

彰化縣地政士公會 會刊 第 252 期

出刊日期：民國 101 年 4 月

目 錄	作者/出處	頁
有人要買整筆土地，但持分 1/3 被查封，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
民眾申報租金收入較當地一般租金標準為低者 國稅局：稽徵機關可調整	法源編輯室	6
祭祀公業可成立祭祀公業法人或社團法人等 內政部：以解決財產運用或處分困難問題	法源編輯室	6
營建署調查 投資客沒在怕奢侈稅	中時電子報	7
捐地扣除額 公告現值 16%計算	中時電子報	8
學者挺實價課稅：再不改沒機會	中時電子報	9
高房價實價課稅？ 專家：配套漸進實施	台灣醒報	9
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	11
消費者物價總指數(啟用日期 101 年 4 月 7 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	15
第八屆理、監事業於 101 年 3 月 16 日順利選舉產生		17
100 年度會員及直系親屬就學獎勵名單		17

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>

有人要買整筆土地，但持分1/3被查封，怎麼辦？

文/劉孟錦律師.楊春吉

【問題】

我有一塊土地是和別人共有的，最近發現共有人的部分在 90 年就被查封了，查封之後不是會被拍賣嗎？可是我沒有收到過拍賣通知，如果沒有拍賣，共有人(債務人)是不是可以聲請撤封，查封那麼多年毫無動作，會不會是假債權，因為我持有的比例是三分之二，如果有人要跟我們買整筆土地，會不會因為查封就無解了呢？

【解析】

按「…應買人所出之最高價，如低於底價，或雖未定底價而債權人或債務人對於應買人所出之最高價，認為不足而為反對之表示時，執行拍賣人應不為拍定，由執行法院定期再行拍賣。但債權人願依所定底價承受者，執行法院應交債權人承受（第 4 項）。拍賣物依前項規定，再行拍賣時，應拍歸出價最高之應買人。但其最高價不足底價百分之五十；或雖未定底價，而其最高價顯不相當者，執行法院應作價交債權人承受；債權人不承受時，執行法院應撤銷查封，將拍賣物返還債務人（第 5 項）。…」

「拍賣物無人應買時，執行法院應作價交債權人承受，債權人不願承受或依法不能承受者，應由執行法院撤銷查封，將拍賣物返還債務人。但拍賣物顯有賣得相當價金之可能者，準用前條第五項之規定」「查封物賣得價金，於清償優先債權及強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院應撤銷查封，將查封物返還債務人。」「查封後，債務人得於拍定前提出現款，聲請撤銷查封。拍定後，在拍賣物所有權移轉前，債權人撤回強制執行之聲請者，應得拍定人之同意。」「不動產之拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行之費用者，執行法院應將其事由通知債權人。債權人於受通知後七日內，得證明該不動產賣得價金有賸餘可能或指定超過該項債權及費用總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣。逾期未聲請者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人。依債權人前項之聲請為拍賣而未拍定，債權人亦不承受時，執行法院應公告願買受該不動產者，得於三個月內依原定拍賣條件為應買之表示，執行法院於訊問債權人及債務人意見後，許其應買；債

權人復願承受者亦同。逾期無人應買或承受者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人。不動產由順位在先之抵押權或其他優先受償權人聲請拍賣者，不適用前二項之規定。第一項、第二項關於撤銷查封將不動產返還債務人之規定，於該不動產已併付強制管理之情形；或債權人已聲請另付強制管理而執行法院認為有實益者，不適用之。」「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」分別為強制執行法第 70 條、第 71 條、第 50-1 條第 2 項、第 58 條、第 80-1 條、第 113 條定有明文，是查封後縱有撤銷查封或聲請撤銷或撤回強制執行之聲請者，亦係「執行法院所為」或「由債務人於拍定前提出現款，聲請撤銷」或「拍定後，在拍賣物所有權移轉前，債權人經拍定人之同意，撤回強制執行之聲請」，非債務人之共有人，也無撤銷查封或聲請撤銷或撤回強制執行聲請之權利；但身為債務人之共有人，則得於拍定前提出現款，聲請撤銷。

又「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權

人。三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」亦分別為土地登記規則第 141 條、土地法第 34-1 條第 1 項所明定，是土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關雖應停止與其權利有關之新登記，但「徵收、區段徵收或照價收買」、「依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人」、「繼承」及「其他無礙禁止處分之登記」，仍得為新登記；從而，依土地法第 34-1 條第 1 項所為之處分，若屬無礙禁止處分之登記，非不得為新登記。

所以，有人要向本案提問人（持分 2/3 之共有人）買整筆土地，本案提問人（持分 2/3 之共有人）仍得試以土地法第 34-1 條第 1 項之規定處分之（但要明定未能移轉所有權之處理機制），再向管轄地政事務所申請所有權移轉登記，由管轄地政事務所函請執行法院惠復：「該新登記是否為無礙禁止處分之登記」；若為無礙禁

