

☆專題論述

成屋履約保證應是每位地政士的重要業務、籌碼，也是全聯會的大利多-----1

☆房地產專欄

地主小老婆「叫元配一聲娘」-----3

印鑑暫離身三五〇萬房貸遭領空-----3

得標後有糾紛先試著和解-----4

定期租約房東不可提前解約-----4

小心！才交屋就變危樓～黑心建商為省成本偷工減料～-----4

租地長約依景氣榮枯不再一成不變法院判租金可調-----5

散戶競飆地價創新高-----6

國寶集團轉型搶攻銀髮族商機-----8

延緩通車高鐵站區一成投資客認賠-----9

☆稅務天地

國稅簡訊-----10

地方稅簡訊-----18

☆高等行政法院判決

法無明文規定土地所有權人有對需用土地人或縣市地政機關為其他行為之請求權（最高行政法院 94 年判字第 11137 號判決）-----24

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

成屋履約保證應是每位地政士的重要業務、籌碼 也是全聯會的大利多

陳詮龍

約莫民國八十年左右，某大房屋仲介公司，推出一項震撼業界的革命性方式－「成屋履約保證制度」，之後各大仲介品牌也陸續跟進，至今方興未艾。所謂的「成屋履約保證制度」，實施的方式，就是買方將各期價款暫時交付銀行或金融公司，地政士繼續依進度辦理過戶手續，直到登記完畢之後，款項才撥予賣方。這樣的制度有什麼好處呢？簡單來講，就是買賣多一層保障，對雙方而言，各有優點：

- (一) 對買方的優點：發生買賣糾紛，甚至不動產被限制登記時，款項還在銀行，還可以拿回來。
- (二) 對賣方的優點：銀行代收的，是現金，不用擔心拿到假鈔、偽造的支票或被跳票，無庸煩惱錢拿不到的問題。

對不動產業者而言，大家都看得出來這是個好制度，因此，品牌大一點的房屋公司都已開辦，小型、私人的仲介，由於銀行覺得無利可圖，一個月也做不了多少案子，因此興趣缺缺，對地政士而言，想和銀行搭配，但一己力量薄弱，也是難得其門而入（註：這一兩年有些改變）。其實，整個成屋履約制度的運作過程，都是地政士在掌握，雖然創始者是仲介公司，但實際上地政士的業務，拜地政士法「業必歸會」的規劃，凝聚了全台一萬多位的地政士，這個力量太大太大了，只要全聯會出面招標，或直接找銀行合作，將可以得到完美的成果，不再像以往孤掌難鳴的窘境，我們來分析各方的優點：

一、銀行的優點

- (一) 賺利息：買賣價款暫時寄放銀行，完成後無息退還，聚沙成塔，積羽沈舟，全台灣這麼多的案件，無形中等於多了一筆可以運用的資金，統計利息，相當可觀。
- (二) 賺手續費：每個履約案件，銀行向買賣雙方收取一定金額的手續費，比地政規費還多，嚴格算起來，甚至比信用卡業務的收益還強。
- (三) 不用增加人手：每天只多辦幾個匯款業務，人員根本不用增加。
- (四) 順便推展房貸業務：房貸是銀行的重頭戲，地政士在房貸，扮演著相當重要的角色，不少比例的貸款是透過地政士而取得，而辦理履約，地政士必須跑銀行二次至三次，趁勢推出優惠房貸，只要條件可以，地政士順便辦理抵押權，節省外務成本，皆大歡喜，如此，銀行更不用派人拜訪，因為好的訊息，地政士都知道。
- (五) 銀行毫無風險：您的錢放在我這裡，我有手續費可以拿，絕無風險可言。

銀行優點那麼多，對地政士呢？實在是大補帖，我們逐一來研究：

二、地政士的優點

- (一) 地政士地位提昇：履約手續由地政士掌握，而不是仲介，短時間您或是看不到這個效益，但一段時間後，保證您同意筆者所言不虛。
- (二) 不再仰人鼻息：許多仲介仗著提供案源，對地政士予取予求，每個案件還要收取傭金，愈小牌的仲介愈嚴重，地政士提供履約保證，二者互不相欠，到底誰要付傭金還有得談呢！
- (三) 地政士多一項收入：不管是銀行的退傭，或是直接向客戶收取代辦費，均不無小補。
- (四) 增加地政士的公信力：買賣交易安全多一層保障，地政士除了更高枕無憂之外，整個社會對地政士的公信力也更能肯定了。
- (五) 解決仲介指定地政士的盲點：買賣一旦成交，仲介為了顧全自己，往往強求地政士由其指定，地政士費用買方支付，明顯違反公平交易法與消費者保護法與公平正義原則，當買方有意見時，往往一句：「我們有成屋履約保證」，買方毫無反抗餘地，只得就

範，未來的狀況是「你有，我也有」大家平等，地政士的履約，保證比仲介更優惠。

- (六) 地政士可扶助小型仲介：許多小型仲介公司經常因為沒有這項履約制度而發生業務發展的困難，現在有地政士幫忙，彷彿有了靠山可以依憑一般，仲介市場愈多公司競爭，對服務的提昇，幫助愈大。
- (七) 增加地政士權威：在整個買賣過程而言，地政士居於中間的超然地位，對於交易安全的保證，扮演著重要的角色，有了履約制度，地政士除了更能放心辦案之外，也給買賣雙方保障，權威亦無形提昇。
- (八) 順便辦理抵押權：在銀行的優點已經提到，透過履約保證為介質，將來銀行必定爭著要做這項業務，另搭配最優惠的房貸，一趟外務完成兩件事，經濟效益大幅提昇。
- (九) 增加業務觸角：地政士是一項多觸角的行業，觸角愈多，能夠吸引的週邊利益也更多元、更大，收入一多，其樂融融。
- (十) 使地政士廣告更有力：地政士界一般在宣傳上多半增加業務項目來吸引客戶，「成屋履約保證」印在名片上，而門面將可增加來往行人注意，另外可由全聯會或銀行製作 A 3 大小，經護貝的標章，貼在玻璃上，受到肯定的效果更強。

履約制度對銀行以及地政士優點太多太多了，而全聯會不僅只有開創與談判的角色，對全聯會而言，意義更大，我們一起來研究：

- (一) 促進地政士團結：全聯會除了對外為地政士爭取權益之外，對內更要凝聚共識，團結產生力量，當全聯會找到最佳的銀行，並通知全體，可由互動產生馬首是瞻的團結效應。
- (二) 成為競相爭取的對象：當資訊公佈出去之後，各銀行必定以最好的條件來優惠所有的地政士，以爭取案源，只要得到全聯會的肯定，等於每年得到數億的進帳，銀行也不用到處拜訪地政士，經濟效益太大了。
- (三) 全聯會可為地政士爭福利：凝聚一萬多人的力量，將手續談到最方便，回饋最多，皆大歡喜。
- (四) 全聯會可為廣大民眾創造福祉：將履約費談到最低，並爭取最低利率、最優惠的房貸，比起任何的民意代表對市井小民的貢獻更大。
- (五) 活動助益：辦自強活動難免需要經費，由於和銀行互動密切，銀行可藉由提供之摸彩品或贊助活動經費，達到其廣告效益，如此，銀行、地政士、全聯會均得到益處，皆大歡喜。
- (六) 全聯會提高知名度：全聯會可制發地政士優點第十項所談的認證資料，讓民眾知道地政士是這麼龐大的組織，而經費可協調由銀行來贊助，或銀行製作，銀行順便廣告，可延伸業務平台到地政士事務所，保證銀行樂於配合。

成屋履約保證，是一項地政士必備的業務，但極少的地政士具備，全聯會藉著本制度的取得，不僅嘉惠所有的地政士同仁、更重要的是由這個介質，發揮更大的力量，許多地政界的領導人物，最大感嘆就是我們沒有整合起來，這是一項非常偉大的機會，將能得到相當的提昇，至於銀行，那更是求之不得，未來所產生的效應必定是銀行卯足了勁，為了搶食這塊大餅而各出奇招，可預見的是「民眾」、「全聯會」、「地政士」、「銀行」共創『四贏』，在技術層面上可以選擇二至三家的銀行，技術面有更多的利點可以切入，將來的發展，必定是每案必辦履約，而手續費壓低，地政士的回饋最高，房貸最優惠，全聯會的地位猶如公交會、消保會，可預見的是未來大家前程光明，歡樂無限。

〈後記：本構想經與陳銘福老師研究，得其肯定，並指示撰寫本文，將這麼好的 I D E A 和所有的地政士同仁分享。〉

作者：龍琳居士 陳詮龍 現代地政雜誌、人與地雜誌、家天下、哈佛健診雜誌陽宅專欄主筆



》房地產專欄《

●地主小老婆「叫元配一聲娘」

艋舺大地主二、三房和子女戶籍登記為元配養子女身後爆遺產官司 小老婆既為養女判有繼承權所生子女判無。台北市萬華區大地主謝溪圳生前，將兩名小老婆及其所生子女，全部登記為元配的養子女，使得謝氏家族的戶籍輩份錯綜複雜，謝氏夫婦先後過世，留下大筆遺產，結果大房子女、二房、三房及其子女為繼承遺產，鬧上法院。台北地方法院審理後認為，謝溪圳的兩個小老婆既然在戶籍上登記為大房的養女，就擁有繼承權，判決二房及三房可以繼承大房的遺產；另外，依照輩份，小老婆既為大房的養女，她們所生的小孩應該是大房的孫子女，但竟與親生母親同樣登記為大房的養子女，不符合收養輩份關係，判決小老婆的子女沒有繼承權。

謝溪圳所有的「艋舺謝宅」建於二百多年前，位於台北市長沙街與西昌街口，八十八年被台北市政府公告為市定古蹟，謝溪圳因在萬華地區經營事業有成，累積不少資產，大方地將艋舺謝宅捐給市政府，謝溪圳過世，後代為了遺產爭執不休。謝溪圳的大房謝林阿儀的子女向法院指出，父親生前有三個老婆，為了避免犯重婚罪，父親將二房、三房在戶籍上登記為大房的養女，二房及三房所生的子女，同樣登記為大房的養子女，二房、三房及其子女與大房之間，並沒血緣關係，大房也沒收養他們的意思，大房於八十八年過世，父親接著在九十年去世，二房、三房及其子女除繼承父親的遺產，竟也要爭奪大房留下遺產。

二房方面並沒有表達任何意見，但三房的女兒卻跳出來向法院表示，她的親生母親是三房，但身份證上登記為大房的女兒，這是以前家中長輩決定，她應該擁有繼承權。法官為查清複雜的輩份關係，要求家族做D N A鑑定，鑑定結果為二房、三房與其子女都有血緣關係，但卻全部登記為大房的養女。法官認為，大房子女既沒有辦法舉證推翻二、三房不是大房的養女，二、三房依法就是大房的養女，養女有權繼承養母的遺產。至於二、三房所生的子女，不可能同時與他們的母親一樣是大房的養子女，收養輩份不相當，二、三房的子女與大房間的收養關係不成立，不能繼承大房的遺產。

—摘自聯合報—

●印鑑暫離身三五○萬房貸遭領空

◆假代書幫人貸款再訛詐

因為假冒代書協助被害人貸款，再訛詐遭判刑入獄的林兆祥，今年八月剛假釋，沒想到日前又故技重施，向楊姓男子詐騙 350 萬元，北縣海山警分局鎖定嫌犯行蹤，在林嫌回家前一舉將其擒獲。嫌犯林兆祥（四十四歲，有詐欺、偽造文書等前科）昨天早上在台北市永吉路自家門前被逮捕時，還一臉訝異的說，「之前我都過了很久被抓，這次怎麼這麼快」。楊姓被害人表示，九月底張貼廣告表示要賣屋，不久就接到自稱「李尚勳」的男子電話，表示友人有意購買此屋，但自備款項不夠，希望楊姓男子可以此屋向銀行貸款，事後再將債權轉移該友人，因為急於賣屋，楊姓被害人答應此要求。

◆趁機取得被害人印鑑

楊姓被害人表示，因為怕被騙，所以印鑑章都是隨時放在身上，只有一次去地政事務所辦資料時，才暫時將印鑑章交給林嫌保管，林嫌可能就是利用這空檔，在事先準備好的空白提款條上蓋章。結果銀行撥款下來，林嫌便向銀行佯稱，貸款人有事無法親自前來，便委託他來領款，就這樣 350 萬元遭盜領，被害人還渾然不覺。

◆銀行大意被害人不滿

林嫌偵訊時對此案坦承不諱，自己遭到地下錢莊討債，對方還恐嚇要對子女不利，才會出此下策。楊姓被害人在警局時要嫌犯把錢吐出來，但林嫌表示，270 萬拿去地下錢莊還錢

，剩餘的 80 萬都賭光了，氣得被害人大罵「真是王八蛋」，隨後銀行人員到警局做筆錄時，被害人也不斷的抱怨，有人要提領大筆款項時，銀行人員竟然連身分都不核對，遭盜領後不到三天，銀行還有臉向他催收利息，被害人大嘆，「小老百姓只有被欺負的份」。

—摘自自由時報—

●得標後有糾紛先試著和解

有意投標附車位的拍賣屋，先搞清楚車位有是否被佔用。拍賣前車位如果沒有他人佔用，產權沒有問題，投標時就要把車位的成本考量進去，如已被佔用，就要先判斷這個車位是否在拍賣範圍內，如果屬拍賣範圍，之後是否容易排除、排除代價要花多少都要列入投標考慮。

