

彰化縣地政士公會 會刊 第 248 期

出刊日期：民國 100 年 12 月

目 錄	作者/出處	頁
已逾 4 年的房租餘額及押金餘額， 得請求返還嗎？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	3
法院執行拍賣貨物應課徵營業稅優先一切債 權及抵押權 立法院三讀通過修正稅捐稽徵法 第 6 條條文	法源編輯室	5
臨時路外停車場不再適用優惠稅率課徵地價 稅 已核准者自有效年限屆滿次年起恢復一 般用地稅率	法源編輯室	6
500 坪以上國有地擬禁售	中時電子報	7
美容大亨賣豪宅 奢侈稅課 3 千萬	華視	7
住宅法、實價登錄三法卡議程 住盟籲別再拖	台灣立報	8
公營出租住宅惹議 民團：應優先保障弱勢	New Talk 新頭殼	10
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 12 月 7 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	16
會址遷移啟事		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：員林鎮惠明街 278 號 1 樓

電話：(04) 835-2525 傳真：(04) 833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

已逾 4 年的房租餘額及押金餘額， 得請求返還嗎？

【問題】

文/劉孟錦律師.楊春吉

在 95 年 10 月 1 日租的房子，因工作的因素在 95 年 11/30，搬離事過至今已過了 4 年才翻到契約書，當時要搬離開時，房東有立下契約說到：押金、房租餘額：25000 元+押金餘款會在 1 月 5 日前一次付清，但是過至今尚未收到款項，請問這樣還能追溯回來嗎？

【解析】

按請求權，因十五年間不行使而消滅，但法律所定期間較短者，依其規定（民法第 125 條參照）。

而所謂法律所定期間較短者，民法為第 126 條：「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。」及第 127 條：「左列各款請求權，因二年間不行使而消滅：一、旅店、飲食店及娛樂場之住宿費、飲食費、座費、消費物之代價及其墊款。二、運送費及運送人所墊之

款。三、以租賃動產為營業者之租價。四、醫生、藥師、看護生之診費、藥費，報酬及其墊款。五、律師、會計師、公證人之報酬及其墊款。六、律師、會計師、公證人所收當事人物件之交還。七、技師、承攬人之報酬及其墊款。八、商人、製造人、手工業人所供給之商品及產物之代價。」。

至於一年或不及一年之定期給付債權，則係指基於一定法律關係，因每次一年以下期間之經過順次發生之債權而言，其清償期在一年以內之債權，係一時發生且因一次之給付即消滅者，不包含在內（最高法院 28 年上字第 605 號判例參照）。

本案房租餘額，雖名為租金，惟民法為第 126 條所稱租金給付請求權，乃指出租人向承租人請求給付而言，本案房租餘額之請求返還，則係承租人向出租人請求返還（最高法院 49 年台上字第 1730 號判例：「租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第一百二十六條所明定，至

於終止租約後之賠償與其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同。」參照）；加上，該房租餘額及押金餘額之返還，業約定一次付清（即一次

給付即消滅），自非一年或不及一年之定期給付債權；從而，本案房租餘額及押金餘額之返還，自應適用民法第 125 條 15 年之長期消滅時效，惟仍須注意「時效有無中斷」之問題。

勇於築夢

出生三個月即被診斷為腦性麻痺的張瓊文，大學畢業後，靠著一手一腳及尋夢的堅定決心，編織出精細的作品，成為家喻戶曉的竹編達人。

她不但活躍於社團傳承竹編技藝，更樂於分享自己的生命故事。樹德科大今年校慶，將她堅持《竹夢》的影片播放給師生觀賞，很多人深受感動。

斯文娟秀的張瓊文臉歪嘴斜，行動像中風，童年時交不到什麼朋友，十分孤單，直到考入樹德科大企管系，人生才開展。七年前畢業前夕，她認真思考未來出路，自認即使做文書工作，肯定比不了兩隻手的人稱職，念頭一轉，決定嘗試自己熱愛的竹編技藝。

她先後找到徐啓盛及國寶級李榮烈兩位竹編大師學藝，兩位老師都不贊成她學竹編。李榮烈更勸她改學比較簡單的技藝，卻發現瓊文學習竹藝的心，比誰都堅定。

「上天讓我這樣子，是要讓我學會克服肢體的不便。」半邊肢體癱軟的她做竹編時得手腳並用，從刮青、剖片、去內節、取竹青，樣樣都不假手他人，修竹節的時候，用右腳夾著、右手慢慢削，撕竹片時，必須要用嘴。張瓊文對自己的殘缺並未自暴自棄，反而認為「只要給自己機會，就能創造出無限希望」，闖出一片天。

