

## 彰化縣地政士公會 會刊

## 第 243 期

出刊日期：民國 100 年 7 月

目 錄	作者/出處	頁
舊有公有建築之拆除及原地上建築物之新建，得否合併招標？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	6
遺產因遺產稅減徵規定而扣除部分價值後課稅以其核課價值計算抵繳價值 財政部：減徵部分無須併同抵繳	法源編輯室	10
土徵條例草案 徵收土地以市價補償	新頭殼	11
建商圈地都更 居民沒得選擇	台灣立報	12
總統：百公頃社會住宅 抑制北部房價	中央廣播	14
國稅局：不動產業 7 月起大查稅	中國時報	15
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	17
消費者物價總指數(起用日期 100 年 7 月 7 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>

## 舊有公有建築之拆除及原地上建築物 之新建，得否合併招標？

文/劉孟錦律師.楊春吉

### 【問題】

最近接手一個案子，某公有建築要拆除並且要建新的建築物，是在離島，請教是不是可比河川局疏濬的方式，把拆除和販售土方放在同個標案中？

### 【解析】

按有關舊有公有建築之拆除及原地上建築物之新建，是否合併招標？其涉是否符合政府採購法第 6 條第 2 項：「辦理採購人員於不違反本法規定之範圍內，得基於公共利益、採購效益或專業判斷之考量，為適當之採購決定。」所明定「適正裁量」之問題」（註一）。

而所謂適正裁量，須同時符合「須為辦理採購人員所為」（註二）、「須在不違反政府採購法規定之範圍內」（註三）、「須基於公共利益、採購效益或專業判斷之考量」（註四）、「採購決定須適當」（註五）等四項要件，始謂之。

是舊有公有建築之拆除及原地上建築物之新建，得否合併招標？本文認為非不得適正裁量合併招標，蓋「兩者廠商資格均可為綜合營造業（註六），而且兩者有時間上的順序，無法同時分開施工，加上，合併招標可減少因界面所產生之問題，對於採購效率有所增進」之故也；惟合併招標後，採購金額會爆增，土木包工業或丙級綜合營造業或乙等綜合營造業可能會被排除在外（註七），其等將疑義、異議、申訴，機關將徒增處理時間及成本，則須考量（註八）。

另外，要注意的是（一）「兩者」之委託規劃設計監造勞務採購案，仍以「合併招標」為宜，以減少因界面所產生之問題，增進採購效率（二）機關辦理工程採購之採購標的，如屬營造業法第 8 條所載專業工程項目者，依營造業法第 25 條及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」規定，基於增進採購效率，機關應優先考量將專業營造業納入投標廠商資格，不得僅將綜合營造業及土木包工業等得承攬整體性工作之營繕工程廠商納為投標廠商資格，以避免違反政府採購法第 37 條不得當限制競爭之規定（註九）（三）注意內政部 98 年 3 月 25 日台內中營字第 0980801809 號函：「主旨：有關「營造業法第 11 條」規定福建省金門縣、連江縣離島地區毗鄰縣市越區營業執行疑義一案，請查照。說明：一、依本部 97 年 11 月 14 日召開「營造業法第 11 條」有關離島地區毗鄰縣市越區營業執行疑義研商會議紀錄及福建省連江縣政府 98 年 2 月 25 日連工都字第 0980006004 號函辦理。二、查營造業法第 11 條規定：「土木包工業於原登記直轄市、縣（市）地區以外，越區營業者，以其毗鄰之直轄市、縣（市）為限。前項越區營業者，臺北市、高雄市、基隆市、新竹市、臺中市、嘉義市及臺南市，比照其所毗鄰縣（市）；澎湖縣比照高雄縣。」，其立法意旨係為明定土木包工業之承攬工程區域，惟上開條文第 2 項所規定為各直轄市、省轄市及離島地區澎湖縣之越區營業者可比照其所毗鄰縣（市）辦理，合先敘明。三、考量福建省金門縣及連江縣均未與臺灣本島其他縣市毗鄰，致此二縣境內土木包工業之營業區域範圍受限；並為顧及福建省金門縣及連江縣土木包工業之營業權益，及考量金門縣內相關建築材料主要係來自臺灣省高雄地區，且其海、空運可到達；連江縣縣內相關建築材料主要係來自臺灣省基隆地區且其海運亦可到達，故福建省金門縣比照「高雄縣」辦理，福建省連江縣比照「基隆市」辦理。」之意旨。

### 【註解】

註一：按政府採購法之法律原則，從政府採購法第 6 條第 1 項、第 2 項觀之，有「公益原則」、「公平合理原則」、「平等原則」以及「適正裁量原則」等 4 項原則（以下簡稱該 4 項原則或法律原則）；該 4 項原則之適用範圍，91 年 2 月 6 日修正後，業從契約部分，擴大適用範圍至準備招標文件、處理廠商異議申訴、處理履約爭議等事項（91 年 2 月 6 日總統華總一義字第 09100025610 號令修正公布之政府採購法第 6 條修正理由參照），而且政府採購法第 6 條第 1 項、第 2 項僅規定「機關辦理採購」或「辦理採購人員」，並未區分採購類別、採購金額，亦未區分機關或廠商，是該 4 項原則不論是採購金額大小、決標前後、機關或廠商，均有適用，招標規定及採購決定均不得違反之。

