

彰化縣地政士公會會刊 第 172 期 (網路版)

本期目錄

94.08 出刊

☆專題論述

安床秘訣大公開-----1

地政問答Q&A-----3

☆房地產專欄

夫妻財產分開信託隔離風險避免一方生意失敗拖垮家庭建議可各自交付自益信託-----5

中市特色商圈領漲抗跌逢甲一中美術園道大樓店面住宅行情看俏-----5

信託財產給孩子瞞不過另一半信託業法怪怪的-----6

福益計劃造鎮活化閒置土地-----7

水湳機場解禁台中房市利多限建限高一併消失 獲益面積逾 800 公頃-----7

☆稅務天地

國稅簡訊-----8

地方稅簡訊-----13

☆高等行政法院判決

私有空地依法留設之騎樓走廊用地仍無土地稅法減免之適用-----21

發行\彰化縣地政士公會

理事長：施景鈺

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 =

安床秘訣大公開

龍琳居士 陳詮龍 講授 (本文由安居逸仕 編纂)

人從呱呱墜地開始，第一件使用的傢俱便是床，漸漸長大，睡眠仍然是每天不可或缺的行事習慣，為著明日的衝刺，休養生息，充足的睡眠奠定活力的基礎，因此，絕大多數的人都同意一句話，那就人們一生有超過三分之一的時間是在床上過的，也正基於這個原理原則，陽宅三要「門」、「房」、「灶」，的房，位居要津。除此以外在龍琳居士執業到現在，八年的光陰裡，客戶以及電視台的觀眾最常提到的疑問就是關於睡房的問題，許多都是老一輩口耳相傳，或是某些地理師所提出的「偽訣」，我們逐一分析：

一、聽說睡覺時頭部不能在西邊？

這個說法似乎深入人心，主要的理由有兩個：

- (一) 西曬的問題：台灣屬於亞熱帶，氣溫稍高，房屋西側經過陽光長時間照射後，在夏天往往就寢時溫度還沒有下降，頭部是人類的生命中樞，溫度過高，容易造成損財氣色，也不利思考與判斷，克服的方法就是降溫，冷氣或電扇一開，萬事OK，另外，絕大多數的房間都沒有西曬的問題，而且西曬影響的是整個房間，並不是睡哪個方向的作用，因此，實在有點吹毛求疵。
- (二) 頭部朝西易往生西方極樂世界：由於佛教的興盛，針對往生者，我們都希望他們能夠到更好的國度，不要再到人間受苦，因此說往生西方極樂世界，也寬慰了家屬的捨，所以往生西方淨土是一件好事，諸君切莫認為只要沒了呼吸就能去，當然也沒有那麼容易，還是要有點功夫或是福德因緣與心念。

以訛傳訛的結果，似乎變成會促壽的觀念，這是天大的笑話，也犯了毀謗佛法的問題，結論就是頭部朝西一點問題都沒有，所以錯誤的偽訣，真的是害人不淺啊！

二、睡覺時據說南北向是最好的

坊間另外有個論點，認為身體最好是正南與正北，這個說法和磁針的原理有關，小時候學校曾教過利用表面張力與內聚力的實驗，那就是先放一張衛生紙在水裡然後衛生紙上平放一根縫衣服用的針，一段時間後，衛生紙下沉，針卻浮在水面上，隨著地磁的作用浮在水面的針，最後一定呈現正南與正北，這個原理就是將身體想像為磁針，聽起來煞有介事，不過無法確認到底頭是在正南或正北，畢竟這個理論成立後，南北便成為成敗的關鍵，除此之外，若要順應這一點，恐怕絕大多數的床組不是歪的便是斜的了。

三、睡覺時據說腳不能向外

這個理論也是亂飛的結果，自古以來，家中若有人往生的話，一定是將往生者的腳朝外，據說是為了讓往生者有個明確的方向，並減少對人世的執著，結果演變成活人的腳不能向外，奇哉！

四、電視不能放在「腳尾」嗎？

這是一位筆者的客戶所提出來的疑問，年過三十好幾卻仍待字閨中，經過房間桃花位的佈局

以及製作雙寶印之後，三個月認識現在的老公，六個月步上紅毯，布置新房時，公婆提出的疑問，其實絕大多數房間擺設電視的家庭都做如此的安排，因為看電視時，坐在床頭是最方便的，當然有不少的地理師主張臥房放置電視不好，這點本是無可厚非，原因如下：

(1) 電機本身的輻射問題。

(2) 動靜失衡：臥房是儲備體力的地方，是靜態的區域，而電視卻是靜態的磁場，有零正顛倒的缺失。

這個問題的答案已經很明顯，喜歡擺電視，放床尾並不是癥結所在，若真要佈局時，仍然以吉方為佳，而且減少看電視的時間，較為有利。

五、夫妻對於睡覺的位置該如何安排

提到這個問題，想必很多的讀者的答案是——「男左女右」，或「男外女內」，其實您的家裡真的有依照這兩個原則來做嗎？絕對不盡然，曾經有位買書的讀者哭哭啼啼地來電詢問龍琳居士，因為遇到一位江湖術士，告訴她：「因為兩個人的睡法違反陰陽調和的則已經超過三年，所以夫妻兩個人一定有一位要先離開人也。」問龍琳居士應該怎麼化解？說完後繼續啜泣，聽到這裡，不禁令人莞爾，天底下的夫妻，哪一對不是其中一個人先往生？除非意外，天災或人禍，經過一番開導，總算破涕為笑，到目前為止，遇到太多太多被邪師牽著鼻子走的人，破財傷身的更不在少數，真是業現前啊！

至於這個問題的答案如何呢？其實不干陽宅的事，以「家庭和樂」為先，換言之女主人挑剩的便是男主人的區域，帥吧！

分析完了一般坊間常見的說法之後，到底床位要如何擺設比較好呢？其實仍然離不開「巒頭」與「理氣」的法則：

(一) 床頭要有靠山，不能懸空，也就是床頭以牆或櫃為靠。

(二) 床的任何部分不能在「門沖」(房門打開的直線區域)的地方。

(三) 床的上方天花板要平坦，也不宜安置電燈。

(四) 床的任何區域都不能被橫樑所壓。

(五) 床組應避開任何硬體設施的聚氣面。

(六) 床組不能被空缺的陽台切到。

(七) 若有兩邊(或以上)的牆壁可以當靠山時，應選擇較聚氣的牆壁為之。

(八) 床組的任何區域都不能對到廁所門。

(九) 床組以打開門可以看到為佳，較不易有腦神經衰弱的問題。

(十) 睡床的頭部不宜受到冷氣直吹。

(十一) 房間門不能被櫃子或屏風阻氣。

(十二) 睡床的正面或側面不能被鏡子照到。

(十三) 睡床上方的樓層須注意用途，若正上方是廁所的話，便有相當不利的影響，落地窗也是一樣。

(十三) 某些理論以個人生命磁場為主，將床組調成斜的，造成靠山不佳，這是失卻主軸的做法。

安床的吉凶影響健康與運程，應謹慎為之，千萬不要輕忽了(若讀者有陽宅、八字、開運寶印、命名、超能寶印、擇日吉課、神卦占卜、開運名片等事項需要服務，或想購買開運用品，請電(04) 24732474 命理館館址為台中市南屯區大墩一街 291 號，龍琳居士與安居逸仕祝您事事順心，吉祥如意。)

地政問答 Q & A

Q. 我家的祖厝是爺爺和其他親戚共有的，很多長輩都不肯好好協議處理該筆土地，請問我該怎麼辦？

A. 有關台端詢為共有土地分割事宜乙案，按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分配：一、以原物分配於各共有人。二、變賣共有物，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」、「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」分為民法第 824 條、土地法第 34 條之 2 所明定，本部業於 91 年 12 月 4 日訂定「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」（請至內政部地政司全球資訊網查詢），本案請參依上開規定辦理。台端倘尚有疑義，請檢附具體案例逕洽該管地政機關，以資便捷。

Q. 請問袋地與裡地之定義各為何？兩者有何差別？請儘速答復，非常感謝！

A. 有關所詢袋地與裡地差異疑義乙案，經查台北市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則，袋地係指裡地線（自臨街線起算十八公尺）以內，不直接臨街之土地；而裡地於實務上係指裡地線所圍範圍內之土地。

Q. 信託〈自益〉登記完竣後，於信託期間內委託人與受託人雙方合意解除該信託關係，並會同辦理信託塗銷登記，惟該信託塗銷同意書是否可由受託人單獨書立，或是應由雙方共同成立該同意書。懇請惠予答覆，實感得戴。

A. 按「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」、「信託財產依第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。如未能提出受託人持有之土地所有權狀或建物所有權狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀公告註銷。」分為信託法第 63 條第 1 項及土地登記規則第 128 條所明定，從而，倘因信託目的完成，由委託人及受託人會同申請塗銷信託，其塗銷信託同意書自應由委託人及受託人共同書立。惟因案涉具體個案之審認，請檢附相關資料逕向土地所在登記機關洽詢，以資便捷。

Q. 你好，由於論文研究的需要，需要都市地價指數的資料，我有瀏覽過地政司的網頁，也有看到都市地價指數的資料，但我發現其期數僅追溯至民國 89 年，雖說有些資料有回溯到 83 年，如果我想要更詳細且完整的資料，該如何取得？

A. 本部發布之都市地價指數，於網站上所置資料僅為當期之資料，惟每期出版之地價指數資料均有寄送國家圖書館典藏，您如需詳盡之地價指數資料，可逕洽國家圖書館借閱或至本司洽詢。

Q. 共有物分割土地，經聲請法院為拍賣共有土地，價金分配各共有人時，請問被拍賣之土地共有人，於他人或共有人拍定時，他共有人是否仍保有優先購買權之競合權利。

A. 按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。」、「不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或執行法院所定期限內表示願否優先承買。拍定人未繳足價金或承受之債權人逾期未補繳價金與其應受分配額之差額，致再定期拍賣時亦同。」分為強制執行法第 98 條及辦理強制執行事件應行注意事項第 44 點之(一)所明定，是以，法院執行拍賣時，他共有人是否有優先購買權，係屬執行法院審理之權責，拍定人持憑法院核發之權利移轉證明書申辦產權移轉登記，登記機關無須再審查優先購買權相關事宜。

