

# 彰化縣地政士公會 會刊 第296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
<b>法規專論一</b>		
房地合一稅實務案例計算之探討	蔣龍山	3
從農舍與農地之使用與管制談買賣訂約時應行之 注意事項(上)	鄭竹祐	5
<b>創新管理一</b>		
從人體器官對應著五行「木火土金水」之觀點 論述居家風水擺設之影響	蔣龍山	8
<b>健康照護管理一</b>		
補身藥酒與長壽藥酒之製作	蔣龍山	10

發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏烝

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：蔣龍山

副主任委員：黃琦洲

會址：彰化縣員林市惠明街 278 號

電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 編輯室報告

## 會刊編輯委員會第 296 期會刊摘要：

本 296 期，民國 104 年 12 月份的法規專論(一)：房地合一稅實務案例計算之探討是繼 295 期 11 月份法規專論(一)，用圖文表解法來共同認識房地合一稅制之續篇，因這兩期之內容都有極為密切的相輔相成關係。此期所討論的是對於自住型房地合一稅與非自住型房地合一稅以及所謂合建分屋、調職或非自願離職時之各種稅率 45%、35%、20%、15%、10% 等適用之方法及規則、類型提出案例，適時的分別做計算、分析、探討，仰請各位地政士同業能舉一反三，不斷地做練習以激盪腦力，一回生、兩回熟，不久的將來，各位都能成就房地合一稅制的新高手。

另者關於此期法規專論(二)：從農舍與農地之使用與管制談買賣訂約時應行注意事項(上)，本期首先談農業用地與耕地的定義，然後再針對這些定義所出現法律依據(如農業發展條例第 3 條，農業發展條例施行細則第 2 條)，後再提出農地與農舍於買賣訂約時，應行注意之事項，同時引用最新修訂的農業用地興建農舍辦法第 5 條、農業發展條例第 18 條，做為農業用地興建農舍之準據，其他如農地相關優先購買權之認定，諸如土地法第 34-1、三七五租佃減租條例第 15 條、土地法第 107 條、民法第 460-1、農地重劃條例第 5 條等法條都有詳盡的規定，其中尚牽涉到所謂的物權效力與債權效力的優先購買權問題，當此兩種類型的優先購買權萬一產生競合的時候，真正的優先購買權人如果您是他們的代理人，您以代理人之立場，您要為您的當事人如何提出最有利的主張呢？其他如屬耕地，依農業發展條例第 33 條規定，私法人(一般民間公司)不得承受耕地，但如非耕地(指一般農業區養殖用地、特定專用區農牧用地)，其土地上尚無建築農舍者，則不受限，此類非耕地之素地是可以移轉於私法人。但如非耕地，其地上有建築農舍，雖是非耕地，亦不許移轉於私法人。此是私法人如欲取得農舍及其坐落用地，則應受限於農舍不可移轉於私法人之規定。這點亦請地政士弟兄姐妹們也要特別留意的。

創新管理部份，本期論述居家風水擺設對應人體五臟六腑器官與五行木火土金水相關性之影響，如要使脾胃之溫暖清陽之氣來維護腦力之記憶力就要在客廳之東北方、西南方擺設 2 盞鹽燈，因火能相生土，屬於火的鹽燈可調節溫暖屬於土的消化系統，如脾胃等器官，其他尚有 4 個臟腑器官擺放方位，尚請 同業地政士們能妥適運用，寧可信其有，不可信其無，對於大家亦沒有什麼損失，古聖先賢哲人之智慧，我們要加以認識與學習，得利的是自己及家人。

健康照護管理部份，本期論述：補身藥酒與長壽藥酒之製作方法提供同業之參考，乘寒冬之季製作飲用，夏病冬治，對於長期健康之維護，亦有助益，本二組藥方是前人之養身素材，亦是古人之智慧結晶，我們要好好的運用他。祝福大家。

