

# 彰化縣地政士公會 會刊 第339期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	1
判解新訊	會刊編輯委員會	4
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	6
大法官解釋	會刊編輯委員會	17



發行：彰化縣地政士公會 理事長 邱銀堆  
編輯：會刊編輯委員會  
主任委員：張仲銘  
副主任委員：吳麗琴  
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>

# 會務報導



- 108/07/01 內政部函本會重新申請認可辦理「地政士專業訓練」1 案，經核與地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法規定相符，同意依所送計畫書辦理。
- 108/07/02 社團法人苗栗縣地政士公會函訂於 108 年 7 月 26 日舉辦「不動產特殊登記案例綜合研析」專題講習，本會公告於網站最新活動。
- 108/07/02 全聯會轉知國家住宅及都市更新中心函訂於 108 年 7 月 5 日(五)下午 3 時至 5 時，假該中心 1 樓大廳舉辦「我的臺北市公共住宅之旅」專題演講。
- 108/07/02 全聯會轉知內政部函「繼承登記法令補充規定」部分規定，業經本部 108 年 6 月 25 日台內地字第 1080263032 號令修正發布。
- 108/07/02 退會申請書-柯錦慧地政士因另有生涯規劃，將退出彰化縣地政士公會之會員。
- 108/07/02 中華民國地政士公會全國聯合會開會通知單訂於 108 年 7 月 15 日(一)召開地政研究、會務企劃聯席委員會會議。
- 108/07/02 行文彰化縣政府(地政處)本會會員黃敏烝地政士亡故及柯錦慧地政士申請退出本會，茲檢送出會名冊一份。
- 108/07/02 二林地政事務所舉辦「瑕疵不動產估價實務」課程，本會由邱理事長銀堆及多位會員出席參加。
- 108/07/03 彰化縣政府副知有關陳宗教地政士申請終止僱用登記助理員黃士豪，並僱用孫亦姍為登記助理員乙案，經核分別符合地政士法第 29 條第 3 項，同條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/07/03 會員林國揚之父往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由邱理事長銀堆前往參加告別式。
- 108/07/04 中華民國地政士公會全國聯合會函謹推薦莊地政士谷中先生、陳地政士怡君女士等兩名代表參加中華民國第 24 屆地政貢獻獎選拔活動。
- 108/07/04 彰化縣政府副知有關白玉慈地政士申請僱用林昱澤為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 2 款規定，同意備查。
- 108/07/04 台灣糖業股份有限公司中彰區處函檢送本區處辦理公開底價標售彰化縣二林段外竹段 258-2 地號土地之公告暨土地明細表、位置圖、投標須知、土地買賣契約書各 1 份，本會公告於網站最新消息。
- 108/07/04 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員洪璟霖地政士開業及變更登記申請書(含附繳證件及執照費用)，惠請依申請登記事由予以辦理。
- 108/07/05 行文彰化縣地方稅務局本會為舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 108/07/08 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 7 月 16 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/07/08 黃前理事長敏烝往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由陳常務監事仕昌、蔡常務理事文鎮、黃常務理事琦洲、曹理事芳榮、潘總幹事思好及多位會員前往參加告別式(邱理事長銀堆、陳榮譽理事長光華、洪榮譽理事長泰璋、施榮譽理事長弘謀、潘理事鐵城、楊理事鈿浚、郭理事政育另行於 6/29 前往致意)。
- 108/07/09 通知各前理事長及全體理、監事出席於 108 年 7 月 25 日(四)下午 3 時 30 分召開本會第 10 屆第 6 次理、監事聯席會議。
- 108/07/10 行文彰化縣政府(地政處)本會會員曹銘申請張明珊為登記助理員及會員吳詹寶霞

- 申請吳彥賢為登記助理員。
- 108/07/11 彰化縣政府函檢送 108 年 6 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份。
- 108/07/12 全聯會轉知行政院農業委員會林務局農林航空測量所函檢送本所圖資供應宣傳海報「歷史航空照片-購買篇」。
- 108/07/12 全聯會轉知臺北市政府地政局函關於第 37 屆全國地政盃活動競賽報名事宜一案。
- 108/07/12 通知各會員本會訂於 108 年 8 月 9 日假彰化縣地方稅務局員林分局 3 樓禮堂舉辦 108 年度第 8 次會員教育講習。
- 108/07/12 通知各會員本會訂於 108 年 8 月 19 日、8 月 20 日、8 月 21 日與彰化縣政府及彰化縣建築師公會聯合舉辦 108 年度第 9 次會員教育講習，講題：彰化縣危老重建相關法令與規劃實務。
- 108/07/12 通知各會員本會假大葉大學舉辦 108 年度第 1 期地政士專業訓練研習班，講題：非都市土地使用管制及變更相關法令與實務解析（講師：內政部地政司袁世芬科長）、最新修法遺產登記與裁判分割詮釋、祭祀公業的法律爭議解析（講師：台中高分院盧江陽庭長）。
- 108/07/17 通知邱理事長銀堆、陳常務監事仕昌、施理事景鈺、阮理事森圳、賴主委昭蓉於 108 年 7 月 25 日下午 2 時 30 分，假員林地政事務所三樓會議室，召開本會第二次專案小組會議。
- 108/07/15 彰化縣政府副知有關邱國富地政士申請開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 7 月 28 日。
- 108/07/15 彰化縣政府副知有關曹明義地政士申請開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 7 月 27 日。
- 108/07/15 彰化縣政府副知有關蕭金鳳地政士申請開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 7 月 12 日。
- 108/07/15 彰化縣政府副知有關胡嘉茹地政士申請僱用蕭偉成為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/07/16 台中市地政學會函訂於 108 年 8 月 3 日(星期六)舉辦租賃專法專題演講及教育訓練講習，本會公告於網站最新活動。
- 108/07/17 全聯會轉知內政部函「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」，業經本部於 108 年 7 月 9 日以台內地字第 1080263498 號令修正發布。
- 108/07/18 全聯會轉知內政部函有關預告登記、塗銷預告登記、地址變更、更名、更正、門牌整編及書狀換給登記之簡化措施，及配合整修申請須知、土地登記申請書填寫說明及範例 1 案。
- 108/07/18 全聯會轉知內政部函有關中華民國地政士公會全國聯合會陳為有關律師法修正草案第 127 條規定恐將影響地政士等專業人士執業權益 1 案。
- 108/07/18 全聯會轉知內政部土地重劃工程處函訂於 108 年 8 月 13 日(星期二)假臺北市古亭地政事務所地政講堂舉辦「地政士及不動產經紀業防制洗錢與打擊資恐之內控及稽核研習會」，本會公告於網站最新活動。
- 108/07/18 全聯會轉知內政部函「登記原因標準用語」部分規定，業經本部於 108 年 7 月 12 日以台內地字第 1080263572 號令修正發布。
- 108/07/18 中華民國地政士公會全國聯合會謝函為感謝長期以來全力配合分工請託轄區立法委員推動平均地權條例第 47 條等修法案，終獲於 108 年 7 月 1 日立法院第 9 屆第 7 會期第 1 次臨時會第 3 次會議中順利完成三讀通過程序，而將實價登錄申報義務回歸買賣雙方之正途。
- 108/07/19 彰化縣政府副知有關本縣地政士黃敏烝因死亡(108 年 6 月 26 日亡故)業辦理註銷登記案，請貴所勿受理以該地政士名義申請之土地登記、測量案件。



