

彰化縣地政士公會 會刊 第 255 期

目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
會務報導	會刊編輯委員會	2
法規專論一		
剖析「優先購買權」實務界之見解	蔣龍山	7
遺產稅稽徵實務之商榷	賴錦生	9
2012 不動產高峰論壇之我見	楊美玉	14
實用土地登記案例研析－信託之土地可否再信託	鄭竹祐	15
健康天地一		
禪言小品共賞	楊耀明	18
易經八卦五行與人體十二經絡六臟六腑關係之探討	蔣龍山	19

發行：彰化縣地政士公會 理事長 阮森圳

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：蔣龍山，副主任委員：賴錦生

委員：楊美玉、許瑞楠、李秀雀、謝金助、
劉輝龍、林美蘭

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>

編輯室報告

會刊編輯委員會訊息：

1. 本期新增健康天地篇幅，其內容是談易經五行八卦(大宇宙)與人體(小宇宙)中十二經絡(六臟六腑)關係之探討。吾人可藉由易經的道理去開啟人生健康、幸福、美滿、快樂的鎖匙。諸地政士同業先進，你們沒有想到吧!保健如此 Easy，亦可以將它從繁化簡。把大宇宙的五行八卦哲理導入人體十二經絡六臟六腑小宇宙的生理祕密，以揭開其神祕面紗。更可經由五行中的木、火、土、金、水之相生相剋的關係進而了解人體生理機能和運作。希望忙忙碌碌的地政士朋友們，平常忙於事業之餘，仍必須學會健康管理之道。因為有了健康的身體，才能建立幸福的人生，希同業先進們每個人都要知所勵悌。
本期先將本文重點用 power point 簡報的形態呈現，下期 256 再將本文內容詳細解說，冀望對各位有所幫助，敢尚請期待。
2. 本會會刊新增「會員園地」專區，請會員不吝賜教投稿，徵稿主題不限(例如：夫妻相處之道、子女教養心得、旅遊心得…等)，竭誠歡迎會員踴躍投稿。來稿請寄本會信箱：chcland.org@msa.hinet.net。
3. 本會各項規章需修改(例：章程、各委員組織簡則、會員及直系血親就學獎勵辦法、各項選舉辦法、婚喪喜慶禮儀辦法、財務管制辦法、差旅費支給標準、地政士專業訓練辦法、會務工作人員服務規則)，請會員提供參考意見，俾利供各委員會之參考，經各委員會討論後，呈送理事會修正決議，然後刊入第八屆新會員名冊，以符實際。

輕聲一句謝謝，溫暖你我心情。



會務報導



101/06/01 彰化縣政府函有關臺中市政府辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度教育訓練及宣導」地政士訓練時數核發一案，如說明。

一、依據臺中市政府 101/05/29 府授地價一字第 1010090715 號函辦理。

二、地政士參加旨揭教育訓練及宣導者，將按實際時數核發證明文件，請務必於參訓當日現場完成「簽到」與「簽退」，本會於網站周知會員。

101/06/01 本會於會館召開第 8 屆第 1 次財務委員、福利委員會議。

101/06/04 內政部檢送 101 年 5 月印製之不動產成交案件實際資訊申報登錄宣導摺頁，本會張貼於會館佈告欄及置放明顯處，以供會員閱覽或索取。

101/06/05 彰化縣政府副知有關梁儒顯先生申請註銷地政士開業執照一案，經核符合地政士法第 15 條規定，准予辦理。

101/06/07 為會員專業訓練研習場地之安排，由阮理事長森圳偕同施輔導理事長弘謀、施名譽理事長景鈺、教育訓練委員會黃主委永華及公共關係委員會黃主委炳博於 101/06/07 拜訪明道大學校長、秘書長及推廣部主任。

101/06/08 嘉義市政府檢送「第 30 屆全國地政盃活動競賽第 1 次領隊會議」會議紀錄(會議紀錄及相關附件資料請至本府地政處網站 <http://eland.chiayi.gov.tw/>「第 30 屆全國地政盃活動競賽」下載)。

101/06/09 會員林邦明地政士之父往生告別式，本會致贈蘭花盆栽及理事長致贈輓聯敬表哀悼之意，另阮理事長森圳及黃常務理事敏烝先行前往捻香。101/06/09 本會舉辦 101 年度會員暨眷屬聯誼旅遊活動(南部之旅 1 日遊)，本次參加共計 183 人(會員 122 人、眷屬 61 人)。

101/06/11 法務部行政執行署彰化分署訂於 101/06/20 上午 10 時進行不動產拍賣事宜，本會於網站周知會員。

101/06/11 通知員林區理監事於 101/06/18 參加會員陳堂墻之母往生告別式。

- 101/06/12 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部為配合推動不動產實價登錄作業，假其部地政資訊大樓 3 樓電腦教室，舉辦電腦操作教育訓練，請本會遴派參訓代表 1 名(熟稔電腦實務操作並已申請自然人憑證者)，並於 101/06/14 前依指定日期填妥其姓名、電話後回復傳真至該會，本會指派會務推展委員會張副主委耀仁參加訓練。
- 101/06/14 彰化縣政府檢送 101 年 5 月本縣地政士開業及異動登記清冊乙份。
- 101/06/14 勞工保險局函本單位申請負責人變更已予登記。
- 101/06/14 彰化縣政府有關梁儒顯先生申請核發地政士開業執照，經核符合地政士法第 7 條規定，准予辦理。
- 101/06/14 臺灣彰化地方法院執行命令禁止債務人施某某在說明一所示範圍內收取對第三人彰化縣地政士公會之顧問費債權或為其他處分，第三人亦不得對債務人清償。
- 說明：
- 一、該院 101 年度司執字第 22777 號債權人台新國際商業銀行股份有限公司與債務人施某某間返還借款強制執行事件，債權人聲請就債務人對於第三人之上上開債權，在新台幣 1,409,708 元及自民國 95 年 7 月 17 日起至清償日止按週年利率百分之 9.8 計算之利息之範圍內，予以扣押。
- 101/06/14 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員鄭士從、鄭慧妃等 2 人之地政士助理員備查申請書及附繳文件。
- 101/06/15 財政部臺灣省中區國稅局函所有權人出售持有 2 年以內之重劃中土地，應依特種貨物及勞務稅條例規定課稅，本會公布於網站轉知會員，提醒會員注意。
- 101/06/15 臺中市政府函有關本會會員參加「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度教育訓練及宣導」訓練一案，如說明。
- 一、依據本府 101 年 5 月 29 日府授地價一字第 1010090715 號函辦理。
 - 二、檢送本會會員於 101/06/04 參加旨揭訓練之時數證明，請轉發本會參加之會員。
 - 三、彰化縣地政士公會施景鉉等 6 人。
- 101/06/18 彰化縣政府函有關梁儒顯先生申請僱用登記助理員黃貞茹女士備查乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。

- 101/06/18 嘉南藥理科技大學本校擬開辦 101 年度「測量製圖推廣教育學分班 01、02 期」課程，本會摘要公布於網站，歡迎會員踴躍報名。
- 101/06/18 會員陳堂墻之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並依婚喪禮儀辦法致奠儀金，本會參加告別式有阮理事長森圳及楊理事秀霞。
- 101/06/19 行文彰化縣政府（地政處）推薦本會阮理事長森圳為本縣「地價及標準地價評議委員會委員」。
- 101/06/21 中華民國地政士公會全國聯合會副知建請訂定不動產成交案件實際資訊申報登錄之施行日期為本(101)年 9 月 1 日，以避免首當其衝的地政士業者被迫倉促上路而誤觸相關法制作業規定，爰此，謹請應給予地政士業者利用施行前的充裕時間，儘速撥冗參加相關教育訓練等宣導活動機會。
- 101/06/21 中華民國地政士公會全國聯合會轉知立法委員薛凌國會辦公室傳真簡函針對土地共有人申請其他共有人及其繼承人戶籍謄本事宜召開協調會會議結論。
- 101/06/21 中華民國地政士公會全國聯合會轉知內政部 101/06/21 內授中辦地第 1016651075 號函為因應不動產成交案件實際資訊申報作業即將上線，請會員上網體驗線上申報電腦操作及下載影音操作手冊，本會於網站公布體驗區網站網址轉知會員。
- 101/06/22 社團法人桃園縣地政士公會函為抗議立法院及行政院對於「實價登錄制度」之草率立法(即平均地權條例第四十七條第七項、地政士法第二十六條之一第五項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項等規定)及推行相關行政措施(即不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法)，該會預定於六月二十九日下午一時至五時發動地政士同業至台北市凱達格蘭大道靜坐抗議及請願，請本會派員聲援支持。
- 101/06/22 中華民國地政士公會全國聯合會副知建請訂定不動產成交案件實際資訊申報登錄之施行日期為本(101)年 9 月 1 日，以避免首當其衝的地政士業者被迫倉促上路而誤觸相關法制作業規定，爰此，謹請應給予地政士業者利用施行前的充裕時間，儘速撥冗參加相關教育訓練等宣導活動機會。

- 101/06/22 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部已自本(6)月起計分北、中、南、東及離島地區 11 個縣市，辦理 17 場次對公務部門及業者之實價登錄(含法制、書表填寫、系統申報)宣導教育訓練活動，請密切洽詢本屬轄區縣市政府規劃之舉辦時間、地點。惟如對於前揭訓練活動獲配參加名額不足而有需擬另行舉辦者，歡迎電洽該會申請協助師資之推薦。
- 101/06/22 彰化縣政府函為評議地價暨標準地價事項，請本會推派代表乙員擔任本縣地價及標準地價評議委員會委員，本會推薦阮理事長森圳擔任。
- 101/06/22 彰化縣政府有關江佩珊女士因地政士開業執照有效期限過期，申請重行核發地政士開業執照一案，經核符合地政士法第 7 條、第 8 條規定，准予辦理。
- 101/06/22 彰化縣政府有關池炫臺先生因地政士開業執照有效期限過期，申請重行核發地政士開業執照一案，經核符合地政士法第 7 條、第 8 條規定，准予辦理。
- 101/06/22 通知會員踴躍報名參加全國第 30 屆地政盃活動競賽。
- 101/06/22 通知全體會員本會網站新增加「好康逗相報」、「意見反應專欄」及新版會刊(改版)。
- 101/06/22 通知全體會員本會訂於 101/07/06 假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 101 年度第 4 次會員教育講習。
- 101/06/24 阮理事長森圳受邀出席 2012 彰化葡萄公主全國選拔大賽。
- 101/06/25 中華民國地政士公會全國聯合會法令轉知內政部 101/06/20 台內地字第 1010231430 號函有關 100 年 12 月 13 日修正通過之平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例相關條文，其相關宣導配合事宜。
- 101/06/25 中華民國地政士公會全國聯合會法令轉知內政部 101/06/20 台內地字第 1010226350 號函檢送不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)、不動產成交案件實際資訊申報書(租賃)及不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)填表說明各 1 份本會公布於網站轉知會員。
- 101/06/26 法務部行政執行署彰化分署訂於 101/07/04 上午 10 時進行不動產拍賣事宜，本會於網站周知會員。

