

彰化縣地政士公會 會刊

第 244 期

出刊日期：民國 100 年 8 月

目 錄	作者/出處	頁
已寄出移轉證明書辦理過戶中，執行處可否撤銷原拍定重新拍賣？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	3
被繼承人死亡後才判決確定遺產 國稅局：應於確定日起 6 個月內補申報	法源編輯室	5
農地強制徵收惹爭議 營建署：相關修正草案會在 3 個月內送交立法院	法源編輯室	6
想避土增稅 反被奢侈稅套牢	中央社	7
觀察房市量變是否引發價跌	中央社	7
農地免徵土增稅 即免奢侈稅	工商時報	10
住宅法草案	中國時報	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 7 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>

已寄出移轉證明書辦理過戶中，執行處可否撤銷原拍定重新拍賣？

文/劉孟錦律師.楊春吉

【問題】

共有土地部分持分拍賣，已由其中一共有人拍定取得，執行處並已寄出移轉證明書辦理過戶中；今他共有人向執行處異議表示未接獲通知，執行處可否撤銷原拍定重新拍賣？

【解析】

按「當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事（編按：所謂其他侵害利益，係指執行方法以外之其他侵害而言，最高法院 20 年抗字第 166 號判例參照），得於強制執程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。」固為強制執行法第 12 條第 1 項定有明文，惟執程序一經終結，除執程序所為之拍賣有無效原因，不能發生移轉所有權之效力（惟此乃指再抗告人仍得於執程序終結後是否另行主張實體法上之權利之問題，最高法院 99 年度台抗字第 376 號民事裁定參照；換言之，得依強制執行法第 12 條聲請或聲明異議者，僅以程序上之事由為限，實體上之事由，應另提起民事訴訟以資救濟，不得依強制執行法第 12 條之規定聲明異議，最高法院 95 年度台抗字第 760 號民事裁定參照）外，即不容再有所主張（最高法院 37 年上字第 7672 號判例參照）。

又所謂執程序一經終結，從最高法院 95 年度台抗字第 643 號民事裁定：「查第三人○○股份有限公司（下稱○○公司）係於九十五年一月二十日聲明應買上開執行標的物，且於為執行法院之高雄地院

准其應買後繳足全部價金，高雄地院乃發給不動產權利移轉證書，該權利移轉證書業於九十五年四月十七日合法送達於○○公司，有不動產權利移轉證書及送達證書等可稽（見高雄地院執行卷第三宗），前開執行標的物执行程序應已終結，此後高雄地院無從依相對人之聲明異議撤銷或更正已經終結之执行程序。」、95 年度台抗字第 622 號民事裁定：「原法院認再抗告人固於九十五年四月二十六日對執行法院除去其對系爭房屋租賃權之處分，聲明異議，惟該房屋於翌日即由第三人林○○等人拍定，並經執行法院發給權利移轉證書，执行程序業已終結，該院以裁定駁回再抗告人之聲明異議，並無不合，以裁定駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形，且亦無所涉及之法律見解具有原則上重要性之情事。再抗告人提起再抗告，不應許可。」、95 年度台抗字第 181 號民事裁定：「查執行法院拍賣債務人邱○○所有系爭土地，於九十三年八月十七日即由再抗告人以新台幣三百零五萬六千元拍定，且再抗告人於同年九月一日亦已取得執行法院所發給之權利移轉證書，並於同年月三日完成系爭土地所有權移轉登記，有拍賣筆錄、權利移轉證書、送達證書及土地登記謄本等件足憑，自應認系爭土地之拍賣程序已經終結」、臺灣高等法院 99 年度抗字第 834 號民事裁定：「在拍賣不動產情形，係以買受人領得執行法院發給之權利移轉證書時，強制执行程序即告終結，初無仍許聲明異議之餘地(司法院院字第 2776 號之(一)(六)(七)解釋文意旨參照)。」等觀之，在拍賣不動產情形，係以買受人領得執行法院發給之權利移轉證書時，強制执行程序即告終結，初無仍許聲明異議之餘地。本案執行處，即已寄出移轉證明書辦理過戶中，強制执行程序即告終結，應無仍許聲明異議之餘地。



