

彰化縣地政士公會 會刊

第 245 期

出刊日期：民國 100 年 9 月

目 錄	作者/出處	頁
從小生長長大的家園，竟然不是我家的土地，怎麼辦？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	3
不動產交易採取實價登錄 仍允許房地 1 個總價登錄	法源編輯室	6
土地市價徵收、不動產交易資訊透明化等法案 不排除逕付二讀	法源編輯室	7
總統：加徵空地稅 自宅不加稅	中央社	8
實現土地正義 總統：按市價徵收土地	中廣新聞網	9
防工業住宅城鄉局設門檻	台灣新生報	10
不動產實價課稅 吳揆：不增自用住宅稅率為原則	中央廣播電台	11
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	12
消費者物價總指數(啟用日期 100 年 9 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>

從小生長長大的家園，竟然不是我家的土地，怎麼辦？

文/劉孟錦律師.楊春吉

【問題】

本人及長才知，從小生長長大的家園，竟然不是我家的土地，也就是說沒有土地所有權狀，父親告知我是所謂的祭祀公業土地。每年管理單位會派員來收取租金。日前聽聞父親說對方管理單位有意願要處賣我所居住這土地，9/2 接到對方寄來之存證信函，說明對方欲出售我所居住之土地，欲售出土地每坪數之金額等，告知我方有優先購買權，並限於 10 內回覆是否又意願購買。

想請問的是，.我有意願要購買，但是對方所開出之價格過高，無法接受，是否我買方能針對價錢進行協商?以及該如何進行協商?
2.再者，是否能 1 買到土地所有權?或者只是所謂的土地使用權而已?

【解析】

按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，前開優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄（土

地法第 104 條參照，另依民法第 426-2 條之規定，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權，也應注意）。

又所謂同樣條件，非僅指買賣價格而言，應係包括買賣契約所約定之一切條件在內（如同一價格，同一付款辦法與付款方式等），如優先購買權人未能以同樣條件購買，自難認已合法行使優先購買權（最高法院 98 年度台上字第 1287 號民事判決、臺灣高等法院 98 年度重上字第 380 號、94 年度上字第 1025 號民事判決等參照）。

至於土地法第 104 條之立法意旨，在於房屋及基地如不屬於同一人所有時，毋論基地或房屋之所有人，出賣其基地或房屋時，對方均有優先購買其基地或房屋之權利。所以，房屋之所有人係租地自建，或向前手購買房屋承租基地，均有土地法第 104

條之適用（最高法院 62 年台上字第 2962 號判例參照）。

本案，從題意觀之，系爭土地為祭祀公業土地（乙所有），該祭祀公業土地上房屋為非該祭祀公業所有（甲所有），其間在有租賃關係，至於是定期租賃或不定期租賃，則無明。

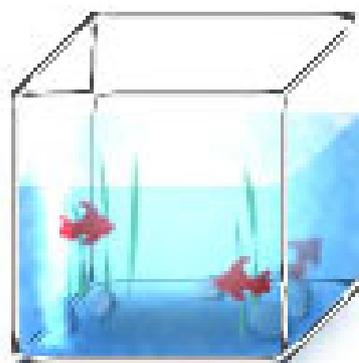
所以，該祭祀公業土地之承租人（甲），於該祭祀公業土地出賣時，有依同樣條件（所謂同樣條件，買賣契約所約定之一切條件在內，如同一價格，同一付款辦法與付款方式等）優先購買之權（最高法院 99 年度台上字第 890 號民事判決參照），爰乙始依土地法第 104 條第 2 項之規定通知甲，但如果乙尚未與第三人成立買賣契約，乙可能通知太早，蓋甲尚無法得知同樣條件為何，自無法為是否優先購買之意思表示。

但乙苟業與第三人成立買賣契約，所為通知業含「買賣契約所約定之一切條件」，則甲無法在接到出賣通知後十日內為表示，自視為放棄其優先權。所以此時，甲要在接到出賣通知後十日內為表示，並儘速與乙協商，以價購該祭祀公業土地之所有權。

