

☆專題論述

信託財產特性之探討----- 1

☆房地產專欄

彰化縣伸港(全興地區)區段徵收範圍內可供建築土地標售----- 7

登記錯誤抵押地縮水國賠等十年----- 11

銀行代位辦繼承須先繳清欠稅----- 11

生前財產移轉及早動作省稅多----- 12

親屬關係繼承日前消滅受贈財產可免課遺產稅----- 12

有土斯有財台開中市科技園區賺九億多----- 13

建照年增率店面遠高於住宅----- 13

中科房地產愈來愈看好----- 14

高鐵狗年俏青埔、六家房市買氣旺旺來----- 14

上季房市旺季房價卻漲不動----- 15

房價穩定復甦創 18 季新高----- 15

法拍屋中南部比北部多----- 16

台中七期房地產增值潛力大----- 17

今年房價估有 5%到 20%漲幅----- 17

台中都會區潛藏餘屋壓力----- 18

舊屋翻新平均每坪 8 千 8 百元預售屋 9 千至 1 萬元總價愈高裝潢費愈多----- 18

埔里勾勒美夢建商收購空屋----- 18

扶養老母死後不能「免責」----- 19

2006 房市展望穩定中求發展----- 20

☆稅務天地

國稅簡訊----- 21

地方稅簡訊----- 22

☆高等行政法院判決

行政裁量之過程及結果均需符合法規之授權目的及其範圍(最高行政法院
判決 94 年判字第 1800 號)----- 26

發行\彰化縣地政士公會

理事長：施景鈞

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

＝ 專題論述 ＝

信託財產特性之探討

葉裕州

壹、前言

信託法公布施行後，¹提供了一種新的財產管理方法。信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」可知信託係以財產之管理或處分為目的，故信託若無財產，即不能成立信託。換句話說，信託關係是以一定的財產權為限²。信託一旦經創設即形成以信託財產為中心的法律關係³。本文專章探討信託財產之特性。

貳、信託財產之定義及其公示

信託財產之定義及其公示方法分述於下：

一、信託財產之定義

在信託機制中委託人提供財產權並移轉交付予受託人，此財產權即為信託財產。信託法第九條第一項規定：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。」由此可知，得為信託財產者，係以財產權為限。所謂財產權，指具有財產價值的權利，可分為債權、物權與無體財產權。債權指一方當事人（債權人）基於債之關係得向他方當事人（債務人）請求給付的權利。物權得直接支配其物而享受其利益，並排除他人干涉的權利，例如所有權、地上權、抵押權。另準物權的礦業權及漁業權亦屬之。無體財產權係以精神創造為客體的權利，包括著作權、專利權、商標權，合稱智慧財產權。⁴依一般之解釋乃指可依金錢計算價值的權利。⁵

依信託之意旨，得為信託財產者，應限於積極財產，如以債務等消極財產成立的信託，受益人不但無收益可言，反而因信託關係而負擔債務，有違信託制度本來的意旨，應認為無效。又信託行為既是法律行為的一種，故信託標的物的財產權必須可能、確定、合法。因此，如屬抽象的利益，例如商譽、事業經營控制權、主顧客等營業上的利益，因非屬確定的獨立財產，尚難成為信託財產。⁶

二、信託財產之公示

信託行為所產生的法律關係，具有對抗第三人的效力，即具有物權的效力，為了保護交易相對人的利益，以維交易安全。因此，在信託法第四條⁷設有「信託公示制度」。茲將信託

¹ 信託法於民國 85 年 1 月 26 日公布。

² 潘秀菊，信託之實用權益，永然文化，頁 16。

³ 謝哲勝，信託法總論，元照，2003 年 6 月，頁 47。

⁴ 王澤鑑，法學入門，2002 年 9 月，頁 39。

⁵ 王志誠，信託法，五南，2005 年 3 月，頁 105。

⁶ 王志誠，信託法，頁 105、106。

⁷ 信託法第四條規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。

以有價證券為信託者，非依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明為信託財產，不得對抗第三人。以股票或公司債券為信託者，非經通知發行公司，不得對抗該公司。」

財產公示之方法及效力敘於下：

(一) 信託財產公示之方法：

信託財產公示之方法，因其財產性質之不同，其公示方法亦有所差異，我國信託法第四條僅就三種類型的財產權規定其公示方法，本文除說明信託法法定的公示方法外，並論及信託法未規範的信託財產應如何達到其公示的目的，分別說明於下：

1. 以應登記或註冊之財產權為信託者

信託法第四條第一項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗⁸第三人。」其所謂應登記之財產權，例如不動產物權（民法第七百五十八條）、耕作權（土地法第一百三十三條）、礦業權（礦業法第十一條）、電業權（電業法第十八條）、水權（水利法第二十七條）、漁業權（漁業法第二十一條）及海商法的船舶所有權與船舶抵押權（海商法第九條、第三十四條）等是。⁹

以上述應登記或註冊之財產權為信託者，其不僅應踐行登記或註冊的手續，使該處分行為生效，同時尚須踐行信託登記的程序，以發生對抗效力。其中，如以土地權利為信託財產者，應依土地登記規則第九章的規定（第一百二十四條至第一百三十三條），辦理土地權利的信託登記。¹⁰

2. 以有價證券為信託者

信託法第四條第二項規定：「以有價證券為信託者，非依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明為信託財產，不得對抗第三人。」所謂有價證券¹¹，是指表彰財產權的證券，其權利的行使與移轉，以持有證券為必要者而言。

以上述的有價證券為對象設立信託時，除須履行有價證券的移轉手續外，尚須於證券上或其他表彰權利之文件上載明為信託財產，以為公示；有價證券若由證券集中保管時，則於帳簿上載明「信託財產」之意旨即可，始能取得對抗第三人的效力。信託法第四條第二項及第十八條第二項第二款所稱之『有價證券』，係指『記名式有價證券』，不包括『無記名式有價證券』，如此在適用上方不致產生障礙。¹²

3. 以股票或公司債為信託者

按股票或公司債為有價證券的一種，因此以股票或公司債為信託者，須先踐行信託法第

⁸ 呂錦峰、鄭光禮、林仟雯、黃文和合著，速解信託實務案例，永然文化，2003年10月，頁32。所謂對抗，係信託關係人得主張信託關係存在。

⁹ 陳銘福，信託法，書泉，2001年12月，頁7。王志誠，信託法，五南，2005年3月，頁97。

¹⁰ 王志誠，信託法，頁97。

¹¹ 證券交易法第六條「本法所稱有價證券，謂政府債券、公司股票、公司債券及經財政部核定之其他有價證券。新股認購權利證書、新股權利證書及前項各種有價證券之價款繳納憑證或表明其權利之證書，視為有價證券。前二項規定之有價證券，未印製表示其權利之實體有價證券者，亦視為有價證券。」

¹² 法務部，民國91年06月21日，法律字第0910700299號函，說明二、首揭疑義經本部於九十一年六月十三日邀集學者專家及相關目的事業主管機關研商獲致結論略以：「（一）信託法第四條第二項宜解釋為各目的事業主管機關得分別以法規命令就其主管之各種有價證券規定信託公示記載方式之授權依據。又上開條文及同法第十八條第二項第二款所稱之『有價證券』，係指『記名式有價證券』，不包括『無記名式有價證券』，如此在適用上方不致產生障礙。（二）各目的事業主管機關應即依信託法第四條第二項規定，分別就其主管之各種有價證券儘速規定信託公示之記載方式，俾利信託業務之發展。至是否尚有『無目的事業主管機關之有價證券』，而需法務部本於信託法主管之立場另行規定此類有價證券信託公示之記載方式？請法律事務司另行研究。（三）以有價證券為信託者，如因目的事業主管機關未就該有價證券為信託公示記載方式之規定，致信託當事人間無從依其規定之方式記載或自行為簡單之記載者，宜解為僅得對抗有惡意或重大過之第三人。」

四條第二項的公示程序，始能對抗第三人。又為使公司知悉何種股票或公司債係信託財產，信託法第四條第三項規定：「以股票或公司債券為信託者，非經通知發行公司，不得對抗該公司。」。

4.以無法定公示方法的財產權為信託者

所謂法定公示方法，即是信託法第四條所定的公示方法，已如上述。若以動產或金錢為信託財產而設立信託，因無法定的公示方法，究應如何處理？若以動產設備交付信託，除將信託契約經公證人的公、認證外，可在動產設備上標示或烙印「信託財產-委託人○○○」字樣，如此可明辨為信託財產。若私人間以金錢為信託，同樣，除將信託契約經公證人的公、認證外，可在金融機構開立信託專戶。¹³在銀行所辦理的特定金錢信託，受託金融機構係以「○○金融信託機構信託部受○○○信託專戶」名義處理之。¹⁴

(二) 信託財產公示之效力

對於有信託公示必要的信託財產，若未踐行信託公示，即不得以信託對抗第三人。所謂對抗，係指如信託財產的權利關係發生糾紛時，如信託財產具備公示要件，則信託關係人對第三人得主張信託關係存在；相反地，如信託財產不具備公示要件，信託關係人就不得對於第三人主張信託關係存在。¹⁵證明信託關係存在時，始能彰顯信託財產之特性。

參、信託財產之特性

信託財產的特性有物上代位性、追及性、占有瑕疵之繼受性及獨立性，茲分述於下：

一、物上代位性

信託法第九條第二項規定：「受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」係信託財產物上代位性的寫照。信託財產於信託設立時，其範圍或內容固係依信託行為而特定，但在信託設立後，每因受託人的管理、處分、滅失、毀損或其他事由的發生，而變化成各種形態，¹⁶但其本質不變，仍屬信託財產。

信託成立時之信託財產限於積極財產，而信託成立後之信託財產，不限於積極財產，消極財產亦代位。因而，因運用信託財產而取得之有價證券、貸款債權或其附隨之擔保權、處分信託財產之代價有關之未收債權、信託財產滅失時之保險額請求權等，當然屬之；為信託財產之開發、改良而借入之金錢債務，或受託人因管理失當等填補之金錢，均為信託財產之代位物。¹⁷

受託人因受託土地被政府徵收，其所得之土地徵收補償費，亦屬信託財產，理由為信託財產被徵收後，其登記名義人（即受託人）領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，是如被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合，惟為避免損及委託人或受益人之權益，縣（市）政府於通知所有權人領取補償費時，一併通知委託人或受益人，至其領取補償費後如何處理，係信託雙方之私權關係，自應由受託人依信託本旨為之。¹⁸

二、追及性

¹³ 王志誠，信託法，頁 100、101。

¹⁴ 台灣金融研訓院，信託實務，民國 93 年 9 月，增修訂二版，頁 26。

¹⁵ 王志誠，信託法，頁 101-103。

¹⁶ 王志誠，信託法，頁 114。

¹⁷ 潘秀菊，信託之實用權益，頁 172、173。

¹⁸ 內政部，民國 92 年 09 月 26 日，台內地字第 0920013415 號。

信託法第十八條第一項前段規定：「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。」闡明受益人於受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人對信託財產有追及權。¹⁹其追及權的行使係以向法院聲請撤銷受益人的處分。又撤銷權的行使，僅以有信託公示的財產權為限。

三、占有瑕疵之繼受性

信託法第三十三條第一項規定：「受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。」其意旨在防止惡意的委託人將其財產信託於善意的受託人，而侵害真正的權利人，以使自己或他人收受不當的利益。²⁰因設定信託，信託財產自委託人移轉於受託人，信託財產隨之由受託人占有；惟因受託人係以財產之管理機關而占有，而非因該財產享有利益，無使之較委託人享有更佳保護之理由，故在信託，規定受託人承繼委託人占有之瑕疵。²¹

四、獨立性

信託財產雖以受託人之名義登記，實質上，並非受託人之自有財產，因此，信託法第二十四條第一項前段規定：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」此稱之為「信託財產之獨立性」。²²基於獨立性之特點，信託財產有如下之特別原則：