- 101/06/27 彰化縣政府副知有關鄭士從先生申請僱用登記助理員鄭逸雯女士一案，經查已僱用洪淑勉女士、林孟豆女士 2 位登記助理員，僱用登記助理員案與地政士法第 29 條第 3 項「地政士僱用登記助理員以二人為限…」規定不合，所請依法不合，歉難辦理。
- 101/06/27 彰化縣政府副知有關鄭慧妃女士申請僱用登記助理員余鈺直女士一案，經核符合地政士法第 29 條規定，准予備查。
- 101/06/28 彰化縣政府函為因應不動產成交案件實際資訊申報作業即將上線，請轉知本公會會員得上網體驗線上申報電腦操作，本會公布於網站轉知會員，請會員上網體驗。
- 101/06/29 社團法人桃園縣地政士公會原訂今日(6 月 29 日)下午一時至五時發動全國地政士同業至台北市凱達格蘭大道靜坐抗議及請願活動取消通知。
- 101/06/29 中華民國地政士公會全國聯合會法令轉知內政部 101/06/28 台內地字第 1010239376 號函中華民國 100 年 12 月 30 日修正公布之平均地權條例第 47 條、第 81 條之 2、地政士法第 26 條之 1、第 51 條之 1、第 52 條、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1、第 24 條之 2 及第 29 條第 1 項第 2 款條文，其施行日期經奉行政院核定為 101 年 8 月 1 日，本會於網站公布訊息轉知會員。
- 101/06/29 通知彰化區理監事於 101/07/08 參加會員黃啟貴之子往生告別式。



把握自己，珍惜所愛。
生命有限，
大家應尊重自己，關愛他人。

法規專論

剖析「優先購買權」實務界之見解

彰化縣地政士公會理事·法律學碩士 蔣龍山

一、法律案例：

房屋與土地同屬一人所有，先後或同時出賣予二人所有，嗣後房屋或基地所有權人出售其房屋或基地，未出售之一方，可否主張優先承購權？

二、實務界討論意見：

甲說：房屋與基地同屬一人所有，先後或同時出賣予二人時，房屋在性質上，不能與基地使用權分離而存在，於此情形，應認基地買受人於買受之初，即有默認房屋買受人有權繼續使用基地而成立租賃關係，併得請求辦理地上權登記，從而依土地法第 104 條第 1 項之規定，未出售之一方，自可主張優先承購（參見最高法院七十年度台上字第 4510 號民事判決）

乙說：房屋與土地係各自獨立之不動產，可分別為處分或設定負擔，民法第 876 條為恐房屋與土地分別設定抵押權，因抵押權之實行，使房屋與土地之所有權人互異而明確規定視為有地上權之設定，但此項規定在法律上並非僅抵押權之設定，經法院拍賣始有其適用，蓋法院之拍賣，僅係法院代債務人強制處分其不動產之行為，其性質與買賣相同，因此，凡法院拍賣債務人之房地，不論該房地有無設定抵押權，若房地分別由不同之人標得，均應視為地上權之設定，此係法理上當然之解釋，故未經法院拍賣之一般房地買賣，若所有權人先後或同時出賣予二人時，應視為同意地上權之設定，從而，嗣後房屋或基地所有權人出售其房屋或土地時，未出售之一方，可本於地上權人之身分，主張優先承購。

丙說：租賃契約，除基於買賣不破租賃之原則，由法律明文規定：出租人於租賃物交付後，縱將其所有權與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在外，必須本於當事人之合意始可成立租賃契約，至於非土地所有權人而得使用土地者，非僅出於租賃關係，如使用借貸、典權人、地上權人等均是，故甲說未證明若何法律依據即認房

屋與基地同屬一人所有，先後或同時出賣於二人時，應認房屋買受人有權繼續使用基地而成立租賃關係，尚有可議，乙說亦有相同之缺點。

房屋與基地同屬一人所有，先後或同時出賣予二人時，除有民法第 876 條之情形，應視為已有地上權之設定外，其當事人間之法律關係，必須本於當事人之意思，如當事人間未有任何協議，則基於最高法院四十八年台上字第 1457 號判例之意旨，僅基地所有權人有容忍房屋所有人使用基地之義務，尚難認當事人間有租賃或地上權之法律關係，故房屋或基地之所有權人出售其房屋或基地時，未出售之一方，不得主張優先承購。

三、實務界綜合審查見解：

擬採丙說（參照桃園地方法院 65 年 7 月至 9 月份司法座談會討論結果，見民事法律問題彙編第三冊 1144~1145 頁。惟研究結果所引判例係五十三年台抗字第 570 號之誤）。

四、最後研討結果：

依據司法院第一廳 72 年 2 月 22 日(72)廳民一字第 0119 號函轉示：按土地法第 104 條第 1 項後段所謂房屋出賣時，基地所有人有依同樣條件優先購買之權，係指出租人於承租人之房屋出賣時，有依同樣條件優先購買之權，若基地房屋屬同一人所有，先後分別出賣與二人者，即無該條項之適用(參照最高法院 53 年台抗字第 570 號判例)，本件房屋與基地同屬一人所有，先後或同時出賣予二人所有，嗣後房屋或基地所有權人出賣其房屋或基地，除有特別情事外，實務上，雖均推斷基地承買人默許房屋承買人繼續使用土地(參見最高法院 48 年台上字第 1457 號判例)，但在當事人未有任何協議前，究不能因此即謂房屋與基地所有人間有租賃關係存在。

本件研討結論採丙說，並無不合。

五、評析：

本案房屋與基地所有權人間無地上權、典權、或承租權之關係，單純以房屋或基地所有權人之地位，可否主張土地法第 104 條第 1 項之優先承購權，尚有爭執，本討論意見，係以採取丙說否認說之立場而論，但如果採肯定說(甲說、乙說)，其最後研討結果，自然會有不同。

六、以上，係台灣高等法院暨所屬地方法院，法律座談會所持之實務見解，很有參考價值，提供給會員同業先進，做為當事人主張優先購買權可行性評估之參酌。祝福公會會員先進們，地政法學與日俱增，業務蒸蒸日上！

遺產稅稽徵實務之商榷

本會會員代表·會刊編輯委員會副主任委員 賴錦生地政士

一、緣起

民法第六條明文規定自然人權利能力之始期與終期：「人之權利始於出生，終於死亡。」自然人從死亡日起，即發生繼承事實，依現行法規，六個月內要申報遺產稅，各地區財政部、國稅局、分局、稽徵所均備有定稿遺產稅申報書備民眾及地政業者索取。根據 2012 年版中國租稅研究會編印之中華民國租稅制度與法規 106 頁二、(第二點)遺產稅法開宗明義闡述遺產稅是在因死亡而發生財產所有權繼承時所課徵的租稅。此稅發生在財產繼承之際，且以死亡者所遺留之財產為課稅範圍，故最符合直接稅本質，對促進社會財富之重分配以及消除人民對遺產依賴心理作用甚大，因此，遺產稅之課徵符合社會公平正義與量能課稅之精神。

經查遺產稅之課徵原依累進稅率量能課稅，自 2009 年起改採 10% 單一稅率核課，已不具備累進稅率量能課稅之原始精神。

二、現行遺產稅法之內涵

雖然現行遺產稅法自 98 年修改部分內容，其法條地政業者及同行先進均耳熟能詳，理論與實務均運用嫺熟，但請恕筆者仍不厭其煩特重申前述，敢請同業先進有所教示與指正，當感榮焉哉！

(一) 遺產稅課稅對象與範圍

- 1、經常居住中華民國境內之中華民國或死亡事實前兩年內，自願喪失中華民國國籍者，死亡時就其中華民國境內外全部遺產，課徵遺產稅。
- 2、經常居住中華民國外之中華民國國民，及非中華民國國民，死亡時在中華民國境內遺有財產者，就其在中華民國境內之遺產，課徵遺產稅。
- 3、遺產課稅範圍，包括被繼承人死亡時遺有之動產、不動產及其他一切有財產價值之權利，及其死亡前二年內贈與配偶或其各順序之繼承人或各順序繼承人之配偶之財產，該遺產總額於減除免稅額及各項扣除額後，就其遺產淨額計算課徵遺產稅。

(二) 納稅義務人

遺產稅納稅義務人之先後順序為：

- 1、遺囑執行人
- 2、繼承人及受遺贈人
- 3、依法選定之遺產管理人

(三) 減免及扣除

1、 下列各款不計入遺產總額

- (1) 遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關之財產。
- (2) 遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈公有事業機構或全部公股之公營事業之財產。
- (3) 遺贈人、受遺贈人或繼承人捐贈於被繼承人死亡時，已依法登記設立為財團法人組織且符合行政院規定標準之教育、文化、公益、慈善、宗教團體及祭祀公業之財產。
- (4) 遺產中有關文化、歷史、美術之圖書、物品、經繼承人向主管稽徵機關聲明登記者，但繼承人將此項圖書物品轉讓時，仍須自動申報補稅。
- (5) 被繼承人自己創作之著作權，發明專利權及藝術品。
- (6) 被繼承人日常生活必需之器具及用品，其總價值在八十萬元以下部分。
- (7) 被繼承人職業上之工具，其總價值在四十五萬元以下部分。
- (8) 依法禁止或限制採伐之森林，但解禁後仍須自動申報補稅。
- (9) 約定於被繼承人死亡時，給付其所指定受益人之人壽保險金額，軍、公教人員，勞工或農民保險之保險金額及互助金。
- (10) 被繼承人死亡前五年內，繼承之財產已納遺產稅者。
- (11) 被繼承人配偶及子女之原有財產或特有財產，經辦理登記或確有證明者。
- (12) 被繼承人遺產中經政府闢為公眾通行道路之土地或其無償供公眾通行之道路土地，經主管機關證明者，但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，仍應計入遺產總額。
- (13) 被繼承人之債權及其他請求權不能收取或行使確有證明者。

2、 下列各款應自遺產總額中扣除：

- (1) 被繼承人遺有配偶者，得自遺產總額中扣除新台幣四百四十五萬元整。
- (2) 繼承人為直系血親卑親屬者，每人得自遺產總額中扣除四十五萬元整，其有未滿二十歲者，其得按其年齡距屆滿二十歲之年數，每年加扣四十五萬元。但親等近者拋棄繼承由次親等卑親屬繼承者，扣除之數額以拋棄繼承前原得扣除之數額為限。
- (3) 被繼承人遺有父母者，每人得自遺產總額中扣除一百一十一萬元。

