

彰化縣地政士公會 會刊

第 242 期

出刊日期：民國 100 年 6 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
房價大漲／眷戶一屋兩賣 屋主判賠雙倍	自由時報	7
奢侈稅上路房價仍看漲 張金鶚：失望	法新社	8
奢侈稅上路前 法拍屋爆增	中廣新聞網	8
停車場地價稅低 財團養地避稅	央廣	9
奢侈稅成本計入 房價開高	自由時報	10
法拍屋鬧糾紛 住戶不滿被逼遷	自由時報	11
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	14
消費者物價總指數(起用日期 100 年 6 月 8 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	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
恩、知足、惜
福。

不動產登記實例研討

某甲以其名下 A 土地向乙銀行借款，試依下列情形回答其
限額抵押權契約書內容填載疑義？

- (一)其清償日期可否填寫為空白？
- (二)甲之父丙可否以其開設之高昇鐵工廠為連帶債務人？
- (三)存續期間之涵義為何？

文/鄭竹祐

【參考法令】

1. 內政部 63 年 3 月 30 日台(63)內地字第 577552 號函
要旨：抵押權設定雖未約定債務清償日期者仍應予受理
內容：查抵押權係以擔保債務之清償為目的，不能離債權而單獨存在，在主債權未消滅之前，抵押權即繼續存在。至於債務清償日期，依民法第 315 條規定，除法律另有規定或契約另有訂定，或不能依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時為清償，債務人亦得隨時為清償。故本案當事人雖未約定債務清償日期，亦不影響其抵押權之設定。
2. 內政部 68 年 1 月 11 日台(68)內地字第 816616 號函
要旨：商號得以他人土地提供擔保設定抵押權，但應註明其負責人姓名
內容：未具法人資格之商號以債務人名義申辦抵押權登記，如其與設定人(即擔保物所有權人)非同一人，為適應社會習慣，地政機關得予受理，惟除商號名稱外，並應註明其負責人姓名。

【解析】

1. 按抵押權者，區分一般抵押權及限額抵押權二種，其區別實益在於所擔保之債權發生時點不同。一般抵押權者，其主債權必先成立而抵押權才成立，即所謂抵押權之從屬性；限額抵押權者，擔保存續期間內所發生之債權，包含過去、現在、未來發生之債權，故抵押權之成立並不以主債權先成立為要件。

2. 清償日期可否為空白乙節，依民法契約自由原則，清償日期並非債權成立之要件，故清償日期縱未約定，應僅係依民法第 315 條規定，債權人得隨時受清償，債務人得隨時為清償之範疇，並不影響抵押權之有無效，故清償日期如填寫為空白，登記機關仍應受理。
3. 無法人資格之工廠或商號得為抵押權之債務人，但因其不具法人資格，亦無權利能力，故於抵押權之設定登記時，除工廠或商號名稱外，應一併註明其負責人姓名，倘抵押權設定時，他項權利證明書僅登載工廠或商號名稱而未註明負責人姓名，顯係遺漏，應請登記機關更正。
4. 抵押權設定之權利內容主要有債權範圍、設定權利範圍、權利價值、存續期間、確定期日、清償日期、利息、遲延利息、違約金及債務人等，「存續期間」之登載，係指民國 96 年民法修正前，當時應視其為普通抵押權或限額抵押權而有所不同，普通抵押權者，與主債權間有成立上之從屬性，存續期間對其而言並無意義，故普通抵押權於「存續期間」之登載時，應填寫為空白或以斜線劃之。而「存續期間」在限額抵押權之意義，在指該段期間內所發生之債權為該抵押權擔保之債權而言，「存續期間」外發生之債權均非該抵押權擔保之債權，故「存續期間」之末日，具有結算日之意義。但此種觀念係實務上承認〈編按：抵押權讓與登記時會用到此觀念，「存續期間」尚未到期者，應附具「債權額確定證明書」，即係因結算日尚未到來。〉實際上並無相關之函釋加以闡明，幸民法於 96 年修正後增訂限額抵押權之規定，明文發明了「確定期日」作為結算日，於此，「存續期間」之欄位與概念正式刪除，改以「確定期日」取代，故後來得以權利內容變更登記將「存續期間」變更為「確定期日」。

