

彰化縣地政士公會 會刊 第 251 期

出刊日期：民國 101 年 3 月

目 錄	作者/出處	頁
買賣標的之土地持分(109/100000)與鄰居持分(180/100000)不同，出賣了，會不會被告？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	3
部分共有人不能擅自處分共有土地或設定用益物權 內政部：仍適用民法禁止代理規定	法源編輯室	6
地價領域專家學者及不動產估價師委員席次增加 內政部：強化對地評會指導功能	法源編輯室	7
奢侈稅分區課 建商贊同 學者反對	中時電子報	8
陳(沖)：讓房東繳稅房客申請補貼	中央通訊社	8
曾巨威：資本利得稅 無可迴避	中時電子報	10
學者：房市混沌 長期趨跌	中央通訊社	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 101 年 3 月 7 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	16

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>

買賣標的之土地持分（109/100000）與鄰居持分（180/100000）不同，出賣了，會不會被告？

文/劉孟錦律師.楊春吉

【問題】

倘向法院拍得一不動產(集合式住宅透天式)後，發現該房地應持有之土地面積與鄰居顯有不足(鄰居建坪和我們一模一樣，還兩隔壁，但他們的土地持分有 180/100000，我們才 109/100000，後來仲介公司才和我們說的，我們才知道當初法拍來的時後 AMC 公司和法院協調的結果啦，那我們現在想賣但怕日後被告!)，經查證後發現原係 AMC 公司取得債權後，發現抵押之土地持分已逾越債務人之剩餘土地所有持分，而經辦理減縮拍賣而致，該案土地持分面積竟比透天一樓樓地板面積還少，那我委託仲介公司出售會不會有問題?又仲介公司要不要向欲購買者說明?如否我會有何責任嗎?

【解析】

按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，

應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」固分別為民法第 354 條、第 359 條、第 365 條定有明文，惟「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」亦分別為不動產經紀業管理條例第 23 條、第 24 條及民法第 355 條所明定。

是縱認買賣標的之土地持分（109/100000）與鄰居持分（180/100000）不同，係屬物之瑕疵，但苟在不動產說明書載明「買賣標的之土地持分為 109/100000；與鄰居持分（約 180/100000）不同」，亦經經

紀人員在執行業務過程中，以該不動產說明書向該買受人解說，並經該買受人在該不動產說明書上簽章，該買受人自不謂「未知悉該物之瑕疵」，而以民法第 354 條、第 359 條、第 365 條之規定解除契約或請求減少價金。

厚道一點，可增無限歡樂；
讓人三分，能化不少煩必。
能忍則息吵，能讓則息爭，能諒則息怨。



實用土地登記案例研析

共有物分割抵押權未轉載時之補救方式

文/鄭竹祐

【案例】

甲、乙共有 A 地及 B 地，權利範圍各為二分之一，甲之 A 地及 B 地權利範圍二分之一已設定抵押權，今辦理共有物分割時因未檢附抵押權轉載同意書而漏未將該抵押權轉載於甲所取得之 A 地上，試問如何補救？

【參考法令】

1. 內政部 75 年 12 月 14 日台(75)內地字第 464068 號函

要旨：分別共有土地已辦理共有物分割後，可由分割後相關之土地所有權人會同該抵押權人申辦抵押權部分塗銷及權利內容變更登記

內容：一、查土地登記規則第 91 條：

「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割時，該抵押權按原持分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人之同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。」係為保障抵押權人之權利，基於抵押權人之同意，而此種轉載對於原就應有部分設定抵押權之債務人之權利及所應負之義務即無影響，則依土地登記規則第 91 條及 131 條立法意旨，可由分割後相關之土地所有權人會同該抵押權人申辦抵

押權部分塗銷及權利內容變更登記。二、前開見解經函准法務部 75 年 12 月 8 日法 75 律 14786 號函同意。(按：原土地登記規則第 91 條及第 131 條修正後為第 107 條及第 145 條)

2. 大法官釋字 671 號(解釋日期：中華民國 99 年 1 月 29 日)