- 108/07/19 彰化縣不動產經紀人職業工會函本會 108 年度不動產經紀人員換證班專業訓練開課訊息。
- 108/07/19 彰化縣員林地政事務所函易宏奉彰化縣政府 108 年 7 月 11 日府人力字第 1080237860 號令調派本所主任職務。
- 108/07/19 彰化縣鹿港地政事務所函昌和奉彰化縣政府 108 年 7 月 11 日府人力字第 1080237860 號令接任本所主任職務。
- 108/07/19 社團法人台北市地政士公會函為敬邀踴躍報名參加 108 年第 37 屆全國地政盃活動競賽暨「地政之夜」聯歡晚會。
- 108/07/19 通知參加社團法人新北市地政士公會訂於 108 年 8 月 23 日召開第 10 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會(除邱理事長銀堆外依序輪由莊常務理事谷中、林理事美蘭出席)。
- 108/07/22 彰化縣地方稅務局函本會訂於 108 年 8 月 9 日(星期五)上午於本局員林分局舉辦專業教育講習，敬表同意。
- 108/07/22 彰化縣溪湖地政事務所函大猶奉彰化縣政府 108 年 7 月 11 日府人力字第 1080237860 號令接任本所主任。
- 108/07/22 彰化縣田中地政事務所函添旺奉彰化縣政府 108 年 7 月 11 日府人力字第 1080237860 號令調派本所主任。
- 108/07/23 法務部行政執行署彰化分署訂於 108 年 8 月 6 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，本會發佈於網站最新消息並張貼於會館公布欄。
- 108/07/23 彰化縣政府副知有關吳詹寶霞地政士申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理。
- 108/07/24 中華民國地政士公會全國聯合會假大墩文化中心舉辦 108 年度「地政士業務發展研討座談會」，本會由邱理事長銀堆、黃常務理事琦洲、施理事景鈺、彭理事維錠、陳監事美單及多位會員出席參加。
- 108/07/25 本會假員林地政事務所會議室召開本會第二次專案小組會議。
- 108/07/25 本會假員林地政事務所會議室召開第 10 屆第 6 次理、監事聯席會議。
- 108/07/26 彰化縣政府副知有關曹銘地政士申請僱用張明珊為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/07/26 彰化縣政府副知有關吳詹寶霞地政士申請僱用吳彥賢為登記助理員乙案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 108/07/26 行文彰化縣政府(地政處)本會會員顏麥蘭申請林佳螢為登記助理員。
- 108/07/29 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送 108 年 6 月 21 日第 9 屆第 2 次理監事聯席會會議記錄乙份。
- 108/07/29 彰化縣政府副知有關洪璟霖地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 112 年 10 月 8 日。
- 108/07/29 社團法人苗栗縣地政士公會函通知本會舉辦「遺囑之理論與實務」及「無人承認繼承處理實務」專題講習，本會公告在網站最新活動。
- 108/07/31 中華民國地政士公會全國聯合會函訂於 9/27~9/28 舉辦 108 年度教育訓練研習營之二天一夜活動。



# 判 解 新 訊



**當事人如主張與他方有消費借貸關係存在者，應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任**

裁判字號：107 年度上字第 1458 號

裁判日期：民國 108 年 03 月 26 日

資料來源：司法院

**要 旨：**按消費借貸之成立，除有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為外，當事人間就此行為必本於借貸之意思合致，始足當之。又當事人如主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任。

**土地已依徵收計畫完成使用以後，徵收土地用途之變更，乃所有權之一般行使，與因情事變更致無徵收必要之情節無涉**

裁判字號：108 年度判字第 124 號

裁判日期：民國 108 年 03 月 22 日

資料來源：司法院

**要 旨：**按土地徵收條例第 49 條第 2 項第 2、3 款、第 4 項規定關於徵收處分之廢止，應依條文規範之要件逐一檢視是否合致，缺一不可，倘需用土地人已依徵收計畫為被徵收土地之完成使用，即無得依前揭規定請求廢止徵收之可言。至於已依徵收計畫完成使用以後，徵收土地用途之變更，乃所有權之一般行使，與因情事變更致無徵收必要之情節無涉。

**因違法徵收而須對被徵收土地之所有權人予以賠償，應由主管機關負損害賠償責任，補償機關或需用土地人，既非土地徵收處分之行為人，即非賠償義務人**

裁判字號：108 年度判字第 308 號

裁判日期：民國 108 年 06 月 26 日

資料來源：司法院

**要 旨：**因違法徵收而必須對被徵收土地之所有權人予以賠償，自應由主管機關負損害賠償責任，而補償機關或需用土地人，既非作成土地徵收處分之行為人，即非賠償義務人。此外，針對多數相對人之不同筆土地的核准徵收，以一個行政處分的外形對外表示，因各相對人之間不具不可分離關係，各筆土地亦屬可分，性質上是多數實體獨立之處分對外結合表現於一個決定，徵收處分是否違法，應以各別相對人之各筆土地分別觀察，亦得各別單獨提起行政救濟。

