

彰化縣地政士公會 會刊

第 237 期

出刊日期：民國 100 年 1 月

目 錄	作者/出處	頁
借名登記下持分之買賣，契約如何訂定，才能保障權益？由委員互選產生之召集人，為機關內部人員，還需為一級主管嗎？	劉孟錦 律師 楊春吉	1~2
剩餘財產差額分配請求權實例研討	鄭竹祐	3~7
釋字第 683 號：勞保現金給付未於收到申請之十日內發給不加計遲延給付利息，違憲？	司法院	8-9
保障消費者購屋權益 內政部：5 月 1 日起實施預售屋履約保證機制	經濟日報	10~11
防止灌虛坪 屋簷雨遮「登記但不計價」	聯合報	11~12
權狀登記不實 瓏山林遭重罰	工商時報	12~13
土地徵收公聽會 至少二場	工商時報	13
財政部發布「稽徵機關核算 99 年度執行業務者收入標準」及「99 年度執行業務者費用標準」	賦稅署	14~15
執行農業發展條例第 38 條之 1 審核發給地作農業使用證明書案	財政部	16~17
稅務專欄	彰化縣地方稅務局提供	18~22
消費者物價總指數(起用日期：100 年 1 月 7 日)	台北市稅捐稽徵處網站	23~24

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>

借名登記下持分之買賣，契約如何訂定，才能保障 權益？由委員互選產生之召集人，為機關內部人 員，還需為一級主管嗎？

文/劉孟錦律師.楊春吉



【問題】

- 一、祖父有留一塊土地給父親他們三兄弟，但土地登記的所有權人為大伯父。現在大伯父答應要向另外二位兄弟購買他們的持分，請問能夠訂定什麼樣的合約來保障(大伯父及父親)，畢竟登記的所有權人是大伯父，但又怕日後他們又不認帳。
- 二、由委員互選產生之召集人，為機關內部人員，還需為一級主管嗎？

【解析】

- 一、借名登記下持分之買賣，契約如何訂定，才能保障權益？
按「借名登記契約乃當事人約定一方經他方同意，而就屬於一方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而成立

之契約。故陳○○等五人購買系爭土地未先登記為其所有，而逕登記為陳先進名義，仍不妨成立借名登記。且上開借名契約終止後，借名人給付之目的即歸於消滅，上訴人仍保有系爭土地之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予被上訴人（借名人之繼承人），以返還其無法律上原因所受之利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態。其消滅時效應自借名契約終止時起算。」「借名登記契約當事人約定一方將自己財產以他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約，側重於借名者與出名者間之信任關係，應類推適用有關民法委任之規定。李○○已於八十八年四月十一日死亡，類推適用民法第五百五十條規定，其與被上訴人間之借名登記契約即已消滅。斯時被上訴人本於該契約消滅後之返還請求權始能行使，迄被上訴人於九十六年

三月二十八日提起本訴之日止，尚未罹於十五年之時效期間。系爭一九五之四及一九五之六地號土地，既於李○○死亡後，分割登記予甲○○，被上訴人自得依借名登記財產返還請求權，請求甲○○將該土地所有權應有部分各六分之一分別移轉登記予被上訴人。」分別為最高法院 99 年度台上字第 1422 號、99 年度台上字第 1424 號民事判決所揭示。

是本案三兄弟間可能有借名登記情形，苟確為借名登記，則本案大伯父自應返還為是，本案大伯父能主動協商購買，在實務上，確屬難得，建議本案三兄弟應基於兄弟情誼，好好協商「合理之買賣價金」等權利義務。

至於契約，以一般土地買賣契約範本為基礎，修正之，並在契約內明定「座落○縣○段○小段○地號之土地，實際係甲、乙及丙等三人各以持分三分之一所共有，僅因故借名登記所有權人為甲，為使產權能歸一及利於管理，並避免爾後糾紛不斷，爰基於兄弟情誼，協商由甲價購乙、丙等二人之持分，三方並約定其間權利義務如下：……（編按：權利及義務要具體明確）」，以杜爭議。

二、由委員互選產生之召集人，為機關內部人員，還需為一級主管嗎？

按採購評選委員會置委員五人至十七人，就具有與採購案相關專門知識之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之一（採購評選委員會組織準則第 4 條第 1 項參照），由機關需求或承辦採購單位，簽報機關首長或其授權人員核定之（採購評選委員會組織準則第 4 條第 3 項雖僅規定外聘專家、學者，係由機關需求或承辦採購單位，簽報機關首長或其授權人員核定，惟在解釋上及一般行政程序上，其他派兼委員亦是如此）。

又採購評選委員會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜。召集人、副召集人均應為委員，由機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之；惟召集人由機關內部人員擔任者，應由一級主管以上人員任之（採購評選委員會組織準則第 7 條第 1 項至第 2 項）。

所以採購評選委員會之召集人，雖得由機關內部人員或外聘委員擔任之，惟機關內部人員擔任者，應由一級主管以上人員任之，二級主管自不得任之。

剩餘財產差額分配請求權實例研討

文/鄭竹祐



【案例】

甲死亡時，遺有配偶乙，長子丙為繼承人，死亡時之遺產包含 A 地一筆(價值 3000 萬，婚後取得)，B 地一筆(價值 5000 萬，婚前取得)及現金 2000 萬(婚後取得)，為減少遺產稅之支出，本案擬主張剩餘財產差額分配請求權，試問應如何辦理？