實用土地登記案例研析

買賣登記

文/鄭竹祐

【案例】

某甲之土地經債權人某乙申請法院為假扣押查封登記，問於該假扣押未塗銷前，某乙可否持憑法院判決書辦理所有權移轉登記取得所有權？

【參考法令】

1. 內政部 86 年 7 月 2 日台(86)內地字第 8606368 號函

要旨：假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義人係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。

內容：案經函准司法院秘書長 86 年 6 月 16 日(86)秘台廳民二字第 04339 函略以：「84 年 7 月 12 日修正發布之土地登記規則第 129 條第 1 項前段規定：『土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記』。其就假扣押部分規定之目的係在禁止債務人就假扣押標的物為任意處分，以免妨礙假扣押之執行效果。如假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義者係同一人，對假扣押之執行效果自無妨礙，於無其他債權人併案查封或調卷拍賣之情況下，似屬土地登記規則第 129 條第 1 項第 4 款所定『其他無礙禁止處分之登記』之範疇。」（按：原土地登記規則第 129 條修正後為第 141 條）

2. 內政部 89 年 9 月 14 日台(89)內中地字第 8917622 號函

要旨：假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義係同一人者，得檢附無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件申辦登記。

內容：一、案經函准司法院秘書長 89 年 8 月 25 日(89)秘台廳民二字第 13284 號函略以：「按倘假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義者係同一人，且無其他債權人併案查封或調卷拍賣之情形，即屬土地登記規則第 129 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定之情形，…」。

二、本部同意上開司法院秘書長意見。則本案假處分債權人○○銀行雖取得假處分之標的物終局判決之執行名義，仍應檢具法院民事執行處核發之「查無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書」，方能依判決主文辦理登記。(按：原土地登記規則第 129 條修正後為第 141 條)

【解析】

1. 假扣押及假處分均係限制登記之一種，對債權人而言，二者請求之目的雖不同，但限制登記名義人處分其土地權利之效果卻係相同的。
2. 依土地登記規則第 141 條規定，土地雖經假處分登記，但如依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利為原假處分登記之債權人者，仍可辦理登記。申請登記時應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，以確認並無妨礙其他債權人之執行效果。
3. 至假扣押之債權人如已取得終局判決之執行名義，亦可檢具查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件者，顯亦無影響其他債權人執行效果之行為，應可視為係屬「其他無礙禁止處分之登記」而准予辦理。

【解答】

某乙係某甲假扣押登記之債權人，亦為該法院判決之執行名義人，倘某乙得檢具查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，則表示並未影響其他債權人之執行效果，故得許其辦理所有權移轉登記取得所有權。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

最新時事園地

被繼承人死亡後才判決確定遺產 國稅局：應於確定日起 6 個月內補申報

財政部台北市國稅局昨（十）日表示，遺產稅納稅義務人如果有在被繼承人死亡後，才判決確定的財產者，應該要從判決確定日起六個月內補申報遺產稅，如果沒有申報的話，除了會追繳以外，還會依照遺產及贈與稅法第 45 條漏報或短報的規定，處漏稅額二倍以下的罰鍰。

遺產稅的納稅義務人常遇見，再經過判決確定以後才能決定是否屬於被繼承人的財產，而這時候，被繼承人已經死亡，對此台北市國稅局即表示，該類在被繼承人死亡後，才經由法院判決確定財產歸屬的遺產，應該要在判決確定日起六個月內，補申報遺產稅，不然被查獲的話，除了要補徵稅額以外，還要以照漏報遺產稅來進行處罰。

而根據台北市國稅局舉例，如果被繼承人擁有一筆借名登記在第三人名下的土地，而雙方已經針對該土地進行司法上的訴訟，但是被繼承人卻在九十五年六月間死亡，而死亡後，繼承人依然繼續與其進行訴訟，並且在九十九年九月經由法院判決要將土地移轉登記為繼承人共同共有確定以後，繼承人即應該要在確定日起六個月內進行補申報遺產稅，但是如果無法在期限內申報的話，可以再多延長三個月。

參照遺產及贈與稅法第 23 條第 1 項本文規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡日起六個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關辦理遺產稅申報；同法第 26 條第 2 項規定，遺產稅或贈與稅納稅義務人具有正當理由不能如期申報者，申請延長期限以三個月為限；此外財政部 79 年 2 月 1 日台財稅字第 780347600 號函也說明了，被繼承人死亡後始判決確定為其所有的土地應自判決確定日起六個月補報遺產稅。