- (4) 前述(1)至(3)所定之人，如為身心障礙者保護法第 3 條規定之重度以上身心障礙者，或精神衛生法第 5 條第 2 項規定之病人，每人得再加扣五百五十七萬元。
- (5) 被繼承遺有受其扶養之兄弟姊妹，祖父母者，每人得自遺產總額中扣除四十五萬元，其兄弟姊妹中有未滿二十歲者，並得按其年齡距屆滿二十歲之年數，每年加扣四十五萬元。
- (6) 遺產中作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，扣除其土地及地上農作物價格之全數，承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡，該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限。
- (7) 被繼承人死亡前六年至九年內，繼承之財產已納遺產稅者，按年遞減扣除 80%、60%、40%及 20%。
- (8) 被繼承人死亡前，依法應納之各項稅捐，罰鍰及罰金。
- (9) 被繼承人死亡前，未償之債務，具有確實證明者。
- (10) 被繼承人之喪葬費用以一百一十一萬元為限。
- (11) 執行遺囑及管理資產之直接必要費用。

※ 被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民者，不適用上開第(1)至第(7)之規定；上開第(8)至第(11)規定之扣除，以在中華民國境內發生者為限；繼承人中拋棄繼承權者，不適用第(1)至第(5)之規定扣除。

3、免稅額：

被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額一千二百萬元；其為軍警公教人員因執行職務死亡者，加倍計算。被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民，其減除免稅額比照前述規定辦理。

4、稅率與計算

遺產稅按被繼承人死亡時，依遺產及贈與稅法規定計算之遺產總額，減除各項扣除額，免稅額比照前述之課稅遺產淨額，課徵 10%。

遺產稅額計算公式：

遺產總額 — 扣除額 — 免稅額 = 課稅遺產淨額

課稅遺產淨額 X 稅率 10% = 應納遺產稅額

5、納稅程序：

- (1) 申報：凡被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人

死亡之日起六個月內，向戶籍所在地之主管稽徵機關申報遺產稅，納稅義務人如有正當理由不能如期申報者，應以書面申請延長，申請延長期限為三個月，但因不可抗力或其他特殊事由者，得由稽徵機關視實際情形核定之。

- (2) 繳納：納稅義務人接獲納稅通知書後，應於二個月內繳清應納稅款，必要時得於期限內申請延期二個月。

應納稅款在三十萬元以上者，納稅義務人確有困難不能一次繳納現金時，得於規定納稅期限內，向稽徵機關申請分 18 期以內繳納，每期間隔以不超過二個月為限，或就現金不足繳納部分申請以在中華民國境內之課徵標的物或納稅義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。中華民國境內之課徵標的物屬不易變價或保管，或申請抵繳日之時價較死亡或贈與日之時價為低者，其得抵繳之稅額，以該項財產價值占全部課徵標的物價值比例計算之應納稅額為限。經申請分期繳納者，應自繳納期限屆滿之次日起，至納稅人繳內之日止，按郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率，分別加計利息徵收。

6、行政救濟

納稅義務人不服稽徵機關核定之應納稅額時，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿翌日起算 30 日內申請復查。

7、重要罰則

- (1) 納稅義務人不依限申報者，按核定應納稅額，加處 2 倍以下之罰鍰。
- (2) 納稅義務人於申報時，如有漏報或短報情事時，按所漏稅額處 2 倍以下之罰鍰，如有故意以詐欺或不正當方法逃漏者，除應處以所漏稅額 1 倍至 3 倍之罰鍰外，並應依稅捐稽徵法第 41 條規定，處 5 年以下有期徒刑，拘役或科或併科新台幣六萬元以下罰金。
- (3) 納稅義務人在未繳清稅款前，分割遺產，交付遺贈或辦理移轉登記，或贈與稅未繳清前辦理贈與移轉登記者，處 1 年以下有期徒刑。

三、遺產稅法令外之實務操作

被繼承遺產遭查封中：

被繼承人所遺動產含金融機關存款，不動產含土地、建物，死亡前遭債權人聲請查封中者，各順位繼承人可依法向法院聲請拋棄繼承，或聲請限定繼承，由法院辦理債權登記，俟繼承人向國稅局申報遺產稅經核遺產稅額

後依據國稅局核定公文向辦理限定繼承法院呈報核發債務證明送國稅局從遺產總額金額扣除再依遺產淨額重新核定遺產稅，再依遺產稅法規定申請，在我國境內易於變價或保管之被繼承人遺產中未被查封之不動產含土地及建物或辦理分期付款。

四、遺產稅特殊案例

回溯距今 17 年前(公元 1995 年)彰化第四信用合作社因人謀不臧爆發金融風暴引起存戶擠兌，並累及其他無辜的彰化信合社受到牽累，還好最後由合作金庫接管概括承受四信債務及存戶權益解除危機，當時四信向銀行融資擔任連帶保證人的所有理監事與四信主管動產、不動產均被合庫查封，經過長期纏訴，四信主管部與法院裁定撤銷查封，唯最無辜的四信所有理監事，財產仍然被查封，本文以四信某一位理事的地方政商界聞人為例：居於隱私權姑隱其名，該翁高齡辭世所遺留遺產約一億六千萬元均被查封中，繼承人向法院聲請限定繼承在案，經法院民事執行處辦理拍賣完畢。繼承人依限申報遺產稅後，經國稅局初步核定遺產淨額九仟萬元之譜，若以 10%核計應實繳遺產稅約九佰萬元，唯國稅局依前述發文給繼承人向法院取具證明確認。被繼承人債務實額再呈報法院裁定書，由國稅局扣除被繼承人債務，另行核算遺產淨額，開徵遺產稅或免課徵遺產稅，發給繼承人遺產稅繳清證明書，或免稅證明書，俾利繼承人向地政機關申報所有權移轉登記。

結語：

本文對同業前輩或許是搬門弄斧就俗諺來說：「就是孔夫子門前賣文章，關老爺面前舞關刀」請多多包容。承本會會刊主委蔣龍山及公會會刊邀稿僅以此文交差，並就教於前輩先進遺漏不週之處，敬祈海涵。祝同業先進或社會賢達及所有閱讀者，身體安康，業務蒸蒸日上。



和氣處事，紛爭少；

微笑待人，朋友多。

莫貪一時樂，種下未來苦。

2012 不動產高峰論壇之我見

本會會員·會刊編輯委員會委員 楊美玉

- 一、最近油電雙漲造成通貨膨脹現象，愈來愈大。8 月 1 日上路推動的實價登錄，對未來不動產稅制改革又有何影響？受到外界高度的關注。
- 二、逢甲大學土地管理系主任楊賀雯分析台中市房地產，認為台中縣市合併後，包括龍井、大雅、太平及大里，已成為新推個案市場，而中古屋市場，因產品特徵差異很大。不易簡單用統計數字來代表這地區的投資價值。而需要有透明房屋市場價格，這樣才可讓市場交易更穩定。
- 三、中國土地改革協會理事長王進祥則認為房價其合理性問題，他認為：很多人把房價所得比，看成等於痛苦指數。宣稱台北市購屋，要一、二十年不吃不喝，才能買到房子，再打拚也買不到房子。所以，不用再打拚。他說，這是不對的。稅改，絕不能傷害到民眾，不然實價課稅，恐重蹈過去證所稅的覆轍。他認為：政府心態對，方向對，態度對，環境就會對。
- 四、實價登錄的重點，包括實際交易資訊及實際交易價格。而實際交易價格不一定是正常價格，也非必然是合理價格。但須是真正的交易價格，以免涉及偽造文書罪。此部分可適度導入不動產估價師輔助機制來解決。
- 五、在美國、加拿大，實價課稅早已實施多年，但因為美國的社會福利做得非常完善，所以政府在實施登錄，及實價課稅前，必須擬定一套完整的配套措施，因此，本人認為不可貿然而行。

自私的人，所失去的，
遠比得到的多。

做任何事之前，
應先替他人著想。



實用土地登記案例研析一

信託之土地可否再信託

文/鄭竹祐

【案例 1】

某甲將名下 A 地信託予某乙並經信託登記完畢，問某乙可否將 A 地再信託予某丙？

【參考法令】

【公布日期文號】內政部八十八年七月十二日台（八八）內地字
第八八〇七八九二號函

【要旨】關於已辦理信託登記之土地，受託人不宜自為委託人而將受託財產辦理信託登記

【內容】案經函准法務部八十八年六月十七日法（八八）律字第〇二一七五五號函略以：「（一）按信託法第一條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』信託係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種財產權為中心之法律關係（本法第一條立法理由一參照。）受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（本法第二十二條立法理由一參照）。依本法第一條及第二十二條規定受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故消極信託並非我國信託法所認定之信託。準此，以清償債務為目的所為之消極信託，似非本法之所許，合先敘明。（二）次按，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立（本法第十條、第十一條立法理由一依參照），且受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，故受託人似不宜自為委託人而將委託財產之全部或一部再為信託。（三）再按，本法第三十四條前段規定：『受託人不得以任何名義，享有信託利益。』受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人，如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益（本法第三十四條立法理由一參照）。（四）

綜上所述，本件受託人以部分信託土地再辦理信託登記，宜請參酌前述意見審酌之。另依本法規及信託法理，委託人將其財產權移轉，涉及贈與稅、土地增值稅等稅捐之課徵，宜請一併注意有關稅法之規定。」本部同意上開法務部意見。

【解析】

1. 按信託係以當事人間之信賴關係為基礎，受託人基於信賴關係管理他人之財產，須依信託行為所定意旨，實現信託之目的，故我國之信託設計是一種積極性信託，並不允許消極性信託之成立。
2. 所有權係一種完全物權，具有使用、收益、處分並排除他人干涉之性質，民法 765 條已有明定。故在權利集束理論中，如將處分、使用、收益等權利賦予他人來行使，那麼所有權人即擁有一空洞之所有權，信託登記即是基於此種理論，於信託目的中賦予受託人可得行使之權利，就已賦予之權利而言，委託人本身均不得再行使。
3. 信託登記在我國尚處於初使發展階段，相關之解釋函令正陸續頒佈，基於信託之積極性，舉凡信託財產之再信託，信託財產之贈與或拋棄行為等，均非容許之登記。

【解答】

信託法第 25 條雖訂有第三人代理受託人處理信託事務之規範，但基於信託之積極性，再信託行為已然剝奪受託人之相關權限，顯已違反委託人信託意旨，若許受託人可再信託，難謂其係依信託本旨辦理，故信託財產應不可再辦理信託登記。

【案例 2】

甲、乙、丙、丁共有一 A 地，權利範圍各 1/4，因丁不同意將 A 地信託，問：甲、乙、丙三人同意之情形下得否依土地法第 34 條之 1 規定以多數決方式將 A 地信託予戊？

