

## 彰化縣地政士公會 會刊

## 第 241 期

出刊日期：民國 100 年 5 月

目 錄	作者/出處	頁
原債務人兒子未依限搬遷，拍定人怎麼辦？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
不動產登記實例研討	鄭竹祐	3
停車位變交誼廳 房屋稅加重	中央社	7
柏南奇：失業和房市拖累復甦	法新社	8
奢侈稅上路前 法拍屋爆增	自由時報	8
房價透明化加上完整配套 有助房市發展	央廣	10
不動產交易實價登錄 立法拉鋸戰	自由時報	11
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	13
消費者物價總指數(起用日期 100 年 5 月 8 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 黃敏丞 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>

## 原債務人兒子未依限搬遷， 拍定人怎麼辦？

文/劉孟錦律師.楊春吉

### 【問題】

可點交之法拍屋，因屋內雜物太多~屋主的兒子同意自行搬遷，如果簽同意搬遷切結書~由屋主的兒子切結如未依限搬遷~則應退還搬遷費與賠償金~此切結是否有效?可否供強制執行或支付命令之名義?

### 【解析】

按當事人間，基於契約自由原則，自得合意相關約定；該等約定，除違反公序良俗、強行規定等因而無效外，基於契約嚴守原則（要注意契約嚴守原則之例外，情事變更原則或得撤銷情形等），當事人自應依債之本旨為給付；當事人之一方（即債務人）未依債之本旨為給付，若係可歸責於債務人之事由，即屬債務不履行，另一方（即債權人）即得依約及債務不履行相關規定請求之；惟強制執行，以強執執行法第 4 條第 1 項之規定，依「確定之終局判決」、「假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判」、「依民事訴訟法成立之和解或調解」、「依公證法規定得為強制執行之公證書」、「抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者」、「其他依法律之規定，得為強制執行名義者」執行名義為之。

本案雙方（屋主的兒子及拍定人），即就「未依限搬遷，應退還搬遷費與賠償金」有所約定（此種約定，可參臺灣高等法院 94 年度上易字第 417 號民事判決），且該約定，除「限期之期間及時間未明，有無違反誠信原則，尚無法判斷」外，尚未違反公序良俗、強行規定

而無效，屋主的兒子未依約搬遷，若係可歸責於債務人之事由，即屬債務不履行，拍定人即得依約及債務不履行相關規定請求之，惟須俟確定之終局判決，始得聲請強制執行，但因拍定人「退還搬遷費與賠償金」之請求，係以給付金錢為標的者，所以，得依民事訴訟法第 508 條以下之規定，聲請法院依督促程序發支付命令看看。

另此種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之情形，買受人或承受人仍得依強制執行法第 99 條：「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。」之規定，聲請執行法院解除其占有，點交於買受人或承受人（實務上，最高法院 96 年度台抗字第 426 號、92 年度台抗字第 523 號民事裁定可資參酌），併予敘明。



### 【人生終有聚散】

人生想透徹一點，沒有一件東西可以永遠與我們為伴，再親愛的人，再多的財物，也終有離別聚散的時候，所以，又有什麼東西捨不得呢？

## 不動產登記實例研討

# 剩餘財產差額分配登記

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. 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。

### 【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，須向法院登記始生效力。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。
4. 但應民意者，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%，故依舊遺贈稅法規定，當以先辦「剩餘財產差額分配」之土地移轉較為划算。
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」(只是前次不動)，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，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申備，以避免逃漏遺產稅。至登記機關則不予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，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。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)



## 最新時事園地

# 停車位變交誼廳 房屋稅加重

你知道嗎，住家大樓氣派的交誼廳、SPA 池可能增加房屋稅負擔。部分屋主最近收到房屋稅單時意外發現，房屋稅變貴了，這很可能是建商把機車格挪作大樓公共交誼廳造成的。

5 月開徵房屋稅，一般來說，隨房屋折舊，房屋稅會逐年遞減，但也有例外。今年就有民眾發現，從落成就是自己住的房子，不曾變更改用途，也沒有加蓋違建，今年房屋稅不減反增，而且突然多了一項「非住家非營業」收稅項目。