土地登記規則第 107 條違憲？

解釋文

憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國

九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無抵觸。

理由書

憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。共有物之應有部分乃共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權本無不同（本院釋字第四〇〇號、第五六二號解釋參照）。民法第八百十九條第一項規定，各分別共有人得自由處分其應有部分。該條項所謂處分，包括讓與應有部分，或以應有部分為客體設定抵押權（本院釋字第一四一號解釋參照），旨在保障應有部分之財產權。又抵押權亦屬憲法財產權保障之範圍，惟因分別共有人就其應有部分設定抵押權得單獨為之，不須其他分別共有人之同意；故就應有部分設定及實行抵押權之結果，無害於其他共有人之利益者，符合私法自治原則及憲法第十五條保障人民財產權規定之意旨。

分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條規定：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。」

（下稱系爭規定）亦即限於分割前已先徵得抵押權人同意之情形，始以原設定人分割後取得之土地為抵押權之客體。對於分割前未先徵得抵押權人同意之情形，系爭規定抵押權之轉載方式，固可避免應有部分之抵押權人因分割而受不利益，但系爭規定將該抵押權轉載於分割後各宗土地之上，致使其他分別共有人取得之土地，亦有抵押權負擔，且抵押權人得以轉載於該土地經抵押之應有部分拍賣取償。然抵押權之客體既為原共有物之應有部分，故於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以轉載於分割後各宗土地經抵押之應有部分，為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，系爭規定符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無抵觸。

【解析】

1. 依土地登記規則第 107 條規定，共有人辦理共有物分割登記時，倘得檢附抵押權人轉載同意書者，其以原應有部分設定之抵押權，得轉載於原設定人分割後取得之土地上，合先敘明。實務上共有物分割可分為一般協議分割及判決分割

二種，因法令並未指定適用何種，故二種均可適用轉載之規定。但事實上較有問題者在以判決分割方式辦理時，往往因為申請人無法取得他共有人之債權人抵押權轉載同意書，而背負他共有人之抵押權，顯有不公，有鑑於此，民法 824 條及土地登記規則 107 條已有逕為轉載之修正，以符公平正義之法理。但應注意者，本次修正僅針對判決事件，調解、和解或調處不適用，故辦理調解、和解或調處共有物分割登記時，仍應檢付抵押權人轉載同意書，否則登記機關不會將抵押權轉載於特定標的上。

2. 準此，倘共有物分割登記時因故未檢附轉載同意書亦未逕為轉載於債務人所取得之特定標的，而將該抵押權轉載於分割後各宗土地之上者，其補救方法可由共有人及抵押權人會同辦理抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，將原未設定但背負抵押權之標示塗銷並辦理擔保物減少及權利範圍變更登記。
3. 應補充說明者，民國 99 年 1 月 29 日發布之大法官第 671 號解釋，針對土地登記規則第 107 條效力作出解釋，除作出該條不違憲之結論外，亦論及「於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該

不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。」是以，解讀上述之文字，似在論及分割後之標的倘經拍定，則登記機關應逕予回復分割前之地號狀態，由拍定人與其他共有人共有該地號，如果真是如此，對判決分割時之原始未設定之他共有人，似已提供解決之道。（例如甲、乙共有 A 地各 1/2，甲以其 1/2 設定抵押權予丙，今判決分割時因未檢附丙之轉載同意書，致其抵押權轉載於甲取得之分割後 A1 土地上 1/2 及乙取得之分割後 A2 土地上 1/2，如丙申請拍賣 A1 權利範圍 1/2 及 A2 權利範圍 1/2，倘由丁拍賣，則標的物回復為原來之 A 地號並由丁及乙共有各 1/2。）

【解答】

甲以其 A 地及 B 地權利範圍二分之一共同擔保設定抵押權，因未檢附抵押權人轉載同意書致共有物分割後，B 地由某乙取得但背負某甲設定之抵押權，此時應辦理抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，將 B 地之抵押權塗銷（即擔保物減少），並辦理 A 地之設定權利範圍變更為全部。填寫範例如下：