【參考法令】

1. 民法第 1030-1 條

法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：
一、因繼承或其他無償取得之財產。
二、慰撫金。

依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。

第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而

消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

2. 內政部 96 年 12 月 10 日內授中辦地字第 0960727915 號函

要旨：民法第 1030 條之 1 規定配偶剩餘財產差額分配之登記申請事宜

內容：案經本部於 96 年 10 月 19 日及同年 11 月 9 日邀同財政部、法務部、各直轄市政府地政處、臺北縣政府地政局、部分縣(市)政府地政機關及中華民國地政士公會全國聯合會等會商獲致結論如次：(一)登記原因標準用語「剩餘財產差額分配」之意義修正為「依民法第 1030 條之 1 規定，因法定財產制關係消滅所為夫妻剩餘財產差額分配之土地建物權利移轉登記」。(二)申辦剩餘財產差額分配登記，應以夫妻或生存配偶與全體繼承人訂立協議給付文件之日

期，或法院判決確定之日期為其原因發生日期。(三)申請登記應依土地法第 73 條、第 76 條及土地登記規則第 50 條規定計收登記費及逾期申請登記之罰鍰。(四)申請剩餘財產差額分配登記，應提出土地登記規則第 34 條第 1 款、第 3 款、第 4 款之文件及下列文件：1. 法定財產制關係消滅之證明文件。2. 法定財產制關係消滅原因為離婚者，應提出剩餘財產差額分配之協議書或法院確定判決書。3. 配偶一方死亡者，生存配偶應提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件及與全體繼承人協議給付文件或法院確定判決書。但生存配偶申辦之剩餘財產差額分配登記與其遺產繼承登記連件申請登記，且該遺產繼承登記案件係由全體繼承人按法定應繼分會同申辦或分割繼承登記案件檢附之遺產分割協議書已併就該財產差額分配協議給付者，得免再提出生存配偶與全體繼承人協議給付之文件。上開法院確定判決

書應以載有剩餘財產差額分配之不動產標的者為限。4. 主管稽徵機關核發之土地增值稅繳(免)稅或不課徵之證明文件。5. 立協議書人之印鑑證明。但依土地登記規則第 40 條規定辦理者，或符合第 41 條規定情形者免附。(五)配偶一方死亡者，生存配偶申辦剩餘財產差額分配登記，應與其遺產繼承登記分件辦理。(六)已辦竣抵繳稅款或各類繼承登記後，再經稽徵機關核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額者，應就原辦竣登記部分以「撤銷」為登記原因回復為原被繼承人所有，再連件辦理「剩餘財產差額分配」登記。(七)申請剩餘財產差額分配登記，移轉給付之標的不限於稽徵機關核算價值之財產或 74 年 6 月 5 日(含當日)以後登記取得之婚後財產。(八)重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記。(九)配偶一方死亡，其繼承人有大陸人士者，生存配偶申請剩

餘財產差額分配登記，得僅與他方配偶之全體台灣繼承人協議給付。(十)被繼承人所立遺囑有發生遺贈情事者，生存配偶與全體繼承人仍得協議或經法院判決以遺贈之標的為給付，無須經受遺贈人或遺囑執行人同意。(十一)有關稅賦：1. 非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之課徵範圍，免貼用印花稅票。2. 非屬契稅條例第 2 條規定之課徵範圍，免報繳契稅，惟仍需查欠房屋稅。3. 剩餘財產差額分配登記，非取回請求權人原有之財產，應依土地稅法第 49 條規定申報土地移轉現值。

3. 遺產及贈與稅法第 13 條

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，課徵百分之十。

4. 98 年修正前遺產及贈與稅法第 13 條

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依左列規定稅率課徵之：

- 一、六十萬元以下者，課徵百分之二。
- 二、超過六十萬元至一百五十萬元者，就其超過額課徵百分之四。
- 三、超過一百五十萬元至三百萬元者，就其超過額課徵百分之七。
- 四、超過三百萬元至四百五十萬元者，就其超過額課徵百分之十一。
- 五、超過四百五十萬元至六百萬元者，就其超過額課徵百分之十五。
- 六、超過六百萬元至一千萬元者，就其超過額課徵百分之二十。
- 七、超過一千萬元至一千五百萬元者，就其超過額課徵百分之二十六。
- 八、超過一千五百萬元至四千萬元者，就其超過額課徵百分之三十三。
- 九、超過四千萬元至一億元者，就其超過額課徵百分之四十一。
- 十、超過一億元者，就其超過額課徵百分之五十。

5. 遺產及贈與稅法第 10 條第 1 項

遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。

【解析】

1. 夫妻財產制可分為法定財產制及約定財產制二種，後者又分為共同財產制及分別財產制。後者須向法院登記始得對抗第三人。前者則無須向法院登記，只要夫妻雙方產生婚姻效力後未約定財產制者，一律適用法定財產制。
2. 法定財產制有一特色，即「夫妻剩餘財產差額分配請求權」之設計，認為夫妻在婚後取得而現存財產，夫妻雙方均有功勞，故於法定財產制關係消滅時，剩餘財產較少之一方得向他方請求差額。但因此項設計，係在感謝婚後對家庭辛勞之付出，故計算財產時，應將婚前財產及婚後因繼承或其他無償取得之財產扣除，(民法 1030-1 條參照)合先敘明。
3. 剩餘財產差額分配請求權之設計，本以感謝他方為目的，但因效果上可將遺產扣除一半免作為計算遺產稅之標的，而意