常聽人感嘆老天爺不公平，自認先天不足，後天失調。其實，只要勇於築夢，也能開創美好人生。。

（資料來源：人間福報 <http://www.merit-times.com.tw/NewsPage.aspx?unid=243803>）

實用土地登記案例研析

買賣登記

文/鄭竹祐

【案例】

某甲有一 A 地，權利範圍二分之一，向某丁質借一佰萬元，因移轉予某乙及某丙各四分之一，致抵押權設定義務人變更，試問於申請登記時，應否檢附乙及丙之印鑑證明？

【參考法令】

1. 內政部 79 年 8 月 20 日台(79)

內地字第 828047 號函

要旨：抵押權義務人變更登記須否檢附義務人所有權狀及印鑑證明

內容：不動產設定抵押權後，不動產所有權如經移轉，申辦抵押權義務人變更登記，無須檢附義務人所有權狀及印鑑證明；但不動產所有權人如以其所有權一部設定抵押權，於移轉其所有權一部予一人或數人，或移轉其所有權全部予以數人後，申辦抵押權義務人變更登記，應檢附義務人所有權狀及印鑑證明。

2. 公布日期文號：內政部 88 年 7 月 20 日台(88)內地字第 8886287 號函

要旨：申辦抵押權內容變更登記案件，檢附印鑑證明事宜

內容：案經本部於 88 年 6 月 16 日邀同中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會、省市政府地政處及地政事務所等有關機關研商獲致結論如下：「按抵押權內容變更登記案件類別甚多，實務上究應由申請之抵押權人或擔保物提供者檢附印鑑證明或均免檢附印鑑證明乙節，請依附表(如附件)規定辦理，惟其申請之權利人為金融機構、義務人為自然人，或由抵押權人、擔保物提供者會同申請，且其所蓋之印章與原設定抵押權登記申請案之印章相同者及涉及中間次序之抵押權存在者，應依內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號及 87 年 3 月 19 日台內地字第 8703223 號函釋暨土地登記規則第 112 條規定辦理。」

附表：

項次	抵押權內容變更類別	應檢附印鑑證明者
一	擔保物增加	擔保物提供者
二	權利範圍增加	擔保物提供者
三	擔保物減少	抵押權人

四	權利範圍減少	抵押權人
五	權利價值增加	擔保物提供人
六	權利價值減少	抵押權人
七	利息、遲延利息及違約金增加	擔保物提供人
八	利息、遲延利息及違約金減少	抵押權人
九	清償日期提前	擔保物提供人
十	清償日期延後	抵押權人
十一	權利存續期限延長	擔保物提供人
十二	權利存續期限縮短	抵押權人
十三	權利存續期間變更為不定期	抵押權人、擔保物提供人
十四	債務人變更	抵押權人、擔保物提供人
十五	次序讓與	擔保物提供人、前次序抵押權人
十六	義務人變更	免檢附印鑑證明

(按：原土地登記規則第 112 條修正後為第 116 條)

【解析】

1. 不動產設定抵押權後，其所有權如經移轉者，原則上應申請抵押權義務人變更登記，但因無法課處罰鍰〈義務人變更登記無登記費〉，故亦非強制性登記；又因物權之追及性，故即使未辦理義務人變更登記，亦不影響抵押權之效力。
2. 此種義務人變更登記，申請人並無選擇之餘地，所謂無從選擇係指以所有權擔保設定之抵押權，其所有權人係確定且無從變更的，無論原始擔保物

提供人如何移轉，其追及之現任所有權人均為擔保物提供人，此即追及性效力之效果。故申請人如為義務人變更登記之申請，亦僅能變更為該抵押權目前追及之現任所有權人而無從選擇。

3. 承上所述，抵押權義務人變更登記既無法依申請人之選擇任意變更義務人，對申請人而言，並無義務性質，故無須依土地登記規則第 40 條規定親自到場亦無須檢附印鑑證明。

【解答】

本案義務人某甲以權利範圍二分之一向某丁設定抵押權後，將二分之一分別移轉予乙及丙各四分之一，雖內政部 79 年 8 月 20 日台(79)內地字第 828047 號函規範應檢附乙、丙之所有權狀及印鑑證明始得辦理義務人變更登記，但內政部 88 年 7 月 20 日台內地字 8886287 號函另有規範義務人變更登記一律免予檢附印鑑證明，準此，依「新法改廢舊法」原則，應優先適用後函，故乙、丙應可免檢附印鑑證明。至乙、丙之所有權狀應否檢附乙節，筆者認為，本節抵押權義務人變更登記既無法依申請人之選擇任意變更，即依登記資料為準，故檢附所有權狀尚無太大意義，似可免附。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

