

☆專題論述

改善地價查估制度-淺談試辦基準地作業----- 1

☆房地產專欄

台中人搶當 buy 家一族----- 7

中南部市郊房價低具潛力----- 7

辦拋棄繼承代書漏了他四歲童背債七〇〇多萬----- 8

土地公是地主！全台產權不明土地現值 6 兆----- 8

本尊限期不出面政府代為標售神明地依「法」處理----- 9

冒貸倒債近億假代書落跑----- 9

繼承遺產不歸扣為原則----- 10

概括繼承改為限定繼承有譜----- 10

生前贈與原則不列遺產分配----- 11

房市新貴族豪宅銷售長紅----- 11

彰化 3 2 9 檔期案量 5 0 億元----- 12

台中學產地紅通通----- 13

☆稅務天地

國稅簡訊----- 14

地方稅簡訊----- 21

☆高等行政法院判決

原所有權人不得以受詐欺為由要求塗銷已登記完竣之相關登記（最高行政法院判決 94 年判字第 1556 號）----- 28

發 行\彰化縣地政士公會

理 事 長：洪 泰 瑋

編 輯\會刊編輯委員會

主 委：鐘 銀 苑

副 主 委：王 宏 盟

委 員：阮森圳 盧德發 許瑞楠 蔡文鎮 王志誠

會址：員林鎮新生路 198 號 1 樓

劃撥帳號：20985734

電話：(04) 835-2525

戶 名：彰化縣地政士公會

傳真：(04) 833-7725

網址：[www.chcland.org.tw](http://www.chcland.org.tw)

電子信箱：[chcland.org@msa.hinet.net](mailto:chcland.org@msa.hinet.net)

# ＝ 專 題 論 述 ＝

## 改善地價查估制度---淺談試辦基準地作業

陳俊傑

### 一、基準地的意義

基準地制度，原稱標準宗地制度，以「同質空間」之概念，於一定範圍之地區內（即近價區段），選定及查估基準地，以建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，及掌握地價高低層次，作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。此制度源於日本之「公示地價制度」，日本於 1969 年制定地價公示法，建立「公示地價制度」，其實施方式係在全國都市計畫區域內選定具代表性之標準地，由「不動產鑑定士」或「不動產鑑定士補」執行標準宗地地價之查估，提經土地鑑定委員會議通過後，再由政府機關公示之。其目的在對社會大眾提供具有公信力之地價資訊，並利於估計徵收取得公共設施用地之補償價格，以促進地價之合理化。

我國現行地價制度，主要係依據「地價調查估計規則」規定，查估公告土地現值及公告地價。由於查估數量龐大，除繁榮街道路線價採宗地計算外，一般地價區段及一般路線價區段都以區段地價代表宗地地價，忽略土地個別因素影響而產生公平合理問題，例如同一地價區段內臨路土地與裡地地價相同，最為專家學者及地主所詬病，每於徵收時更是地主質疑及興訟的對象，為改善地價查估制度，內政部引進日本之「公示地價制度」，於 93 年起推動基準地制度。

### 二、基準地之選定及查估作業程序

#### \* 準備有關圖籍

包括不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、地籍藍晒圖或地籍圖檔及其他有關圖籍及資料。

#### \* 劃分近價區段

近價區段的劃分應把握「同質空間」原則，依據行政區劃及土地利用之公法管制程度、地形、地質等自然條件、交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態、土地利用狀態、事業種別及繁榮程度、景觀及災害狀況及其他明顯影響地價之因素。

#### \* 選定基準地

基準地之選定，應符合下列原則：

1. 代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準。
2. 顯著性：以容易識別為準。
3. 恆久性：以不易變更形質為準。
4. 均勻性：以各地能均勻分布為準。
5. 完整性：以形狀方整為準。

#### \* 查估基準地地價

基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法 2 種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取 2 種以上方法估價者不在此限。

#### \* 審議基準地地價

基準地選定後，應由直轄市或縣（市）地政機關召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組進行審議，並將縣市不同使用分區中地價最高之基準地為代表基準地，送請內

政部召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。

### 三、本縣辦辦情形

本縣 93 年參與試辦點數為 24 點，但為於試辦階段使地價同仁熟悉基準地成本法、比較法、收益法等估價方法，增加試辦點數至 36 點，全縣各鄉鎮市除福興鄉外，均於最高地價區段內選擇最具代表性的土地作為基準地，符合內政部「先求廣再求深」的選點原則，商業區代表基準地為彰化市民族路、中華路、成功路、太平街等街廓之土地，編號 N01BB0001，每平方公尺為 17 萬 3,000 元；住宅區代表基準地為員林鎮中正路、南昌路、光明街、永昌街間之土地，編號 N05EA0003，每平方公尺 11 萬 4,000 元。估價報告書經本縣由專家、學者及不動產估價師組成的專案小組召開 2 次會議審議通過並送內政部專案小組完成審議。

基準地估價方法不再以地政機關慣用的「地價調查估計規則」所規定的估價方式查估，改採用「不動產估價技術規則」所規定的估價方法估價。「不動產估價技術規則」為不動產估價師所採用的技術規範，在近價區段或近鄰地區選擇基準地（勘估標的）與比較標地，藉由 2 種以上的估價方法求取更客觀及合理的地價。在試辦之初，原擔心地價人員無法勝任，擬委託估價師查估，但限於經費及各地政事務所為提昇地價查估水準積極爭取自行辦理。在蒐集買賣及收益實例後，經由建築物與土地價格的分離，推算出基準地地價。估價成果於本縣專案小組審議時委員認為地價與市場價格相當，顯見各地政單位估價能力頗受委員認同。

為讓 93 年未參與試辦的地價同仁也能學習新的估價方法，94 年試辦基準地除維護原辦理的 36 點外，選擇各鄉鎮市中價位地價區段內土地增加試辦 8 點，兩年合計共辦理 44 點。經改採建築物與土地價格分離的推估方法，求得基準地地價送本縣專案小組審議，商業區代表基準地與 93 年相同，住宅區代表基準地商業機能齊全的彰化市華山路、民族路、曉陽路及中正路區域內之土地所取代，編號 N01EA0005，每平方公尺 16 萬 7,000 元。

### 四、結語

我國地價制度長期受限於公務單位未能有充足之經費與人力，只能採取劃分地價區段的大量估價制度，查估區段地價經送地方政府以專家學者及單位主管所組成的地價及標準地價評議委員會評議後，於每年 1 月 1 日公告之土地現值代替宗地價格，但公告土地現值制度下同一個地價區段內的所有土地皆給予單一價格無法完全顧及每一筆土地的個別因素，惟地價之變動往往受到一般因素、區域因素（交通運輸、自然條件、公共設施、發展趨勢）及個別因素（宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境條件、行政條件、建物條件）所影響，以地價區段方式訂定區段地價，將忽略前開因素對地價之影響，不易顯現個別土地價格之差異。

基準地估價方法需就勘估標的與比較標的間區域因素、個別因素各種影響因素加以比較調整，以本縣參與試辦 2 年來的成果而言，基準地地價較現行的公告土地現值制度公平且較接近市價，顯著提昇整體地政單位估價水準。惟就估價技術而言，慣用之比較法、收益法及成本法雖較能得心應手，但就各影響因素之調整級距因估價人員個人判斷而有所差異，連帶影響估價成果，仍需建立客觀之調整級距供估價人員參考，免除個人主觀因素之影響。

基準地在日本已施行 30 餘年，韓國亦已比照日本之公示地價制度，建立公告基準地地價制度，在法令與技術配合下，推動基準地以改善地價制度應屬可行。

附件：彰化市住宅區最高代表基準地編號 N01EA0005 估價報告表、比較法調查估價表、成本法調查估價表及收益法調查估價表，本表為 94 年所使用，較 93 年簡化，減少區域因素與個別因素調整項目，俾利估價人員作業。

作者：現任彰化縣政府地政局課員

## 基準地估價報告表

編號： N01BA0005-1

一、基準地資料		二、地上物現況：		五、各種比較價格								
(一) 基準地編號	N01BA0005	<input checked="" type="checkbox"/> 透築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 無地上物		估價方法		173,000	元/m <sup>2</sup>					
(二) 土地標示	彰化市南郭段南郭小段XXX地號			結果		162,614	元/m <sup>2</sup>					
(三) 地上建物門牌	彰化市曉陽路XX號	三、價格日期		成本價格			元/m <sup>2</sup>					
建物名稱	XXXXX	94 / 3 / 31		土地開發分析價格			元/m <sup>2</sup>					
總樓層數	地上5層	四、位置略圖		六、決定基準地地價		167,000	元/m <sup>2</sup>					
(四) 面積(m <sup>2</sup> )	96	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     N01BA0005                      167,000 元/m<sup>2</sup> </div> 		七、決定理由 本基準地位於彰化市住宅區最高地價區段，大部份都作為商業使用，故利於收益價格之形成，賦予權重60%；近鄰地區成交案例為數不多，唯比較價格推估仍具有可信度，賦予40%權重。								
(五) 使用分區或編定用地	住宅區					八、推估基準地地價之附件：						
(六) 遮蔽率	60%					<input checked="" type="checkbox"/> 比較法調查估價表 <input checked="" type="checkbox"/> 收益法調查估價表 <input checked="" type="checkbox"/> 成本法調查估價表 <input type="checkbox"/> 土地開發分析法調查估價表 <input checked="" type="checkbox"/> 房地價格推算基地單價估價表						
(七) 容積率	200%											
(八) 形狀	長方形											
(九) 寬度(m)	4.5											
(十) 深度(m)	21.3											
(十一) 臨街關係	單面臨路											
(十二) 主要街道名稱	曉陽路											
(十三) 所屬近價區段範圍	華山、民族、曉陽及中正路區域內之住宅區											
(十四) 路寬(m)	20											
(十五) 地勢	平坦											
						九、審議情形及決定理由		基準地地價	167,000	元/m <sup>2</sup>		
									552,000	元坪		
						十、備註：						

填寫日期：84年7月5日 承辦員：

課(股)長：

秘書：

主任(局長)：

比較法調查估價表							編號： N01BA0005-2					
比較項目	勘估標的		比較標的1		比較標的2		比較標的3					
	條件		條件		條件		條件					
標的位置(建物門牌或土地坐落)		彰化市曉陽路XXX號		彰化市曉陽路XXX號		彰化市曉陽路XXX號						
標的交易總價(元)				9,000,000		7,990,000						
基地單價(元/平方公尺)				161,955		149,041						
情況調整百分率(A)		一般正常情況		一般正常情況		一般正常情況						
價格日期調整百分率(B)		94 / 3 / 31		93 / 4 / 22		93 / 5 / 31						
區域因素調整	交通運輸		稍優		稍優		0%		劣		3%	
	自然條件		普通		普通		0%		普通		0%	
	公共設施		優		稍優		1%		優		0%	
	發展趨勢		優		優		0%		稍優		1%	
	其他		優		優		0%		優		0%	
	調整百分率(C)						1%				4%	
個別因素調整	宗地條件	面積(m <sup>2</sup> )	96.0		44.0		1%		49.0		1%	
		其他	優		稍劣		3%		稍劣		3%	
	道路條件		優		優		0%		普通		2%	
	接近條件		優		稍劣		3%		劣		4%	
	週邊環境條件		優		優		0%		優		0%	
	行政條件		普通		普通		0%		普通		0%	
調整百分率(D)						7%				10%		
比較標的試算價格調整率E=(1+A)*(1+B)*(1+C)*(1+D)			108.1%		114.4%							
試算價格			175,024		170,503							
差異百分率絕對值加總			8.0%		14.0%							
比較標的加權數			60.0%		40.0%							
勘估標的基地單價(元/平方公尺)					173,000							