一般來說，如果是台北市附車位的拍賣屋，一個車位底價大概要多出價 150 萬元到 200 萬元，如果在台北縣，一個車位估 100 萬元即可，如上周法拍屋的熱門標的底價約 600 萬元，但因為門口可以停三部車，又有增建的部分，40 個人搶標的結果最後以近 900 萬元拍出。如果公告中已經載明拍賣屋是附有車位，就代表車位的產權清楚，而且和房屋一併拍賣，通常發生糾紛打官司的車位產權，大部分是混在公設裡不容易分辨所以被前屋主私下賣給別人。

如果得標後需要興訟，可以先與對方互動，只要對方願意和解，貼補些和解費，可以讓官司早點落幕，不論對方是善意第三者，還是蓄意與債務人勾結，如果之前投標時少標一個車位的錢，省了上百萬元，之後以其中四分之一或五分之一的錢以和解的方式買回車位，也算不吃虧；如果不願意再花錢，願意等個半年或三個月的時間通常也能勝訴，拿回車位產權。

—摘自經濟日報—

●定期租約房東不可提前解約

台北陳同學租了一間單人套房，租期一年，才住三個月，房東卻說兒子從美國回來，要把房子收回去，請我在月底搬家，並將押金退回，由於契約僅載明房客提前終止租約時，違約金為一個月租金，但未約定房東提前終止租約的罰責，是否代表房東可隨意終止租約？許多房東及房客因不瞭解契約內容，所以未明訂房東違約的罰責。若合約中，沒有明訂房東可提前終止租約，表示未經房客同意下，房東不得單方面要求提前終止租約。不過，若房東在簽約後告知房客，一旦兒子從美國回來，房東得將房子收回供兒子居住，且房客同意，這樣租賃契約就附帶「解除條件」，房客依法即應返還房屋。

就這個例子而言，看似雙方簽訂租約時，既沒有約定房東可提前終止租約，也沒有約定解除條件，因此房東不可單方面提前終止租約，必須得到房客同意才行。若房客沒有違約，房東卻以供兒子居住為由訴諸法律，房東敗訴機會很高。為避免法律途徑，建議房東尊重「定期」租約精神，最好提前一、二個月告知房客，適當的賠償協商方案，應給付房客一個月租金及搬遷費用等賠償，可避免爭議；若房東強勢趕人，在法理上都理虧。也建議房客耐心向房東解說，照契約約定，不可臨時提前終止租約，若不為房東接受，房客可向當地調解委員會申請調解。

—摘自中國時報—

●小心！才交屋就變危樓～黑心建商為省成本偷工減料～

台灣地震多，住家的結構安全最重要，但是，室內設計師發現，全台充斥著年久失修的老危樓，加上建商偷工減料，也出現「今年才交屋就變成危樓」的新危樓。房地產專家提醒：「小心，危樓就在你身邊。」車水馬龍的台北市信義路四段，矗立著一棟名叫「富貴角大樓」的超高建築物，仔細一瞧，這棟住辦大樓已傾斜倒在隔壁大樓上方，但大樓裡商家照常營業、住戶也沒有撤離。被壓著的大樓一樓是補習班，等於每天有上千人次在這棟老危樓路過、進出。

◎黃單大樓「需注意」等級

九二一大地震的震蕩慢慢遠颯，結構安全的重要性也慢慢被淡忘。屋齡超過二十年的富貴角大樓，是九二一大地震被台北市建管處貼上黃標籤的應補強或重建的大樓。根據建管處

的解釋，黃單大樓屬於「需注意等級」建築物，沒有立即危險，未達限制使用的程度。像富貴角大樓這種目測就可明顯看出傾斜的危險級紅單「危樓」，台北市政府共列管九十五棟。

◎流通危樓北台灣有幾十棟

老屋翻修這兩年被視為房地產市場的「金礦」，因為老屋賣相差，房價低，投資客或消費者撿到便宜後，再花錢稍加整理，房子價值就水漲船高。不過翻修時，卻經常忽略結構安全，甚至有黑心投資客用裝潢把出問題的結構「包起來」，外表根本看不出結構出問題，市面上有不少金玉其外，但結構卻有如敗絮的老房子在市面上流通，這種有問題的流通「危樓」光是北台灣就有幾十棟。從經濟部水資局彙整的資料來看，九二一大地震當時，全台建築物有 45,943 戶全倒，36,900 戶半倒，共倒掉 80,183 戶。以營建署的住宅統計月報表來推估，當時全台共有 617 萬戶住宅，按比例計算，等於「每一百棟大樓就有一棟倒塌」。

◎老屋弱化 地震潛在危樓

若消費者輕忽房屋結構安全，以目前全台共有近 720 萬戶住宅存量，三十年以上的房屋以 15% 來推估，大約有 108 萬戶，老屋弱化的結構不加以補強，就是未來大地震的潛在危樓。但是房屋年紀大未必跟「危樓」劃上等號。危樓是房屋結構出問題的房子，通常來自設計不當、偷工減料，或消費者不當二次施工導致，部分老房屋雖然通過地震的考驗，但結構會隨時間弱化，需要補強；如果是黑心建商偷工減料，新成屋一樣逃不了倒塌的危機。

◎擔心結構 可請專家鑑定

去年原物料價格大幅飆漲，再加上今年工錢變高，少數建商為了節省成本偷工減料，據了解，桃園南崁就有一棟上月甫交屋的建案，雖然蓋得富麗堂皇，但地下一樓停車場外牆已嚴重破裂，「才交屋就變成危樓」，住戶還被蒙在鼓裡。一般來說，被列管的黃單老危樓，雖然無法在市面上流通，但政府也沒有公權力強制要求撤離重建，形成公共安全的一顆不定時炸彈；而新危樓或經修飾過的裝潢屋，看不見的危機更顯得可怕，房地產專家建議，台灣地震多，可以先做簡易判斷，如果對住家結構有疑問，可向各縣市結構技師、建築師公會請求鑑定幫助。

—摘自聯合報—

●租地長約依景氣榮枯不再一成不變法院判租金可調

工商社會寸土寸金，但現行唯有地價增值才可調漲租金的限制，將被打破。最高法院民事庭會議日昨作成民事判例，未來可視工商繁榮程度訴請法院調整租金，這項判例影響頗為深遠。台北市高姓地主廿六年前出租一筆土地，年租金依申報地價總額年息四%計算，結果，因都市發展、工商繁榮、緊鄰捷運，九十年間，地主所收的租金已不足以繳納地價稅及所得稅。最高法院因應上述情事變更，所產生的顯失公平現象，以該院九十三年台上字二四四六號判決為藍本，於召開民事庭會議作成民事判例。

據判例，現行唯有地價增值才可調漲租金的限制，當基地周邊環境、工商繁榮程度，承租人利用基地所獲利益已有變更時，地主可依民法二百廿七條之二第一項規定，訴請法院調漲租金。相反的，若發生經濟蕭條現象，致使承租人利用基地的獲利遽減，也可以訴法院調減租金。高姓地主的土地坐落於台北市羅斯福路六段與萬慶街交叉路口，六十八年八月間，高某分別出租予六名承租人。出租時，雙方未約定期限，僅約定年租金按申報地價總額年息四%計算。年租金距土地法第九十七條規定的十%都市土地租金上限，還有一段很大距離。

時過廿二年，年租金的計算方式未曾調整，但該地段因前臨捷運景美站，屬於商業地區，交通便利，土地價值高漲，此項情事變更，並非租約簽訂時所能預見，結果，迄九十年間，高姓地主所收的租金，已不足以繳納地價稅及所得稅。高姓地主請求調整租金，六名承租人均拒絕調漲租金。理由是：租金既然約定依申報地價變動時調整，自然不可再依據民法第四百四十二條規定請求調整。九十一年六月間，民法第二百廿七之二條規定修正，及時提供

突破民法四百四十二條限制的法律基礎。該規定指出，契約成立後，情事變更，非當時所能預料，依原契約顯失公平者，當事人可以聲請法院增、減給付。最高法院民一庭去年十二月判決高姓地主勝訴定讞，即是援引民法二百廿七條之二規定認定高姓地主可訴請法院調整租金。

—摘自中國時報—

●散戶競飆地價創新高

房地產市場景氣升溫，包括各公家機關與公營企業，紛紛釋出市區小筆精華地，吸引不少民眾與投資客進場搶標，陸續創新地價新高行情。雖然地價行情在最近一、兩年來，明顯提高達三、四成以上幅度，但市區釋出的小筆精華地，量體仍相對稀有，一般民眾與投資客要掌握較合理的地價行情仍不易，因此必須事先蒐集區域民間土地成交或建商購地行情，較利於避免競標失利或是創造標地「天價」的情況。

例如，國產局南區辦事處九月初標售高雄市區小面積國有土地，其中一筆位於高市新崛江商圈林森路與文化路口三角窗，面積約四十四點八坪的商四土地，單坪底價僅四十九點六萬元，但在八卦標單競標下，由莊姓投資客以單坪約一百零五萬元高價得標，創下南區國有土地近三年來標地新高紀錄，與建商評估的七十、八十萬元行情，幾乎拉高超過四成幅度。

此外，一些民眾與投資客，會延請仲介業者或土地代書業者，代為投標小筆土地，支付總價三%左右的代標費用，以節省時間精力耗費。不過，部份代標業者基於得標才有服務費收入，也曾出現投標價格拿捏不準的案例。其實一般民眾投標小面積國有土地的手續相當便利，只要填具投標單，投標金額以中文大寫書寫，不低於標售底價，並填妥投標人姓名、身分證統一編號、住址、電話號碼等，連同金融機構開立的保證金支票或郵局匯票，密封並以掛號函件在開標前寄達投標信箱，即能進行開標決標作業；但也應注意填寫規定，以免無效而空歡喜一場。

◎商用出發點 投資新管道

依據公有土地標售成果資料顯示，包括國有財產局、各地方政府的地政、財政單位與公營企業等，今年釋出的繁榮商圈小面積公有精華地，都出現民眾與投資客進場搶標熱況，得標後採取輕鋼構建築模式，搭建餐廳與店面等商用不動產，出租或自行營業，這種手法也是直接向建商購買透天店面，投資報酬率相近的新管道。北從桃園、新竹、台中，南至台南、高雄，都陸續出現一些投資客與民眾，進場搶標精華路段的小筆國有地後，規劃透天店面或餐廳，為求迅速營業或收取租金，控制在六至八個月內完成餐廳或辦公室兼倉庫，並採取輕鋼構建築模式搭建這類商用不動產，因這類產品建商鮮少觸及，單坪營建成本也能控制在合理範圍，與直接向建商購買透天店面的成本差距不大，租金報酬率也相當。但也有部分建商鎖定精華區段的小筆國有地，以稍高於標售底價取得，自行興建企業辦公室使用，例如，在高雄透天別墅市場推案具高知名度的歐洲建設，即在二年多前，趁地價仍低檔時，進場標得鳳山文山重劃區一筆直接面對公園的二百餘坪國有土地，興建透天做為企業總部，一樓空間則兼做個案接待中心使用，提高土地利用成效。一般民眾與投資客要採取標購國有地，再自行興建透天店面或其他商用不動產出租，必須在進場時機與路段選擇仔細評估，因店面產品的房價上揚趨勢，長期在市場上運作的建商較易掌握，民眾以大幅高出區域地價行情的價格競標國有土地，但租金報酬率卻與建商規劃透天店面相當，如此即不用費心進場搶標，反而是挑選業者在精華路段規劃的透天店面，更利於維持穩定報酬率與節省時間精力浪費。

◎標地造屋 有錢有閒 先苦後甘

打造獨特生活主張的夢想住家，是不少換屋族與頂級客的換屋目標，但要圓夢所付出的代價卻相當高！除必須耗費個人大量時間精力，延請建築師與發包商，進行設計、採購、施工、監工與驗收等動作，且營建成本至少高出建商達二成以上，興建透天住宅的時間多長達一、兩年，這都是打算標購小筆國有地自力造屋民眾，必須仔細衡量重點。確實有不少換屋

族，經常想像要購買一筆面積約五十坪的土地，再延請建築師與營造商，細心打造專屬居住空間，甚至部分客戶會認為，這種自力造屋模式，由於「用料」較實在，且不必讓建商轉手多賺利潤，營造成本應不致拉高，就可輕鬆享有理想住宅。

實際狀況卻是，只有少數「有錢且有閒」的頂級客，鎖定市區的小筆國有地進場搶標，並延請營造包商搭配「借牌型」建築師，開始慢工出細活自力造屋，但施工期卻不斷拉長達二年，且單坪營造成本也拉高近七萬元，與建商興建高級別墅的單坪營建成本約六萬元相較，建築師私下透露，寧願買建商興建別墅再進行微幅改裝，更利於達到節省預算與時間精力效果。醫生客層對實現自我的建築理念大多較具概念，但要達到客戶這種如同自力造屋理想，溝通理念至少長達二、三個月，以高雄某知名郭姓婦產科醫生為例，他將建坪達二百多坪的診所進行大幅改建，施工期即約達七、八個月，再加上溝通與修改工程，期間即長達一年，如以標地再興建新屋模式，時程也會拉長達一、二年，因此需求在短期內即想進住新屋的客戶，仍須深入評估自身居住需求、成就感回饋與付出的代價，是否能達到預期效果。

