

## 彰化縣地政士公會 會刊

## 第 246 期

出刊日期：民國 100 年 10 月

| 目 錄  | 作者/出處          | 頁 |
|--|----------------|---|
| 公司關係存續中，各公司共有人，得否請求分割其公司共有物？請求分割遺產呢？             | 劉孟錦 律師<br>楊春吉  | 1 |
| 實用土地登記案例研析                                       | 鄭竹祐            |   |
| 不動產實價登錄應於完成所有權移轉登記後 30 日內為之 行政院通過地政士法、平均地權條例修正草案 | 法源編輯室          |   |
| 政府機關徵收土地未依預定計畫使用土地 最高行政法院判決地主勝訴                  | 法源編輯室          |   |
| 建商融資 央行限縮轉貸條件                                    | 中時電子報          |   |
| 優貸與奢侈稅 健全房市                                      | 中央社            |   |
| 落實真土地正義 估價師公會提第三人定地價                             | 中廣新聞網          |   |
| 未辦繼承土地可申請優惠稅率                                    | 台灣新生報          |   |
| 地方稅務專欄   | 彰化縣地方稅務局       |   |
| 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<br>網站 |   |

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>

## 公司關係存續中，各公司共有人，得否請求分割其共同共有物？請求分割遺產呢？

### 【問題】

因繼承人中一人不一起會同辦理繼承登記，我繳納我應納之遺產稅後，為全體繼承人辦理共同共有之登記。現在那位不會同辦理繼承登記的哥哥，揚言要分割遺產，請問是否只要他繳完應繳納之遺產稅及罰鍰等，就可以要求分割遺產，若我們多數繼承人不要分割可以制止他嗎？

### 【解析】

按「公司關係存續中，各公司共有人，不得請求分割其共同共有物。」固為民法第829條定有明文，惟「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。」亦為民法第1164條所明定，是公司關係存續中，各公司共有人，雖不得請求分割其共同共有物，但除法律另有規定或契約另有訂定外，繼承人得隨時請求分割遺產（99年8月5日下午17時45分左右，至法學資料檢索系統，以關鍵字「分割遺產」為判決理由查詢結果，最高法院為109筆、臺灣高等法院122筆、臺灣高等法院臺

文/劉孟錦律師.楊春吉

中分院89筆、臺灣高等法院 臺南分院38筆、臺灣高等法院 高雄分院32筆、臺灣高等法院 花蓮分院3筆、臺灣台北地方法院239筆、臺灣士林地方法院94筆、臺灣板橋地方法院118筆，顯示此種爭議不少）。

更甚者，不動產（土地）之繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之；合法繼承人為二人以上，其中部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記，觀諸土地法第73條第1項，及土地登記規則第120條第1項之規定自明。準此，各繼承人固得為全體繼承人之利益，單獨申請為不動產（土地）之共同共有繼承登記，而可認在繼承人相互間，本無訴請其他繼承人協同辦理共同共有繼承登記之必要。惟繼承人中之一人或數人，於為全體繼承人之利益，辦理共同共有之繼承登記時，倘因與其他繼承人事實上處於對立、爭訟或類此之狀

態，有難以取得申辦繼承登記之必要文件（諸如申請登記證明文件為外文，依「申請土地登記應附文件法令補充規定」第41點規定，應附經我國駐外館處認證或由我國公證人認證之中文譯本）之情形，則該申辦繼承登記之繼承人，以一訴合併請求其他繼承人協同辦理共同共有之繼承登記，並為全部遺產之分割，基於訴訟經濟原則，能否謂為無訴訟之保護必要（最高法院98年度台上字第2457號民事判決參照）？

另按民法第1164條所定之遺產分割，係以遺產為一體，整個的為分割，而非以遺產中個個財產之分割為對象，亦即遺產分割之目的在遺產共同共有關係全部之廢止，而非個個財產共同共有