Q. 因為地政電子謄本加註：「經列印成紙本，不具文書證明效力」等注意文字，往往使電子謄本須多列印一頁，使得網路申請電子謄本成本較地政申請謄本增加，降低民眾網路申請電子謄本之誘因，增加地政事務所之工作人力負擔，所以建議電子謄本的加註文字因予免費列印。

A. 按地政電子謄本末頁之注意事項，係為提醒申請人申領電子謄本之效力及應注意事項以確保申請人之權益，該項文件有其存在必要。惟因列印該項資料致多繳交一頁之工本費乙節，業經本部 94 年 3 月 9 日內授中辦地字第 0940042393 號函示，謄本末頁「本謄本列印完畢」等字〈含〉以下該頁不予計費，並自本（94）年 7 月 1 日起實施。

Q. 現行耕地三七五減租關於承租人資格不限必須擁有自耕農證明，請問該項規定於何時修改，其法令依據為何，請惠予答復。

A. 您於 94 年 6 月 14 日寄給本司的電子郵件，經交由本司地權科查處結果，答覆如下：
一、按「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」為耕地三七五減租條例第 16 條訂有明文，是以承租人應自任耕作，殆無疑義。
二、另為配合土地法第 30 條之刪除，有關核發自耕能力證明書之相關規定，業經內政部 89 年 2 月 18 日台內地字第 8964281 號函停止適用「自耕能力證明書之申請及核發注意事項」、「農地所有權繼承移轉登記案件之處理原則」與「臺灣省福建省各縣市鄉鎮市區公所核發自耕能力證明書審查小組設置要點」及相關書表格式在案。是以目前已不再辦理核發自耕能力證明書事宜。

（摘自內政部地政司全球資訊網）

》》 房地產專欄 《《

☆夫妻財產分開信託隔離風險避免一方生意失敗拖垮家庭建議可各自交付自益信託

強烈颱風來襲，又激起中小企業主的危機意識，萬一因天災生意失敗，一家人可怎麼辦？透過信託隔離夫妻財產，可免另一半的生意拖垮了家庭。一家之主為中小企業主的家庭更應該注意這類風險規劃。根據國內中小企業「生命」調查，平均只活了十三年，可見得經營企業風險不小。天災人禍都不是我們可以掌控的事，前幾年中部因為九二一地震，不少中小企業倒閉，該中小企業主跟銀行申請貸款時，是以夫妻的財產作為擔保，公司營運不下去，銀行向法院申請強制執行，夫妻名下的財產全數被追討。也有中小企業因為地震發生短暫營運不順，現金流量大減，導致付不出銀行貸款利息，連帶地因貸款所擔保的不動產等遭法院強制執行，不僅將事業震垮，也將所有的身家都壓垮。以往許多企業主有很多是以夫或妻的名義登記為公司負責人，為降低事業風險，而將財產單獨登記在另一方，不過，遇上這種天災人禍家庭也無法免除波及。

「利用信託就能將這種風險隔離」，因為信託法第十二條規定，除非該債權是信託前就存在於該信託財產之權利，或因處理信託業務而產生的權利，或其它法律另有規定，不然債權人不得對信託財產強制執行。所以，只要不是惡意為了脫產，才把財產交付信託，都在信託的保障範圍。萬一先生的企業因為天災人禍發生危難，太太事先信託的資金，可以作為一家人短暫生活之用，也可幫助先生東山再起，或是事先交付信託的自用不動產，也可以讓全家有安身之處，不怕法院來追討。不過，要注意的是，如果是自益信託，可能無法逃過被債權人追討的命運。因為破產後，未來名下一有財產，仍要償還債務人，舉例來說，先生即使將伍仟萬元交付信託，約定五年後每個月返還自己伍萬元，屆時若是破產債務還沒還清，這筆又再回到自己名下的財產，還是要作為返還債務人之用。

在將財產交付信託後，財產的所有權登記會從委託人名下轉移給受託銀行，包括現金、股票、或是不動產，不動產過戶也需到地政事務所登記，信託的隔離性不受法院強制執行影響，不過，等到財產再回到委託人名下，就離開信託的保護了。所以，這是夫妻財產隔離之用的規劃，也就是先生與太太各自交付自益信託，先生生意失敗還有太太這筆信託的資產，或是先生與太太分別以他益信託方式，把財產給另一半，或是小孩。

摘自—經濟日報

☆中市特色商圈領漲抗跌逢甲一中美術園道大樓店面住宅行情看俏

房仲業界調查發現，台中市特色商圈近幾年陸續成形，在人潮聚集的帶動下，特色商圈也支撐當地房市行情，呈現「漲時領漲，跌時抗跌」現象，其中又以逢甲商圈、一中商圈及美術園道的大樓店面與住宅行情，排名相對領先。透過政府補助與商店街的規劃造勢，台中市近幾年陸續出現具特色的形象商圈，包括精明一街、東海商圈、美術園道、逢甲商圈、電子街、大坑圓環、天津路服飾商圈及一中商圈等，不但人潮聚集，店家也是一家接著一家開，帶動當地房利、生活機能強、特殊功能（明星學校、公園綠地）、無嫌惡設施等條件。此外，好地段也需時間養成，或由政府透過都市規畫，引導民間資源投入。

台中地區有多處著名的特色商圈，各自呈現不同風貌，所提供的多樣化商品與服務，除滿足當地居民生活所需，也吸引鄰近縣市及遠道而來的旅客。由於特色商圈人潮聚集、商機多，提供許多工作機會，房地產行情相較其他區段，多呈現「漲時領漲、跌時抗跌」現象。最新調查發現，

台中市特色商圈中，大樓店面行情最高的是逢甲商圈，每坪單價在 30 萬至 50 萬元間，中古電梯華廈每坪也有 8 萬至 12 萬元的行情；其次是一中商圈，大樓店面每坪約 28 萬至 40 萬元，電梯華廈每坪 7 萬至 10 萬元間。排名第三的是美術園道商圈與精明一街，大樓店面每坪單價 25 萬至 30 萬元，中古電梯華廈自 8 萬至 13 萬元不等。天津路服飾商圈也有不錯表現，大樓店面每坪約 22 萬至 28 萬元，電梯華廈在 8 萬至 11 萬元間。鄰近商圈的住家，出門不遠即可解決衣食住行等需求，可充分享有生活便利性，別人還要大老遠從外地來觀光採購，自己只需踏出門就能享受，還能招待朋友來家坐坐，而如工作地點就在商圈內，上班更是方便。

特色商圈住家的選擇，可從商圈外圍、巷道、高樓層等方向尋找，達到「鬧中取靜」目標。成熟的商圈，店面空置率通常較低，店家一間接一間不中斷、聚客力強，對經營者來說是最重要的條件。選擇店面要注意車潮、人潮流動方向，道路太寬可能車比人多，距離停車場太遠，人潮將會遞減。另外，還要觀察業種分佈狀況，同業聚集雖能收集客效果，但店家太多也可能導致惡性競爭，必須特別留意。

摘自—經濟日報

☆信託財產給孩子瞞不過另一半信託業法怪怪的…

未成年受益人須由法定代理人雙方代簽同意書，將使父母中一方無法達到暗地保護子女目的。信託業法已公佈實施五年，不過，實務上發現，法令仍有怪怪的地方。信託業者舉例，父親私下拿一筆財產為兒子的將來辦理信託，這筆錢不想讓兒子的母親知道，但是法令規定，因兒子未成年，要辦信託必須要兒子的母親簽字同意才行。最後父親打消了信託的念頭。有些該訂辦法的，沒有訂出辦法，也造成信託實務上的困擾。今年南亞發生海嘯，新聞局發起送愛心到南亞，但信託的受贈者是外國人，這必須主管機關外交部訂有相關辦法，信託業者才能受理，信託業者最後只能婉拒新聞局的這個公益信託。許多原先善意的法令卻造成信託業者許多實務上的困擾，例如信託業法第十九條規定，信託業應依照信託契約的約定及主管機關的規定，分別向委託人、受益人作定期會計報告…。現行施行細則規定每年一次。

不過，適用在公益信託上卻造成業者許多困擾，公益信託的特性就是受益人不確定，每年捐助的對象也不同，依法銀行信託部要寄給這些被協助的對象（受益人）會計報表，讓每個受益人看到上頭寫著捐給多少對象、捐了多少，信託業者覺得這樣「怪怪」的，而過往曾受贈過的，今年還要不要再寄呢？信託業者也沒有答案。另外，信託業法第 27 條第 2 項規定，信託財產存放在其銀行業務部門或其利害關係人處作業存款，必須事先取得受益人的書面同意。信託常常是為了幫助家庭不和睦，或是對未來不確定，將透過信託幫助親人，就有銀行遇到一個案例，父親想把 100 萬元交付信託，等到兒子長大，銀行再定期撥款給兒子。實務上運作，信託時要辦理過戶，銀行當然會請父親先將錢撥到該銀行活儲戶頭，再依時間分配定存或是投資，這時卻面臨一個困境。信託業法第 27 條規定，兒子要先簽同意書，可是根據國內法令，未成年的子女要由法定代理人雙方代為簽字，這違背了父親信託的原意父親就是為了不想讓母親知道才想交付信託保護兒子，當然，最後這個信託也卡在這個小小的關節而無法落實。

