

專題論述

開運進財，陽宅催發佈局秘訣

龍琳居士 陳詮龍 講授（本文由安居逸仕 編纂）

榮幸在貴刊物初試啼聲，這幾年來，龍琳居士在代書界得到相當大的肯定，因此更積極努力的方向是將許多實用的天機真訣貢獻給有緣的讀者，希望能讓眾人受益，在陽宅學理上，開運佈局的秘訣是最實用的法寶，但大部分的地理師卻不知道這部分的天機，縱然知道也是秘而不宣，本篇就要向讀者報告民國 94 年的陽宅催發佈局秘法：

我們知道隨著天星、地氣與元運的變化，陽宅內部的星氣產生不同的變化，而已酉年(雞年)的九星分布如下：

- 一白坎水文曲星，依照洛書軌的運轉，飛臨坤宮（西南方）。
- 二黑坤土病符星，依照洛書軌的運轉，飛臨震宮（正東方）。
- 三碧震木蚩尤星，依照洛書軌的運轉，飛臨巽宮（東南方）。
- 四綠巽木文昌星，依照洛書軌的運轉，飛臨中宮。
- 五黃煞土廉貞星，依照洛書軌的運轉，飛臨乾宮（西北方）。
- 六白乾金武曲星，依照洛書軌的運轉，飛臨兌宮（正西方）。
- 七赤兌金破軍星，依照洛書軌的運轉，飛臨艮宮（東北方）。
- 八白艮土財帛星，依照洛書軌的運轉，飛臨離宮（正南方）。
- 九紫離火右弼星，依照洛書軌的運轉，飛臨坎宮（正北方）。

隨著這九顆星曜到臨宮位的改變，使得陽宅產生不同的形勢，這便是地理師據以推斷陽宅什麼時候將發生什麼事的依據之一，除此之外，依照這九顆星曜的特性，我們可以在自己的房子做不同方式的佈局，以催旺吉星的能量並降低凶星的破壞力，首先必須要確立宮位的尋找方式，這個認定方式常困擾著一般讀者，其實是非常容易的，步驟如下：

- (一) 先尋找房子的中心點，若是想要更精準的話，可以先繪製平面圖，透過對角線的交會點，或是邊長平分線的交會點便可以找到，若覺得畫圖麻煩，也必須藉由皮尺在中心點的丈量計算中心點。
- (二) 以中心點為基準，放射八方，尋找八個宮位，每個宮位的大小就是以中心點為圓心，四十五度的範圍（三百六十度除以八）
- (三) 前項必須透過指南針或是羅盤來定位，使用時應儘量克服鐵器或磁性物質對磁針的干擾而產生偏差。
- (四) 一般人會以為在房屋的平面畫井字，切成九個相同大小的區塊，這和卦位有相當大的差異，千萬不要誤用了。

八個宮位的找法沒問題之後，接著我們來談各個宮位的佈局秘法，這在坊間一般的地理師是不願洩漏的真訣，在這邊向讀者報告，希望有緣的人好好珍惜。

一、坎宮（正北方）的佈局秘法

正北方是坎宮的所在，民國九十四年這個宮位是九紫離火右弼星飛臨，在紫白九星當中，這個星曜已變成旺星，這是風水輪流轉的作用使然，在應事上，九紫應驗於吉慶與喜事，但是若受到煞氣引動，使會有火災及心臟、血液循環系統之疾，「紫白訣」：『火暗而神智難清』；

「飛星賦」：『火照天門，必當吐血』；「秘本」：『衰則血症，盛必火災』，古訣不勝枚舉，由於九紫已經是旺星，在沒有煞氣的前題下，我們不妨來予以催旺，右弼星在坎宮；佈局的方法非常容易，只要在這個方位放置一盆綠色植物便有效果，在選擇植物種類時，要儘量避免多刺或是葉子太尖的品種，當然放置紅葉的植物更好，另外，九紫也代表喜事與吉慶之事，因此，適婚的曠男怨女若是苦無對象，也可以在坎宮放置由紫昌玉檀或紅粉紫檀所做的「戀愛對章」來提昇異性緣的能量，終結獨守空閨的苦悶生活。

二、艮宮（東北方）的佈局秘法

艮宮（東北方）在民國九十四年這個宮位是七赤兌金破軍星飛臨，在紫白九星當中，破軍星是一顆凶星，「紫白訣」：『三七疊至，被劫盜更見官災』；「飛星訣」：『破軍赤名，肅殺劍鋒之象，是以交劍殺興多劫掠，鬥牛煞起惹官刑』；「飛星賦」：『赤為刑曜，那堪射脅水方』，當破軍星飛臨艮宮時，佈局的秘訣可用全黑的墨玉晶檀或綠色的翠玉青檀，串成手鍊來佈局，珠子用 16 顆，或用前述兩項材料刻成大印章的形狀來佈局，也有相當好的效果。

三、震宮（正東方）的佈局秘法

首先我們來看一下正東方，民國九十四年這個宮位是二黑坤土病符星飛臨，在紫白九星當中，這個星曜是相當不受歡迎的，這從名稱上便可一窺端倪，不僅如此，以凶性的排名，二黑病符星雖然不是高居榜首，卻也是第二位，主要的剋應在於『疾病』，當然並非一般的小感冒就能交待，最低消費也要住院幾天，當然還有更重要的，「紫古訣」：『二五交加，罹死亡並生疾病』；「玄空秘旨」：『腹多水而膨脹』；「竹節賦」：『坤艮四季傷仲子』等等，古訣記載相當多，因應的方式是儘量化解其凶性，以佈局的秘法來處理，病符星飛臨震宮的佈局秘訣非常簡單，只要在坎方的牆壁掛上一個『葫蘆』便有很好的效果，主要的原理在於葫蘆代表醫藥，而醫藥本來就在治病，此外，葫蘆上圓下圓，可以吸納病符星的凶性，並降低其五行的能量，因此功效卓著，另外，最好是用真的葫蘆，一般用木材製作的葫蘆效果較差。

四、巽宮（東南方）的佈局秘法

巽宮（東南方）在民國九十四年這個宮位是三碧震木蚩尤星飛臨，在紫白九星當中，蚩尤星並非吉星，主口舌、官非、盜賊，「紫白訣」：『鬥牛煞起惹官刑』；「飛星賦」：『碧本賊星，怕見探頭山位』；「紫白訣」：『蚩尤碧色，好勇鬥狠之神』，看到這些古訣，便知道應該儘量去化解這個負性能量，當三碧蚩尤星飛臨巽宮時，可以在這個方位用『紫水晶』來佈局，紫水晶有兩種，其一是紫晶洞，第二是紫水晶粒（一般稱為枕頭料），若是想節省開銷，後者價格低廉，這是「架煞為權」的作法，形成所謂的『木火通明』局，有助旺文昌的效果，地理師應知的秘訣。

五、離宮（正南方）的佈局秘法

離宮（正南方），民國九十四年這個宮位是八白艮土財帛星飛臨，在紫白九星中，財帛星最受歡迎，不僅是吉星，而且隨著元運的流轉，已經得時秉令，成為最旺的星曜，更何況財帛是大家的最愛，從古代的古訣便可一窺端倪，「飛星賦」：『胃入斗牛，積千箱之玉帛』；「玄空秘旨」：『天市合丙坤，富堪敵國』；「玄空秘旨」：『土制水復生金，定主田莊之富』，催旺財帛星是一個相當大的秘訣，要是沒有公開的話，筆者可能成為眾失之的，當財帛星飛臨離宮時，催旺的方法可用『黃色方形的時鐘』來激發這個能量，若是想要更強的話，可以在時鐘「8」的旁邊安上一枚龍銀，效果更好。

六、坤宮（西南方）的佈局秘法

坤宮（西南方）在民國九十四年這個宮位是一白坎水文曲星飛臨，在紫白九星當中，文

曲星是一顆受歡迎的吉星，具備升官及讀書、文學的吉象，「紫白訣」：『一白為官星之應，主宰文章』；「玄機賦」：『木入坎宮，鳳池身貴』；「玄空秘旨」：『虛聯奎壁，啟八代之文章』，當文曲星飛臨坤宮時，催旺佈局的用品可以在這兒放白水晶，一般水晶店出售的有「晶柱」、「晶球」、「晶簇」、「晶粒」（枕頭料），其中前兩項最貴，第三項能量較強，第四種最便宜，只要數量夠，同樣具足能量，此外，一白文曲星可以旺官，因此公務人員或公司主管可以加上『陞官寶印』或是『貴人寶印』來提昇能量，此外，文曲星也有類似文昌星的作用，所以催旺文昌星的佈局用品也可以一併運用。

七、兌宮（正西方）的佈局秘法

兌宮（正西方），民國九十四年這個宮位是六白乾金武曲星飛臨，在紫白九星當中，這個星是吉星，主要作用於武貴，軍警界、武術界以及運動健將，好好運用，來催旺個人的能量，當武曲星飛臨兌宮時，可以用該行業的象徵物品或是獎盃與獎狀來佈局，其他行業可以在這個宮位放置一個金色、銀色或白色的圓鐘來催旺，或安放六枚龍銀，也是相當好的選擇。

八、乾宮（西北方）的佈局秘法

乾宮（西北方）在民國九十四年是一個必須特別注意的卦位，因為很不巧地，五黃煞土廉貞星這個令人望之生畏的凶星大駕光臨，在紫白九星當中，五黃廉貞星的凶性名列榜首，剋應於『事故』、『意外』與「重病」，古訣「飛星賦」：『正殺為五黃，不拘臨方到間，人口常損』、『玄空秘旨』：『家有少亡，只為沖殘子息卦』、『玄空秘旨』：『值廉貞而頓見火災』，引動凶災是五黃廉貞星是最大的特長，所以應該特別注意不要去激發其凶性，而以化解的方式來降低五黃在巽宮的負性能量，其中最被推崇的法寶非『安居化煞寶瓶』莫屬，這是一項可以自行製作的化煞法寶，方法十分容易，須準備一個透明瓶罐，粗鹽若干、鏰幣六枚、白水晶大約一公斤、陰陽水（一半煮沸過、一半生水），製作的方法是將大量的粗鹽溶解在陰陽水，當超過溶點之後，仍然保持不少的鹽粗，而後將白水晶埋入鹽層當中，然後將鹽層表面鋪平，上面放置鏰幣並排成圓形，即大功告成，平常寶瓶打開，水份蒸發則再加入陰陽水至八分滿為止，安居化煞寶瓶的秘訣獻給有緣有福之人。