變更前：

00 地段 100 地號 設定權利範圍 1/2
00 地段 100-1 地號 設定權利範圍 1/2

（作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長）

最新時事園地

部分共有人不能擅自處分共有土地或設定用益物權 內政部：仍適用民法禁止代理規定

內政部昨（一）日表示，土地部分共同共有人或分別共有人是不能依土地法第 34 條之 1 規定，就將共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權給同意處分或設定用益物權的共有人。而內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函也應該停止適用。

內政部表示，根據法務部 101 年 1 月 4 日法律字第 1000023833 號函的說明，部分共有人依照土地法第 34 條之 1 第 1 項本文規定在共有土地或建築改良物上進行處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權時，是由同意處分的共有人代不同意的共有人處分所有權，屬於代理權的性質，並不是基於不同意共有人的授權，所以也屬於法定代理權的性質。另參照最高法院 65 年台上字第 840 號民事判例的意旨，無論是意定代理及法定代理都適用民法第 106 條有關禁止雙方代理的規定。

依據土地法第 34 條之 1 第 1 項本文規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數同意行

之。內政部說明，該條的立法意旨主要在兼顧共有人的權益範圍內，解決因少數共有人不同意而不能處分共有物的困難，所以限制少數共有人所有權的方式並讓部分共有人能夠處分共有物，以促進共有土地或建築改良物的有效利用，增進公共利益。同條第 3 項後段則規定，共有人如果因而取得不動產物權，應代他共有人申請登記。

不過，內政部也指出，如果多數共有人代理少數共有人而將共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權給同意處分或設定用益物權的共有人，有關價金、用益物權租金、使用方法，就可能會有不合理的情形發生，雖然少數的共有人享有優先購買權，但也有可能因無力購買而導致權益受損，所以土地法第 34 條之 1 規定還是有民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定的適用，也就是說部分共同共有人或分別共有人不能依該條規定，就將共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權給同意處分或設定用益物權的共有人。

（資料來源：法源編輯室/
2012-02-02）

地價領域專家學者及不動產估價師委員席次增加 內政部：強化對地評會指導功能

內政部部務會報昨（十六）日通過地價及標準地價評議委員會組織規程修正草案，為配合土地徵收條例第 30 條規定，未來地價評議委員會的評議事項新增土地徵收補償市價及市價變動幅度，以及增加地價領域專家學者及不動產估價師委員席次，強化對地評會指導功能，以健全地價評議制度並保障民眾權益。

內政部指出，由於去（一百）年許多外界關注地價議題包括公告土地現值接近一般正常交易價格、土地徵收採市價補償等，多涉及地價評議制度，對於地價評議委員會的任務、人員組成、評議方式及評議結果等各界多有討論，特別是土地徵收條例第 30 條規定，被徵收的土地，應按照徵收當期的市價補償其地價，且必須由地評會評定市價並在每六個月評定被徵收土地市價變動幅度，所以地評會責任重大。

因此，為配合土地徵收條例第 30 條規定，在地評會任務部分，修正現行地價及標準地價評議委員會組織規程第 3 條規定，將土地徵收補償市價及市價變動幅度列為評議事項。在

地評會委員組成方面，為強化不動產估價領域專家學者及不動產估價師的估價專業對地評會指導功能，提升估價專業性，並修正同組織規程第 4 條第 1 項規定，增加地價領域專家學者及不動產估價師委員席次，將對地價有專門知識的專家學者由原來的一人修正為一或二人，不動產估價師則由原來的一人，修正為二或三人。

另外，參照地價及標準地價評議委員會組織規程補充規定第 3 點規定，聘、派任的評議委員，無需先行送請民意機關審議。且委員中的地方公正人士，依該補充規定第 4 點及第 5 點規定，儘量避免聘任公務人員，且於任期中調職或戶籍遷離該直轄市或縣（市）者，應予改聘，其任期以至原委員任期屆滿之為止。此外，參照最高法院 62 年判字第 184 號判例，各縣市的標準地價評議委員會係有關機關代表及地方人士所組成，其評定的地價，固為縣市政府徵收補償處分的重要依據，然評定本身，究非行政處分，自不得為行政訴訟的標的。