止處分之登記，則管轄地政事務所將依法續辦登記；若屬有礙禁止處分之

登記，管轄地政事務所將依法駁回。

實用土地登記案例研析

買賣登記

文/鄭竹祐

【案例】

某甲以其名下之土地向台灣銀行借款並辦理最高限額抵押權新台幣壹佰萬元在案，試問台灣銀行欲將其抵押權併同債權壹佰萬元讓與台新資產管理公司時，應如何辦理抵押權讓與登記？（設存續期間未屆滿）

【參考法令】

1. 內政部 75 年 2 月 27 日台(75)內地字第 389573 號函

要旨：抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具切結已通知債務人後申請移轉登記

內容：查民法第 297 條第 1 項規定債權讓與之通知，參照最高法院 42 年台上字第 622 號判例，係為通知債權讓與事實之行為，原得以言詞或文書為之，不需何等之方式。故債權讓與，讓與人或受讓人自得選擇最便捷方式通知債務人，且讓與人或受讓人究竟如何通知？有無通知？均非登記機關審查範圍。是抵押權人讓與債權，並將擔保權之抵押權隨同移轉於受讓人，申請抵押權移轉登記，倘於申請書適當處所註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。」字

樣，登記機關應予受理。

2. 內政部 75 年 8 月 7 日台(75)內地字第 432546 號函

要旨：決算期未屆至之最高額抵押權轉讓，應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理

內容：一、案經函准法務部 75 年 7 月 29 日法(75)律 9125 號函略以：「查我國民法並無最高額抵押之規定，但學者及實務均承認其效力。最高額抵押權之讓與，應於決算期屆至其所擔保之債權確定時，始得與此債權一同移轉；如於所擔保之債權額確定前轉讓者，非將該最高額抵押之基礎法律關係一併移轉，不得為之，從而此種轉讓契約應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，如未經債務人參加，不得移轉。」二、本部同意前開法務部意見。本案最高限額抵押權移轉契約，未經債務人參加，然債務人既以郵政存證信函表示本案債權確定金額方正在台北地方法院訴訟審理中，依法尚未確定，並請求暫緩辦理移轉登記。地政機關應依土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款規定以涉及私權爭執駁回登記

之申請。(按：原土地登記規則第 49 條修正後為第 57 條)

3. 內政部 75 年 11 月 10 日台(75)內地字第 455418 號函

要旨：決算期未屆至之最高額抵押權轉讓應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理

內容：一、案經函准法務部 75 年 11 月 4 日法 75 律 13482 號函略以：「最高額抵押權之抵押物如係由債務人以外之第三人提供設定者，因該第三人非基礎契約之當事人，故對於基礎契約之轉讓，無須得其同意；惟最高額抵押權如欲隨之移轉，應得抵押物所有人之同意，蓋抵押物所有人有權表明是否仍願意提供抵押物以擔保受讓人之債權。因之最高額抵押權之抵押物由債務人以外之第三人提供設定時，最高額抵押權之轉讓，似應經該第三人之同意，始能生效。二、本部同意前開法務部意見。最高額抵押權如於所擔保之債權額確定前轉讓者，當事人於申請抵押權移轉登記時，除應依本部 75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號函規定辦理外，如該最高額抵押權之抵押權係由債務人以外之第三人提供設定者，尚應由該第三人在申請書內註明承諾事由，並簽名或蓋章，或另提出該第三人之承諾書及其印鑑證明書(土地登記規則第 43 條參照)。(按：原土地登記規則第 43 條修正為第 44 條)

4. 內政部 75 年 12 月 3 日台(75)內地

字第 461735 號函

要旨：決算期未屆至之最高額抵押權轉讓，應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理。

內容：按最高限額抵押權之轉讓，應於決算期屆至其所擔保之債權確定時，始得與此債權一同移轉，前經本部 75 年 8 月 7 日台(75)內地字第 432546 號函准法務部 75 年 7 月 29 日法(75)律 9125 號函釋有案。本案最高限額抵押權所擔保之債權額既經結算確定，抵押權人(即債權人)與受讓人(連帶保證人)申辦抵押權移轉登記時，可免由擔保物提供人(兼債務人)會同辦理。

5. 內政部 79 年 1 月 25 日台(79)內地字第 763995 號函

要旨：決算期未屆至之最高額抵押權轉讓，應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理。

內容：最高限額抵押權如所擔保之債權額已確定，固得與其債權一同移轉，其移轉登記無須擔保提供人(兼債務人)會同辦理，惟仍須提出足資證明債權額確定之有關證明文件，始得辦理。如所擔保之債權額未結算確定，非經債務人參加最高限額抵押權轉讓契約，不得申辦移轉登記。

【解析】

1. 最高限額抵押權之讓與，因其權利

性質較一般抵押權不同，故辦理讓與登記時，應注意其決算期是否屆至之問題，倘決算期未屆至者，其辦理情形與決算期已屆至者不同。

2. 關於「決算期」之判斷，民法修正前應以存續期間屆滿之時點為判斷標準，蓋限額抵押權擔保之債權，非經存續期間屆滿無法判斷其債權金額、利息、遲延利息等之債權總額，故存續期間未屆滿前，均應以決算期未屆至視之。至民法修正後原則上應以民法 881-12 條為判斷標準，只要符合該條文之債權確定之事由均屬於決算期屆至，得依決算期屆至之法理辦理最高限額抵押權之讓與登記。

