

## 彰化縣地政士公會 會刊 第 247 期

出刊日期：民國 100 年 11 月

目 錄	作者/出處	頁
住戶並無室內裝修行為，但有未合法使用該建築物之事實，會被處罰嗎？	劉孟錦 律師 楊春吉	1
實用土地登記案例研析	鄭竹祐	4
土地登記制度之規劃與展望研討會之我見	蔣龍山	7
納稅人僅有 1 戶房地銷售日前辦竣戶籍登記且無供營業使用出租者 中區國稅局：無庸課徵特種貨物稅	法源編輯室	12
法拍屋應課徵營業稅優先於一切債權及抵押權 立法院初審通過稅捐稽徵法修正草案	法源編輯室	13
未來國有地處理 例外才可賣	中時電子報	14
奢侈稅衝擊 新成屋 成交量窒息	中時電子報	14
奢侈稅是「禁售令」？財長：無礙自住交易	中央廣播電台	15
短期購地捐贈 須以買價申報	中時電子報	16
地方稅務專欄	彰化縣地方稅務局	18
消費者物價總指數(啟用日期 100 年 11 月 9 日)	台北市稅捐稽徵處 網站	23

發行：彰化縣地政士公會 理事長 施弘謀

編輯：會刊編輯委員會 主任委員 黃敏烝 副主任委員 吳泰緯

會址：員林鎮新生路 198 號 1 樓

電話：(04) 835-2525 傳真：(04) 833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

## 住戶並無室內裝修行為，但有未合法使用該建築物之事實，會被處罰嗎？

### 【問題】

文/劉孟錦律師.楊春吉

最近大樓諸多住戶遭檢舉室內裝修未申請審查許可(現場並無施工行為,應是被隨機檢舉),也接到工務局來函通知限期改善,但問題是很多住戶事實上並無室內裝修之行為,工務局也沒有證據證明其他住戶有室內裝修之行為,就發函要求補辦室內裝修審查許可程序,請問可不理會其來函嗎?還是該做何處置呢?還有為何在沒有任何證據的情形下,工務局可發函要求住戶改善?合理嗎?合法嗎?有無反制做法呢?(例如檢舉承辦人員瀆職),如何停止他這種擾民的行為呢?

### 【解析】

按「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。」「違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從

業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除

其室內裝修違規部分。」分別為建築法第 77-2 條第 1 項、第 95-1 條第 1 項定有明文，是供公眾使用建築物之室內裝修(註一)應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同(註二)。違反者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。所以建築物所有權人或使用人亦得為處罰之對象。

又「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止

其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：．．．二、未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」亦分別為建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項第 2 款所明定，是建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違反者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用；且依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，本條之違章責任係因建築物所有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之狀態而成立，並不論建築物所有權人、使用人是否有為導致此危險狀態之行為；故本條之建築物所有權人、使用人係本於其為建築物所有權人、使用人之地位，就建築物之危險狀態負其自己責任，並不生行政法上義務是否繼受之問題（註四）。

所以，本案建築物所有權人、使用人，苟未合法使用該建築物，就會被依建築法第 77 條第 1 項及第 91 條第 1 項第 2 款等相關規定處罰之，還是依法改善為宜。當然，本案建築物所有權人、

使用人，苟係合法使用該建築物，如果本案行政機關，還是一再發文，則本案建築物所有權人、使用人得依行政程序法第 168 條：「人民對於行政興革之建議、行政法令之查詢、行政違失之舉發或行政上權益之維護，得向主管機關陳情。」以下之規定，向該機關或其上級機關陳情之（註五）。

#### 【註解】

註一：所稱室內裝修，指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設，建築物室內裝修管理辦法第 3 條參照。

註二：例如建築物室內裝修管理辦法第 19 條第 2 項規定，非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

註三：實務上，臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1320 號判決：「查系爭建築物核准用途為「體育場及附屬設施」，屬公眾使用之建築物，依前揭建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，室內裝修應申請審查許可。本案

原告未經申請審查許可即擅自為室內裝修之行為，核與前揭規定不合。次查原告原登記名稱為「○○○○健身事業股份有限公司」，至 96 年 10 月 31 日始經核准變更名稱為「○○健身事業股份有限公司」，此有公司基本資料查詢、營利事業登記案件辦理進度查資料及臺北市政府 96 年 12 月 5 日府產業商字第 09693021400 號函檢附之公司變更登記表等影本附於原處分卷可稽。準此，被告於本件處分作成時，其受處分人之名稱既係「○○○○健身事業股份有限公司」，縱原告於嗣後更名，並不影響本件處分之效力。另原告既為系爭建築物之使用人，本負有維持建築物合法使用之義務，原告稱於 96 年 11 月間始以現況購得系爭建築物內之資產（即生財設備、裝潢等），惟未提出具體可採之事證以實其說。」可資參照。

註四：最高行政法院 98 年度判字第 904 號判決：「(三)依前

述建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，本條之違章責任係因建築物所有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之狀態而成立，並不論建築物所有權人、使用人是否有為導致此危險狀態之行為；故本條之建築物所有權人、使用人係本於其為建築物所有權人、使用人之地位，就建築物之危險狀態負其自己責任，並不生行政法上義務是否繼受之問題。本件於上訴人所有系爭建物原先作為擋土牆之外牆上開窗之違規行為（參原審卷第 189 頁之使用執照竣工圖，該開窗之違規狀態已與使用執照竣工圖所示未開窗之狀態不符），縱如上訴人所言係建商所為，然該違規開窗處，既為上訴人所使用，上訴人自己即應負維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任，此非繼受建商之行政法上義務及責任。」參照。