關係之消滅（最高法院86年台上字第1436號判決參照）。又所謂應繼分係各繼承人對於遺產之一切權利義務，所得繼承之比例，並非對於個別遺產之權利比例，因此分割遺產並非按照應繼分比例逐筆分配，而應整體考量定適當之分割方法。次按共同共有物分割之方法，依民法第830條第2項之規定，準用分別共有物分割之規定即以原物分配或變賣分割為之。惟將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上屬分割遺產方法之一，倘經共同繼承人全體同意，應無不可（最高法院82年度台上字第748號判決、臺灣高等法院97年度家上字第270號民事判決參照），也應注意。

計較越少，煩惱越少；  
謙讓越多，快樂越多。

設身處地為人著想，  
靜下心來多反省。

## 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 2 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)

## 最新時事園地

# 不動產實價登錄應於完成所有權移轉登記後 30 日內為之 行政院通過地政士法、平均地權條例修正草案

行政院會昨（十五）日通過地政士法部分條文修正草案和平均地權條例修正草案，內容裡明定地政士、買方、不動產經紀業等相關權利人應於買賣案件完成所有權移轉登記後的三十天內，向主管機關申報並登錄成交案件的實際資訊。

和不動產交易實價登錄息息相關的平均地權條例修正草案，在昨天的行政院會上已經通過，未來將由地政士、買方、不動產經紀業等在辦理所有權移轉登記後的三十天內，向主管機關登錄實際成交價，而根據行政院長表示，推動實價申報登錄的政策，將會落實居住正義的實行，並且符合社會期待讓現行不動產成交案件資訊不對稱的情形有所改善。

同時行政院長也進一步說明，後續的配套措施，如申報登錄的受理、申報不實的處罰，以

及攸關個人隱私的問題，和提供給外接查詢的功能等，將會請內政部進行規劃及統整出因應的對策，此外昨天也通過了地政士法部分條文修正草案，同時也對於申報登錄土地及建物成交案件實際資訊有所規定，並且為了方便外界查詢利用，應該要以去除識別化方式來提供。

參照地政士法第 16 條各款的規定，地政士的業務包括有代理申請土地登記、測量、申請與土地登記有關的稅務、申請與土地登記有關之公證、認證、撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議的簽證，以及其他與地政業務有關的事項；並且對於地政士的懲戒處分，依照同法第 43 條第 1 項各款的規定，分別有警告、申誡、停止執行業務以及除名。

（資料來源：法源編輯室 / 2011-09-16）

## 政府機關徵收土地未依預定計畫使用 土地 最高行政法院

南投縣政府二十多年前徵收國小旁土地卻一直沒蓋學校，地主以違反原徵收土地計畫書所載的計畫目的為由，要求收回土地；但內政部不同意發還，因此，地主提起行政訴訟，表示依法令規定，有權返還當初領的補償金後，收回土地，最高行政法院日前判決地主勝訴確定。

據了解，南投縣府一九八九年計畫在十五年內興建一所新國小，因此公告徵收國小旁的土地，但縣府沒有編列任何預算設立該所學校，也沒有該所學校的名稱，更未蓋有任何教室，卻將土地興建為棒球場供代管的學校作為棒球場使用，因此，地主認為，既然沒有在徵收的土地上從事徵收土地計畫書所載的計畫目的，就與原有預定計畫不符合，且不依原有的計畫使用徵收的土地，可以認為土地沒有無徵收使用的必要性，因此有權返還當初領的補償金後，收回被徵收的土地。

對此，縣府則表示，土地徵收後，確實已進行建設學校圍牆、排水溝、人行步道、車棚、運動場及棒球場學生宿舍等設施，且全部已花費二千餘萬元的工程經費，並沒有未依照原計畫

使用的事實。而台中高等行政法院認為，縣府既未曾成立學校及蓋有任何教室，施作的相關設施，均非屬設立學校行為，就所徵收的全部土地整體觀察，均無事實足認縣府已按核准計畫使用所徵收土地。內政部應准許地主買回土地。內政部不服，提起上訴，最高行政法院日前駁回上訴，判決地主勝訴確定。

