

彰化縣地政士公會 會刊 第 250 期

出刊日期：民國 101 年 2 月

目 錄	作者/出處	頁
「同意隔壁農地地主無償使用其土地，以利無障礙通行」之切結書，有效嗎？得終止嗎？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	3
土地所有權人辦理市地重劃怠於給付相關費用 內政部：地方主管機關得代為處理抵費地	法源編輯室	5
地政規費線上繳納服務 內政部地政司：2 月 1 日上路	法源編輯室	6
消基會評實價登錄 漏了建商與預售屋	台灣醒報	7
財長：持有非交易 不以實價課稅	中時電子報	8
吳揆：合宜住宅 103 年起交屋	中央通訊社	9
社論－「居住正義」要多管齊下，但不宜政出多門	中時電子報	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 101 年 2 月 8 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	16
第八屆會員代表及理事、監事名單		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>

「同意隔壁農地地主無償使用其土地，以利無障礙通行」之切結書，有效嗎？得終止嗎？

文/劉孟錦律師. 楊春吉

【問題】

家父與隔壁農地地主簽訂切結書，內容是家中私有農地必須可以無障礙的通行，現在問題的爭議點在於，我們在保留的通道上蓋一間工寮（該通道的土地所有權人是家父），仍保留通道可以通行，但隔壁地主卻主張違反切結書的內容。所以我的問題如下：

1. 該切結書並未明定保留通道的寬度與高度，所以我們是否可以主張所保留的通道已足夠通行？
2. 該切結書的效力，因為憲法保障我們個人的財產權，可否以私人契約的形式約束我們使用私人土地的權利，我們是否可以主張該切結書無效？
3. 之所以該地主會想要我們簽這份切結書的原因在於想要享有通行權，但是在與我們簽訂切結書時，他們的土地並非沒有對外的聯絡道路，所以簽訂這份切結書的動機十分可議。此外，後來該地主又將土地分割成兩塊給予其兒女，所以導致其中一塊變成無對外聯絡道路，我們的想法是，為何他們不要自己保留

通道，導致無對外聯絡道路，然後又要跟我們請求通行權，這樣的行為是否違反公平正義的原則呢？

4. 土地所有權人理當有合理使用土地的權利，即使政府要使用私人土地，仍要透過徵收補償的方式才得已用，為何該地主可以輕易用切結書的方式無償使用，而且隨意解釋切結書的內容，這方面造成我們的損失是否可以向對方求償呢？

【解析】

按土地所有權人在法令範圍內，就單獨所有之土地，有使用、收益及處分之權能（至於分別所有或共同共有之土地，分別所有或共同共有人則有所限制，民法第 765 條、第 819 條第 2 項、第 820 條等參照），所以該土地所有權人，非不得在法令範圍內以「無償使用借貸、有償租賃等債權」或「依民法第 851 條以下之規定，設定不動產役權」之方式，提供予他人使用、收益；至因民法第 787 條以下相鄰關係等相關規定而生之通行權，民法第 789 條雖規定「通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之

聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金。」，惟其與以債權或設定不動產役權之方式，提供予他人使用、收益，尚屬有別，非不可同時存在。

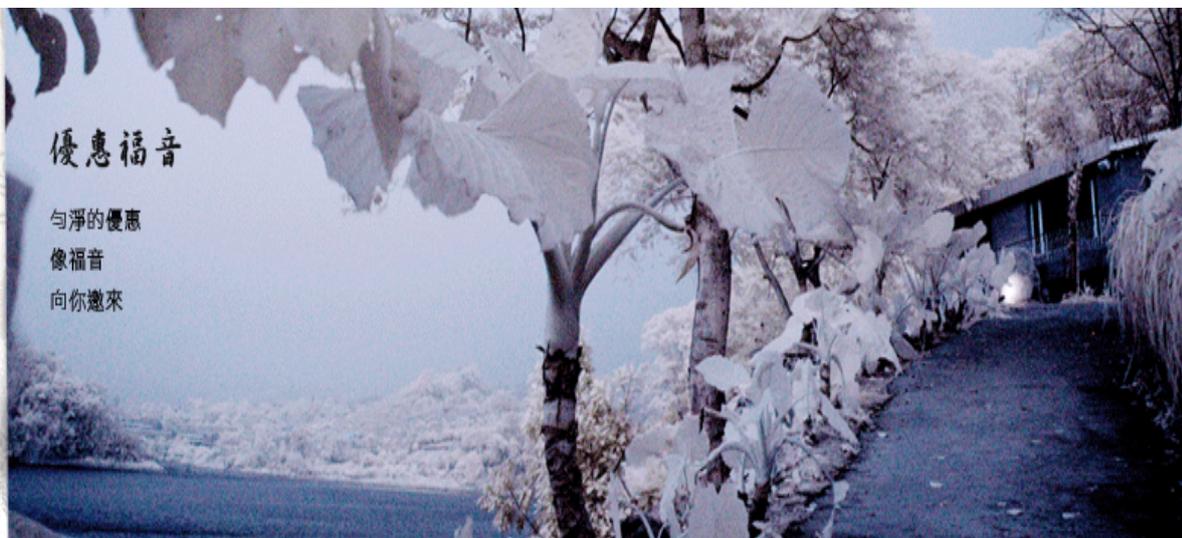
所以，本案家父與隔壁農地地主間，所簽訂「同意隔壁農地地主無償使用其土地，以利無障礙通行」之切結書，初看並非無效，其間應屬使用借貸或類似使用借貸之無名契約關係（實務上，最高法院 98 年度台上字第 1323 號民事判決、臺灣高等法院 98 年

