

出刊日期：民國 100 年 2 月

目 錄	作者/出處	頁
原屋主向拍定人要搬遷費，不然遺留物就等法院點交，是否為恐嚇取財？	劉孟錦 律師 楊春吉	1~2
不動產登記實例研討	鄭竹祐	2~6
防止炒作農地內政部將停止核發狗籠農舍執照 修正建築規範	法源編輯室	7
規劃復徵空地稅 行政院：將重新檢討空地定義	法源編輯室	8~9
防止利用停車場用地養地財政部擬限縮租稅優惠	法源編輯室	10~11
稅務專欄	彰化縣地方 稅務局提供	12~17
消費者物價總指數(起用日期：100 年 2 月 11 日)	台北市稅捐 稽徵處網站	18~19

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](mailto:chcland.org@msa.hinet.net)

## 原屋主向拍定人要搬遷費，不然遺留物就等法院點交，是否為恐嚇取財？

文/劉孟錦律師.楊春吉



### 【問題】

原屋主向拍定人要搬遷費，不然遺留物就等法院點交，此種情形是否有涉及刑法之恐嚇取財？

拍定人可否於拍定後寄發存證信函要求不動產之權利移轉後占用期間之相當於租金之費用，並於日後以此存證信函為據，聲請法院裁定原屋主支付租金？

### 【解析】

#### 一、恐嚇部分

按意圖為自己或第三人不法之所有，以恐嚇使人將本人或第三人之物交付者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科一千元以下罰金，固為刑法第 346 條第 1 項定有明文，惟刑法上之恐嚇取財罪，係以恐嚇使人生畏怖心而「交付財物」為構成要件（最高法院 51 年台上字第 746 號、49 年台上字第 1636 號判例參照），被害人苟尚未交付財物，應以未遂犯罰之（最高法院 22 年非字第 112 號參照）。

又刑法第 370 條第 1 項所謂恐嚇，係指以將來之害惡通知被害人，使其生畏怖心之謂（最高法院 29 年上字第 2142 號判例參照），凡一切之言語、舉動足以使他人生畏懼心者，均包含在內（最高法院 22 年上字第 1310 號判例參照），惟本案「不然遺留物就等法院點交」，應並不能逕認為係「將來之害惡」，且拍定人有無生畏怖心（最高法院 41 年台上字第 143 號判例參照），也有疑義，原屋主縱有向拍定人要

搬遷費（取財）之行為，尚難以刑法第 370 條第 1 項恐嚇取財既遂罪及刑法第 370 條第 3 項恐嚇取財未遂罪論處。

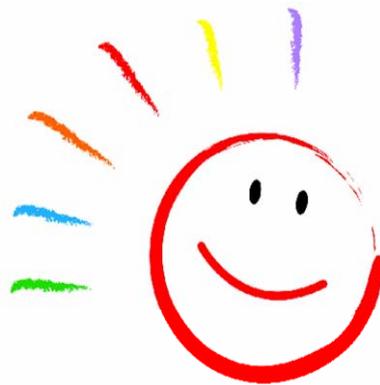
## 二、相當於租金之不當利得部分

按所有物被無權占有者，所有人雖得以民法第 767 條及第 178 條之規定，請求返還所有物及相當於租金之不當利得（最高法院 99 年度台上字第 1395 號、99 年度台上字第 1168 號民事判決等參照），且強制執行法第 97 條及第 98 條第 1 項也規定「拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據，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」，惟自行點交者，常有限原債務人在一定期限內點交完畢之情事，原債務人逾此期限仍占有該所有物，始謂無權占有，此時，所有人以民法第 767 條及第 178 條之規定，請求返還所有物及相當於租金之不當利得，較符誠信。

另強制執行法第 99 條亦規定「債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之。依前二項規定點交後，原占有人復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再解除其占有後點交之。前項執行程序，應徵執行費。」，拍定人也可善用。

