

出刊日期：民國 99 年 9 月

目 錄	作者/出處	頁
共同共有人得否以土地法第 34-1 條第 1 項之規定，繼承登記為分別共有？	劉孟錦 律師 楊春吉	1~4
釋字第 652 號：「相當之期限」有無上限？	司法院	5~16
以房養老專案研擬試辦 金融業：配套應完善	法源編輯室	17~18
違規買賣土地罰太少 彭淮南出聲	中國時報	18~20
房地產上漲 加劇社會隔離	台灣自立	20~22
來真的 預售屋 51 新制 內政部開罰	中國時報	22~23
產權不清神明地 依法將標售	自由時報	23
消費者物價總指數(起用日期：99 年 9 月 7 日)	台北市稅捐稽 徵處網站	24-25

發行：彰化縣地政士公會 理事長 施弘謀
 編輯：會刊編輯委員會 主任委員 黃敏烝 副主任委員 吳泰緯
 會址：員林鎮新生路 198 號 1 樓
 電話：(04) 835-2525 傳真：(04) 833-7725
 網址：<http://www.chcland.org.tw>
 電子信箱：chcland.org@msa.hinet.net

共同共有人得否以土地法第 34-1 條第 1 項之規定，繼承登記為分別共有？

文/劉孟錦律師.楊春吉



【問題】

共同共有人得否以土地法第 34-1 條第 1 項之規定，繼承登記為分別共有？

【解析】

按因繼承取得土地權利之登記，雖得由權利人或登記名義人「單獨申請登記」，固為土地登記規則第 27 條第 3 款定有明文，惟「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記（註一）。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。」「土地法第三十四條之一第一項所稱之處分，不包括分割行為在內，不得以共有人中一人之應有部分或數共有人之應有部分合併已逾三分之二，即可不經他共有人全體之同意，而得任意分割共有物。」亦分別為

土地登記規則第 120 條第 1 項所明定及最高法院 74 年 11 月 27 日台上字第 2561 號著有判例，從而，共同共有人自不得以土地法第 34-1 條第 1 項之規定，「分割」遺產，仍應經他共同共有人全體之同意，始得依土地登記規則第 27 條第 3 款、第 120 條第 1 項之規定，申請登記為分別共有（註二）。

另最高行政法院 94 年 09 月 08 日 94 年度判字第 01405 號判決：「按：登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款定有明文。此之爭執，係專指就申請登記之法律關係有爭執而言；苟登記之權利人、義務人或權利關係人間非就申請登記之法律關係有爭執，登記機關自不得依前開規定駁回登記之申請。次按『繼

承，因被繼承人死亡而開始。』
『繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。』『因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』『繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。』『不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。』
民法第 1147 條、第 1151 條、第 759 條、第 1164 條、第 758 條分別定有明文。則於數人共同繼承場合，自被繼承人死亡時起，數繼承人即開始繼承，而對被繼承人之遺產成立共同共有關係，各繼承人雖於繼承開始後，可隨時請求分割遺產，惟遺產中之不動產，應於完成繼承登記後始得為之，並於完成遺產分割登記後，始發生遺產分割之效力，則於繼承開始後至完成遺產分割時止，共同繼承人對於遺產之權利，必然有共同共有之情形。至繼承發生後，數人共同繼承之不動產因分割而應為之登記，固應先完成繼承登記後，再為遺產分割登記，惟苟於完成繼承登記前，繼承人已先達成分割遺產協議，則於為登記申請時，同時申請辦理

繼承登記及遺產分割登記，可收程序便捷經濟之效，非法所不許，此項登記原因即內政部所發布登記原因標準用語所稱之『繼承分割』。於登記實務，『繼承分割』雖可作為單一之登記原因，而其基礎之法律關係，如前所述，仍為繼承與遺產分割二者；其效力之發生亦有先後，繼承效力發生於被繼承人死亡時，發生在前，遺產分割效力發生於分割登記完成後，發生在後，非謂以『繼承分割』為原因之登記，其法律關係僅為單一，且共同繼承人間之權利狀態未曾有共同共有之情形。又基於繼承及分割遺產之法律關係，申請為『繼承分割』之登記，乃登記申請人之權利，而非其義務，苟登記申請人先申請為繼承登記，其後另行申請為遺產分割登記，登 0 機關不得以其未併為遺產分割登記而駁回其申請。」中「有關繼承分割之敘述」，亦值得注意。

【註解】

註一：臺北高等行政法院 95 年 04 月 25 日 94 年度訴字第 02122 號判決：「土地登記規則第 120 條規定：『繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼

承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。』，又土地登記規則第 27 條第 3 款關於因繼承取得土地權利之登記得單獨向地政機關申請之規定，係指土地因登記名義人死亡，由其繼承人承繼其不動產物權，向登記機關申辦之繼承登記，非指繼承人對於因繼承而取得遺產後，所為之遺產分配（割）登記。經查本件原告所申請登記者，並非申請為全體繼承人共同共有之登記，而係申請為其單獨所有之登記，此有土地登記申請書附於原處分卷可按，而原告持憑單獨繼承登記為其個人所有之登記原因證明文件，係被繼承人沈○○80 年 8 月 8 日自書遺囑，雖兩造對於上開自書遺囑之真正性，並無爭議，然依前揭規定及說明，因繼承人在期限屆至前不得處分與遺囑有關之

遺產，是原告申請為其單獨所有之登記，應法自屬不應登記者。」參照。

註二：實務上，高雄高等行政法院 95 年 05 月 24 日 94 年度訴更二字第 00025 號判決：「按應繼分之意義，除指共同繼承人對於繼承財產總額之一定比率外（民法第一千一百四十四條及第一千一百四十八條參照），亦指由該比率所算定之各共同繼承人就繼承財產之具體的、現實的總額（民法第一千一百七十三條參照）。又所謂繼承財產，則包括積極的、消極的財產。次按最高法院判決七十一年度臺上字第四五〇號判決：『按所謂應繼分係指各繼承人對於遺產上之一切權利義務所得繼承之比例，並非對於個別遺產之權利比例；又繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第一千一百五十一條定有明文，是被上訴人能否請求上訴人協同就系爭三筆土地按應繼分辦理繼承登記，自非無疑。』另按