（資料來源：法源編輯室 2011-07-11）

農地強制徵收惹爭議 營建署：相關修正 草案會在 3 個月內送交立法院

內政部營建署署長昨（十五）日表示，針對農民所抗議的強徵農地以及徵收的必要性及公益性，和價格及鑑價師鑑價等問題，內政部會積極和民眾溝通，並且表示會在三個月內整合民意後，送交立法院審議。

去（九十九）年六月在苗栗縣，曾經發生農民為了阻止政府徵收農地，而用肉身抵擋怪手的大埔事件後，到目前為止，為了科技園區的興建而徵收農地的動作，更發生有十三件糾紛，而相關團體預計在今天夜宿在凱達格蘭大道上，並舉辦有公民討論活動，而在明天會在路上晒稻穀與舉行祭拜五穀神農大帝活動，用以呼籲政府重視農地保存。

而在去年經農民、學者及學生首度表示陳情以後，所發生的糾紛案包含苗栗、新竹、台中、彰化、台北、貢寮以及桃園等縣市，合計約有六千多公頃農地，都是特定農業區的良田，其中還有連年獲獎以及過去貢米的產區，而根據相關團體表示行政院曾允諾「劃地還農，原地原屋保留」，但在一年後卻尚未實現。

參照土地徵收條例第 14 條規定，徵收土地或土地改良物，應經由中央主管機關核准，而同法第 5 條第 1 項本文規定，徵收土地時，原則上應該連同土地改良物一併徵收；而在同法第 18 條第 1 項則是規定，直轄市或縣（市）主管機關在接到徵收案核准通過的通知以後，就要發布公告，並且要書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。

（資料來源：法源編輯室 2011-07-16）

想避土增稅 反被奢侈稅套牢

財政部收到奢侈稅爭議案例。一對持有兩戶房屋的夫妻今年初本想先贈與再賣屋，節省土地增值稅，沒想到奢侈稅 6 月上路，房屋若在受贈 2 年內轉賣，財政部認為，要課奢侈稅。

這起案例是王姓民眾在民國 77 年以妻名義購買新北市中和區的房屋（舊屋），又在去年底以自己名義買台北市中正區的房屋（新屋），王姓夫婦想賣老屋減輕新屋的資金壓力。

由於王妻已用過一生一次的 10% 優惠土地增值稅，如果賣持有 22 年的老屋，必須適用 20% 以上的土增稅，因此在今年 2 月將老屋贈與丈夫，讓還有一生一次額度的王姓民眾賣老屋，節省土增稅。

未料贈與完成後，奢侈稅立法，王姓民眾因持有兩戶房屋，在 6 月以後賣持有時間在兩年內的房子，省了土增稅，卻會被課奢侈稅，反而被套牢。但王姓民眾認為，事實上老屋持有超過 22 年，不應列為課稅對象。

不過財政部賦稅署官員表示，奢侈稅對房屋持有期間的認定是以完成移轉登記日為準，夫妻贈與也是從完成移轉登記日起算。如果所有權人、配偶和未成年直系親屬名下只有一間房屋及坐落土地，辦理戶籍登記且沒有出租或營業，則什麼時候出售都不課奢侈稅。

官員表示，如果王姓民眾不想被課奢侈稅，又想享有優惠土增稅，只能等兩年再賣房子。

（資料來源：中央社 2011-07-12）

觀察房市量變是否引發價跌

奢侈稅將短期投資客趕出房市，雖然房市成交量萎縮不少，但價格卻撐在高檔，外界質疑奢侈稅效力；學者正在觀察下半年房市成交量、銷售率和議價空間變化是否引發價格滑落。

今年上半年台灣房市變化極大，原本第 1 季的房市量價俱揚的榮景，在 2 月底政府祭出準備開徵奢侈稅後，市場忽然急轉為買方市場，投資客和投機客拋出諸多物件，正好讓自住型和置產型的購屋人仔細挑選。