外產生遺產稅之節稅效果。國稅史上有名之「溫世仁遺產稅案」即運用此方法節稅。〈編按：溫世仁生前為英業達集團副董事長，死亡時遺產約新台幣 100 億元，依修正前遺贈稅法規定計算應繳遺產稅約 50 億，但因先扣一半移轉予配偶，故剩 50 億課稅，應課遺產稅約 25 億。〉

4. 但應注意者，此種節稅效果與遺產稅稅率有絕對之關聯性，因增值稅稅率分為 20%、30%、40%三級，而遺產稅稅率 98 年修正前規定超過 1 億元者為 50%，超過增值稅之 40%，故依修正前遺贈稅法規定，當以先辦「剩餘財產差額分配」之土地移轉課徵增值稅較為划算。
5. 然遺贈稅法於民國 98 年修正後稅率統一為 10%，又比增值稅之任一級稅率低，故直接將全部遺產申報遺產稅似乎又比先辦「剩餘財產差額分配」之土地移轉來得划算。但此種想法其實會由一種觀念破解，即「剩餘財產差額分配」登記，可主張「夫妻贈與不課徵增值稅」(只是前次移轉現值不調整)，如此一來，又應先辦「剩餘財產差額分配」之土地移轉較划算了。

6. 配偶剩餘財產分配之登記事宜，實務上內政部於 96 年 12 月 10 日內授中辦字第 0960727915 號函釋已規範的非常完整，筆者僅再將部分重要觀念予以補充如下：

- (1) 法定財產制關係消滅時始有剩餘財產差額分配請求權之適用，其消滅原因有夫妻一方死亡，夫妻離婚，約定改用他種財產制或法院宣告改用他種財產制等，以前二種於實務上最常見。
- (2) 夫妻離婚時以協議書或判決書為登記原因證明文件，須申報增值稅，但可主張「夫妻贈與不課徵」而免繳，然「前次」不動。此時無庸檢附國稅局核算價值之證明文件，且欲以多少不動產移轉均可受理，理由在於此時之「差額移轉」類似「夫妻贈與」之法理，夫妻於生前之贈與本即可自由約定，不受財產價值及次數之限制。
- (3) 如係配偶一方死亡者，仍以協議書或判決書為登記原因證明文件，但此時之協議書應由生存之配偶與全體繼承人協議，協議之前應先由雙方向國稅局申請並填列計算表，取得核算差額分配價值之公文後

始行協議〈公文僅核定價額，不核定標的物，故需再協議標的物〉，協議移轉之標的物應控管其價值，不可超越公文同意分配之價值，但此點由當事人自行控管，登記完畢後，應請領謄本向國稅局報備，以避免逃漏遺產稅。至登記機關則不用審核移轉之標的物是否符合國稅局核定之價值。

【解答】

本案生存之配偶乙得與丙訂立協議書辦理剩餘財產差額分配，應計算之標的僅限於婚後財產 A 地及現金，合計為 5000 萬元。故假設乙完全無剩餘財產，則國稅局核算其請求之額度為 2500 萬〈5000 萬之一半〉，至此金額之具體協議標的除 A 地及現金外，尚可以婚前財產 B 地為協議之標的物。辦理登記時登記機關並不審核其協議書內容，具體標的物由當事人自行決定，但應申報增值稅。應注意者，協議之標的物雖登記機關不加以審核，然當事人應參酌遺贈稅法第 10 條加以約定，不可超出國稅局之核定價值，否則恐有追繳遺產稅之虞。（作者/彰化縣溪湖地政事務所登記課課長）

釋字第 683 號： 勞保現金給付未於收到申請之十日內發給不加計 遲延給付利息，違憲？



司法院大法官於九十九年十二月二十四日舉行之第一三六七次會議中，就勞工保險條例事件，認最高行政法院九十八年度判字第六五四號判決，所適用之中華民國八十五年九月十三日修正發布之勞工保險條例施行細則第五十七條規定，有抵觸憲法之疑義，聲請解釋案，作成釋字第 683 號解釋。

解釋文

中華民國八十五年九月十三日修正發布之勞工保險條例施行細則第五十七條規定：「被保險人或其受益人申請現金給付手續完備經審查應予發給者，保險人應於收到申請書之日起十日內發給之。」旨在促使勞工保險之保險人儘速完成勞工保險之現金給付，以保障被保險勞工或其受益人於保險事故發生後之生活，符合憲法保護勞工基本國策之本旨。

解釋理由書

憲法第一百五十三條第一項規定：「國家為改良勞工及農民之生活，增進其生產技能，應制定保護勞工及農民之法律，實施

保護勞工及農民之政策。」第一百五十五條前段規定：「國家為謀社會福利，應實施社會保險制度。」而憲法增修條文第十條第八項亦要求國家應重視社會保險之社會福利工作。故國家就勞工因其生活及職業可能遭受之損害，應建立共同分擔風險之社會保險制度。為落實上開憲法委託，立法機關乃制定勞工保險條例，使勞工於保險事故發生時，能儘速獲得各項保險給付，以保障勞工生活，促進社會安全。

八十五年九月十三日修正發布之勞工保險條例施行細則第五十七條規定：「被保險人或其受益人申請現金給付手續完備經審查應予發給者，保險人應於收到申請書之日起十日內發給之。」

旨在促使勞工保險之保險人儘速完成勞工保險之現金給付，以保障被保險勞工或其受益人於保險事故發生後之生活，符合勞工保險條例保障勞工生活之意旨，與憲法保護勞工基本國策之本旨無違。至於被保險勞工或其受益人，因可歸責於保險人之遲延給付而受有損害時，如何獲得救濟，立法者固有自由形成之權限，惟基於上開憲法保護勞工之本旨，立法者自應衡酌社會安全機制之演進，配合其他社會保險制度之發展，並參酌勞工保險條例第十七條已有滯納金及暫行拒絕保險給付之規定，就勞工在保險關係地位之改善，隨時檢討之，併此指明。