民眾標地常犯錯誤一覽表

標地細節	問題發生點
地籍查詢	未向政府都計與建管單位查詢土地使用分區與建築管制
現地勘查	地上物清除評估與佔有物排除問題未事先瞭解
行情拿捏	與市價行情落差大，出現標地失手或天價標地損失
標單填寫	個人資料與投標單使用不符標售單位要求規格
保證金支票	以個人支票或支票受款人為名義，正確應為標售機關
融資貸款	個人信用瑕疵，造成銀行配合貸款額度不足，需以現金補足

製表：記者林耀文

自力造屋與購買建商透天住宅比較表

支出要項	民眾自力造屋	向建商購屋
土地成本	小筆約較大筆貴 2~3 成	大筆交易之市價行情
設計費用	每建坪 1200 至 1500 元	每建坪 700 至 1000 元
營造成本	每建坪 6 萬元以上	每建坪 4.5 萬至 5.5 萬元
施工期間	12 個月至 20 個月	6 個月至 8 個月
監工驗收	自行監工，或委託建築師重點監工	專業監工，具品牌建商之品質較穩定。

土地融資	個人信用良好可貸 6 成	品牌建商最高達 8 成
建築融資	銀行多碗拒且需 2 位連帶保證人	建商一般多可獲得 5 成額度建築融資

郊區住宅用地模擬：土地 40 坪，建坪 100 坪

土地單價	40 (坪) x 8.00 (萬/坪) = 320	40 (坪) x 6.0 (萬/坪) = 240
設計費用	100 (坪) x 0.15 (萬/坪) = 15	100 (坪) x 0.1 (萬/坪) = 10
營造費用	100 (坪) x 6.00 (萬/坪) = 600	100 (坪) x 5.0 (萬/坪) = 500
雜項支出	100 (坪) x 0.65 (萬/坪) = 65	100 (坪) x 0.5 (萬/坪) = 50
營業毛利	0	800 (萬/戶) x 25% = 200
費用總計	100 萬元	1000 萬元

備註：1.地價因區位與規模的價差頗大，以建坪 100 坪的別墅案例模擬，兩者費用總計大約相同。

2.自力造屋的代價未必便宜，品質也未必較佳，過移卻繁瑣許多。

製表：記者林耀文、沈居正
—摘自自由時報—

●國寶集團轉型搶攻銀髮族商機

等不到三通觀光潮...西湖渡假村和走馬瀨農場搖身變養生會館，年金預購式行銷，開發旅居式養生村。三通觀光遙遙無期，逼得不少觀光產業老闆另尋出路。國寶集團轉投資的西湖渡假村與走馬瀨農場轉型為養生會館重新出發。國寶集團表示，因為看破兩岸三通商機有限，所以轉向開發多點旅居式渡假養生村，搶攻熟年世代商機。位於苗栗三義的西湖渡假村，近年來不敵大型遊樂園左右夾攻，光環褪色，二〇〇三年中被國寶集團收購 51% 股權入主，轉型為結合觀光與養生的渡假村，並以年金式預購方式招攬會員。

國寶入主西湖渡假村後發現國內產業外移，消費力萎縮，觀光業常面臨「周休五日」窘境，為了填補平日住房空缺，於是將原本閒置的空地、年久失修的遊樂設備拆除，開發為銀髮族養生會館，人力資源也不會浪費。台灣很多安養機構是「長壽地獄」，但銀髮族的生活應該更有活力，於是以「旅居式」養生的新概念規劃「國寶養生權」商品，並以分期付款的方式，降低入住門檻與投資風險。國寶的養生村由於年繳只要三萬餘元，二十年合計只要九十六萬元，堪稱平價養生住宅，除西湖渡假村以外，還有走馬瀨農場可使用。目前購買「養生權」客戶約三千人，符合入駐資格的有八百多人已超過第一期興建的養生會館一百三十二戶。

國寶集團計劃斥資二十億元興建的西湖養生會館，共規劃三期會館工程，佔地高達四點七萬坪，總戶數約七百八十七戶。第一期工程十五日落成，未來將繼續在北、中、南、東及大陸打造更多休閒養生園區，落實旅居式渡假休閒養生理念，讓銀髮族可以全台走透透、世界到處住。

*精品旅館業界轉戰新標的

為迎接大陸觀光客來台旅遊商機，吸引了不少大型財團加碼投資，但兩岸政府一直無法談定下，休旅業者被迫改變投資策略，放棄大型土地開發案，轉而進軍都會型精品旅館。據瞭解，劍湖山、六福村及國賓等大型集團也都放慢了投資腳步，特別是在郊區的大型開發案。如劍湖山集團在知本的大型 B O T 案、六福集團在屏東的第二園區，及南部的大鵬灣 B O T 案，都因全面開放大陸觀光來台時程未定，為了降低貸款的利息成本，開始改變計畫放慢腳

步。這些大型集團紛紛轉攻本地市場，將焦點放在國內旅遊市場需求。

以六福集團為例，雖然其他計畫還沒有實現，但幾個月前，悄悄的聯合天成飯店及其他財團標下觀光局位在和平醫院旁的四星級旅館B O T案。國賓則正式簽下宜蘭南澳休閒度假村B O T案，劍湖山在嘉義市區的耐斯廣場也在日前動工。此外，也有不少業者經營溫泉旅館或小型的精品飯店，或轉進老年人養生村市場。

—摘自經濟日報—

●延緩通車高鐵站區一成投資客認賠

高速鐵路延後一年通車，近一個月來市場交易量縮，五大站區地價行情打住，已有十%的投資客不堪資金壓力認賠殺出，惟地主與財團仍打算長期持有。北區房屋對高鐵沿線五大區段徵收站區做了追蹤調查，表示，這一個月來價格仍持平，但沒有什麼量。量先價行下，有些投資客預期後續進場者會縮手，已有一成認賠殺出。高鐵站區歷經十年來部分地段已有逾十倍的漲幅，高鐵原定今年通車，由於利多即將實現，今年站區不動產價格漲至高點。九月台灣高鐵公司宣布延後一年通車後，市場價格漲勢打住。

桃園青埔站開發前大部分為農業用地，每坪買賣市價在一萬到一萬五千元，目前住宅區成交價格約七萬五到十七萬元，開發完成後建商搶購土地，已有微閣建設、宜誠建設等業者取得土地。新竹六家站區的開發為五大站區之首，有科技新貴強大購買力的加持，竹北房市一直相當熱絡。六家站區鄰近區域不下四十個預售屋或新成屋工地在銷售當中，光明六路及自強南路口逐漸形成該區域的商業中心。九月底國有財產局標售十四筆國有地，多達一百六十四標參與，位於光明六路邊的土地，標售底價一坪為十一萬五元，最後得標價達每坪五十五萬及四十九萬元，開發商對於該區市場相當熱頭。

台中烏日站高鐵、台鐵、捷運等三鐵交會，區段徵收前土地公告現值為每坪四千到六千元，截至今年九月公告現值漲到每坪一萬三到三萬五元，買賣市價從徵收前一坪二、三萬元漲到目前的八、九萬元。嘉義太保站目區內尚無開發案，區域內的土地價格，連接嘉義市及太保市的五十公尺計畫道路旁農地約為一萬元左右，建地價格則不到十萬元，縣政府當初標售土地時，曾高達將近二十萬元，但市場表現不如預期，價格將近腰斬。台南仁德站附近農業區價格每坪約八千元上下，一分地二百多萬元，而高鐵區域內的住宅區土地，每坪十萬元左右。

◎高鐵五大場站土地行情

場站名稱	公告現值 (元/坪)		漲幅	交易行情	漲幅 (萬/坪)
桃園青埔	徵收前 94/9	5000-7000 農地 13200-36300	2.5-5.2 倍	1-1.5 7.5-17	7.5-12 倍
新竹六家	徵收前 94/9	13000-15000 農地 35000-105000	2.5-7 倍	2-3 20-40	10-14 倍
台中烏日	徵收前 94/9	4000-6000 農地 13000-35000	3-6 倍	2-3 8-9	3-4 倍
嘉義太保	徵收前 94/9				
台南歸仁	徵收前 94/9				

註／青埔及六家資料由北區房屋不動產理財研究室調查提供，烏日由當地仲介提供，太保及歸仁尚乏業者進入，市場行情並不明確。

資料來源：北區房屋 製表／鄭育容 繪表／劉紹田

—摘自聯合報—

= 稅務天地 =

==國 稅==

※遺產稅之申報期限

被繼承人死亡時遺有財產者，繼承人應於被繼承人死亡之日起六個月內，向被繼承人戶籍所在地稽徵機關辦理遺產稅申報。如有正當理由，不能如期申報時，應在規定申報期限內，以書面向稽徵機關申請延期申報，申請延長期限以三個月為限。但因不可抗力或其他特殊事由，可以由稽徵機關視實際情形核定延長期限。被繼承人為受死亡宣告者，其申報期限應自判決宣告之日起算六個月內辦理申報。如被繼承人係於大陸地區死亡，經大陸地區有關單位出具死亡證明者，納稅義務人應於該死亡證明取得財團法人海峽交流基金會驗證證明之日起六個月內辦理申報。繼承人如未依限辦理遺產稅申報者，將被處以核定應納稅額一至二倍罰鍰。

※欠稅，是不是也要父債子還？

王姓納稅義務人詢問，其並未滯欠任何稅捐，為何最近遭行政執行處扣押薪資所得？經查王先生之父親生前滯欠個人綜合所得稅逾期未繳，往生時王先生亦未向法院聲請拋棄繼承或限定繼承，該筆欠稅即由王先生概括承受，並遭國稅局移送行政執行處強制執行。依據民法第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上一切權利義務。因稅捐繳納義務屬公法上金錢給付義務，其性質具財產性，而不具一身專屬性，故納稅義務人死亡時，除其繼承人拋棄繼承、限定繼承或法律另有規定者外，依據繼承之法理，其納稅義務應由繼承人概括承受。為了避免父債子還而影響繼承人基本生活，民法上特別明定拋棄繼承及限定繼承之權利。惟一般民眾認為「被繼承人之義務」，僅限被繼承人基於「私法」上之債務。殊不知租稅債務亦為被繼承人之「義務」，因此，若已明知被繼承人遺留大額欠稅，而繼承之財產尚不及償付欠稅時，繼承人可選擇向法院聲請拋棄繼承或限定繼承，以維護自身之權利。

※被繼承人遺有供公眾通行之道路土地經證明係經政府開闢或係無償供公眾使用免計入遺產總額

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，依現行稅法規定，免予計入遺產總額。因此，遺產土地如有符合以上規定，只要檢具稅捐稽徵處已核准按巷道用地免徵地價稅證明函或經主管機關（如土地位於臺南市者為臺南市政府都市發展局）證明其係經政府開闢或係無償供公眾通行者，可申請更正免予計入遺產總額課稅，將發給不計入遺產總額證明書。但該等土地既為「供公眾通行之道路土地」，並依稅法規定不計入遺產總額課稅，已不屬於「課徵標的物」，且不易於保管或變價，稽徵機關依規定無法受理抵繳遺產稅。若被繼承人遺有供公眾通行之道路土地（既成巷道），主動列報於遺產稅申報書「不計入遺產總額的財產」欄，並提供主管機關證明文件，避免核定後另行申請更正，徒增徵納雙方困擾。

※提起訴願除符合暫緩移送強制執行之要件，仍應依法繳納

納稅義務人對稅捐稽徵機關核定稅捐之處分如有不服，申請復查，又對復查決定不服而提起訴願，則應依稅捐稽徵法第 39 條規定，就復查決定之應納稅額繳納半數，或繳納半數稅額確有困難，經稽徵機關核准，提供相當擔保。否則會遭移送法院強制執行。因此，納稅義務人雖提起訴願，但如未依上開規定辦理，國稅局仍將依法移送強制執行。

※地主與建商合建分售分得之房屋直接以其子女名義登記應課稅

地主與建商合作興建房屋，如將所分得之房屋逕以二親等內親屬名義起造登記，仍應依法課徵贈與稅。某甲提供土地與建商合作興建房屋，爲了避免將來過戶給子女須繳納大筆贈與稅，於是將應分得之房屋，直接以子女名義登記爲起造人，並於取得使用執照後登記所有權。事實上，地主提供土地參與合建所分得之房屋應歸屬地主所有，地主將取得之房屋直接以子女名義爲起造人，並據以取得所有權，即是地主將所有之房屋贈與給子女，依遺產及贈與稅法規定應課徵贈與稅；地主雖宣稱係借用子女名義登記起造，並無贈與之意思，但依規定某甲仍須申報並繳納贈與稅。地主與建商合作興建房屋，如將所分得之房屋以二親等內親屬名義起造登記，應以取得使用執照日爲贈與行爲發生日，並於贈與行爲發生後三十日內申報贈與稅，逃漏稅遭查獲者，屆時除了補稅外，可能還要遭受罰鍰處分，不可不慎。