根據信託法，公債、股票、金錢甚至是專利權、著作權都可以信託，不過，受限於大陸法系沒有主管機關訂立辦法，信託也「無法」可行，包括公益信託、禮券銷售、預付式服務等，也面臨類似的困境。舉例來說，今年元月南亞發生海嘯，新聞局發起一萬個希望的募款活動，原先打算在收到捐款之後成立公益信託，並由捐款人互推代表，加上媒體界代表和新聞局代表，共同組成監督人，持續監督這筆專款的運用。遺憾的是信託業卻遍尋不著法源，公益信託設立需要經過目的事業主管機關的許可，該筆款項受贈者為國外災民，主管機關應該是外交部，外交部並沒有

設立相關規定辦法。

摘自—經濟日報

☆福益計劃造鎮活化閒置土地

配合國內發展軟體科技業，積極引進國際人才需求，福益實業（1436）佔地 18 甲的楊梅廠土地，擬規劃為結合休閒、居住與教育機能的「國際文化村雙語學校」大型造鎮計畫，不僅活絡閒置土地資產，更進一步點土成金。福益實業董事長蘇天財指出，該案已申請地目變更，預計最快一年內可審核完成，進入實質規劃及動工，估計五年後興建完成，總投資金額逾 50 億元。福益楊梅廠因 921 地震受損，兩年前獲保險公司理賠 12 億元，遂積極尋覓投資計畫以轉型。楊梅廠曾規劃投資高科技園區、銀髮養生村，但最後不了了之。

目前市場上已有類似高科技園區及養生村的計畫，同質性高；而養生村的想法似乎叫好卻不叫座，因此該案也緊急踩煞車。今年三月轉投入規劃國際文化村雙語學校的造鎮計畫，發現有發展潛力。自豪的說：「這將是國內第一座國際文化村。」台灣發展知識密集的軟體產業，積極延聘國際人才，這些國際人才來台工作，常遭遇居住不適應及小孩子的教育問題。因此福益才有規劃楊梅廠為「國際文化村雙語學校」的構想，除可滿足外籍專才的市場需求，也能開創新商機。楊梅廠交通便捷，鄰近幼獅工業區及新竹科學園區。依照這項造鎮規劃，除了 40% 的公園、道路、環保等公共設施，將建置幼稚園、一貫化的美國學校教育體制，並興建 500 棟別墅，集合休閒、居住及教育等機能。

福益旗下有三大事業體，包括紡織、土城工商綜合區育樂中心事業及營建事業。目前紡織事業主要以貿易買賣為主。由於未達經濟規模，目前考慮處分已封存的四萬錠紡錠後，決定收掉紡織事業，專注於營建事業發展。目前已有大賣場洽談出租事宜，但若價錢合理，也不排除直接出售處分，更具經濟效益。

摘自—經濟日報

☆水湳機場解禁台中房市利多限建限高一併消失 獲益面積逾 800 公頃

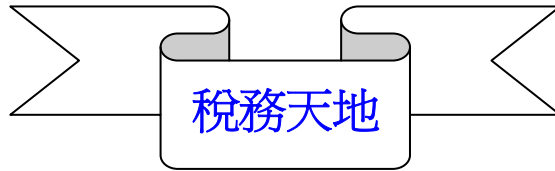
國防部正式公告解除「水湳機場重要軍事設施管制範圍」，實施長達六九年的禁限建宣告解禁，影響面積廣達八〇〇多公頃，幾乎占三分之一個台中市，工商業界認為，這對帶動台中都會區發展是一大利多。水湳機場管制解除後，原有因建築物高度影響飛航安全的限建或禁建問題也跟著消失，使原西屯、南屯及西區一帶土地恢復原有開發價值，應可促進台中市土地整體開發利用。

台中市政府已對水湳機場 190 公頃之土地作好初步規劃，包括興建國際會展中心、巨蛋及大學城等，未來捷運也將從清泉崗經中科連接水湳到烏日。其中國際會展中心園區面積約 25 公頃，旁邊還有公園，可作展場的預備用地。

為因應中部工商業界積極爭取水湳機場開發大型國際會展中心，「地主」空軍二指部稍早已釋出善意，表示配合國防用地政策。水湳機場將在一年內移交國有財產，未來可朝多元化方向開發，地盡其利。

摘自—經濟日報





＝國稅簡訊＝

*贈與給子女土地或房屋，其價值以贈與日土地的公告現值及房屋的評定價格為準

父母要將自己所有的土地或房屋贈與給子女時，贈與價值應如何計算？應以土地的公告現值及房屋的評定價格為準，於贈與日後三十日內，向贈與人戶籍所在地稽徵機關辦理贈與稅申報。在計算贈與土地或房屋的贈與總額時，其契稅或土地增值稅如確係由受贈人所繳納，則該契稅或土地增值稅，得自贈與總額中扣除後再計課贈與稅。鑑於有些贈與人在申報贈與稅時忘記扣除，等贈與稅核定後，才申請復查，徒增徵納雙方困擾。因此提醒贈與人於辦理申報時，應注意可扣除之項目並檢附相關證明文件。

上述契稅或土地增值稅如係由贈與人代為繳納，則應以贈與論，國稅局會將其併入贈與總額中計算，惟於計算贈與稅時，會再自其贈與總額中扣除。

*繼承人申報被繼承人遺產稅時，須留意死亡前二年內贈與配偶之財產

被繼承人死亡，繼承人申報遺產稅時，一定要特別注意除了將被繼承人死亡當時名下所有財產列入申報清楚外，還要注意被繼承人死亡前二年內贈與配偶之財產是否併入，否則將有漏報受罰之虞。依遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款規定，配偶相互間贈與之財產，不計入贈與總額，免徵贈與稅。而同法第 15 條第 1 項第 1 款規定，被繼承人死亡前二年內贈與其配偶之財產，仍應併計入遺產總額課徵遺產稅。立法用意就是為防止藉生前贈與配偶免贈與稅之規定以規避遺產稅。

常有被繼承人生前即著手規劃財產的配置，利用稅法上夫妻間的贈與免計入贈與總額，而將財產部分移轉給配偶，嗣繼承人申報其遺產稅時不黯法令規定，未將死亡前二年贈與配偶的財產申報為遺產，等到國稅局通知被繼承人尚有死亡前二年內贈與配偶的財產時，不僅要將該贈與財產併入遺產總額中補稅，還要依漏報處以一倍至二倍之罰鍰，不可不慎。

*如何申請稅務機關會同開啟被繼承人承租之保管箱

被繼承人死亡前在金融機構或信託公司租用之保管箱，繼承人或利害關係人在被繼承人死亡後，依照法定程序可以開啓該保管箱，但是要先向出租單位洽妥應準備之文件與開啓日期，並在洽妥之開啓日期前一個星期，準備被繼承人的除戶謄本及所有繼承人的戶籍資料，以書面向國稅局申請派員會同開啓點驗、登記。

倘繼承人分散國內、外，不克親自前來會同開箱者，應事先出具委託書及身分證明文件委託他人到場，而居住國外繼承人出具之委託書及身分證明文件，尚須經中華民國駐外單位之驗證，始符規定。

*贈與不動產，已繳清贈與稅並完成移轉登記者，贈與人若具有法定撤銷權，可申請撤回贈與稅申報

近年來民眾利用贈與移轉財產的情形日趨普遍，但贈與人在贈與之後後悔了，該怎麼辦？依目前稅法規定，已完成移轉登記者，如贈與人具有法定撤銷權，可以向稅捐機關申請退還贈與稅，

於查明屬實後，始准予退稅。以不動產為贈與者，在未辦妥產權移轉登記前，贈與人可以檢具不動產所在地稽徵機關（稅捐稽徵處）核准撤銷土地增值稅或契稅之證明文件，向國稅局提出撤回贈與稅申報之書面申請，如果已經繳納贈與稅，也可申請退稅。若已辦妥產權移轉登記後，贈與人撤銷贈與原因符合民法第八八條意思表示錯誤、九二條被詐欺或脅迫、第四一二條附負擔之贈與而受贈人未履行其負擔、第四一六條受贈人對贈與人等有故意侵害之行為或對贈與人不履行扶養義務等要件，在取得法院確定判決等，並據以塗銷移轉登記回復所有權後，可申請撤回贈與稅申報。贈與人若確有上述法定撤銷權者，將可主張撤回贈與稅申報並退還已繳納之贈與稅款。

*** 股票於分派股利基準日後贈與未成年子女，該股利應如何課徵贈與稅**

父母將所持有的公司股票贈與未成年子女，如果，公司就該股票分派股利時，該股利是否應該課徵贈與稅？這一問題應該從原來贈與股票之贈與日，究竟是在公司分派股利基準日之前或之後而定。如果父母在公司分派股利基準日之前，就將自己所持有的公司股票贈與並過戶給未成年子女且已依法申報繳納贈與稅者，嗣後，該未成年子女因持有該股票所領得之股利，是屬於該未成年子女之所得，應合併父母之所得，申報繳納綜合所得稅，並不發生贈與及課徵贈與稅問題。反之，如果是父母在公司分派股利基準日後，才將所持有股票，贈與並過戶給未成年子女者，則該股利仍然是父母所有，因此，父母如欲將該股利併同股票一併贈與未成年子女時，自應合併課徵贈與稅；如果是父母在贈與股票之後，再另行將股利贈與未成年子女時，則該股利部分，應屬於另一種贈與財產，應依法另行申報課徵贈與稅。

*** 父母於子女婚嫁時之贈與金額在 100 萬元以下，不課贈與稅**

嫁妝可以在 100 萬元以內免稅，是父母合起來贈與 100 萬元免稅，還是父與母各贈與 100 萬元免稅？又跟太太在年初時已經贈與兒子各 100 萬元免稅，現在女兒要結婚，還可以再贈與女兒嫁妝各 100 萬元免稅嗎？