惟甲與乙間尚存有租賃關係，定期租賃在期限屆滿前，除「係未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用第 425 條第 1 項移轉不破租賃之規定（但租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在）」外，自不會被訴請拆屋還地（民法第 450 條第 1 項、第 455 條、第 425 條、第 426-1 條參照），併予敘明。

【大願 慈悲】
最幸福的人
就是能寬容與憐憫
一切眾生的人。

證嚴法師靜思語



實用土地登記案例研析

買賣登記

文/鄭竹祐

【案例】

甲於其所有之 A 地上建築 B 屋，嗣後將 B 屋出賣予乙，試問隨後甲欲將 A 地出賣予丙時，乙是否具有優先購買權？

【參考法令】

1. 內政部 91 年 12 月 6 日內授中辦地字第 0910017524 號函

要旨：土地及其上建物原同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有，推定其土地與其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售他人時，其相互間享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記規則第 97 條第 2 項規定辦理。

內容：一、案經本部函准法務部 91 年 10 月 30 日法律決字第 091041496 號函略以：「按『土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將

土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期間內，有租賃關係。其期限不受第 449 條第 1 項規定之限制。』為民法第 425 條之 1 所明定。上開規定係法律推定之不確定期限租賃關係，其立法意旨在於房屋與土地異其所有人時，因房屋性質上不能與土地分離而存在，故除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，該法律關係之性質，當屬租賃。…學者認為當事人間之不確定期限租賃關係，在法無明文相關法律效果及法律性質相類似之情形下，應『類推適用』民法及土地法關於基地租賃之規定，例如民法第 426 條之 2、…及土地法…第 104 條等規定(林誠二著，法律推定租賃關係，月旦法學雜誌第 81 期，第 10

頁至 11 頁參照)。…。)。另 64 年 7 月 24 日修正公布之土地法第 104 條第 1 項規定，其修正理由謂：「地上權人、典權人或承租人，乃係房屋出賣時之直接占有人，對其有直接占領關係。倘因該房屋之出售而解除彼此既存之法律關係時，上開權利人若不能以同一價格優先承購，顯屬不公，故本條明文規定，賦與上開權利人優先購買權，俾使基地與其地上之房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完整，使其法律關係單純化，並藉以充分發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。」(參照法務部 89 年 5 月 18 日法 89 律字第 014411 號函)。故為使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用及杜當事人間之紛爭，得「類推適用」土地法第 104 條及民法第 426 條之有關基地租賃優先承買權之規定。二、本案土地及其上建物原同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地與其上建物非屬同一人所有者，推定其土地與其上建

物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售予他人時，其相互間已享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，則應依土地登記規則第 97 條第 2 項後段規定：「優先購買權人如已放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄其優先購買權之證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不屬，願負法律責任字樣。」辦理。三、本部 67 年 12 月 20 日台(67)內地字第 814435 號函、71 年 1 月 10 日台(71)內地字第 65347 號函及 77 年 12 月 30 日台(77)內地字第 663417 號函應予廢止。

【解析】

1. 按民法第 425 條之 1 規定，土地及其地上房屋原同屬一人，因土地或房屋之讓與致所有人不同時，推定土地所有權人與房屋所有權人間有租賃關係，此即「推定租賃」之意義。按「推定」者，雖非絕對律定而得以「反定」推翻之，但其「推

定」既為律法所規定，則當事人間如有「反定」之主張時，必得負舉證責任始得以推翻之。

2. 筆者認為，此種「推定租賃」之規範是否適當仍有待解釋加以補強，其理由在我國係屬經濟自由之資本主義社會，採私法自治原則，民法之制定以契約自由為重要原則，土地及地上房屋異其權利主體時，其相互間之法律關係應由當事人間自行合意決定，法應無介入之必要。當事人間雖可以租賃契約等有償關係存在，雖亦非不可以借用契約等無償關係牽引，今當事人間尚未為法律關係之表示時，法律即以租賃視之，未免有欠允當，應有檢討之空間。
3. 然筆者之意見雖與民法第 425 條之 1 規定相左，但行政機關依法行政，法規函示既有規範，仍應依規範辦理。準此，倘當事人之買賣