**既成道路成立公用地役關係，首須為公眾通行所必要，非僅為通行之便利；其次，於通行之初，土地所有權人並未阻止；其三，須經歷年代久遠而未曾中斷**

裁判字號：107 年度簡上字第 165 號

裁判日期：民國 108 年 05 月 31 日

資料來源：司法院

**要 旨：**按公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認。既成道路成立公用地役關係，首須為不特

定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要。次按通行地役權，如係因設定行為而取得，其通行於他人之土地，是否出於必要情形，則在所不問。而民法上之地役權則係以需役地供地役權人便宜之用為內容。

---

**共有人因出賣而交付買受人占有之特定部分適分歸其取得，買受人占有該土地既本於買賣之法律關係，即具有正當權源，出賣人不得主張無權占有**

裁判字號：108 年度台上字第 1019 號

裁判日期：民國 108 年 07 月 03 日

資料來源：司法院

要旨：出賣人將特定部分土地交付予買受人占有、使用後，買受人固不得對於其他共有人主張係有權占有，惟其占有該特定部分土地，係基於出賣人本於買賣之法律關係所交付，出賣人不得以土地所有權尚未移轉登記，主張買受人為無權占有。如共有物分割確定，雖共有關係已消滅，倘共有人因出賣而交付買受人占有之特定部分適分歸其取得，買受人占有該土地既因出賣人本於買賣之法律關係所交付，對出賣人即具有正當權源，出賣人不得主張買受人為無權占有。

---

**非稅籍底冊上所載房屋稅納稅義務人，主張對房屋有所有權或處分權，而向稅捐機關申請變更納稅義務人為自己之名義者，應提出確實之證明，否則無從准許**

裁判字號：108 年度判字第 336 號

裁判日期：民國 108 年 07 月 11 日

資料來源：司法院

要旨：房屋稅屬財產稅之一種，原則上應以所有人或典權人為納稅義務人；惟如所有人或典權人有住址不明或非於房屋所在地居住，致無法向該等財產權利人徵收房屋稅之情形，始例外以目前管理、使用或居住該應稅房屋之人為代繳義務人。因此，非稅籍底冊上所載房屋稅納稅義務人，主張對房屋有所有權或事實上處分權，向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人為自己之名義者，就其為房屋所有人或事實上處分權人，自應提出確實之證明。



# 函釋、法規新訊

## 立法院三讀通過修正「平均地權條例」

中華民國 108 年 7 月 1 日立法院第 9 屆第 7 會期第 1 次臨時會第 3 次會議通過  
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

**第 47 條** 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣(市)主管機關得委任所屬機關辦理。第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

**第 81-2 條** 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣(市)主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

**第 87 條** 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。

---

## 立法院三讀通過修正「所得稅法」

中華民國 108 年 7 月 1 日立法院第 9 屆第 7 會期第 1 次臨時會第 3 次會議通過  
(公報初稿資料，正確內容以總統公布之為準)

**第 14 條** 個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：

第一類：營利所得：公司股東所獲分配之股利、合作社社員所獲分配之盈餘、其他法人出資者所獲分配之盈餘、合夥組織營利事業之合夥人每年度應分配之盈餘、獨資資本主每年自其獨資經營事業所得之盈餘及個人一時貿易之盈餘皆屬之。

合夥人應分配之盈餘或獨資資本主經營獨資事業所得之盈餘，應按核定之營利事業所得額計算之。

第二類：執行業務所得：凡執行業務者之業務或演技收入，減除業務所房租或折舊、業務上使用器材設備之折舊及修理費，或收取代價提供顧客使用之藥品、材料等之成本、業務上雇用人員之薪資、執行業務之旅費及其他直接必要費用後之餘額為所得額。

執行業務者至少應設置日記帳一種，詳細記載其業務收支項目；業務支出，應取得確實憑證。帳簿及憑證最少應保存五年；帳簿、憑證之設置、取得、保管及其他應遵行事項之辦法，由財政部定之。

執行業務者為執行業務而使用之房屋及器材、設備之折舊，依固定資產耐用年數表之規定。執行業務費用之列支，準用本法有關營利事業所得稅之規定；其帳簿、憑證之查核、收入與費用之認列及其他應遵行事項之辦法，由財政部定之。

第三類：薪資所得：凡公、教、軍、警、公私事業職工薪資及提供勞務者之所得：

一、薪資所得之計算，以在職務上或工作上取得之各種薪資收入，減除第十七條第一項第二款第三目之 2 薪資所得特別扣除額後之餘額為所得額，餘額為負數者，以零計算。但與提供勞務直接相關且由所得人負擔之下列必要費用合計金額超過該扣除額者，得檢附相關證明文件核實自薪資收入中減除該必要費用，以其餘額為所得額：

(一) 職業專用服裝費：職業所必需穿著之特殊服裝或表演專用服裝，其購置、租用、清潔及維護費用。每人全年減除金額以其從事該職業薪資收入總額之百分之三為限。

(二) 進修訓練費：參加符合規定之機構開設職務上、工作上或依法令要求所需特定技能或專業知識相關課程之訓練費用。每人全年減除金額以其薪資收入總額之百分之三為限。

(三) 職業上工具支出：購置專供職務上或工作上使用書籍、期刊及工具之支出。但其效能非二年內所能耗竭且支出超過一定金額者，應逐年攤提折舊或攤銷費用。每人全年減除金額以其從事該職業薪資收入總額之百分之三為限。

二、依前款規定計算之薪資所得，於依第十五條規定計算稅額及依第十七條規定計算綜合所得淨額時，不適用第十七條第一項第二款第三目之 2 薪資所得特別扣除之規定。

三、第一款各目費用之適用範圍、認列方式、應檢具之證明文件、第二目符合規定之機構、第三目一定金額及攤提折舊或攤銷費用方法、年限及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

四、第一款薪資收入包括：薪金、俸給、工資、津貼、歲費、獎金、紅利及各種補助費。但為雇主之目的，執行職務而支領之差旅費、日支費及加班費不超過規定標準者，及依第四條規定免稅之項目，不在此限。

五、依勞工退休金條例規定自願提繳之退休金或年金保險費，合計在每月工資百分之六範圍內，不計入提繳年度薪資收入課稅；年金保險費部分，不適用第十七條有關保險費扣除之規



定。

第四類：利息所得：凡公債、公司債、金融債券、各種短期票券、存款及其他貸出款項利息之所得：

- 一、公債包括各級政府發行之債票、庫券、證券及憑券。
- 二、有獎儲蓄之中獎獎金，超過儲蓄額部分，視為存款利息所得。
- 三、短期票券指期限在一年期以內之國庫券、可轉讓銀行定期存單、公司與公營事業機構發行之本票或匯票及其他經目的事業主管機關核准之短期債務憑證。

