

☆專題論述

申請退還溢繳稅款之行政行為探討-----01

☆房地產專欄

全球房市如重現泡沫 災情將更大-----04

台中 24 筆精華房地總底價逾 2.6 億元-----05

中部地產遇水則發 無視大雨肆虐 交易逆勢升溫-----05

房市多頭近尾聲-----06

中古屋蘋果物件缺貨 網站大打線上賣屋獨享包 吸引買方-----06

老人住宅標榜五星-----07

小辭典 何謂 CCIM?-----07

ERNST & YOUNG 致遠專欄慎選繼承方式以確保權益-----08

創業名下房產先信託避免負債時將房產也賠進去手邊最好保有三個月流動資金-----08

夫妻剩餘財產半數請求權 元配說了算-----09

REITs 商機 土洋估價師搶食-----10

☆稅務天

國稅簡訊-----10

地方稅簡訊-----12

☆高等行政法院判決

以共有土地為抵押權標之物之抵押權人僅就共有土地有優先受償權並非分別對各共有人之應有部分有優先受償之權利-----17

發行\彰化縣地政士公會

理事長：施景鈇

編輯\會刊編輯委員會

主 委：鐘銀苑

副主委：王宏盟

委 員：阮森圳 盧德發 許瑞楠 蔡文鎮 王志誠

會址：員林鎮新生路 198 號 1 樓

電話：(04) 835-2525

傳真：(04) 833-7725

網址：www.chcland.org.tw

劃撥帳號：20985737

戶 名：彰化縣地政士公會

電子信箱：chcland.org@msa.hinet.net

＝專題論述＝

申請退還溢繳稅款之行政行為探討

謝志武

以土地重劃後第一次移轉核稅後始檢證申請退還溢繳土地增值稅為例

一、前言

人民有依法律納稅之義務，憲法第19條有明文規定。但人民向稅捐稽徵機關申請核稅並繳納後始發現其符合減免規定，於是檢附相關證明文件並向稅捐稽徵機關申請退還溢繳稅款，卻因稅捐稽徵機關適用法令錯誤而遭駁回。此時是否可依稅捐稽徵法第28條適用法令錯誤或計算錯誤，請求退還溢繳稅款及加計利息？依一般人民之認知，既然稅捐稽徵機關適用法令錯誤駁回申請，人民當然得依稅捐稽徵法第28條適用法令錯誤或計算錯誤，請求退還溢繳及加計利息。然而財政部賦稅署台財稅字第0940451139號解釋令，卻持否定看法，認為土地所有權人於重劃後第一次移轉時，未檢附上述證明文件，而於核稅後始檢附並申請退還溢繳土地增值稅者，非屬稅捐稽徵法第28條適用法令錯誤或計算錯誤，無退還溢繳及加計利息規定之適用¹。

財政部賦稅署認為土地所有權人重劃後第一次移轉時，若其檢附相關證明文件申請，而稽徵機關未依土地稅法第39條第4項規定予以減徵土地增值稅者，屬適用法令錯誤或計算錯誤，有稅捐稽徵法第28條五年期間及加計利息退還規定之適用。然而，若於重劃後第一次移轉時未檢附上述證明文件，而於核稅後始檢附並申請退還溢繳土地增值稅者，則認為非屬稅捐稽徵法第28條適用法令錯誤或計算錯誤，無退還溢繳及加計利息規定之適用。此問題在於稅捐稽徵機關對人民申請退還溢繳稅款之行為，所為之行政行為，在行政法上之定位。財政部賦稅署對此部分之見解，於法理上頗有疑義，為免適用後影響人民權益，徒增訴訟困擾，擬以土地重劃後第一次移轉核稅後始檢證申請退還溢繳之土地增值稅為例，加以探討分析。

二、分析探討：

土地所有權人於重劃後第一次移轉時，未檢附上述證明文件，而於核稅後始檢附並申請退還溢繳土地增值稅，稅捐稽徵機關對申請退還溢繳稅款之行為，所為之行政行為，分析其法律性質，在行政法上約可定位為：（一）兩次申請行為合併為一行為，行政機關僅為一個行政行為。（二）兩次申請行為，行政機關為兩個行政行為。

（一）一個行政行為：將核稅後補提證明文件，申請退還溢繳土地增值稅，視為申請變更、補正原處分，也就是說，與原申請行為合一，成為一個行為。土地所有權人原依一般土地移轉申請核定土地增值稅，而於核稅繳納後，補提證明文件，申請退還溢繳土地增值稅之申請行為，是變更原請求，改請稅捐稽徵機關依土地稅法第39條第4項規定，按土地重劃後第一次移轉來核定土地增值稅，此時稅捐稽徵機關，將土地所有權人兩次申請行為合併為一，僅作一個行政行為。也就是說，稅捐稽徵機關將原行政處分作變更、更正，因此，僅有一個行政處分。若稅捐稽徵機關認為土地所有權人之申請，不適用土地稅法第28條第4項，土地重劃後第一次移轉規定，仍維持原稅額。事後卻發現，土地所有權人之申請符合土地稅法第28條第4項之規定。此時，稅捐稽徵機關顯為適用法令錯誤，應有稅捐稽徵法第28條之適用。若以原申請時係依一般土地移轉申請核定土地增值稅，並無錯誤為由，而認為並無適用法令錯誤，拒絕適用稅捐稽徵法第28條，則無異將人民之變更或補正之申請置於不顧。行政機關

¹依土地稅法第39條第4項規定土地所有權人於重劃後第一次移轉時，得減徵土地增值稅40%。

未依人民之申請內容（兩次申請行爲，合併爲一申請行爲），所爲之行政處分，解釋上應認爲具有明顯重大之瑕疵而無效。因倘不如此解釋，則無異認爲人民爲錯誤申請後，即喪失對行政機關請求變更、補正原申請的權力，剝奪其變更、補正申請的權力。所以，若將人民之兩次申請行爲，合併爲一，而爲之行政處分，應綜合人民之請求，即以人民申請依法減徵土地增值稅爲核稅之行政處分，若稽徵機關於核稅時適用法令有所錯誤，解釋上人民可適用稅捐稽徵法第 28 條，請求退還溢繳稅款及加計利息。

（二）兩個行政行爲：其首次申請行爲，經稅捐稽徵機關核定稅額，此稅捐稽徵機關之行政行爲自屬行政處分，但由於並未檢附重劃後第一次移轉之相關證明文件，所以，此時依一般土地移轉核定土地增值稅，並無錯誤，並無稅捐稽徵法第 28 條適用法令錯誤或計算錯誤之問題。因此，是否可適用稅捐稽徵法第 28 條，在於稅捐稽徵機關對核稅後補提證明申請退還溢繳土地增值稅之申請退還溢繳稅款行爲，所爲之行政行爲，其在行政法上之法律性質，分析其在行政法上可能之法律性質如下：

