

☆專題論述

淺談耕地三七五減租條例第十五條：耕地承租人優先承受權問題-----1

☆房地產專欄

修法重點在調降稅率、縮減級距、檢討實物抵繳-----3

中廣板橋八筆地法官認定合法擁有-----3

設立管委會住戶仍有責-----4

遺產繼承小老婆子女沒份？民法排除小老婆繼承權非婚生子女要分財產生父認領是關鍵-----4

標到房屋不點交軟硬兼施保權益正視法拍屋風險-----5

土增稅減半徵收 91 年 2 月起才生效-----6

避遺產稅富人有五法寶-----6

拋棄繼承可領保險金嗎-----6

遺贈稅免稅額明年調升-----7

利用公設地避稅小心被罰-----8

八卦山渡假中心BOT動起來-----8

都市更新老社區待價而沽-----8

台中房市西為貴-----9

藝人用信託把錢鎖起來-----10

彰銀大優退條件最高 29 個月-----10

房客沒付押金房東無權趕人-----11

司法院函令七大法院加速法拍屋處理金拍屋恐將斷炊-----11

☆稅務天地

國稅簡訊-----12

地方稅簡訊-----15

☆高等行政法院判決

標示變更登記完畢後發現原測量錯誤時之更正疑義（最高行政法院 94 年判字第 997 號判決）-----22

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](http://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](mailto:chcland.org@msa.hinet.net)

# 專題論述

## 淺談耕地三七五減租條例第 15 條：耕地承租人優先承受權問題

陳文樵

耕地三七五減租條例第 15 條規定：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在 15 日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」依上開法條觀之，出租人出賣或出典耕地必備要件有四：

- 一、出租人出賣耕地或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權，所謂同樣條件係指出租人出賣或出典予第三人之條件，不能因承租人要承買或承典就顯得價格特別貴或條件特別苛刻。
- 二、出租人欲出賣或出典耕地前，應將賣典條件以書面通知承租人限 15 日內書面表示承買與否，如承租人書面表示不承買或逾期不表示意見者，出租人始可出賣或出典予第三人；如承租人書面表示願意承買或承典，則當優先出賣或出典予承租人。承租人有意承買，但因籌錢尚需較長時日，無法於 15 日內表示意見，該當如何處理？筆者認為如經徵得出租人同意寬延期限，自當非法所不許。（出租人之通知應以雙掛號辦理）。
- 三、出租人之耕地出賣或出典條件不為承租人或第三人所接受，亦即價格太高無人承買或承典時，出租人如再貶價出賣或出典耕地，則出租人應以貶價後之條件再通知承租人限十五日內書面表示承買與否之意思表示。如承租人書面表示不承買或逾期不表示意見者，出租人始可出賣或出典予第三人；如承租人書面表示願意承買或承典，則當優先出賣或出典予承租人。
- 四、出租人出賣或出典耕地時，未將出賣或出典條件通知承租人；因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，未通知承租人而與第三人訂立契約者，其契約對承租人不生效力。亦即第三人不得對承租人主張已因登記而取得耕地之所有權。

以上是出租人出賣或出典耕地必備要件，相信各位地政士朋友們都能瞭解，但是許多疑難問題值得我們去探討，茲就個人所瞭解的及蒐集到的問題呈現給各位朋友，以下提出六道題目供各位朋友參考：

- （一）承租人僅願承買出租人出賣耕地之一部分，能否依出租人所提之同樣條件優先承受，而享有優先承受權？

答：關於承租人僅願承買地主（出租人）出賣耕地中之一部分，而未得出租人同意應如何處理一案，台灣省各縣市地政機關關於其轄區內之土地既迄未依照土地法第 31 條規定依土地性質及使用種類為最小面積單位之規定，承租人似應遵照土地法第 107 條及耕地三七五減租條例第 15 條之規定依地主所提之同樣條件優先承購，本案承租人僅願承買地主出賣耕地中之一部分顯屬未能依地主所提之同樣條件優先承受，自應視為放棄。（行政院秘書處四十五年九月十九日台內字第五一九四號）

- （二）三七五租約耕地已編定為建築用地者，承租人有無優先承受權？

答：土地法第 107 條及耕地三七五減租條例第 15 條規定耕地承租人之優先承受權，係為扶植自耕農而設。故承租人優先承受權之行使，應以其確有租佃事實存在為必要條件，且須該承租土地仍屬耕地，始符合首揭二法條賦予承租人優先承買權之立法意旨，俾承租人優先承買或承典耕地後成為自耕農。土地既已編定為建築用地，承租人即無優先承受權

可言（最高法院四十年台上字第一五二四號判例）。

（三）耕地出租人出賣耕地時，未踐行通知承租人優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人，而強制執行程序中之拍賣，是否亦應有該項規定之適用？

答：依耕地三七五減租條例第 15 條第 1、3 項規定，耕地出租人出賣耕地時，承租人有優先承受之權，出租人未踐行通知承租人於 15 日內表示願否依同一買賣條件優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人。所謂不得對抗承租人，係指出租人與第三人間以買賣為原因之移轉物權登記行為，對於承租人不生效力。亦即第三人不得對承租人主張已因登記取得耕地之所有權。其具有相對的物權效力，殆無疑義，而強制執行程序中之拍賣，為買賣之一種，亦應有該項規定之適用。

案例：耕地原為王某所有，因法院強制執行，由陳某拍定取得所有權並辦畢移轉登記。嗣經承租人李某本於上開規定之優先承買權，先後提起確認優先承買權存在之訴及請求塗銷王、陳二人間所有權移轉登記，王某並應將耕地所有權移轉登記與李某，均經獲勝訴判決確定。乃王、陳二人於判決敗訴確定後，明知其間移轉登記之物權行為對原告李某不生效力，陳某並未因登記而取得耕地之所有權，竟由陳某以買賣為原因再將耕地所有權移轉登記與王某所有。則王某雖依另一買賣原因而為登記名義人，其仍非屬善意第三人，應不受土地法第 43 條規定之保護，依民事訴訟法第 401 條第 1 項之規定，前述確定判決之效力，自仍及於王某，從而李某於履行判決所定對待給付之條件後，自得持憑確定判決，申請塗銷王、陳間前因拍賣及買賣所為之所有移轉登記。（司法院秘書長七十八、八、二十五秘台廳一字第〇一八五七號）

（四）公有出租耕地管理機關依平均地權條例終止租約，並給予承租人補償後，是否仍有優先承購權？

答：公有出租耕地，依法已編為建築用地，擬收回自行建築或公開標售時，為維護公產權益，公產管理機關應依平均地權條例第 76 條、第 77 條規定給予承租人應得之補償後，終止租約收回土地，自無耕地三七五減租條例第 15 條優先承購權之適用。案例：台南縣政府管有出租予吳某之四筆縣有耕地，既已編定為建築用地，應由該府依上開規定給予承租人依法應得之補償後，終止租約收回土地。至承租人願意放棄三分之一地價補償，可否給予原承租人按最高得標價格優先承購一節，核與上開規定不符，仍應依上開規定辦理。（行政院八十、二、七台內字第五二〇〇號）

（五）承租人表示願意優先承買耕地，其價金給付條件如何？

答：查耕地出租人出賣或出典耕時承租人有優先承受之權者，以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權之可言。耕地承租人雖於法定期間內答復出租人願意承買，惟其表示願付之價金顯與出租人通知數額相差懸殊，且又未於法定期間內申請當地縣政府估定其價額，似可視為放棄優先承受權。（行政院五十二、十二、三十一台內字第八七八九號）

（六）承租人承買其承租耕地後取得所有權，應如何辦理租約註銷？

答：承租人向出租人承買承租耕地後並移轉土地所有權登記完畢，承租人應持土地登記騰本向轄區鄉（鎮、市）公所辦理租約註銷登記，該鄉（鎮、市）公所應填具登記申請書一份及註銷租約土地清冊一式二份，函送土地所在地地政事務所收件並辦理塗銷土地登記簿標示部三七五租約註記。

作者現任：彰化縣政府地政局地權課 課長

## ◎房地產專欄◎

### ●修法重點在調降稅率、縮減級距、檢討實物抵繳

財政部將在明年檢討遺產及贈與稅，因為現行億萬富翁流行用公設地的一成價格買進，可以用全部百分之百的公告現值抵繳遺產稅，財政部認為租稅漏洞大開將設法防堵。公設地在 77 年以前要課徵遺產及贈與稅，77 年改為免稅，自此之後，逐漸成為富人抵稅的工具，近幾年因為捐地節稅盛行，公設地可以抵遺產稅的風氣也打開，富人做租稅規畫時常買進一些公設地放在身邊，以防萬一突然掛掉時，可以隨時抵減遺產稅。

如果公設地公告現值一百萬元，市價可能只有十萬元，但是因為在遺產及贈與稅法明文規定，抵遺產稅的土地用公告現值計算，可以抵遺產稅一百萬元，有高達 90% 的租稅利益，比所得稅的節稅利益還高。而且在所得稅法中沒有規定土地價值的計算方式；在遺產及贈與稅法中卻明文規定是以公告現值計算土地資產，二者有很大的差別。所以在遺產稅防堵利用公設地抵稅，不能用發布解釋令方式解決，必須提出正式的稅法修正案。根據財政部統計，遺產稅一年有二百億元左右，其中有一半用「實物抵繳」，在實物抵繳中，約有七、八成是用公設地抵繳，也就是每年二百億元的遺產稅中，約有七、八十億元用公設地抵稅，國財局都賣不掉，國庫無現金收入。到目前為止，財政部國產局還持有公告現值將近一千億元來自抵稅的公設地。公設地免繳遺產稅，卻可以抵遺產稅，且又被高估價值，很不公平，必須進行檢討，全力防堵，已列入稅改的中期方案中。

財政部明年計劃要提出遺產及贈與稅的修正草案，修法重點在於：調降稅率、縮減級距、和檢討實物抵繳。防堵公設地抵稅的方法大約是用「比例抵繳」、「持有年限」來限制。比例抵繳的概念是，在遺產總額中有多少比例來自土地，則公設地只有能抵該比例的遺產稅，例如，一百元的遺產稅中，只有二十元來自土地，公設地只能抵這二十元的稅，不能抵其他遺產的稅，如上市股票、銀行存款的遺產稅。持有年限的限制是，將限縮在特定年期之前持有的公設地，才准予抵稅，如果專門為了節稅而囤積新買進的公設地，將不准實物抵繳，被關在門外。