【事實】

釋字第六八三號解釋事實摘要

1. 聲請人之配偶郭○雄於民國 87 年 8 月 21 日死亡，聲請人依勞工保險條例第 64 條規定請領死亡給付。經勞工保險局（以下簡稱勞保局）依當時有效之勞

工保險條例施行細則第 18 條規定，認郭○雄生前服務之俚○公司積欠保費，所屬員工自 86 年 9 月 30 日起全體退保，而拒絕給予勞工保險給付。嗣聲請人聲請釋憲，本院大法官於 92 年 11 月 14 日作成釋字第五六八號解釋，認為上開施行細則以投保人積欠保費將被保險人退保，增加法律所未規定之事項而違憲。聲請人據該解釋提起再審，勞保局乃重新核定，同意回復郭○雄被保險人資格至死亡日止，並於 93 年 3 月 2 日核定給付。

2. 聲請人主張依據 85 年 9 月 13 日修正發布之勞工保險條例施行細則第 57 條規定，勞保局遲至 93 年 3 月 2 日始給付，應加計遲延利息。勞保局則以無遲延情事，拒絕其請求。聲請人歷經行政爭訟，經最高行政法院 98 年度判字第 654 號判決駁回確定，爰聲請解釋。



最新時事園地

保障消費者購屋權益 內政部：5 月 1 日起實施 預售屋履約保證機制



意的履約保證方式，昨天並公告。

預售屋履約保證新規定

履約保證類別	內容
內政部同意方式	不動產開發信託
其他替代性方式 (四選一)	價金返還
	價金信託
	同業連帶擔保
	公會連帶保證

資料來源：內政部地政司
葉小慧／製表

依據預售屋履約保證機制，消費者有兩種履約保證方式可選擇，包括內政部同意的不動產開發信託方式，或其他四種替代性履約保證方式，包括「價金返還」、「價金信託」、「同業連帶擔保」、「公會連帶保證」。

內政部地政司指出，不動產開發信託是由建商或起造人將建築案土地及興建資金信託給某個金融機構，或政府許可的信託業者執行履約管理，工程費用由受託機構依照工程進度實支實付，專款專用。

預售屋履約保證機制也要求建商和消費者簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供不動產開發信託的證明文件或影本給買方。

地政司說明，價金返還，指的是由建商與金融機構簽定保證契約，建商若未能如期交屋，將由金融機構返還消費者已繳納的價金。價金信託，是由建商將消

保障消費者購買預售屋權益，今年 5 月 1 日起將實施「預售屋履約保證機制」，並納入預售屋定型化契約範本，內政部 4 日公布，將「不動產開發信託」列入履約保證方式，並確定「同業連帶擔保」的分級及擔保方式。

「預售屋履約保證機制」去年 8 月 16 日公告，訂今年 5 月 1 日生效，給予業者八個月準備期間，內政部指出，三次邀請專家學者、相關產業公會及機關代表開會研商，最後獲得共識，決定將不動產開發信託做為內政部同

費者支付的預售屋價金，交由金融機構信託，受託機構在信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管。

另外，同業連帶擔保，是指兩個同等級的建商同業相互連帶擔保，如果其中一家建商的預售屋建案無法完成交屋，另外一家建商應無條件完成該建案後交

屋。

公會連帶保證則是由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定的建商，發生預售屋建案無法完成交屋，其中任何一家建商均應無條件完成該建案後交屋。

(資料來源：經濟日報 2011-01-05)



防止灌虛坪 屋簷雨遮「登記但不計價」



內政部昨天宣布，爭議許久的屋簷、雨遮是否計價問題，已在上周由行政院長吳敦義拍板定案，「登記但不計價」，今年五月將直接納入預售屋買賣定型化契約，違法業者最高可罰一百五十萬元。

雨遮、屋簷是否納入計價、登記爭議，由來許久，由於引發「灌虛坪」爭議，監委程仁宏還曾提案糾正內政部管理不力。內政部去年擬規定限制屋簷和雨遮

均「不得登記、也不得計價」，建商強力反彈。

內政部地政司指出，一九八二年起就採屋簷、雨遮辦理登記方式，目前已有超過五十二萬戶將屋簷、雨遮登記為既有產權，若驟然改變登記方式，可能衝擊現行土地登記制度，也可能因面積計算方式變更，影響民眾申請都市更新案件的動力。

內政部長江宜樺表示，屋簷、雨遮納建物測繪登記，是為了維持長久以來土地登記制度穩

定性與一致性；不列入房屋買賣坪數，則是為了維護消費者權益，防止建商灌虛坪及哄抬房價。

在具體的做法上，內政部表示，屋簷是從屋頂平台延伸，用來遮陽、遮雨的構造物；雨遮則是在窗戶或開口上方，距離窗戶或開口上緣不超過五十公分的構造物，範圍自窗戶或開口兩側外緣向外起算最多各五十公分，超