依據遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 7 款規定，父母於子女婚嫁時所贈與之財物，在 100 萬元以內不計入贈與總額。同法第 22 條規定，贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額 100 萬元。與太太除了年初贈與兒子 100 萬元免稅外，在女兒要結婚時，還是可以各自贈與女兒嫁妝 100 萬元不計入贈與總額。

*** 繼承之財產辦理移轉時，未檢附稽徵機關核發之證明書，不得逕為移轉登記**

父於亡故，遺有存款計 2,000 萬元，未上市○○公司股票二萬股，今急需用錢，可否逕向銀行提領存款及出脫股票變現週轉。被繼承人死亡遺有財產者，不論有無達到課稅標準，納稅義務人均應於繼承之日起六個月內，向被繼承人戶籍所在地國稅局辦理遺產申報，國稅局接到申報書後會儘速辦理調查及估價，核定應納遺產稅額並繕發納稅通知書，通知納稅人繳納，在遺產稅未繳清前，不得分割、交付遺產或辦理移轉登記。納稅人若違反上述規定，在遺產稅未繳清前即逕行提領存款或出脫股票，依規定將被處一年以下有期徒刑；另銀行及該公司未通知納稅人繳驗遺產稅繳清證明書（若係免稅案件，則須檢附免稅證明書），即予交付或辦理移轉者，其屬民營事業，將被處 1 萬 5 千元以下之罰鍰；其屬政府機關及公有公營事業，將由主管機關對主辦及直接主管人員從嚴議處，所以納稅人要求移轉財產時，其所屬機關應謹慎為是，以免觸法而遭受懲處。

*** 逾期未繳納遺贈稅，仍可申請實物抵繳**

近年來政府為刺激房地產市場景氣，雖持續有低利貸款及優惠稅賦措施，但不動產對一般民

眾而言仍為不易變賣之財產。有許多繼承人雖繼承了眾多遺產，卻因大多是不動產，在現金不足情況下，無法繳清遺產稅，但繼承之不動產又無法在短期內處分，常不知如何是好。事實上依遺產及贈與稅法第 30 條第 2 項規定，遺產稅或贈與稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於規定繳納期限內，向該管稽徵機關申請，分 12 期以內繳納；每期間隔以不超過二個月為限，並准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。納稅人如果確無法以現金繳納遺產稅者，如果符合上開規定，即可申請分期繳納或以實物抵繳。

另外，依財政部 92 年 2 月 10 日台財稅字第 0920451221 號釋令，納稅人逾遺產及贈與稅法第 30 條第 1 項規定之納稅期限，申請實物抵繳，稽徵機關可予受理。惟其逾越納稅期限後至實物抵繳申請書送達稽徵機關日前之期間，應依稅捐稽徵法第 20 條及遺產及贈與稅法第 51 條規定，加徵滯納金及利息。民眾如果繼承的財產大都是不動產，實在無法以現金繳納者，在現今房地產市場較低迷的情況下，不妨採用以實物抵繳方式繳納遺產稅，就連已逾繳納期限也可申請，希望民眾別輕忽自身之權益。

* 債權人查調債務人課稅資料可就近向國稅局任一分局、稽徵所或服務處辦理，證件齊全一次辦妥

債權人查調債務人課稅資料，依財政部規定，每查調一位債務人一種資料收費 500 元；查調範圍僅限財產及所得資料。例如：僅查調債務人之所得資料收費 500 元；如同時查調所得及財產資料則收費 1,000 元。該項作業係全國連線，債權人可填具申請書，連同應檢具之證件正、影本，就近向各地區國稅局任一分局、稽徵所或服務處辦理。如由其授權代理人或受任之受任人申請查調時，應另附授權書或委任書正本及代理人或受任人之身分證正、影本。

* 生存配偶主張剩餘財產差額分配請求權價值扣除，免再檢附法院判決或全體繼承人同意書

黃太太詢問，其夫於死亡後留下鉅額遺產，而其夫前妻之子女拒絕黃太太依民法第 1031 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權，故無法取得全體繼承人之同意書，其於申報遺產稅主張扣除是否會被國稅局剔除。依據財政部 94 年 6 月 29 日台財稅字第 0940454028 號令，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之案件，得免再檢附法院判決書件或全體繼承人同意書，簡單來說，黃太太向國稅局申報遺產稅時，只要主張剩餘財產差額分配請求權價值自遺產總額中扣除，國稅局便會審理計算該項扣除額。

* 購地貸款利息資本化

營利事業購買土地之借款利息依購入土地的用途而有不同列報方式，購入土地係供營業上使用，其利息支出應先列為取得該土地之成本，待辦妥過戶手續或交付使用後，借款之利息支出才可列為當年度利息費用；如購入之土地，非屬固定資產，其借款利息應以遞延費用列帳，待土地出售時，為其收入之減項，不得列為當年度費用。至於貸款利息之範圍，除專案貸款利息得個別認定外，一般性貸款如經查得該資金之運用與購置土地有關，得查核認定購買土地之貸款利息。某公司 91 年度營利事業所得稅結算申報時，發現其帳上列報預付土地款 2 億 5 千餘萬元，乃將該筆土地本期借款利息，予以利息資本化，同額調減其列報之利息支出並補稅。

* 農業用地免稅規定又放寬了

農業用地因為法律變更而編定為非農業用地，過去只有在細部計畫還沒完成，以致不能依變

更後的用地使用，經法律主管機關認定仍應依原來農業用地使用分區別或用地別管制使用的，才可以適用農業發展條例有關不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦之規定，但是在 94 年 6 月 10 日農業發展條例施行細則修正後，已發布細部計畫地區，在符合規定條件下，也可以享受稅捐優惠。

行政院農業委員會在這次的修正條文中，將現行農業發展條例施行細則第 2 條第 2 項移列至第 14 條之 1，並放寬農業用地已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，在公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用，即現況仍作農業使用，經取得農業用地作農業使用證明書者，也一併納入稅捐優惠範圍。

*贈與行為，受贈人同意並接受贈與才能成立

依照遺產及贈與稅法的規定，所謂贈與，係指財產所有人把自己的財產無償給與他人，並經他人允受而生效力的行為。在父母親把存款轉存子女活期儲蓄存款帳戶的個案中，必須要子女有同意並接受贈與才能成立，國稅局課徵贈與稅才符合規定。某甲在 83 年間把自己高達 3,000 萬元的鉅額存款轉存在子女活期儲蓄存款帳戶，國稅局認為已經發生物權移轉的效力，贈與事實足堪認定，除了補徵贈與稅 102 萬元外並加處一倍的罰鍰。某甲不服，申請復查及提起訴願均遭駁回，於是向臺北高等行政法院提起行政訴訟，主張轉存子女帳戶的錢，是爲了要分散所得及買賣股票方便而寄存在子女名下，並沒有要贈與的意思。

臺北高等行政法院判決指出，某甲子女的活期儲蓄存款帳戶開戶資料欄「連絡處」是某甲的住所，而且開戶日子女都在國外，可見得開戶手續都是某甲所爲，同期間還有多筆情況相同的資金流程，也有從子女帳戶將款項轉入某甲帳戶的情形，所以某甲把存款轉存子女帳戶並不是無償給付，某甲也舉證子女帳戶在 83 年間確有從事股票交易等情，認為某甲主張子女帳戶由其支配，用以調度資金、節稅及買賣股票之用，應屬可採。國稅局以動產因交付占有而生移轉效力爲由核課贈與稅，未同時審究受贈人是否實際占有、支配贈與物，即有未合，乃將訴願決定及原處分均撤銷。

*遺產稅申報親屬扣除額，如第一順位繼承人全部拋棄繼承而由孫子女繼承，仍是以第一順位繼承人之扣除額為準

有許多遺產稅申報案件，繼承人一子女，全部拋棄繼承，而欲由孫子女繼承，以取得較多扣除額。這是不可行的，因如有因子女全部拋棄繼承而由孫子女繼承時，扣除的金額是以拋棄前原來可以扣除的數額爲限。依據遺產及贈與稅法第 17 條規定，其中繼承人爲直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除 40 萬元。其有未滿 20 歲者，並得按其年齡距屆滿 20 歲之年數，每年加扣 40 萬元。但親等近者拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者，扣除數額以拋棄繼承前原取得扣除之數額爲限。

簡單來說，遺產總額中扣除死亡人遺有第一順位繼承人，每人可從遺產總額中扣除 40 萬元，其中有未成年人，可以按照他的年齡相差年滿 20 歲的年數，每人每年加扣 40 萬元，不滿一年的以一年計算，但是繼承人拋棄繼承權就不能扣除。例如小李死亡留有一個 13 歲的兒子，那麼他相差年滿 20 歲還有 7 個年數，所以他的扣除額是 280 萬元。但如果因子女全部拋棄繼承而由孫子女繼承時，扣除的金額是以拋棄前原來可以扣除的數額爲準。例如老張死亡遺有二位子女，這二位子女全都拋棄繼承，由五位未成年孫子女繼承，那麼扣除額只能以原來二位子女繼承可扣除數額 80 萬元爲扣除額。

*財政部函釋調查基準日之認定原則，核與稅捐稽徵法第四八條之一規定之立法意旨相符，自得適用

稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，其目的乃欲藉此免罰手段，使漏稅違章案件能不經調查程序，回復合法狀態，以求稽徵程序之經濟；且期納稅義務人能激勵自新，而財政部秉持當稅捐稽徵機關實質上已掌握涉及違章之相關證據時，此時因稽徵機關已耗費人力、物力開始進行調查，雖納稅義務人於稅捐稽徵機關經辦人員寄發處分書或進行函查等其他調查作為後有補報補繳行為，然此補報補繳行為已無法達上述稅捐稽徵法第 48 條之 1 激勵自新及節省稽徵成本之立法目的，反會造成納稅義務人僥倖心理，而函釋調查基準日之認定原則，核與稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定之立法意旨相符，自可適用。

