

☆專題論述

論土地登記法定代理權之解析----- 1

☆房地產專欄

父欠債不能查封子女房產----- 5  
年關近銀行加速標售N P L台中銀 33.8 億元不良債權歐力士標----- 5  
明年房市六潛力區出列----- 6  
買五百坪法拍農地竟是河流、錯過撤銷時效只能靠徵收解決----- 7  
拍賣屋尋寶當寓公報酬豐挑選單價低坪數大公寓隔間出租報酬率上看 10%----- 8  
台中三房成屋租相佳----- 9  
土增稅將加重賣屋趁早----- 9  
土財主重壓縮錢財主應分散 富豪節稅資產怎麼處理?----- 11  
違建蟑螂騙術大揭密頂樓加蓋帶來投資效益，最怕的是被檢舉告發----- 12  
及早規劃甩開 50% 遺產稅----- 12  
俗俗賣台中機械園區搶破頭----- 13  
中市新都心學產地新光志在必得----- 13  
金拍屋案件大縮水----- 14  
台中成屋賣得嗶嗶叫----- 14  
2006 房地產展望----- 15

☆稅務天地

國稅簡訊----- 15  
地方稅簡訊----- 26

☆高等行政法院判決

租稅之核課及免除決定其性質上為確認性質之行政處分（最高行政法院 94 年判字第 1605 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

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：20985734

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＝

## 論土地登記法定代理權之解析

鄭竹祐

### 壹、前言

按法定代理權者，係指依法律規定所產生之代理權之謂，依民法第103條規定，代理權係指代理人依「本人」名義所為之意思表示，其效力及於本人之法律行為，在此所稱之本人，並非當指自然人而已，而應依民法規定來檢視，凡具有法律上賦予人格之權利主體，皆為在此所稱之本人，故可區分為自然人、法人等〔註1〕。法律上賦予法定代理權之意義，視「本人」之性質而有所不同，有為意思表示之「表達」而產生者，如董事之於公司，因法人本身並無意思表示能力，故民法創設董事一職來對外代表公司；又有為意思表示之「健全」而產生者，如父母之於未成年子女，因未成年子女之意思表示能力或有不足，恐影響法律行為之效力，故民法特以父母來補強其意思表示是。

登記實務上，法定代理權之觀念日益重要，因現今工商社會經濟發達，不動產之移轉案件尤多，或有稅賦之考量，或有權利主體之考量，均經常涉及法定代理權之議題，若對法定代理權不夠了解，不免因法定代理權之瑕疵而補正，進而影響登記案件之進行。故本文之主要目的，在解析各種涉及法定代理權之案件時，應如何補強法定代理權，以使登記案件能順利進行，希望能對現行執業之地政人員能有所幫助。

### 貳、常見各種涉及法定代理權之態樣

涉及法定代理權之態樣，若以權利主體來區分，可分為自然人、法人等，筆者認為，以權利主體區分其態樣來分析，其範圍太大，對於法定代理權之應用恐難以表達，故筆者打破權利主體分析方式，改採「瑕疵」觀點來分析各種涉及法定代理權之態樣，應較能符合地政人員之實用性：

- 一、未成年子女之法定代理人。
- 二、父母之一方不能行使法定代理權時。
- 三、父母双方均不能行使法定代理權時。
- 四、父母之法定代理權涉及民法自己代理或双方代理之禁止時。
- 五、父母離婚時之法定代理權。
- 六、父母離婚時取得監護權之一方死亡時。
- 七、未成年子女單純受贈行為時之法定代理權。
- 八、法定代理人失蹤或改嫁或回國未歸致不能行使法定代理權時。
- 九、公司之董事涉及民法自己代理或双方代理之禁止不能行使法定代理權時。

### 參、涉及各種情形時之法定代理人

#### 一、未成年子女之法定代理人

按「父母為其未成年子女之法定代理人。」、「對於未成年子女之權利義務，除法律

另有規定外，由父母共同行使或負擔之。．．」，分爲民法1086條、1089條所  
明定，由此可知未成年子女之法定代理權由父母雙方共同行使爲原則，無正當理由不可  
僅由一方單獨行使。

## 二、父母之一方不能行使法定代理權時

按「．．父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。．．」，爲民法1089條第  
一項中段所明定，又所謂不能行使又可區分爲「事實上之不能」及「法律上之不能」二  
種，「事實上之不能」者，如死亡及宣告禁治產是；「法律上之不能」者，如涉及民法1  
06條自己代理及雙方代理之禁止是〔註2〕，登記實務上，無論係事實上之不能或法  
律上之不能，均可由他方單獨來行使，但應視其不能之情形來判斷其應否檢附佐證文  
件，倘係屬事實上之不能時，應檢附證明文件供登記機關審認，如父或母一方之死亡除  
戶謄本；倘係屬法律上之不能時，原則上登記機關可由登記原因證明文件〔如契約書〕  
判定其不能行使之關係時，可毋庸檢具任何證明文件。

## 三、父母双方均不能行使法定代理權時

父母双方均不能行使法定代理權時，依民法1094條規定：「父母均不能行使、  
負擔對於未成年子女之權利義務，或父母死亡而無遺囑指定監護人時，依左列順序定其  
監護人：一 與未成年人同居之祖父母。二 與未成年人同居之兄姊。三 不與未成年  
人同居之祖父母。未能依前項之順序定其監護人，或爲未成年子女之最佳利益，法院得  
依未成年子女、檢察官、當地社會福利主管機關或其他利害關係人之聲請，就其三親等  
內旁系血親尊親屬、社會福利主管機關、社會福利機構或其他適當之人選定或改定爲監  
護人，並得指定監護之方法。…」，由此可知父母双方均不能行使法定代理權時，其監  
護人選定之順位有四：一、同居之祖父母。二、同居之兄姊。三、未同居之祖父母。四、  
法院選定之人。除法院選定之人外，非無前順位之人，不得自定後順位之人。又前述四  
順位之人爲監護人時，倘非屬父母爲法律上之不能者，基於書面審查原則，申請人應向  
戶政機關爲監護人之登載，再持憑登載監護人記事之戶籍謄本向登記機關申請登記。

登記實務上，前述關於親屬關係之認定，可由身分證明文件〔如戶籍謄本〕審認  
〔註3〕，但關於同居之認定，則滋生疑義，多數登記機關均以同一戶號門牌之戶籍謄  
本爲認定標準，但依大法官會議解釋，同居是一事實行爲，不以同一戶籍爲唯一認定標  
準〔註4〕。由此可知，倘地政機關要求以檢附同一戶號門牌之戶籍謄本爲唯一補正文  
件，似有違大法官之見解，有基於此，筆者認爲，倘申請人於申請書備註欄切結「本案  
未成年人與監護人確係同居無誤，如有不實願負法律責任。」，登記機關應可受理。

## 四、父母双方僅剩一方存活而其法定代理權涉及民法自己代理或双方代理之禁止時

按此種情形係屬前點所述雙方均不能行使法定代理權之情形，應依民法1094條  
規定選定監護人，但應注意者，此種情形並非具有法定代理權之一方永久之不能行使，  
故其選定之監護人應定位爲財產法上之臨時監護行爲，故無須報請法院選定亦毋庸申請  
戶政機關爲監護人之登載。但其選定之監護人仍應依土地登記規則第39條規定切結確  
爲其利益而處分，一併敘明。

實務上常見分割繼承登記時，母親與未成年子女同爲繼承人，因涉及自己代理之禁  
止，母親不得同時爲繼承人又爲未成年子女之法定代理人，故此時即應依民法1094  
條規定爲未成年子女另選監護人〔註5〕。

## 五、父母離婚時之法定代理權

按「夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。未為協議或協議不成者，法院得依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定之。」為民法第1055條第一項所明定，由此可知離婚之父或母並非當然由父之一方取得，而應依其協議來取得且取得監護權之一方應向戶政機關為監護權之登載以使登記機關能依戶籍謄本來審認，倘戶籍謄本未為登載，則登記機關可能逕為判斷父母雙方均有監護權，此時即應由父母雙方共同行使法定代理權。

#### 六、父母離婚時取得監護權之一方死亡時

按父母為未成年子女之法定代理人，係因子女為父母所親生，當為其利益而為所當為，此乃天性，父母離婚時之監護權歸屬協議，或因迫於無奈而選擇，不可歸責於無監護權之一方，另按「夫妻之一方，對於未成年子女之監護權，不因離婚而喪失，依民法一千零五十一條及一千零五十五條規定，由一方監護者，不過他方之監護權一時的停止而已，任監護權之一方死亡時，該未成年子女，當然由他方監護……」，為最高法院六十二年台上字第一三八九號判例之見解，由此可知，離婚時取得監護權之一方死亡時，其監護權自然移轉於他方，此乃監護權之回歸，無待改選，故登記實務上，倘具監護權之一方死亡時，可檢具其死亡除戶謄本作為他方單獨行使監護權之補正文件。

#### 七、未成年子女單純受贈行為

實務上常見僅存之父或母欲移轉不動產予未成年子女時，因自己涉及民法上自己代理之禁止，而又有無從依民法1094條規定選定監護人之困擾，此種情形依內政部九十二年四月九日內授地字第0920004814號函規定，若為限制行為能力人單純受贈之行為，係屬民法純獲法律上利益之行為，可免法定代理人同意之意思表示，故無須另選法定代理人，倘法定代理人於申請書備註欄切結「本案贈與係無負擔，未成年人乃純獲法律上利益之行為，如有不實願負法律責任。」，地政機關應可受理。

另該未成年人如係七歲以下之無行為能力人時可否比照前開函辦理乙節，經查民法對於七歲以下之未成年人係採無行為能力之規定，無行為能力即不能自為意思表示，而應由法定代理人代為及代受意思表示〔註6〕。故七歲以下之無行為能力人即使為純獲法律上利益之單純受贈行為，仍應為其尋覓適法之法定代理人。

#### 八、法定代理人失蹤或改嫁或回國未歸致不能行使法定代理權時

目前外籍新娘已成社會常態，為此衍生之法定代理權問題經常在土地登記實務上產生困擾，如台籍被繼承人死亡後，外籍母親成為未成年子女之唯一法定代理人，但其拒不出面辦理繼承，甚至回國未歸，以致遺產懸而未決，此種情形依內政部之見解〔註7〕，生母是否再嫁並非為其是否可行使法定代理權之唯一認定標準，而應依個案審認之，故類此情形倘生母確實無法行使法定代理權時，僅能由利害關係人依民法1091、1094條規定另選任監護人後，由申請人持憑載有監護人記事之戶籍謄本向地政機關申請登記了。

#### 九、公司之董事涉及民法自己代理或雙方代理之禁止不能行使法定代理權時

董事為公司之法定代理人為民法及公司法所明定，故董事倘為自己或他人與公司為法律行為時，當有民法自己代理或雙方代理禁止之適用，合先敘明。又其涉及該項禁止時之處理情形，「申請土地登記規則應附文件法令補充規定」予有明定，茲不贅言〔註8〕，但有限公司僅設董事一人且該董事為唯一股東時，公司法暨前該補充規定未有規範，依條文精神及實務做法參考，似以該唯一股東將股權讓與後，再召開股東大會選任

新股東作為臨時法定代理人為較合理合法之做法。

## 肆、結語

法定代理權之觀念，可說是土地登記實務上相當重要之觀念之一，事實上筆者從事土地登記業務多年，仍常有地政從業人員探尋有關法定代理權之疑義，其實想要研習法定代理權之觀念，必須要從民法上之觀念著手，蓋民法係民事生活及習慣之總結，民法上關於法定代理權之規範，事實上即是地政機關審查之標準，故研習好民法親屬關係，對於爾後登記案件上有關法定代理權之規範，可說無往不利。當然法定代理權觀念之建立，只是一個基礎，由法定代理權觀念衍生之規定，於登記實務上亦需經常注意，例如被監護人之對象如為禁治產人時，其監護人如何選定，又監護人如為禁治產人之配偶時，其處分禁治產人所有之財產是否需親屬會議之同意，親屬會議之成員資格有何限制等，在在皆是法定代理權親屬觀念之衍生，故其觀念之重要，不言可喻。當然，檢視現行民法之架構，尚有許多檢討之空間，如外籍新娘問題，倘不修正其法定代理權，那麼關於未成年子女之權益侵害問題便有可能一再發生，此項議題因涉及修正議題，茲不贅言，於此僅係強調法定代理權觀念之重要性，至其他相關議題有待日後再行研討。

