

☆專題論述

[認識地籍圖重測保護自己權益](#)-----2

☆房地產專欄

[法拍屋降溫正好撿便宜](#)-----4

[選標的從「點交」物件著手](#)-----4

[富人不當節稅財部祭三招](#)-----5

[大陸不擬徵收遺產稅](#)-----5

[香港取消遺產稅我不跟進](#)-----6

[房價明年報喜？名嘴多空較勁](#)-----6

[台灣厝恐供過於求](#)-----7

[養老信託防騙又防敗家子](#)-----7

[爭奪上億遺產側室取得繼承權](#)-----9

[姊姊遺產十六億，稅及罰鍰十一億林黃金瑞無意繼承敗訴](#)-----9

[限定繼承將修法父債子免還](#)-----10

[跨縣市共有土地共有物可分割](#)-----10

[土增稅契稅網路申報北市啟動](#)-----11

[小心！天外飛來一筆債](#)-----11

[公設地高價抵遺產稅門檻拉高](#)-----12

[雲彰地層下陷嚴重開發案響警鐘](#)-----13

[台灣建築獎彰化厝大勝](#)-----14

☆稅務天地

[國稅簡訊](#)-----15

[地方稅簡訊](#)-----26

☆高等行政法院判決

[被徵收人既已受領補償費而享其利不得再以補償費逾期發給之理由而主張徵收無效（最高行政法院 94 年判字第 1419 號判決）](#)-----30

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

劃撥帳號：20985734

電話：(04) 835-2525

戶名：彰化縣地政士公會

傳真：(04) 833-7725

網址：www.chcland.org.tw

電子信箱：chcland.org@msa.hinet.net

省時又省錢的超級小幫手 申辦查詢 e 手包 「地政士便利包」讓你輕鬆在家 e 指搞定地政事物

從此免排隊 快速處理地政事務

每逢有需要申請謄本或查詢地政資料，都需要親自到各地縣市政府，現場排隊等候作業流程，從申請完成到交件，往往要耗去好幾個小時，有鑑於此，中華電信特別推出「地政士便利包」嘉惠有需求的民眾，方便快速的處理流程，讓申請者再也不需要親至現場苦等。

輕鬆彈指 文件又快又準確

「地政士便利包」的最大受惠者就是代民眾處理地政事務的地政士、代書或地政相關業者了，有了此產品，輕鬆在家或辦公室，透過電腦與網路連線，只要幾分鐘即可即時申請及查驗所需之地政資料，如代書業務、申請電子謄本與各種地籍資料申請、清冊、契約書等，而申請的電子謄本資料不但有防偽機制，更依據電子簽章法，其法律效力等同於紙本謄本，可以作為正式證明文件使用，並藉由 e 化表單服務完成不動產買賣、設定等相關申請表單印製工作。

199 元吃到飽優惠促銷 讓你省時又省錢

過去傳統申辦號時耗力的作業模式已經落伍，地政士便利包將協助您線上完成申辦電子謄本及查詢地政資訊等服務，如需辦理買賣及設定時，還能提供自動印製土地增值稅與契稅申報書等多種申請表，為代書工作省下很多填寫地籍資料的時間，且所有表單都使用一般空白紙列印，無需屯積大量的表單，降低紙張成本。如此便利的服務，現在更推出 e 化表單每月 199 元吃到飽優惠促銷方案，省時省錢超級小幫手就在 HiNet 地政士便利包，詳情請洽地政系統服務專線 0800-080-858 或 <http://512dsl.hinet.net/promote/dis03.htm>。

優惠促銷方案

產 品	原 價	優 惠 方 案
謄本增值服務 (e 化表單)	每件 20 元	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 推出 199 元吃到飽優惠促銷方案。每月最高收費 199 元，使用未達 199 元之客戶依實際發生金額收費 ✓ 申請此服務即送 HUB 一個 ✓ 即日起至明年三月底止，連續 3 個月下載 e 化表單金額達 199 元，再加碼贈送 256M 隨身碟一個（新舊客戶皆適用，但獎品限領一次） ✓ 摸彩券一張
電子謄本系統	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 門牌查詢每筆 10 元 ✓ 謄本及異動索引每張 20 元 	
地政電傳系統	門牌查詢每筆 10 元	

＝專 題 論 述＝

認識地籍圖重測保護自己權益

張國基

壹、政府辦理地籍圖重測原因：

- 一、台灣地區原有之地籍圖，係日據時期所測繪，其中「地籍原圖」，儲藏於前總督府圖庫，專供異動管理及複製地籍圖之用；「地籍圖」，俗稱「地籍正圖」，係依地籍原圖描繪裱裝而成，目前由各地政事務所保管，供繪製複丈圖等使用；「地籍副圖」，係地籍圖之副本，目前由各地政事務所保管，供核發地籍圖謄本及閱覽之用。惟其中最重要之「地籍原圖」於民國 34 年第二次世界大戰時炸燬，光復後僅存「地籍圖」及「地籍副圖」兩種。
- 二、由於此類地籍圖在地政事務所沿續使用，因年代已久並使用頻繁，導致圖紙發生伸縮、折縐、破損模糊，嚴重影響經界正確性；而都市建設發展範圍不斷擴大、經濟繁榮帶動土地分割、鑑界等複丈案件頻繁、加上天然地形變遷及人為界址異動等影響，使地籍圖與實地時有不符情形發生；另日據時期原圖施測當時受儀器設備所限，誤差在所難免；復以原圖比例尺過小，還原於實地之能力差，精度難以符合實際要求；又人民申辦界址複丈結果，常有前後不一致之情形，導致界址糾紛迭起，影響政府公信力甚鉅；鑑於釐整正確圖籍資料、保障人民產權、杜絕界址糾紛，惟有全面辦理地籍圖重測方能解決上述困擾。

貳、地籍圖重測時，土地所有權人如何配合以確保自己權益？

- 一、為**確保土地所有權人自身之權益**，請接獲地籍調查通知書後務必依所約定時間至土地坐落地點會同地籍調查人員配合辦理以下事項：

- (一) 設立界標：土地所有權人、管理人或公地管理機關等，在接到縣政府通知地籍調查時，請先行於土地界址分歧點，彎曲點或界址點上，會同四鄰土地所有權人共同認定埋設界標（土地界標由縣市政府免費提供，可向土地所在之地政事務所辦理重測之工作人員或重測工作站等洽領）
- (二) 按通知指定日期到場指界：土地所有權人請依照通知指定日期、時間攜帶通知書及國民身份證、印章（得以書面委託代理人為之）至現場將土地四至界址詳細告訴地籍調查人員，由調查人員依照實際指界情形詳實記載於調查表上。**地籍調查表上相關欄位記載之內容是否確實，界址標示欄所記的位置與略圖上記載是否一致，請土地所有權人在調查表上每一欄內逐項認定，如正確無誤後，再予簽名或蓋章。**
- (三) 於地籍調查時**如土地所有權人到場指界有困難者，得請地籍調查人員和測量人員協助指界埋設界標（免收測量費用）**，經土地所有權人與鄰地權利關係人同意者，視同自行指界來完成地籍調查手續。或向地政事務所繳費申請鑑界複丈，使土地相鄰界址經鑑界確定後作為地籍調查和測量之依據。
- (四) 依照土地法第 46 條之 2 規定，重新實施地籍測量時，土地所有權人應依地政機關通知之期限內，自行埋設界標並到場指界。**逾期不設立界標或到場指界者，地政機關得依下列順序逕行施測：**
 - 1、鄰地界址。
 - 2、現使用人之指界。
 - 3、參照舊地籍圖。
 - 4、地方習慣。

土地所有權人因為未依照規定時間設立界標到場指界，致以逕行施測方式辦理地籍圖重測者，依照土地法第 46 條之 3 規定，在重測結果公告期間不得聲請異議複丈。

二、相鄰土地所有權人如因指界不一致發生界址爭議時，先由地籍調查人員及地政事務所就爭議情形予以協調處理；如還不能解決時，再報由縣政府擇期召開區域性不動產糾紛調處委員會並通知爭議雙方土地所有權人予以調處。土地所有權人接到縣政府上項調處結果通知如有不服時，應在接到通知書 15 日內向司法機關訴請確定界址之訴。逾 15 日後如無提起訴訟者，則依照調處結果辦理地籍圖重測。

參、地籍圖重測後面積為何會與重測前登記面積有不符情形：

一、**地籍圖使用逾時太久**：原地籍圖之測量時間，距今已逾 90 餘年，其間因自然地形變遷，土地分割移轉，以及人為的界址變動等原因及使用土地現況界址與 90 餘年前依平板測量所施測之地籍圖界址，難免有所變動，面積自亦隨之發生增減差異。

二、**測量儀器精度不同**：現使用測量儀器已採用衛星定位測量接收儀、全測站電子測距經緯儀、個人電腦、繪圖儀等精密設備，遠比日據時期使用之平板儀、量尺更為精密優良。故現時測量計算所得之面積，自較日據時期測算者更為精確。

三、**面積公差法令規定不同**：依日據時期土地複丈及光復後臺灣省政府訂定之「土地建物複丈規則」（該規則臺灣省於民國 71 年廢止）規定，面積計算容許 2% 公差，在公差範圍內可以配賦方式處理將問題隱藏起來。但地籍圖重測因係大地區全面測量取消 2% 公差配賦，而依實量邊長計算，並採用數值法施測，其所得面積更為真實。

肆、地籍圖重測效益：

一、免費提供土地界標，由土地所有權人依界址埋設之，俾利界址明確保障民眾產權。

二、地籍圖重測時，重新編定地段、地號，並將細碎土地依土地所有權人之申請予以合併，解決地號雜亂無章之現象。

三、同時配合清理、補建並予以聯測重測範圍內都市計畫樁位，使地籍圖與都市計畫圖一致，便利都市計畫規劃、土地開發建設的進行。

四、重測區內之未登記土地一併清理並依法測量後登記為國有，可健全地籍、便利公產管理及處分。

五、採用數值法測量技術辦理地籍圖重測，每一界址點均有坐標值，確保地籍圖精確性；隨時可以利用電腦展繪不同需求比例尺之地籍圖提供使用，避免以往圖解地籍圖之圖紙伸縮、人為臆繪與讀數等不良誤差發生。

六、可借由電腦化資訊傳遞管理，無遠弗屆，不僅擴大地籍圖應用功能，亦大幅提昇土地行政效率與為民服務品質。

伍、本縣辦理地籍圖重測情況：

一、本縣自民國 62 年起陸續辦理圖解地籍圖重（修）測，迄 94 年度止共計約 40 萬筆土地，面積約 2 萬多公頃。目前配合內政部土地測量局 95 年至 103 年九年重測計畫，本縣擬爭取 14 萬筆土地辦理重測，尚有 12 萬餘筆土地將留待後續計畫爭取辦理。

二、本縣於 89 年度起開始自行調派人員辦理地籍圖重測（簡稱自辦地籍圖重測），而以前年度均由內政部土地測量局派員辦理（簡稱公辦地籍圖重測）。自 91 年度起縣府更積極爭取經費擴大自辦地籍圖重測範圍，其辦理筆數幾為全省縣市之冠。而自辦地籍圖重測辦理過程與成果前經內政部績效考評結果：

91 年獲得優等、92 榮獲特優、93 年不但榮獲特優也是全省最高分！

陸、辦理地籍圖重測實為一重大工程，參與重測工作人員：

認真執行重測工作時，除依循法令規章辦理外，亦應有法學素養與協調溝通能力技巧；本著重測工作是良心事業，千萬不得馬虎，避免造成差之毫釐、失之千里，損及人民產權、影響政府施政形象！希望從事辦理地籍調查、測量工作同仁皆能落實地籍調查、地籍測量工作，做好地籍整理，杜絕界址糾紛，確保人民產權，繼續爭取為民服務績效。同時呼籲土地所有權人在認識、了解地籍圖重測工作後能更加重視它！在地籍圖重測期間能儘量協助配合地籍調查、地籍測量等事項，來順利完成地籍圖重測，確保本身權益！

本文編者：張國基 現任職彰化縣政府地政局地籍測量隊隊長



》房地產專欄《

●法拍屋降溫正好撿便宜

國內法拍屋市場降溫，今年上半年全台法院的拍定金額僅 881 億元，相較於去年上半年拍定金額約 1,163 億元，金額減少約四分之一。房地產業者認為，一般自住型購屋者從拍賣市場撿便宜仍是不錯的選擇。92 年上半年以前，由於 SARS 爆發加上經濟景氣低迷，逾放不動產流到拍賣市場案件在同年達到逾 30 萬筆的高峰水準，不過隨著景氣復甦，逾放屋減少，加上目前市場唯一合法的法拍屋代拍機構 - 台灣金融資產服務股份有限公司，未和法院續約，不動產拍賣市場有降溫趨勢。

◆資訊透明化 投資客大減

拍賣市場降溫主要是因為資訊透明、一般民眾投入比重增加，造成以價差為考量的投資客大幅減少，但是拍賣市場的標的價格仍低於市價，自住型購屋者仍可從拍賣市場撿便宜。不動產拍賣市場交易量 92 年最為熱絡，執行拍賣總件數達 306,495 件，拍賣成交件數達 57,899 件，創下歷史新高。對照當年度內政部統計的買賣移轉登記件數（349,706 件），相當於當年度每 6 件房市交易，就有一件是在拍賣市場成交。隨著景氣回升、逾放屋去化，加上台灣金服公司代拍手續費的問題未和法院續約，拍賣市場的流動性自然受到影響，此外，由於上游供給減少，銀行承受法拍案件自然跟著減少，銀拍屋市場也跟著降溫。今年上半年全台法院的拍定金額僅 881 億元，比去年同期減少四分之一。今年第一季拍定物件數 9,402 件，拍定金額 464 億元，但第二季的物件減少為 8,628 件，拍定金額降為 417 億元，相較於房仲業者預估今年全年買賣移轉登記件數將達 45 萬件，法拍市場已不似 92 年時熱絡。