（資料來源：法源編輯室/
2012-02-17）

奢侈稅分區課 建商贊同 學者反對

財政部長劉憶如提出奢侈稅分區課稅後，引起中南部建商普遍贊同，「這是遲來的正義！」高雄市建商公會理事長陳武聰指出，政策懲罰性措施不應該一竿子打翻一船人，中南部房價漲幅遠低於台北，不應適用同一標準。不過政大地政系教授張金鶚認為分區課稅並不合理，他直言，「這好像在台北當小偷要被捉，在中南部當小偷就不用被捉，實在有失公允。」

張金鶚表示，根據資料顯示，奢侈稅課徵績效並不理想，逃漏稅的情況還不少，投資客仍蠢蠢欲動，房市看回不回，此時放出此一訊息，讓人認為政府選前說一套居住正義，選後就向財團業者靠攏。

張金鶚反問，分區課稅，如何劃分地區才公平合理？高雄美術館區、台中七期重劃區房價不合理飆漲，投資客炒作，不課奢侈稅合理嗎？如此形成一國二制適當否？放諸國外經驗也沒有如此作法。

張金鶚強調，政府對全民關心的資本利得課稅、房地產實價課稅等重大議題不去面對，反將奢侈稅列為首波稅制改革重點，令人完全無法認同新政府施政大方向。

信義房屋雖不反對分區課稅，但也認為，政府最好從房地產稅制進行完整的檢討，做到租稅公平，才是長遠之計。

但是，中南部業者多支持奢侈稅分區課稅政策。陳武聰說，當初奢侈稅在研訂時，高雄市建商公會即向財政部與行政院反映，應分區課稅，但當時獲得的說法是分區實施，實務操作上有一定困難度，如今政府總算願意檢討，等於還給中南部居民一個公道，應該為政府願意自省、檢討，予以掌聲。

(資料來源：中時電子報
2012/2/23)

陳(沖)：讓房東繳稅房客申請補貼

國民黨立委江惠貞今天說，有房東因怕被課稅而不願出具證明，導致房客無法申請租金補貼。行政院長陳

(沖)說，可從中找出技術性方法來解決，既讓房東繳稅，又讓房客可申請到補貼。

因應立法院明天開議，中國國民黨中央政策會下午召開「立法行政部門議事運作研討會」。國民黨主席馬英九親自出席，聽取黨籍立委建言並發表談話。

不過，由於 19、20、21 日連續 3 天晚間，兼任黨主席的總統馬英九已在總統府邀集黨籍立委座談，因此在下午這場研討會中，僅 5 名立委發言，其中 3 人為原住民立委，議題多聚焦原民身上。

立委江惠貞則關切政府每個月新台幣 3600 元的租金補貼，政策執行是否到位？她曾在里辦公室親眼目睹民眾哭訴指出，房東因怕被課稅，不願出具證明，甚至將租屋夫婦趕出去，導致無法申請 3600 元的租金補貼。「這中間到底如何取得平衡？各部會之間怎樣保障執行面？能夠讓政府的美德善意能夠到達，這很重要」。

馬總統聽完後，相當關心，當場詢問內政部長李鴻源政策執行情形如何？不過，由於李鴻源剛就任，他說，「這個數字，副院長（指行政院副院長江宜樺）可能比我還清楚」。

江宜樺則是立即接招，但他認為，3600 元租金補貼不至於因為課稅

的問題，而發不出去。當初制定住宅法時，確實曾經考慮讓房東可以免稅，不過相關財稅單位並未同意，所以現行住宅法未在這部分免稅。

行政院長陳(沖)補充說明指出，「租金補貼，要拿收據的問題，其實是一個非常難解的問題」；有些房東確實連帳戶都不願提供給房客，而要求直接給現金。

他說，為改善貧富差距，本來就希望有錢的、有能力負擔的人，應多量能負擔，因此「如果其他措施又容許有租金收入人，可以不要繳稅的話，這個是很難」。希望能夠從中找出技術性的方法來解決，「我們要求他（指房東）要繳稅，另外一方面又希望（房客）可以申請到租金補貼」。