### 作者現任：彰化縣二林地政事務所複審

- 註1 民法雖僅對「人」區分為自然人及法人二種，但登記實務上賦予人格之權利主體尚有寺廟、祭祀公業及神明會等三種非法人組織。
- 註2 民法106條：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」
- 註3 內政部九十年六月二十七日台內中地字第9008341號函參照
- 註4 大法官會議八十五年十一月八日釋字第415號：「••惟家者，以永久共同生活之目的而同居之要件••是否為家長家屬，應取決於其有無共同生活之客觀事實，而不應以是否登記為同一戶籍為唯一認定標準••」。
- 註5 內政部九十年二月二十七日台內中地字第9003286號函參照
- 註6 民法第13、76條參照
- 註7 內政部八十六年十二月三日台內地字第86410853號函：「••案經函准法務部八十六年十月二十二日法八六律決字第○三六一二五號函略以：「依最高法院六十二年台上字第四一五號判例意旨：『所謂父母之一方不能行使對於未成年子女之權利，兼指法律上不能及事實上不能而言。至於行使有困難（例如自己上班工作無暇管教，子女年幼須僱請專人照顧等）則非所謂不能行使。』觀之，是否不能行使負擔監護權利義務或行使有困難，均須就個案具體認定之，不以生母是否再嫁或與未成年子女同住為認定之唯一標準。」•••」。
- 註8 申請土地登記規則應負文件法令補充規定第13點：「公司代表人如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，除向公司清償債務外，不得同時為公司之代表。並依左列方式另定公司代表人：  
〔一〕有限公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。  
〔二〕有限公司置董事二人以上，並特定其中一人為董事長者，由其餘之董事代表公司。申請登記時，應檢附董事之證明文件。  
〔三〕股份有限公司應由監察人為公司之代表。申請登記時，應檢附監察人之證明文件。」

## 》房地產專欄《

### ●父欠債不能查封子女房產

不具名的讀者問：我父親幾年前開始欠債，所以常有一些莫名其妙的人到我家要錢，導致家裡生活步調大亂，偏偏父親又不願意和母親離婚，我們並不清楚他負債的詳細狀況，雖然我知道如果父親將來過世後，我們只要在兩個月內辦理拋棄繼承，就不需替父親清償債務，可是子女辦理拋棄繼承時，是否母親也要和我們一起到法院聲請呢？另外，我們家目前沒有房子，如果父親在世，而我用我的名字買房子，是否會遭父親債務人查封替父親還錢呢？

律師答：根據《民法》規定第一千一百三十八條規定，遺產繼承人的順位除配偶之外，分別是直系血親卑親屬（子女）、父母、兄弟姊妹、祖父母，依讀者的說法，子女若辦理拋棄繼承，則讀者的母親也應一併辦理，否則她當然繼承自己丈夫的債務。

#### 舉證房子非父親贈與

此外，若配偶與子女都到法院辦理拋棄繼承之後，第二、第三及第四順位的繼承人，也要依序辦理拋棄繼承或限定繼承。台灣法律並未要求父債子還，除非債權人能舉證證明，讀者買房子的資金來自父親（債務人）的贈與，而有害其債權，債權人在知悉時起算一年內，可向法院提出撤銷贈與的訴訟，並可進一步要求塗銷兒子的房屋所有權登記，移轉為父親所有後，才可依執行程式查封該房屋。只要本身已成年，債權人即不易舉證讀者的房屋是父親所購，要查封到該房屋的可能性非常低。

摘自—蘋果日報

### ●年關近銀行加速標售 NPL 台中銀 33.8 億元不良債權 歐力士標下

銀行大力衝刺消金業務後的打銷呆帳效應浮現，年底一到，多家銀行紛紛公告標售不良債權（NPL），從 11 月初到 12 月初，有 8 家銀行共計標售九筆 NPL，金額最大為合作金庫的 456 億元，之前已做出公告的台中商銀 33.8 億 NPL 也被外商歐力士標下。資產管理公司（AMC）分析，銀行急著賣，主要是希望能在年底結算前降低逾放比率。目前金管會對現金卡與信用卡有一套「三五八」的逾放比率監管原則，指依銀行逾放比 3.5%、8% 級距設下監管辦法。為了符合這項原則，11 月初以來包括中信銀、台南企銀、中華商銀、萬泰銀、大眾銀、台北富邦銀、合作金庫和寶華商銀都公告出售 NPL，中華商銀更是在一個月內連續標售兩筆。

這些 NPL 中又以無擔保的現金卡和信用卡筆數最多，也有像北富銀和台南企銀出售的不良債權組合中，包括有擔保的房地產或土地等。至於債權金額最大的為合庫公告的 456 億元，這也是近期公告的標售案中，唯一含企業金融 NPL 的。台中商銀廣義逾放的不良資產約有 85 億元，預計年底前轉銷 13 億元呆帳後，逾放比可望由目前 4.6% 降至 2.5% 以下。日昨的不良債權標售，也是台中商銀最後一波不良債權標售案。

日昨的不良債權標售，台中商銀委由普華財務管理顧問公司統籌規劃，計有台灣歐力士、Highbridge Capital 及兆豐、台灣金聯及中華開發等五家資產管理公司參與競標，最後由台灣歐力士得標。

雖然年底 NPL 筆數多，但 AMC 業者卻不認為能撿到便宜。一家本土 AMC 指出，目前有擔保 NPL 的得標價格約是債權金額的三至四成，無擔保說穿了拿到的只是一堆「紙」，即

記錄債權人資料的銀行卷宗，由於沒有擔保品可處分，除了估價困難，這些 NPL 很多會再由銀行相關的 AMC 買回，有時公告只是徒具形式。 *摘自－經濟日報*

## ●明年房市六潛力區出列

明年房地產景氣如何？中信房屋認為，2006年成屋市場在沒有特別利空事件發生的情形下，將延續2005年的平穩交易量。分析過去幾年成交物件的統計數據發現，不論產品用途、產品種類、坪數、屋齡和總價，銷售天數和成交件數上都沒有減緩或減少趨勢，推估明年成屋市場的景氣應是和今年差不多。一旦更多資金投入台灣不動產，商仲與豪宅產品會成爲首要目標。對一般受薪階級來說，2006年看好的潛力區塊，第一是已經具備雛型的重劃區，個個都有信義計畫區架式。第二是規劃中的次級地段，就像是寶石中的璞玉，有待琢磨。標的選擇，以地段和區位爲最重要的評量標準。

中信房屋列出六大潛力區段，堪稱明日之星。包括台北市大直重劃區和內湖區、台北縣新板特區、新竹縣竹北市、台中七期重劃區和高雄農16特區。這六個地區的都市計劃、街廓設計、公共設施、交通建設、商圈發展和就業機會都很優異，除了台北市以外的其他四個地方，兼具經貿市政中心地位，房地產發展實力堅強。2000年開始，政府釋放多項利多政策，包括優惠房貸、土增稅減半，加上前所未有的低利環境、通膨效應，房市景氣開始翻轉上揚，這波榮景持續到今年依舊熱絡。如果以總體經濟著眼，國內外專業單位給予台灣明年的評價都還不錯，預估有4%以上的經濟成長率。加上油價在主客觀條件環境下恐怕將繼續維持偏高價位，房地產的通膨保值效應將會延燒到明後年房市。以穩定經濟爲前題的利率雖緩步連番升息，但資金仍然充裕，可以讓實質房貸利率控制在4%以下，加上市場預測美國聯邦準備理事會（Fed）應該會暫緩連續升息動作，投資人可能轉戰亞洲地區。

### 桃園青埔耀眼新星竹科就業人口需求與鄰近高鐵增添利基

桃竹苗地區一向是投資客的主要目標，根據北區房屋分析，桃竹苗下一個房地產爆紅的地區可望是桃園青埔。房地產專家參考竹北興起的經驗分析，青埔由於有竹科園區就業人口需求，加上高鐵場站設立，預期將來的客流量將帶動相當繁榮的商業機會，讓房地產在短短幾年內爆紅，未來青埔的成長也將以大量人口移居需求，帶動區位房市高度發展。以桃園縣目前185萬人口規模，未來十年內，若能吸引老舊鄉鎮市區十分之一人口，移居到青埔高鐵場站及週邊地區，就比當前竹北市人口的規模來得大。更何況將來有機場捷運系統，可以南通中壢、北接台北捷運系統，吸引從南北兩端吸引外人口進駐，將使青埔的房地產發展更有利基。青埔高鐵區段徵收特定區的計劃人口6萬人，但是交通將帶來高度的人潮流動，使得除了青埔場站週邊的房地產進入投資熱潮之外，蘆竹及中壢等週邊地區的房地產也將雨露均沾。預估，交通將帶來龐大的人潮進出，進而帶動各行各業的發展，「有了完整的業種業態表示有市場的商機，房地產想要不好也很難」。從桃園縣人口規模及舊鄉鎮市區未來人口分散遷移的趨勢來看，高鐵青埔站周邊房地產將會是下一個十年房市爆紅的地方。

### 春節前後買氣高峰

有錢沒錢，娶個老婆好過年！受到傳統觀念影響，年底前的房市特別熱絡，房地產專家預測，選後房市的紅包行情，將在春節前後爆發買氣高潮。年底到明年春節前後，良辰吉日特別多，正是許多年輕愛侶趕辦婚、成家購屋的好時機。加上三合一選舉結束，各種經濟活動迅速恢復正常，股市量價齊揚，順勢開出大漲紅盤，顯示市場對於選舉結果及未來台灣政經局勢仍然看好。地方型的選舉對於國家經濟大政方針的影響不大，不過，爲了回應民意，

未來兩岸關係可能會有相當突破，特別是開放大陸人士來台觀光和兩岸直航議題，將直接帶動觀光及休閒不動產市場，並有利兩岸資金流通。未來兩年台灣房市仍然值得樂觀期待，中長期也將受到利多因素的預期而穩健攻堅。短期內，有錢沒錢，買房成家好過年，因為低利優惠房貸最少還可適用半年，造福青年購屋成家美夢，國人傳統春節前成家的習慣，將再度讓房市買氣加溫。

展望2006年，高鐵通車效應在春節後會再度發酵，業者也樂觀期待明年房市的表現，投資客此時逢低進場正好。除了北、高兩市市長改選因素之外，其他台灣縣市地區沒有重大利空因素加上利多預期下，樂觀估計，成屋房市將有一成以上的成長率。

摘自—經濟日報

## ●買五百坪法拍農地竟是河流、錯過撤銷時效只能靠徵收解決

「法院公告說是農牧用地，居然變成河流！」台北市劉小姐投訴，去年她經人介紹，標購一處位於彰化芳苑鄉法拍農地，事後鑑界發現，這塊地竟位在二林溪流水區內，向法院聲請撤銷卻遭駁回。此案法院公告查封筆錄未載明有使用限制，確有缺失，劉小姐聲請之所以會被駁回，是因主張的方向有誤，如今撤銷承買意思表示一年時效已過，只能向政府申請依法徵收，以減少損失。劉小姐說，她退休後就積極尋找鄉下農地，打算過田園生活，去年經人介紹得知，彰化區漁會在芳苑鄉有塊五〇〇多坪的抵押農地要法拍，只須約八十萬即可購得，讓她興奮不已。因為漁會人員和介紹人都說是「農地」，還說已進入特別拍賣程式，要買要快，她隔日立即前往標購，果然以八十萬元得標。沒想到事後申請鑑界，地政人員竟指出，她的土地在二林溪流水區內，讓她哭笑不得，只得趕緊向介紹人和漁會人員抗議，但對方已不認帳。她轉而向法院，以公告錯誤及漁會人員欺騙為由，聲請撤銷、抗告，但都被以「拍定無錯誤」為由駁回，且不得再抗告，讓她不斷嘆氣說，「聽到八十萬可以買那大塊農地，我高興的都睡不著覺，沒想到竟會是這樣，唉！」

### 因蓋堤防變行水區

記者實際前往查看，二林溪二側設有堤防，堤內土地全部都有流水覆蓋，附近民眾指出，劉小姐購地地段原為旱地，多年前曾施行截彎取直工程後，變成河流地。記者查閱劉小姐資料，法院駁回抗告文書中，說「依現場照片所示，……土地長滿雜草，……無錯誤可言」，但彰化縣工務局水利課給劉小姐回函，卻指此地「位於二林溪行水區內」，限制使用，二單位說法完全不同。劉小姐表示，她是被判不得再抗告後，才發現法院公告照片有誤，但因自己不懂法律，不知可以再提出告訴，就拖過了時效。