- 1、爲另一行政處分：核稅後補提證明申請退還溢繳土地增值稅爲另一個行政處分。此時之行政處分，土地所有權人已檢附相關證明文件，請求稅捐稽徵機關依土地稅法第 39 條第 4 項規定，按土地重劃後第一次移轉來核定退還溢繳土地增值稅，若稅捐稽徵機關認爲不適用土地稅法第 39 條第 4 項土地重劃後第一次移轉規定，而駁回其申請。事後卻發現，土地所有權人之申請符合土地稅法第 39 條第 4 項之規定。此時，稅捐稽徵機關就此行政處分，則難謂無適用法令錯誤，應有稅捐稽徵法第 28 條之適用。因此，土地所有權人應可依稅捐稽徵法第 28 條請求退還溢繳稅款及加計利息。
- 2、行政法上之重複處分：行政法上所謂重複處分，係指行政機關對人民之請求事項，於核駁後，對於其後提出之相同請求，於答覆申請人時，僅重申先前所爲之確定處分，而未重爲實質決定，在性質上僅屬一種觀念通知，而非行政處分，不得爲行政爭訟對象²。因此，若稅捐稽徵機關對於土地所有權人於核稅後補提證明文件，申請退還溢繳土地增值稅之申請行爲，認爲係前後提出之相同請求，於是，僅重申先前所爲之確定處分答覆申請人，並未重爲實質決定。也就是說，其駁回申請之行政行爲僅屬觀念通知並非行政處分。所以，因原行政處分時，土地所有權人並未檢附重劃後第一次移轉之相關證明文件，稅捐稽徵機關依一般土地移轉核定土地增值稅，並無錯誤。而第二次之申請行爲，稅捐稽徵機關僅爲觀念通知，而未重爲實質決定，自然也無稅捐稽徵法第 28 條適用法令錯誤之問題。因此，土地所有權人不得依稅捐稽徵法第 28 條請求退還溢繳稅款及加計利息。
- 3、行政法上之第二次裁決：行政法上所謂第二次裁決，係指行政機關於第一次處分後，於事實與法律狀態未有變更之條件下，對於人民重複提出之請求，重新爲實體之審查並有所裁決，具有行政處分性質，得爲行政爭訟對象³。因此，若稅捐稽徵機關對於土地所有權人於核稅後補提證明文件，申請退還溢繳土地增值稅之申請行爲，雖認爲係人民重複提出之請求，但對於申請行爲，仍重新爲實體之審查後，認爲並不適用土地稅法第 39 條第 4 項土地重劃後第一次移轉規定，而駁回其申請，爲不退還溢繳土地增值稅之裁決。事後若發現，土地所有權人之申請符合土地稅法第 39 條第 4 項之規定。此時，駁回申請爲不退還溢繳土地增值稅之裁決，爲行政法上所謂第二次裁決，爲行政處分。既然核稅

²蔡茂寅、李建良、林明鏘、周志宏合著，行政程序法實用，學林文化事業有限公司出版，2001/01，第 208 頁。

³ 蔡茂寅、李建良、林明鏘、周志宏合著，行政程序法實用，學林文化事業有限公司出版，2001/01，第 208-209 頁。

之行政處分適用法令錯誤，土地所有權人應得依稅捐稽徵法第 28 條請求退還溢繳稅款及加計利息。

綜合上述，稅捐稽徵機關對於土地所有權人於核稅後，補提證明文件，申請退還溢繳土地增值稅之申請行為，若為另一行政處分或行政法上之第二次裁決，均有稅捐稽徵法第 28 條之適用。因此，土地所有權人可請求退還溢繳稅款及加計利息。但實務上，財政部賦稅署台財稅字第 0940451139 號解釋令，認為土地所有權人若於重劃後第一次移轉時，未檢附上述證明文件，而於核稅後始檢附，並申請退還溢繳土地增值稅者，非屬稅捐稽徵法第 28 條適用法令錯誤或計算錯誤，無退還溢繳稅款及加計利息規定之適用。依此，財政部賦稅署似將稅捐稽徵機關對於土地所有權人，於核稅後補提證明申請退還溢繳土地增值稅之行為，所為行政行為定位為行政法上之重複處分。

然而，重複處分係人民向行政機關先後提出之相同之請求，而本件前申請行為係請求核定土地移轉之土地增值稅稅額。後申請行為則補提證明，請求退還溢繳之土地增值稅，兩者請求之訴求並不相同實難謂為相同之請求。縱將兩申請行為認為均係人民提出確定土地增值稅額之請求，則人民於核稅並繳納後，補提證明再行申請退還溢繳土地增值稅，應可認為係人民就原核定之土地增值稅表示不服，既為對核定稅額之行政處分不服，並提出相關證明再次申請，至少應視為人民就行政處分提起行政救濟。因此，行政機關就其申請退還溢繳土地增值稅部份，應為實質之審查，並為審查決定，則此准駁決定，若非同一行政處分，則為行政法上之另一行政處分或第二次裁決，已絕難認其為重複處分。故財政部賦稅署就此部份之解釋，在法理上顯有瑕疵，為免適用後徒增困擾，進而影響人民權益，有重新檢討變更必要。

三、改進建議：

建請財政部賦稅署就台財稅字第 0940451139 號此部份之解釋，重新檢討變更。

四、結論

人民有依法律納稅之義務，相對而言，稅捐稽徵機關有依法課稅之義務，在現行稅法多如牛毛之情形下，要求納稅義務人必須無誤的準確申報，對人民而言，是難以負擔的義務。因此解釋上，對人民之申報案件，應採對人民有利之解釋。依土地稅法第 39 條第 4 項之規定，土地所有權人於重劃後第一次移轉時，得減徵土地增值稅，此既為法律所明定。土地所有權人於第一次申請時，未檢附上述證明文件，而於核稅繳納後，始檢附並申請退還溢繳土地增值稅，此時，稅捐稽徵機關既已知悉土地所有權人申請依土地稅法第 39 條第 4 項之規定減徵土地增值稅。對於稅捐稽徵機關而言，即應審酌人民申報之一切資料，依法為核稅行政處分。若稽徵機關於核稅時適用法令有所錯誤，為錯誤之決定導致有溢課稅款情形。解釋上，即不應以土地所有權人為前、後申請，而採對人民不利之解釋。也就是說，稅捐稽徵機關適用法令錯誤之狀態，並不因土地所有權人為兩次申請而有所不同，仍屬適用法令錯誤。所以，縱然土地所有權人於第一次申請時，並未檢附證明文件，而於核稅並繳納後，始檢附並申請退還溢繳土地增值稅，由於稅捐稽徵機關仍得就人民依法提出減徵土地增值稅之請求為審酌。因此，只要稅捐稽徵機關經審酌後之決定，適用法令有所錯誤，即符合稅捐稽徵法第 28 條之規定。理論上，就應允許土地所有權人請求退還溢繳稅款及加計利息。所以，財政部賦稅署台財稅字第 0940451139 號就此部份之解釋，實有重新檢討變更之必要。

作者：現任彰化縣稅捐稽徵處政風室主任
中正大學法學碩士

服膺讚美哲學~鴨子不再一條腿

彰化縣政府地政局王嬌香副局長提供者

有位大爺，因為特別愛吃烤鴨，於是重金禮聘一個精研烤鴨的大廚，每天為他烤一隻鴨。大廚手藝精湛，名不虛傳，每天烤出的鴨，香嫩可口，王爺吃的津津有味，不過烤鴨卻只有一條腿。王爺覺得很奇怪，礙於身份也不便於過問。過了一星期，每天烤出的鴨，還是只有一條腿，王爺實在忍不住了，叫出大廚。

「喂！你所烤的鴨為什麼都只有一條腿啊？另外一條腿跑到哪裡去了呢？」大廚胸有成竹答道：「王爺，您弄錯了，鴨子本來就只有一條腿啊！不信的話，我帶您去看看。」於是大廚帶著王爺來到了後院。這時，因為天熱，鴨子縮了一足在樹蔭下站著休息。

『王爺，您看！鴨子都只有一條腿啊！』

王爺氣不過，立刻雙掌使勁拍了幾下，掌聲驚動了鴨群，伸出了另一足，紛紛四散走避。

「您看！鴨子都有兩條腿啊！」王爺質問道。

大廚不慌不忙答道：「是的！王爺，假如您早鼓掌的話，那鴨子老早就是兩條腿了。」王爺是個聰明人，知道大廚在埋怨他從不讚美烤鴨好吃，不禁莞爾。

各位朋友：當您拜讀了這位聰明大廚的事蹟後，是否應服膺讚美哲學，人在內心深處，總渴望別人讚賞，勉勵自己，每天對一個人說一句讚美的話，那鴨子從此不再只有一條腿了。

(資料來源：中國時報 94.06.22 作者：郭泰)