過五十公分就不納入測繪登記，避免建商亂蓋「土星環式」雨遮，虛灌房屋的坪數。

程仁宏表示，新規定對消費者權益是一大保障，也可減少建商「灌虛坪」的情況，他肯定內政部。

（資料來源：聯合報 2011-01-10）



權狀登記不實 瓏山林遭重罰

瓏山林企業公司在房屋預定買賣契約書中，沒充分揭露共用部分有含車道的資訊，致使購物者平均一坪多負擔 38 萬元，而瓏山林公司則因而圖利 1.5 億元，被公平會以公平法第 24 條規定：「足以影響交易秩序之欺罔行為」，重罰 1,200 萬元罰鍰，不但創建設公司被罰鍰最高記錄，也是少數非因廣告不實被罰的建商。

公平會重罰瓏山林，是因為「交易相對人眾多，權益受影響之情事重大」。公平會說，預售屋較其他消費性商品，有「價值高」、「不易流通」等特性，而且，一般消費者一生可能就只能購屋一次，而瓏山林利用資訊不對

等，隱匿重要交易資訊的行為，不但不符合善良風俗，而且足以產生不正競爭的效果。

瓏山林推出的「瓏山林藝術館」建案，在坪數計算上有誤，多算了 463 坪，多出來的坪數是停車場車道的坪數，本來，這多出來的坪數瓏山林打算要車位購買者分擔，後來，他們認為，雖然不是所有住戶都有車位，但是都可能會使用地下室空間，於是變成所有住戶平均分擔。

但是，在買賣契約書上，瓏山林自始至終都沒有揭露共用部分有「車道」，卻在權狀登記中增加了車道的共用部分面積，公平會說，這也讓購屋者平白的每坪

多付了 38 萬元；而瓏山林則是利用交易相對人資訊不對等的弱勢地位，以「積極欺瞞及消極隱匿」重要交易資訊，獲取高額不法利益達 1.5 億元。

未來，公平會說，建商如果

企圖利用建物登記程序，擅自將原非契約中所載列的公共設施面積登記為交易所有人所有，並藉機從中獲取不當利益者，將會嚴懲，絕不姑息寬貸。

(資料來源:工商時報 2011-01-07)



土地徵收公聽會 至少二場

中科四期徵地案一度引發爭議，為降低紛爭，內政部昨天發布行政命令，從明年元旦起，需地機關為興辦事業計畫必須徵地時，應至少舉行兩場公聽會，並需以書面通知土地所有權人陳述意見，以維護相關人士的權利。

苗栗大埔科學園區與中科四期二林園區土地徵收案，引起外界對於土地利用計畫及土地徵收制度的關注。

根據內政部昨天發布的命令，明年元旦起，各需用土地人為興辦事業計畫舉行的公聽會，應至少舉行兩場，必要時得舉行多場公聽會。公聽會的舉行除了須於 7 天前公告周知及刊登政府公報或新聞紙外，且須依土地登

記簿所載住所以書面通知興辦事業計畫範圍內的土地所有權人。

此外，需用土地人於申請徵收前通知所有權人陳述意見時，也應以書面為之，並訂定合理的陳述意見期限，所有權人陳述的意見並應以書面回應及處理，並填載所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

內政部要求興辦事業，未來對於徵收土地的核定及其範圍，事業主管機關依其職權認定時，應遵守比例原則的規範，並至少應舉辦二次公聽會，確實履行宣導及溝通程序，以聽取民眾及各界意見，審慎衡酌徵收土地的公益性及必要性，作成適當處理。

(資料來源:工商時報 2010-12-30)

財政部發布「稽徵機關核算 99 年度執行業務者收入標準」及「99 年度執行業務者費用標準」

99 年度執行業務者收入標準，均與 98 年度標準相同。僅配合臺北縣、臺中縣(市)、臺南縣(市)及高雄縣(市)自 99 年 12 月 25 日改制或合併改制直轄市，修正附註二文字，明訂臺北縣、臺中縣、臺南縣及高雄縣地區案件之 99 年度收入標準仍按改制前計算，以資合理及簡化。99 年度執行業務者費用標準，均與 98 年度標準相同。

九十九年度執行業務者收入標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，稽徵機關得依下列標準(金額以新臺幣為單位)計算其九十九年度收入額。但經查得其確實收入資料較標準為高者，不在此限：

- 一、地政士：按承辦案件之性質，每件計算如下：
 - (一)保存登記：在直轄市及市三、〇〇〇元，在縣二、五〇〇元。
 - (二)繼承、贖餘財產差額分配、贈與、信託所有權移轉登記：在直轄市及市八、〇〇〇元，在縣六、五〇〇元。
 - (三)買賣、交換、拍賣、判決、共有物分割等所有權移轉登記：在直轄市及市七、〇〇〇元，在縣五、五〇〇元。
 - (四)他項權利登記(地上權、抵押權、典權、地役權、永佃權、耕作權之設定移轉登記)：在直轄市及市二、五〇〇元，在縣二、〇〇〇元。
 - (五)非共有土地分割登記：在直轄市及市二、五〇〇元，在縣二、〇〇〇元。
 - (六)塗銷、消滅、標示變更、姓名住所及管理人變更、權利內容變更、限制、更正、權利書狀補(換)發登記及其他本標準未規定項目：在直轄市及市一、五〇〇元，在縣一、二〇〇元。
 - 二、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：適用地政士收入標準計算。
 - 三、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：每件在直轄市及市一、五〇〇元，在縣一、二〇〇元。
- 附註：