所有權移轉案件涉及推定租賃之關係時，仍應依土地法第 104 條規定賦予當事人優先購買權，以資明確。故類此案件，原則上優先購買權人應出具優先購買權放棄同意書始得予辦理。

【解答】

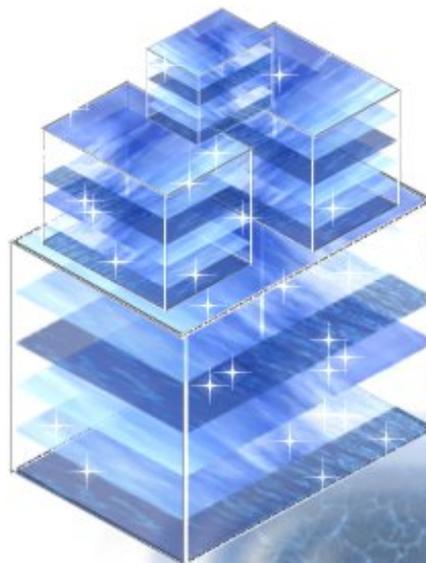
本例某甲將 B 屋出賣予某乙後，即造成 A 地為某甲所有，B 地為某乙所有之權利主體不同之法律關係，應推定某乙與某甲間有視同租賃之關係，嗣後某甲欲將 A 地再出賣予某丙時，某乙應具有土地法第 104 條所規定物權性質之優先購買權，於某甲出賣 A 地予某丙之買賣所有權移轉登記時，原則上應附具某乙優先購買權人放棄優先購買權同意書，始得予辦理。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

【福至心靈】

有量就有福，有福心就靈，
是謂「福至心靈」。

證嚴法師靜思語



最新時事園地

不動產交易採取實價登錄 仍允許房地 1 個總價登錄

內政部次長昨（二十五）日表示，未來，不動產交易將採實價登錄，無論是建商或經紀人等只要有買賣移轉的行為，都必須向地政事務所登錄實價，而為防止登錄不實發生，也將建立查核機制，如果權利人未確實登錄，最高可裁罰新臺幣十五萬元，並得按次處分。

內政部地政司司長表示，目前不動產交易所得課稅制度中，房屋和土地分開，土地交易所得依憲法第 143 條第 3 項明訂課徵土地增值稅，房屋交易所得則依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 1 款列為財產交易所得的一項，併入薪資等所得依合併課徵個人綜合所得稅。土地增值稅依公告的土地現值計算課徵，而房屋方面，如果財稅單位能夠掌握到實際交易價格的話，是按實價計算交易所得課徵。因此，一旦內政部強迫房、地分開登錄實價的話，賣方有可能將負擔比目前還高的房屋交易所得稅負。

不過，內政部地政司司長也表示，內政部已宣示實價登錄並不涉不動產稅制的改變，其不會

配合稅制而硬要扭轉市場交易的習慣。目前實價登錄制度的設計傾向符合市場，依市場習慣，房地一起一個總價議價，即允許用一個總價登錄；且實價登錄制度實施後，是漸進式的影響不動產稅課，如果不動產登錄的實價走高，地方政府在評價時就會參考實際成交價格，可能會因此調高公告地價、土地現值和房屋評定現值。

內政部次長指出，為防止不動產交易採實價登錄後，有登錄不實情事發生，目前已研擬查核機制，如果權利人未於買賣轉移後三十日內登錄，或登錄後經查核發現登錄不實者，將處以新臺幣三萬元到十五萬元罰鍰，並得限期改正，若屆期未改正，得按次處罰。參考不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項修正草案，經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應該於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向中央主管機關以區段化、去除

門牌、地號、建號、交易者識別 (資料來源：法源編輯室 /
化登錄成交案件實際資訊。 2011-08-26)

土地市價徵收、不動產交易資訊透明化等 法案 不排除逕付二讀

總統昨(二十四)日宣示近期政府的政策，包含將推動土地市價徵收、實價登錄以助於不動產交易資訊透明化等，並且執政黨團也對此呼應表示，會讓相關法案盡速通過，並且不排除在該些草案送交立法院審議後即逕付二讀。