短期票券到期兌償金額超過首次發售價格部分為利息所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

第五類：租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所得：

- 一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。
- 二、設定定期之永佃權及地上權取得之各種所得，視為租賃所得。
- 三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。
- 四、將財產借與他人使用，除經查明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，繳納所得稅。
- 五、財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。

第六類：自力耕作、漁、牧、林、礦之所得：全年收入減除成本及必要費用後之餘額為所得額。

第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：

- 一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。
- 二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。
- 三、個人購買或取得股份有限公司之記名股票或記名公司債、各級政府發行之債券或銀行經政府核准發行之開發債券，持有滿一年以上者，於出售時，得僅以其交易所得之半數作為當年度所得，其餘半數免稅。

第八類：競技、競賽及機會中獎之獎金或給與：凡參加各種競技比賽及各種機會中獎之獎金或給與皆屬之：

- 一、參加競技、競賽所支付之必要費用，准予減除。
- 二、參加機會中獎所支付之成本，准予減除。
- 三、政府舉辦之獎券中獎獎金，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

第九類：退職所得：凡個人領取之退休金、資遣費、退職金、離職金、終

身俸、非屬保險給付之養老金及依勞工退休金條例規定辦理年金保險之保險給付等所得。但個人歷年自薪資收入中自行繳付之儲金或依勞工退休金條例規定提繳之年金保險費，於提繳年度已計入薪資收入課稅部分及其孳息，不在此限：

一、一次領取者，其所得額之計算方式如下：

- (一) 一次領取總額在十五萬元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為零。
- (二) 超過十五萬元乘以退職服務年資之金額，未達三十萬元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。
- (三) 超過三十萬元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。

退職服務年資之尾數未滿六個月者，以半年計；滿六個月者，以一年計。

二、分期領取者，以全年領取總額，減除六十五萬元後之餘額為所得額。

三、兼領一次退職所得及分期退職所得者，前二款規定可減除之金額，應依其領取一次及分期退職所得之比例分別計算之。

第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額。但告發或檢舉獎金、與證券商或銀行從事結構型商品交易之所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

前項各類所得，如為實物、有價證券或外國貨幣，應以取得時政府規定之價格或認可之兌換率折算之；未經政府規定者，以當地時價計算。

個人綜合所得總額中，如有自力經營林業之所得、受僱從事遠洋漁業，於每次出海後一次分配之報酬、一次給付之撫卹金或死亡補償，超過第四條第一項第四款規定之部分及因耕地出租人收回耕地，而依平均地權條例第七十七條規定，給予之補償等變動所得，得僅以半數作為當年度所得，其餘半數免稅。

第一項第九類規定之金額，每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。其公告方式及所稱消費者物價指數準用第五條第四項之規定。

## 第 17 條

按第十四條及前二條規定計得之個人綜合所得總額，減除下列免稅額及扣除額後之餘額，為個人之綜合所得淨額：

一、免稅額：納稅義務人按規定減除其本人、配偶及合於下列規定扶養親屬之免稅額；納稅義務人及其配偶年滿七十歲者，免稅額增加百分之五十：

- (一) 納稅義務人及其配偶之直系尊親屬，年滿六十歲，或無謀生能力，受納稅義務人扶養者。其年滿七十歲受納稅義務人扶養者，免稅額增加百分之五十。
- (二) 納稅義務人之子女未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (三) 納稅義務人及其配偶之同胞兄弟、姊妹未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (四) 納稅義務人其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及

第一千一百二十三條第三項之規定，未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受納稅義務人扶養者。

二、扣除額：納稅義務人就下列標準扣除額或列舉扣除額擇一減除外，並減除特別扣除額：

(一) 標準扣除額：納稅義務人個人扣除十二萬元；有配偶者加倍扣除之。

(二) 列舉扣除額：

1. 捐贈：納稅義務人、配偶及受扶養親屬對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。
2. 保險費：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬之人身保險、勞工保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費，每人每年扣除數額以不超過二萬四千元為限。但全民健康保險之保險費不受金額限制。
3. 醫藥及生育費：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之醫藥費及生育費，以付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所，或經財政部認定其會計紀錄完備正確之醫院者為限。但受有保險給付部分，不得扣除。
4. 災害損失：納稅義務人、配偶或受扶養親屬遭受不可抗力之災害損失。但受有保險賠償或救濟金部分，不得扣除。
5. 購屋借款利息：納稅義務人、配偶及受扶養親屬購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除金額，應在上項購屋借款利息中減除；納稅義務人依上述規定扣除購屋借款利息者，以一屋為限。
6. 房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(三) 特別扣除額：

1. 財產交易損失：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。
2. 薪資所得特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之薪資所得，每人每年扣除數額以二十萬元為限。
3. 儲蓄投資特別扣除：納稅義務人、配偶及受扶養親屬於金融機構之存款利息、儲蓄性質信託資金之收益及公司公開發行並上市之記名股票之股利，合計全年扣除數額以二十七萬元為限。但依郵政儲金匯兌法規定免稅之存簿儲金利息及本法規定分離課稅之利息，不包括在內。
4. 身心障礙特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬如為領有身心障礙手冊或身心障礙證明者，及精神衛生法第三條第四款規定之病人，每人每年扣除二十萬元。



5. 教育學費特別扣除：納稅義務人就讀大專以上院校之子女之教育學費每人每年之扣除數額以二萬五千元為限。但空中大學、專校及五專前三年及已接受政府補助者，不得扣除。
6. 幼兒學前特別扣除：自中華民國一百零一年一月一日起，納稅義務人五歲以下之子女，每人每年扣除十二萬元。
7. 長期照顧特別扣除：自中華民國一百零八年一月一日起，納稅義務人、配偶或受扶養親屬為符合中央衛生福利主管機關公告須長期照顧之身心失能者，每人每年扣除十二萬元。