—工商時報—

### ●中廣板橋八筆地法官認定合法擁有

中國廣播公司位於台北縣板橋市市價高達十餘億元的八筆土地，交通部電信總局認為是早年被國民黨非法移轉至中廣名下的國有地請求法院確認為國有地，但法官認定中廣擁有合法的所有權，駁回電信總局的請求。交通部總務司長黃朝陽表示，待收到法院的判決書才能對外做說明，但若是交通部有理的話將會尋求管道再上訴。

這起民事訴訟的爭執點，在於中廣公司板橋機電室的八筆土地屬於公用財產還是非公用財產，以及交通部電信總局、中國國民黨、中廣公司的關係人就該土地的移轉是否有法律的正當性。但這八筆土地辦理所有權人變更登記的卷宗，已經超過保存年限，地政事務所已銷毀，因此只能從僅存的土地登記簿謄本上的登記狀況來解讀雙方的法律關係。板橋地院承審法官調查認為，土地在國有財產法公佈前，由中廣前身即中國國民黨中央廣播事業處受國家委託接收的日產並非是公用財產，自始至終都無國有財產法的適用問題。再者，當初中廣公司替政府執行廣播合約，並以領取的補助款以「作價轉讓」來加以受讓該批土地，雙方的債權契約與物權契約是合法且有效的。雖然電信總局抗辯當時是「黨國一體」，中華民國對於該批土地移轉是以「通謀虛偽意思之表示」來完成，

但就這點交通部並未舉證。法官認為，交通部電信總局主張欠缺法律正當事由，駁回起訴。

—聯合報—

## ●設立管委會住戶仍有責

桃園楊梅的富豪名宮社區因管理不善造成女童游孟桓跌入電梯死亡，社區 39 住戶被起訴，律師蔡順雄認為，依照（公寓大廈管理條例）社區管理委員會雖有管理責任，但住戶不能以此為藉口，或以管委會失去管理功能，就可不管社區的事。管委會負責社區所有公共事務，若造成人員傷亡，管委會主委身為社區代表人必須負責，但並不表示住戶沒有管理責任。因為管委會有一定權限，對於社區共用部分設施的拆除、重大修繕或改良，必須由住戶大會（所有區分權人會議）決議，所以全體住戶都有責任，不可全推給管委會。

至於最常見的住戶不繳管理費問題，一旦有人不繳，管委會又無法阻止，常會形成群聚效應，大家就跟著不繳，管理必出問題。所以如有住戶不繳費，管委會可向法院聲請強制執行。《公寓大廈管理條例》已修正，管理費用的求償是優先於房屋抵押權，也就是如果管委會向法院提出告訴取得強制執行名義，可以查封拍賣不繳費住戶的房屋。

—蘋果日報—

## ●遺產繼承小老婆子女沒份？民法排除小老婆繼承權非婚生子女要分財產生父認領是關鍵

隨著民風開放及觀念改變，現在的大、小老婆已不像過去忍氣吞聲，默默守著、忍著。曾享齊人之福的民眾，若想避免往生後「家事」爭執不斷，熟知相關法律，或可減少爭議。到底婚生與非婚生子女的財產繼承權有無差異，執業經驗已十餘年的眾達國際法律事務所律師趙梅君分析，基本上，非婚生子女的問題，集中在父親上，生父要先認領非婚生子女，非婚生子女才有法定繼承權及遺產分配權。

民法規定的認領方式有三：

- （一）是生父任意認領
- （二）是生父有撫育非婚生子女的事實，可視為認領
- （三）是強制認領，只要有下面一種情形，則可訴請強制認領：
  - （1）受胎期間生父與生母有同居事實。
  - （2）有文書可證明其為生父。
  - （3）生母為生父強制性交或略誘性交。
  - （4）或生母因生父濫用權勢性交等。

不過，認領的前提，非婚生子女必須與生父確有血緣關係，民法規定的受胎期間，以子女出生日回溯 182 日到 302 日止，男女此時如有婚姻關係，可以認定是婚生子女，如果沒有，則是非婚生子女，可透過 DNA 鑑定，確定親子關係。非婚生子女要與生父確認血緣關係，在過去 DNA 鑑定不發達時，常流於各說各話。近十年來，因 DNA 鑑定技術成熟、穩定，只要採同樣的方法進行實驗，其結果多能為各方所接受後，目前非婚生子女的 DNA 鑑定結果，正確率，能藉此清楚判定親子關係。

強制認領有期限的限制，依民法第 1076 條規定，非婚生子女自成年後二年間（22 歲以前）或生母及其他法定代理人自子女出生後，七年間不行使認領請求權，就不能再強制認領。認領事件的專屬管轄問題，訴訟的提起，要在專屬子女住所地，因為依民事訴訟法第五八九條，否認或認領子

女，與認領無效或撤銷認領之訴，及就母再婚後所生子女確定其父之訴，專屬子女住所地或其死亡時住所地的法院管轄。生父與生母有同居的事實，生父也給予生活費，可以認定生父撫育，不過，實務上的「撫育」是指小時候撫育為主，如果是小孩成年後，才跑出來要錢，而生父也願意給錢，很難被認定是「撫育」，應算是「贈與」。非婚生子女如果沒有經過強制認領，但是曾經有經過任意認領或視為認領的事實，可以向法院提起親子關係之訴，法院判決確定後，即有法律上的繼承權，按照民法規定，婚生子女、非婚生子女和配偶，都可以一起均分財產，換句話說，小老婆除了靠孩子能參上一腳外，自己想分遺產，是毫無機會。

如果是大陸的二奶，攜子跨海爭產時怎麼辦？夫妻一方是台灣人，應依台灣的法律規定辦理，大陸非婚生子女假使成功認領，視同婚生子女，依照兩岸人民關係條例第 67 條規定，被繼承人在台灣地區遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新台幣二〇〇萬元。財產分配時大老婆如想早一點多一點分到遺產，配偶可提出「剩餘財產分配請求權」在婚姻關係消滅後，依雙方財產的差額，要求先分其一半的金額，假設：夫在婚姻關係期間，財產增加了一千萬元，妻的財產增加了一百萬元，其差額為九百萬元，夫死後，妻可先拿走四百五十萬元。至於企業主擔心自己在外的風流韻史，可能造成後遺症，是否能事先預防？特別是在往生後，自己已無法當面對質或予以否認時，可不可以事先預留遺囑，主張未來跑出來的不知名子女，絕非自己的孩子呢？親子關係是一身份權，生父不能主張未來冒出來的小孩，都不是自己的小孩，而遺囑也不能侵犯繼承人的特留份，除非自己在「當下」有所防範，事後防範較為困難。

—經濟日報—

## ●標到房屋不點交軟硬兼施保權益正視法拍屋風險

國土規劃及不動產資訊中心日前研究指出，國內法拍屋市場已經逐漸成熟，2003 年總拍定案數為 30.64 萬件，創下歷年新高，每七件中古屋的買賣交易中，就有一件是法拍屋。未來還將以平均每季約增加一萬件、300 到 500 億元的速度穩定成長。愈來愈多人青睞拍賣屋，但不論是法拍屋或金拍屋，對一般人而言最大的風險就是標到不點交的房屋。台灣金融資產服務公司拍賣官說，如果剛入門買賣拍賣屋，最好標已點交的案件；如果是經驗豐富的投資客，再留意不點交的案件。

海蟑螂強佔、房屋遭蓄意破壞都是不點交拍賣屋可能面臨的情況，標下拍賣屋後，如果房屋內還有債務人或承租人居住，買方可以先談判，談判不成後再向法院申請點交的方式「軟硬兼施」，確保自己的權益。不論是法拍屋或金拍屋，買方只要拿到「移轉證書」後就可以合法入住，不過，常遇到的情況是房屋內還有原債務人居住，或者是債務人把房子租出去，承租人還不肯搬家。買方如果很急著入住，可和對方私下先協商，若對方是真的沒地方住，在買方可容忍的範圍內，例如付一筆一至三萬元的「搬家費」，請對方儘快搬出去。因為如果買方的房貸利息一個月就要二萬元，等法院進行點交也要兩個月，與其損失四萬元的房貸利息，不如自己先協商。若協商不成，再向法院聲請排除租約。

標購法拍屋除了有不點交的風險，還有一項容易被人忽略的是沒有實際瞭解屋況的風險，或者從公告中看到拍屋賣的門牌號碼，就跑到現場對門牌，但有些大廈有前後棟，被法拍的是後棟，但投資人以為是面對大馬路的前棟大廈，也會影響出價行情。投資拍賣屋，事前要做功課，包括公告、筆錄和地籍謄本，並瞭解點交與否、底價金額和房屋是商業用、工業用或住宅用。由於房地產漲跌幅度較緩慢，還有保值作用，拍賣屋是一種逆向操作的投資工具，只要風險控管得宜，市場景氣愈差，利潤空間就愈大。

—經濟日報—

## ●土增稅減半徵收 91 年 2 月起才生效

納稅義務人在三年多前，為搶搭土地增值稅減半課稅列車，延後土地申請移轉日期，不過，由於對實施日期的誤解，導致不少納稅義務人無法適用，因而提起行政救濟的案件，層出不窮；最高行政法院最近做出判決，土增稅減半徵收於民國 91 年 2 月 1 日才生效，在此之後申報移轉現值者，才得以減半。

一名設籍於台北市的柯君指出，在民國 91 年 1 月 8 日申請移轉兩筆土地，經核課土增稅各為新台幣 13 萬；之後，因得知立法院修訂土地稅法，明訂自同年 1 月 17 日起，減徵土增稅兩年，再經買方同意下，撤銷原買賣契約，並重新定約，再於 28 日申報移轉。根據規定，法律自公佈第三日起生效；但又規定有施行日期或已命令特定施行日期時，自該日生效。而土地稅法第卅三條既訂定施行日期為 91 年 1 月 17 日，若再另訂日期，國稅局顯然曲解法令。

行政法院初審支持柯君的看法，判北區國稅局敗訴，不過，國稅局不服判決，提起上訴，判決結果大逆轉。最高行政法院指出，土地增值稅減半徵收二分之一的規定，雖在 17 日立法院三讀通過，但經立法院咨請總統公佈，是在同年 1 月 30 日，三日後也就是 2 月 1 日生效；但柯君在公佈實施之前的 1 月 28 日申報並移轉登記，因此，適用舊規定的 40%、50%、60% 稅率，而非減半徵收 20%、25%、30% 的新法。