◆用心找優質住宅不難

法拍、銀拍市場的降溫，金拍屋更面臨斷炊的窘境。司法院原委託台灣金服處理拍賣業務，但每代拍一件不動產的手續費不到一萬元，由 34 家國內銀行合資成立的台灣金服認為不敷成本，今年向法院要求將代拍手續費提高至 26,000 元，不過法院不買帳，並決定委託民間人力公司協助以加速法院法拍屋拍賣去化。今年台灣金服公司拍賣案源以先前未去化案件為主，新增案件寥寥可數，台灣金服堅持的「漲價策略」，讓不動產代拍業務陷入斷炊的窘境。不過，不動產拍賣市場雖有降溫現象，但就一般民而言，法拍屋仍具相對的低價吸引力。法拍市場降溫其實是因為一般民眾的參與比例增加，造成投資客賺取價差的誘因減少，過去市場 500 萬元的拍賣屋，投資客的預算可能在 400 萬元，但是基於自住目的的一般民眾進場後，可能把價格拉升至 450 萬元，甚至更高，造成投資客的誘因降低而大量退出。不過對於自住型購屋族而言，法拍物件仍低於一般市價，建議民眾委託專業代拍公司，協助解決法拍過程中可能遭遇的不點交、佔住等問題，要取得便宜的優質住宅也不是難事。

摘自 - 中國時報

●選標的從「點交」物件著手

法拍市場的標的往往低於市價，不乏小環境、案品優良者，建議購屋族從「點交」的標的著手，或是直接購買銀拍屋，風險相對較「不點交」標的為低。此外，也可委託專業代拍業者，協助處理拍賣流程。由於承租戶佔住、海蟑螂、點交或不點交等問題，法拍屋在房地產市場中總是罩上一層神秘面紗，讓潛在購屋族常常不得其門而入。

不動產被拍賣，一般都是為了立刻變現以清償債務，因此為能順利標售，價格都以低於

市價的一到二成爲底價，萬一流標，法院依職權可再降價 20% 進行拍賣，以此類推，直到拍定爲止，由於拍定價通常遠低於市場，「物美價廉」的標的往往會吸引眾多買家競標。除了法拍屋外，拍賣市場還有銀拍屋、金拍屋等拍賣類型。部分法拍屋在乏人問津情況下，經過法拍程序仍未成交或身爲債權人的金融機構考量拍賣不足以清償，遂進場承接法拍屋，並轉爲銀行的資產由銀行自行處份，也就是銀拍屋，底價約爲市價的五到六成。

銀拍屋是採現場口頭喊價，參與競拍僅需繳交 6 萬元保證金，且所有拍賣物件都已點交清楚，隨時都可以入內看屋，尾款則在十天之內繳交清，相對於法拍屋必須在七天內繳清尾款，資金壓力相較輕，且一般提供房屋標的物件的銀行也會提供貸款服務，買方的資金問題較小。進入拍賣市場首先要先了解「點交」與「不點交」，所謂點交就是法院以執行公權力方式，將房子從債務人手上移交至法拍屋得標者，對買方較有保障。

摘自－中國時報

●富人不當節稅財部祭三招

美國KPMG會計師事務所幫富人節稅被重罰，台灣的財政部近年來也在堵富人的走法律偏鋒的節稅管道，最近以來財政部主要採取三道重要租稅命令，削弱高所得者的租稅規劃管道或增加政府的稅收，這三道改變分別如下：

- 一、捐地節稅有效堵起來。
- 二、捐贈未上市股票給財團法人，須等實際出售，以出售價值抵稅。
- 三、規範員工認股權的課稅規定。

過去五年高所得者最經典的節稅手法就是捐地節稅，財政部 93 年把把捐地節稅的漏洞堵起來，一年可以稅收就淨增加 500 多億元，所以今年的所得稅才可以出現十多年來未見的榮景，一到十月綜所稅收達 2,634 億元，已超出預算目標，並比去年同期增加 800 多億元，大幅成長 42.5%！

稅收增加也來自去年經濟景氣好轉，股東分配到的股利成長，及國內利率調高，利息的扣繳稅款增加，但租稅漏洞被堵起來也是重要的因素。另外一個利用捐贈節稅的高招就是捐「未上市股票」、「靈骨塔」，捐一些不值錢的未上市股票給偏遠地區的公立學校，如金門、澎湖的公立小學就收不少，於是財政部做出解釋令，捐給政府機關的未上市股票必須等賣出後的現值計算捐贈列舉扣除額；捐靈骨塔也要以市價爲準，並追查資金流程。至此，高所得者利用非現金捐贈的避稅大大被財政部堵起來。

另外，財政部去年做出解釋令，開始對員工認股權採差額課稅，稅收效果也從剛開始的十多億元到後來的幾十億元，雖然不是針對「節稅族」，但是也對高科技業的高所得族群造成打擊。

摘自－工商時報

●大陸不擬徵收遺產稅

在香港取消遺產稅後，中共財政部長樓繼偉表示，中國大陸短期內不準備徵收遺產稅，因爲遺產稅是在個人資訊非常完備的條件下執行，目前徵收個人所得稅仍有困難，資訊仍不完備，尙無徵收遺產稅計畫。

大陸目前尙未徵收遺產稅，但是，大陸富人和台商都爲中共可能延擬徵收遺產稅，進行資產管理，採取節稅和避稅措施，大陸學術界和民間對是否徵收遺產稅的討論很多。樓繼偉是在參加「2006 年中國行業發展報告會」表示，遺產稅是在個人資訊非常清楚的條件下實施，目前徵收個人所得稅尙有困難，相關個人資訊並不完善，尙無徵收遺產稅計畫。

樓繼偉也提到，課徵「燃油稅」並不能解決油價和供油的問題，目前也尚無徵收燃油稅的計畫。據瞭解，大陸官方正積極推進成品油價格形成機制，在十一五規畫中，就有「調整和完善資源稅，實施燃油稅」等計畫。

摘自－經濟日報

●香港取消遺產稅我不跟進

香港立法會日前通過取消遺產稅條例草案，並將於明年 2 月 11 日正式生效，為香港進一步開拓資產管理業務創造更有利的條件。香港立法會日前正式通過取消遺產稅，國內也有不少人建議取消遺產稅，不過，目前財政部仍持保留態度，財政部高層表示，即使取消遺產稅能吸引資金回流，但回流資金若轉入股市、房市，反而會提高投資成本，對國內經濟未必是好事。

目前確實有部分國家討論取消遺產稅，但各國情況不同，以美國為例，該國稅制相當完整，所得都已經被課了所得稅，取消遺產稅不會有稅制不公的問題，但我國稅基侵蝕相當嚴重，目前海外所得、證交所得等都不課稅，形成中高所得者稅負偏低的情況，若再取消遺贈稅，恐怕租稅不公的情況會更加惡化。

對於取消遺產稅可能使香港政府每年損失 15 億港元稅收，以及有圖利有錢人之嫌的指控，香港特區政府財經事務及庫務局局長馬時亨表示，取消遺產稅可增加香港在金融資產及房地產市場方面的投資，從而為政府帶來更多稅收。財政部高層進一步指出，美國是採取漸進方式取消遺產稅，一直到 2010 年遺產稅稅率才會降到 0，屆時如果未修法，則 2011 年遺產稅將恢復至原稅率，如果我國改革遺產稅，也應該漸進取消。

摘自－自由時報

●房價明年報喜？名嘴多空較勁

第四季到農曆年關前，向來是房地產市場的年度購屋旺季。不過，最近各界對於明年房價的走勢，出現「多空交戰」的隔空喊話，更讓一堆想在年底買殼的民眾猶豫是否該再等一等。對此疑慮，房市專家確實已不再眾口鑠金一致喊好，尤其變數增多，一旦房市變盤，反手殺出的賣壓，加上潛在的新成屋賣盤，將是這波房市復甦的最大殺手，投資客不得不慎防。

◆開放三通 可望激勵市況

究竟明年房價走勢如何？現在可買房子、還是該賣房子？房市是否有泡沫化的疑慮？明年房價會開始走跌嗎？在在都是最近各家房地產業者內部規劃明年營運計畫、年度預算所熱烈討論的焦點，更是房地產網站上點閱率最高的熱門話題。明年房價走勢究竟如何？最近確實是一個極為敏感的話題，許多房地產業界負責人不論說真話、或說假話，都容易得罪人，因此連分析師、研究員都不太容易取得最真實的市場資訊。

不過，房市「多頭總司令」、信義房屋董事長周俊吉認為，目前房價還不致因為供給量太大而面臨衝擊，因此明年預售屋的房價續漲空間仍大，尤其兩岸三通後，台北市信義計畫區，在未來十年甚至還會出現每坪 130 萬元的天價。

◆顏炳立：貼近山頂價位

至於房市「空頭」一方，雖然迄今還無人敢公開跳出來潑冷水，可是老實說，房地產業界的知名「名嘴」們，已生「居高思危」者卻不在少數。向來「只講真話」、辯才無礙的「名嘴」戴德梁行台灣分公司總經理顏炳立則不諱言：「房市復甦力道並沒有外界想像得大，這個市場到底怎麼樣？其實答案只有十個字：『山腰的買氣，山頂的價格』。」

最近全球股市跌跌不休、禽流感疫情亦來勢洶洶，顏炳立就很擔心很多資金將會因此而

被套住，有些精明的投資人從上波 SARS 已得到教訓：「要多多保留現金！」，已開始懂得必須持有現金為上策，再擇低點進場，這種情形對於房地產市場都不甚樂觀。另一位房市「名嘴」北區房屋公司首席總經理彭培業，對於第四季到明年的房價走勢，也坦白表示：「最近的房價，是看跌不跌。」不過，第四季是房地產購屋旺季，在換屋需求支撐下，整體房價還可以持平。

國內首檔發行REIT（不動產證券化基金）的富邦投信，對房市也頗關心，富邦投信總經理丁予嘉說，若暫不看國內情況，而看全球矚目的美國房市，其實也面臨多空交戰的聲音，尤其在高油價所產生的熱錢湧入下，美國部份很好的區位房價已大漲三倍，比起台灣 78 年當時漲得更兇，也因此，全球都在擔心美國房市會出現泡沫化的危機。

◆景氣低頭 慎防賣壓出籠

美國市場走勢往往有牽一髮動全身的徵兆，尤其國內部份房地產業老闆也開始有看空明年後市的聲音，尤其無論多空如何交戰，實際的數據卻證明，今年的房市表現，確實不如去年來得好。房市專家提醒投資客，如果明年經濟成長率不再能「保四」、股市探底、央行隨美國 Fed 持續升息、政府不能開放大陸人士來台觀光旅遊，那麼房市反手殺出的賣壓，加上潛在的新成屋賣盤，將是這波房市復甦的最大殺手，投資客不得不慎防。

摘自－工商時報

●台灣厝恐供過於求

內政部最新統計顯示，前三季住宅建照申請戶數、成交戶數分別突破 9 萬戶和 32 萬戶，各比去年同期成長 16% 和 5%。按此趨勢，淡江大學產經系教授莊孟翰預估，今年全年建照數可望突破 12 萬戶，並創民國 86 年來新高，「供需失衡隱憂浮現」。房市景氣多空未明，建商趕搭景氣末班車大量推案。內政部地政司近日公佈的數據顯示，今年 1 到 9 月住宅建照申請戶數是 9.2 萬戶，成交戶 32.17 萬戶。其中，又以建照申請戶數比去年大幅成長 16% 最受矚目。

根據目前建商購地與申請建照趨勢來看，今年全年建照申請戶數突破 12 萬戶大關將不是難事。房市景氣復甦兩年以來，超額供給的徵兆似乎提早出現。86 年時，全年建照數有 125% 九萬戶。不過，莊孟翰認為，今年建照申請數量超乎預期高，但是可開發建築用地逐漸減少。與民國 80 年初為了在容積率實施前搶照的情況相比，未來兩年房價要出現像當年市場崩盤並不容易。近期的情況是因房價逐步走高，民眾抗性大，交易量趨緩將會使預售屋去化速度變慢，所以成交戶數只比去年小幅成長 5%。

另外，信義房屋最新成交資料顯示，10 月房屋成交件數比去年同期增加 18%、成交總金額則大幅成長 26%、住宅單價小漲 2.8%；與前一個月相比，交易件數與交易總金額僅呈現持穩的局面。展望 11 月，房市走勢如何發展？信義房屋說，由於年底本就屬房市旺季，在自住需求暢旺支撐下，加上物價高漲帶動通膨隱憂，距年底前的這兩個月房市表現應該會呈現「倒吃甘蔗」的情況。交易量還會有再上層樓的機會，只是在預售市場推案量仍大情況下，交易價上下震盪的可能性比較大。

摘自－經濟日報

●養老信託防騙又防敗家子

金錢、土地、無形資產都可當標的

「退休信託」透過結合投資、保險與信託機制，提供國人有關退休金「退休前儲蓄投資」與「退休後管理及給付」等服務，協助客戶籌足退休金，確保該資金專款專用於退休生活

，還可避免因老年健康不佳或意識不清，發生退休金無法動用、遭挪用或詐騙等情事。

自求多福

隨著勞退新制的實施，退休議題漸受重視並引發廣泛討論，在人口逐漸高齡化、家庭結構改變、社會價值觀變遷、企業退休金有限、政府老年福利措施不足等現實環境下，未來退休及老人問題將日益嚴重，要安享晚年必須自求多福；建議國人應儘早規劃如何籌措足額的退休金，並預先安排好老年財產管理方式，才能享受優質退休生活。

為晚年尋求保障

信託可讓委託人對資產的控制力，超越時間與空間限制，受益人雖可享受資產，卻無法具體支配資產運用方式。所以曾有人說，信託是「敗家子的保險」，因為上一代可在信託契約中，規定下一代每年只能花多少錢，禁止下一代揮霍無度，杜絕富不過三代的情況。另一方面，子女棄養父母的社會新聞可說是相當常見，若銀髮族擔心自己往後臥病在床，生活品質無法掌控；或先生擔心自己去世，妻子恐怕沒有理財能力管理資產，可辦理「養老信託」，為晚年生活尋求保障。

規劃前考量年齡

除金錢外，土地或任何有形無形資產，都可作為信託標的。先前曾傳出古龍子女爭奪古龍著作權的新聞，其實若古龍身前能將著作權交付信託，委託專業機構管理，即使不幸英年早逝，其遺留的無形資產仍可依據規劃，按部就班地照顧所愛的人，不至於發生類似的遺憾。客戶可依自己的年齡、財力狀況與自身需求，選擇「豐富人生退休理財專案」三部曲中的方案。第一曲是「輕鬆築夢方案」，適合 30-40 歲的年輕族群，或欲累積未來退休金並預先規劃退休生活的客戶，方案內容包含定期定額基金投資及預約未來退休安養信託。第二曲是「儲蓄未來方案」，適合 40-50 歲的中壯年族群，或已有一筆積蓄且同時想預先規劃退休金管理的客戶，方案內容則是結合單筆基金或國外債券投資與預約退休安養信託。