【解答】

1. 清償日期填寫為空白，表示清償日期未約定，應依民法第 315 條推定為隨時得為清(受)償之性質，並不影響債權之行使，故應予受理。
2. 無法人資格之工廠或商號為債務人時，應一併註明其負責人姓名，內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函已有明定，故本案應填載債務人為「高昇鐵工廠負責人丙」。

3. 民法 96 年修正前，存續期間之意義，係設定限額抵押權時為債權發生起訖點之確認，但限額抵押權既係擔保過去、現在與未來發生之債權，性質上具有往前之追溯注及往後之承認性，故存續期間仍應填載確定之日期以確認債權。至普通抵押權者，因債權已確定，存續期間對其而言並無意義，故應填寫為空白；倘當事人仍有存續期間之約定，依契約自由原則，登記機關亦無補正之必要。而修正後，民法改以「確定期日」之概念取代「存續期間」，故如為修正前成立之限額抵押權，得辦理權利內容變更登記為「存續期間」，而普通抵押權，則以權利內容變更登記將其刪除即可。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)



將心靜下來，口多說好話、
手多做好事、腳多走好路。



最新時事園地

房價大漲／眷戶一屋兩賣 屋主判賠雙倍

5 年前，李姓男子以 1215 萬元向軍眷姚榴新買入台北市「健安新城」眷村，因眷村有 5 年不能過戶規定，李某先入住，雙方約定今年交屋，姚婦見房價已飆漲至 3800 萬元，竟 1 屋 2 賣，另以 3300 萬元將房子賣給林女，台北地院判姚婦應賠償李某 2930 萬元。

加 500 萬違約金共 2930 萬

賠償 2930 萬元包括：兩倍價金，外加 500 萬元懲罰性違約金，姚婦已 85 歲，委由兒子尚洋國際旅行社負責人陳宜信處理訴訟，陳宜信目前出國，李某也到中國出差，無法得知雙方回應，姚婦委任的律師林雅慧說，收到判決書後再決定是否上訴。

房仲業者指出，姚婦獲免費配發的房子是「34 坪型」，屋內不含陽台實坪 34 坪，93 年起造，95 年完工，鄰近健康國小及捷運站，權狀約 75 坪，連同車位使用權，目前市價 3700 至 3800 萬元，月租金約 4 萬元，若姚婦敗訴確定，還是可賺近千萬元。

李某主張，健安新城 93 年起造時，他與姚婦約定以 1350 萬元買入，先付 1215 萬元，因眷村有交屋後 5 年內不得出售、交換、贈與或出典的規定，雙方簽約明定，尾款於房屋完成 5 年後，也就是 100 年 2 月過戶時付清。

房價飆 改高價賣別人

99 年 6 月，李某居住房屋遭查封，他到法院詢問後發現，姚婦將房屋以 3300 萬元賣給林女，已預收 1200 萬元，並簽本票給林女擔保，但林女發現 1 屋 2 賣後，立即憑本票向法院聲請本票裁定，再要求法院查封房屋拍賣，李某認為姚婦違約，要求賠償。

姚婦主張，林女出價比較高，她有權與李某解約，另與林女訂約，李某拿出雙方合約主張，95 年付款時明訂，若違約除賠償一倍價金，另再賠償 500 萬元懲罰性違約金。

姚婦主張，合約中違約金太高，且依老舊眷村改建條例規定，房屋 5 年內不得出售、交換，當年她與李某簽的合約應無效，台北地院

審理認為，雙方約定 5 年後出售過戶未違法，違約金是雙方本於契約自由原則所簽，判姚婦應依約賠償。

李姓房仲業者指出，李某與姚婦間的糾紛，是眷戶買賣常見案例，「一切都是房價飆漲所致」；陳姓、唐姓房仲業者說，簽約時先明定若違約，應賠償兩倍以上價金，再加上一千萬元懲罰性違約金，再將房屋設定高額抵押，或許可避免賣方臨到交屋時，不甘房價高漲而拒絕過戶。

(資料來源：自由時報 2011-06-01)