—工商時報—

## ●避遺產稅富人有五法寶

我國遺產稅最高邊際稅率高達 50%，算是相當高的水準，但許多有錢人卻課不到遺產稅，主要就是富人規避遺產手法相當多，目前常見的五大遺產稅節稅手法，包括股份移轉、股權信託、購買大額保單、財產轉化為境外所得、購買公設地抵稅等。

我國證券交易所所得免稅，因此，兩代之間以買賣的方式進行股份移轉，只要繳交千分之三證券交易稅即可，不少有錢人就利用這種方式，將股份逐步移轉給子女，以規避遺產稅；近年來有不少大企業家採取「股權信託」方式，以「本金自益、孳息他益」的方式股權信託，節省遺產稅。

我國綜所稅採屬地主義，海外所得免稅，因此，也有不少高所得者將資金藏在海外，或是透過境外子公司與國際金融業務分行，將境內的利息所得轉化為境外所得即可享受免稅；最為人熟知的規避遺產稅手法，則是購買大額的躉繳保單，由於保險給付免稅，不少有錢人在生前購買大額保單，再指定相關繼承人為受益人，如此即可規避遺產稅。

還有不少富人利用公共設施保留地市價低於公告現值的情況，生前低價購買公共設施保留地再以公告現值抵繳遺產稅。

—自由時報—

## ●拋棄繼承可領保險金嗎

王先生於 1995 年透過荷蘭銀行向瑞泰人壽投保意外險一百萬元，並約定法定繼承人為身故受益人。王先生不幸於一場火災中意外身故，留給家人無盡的悲痛及思念，但不善理財的他更遺留了龐大的債務給王太太承受。王太太在友人的提醒下，要她向法院聲請拋棄繼承，至少降低對經濟的影響程度。隔年，經瑞泰人壽保戶服務部門人員試圖與王先生連絡，經電話探詢，才發現王先生已經身故，奇怪的是，王太太只要求保險公司退還未到期保費 888 元，不要理賠 100 萬元。幾番瞭解，瑞泰人壽發現，王太太是擔心領了保險金，會違反拋棄繼承的法令。王太太已經拋棄繼承，還可以法

定繼承人的身份受領該筆身故保險金嗎？其他債權人是否可以依此要求王太太償還債務呢？

當保險受益人指定為「法定繼承人」時，保險公司確認保險金的受領人與分配比例，第一個步驟是先確定由第幾順序的繼承人進行分配。據民法規定，法定繼承人，除配偶外，順序為直系血親卑親屬、父母、兄弟姐妹、祖父母。從第一個順序開始依序尋找，當該順序有繼承人存在時，則次順序（含）以後之繼承人均不加入分配；若該順序無繼承人存在，就再依序尋找，直到四個順序均尋找完畢。第二個步驟則是確定配偶與應繼承順序之繼承人間的分配比例。王太太擔心領了 100 萬元「保險金」，未來還要繳交遺產稅。

保險金並不屬於遺產，當時王太太還曾詢問在其他保險公司擔任業務員的親戚，被誤導要繳遺產，才遲遲不來領保險金。很多保險業務員對理賠規定並不太清楚。依保險法規應，保險金若經約定指定給付於其所指定的受益人者，其金額不得作為被保險人的遺產。因此，保險金受益人既經指定為「法定繼承人」，應認定該保險金非為被保險人的遺產，無需繳交遺產稅。除遺產稅外，王太太也擔心領了保險金後，就要清償王先生其他債務。經解釋，保險金會跟遺產分開計算，不會被強制用來償還被繼承人的債務。但在保險公司配合信用卡或房貸所設計的產品中，通常會以保險金優先償還被繼承人債務，若有餘額，再由法定繼承人分配，這種情況是在契約中指定以債權人為第一順位受益人，法定繼承人為第二順位受益人，基本上和歸入遺產以清償債務是完全不同的情況。

—經濟日報—

## ●遺贈稅免稅額明年調升

物價飆漲，繼明年度綜所免稅額將調高後，遺產稅、贈與稅的免稅額及扣除額也將同步調升。財政部表示，自民國八十四年遺贈稅法修法以來，國內物價累積上漲幅度已超過10%，遺贈稅的免稅額及課稅級距面臨非調不可的壓力，這也是遺贈稅免稅額十年來首度調漲。目前遺產稅分為十級的課稅級距，也將隨物價指數調整而有所變動。

### ◆調幅 10%課稅級距有變

以現行制度估算，若物價漲幅、免稅額調幅為 10%的話，贈與稅每年免稅額將由 100 萬元調高到 110 萬元；遺產稅部分，被繼承人免稅額將由 700 萬元增加到 770 萬元、配偶扣除額增為 440 萬元、喪葬費增為 110 萬元、子女扣除額增為 44 萬元、父母扣除額增為 110 萬元。根據現行遺贈稅法第 12 條之 1 規定，物價漲幅只要累計超過上次調整年度 10%以上，扣除額及免稅額度就會隨著上漲幅度調高，不必再修法。

依據財部資料，由民國 84 年至去年 10 月底為止，國內物價累計漲幅已達 8.9 五%；再加主計處統計今年 1 至 7 月，物價累計漲幅約 1.92%，已突破法定調整的 10%門檻。財部最快將在 11 月底公布明年免稅額調整幅度，調幅可能在 10%以上。這項調高遺贈稅免稅額案，納稅人需要等到民國 96 年申報時才能適用。

### ◆九十六年申報時 才能適用

接受財政部委託研究的台大經濟系主任何志欽則建議，將現行遺產及贈與稅課稅級距從現行十個簡化為五個級距，最高邊際稅率則一併從 50%調降為 40%，課稅門檻也一併調高，其中遺產稅從現行的 60 萬元提高到 1000 萬元、贈與稅則從 60 萬元調高為 500 萬元，相當於大幅減稅。對此財政部相當低調，僅表示簡化稽徵作業是既定的政策方向，但實際要如何調整，目前還未定案。在油價、蔥價、蛋價屢創新高之際，自民國 84 年將被繼承人免稅額由 200 萬元提高到 700 萬元以來，截至去年十月為止，累計物價已經上漲 8.98%，加上主計處統計今年一到七月物價指數已增加 1.92%，業已突破 10%大關，明年調高遺贈稅免稅額已是勢在必行。



## ●利用公設地避稅小心被罰

財政部防堵逃稅大執法！92年7月1日以前利用公共設施保留地進行分割、買賣或交換以逃避贈與稅的行為，將加以輔導補稅，但是凡92年7月2日以後仍利用此行為逃稅者，除補稅外，還必須按所逃漏稅款處一至二倍的罰鍰。過去納稅人會以公設地贈與子女後，再以現金或建地等應稅財產買回，以進行節稅的行為。此形式上雖然合法，實際上即為了逃避贈與稅。

國稅局最近查獲某君利用公設地與兩筆價值兩千多萬的應稅建地的共同共有關係，辦理共有土地分割，其主要就是取巧的安排應稅土地的移轉，進行節稅。舉例來說，納稅人將90%公設地以及10%應稅建地持分贈與給子女，而後分割時再將10%公設地及90%應稅建地移轉。然而國稅認定此實質上與直接贈與建地並無不同，因此核定某君應補繳贈與稅額八百多萬。

為了抑止部分高所得者以迂迴方式，將其名下公設地贈與子女，再以等值建地或現金向子女交換或買回，以達到逃漏贈與稅的行為，因此將全面查核公設地申報免稅贈與的案件。

—工商時報—

## ●八卦山渡假中心 BOT 動起來

彰化縣政府看好八卦山大佛風景區前景，縣府觀光局正積極推動「八卦山渡假中心 BOT 案」，已有業者表達高度投資意願。順利的話，將在年底前簽約，三年後完工營運。八卦山渡假中心 BOT 案的旅館基地，位於中正公園及臨時第二停車場內，面積 4767 坪，現正進行投標廠商的甄審作業，業者初估將投資四億元、興建 150 至 200 間客房的五星級飯店。

繼去年辦理大佛亮起來系列活動，吸引逾十二萬參與人潮後，今年將擴大舉辦「大佛亮起來獺獺點亮半線城」活動，希望帶進更多人潮與錢潮。「大佛亮起來獺獺點亮半線城」活動訂在九月卅日至十月十日展開，包括七項主軸、五項動態活動及兩項靜態展示。

其中，大佛雷射燈光 Show 將在八卦山大佛前廣場舉辦，利用燈光及音樂變化，配合水舞、八卦鼓演出，還將穿插藝文節目，展現多采多姿的面貌。其他配套活動有讓遊客遊玩與祈求圓滿雙重效果的「祈福樂」、彰化小吃「美食百飽香」、燦爛耀眼的「燈海隧道區」等。

—經濟日報—

## ●都市更新老社區待價而沽

都會區精華地段高貴，建商取得土地愈趨困難，將老舊社區改頭換面的「都市更新」成爲新戰場，最近有都市更新案在熱門商圈或延運沿線集中推出，帶動區域行情水漲船高。房地產業者樂觀預期，在都市更新案打得火熱之際，未來持有精華地段老舊住宅的民眾，其老屋待價而沽的希望更加濃厚。都市更新爲都市再生的機制，近來政府釋出三年 2000 億元都市更新發展計畫，預期可帶動 6000 億元開發效益。有鑒於建商獨立開發都更案往往面臨整合住戶意見的困難，政策大力推動公辦都市更新，讓公權力介入，協助整合老舊社區的住戶意見，加速推動都市更新的腳步。建商覬覦的都更標的主要以成熟商圈或者捷運沿線地段爲主，屋齡超過二、三十年的老舊社區最具開發價值，住在這些熱門地段的民眾，其實也期待藉由都市更新，以舊屋換新屋。但是，都市更新的困難來自龐大住戶的意見整合，住戶對於回饋條件、權利分配都有不同意見，因此，開發一個都更案總是曠日廢時，沒有「喬」個五年、十年，很難成功。

台北市是全台都更案最早的區域，民國七〇年代萬華區有「柳鄉社區」86年有冠德建設推出國

賓案。目前預售市場上，有華固建設在中正區古亭捷運站附近推出的「中正史坦威」，全陽建設在文山區推出「麗景天下」，昇陽建設則取得板橋三件公辦都更案，預計採先建後售，明年度對外銷售。樺福建設也取得板橋一件都更案，推案時間未定，不少建商積極投入都市更新。精華地段的老舊住宅最具開發價值，因為地段佳，區域需求強，但也往往因為條件優越，原住戶對於與建商交換的條件設定很高，因此產生意見整合的困難。不過，在公權力介入協調的前提下，省去建商曠日廢時的成本，毛利比一般土地開發高出5%~10%，未來公辦都更的開發案將成為另一股推案趨勢。