確定需求與目的

第三曲則是「大樹長青方案」，適合 50-70 歲已有一筆退休金，或即將退休之族群、計劃保障現有財產者，方案內容則是立即將財產成立退休安養信託，並將資金指示銀行投資在定存、基金、國外債券等，且上述任何方案均可搭配選購人壽保險。此外，提醒銀髮族，考慮資產交付信託前，一定想清楚自己的需求，究竟是以資產分配為主、稅負規劃為輔，或是以永續傳承為主、投資理財為輔？原則上，銀行接受委託前，一定會與委託人充分溝通，瞭解委託人的需求，之後制定信託規劃計劃書，直到委託人確認無誤後，才會進行簽約。至於資產交付信託後，銀行會定期提供編製報告送交委託人，清楚交代信託資產管理狀況。此外，也有人擔心受託銀行於期間倒閉，是否會衝擊委託人的權益？《信託法》規定，委託人可另外指定其他銀行為受託機構，若委託人不能或不為指定時，法院亦可經受益人或檢察官的聲請，選任新受託機構，所以即使受託銀行倒閉，信託資產也會獲得完全的保障。

報你知何謂「信託」

「信託」是為他人利益管理財產的制度，也就是說，委託人為保障受益人（自己或親屬、特定人）的利益或特定目的，將財產轉移給受託機構（通常是金融機構），由受託機構依據委託人的想法，來管理或處分信託財產，他人（機構）無法插手更動。

舉例來說，兒女因智慧不足或行動不便，父母擁有財產但怕身後無人照顧，就可藉由信託的方式，由受託機構每個月固定給付醫院或療養中心相關的費用，不必擔心子女無人照顧的問題。退休信託可按照自己的意願來規劃，避免子女不孝或被詐欺，退休金全沒了。

信託小密招一分配比率防爭產

一旦發生子女爭產的憾事，勢必嚴重衝擊銀髮族的身心健康，其實除金錢外，土地或任

何有形無形資產，都可作為信託的標的。六十歲的張先生，將大部分存款與土地、房屋交付信託，約定其利息或租金收入定期每月撥付，全數作為自己的生活費，等到自己身故後，銀行再將信託資產的 40% 交付女兒，60% 交付兒子。由於張先生透過信託契約預作安排，不僅不怕兒女侵佔財產、導致生活出現問題，身後也不怕子女因財產分配而爭執，同時，張先生在世時，仍可更變信託內容，更不怕子女不孝。

信託小密招二逐年加碼收益大

四十五歲的莊先生，退休後不想造成兒子媳婦的負擔，看中位於台北市陽明山的一家溫泉安養中心，希望 15 年後退休能與太太一起搬到那裡，在專業人員的照護下，享受退休生活。莊先生交付 1,000 萬元給銀行信託管理，指定信託期間 30 年，未來 15 年內每年還會追加 30 萬元信託資金。至於管理手法以存款為主，搭配債券型基金、保險等保本保息工具，所有資產與投資收益，將在 15 年後每月撥付予莊先生，支付夫婦每個月 8 萬元的食宿費與零用錢，且每年還會給付 20 萬元，作為國外旅遊費用，待 30 年信託期滿後，再將剩餘信託資產移轉子女。

摘自—蘋果日報

●爭奪上億遺產側室取得繼承權

台北萬華富商謝溪圳 90 年間過世，留下 12 棟房屋及 2 筆土地，市價逾億，他生前有三個妻子，這三房為遺產繼承問題對簿公堂，正室林阿儀之孫與曾孫主張，二房謝秀玉、三房謝淑敏沒有繼承權；但法院審理發現，不論謝秀玉、謝淑敏是否為謝溪圳姨太太，因兩人的名份是被謝溪圳正室林阿儀「收養」，可以養女身分繼承謝家財產。謝溪圳遺產位於台北萬華艋舺地區，有近百年歷史，為昔日的星光旅社、月光浴室，而已被台北市政府指定為市定古蹟的「艋舺謝宅」，因繼承權問題未解決，市府遲遲無法完成規劃開放，加上貴陽街下水道施工不當與延宕，目前星光旅社的部分搖搖欲墜，已成危樓，引發附近民眾諸多怨言。

謝家的繼承權官司，起因於謝溪圳的正室林阿儀之孫謝弘偉、曾孫謝宙廷等人，聯手控告謝溪圳的「養女」謝秀玉、謝淑敏，訴請法院確認二房、三房及其子女無權繼承，並控告對方侵占。「艋舺謝宅」目前由謝溪圳正室林阿儀之子謝從世、二房謝秀玉之子謝東昇分別管理，謝從世已逾七旬，他表示，父親的遺產，應公平處理。至於 81 歲的二房謝秀玉目前與四十八歲的兒子謝東昇同住，他與謝秀玉在法律上是「姊弟」關係，但事實上，兩人是母子。謝東昇強調，父親的遺願就是將謝宅捐給政府管理，因為謝宅見證了台灣的歷史，但大房林阿儀的子女有不同意見。對此，林阿儀之子謝從世回應，捐不捐，應由有繼承權的人全數同意，不能因部分人的意見，就執意要將祖產交出去。

摘自—自由時報

●姊姊遺產 16 億 稅及罰鍰 11 億林黃金瑞無意繼承敗訴

前屏東縣長林石城媳婦 質疑第一順位拋棄繼承不合法 最高行政法院判決定讞前屏東縣長林石城的媳婦林黃金瑞，被高雄市國稅局認定以第三順位繼承姊姊 16 億餘元的遺，但必須繳交的遺產稅和罰鍰高達 11 億餘元，林黃金瑞無意當繼承人；提起行政訴訟，敗訴定讞。林黃金瑞的姊姊黃瑞珠於 85 年去世，留下鉅額遺產，但法定繼承人都無意和這筆遺產「發生關係」，因為黃瑞珠的負債更多，繼承遺產不划算。林黃金瑞主張她不是這筆遺產的納稅義務人，且質疑第一順位拋棄繼承過程不合法，一直打官司。

黃瑞珠遺產的第一順位繼承人是她的配偶及子女共三人，都拋棄繼承；第二順位繼承黃瑞珠的父母，早已死亡；高雄市國稅局認定第三順位繼承人，也就是林黃金瑞及其兄弟姊妹

共四人，為這筆遺產的繼承人及遺產納稅義務人。黃瑞珠的遺產包括近萬平方公尺土地、房子和債權價值 16 億餘元，依稅法規定課徵五億多元；但林黃金瑞等四人未在黃瑞珠死亡之日起六個月內申報遺產稅，89 年開單催繳稅金 5 億 9 千多萬元，另必須繳同額 5 億多元的罰款。林黃金瑞於 90 年 3 月向高雄市國稅局表示她不是繼承人，她認為，姊姊黃瑞珠第一順位繼承的兒子和孫子，兒子在黃瑞珠病故不久即拋棄繼承，孫子卻拖了二年多才辦理拋棄，時間上有重大瑕疵。國稅局認定林黃金瑞是第三順位繼承人，且未辦理拋棄繼承，仍把遺產稅繳款書寄給她。林黃金瑞不服，前年 9 月向國稅局請求確認該局發給的繳款書，是無效的行政處分，並向高雄地方法院起訴請求「確認繼承權不存在」。國稅局函覆說，如果判決確定她的繼承權不存在，就會依法辦理，否則一切照原來的繳款程式進行。林黃金瑞還是不服，訴願不成後提起行政訴訟。

最高行政法院認為，林黃金瑞主張姊姊的孫子拋棄繼承的時間超過法律規定，但是否如此，不是高雄市國稅局所能判斷；高雄市國稅局依據高雄地院准予黃瑞珠兒子、孫子拋棄繼承的通知，發給林黃金瑞繳交遺產稅的文書，沒有重大而明顯的瑕疵，林黃金瑞不能主張國稅局的處分無效。最高行政法院既然作出確定判決，將再度對林黃金瑞發出催繳通知，否則直接將全案移送高雄行政執行處執行，必要時查扣林黃金瑞的財產。

摘自－聯合報

●限定繼承將修法父債子免還

二十年未修的民法繼承編，出現許多對社會弱勢者不公平的規定，如未成年人可能在不知悉下，扛下父母的債務；法務部決定以修法方式革除這類「父債子還」的不公現象，保障弱勢繼承人的權益。繼承編裡的「限定繼承」規定是法務部修法重點之一，法務部計畫改成當繼承人「知悉」具有繼承資格時，才開始計算聲請「限定繼承」的期限，而非從死亡日計算，如此就不會在「不知悉」下背起債務。

現行法則是以「概括繼承」為原則，若要改為限定繼承，從死亡日當天起算，不管繼承人知不知悉他是繼承人，三個月內未聲請，視同放棄限定繼承，屆時無論遺產或負債都要概括繼承下來。過去時傳父母均亡，如 921 大地震父母往生、或父母發生意外、或因債務纏身自殺等情，他們的稚齡子女根本不知自己已成繼承人；又或有旁親依順位成為繼承人，卻也不知具有繼承人資格，但現行法律不管你知不知道，只要死亡逾三月，不能再聲請限定繼承，有人因而扛下父母大筆債務。

■父病逝 2 歲幼子繼承卡債

除了「父債子還」外，有時還發生旁親等三等親內的親屬，因順位關係成為繼承人；法界建議，在法律未修正前，家族中有三等親內的親人故世，最好能早一點釐清繼承關係，以免在不知悉下承接到債務。實務上不乏「父債子還」案例，如屏東張姓男子積欠銀行九萬多元信用卡款，張後來病逝，遺下越南籍妻子及近 2 歲兒子。張妻既未聲請限定繼承，也沒辦理拋棄繼承手續。結果發卡銀行向法院提出清償借款之訴；法官雖同情被告，但礙於法律規定，不得不判被告敗訴，也就是這對母子必須共同清還 9 萬多元卡債。

摘自－自由時報

●跨縣市共有土地共有物可分割

財政部國有財產局公布放寬國私共有土地辦理共有物分割，跨縣市的共有土地，也可以辦理共有物分割。國有財產局統計，截至九月底，國私共有持分的土地共有 53,184 筆，國有持分面積合計達 1,920 公頃，其中以台北市及臺北縣的國有持分土地最多，占總筆數的 36.31

%，占總面積的 24.48%。共同持有土地常常因為人數眾多，很多甚至找不到人，分割很困難，通常民眾都是打官司，由法院裁定分割，但是只分割一部分，後續還是很麻煩。

國財局爲了簡化辦理共有物分割作業，在九月邀集財政部法規會及所屬各地區辦事處、分處開會，修正原規定的「國私共有土地協議分割作業要點」爲「國私共有土地辦理共有物分割作業要點」。修正開放，國私共有土地位於不縣、市者，得申請辦理共有物分割；協議分割的共有土地，位於同一直轄市或縣（市）者，以國有原權利範圍相等的面積或當期公告土地現值爲分配原則，分配的公告土地現值不足或超過時，以現金補償。

摘自－工商時報

●土增稅契稅網路申報北市啓動

台北市土增稅契稅網路申報正式啓用，爲地方稅收網路化的先例，今後報繳手續由繁化簡，將大幅改善申報流程及時間。臺北市稅捐稽徵處爲方便納稅人一次就可完成不動產移轉申報及完稅業務，去年起著手規劃網路申報，歷經一年多籌備，啓用土增稅契稅網路申報，爲地方稅收創舉。

每年台北市地方稅申報 50 萬件中，就有 20 萬爲土增稅契稅，且佔整體稅收金額的三分之一。但由於這項稅務需經過多項審查手續，平常多由房仲業者或地政士（代書）代爲申報，爲了減少雙方的困擾，市府花費 300 多萬元，讓網路申報勢在必行。

網路申報系統啓用後，代書可自行列印土地增值稅、契稅繳款書，至金融機構繳納後，代書只須跑一趟稅捐處，送交土地現值申報書及契稅申報書連同契約書等證明文件，就可以辦理申報及完稅作業，並到地政事務所辦理不動產登記。如此可免除代書往返奔波，以節省時間、人力及金錢。

摘自－工商時報

●小心！天外飛來一筆債

民法規定繼承與保證人皆有償債責任；解決之道，向法院申請拋棄繼承、做保時明定擔任保證人期限。父債子還、夫債妻債這種連續劇常出現的情節，是不是有可能在現實生活中發生？依民法規定，親屬欠債，就算是家人其實也沒有義務要幫忙還，但有兩種情況例外→繼承與保證人，民眾要特別小心。繼承和保證人這兩種人都負有法律上償債的責任。社會新聞中曾發生過還沒有賺錢能力、即未成年的小朋友，在父親過世後突然背了一筆好幾萬元的債務，由於當事人沒有向法院申請「拋棄繼承」，在負債大於資產的情況下繼承，當然就「順便」繼承了債務。解決之道是，在親屬過世後兩個月內向法院申請拋棄繼承，即可避免被家人留下的負債拖累，有些人搞不清楚父親的資產狀況，可以向稅務機關申請，拿到清單後先盤算一番。

如果負債跟資產差不多，難以計算時，還有另一種辦法是在三個月內申請「限定繼承」，就是繼承人限定以繼承所得的遺產來償還被繼承人債務的意思。繼承人的責任就僅限於遺產而已，即使被繼承人的債務超過遺產，繼承人也不必以自己原先財產償債。至於當親屬或朋友的保證人，除非能夠舉證在做保時是非自願的情況，否則就得乖乖替親屬還清債務。如果做保時所簽的契約已明定擔任保證人的期限，即使產生負債也只要幫忙負債保證人期間的債務；如果當的是沒有期限的保證人，之後不想再當，保證人可向債權銀行表明只擔任到某一特定時間。信用卡債務部分，如果是父母幫子女辦信用卡附卡，當卡片刷爆產生債務時，正卡對附卡有連帶保證責任，但附卡不用替正卡持卡人卡清償債務。

景氣不佳，愈來愈多人選擇自行創業，還有一種非自願性產生的債務是，如 A 要開公司

做生意，但找朋友 B 來當公司負責人，結果公司虧損產生負債，B 即使沒有實際負責公司營運，但還是得背起這家公司產生的債務。對債權銀行來說，公司負責人就在董監事的範圍，董監事本來就對公司的連帶保證責任。只是對於這種「天外飛來一筆」突然出現的債務，其實民眾在替任何人做保前，就要先考量對方過去的信用狀況和償債能力，否則對方一旦出問題還不了錢，自己肯定跟著遭殃。