最高法院七十五年臺上字第七六九號判決略以：『應繼分與應有部分，二者之概念不同，應繼分係各繼承人對於遺產上之一切權利義務，所得繼承之比例；而應有部分乃各共有人對於該所有權在分量上應享有之部分。…將應繼

分與應有部分相混，亦屬可議。』由上可知：對於遺產之應繼分與對物之應有部分尚有不同，於辦理共有土地登記時，無將應繼分之比率，作為應有部分之比率而為登記之可言。」可資參照。

Real happiness is the pure,
comforting,
and delightful feeling
that comes after giving
and renouncing.
~ Still Thoughts

真正的快樂是施捨出去後
的那分清淨、安慰及喜悅

— 靜思語



釋字第 652 號

「相當之期限」有無上限？

解釋文

憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，故國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償，且應儘速發給。倘原補償處分已因法定救濟期間經過而確定，且補償費業經依法發給完竣，嗣後直轄市或縣（市）政府始發現其據以作成原補償處分之地價標準認定錯誤，原發給之補償費短少，致原補償處分違法者，自應於相當期限內依職權撤銷該已確定之補償處分，另為適法之補償處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權人。逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案即應失其效力，本院釋字第五一六號解釋應予補充。

理由書

憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，故國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依

法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有權人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法保障人民財產權之意旨，迭經本院解釋在案（本院釋字第四〇〇號、第四二五號、第五一六號解釋參照）。

按徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之，如徵收補償價額經復議或行政救濟結果有變動者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之（土地法第二百三十三條前段、土地徵收條例第二十條第一項前段、第二十二條第四項參照）。本院釋字第五一六號解釋亦謂：「土地法第二百三十三條明定，徵收土地補償之地價及其他補償費，應於『公告期滿後十五日內』發給。此項法定期間，雖或因對徵收補償有異議，由該管地政機關提交評定或評議而得展延，然補

償費額經評定或評議後，主管地政機關仍應即行通知需用土地人，並限期繳交轉發土地所有權人，其期限亦不得超過土地法上述規定之十五日（本院院字第二七〇四號、釋字第一一〇號解釋參照）。倘若應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於十五日內發給者，仍應於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之，否則徵收土地核立案，即應失其效力。」均係基於貫徹憲法保障人民財產權之意旨及財產權之程序保障功能，就徵收補償發給期限而為之嚴格要求。

本院釋字第五一六號解釋之上開內容，雖係就徵收補償異議程序後補償費發給期限所為之闡釋，惟關於補償費應相當並儘速發給之憲法要求，對於原補償處分因法定救濟期間經過而確定後，始發現錯誤而應發給補償費差額之情形，亦應有其適用。是倘原補償處分已確定，且補償費業經發給完竣，嗣後直轄市或縣（市）政府始發現其據以作成原補償處分之地價標準認定錯誤，原發給之補償費較之依法應發給之補償費短少，而致原補償處分違法者，依行政程序法第一百七條前段之規定，直轄市或縣

（市）政府固得依職權決定是否撤銷原補償處分、另為適法之處分並發給補償費差額。惟因原發給之補償費客觀上既有所短少，已有違補償應相當之憲法要求，而呈現嚴重之違法狀態，故於此情形，為貫徹補償應相當及應儘速發給之憲法要求，直轄市或縣（市）政府應無不為撤銷之裁量餘地；亦即應於相當期限內，依職權撤銷該已確定之違法補償處分，另為適法之補償處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權人。逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核立案即失其效力，方符憲法保障人民財產權之意旨，本院釋字第五一六號解釋應予補充。

上述所謂相當期限，應由立法機關本於儘速發給之憲法要求，以法律加以明定。於法律有明文規定前，鑑於前述原補償處分確定後始發現錯誤而應發給補償費差額之情形，原非需用土地人所得預見，亦無從責其預先籌措經費，以繳交補償費之差額，如適用土地法、土地徵收條例等上開法律規定，要求直轄市、縣（市）政府於十五日或三個月內通知需用土地人繳交補償費差額，並轉發原土地所有權人完竣，事實上或法律上（如預算法

相關限制等) 輒有困難而無可期待，故有關相當期限之認定，應本於儘速發給之原則，就個案視發給補償費差額之多寡、預算與預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間等因素而定。然為避免直轄市或縣(市)政府遲未發給補償費差額，致原土地所有權人之權益受損，參酌前揭因素，此一相當期限最長不得超過二年。

關於上開相當期限之起算日，因原補償處分之違法係直轄市或縣(市)政府據以作成原補償處分之地價標準認定錯誤所致，直轄市或縣(市)政府應提交地價及標準地價評議委員會重行評議或評定，以資更正(土地法第一百五十四條、第一百六十五條及第二百四十七條、土地徵收條例第二十二條及第三十條、平均地權條例第十五條及第四十六條等規定參照)，故於法律有明文規定前，上開相當期限應自該管直轄市或縣(市)政府地價及標準地價評議委員會重行評議或評定結果確定之日起算。其中原補償處分之違法如係因原公告土地現值錯誤所致，而有所更正，則應自該管直轄市或縣(市)政府經地價及標準地價評議委員會評議更

正公告土地現值之公告確定之日起算。

協同意見書

部分協同意見書

大法官蔡清遊

本號解釋認為，國家依法徵收人民之財產，倘原補償處分已因法定救濟期間經過而確定，且補償費業經依法發給完竣，嗣後直轄市或縣(市)政府始發現其據以作成原補償處分之地價標準認定錯誤，原發給之補償費短少，致原補償處分違法者，自應於相當期限內依職權撤銷該已確定之補償處分，另為適法之補償處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權人，逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案即應失其效力。乃就本院釋字第五一六號解釋予以補充解釋，本席敬表同意。惟就主管機關應於相當期限內撤銷已確定之原補償處分，發給原土地所有權人補償費差額，所謂相當期限之認定，及原補償處分撤銷後有無影響原徵收土地核准案之效力？暨補償費差額逾期未發給時，原徵收土地核准案是否一律應失其效力而毫無例外情形？本席認尚有補充說明之必要，爰提出部分協同意見書如下：