### 漁會稱誤會非欺騙

對此，彰化縣漁會總幹事陳諸讚表示，當年原地主是以整筆地向銀行承貸，後又將貸款轉至漁會，後來二林溪整治時，政府進行徵收，這塊土地部分被徵收，漁會人員以為未徵收的都是旱地，才對劉小姐說是農地，並非刻意欺騙。漁會曾多次向劉小姐說明，但她始終無法接受，建議她應向二林溪主管單位，申請土地徵收才是正途。包括芳苑鄉公所、二林地政事務所、及彰化縣工務局水利課都表示，二林溪整治工程年代久遠，已無法確定施做時間。工務局水利課長李光洽允諾，劉小姐若能確認二林溪河堤興建約略年份，水利課願進行查察，只要確認是水利署規劃整治案漏徵收地，即可依法「補徵收」，以解決她的困擾。

摘自—蘋果日報

## ●拍賣屋尋寶當寓公報酬豐挑選單價低坪數大公寓隔間出租，報酬率上看 10%



買舊公寓隔成幾間套房或雅房出租成為近來拍賣屋市場的新潮流，只要挑選單價夠低、坪數夠大，交通和生活機能夠方便的公寓隔間，報酬率超過十%不是問題。近來有拍賣屋投資客在桃園市區，以每坪五萬元、標的物第三拍時標下一間三十坪舊社區裡的舊公寓，隔成五個小房間出租，每間租金五千元，一個月共收租二萬五千元。這間舊公寓的得標成本一五〇萬元，加上重新裝潢和隔間費用約一〇〇萬元，如果不計貸款費用，投資報酬率達十二%，這位投資客目前已有五大間舊公寓都是循此模式出租，若不加計貸款成本，這位投資客的二十五間小雅房和套房報酬率一年下來高達六〇%，而投資客的目標則是擁有五〇間出租的雅房。

近來許多投資客都對增建的拍賣屋特別感興趣，如在四樓、五樓的頂樓上再加蓋一層的產品，因為可以隔出更多雅房或套房來出租。這類產品投資報酬高於市場一般產品的原因，主要在於「壓低成本」而並非「提高租金」。一來是因為頂樓加蓋的部分沒有產權，得標成本等於用更多坪數分攤掉，二來是拍賣屋本來就比市價低，三是老舊公寓吸引人的程度不如套房，因為純套房產品向來容易出租，也較易成為市場搶手的標的，但也因此往往會墊高底價，老公寓就沒有這個問題，也因此可以創造出更大的利潤空間。要找到報酬率超過十%的舊公寓隔間，目前以桃園或大台北郊區如淡水等地的機會較大，因為每坪單價較低，可以做到壓低成本，原則是離台北都會區距離愈遠，報酬有機會拉得愈高。以台北市東區七至十坪的小套房為例，年報酬率約有五%以上；如果是台北縣土城，一間十二坪的小套房每月租金一一〇〇〇元，年報酬率可達六%至八%左右；若再往南到桃園地區，以市區的舊公寓隔間套房或雅房的產品出租，年報酬超過十%，不過重要的是生活機能和交通不能不方便，否則也很難租出去。

### **投資秘訣 套房最賺**

想投資拍賣屋獲利，法拍仲介業者歸納以套房產品報酬最高，至於地點的選擇上，原則上投資拍賣屋時，要參考的原則和投資一般房地產差不多，鄰近市區或商圈、捷運站、學區或公園附近產品當然比較熱門，捷運站附近的報酬約可達六%，學區和公園也有四%左右。雖然套房產品在拍賣屋市場的報酬率最高，但要特別注意的是，套房產品較不容易向銀行貸款，即使順利貸款成數也不會太高，最高約七、八成，投資前應該先和銀行談妥。此外，拍賣屋雖成本較低，但投資當然也不保證一定賺，如果標到的是像幅射屋這類有瑕疵的房子，租或賣不出去，投資客同樣會賠錢。目前熱門拍賣屋的特點就和一般房地產市場上的熱門標的物差不多，條件不外乎地段不錯、價格低、學區佳等類型的產品。買下拍賣屋的套房如果是用來出租，可以選學區、捷運站或頂樓加蓋的產品，租金報酬會較高；如果是要轉賣，則應選擇未來有增值空間的熱門地段，尤其是現在捷運已在施工的地區，但若靠近房屋的重大工程還在規劃階段，則不確定性較高，還要多考慮。

*摘自—經濟日報*

## **●台中三房成屋租相佳**

少子化、家戶成長率高於人口成長率的趨勢，正逐漸影響住宅市場。市調顯示，現階段台中市租金最高的是三房產品，概估投資報酬率為銀行定存三倍，房市因此出現新成屋去化比預售快、成屋價比預售價高的現象。鄉林不動產研究室對台中市上半年交屋的九幢大樓進行租金行情調查，發現32至36坪的三房格局，年投資報酬率在6%上下，與銀行一年期定存利率2%左右相比，有很大差異。這九幢新成屋住宅大樓為鄉林凱撒、鄉林登峰、太子國寶、唐寧街、科博之星、德安臻藏、佳茂地中海、太子龍和市政寶佳麗。由於都處於剛完

工交屋狀態，不但「租相」佳，對租屋市場具指標意義，也間接改變房市銷售節奏。

這九幢大樓總戶數達2,033戶，其中建商尚未出售的戶數不到30戶，總銷售率達99%，這項數字除顯示個案熱銷外，也可看出租屋市場仍存在大量需求。戶政資料顯示，台中市93年底共102萬餘人，近34萬戶、每戶平均3.01人。與民國75年的69.5萬人、17.1萬戶，每戶平均4.06人相比，家戶平均人數19年來減少約1.05人。現階段，台中市每戶平均人數只有三人，三房格局對三口或四口之家最經濟，父母親一間、兩個小孩可各有一間房間，如只有一個小孩，另一間可當客房或書房，使三房產品成了租屋市場需求最大的房型。其次，三房產品因坪數較小、總價較低，四房產品多在42至48坪之間，兩者坪數差距約在8至14坪，一坪以12萬元計，總價相差96萬至112萬元，對投資者而言，考慮資金週轉率及投報率，三房產品自然較具吸引力。

若比較人口成長率與家戶成長率，更可看出兩者的差異。19年來，台中市人口成長率31.9%，戶數卻增加49.6%，家戶成長遠大於人口成長。對房屋市場而言，家庭戶數比人口成長更具意義，因為只要有新家戶出現（外來人口移入、年輕人結婚另組家庭、離婚、分居等），不論租或買，都代表房屋的需求。業界認為，三房租金比其他格局高，將使三房產品成爲市場主流。在少子化及消費者追求高品質生活的趨勢下，房間數少、坪數大、公共設施完整、交通便捷、生活機能便利等因素，也會是今後建商在推案規劃設計的主流。在預售與成屋的價位變動方面，過去不景氣時，預售屋價格多半較高，房子完工售價反而下滑，讓許多人不願買預售屋。現今則不同，由於預售案多，消費者選擇性增加，讓預售價格無法拉高。但到了完工階段，不但自住型買家進場，由於利率仍低，加上住宅需求居高不下，吸引不少投資型買家進場，而形成新成屋案去化比預售案快、成屋價比預售價高的現象。

摘自—經濟日報

## ●土增稅將加重賣屋趁早

明年全國的公告土地現值調幅擴大，屆時土增稅負擔可能加重！全台廿三縣市中，台中縣市、新竹縣市、宜蘭縣等公告現值占市價比例不及60%，爲使公告現值貼近市值，往後每年的平均調幅將較大。

### ◆公告土地現值明年拉大增幅

台中市地政局預告明年1月1日將公告的土地現值，平均調幅達8%，較去年調幅增加一倍；內政部官員表示，年初修改新法令，明年初全國各地的公告土地現值調幅可能擴大。

### ◆中市倍增調幅達8%

據悉，公告土地現值已較貼近市價的台北縣市，明年都將拉大增幅，今年北縣調幅爲2.81%，明年初恐拉高至8%以上，北市評議會即將召開，增幅預期比今年的3.64%高。今年初土增稅永久調降，稅率從20%、40%、60%分別調整爲20%、30%、40%，爲確保政府稅收不受影響，同時修正平均地權條例、土地稅法等相關條文，規定各縣市政府應逐年調高土地公告現值，當時共識將以五至十年逐漸調升，使其與一般正常交易的市值更貼近，避免公告現值與市值差異大、賣房者可不勞得利等不公情形。內政部統計，今年全國公告土地現值占市值平均比例達68.37%，也就是公告現值實際比一般交易價還低三成左右，依照年初修正的法條，明年1月1日起，各地應逐年調高公告現值，實際調幅需由各地政府召開評議會決定，但多數地方將擴大平均增幅的趨勢可期。

內政部統計，今年全國23個縣市中，包括台北市台北縣、基隆市、高雄縣市、台南縣

市、屏東縣、台東縣、嘉義市等 10 個縣市，其公告土地現值占市價比領先全國平均數，房仲業者指出，這些縣市日後的每年調幅將較小；但台中縣市、新竹縣市、宜蘭縣等，比例不及 60%，為使公告現值貼近市價，往後每年的平均調幅將較大。各縣市政府配合政策、調升每年公告土地現值漲幅的趨勢確立，但民眾不需恐慌，即使調幅拉大，不至影響民眾的土增稅適用稅率，原本適用 20% 稅率，多數仍可適用該稅率，假設公告土地現值倍增，換算的土增稅絕對不會倍增。若民眾有賣屋需求，不妨加快交易腳步，因房屋買賣時，賣方需承擔土地增值稅，依照當下的公告土地現值與前次移轉時現值為差價，依照不同稅率計算應繳的土增稅，若公告土地現值調高，土增稅負擔也增加。

此外，賣房民眾不妨細看房子的地價區段，例如今年北市平均調幅達 3.64%，但每個區段的調幅有高有低，例如萬華區、大同區調幅不到 3%，內湖、南港區調幅卻逾 4%，衝擊也依照各區段不同；全台為例，嘉義縣、台南市今年平均調幅則出現負數，不增反降。一般而言，位於繁榮地段的土地因交易熱絡，較貼近市價，未來調幅的衝擊較小，相對，位於偏遠地帶的土地因與市價差距大，調幅將較驚人，民眾最好考慮未來可能調幅下，將大幅拉高土增稅的影響。

#### ◆公告土地現值

公告土地現值是各地方政府根據最近一年的地價動態，將地價相近的土地劃分同一地價區段，經地價評議委員會評定後計算土地價格，於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉時申報移轉現值的依據，也作為徵收補償地價等標準，與土地增值稅息息相關。

94 年全國公告土地現值表較 93 年調幅 (%)					
	公告土地現值 占市價百分比 (%)	公告土地現值 占市價百分比 (%)		公告土地現值 占市價百分比 (%)	公告土地現值 占市價百分比 (%)
全國平均	68.37	0.00	台南縣	80.47	-0.54
台北市	86.41	3.64	高雄縣	72.53	-1.57
高雄市	76.61	3.30	屏東縣	74.93	0.21
台北縣	79.30	2.81	台東縣	69.93	2.17
宜蘭縣	58.00	13.88	花蓮縣	60.54	2.25
桃園縣	66.62	4.14	澎湖縣	38.32	0.81
新竹縣	57.78	7.51	基隆市	75.00	0.30
苗栗縣	60.60	8.67	新竹市	58.40	0.31
台中縣	57.87	1.97	台中市	54.20	3.90
彰化縣	64.00	0.39	嘉義市	68.47	0.01
南投縣	67.00	1.11	台南市	90.17	-0.61
雲林縣	66.00	0.15	金門縣	37.07	1.00
嘉義縣	67.02	-0.08	連江縣	45.93	0.00

註：全國平均調幅係以地價區段數計算，因此平均為 0，代表沒漲跌幅製表；何旭如  
資料來源：內政部

摘自—中國時報

#### ●土財主重壓縮錢財主應分散 富豪節稅資產怎麼處理？

「土」財主與「錢」財主資產移轉方法各不同，手上不動產較多的富翁，應用壓縮資產

的方式降低應稅資產，如果現金較多，則適合以保險金移轉、凍結或分散資產的方法節稅。歸納國內目前高所得稅課稅級距，或高遺產稅族群可利用的節稅步驟，有移轉、壓縮、凍結和分散資產四種方向。「移轉」指的是將原本依稅法規定應稅的部分，透過資產移轉來達到免稅的目的，如以購入高額保單，並指定保險金受益人，目前保險金部分免稅；或者是買進繼承時免稅的農地、公共設施保留地移轉資產。

如果像鴻海集團董事長郭台銘把手上股票以本金自益、孳息他益的方式在銀行成立信託，或者把公告現值低於市價的不動產讓給下一代繼承這種方法，即利用市價高於法定價來「壓縮」個人原本的資產，也可達到一定的節稅效果。「凍結」是指利用父母贈與子女每年每位有100萬元免稅額的優惠，由於子女婚嫁當年度可以再多100萬元免稅額，如果在年底結婚，如選12月31日這個時點結婚，等於可以擁有300萬元免稅額，父母加起來就600萬元，如果夫妻雙方父母同時贈與，這對新婚夫婦等於可擁有1,200萬元額度免稅。最後一項常用的「分散」，指的是先把資產分散再移轉給下一代，如可利用夫妻間贈與免贈與稅的方法，先把資產分散給另一半，再利用100萬元免稅額的方法，夫妻一起贈與現金給小孩。