◎房地產專欄◎

●全球房市如重現泡沫 災情將更大

全球房價近幾年狂飆，經濟學家警告房地產開始出現泡沫化隱憂。最新一期《經濟學人》指出，如果以過去的資料來看，房地產泡沫化是最嚴重的金融危機。低利時代，民眾超額借貸買房子，把房地產當成提款機，專家預估，這波可能出現的房地產泡沫化，將較前幾次更為嚴重。低利時代，大家算算買房子比租房子划算，借錢買房子的人比借錢買股票投資的人多。《經濟學人》指出，不只首購屋者敢跟銀行借大錢買房子，許多借貸買到房子的人，更是擴張信用，拿房子抵押再借出更多的現金來花，全球這波可能發生的房地產泡沫化比股市泡沫化對經濟的影響將更為嚴重。

國際貨幣基金提出警告，全球經濟正處在一個危機的情況，如果房價不斷高漲是全球現象的話，那如果房價下跌也會造成全面性經濟受到負面影響，影響層面非常大。如果以個人收入與房屋租金來計算，很多國家的房價已經飆到歷史高點了，到底還能飆多高實在很難預測，不過，隨著澳洲及英國房價開始走跌，美國房價也可能隨之走下坡。2001年美國房地產正蓬勃發展時，美國約五分之二就業市場是與房地產有關。《經濟學人》分析，當初營造業、仲介業因為房地產興盛造就許多工作機會，如果房價開始下跌，就業市場也會被拖累。擔心房價下跌，很多投資人開始抗議房地產價值越來越低，投資人抱怨，房子又不像股票，可以隨時買賣。美國聯準會正開始計畫透過調升利率來替房市降溫，經濟學家也希望聯準會可以藉由升息或其他方式警告投資人不要亂哄抬房價，導致房地產泡沫化，英國及澳洲央行都已經在做房市降溫的措施了。

今年以來國內陸續有富邦、寶來、ING 彰銀安泰投信等資產管理公司推出投資房地產相關標的不動產證券化商品(REITs)，雖然部份國家已經出現房市過熱的情況，但是部份 REITs 以投資辦公大樓或是百貨業，這方面的資產價格仍有成長空間，投資人在投資時一定要做好資產配置，且要充分了解投資標的。

摘自—中國時報

●台中 24 筆精華房地總底價逾 2.6 億元

中部房地產景氣持續升溫，財政部國有財產局一口氣公告標售台中市國立美術館、忠孝國小、台中創意文化園區及台中縣潭子鄉潭陽國小等精華地段 24 筆國有房地，總標售底價達 2.6 億餘元。

去年國產局標售中部地區國有房地，累計標脫金額達 120 餘億元，創歷年來新高；今年持續看好中部房市景氣，國產局將趁勢釋出多筆大面積精華地段國有房地。這次標售的標的分佈在台中縣市及苗栗等地區。

摘自—經濟日報

●中部地產遇水則發 無視大雨肆虐 交易逆勢升溫

中部地區雨勢不小，房地產市場銷售大受影響，各接待中心案場來客明顯減少，土地交易卻逆勢升溫，不但各地都有大面積土地成交，就連台中市政府標售七期抵費地，也有亮麗成績，建商積極儲備土地，蓄勢待發。最近全台籠罩在雷雨雹中、災情頻傳，連帶影響消費者出門看屋意願，接待中心案場普遍冷清。市調指出，表現較佳個案包括大城雪梨的大樓產品「活力館」、惠宇「時代觀邸」、太子「□園」、富宇「ICRT」、由鉅「AZ 學生活」等。預售屋銷售市場最怕下大雨，但業者也不能坐在接待中心「守株待兔」，必須化被動為主動。針對客戶不方便出門看屋，惠宇「時代觀邸」就主動指派銷售人員，到消費者的公司或家中說明，爭取購屋人認同，因此成交五戶。

相對於預售市場的冷清，土地交易卻是熱鬧滾滾。市調指出，金沙百貨位於文心路、山西路口 510 坪土地，日前由丞偉建設以每坪 35 萬元價格買下；台灣銀行標售五權西路、原太子「種福」接待中心近 500 坪角地，由順天建設以每坪 36 萬元標得。另外，台中港路金錢豹酒店旁、原屬國泰世華銀行的一筆 500 坪土地，去年由北部建商以每坪 36.1 萬元購得後，最近又傳出由興富發建設接手，土地轉手價格每坪上漲至 39 萬元；惠宇建設在科博館附近，同樣有購地動作。台中市政府日前標售七期重劃區抵費地，其中緊鄰新市政中心正綠園道旁的兩筆精華土地，分別由大城建設及弘邦建設，以高於底價 24%、每坪約 52 萬元的價格標下，

符合市場預期。市府乘勝追擊，打算年底再釋出抵費地標售。去年下半年以來，惠宇建設購地動作日趨積極，除已公開銷售的多件個案，七期市政北七路旁還有兩筆土地，另在太原路衛道新世界旁、英才路博館一街口，也各有一筆土地，庫存土地面積將近 5,000 坪。

大城建設亦不遑多讓，在西屯的台中港路、永福路旁，以及忠明南路健康公園對面，各有一筆大面積土地，其中台中港路、福安路口的土地面積就達 2,300 坪，加上新標購的七期新市政中心土地，堪稱是業界中的「大地主」。另外，勇建建設在惠中路、市政北五路口有 2,000 坪土地，太原路賴厝國小旁有 800 坪土地、西屯近惠來路附近也有一筆土地；由鉅建設在市政北三路、惠文路口 1,200 坪土地，則訂年底規劃推出總銷 30 億元的大樓豪宅案。台中市建築開發公會指出，台中市精華區的大面積大樓土地漸少，七期重劃區土地價位又太高，推豪宅一般人買不起，只剩外圍商業區還有大樓地，業者此時紛紛囤積土地，主要著眼於未來可以掌握「發牌權」，追求業績穩定成長。

摘自－經濟日報

●房市多頭近尾聲？

今年房地產市場才走到一半，各類景氣數據就呈現多空交雜的氛圍，連續兩年的多頭行情，下半年就即將暫告尾聲？猶記得第一季國泰房價指數才宣告房價連續七季成長，不久後，市場上又出現餘屋創四年來新高的雜音，再加上第二季普遍天候狀況不佳，看屋人潮不如預期，果真讓建商與代銷公司對未來三到六個月的景氣戰戰兢兢，沒人敢說得準。

今年上半年房市因為各區域預售案推案量過多，增加了操作難度，尤其價格持平，是各界普遍對下半年價量走勢產生疑慮的主因。如果今年第三季台灣沒有重大天災發生，房市應可持續維持穩定格局，但推案量過多情勢難以扭轉，兩年已經漲了兩成的房價，續漲空間有限。但在預售案房價偏高之際，下半年中古屋還是以偏低的價格取勝。

尤其優惠房貸續撥，目前各大行庫一般性房屋貸款利率前兩、三年大約在 1.9% 到 2.3% 之間，比現行 2.62% 的政策性低利惠房貸稍低，不過在目前市場利率看升的趨勢下，後面幾年一般行庫的貸款將機動調整為當時利率，所以長期來說優惠房貸因為有政府的利息補貼，購屋人負擔利息還是會比較低。對於中低收入者以及中南部等外縣市地區平均房價低的地方較有實質的幫助。

摘自－經濟日報

●中古屋蘋果物件缺貨 網站大打線上賣屋獨享包 吸引買方

中古屋市場「蘋果物件」大缺貨！雖然八大房仲前六月開店數、成交量都較去年同期成長，但民眾對下半年房價下探疑慮逐漸增溫，近日成交速度已有放慢趨勢，反應靈敏的仲介業者，已開始要求旗下經紀人積極「進案」刺激買氣，尤以 3A 級的物件列為首選。根據信義房屋最新成交統計顯示，五月房屋市場成交件數比四月少 6.1%，四、五月中古屋市場仍出現「價量皆穩」的走勢，房價雖未大漲，但漲幅也沒有進一步縮小，但仍可看出在房價步步攀升之際，買氣似乎欲振乏力。而且，近日信義房屋積極在網站上大打「線上賣屋獨享包」，似乎已透露物件缺貨，以大量優質物件吸引買方。