註二：（一）所謂辦理採購人員，從立法理由：「鼓勵公務員本於職權勇於任事，不畏懼對採購案做出決定」來看，應含「實際辦理採購基層人員」、「承辦採購課室之主管」以及「機關首長或其授權人員」等而言，以使「公務員」均能本於職權勇於任事，不畏懼對採購案做出決定。當然，如此解釋，也不用擔心範圍太廣，蓋採購決定須適當，而且不得違反政府採購法規定，裁量自有所限制，恣意裁量，將不易發生；縱使發生，亦有採購倫理準則第 10 條等相關規定，得予處理或救濟。採購人員倫理準則第 2 條就採購人員，亦係採廣義之說法，指機關辦理政府採購法採購事項之人員。（二）但裁量之人是否有此專業呢？就公共利益或採購效益是否深刻瞭解其意涵？政府採購專業，是否足以行使裁量？亦須考量。如果，裁量之人無此專業或專業不足，縱係「機關首長或其授權人員」，亦不宜行使該裁量，應尊重有此專業且實際辦理採購之基層人員為是；畢竟基層人員，依規定，至少須採購基礎訓合格，其至少具有一定之採購專業。（三）當然，其裁量也非一定適正，「機關首長或其授權人員」苟發現其裁量不適正，當然應立即請其改正。

註三：換言之，不得違反政府採購法及其子法；至於解釋性行政規則（函示）或統一解釋行政規則，除有違法之虞，宜請示外，仍從之為宜；蓋解釋性行政規則（函示）或統一解釋行政規則，法院雖不受拘束，但仍得審酌予以援用之故也。

註四：（一）公共利益，得參政府採購之法律原則（二）公益原則、平等原則及其實務。（二）採購效益係指採購效率及採購品質，此部分苟能以法律經濟分析的角度去思考及處理，更能說明該裁量，為何有助於採購效率或採購品質之提升？例如有效縮短工期之替代工法的裁量？同等品之核定等。另請參「什麼是採購效率？又如何判斷採購效率之增進或提升？」此文，收錄於【台灣法律網電子書】政府採購法案例實務(三)之「一〇一」。（三）專業判斷，非以有採購法令專業者為限。

註五：是否適當？當然要綜合「採購性質」、「相關法律規定」、「工程慣例」等因素，個案判斷之。

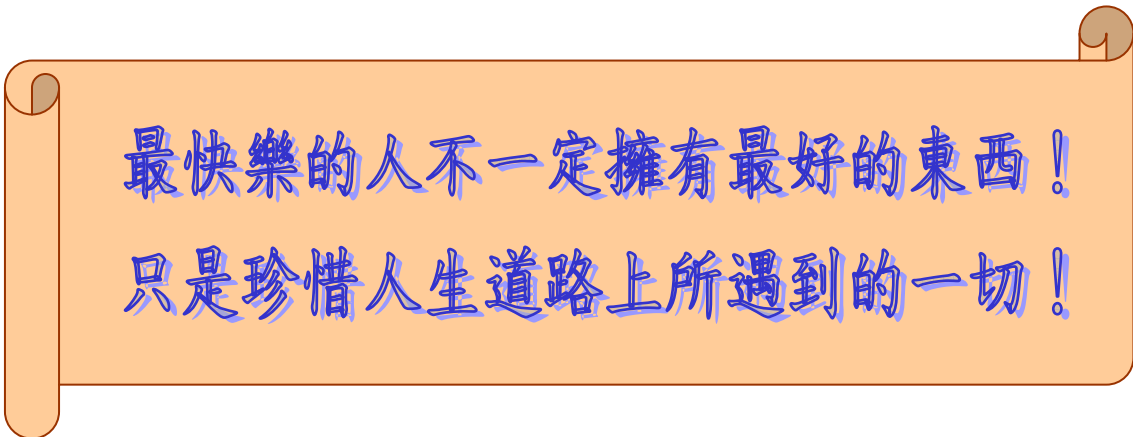
註六：請參中正一分局等市有房屋拆除工程：「十六、廠商資格摘要：丙等(丙級)以上綜合營造業者」、興達漁港第二魚市場危險建築物拆除工程：「內政部登記合格之丙等以上綜合營造業，登記合格之本市（或毗鄰縣市）土木包工業。」、東海大學新建重大工程廠商資格審核標準：「須持有營造業甲等登記證書」、邀請廠商投標訊息：「甲等綜合營造業」等。

註七：內政部 97 年 1 月 21 日台內中營字第 0970800035 號函：「主旨：有關「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」第 3 條及第 4 條執行疑義乙案，請查照。說明：一、依本署 96 年 11 月 30 日研商「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」第 3 條及第 4 條執行疑義會議紀錄辦理。二、查土木包工業得承攬「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」（以下簡稱本辦法）第 2 條所定之造價限額及工程規模之小型綜合營繕工程，惟定作人依營造業法第 44 條規定，如定有承攬資格者，應受其規定之限制；