最新時事園地

法院執行拍賣貨物應課徵營業稅優先一切債權及抵押權 立法院三讀通過修正稅捐稽徵法第 6 條條文

立法院昨（八）日三讀通過修正稅捐稽徵法第 6 條條文，未來法院或行政執行處拍賣、變賣貨物的營業稅，將比照土地增值稅、地價稅及房屋稅，優於一切債權與抵押權，可優先受償，以保障人民權益，避免債權人及債務人受到不利影響。

依據現行稅捐稽徵法第 6 條規定，稅捐徵收，優先於普通債權，列為優先受償的稅捐包括土地增值稅、地價稅及房屋稅，但有立委表示，近年稅捐稽徵機關未獲償的拍賣或變賣貨物案件所涉的營業稅款金額相當高，雖然聲請參與分配拍賣價金，但未獲償的稅款及占申請分配稅款的比例仍然居高不下，因此，提案將該條修正為法院、行政執行處執行拍賣或變賣貨物應課徵的營業稅，優於一切債權與抵押權受償。

同時，財政部也指出，法院、行政執行處執行拍賣或變賣貨物應課徵的營業稅，優於一切債權與抵押權受償，未來經法院或行政執行處拍賣的土地、房屋及貨物，所衍生的營業稅捐，必須先

扣除拍賣價金，如有餘額才能分配給其他債權人。國庫的稅捐徵收將更有保障，同時債務人也不用在貨物被拍賣、變賣後，還須面對營業稅捐追繳的問題。另參照財政部 85 年 10 月 30 日台財稅字第 851921699 號函，經法院拍賣未獲分配的營業稅款，應由稽徵機關填發稅額繳款書向被拍賣貨物的原所有人補徵。

此外，參照財政部 96 年 8 月 24 日台財稅字第 09604510341 號函，行政執行法第 26 條準用強制執行法第 29 條第 2 項規定，債權人因強制執行而支出的費用及其他債權人共同利益而支出的費用，得求償於債務人者，得就強制執行的財產先受清償。據此，行政執行處執行拍賣所得價金，自應依序先清償執行費用、其他為債權人共同利益而支出的費用及依稅捐稽徵法第 6 條第 2 項規定應優先受償的土地增值稅、地價稅及房屋稅後，再以餘款分配予有抵押權的債權人及其他債權人。

(資料來源：法源編輯室/

2011-11-09)

臨時路外停車場不再適用優惠稅率課徵地價稅 已核准者自有效年限屆滿次年起恢復一般用地稅率

新北市政府稅捐稽徵處昨(一)日表示，經行政院核定依停車場法第 11 條第 1 項申請核准設置的臨時路外停車場用地，自今(一百)年六月八日起不再准予適用停車場用地千分之十優惠稅率課徵地價稅，以維租稅公平。

新北市稅捐稽徵處表示，過去鑑於停車位不足，依行政院 83 年 1 月 24 日(83)台財字第 02655 號意旨，依停車場法第 11 條第 1 項取得停車場登記證，且供公共使用的停車場用地，依土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 21 條第 1 項第 4 款按千分之十優惠稅率計徵地價稅；但現今大眾交通運輸便利，此優惠遭質疑成為財團養地且合理節稅的方法，故行政院已於今年六月八日核定取消臨時路外停車場用地的地價稅優惠稅率，財政部也要求全國各地方稅捐稽徵機關比照辦理。

新北市稅捐稽徵處進一步說明，已依停車場法第 11 條第 1 項取得臨時路外停車場登記證，並供公共使用的停車場用地，如果在今年六月八日以前未向稅捐稽徵機關申請核准按優惠稅率課徵地價稅者，即不再准予適用優惠稅率；但是，已經核准適用停車場用地優惠稅率者，自停車場登記證核准設置有效年限屆滿的次年起，即應恢復按一般用地稅率課徵地價稅，依土地稅法第 16 條第 1 項各款規定按基本稅率累進課徵。

新北市稅捐稽徵處並表示，至於其他都市計畫停車場及建築物附設停車空間等供公眾使用的路外停車場用地，仍准依土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款規定按千分之十的優惠稅率計徵地價稅。參考土地稅法第 18 條第 1 項第 4 款規定，經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置的供公眾使用的停車場用地按千分之十計徵地價稅。另依平均地權條例第 21 條第 1 項第