度上字第 1100 號民事判決等可資參照），本案貸與人非不得適用或類推適用民法第 470 條：「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。」為之。至於就「無障礙通行認定」之疑義，在「無法以民法第 98 條探求真意之情形」下，應以「誠信原則」解釋之。

青山常存，綠水常流，
大家攜手做環保，台灣明日更美好。
人生最大的幸福，不是名利，
而是身體健康、家庭圓滿。

優惠福音

勻淨的優惠
像福音
向你邀來



此圖為紅外線攝影

實用土地登記案例研析

買賣登記

文/鄭竹祐

【案例】

某甲以其名下 A 土地向乙銀行借款，試依下列情形回答其限額抵押權契約書內容填載疑義？

- (一)其清償日期可否填寫為空白？
- (二)甲之父丙可否以其開設之高昇鐵工廠為連帶債務人？
- (三)存續期間之涵義為何？

【參考法令】

1. 內政部 63 年 3 月 30 日台(63)內地字第 577552 號函

要旨：抵押權設定雖未約定債務清償日期者仍應予受理

內容：查抵押權係以擔保債務之清償為目的，不能離債權而單獨存在，在主債權未消滅之前，抵押權即繼續存在。至於債務清償日期，依民法第 315 條規定，除法律另有規定或契約另有訂定，或不能依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時為清償，債務人亦得隨時為清償。故本案當事人雖未約定債務清償日期，亦不影響其抵押權之設定。

2. 內政部 68 年 1 月 11 日台(68)內地字第 816616 號函

要旨：商號得以他人土地提供擔保設定抵押權，但應註明其負責人姓名

內容：未具法人資格之商號以債務人

名義申辦抵押權登記，如其與設定人(即擔保物所有權人)非同一人，為適應社會習慣，地政機關得予受理，惟除商號名稱外，並應註明其負責人姓名。

【解析】

1. 按抵押權者，區分一般抵押權及限額抵押權二種，其區別實益在於所擔保之債權發生時點不同。一般抵押權者，其主債權必先成立而抵押權才成立，即所謂抵押權之從屬性；限額抵押權者，擔保存續期間內所發生之債權，包含過去、現在、未來發生之債權，故抵押權之成立並不以主債權先成立為要件。
2. 清償日期可否為空白乙節，依民法契約自由原則，清償日期並非債權成立之要件，故清償日期縱未約定，應僅係依民法第 315 條規定，債權人得隨時受清償，債務人得隨時為清償之範疇，並不影響抵押權之有無效，故清償日期如填寫為空白，登記機關仍應受理。
3. 無法人資格之工廠或商號得為抵押權之債務人，但因其不具法人資格，亦無權利能力，故於抵押權之設定登記時，除工廠或商號名稱外，應一併註明其負責人姓名，倘抵押權設定時，他項權利證明書僅

登載工廠或商號名稱而未註明負責人姓名，顯係遺漏，應請登記機關更正。

4. 抵押權設定之權利內容主要有債權範圍、設定權利範圍、權利價值、存續期間、確定期日、清償日期、利息、遲延利息、違約金及債務人等，「存續期間」之登載，係指民國 96 年民法修正前，當時應視其為普通抵押權或限額抵押權而有所不同，普通抵押權者，與主債權間有成立上之從屬性，存續期間對其而言並無意義，故普通抵押權於「存續期間」之登載時，應填寫為空白或以斜線劃之。而「存續期間」在限額抵押權之意義，在指該段期間內所發生之債權為該抵押權擔保之債權而言，「存續期間」外發生之債權均非該抵押權擔保之債權，故「存續期間」之末日，具有結算日之意義。但此種觀念係實務上承認〈編按：抵押權讓與登記時會用到此觀念，「存續期間」尚未到期者，應附具「債權額確定證明書」，即係因結算日尚未到來。〉實際上並無相關之函釋加以闡明，幸民法於 96 年修正後增訂限額抵押權之規定，並明文發明了「確定期日」作為結算日，於此，「存續期間」之欄位與概念正式刪除，改以「確定期日」取代，故後來得以權利內容變更登記將「存續期間」變更為「確定期日」。