另土木包工業承攬工程中之專業工程項目如有超出本辦法第 3 條所規定之金額時，土木包工業不得自行施作；至本辦法第 3 條所定金額，除「預拌混凝土工程」乙項依照「專業營造業之資本額及其專任工程人員資歷人數標準表」所定業務範圍（預拌混凝土之泵送、澆置、搗實工程。），係不含材料費外，其餘項目均為含工帶料之費用。三、按營造業承攬工程有無超出其承攬造價限額，仍應以其契約金額為認定基準，且本辦法第 11 條規定係指承攬總額，與承攬限額無涉。」參照。

註八：是是否允許聯合承攬共同投標，也可思考。

註九：行政院公共工程委員會 95 年 11 月 20 日工程企字第 09500450370 號函參照。



最快樂的人不一定擁有最好的東西！  
只是珍惜人生道路上所遇到的一切！

## 實用土地登記案例研析

# 買賣登記

文/鄭竹祐

### 案例一

某甲之A地與某乙之B屋欲共同出賣予某丙，可否訂立同一份買賣契約書辦理登記？

### 【參考法令】

1. 內政部 78 年 3 月 31 日台(78)內地字第 708154 號函  
要旨：相同所有權人之土地及建物併同移轉予同一人所有得免分件申請登記。  
內容：相同所有權人之土地及建物併同移轉予同一人所有，其立約日期不同，如登記申請書列明各原因發生日期者，得免分件辦理登記申請。
2. 內政部 88 年 8 月 19 日台(88)內中地字第 8884312 號函  
要旨：同一移轉案件中，義務人不同之標的同時移轉於同一權利人之情形，如分別訂立契約日期相同者，得免分件辦理。  
內容：按「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 340 頁(五)1.(1)A規定：「同一移轉案件中，各標之物之義務人必須相同。義務人不同之標之物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。」惟查此類案件未以分件方式辦理，於電子處理作業上並無困難，為符簡政便民原則，爰修改上開系統規範增列但書規定為：「…但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。」

### 【解析】

1. 契約之訂立往往因為契約當事人及標之物之不同而有不同之訂立方式，殊值探討，但目前我國之登記機關均已實施地籍資料電腦化，

故倘立約日不同，則無須探討契約當事人及標的物之關係而均應分契分件辦理。

2. 故類此關係均應以相同立約日為前題，茲探討類似題型及作法如下：

- (1) 不同義務人移轉不同標的物予相同權利人：應分契可同伴。
- (2) 不同義務人移轉相同標的物予相同權利人：可同契同伴。
- (3) 不同義務人移轉相同標的物予不同權利人：可同契同伴。
- (4) 相同義務人移轉不同標的物予相同權利人：可同契同伴。
- (5) 相同義務人移轉不同標的物予不同權利人：應分契分件。
- (6) 相同義務人移轉相同標的物予不同權利人：可同契同伴。
- (7) 不同義務人移轉不同標的物予不同權利人：應分契分件。

3. 前述之類型，舉例如下：

- (1) 甲之 A 地與乙之 B 地欲共同出賣予丙，屬不同義務人移轉不同標的物予相同權利人之情形，應訂立不同之契約，但可置於同一收件號辦理。
- (2) 甲乙共有一 A 地，權利範圍各 1/2，欲共同出賣予丙，屬不同義務人移轉相同標的物予相同權利人之情形，可訂於同一份契約辦理即可。
- (3) 甲乙共有一 A 地，權利範圍各 1/2，欲共同出賣予丙、丁，屬不同義務人移轉相同標的物予不同權利人之情形，可訂於同一份契約辦理即可。
- (4) 甲之 A 地與 B 地欲出賣予丙，屬相同義務人移轉不同標的物予相同權利人之情形，可訂於同一份契約辦理即可。
- (5) 甲有 A、B 二地，A 地欲出賣予丙，B 地欲出賣予丁，屬相同義務人移轉不同標的物予不同權利人之情形，非但要分開訂立契約，且要分別收件辦理。
- (6) 甲之 A 地欲出賣予丙、丁各 1/2，屬相同義務人移轉相同標的物予不同權利人之情形，可訂於同一份契約辦理即可。
- (7) 甲之 A 地欲出賣予丙，乙之 B 地欲出賣予丁，屬不同義務人移轉不同標的物予不同權利人之情形，非但要分開訂立契約，且要分別收件辦理。

4. 地政士之所得課稅總額，係以收件號數為計算基礎，故如能置於同



一收件號數中辦理時，應儘可能置同一收件號數中辦理，始可節稅。

### 【解答】

本案屬不同義務人移轉不同標的物予相同權利人之行為，如立約日相同，可分契同伴辦理。

### 案例二

某甲之A地欲出賣予某乙，某丙之B地欲出賣予某丁，如立約日相同，可否將二份契約書置於同一案件中辦理？

### 【參考法令】

#### 1. 內政部 89 年 11 月 24 日台(89)內中地字第 8971943 號函

要旨：同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。

內容：一、按本部 88 年 8 月 19 日台 88 內中地字第 8884312 號函修改「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 340 頁(五)1.(1)A 規定：「同一移轉案件中，各標的物之義務人必須相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。但如分別訂立契約書且訂約日期相同者，不在此限。」在案，與本案同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人之情形尚屬有別。又查此類案件倘未予分件，實務執行上有以下之困擾：(一)申請人如要求依權利人承買不同標的物而分開計徵規費、開立規費聯單時，易造成核算登記規費之不便及錯誤。(二)因權利人不同或人數過多，所應檢附之證明文件各異、數量繁多，不僅裝訂不易，且對於審查、登錄、校對等登記作業之流程與品質造成影響。二、綜上，同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因係屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。

