

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

302

新竹縣竹北市新泰路32之1號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：歐家佑

電話：03-5518101分機3371

電子信箱：10015804@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國115年10月13日

發文字號：府地籍字第1154213274號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府115年度地政士座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府115年8月25日府地籍字第1154212805號開會通知單賡續辦理。

正本：社團法人新竹縣地政士公會、新竹縣竹東地政事務所、新竹縣竹北地政事務所、新竹縣新湖地政事務所

副本：財政部北區國稅局竹北分局、新竹縣政府稅務局、本府產業發展處、本府地政處地價科(均含附件)

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新竹縣政府 115 年度地政士座談會會議記錄

壹、會議時間：115 年 10 月 5 日(星期一)上午 9 時 00 分

貳、會議地點：新竹縣政府 F 棟二樓簡報室

參、主持人：陳處長杰煙

肆、出席人員：如後附簽到簿

伍、報告事項：

一、宣導提案（詳後附件）。

二、討論提案（詳後附件）。

三、臨時動議決議：

1. 地政士代理申請鑑界，除通知所有權人外請一併通知代理人；請 3 所測量課再確認通知流程。
2. 有關關西鎮下南片段 219-2 地號等土地面積更正，請竹北地政事務所協助處理。
3. 有關房地合一課徵個人所得稅 2.0，已於規定期限內辦理申報完成，為確認是否完成申報，提供下列方式查詢：一、採「紙本郵寄」申報案件，納稅人欲確認收件是否成功除可來電詢問外，亦可於郵件包裹放置回郵信封，俾利本分局將申報回執聯寄回（上載明收件案號及收件日期），納稅人收到即可確認收件成功。二、採「網路」申報案件，可至財政部電子申報繳稅服務網站(<https://tax.nat.gov.tw/>)下載「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」，透過網路辦理申報，節省來往奔波及臨櫃等待的時間。納稅人若欲了解案件是否已核定，若屬應補或應退稅款案件，稽徵機關將透過郵局寄發個人房屋土地交易所得稅核定通知單，若核定結果符合（一）無應補或應退稅款。（二）應補稅款符合免徵規定的情形之一者，將依所得稅法第 81 條第 3 項規定公告核定稅額通知書，納稅人可至財政部稅務入口網/公告訊息/核定稅額公告/個人房屋土地申報核定稅額公告查詢核定情形。

陸、散會：上午 12 時 10 分。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會宣導事項

提案單位	地政處地籍科	編號	宣導1
案由	請地政士遵照「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第4條規定，建立內控內稽措施，落實金流檢核規範，有效防制洗錢及打擊資助恐怖組織。		
說明	一、查「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第4條規定：地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。六、建立稽核程序。 前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。 二、本府日前進行地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐書面查核，發現部分受查核地政士對前揭辦法認識不足；貴公會與本府將於12月15日聯合舉辦教育訓練「地政士執業應注意風險暨洗錢防制實務解析」，歡迎本縣地政士出席，除此之外，亦請公會向會員代為宣達本辦法之規定，使會員都能認識如何建立自我檢核機制，以落實交易安全，創造健康不動產市場，杜絕不法份子透過不動產交易洗錢、資助不法組織的機會。		
提案單位意見	地政士可自內政部地政司防制洗錢專區網站 (https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91) 下載相關文件：風險評估表、防制洗錢及打擊資恐內控內稽措施範本及內部稽核表；地政士可透過風險評估表，自我檢視事務所主要業務來源風險程度，並依範本建立事務所內控內稽規範，且定期自我內部稽核。		