※公司租地以地主為所有人建屋，地主應依公司建造實際支付之工程造價，申報綜合所得稅租賃所得

公司與地主訂定土地租賃契約，由公司在所承租之土地上自費建屋，並以出租人名義爲起造人及將該房屋登記爲出租人所有，因出租人自房屋興建完成即取得該建物之所有權，故該房屋之建造成本，應視爲承租土地之對價，按該公司建造實際支付之工程造價，核課出租人建造年度之租賃所得。有一劉姓納稅義務人出租一建地給甲公司經營電腦用品販賣店，八十八年度除收取每月租金 30 萬元外，並同意甲公司以劉君名義爲起造人自費建屋，甲公司共支付建造成本 650 萬元，劉君因漏未申報該公司建造實際支付工程造價之租賃所得，該局乃依法核定租賃所得 570 萬元，除補徵稅額外，對於漏報所得部分，並依所得稅法第 110 條第 1 項規定，按所漏稅額裁處罰鍰 2 萬元。劉君不服，主張甲公司雖以其名義爲房屋起造人建造房屋，但約定租約期滿應拆屋還地，其尚未實際取得房屋所有權，應無該筆所得，且其未知悉甲公司之房屋興建成本，其未申報此所得，實屬非故意且無過失，不應受處罰。案經復查、訴願均遭駁回，劉君仍不服，提起行政訴訟，經高雄高等行政法院判決劉君敗訴。

高雄高等行政法院判決略以，查系爭房屋既以劉君爲起造人及所有權人，劉君即獲有此財產上之利益，該房屋建造成本應視爲承租土地之對價，與支付租金相同，劉君既於八十八年度取得系爭房屋，即應主動查明建造成本並申報租賃所得，該局依查得實際系爭房屋建造成本核定爲劉君出租土地所獲之對價，歸課出租人租賃收入，於法並無不合，乃判決劉君敗訴。公司租地以地主爲所有人建屋，地主應依公司建造實際支付之工程造價，申報綜合所得稅租賃所得，漏報此項租賃所得，一經查獲，除補徵稅額外，將依所得稅法第 110 條第 1 項規定裁處罰鍰。

※贈與人假藉免徵贈與稅之公共設施保留地，取巧安排移轉其他應稅財產予子女者，基於實質課稅原則仍應課徵贈與

邇來發現不少高所得者先以低於公告現值價格購進公共設施保留地，再將該免徵贈與稅公設地大部分持分及應稅建地之極小部分持分贈與子女，形成公共設施保留地及建地兩筆土地均爲雙方共有關係，再經由辦理共有土地分割，使子女取得整筆建地等，其本人則取得整筆公設地，類此情形，實質上與直接贈與建地應稅財產並無不同，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。部分專業人士誤導納稅義務人，利用免徵贈與稅公共設施保留地與應課稅土地，透過創造共有關係再進行分割，取巧安排移轉應稅土地，亦即製造外觀上或形式上存在之法律狀態，使之不具備課稅構成要件，以免除其應納之租稅，惟基於租稅公平，應以實質經濟關係及所產生之經濟利益爲課稅標的，故上述取巧安排規劃除補徵贈與稅外另加處一倍罰鍰，該局呼籲納稅義務人千萬別誤信某些專業人士廣告，以免遭國稅局補稅及處罰鍰。

※被禁止處分之不動產價值如何認定？

納稅義務人滯欠稅捐後，往往以移轉不動產所有權或設定抵押權等方式藉以規避強制執行，為確保租稅債權之徵起，稅捐稽徵機關得對欠稅人財產乃為禁止處分。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之財產，依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利，所稱相當於應繳稅捐數額之財產，依財政部函釋規定之計價基礎，即土地按公告現值加四成、建物按房屋現值加二成計算，並須扣除原已設定之抵押權金額。被禁止移轉或設定他項權利之不動產計值，應以扣除已設定之抵押權金額並衡量其他登記事項，尚不得以不動產之市價或扣除抵押權金額前之價值，認定已相當於應繳稅捐為由，申請部分塗銷禁止移轉登記或設定他項權利範圍。

※個人以骨灰（骸）存放設施捐贈，應提出成本證據

個人以符合殯葬管理條例設置之骨灰（骸）存放設施捐贈政府機關，已提出骨灰（骸）存放設施之取得成本確實證據者，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之計算，依所得稅法之規定核實減除；未能提出取得成本確實證據者，由稽徵機關依查得資料認定之。國稅局在審查九十三年度綜合所得稅時，發現有納稅義務人以骨灰（骸）存放設施（如：靈骨塔、塔位）捐贈予政府機關或各級學校之情形，為達租稅公平並客觀認定該等設施之捐贈價值，納稅義務人於申報綜合所得稅捐贈列舉扣除額時，除應提示受贈政府機關開具領受捐贈之證明文件外，依財政部函釋規定，並應提示取得該等設施成本之確實證據，如買賣契約及價款支付流程等，如未能提示前揭取得成本證據者，則由稽徵機關依查得之資料認定。

※臨終前贈與配偶須課遺產稅

納稅義務人規劃節稅是合法的，惟規劃不當，不但無法節稅且可能遭補稅並處罰。有一富豪在生前將贖回海外基金之款項轉存於配偶帳戶，嗣繼承人以該富豪名義由其配偶帳戶轉匯予財團法人組織之慈善團體，誤以為可依遺產及贈與稅法第 16 條第 3 款之規定節省遺產稅，卻因不諳同法第 15 條之規定，其配偶及繼承人未將該筆被繼承人死亡前 2 年內之贈與併入遺產總額申報，不但遭補稅送罰，且其配偶亦喪失該部分行使剩餘財產差額分配之請求權，真是得不償失。

此案經該局稅務人員調閱被繼承人及其配偶之財產、銀行存款等相關資料，並核對繼承人之申報情形，發現被繼承人生前匯出大筆美金購買海外基金，贖回美金即轉存其配偶帳戶，其配偶後又購買同種類海外基金，卻未列報遺產。嗣後繼承人提出受贈慈善團體同意受贈之證明，申請核發不計入遺產總額證明書。然該筆贖回美金轉存後，即屬於被繼承人死亡前 2 年內贈與其配偶之財產，依規定係「視為被繼承人之遺產」，應併入遺產總額，課徵遺產稅；嗣後繼承人雖以被繼承人名義捐贈慈善團體，然該筆款項既非「被繼承人死亡時之遺產」，亦非被繼承人死亡時「現存的婚後財產」，是該局復查結果除否准不計入遺產總額外，依民法第 1030 條之 1 規定，亦不准列入生存配偶剩餘財產分配請求權計算之標的，迄行政訴訟仍判決該繼承人敗訴。

遺產稅納稅義務人不要隨意聽信錯誤的租稅規劃，以為被繼承人死亡前趕緊將財產移轉給繼承人，可免贈與稅又可規避遺產稅，卻反而失去合法行使節稅權利的機會，又違反稅法規定，引來須補繳遺產稅和被處罰鍰，特籲請納稅義務人注意。

※依新市鎮開發條例規定取得之抵價地，贈與直系血親時，得免徵贈與稅之條件

依新市鎮開發條例第 11 條之規定，新市鎮特定區計畫範圍內之徵收土地，所有權人於新市鎮範圍核定前已持有且於核定之日起至依平均地權條例實施區段徵收發還抵價地 5 年內，因直系血親間之贈與而移轉者，免贈與稅。贈與人辦理前述因新市鎮特定區徵收發還抵價地移轉，申請免徵贈與稅時須提供下列資料，供稽徵機關審理：

一、贈與人及受贈人戶籍資料，以判斷 2 人是否直系血親間親屬。

- 二、政府機構核發土地使用分區證明書且必須註記屬新市鎮範圍內土地，如本案須註記符合大坪頂新市鎮範圍內土地。
- 三、發還抵價地之土地謄本，以判斷該筆土地是否依平均地權條例實施區段徵收發還抵價地 5 年內之贈與。
- 四、區段徵收土地分配清冊及區段徵收歸戶卡，以判斷發還抵價地及被徵收土地之關聯性。
- 五、被徵收土地謄本，以判斷該筆土地所有權人於新市鎮範圍核定前已持有，依內政部 88 年 2 月 8 日台（88）內營字第 8872243 號令，屬大坪頂新市鎮範圍內土地，應於 68 年 1 月 25 日以前取得。

※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

遺產稅申報，生存配偶得依民法第 1030 條之 1 規定，主張剩餘財產差額分配請求權並自遺產總額中扣除，財政部原規定應併同檢附法院確定判決書或全體繼承人同意書，國稅局始可准予辦理之規定，財政部已於 94 年 6 月 29 日以台財稅字第 09404540280 號令停止適用。國稅局特別提醒納稅義務人，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。

※繼承農業用地依法列管 5 年，列管期間如未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用

遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，其土地及地上農作物價值可全數扣除免徵遺產稅。惟承受人自承受之日起 5 年內，該土地未繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在農業主管機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。納稅義務人甲君繼承 3 筆農業用地，經依法列冊專案管理，列管期間內經農業主管機關會同相關單位派員實地勘查，其中 1 筆農地堆置廢棄物未作農業使用，經通知限期 30 日內恢復作農業使用，甲君並未依限恢復作農業使用，而被依法補徵應納遺產稅。甲君不服申請復查，經審理結果，以甲君未依期限恢復作農業使用，而予以駁回。

※繼承農地五年內與他人之農地等值交換仍應追繳應納稅賦

繼承人繼承之農業用地，於繼承發生之日起五年內，與他人之農地等值交換，其交換後之土地雖繼續經營農業生產，仍應依法追繳應納稅賦。按「遺產中之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人，繼續經營農業生產者，扣除其土地及地上農作物價值之全數。但該土地如繼續供農業使用不滿五年者，應追繳應納稅賦。」為行為時遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 6 款所明定，準此，其免稅要件，為遺產中之農業用地，由繼承人或受遺贈人繼續作農業使用滿五年，是以，如繼承人就繼承之農地，與他人之農地交換交換前後之土地面積與公告現值均相等，為因交換之結果，已造成繼承人未就該繼承人之農業用地繼續經營農業生產滿五年之事實，與上開免稅之要件不合，仍應依法追繳應納稅賦。

※長年居住國外之被繼承人死亡，如其在中華民國境內遺有財產者，應申報遺產稅。

被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民或非中華民國國民，其在中華民國境內遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內，向戶籍地國稅局暨所屬分局、稽徵所辦理遺產稅申報，以免受罰。被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起 6 個月內（無法如期申報者，得於期限屆滿前，以書面申請延長，期限以 3 個月為限）辦理遺產稅申報，切勿以被繼承人長年居住國外而心存僥倖，以身試法。

※股票贈與於未辦理股東移轉登記前撤銷，可申請退還已繳納之贈與稅

撤銷股票贈與應在股東未辦理移轉登記前為之，其已繳納的贈與稅始可申請退還。近幾年來由於經濟景氣持續不佳，納稅人常常於贈與行為發生後，因故想撤銷其贈與行為。例如：最近有位納稅人頻以電話查詢，其以巨額股票贈與兒子，並於申報繳納贈與稅後，因自身生意失敗，為籌措資金周轉，亟需處分該筆股票，不知可否撤銷該贈與行為，並申請退還已繳納之贈與稅。國稅局表示，贈與稅免稅額自 84 年 1 月 13 日公布修正提高為一百萬元後，親屬間因贈與而移轉財產情形日趨普遍，尤其以贈與房地產及股票最常見。而納稅人以股票為贈與標的者，只要在未辦妥股東名義變更登記前，撤銷或解除贈與，於申請撤回贈與稅申報後，如經稽徵稽關查明該贈與標的仍屬贈與人所有，則准予撤回，並可依規定退還其已繳納之贈與稅。但如果贈與標的為現金，則就無法撤銷贈與了，因現金屬於動產，依民法規定，動產贈與行為是在交付後，就發生效力，無法主張撤銷，所以，如欲辦理現金贈與，必須事前經過審慎考慮，不可草率為之，以免影響自身權利。

※納稅義務人得申請以遺產中課徵標的物抵繳被繼承人死亡前 2 年內贈與稅

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，納稅義務人以現金繳納確有困難時，得以課徵標的物抵繳。被繼承人死亡前 2 年內贈與之財產，經對繼承人開徵贈與稅並已併入遺產總額課徵遺產稅者，其贈與稅及遺產稅均須由繼承人繳納，且繳納之贈與稅應自遺產稅額中扣抵，故繳納贈與稅即繳納遺產稅，則納稅義務人申請以遺產中課徵標的物抵繳贈與稅，應准予受理。若被繼承人死亡前贈與之現金，業經併入遺產總額課稅，且受贈人亦為納稅義務人之一，則稽徵機關於審酌納稅義務人有無「現金繳納困難」時，會將該項現金列為審酌之參考。納稅義務人欲申請以遺產之課徵標的物抵繳贈與稅者，倘贈與標的為現金，納稅義務人應謹慎評估是否確實無法以遺產之現金、存款或受贈之現金繳納，而申請抵繳時，始有其適用。

