

民國 112年 4 月 以各年月為基期之消費者物價指數—稅務專用

基期：各年月 = 100 (本表係以各年 (月) 為 100 時，112年 4 月所當之指數)

月 MONTH	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數 YEARLY INDEX
年 YEAR	JAN.	FEB.	MAR.	APR.	MAY	JUNE	JULY	AUG.	SEP.	OCT.	NOV.	DEC.	
民國48年	1066.0	1057.4	1041.7	1042.8	1041.7	1024.5	993.5	941.8	914.0	928.5	955.5	956.4	994.4
民國49年	947.8	926.9	895.3	854.6	858.7	834.2	828.3	793.3	783.2	790.3	789.7	804.2	838.9
民國50年	802.4	787.3	787.3	781.5	780.9	780.9	784.4	775.1	763.3	758.4	764.4	771.7	778.0
民國51年	776.9	768.3	771.2	767.8	757.8	762.2	774.0	766.1	748.1	734.5	744.4	750.2	760.0
民國52年	742.8	742.3	740.7	736.1	742.3	749.2	758.4	756.7	734.0	734.5	743.4	745.5	743.9
民國53年	744.4	743.4	746.0	750.8	748.1	754.0	760.0	751.3	740.7	729.9	730.9	740.7	744.9
民國54年	750.8	752.9	755.6	752.9	749.2	745.5	744.4	740.2	736.6	742.3	740.7	736.6	745.5
民國55年	738.7	749.2	750.2	744.9	743.4	726.4	725.4	728.9	714.1	709.2	718.9	724.4	730.9
民國56年	718.9	705.4	718.0	719.4	716.5	711.2	702.1	703.5	696.1	699.8	700.7	693.8	706.9
民國57年	690.6	695.6	693.8	665.3	661.9	650.0	639.4	623.4	632.8	628.6	640.9	654.1	655.3
民國58年	648.8	640.5	642.9	639.7	646.8	641.3	628.3	616.1	616.5	565.1	590.8	618.3	623.4
民國59年	625.7	615.4	611.5	608.6	611.5	616.5	606.5	589.2	574.4	583.3	590.5	596.2	602.0
民國60年	585.6	587.9	590.8	592.2	591.5	591.5	591.2	581.0	581.4	577.5	579.1	580.4	585.9
民國61年	589.2	576.9	578.2	577.5	574.7	568.8	563.9	544.6	546.0	568.2	575.6	565.7	568.8
民國62年	580.7	572.5	574.4	566.0	558.8	552.9	537.6	526.1	504.9	468.0	458.8	456.2	525.8
民國63年	415.5	360.7	355.8	358.2	361.2	362.3	357.6	353.7	342.7	343.3	338.4	340.4	356.5
民國64年	343.6	343.2	346.1	343.8	343.6	336.0	336.0	334.9	335.3	331.0	333.7	339.7	338.8
民國65年	333.9	332.7	330.1	329.3	331.0	332.3	330.8	328.5	328.8	330.5	331.4	327.9	330.5
民國66年	323.5	318.4	319.6	317.2	315.8	306.2	305.9	292.9	297.1	300.3	305.6	307.1	308.9
民國67年	301.9	299.6	299.3	293.8	294.0	294.3	295.1	289.8	285.4	283.1	284.0	285.2	292.0
民國68年	284.3	283.0	279.2	273.7	271.4	268.6	266.2	259.5	251.3	252.0	255.7	253.5	266.0
民國69年	243.6	238.8	237.5	236.4	232.0	225.9	224.4	219.3	211.2	207.5	207.2	207.5	223.5
民國70年	198.5	195.2	194.3	193.6	194.3	192.5	191.7	189.9	187.6	188.7	189.9	190.2	192.2
民國71年	189.0	189.6	189.1	188.6	187.5	187.1	187.2	181.7	183.4	184.9	186.4	185.7	186.6
民國72年	185.6	183.8	183.0	182.2	183.5	182.1	184.2	184.3	183.7	183.8	185.3	187.9	184.1
民國73年	187.8	185.9	185.4	185.1	182.8	183.0	183.5	182.8	182.2	182.9	184.0	184.9	184.2
民國74年	184.8	183.3	183.2	184.1	184.7	185.0	184.8	185.6	182.6	182.8	185.4	187.3	184.5
民國75年	185.6	185.1	185.1	184.6	184.4	183.9	184.4	183.4	178.8	179.2	181.7	182.5	183.2
民國76年	183.0	183.4	184.9	184.2	184.2	184.0	181.9	180.5	179.8	181.4	180.9	179.1	182.3
民國77年	182.0	182.8	183.8	183.6	181.5	180.4	180.4	177.9	177.3	176.1	177.0	177.1	180.0
民國78年	177.1	175.6	175.2	173.6	172.3	172.8	173.6	172.2	167.8	166.2	170.6	171.7	172.3
民國79年	170.6	170.8	169.5	167.9	166.1	166.8	165.7	163.0	157.5	161.0	164.1	164.3	165.5
民國80年	162.5	161.5	162.3	161.2	160.7	160.3	159.2	158.8	158.6	157.1	156.6	158.1	159.7
民國81年	156.6	155.2	155.0	152.5	152.0	152.4	153.5	154.2	149.4	149.5	151.9	152.9	152.9
民國82年	151.0	150.6	150.1	148.4	148.9	146.1	148.6	149.3	148.3	147.7	147.3	146.1	148.5
民國83年	146.8	144.9	145.3	144.0	142.7	143.0	142.7	139.4	139.0	140.5	141.8	142.3	142.7
民國84年	139.5	140.1	139.9	137.9	138.1	136.6	137.5	137.1	136.3	136.6	136.1	136.1	137.6
民國85年	136.3	135.0	135.8	134.1	134.2	133.5	135.5	130.5	131.2	131.8	131.9	132.8	133.5
民國86年	133.7	132.3	134.3	133.4	133.2	131.1	131.1	131.3	130.4	132.2	132.5	132.4	132.3
民國87年	131.1	131.9	131.1	130.7	131.1	129.2	130.0	130.7	129.9	128.9	127.6	129.7	130.1
民國88年	130.6	129.2	131.7	130.8	130.4	130.3	131.1	129.2	129.1	128.3	128.7	129.5	129.9
民國89年	129.9	128.0	130.2	129.2	128.4	128.5	129.3	128.9	127.1	127.1	125.9	127.4	128.3
民國90年	126.9	129.3	129.7	128.6	128.7	128.7	129.1	128.3	127.7	125.8	127.3	129.6	128.3
民國91年	129.1	127.5	129.7	128.4	129.0	128.6	128.6	128.6	128.7	128.0	128.0	128.6	128.6
民國92年	127.7	129.5	129.9	128.5	128.6	129.3	129.9	129.4	129.0	128.1	128.6	128.7	128.9
民國93年	127.7	128.7	128.8	127.3	127.4	127.1	125.7	126.2	125.5	125.1	126.7	126.6	126.9
民國94年	127.1	126.2	125.9	125.2	124.6	124.2	122.7	121.8	121.6	121.7	123.6	123.9	124.0
民國95年	123.7	125.0	125.3	123.7	122.6	122.0	121.8	122.5	123.2	123.2	123.3	123.1	123.3
民國96年	123.3	122.8	124.3	122.9	122.6	121.9	122.2	120.6	119.5	117.0	117.7	119.1	121.1
民國97年	119.8	118.3	119.6	118.3	118.2	116.1	115.5	115.2	115.9	114.3	115.4	117.6	117.0
民國98年	118.0	119.9	119.7	118.8	118.3	118.5	118.2	116.1	116.9	116.5	117.3	117.9	118.0
民國99年	117.7	117.1	118.2	117.3	117.5	117.0	116.7	116.7	116.6	115.8	115.6	116.5	116.9
民國100年	116.5	115.6	116.6	115.8	115.5	114.8	115.2	115.1	115.0	114.4	114.4	114.1	115.2
民國101年	113.8	115.3	115.2	114.1	113.5	112.8	112.4	111.3	111.7	111.8	112.6	112.3	113.1
民國102年	112.5	112.0	113.6	112.9	112.7	112.2	112.3	112.2	110.7	111.0	111.8	112.0	112.2
民國103年	111.6	112.0	111.8	111.1	110.9	110.4	110.4	109.9	110.0	109.9	110.9	111.3	110.8
民國104年	112.7	112.3	112.5	112.0	111.7	111.0	111.1	110.4	109.6	109.5	110.3	111.1	111.2
民國105年	111.8	109.6	110.3	109.9	110.4	110.0	109.7	109.8	109.3	107.7	108.2	109.3	109.6
民國106年	109.3	109.7	110.1	109.8	109.7	108.9	108.9	108.7	108.7	108.1	107.8	108.0	109.0
民國107年	108.3	107.3	108.4	107.7	107.8	107.4	107.0	107.1	106.9	106.8	107.5	108.0	107.5
民國108年	108.1	107.1	107.8	107.0	106.8	106.5	106.6	106.6	106.5	106.4	106.9	106.8	106.9
民國109年	106.2	107.3	107.8	108.0	108.1	107.3	107.1	107.0	107.1	106.7	106.8	106.8	107.2
民國110年	106.4	105.9	106.5	105.8	105.6	105.4	105.1	104.5	104.4	104.1	103.8	104.0	105.1
民國111年	103.4	103.5	103.1	102.3	102.1	101.7	101.7	101.8	101.6	101.3	101.4	101.3	102.1
民國112年	100.4	101.0	100.8	100.0									100.5