不過從 6 月開始實施的奢侈稅，似乎並未課到大台北地區投資客和投機客身上，而且預售屋房價稍微沈澱之後，卻在 6 月讓陸客自由行動帶動陸客來台置產，以及建商動輒推出高價百坪豪宅的議題引領下，意外獲得支撐。

根據國泰建設和國立政治大學台灣房地產研究中心共同發布的國泰房地產指數季報，2011 年第 2 季全國新推個案市場與今年首季相比，大致呈現「價漲量縮」現象；南、北部有顯著落差，北部都會區因奢侈稅衝擊，形成價量嚴重背離結構；台中市與台南市持續盤整，高雄市發展則相對穩定。

研究房地產學者認為，奢侈稅真正的威力在今年下半年到明年首季較明顯，目前尚處於量、價的盤整期，後市則依照「量先價行」的觀念來觀察「價漲量縮」的情形是否延續。

國立政治大學台灣房地產研究中心主任張金鶚表示，第 2 季各區房市不論中古或預售屋均呈量縮，但是價格卻反應稍慢，再加上建商以豪宅銷售模式，形成價格支撐，因此價格仍呈上漲走勢。

他說，今年首季為房市榮景，第 2 季受奢侈稅影響，房市交易頓挫，原本價格應隨量向下調整，但價格卻反應不明顯，因此預估從今年下半年起到明年第 1、2 季之間，價格將逐漸反應出來。

玄奘大學財務金融學系副教授花敬群表示，雖然奢侈稅趕走了台北市房市的投資客和投機客，但新北市房市卻出現自住客、對台北市房價仍感到失望者、甚至恐慌奢侈稅無效而趕快下手買房者。

花敬群認為，未來值得觀察的是成交量縮，但自住客是否也跟著保守而縮手，進而再度影響成交量。因此隨著成交量縮，房市將成為買方市場，表示未來議價的空間加大；目前中古屋買賣很快看到議價空間增加，預售屋市場的成交量已出現滑落現象，但價格仍然堅定，需要時間調節。

他提醒購屋人，未來房價變化的關鍵在於成交量是否上升或下降，目前短期內仍在盤整，估計到總統大選前不致於再有像奢侈稅如此重手打擊房市。

景文大學財政系副教授章定(火宣)表示，雖然大台北第 2 季的房市價量背離，顯示市場不均衡，仍處於盤整階段，但並不表示價格一定崩跌，例如從 2 月放出奢侈稅消息，直到 7 月才見到價量背離，未來不妨等到銷售率稍有回升時，再來判斷究竟房價走多或空。

章定(火宣)以自身日前碰到的案例，台北市北投區 30 年屋齡、30 多坪的老公寓以新台幣 1500 萬元成交，若以台北市家戶年所得前 20% 的家庭可支配 150 萬元計算，合理的所得房價比為 5 倍到 10 倍，顯然台北市的中高所得家庭到了房市內就成了中低收入戶。

章定(火宣)認為，這種現象反應三件事，第一，投資子女的教育，不如投資房地產，寧可把台北市的房地產留給子女，至少可以讓下一代有地方落腳；第二，台灣社會的貧富差距無法用所得來比；第三，若這種情形持續下去，會使得每個家庭的理財資產配置上，都不敢沒有房地產，若家家戶戶一定要靠房地產來保值，試問房價還有滑落的一天嗎？

張金鶚估計，從今年下半年到明年首季之間，若後續成交量未明顯增加，價格反轉向下的趨勢將更明顯。目前中古屋和新成屋的議價空間約 1 成到 2 成間，且市場上形成中古屋的價格回頭影響預售屋的價格，所以推估明年第 1、2 季房價可望呈 5% 到 10% 的緩跌。

(資料來源：中央社 2011-07-30)



農地免徵土增稅 即免奢侈稅

「特種貨物及勞務稅條例」（即為奢侈稅、特銷稅）上路不久，很多民眾不熟悉課稅、免稅規定，紛紛向財政部國稅局詢問。財政部表示，在 2 年內移轉農地及農舍，如有取得地方政府核發做農業使用的證明，及稅捐處開立的「不課徵土增稅」證明，就可免徵奢侈稅。