依第七十一條規定應辦理結算申報而未辦理，經稽徵機關核定應納稅額者，均不適用前項第二款第二目列舉扣除額之規定。

納稅義務人有下列情形之一者，不適用第一項第二款第三目之 6 幼兒學前特別扣除及之 7 長期照顧特別扣除之規定：

- 一、經減除幼兒學前特別扣除額及長期照顧特別扣除額後，納稅義務人或其配偶依第十五條第二項規定計算之稅額適用稅率在百分之二十以上。
- 二、納稅義務人依第十五條第五項規定選擇就其申報戶股利及盈餘合計金額按百分之二十八稅率分開計算應納稅額。
- 三、納稅義務人依所得基本稅額條例第十二條規定計算之基本所得額超過同條例第十三條規定之扣除金額。

#### 第 126 條

本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零八年七月一日修正之條文，自一百零八年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年二月七日修正公布之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。

---

#### **修正「房屋稅地價稅使用牌照稅電子申辦作業要點」**

中華民國一百零八年七月五日財政部台財稅字第 10804518740 號令修正發布名稱及全文 14 點；

並自即日生效（原名稱：房屋稅及地價稅電子申辦作業要點；新名稱：房屋稅地價稅使用牌照稅電

子申辦作業要點)

一、為便利納稅義務人或其代理人運用網際網路向地方稅稽徵機關（下稱稽徵機關）辦理房屋稅、地價稅及使用牌照稅申報及申請作業，以提供多元化申辦管道，並提升稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。

二、本要點適用範圍：

- (一) 申報房屋稅籍及使用情形變更案件。
- (二) 申請核發房屋稅籍證明書、繳納證明書及課稅明細表案件。
- (三) 申請地價稅適用特別稅率及減免稅用地案件。
- (四) 申請以電子方式傳送每年（期）房屋稅、地價稅及使用牌照稅定期開徵繳款書、轉帳繳納通知或繳納證明案件。

三、適用本要點之申辦人如下：

- (一) 第二點第一款至第三款之案件：
  1. 房屋稅及地價稅之納稅義務人或代理人。
  2. 地政士、會計師、記帳士、記帳及報稅代理人或依其他法令規定得執行報稅業務者（以下簡稱報稅代理人）。
- (二) 第二點第四款之案件，為房屋稅、地價稅及使用牌照稅之納稅義務人。

四、報稅代理人利用網際網路辦理申辦作業前，應先依下列方式，向事務所所在地稽徵機關申請登錄帳號，經核准即可以網際網路傳送申辦資料；本要點修訂前已申請登錄帳號經核准者，免再申請：

- (一) 進入地方稅網路申報作業入口網登錄相關資料後，列印申請書連同下列證明文件，於三十日內送事務所所在地稽徵機關審核；屆期未辦理者，由系統逕予註銷其登錄資料：
  1. 身分證明文件影本。
  2. 地政士證書、會計師證書、記帳士證書、記帳及報稅代理人登錄執業證明書或相關專業證書影本。
  3. 開業執照或主管機關核准登錄執業等證明文件影本。
- (二) 報稅代理人得申請賦予助理協辦網路申辦作業之權限，並得逕行註銷助理之資格。
- (三) 報稅代理人申請登錄帳號經事務所所在地稽徵機關審核通過後，由系統傳送核准通知至報稅代理人之電子郵件信箱。
- (四) 報稅代理人登錄之資料如有異動，應至地方稅網路申報作業入口網更新。
- (五) 報稅代理人如需申請帳號註銷，應向原申請帳號所在地稽徵機關提出，經核准後由系統傳送註銷通知至報稅代理人之電子郵件信箱。

五、一般民眾無須申請登錄帳號。

六、系統開放時間為全年每日二十四小時；以電子方式傳送繳款書、轉帳通知或證明之申辦案件，應於申辦稅目開徵二個月前提出，逾期者，自申辦次年（期）適用。

七、申辦人可利用內政部核發之自然人憑證、經濟部核發之工商憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證辦理申請。

八、申辦人進入地方稅網路申報作業入口網後，可直接登入建立申辦資料，或下載網路申報用戶端軟體，安裝後建立申辦資料，並以網際網路

- 傳送。依法應檢附之證明文件，應併同以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送不動產或車籍所在地稽徵機關審查。
- 九、第二點第一款至第三款之申辦案件上傳後，經線上前端審核作業檢核，各欄位輸入無誤者，系統自動給予案件編號供申辦人查詢；欄位輸入有誤者，系統將產生異常訊息，經申辦人更正後，以網際網路傳送。
- 十、前點申辦案件依各稽徵機關所訂作業時間匯入系統，經承辦人員審核後，將辦理情形匯出至地方稅網路申報作業入口網，並傳送電子郵件通知申辦人，正式核定函另行郵寄供申辦人收執；申辦項目為房屋稅籍證明書及課稅明細表者，申辦人可自地方稅網路申報作業入口網自行下載列印，稽徵機關不再發函通知。
- 十一、第二點第四款之申辦案件：
- (一) 申辦人依第八點申辦程序申請後，系統將傳送驗證信至申辦人之電子郵件信箱，申辦人於規定期限內點選連結進行驗證。經驗證完成者，由系統傳送受理申請通知至申辦人之電子郵件信箱，即完成申辦；逾期未驗證者，由系統傳送逾期通知至申辦人之電子郵件信箱，該申辦案件視同未完成申請，稽徵機關得視情形，重發認證信或註銷該申辦案件。
  - (二) 如擬申請變更電子郵件信箱時，程序同前。
  - (三) 完成申辦者，稽徵機關按各稅每年(期)開徵排定期程，由系統傳送定期開徵繳款書、轉帳繳納通知或繳納證明至申辦人之電子郵件信箱，供其自行下載列印。
  - (四) 如擬申請取消原申辦項目，申辦人進入地方稅網路申報作業入口網勾選，由系統傳送受理取消通知至申辦人之電子郵件信箱即完成取消。
- 十二、申辦案件經承辦人員審核有缺漏應檢附之證明文件者，應通知申辦人補件。申辦人應於通知之日起五日內，將相關證明文件以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關審查；屆期未補件者，稽徵機關得逕予否准。
- 十三、納稅義務人持房屋稅、地價稅及使用牌照稅繳納證明之電子稅務文件，向相關機關(構)申辦業務時，應協助驗證作業。
- 十四、申辦人有下列情形之一者，稽徵機關不得受理其網路申辦案件；其經核准之登錄帳號，得逕予註銷：
- (一) 偽造所有權狀或其他證明文件。
  - (二) 其他有不正當或違規行為。