**【解析】**

同案例一。

**【解答】**

本案屬不同義務人移轉不同標的物予不同權利人之情形，因屬個別不同之法律行為，雖立約日相同，亦應分契分件辦理。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)



## 最新時事園地

# 遺產因遺產稅減徵規定而扣除部分價值 後課稅以其核課價值計算抵繳價值 財政部：減徵部分無須併同抵繳

財政部昨（七）日表示，被繼承人的遺產因遺產稅減徵規定而扣除部分價值後課稅，稽徵機關核課遺產稅的價值，應屬未扣除部分，其抵繳價值的計算，依遺產及贈與稅法施行細則第 46 條第 1 項規定，以其核課遺產稅的價值計算為準；至扣除部分，應無須併同抵繳。

財政部說明，被繼承人死亡前六年至九年內繼承的財產、華僑遺產中經審定的投資額及遺產中水源特定區土地等，是遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 7 款、華僑回國投資其經審定之投資額課徵遺產稅優待辦法第 2 條及水源特定區土地減免土地增值稅贈與稅及遺產稅標準第 3 條等規定就該財產扣除一定百分比後計稅，所以稽徵機關核課遺產稅的價值，應屬未扣除部分的價值，如納稅義務人申請以該部分抵繳時，依遺產及贈與稅法施行細則第 46 條第 1 項規定，應以其核課價值計算抵繳價值。至扣除部分，其扣除利益仍歸納稅義務人所有，應無須併同整筆財產抵繳移轉為國有。

財政部進一步舉例說明，被繼承人所遺留易於變價及保管的土地，為其死亡前六年繼承自父親的遺產，若該筆土地價值為一百萬元，經依法扣除其持分百分之八十後計稅，則其核課遺產稅的價值為二十萬元，納稅義務人申請以該核課部分，即持分百分之二十抵繳時，其抵繳價值即為二十萬元，至於其餘原扣除的持分百分之八十部分，仍歸納稅義務人所有，無須併同抵繳。另抵繳的標的物為折舊或折耗性的財產，依遺產及贈與稅法施行細則第 46 條第 2 項規定，應扣除繼承發生日或贈與日至申請抵繳日的折舊或折耗額。

此外，參照財政部 94 年 10 月 24 日台財稅字第 09404560770 號釋示，被繼承人死亡前買進公共設施保地，到死亡時尚未辦理完成移轉登記，所遺留請求移轉登記公共設施保留地的權利，經查可以實際成交價低於公告土地現值者，以實際成交價估算債權價額，確無法查得者，債權價額以公告土地現值估算。因債權係屬課徵標的物，納稅義務人以債權申請抵繳，其抵繳價值的計算，依遺產及贈與稅法施行細則第 46 條第 1 項規定，應以核課遺產稅的價值為準。

(資料來源：法源編輯室 2011-06-08)



## 土徵條例草案 徵收土地以市價補償

內政部部務會報通過「土地徵收條例」部分條文修正草案，規定被徵收的土地應按照市價給予補償。此外，草案中也增訂了「大埔條款」，未來因區段徵收領取現金補償者，可以改成申領抵價地。

去年苗栗大埔科學園區及中科四期二林園區土地徵收案，引發社會各界對於土地徵收條例的關注與討論。內政部特別在昨天下午通過「土地徵收條例」部分條文草案。

依現行法令規定，土地徵收得按照公告土地現值加成補償。內政部表示，仍有部分被徵收人認為徵收價格與市價有所差距，經內政部多次邀請專家學者會議討論，決定將徵收價格由原以公告土地現值加成補償方式，改由按市價給予徵收補償，以充分保障人民的權益。

土地徵收條例部分條文修正草案的重點，包括：被徵收的土地以市價徵收；明定需用土地人在申請徵收前，必須就徵收計畫個別情形評估其興辦事業之公益性；規定地方政府在 3 個月內若未將補償費存入保管專戶者，應屬徵收失效；增訂需用土地人應訂定安置計畫，以加強被徵收所有權人生存權及工作權的保障；以及修正已領取現金補償者可再申請改為領抵價地之規定等。

內政部長江宜樺表示，未來徵收土地在程序上將更為完備，需用土地人除必須說明其公益性理由，也要提出被徵收人的安置計畫。此外，為了進一步保障被徵收人的權益，草案也規定因區段徵收領取現金補償者，可以改成申領抵價地。

他強調，土地徵收條例修正草案，不僅正面回應社會各界對於改革土地徵收制度的期待，也將使未來的土地徵收更符合公益性及必要性。

而為了保護農地，草案中也規定了位於特定農業區的農牧用地，及國營事業的優良農地，除因國防、交通、公用事業、水利事業、公共衛生及環境保護事業所必須，或經行政院核定之重大建設所需者外，不得納入徵收範圍。

(資料來源：新頭殼 2011-06-17)