（一）信託財產的非繼承性

信託法第十條規定：「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」即闡明信託財產不得成為受託人死亡時的應繼遺產，繼承人不得繼承受託人的地位。惟若稅捐稽徵機關對於該信託財產是否為受託人所有而產生爭議時，依目前司法實務的見解，即認為基於核實課稅及公平課稅的原則，應由受託人的繼承人積極舉證證明該信託財產確非受託人所有，始得免於被課徵遺產稅。²³受託人為法人時，如其經合併、解散、撤銷設立登記而消滅，信託財產亦不得列入其存續公司或新設立公司承受的財產或應清算的財產，其處理方式，與受託人死亡時相同。²⁴

（二）破產財團的排除

所稱破產財團，在我國係採膨脹主義，故凡破產宣告時屬於破產人之一切財產，及將來行使之財產請求權，以及破產宣告後破產終結前，破產人所取得之財產，除專屬於破產人本身之權利及禁止扣押之財產外，均屬破產財團。²⁵信託法第十二條第一項前段規定：「對信託財產不得強制執行」闡明原則上對信託財產不得強制執行，其意旨在說明信託財產不屬於破產財團。故信託法第十一條規定：「受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。」係為避免爭議而明確如是規定。

（三）強制執行的禁止

受託人不但應將信託財產與自有財產分別管理，其實質上，信託財產與受託人的自有財產分離，信託財產並非受託人債務的共同擔保，不論受託人個人自有財產的債權人，或其他信託財產的債權人，均不得對信託財產聲請強制執行。又委託人的債權人亦不得對信託財產

¹⁹ 謝哲勝，信託法總論，頁 133。

²⁰ 王志誠，信託法，頁 133。

²¹ 潘秀菊，信託之實用權益，頁 171。

²² 潘秀菊，信託之實用權益，頁 174。

²³ 參閱最高行政法院 91 年判字第 1633 號判決。

²⁴ 王志誠，信託法，頁 116、117。

²⁵ 錢國成，破產法要義，三民書局，民國 53 年 5 月四版，頁 103。破產法第八十二條「左列財產為破產財團：一 破產宣告時屬於破產人之一切財產，及將來行使之財產請求權。二 破產宣告後，破產終結前，破產人所取得之財產。專屬於破產人本身之權利及禁止扣押之財產，不屬於破產財團。」

為強制執行，因信託財產移轉為受託人所有後，該財產形式上已屬受託人財產而非委託人財產，是委託人之債權人當然不得對已登記為受託人名義之財產聲請強制執行。

信託財產不得強制執行係原則性之規定，惟為保障信託關係成立前已發生的權利，以及因管理處分信託財產所發生的稅捐、債權等，下列三種例外，係屬得強制執行，為信託法第十二條第一項²⁶所明定：

1. 信託前存在於該財產之權利：基於信託成立前之原因，已發生之權利，例如信託成立前，該項信託財產即已設定抵押權。

2. 因處理信託事務所生之權利：所謂因處理信託事務所生之權利，一般係指受託人因管理處分信託財產，而由他人取得的權利。例如受託人因修理信託財產所支出之修理費。又例如受託人在信託契約授權範圍內，為達成信託目的而對外借款，貸與人因其借款所取得的借款債權。²⁷

3. 其他法律另有規定者：租稅是政府的課稅高權，基於稅捐債權保全所規定的強制執行程序，有所得稅法第一百十條之一²⁸、稅捐稽徵法第三十九條²⁹，仍得對有關信託財產的應納而未納稅捐，將信託財產移送法院強制執行。但如與信託財產無關的稅捐，而係受託人自有財產所生的稅捐，仍不得就信託財產為強制執行。

至於信託關係存續中信託財產之地價稅或房屋稅依土地稅法第三條之一第一項，及房屋稅條例第四條第五項規定，係以受託人為納稅義務人，而該納稅義務人對於應納稅捐逾期未繳，依稅捐稽徵法第三十九條規定移送強制執行時，依行政執行法第十一條³⁰規定得就納稅義務人之財產強制執行，而該納稅義務人（即受託人）之財產自應包括自有財產在內。換言之，如於信託關係存續中，因信託財產所生之稅負，法律明定受託人為納稅義務人而未繳納者，稽徵機關得就受託自有財產為強制執行。³¹

（四）抵銷的禁止

信託法第十三條規定：「屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。」係因信託財產不是受託人之自有財產，而係有獨立信託目的之另一財產，故不許其依民法第三百三十四條第一項³²有關債務互為抵銷之規定。此乃基於保護信託財產之考慮，以免減損該信託財產，害及受益人之權益。至若屬於信託財產之債權，與屬於信託財產之債務，當然可以依民法第三百三十四條第一項有關債務互為抵銷之規定，互相抵銷之。另屬於信託財產

²⁶ 信託法第十二條第一項「對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。」

²⁷ 潘秀菊，信託之實用權益，頁 175。王志誠，信託法，頁 120。

²⁸ 所得稅法第一百十條之一「主管稽徵機關對於逃稅、漏稅案件應補徵之稅款，經核定稅額送達繳納通知後，如發現納稅義務人有隱匿或移轉財產逃避執行之跡象者，得敘明事實，聲請法院假扣押，並免提擔保。但納稅義務人已提供相當財產保證，或覓具殷實商保者，應即聲請撤銷或免為假扣押。」

²⁹ 稅捐稽徵法第三十九條第一項「納稅義務人應納稅捐，於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送法院強制執行。但納稅義務人已依第三十五條規定申請復查者，暫緩移送法院強制執行。」

³⁰ 行政執行法第十一條「義務人依法令或本於法令之行政處分或法院之裁定，負有公法上金錢給付義務，有下列情形之一，逾期不履行，經主管機關移送者，由行政執行處就義務人之財產執行之：一 其處分文書或裁定書定有履行期間或有法定履行期間者。二 其處分文書或裁定書未定履行期間，經以書面限期催告履行者。三 依法令負有義務，經以書面通知限期履行者。法院依法律規定就公法上金錢給付義務為假扣押、假處分之裁定經主管機關移送者，亦同。」

³¹ 法務部，民國 91 年 04 月 03 日，法律字第 0910012048 號函。

³² 民法第三百三十四條第一項「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」。

的債務與不屬於信託財產的債權，互為抵銷時，係屬有利於信託財產，似無禁止之必要。³³

（五）混同的限制

信託法第十四條規定：「信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。」此處不適用民法混同的法理，係由於在信託關係上，信託財產與受託人的自有財產及其他信託財產，其彼此的實質歸屬主體並不相同，受託人雖為形式上的權利主體，但實質上僅於信託目的範圍內為受益人的利益而保有該信託財產。³⁴

肆、結論

信託關係成立後，信託關係是以信託財產為中心的法律關係。信託財產之特性已如上述，故為保護信託財產以達信託目的，兼顧第三人利益，進而保護交易安全，信託財產須依法公示，始得對抗第三人。綜言之，信託契約應以書面為之，除信託財產之移轉登記、交付予受託人外，並應依信託法規定公示之，始能彰顯信託財產之特性，期能保護受益人之權益，達到信託目的。

參考文獻

王志誠，信託法，五南，2005年3月。

王澤鑑，法學入門，2002年9月。

台灣金融研訓院，信託實務，民國93年9月，增修訂二版。

呂錦峰、鄭光禮、林仟雯、黃文和合著，速解信託實務案例，永然文化，2003年10月。

陳銘福，信託法，書泉，2001年12月。

潘秀菊，信託之實用權益，永然文化，民國85年5月。

錢國成，破產法要義，三民書局，民國53年5月四版。

謝哲勝，信託法總論，元照，2003年6月。

³³ 潘秀菊，信託之實用權益，頁177、178。王志誠，信託法，頁123、124。

³⁴ 王志誠，信託法，頁125、126。

如何成爲一個受歡迎的人

一、凡事用心、細心。

二、言談要得體、幽默。

三、適當的讚美別人、誠以待人。

四、自我充實。

五、整潔儀容、合適穿著。

六、記住他人的名字和喜好。

七、多獻殷勤、笑口常開。

八、精神飽滿、舉止優雅。

九、要守時、富正義感。

十、敬業精神、熱心服務。

How to be a Popular Person

~吳維鈞~

》 房地產專欄 《

●彰化縣伸港(全興地區)區段徵收範圍內可供建築土地標售

彰化縣政府辦理伸港(全興地區)區段徵收工程，開發完成後可供建築用地計伸港鄉伸同段四地號等 134 筆土地，標售面積為 149303.8 平方公尺，土地使用分區如下：

- 1.住宅區一，建蔽率 50%，容積率 200%，計 89 筆，面積 95035.6 平方公尺。
- 2.住宅區二，建蔽率 50%，容積率 240%，計 27 筆，面積 43117.0 平方公尺。
- 3.商業區，建蔽率 70%，容積率 210%，計 18 筆，面積 11151.2 平方公尺。

伸 港 【全 興 地 區】 區 段 徵 收 可 建 築 土 地 標 售 清 冊								
編號	地段	地號	面積(m ²)	使用分區	建蔽率	容積率	標售底價(元/m ²)	備 註
1	伸同	4	1243.6	住宅區一	50%	200%	10,240	
2	伸同	6	201.3	住宅區一	50%	200%	12,160	
3	伸同	25	1626.7	住宅區一	50%	200%	10,560	
4	伸同	26	571.4	住宅區一	50%	200%	10,560	
5	伸同	34	2181.0	住宅區一	50%	200%	11,200	
6	伸同	50	504.0	住宅區一	50%	200%	10,880	
7	伸同	55	2067.0	住宅區一	50%	200%	10,560	
8	伸同	56	2266.9	住宅區一	50%	200%	10,560	
9	伸同	57	283.0	住宅區一	50%	200%	12,160	
10	伸同	62	2401.9	住宅區一	50%	200%	11,200	
11	伸同	69	346.4	住宅區一	50%	200%	11,200	
12	伸同	75	2475.2	住宅區一	50%	200%	9,000	
13	伸同	77	275.9	住宅區一	50%	200%	9,920	
14	伸同	83	681.9	住宅區一	50%	200%	9,600	
15	伸同	87	379.1	住宅區一	50%	200%	9,920	
16	伸同	95	133.2	住宅區一	50%	200%	10,880	
17	伸同	114	294.5	住宅區一	50%	200%	10,560	
18	伸同	128	1714.9	住宅區一	50%	200%	10,880	
19	伸同	129	659.0	住宅區一	50%	200%	10,560	
20	伸同	130	276.2	住宅區一	50%	200%	10,560	
21	伸同	131	276.2	住宅區一	50%	200%	10,560	
22	伸同	132	276.2	住宅區一	50%	200%	10,560	
23	伸同	133	142.2	住宅區一	50%	200%	10,560	
24	伸同	137	678.8	住宅區一	50%	200%	10,560	
25	伸同	138	276.4	住宅區一	50%	200%	10,560	

