

## 彰化縣地政士公會 會刊

## 第 239 期

出刊日期：民國 100 年 3 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
不動產登記實例研討	鄭竹祐	3
都更房貸 銀行籲從寬認定	經濟日報	6
繼承農地移轉繼承人免繳遺產稅 財政部：應持續列管	法源編輯室	7
房價透明化！ 政院擬公布「區段房價」	聯合報	8
預售屋契約 兩遮將不計價	聯合晚報	9
奢侈稅送立院 國有地禁標令不解除	聯合晚報	10
稅務專欄	彰化縣地方稅務局提供	11
最新函釋	編輯主委	16
消費者物價總指數(起用日期：100 年 3 月 7 日)	台北市稅捐稽徵處網站	18

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>

## 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。



心中常存善解、包容、  
感思、知足、惜福。  
— 證嚴法師靜思語錄 —



## 不動產登記實例研討

### 公寓大廈之基地持分分割登記

文/鄭竹祐

#### 案 例

甲有 A、B 二公寓，屬同一區分所有建物，基地持分合併為 300/10000，並未分離，問得否分割為二張所有權狀，權利範圍各 150/10000？



#### 參考法令

##### 1. 土地登記規則第 66 條

土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。

共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。

同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

##### 2. 內政部 91 年 2 月 27 日台內中地字第 0910002584 號函

要旨：依土地登記規則第 66 條規定辦理分別發給權利書狀登記及地價辦理方式事宜

內容：按「同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」為土地登記規則第 66 條所明定，另為落實土地建物權一體化之精神，同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物，原土地已辦理持分合併者，得申請分開繕狀，其登錄方式如下：(一)申請人應填附「區分所有建物每一建號應分擔之基地應有部分分配表」(格式：略)，並簽名或蓋章，以利審查登記作業。(二)以「書狀換給」為登記原因，程式類別為「所有

權移轉」，「非主登」辦理，惟權利人為新登記次序但為非主登記者，「登記日期」、「登記原因」及「原因發生日期」三欄資料，應依原取得時之資料登錄(請參考登記系統操作手冊伍之五、所有權移轉)，並於異動完成後，移送地價單位辦理地價作業。



#### 解析：

1. 按同一土地之應有部份，原則上應為合併，不得任意分割為數個應有部份，並分開發給所有權狀，為土地登記規則第 66 條明定，合先敘明。
2. 然公寓大廈之基地持分，為各專有部份之合法占有權來源，應與專有部分一併移轉及設定負擔，若強加要求二個以上公寓，其基地持分應強制合併，則日後個別移轉時須再區分個別公寓所屬之基地持分，未免過於複雜，反置登記制度於擾民之地步，因此，公寓大廈如有二個以上之基地持分，得主張分離並分開造狀。
3. 因此，公寓大廈之基地持分，如現行已合併者，得以持分分割為原因，主張割離持分，其應附文件包含登記申請書、基地應有部分分配表、身分證明文件及所有權狀。較特殊者為基地應有部分分配表應敘明持分分割前及分割後之狀態，範例(表一)如下：
4. 又基地持分之多寡原應配合主建物應有部分面積比例而分配，然部份因涉及樓層別效用比及價值分配之邏輯，實務上採當事人自由訂定之原則，登記機關並不加以審核各公寓所分配之基地持分是否一致，惟各公寓均必須分配一定比例之基地持分，不得訂定為零，此乃必然。



#### 解答：

甲之 A、B 二棟公寓，如屬同一公寓大廈，得以持分分割為原因，將基地持分割離，其比例得自行訂定，無庸照專有部分面積比例分配。

表一：範例

區分所有建物每一建號應分之基地應有部分分配表	建 號		A	B	A	B
	門 牌	鄉鎮市區	略	略	略	略
		街 路				
		段 巷 弄				
		號 樓				
	基坐 地落	段	略	略	略	略
		小 段				
		地 號				
	面 積 (平方公尺)	層	略	略	略	略
		層				
		層				
		層				
		共計	略	略	略	略
	附 建 屬 物	用 途	略	略	略	略
		面 積 (平方公尺)				
	權利範圍		全部	全部	全部	全部
	基地分配持分		持分分割前基地 <00地段00地號> 持分合計為 300/10000		持分分割後基地 <00地段00地號> 持分為 150/10000	持分分割後基地 <00地段00地號> 持分為 150/10000