彰化縣地政士公會  
會刊編輯委員會 主任委員 蔣龍山 105.1.22

# 會務報導



- 104/12/04 通知參加台北市地政士公會 104 年 12 月 19 日第 9 屆第 2 次會員大會暨會員歲末聯歡餐會(依序輪由楊常務理事鈿浚、曹理事芳榮出席)。
- 104/12/08 通知全體會員本會於 104 年 12 月 24 日舉辦「房地合一稅申報實務解析」教育講習。
- 104/12/08 通知全體會員本會為順利會務推展，請於 105 年 1 月 30 日前繳交 105 年度常年會費。
- 104/12/08 通知全體會員本會轉發全聯會印製之「105 年地政士公會識別證」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證。
- 104/12/10 黃理事長敏烝之母往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠儀，並由第七屆理事長施弘謀、謝常務監事金助、潘常務理事鐵城、王常務理事文斌、許理事炳墉、林理事宗偉、陳理事仕昌、張理事仲銘、黃理事琦洲、曹理事芳榮、黃理事炳博、柯監事焜耀、郭監事政育、蔣監事龍山、潘總幹事思好及多位會員親自前往參加告別式。(另第五屆理事長施景鈺、第八屆理事長阮森圳先行於 11 月 18 日、邱常務理事銀堆於 11 月 19 日、楊常務理事鈿浚、吳理事泰緯於 11 月 30 日、第六屆理事長洪泰璋於 12 月 1 日前往上香致意)
- 104/12/14 通知參加彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會 104 年 12 月 28 日第八、九屆理事長交接暨理監事授證典禮(依序輪由謝常務監事金助、陳理事仕昌出席)。
- 104/12/15 通知彰化區理監事於 104 年 12 月 26 日參加會員蔡瑞漢之父往生告別式。
- 104/12/18 新竹市地政士公會召開第 4 屆第 1 次會員大會，本會由(黃理事長敏烝、潘常務理事鐵城、黃理事炳博)出席。
- 104/12/19 台北市地政士公會召開第 9 屆第 2 次會員大會暨會員歲末聯歡餐會，本會由(黃理事長敏烝、楊常務理事鈿浚、曹理事芳榮出席)出席。
- 104/12/22 通知參加新竹縣地政士公會 105 年 1 月 14 日第八屆第二次會員大會暨聯誼餐敘(依序輪由邱常務理事銀堆、陳監事美單出席)。
- 104/12/23 行文彰化縣政府地政處為增進本會對土地登記執行業務法令之瞭解，請鈞處各科室就有關新增訂、修正發布地政法令、函(請)(解)釋(示)等函文副知本會，以利推動會務及協助推動地政業務。
- 104/12/23 通知鹿港區理監事於 104 年 1 月 3 日參加會陳富昌之父往生告別式。
- 104/12/23 通知彰化區理監事於 104 年 1 月 9 日參加會員王冠荃之子結婚喜筵。
- 104/12/24 本會假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 104 年度第 12 次會員教育講習。
- 104/12/26 彰化區會員蔡瑞漢之父往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由黃理事長敏烝親自前往參加告別式。
- 104/12/28 彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會召開第八、九屆理事長交接暨理監事授證典禮，本會由(黃理事長敏烝、謝常務監事金助、陳理事仕昌)出席。
- 104/12/29 行文財政部中區國稅局彰化分局為使會員對於房地合一稅之瞭解及提昇稅務專業知識暨配合地政士法第 8 條規定辦理地政士專業訓練，敬請遴派講座前來講授「房地合一稅網路申報實務」專題演講課程。
- 104/12/30 通知全體會員本會於 105 年 1 月 15 日舉辦「地籍清辦法規及最新法令解析」教育講習。
- 104/12/31 通知參加社團法人嘉義縣地政士公會 105 年 1 月 8 日第九屆第一次會員大會暨聯誼餐敘(依序輪由張理事仲銘、卓理事建中出席)。

# 法規專論

## 房地合一稅實務案例計算之探討

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·現任第九屆監事·大學企業管理系商學士·研究所法律學碩士·2009 年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2014 年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務績優楷模·東洋推拿整復館館長·東洋地政士事務所所長