新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會宣導事項

提案單位	財政部 北區國稅局竹北分局	編 號	宣導2
宣導事項	遺產稅稅額試算請多加利用試算專區線上登錄確認回復，省時又便利。		
說 明	1. 為擴大遺產稅申報稅額試算服務的適用範圍，自113年1月1日起，對遺產總額在新臺幣3,500萬元以下且遺產種類單純之案件符合「遺產稅申報稅額試算服務」提供試算通知書及確認申報書，經民眾確認試算內容無誤，線上登錄或簽章寄回國稅局，即完成遺產稅申報。 2. 試算服務除了臨櫃辦理，也可以上網辦理，透過財政部電子申報繳稅服務網（https://tax.nat.gov.tw）遺產稅稅額試算專區，依序完成下列3個步驟，就可以完成申報： （1）申請：點選「線上申辦查詢被繼承人財產、金融遺產、死亡前二年內贈與、所得資料及申請適用稅額試算服務」，登入後輸入申辦資訊。 （2）下載稅額試算通知書：申請後30日起90日內，至試算專區下載稅額試算通知書。 （3）確認回復：核對線上稅額試算通知書中被繼承人、繼承人（納稅義務人）稅額試算、遺產總額、扣除額等資料無誤後，至試算專區線上登錄確認回復，即完成遺產稅申報，國稅局核定後即會將核定通知書、繳款書或免稅證明書郵寄給納稅義務人。 2. 如欲進一步瞭解試算服務之相關法規、書表及申請連結等，可於財政部北區國稅局網站（https://www.ntbna.gov.tw），點選「首頁/主題專區/稅務專區/遺產及贈與稅/單一窗口查詢金融遺產暨遺產稅申報稅額試算服務專區」查詢。 		

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提 案 單 位	社團法人 新竹縣地政士公會	編 號	1
案 由	建請縣府（地政士懲戒委員會）於審議地政士懲戒案件時，宜兼顧實務個案情節與比例原則，審慎衡酌《地政士法》第2條「精通法令」之注意義務界限；並建請縣府未來於中央法規檢討時，適時向內政部反映比照其他專門職業人員法規（如律師法、建築師法）修正該條文用詞，共同營造合理健全之專業執業環境。		
說 明	一、各專門職業技術人員法規之法定義務比較： （一）按《地政士法》第2條明定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」 （二）惟查同為國家高階專門職業技術人員法規，如《律師法》第2條係規定「…遵守律師倫理規範、精研法令及法律事務」；《建築師法》、《會計師法》等亦多著重於誠實執行業務、提升技術服務品質與遵循職業道德，並未將「精通」作為法定絕對注意標準。 （三）「精研」著重於持續精進與專業研究；「精通」則易在語意上被擴張解釋為地政士對所有繁複法令及細部解釋函令皆應「無所不知、不容絲毫落差」，兩者法律責任位階顯有失衡。 二、地方懲戒實務之困境與比例原則考量： 不動產法令及行政函釋繁多且更迭頻繁，地政士於實務執業中已竭盡善良管理人注意義務。然實務上懲戒委員會在認定地政士是否有「違反業務上應盡之義務」時，常援引第2條「應精通法令」作全面性、無瑕疵之過苛要求，致使地政士動輒得咎，實有違行政法上之比例原則與期待可能性原則。 三、地方主管機關之裁量與發聲力量： 中央母法之修正雖屬立法院與內政部權責，惟直轄市、縣（市）政府主管機關身為「地政士懲戒委員會」之主責與組成機關，在地方執法裁量上有其衡平機制；未來本會與全聯會推動中央修法時，亦極需地方主管機關共同發聲向中央反映實務心聲。 三、地方主管機關之裁量與發聲力量： 中央母法之修正雖屬立法院與內政部權責，惟直轄市、縣（市）政府主管機關身為「地政士懲戒委員會」之主責與組成機關，在地方執法裁量上有其衡平機制；未來本會與全聯會推動中央修法時，亦極需地方主管機關共同發聲向中央反映實務心聲。		
提案單位意見	建請貴處採行並支持下列方向： 一、懲戒審議落實比例原則與衡平性： 本縣地政士懲戒委員會於審理案件時，建請以地政士是否具備「常態專業注意義務」及「客觀期待可能性」為審查基準，避免單純因第2條宣示性之「精通」字眼而課予超越其他專技人員之過高責任，落實寬嚴得宜之裁量。 二、促進產官良性溝通與教育輔導： 針對法令更迭或爭議案例，強化縣府與公會之法令宣導及教育訓練，以「輔導精進」取代「過苛懲戒」，共同提升執業品質。 三、支持中央修法以期衡平： 未來公會（及全聯會）就《地政士法》第2條之文字向中央提出修法倡議（建議將「精通」修正為「精研」或回歸一般專技誠信原則）時，建請縣府本於主管機關輔導專業團體之立場，適時向內政部反映實務心聲並施力支持。		