※計算擔保品價值，應扣除已設定之最高限額抵押權金額。

納稅義務人申請以其所有或第三人所有之不動產作為應納稅款擔保時，如該不動產已設定最高限額抵押權，在計算該不動產價值時，須扣除該最高限額抵押權所擔保之最高限額債權金額；但是若該最高限額抵押權所擔保之債權，在納稅義務人申請擔保時已經確定者，則在計算該筆擔保品價值時，應扣除已確定之債權及抵押權效力所及知從屬債權金額。該局舉例說明如下：某甲經復查決定應繳納稅捐 1,000 萬元，為免被強制執行，依法提起訴願須繳納半數或提供相當之擔保品即 500 萬元，若甲提供一筆公告現值 400 萬元之土地作為擔保，依據稅法規定其擔保價值係以公告現值加 4 成計算，則該筆土地之擔保價值為 560 萬元，已超過 500 萬元。不過這筆土地因已向銀行設定最高限額抵押權 200 萬元，假設該土地的擔保債權並未確定，則稅捐稽徵機關在計算該擔保品價值時就要扣除該最高限額抵押權 200 萬元，即 560 萬元減 200 萬元為 360 萬元，低於應提出的 500 萬元擔保價值，甲須補提其他擔保品 140 萬元。但是，如果甲在提出擔保品時，其最高限額抵押權確定只有 50 萬元，則該筆土地擔保價值則為 560 萬元減除已確定之最高限額抵押權 50 萬元即 510 萬元，符合應提出擔保之規定，故甲可以該土地辦理欠稅擔保手續。

※贈與人假藉免徵贈與稅之公共設施保留地，取巧安排移轉其他應稅財產予子女者，基於實質課稅原則仍應課徵贈與

邇來發現不少高所得者先以低於公告現值價格購進公共設施保留地，再將該免徵贈與稅公設地大部分持分及應稅建地之極小部分持分贈與子女，形成公共設施保留地及建地兩筆土地均為雙方共有關係，再經由辦理共有土地分割，使子女取得整筆建地等，其本人則取得整筆公設地，類此情形，實質上與直接贈與建地應稅財產並無不同，應就實質贈與移轉之財產

，依遺產及贈與稅法第四條第二項規定課徵贈與稅。部分專業人士誤導納稅義務人，利用免徵贈與稅公共設施保留地與應課稅土地，透過創造共有關係再進行分割，取巧安排移轉應稅土地，亦即製造外觀上或形式上存在之法律狀態，使之不具備課稅構成要件，以去除其應納之租稅，惟基於租稅公平，應以實質經濟關係及所產生之經濟利益為課稅標的，故上述取巧安排規劃除補徵贈與稅外另加處一倍罰鍰，納稅義務人千萬別誤信某些專業人士廣告，以免遭國稅局補稅及處罰鍰。

※公司或機關團體將財產贈與他人無需辦理贈與稅申報

公司或機關團體，其將財產贈與他人是否應申報繳納贈與稅？說明：依遺產及贈與稅法規定，經常居住中華民國境內之中華民國國民，就其在中華民國境內或境外之財產為贈與者；或經常居住中華民國境外之中華民國國民，及非中華民國國民，就其在中華民國境內之財產為贈與者，應依法課徵贈與稅。因此，贈與稅之課徵對象係以贈與人為自然人為限，而公司或機關團體將財產贈與他人則無需辦理贈與稅申報。另進一步提醒民眾注意，依所得稅法規定，因贈與而取得之財產免納所得稅，但取自營利事業贈與之財產，則須併入受贈人受贈年度之所得課徵所得稅。

※贈與存款予親屬者，應主動申報贈與稅

納稅義務人將銀行存款或現金轉存親屬名下，如係贈與，應在一課稅年度內贈與總額超過一百萬元之贈與行為發生後 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，將依遺產及贈與稅法第 44 條規定處以漏稅額 1 倍至 2 倍罰鍰。最近查核某鉅額土地出售案件，發現A 君於 90 年 2 月間出售座落於臺北市之 3 筆土地予某建設公司，總價款為一億二千多萬元，分四次給付，為了解其收取土地價款之流向，報經財政部核准查核其銀行帳戶，查得案關之土地款除以三千餘萬元購買房地外，餘九千萬元用以購買無記名定期存單(N C D)；經進一步追查，該無記名定期存單於 90 年 10 月到期後，其中三千萬元存入A 君銀行帳戶，六千餘萬元則轉入其子名下作定期存款，有關轉存其子名下部分，A 君表示係借用兒子名義存款，非屬贈與，惟無法說明借用其子名義存款之理由，且轉存其子名下之定存至調查時已三年餘，其間經過數次定存本金續存，仍存於其子名下，且每期之利息亦均存入其子銀行帳戶後陸續提用，其借用兒子名義存款之主張無法採認，乃依遺產及贈與稅法第 4 條規定核定補徵贈與稅額二千二百餘萬元，並依規定處罰。

※遺產稅分期繳納之相關規定

遺產稅繼承人有二人以上時，繼承人得申請按其法定應繼分部分繳納遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息，以免因欠繳遺產稅而被限制出境。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，依遺產及贈與稅法第 30 條規定得於繳納期限內，向稽徵機關申請分期繳納，最多可分 12 期，每期間隔以不超過 2 個月為限。繼承人於繳清其法定應繼分部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，得向稽徵機關申請核發同意移轉證明書，辦理不動產之共同共有繼承登記，則可免被地政機關依土地法第 73 條之 1 規定以列管 15 年逾期末辦繼承登記，移送國有財產局公開標售，但在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。經常有許多繼承人因相互間協調困難，而未於法定期間內申報遺產稅，待國稅局查獲，被以未申報案件核定並加處罰鍰，再加上繼承人彼此不相往來，以致遲遲未繳納稅款及罰鍰，等過了滯納期間，國稅局即依法移送強制執行、限制出境及禁止財產處分等相關保全措施，繼承人才知道事情的嚴重性。繼承人應於規定期間內申報遺產稅並按核定之稅款依限繳納，不要置之不理，以免徒增罰鍰或滯納金、滯納利息等負擔，甚至被限制出境或禁止財產處分。

※主張未收取抵押利息，應有足資證明之相關資料

依改制前最高行政法院 70 年判字第 117 號判例，個人綜合所得稅之課徵係以收付實現為原則，有利息約定之抵押借款業已登記於公文書，稅捐稽徵機關對債權人即可作有按時收取利息之推定，如果債權人主張未收付實現有利於己之事實者，應負舉證責任。A 君 90 年度綜合所得稅結算申報，經該局依地政機關登記之抵押權設定資料，核定 A 君之配偶甲君抵押利息所得 207,978 元，併課 A 君當年度綜合所得稅。A 君不服，主張其配偶事實上並未收取利息，並提示存證信函申請復查。惟經查 A 君之配偶係於該局核定抵押利息所得後，始向債務人發出存證信函，是該存證信函尚難認為係未收到利息之客觀證據，且 A 君無法就嗣後塗銷案關之抵押權設定登記，提出諸如經和解或調解之相關事證，是尚難認定甲君未收到利息，乃駁回其復查申請。納稅義務人抵押權設定登記後，如確未收取抵押利息時，應保存足資證明事實之相關資料，俾供稽徵機關核認；若未能提示或無法證明者，稽徵機關仍應依地政機關登記之抵押權設定資料，核定抵押利息所得。

※利用公設保留地規避遺產稅，將受處罰

納稅義務人節稅必須符合稅法相關規定，在合法的範圍內為之，千萬不要以違法手段規避應納稅負。某被繼承人於死亡前 3 天以高於公告現值之價格買入公設保留地，而該土地於其死亡後才完成移轉登記。經查現行一般公設保留地之市場行情約為公告現值的一到二成，該筆土地交易之時點與成交價格顯然有異，經約談繼承人、土地出賣人與代書，三方說法不一，互有矛盾，深入追查發現係繼承人趁被繼承人於醫院重病昏迷之際，以被繼承人名義與地主訂定該土地買賣契約，為虛偽取巧之不實交易，意圖減少應稅之銀行存款金額，並虛增公設保留地扣除額，國稅局乃就被繼承人所遺留之銀行存款債權課徵遺產稅，所主張公設保留地扣除額亦不予採認，除予以課稅及處罰外，並將繼承人等以涉及偽造文書嫌疑移送法辦。呼籲納稅義務人，節稅的相關作為必須合法，千萬不要心存僥倖，或聽信他人不當意見而違法行事、以身試法，以免得不償失。

※有關申請遺產稅繳清證明書注意事項

遺產稅納稅義務人繳清稅款後，應儘速持繳款書收據向國稅局請領「遺產稅繳清證明書」，以免權益受損。邇來發現有部分遺產稅納稅義務人，於繳清全部遺產稅款後（包括應納本稅、罰鍰及加徵之滯納金、利息），延宕多月才向該局申請核發遺產稅繳清證明書，並至地政事務所辦理遺產土地繼承移轉登記，經地政機關發現扣除稅捐機關作業期間後，已逾土地法規定聲請繼承登記之期限，遂依規定處以罰鍰，致引起爭議。基於便民服務考量，並使完納遺產稅之繼承人早日完成繼承登記，納稅義務人可檢具繳款書收據，來函或親自申領遺產稅繳清證明書。如遺產土地分屬不同縣市，於辦理繼承登記時須分別向不同地政機關辦理，可申請加發遺產稅繳清證明書副本，以便順利完成登記，確保自身之權益。

※二親等以內親屬間財產之買賣，應否課徵贈與稅？

遺產及贈與稅法第 5 條第 6 款規定，二親等以內親屬間財產之買賣，應以贈與論，依規定課徵贈與稅；因此，常有民眾詢問何謂二親等以內親屬及如確屬買賣是否仍應課徵贈與稅？說明：依遺產及贈與稅法規定，二親等以內親屬間財產之買賣，以贈與論，如主張買賣，仍應填寫贈與稅申報書辦理申報，並檢附支付價款的確實證明，且所支付的價款不是由出賣人借給買受人，或是由出賣人提供擔保向他人借得，經核認屬實，且無顯著不相當代價出售者，則免課徵贈與稅。至於如何判斷買賣雙方是否具有二親等以內之親屬關係，二親等以內之親屬包括血親及姻親（註：夫妻之關係為配偶，並非民法第 967 條或第 969 條所規定之血親或姻親），因此特別說明符合二親等以內親屬關係之情形如下：

- 一、本人之祖父母、外祖父母、父母、兄弟姊妹及其配偶、子女及其配偶、孫子女及其配偶、外孫子女及其配偶。
- 二、配偶之祖父母、外祖父母、父母、兄弟姊妹及其配偶、配偶與其前配偶所生之子女及其

配偶、孫子女及其配偶、外孫子女及其配偶。

一、養子女與養父母間與婚生子女與其父母之關係相同，養父母之血親亦為養子女之血親；養子女與本生父母雖天然血親關係仍屬存在，但收養關係未終止以前，其與本生父母之相互權利義務關係不能恢復，故被收養人與其同源兄弟姊妹間不屬二親等以內之親屬。常發生誤判之情況如下：

- 一、伯叔與姪子、舅父母與外甥之間，並非屬二親等以內之親屬，而是三親等之親屬關係。
- 二、夫妻離婚，僅係姻親之關係消滅，例如翁媳之間因夫妻離婚致一等姻親關係消滅，即不屬二親等以內之親屬，但其與子女關係仍然存在，具有二親等以內親屬之關係。

※被禁止處分之不動產價值如何認定？

納稅義務人滯欠稅捐後，往往以移轉不動產所有權或設定抵押權等方式藉以規避強制執行，為確保租稅債權之徵起，稅捐稽徵機關得對欠稅人財產為禁止處分。說明：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之財產，依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利，所稱相當於應繳稅捐數額之財產，依財政部函釋規定之計價基礎，即土地按公告現值加 4 成、建物按房屋現值加 2 成計算，並須扣除原已設定之抵押權金額。被禁止移轉或設定他項權利之不動產計值，應以扣除已設定之抵押權金額並衡量其他登記事項，尚不得以不動產之市價或扣除抵押權金額前之價值，認定已相當於應繳稅捐為由，申請部分塗銷禁止移轉登記或設定他項權利範圍。

※地主與建商合建分售分得之房屋直接以其子女名義登記應課稅。

地主與建商合作興建房屋，如將所分得之房屋逕以二親等內親屬名義起造登記，仍應依法課徵贈與稅。某甲提供土地與建商合作興建房屋，為了避免將來過戶給子女須繳納大筆贈與稅，於是將應分得之房屋，直接以子女名義登記為起造人，並於取得使用執照後登記所有權。事實上，地主提供土地參與合建所分得之房屋應歸屬地主所有，地主將取得之房屋直接以子女名義為起造人，並據以取得所有權，即是地主將所有之房屋贈與給子女，依遺產及贈與稅法規定應課徵贈與稅；地主雖宣稱係借用子女名義登記起造，並無贈與之意思，但依規定某甲仍須申報並繳納贈與稅。地主與建商合作興建房屋，如將所分得之房屋以二親等內親屬名義起造登記，應以取得使用執照日為贈與行為發生日，並於贈與行為發生後 30 日內申報贈與稅，逃漏稅遭查獲者，屆時除了補稅外，可能還要遭受罰鍰處分，不可不慎。