說明：1.本表可由表1-7之最新月份指數/各年(月)指數x100計算而得，取至小數一位。

2.由於本表係以各年(月)為基期，本表所載資料於公布後3個月內均可修改。

中華民國地政士公會全國聯合會法規彙編月刊

112年 5月



- 1 修正「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」部分條文
- 8 修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文
- 11 內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法
- 15 中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知



- 21 財政部南區國稅局函 中華民國 112 年 5 月 18 日 南區國稅政字第 1120003867 號
- 22 內政部函 中華民國 112 年 5 月 19 日 台內地字第 11202630093 號

# 法規彙編月刊

第264期

中華民國 90 年 7 月 15 日創刊  
中華民國 112 年 6 月 10 日出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 / 陳安正 名譽理事長 / 李嘉贏

榮譽理事長 / 陳銘福、黃志偉、林旺根、王進祥、王國雄、蘇榮淇、高欽明

副理事長 / 林士博、黃水南、黃永斐

常務理事 / 黃立宇、黃景祥、邱銀堆、吳明治、江如英、葉呂華、黃存忠

理事 / 陳秀珠、劉芳珍、李中央、吳蕙美、曾桂枝、江宜濠、莊添源  
黃向榮、張麗卿、林妙儀、張淑玲、劉玉霞、柯志堅、吳宗藩  
余淑芬、鄭璋仁、林增松、蘇名雄、牛太華、徐英豪、曾雪惠  
謝幸貝、麥嘉霖、蔡憲祥

監事會召集人 / 鄭子賢

常務監事 / 藍翠霞、李秋金

監事 / 張美利、陳榮杰、陳美單、林育存、王曉雯、林慶賢、施富原  
林錦珠

秘書長 / 周永康

副秘書長 / 陳文得、廖月瑛、顏秀鶴

執行副秘書長 / 蘇麗環

幹事 / 杜嬋珊 林香君

各會員公會理事長 /

台北市公會 / 李忠憲 高雄市公會 / 張美利 台東縣公會 / 葉振東

彰化縣公會 / 陳仕昌 新北市公會 / 潘惠燦 嘉義縣公會 / 葉建志

台中市公會 / 劉芳珍 基隆市公會 / 陳俊德 嘉義市公會 / 蔣翠玉

新竹縣公會 / 黃小娟 台南市公會 / 黃立宇 屏東縣公會 / 江如英

雲林縣公會 / 林士博 桃園市公會 / 王春木 宜蘭縣公會 / 張創勝

南投縣公會 / 陳秀珠 新竹市公會 / 楊玉華 苗栗縣公會 / 陳昶

花蓮縣公會 / 江宜濠 澎湖縣公會 / 李麗惠

台中市大台中公會 / 溫錦昌 高雄市大高雄公會 / 華珍梅

台南市南瀛公會 / 鄭瑞祥 桃園市第一公會 / 湯雅芸

會址 / 10489 台北市中山區建國北路一段 156 號 9 樓

電話 / 02-2507-2155 代表號 傳真 / 02-2507-3369

E-mail / angela.echo@msa.hinet.net

法規彙編月刊編輯 / 林士盟

印刷所 / 泰和興企業有限公司 電話 / 04-2708-1063

專業 · 法治 · 公正 · 信譽

# 法規彙編月刊



中華民國 112 年 6 月 10 日出版

第264期

- ◎ 修正「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」部分條文
- ◎ 修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」部分條文
- ◎ 訂定「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」
- ◎ 訂定「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」
- ◎ 臺北高等行政法院111年度簡上字第55號判決理由及簡評
- ◎ 臺灣臺南地方法院110年度稅簡字第5號行政訴訟判決理由及簡評
- ◎ 最高法院112年度台上字第136號民事判決全文

中華民國地政士公會全國聯合會 印行  
各直轄市、縣（市）地政士公會 贊助

# 新編判解

23

臺北高等行政法院111年度簡上字第55號判決理由及簡評（所得稅事件）……黃信雄地政士

31

臺灣臺南地方法院110年度稅簡字第5號行政訴訟判決理由及簡評（所得稅事件）……黃信雄地政士

49

最高法院民事判決  
112年度台上字第136號（請求確認遺囑無效事件）

## 修正「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」部分條文

內政部令 中華民國112年5月16日 台內地字第1120262922號

第 3 條 不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。

不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。

預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。

預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理。

第 5 條 不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 6 條 預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。

解除預售屋買賣契約案件申報登錄實際資訊之內容，包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

第 11 條 銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄預售屋買賣案件資訊。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期末申報登錄，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期末申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

申報登錄預售屋買賣案件實際資訊前解除預售屋買

賣契約者，仍應依第一項規定分別辦理預售屋買賣案件及解除預售屋買賣契約案件之申報登錄。

第 16 條 銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第 17 條 直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。

第 19 條 轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、出租型態、建築完成年月、主要建材、主要用途、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第 20 條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常

交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之解除預售屋買賣契約案件實際資訊，經整理後提供查詢之資訊內容，除前項規定預售屋買賣案件提供查詢之資訊外，並提供解約之情形及其解約日期。

第 23 條 申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

第 23-1 條 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，申報登

錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊之類別、內容及申報方式，準用第五條、第十條第一項之規定。直轄市、縣（市）主管機關受理前項租賃住宅轉租案件之申報登錄、查核及裁處作業方式、提供查詢資訊類別、內容、方式及收費費額，準用第十七條、第十九條及前二條之規定。

包租業未依限申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第一項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；包租業申報登錄租賃住宅轉租案件租金及面積以外資訊不實，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正。