房仲業者都知道，掌握了賣方，自然就會找到買方，但今年上半年賣方姿態較高，惜售心態明顯，沒有好價格不賣，不但使買賣雙方成價格「一住」，成交速度也比去年趨緩許多。在房仲業者眼中，被列為蘋果物件的房子，通常必須具備區位好、屋況好與價格合理三項條件，以目前市場需求來看，臨捷運站附近的中古屋，雖然屋主普遍開價過高，但因需求旺盛，

週轉率高，就是蘋果物件的兵家必爭之地。但相較於蘋果物件，仲介眼中也極怕碰到「奇異果物件」，所謂奇異果物件泛指賣方龜毛、物件賣相不佳，就好像奇異果一樣，外表毛多內陷種子多，也容易拉長成交時間。

目前市場上缺貨的情況並不明顯，只是因為近日中古屋市場買氣不振，為了加速買方決定速度，只有尋找條件更好的中古屋催買氣，是很合理的操作方式。第一季信義房價指數雖連七季上揚，但漲幅明顯縮小，坊間又傳出預售市場餘屋量大增的消息，近期關心市場交易會不會受到衝擊、房價是否會反轉向下的聲浪愈來愈大。預售市場大量供給下，房市交易依然穩健，主要是近期外部沒有重大外在衝擊，加上優惠房貸又續撥利多，民眾對未來市場仍看多所致。不過，上半年房仲業績即將結算，即使好壞大勢底定，但不到最後一刻，各大房仲業者沒有人敢鬆懈，期待六月業績拉尾盤，一舉衝高年度業績，好讓下半年可以輕鬆應戰。

摘自－經濟日報

●老人住宅標榜五星

銀髮族住宅蔚為風潮，知名企業紛紛搶進高達三千億商機，但多位老人福利專家認為，「老人住宅」不應侷限在台塑養生村等這類「五星級」住宅，政府應多鼓勵業者興建社區內的老人住宅，使家族三代可比鄰而居，讓老年人能夠「在地老化」。國內多家民間業者投入銀髮族住宅市場，鎖定退休公教及專業人士為主力消費群，老人住宅成為住宅建築市場主流之一。銀髮族住宅更標榜「五星級」設備，24小時醫療支援，以及全天候生活服務，高昂的保證金和生活費，更是令人咋舌。

不過，台大社工系教授林萬億認為，「老人住宅」不應是企業界大張旗鼓興建的商業式住宅，不應該當作龐大市場商機。未來的老人住宅概念，應打破送老人家到安養院的刻板印象，不要把老人送到封閉式的機構，政府應多提供補助民眾家居修繕，例如提供補助改建斜坡道、可迴轉電梯、浴室空間等公共空間，成為適合老人居住的空間環境。

中原大學建築系副教授陳政雄也表示，希望政府鼓勵的不是台塑養生村這類老人住宅，而是希望社區內可三代共同居住，經建會預估2007年老年人口達總人口數的1/10，希望未來社區內若有一千戶人口，就可安置一百戶老人在社區內，使老人的人際網絡可延續下去。

摘自－中國時報

●小辭典 何謂CCIM?

CCIM是國際認證不動產投資師(Certified Commercial Investment Member)的英文縮寫，它是由總部位於美國芝加哥的國際認證不動產投資師協會(CCIM Institute)，對全球房地產從業人員頒發的國際專業認證資格，至今已歷時36年。

要取得CCIM認證資格，必須完成四門核心專業課程(包括商業投資不動產財務分析、市場分析、使用者決策分析及投資決策分析)並通過考試外，還必須在房地產業、銀行業、投資業、顧問業等相關領域有實際工作經驗，並提交簡歷和相關文件，經CCIM協會資格評審委員會評審通過後，再通過綜合考試，才可獲得CCIM徽章和資格認證證書。

目前北美大約有6%的商業房地產從業人員，約7,500多人擁有CCIM資格認證，全台僅二人取得CCIM認證。透過CCIM協會及其他美國和國際上的CCIM分會組織，會員委託客戶的不動產可以在全世界的1,000個市場賣給投資人，CCIM每年完成15萬6,000筆左右的交易，總價值超過4,000億美元。

摘自－聯合報

●ERNST & YOUNG 致遠專欄 慎選繼承方式以確保權益

我國民法規定，當被繼承人死亡，繼承人即依法繼承被繼承人財產上之一切權利與義務，這就是概括繼承的效力。但是，繼承人若發現債務數額明顯大於遺產時，也可在一定時間內向法院聲請拋棄或限定繼承，以免侵害自身利益。筆者以下將就不同繼承方式所導致之影響作一簡單說明。

一、拋棄繼承

- (一) 繼承人應於知悉得繼承之時起二個月內以書面向法院提出聲請，並以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。
- (二) 拋棄繼承一經法院核準備查，被繼承人所遺留之權利義務，全部與繼承人無關。以黃任中生前欠稅十多億元為例，雖然該案仍在行政救濟階段而尚未確定，將來一旦敗訴，只要繼承人辦妥拋棄繼承，則該筆租稅債務將變成政府的呆帳。
- (三) 運用分析。(1) 當遺產中債務大於資產時，拋棄繼承對全體繼承人是有利的，但基於遺產分配的觀點，卻常有部分繼承人為了不參與分配而拋棄繼承，這在節稅考量上是不利的。

首先，因為在申報遺產稅時生存配偶依法享有扣除額四〇〇萬元，成年子女每人有四〇萬元的扣除額，如拋棄繼承者將無法享受扣除額。其次，依法繼承人間不論如何分割遺產，並不發生繼承人間相互為贈與的問題。因此運用協議分割遺產之方式分配是比拋棄繼承有利的。

二、限定繼承

- (一) 繼承人應於繼承開始時起三個月內，將財產清冊呈報法院。只要其中一位繼承人聲請限定繼承，其效力就會及於全體繼承人。
- (二) 得限定以繼承所得遺產，來償還被繼承人的債務，不需要拿本身的財產為被繼承人償債，但如果遺產大於債務，繼承人仍可獲得遺產。
- (三) 相較於概括繼承與拋棄繼承，限定繼承兼具二者的優點，而且只要一人申請效力便及於全體。因此，當繼承人不確定被繼承人在財產以外是否仍有未知的債務時，則可以採用限定繼承，既可節稅又可確保繼承之權利。

三、民法繼承篇未來修法方向

依法繼承人可彈性選擇繼承方式，但常見被繼承人身後遺留龐大的債務，而繼承人因不諳法令未在期限聲請限定或拋棄繼承，以致莫名背負了這天外一筆債。由於類似情形屢屢發生，因此法務部去年成立「民法繼承編研修專案小組」，其中一項便是討論現行概括繼承是否改採限定繼承，但這部分涉及繼承人與債權人雙方的權益問題，仍有待主管機關深入研究後才能確定，在此之前，繼承人仍應審慎評估對自己最有利之繼承方式。

(作者呂旭明與林明輝分別是致遠會計師事務所合夥會計師與襄理。) 摘自—經濟日報

●創業名下房產先信託避免負債將房產也賠進去手邊最好保有 3 個月流動資金

想創業，單身和有家庭的創業者風險承受度不同，財務顧問建議，單身者創業後所賺取的利潤可以再投入擴展分店，以加速回收成本或賺取更多報酬，但有家庭的創業者賺錢後要先留家庭的生活準備金，之後再把錢拿去展店。在創業前，為了降低創業過程對創業者原有財產或生活的影響，財務顧問建議三個月的流動資金，如果名下有房地產，也可辦理信託，