財政部表示，移轉農地農舍時，依照農發條例規定，出售農地農舍的人首先要取得區公所核發的「做農業使用證明」，有效期限半年。

接著，到稅捐處申請「不課徵土增稅證明」。「得申請」不課土增稅，所謂「不課」土增稅並不是免課土增稅，只是會累積到下次出售要課徵土增稅時，一併計算課徵。有了上述 2 個證明，即可免奢侈稅。

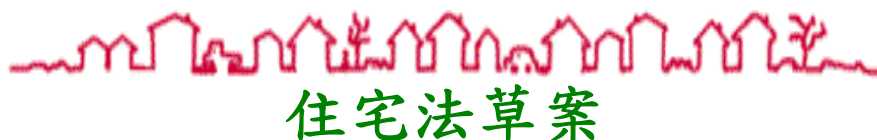
如果出售人要繳土增稅，沒有申請不課徵土增稅證明，就必須向稅捐處申請「符合不課徵土增稅資格證明」，就有同樣的效果，免課奢侈稅。

此外，由於特銷稅條例規定，出售自用住宅及座落基地，免奢侈稅，以為出售停車位沒有免稅，最近就有人向台北市國稅局申報出售停車位的奢侈稅，但其實他的停車位是附屬在自住房子，一起出售。財政部表示，只要停車位是隨自住房子一起賣，當然免奢侈稅。但如果單獨出售 2 年內的停車位，就要課奢侈稅。

特銷稅條例施行細則規定，「非自願出售」房地可豁免課奢侈稅，但「非自願」要向國稅局申請，且經財政部公布。

最近有人申請，她因為先生過世後，繳不出房貸，必須出售房子才能償貸款，應屬非自願出售房子。但國稅局及財政部都不同意，因為一旦同意這是非自願出售房子，則以後就會有人申請生病、沒有工作，出售 2 年內的房子都是非自願，狀況太多，故不准。

（資料來源：工商時報 2011-07-20）



據悉，總統馬英九指示提高北市、新北市住宅租金補貼政策，近

期內可望拍板，若依立委提議，全台租金補貼由每月平均 3,600 調高至 4,600 元，雙北市可望有 1.6 萬戶受惠，若五都都調高，則有逾二萬戶受惠。

此外，總統馬英九在聽取內政部簡報住宅政策時，對經建會提出設定地上權概念的現代住宅政策，強調「萬萬不可」。如此經建會規劃以土城及七張站二處國有地試辦的計畫，恐添變數。

據了解，馬英九對住宅政策已指示政策方向，其中對設定地上權為主的現代住宅，馬英九並不贊成。他在台北市府時即有深刻體驗，扁市府任內開發不少設定地上權住宅，後來都透過民代施壓要求買回土地所有權，令北市府大傷腦筋。

有前車之鑑的教訓，內政部經請示馬英九後，住宅法草案中將確定不納入設定地上權的現代住宅。經建會原已選定土城、新店七張二處地點試辦現代住宅，遲至昨天未報院核定，官員坦言試辦計畫恐添不小變數。

此外，馬英九指示提高雙北市的租金補貼，內政部正收集雙北市租金水準資料，原本曾就立法院決議，101 年度將租金補貼政策，由每月 3600 元調高為平均 4600 元。

內政部不主張全面調高，或由中央買單，因政府財政困窘，傾向建議由雙北市或五都，視地方財政狀況加碼方式辦理。近期內政政部將向府院高層報告，決定額度、財源及策略作法。

據統計，99 年度租金補貼核可 4.69 萬戶，政府支出 20 億元，其中北市核可 4387 戶，新北市 1 萬 2163 戶。今年租金補貼 7 月 5 日開始受理登記至 8 月 15 日截止，一旦雙北市租金政策調高，可望有超過 1.6 萬戶輔租戶受惠。

租金補貼期間為 1 年，原則需年滿 20 歲，無自用住宅者，家庭組成具下列其一條件即可，包括有配偶，或與直系親屬設籍於同一戶，

或單身年滿 40 歲，或父母均死亡、戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。

另家庭年所得需在百分之五十分位點以下，以北市、新北市為例，家庭年所得為 158 萬元以下，每人每月平均收入北市為 5 萬 1,779 元，新北市為 4 萬 1,412 元。

(資料來源：中國時報 2011-07-19)