另外，參照大法官釋字第 236 號解釋，土地法第 219 條規定，徵收私有土地後，不依核准計畫使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。所謂不依核准計畫使用或不實行使用，應依徵收目的所為土地使用規劃，就所徵收全部土地整體觀察，在有明顯事實，足認屬於相關範圍者，不得為割裂認定，始能符合公用徵收立法本旨。又最高行政法院 68 年判字第 52 號判例，土地法第 219 條規定所謂徵收私有土地後，不依核准計畫使用，係對於所徵收土地整體不依原核准計畫使用而言，若就徵收土地已按原核准計畫逐漸使用，雖尚未達到該土地全部，但與不依核准計畫使用情形有間，應無該條適用。



(資料來源：法源編輯室/

2011-09-05)

## 建商融資 央行限縮轉貸條件

央行舉行理監事會議前夕，就不少建商對央行限縮土地、建築融資案，欲藉由「轉貸」方式，壓低借款利率或延長興建計畫時效，行庫高層指出，央行最近再出招阻止建商耍花招鑽漏洞，限定建商只能餘額轉貸，不能全額轉貸，且轉貸後還必須再扣下一成，等動工興建才能撥貸。

對於央行打房新政，業界普遍感到憂慮，認為今年二月以來房市在奢侈稅效應、全球經濟降溫，與數次台股股災中，買氣大幅下滑，政府再下重手打房，不僅將使買氣更為慘淡，業者生存空間也將進一步遭到壓縮。業者直言，健全房市的方式很多，一味打房，並不是最好的模式。

行庫高層指出，央行最新限縮令讓建商無法「轉貸」，更無法再動輒用喊「轉貸」方式跟銀行議價，「籌碼漸漸回到銀行手上」，未來土地融資利率看漲，建商養地炒作成本勢將提高。

行庫高層認為，各行庫早因不動產放款總額占總放款或存款比重過高而緊縮不動產融資，央

行再堵住建商各種鑽漏洞的法門，「不用升息也能續收打房之效」。恐怕這也顯示央行在全球經濟不安、經濟成長趨緩時，將暫緩停升息，改用政策性手段來抑制房地產價格飆漲。

去年底央行「加強版」選擇性信用管制措施，將土建融資同步納管，建商要提出具體興建計畫、貸款金額最高以六·五成為限，且其中一成要等動工興建後才能撥貸。

行庫主管表示，若建商未按興建計畫執行，就會要求提前還款或緊縮放款條件。但實際上，台灣金融業競爭激烈，各行庫手上爛頭寸多，很多「拿翹」的建商嫌行庫利率條件太高或管太多，就用「轉貸」要脅，「我們怕客戶跑了，都只好含淚承作」。

行庫主管指出，在央行最新限縮令祭出，規定只能餘額轉貸且要再扣一成，幾乎是斷了建商「轉貸」的後路。

(資料來源：中時電子報  
2011/09/26)

## 優貸與奢侈稅 健全房市

財政部長李述德表示，經濟是否穩定發展觀察指標之一，是房價是否合理上漲。李述德提到，財政部提供青年首次購屋貸款、課徵奢侈稅等，幫助房市健全發展。

李述德今天參加「財政盃聯合趣味運動大會」及「珍愛大地愛心園遊會」，會後接受媒體採訪時，做以上表示。

李述德表示，經濟是否穩定發展的指標之一，就是房價是否合理上漲。財政部透過公股管理，請公股行庫提供青年首次購

屋貸款，到目前為止，公股行庫已經放款新台幣1000億元，讓2萬多個年輕人買得起房子。

李述德表示，財政部課徵奢侈稅抑制不正常的房價的飆漲，從6月1日到現在，對於特定的地區、短期買賣的投資客、不正常的、哄抬飆漲的房價，已經有壓抑的作用。

此外，李述德表示，財政部也提供其他部會去蓋合宜住宅等，推出合理房價的住宅。他說，財政部財務、稅務整體配套措施，有助房市健全發展。

(資料來源：中央社2011/09/25)