九、中宮的佈局秘法

中宮在民國九十四年扮演著相當重要的角色，千萬不要給忽略了，因為四綠巽木文昌星飛臨此處，尤其是家中若有小朋友，或是升學考以及大人的公職或證照考試，文昌能量的催旺不可或缺，古訣「玄機賦」：『名揚科第，貪狼入巽宮』；「紫白訣」：『四綠為文昌之神，司職祿位』；「紫白訣」：『四一同宮，準發科名之顯』，若是中宮並無煞氣的話，沒有催旺實在可惜，想催旺文昌星在震宮的局勢，提昇考試與讀書能量的佈局方法，最陽春的便是在震宮懸掛四支毛筆，若是想要更強話，配合台灣紅檜製成的「文昌狀元峰」是不二之選，而四支毛筆若是可以成為「文昌狀元筆」更妙，而「文昌寶印」更是陽宅佈局催旺文昌的一大天機，兼得貴人能量令坊間地理師艷羨的秘訣。

陽宅能量的啟動與催發是開運最方便最有效法門，有緣的讀者不妨好好地運用，為自己增添一份無形的助力，注入新的能源。（若讀者有陽宅、八字、開運印鑑、命名、超能寶印、神卦占卜、開運名片、擇日吉課、室內設計等事項需要服務，請電（04）24732474 命理館館址為台中市南屯區大墩一街 291 號，龍琳居士與安居逸仕祝您事事順心，吉祥如意）。

龍琳居士 陳詮龍簡介//

現代地政雜誌、人與地雜誌、家天下、哈佛健診雜誌陽宅專欄主筆

聯合報\獨家報導\MUCH TV 命運大不同\警廣\中廣\飛碟\漢聲....等媒體專訪
 中華民國地政士公會全國聯合會第一屆理事長陳銘福老師陽宅佈局
 東海大學室內設計師研究班陽宅風水講師
 東海大學不動產估價師班陽宅風水講師
 逢甲大學不動產估價師班陽宅風水講師
 南開工專不動產經營科陽宅風水講師
 西海岸有線電視第六頻道陽宅風水專欄主講
 台中縣地政士公會陽宅講師
 台中縣地政士工會陽宅講師
 中台醫護技術學院、台北、台中世貿、扶輪社、各大壽險公司....等講授陽宅
 專長//

陽宅佈局 八字命理 開運名片 室內設計 紫微斗數 命名改名
 五術教學 神卦占卜 擇日吉課 開運寶印 開運用品 相論命
 目前完成著作十二本//

陽宅秘訣三日通 開運姓名學寶鑑 怎樣製作開運名片 陽宅秘訣大公開
 命名改名開福運 擇日催發自己來 陽宅佈局開福運 三分鐘學會姓名學
 開運秘法大公開 陽宅高手 命名高手 陽宅·開運·一路發



》房地產專欄《

※賣方有急需買方先付簽約款餘款信託

其實不動產買賣價金安全信託主要保障買方，但是賣方也可展現誠意，透過信託的機制，表達「不會中途落跑」的信用，尤其是過往曾有信用不良的賣方，透過信託將可取信於買方，有利房屋或是土地順利出售。因為一般不動產買賣，買方最擔心的就是錢付了，卻拿不到房子，在買賣中要事先拿出錢的是買方而非賣方，因此不動產買賣價金安全信託，對買方權利保障性高。

最近就有一宗案子，是買方擔心賣方在買賣過程中反悔，臨時抽腳，不將土地過戶給買方，所以找上銀行希望可以在買賣過程中，透過銀行信託部中立的角色當公正人，而信託資金也可隔離到買賣交易完成。賣方一開始十分抗拒，不願意成立信託，因為如果不信託，賣方在簽約、備證用印、完稅及移轉過戶的每個階段，都可以先拿到買方付出的資金。如果成立買賣金安全信託，買方在各階段先將資金放入信託專戶，賣方得等到整個交易過程結束後，房子確定過戶到買方的名下，才拿得到全數的資金，對急著用錢的賣方，沒有更多的好處。

不過，由於買方堅持信託，賣方也只急需一小部錢，並非不想展現誠意，所以雙方協調各退一步，簽約款項由買方先給賣方，後續備證用印、完稅、過戶等較為大筆的資金仍交付信託，最後買賣順利完成，賣方取得全數資金，而買方則買到中意的土地。其實在房子過戶後，也出現過惡性的買方不支付尾款，尾款通常也是資金較大比重的部分，賣方在不動產交易過程中還是會有部分風險，所以賣方也可以要求買方簽本票給賣方，萬一買方尾款沒付，賣方就可以根據本票跟買方求償。

摘自—經濟日報

※年度中死亡所得未領取仍要列入遺產總額課遺產稅

個人在年度中死亡時，如有所得未領取，要列入遺產總額中課遺產稅，而不課所得稅；如果生前已經領取者的所得額，就課所得稅。國稅局表示，被繼承人在死亡當年度，死亡前已領取所得，要由遺囑執行人、繼承人或遺產管理人，在被繼承人死亡後三個月內，依所得稅法規定辦理結算申報。但是如果配偶，還是由配偶合併申報納稅。如果在死亡時還沒有領取的生前所得，是屬於被繼承人遺留下來的權利，要課徵遺產稅，而不再課所得稅。

舉例而言，如果甲在七月一日死亡，則一到六月已領的薪資，要在三個月內報所得稅，有配偶者，在隔年一起合併申報。而其未領的年終獎金，算是遺留的權利，屬於遺產總額，不用課所得稅，但是如果達到遺產稅課稅標準，就要課遺產稅。有一個案例，有某乙生前在上市績優公司上班，屬於高所得者，在死亡年度終了時，可以領取年終獎金，依據公司帳證資料記載，有應付而未付年終獎金二百多萬元，及喪葬補助款五十多萬元，沒有報稅。雖然繼承人主張被繼承人死亡時並沒有領到這筆錢，沒有逃漏稅的意圖，但是國稅局最後仍核定他違反遺產及贈與稅法第一條及第四條規定，除了補徵七十多萬元遺產稅外，並依同四十五條規定，處罰一倍的罰鍰。

摘自—工商時報

※公有地免收費停車場有登記證免徵地價稅

最高行政法院最近判決，公有土地作為停車場，依法可申請免徵地價稅，但該土地須先取得停車場登記證為前提，且如停車場有收取費用，性質上屬限定特定人使用土地，也不符土地稅減免規定，不能申請免徵地價稅。

豐原市公所管理坐落市區的十五筆溝渠之水利用地，原屬免徵地價稅，因台中縣稅捐徵處於民國八十七年辦理減免稅地清查時發現，該地已改設置收費停車場，部分土地公有停車場，也於八十二年陸續委託營運，且遲至九十一年才取得登記證，乃核定市公所八十七年度地價稅一百二十餘萬。市公所不服，循序提行政訴訟。

豐原市公所指出，該土地於徵收後即作公共設施用途，自應免徵地價稅，亦即無論是否作停車場使用，皆屬供公眾使用公有土地，應可享免徵地價稅優惠。而即使該停車場遲至九十一年才取得停車場登記證，也是因主管機關行政作業緩慢因素，按理仍應溯極享有免稅優惠。

摘自—工商時報

※公設地抵稅千億國產局頭痛

在公設地抵繳所得稅的路被財政部封起來之後，抵繳遺產稅的案件持續增加中。財政部國產局統計，全國國私共有土地的公告現值有一千九百多億元，其中來自抵繳遺產稅占大部分，高達七成，約有一千四百億元，其中近一千億元來自公設地，國產局希望能加速處理。

國有持分土地來源主要三部分，包括：一、公用財產用途廢止，變更為非公用財產移交。二、抵繳遺產及贈與稅，移轉登記為國有。三、接管無人承認繼承遺產。全部共約近五萬筆，面積一千八百四十公頃；以九十四年的公告現值計算；價值一千九百多億元，其中以抵繳遺產及贈與稅的土地占大部分，高達七成，又其中有七〇%到八〇%是來自公共設施保留地。以各縣市分布看，以台北市的一千一百三十八億元最多。

為什麼抵稅土地這麼多？因為依照遺產及贈與稅法的規定，遺產及贈與稅的應納稅金額三十萬元以上，義務人確實有繳納現金的困難，可以用實物低繳。所以公共設施保留地就被用來做為節稅的利器，億萬富翁用一到二成的市價買進公設地放著，可以百分之百抵遺產稅。國私共有土地，配合民眾的需求，及促進土地有效利用，依相關法令規定讓售；且依照遺產及贈與稅法施行細則規定，這些抵稅土地應儘速處理，處分所得要解繳各級政府公庫。但是每年真正能賣出去的抵稅地約只有一成，去化不易。

摘自—工商時報

※二女逾期拋繼承權竟獲准

拒扛父債四年後提聲明台法官擺烏龍

林陳惠美、陳惠芳姊妹的父親陳木五，四年多前在台中經營牧場不善，留下八百多萬元債務，兩姊妹以為女兒出嫁後不必繼承遺產，也未在兩個月內辦理拋棄繼承，結果去年底遭銀行討債，名下財產被台北地方法院查扣，兩人才趕緊向台中地院聲明拋棄繼承，避免代父還債。

父債子還

陳氏姊妹聲明拋棄繼承獲准後，最近向台北地院聲明異議，希望法官不要查扣她們的房

產，但執行科法官鄭麗燕發現台中法官的裁定擺烏龍，因此駁回兩人的異議。

駁回台中法官裁定

鄭麗燕說：陳木五的配偶與子女依法有繼承權，除非他們在陳死後兩個月內聲明拋棄繼承，否則都要繼承父親財產與債務。陳氏姊妹聲明拋棄繼承早已喪失時效，台中法官竟『准予備查』，根本就是閉著眼睛辦案，我當然要駁回。對此，台中地院法官林洲富表示一切依法處理。