4 款規定，供公眾使用的停車場用地，按千分之十計徵地價稅。

(資料來源：法源編輯室/
2011-11-02)

500 坪以上國有地擬禁售

立法院財政委員會昨(3)日初審通過國有財產法部分條文修正草案，規定面積在 1,650 平方公尺以上的非公用財產類空屋、空地，除專案經行政院核准外，以不標售為原則。房地產業者解讀為，台北以外的全國國有地，未來 500 坪以上，也不能標售，由於台北以外的不動產需求不如台北市大，因此衝擊不大。

至於這項修正條文無異也讓 500 坪以下的小面積國有土地，反而不受限制，可望恢復標售，反而是利多。

國泰建設協理陳仁澤表示，近年來北區國產局已不再公開標售 500 坪以上的大面積國有地，若條文修正通過，可能連全台其他縣市的大面積國有地也不能標售。不過，台北市以外縣市，土地供給較相對充裕，因此對於建商衝擊不大。

信義房屋代銷事業協理何胤諭表示，若立法院三讀通過，則 500 坪以下的國有地，將可進行公開標售，對於建商來說，可透過拍賣方式取得土地，緩和現在私有地主要價過高的狀態；至於台北市精華區土地，仍會吸引建商搶標，不過以現在市況來看，可能不會再出現過去土地「每周一價」的盛況。

何胤諭指出，目前台北市中心持有百坪以上土地的私地主，對於價格的期待值都很高，若開放 500 坪以下的小面積國有地標售，市場上供給增加，對於土地市場價格有一定的緩和效果，降低開發商未來取得土地成本；不過若台北市中心的精華土地標售，預期還是會吸引建商搶標。

(資料來源：中時電子報
2011/11/04)

美容大亨賣豪宅 奢侈稅課 3 千萬

為了抑制房價，避免投資客炒作，政府推動奢侈稅，上路將近半年，昨天才傳出財政部有天

價稅收進帳，民眾賣「一品苑」豪宅，奢侈稅四千多萬元，今天又有新消息傳來，自然美集團創

辦人蔡燕萍，因為短期持有豪宅勤美璞真，而被課奢侈稅 3 千萬，財政部表示，奢侈稅開徵以來，光是這半年，台北市就進帳了將近 4 億。

美容大亨蔡燕萍買下的豪宅，就是勤美樸真，在信義路精華地帶，旁邊是捷運站，位置非常好，一樓還挑高，看起來非常氣派，8 個月前完工，買主幾乎都是身價好幾億的投資大戶。當時蔡燕萍花了 9 千萬，買下了 6 樓的這一戶，總共 90 坪，裡面非常寬敞，格局又方正。

上個月卻傳出蔡燕萍以 2 億元將房屋賣出，因為持有不到兩年，被國稅局課奢侈稅 3 千萬元，雖然蔡燕萍本人不願證實，但如果把賣屋所得 2 億元，扣掉成本 9 千萬，再減去奢侈稅 3 千萬，看來還是淨賺 8 千萬元。

昨天才傳出，台中有民眾買賣豪宅一品苑被課稅 4 5 6 0 萬，台北市更傳出有人賣精華區的商業大樓，總價超過 10 億元，光是奢侈稅就超過 1 億元。根據財政部統計，奢侈稅開徵以來，還不到半年，光是台北市就已經進帳了將近 4 億元。

有很多投資客，想盡辦法逃稅，像是著名的炒房大戶劉媽媽，原本也在勤美樸真買了一戶，但趕在 5 月底已經賣出，雖然沒課到劉媽媽的奢侈稅，但連她都被影響提早賣房。看來政府這次的打房政策，已經漸漸收效，讓投資客開始觀望。

(資料來源：華視
2011/11/23)

住宅法、實價登錄三法卡議程

住盟籲別再拖

原本這個會期被排為優先法案的「住宅法」與「實價登錄三法」遲遲未排進立法院議程。眼見會期 12 月即將結束，民生相關法案卻可能面臨這個會期末通過，而屆期不連續、法案只得送回行政機關的困境。社會住宅推動聯盟 10 日召開記者會，要求立

法院程序委員會立即將法案排入審議議程，確保落實居住正義。

住宅法讓買房客不當冤大頭

住宅法與實價登錄三法（平均地權條例、不動產經紀業管理條例，以及地政士法）分別關係

弱勢族群的居住權，及一般民眾在房屋交易市場獲得充分資訊的權益。缺乏住宅法，讓各種以社會住宅之名充斥市場的政策氾濫，卻沒有相關配套，無法照顧急需住宅的弱勢族群。而房地產交易市場資訊的不透明，也讓投資客、房仲業者輕易操縱市場行情，消費者只能任憑宰割。

