

2025年文章合集

生成時間：2025-08-14 19:01:16

組 1：非市場價值之估價方法

相關關鍵詞：旅遊成本法，條件評價法，特徵價格法，非市場價值

非市場價值之估價方法, 許文昌老師

文章編號：914295

發布日期：2025/08/14

關鍵詞：非市場價值，旅遊成本法，特徵價格法，條件評價法

文章資訊

- 文章編號：914295
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/08/14
- 關鍵詞：非市場價值、旅遊成本法、特徵價格法、條件評價法
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:06
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914295>)

內文

非市場價值（如自然資源、環境資源、遊憩資源、古遺文化資源等）之估價方法有旅遊成本法、特徵價格法及條件評價法等三種。

• （一）旅遊成本法：利用旅遊者之願付價格（包括交通成本、門票費、住宿費、餐飲費、時間成本等），建立旅遊者對旅遊地點之旅遊需求曲線。此需求曲線所涵蓋之面積，即為該不動產之非市場價值。如圖所示，需求曲線AB是由邊際效用（MU）所導出，需求曲線即是邊際效用曲線。第1單位之邊際效用為MU1，第2單位之邊際效用為MU2，第3單位之邊際效用為MU3，……，第n單位之邊際效用為MU_n。

• $M. U_1 + MU_2 + MU_3 \cdots + MU_n = TU$ 其中： TU：總效用。
TU即圖中△OAB之面積，亦即非市場價值。

1. 優點：結合旅遊地點之消費市場，可以具體衡量非市場價值。
2. 缺點：對未開放觀光旅遊之資源，難以適用。

[圖片1]

• (二) 特徵價格法：當市場上類似不動產成交時，以迴歸模型衡量不動產各種屬性（即特徵）對該不動產價格之貢獻。例如：

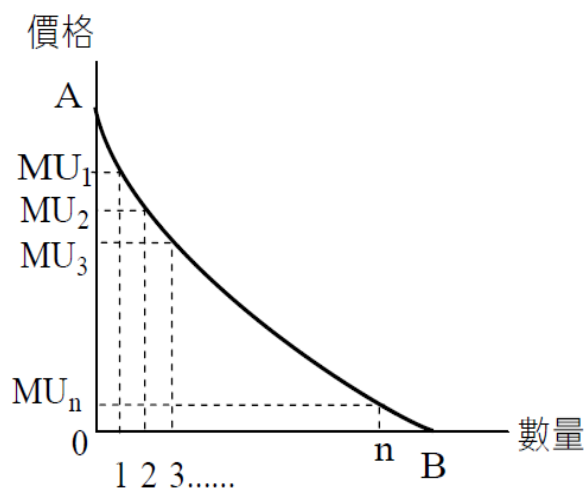
• $P_i = a + b_1X_{i1} + b_2X_{i2} + b_3X_{i3} + \dots + b_nX_{in} + e$ 其中：
 P_i ：不動產價格（即因變數）。 a ：縱軸截距（即常數項）。 b_i ， $i = 1, 2, 3, \dots, n$ ：迴歸係數。 X_i ， $i = 1, 2, 3, \dots, n$ ：不動產各項特徵（即自變數），如交通條件、芬多精含量、負離子含量、物種多樣性、獨特性與不可替代性、相關服務設施（如住宿、停車等）。

1. 優點：以實際成交價格（即樣本），推求勘估標的價格，具有客觀性及市場性。
2. 缺點：實際成交價格取得不易，且樣本數太少。

• (三) 條件評價法：藉由問卷之設計及訪問，探求受訪者保留該不動產所願意支付之最高給付價格，或失去該不動產所願意接受之最低補償價格。以此最高給付價格或最低補償價格衡量該不動產之非市場價值。

1. 優點：可以廣泛應用於非市場價值之評估。
2. 缺點：屬於心理層面之主觀價值，而非市場層面之客觀價格。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 2：房屋同時作營業與自住使用之房屋稅計算案例

相關關鍵詞：房屋稅，營業用，稅基，稅率，自住

房屋同時作營業與自住使用之房屋稅計算案例，曾榮耀老師

文章編號：914311

發布日期：2025/08/12

關鍵詞：營業用，自住，房屋稅，稅率，稅基

文章資訊

– 文章編號：914311

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/08/12

– 關鍵詞：營業用、自住、房屋稅、稅率、稅基

– 爬取時間：2025-08-d 18:59:04

– 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914311)

內文

王大於114年1月新建一間樓地板面積為300平方公尺之房屋，並於當月開始起課房屋稅，其中15平方公尺供作飲料店營業使用，其餘面積則供自住使用。假設該房屋核定單價為每平方公尺8,000元，折舊率1%，地段等級調整率為200%，則王大當年應納房屋稅稅額為何？（該縣市營業用稅率為3%）

擬答

房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

$300 \times 1/6 = 50 > 15$ ，因此，以50平方公尺作為非住家用課稅面積。

• （一）非住家營業用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 經歷年數) × 街路等級調整率
= $8,000 \times 50 \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 800,000$ (元)

2. 稅率 供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%。而該縣市訂定營業用稅率為3%

3. 應納房屋稅 $800,000 \times 3\% = 24,000$ (元)

• (二) 住家自住用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 \times 面積 \times (1 - 折舊率 \times 經歷年數) \times 街路等級調整率
= $8,000 \times (300 - 50) \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 4,000,000$ (元)

2. 稅率 供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值1.2%。

3. 應納房屋稅 $4,000,000 \times 1.2\% = 48,000$ (元)

• (三) 王大當年應納房屋稅稅額

新建係按月比例計課(1至6月) $(24,000 + 48,000) \times 6/12 = 36,000$ (元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 3：不動產市場(二)

相關關鍵詞：不動產市場，供需機制，市場失靈，財貨市場

不動產市場(二), 許文昌老師

文章編號：914294

發布日期：2025/08/07

關鍵詞：不動產市場，市場失靈，財貨市場，供需機制

文章資訊

- 文章編號：914294
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/08/07
- 關鍵詞：不動產市場、市場失靈、財貨市場、供需機制
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:06
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914294)

內文

- (三) 不動產市場易發生市場失靈現象：

所謂市場失靈，指市場無法藉由其供需機制解決價格高漲問題。茲就一般財貨市場與不動產市場加以比較：

1. 一般財貨市場：如圖①所示，D0表示消費者對龍鬚菜之需求曲線，S0表示生產者（即農民）對龍鬚菜之供給曲線。由D0與S0之交點決定龍鬚菜之市場價格P0及市場交易量Q0。今，有一篇頗具權威性之醫學報告，指出龍鬚菜富含抗氧化因子。因而，市場上出現搶購龍鬚菜之熱潮，龍鬚菜之需求曲線由D0右上移至D1，龍鬚菜之市場價格由P0上漲至P1，市場交易量由Q0增加至Q1。此時，生產者發現龍鬚菜價格上漲，種植龍鬚菜有利可圖，因此大量種植龍鬚菜，致使龍鬚菜供給曲線由S0右下移至S1，龍鬚菜之市場價格由P1回跌至P0，市場交易量由Q1再增加至Q2。由此可知，龍鬚菜市場可藉由其供需機制，解決其價格高漲問題。

[圖片1]

圖① 龍鬚菜之市場運作

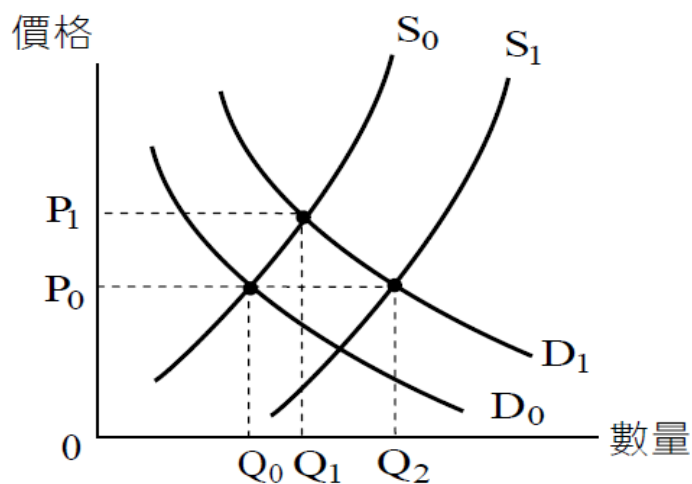
2. 不動產市場：如圖②所示， D'_0 表示消費者對住宅之需求曲線， S'_0 表示生產者（即建設公司）對住宅之供給曲線。由 D'_0 與 S'_0 之交點決定住宅之市場價格 P_3 及市場交易量 Q_3 。今，政府鼓勵台商回流，衍生對住宅需求增加，住宅需求曲線由 D'_0 右上移至 D'_1 ，住宅之市場價格由 P_3 上漲至 P_4 ，市場交易量由 Q_3 增加至 Q_4 。此時，市場產生投機氛圍，不動產投機需求滋生，致使住宅需求曲線再由 D'_1 大幅右上移至 D'_2 。然而，生產者購買土地投資興建住宅，需要大量資本，因而住宅供給增加有限，住宅供給曲線小幅由 S'_0 右下移至 S'_1 。住宅市場價格再由 P_4 上漲至 P_5 ，市場交易量再由 Q_4 增加至 Q_5 。由此可知，住宅市場無法藉由其供需機制，解決價格高漲問題。

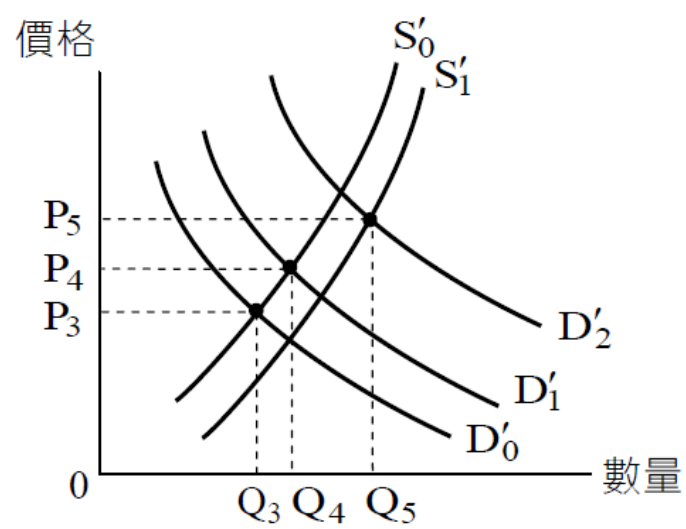
[圖片2]

圖② 住宅市場之市場運作

總之，一般財貨市場可藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題，但不動產市場無法藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題。因此，不動產市場需靠政府干預，抑制投機需求，始克平息不動產價格高漲。如中央銀行於民國113年9月19日祭出第七波選擇性信用管制，房價立即冷卻下來，即是著例。

文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 4：鄉村地區整體規劃及鄉村地區計畫

相關關鍵詞：國土計畫法，鄉村地區整體規劃，鄉村地區計畫

鄉村地區整體規劃及鄉村地區計畫，曾榮耀老師

文章編號：914287

發布日期：2025/08/05

關鍵詞：鄉村地區整體規劃，鄉村地區計畫，國土計畫法

文章資訊

– 文章編號：914287

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/08/05

– 關鍵詞：鄉村地區整體規劃、鄉村地區計畫、國土計畫法

– 爬取時間：2025-08-d 18:59:04

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914287>)

內文

根據國土計畫法第8條第3項：「直轄市、縣（市）主管機關擬訂直轄市、縣（市）國土計畫時，得辦理鄉村地區整體規劃，並視實際需要研擬鄉村地區計畫，納入直轄市、縣（市）國土計畫，並得另以附冊方式定之。」其中，鄉村地區整體規劃與鄉村地區計畫，依照目前國土管理署對其定義與關連性，整理如下：

• （一）鄉村地區整體規劃

基於直轄市、縣（市）國土計畫之指導，以鄉（鎮、市、區）或該鄉（鎮、市、區）內聚落及其周邊地區為範圍，就居住、產業、運輸、公共設施、景觀等面向研提更細緻之規劃內容，進而視需要提出土地使用配置，指認居住、產業及公共設施等區位。

鄉村地區整體規劃為辦理縣市國土計畫法定程序前之先期作業，並透過議題導向方式辦理，辦理程序包含盤點現況、彙整多面向課題、研擬策略所需資源及蒐整相關計畫等。其中可能包含居住生活、當地產業、公共設施、交通環境等各面向課題與對應之目的事業主管機關，故得透過部門協調之國土計畫法定工具，於辦理規劃作業時以機關研商、府內協調等方式，整合相關目的事業主管機關行政資源，發揮鄉

村地區整體規劃作為「協商平臺」之功能。

- (二) 鄉村地區計畫

辦理聚落規劃或產業群聚空間規劃之法定計畫，可視為直轄市、縣（市）國土計畫內就鄉（鎮、市、區）範圍作更細緻之規劃與補充，並作為直轄市、縣（市）國土計畫之附冊。其主要功能即是將鄉村地區整體規劃轉換為可納入縣市國土計畫之內容，以落實引導相關部門資源投入、取得必要公共設施。

參考資料來源：內政部國土管理署，2024.05，鄉村地區整體規劃政策及機制，國土計畫專業教育訓練。

2024.11.28，直轄市、縣（市）鄉村地區整體規劃作業第15次研商會議議程。

2025.04.01，直轄市、縣（市）鄉村地區整體規劃作業第16次研商會議議程。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 5：不動產市場(一)

相關關鍵詞：不動產市場，具體市場，效率市場，集中市場

不動產市場(一), 許文昌老師

文章編號：914269

發布日期：2025/07/31

關鍵詞：不動產市場，具體市場，集中市場，效率市場

文章資訊

- 文章編號：914269
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/31
- 關鍵詞：不動產市場、具體市場、集中市場、效率市場
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:06
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914269>)

內文

• (一) 不動產市場之意義

不動產市場，指由供給與需求，而形成價格之最適範圍。其特性如下：

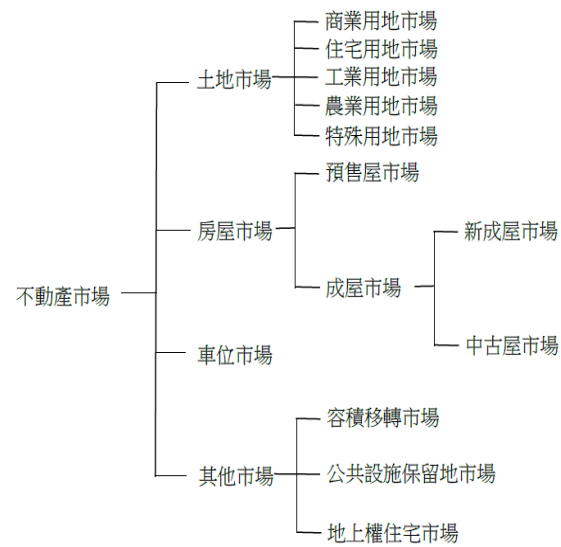
1. 無具體市場：不動產不具移動性，因此不動產市場不像魚、肉、青菜、水果等有具體之交易市場。不動產市場是一個抽象的市場。
2. 無集中市場：不動產不具同質性，因此不動產市場不像股票有集中市場。不動產市場須透過不動產經紀人居間而為交易。
3. 無效率市場：完全競爭市場是一個有效率的市場，不動產市場離完全競爭市場之條件甚遠。因此，不動產市場是一個非常沒有效率的市場。

• (二) 不動產市場之種類

不動產屬於耐久財，因此不動市場除買賣市場外，另有租賃市場。不動產市場之種類如下表所示。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 6：農地(業)權

相關關鍵詞：國土計畫法，土地政策，農一用地，農地，農業

農地(業)權, 曾榮耀老師

文章編號：914251

發布日期：2025/07/29

關鍵詞：土地政策，國土計畫法，農業，農地，農一用地

文章資訊

- 文章編號：914251
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/29
- 關鍵詞：土地政策、國土計畫法、農業、農地、農一用地
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:04
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914251>)

內文

針對今年高考土地政策第一題，提及國土計畫法相關爭議－農地（業）權本週專欄針對該觀念進行說明

114土地政策題目：

先前各方對於直轄市、縣（市）主管機關是否應於今(114)年如期公告國土功能分區圖發生爭執，其中優良農地是否仍繼續劃設為國土計畫法（下稱國土法）下農業發展地區第一類用地（下稱農一用地），應是爭執之焦點。茲於兼顧生態保育之正常農業經營前提下，農地利用具有外部效益性（例如涵養水源與淨化空氣等），故而從公平正義觀點，政府理當予以適度補貼（例如實施對地補貼等措施）。事實上，農業主管機關亦制定相應補貼政策，以提高農地之私權保障密度，並避免讓農民對其保有農地產生相對剝奪感。茲對前揭優良農地被劃入農一用地之爭議，有學者從農地（財產）權保障等視角，主張不應劃設之；但亦有學者認為農一用地劃設主要是因其本具高生產力（先前因政府投入巨施行農地重劃所致），而具有優先供作農用之義務（具有高度社會義務或強烈公共利益），故而主張應劃設之。試問何謂農地權？依國土法之規定，主管機關劃設農一用地時應考量原則為何？並請從農地所有權保障觀點，分析優良農地被劃入農一用地所需之相應措施。

擬答參考：

- (一) 農地權 農地除生產糧食以外，尚有其他多功能性，包含涵養水源、國土保育、維護景觀、文化傳承等外部效益。因此，從公平正義觀點，農地權係不僅限於保障農地之土地所有權，亦強調應保障農地農用之生活及生產經營權利，以確保達到農業永續、糧食安全之目標。

- (二) 劃設農一之原則 具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。

- (三) 優良農地被劃入農一用地所需之相應措施

1. 堆疊式給付 針對「農地農用」給予下列堆疊式經費獎勵及協助：(1)農地對地給付：由土地所有權人領取。農地依法從事農糧、養殖、畜牧、林業使用得給付條件；針對農作所需基本環境維護管理措施之雇工費用，政府適度提供給付支持。(2)確保糧食安全給付：實耕者領取。引導種植產銷穩定作物，朝向契作集團生產，並規範交叉承諾事項(如揭露繳售數量、安全用藥等)，將依農民所選種植作物及各類農事操作模式，規劃堆疊式給付。(3)生態環境給付：實耕者領取。配合有機友善耕作、生態及棲地維護或採行強化水土韌性措施，如種植節水作物、草生栽培、配合禽畜糞尿水資源化利用等，將依農民所選擇各類友善環境操作模式及區位，規劃堆疊式給付。(4)農業設施設備補助：因地制宜擴大提供所需農業生產設施設備。(5)農業金融支持：給予從農準備所需之農業金融支持(6)農業公共基礎建設：完善重要農業生產環境，確保用水等基礎建設需求

2. 農地碳權 由於農地屬於碳匯空間，有助於碳平衡，故為保障優良農地被劃設為農一限制農用，可建立農地碳交易機制，向農地農用者購買碳權，使其獲得補貼。

3. 農地發展(建築)權移轉 將優良農地劃設為農一限制農用，似等於喪失農地發展(建築/變更)權，因而部分學者主張可參考國外農地發展權移轉制度，使農地可將其發展權移轉至其他建地使用，並藉此獲得補償，且確保農地後續維持農用。

4. 財政補助 針對農業縣市對於農地既要負擔糧食安全，卻無法從中收到地方充足的相關賦稅（農地免地價稅，且土地增值稅得申請不課徵或偏低），建議可就財政收支劃分法按農業貢獻度納入財政劃分的權重，給予農業縣市較多財政補助，以使其維持農地農用貢獻能被平衡、補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 7：土地增值稅之免徵、不課徵、記存及不計徵

相關關鍵詞：土地增值稅，地價，租稅

土地增值稅之免徵、不課徵、記存及不計徵, 許文昌老師

文章編號：914240

發布日期：2025/07/24

關鍵詞：土地增值稅，租稅，地價

文章資訊

- 文章編號：914240
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/24
- 關鍵詞：土地增值稅、租稅、地價
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914240)