在台中縣大甲鎮經營牧場的陳木五，在二〇〇〇年死後留下八百多萬元銀行債務，債權銀行因而向法院聲請查扣陳的子女名下財產，而大甲牧場公司則改由陳的四子陳秀男繼承，改為經營牛奶糖加工廠。

「法官不懂民情」

銀行認為陳的長子與三子等人死後，孫子輩已聲明拋棄繼承，所以不追究，但去年查出陳的次女陳惠芳有二十萬存款、長女林陳惠美也有一千多張股票，所以委請法院強制執行。林陳惠美則不以為然地說：「古早時候，『嫁出去的女兒、潑出去的水』，父親過世不久，母親也仍在，家中男丁又多，嫁了四十餘年的我，怎可能去過問娘家財產的事，更遑論債務問題了，台北法官是不是不懂民情？」陳秀男也替姊姊和妹妹抱不平說：「先前銀行查封妹妹的房子，後來妹妹把房子贖回來，銀行可把原先抵押借款的土地拿去拍賣，不必查扣姊姊和妹妹的錢抵債。」

摘自—蘋果日報

※男毀法拍屋判七個月

台中市一名投資失利的男子邱吉爾，前年因房屋遭法拍心有不甘，不但將房屋敲得面目全非，還大罵前來勘驗的法官。結果邱吉爾不但遭拘提管收一個月，賠償新屋主五十二萬元的修繕費，台中地院再以毀損罪，判他有期徒刑七個月，實在得不償失。邱吉爾不滿房屋遭法拍而觸法，已遭管收一個月。

本案源於馮姓新婚夫婦於三年前完婚，兩人以四百二十一萬元標到一棟位在台中市漢口路巷弄裡的法律拍透天店面，兩人原以為可以快樂地共築愛窩，沒想到點交時，發現屋主邱吉爾竟將屋內裝潢破壞得淒慘無比，包括電源的總開關遭切斷、樓梯扶手打壞、地板坑洞處處、水塔破裂淹水、窗軌扭曲變形等，法官因而火大拘提管收邱一個月。

馮姓夫婦並提出民事賠償五十二萬元勝訴，法官另對邱吉爾提出毀損告發。雖然邱解釋是夫妻吵架才破壞法拍屋，但法院昨仍判他七月徒刑，以資警戒。

摘自—蘋果日報

※遺產留獨生女、免立遺囑

台北縣蔡先生結婚時所生的獨生女，離婚後歸前妻監護撫養，戶籍登記是她的子女，如今女兒已成年結婚生子，蔡先生離婚後未再婚，也沒有其他子女，仍是單身一人。想收養女兒成為養女，也經他們夫妻同意，請問本為親生的子女，是否可以再收為養女？主要目的是希望名下的一棟房子，在身後讓女兒獨自繼承，請問是否要讓她成為養女，才有辦法讓她獨自繼承。

律師黃清濱回答：蔡先生所問的意思應是指法律上的「收養」，以蔡先生所描述的情形，離婚時雖然女兒監護權歸前妻，也和前妻同住，但並未剝奪法律上蔡先生和女兒的親子關係，

無監護權仍可繼承。因此蔡先生如果往生，雖然女兒監護權歸前妻，仍可和其他繼承人共同繼承遺產，至於要讓女兒單獨繼承房子，應該透過訂立遺囑方式指定分配，不用再去辦理所謂的「收養」或「認領」。另外依蔡先生的情形，由於沒有其他的婚姻關係和子女，也無其他繼承人的狀況之下，蔡先生其實不用訂立遺囑，獨生女就可以獨自繼承遺產。

民間一般習慣說「認養」，但法律上「認領」和「收養」其實是不同的涵意，用在不同狀況。簡單說，「認領」是讓所謂「私生子女」透過認領程式發生親子關係，讓私生子女和婚生子女繼承同樣的權利與義務，而「收養」則是要讓和自己沒有血緣關係的他人小孩，透過收養程式創設法律上的親子關係。

摘自—蘋果日報

※自益他益認定業者有異見

信託業新課稅原則

財政部發文給各信託業者的新課稅原則，雖不是正式函令，但目前已由國稅局研議課稅細節，有信託業者及律師私下表示，由國稅局認定自益與他益信託，其實並無法源依據，因為信託業為特別法，信託業者甚至是稅務機關對信託法與信託業法有疑慮，進一步延伸解釋的權利應該不是在財政部與國稅局。財政部賦稅署日前召集國稅局、台新銀行、建華銀行、中國信託商銀以及信託公會，多方協商達成共識，決議信託案件的課稅原則，所有已申報的信託案件，都要由稽徵機關在今年4月底前，重新審議，同時輔導委託人修改契約。

部分收到「會議紀錄」的信託業者很納悶，賦稅單位定義何者為他益信託、何者為自益信託的法源依據為何？而且，這並非財政府的正式解釋令，僅是個會議紀錄，國稅局就已著手研議課稅方向。不過，也有一家信託業者對於財政部能在今年五月報稅季節前有明確決定，報以掌聲，「因為有價證券信託市場已經停很久了。」若沒有明確的決議，大股東根本不敢將股票交付信託。

信託公會公告各信託業者新的課稅原則，字面上是適用到所有信託業務，但其實最大衝擊就是去年大熱門的股權信託，根據信託公會去年底業務統計，有價證券信託業務量已經突破千億元，尤其是去年前三季成長最為快速，去年第一季有價證券信託量才282億元，第二季已累計到587億元，第三季更翻近倍到1,006億元。不過，財政部看到有價證券信託被部分大股東做為節稅的工具，在去年第三季提出，只要是受益人不特定的信託案件，都視為自益信託，讓市場一片嘩然，也產生會計師、律師以及業者三方各有不同見解，使得有價證券信託的業務幾乎停滯，第四季也僅1,008億元，較第三季成長2億元。信託業者盼望，新的課稅原則確立後，有價證券信託業務可以再度出發。

摘自—經濟日報

※中南部房市議價空間增大、北縣市偏愛中古屋、桃竹台中喜好預售屋

最新不動產需求動向與展望報告顯示，今年房地產市場需求穩定成長，但仍有供過於求疑慮，且上半年房價漲勢趨緩，中南部地區議價空間增大，預估下半年房價受考驗。業者則多表示對未來不悲觀。房屋市場銷售率出現下滑跡象，購屋可望有較大議價空間。

北市購屋負擔最重

經建會與台灣不動產資訊中心發表「台灣地區住宅需求動向調查」顯示，去年住宅需求動向屬保守觀望，購屋者以首購為主、換屋為輔；今年的房屋市場仍有供過於求疑慮，且因

匯率急升、熱錢湧入，預估今年上半年利率持穩，但下半年應會微升；上半年房價漲勢穩，部分地區則因銷售率下滑讓議價空間增大。

台灣不動產資訊中心研究員楊宗憲表示，過去兩年全台推案戶數年增率高於需求成長率，「但今年一月需求成長率則高於推案戶數，是否供過於求仍待觀察。」

另外，研究也發現北縣市購屋者偏愛中古屋，桃竹、台中則偏好預售新屋，高雄則為新成屋與中古屋。購屋負擔以北市最高，房價是家庭年所得的七倍，房貸支出則佔家庭月所得的三成。

業者多持保留態度

針對這項對市場略偏悲觀的報告結果，業者多持保留態度。建商認為未來三年內國內房市表現應都會不錯，「上半年銷售率還得視三二九檔期而定。」建議民眾，推案量大增，對購屋族更有利，議價空間也可變大。業界普遍對未來幾年的房市都不悲觀，但應也不會太好，呈持平狀態，至於該研究顯示下半年利率會微升的問題，預估利率升幅應不大，實際影響有限。

《台灣地區住宅需求動向調查》從二〇〇二年第二季至今，長期調查台北、台中與高雄等九縣市的銀行房貸戶、經仲介看屋購屋者與租屋搜尋等對像，每季約回收二千五百份至三千份有效問卷。今年住宅市場趨勢的統計，則依住宅建造、房屋買賣移轉與經濟成長率等市場資料做分析。

摘自—蘋果日報

※空屋認定改以用電紀錄判斷

財團法人國土規劃及不動產資訊中心發表「住宅需求動向、空屋與市場的展望」研究成果，其中最重要的資訊是對「空屋資訊」的重新釐清與發佈，該中心依據財政部房屋稅籍與台電用電紀錄資料庫，將空屋視為不同低度使用的房屋，再運用房屋屬性找出具市場價值的有效空屋。

三到四房住宅為主流，調查結果發現，二〇〇三年七月台北市的全部空屋率為百分之六，有效空屋率僅百分之五點六，全市空屋數量約五萬間，明顯低於二〇〇〇年十二月行政院主計處發佈的百分之十七點六，顯示台北市房市買氣在增溫。

台北市各行政區的有效空屋率以信義區的百分之四點三最低，但豪宅空屋率卻相對較高，而大同區與中山區空屋率雖然最高也僅有百分之八與百分之八點一，若以產品來看，則以小坪數（十五坪以下）及豪宅（一百坪以上）空屋率最高，顯示三至四房（三十至四十五坪）仍是住宅市場主流產品。

摘自—蘋果日報

※持有未徵收公設地解套有道

民眾持有政府未徵收的私有既成道路或公共設施保留地，如何解套？財政部與營建署指出，全國廿五個縣市政府將會陸續公告公有地交換私有公設地作業，凡是在同一縣市、同一都市計畫區內，私有公設地可與公有非公用土地交換。為解決全國未徵收補償私有既成道路與公設地達九兆餘元問題，內政部營建署最新統計，目前全國十二個縣市提供公有地交換總面積卅四萬八千餘坪。其中，以金門縣政府提供最多，占近九成。但迄今僅有三個縣市執行公有地交換完成總面積八百四十五餘坪，顯示執行的績效並不理想。