## 落實真土地正義 估價師公會提第三人定地價

近來因苗栗大埔、新竹璞玉等土地徵收案件，引發農民夜宿凱道事件，也讓總統馬英九提出「土地實價登錄徵收」的政策目標。不動產估價師公會認為，行政院日前通過的修正法案中，「市價補償」的定價程序與內容，還

是由買方、也就是政府主導，不僅否定「估價師制度」存在的意義，更忽視人民的需要。

不動產估價師聯合公會理事長陳謙認為，土地徵收的精神，應該是以雙方協議為架構，也就

是由「市價」購買。然而政府行之有年的制度，卻是以遠低於市價的「公告現值」強制徵收，目前法令的修改也只是文字上的更動，地價仍由地政機關決定，並沒有一個公正的第三者進行實價評斷。

陳謙說：『「價」政府決定，遊戲規則政府定，當民眾對這個價不滿意，可以走行政救濟，但行政救濟誰來決定？還是政府裁決。所以從頭到尾都是政府在控制這個東西，這樣民眾怎麼可能服氣？如果說你政府真的能秉公處理，不用修法早就解決了！』

陳謙並提到，各國徵地都是以政府與地主之外的第三人評定價格，而這也是「估價師」制度存在的理由，然而政府卻以現有估價師數量不足、可能以高價圖利民眾，以及無法配合政府編列預算等理由，否定民間估價機

制。陳謙分析核心原因表示：

『關鍵的問題會在於說，當我找估價師估的時候，就沒辦法去掌控這個結果，結果會不會超出我預期要去買的價錢？但是關鍵就是這個「預期結果」從來不是按照市場價格來的。講難聽一點，政府就是這麼多預算要買，不同意就用「公告現值」強制徵收，用法律作為「強制徵收」的後盾，這才是最根本讓民眾反彈的核心問題。』

陳謙強調，總統馬英九推行的「土地正義」有良好的本意，但是行政單位應該要徹底改變心態，從農民的角度出發，改善市價定義與徵收補償的問題，而不是固執地繼續主導操弄一切。

（資料來源：中廣新聞網  
2011/09/26）

## 未辦繼承土地可申請優惠稅率

高雄市西區稅捐處表示，日前張君與兄弟姊妹五人其父親死亡後留有土地及房屋乙棟，因不服國稅局核定遺產稅額，目前申請復查中，該筆土地因此未辦理繼承登記，無法於九月二十二日前申請享用自用住宅用地優惠稅率，向稅捐處詢問該

如何辦理。

市稅處說明，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務。又繼承人因繼承而取得之財產，雖未登記，亦應就該財產履行納稅義務，共同共有土地如其共同共有

關係所由規定之法律或契約定有  
公司共有人可分之權利義務範  
圍，如經稽徵機關查明屬實者，  
其應有權利部分如本人、配偶或  
直系親屬於該地辦竣戶籍登記，  
且無出租或供營業用之住宅用

地，仍准按自用住宅用地稅率課  
徵地價稅。

（資料來源：台灣新生報  
2011/09/26）

### 堅持夢想

一位英國女孩，除了擁有豐富的想像力之外，與別人相差無幾。她生長在一般家庭，長相平平，就讀的大學也普普通通。

她的腦海中，時常出現各種童話場景：穿著雪白衣裙的美麗姑娘、藍得如寶石的天空、翠綠純淨的草地，當然，還有巫婆和魔鬼……，一個接一個的奇幻故事。她經常寫下這些故事，且樂此不疲。