欣賞別人就是莊嚴自己  
欣賞別人就是莊嚴自己

-靜思語-



## 不動產登記實例研討

某甲有一未保存建物已出賣予某乙，某乙欲向登記機關辦理保存時遍尋不著該份移轉契約書，試問乙有無補救方法？

### 參考法令：

#### 1. 土地登記規則第 79 條

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。

- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

## 2. 民法第 811 條

動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。

## 3. 民法第 814 條

加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。

## 4. 內政部 85 年 11 月 18 日台(85)內地字第 8510926 號函

要旨：建物所有權第一次登記申請人非起造人，其辦理登記事宜

內容：關於申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 73 條第 1 項第 2 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。（按：原土地登記規則第 73 條修正後為第 79 條，第 73 條第 1 項第 2 款現為第 79 條第 1 項第 4 款）

## 5. 內政部 87 年 7 月 21 日台(87)內地字第 8707380 號函

要旨：建物所有權第一次登記申請人非起造人，其辦理登記事宜

內容：按「申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 73 條第 1 項第 2 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。」為本部上開函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告十五天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政使民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為「…，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。」（按：原土地登記規則第 73 條修正後為第 79 條，第 73 條第 1 項第 2 款現為第 79 條第 1 項第 4 款）



### 解析：

1. 申請建物所有權第一次登記，原則上係以起造人為申請人而登錄為所有權人，殆無疑義；因起造者，或出資金購建、或出建材興建，均為資本之投施者，按民法第 811 條、814 條有關加工及附合之精神，興建後之房屋所有權原則上屬於材料之所有人，即起造人所有，此點符合法理之精神。
2. 又建物所有權如未向登記機關辦理保存登記而逕向稅捐機關申請變更納稅義務人，並非於法所不許，但此種情形於變更後欲再申辦建物所有權第一次登記時，即可能產生起造人與申請人不符之情形。
3. 按土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，辦理建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件辦理，筆者整理內政部 85 年 11 月 18 日(85)內地字第 8510926 號及 87 年 7 月 21 日台(87)內地字第 8707380 號函規定，如申請人非起造人時，其證明文件應依左列文件擇一辦理：  
(1)移轉契約書，如買賣、贈與、分割繼承之契約書。

- (2)稅籍證明書，但應請稅捐機關加註課稅主體移轉情形。
  - (3)檢附該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書〈範例如附件一〉。
  - (4)檢附申請人本身之切結書〈範例如附件二〉。
4. 前述第(2)(3)(4)款之文件係以內政部上揭函規定而要求審認，故應以建物基地係申請人所有，且申請人又為納稅義務人時為前提，故倘申請人檢附第(3)(4)款所列文件之一時，為審查納稅義務人主體，仍應檢附稅籍證明書供登記機關審核。



### 解答：

某乙申辦建物所有權第一次登記，因非起造人，故原則上應檢附移轉契約書，但該契約書已遺失，故某乙可檢附稅籍證明(須請稅捐機關加註課稅主體移轉情形)、或毗鄰土地或房屋所有人一人以上之保證書或本人之切結書辦理之。

附件一：

<p>保證書</p> <p>立書人甲○○為乙○○之毗鄰土地所有權人〈○○鎮○○地段○○地號權利範圍全部〉，今因乙○○欲辦理所有門牌號○○鎮○○路○○號建物之所有權第一次登記，立書人特此證明乙○○世居於此，上開門牌號之建物確屬乙○○所有無誤，如有不實願負法律責任。此致</p> <p>○○地政事務所</p> <p style="text-align: right;">立書人：甲○○</p> <p style="text-align: right;">住址：</p> <p>中華民國○○年○○月○○日</p>
---

附件二：

<p>切結書</p> <p>立書人乙○○為門牌號○○鎮○○路○○號建物之所有權人，今為辦理上開門牌號之建物所有權第一次登記，於此切結確為上開建物之所有權人無誤，並有稅籍證明書乙份可稽，如有不實願負法律責任。此致</p> <p>○○地政事務所</p> <p style="text-align: right;">立書人：乙○○</p> <p style="text-align: right;">住址：</p>
--