奢侈稅上路房價仍看漲 張金鶚：失望

營建署公布今年第一季住宅需求動向，調查時間是在宣布奢侈稅措施後的三月間，調查結果第一季房價仍看漲，房價跟購屋負擔仍持續攀升，顯見打房措施對房是並未明顯降溫。有「房市空頭總司令」稱號的政大教授張金鶚表示對政府感到失望，如果奢侈稅上路的 D-Day，後市仍未看到打房成效，張金鶚強調，人民會有蠻大挫折，房價也會死灰復燃。

營建署公布第一季住宅需求動向，新購置住宅者對於房價持續看漲，全台第一季平均購屋總價 853.7 萬，比上一季去年第四季 800.1 萬上漲；特別又以台北市房價來看，第一季平均購屋總價 1761.5 萬，要比上一季 1500 萬上漲。另外，第一季雖然國民平均所得大幅增加，不過購屋負擔卻仍然沉重，全台「房價所得比」是 8.2 倍，貸款負擔比 32.7%；特別以台北市來看，「房價所得比」是 13.2 倍，貸款負擔比 52.4%。

這項調查已經是在財政部宣布祭出奢侈稅打房發酵後的三月間進行，政大教授張金鶚說，原本宣布奢侈稅措施後的三月民眾還期待房價會下跌，但四五月政府又頻頻宣布興建現代住宅、提供優惠房貸等利多，所以等到現在六月一號奢侈稅已經上路，房市卻也開始回溫。他因此表示對政府感到失望

『國稅局到底要認定實價課稅市時間的時，還是實際的實，如果認定很差，那大家還會認為可以逃過一劫，對政府現在做法我覺得人民其實是有蠻大挫折，如果不能展現出政府的執行力，那市場上就會再慢慢死灰復燃吧。』

第一季購屋總價比去年第四季上漲，原因不見得是奢侈稅未能奏效，營建署說，是因為今年開始統計改採比較貼近市場實際的「加權平均」，如果是按照之前的「中位數」統計，第一季購屋總價應該要比第四季下降，不過也相當接近。

不管如何政大教授張金鶚強調，奢侈稅上路後，對房價採實價課稅政府也要說到做到，否則聯購屋簽約日都可以動手腳作假，讓奢侈稅看得到課不到，房價一定還會死灰復燃。

(資料來源：中廣新聞網 2011-06-02)

停車場地價稅低 財團養地避稅

奢侈稅上路，但財團養地根本毫髮無傷！台北市議員王鴻薇指出，從中央到地方都放任財團以停車場的名義養地兼避稅，因為停車場的地價稅只有一般地價稅的 1/5，因此 台北市 一年至少損失 6~7 億元的稅收。

台北市議員王鴻薇說，財團利用停車場養地兼避稅！還有大直的這片空地，附近有百貨公司還有二家大賣場，但這麼大的停車場，停不到十輛車，一年省下的地價稅高達 1760 萬。取得建照，9 個月內要就開工，但王鴻薇取得資料，有財團養地十年，都是用停車場名義避稅。

統計今年有 330 件以停車場方式，申請地價稅的財團養地案例，也就是說每年只要繳千分之十的稅率，因此讓市府減少了 6~7 億稅收，放任財團用最低的稅賦養地，民意代表跳出來質疑，所謂豪宅稅在台北市根本是玩假的。

(資料來源：民視新聞 2011-06-02)

內政部修法 限縮免計容積範圍

內政部今天通過「建築技術規則」部分條文修正案，限縮建築物免計入容積相關規定，未來面臨路寬超過 12 公尺道路的連棟建築物，地面停車空間擬將計入容積總樓地板面積。

內政部下午審查通過營建署所提「建築技術規則」部分條文修正案，檢討修正第 162 條免計入容積項目的規定，營建署表示，本次修正針對建築物免計入容積或減少計入容積比例部分，展開進一步限縮。

修正草案鑑於監察院曾在民國 99 年 3 月 8 日的調查意見指出，免計入容積項目常違反設置目的，建築物為爭取更多使用空間，常有不合理設計，例如居住空間為停車空間、機電空間等。