3. 按限額抵押權讓與之解釋眾多，筆者整理內政部 75 年 2 月 27 日台內地字第 389573 號、75 年 8 月 7 日台內地字第 432546 號、75 年 11 月 10 日台內地字第 455418 號、75 年 12 月 3 日台內地字第 461735 號及 79 年 1 月 25 日台內地字第 763995 號函規範之重點，判斷最高限額抵押權讓與登記之方式如下：

(1) 決算期已屆至者，可由下列方式擇一辦理：

1. 由抵押權之讓與人、受讓人、擔保物提供人及債務人會同訂立契約辦理之。
2. 倘讓與人於申請書備註欄切結「本案已依規定通知債務人，如有不實願負法律責任」者，可免由擔保物提供人及債務人會同辦理。

(2) 決算期未屆至者，可由左列方式擇一辦理：

1. 由抵押權之讓與人、受讓人、擔保物提供人及債務人會同訂立契約辦理之。

2. 倘讓與人檢附債權額確定證明文件並於申請書備註欄切結「本案已依規定通知債務人，如有不實願負法律責任」者，可免由擔保物提供人及債務人會同辦理。

4. 債權額確定證明文件範例如下：

債權額確定證明書

立書人 000〈債權人〉茲確認由抵押人 000 於民國 00 年 00 月 00 日設定登記予本人為抵押權人之新台幣 0 佰萬元整之最高限額抵押權〈00 年 00 字 00 收件號〉，於本證明書簽發之日結算期已屆至，經結算確定尚欠債權為新台幣 0 佰萬元整暨按原契約書約定之利息、遲延利息及違約金。恐口無憑，特立此書，如有不實願負法律責任。此致

00 地政事務所

立書人：

住址：

中華民國 00 年 00 月 00 日

【解答】

題示該抵押權之存續期間未屆滿，表示決算期未屆至，則該限額抵押權之讓與可以下列方式擇一辦理：

1. 由讓與人台灣銀行，受讓人台新資產管理公司及擔保物提供人暨債務人某甲會同訂立契約辦理之。
2. 由讓與人台灣銀行檢附債權額確定證明書並於申請書備註欄切結「本案已依規定通知債務人，如有不實願負法律責任」後會同受讓人台

新資產管理公司辦理，免由擔保物
提供人暨債務人某甲參加。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

最新時事園地

民眾申報租金收入較當地一般租金標準為低者 國稅局：稽徵機關可調整

財政部臺灣省南區國稅局昨(二)日表示，民眾如果申報的租金所得明顯比當地一般租金標準為低者，稽徵機關可依照所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 5 款規定，自行參照當地一般租金的標準，調整所申報的租賃收入。

許多民眾都有承租房屋的經驗，而對於租金的報稅問題，昨天國稅局即表示，曾查獲有民眾在九十七年間出租其名下所有的房屋供營利事業單位使用，不過所申報的租金卻明顯比同地區的一般租金為低；因此，稽徵機關及依照當地一般的租金標準，將其所申報的租金調高，而當事人不服，認為實際收取租金未達當地一般租金標準而提起復查、訴願，不過均遭到駁回。

國稅局進一步解釋，房屋及土地的一般租金標準是屬於行政機關就持行法律有關的細節性、技術性的事項所為訂定，即由各地區國稅局每年參酌營業人查定營業費用標準等級評定

表及營業稅特種稅額查定費用標準等級表等，並經實地調查各不同路段的租金情況所為，且須報經財政部核備，所以只要當事人申報租金偏低時，稽徵機關自可就一般租金標準而調整。

參照所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 1 款的規定，財產租賃所得及權利金所得的計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用後的餘額為所得額；而同類第 4 款也規定，如果是將財產借與他人使用者，除確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入；至於如果約定的租金，顯較當地一般租金為低，依照同類第 5 款規定，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。

(資料來源：法源編輯室/
2012-03-03)

祭祀公業可成立祭祀公業法人或社團法人等 內政部：以解決財產運用或處分困難問題

內政部日前表示，祭祀公業及神明會土地係屬派下員全體共同共有，

共同共有物處分及其他權利行使應得全體同意，因此，祭祀公業可成立祭

祀公業法人，或祭祀公業及神明會可成立財團法人、社團法人或將其財產登記為派下員、會員分別共有或個別所有，以解決祭祀公業及神明會財產運用或處分困難的問題。

內政部指出，祭祀公業是臺灣先民因懷念原鄉祖先，集資購置田產，以其收益作為祖先祭祀時的備辦費用的組織，彰顯先民社會慎終追遠、尊祖敬宗優良傳統美德；神明會是先民為祈求神恩永沐、海路平順，或解離鄉背井苦悶，將其所崇拜特定神明予以供奉建立的組織。為解決公業祖產因未清理，土地權利人不明，以致土地登記、處分、改良、利用等受到限制而無法進行，土地稅賦無法徵收問題，自九十七年七月一日即依祭祀公業條例第 1 條及地籍清理條例第 1 條規定，開始協助辦理清理作業。