※納稅義務人利用三角移轉方式移轉財產規避贈與稅，查獲除補稅外尚須處罰

有部分納稅義務人為了規避贈與稅，利用「三角移轉」之迂迴方式，將其所有之股票或不動產移轉予第三人再移轉予其子女，惟實際並無買賣支付價款事實，其目的無非規避贈與稅，此種行為實屬違法之逃漏稅，並非合法之「節稅」，若已有利用此類方法移轉財產者，儘快辦理自動補報，以免受罰。最近查獲納稅義務人王君 92 年間以買賣方式將其所有坐落嘉義市某地段土地及其地上建物移轉予其第三人李君，一年後李君再以同價格買賣方式將上列不動產移轉登記予王君之子名下，調查時王君主張上述移轉均係買賣行為，惟始終未能提出支付價款之相關資金證明文件，且李君亦承認係受王君委託先移轉其名下再轉至王君之子名義，其並未支付或收取該棟房地產之款項，經補徵贈與稅並依遺產及贈與稅法第 46 條規定處以罰鍰。有關不動產所有人經由第三人移轉不動產予特定人（通稱三角移轉）之案件，如其移轉給特定人之行為（第二次移轉）係在 92 年 7 月 2 日以後者，已不再進行輔導，如經稽徵機關查明其移轉予第三者及第三者移轉予特定人之行為係屬虛偽者，即應依遺產及贈與稅法第 4 條第 2 項規定課徵贈與稅，並依同法第 46 條處罰鍰。若已有利用此不正當方法移轉財產且給特定人者，應儘快依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定辦理自動補報並補繳所漏稅款，否則被該局查獲，除補稅外並須處罰鍰。

※父母拋棄繼承即不得自遺產總額中扣除一百萬元

當被繼承人遺有父母，若拋棄繼承是否仍得自遺產總額中扣除一百萬元。依遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 3 款規定，被繼承人遺有父母者，每人得自遺產總額中扣除一百萬元；但父母為繼承人而拋棄繼承權者，依同條第 2 項規定，即不得自遺產總額中扣除。

※讓與未上市公司股票價格低於讓與日公司淨值差額部分，應課徵贈與稅

遺產及贈與稅法第 5 條規定以贈與論課徵贈與稅案件，其中以顯著不相當之代價，讓與財產、免除或承擔債務者，應就其差額部分課徵贈與稅。依據財政部解釋，以顯著不相當之代價讓與財產，其差額部分以贈與論之適用，須視個案情況而定，以出售未公開上市公司股票為例，依照遺產及贈與稅法施行細則第 29 條：「未公開上市之公司股票，以繼承開始日或贈與日該公司之資產淨值估定之。」規定，股票持有人將股票以低於讓售日該公司資產淨值估定之價格出售者，其每股資產淨值與讓售股票價格間之差額，即為稽徵機關認定是否以顯著不相當代價讓與財產之主要參考資料，惟如有其他客觀因素對其讓售價格有影響者，仍可作為核課之參考。

※信託登記於他人之財產，如無法院判決且無確切證據證明者，非屬遺產

我國信託法於民國 85 年 1 月 26 日實施，於信託法實施前財產之信託應如何辦理並無明確相關法令可資遵遁，其移轉性質究屬信託、買賣或贈與，其財產所有權究屬何者，易生徵納雙方爭議。被繼承人生前如有以第三人名義登記之不動產，應經法院判決確定屬被繼承人所有後，繼承人應自判決確定之日起 6 個月補申報遺產稅，如未取具法院判決且無其他明確證據可資證明所稱屬實者，即不能僅憑私人所提之證明或主張，將之認列遺產。納稅義務人，將財產信託登記於第三人時，應依法辦理信託登記，若屬信託法公布實施前之信託財產，應取具法院判決，國稅局才會准予列入遺產課稅。

※信託契約內容不同，將影響節稅規劃

近來父母或長輩利用信託方式贈送財產給子女或晚輩，用以減免贈與稅及所得稅，惟須審慎訂定信託契約以免影響合法之節稅規劃。信託契約未明定特定之受益人，亦未明定受益人之範圍及條件，或雖未明定特定之受益人，惟明定有受益人之範圍及條件，但委託人保留指定受益人或分配、處分信託利益之權利者；或信託契約明定有特定之受益人，但委託人保留變更受益人或分配、處分信託利益之權利者。其信託財產發生之收入屬委託人之所得，應由委託人併入其當年度所得總額課徵綜合所得稅。俟信託利益實際分配予非委託人時，屬委託人以自己之財產無償贈與他人，仍應依遺產及贈與稅法規定課徵贈與稅。因此，如未於信託契約明定將信託受益人指定為非委託人之「特定人」，或雖明定特定之受益人，但委託人保留指定受益人或分配、處分信託利益之權利者，於信託利益未實際分予非委託人前，仍屬委託人之所得，非屬遺產及贈與稅法所規定之贈與行為，須併入委託人所得課徵綜合所得稅，為免影響原節省稅捐之租稅規劃，於訂立信託契約時，須依法審慎訂定之。

==地方稅==

*納稅義務人死亡，繼承人拋棄繼承未必就能免除納稅義務

依據稅捐稽徵法規定，納稅義務人死亡，遺有財產者，應由遺囑執行人、繼承人、受遺贈人或遺產管理人，依法按稅捐受清償的順序，繳清稅捐後，才能分割遺產或交付遺贈。遺囑執行人、繼承人、受遺贈人或遺產管理人，倘若違反前項規定者，應就未清繳的稅捐，負繳納義務。有一納稅義務人死亡後，其兒女多名繼承人通通跑去法院辦理拋棄繼承，還以為拋棄繼承後，稅捐就可以不必繳了，卻不知因納稅義務人遺有財產，在法院受理當時，即指定其中一名繼承人為遺產管理人，稅捐處於是對之催討欠稅，該名被指定的遺產管理人聲稱

自己是法院指定的，並不是自己意願當遺產管理人．．．．；稅捐處說明，遺產管理人、遺囑執行人不論是自家人推派或由法院依法指派，依法即應負責清理遺產及滯欠稅捐，民眾切勿以為辦理拋棄繼承或非自願當遺產管理人就絕對能免除繳納稅捐的義務。

***房屋、土地分別為兄弟所有地價稅不能優惠**

納稅人詢問要申請自用住宅用地稅率課徵地價稅問題，其土地上的房屋所有權人是弟弟，非屬直系親屬所有，雖供父母設籍居住，且無出租、營業情形，但依規定仍無法適用。按土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，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的住宅用地，另依據土地稅法施行細則第 4 條規定，適用自用住宅用地稅率課徵地價稅的土地，以其土地上的建築改良物屬土地所有權人或其配偶及直系親屬所有者為限。因此房屋雖供父母設籍居住，且無出租收益，但房屋及土地分別為兄弟所有，由於兄弟非屬直系親屬，不符上該法條之規定，所以不能按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅。

***無照違章建築完成之房屋，別忘了向稅捐處辦理房屋現值及使用情形申報**

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，向房屋所在地稅捐稽徵處辦理房屋現值及使用情形申報。一般民眾大多認為，合法申請使用執照之房屋，應向稅捐處辦理房屋稅籍設立繳納房屋稅，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，至於房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。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，向當地稅捐稽徵機關申報房屋現值及使用情形，若未依規定辦理申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，應按所漏稅稅額處以 2 倍以下罰鍰。

***需要課徵印花稅的憑證有哪些？**

需要課徵印花稅的憑證有：

- 一、銀錢收據（指收到銀錢所立的單據、簿、摺）。
- 二、買賣動產契據（指買賣動產所立的契據）。
- 三、承攬契據（指一方為他方完成一定工作的契據，如工程合約書等）。
- 四、典賣、讓受及分割不動產契據（指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記的契據）。

印花稅稅額雖輕，但如漏貼或短貼則需重罰（處五倍至十五倍罰鍰），所以特別呼籲納稅義務人千萬不要因小失大。

***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。

***設籍出售地之直系親屬於出售土地前一年內死亡後，出售地騰空待售，仍可申請重購退稅**

土地所有權人出售自用住宅用地後，於 2 年內重購自用住宅用地，其設籍出售地之直系親屬於出售土地前一年內死亡，如出售地於設籍人死亡後係騰空待售，准依土地稅法第 35 條規定退還已納之土地增值稅。

***關於重劃分配取得之土地移轉，其持有土地期間起算時點**

平均地權條例第 62 條前段規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。」，重劃分配土地既視為其原有之土地，其持有土地期間之起算時點，應以土地所有權人取得原參與重劃土地之土地所有權取得時點為準。惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算。

***房屋頂樓增建，除屋頂棚架外均要課徵房屋稅**

房屋稅係以附著在土地之各種房屋及有關增加房屋使用價值的建築物為課徵對象，頂樓增建除未設有門窗、牆壁之棚架供遮陽防雨者外，都要課徵房屋稅。有部分屋主為了遮陽防雨，在頂樓增建，如所搭建的屋頂棚架，未設「門窗、牆壁」只供遮陽防雨且未作遮陽防雨外之目的使用，因能增加房屋的使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，經財政部核釋，有關此類簡陋棚架，可免徵房屋稅。但如係簡陋之鐵皮屋，雖沒有隔間做房間使用，但因有頂蓋、樑柱及牆壁，已增加房屋使用價值，因此屬房屋稅課徵範圍。

***工廠房屋在什麼情況下可以減半徵收房屋稅？**

合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用稅率減半徵收，所稱合法登記之工廠，係指依工廠設立登記規則尚屬有效或依工廠管理輔導法登記、換證之工廠，從事生產所必需之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等自有房屋而言。符合工廠減半之房屋，應於工廠登記證核發供生產使用後 30 日內，檢附申請書及工廠登記證影本向房屋所在地稅捐稽徵機關申請，房屋所有權如有移轉，新所有權人仍須檢附證明文件申請始能適用。

***標購法拍屋應儘速辦理契稅申報，以免逾期被罰**

法院拍賣之房屋屬買賣行為之一種，依契稅條例第 11 條及第 16 條規定，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影本、建物登記簿謄本及相關證明文件等，向當地主管稽徵機關申報繳納契稅。其契價之認定，如買賣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買賣價格繳納契稅，准按其買賣價格課徵外，應按標準價格課徵契稅，至標購價格低於標準價格者，依契稅條例第 13 條但書規定，可以在「標購取得價格」與「評定標準價格」兩者之間選擇較低價格計課契稅。如未依規定期限申報者，依契稅條例第 24 條規定，每逾 3 日，加徵應納稅額 1% 之怠報金。為免因延誤申報時效而逾期被罰，如有向法院標購房屋時，應於法院核發不動產權利移轉證書之日起 30 日，儘速向當地主管稽徵機關辦理契稅申報。

***經重劃之土地，於重劃後第一次移轉，減徵土地增值稅 40%**

依平均地權條例第 42 條第 4 項：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉，減徵土地增值稅 40%」及平均地權條例第 42 條第 4 項補充規定第 4 點：「經重劃之土地，不論有無負擔重劃費用，其於重劃後第 1 次移轉，仍應有本法條第 4 項之適用」規定，於農地重劃區內，未參加交換分合之原有「建」地目土地，如確屬納入重劃區辦理重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，可依照土地稅法第 39 條第 4 項之規定，減徵土地增值稅 40%。

***利用應稅與免稅土地辦理共有物分割逃漏土地增值稅案件，應依實質課稅原則課徵**

部分有心人士誤導納稅義務人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅土地，藉由移轉小部分持分土地以創造共有關係，再辦理共有物分割，以墊高應稅土地之前次移轉現值，達到該應稅土地再移轉時得減輕或規避土地增值稅負擔之目的。此類案件依財政部核釋因其實質上已具備土地增值稅課徵要件，且顯與共有土地之分割係在消滅共有關係之目的有違，

基於實質課稅原則，不宜依其形式之共有物分割行為來核定稅捐之徵免，而應按實質移轉行為予以課稅。

***祭祀公業解散由派下員取得祀產應否課徵土地增值稅釋疑**

祭祀公業係以祭祀祖先及結合同姓同宗之親屬為目的而設置具有永續性之組織，其財產在法律上屬派下員全體共同共有，臺南市稅捐處表示：如因故將祭祀公業解散，由派下員按祭祀公業成立時之原始規約訂定解散後各房分所有及持有之比例，或原無原始規約而按均分原則，將土地登記為派下員個別所有之免徵土地增值稅案件，不必申報土地移轉現值，並免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠；倘祭祀公業於成立時無原始規約，於解散時又未依均分原則登記為派下員分別共有或分割為個別所有時，應由取得土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅，如取得土地價值減少者，係無償減少，則應由取得土地價值較多者繳納土地增值稅，取得土地價值減少者，應依遺產及贈與稅法規定繳納贈與稅。

***地價稅納稅義務基準日無順延之規定**

「納稅義務基準日」係確定當年度地價稅納稅義務人歸屬之時點。依土地稅法施行細則第 20 條規定，地價稅每年一次徵收者，以 8 月 31 日為納稅義務基準日，凡在 8 月 31 日土地登記簿所載之所有權人或典權人，即是當年地價稅納稅義務人。不過，如果是向法院拍賣取得的土地，則係以該基準日是否已領得不動產權利移轉證書為準，即該日前如已領取權利移轉證書則以買受人為納稅義務人，如於 9 月 1 日（含）以後才領取，則當年納稅義務人為原所有權人。又進一步說明，土地稅法施行細則第 20 條所定之納稅義務基準日，其作用係為確認土地所有權之歸屬，藉以決定其納稅義務人，其性質與民法所規定之期日、期間，尚屬有別，自無適用民法關於期日、期間規定之餘地。也就是說，如該納稅義務基準日如為星期日、紀念日或其他休息日時，並無得援因適用民法第 122 條所定順延至次日之規定。