草案新增條文規定，面臨路寬超過 12 公尺道路的一棟一戶連棟建築物，其設置於地面層的停車空間，應計入容積總樓地板面積。

草案也規定，建築物依法定停車空間、獎勵增設停車空間及「未設置獎勵停車空間之自行增設停車空間」，得不計入容積總樓地板面積。換言之，已設獎勵停車空間卻又自行增設停車空間者，將納容積總樓地板面積計算。

另外，草案並新增，設於公寓大廈專有部分或約定專有部分的機電設備空間，也應計入容積總樓地板面積，住戶共用機電空間則不在採計範圍。

(資料來源：中央社 2011-06-03)

奢侈稅成本計入 房價開高

端午節連續假期，看屋人潮回歸奢侈稅發酵前水平，且因為奢侈稅正式上路影響，近期市場上開始出現成本加總奢侈稅，不斷開出新高價的情形。

政府祭出奢侈稅使得投機客退場，房市目前以自住客為主要買家，因此，成屋市場普遍表現較預售市場好。信義代銷協理何胤諭說，端午連假成屋市場好，預售市場則表現平平，不過，因業主未降價，成交很慢。

海悅廣告總經理曾俊盛則稱，端午連假期間，高總價、低總價的看屋民眾均有增加，整體來說還滿平均，而且奢侈稅上路後，市況不會再差。

東森房屋行銷部副總黃淑苓則說，上週末奢侈稅正式上路後的端午節假期，因 5 月後兩週的成交簽約熱潮帶動下，相較 3-4 月的週末假期，來客量已明顯回升。

每店日看屋組數以新北市板橋區最多，其次為中和、新店、土城；台北市則以中山區最多，其次為北投、大安、士林。黃淑苓說，看屋人潮特別以人口數多的區域表現較佳，受到青年優惠貸款利多、百年結婚潮，看屋者以自住客、首購族為主。

全國房屋不動產董事長葉春智說，市場上投資客散去，但是購屋的剛性需求依然存在，預計六月中旬後，待買方觀察、屋主考量成本與開價，市場經過沉澱，就會回到奢侈稅之前的市況。

葉春智觀察，最近市場上，不少屋主都將奢侈稅成本加總，當作新開價，開高價比例大增。不過，奢侈稅已對投資客產生嚇阻作用，就算屋主開出高價，房價也不像以往，因為多組投資客搶購物件，而讓房價節節攀升。

住展雜誌研發長倪子仁表示，奢侈稅上路後，房市情況較為明朗，因此，部分 329 檔期積壓未推的新案，將會逐漸推出，不過，買方因仍有預期房價修正的心態，出價仍相當保守，未來房市發展仍應會持平穩定，不太可能大跌與大漲，因此個案表現成為未來房市的觀察重點。

（資料來源：自由時報 2011-06-08）

法拍屋鬧糾紛 住戶不滿被逼遷

新北市中和區五十五戶住戶，八十二年起陸續向板橋地方法院購買民利街的法拍建案，但建案產權糾紛不斷，地主提告要求拆屋還地，經法院判決確定強制執行，住戶昨天在市議員張瑞山、張宏陸陪同下，聚集拉白布條、舉牌抗議。

對於新北市中和區民利街法拍爭議，板橋地方法院昨回應指出，法院已在拍賣公告中明白記載「本件建物未完工，且未保存登記，坐落他人土地，使用權源不明，應買人應自行查明」、「債務人原與土

地所有權人訂立合作規劃及委託興建房屋之協議書，始在工地上興建本件未經保存登記建物。另土地所有權人於七十八年九月七日具狀主張因債務人無故停工，已沒收本件現場一切設施」等文字，可見拍定人知道只取得房屋所有權，並無占有使用土地合法權源。

法拍屋住戶代表黃秋雄說，八十二年，五十五戶住戶陸續花一百萬元至三百萬元不等金額買下民利街法拍屋，由於黃姓地主未履行合約將土地產權過戶給建商，建商與地主因而興訟。

黃秋雄表示，法院後來判決地主沒有優先承買權，板橋地方法院當時也告知，住戶可先入住，等地主與建商解決糾紛後會再通知，基於對法院的信任，住戶們紛紛申請使用執照、繳房屋稅，隨即住進法拍屋。