業務單位 擬處意見	一、查地政士法第2條立法理由：「明訂地政士不僅應具專業智能，且應誠實執行他人所委託之業務，以確保委託人之權益；爰參酌我國律師法第一條、第二條及日本司法書士法第一條之二訂定本條。」；次查本法制定時，第2條之行政院草案為「土地登記士應精研專業法令…」及立法委員提案草案「地政士應精通專業法令…」；末查日本《司法書士法》第一條之二（現為第2條）規定：「司法書士必須隨時保持品格，精通與其業務相關的法律和慣例，並公平、誠實地履行職責。（原文：司法書士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。）」。故本條用語「精通」一詞，應為參考日本法例而定。 二、近2年內各縣市懲處地政士案例共38例，僅有1例係違反業務上應盡告知法律限制之義務而遭懲處。悉言之，該名地政士於簽訂私法人買受住宅案，未說明該私法人應先經內政部許可後始可購入，且於買受人申請許可時又未能協助提供內政部所需文件，因未能成功取得許可，致無法達成該買賣交易。有關地政士懲戒案因不精通法令而違反業務上應盡之義務而受懲處案件類型，案件數量比例上僅有百分之2。 三、地政士所經手案件皆與不動產相關，其涉及民眾權益甚鉅且價值不斐，若有閃失，除造成民眾財產損失，更因土地登記有絕對效力，民眾遭受損失後欲回復原狀或獲得補償均須透過訴訟方式方得以實現，亦非易事；地政士既為專業第三方之代理人，若未盡善良管理人之義務，使交易安全陷於危險之處，亦降低人與人間互信基礎，不可不慎；地政士法及倫理規範既規範開業地政士有業務上應守分際，懇請地政士先進應於辦理業務時時刻自省，是否皆有遵守規範，業務單位辦理業務檢查或聯合舉辦教育訓練時，亦會多以輔導代替處罰，使本縣地政環境益加良善。 四、查依教育部字典，精研釋義為「仔細研究」，精通則為「深入瞭解而貫通」，公會所提修正建議，精通一詞相較其他專技人員規範字義上確有課予較高之注意義務；復查本條制定時行政院草案確係使用「精研」，而立法通過版本採「精通」之原因，查立法院公報並無相關論述，應係參考日本同性質專技人員規定用語。本案若公會未來向中央建議修法，業務單位敬表贊同。
決 議	依業務單位擬處意見辦理，並於未來中央修法全力配合公會推動修正地政士法第2條規定用語。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提 案 單 位	社 團 法 人 新竹縣地政士公會	編 號	2
案 由	(追蹤114年度提案) 再次建請縣府統一規範轄內各地政事務所，就區分所有建物連同其「基地外私設通路(或特定設施)」一併移轉案件，免再要求申請人檢附《土地法第三十四條之一》涉及優先購買權之切結書，以消弭地政士與審查端長期之爭議與法律責任困擾，並請說明去年本案研議辦理之後續執行情形。		
說 明	一、追蹤114年度提案辦理進度：本會於114年度座談會曾提出「免用地法第三十四條之一涉優先購買權切結書範圍」乙案。鑒於目前實務審查上，部分地所審查人員仍強制要求《土地法第三十四條之一》涉及優先購買權之切結書，造成實務作業諸多窒礙，爰再次追蹤貴府後續跨所協調與研議之進展。 二、內政部中央函釋意旨已甚明確：依內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函示： (一)公寓大廈或社區內之設施、非建築基地之私設通路，其使用機能及效用上係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上均一併處分。 (二)此類標的性質上屬於區分所有建物之「從物」(最高法院99年度台抗字第916號民事裁定參照)。依民法第68條第2項「從物隨同主物處分」之規定，此類共有土地或建物於隨同主建物一併買賣移轉時，依法本即「毋庸通知他共有人行使優先購買權」。 三、強加切結之弊端與困擾： (一)法理矛盾：既依法定性為從物且本無優先購買權之適用，自無「是否已合法通知他共有人」之問題。地政機關若仍要求當事人《土地法第三十四條之一》涉及優先購買權之切結書，無異將行政審查之認定責任轉嫁由人民承擔切結偽造文書之法律風險。 (二)外縣市已有成功前例：目前臺南市政府地政局，已透過業務聯繫會議作成共識，明定該類案件免附切結書；反觀本縣轄內各地政事務所審查標準寬嚴不一，徒增退補正率與徵納雙方之對立。		
提案單位意見	建請貴府地政處採行下列統一標準與作法： 一、免附切結作業原則：凡區分所有建物(或社區型集居住宅)連同其專用/共有之「基地外私設通路」或「附隨社區公共設施」一併辦理移轉登記時，地政事務所應逕依內政部112年12月15日函釋認屬從物併同移轉，一律免要求申請人另附切結書。 二、統一全縣審查共識：由縣府地政處召集轄內各地政事務所(竹北、竹東、新湖等)召開審查業務聯繫會議，建立一致之審查標準，並將結論通知本會會員轉知配合辦理。 三、請說明去年提案研議結果：請貴府於本次會議明確回覆114年度提案後續之研商結果與具體落實期程。		