摘自－經濟日報

●公設地高價抵遺產稅門檻拉高

生前若來不及完成過戶登記，將依實際取得價格計算，不能再按較高公告現值抵稅。高所得者利用公共設施保留地合法調節遺產稅行為，已被財政部盯上，財政部（25）日公告新解釋令，明令生前購買公設地，若來不及完成移轉登記，繼承人雖仍可以公設地抵稅，但抵稅價值要按實際取得價格計算，不能再按較高的公告現值抵稅。這項措施已明顯限縮高所得者，藉購買公設地，調降身後遺產稅負的節稅規劃。稅務專家說，生前買進公設地者，若死後還未完成過戶，購入公設地節稅的目的將會前功盡棄。這項新規定已自十月二十四日開始生效，生前未完成移轉登記手續的公共設施保留地課徵遺產稅案件均適用。不過，若生前已經完成過戶等移轉手續，取得的公設地，將不會受新規定影響，仍可按較高的公告現值抵稅。

財政部新行政命令規定：被繼承人死亡前買進公共設施保留地，迄死亡時尚未辦竣移轉登記，所遺「請求移轉登記公共設施保留地之權利」，經查得實際成交價低於公告土地現值者，應以實際成交價估算債權價額。確實無法查得成交價格者，債權價額才准以按公告現值估算。財政部並明令，納稅人若要申請以公設地抵繳遺產稅，抵繳價值應以核課遺產稅的價值為準。也就是納稅人在辦理抵繳時，即使債權已轉換為公共設施保留地，仍應准予抵稅，但需以實際取得成本計算抵繳價值，並非按公告現值計算。

稅捐機關已有案例，有一納稅人生前購入公告現值達 1 億元的公設地，但實際支付的價格只有一千餘萬元，因死亡時尚未完成過戶登記，這項交易標的成為被繼承人的「權利」，依法要計入遺產課稅。

這類案件，過去稅捐機關均比照一般土地的遺產估價方式，准予納稅人按 1 億元列報遺產，若要求抵稅，同樣也是以一億元計算。但是財政部認為，公設地的市價與公告現值差距過大，生前匆忙購進公設地者，多數都是為了要抵稅。基於「權利」課稅應按實際價格計算，因此對未完成移轉手續的公設地遺產，財政部認定應屬被繼承人遺留給繼承人「移轉公設地的請求權利」並非真正持有公設地，應按實際取得價值課徵遺產稅。新措施並不包含生前購入的一般土地，財政部表示，一般土地若生前未完成移轉登記，其課稅價值還是可按公告現值計算。另外，生前買進公設地並已完成移轉登記的遺產稅課稅案件，也不受限制。財政部說，生前已完成移轉登記的公設地，已屬被繼承人的既有財產，依法應按公告現值計稅。納稅人申請抵稅時，亦是以公告現值為準。

及時過戶 節稅關鍵

生前購買公共設施保留地是過去常見的遺產稅規劃方式之一。舉例而言，某甲生前以一仟萬元購入公告現值五千萬元的公設地，某甲尚有其他遺產一億元，某甲應納遺產稅為五千萬元（一億元×50%，免稅額及累進差額忽略不計），某甲可以該公設地以公告現值全額抵繳，無須再行補繳遺產稅。如某甲未購入該公設地，則應納遺產稅將為 5,500 萬元（1.1 億 × 50%），該公設地節稅效果為 4,500 萬元（原應納稅額 550 萬元－公設地成本 1,000 萬元）。如果被繼承人生前倉促購買公設地，卻未能及時在死亡前辦竣移轉登記，該筆遺產則非屬「土地」性質，而僅為「請求移轉登記公共設施保留地之權利」，也就是「債權」性質，

仍須計入遺產總額課徵遺產稅，雖無公設地免稅之適用；但該項債權之估價，依據財政部 88 年度函釋，係採公告土地現值計入遺產總額，於遺產稅繳納階段，也可以公告土地現值抵繳之，仍有部分節稅效果。承上例，某甲應納遺產稅為 7,500 萬元（〈1 億 +0.5 億〉× 50%），公設地可抵繳稅額為 5,000 萬元，尚須補繳遺產稅 2,500 萬元，公設地之節稅效果為 2,000 萬元（原應納稅額 5,500 萬元－公設地成本 1,000 萬元－補繳稅額 2,500 萬元）。

然依財政部（24）日發佈最新解釋函令規定，被繼承人生前購買公設地，如未能於死亡前辦竣移轉登記，原則上如經查得實際成交价格低於公告土地現值，應以實際成交价計入遺產總額，若又以該公設地抵繳遺產稅，亦僅能以實際成交价格計算抵繳價值。除非實際成交价格無法查得，方得以公告土地現值計入遺產總額，並作為抵繳之價值，否則將完全沒有節稅效果。新解釋函的影響包括：一、生前倉促購入卻未能及時過戶之公設地，無法達到高額抵繳遺產稅之節稅效果。二、如遺產中之「請求移轉登記公共設施保留地之權利」係受贈取得，依財政部 90 年度解釋令，似乎仍可依公告土地現值計入遺產總額，並同額抵繳遺產稅。三、依「從新從優」原則，因財政部該項最新解釋屬不利於納稅人之解釋，因此如被繼承人係於本函發佈日前死亡，似乎仍可適用財政部 88 年度函釋，而以公告土地現值計入遺產總額，並同額抵繳遺產稅。因此，如欲以公設地抵繳遺產稅達到節稅效果，若未能及時過戶，勢必受到該函釋影響，費盡千辛萬苦購買公設地將只是空忙一場。

摘自－經濟日報

●雲彰地層下陷嚴重開發案響警鐘

彰化與雲林兩縣市地層下陷問題未見改善，甚至雲林地層下陷區域，已由沿海鄉鎮的台西、四湖等地，擴大至內陸的元長鄉，首當其衝可能影響雲林縣境內的高鐵沿線路基安全，及元長工業區的區域排水功能。經濟部水利署官員憂心忡忡，台西鄉去年最大下陷速率 4.55 公分，再度超過前年的 4.14 公分，若當地養殖業不配合禁止抽取地下水，可能連帶影響離島工業區內，中油石化園區等重大開發案的環境影響評估。

據經濟部水利署最新公布調查資料顯示，台灣地區目前持續地層下陷面積高達 1,494 平方公里，其中彰化縣去年最大下陷速率約達 14.2 公分為最大，其次為雲林縣去年最大下陷速率為 10.6 公分。雲林縣境內的高鐵沿線，行經雲林縣的元長鄉，而元長去年最大下陷速率為 10.62 公分，與前年的 10.84 公分相差無幾，是否會進一步危及高鐵沿線的路基安全，包括台灣高鐵與水利署等單位，將提出因應之道，以免影響未來高鐵通車後的行車安全。再以彰化縣為例，彰化大城鄉去年最大下陷速率 10.51 公分，雖略低於前年的 11.84 公分，但當地的地層下陷速率，仍居高不下，使得當地地層下陷的危機，迄今尚未解除。對此，縣府將在大城鄉規劃一處工業區，目前已委託中興工程顧問進行全案可行性的評估，包括對環境的衝擊與生態保育等評估，全案的期末報告預計明年一月出爐。為了防範當地地層下陷持續惡化，縣府已限制當地的養殖業禁止抽取地下水，並將在該工業區內規劃一處人工湖，藉以補充當地的地下水源。

地層下陷縣市一覽表

地區別	93 年度	年最大下陷數（公分／年）					
	持續下陷面積（平方公里）	89	90	91	92	93	94-97

彰化地區	368.0	16.4	17.6	11.7	10.4	14.2	未定
雲林地區	516.0	9.5	9.5	9.5	12.2	10.6	未定
嘉義地區	268.5	5.3	8.2	5.3	6.8	8.7	未定
台南地區	34.3	8.1	8.1	4.1	6.5	2.8	未定
高雄地區	0	4.9	0.9	2.7	2.7	1.2	未定
屏東地區	7.4	2.4	4.3	1.7	2.6	4.0	未定
宜蘭地區	0	0.5	2.5	2.5	0.5	0.5	未定
桃園地區		0.6	1.1	1.1	0.5	1.0	未定
合計	1,194.2						

資料來源：經濟部水利署

摘自－工商時報

●台灣建築獎彰化厝大勝

地方產業中心暨福興穀倉兼具創意與歷史價值，王功生態橋顛覆橋的既定觀念同得首獎。「彰化厝」將是繼「宜蘭厝」後，台灣另一支建築生力軍？由建築師雜誌主辦的台灣建築獎公佈，彰化作品「地方產業交流中心暨福興穀倉修復」與「王功生態景觀橋」雙獲首獎，三名佳作中也有兩名是中部作品，見證中部建築勢力的崛起。獲佳作的是廣達研發設計中心（大元聯合建築事務所）、東海大學人文大樓（姜樂靜+黃明威+晴天）、埔裡多功能花卉處理展售中心（境向）。

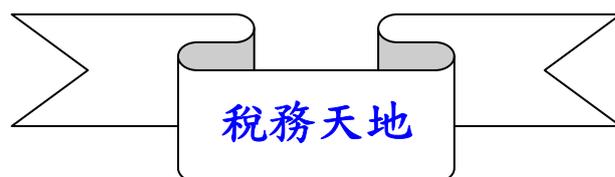
本屆建築獎收到兩百多件作品，選出 11 件進入決選，決審委員為陳柏森、陳珍誠、劉舜仁、龔書章、李俊仁。主辦單位透露，兩名首獎幾乎「無異議」通過。入圍作品中，除了兩件科技大廠位於北部，其他均是中部作品。東海建築系系主任劉舜仁分析，921 後大量資源進入中部災區，促進地方文化與產業的再造，也給予新世代建築師實驗與磨練的機會；彰化縣政府在公共工程競圖結束後，還額外組成在地的諮詢委員會協助得標者，是建築師理念得以落實的關鍵。

走過房地產的高峰時代，「舊建築重修」將是台灣建築師現階段的重要課題。首獎「彰化地方產業交流中心暨福興穀倉修復」，由邱文傑、莊學能與石昭永共同設計，便是「閒置空間再利用」的成功例子。評審認為，面對歷史建築的態度，建築師不是壓抑個人色彩向歷史建築妥協，就是過度強調設計而削弱建築本身的歷史價值，本案卻讓建築師創意與歷史價值相得益彰。評審陳柏森指出，該案以玻璃、屋頂覆蓋舊建築，在歷史建築中是相當大膽的嘗試，但還是有「設計過度」的危險，他建議手法可以再「輕一點」。

另一件首獎作品「彰化王功生態景觀橋」由廖偉立設計，外型宛如一件美麗的雕塑作品佇於漁港畔，內部則設計座椅與解說牌供行人駐足。本案顛覆橋只能作為「溝通、連接」的既定觀念，讓橋也可以觀賞與遊玩。雖然有人質疑王功橋的造形無法融入周圍地景，但評審陳柏森認為，它可以獨立產生建築的力量，讓周圍的漁港與老街隨之改變，重新改造王功的人文生態以及社區活動。

摘自－聯合報





==國稅簡訊==

◎免稅之農地 5 年內移轉應補徵遺產稅或贈與稅

農業發展條例第 38 條暨遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 6 款、第 20 條第 1 項第 5 款規定，免徵遺產稅或贈與稅之農業用地，承受人於承受後 5 年內出售予他人時，應追繳應納稅賦。農業用地免徵遺產稅或贈與稅，目的係在獎勵承受人能將農業用地繼續作農業使用，惟為防止承受人於核准免稅後違規使用、廢耕或移轉等不將農業用地繼續作農業使用，致失租稅獎勵之目的，且農業用地於開放自由買賣後，其流通性與一般土地無異，更為避免富有之人於年老、重病臨終前或欲將財產為贈與前，先將現金、股票等財產轉換成農業用地，俟於繼承或贈與移轉享受免稅之優惠後，承受人復得隨時將農業用地出售取得現金，致農業用地淪為規避遺產稅或贈與稅之工具，故首揭法令同款項後段規定「承受人自承受之日起 5 年內，未將該土地繼續作農業使用……，應追繳應納稅賦。」所稱「承受人……未將該土地繼續作農業使用」，包含承受人將土地所有權移轉之情形。由於農地承受人將該土地移轉予他人，已喪失所有權，對土地已無任何權能，自無從再將該土地作農業使用，除移轉原因符合上開法條款項後段但書規定之死亡繼承移轉或徵收移轉外，即應予追繳應納稅賦。上開法條款項後段但書有關免予追繳應納稅賦之規定，涉及所有權移轉原因部分，除死亡或徵收以外之原因移轉時，均應予追繳應納稅賦。

◎第三人提供財產作為欠稅擔保，可塗銷其本人禁止處分登記。

納稅義務人黃君陳情，其因經濟困難打算把名下土地賣掉並已和買方談妥價錢，卻發現該筆土地因欠繳稅捐，已遭國稅局禁止處分，其欠稅並經移送行政執行處強制執行，但因欠稅金額太大無力一次繳清，願意開立支票分期繳納，請求准予塗銷禁止處分，卻遭國稅局否准。國稅局說明，黃君因欠繳一百多萬稅款，國稅局為稅捐保全，乃依法對其財產辦理禁止處分，並須俟繳清欠稅才能予以塗銷，黃君雖願意開立支票分期繳納，但因無法確定其所開立之遠期支票到期時均能獲得兌現，故不能視為已繳清欠稅，而禁止處分之目的主要在防止欠稅人藉移轉財產逃避稅捐，因此在未繳清前仍不能辦理塗銷。由於黃君確有出售該筆禁止處分之土地以所得款項繳清欠稅款之意願，國稅局提供其另一解決辦法，先提供第三人財產作為擔保，只要該財產價值與欠稅金額相當，因擔保品可確保稅款之徵起且可處分變現，足以保全欠繳稅捐，就可塗銷該筆土地之禁止處分。

◎得自遺產總額中再加扣遺產稅殘障特別扣除額之條件。

陳父不幸於日前過世，而其生前領有重度殘障手冊，得否於辦理遺產稅申報時加扣殘障特別扣除額 500 萬元？就陳父的情形，並不適用殘障特別扣除額之相關規定。遺產及贈與稅法第 17 條第 1 款至第 3 款規定，被繼承人遺有配偶、直系血親卑親屬及父母者，均得自遺產

總額中扣除定額之扣除額。此外前述 3 種身分之人，如在被繼承人死亡前即為身心障礙保護法第 3 條規定之重度以上殘障者，或精神衛生法第 5 條第 2 項規定之病人，依遺產及贈與稅法第 17 條第 4 款規定，每人得再加扣「殘障特別扣除額」500 萬元。因此，得加扣殘障特別扣除額者，其身分必須為被繼承人之配偶、直系血親卑親屬及父母，被繼承人本身為殘障者並不適用此一扣除。