內文

- (一) 意義：
 1. 免徵：在土地增值稅之課徵範圍，但免除其租稅負擔，故屬於租稅免除。原地價須更動。如繼承而移轉土地，免徵土地增值稅（土稅 § 28）。
 2. 不課徵：在土地增值稅之課徵範圍，但本次不予課徵，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價無須更動。如配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅（土稅 § 28-1）。
 3. 記存：在土地增值稅之課徵範圍，但結算已發生之土地增值稅，記在帳上，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價須更動。如金融機構因合併而隨同移轉土地予存續之金融機構，其應繳納之土地增值稅准予記存（金 § 13）。
 4. 不計徵：不在土地增值稅之課徵範圍，故無須課徵土地增值稅。原地價無須更動。如土地重劃交換土地，不計徵土地增值稅。

• (二) 比較：

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

• (三) 法條誤用舉例：

早期並未嚴格區分免徵、不課徵及不計徵之差異，因此現行部分法條有誤用情形，造成適用混淆。茲舉例如下：

1. 平均地權條例第36條第1項規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。」前揭法條之不徵，應為免徵。
2. 平均地權條例施行細則第65條第1項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第3項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。
3. 土地稅法施行細則第42條第2項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第4項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。

【註】

1. 土稅：土地稅法。
2. 金：金融機構合併法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 8：容積獎勵之意涵與對都市發展之優缺點

相關關鍵詞：公共設施，容積獎勵，都市發展

容積獎勵之意涵與對都市發展之優缺點, 曾榮耀老師

文章編號：914231

發布日期：2025/07/22

關鍵詞：容積獎勵，公共設施，都市發展

文章資訊

- 文章編號：914231
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/22
- 關鍵詞：容積獎勵、公共設施、都市發展
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914231)

內文

• (一) 容積獎勵之意涵

於建築基地之法定基準容積外，增加額外容積（樓地板面積）作為誘因，以獎勵民間配合設置必要公共設施、改善都市環境或配合特定政策。其類型例如：

1. 開放空間獎勵：留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合建築技術規則規定者，得增加樓地板面積。
2. 停車空間獎勵：建築計畫為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。
3. 都市更新獎勵：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。
4. 都市計畫獎勵：設置公益性設施，或符合基地規模、綠建築、防災、停車等規定之獎勵。

• (二) 容積獎勵對都市發展之優點

1. 鼓勵民間提供相關必要公共設施，藉此解決部分公共服務機能不足問題。
2. 鼓勵民間配合與參與都市發展政策，例如都市更新、危險及老舊建築物重建、捷運土地開發等。
3. 促成都市集約發展型態，提高土地使用效率。

- (三) 容積獎勵對都市發展之缺點

1. 效率面

1. 各種政策都想利用一致性的容積獎勵來推動，與現行都市計畫脫勾，甚至可說是凌駕其上，跳脫都市計畫整體性空間規劃秩序，違反土地使用分區原本所欲達到之維持良好環境品質目的。

2. 都市內之公園、綠地、防災空間、道路系統等公共設施，皆已依都市計畫所容許之發展總量及其活動量加以配置及建設，惟容積獎勵增加建築基地的樓地板面積，吸引更多人口移入，卻未要求對等增加公共設施容量，使得都市公共設施不足，土地使用效率低落。

3. 常出現投機情形而未達到原本預期之目的與效益，例如停車位僅提供給基地內區分所有權人使用，或開放空間未明確開放給公眾使用等。

2. 公平面

1. 容積獎勵鼓勵基地所有權人，使其增加樓地板面積及效益，但帶來的人口擁擠效果、外部效果與公共設施服務水準降低效果，卻需由周邊居民承受，而無須相對應付費。

2. 建築容積為土地發展權，是經由人口成長、經濟社會發展及公共建設所創造，故本質上屬於一種公共財，以致於無明確對價關係之容積獎勵等同於利益輸送。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 9：ESG之意涵

相關關鍵詞：ESG，公司治理，環境保護，社會責任

ESG之意涵, 許文昌老師

文章編號：914204

發布日期：2025/07/17

關鍵詞：ESG，環境保護，社會責任，公司治理

文章資訊

- 文章編號：914204
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/17
- 關鍵詞：ESG、環境保護、社會責任、公司治理
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914204)

內文

- E. SG是三個英文單字的縮寫。E代表環境保護（Environmental），S代表社會責任（Social），G代表公司治理（Governance）。ESG為衡量一家企業經營績效之指標。
- （一）環境保護：涵蓋碳排減量、水及污水管理、生物多樣性、能源管理、環境污染防治等。
- （二）社會責任：涵蓋工作環境、勞動福利、客戶關係、社區關懷、人權議題等。
- （三）公司治理：涵蓋內部控管、董事組成、股東權益、商業倫理、風險管理、資訊透明等。

總之，企業除追求商業利潤外，更應注重環境保護、社會責任及公司治理等公共利益。因此，評估一家企業之價值不能僅從財務報表之盈餘或淨值衡量，尚應加入ESG面向衡量。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 10：房地合一所得稅申請重購退稅之要件

相關關鍵詞：先買後賣，先賣後買，重購

房地合一所得稅申請重購退稅之要件, 曾榮耀老師

文章編號：914185

發布日期：2025/07/15

關鍵詞：重購，先賣後買，先買後賣

文章資訊

- 文章編號：914185
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/15
- 關鍵詞：重購、先賣後買、先買後賣
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914185)

內文

- 一、法條規定
 - (一) 先賣後買（申請退稅） 個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，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五年內，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(所 § 14-8 I)。亦即與土地增值稅的差額退稅方式不同，而是配合高齡化社會來臨及節稅規劃需求，採比例退稅方式，只要重購都有得退：
 1. 重購價額 \geq 出售價額（換大換貴）：全額退稅。
 2. 重購價額 $<$ 出售價額（換小換便宜）：比例退稅。
 - (二) 先買後賣（申報扣抵） 個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之(所 § 14-8 II)。

- 二、要件

- (一) 設籍 本人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住。應注意實務上國稅局會查核實際居住情形，透過用水用電之度數予以確認。

- (二) 用途 該房屋出售前1年內及新購後皆無出租、供營業或執行業務使用。

- (三) 產權 房、地產權須為本人或其配偶所有。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(要點 § 17)。

- (四) 期間 不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記(權利)日相距2年內。

- (五) 申請 登記(交易)日次日起5年內申請退稅；先買後賣可於申報時直接扣抵。

- (六) 限制 重購於登記(交易日)後5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。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 11：機會成本（Opportunity Cost）

相關關鍵詞：機會成本，犧牲，自有資金

機會成本（Opportunity Cost），許文昌老師

文章編號：914171

發布日期：2025/07/10

關鍵詞：機會成本，犧牲，自有資金

文章資訊

– 文章編號：914171

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/07/10

– 關鍵詞：機會成本、犧牲、自有資金

– 爬取時間：2025-07-d 20:32:24

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914171>)

內文

機會成本，指某一項生產要素用於特定用途，就不能用於其他用途之成本。在所有犧牲之各種用途中，犧牲最大者，即為其機會成本。如使用自有資金投入建築，仍須以機會成本設算資金成本。因為如果該自有資金不投入建築，就可以存放在銀行滋生利息，因此機會成本以一定定期定存利率計算之利息為準。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 12：房地合一稅計算範例

相關關鍵詞：受贈，土地增值稅，房地合一稅，所得稅，繼承

房地合一稅計算範例，曾榮耀老師

文章編號：914144

發布日期：2025/07/08

關鍵詞：房地合一稅，繼承，受贈

文章資訊

– 文章編號：914144

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/07/08

– 關鍵詞：房地合一稅、繼承、受贈

– 爬取時間：2025-07-d 20:32:24

– 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914144)

內文

黃母77年購買一處房地後，103年1月15日死亡後，由黃先生及哥哥2人繼承登記各二分之一，而後哥哥考量整筆出售較為有利，故於107年11月1日將二分之一持分贈與給黃先生，受贈時房屋評定現值17.6萬元、土地公告現值66萬元，並繳納契稅、土地增值稅、規費等合計2萬元，接著由黃先生於113年6月1日以550萬元出售該房地，未提示費用收據，無土地漲價總數額（公告土地現值無調漲），試問黃先生應繳納多少的房地合一所得稅？（以107年11月為基期，113年6月消費者物價指數105.1%）

- （一）繼承而來的二分之一 係於103年1月15日繼承取得，屬舊制財產交易所得課稅範圍，土地交易所得免稅，房屋交易所得應併計113年度綜合所得稅申報課稅。
- （二）受贈而來的二分之一 係於107年11月1日受贈取得，因取得日期為105年1月1日以後，故屬房地合一稅制課稅範圍。其計算如下：

1. 稅基 (1)成交價額： $550 \times 1/2 = 275$ (萬元) (2)原始取得成本：繼承無取得成本，故以繼承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 = $(17.6 + 66) \times 1/2 \times 105.1\% = 43.9318$ (萬元) (3)必要成本 = 2 (萬元)
- (4)費用：因未提示費用收據，故以成交價3%計 = $275 \times 3\% = 8.25$ (萬元)。

(5)土地漲價總數額：0。(6)所得餘額＝成交價額－(繼承時公告土地現值+房屋評定現值)×物價調整－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
＝275－43.9318－2－8.25－0＝220.8182(萬元)

2. 稅率 持有期間應為取得日107年11月1日至交易日113年6月1日，共計5年7個月，故稅率為20%。

3. 甲房地交易所得稅額 $220.8182 \times 20\% = 44.1636$ (萬元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一所得稅之稅基計算, 曾榮耀老師

文章編號：913907

發布日期：2025/05/20

關鍵詞：所得稅，土地增值稅，繼承

文章資訊

－ 文章編號：913907

－ 作者：蘇偉強

－ 發布日期：2025/05/20

－ 關鍵詞：所得稅、土地增值稅、繼承

－ 爬取時間：2025-05-d 20:24:24

－ 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913907)

內文

根據所得稅法及房地合一稅申報作業要點，茲整理房地合一所得稅之稅基，詳細公式如下：

所得餘額＝成交價額－原始取得成本（另可加其他必要成本、房貸額外負擔）－移轉必要費用（另可加高報現值之多繳土地增值稅）－三年內虧損－以公告現值計之土地漲價總數額

- （一）成交價額 本次交易時之成交價額
- （二）原始取得成本（或經物價調整之現值）

1. 出價取得（原始取得成本） 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。亦即當初購入金額

2. 繼承或受贈取得（現值） 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。亦即當初無購入金額，故以房屋評定現值+公告土地現值並經物價調整後為基礎

•（三）其他必要成本（不含在成交價3%內）

其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：

1. 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），以及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息

2. 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

3. 個人除得按前2點規定減除成本外，得再減除依土地稅法施行細則第51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：

（1）改良土地費用

（2）已繳納之工程受益費

（3）土地重劃負擔總費用

（4）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

•（四）房貸額外負擔 個人繼承房地時，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（貸款餘額）者，嗣交易該房地，依所得稅法規定計算房地交易所得時，該貸款餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數（房地現值），且確由該個人實際負擔償還部分，得自房地交易所得中減除。係因該貸款餘額屬繼承該房地所產生之額外負擔，未來出售該房地時，該額外負擔得自交易所得中減除

•（五）移轉必要費用 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）。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅（即以公告現值計算的土地增值稅額），不得列為費用減除

•（六）高報現值之多繳土地增值稅 個人除得按規定減除費用外，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：
$$\left[(\text{交易時申報移轉現值} - \text{交易時公告土地現值}) / \text{以申報移轉現值計算之土地漲價總數額} \right] \times \text{已納土地增值稅}$$

•（七）三年內房地交易損失（盈虧互抵）

個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之

•（八）依公告土地現值計算之土地漲價總數額

依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房地合一稅之計算, 曾榮耀老師

文章編號: 416059

發布日期: 2019/07/25

關鍵詞: 房地合一稅

文章資訊

- 文章編號: 416059

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/07/25

- 關鍵詞: 房地合一稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:06

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416059>)

內文

各位同學好

今天專欄為各位說明有關房地合一稅之計算，可分為以下兩個主要算式。

1. 出價取得（原始取得成本）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(所 § 14-4I)。亦即當初購入金額。課稅所得＝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－依土地稅法計算之土地漲價總數額

2. 繼承或受贈取得（現值）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(所 § 14-4I)。亦即當初無購入金額，故以房屋評定現值+公告土地現值並經物價調整後為基礎。課稅所得＝交易時成交價額－繼承或受贈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－因取得、改良及移轉而支付之費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額

一為當初房地是出價買來的，另一為是無償得來的，後者因無取得成本，故以政府所訂的（公告土地現值+房屋評定現值）*物價調整作為取得成本。

然而，此種方式也造成受贈後如要再移轉，其所得墊高，房地合一稅重，此概念應予注意。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 13：先行區段徵收

相關關鍵詞：先行區段徵收，區段徵收，都市土地，都市計畫

先行區段徵收, 許文昌老師

文章編號：914117

發布日期：2025/07/03

關鍵詞：先行區段徵收，區段徵收，都市計畫

文章資訊

- 文章編號：914117
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/03
- 關鍵詞：先行區段徵收、區段徵收、都市計畫
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914117)

內文

- （一）先行區段徵收之意義：區段徵收為都市計畫整體開發方式之一。因此，原則上應先發布都市計畫，再辦理區段徵收。但亦有例外，先辦理區段徵收，再發布都市計畫。此例外情形稱為「先行區段徵收」。
- （二）先行區段徵收之目的：
 1. 都市計畫內容未必與區段徵收密切配合。因此，先辦理區段徵收，再發布都市計畫，以確保都市計畫具體可行。
 2. 倘先發布都市計畫，再辦理區段徵收，後續仍須對都市計畫未周延完善部分，再辦理都市計畫變更。倘先辦理區段徵收，再發布都市計畫，則都市計畫內容一次完成，無須再辦理都市計畫變更。
 3. 都市計畫一旦發布實施，造成區內地價漲跌不一，導致地主權益不公平現象，而阻礙後續區段徵收之推行。因此，先推行區段徵收，以防止地主權益不公平現象之發生。

4. 先辦理區段徵收，再於區段徵收進行中，配合發布都市計畫，以縮短區段徵收開發時程。

• (三) 先行區段徵收之規定：

1. 土地徵收條例第4條第1項第1款至第3款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條規定之限制（徵 § 4II）。

2. 土地徵收條例第4條第1項第4款或第6款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依上開之規定辦理（徵 § 4IV）。

3. 先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，依規定層報核可（區徵 § 9）。

4. 先行區段徵收地區，應於區段徵收公告期滿一年內發布實施都市計畫（區徵 § 11 III）。

【註】 徵：土地徵收條例。 區徵：區段徵收實施辦法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

先行區段徵收, 許文昌老師

文章編號: 912956

發布日期: 2024/11/28

關鍵詞: 區段徵收, 都市土地, 都市計畫

文章資訊

- 文章編號: 912956

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/11/28

- 關鍵詞: 區段徵收、都市土地、都市計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:11

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912956>)

內文

• (一) 先行區段徵收之意義：區段徵收之公共設施配置依據都市計畫（細部計畫）內容。因此，先實施都市計畫（細部計畫），始辦理區段徵收。然，先行區段徵收剛好相反，先辦理區段徵收，再擬定或變更都市計畫。同理，先行區段徵收亦得應用於非都市土地。

• (二) 先行區段徵收之目的：

1. 根據區段徵收之需要配置公共設施，再據以變更細部計畫，符合區段徵收之規劃意旨。
2. 避免都市計畫變更時程冗長，而遷延推行區段徵收之進度。
3. 辦理區段徵收與變更都市計畫同時進行，以縮短區段徵收之時程。

• (三) 先行區段徵收之情形：

1. 都市土地：下列三種情形之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條規定之限制（亦即，不受徵收私有土地不得妨礙都市計畫之限制）。

(1) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

(2) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

(3) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
（徵 § 4 II）

2. 非都市土地：農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。（徵 § 4 III）

【附註】 徵：土地徵收條例

——

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號：911446

發布日期：2024/05/28

關鍵詞：區段徵收，都市計畫

文章資訊

- 文章編號：911446

- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/05/28
- 關鍵詞：區段徵收、都市計畫
- 爬取時間：2025-02-02 20:11:46
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911446>)

內文

• 一、區段徵收之意義

區段徵收係於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。其得辦理之情形如下：

- (一) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (二)
舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- (三)
都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- (四) 非都市土地實施開發建設者。
- (五) 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- (六) 其他依法得為區段徵收者。

• 二、先行區段徵收之意義

都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。而區段徵收為一定地區之土地整體開發，即須依據都市計畫空間指導進行空間配置，故原則應先有細部計畫，始有區段徵收。然「先行區段徵收」制度為例外，係都市計畫尚未發布實施時，可以先進行區段徵收的機制。

• 三、先行區段徵收之程序

• (一) 走都市計畫程序

1. 就前區段徵收之原因當中，屬第一款至第三款(新、舊、都)之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法規定之限制。

2. 其中，先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法

第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，則依規定層報核可（即先經區域計畫委員會審議，取得內政部同意函）。

- （二）走非都市變更程序

第五款(農村)之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

- （三）第四款(非都)或第六款(其他)之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依(一)規定辦理；未涉及者，得依(二)之規定辦理。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號：901834

發布日期：2021/09/30

關鍵詞：區段徵收，先行區段徵收，都市計畫

文章資訊

- 文章編號：901834

- 作者：蘇偉強

- 發布日期：2021/09/30

- 關鍵詞：區段徵收、先行區段徵收、都市計畫

- 爬取時間：2025-02-02 19:36:55

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901834>)

內文

今日專欄說明有關區段徵收與都市計畫之關連性。

區段徵收屬開發方式，原則應符合都市計畫指導，兩者關係如下：

- （一）原則

1. 都計變更：區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更都市計畫者，直轄市或縣(市)政府應依都市計畫法規定辦理通盤檢討變更。但符合規定得辦理迅行變更。(區徵實 § 7)

2. 新訂擴大：區段徵收範圍勘定後，應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，直轄市或縣(市)政府應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之。(區徵實 § 8)

區段徵收範圍勘定後，應配合辦理迅行變更、新訂或擴大都市計畫者，應於一年六個月內發布實施主要計畫，並於主要計畫發布實施後六個月內發布實施細部計畫。(區徵實 § 11)

• (二) 例外：先行區段徵收

1. 下列土地之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法規定之限制。(土徵 § 4II)

1. 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

2. 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

3. 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。

4. 非都市土地實施開發建設，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

5. 其他依法得為區段徵收，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

2. 下列土地之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。(土徵 § 4III)

1. 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。

2. 非都市土地實施開發建設，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

3. 其他依法得為區段徵收，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 14：申報土地移轉現值之認定

相關關鍵詞：土地增值稅，土地現值，移轉現值

申報土地移轉現值之認定，曾榮耀老師

文章編號：914116

發布日期：2025/07/01

關鍵詞：移轉現值，土地現值，土地增值稅

文章資訊

– 文章編號：914116

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/07/01

– 關鍵詞：移轉現值、土地現值、土地增值稅

– 爬取時間：2025-07-d 20:32:23

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914116>)

內文

• (一) 時間認定

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(土稅 § 30 I；平權47-1 I)：

1. 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。
2. 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。
3. 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
4. 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。
5. 經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（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。

6. 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。

- (二) 價值認定

1. 前第1款至第4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。

2. 前第1款至第3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。

申報移轉現值認定之整理

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 15：公司共有人可否單獨行使優先購買權？

相關關鍵詞：優先購買權，公司共有人，權利行使

公司共有人可否單獨行使優先購買權？, 許文昌老師

文章編號：914108

發布日期：2025/06/26

關鍵詞：公司共有人，優先購買權，權利行使

文章資訊

– 文章編號：914108

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/06/26

– 關鍵詞：公司共有人、優先購買權、權利行使

– 爬取時間：2025-06-d 19:47:25

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914108>)

內文

公司共有人為數人時，如未經全體公司共有人同意，得否由其中一人單獨行使優先購買權？

•（一）否定說：民法第828條第3項規定：「公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意。」所謂「其他之權利行使」，包括行使優先購買權在內。因此，公司共有人行使優先購買權應經全體公司共有人之同意，不得由其中一人單獨行使。