業務單位
擬處意見

- 一、關於封閉型社區內私設通路之建管性質，經函詢本縣主管建築機關（產業發展處）表示：依內政部106年3月28日函釋，「基地外私設通路」非屬建築基地之一部分，亦非屬建築法第11條之「法定空地」；另建築法及公寓大廈管理條例尚無「封閉型社區內私設通路」及「公共設施」之統一定義，建管機關無法針對通案予以說明，仍應依個案執照核發當時之性質審認。
- 二、為兼顧交易習慣、簡政便民並統一本縣各地政事務所審查標準，本案參照內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函釋及臺南市政府地政局相關會議共識，訂定本縣本縣各地政事務所統一執行原則與作業方式如下：
典型區分所有建物案件：
區分所有建物內約定共用之專有部分或私設通路連同專有部分一併移轉時，因具從物及一體使用性質，依法毋庸通知他共有人行使優先購買權。免檢附土地法第34條之1切結書，僅須由申請人於登記申請書備註欄自行切結「本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質」或「○○地號確實為供社區聯外之私設通路」並蓋章即可。
非典型區分所有建物（如集居型透天社區、透天別墅群等）案件：
倘符合《公寓大廈管理條例》第53條及其施行細則第12條規定，或提出與出賣建物及基地使用機能上具整體不可分性之證明文件（如規約、執照圖說等）者，得援引內政部112年函釋意旨，經申請人於登記申請書備註欄自行切結並檢附相關佐證文件辦理，免再檢附土地法第34條之1切結書。
- 三、後續辦理：座談會後將正式函發本縣各地政事務所統一遵循，以消弭審查標準不一之爭議。
地政事務所對於非區分所有建物（如透天社區）案件之認定，係採形式審查，申請人只要提出下列任一項證明文件，即可認定符合《公寓大廈管理條例》第53條或具備使用機能上之不可分離性：
同一建築基地內：提供同一使用執照（含圖說）、開發許可證明，或載明屬同一宗建築基地／整體開發範圍之文件。
其他態樣者：請申請人提出《公寓大廈管理條例施行細則》第12條第2款或第3款的主管機關證明文件，方得審認得準用《公寓大廈管理條例》第53條規定。
具備上述文件之一，並於登記申請書備註欄由申請人自行切結者，地政事務所即准予辦理，免再要求檢附土地法第34條之1切結書。

決 議	一、本案依業務單位擬處意見辦理，並於會後函請本縣3所依提案決議辦理，另屬其他態樣者，涉及個案審認請產業發展處協助審認。 二、後續若礙於公寓大廈及區分建物定義審認確有疑義者，將蒐集個案情形報內政部統一釋示。
------------	--