江宜樺指出，租金補貼分別規定在兩項計畫中，一是青年安心成家方案的租屋補貼；一是整合型住宅補貼方案。前者，租金補貼的配額，如有兩萬名配額，約有 1 萬 5000 人來申請；後者，「申請人超過我們的配額」，例如兩萬名配額，每次申請人數都遠遠超過配額。

（資料來源：中央通訊社 2012/2/24）

曾巨威：資本利得稅 無可迴避

馬英九總統連任後，宣示「公平正義、量能課稅」稅改方向，備受關注。對於稅改政策，朝野立委均認同，課徵資本利得稅縮短貧富差距，政府已無法迴避；在避免引發民眾恐慌和降低外界阻力下，立委建議政府應先從短期房地產交易進行稅制改革、復徵證所稅則可和證交稅「換軌」並行推動。

針對行政院財政健全小組下月將正式成立運作，國民黨新科不分區立委曾巨威呼籲，政府應盡速擬定、公布稅改明確方向，列出短中長期目標和進度安排，並縮短討論時間，以展現決心，他將待該小組推出稅改方案後，再提出相關修法。

曾巨威表示，政府要健全財政、推動租稅公平，根本的答案就是資本利得稅，這是馬政府「不能逃避」、「非碰不可」的議題。

他指出，目前國內房屋和土地利得分離課稅、不動產課稅價格和交易實價產生落差等，成為國內不動產稅制的長期癥結所在。要解決這兩大問題，難度和複雜度高，因此政府必須在「循序漸進」和「輕重緩急」兩大原則下，進行改革設計。

在不動產稅制改革方面，曾巨威主張，政府可先從一年以下或二年內的短期房地產交易著手。因為，短期買賣價格較易掌握、交易筆數少，政府稽徵成本也較低，且可提供政府和民眾一個很好的學習機會，有助於日後推動房地合併課稅、不動產交易改按實價課徵等政策落實。

此外，對於是否應復徵證所稅，曾巨威強調，「政府不能總是用以前慘痛的歷史經驗，不經理性客觀分析，就否定掉現在可能的答案」，政府必須先化解民眾的疑慮，再找出技術上的可能選項或組合，例如：可搭配股市進出時間、是否為上市櫃公司、自然人或法人等條件區分，作為配套。

重返國會的政大金融系教授、親民黨立委李桐豪也認為，政府或許可以考慮採行證交稅和證所稅「換軌制」，讓投資人可選擇對自己較有利的納稅方式，避免引發投資大眾恐慌，重演股市無量下跌狂瀉的情形。

(資料來源：中時電子報2012/2/28)

學者：房市混沌 長期趨跌

內政部營建署今天公布去年第 4 季住宅需求動向調查，政治大學地政系特聘教授張金鶚表示，現在房市處混沌態勢，房價沒有走高理由，混沌態勢得等到第 2 季以後才慢慢消退。

張金鶚指出，現在的房市仍是呈現買賣方開價、推量混亂態勢；長期趨勢來看，房價往下走的情況，第 3 季會比較清楚，但真正發酵應該是明年之後。

營建署上午舉辦「民國 100 年第 4 季住宅需求動向調查」記者會，由張金鶚進行簡報。

調查顯示，整體調查地區房價所得比為 9.3 倍，較去年第 3 季增加 0.1 倍，創新高；個別區域中，台北市為 15.3 倍，也較去年第 3 季增加 1.1 倍，台北市的購屋負擔高達 47.8%，較前 1 季增加 1.2 個百分點，也是個別區域中最高者。

調查顯示，去年第 4 季整體調查地區平均購屋總價新台幣 960.7 萬元，平均購屋單價每坪 23 萬元，其中台北市平均購屋總價 2347.9 萬元，較去年第 3 季減少，每坪單價為 51.3 萬元，下跌 17.5%。