•（二）肯定說：法條規定之優先購買權人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利係優先購買權。該權利行使既係一種資格，非行使全體公司共有人之公司共有之權利，自無需由公司共有人共同為之，與公司共有人權利行使無涉（最高法院109年度台上字第1546號判決）。

綜上，早期多採否定說，最近傾向採肯定說。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 16：國土計畫法延期之原因

相關關鍵詞：國土保育區，國土計畫法，農業發展區

國土計畫法延期之原因, 曾榮耀老師

文章編號：914087

發布日期：2025/06/24

關鍵詞：國土計畫法，農業發展區，國土保育區

文章資訊

- 文章編號：914087
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/06/24
- 關鍵詞：國土計畫法、農業發展區、國土保育區
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:22
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914087)

內文

參考國土計畫法修法之立委提案理由，茲整理如下：

1. 有更多時間充分調查及合理規劃期程。
2. 有更多時間持續充分溝通。
3. 子法、配套尚未完善。
4. 大部份目的事業主管機關所掌握的圖資年度已久亦未更新，成圖時間不一，精度也不一致。
5. 財產權益影響疑慮。
6. 農業權之質疑，構成特別犧牲。
7. 有鑑於「農業發展區」及「國土保育區」縣市的地方稅收不足，又加上全國國土計畫劃設農業發展地區影響限制地方發展，所以普通統籌分配款應優先分配給土地發展受影響的縣市，使地方發展是可帶動的，以免造成強者恆強弱者恆弱的現象。國土計畫法上路前，需先完善財政收支分配之公平性，以利穩定發展。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 17：不計徵土地增值稅之意涵

相關關鍵詞：土地增值稅，地上權，租稅

不計徵土地增值稅之意涵, 許文昌老師

文章編號：914070

發布日期：2025/06/19

關鍵詞：土地增值稅，租稅，地上權

文章資訊

- 文章編號：914070
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/06/19
- 關鍵詞：土地增值稅、租稅、地上權
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914070)

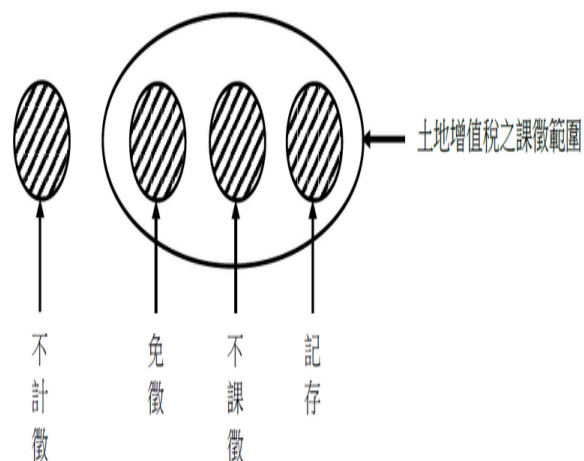
內文

- (一) 不計徵土地增值稅之意義：
亦稱不徵土地增值稅；指不在土地增值稅之課徵範圍，因此不必徵收土地增值稅。
- (二) 不計徵土地增值稅與免徵土地增值稅之比較：
 1. 不計徵土地增值稅，指不在土地增值稅之課徵範圍，故不必課徵土地增值稅。免徵土地增值稅，指在土地增值稅之課徵範圍，故應課徵土地增值稅，但給予租稅免除。
 2. 不計徵土地增值稅，其原地價未更動，租稅效果等同「不課徵土地增值稅」（即租稅遞延）。免徵土地增值稅，其原地價必須更動，租稅效果為租稅免除。
- (三) 舉例說明：
 1. 土地增值稅之課徵時機為移轉（指土地所有權移轉）及設定典權。準此，設定地上權及地上權移轉不在土地增值稅之課徵範圍。因此，設定地上權及地上權移轉不計徵土地增值稅。但不宜敘述為「設定地上權及地上權移轉免徵土地增值稅或不課徵土地增值稅」。

2. 平均地權條例施行細則第87條第1項規定：「土地所有權人依本條例第六十條負擔之公共用地及抵費地，不計徵土地增值稅，逕行登記為直轄市、縣（市）有。但由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。」市地重劃之原土地所有權人交換分合土地，原本屬於土地移轉，應課徵土地增值稅。但平均地權條例第62條本文規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。」亦即，市地重劃之原土地所有權人交換分合後所取得之土地，視為其原有土地，等同未移轉土地。因此，市地重劃交換分合之土地，不計徵土地增值稅。同理，原土地所有權人所負擔之公共用地及抵費地，亦為交換分合之一部分，因此不計徵土地增值稅。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 18：農業用地變更條件

相關關鍵詞：農業生產，農業用地，農業發展

農業用地變更條件, 曾榮耀老師

文章編號：914040

發布日期：2025/06/17

關鍵詞：農業用地，農業發展，農業生產

文章資訊

- 文章編號：914040
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/06/17
- 關鍵詞：農業用地、農業發展、農業生產
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914040>)

內文

•（一）不影響農業生產環境之完整性根據農業發展條例第10條：「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意。」

•（二）徵得農業主管機關之同意依據農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第5點：「農業用地變更使用，應避免影響農業生產環境之完整。有下列情形之一者，不同意變更使用：

1. 未依規定規劃設置隔離綠帶或設施。
2. 使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用或有妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之虞。
3. 申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營。
4. 妨礙原有區域性農路通行。
5. 申請變更農業用地辦理部分土地分割，致造成坵塊零碎不利農業經營。但線狀之公共建設，不在此限。

6. 目的事業主管機關就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，未提出評估意見或未表示支持意見。

7. 其他依本要點規定不得同意變更使用之情形。

- （三）繳交回饋金按農業發展條例第12條：「農業用地之變更，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。」

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 19：購屋預約單與預售屋買賣契約之轉售異同比較

相關關鍵詞：購屋預約單，預售屋買賣契約

購屋預約單與預售屋買賣契約之轉售異同比較, 許文昌老師

文章編號：914029

發布日期：2025/06/12

關鍵詞：購屋預約單，預售屋買賣契約

文章資訊

- 文章編號：914029
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/06/12
- 關鍵詞：購屋預約單、預售屋買賣契約
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:22
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914029)

內文

購屋預約單與預售屋買賣契約之轉售異同比較如下：

- (一) 購屋預約單與預售屋買賣契約皆禁止買受人之轉售行為。
- (二) 銷售預售屋者，皆不得同意或協助買受人將購屋預約單及預售屋買賣契約轉售與第三人。
- (三)
購屋預約單與預售屋買賣契約之轉售行為，依據民法第71條但書規定，仍然有效。
- (四) 購屋預約單與預售屋買賣契約之轉售，皆須課徵房地合一所得稅。
- (五) 購屋預約單之轉售行為，處新台幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。預售屋買賣契約之轉售行為，處新台幣50萬元以上300萬元以下罰鍰。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 20：地籍清理代為標售有關優先購買權之法律性質

相關關鍵詞：優先購買權，地籍清理

地籍清理代為標售有關優先購買權之法律性質，曾榮耀老師

文章編號：913981

發布日期：2025/06/10

關鍵詞：優先購買權，地籍清理

文章資訊

- 文章編號：913981
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/06/10
- 關鍵詞：優先購買權、地籍清理
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913981)

內文

依據地籍清理條例規定，當部分有問題之地籍無法釐清時，將由直轄市或縣（市）主管機關代為標售，並依同法第12條規定，下列之人，依序享有優先購買權：

1. 地上權人、典權人、永佃權人、農育權人。（以登記之先後定之）
2. 基地或耕地承租人。
3. 共有土地之他共有人。
4. 本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

其中，關於優先購買權之法律性質，在學說上，係以「形成權」為通說，亦即當優先購買權人一經主張，則買賣關係旋即成立，無庸出賣人承諾。然而，有學者認為針對地籍清理條例所定優先購買權之法律性質，應屬「訂約請求權」，而非形成權，其理由如下(陳立夫，2025)：

1. 所定之優先購買權人，擬行使優先購買權，應主動地於決標後，10日內檢附相關證明文件，向執行標售之直轄市、縣（市）主管機關提出申請，並由該主管機關予以審查決定申請人是否得優先購買。

2. 本條各款規定之不同優先順位優先購買權人，如均有申請優先承購時，則直轄市、縣（市）主管機關尚須就其優先順序者決定購買者。

簡言之，該優先購買權係透過申請，且須經過審查，而不同於土地法之共有、基地等法定優先購買權，一經表示即成立。

資料來源：陳立夫，2025，地籍清理條例規定之優先購買權——臺北高等行政法院高等庭112年度訴字第99號判決解說，月旦實務選評，第5卷，第4期。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 21：實價登錄之車位拆分問題

相關關鍵詞：實價登錄，車位，車位總價，車位總面積

實價登錄之車位拆分問題, 許文昌老師

文章編號：913972

發布日期：2025/06/05

關鍵詞：實價登錄，車位，車位總價，車位總面積

文章資訊

- 文章編號：913972
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/06/05
- 關鍵詞：實價登錄、車位、車位總價、車位總面積
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913972)

內文

一般而言，預售屋買賣時，車位單獨銷售，因此無車位拆分問題。然，成屋買賣時，車位未單獨銷售，車位價格包含在房屋交易總價之內，因此必須拆分出車位面積及車位價格，始可計算出真正的房價。亦即（內政部不動產交易實價登錄服務網之公式）：

[圖片1]

實務上，常發生下列三種情形：

1. 車位總面積不詳，但車位總價明確。
 2. 車位總價不詳，但車位總面積明確。
 3. 車位總面積及車位總價皆不詳。
- （一）車位總面積在不詳情況下，倘拆分車位總面積過多，則房屋單價偏高；倘拆分車位總面積過少，則房屋單價偏低。

- （二）車位總價不詳情況下，倘拆分車位總價過多，則房屋單價偏低；倘拆分車位總價過少，則房屋單價偏高。

由此可知，車位之拆分干擾房價高低，對實價登錄資訊之正確性影響甚大。

文章圖片

$$\text{交易單價} = \frac{\text{交易總價} - \text{車位總價}}{\text{交易建物總面積} - \text{車位總面積}}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 22：配偶相互贈與得申請不課徵之概念

相關關鍵詞：土地增值稅，贈與，配偶

配偶相互贈與得申請不課徵之概念，曾榮耀老師

文章編號：913968

發布日期：2025/06/03

關鍵詞：配偶，贈與，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：913968
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/06/03
- 關鍵詞：配偶、贈與、土地增值稅
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913968)

內文

• （一）情形

配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅(土稅 § 28-2 I前段)。主要是基於配偶為生活共同體，且於一般生活事務相互代理，故相互贈與土地可能是考量家庭財產安排，而非為獲取土地自然增值利益，因而得按其需求申請不課徵。

又應特別注意者，配偶相互贈與土地非當然不課徵土地增值稅，而是可由當事人自行選擇。但無論是否申請不課徵，均須申報移轉現值。

• （二）原地價認定

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(土稅 § 28-2 I後段)。換言之，以第一次不課徵前原地價計算土地漲價總數額，原不課徵之土地增值稅，實質上已予補徵，政府稅收並未減少，僅發生延遲課徵效果。

概念如下圖所示，甲取得土地後，因特殊考量而將該筆土地贈與配偶乙，並申請不課徵土地增值稅，則該次移轉即不計算也不繳納土地增值稅，故原地價也不予調整，待配偶乙移轉他人需課徵土地增值稅時，則以甲取得至乙移轉他人此段期間之土地漲價計算，而非以乙取得為原地價。

[圖片1]

值得注意的是，雖然此次配偶間移轉得暫不課徵，惟將租稅時機往後遞延，多年後再將土地移轉給第三人時，反而可能會適用比原先選擇「課徵」時的稅率還高，因為公告土地現值一般多逐年調高，選擇不課徵未必有利。

• (三) 配偶合併認定

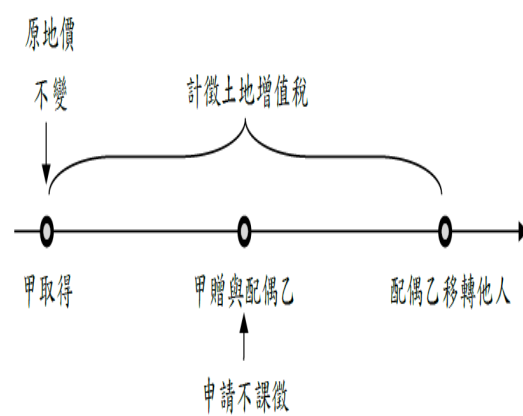
1. 於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付改良土地之改良費用或增繳之地價稅者，準用減除或抵繳規定(土稅 § 28-2 II 前段)，避免原贈與人(夫)有支付土地改良費用及增繳地價稅，但於贈與給受贈人(妻)後，反而不能減除之不合理情形。

2. 其為經重劃之土地，準用其減徵規定(土稅 § 28-2 II 中段)。舉例而言，某甲參與市地重劃後配回之土地贈與妻乙，嗣後妻乙再將該土地出售於丙。乙得否適用重劃後第一次移轉之土地增值稅減徵規定？其情形應分述如下：

(1) 甲乙贈與有申請不課徵土地增值稅 因有申請不課徵，該次租稅遞延，故非屬重劃後第一次移轉之情形。因此，當乙再將土地出售於丙，仍得適用土地增值稅減徵百分之四十。(2) 甲乙贈與未申請不課徵土地增值稅 因未申請不課徵，該次贈與移轉即屬重劃後第一次移轉之情形，乙的土地增值稅得予減徵百分之四十。惟當乙再將土地出售於丙，即無土地增值稅之減徵。

3. 該項再移轉土地，於申請適用自用住宅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(土稅 § 28-2 II 後段)。例如夫持有5個月皆未營業或出租，後贈與給妻，則妻原則上只要再持有7個月無營業或出租，兩者合計滿一年即可符合規定。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 23：地號之分號與建號之分號的比較

相關關鍵詞：地號，建號

地號之分號與建號之分號的比較, 許文昌老師

文章編號：913960

發布日期：2025/05/29

關鍵詞：地號，建號

文章資訊

– 文章編號：913960

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/05/29

– 關鍵詞：地號、建號

– 爬取時間：2025-06-d 19:47:22

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913960>)

內文

試述地號之分號與建號之分號所代表之涵義，有何不同？

【解】

•（一）地號之分號：地號之分號係土地分割所造成。詳言之，土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿或電腦建檔管理之：

1. 原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
2. 分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

•（二）建號之分號：建號之分號：建號之分號係特別建物所造成。所稱特別建物，指下列建物，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者：

1. 公有公用之建物。
2. 地方自治團體建物。
3. 學校。

4. 工廠倉庫。
5. 祠、廟、寺院或教堂。
6. 名勝史蹟之建物。

特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

應特別說明，建物之分號並非建物分割所造成。因為分割後之建物，除將其中一棟維持原建號外，其他各棟以該地段最後建號之次一號順序編列。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 24：地政士禁止行為

相關關鍵詞：地政士

地政士禁止行為, 曾榮耀老師

文章編號：913941

發布日期：2025/05/27

關鍵詞：地政士

文章資訊

- 文章編號：913941
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/05/27
- 關鍵詞：地政士
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913941)

內文

某甲地政士，知情且協助假買方騙取賣方權狀、印鑑，並申辦高額抵押貸款取得資金後，即拒不見面，導致賣方收不到尾款又被設定高額抵押，權益嚴重受損，試問某甲違反地政士法哪些規定？

1. 地政士不得有下列行為： (1)違反法令執行業務。
(2)允諾他人假藉其名義執行業務。 (3)以不正當方法招攬業務。
(4)為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
(5)要求、期約或收受規定外之任何酬金。
(6)明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。
甲之聯合詐騙行為屬於前述違法法令執行業務，應予停止執 業務或除名。
2. 地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。甲之聯合詐騙行為違反規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。此外，應予停止執行業務或除名。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 25：預售屋銷售管理

相關關鍵詞：平均地權條例，新建成屋，預售屋

預售屋銷售管理, 許文昌老師

文章編號：913919

發布日期：2025/05/22

關鍵詞：平均地權條例，預售屋，新建成屋

文章資訊

- 文章編號：913919
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/05/22
- 關鍵詞：平均地權條例、預售屋、新建成屋
- 爬取時間：2025-05-d 20:24:26
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913919)

內文

平均地權條例對於預售屋銷售管理之規定如下：

- (一) 銷售資料報請主管機關備查：
 1. 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查（平 § 47-3I）。
 2. 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查（經 § 24-1II）。
- (二) 購屋預約單不得轉售：
 1. 銷售預售屋或新建成屋者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同（平 § 47-3）。

2. 前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人（平 § 47-3VI）。

• （三）預售屋買賣契約不得轉售：

1. 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限（平 § 47-4I）。

2. 銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告（平 § 47-4III）。

• （四）限制炒作行為： 任何人不得有下列各款之行為：

1. 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。

2. 與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

3. 自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。（平 § 47-5）

• （五）實價登錄申報：

1. 銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊（平 § 47-3II）。

2. 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊（經 § 24-1II）。

【註】 平：平均地權條例 經：不動產經紀業管理條例

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 26：租稅平等原則

相關關鍵詞：土地增值稅，土地稅法，平等原則，租稅

租稅平等原則, 許文昌老師

文章編號：913859

發布日期：2025/05/15

關鍵詞：租稅，平等原則，土地稅法，土地增值稅

文章資訊

- 文章編號：913859
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/05/15
- 關鍵詞：租稅、平等原則、土地稅法、土地增值稅
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913859>)

內文

- (一) 意涵：
 1. 憲法第7條規定平等原則，旨在防止立法者恣意對人民為不合理之差別待遇。如對相同事物，為無正當理由之差別待遇，即與憲法第7條之平等原則有違。法規範是否符合平等權保障之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性而定（司法院釋字第779號解釋理由書）。
 2. 憲法第7條保障人民之平等權，法規範是否符合平等原則之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成間，是否存有一定程度之關聯性而定。租稅法律關係中，立法者為了實現憲法所賦予之任務，而就各種稅捐之稽徵及減輕或免除分別訂定不同之規範，其分類及差別待遇，涉及國家財稅政策之整體規劃，適合由代表民意之立法機關及擁有專業能力之相關行政機關，以法律或法律明確授權之法規命令定之，其規定如有正當目的，且分類與目的之達成間具有合理關聯，即符合憲法第7條平等權保障之意旨（憲法法庭112年憲判字第19號判決理由）。

• (二) 舉例：

1. 司法院釋字第779號解釋文：「土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。」（筆者註：現行增訂土地稅法第39條第3項，以為因應）

2. 憲法法庭112年憲判字第19號判決主文：「土地稅減免規則第9條規定：『無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。』其但書規定與憲法第7條平等原則尚無違背。」

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 27：房地合一所得稅「免納(徵)」、「非課稅範圍」及「無所得」之釐清

相關關鍵詞：免納(徵)，房地合一，所得稅，無所得，非課稅範圍

房地合一所得稅「免納(徵)」、「非課稅範圍」及「無所得」之釐清，
曾榮耀老師

文章編號：913820

發布日期：2025/05/13

關鍵詞：所得稅，免納(徵)，非課稅範圍，無所得，房地合一

文章資訊

- 文章編號：913820
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/05/13
- 關鍵詞：所得稅、免納(徵)、非課稅範圍、無所得、房地合一
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913820>)

內文

「免納(徵)」、「非課稅範圍」及「無所得」是不同情況，茲整理說明如下：

• 一、免納(徵)

考量特殊政策目的或公共利益，而直接規範特殊情形免納所得稅，但可能還是需要向國稅局申報(自住)。

根據所得稅法第4條之5，房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅：（一）個人與其配偶及未成年子女符合下列規定之自住房屋、土地，其免稅所得額，以計算之餘額不超過四百萬元為限：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
2. 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

- (二)