【修學三要】

- 一、要有赤子之心—直心是道場。
- 二、要有駱駝的耐力—工作時，要有駱駝般的耐勞和耐力。
- 三、要有獅子的勇猛—努力精進如獅子的威猛。

摘自證嚴法師靜思語錄



未至地政事務所辦理保存登記之房屋， 在過戶時亦應申報繳納契稅

王小明於今年 5 月收到房屋稅單，小明覺得困惑，年初父親已將房屋過戶給他，為什麼房屋稅單上還是父親的名字呢？於是，小明向曾在地政事務所服務的朋友陳大華請教，大華問小明：「房屋過戶時，你有到稅捐機關申報繳納契稅嗎？」，小明不解的問：「已經是 30 多年的老房子，而且以前也沒到地政事務所辦登記，這樣也要申報繳納契稅嗎？」

彰化縣地方稅務局表示，依契稅條例第 16 條規定，納稅義務人應於不動產之買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報。因此，在上例中，即使是未至地政事務所辦理保存登記的房屋，在過戶時，小明與父親兩人亦應到當地稅捐機關申報繳納契稅。



稅務專欄

彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

以未成年子女為房屋起造人 契稅應如何申報？

納稅人張○○以未成年子女張xx名義為房屋起造人，申請建照執照興建房屋，並取得使用執照，因張xx為未成年人，經地方稅務局列為契稅查核對象，發文進行調查，張○○表示房屋由其出資興建，以其子張xx名義為房屋起造人，並取得使用執照。因張xx房屋取得為受贈取得，應由起造人申報契稅，張xx未依規定申報契稅，經地方稅務局查得，除補繳稅款外，並加處 1-3 倍之罰鍰。

地方稅務局表示：以未成年子女名義為房屋起造人，申請建照執照興建房屋，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人，以主管建築機關核發使用執照之日起滿 30 日為起算日，向本(分)局或公所申報契稅。

納稅義務人未依規定 30 日內申報契稅，經稽徵機關查獲者，除補繳稅款外，並加處 1-3 倍之罰鍰。



免徵土地增值稅之公共設施保留地， 嗣經變更為非公設地後再移轉應課稅

彰化縣地方稅務局表示：都市計畫法指定之公共設施保留地在尚未被徵收前之移轉，其都市計畫書規定以徵收、徵購、區段徵收方式取得，或未明定取得方式者，依土地稅法第 39 條第 2 項規定免徵土地增值稅，但以市地重劃方式取得者，則無免徵之適用。但取得免稅土地後，經變更為非公共設施保留地再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

稅務局特別提醒民眾，變更為非公共設施保留地後再移轉時，因其前次移轉現值被往前追溯至第一次免徵前之原規定地價或移轉現值，反而被課徵較高的土地增值稅。因此，承買公共設施保留地時，應審慎考量未來若變更為非公設地後再移轉所衍生之土地增值稅負擔問題，以免得不償失。



房屋為兄弟姊妹等旁系親屬所有， 無法按自用住宅用地稅率核課地價稅

彰化縣地方稅務局表示，有民眾來電詢問，父親逝世後，由本人繼承取得土地，而弟弟繼承取得地上房屋，如果目前本人設戶籍於該地，是否可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

依土地稅法第9條及土地稅法施行細則第4條規定，名下所有土地如欲申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，須符合「1.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。2.地上房屋係屬本人或配偶、直系親屬所有。3.土地所有權人與配偶及未成年之受扶養親屬適用自用住宅稅率繳納地價稅，以一處為限。4.都市土地面積未超過300平方公尺，非都市土地面積未超過700平方公尺部分。」等條件限制，才可以適用千分之二的自用住宅用地稅率。

以本例來說，土地及房屋分別為哥哥及弟弟所有，但兄弟為旁系親屬關係，不符合上述第2點之規定，所以縱然土地所有權人(哥哥)已於該地辦竣戶籍登記，但地價稅仍只能以一般用地稅率課徵。
(續下頁)

www.changtax.gov.tw

稅務局提醒大家，由於地價稅一般用地與自用住宅稅率相差達 4 倍之多，為維護您的權益，如符合自用住宅用地規定，尚未提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，請備妥戶籍及建築改良物所有權狀影本或使用執照影本等證明文件並填具申請書，並於規定期限內(當年 9 月 22 日)向土地所在地之地方稅務機關提出申請，如此就可避免喪失自己的權益。