日前總統表示，政府將推動土地以市價徵收的新措施，並且對於不動產交易資訊也將會採取透明化的政策，以保障民眾的相關權益，而現有的土地徵收程序，會不會因為總統的宣示而受到影響，立委則建議，應該採用以地換地的方式來進行，如徵收農地一百坪，則還四十坪的建地，這樣民眾可能比較能接受。

至於法案審議部分，執政黨表示，這些和居住正義、不動產交易透明化的相關法案，將會列為優先審議的法案，諸如不動產

經紀業管理條例第 24 條之 1、第 24 條之 2、第 29 條條文修正草案、平均地權條例第 6、56、64 條條文修正草案、地政士法第 30 條條文修正草案、土地徵收條例部分條文修正草案及住宅法草案等。

參照現行土地徵收條例第 30 條第 1 項規定，徵收土地的補償，原則上是以徵收當期的公告土地現值來進行，但如果認為有必要加成補償的話，可依照同條第 2 項規定，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定；此外，該補償費依照同條例第 20 條第 1 項的規定，應該要在公告期滿後十五日內發給。

(法源編輯室 / 2011-08-25)

總統：加徵空地稅 自宅不加稅

總統馬英九今天宣示打造公義社會，包括加徵空地稅、推動住宅法立法。總統強調，自用住宅不會加稅，加稅是打擊投機炒作，對象是少數人，住宅法草案一定要在下會期送立院審議。

總統今天在相關部會首長陪同下，於總統府召開記者會指出，民眾安身立命的房地產，政府不會加稅，「也就是對自用住宅，是不會加稅的」。

總統說，台灣絕大多數民眾一生當中，辛辛苦苦賺到一棟房地產，這些都是自用的，政府絕對不會增加一般民眾房地產的稅負，請大家不用擔心。

總統表示，政府課徵奢侈稅、準備課徵空地稅、查察假農舍真豪宅，以及豪宅交易有沒有漏稅等，這些都是針對非自用住宅，都是打擊投機炒作，對象是少數人。政府不希望房地產市場的不正常發展，造成貧富差距的擴大，政府的責任就是要扭轉不公不義的現象。

為落實公義社會，總統指出，未來將加徵空地稅，防範囤地、養地。土地開發是加速都市發展的必要措施，然而多年來有些私有空地，長期間置或低度利用，予人囤地、養地，轉手賺取

暴利的不良印象，成為貧富差距擴大的原因之一。

總統表示，今年 1 月，為了防止私有空地轉手賺取暴利，政府已經廢止暫停徵收空地稅措施，不過外界仍然質疑如果地方政府不落實，無法嚇阻養地現象。

總統為此希望行政院協調部分房價偏高的縣市，儘速依平均地權條例第 21 條規定，積極清查此類囤地、養地情形；對私有空地，可以視都市發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建、增建、改建或重建者，按該筆土地應納地價稅基本稅額，加徵 2 倍至 5 倍空地稅或照價收買，以遏止土地投機，紓解民怨。

同時，總統也指出，為配合已在立法院審議的財政收支劃分法修法，如果地方政府辦理課徵空地稅事宜，有實際績效者，行政院酌予加權分配統籌分配稅款，做為鼓勵。政府希望以加徵空地稅的手段，促使土地所有權人加速開發，進而開創商機、增加就業、活絡經濟，及培養稅源的總體效果。

總統說，未來要加速推動住宅法草案立法，實現居住正義，為了健全房屋市場，建立公平的

住宅補貼制度，內政部研擬住宅法草案，除賦予社會住宅法源依據，也訂定了基本居住水準，禁止住宅歧視，並建立完整的住宅資訊，供所有消費者利用。

總統表示，住宅法草案是大家關注的焦點，也代表政府真心

推動可長可久的住宅政策，所以他明確表達政府的立場，「住宅法草案一定要在下個會期送到立法院審議」，相信只要在野黨也支持，住宅法草案一定可以順利通過。

(資料來源:中央社 2011/08/24)