註五：在臺北市得以市長信箱為之。



## 實用土地登記案例研析

# 買賣登記

文/鄭竹祐

### 【案例】

甲有一公寓，因有二輛車，故購買二個停車位，現僅剩一輛車，甲擬將其中一個停車位出賣，問如何辦理登記？

### 【參考法令】

1. 內政部 79 年 7 月 16 日台(79)內地字第 819823 號函

要旨：有關區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，當事人得申請權利範圍移轉變更登記

內容：一、案經函准法務部 79 年 7 月 7 日法(79)律 9656 號函復以：「按區分所有建物共同使用部分之應有部分，原則上依該區分所有建物之區分所有權人協議決定。該共同使用部分之應有部分經協議並依法登記完畢，如其登記事項與登記原因證明文件所載內容相符，並無錯誤，則嗣後當事人申請更正權利範圍，自非屬土地法第 68 條及第 69 條所定更正登記之問題。另自土地登記規則第 72 條第 3 款、第 3 款規定意旨觀之，其目的在使區分所有建物

共同使用部分之應有部分(從權利)，隨同其區分所有建物之所有權(主權利)之移轉而變更歸屬，使其不得個別移轉與第三人或為分割，以免妨害共同使用部分存在功能之達成。故如同一區分所有建物之區分所有權人相互之間，就應有部分比例重為協議，將共同使用部分應有部分之權利範圍，作部分調整(非全部移轉)，在不影響善意第三人權益之前提下，准許當事人申請或共同使用部分之應有部分作一部變更登記，似未牴觸土地登記規則前揭條款之規定。」二、本部同意前開法務部意見。故區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其共同使用部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人。(按：原土地登記規則第 72 條第 2 款、第 3 款修正後為第 94 條)

2. 內政部 82 年 6 月 10 日台(82)內地字第 8207254 號函

要旨：區分所有建物共同使用部分權利之調整，申請登記，地政機關應予受理

內容：同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用部分權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整，申請登記，地政機關應予受理，並以「權利範圍變更」為登記原因。

3. 內政部 83 年 8 月 2 日台(83)內地字第 8309551 號函

要旨：區分所有權人就區分所有建物專作停車空間用途之共同使用部分之權利移轉於同一建物之他區分所有權人者，登記機關得予受理

內容：按「共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。」固為土地登記規則第 72 條第 1 款所明定，惟區分所有建物共同使用部分倘經依法登記完畢，嗣所有權人為實際需要，經相關區分所有權人及他項權利人同意，將其專作停車空間用途之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人者，參照本部 79 年 7 月 16 日台內地字第 819823 號函釋意旨，登記機關得予受理。(按：原土地登記規則第 72 條修正後為第 81 條)

4. 內政部 84 年 8 月 15 日台(84)內地字第 8485344 號函

要旨：區分所有建物經依法登記完畢，申請共同使用部分權利範圍移轉變更之登記，登記機關應予受理

內容：按關於本部 83 年 8 月 2 日台 83 內地字第 8309551 號函「…將其專作停車空間用途之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人者，參照本部 79 年 7 月 16 日台 76 內地字第 819823 號函釋意旨，登記機關得予受理。」其中所稱「其專作停車空間用途」，其意旨係為避免區分所有權人將其共同使用部分全部移轉之情形產生，非指其主要用途為僅作停車空間使用而言。惟為免適用上產生疑義，其文字應修正為：「…將其原為部分區分所有權人所共有之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人者，參照…登記機關得予受理。」又所稱「移轉於同一建物之他區分所有權人」非僅限於原合意由部分該區所有建築物區分所有權人相互間之調整移轉，易言之，該共有部分如移轉於同一主建築物之他區分所有權人者，登記機關亦應予受理。

【解析】

1. 公寓大廈之停車位，常見之登載方式有二種，其一係以共用部分方式登載，此種方式登載者，取得停車位之權利人，其共用部分之持分應較無停車位之人取得較多之持分。第二種係以專有部分方式登載，將同一大廈之停車位，保存於同一專有部分，各權利人再共有該專有部分建號，或將不同之停車位，分別編以不同之專有部分建號，各權利人單獨取得各專有部分建號。
2. 上開二種方式，如係後者，因係以專有部分方式登載，移轉時自以符合一般區分所有建物之移轉方式即可，亦即為，該停車位之移轉，可任意出賣予任何權利主體。
3. 較有疑義者，在於停車位如係以共用部分方式登載，那麼該停車位可否移轉？依內政部之解釋，答案雖為肯定，但仍有限制，茲將重點整理如下：
  - (1) 該停車位之移轉可以「權利範圍變更」方式將該停車位出賣予同一區分所有建物之其他區分所有權人，但不得出賣予該區分所有建物以外之其他權利主體。登記原因證明文件為「登記清冊」。
  - (2) 可以「買賣」為原因辦理該停車位之移轉，其登記原因

證明文件為公定契約書，於標示敘述上僅須敘明該共用部分建號及欲移轉之權利範圍即可，至其共用部分建號移轉後之殘存及他專有部分所屬共用部分權利範圍之連前，則於登記申請書之備註欄敘明即可。