直轄市、縣（市）主管機關查核第一項申報登錄資訊，包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正。

## 修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」 部分條文

內政部令 中華民國112年5月10日 台內地字第1120262734號

### 地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法部分條文修正條文

- 第 1 條 本辦法依平均地權條例第四條第一項及土地法第一百五十五條第一項規定訂定之。
- 第 2 條 直轄市或縣（市）政府應依本辦法組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價及標準地價事項。
- 第 4 條 本會置委員十三人至十六人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：
- 一、地政專家學者或民間團體代表二人。
  - 二、不動產估價師或不動產估價師公會代表二人至四人。
  - 三、法律、工程、都市計畫專家學者或民間團體代表各一人。

- 四、地政主管人員一人。
- 五、財政或稅捐主管人員一人。
- 六、工務或都市計畫主管人員一人。
- 七、建設或農業主管人員一人。
- 八、議員代表一人。

本會委員除前項第八款人員外，任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。

第一項委員中任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第一項第一款至第七款委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。

第一項第八款委員，於本會辦理土地法規定標準地價、徵收補償價額異議案件及改良物價額案件之評議時，始聘任之，且僅得就該案件行使委員權利，並於該案件評定後即為解任。

- 第 12-1 條 本會委員組成名單及會議紀錄，應由直轄市或縣（市）政府公開於網際網路。

第 13 條 本辦法中華民國一百一十二年五月十日修正之條文施行前已聘任之委員，於施行後直轄市、縣（市）政府依第四條規定重新遴聘本會全體委員之日，視為任期屆滿。

第 14 條 本辦法自發布日施行。但中華民國一百零一年五月二十五日修正發布之第三條施行日期另定；一百一十二年五月十日修正發布之條文，自平均地權條例一百一十二年二月八日修正公布之第四條施行之日施行。

## 內政部對中產以下自用住宅貸款戶 支持辦法

發布日期：民國 112 年 05 月 03 日

第 1 條 本辦法依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第三條第二款及第四條第一項規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關為內政部，執行機關為內政部營建署。

第 3 條 主管機關為減輕中產以下自用住宅貸款戶之居住負擔，得提供支持金作為協助措施。

前項支持金由主管機關運用疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別預算撥補內政部住宅基金經費辦理。

第 4 條 本辦法適用對象為國內中產以下有自用性質購置住宅貸款戶（以下簡稱借款人），借款人與其配偶及未成年子女應符合下列各款條件：

一、合計僅有一筆自用性質購置住宅貸款，並須有非呆帳之貸款餘額。

二、合計持有房屋一戶以內。



三、原始核貸金額，位於臺北市住宅為新臺幣八百五十萬元以內；位於其他直轄市、縣（市）住宅為新臺幣七百萬元以內。

四、中華民國一百十年各類所得總額合計於新臺幣一百二十萬元以內。

屬政府債權之住宅貸款，比照自用性質購置住宅貸款認定之。

第一項自用性質購置住宅貸款依執行機關認可之方式認定。

第 5 條 借款人依前條第一項第一款至第三款應具備之條件及婚姻狀態，以中華民國一百十二年二月二十八日為認定基準日。

第 6 條 本辦法所定之支持金補助相關作業，執行機關得委由經理銀行辦理。

第 7 條 借款人應於公告期間內提出支持金之申請。

前項申請方式、期間、應備文件及資料、第四條第三項執行機關認可方式等相關事宜，由執行機關公告之。

第 8 條 金融機構受理支持金申請後，應核轉執行機關審核。

前項申請案應備文件及資料有須補正者，由執行機關通知借款人限期補正，屆期末補正或與第四條所定條件不符者，執行機關應予駁回。

第 9 條 執行機關經審核借款人符合第四條所定條件及第七條第二項申請相關規定者，一次發給新臺幣三萬元支持金，並由金融機構直接存入該借款人繳納貸款本息之帳戶或其他方式辦理。

前項支持金不影響借款人接受政府其他住宅、生活補貼、補助或津貼等協助措施之權利。

第 10 條 有下列情形之一者，應不予發給支持金；已發給者，由執行機關撤銷或廢止，並以書面行政處分命其限期返還：

- 一、申請資料有虛偽或不實情事。
- 二、同一住宅貸款重複領取支持金。
- 三、其他違反本辦法之情事。

第 11 條 執行機關為辦理申請案件審核作業所需，得請求相關機關、法人或團體提供必要之資料及協助比對作業。

第 12 條 金融機構應確實保存申請及撥付支持金之相關資料，執行機關於必要時得予查核。

第 13 條 金融機構辦理本辦法支持金補助作業，各經辦人員應盡善良管理人之注意義務，如非屬故意、重大過失或舞弊情事所造成之損失，民營金融機構之各級承辦人員得免除相關行政及財務責任；執行機關及公營金融機構之各級承辦人員得依審計法第七十七條第一款規定免除全部之損害賠償責任，或免除予以糾正之處置。

第 14 條 本辦法自發布日施行。

## 中產以下自用住宅貸款戶支持專案 作業須知

內政部 112.5.12 營署財字第1121101664號令訂定發布

- 一、內政部營建署（以下簡稱本署）為執行內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法（以下簡稱本辦法），訂定本須知。
- 二、本署應辦理本辦法支持金受理申請之公告；其公告應記載事項如下：
  - （一）申請資格。
  - （二）受理申請期間及方式。
  - （三）支持金額度及撥付方式。
  - （四）受理申請之機關（機構）。
  - （五）應檢附之文件資料。
  - （六）其他必要事項。
- 三、依本辦法第四條提供支持金適用對象為國內有自用性質購置住宅貸款戶（以下簡稱借款人），借款人與其配偶及未成年子女（以下簡稱家庭成員）應符合下列各款條件：
  - （一）合計僅有一筆自用性質購置住宅貸款，並須有非呆帳之貸款餘額。

- (二) 合計持有房屋一戶以內。
- (三) 原始核貸金額，位於臺北市住宅為新臺幣八百五十萬元以內；位於其他直轄市、縣（市）住宅為新臺幣七百萬元以內。
- (四) 中華民國一百十年各類所得總額合計於新臺幣一百二十萬元以內。

借款人應為中華民國國民或持有中華民國居留證者。

四、申請人應為借款人，同一貸款或同一住宅以提出一件申請為限。前點資格條件之認定與審核，應符合下列規定：

- (一) 前點第一項第一款自用性質購置住宅貸款依本辦法第四條第三項以本署認可之方式認定。
- (二) 屬政府債權之住宅貸款，比照自用性質購置住宅貸款認定之。
- (三) 前點第一項第一款不得為已列入金融機構之呆帳。
- (四) 前點第一項第二款持有房屋一戶以內不包括無持有房屋，或持有一戶以外之其他共有房屋。
- (五) 借款人依前點第一項第一款至第三款應具備之條件及婚姻狀態，以中華民國一百十二年二月二十八日為認定基準日，婚姻狀態依內政部戶政資料庫登錄資訊為準。

(六) 未成年子女指於中華民國九十四年三月一日至一百十二年二月二十八日出生者。

(七) 如借款人已離婚，其未成年子女之認定以借款人具有行使負擔權利義務為準。

五、本專案以線上申請為主，金融機構應協助申請人線上申請，倘申請人線上申請確有困難，得以紙本方式至原承貸金融機構臨櫃申請。

前項紙本申請書先行留存各金融機構，於本署另行通知後送回本署統一保管。

六、本署為辦理本辦法第十一條申請案件審核作業所需，得請內政部資訊中心、統計處、財政部財政資訊中心查調家庭成員之住宅貸款、戶籍、年所得、財產及其他資格審核之必要資訊，並得請金融機構協助查調借款人貸款相關資訊。