## 最新時事園地



### 都更房貸 銀行籲從寬認定

都更炒熱房價，中央銀行選擇性信用管制措施規定的貸款成數上限規定，如何認定也出現爭議，銀行業者向央行爭取從寬解釋，以漲價後的房價計算成數上限，讓投資人可借貸更多的資金。

中央銀行去年底公布的房貸和土建融管控措施中，針對台北市和新北市 13 個地區的第二套房貸，下達不能有寬限期，成數最高六成的規範。此外，土建融也有貸款最高額度不得超過土地取得成本與鑑價較低者的六成五，其中一成應等動工興建才能撥貸的規定。

不過，相關議題近期受到銀行討論，最受注目的是遇到都市更新的案件，其放款成數的基礎，應該是先前購入時的金額，還是都更後增值的金額，各家銀行作法，銀行業者希望能有一致性的標準。

銀行業者表示，最近央行才準備對一家違反選擇性信用管制措施的壽險公司開罰，銀行業者希望主管機關能有一套一致性的

認定標準，以利業者遵循，以免誤觸規定被罰。

銀行業者表示，有關都更案件的貸款成數認定爭議，主要是都更前跟都更後的價值不同，應以哪一個來計算貸款成數上限的問題。

舉例來說，老王花了 1,000 萬元買了一幢房子，並向銀行貸款 700 萬元，二、三年後因參加都更後，房子增值變成 2,000 萬元，老王因其他資金週轉需要，想要再向銀行貸款，在這種情況下，貸款成數上限的計算究竟要以 1,000 萬元或 2,000 萬元為準，各家銀行作法不一。

如果用 2,000 萬元來計算，上限若是六成，可貸金額就是 1,200 萬元，扣除老王尚欠的 700 萬元，還可再借 500 萬元。但如果是用 1,000 萬元計算，老王可能就沒有辦法再向銀行增加貸款。

由於各家銀行實務上作法可能各不相同，多數銀行業者主張，應該化繁為簡，一致都採用

2,000 萬元計算貸款成數上限，最為簡單。據了解，銀行業者已透過銀行公會向央行等主管機關建議，採取這種從寬認定的作法。

(資料來源：經濟日報  
2011-02-23)



## 繼承農地移轉繼承人免繳遺產稅

### 財政部：應持續列管

財政部臺北市國稅局表示，遺產中作農業使用的農業用地及地上農作物，由繼承人承受，可扣除土地及地上農作物價值的全數。繼承人自繼承日起五年內，沒有將該土地繼續作農業使用，仍應追繳應納稅賦。

臺北市國稅局說明，查獲一起遺產稅案例，一民眾在九十四年間死亡，核定遺產總額新臺幣一千五百萬元，並扣除二筆臺北市南港區農業用地價值一千零五十萬元，應納遺產稅為零。繼承人在九十八年間將繼承的農地贈與給配偶，經查獲並通知繼承人回復農業用地所有權登記，卻未在期限內回復登記，因此國稅局乃將原核定農地扣除額一千零五十萬元重為核定為零，並追繳應納稅額四十五萬元。

參照財政部 88 年 5 月 20 日台財稅字第 88191440

9 號解釋，自遺產總額中扣除的農業用地，繼承人在繼承日起五年內，移轉予其他同為繼承人且繼續經營農業生產時，免追繳遺產稅，但應續予列管。而所謂的「同為繼承人」，是指在具體繼承案件中同為繼承人而言。因此，上述繼承人配偶則無該解釋的適用而應該追繳遺產稅。

此外，遺產及贈與稅法第 13 條規定，遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算遺產總額，減除同法第 17 條、第 17 條之 1 規定各項扣除額及同法第 18 條規定免稅額後課稅遺產淨額，課徵百分之十。而該法第 17 條第 1 項第 6 款規定，遺產中作農業使用農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除土地及地上農作物價值全數。承受人自承受日起五年內，未將該土地繼續作農業使用