在寸土寸金的台北市，不少建商為了讓房屋賣相更好，最常見的是將住戶比較不在意的機車停車位改成寬敞的公共大廳，有些建商甚至把汽車停車位改裝成交誼廳、健身房或 SPA 池。

財政部賦稅署官員表示，房屋稅屬地方稅，在房屋稅條例訂定的稅率範圍內，地方稅捐稽徵處會按照實際情形課徵。

根據「台北市房屋稅徵收自治條例」，住家用房屋的稅率是 1.2%；房屋同時作住家及非住家用者，則以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。

其中在房屋使用執照上，載明用途為「停車場」或「防空避難室」，若未經核准變更使用，台北市稅捐稽徵處官員指出，改住家用，按住家的房屋稅法定最高稅率，也就是現值 2% 課徵；如果改裝成交誼廳、健身房、SPA 池，加會重以「非住家非營業用」2.5% 稅率課徵；改為營業用，則按現值 5% 課徵。

稅捐稽徵處官員指出，大樓設停車位，政府有提供獎勵，變更改用途原本應由納稅義務人主動申報。不過，許多新大樓在建商交屋時就已改裝完成，住戶也不清楚寬敞的交誼廳原來是挪用而來的。

因此在實務上，稅捐稽徵處官員表示，稅務人員每年會列冊例行清查，一旦確認變更使用，就改按實際用途課稅。但也因為數量多，民眾很可能是住了好幾年才被查到改課，導致房屋稅變多了。

（資料來源：中央社 2011-05-08）

## 柏南奇：失業和房市拖累復甦

美國聯邦準備理事會 (Fed) 主席柏南奇 (Ben Bernanke) 今天表示，高失業率和低迷的住宅市場正拖累美國經濟復甦。

感嘆高失業率社會成本以及低迷住宅市場的柏南奇表示，社區團體、地方領袖和企業全都能協助止住流血。

柏南奇在維吉尼亞州阿靈頓 (Arlington) 告訴聽眾，「美國經濟距離我們所期望狀況仍很遙遠，眾多人們和鄰近地區正面臨被遺棄的危險。」

他說：「在若干地區，例如，高查封率導致明顯數量的空置房地產、壓抑周邊房價、誘發犯罪，並為地方政府帶來財政負擔。」

他又說：「失業率依舊相當高，特別是少數族裔、年輕人以及教育程度較低者。住宅市場也拖累經濟復甦，查封率仍然非常高，許多已避免遭查封的屋主發現，他們處於溺水 (under water) 困境，意味他們的抵押貸款債務超過房屋價值。」

(資料來源：法新社 2011-04-30)

## 奢侈稅上路前 法拍屋爆增

奢侈稅趕在六月一日上路，財政部昨預告「特種貨物及勞務稅條例施行細則」草案，非自願離職出售新屋免徵奢侈稅適用範圍，包括因歇業、遷廠、資遣或工作有危害健康之虞等因素離職，都可視為「非自願離職」；此外，因「其他非自願性因素」出售新屋者，也可個案申請排除課稅。

### 施行細則草案出爐

受到奢侈稅及信用管制的雙重衝擊，大台北地區的平均成交房價跌至每坪五十萬元以下，五月公告法拍屋量也激增，大台北地區三大法院法拍屋公告，五月第一拍件數為三百二十七件，相較過去一去年單月平均僅一兩百件，暴增幅度不輸二〇〇八年的金融海嘯。

台灣房屋研究中心執行長邱太煊認為，法拍屋件數是衡量房市榮枯的重要指標之一，加上大台北市場是全台房地產景氣櫥窗，奢侈稅議題才頒佈兩個月，法拍屋件數就呈跳躍性成長，預估第三季房市將不樂觀。

財政部官員說明，奢侈稅有十一項豁免條款，排除「因調職、非自願離職或其他非自願性因素出售新房地」；施行細則進一步明訂，「非自願離職」指就業保險法第十一條第三項規定之情事，包括因歇業、遷廠、資遣或工作有危害健康之虞等因素離職。