中華民國〇〇年〇〇月〇〇日

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

## 最新時事園地

# 防止炒作農地

## 內政部：將停止核發狗籠農舍執照 修正建築規範



為遏止炒作農地行為，內政部將停止核發小坪數農地建築物的執照，並與行政院農業委員會討論，研擬修正建築管理規範，對於建商在農地上申請建物執照，將有面積限制，以免建商在農地上蓋豪宅，反而扭曲開放農舍優惠的原意。

為提升農業經營效率，依據農業發展條例第18條第3項規定，中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。由於符合這些條件的民眾，不需要依據同條第1項規定，在申請興建前還需要經地方主管機關核定，在興建農舍面積方面，也不受農業用地興建農舍辦法第3條第1項第3款本文規定，農業用地面積不得小於零點

二五公頃的限制，使得宜蘭縣、南投縣等農地面積較多的縣市，因而發現有民眾在農地上申請興建面小面積的農舍，等到獲得興建農舍的優惠後，再增建成豪宅，不但扭曲股利興建農舍的原因，也給了建商炒作獲利的機會。

為有效遏止這種行為，宜蘭縣已在今(一百)年元旦公告，農舍不能小於四十五平方公尺(約十三點六坪)，否則不會發給建築執照，至於在元旦前已興建完成的農舍，現政府容許可再為增建，但必須徵收一定比例的景觀稅。消息傳出後，內政部長表示，所謂「一坪狗籠農舍」現象的產生，顯示目前對於農舍建築管理制度還有不足的地方，才會使得農民、建商藉這種方式炒作獲利，內政部將會停止核發四十五平方公尺以下的農舍興建申請，

並在今年二月完成修法，由於這項議題包含農業政策及土地營建，內政部將會與農委會進行研討。

依據農業發展條例第25條第1項規定，農委會應會同有關機關，就農業資源分布、生產環境及發展需要，規劃農業生產區域，並視市場需要，輔導設立適當規模的農產專業區，實施計畫產、製、儲、銷等；依據農業用地興建農舍辦法第6條第3款本文規定，申請興建農舍的農業用地，扣除興建農舍土地面積後，

供農業生產使用部分應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之九十；參照非都市土地使用管制規則第54條也規定，非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用，有違反使用者，應函請地方政府聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。

(資料來源：法源編輯室/2011-01-17)

## 規劃復徵空地稅行政院：將重新檢討空地定義



面對房價節節高漲，各界呼籲政府應重新開徵空地稅，也有新聞媒體報導，行政院已同意財政部提出的建議，研擬將暫停課徵空地稅的函令廢止，使得各地方政府可以恢復課徵空地稅。不過，行政院也表示，為符合時代需求，將重新檢討空地定義，並配套修正相關規範，才可順利施行。

近期以來房屋價格頻頻上漲，雖然中央銀行施行多項管控

投資客、限制土地建築融資的政策，財政部國有財產局一度停止國有土地的標售，也確實使得房屋交易頻繁的情況稍有改善，但仍然無法有效阻止臺北市、新北市、高雄市等直轄市房地產價格飆漲的趨勢。由於房價飆漲曾經造成日本經濟泡沫化，進而造成大蕭條現象，使得抑制房價問題也在國內掀起不少討論，不論是民間學者、立法委員，甚至是監察委員都呼籲政府，應該恢復適

用土地稅法第21條規定，如經直轄市或縣市政府核定應徵空地稅的土地，應按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍的空地稅，產生遏阻私人或建商養地、炒作地皮的功能。

據了解，對於各界的呼籲，行政院已同意財政部所提出的建議，研擬廢止財政部74年9月25日台財稅字第22638號函，恢復地方政府對於土地是否應課徵空地稅的核定權限，並在法定限制內由地方政府裁量空地稅課徵的額度。但行政院也表示，依據土地稅法第11條、平均地權條例第3條第7款規定，空地指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或地方政府認定應予增建、改建或重建的私有及公有非公用建築用地。不過，由於空地稅自民國七十四年起就沒有課徵，現有的空地定義已不符合現今社會需求，因此在恢復課徵前，將會研擬修正空地定義，以利施行政策、減少爭議。

