

彰化縣地政士公會 會刊

第 240 期

出刊日期：民國 100 年 4 月

目 錄	作者/出處	頁
共用部分之違建他人得否代為拆除？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
不動產登記實例研討	鄭竹祐	4
稅捐通知應送達全體公同共有人 行政院通過稅捐稽徵法修正草案	法源編輯室	8
土地稅法增加違法處罰上限為 3 倍	法源編輯室	9
小三爭產 擬限生活困頓者	中央社	10
奢侈稅初審通過	蘋果日報	11
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	14
99 年度綜合所得稅結算申報相關訊息	財政部臺灣省中區 國稅局彰化縣分局	19
消費者物價總指數(起用日期 100 年 4 月 8 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	22

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>

共用部分之違建他人得否代為拆除？

文/劉孟錦律師. 楊春吉



【問題】

我的地下室車位因為前方有一堵牆壁，是屬共用部分之違建，有使照不符現象，所以導致我的車位不能使用，目前發現此一違建現象，建商因為不願意我找建管課，所以也願意配合處理，地下室已經點交給管委會，但是管委會不願處理，我是否可以直接通知管委會動工日期，而不需要經過管委會同意？管委會對於使照不符的地下室卻完成與建商的點交，是否有缺失？有沒有法條可以制衡？

【解析】

按「管理委員會之職務如下：十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。」「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。」分別為公寓大廈管理條例第 36 條第 11 款、第 48 條第 4 款、第 59 條定有明文，是管理委員會有「共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」之職務；管理負責人、主任委員或管理委員「無正當理由」未執行前開之職務，「顯然影響住戶權益」者，直轄市、縣（市）主管機關則處以新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，亦得連續處罰之。又管理負責人、主任委員或管理委員「無正當理由」未執行前開之職務，「顯然影響住戶權益」者，他區分所有

權人或利害關係人更得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。從而本案，公用部分有缺失，管理負責人、主任委員或管理委員卻完成點收，苟無正當理由，且屬顯然影響住戶權益者，本案中的提問人，自得基於利害關係人之身分，列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理之。

至於違建，應由「違章建築所有人、使用人或管理人」自行清除（註一）或直轄市、縣(市)主管建築機關拆除之（註二），他人代為拆除，合法性自有疑義。況，依公寓大廈管理條例第 10 項第 2 項前段之規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；又依公寓大廈管理條例第 11 項第 1 項之規定，共用部分及其相關設施之拆除，應依區分所有權人會議之決議為之；從而，共用部分及其相關設施之拆除，應由管理負責人或管理委員會，依區分所有權人會議之決議為之，本案中的違建即屬共用部分（註三），當應由應由管理委員會，依區分所有權人會議之決議為之，他人自不得在未經區分所有權人會議決議下，逕行代為拆除。

【註解】

註一：違章建築處理辦法第 8 條：「違章建築拆除後之建築材料，除依建築法第九十五條之規定沒入者外，其餘應公告或以書面通知違章建築所有人、使用人或管理人限期自行清除，逾期不清除者，視同廢棄物處理。」參照。

註二：違章建築處理辦法第 5 條：「直轄市、縣(市)主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣(市)主管建築機關應拆除之。」參照。

註三：共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者（公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款參照）。

不動產登記實例研討

回復所有權登記

文/鄭竹祐

【案例】

甲有一 A 地，出賣予乙並已登記完畢，事後因贈與稅之問題而欲解除買賣契約並請求退還原繳納之土地增值稅，問雙方可否以「解除」之原因辦理回復所有權登記？

【參考法令】

1. 內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函

要旨：申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅

內容：本案經函准法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函（如附件），是類此買賣雙方契約解除後辦理回復案件，不論其係檢附法院確定判決、經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，均應由買賣雙方辦理另一次之所有權移轉登記。

附：法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函

按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。……」民法第 259 條第 1 款定有明文。該契約解除之效力，學說見解主要有二：直接效力說（即契約效力因解除而溯及既往消滅，未履行之債務當然免除，已履行者，因無法律上之原因而應依不當得利規定返還）（參照最高法院 23 年上字第 3968 號判例及鄭玉波著，陳榮隆修訂，民法債編總論，修訂二版，第 437 頁）；清算說（即解除權之目的，不僅在於使解除權人自契約約束中解脫，通常亦使他方負有返還給付之義務，給付義務已履

行者，解除權僅變更契約之債之內容為清算關係，債之關係仍存在)(參照黃立著，民法債編總論，2 版 3 刷，第 515 至 516 頁)。目前德國通說及我國部分學者見解，認以採清算說為宜。縱使依直接效力說者，亦認為契約解除僅生債權之效力，並不生物權之效力，因此，僅能依契約及相關規定發生回復原狀請求權，而不能發生所有物返還請求權，以保護交易安全。準此，本件申請人持憑解除買賣契約之調解書，申辦回復所有權登記乙節，究該解除契約之效力，僅變更契約之債之內容，債之關係仍存在，且契約解除不生物權之效力，故依民法第 259 條第 1 款規定，應返還由他方所受領之給付物，並為登記，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。