【參考法令】

此解釋函令已停止適用

【公布日期文號】內政部九十一年十一月二十六日台內中地字第 0 九一 0 0 一六五八 0 號令

【停止適用日期文號】內政部 97 年 8 月 26 日內授中辦地字第 0970724096 號函

【要旨】關於土地權利信託登記之標的為分別共有或共同共有者，無土地法第三十四條之一規定之適用

【內容】

一、按「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。」、「前四項規定，於共同共有準用之。」分別為土地法第三十四條之一第一項及第五項定有明文。準此，共同共有不動產(土地)之處分，上開規定已有準用之特別規定，故共同共有不動產之處分、變更，應以共同共有人過半數及其應有部分(潛在)合計過半數之同意行之。惟查信託法第一條規定之立法定義，當事人間成立之信託關係，以委託人與受託人具有強烈信賴關係為其基礎，且土地法第三十四條之一為信託法公布施行前所作之規定，因而土地法規定之「處分」定義，尚無包括信託行為在內。從而，不論分別共有或共同共有之部分共有人，自不得依土地法第三十四條之一規定為信託行為及申辦不動產信託登記。

二、本部八十八年一月二十二日台內地字第八七一四〇五〇號函釋「共有土地部分共有人得依土地法第三十四條之一規定以自益信託方式申辦權利變更登記」(地政法令彙編九十年版第 01-01-259 頁)之內容與前開規定不符，應予廢止。

【解析】

1. 按信託者，係基於高度之信託，將信託物委由受託人管理或處分，且此種信託行為，尚須完成物權之效果。故在動產，應予交付；不動產者，應予登記，始得稱為有效之信託。
2. 又信託行為是否適用土地法 34 條之 1，學者間曾有過不同之見解，而內政部曾於 88 年同意自益信託得適用土地法第 34 條之 1，以多數決之方式辦理，然此見解於民國 91 年又被推翻，其理由在於信託行為具有強烈之信賴關係，應非屬「處分」行為所得涵蓋，故無論自益或他益信託，目前均不得適用土地法 34 條之 1。

【解答】

按信託行為之性質特殊，非土地法第 34 條之 1 所稱之處分行為所得涵蓋，故本案雖經甲、乙、丙三人同意，亦不得將土地信託予第三人。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)



規矩守得好，日日沒煩惱；

是非分得清，事事免操心。

健康天地



禪言小品共賞

本會會員代表 楊耀明

一身學問半是問，問到途窮道便通。

一葉障目，不見泰山，本來未怎麼，卻說我怎麼，
真至怎麼時，原來不怎麼。

自心不迷，何謎迷心，心性不明，
不悟本來，汝若不迷，誰能迷你。

未指汝之心，汝心何由而知吾所指，
汝心已覺知吾之所指，尚非汝心之所指，

不定之指，方能即事應事，若是定指即顧此失彼。

一旦此心走，走它我不走，見得過來，便可走去。

如風任向萬門洞，是孔便通，無上祇。

得法者無可說，了性者無話可說，

成佛者無詞可說，如來原本在。

評：

禪言几段具有現實生活幽默觀之，可細心品嚐，

越久越有味，值得一笑有悟有福。

幸福不在物質多寡，
在於心靈平靜、生活怡適。



健康天地

易經八卦五行與人體十二經絡六臟六腑關係之探討

蔣龍山 碩士（國立中國醫藥研究所推拿氣功培訓班·中藥班結業）

- 摘要：
- 易經，在人之腦海裡，總認為其名為易經，可是總會讓人感覺是深不可測。
- 可是，我們可藉由學習易經的道理去開啟人生快樂美滿的鎖匙，可以將它從繁化簡。
- 在我們中華文化中，易經始終是解答眾生的疑惑幫助人類預知未來。
- 以大宇宙的五行八卦哲理，導入人體十二經絡，六臟六腑小宇宙的生理秘密，揭開其神祕面紗。
- 由易經五行木火土金水的學習，進而瞭解人體生理機能和運作。
- 因此，擬探討對經絡學說配合易經做一個有系統的介紹與連結，讓會員們有所依循與認識。

目 錄

□ 摘要：

□ 關鍵字：易經、八卦四象、四對、六臟六腑、十二經絡

□ 目錄

□ 壹、前言

□ 貳、易經八卦四象與人體經絡關係

□ 一、經絡養生篇

□ A、十二經絡時辰流注圖

□ B、氣血流注時間療法圖

□ C、引經中藥(頭、臉、胸、手、足各部)

□ 二、人體十二經絡循行圖

□ 三、人體十大組織系統

□ 四、保持身體健康十恒定的鐵三角

目 錄 (續)

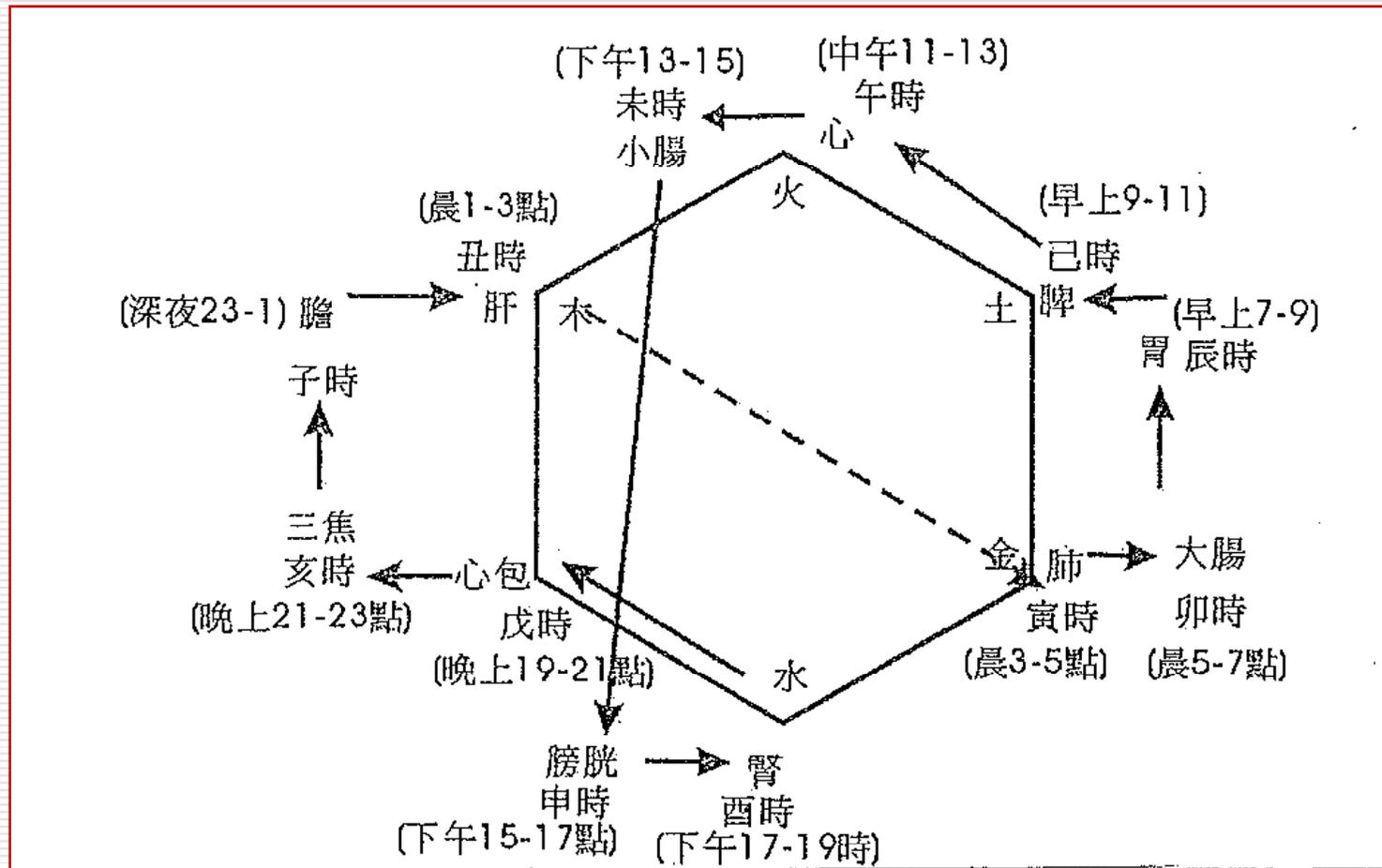
- 五、人體疾病原因圖譜說明
- 外因(六氣六淫)：
- 內因(七情六欲)：
- 其他原因
- 六、五行相生相剋篇
- A、相生關係
- B、相剋關係
- 七、手足井穴對偶性及應用
- 八、十二經絡四經一體解說
- 九、五行八卦與人體取象
- 十、五行八卦與自然界取象
- 十一、河圖先天八卦數
- 十二、洛書後天八卦數
- 十三、易經的解析
- A、易經的演變
- B、易經八卦的形成

壹、前言

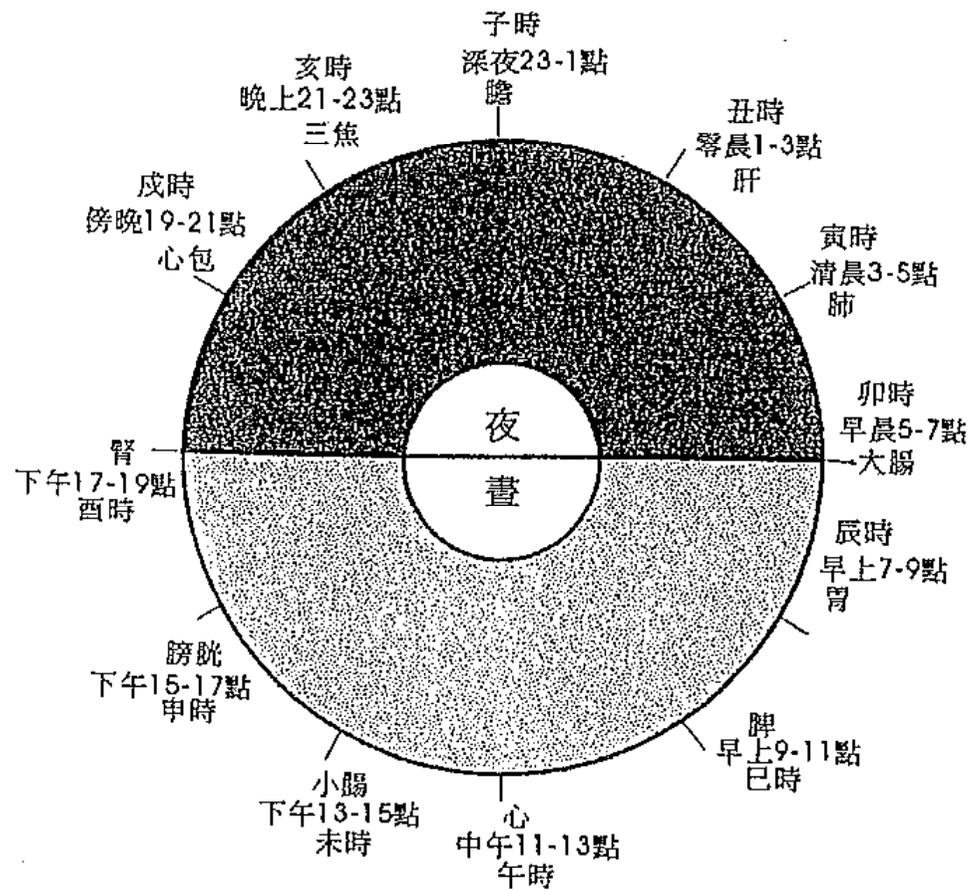
- 中華易經的內涵是強調宇宙萬物存在著陰陽互相對應的觀念，是一體兩面的。
- 在易經的符號中，以「一」代表1，亦代表「陽」，「一一」代表0，亦代表「陰」這些符號即是現象的表達，在易經學上都稱之為「爻」。
- 在易經的觀念中，先有「陽」與「陰」的分別，再有陰陽交感而產出生生不息的現象。
- 在易經五行中，木、火、土、金、水常帶有相生、相剋關係。
- 在人體中五臟六腑對照五行木、火、土、金、水即肝、心、脾、肺、腎，亦有五臟六腑之相生相剋關係。
- 易經四時：春燥、夏熱、秋濕、冬寒，易經四對八象：天地、山澤、日月、風雷、易經八卦序：1 乾、2 兌、3 離、4 震、5 巽、6 坎、7 艮、8 坤。