另一項豁免條款「營業人興建房屋完成後第一次移轉」，適用範圍則包括：一、營業人以其自有土地興建房屋銷售之房地；二、營業人合建分屋銷售分得之房地；三、營業人以他人土地興建房屋銷售之房屋；四、營業人與其他營業人合建分屋，經約定營業人附買回條件再銷售之房地。

### 六月一日上路沒問題

此外，「所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售」也排除課稅，該條款所稱「自住房地」，須符合土地稅法第九條及第十七條第一項規定，也就是都市土地面積未超過三公畝、非都市土地面積未超過七公畝部分。

高價貨物部分，納入課稅的五十萬元以上家具，範圍包括日常使用之桌、椅、櫥、櫃及床。至於三百萬元以上小客車及遊艇，不論自用或非自用都要課稅，避免有心人士利用租賃牌照規避。

飛機及直升機則是自用才課稅，登記公司名下也要課稅；鴻海集團董事長郭台銘等人的私人飛機，就是登記公司名下且掛本國籍，但因奢侈稅實施前就已進口，還是課不到稅。

財政部官員表示，奢侈稅施行細則草案將預告七天，再提報行政院審查，應可在五月中生效，奢侈稅六月一日實施，應該沒有問題。

(資料來源：自由時報 2011-04-05)



## 房價透明化加上完整配套 有助房市發展

立法院目前正在審議「房價強制實價登錄」，也就是房價透明化的相關法規。市場人士指出，房價透明化的好處是避免人為炒作、哄抬價格的空間，並加快成交速度，如果再加上完善的配套措施，避免買、賣雙方財產等隱私曝光的負面影響，將有助房市朝正向發展。

### ◎房價透明化避免炒作、哄抬空間

台灣不動產交易中心副總莊文樹指出，事實上，房仲與不動產資訊等業界已經推動房價透明化很多年，因為這樣做的好處是可避免人為炒作房價，消費者在獲得充分資訊後，不容易被誤導，也會增進買、賣雙方的交易意願。

莊文樹說：『(原音)這樣的好處是說，可以避免人為炒作的房價，因為購屋者可以很容易查詢到在某個區段、什麼路上的價格在多少與多少之間，什麼樣的產品類別有什麼樣的價格，這對消費者來講可以得到充分正確的資訊，比較不容易受到誤導。』

而住商不動產的主任徐佳馨也指出，如果未來房價採實價登錄，比較不會有黑箱作業的問題，因為所有的房屋價格都透明化，相對沒有炒作、哄抬價格的空間，購屋者在議價時會比較有優勢。

### ◎房價透明化應有完善配套

不過，如果未來房價採實價登錄，房屋買、賣雙方的個人財產等隱私是否會曝光，也令人擔憂。徐佳馨對此表示，房價透明化是一件好事，在未來上路時一定要有完善的配套措施，以保障買賣雙方的個人隱私。徐佳馨說：『(原音)相關的包括負責登記的機關，還有就是說未來要保障消費者權益的部份，是不是能夠有一個整體的配套；那如果說能夠整體配套，都已搭配好再上路的話，可能會比較周全。』

而莊文樹指出，近年來很多房仲業者都有提供中古屋房屋產品附近地區 3 到 6 個月內的房屋交易價格資訊，因此業界很樂見政府推動這件事情；只不過，在執行的層面上要考慮的更周全，在相關資訊上能有更多的保障，不要因為揭露出去後造成很多消費糾紛與紛爭。

## ◎房價透明化有助房市正向發展

此外，徐佳馨指出，因為奢侈稅即將上路，而市價的課稅一定是來自於實價的登記，加上世界各國都走上房價實價登錄的道路；在此趨勢下，如果能經由公部門執行實價登錄並有完善配套，將有助房市正常化發展。