- (3) 如以「權利範圍變更」方式移轉，則以「登記清冊」取代買賣契約書，敘述方式同上。

4. 停車位之移轉屬建物移轉之一種，仍須申報契稅。至於應報繳何種契稅則視其法律原因而有所不同，如係以「權利範圍變更」者，則應於申報時敘明有無補償以供稅捐機關審認，乃屬當然。

【解答】

甲有二個停車位，如係以共用部分方式登載，則僅能出賣予同一公寓之其他所有權人，其方式以「買賣」或「權利範圍變更」方式均可，但應申報契稅。較特殊者，在於此種移轉因涉及買受之區分所有權人，故應檢附買受之區分所有權人之建物所有權狀會同辦理，應予注意。

(作者現任彰化縣溪湖地政事務所登記課長)

## 土地登記制度之規劃與展望研討會之我見

文/蔣龍山地政士

### 議題一：改進土地登記制度

案由一：提高不動產登記法令位階，進行內政部委託研究「不動產登記法」草案之發表由。

說明：本席完全肯認現階段應提高不動產登記法令位階。積極地加速進行，將現行之「土地登記規則」提升為「不動產登記法」之法律位階。

理由：原土地登記專業代理人管理辦法，已晉升為地政士法多年，當然土地登記規則，應與時俱進，快速提升法律位階為不動產登記法，讓地政士法與不動產登記法相互輝映，相輔相成。一則方便於瞬息萬變的不動產變動，實價登錄，實價課稅，減低以多報少之逃漏稅，並使不動產區段之價格完全透明化，進而增進不動產之交易安全。另則符合憲法所明訂：凡對人民之權利與義務有重大變動之規定，應以法律定之，迎合現代民主國

家，依法行政之法治國理想。

案由二：改善現行土地法關於「共有土地處分」之機制。

(1) 共有土地以多數決處分或設定用益物權時，未同意之他共有人行使優先購買權之探討。

(2) 共有土地以多數決處分或設定負擔時，共有人可為其承受人之適法性。

說明：首先要研討案由二，本席認為可將(1)(2)子題合併來討論，因其「正相關」之處~處分。

甲、目前主管機關即內政部對於處分之見解於 95.3.19 修訂土地法第 34-1 條執行要點第三點規定：本法條第一項所稱處分，指法律上與事實上之處分(如合併、買賣、交換、建物標示分割等。)係採最廣義說，但不包括贈與等無償處分，信託行為及共有物分割。是故設定用益物權(如設定典權、地上權、地役權等法律上之處分)與設定負擔(如設定抵押權)，此兩種設定都包括在



共有土地處分之規範內。

乙、過去關於共有土地處分內政部有迥然不同的見解。內政部 70.10.19 台內地字第 4424 號函，對處分之解釋，曾參照李鴻毅(2001)土地法論第 25 版，158 頁以下，其謂：「…共有土地買賣行為屬高度之處分行為，即得依土地法第 34-1 條第一項之規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意所為行之，則共有土地分割為共有土地處分中之低度行為，亦應有該條之適用。此證諸行政法上之「舉重以明輕」法理以論亦應值得肯認。上開對處分二字其解釋者皆屬同一行政機關(內政部)不同時期，卻有不同的解釋，此似顯現「限縮」解釋之法方，其解釋方法之適用性問題(詳閱陳明燦，土地法專題研究 2008 年 11 月出版，63 頁)及其正當性問題，仍值得檢討。查共有物所有權分割，內政部 81.3.17 以台(81)內地字第 8171700 號函，准以土地法第 34-1 條第一項辦理分割，包括共同共有型態變更為分別共有形態，但到了 95.3.29 內政

部對於土地法第 34-1 條執行要點第 3 點又另發布修正更新版本，自己否決了 81.3.17 台(81)內地字第 8171700 號函，讓地政士們不知所措突增困擾。

## 第二：關於共有土地之處分權之研討

### 一、分別共有土地全部分之處分權

查民法關於共有物處分的規定，過份保護共有人所有權，不利於共有物之利用，有礙國民經濟的發展。因此土地法第 34-1 條第一項規定：「共有土地成建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應有共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」即多數共有人或應有部分加總佔三分之二以上的共有人，得依此規定，將共有物整體出賣，並移轉所有權給第三人。

### 二、分別共有土地應有部分的處分權

應有部分既為所有權人能享受的權利比例，各共有人自得處分其應有部分(參照民法第 819 條第 1 項)。即共有

人得未經其他共有人的同意，將其應有部分讓與第三人，而由受讓的第三人加入為共有人，原屬應有部分讓與人所享有的權能轉由應有部分受讓人享有，於其他共有人不生影響。

另查，處分行為有高度與低度的處分行為。移轉應有部分為高度的處分行為，既對於其他共有人無影響，而無須徵得其他共有人的同意，則以應有部分設定抵押權的低度處分行為，自亦無須徵得其他共有人同意。司法院大法官釋字第 141 號解釋：「共有之房地，如非基於共同關係而共有，則各共有人自得就其應有部分設定抵押權」即說明此原理。

### 第三：關於分別共有人之優先購買權之探討

一、土地法第 34-1 條第四項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同樣價格共同或單獨優先承購。」此即共有人的優先購買權。本項的立法目的在於防止共有人的應有部分落於共有人以外的人手中，故賦予共有人對於共有人的應有部分有優先承購權，藉以盡量減少共有人的的人數，以便利共有土