且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再

有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。

（資料來源：法源編輯室 2011-02-11）



## 房價透明化！ 政院擬公布「區段房價」

房價持續飆漲引發民怨，據轉述，馬英九總統昨天主持財經月報時，要求財經部門拿出具體措施，與會者轉述，府院已達初步共識，內政部將落實房價透明化，目前考慮定期公布「區段房價」。

馬總統也明確表示，公有土地儘量不賣，要給民間或以合作方式共同開發，且公有土地不要零星各自開發，應整合起來做大規模開發，增加土地價值。

馬總統昨天召開財經月報，由國有財產局報告公有土地活化政策，大台北房價飆漲也成為討論話題。據轉述，行政院長吳敦義與財經首長也向馬總統報告奢侈稅草案。有關房價政策，內政部地政司目前雖已定期在網站發布「房地產交易價格簡訊」，部長江宜樺表示，房價成交價格公布太過詳細，恐涉隱私權爭議，加上學界看法分歧，即使美日各國作法也大不相同。

行政院秘書長林中森最後提出折衷辦法，主張應公布「區段房價」，馬總統要求財經部會首長多對外說明，「不能讓人民以為政府沒做事」。

有關國有土地活化，總統要求「公有土地儘量不賣，要以合作共同開發，增加產值」；副總統蕭萬長舉台北一〇一大樓設定地上權七十年，這是政府與民間結合開發的成功典範。

總統也說，政府要提供誘因促成國有土地活化，例如古亭國中設游泳池對外營運，收費轉為教育基金而非繳庫；總統並指示，政府開發要多筆土地結合起來，更有開發價值。

此外，由於空軍總部、空軍活動中心與國防部都已有遷移計畫，總統也指示國防部先準備好 OT 案（公辦民營），讓這些機關一遷移就能馬上啟動合作，避免閒置。

國家安全會議昨天舉行財經

月報，邀請財政部國有財產局報告公有土地活化策略，馬總統認為，過去政府偏重編列預算興建

工程，未來希望可用工程來賺錢。  
(資料來源：聯合報 2011-02-25)



## 預售屋契約 雨遮將不計價

預售屋買賣定型化契約新制去年 5 月上路，台北市法規會消保官昨天公布第 4、5 波建案查核結果，抽查 20 家建案中，有 5 家不合規定，要求限期改善後，目前已全數改善完成。

消保官表示，預售屋買賣糾紛時有所聞，為避免廠商虛報坪數，未來屋簷雨遮將不列入計價，最快 5 月 1 日實施。

法規會主委葉慶元表示，這次不合格比例達 4 分 1，顯示部分建商仍心存僥倖，將加強稽核；建商若違反預售屋買賣定型化契約新制，限期沒有改善，依消保法處 2 至 10 萬元罰鍰。

5 家不合格建商為常般建設(常般君天廈)，違反「買方延遲付款遲延利息不得高於萬分之二」規定；常安建設公司(常安居)、新陽建設(陽明上隱)、春風開發(圓山迎春風)，違反「房屋面積有誤差應互相找補」；吉美建設事業(千荷田)，違反「契

約審閱期不得少於 5 日」規定，均已改善完成。

消保官表示，過去經常發生交屋前建商倒閉，消費者已交付價金卻求償無門，內政部日前公告，5 月 1 日履約保證機制將納入預售屋買賣定型化契約應記載事項。

買賣雙方可採內政部同意的履約保證方式，或由建商和銀行合作擔保價金返還、價金交由銀行信託、同業連帶擔保、公會連帶保證替代。

此外，預售屋也經常發生廠商虛報坪數及哄抬房價，葉慶元舉例，北市房價高，若單戶有 6 坪雨遮，以一坪 50 萬計算，民眾必須花費 300 萬去使用雨遮，負擔相當沉重。

內政部已決定未來屋簷雨遮將採實際登記，但不列入計價，相關修正案已提送行政院消保會，規畫 5 月 1 日實施。

(資料來源：聯合晚報 2011-02-24)

## 奢侈稅送立院 國有地禁標令不解除

「特種貨物及勞務稅條例」草案（俗稱奢侈稅）之 26 條條文今將對外公布，若立法順利，最快 7 月 1 日上路實施。財政部表李述德今表示，國有土地禁止標售，確實可以達到抑制房價的效果，因此即使奢侈稅上路，台北市 500 坪以上大面積的國有土地也不會賣，以避免被炒作。