◎ 網路拍賣之營業人以其原供住家用房屋作為營業登記之處所課徵房屋稅及地價稅釋疑

財政部近日核釋：從事網路拍賣貨物之營業人，以其原供住家用房屋作為營業登記之處所，而實際交易係在拍賣網站之交易平台完成者，仍准繼續按住家用稅率課徵房屋稅。其原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之用地，亦准繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅。網路拍賣交易之當事人，因就其拍賣標的物及其價金之互相同意，皆於該拍賣網站所提供之交易平台完成，且依賦稅署所訂之「個人以營利為目的透過網路銷售貨物或勞務辦理營業登記作業說明」中營利事業所在地址（即營業登記處所）係由營業人填列戶籍地或居住地，為摺發稅單及相關公文書送達之地址。因此，如以住家房屋供網路拍賣之營業人為作為營業登記之處所，其房地原則上，仍可依原來住家及自用住宅用地稅率課徵房屋稅及地價稅。進一步說明，依房屋稅條例第 5 條及土地稅法第 9 條規定，按住家用或自用住宅用地稅率課徵房屋稅或地價稅，應以該房地供住家使用或作自住使用為要件，如果營業登記處所有部分供堆置與拍賣有關之營業貨品，則該部分已非屬住家或自用住宅使用之性質，其供營業用之認定方式應與供實體商店堆貨使用之認定相同，故應依其使用部分改課房屋稅及地價稅。至於房地有無供堆置營業貨品之認定原則為：（1）有無堆置貨品之事實。（2）堆置的貨品是不是與拍賣之營業貨品有關。舉例說，如果僅堆置一般用品，例如個人日常生活的衣物，小孩子玩具、收藏的圖書等，並非作為拍賣有關之營業貨品，是不會被認為有供營業用。但如果堆置與拍賣有關之貨品，例如，網拍之營業人專門在網路上拍賣化妝品，而家裡又有堆置大量化妝品，這樣是會被稽徵機關認定為供堆置與拍賣有關之營業貨品。當然，從事網拍的營業人是拍賣何種商品，在交易平台上皆有留下紀錄可供查核，稽徵機關在認定上應該不會產生偏差。

財政部同時表示，個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，其交易之所得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅，亦不發生課徵營業稅、營利事業所得稅問題。準此，個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，自屬非供營業用；其房地應無改課房屋稅或地價稅之問題。

◎ 資產管理公司因參與拍賣或聲明承受而取得其不良債權抵押物之課稅規定

財政部針對資產管理公司就已取得執行名義之金融機構不良債權，向法院申請強制執行，其因參與拍賣或聲明承受而取得該不良債權隨附抵押物之課稅規定作出核釋。由於資產管理公司實務上有先行覓妥買主並達成買賣該抵押物之合意後，始參與拍賣或向法院聲明承受其不良債權抵押物之情況，倘買賣雙方嗣後已依買賣契約書約定之實際交易價格完成交易者，則該實際交易價格，應足以代表抵押物之市場價格。資產管理公司得以其與該第三人之實際交易價格作為取得該抵押物之成本，並分別計算處分不良債權及抵押物之損益課稅。倘若資產管理公司已簽訂預定買賣契約書，惟事後並未依約完成買賣交易者，則原預定買賣契約書上所載之交易價格即不足以代表該抵押物之市場價格。為降低徵納雙方認定之爭議，避免

資產管理公司以簽訂預定買賣契約書之方式創造抵押物之市場價格，此類案件仍需以事後依約完成交易者，其買賣契約書約定之實際交易價格，始得認定為該抵押物之市場價格，並據以分別計算處分不良債權及抵押物之損益。為避免資產管理公司透過關係企業，以不合常規之交易方式，規避或減少納稅義務，資產管理公司與抵押物之買主，如屬具有從屬控制關係，其相互間約定之交易價格涉及非常規交易之情況者，應依所得稅法第 43 條之 1 規定辦理。又該抵押物之買主，如屬個人、非關係企業之營利事業或教育、文化、公益、慈善機關或團體，其與資產管理公司相互間約定之交易價格，有規避或減少納稅義務者，稽徵機關亦會依法查核。

◎遺產稅申報期限及延期之規定

被繼承人死亡未遺有財產者，即不需申報遺產稅。惟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 6 個月內，填具遺產稅申報書，向被繼承人死亡時戶籍所在地主管稽徵機關據實申報。如被繼承人為受死亡之宣告者，遺產稅申報期間應從法院判決宣告死亡之日起計算。如經法院指定遺產管理人者，應在法院公示催告期間屆滿後 1 個月內提出申報。納稅義務人如因遺產分配未能達成協議或因遺產資料蒐集不全等正當理由，無法於規定申報期限內如期申報者，應該在法定申報期限屆滿前，檢附被繼承人（即死亡人）除戶謄本及納稅義務人身分證明文件，如有選定遺囑執行人者，尚需準備合法之遺囑影本，詳述無法如期申報理由，以書面提出申請延期申報，但延長期限以 3 個月為限。逾期末申報遺產稅，將由稽徵機關於申報期限屆滿後，依查得資料逕行核定遺產稅應納稅額，除通知納稅義務人限期繳納外，尚須加處 1 倍至 2 倍之罰鍰，納稅義務人不可不慎。

◎夫妻剩餘財產分配請求權民法修正後規定

依民法第 1030 條之 1 規定，法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。亦即應列入剩餘財產差額分配請求權之計算範圍，原則上為婚姻關係存續中，取得之財產及負債，包括婚前財產於婚姻關係存續中所生之孳息等，但因繼承或其他無償取得之財產及慰撫金，不在此限。另 74 年 6 月 4 日前取得之財產，則無民法第 1030 條之 1 之適用。某被繼承人遺產稅案件，發現其繼承人申報民法第 1030 條之 1 扣除額時，將被繼承人民國 67 年結婚以後之財產全數納入，惟查有數筆遺產係於 74 年 6 月 4 日前取得，該部分遺產並無民法第 1030 條之 1 之適用，僅 74 年 6 月 5 日後產生之孳息得列入計算，經重新核算後，調減扣除額 1,200 餘萬元，核增應納稅額 300 餘萬元。

◎房屋被法院拍賣，應否核課綜合所得稅財產交易所得

依所得稅法相關規定，納稅義務人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用證明文件，其財產交易所得之計算，以成交價額減除成本費用之差額核實認定，其未申報或未提出證明文件者，稽徵機關得依房屋評定現值並按財政部核定之 94 年度個人出售房屋財產交易所得標準核算財產交易所得。納稅義務人經常誤解房屋為法院拍賣，既未取得法院分配售屋款，就無所得，惟房屋經法院查封拍賣係出售房屋的一種方式，其財產交易所得計算仍與一般自行出售者相同，若未申報，稽徵機關仍將依法核定其財產交易所得。

◎虛列被繼承人死亡前未償債務，除補稅外並處罰鍰

被繼承人死亡前未償之債務，納稅義務人若能提示確實之證明者，可依遺產及贈與稅法第 17 條規定，自遺產總額中扣除，惟被繼承人若於死亡前因重病致無法處理事務期間之舉債，納稅義務人須舉證被繼承人借款資金之用途，若不能證明其用途時，應依同法施行細則第 13 條規定，將該項借款列入遺產課稅。另故意以虛偽不實之未償債務列報扣除遺產者，凡經查獲，除補稅外並應依法處罰。最近查獲王姓納稅義務人申報其父遺產總額計 4,800 餘萬元，並以虛偽不實之證明文件虛報其父未償債務扣除額 1,500 萬元，涉嫌逃漏遺產稅 500 餘萬元，除補稅外並處二倍罰鍰 1,000 餘萬元。

◎新市鎮特定區計畫範圍內徵收土地因繼承移轉免徵遺產稅相關規定

依新市鎮開發條例第 11 條規定，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五年內，因繼承而移轉者，免徵遺產稅。最近受理某被繼承人遺產稅申請更正案，其繼承人主張被繼承人所遺坐落淡海新市鎮特定區內之多筆土地，既位於該特定區範圍內，並採區段徵收方式開發，即應免徵遺產稅；惟經查該等地號土地，係被繼承人於 85 年間買賣取得所有權，已在行政院 80 年間核定施行上揭新市鎮特定區日期之後，尚無上開條文免徵遺產稅規定之適用，而予以否准更正。被繼承人死亡時所遺留之土地（原持有土地或領回之抵價地）或抵價地權利（原持有土地經區段徵收領回抵價地前死亡時之權利）遺產，必須同時符合上揭條例規定之各項免稅條件；亦即依該條例所定程序規劃之新市鎮於該條例公布施行前經行政院核定開發者，及為該新市鎮範圍內採區段徵收方式開發之土地，且必須於核定前即已持有土地所有權，始可適用該條例免徵遺產稅。

◎被繼承人生前領取公共設施保留地之徵收補償款所為之贈與或繼承，應申報課徵遺產稅。

被繼承人生前領取公共設施保留地之徵收補償款所為之贈與或繼承，繼承人應依法申報遺產稅，以免受罰。說明，甲君於 85 年間死亡，其繼承人乙君於 86 年間向該國稅局辦理遺產稅申報，列報甲君的遺產有土地、房屋、存款等 2 億 6 千餘萬元，經調查結果，發現甲君生前在 85 年初領取土地徵收補償費近 4 億元，其中 3 億 8 千多萬元陸續轉到其子女銀行帳戶，係屬贈與，除補徵贈與稅外，並依規定將其併為甲君死亡前 3 年內贈與之財產，一併補徵遺產稅 2 億 2 千多萬元，而且因為乙君未據實申報，另外科處罰鍰 8 千多萬元；乙君不服，認為甲君生前所領取之土地徵收補償費，縱有贈與子女事實，也可依照都市計畫法第 50 條之 1 後段規定免徵遺產稅，乙君不服，提出復查，未獲變更，提起訴願及行政訴訟，均遭駁回。乙君仍不服，提起上訴，最後遭最高行政法院判決乙君敗訴。最高行政法院判決理由指出，按都市計畫法第 50 條之 1 後段規定，公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，即可享有免徵遺產稅或贈與稅之優惠。足徵其租稅優惠目的已實現，自無再就公共設施保留地被徵收而轉為補償費以後之繼承、贈與行為，重覆租稅優惠，否則一再就該補償費為贈與等行為，則租稅優惠，將無止境。況被繼承人或贈與人於受領徵收補償費後，對被徵收土地之權利義務即已終止，其後再為贈與或繼承，自不得再享有前述租稅優惠，此乃當然之理。所以，上述規定可以享受免徵遺產稅或贈與稅之標的應僅止於「公共設施保留地」，而不包括公共設施保留地之變價結果（即徵收補償費），已甚顯然，即都市計畫法第 50 條之

1 前段係規定公共設施保留地因徵收取得之加成補償費，僅免徵所得稅，並非免徵遺產稅及贈與稅；而後段規定以繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉時，尚為公共設施保留地者，始有其適用，並不包括因土地被徵收而取得之補償費所為之贈與。本件甲君因土地被徵收而取得之補償費，再贈與其子女，依上開說明，已屬公共設施保留地之變價結果，自非屬都市計畫法第 50 條之 1 後段可享有免徵遺產稅之優惠範圍，納稅義務人主張適用都市計畫法第 50 條之 1 規定，免徵遺產稅，故無須申報，自無處罰可能云云，於法未合，委無可採，因此，判決納稅義務人敗訴。

◎工廠原領工廠登記證被註銷其用地課徵地價稅釋疑

原依工廠設立登記規則領有工廠登記證之汽車修理廠及其他工廠，其用地經核准按工業用地稅率課徵地價稅，不論其土地坐落於工業區（用地）內或工業區（用地）外，於工廠管理輔導法公布施行後，因非屬該法第 2 條及相關公告規定之從物品製造、加工範圍，免予辦理工廠登記者，於原領之工廠登記證依該法第 33 條規定被公告註銷後，在土地所有權人及使用情形均未變更前，仍准繼續適用工業用地稅率。依土地稅法第 18 條規定，工業用地按千分之十稅率課徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。該規定主要係以辦理工廠登記之廠房用地為適用對象，亦即以製造業（物品製造、加工）為主要對象。又工廠登記制度，原依據工廠設立登記規則規定辦理，惟工廠管理輔導法於 90 年 3 月 14 日公布施行後，即改依該法規定辦理。於實務上，部分汽車修理廠原依工廠設立登記規則規定領有工廠登記證，其用地並經核定按工業用地稅率課徵地價稅，惟工廠管理輔導法實施後，因汽車修理廠不屬物品製造、加工範圍，非屬該法第 2 條所稱之「工廠」，免予辦理工廠登記，為避免其原領之工廠登記證依該法規定被註銷，致用地不能適用工業用地稅率，影響其原有之權益，故該部於 91 年 7 月曾核釋，上述汽車修理廠用地，在土地所有權人及使用情形均未變更前，仍准予繼續適用工業用地稅率課徵地價稅在案。最近，據稽徵機關函報及洽詢工業主管機關結果，除汽車修理廠之外，尚有修理業，電影工業、冷藏倉儲業等業別，於工廠管理輔導法施行前均須辦理工廠登記證，惟因其產（行）業別非屬物品製造、加工範圍，故於該法施行後，與汽車修理廠同樣被註銷原領工廠登記證，基於處理原則一致暨維護（因政府法令修改而無法續辦工廠登記）納稅義務人之權益，該部爰於 94 年 10 月 20 日以台財稅字第 09404577100 號令釋，是類土地在土地所有權人及使用情形均未變更前，仍准繼續適用工業用地稅率。

工廠登記證制度變革後，除了前述因產（行）業別非屬製造、加工範圍，有原領工廠登記證被註銷後，不能申請換證之情形外；另有一種情形為廠址位於工業用地外或工業區外，其產（行）業別雖屬製造、加工範圍，但因規模較小，未達工業主管機關公告規定之一定面積、電力容量、熱能標準，致其原依工廠設立登記規則領有之工廠登記證同樣被註銷，不能申請換證情形，該部基於合理性考量，亦一併令釋准按相同處理原則辦理，亦即土地所有權人及使用情形均未變更前，仍准繼續適用工業用地稅率。（至於小規模之工廠，廠址位於工業用地或工業區內者，依前述 91 年令釋規定，原即可適用工業用地稅率課徵地價稅）該 94 年令釋之適用對象，係以原領有工廠登記證且經核准按工業用地稅率課徵地價稅，因政府前述法令修改後，工廠登記證被註銷後，因非屬工廠管理輔導法第 2 條規定之「工廠」，免予辦理工廠登記，無法申請換發工廠登記證之汽車修理廠及其他工廠為範圍。至於其他非屬上述因素，工廠被註銷工廠登記證者，其用地則無該釋令之適用。