徐佳馨還說，政府研擬房價透明化相關制度是希望能有效抑制房市狂飆，但鄰近的中國大陸及香港都是採取房價透明化制度，但當地的房價仍是持續飆漲；因此就市場的觀點而言，如何排解熱錢才是比較有效抑制房價飆漲的做法。

(資料來源：央廣 2011-04-29)



## 不動產交易實價登錄 立法拉鋸戰

立法院內政委員會昨初審「不動產經紀業管理條例部分條文修正草案」，要求仲介業者在完成所有權轉移登記或簽訂契約後，「以區段化、去除門牌、地號、建號、交易者識別化登錄成交案件實際資訊」。但朝野立委質疑「區段化」規範過於模糊，政府推動不動產交易價透明化決心不足，決議全案保留交付院會協商，未來將和平均地權條例、地政士法修正草案併案協商。

### 仲介業：透明度有限

對此修法趨勢，仲介業者認為，仲介業的交易物件，無法代表全數個案，且登記物件以區段化顯示，仍有模糊地帶，透明度有限，無法給予民眾正確的判斷資訊。

目前提案「不動產經紀業管理條例部分條文修正草案」共有國民黨、民進黨和行政院三種版本，國、民兩黨傾向房價實際登錄，但為保護個人隱私，供查詢或利用時則去除門牌、地號等私人資訊，且申

報價格不會作為課稅依據。但政院版規範登錄時僅需提供成交案件的「區段」資訊。

內政部長江宜樺說，支持實價登錄方向，但涉及個人隱私法，需審慎考量「應做多大程度的介入」。

### 立委：相關三法併審

朝野立委表示，現行台灣房價是「登記」實價、貸款價、公告現值、公告地價的「一屋四價」，主張不動產交易實價登錄的相關三修正草案應三法併審，而非如內政部僅提出「不動產經紀業管理條例部分條文修正草案」，先拿房仲業者開刀。對此，江宜樺說，政院認為應「循序漸進」。

另，初審相關條文規定，內政部得委任所屬機構、委託機構、團體或委辦直轄市、縣（市）主管機關辦理；國民黨立委吳育昇質疑，一名內政部退休高級文官在外籌組公司，未來將代理內政部處理不動產交易申報業務，民進黨立委邱議瑩直指，這名高官就是財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長、前內政部地政司長張元旭。

張元旭表示，「是誤解，立委多慮。」他說，他目前擔任的職務是行政院經濟建設委員會成立的財團法人機構，不是私人公司，公司成立理念是為推動不動產買賣資訊透明化，他強調，「我擔任這個職位是短暫的。」

（資料來源：自由時報 2011-04-29）



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

### 與農業經營不可分離土地申請改課田賦自今(100)年起改為5月1日至5月31日止申請

地方稅務局表示，土地實際供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用使用之土地，申請改課田賦期間，自今(100)年起改為5月1日至5月31日止(原為每年7月1日至7月31日)。另該局特別表示，如所有權人變更(如繼承、贈與、買賣等)，其土地仍供與農業經營不可分離之使用，新的所有權人仍需重新提出申請，否則該土地會自辦竣移轉登記日之次年(期)起，改課地價稅。如有土地符合申請要件者，請記得於5月1日至5月31日止向土地所在之鄉(鎮、市)公所農業單位提出申請，若錯過申請期限，就要再等一年；倘有不明瞭者，請直接向縣政府農業處或土地所在地之鄉(鎮、市)公所查詢。

### 網路申報省時省力又方便

地方稅務局表示，為便利納稅人及其代理人運用網際網路申報土地增值稅、契稅、印花稅、娛樂稅及申辦地價稅、房屋稅等案件，財政部財稅資料中心建置了全國共通性之「地方稅網路申報作業入口網」供民眾及專業代理人使用，提供多元化申報及申請管道，提升為民服務效能。

透過網際網路申辦稅務案件不受時空限制，便利又快速。民眾在家中即可上網申報土地增值稅、契稅、印花稅及娛樂稅，並申請地價稅自用住宅用地、減免稅地及辦理房屋稅籍申報、使用情形變更等，不必先到稽徵機關送件，加速作業流程，省時省力又方便，請民眾多加利用。