李述德談到國有土地出售的方向，他說，「目前尚未確定何時會再開標，暫時都會停標，以避免被炒作。」強調到年底前都沒有開發計畫。

李述德指出，國有土地的基本目的是「公地公用、永續經營」，但是在過程中，難免有些土地短期尚無開發計畫，但若賣掉，將來要開發還要再買回來，因此才會決定大面積 500 坪以上的國有土地都不出售，但不賣不代表不開發，可以藉由用 BOT 或與民間合作經營的方式，以加速土地開發，而開發目的則在創造更多商機，並活絡經濟，提供國人更好的生活。

李述德表示，只要在一段時間未使用的土地，可以將其做簡

易綠化和簡易停車場，以解決髒亂和停車問題，並達到節能簡碳的效果。他說，到目前為止，財政部已釋出國有土地約 1000 處、近 200 多公頃的國有土地做綠美化。

至於國有土地不出售，是否就可以達到抑制房價的效果？李述德表示，「有相對效果。」他說，土地供給量是有限的，但土地使用方式有很多種，政府可以自己開發，也可以和民間合作，或是賣給民間來開發，這都是可以選擇的，而目前政府在考量後認為，土地資源有限，賣掉之後再開發就會比較困難，因此才決定保留大面積的土地，做為以後開發的籌碼，並經由土地開發以創造商機並活絡經濟。

部分環保團體則希望政府可以將國有土地變成公園，李述德表示，從高層次來看，土地の利用應從國土規劃、都市計畫、使用分區等層面來考量，而不是把所有國有土地都通通變成公園，無商業區也不好，應調合到最適規模與比例關係。

（資料來源：聯合晚報 2011-03-11）

### 課徵田賦土地不再限制土地所有權人之身分

彰化縣地方稅務局表示，財政部之前函釋有關都市土地農業用地使用及自耕農地之認定原則，其中「自耕農地」土地所有權人以自然人自行耕作始得課徵田賦(目前停徵中)之規定，經財政部發布新解釋令自 99 年 1 月 21 日起停止適用。換言之，配合農地管理由「管地又管人」政策改變為「管地不管人」，土地稅法第 22 條第 2 項所稱「自耕農地」以土地所有權人自行耕作即可，不再限制土地所有權人之身分。

### 依買賣契約約定而買回屬另一次產權移轉應課徵土地增值稅

彰化縣地方稅務局員林分局表示：不動產所有權人於出賣其所有土地及地上建物時，雖於買賣契約內載明得返還其所領之價金而買回其土地及建物，並於約定期限內行使買回權，仍屬另一次產權移轉行為，應依土地稅法第 30 條規定以申報移轉時之公告現值為基礎，計算土地增值稅；建物之契價，亦應以申報移轉時之評定標準價格為準。



### 土地增值稅自用住宅用地重購退稅適用要件為何？

彰化縣地方稅務局員林分局表示：

申請土地增值稅自用住宅用地重購退稅應同時符合下列要件：

- (一)土地出售後 2 年內重購或先購買土地 2 年內再出售土地。
- (二)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者。
- (三)原出售及重購土地所有權人屬同 1 人
- (四)出售土地及新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，並且在該地辦竣戶籍登記。
- (五)都市土地面積未超 3 過公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。
- (六)出售土地於出售前 1 年內未曾供營業使用或出租行為。
- (七)如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有自用住宅使用之土地為適用範圍。



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

### 稅捐稽徵法第 38 條修正公布後，稅捐行政救濟加計利息案件，將更公平、合理

修正前稅捐稽徵法第 38 條規定，稅捐行政救濟案件經復查、訴願或行政訴訟等程序終結決定或判決，應退還稅款或應補繳稅款者，稅捐稽徵機關按「繳納稅款之日」或「原應繳納稅款期間屆滿之日」郵政儲金一年期定期存款利率，按日加計行政救濟利息一併退還或徵收。