或者是利用配偶剩餘財產差額分配請求權，如夫或妻一方死亡，生存的配偶在申報遺產稅時，只要依民法「生存配偶剩餘財產差額分配請求權」提出請求，生存之配偶就可以取得剩餘財產的一半，有助於減輕遺產稅負擔。名下不動產較多的富翁，選擇購入不動產或農地等壓縮本來市價較高的資產是較適合的選擇，如果手上的應稅的現金較多，移轉、凍結和分散這三種方法都可以做。

摘自—經濟日報

## ●違建蟑螂騙術大揭密頂樓加蓋帶來投資效益，最怕的是被檢舉告發

台北縣最近加強拆除興建中的違建，不肖歹徒伺機找上違建戶，利用各手法恫嚇、詐騙，藉以強索金錢，這就是違建蟑螂。

**違建蟑螂的詐騙手段大分為四類：**

- 一、宣稱可以透過官員或民意代表進行緩拆關說，趁機索取數萬元到數十萬元的活動費用。
- 二、直接恐嚇興建中的屋主，先訛榨少量金錢。如果要不到，就揚言向縣府檢舉。
- 三、佯裝裡幹事或公所查報人員四處查察違建，索取封口費。
- 四、假冒縣府或工務局名義、偽製公文發文違建戶，再伺機詐騙。

民眾往往因違法在先，心生恐懼讓詐騙集團有機可乘，導致誤信歹徒詐騙恫嚇，不但金錢損失，違建還是難逃拆除命運。所以在房舍拆除、修繕、增建或興建前，最好先向建管機關申請許可，擺脫違建蟑螂。

摘自—經濟日報

## ●及早規劃用開50%遺產稅

身價億萬或千萬、遺產稅率高達50%的富豪，退休後最怕的一件事就是沒有好好做財產移轉的規劃，超過65歲的人就容易被國稅局注意，退休規劃最好在60歲左右就要開始，掌握自己財產分佈狀況是規劃前的首要之務。

一位前外商產險公司負責人的親家，在美國是身價上億的富翁，平時開車上高速公路會為了收費站兩塊美金的過路費繞道而行，但過世後留下的1億美金遺產卻因為沒有做規劃被

當地政府課了 48% 的稅。許多人以為富翁身邊一定有許多財務顧問幫他們理財，「並不一定」，富翁最常出現的理財盲點是連自己的資產狀況都弄不清楚，才會發生上述富翁省了身邊看得到的小錢，遺產卻大幅縮水近半。除了及早規劃，瞭解自己財產分佈狀況，就可以運用現行法律中，哪些資產免稅、哪些資產應稅的原則，合法來移轉自己的資產給下一代。

目前大戶習慣利用的節稅方式，包括購買農用的公共設施保留地、指定保險受益人給付保險金等，不過，法律會改變，如財政部規劃將高額保單納入最低稅負制，人壽保險與年金保險給付超過 3,000 萬元的高額保單未來可能要課稅，隨著法律變動調整資產規劃方向也很重要。如果是沒辦法自己掌握這些改變的大戶，建議應該找專業的財務顧問定期檢視，才能隨著外在條件改變規劃，讓自己的財富合法節稅不縮水。

摘自—經濟日報

## ●俗俗賣！台中機械園區搶破頭

台中市精密機械科技創新園區即將公告辦理預售，在僧多粥少情況下，配地率僅約二六．五%，導致業者不分大小卯盡全力爭搶。協鴻、慶鴻等工具機母廠，及其上游零件供應商上銀、大銀、臻賞等，均會提出申請，以產業鏈共生共榮型態，贏取評審小組認同爭取配地，上銀更規劃在此興建全球營運總部；至於部分二線廠商，則是檯面下動作連連，各自透過地方政商人脈關係強力運作，欲取得所需的設廠用地。台中市精密機械科技創新園區開發案，讓中部機械業者苦等多年後，終於要開始進行土地預售。由於台中市政府表態不賺廠商的錢，每坪土地售價將按實際開發成本約在四萬元至四萬二千元間，與鄰近工業區每坪約七至八萬元的行情價，形成可觀價差。導致市政府還沒開始辦理土地預售，坊間已傳聞四起，部分廠商想藉機炒作土地，獲取暴利。確有部分廠商想趁機取得低成本土地牟利，但評審小組未來會嚴加防範，包括對登記投資廠商收取押金，及赴廠商營業據點實地查核是否確有擴廠需要，來防止土地被挪為投機炒作用途。

台中市精密機械科技創新園區可供建廠的土地約六十一公頃，迄今已有多達三百八十家廠商提出建廠需求，所需土地面積合計達二百三十公頃，獲配率僅約二六．五%，比例明顯偏低。包括上銀、協派、雷虎、慶鴻等多家機械大廠，提出的土地需求面積更多達上萬坪，為搶攻有限的建廠土地面積，業者都已加強投資計畫的撰寫，從本身建廠迫切性、產品的精密等級及在業界的領導廠商地置，來博取評審小組的青睞；在申請中科園區配地時擦身而過的上銀公司，更宣稱要在園區內建立全球營運總部，如果無法獲配適當面積土地，將會影響其未來國際分工佈局。至於協鴻、慶鴻等工具機母廠，也會在計畫書中強調與其上游上銀、大銀、臻賞等多家零件供應商必須在區內團隊合作運作方式，以產業鏈相互支援型態來贏取評審小組認同，俾爭取更大的配地面積。

依照中科園區先前分配土地經驗，有明顯保留大面積土地給友達等指標廠商的情形，中部地區機械業者也擔心該現象未來會在台中市精密機械科技創新園區重演，使得欲進駐的二線廠商相當擔心，正各自透過地方政商有力人士加強運作，來設法取得自己所需的建廠用地。

摘自—工商時報

## ●中市新都心學產地新光志在必得

教育部公開標租台中市七期新都心四筆大面積學產地，其中位於新光三越百貨旁、二筆合計 4,800 餘坪土地最受矚目，目前已知新光三越、遠東百貨及台壽保等知名企業，都

有意搶標。這兩筆學產地緊鄰達新工業2, 000餘坪私有地，且位於台中市主幹道台中港路旁，市場傳出達新有意釋出，與學產地得標業者合作開發，一旦付諸實行，土地總面積將近7, 000坪，不論開發飯店或百貨商場，都將是台中最耀眼的新興商圈。學產地是教育部轄下學產基金管理的土地，租期20年，得標業者得優先續租20年。二年前，教育部順利標脫台中市七期多筆大面積學產地，但因土地公告現值隨後大幅調整，得標業者認為與招標內容有爭議，且成本大增，後來全數放棄。

這次標租的學產地有二標、四筆，分別為文心與市政北五路口（市警局正對面）各887坪、639坪土地，建蔽率50%、容積率400%，年租金底價1,200萬元；台中港路與市政北七路口（新光三越百貨旁）2,692坪、2,169坪，建蔽率50%、容積率650%，年租金底價5,100萬元。其中，最受矚目的是位於新光三越百貨旁的這兩筆土地。據瞭解，教育部上次標租土地時，新光三越百貨就曾以其它公司名義參與投標，但出價較低，被由鉅建設與另一家業者標走，這次則是志在必得。新光高層透露，如果順利得標，將比照台北信義計畫區模式，開發大型百貨商場。新光三越百貨台中店目前是中部百貨市場的龍頭，也是新光13家百貨公司中，單店業績最好的，去年全年營收達131.6億元，今年可望突破140億元。

出身彰化的台壽保董事長朱炳昱，對中部地區特別有感情，稍早曾表示擬投資20億元在台中興建飯店，旗下台壽保投顧董事長李至春銜命在台中四處覓地，最後也是相中這兩筆精華土地。至於已退出台中百貨市場的遠東百貨，對中部仍是戀戀不忘，據瞭解，遠東百貨曾多次與達新工業接觸，希望買下台中港路新光三越百貨旁的2,000餘坪土地，但達新遲遲不願釋出土地。這次學產地標租，遠東也是有意競標的企業之一。這四筆學產地可供批發及零售、金融、旅館等業使用。由於鄰近新光三越百貨台中店、新市政中心，附近土地每坪單價逾60萬元，預估得標價會明顯高於底價。

摘自—經濟日報

## ●金拍屋案件大縮水

金拍屋拍案件次大縮水，台灣金服舉辦的金拍屋原本一週有三天的拍賣場次，現在一週僅剩一場，而且每場進行中的拍賣案件從上半年的六、七十件萎縮到目前的一場30件左右，台灣金服總經理吳英花說，正與北部和南部的法院協商中，要在年底前增加拍賣案源。

過去台灣金服的金拍屋拍賣曾有一個場次案件破百的紀錄，由於在金服的投標室可以一次掌握北部地區四家法院的拍賣訊息，不必跑四家法院，拍賣案件較多時，民眾有時想投標連投標室都進不去，只能站在外面出價。不過今年來金拍屋案件逐月遞減，現已從去年平均的每場約六、七十件萎縮到30件左右，每個月金服的收案件數也從年初的兩百多件遞減少到十幾件。

金服統計，截至11月（30）日為止金服處理金拍屋的未結案件共796件，其中由法院委託而來還沒拍定的案件有485件，未透過法院直接由債權銀行委託的則有200件，在沒有接到新案源前，金拍屋只剩685件。

摘自—經濟日報

## ●台中成屋賣得嘎嘎叫

台中地區住宅大樓案陸續進入完工交屋階段，市調統計，今年上半年完工的大樓案，幾

已銷售一空，至於下半年完工個案，總銷售量也達到八成八，顯示成屋銷售成爲當前市場主流。去年來，台中建商大量推出住宅大樓案，使大樓與透天產品達到各佔一半的比例，堪稱近五年大樓案最多的年度。儘管個案預售成績參差不齊，但到了完工的成屋階段，去化速度仍相當順暢。台中建商大量推出住宅大樓產品，主要受地價大漲，開發透天產品不敷成本，加上台中自88年921地震、直到92年底，少有建商蓋大樓，市場累積了大量買氣所致。

鄉林不動產研究室調查，去年推出的住宅大樓，陸續在今年進入交屋高峰期。上半年有佳茂地中海、市政寶佳麗、太子龍、太子國寶、鄉林登峰、鄉林凱撒、唐寧街、科博之星、德安臻藏等案完工交屋。上述個案總戶數達2,033戶，目前僅鄉林凱撒、科博之星、德安臻藏等案，還有約50戶未售出，其餘個案多已clean，總銷售率逾97%。下半年完工交屋的有鄉林雅典、市政LV、中港奇摩市、閱讀城市、太子西雅圖、鉅虹建築之旅、太子元亨利貞、人本大業、海悅豪景、文華真品、順天首席、由鉅A與A+、大砌四方、勇建藝術館等案，總戶數3,259戶，還有400餘戶待售，總銷售率86.8%。雖然近兩年大樓案多，但不論預售成績如何，房子進入完工交屋階段，買氣多會提升。以去年上半年推出的鄉林雅典爲例，雖是508戶的大型個案，截至目前已賣出420戶，銷售率逾82%。將在12月交屋的鄉林雅典，近一個多月來，平均每週均以15至20戶的成交速度前進，比預售階段高約50%。購屋者認爲，房子進入完工期，品質及公設看得到，較具說服力。

其次是現買現住，對首購族來說，只要將原來的房租轉做房貸即可。也有些消費者早在預售時看過房子，但仍心存觀望，直到房子蓋好了，發現房價沒有降，自己中意的房子卻一戶戶被賣掉，於是下決心採取行動。鄉林雅典倒吃甘蔗，還有一個重要因素，就是業者在現場做了14種不同風味的「實品屋」，從法式嬉皮風、普羅旺斯風、峇裡休閒風、希臘古典風到埃及法老風等，應有盡有。位於台中市北區的佳茂學士會館，也有類似做法。目前台中大樓住宅購屋主力客層，集中在28至40歲間的白領族群，他們有獨立想法，勇於追求個性化商品，喜歡創意與新事物。也因爲如此，推案建商做實品屋不能再沿用老方法，必鬚根據現場實況，做出不同類型、充滿創意的情境，滿足消費者高度自主性，才能打動年輕人的心。