◎分期繳納中之欠稅未全部繳清前仍無法解除出境限制

納稅義務人欠繳稅捐經稽徵機關限制出境後，雖已向行政執行處辦理分期繳納，惟於稅款未繳清前，仍無法解除出境限制。許多人常誤以為欠稅被限制出境，只要繳納部分稅款，使剩餘欠稅未達限制出境金額標準，即可解除出境，其實這是錯誤的觀念。因為依據「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」，若納稅義務人個人欠繳稅捐達新臺幣（下同）50萬元以上或營利事業欠繳稅捐達一百萬元以上，稽徵機關得報請財政部核轉內政部警政署入出境管理局限制該欠稅人或欠稅營利事業負責人出境，故納稅義務人因欠稅而被限制出境後，必須繳清或提供相當擔保限制出境時所有應納稅捐，才可解除出境限制。因此，仍在行政執行處分期繳納中的欠稅，即使已就所餘欠稅額開立票據分期繳納，在票據尚未全部兌現前，限制出境處分仍應維持。

◎營建業合建分售之廣告費應如何分攤？

依據營利事業所得稅查核準則及財政部函釋規定，營建業與地主採合建分售（或分成）方式銷售土地及房屋者，其相關廣告費應由地主與建主按其售價比例分攤。因營建業與地主以合建分售（或分成）之方式建屋出售，係按契約之約定分配出售房屋或土地之收入，由於房地合併銷售，無論房地均應分攤廣告費支出，且應按房地售價比例分別計算房屋及土地應分攤之金額，自出售房屋及土地之收入中減除，以正確計算應稅房屋及免稅土地之交易所得。另營建業與地主以合建方式建屋出售，就營建業而言，係出售房屋，故依上開規定計算之土地應分攤之廣告費，非屬營建業出售房屋之相關成本、費用或損失，自不得列為計算當年度課稅所得額之減除項目，其計算應加徵10%營利事業所得稅之未分配盈餘時，亦不得自稽徵機關核定之課稅所得額中減除。

◎約定由承租人履行各項義務課稅之規定

個人將財產出租予他人使用，如約定由承租人履行各項義務，應依其實際情形視為出租人之租賃收入。常見扣繳義務人（承租人）於給付此類所得時，疏忽未據實申報扣（免）繳憑單，或出租人短漏報是類所得造成違章、補稅之情形。特別舉出幾項容易疏忽之情形，以提醒納稅義務人正確申報租賃所得。

情況一、租地建屋以地主為起造人

租賃雙方約定承租人（如公司）承租土地，以地主為起造人於地上建屋，並由公司代地主支付營造商房屋建造工程款，公司於約定期間擁有房屋之無償使用權。此承租人按約定負擔的建造成本，應認係承租土地之對價，與支付租金性質相同，應依各年度公司實際支付之工程造价，分別於給付年度作為土地出租人之租賃收入課徵所得稅。此情況因公司（扣繳單位）係代地主給付營造商工程款項，其給付對象並非出租人，給付時可免予扣繳所得稅，惟需開立免扣繳憑單，依規定列單申報並交付出租人申報綜合所得稅。

情況二、租地建屋承租人為起造人

租賃雙方約定承租人（如公司）承租土地，以公司名義自費建屋，並以公司為所有權人，約定租約期滿後，地上建物歸地主所有或交付管理，公司則擁有約定期間房地之無償使用權。於租約到期房屋交付出租人時，該房屋應認係承租土地的對價，屬於到期一次交付租金之性質，但於房屋交付地主前，除土地另有約定租金外，尚無租金課稅問題。至該租賃收入之認

定，係按公司帳載房屋建造成本加計租賃期間屬資本支出之改良、修繕等費用減去累計折舊後之餘額，作為出租人當年度之租賃收入（如公司無法提示帳證時，稽徵機關得以該房屋之評定現值核定）。承租公司（扣繳單位）則應於房屋交付年度或租約屆滿年度按各類所得扣繳率標準扣繳稅款，並依規定開立扣繳憑單。

情況三、約定由承租人代出租人履行之各項義務

此類由承租人代為支付之款項，如代付稅捐、代償債務、代出租人支付足以增加該房屋收回後附加價值之修繕費、或支付押金、保證款項，或於借用期間提供無息使用之借款、週轉金等，均視同變相支付租金，扣繳單位應開立租賃所得免扣繳憑單交付出租人申報所得。

◎被繼承人死亡前二年內贈與之財產應併入遺產課徵遺產稅

依遺產及贈與稅法規定，被繼承人死亡前二年內贈與被繼承人之配偶、民法第 1138 條及第 1140 條規定之各順序繼承人及前列各順序繼承人之配偶之財產，應於其死亡時視為遺產課徵遺產稅。前揭應視為被繼承人遺產課徵遺產稅之財產，其價值之計算，除贈與土地財產，且該贈與之土地，業經受贈人於被繼承人死亡前移轉所有權者，以該土地贈與時之土地公告現值為準外，其餘財產均以被繼承人死亡時之時價為準。被繼承人死亡前二年內贈與配偶之上市公司股票，該股票不論是否已經其配偶於被繼承人死亡前出售，亦不論證券市場行情波動致使繼承日之收盤價遠低於贈與日之價格，均應按被繼承人死亡時該股票之收盤價計算遺產價值。

◎被繼承人所有之土地經徵收提存於法院之補償地價應課徵遺產稅

土地所有權人，因土地被政府徵收，迄死亡時尚未領取並提存於地方法院提存所之徵收補償地價，其性質屬遺產及贈與稅法第四條第一項所稱財產，應於其死亡時，依同法第一條規定課徵遺產稅。又如有其中繼承人於辦妥繼承登記前死亡時，該項提存於法院之補償地價，雖名義上仍為被繼承人所有，然依民法第 1147 條及 1148 條之「繼承，因被繼承人死亡而開始」及「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之一切權利、義務」規定，已屬其繼承人財產，故屬於死亡繼承人之應繼分部分，仍應列入其遺產依遺產及贈與稅法相關規定辦理。

◎購屋借款轉貸之利息支出應保留轉貸文件及資金流程

納稅義務人辦理綜合所得稅結算申報時，如有申報向金融機構借款，購置自用住宅貸款之利息列為扣除額，應注意必須是以取得房屋原始貸款未清償部分之利息，才可列報；如納稅義務人嗣後有另行轉貸以償還原始購屋貸款情形，也就是借新償還舊債，則僅能以原始貸款未償還額度內支付之利息，才能申報為購屋借款利息扣除額，而屬增貸部分支付之利息，則不能列報為扣除額，且需注意要保存房屋買賣契約及借、還款資金流程文件證明。部分納稅義務人申報列舉扣除購屋借款利息，借款日期與該自用住宅取得日期相隔數年，難以核認該貸款為原始購屋所借，納稅義務人雖主張係因利率等因素，而改向其他銀行轉貸清償，但大多未能提供原始房屋購入契約及借、還款資金流程文件，無法證明這筆貸款資金確為購置自用住宅之用，所以申報的購屋借款利息扣除額，往往無法被採認。

◎贈與子女房地可否分年贈與？相關手續應如何辦理？

由於遺產及贈與稅法第 22 條規定，贈與人每年得自贈與總額中減除免稅額一百萬元，故房屋及土地以移轉部分持分之方式逐年贈與（註：公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，房屋與土地不能分別贈與，應同時就房屋與土地辦理登記與同一人或數人），確可達贈與稅之免稅或節稅目的，惟應向相關機關之申辦手續，亦須逐年逐次辦理，其應申辦手續及其先後次序分述如下：

- 一、納稅義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附有關文件，向房屋所在地主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值及契稅。
- 二、贈與人應在贈與行為發生後三十日內（註：可扣除自納稅義務人依法申報土地移轉現值或契稅之日起，至稅捐稽徵機關核發土地增值稅、契稅繳納通知書所載限繳日期末日止之期間，如可扣除期間不同時，以較長者為準），檢附贈與時贈與人及受贈人之戶籍資料（如身分證、戶口名簿或戶籍謄本）、土地及建築改良物所有權移轉契約書、土地增值稅及契稅稅單影本各乙份，填具贈與稅申報書並由贈與人簽章，向贈與人贈與時戶籍所在地之國稅局辦理贈與稅申報。
- 三、納稅義務人於繳納土地增值稅、契稅及贈與稅後，憑國稅局核發之贈與稅免稅證明書或贈與稅繳清證明書並檢附相關文件，向房屋所在地主管地政機關申請土地及建築改良物所有權移轉登記。

◎財團法人名下房屋被法院拍賣，應課徵營業稅

財團法人名下一棟房屋，曾向銀行貸款提供抵押，因負擔不起貸款利息，而被法院通知拍賣抵償，是否必需繳納營業稅？依加值型及非加值型營業稅法第 2 條規定，銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人；同法第 3 條第 1 項規定，將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物；而同法第 6 條第 2 款則規定，非以營利為目的之事業、機關、團體、組織，有銷售貨物或勞務者為營業人，故財團法人名下房屋被法院通知拍賣，即應依法課徵營業稅。另依財政部 88 年 6 月 17 日台財稅第 881919877 號函發布修正之「法院及海關拍賣或變賣貨物課徵營業稅作業要點」第 4 點規定，拍賣或變賣之貨物，其屬應繳納營業稅者，應依下列公式計算營業稅額：

應納營業稅額 = 拍定或成交價額 ÷ (1 + 徵收率 5%) × 徵收率 5%

◎政府近年開發大型公共工程，民眾領取大額補償費，如涉及贈與情事應主動向國稅局申報贈與稅，以免受罰

近來中部地區因中二高、高鐵及中科之大規模開發土地之徵收補償案，造就不少千萬富翁，年事已高的地主，將所領補償費移轉予下一代或為其購置財產，往往因疏忽或不諳稅法規定，未依規定主動申報贈與，事後遭國稅局查獲補徵贈與稅，並按核定應納稅額加處一倍之罰鍰，得不償失。

◎捐贈土地，如低價購入卻高價列報綜合所得稅捐贈列舉扣除額者，小心因小失大得不償失

自 93 年 1 月 1 日起，個人捐贈土地申報綜合所得稅捐贈列舉扣除金額，係按土地取得成本認定，未能提示土地取得成本確實證據或土地係受贈或繼承取得者，其捐贈列舉扣除金額之計算，稽徵機關得依財政部核定之標準，按土地公告現值之 16% 認定之。經統計 93 年度該轄區之納稅義務人申報捐贈土地予政府機關不計入贈與總額之公告現值達數十億元，由於金額龐大，為遏止逃漏，維護租稅公平，是類 93 年度個人以土地捐贈予政府機關並列報鉅額

綜合所得稅捐贈列舉扣除額之案件，將列為深入查核之對象。如經查獲以低價購得卻以高價浮報綜合所得稅捐贈扣除額者，除依法剔除補稅並予處罰外，其有以詐術或不正當方法逃漏稅捐者尚有觸犯刑法之虞，民眾應多加注意，勿心存僥倖致影響自身權益；納稅義務人如自行發現短、漏報，於經稽徵機關查獲前自動補報補繳稅款者，得適用免罰之規定。是類案件如發現有相關人員涉嫌幫助他人逃漏稅捐者，亦將依據稅捐稽徵法第 43 條之規定，移送司法機關追究刑責。

◎年關將近，民眾如想利用每年贈與免稅額 100 萬元額度者請儘早申報，以避開擁擠人潮

現代長輩懂得理財節稅規劃，利用每年贈與免稅額一百萬元額度，逐年移轉財產予下一代，故每年 1 月及 12 月份往往是納稅義務人申報贈與稅旺季，建議民眾提早辦理贈與，以免年底申報湧現等待人潮。據該局統計，93 年度贈與稅申報總件數為 58,163 件，民眾於 1 月及 12 月份申報比例約佔 25%，因此類申報案件通常屬簡易案件，為加強便民服務，提高行政效率，如符合簡易條件者，原則上採隨到隨辦並當日核發證明書，若民眾擠在年底才申報，造成國稅局贈與稅櫃台出現大批人潮，一旦櫃台人員無法即時辦理，將浪費較長的時間，特別提醒大家如欲利用每年贈與稅免稅額度一百萬元之節稅規劃，宜請趁早辦理申報。

◎企業併購法第三十四條所稱公司因收購財產而支付「對價」之認定釋疑

於稽徵實務上，在處理公司因收購財產，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價 65% 以上，就公司移轉所有土地，申請記存土地增值稅案件時，對於上述企業併購法第 34 條第 1 項所稱「對價」之認定，究宜以土地全部交易價格或得以扣除承擔債務後之淨值為準，滋生疑義。日前業已作成解釋，略以：公司收購之財產如為土地者，應以土地全部交易價格為準，不得自土地價格中扣除土地增值稅準備、土地重估增值之資本公積或其他抵押債務等。依企業併購法第 34 條第 1 項第 5 款規定，公司依同法第 27 條至第 29 條規定收購財產或股份，而以有表決權之股份作為支付被併購公司之「對價」，並達全部對價 65% 以上者，公司所有之土地移轉與收購公司時，其依法由原土地所有權人（被收購公司）負擔之土地增值稅，准予記存於併購後取得土地之公司名下。上開規定之立法意旨係為鼓勵併購強化企業經營效率與競爭能力，對公司因組織重整，由被收購公司將土地移轉與收購公司，並由收購公司以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價者，認屬形式移轉，乃准其適用前揭記存土地增值稅之規定。故對於前述所稱之「對價」，如收購之財產為土地者，應以土地全部交易價格為準，不得自土地價格中扣除土地增值稅準備、土地重估增值之資本公積或其他抵押債務等，亦即不以資產（土地）價格減除（承擔）負債後之「淨值」作為「對價」之認定依據，始符合該條立法意旨，並避免公司實際係一般土地買賣移轉，而利用收購財產規定記存土地增值稅，以達成延緩繳稅目的。

財政部進一步舉例說明：

案例一：甲公司收購乙公司土地，該土地交易價格為十億元，甲（收購）公司以有表決權之股份（普通股）支付乙（被收購）公司，其股份價值應達六億五千萬元以上，方得認定達到對價 65%，准予記存土地增值稅。