近年來郵政儲金一年期定期儲金固定利率呈下降趨勢，對於提起稅捐行政救濟而歷經多年始終結決定或判決之案件，如仍依修正前稅捐稽徵法第 38 條規定，依「繳納稅款之日」或「原應繳納稅款期間屆滿之日」郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率，按日加計行政救濟利息一併退還或徵收，顯失公平。100 年 1 月 26 日公布修正之稅捐稽徵法第 38 條規定，將行政救濟加計利息之利率，從「繳納稅款之日」或「原應繳納稅款期間屆滿之日」郵政儲金一年期定期存款利率，修正為「依各年度 1 月 1 日」郵政儲金一年期定期儲金固定利率；並增訂過渡條款，即本修正公布施行前，復查、訴願或行政訴訟程序已終結而稅捐稽徵機關尚未送達收入退還書、國庫支票或補繳稅款繳納通知書之案件；或已送達惟其行政救濟利息尚未確定之案件，明定其行政救濟加計利息所適用之利率係適用修正後之規定，但修正前之規定有利於納稅義務人者，適用修正前之規定。

稅務局進一步說明，上開稅捐稽徵法第 38 條修正公布施行後，稅捐行政救濟加計利息係依各年度 1 月 1 日郵政儲金一年期定期儲金固定利率計算，屆時行政救濟利息按各年度分別計算加計，較現行規定更為公平、合理。

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

### 農舍與農業用房屋並不相同

彰化縣、地方稅務局表示，常有民眾以為「農舍」可以比照「農業用之房屋」免徵房屋稅，其實這是誤解，一般所稱「農舍」是指供農民居住之自用房舍，「農業用之房屋」是指供直接作農業使用之房舍，且「農業用之房屋」只有符合房屋稅條例第15條第1項第6款規定：「專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自己使用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。」才可免徵房屋稅，否則如變更作其他，使用或空置者，仍是要課房屋稅；非營業用之房屋並不符合免稅規定，仍要依照、實際使用情形按不同稅率課徵房屋稅。

彰化縣地方稅務局特別提醒鄉親，如果您的房舍符合上述免稅規定，請於原因、事實發生之日起 30 日內向所轄地方稅務局或所屬分局申請減免，而使用情形若有變更如供營業、住家用或空置未使用等，也要於原因、事實發生之日起 30 日內辦理申報房屋使用情形變更，以免逾期申報發生漏稅而受罰。

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

### 稅務局清查二年內重購退還土地增值稅

彰化縣地方稅務局提醒民眾，對於申請重購退稅的土地，自 3 月 1 日起至 4 月 30 日止全面辦理清查，已核准退稅的納稅義務人應遵守五年內不得再行移轉及不得轉作其他用途的規定。否則，一旦被查獲，將被追補原退還的稅款。

土地所有權人出售所有自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，二年內另行購買使用性質相同的土地，且重購土地的公告現值高於出售土地公告現值，扣除繳納的土地增值稅後，就其不足部分，在已繳納的土地增值稅內可申請退還稅款。經核准退稅的案件，稅捐機關會依規定列管五年，而且每年辦理清查，在列管期間如果查獲已將土地移轉予他人或改作其他用途，例如：自用住宅用地出租、營業，農業用地未作農業使用，工業用地閒置不用，一經查獲將追繳原退還的土地增值稅。

## 最新函釋

### 繼承人於辦理繼承登記前，得先行申請土地標示分割登記

內政部 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1000723535 號令

- 一、按依民法第 1147 條、第 1148 條及第 1151 條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，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。又依民法第 759 條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得處分其物權。而該條文所稱處分，參依最高法院 74 年台上字第 2024 號判例及 87 年台上字第 298 號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事實上之處分行為。至事實上之處分，係就標的物為物質之變形，改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋等。而法律上之處分乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉等(民法物權論(上)謝在全著，99 年版，第 163 頁參照)。
- 二、又所謂土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更(溫豐文著，土地法，83 年修訂版，第 160 頁參照)，未涉權利內容之變動，揆諸上開說明，自非屬民法第 759 條規定之物權處分行為。
- 三、實務上辦理標示分割登記之原因不一而足，或由於土地之一部移轉，或由於一部之變更使用，或由於共有物分割等(李鴻毅著，土地法論，83 年 9 月修訂 19 版，第 341 頁)，而標示分割登記與共有物分割登記係屬二事，前者純就物之標示所為之變更登記，分割後各筆之權利並無異動；後者為共有人間協議就共有物分別各自取得其應有部分所有權之權利變更登記。故標示分割登記未必均屬辦理共有物分割登記之前置作業，且辦理共有物分割登記者，亦未必有標示分割之行為(土地登記規則第 105 條但書規定參