沒想到地主竟提訟，控告住戶們必須拆屋還地及賠償不當得利，九十五年法院判決地主與建商已自行解約，土地權仍屬地主，地主今年四月再依判決向法院民事執行處聲請強制執行查封住戶房屋，住戶被迫遷離自己的家園。

張瑞山質疑，法院明知法拍屋的建商與地主有合約糾紛，竟還以法拍程序賣給不懂法律的民眾，且在拍賣房屋時，也未善盡讓民眾充分了解法拍標的的內容與責任，希望相關單位正視問題，還民眾一個公道。

張宏陸也說，雖然法院判決已定讞，但如果法院每項法拍都可依拍賣標的不負瑕疵擔保之責作為卸責理由，未來民眾的權益、血汗錢如何把關？

黃姓地主的委任律師吳玲華律師事務所則表示，整起案件由司法審判，不願多做回應。

法拍屋常識

●標購法拍屋注意事項

1. 租賃權問題：查明標的物是否有租賃，若原不動產的拍賣與第三人有租賃關係存在，執行法院若未排除租賃關係，則買受人（得標人）

必須繼續租賃至期滿為止。另外要注意原屋主是否在拍賣前，利用假造的租賃契約，造成拍賣後仍合法佔用的情形。

2. 點交問題：所謂「點交」，就是案件拍定後，法院會安排時間，陪同拍定人將標的物點交清空。
3. 抵押權問題：確定「拍定後抵押權是否塗銷」，可避免日後的產權糾紛。
4. 優先購買權：查明標的物是否有第三者具有優先購買權。如地上權、典權人、承租人或該標的物為農地等，否則一旦有上述情形，再加上有優先購屋權人時，即使得標也屬無效。
5. 產權移轉限制：注意標的物是否有產權移轉限制（如國宅），若想投標之標的物有條件限制，要先查明轉移的條件是否相符。

● 觀看法拍屋公告應注意的重點

1. 標地物種類：分為房屋與土地兩種。
2. 底價及保證金：保證金所指定的條件，須確實注意有一般金融機構皆可。
3. 地址：須確實了解地址所在地，否則拍定後，除法院有疏失外，一概自行負責。
4. 點交與不點交：注意筆錄所載的內容。

（資料來源：自由時報 2011-06-09）



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

因繼承而移轉之土地，依法免徵土地增值稅

依土地稅法第 28 條規定，因繼承而移轉之土地免徵土地增值稅。所以無需辦理土地增值稅申報移轉及繳納土地增值稅，惟民眾辦理繼承時，仍須向國稅局申報遺產稅，再至土地所在地稅捐機關辦理查欠後，才能到地政機關辦理繼承登記。但如要以繼承之土地抵繳遺產稅，辦理移轉登記為國有財產局所有時，仍應辦理土地增值稅現值申報，請民眾留意。

生前移轉之土地，無論是出售或贈與給子女，均須申報及繳納土地增值稅，繼承的土地則列入遺產稅課徵。所以繼承取得之土地，再移轉時其前次移轉現值，依土地稅法第 31 條第 2 項規定，以繼承開始時該土地之公告現值為準核算土地增值稅，因土地漲價幅度降低，土地增值稅稅負已減輕。因此，民眾可以比較土地增值稅與遺產稅須繳納之稅額多寡，才能做適當的租稅規劃。

稅務局將全面清查企業或金融機構併購記存土地增值稅案件

彰化縣地方稅務局表示，自 100 年 6 月 1 日起至 6 月 30 日止，將針對企業或金融機構因合併、分割或收購記存土地增值稅之土地展開清查作業。該局表示，近年自企業併購法、金融機構合併法等法令公布實施後，有許多企業或金融機構辦理合併、分割或收購移轉土地所有權時，對應繳之土地增值稅申請記存。

依法令規定，記存土地增值稅之土地再移轉時，記存之土地增值稅應一併繳納，該局為了解合併、分割或收購後之企業將該土地再移轉時，有無依規定一併補徵記存稅款，將對記存土地增值稅之土地，展開全面清查，如有再移轉者，將依規定追繳原記存之土地增值稅。