同時，內政部表示，為解決現存祭祀公業及神明會土地係屬派下員全體共同共有，其共同共有物處分及其他權利行使應得全體同意，造成祭祀

公業及神明會財產運用或處分困難的問題，在九十七年七月一日已存在的祭祀公業可依祭祀公業條例第 21 條第 1 項規定，成立祭祀公業法人，而新設立祭祀公業及神明會，可依民法第 47 條及第 60 條第 1 項規定成立社團法人或財團法人或將其財產登記為派下員、會員分別共有或個別所有。

另外，參照內政部 100 年 8 月 23 日台內地字第 1000170995 號函，祭祀公業及神明會土地如果依照祭祀公業條例第 50 條或第 24 條、第 25 條規定更名登記為法人所有，或為其派下員、會員或信徒分別共有或個別共有者，登記機關於辦竣登記後，應通知鄉（鎮、市）及直轄市或縣（市）主管機關或直轄市或縣（市）主管機關的民政機關或單位，以利主管機關掌握祭祀公業及神明會土地處理情形。

（資料來源：法源編輯室/
2012-03-26）

營建署調查 投資客沒在怕奢侈稅

奢侈稅課徵嚇不跑投資客！內政部營建署調查，儘管政府接連打房，但近來欲購置住宅者發現，首購族與換屋族占總數比例皆略為下滑，唯獨投資比重增加 3.3%，而賺取價差的投資族群占欲購置住宅者比例，更已連續兩季增加，由去年第 2 季 5.3%，成長至第 3 季 7.2%，甚至在第 4 季成長至 7.5%。

全台平均房價未明顯下修，促使去年第 4 季房價所得比硬是再創歷史新高，達 9.3 倍，台北市房價所得比也來到 15.3 倍。

營建署昨公布去年第 4 季住宅動向調查，台北市平均購屋總價與單價紛紛回跌，創金融海嘯後首度下跌紀錄，平均購買總價部分較上季下滑 0.4%，達 2347.9 萬元，單價更下滑 17.5

%，達 51.3 萬元，其他桃竹、台中、台南、高雄等地不論平均成交總價或是單價也都較上季下滑 0.8% 至 17.2% 不等。

但新北市房價仍撐在高點，第 4 季平均成交總價約 1026.3 萬，季增逾 1 成，單價每坪 28.4 萬元，也較前 1 季上漲 3.4%，為六大都會區中第四季唯一不跌反漲的區域。

政大地政系教授張金鶚表示，奢侈稅已迫使房價下修，不過開發商、賣方降價策略十分混亂，預期未來 1、2 季仍呈現混沌不明局面，真正跌勢會在今年第 3 季浮現，明年初才會明朗

化。「購屋金額龐大，往往花掉民眾一生積蓄，建議打算買房的民眾還是慢點決定，最快也應等到明年，政府公布進一步推動的居住正義政策構想後，才做打算！」

「現在較讓人不安心的是，投資客蠢蠢欲動！」張金鶚說，雖然第 4 季調查中，已購屋民眾的投資比例下滑，占總購屋比重僅 13.5%，但大台北地區投資比仍高，台北市為 21.1%，較上季持續成長 1.8 個百分點，新北市雖下修但占比仍達 15.8%。

(資料來源：中時電子報
2012/03/01)

捐地扣除額 公告現值 16% 計算

財政部表示，個人購買或繼承公共設施保留地，在 100 年辦理捐贈者，若無法提示買入成本，今 (101) 年 5 月申報所得稅時，可享有的公設地捐贈扣除額，仍應以土地公告現值的 16% 計算。

財政部會同各地區國稅局訂定「100 年度個人捐贈土地列報綜合所得稅捐贈列舉扣除金額認定標準」，個人以購入土地辦理捐贈，卻未能提示土地取得成本確實證據；或土地經由受贈或繼承取得時，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額，應依土地公告現值 16% 計算。

官員舉例指出，甲君以 20 萬元購入一塊公共設施保留地，99 年該地的

公告現值為 100 萬元。甲君將該公設地捐贈給政府，依規定需按實際購入金額 20 萬元，申報捐贈金額節稅。

不過，在申報過程中，甲君因無法提出購地交易契約、資金往來等證明文件，稅捐機關即按該土地公告現值 (100 萬元) 的 16%，以 16 萬元做為甲君的捐贈列舉扣除額。

官員提醒，個人捐贈若非屬公設保留地、供公眾通行之道路，也非屬無法使用、不易變價或管理的土地，其申報綜所稅列舉扣除金額之認定，須以專案方式報請財政部核定。

(資料來源：中時電子報
2012/03/06)

學者挺實價課稅：再不改沒機會

我國土地交易所得依「公告現值」課稅而非實價課稅，政大地政系教授張金鶚批評，稅賦不合理使不動產變成炒作者的天堂、安身立命者的地獄。財政學者、立委曾巨威表示，有賺錢就應課稅，對炒房客和上班族不應有差別待遇，期許政府此次推動稅改，要有無懼利益集團壓力的改革魄力。