符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

(三) 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

(四) 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

- 二、非課稅範圍

非房地合一所得稅課徵範圍，亦即完全不需要申報，因為與房地合一稅無關。

房地合一稅課徵範圍如下：

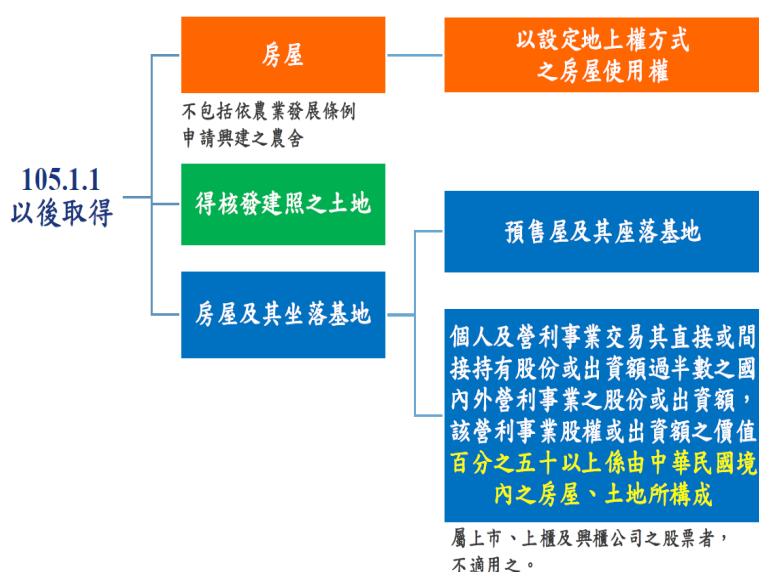
[圖片1]

因此，如夫妻贈與、不動產信託等，只要不是於105年後取得並出售或交換，則與房地合一稅之課徵無關。

- 三、無所得

指根據所得稅法之計算公式算完後，所得為零或負（虧損），仍須申報，但繳納單為0，此與特殊情形之「免納(徵)」概念並不相同。

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 28：四則免徵土地增值稅之理由

相關關鍵詞：公共設施保留地，土地增值稅，土地徵收，非都市土地

四則免徵土地增值稅之理由，許文昌老師

文章編號：913800

發布日期：2025/05/08

關鍵詞：土地增值稅，土地徵收，公共設施保留地，非都市土地

文章資訊

- 文章編號：913800
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/05/08
- 關鍵詞：土地增值稅、土地徵收、公共設施保留地、非都市土地
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913800)

內文

- (一) 土地徵收免徵土地增值稅之理由：
 1. 若土地徵收課徵土地增值稅，土地所有人就無法以其補償餘額，再去購買同一地段、同一品質及同一面積之土地。
 2. 土地徵收與買賣不同。前者乃強制取得，後者乃合意取得。亦即，土地徵收是土地所有人在不得已、不情願情況下，被迫喪失土地，故給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
 3. 現行土地徵收以市價補償，僅填補被徵收人之財產損失，未填補其非財產損失。基於土地徵收稟賦效果，應給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
- (二) 公共設施保留地被徵收免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：
 1. 土地倘經指定為公共設施保留地，其財產價值即大減，嚴重影響土地所有人之權益。

2. 公共設施保留地之土地流動性、市場交易機會及價值，因政府政策及法令而受不利影響。

3. 因政府財政困難，土地經指定為公共設施保留地後，至被徵收之期間常延宕多年，其土地流動性受限。

•（三）公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 於政府徵收前土地並無市場增值，以致影響市場交易機會及價值，若交易時仍規定須繳納土地增值稅，有違最後於徵收土地時免繳之原意。

2. 公共設施保留地交易時，通常依公告現值徵收土地增值稅，而公告現值繫諸政府政策，未必反映市場價值，如據以徵收土地增值稅，既不合理，且不符社會公平正義原則。

3. 就同一公共設施保留地，徵收時之土地所有人無須繳納土地增值稅，而徵收前交易之土地所有人卻須繳納土地增值稅，亦有失公平。

•（四）供公共設施使用之非都市土地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 非都市土地如經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，因政府之政策及法令而受不利影響之情形，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響者相當。

2. 非都市土地若實際已成為公路，亦即供作公共設施使用，其流動性、市場交易機會及價值所受不利影響更加嚴重。

3. 此類非都市土地，性質與依都市計畫法指定之公共設施保留地相似，在土地增值稅之徵免上，理應等同處理，俾符合租稅公平原則及憲法第7條保障平等權之意旨。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 29：違反信託約定之處分

相關關鍵詞：信託，信託財產，受益人，受託人，委託人

違反信託約定之處分, 曾榮耀老師

文章編號：913776

發布日期：2025/05/06

關鍵詞：信託，受益人，信託財產，受託人，委託人

文章資訊

– 文章編號：913776

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/05/06

– 關鍵詞：信託、受益人、信託財產、受託人、委託人

– 爬取時間：2025-05-d 20:39:56

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913776>)

內文

小耀將名下A地信託移轉登記給高高，並約定高高僅有管理權限，即於信託存續期間20年內，每年將A地租金收益交付給昌大，並有將相關約定內容納入信託專簿。然而，高高後續竟將A地出賣給第三人，而登記機關未察且辦理A地移轉登記完畢，請問小耀或昌大該如何處理？

- （一）昌大得聲請法院撤銷高高之處分

根據信託法第18條第1項：「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。」

第2項：「前項撤銷權之行使，以有左列情形之一者為限，始得為之：

一、信託財產為已辦理信託登記之應登記或註冊之財產權者。

二、信託財產為已依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明其為信託財產之有價證券者。

三、信託財產為前二款以外之財產權而相對人及轉得人明知或因重大過失不知受託人之處分違反信託本旨者。」

第19條：「前條撤銷權，自受益人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自處分時起逾十年者，亦同。」

因此，A地屬於已辦理信託登記之應登記財產權，受託人高高違反信託本旨處分信託財產時，受益人昌大得聲請法院撤銷其處分。但昌大應於知有撤銷原因時起1年間，或自處分時起10年內聲請。

- （二）阿耀與昌大得對高高請求將其所得之利益歸於信託財產

信託法第9條第2項：「受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」

信託法第35條第3項：「受託人違反第一項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第二十三條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入。」

因此，委託人阿耀與受益人昌大得對高高請求將其所得之利益歸於信託財產，倘若高高屬惡意，則應附加利息一併歸入。

- （三）阿耀與昌大得對高高請求損害賠償、回復原狀或減免報酬

根據信託法第35條第1項：「受託人除有下列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：

一、經受益人書面同意，並依市價取得者。

二、由集中市場競價取得者。

三、有不得已事由經法院許可者。」

第3項：「受託人違反第一項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第二十三條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入。」

第4項：「前項請求權，自委託人或受益人知悉之日起，二年間不行使而消滅。自事實發生時起逾五年者，亦同。」

第23條：「受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。」

因此，委託人阿耀與受益人昌大得請求高高以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。

- （四）阿耀與昌大得向法院聲請解任高高之受託人職務

信託法第36條規定：「受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人或受益人之聲請將其解任。」

因此，委託人阿耀與受益人昌大得主張受託人高高違背所約定之職務，向法院聲請將其解任。

——*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下*

組 30：房屋土地交換之房地合一稅

相關關鍵詞：房地交換，房地合一

房屋土地交換之房地合一稅, 曾榮耀老師

文章編號：913752

發布日期：2025/04/29

關鍵詞：房地合一，房地交換

文章資訊

- 文章編號：913752
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/29
- 關鍵詞：房地合一、房地交換
- 爬取時間：2025-04-d 18:57:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913752>)

內文

曾大於110年4月以2,000萬元購買A房地，並於114年4月與熊大訂定房地交換契約，將A房地以相當市場行情之2,300萬元，交換熊大所有之B房地，且雙方未進行差價找補，即無收付價金。試問曾大是否需申報繳納房地合一所得稅？要的話，應納稅額為多少？（以公告土地現值計算之土地漲價總數額為50萬元）

首先，按照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第2點，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。

因此，個人換出105年1月1日以後取得之房屋、土地，無論有無收付價金，應以換出房地之成交價額減除原始取得成本、因取得、改良及移轉而支付之費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得，並檢附交換契約書、成本及必要費用相關證明文件與其他有關文件，辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

其中，換出房地之成交價額，原則上國稅局會調查A、B房地交換當時金融機構貸款評定價格及同棟或鄰近同類大樓相近樓層之實價登錄資訊，約定交換價格是否與交換當時A、B房地之市場行情相當，如否，即會參酌時價資料認定。

因此，曾大換出A房地之課稅所得為220萬元（成交價額2,300萬元－原始取得成本2,000萬元－移轉必要費用30萬元－土地漲價總數額50萬元），應納稅額77萬元（220萬元×適用稅率35%）

參考來源：個人換出適用房地合一稅制之房屋、土地，應於規定期限內辦理房屋土地交易所得稅申報-財政部全球資訊網

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 31：房屋預售制度是房價飆漲之溫床

相關關鍵詞：公寓大廈，房價飆漲，房屋預售，預售屋

房屋預售制度是房價飆漲之溫床, 許文昌老師

文章編號：913747

發布日期：2025/04/24

關鍵詞：預售屋，房屋預售，公寓大廈，房價飆漲

文章資訊

– 文章編號：913747

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/04/24

– 關鍵詞：預售屋、房屋預售、公寓大廈、房價飆漲

– 爬取時間：2025-04-d 19:09:56

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913747>)

內文

•（一）預售屋及房屋預售制度之緣起：早期，我國法律並無預售屋及房屋預售制度之明文規定，然業界已普遍實施。及至「公寓大廈管理條例」（民國84年6月28日總統公布）及「不動產經紀業管理條例」（民國88年2月3日總統公布）始正式入法。諸如：

1. 公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」從反面解釋，公寓大廈起造人或建築業者，經領得建造執照，得辦理銷售。亦即，銷售預售屋為合法行為。如果該法條規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得使用執照，不得辦理銷售。」則銷售預售屋為違法行為。應特別強調，世界各國，有的國家允許銷售預售屋，有的國家禁止銷售預售屋。

2. 不動產經紀業管理條例第4條第3款規定：「預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。」

•（二）房屋預售制度與房價飆漲之關係：
房屋預售制度是房價飆漲之溫床。其理由如下：

1. 房屋預售制度，購屋者運用財務槓桿及選擇權操作進行房地投機，導致不動產景氣時，大量湧入投機客購買預售屋，房屋假性需求增加。
2. 建設公司之預售個案委由代銷公司銷售（俗稱包銷）。代銷公司為了爭取銷售個案，競相創造區域新行情。因此不動產景氣時，預售價帶動新成屋價，新成屋價再帶動中古屋價，導致不動產價格全面上漲。
3. 代銷公司採包銷承攬預售個案，承擔銷售成敗之風險。因此，代銷公司不擇手段採取違規銷售（如利用網路傳播不實資訊、營造不動產交易活絡假象等），製造「今天不買，明天房價更高」之恐慌心理。
4. 預售個案創新價完銷，經媒體大肆渲染，造成民眾對房價之預期心理，進而吸引更多投機客進場。預期終於實現，實現後再預期，形成房價惡性循環上揚。

綜上，房屋預售制度於不動產多頭市場，誘使房價飆漲，對不動產價格之穩定造成不利影響。因此，房屋預售制度不是好的制度。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 32：死亡前2年贈與之相關概念比較

相關關鍵詞：應繼遺產，繼承人，遺產稅

死亡前2年贈與之相關概念比較, 曾榮耀老師

文章編號：913739

發布日期：2025/04/22

關鍵詞：應繼遺產，繼承人，遺產稅

文章資訊

- 文章編號：913739
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/22
- 關鍵詞：應繼遺產、繼承人、遺產稅
- 爬取時間：2025-04-d 20:19:16
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913739)

內文

甲死亡前二年內贈與給繼承人之一乙300萬，而後甲死亡時留下遺產3,300萬，並由乙、丙、丁三人繼承，應繼分均等，試問其乙、丙、丁之各應繼遺產為何？遺產稅之遺產總額多少？另甲生前對K有一債務，乙、丙、丁應負清償責任之所得遺產總額為多少？

• （一）各應繼遺產分為兩種情形：

1. 甲「非」因結婚、分居或營業而贈與給乙

僅就甲死亡時留下遺產3,300萬進行分配。乙、丙、丁 $=3,300/3=$ 各1,100萬元 * 注意：繼承人彼此間並沒有民法第1148條之1的適用，亦即丙、丁不得就乙已受贈之300萬主張納入應繼遺產。

2. 甲因結婚、分居或營業而贈與給乙 依據民法第1173條I、II：「繼承人中有在繼承開始前因結婚、分居或營業，已從被繼承人受有財產之贈與者，應將該贈與價額加入繼承開始時被繼承人所有之財產中，為應繼遺產。但被繼承人於贈與時有反對之意思表示者，不在此限。前項贈與價額，應於遺產分割時，由該繼承人之應繼分中扣除。」 因此，應繼遺產 $=3,300+300=3,600$ 萬元，各人應繼遺產：

乙=3,600/3=1,200, 再扣除300萬元（歸扣）=900萬元 丙=3,600/3=1,200萬元
丁=3,600/3=1,200萬元 *注意：歸扣並不限於死亡前二年內。

- （二）之遺產總額

依據遺產及贈與稅法第15條I：「被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：一、被繼承人之配偶。二、被繼承人依民法第一千一百三十八條及第一千一百四十條規定之各順序繼承人。三、前款各順序繼承人之配偶。」

遺產稅之課稅遺產總額=3,300+300=3,600萬元

*注意：倘若非死亡前二年內之贈與（含結婚、分居、營業之特種贈與），則不需納入遺產稅額計算

- （三）應負清償責任之所得遺產總額

為避免被繼承人生前贈與，影響被繼承人之債權人求償權益，依據民法第1148條之1：「繼承人在繼承開始前二年內，從被繼承人受有財產之贈與者，該財產視為其所得遺產。」，以規範對外清償範圍。

因此，乙、丙、丁應負清償責任之所得遺產總額為3,300+300=3,600萬元。換言之，K得請求乙、丙、丁於遺產3,600萬元之範圍內加以清償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 33：民眾購買預售屋與成屋之投機模式比較

相關關鍵詞：成屋，購屋貸款，選擇權，預售屋

民眾購買預售屋與成屋之投機模式比較, 許文昌老師

文章編號：913726

發布日期：2025/04/17

關鍵詞：預售屋，成屋，購屋貸款，選擇權

文章資訊

- 文章編號：913726
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/04/17
- 關鍵詞：預售屋、成屋、購屋貸款、選擇權
- 爬取時間：2025-04-19 10:45:39
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913726)

內文

民眾購買預售屋或成屋，皆具有財務槓桿及選擇權操作。茲說明如下：

- (一) 財務槓桿：
 1. 預售屋：民眾購買預售屋，必須分期繳納定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款。定金、簽約金、開工款、工程期款及交屋款之合計等於自備款（如預售屋之購屋貸款70%，就是自備款30%）。準此，自備款於房屋興建期間，分期繳納。如房屋興建三年，則在這三年內分期繳納。
 2. 成屋：民眾購買成屋，有一部分的錢向銀行融資，稱為購屋貸款；其餘的錢由自己出資，稱為自備款。如購屋貸款70%，則自備款30%。準此，自備款於房屋簽訂契約至過戶完成，分期繳納。如房屋簽訂契約至過戶完成為二個月，則在這二個月分期繳納。
 3. 比較：預售屋之自備款分期繳納，這期間相當長，購屋者之財務壓力較輕。成屋之自備款分期繳納，這期間相當短，短到如同一次繳清，購屋者之財務壓力較重。
- (二) 選擇權操作：

1. 預售屋：(1)房價上漲：民眾購買預售屋，當未來房價上漲時，依據平均地權條例第47條之4禁止預售屋轉售之規定，因此須俟完工交屋時，始得轉售。(2)房價下跌：民眾購買預售屋，當未來房價下跌時，可以隨時斷頭。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定，賣方最多沒收房地總價15%。亦即，購屋者最多損失房地總價之15%。

2. 成屋：(1)房價上漲：民眾購買成屋，當未來房價上漲時，可以隨時還清銀行貸款，轉售他人。(2)房價下跌：民眾購買成屋，當未來房價下跌時，可以隨時斷頭，任由銀行拍賣房屋。但銀行拍賣房屋，未能獲得完全清償時，得再向借款人追索（如追索借款人之其他財產、薪資等）。

3. 比較：

(1)建設公司與購屋者為預售屋選擇權模式之當事人，建設公司為選擇權買權（Call Option）之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。銀行與購屋者為成屋選擇權模式之當事人，銀行為選擇權買權之賣方，購屋者為選擇權買權之買方。(2)房價上漲時，預售屋須俟完工交屋，始得轉售；惟成屋可以隨時轉售。房價下跌時，預售屋可以隨時斷頭，最多損失房地總價15%；成屋亦可以隨時斷頭，惟損失無上限。

總之，預售制度較成屋制度更有利於購屋者投機。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 34：共有土地協議信託給共有人之一

相關關鍵詞：信託契約，信託法，委託人，自由處分

共有土地協議信託給共有人之一，曾榮耀老師

文章編號：913706

發布日期：2025/04/15

關鍵詞：信託契約，自由處分，委託人，信託法

文章資訊

- 文章編號：913706
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/15
- 關鍵詞：信託契約、自由處分、委託人、信託法
- 爬取時間：2025-04-19 11:38:03
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913706)

內文

甲乙丙三人共有一筆A地，每人應有部分為1/3，由於丙具有地政士專業，因而三人協議將該A地共同信託給丙，並簽訂信託契約書，約定由丙管理及處分，請問該信託契約是否有效？

解題關鍵

- (一) 各共有人，得自由處分其應有部分。
- (二) 按民法規定，契約交易雙方為對立之當事人，因而兩者原則不得為同一人。
- (三) 僅法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。

結論

- (一) 甲乙應有部分為自由處分，故該2/3與丙之信託契約有效。
- (二) 丙自己的應有部分1/3，委託給自己，違反契約對立性，該部分無效。

參考來源：曾榮耀編撰，信託法概要，附錄四精選案例，高點

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 35：民眾購買預售屋之投機方法

相關關鍵詞：定金，房價，簽約金，自備款，預售屋

民眾購買預售屋之投機方法，許文昌老師

文章編號：913674

發布日期：2025/04/10

關鍵詞：預售屋，自備款，房價，定金，簽約金

文章資訊

– 文章編號：913674

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/04/10

– 關鍵詞：預售屋、自備款、房價、定金、簽約金

– 爬取時間：2025-04-14 19:21:15

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913674>)

內文

民眾購買預售屋從事投機之方法有二：

- （一）財務槓桿：民眾購買預售屋在交屋前分期繳納定金、簽約款、開工款、工程期款及交屋款。這些款項之合計等於自備款（如預售屋之購屋貸款70%，則自備款30%）。準此，在交屋時，如果房價上漲，將擴大購屋者之投資報酬率。如房價1,000萬元，自備款30%，交屋時房價上漲為1,200萬元，則民眾之投資報酬率為66.67%（即 $200 \div 300 = 66.67\%$ ），而非20%（即 $200 \div 1,000 = 20\%$ ）。

- （二）選擇權操作：預售屋之購屋者相當於站在選擇權買權（Call Option）之買方。亦即，購屋者付出定金及簽約金之後，取得要求建設公司於完工時移轉該預售屋之權利。析言之：

1. 當未來房價上漲時，購屋者選擇履約，則建設公司須將完工後之預售屋移轉於購屋者。

2. 當未來房價下跌時，購屋者可以在房屋興建中途隨時選擇不履約（俗稱斷頭），則購屋者已繳納之定金、簽約金及工程期款等會被建設公司沒收。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定，建設公司頂多沒收房地總價之15%（如房

地總價1,000萬元，自備款30%，則建設公司頂多沒收150萬元，不得沒收300萬元）。亦即，購屋者頂多損失房地總價之15%。

綜上，購屋者購買預售屋擁有上述二項投機利器。因此，不動產景氣時，會出現很多投機購屋者，而使不動產市場更加繁榮，最後造成房價飆漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 36：113年憲判字第11號有關遺贈稅法尚未修法前之因應方式

相關關鍵詞：剩餘財產，受贈配偶，差額分配，遺產

113年憲判字第11號有關遺贈稅法尚未修法前之因應方式, 曾榮耀老師

文章編號：913666

發布日期：2025/04/08

關鍵詞：遺產，剩餘財產，差額分配，受贈配偶

文章資訊

- 文章編號：913666
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/08
- 關鍵詞：遺產、剩餘財產、差額分配、受贈配偶
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:26
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913666>)