*摘自—經濟日報*

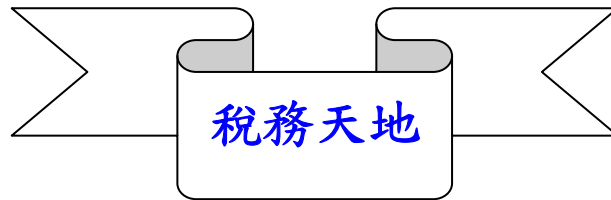
## ●二〇〇六房地產展望

展望二〇〇六年台灣房地產走勢，從研究報告顯示，選舉過後未來市場會回歸基本面，延續第三季的走勢呈現「漲跌互現」的局面。外在情勢方面，兩岸情勢比以前樂觀，但短期間也難有大幅度進展，國內政局朝野對峙情勢依舊，近期來說，對市場不致於產生影響。

總體經濟方面，短期內央行仍將採取緩步升息的步調，游資依然充斥，因此未來房貸利率不會大幅、快速向上攀升。逐漸攀升的利率仍將是市場的負面因素，但一段時間內，負面效應還不致於在市場全然發酵。油價、物價高漲不利經濟發展，長期影響民眾購屋力，但短期內房市會應保值置產心理而先行受益，因此油價、物價因素短期不會是房市發展的負面因素。

市場供需方面，近兩年預售推案大幅增加，今年大台北地區九二八檔期預售推案就多達三萬四千多戶，比去年同期的一萬四千多戶成長一.三倍，供給增加過速，不利市場銷售。此波預售有明顯集中現象，僅中南部及北縣少數供給量較大地區受衝擊。

*摘自—工商時報*



## ＝國稅簡訊＝

### \* 父母出資為子女購地，如不能舉證證明該支付之款項確屬子女所有者，依規定應課徵贈與稅

父母出資為子女購買土地，如不能舉證證明該支付之款項確屬子女所有者，依遺產及贈與稅法規定，認屬父母之贈與，課徵贈與稅。某甲之兒子於93年間登記購置一筆土地，經查某甲之子當年剛就業，並無相當資力可購置該筆土地，且發現全部購置土地之款項係某甲支付；某甲雖主張其子資金不足，僅先行貸款給與購買該筆土地，惟無法舉證，遂依遺產及贈與稅法第5條第3款規定，以贈與論課徵某甲贈與稅。父母以自己資金無償為子女購置不動產，視為父母贈與子女不動產，應向國稅局辦理贈與稅申報，如未辦理申報，經國稅局查獲認屬視為贈與情形，將依財政部76年5月6日台財稅第7571716號函規定，請贈與人於收到通知後十日內向國稅局申報；如逾期仍未申報，除經核定補贈與稅外，並依遺產及贈與稅法第44條規定按核定應納稅額加處1至2倍罰鍰，請務維護自身權益，以免受罰。

### \* 納稅人申請農業用地免徵遺贈稅時，應先向農政主管機關申請核發「農業用地作農業使用證明書」

納稅義務人繼承或受贈取得土地時，如果該土地符合農業用地之條件，須檢附「農業用地作農業使用證明書」，才能享受農地的免稅優惠。依據農業發展條例第2條、第39條第3項規定，核發農業用地作農業使用證明書之農政主管機關，在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣市為縣市政府，依其權責劃分，部分縣市由所轄區公所經建課、鄉鎮公所農業課核發，納稅人可逕向縣市政府查詢。

### \* 法人贈與免課徵贈與稅，但受贈人受贈當年度應申報綜合所得稅

近年來民眾利用贈與移轉財產之情形日趨普遍，甚至以營利事業名義贈與，雖以營利事業名義贈與免課徵贈與稅，但受贈人受贈當年度應申報綜合所得稅。依照遺產及贈與稅法第3條規定，贈與稅課徵對象為中華民國國民及非中華民國國民，也就是只對自然人的贈與行為課徵贈與稅，營利事業的贈與行為則不屬於贈與稅課徵範圍，不需要申報贈與稅。但依所得稅法第4條第1項第17款但書規定，取自營利事業之贈與，要課所得稅，此部分納稅義務人大都會疏忽或不知道，造成漏報所得，而遭補稅處罰。呼籲納稅義務人，在做財務規劃時，應全面考量相關法令規定，以達節稅之效果，避免因對法令之誤解，作錯誤之規劃而得不償失。

### \* 未按復查決定繳納半數稅額而提起訴願，經移送執行，復經撤銷重核者，應依稅捐稽徵法第40條規定聲請停止執行

財政部核釋：「納稅義務人未按復查決定應納稅額繳納半數而提起訴願，經移送執行機關強制執行，復經行政救濟撤銷重核者，應依稅捐稽徵法第40條規定向執行機關聲請停止執行，並俟重行復查決定之應納稅額滯納期間屆滿後，視納稅義務人有無繳納半數稅額或提供相當擔保，並依法提起訴願，再決定撤回或聲請繼續執行。」按稅捐稽徵法第40條規定：「稅



捐稽徵機關，認為移送法院強制執行不當者，得向法院撤回。已在執行中者，應即聲請停止執行。」按該法條規定之立法意旨，稅捐稽徵機關之處分，於移送強制執行後，如發現原處分不當，而已在執行中者，應即聲請停止執行，以確實保障人民權益。過去財政部曾核釋，未按復查決定繳納半數稅額經移送執行被撤銷重核者，應聲請停止執行，惟該停止執行之法律依據，該函並未指明。茲為落實依法行政原則，特明文規定類此案件，應依稅捐稽徵法第40條規定，向執行機關聲請停止執行，俾供稅捐稽徵機關一致遵循。

### **\*贈與銀行存款未超過一百萬元應否辦理贈與稅申報**

依遺產及贈與稅法第22條規定，贈與稅納稅義務人每年得自贈與總額中減除免稅額一百萬元，基於節稅規劃之考量，納稅人逐年將自己名下銀行存款轉存贈與子女的情形非常普遍。然而如父母贈與子女銀行存款未超過一百萬元，是否仍須辦理贈與稅申報？依遺產及贈與稅法第24條第1項規定，贈與人在同一年度內，贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。準此，如贈與他人之財產累計總額未超過一百萬元者，可免辦理贈與稅申報；但如為辦理產權移轉登記（如贈與標的為不動產或股票），需繳驗贈與稅免稅證明書者，仍應在贈與行為發生後30日內辦理贈與稅申報。進一步說明，父母贈與子女銀行存款未超過一百萬元，且在同一年度內無前次贈與，或累計贈與他人之財產總額未超過一百萬元者，雖可免辦理贈與稅申報，但是，如將來有另因涉及「二親等以內親屬間財產之買賣」或「未成年人購置財產」之贈與稅申報案件，倘若先前未超過一百萬元贈與部分未申報及取得免稅證明書者，該如何舉證其支付之款項係來自購買人歷年受贈存款之資金來源證明，因攸關民眾切身權益，納稅人除應提示歷年贈與時之雙方銀行存摺影本供稽徵機關查核外，有關受贈存款運用過程相關資料也必須一併提供，以免嗣後途增徵納雙方困擾。

### **\*逃漏稅捐之處罰，調查基準日之認定原則**

調查基準日之認定係以稽徵機關函查日（即發文日）為準，如該公文書上所載發文日與稽徵機關寄發之郵戳日期不同，仍應以公文書上所載發文日期為調查基準日。稅捐稽徵法第48條之1前段規定：「納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款者，凡屬未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，左列之處罰一律免除；其涉及刑事責任者，並得免除其刑：一、本法第41條至第45條之處罰。二、各稅法所定關於逃漏稅之處罰。」上開所稱「進行調查之案件」，即以前揭調查基準日作為判定納稅義務人自動補報補繳行為，是否符合適用稅捐稽徵法第48條之1免罰規定之依據；準此，除查有其他最先調查之作爲外，稽徵機關函查公文書上所載發文日期，應足以認定稽徵機關已著手進行調查。只有在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，納稅義務人自行補報補繳所漏稅款之案件，其涉及稅捐稽徵法第41條至第45條及各稅法所定關於逃漏稅之處罰始得免除。

### **\*稅法有關「加計利息」與「滯納利息」之計算有何不同？**

納稅義務人依稅法規定得申請分期繳納之稅款或逾期自動補報繳納稅款，均應「加計利息」徵收，其利息所適用之利率與「滯納利息」不同，納稅人常有混淆之情事。所稱「加計利息」之計算是從本稅的應繳納日期屆滿之次日起算，其計算基礎僅本稅一項；而「滯納利息」

是自稅款的原始限繳日加30天滯納期屆滿日之次日起算，較「加計利息」之計算延後30天，且滯納利息的計算基礎為本稅加計滯納金。計算「滯納利息」所適用的利率是每年1月1日的中華郵政股份有限公司1年期定期存款利率；而「加計利息」所適用的利率，除申請延期申報及自動補報的加計利息仍適用每年1月1日中華郵政股份有限公司1年期定期存款利率外，遺產及贈與稅分期繳納的利息計算，則自應繳納稅款期限屆滿之日中華郵政股份有限公司1年期定期存款利率計算，利率有變動時，依變動後利率計算。納稅人有應繳納之稅款，請在限繳日期前繳納，如逾30日仍未繳納者，除移送法務部行政執行處強制執行外，並將加徵滯納金及滯納利息，增加額外負擔。

### **\*申請以遺產土地抵繳遺產稅，未經全體繼承人同意，如符合繼承人過半數及其應繼分合計過半數之同意，亦可辦理**

繼承人申請以遺產土地抵繳遺產稅，未經全體繼承人同意，如其同意抵繳之繼承人數合於土地法第34條之1規定，亦可申請辦理。依遺產及贈與稅法施行細則第49條第1項第3款規定，申請以實物抵繳遺產稅，須經全體繼承人簽章同意。倘因部分繼承人不同意抵繳時，即影響遺產稅繳納及遺產之繼承移轉，為使抵繳遺產稅之實物能順利辦妥抵稅及繼承移轉事宜，繼承人申請以遺產土地抵繳遺產稅者，雖未經全體繼承人同意，倘符合土地法第34條之1規定，即繼承人過半數及其應繼分合計過半數之同意，但其應繼分合計逾三分之二者，其人數不予計算，亦可申請以遺產土地抵繳遺產稅。

### **\*納稅義務人之代理人簽收之各種稅捐文書，具有送達效力**

稽徵機關所發之文書，除向納稅義務人送達外，亦得向納稅義務人之代理人、代表人、經理人或管理人送達。○君於91年7月23日死亡，繼承人申報遺產稅，經核定補徵應納稅額新臺幣（下同）46,090,392元。申請人主張○君生前有未償債務20,000,000元，請准予認列重新計算稅額云云，申經復查結果以繳款書限繳日期為92年1月25日（星期六，順延27日），已於91年11月12日合法送達，有繼承人之代理人簽收之繳款書送達回執影本可稽，申請人於92年9月23日始提出申請，已逾申請復查法定不變期限，而以程序不合予以駁回。按「為稽徵機關所發之各種文書，得向納稅義務人之代理人、代表人、經理人或管理人以為送達。」「納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依左列規定，申請復查：一、依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿翌日起算30日內，申請復查。」為稅捐稽徵法第19條第1項前段及35條第1項第1款所明定。向納稅義務人之代理人送達稅捐文書，如經代理人簽收，亦生法律上送達效力，是請納稅義務人（繼承人）釐清此觀念，以免影響自身權益。

### **\*被繼承人於生前領有重度殘障手冊，可否於申報遺產稅時再加扣「殘障特別扣除額」？**

可加扣「殘障特別扣除額」500萬元者，其身分必須為被繼承人之配偶、直系血親卑親屬及父母，前述3種身分之人，如在被繼承人死亡前即為身心殘障者，每人可加扣「殘障特別扣除額」500萬元，但被繼承人本身為殘障者，則不適用此一扣除規定。

### **\*公共設施保留地贈與配偶、直系血親免徵贈與稅**

部分民眾因誤解稅法規定，以為贈與公共設施保留地予其兄弟可以免徵贈與稅；經課徵贈與

稅後，當事人事後再辦理撤銷其贈與申報，徒增徵納雙方作業負擔。有關贈與公共設施保留地免課徵贈與稅，依都市計畫法第50條之1規定，受贈人必須為配偶、直系血親。又依民法規定，兄弟屬旁系血親而非直系血親，故無法適用前述規定免徵贈與稅；只有贈與自己之配偶、父母、祖父母、子女或孫子，方可適用免稅之規定。申報贈與公共設施保留地而申請免徵贈與稅者，應向贈與人戶籍所在地之國稅局所屬分局、稽徵所辦理申報，並檢附下列證明文件，以供審核：