不過，新北市平均購屋總價則上升至 1026.3 萬元，每坪單價為 28.4 萬元，上升 3.4%。

張金鶚分析，台北市單價下跌可能跟選前及漲高下跌有關；新北市每坪單價上升的原因，可能是從台北市移動到新北市。

此外，針對新購置住宅者對於實價課稅看法，整體地區中有 34.6% 表示「贊同」，17.8% 表示「非常不贊同」、31% 為「無意見」，有 10.2% 為「不贊同」，1.8% 表示「非常不贊同」。

張金鶚提到，整體地區中調查，新購置住宅者以賺取價差為購屋目的比例已連續 2 季減少；欲購置住宅者，賺取價差比例已連續 2 季增加，「奢侈稅雖有發生效果，但效果有加強的空間」。

張金鶚表示，去年第 4 季市場購屋負擔依舊沉重，交易量縮、趨勢分數下跌，反映出購屋者對目前房價認同程度降低；未來趨勢分數低於近期，且對未來漲跌看法分歧，反映市場未來可能出現向下盤整態勢。

100 年第 4 季住宅需求動向調查，留置問卷時間為去年 12 月 1 日至 12 月 31 日止，調查對象為台灣 6 大都會區，包括台北市、新北市、桃園縣及新竹縣市、台中市、高雄市等新購置住宅者與欲購置住宅者。其中新購置住宅者為 1303 份，欲購置者為 1301 份，合計共 2604 份，在 95% 信心水準下，抽樣誤差為正負 3 個百分點以內。

(資料來源：中央通訊社 2012/2/29)

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

好康報你知， 彰化縣電動汽車免徵使用牌照稅 3 年

為推行低碳環保，提高縣民購買使用電動汽車的意願，彰化縣政府對完全以電能為動力之電動汽車，自 101 年 1 月 6 日起至 104 年 1 月 5 日止免徵使用牌照稅。

彰化縣地方稅務局表示，使用牌照稅法第 5 條業經 總統於 101 年 1 月 4 日公布修正第 2 項「直轄市及縣（市）政府於本項規定生效日起 3 年內，得對完全以電能為動力之電動汽車免徵使用牌照稅，並報財政部備查。」稅務局已報請財政部備查，對完全以電能為動力之電動汽車免徵使用牌照稅 3 年。

稅務局進一步表示，油電混合車因不符合免徵規定，仍依汽缸總排氣量課徵使用牌照稅。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

印花稅票揭下重用將遭重罰，籲請切勿因小失大，得不償失

彰化縣有一納稅義務人申報土地所有權移轉案件時，被彰化縣地方稅務局發現買賣契約書所貼用之印花稅票，有重複銷花痕跡，經深入調查，係使用已經註銷之印花稅票，除補徵印花稅款外，並按揭下重用金額處 20 倍罰鍰。該局特別呼籲納稅義務人要依規定貼繳印花稅，切勿因小失大，得不償失。

彰化縣地方稅務局表示：應納印花稅之憑證一經書立交付使用，即應貼繳印花稅，不論合約是否履行，印花稅大額繳款書一經使用、或印花稅票一經貼用註銷，即不得揭下重用。另為節省納稅義務人寶貴時間，納稅義務人可向該局申請網路開立大額繳款書，全年每日 24 小時皆可運用網路辦理申報外，亦可自行列印繳款書，稅額在 2 萬元以下者，可逕至便利超商繳納，請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

不動產實價登錄制度即將上路

彰化縣地方稅務局表示，因鑒於不動產交易透明化為世界趨勢，並實現居住正義，於 100 年 12 月 30 日總統令公布與民眾息息相關的實價登錄三法（平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法）之相關條文。不動產成交案件之登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用，並以區段化、去識別化方式提供查詢，其相關施行日期，由行政院另定之。

不動產實價登錄制度之實施，不涉及現行賦稅制度之改變，已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並立法前，不得作為課稅依據。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