實現土地正義 總統：按市價徵收土地

針對土地徵收爭議、都會區房價過高等問題，馬總統今天上午舉行「社會正義」記者會，強調將修正「土地徵收條例」，未來將以市價徵收土地，讓地主獲得更符合實情的補償，以實現土地正義。

總統在記者會裡表示，針對過去因土地徵收引發的抗爭，以及都會區房價居高不下的問題，政府過去推出奢侈稅、合宜住宅等措施，但這些措施只是起步，必須進一步法制化，追求土地正義、居住正義和租稅正義，經過討論，政府決定推出多項措施，首先便是針對苗栗大埔農地事件，決定修正土地徵收條例，除了規定非必要不得徵收特定農業區的農牧用地外，最重要的是土地改以市價徵收『未來地方政府必須每六個月評定一次被徵收地區的正常交易價格，也就

是所謂「市價」.....以這樣的方式，作為需地機關發放徵收補償的依據。如此一來，被徵收土地的民眾在協助政府推動重大建設時，將可獲得更合理、更符合實情的補償，以符合土地正義原則！』

總統要求行政院要在這個星期的院會裡，通過土地徵收條例草案，送請立法院審議。至於在按照市價徵收的新辦法立法程序完成前，進行中的土地徵收案地主，是否可能因為預期心理，導致徵收受阻，行政院長吳敦義表示，目前各級政府徵收公共設施用地的時候，都會斟酌當地狀況，依照公告計價加成徵收，所以目前還沒遇到甚麼太大的阻力。

(資料來源:中廣新聞網
2011/08/24)

防工業住宅城鄉局設門檻

新北市城鄉局為避免建築業者利用巧門的掛羊頭賣狗肉推出「工業住宅」，導致消費者遭誤導的情事，特升格的契機，訂定「都市計畫法新北市施行細則」的草案，將工業區申請辦公空間的比例由原本五十%降為三十%，並規範各項商業使用總面積不得超過單一建築基地總面積十%；加上廁所集中設置的規定，可大大避免違規「工業住宅」的產生，對民眾住的品質和安全更有保障。

城鄉局副局長曾志煌表示，「都市計畫法新北市施行細則」草案將工業區申請辦公空間比例降為三〇%，並規範各項商業使用總面積，不能超過單一建築基地總面積一〇%，形同是關閉未來興建工業住宅建案的後門，「不給業者找巧門鑽進來」；至於已興建的工業住宅，則須支付相當代金或是土地回饋方式來變更地目，合法解套。

城鄉局表示，工業住宅若要變更為一般住宅，以小規模、個案方式處理為原則，但也可能透過都市計畫專案通盤檢討；至於繳納代金標準，是要採公告現值還是透過鑑價，仍須與內政部營建署協商，但城鄉局將會秉持社會公平正義原則，不會讓每個工業住宅都就地合法。

城鄉局強調，草案還明定住宅區內不得設置飲酒店，並調降土地使用分區建蔽率及部分專用區基準容積率、提高建築基地透水率，推動綠建築分級及獎勵容積比率，草案內容已刊登於新北市政府城鄉發展局網站

(<http://www.planning.ntpc.gov.tw> 公告資訊) 及本府電子法規資料庫網站

(<http://web.law.ntpc.gov.tw>) 的「法規草案」網頁，歡迎各界人士提供寶貴意見。

(資料來源:台灣新生報
2011/08/21)

不動產實價課稅 吳揆：不增自用住宅稅率為原則

財政部今天(18日)在行政院院會報告「財政政策之概況與前瞻」。行政院長吳敦義表示，穩定、適足與健全與政府財政政策的目標，他期盼各部會和地方政府有效運用資源，活絡經濟。至於推動不動產實價課稅方面，他指示應以不增加自用住宅稅率為原則。

行政院長吳敦義在聽取財政部的報告後表示，穩定、適足跟健全是政府財政政策目標，並經由「稅、費、捐、債」的調整，統籌國家可用財力資源，落實開源節流措施。

吳敦義指出，為了提升政府財務資源運用效能，希望各部會和地方政府積極減少各項不必要的經濟支出，創新財源，增加財政收入，有效運用民間資源，加速推動各項公共建設，活絡經濟。