為杜絕捐地節稅案，財政部去年元月推出「中央補助直轄市及縣市政府取得既成道路試辦計畫」配套措施，首年補助十五億元，對地方政府分配比率，是按各縣市私有既成道路需徵購金額占全國需徵購總額比率補助。這項中央補助地方政府取得既成道路案，首年試辦計畫，台北縣、桃園縣政府已決標完成，北市政府預定本月廿一日辦理決標。據內政部營建署最新統計，九十三年度已有十二個縣市政府公告提供計一千零一十一件、總面積卅四萬八千餘坪公有地，可與私有公設地交換。其中，以金門縣（三十二萬八千七百五十七坪）最多，占近九成，主因是金門縣結束戰地政務所致。

除了金門之外，其他縣市亦提供相關土地做為交換之用，有意交換的民眾可以向各縣市政府查詢，包括北市（五千三百餘坪）、高市（五百二十九坪）、竹市（二千六百五十六坪）、苗縣（一百二十五坪）、中縣（一百八十六坪）、彰縣（六百六十二坪）、基市（五百八十二坪）、北縣（七千六百八十三坪）、桃縣（一百二十六坪）、南市（六百五十一坪）、高縣（七百四十二坪）等。目前已有高市、北縣、台中縣已完成交換公有地作業，總計十二件、總面積八百四十五餘坪，其餘縣市則積極辦理交換作業中。

摘自—中國時報

內政部審查特定區計畫案小跑步

為配合產業發展，內政部區域計畫委員會繼日前通過高雄科學園區、彰化國家花卉園區兩大特定區計畫後，近期內可望通過台北港特定區計畫區的開發案，另外寶山第一水庫及第二水庫兩宗擴大都市計畫案，以及四重溪溫泉風景特定區計畫也都有機會在近期通過。台北港特定區計畫從九十二年中迄今，區委會專案小組已召開三次會議，台北縣政府也將最新修正計畫送內政部，將提區委會大會討論，進入最後審查階段。

此案以長榮、萬海及陽明等航商投資的台北港貨櫃碼頭為首，區內將規劃物流、運輸、倉儲、會議中心、遊憩及旅館等；開發計畫很具體，三大航商投資額超過二百億元，且以產業發展為主，未來應可順利過關。彰化國家花卉園區特定區計畫就有一千四百八十五公頃，去年底區委會已通過此案，彰化縣政府上月下旬已送計畫書核定本，內政部日前已辦理同意函正在核發中。該特定區未來將提供當地發展花卉研發、育種、生產、交易、展覽可能性，未來規劃有花卉生產專區、花卉貿易物流中心、花卉研發中心及國家級植物園等。

此外，區委會日前也通過台南科學園區路竹基地特定區計畫，總面積共二千三百二十五公頃，該園區現正名為高雄科學園區，積極朝電信園區發展，特定區將提供科學園區生活機能，引進國際村、國際工商展覽館及購物百貨等。國家花卉及高雄科學園區兩大特定區計畫因未來進駐產業具體，也是政府政策大力推動計畫案，雖計畫面積龐大，但日前已獲區委會通過。新竹縣政府在今年一月底提出台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫（璞玉計畫）總面積一千二百三十五公頃，目前正進行區委會專案審查中，專案小組預定十三日將審查此案。璞玉計畫基地為高鐵新竹車站特定區周邊的非都市土地，將結合高鐵新竹六家車站特定區的產業專區進行整體開發，優先推動知識經濟旗艦園區；並結合生物醫學園區、設置 IC/SOC（系統單晶片）研發設計與數位內容園區、展覽中心締造三合一的高科技產業專區。

摘自—工商時報

彰南花卉園區計畫過關

彰縣府將進行實質開發與招商，配合推動「花田城市」計畫，彰化縣政府新訂彰南花卉

園區（含高鐵彰化車站）特定區計畫，日前獲內政部核定，縣府將立即展開特定區開發與產業招商事宜。新訂特定區計畫範圍涵蓋彰化田中、社頭、溪州、北斗等地區，面積約 1,000 公頃，主要引入花卉與觀光相關產業，並規劃部分住宅、商業區，高鐵車站與花博會場發展區間，則以景觀廊道串連。其中，高鐵彰化站發展區將規劃為流通中心（人流、物流、花卉與觀光資訊平台），西側花博會場發展為科技觀光遊憩區（花博公園、國家植物園區、人工湖區、遊憩區、科技園區等）。

除高鐵站區、人工湖區及其他必要性公共設施外，其餘大部分地區將先劃設為農業區，採開發許可制，日後由開發者依規定申請辦理變更都市計畫為產業專用區，再進行土地開發。新訂彰南花卉園區（含高鐵彰化車站）特定區計畫案，前身為新訂高速鐵路彰化車站特定區計畫，縣府 89 年初向內政部區域計畫委員會提出申請，但因開發經費達 100 餘億元，礙於財政困難，內政部在 91 年退回，由縣府重新調整計畫。新訂特定區計畫獲內政部核定後，縣府已委託內政部營建署擬定都市計畫區的主要計畫，近期將公告計畫範圍圖並徵求公民或團體意見，預計今年底前送內政部審議，隨即進行實質開發。目前，特定區計畫內的重大建設，除高鐵站區正由縣府協助高鐵局辦理土地取得外，其餘如人工湖遊憩區，已由專業單位辦理規劃，擬發展為具優質居住與休閒生活地區；台 74 甲線延伸段亦獲行政院同意辦理；苗木專區則已委外規劃設計中。配合特定區產業發展，彰化縣政府除自 2004 年起至 2008 年規劃舉辦年度性花卉博覽會外，並訂 2007 到 2008 年籌辦國際花卉博覽會，以及設置花卉展售貿易中心、花卉生產專區、花卉研發中心等。

摘自—經濟日報





==國稅簡訊==

◎購買自用住宅向儲蓄互助社借款支付利息

納稅義務人購買自用住宅，向儲蓄互助社借款支付利息，可依所得稅法第十七條第一項第二款第二目第五小目規定，檢附該社出具之利息單據，申報列舉扣除購屋借款利息。

◎欠稅人被限制出境，須繳清欠稅或提供相當擔保，方得解除出境限制

納稅義務人因欠繳稅捐被稽徵機關報經財政部函請內政部入出境管理局限制出境，如已獲准分期繳納欠稅，仍須繳清全部欠稅，始可解除出境限制。某公司負責人陳情，因景氣低迷經營虧損，無力繳納欠繳稅款，致其遭限制出境，現因急需出國開拓外銷市場，增加營收及利潤，始能永續經營及繳納欠稅，該公司表示有清償欠稅誠意，願意先行繳納部分欠繳稅款外，並開立支票分 12 期繳納其餘欠稅款，請求即時解除其出境之限制。該負責人係因所經營的公司滯欠營利事業所得稅一百多萬元已達「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」第 2 條規定限制出境之金額標準，而被限制出境，依同辦法第 5 條規定必須繳清限制出境時全部欠繳稅捐，始可解除出境之限制，該公司雖已開立票據分期繳納，惟尚難確定其所開立之遠期支票到期時均能獲得兌現，無法視為已繳清欠稅，故不能立即解除其出境。

經輔導該負責人，若一時無法湊足現金繳清全部欠稅款，可以提供與欠繳稅款金額相當之擔保，亦可解除出境限制；嗣經該公司依法提供不動產作為欠稅擔保，該局亦以最快的速度行文解除其出境限制，使該負責人得以順利出國，不致耽誤商機。如有積欠稅捐而被限制出境，應儘快繳清欠稅或提供相當擔保，以免遭限制出境，而影響本身之權益。

◎公司非經合法清算完結，其法人人格視為存續，欠稅仍應繳清！

有部分公司滯欠鉅額欠稅，即擅自歇業或逕向辦理公司登記之主管機關經濟部申請解散登記，因非經合法清算完結，其法人人格並未消滅。公司歇業六個月以上，依公司法第 397 條規定，主管機關得依職權，或利害關係人之申請廢止其登記，又依同法第 26 條之 1 準用第 24 條規定，解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；亦即公司擅自歇業六個月以上，經主管機關廢止登記、命令解散或自行向經濟部申請登記解散者，均應依公司法之規定，選任清算人，依法定程序進行清算，如經合法清算完結，並無贖餘財產，其未繳清之欠稅，始得依法予以註銷。

反之，若公司未依法定程序踐行清算，縱經法院准予清算完結之備查，仍不生清算完結之效果，依民法第 40 條第 2 項規定，其法人人格仍視為存續；故如清算人向法院聲報就任後，並未依法確實檢查公司之財產狀況，或對於明知之租稅債務，並未個別通知稅捐稽徵機關申報債權，致分配贖餘財產前，未按稅捐清償之順序，繳清稅款，則其清算程序即有瑕疵，自不生合法清算完結之效果，稅捐稽徵機關對其滯欠稅款，依法仍應繼續追繳；又清算人未繳納稅捐前，逕行分配贖餘財產者，依稅捐稽徵法第 13 條第 2 項規定，清算人應就未清繳之稅

捐負繳納義務，且其欠稅金額，若已達限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法第 2 條規定限制標準者，亦將限制其法定清算人出境。

為保障自身權益，公司於向主管機關辦理解散登記後，清算人應依公司法等相關規定，確實踐行清算程序，否則稅捐稽徵機關仍可就其未繳清之欠稅繼續追償，清算人亦會遭限制出境處分。

◎申報殘障特別扣除所得稅與遺產稅之區別

繼承人是肢體殘障者，可否自遺產總額中減除殘障特別扣除額？檢附的文件與所得稅法殘障特別扣除之規定是否相同？

繼承人於辦理遺產稅申報扣除額時，對於被繼承人之配偶、直系血親卑親屬或父母，如果是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，每人可以加扣 500 萬元，但是身心障礙者依順序取得繼承權卻拋棄繼承者，就不能享有殘障特別扣除，另申報時應檢附身心障礙者保護法第 3 條規定之重度、極重度之身心障礙手冊影本，或精神衛生法施行細則第 6 條第 1 項規定之專科醫師開具之嚴重病人診斷證明書影本。