一、本號解釋理由書以本院釋字第五一六號解釋亦謂：「土地法第二百三十三條明定，徵收土地補償之地價及其他補償費，應於『公告期滿後十五日內』發給。此項法定期間，雖或因對徵收補償有異議，由該管地政機關提交評定或評議而得展延，然補償費額經評定或評議後，主管地政機關仍應即行通知需用土地人，並限期繳交轉發土地所有權人，其期限亦不得超過土地法上述規定之十五日（本院院字第二七〇四號、釋字第一一〇號解釋參照）。倘若應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於十五日內發給者，仍應於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之，否則徵收土地核准案，即應失其效力。」認上開內容雖係就徵收補償異議程序後補償費發給期限所為之闡釋，惟關於補償費應相當並儘速發給之憲法要求，對於原補償處分因法定救濟期間經過而確定後，始發現錯誤而應發給補償費差額之情形，亦應有其適用。本席認

為，既然補償費應相當並儘速發給之憲法要求亦有其適用，且原已確定之違法補償處分業經撤銷，原補償處分即應溯及既往失其效力（註一），則原補償處分自撤銷時起，有關補償費之發給，即回復為不確定之狀態，此不確定之狀態與本院釋字第五一六號解釋係就徵收補償異議後補償費之發給尚未確定之情形並無不同，實難排除該號解釋就補償費發給期限所作闡釋之適用。亦即，倘若主管機關重行評議或評定結果後，如應增加補償費之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能依土地法第二百三十三條前段規定，於公告期滿後十五日內發給者，仍應依土地徵收條例第二十二條第四項規定，應於重行評議或評定結果確定之日起三個月內發給之。惟因本號解釋之事實狀況甚為特殊，主管機關係於原補償費已發給完竣，系爭土地徵收業已完成後數年（相隔九年），始發覺原土地徵收價額過低，乃重新提請地價及標準地價評議委員會評議通過調整系爭土

地於徵收當時之公告現值，由原來每平方公尺新臺幣（下同）一百二十元，大幅更正為一千六百七十元，主管機關遂通知需用土地人應補繳差額補償費四百一十七萬七千二百五十元，於此相隔已數年，需用土地人或主管機關無法預先充分準備，且補償價額變動又巨大之特殊情況下，要求需用土地人及主管機關一律須依土地法第二百三十三條前段或土地徵收條例第二十二條第四項規定繳交並發給補償費，實屬苛求，故此際，有關補償費差額應於相當期限內發給，其相當期限之認定，應由法律加以明定，在法律尚未明定前，本於應儘速發給之原則，除仍應適用本院釋字第五一六號解釋外，尚應就個案視發給補償費差額之多寡、預算及預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間等因素而定。然為避免主管機關遲未發給補償費差額，致原土地所有權人之權益受損，參酌前揭因素，此一相當期限最長不得超過二年。本號解釋理由書固已就相當

期限之認定，為詳細之說明，惟並未強調原則上仍未排除本院釋字第五一六號解釋之適用（即依土地法第二百三十三條前段、土地徵收條例第二十二條第四項發給補償費差額），只是除適用該號解釋外，尚應就個案視發給補償費差額之多寡、預算與預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間等因素而定。本號解釋就此未予闡明，恐生爭議。

- 二、至原徵收土地處分因未被撤銷，其原已確定之徵收土地核准案暫不因原補償處分之被撤銷而受影響，此與本院釋字第五一六號解釋因原補償費尚未發給完竣，故補償之發給與徵收土地核准處分之效力間具有不可分之一體性（註二）之情形有所不同，亦即原徵收土地核准案並不因原補償處分之被撤銷而立即失效，須逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案始原則上失其效力。
- 三、多數意見認為，主管機關撤銷原補償處分，另為適法之新補償處分，如逾期（在法律未明文規定前，其期限最

長不得超過二年)未發給補償費差額者，原徵收土地核准案即應失其效力。惟如前所述，本件撤銷原違法之補償處分，距原補償、徵收處分確定時間，已相隔多年，苟需用土地人已依原徵收之公用或公益目的完成土地之使用，例如所徵收之土地已興建停車場，或闢建道路長期供公眾使用，或依法讓售第三人建廠或興建住宅(註三)，甚或再轉讓予其他人，凡此，於法律上或事實上均難以回復，如謂逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案一律失其效力，原土地所有權人得請求回復其土地，將衍生甚多爭議。此與本院釋字第五一六號解釋係針對土地補償費尚未發給完竣，原土地徵收處分亦隨之尚未確定之單純情形自有不同，二者實無法相提併論。固然原土地所有權人之財產權應予保障，但重大公共利益之維護(註四)、土地登記之公信力、善意第三人財產權之保障(註五)及社會交易秩序之安定性亦應予考量。苟衡量維護上開後者所列之利益大於將被徵收土地

返還予原土地所有權人所欲維護之利益，則縱然原補償處分撤銷後，逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案仍例外不失其效力，此際，原土地所有權人只得循其他救濟管道(如請求國家賠償或提起行政訴訟)請求主管機關賠償其所受損失(註六)。本號解釋就此部分，認為在法律未明文規定前，逾期未發給補償費差額者，原徵收土地核准案即應失其效力，未設例外情形，難謂已屬周延。

註一：行政程序法第一百十八條前段規定，違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。

註二：參照本院釋字第五一六號解釋理由書所載。

註三：參照土地徵收條例第四十四條第三、四、六項；促進產業升級條例第二十五條、第三十三條、第三十四條。

註四：國家因公用或公益之目的得依法徵收人民之財產，迭經本院釋字第四〇〇號、第四二五號、第五一六號、第五七九號解釋在案。

註五：依民法第七百五十九條規定，因公用徵收，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。學者亦有謂，徵收完成後，需用土地人因而取得之權利，係屬原始取得，既已發生所有權變動之效力，為保持地籍之完整起見，仍應依法辦理登記，參閱李建良，損失補償，載於翁岳生編〈行政法(下)〉，2006年10月三版一刷，頁685。第三人如因信賴登記而承讓被徵收之土地，且又辦理土地所有權移轉登記，依土地法第四十三條、憲法第十五條規定，善意第三人因信賴登記，其財產權亦同應受保障。