***未繳稅款遭受執行徵起逾半數稅款者，可否要求撤回執行？**

納稅義務人對於復查決定應納稅額未繳納半數，而依法提起訴願，依稅捐稽徵法第 39 之規定，將遭遇移送強制執行之後果；然如經移送執行後，納稅人始要求繳納半數者，依據財政部 81 年 11 月 12 日台財稅第 810858591 號函規定，可准予受理，並撤回執行。補充說明，財政部 81 年 11 月 12 日台財稅第 8108591 號函所稱之「經移送執行，始要求繳納半數者」，係指移送執行後，納稅義務人始要求自行繳納半數之情形而言，尚不包括執行機關執行徵起逾半數稅款之情形在內。換句話說，納稅人如未繳稅款經移送執行遭受執行徵起逾半數稅款者，尚不能因此要求撤回執行。為免於強制執行而遭受私人生活不便或財產損失，稅捐處提醒民眾依限繳納。

***土地所有權人戶籍未設於該地，但實際上作為住宅使用，可否適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

土地稅法第 9 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，自不能適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

***戶籍因故遷出，能否適用自用住宅稅率課徵地價稅？**

已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，是不是一樣可以適用自用住宅稅率？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，土地所有權人或其配偶、直系親屬戶籍設籍於該地是絕對必要的條件。如果因故戶籍遷出，即使實際仍住於原址，亦不符合自用住宅用地之規定。請納稅人注意此項規定，以保障自身

權益。

***如何申請地價稅千分之二自用住宅用地稅率？**

其適用條件如下：

- 1.土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記。
- 2.無出租、無營業。
- 3.土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 4.都市土地以 300 平方公尺（90.75 坪）坪為限；非都市土地以 700 平方公尺（200.75）為限。
- 5.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限。

申請時應檢附的證件：1.土地所有權狀影本。2. 建築改良物所有權狀影本。3.全戶戶口名簿影本（夫妻不同戶須付 2 本）。4.土地所有權人印章。請逕向土地所在地稅捐處提出申請。

申請時間：土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵 40 日前，即 9 月 22 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年(期)開始適用。

***地價稅節稅**

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 4 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、地上房屋為土地所有權人或配偶、直系親屬（祖父母、父母、子女等）自有並已在該地設立戶籍。
- 二、沒有出租、營業情形。
- 三、土地所有權人與其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 300 平方公尺（90.75 坪）以內，非都市面積在 700 平方公尺（211,075 坪）以內。

***戶籍遷出會影響地價稅自用住宅優惠稅率權益**

戶籍遷出自用住宅用地時，一定要注意，至少須保留土地所有權人及其配偶、直系親屬其中一人的戶籍，才可以繼續適用地價稅自用住宅用地千分之二的稅率，否則自遷出戶籍次年起應恢復按一般用地稅率課徵地價稅，基本稅率為千分之十，累進至千分之五十五，稅率差距很大，所以當您在遷移戶籍時要慎重考慮。納稅人戶籍遷出，縱使仍居住該地，仍應按一般用地稅率課徵地價稅，另外，戶籍已遷出，以後再遷回戶籍時，請記得務必於當年 9 月 22 日前重新申請核准，當年度就可以適用自用住宅稅率，超過 9 月 22 日申請，自次年起才可以適用。

※未保存登記之建物移轉契約書免貼印花稅

買賣未辦保存登記之房屋，其所訂立向稅捐機關申報契稅的買賣移轉契約書免貼印花稅票。台南市稅捐處民國 94 年 9 月 9 日表示，依據印花稅法規定，設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所訂立向主管機關申請物權登記之契據，每件按金額千分之一，由立約人貼用印花稅票。此項規定所稱的契據，就建物部分而言，是指已依法向地政機關辦理建物所有權第 1 次登記（保存登記）之建物所訂立的買賣移轉契約書；至於未保存登記之建物，因無法向物權登記機關（地政事務所）辦理建物所有權變更登記，買賣雙方所訂立的建物買賣契約書（公契）僅係用來向稅捐機關申報契稅及變更房屋納稅義務人，故並未屬於本項應稅範圍。在此，特別提醒民眾，無論自己親自辦理或是委託地政士辦理未保存登記的房屋買賣過戶，買賣雙方所訂立的建物買賣契約書（公契）免貼印花稅票。

***一般契稅撤銷申報應由買賣雙方共同辦理**

契稅申報後，買賣雙方就契約之履行有爭議而解除契約時，應由買賣雙方共同向房屋所在地稅捐稽徵處提出撤銷契稅申報，不得由單方撤銷契稅申報。一般買賣契約之解除，應由買賣雙方共同提出撤銷契稅申報，但經由司法機關判決確定買賣自始無效或移轉標的經法院查封不得移轉致無法取得所有權等，則可由買方單獨申請撤銷契稅申報。房屋買賣雙方如同意解除契約，為了保障您的權益，別忘了應儘速向房屋所在地的稅捐處辦理撤銷契稅申報，若未依規定辦理撤銷申報致形成欠稅，將會被移送行政執行處執行。另辦理契稅撤銷申報時除應檢附買賣契約書正副本及契稅稅單外，填具申請書時所蓋印章，應注意是否為立約時之原留印章，以免因印章不符，往返稅處補正。

***納稅義務人如何選擇最有利的方式申報契稅？**

- 一、納稅義務人申報契稅，原則上可以按評定標準價格申報課徵契稅，因此若買賣價格有高於評定標準價格的情形時，可以選擇較低的評定標準價格申報，可節省不少契稅負擔。
- 二、在依法領買或標購公產向法院標購拍賣之不動產的時候，其買賣價格有高於評定標準價格情形時，可以選擇較低的評定標準價格來申報課徵契稅；至於該項領買、標購或拍定價格有低於評定標準價格的時候，也可以依較低的領買、標購或拍定價格來申報課徵契稅。換句話說，可以在「領買、標購或拍定價格」與「評定標準價格」兩者之間，選擇較低的價格申報契稅。

***契稅的課稅範圍？在何種情形須申報契稅？**

契稅係為不動產產權發生移轉時，所課徵之租稅，但在開徵土地增值稅區域之土地不在此範圍。不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割、或因占有而取得所有權，應由取得所有權人申報契稅。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契稅。

***房屋原作住家使用，如果出租一部份給他人作營業用，會不會影響稅額？**

房屋稅係按房屋實際使用情形依房屋現值分別按下列稅率核課：住家用 1.2%、非住家非營業用 2%、營業用稅率 3%。又依稅法規定房屋同時做住家及非住家用者應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。但非住家用者課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。所以房屋原作住家使用，如果出租給他人作營業用，將會使房屋稅增加。

***辦理契稅申報後，賣方可否單獨申請撤銷？**

- 一、申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議，該爭議並非行政機關職權所能認定，在未經雙方同意或司法機關裁判確定前，不能由賣方單獨申請撤銷契稅申報。
- 三、例外情形：經判決確定，買方應協同賣方向稽徵機關辦理撤銷申報手續，若買方未協同辦理，可由賣方單獨申請撤銷契稅申報。

***完納契稅後若雙方買賣不成解除契約，撤銷契稅申報時，已納契稅可否退還？**

完納契稅後，尚未完成移轉登記前若雙方買賣不成時，可檢附原契約書、雙方同意撤銷申請書、契稅繳款書收據正副聯，以書面向原申報稽徵機關或鄉鎮市公所申請撤銷契稅申報，並退還已納稅款。



◎最高行政法院判決◎

法無明文規定土地所有權人有對需用土地人縣市地政機關為其他行為之請求權

最高行政法院九十四年判字第 1137 號判決

上列當事人間因請求徵收事件，上訴人對於中華民國九十四年一月二十一日臺北高等行政法院九十二年度訴字第五三七一號判決，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。

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：（一）本件原始核准徵收日期為八十七年五月十四日，被上訴人八十七年六月十日向臺北縣政府請求一併徵收，八十七年七月十七日臺北縣政府地政局會同上訴人等辦理會勘，八十七年八月二十五日臺北縣政府函知依會勘結論「俟鶯歌鎮公所籌措財源後依規定陳報徵收」，當時土地徵收條例尚未公佈實施，請求一併徵收案與一般（原始）土地徵收案無異，均須經縣、市政府，報請內政部核准。故被上訴人取得請求一併徵收之請求權時，其法定被請求權人為臺北縣政府，而非上訴人。原判決先稱「俟土地徵收條例於八十九年二月二日公佈施行，於該條例公佈施行前，有關土地徵收事項，應依土地法第二百零八條至第二百四十七條之規定辦理。其中關於一併徵收之實體構成要件，即是否符合一併徵收要件及是否已逾申請一併徵收法定期間，自應依當時土地法之相關規定審查之」。次又以「另因原告之延宕遲未向內政部申請一併徵收，致於本院審理本案時，土地徵收條例業已施行，則依程式從新原則，本院為勝訴判決，命被告即需用土地人向內政部申請一併徵收，被告自應依土地徵收程式之新法即土地徵收條例之相關規定辦理。」惟被上訴人是否因土地法取得對上訴人之請求權乃屬實體問題，原判決竟先引用「判決被上訴人勝訴後」被上訴人始應遵循土地徵收條例施行細則及內政部九十一年八月二十八日之令函，做為被上訴人取得實體請求權之基礎。顯然原判決係先引判決後才應適用之程式法（土地徵收條例施行細則），做為有利於被上訴人實體權利之依據，而判決上訴人敗訴，然後再謂「依程式從新原則」，上訴人應依程式法為報請徵收之行為，即其論理有「雞從蛋生，蛋後雞生」，此循環論理之誤謬。實則，本件一併徵收案自始應以被上訴人及臺北縣政府為法律上之當事人，於新法公佈後，除非臺北縣政府有移轉交付管轄之行為，否則上訴人非當然承受臺北縣政府為法律上對外為當事人之地位，此觀九十一年二月二十五日臺北縣政府就本件上訴人提出之徵收計畫書為直接核駁之行為，而非轉送內政部核駁即明。（二）申請一併徵收之對象，為直轄市、縣（市）主管機關，於土地徵收條例第八條規定甚明。而該條例施行細則第七條及內政

部九十一年八月二十八日台內地字第○九一○○六一五四九號令發佈之申請土地徵收注意事項第三項（一併徵收）第二款規定，所稱「合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人，檢附一併徵收土地或土地改良物清冊及有關圖籍、文件，報請中央主管機關核准」之規定，僅在定明「是否合於一併徵收之規定」，由直轄市、縣（市）主管機關認定及其作業程式，並非謂需用土地人得於直轄市、縣（市）政府認可一併徵收後，無須經縣政府審核徵收計畫書類，即可逕報中央主管機關，此觀九十一年間上訴人陳報本件徵收計畫書時，臺北縣政府直接退回案件之處置即明。至於若有合於一併徵收規定，而需用土地人無故不呈送徵收計畫書之情形者，直轄市、縣（市）政府本於行政監督權，得為其他內部之處置，但法律絕無賦予土地所有權人得於土地法第二百一十七條或土地徵收條例第八條所定請求對象之外，另得對需用土地人直接行使請求權。原判決所謂「實務作法及在解釋上，申請一併徵收之程式自應賦予土地所有權人為請求權人，得以需用土地人為被請求權人，請求權之內容為備妥徵收計畫等文件報請內政部核准」之解釋，實有悖母法之規定，且與實務上作法相違，毫無法律依據。（三）被上訴人於言詞辯論期日，變更訴之聲明，上訴人始終不同意渠變更，原判決謂上訴人無異議，與事實不符。上訴人所以不同意變更訴之聲明，乃因被上訴人變更後之請求，直接觸及徵收被上訴人剩餘土地，有無違背普遍公平原則及有無損及公共利益之問題，蓋為確保道路通行順暢，維護用路人安全，該道路全線採同等寬度之設計，故沿線徵收後發生剩餘土地之情形尚有多處，該等民眾並未依法請求一併徵收，故僅徵收被上訴人之土地，實違普遍公平原則。另如將所謂剩餘土地一併徵收，道路將成鋸齒狀，對於用路人之安全，勢必構成威脅，故本於公益，亦無徵收被上訴人土地之必要。此等公平及安全性之問題，雖亦為內政部核准一併徵收與否應考量之情節，惟基於節省司法資源之立場，原判決亦應一併斟酌。原判決未予上訴人舉證之機會，逕為辯論終結，審判程式顯有瑕疵。綜上所述，原判決顯屬違背法令，為此求為廢棄原判決等語。

四、被上訴人於本審未提出答辯。

五、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）程式方面：按行政訴訟法第一百一十一條第一項規定，被上訴人於九十一年十一月二十四日起訴狀之訴之聲明載明：「訴願決定不受理部分及上訴人八十七年十一月十一日北縣鶯建字第一九八三七號、八十九年十一月四日八十九北縣鶯建字第一七二二九號之行政處分均撤銷，並命上訴人給付被上訴人徵收補償費新臺幣二，二八九，〇〇〇元。」係訴請上訴人應就被上訴人所有係爭土地辦理一併徵收後予以補償，嗣訴狀送達後於言詞辯論期日經審判長行使闡明權，被上訴人變更訴之聲明為：「上訴人應依法向內政部請求一併徵收被上訴人係爭土地殘餘部分之所有權。」應係訴之變更，惟該變更係在最後言詞辯論終結前為之，其事實與起訴狀所載均同，不影響訴訟終結，上訴人亦表明無異議，本院認為適當，應予准許。又依據土地徵收條例第一條第二項、第二條、第十四條、第十九條及訴願法第十三條規