照)。另查土地登記規則第 27 條第 5 款規定之標示變更登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，如土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依上開民法第 1148 條等規定，繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義依上開規則規定申請標示分割登記。

- 四、本解釋令自即日起生效，同時本部 92 年 1 月 6 日內授中辦地字第 0910019956 號函及 99 年 9 月 30 日內授中辦地字第 0990725553 號函一併停止適用。

### 【踏實的付出】

人生最踏實的事，是今日此時有多少力量就儘快付出  
— 利益人群、造福社會。

— 證嚴法師靜思語錄 —

## 消費者物價總指數

中華民國 100 年 2 月 起用日期：100 年 3 月 9 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	921.0	914.7	900.8	901.5	900.8	885.8	859.4	815.4	790.6	803.1	826.1	828.0
民國 049 年	819.8	801.9	773.9	739.6	742.7	722.1	716.3	686.3	677.6	683.7	682.8	695.2
民國 050 年	693.9	681.0	681.0	675.9	675.4	675.4	678.4	670.3	660.8	655.9	661.6	667.8
民國 051 年	672.4	664.5	667.0	664.1	655.5	659.1	669.5	662.8	647.1	635.6	644.0	648.7
民國 052 年	642.9	642.5	640.5	636.7	642.5	647.9	655.9	654.7	634.8	635.6	643.2	644.8
民國 053 年	644.0	643.2	645.2	649.5	646.8	652.3	657.1	650.3	641.3	631.4	632.6	640.9
民國 054 年	649.5	651.5	653.9	651.5	647.9	644.8	644.0	640.2	637.1	642.5	640.9	637.1
民國 055 年	638.6	647.9	648.7	644.4	643.2	628.1	627.4	630.7	617.5	613.6	621.9	626.6
民國 056 年	621.9	610.5	621.1	622.2	620.1	615.1	607.0	608.4	602.2	605.3	606.0	600.2
民國 057 年	597.5	601.9	599.8	575.6	572.2	562.2	553.2	539.2	547.5	543.9	554.6	566.1
民國 058 年	561.3	554.0	556.0	553.5	559.8	554.9	543.6	532.7	533.3	489.0	511.0	535.1
民國 059 年	541.1	532.2	529.3	526.4	529.3	533.3	524.6	509.6	497.0	504.5	510.8	515.7
民國 060 年	506.7	508.6	511.0	512.2	511.5	511.5	511.3	502.8	503.1	499.5	500.9	502.4
民國 061 年	509.6	499.1	500.0	499.5	497.2	492.2	487.7	471.1	472.5	491.7	497.9	489.4
民國 062 年	502.6	495.4	497.0	489.7	483.5	478.5	465.1	455.2	436.7	404.7	396.9	394.6
民國 063 年	359.3	312.0	307.8	309.8	312.4	313.5	309.4	306.0	296.4	297.0	292.8	294.5
民國 064 年	297.2	296.9	299.4	297.4	297.2	290.8	290.8	289.7	290.0	286.3	288.6	293.8
民國 065 年	288.9	287.8	285.5	284.9	286.3	287.5	286.2	284.2	284.4	286.0	286.6	283.6
民國 066 年	279.8	275.4	276.4	274.4	273.2	264.8	264.6	253.4	257.0	259.8	264.3	265.6
民國 067 年	261.1	259.2	258.9	254.2	254.4	254.6	255.3	250.7	246.9	244.8	245.7	246.8
民國 068 年	245.9	244.8	241.5	236.8	234.8	232.4	230.3	224.5	217.4	218.0	221.1	219.3
民國 069 年	210.7	206.6	205.5	204.5	200.7	195.4	194.1	189.7	182.7	179.5	179.3	179.5
民國 070 年	171.7	168.9	168.1	167.5	168.1	166.5	165.9	164.3	162.3	163.2	164.3	164.5
民國 071 年	163.5	164.0	163.6	163.2	162.2	161.8	161.9	157.2	158.7	159.9	161.2	160.6
民國 072 年	160.6	159.0	158.4	157.6	158.8	157.6	159.4	159.4	158.9	159.0	160.4	162.6
民國 073 年	162.5	160.9	160.4	160.1	158.2	158.3	158.7	158.1	157.6	158.3	159.2	159.9
民國 074 年	159.9	158.6	158.5	159.3	159.8	160.0	159.9	160.6	158.0	158.1	160.4	162.1
民國 075 年	160.5	160.1	160.1	159.7	159.5	159.1	159.5	158.6	154.7	155.0	157.2	157.9
民國 076 年	158.4	158.6	159.9	159.3	159.3	159.2	157.4	156.1	155.6	157.0	156.5	154.9
民國 077 年	157.5	158.1	159.0	158.8	157.0	156.1	156.1	153.9	153.4	152.3	153.1	153.2

