

彰化縣地政士公會 會刊 第362期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	6
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	12



發行：彰化縣地政士公會 理事長 陳仕昌
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：林文新
副主任委員：陳素珍
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

- 110/06/01 彰化縣政府函因應嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情警戒升級，為避免民眾因申辦土地權利登記業務至洽公場所群聚導致疫情擴散，請依說明辦理，請查照。
- 110/06/01 行文各會員檢送兆豐產物保險股份有限公司團體傷害保險證，請 查收。
- 110/06/01 行文各會員本會第十一屆理、監事業於 110 年 3 月 25 日順利選舉產生，由陳仕昌先生膺任第十一屆理事長，敬請惠予支持賜教，無任銘感。
- 110/06/01 會員莊煙彬往生告別式，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，因應疫情指揮中心指示取消公祭。
- 110/06/02 中華民國地政士公會全國聯合會函內政部為順利推動網路申請土地登記作業，檢送「網路申請土地登記及測量案件注意事項(草案)」及網路申辦用「土地登記申請書」研訂格式各 1 份，請於 110 年 6 月 4 日前惠予研提意見送本會，俾供彙整後交內政部酌參採納，轉請 查照。
- 110/06/03 臺灣彰化地方法院家事法庭函本件聲請人為辦理洪阿波之遺產繼承登記，向本院聲請選任洪阿勇遺產管理人案件，有選任被繼承人洪阿勇遺產管理人之必要，並認由法律專業之人擔任本件管理人為宜，是能否推薦適合且有意願擔任之人選，請查照。
- 110/06/04 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/04 彰化縣政府副知更正有關本府 110 年 5 月 10 日府地價字第 1100155870 號函文，因登記助理員黃奕愷姓名誤繕(誤繕為黃弈愷)，特予更正，請查照。
- 110/06/04 行文臺灣彰化地方法院家事法庭茲推薦本會王文斌地政士為被繼承人洪阿勇案件選任之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 110/06/07 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/10 社團法人桃園市地政士公會函本會業於 110 年 5 月 14 日(星期五)下午 2 時 30 分假新陶芳會館(桃園市中壢區中大路 170 巷 19-5 號)召開第十二屆第三次會員(會員代表)大會完畢，隨函檢送大會手冊及紀念品(銅比例尺及紙鎮)，請 查收。
- 110/06/11 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/11 彰化縣政府函檢送 110 年 5 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 110/06/11 彰化縣政府副知有關會員柯詔仁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 114 年 9 月 28 日，請查照。
- 110/06/15 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/15 彰化縣政府函有關本縣不動產糾紛調處委員將於 110 年 10 月 15 日任期屆滿，惠請貴會推薦代表 1 人，俾利委員遴聘事宜，請查照。
- 110/06/15 彰化縣政府函房東不得以房客因染疫而拒絕其居住，亦不得因其有居家檢疫等情

- 形而歧視其合法租屋權益一案，請貴單位在疫情期間協助宣導，請查照。
- 110/06/15 台灣糖業股份有限公司中彰區處函檢送本區處辦理公開標售彰化縣溪湖鎮西溪段 643-1 地號土地之公告，請惠予張貼貴公會公告欄，以廣週知，請查照。
- 110/06/15 行文彰化縣政府地政處為推薦本會陳理事長仕昌為本縣「不動產糾紛調處委員」，請查照。
- 110/06/15 行文中華民國地政士公會全國聯合會為推薦本會第十一屆常務理事莊谷中地政士參選中華民國第 26 屆地政貢獻獎，請查照。
- 110/06/17 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/17 彰化縣政府函轉知本縣衛生局「企業自費使用 SARS-CoV-2 快速抗原檢驗測試」需遵守事項，請查照。
- 110/06/17 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/17 彰化縣政府函「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 有關預售屋成交資訊申報登錄規定之解釋令，業經內政部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 11002630481 號令訂定發布，如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>) 下載，請查照並轉知所屬會員公司。
- 110/06/17 彰化縣政府函「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 有關委託代銷契約備查規定之解釋令，業經內政部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 11002630482 號令訂定發布，如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>) 下載，請查照並轉知所屬會員。
- 110/06/17 彰化縣政府函中華民國 110 年 5 月 4 日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」施行日期，業經內政部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 1100263086 號令發布定自 110 年 7 月 1 日施行。如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>) 下載，請查照並轉知所屬會員。
- 110/06/21 通知陳理事長暨彰化區理監事會員張郁涓之父張公正雄老先生往生告別式 (110/06/27)
- 110/06/22 彰化縣政府副知有關本縣地政士杜文欽、莊煙彬因死亡(分別於 110 年 5 月 21 日、同年 5 月 22 日亡故)業辦理註銷登記案，請貴所勿受理以該 2 位地政士名義申請之土地登記、測量案件，請查照。
- 110/06/22 內政部函本部訂於本(110)年 6 月 28 日至 9 月 15 日進行「109 年不動產及相關服務業經營概況調查」，請轉知貴會會員支持配合辦理，請查照。
- 110/06/22 內政部函為推動地政案件網路申辦業務，本部訂於 110 年 7 月 8 日上午及 9 日上午舉辦「110 年數位櫃臺系統功能線上說明會」，請轉知所屬踴躍報名參加。
- 110/06/23 中華民國地政士公會全國聯合會函為因應基隆市地籍資料庫整併，自 110 年 6 月 7 日起至 6 月 30 日止，基隆市地政事務所暫停跨直轄市、縣(市)收辦土地登記案件服務，轉請 查照。
- 110/06/23 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送內政部 110 年 6 月 4 日台內地字第 1100119445 號函影本 1 份，轉請 查照。

- 110/06/23 中華民國地政士公會全國聯合會函檢送內政部 110 年 6 月 21 日以台內地字第 1100263256 號令修正發布之「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」部分條文，惟有關該修正條文施行日，將另訂定之，請查照並轉知所屬地政士會員。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函延長跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目試辦日期，業經本部以 110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告在案，近日並將刊登行政院公報，如需公告內容，請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw>)下載，請查照並轉知所屬。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函中華民國 110 年 5 月 4 日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」施行日期，業經本部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 1100263086 號令發布定自 110 年 7 月 1 日施行。如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>)下載，請查照並轉知所屬會員。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函檢送本部 110 年 5 月 11 日研商都市更新事業計畫及危老重建計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實施容積管制前認定時點執行疑義會議紀錄 1 份，請查照。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 有關委託代銷契約備查規定之解釋令，業經本部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 11002630482 號令訂定發布，如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>)下載，請查照並轉知所屬有關機關(地方公會)。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 有關預售屋成交資訊申報登錄規定之解釋令，業經本部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 11002630481 號令訂定發布，如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>)下載，請查照並轉知所屬有關機關(地方公會)。
- 110/06/23 全聯會轉知臺南市政府函檢送本府「公開評選臺南市東區平實段 8、9、15、16、18 地號營改土地都市更新事業徵求都市更新事業實施者案」公開閱覽公開評選文件(草案)公告，請查照。
- 110/06/23 全聯會轉知內政部函本部訂於本(110)年 6 月 28 日至 9 月 15 日進行「109 年不動產及相關服務業經營概況調查」，請轉知貴會會員支持配合辦理，請查照。
- 110/06/23 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/23 彰化縣政府函檢送更正後 110 年 5 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 110/06/24 彰化縣政府副知有關會員游琇芸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 114 年 10 月 30 日，請查照。
- 110/06/25 彰化縣政府函轉知衛生福利部疾病管制署嚴重特殊傳染性肺炎重要指引及教材，請查照。
- 110/06/25 彰化縣政府副知有關楊子球地政士申請註銷地政士登記案，經核符合規定，業經