內文

首先，憲判字11號簡要來說有兩個違憲法條：

- 一、遺產及贈與稅法第15條第1項第1款規定：「被繼承人死亡前2年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：一、被繼承人之配偶。……」

- （一）違反憲法第7條平等權之意旨

死亡前2年內贈與配偶之財產，立法目的係為避免生前分散財產減少遺產稅課徵，而將其「視為遺產」，但其他繼承人未享有該財產增益，卻要代被繼承人之配偶負擔該部分遺產稅，有違量能課稅原則。亦即，遺產總額擴及繼承人實際繼承遺產以外的財產，而無法對應繼承人稅捐負擔能力。

舉例而言，我只拿到遺產2千萬，卻要負擔2千萬以外，不歸於己而是由被繼承人配偶拿走的財產，所計算的遺產稅。

- （二）違反憲法第15條財產權保障之意旨

1. 其他繼承人須以自己繼承之財產，為非自身財產增益部分，負擔稅捐債務。（以自己應得財產，負擔別人稅捐，因而侵蝕到自身財產權）
2. 未對應設定上限，可能使其他繼承人因課徵遺產稅，而經濟價值嚴重減損，乃至完全失去其本得繼承之遺產，屬「絞殺性租稅」，而與比例原則有違，侵害人民財產權。。（甚至可能遺產全部被遺產稅侵蝕殆盡）

舉例而言，我只拿到遺產2千萬，卻要負擔5千萬的遺產稅。

- 二、遺產及贈與稅法第17條之1規定：「被繼承人之配偶依民法第一千零三十條之一規定主張配偶剩餘財產差額分配請求權者，納稅義務人得向稽徵機關申報自遺產總額中扣除。」同時，

違反憲法第7條平等權之意旨：

剩餘財產差額分配請求權之立法目的，係針對婚姻關係中經濟弱勢一方，其對於婚姻之家務、教養子女及共同生活等貢獻給予公平之評價，但死亡前2年內贈與配偶之財產被定性為遺產，但卻無法如同遺產稅中扣除額予以統一處理，以致於擬制財產部分無法一致且充分地反映生存配偶的潛在經濟貢獻。

簡言之，就是一般遺產有剩餘財產差額分配的扣除額，亦即有考慮生存配偶因共同家計所生經濟貢獻；但擬制遺產卻沒有，等同於沒考慮配偶經濟貢獻，兩者並未統一處理。

舉例如下，死亡前2年內贈與配偶的話，反而因未於遺產總額進行剩財扣除考量，導致反而繳的遺產稅比較多。

- (1) 甲（原4000萬）死前2年「後」贈與（2000萬）給配偶（原有財產1000萬）
剩財請求 = $(2000 - 1000) / 2 = 500$ 遺產稅 = $(2000 - 553 - 138 - 500 - 1333) * 10\% = 0$
- (2) 甲（原4000萬）死前2年「內」贈與（2000萬）給配偶（原有財產1000萬）
剩財請求 = $(2000 - 1000) / 2 = 500$
遺產稅 = $(2000 + 2000 - 553 - 138 - 500 - 1333) * 10\% = 147.6$

按113年憲判11號，立法機關應於本判決公告之日起2年內，依本判決意旨檢討修正相關規定，於修法完成前，相關機關應依本判決意旨辦理。惟於修法完成前：

- (一) 對於「繼承人不公平負擔問題」之因應方式
 1. 受贈配偶同屬遺產稅納稅義務人 相關機關應計算擬制為遺產之財產占遺產總額比例，依該比例計算因該受贈財產所增加之稅額，就該部分稅額，僅得向配偶發單課徵。
 2. 受贈配偶因拋棄繼承或喪失繼承權等非遺產稅納稅義務人 就視為遺產之贈與，所增加之遺產稅負，不得以繼承人為該部分遺產稅負之納稅義務人，亦不得以被繼承人死亡時遺留之財產為執行標的。

• (二) 對於「遺產總額未一致考量配偶剩財扣除問題」之因應方式 相關機關於計算配偶剩餘財產差額分配請求權之扣除數額時，就視為遺產之贈與，應將該財產視為被繼承人現存財產，並依據民法第1030條之1規範意旨，例如該財產是否為婚後財產，有無但書各款情事等，計算在遺贈稅法上得扣除之剩餘財產差額分配數額，不受被繼承人配偶實際上得依民法第1030條之1規定請求之範圍限制。

亦即如同前例，應將擬制遺產視為被繼承人現存財產，故其剩財請求 = $(2000 + 2000 - 1000) / 2 = 1500$ ，其遺產稅 = $(2000 + 2000 - 553 - 138 - 1500 - 1333) * 10\% = 47.6$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 37：信託受益人死亡之處理方式

相關關鍵詞：信託，受益人，受益權，受託人

信託受益人死亡之處理方式, 曾榮耀老師

文章編號：913646

發布日期：2025/04/01

關鍵詞：信託，受益權，受託人，受益人

文章資訊

- 文章編號：913646
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/01
- 關鍵詞：信託、受益權、受託人、受益人
- 爬取時間：2025-04-19 11:45:49
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913646)

內文

案例

老張信託其所有之不動產給小美，約定受託人小美基於老張之女小張的利益，進行該信託不動產之使用管理與處分。小美即依約定進行適法之信託財產運用，惟受益人小張不幸車禍死亡，留有2子女，試問受託人小美該如何處理？

觀念說明

- （一）信託受益權屬於一種財產權利，原則上允許受益人自由轉讓或繼承。因此，受益人死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因其死亡而消滅，於終止信託關係前，信託利益依民法第1148條規定，由受益人之繼承人概括繼承。
- （二）信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。

結論

- （一）信託關係並不因受益人小張死亡而當然消滅，需視是否屬所定事由發生（照顧到小張死亡為止）或信託目的不能完成（該受益權專屬小張）予以認定。

- （二）倘若老張信託契約並未限定該受益權僅屬小張，亦未有明確的解決條件，則由受託人小美繼續按信託契約目的，支付信託利益給小張之2子女。
- （三）2子女於申報遺產稅時，應就其享有信託利益之權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 38：建設公司售屋何以偏愛採預售方式？

相關關鍵詞：先售後建，建設公司，預售屋

建設公司售屋何以偏愛採預售方式？, 許文昌老師

文章編號：913628

發布日期：2025/03/27

關鍵詞：建設公司，先售後建，預售屋

文章資訊

- 文章編號：913628
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/03/27
- 關鍵詞：建設公司、先售後建、預售屋
- 爬取時間：2025-04-03 13:06:29
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913628)

內文

建設公司售屋可以採「先售後建」（即出售預售屋），亦可以採「先建後售」（即出售新成屋）。坊間，建設公司售屋大都採「先售後建」方式（即預售方式）。其主要原因就是為了避險。茲說明如下：

- （一）建設公司於預售時，如賣得好，則動工興建，然後完工交屋。如賣得不好，因產品定位錯誤，修改產品規劃再出售；或乾脆不動工興建，將土地轉售。
- （二）建設公司於預售之當時房價已足以擁有合理利潤。因此，預售後如房價上漲，則歸屬購屋者投資不動產之利得；如房價下跌，則歸屬購屋者投資不動產之損失。因此，建設公司將預售後房價下跌之風險轉嫁給購屋者負擔。此種模式類似選擇權之買權，購屋者為買權之買方，建設公司為買權之賣方。選擇權原本就是一種避險工具。
- （三）建設公司採預售方式，可以拉長銷售期至二年或三年。相對地，如採先建後售方式，建物完工後，始開始銷售，則銷售期非常短促。萬一房屋未立即賣出，則無法以購屋貸款轉還建築貸款，建設公司將持續負擔沉重利息。另，房屋未立即賣出，建設公司將開始負擔房屋稅。

- （四）建設公司完銷後，恐因鋼筋、水泥、砂石或工資等大幅上漲而造成虧損。因此，建設公司於預售時，就與營造公司簽訂發包契約，將建築原料上漲因素轉嫁給營造公司。

- （五）建設公司採預售方式，購屋者必須先繳納定金、簽約款、開工款及按工程進度繳納期款。換言之，建設公司可用預售收入，充當建案資金來源之一。購屋者繳納之定金、簽約款、開工款及工程期款等為購屋款之一部分（亦即購屋者之自備款），因此建設公司使用預售收入的錢，不必付利息，亦不必償還。

總之，建設公司售屋採預售方式有上述優點，因此建設公司售屋偏愛先售後建之預售方式。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 39：共有人占用共有土地之默示分管關係

相關關鍵詞：共有人，繼承人，繼承登記，默示分管

共有人占用共有土地之默示分管關係，曾榮耀老師

文章編號：913623

發布日期：2025/03/25

關鍵詞：共有人，繼承人，繼承登記，默示分管

文章資訊

- 文章編號：913623
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/03/25
- 關鍵詞：共有人、繼承人、繼承登記、默示分管
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:22
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913623)

內文

今日專欄舉一篇有關共有人占用共有土地之默示分管關係案例供參

甲有一筆位於某市的A地，其死亡後由13位繼承人共同繼承該地，且未辦理繼承登記。民國74年時，其中一位繼承人乙於該地上興建一B建物並居住，其他繼承人皆有到場祝賀遷居，後續亦由甲繳納該地之地價稅。民國100年時，其他共有之繼承人訴請拆屋還地，試問甲得否主張其他共有人長期不反對而成立「默示分管」，故具有合法權源？

• 一、默示分管之定義

所謂默示分管，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，必共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，始得認有默示分管契約之存在（最高法院29年上字第762號判例、80年度臺上字第1470號判決、83年度臺上字第237號判決意旨參照）

• 二、不得主張成立默示分管之理由

1. 縱B屋於74年落成時，共有人均前往祝賀，惟僅是單純沈默而未為制止，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。
2. 繳交地價稅，僅能說明其處理此部分事務，亦難作為其他共有人默許甲有單獨使用A地之權利。
3. 甲雖請求傳喚A地其他共有人全部到庭，以證共有人有默示合意分管事實，然A地之共有人間並無默示分管協議存在等情，已如前述，無庸再為傳訊證人必要，況部分甫因繼承登記才成為共有人，非B屋興建時之共有人，房屋興建時年紀尚輕，實難認為其知悉A地當時是否經全體共有人為默示分管協議。

綜上，甲並不能舉證證明A地有分管契約存在，自難徒憑A地共有人長期以來未向甲行使權利或經過時間之長短，遽以推論共有人間有明示或默示分管契約存在。

提醒：雖共有人可就長時間占用土地提出已有默示分管之適用，惟仍需有一定之事實證據得以佐證較為妥適。

資料來源：臺灣高等法院102年度重上字第543號民事判決

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 40：選擇權簡介

相關關鍵詞：標的物，權利金，買權選擇權，賣權選擇權，選擇權

選擇權簡介, 許文昌老師

文章編號：913597

發布日期：2025/03/20

關鍵詞：選擇權，買權選擇權，賣權選擇權，權利金，標的物

文章資訊

- 文章編號：913597
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/03/20
- 關鍵詞：選擇權、買權選擇權、賣權選擇權、權利金、標的物
- 爬取時間：2025-03-24 21:32:09
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913597)

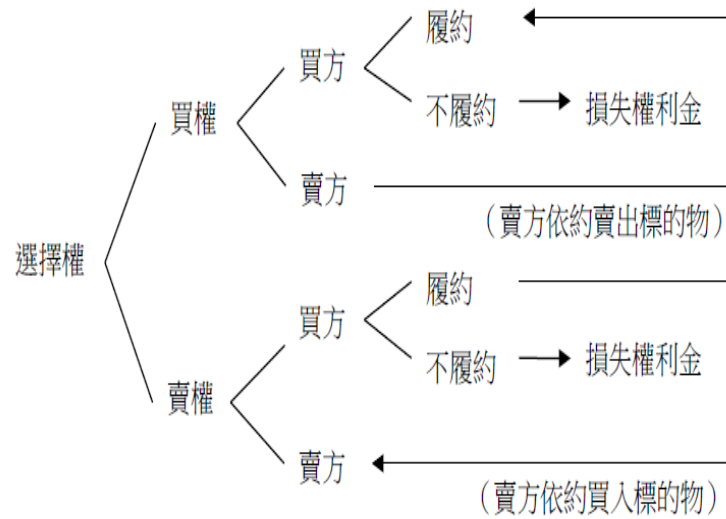
內文

選擇權（Option）分為買權選擇權（Call Option）與賣權選擇權（Put Option）二種商品。

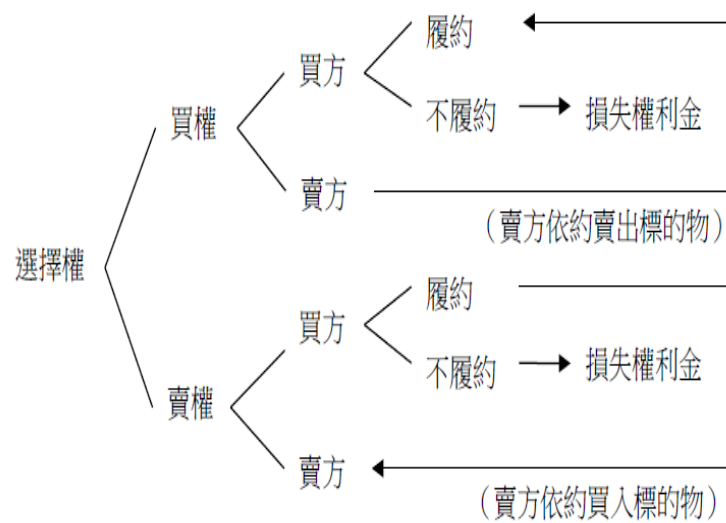
- （一）買權選擇權：選擇權的買方在付出權利金之後，取得在未來特定時間內要求賣方依約賣出標的物之權利。換言之，選擇權是一種權利，選擇權之買方可以選擇履約或不履約。倘買方選擇履約，賣方應依約賣出標的物。倘買方選擇不履約，賣方可以沒收權利金。如圖所示。
- （二）賣權選擇權：選擇權的買方付出權利金之後，取得在未來特定時間內要求賣方依約買入標的物之權利。換言之，選擇權是一種權利，選擇權之買方可以選擇履約或不履約。倘買方選擇履約，賣方應依約買入標的物。倘買方選擇不履約，賣方可以沒收權利金。如圖所示。

[圖片1]

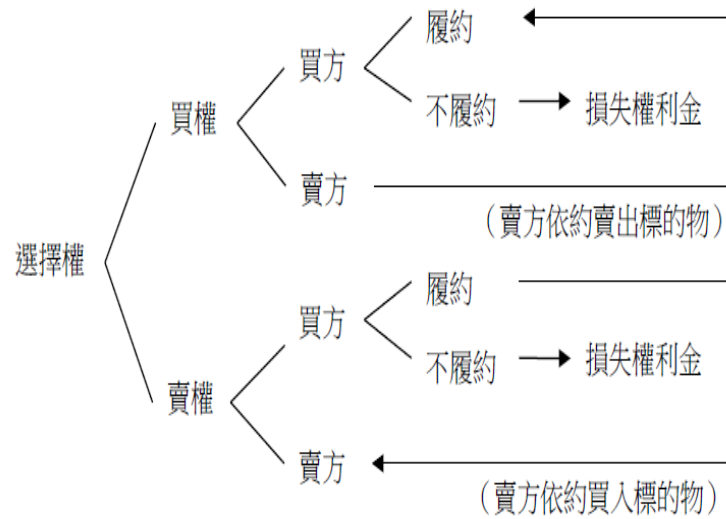
文章圖片



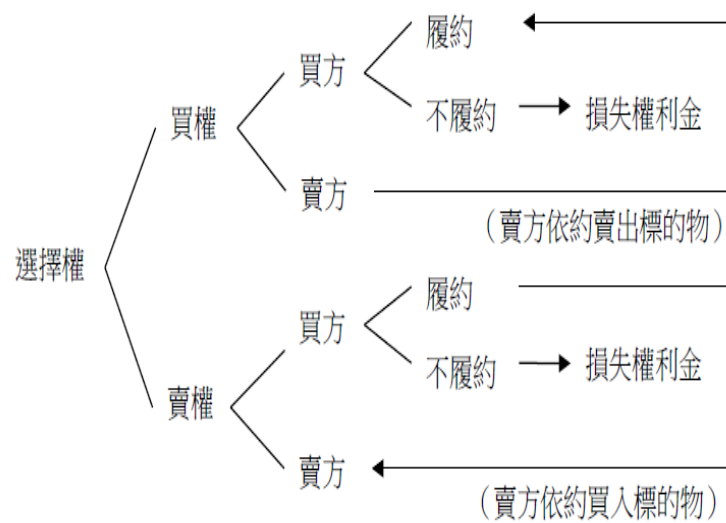
文章圖片



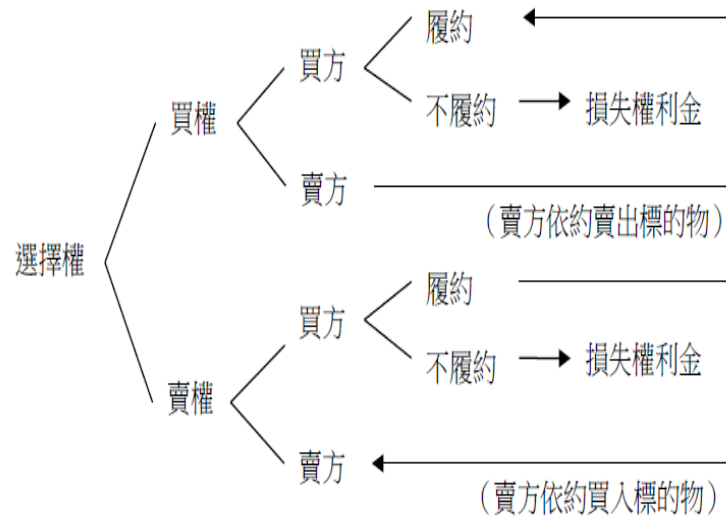
文章圖片



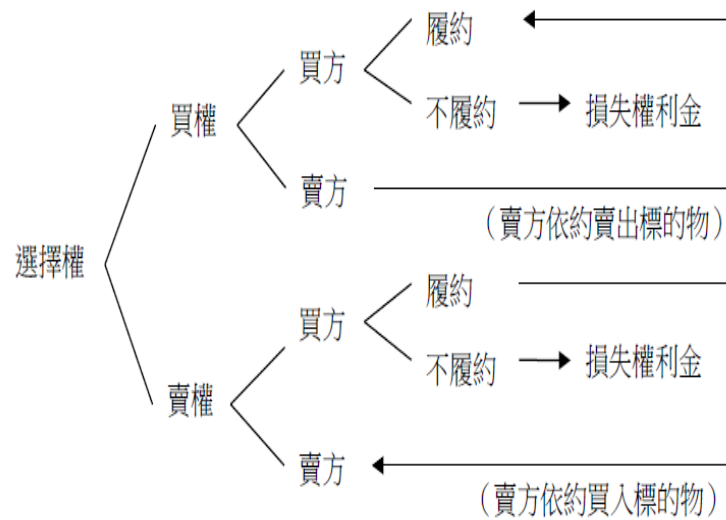
文章圖片



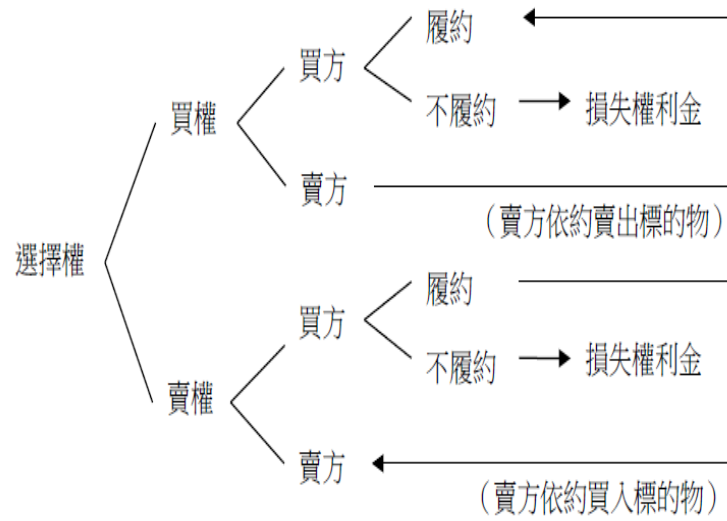
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 41：個人墓地出售是否得主張優先購買之疑義