雖然住宅法立法與實價登錄三法修法關乎民生問題，卻遲遲未排入立法院議程，尤其實價登錄三法部分，今年已通過部分條文修正草案的一讀討論，修法資料皆已備齊，只要上屆召集委員安排黨團協商，即可立即進入二讀、三讀程序，完成修法只差臨門一腳，但卻仍懸宕多時。

由於立法院職權行使法有「每屆立法委員任期屆滿時，除預（決）算案及人民請願案外，尚未議決之議案，下屆不予繼續審議」（屆期不連續）的相關規定，法案若是退回行政機關，等同於前功盡棄，讓長期推動住宅相關政策的社會住宅推動聯盟相當緊張。

不動產資訊透明度 低於東歐國

消費者文教基金會房屋委員林旺根指出，早在 1998 年不動產經紀業管理條例的修法內容便已討論實價登錄，因為牽涉利益龐大，修法草案胎死腹中，相較於台灣不動產交易市場透明度不

足，鄰近的日本 16 年前便有實價登錄的規定，還包括委託價格、成交後實際價格的登錄，台灣卻連實價登錄都還做不到。

「根據國外調查資料顯示，台灣的不動產資訊透明度相當低，調查的 81 個國家中，台灣排名第 33，屬於『半透明狀態』。」玄奘大學財務金融系副教授花敬群表示，希臘、俄羅斯和羅馬尼亞等國家排名都在台灣之前。花敬群警告，不動產市場不夠透明，將導致外資卻步。社會住宅推動聯盟則呼籲，上一屆內政委員會召集委員——吳育昇、邱議瑩應立即安排部分修正條文的黨團協商，形成共同接受的版本或保留至院會表決。

選舉口號變牛肉 就靠完善法令

崔媽媽基金會執行長呂秉怡表示，台灣在弱勢族群的住宅協助上完全沒有任何相關政策，頂多依靠行政命令來執行住宅、資金補貼，這次的住宅法草案，包含了弱勢協助的相關規定，也有社會住宅專章，都是對於弱勢族群居住權益的保障。


雖然從去年底開始，政府不斷提出各種名目的住宅政策，呂秉怡直言，選舉前政府提出的住宅政策，可能因選舉結束而消失，有一套法令制度的話，政府就必須針對弱勢協助提出中、長

期的規劃及相關預算，而不會只是短暫的選舉支票。

不過，即使有了住宅法，距離居住正義落實仍有一大段路。呂秉怡強調，歐洲國家一百年前已有住宅政策、社會住宅，法令不斷修正，台灣才正要開始，但至少踏出這一步，也許 20 年後可以期待台灣有個差強人意的住宅政策。

目前草案未排入審議程序，依立法程序如欲保留政黨協商條文，還得進入一個月協商期，除非住宅法能沒任何爭議通過三讀，否則這會期恐怕無法立法完成。社會住宅推動聯盟呼籲儘速將住宅法排入內政委員會討論，連續排審，這個會期順利過關。

(資料來源：台灣立報
2011/11/10)



公營出租住宅惹議 民團：應優先保障弱勢

「我們認同政府支持公營出租住宅的推行，只是台北市政府的政策並沒有凸顯原本照顧弱勢的核心價值。」社會住宅推動聯盟研究員江尚書說。而陽光社會福利基金會研究組吳泰儒則指出，有許多的多重弱勢者最迫切面臨住宅需求的問題，但公營住宅政策卻沒有去回應這些最迫切的弱勢族群。

由政府落實的第 1 個台北市「大龍峒公營出租住宅」推出後，卻引發許多民間團體的反彈，「開放編輯室」節目今(11)日請到社會住宅推動聯盟研究員江尚書及陽光社會福利基金會研究組長吳泰儒，共同討論大龍峒

公營出租住宅在策略設計上的爭議，並提出對公營住宅的看法及民間團體的訴求。

江尚書指出，大龍峒公營住宅出租方案不合理之處包括：首先，對於出租的所得限制過於寬鬆，家戶年所得在 158 萬以下者，就可以申請，換算下來，只要是家戶收入 13 萬就可以申請，在資源有限的情況下，過於寬鬆的標準不但是浪費有限的資源，更忽略了對弱勢者的照顧。