本府准予註銷，請依說明辦理，請查照。

- 110/06/25 新竹市政府函考量嚴重特殊傳染性肺炎疫情尚未有效控制，為避免群聚可能造成疫情擴散，原 110 年本府主辦之「第 39 屆全國地政盃活動競賽」將延至 111 年並與內政部合辦，請查照。
- 110/06/27 會員張郁涓之父張公正雄老先生往生告別式，本會依婚喪禮儀辦法致奠儀金，因應疫情指揮中心指示取消公祭。
- 110/06/28 彰化縣政府函「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」部分條文，業經內政部於 110 年 6 月 21 日以台內地字第 1100263256 號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>)下載，請查照並轉知所屬會員。
- 110/06/28 中華民國地政士公會全國聯合會函為召開本會第 10 屆第 1 次會員代表大會暨選舉第 10 屆理監事，請 貴會造具名冊陳報 110 年 6 月 30 日(基準日)之當日有效會員人數，以供本會後續作業之進行，詳如後補充說明，請查照。
- 110/06/29 陳見相地政士因退休，將退出彰化縣地政士公會之會員。(退會申請書)
- 110/06/29 內政部函本部地政數位櫃臺系統近期將更新網路申辦案件相關功能，並訂於 110 年 7 月 7 日至 21 日開放測試網路提供試用 1 案，請查照並轉知所屬。
- 110/06/29 彰化縣政府副知有關張朝倫地政士申請地政士事務所遷入臺中市案，經臺中市政府准予登記〔執照字號：(110)中市地士字第 002089 號〕，原本府核發開業執照〔字號：(109)彰地登字第 001279 號〕註銷，請查照。
- 110/06/29 行文彰化縣政府地政處本會會員陳見相地政士申請退會，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 110/06/30 彰化縣政府副知有關會員林佳樺申請地政士開業執照加註延長有效期限案，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 114 年 6 月 28 日，請查照。
- 110/06/30 張朝倫地政士因事務所遷移至台中市執行業務，將退出彰化縣地政士公會之會員。(退會申請書)



判 解 新 訊



新法規範之法律關係如跨越新、舊法施行時期，當特定法條之構成要件於新法生效施行後始完全實現時，本即適用新法，根據新法定其法律效果

裁判字號：110 年度台上字第 817 號

裁判日期：民國 110 年 04 月 28 日

資料來源：司法院

要 旨：依司法院釋字第 620 號解釋認法律變更時，新法規範之法律關係如跨越新、舊法施行時期，當特定法條之所有構成要件事實於新法生效施行後始完全實現時，則無待法律另為明文規定，本即應適用法條構成要件與生活紛爭事實合致時有效之新法，根據新法定其法律效果之意旨。依此，以離婚原因做為法定剩餘財產分配請求權行使之原因，即應以離婚形成判決發生婚姻關係解消時，即判決確定時有效之法規範。

承攬人就約定工作未完成，除另有約定外，承攬人不得請求給付報酬；倘承攬人所完成交付工作具有瑕疵，僅定作人得依債務不履行、瑕疵擔保等規定行使權利

裁判字號：110 年度台上字第 1119 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 10 日

資料來源：司法院

要 旨：契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意的判斷，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準。而就契約進行補充性解釋，非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應訂定而未訂定，致無法達成契約目的而出現契約漏洞者不得為之，俾尊重當事人自主決定契約內容之權利。有關承攬契約，若承攬人就約定之工作未完成，除契約另有約定外，承攬人尚不得請求給付報酬；倘承攬人所完成交付工作具有瑕疵，僅定作人得依債務不履行、瑕疵擔保等規定行使權利。

祭祀公業於設立時無原始規約，於臺灣光復後始訂定者，該規約有關財產處分自不能違背當時民法或特別法規定，否則所為財產處分行為，即屬無效

裁判字號：109 年度台上字第 1942 號

裁判日期：民國 110 年 04 月 15 日

資料來源：司法院

要 旨：祭祀公業係由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體，均係於民法制定前所設立，乃民法施行前在臺灣依習慣法設立、活動。其規約係設立人及其子孫所為私法上結社及財產處分行為，基於私法自治，原則上固應予尊重，以維護法秩序之安定。倘祭祀公業於設立時無原始規約，而於臺灣光復後始訂定者，則該規約有關財產之處分，自不能違背當時民法或其特別法之規定，以維全體派下員之財產權，否則所為財產處分行為，即屬無效。

借名登記乃當事人雙方約定一方財產以他方名義登記，但仍由自己管理，自須雙方意思一致，始能成立。如有無權占有或侵奪其所有物之情形，自得請求返還之

裁判字號：110 年度台上字第 290 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 19 日

資料來源：司法院

要旨：借名登記乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，自須當事人互相表示意思一致，始能成立。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，亦得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，亦得請求防止之。

大法庭：土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人，辦畢所有權移轉登記後他共有人始知悉，不得依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害

裁判字號：109 年度台上大字第 2169 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 28 日

資料來源：司法院

要旨：土地共有人依土地法第三十四條之一第一項規定出賣共有之土地，未依同條第二項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，他共有人於移轉登記後知悉上情，不得依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害。

繼承人中如對於被繼承人負有債務者，於遺產分割時，應按其債務數額由應繼分內扣還，且關於遺產管理、分割及執行遺囑之費用，由遺產中支付之

裁判字號：110 年度台上字第 543 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 05 日

資料來源：司法院

要旨：繼承人中如對於被繼承人負有債務者，於遺產分割時，應按其債務數額，由該繼承人之應繼分內扣還。此外，關於遺產管理、分割及執行遺囑之費用，由遺產中支付之。

債務人如已無資力或資力不足，讓與財產行為將致債權之共同擔保減少，有損其他債權人權利，倘受讓人受益時亦知情，其他債權人即得訴請撤銷

裁判字號：110 年度台上字第 1079 號

裁判日期：民國 110 年 04 月 21 日

資料來源：司法院

要旨：債務人明知其財產不足清償一切債務，而仍將財產讓與數債權人中之一人，以優先清償該受讓人之債權，固同時減少其積極財產及消極財產，惟債務人如已無資力或資力不足，該讓與行為將致債權之共同擔保減少，有損害於其他債權人之權利，倘受讓人於受益時亦知其情事者，其他債權人即得訴請法院撤銷之。