## 建商圈地都更 居民沒得選擇

內政部營建署 27 日召開「民間都市更新聯合輔導會」，提供跨部會平台，為民間建設公司解決都市更新推動時面臨的問題。會議拒絕民眾參與，引發都市更新受害者不滿，認為營建署與建商閉門會議，而利益相關的民眾卻不得其門而入，根本是黑箱作業。

### 輔導會民眾無法旁聽

都市更新受害者聯盟一大早赴營建署抗議，要求營建署說明民眾為何無法進場參與會議，出面接受民眾陳情的副署長許文龍僅表示絕對沒黑箱作業，他們會接受民眾意見，至於民眾能否進場發言的問題則不置可否。

之前台北市議會曾針對台北市都市更新推動提出質疑，要求市政府執行拆除釘子戶，加速推動都市更新。之後媒體點名士林文林苑將在 8 月強制拆除，當地反對都市更新的王家 10 口人相當驚懼。

▲都市更新受害者 27 日在營建署大門口集結抗議，要求官員出面

說明民眾為何無法進入「都市更新聯合輔導會」，副署長許文龍並沒有正面回應抗議民眾，只有表示會議沒有黑箱作業，民眾的聲音都會被接受。

住戶王廣樹表示，多次會議中，王家明確表達不願都更的態度，但建商完全不理會，都市更新程序就這樣走完。由於整個案子充滿疑慮，包括消防法規部份，6 樓以上建築需有 4 米通道，但文林苑都市更新後樓高 15 層，卻僅有 3.2 米的通道，後巷更只有 2.6 米，根本不夠消防車進入。

王廣樹曾質疑，建商提供的書面資料中，標示後巷有 6 米寬，但實際上僅 2.6 米，為何消防局還讓它通過。台北市都更處處長林崇傑表示，文林苑的案子已結束審議程序，王家所提的消防安全等問題，都是經過專業單位認可。目前建商根據都市更新條例第 36 條要求市政府代為拆遷，而協調會議也從去年開到今年，「該協調的都協調完了，只剩最後的程序。」

記者進一步追問，最後一道程序是指強制拆除嗎，林崇傑表示，是為了協助同意都更、目前在外租屋的住戶有個好的結果。

雖然文林苑一案因為王家不同意都更而持續延宕，但王廣樹表示，文林苑的基地面基本來就不是一個完整方塊，而王家緊臨道路，並非位於基地中央，即使不將王家納入都市更新範圍，建商仍然可以進行都更，如果建商願意將王家劃出都更範圍，早就可以順利進行。

▲內政部營建署針對建商召開輔導會，民眾卻無法旁聽，都更受害者聯盟要求營建署出面說明，並希望政府聆聽民情全面檢討都更法令帶來的各地社區爭議。

眼見王家恐面臨拆遷，都市更新受害者聯盟研究員陳虹穎表示，不論是營建署或是台北市政府，都表示都市更新由多數人決定，卻沒有正視整個案子的問題。住戶之一的王耀德也質疑，多數決可以無限上綱嗎？都更條例難道是圈地令，建商圈了那塊就非得都更不可嗎？

### 公權力助建商拆房

由於都市更新條例中的第 36 條規定，權利變換範圍內的建築物，

權利人、管理人或使用人需在實施者公告後 30 日內自行拆除或遷移，屆期不折不遷者，實施者得向地方主管機關申請代為執行拆遷。

這項由公權力代為執行拆遷工程的條文，被稱為「釘子戶」條款，許多不願都市更新的住戶很氣憤，認為政府根本是建商的圍事，幫忙出面解決問題。

律州聯合法律事務所律師蔡志揚表示，大法官多次解釋，強制拆除和徵收應該是在符合「公益性」，且必須是「最後手段」才得以施行。但都市更新讓建商獲利，不符合公益原則，文林苑這個案子，只要將王家土地劃出都更範圍即可，並非沒有替代方案，但王家卻面臨強拆威脅，也不符合最後手段原則。

由於營建署指針對建商召開輔導會，但民眾無法進入旁聽，讓這些因都市更新而財產受到威脅的住戶感到憤怒，要求營建署出面回應。之後副署長許文龍出面表示將會把民眾的意見帶回，他強調營建署並無黑箱作業。語畢隨即進入營建署內繼續開會。

(資料來源：台灣立報 2011-06-28)



## 總統：百公頃社會住宅 抑制北部房價

馬英九總統今天(29 日)與五院院長茶敘時表示，行政院正規劃在淡海新市鎮興建百公頃以上的社會住宅，以抑制北部飆漲的房價。另外，對於多項歷史性法案的通過，馬總統也特別感謝立法院長王金平的幫忙，他請王金平繼續留立法院，領導國會。

馬英九總統 29 日與五院院長例行茶敘，向五院院長詳細說明近來政府的各項重要施政成果。馬總統特別提到，社會救助法 7 月 1 日就要上路，在放寬貧窮線之後，低收入戶及中低收入戶占全國人口的比例，將增加至 3.7%，受照顧人數可增加至 86 萬人，是有史以來最大規模的社會救助改革。

馬總統還說，針對社會住宅問題，政府近期將彙整出單一的包裹方案，讓民眾了解政府短中長期的措施。總統指出，行政院正規劃在淡海新市鎮興建百公頃以上的社會住宅，要以量制價，抑制北部房價飆漲。總統：『(原音) 行政院在淡海新市鎮，超過 100 公頃的土地，作為一個新的市鎮來開發，這樣就可以透過大量供應，把台北市、新北市的房價壓下來，光靠奢侈稅效果還是有限，還是要透過供給面抑制，使北部地區房價不致於過度攀升，也讓需要房子的人能購買得到。』