法拍農地逾期不得申請不課徵土地增值稅

陳先生有一筆農地被法院拍賣，於收到稅捐單位通知後逾 30 日始提出申請不課徵土地增值稅，因逾限申請與規定不符，無法獲准。

彰化縣地方稅務局表示，農業用地移轉時，若屬無須申報土地移轉現值者，主管稽徵機關應通知權利人及義務人，如符合不課徵土地增值稅之要件者，權利人或義務人應於收到通知之次日起 30 日內提出申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。當稅捐機關接獲法院通報法拍農地核算土地增值稅時，係先以一般用地稅率核算，並依權利人及義務人戶籍地以雙掛號發函通知，如合於不課徵土地增值稅之要件者，應於收到通知之次日起 30 日內提出申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。

消費者物價總指數

中華民國 100 年 7 月 起用日期：100 年 8 月 7 日

17

<http://www.chcland.org.tw>

E-mail : chcland.org@msa.hinet.net

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	924.4	918.0	904.1	904.8	904.1	889.0	862.5	818.3	793.5	806.0	829.1	831.1
民國 049 年	822.8	804.8	776.8	742.3	745.4	724.7	718.9	688.8	680.1	686.2	685.3	697.8
民國 050 年	696.4	683.5	683.5	678.3	677.9	677.9	680.9	672.8	663.2	658.3	664.0	670.3
民國 051 年	674.9	666.9	669.4	666.5	657.9	661.6	671.9	665.3	649.5	637.9	646.4	651.1
民國 052 年	645.2	644.8	642.9	639.0	644.8	650.3	658.3	657.1	637.1	637.9	645.6	647.2
民國 053 年	646.4	645.6	647.5	651.9	649.1	654.7	659.5	652.7	643.7	633.7	634.9	643.3
民國 054 年	651.9	653.9	656.3	653.9	650.3	647.2	646.4	642.5	639.4	644.8	643.3	639.4
民國 055 年	641.0	650.3	651.1	646.8	645.6	630.4	629.6	633.0	619.8	615.9	624.1	628.9
民國 056 年	624.1	612.7	623.4	624.5	622.3	617.3	609.2	610.6	604.4	607.5	608.2	602.4
民國 057 年	599.7	604.1	602.0	577.7	574.2	564.3	555.2	541.2	549.5	545.8	556.6	568.2
民國 058 年	563.4	556.1	558.1	555.5	561.9	556.9	545.6	534.7	535.2	490.8	512.9	537.1
民國 059 年	543.1	534.1	531.2	528.3	531.2	535.2	526.5	511.4	498.8	506.3	512.6	517.6
民國 060 年	508.5	510.4	512.9	514.1	513.4	513.4	513.1	504.7	504.9	501.4	502.8	504.2
民國 061 年	511.4	500.9	501.8	501.4	499.0	494.0	489.4	472.8	474.3	493.5	499.7	491.2
民國 062 年	504.4	497.2	498.8	491.5	485.2	480.2	466.8	456.9	438.3	406.2	398.4	396.0
民國 063 年	360.6	313.2	308.9	311.0	313.5	314.6	310.5	307.1	297.5	298.1	293.8	295.6
民國 064 年	298.3	298.0	300.5	298.5	298.3	291.8	291.8	290.7	291.0	287.4	289.7	294.9
民國 065 年	289.9	288.8	286.6	285.9	287.4	288.5	287.3	285.2	285.4	287.0	287.7	284.6
民國 066 年	280.9	276.4	277.4	275.5	274.2	265.8	265.5	254.3	257.9	260.8	265.3	266.6
民國 067 年	262.1	260.1	259.8	255.1	255.3	255.5	256.3	251.6	247.8	245.7	246.6	247.7
民國 068 年	246.8	245.7	242.4	237.7	235.7	233.3	231.1	225.3	218.2	218.8	221.9	220.1
民國 069 年	211.5	207.4	206.3	205.2	201.4	196.2	194.8	190.4	183.4	180.2	179.9	180.1
民國 070 年	172.4	169.5	168.7	168.1	168.7	167.1	166.5	164.9	162.9	163.8	164.9	165.1
民國 071 年	164.1	164.6	164.2	163.8	162.8	162.4	162.5	157.8	159.2	160.5	161.8	161.2
民國 072 年	161.2	159.6	158.9	158.2	159.3	158.1	160.0	160.0	159.5	159.6	160.9	163.2
民國 073 年	163.0	161.4	161.0	160.7	158.7	158.9	159.3	158.7	158.2	158.8	159.7	160.5
民國 074 年	160.5	159.2	159.1	159.9	160.4	160.6	160.5	161.2	158.6	158.7	161.0	162.7
民國 075 年	161.1	160.7	160.7	160.3	160.1	159.7	160.1	159.2	155.3	155.6	157.8	158.5
民國 076 年	158.9	159.2	160.5	159.9	159.9	159.8	158.0	156.7	156.1	157.6	157.1	155.5
民國 077 年	158.0	158.7	159.6	159.4	157.6	156.6	156.6	154.5	154.0	152.9	153.7	153.8
民國 078 年	153.8	152.5	152.1	150.7	149.6	150.0	150.7	149.5	145.7	144.3	148.1	149.1
民國 079 年	148.1	148.3	147.2	145.8	144.3	144.8	143.9	141.5	136.7	139.8	142.5	142.6