案例二：甲公司收購乙公司市價二十億元之土地，因該土地設定有十九億九千萬元抵押債務，甲（收購）公司承擔該抵押債務，土地價值減除抵押債款後之淨值（應付餘額）為 1 千萬元，倘依淨值之見解作為認定「對價」之依據，則甲公司僅需給付其價值

達六五〇萬元之有表決權之股份與乙公司，即可申請將核定應繳納之數億元土地增值稅予以記存，應非合理，恐滋生假收購之名行真實買賣以延緩繳納土地增值稅之流弊，亦與上述立法原意不符，且不合課稅公平原則，爰經財政部洽據相關主管機關表示意見並審慎研議後，作成上述核釋。

◎申報重購自用住宅之相關規定

依所得稅法第 17 條之 2 規定，個人出售自用住宅房屋的財產交易所得所繳納的綜合所得稅額，從完成移轉登記之日起二年內，如果重購自用住宅房屋的價款超過原來出售價款，可以在重購自用住宅房屋完成移轉登記的年度，從應納綜合所得稅額中扣抵或退還。但是原財產交易所得已從財產交易損失中扣除部分就不可以再扣抵。如果是先購買再出售的話，也可以適用。但是要在出售的年度扣抵。所得稅法所稱「重購自用住宅之房屋」是指所有權人或其配偶、受扶養直系親屬在房屋地址辦妥戶籍登記，且在出售前一年內沒有出租或供營業用所情事。又如果以本人名義出售自用住宅房屋，而另以配偶名義重購的話，也可以適用扣抵的規定。因重購自用住宅申報扣抵或退還已納綜合所得稅額時，要檢附向地政機關辦理移轉登記的契約書影本、房屋所有權狀或建物登記謄本、戶口名簿影本，向申請扣抵或退稅年度戶籍所在地國稅局辦理。如果是委託建造的方式取得自用住宅房屋，則要檢附委建契約書和使用執照影本，並以建物總登記日所屬年度作為重購自用住宅房屋完成移轉登記的年度，申請退抵稅額。

◎購買外匯轉匯至子女國外銀行帳戶應申報贈與稅

將銀行存款轉入子女帳戶，或將國內資金以子女名義購買外匯，轉匯到子女在國外的銀行帳戶，均屬贈與行為，應依法申報納稅。部分納稅義務人常將自己之財產移轉子女名下，但移轉財產若有涉及贈與情事，且一年內贈與之財產總值超過新臺幣一百萬元時，依規定應於超過之贈與行為發生後 30 日內，向贈與人戶籍所在地國稅局辦理申報贈與稅。將銀行存款直接轉入其子女帳戶，或以購買外匯方式轉匯到其子女在國外之銀行帳戶，為遺產及贈與稅法第 4 條規定之贈與行為，如未於規定期間內申報者，其核課期間為 7 年，經查獲不但要補稅，且要按核定應納稅額處以 1 倍至 2 倍罰鍰，實在得不償失。因此，如有此類贈與行為而未申報者，贈與人應儘速向戶籍所在地國稅局辦理申報贈與稅。

◎贈與他人財產，一年贈與免稅額為一百萬元，超過一百萬元部份依贈與稅累進稅率核課贈與稅

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。贈與總額之計算係以贈與人為計算基礎，而與受贈人之人數多寡無關，例如：贈與人某丙 94 年 2 月份贈與某甲 50 萬元；某丙又於 94 年 11 月份贈予某乙 60 萬元，某丙 94 年贈與總額為 10 萬元，扣除免稅額 100 萬元後超過之 10 萬元，按贈與稅累進稅率 4% 核課應納贈與稅為 4,000 元。

◎所遺上市上櫃股票遺產應包括在集中保管存摺戶中之股票

被繼承人死亡時遺留之上市、上櫃公司股票，係屬遺產及贈與稅法規定應課徵遺產稅之

動產，應按被繼承人死亡日該項股票之收盤價估定遺產價值。被繼承人所遺上市、上櫃公司股票，除手中現存股票外，尚包括在集中保管存摺戶中之股票。納稅義務人於申報遺產稅前，可先向證券經紀商查明被繼承人生前開戶買賣股票情形，尤其應特別注意被繼承人生前買入，但未向被投資公司辦理過戶登記之持股。在查獲案例中，有納稅義務人主張業依該局提供之被繼承人財產清單所列載之投資財產明細申報遺產稅，並不知另有集中保管存摺戶之股票，主張不應處以漏稅罰鍰等情，惟稅捐稽徵機關提供之財產歸戶清單資料因有建檔時間落差，僅供參考，不得作為短漏報遺產免罰之理由。是以，因其行為已違反遺產及贈與稅法第 45 條規定，依法仍須按漏報稅額處以 1 倍至 2 倍之罰鍰。稽徵機關提供參考之財產清單所列載之投資財產明細，有建檔時間落差，應確實查明被繼承人死亡日實際之持股，並據以申報遺產稅，以避免疏忽漏報而遭受處罰。

◎個人如透過信託出售固定資產仍應課徵營業稅

自然人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務，應依法辦理營業登記或設立稅籍並依法開立統一發票及報繳營業稅。國稅局說明受託人管理或處分信託財產如有銷售貨物或勞務產生銷項稅額而無進項稅額者，該銷項稅額即為應納稅額。另委託人所取得與信託財產有關之進項稅額，如已轉成累積留抵稅額者，可於受託人處分該信託財產後，依加值型及非加值型營業稅法第 39 條第 2 項但書規定，就受託人處分該信託財產之銷項稅額範圍內，核實退還。個人出售固定資產不課營業稅，但個人如透過信託出售固定資產仍要課營業稅。依財政部 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令規定，對於受託人不論是自然人或營業人均一體適用。因此受託人尚且不論其身分為自然人或營業人均應依法辦理營業登記或設立稅籍並依法開立統一發票及報繳營業稅，以免受罰。

◎未依規定期限申報贈與稅，會受到什麼處罰？

依遺產及贈與稅法第 24 條規定：贈與人在一年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額一佰萬元時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 40 內，向主管稽徵機關依本法規定辦理贈與稅申報。納稅義務人如果違反規定沒有在規定期限內辦理贈與稅申報，除補徵稅款外，還要按核定的應納稅額加處 1 倍至 2 倍的罰鍰。但是根據稅務違章案件減免處罰標準規定，短漏報贈與稅額在新臺幣四千元以下者，就可以不罰；如果在沒有經人檢舉及沒有經稽徵機關或財政部指定的人員進行調查之前，可依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，自動提出補報的話，除了補徵應納之贈與稅款外，還要就補繳的贈與稅加計利息一起徵收，但不必受到罰款的處分。

◎生前購買、出售不動產，如何申報遺產稅？

被繼承人生前向他人購買不動產，迄死亡時尚未辦妥所有權移轉登記者，如該買賣交易行為確實存在，則被繼承人死亡時對原所有權人有請求移轉買賣標的物所有權之權利，此債權核屬遺產及贈與稅法第 4 條第 1 項所稱「有財產價值之權利」，屬被繼承人之遺產，應併入其遺產總額內課稅，並依同法施行細則第 27 條規定，以其債權額為其價額，按死亡時請求標的之公告現值估價核課。又被繼承人生前出售不動產，訂定買賣契約並已收取價款，迄死亡時尚未辦妥所有權移轉登記與買受人時，該不動產仍屬被繼承人之遺產，應併計被繼承人之遺產課稅；惟被繼承人同時負有移轉該不動產所有權予承買人之義務，依生前未償債務同額自遺產總額中扣除。該局同時表示，被繼承人生前出售不動產所取得之價款，如於死亡時

仍然存在，或尚有應收未收之價款，屬被繼承人之遺產、債權，應併計遺產課稅。

◎贈與財產的價值如何計算？

依遺產及贈與稅法第 10 條規定：贈與財產之計算，以贈與人贈與時之時價為準。所稱時價，土地係以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋則以房屋評定現值來計算贈與的價值。民眾所贈與的財產如果是上市、上櫃公司股票，則以贈與日當天股票收盤價為其贈與價值，當日無買賣價格者，依贈與日前最後一日收盤價估定之。如果屬未公開上市、上櫃的公司股票（或股權）或是獨資合夥商號的出資額，則是以贈與日該公司或該商號資產淨值來計算贈與額。有價證券初次上市或上櫃者，於其契約經證券主管機關核准後，至掛牌買賣前，應依贈與日該項證券之承銷價格或推薦證券商認購之價格估定之。信託利益財產價值之計算依遺產及贈與稅法第十條之二規定辦理。

◎債權人主張未收付實現有利於己之事實者，應負舉證責任

債務人提供不動產向地政機關辦理抵押權登記，如抵押權設定契約書載明借貸金額及約定利息，除債權人能舉證證明未收取利息外，稽徵機關就會依據抵押權設定契約書所載借貸金額及利息資料依法推定債權人取得利息所得，歸課綜合所得稅；債權人如果主張沒有收到利息，則須提示相關證據來證明。依所得稅法規定，凡公債、公司債、金融債券、各種短期票券、存款及其他貸出款項利息之所得，應課徵個人綜合所得稅。又依行政法院判例，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，應負舉證責任。

==地方稅簡訊==

※自配偶受贈土地後，再將該土地售予配偶，並重新購買土地，如符合規定可申請退稅。

取得配偶贈與之土地後，又訂約將該受贈土地售予原配偶，於二年內重購另一筆土地，如原出售與重購土地皆為自用住宅用地，且新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，依土地稅法第 35 條第 1 項第一款規定，得就其已納土地增值稅額內，向主管稽徵機關申請退還其不足支付新購土地地價之數額。但如係利用配偶間買賣土地，冀圖墊高土地之前次移轉現值以規避土地增值稅，則無該條文退還土地增值稅之適用。

※因贈與或繼承而取得土地如符合自用要件，准予受理。

依財政部規定，原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，因配偶相互贈與而移轉，或因繼承而取得，其土地所有權人既已變更，倘新所有權人於移轉土地時，未獲輔導申請適用自用住宅稅率，嗣後可以補辦申請手續，如經查明符合稅法規定自用住宅用地要件者，當年度即可准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

※無償供公共使用之私有土地減免地價稅之規定。

無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，免徵地價稅；土地所有權人應於每年開徵 40 日前（即每年 9 月 22 日前）檢附有關證明文件（如土地使用分區或公所

核發巷道證明文件等)向主管稽徵機關提出申請;逾期申請者,自申請之次年起減免。

※土地贈與子女是否可以適用一人一生一次自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅?

日前有民眾詢問他想將其坐落中原段○○地號之土地贈與子女,如果該筆土地符合土地稅法第9條、第34條自用住宅用地規定要件,是否可以適用一人一生一次自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅?土地「贈與」移轉非屬「出售」,不適用土地稅法第34條自用住宅用地特別稅率課徵土地增值稅之規定,是配偶及二親等親屬間之土地贈與,自不得適用。但配偶及二親等親屬間之土地「買賣」,即使因未能提出支付價款證明,經稽徵機關依遺產及贈與稅法第5條、第6條規定,核定以「贈與」論而課徵贈與稅者,如在買賣前一年內辦竣戶籍登記,未曾供營業或出租使用,仍准適用特別稅率課徵土地增值稅。

※農業用地移轉原地價可調高至八十九年一月當期公告現值計徵土地增值稅

作農業使用之農業用地,移轉予自然人時,得申請不課徵土地增值稅,而不作農業使用之農業用地移轉時,雖應依法課徵土地增值稅,惟其於土地稅法修正施行後第一次移轉或取得不課徵土地增值稅後再移轉,且89年1月28日公布生效時係為符合作農業使用之農業用地,其原地價可申請調整為當期公告土地現值,如此土地增值稅可少繳許多,甚而免繳。依據財政部90年5月4日台財稅字第0900452810號解釋令,土地稅法第39條之2第4項有關以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價,計算漲價總數額,課徵土地增值稅規定之適用,應以土地稅法89年1月28日修正公布生效時,該土地符合同法施行細則第57條第1項所定之農業用地為適用範圍;倘土地稅法89年1月28日修正公布生效時,該土地業經依法律變更編定為非農業用地,縱其尚未完成細部計畫或已完成細部計畫而尚未開發完成,均無土地稅法第39條之2第4項原地價認定規定之適用。是以,移轉農業用地時其原地價得否墊高,與是否申請課徵或不課徵土地增值稅沒有關係,也不論移轉當時是否作農業使用,只要89年1月28日為農業用地也符合作農業使用,都可調整以當期之公告土地現值為原地價,計算漲價總數額,核計土地增值稅。

※地所有權人得申請由占有人代繳地價稅

土地稅法第44條第1項第4款規定,土地所有權人得申請由占有人代繳地價稅,申請時應檢附占有人姓名、住址、土地座落及占有面積等有關資料向稅捐稽徵機關提出申請,即可辦理分單手續;但占有人如有異議,在有關資料未查明前,該筆地價稅仍應向土地所有權人發單課徵。凡經稽徵機關分單指定負責代繳地價稅之占有人逾滯納期限仍未繳納時,將先就代繳人之財產予以移送強制執行,倘代繳人之財產不足抵繳滯欠之地價稅時,再以占用之土地為標的移送執行。

※房屋拆除應向所轄稽徵機關申請停止課徵房屋稅!!