2. 內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函

要旨：申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解，或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無需課徵契稅

內容：一、查買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，案經函准法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函示，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。從而，申請人自應依其所檢附之法院確定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之，合先敘明。二、有關申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，依本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函規定，應辦理所有權移轉登記。既屬土地所有權之移轉，除符合法定減免或不課徵要件者外，仍應課徵土地增值稅。三、至於建物所有權之移轉應否課徵契稅乙節，按契稅之課徵，依契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占

有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」準此，已辦竣所有權買賣移轉登記之建物，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，非屬上述條文所訂 6 項契稅課稅原因之範圍者，尚無課徵契稅問題。

【解析】

1. 解除權之行使，可分為法定解除權與約定解除權二種，前者又因給付遲延或給付不能為發生事由。例如甲將 A 地與乙訂立買賣契約，如發生甲訂約後不願配合乙辦理過戶(給付遲延)，乙即得通知甲解除契約，並請求損害賠償。後者係經由當事人約定，於一定情形下，當事人之一方得行使解除權之謂，至此所謂一定情形為何，則原則上任由當事人自由約定。
2. 契約解除後，應辦理何種登記？一度成為討論之焦點，一說認為應辦理回復登記，法律關係經解除後溯及無效，應將土地回復予前手名義，故本次「回復」，免申報土地增值稅，且回復前之移轉所繳納之增值稅，亦得請求退還。
3. 另一說認為應辦理移轉登記，認為本次「回復」，係另一次移轉，應再一次申報移轉現值，如此一來，則前次之移轉所繳納之增值稅，當無退稅之可能。以此觀點，對當事人而言，如本次登記於效果上係為回復予前手所有，且欲申請前次移轉時增值稅之退稅，則應不予主張契約解除始得達其目的。
4. 然進一步言，登記原因中僅有「判決移轉」及「判決回復所有權」二種，而無「解除」之原因，故該土地登記之事件，無論係判決、調解、和解或合意之情形，究應適用「移轉」或「回復」，應就下列事項加以審認：
 - (1) 證明文件所載當事人問究否以契約解除為基礎法律關係？
 - (2) 證明文件所載是否敘及「本案標的物所有權人甲應移轉予乙」或「本案應塗銷甲、乙間之移轉登記，並回復予甲所有」等用語？
5. 綜上，結論在以，如為契約解除之事件，原則上應辦理另一次移轉，

但應審認其真實意旨，如不涉及契約解除之內容，且證明文件敘及「塗銷移轉」、「回復」等用語者，則應屬回復事件。

6. 與解除概念類似者為「撤銷」，民法規定撤銷權之行使時機有錯誤行為之撤銷(民法 88 條參照)、詐欺或脅迫行為之撤銷(民法 92 條參照)、暴利行為之撤銷(民法 74 條參照)、債務人詐害行為之撤銷等(民法 244 條參照)，除撤銷訴權外，一般撤銷權均以意思表示為主，即可形成權利變動。是以，如所有權人甲將 A 地出賣予乙，登記完畢後，得否由甲主張行為錯誤而撤銷(土地登記規則第 7 條、第 143 條參照)，實務上似應給予肯定答案，且參照民法 114 條，法律行為經撤銷者，視為自始無效，則顯見前例應產生甲、乙間之買賣無效之效果，乙應將 A 地「回復」予甲，免申報增值稅，且前次甲、乙間之移轉所繳納之增值稅，亦應予以退稅，如此一來，似可達到當事人之目的。
7. 然上述論點，筆者於著述此文時，雖曾向稅捐機關查詢，然並未獲明確之解釋。實務上似亦未曾受理此項登記，是以，「撤銷」登記應否申報增值稅？前次移轉得否退稅？應檢附之文件為何？是否僅單方申請？應否通知相對人？通知文件應否檢附？抑或可切結辦理？等，均尚有討論空間，併於補充說明。

【解答】

甲將 A 地出賣予乙，如雙方係「解除」該次買賣契約，則應以「判決移轉」為登記原因，非但應申報增值稅，且前次移轉之增值稅亦不得退稅。



最新時事園地

稅捐通知應送達全體公司共有人 行政院通過稅捐稽徵法修正草案

行政院會昨（二十四）日通過稅捐稽徵法修正草案，因現行對公司共有人中之一人為送達效力及於全體的規定，雖然目的在避免增加稽徵成本，不過侵害未受送達公司共有人訴願、訴訟權，遭司法院大法官釋字第 663 號解釋宣告違憲，財政部因此提出修正案。