填寫日期：94年7月5日 承辦員：

課(股)長：

秘書：

主任(局長)：

## 成本法調查估價表

編號：N01BA0005-3

勘估標的基本資料					成本價格計算			
勘估標的門牌		彰化市曠陽路166號			營造或施工費標準單價		10,000	
基地坐落		彰化市南郭段南郭小段449-312地號			營造或施工費調整單價率(%)		1.00	
建號	10361	主要構造種類		鋼筋混凝土造	1.營造或施工費調整單價		10,000	
總樓層數	地上層數	5	登記面積	321.76 m <sup>2</sup>	2.規劃設計費	說明:為營造費的	3% 300	
	地下層數	0	標的計算面積(扣除車位)	321.8 m <sup>2</sup>	累計投入額(1)		10,300	
移轉樓層	地上層	全	建築工期	1.0年	3.廣告費銷售費	說明:勘估標的總銷售金額	3% 400	
資本 利息 綜合 利率 計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率	4.管理費	說明:勘估標的總銷售金額	3% 400	
	自有資金	1.5%	40%	0.60%	5.稅捐及其他負擔	說明:勘估標的總銷售金額	1% 133	
	借貸資金	4.5%	60%	2.70%				3.30%
	預售收入	0%	0%	0.00%	6.資本利息	說明:為累計投入額的	3.30% 371	
	資金分年分期投入之調整				100%	103.30%		11,605
	資金運用年數				1.0	7.開發或建築利潤	說明:為累計投入額的	15% 1,741
	綜合利率計算				3.30%	115%		
累積折舊額之計算					標的重建成本(元/m <sup>2</sup> )		13,346	
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數				
87 / 6		7	53	60	標的成本價格(元/m <sup>2</sup> )		11,789	
折舊方法		定額法	殘餘價格率	0%				
計算式	(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數			11.67%	標的成本價格(總價)(不含車位)		3,793,000	
備註欄								

填寫日期：94年7月5日 承辦員：

課(股)長：

秘書：

主任(局長)：

收益法調查估價表

編號：N01BA0005-8

收益實例	標的位置	面積(m <sup>2</sup> )	實例租金(元)	月租金(元/m <sup>2</sup> )	情況調整	價格日期調整	區域因素調整	個別因素調整	實例權重	備註
1	彰化市曉陽路XXX號	159.9	40,000	250	100%	100%	100%	93%	30%	
2	彰化市曉陽路XXX號	191.01	53,000	277	100%	100%	100%	96%	35%	
3	彰化市曉陽路XXX號	186.11	40,000	215	100%	100%	100%	97%	35%	
勘估標的收益面積(m <sup>2</sup> )		321.8	持分面積(m <sup>2</sup> )	96.0	重建成本	4,294,101	成本價格	3,793,122		
總收入	推估月租金(元/m <sup>2</sup> )			236	權利金					
	年租金(月租金x12+權利金x本利均等年賦償還率)			2,832	推估未來平均一年租金			911,193		
	押租金(保證金)			151,866	一年期定存利率(%)			1.5%		
	押租金(保證金)利息			2,278	其他收入			0		
	總收入合計			913,471	估計每年閒置期(月)			0.5		
	有效總收入			875,410						
總費用	地價稅			17,480	維修費			42,941		
	管理費			9,135	建物折舊費			71,568		
	房屋稅(住宅用稅率1.2%、營業用稅率3%)			45,518	重大修繕費			0		
	火災保險費			75,862	其他費用			0		
	合計			262,505						
淨收益	房地淨收益			612,905	建物資本	由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定建物資本化率。				
	建物收益資本化率(%)			3.40%	化率決定					
	建物淨收益			128,966	理由					
	土地每年淨收益			483,939	依規則第37條扣除後之淨收益			483,939		
土地價格	土地收益資本化率(%)			3.10%	土地資本	由收益實例之土地淨收益單價，除以買賣實例之土地單價，推算市場合理之土地資本化率後，決定本案土地資本化率。				
	土地收益總價格			15,610,943	化率決定					
	土地收益單價			162,614	理由					
	考慮地價分配率調整土地收益單價									
備註										

寫日期：94年7月5日 承辦員：

課(股)長：

秘書：

主任(局長)：

# 》房地產專欄《

## ●台中人搶當 buy 家一族

去年平均每十戶家庭有一戶購屋，蟬聯冠軍；國內家戶購屋比攀近七年高點。房地產景氣回春，消費者買屋愈來愈輕鬆，家戶購屋比創近七年新高紀錄。在台灣城市中，台中人最愛置產，每十戶家庭就有一戶購屋。去年國內家戶購屋比達 5.96%，比前一年回升 0.14%，是連續第四年正成長，也是近七年來最高紀錄。全國各縣市當中台中市的「家戶購屋比」最高，達到 10.74%，比前年增加 0.57%，意謂每十戶家庭當中就有一戶購屋，連續兩年蟬聯家戶購屋比冠軍王。根據內政部統計顯示，94 年全台房屋交易件數高達 434,871 件，年成長率 3.99%。在房屋交易量持續增加的帶動下，像徵國人購屋能力與購屋意願的家戶購屋比也就跟著水漲船高。

94 年國內家戶購屋比 5.96%，全國每 1,000 戶的家庭戶數當中有將近 60 戶在去年買房子，和民國 84 年、85 年高達 8.4% 以上的家戶購屋比相比，還有很大的成長空間。家戶購屋比是由房屋買賣移轉件數除以家庭戶數而得，代表一個地區的購屋意願與購屋能力。去年雖然干擾房市的雜音不斷，新供給大增也引發疑慮，但在優惠房貸利率續撥，整體利率環境仍低的情況下，民眾的購屋能力與購屋意願並未減低。個別縣市方面，94 年個別縣市的家戶購屋比排名前 10 名的都是這兩年的老面孔，在名次排列上變化是最小的一年，最高的仍是台中市，也是繼前年首度擊敗三連霸的桃園縣後，二度蟬聯冠軍寶座。新竹縣由前年的第七名大躍進到第三名後再前進一名，去年再打敗桃園排名全國第二。台北縣續守第四名。若單就房屋交易量來看，台北縣長期以來一直是全國交易量最高的縣市，無人能出其右。

台中市奪冠，除了部份顯示過去幾年受 921 大地震影響的需求漸漸恢復，也反應了中科設立所帶動的市場需求與願景持續發酵。新竹縣往前躍進，有一部分是竹北縣政特區及高鐵將通車利多所帶來的購屋需求。家戶購屋比低於 2.5% 以下的縣市地區包括台東縣、彰化縣、南投縣、雲林縣和澎湖縣等，大多屬於農漁業縣市、人口外移嚴重或是較缺乏產業基礎，其中以澎湖縣最低，只有 1.57%。最高與最低縣市間的差距高達 6.8 倍。

摘自－經濟日報

## ●中南部市郊房價低具潛力

中南部都會外緣的衛星鄉鎮，包括台中市外圍的沙鹿、龍井、大雅，高雄市外圍的鳳山、仁武等地區，訴求的客源對象也都是台中市及高雄市，隨著預售屋完工，符合中南部民眾「看得見」的要求，今年這些平價產品反而極具潛力。

### ～便宜大碗不易跌～

高雄市區的 2-3 房大樓案量大，成屋潮進入高峰期，部分業界人士甚至評估今年房價恐會看跌 1 成，但高雄市外圍的平價別墅區業者，對今年的去化較市區大樓樂觀。八卦寮的透天別墅最低價位 500 萬元起跳，這對市區年輕族群仍有吸引力，同時有鄰近 29 期重劃區及左營高鐵的支撐，房價就算不上漲也不易跌。

台中市外圍的沙鹿、龍井、大雅等地，去年及前年也推出不少總價在 600 萬元以內的平價型別墅，今年都面臨完工階段，爲了吸引台中市客源，有幾處工地都在台中縣市交界打出

「0元交屋」，挖走不少台中市客戶。

摘自—蘋果日報

## ●辦拋棄繼承代書漏了他四歲童背債 700 多萬

「小孩不必辦」卻接到銀行拍賣通知，再聲請拋棄被駁回男童母要告代書。屏東縣鹽埔鄉蔡姓男童才四歲，小小年紀就欠了銀行七百多萬元。原因是他的外曾祖父三年前病故，家人委託代書辦理拋棄繼承，內外子孫輩共廿四人，獨漏當時年僅一歲的他，使得他必須獨自承擔七百多萬元的債務。「都怪代書不夠專業，法令的事我們不懂，委託他辦，他說小孩不必辦拋棄繼承，結果惹出這麼多事。」蔡姓男童的母親氣憤的說：「我要告他！」蔡姓男童的家人去年五月接到債權銀行通知，趕緊向屏東地院提起拋棄繼承民事訴訟，法官審理後認為已超過「兩個月內提出」的法令時限，日前駁回他的聲請。蔡姓男童的母親說，「法令那麼多，委託的代書又沒有辦好」，她對地院裁定非常不服氣，將委託律師提出抗告狀。法界人士表示，法令規定就是這樣，蔡姓男童想要擺脫「這筆天上掉下來的債務」，成功機率極低。蔡姓男童的母親說，她祖父九十二年一月間去世，祖父育有兩子三女，長女在六十七年去世，孫輩有十九人，曾孫輩就只有她的小孩，也就是蔡姓男童。祖父生前名下有筆農地，被叔叔拿去向枋寮鄉農會信用部（現已由土地銀行概括承受）貸款，還有七百多萬元未償還。祖父去世時，所有第一順位及次順位繼承的兒孫輩，都委託代書辦理拋棄繼承。當時她的孩子剛滿一歲，代書說一歲小孩不必辦理拋棄繼承，就沒有為小孩辦。

蔡姓男童的母親說，去年五月她收到土地銀行的拍賣通知書，上面記載債務人是她的兒子，才知道兒子被土銀代辦繼承登記。當時她覺得很奇怪，請母親詢問辦理的代書怎麼回事，代書回答說「沒問題，快要修改法令了」。她後來覺得代書講的話不可信，去年十二月才叫丈夫到屏東地方法院為兒子辦理拋棄繼承。承審法官審理後認為，法令規定拋棄繼承應於知悉其得繼承之時起二個月內，以書面向法院提出。蔡姓男童的家人卻遲至去年十二月才提出聲請，已超過期限，日前駁回聲請。

摘自—聯合報

## ●土地公是地主！全台產權不明土地現值 6 兆

光復初期神明、地名都拿來登記至少 23 萬筆，內政部計畫辦理地籍清理。台電去年看上台北縣蘆洲永安南路一塊地，打算擴建蓋電塔，沒想到土地所有權人是「福德正神」，怎麼跟神明買地？讓台電傷透腦筋。「地主是土地公，要找誰蓋章？」除了土地公外，媽祖婆、聖母娘娘、關聖帝君名下也都擁有可觀的土地。內政部地政司長期被這些「神明大地主」困擾，因為這些地不能設定抵押或買賣過戶，也無法課稅。

估價師陳銘福說，台灣光復後辦理土地總登記時，因為登記制度沒有上軌道，當時把神明登記為所有權人，各縣市都有。深坑還有塊地，土地登記所有權人是「深坑仔」，地名也拿來變成地主。根據地政司統計，「神明地」等產權不明的土地全台至少有 23 萬筆，公告土地現值總和約 6 兆元。內政部計畫舉辦大規模的地籍清理，讓真正的地主可以重新申請登記土地所有權；無人主張所有權的土地，縣市政府將代為標售或出讓，所得款項存入基金，十年後如果無人主張繼承權利，金額就收歸政府，估計十年內可以進帳 3 兆元。除了蘆洲之外，新店有間土地公廟地主也是登記為「土字公」，如今廟雖已不在，但地主是福德正神，土地 50 多年來無法買賣，也找不到人課稅。類似的現象在台灣比比皆是。

陳銘福說，不少產權不明的土地從日據時代就是這樣，台灣神明會在民國 12 年推動皇民化運動，進行戶籍、地籍清理，不少神明會成員把共同信仰的神明登記為地主。產權不明的土地還包括日據時代的會社、組合或神明會，因為股東過世或行蹤不明，這些地找不到主人，始終無法處分、買賣、移轉，不是變成閒置地就是被佔用。地政司地籍科科長吳燕芬表示，即使內政部多次頒訂處理要點，但許多土地至今仍難以清理。內政部元月中旬已將「地籍清理條例」送交立法院審議，三讀通過後，內政部就有法源可以處理這些土地。

摘自－聯合報

## ●本尊限期不出面政府代為標售神明地依「法」處理

永慶估價師事務所估價師陳銘福說，地籍清理條例草案通過後，地主在限期內可出面申報；若限期內不出面，各地方政府可代為標售，得標者可成為新權利人，標售金額若超過保管期間，就歸國庫。根據地籍清理條例草案，未來土地登記簿上的土地所有權人如為「神明」，可申請更名為經信仰這個神明的神明會員或信徒依法成立的「法人」所有；或依規約或經信徒過半數同意，申請登記由現會員或信徒分別共有，或更名為現會員或信徒共同共有。