按「納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款者，凡屬未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，左列之處罰一律免除……本法第 41 條至第 45 條之處罰。二、各稅法所定關於逃漏稅之處罰。」為稅捐稽徵法第 48 條之 1 前段所明定。次按「核釋綜合所得稅調查基準日之認定原則。說明：二、綜合所得稅納稅義務人如短漏所得或未依法辦理結算申報已達裁罰標準之漏稅案件，除列選案件外，應以寄發處分書日（發文日）為調查基準日。惟若於寄發處分書前經稽徵機關進行函查、調卷、調閱相關資料或其他調查作為者，稽徵機關應詳予紀錄以資查考，並以最先作為之日為調查基準日」為財政部 82 年 11 月 3 日台財稅第 821501458 號函釋所明釋。財政部函釋調查基準日之認定原則，核與稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定之立法意旨相符，自得適用，有最高行政法院 94 年判字第 532 號判決可參，是請納稅義務人釐清此觀念，以免誤解徒增稅務爭訟。

*要為子女置產，如何才能節省贈與稅

要為子女置產，且想節省贈與稅可能讓不少人傷透腦筋？不少人會因考慮給子女購屋資金或將登記在自己名下的房屋直接贈與給子女而煩惱，依照現行的遺產及贈與稅法的規定，最好的節稅方式還是以子女的名義，直接購買不動產贈送給子女較為划算。依照遺產及贈與稅法的規定，如果購買不動產〈包括土地及房屋〉贈送子女，係依照房屋的評定現值或是土地的公告現值來課徵贈與稅，因此，比起直接拿現金給子女購買房屋或土地，按照實際支付金額課徵贈與稅，顯然節省不少稅金。如果不急著替子女置產的民眾，也可以善加運用每年一百萬元的免稅額，分年贈與「購屋準備基金」給自己的子女，同樣也可以達到為子女置產又免稅的目的。

*稅捐稽徵機關對於欠繳遺產稅案件之稅捐保全原則

財政部以 94 年 6 月 22 日台財稅第 09404538360 號令規定，重新核示欠繳遺產稅案件，稽徵機關對於繼承人財產為禁止處分或限制繼承人出境之原則：

- 〈一〉欠繳遺產稅案件，被繼承人遺產中屬遺產稅課徵標的物之不動產及公共設施保留地，依核定之遺產價值扣除上開財產經設定之他項權利價值或擔保之債權額，及經依遺產及贈與稅法第 15 條規定併入課稅之遺產後之「餘額」，如超過欠繳之遺產稅，即遺產淨值超過欠繳遺產稅者，得免再對繼承人財產為禁止處分或限制繼承人出境。
- 〈二〉至於遺產餘額低於欠繳之遺產稅者，稅捐稽徵機關得就相當於其差額部分之繼承人財產為禁止處分，其經禁止處分之財產加計前述遺產餘額之合計數，如高於欠繳之遺產稅，得免限制繼承人出境；惟如低於欠繳之遺產稅，且該欠繳之遺產稅達到「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」第 2 條規定之標準者，則仍得依該辦法及相關規定，限制繼

承人出境。

〈三〉為避免因政府徵收，影響稅捐保全，稽徵機關得於遺產稅繳清前，對第一項之共設施保留地為禁止處分。

*納稅義務人拒絕調查或拒絕提示課稅資料，稅捐稽徵機關可依法予以處罰

稅捐稽徵機關或財政部賦稅署指定之調查人員，向納稅義務人或其他相關人員進行調查，要求提示課稅資料、文件時，納稅義務人如置之不理，稅捐稽徵機關可依法予以處罰。稅捐稽徵機關為調查課稅資料，依稅捐稽徵法第 30 條規定，向納稅義務人進行調查及要求提示課稅資料，如納稅義務人拒絕稅捐稽徵機關或財政部賦稅署指定之調查人員調查，或拒絕提示有關課稅資料、文件時，稅捐稽徵機關可依同法第 46 條規定裁處新臺幣 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

*贈與超過一百萬元者，應申報贈與稅

「贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額 1 百萬元。」，「……贈與人在一年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 30 日內，向主管稽徵機關依本法規定辦理贈與稅申報。」納稅義務人將銀行存款、現金或財產等贈與時，應在贈與行為發生後 30 日內，申報贈與稅，若未依限申報，或有漏報、短報情事者，除補稅外，將加處漏稅額一倍至二倍罰鍰。某君平日有將鉅額銀行存款轉帳至兒子媳婦銀行帳戶，無償供其使用之情形，已構成贈與行為，惟因不諳稅法，而未申報贈與稅，經查獲除補徵贈與稅額外，並處罰鍰。

=地方稅簡訊=

◎房屋移轉申報契稅時，記得填寫「契稅申報書附聯」

房屋移轉申報契稅時，如該棟房屋原非住家使用，移轉後變更為住家使用時，記得於申報契稅時，同時填寫「契稅申報書附聯」，以維護自身權益。

房屋稅係以房屋實際使用情形課徵，並不以戶籍遷入為課徵依據，其中住家使用房屋稅的稅率最低，稅率為房屋現值百分之一點二，在房屋新所有權人填寫「契稅申報書附聯」後，由稅捐處派員至現場實地勘查，倘該房屋確係供住家使用，則由契稅繳清日起，更改房屋稅稅率。此外，在辦理契稅申報時，填寫「契稅申報書附聯」，除可申報房屋使用情形，並可提前申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，如該房屋基地辦妥土地所有權登記並於同年九月二十二日前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，該基地於當年度即可按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

因為房屋稅是按月計算課徵，納稅義務人如果房屋有使用情形變更，在辦理契稅申報時即填寫「契稅申報書附聯」，免於事後再以書面向稅捐處申請變更，可維護自身權益。

◎購買國宅供自用，仍應提出申請，方能享受自用住宅優惠稅率課徵地價稅

自用住宅用地經移轉後，如新所有權人仍作自用住宅使用，必須重新提出申請方能享受按優惠稅率課徵地價稅。某民眾主張其經拍賣取得坐落彰化縣員林鎮之土地為國民住宅用地，應無須再提出地價稅適用自用住宅用地優惠稅率的申請，即可適用。惟按土地稅法第 41 條規定土地所有權人欲適用同法第 17 條規定之自用住宅用地或國民住宅用地特別稅率課徵地價稅，均應於地價稅開徵 40 日（9 月 22 日）前，向土地所在地稅捐稽徵處提出申請。

土地經移轉後，所有權人已改變，原核准前手之自用住宅稅率即已消失，新所有權人若符合自用住宅條件者，應於地價稅開徵 40 日（9 月 22 日）重新提出申請，以免自身權益受損。

◎重新規定地價增繳地價稅可以抵繳土地增值稅，但欠稅除外

土地所有權人在持有土地期間內，因重新規定地價而有增加應繳納的地價稅，在移轉土地時，可以自重新規定地價起，每增繳一年地價稅，抵繳應繳土地增值稅百分之一（繳納半年者，抵繳百分之 0.5），准予抵繳的總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之 5 為限。

林某出售土地在持有土地期間，因重新規定地價而有增繳地價稅，可以在應繳增值稅百分之 5 限度內抵繳；但林某有部分年期的地價稅尚未繳納，若要移轉該筆土地時，其欠繳的地價稅，應先繳清欠稅後，再計算增繳稅額，若是因法院拍賣而有尚未繳清的欠稅，只能就已繳納增繳年期的地價稅抵繳其土地增值稅。

◎稅捐處展開加強房屋稅清查，嚴格規定調查人員配帶識別證

94 年度下半年房屋稅籍清查工作已自 6 月展開，本年度清查重點包括房屋的使用情形有無變更，減、免稅房屋清查，以及新建、增建和改建房屋的清查，為防假冒，嚴格規定清查人員到場調查並輔導辦理申報事宜，態度要和藹並應配帶識別證，供納稅人辨識，請各納稅義務人配合協助辦理。請新建或改建漏未設籍房屋所有人儘速向所在地稅捐處申報設立房屋稅籍，以免逾期末申報因而發生漏稅者，遭受處罰。

◎贈與不適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅

土地稅法第 34 條規定，土地所有權人「出售」自用住宅用地可以申請按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。而「贈與」移轉並非「出售」，且贈與土地其土地增值稅之納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以，配偶及二親等親屬間的土地「贈與」，自不得適用上開規定課徵土地增值稅。

配偶及二親等親屬間之土地「買賣」，因遺產及贈與稅法第五條第六款規定，未能提出支付價款證明，經稽徵機關核定以「贈與論」課徵贈與稅，如果符合自用住宅用地要件，仍然可以適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。

◎繼承土地抵繳遺產稅仍應辦理土地增值稅申報

依土地稅法第 28 條規定，因繼承而移轉土地不課徵土地增值稅；但因繼承取得之土地再移轉時，依同法第 31 條規定，則以繼承開始時該土地之公告現值為原規定地價課徵土地增值稅。所以民眾如有因繼承取得土地抵繳遺產稅而移轉登記為國有時，仍應向該抵繳土地所在地稅捐處辦理土地增值稅申報。

◎財政部中區國稅局彰化縣分局日前發生某稅務員盜領退稅二五〇萬元東窗事發，由新聞媒體報導及網路新聞批露

彰化縣稅捐稽徵處與中區國稅局彰化縣分局同屬一處合署辦公，是不同的稅捐機關，門口懸掛榮獲法制再造工作圈銀斧獎及行政院服務品質獎，是該處歷年來所得的榮耀，而非國稅局彰化縣分局所有。發生稅務員盜領退稅案，與該處無關，請外界不要誤解，特此聲明。