## 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

#### 旁系親屬設立戶籍， 地價稅不能按自用住宅稅率核課

本人所有之土地，若妹妹於該地設立戶籍，是否可申請按自用住宅優惠稅率課徵地價稅？

依土地稅法第 9 條及土地稅法施行細則第 4 條規定，須土地所有權人本人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，無出租或供營業使用情形，且地上房屋係屬本人或配偶、直系親屬所有，才可以適用自用住宅優惠稅率。以本例來說，土地所有權人在彰化縣員林鎮中山段所有之土地，若該地僅有其妹妹（即旁系親屬）設立戶籍，雖無出租、營業情形，且土地上之房屋為其本人所有，依規定仍無法按自用住宅優惠稅率課徵地價稅。

#### 記存土地增值稅之土地 於再移轉時應繳納原記存稅款

企業公司或金融機構因併購〈合併、收購及分割〉核准記存土地增值稅之土地，於辦理再移轉時，應由該併購後取得土地之企業或金融機構，負責將原記存之土地增值稅一併繳納。

經核准記存土地增值稅之土地，於辦理信託移轉時，因該移轉已屬「再移轉」行為，故原記存之土地增值稅應予以繳納。是類申請記存土地增值稅之土地，如經稅務局查獲有再移轉之情形，將依規定追繳原記存之土地增值稅。

### 節稅有 3 步，車輛不使用，報停繳銷要趁早

民眾車輛如已不再使用，要儘早向監理機關辦理繳銷、報停或報廢手續，因為使用牌照稅，是以實際使用日數計算徵收，及早辦理，可以節省車輛不使用期間的稅額。

彰化縣地方稅務局表示，本縣 100 年使用牌照稅已全面寄發，部份民眾收到稅單後向本局表示，他的車輛已經老舊無法使用了，為什麼還要繳納使用牌照稅？該局表示，依規定車輛未經申報停止使用，視為繼續使用，依法還是要課徵使用牌照稅；車主注意了，您的愛車不再使用時，要儘早向監理機關辦理相關手續，不要讓自己的權益睡著了。

車輛辦理繳、註銷或報停登記後，如需要用車時，記得一定要去向監理機關辦理復駛、重領牌手續，如一時疏忽，忘記辦理復駛、重領牌手續，一經查獲使用公共道路，除補稅外還要處以 2 倍的罰鍰。提前提出申請，以確保其權益。

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

## 彰化縣部分路段地段率調整將影響 100 年度房屋稅

彰化縣政府於 3 月 25 日公告 100 年不動產評價委員會決議，調整部分路段房屋稅地段率，總計調整約 20,470 戶，佔房屋總戶數約 6.14%，增加今年 5 月開徵之房屋稅額約 1,188 萬元，預估佔 100 年度房屋稅稅收約 0.51%。

本縣的房屋坐落地段率，自 66 年 1 月 1 日起實施至今已逾 30 年，均未調整，而近年歷經高速公路、東西向快速道路、彰化東外環、各項重大交通建設陸續完工，以及都市計畫的推動，使本縣各地區繁榮發展程度不一，現行的地段率在各地區之間已有失衡的情形，為追求課稅公平，故於本年度不動產評價委員會中決議調整部分路段之地段率。

房屋稅的計算公式為：

房屋稅=房屋構造標準單價×面積×(1-折舊率×經歷年數)×地段率×稅率，地段率的高低將直接影響房屋稅額的多寡，位於地段率有所調整之路段房屋，稅額變動會直接反應在今年 5 月開徵的房屋稅上。

### 房屋用途如有變更, 請記得提出申請!

房屋稅係按房屋的實際使用情形課徵不同的稅率，住家用稅率為 1.2%、營業用稅率 3% 和非住家非營業用稅率為 2% 等三種。該局籲請納稅人收到房屋稅單時，先檢視所核課的內容是否與實際使用情形相符再行繳納，若有不符應即時向地方稅務局提出異議要求更正，地方稅務局將安排現場勘查，核實改課。只要多花一點時間留心自己的稅單，就可以避免因時日過久，不能查證當時實際狀況，而讓自己的荷包受損。