其次，大龍峒出租住宅的租金設定並沒有彈性，目前的租金含管理費分別為 21,200 元和 11,200 元，對於一般剛出社會的

受薪階級而言，負擔已經不算輕鬆，更何況是弱勢家庭，江尚書建議，應依據家庭所得設定彈性租金或給予租金補貼。最後，大龍峒住宅並沒有保障弱勢家庭的入住比例，申請者必須混合抽籤，根本無法伸張所謂的「居住正義」。再加上，申請者的年齡限制在 20 至 40 歲，根本排除了老年人租住公營住宅的權利。

對照日本都營住宅、香港公屋政策，江尚書將其與台灣公營住宅的比較分析指出，香港與日本的人民收入都比台灣高很多，但香港對於不同的家庭人口、收入標準，對於公屋的租金也採彈性調整措施，弱勢家庭也有優先配租的配套以及租金減免。而日本除了分區彈性的租金標準外，還有計分評定的機制，根據對於不同狀況的家庭，有不同的積分方式，抽中的機率也會不同。

吳泰儒認為，市府強調以市價 8 折的概念思考，卻沒有考慮真正需要的民眾是否負擔得起？不僅剛出社會的年輕人負擔不起高額租金，弱勢民眾在沒有租金配套措施的情況下，就算是公營住宅，還是租不起。

江尚書強調，若政府接下來仍要推動公營住宅、合宜住宅等措施，希望能將保障弱勢優先列為其核心價值；首先是讓租金更有彈性，根據不同的家庭收入水準設定租金負擔價格。另外，更應優先保障弱勢，至少留 30% 給弱勢族群，同時，住宅須配套通用設計，讓身障者也有租買公宅的權利。

吳泰儒則補充，能優先保障弱勢的積點制（即優先抽籤權），對於兼具老年、身障等多重弱勢者很重要。另外，既然要協助弱勢，當然要考慮居住年限的問題，固然資源必須流轉，但若時限太短，不只無法凝聚社區共識，民眾也住不安穩。而在青年住宅政策的部分，固然入住以 5 年為限，但後續也應考慮讓青年人可負擔的租金補貼政策。

吳泰儒說，關於居住正義，政府還有非常多要做的事，像是健全租屋市場、平抑房價等，必須以政策的方式解決。而公營住宅部份，政府必須讓自己有最多的調節量，才能顧及社會弱勢或青年需求，並促進社會穩定。

（資料來源：NewTalk 新頭殼 2011/11/11）

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

地價稅開徵期間，中午不打烊

最後一週櫃台服務延時便民更上一層

100 年地價稅開徵期間自 11 月 1 日起至 11 月 30 日止，稅單已委託公所送達各納稅義務人，若未收到地價稅稅單或已收到而遺失者，請於限繳日期（11 月 30 日）前向本局或員林、北斗分局申請補發，或就近向鄉（鎮、市）公所財政課補發，並請如期繳納。

本局為服務上班民眾，中午設有不打烊服務櫃台，開徵最後一週上班日，即 11 月 24 日至 25 日及 28 日至 30 日等 5 天，每天延長地價稅櫃台服務時間至晚間 6 時 30 分，以方便上班民眾洽公查詢及補發稅單。

今年之地價稅單，課稅土地 28 筆以下者，主動列印各筆土地明細於稅單右上方或轉帳納稅通知書背面，課稅土地超過 28 筆以上或補發之稅單無列印課稅明細者或納稅義務人對課稅內容有疑義，請以電話、口頭、或簡便信函，向本局或依土地所屬轄區向員林、北斗分局洽詢。以電話申請「地價稅課稅明細表」者，請告知納稅義務人姓名、國民身分證統一編號或稅籍編號；現場提出申請者，請攜帶本人國民身分證；以簡便信函提出申請者，請詳填納稅義務人姓名及國民身分證統一編號或稅籍號碼並簽名或蓋章，本局將儘速寄送課稅明細表以供查對。

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

Local Tax Bureau of Changhua County

地價稅向便利商店繳納既方便又免手續費

100 年地價稅自 11 月 1 日起開徵，繳納方式除了現金繳納、轉帳納稅、自動櫃員機轉帳繳稅(稅額超過 2 百萬元者不適用)、晶片金融卡網際網路繳稅、信用卡或電話語音轉帳繳稅外，亦可至便利商店繳稅。

凡稅額 2 萬元以下，納稅義務人可到全省統一、全家、萊爾富、OK 等四大連鎖超商，以現金繳納地價稅，免手續費，因不受金融機構上班時間限制，增加繳稅便利性，歡迎納稅義務人多加利用。

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
Local Tax Bureau of Changhua County