稅務專欄

彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

因配偶相互贈與取得土地者仍應依規定申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅

彰化縣地方稅務局表示，日前接獲民眾來電詢問，為何戶籍並未遷出，只將土地贈與配偶，地價稅卻由自用住宅用地稅率改按一般用地稅率課徵，質疑重新申請徒增困擾。

依土地稅法暨財政部函釋規定原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，因贈與而移轉，其土地所有權人既已變更，新土地所有權人應重新提出申請始有特別稅率之適用。另土地所有權人所有自用住宅用地適用特別稅率課徵地價稅者，除房地須為自用，且無出租或供營業用之情形外，尚須土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，是以原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於土地所有權移轉後，縱其用途未變更，仍應由新所有權人於規定期限(當年 9 月 22 日)前重新提出申請，當期始有適用，如此就可避免喪失自己的權益。

網路試算土地增值稅省時又方便

買賣土地，若想知道要繳多少土地增值稅，可以利用稅務局網站 (<http://www.changtax.gov.tw/>) 中「線上試算」項中「土地增值稅試算」，依項目分別輸入：前次移轉年期、土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值、消費者物價總指數、土地面積及移轉範圍等項目，即可輕鬆試算出參考金額。稅務局表示，地政機關發給之土地謄本，均有記載以上資料，可在家輕鬆上網試算土地增值稅，且 24 小時即時服務，省時又方便。

若欠稅被強制執行不可置之不理

每一種稅捐都有一定的徵收期間，使用牌照稅是 4 月 1 日至 4 月 30 日，房屋稅是 5 月 1 日至 5 月 31 日，地價稅是 11 月 1 日至 11 月 30 日，納稅義務人收到繳款書，應儘速繳納，超過繳納期間未繳納者，依法每逾兩日加徵 1% 滯納金，最高可加徵 15%，逾 30 日仍未繳納者，將被移送法務部行政執行署各地行政執行處強制執行。

彰化縣地方稅務局表示：欠稅案件若已移送強制執行時，欠稅人於收到行政執行處之傳繳通知，千萬別置之不理，若確實財務吃緊繳納困難，應主動到行政執行處請求分期繳納；對惡意逃漏、隱匿財產及傳喚不到者，行政執行處得命令欠稅人提供相當擔保限期履行，若欠稅人逾期仍不履行亦不提供擔保者，行政執行處可對欠稅人之財產，強制扣押或拍賣，以抵繳欠稅。如發現欠稅人顯有繳納能力，卻蓄意不繳者，行政執行處更得以拘提管收或限制出境等強制執行方式處理。



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

與農業經營不可分離土地受理申請期間為每年五月一日至五月三十一日

彰化縣地方稅務局表示：依據查編與農業經營不可分離土地作業要點第 5 點規定：「…自中華民國一百年起受理申請期間為每年五月一日至五月三十一日；實地會勘時間為每年五月一日起至六月三十日；…」。土地所有權人持有之土地如屬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、排水及其他農用之土地，並符合下列規定：
1. 都市土地：符合平均地權條例第 22 條第 1 項但書規定者；
2. 非都市土地：符合平均地權條例施行細則第 35 條規定者。土地所有權人可於每年 5 月 1 日至 5 月 31 日止向土地所在地之鄉(鎮、市)公所農業單位提出申請，經有關單位勘查核准後即可課徵田賦(目前停徵)，以後免再申請。

與農業經營不可分離土地原受理申請期間為每年 7 月 1 日至 7 月 31 日止，惟自民國 100 年起，申請期間變更為每年 5 月 1 日至 5 月 31 日止。符合上述規定之土地所有權人，請於規定期限內向土地所在地之鄉(鎮、市)公所農業單位提出申請，以保障自身權益。



無建物所有權狀該如何申請適用土地增值稅自用住宅優惠稅率？

土地移轉時，如果地上房屋無建物所有權狀，是否仍可申請適用自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅？

若地上建物未辦理保存登記，該土地如符合土地稅法自用住宅用地規定條件者，仍可申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，不過須在申報移轉時檢附房屋坐落之證明文件，如建築執照、使用執照、向地政事務所申請核發之建物勘測成果圖或建築改良物勘查結果通知書等，以供認定該建物坐落土地之地號。民眾於申報土地移轉時，檢附前述建物資料，申請適用自用住宅用地稅率核課土地增值稅。