- 一、自營利事業、機關、團體、學校等取得之收入，得依扣繳資料核計。
- 二、執行業務者辦理案件所屬地區在準用直轄市之縣者，其收入標準按縣計算；在縣偏僻地區者，除收入標準依查得資料核計者外，收入標準按縣之八折計算，至偏僻地區範圍，由稽徵機關依查得資料認定。臺北縣、臺中縣、臺南縣及高雄縣自九十九年十二月二十五日起改制直轄市，改制後上開地區案件，其收入標準仍按改制前計算。
- 三、本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料認定。
- 四、地政士執行業務收費計算應以「件」為單位，所稱「件」，原則上以地政事務所收文一案為準，再依下列規定計算：
 - (一)依登記標的物分別計件：包括房屋及基地之登記，實務上，有合為一案送件者，有分開各一送件者，均視為一案，其「件」數之計算如第四款。
 - (二)依登記性質分別計算：例如同時辦理所有權移轉及抵押權設定之登記，則應就所有權移轉登記及抵押權設定登記分別計算。
 - (三)依委託人人數分別計件：以權利人或義務人一方之人數計算，不得將雙方人數合併計算。但如係共有物之登記，雖有數名共有人，仍以一件計算，且已按標的物分別計件者，即不再依委託人人數計件。
 - (四)同一收文案有多筆土地或多棟房屋者，以土地一筆為一件或房屋一棟為一件計算；另每增加土地一筆或房屋一棟，則加計百分之二十五，加計部分以加計至百分之二百為限。

九十九年度執行業務者費用標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，九十九年度應依核定收入總額按下列標準(金額以新臺幣為單位)計算其必要費用：

- 一、地政士：百分之三十。
- 二、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：百分之三十。
- 三、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：百分之三十。

附註：本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料或相近業別之費用率認定。

執行農業發展條例第 38 條之 1 審核發給地作農業 使用證明書案

財政部函

中華民國 99 年 12 月 31 日台財稅字第 09900561280 號

檢送行政院農業委員會 99 年 12 月 29 日農企字第 0990011270 號函及其附件乙份

行政院農業委員會 函

發文日期：中華民國 99 年 12 月 29 日

發文字號：農企字第 0990011270 號

主旨：為執行農業發展條例第 38 條之 1，審核發給「農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用證明書」案，請查照轉行。

說明：

- 一、有關增訂農業發展條例第 38 條之 1 條文案，業奉 總統 99 年 12 月 8 日華總一義字第 09900331471 號令公布施行。鑒於該條所規範土地業經法律變更為非農業用地，倘核發農業用地作農業使用證明書，恐名實不符，故該條文明定「
．．．取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書
．．．」，爰特訂定農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用之相關書表，包括申請書、會勘紀錄表、審查表及證明書等(格式如附件一)，以有別於農業用地作農業使用證明書。
- 二、有關都市計畫土地，除農業區與保護區仍屬農業用地之範圍，得申請核發農業用地作農業使用證明書外，其他各種使用分區或用地，包括本會 90 年 10 月 8 日(90)農企字第 900153204 號函釋(附件二)規定之都市計畫行水區、河川區或洪水平原一級管制區之土地，均得依旨揭條文之規定，申請核發「農業發展條例第 38 條之 1 土地作農業使用證明書」。

三、又依據旨揭條文之規定，前開土地如擬適用本條規定申請賦稅減免優惠，「得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向稅捐主管機關申請」，故農業主管機關應就是否屬農業用地變更，以及參照農業用地作農業使用認定及核發證明辦法與本會相關函釋規定審認是否符合作農業使用，並據以核發「農業發展條例第38條之1土地作農業使用證明書」。

四、至申請土地是否符合本條第1項第1款或第2款規定，依該條第1項規定應經都市計畫主管機關認定；另申請賦稅減免准否之審理屬稅捐主管機關之權責，且本條例72年8月3日修正生效前之案件，並賦予地方政府(都市計畫及財稅單位)裁量權，併予敘明。

※附件表格請逕自本會網站最新法令查看！

感激傷害你的人，因為他磨練了你的意志；
感激欺騙你的人，因為他增進了你的智慧；
感激中傷你的人，因為他砥礪了你的人格；
感激鞭打你的人，因為他激發了你的鬥志；
感激遺棄你的人，因為他教導了你該獨立；
感激絆倒你的人，因為他強化了你的雙腿；
感激斥責你的人，因為他提醒了你的缺點；
感激所有使你堅強的人



土地重劃可享受地價稅 及土地增值稅之減

不論您的土地係依平均地權條例辦理重劃或核准自辦市地重劃，例如員林都市計畫 184 公頃市地重劃在辦理重劃期間或重劃完成後，均有稅捐上之優惠措施。

進一步來說，在地價稅方面，重劃土地在辦理重劃期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理重劃完成後，還可以享受自完成之日起減半徵收 2 年地價稅之優惠。在土地增值稅方面，重劃土地在重劃後第一次移轉時，原納之重劃費用可以在計算土地漲價總數額時先予以扣除，並依照計算後之稅額再減徵 40%。

如果您的土地在重劃期間並未影響原來之使用，例如地上房屋仍繼續使用等，將不適用地價稅或田賦全免之規定，仍以實際使用情形課徵地價稅或田賦；另外重劃後第一次移轉申請減徵土地增值稅時，請檢附土地謄本、重劃負擔總費用證明等足資證明之文件。



以營業用稅率課徵房屋稅的情形

老王所有房屋因多年空置未使用，剛好朋友需要場地放置貨品，便提供朋友做倉庫使用，某日收到稅務局來函，該屋應以營業用稅率課徵房屋稅，老王不解該屋並未作營業使用，為何要以營業用稅率課徵房屋稅？