【解答】

1. 清償日期填寫為空白，表示清償日期未約定，應依民法第 315 條推定為隨時得為清(受)償之性質，並不影響債權之行使，故應予受理。
2. 無法人資格之工廠或商號為債務人時，應一併註明其負責人姓名，內政部 68 年 1 月 11 日台內地字第 816616 號函已有明定，故本案應填載債務人為「高昇鐵工廠負責人丙」。
3. 民法 96 年修正前，存續期間之意義，係設定限額抵押權時為債權發生起訖點之確認，但限額抵押權既係擔保過去、現在與未來發生之債權，性質上具有往前之追溯性及往後之承認性，故存續期間仍應填載確定之日期以確認債權。至普通抵押權者，因債權已確定，存續期間對其而言並無意義，故應填寫為空白；倘當事人仍有存續期間之約定，依契約自由原則，登記機關亦無補正之必要。而修正後，民法改以「確定期日」之概念取代「存續期間」，故如為修正前成立之限額抵押權，得辦理權利內容變更登記為「存續期間」，而普通抵押權，則以權利內容變更登記將其刪除即可。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

最新時事園地

土地所有權人辦理市地重劃怠於給付相關費用 內政部：地方主管機關得代為處理抵費地

內政部部務會報昨（十二）日通過獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文修正草案，未來地方主管機關對於重劃會尚未完成或怠於給付相關費用時，得酌定保留部分抵費地暫緩出售或代為處理抵費地以所得價款代辦。另外，為遏止虛灌人數，也限制短期取得小面積土地所有權人，不得列入同意比例計算及參與會員大會決議事項，以改善自辦市地重劃的品質。

內政部表示，自辦市地重劃是由人民自組團體，申請核准後自辦重劃，因涉及土地開發及位置的重分配，攸關區內土地所有權人權益。因此，為加強政府監督責任，地方主管機關除應審核土地所有權人參加自辦市地重劃的真意外，對於重劃會尚未完成相關費用給付時，得酌定保留部分抵費地暫緩出售；如果重劃會怠於給付相關費用時，可依平均地權條例施行細則第 8 4 條規定辦理公開標售抵費地，並以所得價款代辦。

同時，為增加重劃業務透明度，內政部表示，會員大會及理事會的會

議紀錄應公告並通知土地所有權人；重劃會辦理市地重劃，有重劃前、後地價應委託不動產估價師查估，以保障地主權益。並且為了落實對會員大會的功能及共識決，除提高擔任理事、監事持有土地面積限制、出席會員大會以書面委託他人代理的受託人數限制外；也限制短期取得小面積土地所有權人，不得列入同意比例計算及參與會員大會決議事項。

另外，參照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 3 條規定，自辦市地重劃，應組織重劃會，設立時應冠以市地重劃區名稱，並於重劃區當地鄉（鎮、市、區）設置會址，且應以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。同時，自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會，並由發起人檢附範圍圖及發起人所有區內土地所有權狀影本，依該辦法第 8 條第 1 項規定，向直轄市或縣（市）主管機關申請核定。

（資料來源：法源編輯室/
2012-01-13）

地政規費線上繳納服務 內政部地政司：2 月 1 日上路

內政部地政司前(十六)日表示，為擴大地政網路服務，使用自然人憑證的民眾，透過網路就可以申辦簡易登記、土地複丈、申報地價及地政規費網路繳納等業務與服務，新增的線上繳納地政規費服務將自二月一日起上路。

內政部地政司表示，包括土地登記、測量及地價等三大類十五項的線上申辦服務項目，民眾可利用自然人憑證登入系統申辦案件與繳費，該系統不僅可自動帶入申請人地籍資料，簡化申請流程，民眾於申辦後，亦可隨時透過網路或行動裝置查詢辦理進度，系統亦會主動通知案件辦理進度。此外更結合內政部全國土地基本資料庫，提供全國一百零八個地政事務所及金門縣地政局案件進度單一入口查詢。

內政部地政司並表示，自二月一日起，將新增地政規費網路繳納服務，以後民眾繳納地政規費，不限繳費項目，只要登入系統依序輸入繳費案號、檢查碼或申請人統一編號，線

上即可繳費。此外，針對法院囑託土地複丈或建物測量案件，民眾原本需先行親至地政事務所填寫複丈申請書及繳費，但是提供地政線上繳費服務後，民眾只須事先以電話連繫地政事務所取得繳費案號，上網完成繳費後，該地政事務所人員即會主動受理並幫民眾填寫申請書。

參考土地法第 47 條之 2，土地複丈費及建築改良物測量費標準，由中央地政機關訂定。同法第 65 條，土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。同法第 67 條，土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關訂定。土地複丈費及建築改良物測量費標準第 4 條，各級法院囑託辦理複丈及測量業務，並限期在十五日內辦理者，其費用依同標準第 2 條及第 3 條規定加倍計收。

(資料來源：法源編輯室/
2012-01-18)

消基會評實價登錄 漏了建商與預售屋

買屋族注意，實價登錄有漏洞！消基會董事長蘇錦霞今天指出，去年 12 月底通過的房屋實價登錄制度，未明確規範預售屋和建商，讓居住正義法案淪為做半套。消基會房屋委員會召集人林旺根表示，現行法規定，代銷契約到期後 1 個月須登錄房價，但有些建商會將建案推遲 1 到 2 年，這段期間的資訊就無法透明，讓消費者買屋時陷入極大風險。對此，台灣房屋產業研究中心執行長邱太煊表示，實價登錄的確有極大的修法空間。