參照現行稅捐稽徵法第 19 條第 3 項規定，對公司共有人中之一人為送達者，效力及於全體。該條目的在避免增加稽徵成本，不過大法官釋字第 663 號解釋認為不符合憲法正當法律程序，導致侵害未受送達公司共有人的訴願、訴訟權，財政部因此提出修正案。行政院會昨日通過稅捐稽徵法修正草案，規定納稅義務人為全體公司共有人者，繳款書得僅向其中一人送達，但稅捐稽徵機關應另將核定稅額通知書，在開始繳納稅捐日期前送達全體公司共有人。但公司共有人有不明者，得以公告代之，讓未受送達繳款書的公司共有人知悉稅捐處分，以保障其權益，以符合正當法律程序。

先前因為一名男子因為遺產稅事件聲請大法官解釋，大法官釋字第 663 號解釋認為，稅捐通知書送達，涉及人民財產權限制及提起行政爭訟的權利。人民權利遭受公權力侵害時，參照憲法第 16 條規定，有權利依國家所設程序，提起訴願或行政訴訟來獲得救濟。基於法治國家正當行政程序要求，稅捐稽徵機關仍然應該要職權調查證據，探求個案事實及查明處分相對人作成行政處分，且應以送達或適當方法，使已查得的行政處分相對人知悉或可得知悉，使能提起行政爭訟。

鑑於對每一位已查得的相對人送達，核定稅捐處分確定日期，將因納稅義務人受送達日期有不同，影響滯納金計算，且在祭祀公業或因繼承原因發生的公司共有，或因設立時間久遠，派下員人數眾多，或因繼承人不明，讓稅捐稽徵機關縱進行調查程序，仍無法或顯難查其他公司共有人情形，而如何在符合正當法律程序原則前提下，以其他適當方法取代個別送達，須綜合考量人民行政爭訟權利、稽徵成本、行政效率等因素，需要時間規劃，當時大法官指出，稅捐稽徵法第 19 條第 3 項規最慢在二年後失效。也因此財政部提出上述修正案。

（資料來源：法源編輯室 2011-02-25）

土地稅法增加違法處罰上限為 3 倍 高市稅捐處：符合比例原則

高雄市西區稅捐處表示，土地稅法在去（九十九）年十一月二十四日，為了符合比例原則，增訂了裁罰上限金額為三倍，並且對稅務違章案件減免處罰標準第 18 條第 1 項，及稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表中的相關規定也有做修正。

在去年十一月二十四日，土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款經總統公布，將原處罰三倍修正為三倍以下，即納稅義務人有適用特別稅率、減免地價稅等原因，若沒有在事實消滅的時候主動向主管稽徵機關申報，處罰金額上限是短匿稅額或賦額的三倍；此外，高雄市稅處說明，為配合處罰上限的訂定，財政部在今年一月十八日也修正了稅務違章案件減免處罰標準第 18 條第 1 項規定，短匿稅額每案每年在新臺幣二萬五千元以下者，免予處罰。

而為了更加符合比例原則，財政部同時也對稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表中有關違反土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款的規定做修正，短匿稅額者每案每年新臺幣二萬五千元至五萬元處零點五倍、五萬至七萬五千處一倍，超過七萬五千以二倍罰鍰處罰；另外若是每年超過五萬元，並在裁罰處分核定前已補繳稅款及以書面或於談話筆錄中承認違章事實及承諾繳清罰鍰者，則以零點五倍處罰。

在台灣，租稅優惠的有，依財政部 83 年 2 月 16 日台財稅字第 830042741 號函解釋所興建供公眾使用的公共停車場，及按土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款規定，經主管機關核准設置，並符合事業主管機關核定規劃使用之加油站，都可以享有千分之十地價稅優惠，不過都要依據都市計畫法第 42 條第 1 項第 1 款規定在都市計畫地區範圍內來興建才可以。

（資料來源：法源編輯室 2011-03-30）



小三爭產 擬限生活困頓者

法務部民法研修小組在民法繼承編中修「遺產酌給請求權」，未來俗稱「小三」的情婦或小老婆要舉證生前被撫養，且生活陷於困難，才可爭取部分遺產，省略須經親屬會議決定程序。

現行民法設有非繼承人「遺產酌給請求權」（被繼承人生前繼續扶養的人，應由親屬會議依受扶養的程度及其他關係，酌給遺產），若丈夫生前在外扶養情婦或小老婆時，應由親屬會議決定如何給予遺產，若親屬不給或情婦對決議不服時，可請求法院裁判。

社會愈來愈多類似的爭產糾紛，鑑於「親屬會議」當初立法精神在於由男性長輩決定家庭事務，但現代家庭成員簡單，親屬會議召開不易，導致當事人為爭取財產一再奔波，法務部希望修法解決爭議。