26	伸同	139	276.3	住宅區一	50%	200%	10,560	
27	伸同	140	276.1	住宅區一	50%	200%	10,560	
28	伸同	158	286.4	住宅區一	50%	200%	11,520	
29	伸同	163-1	165.7	住宅區一	50%	200%	11,520	
30	伸同	172	159.24	商業區	70%	210%	12,480	
31	伸同	172-1	158.76	商業區	70%	210%	12,480	
32	伸同	172-2	1789.30	商業區	70%	210%	12,480	
33	伸同	186	165.00	商業區	70%	210%	14,080	
34	伸同	186-1	165.00	商業區	70%	210%	14,080	
35	伸同	186-2	1871.60	商業區	70%	210%	14,080	
36	伸同	236	583.7	住宅區一	50%	200%	11,648	
37	伸同	260	1488.1	住宅區一	50%	200%	11,840	
38	伸同	261	655.5	住宅區一	50%	200%	11,520	
39	伸同	262	249.6	住宅區一	50%	200%	11,520	
40	伸同	263	249.6	住宅區一	50%	200%	11,520	
41	伸同	264	249.6	住宅區一	50%	200%	11,520	
42	伸同	265	401.3	住宅區一	50%	200%	11,520	
43	伸同	273	230.4	住宅區一	50%	200%	11,520	
44	伸同	274	230.4	住宅區一	50%	200%	11,520	
45	伸同	275	230.5	住宅區一	50%	200%	11,520	
46	伸同	276	608.2	住宅區一	50%	200%	11,520	
47	伸同	280	246.0	住宅區一	50%	200%	11,200	
48	伸同	310	1171.0	住宅區一	50%	200%	11,520	
49	伸同	318	1490.3	住宅區一	50%	200%	10,880	
50	伸同	332	280.0	商業區	70%	210%	13,760	
51	伸同	333	280.0	商業區	70%	210%	13,760	
52	伸同	334	280.0	商業區	70%	210%	13,760	
53	伸同	335	280.0	商業區	70%	210%	13,760	
54	伸同	336	382.9	商業區	70%	210%	13,760	
55	伸同	337	338.7	商業區	70%	210%	12,160	
56	伸同	338	246.2	商業區	70%	210%	12,160	
57	伸同	339	246.2	商業區	70%	210%	12,160	
58	伸同	340	246.0	商業區	70%	210%	12,160	
59	伸同	341	246.0	商業區	70%	210%	12,160	
60	伸同	406	826.3	住宅區一	50%	200%	11,000	
61	伸同	407	1820.2	住宅區一	50%	200%	11,000	
62	伸同	408	2188.8	住宅區一	50%	200%	12,800	
63	伸同	456	1075.7	住宅區二	50%	240%	11,520	

64	伸同	457	3240.3	住宅區二	50%	240%	11,840	
65	伸同	466	1381.0	住宅區二	50%	240%	11,840	
66	伸同	470	155.0	住宅區二	50%	240%	11,520	
67	伸同	471	1259.2	住宅區二	50%	240%	11,520	
68	伸同	474	2240.5	住宅區二	50%	240%	11,840	
69	伸同	480	454.8	住宅區二	50%	240%	11,520	
70	伸同	496	6198.9	住宅區二	50%	240%	11,000	
71	伸同	510	395.1	住宅區二	50%	240%	11,200	
72	伸同	512	293.9	住宅區二	50%	240%	11,200	
73	伸同	515	640.0	住宅區二	50%	240%	11,200	
74	伸同	523	300.2	住宅區一	50%	200%	11,200	
75	伸同	527	659.1	住宅區一	50%	200%	11,200	
76	伸股	64	3726.9	住宅區二	50%	240%	13,440	
77	伸股	65	3442.3	住宅區二	50%	240%	10,880	
78	伸股	96	2084.3	住宅區二	50%	240%	11,200	
79	伸股	97	334.6	住宅區二	50%	240%	11,200	
80	伸股	98	335.4	住宅區二	50%	240%	11,200	
81	伸股	99	336.4	住宅區二	50%	240%	11,200	
82	伸股	116	336.0	住宅區二	50%	240%	11,840	
83	伸股	117	336.0	住宅區二	50%	240%	11,840	
84	伸股	118	336.0	住宅區二	50%	240%	11,840	
85	伸股	119	1529.4	住宅區二	50%	240%	11,840	
86	伸股	125	2302.4	住宅區一	50%	200%	10,560	
87	伸股	137	2049.9	住宅區一	50%	200%	10,500	
88	伸股	139	3316.0	住宅區一	50%	200%	10,500	
89	伸股	142	1725.0	住宅區一	50%	200%	10,500	
90	伸股	143	1901.2	住宅區一	50%	200%	10,500	
91	伸股	150	1796.3	住宅區一	50%	200%	10,560	
92	伸股	155	394.1	住宅區一	50%	200%	10,880	
93	伸股	162	1166.3	住宅區一	50%	200%	10,500	
94	伸股	163	718.3	住宅區一	50%	200%	11,200	
95	伸股	171	657.4	住宅區一	50%	200%	10,500	
96	伸股	172	2560.4	住宅區一	50%	200%	10,500	
97	伸股	173	2729.0	住宅區一	50%	200%	11,520	
98	伸股	196	357.2	住宅區二	50%	240%	11,840	
99	伸股	197	1474.6	住宅區二	50%	240%	10,560	
100	伸股	203	2869.6	住宅區二	50%	240%	10,880	
101	伸股	204	2820.1	住宅區二	50%	240%	11,200	

102	伸股	206	2890.0	住宅區二	50%	240%	10,880	
103	伸股	207	2573.8	住宅區二	50%	240%	10,880	
104	伸股	268	1320.3	住宅區一	50%	200%	10,240	
105	伸股	276	1408.0	住宅區一	50%	200%	10,880	
106	伸股	287	1923.1	住宅區一	50%	200%	10,560	
107	伸股	293	919.0	住宅區一	50%	200%	9,600	
108	伸股	294	1472.0	住宅區一	50%	200%	9,600	
109	伸股	299	1224.5	住宅區一	50%	200%	9,920	
110	伸股	303	434.7	住宅區一	50%	200%	10,560	
111	伸股	314	3137.6	住宅區一	50%	200%	9,920	
112	伸股	368	1839.8	商業區	70%	210%	11,000	
113	伸股	369	2176.5	商業區	70%	210%	12,160	
114	伸股	404	193.1	住宅區一	50%	200%	10,240	
115	伸股	421	1631.3	住宅區一	50%	200%	10,560	
116	伸股	422	1988.1	住宅區一	50%	200%	9,600	
117	伸股	437	2027.1	住宅區一	50%	200%	9,600	
118	伸股	445	2504.0	住宅區一	50%	200%	8,640	
119	伸股	456	831.2	住宅區一	50%	200%	8,320	
120	伸股	467	338.7	住宅區一	50%	200%	8,640	
121	伸股	468	253.3	住宅區一	50%	200%	8,640	
122	伸股	469	252.9	住宅區一	50%	200%	8,640	
123	伸股	470	252.4	住宅區一	50%	200%	8,640	
124	伸股	471	1582.3	住宅區一	50%	200%	8,640	
125	伸股	472	1563.8	住宅區一	50%	200%	8,640	
126	伸股	473	251.9	住宅區一	50%	200%	8,640	
127	伸股	474	252.4	住宅區一	50%	200%	8,640	
128	伸股	475	252.9	住宅區一	50%	200%	8,640	
129	伸股	497	1083.1	住宅區一	50%	200%	8,000	
130	伸股	498	1728.7	住宅區一	50%	200%	8,000	
131	伸股	500	1997.5	住宅區一	50%	200%	8,000	
132	伸股	505	2095.9	住宅區一	50%	200%	8,000	
133	伸股	507	1649.2	住宅區一	50%	200%	8,000	
134	伸股	508	2034.1	住宅區一	50%	200%	8,000	

標售土地所在位置處於彰化縣伸港鄉核心地帶，位於伸港（水尾地區）都市計畫區之西北緣，北側臨接濱海二路，南側至排水溝，東側至溪底排水圳，東南以伸港（水尾地區）都市計畫區為界，西至排水溝；行政轄區涵蓋大部份的什股村及少部份的大同村、七嘉村及新港村。區內有台 17 線道路(建國路)縱貫南北交通，並可利用縣 134 號道路(新港路)及縣 139 號道路(彰新路)作為聯絡和美-彰化之間連絡要道，又臨近 61 號西濱快速道路，約 3 分鐘車程即可到達，中部第 2 高速公路延伸線也規劃連接至 61 號西濱快速道路，交通網路非常便利，

而且區內經完善規劃設計，有學校、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、市場、溝渠、道路等等，闢建完善之公共設施，生活機能非常健全，是個適合居住的優良美好環境。此外，區內機關用地除了伸港鄉公所行政大樓已於 94 年 10 月底落成並搬遷進駐外，另有戶政事務所、衛生所、消防隊、警察分駐所辦公廳舍等，也將陸續興建遷入，日後構建完整行政中心，民眾將來洽公非常便利，勢必可帶動當地土地價值上漲，提昇居住生活環境品質，進而活絡區內房地產及建築產業。

（彰化縣政府地政局提供）

●登記錯誤抵押地縮水國賠等十年

二百四十五坪變成十坪，債主折騰半天還倒貼，大里地政所判賠兩百廿八萬。鄭姓金主借錢給溫姓女營造商，言明以土地作抵押，鄭認為債權有保障；未料溫女不還錢，鄭打算拍賣土地，才發覺地政機關把實際只有卅三平方公尺（約十坪）的土地，誤登記為八百一十二平方公尺（約二百四十五坪），實在虧大了。鄭姓金主不甘損失，提起國家賠償，最高法院判決擺烏龍的台中大里地政事務所應賠償兩百廿八萬九千元。鄭當初借給溫女四百五十萬元，法拍土地只拿到四十一萬元，即使加上國賠，折騰十年還損失一百八十萬元。

溫姓女商人於八十五年三月，因需要資金周轉，向鄭姓金主借款應急，以弟弟所有位在台中縣霧峰鄉的一筆土地，地政機關登記面積有八百一十二平方公尺，作為擔保，共借了四百五十萬元，雙方白紙黑字，寫下應付的利息及償還時間。溫女後來欠債不還，鄭姓金主打算向法院聲請拍賣土地，請地政機關丈量檢測；沒想到大里地政事務所回函表示，該筆土地面積只有卅三平方公尺，以前登記錯誤，現已更正，鄭氣得當場說不出話。鄭姓金主向法官說，依大里地政事務所當初的土地登記簿，這塊土地市價高達一千九百多萬元，他以為足夠擔保他的債權，沒想到土地竟然只有卅三平方公尺，市價為七十萬元，法院拍賣後，他只拿到四十一萬元。筆土地面積互為誤植；但這項錯誤只是「圖簿不符」，也就是說地籍圖上面積沒有錯，只是登記簿寫錯了。最高法院認為，大里地政事務所將土地登記錯誤，致鄭受到損害，應負國家賠償責任；但鄭在該地除設有抵押權，同時設定地上權，卻未實地勘察瞭解，本身也有過失，因此依雙方過失程度比例，判決大里地政事務所須賠兩百多萬元。

摘自－聯合報

●銀行代位辦繼承須先繳清欠稅

彰化銀行替債務人代位辦理繼承登記，由於債務人名下仍有欠稅，台北縣稅捐處要求彰銀替債務人繳清欠稅後，才可辦理土地過戶，彰銀質疑稅捐處此舉將使租稅債權受償順序超過抵押債權，明顯違法，但台北高等行政法院則支持稅捐處的做法，認為彰銀應該先替債務人繳清欠稅，並判決彰銀敗訴，本案仍可上訴。

依照稅捐稽徵法規定，租稅債權只優於普通債權，也就是說，租稅債權受償順序低於抵押債權，只高於普通債權。本案該行替債務人代位辦理繼承登記，但稅捐處卻引用土地稅法第五十一條的規定，以欠稅土地一律不得辦理移轉登記，要求彰銀須替債務人先繳清欠稅，才可辦理移轉登記，這樣就等於租稅的債權，優於銀行所保有的抵押債權。這顯然已違反稅捐稽徵法有關租稅只優於普通債權，次於抵押債權的法律優位適用原則。

對此，台北縣稅捐處則指出，土地稅法規定，欠稅土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。因此，當土地有移轉登記情形時，即須繳清欠稅才可以辦理移轉登記，則繼承土地

既是土地移轉方式之一，自不可以例外。台北高等行政法院九四年訴字第〇〇五七〇號判決指出，地價稅欠繳爭議應該適用土地稅法的規範，稅捐處依照土地稅法的規定，要求彰銀代繳債務人所欠的地價稅後，才開立完稅證，以辦理土地移轉登記，處分並無不合，台北高等行政法院駁回彰銀的行政訴訟。