我國長久以來不動產稅負偏低，經營事業、賺取薪資都要按實繳稅，但持有及投資不動產卻不必實價課稅、享制度性優惠，形成房市投機炒作的溫床。中研院院士、首次賦改會主委劉大中曾說，稅負若不公，財富分配就不合理，國家經濟成長必受影響。

「實價課稅一定要做！」張金鶚說，雖然在不動產持有成本的認定上會有一定難度，導致所得計算上有爭議，但並非不能克服，「這些都是業者想賴皮的說法」。實價課稅不可能一步到位，非自用不動產的稅賦提高，自用住宅的稅賦才能降低，希望

政府要為大眾著想。張金鶚指出，目前預售屋買賣、奢侈稅、豪宅交易的房屋所得稅，都已是實價課稅，政府可按物價水準建立估價模型，國內也有不動產估價鑑價制度，國產局歷年標售土地或地上權，也自有估價制度，並非按公告地價或公告現值。

張金鶚憂心忡忡地表示，民氣可用下「這次改不成恐怕永遠沒機會了」！為避免修憲難度高，政府可針對持有三戶以上、非自用不動產直接就房屋及土地的資本利得課徵「房產稅」，價格以實價估算，並以可扣抵土增稅方式，免除修憲及重覆課稅等爭議。

台北大學財政系教授蘇建榮指出，只要不動產交易的租稅優惠繼續存在，投機炒作就不會終止。建議將目前土地與房屋分開課稅的稅制，比照國外合併以實價課不動產資本利得稅，並對不動產長期持有者減半課徵，以達稅負公平。

(資料來源：中時電子報2012/03/12)

高房價實價課稅？專家：配套漸進實施

高房價實價課稅是否可行？政治大學地政系教授張金鶚和中央大學經濟系教授朱雲鵬均表贊成，他們也強

調政府應有「決心」，趁著民氣可用之時加以改革；金融研訓院董事長許嘉棟和戴德梁行台灣分公司董事總經

理顏炳立則強調，政策實施必須漸進而行，並且做好配套措施，才不會影

立委賴士葆今天舉行「居住正義的第一步 從高房價實價課稅做起」座談會，邀請政治大學地政系教授張金鶚、中央大學經濟系教授朱雲鵬、金融研訓院董事長許嘉棟和戴德梁行台灣分公司董事總經理顏炳立與會。

房價過高，買不起房子已成民怨之首。賴士葆認為，除了實價登錄外，推動不動產交易的實價課稅成為因應高房價的重要課題。先進國家如美國、日本、香港、新加坡、大陸等，對於個人及營利事業之不動產交易皆以實際價格為準，核課所得稅或利得稅。賴士葆也提出應界定「高房價」的想法，特別對高房價者進行實價課稅。

對此，張金鶚深表贊同。他說，房子跟股票不一樣，是人民安身立命的居所，但現在的房市卻變成投資為主，消費為輔。但他也強調課稅必須漸進而為，全面實行必會引起反彈。張金鶚更說，現在實施稅制改革不只是因為民氣可用，網路發達，架設交易資訊平台、進行計量分析做估價基礎等，都較 20 年前可行。張金鶚強調，實價課稅才能避免「以多報少」的漏洞。

對市場生態瞭若指掌的顏炳立則表示，稅制改革簡單說就是「算計有錢人的錢」，雖然是效法廖添丁劫富濟貧，但要拔鵝的毛也必須「先把鵝養大」。顏炳立認為，不反對高房價

實價課稅，但事緩則圓，強調必須做好配套措施，例如：是否既往不究、加強逃漏稅的查緝等。不要讓投資者覺得政府什麼都要課稅，會壓縮到投資者的意願，減少投資行為，感覺「毛被拔到連皮都沒了」。

但課稅可能壓縮投資者的意願，朱雲鵬反駁，當初遺贈稅調降 10% 就是鼓勵資金回流台灣，但因缺乏完善的配套措施，也就是遺贈稅並非按實價課稅，往往最後課稅金額等於零。他強調，台灣非常歡迎資金回流，但不歡迎資金回來是來炒房地產，他強調「房子不是藝術品」，投資行為不能影響多數人的生活。

朱雲鵬也指出，先進國家實質稅率大約都是百分之一，台灣的法律規定也非常符合世界潮流，但實際上卻不是如此，以豪宅帝寶為例，一戶拍賣價 2.8 億，地價稅加房屋稅卻只需要繳約 20 萬的稅，是房屋市價的萬分之七。這種稅賦懸殊差距的確吸引投資者上門，但投機買賣卻無助於社會生產力的增加。

曾任財政部長的許嘉棟表示，民怨已久，推動不動產稅制改革，當前的確是最好的時間。但任何改革，必須具備「策略性的想法」，例如：此項改革是否能抑制房價、成本多高、有哪些困難、困難度多高、有哪些負面影響都必須考量。許嘉棟強調，改革必須務實可行，他建議，一開始打擊不要太大。

(資料來源：台灣醒報 2012/03/16)