相關關鍵詞：個人墓園，個人墓地，優先承買，共有人，土地法第34條之1

個人墓地出售是否得主張優先購買之疑義，曾榮耀老師

文章編號：913574

發布日期：2025/03/18

關鍵詞：個人墓地，土地法第34條之1，個人墓園，共有人，優先承買

文章資訊

– 文章編號：913574

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2025/03/18

– 關鍵詞：個人墓地、土地法第34條之1、個人墓園、共有人、優先承買

– 爬取時間：2025-04-19 12:00:26

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913574>)

內文

本週專欄為土地法第34條之1第4項有關共有人出賣應有部分之特殊概念—個人墓地出售是否得主張優先購買。可參臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第7號內容：

甲以經營殯葬事務為業，將其所有之A土地（土地謄本所載使用地類別為殯葬用地）規劃為編號1至26,000位之個人墓園用地擬以出售。嗣乙向甲購買編號50之個人墓園用地，甲則移轉登記A土地之應有部分兩萬六千分之一予乙，又丙為乙之債權人，於清償期屆至後，乙無力還款，丙遂持執行名義向法院聲請強制執行上開乙於A土地之應有部分，經拍定後A土地之其他個人墓園用地所有人（高達千人）得否以共有人之身分行使優先承買權？

討論意見：甲說：肯定說。按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係（最高法院72年台抗字第94號判例意旨參照）。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約

之存在（最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。復共有之土地縱已達成分管之約定，於該分管之共有人出售該土地應有部分，亦無排斥賦予共有人優先承買土地之權利，若認土地共有人間業已成立分管契約，而於他共有人出賣其應有部分時，其他共有人即不得主張共有人之優先承買權，顯失簡化共有關係之目的，無助於促進土地之利用（臺灣高等法院100年度上字第 1189 號判決意旨參照）。查題示A土地之共有人得於其使用個人墓園之範圍內排除他人干涉，並對各自占用管領之部分，長年互相容忍，堪認共有人間係成立默示分管契約。準此，揆諸前開實務見解，縱認A土地已達成分管之約定，仍不得限制共有人優先承買之權利，執行法院拍賣A土地之應有部分，仍應通知其他 A土地共有人行使優先承買權。

乙說：否定說（最終採此說）。按土地法第34條之1第4項優先承購權之立法目的，固在減少共有人人數，簡化土地之利用關係，並可解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵等，惟本件殯葬經營業者係將殯葬用地劃分成特定占用位置的個人墓園，再以應有部分的方式出賣，其目的無非係欲使多數買受人得以利用，故非有賦予其他共有人優先承買權以簡化土地關係之必要，且若維持共有關係，亦符合當初規劃及實際利用狀態，對於共有物之管理、收益並無妨礙。再事實上於此類情形，共有人之人數動輒數千人，不但送達不易，耗費郵資過鉅，況該殯葬用地之個人墓園倘已使用，其餘共有人往往缺乏應買意願，徒為增加國家財政負擔並延長執行時程，對於債權人及債務人均有所不利。

初步研討結果：採乙說。 審查意見：採乙說。 研討結果：（一）乙說理由倒數第6行末「況該殯葬用地之個人墓園倘已使用，其餘共有人往往缺乏應買意願，」等字刪除。（二）照修正後之乙說通過。

提醒：雖法律座談會並不具約束法院判決效力，但可供作參考。其結論即這種個人墓地出售土地應有部分無優先購買權適用，理由有三：

1. 目的面：無簡化消滅共有關係之必要。
2. 權益面：維持共有關係，並不妨礙共有物之使用管理。
3. 執行面：此情形如需優先購買權通知，徒增時間與金錢，反而影響相關權益。

資料來源：臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第7號

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 42：新青安貸款是否為房價飆漲的元凶？

相關關鍵詞：房價，新青安，貸款，購屋

新青安貸款是否為房價飆漲的元凶？，許文昌老師

文章編號：913557

發布日期：2025/03/13

關鍵詞：新青安，購屋，房價，貸款

文章資訊

– 文章編號：913557

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/03/13

– 關鍵詞：新青安、購屋、房價、貸款

– 爬取時間：2025-03-15 14:42:05

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913557>)

內文

政府為使年輕人買得起房子，推出青年安心成家購屋優惠貸款方案。其特色為，貸款對象限於借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，貸款成數最高8成，貸款額度最高1,000萬元，貸款年限最長40年，貸款利率採政府補貼之優惠利率。

去年（民國113年）年初，部分人士將房價飆漲歸罪於新青安政策。但筆者不認同，其理由如下：

- （一）房價高漲主要是預售屋投機炒作所致，而非新青安政策所致。因為新青安之放款標的只限於成屋，而非預售屋。
- （二）新青安政策是針對名下無房子的購屋者，屬於住的基本需求，而非投機需求。況，新青安貸款條件，並非毫無限制。政府只補助購屋貸款利息，並非補助購屋資金。
- （三）中央銀行於民國113年9月19日第七波不動產選擇性信用管制（即貸款成數下修、取消寬限期等），重拳打擊到投機者的要害，房市立即冷卻。但第七波不動產選擇性信用管制之前及之後，新青安貸款維持不變。此一事實說明，新青安政策非房價飆漲之元凶。

總之，新青安貸款是政府照顧青年人購屋的不動產政策，值得肯定。當然，新青安貸款亦存在一些漏洞（如不肖人士藉新青安貸款購屋，轉售圖利或出租牟利），政府應加強查核，並予以遏止。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 43：房地合一稅計算範例-受贈後出售

相關關鍵詞：受贈，土地現值，房地合一所得稅，所得稅

房地合一稅計算範例-受贈後出售, 曾榮耀老師

文章編號：913542

發布日期：2025/03/11

關鍵詞：房地合一所得稅，受贈，土地現值，所得稅

文章資訊

- 文章編號：913542
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/03/11
- 關鍵詞：房地合一所得稅、受贈、土地現值、所得稅
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:26
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913542)

內文

首先，可先參考財政部高雄國稅局新聞稿2025-02-24（個人出售屬房地合一所得稅新制之土地，非持有期間之土地漲價總數額不得減除-財政部全球資訊網）所提重點：個人出售適用房地合一所得稅新制之房屋、土地，其交易所得之計算，係以成交價額減除原始取得成本（受贈取得者，指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）、相關必要費用及土地漲價總數額後之餘額為課稅所得額。所稱土地漲價總數額，僅限於個人持有本次交易土地期間所產生的漲價總數額，尚不含贈與人（前所有權人）持有期間的土地漲價總數額，至其受贈時因取得該土地所繳納的土地增值稅，則屬個人因取得該土地而支付的費用，得自房地交易所得中減除。

本專欄擬計算案例如下：甲於107年9月受贈一筆市價1,000萬元之房地時，其當年公告土地現值總額為300萬元、房屋評定現值為200萬元，有支付契稅與印花稅5萬元，以及繳納土地增值稅20萬元，於118年11月出售之交易金額1,500萬元，並提出市地重劃負擔證明10萬元，且本次交易未提示取得、改良與移轉費用，依當期公告土地現值申報之土地漲價總數額為100萬元。試問甲如以自住房地提出申請，應繳納多少之房地合一所得稅？（消費者物價指數為150%）

計算：

- （一）適用新舊制之判斷本題甲於107.9取得至118.11出售，依所得稅法規定交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得，應採用新制。
- （二）所得餘額＝成交價額－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－取得、改良及移轉而支付之費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額＝ $(1,500 - ((300+200) \times 150\%) - 5 - 20 - 10 - 30 - 100) = 585$ （萬元）（因 $1,500 \times 3\% = 45$ 萬＞費用上限30萬，故以30萬計）
- （三）稅率本題甲以自住房地提出申請，如符合所得稅法規定之自住條件，則其所得計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。
- （四）應納所得稅額 $(585-400) \times 10\% = 18.5$ （萬元）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 44：友善農地

相關關鍵詞：友善農地，慣行農業

友善農地, 許文昌老師

文章編號：913517

發布日期：2025/03/06

關鍵詞：友善農地，慣行農業

文章資訊

- 文章編號：913517
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/03/06
- 關鍵詞：友善農地、慣行農業
- 爬取時間：2025-03-08 10:08:51
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913517)

內文

•（一）友善農地之意義：以自然農法從事耕作之農地。換言之，以生態農法從事耕作之農地，而非以慣行農法從事耕作之農地。

•（二）友善農地之特色：

1. 不使用化學肥料及農藥：傳統慣行農業投入大量化學肥料，以增加產量；噴灑農藥，以消滅病蟲害。友善農業投入有機肥料（如枯葉堆肥），增加產量；以生態食物鏈，消滅病蟲害。

2. 維護自然生態：友善農業將使農地生態變豐富，吸引鳥類、青蛙、蜻蜓、蚯蚓等野生動物回來棲息。藉此，可利用野生動物驅除病蟲害（如黑翅鳶可以補捉田間老鼠、青蛙可以吃掉飛蟲等）

3. 面積愈大效果愈佳：認同友善農業的農民及加入的農地愈多，效果更加彰顯。起先為10甲、20甲，最後達到100甲、200甲，甚至更大，形成友善農業生產專區。

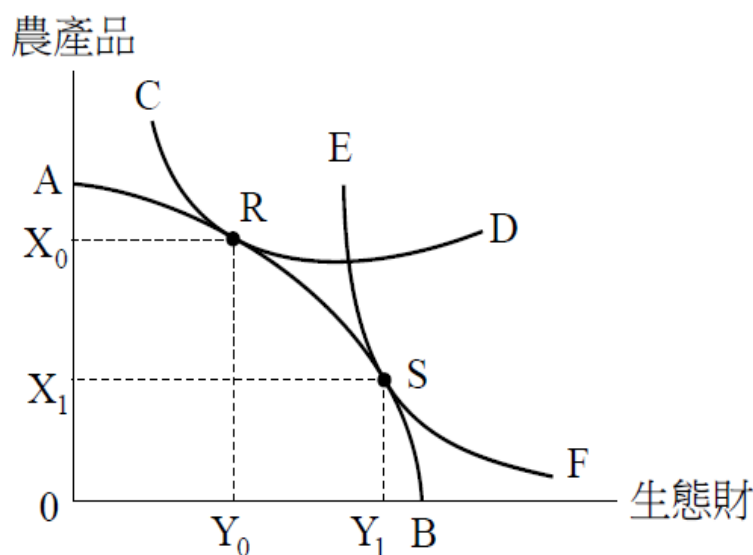
•（三）友善農地推行成功之條件：

1. 實施保證收益：推行友善農業之初期，農地收益常不到慣性農業的四分之一，因此推行友善農業之初期，政府或農會必須實施保證收益，始克有成。
2. 品牌行銷：友善農地所生產之農產品，經政府認證，建立自己品牌，品牌行銷，則其售價可以高於慣行農業，以價格優勢彌補產量減少的損失。
3. 開發業外收益：友善農地除農產品收益外，尚可開發其他附帶收益（如休閒農場、體驗農業等）。另，友善農地亦為碳匯所在，經過認證後，可以出售碳權，增加收入。
4. 積極介入輔導：政府及農會積極介入推行友善農業，輔導農民有關友善農業的Know How，免費技術指導，並整合成立友善農業生產專區。

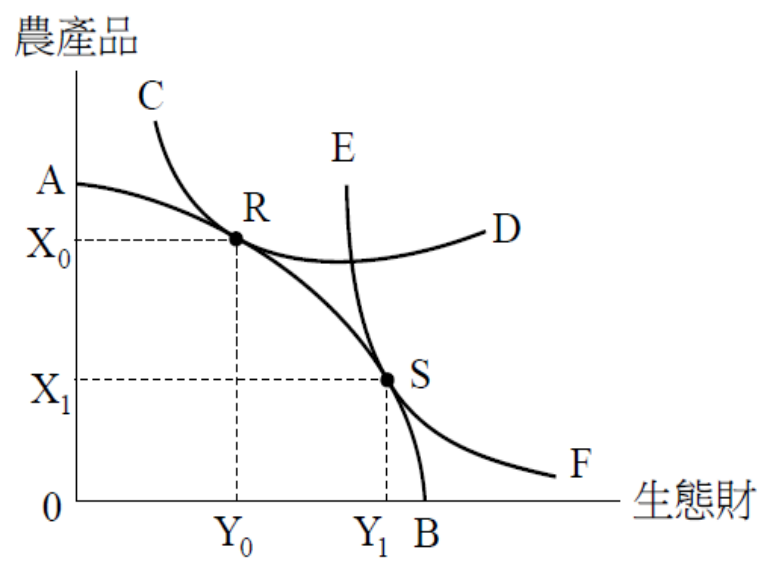
•（四）慣行農業與友善農業之產出比較：農地生產具有聯合產出。一塊農地在生產「農產品」的同時，亦能生產「生態財」。如圖所示，AB代表一塊農地之生產可能曲線，CD代表慣行農業之無異曲線，EF代表友善農業之無異曲線。CD之邊際替換率小於EF。由AB與CD之切點R，決定慣行農業產出農產品 X_0 及產出生態財 Y_0 。由AB與EF之切點S，決定友善農業產出農產品 X_1 及產出生態財 Y_1 。由此可知，友善農業較慣行農業產出較少農產品，但產出較多生態財。

[圖片1]

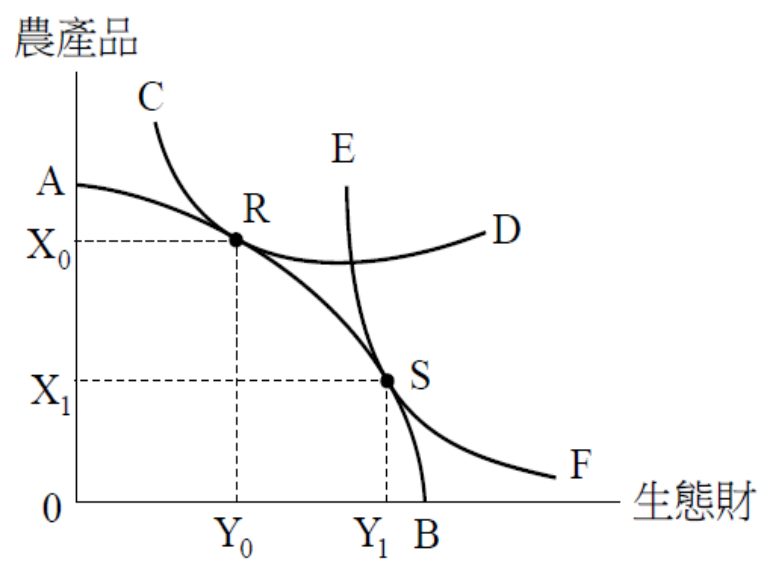
文章圖片



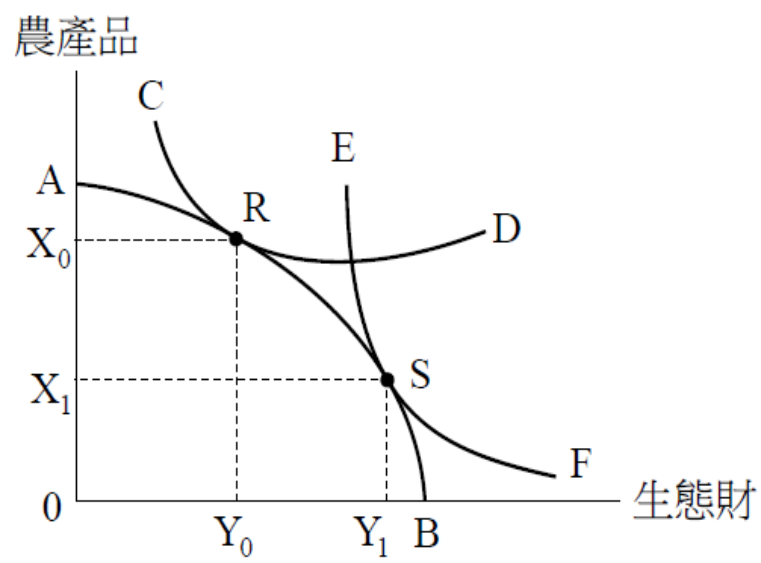
文章圖片



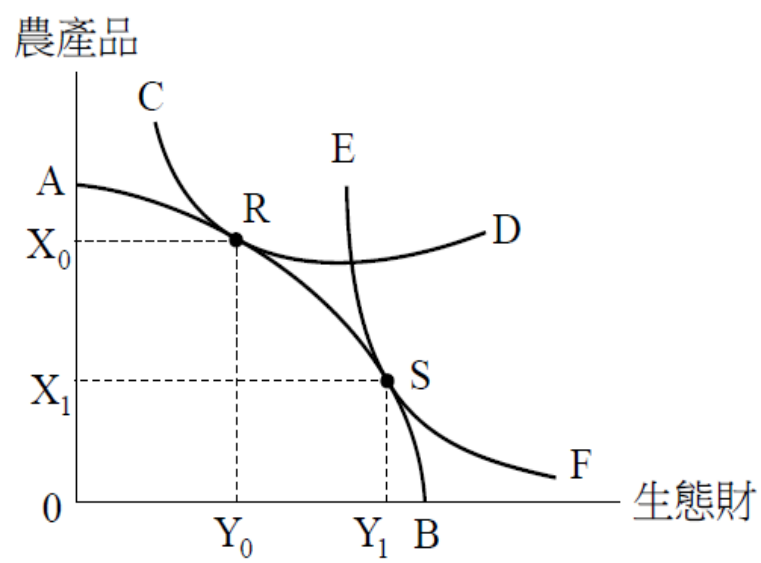
文章圖片



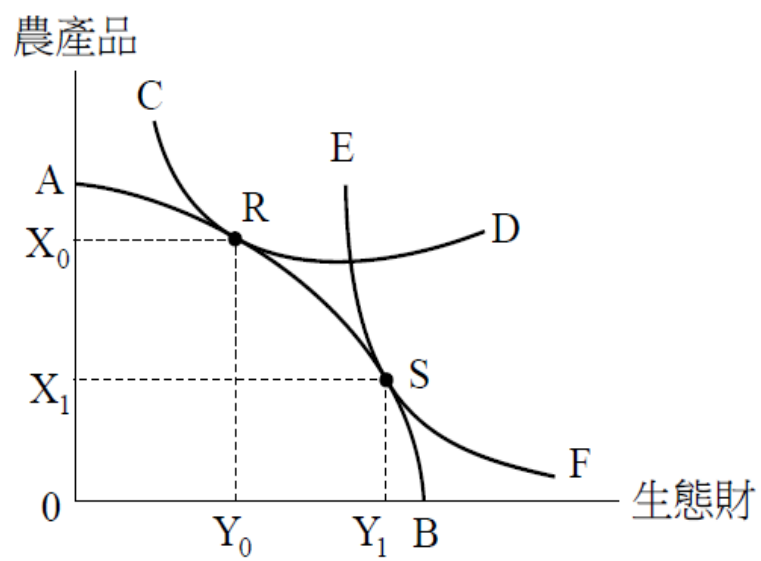
文章圖片



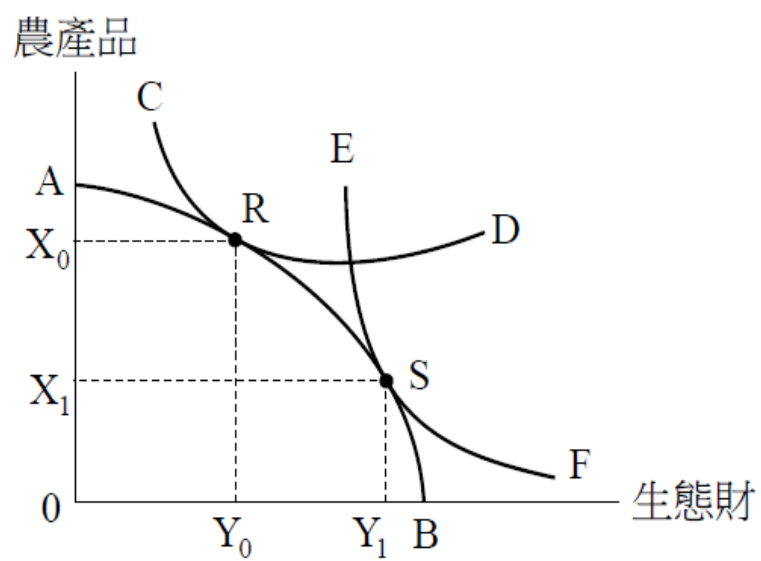
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 45：共有人占用共有土地之爭議