---

### 修正「地籍清理未能釐清權屬土地做為標售辦法」

中華民國一百零八年七月十五日內政部台內地字第 1080263424 號令修正發布第 5 條條文

#### 第 5 條

直轄市或縣(市)主管機關應參酌公告標售當時土地市價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。標售土地無人投標或未完成標售者，直轄市或縣(市)主管機關得酌減底價再行辦理第二次標售，酌減數額不得逾第一次標售底價百分之二十。

---



### 修正「登記原因標準用語」

中華民國一百零八年七月十二日內政部台內地字第 1080263572 號令修正發布登記原因標準用語「改設法人」、「囑託塗銷」規定；增訂登記原因標準用語「權利取得」規定；並自即日生效

登記原因 (代碼)	意義	土地 標示部	建物 標示部	土地建物 所有權部	土地建物 他項權利部	備註
改設法人 (DV)	一、私立醫療機構依醫療法第三十八條第三項規定改設為醫療法人，所為之土地權利移轉登記。 二、長照有關機構依長期照顧服務機構法人條例第十九條規定設立長照機構法人，所為之土地權利移轉登記。			√	√	(修正)
囑託塗銷 (EL)	一、直轄市、縣(市)主管機關囑託塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記所為之登記。 二、直轄市、縣(市)主管機關依原住民保留地開發管理辦法第十九條規定囑託塗銷原住民保留地已設定之耕作權、地上權等他項權利所為之登記。	√		√	√	(修正)
權利取得 (FF)	依山坡地保育利用條例第三十七條規定由原住民取得所有權之登記。			√		(增訂) 代碼註記： 【0600001--*- Y60】

### 關於預告登記、塗銷預告登記、住址變更、更名、更正、門牌整編及書狀換給登記之簡化措施

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1080263887 號

發文日期：民國 108 年 07 月 11 日

資料來源：內政部地政司

相關法條：[土地登記規則 第 34 條](#) (107.11.16)

要 旨：為達簡政便民與齊一作法，就申請預告登記、塗銷預告登記、住址變更登記、更名更正登記、門牌整編登記、因權利書狀損壞而申請書狀換給登記等項目，得免附登記清冊

全文內容：有關預告登記、塗銷預告登記、住址變更、更名、更正、門牌整編及書狀換給登記得免附登記清冊之簡化措施

一、為達簡政便民與齊一作法，針對 108 年試辦跨直轄市、縣市收辦土地登記案件之登記項目，相關申請文件簡化措施作法如下：

- (一) 申請預告登記、塗銷預告登記，案附同意書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料，免附登記清冊。
- (二) 申請住址變更登記，登記申請書已填明土地、建物標的之資料管轄機關者，免附登記清冊，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代；其戶籍資料能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
- (三) 申請更名、更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址

或門牌錯誤，經戶政機關更正登記有案者為限）、門牌整編登記，已於登記申請書備註欄註明變更或更正前後資料者（如涉及建物門牌更正或變更一併註明其段小段及建號），免附登記清冊，上開更名、更正登記，申請標示得由審查人員列印該所歸戶資料替代；其戶籍或門牌整編資料能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

(四) 因權利書狀損壞而申請書狀換給登記，檢附之權利書狀可明確識別土地、建物標的者，原則得免附登記清冊，惟為免爭議登記機關得依個案情形要求檢附。

(五) 配合上述內容修正本部訂頒「各項土地登記申請書、契約書、登記清冊之格式、填寫說明、填寫範例」部分申請須知、土地登記申請書填寫說明及範例如附件（略），其電子檔可至本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw/>）一線上服務一下載專區一表單下載一地籍登記類，自行下載參考。

二、配合跨域服務推動，屬上述得跨直轄市、縣市收辦土地登記之登記項目，同一人所有不同機關管轄之土地、建物，以同一登記原因，同時向同一登記機關申請登記，得以 1 份登記申請書（需依實填明各資料管轄機關）及登記原因證明文件提出申請。受理登記機關按轄區分別收件後，自行影印相關書件續辦，減少申請人需重複提出相同書件情形，以達流程簡化。

---

### 總統令修正「平均地權條例」

中華民國一百零八年七月三十一日總統華總一義字第 10800075461 號令修正公布第 47、81-2、87 條條文；施行日期，由行政院定之

#### 第 47 條

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。

前項受理申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### 第 81-2 條

違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

### 第 87 條

本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。

## 核釋「房屋稅條例」第 15 條規定有關自益信託房屋房屋稅減半徵收之相關規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10804518460 號

發文日期：民國 108 年 07 月 23 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 137 期 36119 頁

要 旨：以合法登記工廠供直接生產使用之自有房屋為信託財產者，於信託關係成立前，若已辦妥抵押權予金融機構，且抵押權人兼具受託人並與受益人為同一人時，如房屋使用情形未變更，並與信託目的不相違背者，受託人應可依照房屋稅條例第 15 條第 3 項規定，申請適用房屋稅減半徵收

全文內容：以合法登記工廠供直接生產使用之自有房屋為信託財產，信託關係存續中由受託人持有房屋，應無房屋稅條例第 15 條第 2 項第 2 款減半徵收房屋稅之適用。但信託關係成立前，該房屋已辦妥設定抵押權予金融機構，抵押權人兼具受託人，且委託人（原房屋所有權人）與受益人為同一人（自益信託），該房屋使用情形未變更，與其信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，准受託人依同條第 3 項規定申請適用房屋稅減半徵收。

## 刪除 97.09.11 台財稅字第 09700316950 號函說明二、(二)

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10804563200 號

發文日期：民國 108 年 07 月 23 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 137 期 36119 頁

要 旨：財政部令刪除 97.09.11 台財稅字第 09700316950 號函說明二、(二)規定

全文內容：修正本部 97 年 9 月 11 日台財稅字第 09700316950 號函，刪除說明二、(二)規定。

## 核釋印花稅法第 5 條之規定

發文單位：財政部

發文字號：台財稅字第 10804528040 號

發文日期：民國 108 年 07 月 30 日

資料來源：行政院公報第 25 卷 142 期 37453 頁

要 旨：經許可設立之租賃住宅包租業營業人，其承租租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定之個人住宅並轉租供自然人居住使用者，若無同條例第 4 條之情形，其所開立之「租賃住宅包租業租金收據」應非屬印花稅課徵範圍