對於去年年底通過的實價登錄制度，蘇錦霞表示肯定，但也指出仍有許多漏洞待補強。首先是預售屋，現行法規定，建商在請業者代為銷售房屋時，須於代銷契約「屆滿或終止 30 日內」，向主管機關申報、登錄房價資訊。

蘇錦霞指出，現行法只規定契約屆滿後一個月，卻沒規定代銷契約最長可延遲多久，若代銷的業者故意保留 1 至 2 戶遲遲不售，法律又不規定建商和業者間的委託時間上限，主管機關就無法強制要求業者立即登錄房價，進而造成消費者買屋時資訊不足，嚴重者甚至拖個 1 到 2 年才登錄也不稀奇。

其次，是建商的部分，蘇錦霞說，目前法律僅規定土地權利人（買屋者與賣屋者）須登錄實際房價，卻未規定土地義務人（建商），如此一來，建商若要求旗下員工自行售屋，就不會受實價登錄的規定限制，也會讓買主們無法取得正確的房價資訊。

為了讓買主對各地房價一目了然，新法中也規定同一條路上，每 100 號為一個區段，用區段的方式報價。但林旺根表示，100 號的範圍太大，最好是縮成每 10 號為一個區段，否則以復興南路為例，100 號內有新建案也有老舊房屋，房價有極大落差，卻只以單一價登錄，會造成消費者認知上的錯誤。

對此，台灣房屋產業研究中心執行長邱太煊認為，目前不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 的確給予代銷機構過寬的空間，他認為應比照目前規範房仲業者，在簽訂銷售契約後一個月內就公布交易資訊，而不是等到契約屆滿後才公布，造成少則半年，長則 2 到 3 年的空窗期。

然而，對於縮小區段報價的訴求，邱太煊表示，這項規定尚未入法定案，下次會期，立委們還可針對這個部分繼續攻防。他說，縮小區段可讓房價更透明，對消費者而言的確是

個利多，只要持續努力，房價炒作的空間就會越來越小，未來台灣極有可能像大陸一樣，做到房屋不二價。

蘇錦霞強調，消基會肯定立委們在會期結束前通過實價登錄制度的精神，也從來不是要政府把房價打到極

低，只是期許執政者在推行居住正義時，能夠更徹底，藉由一次次的修法，讓房屋資訊更透明，避免房價被操弄，也讓新法案更臻完美。

(資料來源：台灣醒報
2012/1/13)

財長：持有非交易 不以實價課稅

房地產實價課稅備受矚目。財長李述德昨(18)日表示，「實價課稅」的定義是什麼，要先講好。他認為，實價課稅是指「土地、房屋交易的實際價格課稅」，而非「持有的房地產以市價課稅」。

李述德說，實價課稅理念很好，但施政不是一步到位，正義無止境，政府有責任說明清楚，並建構施政目標的環境後，在社會共識下推動新稅政。

李述德所指「持有稅」，包括房屋稅與地價稅。他認為，課徵持有稅的不動產，是大家「安身立命」的根本，現在房屋稅是按房屋評價、地價稅是按公告地價來算，大約不到市價五分之一，如果是要對持有稅以實價課稅，等於是將現有房屋稅、地價稅調高五倍之多，「你感覺這樣好嗎？」

實現居住正義，李述德認為，財政部在稅務管理措施上有「五要」配套必須去做。

這五要是，交易資訊要透明，需要建立不動產實價登錄制度，使房地交易價格透明化；財產評價要覈實，則地方政府須合理調整土地公告現值；交易所得要明確，那就要核實計算交易所得課稅，適時調整房屋交易所得額標準；實價課稅要落實，稽徵機關據以課稅的交易所得將更接近實際；遏止逃漏要及時，必須加強查核特種貨物及勞務稅及預售屋、高額非自住不動產交易案件等。

「資本利得要課稅」，他說，這大家都知道，但施政要有「環境」，大家都說「租稅負擔正義化」，但是什麼意思？

李述德說，那就是要回到量能課稅、稽徵便捷、經濟發展和社會公益等原則下去考量。例如，營所稅率從

25%調降到 17%，政府減少 1,000 億稅收，但讓企業競爭力大幅提升。

又如，過去很多人批評，政府只對大企業予以租稅優惠，對傳產業沒有鼓勵，因此有「有錢的租稅負擔少，沒錢的稅負重」的譏評。

李述德說，實價課稅、資本利得課稅等政策若要實施，都不是「一步

到位」，正義無止境，社會環境在變，大眾的期待在變，要與時俱進提升正義的內容，資本利得課稅和實價課稅一定是社會環境是要慢慢的形成，大家都有共識，認為有必要做才去做。

(資料來源：中時電子報2012/1/19)