民國 080 年	141.0	140.2	140.9	140.0	139.5	139.2	138.2	137.9	137.7	136.4	136.0	137.3
民國 081 年	135.9	134.7	134.6	132.4	132.0	132.3	133.3	133.9	129.7	129.8	131.9	132.8
民國 082 年	131.1	130.7	130.3	128.9	129.3	126.8	129.1	129.6	128.8	128.2	127.9	126.9
民國 083 年	127.4	125.8	126.2	125.0	123.9	124.2	123.9	121.1	120.7	122.0	123.1	123.6
民國 084 年	121.1	121.6	121.5	119.7	119.9	118.6	119.3	119.0	118.3	118.6	118.1	118.2
民國 085 年	118.4	117.2	117.9	116.4	116.6	115.9	117.6	113.3	113.9	114.4	114.5	115.3
民國 086 年	116.1	114.9	116.6	115.8	115.7	113.8	113.9	114.0	113.2	114.8	115.1	115.0
民國 087 年	113.8	114.5	113.8	113.4	113.8	112.2	112.9	113.5	112.8	111.9	110.8	112.6
民國 088 年	113.4	112.2	114.4	113.5	113.2	113.1	113.8	112.2	112.1	111.4	111.8	112.4
民國 089 年	112.8	111.2	113.1	112.2	111.5	111.6	112.2	111.9	110.3	110.3	109.3	110.6
民國 090 年	110.2	112.3	112.6	111.7	111.7	111.8	112.1	111.4	110.9	109.2	110.6	112.5
民國 091 年	112.1	110.7	112.6	111.5	112.0	111.7	111.7	111.7	111.8	111.1	111.2	111.7
民國 092 年	110.9	112.4	112.8	111.6	111.6	112.3	112.8	112.3	112.0	111.2	111.7	111.7
民國 093 年	110.9	111.7	111.8	110.5	110.6	110.4	109.1	109.5	109.0	108.6	110.0	109.9
民國 094 年	110.3	109.6	109.3	108.7	108.1	107.8	106.6	105.8	105.6	105.7	107.3	107.6
民國 095 年	107.4	108.5	108.8	107.4	106.4	106.0	105.7	106.4	106.9	107.0	107.1	106.8
民國 096 年	107.1	106.7	107.9	106.7	106.5	105.8	106.1	104.7	103.7	101.6	102.2	103.4
民國 097 年	104.0	102.7	103.8	102.7	102.7	100.8	100.3	100.0	100.6	99.2	100.2	102.1
民國 098 年	102.5	104.1	104.0	103.2	102.7	102.8	102.6	100.8	101.5	101.1	101.9	102.4
民國 099 年	102.2	101.7	102.7	101.8	102.0	101.6	101.3	101.3	101.2	100.5	100.3	101.1
民國 100 年	101.1	100.4	101.3	100.5	100.3	99.7	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。