至於不動產實價課稅部分，吳敦義指示，不可增加自用住宅

稅率。新聞局長楊永明轉述：『(原音)針對落實推動不動產實價課稅方面，吳院長也指示應以不增加自用住宅稅率為原則，因為自用住宅是絕大多數國人安身立命之處。』

吳敦義並強調，雖然減稅不是萬靈丹，但在全球物資或油價都在飆漲的時刻，政府必須調降大宗民生物資和油品進口關稅，機動免徵進口小麥等大宗物資及調降汽柴油貨物稅，以舒緩物價，減輕消費者的負擔。

吳敦義同時表示，政府除了調降綜所稅稅率，提高綜所稅扣除額，讓薪資所得者分享國家經濟成長的成果；另一方面，也大幅修正社會救助法，希望達到平衡、和諧、公義的目標。

(資料來源：中央廣播電台
2011/08/18)

【人生妙法】

人生無常，人命只在呼吸間，
一秒間過不了關，生命就結束了。
所以，要好好把握每一分、每一秒。

摘自證嚴法師靜思語

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

100 年地價稅適用各項特別稅率、減免用地

者，請於 9 月 22 日前提出申請

100 年地價稅即將於 11 月 1 日開徵，彰化縣地方稅務局特別提醒大家，如果土地係供自用住宅、工業用地、加油站、騎樓、道路、寺廟、教堂、公共設施保留地使用，並符合特別稅率或減免條件者，請於 9 月 22 日前提出申請，經核准者，今年的地價稅就能按特別稅率繳納或減免，逾期申請者，則自明年開始才能適用特別稅率或減免地價稅，至於前經申請核准而土地所有權人及用途未變更或減免原因、事實未消滅者，則不必再提出申請，為保障自身權益，請儘速提出申請，以免喪失權益。



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

土地買賣以 8 月 31 日登記日歸屬課徵地價稅

彰化縣地方稅務局表示，地價稅納稅義務基準日為每年 8 月 31 日，即以 8 月 31 日當日地政機關「土地登記簿」所記載之土地所有權人或典權人為當年度地價稅之納稅義務人，負責繳納該筆土地全年地價稅。

該局特別提醒納稅義務人，地價稅每年徵收一次，其徵收所屬期間雖是每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，但規定係以納稅義務基準日 8 月 31 日土地登記簿所記載之所有權人或典權人為對象，課徵全年的地價稅，並非按月比例分單繳納。該局舉例說，張先生於 100 年 7 月 15 日取得彰化市民生段某地號土地所有權，在地政機關的土地登記簿上記載之土地所有權人已是張先生，因納稅義務基準日為 8 月 31 日，所以張先生應負責繳納該筆土地 100 年全年地價稅。



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

以贈與方式移轉土地不適用自用住宅用地
稅率課徵土地增值稅之規定

彰化縣地方稅務局表示，以買賣方式申報土地移轉現值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。

依土地稅法第 34 條規定，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，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。而贈與移轉，依照財政部的函釋並非「出售」，自無適用自用住宅用地優惠稅率 10% 核課土地增值稅之規定。



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

地價稅自用住宅用地特別稅率應申請才能適用

常有民眾質疑，房屋多年來並無營業，且亦按住家用稅率課徵房屋稅，為什麼土地未適用自用住宅用地稅率，仍按一般用地稅率課徵地價稅？

彰化縣地方稅務局表示，自用住宅用地係指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，且該自用住宅用地上建物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限，地價稅自用住宅用地優惠稅率之適用係採申請制，如符合上項規定之土地，土地所有權人應於地價稅開徵 40 日前（即 9 月 22 日前）向土地所在地之稅捐稽徵機關提出申請，當年度才能適用優惠稅率，逾期申請者，自申請之次年期開始適用，但前已申請核准而土地所有權人及用途未變更者，則不必再提出申請。

（續下頁）

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

該局舉例：陳先生來電詢問其所有彰化市土地，房屋歷年來並未營業，且亦按住家用稅率課徵房屋稅，為什麼土地按一般用地稅率課徵，一年需繳納 5 仟元地價稅，經查陳先生並未提出申請，所以其地價稅係按一般用地稅率適用千分之十課徵，經說明並輔導陳先生提出申請，審核結果符合規定，改按自用住宅稅率千分之二課徵，僅需繳納 1 仟元，足可節省 4 倍的稅金。