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

戶籍遷出未滿一年待售之房屋 其座落土地是否仍可適用自用 住宅用地稅率課徵土地增值稅？

土地所有權人為騰空房地以待出售，以致在簽訂買賣契約時，戶籍已不在出售的土地上，與土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地須由土地所有權人或其配偶、直系親屬設籍居住的條件不符，原不得認為繼續供自用住宅使用，不過為了顧及納稅義務人實際上的困難，依據財政部函釋，若戶籍遷出的時間距離土地出售時間不滿一年，且無出租或供營業使用者，該土地仍然可適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。民眾如仍有疑義，可利用本局服務電話：0800476969 洽詢，將有專人竭誠為您服務。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

「多用網路、少跑馬路」 超商、網路轉帳繳稅免手續費

101 年度使用牌照稅開徵期間為 101 年 4 月 1 日至 101 年 4 月 30 日，納稅義務人以現金繳納稅款者，除可至各地代收稅款之金融機構繳納（郵局不代收）外，於開徵期間前 5 天起，可利用網際網路服務網站（<https://paytax.nat.gov.tw>）以本人之活期（儲蓄）存款辦理線上轉帳繳稅，省時又簡便；另稅額 2 萬元以下案件，亦可至統一、全家、萊爾富、OK 等 4 大連鎖便利商店繳納，24 小時不打烊，繳稅方便又免手續費，在繳納期間屆滿後 2 日內均受理，請民眾多加利用，依限完納，以免逾期受罰。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

子女就學遷出全戶戶籍會影響地價稅自用住宅

依土地稅法第 9 條規定，地價稅自用住宅用地優惠稅率之適用要件為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且該址無出租或供營業使用。經常有土地所有權人因子女就學等因素，而將戶籍遷出，導致地價稅適用自用住宅用地優惠稅率條件消失，又未依法向稅捐稽徵機關申報改課，日後經稅務局查獲而遭補稅處罰。

如土地原已核准適用自用住宅優惠稅率課徵地價稅者，至少須保留土地所有權人本人或配偶、已成年之直系親屬任何 1 人在原戶籍內，始可繼續適用自用住宅優惠稅率。如全戶戶籍遷出，應於 30 日內向地方稅捐稽徵機關申報改按一般用地稅率課徵地價稅，如未依法申報，經稅捐機關查獲者，除追補原按自用住宅用地稅率課稅與按一般用地課稅之差額稅款外，另處短匿稅額 3 倍以下之罰鍰。若全戶戶籍遷出後再遷入原址，應於每年 9 月 22 日前重新向稅捐機關申請適用優惠稅率，經核准後申請年度始能按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅；逾期申請者，自次年度始可適用優惠稅率。

稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

房屋加蓋違章建築物，應向稅務局辦理申報

本局承辦人員辦理房屋稅籍清查時，常發現有增建違章建築物的情形，包括陽台封閉、頂樓及一樓前後增建等，均屬房屋稅的課徵對象。

屋稅係以附著於土地之各種房屋及有關增加房屋使用價值之建築物為課徵對象。所以，房屋加蓋之違章建築物也要課稅。

特別提醒您，房屋納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地稅務局申報房屋現值及使用情形，其有增建、改建亦同。若未依規定辦理申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，應按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。民眾若有疑問，請洽本局詢問，免費電話：0800-476969。

消費者物價總指數

中華民國 101 年 3 月 啟用日期：101 年 4 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	923.9	917.6	903.6	904.4	903.6	888.6	862.1	818.0	793.1	805.6	828.7	830.7
民國 049 年	822.4	804.4	776.4	742.0	745.1	724.4	718.5	688.5	679.7	685.8	685.0	697.5
民國 050 年	696.1	683.2	683.2	678.0	677.6	677.6	680.6	672.5	662.9	658.0	663.7	669.9
民國 051 年	674.6	666.6	669.1	666.2	657.6	661.2	671.6	664.9	649.2	637.6	646.1	650.8
民國 052 年	644.9	644.5	642.6	638.7	644.5	650.0	658.0	656.8	636.8	637.6	645.3	646.9
民國 053 年	646.1	645.3	647.2	651.6	648.8	654.4	659.2	652.4	643.4	633.5	634.6	643.0
民國 054 年	651.6	653.6	656.0	653.6	650.0	646.9	646.1	642.2	639.1	644.5	643.0	639.1
民國 055 年	640.7	650.0	650.8	646.5	645.3	630.1	629.4	632.7	619.5	615.6	623.8	628.6
民國 056 年	623.8	612.4	623.1	624.2	622.0	617.0	608.9	610.3	604.1	607.2	607.9	602.1
民國 057 年	599.4	603.8	601.7	577.4	574.0	564.0	554.9	540.9	549.2	545.6	556.4	567.9
民國 058 年	563.1	555.8	557.8	555.2	561.6	556.7	545.3	534.4	535.0	490.6	512.6	536.8
民國 059 年	542.8	533.9	531.0	528.1	531.0	535.0	526.3	511.2	498.6	506.1	512.4	517.4
民國 060 年	508.3	510.2	512.6	513.9	513.1	513.1	512.9	504.4	504.7	501.1	502.5	504.0
民國 061 年	511.2	500.7	501.6	501.1	498.8	493.7	489.2	472.6	474.0	493.3	499.5	491.0
民國 062 年	504.2	496.9	498.6	491.2	485.0	480.0	466.6	456.6	438.1	406.0	398.2	395.8
民國 063 年	360.5	313.0	308.8	310.8	313.4	314.5	310.4	307.0	297.4	297.9	293.7	295.5
民國 064 年	298.2	297.9	300.4	298.4	298.2	291.7	291.7	290.6	290.9	287.2	289.6	294.7
民國 065 年	289.8	288.7	286.5	285.8	287.2	288.4	287.1	285.1	285.3	286.9	287.5	284.5
民國 066 年	280.7	276.2	277.3	275.3	274.1	265.7	265.4	254.2	257.8	260.6	265.2	266.5
民國 067 年	262.0	260.0	259.7	255.0	255.2	255.4	256.1	251.5	247.7	245.6	246.5	247.5
民國 068 年	246.7	245.6	242.3	237.5	235.6	233.1	231.0	225.2	218.1	218.7	221.8	220.0
民國 069 年	211.4	207.3	206.2	205.1	201.3	196.1	194.7	190.3	183.3	180.1	179.8	180.0
民國 070 年	172.3	169.4	168.6	168.0	168.6	167.0	166.4	164.8	162.8	163.7	164.9	165.1
民國 071 年	164.0	164.5	164.1	163.7	162.7	162.4	162.5	157.7	159.2	160.5	161.8	161.2
民國 072 年	161.1	159.5	158.9	158.2	159.3	158.1	159.9	159.9	159.4	159.5	160.9	163.1
民國 073 年	163.0	161.4	160.9	160.6	158.7	158.8	159.2	158.6	158.1	158.8	159.7	160.5