對於建商來說，都市更新的好處是省去購買土地的高額成本，特別是大台北都會區土地昂貴，光是買地就要籌措一大筆費用，如果採都市更新，類似與地主合建，原住戶出地、建商出力建造，成屋後扣除原住戶分配的戶數，建商可直接銷售配得的住宅。對老舊社區的住戶來說，透過都市更新，可以「老屋換新屋」，而且可以「小換大」，成功的案例還能享受到更高的房價。老舊社區經過更新後，如果房價能夠與市價接軌，周邊的環境也能同步更新，那麼就能創造區域行情向上一步。反之，如果只有單一社區改頭換面，周邊區域還是老舊市容，很可能就是蓋在貧民窟的豪宅。

—聯合報—

## ●台中房市西為貴

在中部科學園區、高速鐵路等重大建設激勵下，台中地區住的需求，正處於一波新的動力醞釀期。業界觀察上半年房市推案，發現台中市發展西移態勢日趨明顯，尤其中科、高鐵台中（烏日）站及新市政中心動土，更凸顯西部腹地相對競爭優勢，房市前景可期。台中市建築開發公會統計，台中房地產上半年推案量達540億元，比年初預估的420億元增加約29%，下半年預估推案金額約300億元，如果推案去化良好，全年推案量將上看900億元。市調指出，上半年房屋市場推出產品仍以透天別墅為主，比例約占44%，電梯住宅大樓占43%居次，其餘如商場店舖、套房、辦公大樓及工業廠房，因投資客進場而陸續推案。去年同期，透天別墅占案量約45%，電梯住宅大樓約達55%。在推案區域方面，主要包含西屯、七期新市政中心、南屯及西區、東區等，最受矚目的是東區，國防部釋出眷村土地，由誠石建設推出「台中公園別墅」，總銷達三十億元，炒熱舊市區房市。美術館特區則是今年新興的熱門推案區，此區由於台銀、土銀等金融機構爭相釋出土地，加上舊建照土地日趨減少，帶動區域房市升溫，建商推案、廣告齊發，人氣指數跟著上升，頗有與七期重劃區較勁的味道。

值得注意的是，由於市場推案大增，建商「品牌效應」跟著產生，包括龍寶「拾穗臻邸二期」、精銳「西溫山莊」及惠宇「時代觀邸」等個案，並未完全運用廣告效果，但因區域經營及舊客戶帶動，均有不錯的銷售成績。觀察上半年房市推案，可以發現台中市發展向西移動的態勢日趨明顯，尤其中科、高鐵台中站及新市政中心動工，更凸顯西部腹地的相對競爭優勢。中科及高鐵效應，對台中房市的激勵功不可沒，中科大型投資除帶動就業人口與經濟產值，也促使產業技術升級，影響所及，台中精密機械科技創新園區還未開發，登記進駐廠商已經大爆滿。

另一方面，近幾年前往大陸投資的傳統產業，事業發展頗佳，許多業者在大陸獲利後，希望為台中老家提供更舒適的生活環境，加上大陸採取宏觀調控，台商在大陸的投資轉趨保守，回台投資意願升高，促使台中頂級房市的需求增加。從總體區域發展看，台中地區住的需求，正處於一波新動力醞釀期。這些需求，需要政府在兩岸關係上給予正面效應，配合傳統產業升級給予更多協助，才能逐步開發出來。目前的供需態勢，處於「價量平穩」階段，顯示中部建築業界以較穩重、不躁進的方式逐步推案，且消費者理性購屋時代來臨，也讓房市供需維持波動緩和局面，這對台中房地產長期穩定發展，應有正面助益。

## ●藝人用信託把錢鎖起來

藝人石松最近因糖尿病截肢，感嘆藝人收入不穩定、生活無保障。信託業者建議，藝人應該趁年輕賺大錢時，用信託把資金「鎖」起來，自製晚年退休金自動提款機（ATM）。許多藝人收入高也花得多，甚至引來黑社會覬覦，使得資產不斷流失，像是藝人高凌風十五年前，一場秀收入幾十萬元，打個麻將輸贏千萬元，收入之高讓人咋舌，但沒多久卻因為轉投資生意失敗，最高負債達 5000 餘萬元，還因此得了憂鬱症。

藝人收入高低起伏大，最近才截肢的石松感觸最深，他說，年輕時，沒有好好將錢存起來，現在日子很辛苦。就是因為這種現金流量變化大的特色，銀行建議，藝人特別需要可以隔離風險的信託理財工具。上海商業儲蓄銀行指出，因為，當受託人非惡意破產時，信託財產不屬於其破產財團（信託法第 11 條），也不得對信託財產強制執行（信託法第 12 條第 1 項）。另外，信託還有隱匿財產的好處。中國信託商銀信託部表示，因為當藝人將財產交付信託，就必需將信託的資產過戶到受託銀行名下，這是一種名義所有權移轉，實際掌握權仍在委託的藝人身上，但是，旁人在藝人的名下看不到這筆財產，可以保護藝人的身家安全。

當藝人處於事業高峰時，年收入超過千萬元、甚至上億元，是很平常的事；理財專家提醒，如藝人要轉投資其他事業，得要特別留意資產配置的風險，千萬不要把所有的現金用來投資，甚至負債來投資，因為過高的財務桿槓操作，很容易讓自己陷入財務危機。依照不同年齡與不同的投資屬性，銀行建議，最好留下一部分資金，例如 10% 到 50% 的資金，投資在保守型的固定收益商品，甚至再加上信託這個理財工具，把資產隔離在個人風險之外，免得到了老年，沒有通告上門、沒有收入時，大嘆生活難過。

## ●章銀大優退條件最高 29 個月

為迎台新金新東家，章銀加速人力汰舊換新。日昨章銀常董會上正式通過今年優退方案，一舉將過去最高 9 個月「優退給與」上限，加碼到 12 個月，加計 1 個月預告工資後，優退金最高可達 29 個月，創下 2000 年舉辦優退專案五年（次）來，第二高優退水準。為能夠順利進行合併事宜，章銀推出的優退方案，是三商銀中最優渥的。

此優惠方案採「2N（年資）+12+1」，12 個月是最高優惠給與上限，一個月則是依勞基法規定預告工資，從 10 月開始申請到今年年底截止，共三個月申辦時間，年滿 55 歲單位主管或年滿 50 歲的一般主管，及滿 45 歲的行員，都可申辦優退專案，符合此條件人數達 1000~2000 人。目前章銀員工數共達近 6000 人。從 1998 年元月民營化到今年，共 8 年時間，員工可拿到 16 個月（2x8）外加 12 個月最高優惠給與，共 28 個月加 11 個月預告工資後，總 29 個月優退金，比去年加總 24 個月、及第一銀及華南銀最高的 27 個月，還要優渥。

為鼓勵 61 歲以上員工退休及照顧退職員工子女，章銀祭出離屆滿退休年齡 4 年，加計 3 個月平均工資退休，也提出「優先甄選」優退人員子女附加方案，只要是 32 歲以下、大專畢業，經甄選通過後，就可進入章銀工作。若退休人員將退休金，全部轉存章銀，則可享最高定儲機動利率（1.87%）加碼 3 個百分點，約達 4.87% 水準優惠利率，如 500 萬元退休金，每年至少可享有 25 萬元利息，這還不包括公教人員 48 萬元、13% 的優惠存款。

## ●房客沒付押金房東無權趕人

台北楊同學和房東簽約時，因錢不夠，租金先付清，房東說 18000 元的押金可於第二個月再繳，但因打工問題，第二個月仍繳不出來，房東表示押金不可分期付款，月底前不付，代表租約自動失去效力，我會被趕出來，房東有理嗎？

租賃契約只要房客、房東雙方達成協議，包括租金支付方式、租金等都算成立，但租賃房屋土地的合約上，「押金契約」性質為「要物契約」，依法「押金契約」並未合法成立，房東也沒有討回押金的請求權。換句話說，押金約定並不是租約成立的必要條件，即使契約中，房客與房東已明訂押金需於第二個月前付清，但因「押金之約定」在法律上可有可無，即使當初沒有約定要付押金、或約定、未給付，都不影響租約效力，房東不可因房客無法支付押金，而要求租約失效、房客需搬離，楊同學仍可繼續住。

至於押金能否「分期給付」？因押金契約尚未合法成立，不管一次付清、或分期給付，房東恐怕都無權利請求，房客也無義務給付。另外，租賃期間，房東已無使用的權利，除非經房客同意或正當理由，否則房東不能擅自進入房客房間，更遑論將房客物品搬出。為避免類似糾紛，除租客可依法捍衛自身權益，也建議房東將押金視作「租金」，再根據房客的經濟狀況，就「租金」該一次繳清、或分期付款約定，因為以租金立約，房客就需依法遵守，也減少「押金」的糾紛。

—中國時報—

## ●司法院函令七大法院加速法拍屋處理金拍屋恐將斷炊

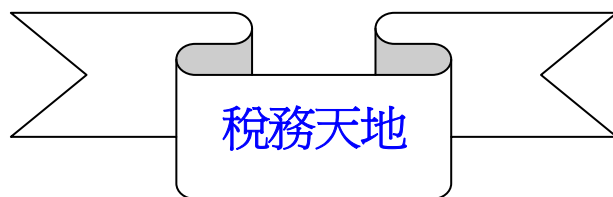
台灣金融資產服務公司的「金拍屋」市場，即將斷炊。司法院函令台北等七大法院，在 8 月 31 日前提出「替代方案」，以有效解決大約有 5 千 6 百件法拍屋物件，必須由法院自行吸收加以拍賣的壓力。金拍屋市場所拍賣的標的物件，是經由法院將法拍屋委託由台灣金服公司拍賣，此種標的物件叫做金拍屋。

司法院今年原編全年 5568 萬 6 千元預算，作為台北、板橋、士林、桃園、台中、彰化及屏東等七個地方法院法拍屋委託台灣金服公司拍賣的經費，但因司法院與該公司遲至今日仍未簽署委拍契約，這筆預算台灣金服公司今年內恐怕已無法獲得。易言之，台灣金服公司明年就沒有「金拍屋」可以拍賣了。司法院與台灣金服迄今未能簽署委拍契約的主要原因是，台灣金服公司要求受託拍賣法拍屋的費用，由去年每件 9 千 8 百元，大幅調漲為 3 萬 2 千元。但司法院因各法院法官對此一價格反彈，因此迄今並未同意簽約。