直轄市、縣市政府土地主管機關清理「神明」的土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政等機關查詢，查明土地權利人或利害關係人，先進行公告、通知、補正作業。公告、通知期限三個月、補正期限六個月。土地所有權人如仍有爭議，可由直轄市、縣市主管機關調處，或由當事人提出訴訟。

但如屬神明的土地已規劃為公共設施用地，需用土地人亦可以依法取得、或由直轄市或縣市主管機關代為標售，相關辦法由中央主管機關擬訂。標售土地所得金額，扣除行政費用、地籍清理獎金後，應全部存於國庫清理期間來不及證明擁有該土地權利者，在十年內都可以檢附證明，向主管機關申請發給土地價金。

摘自－聯合報

## ●冒貸倒債近億假代書落跑

曾在代書事務所擔任筆生十餘年的吳秀琴，利用協助客戶辦理銀行貸款、不動產轉移及起會等，捲款近億元潛逃，她朴子住家被噴漆，被害人吳振逸醞釀籌組自救會。東石製冰工廠老闆吳振逸陸續把產業交棒給兒子，去年七月起陸續把土地所有權狀和印鑑證明，委託東石鄉東石村出身吳秀琴辦理產權移轉登記，吳振逸日前接獲銀行催討貸款利息通知，才知道他的不動產被吳秀琴拿到銀行設定抵押，貸款五百萬元，登門找吳秀琴理論，才發現吳秀琴住家被噴漆，已經舉家潛逃。

### ◆借牌經營 抵押民眾委辦權狀

四十四歲的吳秀琴由於熟悉代書業務，因此許多村民好友把銀行貸款、土地代書業務委託，甚至跟她起會，十幾年來都平安無事。村民信賴她，把印鑑證明和所有權狀交給吳秀琴，想不到還是被坑了，據了解，類似情形遭吳秀琴將所有權狀拿去設定貸款者有多人，金額超過千萬元者至少有三人以上，被害人醞釀組成自救會，循法律途徑來解決。

### ◆被害人擬組自救會 依法催討

由於吳秀琴老家在東石村先天宮前，年邁父母靠剖蚵仔賺點工資，最近許多受害者找她父母催討債務，老人家一臉茫然，吳秀琴早就嫁出去了，在外面的行為他們擔代不起。吳秀琴位於朴子市鐵枝路公園的鄰居說，吳秀琴在春節過後二月六日舉家遷移，債主一波波來催

討，但是現有透天厝似乎已經辦理銀行貸款，等著銀行來拍賣，有債主揚言來燒房子洩恨，但是他們勸大家冷靜研討對策，否則變成公共危險，得不償失。

吳秀琴的鄰居陳先生坐輪椅說，他也跟吳秀琴的會，每個月一萬元或是兩萬元，幸好他在春節前有標到會；有人把一百餘萬元現金借給吳秀琴，現在欲哭無淚。張姓被害人指出，吳秀琴的先生鄧茂長是苗栗人，結婚後原本在布袋鎮經營電器行，後來轉行投資工程失利，因此債務纏身，才出此下策。嘉義縣地政士公會調解委員林嘉榮表示，辦理土地代書和銀行貸款，委託合法代書才有保障，像吳秀琴無照、借牌經營，手續費可能便宜些，但風險很大，面對這件惡性捲款案，該公會等到受害者成立自救會後，可以協助依法催討。

摘自－中國時報

## ●繼承遺產不歸扣為原則

子女在父母生前獲贈財產不必扣回，除非有書面表示要歸扣。法務部日前修法敲定，民法有關財產繼承的規定以「不歸扣」為原則，除非被繼承人另有書面表示。這項修法的改變，對父母生前較照顧而已經得到贈與的子女相當有利。依民法過去的規定是以「歸扣」為原則，子女在結婚、分居或營業三種情況下得到父母贈與的財產，在被繼承人身後分遺產時，必須「歸扣」回來。舉例說，每名繼承人可分得 100 萬元遺產，但被繼承人生前曾經贈與某繼承人 50 萬元，在分遺產時「歸扣」之後，這名繼承人只能拿到 50 萬元。

法務部民法繼承編研修專案小組討論定案，尊重被繼承人的意願，未來繼承遺產以「不歸扣」為原則，但是如果被繼承人另有書面表示希望「歸扣」的話，不管是在子女求學或幫子女還債時給的財產，都可以歸扣回來，也和以往只有三種情形可以歸扣的規定不同。在繼承人的受贈額度歸扣遺產之後，若每人原可分 100 萬元遺產，但某名繼承人的受贈額度高達 200 萬元，多出 100 萬元，修法小組在上次開會本來達成「應該還回去」的共識，沒想到日前開會時吵起來，最後修法又回到原點，依現行實務解釋「沒得扣，所以也不用還了。」

另外一項也是打回原狀的部分，在於歸扣時財產要依「繼承時」或「贈與時」的價額為準，比如父母生前送給子女一棟房子，但價值 100 萬元的房子後來漲到 1000 萬元，可是子女早就賣掉了，該筆財產價額的認定便產生爭議，修法小組本來打算依「繼承時」的價額計入，但第二次討論時又退回現行規定，依「贈與時」的價額計算。民法第 1173 條有關「生前特種贈與之歸扣」分成三項敘述，只有第一項有重大改變，由三種情況的歸扣改成不歸扣，試擬條文為「被繼承人於繼承開始前贈與繼承人財產時，以書面表示將該贈與財產加入繼承開始時被繼承人所有之財產者，其贈與價額計入應繼財產。」

摘自－經濟日報

## ●概括繼承改為限定繼承有譜

父債子還靠邊站…我國繼承制度將有重大改變避免繼承人無知而承受龐大欠稅我國繼承制度可能有重大改變。法務部去年成立「民法繼承編研究修正專案小組」後，正積極研究是否將現行的概括繼承改限定繼承，或延長繼承人聲請拋棄或限定繼承的時限，以免傳統「父債子還」觀念下，發生繼承人因無知而承受龐大債務的悲劇。董小姐的先生從小寄養叔孀家，與父親素未謀面，今年卻突然收到國稅局寄來父親的欠稅帳單，才知道父親已經過世，但留下上千萬的稅款給董小姐一家人。由於從未連絡，董小姐一家錯過在父親過世後兩個月內向法院聲請拋棄繼承、三個月聲請限定繼承的期限，依法只得繳交父親生前欠下的稅款。

目前我國繼承製度屬概括繼承，即直系血親自然繼承死亡親屬的所有遺產及債務，除非在三個月內向法院聲請限定繼承，或是在知悉繼承的兩個月內拋棄繼承。過去即曾發生多起案例，死者身亡後家屬或因忙著處理後事而疏忽，或長輩逝世留下無辜不知情的年幼兒女，導致繼承人在不知情下，背負上一代遺留的龐大債務。我國的民法繼承篇自民國 74 年修正公佈，當時民眾繼承多是資產大於負債，迄今部分規定已不合時宜，實務上更常見父母聲請拋棄繼承，避開祖父母留下的大筆債務後，卻忽略替小孩聲請，而產生「債留孫子」的悲劇。民間司改會執行長高湧誠律師表示，應將繼承製度的當然概括繼承改為限定繼承，以符現今民情及社會需求，使每個人對自己的行為負責，而非對祖先或父母的行為概括承受。

以上述案例董小姐來說，只能嘗試聲請釋憲進行個案救濟，否則依法仍須履行債務償還的義務。法務部從 89 年起已開始收集資料，並陸續舉辦公聽會、問卷調查，由前大法官戴東雄主持的「民法繼承編研修專案小組」，正積極徵詢各界意見，最小幅度的修改可能是法令維持原狀，但延長聲請拋棄或限定繼承的時限為六個月，正式修法完成前，法務部也將積極宣導現行的法令規定。

摘自—經濟日報

## ●生前贈與原則不列遺產分配

法務部民法繼承編研修小組作成重大修法決議，對民法第一一七三條有關「受贈與扣除」規定，明訂除非父母留有書面約定，否則未來子女在分配遺產時，不須先歸還先前獲贈的金額，加入繼承財產總額，與其他子女重新分配。此項修正亦包括特留分在內。

民法第一千一百七十三條規定，父母生前對某些子女的「特種贈與」，如子女結婚或投資做生意時，給予特別的贈與等；他日，父母過世，在分配遺產時，曾受有「特種贈與」的子女，須將已受贈的財產「歸入」總遺產計算，並在遺產分配後再「扣除」。

摘自—中國時報

## ●房市新貴族豪宅銷售長紅

### ☆北部現象／有錢買不到 大老闆也捉狂

「你說！你們究竟還有什麼房子可以賣我？」一位老闆因為慢了一步，花一億多元，竟買不到想要的房子，氣得當場大罵銷售人員，老覺得這是銷售公司的伎倆！但是，包括璞園廣告、海悅廣告及信義房屋的市調中都發現，頂級豪宅的銷售情況，在台北市有越走越快的現象；但這不是涵括所有的豪宅，必須是稀有性特強的產品。來自這些頂級豪宅銷售業者的市調中發現，這些搶買頂級豪宅的大老闆們，在乎的是建築品味、基地條件、地段的稀有性，最不在乎的是錢！至於在頂級豪宅之下的一般豪宅，乃至數千萬元到千萬元左右的精緻個案，銷售的市況，讓大部分銷售人員都深覺「牛皮」，說銷況不好，還是有相當的來人與買屋者，說銷況好，又實在是不夠好，就這麼僵持著。今年房市延續去年的熱烈推案情況，但不同的是，市場上觀望態度增強，主要是推案量增加，造成消費者觀望，且新成屋逐漸進入市場，可挑選及比較的個案增加，更強化消費者比較心態，猶疑的情況增加。

### ☆中部現象／單戶 1.5 億 全台最貴房價

台中市今年第 1 季房市銷售兩極化，低總價及高總價的大樓產品銷售見紅，今年第 1 季台中市出現全台最貴的大樓，單戶最高總價超過 1.5 億！對有錢人的頂級客層及有住屋需求的首購族而言，沒有景不景氣的問題，反而是第 1 次的換屋族最精打細算，其相對選擇的中

高價位產品，銷售反而陷入「膠著」。延伸去年小豪宅套房、2房、3房低總價首購大樓的熱賣，台中市今年第1季這類產品依然發燒，值得注意的是，今年第1季台中市出現全台灣最貴的房子，聯聚建設在台中市7期重劃區新市政中心推出的「聯聚信義大廈」，最高單戶總價超過1億5千萬元，低樓層的也要1.35億。讓人對於中部企業主的購屋實力刮目相看。

台中市的頂級大樓幾乎聚集在有「台中信義計畫區」之稱的7期重劃區，去年第4季還有每坪20萬以下的產品，且規劃在100到150坪間，採雙併設計，方便需要大坪數的客戶兩戶打通，但今年第1季的頂級大樓穩穩站上每坪20萬元以上，坪數也放大，「聯聚信義大廈」層1戶，每戶353坪，毛坯房每坪36萬到39.8萬，也是目前中部頂級大樓坪數規劃最大的產品。從LV、中華賓士汽車的旗艦店，不約而同選在台中市，顯見中部人消費能力及未來發展性被各行各業看好。據在7期重劃區推出豪宅別墅及頂級大樓的建商指出，目前頂級住宅的客層，仍以在台灣、中國或東南亞、美國等都有產業的中部傳統產業企業主為主。預期中科廠商企業主尚未出現，因此業者樂觀認為，2、3年後中科量產穩定，這些中科企業主將是台中頂級住宅的接棒客層。