七、金融機構辦理第三點第一項第一款之審核，應依金融機構保存之貸款紀錄查調借款人於該行（會、社、公司）之住宅貸款狀況。借款人以同一住宅所辦理之購置住宅貸款（含轉貸），因帳務關係分拆為二筆以上購置住宅貸款時，視為一筆購置住宅貸款。

購置住宅貸款已無餘額，同一住宅其他類型貸款尚有餘額，不符合申請資格。

八、金融機構辦理第三點第一項第三款之審核，依金融機構保存之核貸金額資料為準，由金融機構查調借款人購置住宅申辦貸款時原始核貸金額或自其他金融機構轉入後之核貸金額。

借款人以同一住宅所辦理之購置住宅貸款(含轉貸)，因帳務關係分拆為二筆以上購置住宅貸款時，其核貸金額應合併計算。

同一住宅同時借有購置住宅貸款及其他類型貸款，僅須計算購置住宅貸款核貸額度。

繼承貸款以被繼承人購屋時之原始核貸金額認定。

九、本署依相關機構提供之貸款資料進行借款人之配偶及未成年子女之貸款狀況審核。

十、本署辦理第三點第一項第二款之審核，得查調家庭成員之房屋持有狀況，並以一筆建號視為一戶，如房屋無建物所有權第一次登記不列入戶數計算。

十一、本署辦理第三點第一項第四款之審核，得查調家庭成員所得狀況。

十二、本署應依受理申請順序辦理審核，資料不全者，應通知限期於七日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定之案件，由本署駁回申請案件。

本署應於受理申請後三個月內核發核定函或駁回函，必要時得視實際情形延長之。

前項核定函由申請人自行於線上申請網站下載；駁回函由本署採紙本郵寄方式通知申請人。

十三、本署依本辦法第九條審核借款人符合條件及申請相關規定者，一次發給新臺幣三萬元支持金，由金融機構存入借款人約定繳納貸款本息之帳戶，並註記行政院發之文字。

依據疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第四條第四項規定，前項支持金不得作為抵銷、扣押、供擔保或強制執行之標的。

借款人如無第一項約定繳納貸款本息之帳戶，由金融機構先行以電話或簡訊通知借款人於十個工作日內洽金融機構提供本人或本人指定之帳戶，逾期末請領，由金融機構以雙掛號通知寄至借款人戶籍地址，如借款人未於二個月內提供本人或本人指定之帳戶，視為放棄請領支持金。

十四、借款人於申請完成後死亡或宣告死亡，如帳戶尚未結清，存入原借款人約定繳納貸款本息之帳戶。如帳戶已結清，則存入承受貸款之繼承人約定繳納貸款本息之帳戶。

十五、本署為辦理本辦法第六條支持金補助相關作業，委由臺灣土地銀行擔任經理銀行，辦理支持金及金融機構作業費撥付及核銷作業等業務。

十六、本署完成審核程序後，依下列方式進行撥款作業：

(一) 原則於每月二十日提供符合資格之借款人身分證字

號名冊予金融機構，如遇例假日順延至次一上班日提供。

(二) 通知經理銀行依指定金額將支持金及金融機構作業費每合格戶新臺幣一百五十元代撥予各金融機構。

(三) 金融機構收到符合資格者名冊及經理銀行匯入之款項後，應依第十三點規定辦理撥款。

十七、金融機構應依經理銀行匯入之金額，於收到支持金之款項後3個月內，將署名營建署之金融機構作業費收據（如附件一）、支持金核銷表（如附件二）送經理銀行，經理銀行併同相關資料函送本署；未撥付款項由金融機構繳回經理銀行後，由經理銀行統籌與本署結算。

十八、本須知未盡事宜，悉依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例、本辦法及本署相關規定辦理。

財政部南區國稅局函 中華民國112年5月18日  
南區國稅政字第1120003867號

主旨：本局於112年端午節前一週(6月15日起至6月21日止)，除專案核准外，暫停辦理通知納稅義務人調閱帳證、備詢、協談或外出調(訪)查及其他主動與納稅義務人接觸等相關情事，請查照並轉知所屬會員。

說明：一、端午節將屆，謹祝貴會業務興旺，佳節愉快。

二、本局嚴格禁止同仁接受不當飲宴應酬、受贈財物、請託關說，請轉知所屬會員並向委託之納稅義務人說明。

三、貴會如發現本局員工有違反「公務員廉政倫理規範」相關線規定情事，請依下列方式向本局政風室提出檢舉：

(一)信箱：704900臺南成功路郵局第97號信箱。

(二)電話：(06)222-9451。

(三)電子郵件信箱：1n@ntbsagovtw。

## 內政部函 中華民國112年5月19日 台內地字第11202630093號

主旨：「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（以下簡稱本事項），業經本部於112年5月19日以台內地字第1120263009號令廢止，請查照並轉知所屬。

說明：本事項原依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第5條第1項規定授權訂定，茲因本（112）年2月8日總統修正公布租賃條例，將前開規定修正為住宅租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定，已失其授權依據，爰依中央法規標準法第21條第3款規定廢止本事項。

## 所得稅事件

裁判字號：臺北高等行政法院111年度簡上字第55號判決

裁判案由：所得稅事件

簡評：台南市地政士公會黃信雄地政士

### 一、爭點

房地合一稅施行前拍定之不動產，因為優先購買權人提起訴訟，延宕到房地合一稅施行後才取得權利移轉證明，究應適用105年1月1日新制房地合一稅課稅或舊制課稅？

### 二、分析

(一)本案出賣人於101年6月14日拍定系爭地號土地，延宕7年後始於108年5月27日取得原審法院核發的不動產權利移轉證書。出賣人自認於施行前拍定取得系爭不動產應適用舊制，卻因該共有土地他共有人主張優先購買權而纏訟多年，直到案件確定後法院才核發權利移轉證書，攸關不動產「取得日」應適用新制或舊制問題。

(二)不動產買賣無論為當事人自行交易或法院拍賣，本質上仍為買賣並無不同，差別在於當

事人自行交易買受人須經登記完畢才得以取得權利。而法院拍賣時，拍定人取得「不動產權利移轉證書」即為權利取得，不以登記為必要。本案自法院拍定卻因優先購買權人行使其權利，執行法院在優先購買權訴訟尚未確定前，無從判斷優先購買權人或拍定人何者取得系爭不動產權利，而這段訴訟期間跨越房地交易新舊法制更迭，實屬特例。

(三)本文以為，按民法第759條、強制執行法第98條第1項及房地合一課徵所得稅申報作業要點第4點規定皆明文「權利取得日，為拍定人領得權利移轉證書之日」。在取得證書前因其他因素介入，致使執行法院無從核發權利移轉證書，拍定人本無權利對於系爭不動產主張所有權。猶如，非法院拍賣而是當事人「自行交易」情況下，當通知優先購買權人階段若有爭議訴訟，買受人豈能主張「簽約日」即已取得不動產所有權，而無須經過地政機關登記完畢？

**檢附臺北高等行政法院111年度簡上字第55號判決判決理由**  
本院的判斷：

一、104年6月24日增訂，105年1月1日施行的所得稅法第4條之4第1項規定：「個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、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），符合下列