土地共有人出賣共有土地，未通知他共有人即辦畢所有權移轉登記，他共有人知悉

後，仍不得依給付不能請求賠償損害

裁判字號：109 年度台上字第 2169 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 28 日

資料來源：司法院

要旨：（一）按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少之積極的損害。所謂所失利益，則指新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害之消極的損害而言。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之。

（二）按土地共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有之土地，未依同條第 2 項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共有人於移轉登記後知悉上情，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。

按民法第 250 條第 2 項規定，除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額

裁判字號：109 年度建字第 11 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 24 日

資料來源：司法院

要旨：按違約金，除當事人另有約定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第 250 條第 2 項定有明文。準此，除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額。

縱買賣雙方約定於不可歸責雙方原因解約時，賣方無須償還受領款項時起之利息，惟解約後，如賣方經催告後仍不返還款項，買方得請求給付遲延利息

裁判字號：109 年度台上字第 2431 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 05 日

資料來源：司法院

要旨：縱買賣雙方約定於不可歸責雙方原因解約時，賣方應無息退還買方已付價款，且賣方毋庸對買方，負償還解約前所受領買賣款項時起之利息及違約責任。惟解約後，賣方即應負返還買賣款項之義務，如經催告仍不履行，自屬遲延，依民法第 233 條第 1 項之規定，買方自得請求其給付遲延利息。

公證遺囑關於二人以上見證人之指定，應由立遺囑人為之，尤應見聞確認公證遺囑內容係出自遺囑人之真意，與其口述遺囑意旨相符，始符立法意旨

裁判字號：110 年度台上字第 1366 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 19 日

資料來源：司法院

要旨：公證遺囑，應指定二人以上之見證人，乃在確保公證人製作之公證遺囑內容，係出於遺囑人之真意，本其口述意旨而作成，故公證遺囑關於二人以上見證人之指定，自應由立遺囑人為之，且不以在場見聞遺囑人在公證人前口述遺囑意旨，由公證人作成公證遺囑書面之形式過程為已足，尤應見聞確認公證遺囑內容係出自遺囑人之真意，與其口述遺囑意旨相符，始符見證之立法意旨。

最高限額抵押權所擔保之債權，固以一定法律關係所生債權或票據所生權利為限，惟對修法前所設定者並不適用

裁判字號：110 年度台上字第 1090 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 27 日

資料來源：司法院

要旨：96 年 9 月 28 日施行之民法第 881 條之 1 第 2 項規定最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，但民法物權編施行法第 17 條規定，該條項於修正施行前設定之最高限額抵押權並不適用。又民法第 881 條之 12 第 1 項第 2 款所定擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者，係指最高限額抵押權所擔保之原債權，因擔保債權之範圍變更或債務人之變更、當事人合意確定最高限額抵押權擔保之原債權等其他事由存在，已使原債權確定的不再繼續發生者而言。

不動產借名登記契約，乃一方將自己財產借用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約，其管理、使用悉依當事人約定，非必由借名人為之

裁判字號：110 年度台上字第 1323 號

裁判日期：民國 110 年 05 月 28 日

資料來源：司法院

要旨：不動產借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產借用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約。至該不動產之管理、使用、收益若何，悉依當事人之約定，非必一定由借名人為之。此外，當事人提出之私文書，縱屬真正，亦僅有形式之證據力；至其實質證據力之有無，即其內容是否足以證明待證之事實，且屬可信者，則須由提出人證明為真正，方得採為認定事實之基礎。

主張借名登記契約關係存者，若無法舉證借名契約合意存在及相關要件事實，則不得於契約終止後就登記之財產行使返還請求權

裁判字號：109 年度訴字第 247 號

案由摘要：終止借名登記等

裁判日期：民國 110 年 06 月 02 日

資料來源：司法院

要旨：主張借名登記契約關係存在之人，應就借名契約合意存在之事實，先負舉證之責任，且於對方未自認下，須就此利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可認已盡其依民事訴訟法第 277 條前段規定之舉證行為責任。若其舉證不足以使法院推認有借名登記合意，亦無法證明借名登記契約之要件事實，即難認有借名登記契約存在，自不得本於借名登記契約終止後之返還請求權，請求返還所稱借名契約時登記予對方之財產。

贈與必須當事人一方有以財產為無償給與他方之要約，經他方承諾者，始足當之，即當事人雙方就贈與契約內容意思表示合致者，贈與契約始克成立

裁判字號：110 年度台上字第 133 號

裁判日期：民國 110 年 04 月 28 日

資料來源：司法院

要旨：贈與係指因當事人一方以自己之財產為無償給與於他方之意思表示，經他方允受而生效力之契約。因此，必須當事人一方有以財產為無償給與他方之要約，經他方承諾者，始足當之，即當事人雙方就贈與契約內容意思表示合致者，贈與契約始克成立。

受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權

裁判字號：110 年度台上字第 890 號

裁判日期：民國 110 年 04 月 21 日

資料來源：司法院

要旨：受讓未辦理所有權第一次登記之建物，所取得之事實上處分權，乃具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能之權利，受讓人只須直接或輾轉自原始建造人處受讓建物，即可取得該建物之事實上處分權。至於受讓人是否實際占有使用，原非所問；設籍或占有之人，亦非必有事實上處分權。

設定抵押權時，以與抵押物現值顯不相當之金額，作為抵押權擔保債權額者，為有通謀虛偽意思表示之判斷表徵之一

裁判字號：109 年度訴字第 522 號

裁判日期：民國 110 年 06 月 02 日

資料來源：司法院

要旨：於設定抵押權時，以與抵押物現值顯不相當之金額，作為抵押權擔保債權額者，可作為有通謀虛偽意思表示之判斷表徵之一。土地原住民保留地，受讓資格受有限制，在不動產交易市場中，屬不易融通之物，其交易價值當不致與公告現值相距甚鉅；若抵押權所擔保債權總金額之最高限額顯著逾越該地之價值，且未見有其他作為共同擔保之抵押物存在，於經驗及論理上，已足認系爭抵押權設定之物權契約合意，有通謀虛偽意思表示之高

度可能及表徵。又抵押權為擔保物權，其核心功能為擔保現在或將來可能發生債權之履行，故倘設定登記之雙方，就最高限額抵押權所擔保債權之種類及範圍，未為確實之約定，亦難信其等間有系爭抵押權設定之真意存在。