相關關鍵詞：共有人，共有物，地上權

共有人占用共有土地之爭議, 曾榮耀老師

文章編號：913481

發布日期：2025/03/04

關鍵詞：共有人，地上權，共有物

文章資訊

- 文章編號：913481
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/03/04
- 關鍵詞：共有人、地上權、共有物
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:27
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913481)

內文

甲主張其於所有之A地上建造B屋（未登記建物）使用，迄今逾70年，A地共有人乙、丙、丁從未異議，顯存默示分管契約。況於A地上興建B屋，亦已時效取得地上權，是甲並非無權占有，其他共有人自不得請求拆屋還地、給付損害賠償。是否有理由？

1. 請求權基礎（訴之標的）

各共有人得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益而言。是共有人對共有物之特定部分占有使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有收益，即屬侵害共有人之權利，共有人除得依同法第767條第1項前段、第821條規定，請求除去其妨害及向全體共有人返還共有物外，並得依侵權行為法律關係，請求該無權占有之人按共有人就共有物之應有部分比例，賠償共有人所受損害。

2. 默示分管及時效取得地上權之爭議

(1) 證人審理時，並未證述共有人甲建造B屋時，業經A地其他共有人同意等情。(2)

A地共有人乙、丙、丁對甲占有A地未為爭執反對，其原因多端，不得僅憑甲長期公然繼續占有A地，逕謂其他共有人已同意或默示同意其占有。(3)甲既謂其基於分管契約或默示分管契約之意思而占有A地，顯然欠缺行使地上權之主觀意思，況甲縱經地上權取得時效完成，亦僅得請求登記為地上權人而已，在未登記為地上權人前，不得本於地上權關係否認非無權占有。

3. 判決結果 甲為B屋之事實上處分權人，其並無基於時效取得地上權而占有A地之主觀意思，無請求登記為地上權人之權利，且未能證明A地他共有人全體同意將B屋所在之A地特定部分交甲占有使用。是乙、丙、丁依上開規定，請求甲拆屋還地，並按乙、丙、丁各就A地所持應有部分比例，賠償乙、丙、丁所受損害，核屬權利之正當行使……。

資料來源：最高法院109年度台上字第2037號民事判決（本案已確定）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 46：共有土地分管下之優先購買權

相關關鍵詞：優先購買權，典權，土地法第34條之1，地上權，租賃權

共有土地分管下之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：913460

發布日期：2025/02/27

關鍵詞：優先購買權，土地法第34條之1，租賃權，地上權，典權

文章資訊

- 文章編號：913460
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/27
- 關鍵詞：優先購買權、土地法第34條之1、租賃權、地上權、典權
- 爬取時間：2025-03-08 10:08:50
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913460)

內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分相等，甲、乙、丙三人訂立分管契約，分管之特定位置分別為該筆土地之A、B、C部分。今，甲將其分管之特定位置A設定地上權予丁，丁並於其上興建房屋一棟；乙將其分管之特定位置B出租予戊，戊並於其上興建房屋一棟；丙自行使用其分管特定位置C。

- (一) 甲出售其應有部分三分之一，何人有優先購買權？
 1. 丁依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。
 2. 乙、丙二人依據土地法第34條之1第4項規定，得主張優先購買權。
 3. 土地法第104條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具債權效力，因此丁之優先購買權先於乙、丙二人之優先購買權而行使。
 4. 戊無優先購買權。因為戊與甲之間無地上權、典權或租賃權關係存在。
- (二) 戊出售其房屋時，何人有優先購買權？
 1. 乙依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。

2. 甲、丙二人無優先購買權。因為甲、丙二人與戊之間無地上權、典權或租賃權關係存在。

• (三) 甲、乙二人運用土地法第34條之1第1項規定，將該筆土地全部出售時，何人有優先購買權？

1.

丁基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。

2.

戊基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。

3. 丙依據土地法第34條之1第4項規定，得就該筆土地全部主張優先購買權。

4. 土地法第104條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具債權效力，因此，丁、戊二人之優先購買權先於丙而行使。

5. 丁、戊二人之優先購買權皆具有物權效力，依登記（指地上權）或成立（指租賃權）先後定其行使之優先順序。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 47：時效取得地上權之主觀意思要件探討

相關關鍵詞：占有人，地上權，時效取得

時效取得地上權之主觀意思要件探討，曾榮耀老師

文章編號：913455

發布日期：2025/02/25

關鍵詞：地上權，時效取得，占有人

文章資訊

- 文章編號：913455
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/02/25
- 關鍵詞：地上權、時效取得、占有人
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:28
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913455)

內文

• A. 地占有人甲主張：甲父乙自民國43年起，即在A地上建築房舍，甲自幼亦在該房地居住，從未遷居，乙於四十餘年間在A地上建造房屋時，即已知房屋主體結構之一部分坐落在A地上，足見甲與其父乙在主觀上均以行使地上權之意思，客觀上並以在他人土地上建築房屋使用他人土地，繼續占有已逾四十年，自因時效完成，而得請求登記為地上權人。試問有否理由？亦即是否於他人土地上興建房屋即認主觀上有以行使地上權之意思？

首先，根據土地登記行政實務，土地登記規則第118條規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」顯示行政實務來看，如無法提出主觀上曾以行使地上權意思而占有之證明文件是無法直接辦理時效取得地上權之登記的。

其次，從司法實務而言，則有不同見解。以下列案例而言，特別的是，最高法院認定應由占有人舉證其行使地上權之意思，並發回更審。但高等法院台南分院仍認為其於該土地上建造建築物與單純占有有別，難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 48：地上權房屋與使用權房屋

相關關鍵詞：使用權，分割移轉，地上權

地上權房屋與使用權房屋, 許文昌老師

文章編號：913445

發布日期：2025/02/20

關鍵詞：地上權，使用權，分割移轉

文章資訊

– 文章編號：913445

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/02/20

– 關鍵詞：地上權、使用權、分割移轉

– 爬取時間：2025-03-08 10:08:50

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913445>)

內文

現行對於大塊完整之公有土地，如無公共用途，政府儘量不標售所有權，而是招標設定地上權給民間使用，以增加國庫收入及促進公地利用。

建設公司標得地上權後，興建房屋出售於一般民眾。因此，一般民眾買到的房屋，可區分為二種，一種為地上權房屋，另一種為使用權房屋。

- （一）地上權房屋：政府之招標文件未限制地上權分割移轉，則建設公司出售建物所有權及其地上權應有部分予購屋者。此即「地上權房屋」。因此，購屋者對該房屋擁有物權（即建物所有權及其地上權應有部分）。坊間，台北市「台北花園案」、台北市「基泰大安案」等是。

- （二）使用權房屋：政府之招標文件限制地上權分割移轉，致建設公司無法出售建物所有權及其地上權應有部分予購屋者（公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔），則建設公司只能出售建物及其土地之使用權予購屋者。建物所有權及其地上權仍保留在建設公司手中。此即「使用權房屋」。因此，購屋者對該房屋只擁有債權（即建物使用權及土地使用權）。坊間，台北市「京站案

」、台北市「華固新天地案」等是。

綜上，地上權房屋才是正統，使用權房屋是地上權無法分割移轉下之變通產物。

房屋稅條例第5條第1項第1款第1目所稱「以土地設定地上權之使用權房屋」，包括地上權房屋及使用權房屋二種。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 49：受託人得否將信託財產設定抵押權

相關關鍵詞：信託，委託人，投資，抵押

受託人得否將信託財產設定抵押權，曾榮耀老師

文章編號：913430

發布日期：2025/02/18

關鍵詞：信託，委託人，抵押，投資

文章資訊

- 文章編號：913430
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/02/18
- 關鍵詞：信託、委託人、抵押、投資
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:28
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913430>)

內文

阿耀將其不動產信託給阿昌，請其依專業協助投資，並指定受益人為阿耀自己，請問阿昌得否將該筆不動產設定抵押給銀行，並將該筆借款作為投資基金？又假如後續投資失敗，無法償還借款，銀行得否就該筆信託不動產進行查封拍賣？

- 一、相關規定
- （一）稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。
- （二）受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。
- （三）所謂「信託本旨」，指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。又所謂「依信託本旨處分信託財產等」至少應本下列二個條件予以判斷，其一是信託契約之所定，其二是信託契約若未有明定，或所定不明確或不完全時，自應依信託目的，亦即委託人成立信託的本來意圖。（參法務部法律決字第0999042336號）

- （四）對信託財產不得強制執行，但基於「因處理信託事務所生之權利」者，不在此限。因此，受託人在信託契約授權範圍內，所為符合信託本旨，為達成信託目的而對外之適法借款，貸與人因其借款所取得之借款債權，屬因處理信託事務所生之權利（法務部法律決字第1000022066號函參照）。

- （五）受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。

- 二、解題

- （一）首先，應視該抵押借款行為是否符合信託本旨，以及信託契約是否有所授權。就本題而言，阿耀之信託目的為投資，若有明確授權阿昌得進行抵押借款，則該行為有效；至於未明確授權的話，則就其信託本來意圖是協助投資來看，應可認尚符合信託本旨。至於後續無法償還時，銀行自得基於「因處理信託事務所生之權利」進行強制執行，予以查封拍賣。

- （二）相對而言，如阿昌將信託財產設定抵押，係屬權限外之行為，即違反信託本旨之行為，原則上地政機關應不准許其登記。惟倘若地政機關不察而登記完畢，則阿耀得以違反信託本旨處分之理由，聲請法院撤銷。然而，在阿耀聲請法院撤銷前，對於因信託事務所生之抵押權，銀行仍得進行查封。

資料來源：曾榮耀編著，2023，信託法概要，高點出版。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 50：農業權

相關關鍵詞：容積，容積移轉，農地，農業權

農業權，許文昌老師

文章編號：913421

發布日期：2025/02/13

關鍵詞：農業權，農地，容積，容積移轉

文章資訊

- 文章編號：913421
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/13
- 關鍵詞：農業權、農地、容積、容積移轉
- 爬取時間：2025-02-19 19:15:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913421)

內文

因應國土計畫法，最近有「農業權」之報導。農業權，指農地之發展權移轉，亦即農地之容積移轉。詳言之，農地只能作農業使用，無法興建房屋，為平衡農地與建地之利益，農地之發展權（即容積）得移出至建地使用。藉著容積市場買賣移轉，而使農地獲得補償。

- （一）農地容積移轉之優點
 1. 保護優良農地，避免農地流失。
 2. 平衡農地與建地之利益，使農民獲得補償。
 3. 藉由市場機制，保護農地，減輕政府之財政負擔。
- （二）農地容積移轉之缺點
 1. 農地數量龐大，所釋出之容積，市場恐無法吸納。
 2. 建地之既有容積，再加上農地釋出之容積，將造成都市公共設施無法負荷。
 3. 農地所釋出之容積過多，供強需弱，容積價格偏低，農民無法獲得充分補償。

基上，農地容積移轉之可行性仍待商榷。然，農地具有外部利益，除生產糧食外，尚可涵養水源、調節氣候、保護生態、減緩暖化等效益。為使外部利益內部化，政府應對農地予以補貼，以符公平原則。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 51：基地優先購買權之要件探討－合法建物

相關關鍵詞：優先購買權，基地，所有權人

基地優先購買權之要件探討－合法建物, 曾榮耀老師

文章編號：913419

發布日期：2025/02/11

關鍵詞：基地，優先購買權，所有權人

文章資訊

－ 文章編號：913419

－ 作者：蘇偉強

－ 發布日期：2025/02/11

－ 關鍵詞：基地、優先購買權、所有權人

－ 爬取時間：2025-04-19 12:00:27

－ 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913419>)

內文

假設某區已實施建築管理，其中一筆基地之所有權人甲，將其所有之A地租給乙興建建物，惟乙卻未依法申請建照，今甲出售基地所有權人時，試問該違章建築之所有權人乙得否按土地法第104條主張優先購買？

根據土地法第104條規定，「基地出賣時，地上權人、典權人或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(第一項)。」「前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先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(第二項)」。

爭議：該基地上之建物是否需以合法為必要？

• (一) 肯定說 需以合法為必要。 本條優先購買權具物權效力，其解釋適用上除維護權利人之利益外，並應兼顧交易安全與公共利益。由於違章建築有礙於公共安全，隨時有被拆除可能，與土地法第104條之立法意旨有間。又如未辦竣保存登記，則登記審查時甚難注意，有辦竣登記則可防範糾紛。但亦有學者認為興建房屋屬於法律事實，依民法第759條不以登記為生效要件，故保存登記似非必要。

- (二) 否定說 不需以合法為必要。違章建築並非不得為交易、讓與之標的，且具一定之經濟價值。然而，該受讓人權利僅為事實上處分權是否符合土地法第104條房地之「所有權」合而為一之立法意旨，尚有爭議。

學說通說原則以合法建築為必要（肯定說）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 52：環境永續

相關關鍵詞：循環利用，溫室氣體，環境永續，碳中和

環境永續, 許文昌老師

文章編號：913381

發布日期：2025/02/06

關鍵詞：環境永續，碳中和，循環利用，溫室氣體

文章資訊

- 文章編號：913381
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/06
- 關鍵詞：環境永續、碳中和、循環利用、溫室氣體
- 爬取時間：2025-02-06 18:54:06
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913381)

內文

- (一) 環境永續之意義 環境永續，指能保持這一代優良之生活、生產、生存之環境，也能留給下一代優良之生活、生產、生存之環境。代代相傳，生生不息。
- (二) 追求環境永續之方法
 1. 碳排減量 (1)淨零排放：指溫室氣體排放量與碳匯量達成平衡（氣 § 3⑩）。所稱排放量，指自排放源排出之各種溫室氣體量乘以各該物質溫暖化潛勢所得之合計量，以二氧化碳當量表示（氣 § 3⑦）。所稱碳匯，指將二氧化碳或其他溫室氣體自排放源或大氣中持續移除後，吸收或儲存之樹木、森林、土壤、海洋、地層、設施或場所（氣 § 3⑨）。(2)碳中和：指人為溫室氣體排放與移除達到平衡狀態。企業應努力追求碳中和組織、碳中和產品及碳中和服務。
 2. 循環經濟 (1)土地循環利用：從土地資源之成長量與開採量維持平衡，永保土地資源永續利用。(2)建材循環利用：建物拆除時，建材回歸再使用，達到零廢棄物之目標。建物應增加使用再生資源之建材，應減少使用非再生資源之建材。
 3. 生態平衡 (1)物種多元：物種（包括動物及植物）愈多元，生態愈健康。任何一種物種之滅絕，將導致生態失衡。因此，對於瀕臨滅絕之物種，應盡力保護。(2)

友善農耕：儘量利用有機肥料從事耕作，減少化學肥料及農藥的投施。另，森林地之多功能性大於農地，農地之多功能性大於建地。因此，保護森林地應優於保護農地；保護農地應優於保護建地。

【附註】 氣：氣候變遷因應法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 53：都市計畫訴訟(2)-臺北高等行政法院111年度都訴字第2號判決

相關關鍵詞：行政訴訟，計畫裁量，道路，都市計畫，衡

都市計畫訴訟(2)-臺北高等行政法院111年度都訴字第2號判決, 曾榮耀老師

文章編號：913375

發布日期：2025/02/04

關鍵詞：都市計畫，行政訴訟，道路

文章資訊

- 文章編號：913375
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/02/04
- 關鍵詞：都市計畫、行政訴訟、道路
- 爬取時間：2025-02-05 19:43:42
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913375>)

內文

各位同學新年好，本週專欄延續前次主題「都市計畫訴訟」提供相關案例彙整供參。

• 一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條：「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。」

• 二、案例簡要概述

• (一) 甲之A地位處市政府計畫道路範圍，系爭計畫道路於該處工業區之都市計畫邊陲地帶規劃囊底路提供迴車之功能。考量現況道路調整計畫道路線型，依原計畫

道路範圍向東拓寬，將原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，得以順接高速公路涵洞口。原告不服認其所有A地，經系爭都市計畫納入系爭計畫道路範圍內，損害其財產權，遂提起本件行政訴訟。

•（二）審理結果判決原告勝訴，都市計畫核定機關有利益衡量的瑕疵，故宣告該通盤檢討都市計畫案應為違法：

1. 明知迴轉道之留設涉及系爭計畫道路寬度之規劃，卻未就與此道路規劃相關之重要事項，例如：進出工業區有迴轉需求之車流量、車輛類型及所需最小迴轉半徑等進行適當之調查或評估，於系爭都市計畫變更理由內無隻字片語提及有劃設迴轉道之需求，未善盡計畫變更之說理義務，即遽將與系爭計畫道路相鄰原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地（含原告所有756地號土地），甚至依市政府委外設計規劃之道路改善平面圖所示，劃設迴轉道中央分隔島之寬度長達12公尺，已相當於計畫地區範圍內次要道路之寬度，顯有衡量不足之情，而有明顯利益衡量程序瑕疵。

2. 系爭都市計畫依原計畫道路範圍向東拓寬，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，且此道路寬度已遠超越系爭都市計畫範圍內所有主要道路及次要道路之路寬，是否有其必要性，顯非無疑。

3. 計畫變更後依交通局之建議，實作道路寬度倘僅仍維持15公尺寬順接高速公路涵洞口，未實質增加供車輛通行之道路寬度及面積，至其餘道路寬度是否均為提供車輛迴轉功能所必要，或僅作植栽景觀綠化方式辦理而與迴車功能無關，並未見系爭都市計畫於變更理由中清楚敘明，顯難認此計畫之變更係為達成前述系爭計畫道路順接承天路等目的所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式，不符憲法比例原則之要求。

參考文獻：

1. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第2號原告鴻運瀝青化學股份有限公司與被告內政部間都市計畫事件新聞稿。

2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

都市計畫訴訟(1)-臺北高等行政法院111年度都訴字第1號判決, 曾榮耀老師

文章編號：913325

發布日期：2025/01/21

關鍵詞：都市計畫，計畫裁量， 衡

文章資訊

- 文章編號：913325
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/21
- 關鍵詞：都市計畫、計畫裁量、 衡
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:17
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913325>)

內文

• 一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條：「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。」

• 二、案例簡要概述

• （一）市政府為配合捷運計畫，辦理都市計畫變更。所有權人甲原出租供加油站使用的A、B土地原本全部693平方公尺要配合設置緊急出口、通風口、轉乘設施等相關設施及辦理土地開發。後因土地徵收問題，縮小面積至260平方公尺，並將其由「住宅區」變更為「捷運系統用地」。甲不服爰提起行政訴訟。

• （二）審理結果判決原告勝訴，宣告主要計畫案及細部計畫案均無效。理由為系爭都市計畫有利益衡量瑕疵：

1. 計畫有形成的自由（又稱計畫裁量），但計畫形成自由並非毫無限制，仍須受司法審查，包括計畫的形成有無利益衡量瑕疵，例如行政機關在調查、彙整的階段，沒有將與計畫有關的利益納入衡量之衡量不足。

2. 所需土地面積，已由原先693平方公尺縮減至260平方公尺，徵收的必要範圍變小，選地的彈性相對增加，基於此一情事變更，系爭工程使用系爭土地的必要性，應將周邊其他土地的利用可能性一併列入，重新考量。惟該市政府並沒有對相關方案是否可行及利弊得失等，為有關的調查與評估，有衡量不足的瑕疵。