貳、易經八卦五行與人體經絡關係

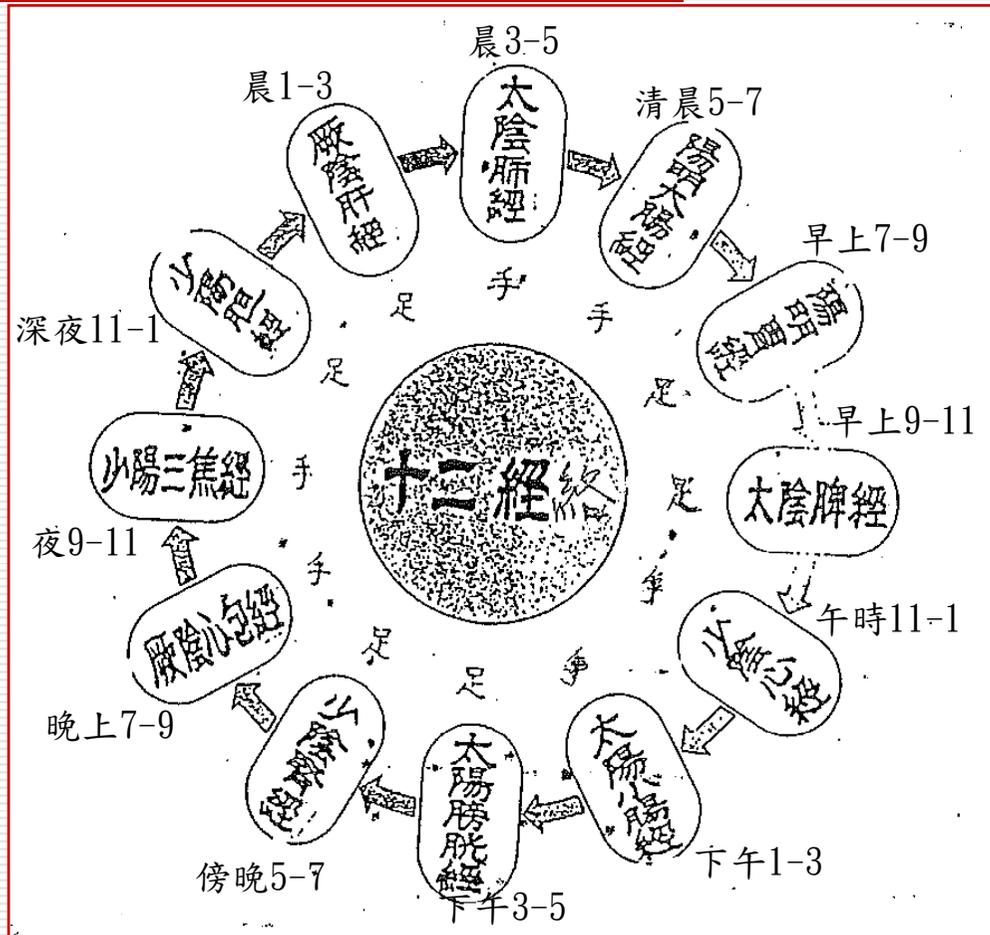
- ~經絡養生篇~
- A、十二經絡時辰流注



□ B、氣血流注時間療法：



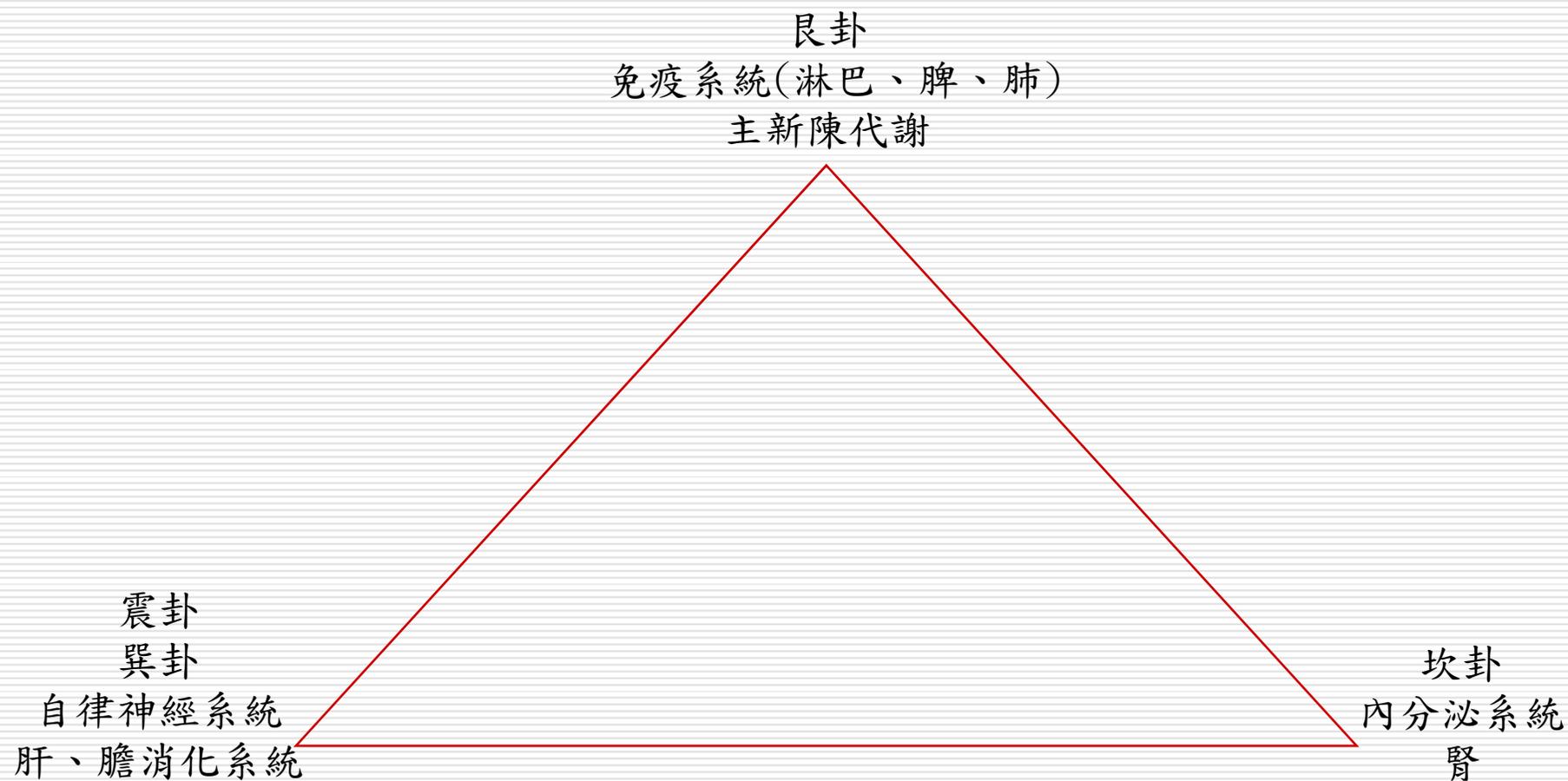
□ 二、人體十二經絡循行圖



□ 三、人體十大組織系統

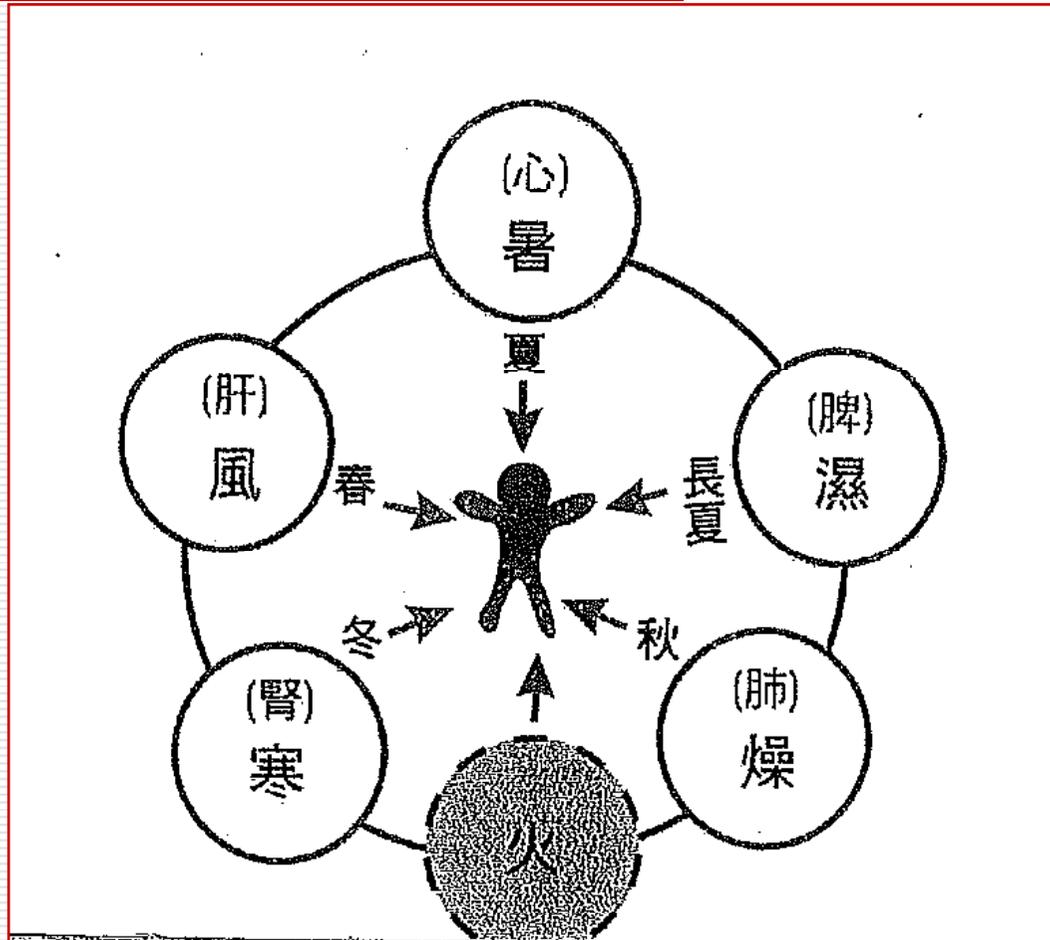
- 當左腳較長時：
 - 1、消化系統
 - 2、泌尿系統
 - 3、生殖系統
- 當右腳較長時：
 - 4、呼吸系統
 - 5、循環系統
- 保持身體健康恒定的鐵三角：
 - 6、淋巴系統
 - 7、內分泌系統
 - 8、神經系統
- 其他系統：
 - 9、骨骼系統
 - 10、肌肉系統