大法庭：表意人將意思表示以書面郵寄掛號寄送，郵務機關製作招領通知單，除相對人證明有不能領取之正當事由外，應認受招領通知時意思表示已到達而生效

裁判字號：109 年度台上大字第 908 號

裁判日期：民國 110 年 06 月 11 日

資料來源：司法院

要旨：表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。

因定不動產之界線涉訟者，其性質屬形成之訴，法院得本於調查結果定不動產之經界，不受兩造當事人主張界址之拘束

裁判字號：110 年度台上字第 1070 號

裁判日期：民國 110 年 06 月 10 日

資料來源：司法院

要旨：依民事訴訟法第 427 條第 2 項第 5 款之規定，所謂「因定不動產之界線涉訟者」係指不動產之經界不明，或者就經界有爭執而求定其界線所在之訴訟，其性質屬於形成之訴，法院得本於調查結果定不動產之經界，而不受兩造當事人主張界址之拘束，且因定界址之結果對於土地共有人全體，必須合一確定，是以，須以相鄰土地共有人全體為當事人，其訴訟當事人之適格始無欠缺。

危險行為之實施，如為被害人所認識，得予迴避而未為，致遭波及而受損害者，其不作為難謂非損害發生或擴大之共同原因，應有過失相抵之適用

裁判字號：110 年度台上字第 165 號

裁判日期：民國 110 年 06 月 02 日

資料來源：司法院

要旨：危險行為之實施，如為被害人所認識，得予迴避而未為，致遭波及而受損害者，其不作為難謂非損害發生或擴大之共同原因，應有過失相抵原則之適用。此外，民法第 188 條第 1 項所稱執行職務，不以受僱人執行職務範圍內之行為為限，並包括與執行職務之時間或處所有密切關係之行為在內。

函釋、法規新訊



內政部公告排除電子簽章法適用之項目（地政業務部分）

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1100262356 號

發文日期：民國 110 年 06 月 01 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 102 期

主 旨：公告本部排除電子簽章法適用之項目（地政業務部分），並自即日生效。

依 據：電子簽章法第 4 條第 3 項、第 6 條第 3 項及第 9 條第 2 項。

公告事項：一、本部排除電子簽章法適用之項目（地政業務部分）如附件。

二、本部 91 年 3 月 28 日台內資字第 0910070546 號公告（地政業務部分），自即日停止適用。

修正財政部 109.03.19 台財稅字第 10904533690 號令

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11004575510 號

發文日期：民國 110 年 06 月 03 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 102 期

要 旨：修正財政部 109.03.19 台財稅字第 10904533690 號令第 1 點，刪除「(109 年 1 月 15 日至 110 年 6 月 30 日)」文字

全文內容：修正本部 109 年 3 月 19 日台財稅字第 10904533690 號令第 1 點，刪除「(109 年 1 月 15 日至 110 年 6 月 30 日)」文字。

對於不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交，尚未辦理資訊登錄之預售屋買賣案件，給予一定期間之申報登錄緩衝期

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 11002630481 號

發文日期：民國 110 年 06 月 10 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 107 期

要 旨：不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於同年 7 月 1 日已屆滿、終止未逾 30 日或尚未屆滿、終止者，給予一定期間之申報登錄緩衝期

全文內容：不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於 110 年 7 月 1 日已屆滿、終止未逾 30 日或尚未屆滿、終止者，分別給予下列申報登錄緩衝期；屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第 29 條規定查處：

- 一、屬 109 年 12 月 31 日以前簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。
- 二、屬 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 9 月 30 日以前辦理申報登錄。

公告所得稅法第 24-5 條第 2 項第 1 款第 4 目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11004575361 號

發文日期：民國 110 年 06 月 11 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 108 期

主 旨：公告「所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百一十年七月一日起生效。

依 據：所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目。

公告事項：所得稅法第二十四條之五第二項第一款第四目規定營利事業因非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：

- 一、營利事業依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 二、營利事業因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 三、營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 四、金融機構因行使抵押權而取得之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條或其他法律準用該條規定應自取得之日起四年內處分者。

公告所得稅法第 14-4 條第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形

發文單位：財政部

發文字號：台財稅 字第 11004575360 號

發文日期：民國 110 年 06 月 11 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 108 期

主 旨：公告「所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形」，並自中華民國一百一十年七月一日起生效。

依 據：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目。

公告事項：所得稅法第十四條之四第三項第一款第五目規定個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在五年以下之房屋、土地情形如下。但經稅捐稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之：

- 一、個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第二十四條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。

- 二、個人依民法第七百九十六條第二項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 六、個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 七、個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者。

內政部公告延長部分跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1100263097 號

發文日期：民國 110 年 06 月 08 日

資料來源：內政部地政司

主 旨：公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目試辦日期。

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項及跨直轄市縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 3 點。

公告事項：一、跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目及其處理期限、實施或試辦日期，前經本部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告在案。為持續提供跨域便民服務，原訂自 109 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日試辦之下列登記項目，延長試辦至 111 年 6 月 30 日：

- （一）拍賣登記（不包括權利人或義務人為外國人或大陸地區人民、法人、團體、其他機構或陸資公司）。
- （二）抵押權塗銷登記（以抵押權人為金融機構為限）。
- （三）抵押權設定、內容變更及讓與登記（以權利人為金融機構為限）。

二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

有關遺囑中指定有遺囑執行人，然涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，遺囑執行人是否得依遺囑內容辦理不動產遺產登記之疑義

發文單位：內政部

發文字號：台內地 字第 1100262764 號

發文日期：民國 110 年 06 月 10 日

資料來源：內政部地政司

主 旨：被繼承人無繼承人或繼承人有無不明，雖已於遺囑中指定有遺囑執行人，且遺囑內容涉及遺贈土地之所有權移轉登記，仍應完成遺囑執行人及遺產

管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人申請遺贈登記

說明：一、（略）

二、旨案為被繼承人之繼承人有無不明，是否需有遺產管理人，遺囑執行人始得依遺囑內容辦理不動產遺產登記，因涉及民法規定遺產管理人及遺囑執行人管理遺產職務疑義，前經本部以 110 年 2 月 23 日台內地字第 1100270877 號函詢法務部，並經法務部以上開函復略以：「……依民法第 1179 條、第 1215 條規定，遺產管理人、遺囑執行人雖均有管理遺產之權限，但遺囑執行人之任務，係依遺囑之內容執行交付、分配遺產，於無人承認之繼承，在繼承人未經搜索程序確定（民法第 1178 條）及遺產未經過清算程序確定其範圍（民法第 1179 條）前，遺囑執行人尚無法依遺囑內容執行。是以，於無人承認繼承時，應由遺產管理人先進行搜索繼承人及清算程序，於債務清償後，再由遺囑執行人為遺囑之執行……」準此，本案仍應先選定或選任遺產管理人，再由其先進行繼承人之搜索及清算遺產並清償債務後，遺囑執行人始得依遺囑內容進行遺贈物之交付。