根據草案，法務部在民法增修，非繼承人包括情婦、媳婦與女婿等「因被繼承人死亡致生活陷於困難者」，可直接向繼承人或遺產管理人，依扶養程度、需求等，請求酌給部分遺產，協議不成再請求法院酌定。

根據草案，情婦若可舉證被撫養、且生活陷於困難，就可領取部分遺產，省略現行法條須經親屬會議決定的爭產程序。

此外，依法務部日前呈報行政院民法繼承編修正草案，將在民法繼承編中增訂「掃地出門條款」，若兒女等負有扶養義務人，對父母惡意不扶養，經父母以書面、影音等形式舉證後，兒女將不得繼承財產。

草案也增訂，口述遺囑可以電腦或自動化機器製作的書面文件替代，或用影音紀錄完成。未來若立遺囑人為失語人及聾啞人、無法在公證人前口述意旨，可享有多項替代方式立遺囑，保障權益。

（資料來源：中央社 2011-04-05）



奢侈稅初審通過 擬 6/1 提前實施房價低點預料提早浮現

被營建業視為打房狠招的《特種貨物及勞務稅條例》（俗稱奢侈稅）草案，昨在立法院財政委員會初審通過。由於藍綠立委幾乎全數表態支持，原定 7 月 1 日實施的奢侈稅，最快下周五（15 日）就能完成三讀立法，可能提早在 6 月 1 日即上路。

針對奢侈稅可能提早實施，藍委賴士葆說：「反正伸頭是一刀，縮頭也是一刀。」學者認為將打亂投資客的賣房布局，買方會更觀望，未來 2 個月的成交量會急凍，房價甚至不排除跌過頭。房仲業則預估賣壓較重的新北市外圍，如林口、三峽、淡水、蘆洲等，議價空間將擴大，奢侈稅造成的低價買點將提早浮現。

都市更新排除在外

根據昨通過的草案，凡非自用住宅在 1 年內買賣移轉者，將按交易價課稅 15%，2 年內買賣課 10%；而超過 300 萬元的飛機、汽車以及超過 50 萬元的保育類物品、家具、高爾夫球等俱樂部的入會費則課稅 10%。

昨財委會也調整行政院版草案若干條文，包括原規定「其他經財政部核定」個案不用課稅，但立委費鴻泰質疑可能造成「開後門」效應，因此遭刪除，不過為避免傷及無辜，改增列房屋改建與都市更新免課徵奢侈稅；另外，針對珊瑚課稅，昨修正為珊瑚礁屬保育類需課稅，至於珊瑚寶石不屬保育類，免課稅。

最快月中完成三讀

昨財委會初審，原預計挑燈夜戰，結果 5 個半小時就過關。出席者僅無黨籍立委康世儒堅持實施後對整體經濟會產生影響，不支持草案。國民黨立院黨團書記長謝國樑說，草案下周二（12 日）就能在程序委員會中排議程，下周五（15 日）就能在院會討論，最快 15 日可完成三讀。

藍委賴士葆說，若無需交付協商，6 月 1 日實施，時間綽綽有餘，對藍營希望最快下周五完成三讀，民進黨立院黨團幹事長高志鵬說：

「大致沒有問題。」財政部長李述德也表示，「愈快愈好」，提早定案可避免民眾觀望、房市波動。

立委侯彩鳳質疑，奢侈稅除了對房仲業產生衝擊，包括裝潢、土木、泥水、家具等工人的就業機會也都受影響，有人說可能影響 8 萬人失業，勞委會並未做好評估。

勞委會主委王如玄表示，奢侈稅打的是投機客，房子照樣要蓋、要賣，因此受影響的勞工不多，長期來說對就業市場是好的。

預售屋及農舍免徵

有立委對預售屋及農舍不必課徵奢侈稅有意見，李述德表示，預售屋不是實體房屋，買賣預售屋只是權利移轉，不宜列入課稅，目前已可透過查稅追補最高 40% 所得稅，若再就交易價格課徵 10% 至 15% 的奢侈稅，恐會擴大打擊面，最近國稅局已查了近百件預售屋炒作漏繳所得稅，查到的稅金高達 3 億元。

對於奢侈稅可能提前上路，中興大學社科管理學院院長林丙輝說：「提前一個月實施，再度打亂投資客賣房的布局，但現在利率還算低，多數投資客可撐得住，但買方觀望氣氛會更濃厚，預期近 2 個月房屋成交量會急凍。」

學者：短期跌過頭

中央大學經濟系教授邱俊榮認為，「提前實施，投機客處理房子的時間緊縮，大家更不想成為最後一隻老鼠」，預期 5、6 月房價會跌過頭，買方砍價會更狠，但短期內過度下跌對房地產市場來說，不是好事。