房屋稅雖然是每年開徵一次，但房屋稅之計算方式是按月課徵的，所以原本係按營業或非住家非營業用稅率課稅的房屋，如因租期屆滿，或營業商號已遷出，已變更作住家使用者，只要在當月的 15 日以前向地方稅務局申請變更為住家用，那麼當月份就可以改按住家用稅率課徵；如果在當月 16 日以後提出申請，則當月份仍按原來的稅率課徵房屋稅，次月才改按新稅率課徵。



## 消費者物價總指數

中華民國 100 年 4 月 起用日期：100 年 5 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	920.0	913.7	899.8	900.6	899.8	884.9	858.5	814.5	789.8	802.3	825.3	827.2
民國 049 年	818.9	801.1	773.1	738.8	741.9	721.3	715.5	685.6	676.9	682.9	682.1	694.5
民國 050 年	693.2	680.3	680.3	675.2	674.7	674.7	677.7	669.6	660.1	655.2	660.9	667.1
民國 051 年	671.8	663.8	666.3	663.4	654.8	658.5	668.8	662.2	646.5	634.9	643.4	648.1
民國 052 年	642.2	641.8	639.9	636.1	641.8	647.3	655.2	654.0	634.2	634.9	642.6	644.1
民國 053 年	643.4	642.6	644.5	648.8	646.1	651.6	656.4	649.6	640.6	630.8	631.9	640.3
民國 054 年	648.8	650.8	653.2	650.8	647.3	644.1	643.4	639.5	636.4	641.8	640.3	636.4
民國 055 年	638.0	647.3	648.1	643.7	642.6	627.4	626.7	630.0	616.9	613.0	621.2	626.0
民國 056 年	621.2	609.8	620.5	621.6	619.4	614.4	606.4	607.8	601.6	604.7	605.3	599.5
民國 057 年	596.9	601.2	599.2	575.0	571.6	561.6	552.6	538.6	546.9	543.3	554.0	565.5
民國 058 年	560.7	553.5	555.5	552.9	559.3	554.3	543.0	532.2	532.7	488.5	510.5	534.6
民國 059 年	540.5	531.6	528.7	525.9	528.7	532.7	524.1	509.0	496.5	504.0	510.2	515.2
民國 060 年	506.1	508.1	510.5	511.7	511.0	511.0	510.7	502.3	502.5	499.0	500.4	501.8
民國 061 年	509.0	498.5	499.5	499.0	496.7	491.6	487.2	470.6	472.0	491.2	497.4	488.9
民國 062 年	502.1	494.8	496.5	489.2	483.0	478.0	464.6	454.7	436.3	404.3	396.5	394.2
民國 063 年	359.0	311.7	307.5	309.5	312.1	313.2	309.1	305.7	296.1	296.7	292.5	294.2
民國 064 年	296.9	296.6	299.1	297.1	296.9	290.5	290.5	289.4	289.7	286.0	288.3	293.5
民國 065 年	288.6	287.5	285.2	284.6	286.0	287.2	285.9	283.9	284.1	285.7	286.3	283.3
民國 066 年	279.6	275.1	276.2	274.2	272.9	264.6	264.3	253.1	256.7	259.5	264.0	265.4
民國 067 年	260.9	258.9	258.6	253.9	254.1	254.3	255.1	250.4	246.6	244.6	245.4	246.5
民國 068 年	245.7	244.5	241.3	236.5	234.6	232.2	230.1	224.2	217.2	217.8	220.9	219.1
民國 069 年	210.5	206.4	205.3	204.3	200.5	195.2	193.9	189.5	182.5	179.3	179.1	179.3
民國 070 年	171.6	168.7	167.9	167.3	167.9	166.3	165.7	164.1	162.1	163.1	164.2	164.4
民國 071 年	163.3	163.8	163.4	163.0	162.0	161.7	161.8	157.0	158.5	159.8	161.1	160.5
民國 072 年	160.4	158.8	158.2	157.5	158.6	157.4	159.2	159.3	158.8	158.8	160.2	162.4
民國 073 年	162.3	160.7	160.2	159.9	158.0	158.2	158.6	158.0	157.5	158.1	159.0	159.8
民國 074 年	159.7	158.4	158.4	159.1	159.7	159.9	159.7	160.4	157.8	158.0	160.2	161.9
民國 075 年	160.4	159.9	160.0	159.5	159.3	158.9	159.3	158.4	154.5	154.9	157.1	157.7
民國 076 年	158.2	158.5	159.8	159.2	159.2	159.0	157.2	155.9	155.4	156.8	156.4	154.8
民國 077 年	157.3	157.9	158.8	158.6	156.9	155.9	155.9	153.7	153.3	152.2	152.9	153.1