地管理，使用及收益處分，以保護他共有人的利益，減少土地共有人裨益經濟。

二、土地法第 104 條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人(基地承租人)有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。出賣人未通知購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

三、耕地三七五減租條例第五條第三項規定：「出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」所謂「契約不得對抗承租人」，指出賣人與承買人不得主張基於買賣而認為承租人的優先承買人不得主張基於買賣而認為承租人的優先承買權消滅，是指物之移轉對承租人不生效力。

### 第四：關於優先購買權之競合問題之探討

一、土地法第 34-1 條與同法第 104 條產生競合時，通說與實務上皆認為土地法第 34-1 條

僅有債權之效力，而土地法第 104 條具有相對的物權效力，故土地法第 104 條較第 34-1 條更具優先購買權。

二、又基於利用權和所有權合一，可以提供生產誘因(如耕地三七五減租條例第十五條第三項)而所有權單一化本身僅具有減少協商收租成本的效果(如土地法第 104 條)前者具有促進積極生產的功能，後者僅具有減少成本支出的效果，因此，應以前者為重要，故兩者之優先購買權產生競合時，應以耕地三七五減租條例第十五條第三項為優先，本文認為通說與實務見解值得贊同。

探討結果：

根據上述法條、法理，現有之解釋之法學方法論以觀，共有土地以多數決處分或設定用益物權，或設定抵押權等皆係包括法律上及事實上之處分。基於行政法上所謂的「舉重以明輕」法理以論，以多數決設定用益物權之處分時，未同意之他共有人行使優先購買權與法條、法理、與法律旨趣並為悖逆，是故，同理共有土地以多數決處分或設定負擔時，如債權人實行抵押權拍賣時，當然共有人有優先承受之

權。但如果權利人未實行抵押權時，共有人就沒有為其承受人之問題。

## 議題二：地政士制度發展方向與社會功能提升之規劃

### 案由一：本議題不分題項綜合探討

說明：本席贊成推動提升為地政師，並制定地政師法，舉辦地政師高等考試，考試資格同專門職業考試。

理由：

例如：護理業分為護士、護理師，藥劑業分為藥劑生、藥劑師，醫事檢驗業分為檢驗生、檢驗師，工程業分為技士、技師、工程師、助理工程師。大學老師分為講師、助理教授、副教授，教授。勞委會技術證照分為丙級、乙級，甲級技術士等分類，因此地政士之上亦該有地政師，方合乎潮流職業層級，進而共同提升地政業之素質。

凡參加地政士公會之會員，於執業之時，應比照專門職業律師出庭，穿著地政士法袍，以便與非地政士自辦或協辦人員做人

力資源市場區隔。如沒穿地政士法袍，即以當事人委託之代理人不適格，不得以代理人之身分執行業務。地政士法袍由全國聯合會統一製發，並繡縣市公會名稱、會籍號碼、姓名，以杜絕弊端滋生，如此才能建立地政士之社

會形象，進而提升地政士職業功能，強化地政士之責任。

本文作者：（中華民國地政士公會全國聯合會代表、資深地政士、績優地政士、企管商學士、法律學碩士）



世上最可貴的，  
莫過於親人的關懷及朋友的鼓勵。  
人生最大的幸福，不是名利，



最新時事園地

## 納稅人僅有 1 戶房地銷售日前辦竣戶 籍登記且無供營業使用出租者 中區國稅局：無庸課徵特種貨物稅

財政部臺灣省中區國稅局今（二十五）日表示，特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 款是參考土地稅法第 3 4 條第 5 項各款有關一生一屋的規定，故納稅義務人如僅有一戶房地，於辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者，其銷售持有二年以內的自住房地，准予排除課稅。

依特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 款及第 2 款，所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者，不課徵特種貨物稅；符合同條第 1 款規定的所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合該款規定者，亦同。

中區國稅局表示，原則上，納稅義務人持有期間在二年以內的房屋及其坐落基地或得核發建造執照的都市土地，應課徵特種

貨物稅；但依特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 款及第 2 款，家庭核心成員僅有一戶房地，於辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者，縱該所有權人銷售持有二年以內的自住房地，亦准予排除課稅。該款是參考土地稅法第 3 4 條第 5 項各款而來，其所稱的辦竣戶籍登記，應指所有權人、配偶或未成年直系親屬於銷售日前辦竣戶籍登記。

此外，中區國稅局並表示，特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款規定，是考量所有權人或其配偶為換屋，先購後售致持有二戶房地的情形，因此，該款的適用應限縮解釋以所有權人購買新房地時，原僅持有一戶房地且符合同條第一款規定為限。參考土地稅法第 3 4 條第 5 項第 5 款，土地所有權人繳納土地增值稅後，再出售其自用住宅用地，若出售前五年內，無供營業使用或出租，不受同條第 4 項一次的限制。

（資料來源：法源編輯室/  
2011-10-25）

## 法拍屋應課徵營業稅優先於一切債權及抵押權 立法院初審通過稅捐稽徵法修正草案

立法院財政委員會昨（二十）日初審通過稅捐稽徵法第六條條文修正草案，明定稅捐的徵收，優先於普通債權，而法拍屋應課徵的營業稅，未來將可以與土地增值稅、地價稅、房屋稅一樣，優先於一切債權及抵押權。