避免日後若不幸陷入負債，房地產一起賠進去。而且爲了避免創業時還得負擔沉重利息，籌措創業資金時最好自有資金能佔三成。

創業成功賺錢後，如果是單身，單身的人一人吃全家飽，萬一創業失敗要重來也比較沒有負擔，風險承受度較高，投資上也可追求較高報酬，所以創業賺錢後可把資金繼續投入擴展事業，如把資金用在裝潢店面上吸引更多客戶，有機會更快回收成本或賺取更多報酬，或者把賺來的錢投資在較高報酬的工具如股票或衍生性商品等。如果是已有家庭的創業者，可以先考量原來的家庭或另一半的經濟能力，若另一半收入豐厚，風險承受度其實和單身者差不多；如果沒有其它經濟上的奧援，有家庭的創業者在賺錢後應該把錢分三份，一是整個家庭三個月至六個月的生活準備金，二是部分儲蓄，因爲創業本來就希望能慢慢累積資產，第三份的錢才是再拿去投資原有事業或其它投資工具。

財務顧問認爲，創業和投資一樣要有停損觀念，如事先設定拿一〇〇萬元創業，不幸賠光就快收手或再擬其它策略。且創業時可以記帳的方式讓自己瞭解成本利潤，一年或一季定期檢視獲利狀況，才能避免盲目擴張。

摘自—經濟日報

●夫妻剩餘財產半數請求權 元配說了算

財政部做出重大課稅決策，未來夫妻中生存配偶依照民法 1030 條之 1 主張夫妻剩餘財產差額半數分配請求權，不再需要全體繼承人同意或經法院判決，就可以直接向稅捐機關申請從遺產總額中扣除，財政部這項解釋令，將對億萬富翁的遺孀，具有莫大的節稅方便性，對於未來遺產稅申報，也將具產生重大影響。夫妻剩餘財產差額分配請求權是配偶節稅的重要利器，以遺產稅率高達 50% 算

，最高可以節稅 25%，對於億萬富翁的家族、配偶而言，其重要性不言可喻；而財政部做成這項決策後，夫妻中一方死亡，生存配偶將可單獨行使這項請求權，不必再取得其他繼承人同意，對於夫妻中的元配是一個重大利多。

生存配偶依民法第 1030 條之 1 規定，主張剩餘財產差額分配請求權價值自遺產總額中扣除的案件，「得免再檢附法院判決書件或全體繼承人同意書」。各地區國稅局受理上開案件核發相關核准函時，應同時副知其他繼承人。舉例來說，先生去世時留下的遺產總額若是一百億元，一般的遺產稅是 50 億元。經由生存配偶主張夫妻剩餘財產差額分配請求權，如果太太本身名下沒有財產，則可以取得一半，即可先分配 50 億元的半數遺產，剩下的 50 億元再向國稅局申報計算遺產稅，稅負將由 50 億元降爲 25 億元，可以節稅 25%。過去財政部爲了避免配偶和其他繼承人之間日後起爭執，所以在計算遺產總額時，要求要檢附法院判決書件或全體繼承人同意書，等於必須取得全體繼承人的同意，經法院判決，才能贏得差額財產。但是這項規定卻經常被非婚生子女拿來要求財產，對付原配的方法。

例如，著名的例子有永豐餘集團前董事長何壽山在民國 88 年 1 月死亡，遺產淨額有 68 億多元，其夫人何蔡蕙心主張生存配偶剩餘財產差額分配請求權，要從遺產中扣除額 24 億多元。但是國稅局認爲，雖然有五名繼承人的簽名，但沒有繼承人之一的何壽山非婚生子女的簽名、用印，所以沒有檢具法院判決書或經全體繼承人同意書，不符合全體繼承人同意的條件，不同意從遺產中扣除。後來該非婚生子女也同意，所有繼承人同意和解，直到去年台北高等行政法院判決，推翻國稅局的說法之後才准予扣除，最後國稅局核定何壽山的遺產稅爲 17 億元，和原來的遺產稅三十多億元相差鉅大。

摘自—工商時報

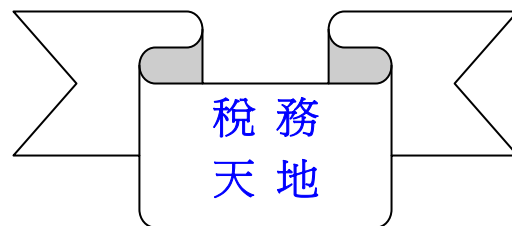
● REITs 商機 土洋估價師搶食

台灣不動產投資信託基金（REITs）市場才剛起步，土洋估價師事務所已開始搶食 REITs 衍生的商機。業者著眼的不僅只有 REITs 發行前必須進行的估價、市場分析流程，後續產生的物業買賣、租賃等相關服務，更是不動產顧問公司覬覦的大餅。

今年十月以後，不動產估價師法將正式上路，由於不動產估價業務的行情偏低，相較之下今年興起的 REITs 進入門檻、利潤皆高，成為本土、外商不動產估價師事務所提高公司毛利的新戰場。以目前檯面上已發行的資產信託（REAT）、REITs 物件而言，前期所需進行的估價、市場分析與專家意見流程，幾乎都由大型估價師事務所承攬，國內業者以宏大不動產估價師事務所、中華徵信所為首，外商估價師事務所則由戴德梁行、仲量聯行、高力國際為主，個人估價師事務所介入空間不大。

不動產證券化涉及專業與責任承攬，所以 REITs 的估價業務行情約每件五〇至一〇〇萬元，當然也依個案複雜程度、面積與發行金額不等，不過這已經比做法拍屋、房貸估價高出許多。

摘自－經濟日報



==國稅簡訊==

◎經核准免徵遺產稅或贈與稅之農地，於列管期間遭法院拍賣，須追繳遺產稅或贈與稅

經核准不計入贈與總額之農業用地，於列管期間五年內遭法院拍賣移轉他人，雖非受贈人任意出賣贈與物，惟因已拍賣移轉他人，對該農地已無任何權能，自無從再將該農地繼續作農業使用，應追繳贈與稅。

納稅義務人楊君於 88 年 5 月間將所有屏東縣二筆土地贈與其子，因該二筆土地為農業用地，該局乃按各該土地公告現值核定不計入贈與總額一千一百多萬元，並自贈與日起列管五年在案，嗣該二筆土地於 92 年 6 月間經臺灣屏東地方法院拍賣移轉第三人而有未繼續供農業使用情事，且經該局限期請楊君恢復農業使用，但逾期仍未獲恢復，該局乃依遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 5 款規定，補徵贈與稅額二百六十餘萬元。楊君不服，申經復查未獲變更，提起訴願亦遭駁回，遂提起行政訴訟，經高雄高等行政法院判決駁回。

高雄高等行政法院判決理由指出，行為時農業發展條例第 31 條及遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 5 款規定：「如繼續經營不滿五年者，應追繳應納稅賦。」，所稱繼續經營不滿五年，應包含承受人將土地所有權移轉在內，此觀修正後農業發展條例第 38 條第 1 項、第 2 項暨遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 6 款、第 20 條第 1 項第 5 款有關免予追繳應納稅賦之

規定，其中涉及所有權移轉原因部分，僅列舉承受人死亡或承受土地被徵收，依列舉其一排除其他之法理，亦可知除死亡或徵收以外之原因而移轉時，應予追繳應納稅賦；而強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，故受贈之農地雖係經拍賣而移轉所有權，與一般之買賣尚無不同，受贈人對受贈土地既因買賣而喪失所有權，對該土地已無任何權能，自無從再將該土地繼續作農業使用，復經該局通知恢復農業使用而未恢復，是受贈人於五年內既未繼續作農業使用，與免徵贈與稅之要件不符，該局追繳應納之贈與稅，並無不合，因此，判決楊君敗訴。

除上述贈與稅的情形外，如有經核准免徵遺產稅之農業用地，於列管期間五年內遭法院拍賣移轉他人，與上開情形相同，亦須追繳遺產稅，該局特別提醒民眾注意，以免被補徵贈與稅或遺產稅。