三、復查土地登記規則第 123 條規定：「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。」又依繼承登記法令補充規定第 76 點規定：「被繼承人死亡時，其繼承人之有無不明者，雖其生前以遺囑指定有遺囑執行人，惟並不能排除民法有關無人承認繼承規定之適用。」是以，被繼承人縱以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，倘涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，為避免有繼承人未經搜索程序確定及遺產清算程序確定其範圍前，遺囑執行人即執行遺囑內容交付遺贈物，而損及遺產管理完整性之情事，故此類案件應於完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記。

有關徵詢金融機構辦理 110 年度自購住宅及修繕住宅貸款利息補貼之意願

發文單位：內政部營建署

發文字號：營署宅字第 1101105504 號

發文日期：民國 110 年 06 月 17 日

資料來源：內政部營建署

主旨：為徵詢貴金融機構辦理「110 年度住宅補貼」自購及修繕住宅貸款之意願案，詳如說明

說明：一、本部 110 年度住宅補貼，計畫辦理自購住宅貸款利息補貼 4,000 戶及修繕住宅貸款利息補貼 2,000 戶，預訂於 110 年 8 月 2 日至 8 月 31 日由直轄市、縣（市）政府受理申請。

二、檢附金融機構辦理「110 年度住宅補貼」自購及修繕住宅貸款說明 1

- 份（如附件 1）（另提供與 109 年度對照修正版供參，如附件 2）；若貴金融機構願依本說明及「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」、「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」承辦本貸款，請於 110 年 6 月 30 日前惠復。
- 三、經復有辦理意願，即具備辦理資格，本署不再另行函文告知。於函詢期間結束後，將刊登貴金融機構名稱於本署網頁之本貸款承貸金融機構名單，貴金融機構即得依「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」受理 110 年度核定戶申請貸款事宜，並請依「金融機構申撥購置住宅貸款及修繕住宅貸款國庫補貼利息作業程序」及「購置住宅貸款利息補貼轉貸須知」規定辦理。上開法規請至本署網頁查詢—「最新消息」—「法規公告」—「住宅篇」。
- 四、檢附「內政部自購（修繕）住宅貸款增補條款契約書」（如附件 3）（另提供與 109 年度對照修正版供參，如附件 4）、「貸款餘額證明」（如附件 5）及「切結書」（如附件 6）各 1 份，供貴金融機構辦理本部自購及修繕住宅貸款參考使用。
- 五、倘貴金融機構有辦理意願，請於函復本署時，一併填妥「金融機構辦理住宅補貼聯絡人資料表」（如附件 7），並請盡量採電子公文交換方式函復。
- 六、另本自購住宅貸款得搭配財政部主辦之「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款」。

令釋稽徵機關辦理跨境雙邊或多邊預先訂價協議原則

發文單位：財政部

發文字號：台財際 字第 11024508100 號

發文日期：民國 110 年 06 月 24 日

資料來源：行政院公報 第 27 卷 116 期

要 旨：令釋稽徵機關辦理跨境雙邊或多邊預先訂價協議原則

全文內容：依適用之所得稅協定相互協議程序規定申請跨境雙邊或多邊預先訂價協議案件，獲授權之該管稽徵機關得與締約他方主管機關約定，以該申請案件涵蓋期間個別年度或全部年度平均之受控交易結果，檢視受控交易結果是否在常規交易範圍之內；受控交易結果在常規交易範圍之外者，得按常規交易範圍內之一點，向上或向下調整該申請案件涵蓋期間個別年度交易結果或於最末年度一次調整。

修正「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」

中華民國一百一十年六月八日財政部台財稅字第 10904708730 號令修正發布所得稅法（綜合所得稅）第 108-2 條第 2 項及第 3 項、第 110 條、所得基本稅額條例（綜合所得稅）第 15 條規定部分；並自即日生效

稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表使用須知

- 一、為使辦理裁罰機關對違章案件之裁罰金額或倍數有一客觀之標準可資參考，爰訂定本稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表（以下簡稱參考表）。

- 二、稅務違章案件符合減輕或免予處罰標準者，適用該標準，不適用參考表。
- 三、前點以外之應處罰鍰案件，其裁罰之金額或倍數，應參照參考表辦理。
- 四、參考表訂定之裁罰金額或倍數未達稅法規定之最高限或最低限，而違章情節重大或較輕者，仍得加重或減輕其罰，至稅法規定之最高限或最低限為止，惟應於審查報告敘明其加重或減輕之理由。
- 五、參考表由財政部核定後施行，修正時亦同。

修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」

中華民國一百一十年六月二十一日內政部台內地字第 1100263256 號令修正發布第 1、2、8、15、20 條條文；增訂第 7-1、8-1、14-1 條條文；施行日期由內政部定之

第 1 條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第九條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。
- 二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。
- 六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。
- 七、一定金額：指新臺幣五十萬元或等值外幣。
- 八、通貨交易：指單筆現金收受或支付。

第 7-1 條 地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之。

第 8 條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

- 一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。
- 二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：
 - (一) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。
 - (二) 設立或登記證明文件。
 - (三) 章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。
 - (四) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。
 - (五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業，應瞭解其所有權及控制權

結構，依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

- 一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分，且未涉及高風險國家或地區者，不適用前二項確認實質受益人之規定：

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織（FATF）所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第 8-1 條 地政士及不動產經紀業除依前條規定確認客戶身分外，應依下列規定辦理檢核：

- 一、依據風險基礎方法，建立客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核方法或作業程序，以辨識客戶、客戶之實質受益人或交易有關對象是否為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
- 二、前款辦理情形應予留存或記錄，保存期間同前條第六項規定。

第 14-1 條 地政士及不動產經紀業對於客戶之不動產買賣交易涉及一定金額以上之通貨交易，應依調查局所定之申報格式及方式，於交易完成後十個工作日內向調查局申報。但一定金額以上通貨交易為代收款項且收受時已申報者，地政士及不動產經紀業再將同款項存入信託專戶或賣方金融帳戶時，免向調查局申報。

前項申報資料及相關紀錄憑證之保存，應依第十三條第二項規定辦理。

第 15 條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且無合理說明。
- 三、客戶或資金來源或去向疑似與恐怖活動、恐怖組織、資恐或資助武器擴散有關聯。
- 四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，且無合理說明資金來源。

- 五、客戶要求以一定金額以上現金或其他無記名工具作為定金或各期價款，且無合理說明。
- 六、客戶無正當理由，自行或要求多次或連續以略低於一定金額之現金或其他無記名工具支付定金或各期價款。
- 七、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 八、不動產交易資金來自第三人，或價金給付給第三人，且無合理說明。
- 九、不動產成交價格明顯異於市場行情且要求在相關契約文件以不實價格記錄。
- 十、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第 20 條 本辦法自發布日施行。
本辦法修正條文施行日期，由內政部定之。