**壹、案例：**王太太買進房子其成本 1500 萬元，售出價格 2500 萬元，裝潢費等費用支出 100 萬元，土地漲價總數額 100 萬元(指的是公告現值漲價總數額)

案例情況如符合房地合一自住屋條件：

1. 個人或其配偶，未成年子女設有戶籍，持有並居住連續滿 6 年。
2. 交易前 6 年內無出租，無供營業，無執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女交易前 6 年內，未曾適用自住房地稅優惠規定。

註 1. 夫妻與未成年配偶 6 年內只能有 1 戶適用自住屋的優惠。

註 2. 新制自住房地稅優惠是指個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，持有並居住連續滿 6 年，如僅設籍卻沒有住滿 6 年，仍不符合條件，無法適用優惠。

(一)自住型房地合一稅，依上案例有出示出售房地所支付的必要費用 100 萬證明時，其計算房地合一稅如下：

售價 2500 萬 - (買房成本 1500 萬 + 費用 100 萬 + 土地漲價總數額 100 萬 + 自住屋免稅額 400 萬) = 400 萬元

$400 \text{ 萬元} \times 10\%$  (自住屋超過 400 萬之部分課房地合一稅 10%) = 40 萬元

-----應繳納自住屋之房地合一稅額

答：應繳交房地合一自住型稅額新台幣 40 萬元

(二)自住型房地合一稅，依上案例無法出示出售房地所支付的必要費用證明時，按規定只能按成交價額的 5% 計算出售房屋的費用，其房地合一稅計算如下：

售價 2500 萬 - (買房成本 1500 萬 + 費用(成交價 2500 萬  $\times$  5%) + 土地漲價總數額 100 萬 + 自住屋免稅額 400 萬) = 375 萬元

$375 \text{ 萬元} \times 10\%$  (自住屋超過 400 萬之部份課房地合一稅 10%) = 37.5 萬元

-----應繳納自住屋之房地合一稅額

答：應繳交房地合一自住型稅額新台幣 37.5 萬元

(三)非自住型房地合一稅，承上案例有出示出售房地所支付的必要費用 100 萬證明時，其計算房地合一稅如下：

1. 持有在 1 年以內就出售時(公告現值每年 1 月公告一次做課徵增值稅之依據，一年內就出售，沒有漲價總數額，其漲價總數額為 0)，其計算房地合一稅如下：

$(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬}) \times 45\%$  (一年以內出售房地合一稅率 45%) = 360 萬

2. 持有在 1~2 年內出售時，其計算房地合一稅如下：

$(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬} - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}) \times 35\%$  (1-2 年內出售，房地合一稅率 35%) = 280 萬元

3. 持有在 2~10 年內出售時，其計算房地合一稅如下：

$(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬} - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}) \times 20\%$  (2-10 年內出售，房地合一稅率 20%) = 160 萬元

4. 持有在 10 年以上出售時，其計算房地合一稅率如下：

$(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬} - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}) \times 15\%$  (持有在 10 年

以上出售，房地合一稅率 15%)=120 萬元

5. 合建分屋、調職或非自願離職時，其房地合一稅率 20%，其計算如下：

A.  $(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬} - \text{漲價總數額 } 0) \times 20\% = 180 \text{ 萬元}$

B.  $(2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用 } 100 \text{ 萬} - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}) \times 20\% = 160 \text{ 萬元}$

(四) 非自住房地合一稅，承上案例，沒有出示出售房地所支付的必要費用證明時，按規定只能按成交價額的 5% 計算出售房屋的費用，其計算房地合一稅如下：

1. 持有在 1 年以內出售時，房地合一稅率 45%，其計算房地合一稅如下：

$[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 0] \times 45\% = 393.75 \text{ 萬元}$

2. 持有在 2 年以內出售時，房地合一稅率 35%，其計算房地合一稅如下：

$[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}] \times 35\% = 271.25 \text{ 萬元}$