□ 保持身體健康恒定的鐵三角：

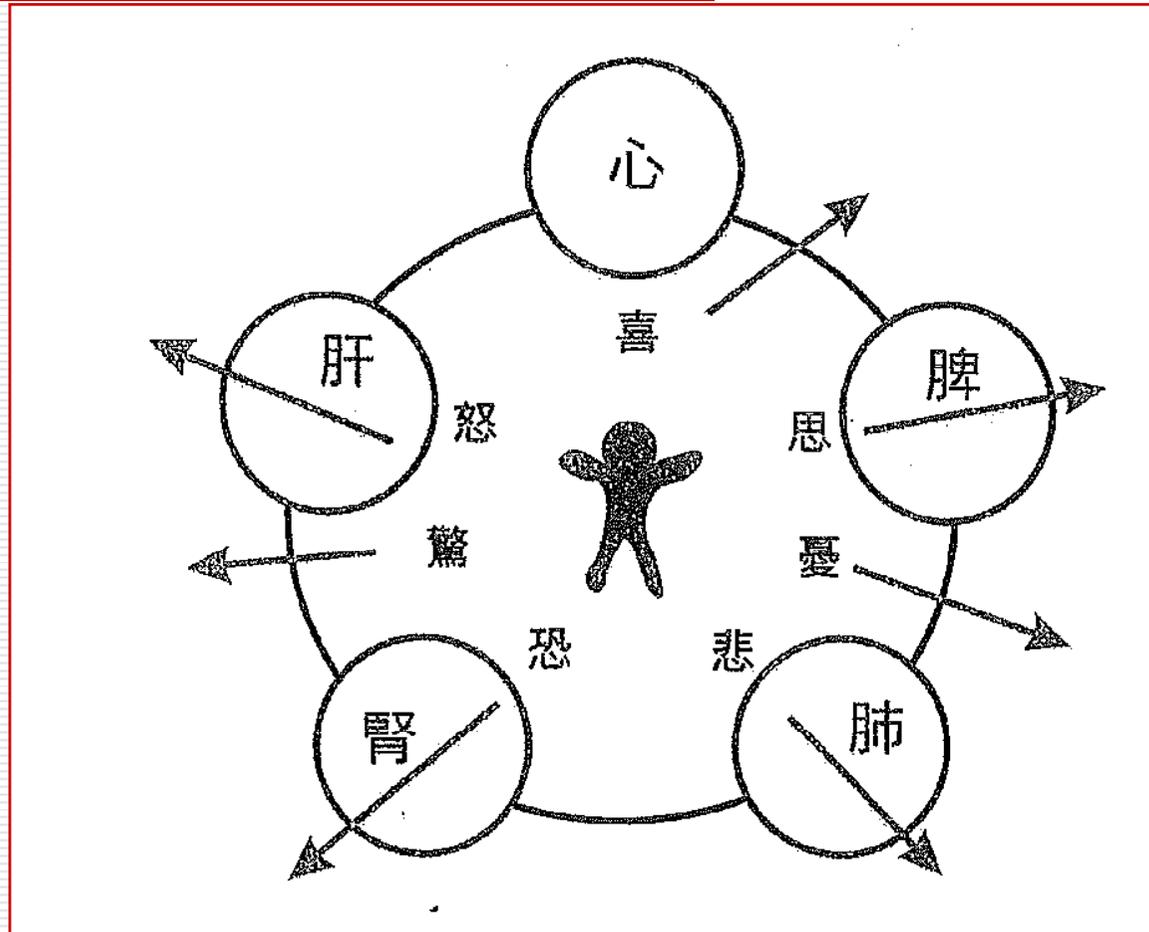


□ 五、疾病原因圖譜說明

□ A、外因：(六氣六淫)



□ B、內因:(七情)



□ C、其他原因：

1、飲食：

- (1)飲食無節制
- (2)吃生未熟的食物
- (3)吃不清潔的食物
- (4)五味偏食
- (5)飲酒過度

2、疲勞

3、房室不節制

4、創傷、蟲獸傷害

5、蟲積或中毒

6、遺傳

□ 引經藥：

1、頭部：川芎、白芷

2、臉部：葛根、白附子

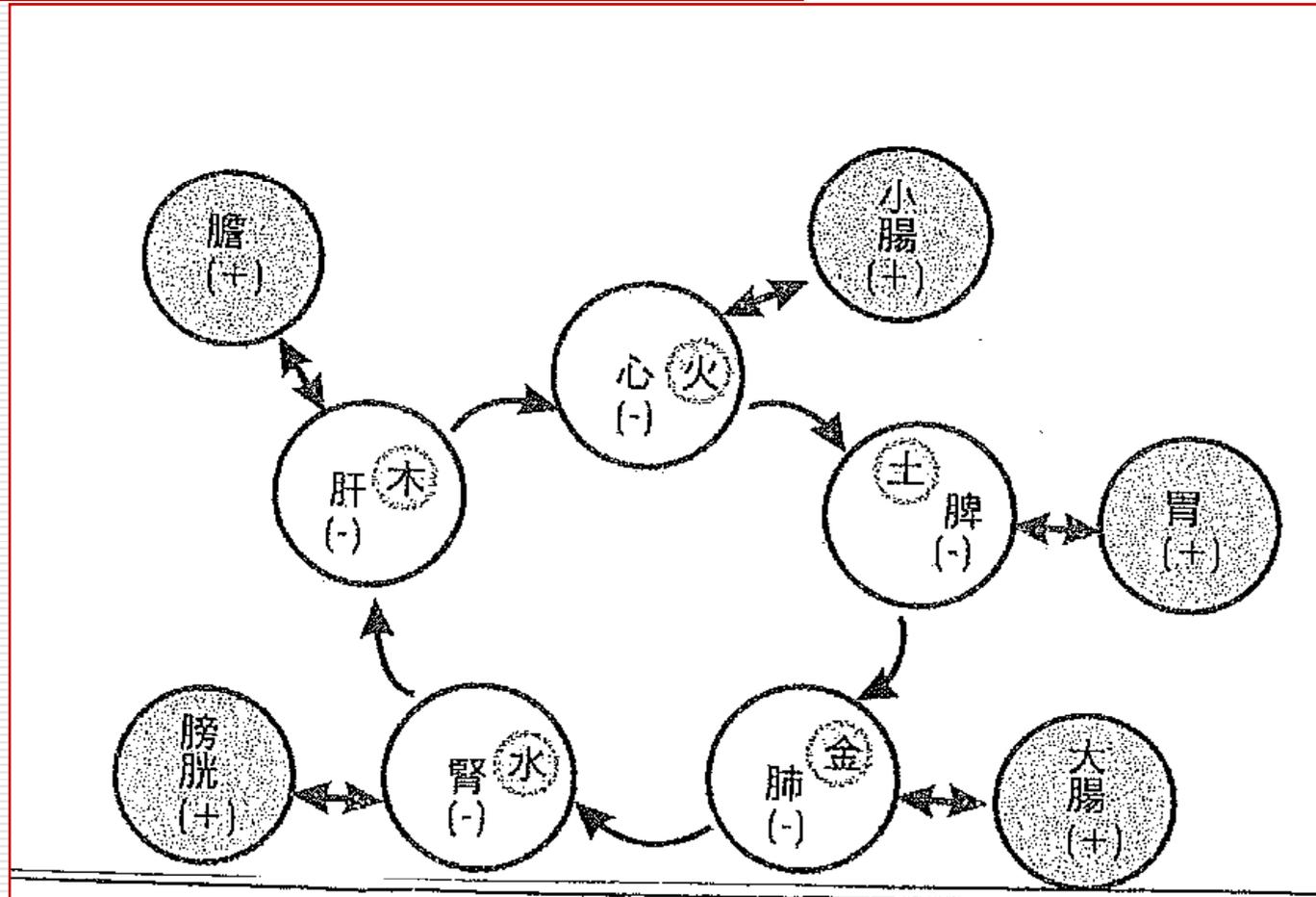
3、胸部：桔梗、乙金(鬱金)