她愛上了一個男孩，常向男孩講述心中的童話，男孩受不了她那些不切實際的幻想，冷冷地對她說：「妳已經二十三歲了，可是妳看起來永遠長不大。」因此棄她而去。

二十五歲那年，她到葡萄牙教英語，利用時間繼續寫作。這時，她與一位幽默風趣的年輕記者結婚，但天馬行空的想像力，同樣讓丈夫感到不耐煩，三年後，兩人離婚，她和女兒相依為命。

離婚不久又被學校解聘，只得回到故鄉，領取社會救濟金，並靠著親友資助。但是，她還是沒有停止寫作。

有一次，她在等待地鐵進站時，一個人物造型突然浮現腦中。回到家，她攤開稿紙，靈感如泉湧，很快完成了第一本長篇小說。起先，出版商並不看好，沒想到一上市便暢銷全國。

十年來，她的書已在全世界狂銷將近四億本，她也因此躋身為英國富豪，為「世界首富作家」。

她就是《哈利波特》的作者，JK 羅琳。

（資料來源：人間福報 <http://www.merit-times.com.tw/NewsPage.aspx?unid=236041>）

# 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*

## 農地於法院拍定當時未作農業使用，無不課徵土地增值稅的適用

彰化縣地方稅務局表示，農地於拍定當時不符合合作農業使用之要件，嗣後縱使當事人補辦相關手續，仍無不課徵土地增值稅之適用。

依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。而法院拍賣案件之移轉時點即為拍定日。故土地於拍定當時地上有違章建物，該違章建物即使於拍定後補辦建照手續及申請使用執照，而取得農業用地作農用使用證明書，仍無不課徵土地增值稅之適用。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 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

## 無照違章建築房屋，仍應課徵房屋稅

彰化縣地方稅務局表示，房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，對於違章建築房屋自不例外。舉凡房屋頂樓、左右兩側或後方防火巷加蓋、一樓增建供停車使用之棚架、陽台加蓋…等增建情事，均屬房屋稅課徵範圍。

稅務局進一步說明，房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。稅務局特別提醒納稅義務人，房屋如有新建、增建、改建、變更使用、移轉或承典，應於事實發生之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；如逾期未申報因而發生漏稅者，除應補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 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

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。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 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

## 戶籍遷出會影響適用地價稅自用住宅權益

彰化縣地方稅務局表示：地價稅稅率可分為一般稅率及優惠稅率，其中自用住宅用地優惠稅率為固定千分之 2，而一般用地如果土地所有權人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有土地地價總額未達累進起徵地價，其稅率為千分之 10，所以自用住宅用地稅率是一般用地稅率的五分之一。

而「辦竣戶籍登記」是符合自用住宅用地要件之一，許多民眾因子女就學，把全戶戶籍遷出，導致喪失地價稅自用住宅優惠稅率。地價稅納稅基準日為 8 月 31 日，該局提醒民眾 100 年地價稅將於 11 月 1 日開徵，如果原已將戶籍全戶遷出之民眾，請於 100 年 9 月 22 日前將土地所有權人或配偶、成年直系親屬任何一人之戶籍遷入，並考量土地所有權人配偶及未成年之受扶養親屬只限一處之規定，重新提出申請經稽徵機關核准者，才能自 100 年起適用自用住宅用地優惠稅率。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.



# 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

## 繳稅了嗎？小心被移送執行喔！

彰化縣地方稅務局表示，一般民眾最常接觸到的稅捐有地價稅、房屋稅及使用牌照稅，多數民眾接到稅單，即自行繳納，少部分民眾可能因工作忙碌未留意是否已繳稅或住址變動未即時向稅捐單位申請投遞地址變更，導致稅單未繳納或未收到，殊不知該筆稅單可能已經由郵局以寄存方式合法送達，待滯納期滿後就會將欠稅移送強制執行。其實目前有多元化的繳稅方式，民眾若怕錯過各稅開徵繳納期間，最簡便的方式，是向該地稅捐稽徵機關辦理轉帳納稅，既可不被加徵滯納金，又可快速繳稅，免除被移送執行的命運呢！

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

## 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。