吳敦義：合宜住宅 103 年起交屋

行政院長吳敦義今天表示，「板橋浮洲合宜住宅」及「機場捷運 A7 站合宜住宅」2 案預計民國 103 年可陸續完工交屋，除協助民眾租、購屋外，可平抑地區房價並促進地方繁榮。

吳敦義今天在行政院會聽取「實現居住正義之住宅政策具體措施辦理情形」報告後表示，實現居住正義是政府的重要政策，目的在協助國民滿足居住基本需求。

吳敦義表示，有關「民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案」、「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家方案」的推動，「合宜住宅」、「社會住宅」的興辦、「住宅法」相關子法的研擬等事宜，攸關住宅政策的落實，請內政部掌握時效，積極協調有關部會推動辦理。

吳敦義指出，「板橋浮洲合宜住宅」總興建戶數 4480 戶，已於 100 年 11 月 21 日完成簽約，並於 100 年 12 月 12 日舉辦動土典禮；「機場捷運 A7 站合宜住宅」總興建戶數 3960 戶，並在 101 年 1 月 10 日完成簽約，2 案預計 103 年可陸續完工交屋，除可協助無自有住宅民眾租、購房屋外，也可平抑地區房價、促進地方繁榮。

他也說，合宜住宅自 100 年 12 月 23 日受理民眾承購資格審查以來，截至 101 年 1 月 15 日止，已收件 8249 份申請書，顯示民眾反應熱烈，未來各縣市如有條件適當的基地，也可視實際需要考量納入擴大辦理。

營建署長葉世文指出，符合資格且收件的 8249 份申請書中，新北市政府有 5673 件，占總數的 69%，台北市

有 2262 件，占 27%，加起來為 96%，顯示條件符合者大多數集中新北市及台北市，符合原先政策設定。

葉世文表示，有關社會住宅進度，中央提供台北萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段等 5 處基地，經過新北市、台北市政府持續溝通後，民眾大致了解政府政策，對於基地周邊環境整理，具有

一定水準以上的品質，不必擔心影響房價。

葉世文說，社會住宅總共 1661 戶，台北市部分預定 104 年完成，新北市則預定在 103 年至 104 年陸續完工。

(資料來源：中央通訊社 2012/1/19)

社論—「居住正義」要多管齊下， 但不宜政出多門

孟子「梁惠王上」第七章：孟子…曰：「無恆產而有恆心者，惟士為能。若民，則無恆產，因無恆心。苟無恆心，放辟，邪侈，無不為己。及陷於罪，然後從而刑之，是罔民也。焉有仁人在位，罔民而可為也？」總統大選之前，為實現「居住正義」，馬英九總統強力主導通過「土地五法」(「不動產經紀業管理條例」、「地政士法」、「平均地權條例」、「住宅法」及「土地徵收條例」)，為其第一任屆滿前之重大政績。如今，馬總統順利連任，應能在第二任的任內，貫徹初衷，不但消弭「若民，則無恆產已。及陷於罪，然後從而刑之，是罔民也」之社會問題，也期望能滿足「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士盡歡顏」的社會期待。

其實，「居住正義」包括層面甚廣，至少應讓弱勢者有安居之處，讓購屋者不受高價剝削。「住宅法」第二章規定，為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居住宅，政府得視財務狀況擬定計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；另外，該法第三章還授權行政部門，得規劃只租不售的社會住宅。凡此種種，都有助於協助弱勢者得到安居之處。至於協助購屋者免於被高價剝削，則在「不動產經紀業管理條例」增訂第 24 條之 1、「地政士法」增訂第 26 條之 1，規定所謂的「實價登錄」，讓購屋者能夠有清楚的價格資訊，不致被舌燦蓮花的房屋仲介業者高價誤導。這些規定都用意良好，值得肯定。

然而「徒善不足以為政，徒法不足以自行」。「土地五法」號稱「居住正義五法」，才一頒布，就被許多愛之深、責之切，或長期以來對土地政策不滿的團體找出漏洞。例如，有關實價登錄的部分，消基會提醒，離居住正義還有一大段距離，除建議內政部擬定子法時，應針對業者申報成交資訊的時間點明確定義，也提醒容許預售屋建商不必負登錄義務，將可能成漏網之魚，而使法令美意破功；另外，公告的交易價格「區段化」範圍太大，則讓有意購屋者對房價霧裏看花，應盡可能縮小。

土地正義大聯盟則強調，區段徵收攸關人民工作、生存權利，不只是居住問題，但「土地徵收條例」不僅將爭議簡化為「價格」問題，就連所謂「市價徵收」也是政府自己說了算，完全是在「呼攏」人民。該聯盟以最近台中市某區段徵收案為例，政府用低廉工業區土地和農民交換珍貴農地後，讓農民失去謀生能力，之後他們只能被迫賤價賣出工業區土地，簡直就像是被「分層剝皮」。這是政府需要進一步溝通與修正之處，才不致使良法美意在執行時大打折扣。