情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：一、交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。」鑑於以往房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實際交易價格超過公告土地現值部分的增益，無土地增值稅及所得稅負擔；同一年度買賣土地，公告土地現值尚未調整，無需繳納土地增值稅；納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。為解決房地分開課稅缺失，並抑制房地炒作，健全不動產稅制，促使房屋、土地交易正常化，上開所得稅法第4條之4第1項明定自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅。另配合特種貨物及勞務稅條例第6條之1規定不動產部分停徵，將103年1月1日次日以後取得，且持有期間在2年以內的房屋、土地交易案件，亦納入新制課稅。至非屬上開新制課稅範圍者，仍適用舊制課稅規定。準此，房屋及其土地以合併後的實現總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅，符合量能課稅原則。

二、法律不溯及既往原則，是基於法安定性及信賴保護原則所生，用以拘束法律適用及立法行為的法治國基本原則，原則上禁止對於過去存在且已終結的事實，訂定溯及性法律，改

變原有的法律評價或法律效果。至若立法者訂定向將來發生效力的非溯及性法律，對於發生於法律生效前尚未終結而繼續存在的事實或法律關係予以規範或影響者，並非法律的溯及適用，故該法律適用於尚未終結而繼續存在的事實，並不違反法律不溯及既往原則（司法院大法官釋字第620號、第717號及第783號解釋意旨參照）。房地交易所得稅係屬移轉稅，並非持有稅，行為時所得稅法第4條之4第1項規定，已考量到新修正法律不能違反禁止溯及既往原則及信賴保護原則，而明定105年1月1日為日出條款，所有符合課稅標的規定之交易時點在法定日出時間（105年1月1日）之後者，即有此規定的適用。另配合特種貨物及勞務稅條例第6條之1規定有關房屋、土地部分自105年1月1日起停止課徵，於是將103年1月1日次日以後取得，且持有期間在2年以內的房屋、土地，而於105年1月1日以後交易案件，亦納入房地合一新制課稅，以「實際交易所得」取代「銷售價格」作為稅基，予以課稅，原則上更符合量能課稅及實質課稅原則。上述所得稅法第4條之4第1項規定是基於核實課稅原則，對現行法稅捐構成要件核實認定，並不違反現行有效的稅法規範，僅就新法施行後已實現的所得予以課稅，並已兼顧納稅義務人的信賴保護，採取過渡條款，適度排除新法制定施行前已取得的不動產及特種貨物及勞務稅條例有關房屋、土地部分自103年1月1日次日以後取得，且持有期間逾2年的不動產，緩和房地交易合

一實價課徵所得稅的全面施行，沒有違反法規不溯及既往原則（最高行政法院109年度上字第585號判決參照）。

三、財政部為利納稅義務人依所得稅法第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之8及第24條之5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的土地交易所得，訂定行為時房地合一稅要點，其第3點規定：「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移轉登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。……。」第4點規定：「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：因強制執行於辦理所有權移轉登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。……。」規定不動產交易日及取得日的認定，以完成所有權移轉登記日為原則，用以解釋判斷行為時所得稅法第4條之4第1項房地合一稅制的租稅客體，合於民法第758條關於物權變動之生效要件採登記主義的意旨。至因強制執行取得不動產所有權部分，民法第759條規定：「因……強制執行……或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者



亦同。」又強制執行法上的拍賣，於民事法院實務上係解釋為買賣的一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，即已取得不動產所有權，不以登記為生效要件（另參酌最高法院前47年台上字第152號、前56年台上字第1898號民事判例、最高法院70年度台上字第3675號、83年度台上字第1381號民事判決要旨）。是以，上開房地合一稅要點第3點第1款及第4點第1款第1目規定，亦合於民法第759條以登記為不動產所有權移轉的例外規定，自亦得為本院所採用。

四、依原判決認定的事實，上訴人於108年6月3日取得原審法院民事執行處核發17-27地號土地的不動產權利移轉證書，並於同年月5日辦理所有權登記，再於109年4月7日自17-27地號土地分割出系爭土地，隨即於同年月8日將系爭土地出售予楊○○，於同年月28日辦理所有權移轉登記。上訴人既於105年1月1日後始取得包括系爭土地的17-27地號土地，其於109年4月8日就系爭土地的交易，自應依前述所得稅法第4條之4有關規定申報個人土地交易所得稅，原判決據以維持原處分，並無違誤。上訴人雖主張：因與周昆興有確認優先承買權的訴訟，故遲至108年6月3日始取得不動產權利移轉證書，此不可歸責於上訴人，應類推適用房地合一稅要點第4點但書規定意旨，肯認上訴人於101年6月14日拍定時即已取得系爭土地所有

權，無所得稅法第4條之4規定適用等等。然上訴人的主張與強制執行法第98條第1項規定相違，且房地合一稅要點性質上為行政程序法第159條規定的行政規則，其行為時第4點第1款第1目規定僅是將民法第759條及強制執行法第98條第1項規定的規範意旨予以明示，並無變更該等法律規定的效力。上訴人指摘原判決違法的主張，應有誤會，而不可採。

五、上訴人已於109年5月22日辦理系爭土地交易所得申報，其於被上訴人核定前，又於109年6月10日提出申請書主張：其於109年5月22日辦理系爭土地交易所得申報應予撤銷；准就17-27地號土地免申報房地合一課徵所得稅等等。然被上訴人審認系爭土地交易仍屬行為時所得稅法第4條之4第1項及房地合一稅要點規定的課稅範圍，逕依上訴人109年5月22日申報數核定並填發核定通知書，僅就109年交易的系爭土地所得稅為核定，並不包括未為交易的分割後17-27地號土地。上訴人經復查、訴願後，不服原處分及訴願決定，提起行政訴訟，其適宜的訴訟類型應為撤銷訴訟。惟上訴人於原審法院審理時係提起課予義務訴訟，訴之聲明為：1. 訴願決定及原處分均撤銷。2. 被上訴人應依上訴人的申請作成准就17-27地號土地出售適用舊稅制，免申報房地合一課徵交易所得稅的行政處分。原審法院就此部分未予闡明、釐清，以協助上訴人選擇正確的訴訟種類，為適當且完足的聲明，有違行政訴訟法第125條

規定。惟衡酌上訴人的主張於實體法上均無理由，業如前述，上訴人爭執事項難以獲得勝訴，原審雖未盡闡明義務令上訴人為正確的聲明，有未盡允當之處，然不影響判決結果，原判決仍應予維持，一併說明。

綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無判決不適用法規或不當的違背法令情事，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月 3 0 日

## 所得稅事件

裁判字號：臺灣臺南地方法院110年度稅簡字第5號行政訴訟判決

裁判案由：所得稅事件

簡 評：台南市地政士公會黃信雄地政士

### 一、爭點

現行房地合一稅規定繼承取得房地若有貸款債務符合規定時，於將來出售時得列為成本扣除，被繼承人於房地合一稅105年1月1日施行前取得不動產，於新制施行後死亡其繼承人共有物分割，取得該不動產繼承人且由其負擔繼承人貸款債務，可否主張全數扣除？

### 二、分析

(一)案例背景摘要：本件原告應有部分41/48為105年1月1日以後新制取得，另外7/48為繼承取得，被繼承人原取得日為舊制時期，繼承不動產有貸款債務，並由其中一位A繼承人全數償還，嗣後繼承人間共有物分割(105年1月1日以後)，A繼承人取得7/48部分，事後出售該不動產全部時主張其所繳的房貸列為成本扣除。