無照違章房屋亦屬房屋稅課徵對象，在未拆除前均應設籍課稅

阿土伯的兒子從北部結束學徒生活後，他幫兒子在自家後面空地搭建一間鐵皮屋給他當工廠使用，正當準備開業前，隔壁在會計事務所上班的林小姐告訴他這間鐵皮屋必須到稅捐機關申報課徵房屋稅，阿土伯覺得奇怪，這鐵皮屋蓋在自己的土地，在建造前及完成後都沒向政府建管單位申請，為什麼現在卻要向稅捐單位申報呢？依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，違章建築房屋也在課徵之列，若這類房屋不予設籍課稅，不僅增加稅籍管理及計徵遺產稅之困難，對合法房屋而言，亦顯失公平，更將助長違建之風。因此，為求課稅公平及健全稅籍起見，對違章建築房屋在未拆除前，均應依法設籍課稅。

消費者物價總指數

中華民國 100 年 5 月 起用日期：100 年 6 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	921.5	915.2	901.3	902.0	901.3	886.3	859.9	815.8	791.0	803.5	826.6	828.5
民國 049 年	820.2	802.3	774.4	740.0	743.1	722.5	716.7	686.7	678.0	684.0	683.2	695.6
民國 050 年	694.3	681.4	681.4	676.2	675.8	675.8	678.8	670.7	661.2	656.3	662.0	668.2
民國 051 年	672.8	664.9	667.4	664.4	655.9	659.5	669.9	663.2	647.5	635.9	644.4	649.1
民國 052 年	643.2	642.8	640.9	637.1	642.8	648.3	656.3	655.1	635.2	635.9	643.6	645.2
民國 053 年	644.4	643.6	645.6	649.9	647.1	652.7	657.5	650.7	641.7	631.8	632.9	641.3
民國 054 年	649.9	651.9	654.3	651.9	648.3	645.2	644.4	640.5	637.5	642.8	641.3	637.5
民國 055 年	639.0	648.3	649.1	644.8	643.6	628.4	627.7	631.0	617.9	614.0	622.2	627.0
民國 056 年	622.2	610.8	621.5	622.6	620.4	615.4	607.3	608.7	602.5	605.6	606.3	600.5
民國 057 年	597.8	602.2	600.2	575.9	572.5	562.5	553.5	539.5	547.8	544.2	554.9	566.4
民國 058 年	561.6	554.3	556.4	553.8	560.2	555.2	543.9	533.0	533.6	489.3	511.3	535.4
民國 059 年	541.4	532.5	529.6	526.7	529.6	533.6	524.9	509.8	497.3	504.8	511.1	516.0
民國 060 年	506.9	508.9	511.3	512.5	511.8	511.8	511.6	503.1	503.3	499.8	501.2	502.6
民國 061 年	509.8	499.3	500.3	499.8	497.5	492.4	487.9	471.3	472.8	492.0	498.2	489.7
民國 062 年	502.9	495.6	497.3	489.9	483.7	478.7	465.4	455.4	437.0	405.0	397.1	394.8
民國 063 年	359.5	312.2	308.0	310.0	312.6	313.7	309.6	306.2	296.6	297.2	292.9	294.7
民國 064 年	297.4	297.1	299.6	297.6	297.4	290.9	290.9	289.8	290.1	286.5	288.8	294.0
民國 065 年	289.0	287.9	285.7	285.0	286.5	287.6	286.4	284.3	284.6	286.2	286.8	283.7
民國 066 年	280.0	275.5	276.6	274.6	273.3	265.0	264.7	253.5	257.1	260.0	264.5	265.8
民國 067 年	261.3	259.3	259.0	254.3	254.5	254.7	255.5	250.8	247.0	245.0	245.8	246.9
民國 068 年	246.0	244.9	241.6	236.9	234.9	232.5	230.4	224.6	217.6	218.1	221.3	219.4
民國 069 年	210.8	206.7	205.6	204.6	200.8	195.5	194.2	189.8	182.8	179.6	179.4	179.6
民國 070 年	171.8	169.0	168.2	167.5	168.2	166.6	166.0	164.4	162.4	163.3	164.4	164.6
民國 071 年	163.6	164.1	163.7	163.3	162.3	161.9	162.0	157.3	158.7	160.0	161.3	160.7
民國 072 年	160.7	159.1	158.4	157.7	158.8	157.6	159.5	159.5	159.0	159.1	160.4	162.7
民國 073 年	162.5	161.0	160.5	160.2	158.3	158.4	158.8	158.2	157.7	158.3	159.2	160.0
民國 074 年	160.0	158.7	158.6	159.4	159.9	160.1	160.0	160.7	158.1	158.2	160.5	162.1
民國 075 年	160.6	160.2	160.2	159.8	159.6	159.2	159.6	158.7	154.8	155.1	157.3	158.0
民國 076 年	158.4	158.7	160.0	159.4	159.4	159.3	157.5	156.2	155.6	157.1	156.6	155.0
民國 077 年	157.6	158.2	159.1	158.9	157.1	156.1	156.1	154.0	153.5	152.4	153.2	153.3