民國 078 年	153.1	151.7	151.4	150.0	148.9	149.3	150.0	148.8	145.0	143.6	147.4	148.4
民國 079 年	147.4	147.6	146.5	145.1	143.6	144.1	143.2	140.8	136.1	139.1	141.8	141.9
民國 080 年	140.4	139.6	140.3	139.3	138.9	138.5	137.6	137.3	137.1	135.7	135.3	136.6
民國 081 年	135.3	134.1	133.9	131.8	131.4	131.7	132.7	133.3	129.1	129.2	131.3	132.1
民國 082 年	130.5	130.1	129.7	128.3	128.7	126.2	128.5	129.0	128.2	127.6	127.3	126.3
民國 083 年	126.8	125.2	125.6	124.4	123.3	123.6	123.4	120.5	120.1	121.5	122.6	123.0
民國 084 年	120.5	121.1	120.9	119.1	119.4	118.1	118.8	118.5	117.8	118.1	117.6	117.6
民國 085 年	117.8	116.7	117.4	115.9	116.0	115.3	117.1	112.8	113.4	113.9	113.9	114.7
民國 086 年	115.6	114.3	116.1	115.3	115.1	113.3	113.3	113.4	112.7	114.2	114.5	114.4
民國 087 年	113.3	114.0	113.3	112.9	113.3	111.7	112.4	112.9	112.3	111.4	110.2	112.1
民國 088 年	112.8	111.7	113.8	113.0	112.7	112.6	113.3	111.7	111.6	110.9	111.2	111.9
民國 089 年	112.3	110.6	112.6	111.6	110.9	111.1	111.7	111.4	109.8	109.8	108.8	110.1
民國 090 年	109.7	111.8	112.1	111.2	111.2	111.2	111.6	110.9	110.4	108.7	110.0	112.0
民國 091 年	111.5	110.2	112.1	110.9	111.5	111.1	111.1	111.2	111.2	110.6	110.7	111.1
民國 092 年	110.3	111.9	112.3	111.0	111.1	111.8	112.2	111.8	111.5	110.7	111.2	111.2
民國 093 年	110.3	111.2	111.3	110.0	110.1	109.8	108.6	109.0	108.4	108.1	109.5	109.4
民國 094 年	109.8	109.1	108.8	108.2	107.6	107.3	106.1	105.3	105.1	105.2	106.8	107.1
民國 095 年	106.9	108.0	108.3	106.9	105.9	105.5	105.2	105.9	106.4	106.5	106.6	106.3
民國 096 年	106.6	106.2	107.4	106.2	106.0	105.3	105.6	104.2	103.2	101.1	101.7	102.9
民國 097 年	103.5	102.2	103.3	102.2	102.2	100.3	99.8	99.5	100.1	98.7	99.8	101.6
民國 098 年	102.0	103.6	103.5	102.7	102.3	102.4	102.2	100.4	101.0	100.6	101.4	101.9
民國 099 年	101.8	101.2	102.2	101.3	101.5	101.2	100.8	100.8	100.7	100.1	99.9	100.6
民國 100 年	100.7	99.9	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。