其他關於土地利用管理的規範，依據銀行法第38條本文、第

72條之2第1項本文等規定，銀行對購買或建造住宅或企業用建築，得辦理中、長期放款，其最長期限不得超過三十年，放款總額也不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額總和的百分之三十；依據同法第75條第22項規定，商業銀行投資非自用不動產總金額不得超過銀行淨值百分之二十，且與自用不動產投資合計總金額不得超過銀行於投資該項不動產的淨值；參照中央銀行法第29條、第31條也規定，央行於必要時，得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款的付現條件及信用期限，予以規定管理，並得對全體或任何一類金融機構，就其各類信用規定最高貸放限額。

此外，為保障民眾居住權益，依據國民住宅條例第16條規定，政府興建國民住宅及其基地售價，由國民住宅主管機關參照附近房地產市價酌予折減在成本以下訂定之，並得依十五年以上分期攤還方式辦理貸款，貸款額度不得低於售價的百分之七十；依據該條例第39條規定，凡在政府指定銀行參加購屋儲蓄存款達一定標準者，其依規定申請貸款自建國民住宅或承購政府直接興建的國民住宅時，得優先核准

之；參照青年安心成家作業規定第3點第1項各款規定，符合資格的申請人，於承租、購買房屋時得享有每戶每月最高新臺幣三千六百元的租金補貼，或前二年零

利率購置住宅貸款的利息補貼等。

(資料來源：法源編輯室/2011-01-17)

## 防止利用停車場用地養地

### 財政部擬限縮租稅優惠



行政院雖先前規劃復徵空地稅打房，不過，媒體報導，有立法委員質疑，財團或特定人仍可利用停車場的租稅優惠養地。因取得停車場登記、供公共使用的停車場用地，可享「千分之十」地價稅優惠。對此，財政部評估，打算採取折衷方式，像是縮短免稅期間、限制優惠對象加以因應。

媒體報導，行政院雖然先前規劃復徵空地稅打房，不過有立法委員質疑，財團或特定人仍可利用停車場的租稅優惠養地。因取得停車場登記、供公共使用的停車場用地，參照財政部83年2月16日台財稅字第830042741號函解釋，可享有「千分之十」地價

稅優惠，以鼓勵民間興建公共停車場，紓解都會地區停車位難求的問題。又地價稅採累進稅制，最低稅率千分之十，最高是千分之五十五，而符合條件的公共停車場不論地價高低都適用單一稅率。對此，財政部評估，將傾向採取折衷方式，目前可能修訂方向除了縮短免稅期間，也可能限制適用地價稅優惠的對象，以達到抑制財團養地套利的目的。

其實，先前對於國內房價部斷高漲，各界呼籲政府應重新開徵空地稅。媒體報導，由於房價飆漲曾經造成日本經濟泡沫化，進而造成大蕭條現象，使得抑制房價問題也在國內掀起不少討

論，不論是民間學者、立法委員，甚至是監察委員都呼籲政府，應該恢復適用土地稅法第21條規定，如經直轄市或縣市政府核定應徵空地稅的土地，應按土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍的空地稅，產生過阻私人或建商養地、炒作地皮的功能。當時行政院同意財政部提出的建議，研擬將暫停課徵空地稅的函令廢止，使得各地方政府可以恢復課徵空地稅。行政院也表示，為符合時代需求，將重新檢討空地定義，並配套修正相關規範，才可順利施行。

此外，參照現行土地稅法第18條第1項第4款規定，經主管機關核准設置的加油站及依都市計

畫法規定設置供公眾使用的停車場用地，按「千分之十」計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用。平均地權條例第21條第1項第4款規定，依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用的停車場用地，按「千分之十」計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之。而參照都市計畫法第42條第1項第1款規定，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、「停車場所」、河道及港埠用地等公共設施用地。

(資料來源：法源編輯室/2011-01-24)



## 稅務專欄

彰化縣地方稅務局

[www.changtax.gov.tw](http://www.changtax.gov.tw)