註六：本院釋字第五七九號解釋謂，補償與損失必須相當。

部分協同意見書

大法官 葉百修

本件解釋多數意見就公用徵收補償處分因法定救濟期間經過而確定，補償費已依法發給完

竣，嗣後直轄市或縣(市)政府(即補償機關)始發現據以作成原補償處分之地價標準認定錯誤，發給之補償費短少，致原補償處分違法時，應於相當期限內依職權撤銷原補償處分，另為適法之補償處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權人，乃補充本院釋字第五一六號解釋，認補償機關逾「相當期限」仍未發給補償費差額者，原徵收土地核准案即失其效力，固符合憲法保障人民財產權之意旨，本席深表贊同。惟上開所稱相當期限之認定，多數意見於解釋理由書第四段參酌「個案視發給補償費差額之多寡、預算與預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間」等因素，宣告此一相當期限最長不得超過二年。本席與多數意見就此相當期限之認定未盡相同，爰提出部分協同意見書如下：

一、憲法關於財產權之保障，除具制度保障與個人保障外，並具存續保障與價值保障之雙重保障功能。

憲法第十五條關於財產權之保障具有雙重功能，除具制度保障與個人保障外，並具存續保障與價值保障之功能(註一)。憲法保障財

產權之主要目的，並不在於禁止對財產權之無補償的剝奪，而是在於確保財產權人能擁有其財產權，藉以對抗國家之違法侵害。因此，財產權保障原則上是一種存續保障（註二），祇有在國家基於公益上需要，依法加以合法侵害（如公用徵收）時，財產權之存續保障，始由價值保障替代之（註三）。此觀本院釋字第四〇〇號解釋謂「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之『存續狀態』行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予『相當之補償』，方符憲法保障財產權之意旨」云云甚明。

二、徵收補償之給予，係在貫徹財產權價值保障之憲法要求。

公用徵收與財產權保障具有互補關係，憲法上之財產權保障是在確保各個財產權人能擁有財產權之具體

存續，已如上述。因此，財產權人只有在憲法所規定之公用徵收之條件下，才忍受國家對其財產權之侵害（註四）。而財產權保障也唯有在合法之公用徵收下，才從存續保障變成財產權之價值保障（註五）。

由於現代自由民主之法治國家，莫不在憲法上揭禁財產權應予保障，但另一方面亦承認基於公益上之需要，得徵收私有財產權，故為調和財產權保障與公用徵收間之失調關係，乃承認因公用徵收所生之特別犧牲，應由社會全體共同負擔之，期在公益與私益之調和下，仍能達成財產權保障之目的，此種調和之法律技術手段，即為徵收補償。準此，徵收補償是基於公負擔平等思想（註六）。故徵收補償實具有彌補因公用徵收所生之財產變動，藉使被徵收關係人能夠在獲得與被徵收標的物同種類或等值之物，以回復其未被徵收前之財產狀況之功能（註七）。從而，徵收應予以補償，如未給予者，我國法制係認徵收案從此失其效力（註八）。

三、徵收補償不僅需相當，更應儘速發給，係保障財產權之憲法要求。

我國憲法雖無公用徵收要件以及徵收補償原則之明文，但從本院歷次解釋意旨（註九）以觀，似已確定公用徵收需為公用或其他公益目的之需要，始得為之；以及徵收應予相當補償之原則。由於徵收補償之發給具有使被徵收人得藉獲得之補償費，用以回復其被徵收前之財產狀況之功能，已如上述。故徵收補償之發給，應儘速為之，係保障財產權之憲法要求。準此，我國土地法第二百三十三條前段、土地徵收條例第二十條第一項前段乃明文規定「徵收補償費應於公告期滿（三十日）後十五日內發給」即本斯理。雖然此項法定期限，間或因對徵收補償有異議，由該管補償機關提交評定或評議而得展延，然補償費額經評定或評議後，補償機關仍應即通知需用土地人，並限期繳交轉發被徵收人，其期限亦不得超過上述規定之「十五日」，本院釋字第五一六號解釋意旨，仍重申此

旨。僅於「應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於十五日內發給者」之情形下，例外地承認仍應於評定或評議結果確定之日起於「相當期限」內儘速發給之，否則徵收土地核准案，即應失其效力。然此項例外規定之「相當期限」，該號解釋理由書，參酌土地徵收條例第二十二條第四項規定，仍將其定為「三個月」。核其意旨，仍在貫徹徵收補償應儘速發給之憲法要求。

四、職權撤銷原補償處分後，重新作成補償處分，並發給補償費差額之相當期限，仍有土地徵收條例第二十二條第四項規定之適用。

本院釋字第五一六號解釋雖係針對徵收補償經異議程序後，補償費發給期限所為之闡釋。惟本於憲法保障人民財產權及上開大法官解釋之意旨，對於原補償處分因法定救濟期間經過而確定後，始發現錯誤，於依職權撤銷原補償處分，另作成補償處分而應發給補償費差額之情形，亦應有其適用。但本件解釋多數意見以此種情

形，尚非土地法及土地徵收條例上開條文之適用範圍，認屬應由立法機關本於本院釋字第四二三號、第五一六號解釋之意旨，以法律加以明定。然於立法之前，多數意見逕以此種情形，非需用土地人所得預見，亦無從責其預先籌措經費，以繳交補償費之差額，如適用土地法、土地徵收條例等上開法律規定，要求直轄市、縣(市)政府於十五日或三個月內通知需用土地人繳交補償費差額，並發給土地所有權人者，事實上或法律上(如預算法相關限制等)輒有困難而無可期待，故有關相當期限之認定，應本於儘速發給之原則，並參酌個案視發給補償費差額之多寡、預算及預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間等因素，宣告此一相當期限最長不得超過二年。然本席以為：

(一)土地徵收條例第二十二條第四項之規定，雖係針對「徵收補償價額經復議或行政救濟結果有變動者」而有其適用，不過依舉重以明輕之原

則，倘補償機關於原補償處分因法定救濟期間經過而確定後，嗣後發現錯誤，而應再發給補償費差額之情形者，核其情節，顯較土地徵收條例上開條文所規範之「價額經復議或行政救濟結果而有變動者」為輕。從而，原發給之補償費在客觀上既有短少，自與本院上開解釋揭槩應為「相當補償」之意旨有所不符，補償機關即無為裁量之餘地，應於相當期限內，依職權撤銷該已確定之補償處分，另為適法之補償處分，並通知需用土地人繳交補償費差額轉發原土地所有權人。是該相當期限之認定，不宜逾越土地徵收條例第二十二條第四項所定之三個月。