此外，在「居住正義五法」完成立法之前，政出多門的各項政府住宅政策：「現代住宅」、「社會住宅」、「合宜住宅」及「青年住宅」，實在應該做個整理。因為在「住宅法」裡只有明定「社會住宅」及「合宜住宅」的定義，賦予政府興建「社會住宅」及「合宜住宅」法源依據，其中「社會住宅」只租不售，並以混居方式讓青年學生、初入社會就業者與特定資

格的弱勢戶生活在同一個社區；「合宜住宅」則由政府招商投資興建，以平準價格優先售予一定所得以下且無自有住宅者。至於現行的「現代住宅」、「青年住宅」則分別由經建會與工程會推動，這些「自走砲」雖然立意良善，但既無法源，又各自為政，在「居住正義五法」完成立法之後，實宜加以整併。

事實上，「居住正義」五法推出時有點急就章，當初也多少帶有點政策利多的成分，其中缺失在所難免。建議馬總統既然有意規劃每月與不同公民團體會面，則宜儘早規劃針對民間各項批評做妥善解釋或修正，並且諮諏善道、察納雅言。更何況「計利當計天下利」，居住問題乃是民生六大需要（食、衣、住、行、育、樂）之一，馬總統「留名當留萬世名」，實應在居住正義方面求其止於至善。

要言之，馬總統要做一個深知民間疾苦，得以留名青史的偉大總統，在居住正義上仍有可以繼續努力之處。其根本之道，在於「方法要多管齊下」，但「政策不宜政出多門」。現有的「現代住宅」、「青年住宅」宜加以整併；另外，現有各種「住宅優惠貸款」，也應該事權統一，設立單一窗口，讓民眾不必分別洽詢不同政府部門，打聽自己究竟可以用何種優惠貸款，甚至因為資訊不足，而未能得享其應得權益。這些看似小事，然而「莫以善小而不為」，必須多為基層小民設想，才能讓庶民大眾「有感」。

（資料來源：中時電子報 2012/1/20）

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

經營娛樂設施之業者，應於開業、變更、停業或歇業及復業前，向主管稽徵機關辦理登記，以維自身權益，避免受罰！

彰化縣地方稅務局表示：經營電影院、舞廳（場）、KTV、MTV 及卡拉 OK 視聽歌唱設備；電動玩具、小鋼珠、電動彈珠檯、網路電腦遊戲、電動搖搖馬（車）、抓娃娃機等機動遊藝場、高爾夫球場及練習場等娛樂設施供消費者娛樂之營業人，應依娛樂稅法第 7 條規定，於開業前向轄內主管稽徵機關辦理登記及代徵報繳娛樂稅之手續。倘疏於辦理登記而經查獲，除應處新臺幣 1 萬 5 千元以上 15 萬元以下之罰鍰外，並補徵其漏稅額，且按應納稅額處 5 至 10 倍之罰鍰，業者請勿輕忽。

稅務局特別提醒業者，如有變更、停業或歇業等事項，記得也要向轄內稽徵機關登記，以維自身權益，莫讓權益睡著了！

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

別因戶籍遷出，讓您的地價稅變貴了

彰化縣地方稅務局表示：地價稅稅率分為一般稅率及特別稅率，其中自用住宅用地特別稅率為固定千分之 2 優惠稅率，而一般用地為累進稅率，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點地價，其稅率為千分之 10，所以自用住宅用地稅率只有一般用地基本稅率的五分之一。

有許多民眾因子女就學或請領老人年金，將戶籍遷出，致自用住宅用地遭稅捐稽徵機關改按一般用地稅率課徵，稅務局提醒民眾，自用住宅用地，若須將戶籍遷出，應至少保留土地所有權人或配偶或成年直系親屬任一人設籍於該處，以免不符合地價稅自用住宅用地規定，遭補稅處罰。如果戶籍遷出後再遷入，請記得於 9 月 22 日前重新提出申請，經稽徵機關核准者，才能繼續適用自用住宅用地優惠稅率。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

農舍應否課徵房屋稅

彰化縣地方稅務局表示，日前有民眾對於農舍是否應課徵房屋稅提出疑問，因此稅務局特別提出說明，依據房屋稅條例規定，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。而農舍也是房屋的一種，自應依法課徵房屋稅。

稅務局進一步指出，農舍若是專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場，抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋，可申請免徵房屋稅。

稅務局並特別提醒，私有房屋若符合減免條件者，應由納稅人於減免原因事實發生之日起 30 日內申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。請民眾注意申報期限，以維護自身權益。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

出售自用住宅用地未按優惠稅率課徵地價稅及增值稅，重購時仍得申請退還土地增值稅

彰化縣地方稅務局表示：民眾出售自用住宅土地，出售前該土地係按一般稅率課徵地價稅，而出售時也未申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅，但民眾於土地完成移轉登記之日起 2 年內重購他處自用住宅用地，只要該出售土地確實符合土地稅法所規定的自用住宅用地，且新購土地地價，超過出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後的餘額，就可依規定向土地所在地的稅捐稽徵機關，申請退還已納之土地增值稅，此項規定亦可適用於先購後售的情形。