	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 074 年	160.4	159.1	159.0	159.8	160.3	160.5	160.4	161.1	158.5	158.6	160.9	162.6
民國 075 年	161.1	160.6	160.6	160.2	160.0	159.6	160.0	159.1	155.2	155.5	157.7	158.4
民國 076 年	158.9	159.1	160.4	159.9	159.8	159.7	157.9	156.6	156.1	157.5	157.0	155.4
民國 077 年	158.0	158.6	159.5	159.3	157.5	156.6	156.6	154.4	153.9	152.8	153.6	153.7
民國 078 年	153.7	152.4	152.0	150.7	149.6	150.0	150.7	149.4	145.6	144.2	148.0	149.1
民國 079 年	148.0	148.2	147.1	145.7	144.2	144.7	143.8	141.4	136.7	139.7	142.4	142.5
民國 080 年	141.0	140.1	140.9	139.9	139.5	139.1	138.2	137.9	137.7	136.3	135.9	137.2
民國 081 年	135.9	134.7	134.5	132.4	131.9	132.3	133.2	133.9	129.7	129.7	131.8	132.7
民國 082 年	131.1	130.7	130.3	128.8	129.2	126.8	129.0	129.5	128.7	128.1	127.9	126.8
民國 083 年	127.4	125.7	126.1	125.0	123.8	124.1	123.9	121.0	120.6	122.0	123.1	123.5
民國 084 年	121.0	121.6	121.4	119.6	119.9	118.6	119.3	119.0	118.3	118.6	118.1	118.1
民國 085 年	118.3	117.2	117.9	116.4	116.5	115.8	117.6	113.3	113.9	114.4	114.4	115.2
民國 086 年	116.0	114.8	116.6	115.8	115.6	113.7	113.8	113.9	113.2	114.7	115.0	114.9
民國 087 年	113.8	114.5	113.8	113.4	113.7	112.1	112.9	113.4	112.7	111.8	110.7	112.5
民國 088 年	113.3	112.1	114.3	113.5	113.2	113.1	113.8	112.1	112.1	111.4	111.7	112.4
民國 089 年	112.7	111.1	113.0	112.1	111.4	111.6	112.2	111.8	110.3	110.3	109.2	110.6
民國 090 年	110.1	112.2	112.5	111.6	111.7	111.7	112.1	111.3	110.8	109.2	110.5	112.5
民國 091 年	112.0	110.7	112.5	111.4	111.9	111.6	111.6	111.6	111.7	111.1	111.1	111.6
民國 092 年	110.8	112.4	112.7	111.5	111.6	112.2	112.7	112.3	111.9	111.1	111.6	111.7
民國 093 年	110.8	111.7	111.7	110.5	110.6	110.3	109.1	109.5	108.9	108.6	110.0	109.9
民國 094 年	110.3	109.5	109.2	108.7	108.1	107.7	106.5	105.7	105.6	105.7	107.3	107.5
民國 095 年	107.4	108.5	108.8	107.4	106.4	105.9	105.7	106.3	106.9	106.9	107.0	106.8
民國 096 年	107.0	106.6	107.9	106.6	106.4	105.8	106.0	104.6	103.7	101.5	102.1	103.4
民國 097 年	104.0	102.6	103.8	102.7	102.6	100.8	100.2	100.0	100.6	99.1	100.2	102.1
民國 098 年	102.5	104.0	103.9	103.1	102.7	102.8	102.6	100.8	101.5	101.1	101.8	102.3
民國 099 年	102.2	101.7	102.6	101.8	101.9	101.6	101.3	101.3	101.2	100.5	100.3	101.1
民國 100 年	101.1	100.3	101.2	100.5	100.3	99.6	99.9	99.9	99.8	99.2	99.3	99.1
民國 101 年	98.8	100.1	100.0									