3. 持有在 2-10 年內出售時，房地合一稅率 20%，其計算房地合一稅如下：

$[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}] \times 20\% = 155 \text{ 萬元}$

4. 持有在 10 年以上出售時，房地合一稅率 15%，其計算房地合一稅如下：

$[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}] \times 15\% = 116.25 \text{ 萬元}$

5. 合建分屋、調職或非自願離職時，房地合一稅率 20%，其計算房地合一稅如下：

A.  $[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 0] \times 20\% = 175 \text{ 萬元}$

B.  $[2500 \text{ 萬} - \text{買房成本 } 1500 \text{ 萬} - \text{費用}(2500 \text{ 萬} \times 5\%) - \text{漲價總數額 } 100 \text{ 萬}] \times 20\% = 155 \text{ 萬元}$

## 貳、結語：

本會刊 104 年 11 月份 295 期法規專論(一)，先以圖文表解法來共同認識房地合一稅，此其 12 月份 296 期法規專論(一)，再續房地合一稅做案例實務演算，分別舉出個人自住型房地合一稅與非自住型的房地合一稅兩區塊做演習，詳細規範出 1 年內出售課 45% 稅率，2 年內出售課 35% 稅率，2~10 年內出售課 20% 稅率，10 年以上才出售課 15% 稅率，其他還有合建分屋、調職或非自願離職而出售，課 20% 稅率，此期做了妥適的介紹，倘請同業能舉一反三，此期只做一般個人出售房地合一所得稅之案例，營利事業之房地合一交易所得稅未在本期之討論範圍。祈以此案例起頭能拋磚引玉，請大家腦力激盪，相信一回生、兩回熟，以後大家都是此兩稅合一的高手。



什麼時候我們開始無法像孩子一樣肆意地大呼小叫了？

心裡的小情緒堆積得像山一樣高，直到溢出來。

與其如此，不如永遠像孩子一樣。

— 《龍貓》

# 從農舍與農地之使用與管制談買賣訂約時應行之注意事項(上)

文/鄭竹祐

## 一、何謂農業用地？何謂耕地？

### 【擬答】

- 一、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
- (一) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - (二) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - (三) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。（農發 3）
- 二、本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：
- (一) 本條例第三條第十一款所稱之耕地。
  - (二) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
  - (三) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
  - (四) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
  - (五) 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。（農發細則 2）
- 三、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。（農發 3）
- 四、由此可知，耕地包含在農地之範圍內。

## 二、農地與農舍於買賣訂約時，應行注意之事項為何？

### 【擬答】

應注意之事項，包含如下：

1. 可否蓋農舍
2. 優先購買權
3. 農舍間數之限制
4. 私法人不可承受耕地
5. 有無違規、可否申請農用、是否繳增值稅
6. 農舍應與坐落用地併同移轉、設定抵押
7. 是否鑑界
8. 新農舍管制 5 年不得移轉
9. 農地可否分割
10. 登記簿農地套繪管制之效果
11. 農地農舍應否繳房地合一稅

## 三、農地可否蓋農舍？

### 【擬答】

- (一) 並非每種農地均可蓋農舍，交易時應注意。例如都外林業用地、森林區養殖用地等不可蓋農舍，另都外特定農業區、都內保護區不可蓋集村農舍等，應注意特別規定（農業用地興建農舍辦法第 5 條參照）
- (二) 除上述之限制規定外，目前最新之規定是要求落實農民才可興建農舍之規定，且須

提出經營計畫書。前者在指有農保、漁保或有生產佐證資料者，後者則需依農委會或各縣市頒佈之經營計畫書之格式訂立個案生產計畫始得興建農舍。

(三)有些農地已是配地，但因建管機關並未囑託地政登記配地之註記，因此，謄本並未顯示已是配地，此種交易非常危險，承受人日後將有不能興建農舍之虞，因此，建議訂約前務必先向建管單位查明。

(四)修正前(民國 89.1.28)之共有耕地，分割為單獨所有者，面積未達 0.25 公頃者亦可興建農舍，但如屬非耕地，則不能適用，例如修正前共有之都市計畫農業區，修正後分割為單獨所有，面積未達 0.25 公頃，即不可興建農舍，交易此種土地應予注意。