◎農業用地於列管期間部分未繼續作農業使用，得否僅就該部分追繳贈與稅

依遺產及贈與稅法第廿條第一項第六款規定免徵贈與稅之農業用地，在五年列管期間，如果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。但所稱「未繼續作農業使用部分」，為配合農業主管機關以整筆農業用地是否作農業使用為查核基準，稽徵機關也是按「筆」來核算應追繳的稅賦。所以，整筆土地如僅部分未繼續作農業使用，而該未繼續作農業使用部分業經依法分割

，則國稅局於核算應追繳稅賦時，將僅就未作農業使用之各該筆土地補徵稅賦。

◎購買外匯轉匯至子女國外銀行帳戶應申報贈與稅

將銀行存款轉入子女帳戶或將國內資金以子女名義購買外匯，轉匯到子女在國外之帳戶，並以其子女名義購買基金或於國外置產，均屬贈與行為，仍應依照遺產及贈與稅法第廿四規定，贈與人在一年內贈與他人之財產價值超過贈與稅免稅額一百萬元時，應於超過免稅額之贈與行為發生後卅日內向贈與人戶籍所在地國稅局辦理申報贈與稅。

◎稅捐之徵收期間自繳納期間屆滿翌日起算五年惟已移送強制執行者不在此限

納稅義務人因滯欠 87 年度綜合所得稅已達限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法規定標準，經該局報請財政部函轉內政部警政署入出境管理局限制其出境，最近林君因急需出國洽商業務，乃以其所滯欠稅捐已逾法定徵收期間為由，申請註銷欠稅並解除出境限制，惟因該欠稅已移送強制執行，目前尚繫屬行政執行處執行中，依法仍不得註銷欠稅並不得解除出境限制，國稅局愛莫能助遂否准其所請。

依稅捐稽徵法第 23 條規定，稅捐之徵收期間自繳納期間屆滿翌日起算五年，未於徵收期間徵起之稅捐，即不得再行徵收。但於徵收期間屆滿前，已移送法務部行政執行署所屬各行政執行處強制執行，或已依強制執行法規定聲明參與分配，或已依破產法規定申報債權尚未結案者，則不在此限。是納稅義務人若急欲出國，仍應依法繳清欠稅才得以解除其出境限制。

◎遺產土地如屬既成巷道可以減免遺產稅

被繼承人所遺供公眾通行道路之土地，經主管機關證明其係經政府開闢或係無償供公眾通行使用，除屬建造房屋應保留之法定空地外，依遺產及贈與稅法第 16 條第 12 款規定，免予計入遺產總額。遺產中如有土地符合上述規定，只要檢具所轄稅捐稽徵處核准按巷道用地

免徵地價稅證明文件，即可申請更正免予計入遺產總額課稅。

國稅局同時籲請遺產稅納稅義務人，若被繼承人有遺產供公眾通行之道路土地（既成巷道），請列報於遺產稅申報書「不計入遺產總額的財產」欄，並檢附主管機關證明文件，避免核課後再申請更正，徒增徵納雙方困擾。

◎子女婚嫁之贈與

依據遺產及贈與稅法第廿條第一項第七款規定，父母於子女婚嫁時所贈與之財物，在一百萬元以內不計入贈與總額。是每個子女要婚嫁時，均可以贈與一百萬元以內不計入贈與總額；所以假設有二個女兒要結婚，二個女兒，都可以各贈送一百萬元嫁妝，不用課徵贈與稅。

◎生前售地未辦妥產權移轉登記，應如何申報遺產稅

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所有，應按「土地」列入遺產課稅，其價值以公告現值為計課基礎，而非以買賣價格計算；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，未給付之價款一千萬元係被繼承人應收未收款項，應以「債權」列計遺產課稅。

至已收取之第二期買賣價款一千九百萬元由王○○之配偶領受並以定期存單方式存入銀行，其配偶間財產之贈與雖不計入贈與總額，惟仍應以「死亡前二年內贈與之財產」併計遺產課稅，該局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。

==地方稅簡訊==

※住宅外側供人繪製或懸掛廣告仍准按自宅用地核課土地增值稅

土地所有權人將其房屋外側壁面供他人繪製廣告或懸掛廣告招牌或屋頂搭建廣告鐵架等收取租金，如經查明其他要件符合土地稅法第 9 條、第 17 條及第 34 條規定者，其用地仍准按自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

※納稅義務人對於滯納金處分不服，應於計徵滯納金之期間屆滿之翌日起算 30 日內申請復查

納稅義務人逾期繳納稅款，經依稅捐稽徵法第 20 條及相關稅法規定加徵滯納金者，該項加徵之行為，核屬行政處分，納稅義務人如對該項處分不服，申請復查者，依稅捐稽徵法第 49 條準用同法第 35 條規定，應於計徵滯納金之期間（30 日）屆滿之翌日起算 30 日內提出申請。

稅法規定逾期繳納稅捐應加徵滯納金者，依據稅捐稽徵法第 20 條規定，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾 30 日仍未繳納者，移送強制執行。上開法條有關加徵滯納金之規定，均會繳款書上註明，並由公庫計收。此加徵之滯納金，是稅捐的附帶給付之一種，性質上屬獨立的行政處分，納稅義務人如對該項處分不服，申請復查者，應於計徵滯納金之期間（30 日）屆滿之翌日起算 30 日內提出申請，以保權益。以房屋稅為例，繳納期限末日為 94 年 5 月 31 日，6 月 1 日起至 6 月 30 日止為計徵滯納金之期間，納稅義務人如有不服加徵滯納金之處分，應於 7 月 1 日至 7 月 30 日期間申請復查。

※退稅後重購之土地於五年內經法院拍賣者仍應追繳原退稅款

時值經濟不景氣，常有民眾到稅捐處詢問，有關退稅後重購之土地於五年內經法院拍賣，是否應追繳原退稅款？因重購自用住宅用地，經核准依土地稅法第 35 條規定退還土地增值稅後，其重購之土地，自完成移轉登記之日起五年內經法院拍賣者，仍應依土地稅法第 37 條規定追繳原退還稅款。

※稅捐未繳清前，不得塗銷禁止處分或解除出境限制

欠稅人欠繳應納稅捐達一定金額者，為保全稅捐，依法應就欠稅人相當於應繳稅捐數額之財產辦理禁止處分登記或限制其出境，嗣後經執行處核准欠稅人分期繳納稅捐，但在未全數繳清欠稅前，仍不得塗銷禁止處分登記或解除出境限制。

※房屋買賣報繳契稅後經判決確定，得由賣方單獨申請撤銷

房屋在買賣移轉報繳契稅後，經訴請法院判決確定，買方應協同賣方向稽徵機關辦理撤銷申報手續，惟買方未協同辦理，得依強制執行法第 130 條規定，單獨申請撤銷契稅申報。

※7 月 1 日至 7 月 31 日向土地所在地區公所農林單位提出申請符合「與農業經營不可分離」之土地

符合土地稅法施行細則第 21 條第 2 款，實際供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水、漁用碼頭、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室及其他農業使用之土地，可申請改課田賦。申請期間為每年 7 月 1 日至 7 月 31 日止。由土地所在地區公所受理申請，會同有關機關勘查認定後，編造清冊，移送稅捐處機關，據以課徵田賦。

原經核准徵收田賦之『與農業經營不可分離』使用之土地，嗣因繼承、贈與或買賣等原因移轉致所有權人變更，其土地若仍供與農業經營不可分離之使用時，新的所有權人仍需重新提出申請，否則該土地會自辦竣移轉登記日之次年（期）起改課地價稅。

※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

南部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。

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。

※信託土地由受託人持有期間，是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅

信託土地，在信託關係存續中，土地所有權係移轉與受託人，應無土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用；惟土地為信託財產者，其於信託關係存續期間，如果委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該土地仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做自用住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第 9