- (二)所得稅法第14條第7類第2款規定，繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除(中華民國109年7月15日台財稅字第10904601200號)。
- (三)當實際負擔之未償還債務小於「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之價值」時，自無「額外負擔」之差額，則應以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之價值計算成本，對納稅義務人較為有利；當實際負擔之未償債務大於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之價值時，為整體衡量其經濟實質，其差額則可視為受贈人出售房地交易時之取得成本，於計算受贈人出售房地交易所得時再予扣除差額。(最高行政法院110年度上字第122號判決意旨參照)
- (四)本案將A繼承人所繳貸款排除房地合一稅成本扣除項目，其理由為「取得日」時間點認定問題。按法律規定繼承發生日為取得日，並非以繼承之後共有物分割時為取得日，此為其一。遺產共同共有分割為繼承人分別共有，是屬於共有型態變更，而非分割日才取得所有權，否則分割前其共同共有形態下，A繼承人豈非無權利可言，此為其二。
- (五)本案有趣在於A繼承人應有部分41/48為新制時期取得，其取得原因並非基於繼承，應繳納房地合一稅。而因為繼承

原因取得7/48卻適用舊制，不適用房地合一稅規定，其繳納被繼承人貸款債務，無法按新制規定出售時作為成本扣除。

- (六)值得思考是，被繼承人債務已於遺產總額中扣除，減省遺產稅，日後出售時房地合一稅又可以做為成本扣除，是否有重複扣除之嫌？本文以為遺產稅扣除，是基於遺產總額計算問題(有多少遺產繳多少稅)，房地合一稅成本扣除，是基於繼承人以自己財產清償被繼承人債務而墊高取得成本問題(遺產之外，繼承人以固有財產給付)，兩者本質不同，前者為遺產總額計算，後者為取得成本計算。

檢附臺灣臺南地方法院110年度稅簡字第5號行政訴訟判決理由  
本院的判斷：

一、應適用之法令：

(一)行為時(下同)所得稅法：

- 1.第4條之4第1項規定：「個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、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)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：一、交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。」

2.第14條之4第1項及第3項第1款第5目規定：「第4條之4規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除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，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。……個人依前2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規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中華民國境內居住之個人：……（五）因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者，稅率為20%。」

3.第14條之8第1項規定：「個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。」

(二)財政部104年7月21日(105年3月9日修正)台財稅字第10400189670號令訂定之房地合一課徵所得稅申報

作業要點(以下簡稱申報作業要點)第4點第1款第1目及第2款第7目規定：「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。……（二）非出價取得：……7.繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。」

(三)財政部109年7月15日台財稅字第10904601200號令(以下簡稱財政部109年函釋)：「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餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。嗣個人交易該房屋、土地，依所得稅法……第14條之4第1項規定計算房屋、土地交易所得時，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由該個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。」

(四)房地合一課徵所得稅申報作業要點第4點但書第1款第1目、第2款第7目規定：「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

## (五)民法

- 1.第280條規定：「連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務。」
- 2.第281條規定：「連帶債務人中之一人，因清償、代物清償、提存、抵銷或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分，並自免責時起之利息。前項情形，求償權人於求償範圍內，承受債權人之權利。但不得有害於債權人之利益。」
- 3.第759條規定：「因繼承、強制執行……，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」
- 4.第1151條規定：「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。」
- 5.第1153條第2項規定：「繼承人相互間對於被繼承人之債務，除法律另有規定或另有約定外，按其應繼分比例負擔之。」

二、行為時所得稅法第4條之4第1項規定：「個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、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），符合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：一、交易之房

屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。二、交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。」鑑於以往房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅，致生土地實際交易價格超過公告土地現值部分之增益，無土地增值稅及所得稅負擔；同一年度買賣土地，公告土地現值尚未調整，無需繳納土地增值稅；納稅義務人運用操控房地價格，規避所得稅等缺失。為解決房地分開課稅缺失，並抑制房地炒作，健全不動產稅制，促使房屋、土地交易正常化，行為時所得稅法第4條之4第1項明定自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅。另配合特銷稅條例不動產部分之停徵，將103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內之房屋、土地交易案件，亦納入新制課稅。至非屬上開新制課稅範圍者，仍適用舊制課稅規定。準此，房屋及其土地以合併後之實現總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅，符合量能課稅原則。

三、再按，法律不溯及既往原則，乃基於法安定性及信賴保護原則所生，用以拘束法律適用及立法行為之法治國家基本原則，原則上禁止對於過去存在且已終結事實，訂定溯及性法律，改變原有之法律評價或法律效果。至若立法者訂定向將來發生效力之非溯及性法律，對於發生於法律生效前尚未終

結而繼續存在之事實或法律關係予以規範或影響者，並非法律之溯及適用，故該法律適用於尚未終結而繼續存在之事實，並不違反法律不溯及既往原則。房地交易所得稅係屬移轉稅，並非持有稅，行為時所得稅法第4條之4第1項規定，已考量到新修正法律不能違反禁止溯及既往原則及信賴保護原則，而明定105年1月1日為日出條款，所有符合課稅標的規定之交易時點在法定日出時間（105年1月1日）之後者，即有此規定之適用。另配合特銷稅條例有關房屋、土地部分自105年1月1日起停止課徵（特銷稅條例第6條之1參照），遂將103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內之房屋、土地，而於105年1月1日以後交易案件，亦納入房地合一新制課稅，以「實際交易所得」取代「銷售價格」作為稅基，予以課稅，原則上更符合量能課稅及實質課稅原則。而舊制及新制何者對納稅義務人有利，非可一概而論，視具體個案而定。納稅義務人於具體個案，倘認其於適用舊制稅制較為有利，自可就其房屋、土地決定是否於新法104年6月24日公布至105年1月1日施行前出售，未因行為時所得稅法第4條之4第1項規定之制定而剝奪其選擇權。行為時所得稅法第4條之4第1項規定係基於核實課稅原則，對於現行法稅捐構成要件核實認定，並不違反現行有效的稅法規範，僅就新法施行後已實現的所得予以課稅，並已兼顧納稅義務人之信賴保護，採取過渡條款，適度排除新法制定施行前已取得的不動

產及特銷稅條例有關房屋、土地部分自103年1月1日之次日以後取得，且持有期間逾2年之不動產，緩和房地交易合一實價課徵所得稅的全面施行。

- 四、本件原告於109年6月4日出售系爭房地，其中該房地之持分 $7/48$ （即 $1/8+1/48$ ）部分，係原告於00年00月00日（被繼承人孫○○死亡日）及000年00月00日（被繼承人林○○死亡日）繼承取得，依上開規定，非屬房地合一稅課徵範圍；而該房地之其餘持分 $41/48$ （即 $31/48+4/48+6/48$ ）部分，係原告分別於107年3月14日（法院核發不動產權利移轉證書日期）、107年4月27日（以受贈為原因登記所有權日期）及108年3月19日（以受贈為原因登記所有權日期）以拍定及受贈等方式取得，核屬房地合一稅課徵範圍。是本件被告就拍賣及受贈之系爭房地之持分（ $41/48$ ）部分核課房地合一稅，洵無不合。
- 五、依所得稅法第14條之4第1項規定，個人出售房地合一稅課徵範圍之房地，應以交易時之成交價額，減除原始取得成本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，及因取得、改良及移轉而支付之費用，與當次交易依法計算之土地漲價總數額後之餘額，為房屋土地交易課稅所得額。復依所得稅法第14條之8第1項規定，個人出售自住房屋、土地依同法第14條之5規定向稅捐稽徵機關辦理房地合一稅申報所繳納之稅額，自完