馬總統並表示，中常會已經通過他跟行政院長吳敦義參選第 13 任總統，他感謝蕭萬長副總統謙沖為懷，決定不再爭取連任，他也公開請立法院長王金平幫忙繼續留在國會領導。總統：『(原音)我們也特別希望王院長能夠幫忙，在立法院繼續領導，在立法院還沒有第二人能像他一樣這麼熟悉議事規則，並且跟各方融洽相處。』

馬總統說，立法院在這段期間能夠通過多項歷史性的法案，跟王金平運籌帷幄、提供資訊有很大的關係。

(資料來源：中央廣播 2011-06-29)



## 國稅局：不動產業 7 月起大查稅

繼針對預售屋買賣與房屋交易所得大查稅後，國稅局預計自七月起要針對不動產相關業者進行查稅，一旦被查到逃漏稅等狀況，最高將罰一倍。

國稅局官員呼籲不動產相關業者，應自行審視帳冊資料，如有未開發票、虛報進項稅額、虛設行號避稅、申報土地免稅額偏高及漏進、漏銷等狀況，儘速至國稅局補報、補繳漏稅款。只要在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，主動向國稅局補報補繳稅款並加計利息將不必受罰。

國稅局官員指出，不動產業者最常發生的逃漏稅情節，就是與地主合建後出售房地，卻把售屋的廣告費用，全列入自己的支出來扣抵收入，沒有依比例和地主分攤，規避營業稅、營所稅。



此外，財政部官員特別指出，雖然「合建分售」的地主將可排除在奢侈稅課徵範圍內，但將以加強查稅方式，追查是否有建商「真股東」利用「假地主」名義，以不合常規交易方式，規避營業稅營所稅。

官員解釋，很多中南部建商採取與地主合建分售的房地產買賣形態，但根據查核經驗，部分不肖建商利用土地交易免稅的規定，找親戚朋友當「人頭地主」，並把合建分售的獲利都算在土地上，使房屋買賣扣除建造成本後，幾乎不用繳稅。

國稅局官員表示，將特別注意不動產買賣是否有刻意拉高土地比例，使申報土地交易免稅額偏高的狀況，也會特別針對「人頭地主」進行查稅，以促進賦稅公平，並遏止炒房歪風。

(資料來源：中國時報 2011-06-20)



個性創造了命運。  
習慣變成了個性。  
行動變成習慣。  
生命的多少，  
在於你珍惜了多少。



**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

### 印花稅大額憑證繳款書可自行列印繳納

彰化縣地方稅務局表示，自 100 年 8 月 1 日起，經核准使用網路申請開立「印花稅大額憑證應納稅額繳款書」之納稅人，可自行至該網路平台列印繳款書，節省等候收受或領取繳款書時間。

該局進一步表示，近來政府積極推動 E 化作業，為提供民眾更便利的服務，財政部修正「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」，自 100 年 8 月 1 日起申請網路開立大額繳款書者，除於全年每日 24 小時皆可運用該平台辦理申報外，更可自行列印繳款書。如應納稅額在 2 萬元以下者，納稅人可至全家、統一、萊爾富及 OK 等 4 大便利超商繳納，免到金融機構代收稅款處排隊等候繳納，既省時又方便，納稅人可多加利用。

### 房屋有部分做營業使用， 地價稅可申請自用住宅優惠稅率？

日前接獲民眾陳先生來電詢問，其房屋部分供營業使用，部分供住家使用，可否申請自用住宅優惠稅率。

彰化縣地方稅務局表示，房屋部分供營業使用部分供住家使用，如符合自用住宅條件，可以依房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅優惠稅率及一般用地稅率課徵地價稅。在此並提醒納稅人，地價稅自用住宅應於每年(期)地價稅開徵 40 日前（即 9 月 22 日）提出申請，逾期申請者，自申請之次年(期)開始適用，已核定適用特別稅率而用途未變更者，免逐年提出申請。

## 稅務專欄

## 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

### 房屋稅如何課徵？

彰化縣地方稅務局表示：依據房屋稅條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定，各地方稅稽徵機關係依據各直轄市、縣（市）不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值以課徵房屋稅。不動產評價委員會評定之項目包括房屋構造標準單價、折舊率及地段率，前述三個項目每三年應重行評定一次。

稅務局表示，房屋稅是以房屋現值為稅基，乘以按實際使用情形所適用的稅率核課，與房屋的市價無關。房屋稅的計算公式為：房屋稅=房屋稅構造標準單價×面積×(1-折舊率×經歷年數)×地段率×稅率。而房屋稅率分為住家用 1.2%、營業用 3%、非住家非營業用 2%；房屋不論是自己住或出租供他人當住家使用，都可按住家用稅率課徵房屋稅；如做營業或營業倉庫使用，就必須按營業用稅率課徵。因此營業用房屋稅率與住家用稅率差距頗大，又房屋稅是按月核課，房屋使用情形如有變更，納稅義務人應儘速於變更日起 30 日內向稅捐機關申請改課；申請變更日期在當月 15 日以前，當月份起就可適用變更後稅率，但在當月 16 日以後才申請變更者，就只能自次月份起適用變更後稅率。