第八屆理、監事業於 101 年 3 月 16 日順利選舉產生

本會第八屆理、監事業於 101 年 3 月 16 日順利選舉產生，名單如下：

*理事會~

理事長：阮森圳

常務理事：黃敏丞、黃永華、鐘銀苑、許炳墉

理事：楊秀霞、黃炳博、陳仕昌、謝金助、蔣龍山、王文斌、邱銀堆、劉輝龍、楊鈿浚、洪敏森

*監事會~

常務監事：陳美單

監事：林文正、黃琦洲、張仲銘、曹芳榮

100 年度會員及直系親屬就學獎勵名單

會員在職進修：每人獎勵金 3000 元及獎狀

組別	會員證	姓名	學業成績	操性成績	就讀學校
在職進修	268	胡明秀	92.19	86	大葉大學(學士)
在職進修	010	楊秀霞	88.05		國立彰化師範大學(碩士)
在職進修	451	莊樹全	85.58	85	國立雲林科技大學(碩士)

共計 3 人

會員直系親屬錄取名單：

大專組：每人獎勵金 1500 元及獎狀

高中組：每人獎勵金 1000 元及獎狀

組別	會員證	會員	子女	關係	學業成績	操性成績	就讀學校
大專組	465	陳松極	陳昭儀	父女	93.7	89.5	國立彰化師範大學
大專組	581	曹麗惠	江欣諭	母女	92.84	85	國立政治大學
大專組	556	許慈言	黃芷薰	母女	92.8	87	中州科技大學
大專組	565	陳錫賢	陳品諭	父子	91.6	87	國立台灣大學
大專組	588	邱垂環	邱顯吉	父子	90	86.5	大葉大學
大專組	202	李秀雀	陳建銘	母子	89.4	85	國立清華大學
大專組	338	許志輝	許嘉軒	父女	88.6	89.5	國立中山大學

大專組	007	蔡啟仲	蔡孟翰	父子	88.33	85	國立臺北大學
大專組	258	吳素美	蘇郁涵	母女	88.3	86.5	國立台中技術學院
大專組	276	陳守仁	陳俊良	父子	87.9	88	中國醫藥大學
高中組	320	黃棟財	黃栢霖	父子	90.4		精誠高級中學
高中組	382	黃淑慧	鄭人豪	母子	87.45		國立彰化高級中學
高中組	469	劉惠敏	黃麗嘉	母女	86.22		員林高級中學
高中組	676	施連生	施奕涵	父女	86.05		國立彰化高商
高中組	407	鄭仔玲	姚宇姍	母女	85.98		員林家商
高中組	243	黃玉郎	黃祥發	父子	85.15		國立彰化高級中學
高中組	575	陳彩琴	黃祥斌	母子	84.95		啟英高鈺中學
高中組	137	陳秋燕	伍昱融	母子	82.55		國立彰化高級中學
高中組	275	賴政雄	賴佳伶	父女	80.75		國立彰化女子高級中學

共計：大專組 10 人、高中組 10 人

獎勵名單：

大專組：每人致贈獎狀及紀念品

高中組：每人致贈獎狀及紀念品

組別	會員證	會員	子女	關係	學業成績	操性成績	就讀學校
大專組	143	林金在	林怡函	父女	87.66	89	國立新竹教育大學
大專組	373	林素燕	謝宛芹	母女	86.15	86.5	國立體育大學
大專組	161	鄭麗美	蕭皓文	母女	86.13	85	國立成功大學
大專組	195	陳水綿	陳鈞逸	父女	86.05	87.5	中華醫事科技大學
大專組	464	張瓊雲	林筑瑩	母女	86	86	國立嘉義大學
大專組	279	劉素綿	朱韋潔	母女	85.32	89.25	中國醫藥大學
大專組	025	黃雲雀	張琬筑	母女	85.07	85.5	國立台中教育大學
大專組	299	陳能得	陳郁雯	父女	84.02	82	國立交通大學
大專組	601	陳新添	陳方瑜	父子	84	87	銘傳大學
大專組	335	王銘輝	王聖育	父子	83.62	82	建國科技大學
大專組	155	賴美蓉	黃翊瑄	母女	80.63	82	國立宜蘭大學
大專組	412	黃瀛誼	邱湧荃	母子	80.45	85	國立中正大學
大專組	172	柯添財	柯家茵	父女	80.35	85	東海大學
大專組	411	陳志鉉	陳雅寧	父女	79.66	82.5	大葉大學
大專組	448	洪敏森	洪若瑜	父女	79.43	85	逢甲大學
高中組	460	呂世正	呂容睿	父女	80.7		國立彰化女子高級中學
高中組	637	陳淑玲	莊晴淳	母女	80.65		國立彰化高商

共計：大專組 15 人、高中組 2 人

*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。