法拍車輛須繳清至過戶時欠稅及罰鍰 始可辦過戶

合法拍賣之車輛，於行政執行處拍賣公告揭示之欠稅資料，與拍定人辦理過戶時之實際欠稅若不符，應如何清繳？

依使用牌照稅法第十二條第二項規定，交通工具未繳清使用牌照稅及罰鍰前，不得辦理過戶登記。依該規定，經行政執行處拍賣之車輛，須繳清計算至車輛過戶時止所滯欠之使用牌照稅及罰鍰，始可辦理過戶登記。

惟前揭「罰鍰」係指使用牌照稅法「罰則」所訂之罰鍰，不包括交通違規罰鍰在內。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

房屋已變更未作營業使用 要儘早申請以節省房屋稅！

民眾房屋如果已經未作營業使用，要趕快申請房屋稅改課，就可以節省房屋稅。

房屋稅係按月計算，於每年 5 月份開徵，稅率分為住家用 1.2%、營業用 3% 及非住家非營業用 2% 等，如果房屋原本供公司行號登記營業或作為事務所使用，而商號註銷、停業或遷出該址並已變更為住家使用時，要趕快向房屋所在地稅捐稽徵機關提出申請，由於房屋稅是按月計算，只要在當月 15 日以前申請變更為住家用，當月即可改按較低的住家用稅率課徵房屋稅，如果於當月 16 日以後提出申請，則自次月起改課，稅務局籲請房屋已變更使用之民眾即時申辦，以節省房屋稅。

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

消費者物價總指數

中華民國 100 年 11 月 啟用日期：100 年 12 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	930.5	924.1	910.1	910.8	910.1	894.9	868.3	823.8	798.7	811.4	834.6	836.6
民國 049 年	828.2	810.2	781.9	747.2	750.3	729.5	723.6	693.4	684.6	690.7	689.8	702.4
民國 050 年	701.0	688.1	688.1	682.8	682.4	682.4	685.4	677.2	667.6	662.7	668.4	674.7
民國 051 年	679.4	671.3	673.9	670.9	662.3	665.9	676.4	669.7	653.8	642.1	650.7	655.4
民國 052 年	649.5	649.1	647.1	643.3	649.1	654.6	662.7	661.4	641.4	642.1	649.9	651.5
民國 053 年	650.7	649.9	651.8	656.2	653.4	659.0	663.9	657.0	647.9	638.0	639.1	647.5
民國 054 年	656.2	658.2	660.6	658.2	654.6	651.5	650.7	646.8	643.7	649.1	647.5	643.7
民國 055 年	645.2	654.6	655.4	651.1	649.9	634.6	633.8	637.2	623.9	620.0	628.3	633.1
民國 056 年	628.3	616.8	627.5	628.6	626.5	621.4	613.3	614.7	608.4	611.5	612.2	606.4
民國 057 年	603.6	608.1	606.0	581.5	578.1	568.0	558.9	544.7	553.1	549.5	560.3	571.9
民國 058 年	567.1	559.7	561.8	559.2	565.6	560.6	549.2	538.2	538.8	494.0	516.3	540.6
民國 059 年	546.7	537.7	534.7	531.8	534.7	538.8	530.0	514.8	502.1	509.7	516.0	521.0
民國 060 年	511.9	513.8	516.3	517.5	516.8	516.8	516.5	508.0	508.3	504.7	506.1	507.5
民國 061 年	514.8	504.2	505.2	504.7	502.3	497.2	492.7	475.9	477.4	496.8	503.0	494.5
民國 062 年	507.8	500.5	502.1	494.7	488.4	483.4	469.9	459.9	441.2	408.9	401.0	398.6
民國 063 年	363.0	315.2	311.0	313.0	315.6	316.7	312.6	309.2	299.5	300.1	295.8	297.6
民國 064 年	300.3	300.0	302.5	300.5	300.3	293.8	293.8	292.6	293.0	289.3	291.6	296.8
民國 065 年	291.8	290.7	288.5	287.8	289.3	290.4	289.2	287.1	287.3	289.0	289.6	286.5
民國 066 年	282.7	278.2	279.3	277.3	276.0	267.6	267.3	256.0	259.6	262.5	267.0	268.4
民國 067 年	263.8	261.8	261.5	256.8	257.0	257.2	258.0	253.3	249.4	247.4	248.2	249.3
民國 068 年	248.4	247.3	244.0	239.2	237.2	234.8	232.7	226.8	219.7	220.3	223.4	221.6
民國 069 年	212.9	208.7	207.7	206.6	202.7	197.5	196.1	191.7	184.6	181.4	181.1	181.3
民國 070 年	173.5	170.6	169.8	169.2	169.8	168.2	167.6	166.0	164.0	164.9	166.0	166.2
民國 071 年	165.2	165.7	165.3	164.9	163.9	163.5	163.6	158.8	160.3	161.6	162.9	162.3
民國 072 年	162.2	160.7	160.0	159.3	160.4	159.2	161.0	161.1	160.6	160.7	162.0	164.3
民國 073 年	164.1	162.5	162.1	161.8	159.8	160.0	160.4	159.8	159.3	159.9	160.8	161.6
民國 074 年	161.5	160.2	160.2	160.9	161.5	161.7	161.5	162.2	159.6	159.7	162.0	163.7
民國 075 年	162.2	161.8	161.8	161.4	161.2	160.7	161.2	160.2	156.3	156.6	158.9	159.5