- 一、贈與人與受贈人雙方之戶籍資料。
- 二、土地所在地主管機關（鄉鎮市公所、市政府工務局）所出具確屬公共設施保留地之證明（如已註記符合公共設施保留地字樣之使用分區證明）。
- 三、贈與時贈與標的土地增值稅免稅證明資料（如免稅證明書）。

### **\* 遺產稅實物抵繳的例外情形—免經全部繼承人之同意，仍能申辦遺產稅實物抵繳**

依遺產及贈與稅法規定遺產稅納稅義務人，可申請以被課徵遺產稅的財產抵繳遺產稅，但實務上，因繼承人間分配遺產之糾紛，導致部分繼承人不同意以實物抵繳完納稅捐，以致不能順利辦理繼承登記，而急於向國稅局尋求解決之道。依遺產及贈與稅法規定以實物抵繳遺產稅，須經全體繼承人簽章同意，若部分繼承人不同意抵繳時，因內政部曾函示同意地政機關可依土地法第34條之1規定，可依繼承人過半數之抵繳同意書，辦理抵稅土地之移轉登記，但必須抵繳標的物之所有權全部均為被繼承人所有，符合上述規定辦理實物抵繳，即無須全部繼承人同意。若是以遺產中非土地之標的物如房屋、股票等之財產申請實物抵繳，仍須檢附全體繼承人簽章之抵繳同意書，才可受理。除了繼承人中有居住大陸地區者，可依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條規定，以大陸地區繼承人已取得新臺幣二百萬元財產之證明，在申辦實物抵繳時，即無須再檢附大陸地區繼承人之同意書。

### **\* 法人贈與免課徵贈與稅，但受贈人受贈當年度應申報綜合所得稅**

近年來民眾利用贈與移轉財產之情形日趨普遍，甚至以營利事業名義贈與，雖以營利事業名義贈與免課徵贈與稅，但受贈人受贈當年度應申報綜合所得稅。依照遺產及贈與稅法第3條規定，贈與稅課徵對象為中華民國國民及非中華民國國民，也就是只對自然人的贈與行為課徵贈與稅，營利事業的贈與行為則不屬於贈與稅課徵範圍，不需要申報贈與稅。但依所得稅法第4條第1項第17款但書規定，取自營利事業之贈與，要課所得稅，此部分納稅義務人大都會疏忽或不知道，造成漏報所得，而遭補稅處罰。納稅義務人，在做財務規劃時，應全面考量相關法令規定，以達節稅之效果，避免因對法令之誤解，作錯誤之規劃而得不償失。

### **\* 納稅人申請農業用地免徵遺產稅時，應先向農政主管機關申請核發「農業用地作農業使用證明書」**

陳先生父親九三年間過世，其中遺留1筆農地，依規定可免徵遺產稅，應該如何辦理該筆農地之免稅申報？納稅義務人繼承或受贈取得土地時，如果該土地符合農業用地之條件，須檢附「農業用地作農業使用證明書」，才能享受農地的免稅優惠。依據農業發展條例第二條、第三九條第三項規定，核發農業用地作農業使用證明書之農政主管機關，在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣市為縣市政府，依其權責劃分，部分縣市由所轄區公所經建課、鄉鎮公所農業課核發，納稅人可逕向縣市政府查詢。

## \*贈與銀行存款未超過一百萬元應否辦理贈與稅申報

依遺產及贈與稅法第22條規定，贈與稅納稅義務人每年得自贈與總額中減除免稅額一百萬元，基於節稅規劃之考量，納稅人逐年將自己名下銀行存款轉存贈與子女的情形非常普遍。然而如父母贈與子女銀行存款未超過一百萬元，是否仍須辦理贈與稅申報？依遺產及贈與稅法第24條第1項規定，贈與人在同一年度內，贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額時，應於超過免稅額之贈與行為發生後30日內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。準此，如贈與他人之財產累計總額未超過一百萬元者，可免辦理贈與稅申報；但如為辦理產權移轉登記（如贈與標的為不動產或股票），需繳驗贈與稅免稅證明書者，仍應在贈與行為發生後30日內辦理贈與稅申報。進一步說明，父母贈與子女銀行存款未超過一百萬元，且在同一年度內無前次贈與，或累計贈與他人之財產總額未超過一百萬元者，雖可免辦理贈與稅申報，但是，如將來有另因涉及「二親等以內親屬間財產之買賣」或「未成年人購置財產」之贈與稅申報案件，倘若先前未超過1百萬元贈與部分未申報及取得免稅證明書者，該如何舉證其支付之款項係來自購買人歷年受贈存款之資金來源證明，因攸關民眾切身權益，特別指出，納稅人除應提示歷年贈與時之雙方銀行存摺影本供稽徵機關查核外，有關受贈存款運用過程相關資料也必須一併提供，以免嗣後途增徵納雙方困擾。

## =地方稅簡訊=

### \*持分共有土地合併各人之現值有增減者如何貼印花稅票

持分共有土地合併各人之現值有增減者如何貼印花稅票而感到疑問？各共有人持有土地之現值較合併前有所增減，具有讓受不動產性質，其所立憑以向主管機關申請物權登記之協議書，仍應就其土地現值增減部分按千分之一稅率貼用印花稅票。

### \*台財稅字第09404576540號

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。

### \*重購退稅後五年內將重購土地贈與配偶者應追繳原退稅款

土地稅法第37條有關追繳原退還稅款規定的立法意旨，係為避免當事人於申請退稅後即將另購的土地再行移轉或轉作其他用途，以逃漏土地增值稅；民法親屬編修正後，以妻名義登記的自用住宅用地，於出售後二年內以夫名義重購土地，或先以夫名義重購後二年內再出售以妻名義登記的土地，因該土地已屬妻所有，依據財政部規定，應不得適用重購退稅。土地所有權人因重購自用住宅用地，經核准依土地稅法第35條規定退還土地增值稅後，其重購的土地自完成移轉登記之日起，五年內再贈與移轉登記予其配偶，依現行民法的規定，其產權已由受贈配偶取得，係屬實質移轉，依土地稅法第37條規定，仍應追繳原退還稅款。

**\*區段徵收所領回的抵價地，經夫妻贈與後回贈本人，再移轉可適用重劃減徵的規定**

區段徵收所領回的抵價地，如果先辦理夫妻贈與，受贈人再移轉依法應課徵土地增值稅時，對贈與人持有期間土地之重劃，受贈人也可以主張適用土地稅法第39條之1第二項減徵百分之四十的規定。對於辦理夫妻贈與後回贈本人，本人再移轉依法應課徵土地增值稅時，也可以適用上開減徵土地增值稅百分之四十的規定。

### ※建築師、律師、會計師、代書、代理記帳業者開立收據應貼用印花稅票

建築師、律師、會計師、代書、代理記帳業者等收取業務收入所開立的收據，與購物時營業人所開立的統一發票或普通收據性質是不相同的，因為營業人所開立的統一發票或普通收據，均為營業稅課徵的對象，依印花稅法規定均免貼用印花稅票，但是建築師、律師、會計師、代書、代理記帳業等係屬執行業務者，其收入是繳納綜合所得稅，而不是繳納營業稅，於收取業務收入所開立的銀錢收據，要按每件金額千分之四貼用印花稅票。印花稅法對於銀錢收據的定義，係指收到銀錢所立之單據，並沒有自取或代收的分別，所以，於收受客戶電匯代繳稅款所出具的收據，雖然是代收代付性質，仍要貼用印花稅票。

### ※遺產分割協議書貼用印花稅票須知

被繼承人死亡後所遺留的不動產，由兩人以上繼承時，繼承人簽訂的遺產分割協議書，應依分割不動產契據稅率千分之一貼用印花稅票。繼承人持遺產分割協議書向主管機關申請物權登記，該協議書其分割不動產部分，即屬印花稅法第五條第五款「典賣、讓受及分割不動產契據」的課徵範圍，應就分割不動產部分按「分割協議書成立時」之不動產價值之千分之一，貼用印花稅票。至於遺產中其他非屬不動產之財產分割部分，因不屬於印花稅課稅範圍，就不用需貼用印花稅票。若應納印花稅的憑證，稅額巨大不便貼用印花稅票者，契約書持有人可向本處或分處申請開給繳款書繳納，再以繳納後之收據直接黏貼於契約書上即可，相當便利，省去購買及貼用印花稅票的麻煩。

### ※土地移轉後塗銷登記恢復原狀者，已繳納之土地增值稅准予退還

土地原以買賣原因辦理所有權移轉登記，經債權人訴請法院民事判決確定其買賣關係不存在，應予塗銷並已向地政機關辦理塗銷登記，恢復為原所有權人名義，免徵土地增值稅，其原已繳納之稅款，准予退還。上開退稅請求權消滅時效期間之起算點，係自法院民事判決確定之日起算，又退稅請求權之消滅時效期間如係於行政程序法施行後發生者，則有該法第131條第1項規定，公法上之請求權，除法律有特別規定外，因五年間不行使而消滅之適用。

### ※經法院執行拍賣之不動產，其滯欠未獲分配之稅捐，原所有權人仍應繳納

納稅義務人欠繳房屋稅、地價稅，該不動產經法院強制執行拍賣，其拍賣所得價款依序清償執行費用、土地增值稅、抵押權後，若滯欠之稅捐未能獲得分配受償，原所有權人仍須繳納拍賣前所滯欠稅款，不因不動產業經拍賣移轉而免繳。

### ※印花稅的特性

印花稅具有下列幾種特性：1．它是一種「憑證稅」。2．憑證如果只是書立，未交付或使用，可免貼印花稅票，但書立後一經「交付」或「使用」時，就要貼足印花稅票。3．「輕稅重罰」原則，也就是說，印花稅繳稅金額不多，但應該貼而不貼或貼用不足者，除補稅外，按

漏稅額處 5 倍至 1.5 倍罰鍰；貼用後沒有加蓋圖章註銷（個人可以簽名或劃押代替圖章）或註銷不合規定者，處 5 倍至 1.0 倍罰鍰；已註銷的印花稅票又揭下重用者，處 2.0 倍至 3.0 倍罰鍰。

### ※拒不提示課稅資料，小心受罰

稅捐稽徵機關為調查課稅資料，依規定要求納稅義務人或有關人員，提示課稅資料、文件或通知納稅義務人到稅捐處備詢，如置之不理，稅捐處可依規定予以處罰。辦理 94 年度印花稅應稅憑證檢查時，就有納稅義務人於收到公文時，無正當理由，拒不到稅捐處說明或不提示課稅資料，而被裁處 3 千元以上 3 萬元以下罰鍰的案例，由於印花稅憑證檢查作業尚在執行中，所以特別呼籲，於收到公文時請務必配合辦理，以免遭受處罰。

### ※同一縣（市）持有多筆土地，總歸戶累進課徵地價稅

地價稅的課徵，係以各縣市為單位採總歸戶制，按累進稅率計課。而所謂總歸戶制，即指每一土地所有權人在同一縣市內所有的土地合併歸成一戶，再按其地價總額依各該直轄市或縣（市）土地（不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地）7 公畝之平均地價為累進起點地價計課地價稅。因此納稅義務人雖在同一縣（市）有多筆土地，祇會收到一張地價稅單；如所有土地分別坐落兩個縣（市）以上，則將分別收到土地所轄稅捐機關所填發的地價稅單。

### ※未辦保存登記之房屋所立辦理契稅申報之契據，尚非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定『向主管機關申請物權登記之契據』

買賣移轉未辦保存登記之房屋，因無法向物權登記機關辦理變更登記，其所立向稅捐稽徵機關辦理契稅申報之契據，因無從申請物權登記，尚非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定『向主管機關申請物權登記之契據』。

### ※經法院執行拍賣之不動產，其滯欠未獲分配之稅捐，原所有權人仍應繳納

納稅義務人欠繳房屋稅、地價稅，該不動產經法院強制執行拍賣，其拍賣所得價款依序清償執行費用、土地增值稅、抵押權後，若滯欠之稅捐未能獲得分配受償，原所有權人仍須繳納拍賣前所滯欠稅款，不因不動產業經拍賣移轉而免繳。

### ※拒收稅單，稽徵機關可寄存於村里辦公處，為合法送達

過去曾有納稅義務人一聽到郵差送到的掛號信是稅捐稽徵機關所發出的，就不願意簽收，造成稅單無法完成送達程序，財政部對於稅捐稽徵法 18 條修訂闡釋，可依法將稅單辦理寄存送達於送達地縣轄之鄉鎮市公所或直轄市、市轄之區公所及村里辦公處或警察機關，經滯納期 30 天仍不為繳納，除加徵 1.5% 滯納金外，依法仍應移送行政執行處強制執行，納稅義務人不得以未收到稅單主張免罰。