民國 078 年	153.3	152.0	151.6	150.3	149.2	149.6	150.3	149.0	145.2	143.9	147.7	148.7
民國 079 年	147.6	147.8	146.7	145.3	143.8	144.4	143.4	141.1	136.3	139.3	142.1	142.2
民國 080 年	140.6	139.8	140.5	139.6	139.1	138.8	137.8	137.5	137.3	136.0	135.6	136.9
民國 081 年	135.5	134.3	134.2	132.0	131.6	131.9	132.9	133.5	129.3	129.4	131.5	132.3
民國 082 年	130.7	130.3	129.9	128.5	128.9	126.4	128.7	129.2	128.4	127.8	127.5	126.5
民國 083 年	127.0	125.4	125.8	124.6	123.5	123.8	123.5	120.7	120.3	121.6	122.8	123.2
民國 084 年	120.7	121.2	121.1	119.3	119.5	118.3	119.0	118.7	118.0	118.3	117.8	117.8
民國 085 年	118.0	116.9	117.5	116.1	116.2	115.5	117.3	113.0	113.6	114.1	114.1	114.9
民國 086 年	115.7	114.5	116.3	115.5	115.3	113.4	113.5	113.6	112.9	114.4	114.7	114.6
民國 087 年	113.5	114.2	113.5	113.1	113.4	111.8	112.6	113.1	112.4	111.5	110.4	112.3
民國 088 年	113.0	111.8	114.0	113.2	112.9	112.8	113.5	111.8	111.8	111.1	111.4	112.1
民國 089 年	112.4	110.8	112.7	111.8	111.1	111.3	111.9	111.5	110.0	110.0	109.0	110.3
民國 090 年	109.9	111.9	112.3	111.3	111.4	111.4	111.8	111.0	110.6	108.9	110.2	112.2
民國 091 年	111.7	110.4	112.2	111.1	111.7	111.3	111.3	111.3	111.4	110.8	110.8	111.3
民國 092 年	110.5	112.1	112.4	111.2	111.3	111.9	112.4	112.0	111.7	110.9	111.4	111.4
民國 093 年	110.5	111.4	111.4	110.2	110.3	110.0	108.8	109.2	108.6	108.3	109.7	109.6
民國 094 年	110.0	109.3	108.9	108.4	107.8	107.5	106.2	105.4	105.3	105.4	107.0	107.2
民國 095 年	107.1	108.2	108.5	107.1	106.1	105.6	105.4	106.0	106.6	106.6	106.7	106.5
民國 096 年	106.7	106.3	107.6	106.4	106.1	105.5	105.7	104.4	103.4	101.3	101.9	103.1
民國 097 年	103.7	102.4	103.5	102.4	102.3	100.5	99.9	99.7	100.3	98.9	99.9	101.8
民國 098 年	102.2	103.8	103.7	102.9	102.4	102.5	102.3	100.5	101.2	100.8	101.6	102.0
民國 099 年	101.9	101.4	102.4	101.5	101.7	101.3	101.0	101.0	100.9	100.2	100.0	100.8
民國 100 年	100.8	100.1	100.9	100.2	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。