成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比例，自前開繳納稅額計算退還。本件被告依據查得資料：

(1) 原告分別於107年及108年間拍定及受贈取得系爭房地之部分持分41/48，於109年6月4日以總價3,800,000元出售系爭房地並完成所有權移轉登記，於109年7月3日以系爭房地之持分41/48係屬房地合一稅課徵範圍為由，辦理房地合一稅申報，乃依系爭房地屬房地合一稅制課徵範圍部分之成交價額3,245,833元（3,800,000元×持分41/48），減除系爭房地取得成本1,078,044元〔法院拍定取得之總價889,000元+受贈時之房屋評定現值及土地公告現值合計數189,044元（75,416元×100.3%+113,401元）〕，及達可供使用狀態前支付之必要費用103,310元〔契稅14,945元+印花稅1,761元+修繕費86,604元（101,389元×持分41/48）〕，與相關費用188,028元〔220,130元（服務費30,000元+規費290元+仲介費150,000元+代書費7,000元+搬運費31,700元+履保費1,140元）×持分41/48〕，核定個人房屋土地交易所得額1,876,451元，減除土地漲價總數額98,713

元，核算系爭房地交易之課稅所得1,777,738元，按非自願性交易稅率之適用稅率20%，核定應納稅額355,547元。

(2) 原告購買新屋符合重購自住房地扣抵稅額規定，依出售系爭房地屬房地合一稅制部分之應納稅額355,547元，按重購價額占出售價額之比例〔出售系爭房地屬新制部分之應納稅額355,547元×重購價額2,220,834元（新屋總價2,600,000元×持分41/48）÷系爭房地屬新制部分之出售價額3,245,833元（系爭房地總價3,800,000元×持分41/48）〕計算，本件得扣抵稅額243,270元，減除原告自繳稅額245,556元，核定應退稅額133,279元，經核並無不合。

六、原告主張：系爭房地之持分7/48（即1/8+1/48）部分，係其於105年10月3日繼承取得，而被繼承人係於105年1月1日以前取得，依財政部104年令釋及最高法院30年3月4日30年渝上字第202號判例要旨，其得選擇房地合一稅制辦理；且其繼承取得該房地時，併同繼承被繼承人所遺未償抵押債務，該債務餘額（418,326元）超過繼承時房地現值合計數，依財政部109年函釋及最高行政法院109年3月18日109年度判字第142號判決意旨，得自本件房屋土地交易所得中減除等節，經查：

(一)被繼承人死亡時，原告即取得遺產所有權：

- 1.按民法第1147條及第1151條規定，繼承因被繼承人死亡而開始；繼承人倘有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為「共同共有」；個人（即繼承人）不得在分割遺產前，主張遺產中之特定部分，由其個人承受。而上開規定所稱之「共同共有」，係指數人基於渠等間之共同關係，共享一物之所有權之謂。準此，繼承人取得遺產所有權之時點，即為被繼承人死亡時，而非遺產分割後。
- 2.參財政部104年函釋意旨：納稅義務人於105年1月1日以後交易因繼承取得之房地時，如該房地係屬：（1）納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內；或（2）由被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得之情形，則非屬房地合一稅制（即所得稅法第4條之4第1項各款規定）之課徵範圍，應依財產交易制（即所得稅法第14條第1項7類規定）計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額並辦理結算申報；又上開交易之房地，倘符合所得稅法第4條之5第1項第1款自住房地之規定時，納稅義務人得選擇依所得稅法第14條之4及第14條之5等規定，計算及申報房地交易所得，並據以繳納所得稅。

- 3.再查，繼承依民法第1147條規定，因被繼承人死亡而開始，故繼承人自繼承開始時，除法律另有規定外（例如民法第1174條拋棄繼承），承受被繼承人財產上非專屬性之一切權利義務，既無待於繼承人之主張，更無須具備一定之方式，因之，被繼承人於繼承開始時有不動產所有權者，該不動產所有權依法律之規定當然由繼承人取得，不受民法第758條所定須登記始生效力之限制，是繼承人於所有權未登記前，其所有權人之地位與一般所有權並無不同。準此，原告雖主張其係於105年10月3日共有物分割訴訟後始取得繼承部分房地7/48之單獨所有權，然依民法第1151條規定之真意乃係指，共同繼承之遺產在分割以前，為各繼承人共同共有，繼承人係基於繼承關係共享遺產之所有權，至於遺產分割則係繼承人將共同共有之遺產，變更為分別共有，使原共同共有關係消滅，另創設繼承人各按應有部分對遺產所有權之新共有關係，非謂繼承人須俟遺產分割後始對遺產取得所有權；況依據異動索引查詢資料所示，被繼承人孫○○及林○○對於系爭房地原有之所有權，地政機關係分別於99年10月26日及101年11月7日以繼承（即土地建物所有權或他項權利因權利人死亡所為之繼承登記）為登記原因予以刪除，並同時新增原告及其他共同繼承人為所有權人，嗣再於106年5月9日以共有型態變更（即因遺產分割由原共同共有型態變更為分別共有），而非以共有物



分割作為登記原因，足證原告實際上早於被繼承人孫○○○○年○○月○○日及林○○○○年○○月○○日死亡之時，即已取得繼承持分之所有權，至所稱係於共有物分割訴訟確定以後，始對系爭房地繼承持分取得單獨所有權乙節，此部分僅為繼承人間共有型態之變更，是原告取得遺產所有權之時點，當為被繼承人死亡時，而非遺產分割後，從而系爭房地繼承持分取得皆於105年1月1日以前，自非屬房地合一新制規定之適用範圍。

#### 4.查本件林○○、孫○○遺產稅免稅證明書及異動索引查詢資料：

- (一)孫○○與其繼承人之一林○○，係於84年12月5日取得系爭房地，持分各1/2。(2)孫○○於○○年○○月○○日死亡，孫○○對該房地之持分1/2，由原告、林○○(原告之父)、蔡○○及林○○繼承取得，且各自持分1/8。(3)林○○於○○年○○月○○日死亡，林○○對該房地之持分1/8，由原告、林○○、林○○、林○○、林○○及林○○繼承取得，且各自持分1/48。(4)地政機關於106年5月9日以共有型態變更為原因，修改原告、林○○、林○○、林○○、林○○及林○○對系爭房地所有權部之登記。基上情形，可知該等持分(7/48)係原告於○○年○○月○○日及○○年○○月○○日繼承取得，與財政部104函釋所示可選擇依房地合一稅制辦理申報事宜之情形不符，所訴依財政部

104年函釋，其得選擇房地合一稅制辦理一節，顯有誤解法令，洵非可採。

- (二)原告主張其得將代償貸款餘額418,326元作為取得成本並自房屋及土地交易所得中減除，於法未合：

1.參照財政部109年7月15日台財稅字第○○○○○○○○○○○○號令(下稱109年7月15日函釋)，係基於量能課稅，其前提為超過房屋評定現值及公告土地現值合計數始得再「就差額」扣除。即當實際負擔之未償還債務小於「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之價值」時，自無「額外負擔」之差額，則應以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之價值計算成本，對納稅義務人較為有利；當實際負擔之未償債務大於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之價值時，為整體衡量其經濟實質，其差額則可視為受贈人出售房地交易時之取得成本，於計算受贈人出售房地交易所得時再予扣除差額。(最高行政法院110年度上字第122號判決意旨參照)

2.是以，按財政部109年7月15日函釋意旨：個人「繼承取得」房地時，併同繼承被繼承人所遺以該房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房地之經濟實質，就該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房地所