◎政府興建之國民住宅及獎勵投資興建之國民住宅，其為出售者免徵不動產買賣契

稅，但如屬標售之住宅、店舖及開放一般民眾承購之國宅，不得享有免徵買賣契稅之優惠

依國宅住宅條例規定：政府興建之國民住宅，為出售者，免徵不動產買賣契稅，又同條例規定，獎勵投資興建之國民住宅，其承購人免徵不動產買賣契稅，其承購人免徵契稅應以具有購買國宅資格者為限，至於國民住宅社區內以標售方式出售之住宅、店舖及開放一般民眾承購之國宅，並無免徵買賣契稅之優惠。

◎新購房地或搬遷新址的納稅義務人，請即通知土地或房屋所在地之稅捐處更正稅單通訊投遞地址

每當房屋稅及地價稅開徵時，常有民眾反應稅單地址不符或沒收到稅單而造成困擾。稅捐處指出，買、賣房屋及土地要繳納契稅與土地增值稅，稅捐機關係依據契稅申報書及土地移轉現值申報書所載地址釐正房屋及地價稅籍資料，民眾在申報契稅及土地增值稅時，申報書填寫的地址一般都是原居住戶籍舊址，等辦妥產權登記後遷移至新購買房屋新址居住時，若疏忽未通知稅捐機關更正，則稅單所登載的都還是原舊址資料，以致無法送達。提醒納稅人，倘若您已搬遷新址，只要以電話告知身分證號碼通知更正，稅捐處會立即辦理，或利用稅單上委託轉帳代繳稅款約定書背面之地址更正欄詳實註明投遞地址，那麼下年度房屋稅、地價稅稅單就會按新址順利送達。

◎土地以自用住宅用地稅率課徵地價稅是繳稅最少的好方法

土地稅法所稱自用住宅用地，係指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，符合稅法規定才可以申請適用最低稅率課徵地價稅。而對於符合前半段設籍規定卻設有公司行號營業的房屋及土地，如果僅為部分面積供營業使用，其餘係供自用住宅使用者，仍可向戶籍所在地稅捐機關申請部分土地面積改按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

目前地價稅一般用地稅率為千分之 10，而自用住宅用地稅率為千分之 2；，兩者差距四倍之多，如申請經稽徵機關核准，將可節省不少支出，聰明的您，心動就要行動，稅法規定 9 月 22 日以前提出申請則當年即可享受優惠稅率如在 9 月 22 日以後才提出申請，該年就無法享用此優惠稅率，將按一般用地稅率課徵。

◎房屋空置，仍應依法課徵房屋稅

依據房屋稅條例第 3 條「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。」之規定，房屋縱有空置無人居住之情形，仍應依法課徵房屋稅。依據房屋稅徵收細則第四條「房屋空置不為使用者，應按現值依據使用執照所載用途課稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家用稅率課徵。」之規定，空置之房屋，其使用執照用途記載如為供住家用者，即應按住家用稅率課徵房屋稅，若為供非住家用者，依據前開法條及財政部相關函釋規定，一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，惟嗣後如實際供住家使用時，仍可向稽徵機關申請改按住家用稅率課徵房屋稅。

您的房屋如有使用執照用途記載為供非住家用，而實際供住家使用情形者，可申請改按住家用稅率課稅，以節省稅負。改課之基準日為每月 16 日，如您是在 15 日以前提出申請者，當月即適用變更後稅率課稅，16 日以後提出申請者，則自次月起改按變更後稅率課徵房屋稅。

◎適用工業用地優惠稅率之納稅人請於 9 月 22 日前提出申請

如果您的土地為按目的事業主管機關核定規劃直接使用之工業用地，但尚未申請按千分之 10 課徵地價稅者，請別忘了於今年 9 月 22 日前提出申請，超過期限申請者，須自明年才能適用此種優惠稅率。

所謂「工業用地」依土地稅法相關規定，係為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內土地；又在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，亦可準用。至於應檢附之證明文件如下：

(一) 建廠期間

- 1、建照執照影本（建築物用途載明與物品製造、加工有關之用途）。
- 2、如建廠前依法需先取得工廠設立許可者，應加附工廠設立許可文件影本。

(二) 建廠完成後

- 1、已達申辦工廠登記標準者
 - (1) 工廠登記核准函影本。
 - (2) 工廠登記證影本。
- 2、未達申辦工廠登記標準者，檢附使用執照影本或建築改良物所有權狀影本（建築物用途載明與物品製造、加工有關之用途）。

◎買到無法移轉法拍屋，已繳納契稅可申請退稅

房屋買賣之權利人於報繳契稅，未辦妥所有權移轉登記前，始發現該承買之房屋業經法院查封不得移轉，其已報繳契稅准由買方單獨申請撤銷並辦理退稅。

近來金拍、銀拍以及法拍屋，成為民眾置產的熱門商品，但買到產權不清房屋致造成買賣糾紛不斷，若民眾購買房屋報繳契稅之後，才發現該房屋遭限制移轉登記，根本不能辦理所有權移轉登記，為保障買方權益，准由買方單獨申請撤銷並退還已繳納契稅，且該申請退稅並非稅捐稽徵法第 28 條因適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，故不受 5 年期間之限制。

◎已核准之自用住宅用地因故遷出戶籍地，縱使仍居住在該址，土地亦應改按一般用地稅率課徵地價稅

有許多納稅人在核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，因子女就學需要或其他原因而將戶籍遷出，按土地稅法規定已不符合自用住宅用地要件土地，應改按一般用地稅率課徵，並且明定自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業之住宅用地。

◎房屋頂樓或陽台增改建後，因房屋已增加使用價值應併入主建物課徵房屋稅

依房屋稅條例規定：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都要課徵房屋稅，因此建物所有人如果在頂樓增建房屋，記得在增建完成之日起三十日內向當地稅捐稽徵機關申報增建稅籍課徵房屋稅。

除了頂樓增建外，如果有將房屋的陽台加裝鋁窗，並將原主建物之外牆拆除合併連貫使用者，因該陽台已非屬陽台性質，亦同樣要向當地稅捐稽徵處申報合併原有房屋面積課稅。

◎房屋稅未辦保存登記部分，可否登錄於建物所有權狀上

有民眾於接獲房屋稅單後來電詢問，可否依稅捐處課徵房屋稅之事實要求地政事務所將增建

未辦保存登記部分，登錄於建物所有權狀上？

依照房屋稅條例規定，納稅人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形。無照違章建築房屋於稅捐處每年房屋稅清查被查獲後，即由稅處逕行設籍課稅，無法因房屋稅之課徵而成爲合法建築。無照違章建築房屋，土地所有權要移轉時，如地上房屋部份樓層供營業使用，欲申請按自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅。所有權人可向地政機關申請建物勘測，再依核發之勘測成果圖主張將違章增建自用部分併入建物總面積依比例計算土地增值稅，以節省稅賦。

◎告訴您免貼印花稅票的收據有哪些

甚麼樣的收據該貼印花稅票，而甚麼樣的收據又不用貼印花稅票的確令人有些困惑。不過整體說來要貼印花稅票的收據依稅法規定指的是收到銀錢所書立的單據、簿、摺均屬銀錢收據，應貼印花稅票。

非現金收付的票據包括匯票、本票及支票只要於書立收據時載明票據名稱號碼，該收據即可免貼印花稅票。而兼具營業發票性質的銀錢收據依稅法規定，也無需貼用印花稅票，所以一般生活上常見的像水、電、瓦斯費及報費、計程車費、旅行業收取團費所書立之代收轉付收據、及小規模免用發票商號開立載有品名、數量及價格之收據均屬此類免貼印花稅票收據。

另外常見的公私立學校處理公款、公私營事業組織內部所用不生對外權利義務關係之單據、車票、船票、航空機票及其他往來客票、行李票、薪給、工資收據、領受之賑金、恤金、養老金收據及義務代收稅捐或其他捐獻政府款項者，於代收時所出具之收據，領取退稅款、銷售印花稅票之收據，財團或社團法人組織領受捐贈所開立之收據、及公寓大廈管理委員會出具之管理費收據均可免貼印花稅票。

◎纏訟多年未有結果之土地不得為欠繳稅捐之擔保品

納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資或註銷登記。前項欠繳應納稅捐之納稅義務人，有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，稅捐稽徵機關得申請法院就其財產實施假扣押，並免提供擔保。但納稅義務人已提供相當財產擔保者，不在此限。

前述所稱之相當擔保，依據稅捐稽徵法第 11 條之 1 規定，除以黃金、公債、銀行存款單摺及核准上市之有價證券為擔保品外，如以其他財產為擔保品者，應經財政部核准，以易於變價及保管，且無產權糾紛之財產為限。曾有納稅人因提出行政救濟需繳納半數稅金，遂提出名下一塊土地為擔保品，但稅捐處發現該筆土地早被一家汽車駕駛訓練班違章建築霸占多年，纏訟多年未有結果，不符合前述擔保品易於變價及保管，且無產權糾紛之財產之要件，因此未獲稅捐處同意辦理。

◎農、漁會所有供辦公使用之房屋，免徵房屋稅，但如有出租、空置或非供辦公使用，則不得免稅

不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公室使用之房屋，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。因農、漁會係以保障農、漁民權益，提高農、漁民知識技能，改善其生活，促進農漁業發展為宗旨之公益社團法人，其成員並非以單一之行、職業為範圍，其服務對象包括具有會員資格之農漁民外，尚及於其他之贊助會員及政府委託

辦理事項之不特定人等，依規定應予免稅；至於所稱「供辦公使用之房屋」其範圍係包括與農、漁會辦公有關之會議室、圖書室、廚房、員工食堂、浴室、廁所、值日室、檔案室、貯藏室、講習室、值夜室、禮堂、文物儲藏等房屋，所以供作職員宿舍之房屋，或以生產為目的使用之房屋，如農會附設之飼料廠，則非屬免稅範圍。農、漁會自有房屋如有出租而非自用之情形者，則應依實際使用情形，分別按住家或營業用稅率課徵房屋稅，又空置未供辦公室使用者，亦不符免徵規定；另符合免稅規定者，應檢具相關資料主動提出申請，始有免稅之適用。