### ☆南部現象／下半年爆量 規劃區段決勝

在南部地區同樣出現頂級豪宅與平價住宅產品兩極化的取向，也因為豪宅產品市場的轉熱，目前越來越多的業者傾向採坪數放大的大坪數規劃，預估到今年下半年至明年初，這種7、80坪以上的換屋豪宅案將大量釋出。對於這種豪宅案的一窩蜂現象，高雄市建商公會理事長郭敏能表示，一棟豪宅案除了要地段條件、產品規劃都必須是一時之選，沒有讓客戶可挑剔的地方之外，客層的均質化也是營造出豪宅條件的一個重要因素。如果同一棟個案中從4、50坪到1、200坪的坪數規劃都有，很容易出現客層對樓管品質要求不一致的情況，也會影響到後續的管理質感。一般型的平價住宅，隨著目前供給量的增溫，已出現個案表現的市場反應，產品力較差的個案，銷售期恐要拖個好幾年，唯有具備產品魅力、有特色賣點的個案，才有機會保有前兩年快速的銷售速度。同樣地在豪宅市場也是這樣，並不是坪數放大的個案就可以當豪宅賣，而是真的要具備豪宅的條件，各方面都具備最TOP的條件，才能在這一波的豪宅市場稱雄。無論是一般型的平價住宅，或是大坪數的豪宅個案，都要回歸到產品本身的條件，到底有哪些特色賣點足以吸引消費者掏出錢買房子，若只是和其他個案差不多的東西，恐將難逃競價銷售的命運。

摘自—自由時報

## ●彰化 239 檔期案量 50 億元

工業別墅案加入戰局，彰化市今年329檔期將有約五十億元案量推出，全年總案量預估近八十億元，創近十年來推案量新高，台中市建商包括總瑩、惠來、喬立等都將進駐推案，產品以透天別墅為主，總價多在七百~八百萬元左右。彰化市歷年預售房市推案量都不高，但今年因多家台中市建商相繼跨區推案，加上多件大型工業別墅案將推出，預售房市呈現推案熱潮。

多件百戶大案>總瑩建設在永安路附近的近1萬坪工業區用地，將分3期推出、每期約百戶透天別墅，總案量超過二十億元，將創下彰化市近10年來單一個案最大案量。彰化建商同成建設則在辭修路推出約40戶透天別墅「榮耀世紀」，也是屬於工業用地，2案都在3月底前推出。

另外，富霖建設「富鄰」、永泰興開發在彰化與秀水交界的「御品」及惠來建設「巴黎

映像」等已進場銷售，加上喬立建設在中央路附近新案都是 60~100 戶大型個案，估 329 檔期彰化市共約 50 億元案量推出、全年將達 80 億元，是近 10 年來的推案新高。

摘自—蘋果日報

## ●台中學產地紅通通

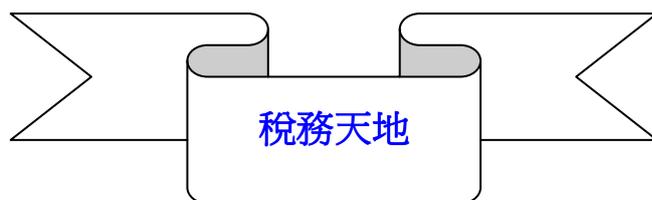
大台中地區在中部科學園區帶動下，近三年來地價持續上漲。在一地難求之餘，教育部經管的學產土地由於面積大、租期長，也成了當紅炸子雞，備受企業界重視。去年十一月，有「台中信義計畫區」美譽的七期重劃區、新市政中心旁，西屯區惠國段的兩筆學產地，分別由遠東百貨與順天建設高價租走，更為學產地的行情加溫。當時，遠東百貨是以高於底價 1.7 倍餘的價位、一年租金 1.4 億餘元，標得台中都會區最主要幹道—台中港路旁的 4,861 坪學產地，並積極規劃興建百貨大賣場等，是否與隔鄰的達新工業所有逾 2,000 坪土地一起規劃，備受業界關注。業界認為，不論是否合併規劃使用，遠百這塊地因緊鄰新光三越百貨台中店，投資額估達數十億元、甚至上百億元，未來勢必進一步提高新市政中心一帶的商業熱度。

僑園飯店去年得標的台中港路邊展覽館，也準備結合新市政中心的優美綠地景觀，規劃為婚宴專用餐廳；惟因使用執照登記為會議室、展覽場，必須變更、並經都市計畫審查通過，作業流程稍長延緩了施工進度，目前尚未動工改裝。其實，教育部在台中市七期重劃區擁有 8.8 公頃（2.6 萬餘坪）精華土地，儼然是台中都會區的大地主；而為有效管理學產地、增進地利，近年已透過標租積極活化土地資產，提高其利用價值。繼前述惠國段土地標出高價後，在台中市河南路老虎城旁邊、西屯區惠民段 136 地號，面積 7,015 平方公尺（2,122 坪餘）的學產地，將在近期公告標租，這塊地的建蔽率 40%、容積率 600%，適合興建經營旅館、娛樂健身等事業。

而台北市捷運永春站學產地，參與聯合開發取得的一樓店面約 510 坪及 39 個停車位，正受理廠商投標，年租金底價訂為 3,300 萬元，將在 3 月 7 日開標；本案租期 10 年，期滿可優先承租一次。一般學產地標租案的租期原本是一次 20 年，期滿得標者可優先續租一次，合計 40 年。但有業者建議，租期宜再酌予拉長，以利投資規劃、分攤折舊等，中辦從善如流，已考慮修正相關規定，將租期延長至 50 或 60 年，最近將會定案。如此，既符合民間投資需求，亦有利租金的提升。學產地租期屆滿時，地上建物如屋況良好，原則上會直接移轉產權登記給教育部；若屋況欠佳，業者則須拆屋還地、俾以重新辦理土地標租。目前經管的學產地約 600 公頃，多數已經出租；積極推動出租的閒置學產地約 68 公頃，都市土地、農業用地都有。其實，不僅都市土地備受青睞，農業用地亦有人感興趣，稍早某業者就有意承租 1.5 萬坪左右的農地，準備開設休閒農場。台中市惠民段土地標租後，教育部中辦接著將辦理台南與高雄市的學產地出租事宜，南部業者不妨拭目以待。

摘自—經濟日報





## = 國稅簡訊 =

### ※給付不動產估價師等執行業務者報酬之適用扣繳率有何規定？

某建設公司負責人詢問，其單位支付不動產估價師之報酬，要如何辦理扣繳？另有那些人是屬於執行業務者？請能詳細說明。凡是以技藝自立營生者，如不動產估價師、律師、會計師、建築師、技師、命理卜卦、醫師、藥師、助產士、著作人、經紀人、地政士、工匠、歌唱演藝人員、作曲者、編劇者、漫畫家等均屬執行業務者。扣繳義務人於給付執行業務者的報酬時，請依下列扣繳率規定辦理扣繳：

- (一) 業務者為中華民國境內居住的個人者，按給付報酬扣取 10%，但每次應扣繳稅額不超過新台幣 2,000 元者，免予扣繳。
- (二) 執行業務者為非中華民國境內居住的個人者，按給付報酬扣取 20%。
- (三) 給付稿費、版稅、樂譜、作曲、編劇、漫畫、講演的鐘點費等執行業務報酬時，按下列規定扣繳：1.給付中華民國境內居住的個人按給付額扣取 10%，但每次應扣繳稅額不超過新台幣 2,000 元者，免予扣繳。2.給付非中華民國境內居住的個人按給付額扣取 20%，但每次給付額不超過新台幣 5,000 元者，得免予扣繳。

### ※對信託財產發生之收入，需如何辦理扣繳及申報？

列舉如下說明：

- (一) 信託財產發生之收入，扣繳義務人應於給付時，以信託行為之受託人為納稅義務人，依規定之扣繳率辦理扣繳，但給付所得稅法第 3 條之 4 第 5 項規定之公益信託之收入，除短期票券利息所得、政府舉辦之獎券中獎獎金外，得免予扣繳。
- (二) 信託行為之受託人應以前項各類所得之扣繳稅款為受益人之已扣繳稅款；受益人有 2 人以上者，受託人應按信託行為明訂或可得推知之比例（比例不明時依受益人人數平均計算之）計算各受益人之已扣繳稅款開具扣繳憑單。
- (三) 受益人為非中華民國境內居住之個人或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業者，應以受託人為扣繳義務人，就其依所得稅法計算之該受益人之各類所得額，辦理扣繳。但該受益人之前項已扣繳稅款，得自其應扣繳稅款中減除。
- (四) 公益信託或信託基金實際分配信託利益時，應以受託人為扣繳義務人，依所得稅法第 88 條、89 條規定辦理。
- (五) 信託行為之受託人應於每年 1 月底前，填具上一年度各信託之財產目錄、收支計算表及依所得稅法第 3 條之 4 第 1 項、第 2 項、第 5 項、第 6 項應計算或分配予受益人之所得額及所得稅法第 89 條之 1 規定之扣繳稅額資料等相關文件，依規定格式向該管稽徵機關列單申報；並應於 2 月 10 日前將扣（免）繳憑單及相關憑單填發納稅義務人。

- (六) 信託財產發生之收入，受益人不特定或尚未存在者，依所得稅法第 3 條之 4 計算之所得，由受託人於所得結算申報期限內，按 20% 扣繳率申報納稅。
- (七) 信託行為之受託人以信託財產投資於依所得稅法第 66 條之 1 規定應設置股東可扣抵稅額帳戶之營利事業者，該營利事業應以受託人為納稅義務人，依同法第 102 條之 1 第 1 項規定填發股利憑單。
- (八) 前項受託人應將獲配之股利淨額或盈餘淨額，依所得稅法第 3 條之 4 第 1 項規定計算受益人之所得額，併同前項股利憑單上所載之可扣抵稅額，於所得稅法第 92 條之 1 規定期限內，填發股利憑單予受益人；受益人有二人以上者，受託人應依同法第 3 條之 4 第 2 項規定之比例計算各受益人之所得額及可扣抵稅額。
- (九) 前項受益人為非中華民國境內居住之個人或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業者，受託人應就前項所得稅法第 92 條之 1 規定填發扣繳憑單，免填發股利憑單。

### ※提供財產擔保解除出境限制者，不因返國後即可返還擔保品

黃先生因滯欠稅款無力繳納，前已向行政執行處申請分期繳納，並開立 36 期票據供擔保在案，惟日前因規劃出國與家人團聚，卻接獲禁止出國之公文，前往國稅局查詢欠稅資料後，始知滯欠稅捐數額已達限制出境標準，因短期間急需出國，現可否以第三人之定期存單，暫時供國稅局為解除出境限制之擔保，俟回國後續行限制出境，原定期存單可以返還嗎？按限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法第 5 條規定，已繳清依本辦法限制出境時全部欠稅及罰鍰者，或向稅捐稽徵機關或海關依法提供欠稅及罰鍰之相當擔保者，稅捐稽徵機關或海關即依其限制出境程序，報請財政部函請內政部入出境管理局解除其出境限制。有關黃先生想先以他人定期存單暫供解除其出境限制之擔保，俟回國後續行管制出境並將擔保品返還之主張，與前揭辦法規定不合，換句話說，如欲以相當數額之定期存單供擔保時，經同意並設定質權完竣後，雖可依前揭辦法規定解除其出境之限制，但是於黃先生回國後，原提供擔保之財產，在其欠稅或罰鍰未繳清結案前，不得返還。有關相當擔保之規定，應符合稅捐稽徵法第 11 條之 1 規定，黃君前於行政執行處所提供之 36 期遠期支票如非銀行之保付支票，自非前揭辦法所稱之相當擔保，亦無法解除其出境限制。

### ※復查後依法提起訴願未繳半，經移送執行，仍可請求提供擔保，撤回執行

納稅義務人對復查決定應納稅額未繳納半數即依法提起訴願，經移送法務部行政執行處強制執行後，如其繳納半數確有困難，仍可要求提供復查決定應納稅額未繳納半數之擔保，並撤回執行。依稅捐稽徵法第 39 條第 2 項規定，納稅義務人對復查決定應納稅額繳納半數，並依法提起訴願者，暫緩移送執行；又納稅義務人對繳納半數稅額確有困難，經稽徵機關核准，提供相當擔保，並依法提起訴願者，亦應暫緩移送執行。不僅如此，對於已依法提起訴願，卻因未就復查決定之應納稅額繳納半數或提供相當擔保，而經移送執行者，為避免執行後，因行政救濟變更，對納稅義務人造成有不能恢復損害之虞，所以財政部規定只要納稅義務人要求繳納復查決定應納稅額之半數或因繳納確有困難而以提供相當擔保之方式，稽徵機關皆應予受理並撤回執行，以維護納稅義務人權益。