摘自—工商時報

●生前財產移轉及早動作省稅多

財政部有意將遺產稅與贈與稅合而為一，換言之，未來遺產稅與贈與稅的免稅額度加總起來計算，任何時間點都可贈與，不會讓不知租稅規畫者，遭受到不公平稅負待遇，但是在遺贈稅尚未合而為一之前，生前半年的任何財產移轉，都將被課以遺產稅。

◆重病時移轉 加罰逃漏稅

錢財是「生不帶來、死不帶去」的東西，正因為國內尚對遺產及贈與稅課以不低的稅率，因此，富人都相當留意如何可以用最低的成本，將財產在生前可以有效的移轉給下一代。然而，除非富人很早就有租稅規畫的想法，或者已自覺身體狀況很不好，如果自己本身沒有自發性的移轉，下一代通常很難啓齒，深怕被長輩扣上「不孝」的大罪名。不過，財產如不提早作移轉規畫，子女或者被繼承者通常得付一筆不少的遺產稅或贈與稅。財產移轉不能在重病時才作移轉，否則非但財產移轉無效，而且財產的繼承人還會以「逃漏稅」罪名受罰。

◆死前半年提領 容易露餡

所謂「重病」，是指沒有意識能力處理自己的事物，至於財產的移轉包括處分資產，舉借債務及提領存款等，當有上述情況發生之時，稅捐單位的人一般會要求繼承人舉證資金之去向，無法舉證者，不但會被要求補稅，而且會以逃漏稅之名受罰，因此，在作財產移轉時不得不謹慎。依實際操作例子觀之，財產移轉是否算有效移轉，「生前六個月」是關鍵期。通常死前六個月，資金的提領，國稅局一定會查，而且很容易被查出資金之去處。

◆與稅官協商 至少免受罰

雖然稅捐單位查稅，不見得是可以百分之百可以站得住腳，但是建議，最好還是「誠懇地」跟稅捐單位協商，因為協商後繳了稅，至少不會受罰，但是如果連談都不談的話，一定得和國稅局打官司，一打官司不但曠日廢時，而且民眾不見得會打贏，就過去的案例看，民眾打輸官司的比例居高。但也有例外的情況，過去就曾發生過一個案例，一位民眾在死前六個月至一年內匯款了一億多元至新加坡自己的戶頭，由於國稅局無法進一步查出資金之流向，要核課遺產稅還是有其困難的。

摘自—工商時報

●親屬關係繼承日前消滅受贈財產可免課遺產稅

被繼承人死亡前二年內贈與配偶、直系血親卑親屬及其配偶、父母、兄弟姊妹及其配偶、祖父母等的財產，依遺產及贈與稅法第十五條規定，應併入遺產總額課徵遺產稅。但是如果受贈人與被繼承人的親屬或配偶關係，在被繼承人死亡時已不具有法定親屬身份時，贈與財產則不必併入被繼承人的遺產總額。納稅人詢問：其父生前贈與繼承人配偶（媳婦）房屋及土地，嗣因繼承人在繼承日前離婚，這項財產應否併入遺產課稅？因受贈人與被繼承人的親屬關係已消滅，不具遺贈稅法規定前述親屬身份，其贈與的財產免再併入遺產總額課稅。

繼承人申報遺產稅時，可檢附戶籍資料等相關證明文件，供審核免併入被繼承人遺產總額課稅。其次，依遺贈稅法第二十條第六款規定，夫妻間贈與財產雖不課徵贈與稅，但生前

二年內贈與的財產仍須申報。納稅人常因夫妻間贈與免稅而未申報，惟若被查獲漏報生前二年內贈與的財產，除將併入遺產補稅外，漏報稅額還要處一至二倍的罰鍰。

摘自－經濟日報

●有土斯有財台開中市科技園區賺九億多

台開公司轉型後首宗開發案傳捷報，主導開發的台中市精密機械科技創新園區，用地超額需求達一點四倍，預計為台開帶來 9 億餘元的利潤。台開將針對商用不動產中較成熟的項目，進行多項投資開發，預期明後兩年獲利將大幅成長。台開受台中市府委託，開發台中市精密機械科技創新園區，開發總資金約為 104.27 億元，於去年 11 月底公告預售工業生產區，公告出售面積約 60 公頃。截至今年 1 月 10 日截止收件，累計有 150 餘家廠商提出申購，已達約 1.4 倍的用地超額需求，是台開公司轉型為土地開發公司之後，交出首件成績單。

摘自－經濟日報

●建照年增率店面遠高於住宅

◆去年店面核發增 25% 住宅衰退 6%

雖然房屋交易的動能經歷 2 年的多頭行情後減弱不少，但在低利率環境下，具有營業獲利的店面商品，無論供給量和交易量都大增，國內不動產市場供給結構隱然改變。營建署統計，去年店舖建築執照和使用執照核發年增率遠超過住宅，業者認為，未來「住消店長」趨勢會更明顯。

◆此消彼長

根據營建署公佈的 2005 年建照及使照核發統計顯示，去年核發建照樓地板面積創八年來新高，使照核發數量也連續四年正成長。值得注意的是，代表潛在供給的建照核發面積中，店面（包含店舖住宅）年增率 25.2%，高於住宅的負 6.6%；代表實質供給的使照核發面積，店面年增率 24.8%，高於住宅的 13.4%。

◆店面去化速度快

近來隨著低利和通膨的經濟環境，不少熱錢流入具有高收益空間的店面產品，最近 1 年全台各地新推案，普遍都有店面去化速度遠優於住宅的情形。在可建地不多、地價愈墊愈高下，愈來愈多建商積極物色能夠規劃店面的建地，並增加店面產品的金額和配比，不但能夠衝高總銷售金額，也加快房屋去化的速度。《住展雜誌》市調組組長鍾鎔地認為，未來 3 年店面跌價空間一定小於住宅。

◆交易比重將增高

未來 2 年無論實質或潛在店面供給量勢必大於住宅，店面新增戶數通常伴隨住宅同步成長，中南部及北台灣郊區透天店面推案比重大增，使店面供給大於住宅，不過住宅建照核發數量已呈負成長，顯見未來店面在房地產交易結構中，比例愈來愈高。根據調查，未來 3 年全台零售商場釋出規模將達到目前台北市既有商場樓地板面積的 1.6 倍，學者預估，這是店面建照核發面積大幅成長的因素。店面建照核發數量大增，除了新的店面推案增加外，購物中心等零售商場供給量大增，而且單一個案規模愈來愈大，未來零售產業競爭將更加激烈。營建署公佈的統計數字中，去年共核發 4 萬 3748 件建照，總樓地板面積 1302 萬坪，樓地板面積年增率 1.4%，創下 8 年新高，建照年增量最多縣市依序為高雄市、台北縣及台北市。而使用執照件數為 3 萬 5252 件，總樓地板面積為 938 萬坪，年增率為 11.3%，是自 2002 年

以來連續 4 年正成長，使照年增量最高的縣市分別為桃園縣、台北縣和台中市。

摘自－蘋果日報

● 中科房地產愈來愈看好

在友達、茂德等進駐中科園區廠商陸續量產、招募進大批員工之後，帶動中科週邊房地產市場欣欣向榮，富宇、聚合、總太等多家在當地推案的房地產業者認為，今年中科週邊市場的房市推案有兩大主流，其中主打生活機能強、有大面積主臥的三至四房，將會受到已成家科技人士的喜愛；另低總價、進入門檻低的二房格局，則是未婚科技男的最愛。根據媒體於去年底針對友達光電員工所做的「消費與購屋意向」問卷調查，從有效的四百份樣本中，分析出有 40.4% 的中科人計畫在二年內購屋，其中最喜歡的區域為中科佔 30%；其次，七期重劃區佔 23%；另在美術館附近佔 16.7%。

而在購屋坪數則以三十至五十坪為主力，佔 58.6%，次為 20 至 30 坪，佔 19.8%；至於在購屋預算上，則以總價三百萬到七百萬元間的需求最大，約佔 79%。中科鄰近三房至四房產品，空間規畫大致在三十三至四十四坪之間，總價在四百萬至五百萬元間左右，其客源的購買年齡層，分佈在三十至四十歲，因大都已成家或是三代同堂，因此也會選擇坪數稍大或是房間較多的房子，這些人對於交通動線順暢、生活機能與社區風貌的規劃等等，相對會較重視。有鑑於此，總瑩建設的「浪漫滿屋」個案主打空間大、價格低，坪數規劃在三十至六十坪之間，更規劃有十一坪大主臥的設計，每坪單價從八萬八千元起跳。

而總太建設的「香草天空」，則是以十五樓菁英豪宅為定位，每坪售價十萬五千元，總價則從二百六十八萬元起跳。兩房及三房以上的產品，現在雖然普受中科人歡迎，但對於投資客而言，套房型的產品才是他們的最愛。例如富宇 ICRT 整棟大樓都是二房的格局規劃，和傳統大樓裡面三房、四房、二房混合在一起的設計並不同，居住面積約在二十五至二十七坪之間，總價約在三百萬元左右，且戶戶擁有三面採光，因此詢問度反而是所有產品裡面最高的。而購買二房產品的科技新貴，大部份都是單身，年齡約在二十八至三十二歲之間。該型產品因為採取低總價，進入門檻較低，再搭配為個別購買者量身訂做的付款方式，因此也備受首購族的青睞。

摘自－工商時報

● 高鐵狗年俏青埔、六家房市買氣旺旺來

雖然高鐵局看好高鐵五大站區房市行情，但是，高鐵沿線五大車站中，只有新竹六家站因有科學園區就業人口的居住需求，房地產開發最積極，而桃園青埔站距離台北較近，未來發展前景也不錯，估計站區房市將從農曆年後開始活絡，甚至今年三二九檔期，兩大站區的房地產可能出現「年終獎金」的購屋行情。高鐵今年通車後，台灣西部生活圈的範圍將涵蓋北中南地區，由於絕大多數的高鐵場站均座落在偏僻的鄉間，未來將能帶動鄉村都市化的發展，但短期間內要使大台北地區的人口分散至高鐵五大站區，可能性並不高。高鐵五大車站中，桃園青埔站是最接近大台北地區的車站，不過，由於青埔站的土地重劃最近才完成，因此青埔地區大部分的建造執照仍在排隊審議中，市場上的交易以土地佔大部份。

過去青埔站區在開發前為農業用地，每坪的市價在一萬至一萬五千元間，但在區段徵收開發後，住宅區建地的價格在七萬五千元至十七萬元之間，而預定做為外貿展館的地區附近，已出現一坪十五至十八萬元的價格。新竹六家站是高铁五大站區中，最具開發潛力的站區

。新竹六家站區的推案量非常大，不過由於生活機能不成熟，高鐵延後一年通車正好可以醞釀成熟的生活機能，預計今年下半年高鐵接近通車時，市場交易量會逐步擴大。據新竹當地的仲介業者分析，目前鄰近新竹六家站區有超過四十個預售屋或新成屋工地正在銷售。新竹站區周邊土地的交易價格，屢創新高，以民國九十四年九月，國有財產局標售十四筆國有地，但卻吸引一六四標參與就可窺知一二。至於高鐵通車後，包括台中烏日站、嘉義太保站及台南沙崙站，短期內應不會有成長性的發展。房仲專家預估，台中烏日站鄰近台中市區，不過，受到台中市區生活機能逐漸完善，而且重劃區可供建地仍多，因此烏日站區周邊房地產的交易並不熱絡。另外三大站區的房市，有待培養。嘉義太保站目前在高鐵特定區內並無開發案，而且站區周邊的土地價格，連接嘉義市及太保市的五〇公尺計畫道路旁農地約為一萬元，建地價格則不到十萬元。而且，縣政府當初土地標售時，土地價格高達二〇萬元，但由於市場表現不如預期，最後成交價格只有十萬元，甚至高鐵特定區土地乏人問津。目前擁有大部份台南沙崙站區土地的台糖公司，土地交易並不熱絡，市場觀望氣氛濃厚，主要是高鐵特定區內的生活機能未成熟。目前只寄望在高鐵通車後帶動商務需求，在生活機能成型後，住宅產品才會出現。