◎妻所有房屋供夫作為工廠使用，不能減半徵收房屋稅

合法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋減半徵收房屋稅。所稱「自有房屋」，係指下列規定之一：(1) 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。(2) 工廠為合夥組織者，其房屋應為合夥事業所有，或依法登記工廠營業負責人本身所有。(3) 工廠如為獨資經營者其房屋應為依法登記工廠之營業負責人本身所有。

依法登記之工廠，以自有房屋供直接生產使用，固可減半徵收房屋稅；但非屬自己所有之房屋，雖提供依法登記之工廠使用，亦不能適用減半徵收房屋稅；按民法親屬編規定夫妻各自所有，在婚姻關係存續中，夫以其名義登記之獨資事業，為夫之婚後財產，妻如果將所有房屋，供夫所營事業作為工廠使用，因兩者權利主體不同，自不能適用房屋稅條例減半之規定。

◎個人贈送土地給政府機關訂立的贈與契約，應否貼用印花稅票？如須貼用應由何人貼花

印花稅係屬憑證稅，凡書立契約者，應由合約雙方對所持有之一份契約負責貼用印花稅票。將土地贈與政府，如果僅書立一份契約，並由贈與人持向地政機關申請物權登記，則贈與人應負責貼用印花稅票，但若由受贈的政府機關負責向地政機關辦理登記手續，那這一份契約書就不用貼印花了。

◎作收費停車場之房屋按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅

無論是否依照停車場法規定設置經營之收費停車場，其停車場房屋均按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。停車場內設立之管理員室及員工休息室如屬管理停車場管理作業所需，且與停車場有不可分性，准併同按非住家非營業用稅率課徵房屋稅；至於其他辦公場所，因為是提供經營收費停車場營利事業從事內部工作使用，仍應按營業用稅率 3% 課徵房屋稅。

◎以未成年子女名義購置之房屋變更為父母所有應課徵契稅

房屋因買賣、交換、贈與等原因移轉而取得所有權者，均應申報繳納契稅。而以未成年子女名義購置之房屋並辦竣所有權登記，依法該屋所有權應歸屬於子女所有，如有因買賣或贈與等移轉原因變更登記為父母名義者，依規定應課徵契稅。納稅義務人應於房屋買賣等契約成立之日起 30 日內，填具申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地稅捐稽徵機關申報契稅。如未依規定期限申報者，每逾 3 日，將加徵應納稅額百分之一怠報金，且最高以應納稅額為限。

◎稽徵文書對於機關、法人、非法人團體如何辦理送達

對於機關、法人、非法人團體送達者，依行政程序法第 96 條之規定，應記載該機關、法人、非法人團體之「管理人或代表人姓名」之外，依同法第 69 條第 2 項、第 72 條及稅捐稽徵法第 19 條之規定，應向其「代表人或管理人」送達；送達處所為該機關、法人、非法人團體之所在地、

事務所或營業所，但必要時，亦得於會晤代表人或管理人之處所或其住居所送達。對於機關、法人、非法人團體送達者，應向其代表人或管理人送達，此際應受送達人係該機關、法人或非法人團體之代表人或管理人，而非機關、法人或非法人團體本身，故如於應送達處所不獲會晤應受送達人時，自得依同法第 73 條第 1 項規定向其同居人、受雇人為補充送達，惟應注意有無該行政程序上利害關係相反者。

◎拒絕調查或拒絕提示課稅資料稅捐稽徵機關可依法予以處罰

稅捐稽徵機關為課稅需要，向納稅義務人或其他相關人員進行調查及要求提示課稅資料時，納稅義務人如果置之不理，稅捐稽徵機關可依據稅捐稽徵法第 46 條之規定予以處罰。稅捐稽徵機關為課稅需要，向納稅義務人或其他相關人員進行調查及要求提示課稅資料，稅義務人或其他相關人員如果拒絕調查，或拒絕提示有關課稅之資料、文件，依據稅捐稽徵法第 46 條規定，稅捐機關可裁處新台幣 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

◎土地因都市計畫被劃為公共設施保留地，是否還要課徵地價稅

土地因都市計畫被劃為公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，其地價稅還是要課徵，其課徵稅率為千分之六；如屬於自用住宅用地仍依自用住宅用地特別稅率千分之二課徵。但如保留期間未作任何使用並與使用中的土地作隔離者，免徵地價稅；若仍作農業使用者，課徵田賦（田賦已停徵）。

◎業經核准自用住宅的土地，戶籍因故遷出，實際上還是自己住在裡面，是否適用自用住宅稅率

要適用自用住宅用地稅率計算地價稅，除了沒有出租或供營業的情形外，戶籍登記是絕對必要的條件。如果戶籍遷出，變成完全沒有戶籍登記，已經不符合自用住宅要件，將自戶籍遷出的次年起改按一般土地課徵。如果戶籍又遷回，則必須重新提出申請。

◎寄存送達可提高欠稅案件之清理

財政部 94 年 4 月 13 日台財稅字第 09404524570 號令規定，當稅捐稽徵文書於應送達處所不獲會晤應受送達人，亦無法將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員時，稅捐稽徵機關即可依行政程序法第七十四條規定，將稅單等文書寄存於送達地之地方自治、警察機關或郵政機關，並以寄存之日期視為收受送達之日期，而發生送達效力；因此有較多的管道可為送達。

◎屬於建造房屋應保留的空地部分，仍應課徵地價稅

為配合政府法令規定及建物美觀、通風及採光等需要，房屋前後四週常常會保留一些空地不作使用或僅供私人通行之用，這些空地是不是可以不必課徵地價稅？土地雖然空置未作任何使用或僅作為庭院種植蔬菜及私人通行使用，但如屬建造房屋應保留的空地部份，仍應依法課稅，所以建築物保留的空地是否課稅，以建築法令規定為準；惟保留的空地如符合自用住宅用地條件，仍可申請隨主建物按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

◎信託土地於信託關係存續中，由受託人持有時，是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅

信託土地，在信託關係存續期間，如委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條、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。

◎原按自用住宅用地稅率課徵地價稅的土地，如因繼承或贈與而移轉，是否需要重新申請

因繼承或贈與而移轉的土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承或贈與後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

◎標購法拍屋應儘速辦理契稅申報，以免逾期被罰

標購法院拍賣之房屋亦屬買賣行為之一種，買受人應於執行法院核發不動產權利移轉證書之日起 30 日內，填具契稅申報書表，檢附不動產權利移轉證書正、影本、建物登記簿謄本及相關證明文件，向當地主管稽徵機關申報繳納契稅，如逾期申報，會被加徵怠報金。

向法院標購拍賣之不動產，其標購價格高於不動產評價委員會評定之標準價格者，除當事人自願以實際標購價格繳納契稅，按其標購價格課徵外，應按評定標準價格課徵契稅，至標購價格低於標準價格者，可以在「標購價格」與「評定標準價格」兩者之間選擇較低價格計課契稅。

其在申報繳納契稅手續方面，如未於執行法院核發不動產權利移轉證書之日起 30 日內申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一之怠報金。故特呼籲，有向法院標購房屋時，請儘速向當地主管稽徵機關辦理契稅申報，以免因一時疏忽延誤申報時效而逾期受罰。

◎如果八月份買了一筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅

地價稅「納稅義務基準日」為每年 8 月 31 日，當日地政機關「土地登記簿」所記載的土地所有權人或典權人，就是當年度地價稅納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。所以八月份取得土地所有權人，雖然到年底只持有 4、5 個月，仍須負責繳納該筆土地全年地價稅。

◎查緝「取巧利用共有物分割改算原地價規避土地增值稅」之清查工作持續進行！

為遏止逃漏稅及維護租稅公平正義，針對取巧安排自他人取得部分土地以形成土地共有關係，再利用應稅地與免稅地共有物分割改算原地價規定，將共割後應稅地之土地成本拉高，使移轉該土地時其漲價數減少，而達到規避土地增值稅案件，財政部以台財稅字第 09304539730 號令指示，無論再移轉時的納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第 28 條、第 31 條的規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前的原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅；且對於本解釋令發布前類此上開經共有分割且再移轉的案件，應補徵土地增值稅，以杜絕任何取巧不當的行為。臺南市稅捐處針對類此案件，全面展開查緝取巧利用共有物分割改算原地價規避土地增值稅之清查工作，目前查處補徵土地增值稅已達 2 億 5 千 4 百餘萬元之多，且日後亦將與地政機關保持密切連繫，掌握此類取巧創設共有地拉高前次移轉現值企圖規避土地增值稅案件，以維租稅公平。

◎最高行政法院判決◎

私有空地依法留設之騎樓走廊用地仍無土地稅法減免之適用

最高行政法院九十四年判字第五六二號判決

上列當事人間因地價稅事件，上訴人對於中華民國 92 年 11 月 6 日臺中高等行政法院 92 年度訴字第 663 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人在原審起訴主張：上訴人共同持分所有坐落臺中縣大裡市吉隆段 1427、1435 地號及西榮段 13 地號土地，因位於大裡市第一期都市計畫區範圍內且皆臨接十米以上之省道、縣道，依法須留設四米寬之騎樓走廊用地以供公共通行、公共使用，而上訴人多年前即將該部分土地無償供公共使用及公共通行，且未設置圍籬或供營業...等其他使用，並於約 20 年前及 90 年 9 月 19 日依土地稅減免規則第 9 條及第 10 條之規定向被上訴人所屬大屯分處（下稱大屯分處）申請減免該部分土地之地價稅。惟大屯分處 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09180882100 號函，以上開吉隆段 1427、1435 地號土地原核准減免地價稅，已不符合減免之要件應自 91 年起按實際使用情形，依規定應課徵地價稅。上訴人提出申覆，大屯分處復以 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09103700600 號函復，本件已進入行政救濟程式中俟確定後比照辦理等語，被上訴人並據以核定上訴人九十一年之地價稅等情，爰請判決將訴願決定及原處分均撤銷。