立委指出，依現行的稅捐稽徵法第 6 條第 1 項及第 2 項規定，稅捐的徵收，優先於普通債權；土地增值稅、地價稅、房屋稅的徵收，優先於一切債權及抵押權。不過，如此的不良設計造成每年有七成以上房屋遭法拍的民眾變成欠稅戶，欠稅金額更是超過新臺幣十六億元，因此，其提案修正現行稅捐稽徵法第 6 條第 2 項，明定執行拍賣或變賣貨物應課徵的營業稅優先於一切債權與抵押權。

立委進一步解釋，所有買賣行為，賣方均須依加值型及非加值型營業稅法第 10 條繳納營業稅百分之五，但依現行稅捐稽徵法第 6 條第 2 項只有土地增值稅、地價稅、房屋稅優先於債權

及抵押權，會先從法拍所得中扣除，營業稅卻不在該優先範圍內，導致多數債務人在拍賣不動產後，所得仍不足以支應所有債務，而債權人取走債款後，其根本沒有餘額去繳納營業稅，立刻變成逃漏營業稅的欠稅戶。

因此，立法院財政委員會初審通過財政部所提出的稅捐稽徵法第六條條文修正草案修正版本，明定稅捐的徵收，優先於普通債權。土地增值稅、地價稅、房屋稅的徵收，及法院、行政執行處執行拍賣或變賣貨物應課徵的營業稅，優先於一切債權及抵押權。參考加值型及非加值型營業稅法第 10 條，營業稅稅率，除加值型及非加值型營業稅法第 11 條至第 13 條另有規定外，最低不得少於百分之五，最高不得超過百分之十；其徵收率，由行政院訂定。

（資料來源：法源編輯室/  
2011-10-21）

## 未來國有地處理 例外才可賣

為了保留土地給後代子孫，立院財政委員會召委賴士葆已經排定下周四（11 月 3 日）審查修改國有財產法，他主張，國有土地的處理，改採「原則不可出售，但例外可專案出售」，經此一調整之後，行政機關未來要出售國有土地，除了必須符合「例外」條件之外，將會增加許多行政流程與成本。

賴士葆提出國有財產法第 33、39、53 條文修正案，將現有國有土地的處理是「原則可出售，但例外不可出售」，改為「原則不可出售，但例外可專案出售」。

對此，財政部長李述德表示，自從他 97 年上任以來，就從未出售過大面積土地，除非是配合法令需求，比如國防部眷改條

例、各地方政府的都市更新計畫等，如果未來修法通過的話，售地的行政程序會更複雜，但也表示對土地出售更為謹慎。

賴士葆表示，除了對土地出售給以更嚴苛的限制之外，針對公用不動產用途廢止後，公務機關仍遲不辦理變更為非公用財產的情況時，法令將賦予國有財產局得以變更的權利，同時明定政府對於無預定用途的非公用財產類的空屋、空地，不可隨意將之標售，降低養地囤地、哄抬與炒作地價與房價的機會，以提升國有財產管理效益，落實居住正義政策。

（資料來源：中時電子報  
2011/10/28）

## 奢侈稅衝擊 新成屋 成交量窒息

奢侈稅自 6 月 1 日正式實施後，已屆滿近 5 個月，其間最首當其衝的是屋齡 2 年內的新成屋，成交已陷入「窒息量」，目前只剩下稅實施前的 25% 至 30%。房屋仲介業直指，「奢侈稅

對於 2 年內新成屋來說，無異已形同禁售令。」

信義房屋不動產企研室經理蘇啟榮表示，奢侈稅 6 月正式實施，對於持有不滿 2 年的短期買賣屋主，將課徵 10% 至 15% 的奢

侈稅，此舉不僅壓抑短期的投資需求，對於屋齡不到 2 年的新成屋，更是首當其衝。

信義房屋昨（26）日公布最新統計指出，台灣地區今年第 2 季，屋齡 2 年內新成屋成交占比為 8.8%，但第 3 季僅剩下 2.6%。

其中，新北市從 8.9% 下降至 3.4%；桃園從 6.8% 萎縮至 1.4%；新竹從 10.3% 下滑至 3.7%；台中市則由 11.4% 減少至 2.8%。

成交占比萎縮最明顯的都會區，以台北市、新北市、桃園縣、新竹與台中等地最明顯。

蘇啟榮指出，奢侈稅實施近 5 個月以來，首當其衝的就是屋齡 2 年內的新成屋，若屋主不符

合自住規定，都難逃奢侈稅的管控。雖然屋主可能想轉嫁 10% 至 15% 的奢侈稅，但對於買方來說，接受度不高，因此奢侈稅對於新成屋的屋主來說，已形同「禁售令」。

以台北都會區部分指標大案來說，都被奢侈稅鎖定為管制範圍。如新北市上千戶的指標大案「新巨蛋」、文山區的捷運宅「信義 18」等。

信義房屋捷運木柵店店長許雲晴指出，「信義 18」在今年 3 月交屋，當時在信義房屋流通委售的物件，大概有 20 多間；奢侈稅正式實施後，有些屋主「租售並行」、有些屋主索性不賣，直到現在流通物件只有個位數。

（資料來源：中時電子報  
2011/10/27）

## 奢侈稅是「禁售令」？

### 財長：無礙自住交易

為抑制房產炒作，俗稱「奢侈稅」的「特種貨物及勞務銷售稅」在 6 月上路，已屆滿近 5 個月。近期卻有房仲業者直指，奢侈稅形同「禁售令」，屋齡 2 年內的物件成交幾乎陷入「停滯」。財政部長李述德今天（27 日）在立法院財委會答詢時表示，奢侈稅