### 「贈與」

#### 不適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅

彰化縣地方稅務局表示：土地出售以買賣方式且符合自用住宅用地條件者，可申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅；但土地如以「贈與」方式移轉所有權，縱使符合按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之規定，仍不得按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

依稅法規定，土地所有權人「出售」其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 公畝部分，或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅就該部分之土地漲價總數額按 10%徵收之，至於何謂「出售」？依照財政部的解釋並不包括「贈與」。故贈與移轉並非出售，而且納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以不能適用自用住宅用地優惠稅率 10%核課土地增值稅。

#### 欠稅經限制出境，辦理分期繳納，可否解除？

彰化縣地方稅務局表示，納稅義務人因欠繳稅捐遭稽徵機關限制出境後，雖向行政執行處辦理分期繳納，但在稅款未繳清前，仍無法解除出境限制。

該局特別提醒，納稅義務人常誤認欠稅被限制出境，只要向行政執行處辦理分期繳納或先繳納部分稅款，使欠稅未達限制出境金額標準，即可辦理解除出境限制，這是錯誤觀念，因為依稅捐稽徵法第 24 條規定，須繳清全部欠稅及罰鍰，或向稅捐稽徵機關提供相當擔保後，才可以解除出境限制。

## 無償供公眾通行作道路使用之私有土地， 可申請減免地價稅

彰化縣地方稅務局表示，私有土地，若無償提供公眾通行作道路使用，只要其不屬於建造房屋應保留之法定空地，即可向土地所在地之稅捐稽徵機關提出減免地價稅的申請。

該局指出，凡符合上述減免條件而未提出申請之納稅義務人，請記得於本年度地價稅開徵 40 日(即 9 月 22 日)前提出減免之申請，若錯過申請期限，將自申請之次年期才可以適用。如果您所持有的土地屬分別共有者，須每一共有人皆需提出申請，該筆土地才可以全部免徵地價稅；未提出申請者，即使該筆土地使用情形符合減免規定且其他共有人已申請核定免徵地價稅在案，依然無法據以核定減免。

該局特別提醒納稅義務人，已核准減免地價稅之土地，如用途未變更，以後免再提出申請；惟若減免原因、事實消滅，請即向土地所在地之稅捐稽徵機關申報恢復徵稅，以免被補稅、處罰。



### 地價稅自用住宅優惠稅率， 戶籍遷出當心補稅又受罰

一般民眾如已享用自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅，要特別注意戶籍遷出可能會喪失自用優惠稅率的適用，且可能遭到補稅及受罰。

彰化縣地方稅務局表示：地價稅自用住宅用地優惠稅率必需要有土地所有權人本人、配偶或直系親屬於該地辦妥戶籍登記，如民眾因某些需要將戶籍全戶遷出，要於戶籍遷出後30日內向該局申報改按一般用地稅率課徵地價稅，未自動申報則會遭到補稅及受罰。在您享受權益的同時，該注意的規定您不可不知，疏忽的代價，就是瘦了您的荷包。



## 消費者物價總指數

中華民國 100 年 6 月 起用日期：100 年 7 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	927.0	920.7	906.7	907.4	906.7	891.6	865.0	820.7	795.8	808.4	831.5	833.5
民國 049 年	825.1	807.1	779.0	744.5	747.6	726.8	721.0	690.8	682.0	688.1	687.3	699.8
民國 050 年	698.4	685.5	685.5	680.3	679.9	679.9	682.9	674.7	665.1	660.2	665.9	672.2
民國 051 年	676.9	668.8	671.4	668.4	659.8	663.5	673.9	667.2	651.4	639.7	648.2	653.0
民國 052 年	647.1	646.7	644.7	640.9	646.7	652.2	660.2	659.0	639.0	639.7	647.5	649.0
民國 053 年	648.2	647.5	649.4	653.8	651.0	656.6	661.4	654.6	645.5	635.6	636.7	645.1
民國 054 年	653.8	655.8	658.2	655.8	652.2	649.0	648.2	644.4	641.3	646.7	645.1	641.3
民國 055 年	642.8	652.2	653.0	648.6	647.5	632.2	631.5	634.8	621.6	617.7	625.9	630.7
民國 056 年	625.9	614.5	625.2	626.3	624.1	619.1	611.0	612.4	606.2	609.3	609.9	604.1
民國 057 年	601.4	605.8	603.8	579.3	575.9	565.9	556.8	542.7	551.1	547.4	558.2	569.8
民國 058 年	565.0	557.7	559.7	557.1	563.5	558.5	547.1	536.2	536.8	492.2	514.4	538.6
民國 059 年	544.6	535.7	532.8	529.9	532.8	536.8	528.0	512.9	500.2	507.8	514.1	519.1
民國 060 年	510.0	511.9	514.4	515.6	514.9	514.9	514.6	506.1	506.4	502.8	504.2	505.7
民國 061 年	512.9	502.3	503.3	502.8	500.5	495.4	490.9	474.2	475.6	494.9	501.2	492.7
民國 062 年	505.9	498.6	500.2	492.9	486.6	481.6	468.2	458.2	439.6	407.4	399.5	397.2
民國 063 年	361.7	314.1	309.8	311.9	314.4	315.5	311.4	308.0	298.4	298.9	294.7	296.5
民國 064 年	299.2	298.9	301.4	299.4	299.2	292.7	292.7	291.6	291.9	288.2	290.5	295.7
民國 065 年	290.8	289.7	287.4	286.7	288.2	289.4	288.1	286.0	286.3	287.9	288.5	285.4
民國 066 年	281.7	277.2	278.3	276.2	275.0	266.6	266.3	255.0	258.7	261.5	266.0	267.4
民國 067 年	262.9	260.9	260.6	255.8	256.0	256.3	257.0	252.4	248.5	246.4	247.3	248.4
民國 068 年	247.5	246.4	243.1	238.3	236.3	233.9	231.8	226.0	218.9	219.4	222.6	220.7
民國 069 年	212.1	208.0	206.9	205.8	202.0	196.7	195.4	191.0	183.9	180.7	180.5	180.6
民國 070 年	172.9	170.0	169.2	168.6	169.2	167.6	167.0	165.4	163.4	164.3	165.4	165.6
民國 071 年	164.5	165.1	164.7	164.2	163.2	162.9	163.0	158.2	159.7	161.0	162.3	161.7
民國 072 年	161.6	160.1	159.4	158.7	159.8	158.6	160.4	160.5	160.0	160.1	161.4	163.6
民國 073 年	163.5	161.9	161.5	161.2	159.2	159.4	159.8	159.2	158.7	159.3	160.2	161.0
民國 074 年	160.9	159.6	159.6	160.3	160.9	161.1	160.9	161.6	159.0	159.2	161.4	163.1
民國 075 年	161.6	161.2	161.2	160.8	160.6	160.2	160.6	159.7	155.7	156.0	158.3	158.9
民國 076 年	159.4	159.7	161.0	160.4	160.4	160.2	158.4	157.1	156.6	158.0	157.6	155.9