4、手部：桂枝、桑葉

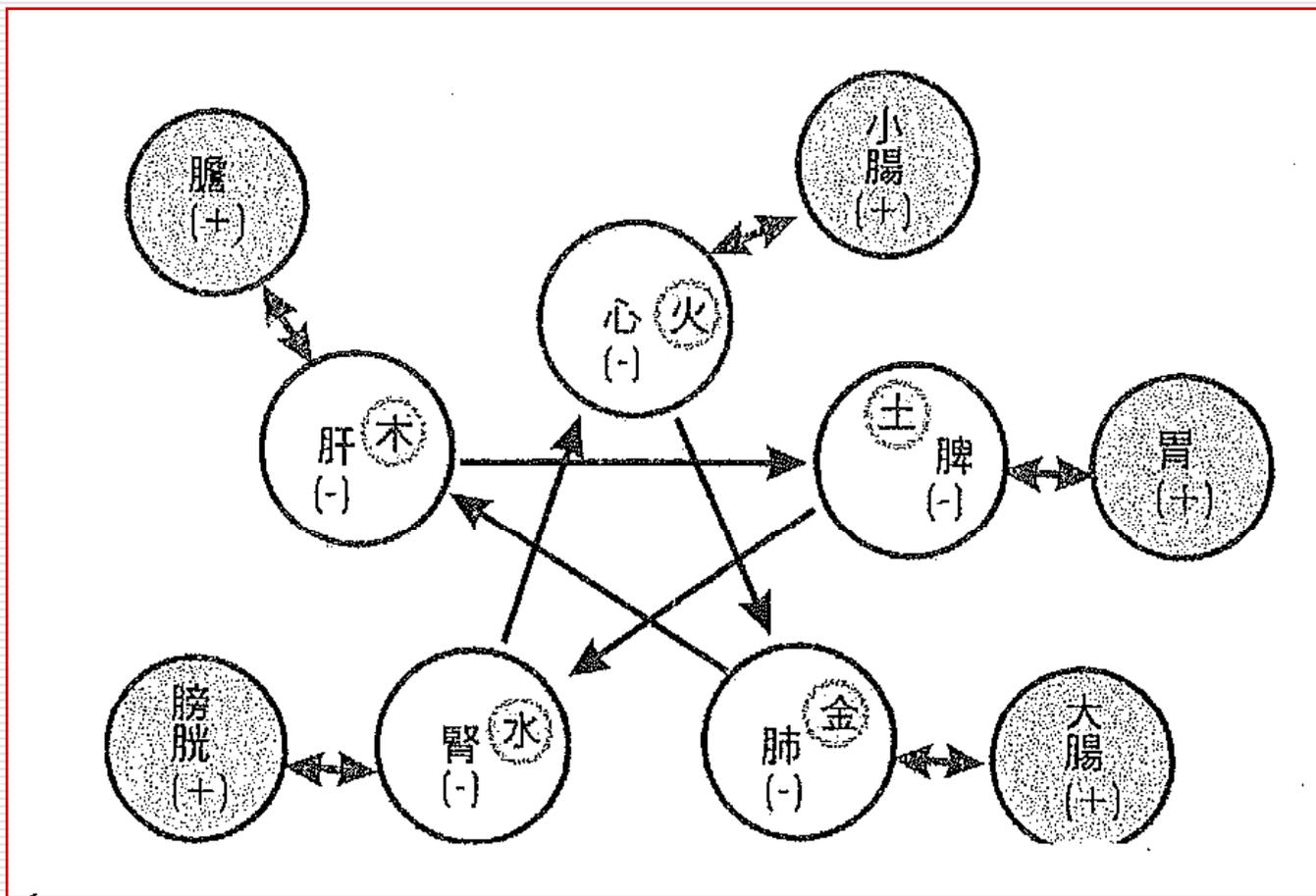
5、足部：木瓜、牛七

□ 六、五行生剋篇

□ A、相生關係：



□ B、相剋關係：



□ 五行相生相剋：

臟腑依五行理論分類，與木、火、土、金、水相對應。臟是肝、心、脾、肺、腎。腑是膽、小腸、胃、大腸、膀胱、各個臟腑有相生相剋的關係。如：肝生心、心生脾、脾生肺、肺生腎、腎生肝，此即臟的相生關係。再如：肝剋脾、脾剋腎、腎剋心、心剋肺、肺剋肝，此即臟的相剋關係。臟和腑亦有密切關連，如：肝和膽有裡（－）、表（＋）關係，心與小腸、脾與胃、肺與大腸、腎與膀胱都有裡（－）、表（＋）的關係。如下表同性、異性之相生與相剋，強與弱的關係（註10）。

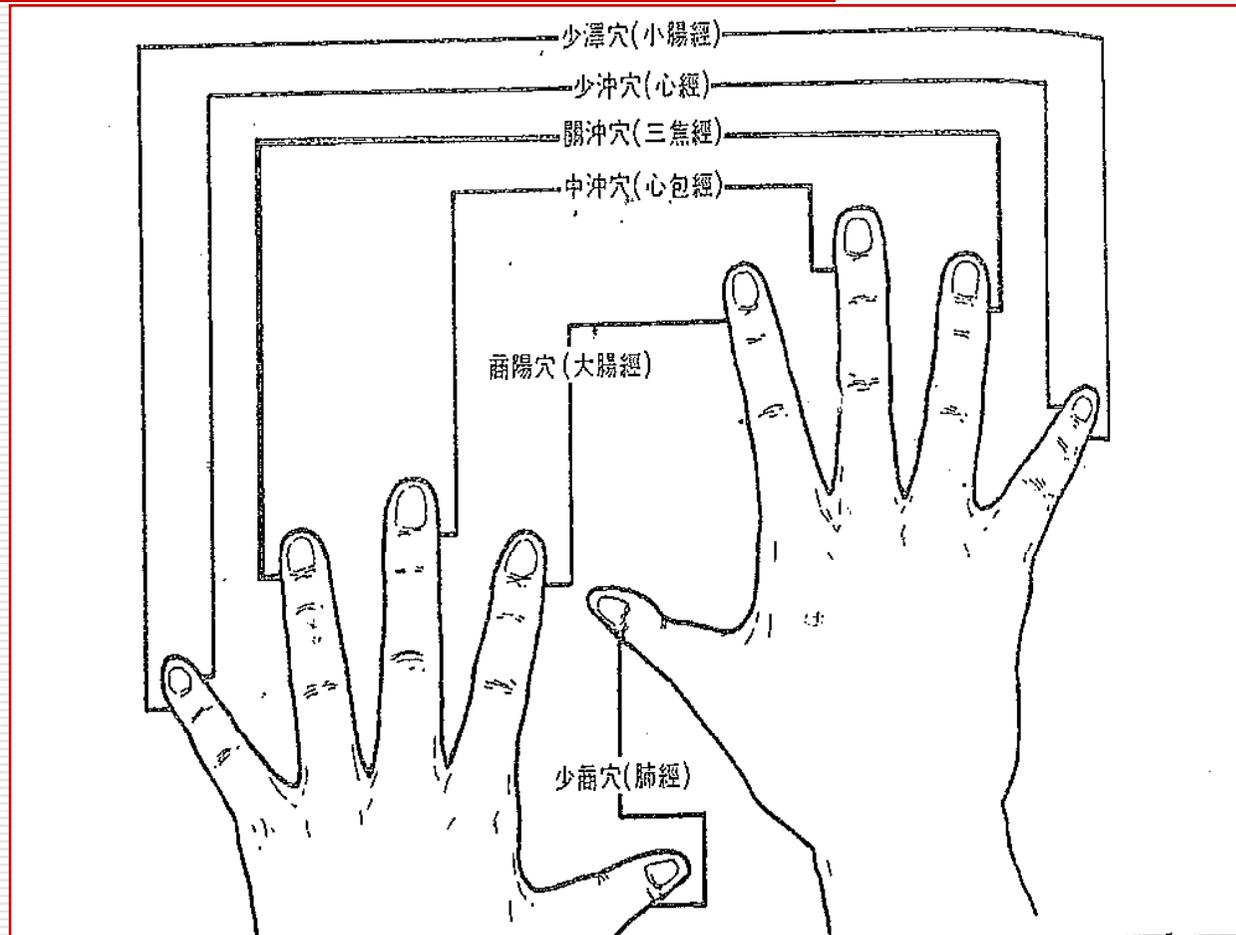
	同性（表表++）（裡裡--）	異性(+ -)
相生	強	弱
相剋	弱	強

□ 七、手足井穴對偶性及應用

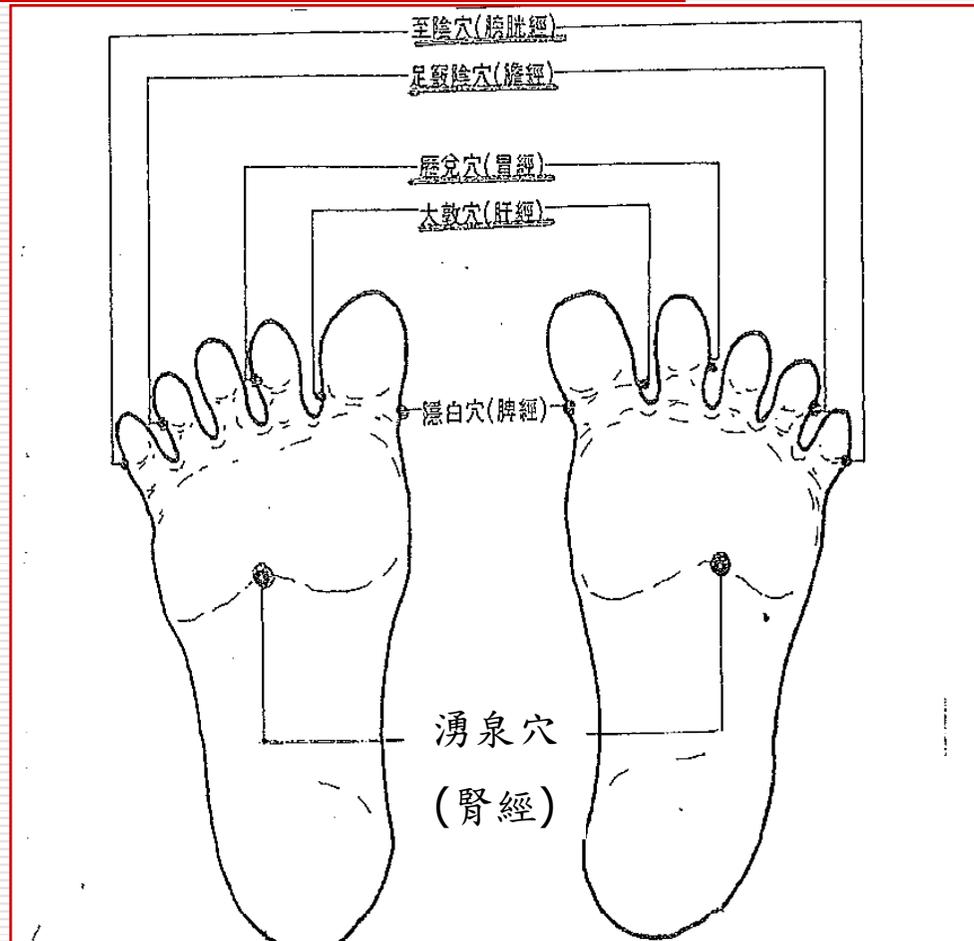
□ 井穴對偶性關係表：

經絡名	井穴位置	作用	對偶經絡	井穴位置	作用
肺經	手首指內側 少商穴	氣體輸入	膀胱經	足尾趾外側 至陰穴	液體輸出
大腸經	手首二指內側 商陽穴	小腸輸出	膽經	足尾二趾外側 足竅陰穴	小腸輸入口
心包經	手中指內側 中沖穴	分泌心素減壓， 控制心跳	腎經	足中趾延伸處 湧泉穴	分泌腎素增壓 並控制性能力
三焦經	手尾二指外側 關沖穴	養分輸入處	胃經	足首二趾外側 厲兌穴	養分分解處
心經	手尾指內側 少沖穴	能量產生中心	肝經	足首趾外側 六敦穴	能量處理中心
小腸經	手尾指外側 少澤穴	酵素處理中心	脾經	足首趾內側 隱白穴	酵素產生中心