#### 【參考法令】

農業用地興建農舍辦法第 5 條

申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：

- 一、非都市土地工業區或河川區。
- 二、前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。
- 三、非都市土地森林區養殖用地。
- 四、其他違反土地使用管制規定者。

申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建集村農舍：

- 一、非都市土地特定農業區。
- 二、非都市土地森林區農牧用地。
- 三、都市計畫保護區。

農發條例 18

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。

#### 四、農地上之優先購買權有幾種？

##### 【擬答】

(一)所謂優先購買權，係指土地出售時得依同樣條件優先購買之權利而言。交易時如有優購權人出面主張承買，當然會影響交易，訂約時應有保留條款，例如「本案契約訂立後，應由賣方通知優購權人，如優購權人主張承買時，雙方視同解除契約」，如此較有保障。

(二)農地上之優先購買權，分述如下：

1. 共有人(土 34-1 參照)
2. 375 租約之承租人(375 減租條例第 15 條參照)
3. 非 375 租約之承租人(土 107 條、民法 460-1 參照)
4. 農地重劃區毗鄰耕地之現耕所有權人(農地重劃條例第 5 條參照)

(三)另應注意，前述第 2 種及第 3 種為物權效力之優先購買權，過戶時除非優先購買權人出具放棄同意書，否則須由出賣人通知後附存證信函及切結已逾期視為放棄始得辦理。第 1 種及第 4 種則為債權效力之優先購買權，由出賣人切結優購權人已放棄優先購買權即可辦理。

#### 【參考法令】

民法 460-1

耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

#### 五、一人可擁有幾間農舍？買方如欲購買農舍應如何處理？

##### 【擬答】

(一)農舍係農地經營不可分離之一部分，原則上一人僅得有一間農舍，故買賣、贈與、交換、拍賣時均須加以審核有無取得第二間以上農舍，至於繼承時則例外可取得第

二間。

(二)實務上為管制是否取得第二間農舍，應於承受移轉登記時檢附下列文件：

1. 財產歸戶清單
2. 房屋使用執照
3. 切結書

(三)故訂約時必須完全確定買方並無農舍，否則契約不能執行，易生糾紛。

#### 【參考法令】

行政院農業委員會 96 年 3 月 14 日農授水保字第 0961848173 號函

主旨：農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件

說明：

按農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格應符合無自用農舍條件；辦理移轉時，承受人應檢具以下文件供地政機關審查：一、稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。二、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。三、申請人切結無自用農舍文件。

### 六、有一間公司，欲投資取得 A 耕地，是否可行？

#### 【擬答】

(一)農地可分為耕地及非耕地，依農發條例第 33 條規定，私法人不得承受耕地，因此，一般民間公司欲取得耕地並不可行。

(二)如為農企業法人，則例外可取得，但需經農委會同意，另私法人如欲取得農舍及其坐落用地，則應受限於農舍不可移轉予私法人之規定，因此，即使其坐落用地為非耕地，亦不可移轉予私法人。

(三)依此法理，非耕地則不受限，例如：一般農業區養殖用地、特定專用區農牧用地等，則可由私法人取得。

註 1：非耕地(如一般農業區養殖用地、特定專用區農牧用地)之基地已有建築農舍者，應受限於農舍不可移轉於私法人，所以此類非耕地，已不屬於素地，因此不可移轉於私法人。(由蔣龍山主委補充)

註 2：非耕地之基地沒有建築農舍，純粹只是素地者，此種非耕地才不受限，可由私法人取得。(由蔣龍山主委補充)