至於申報綜合所得稅時，納稅義務人及與其合併報繳之配偶暨受其扶養親屬如果是身心障礙者保護法第 3 條規定之殘障者，及精神衛生法第 5 條第 2 項規定之病人，只要檢附身心障礙者保護法第 3 條規定之身心障礙手冊影本，或精神衛生法施行細則第 6 條第 1 項規定之專科醫師診斷證明書影本。以 93 年度綜合所得稅為例，每人每年可申報殘障特別扣除額為 74,000 元。

綜上，遺產稅與綜合所得稅有關殘障特別扣除之規定，在殘障等級有所區別，遺產繼承人需符合重度以上之身心障礙者才可適用，與綜合所得稅申報扣除有所不同。

◎遺產稅剩餘財產分配請求權非為請求實物抵繳之理由

被繼承人遺有銀行存款二百餘萬元，如該遺產稅案件經國稅局核准自遺產總額中扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值二百萬元，是否可以認定該銀行存款係繼承人應履行交付予生存配偶之財產，該遺產稅以現金繳納確有困難可申請實物抵繳？

生存配偶之剩餘財產分配請求權，僅係生存配偶對繼承人得請求履行交付相當價值遺產之權利，其性質為債權請求權，而非物權請求權，所以不能直接認定繼承人應將被繼承人所遺銀行存款，先行交付給生存配偶，而主張現金繳納遺產稅有困難。

依規定遺產稅在未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記，有剩餘財產差額分配請求權之生存配偶，在繳清遺產稅前，並無對特定遺產行使請求履行交付之權利，且繼承人亦應俟繳清遺產稅後，始得就相當該項剩餘財產差額分配請求權價值之財產，履行交付或辦理移轉登記之義務。

◎贈與稅之稅單及核定通知書等繳納通知文書發現有記載、計算錯誤或重複時之處理方法

贈與稅納稅義務人接獲稅單及核定通知書等繳納通知文書，倘發現有記載、計算錯誤或重複時，請儘速向原核定之稽徵機關申請查對更正。但記得必須在繳納之日起五年內提出具體證明申請。

◎利用免徵贈與稅之土地，取巧安排移轉其他應稅財產予子女者，應依實質課稅原則課徵贈與稅。

財政部於 92 年 4 月間發布解釋函令明確規範，就贈與人假藉免徵贈與稅之土地，取巧安排移轉其他應稅財產予子女者，例如：先贈與子女公共設施保留地，再以現金買回，或先贈與子女公共設施保留地，再以建地與之交換；或先贈與子女公共設施保留地之大部分持分及建地之極小部分持分，再經由共有土地分割，使其子女取得整筆建地等，其實質與直接贈與現金、建地等應稅財產並無不同，將就實質贈與移轉之財產，課徵贈與稅；同時就違章漏稅部分規範，若買回、交換或分割行為，係在 92 年 7 月 1 日以前，准予補稅免罰。

利用免稅財產為工具，藉由若干轉換形式與過程，冀圖達到規避贈與稅而無償移轉其他應稅財產之目的，如：甲父先贈與子女大筆公共設施保留地及小金額建地，贈與公共設施保留地部分，依都市計畫法第 50 條之 1 規定，免徵贈與稅，贈與建地部分，因未達贈與稅起徵點，取得贈與稅免稅證明，嗣後雙方以共有土地辦理分割方式，由子女取得建地，父親取得公共設施保留地，繼而續採此迂迴方式，重複或交替使用，陸續將甲父名下建地，移轉至子女。類此情形，其本意係藉移轉公共設施保留地之形式過程，逐步達成贈與其他應稅財產予子女之實質目的，其實質上與直接贈與應稅財產並無不同，故仍應依實質課稅原則，以杜絕脫法行為，俾符合立法目的與租稅公平。

另因考量是類案件在財政部解釋函令發布前，納稅義務人主觀上容或有誤認為合法，或誤信安排，本於愛心辦稅，就漏稅處罰部分，另訂基準日（92 年 7 月 1 日）前之行為免予處罰，惟本稅部分基於實質課稅原則，仍必需予以追補，否則對誠實依規定申報贈與現金、建地並繳納贈與稅之守法納稅義務人來說，實有違租稅公平、正義。

◎申報財產交易所應注意事項

由於去年房市景氣頗佳，交易熱絡，近來常接獲民眾詢問個人買賣房屋課徵綜合所得稅之相關問題，因 93 年度綜合所得稅結算申報即將自 5 月 1 日展開，因此該局特別就「買房子要不要課徵所得稅」？「賣房子要如何課徵所得稅」？以及「如果房屋買賣契約無法取得，應該如何申報所得稅」等問題說明如下：

一、買房子是不會產生所得的，所以不用課徵所得稅；賣房子則會因為該房子的賣出價格與買進價格產生價差，而產生交易利得或損失，當有交易利得時，即應申報財產交易所課徵所得稅。

二、上述交易利得，原則上是以出售時的成交價額，減去原來取得時的成本和一切改良費用後計算，而其出售價格及取得價格之申報，原則上應檢附私契及價款收付紀錄等證明文件，另依契約所載的買進或賣出價格並未明確劃分房屋及土地的各別價格者，應以下列公式計算：

房地買進總額與賣出總額之差價×出售時房屋評定現值÷〈出售時土地公告現值+房屋評定現值〉

三、惟若個人於 93 年間出售房屋，因未能提出上開契約等相關證明文件者，則可依下列所得額標準計算交易所得：

〈一〉直轄市部分：

- 1、臺北市：依房屋評定現值之 21% 計算。
- 2、高雄市：依房屋評定現值之 17% 計算。

〈二〉直轄市以外之其他縣（市）部分：

- 1、市（即原省轄市）：依房屋評定現值之13%計算。
- 2、縣轄市：依房屋評定現值之10%計算。
- 3、鄉鎮：依房屋評定現值之8%計算。

◎經國稅局核定免徵遺產稅、贈與稅之農業用地，於五年列管期間清查時發現部分未作農業使用，其補徵稅賦原則為何？

依照財政部93年解釋令規定，凡是依遺產及贈與稅法第17條第1項第6款、第20條第1項第5款規定免徵遺產稅、贈與稅之農業用地，於5年列管期間，如有部分未繼續作農業使用，應就該未繼續作農業使用部分追繳稅賦，所稱「該未繼續作農業使用部分」，為配合農業主管機關係以整筆農業用地是否作農業使用為查核基準，稽徵機關亦應按「筆」核算應追繳稅款；惟如整筆土地，僅部分未作農業使用，經通知當事人限期恢復作農業使用後，於所令期限屆滿時，仍未恢復作農業使用而應予補稅者，如該未作農業使用部分，業經地政機關依法分割，則稽徵機關於核算應追繳稅賦時，准予比照財政部90年11月15日台財稅字第0900457035號令暨92年4月25日台財稅字第0920452909號令規定，僅就未作農業使用之各該筆土地，補徵遺產稅、贈與稅。

◎個人以自有資金為他人購買資產，雖於案件查核過程中又自行轉回資金，仍應以贈與論處

財政部賦稅署稽核單位日前查獲納稅義務人，將其名下票（債）券出售後所得之巨額資金，分次以其子女之名續作，雖發覺案件遭受該署查核才自行處分轉回資金，但其意圖規避贈與行為明顯，仍應依法補繳贈與稅。

據瞭解，個人以票（債）券為理財標的之情形日益普遍，若利用其進出機動特性，意圖將其名下出售票（債）券之資金，再轉以其子女或他人名義續作，已涉及贈與。賦稅署表示納稅義務人出售其握存票（債）券所得之資金，無償提供子女或他人購買票（債）券型態之資產，係屬贈與行為，應依法申報贈與稅，縱於案件查核過程中自行處分再轉回現金存款，仍應補繳贈與稅。

納稅義務人如有類似以票（債）券型態移轉資金至親屬或他人名下續作之贈與行為，依遺產及贈與稅法第24條規定，在一年內贈與他人之財產總額超過贈與免稅額時，應於超過贈與稅免稅額之贈與行為發生後30日內向主管稽徵機關辦理贈與稅申報，若因疏忽或心存僥倖未為申報，縱於案件查核過程中自行處分再轉回現金存款，仍無法視為贈與之撤回，應繳納贈與稅。

◎繼承人如何申領死亡者的退稅支票？

繼承人因退稅支票的受退人已死亡，而不知如何辦理退稅支票之領取及受款名義人之變更，錯失退稅權益。依財政部函釋規定，退稅支票的受退人死亡，全體繼承人申請更改受款名義人時，除退稅金額在二十萬元以下者，可予以照准並發還外，退稅金額在二十萬元以上者，應持遺產稅繳清證明書（或免稅證明書或同意移轉證明書）辦理名義變更。換言之，該項退稅係屬被繼承人遺留之權利，應併入遺產課稅。另依財政部函釋規定，繼承人為二人以上時，宜由繼承人先行協調以一人為受款人，以便兌領。

==地方稅簡訊==

*無使用執照房屋應至稅捐處辦理房屋稅籍之設立，以保障將來權益

老舊房屋無使用執照應注意至稅捐處辦理房屋稅籍之設立否則土地出售時土地增值稅將適用較高稅率，無法享受自用住宅優惠稅率。許多擁有無使用執照老舊房屋之納稅人，因房屋現值甚低，認為房屋稅本來就無需繳納，並未注意有無設立房屋稅籍，俟欲出售土地時，為求土地增值稅能適用自用住宅優惠稅率，趕緊到稅捐處辦理房屋稅籍之設立，但若無法提出相關證明，其房屋建造完成日之認定，稅捐處只能以調查日為準，以致成為新設籍未滿 1 年，且其房屋現值若低於土地總現值的十分之一，則無法適用優惠之土地增值稅，白白損失了應有的權益。因此，特別提醒無使用執照房屋的所有人，若尚未至稅捐處設立房屋稅籍，應儘速辦理，以保障將來權益。