被上訴人則以：上訴人於 90 年 9 月 19 日向大屯分處申請減免地價稅時，經該分處會同有關單位人員勘查結果，除當事人自行於系爭土地臨道路兩旁四米寬內填土石外，現場無任何建築物，且面臨之道路早已拓寬多年，工務單位並於係爭土地與馬路之間鋪設人行道或排水溝，供行人步行使用，故大裡市公所會勘人員認定剛鋪設四米寬之土地非供村裡道路使用。係爭土地既無供公共通行使用之事實，自無土地稅減免規則第九條之減免適用。又依財政部 91 年 4 月 4 日台財稅第 0910452296 號函釋，土地稅減免規則第 10 條第 1 項所稱騎樓走廊地，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提，係爭土地為未經建築之一般空地，亦無上開減免地價稅規定之適用。是大屯分處自 91 年將原按規定減免課徵地價稅部分，恢復按一般土地稅率課徵地價稅，並無違誤等語，作為抗辯。原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，關於被上訴人核定 91 年之地價稅額部分：經查，上訴人曾於 90 年 9 月 19 日向大屯分處申請就係爭三筆土地鄰馬路四米部分減免地價稅，經該分處會同有關單位人員至現場會勘結果，現場係空地，非村裡道路，且地上尚未興蓋建物亦無騎樓，有會勘紀錄表及大屯分處 60 年 10 月 12 日 90 中縣稅屯二字第 90506062 號函附原處分卷可稽，並有上訴人提出之現場圖及現場照片四張附卷可按，事實已甚明瞭。上訴人主張係爭土地依財政部 91 年 9 月 24 日台財稅字第 0910455652 號函，應有土地稅減免規則第 9 條免徵地價稅之適用；又係爭三筆土地臨路四公尺部分係政府指定依法須留設騎樓走廊之部分，上訴人僅能依法設置或退縮為人行道，並將該部分供公眾通行、使用，不得任意設置圍籬或障礙，無法作其他有效益使用，依土地稅減免規則第 10 條第 1 項之規定，亦應免稅云云，並無可採。另係爭土地業經被上訴人認定自九十年起，其地價稅即不適用土地稅減免規則第 9 條、第 10 條第 1 項減免地價稅之規定，上訴人不服提起行政訴訟，業經原審法院 91 年度

訴字第 886 號地價稅事件，判決上訴人之訴駁回在案。係爭土地自 90 年起其減免原因即已消滅，則上訴人 91 年之地價稅未予減免，並無不合。上訴人主張大屯分處 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09180882100 號函始認定減免原因消滅，應自次年（92 年）始恢復徵收乙節，亦非可取。是被上訴人核定 91 年之地價稅額並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，上訴人訴請撤銷訴願決定及原處分均無理由，應予駁回。關於大屯分處 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09180882100 號函及 91 年 11 月 4 日中縣稅屯土字第 09103700600 號函部分：查大屯分處 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09180882100 號函通知上訴人係爭吉隆段 1427、1435 地號土地，原核准減免地價稅，經清查結果已不符減免地價稅要件，應自 91 年起按實際使用情形依規定課徵地價稅，並教示上訴人如有異議，請於 15 日內提出申覆。上訴人乃於同年月 15 日提出申覆，大屯分處即以 91 年 11 月 4 日中縣稅屯土字第 09103700600 號函復略以：「本案係爭土地就騎樓走廊預定地可否減免地價稅乙節，已進入行政救濟程式中（按：指上訴人 90 年度地價稅之行政救濟程式），俟確定後比照辦理...。」係爭土地業經被上訴人於 90 年度上訴人之地價稅行政救濟事件，認定不適用土地稅減免規則第 9 條、第 10 條第 1 項減免地價稅之規定，是係爭土地自 90 年起其減免原因即已消滅，大屯分處上開函文意旨，並無不合，訴願決定予以維持亦無違失，上訴人訴請撤銷此部分處分及訴願決定，亦無理由，因將上訴人之訴駁回。

上訴意旨略謂：係爭三筆土地應減免地價稅之部分屬騎樓走廊用地，多年來確實是無償在供公共使用及公共通行，有當地及鄰近里長證明書可證，符合土地稅減免規則第九條及第十條第一項規定，應免徵地價稅。又查土地稅減免規則第四條及第九條規定，只要是無償供公共使用，不限特定人士使用之土地，且非屬建造房屋應保留之空地部分即可減免地價稅，並未限定須作為村子里道路使用之私人土地，始為供公共使用之土地。再依財政部 91 年 9 月 24 日台財稅第 0910455652 號函可知，只要是非屬建造房屋應保留之空地部分，且有無償供公共使用、公共通行之情形，即可免徵地價稅。因此，被上訴人未以實際情形來認定，而逕以是否為村裡道路來核定，顯有違誤。且被上訴人在於法無據下任意限縮土地稅減免規則第四條及第九條「公共使用」之定義及適用範圍，是為增加法律所無之限制，已違反憲法第 1 九條租稅法律主義，顯然於法不合。係爭土地係無償及不限特定人使用，為原審及被上訴人所不否認，亦為當地及附近居民、機關員工所皆知。原判決以上訴人未於現場豎立「私人土地歡迎公眾使用」之告示牌為理由，認為係爭土地不符合土地稅減免規則第九條之要件，實已違背法令及常情。又依土地稅減免規則第 10 條第一項之規定，無須有建築改良物，即可免徵地價稅。再依該規則訂定之法源，土地稅法第 6 條規定，更可知其立法之意旨主要在於維護社會公益目的。在都市計畫範圍內，經政府指定依法須留設騎樓或無遮簷人行道路段內之土地，其臨接該道路起四米深之土地為騎樓走廊用地，在已完成建築土地將騎樓走廊用地部分退縮未建，並供公共通行，該部分就可免徵地價稅。因此財政部 91 年 4 月 2 日台財稅第 010452296 號函釋排除未建築空地之適用，已違背及曲解土地稅減免規則第 10 條第 1 項之意旨，並違反租稅法律主義，顯有不當。上訴人將該部分用地供公眾通行以增進社會公益，正符土地稅法第 6 條及土地稅減免規則第 10 條第 1 項之意旨與立法精神。再依土地稅減免規則第 22 條第 1 項之規定，「減免原因消滅時，自次年（期）恢復徵收」。查被上訴人係以 91 年 10 月 4 日中縣稅屯土字第 09180882100 號函，依據財政部 91 年 4 月 4 日台財稅第 0910452296 號函釋認為上訴人原核准地價稅案已不符減免地價稅要件，而恢復課徵地價稅。但依土地稅減免規則第 24 條第 1 項規定應自次年（92 年）始恢復徵收，而非自當年（91 年）即恢復課徵，被上訴人所為，顯與法不合云云。

本院查：按「無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之空地部分，不予免徵。」為土地稅減免規則第九條所明定。至於私

有土地是否無償供公共使用，核屬事實認定問題。財政部 91 年 9 月 24 日台財稅第 0910455652 號函說明三：「．．．未建築之私有空地，如有無償供公共使用之情形，雖無前揭（騎樓走廊地）減免地價稅之適用，惟土地所有權人仍可檢送具體案例，依上開減免規則第九條規定向土地所在地稅捐稽徵處申請免徵地價稅。」依該函釋業已指明需由主管機關依具體案例，審核是否符合上開規定之「無償供公共使用」之情形。原判決以大屯分處就係爭三筆土地會同有關單位人員至現場會勘結果，現場係空地，非村裡道路，且地上尚未興蓋建物亦無騎樓，有會勘紀錄表及大屯分處 90 年 10 月 12 日 90 中縣稅屯二字第 90506092 號函可稽，並有上訴人提出之現場圖及現場照片四張附卷可按，乃認定係爭土地不符合土地稅減免規則第 9 條、第 10 條第 1 項之規定，經核並無違背法令情事，亦無限縮土地稅減免規則第四條及第九條「公共使用」之定義及適用範圍，更無違反租稅法律主義可言。次查，財政部 91 年 4 月 4 日台財稅第 0910452296 號函釋：「土地稅減免規則第十條第一項所稱『騎樓走廊地』，係屬建築基地之一部分，其認定應以基地上有建築改良物為前提。未經建築之一般空地，無上開條項減免地價稅之適用。」上開函釋為財政部依其職權所作成之解釋，尚無違反土地稅減免規則相關規定之情形，原判決予以援用，以系爭土地為無建築物之一般空地，尚無土地稅減免規則第 10 條第 1 項供公共通行之騎樓走廊地減免地價稅規定之適用，亦無不合。又查，上訴人於 90 年 9 月 19 日向大屯分處申請騎樓地減免，經該分處認定係爭土地於 90 年間其減免原因即已消滅，已如前述，依土地稅減免規則第 24 條第 1 項規定，於減免原因消滅，自次年（91 年）將原按規定減免課徵地價稅部分，恢復按一般土地稅率課徵地價稅，並無違誤。末查，上開大屯分處 91 年 11 月 4 日中縣稅屯土字第 09103700600 號函復上訴人略以：「本案係爭土地就騎樓走廊預定地可否減免地價稅乙節，已進入行政救濟程式中（按：指上訴人 90 年度地價稅之行政救濟程式），俟確定後比照辦理...。」

核其內容僅係說明就係爭騎樓走廊預定地可否減免地價稅之處理方式，並非作成對外直接發生法律效果之行政處分，上訴人對該函一併訴請撤銷，自非合法。原判決以其所訴為無理由而予以駁回，雖有未洽，惟其結果並無不同，仍應予維持。上訴論旨，無非持其主觀法律見解之歧異，並就原審取捨證據、認定事實之職權行使事項，任意指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 3 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 四 年 四 月 二 十 一 日