司法院會計處日前函文台北等七法院指出受法拍屋委託業務停滯影響，為有效處理法拍積案，要求各法院在 8 月 31 日前提出替代方案。部分法院初步規劃，考慮以職務代工方式，由人力仲介公司提供相關人才，以每股書記官加聘一名助理的預算，增加人手協助書記官清理法拍屋資料，以便法官加速訂期拍賣法拍屋，提昇法拍效率，解決本來約有 5 千 6 百件法拍屋可以委外拍賣，如今必須全部由法院拍賣的壓力。

—工商時報—





## ＝國稅＝

### ◎被繼承人死亡之翌日起，至其定期存款屆滿日止所生之利息，應課徵繼承人個人之綜合所得稅。

依據遺產及贈與稅法規定，繼承人繼承附有利息約定之定期存款者，除本金債權外，關於從屬本金債權之利息約定部分，僅計算至繼承日已實現之利息，而不及於繼承發生後因期間經過所發生之利息。因此，被繼承人遺有之定期存款，自被繼承人死亡之翌日起，至該存款屆滿日止所生之利息，因於被繼承人死亡前尚未發生，非屬遺產及贈與稅法規定之課稅範圍，而係由繼承人繼承之本金而來，是屬繼承人之所得，應依所得稅法規定，課徵繼承人個人綜合所得稅。

### ◎稅單於徵收期間屆滿前，已移送行政執行處強制執行，仍將繼續追徵，不會註銷該筆稅款。

各類稅額繳款書經合法送達後，徵收期間自該稅額繳款書所載之繳納期間屆滿之翌日起算五年，惟如該稅單於徵收期間屆滿前，國稅局已移送法務部行政執行署各行政執行處強制執行者，縱已逾徵收期間，仍可繼續對納稅義務人追徵，以徵起稅捐。

說明：日前接獲納稅義務人周君電話詢問，表示其於 94 年 8 月初接獲屏東行政執行處之傳繳通知，通知其滯欠 86 年度綜合所得稅，惟依據該通知所載，該筆稅款限繳日期為 89 年 3 月 10 日，已逾五年徵收期間，為何仍收到行政執行處之傳繳通知？經查明，周君滯欠 86 年度綜合所得稅，繳納期限為 89 年 3 月 1 日至 89 年 3 月 10 日，依據稅捐稽徵法第 23 條規定，徵收期限至 94 年 3 月 10 日止，惟該筆欠繳稅捐於 93 年 12 月 8 日已移送法務部行政執行署屏東行政執行處強制執行，依同條但書規定仍得繼續執行，以徵起稅捐。因此周君仍須至屏東行政執行處或國稅局繳納該筆稅款，以免遭行政執行處強制執行，例如查扣薪資、存款或查封不動產等，而損及自身權益。

### ◎贈與人利用法律漏洞，企圖藉公共設施保留地規避贈與稅之情況，已被防堵。

贈與人假藉免徵贈與稅之公共設施保留地，取巧利用買回、交換或分割等行為，安排移轉其他應稅財產於子女者，其實質與直接贈與現金、建地等應稅財產並無不同，應就實質贈與移轉之財產，依遺產及贈與稅法第 4 條第 2 項規定課徵贈與稅。

為防杜贈與人利用法律漏洞，藉公共設施保留地規避贈與稅，國稅局投入大量人力，進行全面清查，截至 94 年 6 月底止，本項清查作業發現確有規避贈與稅案件共 137 件，補稅金額高達 2 億 4 千 2 百 98 萬元，其中 70 件雖然贈與人申請復查，但均遭到維持原核定，部分贈與人則繼續向財政部訴願或向行政法院提起訴訟，而第一件行政訴訟案，日前已由行政法院判決由國稅局獲得勝訴。

該件案情係歐姓納稅義務人，於 90 年 1 月間先贈與一筆建地持分 1 千分之 1 及另一筆公共設施保留地持分 1 千分之 563 予其子，依規定辦理贈與稅申報，取得免稅證明書後，次日旋即辦理上開二筆共有土地分割，使其子取得該筆建地全部，歐君則取得公共設施保留地全部，嗣經該局查獲，補徵 90 年度贈與稅 6 萬多元。歐君不服，主張其贈與事件係發生於 90 年間，國稅局卻依財政部 92 年 4 月 9 日台財稅字第 0910456306 號令釋規定追繳贈與稅，有違憲法規定及不溯及既往之原則，

經復查、訴願均被駁回，再向高雄高等行政法院提起行政訴訟，亦遭行政法院判決敗訴。

該法院判決認為，參照司法院大法官會議議決第 287 號解釋：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，固應自法規生效之日起有其適用。」意旨，財政部前揭函釋應自遺產及贈與稅法生效之日即有適用，故本件雖發生於財政部 94 年 4 月 9 日解釋令公布前，仍得加以援用。該判決亦指出，租稅法所重視者，應為足以表徵納稅能力之經濟，而非其外觀形式之法律行為，故在解釋適用稅法時，所應根據者為經濟實質，不僅止於形式上之公平，應就實質上經濟利益之享受者予以課稅，始符實質課稅及公平課稅之原則。本件原告歐君經濟上之實質意義，係假藉免徵贈與稅之公共設施保留地，取巧安排移轉應稅之建地予其子，國稅局依相關法規，補徵原告九十年贈與稅，並無不合。

提醒納稅義務人如須將財產贈與其子女，應以合法之途徑，依法申報贈與繳納贈與稅，以免被查獲補稅，甚至被罰。

### ◎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。

### ◎申請以課徵標的物抵繳遺產稅，應符合相關規定

納稅義務人申請以遺產土地抵繳遺產稅，原則上應經全體繼承人同意，若因故無法取得繼承人全體簽章同意，繼承人得主張依土地法第 34 條之 1 規定申請抵繳。遺產稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，可按遺產及贈與稅法第 30 條第 2 項規定，申請以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物一次抵繳。納稅義務人以遺產中土地（即課徵標的物）申請抵繳時，除檢附申請書等文件外，另應取具繼承人全體簽章之同意書，若因故無法取得繼承人全體簽章同意，如該抵繳土地或同意抵繳之繼承人人數等，已符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，能順利辦理繼承及移轉國有登記時，則得繼承人過半數及其應有法定應繼分合計過半數之同意（若應有法定應繼分合計逾三分之二者，其人數不予計算），亦可申請抵繳。符合遺產及贈與稅法規定得申請以實物抵繳遺產稅之納稅人，如有部分繼承人不同意提供該遺產中土地抵繳時亦得主張改按土地法第 34 條之 1 規定，向國稅局申請抵繳，以免逾繳納期限未繳納，而須加徵滯納金與滯納利息。

### ◎公共設施保留地免徵遺產稅

被繼承人遺產土地，經土地所在地主管機關認定，符合都市計畫法第 50 條之 1 規定，並於繼承事實發生日前發布為公共設施保留地者（如道路、公園、學校…用地），於遺產稅申報時，仍應列為遺產總額，但以同額申報自遺產總額中列舉扣除，免徵遺產稅。且民國 77 年 7 月 17 日都市計畫法修正公布生效後，始發生繼承之案件均可適用。

繼承人於遺產稅申報時，並請附上土地所在地主管機關所出具分區使用證明書（省轄市向當地市政府工務局申請，院轄市向市政府都市發展局申請，或向各鄉、鎮、市公所申請）和土地登記謄本的正本，俾供國稅局查核。

### ◎被繼承人生前未繳納之稅捐可自遺產總額中扣除，又遺產土地為既成巷道用地，於遺產稅申報時，應申報為免予計入遺產總額

被繼承人生前未納之各項稅捐、罰鍰及罰金，依稅法規定，得檢附相關文件，自遺產總額中列舉扣除。惟被繼承人死亡年度發生之地價稅與房屋稅，應按其生存期間占課稅期間之比例（地價稅之課稅期間為每年1月1日至12月31日，房屋稅之課稅期間為每年7月1日至次年6月30日），自遺產總額中列舉扣除。

又被繼承人所遺供公眾通行之道路土地，經主管機關證明其係經政府開闢或證明係無償供公眾使用，除為建造房屋應保留之法定空地外，於遺產稅申報時，應申報入「不計入遺產總額的財產」欄項，免予計入遺產總額課稅。

### ◎贈與小撇步，您甘知？

每一贈與人，每年贈與總額在一百萬元以內免課徵贈與稅，因此父或母贈與子女財產，同一年度內贈與總金額只要不超過一百萬元，均能享有贈與稅免稅的優惠。換句話說，同一年內父母雙方如果沒有其他贈與行為，則父或母可各自在一百萬元的限額內贈與子女財產，免課徵贈與稅；惟如有對多名子女之贈與行為時，則父或母同一年內合計贈與總額以各自不超過一百萬元者，方能免徵贈與稅。

父母贈與子女財產，若是以父或母名下的銀行存款利用轉帳或匯款方式轉存子女名下，同一年度各未超過一百萬元者，雖未達贈與稅起徵點，仍建議提出贈與稅申報或保留雙方資金轉存憑證，以備查核。但如贈與標的屬股票或不動產者，因辦理產權移轉登記之需，應檢附稽徵機關核發之贈與稅免稅或繳清證明書，縱使贈與總額未超過免稅額，仍應依規定辦理申報。又同一年內如各自累計贈與總額超過一百萬元時，贈與人即應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內合併同年度以前各次贈與財產，向戶籍所在地主管稽徵機關辦理贈與稅申報。

### ◎農業用地經依法變更為非農業用地，尚未完成細部計畫，致未能依變更後計畫用途使用者，如已取得農業用地作農業使用證明書者，得免徵遺產稅、贈與稅

農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用農業發展條例第38條第1項或第2項規定，免徵遺產稅、贈與稅：

- 一、依法應完成細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
- 二、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，於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者。

某君辦理遺產稅申報，其中坐落高雄縣仁武鄉之土地，繼承人以係屬公共設施保留地申報列為扣除額。國稅局審核時發現，其地目為「田」，土地使用分區證明為「澄清湖特定區都市計畫」範圍內，編定為鄰里中心商業區，並規定應以市地重劃方式開發，依法不得列為公共設施保留地。惟國稅局為維護納稅義務人權益，乃主動洽詢繼承人，該筆土地主管機關是否訂有細部計畫尚未完成、市地重劃是否公告實施及有否農業用地作農業使用情事後，再輔導其向該主管機關，申請核發農業