定，再參司法院釋字第四二五號解釋意旨，土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程式予以剝奪之謂，是土地徵收法律關係，除法律另有規定外，僅屬國家與需用土地人間之函請土地徵收，以及國家與私有土地所有權人（即被徵收人）間徵收補償之二面關係，需用土地人與私有土地所有權人間不發生任何法律關係，需用土地人函請徵收主管機關之行爲，係屬行政機關內部行爲，爲事實行爲。而人民申請作成行政處分者，拒絕其申請之復函亦屬行政處分；反之，人民申請作成事實行爲者，拒絕之答覆則屬事實行爲而非行政處分（最高行政法院九十三年度判字第五四四號判決參照）。從而，本件上訴人爲土地徵收事件之需用土地人，並非徵收補償之主管機關，其所爲之拒絕之答覆則屬事實行爲而非行政處分，被上訴人固不得對上訴人提起撤銷訴訟或課予義務訴訟。依土地法第二一七條規定，人民得請求徵收土地或土地改良物之特別要件，賦予其請求徵收土地之權利，據此，被上訴人等自得爲請求發動徵收。本件被上訴人依據土地法第二一七條規定請求有關機關發動徵收（需用土地人是否爲受申請人，詳下列實體部分論述），訴之聲明係請求上訴人應依法向內政部請求一併徵收被上訴人之係爭土地殘餘部分，亦即請求上訴人應依下列請求權相關規範，「報請」土地徵收主管機關就被上訴人共有係爭土地殘餘部分爲徵收，應係請求爲行政機關內部行爲之事實行爲，被上訴人既係依行政訴訟法第八條第一項之規定，提起一般給付訴訟，是以本件並無經訴願前置程式之必要，本件關於前置程式是否合法，本院自無庸再予審酌。（二）實體方面：1、土地徵收條例係於八十九年二月二日公佈施行，於該條例公佈施行前，有關土地徵收事項，應依土地法第二〇八條至第二四七條之規定辦理。其中關於一併徵收之實體構成要件，即是否符合一併徵收要件及是否已逾申請一併徵收法定期間，應依當時土地法之相關規定審查之；另因於本院審理本案時，土地徵收條例業已施行，則依程式從新原則，本院爲被上訴人勝訴之判決，命上訴人即需用土地人向內政部申請一併徵收，上訴人自應依土地徵收程序之新法即土地徵收條例之相關規定辦理。2、依土地法第二二四條、第二二二條、第二二五條、第二二七條及第二一七條規定，土地徵收流程係由需用土地人擬具詳細徵收計畫書；並附具徵收土地圖說及土地使用計畫圖，報請中央地政機關核准（土地法第二二四條），中央地政機關核准後，通知所在地之縣市地政機關辦理公告，公告期間爲三十日；土地權利利害關係人，對於公告事項有異議者，應於公告期間內，提出異議（土地法第二二五條、二二六條）。若徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能爲相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向縣市地政機關要求一併徵收之（土地法第二一七條）。是以若合於土地法第二一七條一併徵收之法律構成要件，土地所有權人得向縣市地政機關請求一併徵收土地所有權。又依土地法第二一七條規定，係土地所有權人向縣市地政機關請求一併徵收，惟縣市地政機關顯非本件土地徵收之需用土地人；再依上開規定，縣市地政機關亦非核准徵收之主管機關（核准徵收之主管機關爲內政部），故土地徵收條例施行細則第

七條及內政部九射一 年八月二八日台內地字第○九一○○六一五四九號令頒布之申請土地徵收注意事項第三項（一併徵收）第二款另有規定，則以依上開施行細則及作業要點之規定，縣市地政機關僅係接受一併徵收申請，會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄之調查機關，若縣市地政機關已作成勘查紀錄，並認為合於一併徵收規定者，係由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之，仍應由需用土地人申請一併徵收，是以依實務作法且在解釋上，申請一併徵收之程式自應以土地所有權人為請求權人，以需用土地人為被請求人，請求權之內容為備妥徵收計畫書等文件報請徵收主管機關（內政部）核准，即此一機關內部之事實行為之公法請求權。如本件情形，縣市地政機關已認定符合一併徵收之要件，且已發函命需用土地人應辦理一併徵收，需用土地人仍拒不辦理，自應承認人民有請求需用土地人發動申請一併徵收事實行為之請求權，如此方能於對土地所有權人有利判決確定後，由土地所有權人申請強制執行（行政訴訟法第八編），始克達到土地法第二一七條一併徵收之規範保護目的。本件被上訴人逕以需用土地人為被告，為命上訴人向內政部申請一併徵收之公法上給付之請求，自屬適格。至上訴人依法報請後，土地徵收主管機關內政部究應作成核准處分否，允宜留待主管機關依受理需用土地人申請土地徵收時之法規要件處理。另土地徵收條例第八條第三項雖規定：「一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。」，但此係為免影響區段徵收之抵價地分配，延誤區段徵收作業時程所為之規定，此觀之土地徵收條例第八條第三項之立法理由甚明，尚無從以該規定，即謂被上訴人得跳過上開申請及核准程式，逕為請求現金補償，補償費部分雖經被上訴人訴之變更後未為請求，但應附此敘明。至於將來內政部若予核准係爭殘餘土地應予一併徵收，上訴人仍未予繳交徵收補償費，其法律效果如何，是否仍採徵收無效說；或應賦予被上訴人有徵收補償費之公法請求權；係屬另案，並非本件所應審究之範圍，茲不予深論。3、查上訴人為辦理鶯歌鎮桃八三線中正三路道路拓寬工程，曾依上述程式，報請核准徵收坐落鶯歌鎮橋子頭段二三五之三、二三五之四地號之係爭土地，並經臺灣省政府以八十七年五月十四日八七府地二字第四五一二五號函核准。被上訴人於六個月內，即八十七年六月十日即以陳情書向臺北縣政府要求一併徵收係爭土地徵收殘餘之部分，此有上開核准徵收函附於本院卷及陳情書附於原處分卷可稽。臺北縣政府嗣於同年七月十七日會同其所屬地政局等相關人員會勘係爭土地現狀是否符合一併徵收之要件，有會勘紀錄附於原處分卷可查，此外並有原處分機關於八十七年十一月十一日以北縣鶯建字第一九八三七號可證，是本件被上訴人確於申請一併徵收之法定期間內申請，自屬合法。4、被上訴人等人為坐落鶯歌鎮橋子頭段二三五之三、二三五之四地號土地原所有權人陳永順之繼承人，此為兩造所不爭之事實，再查上開土地其中二三五之三地號土地原面積為○·○○六八公頃，徵收面積為○·○○三八公頃，剩餘○·○○三○公頃；另二三五之四地號土地，原面積為○·○一二一公頃，徵收面積為○·○○七一公頃，

殘餘○·○○五○公頃，係爭土地經徵收後，殘餘部分已成爲長條狀之排水溝，已不堪使用，面積地形符合一併徵收條件，有八十七年七月十七日會勘紀錄及臺北縣政府八十七年八月二十五日八七北府地四字第二六四四九七號函附於原處分卷可按，並爲上訴人所不爭執，此外上訴人並於八十八年度下半年及八十九年度預算編列土地徵收補償費新臺幣（以下同）二百二十八萬九千元，有原處分機關總預算歲出計畫說明提要費用明細表附卷可稽。係爭土地殘餘部分合於土地法第二百一十七條之要件，應可認定。（三）從而，本件係爭土地符合一併徵收之程式（法定期限內申請）及實質（徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整而不能爲相當之使用者）之要件，需用土地人即負有依法檢附徵收計畫書類辦理徵收之義務，而無對申請徵收之與否爲裁量之餘地。

上訴人以財源論爲裁量理由，主張暫緩徵收云云，顯不可採。本件被上訴人之訴，爲有理由，因而准如被上訴人在原審訴之聲明。

二、本院按：土地徵收乃國家爲興辦公共事業，依法給與土地所有權人補償而強制取得其私有土地之行政處分。依八十九年一月二十六日修正前（下同）土地法第二百二十四條規定，土地徵收之發動，由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖說及土地使用計畫圖，向徵收核准機關申請之。依同法第二百二十二條、第二百二十三條規定，因需用土地人之不同，其核准機關分別爲中央地政機關（如需用土地人爲總統府者）或省政府（如需用土地人爲自治機關者）。另依同法第二百一十七條規定：

「徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能爲相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向市、縣地政機關要求一併徵收之。」則被徵收土地之所有權人就其殘餘部分提出一併徵收之要求，即係請求有權核准一併徵收之機關作成准予一併徵收之行政處分，亦即此殘餘土地之所有權人有權發動一併徵收，而非如土地法第二百二十四條所定須待需用土地人之發起徵收申請。被徵收土地所有權人一併徵收申請之內容應爲請求徵收核准機關應作成一併徵收之處分，非僅向需用土地人請求應向徵收核准機關提出一併徵收之申請而已。依土地法第二百一十七條規定，土地所有權人一併徵收之申請，應向市、縣地政機關提出，則市、縣地政機關自應依其職權爲必要之行爲，以利徵收核准機關作成准予一併徵收之處分，自屬當然。故市、縣地政機關，應即會同需用土地人及相關單位實施勘查，如認符合規定，應送請需用土地人依法報請徵收（內政部八十七年八月二十五日台內地字第八七九六二八九號函、八十九年四月二十六日台內地字第八九○五八三九號、同日台內地字第八九○五二六四號函參照）。於土地所有權人提出一併徵收申請至准予一併徵收之處分作成前，需用土地人或市、縣地政機關應爲之行爲，僅屬一併徵收行政處分程式進行之內部行爲，況土地法並無明文規定土地所有權人有對需用土地人或市、縣地政機關爲其他行爲之請求權，自無再由土地所有權人就此程序中之行爲一一提出申請之必要。苟因需用土地人或市、縣地政機關未爲應爲之行爲，或所爲之行爲無法使核准徵收機關據以作成准予一併徵收之處分，土地所有權人

應僅得對最終之核准徵收機關否准一併徵收之行政處分提起訴願、行政訴訟，而無對各個單獨之內部行政行為提起行政爭訟之餘地。否則，若解為土地所有權人得對需用土地人或市、縣地政機關之相關行為提起行政爭訟，不僅有違救濟程式之經濟，且對前階段行為所為之爭訟，縱獲有利之決定或裁判，繼之提起之行政爭訟，未能獲有利之決定或裁判時，則對前者所提起之行政爭訟有無提起實益，亦無從判斷。經查：（一）上訴人為辦理鶯歌鎮桃八三線中正三路道路拓寬工程，報請核准徵收坐落鶯歌鎮橋子頭段二三五之三、二三五之四地號土地中之部分土地，並經臺灣省政府以八十七年五月十四日八七府地二字第四五一二五號函核准，被上訴人在徵收公告期滿六個月內，即八十七年六月十日即以陳情書向臺北縣政府要求一併徵收前開地號土地內徵收殘餘之部分。同年七月十七日臺北縣政府會同其所屬地政局等相關人員會勘係爭土地現狀是否符合一併徵收之要件。其勘查結果為：上開土地其中二三五之三地號土地原面積為〇·〇〇六八公頃，徵收面積為〇·〇〇三八公頃，剩餘〇·〇〇三〇公頃；另二三五之四地號土地，原面積為〇·〇一二一公頃，徵收面積為〇·〇〇七一公頃，殘餘〇·〇〇五〇公頃，係爭土地經徵收後，殘餘部分已成為長條狀之排水溝，已不堪使用，面積地形符合一併徵收條件。惟上訴人嗣以八十七年十一月十一日北縣鶯建字第一七二二九號函復視財源再儘速辦理補償，及八十九年十二月四日北縣鶯建字第〇九一〇〇二一三三七號函復，因其現尚無財源，俟經費充裕時再行通案辦理等情，為原審依法認定之事實。（二）揆之前開說明，本件被上訴人向臺北縣政府提出一併徵收之申請，經臺北縣政府依規定勘查，認定符合一併徵收要件，轉知需用土地人依相關程式辦理，上訴人未為之，致有核准權之臺灣省政府未能適時作成准否一併徵收之行政處分，被上訴人若有不服，理應對臺灣省政府怠於作成一併徵收處分提起訴願，或於臺灣省政府關於此部分業務由內政部承受後，以內政部為原處分機關向行政院提起訴願，而非對需用土地人即上訴人提起行政訴訟，請求為向核准徵收機關內政部提出一併徵收申請之行為。（三）基前所述，本件被上訴人於原審之訴，尚非有理，原審為不利上訴人之判決，即有未合，上訴意旨雖未指摘及此，惟原判決既有前述適用法律未當之瑕疵，本院自得予以斟酌，應認本件上訴為有理由，而廢棄原判決，並駁回被上訴人於原審之訴。

據上論結，本件上訴為有理由，爰依行政訴訟法第二百五十六條第一項、第二百五十九條第一款、第九十八條第三項前段、第一百零四條、民事訴訟法第八十五條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 四 年 七 月 廿 八 日