淡江大學產業經濟系教授許松根則表示，奢侈稅已讓房市的價與量提前大跌，提早上路不會擴大效果及帶來新衝擊。他說：「現在房市的問題是社會新鮮人找不到住的地方，加上貧富不均，政府不只要打房，更要讓想買房的人買得到房。」

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，奢侈稅提前上路讓短期投機客措手不及，勢必產生更大壓力，賣壓較重的新北市外圍議價空間將擴大，絕大部分投機客會因趕不上最後逃命波，可能索性不賣或

轉向以租養貸方式撐過 2 年，換言之，低價買點將提前浮現，但降價幅度可能小於預期。

免徵奢侈稅十大土地項目

- 農地、農舍用地
- 郊區工廠用地
- 公共設施用地、都更完成用地
- 政府買回的土地
- 預售屋
- 繼承的土地
- 拍賣地（法院拍賣；資產管理公司承受、限期出清的土地）
- 因調職等非自願因素的換屋用地
- 自有房地產改建或合建分屋
- 都市更新分配的土地

（資料來源：蘋果日報 2011-04-07）



新購買土地記得重新申請地價稅 自用住宅優惠稅率

為提醒新土地所有權人取得土地後，須「重新」申請適用地價稅自用住宅優惠稅率，於申報土地移轉現值時，即輔導新所有權人或代理人於申報書中勾選，先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，避免逾申請期限，無法享受優惠稅率。

贈與配偶或子女之土地，因居住及使用情形均無變更，新所有權人多認為原享受之優惠稅率亦會維持，但法令規定土地移轉須重新申請地價稅自用住宅優惠稅率，為防止新土地所有權人因不諳法令而喪失權利，於申報收件時即輔導新所有權人或代理人於申報書中勾選

稅單寄存郵局，即發生送達生效

常有民眾拿著行政執行處的傳繳通知書到稅捐單位詢問：「沒收到稅單，為何會被移送執行？」經查詢後，未收到之稅單常是以寄存方式送達。這是由於稅單係屬行政文書，只要寄存於郵政機關就發生送達效力。

一般民眾常因外出工作，無人在家，致郵務人員於無法會晤當事人，且稅單寄存於送達地之郵政機關，並作成送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達處所之門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱、其它適當位置。依規定無論當事人實際何時領取稅單，均以寄存日視為收受送達之日期，並發生送達效力。

如果收到郵局作成的送達通知書，應儘快向通知書上所載之寄存郵局領取並速繳納，避免逾期繳納加徵滯納金，且逾期 30 日仍未繳納時，將移送行政執行處強制執行。

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

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

無償供公眾通行的道路才能免徵地價稅！

土地稅減免規則第 9 條條文，業經行政院 99 年 5 月 7 日修正發布施行，本局已訂定作業計畫，對於不符合減免地價稅之土地，將主動清查並通知納稅義務人。

原土地稅減免規則第 9 條未限制公共使用範圍，以致免稅優惠浮濫，造成土地低度利用，例如作為廣場、綠地或簡易公園等，亦可適用免稅。該條文經行政院修正發布後，明確定義私有土地必須無償供公眾通行的道路且非屬法定空地者，方可享受免稅之優惠

原符合修正前土地稅減免規則第 9 條無償供公眾通行道路土地以外之私有土地，已非屬免徵地價稅範圍，應自次年（期）起，即 100 年恢復徵收，該局將主動清查及改課地價稅，並發函通知納稅人。

2 萬元以下之欠稅移送執行案件，民眾可持傳繳通知單就近至四大便利商店繳納

為落實便民服務及提昇政府服務品質，避免民眾為繳交欠稅執行案款，往返奔波及節省至金融機構等候之時間，凡欠稅執行金額未滿 2 萬元之案款，所有地方稅包括：使用牌照稅、房屋稅、地價稅、土地增值稅、印花稅、契稅及娛樂稅的案件，民眾均可直接持行政執行處之三段式繳款條碼之傳繳通知書，於繳款期限內就近至 OK、全家、萊爾富或統一（7-11）四大便利商店繳納，對便利超商提供全年無休、24 小時服務的特點，大大提高民眾繳交欠稅的便利性，納稅義務人可多加運用。

地方稅務局提醒民眾於繳款後務必要求店員在行政執行處傳繳通知書上加蓋收款章，並保存備查，以維護自身權益。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局 www.changtax.gov.tw
Local Tax Bureau of Changhua County

100 年度使用牌照稅將於 4 月開徵記得繳稅！

100 年度自用車全期暨營業用車上期車輛使用牌照稅將於 4 月 1 日開，繳納截止日期 4 月 30 日適逢星期六，5 月 1 日星期日為勞動節，銀行業依規定 5 月 2 日星期一補假 1 天，依法順延至 5 月 3 日星期二，請別忘了如期繳稅。