除設有營業商號登記之房屋應課徵營業用房屋稅外，尚有兩種情況：

1. 因房屋雖未辦營業登記但堆置與營業有關之物品，供倉庫使用，依規定應按營業用稅率課徵房屋稅。
2. 該房屋原設有營業商號登記，該營業商號已停業但未依法申請歇業註銷營業登記，屋主在未依房屋稅條例第七條規定向稅捐稽徵機關申報房屋使用情形變更以前，仍以營業用課徵房屋稅。所以老王的房子供朋友做倉庫使用，屬於第 1 種情形，依規定應按營業用稅率課徵房屋稅。

如果房屋有增(改)建、拆除或使用情形變更，應在事實發生之日起 30 日內向房屋所在稅務局申報，可確保稅籍正確，以免發生多繳稅之情事。

自用住宅用地優惠稅率不再限一生一次

政府為照顧多次換屋者的需求，修正土地稅法第 34 條，對於曾經適用一生一次自用住宅用地 10% 優惠稅率，課徵土地增值稅的土地所有權人，自 99 年 1 月 1 日起再行出售自用住宅用地時，如符合相關規定，即可享用「一生一屋」自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

適用土地增值稅「一生一屋」自用住宅用地稅率規定分述如下：

1. 曾經用過土地增值稅一生一次自用住宅用地稅率。
2. 出售都市土地面積未超過 150 平方公尺或非都市土地面積未超過 350 平方公尺。
3. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
4. 出售前持有該土地 6 年以上。
5. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。
6. 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

民眾若出售的土地要申請一生一屋自用住宅用地稅率課徵，應於土地現值申報書勾選適用條項，如漏未載明者，記得在土地增值稅繳款書所載繳納期間屆滿前，向土地所在稽徵機關補行申請，都可以享受 10% 優惠稅率。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局 Local Tax Bureau of彰化 County

財政部令

依「稅捐稽徵法」第 44 條規定論處之違章案件，應就查獲當次查明認定之總額，就營利事業未依法規定給與憑證、取得憑證或保存憑證金額分別計算 5% 罰鍰後，分別適用同條第 2 項關於處罰金額最高不得超過新臺幣 100 萬元之相關規定

持有土地期間增繳地價稅，得抵繳應納之土地增值稅。

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，經重新規定地價者，其增繳之地價稅，自重新規定地價起，每繳納一年地價稅可抵繳該筆土地應繳土地增值稅總額 1%，但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應納土地增值稅總額 5% 為限。

贈與不適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅

土地稅法第 34 條規定，土地所有權人「出售」自用住宅用地可以申請按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。而「贈與」移轉並非「出售」，且贈與土地其土地增值稅之納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以配偶及二親等親屬間的土地「贈與」，自不得適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局 Local Tax Bureau of彰化 County

被法院拍賣之土地，被拍賣人可於期限內申請改按自用住宅稅率核課土地增值稅。

近來接到民眾洽詢，因無力負擔銀行貸款，土地已遭法院拍賣，是否仍可申請自用住宅稅率核課土地增值稅？該局表示，被法院拍賣之土地，如符合申請要件，可於收到稅捐稽徵機關通知書之次日起 30 日內，檢附該筆土地所有權狀（或土地登記謄本）、建物所有權狀（或建物登記謄本）及設籍在該址的戶籍資料向土地所在稽徵機關提出申請，逾期則不予受理。申請一生一次自用住宅要件：

- 一、土地所有權人未曾享受過一生一次自用住宅土地增值稅優惠稅率者。
- 二、被拍定土地上之房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 三、土地拍定日前一年內經土地所有權人本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用。

另該局特別提醒民眾，被拍賣的土地，申請改按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，核准後退回的差額稅款，是送交法院民事執行處重新分配債權，而不是以被拍賣人為退稅人，呼籲民眾在提出申請前應該審慎考慮後，再決定是否申請，以免自身權益受損。