全文內容：依租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條規定許可設立之租賃住宅包租業營業人，承租符合同條例第 17 條規定之個人住宅，轉租供自然人居住使用，且無同條例第 4 條規定之情形者，該營業人按收取租金開立之「租賃住宅包租業租金收據」，屬印花稅法第 5 條第 2 款但書規定，兼具營業發票性質之銀錢收據，非印花稅課徵範圍。



# 大法官解釋

## 司法院大法官解釋第 779 號

發文單位：司法院

解釋字號：釋字第 779 號

解釋日期：民國 108 年 07 月 05 日

資料來源：司法院

- 爭 點： 1、土地稅法第 39 條第 2 項關於免徵土地增值稅之規定，以及財政部 90 年 11 月 13 日台財稅字第 0900457200 號函關於非都市土地地目為道之交通用地，無上開免稅規定之適用部分，是否違反憲法第 7 條保障平等權之規定？
- 2、行政院農業委員會 90 年 2 月 2 日（90）農企字第 900102896 號函關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第 37 條第 1 項不課徵土地增值稅之適用部分，是否抵觸憲法第 19 條租稅法律主義及第 23 條法律保留原則？

解釋文：土地稅法第 39 條第 2 項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第 7 條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起 2 年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

財政部中華民國 90 年 11 月 13 日台財稅字第 0900457200 號函關於非都市土地地目為道之交通用地，無土地稅法第 39 條第 2 項免徵土地增值稅規定之適用部分，應自本解釋公布之日起不再援用。

行政院農業委員會 90 年 2 月 2 日（90）農企字第 900102896 號函關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第 37 條第 1 項不課徵土地增值稅之適用部分，與憲法第 19 條租稅法律主義及第 23 條法律保留原則尚無牴觸。

理由書：聲請人蘇嘉宏於 102 年 5 月 16 日與訴外人訂立買賣契約，出售其所有坐落臺南市善化區之土地（下稱系爭土地），並於 102 年 5 月 17 日向臺南市政府稅務局以網路申報土地移轉現值；而系爭土地為特定農業區交通用地，雖經聲請人向臺南市善化區公所申請農業用地作農業使用證明，惟該公所以系爭土地南側約 50 平方公尺種植白甘蔗，北側約 422 平方公尺供作南 122 線道路使用，非屬農業用地作農業使用為由，未發給聲請人系爭土地之「農業用地作農業使用證明」，致聲請人不能依土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定申請不課徵土地增值稅。臺南市政府稅務局以系爭土地部分面積雖現供作道路使用，惟其屬非都市土地之交通用地，並非依都市計畫法指定之公共設施保留地，不符土地稅法第 39 條第 2 項（下稱系爭規定）有關免徵土地增值稅之要件，乃按一般用地稅率核定土地增值稅計新臺幣 20 萬 727 元，聲請人不服，循序申請復查、訴願均遭駁回。嗣聲請人提起行政訴訟，經臺灣臺南地方法院 102 年度簡字第 79 號行政訴訟判決駁回，復提起上訴，經高雄高等行政法院 103

年度簡上字第 23 號判決（下稱確定終局判決）以上訴無理由駁回確定。

聲請人認確定終局判決所適用之系爭規定、財政部 90 年 11 月 13 日台財稅字第 0900457200 號函說明二（下稱系爭函一）及行政院農業委員會（下稱農委會）90 年 2 月 2 日（90）農企字第 900102896 號函說明二（下稱系爭函二），有牴觸憲法第 7 條、第 19 條及第 23 條之疑義，向本院聲請解釋憲法，核與司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款所定要件相符，爰予受理，作成本解釋，理由如下：

一、系爭規定關於免徵土地增值稅之規定，與憲法第 7 條保障平等權之意旨有違憲法第 7 條規定平等原則，旨在防止立法者恣意對人民為不合理之差別待遇。如對相同事物，為無正當理由之差別待遇，即與憲法第 7 條之平等原則有違（本院釋字第 687 號解釋參照）。法規範是否符合平等權保障之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性而定（本院釋字第 682 號、第 694 號、第 701 號及第 760 號解釋參照）。

關於土地增值稅之課徵、不課徵及免徵要件，土地稅法第 4 章第 28 條至第 39 條之 3 依土地種類及性質之不同，分別設有不同之規定。其分類及差別待遇，涉及國家財政收入之整體規畫及預估，固較適合由代表民意之立法機關及擁有財政專業能力之相關行政機關決定。惟其決定仍應有正當目的，且其分類與目的之達成間應具有合理關聯，始符合租稅公平原則，從而不違反憲法第 7 條平等權保障之意旨（本院釋字第 745 號解釋參照）。

土地稅法第 28 條本文規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」同法第 39 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」該法於 86 年 5 月 21 日修正公布，並增訂系爭規定：「依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。」其免徵土地增值稅之客體，以都市計畫地區經依法指定之公共設施保留地為限，而不包括非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，遂形成二者間之差別待遇。

查系爭規定之所以僅就公共設施保留地（而未及於其他土地）免徵土地增值稅，其立法理由係考量土地倘經指定為公共設施保留地，其財產價值即大減，嚴重影響土地所有人之權益；因政府財政困難，土地經指定為公共設施保留地後，至被徵收之期間常延宕多年，其土地流動性受限，於政府徵收前土地並無市場增值，以致影響市場交易機會及價值，若交易時仍規定須繳納土地增值稅，有違最後於徵收土地時免繳之原意；公共設施保留地交易時，通常依公告現值徵收土地增值稅，而公告現值繫諸政府政策，未必反映市場價值，如據以徵收土地增值稅，既不合理，且不符社會公平正義原則；就同一公共設施



保留地，徵收時之土地所有人無須繳納土地增值稅，而徵收前交易之土地所有人卻須繳納土地增值稅，亦有失公平（立法院公報第 86 卷第 15 期，第 83 頁至第 85 頁立法委員提案說明參照）。是系爭規定係為彌補都市土地經指定為公共設施保留地所造成之不利益，而予免徵土地增值稅之優惠，以追求公平。核其目的，尚屬正當。