為解決民眾因未收到稅單，致無法如期繳納使用牌照稅之困擾，本局統計約 5,500 輛車，4 月開徵時即以雙掛號寄送稅單。本縣使用牌照稅稅單係交由郵局遞送，如無受領人時，郵務人員將該稅單寄存於郵局，並將送達通知書黏貼於門首，不論有無領取，即完成法定送達程序。提醒民眾，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；另依使用牌照稅 28 條第 1 項規定，沒有繳稅的車輛使用公共道路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。

民眾如未收到稅單或稅單不慎遺失，可直接向本局、員林、北斗兩分局申請補發。如有利用銀行或郵局存款帳戶辦理轉帳者，也請注意存款餘額是否足夠撥付應納使用牌照稅款，如有不足者，請儘速補足，以免逾期受罰。

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。



99 年度綜合所得稅結算申報相關訊息

◎提供單位：財政部臺灣省中區國稅局彰化縣分局

政府幫民眾報稅今年上路

為加強報稅服務，今(100)年國稅局將主動幫符合適用條件之納稅義務人試算 99 年度綜合所得稅應繳納稅額或應退還稅額，並於 4 月 25 日前將試算稅額通知書以掛號方式寄至民眾 98 年度所填報的通訊地址，如經確認無誤，其屬應繳稅案件持稅單繳納完畢，免繳免退或退稅案件回覆稽徵機關後，即完成申報手續。

試用對象及條件：98 年度綜合所得稅結算申報僅列報本人、配偶、子女及連續 2 年均申報扶養直系尊親屬，且採用標準扣除額、無須辦理所得基本稅額申報、不屬夫妻分居案件；全申報戶之 99 年度所得均為扣(免)繳憑單及股利憑單之所得資料，99 年度中無死亡、結婚或離婚、離境情事之一者，即為稅額試算服務之對象。

不符合試算條件或對試算稅額通知書內容不同意者，仍應於法定申報期間(5/1~5/31)辦理結算申報。

擴大提供 99 年度所得及扣除額資料範圍

為加強報稅服務，國稅局將於今(100)年 5 月綜合所得稅結算申報期間擴大提供民眾查詢 99 年度所得及扣除額資料範圍，民眾可透過國際網路查詢或親自向稽徵機關申請，其擴大提供查詢資料範圍如下：

- 一、 扣除額資料範圍：除保險費、購屋借款利息及教育學費部分資料外，增加捐贈、醫藥及生育費、災害損失及身心障礙扣除額部分資料，共 7 項。
- 二、 涵蓋所得人範圍：除原有之納稅義務人、配偶、未滿 20 歲子女，新增納稅義務人滿 20 歲子女（須於 98 年度被納稅義務人或其配偶列報扶養者）及直系尊親屬（須於 97 年度及 98 年度連續被納稅義務人或其配偶列報扶養者）之所得及扣除額資料。但如該滿 20 歲子女 99 年度在國內無正式學籍或未領有身心障礙手冊，或

該子女及直系尊親屬 98 年度免稅額有重複申報等特殊情形，不列入提供查詢範圍。

提供民眾查詢 99 年度所得及扣除額資料係屬便利結算申報之納稅服務，僅作為申報綜合所得稅之參考，民眾如有其他來源所得資料，仍應依法辦理申報，所查詢扣除額資料，仍需符合所得稅法規定方得列報扣除；又如民眾已依查詢之扣除額申報扣除，可免檢附相關單據或繳費證明，惟申報購屋借款利息列舉扣除之其他證明文件，如建物權狀及戶籍資料影本等，仍應依規定檢附。

國稅局鼓勵民眾以愛護地球的方式報稅

報稅期間很多民眾為了查詢所得及扣除額資料，花時間排隊不打緊，特地請假或長途跋涉才到國稅局，卻因為帶錯或漏帶證件而來回奔波的情形更是屢見不鮮。除了耗時又耗力以外，民眾也在來回的交通過程、到銀行繳稅過程及在國稅局報稅過程中不知不覺間花了交通成本且製造了更多廢氣及廢紙。

民眾其實可以用更環保又便捷的方式報稅，只要使用內政部核發之自然人憑證或其他經財政部同意之電子憑證為通行碼，使用綜合所得稅電子結算申報軟體或外僑綜合所得稅電子結算申報軟體〔軟體可至財政部電子申報繳稅服務網站(網址：<http://tax.nat.gov.tw>)下載〕直接用網路報稅或繳稅，將會省下更多的時間和費用。