用地作農業使用證明書，俾憑減免遺產稅。本案繼承人經輔導後，業經取具公所核發之農業用地作農業使用證明書，經審理後准予扣除該筆農業用地之扣除額約 630 萬元，減少遺產稅額約 210 萬元。

特別提醒若有農業用地經依法律變更為非農業用地，而仍作農業使用者，符合最新修正發布之「農業發展條例施行細則第 14 條之 1」規定情事者，於遺產稅、贈與稅申報時，應向主管機關申請核發取得農業用地作農業使用證明書，得於申報時列舉扣除農業用地價值，減免遺產稅、贈與稅，俾維護自己權益。

### ◎存款餘額在 20 萬元以下之繼承移轉免附繳稅或免稅證明，惟仍應列入遺產申報

被繼承人死亡時遺留之銀行存款，是否不論金額大小，均須取具經稽徵稽關核發之遺產稅繳清證明書或免稅證明書，始得提領。

遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記，為遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項前段所規定。惟被繼承人在金融機構及郵政儲金單位之存款，繼承人於辦理該項存款之繼承移轉或提領時，該項存款餘額在新台幣 20 萬元以下者，可免檢附稅捐稽徵稽關核發之遺產稅繳清證明書或免稅證明書，但該項存款仍應依法列入被繼承人之遺產總額內，申報遺產稅。

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，向被繼承人死亡時戶籍所在地主管稽徵稽關據實申報遺產稅。

## = 地方稅 =

### ※夫妻各有土地得按自用住宅用地稅率課徵地價稅之範疇

夫妻各有土地如設籍同址，而妻〈或夫〉以其名義登記之其他土地，係供已成年直系親屬設籍，且無出租或供營業情事者，依照土地稅法第九條規定可分別按自用住宅用地稅率課徵地價稅；惟依上項規定申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，妻〈或夫〉得享受自用住宅用地特別稅率之土地面積，仍應以不超過都市土地面積三公畝；非都市土地面積七公畝者為限。

### ※房屋中途變更起造人名義，記得於接獲使用執照六十日內申報契稅

建築物於建造完成前，如因買賣、交換、贈與，中途變更起造人名義，應由使用執照所載起造人申報繳納契稅。取得不動產所有權之方式，除契稅條例第 2 條所列舉買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者外，尚有以其他變相方式取得者。為防杜假藉房屋委建之名行買賣、交換、贈與之實，以中途變更起造人名義方式規避稅負，房屋委建實際上係向建屋者購買房屋，按實質課稅原則，仍應課徵契稅。依契稅條例第 12 條第 2 項規定：「建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。」，因此，中途變更起造人名義之房屋，應由房屋使用執照所載起造人申報繳納契稅，俾符合租稅公平。此外，倘建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人（如：合建分屋地主取得之房屋、購買預售屋等），並取得使用執照者，依上開條例之規定，仍應由使用執照所載起造人於接獲使用執照 60 日內申報契稅。

中途變更起造人名義案件，以主管建築機關核發使用執照之日起滿 30 日為申報起算日，並於 30 日內填具契稅申報書，檢附使用執照影本及工程合約書或合建分屋契約書影本向房屋所在地之鄉鎮市公所申報契稅。納稅義務人如不於規定期限內申報契稅者，每逾 3 日加徵應納稅額百分之一之怠報金，最高以應納稅額為限；納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，或經人



舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰，稅捐處再次提醒，為避免加徵怠報金或遭受補稅處罰，請於規定期限內申報，以維護自身權益。

### ※經法院拍賣之土地得申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅

經法院拍賣的土地，該處於接獲法院拍定通知後，即予審核並先以一般用地稅率核算土地增值稅，請法院優先從拍賣價款扣繳；同時並以雙掛號公文通知土地所有權人，如符合自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起 30 日內檢附相關證明文件提出申請，逾期申請者，不予受理。

債務人申請適用自用住宅用地稅率，如經查核符合規定而有應退還稅款時，因該稅款是屬於拍賣所得價金一部分，應交由執行法院重行分配。

### ※重購自用住宅用地後辦理自益信託，如符合要件者，可依法辦理土地增值稅退稅

土地所有權人重購自用住宅用地後辦理自益信託，如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且其他要件符合土地稅法第 9 條、第 35 條相關規定者，其申請依土地稅法第 35 條第 1 項第 1 款規定退還土地增值稅時，准予辦理退稅。

重購土地已退還土地增值稅者，自完成移轉登記之日起，如有再行移轉或改作其他用途之情形，依同法第 37 條規定應追繳原退還稅款，但是，重購土地自完成移轉登記之日起，辦理自益信託且符合上述規定者，核與再行移轉或改作其他用途之情形有別，免追繳原退還稅款。

### ※您手上的憑證、收據有貼印花稅票了嗎？

一般民眾對印花稅的認識並不多，許多 E 世代的民眾甚至連像郵票一樣的印花稅票都沒見過。印花稅是一種「憑證稅」，那些憑證需要貼用印花稅票，稅法上採列舉方式規定，將銀錢收據、買賣動產契據、承攬契據、典賣、讓受及分割不動產契據等列為課徵範圍，上列憑證書立後，一經「交付」或「使用」時，即應貼足印花稅票。如果稅額巨大不便貼用印花稅票的話，可以申請採用「繳款書」完納稅捐。憑證較多，亦可申請「彙總」繳納，就可免再逐張貼用印花稅票。

### ※同時出售多筆自宅用地可視為一次出售

同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售，如其合計面積都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，可視為一次出售並按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。而所稱「同時出售」，除訂定契約日應相同外，並須在同一天申報移轉現值，始可視為一次出售。

### ※自由職業貼用印花稅票須知

今年度印花稅檢查正積極的展開，近來有很多律師、會計師、代書、醫師、建築師等自由職業者詢問收取代辦手續費出具的收據是不是要貼用印花稅票，應貼用多少印花稅票？又收費明細表是不是視同收據，也要貼用印花稅票？說明如下：

自由職業者如律師、會計師、代書、醫師、建築師等在業務收取的報酬開立的收據，應按收據金額的千分之四，來計算貼印花稅票。有的業者在收費的時候，是出具「收費明細表」或「收費通知單」來代替收據，名稱雖然是明細表、通知單，但是實際上是屬於收據性質的，就是屬印花稅課徵的範圍，所以應貼用印花稅票。也就是說「收費明細表」或「收費通知單」代替銀錢收據時，必需貼用印花，如果另有開立收據，明細表、通知單就不需要貼用印花。

自由職業者在請領業務報酬的時候，對方如果以票據（包括匯票、本票及支票）支付，在開立的收據上有明確記載票據的名稱及號碼，這張收據就可以不用貼印花稅票。但是對方如果是電匯

方式支付，那麼開立的收據仍然應貼用印花稅票，另外，再提醒納稅人，對方電匯的金額如果包括委託代繳的稅款，縱然這部分是屬於代收性質，不是本身的收入，仍然應併同收取的代辦手續費按千分之四貼用印花稅票。

### ※無使用執照違章建築之房屋應記得向稅捐處辦理房屋稅籍及使用情形申報登記

房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有關增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，亦為房屋稅課徵範圍，房屋所有人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向房屋所在地稅捐機關辦理房屋稅擊及使用情形申報登記。

又說：一般民眾大多認為，有合法申請使用執照之房屋，應向稅捐處辦理房屋稅籍設立並繳納房屋稅，少數人以為無照違章房屋是「不合法」建築物，無須申報繳納房屋稅，而疏於辦理房屋稅籍之申報，等到被查獲補稅並處罰鍰，才知道代誌大條。至於房屋稅之完稅，僅表示納稅義務之履行，不能據以繳納無照違章建築之房屋稅，即將違章房屋表示為合法。

該處再次提醒你，房屋納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向房屋所在地稅捐稽徵機關申報房屋稅籍及使用情形變更，若未依規定辦理申報，因而發生漏稅者，除責以補繳應納稅額外，應按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。

### ※尚未辦竣產權移轉登記前解除買賣契約可否申請退還已納之契稅款？

於 87 年 5 月 20 日，申報繳納契稅後，因故遲未至地政事務所辦理產權登記，嗣後買賣雙方解除契約，因已逾五年，可否申請退還已納之契稅款？

納稅義務人於承買房屋申報繳納契稅後，在尚未辦竣產權移轉登記前解除買賣契約，申請撤銷其契稅申報及退稅，因非屬適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，所以 87 年間申報之案件，仍然可於撤銷申報後申請退稅；但民國 90 年 1 月 1 日行政程序法施行之後所申報之案件，因撤銷申報而申請退稅仍有五年之限制。該處特別提醒納稅人：行政程序法施行後公法上請求權時效僅為五年，莫因一時疏忽而喪失自己退稅的權益。

### ※誰是地價稅納稅義務人？

地價稅每年徵收一次者以 8 月 31 日為「納稅義務基準日」，換言之，當年土地登記簿所載之登記日期為 8 月 31 日時的所有權人或典權人即為地價稅之納稅義務人。舉例來說，土地移轉登記日在 8 月 31 日以前者，當年地價稅向新所有權人課徵；以後者則向原所有權人課徵。提醒年中有買賣土地的民眾，只要看土地移轉登記日即可知道自己今年是否為該筆土地的納稅義務人了。

### ※設有營業登記之房屋，實際僅作為連絡處所如何課徵房屋稅

房屋一部份供辦公及倉庫使用，其餘為住家用，即供辦公及倉庫用之面積按營業用稅率課徵房屋稅，但不得低於該層樓面積六分之一，若實際面積小於該層樓面積之六分之一，則以六分之一面積按營業用稅率課徵房屋稅。營業用房屋並不以是否設立門市直接對外營業為認定標準，營業人內部使用之工作場所或倉儲均屬營業用。如果您的房屋原本供公司使用，現已改為住家使用時，請立即提出申請改按住家用稅率課徵；又房屋稅係按月課徵，只要在當月十五日前申請變更為住家用，那麼當月就可改按住家用稅率課徵，若在當月 16 日以後申請變更，當月份仍需按原稅率課徵房屋稅，自次月起才可改按變更後稅率課稅。