#### 【參考法令】

農發條例 33

私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。

### 七、農地違規使用時對交易之影響為何？

#### 【擬答】

(一)影響當然重大，主要是因為無法申請農用證明，移轉時需繳納增值稅，另外地上建築物如為違章，面臨罰鍰及限期拆除之問題。

(二)對此議題有幾個細節應注意：

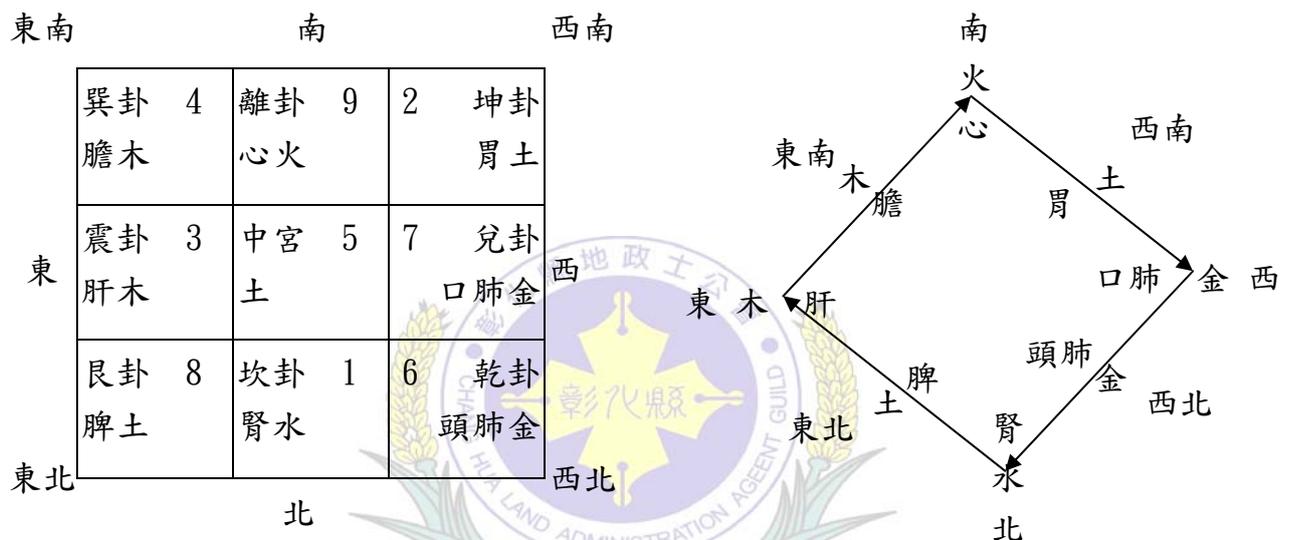
1. 共有耕地之違章，可透過分管約定將建章限制於部分共有人之分管範圍，其他人即可申請農用。
2. 稅捐上管制農地之違規只有一次改正的機會，第二次再違規即使恢復農用，移轉時亦須繳納增值稅，實務上曾發生一例，訂約時土地種值稻米，仲介誤以為農用可免稅，因此建議賣方可以不用考慮增值稅，未料，出售時增值稅高達數百萬，買賣因而破局，即是因為地主之前已有二次違規，早已被稅務局列管所致。
3. 以混凝土結構製作之田埂，可能無法申請農用。
4. 抽水機所在之建築物必須申請容許使用才可申請農用證明。
5. 土地荒廢非屬農用，除非合法休耕，否則應繳增值稅。
6. 私自填土未申請改良土地屬違規使用，不能申請農用證明。

# 創新管理

## 從人體器官對應著五行「木火土金水」之觀點 論述居家風水擺設之影響

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·現任第九屆監事·大學企業管理系商學士·研究所法律學碩士·國立中國醫藥研究所推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業·2009 年獲彰化縣績優地政士·2014 年榮獲地政士公會全國聯合會薦選為推展會務績優楷模·2012 年獲頒國家傑出整復師·曾發表人體 14 經脈與推拿整復之創新手法應用論文各一篇·專攻調理運動傷害及各種痠、抽、脹、麻等痛症之疑難雜項之推拿整復與保健累積計有三十年以上經驗·東洋推拿整復館館長·東洋地政士事務所所長