地方稅務局強調，符合自用住宅要件者，務請記得於 9 月 22 日前向土地所在地稽徵機關申請，以免影響自身權益，申請時應填具自用住宅用地申請書（填寫本人、配偶、未成年子女之姓名及身分證號碼）並檢附建築改良物所有權狀或使用執照影本。



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

**信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有，
是否可按自用住宅用地稅率課徵地價稅？**

彰化縣地方稅務局表示，信託土地，於信託關係存續中，土地所有權應移轉與受託人，如委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第 9 條、第 17 條規定，受託人持有土地期間，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，但應於地價稅規定期限（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。



消費者物價總指數

中華民國 100 年 8 月 啟用日期：100 年 9 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	924.7	918.4	904.4	905.2	904.4	889.4	862.9	818.7	793.8	806.3	829.4	831.4
民國 049 年	823.1	805.1	777.1	742.6	745.7	725.0	719.1	689.1	680.3	686.4	685.5	698.0
民國 050 年	696.7	683.8	683.8	678.6	678.2	678.2	681.2	673.0	663.4	658.5	664.3	670.5
民國 051 年	675.2	667.2	669.7	666.7	658.1	661.8	672.2	665.5	649.8	638.1	646.6	651.3
民國 052 年	645.4	645.1	643.1	639.3	645.1	650.5	658.5	657.3	637.4	638.1	645.8	647.4
民國 053 年	646.6	645.8	647.8	652.1	649.4	654.9	659.8	652.9	643.9	634.0	635.1	643.5
民國 054 年	652.1	654.1	656.5	654.1	650.5	647.4	646.6	642.7	639.7	645.1	643.5	639.7
民國 055 年	641.2	650.5	651.3	647.0	645.8	630.6	629.9	633.2	620.0	616.1	624.4	629.1
民國 056 年	624.4	612.9	623.6	624.7	622.6	617.5	609.4	610.8	604.6	607.7	608.4	602.6
民國 057 年	599.9	604.3	602.2	577.9	574.5	564.5	555.4	541.4	549.7	546.0	556.8	568.4
民國 058 年	563.6	556.3	558.3	555.7	562.1	557.1	545.8	534.9	535.4	491.0	513.1	537.3
民國 059 年	543.3	534.3	531.4	528.5	531.4	535.4	526.7	511.6	499.0	506.5	512.8	517.8
民國 060 年	508.7	510.6	513.1	514.3	513.6	513.6	513.3	504.9	505.1	501.5	503.0	504.4
民國 061 年	511.6	501.1	502.0	501.5	499.2	494.1	489.6	473.0	474.4	493.7	499.9	491.4
民國 062 年	504.6	497.4	499.0	491.6	485.4	480.4	467.0	457.0	438.5	406.4	398.5	396.2
民國 063 年	360.8	313.3	309.0	311.1	313.6	314.8	310.6	307.3	297.6	298.2	293.9	295.7
民國 064 年	298.4	298.1	300.6	298.6	298.4	291.9	291.9	290.8	291.1	287.5	289.8	295.0
民國 065 年	290.0	288.9	286.7	286.0	287.5	288.6	287.4	285.3	285.5	287.2	287.8	284.7
民國 066 年	281.0	276.5	277.6	275.6	274.3	265.9	265.6	254.4	258.0	260.9	265.4	266.7
民國 067 年	262.2	260.2	259.9	255.2	255.4	255.6	256.4	251.7	247.9	245.8	246.7	247.8
民國 068 年	246.9	245.8	242.5	237.7	235.8	233.3	231.2	225.4	218.3	218.9	222.0	220.2
民國 069 年	211.6	207.4	206.4	205.3	201.5	196.2	194.9	190.5	183.4	180.2	180.0	180.2
民國 070 年	172.4	169.5	168.8	168.1	168.8	167.2	166.6	164.9	163.0	163.9	165.0	165.2
民國 071 年	164.1	164.7	164.3	163.8	162.8	162.5	162.6	157.8	159.3	160.6	161.9	161.3
民國 072 年	161.2	159.7	159.0	158.3	159.4	158.2	160.0	160.1	159.6	159.7	161.0	163.2
民國 073 年	163.1	161.5	161.0	160.8	158.8	159.0	159.4	158.8	158.3	158.9	159.8	160.6
民國 074 年	160.5	159.2	159.2	159.9	160.5	160.7	160.5	161.2	158.6	158.8	161.0	162.7
民國 075 年	161.2	160.8	160.8	160.3	160.2	159.7	160.2	159.3	155.3	155.6	157.9	158.5
民國 076 年	159.0	159.3	160.6	160.0	160.0	159.8	158.0	156.7	156.2	157.6	157.2	155.5
民國 077 年	158.1	158.7	159.7	159.4	157.7	156.7	156.7	154.5	154.0	152.9	153.7	153.9
民國 078 年	153.9	152.5	152.1	150.8	149.7	150.1	150.8	149.6	145.7	144.4	148.2	149.2