經常有納稅義務人詢問為何房屋已拆除,卻仍然收到房屋稅單?對此甚感疑惑。依據房屋稅條例第8條規定:「房屋遇有焚毀、坍塌、拆除至不堪居住程度者,應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後,在未重建完成期內,停止課稅。」該處特別提醒民眾,納稅義務人之房屋如已拆除,未依上開條例規定向稽徵機關申請停止課徵房屋稅,嗣後仍會接到稅單,為消弭不必要的困擾,因此,該處請納稅義務人如遇上述情形,千萬不要讓自己的權利

睡著了，應儘速主動向所轄稅捐機關申請註銷房屋稅籍。否則只能自申請當月起減免。

※契稅徵收範圍及方法？納稅義務人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。納稅義務人因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割、或因占有而取得所有權者，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。

※不動產契約在申請物權登記前解除者已貼之印花稅票不得退還！

不動產契約書經書立交付使用，即應貼足印花稅票，納稅人持之向主管機關申請物權登記前解除該契約，其已計貼之印花稅票不得申請退還。納稅人書立之土地移轉契約書，因土地無法移轉，其已繳納之印花稅款，既非適用法令或計算錯誤，亦不得申請退稅。該處強調基於行政機關間之相互配合與便民原則，納稅人持已報繳印花稅之土地移轉契約書向地政機關辦理產權移轉登記。因政府機關疏失致嗣後撤銷土地買賣，可核實退還其已納之印花稅。

※原課徵田賦之土地於公共設施完竣後次期要改課地價稅

邇來該處執行 94 年度地價稅稅籍及減免稅地清查工作，發現部分土地原為旱地作農地使用而課徵田賦，由於田賦截至目前仍停徵中，故一直處於免稅的狀態，但經查發現該附近之土地均已公共設施完竣，且都市計畫亦已變更為第四種住宅區，依土地稅法第 22 條第 1 項第 2 款規定已非課徵田賦之對象，應自次期起改課地價，又因自 82 年已公共設施完竣，故依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款規定應追補 5 年地價稅。由於該等納稅人一再陳述其土地附近之排水系統道路設施尚未完成，何來課徵地價稅？惟經同意願再次向都市計畫機關查證，以確認完竣與否及正確日期，以化解爭議。依平均地權條例施行細則第 36 條第 2 項規定，公共設施完竣指道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。而公共設施完竣為範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之一半深度為準。

※日前已變更為非農業用地的土地，不適用農地不課徵土地增值稅規定

位於台中港港埠專用區的土地，自民國 60 年幾年間由原來的農業區變更為港埠用地，於 80 年再變更為港埠專用區，迄至目前仍未開發完成而必須作農業使用，一直以來均為可否農地不課徵土地增值稅而爭議不斷。日前農業發展條例施行細則已公布修正若干對於農業用地的規定，該類土地的稅捐問題是否可以解套？農業發展條例施行細則於 94 年 6 月 10 日修正公布，把原來「已依法律變更編定為非農業用地，在依法應完成之『細部計畫未完成』前」的準農業用地範圍，擴大為「『已發布細部計畫』，但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」之土地。也就是說，「已變更都市計畫且發布細部計畫但尚未開發完成」的土地，日後若要移轉所有權，可以申請農業用地不課徵土地增值稅。但是必須注意，上開法令的修正，僅適用在農業發展條例增訂農地免徵土地增值稅後，依法變更為非農業用地的土地，並非全部土地通通都有獎。農業發展條例最早有關農地移轉免徵土地增值稅的規定，是 92 年 8 月 3 日增訂的第 27 條「農業用地在依法作農業使用期間，移

轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。」該條規定得免徵土增稅之土地，不僅要「作農業使用」、「移轉給自耕農」，而且還必須是「農業用地」，然而位於台中港埠專用區的土地，於民國 60 幾年間已變更爲非農業用地（或其他非農業用地之分區），在法令增訂農地免徵土地增值稅規定之前，就已經不是農業用地，即使因爲都市計畫的繁瑣規定而必須繼續作農業使用，仍然受限於其「非農業用地」的身份，不能申請農地不課徵土地增值稅。

※公共設施保留地其地價稅及土地增值稅有優惠

依都市計畫被指定爲公共設施保留地，其使用已被限制，所以其地價稅及土地增值稅較一般土地有較爲優惠的規定。地價稅部分，依土地使用情形的不同而有不同的優惠方式：（一）在保留期間作建築使用且符合自用住宅用地要件時，按 2 % 自用住宅用地稅率課徵；如不符合自用住宅要件，統按 6 % 稅率課徵。（二）在保留期間未作任何使用，且與使用中的土地隔離時，其未經使用的部分，免徵地價稅。土地增值稅部分，在公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅；但必須符合「該公共設施保留地將由政府依法以徵收方式取得」之要件。如果依都市計畫書規定以市地重劃方式取得，就無法準用「被徵收土地，免徵土地增值稅」之規定。經都市計畫編定爲道路用地、公園用地、綠地、廣場用地、兒童遊樂場用地、學校用地、機關用地、電信用地等之公共設施用地並非全是公共設施保留地。依都市計畫法的規定，公共設施用地中須留待將來各公用事業機構、各該管政府取得者才是公共設施保留地。

※重劃區土地稅捐減免優惠多

重劃區土地於重劃期間不能作原來使用而無收益時，地價稅全免；重劃完成後，自完成之次年起，地價稅減半徵收 2 年。至於土地增值稅也有以下的優惠規定：（一）經重劃的土地不論有無負擔重劃費用，於重劃後第一次移轉，其土地增值稅減徵 4 %；重劃後土地，經繼承取得再移轉時，已非屬重劃後第一次移轉，就無法適用減徵 40 % 的規定。（二）土地重劃後，經由配偶贈與取得申請不課徵土地增值稅再移轉時，土地增值稅仍可減徵 40 %；又夫或妻在逃持有土地期間支付的重劃費用，均可自該次移轉的漲價總數額中減除。（三）重劃後因成立信託而移轉給受託人，受託人於信託關係存續中移轉該土地計課土地增值稅時，減徵 40 %；又委託人或受託人在信託關係存續中支付的重劃費用，均可自漲價總數額中減除。隨著都市土地的開發，重劃區土地的相關租稅規定與納稅人的權益更加息息相關，因此籲請納稅人注意。

※納稅義務人申請適用土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定，應以土地稅法 89 年 1 月 28 日公佈生效時，該土地符合同法施行細則第 57 條第 1 項所定之農業用地爲適用範圍

土地稅法第 39 條之 2 第 4 項規定，作農業使用之農業用地，於 89 年 1 月 6 日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日（89 年 1 月 28 日）當期之公告土地現值爲原地價，計算漲價總額，課徵土地增值稅。而所謂作農業使用之農業用地，依財政部 90 年 5 月 4 日台財稅第 0900452810 號令：應以土地稅法 89 年 1 月 28 日修正公佈生效時，該土地符合同法施行細則第 57 條第 1 項所定之農業用地爲適用範圍，倘土地稅法 89 年 1 月 28 日修正公佈生效時，該土地業經依法律變更編定爲非農業用地，縱其尚未完成細部計畫或已完成細部計畫而尚未開發完成，均無土地稅法第 39 條之 2 第 4 項原地價認定規定之適用。

最高行政法院判決

被徵收人既已受領補償費而享其利不得再以補償費逾期發給之理由而主張徵收無效

最高行政法院判決 94 年判字第 1419 號

上列當事人間因確認土地徵收處分無效事件，上訴人對於中華民國 92 年 12 月 5 日臺北高等行政法院 91 年度訴字第 4566 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

- 一、本件上訴人在原審起訴主張：上訴人之被繼承人張白○妹所有坐落○○縣○○市○○段○○○段 41-9、41-7、41-19 地號土地（由 41-1 地號分割而出，下稱係爭土地），經被上訴人台（44）內字第 3124 號令核准徵收，由參加人以 45 年 5 月 12 日 45 北府德地 4 字第 51814 號公告徵收，作為陸軍運輸學校用地，於 63 年間登記為國有。然而徵收補償費未經發給，早逾發放期限，徵收土地核准案已失其效力等語。求為確認係爭土地徵收法律關係不存在，並命被上訴人就係爭土地囑託地政機關回復登記為張白○妹名義之判決。
- 二、被上訴人則以：本件徵收資料或已銷燬，惟依軍方與上訴人之被繼承人及相關單位人員於 73 年 5 月 15 日召開協調會之會議紀錄記載情形，得知張白○妹確實已領取地價補償費，且陸軍後勤司令部業依前揭協定結果將未徵收部分土地辦理分割並發還予張白○妹等人，足證該協調紀錄應為真實。並無於公告期滿後 15 日內尚未發給補償費情形，無徵收失效情事等語，作為抗辯。
- 三、參加人在原審陳述略稱：本件資料均已不存在，而依需地機關查明係爭土地確已徵收補償，完成徵收程式，並無疑義等語。
- 四、原審以：
 - （一）本件上訴人之被繼承人張白○妹原所有坐落○○縣○○市○○段○○○段 41-1 地號土地面積 743 平方公尺（後分割增編係爭土地地號），係經被上訴人台（44）內字第 3124 號令核准徵收，由參加人於 45 年 5 月 12 日公告徵收，作為陸軍運輸學校用地，由陸軍第一營產管理所於 63 年 5 月 3 日囑託登記為國有。
 - （二）73 年間，原地主（即張白○妹）陳情 41-1 地號非全筆徵收，案經需用土地人陸軍第一營產管理所、工兵署、參加人、土城鄉公所等相關單位與原地主（即張白○妹）就申請發還土地案，於 73 年 5 月 15 日在土城鄉公所開協調會並達成協定，會議結論第一點略以：「溪頭小段 41-1 地號原面積 741 平方公尺當時徵收 391 平方公尺，業主張白○妹已領地價款及地上物補償費，惟要求其餘 350 平方公尺，請軍方儘速分割發還。其餘無意見。」該協調會議紀錄並蓋有張白○妹印章，有上開會議紀錄附於原處分卷可查，遞經陸軍總司令部工兵署報由被上訴人函復請該署按財政部會

商結論塗銷國有登記，並由該署於 75 年 10 月 14 日（75）勘明 17480 號函將辦理情形副知張白○妹有案，此有陸軍總司令部工兵署該函可按，且陸軍後勤司令部業依前揭協定結果將未徵收土地辦理分割並發還予張白○妹等人，此為兩造所不爭執，並有土地登記簿謄本可稽，足證該協調紀錄應為真實，則依上開會議紀錄結論（一）之記載情形，可知張白○妹確實已領取地價補償費無訛。上訴人請求傳訊證人陳○茂，核無必要。

- （三）又按公法之程式法上或實體法上權利人，於權利得行使後，因長期間不行使，義務人依其狀況得推論權利人已放棄權利之行使者，其權利應即失效不得再為行使。蓋權利人因長期間不行使權利，已致客觀上使義務人相信其將不行使，如權利人再為行使其權利，則構成權利濫用，權利人自不得行使其權利，始合於行使權利應以誠實信用方法為之之原則。
- （四）係爭土地經於 45 年 5 月間公告徵收，63 年 5 月登記為國有。嗣於 73 年間張白○妹陳情發還未徵收部分，經召開協調會議，將係爭土地以外未徵收之 41-1 地號部分發還，並將辦理情形副知張白○妹有案，迄至張白○妹於 85 年間死亡前，張白○妹始終未主張徵收失效。長期間不行使其權利，依上述說明，其權利失效，不得再行主張。從而，上訴人確認之訴為無理由，應予駁回。上訴人確認徵收失效既無理由，則其訴請回復係爭土地登記為張白○妹名義，即失依據等情，因而判決駁回上訴人之訴。

五、本院經核原判決尚無違誤，進而論斷如下：

- （一）系徵土地由同所 41-1 地號分割而出，經於 45 年間公告徵收，迄上訴人起訴時已歷 40 餘年，有關發放補償費之清冊等資料，或因銷燬已不可得。原判決依據與係爭土地徵收有關之申請發還 41-1 地號土地協調會議記錄，記載上訴人之被繼承人參與協定，僅要求將 41-1 地號土地未經徵收部分分割發還，徵收部分已領地價款及地上物補償費等情，及事後確依協定結果辦理發還並通知上訴人之被繼承人，上訴人之被繼承人至 85 年間死亡前，從無異詞，又無任何徵收補償費未於公告期滿後 15 日內發放之證據各情，遂認定係爭土地之徵收補償費已依法發給完。其為事實之認定已指出所憑證據並說明心證理由，無違論理及經驗法則，乃事實審法院取捨證據認定事實職權之正當行使，並無不合。查上訴人之被繼承人既參與協定，又依協定結果受領未徵收部分土地之發還，協定結果自屬可信。上訴意旨猶認協定結果關於徵收部分已受領補償費之內容為不足採，指原判決之認定事實違反經驗法則及論理法則，且有理由不備之違法，並非可採。
- （二）上訴人於原審準備程式終結前，並未申請訊問證人陳○茂。且依上訴人於起訴前致參加人所屬地政局之郵局函件，內載據陳○茂告知，陸軍總司令部於 45 年間違法徵收係爭土地，並無依照徵收計畫使用，現為早餐營業使用等情，全未提及徵收補償費未經發放之事。衡情如知悉其事，當一併告知上訴人。又事實已歷時久遠，勢須有意回想難以求其真實。是以原判決說明無訊問該證人必要無適用法規不當之可言。
- （三）原判決依調查證據之結果為上開事實認定，並無違誤，已如前述。原判決又說明上訴人未能另行舉證，應承受其不利，與舉證責任分配之原則無違。上訴意旨指為有適用法規不當之違法，亦不可採。又原判決以權利失效，作為另一理由，與前所認定係爭土地已依法發放補償費，無徵收失效情事，均在說明上訴人之請求無理由，

並無矛盾。

- (四) 上訴人於原審並未主張被上訴人因妨礙上訴人使用係爭土地補償費受領資料，而故意予以滅失、隱匿或致礙難使用之事實，茲上訴主張之，又乏該條所定要件事實存在之佐證自無從依行政訴訟法第 135 條規定，認為上訴人主張係爭土地之徵收補償費逾期未發放之事實為真實。且如前述，原判決已依其他證據認定係爭土地徵收補償費依法發放之事實，並無不合。上訴意旨指原判決未適用該法條為違法並非可採。
- (五) 按權利失效原則為誠信原則之類型化，於公法上之適切要件事實具備時，尚非不可適用。原判決以為理由之一，在認定補償費已發給而逾期之情形，被徵收土地所有權人既已受領補償費而享其利，非不知補償費之發給有逾期之缺失，長期間容許其存在，不主張其法律上效果，使需地機關依其需用計畫使用徵收土地，登記為徵收土地所有權人，實已致徵收機關相信被徵收土地所有權人不再主張徵收失效之法律上效果，適用權利失效原則，認為不得再為主張，實無不合。況原判決既已認定係爭土地之徵收補償費依法發放，無徵收失效之情事，上訴人之起訴請求即非所許，不依權利失效原則說明，仍無違誤。上訴人之被繼承人生前雖因行政訴訟新制尚未施行，無從提起確認之訴，然非不可依撤銷訴訟主張，或為其他方式例如向需地機關、徵收機關為本於所有權之請求或循民事給付訴訟以救濟，不得主張行政訴訟新制施行前無權利失效原則之適用。是上訴意旨指原判決適用權利失效原則不當，亦非可採。至於需地機關於徵收後歷時久遠始囑託登記所有權，非本案爭訟標的，亦不相干，原判決未予論述，並無矛盾。從而上訴意旨執以指摘原判決違誤，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依行政訴訟法第 255 條第 1 項、第 98 條第 3 項前段、第 104 條、民事訴訟法第 85 條第 1 項前段，判決如主文。

中 華 民 國 94 年 9 月 15 日



本會參加全國第 25 屆地政盃比賽合影