抑制短期投機已達效果，但無礙自住型交易。

「奢侈稅」對於持有不動產不滿 2 年的屋主，課徵 10% 至 15% 的稅負，此舉也大幅抑制新成屋的交易量。根據房仲業者信義房屋日前公布的最新統計，台灣今年第 2 季，屋齡 2 年內新成屋成



交比為 8.8%，但第 3 季只剩下 2.6%。

財政部長李述德 27 日在立法院答詢時強調，奢侈稅就是要抑制短期移轉、非自住炒作的哄抬行為。到 10 月 24 日的最新統計，被課徵奢侈稅的不動產達到 989 件，共課稅新台幣 7 億多元；雖然和當時預估 1 年可課稅至少新台幣 120 億有所差距，但政策目標已經達到。

他說：『(原音)2 年以內的房市交易量少了，對正常交易的，有 10 年房子，20 年房子，賣舊換新的，照樣做，或是首次購屋的，也是照樣做，所以這個沒有影

響，只是把短期移轉非自住，過去一年有 2 萬件，現在量下來了，所以我們認為已經達到政策目的，對交易影響雖然有一點，但我們認為在合理狀況之下。』

國民黨立委賴士葆則認為，雖然政策立意良善，但由於總統大選腳步近，他擔憂有心人將奢侈稅「污名化」，抹黑奢侈稅是導致房市走跌的元兇，而忽略全球經濟景氣走緩的連動影響。他要求財政部要擬具好說帖向外界完整說明。

(資料來源：中央廣播電台  
2011/10/27)

## 短期購地捐贈 須以買價申報

財政部訴願會近期接獲不少因遭犯罪集團招攬，本要節稅卻變成逃漏稅的納稅人，在被國稅局開出補稅單後，不服提出訴願。訴願會指出，只要個人購地捐贈列報綜所稅，同一年度就必須以購地價格作為捐贈款扣抵，不可虛報其他計價方式，否則一律處以漏稅額的 1 倍罰鍰。

財政部訴願會日前就 97 年度，調查局查獲犯罪集團以低價購地後，再以相當 2~3 倍的公告現值價格捐贈給特定地方公所，

目的在於逃漏綜所稅，該集團涉及逃漏稅的年度在 91~96 年間，稅局也根據調查局移轉個案開出稅單以及罰鍰，部分受罰的個案紛紛向訴願會提出行政救濟程序。

甲君以 60 萬元取得某筆土地，將該筆土地捐贈給特定鄉公所，並取得鄉公所以該筆土地的公告現值 200.9 萬元，做為土地捐贈扣除額提供甲君扣抵，國稅局後來查出該土地是甲君 94 年度以 60 萬元取得，並於同年度申

報綜所稅。訴願會經討論後表示，甲君既然只是出資 60 萬元，可扣抵捐贈金額就是 60 萬元，所額外節稅 56 萬元部分必須補繳稅款。

(資料來源：中時電子報  
2011/10/27)

父母在是您最大的福氣，  
應時時孝順。  
孝敬父母，不是只育金錢、



# 稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

## 供公共通行之騎樓走廊地可減免地價稅不要忘記自己的權益

日前接獲民眾來電詢問，如果騎樓走廊經打通提供給行人自由通行，其地價稅是否能申請減免？

彰化縣地方稅務局表示，土地所有權人持有供公共通行的騎樓走廊地，可檢附建築物所有權狀影本或相關證明文件，向土地所在地稽徵機關申請減免地價稅。減免標準依地上建築改良物之有無及層數不同而異，騎樓上無建築改良物者，地價稅全免；有建築改良物 1 層者，減徵二分之一；有建築改良物 2 層者，減徵三分之一；有建築改良物 3 層者，減徵四分之一；有建築改良物 4 層或 4 層以上者，減徵五分之一。所稱「騎樓走廊地」係屬建築基地之一部分，認定應以基地上有建築改良物為前提，因此未經建築之一般空地，自不能申請騎樓走廊地減免地價稅。

稅務局呼籲，此項優惠措施，須由土地所有權人主動在當年地價稅開徵前 40 天（每年 9 月 22 日）前，向所轄稽徵機關提出申請，始能於當年度適用，逾期申請，則須等到下年度才能享受減免。民眾如有符合上述減免要件之土地，應儘早提出申請，千萬別讓自身權益睡著了。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 稅務專欄 彰化縣地方稅務局

[www.changtax.gov.tw](http://www.changtax.gov.tw)

Local Tax Bureau of Changhua County

## 好康報你知--印花稅大額憑證繳款書可申請 自行上網列印繳納。

彰化縣地方稅務局表示：自 100 年 8 月 1 日起，經核准使用網路開立「印花稅大額憑證應納稅額繳款書」之納稅人，可自行至該網路平台列印繳款書了，尚未申請網路申報的納稅人，歡迎您多利用此一省時、快速又方便的繳稅方式。