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	3
案由	為健全不動產全方位防護網，建請縣府將「雙地政士制度」正式納入官方防詐宣導體系，與地政機關現行推廣之「地政防詐三寶」（地籍異動即時通、住址隱匿、指定送達處所）及稅務局「地方稅稅籍異動即時通」全面整合串聯；並建請於市政多元管道置入推播，且於稅務局與國稅局舉辦實體活動時通知本會共同設攤宣導，公私協力築牢縣民財產安全防線。		
說明	一、科技防護結合專業審查，築牢不動產防護城牆： 近年不動產詐騙手法不斷升級翻新，常利用民眾不諳法令，以偽冒身分、盜辦謄本、偽造私契或假借高利貸抵押等手法詐取不動產。縣府地政處與地政事務所近年大力推廣**「地政防詐三寶」（包含：防範產權異常變更之「地籍異動即時通」、保護謄本個資隱私之「住址隱匿」、確保重要公文書及時送達之「指定送達處所」），且新竹縣政府稅務局亦積極推展「地方稅稅籍異動即時通」，均為極佳之後端行政及科技預警工具。 二、導入「雙地政士制度」，補足前端實體審查之關鍵防線： 上述地政三寶及稅務即時通主要發揮於「事前個資隱私防護」、「公文書確實掌握」與「異動即時警訊」等行政防弊功能；然而，不動產詐騙案件多數發生在買賣雙方締約、金流給付及契約履行之「交易當下」。若民眾能於簽約時導入「雙地政士制度」，由買賣雙方各自委任信任之專業地政士協同審查，雙重核驗當事人真實意願與身分、嚴格過濾不平陷阱條款、把關履約價金信託，即能在交易第一線發揮「實體把關與源頭阻詐」**之強大效能。 三、公私協力跨域宣導，整合資源共創安全交易環境： 不動產處分涉及繁複之土地登記與稅捐申報（涵蓋地方稅之土增稅、契稅及國稅之房地合一稅、遺贈稅等），民眾防詐意識之扎根有賴多方跨界合作。本會具備第一線專業實務經驗，若能透過縣府既有之宣傳推播管道，並結合稅捐、國稅機關之實體活動共同宣導，必能以專業公私協同之能量，深化民眾防詐免疫力。		
提案單位意見	建請貴府本於跨局處統合協調權責，研議推動下列合作機制： 一、整合宣導文案，將「雙地政士」與「地政防詐三寶」等整合為完整防詐防護網： 建請縣府新聞處、地政處及稅務局，於官方網站、LINE 官方帳號、Facebook 粉絲專頁或多元活動宣傳推播中，將： （一）前端專業把關防線：買賣簽約諮詢專業合法的「雙地政士」把關合約與金流。 （二）官方行政與科技防線：申辦「地政防詐三寶」（地籍異動即時通、住址隱匿、指定送達處所）及稅務局「地方稅稅籍異動即時通」。 兩大面向深度結合，形塑「公私協力、專業把關+科技防護」之全方位防詐宣導主題，讓防詐觀念由點串連成面，更加周延完備，大幅提升縣民之產權自我防護意識。 二、建立跨機關實體活動合設宣導攤位機制： （一）建請縣府轉知新竹縣政府稅務局，並建請協調財政部北區國稅局所屬竹北分局等機關，於年度籌辦各項大型租稅教育宣導、健行活動、園遊會等各類實體活動時，建立定期聯繫窗口，主動通知本會共同設攤。 （二）本會將配合義務指派專業地政士志工進駐宣導攤位，現場為縣民提供不動產法令諮詢、解說「雙地政士」防詐簽約機制，並全面協助輔導現場民眾申辦地政「地籍異動即時通」及稅務「地方稅稅籍異動即時通」等便民措施，深化公私協力宣導綜效。		

業務單位 擬處意見	一、擬依提案建議將於推廣防詐三寶時，一併推廣雙地政士制度。 二、本次座談會邀請新竹縣政府稅務局及北區國稅局竹北分局一併出席，後續本府地政處辦理宣導活動時將另通知公會一同參與。
決 議	一、本府地政處辦理宣導活動，將另函請地政士公會派員參加。 二、有關不動產經紀業不得指定地政士，將另與新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會於會議上宣導，以利推廣雙地政士制度。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	4
案由	建請縣府通盤檢討轄內「路線價劃設範圍」及「供公眾通行之道路」公告現值查編作業，避免將供道路使用之土地逕予極低估價，致未來政府辦理公共設施興辦或依市價徵收時，損及土地所有權人應得之客觀合理補償權益。		
說明	一、供道路使用土地或交通用地之評定現值過低，嚴重偏離合理市價：本縣轄內諸多已開闢或供公眾通行既成道路，與同區段可正常收益之土地產生極不合理之價格落差。 二、依現行《土地徵收條例》第30條規定，被徵收之土地應按「徵收當期之市價」補償其地價，而該市價之查估作業實質上高度仰賴地政機關平時劃設之地價區段與公告現值調查成果。若供道路使用之土地長期被評定於超低現值，未來政府一旦進行協議價購/徵收時，受查估基礎牽制，將導致補償金額大幅縮水，使長期無償提供通行之土地所有權人遭受二次財產權侵害。 三、兼顧用路現況與財產權保障之平衡： 道路用地雖在利用上受限，但其本質仍為私有財產，地價查編應審酌其周邊整體區位價值與路線效益，不應僅因現況作為通路通行即片面壓低公告現值，方符法治國家對人民財產權之正當保障。		
提案單位意見	建請貴府責成地價業務單位，針對轄內已開闢及供公眾通行使用之土地，通盤檢討其路線價評定與地價區段劃設機制，研議符合客觀市場行情之查估標準，避免於徵收或補償時造成價格過低之爭議，以維護憲法保障人民財產權之旨意。		