### ※被繼承人死亡當日之定期存款餘額應列報遺產課稅

應如何申報被繼承人銀行存款之遺產，始不會被認定漏報而被罰？繼承人申報被繼承人

遺產之「銀行存款」項目，應就被繼承人「死亡當日」存放在各金融機構之各類存款帳戶餘額（含活期儲蓄存款、定期存款等）列計遺產課稅；縱使定期存款於被繼承人死亡次日或死亡後數日到期（或中途解約）提領，仍應就死亡當日之定期存款餘額列報遺產課稅。查核遺產稅案件時，常發現被繼承人死亡當日存放在金融機構之定期存款，繼承人於被繼承人死亡後數日辦理定存到期解約或中途解約提現。惟因辦理定存解約時間與辦理被繼承人遺產稅申報相隔數月甚至超過半年，而存單已於兌領後由金融機構收回，以致疏漏，未列入遺產申報，經該局查獲後除補徵遺產稅外，並予以處罰。呼籲，辦理申報遺產稅之納稅義務人，在填報「存款」項目前，先向被繼承人存款金融機構查詢，截至被繼承人死亡當日之存款餘額，並注意如有於被繼承人死亡日後解約之定期存款，務必一併據實申報，以免漏報而被處罰；又若有漏報遺產情形者，應在未經檢舉或稽徵機關進行調查前，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定自動補報並補繳所漏稅款，以免受罰。

### ※行政訴訟法第 273 條第 1 項所規定之各款再審事由如原告於原審或上訴審知其事由而不為主張，即不得以之為再

行政訴訟之當事人對於確定判決提起再審訴訟，須有行政訴訟法第 273 條第 1 項所列情形之一者，始得提起再審訴訟；且關於第 1 項部分，如當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不得提起再審訴訟。由於再審訴訟是對確定判決聲明不服的救濟方法，屬特別救濟程序之一，為維持判決之安定性，僅限於在一定條件之下，始得對於已確定之判決提起再審訴訟，請求廢棄原判決，來達到程序重新進行的目的。故對於行政訴訟法第 273 條第 1 項所列各款情形，如當事人於原審或上訴審知其事由而不為主張，顯係可歸責於自己之事，自不得以之為提起再審訴訟之理由。中區國稅局轄內某營業人銷售房地因房屋售價偏低，經稽徵機關依房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定標準價格總額之比例調高房屋售價並予以補稅，經提起復查、訴願及行政訴訟遞遭駁回而告確定。營業人再審主張判決基礎中有關「土地持分比例」、「土地公告現值」及「開立統一發票金額」等節均與事實不符。臺中高等行政法院審理後認為「此為再審原告知其上開事由或可得而知，而於本院原審及上訴最高行政法院時，均未就此部分加以爭執，而於本件再審時方行提出，依上開規定及說明，此亦無行政訴訟法第 273 條第 1 項第 14 款所規定之再審事由。」

### ※符合自用住宅重購條件，可在申報綜所稅中扣抵或退還

一年一度的綜合所得稅申報期即將屆至，提醒賣小屋換大屋的民眾，只要符合所得稅法第 17 條之 2 所規定重購自用住宅扣抵稅額的適用條件，就可在重購或出售年度申請扣抵或退還交易所得部分的稅額。重購自用住宅稅額扣抵的適用條件如下：一、出售（購買）自用住宅房屋，自完成移轉登記之日起 2 年內重購（出售）自用住宅房屋者。二、重購自用住宅房屋的價款必須超過原出售房屋的價款。三、所謂自用住宅房屋，係指所有權人或其配偶或受扶養直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且於出售前 1 年內沒有出租或供營業用。四、如果是本人或配偶名義出售自用住宅房屋，而另以配偶或本人名義重購的話，也可以適用扣抵的規定。五、申請扣抵或退還年度，先售後購者，為重購的所有權移轉登記年度；先購後售者，為出售的所有權移轉登記年度。可申請扣抵或退還的所得稅額，係指出售年度綜合所得稅確定時，因增加該財產交易所得後所增加的所得稅額。另出售年度財產交易所得，如果已申請扣除其財產交易損失，就不能再申請重購退稅了。提醒符合上列條件之納稅義務人申報適

用扣抵或退還所得稅額時，應檢附重購及出售自用住宅房屋的買賣契約書（或向地政機關辦理移轉登記蓋有收件章的契約文件）、所有權狀及出售與重購年度的戶口名簿影本，向戶籍所在地國稅局、分局或稽徵所辦理。

### ※屋無償借給他人使用的課稅規定

陳小姐將其所有房屋借與大姐使用並未收取租金，是否會被設算租賃收入，核課綜合所得稅？一、依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款規定，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。其所稱「他人」，係指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人而言。二、納稅義務人要如何證明確係將房屋無償借與他人使用呢？依稅法規定，應由雙方當事人訂立無償借用契約，經雙方當事人以外之 2 人證明確係無償借用並經法院公證。

### ※強制執行標的並不以業經稅捐稽徵機關禁止處分之財產為限！

因個人綜合所得稅 110 萬元逾期未繳，而國稅局既已就其不動產辦理禁止處分，為何又移送法務部行政執行處強制執行，並遭該處執行扣押其薪資？依據稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定，納稅義務人欠繳應納稅捐者，稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為轉移或設定他項權利。惟禁止財產處分僅為國稅局所為之稅捐保全措施，並非限制稽徵機關不得再移送強制執行，而債務人之財產為債權人債權之總擔保，執行處為儘速徵起欠稅，依行政執行法得就移送機關查報債務人財產中，選取較易執行且符合比例原則者，優先執行。若納稅義務人認為執行命令不當或有侵害其利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。禁止財產處分之目的僅為防止義務人利用移轉財產以規避稅捐債務，尚非限縮執行之標的，故行政執行處自得執行納稅義務人之所得及財產。

### ※納稅義務人對於核定稅額申請更正、復查或退還溢繳稅款情形有別

納稅義務人接到補稅繳款書及核定通知書後，如發現有記載、計算錯誤或重複時，應於規定之繳納期限內，向國稅局所轄之分局或稽徵所提出更正；如對於核定內容，認為適用法令有違誤或不當時，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，於核定通知書送達 30 日內或補稅之繳納期間屆滿翌日起算 30 日內向國稅局申請復查；至於納稅義務人對於因適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還；逾期末申請者，不得再行申請。依稅捐稽徵法第 17 條規定，納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，應於規定繳納期間內，向稽徵機關查對更正。納稅義務人提出更正時，須注意僅限於繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複，且須在規定之繳納期間內申請更正，才可適用該法條規定；如係對核定內容或法令依據有異議時，則應依稅捐稽徵法第 35 條第 1 項規定，依規定格式，敘明理由，連同證明文件，有應納稅額或應補稅額者，在規定之繳納期間屆滿翌日起算 30 日內（無應納稅額或應補稅額者，在核定通知書送達後 30 日內）向國稅局申請復查；至於申請退還溢繳稅款，則須因適用法令錯誤或計算錯，依稅捐稽徵法第 28 條規定，自繳納之日起 5 年內提出具體證明，申請退還；逾期末申請者，不得再行申請。納稅義務人接到補稅繳款書與核定通知書，若對課稅處分不服，則應依前述方法提出復查或更正，若申請退還溢繳稅款，應檢具體證明，自繳納之日起 5 年內提出，如有疑義，應儘速向國稅局查詢，以保障自身之權益，並可減少徵納雙方之爭議。

## ※行政罰法施行後，稅捐違章案件移送刑責，嗣再行裁處行政罰者，其處罰期間自刑事裁判確定之日起算

財政部日前核釋：「行政罰法施行後，有關稅捐違章案件罰鍰之裁處期間，依行政罰法第 1 條但書規定，應優先適用稅捐稽徵法第 49 條準用同法第 21 條第 1 項核課期間之規定，分別為 5 年或 7 年，不適用行政罰法第 27 條第 1 項 3 年裁處權時效之規定；稅捐罰鍰裁處期間之起算，應優先適用稅捐稽徵法第 49 條準用同法第 22 條各款之規定。至於一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務，經依行政罰法第 32 條第 1 項規定，移送司法機關處理後，刑事部分已為不起訴處分、無罪、免訴、不受理或不付審理之裁判確定者，是類案件之裁處期間，應依行政罰法第 27 條第 3 項規定，自不起訴處分、無罪、免訴、不受理或不付審理之裁判確定之日起算。惟其裁處期間仍應依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項各款規定，分別為 5 年或 7 年。」按行政罰法乃為各種行政法律中有關行政罰之一般總則性規定，稅捐稽徵法及相關稅法另有特別規定者，自應優先適用。故原則上稅捐違章案件罰鍰之裁處期間及起算日，依行政罰法第 1 條但書規定，稅捐稽徵法第 49 條準用第 21 條第 1 項核課期間（5 年或 7 年）及第 22 條各款起算日之規定應優先適用。然因一行為同時觸犯刑事法律及違反行政法上義務，依行政罰法第 32 條第 1 項規定，移送司法機關處理，並因刑事部分已為不起訴處分、無罪、免訴、不受理或不付審理之裁判確定者，因現行稅捐稽徵法及相關稅法對移送刑責再行裁處行政罰案件之起算日，尚乏明文規定，應依行政罰法第 27 條第 3 項規定，自不起訴處分、無罪、免訴、不受理或不付審理之裁判確定之日起算。惟其裁處期間仍應依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項各款規定，分別為 5 年或 7 年。

## ※取得司法機關核發得為假扣押、假處分、假執行之裁判正、影本可查調債務人財產及所得資料

王君與陳君有借貸糾紛，現在握有司法機關核發得為假扣押之裁判正、影本，是否可以到國稅局查他的財產或所得資料？納稅義務人與他人有財務糾紛，為請求法院強制執行，確保其債權，取得司法機關核發得為假扣押、假處分、假執行之裁判正、影本，可至國稅局或其所屬稽徵所全功能服務櫃台，付費查調債務人名下持有的財產或所得資料，每查調一位債務人之一種資料手續費均為新台幣 500 元。

## ※94 年度房屋及土地之「當地一般租金標準」

國稅局業於日前擬訂 94 年度房屋及土地之「當地一般租金標準」，並經財政部准予核備。依據各地區國稅局調查資料顯示，94 年度房屋及土地之租金價格與 93 年度相較幾無變動，因此，財政部核備 94 年度各地區房屋及土地之「當地一般租金標準」仍維持 93 年度之標準。依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款規定，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。又第 5 款規定，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。準此，各地區國稅局每年均調查其轄內房屋及土地之租金情況，擬訂當地一般租金標準，報請財政部核備，俾作為調整依據。94 年度房屋及土地之「當地一般租金標準」，財政部核備如下：一、房屋（含土地）之當地一般租金標準：（一）臺北市部分：1、住家用：依房屋評定現值之 19% 計算。2、非住家用（含營業用）：（1）一樓面臨馬路，依房屋評定現值之 52% 計算。（2）一樓面臨巷道，依房屋評定現值之 30% 計算。（3）其餘，依房屋評定現值之 28% 計算。（二）高雄市部分：1、住家用：依房屋評定

現值之 17%計算。2、非住家用（含營業用）：依「高雄市區房屋租賃租金標準表」，並考量特定情形予以核定。（三）直轄市以外之其他縣（市）部分：1、住家用：依房屋評定現值之 14%計算。2、非住家用（含營業用）：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」規定，並經實地調查租金情況予以核定。二、土地之當地一般租金標準：依土地申報地價之 5%計算。

### ※個人以繼承之土地捐贈列報捐贈列舉扣除

個人以土地捐贈，列報綜合所得稅捐贈列舉扣除金額，前按土地取得成本認定，未能提示土地取得成本確實證據或土地係受贈取得者，其捐贈列舉扣除金額之計算，稽徵機關得依財政部核定之標準認定之。個人以繼承之土地捐贈，如係捐贈予符合遺產及贈與稅法規定，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，或捐贈予各級政府及公立教育、文化、公益、慈善機關，不計入遺產總額而免徵遺產稅者，該項捐贈不得再依所得稅法規定，列報綜合所得稅捐贈列舉扣除額；至於個人以繼承之土地捐贈，非屬上述不計入遺產總額免徵遺產稅者，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額之計算，應依財政部核定之標準認定。納稅義務人申報綜合所得稅列舉扣除額時，應確依稅法相關規定辦理，避免徵納雙方困擾。