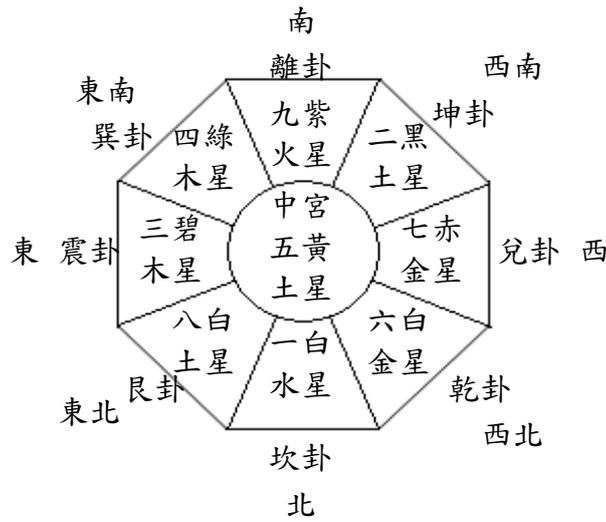
壹、周文王後天八卦九宮格之方位及代表數字 貳、五行對應人體五臟六腑相關位置及方位



參、五臟與五色的關係及室內方位擺設提升健康、調養生息的風水佈局

- 木 肝 (膽) → 青 → 東方、東南方，放能流動的水擺設，因水相生木，讓活水源源不斷供水才能使屬木之肝膽茁壯成長。
- 火 心 (小腸) → 赤 (紅) → 南方，擺設植栽盆，因木能生火，植栽屬木，用木生火，使屬於火之心及小腸之火旺盛。
- 土 脾 (胃) → 黃 → 東北方、西南方擺設鹽燈，因火相生土，屬火的鹽燈，可調節溫暖屬土的消化系統，如屬土之脾胃等器官。
- 金 肺 (大腸) → 白 → 西方、西北方放置黃水晶或黃色琉璃，因土相生金擺設屬於土的黃水晶、黃琉璃用來調節呼吸及消化系統，如屬金之肺、大腸等器官。
- 水 腎 (膀胱) → 黑 → 北方放置銅器製品並投射燈光，因金相生水，讓金屬銅器釋放能量，活化生殖系統、泌尿系統、內分泌等新陳代謝系統，如屬水之腎及膀胱等器官。

肆、一白(水星)、二黑(土星)、三碧(木星)、四綠(木星)、五黃(土星)、六白(金星)、七赤(金星)、八白(土星)、九紫(火星)等方位示意圖：



伍、結論：

脾胃與腦力有非常密切的關係，腦力記憶力的維持是靠脾胃的清陽之氣，如果脾胃受傷，不管是用腦過度，久思傷脾或飲食不節制傷了脾胃，都會使腦力大打折扣。最明顯的情況是講話中，只要一個突然打岔，就會不知自己講到那裡去了。因此，我們平時除了透過正常作息與均衡飲食及運動來照顧身體外，我們亦可從風水的角度來調養生息，人類身體器官對應著五行的「木、火、土、金、水」，不妨試試運用如以上簡易的居家風水擺設，讓人更神清氣爽。故可用屬火的鹽燈去擺設，調節溫暖屬土的脾胃消化系統，以保持記憶之力。

人生就是一列開往墳墓的列車，路途上會有很多站，很難有人可以至始至終陪著走完。 — 《龍貓》



# 健康照護管理

## 補身藥酒與長壽藥酒之製作

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·現任第九屆監事·大學企業管理系商學士·研究所法律學碩士·國立中國醫藥研究所推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業·榮獲 2009 年彰化縣績優地政士·2014 年獲地政士公會全國聯合會薦選為推展公會會務績優楷模·2012 年獲頒國家傑出整復師·曾發表人體 14 經脈與推拿整復之創新手法應用論文各一篇·專攻調理運動傷害及各種痠、抽、脹、麻等雜症之推拿整復累積計有三十年以上經驗·東洋地政士事務所所長·東洋推拿整復館館長