摘自－工商時報

●上季房市旺季房價卻漲不動

去年第四季只漲百分之零點零四，今年購屋不用擔心買高賣低，去年第四季房價指數已連續三季都停留在 100.8 的水準，第四季是房地產傳統旺季，但全台房價幾乎漲不動。房仲業者說除非兩岸出現重大利多，否則房價將持平。信義房價指數主要反映中古屋交易行情。信義房價指數已連續十季上揚，但去年第四季是漲幅最小的一季。與前年同期相比，去年第四季只微幅上漲 0.08%，與去年第三季相比，漲幅更縮到 0.4%，幾乎等於沒漲。對於有自住或換屋需求的人，今年是不用擔心「買高賣低」的一年。北中南四大都會區中，去年第四季以台中漲幅最大，和前年同期相比上漲 3.31%；其次是台北市，漲幅 0.96%；台北縣漲幅更小，為 0.38%；高雄地區只成長 0.1%。

高雄房價去年第四季走勢與台北相反，北部是小漲，但高雄房價指數去年第四季比第三季跌，小幅下滑 1.6%，房仲業者判斷，應該與高雄捷運有關，捷運不斷坍塌，市場對通車前景有疑慮。雖然房價連十季上漲，但只有台北市與台北縣房價指數高於基期一九九一年（指數一百）之上，台中與高雄都還未回到一九九一年第一季的房價水準。北區房屋的房價指數報告顯示，去年第四季桃竹房價穩定攀升，全區房價指數較第三季微幅上揚 1%，北桃園上升趨勢較南桃園明顯；新竹縣房價強力揚升，新竹市各類房價則些微下滑。

去年下半年起市場雜音增多，預售市況不如預期、供給過剩疑慮升高，儘管需求仍在，但民眾不再盲目追高，所以房屋交易量增但房價原地踏步。第一季是傳統淡季，預期年初房價不會有太大變動。桃竹建物移轉件數不斷增加，建議購屋人可審慎評估局部地區的建設發展情況，尋找有增值潛力的個案。

摘自－聯合報

●房價穩定復甦創 18 季新高

國泰房地產指數，以及住展雜誌市場研究部門不約而同公佈最新報告指出，全台灣房價已回漲到九十年第二季的水準，去年第四季創下十八季來的新高紀錄，以九十四年來說，整

體房市表現是「價量俱穩」；唯一令人擔心的是，台中都會區的餘屋壓力最明顯，而台北都會區也有局部區域將面臨房價下修的壓力。展望今年房價基本上是有一定的支撐力道，但是否還有上攻的空間，新推案供給量是一個關鍵，這會影響到銷售率高不高、餘屋壓力大不大。九十四年第四季國泰房地產指數比上季呈現「價量俱穩」的結構，比去年同期則呈「價穩量增」。由於新推個案市場已連續兩季盤整，因此去年第四季稍微減少，使得價格並未下修，這顯示今年房市景氣將站在一個穩定復甦的格局。就房價的表現，這一季全國平均每坪房價約 16.23 萬元，雖然九十四年全年的房價漲幅僅 1.25%，但整體房價水準已回漲到九十年第二季的水準，創下近十八季來新高。

從國泰房地產指數連續十二年的全國資料庫數據觀察，上波房地產景氣是從八十七年開始下挫，而最近兩年供給量和成交量都很大，但房價卻未因量大而下滑，顯示價、量都在穩步復甦，這是相當好現象，也有助今年景氣再向上攀升。只有局部供給量太大的區域，最近已有議價空間拉大的現象，這是一個警訊。預期，在三大都會區中，台中的餘屋賣壓最為明顯，今年供給若不好好控制，很可能會有房價下修的壓力。

住展雜誌企研室也公佈一份研究報告指出，北台灣去年的餘屋量有四萬三千四百多戶，累計未售出的金額為三千八百億元，餘屋剩餘的多寡，對該區域未來的房價走勢有一定的影響，賣壓較大的區域，預計將有 5%至 10%的跌幅，賣壓輕一點的區域，也將有 3 至 5%不等的跌幅。至於大安、南港等看好的區域，今年房價預期將有 5%至 10%漲幅，台北縣新店、汐止、土城與深坑，預估也有 3%至 5%上漲空間。

摘自－工商時報

●法拍屋中南部比北部多

台灣地區中南部與北部基層民眾的償債能力，從全國主要的地方法院受理金融機構拍賣不動產的量化比較中發現，最近三年呈現北弱、南強的明顯趨勢，由此可看中南部基層民眾的經濟條件逐漸惡化中。根據透明房訊公布的全國法院法拍統計資料顯示，全國十八個地方法院中，八大主要法院的法拍拍定總金額，占全國總拍定金額八成以上，這八大法院包括士林、台北、板橋及桃園等四處北部法院，而中南部四大法院，則是台中、彰化、台南與高雄。

統計指出，2003 年時，中南部四大法院的拍定金額為 859.56 億元，相較北四大法院的 806.05 億元，多出 53.51 億元。2004 年中南四大法院拍定金額為 999.96 億元，北四大法院只有 808.56 億元，相差 191.4 億元。去年全國法拍市場拍定金額雖然比前年大幅減少五百多億元，但中南四大法院的拍定金額就高達 734.19 億元，占全國拍定總金額 45.5%，而北部四家法院拍定金額銳降為 562.74 億元。全國十八個地方法院法拍案件拍定總金額，去年比前年銳減 566.76 億元，減幅高達 25.9%，成為 1620.86 億元，是近三年來整體法拍市場拍定總金額最少的一年。代拍公司指出去年法拍拍定金額大幅下滑，並非經濟好轉的現象主要是利率低、房價平穩及債務人另尋管道出售不動產等因素影響。投資客直接向債務人洽購，免於競標風險，並以高於法院拍賣底價成交，等於是投資客代債務人清償銀行欠款，這是雙贏的局面。

最近三年全國八大法院法拍案拍定金額比較表

	北四大法院	中南四大法院	八大法院總額	全國法院總額	占全國比例
2003 全年	806.05	859.56	1665.61	1872.25	88.96%
2004 全年	808.56	999.96	1808.52	2187.28	82.68%
2005 全年	562.74	734.19	1296.93	1620.86	80.01%

註：北四大法院：士林、台北、板橋及桃園；中南四大法院：台中、彰化、台南、高雄。
單位：億元 資制來源：透明房訊 製表：張國仁 摘自－工商時報

●台中七期房地產增值潛力大

台中市政府今年度的公共建設已陸續展開，其中以七期地區的公共建設最引入關注，包括新市政中心、歌劇院及正在動工的戶外圓型劇場等重大工程，而戶外圓型劇場親子公園，將於上半年先行完成綠樹圍地的部分，讓民眾可先享有大型公園的休憩場所。由於七期重劃區位於台中市都會區，不論是以房地產的供給或需求面來評估，都是準受惠於未來置產高價值潛力，其中從新市政中心大型的百貨公司新光三越、衣蝶、Tiger City，消費人潮的熱絡及大型賣場陸續開發的發展趨勢，七期地價及房價上漲空間是可預期的，儘管建商表示中科院的效應尚未發生，但以該區大樓的地價於去年底每坪已破七十萬，一線綠園道地段的房價亦將近達每坪四十萬元的行情，而二線地段也陸續開出近每坪二十萬的價格。

根據由鉅建設協理表示，以坐落於新都心綠園道的「理性與感性」個案來看，交屋時每坪在十五萬至十八萬元間，而最近中樓層有一戶轉售時為每坪二十三萬成交，是足以看到新都心的魅力正在起飛。在七期推案的建商並不一定會成功，企業主以置產的角度來思考的並非僅是地段而已，建商的知名度更是企業主的客層列為必須評估的重點，尤其現在購屋者的資訊收集快速而廣，促成購買的動機已不像以往的單純，也因此促進了建商品牌建立的關鍵契機，而該區的購屋行為不僅是要求建商對建築物本體的規畫能力要達最頂級，而建商所樹立的地位還要具備有彰顯身分地位、保值及典藏的價值。

在七期豪宅領域，精銳建設深耕最久，對於七期市場的變化敏銳度強，今年七期頂級別墅建案將創下有史以來的高價，預估至少有不同建商，三個個案將會破一戶五千萬元的行情。在七期地區大樓行情的漲幅與別墅的漲幅有很大的差距，在北部是別墅行情高於大樓，而在中部卻反常的呈現出有天有地的別墅每坪低於五萬元的開價，在已無大型的社區型別墅建地的情況之下，曾晨珀預估，近期七期別墅將有落後補漲的情況產生。

摘自－工商時報

●今年房價估有 5%到 20%漲幅

今年房市仍具「三低、三高」條件，房市特色會是「案小、量多、價溫揚」。今年房市「低利率、低成數、低總價」三低條件不變，利率約可維持 3%到 4%以下，民眾購屋負擔不重。再加上「台幣升、物價漲、股市看高」的「三高」環境，購屋置產需求面仍強，預估房價可有 5%到 20%的漲幅。針對 94 及 95 年房市景氣發表總結與展望分析，根據市場資料顯示，94 年全台推案戶數 12 萬 8 千多戶，推案金額為 965.5 億元，分別較 93 年成長 25.5%、30.7%。全台明星房市區段集中在重大交通利多區、重劃區，台北市為信義計畫區、大安區、大直重劃區，台北縣為板新特區、環狀捷運沿線，桃園在青埔高鐵站區，其他如：新竹竹北、台中七期重劃區、經國綠園道、八期重劃區，台南五期重劃區、鄭子寮重劃區，高雄的農十六特區、捷運沿線各站、左營高鐵站區等等，都是房市熱點。

去年推案量大增，預售案平均銷售率約在 45%到 65%之間，條件好的個案仍有銷售一空的佳績。今年度平均銷售率預料將持穩，市場回歸基本面，看個案表現。全台都會精華地「寸土寸金」一地難求，賴正鎰說，每坪土地如果成本在 200 萬元以上，房價就上看每坪 70 到 80 萬元，在成本墊高的基礎上，台北市豪宅有機會出現每坪 110 萬元，中南部

換屋型產品則可站上每坪 16 萬元。為搶市場買氣，不少預售案案場春節不打烊，賴正鎰表示，中部豪宅市場已有太太先來看房子，等著在中國大陸經商的先生回台過節再看過，就準備下訂購屋。

房市推案統計			
	戶數	金額	成長率
93 年	102,586	7,389 億元	25.5%
94 年	128,730	9,655 億元	30.7%

資料來源/台灣省建築開發商公會

摘自－聯合報

●台中都會區潛藏餘屋壓力

展望狗年房市，學者及業者都預言，都會區精華地段仍價高難求，但案量釋出過多的地區將有餘屋存量壓力，需留意是否衝擊房價。政大地政系教授張金鶚表示，94 年第三季一度出現房價連八季上漲後，首度有下跌訊號，所幸第四季房價回穩，顯示為穩定中盤整的格局，近三年來房價波動亦相當穩定。不過，案量釋出過多的區域，勢必出現排擠效應，進而干擾房價。台中都會區最該留意案量存貨的問題，由於推案量增、銷售率及價格表現不佳，潛藏後市房價下探隱憂，如果建商在手案量去化不良，可能影響市場價格。

玄奘大學副教授花敬群表示好地段仍維持好身價，本階段各案成功銷售就回歸區段和產品力，93 年中南部房市表現好，94 年卻欲振乏力，很可能就是推案區位不若前年。學者表示，同區域內若推案量超過需求，同質性產品多，價格就面臨挑戰，台北縣、台中都會區市場存貨量增多，必須留意價格變化。