依現行法制，都市土地以都市計畫法為主要管制法令，非都市土地則以區域計畫法、土地法及非都市土地使用管制規則等為主要管制法令，形成兩套土地管制體系，然都市土地與非都市土地所受管制程度亦有類似者。關於非都市土地，依區域計畫法等相關法令規定，其使用受管制，經劃定使用分區並編定使用地類別者，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用（非都市土地使用管制規則第 6 條參照）。非都市土地如經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者（區域計畫法施行細則第 12 條及第 13 條參照），其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，因政府之政策及法令而受不利影響之情形，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響者相當。尤有甚者，非都市土地若實際已成為公路，亦即供作公共設施使用，其流動性、市場交易機會及價值所受不利影響更加嚴重。此類非都市土地，性質與依都市計畫法指定之公共設施保留地相似，在土地增值稅之徵免上，理應等同處理，俾符合租稅公平原則及憲法第 7 條保障平等權之意旨。然系爭規定僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅，而非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不在免徵土地增值稅範圍內。衡諸上述，其差別待遇顯不合理，且相關機關對此等差別待遇並無合理之說明，是於此範圍內，系爭規定之差別待遇手段與其目的之達成間欠缺合理關聯，而與憲法第 7 條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起 2 年內，依本解釋之意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

## 二、系爭函一相關部分不再援用

系爭函一稱：「土地稅法第 39 條第 1 項『被徵收之土地，免徵其土地增值稅』及同條第 2 項前段『依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅』之規定，其立法意旨係公共設施保留地被徵收時既可免徵土地增值稅，徵收前之移轉亦應免稅，以維租稅公平。是以，適用該條文第 2 項免徵土地增值稅之土地，必須符合『係依都市計畫法指定之公共設施保留地，且該公共設施保留地將由政府以徵收方式取得』之要件。非都市土地地目為道之交通用地，非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，於土地所有權移轉時，自無上揭法條免稅規定之適用。」認非都市土地，即使地目為「道」之交通用地，因非屬依都市計畫法指定之公共設施保留地，亦不能依系爭規定免徵土地增值稅，僅係闡釋系爭規定之意旨，而系爭規定於上開範圍內既與憲法第 7 條保障平等權之意旨有違，已如前述，是系爭函一之上開部分，應自本解釋公布



之日起不再援用。

另按憲法第 143 條第 3 項規定：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」旨在實施土地自然漲價歸公政策（本院釋字第 286 號解釋參照）。依其意旨，土地凡有自然漲價者，即應一律課徵土地增值稅。惟 83 年 1 月 7 日修正公布土地稅法第 39 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」其立法理由，係考量土地公告現值遠較土地市價為低，縱依當時規定被徵收之土地可依公告現值加四成補償，並減徵土地增值稅，仍不足以彌補被徵收土地所有人蒙受之損失，故修正為免徵土地增值稅（立法院公報第 82 卷第 4 期，第 201 頁及第 202 頁立法委員提案說明參照）。然土地徵收條例於 101 年 1 月 4 日修正公布，第 30 條第 1 項已規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」是被徵收土地之補償地價是否已足以彌補土地所有人之損失，以及是否仍有免徵土地增值稅之必要，相關機關於依本解釋意旨檢討修正土地稅法相關規定時，允宜納入考量。併予敘明。

### 三、系爭函二與憲法第 19 條及第 23 條規定尚無牴觸

憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、租稅客體對租稅主體之歸屬、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律明文規定。主管機關於職權範圍內適用各該租稅法律規定，本於法定職權予以闡釋，如係秉持憲法原則及相關之立法意旨，遵守一般法律解釋方法為之，即與租稅法律主義無違（本院釋字第 607 號、第 635 號、第 674 號、第 685 號及第 693 號解釋參照）。

土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」農業發展條例第 37 條第 1 項規定：「作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」二者內容相同。查農業發展條例上開農業用地不課徵土地增值稅規定之立法目的，在於增進農民福利，便利農民取得農地，落實農地農用政策（立法院公報第 88 卷第 59 期，第 261 頁及第 266 頁參照）。至土地稅法關於農業用地不課徵土地增值稅之上開規定，則為農業發展條例之配套規定，旨在配合國家之農業發展政策（立法院公報第 89 卷第 3 期，第 125 頁、第 126 頁及第 88 卷第 59 期，第 266 頁參照），是就土地稅法第 39 條之 2 第 1 項之解釋與適用，自應與農業發展條例第 37 條第 1 項一致。

系爭函二稱：「查農業發展條例第 3 條第 1 項第 10 款（按：92 年 2 月 7 日修正為第 3 條第 10 款，內容相同）『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……。 (二) 供與農業經營不可分離之農舍、……：、「農路」、灌溉、排水及其他農用之土地。 (三) 農民團體……。』又同條例施行細則第 2 條第 1 項『本條例第 3 條第 1 項第 10 款所稱依法供該款第 1 目至第 3 目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：一、本條例……。

## 二、依區域計畫

法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、……及「供農路使用之道地目土地」(按：94 年 6 月 10 日該項條次改列為第 2 條，內容修正為「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。……。」準此規定，『與農業經營不可分離、供農路使用之道地目土地』應即符合農業用地定義之要件；至其用地編定類別似不在限制之列。是以非都市土地『供農路使用之道地目土地』雖依法編定為『交通用地』，仍應屬農業用地之範圍，而有農業發展條例第 37 條及第 38 條之適用。惟依公路法所定義之公路，包括國道、省道、縣道、鄉道及專用公路，則仍不在適用之列。」係農委會就農業發展條例相關規定所為之釋示。查其援引之 92 年 2 月 7 日修正前農業發展條例第 3 條第 1 項第 10 款關於農業用地之定義規定、同條例施行細則第 2 條第 1 項關於農業用地之法律依據及範圍規定，於土地稅法第 10 條第 1 項及同法施行細則第 57 條分別有相同之規定。

系爭函二關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第 37 條第 1 項不課徵土地增值稅之適用部分，係農委會基於主管機關地位，於其法定職權範圍內，就前開「供與農業經營不可分離之農路」之要件，依一般法律解釋方法，闡釋農業發展條例第 37 條有關不課徵土地增值稅規定之農業用地範圍，既有農業發展條例第 3 條第 10 款第 2 目及同條例施行細則第 2 條(與土地稅法第 10 條第 1 項及同法施行細則第 57 條規定內容同)之依據，復符合農業發展條例第 37 條第 1 項(與土地稅法第 39 條之 2 第 1 項規定內容同)之立法意旨，且有助於釐清適用上可能疑義，供稅捐稽徵機關參酌，並無增加法律所未規定之租稅義務，亦未減少法律所規定之租稅優惠，核與憲法第 19 條租稅法律主義及第 23 條法律保留原則尚無抵觸。