總統令修正「土地稅法」

中華民國一百一十年六月二十三日總統華總一經字第 11000056481 號令修正公布第 28-2、30、30-1、31-1、32、34-1、39、39-1、40~43、51、53、55-1、58 條條文；並刪除第 44 條條文

第 28-2 條 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第三十九條之一第一項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第三十四條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。

第 30 條 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：
一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

五、經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者

，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

於中華民國八十六年一月十七日起至八十六年十月三十日期間經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於期間屆至尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及前項規定。

第 30-1 條 依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

一、依第二十八條但書規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

三、依第三十九條之一第三項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

第 31-1 條 依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書或第三項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。但委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用之。

第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。本法中華民國一百零四年七月一日修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前二項規定。

第 32 條 第三十一條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第 34-1 條 土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得

適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

- 第 39 條 被徵收之土地，免徵其土地增值稅；依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者，準用之。
- 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，準用前項前段規定，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最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。前項證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。

本法中華民國一百十年五月二十一日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第三項規定。

- 第 39-1 條 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅。但依平均地權條例第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。
- 區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用第一項規定。

- 第 40 條 地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。

- 第 41 條 依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。

- 第 42 條 主管稽徵機關應於每年地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。

- 第 43 條 主管稽徵機關於查定納稅義務人每年應納地價稅額後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、繳納方式、稅額計算方法等公告週知。

- 第 44 條 （刪除）

- 第 51 條 欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。經法院或行政執行分署拍賣之土地，依第三十條第一項第五款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，法院或行政執行分署應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。第一項所欠稅款，土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納。

；其屬代繳者，得向納稅義務人求償。

第 53 條 納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。

欠繳之田賦代金及應發或應追收欠繳之隨賦徵購實物價款，均應按照繳付或徵購當時政府核定之標準計算。

第 55-1 條 依第二十八條之一受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍以下之罰鍰：

一、未按捐贈目的使用土地者。

二、違反各該事業設立宗旨者。

三、土地收益未全部用於各該事業者。

四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

第 58 條 本法施行細則，由財政部定之。

修正「稅捐稽徵機關受理納稅義務人因嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響申請延期或分期繳納稅捐審核原則」

中華民國一百十年六月三十日財政部台財稅字第 11004582620 號令修正發布全文 8 點；並自即日生效

一、為協助納稅義務人因嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情影響不能於規定繳納期間內一次繳清稅捐者，申請延期或分期繳納稅捐，特訂定本原則。

二、本原則依稅捐稽徵法第二十六條、財政部一百零九年三月十九日台財稅字第一〇九〇四五三三六九〇號令及一百十年六月三日台財稅字第一一〇〇四五七五五一〇號令，並參酌嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例（以下簡稱紓困特別條例）第九條第一項規定意旨訂定之。

三、本原則適用範圍如下：

（一）期間：稅捐繳納期間於紓困特別條例施行期間內者。

（二）稅目：綜合所得稅、房地合一所得稅、營利事業所得稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、特種貨物及勞務稅、房屋稅、地價稅、使用牌照稅之本稅及各該稅目之利息、滯報金、怠報金及罰鍰。

（三）對象：納稅義務人於紓困特別條例施行期間內，受疫情影響且不能於規定繳納期間內一次繳清稅捐者：

1. 營利事業（營業人、產製廠商或機關團體）：

（1）經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施者。

（2）其他因受疫情影響，致短期間內營業收入驟減（例如自一百零九年一月起任連續二個月之月平均營業額或任一個月之營業額較一百零八年十二月以前六個月或一百零七年以後之任一年同期平均營業額減少達百分之十五，或其他營業收入驟減情形），不能於規定繳納期間一次繳清稅捐者。

2. 個人：

- (1) 經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施者。
- (2) 因所服務營利事業（營業人、產製廠商或機關團體）受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息者。
- (3) 其他因受疫情影響（例如被減薪、非自願離職、工作日占當月原應工作日二分之一以下月份達二個月，或其他收入減少情形），致不能於規定繳納期間一次繳清稅捐者。

四、本原則用詞，定義如下：

- (一) 延期：指延長繳納期限，一次繳清應納稅捐。
- (二) 分期：指每期以一個月計算，分次繳納應納稅捐。

五、納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐者，稅捐稽徵機關核准延期期限及分期期數如下：

(一) 延期期限：

1. 屬經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施者，依納稅義務人申請延期期限予以核准，最長以一年為限。
2. 個人因所服務營利事業（營業人、產製廠商或機關團體）受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息者，依納稅義務人申請延期期限予以核准，最長以一年為限。
3. 非屬前二目規定情形者，依納稅義務人申請延期期限，酌情核准延期一至十二個月。

(二) 分期期數：

1. 屬經中央目的事業主管機關依紓困特別條例第九條第三項所定辦法，提供紓困、補貼、補償、振興相關措施者，依納稅義務人申請分期期數予以核准，最長以三十六期為限。
2. 個人因所服務營利事業（營業人、產製廠商或機關團體）受疫情影響向勞工行政主管機關通報實施減班休息者，依納稅義務人申請分期期數予以核准，最長以三十六期為限。
3. 非屬前二目規定情形者，依納稅義務人申請分期期數，酌情核准分期二至三十六期。

六、納稅義務人對經核准延期或分期繳納之應納稅捐，因嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心宣布疫情警戒至第三級以上及採取相關強制管制措施，致有第三點第三款所定情形者，得依下列規定，就未繳清稅捐餘額之總數，申請再延期或再分期繳納。但經稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第二十七條規定發單通知限期一次全部繳清者，不適用之：

- (一) 納稅義務人前次採延期繳納者，當次以核准延期繳納為限；前次採分期繳納者，當次以核准分期繳納為限。
- (二) 稅捐稽徵機關對納稅義務人申請再延期或再分期繳納之案件，應依前點規定定其延期期限或分期期數，且不受納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法第五條第二項後段有關前後次延期期限或分期期數合計期間，不得逾三年規定之限制。

七、納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐者，應於規定繳納期間內，檢具

申請書（如附件）及相關證明文件向管轄稅捐稽徵機關提出申請。
八、納稅義務人對核准延期或分期繳納之任何一期應繳稅捐，未如期繳納者，管轄稅捐稽徵機關應依稅捐稽徵法第二十七條規定辦理。

修正「各類所得扣繳率標準」

中華民國一百一十年六月三十日財政部台財稅字第 11004573610 號令修正發布第 8、11、14 條條文；並自一百一十年七月一日施行

第 8 條 本法第三條之四第三項規定之受益人不特定或尚未存在者，其依規定計算之所得，按百分之二十扣繳率申報納稅。但受託人交易本法第四條之四規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額，其依本法第十四條之四第三項規定計算之餘額，應依其持有該房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額之期間，按下列扣繳率申報納稅：