### ※出售土地享用自用住宅優惠稅率一生只能享用一次，好好規劃可節省大筆土地增

## 值稅

土地所有權人擁有多處自用住宅房屋其用地同時出售，如其合計面積都市土地面積未超過三公畝或非都市土地面積未超過七公畝部分可視為一次出售並按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。土地所有權人出售自用住宅用地享受優惠稅率繳納土地增值稅，雖然一人一生只能適用一次，但土地所有權人若有多處自用住宅用地於出售時，只要在同一天訂定契約及同一天申報移轉現值，就可同時適用自用住宅優惠稅率。

### ※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

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）工廠如為合夥組織者，其房屋應為合夥事業所有或依工廠管理輔導法登記之工廠營業負責人本身所有。（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。

### ※房屋使用情形如有變更時，應於變更之日起 30 日內向當地主管稽徵機關提出申請

依據房屋稅徵收細則第 11 條規定，房屋變更使用，其變更日期在變更月份 16 日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份 15 日以前者，當月份適用變更後稅率。舉例來說，○○號房屋，原空屋使用，房屋納稅義務人依房屋稅條例第 7 條規定在變更使用之日起 30 日內向當地主管稽徵機關提出申請變更為住家使用，若在當月 15 日以前（包括 15 日）變更者，當月份適用變更後（住家用）稅率，若在 16 日以後（包括 16 日）變更者，當月份適用原（非住家非營業用）稅率。

### ※持法院及鄉、鎮、市公所作成之調解筆錄，辦理不動產登記，因筆錄具契約性質應貼用印花稅票

依印花稅法規定凡以非納稅憑證代替應納稅憑證使用者，仍應按其性質所屬類目契據貼用印花稅票。所以納稅義務人持至法院作成之調解筆錄或鄉、鎮、市公所調解委員會調解成立之調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，即屬代替典賣讓售及分割不動產契據使用，依法仍應貼用印花稅票。至於納稅人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，故非屬印花稅法規定之課征範圍。不需貼用印花稅票。

### ※金融業放款收入收據應報繳印花稅

銀行、信託投資業、信用合作社等辦理放款，所收取利息不論收取現金、匯款或自借款人存取帳戶、自行票據撥轉，均需按利息收入金額千分之四報繳印花稅，如以同業票據繳付利息，可免貼用印花稅票。金融業係屬於營利事業，有關放款業務收取利息，依照稅捐稽徵機關管理營利事業會計帳簿憑證辦法第 21 條規定，對外營業事項之發生，應於事實發生時給予他人憑證，縱使貸款人不索取利息憑證，仍不能免除開立憑證之義務，所以銀行、信託投資業、信用合作社等辦理放款時，除了收到以同業票據繳付利息且已載明票據號碼、日期、金額者，可免報繳印花稅外，均應按利息收入金額千分之四報繳印花稅。

### ※買賣預拌混凝土所書立之契約，應如何貼用印花稅票？

買賣預伴混凝土書立之契約，應按買賣或承攬契約稅率貼用印花稅票？納稅人提出疑問稅捐稽徵處提出說明。買賣預伴混凝土所書立之契約，應如何貼用印花稅票，應依具體個案事實，按各契約規範內容，分別認定，貼用印花稅票。如依買賣預伴混凝土契約書內容，僅載明賣方負責將預伴混凝土運至工地，卸入買方指定之場（或儲斗）者，應屬完成買賣物之交付，按買賣動產契據用印花稅票。如約定賣方尚須負責以邦浦車（壓送車）完成澆置（灌漿）及養護等工作，已兼具「承攬」性質，應按承攬契據貼用印花稅票。買賣動產契據，每件稅額為新台幣十二元，如屬承攬契據則每件按金額千分之一貼印花稅票。

依印花稅法規定，查獲短漏貼印花稅票除補稅外，依情節處漏稅額五倍至十五倍之罰鍰，特別籲請納稅人有應納印花稅憑證者，應依法貼足印花稅票，以免經查獲後，遭受處罰。

### ※重劃後之土地經辦理共有物分割後再移轉，依實質課稅原則課徵土地增值稅

重劃後之土地經辦理共有物分割後再移轉，依實質課稅原則課徵土地增值稅者，可適用減徵、扣減漲價總數額及抵繳規定。重劃後之土地辦理共有物分割後再移轉，經該處依實質課稅原則以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的土地，如經查明係重劃後始辦理共有土地分割者，其於分割後移轉核稅時，除土地增值稅減徵 40%外，實際支付的重劃費用可以自漲價總數額中扣減，另外持有期間增繳地價稅也可以抵繳土地增值稅。

### ※買賣移轉未辦保存登記之房屋，因為無法向地政機關辦理變更登記，其所向稅捐稽徵機關辦理契稅申報的契據，非屬印花稅法所規定的「向主管機關申請物權登記之契據」

房屋未符合相關規定致無法辦理建物所有權第一次登記（即保存登記），除嗣後能依程序補正而變成合法建築物外，係客觀上不能辦理移轉登記，而無法為不動產所有權之讓與，縱實務上雖認為讓與人己將違章建築之事實上處分權，因建築物之交付而歸諸受讓人，惟仍無從辦理物權登記自不符印花稅第 5 條第 5 款規定所稱向物權登記機關辦理登記之憑證課稅範圍，免予貼用印花稅票。

### ※財團法人九二一震災重建基金會提供資金給更新會參與權利之變換，且依提供資金比例分配取得原登記於更新會之建物、土地辦理房屋產權移轉申報契稅時，可免徵契稅

財團法人九二一震災重建基金會推動之『臨門方案』提供融資予更新會，若其目的係在協助更新會辦理災區集合住宅之更新重建，而非直接提供資金參與權利變換之分配，則九二一震災重建基金會為取得各該都市更新會重建房屋之所有權，而辦理產權移轉登記時，並無免徵或不課徵契稅規定之適用。若財團法人九二一震災重建基金會，協調更新會變更權利變換計畫，改擬直接提供資金參與權利變換，並按提供資金比例分配更新後之建築物及土地，而在辦理房屋產權移轉申報契稅時，則可免徵契稅。

### ※未設管理人之共有房屋共有人之一死亡，其債權人可申請分單代繳該共有人之房屋稅

持分共有之房屋若未設管理人，共有人之一方死亡，其債權人為聲請代位申報繼承登記者，於提出申請分單代繳債務人（即被繼承人）房屋持分部份之房屋稅時，稽徵機關應准予辦理。

舉例說明：若一棟房屋為“X” “Y” 兩人持分共有，該棟房屋並未設管理人，今 X 君死亡，

若其債權人○公司為確保債權，聲請就X君房屋持分部分代位申辦繼承登記而提出申請分單代繳X君應納之房屋稅時，稽徵機關會准予辦理分單代繳房屋稅事宜。

### ※購買預售屋中途變更起造人名義，應於領照後以使用執照所載起造人申報繳納契稅

民眾於建築物建造完成前，因買賣、交換或贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，而取得使用執照者，使用執照所載起造人應依規定申報繳納契稅。購買預售屋不管以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，取得使用執照時，應以核發使用執照之日起滿30日為契稅申報起算日，自該日起30日內向當地主管稽徵機關申報繳納契稅。例如房屋建造完成於7月1日核發使用執照，則7月31日則為契稅申報起算日，8月30日為申報截限日，逾限申報即應加徵怠報金。納稅義務人如未依規定期限，即核發使用執照之日起滿60日內申報者，每逾3日，加徵應納稅額百分之一之怠報金。但最高以應納稅額為限，有上述情形請依規定如期申報以免權益受損。

### ※祭祀公業解散派下員書立的同意書應貼用印花稅票

民間有不少同姓同宗的親屬，以祭祀祖先為目的而設置之祭祀公業，其財產在法律上屬派下員全體共有，如因故將祭祀公業解散，由派下員協議將公同共有物的土地登記為個別所有，即由公同共有關係變更為單獨所有，具有派下員間應有部分不動產交換的性質，其書立持向地政機關辦理物權登記之協議同意書，即屬印花稅法第5條第5款規定的典賣、讓受及分割不動產契據的課稅範圍，應依照同法第7條第4款的規定，按其金額貼用千分之一印花稅票。

### ※違建拆除救濟金收據與印花稅免稅的規定不合，依法應貼用印花稅票

領取政府發給違章建築物拆除救濟金及合法房屋遷移補貼費，屬於補助性質，並非撫恤金，與免稅規定不合，該項領款收據，仍應依法貼用印花稅票。

### ※土地所有權人戶籍未設於該地，但實際作為自宅使用，請問該地可否適用優惠稅率課徵地價稅？

土地所有權人戶籍未設於該地，但實際上由其本身作為住宅用地使用，可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？土地稅法第九條對自用住宅用地明定應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記者為準。如實際居住該地卻無上列人員之戶籍登記，自未便適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

### ※有關地價稅自用住宅用地稅率的適用，在面積部分有何特別解釋？

- (一) 土地所有權人與配偶及未成年的受扶養親屬共有自用住宅用地課徵地價稅時，以其共同持有土地面積合計不超過土地稅法第17條規定之面積為限。
- (二) 夫妻均有土地，並分開設籍，申請按自用住宅用地課稅，以夫的戶籍所在地為準；如妻以其名義登記的其他土地係供已成年的直系親屬設籍居住，符合土地稅法第九條的規定，其面積仍應以不超過同法第17條所定的限制為限。

### ※分別共有的土地，可否就應有符合要件部分核准按自用住宅用地稅率計課地價稅？

分別共有的土地，如部分土地所有權人應有部分，符合土地稅法第九條規定自用住宅用地的要件，可向土地所在稅捐處申請就該部分土地按自用住宅用地稅率計課地價稅。

### ※公共設施保留地如何課徵地價稅？

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依千分之二計徵外，應按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

### ※經辦理區段徵收重劃的土地，可否免徵地價稅？

區段徵收或重劃地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

### ※因天然災害致土地無法使用，可否免徵地價稅？

因山崩、地陷、流失、沙壓等環境限制及技術上無法使用的土地，地價稅全免。

### ※平房屋宇前簷土地，可否免徵地價稅？

平房屋宇前簷，其上無建築改良的走廊用地，如確供公共通行者，可依土地稅減免規則第十條免徵地價稅。

### ※供公共通行的騎樓走廊地，地價稅如何徵免？

依土地稅減免規則第十條規定：供公共通行的騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅；有建築改良物者依下列規定減徵地價稅：

- (一) 地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
- (二) 地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
- (三) 地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
- (四) 地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