Local Tax Bureau of Changhua County

**持假扣押、假處分裁定之執行名義可查調債務人之財產資料，惟受理時須計收服務費每種資料收費二百五十元。**

債權人持假扣押、假處分裁定等載有以提供擔保為條件之執行名義，申請調債務人之財產資料，無須檢附擔保提存書等條件成就證明，惟受理時須計收服務費，收費標準為每查調一位債務人之一種資料(所得、財產資料分開計算各為一項)收費二百五十元。

**贈與課徵土地增值稅不適用自用住宅用地優惠稅率**

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。

### 夫妻贈與土地選擇不課徵土地增值稅不一定能享受節稅樂果

配偶相互贈與之土地，原則上要課徵土地增值稅，但依據土地稅法第 28 條之 2 規定，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，而非以夫妻贈與時之當期公告現值為原地價。

由於土地增值稅計算方式依據土地稅法第 33 條規定係採累進稅率結構，若夫妻贈與土地時不課徵土地增值稅，未來土地移轉予第三人時，以夫妻贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，漲價幅度較大，須適用較高稅率。由此可見，夫妻互相贈與土地不課徵土地增值稅並非實質免稅，而是延遲至將來移轉予第三人時一併計算課徵，反而容易使稅負加重。

在此特別提醒民眾，夫妻贈與土地時，是否選擇申請不課徵土地增值稅，應審慎評估該筆土地未來漲價空間，選擇對自己最有利的繳稅時機，才能真正達到節稅的目的。

## 稅務專欄

## 彰化縣地方稅務局

[www.changtax.gov.tw](http://www.changtax.gov.tw)

Local Tax Bureau of Changhua County

### 使用牌照稅常見案例說明：我有一部車輛，廢棄多年沒用，可是每年都收到使用牌照稅繳款書，究竟要如何處理？

車輛雖已廢棄，因未辦理報廢手續，使用牌照稅當然繼續課徵，現在你應儘速攜帶身分證、行車執照、車輛號牌等證件，向監理機關辦理報廢手續；或將廢棄車輛交由環保單位認可的回收清除處理機關代為處理，並攜帶上述相關證件至監理機關辦理報廢手續，使用牌照稅就可從回收日起停徵。請配合環保署廢車報廢程序，於監理機關報廢車輛時，一併辦理車輛回收，並將車輛交給合法回收商，詳情請洽資源回收專線 0800-085-717(諧音「您幫我清一清」)。



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

### 100 年機動車輛使用牌照稅稅單 改由稅務局自行寄發

本縣使用牌照稅稅單歷年來皆委託交通部公路總局臺中區監理所代為寄發，惟自本(100)年起，本縣機動車輛使用牌照稅稅單之印製及寄發作業，已改由該局自行辦理。

使用牌照稅於每年 4 月(營業用車下期使用牌照稅於每年 10 月)開徵，本(100)年起針對歷年延遲繳納或未繳納使用牌照稅之車主，於開徵時，即以雙掛號寄送稅單。

提醒您，使用牌照稅稅單係交由郵局遞送，郵局遞送人員如未會晤收件者，會依規定製作的郵件送達通知書，雖然沒有收到使用牌照稅稅單，但有接到郵局作成的郵件送達通知書，即發生寄存送達的效力。若因疏忽未至通知書上所載的寄存郵局領取稅單，以致逾期未繳納稅款，將被加徵滯納金，而且滯納期滿後仍未繳納者，還會被移送法務部行政執行處強制執行。且依使用牌照稅第 28 條第 1 項規定，沒有繳稅的車輛行駛於公共道路上被警方或稅捐稽徵機關查獲，除補繳稅款外，尚需處應納稅額 1 倍之處罰。如有使用牌照稅之疑問，請洽免費電話：0800-476969 或 7239131 轉 163-167。