*房屋原供營業使用但已改為非營業用者於三十日內提出申請，以維護自身權益

房屋未作營業使用，而按營業用稅率課徵房屋稅之情況有二種：(1) 房屋雖未辦理營業登記但堆置與營業有關之物品供倉庫使用，依規定應按營業用稅率課徵房屋稅。(2) 該房屋原登記有營業商號，該營業商號已停業但未依法申請房屋使用情形變更以前，仍以營業用稅率課徵房屋稅。另營業用房屋亦不以門市交易為限，凡供營利事業內部工作使用之職員辦公處所、會議室、董監事辦公室，或為營業目的陳列商品之商品展示中心，均屬供營業使用。屬供營業使用之房屋，不論是否為營業登記之處所，均按營業用稅率課徵房屋稅。稅捐處會定期將房屋稅核課情形與國稅局營業登記資料核對及派員清查房屋稅籍相關資料，若查有使用情形變更為營業用者，即會據以釐正房屋課稅資料，並發函通知改課內容。請納稅人留意所收通知函核課事項，如有不符，請與函內所載承辦人聯繫，以落實房屋稅籍正確性；另房屋原供營業使用但已改為非營業用者，亦請於三十日內提出申請，以維護自身權益。

*藉創設形成「隔有他人土地」的裡地，應按公共設施完竣的土地課徵地價稅

原經劃定為公共設施完竣地區土地，嗣後藉分割、贈與等方式形成「隔有他人土地」的裡地，仍應認定為公共設施完竣的土地課徵地價稅，不能課徵田賦。很多人不了解「隔有他人土地」的意義，是指隔有非同一所有權人的土地，也就是說臨路土地與裡地為非同一所有權人所有的意思。因為田賦自民國 76 年起就停徵至今，如果土地符合土地稅法等相關規定，經認定應課徵田賦，目前是沒有租稅負擔的，所以常常有民眾主張所有其土地是符合課徵田賦的規定，甚至藉創設形成「隔有他人土地」的裡地，以符合公共設施尚未完竣土地，適用課徵田賦的規定。公共設施完竣地區土地，嗣後藉分割、贈與等方式創設隔有他人土地無從通達的情形，因為土地贈與等行為，不會改變已經認定為公共設施完竣的事實，仍應認定為公共設施完竣的土地課徵地價稅，想藉由創設裡地以規避稅賦的做法是行不通的。

*稅捐處針對納稅人欠繳稅捐以移送行政執行處為行政執行措施

納稅是人民應盡的義務，該處目前稽徵稅目計有地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、使用牌照稅、印花稅、娛樂稅及代徵工程受益費等，在開徵稅、費單上均有列印繳納起訖日

期，納稅人收到稅捐稽徵處寄發的稅、費單，應在繳納期限內繳納稅款，如逾三十日未繳納，除加徵滯納金外，稅捐處會將欠稅案件移送行政執行處執行。欠稅案件經移送至行政執行處後，行政執行處會先發通知書，通知納稅人繳納，如納稅人再不繳納，將視欠繳情況進行一連串強制執行措施，例如查封財產、扣押存款或薪資，欠稅人如蓄意不繳依法得予以拘提、管收等手段；納稅義務人應依法於期限內繳納應繳之稅捐，以維護自身權益。

***房屋無論合法或違章建築都須依法課徵房屋稅**

未向地政機關辦理保存登記之違章房屋是否為房屋稅之課稅標的？房屋稅是以附著於土地上的各種房屋，及增加該房屋使用價值的建築物為課徵對象。而所謂房屋，係指固定於土地上的建築物，供營業、工作或住宅使用者；至於增加該房屋使用價值的建築物，則指附屬於應課徵房屋稅房屋之其他建築物。因此，只要符合供營業、工作或住宅使用的房屋，不論是地面上或地下層建築，或如電梯、太平梯、中央系統型冷氣機、車庫等增加房屋使用價值之建築物，都須依法課徵房屋稅；另無照違章建築或未辦保存登記的房屋，亦屬房屋稅課徵範圍。房屋無論合法或違章建築，基於實質課稅原則，房屋所有權人於房屋建造完成之日起三十日內，均應依規定向稅捐處申報房屋稅籍相關事項及使用情形；至於未辦保存登記房屋申請設籍時，房屋所有權人只要填寫申請書並出具承諾書敘明房屋權利來源，並承諾如有不實或發生糾紛時，願負法律責任，及如遭受取締依法拆除時，絕不以任何理由主張法外權利等，稅捐處即可受理設籍。

***該繳納的稅捐縱使已拖過五年未繳，若未逾核課期間或徵收期間，仍不得註銷**

納稅義務人有應該繳納的稅捐，縱使已拖過五年未繳，該筆稅捐若未逾核課期間或徵收期間，仍不得註銷。常有納稅人詢問：其應納之稅捐已超過五年應已註銷，為何還收到稅單或其所得或財物仍被強制執行？或是請求稅捐稽徵機關撤銷所為之保全處分等問題。進一步說明，有些納稅義務人對稅捐之核課及徵收期間規定不瞭解，以為應繳納之稅捐只要拖過五年就可註銷，而不須負繳納義務。事實上，從發生繳納義務之年度起算，稅捐之核課期間〈五年或七年〉加計徵收期間〈五年〉可長達十年或十二年之久，而且徵收期間屆滿前已移送執行者，即使欠稅已逾五年，仍不得註銷。特別提醒納稅義務人，切勿抱持僥倖心態，應該申報或繳納之稅捐，仍應如期申報及繳納，以免欠繳稅捐遭強制執行，影響自身權益。

***欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉或設定典權登記**

房屋稅條例已於90年7月1日修正公布實施，該條例第二十二條規定：欠繳房屋稅之房屋在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。而所謂欠稅，依台中市房屋稅徵收細則第十四條規定，包括以前各年期已開徵之本稅、滯納金，及移轉當期前業主應負擔之稅額。為配合上開規定，有關房屋之典賣、移轉案件，於受理契稅申報辦理房屋稅查欠時，即隨查開徵當期原業主應負擔之房屋稅。舉例來說，甲於94年1月5日出售房屋給乙，乙依規定向該處申報契稅，因94年度房屋稅課稅期間為93年7月1日至94年6月30日止，故甲應負擔93年7月至93年12月之房屋稅，該處將於移轉申報時開徵房屋稅6個月給甲繳納。惟前項欠稅款，房屋承受人乙得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人甲求償或在買價、典價內照數扣除。

***符合規定的農村社區重劃折價抵付土地免徵地價稅**

農村社區重劃折價抵付土地，如依農村社區土地重劃條例的相關規定辦理並登記為直轄市或縣(市)有，且於出售前確實未供特定使用者，可依土地稅減免規則的規定免徵地價稅，也就是比照供公共使用的公有土地免徵地價稅。農村社區土地重劃條例中所稱的農村社區是指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區的鄉村區、農村聚落及原住民聚落。

***修正地價稅、田賦的減免規定，您的權益受影響了嗎？**

行政院於94年2月發布修正的土地稅減免規則，是一次大幅度的修正，但是對於民眾較關心的自用住宅用地、無償供公共使用的私有土地、供公共通行的騎樓走廊地並無修正，所以大部分民眾的權益並未受影響。本次修正8條並刪除1條規定，除了部分為配合菸酒公賣制度取消、電信事業及鹽務機關改組成立公司而取消對公有土地的免稅之外，另有：

- 一、對國防部會同內政部指定海岸、山地或重要軍事設施區，經依法劃為管制區而實施限建的土地，現行地價稅或田賦一律減徵30%，修正為得在30%範圍內，由直轄市、縣(市)主管機關酌予減徵，因為政策面的考量，此項規定自95年1月1日起才實施。
- 二、「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四周禁止、限制建築辦法」於92年7月7日經交通部、內政部及國防部會銜發布名稱修正為「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」，所以配合修正法規名稱。
- 三、勘報災歉條例的訂定，主要作為被災地區減免田賦的依據，及兼供撥款賑濟使用，因該條例已不合時宜，而且田賦自76年第2期起停徵後，已無繼續施行的必要，所以該條例已於91年4月24日經總統令公布廢止，所以配合刪除田賦依該條款減免的規定。

對於地價稅而言，民眾最關心的是自用住宅用地優惠稅率的問題，因為是規定於土地稅法，所以這一次雖然是大幅度的修正土地稅減免規則，但是，對一般民眾的權益並無影響，不過民眾如對本次其他修正內容有興趣。

***購買未辦保存登記房屋亦需申報繳納契稅**

所謂未辦保存登記的房屋，指的就是沒有到地政機關辦理所有權登記的房屋，購買未辦保存登記的房屋，還是要向稅捐處申報契稅。近日有一位陳小姐到稅捐處詢問，上個月向隔壁鄰居購買一棟房屋，簽約並付訂金後才知道該屋並沒有取得建築物所有權狀，是否須向稅捐處辦理契稅申報手續？要如何辦理申報？購買未辦保存登記的房屋，與購買有所有權登記的房屋一樣，買賣雙方應於訂立契約之日起三十日內，填具契稅申報書並檢附公定格式契約書及雙方身分證明文件影本，共同辦理申報。

***經法院拍定之土地於分配債權後，如有退稅應交由法院辦理重新分配債權**

經法院拍定之土地於分配債權後，如因申請而有退稅款項時，稽徵機關依規定仍應交由法院辦理重新分配債權。納稅義務人所有土地經法院拍賣，如其拍賣前未主張適用土地稅法有關農地不課徵或自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，由法院於拍定後代為扣繳土地增值稅。俟經拍定人或土地所有權人於事後申請前項規定，致有應退還稅款時，仍不得先予退還，因該退稅款係屬拍賣所得價金之一部分，應交由法院執行處重行分配給債權人。

納稅義務人所有土地經法院拍賣，經由稅捐單位核算土地增值稅款後，會主動通知土地

所有權人，其合於農地不課徵或自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起 30 日內向稅捐單位提出申請，逾期申請者，不得申請不課徵或不得適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。