條、第 17 條規定，受託人持有土地期間，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

若土地交付信託係屬自益信託，即委託人與受益人同屬一人時，則可依土地稅法第 9 條、第 17 條等規定，於每年（期）地價稅開徵 40 日前（即 9 月 22 日），提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅；逾期申請者，則只能自申請之次年期開始適用哦！

※供慈善救濟事業使用的房屋，是否可以免徵房屋稅

完成財團法人登記且經立案的慈善救濟事業，不以營利為目的，必須房屋為慈善救濟所有，並直接供該慈善救濟事業使用，就可以免徵房屋稅，所以該民眾的房屋，雖然供○○教養院使用，但不屬於該慈善救濟事業所有，因此仍須課徵房屋稅。

※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。

※夫妻提供土地供已成年子女居住是否仍受一處適用自用住宅用地稅率課徵地價稅限制

土地所有權人與其配偶及未成年的受扶養親屬適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者以一處為限。至於與土地所有權人同址設籍的配偶或未成年的受扶養親屬，另有土地供其已成年的直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，目前還沒有一處的限制，也就是每一所有權人的土地，都市土地面積沒有超過三公畝（90.75 坪）、非都市土地面積沒有超過七公畝（211.75 坪）限制內，如符合相關規定，都可以申請自用住宅用地稅率課徵地價稅。

※如果曾申請適用住宅用地稅率課徵地價稅，因與規定不符無法照准，嗣後如符合規定，記得要重新提出

所謂自用住宅用地，是指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦妥戶籍登記，且無出租或供營業使用之住宅用地。申請自用住宅用地必須在每年地價稅開徵 40 日（9 月 22 日）前提出，當年度才能適用，逾期申請自次年度起適用，適用自用住宅用地之原因、事實消滅時，應即向主管稅捐機關申報。

舉例說明，張三申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，供本人及配偶居住，但是二人均未設籍於該處，在其他條件符合下，還是無法核准，因為土地所有權人與其配偶必須於該地辦妥戶籍登記，且無出租或供營業使用，才能適用；如果嗣後二人於該地辦妥戶籍登記，且無出租或供營業使用，土地所有權人（張三）應重新向稅捐處提出申請，不然依規定仍會按一般用地稅率課稅，請您多留意自己的權益。

※民眾欠稅被限制出境或禁止財產處分，如何解除出境或塗銷禁止處分

遭限制出境之個人或營利事業負責人欲解除出境限制，或禁止財產處分登記欲塗銷登記，須繳清欠稅或提供相當財產擔保，才可解除其出境限制或塗銷禁止財產處分登記。如果納稅人無力繳清全部欠稅及罰鍰，選擇提供相當財產之擔保時，依據稅捐稽徵法第 11 條之 1 規定，可提供之擔保品種類包括：黃金、經中央銀行掛牌之外幣、核准上市之有價證券、政府發行經規定可十足提供公務擔保之公債、銀行存款單摺等。目前該處收受之擔保品主要為

銀行定期存單，及易於變價、保管，且無產權糾紛之土地、房屋等不動產。

欠稅人提供之擔保品，並非來者不拒，須易於變價及保管，且無產權糾紛之財產，例如：道路用地需經當地縣市政府列入徵收補償計畫，始得作為擔保品。此外，也有公司欠稅欲提供相關企業或子公司的財產作為擔保品，然而依公司法第 16 條第 1 項規定，公司除依其他法律或公司章程規定以保證為業務者外，並不得為任何保證人，因此，一般公司財產並不得供作他人之擔保品。該處呼籲納稅義務人，該繳的稅仍請儘速依法繳納，以免屆時因欠稅而無法出境，人身自由與財產均遭受限制。

※地價稅節稅秘方

對廣大地價稅納稅人而言，最常見的優惠是自用住宅用地，稅率為千分之二與一般用地千分之十稅率，相差四倍，為享用此一優惠稅率，依現行稅法規定，土地所有權人申請時，必須符合下列條件：

- 一、本人或配偶、直系親屬(祖父母、父母、子女等)自有房屋並已設立戶籍。
- 二、沒有出租、營業情形。
- 三、土地所有權人本人與配偶及未成年子女申請自用住宅稅率課徵地價稅以一處為限，如果供直系親屬祖父母、父母、岳父母或成年子女設籍使用，可享用二處以上。
- 四、都市土地面積在三百平方公尺(90.75 坪)以內，非都市面積在七百平方公尺(211.75 坪)以內。

納稅人想要享受本項優惠，必須在地價稅開徵 40 日(即 9 月 22 日)以前提出申請，逾期申請則從次年期才能適用，請納稅義務人注意申請期限，不要讓您的地價稅優惠權益喪失了。

※稅捐徵收期間為 5 年，以 88 年地價稅款為例，在什麼時候算是徵收期間已過

稅捐稽徵法第 23 條第 1 項前段規定：「稅捐之徵收期間為五年，自繳納期間屆滿之翌日起算；· ·」。因此，88 年度地價稅款之開徵繳納日期定在 88 年 11 月 16 日至 88 年 12 月 5 日止，如開徵前納稅義務人已收到稅單

，則五年徵收期間是從 88 年 12 月 16 日起算，到 93 年 12 月 15 日屆滿五年徵收期。依同法條例第 2 項規定：如果繳納日期有變更，則應依變更後的繳納日期來計算。

雖然稅捐稽徵法第 23 條第 1 項規定：「應徵之稅捐未於徵收期間徵起者，不得再行徵收。」，不過同條項後段但書亦特別規定：如在徵收期間屆滿以前，欠稅案件移送法務部行政執行處強制執行者，就沒有逾五年徵收期不再徵起的適用；行政執行處仍然會對欠稅民眾所有財產強制執行。

因此，稅捐處呼籲欠稅民眾切勿心存僥倖，對開徵的稅捐仍然要依期繳納，以免移送強制執行後，增加滯納金與執行費用之負擔。

※繼承土地雖符合自宅用地要件，仍須重新申請按自宅用地稅率課徵地價稅

依據土地稅法第 41 條規定「依第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」。土地所有權人所有自用住宅用地得適用特別稅率課徵地價稅者，除在客體方面，其房地之用途須為自用，且無出租或供營業用之情形外，另在主體方面，尚須所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。有關後段規

定「前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」，係指同一土地所有權人而言。如土地所有權已移轉，即使用途未變更，仍須由新所有權人重新向稅捐機關申請適用自用住宅用地稅率。

是以，原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於繼承或贈與取得所有權後，即使用途未變更，仍應由新所有權人依土地稅法第 41 條規定於 9 月 22 日前填具申請書並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向稅捐機關申請核定之。

附註

地方稅申報開徵期限表

稅目	摘要	繳納期限
印花稅	1.各種應稅憑證 2.核准總繳憑證	1.書立後交付或使用時 2.每逢單月 1 日至 15 日（每 2 個月為 1 期）
房屋稅	每年徵收 1 次	5 月 1 日至 5 月 31 日
地價稅	每年徵收 1 次	11 月 1 日至 11 月 30 日
使用 牌照稅	每年徵收 1 次 (營業用汽車分 2 次繳納)	4 月 1 日至 4 月 30 日 (第 2 次 10 月 1 日至 10 月 31 日)
娛樂稅	1.查定課徵 2.自動報繳	次月 1 日至 10 日 次月 1 日至 10 日
土地 增值稅	土地買賣、設定典權、贈與、交換、分割、合併	依稅單上記載之繳納日期為準
契稅	不動產買賣、承典、交換、贈與、分割契約成立之日，或因占有而依法申請為所有人之日起 30 日內申請	依稅單上記載之繳納日期為準