### ※稅單或稽徵文書，不獲會晤納稅義務人，可寄存於郵局，為合法送達

稅單經送達於納稅義務人之住居所、事務所或營業所不獲會晤納稅義務人，亦無受領文書之同居人、受僱人及應送處所之接收郵件人員時，稅單得依法寄存於郵局，以利納稅義務人領取繳納，若逾期未完納稅捐，經逾滯納期滿 30 天後，除加徵 1.5% 滯納金外，依法仍應移

送行政執行處強制執行。

### ※地價稅稅率以直轄市或縣（市）轄區內之地價總額累進計徵

地價稅係按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵，土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率千分之十徵收；超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

- 一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部份課徵千分之十五。
- 二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部份課徵千分之二十五。
- 三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部份課徵千分之三十五。
- 四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部份課徵千分之四十五。
- 五、過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部份課徵千分之五十五。

所稱累進起點地價，係以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

### ※因遺贈取得之不動產不屬契稅課徵範圍。

因遺贈而取得不動產所有權，已依遺產稅法規定申報繳納遺產稅，為免就同一移轉行為重複課徵，契稅自應不課徵。

### ※『遺產分割協議書』應否貼用印花稅票？

遺產分割協議書，如包括不動產分割在內，且持憑向主管機關申請物權登記，核屬印花稅第 5 條第 5 款「典賣、讓受及分割不動產契據」課徵範圍，應按協議成立時價值之 1%貼用印花稅票。

### ※地價稅以 8 月 3 1 日為納稅義務基準日

九十四年地價稅已於 1 1 月 1 日起開徵，民眾來電查詢，土地已經在九、十月賣了，為何還收到地價稅繳款書？或土地才買不到半年，為何要負擔全部地價稅？依土地稅法施行細則第 2 0 條規定，各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。9 4 年（期）地價稅為一年徵收一次，以 8 月 3 1 日為納稅義務基準日，換言之，9 4 年 8 月 3 1 日課稅土地登記在誰的名下，誰就要負擔那筆土地 9 4 全年（期）之地價稅。

### ※防火巷無減免地價稅規定之適用

時有民眾查詢，防火巷無償供公共使用，可否免徵地價稅？一般在建築房屋時，因建築相關法令之規定，必須預留法定空地，建商為期建物使用空間最大，往往將這些法定空地留供防火巷使用，而此類防火巷用地雖然確實無償提供公共使用，惟係屬於法定空地，仍不符合減免地價稅之規定。

### ※更名登記非契稅申報範圍

更名登記非契稅條例第二條所定應申報繳納契稅之範圍，亦無徵免契稅問題。（財政部賦稅署 87/12/19 台稅三發第 871980993 號函）

### ※報繳契稅後無法取得產權者所繳稅款可辦理退稅

未辦保存登記之房屋移轉，於報繳契稅辦竣房屋納稅義務人名義變更後，經法院查封拍賣，致原移轉契約撤銷或解除，承受人無法取得產權者，依規定應准免徵契稅，其原繳納之稅款可辦理退稅。

### ※私立學校取得不動產不得免徵契稅

私立學校取得不動產，現行稅法尚無免徵契稅之規定。校承購校地，仍請依法繳納契稅。(財政部 65/06/14 台財稅第 33842 號函)

### ※政府出售貧民住宅可免徵契稅

政府興建貧民住宅出售，為配合政府安定國民生活及增進社會福祉之政策，可免徵契稅(財政部 68/12/27 台財稅第 39404 號函)

### ※無產權登記之夾層如有移轉應一併課徵契稅

樓間夾層固經全體起造人協議不為產權之登記，但仍不失為不動產之一種，如有產權移轉情事，依法應課徵契稅。

### ※若有溢繳應退之稅捐，可申請退稅惟應先抵繳其滯欠

常有民眾來電詢問，其本人或家人不小心重複至稅捐機關補單繳納稅款，所溢繳的稅款可否退回？稅捐稽徵處表示：確屬重複繳納之稅款，納稅義務人可依據稅捐稽徵法第 28 條規定，自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還，或是稅捐機關發現重複繳納者，亦會主動辦理退稅，以維護納稅義務人的權利。惟依同法第 39 條規定，稅捐稽徵機關於辦理退稅前，會先查明納稅義務人有無欠繳稅款，若有滯欠稅款時則須先抵繳其欠稅後，再將剩餘款項退還。

### ※稅單既經公示送達即生合法送達效力

納稅義務人張先生於接到行政執行處傳繳通知其尚有滯欠稅款，經向稅捐稽徵機關詢問方知係因其人在國外，郵政機關因其行蹤不明，無法將繳款書等文書送達而退回，張先生不服，主張其人既已在公文送達期間出國，應屬不合法送達，要求免加徵滯納金。稅捐稽徵法第 18 條規定，應受送達人行蹤不明，致文書無從向其戶籍地送達者，應由稅捐稽徵機關保管應受達之文書，而於其牌示處黏貼，並於新聞紙登載公告，即生合法送達效力。復依財政部 80 年 11 月 11 日台財稅第 800396115 號函釋，稅單一經依法公示送達，即發生送達之效力，事後納稅義務人尚難主張公示送達期間其身在國外，而阻其效力。故張先生既未依稽徵機關指定之期限繳納稅捐，即需依法按滯納數額加徵滯納金。





# 最高行政法院判決

## 租稅之核課及免除決定其性質上為確認性質之行政處分

最高行政法院 94 年判字第 1605 號判決

上列當事人間因土地增值稅事件，上訴人不服中華民國 93 年 4 月 21 日臺中高等行政法院 92 年度訴字第 721 號判決，提起上訴。本院判決如下：

主 文 上訴駁回。

理 由

壹、本件上訴人主張：查係爭坐落○○縣○○鎮○○段第 504 地號土地（下稱係爭土地）原為上訴人之被繼承人○○○所有，民國（下同）88 年 8 月 16 日○○○將之贈與上訴人，並於同年 8 月 21 日向被上訴人申報移轉，經被上訴人審查上訴人所提出由溪湖鎮公所核發之土地分區使用證明，且向溪湖鎮公所查核無誤後，認係爭土地為公共設施保留地，符合免徵土地增值稅之要件，遂核定係爭土地當次之移轉免徵土地增值稅。此一核定顯為被上訴人之行政處分，其性質屬授益之確認處分，依行政程式法第 110 條第 3 項之規定，在此行政處分未經撤銷、廢止或因其他事由而失效前，其效力繼續存在。然被上訴人卻於 91 年 7 月 26 日以彰稅員分 2 字第 09100195030 號函，以○○○為受文者通知補徵土地增值稅，嗣發現○○○已死亡，遂於 91 年 10 月 23 日以彰稅員分 2 字第 09100291141 號函通知上訴人補徵土地增值稅。惟通觀該函內容，並無一語提及是否「撤銷」或如何處理原核定免稅之處分，僅稱係爭土地之移轉無土地稅法第 39 條第 2 項免徵土地增值稅之適用，此應僅足認係對於事實及法律適用之陳述，屬觀念之通知而非撤銷處分之通知。則被上訴人 88 年間對係爭土地之移轉所為免徵土地增值稅之核定處分，顯然並未經撤銷，對被上訴人尚有拘束力。是可知被上訴人係爭核課處分，顯然違反行政程式法第 110 條第 3 項之規定，違法加負擔於上訴人，損害上訴人之權利。又稅捐稽徵法第 21 條第 2 項前段所稱「另發現應徵之稅捐」，顯指有應納稅額漏未發現者而言，並不包括應納稅額已明知，而經核定免稅者。況縱依上開稅捐稽徵法之規定，亦無從得出原免稅核定無庸撤銷之結論，該規定相對於行政程式法第 110 條第 3 項，並非特別規定，原審適用法規顯有違誤。至於被上訴人若認前於 88 年所為免徵土地增值稅之核定處分於法有違，應予撤銷，則依行政程式法第 117 條之規定，被上訴人雖非不得依職權予以撤銷，但所謂「撤銷」同為行政處分之一種，依行政程式法第 95 條第 1 項之規定，雖得以書面、言詞或其他方式為之，然若自被上訴人認係撤銷處分之書面中，竟無從得知被上訴人所為「撤銷」之意思表示，甚至被上訴人認得撤銷之理由、撤銷之法律依據等，均付諸闕如。則被上訴人此等行政行為，顯然嚴重違反行政程式法第 5 條之明文，應認此等違法為重大明顯之瑕疵，依行政程式法第 111 條第 7 款之規定，不生撤銷原核定處分之效力。退一步言，縱認被上訴人有撤銷原核定處分之意。然查原免稅之核定處分既為有相對人（○○○）之行政處分，被上訴人欲撤銷此一處分，即須另為一撤銷處分，且此一撤銷處分，應同以原相對人為處分之相對人，並對之為送達、通知或使其知悉，方足生撤銷之效力，此觀行政程式法第 110 條第 1 項之規定自明。惟原核定處分之相對人○○○業於 90 年 5 月 29 日

死亡，被上訴人卻遲至91年7月26日方行發文，顯已無從對其為合法之送達。而依民法第1148條第1項規定，所謂財產上之義務雖包括公法上之債務在內，然一則○○○死亡當時，因被上訴人於88年間所為之免稅處分仍屬有效，○○○於生前並無未曾完納之稅捐債務存在，自無遺存稅捐債務而須由上訴人繼承；再則若認被上訴人於88年間之免稅處分應予撤銷，○○○於死亡當時，僅係處於隨時可能因原處分撤銷而遭受財產上不利益之狀態，尙未實際發生財產上之不利益，此種隨時可能受財產上不利益之狀態，顯然並非已發生之債務，無從以之為繼承之標的而由上訴人所繼承，僅得認此種隨時可能受財產上不利益之狀態乃隨○○○之死亡而確定解消。是故被上訴人於○○○死亡後，顯無從撤銷係爭免稅核定處分。又稅捐稽徵法第14條所定應由繼承人繼承者，乃納稅義務人依法應徵納之稅捐，所謂依法應徵納之稅捐包括已為課徵核定、未為課徵核定及漏為課徵核定而尙未繳納之稅捐，至已為免稅核定者（並非漏未核定），在免稅之核定處分尙未撤銷前，納稅義務人顯然依法無庸繳納任何稅捐，被上訴人援引稅捐稽徵法第14條為向上訴人徵稅之依據，應有誤解。原判決認被上訴人得不受原免稅核定處分之拘束，而另向上訴人核課土地增值稅，亦違行政程式法之明文，應有適用法規不當之違法。另參照行政程式法第114條第2項規定之意旨，及學界通說之見解，均認行政機關雖非不得為處分理由之追補，然應限於訴願程式終結前或不經訴願程式者於起訴前為之，逾此期間之理由追補不得為之。故被上訴人遲至原審訴訟終結前方撤銷原免稅核定之處分，無從補正原處分違法之瑕疵。原判決對此卻為相反之認定，其判決顯違背法令。再者，縱認被上訴人得合法為88年原核定免稅處分之一部或全部之撤銷，但係爭免稅核定處分係一授益處分，若有行政程式法第117條但書第2款所定之情形，即不得撤銷之。查被上訴人所以於88年間作成系爭免稅核定之處分，乃依據溪湖鎮公所核發係爭土地之分區使用證明之記載，且被上訴人並曾受理上訴人之申請後去函溪湖鎮公所查詢確認，而○○○亦認系爭土地是時尙屬公共設施保留地，○○○既未為詐欺、脅迫或賄賂，亦不曾對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，○○○顯然並無信賴不值得保護之情形存在。又所謂重大過失，乃指欠缺一般人均有之注意而言。原判決稱都市計畫暨其細部計畫均已完成法定程式發佈實施，且○○○又為自辦市地重劃之共同發起人，對於係爭土地已非公共設施保留地一節，無從諉為不知，故有重大過失云云，顯然強令人民對於連公務員都搞不清楚的事情，要比公務員瞭解的更正確、更仔細，應有不當之處。且○○○因信賴所致之損害顯為係爭土地之所有權，此為無從回復之損害，此損害之金額已大於撤銷原免稅核定處分所欲維護之公益，依行政程式法第117條但書第2款之規定，被上訴人亦不得撤銷原免稅核定處分。況職司核發土地分區使用證明之溪湖鎮公所，及職司審查免稅要件是否符合之被上訴人，在彰化縣政府同有公告可供查閱之條件下，仍不免誤認係爭土地仍屬公園區。而○○○固共同擔任「大竹自辦市地重劃區籌備會」之發起人，惟○○○時年逾80，並不具相關專業背景，其有此誤解更為人之常情。退一步言，「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」行政程序法第8條定有明文。再依臺北高等行政法院91年度訴字第384號判決意旨，若如被上訴人所言，係爭土地非屬公共設施保留地之事實至為明確，則被上訴人豈非故意於審查應否免稅時不予查核，事後方行補徵，如此，被上訴人所為何有誠實信用可言？依上開行政程式法及行政訴訟法第4條第2項之規定，被上訴人撤銷原免稅核定並補徵土地增值稅之處分，顯屬濫用權力之行政處分，應以違法論，爰