***善用設籍技巧可節省地價稅之負擔**

土地所有權人如有兩處以上自用住宅，只要善用設籍技巧，將可節省地價稅之負擔。申請地價稅自用住宅優惠稅率條件為地上房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並在該址辦妥戶籍登記，房屋無出租或營業，都市土地面積約 90 坪，非都市土地面積約 211 坪，但土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬僅以一處為限。

所以土地所有權人如有兩處以上自用住宅，除了本身設籍一處，其他幾處自用住宅用地，可以由成年的直系親屬分處設籍，如此各處自用住宅用地就可以享受到優惠稅率，但實在找不到其他成年子女或直系尊親屬設籍，土地所有權人宜設籍於地價高之土地，以節省地價稅的負擔。

***法拍屋在拍定前若有欠繳房屋稅，其欠稅仍應由被拍賣人負責繳納**

法拍屋在拍定前若有欠繳房屋稅，其欠稅仍應由被拍賣人負責繳納。稅捐處向被拍賣人催繳欠稅，並無錯誤，請欠稅人勿誤解而拒繳欠稅款。日前有一欠稅人將催繳之 92、93 年房屋稅欠稅催繳書寄回稅捐處，並稱該屋已於 91 年 6 月間遭法院查封，93 年 6 月 25 日被拍賣完成，所以 91 年 7 月至 93 年 6 月期間之房屋稅，與其無關，要求向法院或向拍定人開徵催繳云云。查依房屋稅條例第四條第一項規定，房屋稅係向房屋所有人徵收之，本案房屋在 91 年 6 月間至 93 年 6 月 25 日間雖被查封，準備拍賣，惟房屋所有權仍為被查封拍賣人所有，房屋稅向其開徵，均係依規定辦理；而拍定人於收到法院核發之權利移轉證明書後，將於一個月內申報房屋移轉並繳納契稅，自法院核發之權利移轉證明書之日後，改向拍定人查課房屋稅，故拍定人對於該法拍屋拍定前之欠稅款並無繳納義務（因拍定前，其並無所有權），拍定前之欠稅款仍請原納稅義務人儘速繳納，以避免因欠稅而被移送行政執行署強制執行或限制出境，蒙受更大損失。法拍屋在拍定前稅捐處雖參與債權分配，但往往不足清償債務，致未分配欠稅款，因此欠稅款仍要由原納稅義務人負責繳納。

***民眾要提供自己名義供他人登記買車時要三思**

您或許覺得把名字借給好朋友或家人親戚登記買車，是無傷大雅兼敦親睦鄰的好事。那你就錯了！曾有納稅人到稅捐處陳述，接到稅捐處開的使用牌照稅補稅通知單和罰鍰繳款書才知道前夫以她的名義買的車，欠稅又超速行駛，被警察照相舉發，當事人始主張無駕駛執照根本不會開車，請求免罰。使用牌照稅是以車輛所有人為納稅義務人，所有新購置或新裝修的車輛，納稅義務人應於使用前向公路監理機關申請核發牌照，該案例之當事人既允許他人使用她的名義登記為車主，即為使用牌照稅的納稅的義務人；除非能證明是遭他人冒領汽車牌照經法院判決確定，才得以使用人作為處罰對象，並不以當事人是否有駕駛能力為其裁罰的要件。車主原本以沒有駕駛執照作為免罰的依據恐怕是無法主張的！再說，依據道路交通管理處罰條例的規定，有部分規定如牌照遺失或破損不報請公路主管機關補發、換發或重新申請者…等等，都是因汽車所有人應作為而未作為以至於被處罰，所以民眾要提供自己名義供他人登記使用時要三思。社會陷阱多，民眾切記不要在人情的包圍或貪圖便宜行事中誤觸

法令，處理起來耗神費事，恐怕會是當初始料所未及的。

***合法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋減半徵收房屋稅**

合法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋減半徵收房屋稅。所稱「供直接生產使用之房屋」，係指從事生產所必需之建物、倉庫冷凍廠及研究化驗室等房屋，並不包括辦公室、守衛室、餐廳等房屋在內。廠房適用減半徵收房屋稅，除了必需符合依法登記之工廠要件外，其房屋必需符合下列「自有」之規定方可適用：(1) 工廠如為公司或法人組織者，其房屋應為公司或法人本身所有。(2) 工廠為合夥組織者，其房屋應為合夥事業所有或依工廠設立登記規則（現行法為工廠管理輔導法）登記工廠營業負責人本身所有。(3) 工廠如為獨資經營者，其房屋應為依工廠設立登記規則登記工廠營業負責人本身所有。

***土地若符合自用住宅用地條件土地所有權人須提出申請，地價稅方可適用用地優惠稅率**

以住家用稅率課徵房屋稅之建物，坐落土地若符合自用住宅用地條件，土地所有權人仍須提出申請，地價稅方可適用 20/00 之自用住宅用地優惠稅率。房屋若只供住家用即可適用 (1) 20/00 住家用稅率課徵房屋稅，但地價稅要適用自用住宅優惠稅率，須符合下列規定 1. 坐落之房屋無出租或營業情事 (2) 土地上之房屋屬土地所有權人或其配偶，直系親屬所有 (3) 土地所有權人、配偶或其直系親屬，戶籍設於該址 (5) 都市土地面積未超過約 90 坪，非都市土地面積未超過約 211 坪 5. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬適用自用住宅用地稅率繳納地價稅，以一處為限。因此土地所有權人必須提出地價稅適用自用住宅優惠稅率之申請，如符合規定即可適用優惠稅率課徵地價稅。

***兩種權益，一次搞定**

稅捐稽徵處提醒有殼蝸牛族，符合地價稅自用住宅優惠稅率條件且房屋確供住家使用者，請儘速向該處申請，當年度地價稅及房屋稅即可適用較低稅率喔！地價稅一般用地基本稅率為 10/00，隨著土地所有人在同一縣市公告土地地價總額高低，適用稅率從 10/00 累進到 55/00，自用住宅優惠稅率則一律適用 2/00 課徵，稅率低且不累進，所以稅額相差達 4 倍之多。申請地價稅自用住宅優惠稅率條件為地上房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並在該址辦妥戶籍登記，房屋無出租或營業，都市土地面積約 90 坪，非都市土地面積約 211 坪，但土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬僅以一處為限。

***如房屋買賣不成，應記得撤銷契稅申報**

訂立房屋買賣契約申報契稅後，如因房屋買賣不成，應記得撤銷契稅申報。買賣房屋申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議應撤銷契稅申報，因契約之爭議非稅捐機關職權所能認定，在未經雙方同意或司法機關裁決解除契約前不移由買方單獨申請撤銷契稅申報。

房屋買賣時買賣雙方依規定應於契約成立之日起三十日內向當地主管稽徵機關申報契稅，惟嗣後因故未能履行契約納稅義務人常以為只要未向地政事務所辦理移轉登記即可，而疏忽了前已申報契稅並經稽徵機關核定繳納契稅，如未立即辦理撤銷手續，將造成欠繳契稅，因此若因要買賣贈與等契約不成立時，買賣雙方一定要記得向稅捐處辦理撤銷契稅申報，如未撤銷恐將因欠稅而遭移送行政執行處強制執行。

***專賣機關、鹽務機關用地及電信用地免徵地價稅、田賦的規定已修正**

有土地免徵地價稅或田賦的規定已作部分修改，取消對於專賣機關的辦公廳、員工宿舍、鹽務機關管理的鹽田與製鹽用地、電信直接用地及員工宿舍用地免稅的規定。本次行政院於94年2月發布關於公有土地修正的部分，是為了配合菸酒公賣制度取消、電信事業及鹽務機關改組成立公司而修改。分3部分說明：

- 一、專賣機關的辦公廳、員工宿舍用地部分，由於菸酒管理法於89年4月19日制定公布，菸酒專賣制度取消後，目前已無專賣機關，所以配合刪除。
- 二、鹽務機關管理的鹽田與製鹽用地部分，因為目前已無鹽務機關，臺鹽總廠於84年7月改制為臺鹽實業股份有限公司，該公司於92年起股票上市，並已民營化，所以配合刪除免稅規定。
- 三、電信直接用地、宿舍用地部分，原由政府經營的電信事業，已於85年7月1日改組成立中華電信股份有限公司，目前該公司股票已上市，有民間股東，並非百分之百的國營事業，公有土地供該公司使用，免徵地價稅，並不合理，有違租稅公平，所以將電信用地刪除。

稽徵機關對於公、私有土地都定期訂有清查計畫，以維護租稅的公平，另外，本次修正關於公有土地免徵地價稅或田賦的部分，對一般民眾的權益並無影響，不過民眾如對本次其他修正內容有興趣

***違章建築物仍應依法課徵房屋稅**

房屋稅稅籍清查一向是稅捐處的重點工作之每一次的清查也都會查獲許多民眾自行加蓋違章建築物。部分房屋所有權人收到稅捐處通知將依法加徵其房屋稅的函時，抱怨，為何違章建築物要課徵房屋稅？

房屋稅是以附屬於土地之各種房屋及有增加該房屋使用價值的建築物為課徵對象，無照違建當然不能免除。而且，若只對合法房屋課稅，違章建物則免稅，有失公平。基於實質課稅及租稅公平，房屋所有權人未依規定取得使用執照的違章建物，仍應依各縣市不動產評價委員會評定之房屋標準評價表，核算房屋現值，課徵房屋稅。

***違章房屋、簡陋房屋仍應核課房屋稅**

房屋稅條例規定，房屋之定義是指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅使用者，故建築物定著於地上，供人居住、遊憩、工作、儲藏之場所，不論該建築物是否有權狀或係簡陋房屋，都屬房屋稅課稅對象。如房屋供住家使用且評定現值在新台幣10萬元以下或屋頂搭建棚架未設有門窗、牆壁、且僅供遮陽防雨用者，均免徵房屋稅。

房屋稅之完納僅係履行納稅義務，並不能使違章房屋變合法。違章房屋，如已自行拆除或被強制拆除，或用途有所變更，仍請儘速向稅捐機關提出申請減免稅捐或變更課徵稅率，以免短漏繳稅款，經查獲除補繳稅款外，尚需處所漏稅額2倍以下罰鍰。