《最高行政法院判決》

以共有土地為抵押權標的物之抵押權人僅就共有土地有優先受償權並非分別對各共有人之應有部分有優先受償之權利

最高行政法院判決 94 年判字第 611 號

上列當事人間因抵押權事件，上訴人對於中華民國 92 年 10 月 23 日臺北高等行政法院 91 年度訴字第 3194 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

理 由

- 一、本件被上訴人在原審起訴主張：被上訴人於 90 年 11 月間，對於以臺北市文山區萬隆段二小段 228 號土地（下稱係爭土地）為標的物之抵押權，拋棄土地所有權人中趙致中、蔡美華、吳天賜、蔡連職、簡啓庭、潘西銘、丁金生每人應有部分各一萬分之三之抵押權，即變更係爭土地抵押權擔保範圍為一萬分之九九七九，申請上訴人塗銷拋棄部分之抵押權登記，係物權之拋棄，得單方申請，無須債務人同意。不料上訴人竟以須申辦抵押權內容變更登記為由，通知被上訴人限期補正，旋以未依限補正駁回被上訴人之申請，顯然違法。訴願決定予以維持，同屬違法等情。求為撤銷訴願決定及原處分，並命上訴人辦理係爭土地抵押權部分塗銷登記之判決。
- 二、上訴人則以：被上訴人申請係爭土地部分共有人應有部分抵押權拋棄之塗銷登記，已變更原抵押權設定登記之權利範圍，與拋棄數抵押物其中一物之抵押權不同。且本件係以數宗土地為抵押權之共同擔保，只拋棄其中一宗土地之部分應有部分，自應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並應檢附抵押權內容變更契約書辦理。且被上訴人為義務人，而非權利人。其申請不合法，經限期通知補正而不依限補正，上訴人駁回其申請，並無不合等語，作為抗辯。
- 三、原審以：
 - （一）按物權之拋棄，依民法第 903 條規定之法理及我國學者通說，應以不妨害他人之利益為限，否則即應經該他人之同意。
 - （二）查被上訴人與訴外人僑聯彩色印刷股份有限公司（下稱僑聯公司）就原為僑聯公司所有臺北市文山區萬隆段二小段 226、226 之 1、227、228 號土地（重測前為景美區萬盛段溪子口小段 138 之 2、138 之 10、139 號）所有權全部，於 68 年 10 月 17 日申辦共同擔保債權額本金最高限額新臺幣 4,000 萬元之抵押權設定登記後，僑聯公司將前揭土地部分應有部分移轉予訴外人廖春德等人，該抵押權一併轉由新土地所有權人即訴外人廖春德等人共同承擔。之後被上訴人以 90 年 11 月 21 日文山字第 24263 至 24269 號七件登記申請案，檢附抵押權部分拋棄證明書為證明文件，主張拋棄係爭土地（228 地號）所有權人中趙致中、蔡美華、吳天賜、蔡連職、簡啓庭、潘西銘、丁金生應有部分各一萬分之三抵押權之塗銷登記，即

變更係爭土地之擔保權利範圍為一萬分之九九七九，申請抵押權部分塗銷登記，經上訴人通知補正而未完全補正，上訴人遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定以原處分駁回被上訴人之申請。

- (三) 被上訴人為抵押權人暨債權人，就他人提供擔保土地之部分應有部分之抵押權為拋棄，對土地所有權人或債務人而言，無須清償債務或增加義務之負擔即減少供擔保之所有權權利範圍，其權益未受任何損害，並無不利，無須經土地所有權人或債務人之同意。不因供擔保之不動產所有權全部或部分應有部分之抵押權拋棄而有所不同，自應依土地登記規則第 143 條第 1 項規定申請塗銷部分抵押權登記，由被上訴人依土地登記規則第 145 條前段規定單獨申請之。且依土地登記規則第 145 條前為申請人，為權利人身份而非義務人身份。
- (四) 被上訴人就供擔保土地之部分應有部分之抵押權為拋棄，固然會造成抵押權內容之變更，但因該權利之拋棄本無須經土地所有權人或債務人之同意，上訴人自不得再要求被上訴人提出經所有權人共同簽名同意之抵押權內容變更契約書，另辦理變更登記，否則即與物權拋棄在不妨害他人權益之下，權利人可任意為之的本旨相悖。是上訴人以 90 年 11 月 26 日文山字第 24263 至 24269 號補正通知書通知上訴人補正：「．．．三、補正事項：（一）7-1 至 7-7 件申請書（11）欄潘慶茹為義務人，請補正並認章。．．．（三）依臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案處理研記（討）會（90 年第 10 次）會議紀錄決議，請併案辦理抵押權內容變更登記。」於法有違，被上訴人未補正，上訴人以原處分駁回被上訴人之申請，顯然違法，訴願決定未予糾正，亦有未洽。
- (五) 從而，被上訴人提起本件課予義務訴訟，求為判決撤銷訴願決定及原處分，命被上訴人受理 90 年 11 月 26 日文山字第 24263 至 24269 號之塗銷抵押權登記，為有理由，應予准許等情，因而為上訴人敗訴之判決。

四、本院判斷如下：

- (一) 按分別共有之土地，各共有人得就其應有部分設定抵押權（參照司法院釋字第 141 號解釋），如經全體共有人或共有人過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合計逾三分之二之共有人同意，得就共有之土地設定抵押權（參照民法第 819 條第 2 項、土地法第 34 條之 1 第 1 項）。前者以共有土地之應有部分為抵押權之標的物，縱使每一共有人之應有部分均設定相同內容之抵押權予同一抵押權人，仍屬由各共有人分別與抵押權人成立各自不同之數個抵押權設定契約，與後者以共有土地為抵押權之標的物，係由共有人全體為一方與抵押權人成立一個抵押權設定契約者，並不相同。以共有土地為抵押權標的物之抵押權人，僅就共有土地有優先受償之權利，並非分別對於各共有人之應有部分有優先受償之權利。其欲拋棄抵押權，僅能就共有土地為之，無從就共有人之應有部分為之。若其主張拋棄對於部分共有人應有部分之抵押權，使抵押權存在於其他部分共有人之應有部分，顯已變更原抵押權之內容。其據以申請地政機關登記，涉及變更後契約之權利人及義務人，依土地法第 73 條第 1 項、土地登記規則第 26 條規定，應由權利人及義務人會同為之。既非單純抵押權拋棄之塗銷登記，僅由抵押權人單方為之，並非適法。經通知補正而不補正，地政機關應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回其登記之申請。

- (二) 查係爭土地原為僑聯公司所有，經該公司以之連同所 226、226 之 1、227、地號土地，共同擔保債權本金最高限額新臺幣 4,000 萬元，設定抵押權與被上訴人，登記完竣。僑聯公司之後將係爭土地應有部分移轉予他人，成為分別共有。被上訴人於 90 年 11 月間主張拋棄對於係爭土地共有人中趙致中、蔡美華、吳天賜、蔡連職、簡啓庭、潘西銘、丁金生等人之應有部分各一萬分之三抵押權，變更係爭土地之擔保權利範圍為他共有人之應有部分一萬分之九九七九，單方申請上訴人辦理拋棄部分抵押權之塗銷登記，經上訴人限期通知補正而不補正等情，為原判決確定之事實。準此事實，上訴人駁回被上訴人所為塗銷登記之申請，參照上開規定與說明，並無不合。
- (三) 原判決徒以被上訴人為抵押權人，得任意拋棄抵押權而單方申請塗銷登記為由，認原處分駁回被上訴人之申請，訴願決定與以維持，均屬違法而悉予撤銷，並命上訴人應作成塗銷登記之處分，並非適法。上訴意旨指摘為違誤，求予廢棄，為有理由，應廢棄原判決。依原判決確定之事實，參照上開規定與說明，被上訴人在原審之起訴為無理由，已可據以為裁判，本院因自為判決駁回被上訴人在第一審之訴。

據上論結，本件上訴為有理由，依行政訴訟法第 256 條第 1 項、第 259 條第 1 款，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 四 年 五 月 五 日