使用自然人憑證或金融憑證報稅的優點不只是保護環境，對民眾來說，使用憑證可以在 5 月綜合所得稅申報期間自行利用報稅系統直接下載本人、配偶之所得及扣除額資料，今年財政部修正查調要點後，更是連滿 20 歲子女（須於 98 年度被納稅義務人或其配偶列報扶養者）及直系尊親屬（須於 97 年度及 98 年度連續被納稅義務人或其配偶列報扶養者）之所得及扣除額資料都可以查得到。此外，還可不限次數於網路上傳或修改申報資料，使用網路報稅的民眾，更是優先列為第一批退稅的對象。

有意申請自然人憑證的民眾，請攜帶個人身分證正本，親至各地戶政事務所（不限戶籍所在地）辦理即可，隨到隨辦，當日即可拿到。有意申請金融憑證的民眾，請至各金融機構洽辦。

99 年度綜合所得稅結算申報免稅額、扣除額及課稅級距與上 年度比較表

類別	項目		99 年度		98 年度	
免稅 額及 扣除 額	免稅額	一般	82,000 元		82,000 元	
		70 歲以上	123,000 元		123,000 元	
	標準扣除額	單身	76,000 元		76,000 元	
		有配偶者	152,000 元		152,000 元	
	薪資所得特別扣除額		104,000 元		104,000 元	
	身心障礙特別扣除額		104,000 元		104,000 元	
	教育學費特別扣除額		每人 25,000 元		每人 25,000 元	
課稅 級距 及累 進稅 率	99 年度			98 年度		
	5%	0 - 500,000 元		6%	0-410,000 元	
	12%	500,001-1,130,000 元		13%	410,001-1,090,000 元	
	20%	1,130,001-2,260,000 元		21%	1,090,001-2,180,000 元	
	30%	2,260,001-4,230,000 元		30%	2,180,001-4,090,000 元	
	40%	4,230,001 元以上		40%	4,090,001 元以上	

99 年度營利事業所得稅及綜合所得稅結算申報自 99 年 5 月 1 日至 5 月 31 日止，中區國稅局彰化縣分局提醒您如期辦理申報，如有相關稅務疑問，請撥免費服務電話 0800-000321 或上中區國稅局網站 www.ntact.gov.tw 點選網頁電話洽詢。

◎ 掌握稅務新知，請加入中區國稅局網路會員◎

(網址：<http://www.ntact.gov.tw> 推薦單位請選取彰化縣分局)

消費者物價總指數

中華民國 100 年 3 月 起用日期：100 年 4 月 8 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	913.0	906.7	892.9	893.7	892.9	878.1	851.9	808.3	783.7	796.1	818.9	820.8
民國 049 年	812.6	794.9	767.2	733.1	736.2	715.8	710.0	680.3	671.7	677.7	676.8	689.2
民國 050 年	687.8	675.1	675.1	670.0	669.5	669.5	672.5	664.5	655.0	650.2	655.8	662.0
民國 051 年	666.6	658.7	661.2	658.3	649.8	653.4	663.7	657.1	641.5	630.0	638.4	643.1
民國 052 年	637.3	636.9	635.0	631.2	636.9	642.3	650.2	649.0	629.3	630.0	637.6	639.2
民國 053 年	638.4	637.6	639.6	643.8	641.1	646.6	651.4	644.6	635.7	625.9	627.0	635.3
民國 054 年	643.8	645.8	648.2	645.8	642.3	639.2	638.4	634.6	631.5	636.9	635.3	631.5
民國 055 年	633.1	642.3	643.1	638.8	637.6	622.6	621.9	625.2	612.2	608.3	616.4	621.2
民國 056 年	616.4	605.2	615.7	616.8	614.7	609.7	601.7	603.1	597.0	600.0	600.7	594.9
民國 057 年	592.3	596.6	594.6	570.5	567.2	557.3	548.3	534.5	542.7	539.1	549.8	561.1
民國 058 年	556.4	549.2	551.2	548.6	555.0	550.1	538.8	528.1	528.6	484.7	506.6	530.5
民國 059 年	536.4	527.5	524.7	521.8	524.7	528.6	520.0	505.1	492.6	500.1	506.3	511.2
民國 060 年	502.2	504.1	506.6	507.8	507.1	507.1	506.8	498.4	498.7	495.2	496.6	498.0
民國 061 年	505.1	494.7	495.6	495.2	492.9	487.9	483.4	467.0	468.4	487.4	493.6	485.2
民國 062 年	498.2	491.0	492.6	485.4	479.2	474.3	461.1	451.2	432.9	401.2	393.4	391.1
民國 063 年	356.2	309.3	305.1	307.1	309.7	310.8	306.7	303.4	293.8	294.4	290.2	292.0
民國 064 年	294.6	294.3	296.8	294.8	294.6	288.2	288.2	287.1	287.4	283.8	286.1	291.2
民國 065 年	286.3	285.3	283.1	282.4	283.8	285.0	283.7	281.7	281.9	283.5	284.1	281.1
民國 066 年	277.4	273.0	274.0	272.1	270.8	262.5	262.3	251.2	254.7	257.5	262.0	263.3
民國 067 年	258.9	256.9	256.6	252.0	252.1	252.4	253.1	248.5	244.7	242.7	243.5	244.6
民國 068 年	243.8	242.6	239.4	234.7	232.8	230.4	228.3	222.5	215.5	216.1	219.2	217.4
民國 069 年	208.9	204.8	203.7	202.7	198.9	193.7	192.4	188.1	181.1	177.9	177.7	177.9
民國 070 年	170.2	167.4	166.6	166.0	166.6	165.1	164.4	162.8	160.9	161.8	162.9	163.1
民國 071 年	162.0	162.6	162.2	161.8	160.8	160.4	160.5	155.8	157.3	158.5	159.8	159.2
民國 072 年	159.2	157.6	157.0	156.3	157.4	156.2	158.0	158.1	157.6	157.6	159.0	161.2
民國 073 年	161.0	159.5	159.0	158.7	156.8	156.9	157.3	156.8	156.3	156.9	157.8	158.5
民國 074 年	158.5	157.2	157.1	157.9	158.4	158.6	158.5	159.2	156.6	156.7	159.0	160.6
民國 075 年	159.1	158.7	158.7	158.3	158.1	157.7	158.1	157.2	153.4	153.7	155.9	156.5
民國 076 年	157.0	157.3	158.5	158.0	157.9	157.8	156.0	154.7	154.2	155.6	155.2	153.6
民國 077 年	156.1	156.7	157.6	157.4	155.7	154.7	154.7	152.6	152.1	151.0	151.8	151.9