民國 078 年	153.2	151.9	151.5	150.2	149.1	149.5	150.2	149.0	145.1	143.8	147.6	148.6
民國 079 年	147.6	147.8	146.7	145.2	143.7	144.3	143.3	141.0	136.2	139.3	142.0	142.1
民國 080 年	140.5	139.7	140.4	139.5	139.0	138.7	137.7	137.4	137.2	135.9	135.5	136.8
民國 081 年	135.4	134.3	134.1	131.9	131.5	131.8	132.8	133.4	129.3	129.3	131.4	132.3
民國 082 年	130.7	130.3	129.9	128.4	128.8	126.4	128.6	129.1	128.3	127.7	127.5	126.4
民國 083 年	127.0	125.3	125.7	124.6	123.4	123.7	123.5	120.6	120.3	121.6	122.7	123.2
民國 084 年	120.6	121.2	121.0	119.3	119.5	118.2	118.9	118.6	117.9	118.2	117.7	117.8
民國 085 年	117.9	116.8	117.5	116.0	116.1	115.4	117.2	112.9	113.5	114.0	114.1	114.9
民國 086 年	115.7	114.4	116.2	115.4	115.3	113.4	113.4	113.6	112.8	114.4	114.7	114.6
民國 087 年	113.4	114.1	113.4	113.0	113.4	111.8	112.5	113.1	112.4	111.5	110.4	112.2
民國 088 年	113.0	111.8	113.9	113.1	112.8	112.7	113.4	111.8	111.7	111.0	111.3	112.0
民國 089 年	112.4	110.7	112.7	111.7	111.1	111.2	111.8	111.5	109.9	109.9	108.9	110.2
民國 090 年	109.8	111.9	112.2	111.3	111.3	111.4	111.7	111.0	110.5	108.8	110.2	112.1
民國 091 年	111.7	110.3	112.2	111.0	111.6	111.3	111.2	111.3	111.3	110.7	110.8	111.3
民國 092 年	110.5	112.0	112.4	111.2	111.2	111.9	112.3	111.9	111.6	110.8	111.3	111.3
民國 093 年	110.4	111.3	111.4	110.1	110.2	110.0	108.7	109.1	108.6	108.2	109.6	109.5
民國 094 年	109.9	109.2	108.9	108.3	107.7	107.4	106.2	105.4	105.2	105.3	106.9	107.2
民國 095 年	107.1	108.1	108.4	107.0	106.1	105.6	105.3	106.0	106.6	106.6	106.7	106.5
民國 096 年	106.7	106.3	107.5	106.3	106.1	105.4	105.7	104.3	103.3	101.2	101.8	103.0
民國 097 年	103.6	102.3	103.4	102.3	102.3	100.4	99.9	99.6	100.2	98.8	99.9	101.7
民國 098 年	102.1	103.7	103.6	102.8	102.4	102.5	102.3	100.5	101.1	100.7	101.5	102.0
民國 099 年	101.9	101.3	102.3	101.4	101.6	101.3	100.9	100.9	100.8	100.2	100.0	100.7
民國 100 年	100.8	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。