(二)多數意見參酌預算等國庫收支因素並認定屬特殊情事，於原補償處分確定後始發現錯誤而應發給補償費差額之情形，非需用土地人所得預見，亦無從責其預先

籌措經費，故宣告於此種情形下，補償機關繳交補償費差額之期限，最長不得超過二年。然預算編列等事宜，當屬需用土地人因公用徵收之故，侵害人民財產權之存續保障，基於憲法保障人民財產權之意旨而應以補償費之發給作為人民財產權價值保障所應承擔的憲法義務，自不得以該義務是否容易履行，資為判斷「相當期限」之因素，否則即有違補償費應儘速發給之憲法要求。

- (三) 矧價額經復議或行政救濟結果而有變動者，或補償機關發現錯誤依職權撤銷原補償處分而另為補償處分，發給補償費之差額者，均係需用土地人於申請徵收，預籌補償費時所無可預見，亦無從預先籌措經費，以繳交補償費之差額，兩者均係因原補償處分違法，致應另增發補償費差額，其原因事實既屬相同，補發之期限自不因經異議或行政

救濟程序，或依職權撤銷原補償處分而有所不同。前者依據本院釋字第五一六號解釋意旨，雖「增加補償之數額過於龐大，需用土地人（機關）需動支預備金支應，或有其他特殊情事」，尚且須三個月期限內為之；後者依據本件解釋多數意見之認定，補償機關發給補償費差額之期限得於二年內為之，兩者顯失平衡。從而，此項相當期限，仍應有土地徵收條例第二十二條第四項所定三個月期限之適用。不應因「個案視發給補償費差額之多寡、預算及預備金之編列及動支情形、可合理期待需用土地人籌措財源之時間」而有所不同。

綜上所述，本件解釋多數意見關於相當期限之認定，顯與憲法第十五條及本院上開解釋保障人民財產權之意旨不盡相符，本席殊難認同，爰提部分協同意見如上。

註 一：Nüβgen/Boujong,
Eigentum,

Sozialbindung,
Enteignung, 1987. S.
1.

註二：BVerfGE 68, 193, 222.

註三：BVerfGE 50, 300, 323.

註四：BVerfGE 38, 175, 181.

註五：BVerfGE 35, 348, 361;
56, 249, 260; 58, 300,
323.

註六：近藤昭三，「行政と補償」，載雄川一郎・高柳信一編「現代の行政」，岩波書店，1967，頁 315。

註七：BGH 59, 250=NJW 1973,
47; BGH NJW 1981, 1663;
BGH NJW 1982, 1277.

註八：本院院字第二七〇四號解釋，釋字第一一〇號、第四二五號、第五一六號解釋，土地徵收條例第二十條第三項參照。

註九：本院釋字第四〇〇號、第四〇九號、第四二五號、第四四〇號解釋參照。

欣賞別人就是莊嚴自己
欣賞別人就是莊嚴自己

—靜思語—



最新時事園地

以房養老專案研擬試辦 金融業：配套應完善

行政院經濟建設委員會主導跨部的「以房養老」專案小組，打算爭取彩券公益盈餘在今（九十九）年底試辦。對此，金融業者表示，如果政府建置完整配套措施與規模經濟，銀行與保險業者非常樂意願意投入。又學者建議政府應擬定法令明確規定現行方案，讓銀髮族可以依需求選擇。據了解，行政院經濟建設委員會主導跨部的「以房養老」方案已成立專案小組，並打算爭取彩券公益盈餘最快在今年底試辦。對此，金融業者表示，如果政府建置完整配套措施與規模經濟，銀行與保險業者願意投入，並對辦理房屋鑑價和利率定價，有信心可計算出合理水準。另外，學者指出國外推出的以房養老政策，主要分為逆向抵押貸款方案、售後租回年金屋方案及社會照護服務方案三種，其中以逆向抵押貸款方案為主，建議政府應擬定法令將涉及其他相關法令部分一併明確規定，將現行方案清楚載明，讓銀髮族自由選擇合適的方

案。

參照憲法增修條文第 10 條第 8 項規定，國家應重視福利服務、社會保險等社會福利工作，而目前國內六十五歲以上老人已占總人口一成，加上自用住宅比率高，規畫「以房養老」機制，可讓有房子的老年人有錢養老，目前美國、日本、澳洲等國都有類似機制。而所謂「以房養老」，就是讓一定年紀以上的老人，可在生前將自有住宅抵押給銀行，再由該銀行按月支付養老金直到老人死亡，老人死亡後，房子則歸銀行或保險公司所有，但也須要國內銀行承作的意願。

此外，依據銀行法第 33 條第 22 款、保險法第 138 條第 3 項但書等規定，銀行業與保險業，得經金管會同意後，經營其他業務，因此，在配套措施完備後，可以透過銀行業及保險業來協助理行政策。不過，銀行法第 75 條第 2 項規定，商業銀行不得投資非自用不動產；參照保險法第 146 條之 2 第 1 項本文規定，保險

業對不動產投資，以即時利用並有收益者為限，且對於非自用不動產，不得超過其資金百分之三十。在以房養老或以不動產養老政策施行前，對於銀行業及保險

業投資不動產的規範，也需要做適度調整，以避免產生法律間的衝突，此即為學者點出的問題所在。

(資料來源/法源編輯室/2010-08-18)

違規買賣土地罰太少 彭淮南出聲



為杜絕房地產炒作，央行總裁彭淮南再度出「聲」！行政院會審議土地稅法修正草案，彭淮南認為，對土地違規買賣罰鍰上限，財政部只擬訂五十萬元，和動輒上億的豪宅相比實在太低。因他的意見使相關條文立即遭行政院長吳敦義裁示全案保留再議。會後財政部次長張盛和說，「調得再高都無妨」，將檢討後再提修正草案。

這是彭淮南為打擊房市投資客，繼央行日前實施選擇性信用管制、要求行庫降低承貸成數與取消寬限期、金檢、升息等一連串打房動作後，再度對土地違規買賣罰款上限提出不同看法，期能打擊豪宅投資客。