摘自－聯合報

●舊屋翻新平均每坪 8,800 元預售屋需 9,000 元至 1 萬元 總價愈高砸下裝潢費愈多

舊屋翻新到底需要花多少錢？根據內政部調查，民眾翻修中古屋，平均每坪花 8,800 元，如果預售屋或是新成屋的平均裝潢費用，每坪約在 9,000 元至 1 萬元，顯示民眾在新房子上投注的裝潢費用較高。內政部建築研究所曾委託政大房地產研究中心，針對民眾的裝修意願進行調查。調查顯示，八成民眾在買了房子之後，會立刻進行裝潢，也有 23.2% 的購屋族，曾經在過去十年間翻修舊房子。

每棟房屋平均裝修費占購屋總價的 8.5%，如果從房屋類型分析，預售屋及新成屋的平均裝修費用為每坪 9,000 元至 1 萬元，中古屋為每坪 8,800 元，法拍屋或銀拍屋每坪裝修費僅 5,800 元。從房屋總價分析，總價愈高，花費的裝潢費用也愈高。900 萬元以上的高總價房屋，平均每棟裝修預算為 100 萬元，平均每坪花費 2 萬元裝修；400 萬至 900 萬元的房屋裝修費則為 50 萬元；400 萬以下房屋裝修費則為 20 萬元。

上班族打算翻修舊房子時，除了多比較、申請利率較低的貸款，減輕手頭負擔，不妨參考每坪的裝修費用，設定貸款金額。透過不同裝修管道，所花費的成本也不同，設計公司裝修的花費最高，約達房價的 12%；一般包工的花費居次，約占房價的 7.9%；傢具廠商代為裝修費用為房價的 6.6%；自己 DIY 裝修費用最低，只佔房價的 4.4%。

摘自－經濟日報

●埔里勾勒美夢建商收購空屋

南投縣是日本退休人員 Long Stay（長期旅遊居住）的「理想國」嗎？事實上，埔里鎮擁有好山好水，兩地已派團互訪多次，正努力催生此事。中興新村的養生機能更是健全，值得日本退休老人前往。日本最大旅行社「J B T 交通公社」社長平尾英樹去年底率團到埔裡考察時指出，日本戰後嬰兒潮世代已開始退休，日本政府將在二〇〇六及二〇〇七年釋出五十兆日幣退休年金，讓退休人員到世界各地 Long Stay「長期旅遊居住」，「這是一座金礦，商機源源不絕！」埔里鎮長馬文君去年底為此到日本召開說明會，也給鎮民勾勒出美夢。日本退休人員若能到埔里長期旅遊居住，以每年兩萬人估計，如每人停留三個月，每月生活消費五萬元，每年即可為埔裡帶來卅億元商機，也給當地房地產市場帶來漲價的動力。

埔里鎮「元寶大鎮」集合式住宅大樓管理委員會主任委員劉進明便透露，看好此一商機，承建該大樓的營造商已向九二一重建基金會收購大樓僅存的廿幾戶空屋，又買下毗鄰一塊八百坪空地要建屋，投資超過兩億元。埔里鎮公所已準備開辦日語補習班，為語言溝通未雨綢繆，公所並設計鯉魚旗標誌，讓認證的特約店家懸掛，希望讓日本人「賓至如歸」。前年十一月，日本千葉電視台派人到埔里拍攝實景，返回日本播映，獲得熱烈迴響；「日本退休老人 Long Stay 協會」會長、幹部、旅行社業者在交通部觀光局協助下，到埔里踏勘多次，並與埔里鎮公所、警分局、醫院代表座談，想瞭解在埔里「長期旅遊居住」會面臨什麼問題。

埔里鎮位居台灣地理中心，四面環山，氣候溫和，生產好酒與美女，為埔里贏得「小洛陽」的美稱。日月潭、廬山溫泉、清境農場、奧萬大、碧湖、惠蓀林場、合歡山等風景區就在附近，是渡假養老的好地方。被縣府推薦的中興新村，養生條件也很優厚。約二千五百戶原省府宿舍已騰空收回四百戶，多數是適合銀髮族居住的紅瓦平房，前後院花木扶疏，社區道路綠樹夾蔭。還有社區公園、槌球場、高爾夫球場，條件比埔裡還要好。

摘自－聯合報

●扶養老母死後不能「免責」

自殺身亡的林姓婦人，生前扶養被宣告禁治產的母親，死後仍無法「免責」。最高法院判決林婦的丈夫必須「承接」照顧岳母的責任，從林婦的遺產中撥出五十七萬元，作為扶養岳母的費用。林婦的弟弟幫七十三歲的母親打這件官司，要求姊夫「酌給姊姊的遺產」，並且把姊姊的財產調查得很清楚，認為姊姊死後留下九百五十餘萬元，請求姊夫給付五百萬元。只不過，法院認定能算入遺產的，只有房地及存款共一百十八萬餘元，為避免過度侵害林婦家人繼承遺產的利益，決定本案「酌給」五十七萬元。

林婦有一個姊姊已過世，有一個弟弟目前沒有工作。多年前，林婦的母親跌倒致頭部受傷，加上年邁，記憶力衰退，生活無法自理，被宣告為禁治產人，由兒子擔任監護人，林婦生前則每月支付母親一萬六千元安養費。林婦於前年二月廿三日自殺身亡，由於民法保障受扶養人的生活，林婦的母親可以向女婿等林婦的繼承人請求酌分遺產。林婦的弟弟為了幫母親爭這筆錢，仔細調查姊姊生前的財務狀況。

姊姊的遺產包括房地及存款共一百十八萬餘元、生前寄託給丈夫和兒子的五百廿萬元、撫卹金一百七十四萬餘元、勞保死亡給付一百四十七萬元，共九百五十餘萬元；他希望姊夫能給五百萬元，作為母親的安養費和未來喪葬費。林婦的丈夫和兩名子女一文錢也不想給。林婦的丈夫主張，妻子每月給岳母的錢，是岳母自己的錢，只是寄放在妻子手中而已，因此

沒有生前扶養的問題。但因為林婦的丈夫無法提出相關證明，法院判決他必須讓岳母酌分遺產。

摘自－聯合報

●2006 房市展望穩定中求發展

◆如能加速兩岸交流腳步 更能立即受惠

去年以來國內經濟成長力道不弱，不論新設公司或擴大營運規模，均帶動辦公室的需求，去化的樓地板淨面積也是近年新高，分析其需求，大都屬於擴增性需求，顯然受景氣擴張帶動，最明顯的行業則以金融投資、資訊科技、運輸貿易為主。2006年若能達成開放大陸人士來台觀光及兩岸三通的目標，台灣的觀光飯店、旅館、店面商場等不動產類型將能立即受惠，辦公室市場也將因兩岸商業更密切交流，使得需求增加而近一步推動租金及售價上揚。

◆市場需求 穩定向前

就利率面來看，隨者我國物價趨於穩定及失業率亦降至五年來新低的水準，外加美國聯準會升息速度趨緩，使得我國中央銀行整體升息力道及速度也隨之放慢，因此就利率上升所造成的買方心理層面負擔及實質購屋能力的降低等因素，在某種程度上可說已獲得紓解，對於2006年不動產市場的需求面來說，仍將維持穩步向前的樂觀態勢。

在住宅市場上，受惠於仍位於歷史低點的利率水準及金融機構貸款資金充沛的利多因素，優惠房貸尚有1,800億左右餘額可供使用，2006年整體住宅市場仍將維持高點盤整的態勢，唯各區域供給量體太大，民眾購屋的選擇機會增加，相對的也拉大了議價的空間，雖然市場推案價格及新案銷售率有微幅下降的趨勢，但台灣房地產價格與歐美國家及亞洲地區比較漲幅仍十分有限，但只要利率水準無明顯且快速的上升，禽流感未大量爆發及民眾對於市場信心逐漸回復，市場價格應不致大漲大跌，相信2006住宅市場仍是值得期待的一年。

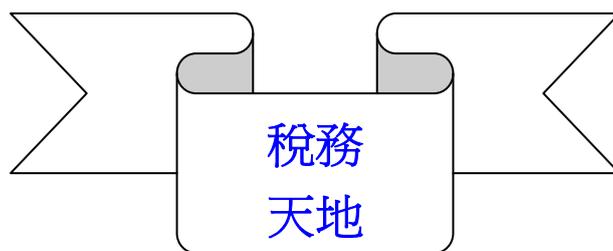
◆辦公大樓 跨國青睞

就辦公市場而言，將受制於整體經濟是否能進一步成長而定。若以A級辦公大樓作為觀察重點，就租賃市場來看，在新的需求未明顯增加情況下，明年A級辦公大樓的租金成長，仍將受到101大樓的租賃進展所牽動，由於101大樓的招租對象大多鎖定北市各A級辦公大樓現有租戶中的跨國知名企業，因此未來在101大樓空置面積逐漸去化後，北市A級辦公大樓租金水準才較有上揚的空間，至於辦公大樓買賣市場，由於不動產證券化的實施，活絡了商業辦公大樓的交易，再加上LONG STAR、美林、南山人壽等知名外商陸續購進投資附帶租約的辦公大樓及購物中心，可見台灣的辦公大樓，已受到跨國投資公司的青睞，未來交易相信仍會持續活絡。

在工業地產市場上，雖然傳統產業及科技業者大量外移，造成台灣工業地產市場明顯供過於求，價格大幅滑落，然而由於服務業的產值已佔國內GDP70%左右，因此仍有如物流、倉儲、貨運業者積極找尋工業用地，其他如生化科技、醫療用品業者也都有擴展計劃，由此亦可看出台灣產業未來發展的趨勢。

摘自－經濟日報





= 國稅簡訊 =

◎被繼承人保管箱中的財產仍應列入遺產申報

朱父在世時在銀行有租用保管箱，在申報遺產稅時，是否要將保管箱中的財產列報進去？該如何辦理？國稅局答覆：被繼承人死亡前在金融或信託機構如有租用保管箱，則保管箱中的財產當然要列入遺產。而繼承人或利害關係人於被繼承人死亡後，依法定程序申請開啓被繼承人的保管箱時，依據遺產及贈與稅法第四十條規定，應先通知主管稽徵機關會同點驗、登記。故朱先生應先向出租單位洽妥辦理手續或日期，並在決定開箱日期前，準備被繼承人的除戶謄本和各繼承人的戶籍資料，書面向被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局申請派員會同點驗、登記（如有不易估價之財產，申請人可請有關公會鑑價人員一併前往查驗），屆時再將保管箱內之財產誠實申報遺產稅即可。

◎被繼承人生前未償之債務，必須具有確實證明，才可以自遺產總額中扣除

被繼承人生前未償之債務，必須具有確實證明者，才可以自遺產總額中扣除。國稅局查核某案例發現被繼承人某甲，於死前二年前以土地設定抵押向乙銀行貸款 500 萬元，土地登記謄本註記之最高抵押限額抵押權為 700 萬元，繼承人提出土地登記謄本，主張被繼承人生前未償債務為 700 萬元，應自遺產中扣除。經承辦人員向銀行查證結果，某甲之貸款已於生前全數償還，故截至繼承日止，已無遺留未償之債務，依規定繼承人主張之未償債務 700 萬元，全數剔除。國稅局強調，土地登記謄本中註記有設定抵押借款，並不表示確實有債權及債務存在，繼承人仍應查明被繼承人生前是否確有借貸事實，並向銀行查閱借款餘額及還款明細等相關資料，才可自遺產中申報扣除。