民國 078 年	151.9	150.6	150.2	148.9	147.8	148.2	148.9	147.7	143.9	142.5	146.3	147.3
民國 079 年	146.3	146.5	145.4	144.0	142.5	143.0	142.1	139.7	135.1	138.1	140.8	140.8
民國 080 年	139.3	138.5	139.2	138.3	137.8	137.5	136.5	136.2	136.0	134.7	134.3	135.6
民國 081 年	134.2	133.1	132.9	130.8	130.3	130.7	131.7	132.3	128.1	128.2	130.3	131.1
民國 082 年	129.5	129.1	128.7	127.3	127.7	125.3	127.5	128.0	127.2	126.6	126.4	125.3
民國 083 年	125.9	124.2	124.6	123.5	122.3	122.6	122.4	119.6	119.2	120.5	121.6	122.1
民國 084 年	119.6	120.1	120.0	118.2	118.4	117.2	117.9	117.6	116.9	117.2	116.7	116.7
民國 085 年	116.9	115.8	116.5	115.0	115.1	114.4	116.2	111.9	112.5	113.0	113.1	113.9
民國 086 年	114.7	113.4	115.2	114.4	114.3	112.4	112.5	112.6	111.8	113.4	113.7	113.6
民國 087 年	112.4	113.1	112.4	112.0	112.4	110.8	111.5	112.1	111.4	110.5	109.4	111.2
民國 088 年	112.0	110.8	112.9	112.1	111.8	111.7	112.4	110.8	110.7	110.1	110.4	111.1
民國 089 年	111.4	109.8	111.7	110.8	110.1	110.2	110.8	110.5	109.0	108.9	107.9	109.2
民國 090 年	108.8	110.9	111.2	110.3	110.3	110.4	110.7	110.0	109.5	107.9	109.2	111.1
民國 091 年	110.7	109.4	111.2	110.1	110.6	110.3	110.3	110.3	110.4	109.8	109.8	110.3
民國 092 年	109.5	111.1	111.4	110.2	110.3	110.9	111.4	111.0	110.6	109.8	110.3	110.3
民國 093 年	109.5	110.3	110.4	109.2	109.3	109.0	107.8	108.2	107.6	107.3	108.7	108.6
民國 094 年	109.0	108.2	107.9	107.4	106.8	106.5	105.2	104.5	104.3	104.4	106.0	106.2
民國 095 年	106.1	107.2	107.5	106.1	105.1	104.7	104.4	105.1	105.6	105.7	105.8	105.5
民國 096 年	105.8	105.3	106.6	105.4	105.2	104.5	104.8	103.4	102.4	100.3	100.9	102.1
民國 097 年	102.7	101.4	102.5	101.4	101.4	99.6	99.0	98.8	99.4	98.0	99.0	100.8
民國 098 年	101.2	102.8	102.7	101.9	101.5	101.6	101.4	99.6	100.2	99.9	100.6	101.1
民國 099 年	101.0	100.4	101.4	100.6	100.7	100.4	100.1	100.1	100.0	99.3	99.1	99.9
民國 100 年	99.9	99.1	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。