### 壹、楊森將軍補身藥酒

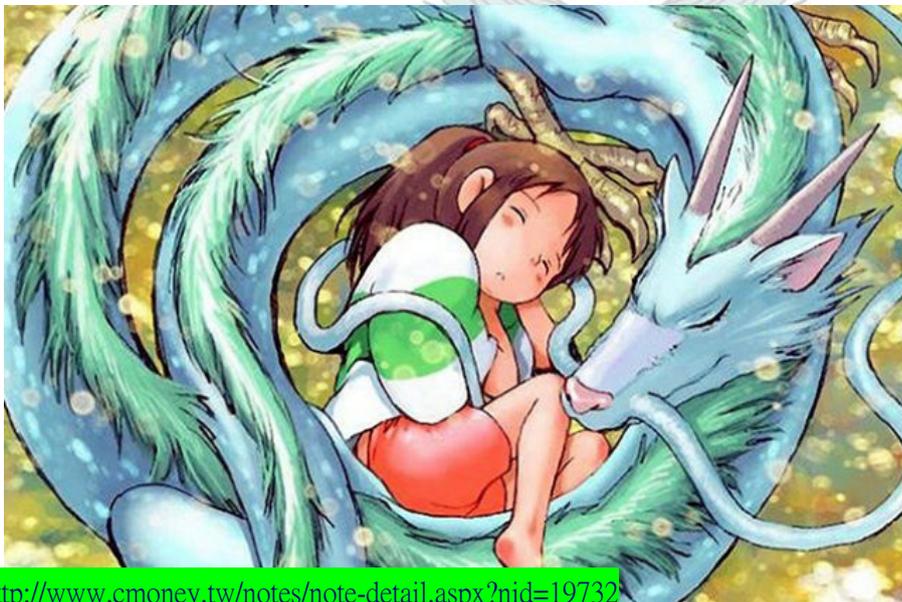
大首烏 2 兩、茯神 7 錢、龜鹿二仙膠 1 兩、生薑 7 錢、天門冬 1 兩、玉竹 1 兩、紫河車 1 兩、製菴蓉 1 兩、覆盆子 7 錢、枸杞 1 兩、兔絲子 1 兩、蛇床子 5 錢、淫羊藿 7 錢、仙茅 7 錢、知母 7 錢、當歸 7 錢、川芎 3 錢、三芎 3 錢、川丹參 1 兩、牛膝 7 錢、黃精 1 兩、五加皮 7 錢、白朮 5 錢、紅花 3 錢、故紙子 1 兩、五味子 1 兩、生地 1 兩、山茱萸 7 錢、龍眼肉 1 兩、露峰房 7 錢、桑螵蛸 7 錢、遠志 5 錢、胡桃肉 1 兩、淮山 7 錢、蜜草 5 錢、車前子 5 錢、人參 7 錢

用金門大麴酒 30 瓶，或米酒頭 30 瓶亦可，浸二個月以上，每天晚上睡覺前喝一小杯，可改善身體循環作用。

### 貳、長壽保命藥酒

杜仲 5 錢、甘草 2 錢、熟地 5 錢、玉竹 2 錢、大茴香 3 錢、川芎 1 錢、防風 2 錢、前胡 3 錢、牛膝 3 錢、威靈仙 5 錢、羌活 2 錢、酸棗仁 5 錢、茯苓 3 錢、白芍 3 錢、肉桂 3 錢、藜蘆 2 錢、續斷 2 錢、陳皮 3 錢、大棗 5 粒、木瓜 3 錢、沙參 5 錢、枸杞 3 錢  
共 22 味藥材浸米酒頭 4 瓶，然後加冰糖 10 兩，浸二個月後，每日服 3 次，每次 1 小杯，飯後服用。

此藥酒適應症：遺精、失眠、腰酸背痛、月經不調、病後失調、強身健腦、白髮轉黑、增加食慾、有病治病、無病益壽延年，男女老幼皆宜。



這世上有一條路無論如何也不能走，

那就是歧途，只要走錯一步結果都會是粉身碎骨。

— 《神隱少女》