九十五年大法官六一六號解釋令指出，稅法中義務行為罰沒有合理最高上限的規定，逾越處

罰之必要程度及比例原則，有違憲法保障人民財產權意旨。財政部陸續著手修訂稅法，訂定行為罰的處罰上限，日前提出土地稅法修正草案。

現行土地稅法規定，土地買賣未辦完權利移轉登記就再行出售，要處公告現值的二%罰鍰，修正草案增訂「但最高不得超過新台幣五十萬元」。張盛和說，統計全國受裁罰平均金額約三十七萬，因此訂出五十萬元上限。

彭淮南認為，五十萬上限罰款無法遏止違規的豪宅交易，若調高罰鍰上限，對低交易價格的民眾沒影響，卻能遏止違規豪宅交易，一定要再斟酌罰鍰上限。最後行政院長吳敦義裁示全案保留再議。

張盛和說，財政部將再研議調高裁罰上限，「調得再高都無

妨」，畢竟實際裁罰金額還是依
移轉出售現值的二%計算。

(資料來源/中國時報/2010-09-03)

釋字第 616 號

(民國 95 年 09 月 15 日)

解釋文：

中華民國七十八年十二月三十日修正公布之所得稅法第一百零八條第一項規定：「納稅義務人違反第七十一條及第七十二條規定，未依限辦理結算申報，但已依第七十九條第一項規定補辦結算申報，經稽徵機關據以調查核定其所得額及應納稅額者，應按核定應納稅額另徵百分之十滯報金。滯報金之金額，不得少於一千五百元。」八十六年十二月三十日增訂公布之同法第一百零八條之一第一項規定：「營利事業違反第一百零二條之二規定，未依限辦理未分配盈餘申報，但已依第一百零二條之三第二項規定補辦申報，經稽徵機關據以調查核定其未分配盈餘及應加徵之稅額者，應按核定應加徵之稅額另徵百分之十滯報金。滯報金之金額，不得少於一千五百元。」乃對納稅義務人未於法定期限內履行申報義務之制裁，其違規情節有區分輕重程度之可能與必要者，自應根據違反義務本身情節

之輕重程度為之。上開規定在納稅義務人已繳納其應納稅款之情形下，行為罰仍依應納稅額固定之比例加徵滯報金，又無合理最高額之限制，顯已逾越處罰之必要程度而違反憲法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

理由書：

違反稅法之處罰，有因納稅義務人逃漏稅捐而予處罰之漏稅罰，有因納稅義務人違反稅法上之作為或不作為義務而予處罰之行為罰，業經本院釋字第三五六號解釋闡明在案。七十八年十二月三十日修正公布之所得稅法第一百零八條第一項規定：「納稅義務人違反第七十一條及第七十二條規定，未依限辦理結算申報，但已依第七十九條第一項規定補辦結算申報，經稽徵機關據以調查核定其所得額及應納稅額者，應按核定應納稅額另徵百分之十滯報金。滯報金之金額，不得少於一千五百元。」八十六年十二月三十日增訂公布之同法第一百零八條之一第一項規定：「營利事業違反第一百零二條之二規定，未依限辦理未分配盈餘申報，但已依第一百零二條之三第

二項規定補辦申報，經稽徵機關據以調查核定其未分配盈餘及應加徵之稅額者，應按核定應加徵之稅額另徵百分之十滯報金。滯報金之金額，不得少於一千五百元。」乃對納稅義務人未於法定期限申報所得稅及營利事業未分配盈餘之制裁規定，旨在促使納稅義務人履行其依法申報之義務，俾能確實掌握稅源資料，建立合理之查核制度。加徵滯報金係對納稅義務人違反作為義務所為之制裁，乃罰鍰之一種，係對人民財產權之限制，具行為罰性

質，其違規情節有區分輕重程度之可能與必要者，自應根據違反義務本身情節之輕重程度為之。上開所得稅法第一百零八條第一項及第一百零八條之一第一項之規定，在納稅義務人已繳納其應納稅款之情形下，行為罰仍依應納稅額固定之比例加徵滯報金，又無合理最高額之限制，顯已逾越處罰之必要程度而違反憲法第二十三條之比例原則，與憲法第十五條保障人民財產權之意旨有違，應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。



房地產上漲 加劇社會隔離

城市不斷發展，地價一直上漲，台灣大學建築與城鄉研究所助理教授黃麗玲觀察到，城市的成長，看不到背後的受害者，也產生更多的社會隔離。

土地商品化難擋

黃麗玲表示，亞洲地產上漲，過去 10 幾年來，成為普遍的現象，尤其在亞洲城市，地產上漲是很重要的部分。台灣從過去 10 年以來，產業有一些困境，政府依賴地產，在過去 10 年地價上

的波動、成長非常快，公告土地現值總額，從 2 千年的 14 兆，2010 年市價總額變成 16.7 兆。她說，台北市經濟在擴大，很多是透過地產的價值而來，包括地主、房仲業，但很多人不能進入這個經濟成長，包括街友。

黃麗玲觀察到，台北市房屋稅、地價稅是主要稅收來源。每一次選舉政策，都是強調大建設，需要跟建商配合，例如台北巨蛋，遠雄成為台北都會區大家想積極

拉攏的房地產對象。手上有房地產的人希望房地產一直上漲，政策上也一直哄抬房地產上漲，大型都市開發製造了一個幻覺，讓大家以為台北不斷成長，是現代化的進步城市。她認為，很多公共建設透過 BOT 方式，政府提供很多的土地跟資源，資源來自於人民，投注在與私人企業共同發展。

許多人一輩子投資在住宅商品上，沒有房子的人，希望住屋能更便宜，但一有了房子，就反過來希望價格不會下滑。黃麗玲認為，政府忽略公有住宅，而是推動大眾進入住宅市場，降低利率、增加房屋供給，結果加速了土地、住宅商品化。

國有財產局明令大型公有土地禁止標售，政府仍不斷出售公有土地。黃麗玲表示，台灣在都市地區或非都市地區，擁有很多公有土地籌碼，但都市、產業轉型後，政府不有效利用，反而大量賣出，如果政府要做公有住宅供給，為何不將好的地點，興建社會、公有住宅？她說，北市政府打算將 3 塊地作為公有住宅出租，鎖定租給學生、銀髮族，補貼租金 8 折，但租金仍高昂，也無法解決住宅問題。她認為，住宅政策需要政府土地及資源的投