3. 其他替代地點涉及其他土地的利用情況，市政府應為必要的調查，方能正確評估其他土地與系爭土地的使用程度、涉及的利益與規模，而後為適當方案的選擇。市

政府僅以土地筆數、面積及地主人數等簡略因素，直接在原主要計畫的基礎上，維持在A、B土地上施作捷運設施的方案，也有衡量不足的瑕疵。

• 三、考試重點參考

•（一）都市計畫的法律性質 本案主要計畫及細部計畫均為依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理的個案變更，依當時法制狀態，是定性為行政處分，依行政程序法第110條第3項規定，於經撤銷、廢止或因其他事由而失效前，其效力繼續存在。又，因是於行政訴訟法都市計畫審查程序專章109年7月1日施行後所發布，已透過立法的方式定性為法規性質，其救濟即應循都市計畫審查程序進行，而不再適用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分的救濟。因此，行政法院審查的對象是具一般性、抽象性之都市計畫（法規），而非規制具體事件之行政處分。

•（二）違法審查標準 市計畫審查程序之違法審查標準，包含有下 幾種 型：

1. 違反作成 市計畫之程序規定。
2. 市計畫違反較高位階之法規範（含 成文法）。
3. 違反 市計畫之 衡 原則。

•（三） 衡 瑕疵

1. 所謂 衡 瑕疵，係指 政機關於擬定或核定 市計畫時，沒有權衡可能受到計畫影響的各種 同公 與私 ，並使各種 在計畫中處於均衡的協調 態（即似經濟學上最適境界的 態）。

2. 衡 瑕疵有四大 型，包含①衡 怠惰、②衡 不足、③衡 錯估、④衡 符比 。 市計畫核定機關 有上述四種情形之一時，其計畫形成自由即應受到限制，而應受司法審查。

3. 市計畫本質上係屬 政計畫中，具有強制拘束 之 政 為，惟我國 市計畫法對於各種土地分區管制及公共設施之設置或衡 規定，十分抽象簡 ，甚至於完全缺乏。國內學者對於 市計畫中 衡 瑕疵，認其明顯違法之指責，包含有：

- （1）市計畫審議紀 過分簡 而未能載明應考 之重要事項（如：合 性與必要性明）；
- （2）定期通盤檢討未於計畫書中 明；
- （3）逾 十 尚未取得及開闢之公共設施保 地，其仍規劃繼續保 之 由；
- （4）未 明公園、 地、體育場所、廣場及兒童遊 場所計畫面積 足 市計畫面積10%以上之 由（ 市計畫法第45 條）；
- （5）鐵 、公 穿越市中心之具體 由（ 市計畫法第44 條後段）；
- （6）屠宰場、殯儀 、公墓等嫌 性設施，為何仍未能於 市邊緣適當地點設置之 由（ 市計畫法第47 條）

參考文獻：

1. 明鏘，2024， 市計畫審查訴訟之基本問題—兼評臺 高等 政法院111 訴字第1 號判決，新學 法學第2期：1-31。

2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。

3. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第1號原告英屬維京群島商勝方投資有限公司台灣分公司與被告內政部、臺北市政府間都市計畫事件新聞稿

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 54：國土計畫法延後至民國120年4月30日上路

相關關鍵詞：區域計畫法，國土計畫法，農地

國土計畫法延後至民國120年4月30日上路, 許文昌老師

文章編號：913331

發布日期：2025/01/23

關鍵詞：國土計畫法，區域計畫法，農地

文章資訊

– 文章編號：913331

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/01/23

– 關鍵詞：國土計畫法、區域計畫法、農地

– 爬取時間：2025-02-02 19:30:10

– 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913331)

內文

國土計畫法第45條原本規定，直轄市、縣（市）國土計畫法公告實施後四年內，公告國土功能分區圖。公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。準此，國土計畫法原訂民國114年4月30日上路。然，因民眾擔心農地未來使用受限，迫使朝野立法委員感受地方壓力，於民國113年12月31日將上開四年修正為十年。換言之，國土計畫法延後至民國120年4月30日上路。

基上，政府應儘速提出延後六年上路之配套措施（如修正區域計畫法及非都市土地使用管制規則等），以遏止下列現象發生：

- （一）農地任意變更，農地持續流失。
- （二）農地配合太陽能光電發展，因而假光電之名，行戕害農地之實。
- （三）農地違規堆積廢土及殘渣，農地千瘡百孔，破壞肥沃土壤。
- （四）農地浮濫開發，農地開發亂象層出不窮。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 55：借名契約

相關關鍵詞：借名契約，借名登記，所有權

借名契約, 許文昌老師

文章編號：913286

發布日期：2025/01/16

關鍵詞：借名契約，借名登記，所有權

文章資訊

- 文章編號：913286
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/01/16
- 關鍵詞：借名契約、借名登記、所有權
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913286)

內文

借名登記源自於借名契約。因此，借名契約之效力關係借名登記之效力。換言之，若借名契約無效，借名登記失其依附，則借名登記失其效力。據此，辦理塗銷借名登記及其附隨登記（如地上權登記、抵押權登記等）。

•（一）借名契約之意義 借名契約乃當事人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（最高法院98年度台上字第76號判決）。

•（二）借名契約之法律性質 借名契約類推適用民法委任之規定。所稱委任者，謂當事人之約定，一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約（民§528）。

•（三）借名契約之法律效力

1. 借名契約僅規範借名人與出名人之內部關係。出名人對外所為之處分，仍屬有權處分，無民法第118條無權處分之適用。換言之，出名人所為之處分有效。

2. 借名契約之內容如不違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約有效。例如：A公司因農業發展條例第33條規定而無法將耕地登記於其名下，乃與自然人

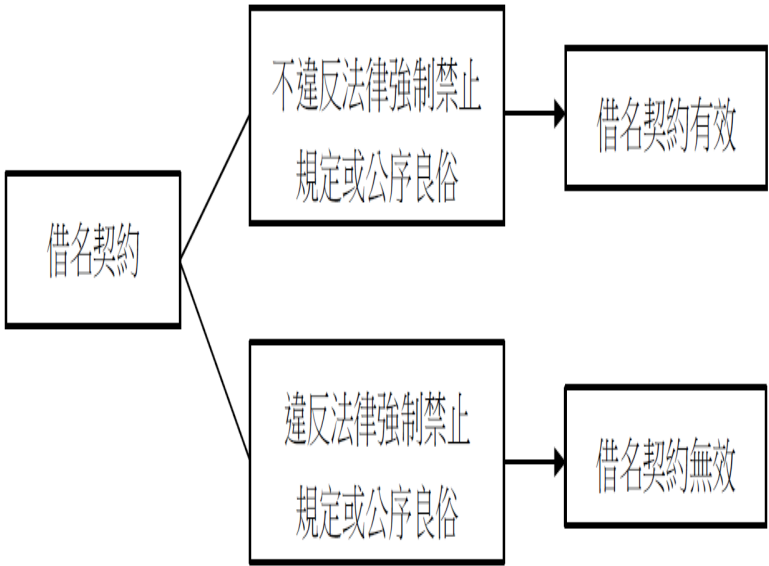
B成立借名契約，並將該耕地登記於B名下。現行實務，此借名契約有效。

3. 借名契約之內容如違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約無效。 例如：非原住民甲欲購買乙所有之原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項規定（即原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限）及原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定（即原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限），乃與原住民丙成立借名契約，並將乙之土地所有權移轉登記於丙名下，無異實現非原住民取得原住民保留地之效果，則借名契約無效（108年度台上大字第1636號裁定）。

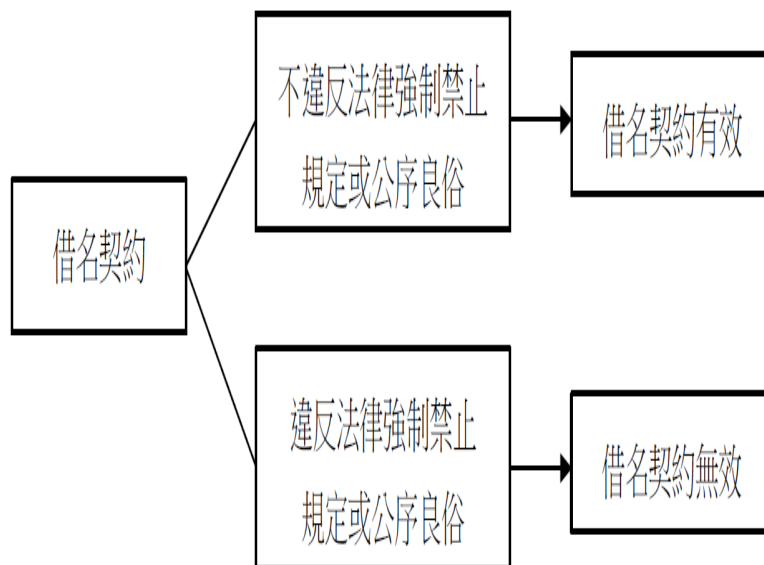
[圖片1]

【附註】 民：民法

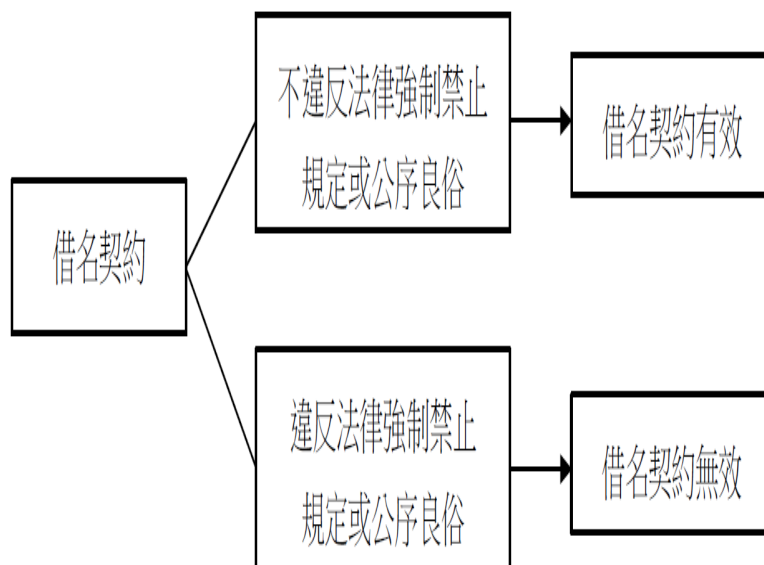
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 56：承攬人抵押權登記之性質

相關關鍵詞：承攬人，抵押權

承攬人抵押權登記之性質，曾榮耀老師

文章編號：913285

發布日期：2025/01/14

關鍵詞：承攬人，抵押權

文章資訊

- 文章編號：913285
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/14
- 關鍵詞：承攬人、抵押權
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913285)

內文

- 一、法源依據
- (一) 民法第513條

承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。

前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。

前二項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。

第一項及第二項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。

- (二) 土地登記規則第117條

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同

定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

- 二、登記類型

- （一）抵押權登記：針對定作人辦竣所有權第一次登記之建物。

- （二）預為抵押權登記：針對將來完成所屬定作人之建物。

- 三、性質

- （一）抵押權登記：屬民法第860條普通抵押權範疇，惟應注意其登記內容應受民法第513條限制，即擔保權利價值及範圍應以承攬約定報酬額為準。

- （二）預為抵押權登記：係預先、暫時性登記，與已登記不動產之抵押權設定登記有別，主要是保全未來建物完成建物所有權第一次登記後之抵押權登記請求權，故須俟未來建物完成建物所有權第一次登記，並將原本標示部之抵押權內容轉至該他項權利部後，始生預為抵押權轉換為正式抵押權登記之效力，該抵押權始成立。

參考來源： 陳立夫，2024. 11，土地法裁判精選-承攬人抵押權之登記，月旦法學雜誌，第354期：151-162。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 57：公路法之私有公路之土地增值稅問題

相關關鍵詞：公路法，土地增值稅，私有公路，自然人

公路法之私有公路之土地增值稅問題, 許文昌老師

文章編號：913274

發布日期：2025/01/09

關鍵詞：公路法，私有公路，自然人，土地增值稅

文章資訊

– 文章編號：913274

– 作者：許文昌

– 發布日期：2025/01/09

– 關鍵詞：公路法、私有公路、自然人、土地增值稅

– 爬取時間：2025-02-02 19:30:14

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913274>)

內文

• (一)

公路法之私有公路，移轉於自然人，不得適用不課徵土地增值稅。其理由如下：

1. 非都市土地供農路使用之道地目土地，雖依法編定為交通用地，仍屬農業用地之範圍（依土地稅法第10條第1項規定，農路屬於農業用地之範圍），如移轉於自然人，得適用土地稅法第39條之2第1項規定（即作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅）。

2. 惟依公路法所定義之公路，包括國道、省道、縣道、鄉道及專用公路，非屬於農路，如移轉於自然人，不得適用土地稅法第39條之2第1項規定。

上開乃司法院釋字第779號解釋文第三段之解釋意旨。

• (二)

公路法之私有公路，尚未被徵收前之移轉，得適用免徵土地增值稅。其理由如下：

1. 都市土地之公共設施保留地，得適用土地稅法第39條第2項規定（即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，免徵土地增值稅）。

2. 非都市土地供公共設施使用，得適用土地稅法第39條第3項規定（即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，免徵土地增值稅）。準此，公路法之私有公路，尚未被徵收前之移轉，如符合下列三項條件，免徵土地增值稅：

(1) 經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用。

(2) 依法完成使用地編定。(3) 經需用土地人證明。

上開乃司法院釋字第779號解釋文第一段之解釋意旨。

• (三) 結論：

依法編定為交通用地之公路法之私有公路，尚未被徵收前而移轉於自然人，雖不得適用土地稅法第39條之2第1項規定（不課徵土地增值稅），但得適用土地稅法第39條第3項規定（免徵土地增值稅）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 58：市地重劃之辦理方式（舉辦主體）

相關關鍵詞：土地所有權人，市地重劃

市地重劃之辦理方式（舉辦主體），曾榮耀老師

文章編號：913253

發布日期：2025/01/07

關鍵詞：市地重劃，土地所有權人

文章資訊

- 文章編號：913253
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/07
- 關鍵詞：市地重劃、土地所有權人
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:03
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913253)

內文

- 一、公辦市地重劃
 - （一）政府主動選定地區辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿30日後實施之。在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。（平 § 56）
 - （二）地主申請優先辦理適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。（平 § 57）
- 二、獎勵地主自辦市地重劃

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。（平 § 58）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

組 59：112年憲判字第20號判決之影響

相關關鍵詞：112年憲判字第20號，不動產，所有權人，財產權

112年憲判字第20號判決之影響, 許文昌老師

文章編號：913225

發布日期：2025/01/02

關鍵詞：財產權，不動產，112年憲判字第20號，所有權人

文章資訊

- 文章編號：913225
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/01/02
- 關鍵詞：財產權、不動產、112年憲判字第20號、所有權人
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:12
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913225>)

內文

112年憲判字第20號判決除否定土地法第57條登記為國有之效力外，亦補充司法院釋字第107號及第164號之解釋。

112年憲判字第20號判決理由提及，本件所示土地所有權爭議中，國家不得主張適用民法消滅時效之規定。其理由如下：

- （一）國家就其與人民間之私權爭議，原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而，國家係為人民而存在，本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求，亦不可能如人民般享有得自由追求之私益，只能追求公益，以執行公共任務為職志。從而，國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。
- （二）國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第15條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。
- （三）一般而言，權利人長久未行使其權利者，消滅時效制度固具有早日確定私法上權利義務狀態、維持法律秩序之公益性。惟國家與人民間關於土地之爭議，若非來源於兩者之合意，而係國家於政權更替之際，居於公權力主體地位，行使統治權，制定相關法規範，並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地，逕

行登記為國有之情形，倘又容許國家嗣後再以時間經過為由，依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯，不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序，及消滅時效之抗辯，而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序，即可剝奪人民之財產。

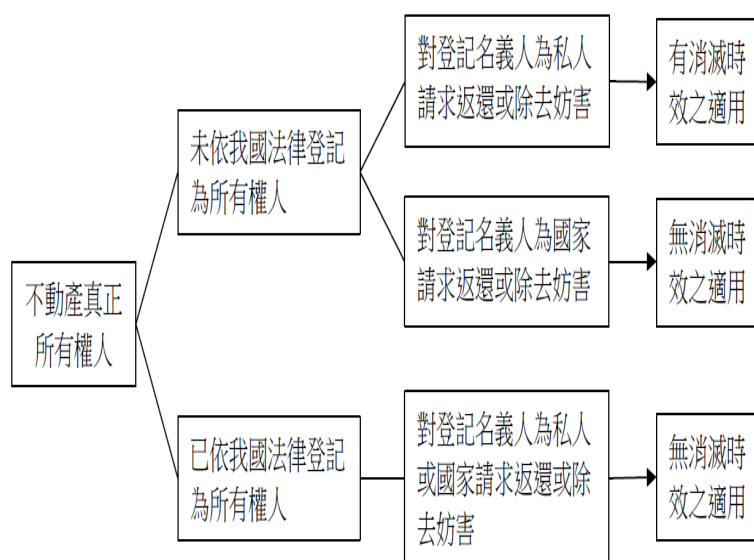
（參見：112年憲判字第20號判決理由）

司法院釋字第107號解釋文：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第一百五十五條消滅時效規定之適用。」司法院釋字第164號解釋文：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第一百五十五條消滅時效規定之適用。」上開二則解釋文，再補充加入112年憲判字第20號判決理由，其結果（如圖所示）如下：

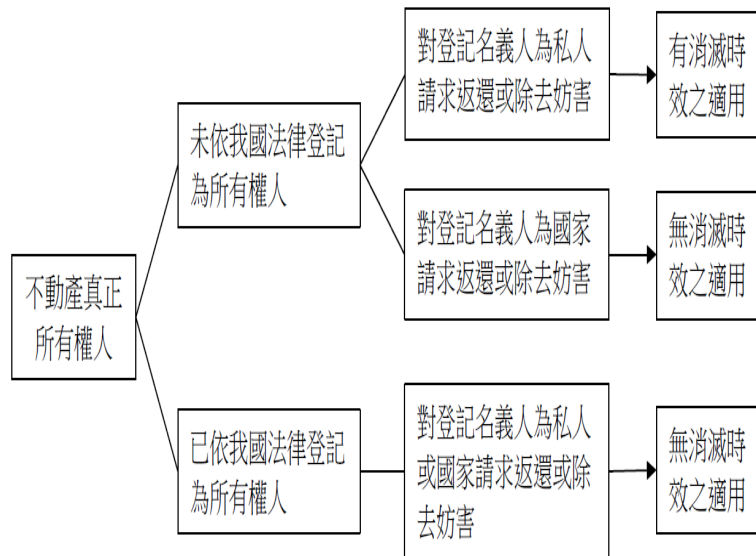
- （一）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為私人，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，有消滅時效規定之適用。
- （二）不動產真正所有權人，尚未依我國法律登記為所有權人，如登記名義人為國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。
- （三）不動產真正所有權人，已依我國法律登記為所有權人，不論登記名義人為私人或國家，不動產真正所有權人行使民法第767條之物上請求權，請求返還不動產或除去妨害，無消滅時效規定之適用。

[圖片1]

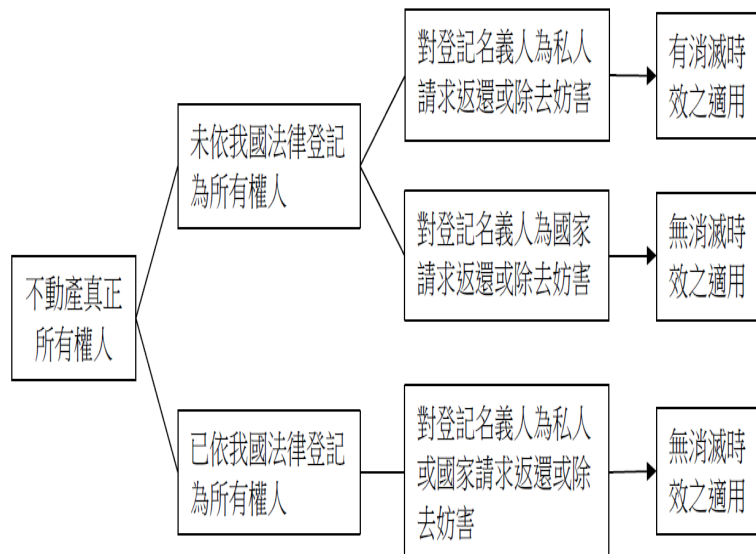
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下