	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 076 年	160.0	160.3	161.6	161.0	161.0	160.8	159.0	157.7	157.2	158.6	158.2	156.5
民國 077 年	159.1	159.7	160.7	160.4	158.6	157.7	157.7	155.5	155.0	153.9	154.7	154.8
民國 078 年	154.8	153.5	153.1	151.7	150.6	151.0	151.7	150.5	146.6	145.3	149.1	150.1
民國 079 年	149.1	149.3	148.2	146.7	145.2	145.8	144.8	142.4	137.6	140.7	143.5	143.6
民國 080 年	142.0	141.1	141.9	140.9	140.4	140.1	139.2	138.8	138.6	137.3	136.9	138.2
民國 081 年	136.8	135.6	135.5	133.3	132.8	133.2	134.2	134.8	130.6	130.6	132.8	133.6
民國 082 年	132.0	131.6	131.2	129.7	130.1	127.7	129.9	130.5	129.6	129.1	128.8	127.7
民國 083 年	128.3	126.6	127.0	125.8	124.7	125.0	124.8	121.9	121.5	122.8	124.0	124.4
民國 084 年	121.9	122.4	122.3	120.5	120.7	119.4	120.1	119.8	119.1	119.4	118.9	119.0
民國 085 年	119.2	118.0	118.7	117.2	117.3	116.6	118.4	114.1	114.7	115.2	115.2	116.0
民國 086 年	116.9	115.6	117.4	116.6	116.4	114.5	114.6	114.7	114.0	115.5	115.8	115.7
民國 087 年	114.6	115.3	114.6	114.2	114.6	112.9	113.7	114.2	113.5	112.6	111.5	113.3
民國 088 年	114.1	112.9	115.1	114.3	114.0	113.9	114.6	112.9	112.9	112.2	112.5	113.2
民國 089 年	113.5	111.9	113.8	112.9	112.2	112.3	113.0	112.6	111.1	111.0	110.0	111.3
民國 090 年	110.9	113.0	113.3	112.4	112.5	112.5	112.9	112.1	111.6	110.0	111.3	113.3
民國 091 年	112.8	111.5	113.3	112.2	112.7	112.4	112.4	112.4	112.5	111.9	111.9	112.4
民國 092 年	111.6	113.2	113.5	112.3	112.4	113.0	113.5	113.1	112.7	111.9	112.4	112.5
民國 093 年	111.6	112.5	112.5	111.3	111.4	111.1	109.8	110.3	109.7	109.3	110.7	110.7
民國 094 年	111.0	110.3	110.0	109.5	108.8	108.5	107.3	106.5	106.3	106.4	108.0	108.3
民國 095 年	108.2	109.2	109.6	108.1	107.1	106.7	106.4	107.1	107.7	107.7	107.8	107.6
民國 096 年	107.8	107.4	108.6	107.4	107.2	106.5	106.8	105.4	104.4	102.2	102.8	104.1
民國 097 年	104.7	103.4	104.5	103.4	103.3	101.5	100.9	100.7	101.3	99.9	100.9	102.8
民國 098 年	103.2	104.8	104.7	103.9	103.4	103.5	103.3	101.5	102.2	101.8	102.6	103.0
民國 099 年	102.9	102.4	103.4	102.5	102.6	102.3	102.0	102.0	101.9	101.2	101.0	101.8
民國 100 年	101.8	101.0	101.9	101.2	101.0	100.4	100.7	100.6	100.5	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。

會 址 遷 移 啟 事

本會會址自 12 月 1 日起遷移至
彰化縣員林鎮惠明街 278 號 1 樓
(彰化縣地方稅務局員林分局及
國稅局員林稽徵所之附近)，敬請
繼續惠予本會支持、愛護為禱。

046-SAGCIUB.COM/G10V610043512

h0mp3.SAGCIUB.COM/d011004