消費者物價總指數

中華民國 101 年 1 月 啟用日期：101 年 2 月 8 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	935.8	929.3	915.2	916.0	915.2	900.0	873.2	828.4	803.3	816.0	839.3	841.3
民國 049 年	832.9	814.7	786.4	751.5	754.6	733.6	727.7	697.3	688.4	694.6	693.7	706.4
民國 050 年	705.0	692.0	692.0	686.7	686.3	686.3	689.3	681.1	671.4	666.4	672.2	678.5
民國 051 年	683.2	675.1	677.7	674.7	666.0	669.7	680.2	673.5	657.5	645.8	654.3	659.1
民國 052 年	653.2	652.8	650.8	646.9	652.8	658.3	666.4	665.2	645.0	645.8	653.6	655.1
民國 053 年	654.3	653.6	655.5	659.9	657.1	662.8	667.7	660.7	651.6	641.6	642.7	651.2
民國 054 年	659.9	661.9	664.4	661.9	658.3	655.1	654.3	650.4	647.3	652.8	651.2	647.3
民國 055 年	648.9	658.3	659.1	654.7	653.6	638.2	637.4	640.8	627.4	623.5	631.8	636.7
民國 056 年	631.8	620.3	631.1	632.2	630.0	624.9	616.7	618.1	611.9	615.0	615.7	609.8
民國 057 年	607.1	611.5	609.4	584.8	581.3	571.2	562.0	547.8	556.3	552.6	563.5	575.2
民國 058 年	570.3	562.9	565.0	562.3	568.8	563.8	552.3	541.3	541.8	496.8	519.2	543.7
民國 059 年	549.8	540.7	537.8	534.8	537.8	541.8	533.0	517.7	504.9	512.6	519.0	524.0
民國 060 年	514.8	516.7	519.2	520.5	519.7	519.7	519.5	510.9	511.1	507.5	509.0	510.4
民國 061 年	517.7	507.1	508.0	507.5	505.2	500.0	495.5	478.6	480.1	499.6	505.9	497.3
民國 062 年	510.7	503.3	504.9	497.5	491.2	486.1	472.6	462.5	443.7	411.2	403.3	400.9
民國 063 年	365.1	317.0	312.7	314.8	317.4	318.5	314.4	310.9	301.2	301.8	297.4	299.3
民國 064 年	302.0	301.7	304.2	302.2	302.0	295.4	295.4	294.3	294.6	290.9	293.3	298.5
民國 065 年	293.5	292.4	290.1	289.4	290.9	292.1	290.8	288.7	289.0	290.6	291.2	288.1
民國 066 年	284.3	279.8	280.9	278.8	277.6	269.1	268.8	257.4	261.1	264.0	268.6	269.9
民國 067 年	265.3	263.3	263.0	258.2	258.4	258.7	259.4	254.7	250.8	248.8	249.6	250.7
民國 068 年	249.9	248.7	245.4	240.6	238.6	236.1	234.0	228.1	220.9	221.5	224.7	222.8
民國 069 年	214.1	209.9	208.8	207.7	203.9	198.6	197.2	192.8	185.6	182.4	182.1	182.3
民國 070 年	174.5	171.6	170.8	170.1	170.8	169.2	168.5	166.9	164.9	165.8	167.0	167.2
民國 071 年	166.1	166.6	166.2	165.8	164.8	164.4	164.5	159.7	161.2	162.5	163.8	163.2
民國 072 年	163.2	161.6	160.9	160.2	161.3	160.1	161.9	162.0	161.5	161.6	162.9	165.2
民國 073 年	165.1	163.4	163.0	162.7	160.7	160.9	161.3	160.7	160.2	160.8	161.7	162.5
民國 074 年	162.4	161.1	161.1	161.9	162.4	162.6	162.5	163.2	160.5	160.7	162.9	164.7
民國 075 年	163.1	162.7	162.7	162.3	162.1	161.7	162.1	161.2	157.2	157.5	159.8	160.4
民國 076 年	160.9	161.2	162.5	161.9	161.9	161.8	159.9	158.6	158.1	159.5	159.0	157.4