- 一、持有期間在二年以內者，為百分之四十五。
- 二、持有期間超過二年，未逾五年者，為百分之三十五。
- 三、持有期間超過五年，未逾十年者，為百分之二十。
- 四、持有期間超過十年者，為百分之十五。
- 五、因提供土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，為百分之二十。
- 六、因提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，為百分之二十。

第 11 條 非中華民國境內居住之個人交易本法第四條之四規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額，其依本法第十四條之四第三項規定計算之餘額，應依其持有該房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額之期間，按下列扣繳率申報納稅：

- 一、持有期間在二年以內者，為百分之四十五。
- 二、持有期間超過二年者，為百分之三十五。

本條例第二十五條第四項規定於一課稅年度內在臺灣地區居留、停留合計未滿一百八十三天之大陸地區人民，如有本法第十四條之四第三項規定計算之餘額，適用前項規定申報納稅。

在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業交易本法第四條之四規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額，其依本法第二十四條之五第二項規定計算之餘額，應依第一項規定之扣繳率申報納稅。

本條例第二十五條第四項規定在臺灣地區無固定營業場所及營業代理人之大陸地區法人、團體或其他機構，交易本法第四條之四規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額，其依本法第二十四條之五第二項規定計算之餘額，適用前項規定申報納稅。

在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業如有第三項以外之財產交易所得，應按所得額百分之二十扣繳率申報納稅。非中華民國境

內居住之個人如有第一項以外之財產交易所得、自力耕作、漁、牧、林、礦所得或其他所得，應按所得額百分之二十扣繳率申報納稅。

本條例第二十五條第四項規定在臺灣地區無固定營業場所及營業代理人之大陸地區法人、團體或其他機構，如有第四項以外之財產交易所得，及本條例同條項規定於一課稅年度內在臺灣地區居留、停留合計未滿一百八十三天之大陸地區人民，如有第二項以外之財產交易所得、自力耕作、漁、牧、林、礦所得或其他所得，適用前項規定申報納稅。

第 14 條 本標準自發布日施行。但中華民國九十八年十月二十八日修正發布之第二條至第五條、第九條、第十三條，自九十九年一月一日施行；九十九年十二月二十二日修正發布條文，自一百年一月一日施行；一百零一年十一月一日修正發布條文，自一百零二年一月一日施行；一百零二年九月五日修正發布條文，自一百零二年一月一日施行；一百零五年一月六日修正發布條文，自一百零五年一月一日施行；一百零六年十二月二十九日修正發布條文，自一百零七年一月一日施行；一百零八年九月二十日修正發布之第二條、第三條，自一百零八年十二月一日施行；一百十年六月三十日修正發布條文，自一百十年七月一日施行。

修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」

中華民國一百十年六月三十日財政部台財稅字第 11004553710 號令修正發布全文 28 點；並自一百十年七月一日生效

- 一、為利納稅義務人依所得稅法（以下簡稱本法）第四條之四、第四條之五、第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定計算及申報房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地）交易所得，特訂定本要點。
- 二、個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。
個人及營利事業交易一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，該交易視同前項之房屋、土地交易。
個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該被投資國內外營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者（以下簡稱符合一定條件股份或出資額），該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。
個人及營利事業交易前項符合一定條件股份或出資額，其交易所得應依本法第四條之四、第十四條之四至第十四條之七及第二十四條之五規定課徵所得稅，不適用本法第四條之一停止課徵所得稅規定，亦不適用本法第十四條第一項第七類財產交易所得、第二十四條第一項及所得基本稅額條例第七條第一項第一款、第十二條第一項第三款第一目課徵所得稅及基本稅額之規定。
- 三、房屋、土地交易日之認定，以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：
 - （一）因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利

移轉證書之日。

- (二) 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (三) 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (四) 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- (五) 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(一) 出價取得：

- 1. 因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- 2. 無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- 3. 本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- 4. 本法第四條之四第二項規定之預售屋及其坐落基地，為訂定買賣契約之日。
- 5. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其屬證券交易稅條例所稱有價證券者，為買賣交割日；屬上開有價證券以外者，為訂定買賣契約之日。
- 6. 前日股份或出資額，因公司現金增資、股票公開承銷、公司設立時採發起或募集方式而取得者，為股款繳納日；以債權、財產或技術作價抵繳認股股款而取得者，為作價抵繳認股股款日。
- 7. 第五日股份或出資額，以前二日以外方式取得者，為實際交易發生日。

(二) 非出價取得：

- 1. 興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
- 2. 因區段徵收或徵收前先行協議價購領回抵價地，為所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日。
- 3. 經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
- 4. 營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業（出資者）以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地（抵費地），為重劃計畫書核定之日。
- 5. 實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。
- 6. 新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地，為重建計畫核准之日。
- 7. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條

例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。

8. 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
9. 繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
10. 因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
11. 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：
 - (1) 受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
 - (2) 受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
 - (3) 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。
12. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。
13. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。
14. 本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者，為除權基準日；其他方式取得者，為實際交易發生日。

五、房屋、土地持有期間之計算，自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

- (一) 個人因繼承、受遺贈取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以被繼承人、遺贈人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
- (二) 個人取自其配偶贈與之房屋、土地，得將配偶持有期間合併計算。但依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

- (三) 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分配取得房屋，出售該自建或分配取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款規定計算持有期間，得將拆除之自住房屋持有期間合併計算，得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。

個人出售自地自建之房屋，個人及營利事業出售以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

- 六、本法第四條之四第三項所定個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額百分之五十認定。交易日起算前一年之期間末日在一百十年六月三十日以前者，以一百十年七月一日為期間末日。本法第四條之四第三項所定國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，指交易該營利事業股份或出資額時，該營利事業或其控制之事業在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，占該營利事業全部股權或出資額價值之比率在百分之五十以上。前項國內外營利事業全部股權或出資額之價值，得以交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值計算；交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值計算之。但稽徵機關查得股權或出資額價值高於淨值者，按查得資料認定。第二項在中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值，應參酌下列時價資料認定：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

個人及營利事業申報本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額交易所得時，應檢附下列文件（資料為外文者，應附中文譯本，但經稽徵機關核准提示英文版本者，不在此限）：

- (一) 股份或出資額轉讓合約、該交易之國內外營利事業股份或出資額交易後及交易日起算前一年內之股權或資本額登記資料、股權變動明細表、關係企業（含股權）結構圖。
- (二) 交易之被投資國內外營利事業最近一期經會計師查核簽證之財務報

告（無會計師簽證者，應附財務報表）、該營利事業所控制之持有中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地之事業最近一期財務報表。

(三) 中華民國境內房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地依前項規定認定時價之相關文件。

(四) 股份或出資額轉讓交易之相關成本、費用等資料。

(五) 其他足資證明文件。

七、個人及營利事業交易本法第四條之四第三項規定符合一定條件股份或出資額之持有期間計算，自股份或出資額取得之日起算至交易之日止，並採先進先出法認定。

個人交易前項股份或出資額之成本計算方法，其能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法，或按交易時所持有之該國內外營利事業股份或出資額，依所得稅法施行細則第四十六條規定之加權平均法計算之。