	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 079 年	148.1	148.4	147.2	145.8	144.3	144.9	143.9	141.5	136.8	139.8	142.6	142.7
民國 080 年	141.1	140.3	141.0	140.0	139.6	139.2	138.3	138.0	137.8	136.4	136.0	137.3
民國 081 年	136.0	134.8	134.6	132.5	132.0	132.4	133.3	134.0	129.8	129.8	131.9	132.8
民國 082 年	131.2	130.8	130.4	128.9	129.3	126.9	129.1	129.7	128.8	128.3	128.0	126.9
民國 083 年	127.5	125.8	126.2	125.1	123.9	124.2	124.0	121.1	120.7	122.1	123.2	123.6
民國 084 年	121.1	121.7	121.5	119.7	120.0	118.7	119.4	119.1	118.4	118.7	118.2	118.2
民國 085 年	118.4	117.3	118.0	116.5	116.6	115.9	117.7	113.4	114.0	114.5	114.5	115.3
民國 086 年	116.1	114.9	116.7	115.9	115.7	113.8	113.9	114.0	113.3	114.8	115.1	115.0
民國 087 年	113.9	114.6	113.9	113.5	113.8	112.2	113.0	113.5	112.8	111.9	110.8	112.6
民國 088 年	113.4	112.2	114.4	113.6	113.3	113.2	113.9	112.2	112.2	111.5	111.8	112.5
民國 089 年	112.8	111.2	113.1	112.2	111.5	111.6	112.3	111.9	110.4	110.3	109.3	110.7
民國 090 年	110.2	112.3	112.6	111.7	111.8	111.8	112.1	111.4	110.9	109.3	110.6	112.5
民國 091 年	112.1	110.8	112.6	111.5	112.0	111.7	111.7	111.7	111.8	111.2	111.2	111.7
民國 092 年	110.9	112.5	112.8	111.6	111.7	112.3	112.8	112.4	112.0	111.2	111.7	111.8
民國 093 年	110.9	111.8	111.8	110.6	110.7	110.4	109.2	109.6	109.0	108.6	110.1	110.0
民國 094 年	110.4	109.6	109.3	108.8	108.2	107.8	106.6	105.8	105.7	105.7	107.4	107.6
民國 095 年	107.5	108.6	108.9	107.5	106.5	106.0	105.8	106.4	107.0	107.0	107.1	106.9
民國 096 年	107.1	106.7	108.0	106.7	106.5	105.9	106.1	104.7	103.8	101.6	102.2	103.4
民國 097 年	104.1	102.7	103.9	102.7	102.7	100.8	100.3	100.0	100.6	99.2	100.3	102.1
民國 098 年	102.5	104.1	104.0	103.2	102.8	102.9	102.7	100.9	101.5	101.1	101.9	102.4
民國 099 年	102.3	101.7	102.7	101.9	102.0	101.7	101.4	101.3	101.2	100.6	100.4	101.1
民國 100 年	101.2	100.4	101.3	100.5	100.3	99.7	100.0	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。