### ※94 年度個人捐贈土地未提出取得成本資料之捐贈列舉扣除金額認定標準

國稅局經訪查蒐集 94 年各該轄內土地之交易資料研析後，於日前訂定「94 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」，並報經該部核定。前開標準維持與 93 年度相同，即 94 年度個人以購入之土地捐贈而未能提示土地取得成本確實證據，或土地係受贈或繼承取得者，除非屬公共設施保留地且情形特殊，經稽徵機關研析具體意見專案報部核定者外，其綜合所得稅捐贈列舉扣除金額依土地公告現值之 16%計算。

### ※抵押借款到期確未收到利息者有無納稅義務？

依所得稅法第 2 條規定，凡有中華民國來源所得之個人，應就中華民國來源之所得依本法規定課徵綜合所得稅，非中華民國境內居住之個人而有中華民國來源所得者，其應納稅額分別就源扣繳。依此規定，所得稅之徵收，應以有所得為先決條件，如無所得而強行課徵所得稅，不僅於法無據，且亦為法所不許。是以設定抵押權借款，債權人之到期利息，如確有某種原因而無法收到該項利息經法院調解在案者，債權人既無該項利息收入之事實，依法自無繳納所得稅之義務。

### ※被繼承人死亡前 2 年內贈與配偶之財產應併入遺產中申報遺產稅

贈與配偶之財產，依遺產及贈與稅法規定不計入贈與總額，但被繼承人死亡前 2 年內贈與配偶之財產，納稅義務人仍應將之併入被繼承人之遺產申報遺產稅。依遺產及贈與稅法規定，被繼承人死亡前 2 年內贈與其配偶之財產，應於被繼承人死亡時視為其遺產，併入遺產總額依規定徵稅。而自 84 年遺產及贈與稅法修法增列配偶間相互贈與之財產免徵贈與稅規定後，部分納稅義務人誤認為上述贈與之財產可不併入被繼承人之遺產中列報，而造成漏報遺產稅情事。

## ※以免徵遺產稅之公共設施保留地抵繳遺產稅其抵繳價值之計算

納稅義務人提供被繼承人遺產中，依都市計畫法第 50 條之 1 免徵遺產稅之公共設施保留地抵繳遺產稅，抵繳價值係以申請日之公告土地現值作為計算之基準。遺產稅之納稅義務人，應納稅額在 30 萬元以上，繳納現金確有困難時，可提供課徵標的物或其他易於變價或保管之實物抵繳遺產稅。所謂課徵標的物，依現行遺產及贈與稅法施行細則第 43 條之 1 規定，係指計入本次遺產總額，並經課徵遺產稅之遺產。實務上遺產稅之納稅義務人，常提供被繼承人遺產中，依都市計畫法第 50 條之 1 免徵遺產稅之公共設施保留地抵繳，因此項實物為免徵遺產稅之公共設施保留地，不符合前述課徵標的物中「課徵遺產稅」之要件。要申請抵繳，除非符合易於變價或保管之要件，而現行公共設施保留地，除了申請抵繳當年度，用地機關有徵收補償計畫外，均不符合易於變價之條件，原則上不能抵繳遺產稅，現行可抵繳遺產稅，係依據遺產及贈與稅法施行細則第 44 條之特別規定。既然納稅義務人可提供被繼承人遺產中，依都市計畫法第 50 條之 1 免徵遺產稅之公共設施保留地抵繳遺產稅，其抵繳價值又應如何計算？依遺產及贈與稅法施行細則第 46 條規定，納稅義務人申請以課徵標的物以外之財產抵繳遺產稅，其抵繳價值之計算，以申請日為準，並准用有關遺產之估價規定，而土地之估價，係以公告土地現值為基準。所以，遺產稅納稅義務人提供前述公共設施保留地抵繳遺產稅，其抵繳價值應以申請日之公告土地現值為計算基準。如其遺產稅金額龐大，且無力以現金繳納，務必於遺產稅納稅期限內，向國稅局申請實物抵繳，避免因逾申請期限，遭加徵滯納金及利息！

## ※實物抵繳抵繳所需文件

依遺產及贈與稅法第 30 條第 2 項：「遺產稅或贈與稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能 1 次繳納現金時，得於前項規定納稅期限內，向該管稽徵機關申請，分 12 期以內繳納；每期間隔以不超過 2 個月為限，並准以課徵標的物或其他易於變價或保管之實物 1 次繳。」規定，遺產稅納稅義務人，如果無法以現金繳納稅款，且應納稅額在 30 萬元以上者，可於繳納期限內向稽徵機關申請實物抵繳，以完納稅捐，以免逾期須多繳滯納金及利息，甚至遭移送執行，得不償失。該局指出，申請實物抵繳時，納稅義務人應填具「遺產稅實物抵繳申請書」、「全體繼承人抵繳同意書」及「抵繳之財產清單」向該局申請。惟近來常有納稅義務人詢問，若無法取得全體繼承人同意，可否仍以被繼承人遺留之財產申請實物抵繳？國稅局表示，「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」「…共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。」為民法第 1151 條及第 828 條第 2 項所明定，目前除納稅義務人申請以被繼承人遺留之房地抵繳，可適用土地法第 34 條之 1 規定，得不經全體繼承人同意外，其他財產因無類似土地法第 34 條之 1 規定，仍應出具全體繼承人抵繳同意書，如納稅義務人無法檢附全體繼承人出具之抵繳同意書，該局將不予受理實物抵繳。申請實物抵繳，必須現金繳納確有困難，始得辦理。若被繼承人遺留之財產，包含現金、銀行存款及其他實物，納稅義務人無法提出其他事證，證明無法以該等現金、銀行存款繳納時，只准以現金及銀行存款不足繳納部分，辦理實物抵繳。

## **=地方稅簡訊=**

### **\*出境被逕行遷出戶籍將喪失按優惠稅率課徵地價稅的資格**

某納稅人所有土地原經該處按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因出境超過 2 年以上，戶籍被戶政機關依戶籍法規定辦理逕行遷出，因沒有設立戶籍，已不符合稅法規定自用住宅用地要件，被該處依法補徵多年的差額地價稅，該納稅人主張不知戶籍已被主動遷出，不服被補徵地價稅，申請復查，因為納稅人的主張與稅法規定不合，市稅處也愛莫能助。依照土地稅法第 9 條的規定，自用住宅用地必須符合：1、土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記及 2、無出租或供營業用之住宅用地兩個條件。所以縱使沒有出租營業的住宅用地，如果沒有設立戶籍，仍然不符合稅法規定自用住宅的要件，又依照戶籍法第 20 條及第 42 條規定，出境 2 年以上者，戶政事務所可以逕行為遷出之登記，民眾如果出境達 2 年以上，戶口可能被戶政事務所遷出而不自知，也喪失適用自用住宅優惠稅率課徵地價稅的資格。

### **\*兩間房屋，如何同時適用地價稅優惠稅率**

現代家庭中，夫妻各擁有 1 棟房子的情形不算少，要如何安排，才能使 2 幢房子均適用地價稅自用住宅優惠稅率呢？自用住宅優惠稅率，有適用條件的限制；依稅法規定土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬適用之自用住宅以一處為限，惟若有其他的直系親屬，如成年子女、父母、祖父母、岳父母等設籍居住者，該房子也可申請按自用住宅優惠稅率課徵地價稅，如此就能使 2 幢房子均適用地價稅自用住宅優惠稅率。土地所有權人應於每年 9 月 22 日前向稅捐稽徵機關提出申請。經稅捐稽徵機關審核無誤後，自當年起開始適用自用住宅優惠稅率，且在適用條件消滅前，不須每年提出申請。但如果民眾在當年 9 月 22 日以後才申請，則從次年起適用自用住宅優惠稅率。

### **\*節稅方法一二**

每年春節過後繳稅旺季即將來臨，為了節省納稅人負擔，特別提供使用牌照稅及房屋稅節稅方法，請納稅人注意，看緊自身荷包。本年度使用牌照稅及房屋稅即將於 95 年 4 月、5 月開徵。因使用牌照稅是按日計徵，若車輛不擬使用或不堪使用，納稅人應儘速向監理單位申報停止使用或報廢，當年度應納稅額即可按其實際使用期間日數計算。至於房屋稅，則是依房屋實際使用情形適用不同稅率按月課徵，房屋使用情形有變更時，應於 30 日內向所屬稅捐分處提出申請，例如原供營業使用房屋變更為住家使用時，及早申請則可適用較低稅率，減少房屋應納稅額。今年 5 月份尚有個人綜合所得稅申報，惟係屬國稅，並非該處業務，屆時請納稅人向國稅局各地分局或稽徵所辦理。

### **\*持分共有房屋取得單獨產權節稅有撇步**

常有民眾因繼承或兄弟姊妹合資購買房屋，造成幾人持分共有數棟房屋情形，而今若想單獨擁有某一棟房屋所有權，要如何達成目的比較省稅？共有房屋必須有 2 棟或 2 棟以上同時辦理分割與持分交換，其所有權才能完整，雖然程序上先行分割再行交換，但其結果係各共有人間以共有持分互為交換，取得各棟所有權，所以應按交換稅率計課，免再課徵分割契稅。依契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有

權者均應申報繳納契稅。」其中買賣、贈與、占有稅率為 6%，交換、分割稅率為 2%，而承典稅率則為 4%，所以上述持分共有房屋要轉換成單獨所有，按交換方式會比按買賣方式少繳契稅，雖然所交換的房屋不等值，其交換之差額部分仍應按買賣稅率核課契稅，但還是比較划得來。該處進一步舉例，甲乙持分共有 A 棟與 B 棟房屋，其持分均為二之一，雙方協議甲取得 B 棟、乙取得 A 棟，應繳納契稅，按移轉方式分述如下：

一、若 AB 二棟現值均為 100 萬元

(一) 按交換稅率每人僅須繳納 1 萬元 ( $1,000,000 \times 1/2 \times 2\%$ )。

(二) 若按買賣稅率則每人須繳納 3 萬元 ( $1,000,000 \times 1/2 \times 6\%$ )。

二、若 A 棟現值仍為 100 萬元、B 棟現值改為 120 萬元，

(一) 按交換方式：甲要繳納 1 萬 6 千元，即交換契價 $\times$ 交換稅率 + 差額契價 $\times$ 買賣稅率 = 應納稅額 ( $500,000 \times 2\% + 100,000 \times 6\% = 16,000$ )；乙因為無差額交換情形仍繳納 1 萬元 ( $500,000 \times 2\% = 10,000$ )。

(二) 買賣方式處理，甲要繳納 3 萬 6 千元 ( $600,000 \times 6\% = 36,000$ )；乙則要繳納 3 萬元 ( $500,000 \times 6\% = 30,000$ )。

### \* 房屋使用情形變更及時申請可節省荷包

王先生在北市大安區有一棟房屋，原來經營成衣批發銷售業務，並設立公司登記在該房屋，在今年 2 月初由於生意不好結束營業，改作自己住家使用，但是在 4 月底接到房屋稅單時發現自己的房屋已作住家使用，為何稅單還是按營業用稅率課徵房屋稅？稅捐稽徵處表示，那是因為王先生並未依稅法規定及時提出房屋使用情形變更申請及向商業登記主管機關辦理公司註銷或變更登記，所以稽徵機關還是用較高的營業用稅率課徵其房屋稅。依稅法規定房屋稅可按月份及房屋的不同實際使用情形適用不同稅率課徵。所以民眾的房屋如果變更原使用情形，應於變更當天起 30 天內向房屋所在地稅捐機關申報。如果申請變更之日在當月份 15 日以前者，就可自當月份起適用變更後稅率，但在當月份 16 日以後才申請者，只能從次月份起適用變更後稅率。因為房屋稅住家用稅率 1.2% 為最低，最高則為營業用稅率 3%，二者差距達 2 倍半。所以，有房屋使用情形變更的民眾應該要把握機會及時提出申請才可節稅，避免多繳冤枉稅款。