稅務局進一步表示，近來政府積極推動 E 化作業，為提供民眾更便利的服務，自 100 年 8 月 1 日起凡經核准使用網路開立大額繳款書者，全年每日 24 小時皆可運用該平台辦理申報，更可自行列印繳款書，如應納稅額在 2 萬元以下者，納稅人可至全家、統一、萊爾富及 OK 等 4 大便利超商繳納，免到金融機構代收稅款處排隊等候繳納，既省時又方便，請大家告訴大家，多加利用。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 稅務專欄 彰化縣地方稅務局

[www.changtax.gov.tw](http://www.changtax.gov.tw)

Local Tax Bureau of Changhua County

## 收到法務部行政執行署行政執行處執行命令時，別害怕

民眾逾期繳納稅款，經稅捐稽徵機關移送行政執行處執行，行政執行處開始執行後，民眾可能會收到行政執行處發的執行命令。執行命令主要分為扣押、收取、更正及撤銷，民眾如收到執行命令收取稅款時，不用驚慌，可以先電話詢問稅捐機關，請服務人員協助查詢欠繳稅目、金額等問題。彰化縣地方稅務局提醒您，納稅是國民應盡的義務，請按時於繳納期限內繳納稅款。逾期繳納稅款，除了增加國家的行政成本，也浪費了您的寶貴時間。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 稅務專欄 彰化縣地方稅務局

[www.changtax.gov.tw](http://www.changtax.gov.tw)

Local Tax Bureau of Changhua County

## 違章房屋依法仍應繳納房屋稅

彰化縣地方稅務局表示：房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，繳納房屋稅僅表示納稅義務的履行，不能因為繳納房屋稅後，就使違章建築變為合法建物。因此，如果對違章建築房屋不予課稅那對合法房屋而言有失公平，為求課稅公平，違章房屋在未拆除前，均應依法課徵房屋稅。

房屋稅稅率又可分為住家、營業、非住家非營業用等稅率，請納稅人可檢視您的房屋稅稅單所課稅率為何，如已與目前使用情形不一致，應趕快申請改課，以維護您的權益。

Copyright © 1995-2006 idea104.com.tw .All rights reserved.

# 稅務專欄 彰化縣地方稅務局

www.changtax.gov.tw

Local Tax Bureau of Changhua County

## 重購退稅後 5 年內將重購土地贈與配偶者應追繳原退稅款

彰化縣地方稅務局表示，土地所有權人因重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後，其重購之土地自完成移轉登記日起 5 年內，不能移轉或供出租、營業使用。若贈與給配偶，因產權已由配偶取得，已屬實質移轉，依土地稅法規定，仍應追繳原退還稅款。

稅務局進一步說明，例如陳先生在 98 年 5 月出售彰化市自用住宅用地，另於 100 年 1 月購買台北市之自用住宅用地，依規定申請重購退稅，經本局審核符合規定，退還原繳納土地增值稅，並通報台北市稽徵機關予以列管。但陳先生於完成退稅後，即將其重購之台北市自用住宅用地贈與給配偶，本局會依規定追繳原退還稅款。

稅務局要提醒民眾，已辦理重購退稅之土地，5 年內不能再行移轉或轉作其他用途，以免原退還之稅款被追繳。

## 消費者物價總指數

中華民國 100 年 10 月 啟用日期：100 年 11 月 9 日

資料來源：台北市稅捐稽徵處網站

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 048 年	930.6	924.2	910.1	910.9	910.1	895.0	868.3	823.9	798.8	811.4	834.7	836.6
民國 049 年	828.3	810.2	782.0	747.3	750.4	729.6	723.7	693.4	684.6	690.8	689.9	702.5
民國 050 年	701.1	688.1	688.1	682.9	682.5	682.5	685.5	677.3	667.7	662.7	668.5	674.8
民國 051 年	679.4	671.4	673.9	671.0	662.3	666.0	676.5	669.7	653.9	642.2	650.7	655.5
民國 052 年	649.5	649.2	647.2	643.3	649.2	654.7	662.7	661.5	641.4	642.2	649.9	651.5
民國 053 年	650.7	649.9	651.9	656.3	653.5	659.1	664.0	657.1	648.0	638.0	639.1	647.6
民國 054 年	656.3	658.3	660.7	658.3	654.7	651.5	650.7	646.8	643.7	649.2	647.6	643.7
民國 055 年	645.3	654.7	655.5	651.1	649.9	634.6	633.9	637.3	624.0	620.0	628.3	633.1
民國 056 年	628.3	616.8	627.6	628.7	626.5	621.5	613.3	614.7	608.5	611.6	612.3	606.4
民國 057 年	603.7	608.1	606.1	581.5	578.1	568.1	558.9	544.8	553.2	549.5	560.4	572.0
民國 058 年	567.2	559.8	561.8	559.2	565.7	560.7	549.2	538.3	538.8	494.1	516.3	540.7
民國 059 年	546.7	537.7	534.8	531.9	534.8	538.8	530.1	514.9	502.1	509.7	516.1	521.1
民國 060 年	511.9	513.9	516.3	517.6	516.8	516.8	516.6	508.1	508.3	504.7	506.2	507.6
民國 061 年	514.9	504.3	505.2	504.7	502.4	497.3	492.7	476.0	477.4	496.8	503.1	494.5
民國 062 年	507.8	500.5	502.1	494.8	488.5	483.4	470.0	459.9	441.3	409.0	401.0	398.7
民國 063 年	363.1	315.3	311.0	313.1	315.6	316.8	312.6	309.2	299.5	300.1	295.8	297.6
民國 064 年	300.3	300.0	302.5	300.5	300.3	293.8	293.8	292.7	293.0	289.3	291.6	296.9
民國 065 年	291.9	290.8	288.5	287.8	289.3	290.5	289.2	287.1	287.4	289.0	289.6	286.5
民國 066 年	282.8	278.2	279.3	277.3	276.0	267.6	267.3	256.0	259.7	262.5	267.1	268.4
民國 067 年	263.9	261.9	261.6	256.8	257.0	257.2	258.0	253.3	249.4	247.4	248.2	249.3
民國 068 年	248.5	247.3	244.0	239.3	237.3	234.8	232.7	226.8	219.7	220.3	223.4	221.6
民國 069 年	212.9	208.8	207.7	206.6	202.7	197.5	196.1	191.7	184.6	181.4	181.1	181.3
民國 070 年	173.5	170.6	169.9	169.2	169.8	168.2	167.6	166.0	164.0	164.9	166.0	166.2
民國 071 年	165.2	165.7	165.3	164.9	163.9	163.5	163.6	158.8	160.3	161.6	162.9	162.3
民國 072 年	162.3	160.7	160.0	159.3	160.4	159.2	161.0	161.1	160.6	160.7	162.0	164.3
民國 073 年	164.1	162.5	162.1	161.8	159.8	160.0	160.4	159.8	159.3	159.9	160.8	161.6
民國 074 年	161.5	160.2	160.2	161.0	161.5	161.7	161.6	162.3	159.6	159.8	162.0	163.7
民國 075 年	162.2	161.8	161.8	161.4	161.2	160.8	161.2	160.3	156.3	156.6	158.9	159.5