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

### 低價標購法拍地，日後轉售時土地增值稅稅負問題須注意

經法院拍賣之土地，是以拍定日當期之公告土地現值為準計課土地增值稅，但拍定價額若低於公告土地現值者，則以「拍定價額」為準計課。

例如標到之土地拍定價每平方公尺為1萬元，而該筆土地當期之公告土地現值每平方公尺為1萬5千元，土地增值稅則以較低之1萬元為申報移轉現值計課；日後該筆土地移轉時前次移轉現值即為1萬元，如果同年度移轉該筆土地，就必須負擔從1萬元漲價到1萬5千元間之土地增值稅，所以民眾對於法拍土地之標售，其土地增值稅之稅負，宜列入考慮範圍。



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

### 合法節稅有撇步----自用住宅重購退稅

「土地稅法」第35條規定土地所有權人出售自用住宅用地，自完成移轉登記之日起二年內重購土地，如符合自用住宅用地，其新購土地地價超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。打算換購新屋者，善用自用住宅重購退稅，將可有效省下更多稅賦。依據土地稅法第35條規定，申請適用自用住宅重購退稅，必須符合之條件，包括：

1. 土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。
2. 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後之餘額。
3. 原出售及重購土地所有權人屬同一人。
4. 出售土地及重購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，且在該地辦竣戶籍登記。
5. 重購土地之面積以都市土地未超過3公畝或非都市土地未超過7公畝部分。出售土地之面積則不受都市土地3公畝或非都市土地7公畝之限制。
6. 出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租行為。

如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。

## 消費者物價總指數

中華民國 100 年 1 月 起用日期：100 年 2 月 11 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	914.2	907.9	894.1	894.8	894.1	879.2	853.0	809.3	784.7	797.1	820.0	821.9
民國 049 年	813.7	795.9	768.2	734.1	737.2	716.7	710.9	681.2	672.6	678.6	677.7	690.1
民國 050 年	688.7	676.0	676.0	670.8	670.4	670.4	673.4	665.4	655.9	651.0	656.7	662.9
民國 051 年	667.5	659.6	662.0	659.2	650.6	654.3	664.5	657.9	642.4	630.9	639.3	643.9
民國 052 年	638.1	637.7	635.8	632.0	637.7	643.1	651.0	649.8	630.1	630.9	638.5	640.0
民國 053 年	639.3	638.5	640.4	644.7	642.0	647.5	652.2	645.5	636.6	626.8	627.9	636.2
民國 054 年	644.7	646.7	649.0	646.7	643.1	640.0	639.3	635.4	632.4	637.7	636.2	632.4
民國 055 年	633.9	643.1	643.9	639.6	638.5	623.4	622.7	626.0	613.0	609.1	617.3	622.0
民國 056 年	617.3	606.0	616.5	617.6	615.5	610.5	602.5	603.9	597.7	600.8	601.5	595.7
民國 057 年	593.1	597.4	595.4	571.3	567.9	558.0	549.1	535.2	543.4	539.8	550.5	561.9
民國 058 年	557.2	549.9	551.9	549.4	555.7	550.8	539.6	528.8	529.3	485.4	507.2	531.2
民國 059 年	537.1	528.2	525.4	522.5	525.4	529.3	520.7	505.8	493.3	500.8	507.0	511.9
民國 060 年	502.9	504.8	507.2	508.5	507.7	507.7	507.5	499.1	499.3	495.8	497.2	498.6
民國 061 年	505.8	495.4	496.3	495.8	493.5	488.5	484.0	467.6	469.0	488.1	494.2	485.8
民國 062 年	498.9	491.7	493.3	486.0	479.9	474.9	461.7	451.8	433.5	401.7	394.0	391.6
民國 063 年	356.7	309.7	305.5	307.6	310.1	311.2	307.1	303.8	294.2	294.8	290.6	292.4
民國 064 年	295.0	294.7	297.2	295.2	295.0	288.6	288.6	287.5	287.8	284.2	286.5	291.6
民國 065 年	286.7	285.6	283.4	282.7	284.2	285.3	284.1	282.1	282.3	283.9	284.5	281.5
民國 066 年	277.8	273.3	274.4	272.4	271.2	262.9	262.6	251.5	255.1	257.9	262.4	263.7
民國 067 年	259.2	257.3	256.9	252.3	252.5	252.7	253.4	248.8	245.0	243.0	243.9	244.9
民國 068 年	244.1	243.0	239.7	235.0	233.1	230.7	228.6	222.8	215.8	216.4	219.5	217.7
民國 069 年	209.2	205.1	204.0	203.0	199.2	194.0	192.7	188.3	181.3	178.2	177.9	178.1
民國 070 年	170.5	167.6	166.9	166.2	166.8	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	160.6	160.7	156.0	157.5	158.8	160.1	159.5
民國 072 年	159.4	157.8	157.2	156.5	157.6	156.4	158.2	158.3	157.8	157.8	159.2	161.4
民國 073 年	161.2	159.7	159.2	158.9	157.0	157.2	157.6	157.0	156.5	157.1	158.0	158.8
民國 074 年	158.7	157.4	157.3	158.1	158.6	158.9	158.7	159.4	156.8	156.9	159.2	160.9