注，政府把公有地賣掉，可是並沒有把相對的資金拿來蓋公有住宅。

黃麗玲談到，2000 年前中央政府想要開拓房地產，但市府有民間、社會的壓力，傾向興建公園綠地；目前市府在推 2 倍容積獎勵，土地逐漸商品化。都市更新後社會關係會按照經濟能力重組，她說：「以後會看你的地址，就知道你是不是有錢人。」

土地逐漸商品化，都市居民大遷移，中產階級買不起房子，中下階級租不起房子，底層如違建戶、都市原住民，更加倍弱勢。黃麗玲提到，政府徵收土地，是因為土地會到財團手上，做經濟轉型的開發，但目前台灣很多生技園區的土地是晾著的，園區未使用，但仍不斷地徵地。

城市成長受害者

《艋舺》電影上映後，為了讓大家領略萬華的風情，呈現台北文化印象，街頭掃蕩的次數不斷增加，掃蕩對象是街友跟流鶯。黃麗玲認為，這現象是一種文化行銷跟街道控制的方式。

要如何實現城市正義？黃麗玲表示，不同都市弱勢群體，都是土地商品化的受害者，要如何看到共同的問題非常重要。其次是，制度內、外的政治動員，如公園

座椅是一種排除街友的設計，民眾可以連署給公園管理處，向政府反映。

黃麗玲認為，無殼蝸牛運動後，住宅問題仍未解決，這可以說明政府跟房地產商的緊密關係，民意代表跟財團密切掛勾。她強調，街友是城市成長的受害者之一，如果能夠組織起來，將

是一股政治力量。她認為，街友的文化發聲，如當代漂泊攝影班，讓大眾可以在人性上產生連結，重塑社會的文化排除。

街友阿春參與當代漂泊攝影班，用相機紀錄街友生活，街友也舉辦攝影展，作為文化發聲。
(資料來源/台灣自立 2010-08-23)



來真的 預售屋 51 新制 內政部開罰

規定主建物與附屬建物應分開計價的「預售屋五一新制」上路至今近四個月，內政部在本月十九日首度針對國內大型建商「甲山林城上城」建案開出第一張罰單。內政部長江宜樺表示，未來將持續查核行動，希望少數仍在觀望未採行新制業者不要心存僥倖、懷疑政府執法決心，「我絕對說到做到」！

「新制預售屋買賣定型化契約」於今年五月一日修正施行，新制內容規定建商在預售屋契約中，需分列主建物、附屬建物與共有部份面積、售價；明確列出主建物面積占房屋登記總面積的比例；房屋面積有誤差時應該互

相找補；買方延遲付款的遲延利息不可超過萬分之二等。

內政部表示，甲山林建設公司在基隆銷售「甲山林城上城」預售屋時，未在定型化契約中明載土地權利範圍面積等，經四次發函要求改善未果後，內政部依據《消保法》第五十八條規定：「企業經營者違反主管機關依據第三十六或第三十八條規定所為之命令者，處新台幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得連續處罰」作出處罰。

內政部指出，因考量未來恐怕連續開罰，因此與地方消保官會商後，決定處以甲山林建設公司新台幣三十萬元罰鍰，並限期

改善；如期滿仍未改善，將再加重連續處罰。

目前「甲山林城上城」建案的土地位於基隆麥金路一帶的山坡地，內政部地政司長蕭輔導表

示，該建案含括住宅區與保護區，面積近四萬五千平方公尺，約一萬三千多坪，規劃興建十三棟，約近兩千戶住民。

（中國時報 2010-08-23）

產權不清神明地 依法將標售



北市地價寸土寸金，根據北市地政處資料，全市共有 111 筆土地登記在神明或神明會名下，包括土地公、天上聖母、保生大帝，不乏在精華地段擁有數百坪土地，身價從數千萬元、甚至逾 10 億元都有。

明年 7 月 1 日後執行

依據去年頒布的地籍清理條例細則規定，明年 7 月 1 日後，未經法人化或變更所有權的神明會土地，以及日治時代以「會社」或共同名義登記者，土地恐面臨標售。

北市議員黃珊珊指出，去年推動這些宮廟地產法人化後，許多「神明地」信徒根本拿不出產權證明，地上建物也因為所有權糾葛不清，甚至衍生土地稅徵收問題。

幾筆所有權登記為神明、規模較大的土地，目前幾乎看不見廟宇坐落，位於內湖文湖路觀音佛祖的土地，面積近 7900 坪，已經是一片荒地，在八德路松山區公所對面擁有近 400 坪精華土地的「杜姓天上聖母」，粗估市值就有 11 億元以上，位於中山北路三段的「公業武榮媽祖」，也擁有 100 多坪的土地。

北市地政處科長施乃仁說，土地會登記在神明或信徒組成的神明會名下，幾乎都是日治時代開始，為了配合中央要求土地法人化的政策，若無法舉證其土地所有權人彼此關聯，又沒有向民政局報備，才會進行標售，標售金額也會開立專戶，超過 10 年無人出具認領，才會充入國庫。