◎父母為子女購置房屋等不動產，如未能提出子女支付價款之確實證明，課徵贈與稅

邇來接獲民眾檢舉有父母為子女購置房屋等不動產逃漏贈與稅，經查核結果，以被檢舉之父母未能提出子女支付價款之確實證明，乃依規定課徵贈與稅。無償為他人購置財產，國稅局向來都追查得很緊，尤其是二親等以內親屬間資金及財產之往來或交易，縱使有漏網之魚，也極易遭他人檢舉，因此，父母欲為子女購置財產，最好依正當方法節稅。按稅法規定，每人每年有 111 萬元贈與稅免稅額；因此，父母若想要為子女購置不動產，可先分年贈與現金給子女，作為購置不動產之準備金，幾年後，即可達到為子女置產之目的。納稅義務人，為子女置產時，可利用每人每年 111 萬元之贈與稅免稅額，分年贈與現金給子女，以作為日後子女購置不動產之準備金，千萬不要採用旁門左道方式逃稅，以免日後遭他人檢舉或經查獲，而被補稅及處罰。

◎捐贈書籍避稅、也行不通

隨著捐贈公共設施土地、靈骨塔及未上市公司股票等非現金物品給政府機關，以達規避個人綜合所得稅之現象，一一被現行法令防堵及遏阻後，國稅局近日又發現以捐贈過時書籍給政府教育單位以取得捐贈收據之案例悄悄燃起，歹路不要走，此路不通！有一仲介業者，捐贈「世界短篇小說」、「旅遊指南」及「實用園藝」等三十多萬冊給轄內教育單位並要求以書籍定價近一仟三百萬元之金額將捐贈收據開立給八位民眾，由於該批捐贈書籍尚無關教學，且非時下暢銷書，已引起受贈單位及國稅局關注，除要求捐贈者補提供確認購入書籍金額之統一發票等文件外，也請提供八位民眾詳細姓名、地址及身分證號碼，憑核發捐贈收據。進一步指出：受贈單位對民眾捐贈之美意，相當感激與敬佩，惟爲了顧及受贈物品之實用性及時效性，仍請社會善心人士能以捐贈現金最爲實際，又捐贈非現金之物品仍要提示購入價金證明文件，否則受贈單位將無法核發感謝函及捐贈收據，所以該分局籲請若有想假捐贈之名，以行規避稅金之實者，儘快放棄此念頭，此路不通！

◎95 年度發生之贈與案件免稅額提高爲 111 萬元。

自 95 年 1 月 1 日起發生之贈與案件，每人每年贈與免稅額已調高爲 111 萬元，但若贈與日期爲 94 年以前者，於今年（95 年）申報時，其免稅額仍爲 100 萬元。

= 地方稅簡訊 =

* 合約簽訂後因故解約，已貼用的印花稅票不得申請退稅

依規定應納印花稅的憑證，一經書立交付使用，就要貼足印花稅票，至於合約所記載事項履行與否，在所不問。例如，某甲向某乙購買土地，簽訂土地買賣所有權移轉契約書，並已按契約金額千分之一貼用印花稅票，事後因土地無法移轉而解除契約，已貼用的印花稅票，就不能申請退還。

* 支票繳稅如因退票而逾期補繳，應加徵滯納金

對於納稅人以支票繳稅，事後該票據因存款不足而遭受退票，致無法完成繳稅程序，依規定，對於因支票退票而逾期補稅部分，仍應加徵滯納金。納稅人，利用支票繳稅時，應留意存款帳戶餘款是否充足，避免因存款不足退票而被加徵滯納金。

* 原按工業用地稅率課徵地價稅，於原因、事實消滅時，土地所有權人應主動申報，以免觸罰

地價稅適用工業用地稅率即將展開清查。基於愛心辦稅，將以雙掛號發函輔導土地所有權人，於適用工業用地稅率原因、事實消滅時，應主動向稅捐處（分處）提出申報，以免被查獲時除補稅外另處罰鍰。原核准按工業用地稅率課徵地價稅之廠地，倘於工廠登記證被註

銷未作工廠使用或工廠登記證被註銷另出租供其他廠商使用，已不符合課徵工業用地稅率規定，譬如甲公司原領有工廠登記證，並申請按工業用地稅率課徵地價稅，於九十一年停止營業且工廠登記證被註銷，已不符合適用工業用地稅率課徵地價稅，依規定應主動向稅捐處申報恢復按一般用地稅率課徵地價稅，並自九十二年改按一般用地稅率課徵，若甲公司未依規定申報，被稅捐稽徵機關查獲，除補徵九十二年迄今之地價稅外，尚應處短、匿稅額三倍之罰鍰。又如甲公司於九十一年停止營業且工廠登記證被註銷後，於當年度（九十一年）即出租予乙公司，且乙公司於同一年（期）內，即利用原廠地取得主管機關核發之工廠設立許可及工廠登記證，該筆土地仍可繼續適用工業用地稅率；惟若於九十二年始出租於乙公司，土地所有權人或工業興辦人仍應重新提出申請按工業用地稅率核課地價稅，始符合規定，若土地所有權人未即時向稅捐處申請恢復按一般用地稅率課徵地價稅，被稅捐稽徵機關查獲，依規定除補徵九十二年迄今之地價稅外，應處短、匿稅額三倍之罰鍰。土地所有權人若於稽徵機關進行調查前，自動補申報，依稅捐稽徵法第四十八條之一規定，僅需補繳本稅差額及加計利息，免再按違章論處。

*** 個人利用自宅從事家庭副業，其房屋稅可仍可按住家用地稅率課徵**

依財政部函釋：個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅；或盲人利用自用住宅從事按摩，如經查明未具備營利事業條件，該等房屋均可准按住家用稅率課徵房屋稅。個人或盲人利用自用住宅從事家庭副業或按摩，其房屋准按住家用稅率課徵房屋稅之前提，必須是未具備營業招牌及合於免辦營業登記規定之家庭副業方可適用。

*** 公司依企業併購法第二十八條規定**

台財稅字第 09404587210 號：公司依企業併購法第二十八條規定，將其所有土地移轉予其 100% 持股之子公司，並經核准記存土地增值稅，嗣後該土地被徵收而移轉者，仍屬同法第三十四條第一項第五款後段規定之「再移轉」，應依同條款補徵該記存之土地增值稅。

*** 信託土地移轉後始發現有應補徵之土地增值稅，仍應向納稅義務人（受託人）補徵之**

受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或轉為其自有土地時，依土地稅法第五條之二第一項規定，應以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。嗣後於核課期間內發現有應補徵之土地增值稅，縱使信託關係業已消滅，仍應向原納稅義務人（即受託人）補徵之。

*** 土地稅法第 37 條所稱「再行移轉」之認定時點**

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內「再行移轉」時，依土地稅法第三十七條規定，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還之稅款；所稱「再行移轉」，係指土地所有權人與他人成立「債權契約」移轉重購之土地，且向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值而言。至於該再移轉之重購土地，依同法第五十一條規定辦理查欠時，則僅限於該項土地之欠稅，不包括原出售土地所應追繳之土地增值稅款。

*退稅款需先抵繳欠稅

稅捐稽徵法第二十九條規定：「納稅人應退之稅捐，稅捐稽徵機關應先抵繳其積欠，並於扣抵後即通知納稅義務人。」因此，稅捐處在辦理退稅作業時，會先查明退稅人是否欠稅未繳，如經查明確有欠稅時，即依上述規定辦理抵繳欠稅，同時列印「退稅抵繳通知書」及「退稅抵繳證明書」，併同抵繳後之退稅支票以掛號郵寄通知退稅人。

您若收到退稅支票的金額少於申請退稅額，請先注意是否有「退稅抵繳通知書」及「退稅抵繳證明書」，再確認抵繳之金額，如尚有疑義，再電洽本處查明。

*汽車修理廠等工廠登記證被註銷，於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

因工廠管理輔導法施行後，原依工廠設立登記規則領有工廠登記證的汽車修理廠或其他工廠如符合規定（非屬工廠管理輔導法第二條及相關公告規定之從物品製造、加工範圍）准予免辦理工廠登記的，雖工廠登記被公告註銷了，但該工廠原已核准按工業用地稅率課徵地價稅者，不論廠地位於工業區內或外，只要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。但如果符合工廠管理輔導法第二條及相關公告規定之從物品製造、加工範圍者，但因廠房或廠地未達一定面積，或生產設備未達一定電力容量或熱能規定標準，還是准予辦理工廠登記的。當工廠登記被公告註銷後，即使廠地位於工業區外，土地所有權人及使用情形在均未變更前，還是准予繼續按工業用地稅率課徵地價稅。

*私有土地無償供公共使用者，在使用期間，其地價稅或田賦全免

民眾所有的土地，如果無償提供給不特定的人使用，例如私設巷道…等，則在使用期間內，其地價稅准予免徵，但須由土地所有權人在每年地價稅開徵前四十天（九月二十二日）前，向稅捐稽徵處提出申請。如果此類的土地，是屬於建築房屋所必要保留的空地部分，則不能准予免徵地價稅，因為它是屬於建築法規所必須預留之空地範圍，但卻可視為自用住宅用地，如符合相關規定，可另按自用住宅用地稅率 2% 來課徵，以減輕稅賦的負擔。數筆土地合併後，其中原不屬房屋座落基地部分，不適用自用住宅用地稅率。數筆土地合併後，其中部分土地在合併前不屬於房屋座落基地，該部分土地可否一併適用自用住宅用地稅率課徵地價稅？按建築法第十一條規定所稱「建築基地」——為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；又依內政部八十九年十月三十一日台（八九）內地字第八九六六〇〇二號函釋「…至原領得使用執照之建築基地，其合併相鄰未經申請建築土地，如未合併申請建築載入使用執照，就建築管理而言，仍不視為該建築基地範圍…」。準此，其合併前不屬於房屋座落基地之土地，如未合併申請建築載入使用執照，應不視為該建築基地範圍，應無一併按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。

*原供醫療使用之土地，無償移轉予醫療法人續作原來之使用，得申請不課徵土地增值稅

醫療法第三十八條第三項修正施行前，已設立之私立醫療機構，於該法修正施行後三年內改為醫療法人，將原供醫療使用之土地，無償移轉予該醫療法人續作原來之使用者，不課徵土地增值稅。其於三年內分次將原供醫療使用之土地無償移轉至該醫療法人續作原來之使

用者，仍有前開不課徵土地增值稅規定之適用。

*** 依企業併購法第 28 條規定記存土地增值稅之土地被徵收，其原記存之土地增值稅應予補徵**

公司依企業併購法第二十八條規定，將其所有土地移轉予其 100% 持股之子公司，並經核准記存土地增值稅，嗣後該土地因被徵收而移轉者，其原記存之土地增值稅應予補徵。企業併購法第三十四條規定，公司依第二十七至二十八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，並達全部對價百分之六十五以上，或進行合併、分割者，其依法由原土地所有權人負擔之土地增值稅，准予記存於併購後取得土地之公司名下；該項土地再移轉時，其記存之土地增值稅，就該土地處分所得價款中優先於一切債權及抵押權受償。但因徵收而移轉者，亦屬該法規定之「再移轉」，其記存之土地增值稅亦應優先受償。

*** 已完納稅捐欲出境者，仍應俟相關手續完成後方可出境**

張先生其因滯欠稅捐而被稅捐機關函請內政部限制出境在案，於出國前三日已將所欠稅捐全數繳清，至機場欲通關搭機出境時，卻仍被阻攔未能出境？稅捐處表示：被限制出境之納稅人雖已完納所滯欠之稅捐及罰鍰，但因其可能係在外縣市繳稅，待外埠稅款解繳、銷號完成尚需一段時間，且需俟稅捐機關行文至財政部函轉內政部警政署入出境管理局解除出境限制後，才算完成解除出境手續，方可出境，並非納稅人所誤認一繳納稅捐及罰鍰，即完成手續可以出國。納稅人若因時間急迫或情況緊急需於完納稅捐後立即出國者，可將已完納稅捐之收據送至稽徵機關，稽徵機關會即時行文或以傳真方式，請財政部函轉內政部辦理解除出境管境等相關作業。