### \* 寺廟減免房地產稅應先辦妥登記

專供傳教佈道之寺廟，如完成財團法人或寺廟登記且該用地及房屋自有者，可以在減免原因或事實發生之日起 30 日內填具申請書，檢附財團法人或寺廟登記證及所有權狀影本，向所在地稅捐稽徵處申請減免房屋稅地價稅。依土地稅減免規則規定，有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂、經內政部核准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地及紀念先賢先烈之館堂祠廟用地，免徵地價稅。但用以收益之祀田或放租之基地，或其土地係以私人名義所有權登記者，則不能減免。另依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 3 款規定，完成財團法人或寺廟登記，且房屋自有之專供祭祀用之宗祠或傳教佈道之教堂、寺廟免徵房屋稅。有些寺廟於全省各地設有分支機構道場，該分支機構道場如專供傳教佈道，其房地產稅之減免，依寺廟登記規則規定，寺廟財產登記包括寺廟本身及附屬

或享有之一切不動產動產；是以，該分支機構道場應依規定先辦理寺廟財產登記，再依前述說明，連同寺廟登記表向所在地稅捐處申請減免稅捐。

### **\* 土地恢復自用住宅用地使用應重新提出申請**

原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上房屋如變更為營業或出租使用，其後雖註銷營業或終止出租，再恢復為自住使用，依規定仍須重新提出申請，才可適用自住優惠稅率課徵地價稅。地價稅自用住宅優惠稅率固定為千分之二，而一般用地稅率為千分之十，並採累進稅率課徵，兩者相差達 4 倍以上。為維護您自身權益，如果您的房屋有變更改用途為自用住宅使用情形，請在 9 月 22 日前提出申請，就能於當年度適用自用住宅優惠稅率核課地價稅。

### **\* 違章房屋尚未拆除前仍應依法課徵房屋稅，且不能因其已課稅而成為合法房屋違章建築房屋須不須課徵房屋稅？**

依據房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。本項規定對違章房屋自不例外，且違章房屋如不課稅，相對於合法房屋而言，更有失公平，所以為求課稅公平及健全稅籍，在違章房屋尚未拆除前仍應依法課徵房屋稅，且不能因其已課稅而成為合法房屋。依同條例第 7 條規定，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，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，又依同條例第 16 條規定，納稅義務人未依第七條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。房屋（包括違章建築房屋）如有新建、增建、改建、變更使用時，務請於完成之日起 30 日內，向稅捐處申報房屋稅籍有關事項及使用情形，以免逾期申報產生漏稅而受罰。

### **\* 老人安養中心如屬經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋，依規定可免徵房屋稅**

有關供老人安養中心使用之房屋應如何課徵房屋稅，稅捐處特別說明如下：私立老人安養中心如屬經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋，依規定可免徵房屋稅。如未合於上述免徵房屋稅規定之私立安養中心使用之房屋，其供安養住宿使用者，按住家用稅率課徵房屋稅；供辦公或醫療使用者，則按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。至於同時作住家及非住家使用者，依房屋稅條例第 5 條第 3 款規定，應以實際使用面積分別按住家用或非住家用利率課徵房屋稅，但非住家用課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

### **\* 網路營業人如果在其住家中有堆置貨品，其房屋、土地視同供營業用**

依房屋稅條例第 5 條及土地稅法第 9 條規定，按住家用稅率課徵房屋稅或以自用住宅用地稅率課徵地價稅；應以該房地供住家使用或作自住使用為要件，如果營業登記處所有部分供堆置與網路出售有關之營業貨品，則該部分已非屬上述條文所規定住家或自用住宅使用之性質，其供營業用之認定應與供實體商店堆貨使用之認定相同，故應依其使用部分改課房屋稅及地價稅；改課面積之認定，原則上係按實際堆置營業貨品之面積改課，但房屋稅部分依房屋稅條例第 5 條第 3 款規定，有最少改課六分之一之規定。

### **\* 拍定人向法院標購房屋，惟因機關作業延誤關係，而未於法院核發權利移轉證書 30 日內向公所申報繳納契稅，可否免加收逾期申報之怠報金？**

依契稅條例相關規定，向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報契稅起算日。納稅義務人不依規定期限申報，每逾三日，加徵應納稅額 1% 怠報金。惟上開情形，其逾期申報契稅，若因機關作業關係而延誤收到權利移轉證書，其核算申報契稅期間，加計怠報金時，則可扣除該段不能歸責於納稅義務人之期間。

### **\* 土地增值稅 2 年重購退稅之條件，不以原土地出售時是否按自用優惠稅率核課土地增值稅或新購土地經核准按自宅用地課地價稅為要件**

所有土地於出售前未申請按自用住宅用地稅率繳納地價稅，出售時也未辦理按自用優惠稅率繳納土地增值稅；或新購的土地未申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，能否申請土地增值稅重購退稅？只要出售的土地及新購的土地均符合自用住宅用地的要件，亦即原土地出售前一年內及新購土地無出租及營業情形，且土地所有權人本人或其配偶、直系親屬已辦妥戶籍登記、都市土地面積未超過 300 平方公尺或非都市土地面積未超過 700 平方公尺，經稽徵機關查明屬實者，還是可以申請土地增值稅重購退稅。另要特別注意，如果是先買新房地後再賣出舊房地，在「買新房屋時」，「原舊房屋」出售前一年內亦要符合自用住宅用地的條件始可適用。由於適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，每人一生只能享用一次，如所有條件都符合自用住宅用地的情況下，出售時先以一般稅率申報繳納土地增值稅，之後再申請重購退稅，則可以保留一生一次的機會，留待適當時機再提出申請，作最有利的規劃。

### **\* 標購法拍屋如有他人設籍，可依戶政相關規定辦理他人戶籍遷移**

向法院標購法拍屋後，如發現該建物有他人設立戶籍，請向戶政機關申請辦理他人戶籍遷移，避免產生稅務困擾及權利受損。現行出售土地申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，如查有土地所有權人或其配偶、直系親屬以外之他人設立戶籍者，除該設籍之他人已出具申明書並附有身分證影本外，均應通知設籍人於指定之日親自到處說明，如符合規定才可適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。向法院標購土地，為避免地上建物有他人設立戶籍，最好先向戶政機關查詢，如有上述情形請向戶政機關申請辦理他人戶籍遷移，嗣後出售土地時，才不致於影響自身權益。

### **\* 利人代為繳納土地增值稅發生退稅可由其申請退還稅款**

土地所有權移轉，取得所有權之人代為繳納土地增值稅，如發生退還情事，可由代繳人申請退還稅款。現行稅法明定，納稅義務人未於規定期限內繳納土地增值稅時，得由取得所有權之人代為繳納，因此，已納之土地增值稅，倘發生退還情事，原則上應以繳款通知書所載之納稅義務人為退還之對象，但如該應退稅款，係由權利人向稽徵機關申請代繳有案，或權利人能提出證明該項應退稅款，確係由權利人代為繳納，並經稽徵機關查明屬實者，可准由代繳人辦理切結手續，退還代繳人。買受土地，因故代繳土地增值稅時，務必先向稽徵機關申請代繳，或保存代繳之證明，以確保自身權益。

### **\* 民眾欲委託代理人辦理有關稅捐之徵免等事宜，應於最初為行政程序行為時，向稅捐機關提出「委任書」，始完成代理程序**

經法院拍賣之土地，如欲委託他人代為辦理有關稅捐減免事宜，應依行政程序法第 24 條第 4 項規定「於最初為行政程序行為時提出委任書」，以確定該代理權之成立。稅捐機關於查復法院被拍賣土地之應納土地增值稅額時，同時會通知被拍賣土地之原所有權人及拍定人，被拍賣土地如符合農業用地繼續作農業使用不課徵土地增值稅之規定，或自用住宅用地欲按特別稅率課徵土地增值稅者，應於接獲稅捐機關通知之次日起 30 日內提出申請，逾期不予受理。有關該等申請事宜，如欲委託由代理人辦理，應於該行政程序代理權成立時，向稅捐機關出具「委任書」，該代理權始有同條第 3 項「及於該行政程序有關之全部程序行為」之適用。

### **\*利用重購退稅次數不受一次限制**

依土地稅法第 35 條規定，土地所有權人於出售自用住宅土地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購自用住宅土地，若原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後的餘額不足以支付新購土地地價時，可以向稅捐處申請退還原繳納之土地增值稅。重購自用住宅用地申請退稅，並無次數之限制，有不少民眾誤以為土地增值稅重購退稅，只能申請一次，因此喪失了不少重購退稅的機會。事實上，目前土地稅法有關土地增值稅一生只能適用一次的規定，只限於申請適用自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅，至於土地增值稅重購退稅的次數並無限制。於申請重購退稅後，重購土地自完成移轉登記之日起 5 年內不得移轉或變更其他用途，否則將依土地稅法第 37 條規定追繳原退還之稅款。

### **\*無償供他人通行之巷道用地可申請免徵地價稅**

依據土地稅減免規則第 9 條規定：無償供公共使用之私有土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅全免；但其屬建造房屋應保留之空地部份，不予免徵。所以，民眾持有土地，如作為巷道通路並無償供民眾通行，除該筆土地按建築法規規定為必須預留的法定空地者外，均可向土地所在地之稅捐稽徵處申請免徵地價稅。如所持有之土地係供大眾通行者，可向稅捐稽徵處申請地價稅減免。欲申請地價稅減免優惠者，應於當年度地價稅開徵 40 日前（即 9 月 22 日）檢附有關證明文件（如土地使用分區或公所核發巷道證明文件等）向土地所在地稅捐處申請減免，若逾 9 月 22 日申請，則自次年度始能適用減免。

### **\*工廠原領工廠登記證被註銷其用地課徵地價稅釋疑**

工業用地依土地稅法第 18 條規定，可申請按稅率千分之十課徵地價稅，但未按目的事業主管機關核定規劃使用者並不適用，且該規定係以辦理工廠登記之廠房用地為適用對象，亦即以製造業（物品製造、加工）為主要對象。原工廠登記制度，係依工廠設立登記規則規定辦理，惟工廠管理輔導法於 90 年 3 月 14 日公布施行後，即改依該法規定辦理。有些工廠原依工廠設立登記規則領有工廠登記證，其用地並經核准按千分之十課徵地價稅，於工廠管理輔導法公布施行後，因非屬該法規定之從物品製造、加工範圍，免予辦理工廠登記，致其原領之工廠登記證依該法被公告註銷，此種情形依財政部最新核釋，在土地所有權人及使用情形均未變更前，仍可繼續適用工業用地稅率；因規模較小致其原領有之工廠登記證同樣被註銷者，亦同。該令釋之適用對象，係以原領有工廠登記證且經核准按工業用地稅率課徵地價稅，因前述法令修改，致其工廠登記證被註銷後，因非屬工廠管理輔導法第 2 條規定之「工

廠」，免予辦理工廠登記，無法申請換發工廠登記證之工廠為範圍。至於其他非屬上述因素，而被註銷工廠登記證者，則不適用之。

### **\* 為確保租稅債權之徵起，稅捐稽徵機關得對欠稅人之財產為禁止處分，但不僅限於欠稅人在本縣之財產**

納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得對納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，依稅捐稽徵法第 24 條規定通知有關機關，不得移轉或設定他項權利之租稅保全處分。該處指出，有不少外縣市納稅義務人在本縣投資土地、房屋，因經濟不景氣致欠繳多期房屋稅及地價稅，誤認為待出售房屋、土地時才一併繳清即可，惟該處持續積極辦理清理欠稅工作，欠繳稅款者除立即清查其全國之財產資料，並就其相當欠稅金額之財產，函請有關機關禁止欠稅人之財產及汽車處分或設定他項權利外，亦併案移送行政執行處強制執行或查封拍賣其財產。

### **\* 已辦理移轉並繳納土地增值稅的土地，嗣後其公告現值如經更正，可偕同移轉雙方共同申請退還**

納稅義務人原出售土地，依當時公告現值申報移轉，繳納土地增值稅，嗣後該土地的公告現值經地政機關公告更正較原先申報為低，因辦竣移轉登記土地屬於核課確定案件，基於政府依法定程序公告之土地現值具有公信力，政府及人民均應受其拘束，故依信賴保護原則，已核課確定的土地增值稅不再退補。但如果原買賣土地雙方當事人共同檢附更正後之現值申報書及契約書，申請將原申報時所填報的公告現值更正，稅捐機關仍會把溢繳的土地增值稅款如數退還。因此種原因的退稅，並非稅捐機關本身「計算錯誤」或「適用法令錯誤」所造成，而是地政機關因公告現值錯誤辦理公告更正，且由當事人雙方申請更正土地移轉現值，才會產生溢繳稅款，因此並不適用稅捐稽徵法第 28 條規定加計利息退稅。