請求廢棄原判決。

- 貳、被上訴人則以：查本案係爭土地原屬60年6月25日發佈實施「溪湖都市計畫」案所劃設之公兒16鄰里公園兼兒童遊樂場用地，經79年12月21日公告實施「變更溪湖都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」，附帶條件變更爲住宅區。本案「擬定溪湖都市計畫（原公兒16鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更爲住宅區）細部計畫案」，亦經彰化縣政府87年5月14日公告實施，有彰化縣政府87年5月14日87彰府工都字第078479號函、91年6月14日府城計字第09101069460號、91年8月8日府城計字第09101440790號函、暨溪湖鎮公所細部計畫書附案可稽。按都市計畫法第42條規定及內政部91年6月10日台內營字第0910084275號函釋，須經都市計畫法劃設爲公共設施用地，且留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，方爲公共設施保留地。係爭土地已於79年公告實施，附帶條件變更爲住宅區，既非都市計畫法第42條規定劃設之公共設施用地，更遑論爲公共設施保留地；且查細部計畫書中土地使用示意圖，係爭土地細部計畫劃設爲住宅區，亦非公共設施用地，依內政部91年6月10日台內營字第0910084275號函釋自非屬公共設施保留地，該土地於買賣當時並無免徵土地增值稅之適用。另上訴人之父○○○以係爭土地於88年3月間參加彰化縣溪湖鎮大竹自辦市地重劃區重劃計畫，有該計畫區籌備會申請函在卷可徵，此函記載○○○亦爲發起人之一，該計畫於88年8月4日經彰化縣政府核定，均於○○○於88年8月16日將係爭土地移轉所有權予上訴人之前，是上訴人之父○○○於係爭土地移轉之前，顯已得知該土地已參加市地重劃，並對於依上開法律規定，係爭土地雖有部分土地於重劃後做爲公共設施用地，惟該公共設施保留地係土地所有權人以市地重劃方式取得，並無適用土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅規定之事由，縱非明知此法律規定，亦難謂無因重大過失而不知之情形，依行政程式法第119條規定，其對係爭土地免徵土地增值稅之處分即不值得保護，自不得主張有信賴保護原則之適用。次查，被上訴人91年10月23日彰稅員分2字第09100291140號函，雖未以文字表明撤銷原先之免稅處分，惟按行政處分之意思表達，並非可完全拘泥於文字，而應依處分之內容及文義予以探究其意，依該處分□述之事實及理由之說明內容，一般人均可得知其後補徵土地增值稅處分係變更先前之免稅處分，而對上訴人發生課稅處分之法律效果，且被上訴人另於93年3月5日以彰稅員分1字第0930012826號函再重申撤銷先前之免稅處分，是補稅處分並無上訴人所指稱違反行政程式法第5條之規定及依同法第111條第7款規定爲無效行政處分之情事，另被上訴人先前之免稅處分，亦無同法第110條第3項所規定未經撤銷而其效力仍繼續存在之情形。再查，上訴人爲○○○之繼承人，依據民法第1148條前段之規定，應繼承被繼承人○○○生前之一切權利及義務，亦包括公法上繳納稅捐之義務，○○○生前既依法應繳納係爭土地之土地增值稅，此義務於○○○死亡後，自應由上訴人及其他繼承人繼承，是被上訴人因上訴人之父○○○於90年5月29日死亡，改向上訴人及另5位繼承人發單補徵係爭土地之土地增值稅，於法自屬有據等語，資爲抗辯。
- 參、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：查係爭土地原屬60年6月25日發佈實施「溪湖都市計畫」案所劃設之公兒16鄰里公園兼兒童遊樂場用地，經79年12月21日公告實施「變更溪湖都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」，附

帶條件變更為住宅區。而「擬定溪湖都市計畫（原公兒16鄰里公園兼兒童遊樂場用地變更為住宅區）細部計畫案」，亦經彰化縣政府87年5月14日公告實施，有彰化縣政府91年8月8日府城計字第09101440790號函及溪湖鎮公所細部計畫書在卷可稽。次查，該案細部計畫所提供之公共設施鄰里公園兼兒童遊樂場，未來應採市地重劃方式進行開發，又溪湖鎮大竹自辦市地重劃區重劃計畫書於88年8月4日核定，亦有彰化縣政府92年12月5日府城計字第092020226674號函及92年5月12日府地價字第0920082787號函在卷可佐。再者，上訴人亦陳稱係爭土地於89年11月10日重劃結果確定，該土地應有49.95%提供做為公共設施用地，並提出上訴人之被繼承人○○○參加市地重劃之負擔總費用之證明書為證。因此，係爭土地既由原土地所有權人○○○參加彰化縣溪湖鎮大竹自辦市地重劃，該土地49.95%於縱有於重劃後做為公共設施用地之事實，惟該公共設施用地並非由政府依徵收方式取得，而係土地所有權人以市地重劃方式取得，依上開說明，自無適用土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅之規定。再按租稅採法律主義，為憲法第19條明定之原則，課稅應有法律依據，免稅亦然，被上訴人所為免徵係爭土地之土地增值稅之處分，原所依據之事實適用法律規定後予以免稅，於事後發現該事實有誤而不符免稅之法律規定，再對納稅義務人予以補徵土地增值稅，自符合稅捐稽徵法第21條第2項前段之規定，又稅捐稽徵法係對稅捐事項規範納稅義務人及稽徵程式，與行政程式法對於行政機關所為一切行政行為之規定，應屬特別規定而應優先適用（行政程式法第3條第1項，亦規定：行政機關為行政行為時，除法律另有規定者外，應依本法規定為之。），是被上訴人依稅捐稽徵法第21條第2項前段之規定於核課期間內，發現係爭土地於買賣當時並無免土地增值稅之事由，進而為本件之補徵土地增值稅處分，自屬有據。再者，縱可認為稅捐稽徵機關之免稅處分係對人民之授益處分，惟此種授予人民利益之行政處分，因有違法情事應予撤銷時，依行政程式法第117條之規定，如撤銷對公益無重大危害，受益人之信賴利益並未大於撤銷所欲維護之公益，且其信賴並無值得保護之情形，行政機關自得撤銷該違法之行政處分。查上訴人之被繼承人○○○以係爭土地於88年3月間參加彰化縣溪湖鎮大竹自辦市地重劃區重劃計畫，有該計畫區籌備會申請函在卷可徵，此函記載○○○亦為發起人之一，該計畫於88年8月4日經彰化縣政府核定，均於○○○於88年8月16日將係爭土地移轉所有權予上訴人之前，是上訴人之被繼承人○○○於系爭土地移轉之前，顯已得知該土地已參加市地重劃，並對於依上開法律規定，系爭土地雖有部分土地於重劃後作為公共設施用地，惟該公共設施保留地係土地所有權人以市地重劃方式取得，並無適用土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅規定之事由，縱非明知此法律規定，亦難謂無因重大過失而不知之情形，其對被上訴人上開係爭土地免徵土地增值稅之處分即不值得保護，上訴人自不得對此主張有信賴保護原則之適用。至上訴人之父○○○於88年8月16日將係爭土地以買賣方式移轉所有權予上訴人，並於同年8月21日共同向被上訴人所屬員林分處申報土地現值，並申請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅。經被上訴人查明後，依土地稅法第39條第2項規定，免徵土地增值稅7,477,581元，嗣被上訴人再查得係爭土地於買賣當時並無免徵土地增值稅之適用，因納稅義務人○○○於90年5月29日死亡，爰依稅捐稽徵法第21條及土地稅法第5條及第39條第2項規定，以91年10月23日彰稅員分2字第0910029114號函〈即原處分〉

向上訴人及另5位繼承人補徵被繼承人○○○生前所免徵之土地增值稅。依卷附本件被上訴人原處分，雖未以文字表明撤銷原先之免稅處分，惟按行政處分之意思表達，並非可完全拘泥於文字，而應依處分內容及文義予以探究其意，依被上訴人上開處分□述之事實及理由之說明內容，一般人均可得知被上訴人其後補徵土地增值稅處分係變更先前之免稅處分，而對上訴人發生課稅處分之法律效果（上訴人對此稱該函僅屬觀念通知，自有未合），且被上訴人另於93年3月5日以彰稅員分1字第0930012826號函再重申撤銷先前之免稅處分，是原處分並無有上訴人所指稱違反行政程序法第5條之規定及依同法第111條第7款規定為無效行政處分之情事，另被上訴人先前之免稅處分，亦無同法第110條第3項所規定未經撤銷而其效力仍繼續存在之情形。再查，上訴人為○○○之繼承人，依據民法第1148條前段之規定，應繼承被繼承人○○○生前之一切權利及義務，亦包括公法上繳納稅捐之義務，是被上訴人因上訴人之父○○○於90年5月29日死亡，○○○生前既依法應繳納係爭土地之土地增值稅，此義務於○○○死亡後，自應由上訴人及其他繼承人繼承，是本件被上訴人以原處分向上訴人及另5位繼承人發單補徵係爭土地之土地增值稅，於法自屬有據。上訴人將○○○生前依法應繳納之稅捐義務，解釋為因其死亡而消滅，顯有誤會。綜上所陳，被上訴人以原處分對上訴人補徵係爭土地之土地增值稅，並駁回上訴人之複查申請，均無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。上訴人訴請均予撤銷，非有理由，乃判決駁回上訴人在原審之訴。

肆、本院查：（一）、按「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項之規定，免徵土地增值稅。」，為土地稅法第39條第1項及第2項前段所明定。本件上訴人之父○○○於88年8月16日將所有坐落○○縣○○鎮○○段504地號土地以買賣方式移轉所有權予上訴人，並於同年8月21日共同向被上訴人所屬員林分處申報土地現值，並申請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅。被上訴人乃函請溪湖鎮公所查明係爭土地是否屬尚未徵收之都市計畫法指定之公共設施保留地，嗣經該公所函復該係爭土地係屬溪湖都市計畫公共設施保留地。被上訴人乃依土地稅法第39條第2項規定，免徵土地增值稅7,477,581元在案。嗣因財政部臺灣省中區國稅局員林稽徵所函轉彰化縣政府91年6月14日府城計字第09101069460號函，始查得係爭土地已於79年12月21日公告實施「變更溪湖都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」，附帶條件變更為「住宅區」，依內政部87年6月30日台內營字第8772176號函釋規定，非屬都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，是買賣當時並無免徵土地增值稅之適用，因納稅義務人○○○於90年5月29日死亡，爰依稅捐稽徵法第21條及土地稅法第5條及第39條第2項規定，向上訴人及另5位繼承人補徵被繼承人○○○生前所免徵之土地增值稅，上訴人不服，申請複查、訴願均未獲變更，乃提起本件行政訴訟。原判決關於係爭土地不符合土地稅法第39條第2項所規定免徵土地增值稅之要件；係爭土地雖有部分土地於重劃後作為公共設施用地，惟該公共設施保留地係土地所有權人以市地重劃方式取得，並無適用土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅規定之事由；補徵核課處分已實質變更原免徵處分，以及上訴人在原審之主張如何不足採等事項均已詳為斷論。又上訴人係概括繼承其被繼承人在稅法上之地位，負有納稅義務之繼承人，繼承納稅義務、申報義務等被繼承人應負之義務，並成為稅捐核課處分及變更處分

等處分之相對人。再者，租稅之核課及免除決定，其性質上為確認性質之行政處分，亦即確認符合課稅法定要件之稅額或免徵之法定要件，其本身並非創設權利，因課稅要件之成立或減免係依據法律規定而成立或減免。則被上訴人對於上訴人將免徵處分變更為補徵核課處分，於法並無不合，本件尚無信賴保護原則之適用，且被繼承人○○○之係爭土地增值稅之納稅義務，由上訴人概括繼承之，不因被繼承人死亡而消滅。是原判決認本件原處分認事用法，均無違誤，維持原處分及訴願決定，而駁回上訴人在原審之訴，其所適用之法規與該案應適用之現行法規並無違背，與解釋判例，亦無抵觸，並無所謂原判決有違背法令之情形；又證據之取捨與當事人所希冀者不同，致其事實之認定亦異於該當事人之主張者，不得謂為原判決有違背法令之情形。(二)、上訴人對於業經原判決詳予論述不採之事由再予爭執，核屬法律上見解之歧異，要難謂為原判決有違背法令之情形。本件上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違誤，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 9 4 年 1 0 月 2 0 日