信託財產移轉與委託人以外之權利人時，應申報繳納土地增值稅及契稅

彰化縣地方稅務局表示，信託財產之委託人於信託關係存續中死亡，其信託契約中約定委託人死亡為信託關係消滅之事由，且信託財產歸屬委託人指定之受益人，該信託財產移轉時，仍應依規定申報繳納土地增值稅及契稅。

稅務局更进一步表示，委託人原立自書遺囑後，再訂立信託契約將該不動產移轉於受託人，則於委託人死亡時，該不動產應屬信託財產，權利歸屬受益人，而非屬遺產，所以於移轉該不動產時，仍應申報繳納土地增值稅及契稅。

消費者物價總指數

中華民國 101 年 2 月 啟用日期：101 年 3 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	923.3	917.0	903.0	903.8	903.0	888.0	861.6	817.4	792.6	805.1	828.2	830.1
民國 049 年	821.8	803.9	775.9	741.5	744.6	723.9	718.1	688.0	679.3	685.4	684.5	697.0
民國 050 年	695.6	682.8	682.8	677.6	677.1	677.1	680.2	672.0	662.5	657.6	663.3	669.5
民國 051 年	674.1	666.2	668.7	665.8	657.2	660.8	671.2	664.5	648.8	637.2	645.7	650.4
民國 052 年	644.5	644.1	642.2	638.3	644.1	649.6	657.6	656.4	636.4	637.2	644.9	646.4
民國 053 年	645.7	644.9	646.8	651.2	648.4	653.9	658.8	652.0	642.9	633.0	634.2	642.5
民國 054 年	651.2	653.1	655.5	653.1	649.6	646.4	645.7	641.8	638.7	644.1	642.5	638.7
民國 055 年	640.2	649.6	650.4	646.0	644.9	629.7	628.9	632.3	619.1	615.2	623.4	628.2
民國 056 年	623.4	612.0	622.7	623.8	621.6	616.6	608.5	609.9	603.7	606.8	607.5	601.7
民國 057 年	599.0	603.4	601.3	577.0	573.6	563.6	554.6	540.5	548.9	545.2	556.0	567.5
民國 058 年	562.7	555.4	557.5	554.9	561.3	556.3	545.0	534.1	534.6	490.2	512.3	536.5
民國 059 年	542.5	533.5	530.6	527.7	530.6	534.6	525.9	510.8	498.2	505.8	512.1	517.0
民國 060 年	507.9	509.9	512.3	513.5	512.8	512.8	512.6	504.1	504.3	500.8	502.2	503.6
民國 061 年	510.8	500.3	501.3	500.8	498.5	493.4	488.9	472.3	473.7	492.9	499.2	490.7
民國 062 年	503.9	496.6	498.2	490.9	484.7	479.7	466.3	456.3	437.8	405.8	397.9	395.6
民國 063 年	360.2	312.8	308.6	310.6	313.2	314.3	310.2	306.8	297.2	297.7	293.5	295.3
民國 064 年	298.0	297.7	300.2	298.2	298.0	291.5	291.5	290.4	290.7	287.0	289.4	294.5
民國 065 年	289.6	288.5	286.3	285.6	287.0	288.2	287.0	284.9	285.1	286.7	287.3	284.3
民國 066 年	280.6	276.1	277.1	275.1	273.9	265.5	265.2	254.0	257.6	260.5	265.0	266.3
民國 067 年	261.8	259.8	259.5	254.8	255.0	255.2	256.0	251.3	247.5	245.5	246.3	247.4
民國 068 年	246.5	245.4	242.1	237.4	235.4	233.0	230.9	225.0	218.0	218.6	221.7	219.9
民國 069 年	211.3	207.1	206.1	205.0	201.2	195.9	194.6	190.2	183.1	180.0	179.7	179.9
民國 070 年	172.2	169.3	168.5	167.9	168.5	166.9	166.3	164.7	162.7	163.6	164.7	164.9
民國 071 年	163.9	164.4	164.0	163.6	162.6	162.2	162.3	157.6	159.1	160.3	161.7	161.0
民國 072 年	161.0	159.4	158.8	158.0	159.2	158.0	159.8	159.8	159.3	159.4	160.8	163.0
民國 073 年	162.9	161.3	160.8	160.5	158.6	158.7	159.1	158.5	158.0	158.7	159.6	160.3
民國 074 年	160.3	159.0	158.9	159.7	160.2	160.4	160.3	161.0	158.4	158.5	160.8	162.5
民國 075 年	161.0	160.5	160.5	160.1	159.9	159.5	159.9	159.0	155.1	155.4	157.6	158.3
民國 076 年	158.8	159.0	160.3	159.7	159.7	159.6	157.8	156.5	156.0	157.4	156.9	155.3