（資料來源/自由時報 2010-08-27）

消費者物價總指數

中華民國 99 年 8 月 起用日期：99 年 9 月 7 日

資料來源：台北市稅捐稽徵處網站

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 048 年	912.5	906.3	892.5	893.2	892.5	877.7	851.5	807.9	783.3	795.7	818.5	820.4
民國 049 年	812.2	794.5	766.8	732.8	735.9	715.4	709.7	680.0	671.3	677.4	676.5	688.9
民國 050 年	687.5	674.8	674.8	669.6	669.2	669.2	672.2	664.2	654.7	649.9	655.5	661.7
民國 051 年	666.3	658.4	660.9	658.0	649.5	653.1	663.3	656.7	641.2	629.7	638.1	642.8
民國 052 年	636.9	636.6	634.7	630.9	636.6	642.0	649.9	648.7	629.0	629.7	637.3	638.9
民國 053 年	638.1	637.3	639.3	643.5	640.8	646.3	651.1	644.3	635.4	625.6	626.7	635.0
民國 054 年	643.5	645.5	647.9	645.5	642.0	638.9	638.1	634.3	631.2	636.6	635.0	631.2
民國 055 年	632.8	642.0	642.8	638.5	637.3	622.3	621.6	624.9	611.9	608.0	616.2	620.9
民國 056 年	616.2	604.9	615.4	616.5	614.4	609.4	601.4	602.8	596.7	599.7	600.4	594.7
民國 057 年	592.0	596.3	594.3	570.3	566.9	557.0	548.1	534.2	542.5	538.9	549.5	560.9
民國 058 年	556.2	548.9	550.9	548.4	554.7	549.8	538.6	527.8	528.4	484.5	506.3	530.2
民國 059 年	536.1	527.3	524.4	521.6	524.4	528.4	519.8	504.9	492.4	499.9	506.1	511.0
民國 060 年	502.0	503.9	506.3	507.5	506.8	506.8	506.6	498.2	498.4	494.9	496.3	497.7
民國 061 年	504.9	494.5	495.4	494.9	492.6	487.6	483.2	466.7	468.2	487.2	493.3	484.9
民國 062 年	498.0	490.8	492.4	485.2	479.0	474.1	460.8	451.0	432.7	401.0	393.3	390.9
民國 063 年	356.0	309.2	305.0	307.0	309.5	310.6	306.6	303.2	293.7	294.3	290.1	291.8
民國 064 年	294.5	294.2	296.7	294.7	294.5	288.1	288.1	287.0	287.3	283.7	286.0	291.1
民國 065 年	286.2	285.1	282.9	282.2	283.7	284.8	283.6	281.6	281.8	283.4	284.0	281.0
民國 066 年	277.3	272.8	273.9	271.9	270.7	262.4	262.1	251.1	254.6	257.4	261.9	263.2
民國 067 年	258.7	256.8	256.5	251.8	252.0	252.3	253.0	248.4	244.6	242.6	243.4	244.5
民國 068 年	243.6	242.5	239.3	234.6	232.7	230.3	228.2	222.4	215.4	216.0	219.1	217.3
民國 069 年	208.8	204.7	203.6	202.6	198.8	193.6	192.3	188.0	181.0	177.9	177.6	177.8
民國 070 年	170.2	167.3	166.6	165.9	166.5	165.0	164.4	162.8	160.8	161.7	162.8	163.0
民國 071 年	162.0	162.5	162.1	161.7	160.7	160.3	160.4	155.7	157.2	158.5	159.8	159.2
民國 072 年	159.1	157.6	156.9	156.2	157.3	156.1	157.9	158.0	157.5	157.6	158.9	161.1
民國 073 年	161.0	159.4	158.9	158.6	156.7	156.9	157.3	156.7	156.2	156.8	157.7	158.5
民國 074 年	158.4	157.1	157.1	157.8	158.4	158.6	158.4	159.1	156.5	156.7	158.9	160.6

民國 075 年	159.1	158.6	158.7	158.2	158.0	157.6	158.0	157.2	153.3	153.6	155.8	156.5
民國 076 年	156.9	157.2	158.4	157.9	157.9	157.7	155.9	154.7	154.1	155.5	155.1	153.5
民國 077 年	156.0	156.6	157.6	157.3	155.6	154.6	154.6	152.5	152.0	150.9	151.7	151.8
民國 078 年	151.8	150.5	150.1	148.8	147.7	148.1	148.8	147.6	143.8	142.5	146.2	147.2
民國 079 年	146.2	146.4	145.3	143.9	142.4	143.0	142.0	139.7	135.0	138.0	140.7	140.8
民國 080 年	139.2	138.4	139.1	138.2	137.7	137.4	136.5	136.2	136.0	134.6	134.2	135.5
民國 081 年	134.2	133.0	132.9	130.7	130.3	130.6	131.6	132.2	128.1	128.1	130.2	131.1
民國 082 年	129.5	129.1	128.7	127.2	127.6	125.2	127.4	127.9	127.1	126.6	126.3	125.3
民國 083 年	125.8	124.2	124.5	123.4	122.3	122.6	122.3	119.5	119.2	120.5	121.6	122.0
民國 084 年	119.5	120.1	119.9	118.2	118.4	117.1	117.8	117.5	116.8	117.1	116.6	116.7
民國 085 年	116.9	115.7	116.4	114.9	115.1	114.4	116.1	111.9	112.5	112.9	113.0	113.8
民國 086 年	114.6	113.4	115.1	114.3	114.2	112.3	112.4	112.5	111.8	113.3	113.6	113.5
民國 087 年	112.4	113.1	112.4	112.0	112.3	110.7	111.5	112.0	111.3	110.5	109.3	111.2
民國 088 年	111.9	110.7	112.9	112.1	111.8	111.7	112.4	110.8	110.7	110.0	110.3	111.0
民國 089 年	111.3	109.7	111.6	110.7	110.0	110.2	110.8	110.4	108.9	108.9	107.9	109.2
民國 090 年	108.8	110.9	111.2	110.3	110.3	110.3	110.7	109.9	109.5	107.8	109.1	111.1
民國 091 年	110.6	109.3	111.1	110.0	110.6	110.2	110.2	110.3	110.3	109.7	109.8	110.2
民國 092 年	109.4	111.0	111.3	110.1	110.2	110.8	111.3	110.9	110.6	109.8	110.3	110.3
民國 093 年	109.4	110.3	110.4	109.1	109.2	108.9	107.7	108.1	107.6	107.2	108.6	108.5
民國 094 年	108.9	108.2	107.9	107.3	106.7	106.4	105.2	104.4	104.3	104.4	106.0	106.2
民國 095 年	106.1	107.1	107.4	106.0	105.1	104.6	104.4	105.0	105.6	105.6	105.7	105.5
民國 096 年	105.7	105.3	106.5	105.3	105.1	104.5	104.7	103.3	102.4	100.3	100.9	102.1
民國 097 年	102.7	101.4	102.5	101.4	101.3	99.5	99.0	98.7	99.3	97.9	98.9	100.8
民國 098 年	101.2	102.8	102.6	101.9	101.4	101.5	101.3	99.5	100.2	99.8	100.6	101.1
民國 099 年	100.9	100.4	101.4	100.5	100.7	100.3	100.0	100.0				

*本會會刊自 99 年起改版，內容以專題論述為主，歡迎各位賢達先進來稿，共同探討不動產法律、稅務、登記或與民生有關重要議題。

*本刊原刊登有關地政、稅務法令請至本會網站『最新法令點』或『地政稅務彙刊』查閱；會務動態請至會員專區點閱。