生之額外負擔。嗣個人交易該房地，按該房地交易之性質，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算「房屋之財產交易所得」，或依同法第14條之4第1項規定計算「房屋土地交易所得」時，如該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數，且確由個人實際負擔償還部分，得自房屋及土地交易所得中減除。承上所述，本件原告繼承取得系爭房地之持分7/48部分，既非屬房地合一稅制之課徵範圍，即當依財政部109年7月15日b函釋意旨，按該房地交易之性質（包含其所稱之繼承且支付被繼承人所遺債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數之情事），依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，計算「房屋之財產交易所得」，併入交易年度之綜合所得總額，並辦理結算申報，方符法制，是其主張依財政部109年令釋，其併同繼承且支付被繼承人所遺未償抵押債務餘額，得自本件房屋土地交易所得中減除一節，顯屬對法令之誤解；況原告取得本件適用新制課稅標的持分之原因為拍賣及贈與，且其取得該等持分時，系爭房地上並無抵押債務存在，是原告主張其得將代償貸款餘額418,326元作為取得成本並自房屋及土地交易所得中減除，於法未合。

3.又財政部109年7月15日函釋目的係為核實計算交易所得，俾符實質課稅原則及量能課稅原則。準此，本件原告之母孫○○與胞弟林○○以系爭房地為擔保，於96年

12月27日共同向○○銀行屏東分行貸款1,000,000元，約定共同借款人對全部債務均應負連帶清償責任，且以系爭不動產設定最高限額抵押權1,200,000元予該行，並均登記為債務人及義務人，此有臺灣高等法院○○○○○○○○○○號民事判決附卷可稽，足認林○○與孫○○為抵押貸款債務之連帶債務人，又因2人相互間未約定內部如何分擔，則依民法第280條規定，其等應平均分擔義務，故孫君就上開貸款債務由原告清償之418,326元實際上僅須分擔其中1/2之金額即209,163元，而因該金額又未逾其死亡時所遺系爭房地持分現值357,686元，顯見原告並未因與其他繼承人共同繼承孫君房地致生額外負擔；再者，原告雖於101年11月21日代償抵押債務，然其仍得依民法第281條及第1153條規定，本於連帶債務及繼承法律關係，向林○○及其他共同繼承人請求償還各自分擔部分之金額，即其僅須負擔按應繼分比例計算之繼承債務，而非應就全部抵押債務負最後終局承擔償還責任之人，是原告主張其實際負擔償還債務418,326元，並得將上開金額列為本件房屋土地交易之成本扣除，委無足採。

4.另原告訴稱其因繼承該等持分，併同繼承且支付被繼承人所遺未償抵押債務餘額418,326元，因超過繼承時房地現值合計數，依最高行政法院109年3月18日109年度判字第142號判決意旨，得自本件房屋土地交易所得

中減除一節，查該判決係倘稅捐稽徵機關已查得出售房地時之實際交易價格，惟因未各別標示房地之價格，依財政部83年1月26日台財稅第0000000000號函釋，以推計方式認定房屋財產交易收入，與納稅者權利保護法第14條推計課稅規定無違一事所為之闡明，與本件所爭執之事項（被告依據原告申報及查得資料，核定本件房屋土地交易所得額，並核算應納稅額、得扣抵稅額及應退稅額）無涉，所訴亦難採憑。

七、從而，原處分並無違法，訴願決定、復查決定予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 110 年 11 月 30 日

## 最高法院民事判決

### 112年度台上字第136號

上訴人 黃○○

訴訟代理人 王○○律師

被上訴人 黃○○

黃○○

黃○○

共 同

訴訟代理人 何○○律師

上列當事人間請求確認遺囑無效事件，上訴人對於中華民國111年8月30日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（110年度重家上字第12號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、被上訴人主張：兩造之被繼承人黃○○（民國109年1月13日死亡）於108年10月3日在臺灣臺南地方法院所屬民間公證人蔡○○事務所作成公證遺囑（下稱系爭遺囑），然黃文雄於107年間即有失智症狀，並無遺囑能力，且系

爭遺囑係事先繕打，未在見證人康○○、尤○○（下稱康○○2人）面前由黃○○口述，再當場由公證人以筆記而成，不符民法第1191條所定要件，系爭遺囑應屬無效等情。爰求為確認系爭遺囑無效之判決。

二、上訴人則以：黃○○於製作系爭遺囑時，精神意識均正常，並口述其遺囑內容，經公證人蔡○○當場解說並確認其真意，康○○2人全程見證，系爭遺囑自屬有效等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判確認系爭遺囑無效。理由如下：

（一）綜合黃○○在郭綜合醫院之心理衡鑑檢查報告、病歷紀錄單、總處方單批註、郭綜合醫院110年5月25日、6月22日、9月16日函及證人葉○○醫師另案之證述，僅能認定黃○○未經確診罹患阿茲海默症或失智症，其於108年10月間施測時疑似輕度認知功能不佳，尚未達到失智症程度，再參酌系爭遺囑錄影光碟所示黃○○能與公證人蔡○○切題應答，及證人康○○2人、蔡○○就系爭遺囑作成時黃○○之精神狀態正常所為證述相符，固可認黃○○於系爭遺囑作成時意識清楚，並具有意思表示能力。

（二）惟審諸系爭遺囑錄影光碟勘驗結果及康○○2人之證詞，參互以察，堪認康○○2人與黃○○素不相識，係上訴人透過代書找其等擔任系爭遺囑之見證人，且到場時系爭遺囑已繕打完成，黃○○係按公證人已繕打完成之系爭遺囑朗讀，並錯認公證人即為負責執行遺囑之代書，而非黃○○在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經見證人全程見證確認符合黃○○真意與口述遺囑意旨相符，尚不因康○○2人在公證遺囑上簽名，即生見證之效力，難認符合民法第1191條第1項規定之要件，應屬無效。

（三）從而，被上訴人請求確認系爭遺囑無效，為有理由，應予准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

（一）按關於2人以上見證人之指定，固應由立遺囑人為之，惟遺囑人同意特定之2人任見證人者，與指定該2人任見證人無殊。又口述遺囑意旨，係由遺囑人在公證人前將決定之遺囑內容向公證人口述，以確保遺囑內容之真確，即口頭以言詞為之，倘內容複雜，亦非不得參考預先準備之書面或資料。

（二）查黃○○於108年10月3日預立系爭遺囑時，意識清楚，具有意思表示能力，為原審認定之事實。依證人康○○2人之證述，似見康○○2人於系爭遺囑製作時全

程在場，並無中途離開情形(見一審卷56至59頁)；證人蔡○○亦證述：公證遺囑是當天打好，一般製作程序先聽遺囑人怎麼講，打字完畢後開始錄音錄影。錄影時會再請立遺囑人陳述內容等語(見一審卷60至61頁)。參諸第一審勘驗系爭遺囑錄影光碟結果(見一審卷129至136、190至193頁)，佐以黃○○所遺財產繁雜，包括不動產4筆、金融機構存款23筆(見一審調字卷17至21頁)，似見黃○○係參考預先準備之書面，口述具體財產分配方式，與公證人筆記內容一致，最後由公證人對黃○○及見證人康○○2人宣讀、講解，康○○2人自黃○○口述遺囑時起至全部遺囑完成時，均在場見證。似此情形，上訴人抗辯：系爭遺囑符合民法第1191條第1項規定之方式，是否全無可取，即滋疑義。究竟黃○○上開口述遺囑內容作成前所參考預先完成之打字稿，是否為黃○○先行口述作成，或係他人繕打完畢後始由黃○○口述？該打字稿是否出於黃○○之自由意志？攸關係爭遺囑內容與黃文雄之真意是否相符，亟需進一步釐清。原審未詳予調查審認，徒以康○○2人與黃○○素不相識，未見證公證人預先聽取黃○○意旨而為筆記過程，遽認系爭遺囑不符公證遺囑之要件，自有可議。

(三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。又本件所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依家事事件法第51條，民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。