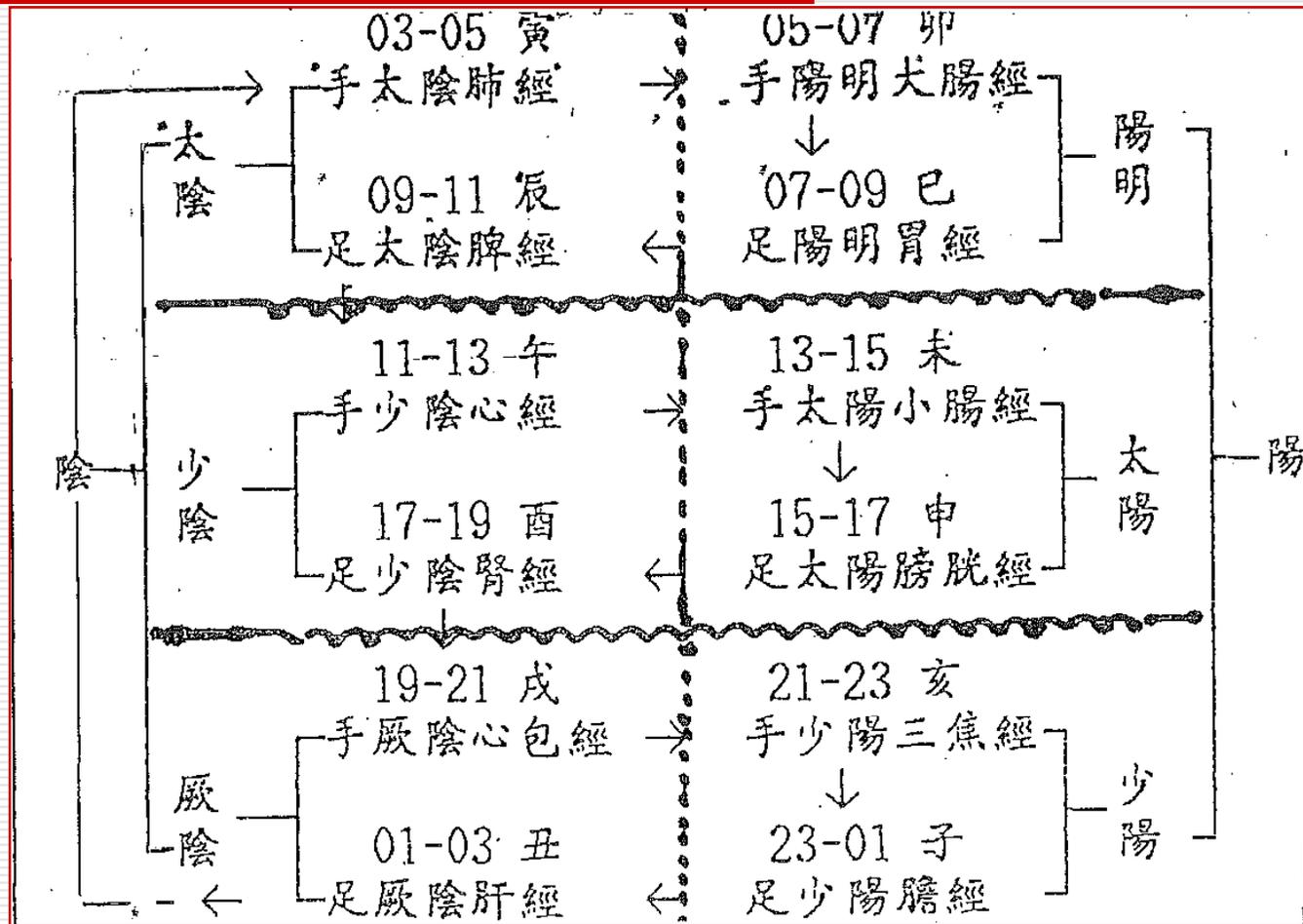
□ 手三陰、手三陽六經井穴位置圖：



□ 足三陰、足三陽六經井穴位置圖：



□ 八、十二經脈四經一體結構表：



□ 九、五行所屬八卦與人體取象表

五行	五臟	五腑	五官	五形	五情	五聲	五香	八卦
木	肝	膽	目	筋	怒	呼	臊	震
火	心	小腸	舌	脈	喜	言	焦	離
土	脾	胃	口	肉	思	歌	香	坤乾 艮巽
金	肺	大腸	鼻	皮	悲	哭	腥	兌
水	腎	膀胱	耳	骨	恐	呻	腐	坎

□ 十、五行所屬八卦與自然界取象表

五行	五臟	五腑	五味	五色	五化	五季	五氣	五方	五穀	五果	八卦
木	肝	膽	酸	青	生	春	風	東	麥	李	震
火	心	小腸	苦	赤	長	夏	暑	南	黍	杏	離
土	脾	胃	甘	黃	化	長夏	濕	中	粟	棗	坤乾 艮巽
金	肺	大腸	辛	白	收	秋	燥	西	稻	桃	兌
水	腎	膀胱	鹹	黑	藏	冬	寒	北	豆	栗	坎

□ 十一、先天八卦數
(在未造化天地之前)河圖

2	3	1
8	5	4
6	7	9

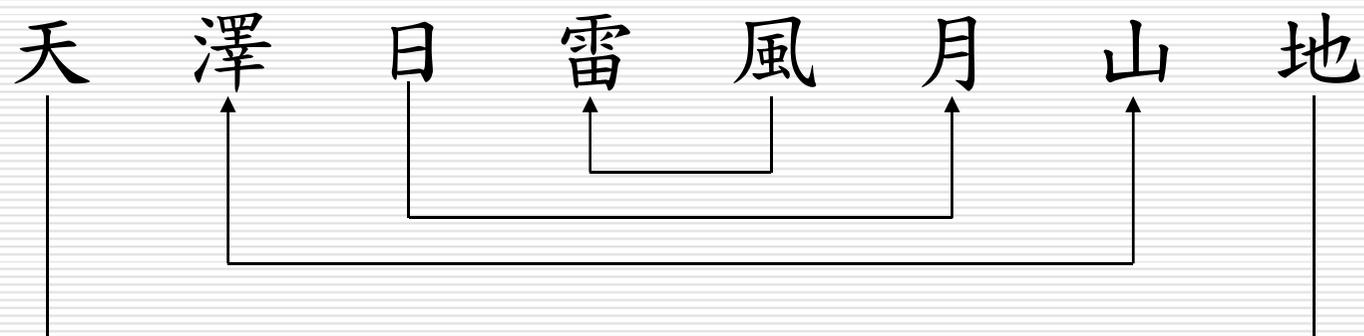
□ 十二、後天八卦(造化天地之後)洛書

	離 · 南	
巽	立夏5/6 4	夏至6/21 9
震·東	春分3/21 3	中宮 5
	立春2/4 8	冬至12/22 1
艮		北 · 坎卦
	坤	乾
	西·兌	立冬11/7 6
	秋分9/23 7	立秋8/8 2

□ 八卦的序數：

1	2	3	4	5	6	7	8
乾	兌	離	震	巽	坎	艮	坤

□ 四對八卦象：



□ 十三、易經的解析

□ A、易經的演變

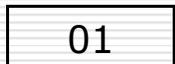
□ 以數位學之排列，談對應易學符號

0 —— 表示：無、低、斷、陰

1 —— 表示：有、高、通、陽

$0^{\circ} = \infty$  無極

$2^{\circ} = 1$  太極，混沌期

$2^1 = 2$  兩儀（陰、陽），有日夜之時，即有陰陽之分

$2^2 = 4$

00
01
10
11

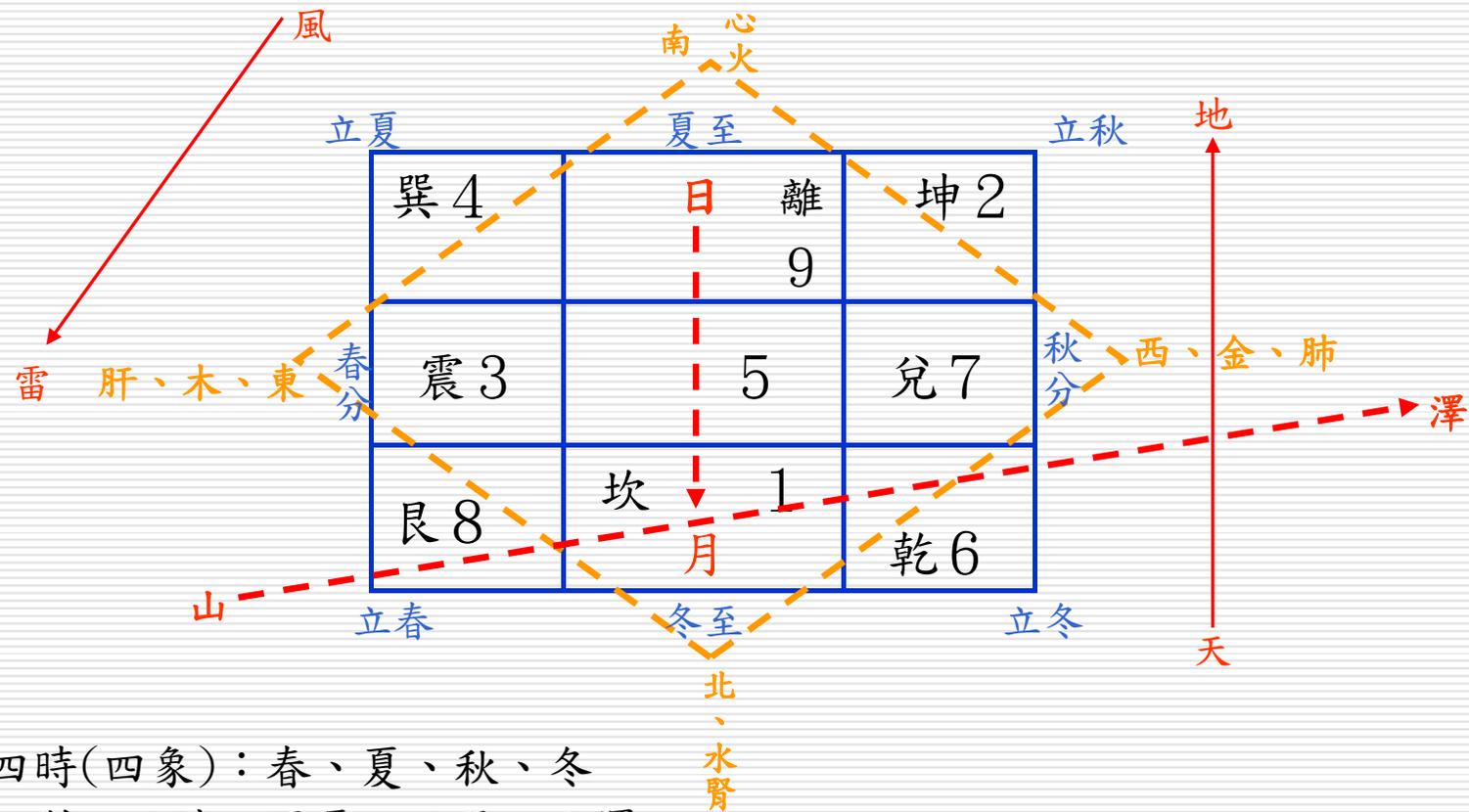
 老陰
少陰
少陽
老陽

四相

□ 以數位學之排列，談對應易學符號



□ B、易經卦象的形成



- 四時(四象)：春、夏、秋、冬
- 四對：天地、風雷、日月、山澤
- 八卦象：天、澤、日、雷、風、月、山、地