### **\* 不動產未辦妥繼承登記其所欠繳之房屋稅、地價稅可限制繼承人出境**

納稅義務人死亡後其所遺留之財產，未辦理繼承前屬於繼承人之共同共有財產，如其繼承人有數人又未設財產管理人時，則其遺產房屋、土地所應課徵之房屋稅及地價稅應以全體繼承人為納稅義務人，其繳納通知書對共同共有人中之一人為送達者，其效力及於全體，此為稅捐稽徵法第 12 條及第 19 條所明定。因此其稅單如經稽徵機關合法送達且累計欠繳之稅款已達「限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境實施辦法」第 2 條規定之標準時，依稅捐稽徵法第 24 條第 3 項規定，自得限制其全體納稅義務人出境。民眾為避免發生上述之困境，如有多人繼承財產之情形，請儘速向地政單位辦理分割繼承，以確保自身權益。

### **\* 為保障租稅債權，稅捐稽徵機關得依法就納稅義務人相當於應繳納稅捐數額之財產，通知有關機關不得為移轉或設定他項權利**

納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關不得為移轉或設定他項權利；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資或註銷之登記。納稅義務人滯欠稅捐，往往以移轉不動產所有權或設定抵押權等方法以規避執行，因此，為保障租稅債權，稅捐稽徵機關得依稅捐稽徵法有關規定就納稅義務人相當於應繳納稅捐數額之財產，通知有關機關不得為移轉或設定他項權利。依「臺灣省各稅捐

稽徵處禁止欠稅人財產處分注意事項」規定，納稅義務人欠繳各項稅捐及罰鍰，其合計數達新台幣 10 萬元，或未達到上開限額，但將來追繳可能發生困難者，均應就納稅義務人相當於應繳稅額及罰鍰之財產通知有關機關不得為移轉或設定他項權利。欠稅人之不動產如經稅捐機關通知地政機關辦妥禁止處分登記後就不能移轉買賣或設定他項權利。欠稅人惟有儘速繳清欠稅或提供相當擔保始可塗銷原禁止處分登記。

### **\*網路拍賣營業人以其住家房屋作為營業登記處所課稅，其原供住家用房屋仍准繼續按住家用稅率課徵房屋稅**

從事網路拍賣貨物之營業人，以其原供住家用房屋作為營業登記之處所，而實際交易係在拍賣網站之交易平台完成者且處所無供推置與拍賣有關之營業貨品，仍准繼續按住家用課徵房屋稅。房屋稅按住家用稅率課徵房屋稅，係以該房屋供住家使用為要件，如果營業登記處所有部分供堆置與拍賣有關之營業貨品，則非屬住家或自用住宅使用之性質，其供營業用之認定應與供實體商店堆貨使用之認定相同，故應依其使用部分改課按營業用稅率課徵房屋稅。另改課面積原則上係按實際堆置營業貨品之面積改課，但依房屋稅條例第 5 條第 3 款規定，改課面積最低不得少於全部面積六分之一之規定。若個人出售其日常使用之衣物、家具等物品，自屬非供營業用，其無改課房屋稅之問題。

### **\*地價稅代繳人不能以自己名義要求退稅**

依土地稅法規定，土地所有權人為地價稅之納稅義務人，應依法繳納地價稅，除法律另有規定外，不得以他人名義為之。因此，即使事實上地價稅由他人代繳，亦不能變更公法上納稅義務之主體，代繳人沒有以自己名義請求退稅之權利。代繳人雖不能至稽徵機關要求退回代繳稅款，但可依民事訴訟程序向務必先向納稅義務人求償。

### **\*自用住宅用地因故遷出戶籍，雖實際仍居住該地已無自用住宅用地稅率 2‰**

地價稅是否依自用住宅用地稅率 2‰課徵，依土地稅法第 9 條規定，應以土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記為要件，倘因子女就學等因素遷出戶籍，縱實際仍居住該地，亦無 2‰特別稅率之適用，即應按一般用地稅率核課地價稅。

### **\*夫妻贈與土地，於離婚後始申報土地移轉現值，可適用土地稅法第 28 條之 2 規定不課徵土地增值稅**

配偶相互贈與之土地，於婚姻關係存續中訂定贈與契約，於婚姻關係消滅後始申報土地現值，且申報之日已逾契約訂定之日起 30 日，除經查明該贈與契約有倒填日期，非於婚姻關係存續期間訂定者外，仍有土地稅法第 28 條之 2 不課徵土地增值稅規定之適用。但於再移轉第三人時，應以該土地第一次贈與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。

# 最高行政法院判決

## 原所有權人不得以受詐欺為由要求塗銷已登記完竣之相關登記

最高行政法院判決 94 年度判字第 1556 號

上列當事人間因有關土地登記事務事件，上訴人對於中華民國 93 年 2 月 26 日臺北高等行政法院 92 年度訴字第 847 號判決，提起上訴，本院判決如下：

### 主 文

上訴駁回

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

### 理 由

- 一、本件上訴人在原審起訴主張：上訴人於 90 年 3 月間被詐欺集團詐騙，將所有臺北市中正區河堤段六小段第五九九、五九九之一、五九九之二、五九九之三地號土地應有部分各一萬分之三一三，及其上第九九七建號建築物（以下合稱係爭房地），出售予詐欺行為人之一陸○順，並交付申辦登記所需各項文件。經詐欺集團先申請被上訴人以 90 年 3 月 22 日中正（1）字第 1828 號收件，辦妥所有權移轉登記，再申請被上訴人以同年 2 月 29 日中正（1）字第 1988 號收件，辦妥以係爭房地設定抵押權予台北銀行之登記（下稱係爭抵押權登記）。然而詐欺集團於申請稅捐機關核發土地增值稅及契稅稅單後，於其上偽造完稅印文，持向被上訴人申辦登記，實際上並未繳納土地增值稅及契稅，被上訴人依法不應登記，卻誤為辦理登記，已嚴重損害上訴人之權益。上訴人發現後請求更正，被上訴人以 91 年 5 月 28 日北市古地 1 字第 09130694700 號函否准，即屬違法。訴願決定未予糾正，同屬違法等語，求為撤銷原處分及訴願決定，並命被上訴人將係爭房地所有權回復予上訴人，且塗銷係爭抵押權登記之判決。
- 二、被上訴人則以：係爭房地所有權移轉登記申請案所附稅款繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確有花蓮區中小企業銀行臺北市分行代收國庫稅款之經收章，證件齊備，被上訴人辦理登記，並無不合。上訴人如欲塗銷該移轉所有權登記回復為其名義及塗銷抵押權設定登記，應經法院確定判決後再申辦等語，作為抗辯。
- 三、原審以：
  - （一）本件上訴人與訴外人陸○順於 90 年 3 月 19 日書立買賣契約書，由上訴人出售其所有係爭房地，並委任陸○順為代理人，於 90 年 3 月 22 日申請被上訴人以收件中正（1）字第 1828 號登記申請案，辦理所有權移轉登記，於 90 年 3 月 28 日辦竣登記在案。
  - （二）上開申請登記案所附土地增值稅及契稅繳款書之收款公庫及經收人員蓋章處，確

蓋有「花企臺北市分行代收國市庫稅款章」圓戳章及「劉○慧」小章，雖係偽造，有花蓮區中小企業銀行臺北市分行出具之聲明書附原處分可稽，然而上開印章非屬印鑑章，各代收國市庫稅款之銀行等金融機構亦從未將該等印文事先送地政機關備查，業據被上訴人陳明，上開收款公庫及經收人員蓋章處之印文既非屬事先經代收銀行等金融機構送地政機關核備之印鑑證明，自難課被上訴人實質審查上開印文真偽之義務。

(三) 又按「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。」行為時土地登記規則第49條第1項前段（現行土地登記規則第55條第1項前段）固定有明文。惟對於申請登記案件之土地增值稅及契稅是否繳納之審查，應為稅捐稽徵機關之法定職權，並非地政機關之職掌，地政機關對此之審查義務應僅係審查具備完稅證明或繳納稅費收據為已足。職是，被上訴人既已形式審查上開申請登記案具備土地增值稅及契稅之完稅證明，被上訴人據以辦理係爭房地之移轉登記，難謂有登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而有登記錯誤之情事。

(四) 依土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」係爭房地既經登記完畢，其權利即屬確定，上訴人主張其遭受詐騙集團成員陸○順之詐騙而訂定本件買賣契約雲雲，縱係屬實而認登記原由有瑕疵，應否更正（即塗銷所有權移轉登記予陸○順）涉及妨害原登記之同一性及變更原登記所示之法律關係，僅能依民事訴訟程式以資解決，依憑確定判決內容，辦理更正登記，非被上訴人所可依職權辦理更正而自為塗銷登記。從而原處分洵無違誤，訴願決定遞予維持，亦無違誤，上訴人提起課予義務訴訟，求為判決撤銷原處分及訴願決定，命被上訴人將係爭房地所有權回復予上訴人，並塗銷係爭抵押權登記，為無理由等情，因而判決駁回上訴人之訴。

四、本院經核原判決結論尚無違誤，判斷如下：

(一) 查上訴人將其所有係爭房地出售訴外人陸○順，並委任陸○順為代理人，共同申請被上訴人辦竣所有權移轉登記等情，為原判決確定之事實。上訴人主張受陸○順詐欺而出售係爭房地，其意思表示之瑕疵僅存在於買賣雙方間，並不影響買賣雙方共同申請被上訴人辦理所有權移轉登記之效力。被上訴人將係爭房地所有權移轉登記予陸○順，即為上訴人申請之目的。

(二) 按「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記？？」為土地稅法第51條第1項明文規定。申請土地所有權移轉登記案件，遇有此種未繳清土地稅之情形，即屬行為時土地登記規則第51條第1項第2款規定之依法不應登記者，登記機關應駁回登記之申請。查係爭房地經上訴人與陸○順共同申請所

有權移轉登記，所檢具之繳納土地增值稅單出於偽造，實際上並未繳清等情，亦為原判決確定之事實。雖依原判決認定，被上訴人無從審查而知其稅單出於偽造，然而該申請案有未繳清土地稅之情形，既屬實在，參照上開說明，被上訴人本應駁回其登記之申請。乃被上訴人予以登記，自非適法。

(三) 被上訴人將係爭房地移轉登記為陸○順所有，其登記為行政處分，既非適法，已如前述。上訴人請求被上訴人予以塗銷以回復其所有權，實為不服該登記之行政處分而請求撤銷之意。上訴人之後循序提起行政訴訟，所為聲明無非在於撤銷該違法之登記，即塗銷係爭房地移轉予陸○順之登記，回復為上訴人所有。實為撤銷訴訟之類型。

(四) 如前所述，被上訴人將係爭房地所有權移轉登記予陸○順，為上訴人申請之目的。該登記雖非適法，既依上訴人之申請而為，自不應許上訴人又不服該登記處分而請求撤銷。是上訴人起訴請求撤銷之，顯然欠缺訴之利益，不應准許。且該登記處分之非適法，實由於上訴人與陸○順共同申請卻未繳稅之非適法，如許其請求撤銷該登記處分，勢需主張自己之不法，亦不應准許。況查係爭房地於原審辯論終結前，已經移轉登記為第三人林○男所有，已經被上訴人於原審準備程式中陳述甚詳，並有土地及建物登記謄本附原審卷為證，已無從撤銷該違法之登記處分而回復為上訴人所有。上訴人之請求仍屬不應准許。被上訴人辦理係爭房地所有權移轉予陸○順之登記並非無效，陸○順取得係爭房地所有權後，設定抵押權於台北銀行，申請為係爭抵押權登記，被上訴人予以登記，並無不合。上訴人不得以受詐欺所有權為由，請求塗銷係爭抵押權登記。原判決駁回上訴人之訴，理由雖有未合，結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨未查上開情由，僅以移轉所有權登記之處分非適法，即認得請求撤銷，並不可採。至於上訴人被詐欺之救濟，非本案所得審究。從而上訴意旨執以請求廢棄原判決，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依行政訴訟法第255-1條第1項、第98條第3項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 四 年 十 月 十 三 日