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 076 年	160.0	160.3	161.6	161.0	161.0	160.9	159.0	157.7	157.2	158.6	158.2	156.5
民國 077 年	159.1	159.7	160.7	160.5	158.7	157.7	157.7	155.5	155.0	153.9	154.7	154.8
民國 078 年	154.8	153.5	153.1	151.8	150.6	151.1	151.8	150.5	146.7	145.3	149.1	150.1
民國 079 年	149.1	149.3	148.2	146.7	145.2	145.8	144.8	142.4	137.7	140.7	143.5	143.6
民國 080 年	142.0	141.2	141.9	140.9	140.5	140.1	139.2	138.8	138.7	137.3	136.9	138.2
民國 081 年	136.8	135.6	135.5	133.3	132.9	133.2	134.2	134.8	130.6	130.6	132.8	133.6
民國 082 年	132.0	131.6	131.2	129.7	130.2	127.7	129.9	130.5	129.6	129.1	128.8	127.7
民國 083 年	128.3	126.6	127.0	125.9	124.7	125.0	124.8	121.9	121.5	122.8	124.0	124.4
民國 084 年	121.9	122.4	122.3	120.5	120.7	119.4	120.1	119.8	119.1	119.4	118.9	119.0
民國 085 年	119.2	118.0	118.7	117.2	117.3	116.6	118.4	114.1	114.7	115.2	115.3	116.1
民國 086 年	116.9	115.6	117.4	116.6	116.5	114.6	114.6	114.7	114.0	115.5	115.9	115.8
民國 087 年	114.6	115.3	114.6	114.2	114.6	112.9	113.7	114.2	113.5	112.6	111.5	113.4
民國 088 年	114.1	112.9	115.1	114.3	114.0	113.9	114.6	112.9	112.9	112.2	112.5	113.2
民國 089 年	113.6	111.9	113.9	112.9	112.2	112.4	113.0	112.6	111.1	111.0	110.0	111.4
民國 090 年	110.9	113.1	113.4	112.4	112.5	112.5	112.9	112.1	111.6	110.0	111.3	113.3
民國 091 年	112.8	111.5	113.3	112.2	112.8	112.4	112.4	112.4	112.5	111.9	111.9	112.4
民國 092 年	111.6	113.2	113.6	112.3	112.4	113.0	113.5	113.1	112.8	111.9	112.4	112.5
民國 093 年	111.6	112.5	112.5	111.3	111.4	111.1	109.8	110.3	109.7	109.3	110.8	110.7
民國 094 年	111.1	110.3	110.0	109.5	108.9	108.5	107.3	106.5	106.3	106.4	108.1	108.3
民國 095 年	108.2	109.3	109.6	108.1	107.2	106.7	106.4	107.1	107.7	107.7	107.8	107.6
民國 096 年	107.8	107.4	108.6	107.4	107.2	106.5	106.8	105.4	104.4	102.2	102.9	104.1
民國 097 年	104.7	103.4	104.5	103.4	103.3	101.5	100.9	100.7	101.3	99.9	100.9	102.8
民國 098 年	103.2	104.8	104.7	103.9	103.4	103.5	103.3	101.5	102.2	101.8	102.6	103.1
民國 099 年	102.9	102.4	103.4	102.5	102.7	102.3	102.0	102.0	101.9	101.2	101.0	101.8
民國 100 年	101.8	101.0	101.9	101.2	101.0	100.4	100.7	100.6	100.5	100.0		

\*本會會刊自 99 年起改版，內容以專題論述為主，歡迎各位賢達先進來稿，共同探討不動產法律、稅務、登記或與民生有關重要議題。

\*本刊原刊登有關地政、稅務法令請至本會網站『最新法令點』或『地政稅務彙刊』查閱；會務動態及教育訓練講義電子檔，請至會員專區點閱。