民國 075 年	159.4	158.9	158.9	158.5	158.3	157.9	158.3	157.4	153.6	153.9	156.1	156.7
民國 076 年	157.2	157.5	158.7	158.2	158.1	158.0	156.2	154.9	154.4	155.8	155.4	153.8
民國 077 年	156.3	156.9	157.8	157.6	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	147.8	144.1	142.7	146.5	147.5
民國 079 年	146.5	146.7	145.6	144.1	142.7	143.2	142.3	139.9	135.2	138.2	140.9	141.0
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	134.4	133.3	133.1	131.0	130.5	130.9	131.8	132.4	128.3	128.3	130.4	131.3
民國 082 年	129.7	129.3	128.9	127.4	127.9	125.4	127.6	128.2	127.4	126.8	126.5	125.5
民國 083 年	126.0	124.4	124.8	123.6	122.5	122.8	122.6	119.7	119.4	120.7	121.8	122.2
民國 084 年	119.8	120.3	120.1	118.4	118.6	117.3	118.0	117.7	117.0	117.3	116.8	116.9
民國 085 年	117.1	115.9	116.6	115.1	115.3	114.6	116.3	112.1	112.7	113.1	113.2	114.0
民國 086 年	114.8	113.6	115.3	114.6	114.4	112.5	112.6	112.7	112.0	113.5	113.8	113.7
民國 087 年	112.6	113.3	112.6	112.2	112.5	110.9	111.7	112.2	111.5	110.7	109.5	111.4
民國 088 年	112.1	110.9	113.1	112.3	112.0	111.9	112.6	111.0	110.9	110.2	110.5	111.2
民國 089 年	111.5	109.9	111.8	110.9	110.2	110.4	111.0	110.6	109.1	109.1	108.1	109.4
民國 090 年	109.0	111.1	111.4	110.5	110.5	110.5	110.9	110.1	109.7	108.0	109.3	111.3
民國 091 年	110.8	109.5	111.3	110.2	110.8	110.4	110.4	110.5	110.5	109.9	110.0	110.4
民國 092 年	109.6	111.2	111.5	110.3	110.4	111.0	111.5	111.1	110.8	110.0	110.5	110.5
民國 093 年	109.6	110.5	110.6	109.3	109.4	109.1	107.9	108.3	107.8	107.4	108.8	108.7
民國 094 年	109.1	108.4	108.1	107.5	106.9	106.6	105.4	104.6	104.5	104.5	106.1	106.4
民國 095 年	106.3	107.3	107.6	106.2	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	103.5	102.6	100.4	101.0	102.3
民國 097 年	102.9	101.6	102.7	101.6	101.5	99.7	99.1	98.9	99.5	98.1	99.1	101.0
民國 098 年	101.4	102.9	102.8	102.0	101.6	101.7	101.5	99.7	100.4	100.0	100.8	101.2
民國 099 年	101.1	100.6	101.5	100.7	100.8	100.5	100.2	100.2	100.1	99.4	99.2	100.0
民國 100 年	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。