營利事業交易第一項股份或出資額之成本計算方法，應與其依本法第四十四條、第四十八條及所得稅法施行細則第四十六條規定擇採之計算方式一致。

八、個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

(一) 出價取得：

房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

(二) 繼承或受贈取得：

1. 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

2. 本法第四條之四第二項規定房屋使用權、預售屋及其坐落基地、同條第三項規定之符合一定條件股份或出資額之交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用

3. 第一目規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

九、個人交易房屋、土地，除符合下列情形之一免辦理申報外，不論有無應納稅額，應依本法第十四條之五規定向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

(一) 交易之房屋、土地符合本法第四條之五第一項第二款至第四款規定情形。

(二) 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。

(三) 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、

土地。

前項第二款及第三款情形，因換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利（本法第四條之四第二項規定房屋使用權）之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

十、個人依前點規定辦理申報，應向該管稽徵機關辦理。該管稽徵機關，依下列順序定之：

- (一) 申報時戶籍所在地稽徵機關。
- (二) 申報時居留地稽徵機關。
- (三) 房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地所在地稽徵機關。
- (四) 中央政府所在地之稽徵機關。

交易之房屋、土地為信託財產者，除受益人為營利事業外，得由受託人依前點規定向該管稽徵機關辦理申報納稅。

十一、個人未依本法第十四條之五規定申報交易所得、未依實際成交價額申報或未提供實際成交價額之證明文件者，除稽徵機關已查得交易時之實際成交價額外，應參酌下列時價資料認定其成交價額：

- (一) 金融機構貸款評定之價格。
- (二) 不動產估價師之估價資料。
- (三) 大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四) 法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 其他具參考性之時價資料。
- (七) 時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

十二、本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

- (一) 買賣取得者，以成交價額為準。
- (二) 個人提供土地與營利事業合建分成或合建分售者，以該土地之取得成本為準。
- (三) 個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：
 1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。
 2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。
 3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。
- (四) 個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，並依下列情形調整（認定）：
 1. 換入房屋、土地之價值低於換出合法建築物、他項權利或資金

之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。

2. 換入房屋、土地之價值高於換出合法建築物、他項權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。

- (五) 個人自地自建房屋，其土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。
- (六) 因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃領回重劃後土地，以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。
- (七) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。
- (八) 配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。
- (九) 分割共有物取得房屋、土地，以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值認定。
- (十) 其他情形或無法依前九款規定認定成本者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。依前項第九款但書及第十款規定按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定成本，指按第三點規定之交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

十三、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

- (一) 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。
- (二) 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費。

十四、個人除得按前二點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第五十一條規定經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之下列費用：

- (一) 改良土地費用。
- (二) 工程受益費。
- (三) 土地重劃負擔總費用。
- (四) 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

十五、個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除依第十六點規定計算之稅額外，不得列為費用減除。

個人交易本法第四條之四第三項規定之符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。

未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。

取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

十六、個人除得按前點規定減除費用外，得再減除當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之已納土地增值稅稅額，其計算方式如下：

【(交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值)／以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅

十七、符合納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準第二條規定，個人與其配偶得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額者，於適用本法第四條之五第一項第一款第三目有關交易前六年內未曾適用自住房屋、土地免納所得稅規定時，該個人與其配偶得個別認定。

十八、個人依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易損失，得於交易日以後三年內自依該條規定計算之房屋、土地交易所得中減除，不適用本法第十七條有關財產交易損失扣除之規定。依本法第十四條第一項第七類規定計算之財產交易損失，不得自依本法第十四條之四第一項規定計算之房屋、土地交易所得中減除。

十九、本法第十四條之四第三項第一款第六目有關個人以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括個人以自有土地與營利事業合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建。

二十、本法第十四條之八有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。前項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

二十一、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，應按本法第二十四條之五第二項規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。餘額為負數者，以零計算。

前項交易所得計算方式如下：

(一) 房屋、土地交易所得，應以交易時成交價額，減除相關成本及可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失計算之。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為費用減除。

- (二) 依前款規定計算所得為負數者，不得減除該筆交易之土地漲價總數額，該負數應先自當年度適用相同稅率之房屋、土地交易所得中減除，減除不足部分，再自當年度適用不同稅率之房屋、土地交易所得中減除。

營利事業當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前二項規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額。其依前項規定計算之當年度房屋、土地交易損失，自當年度房屋、土地交易所得中減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除。

第二項第一款但書規定得列為費用減除之土地增值稅計算方式，準用第十六點規定。

- 二十二、營利事業依本法第二十四條之五第一項規定計算房屋、土地交易所得或損失，應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定，其無法個別歸屬之費用，應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數；其無法個別歸屬之利息支出，應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。

前項所稱全體可運用資金，包括自有資金及借入資金；自有資金，指權益總額減除固定資產淨額及存出保證金後之餘額，餘額為負數者，以零計算；借入資金包括股東往來。

- 二十三、總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內有固定營業場所或營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其固定營業場所或營業代理人向其申報時登記地稽徵機關辦理申報納稅。

總機構在中華民國境外之營利事業，在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人者，其房屋、土地交易所得，應由其依所得稅法施行細則第六十條第二項規定委託之代理人向申報時代理人所轄稽徵機關辦理申報納稅。

- 二十四、本法第二十四條之五第二項第一款第五目有關總機構在中華民國境內之營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋之規定，適用範圍包括以自有土地與其他營利事業合建分屋、合建分售或合建分成。營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋之成本。

營利事業提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金，作為換入房屋、土地之成本。

- 二十五、本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建

物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。

營利事業依本法第二十四條之五第四項規定計算房屋、土地交易所
得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，其計算方式如
下：

- (一) 房屋、土地交易所得為正數者，於減除該筆交易依土地稅法第三十
條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，計入
營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得為負
數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- (二) 當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前款規定逐筆計算交易
所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所
得額課稅或自營利事業所得額中減除。

二十六、稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五
第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份
或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。
成本無查得資料者，房屋、土地按原始取得時房屋評定現值及公告
土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後價值，核定其成本；
股份或出資額按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資
額，核定其成本。
費用無查得資料者，按成交價額百分之三計算，並以新臺幣三十萬
元為限。

第二項規定政府發布之消費者物價指數，指第三點規定之交易日所
屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數。

二十七、獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由該房屋、土地登記
所有權之獨資資本主或合夥組織合夥人，按其所有或持分共有部分
，計算房屋、土地交易所得，依第八點至第十九點規定課徵所得稅
，該房屋、土地交易所得不計入獨資、合夥組織營利事業之營利事
業所得額。

二十八、個人逾本法第十四條之五規定期限繳納房屋、土地交易所得之應納
稅額者，應依本法第一百十二條規定加徵滯納金及移送強制執行。