*** 房屋如經法院拍賣，拍定人自領得權利移轉證明書之日起，取得房屋所有權，房屋稅應向拍定人課徵；拍定前應納之房屋稅如不及向法院參與分配，應向原房屋所有權人追繳**

有關拍賣房屋之納稅義務人歸屬，依房屋稅條例第四條規定，房屋稅向房屋所有人徵收，又依強制執行法第九十八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權」故應自法院發給權利移轉證書之日起向買受人計課房屋稅。法拍前應納之房屋稅，稅捐機關如不及向法院申請參加分配，應依法向原房屋所有權人追繳。

*** 新建完成房屋應如何向稅捐處辦理設立房屋稅籍**

納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十天內，向房屋所在地稅捐稽徵處申報房屋稅籍有關事項及使用情形；如果是屬於有使用執照的房屋，除了填寫新建房屋現值申報書外，另應檢附使用執照、起造人身分證明文件、平面圖或建物勘測成果圖、地下室及公共使用部分協議書，如有裝設電梯者，需附貼妥印花稅票的電梯工程合約書（以上文件皆為影本即可），如為未領使用執照房屋，除填寫申報書外，尚須附切結書正本、身分證明文件影本及平面圖。

最高行政法院判決

行政裁量之過程及結果均需符合法規之授權目的及其範圍

最高行政法院判決 94 年判字第 1800 號

上列當事人間因區域計畫法事件，上訴人對於中華民國九十三年五月二十七日臺中高等行政法院九十二年度訴字第九五七號判決，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：按區域計畫法第二十一條規定，對於違反同法第十五條第一項之管制使用土地者，其法律效果為處新臺幣（下同）六萬元以上三十萬元以下罰鍰，則於此法律授權之範圍內，雖主管機關有裁量之權，惟仍應考量行為人在主觀上究係故意為之或為過失、初犯或累犯、違反之程度而視具體個案為適當之裁罰，始符合比例原則。查本件上訴人以○○營造有限公司（下稱○○公司）承攬被上訴人民國（下同）九十一年度王功漁港泊地浚渫工程，負責浚渫港區內淤泥清除載運，因施工地點係港區所在地，與被上訴人簽約施工，並已申報開工，並非未經許可，且依工程之性質，工程中所挖取之淤泥需先堆置讓水份瀝乾後始得運除，因上訴人屢次向被上訴人申請安排堆置地點都未獲置理，上訴人才於同區域一九四九地號施工現場作業，而該地點因緊臨施工地點，故上訴人於遭稽查前因過失而誤認以為堆置之地點亦同屬施工地點，故上訴人並非故意違法開挖、堆置淤泥。而原處分僅依會勘之結果，未予上訴人說明之機會，逕予裁罰最高額之三十萬元，顯然不符合法律授權裁量之旨意，其裁量權之行使，即出於恣意而屬裁量怠惰，所為處分即有違比例原則。另上訴人既與○○○、○○○各投資二十萬元，共同買下○○公司之營造牌照，則上訴人雖未依公司法或相關法律登記為董事或股東，但上訴人既得使用○○公司之牌照參與投標，則上訴人與○○○、○○○亦可以內部合夥之方式共同經營○○公司，並公推○○○為登記之負責人。則本件於內部關係上，○○公司亦有授權上訴人以○○公司之名義投標、施作，雖整件工程實際上由上訴人負責監工，但於契約關係上，○○公司仍為「王功漁港泊地浚渫工程」之當事人無疑，原處分以上訴人為行為人，自屬違誤。又本件因另涉盜採砂石（此經彰化地方法院檢察署以九十二年度偵字第二九三二號不起訴處分確定）故彰化縣非都市土地使用管制聯合稽查小組，於前揭盜採砂石案偵查中，為免遭檢察官誤會可能另涉及圖利等不法行為，故未予上訴人說明之機會、亦未考量工程之性質即裁罰最高額之三十萬元，顯有將與事件無關之動機作為裁量之基礎，原處分顯違裁量之內部界限。綜上所述，本件原處分於行使裁量權時既有上開瑕疵，自屬違法之裁量，原判決漏未斟酌上開事實，逕駁回上訴人之訴，自有未洽，爰請求廢棄原判決。

貳、被上訴人未提出上訴答辯狀。

參、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人僱工於彰化縣所有坐落○○縣○○鄉○○段一九四九地號一般農業區特定目的事業用地上開挖坑洞兩處，並堆置砂土數處，經警方於九十二年一月十四日十三時四十分查獲，並經上訴人於次日前往會勘等情，有土地登記謄本、彰化縣警察局二林分局（下稱二林分局）檢查紀錄表、偵訊調查筆錄

、彰化縣非都市土地使用管制聯合稽查取締小組會勘紀錄表、現場照片等附原處分卷可按。又上訴人於原審九十三年四月十九日準備程序自陳：渠並非○○公司之負責人、董事、經理或員工，亦非股東，緣上訴人與訴外人○○○（○○公司登記負責人）、○○○各投資二十萬元，共同買下○○公司之營造牌照，三人分別以○○營造的名義去投標工程，所標工程均各自負責，上開王功漁港工程係上訴人個人承包，僅假藉○○公司之名義投標，契約書亦係上訴人持○○公司及負責人○○○印章前往訂約，契約上手寫部分均係上訴人之筆跡，該工程與○○○、○○○二人無關，押標金、報酬都是上訴人自己的，係爭工程並無○○公司僱用之人參與，警方查獲時現場之工地主任○○○亦係上訴人自己僱用的等情，有上開筆錄在原審卷可稽，核與上訴人及○○○於偵訊筆錄所陳○○○係上訴人以每月三萬元僱用之情相符，是本件之行爲人應係上訴人個人，而非○○公司，原處分以上訴人未經核准擅自開挖土地堆置砂石，裁處三十萬元罰鍰，並限期恢復原狀，經核並無不合。另依非都市土地容許使用執行要點第四點規定，非都市土地使用變更地形地貌者，於使用前應取得許可。查係爭上訴人開挖之○○縣○○鄉○○段一九四九號土地，爲彰化縣所有，由被上訴人管理，該開挖之土地係屬防風林所在，上訴人前曾申請於該地暫時堆置工程運棄廢土，經被上訴人以九十二年一月六日府農工字第○九二○○○一二三一號函否准在案，是上訴人並未取得許可，自不得擅自開挖土地變更地形地貌。另依上訴人提出之「九十一年度王功漁港泊地浚渫工程」合約書記載，該工程之範圍僅限於王功漁港之泊地，並不包括同地號之防風林在內。又依上訴人於訂約時提出之廢棄土之營運處理計畫書，最終的土方須置於合法之棄土場，且依所訂合約被上訴人並無義務提供浚渫淤泥沈澱之處所，本件查獲之後，上訴人另在漁港西邊的泊地（停放膠筏的地方）作一個圍堰，將淤砂抽放在圍堰內，再將砂堆放在西邊的堤岸待運等情，業據證人林基彰即被上訴人所屬農業局王功漁港泊地浚渫工程之承辦人到庭證述明確，並有工程合約書及該證人提供之「地籍套繪圖」（標明係爭土地界址、工程範圍及上訴人擅自開挖位置等）附原審卷可按，係爭土地既非上開工程施工範圍內，上訴人擅自開挖堆置土方自不能免責。又上訴人提出之臺灣彰化地方法院檢察署九十二年度偵字第二九三二號不起訴處分書，係以上訴人無竊佔及竊盜之意圖，認其犯罪嫌疑尚有未足而不起訴；另行政院公共工程委員會「九十一年度王功漁港泊地浚渫工程」履約調解案（調九二五二八）之調解建議係以該工程因不可歸責於申請人之事由，被誤爲盜採砂石致工期延宕，而建議酌減違約金，經查各該文書分別係基於刑事犯罪構成要件及民事遲延要件而各本於職權爲其認定，核與本件違反區域計畫法之行政罰，其構成要件尚有不同，不能援引適用，系爭上訴人開挖土地之行爲並非契約所訂之施工方式已如前述，自不能認係執行公務之行爲，上訴人據以主張免責殊非可採。至原處分誤載係爭土地之權屬爲私有，業經被上訴人以九十二年四月四日府地用字第○九二○○六○五一二號函更正在案。本件原處分係以上訴人未經核准擅自開挖土地、堆置土方，變更地形地貌，而依區域計畫法第十五條第一項、第二十一條第一項規定予以處罰，並非處罰上訴人盜採砂石，上訴人就此尚有誤解。綜上，上訴人主張各節俱無可採，原處分並無違誤，訴願決定予以維持亦無不合，乃判決駁回上訴人在原審之訴。

肆、本院查：（一）、按「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。．．．」、「違反第十五條第

一項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。」、區域計畫法第十五條第一項、第二十一條第一項分別定有明文。本件彰化縣所有坐落○○縣○○鄉○○段一九四九地號一般農業區特定目的事業用地土地，經被上訴人所屬彰化縣非都市土地使用管制聯合稽查取締小組於九十二年一月十五日查獲係爭土地未經核准擅自開挖及堆置砂石，並依二林分局九十二年一月二十九日林警刑字第○九二○○一○三六一號函送該分局於同年月十四日於係爭土地上查獲上訴人涉嫌違反區域計畫法案件，乃依區域計畫法第十五條第一項、第二十一條第一項規定，以九十二年三月二十日府地用字第○九二○○四九三四五號處分書裁處上訴人三十萬元罰鍰，並限於文到三日內恢復原狀。上訴人不服，提起訴願遭駁回，乃提起本件行政訴訟。原判決關於未經核准擅自開挖及堆置砂石之違規事實，以及上訴人在原審之主張如何不足採等事項均已詳為論斷。（二）、行政訴訟法第二〇一條規定：「行政機關依裁量權所為之行政處分，以其作為或不作為逾越權限或濫用權力者為限，行政法院得予撤銷。」、行政程式法第十條規定：「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」行政裁量決定之要求，在裁量決定過程必須符合法規授權之目的，若不注意此要求，則可能構成裁量濫用；另裁量決定結果必須維持法規範圍內，若不注意此要求，則可能構成裁量逾越，均屬裁量錯誤，為司法審查之範圍。當事人主張行政機關有裁量濫用之事實，應負舉證之責，倘僅空言指摘，而無確切之證據，尚不得遽爾認定裁量濫用。本件原判決關於上訴人開挖之○○縣○○鄉○○段一九四九號土地，為彰化縣所有，由被上訴人管理，該開挖之土地係屬防風林所在，上訴人前曾申請於該地暫時堆置工程運棄廢土，經被上訴人以九十二年一月六日府農工字第○九二○○○一二三一號函否准在案，是上訴人並未取得許可，自不得擅自開挖土地變更地形地貌。及上訴人提出之「九十一年度王功漁港泊地浚渫工程」合約書記載，該工程之範圍僅限於王功漁港之泊地，並不包括同地號之防風林在內。則前揭土地未經核准擅自開挖及堆置砂石，違反區域計畫法第十五條規定之管制使用，應依同法第二十一條規定裁處，與是否盜採砂石無涉等情，詳為論述，及上訴人上訴亦指陳稱工程中所挖取之淤泥需先堆置讓水份瀝乾後始得運除，因上訴人屢次向被上訴人申請安排堆置地地點都未獲置理等語，足徵上訴人明知未經核准不得擅自開挖土地、堆置土方，變更地形地貌，違反管制使用前揭土地，而仍為之。而上訴人指摘原處分出於恣意，屬裁量怠惰，並考量不應考量之事項等情，並無確切之證據足以證明，尚屬臆度，不得遽爾認定原處分裁量濫用。（三）、綜上所述，是原判決認原處分認事用法，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，亦無牴觸，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。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，爰依行政訴訟法第二五五條第一項、第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 94 年 11 月 17 日