	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	157.9	158.5	159.4	159.2	157.4	156.5	156.5	154.3	153.8	152.7	153.5	153.6
民國 078 年	153.6	152.3	151.9	150.6	149.5	149.9	150.6	149.3	145.5	144.1	147.9	149.0
民國 079 年	147.9	148.1	147.0	145.6	144.1	144.6	143.7	141.3	136.6	139.6	142.4	142.4
民國 080 年	140.9	140.1	140.8	139.8	139.4	139.0	138.1	137.8	137.6	136.2	135.8	137.1
民國 081 年	135.8	134.6	134.4	132.3	131.8	132.2	133.2	133.8	129.6	129.6	131.7	132.6
民國 082 年	131.0	130.6	130.2	128.7	129.1	126.7	128.9	129.5	128.6	128.1	127.8	126.7
民國 083 年	127.3	125.7	126.0	124.9	123.7	124.0	123.8	120.9	120.6	121.9	123.0	123.5
民國 084 年	121.0	121.5	121.3	119.6	119.8	118.5	119.2	118.9	118.2	118.5	118.0	118.1
民國 085 年	118.2	117.1	117.8	116.3	116.4	115.7	117.5	113.2	113.8	114.3	114.4	115.2
民國 086 年	116.0	114.7	116.5	115.7	115.6	113.7	113.7	113.8	113.1	114.6	115.0	114.9
民國 087 年	113.7	114.4	113.7	113.3	113.7	112.1	112.8	113.3	112.7	111.8	110.6	112.5
民國 088 年	113.2	112.1	114.2	113.4	113.1	113.0	113.7	112.1	112.0	111.3	111.6	112.3
民國 089 年	112.7	111.0	113.0	112.0	111.3	111.5	112.1	111.7	110.2	110.2	109.2	110.5
民國 090 年	110.1	112.2	112.5	111.6	111.6	111.6	112.0	111.2	110.8	109.1	110.4	112.4
民國 091 年	111.9	110.6	112.5	111.3	111.9	111.5	111.5	111.6	111.6	111.0	111.1	111.5
民國 092 年	110.7	112.3	112.7	111.4	111.5	112.2	112.6	112.2	111.9	111.1	111.6	111.6
民國 093 年	110.7	111.6	111.7	110.4	110.5	110.2	109.0	109.4	108.8	108.5	109.9	109.8
民國 094 年	110.2	109.5	109.2	108.6	108.0	107.7	106.4	105.7	105.5	105.6	107.2	107.4
民國 095 年	107.3	108.4	108.7	107.3	106.3	105.8	105.6	106.3	106.8	106.9	107.0	106.7
民國 096 年	107.0	106.5	107.8	106.6	106.3	105.7	106.0	104.6	103.6	101.5	102.1	103.3
民國 097 年	103.9	102.6	103.7	102.6	102.5	100.7	100.1	99.9	100.5	99.1	100.1	102.0
民國 098 年	102.4	104.0	103.9	103.1	102.6	102.7	102.5	100.7	101.4	101.0	101.8	102.2
民國 099 年	102.1	101.6	102.6	101.7	101.9	101.5	101.2	101.2	101.1	100.4	100.2	101.0
民國 100 年	101.0	100.3	101.1	100.4	100.2	99.6	99.9	99.9	99.7	99.2	99.2	99.0
民國 101 年	98.7	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。