示該社區八十九年八月二十日及八十九年十二月二日召開之會議，均有瑕疵，均屬無效，應再召開第九屆第二次區分所有權人大會，重新改選委員，在該會議未召開前，管委會由第八屆所有委員暫代行使職權，此有台中市政府函附卷可稽（見原審卷(四)第一三九頁），因而第八屆管委會才有於九十年四月三日聲明總辭之問題。然區分所有權人會議決議事項，區分所有權人如對該會議之召集程式或其實質內容有爭議，應向民事法院提起確認之訴，而非由行政機關擅自宣告決議無效，故台中市政府上開處分函已經台灣高等行政法院台中分院判決撤銷。茲台中市政府函文心凱旋二期社區管理委員會要求該社區在第九屆管理委員會重新召開選出管理委員會以前由第八屆管理委員會暫代行職權，其後第八屆管理委員會聲明全體總辭，但上開八十九年八月二十日已選出之第九屆管理委員會並非無效，仍然存在，並未聲明總辭，縱第九屆召集程式有瑕疵，在未經聲請法院撤銷決議以前，不能否認被上訴人為第九屆管理委員會主任委員，故該社區仍有召集人，並非無召集人。則九十年四月十五日之區分所有權人會議，卓○鳳並無召集區分所有權人會議之權，其所召集之區分所有權人會議決議所產生之管理委員會亦屬無效，從而卓○鳳仍非文心凱旋二期社區管理委員會之合法法定代理人。綜上所述，卓○鳳並非上訴人合法有效之主任委員，自不能合法代理上訴人提起本訴，第一審本應依民事訴訟法第二百四十九條第一項第四款之規定駁回上訴人之訴，乃竟為實體判決，自有未洽。其在原審提起追加之訴，亦不能准許等詞，並說明本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，爰將第一審所為被上訴人敗訴部分之判決廢棄，改判駁回上訴人該部分之訴，並駁回其追加之訴，經核於法並無違背。上訴論旨，仍執陳詞，並就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由。

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 十 一 月 十 八 日