	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 077 年	160.0	160.6	161.6	161.3	159.5	158.6	158.6	156.4	155.9	154.8	155.6	155.7
民國 078 年	155.7	154.3	154.0	152.6	151.5	151.9	152.6	151.3	147.5	146.1	149.9	151.0
民國 079 年	149.9	150.1	149.0	147.5	146.0	146.6	145.6	143.2	138.4	141.5	144.3	144.4
民國 080 年	142.8	141.9	142.7	141.7	141.2	140.9	139.9	139.6	139.4	138.1	137.7	139.0
民國 081 年	137.6	136.4	136.2	134.1	133.6	134.0	134.9	135.6	131.3	131.4	133.5	134.4
民國 082 年	132.8	132.4	131.9	130.4	130.9	128.4	130.6	131.2	130.4	129.8	129.5	128.4
民國 083 年	129.0	127.3	127.7	126.6	125.4	125.7	125.5	122.6	122.2	123.5	124.7	125.1
民國 084 年	122.6	123.1	123.0	121.2	121.4	120.1	120.8	120.5	119.8	120.1	119.6	119.7
民國 085 年	119.8	118.7	119.4	117.8	118.0	117.3	119.1	114.7	115.4	115.8	115.9	116.7
民國 086 年	117.5	116.3	118.1	117.3	117.1	115.2	115.3	115.4	114.6	116.2	116.5	116.4
民國 087 年	115.2	115.9	115.2	114.8	115.2	113.6	114.3	114.9	114.2	113.3	112.1	114.0
民國 088 年	114.8	113.6	115.8	114.9	114.6	114.5	115.3	113.6	113.5	112.8	113.1	113.8
民國 089 年	114.2	112.5	114.5	113.5	112.8	113.0	113.6	113.3	111.7	111.7	110.6	112.0
民國 090 年	111.6	113.7	114.0	113.1	113.1	113.1	113.5	112.7	112.3	110.6	111.9	113.9
民國 091 年	113.5	112.1	114.0	112.8	113.4	113.0	113.0	113.1	113.1	112.5	112.5	113.0
民國 092 年	112.2	113.8	114.2	112.9	113.0	113.7	114.1	113.7	113.4	112.6	113.1	113.1
民國 093 年	112.2	113.1	113.2	111.9	112.0	111.7	110.5	110.9	110.3	109.9	111.4	111.3
民國 094 年	111.7	110.9	110.6	110.1	109.5	109.1	107.9	107.1	106.9	107.0	108.7	108.9
民國 095 年	108.8	109.9	110.2	108.7	107.8	107.3	107.0	107.7	108.3	108.3	108.4	108.2
民國 096 年	108.4	108.0	109.2	108.0	107.8	107.1	107.4	106.0	105.0	102.8	103.4	104.7
民國 097 年	105.3	104.0	105.1	104.0	103.9	102.1	101.5	101.2	101.8	100.4	101.5	103.4
民國 098 年	103.8	105.4	105.3	104.5	104.0	104.1	103.9	102.1	102.7	102.4	103.1	103.6
民國 099 年	103.5	103.0	103.9	103.1	103.2	102.9	102.6	102.6	102.4	101.8	101.6	102.4
民國 100 年	102.4	101.6	102.5	101.7	101.5	100.9	101.2	101.2	101.1	100.5	100.6	100.3
民國 101 年	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。

第八屆會員代表及理事、監事選舉 已如期於 101 年 1 月 18 日順利選出

各區第八屆理事、監事初選名單如下：

*彰化區—理事 4 名：鐘銀苑、黃敏烝、劉輝龍、蔣龍山

*鹿港區—理事 2 名：黃永華、施景鈺

*和美區—理事 1 名：阮森圳；監事 1 名：黃琦洲

*員林區—理事 3 名：楊秀霞、黃炳博、楊鈿浚

；監事 1 名：曹芳榮

*溪湖區—理事 2 名：陳仕昌、謝金助

*二林區—理事 1 名：洪敏森；監事 1 名：張仲銘

*北斗區—理事 1 名：許炳墉；監事 1 名：林文正

*田中區—理事 1 名：邱銀堆；監事 1 名：陳美單

各區第八屆會員代表名單如下：

*彰化區(32 名)：

鐘銀苑、蔣龍山、謝福星、侯有美、白玉慈、劉輝龍、

黃敏烝、何鈺琦、林美蘭、楊耀明、蔡貴香、林文正、

賴昭蓉、莊谷中、賴錦生、陳富美、盧佩君、廖炤焙、

王世美、蔡啟仲、呂采玲、陳秋燕、邱傳烽、林麗玉、

黃麗芬、蔡瑞漢、施健森、張惟信、柯錦慧、黃彥叡、

宋文雄、林邦明

*鹿港區(10 名)：

郭政育、黃永華、施景鈺、王耀祿、王銘輝、施弘謀、

蔡聰哲、郭錦文、粘玉弘、吳維聰。

和美區(8名)：

李秀雀、楊愷堂、阮森圳、莊煙彬、黃琦洲、柯焜耀、
楊美玉、林雍盛。

員林區(22名)：

潘鐵城、黃炳博、黃雲雀、楊秀霞、張耀仁、黃高生、
胡明秀、王秋鵬、廖淑靜、張鴻裕、陳昌煥、王秀燕、
呂玉霞、馬素英、吳順忠、劉素綿、楊鈿浚、邱瓊瑩、
卓岳榮、曹芳榮、吳筱婷、吳扶安。

*溪湖區(8名)：

洪金燕、陳光華、陳仕昌、蔡文鎮、謝金助、陳水綿、
賴政雄、張素純。

*二林區(9名)：

洪泰璋、許信萁、施寶惠、洪玲梨、洪敏森、張仲銘、
蔡連池、卓建中。

*北斗區(8名)：

林文正、王美玲、陳玉蘭、詹碧玲、許炳墉、吳泰緯、
黃素芬、林添財。

*田中區(8名)：

陳見相、陳美單、周玉珠、蕭淑玲、邱銀堆、張啟哲、
盧垂界、林文新。