前項所稱建築改良物係指附著於土地的建築物或工事。

### ※騎樓及巷道用地申請減免地價稅，應附何種證件？向什麼單位申請？

- (一) 騎樓用地減免應檢附建築物使用執照或所有權狀影本。
- (二) 巷道用地減免應檢附地籍圖影本及使用分區證明。

以上兩種減免應由土地所有權人填妥減免申請書，向土地所在地稅捐處提出申請。

### ※有關信託財產之房屋應否課徵契稅？

1. 受託人依信託本旨移轉信託房屋與委託人以外之歸屬權利人，以該歸屬權利人為納稅義務人課徵契稅。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵契稅。
3. 因遺囑成立之信託及信託契約明定信託財產之受益人為委託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權不課徵契稅。
4. 房屋為信託財產者，於信託行為成立時或信託行為不成立、無效、解除或撤銷時，委託人與受託人間移轉所有權不課徵契稅。

# ◎最高行政法院判決◎

## 標示變更登記完畢後發現原測量錯誤時之更正疑義(最高行政法院 94 年判字第 997 號 (判決))

最高行政法院判決 94 年判字第 997 號

上列當事人間因更正土地登記事件，上訴人對於中華民國 92 年 12 月 5 日臺北高等行政法院 92 年度訴更一字第 23 號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄。

訴願決定及原處分均撤銷。

第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：係爭坐落花蓮縣玉裡鎮玉昌段 756 地號土地之登記，符合司法院院字第 1919 號解釋及 88 年 6 月 29 日修正前土地登記規則第 8 條之規定，自應受法律規定之保護，被上訴人以內政部所頒土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點追奪上訴人土地權利，顯有未合。又本件之爭點應在於原始登記原因證明文件即地籍調查表之判讀，被上訴人認地籍調查表上蓋有指界章，重測當時測量員未依地籍調查表施測等見解，顯然與地籍調查表所載之真意不符，證之地籍調查表備註欄所載「依照舊地籍圖預定道路界線為界、預定道路為 20 米」及「因在預定道路中無法指界請依照舊地籍圖逕行施測」等紀實，足以說明指界章所指仍是依照舊地籍施測無誤。且調查表測量情形欄業已載明「依照調查表測量」，顯見 69 年重測後之地籍圖與地籍調查表並無不符之處，被上訴人指稱測量人員未按調查表辦理而註銷係爭土地，純屬對調查表作成錯誤解讀所致。原審法院未就調查表所示之真意詳加斟酌，即依被上訴人所示之理由為理由，駁回上訴人之請求，委實難以服人。另由被上訴人 77 年 4 月 1 日玉地一登字第 1428 號函，可以證明係爭土地是因新增置中心樁 C274 號而辦理分割，顯見係爭土地是因經界線調整之結果而分割，與重測無涉，被上訴人不宜否定上開公文書所載之事實，而藉詞重測錯誤註銷本件土地登記。證之同段 946 之 3、946 之 4 等二筆土地，於重測後之民國 70 年申請建築執照時，花蓮縣政府派楊姓技師到現場指示建築線，並由被上訴人鑑界證明與該建築線兩相吻合後方行動工，建築完成後，由花蓮縣政府勘查無誤後始發給使用執照。作業如是嚴謹。乃 77 年被上訴人因新增置中心樁調整三十米道路經界線後，卻指稱上述部分建築用地佔用三十米道路用地，經提出使用執照等證明，並出示被上訴人埋設之界樁後，花蓮縣政府始以 77 年 12 月 1 日 77 府建劃字第 98039 號函修正回原狀。上開建築用地與係爭土地分據同一道路之兩側，其所依憑之原始登記原因證明文件均屬同一地籍調查表，既然道路西側土地可以修正回原狀，則道路東側土地何須藉詞予以註銷。顯見被上訴人就地籍調查表之內涵作了兩套不同標準之解讀，其處理同一性質土地之手段亦屬兩極，毫無準則，由此足見係爭土地確因道路經界線之調整而分割，與重測無涉，被上訴

人所持註銷土地之理由確具瑕疵。以上所陳，均已散見於原審起訴狀及相關書狀中，原判決漏未審酌，顯屬違誤等語，爲此求爲廢棄原判決，並撤銷原處分及訴願決定等語。

二、被上訴人則以：係爭土地原係花蓮縣玉裡鎮興國路（外環道路）預定地，69 年地籍重測時，因道路甚長，跨二個地段，由二組測量人員辦理，又因道路尙未開闢，乃參照舊地籍圖移繪，而發生偏差；且本件道路邊界即爲地段之段界邊緣，與重測區外之玉裡段土地界址，依地籍調查表記載應以預定道路三十米爲界，並未與重測區外之同鎮玉裡段 401 地號土地重疊，惟地籍圖未依地籍調查表結果辦理，致重測後係爭土地跨入鄰地玉裡段 401 地號土地，係屬測量錯誤，被上訴人報奉前臺灣省政府地政處土地測量局（下稱土地測量局）查明核准後，依土地法第 46 條之 1 至同法第 46 條之 3 規定，及內政部 77 年 11 月 21 日台內地字第 65 0201 號訂頒之土地法第 46 條之 1 至同法第 46 條之 3 執行要點第 27 點規定，註銷上開土地所有權，依土地法第 69 條、（90 年 9 月 14 日修正發佈）土地登記規則第 122 條第 1 項規定、鈞院 44 年判字第 40 號判例、74 年判字第 2197 號判例、79 年判字第 1311 號判例及內政部 69 年 3 月 10 日台內地字第 2752 號函、70 年 8 月 7 日台內地字第 27458 號函釋意旨，被上訴人並無越權及違法情事等語，資爲抗辯。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：係爭土地之地號於 69 年重測前爲花蓮縣玉裡鎮玉裡段 401 之 127 地號，與重測區外之玉裡段 401 地號土地原均爲上訴人之父曾○所有，玉裡段 401 地號土地於 74 年移轉與他人，而係爭土地於 76 年由上訴人繼承。77 年間辦理道路用地徵收時，玉昌段 765 地號土地逕爲分割爲係爭土地與 765 之 1 地號土地。嗣被上訴人因發現係爭土地登記錯誤，報經上級地政機關土地測量局查明核准後，將係爭土地之登記予以註銷等情，爲兩造所不爭，且有土地登記簿謄本、土地測量局 82 年 9 月 23 日地測一字第 18321 號函附於原處分卷可稽，堪信爲真實。本件上訴人對被上訴人所爲處分不服，觀之兩造所爲主張，本件爭執厥於係爭土地之原登記是否出於測量錯誤。查玉裡段 401 之 127 地號土地，其經界 A-B、B-C 及 D-E、E-F 爲計畫道路界線，C-D、F-A 參照舊地籍圖界線，有 68 年 9 月 4 日上訴人之父曾○現場指界之地籍調查表在原處分卷可按，而 69 年重測時，測量員未依指界移繪，均依照舊地籍移繪，致發生係爭土地與鄰地重疊之情事，亦經花蓮縣政府作成土地測量成果更正表在原處分卷可按，且土地測量局亦派員會同被上訴人所屬人員檢測查明，有該局 82 年 9 月 23 日地測一字第 18321 號函在原處分卷可參。因上開重測移繪之錯誤，致地籍圖上係爭土地（含逕爲分割前之 765 之 1 地號土地）位置偏東，造成係爭土地逾越重測區域，與重測區外玉裡段 401 地號土地重疊，是係爭土地實係僅有地號而無實際之土地。係爭土地之登記既係因重測錯誤而生，被上訴人依土地法第 69 條、（84 年 7 月 12 日修正發佈前）土地登記規則第 121 條、土地法第 46 條之 1 至 46 條之 3 執行要點第 28 點規定，予以更正註銷，於法尙屬有據，因而駁回上訴人在原審之訴。

四、本院按：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」土地法第 69 條定有明文。此之登記錯誤，依土地登記規則第 13 條之規定，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符；所稱遺漏，係指



應登記事項漏未登記者而言。另「登記機關發現登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發現原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。」（本院 49 年判字第廿號判例參照）。所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更而言。換言之，登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異。又內政部於 82 年 6 月 17 日修正發佈之土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 28 點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，得依土地法第 69 條及土地登記規則第 121 條辦理更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應囑向司法機關訴請裁判。」則於土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤時，固得依土地法第 69 條規定辦理更正登記。唯於此情形得否為更正登記，仍須視是否具備土地法第 69 條所定更正登記之要件而定。苟因標示變更登記錯誤，須將該標示登記註銷，致原登記權利人之權利已無所附麗應予註銷者，則登記前後之情形已呈現標示存在、不存在，及權利存在與不存在之不同，已非屬更正登記之範疇，自無土地法第 69 條及前開執行要點第 28 點規定之適用。經查：（一）係爭土地之地號於 69 年重測前為花蓮縣玉裡鎮玉裡段 401 之 127 地號，與重測區外之玉裡段 401 地號土地原均為上訴人之父曾○所有，嗣曾○於 74 年間將玉裡段 401 地號土地移轉與他人，76 年間曾○死亡，上訴人因繼承而取得係爭土地。77 年間，政府因辦理道路用地徵收，將玉昌段 765 號土地逕為分割為係爭土地與 765 之 1 地號土地二筆。至 81 年間，被上訴人辦理訴外人施○發申請就玉裡段 401 地號土地鑑界時，發現 69 年間辦理地籍圖重測時，係爭土地與玉裡段 401 地號土地重疊，經報請上級機關花蓮縣政府核准後，以 82 年 10 月 27 日玉地二測創字第 6110 號函註銷係爭土地之所有權登，而其法令依據則為土地法第 69 條、行為時土地登記規則第 121 條、土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 28 點規定等情，為原審依法認定之事實。（二）被上訴人就係爭土地登記為更正登記，其原因既係於 81 年間發現 69 年間辦理地籍圖重測錯誤，而非登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，依前開規定及說明，本件原處分所指之登記錯誤，顯非屬土地法第 69 條、行為時土地登記規則第 121 條所定之登記錯誤。另係爭土地經被上訴人為更正登記之結果，原標示已不存在，上訴人於係爭土地上之所有權亦隨標的物之不存在而不復存在，即更正登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人悉與更正登記前者不同，揆之前開規定及說明，本件更正登記顯已妨害登記之同一性，核非法之所許。本件原處分既於法未合，訴願決定及原判決未予糾正而遞予維持，亦有未當。上訴意旨指摘原判決、訴願決定及原處分違誤，求予廢棄、撤銷，為有理由，爰將原判決予以廢棄，又因依據原審依法認定之事實，本院已可據以裁判，爰就訴願決定及原處分併予撤銷之。

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、第 98 條第 2 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 94 年 7 月 7 日