***繼承不動產未辦妥登記，如欠繳房屋稅及地價稅金額達限制出境標準，繼承人當心被限制出境**

依民法規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對遺產全部為共同共有；另依稅法規定，共同共有財產如未設管理人時，以全體共同共有人為納稅義務人，為稽徵稅捐所

發之各種文書，對公司共有人中之一人為送達者，其效力及於全體。納稅義務人死亡後所遺不動產尚未辦妥繼承登記，而所欠繳房屋稅及地價稅稅款，如已達限制出境標準，依稅法及「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」規定，得限制全體繼承人出境。納稅義務人注意，為維護自身權益，繼承不動產前應依限繳清房屋稅及地價稅稅款，以免逾期加徵滯納金，甚至被限制出境，得不償失。

***依法申請復查，其先行繳清稅款所加徵之滯納金，如較復查決定應加徵之利息多時，可將滯納金大於利息部分之差額辦理退還**

納稅義務人超過限繳日期繳納稅款，被加徵滯納金後，依法申請復查，雖經復查決定駁回，其先行繳清稅款所加徵之滯納金，如較復查決定應加徵之利息多時，可將滯納金大於利息部分之差額辦理退還。

臺中市稅捐稽徵處表示，納稅義務人超過限繳日期才繳清稅款，依稅法規定，每超過兩日加徵應那本稅百分之一滯納金，最高加徵到百分之十五為止。而納稅人逾期繳納稅款被加徵滯納金後，依法申請復查，雖經復查決定駁回，該處會核算自原應繳納期間屆滿之次日起至填發補繳稅款通知書之日為止，依原應繳納期間屆滿之日郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率，按日加計利息補發稅單，連同復查決定書寄給納稅人，其先行繳清稅款所加徵之滯納金，如較復查決定應加徵之利息多時，超出部分即退還納稅人。

***買賣私契可以免貼用印花稅票**

不動產買賣雙方當事人先行訂定之書面買賣契約（俗稱私契），可以免貼用印花稅票，而僅需在不動產物權登記契據上（俗稱公契），按契約書記載金額千分之一貼用印花稅票，也就是雙方當事人向地政事務所辦理登記時，在依照規定格式訂定之契據（俗稱公契）上貼用印花稅票即可。

稅捐處指出：買賣雙方當事人在向地政事務所辦理登記前，先行訂定之書面買賣契約（私契），固然可以不用貼用印花稅票，但是買賣當事人支付現金價款時，如未另行開立銀錢收據，而在該不動產買賣契約上（私契）簽收收到價款，則收到價款的一方必須在該契約書上，就收到的現金金額貼足千分之四印花稅票。該處提醒當事人，如果你收到的是現金，一定要記得依規定貼用印花稅票，以免查獲補稅外還要受罰。

***土地及房屋分屬不同所有權人，只要符合自用住宅要件，即可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅**

土地及房屋如果分屬不同所有權人，只要符合自用住宅要件，即可申請按自用住宅用地稅率千分之二，課徵地價稅。依據土地稅法施行細則規定，土地稅法所稱自用住宅用地，是以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。即土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦妥戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地，其基地上的房屋只要屬於本人或其配偶、直系親屬所有，縱然土地及房屋分屬不同所有權人時，仍可申請適用自用住宅用地稅率，課徵地價稅。

§最高法院民事判決§

債權債務之主體應以立約人為準

最高法院民事判決九十四年度台上字第三七四號

上列當事人間因債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國九十二年七月九日台灣高等法院高雄分院第二審判決（九十一年度重上字第一二四號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊父吳 林與上訴人之父鄭 次，於民國八十三年七月間共同出資向訴外人曹 玫購買坐落高雄縣美濃鎮吉洋段七九三號土地（下稱係爭土地），因礙於農業發展條例規定，約定將係爭土地登記為有自耕農身份之被上訴人吳 舜所有，俟法令變更後再為處理。鄭 次為確保其出資額，乃以上訴人為抵押權人，於係爭土地上設定與出資額相當之新台幣（下同）六百萬元之抵押權，權利存續期間自八十四年九月九日至八十五年九月八日，經高雄縣旗山地政事務所於八十四年九月十三日以旗登字第 一二一四九號辦妥抵押權登記（下稱係爭抵押權）。詎於八十九年一月間農業發展條例修正後，因地價已大幅下降，吳 林經多次與鄭 次協商，願依約將係爭土地登記為共有或分割各取得二分之一，竟為鄭 次所拒，並要求返還其出資額，雙方遂協定不成。上訴人即據以行使抵押權，經台灣高雄地方法院（下稱高雄地院）以九十年度拍字第三九一四號裁定准許，並以九十年度執字第三一六三七號強制執行（下稱係爭強制執行程式）在案。兩造間既無債權、債務關係存在，係爭抵押權又從屬於債權，自應予以塗銷。被上訴人吳 宏現為係爭土地所有權人，爰基于強制執行法第十四條，民法七百六十七條、第一百七十九條、第一百八十一條前段規定，求為撤銷係爭強制執行程式，及確認上訴人與被上訴人吳 舜間就係爭抵押權所擔保之六百萬元債權不存在，暨上訴人應塗銷係爭抵押權設定登記之判決。上訴人則以：係爭土地由伊與吳 舜共同出資購買，各出資約六百萬元，約定登記在吳 舜名下，俟農業發展條例修正，吳 舜即應將係爭土地所有權應有部分二分之一，協同辦理移轉登記及分割。吳 舜為擔保將依約履行，若拒不辦理，願賠償伊損失，或返還出資額始設定係爭抵押權。嗣農業發展條例業經修正，伊于九十年五月二十一日函催吳 舜及其父吳 林於七日內協同辦理係爭土地所有權移轉登記，未獲回應後，發現吳 舜已於八十九年七月二十六日將係爭土地移轉登記為吳 宏所有，而成為給付不能。乃於九十年六月二十六日解除係爭合資契約，吳 舜即負有回復原狀之義務。伊為係爭土地之抵押權人，係爭抵押權係為擔保上開六百萬元之出資債權而設定，自得聲請拍賣係爭土地等語置辯。

原審維持第一審所為係爭強制執行程式應予撤銷部分之判決，駁回上訴人對該部分之上訴，並廢棄第一審關於駁回被上訴人請求確認係爭抵押權所擔保之六百萬元債權不存在及塗銷係爭抵押權登記等部分之判決，改判如被上訴人之聲明，無非以：被上訴人主張係爭土地為其父吳 林與上訴人之父鄭 次，於八十三年七月間共同出資向訴外人曹 玫購買，因礙於農業發展條例規定，將之登記為有自耕農身份之吳 舜所有，並設定以上訴人為抵押權人之六百萬元抵押權，以擔保鄭 次之出資債權，業據提出吳 林與曹 玫簽立之不動產買賣契約書為證，核與兩造所不爭之證人李 訓所證：「我是在與吳 林、鄭 次聊天時，建議雙

方為鄭 次設定抵押權，以後若有糾紛，對你（係指鄭 次）出資六百萬左右較有保障。」相符，而上訴人所提證據不足以證明確係其出資購買係爭土地，則其辯稱係爭土地為其與吳 舜共同出資，而以吳 林、鄭 次為雙方代理人，係爭抵押權所擔保者係其對係爭土地所有權應有部分二分之一，及將來吳 舜拒不履約時應負之損害賠償暨上開出資額之返還債權，為無足採。被上訴人主張係爭土地係由吳 林及鄭 次共同出資購買，係爭抵押權所欲擔保者是鄭 次就係爭土地之出資額六百萬元，堪信為真實。吳 舜與上訴人間於係爭抵押權設定前或後並無任何債權債務關係存在，且係爭抵押權為一般抵押權，非最高限額抵押權，因抵押權具有從屬性，必先有被擔保之債權存在，而後抵押權始得成立。係爭抵押權所擔保之六百萬元債權於係爭抵押權設定前既尚未存在，係爭抵押權之設定即無由成立。被上訴人分別本於所有權及不當得利法律關係，請求確認係爭抵押權所擔保之債權不存在、塗銷係爭抵押權登記，為有理由；係爭強制執行程式即因而失其依據，亦應併予撤銷云云，為其論斷之基礎。

按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第十四條固定有明文。惟係爭土地所有權人為吳文弘，並非吳 舜，有土地登記簿謄本可稽，且上訴人持以拍賣係爭土地之高雄地院九十年度拍字第三九一四號裁定（執行名義）所列之相對人（債務人）亦為吳 宏，而與吳 舜無涉，則吳 舜當非係爭強制執行程式之執行債務人，其基於上開法條規定，提起債務人異議之訴，依法自有未合，原判決准吳 舜之所請，撤銷係爭強制執行程式，即有違誤。次按抵押權所擔保之債權，原可由契約當事人自行訂定，此觀民法第八百六十一條但書之規定自明，故契約當事人如訂定以將來發生之債權為被擔保債權，應非法所不許。係爭抵押權之設定，係出資人鄭 次（或上訴人）為擔保因購買係爭土地所出資之六百萬元之債權，於將來相關法律修正後，仍獲得確保而設立，亦即於法律變更後得請求將係爭土地所有權移轉二分之一，若不履行時，係爭抵押權所擔保者，即轉換為債務不履行之損害賠償，既為被上訴人所不爭，果爾，雙方以將來可得確定之債權為抵押權擔保之客體，依上開說明，似非法所不許。原判決遽以係爭抵押權設立時，無擔保債權存在，而認係爭抵押權不存在，亦有未洽。再按利益契約之第三人，對於債務人有請求給付之權，此觀民法第二百六十九條第一項規定自明，又債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，故凡契約上所載明之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得行使契約上之權利（本院四十三年台上字第九九號判例參照），苟被上訴人主張係爭土地為兩造之父親出資購買，而登記為吳 舜所有，並登記上訴人為抵押權人、吳 舜為抵押人為真實，其相互間究係居於何種法律關係？衡之上述說明，上訴人基於抵押權人之地位，是否不得行使抵押權？尤非無再為審究之餘地。上訴意旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 四 年 三 月 三 日