消費者物價總指數

中華民國 99 年 12 月 起用日期：100 年 1 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	914.3	908.1	894.3	895.0	894.3	879.4	853.2	809.5	784.9	797.3	820.1	822.0
民國 049 年	813.8	796.1	768.4	734.3	737.3	716.9	711.1	681.3	672.7	678.7	677.8	690.2
民國 050 年	688.9	676.1	676.1	671.0	670.6	670.6	673.5	665.5	656.0	651.2	656.8	663.0
民國 051 年	667.6	659.7	662.2	659.3	650.8	654.4	664.7	658.0	642.5	631.0	639.4	644.0
民國 052 年	638.2	637.8	635.9	632.1	637.8	643.3	651.2	650.0	630.2	631.0	638.6	640.1
民國 053 年	639.4	638.6	640.5	644.8	642.1	647.6	652.4	645.6	636.7	626.9	628.0	636.3
民國 054 年	644.8	646.8	649.2	646.8	643.3	640.1	639.4	635.5	632.5	637.8	636.3	632.5
民國 055 年	634.0	643.3	644.0	639.8	638.6	623.6	622.8	626.1	613.1	609.2	617.4	622.1
民國 056 年	617.4	606.1	616.7	617.7	615.6	610.6	602.6	604.0	597.9	600.9	601.6	595.8
民國 057 年	593.2	597.5	595.5	571.4	568.0	558.1	549.2	535.3	543.5	539.9	550.6	562.0
民國 058 年	557.3	550.0	552.0	549.5	555.8	550.9	539.7	528.9	529.4	485.5	507.3	531.3
民國 059 年	537.2	528.3	525.5	522.6	525.5	529.4	520.8	505.9	493.4	500.9	507.1	512.0
民國 060 年	503.0	504.9	507.3	508.5	507.8	507.8	507.6	499.2	499.4	495.9	497.3	498.7
民國 061 年	505.9	495.5	496.4	495.9	493.6	488.6	484.1	467.7	469.1	488.2	494.3	485.9
民國 062 年	499.0	491.8	493.4	486.1	480.0	475.0	461.8	451.9	433.6	401.8	394.0	391.7
民國 063 年	356.7	309.8	305.6	307.6	310.1	311.2	307.2	303.8	294.3	294.8	290.6	292.4
民國 064 年	295.1	294.8	297.2	295.3	295.1	288.7	288.7	287.6	287.9	284.2	286.5	291.7
民國 065 年	286.8	285.7	283.5	282.8	284.2	285.4	284.2	282.1	282.3	283.9	284.5	281.5
民國 066 年	277.8	273.4	274.4	272.5	271.2	262.9	262.7	251.6	255.1	257.9	262.4	263.7
民國 067 年	259.3	257.3	257.0	252.3	252.5	252.8	253.5	248.9	245.1	243.1	243.9	245.0
民國 068 年	244.1	243.0	239.8	235.1	233.1	230.7	228.6	222.9	215.9	216.4	219.5	217.7
民國 069 年	209.2	205.1	204.0	203.0	199.2	194.0	192.7	188.4	181.4	178.2	178.0	178.2
民國 070 年	170.5	167.6	166.9	166.2	166.9	165.3	164.7	163.1	161.1	162.0	163.1	163.3
民國 071 年	162.3	162.8	162.4	162.0	161.0	160.7	160.8	156.1	157.5	158.8	160.1	159.5
民國 072 年	159.4	157.9	157.2	156.5	157.6	156.4	158.2	158.3	157.8	157.9	159.2	161.4
民國 073 年	161.3	159.7	159.2	159.0	157.0	157.2	157.6	157.0	156.5	157.1	158.0	158.8
民國 074 年	158.7	157.4	157.4	158.1	158.7	158.9	158.7	159.4	156.8	157.0	159.2	160.9

民國 075 年	159.4	159.0	159.0	158.6	158.4	158.0	158.4	157.5	153.6	153.9	156.1	156.8
民國 076 年	157.2	157.5	158.8	158.2	158.2	158.1	156.3	155.0	154.4	155.8	155.4	153.8
民國 077 年	156.3	157.0	157.9	157.7	155.9	154.9	154.9	152.8	152.3	151.2	152.0	152.1
民國 078 年	152.1	150.8	150.4	149.1	148.0	148.4	149.1	147.9	144.1	142.7	146.5	147.5
民國 079 年	146.5	146.7	145.6	144.2	142.7	143.2	142.3	140.0	135.3	138.3	141.0	141.1
民國 080 年	139.5	138.7	139.4	138.5	138.0	137.7	136.7	136.4	136.2	134.9	134.5	135.8
民國 081 年	134.5	133.3	133.1	131.0	130.5	130.9	131.9	132.5	128.3	128.4	130.5	131.3
民國 082 年	129.7	129.3	128.9	127.5	127.9	125.5	127.7	128.2	127.4	126.8	126.5	125.5
民國 083 年	126.0	124.4	124.8	123.7	122.5	122.8	122.6	119.7	119.4	120.7	121.8	122.3
民國 084 年	119.8	120.3	120.1	118.4	118.6	117.3	118.0	117.7	117.0	117.3	116.9	116.9
民國 085 年	117.1	115.9	116.6	115.1	115.3	114.6	116.4	112.1	112.7	113.2	113.2	114.0
民國 086 年	114.8	113.6	115.4	114.6	114.4	112.6	112.6	112.7	112.0	113.5	113.8	113.7
民國 087 年	112.6	113.3	112.6	112.2	112.6	111.0	111.7	112.2	111.6	110.7	109.6	111.4
民國 088 年	112.1	111.0	113.1	112.3	112.0	111.9	112.6	111.0	110.9	110.2	110.5	111.2
民國 089 年	111.6	109.9	111.9	110.9	110.3	110.4	111.0	110.7	109.1	109.1	108.1	109.4
民國 090 年	109.0	111.1	111.4	110.5	110.5	110.6	110.9	110.2	109.7	108.1	109.4	111.3
民國 091 年	110.9	109.5	111.4	110.2	110.8	110.5	110.4	110.5	110.5	109.9	110.0	110.5
民國 092 年	109.7	111.2	111.6	110.4	110.4	111.1	111.5	111.1	110.8	110.0	110.5	110.5
民國 093 年	109.7	110.5	110.6	109.3	109.4	109.2	107.9	108.4	107.8	107.4	108.8	108.8
民國 094 年	109.1	108.4	108.1	107.6	107.0	106.6	105.4	104.6	104.5	104.6	106.2	106.4
民國 095 年	106.3	107.4	107.7	106.3	105.3	104.8	104.6	105.2	105.8	105.8	105.9	105.7
民國 096 年	105.9	105.5	106.7	105.5	105.3	104.7	104.9	103.6	102.6	100.5	101.1	102.3
民國 097 年	102.9	101.6	102.7	101.6	101.5	99.7	99.2	98.9	99.5	98.1	99.1	101.0
民國 098 年	101.4	103.0	102.8	102.1	101.6	101.7	101.5	99.7	100.4	100.0	100.8	101.3
民國 099 年	101.1	100.6	101.6	100.7	100.9	100.5	100.2	100.2	100.1	99.5	99.3	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；會務動態及教育訓練講義電子檔，請至會員專區點閱。