民國 077 年	158.5	159.1	160.1	159.8	158.1	157.1	157.1	154.9	154.4	153.3	154.1	154.2
民國 078 年	154.2	152.9	152.5	151.2	150.1	150.5	151.2	149.9	146.1	144.7	148.5	149.6
民國 079 年	148.5	148.7	147.6	146.2	144.7	145.2	144.3	141.9	137.1	140.2	142.9	143.0
民國 080 年	141.5	140.6	141.3	140.4	139.9	139.6	138.6	138.3	138.1	136.8	136.4	137.7
民國 081 年	136.3	135.1	135.0	132.8	132.4	132.7	133.7	134.3	130.1	130.2	132.3	133.1
民國 082 年	131.5	131.1	130.7	129.2	129.7	127.2	129.4	130.0	129.2	128.6	128.3	127.3
民國 083 年	127.8	126.2	126.5	125.4	124.2	124.5	124.3	121.4	121.1	122.4	123.5	124.0
民國 084 年	121.4	122.0	121.8	120.1	120.3	119.0	119.7	119.4	118.7	119.0	118.5	118.5
民國 085 年	118.7	117.6	118.3	116.7	116.9	116.2	118.0	113.6	114.3	114.7	114.8	115.6
民國 086 年	116.4	115.2	117.0	116.2	116.0	114.1	114.2	114.3	113.6	115.1	115.4	115.3
民國 087 年	114.2	114.8	114.2	113.8	114.1	112.5	113.2	113.8	113.1	112.2	111.1	112.9
民國 088 年	113.7	112.5	114.7	113.9	113.6	113.5	114.2	112.5	112.4	111.8	112.1	112.8
民國 089 年	113.1	111.5	113.4	112.5	111.8	111.9	112.5	112.2	110.6	110.6	109.6	110.9
民國 090 年	110.5	112.6	112.9	112.0	112.0	112.1	112.4	111.7	111.2	109.6	110.9	112.8
民國 091 年	112.4	111.0	112.9	111.8	112.3	112.0	112.0	112.0	112.1	111.5	111.5	112.0
民國 092 年	111.2	112.8	113.1	111.9	112.0	112.6	113.1	112.7	112.3	111.5	112.0	112.0
民國 093 年	111.2	112.0	112.1	110.8	110.9	110.7	109.4	109.9	109.3	108.9	110.3	110.3
民國 094 年	110.6	109.9	109.6	109.1	108.4	108.1	106.9	106.1	105.9	106.0	107.6	107.9
民國 095 年	107.8	108.8	109.2	107.7	106.8	106.3	106.0	106.7	107.3	107.3	107.4	107.2
民國 096 年	107.4	107.0	108.2	107.0	106.8	106.1	106.4	105.0	104.0	101.9	102.5	103.7
民國 097 年	104.3	103.0	104.1	103.0	103.0	101.1	100.5	100.3	100.9	99.5	100.5	102.4
民國 098 年	102.8	104.4	104.3	103.5	103.0	103.1	102.9	101.1	101.8	101.4	102.2	102.7
民國 099 年	102.5	102.0	103.0	102.1	102.3	101.9	101.6	101.6	101.5	100.8	100.6	101.4
民國 100 年	101.4	100.7	101.6	100.8	100.6	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。