業務單位
擬處意見

一、路線價劃設範圍

依「平均地權條例」第46條、「地價調查估計規則」及內政部相關函釋規定辦理公告土地現值調整作業，並提送本府地價及標準地價評議委員會評議通過後於每年1月1日公告。路線價劃設係參酌街廓深遠度、商業繁榮程度、交通運輸及利用現況等綜合因素進行合理估價，針對通行條件較佳之區域，給予較相鄰區域較高的價格，劃設方式是以道路二側依法使用之土地及該道路為劃設範圍，如道路旁為住宅區，即以該住宅區地價為該路線價區段地價。

二、供公眾通行道路

若屬都市計畫範圍內之公共設施保留地，其公告土地現值係依「地價調查估計規則」規定，以毗鄰非公共設施保留地之地價區段地價為基礎，按其毗鄰情形計算區段地價，並依規定辦理查估，尚非因土地現況供道路通行即逕予壓低其公告土地現值。

若係屬非都市土地交通用地，主要考量其土地使用受到限制（即僅供通行、不得為收益使用），其經濟效用與一般建築用地有別，公告土地現值略低，以符合地價均衡性之原則。

三、公共設施用地徵收與補償權益保障

依現行「土地徵收條例」、「土地徵收補償市價查估辦法」規定辦理，需地機關辦理徵收或協議價購時，其補償係依據徵收當期之「市價」計算，而市價之估定非以公告土地現值補償，而係由不動產估價師查估，透過專業判斷針對各筆宗地個別條件進行估價，徵收補償市價並送交地價及標準地價評議委員會評定，以確保被徵收土地所有權人獲得更公平、更趨近市場價值的補償，更有利於保障民眾財產權利。

本府理解貴公會所反映對於價值認定的期盼，然公告土地現值係作為課徵土地增值稅之依據，且亦須考量民眾稅負衡平及整體地價均衡等，建議若有公告土地現值過低之情形，得提供相關資料供本府與所轄地政事務所檢視地價區段劃設及查估結果之合理性。且關於未來辦理徵收用地取得部分，必遵循法定程序，委託專業查估市價，確保所有權人依法應得之合理補償權益不受損害。

決

議

個案若有公告現值過低等不合理情形，請提供相關資料供本府與所轄地政事務所檢視地價區段劃設及查估結果之合理性。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	5
案由	建請縣府督促各地政事務所於辦理公告土地現值及公告地價查編時，落實檢討地價區段劃分，切實反映「農業用地」與「建築用地」因土地使用管制及容許使用強度不同所產生之真實市價差距，避免因公告現值價差不足而嚴重影響民眾稅捐負擔之公平性。		
說明	一、實務市價差距懸殊，評定現值卻未能合理反映： 實務反映，本縣部分區域在查編公告現值時，未嚴格區隔農業用地與建築用地之利用價值，致使相鄰之農地與建地公告現值「所差無幾」。然而在實際交易市場上，建築用地之可利用價值與買賣市價往往為周邊農地之數倍以上，現行查編結果顯未能如實反映真實之市場價差。 二、扭曲稅賦公平，違反量能課稅原則： 公告土地現值為課徵土地增值稅、遺產及贈與稅等財產稅捐之計稅法定基準。當農地之公告現值未合理下修或與建地拉開客觀級距時，將導致一般農地移轉、繼承或贈與時，面臨偏高之計稅基礎，直接增加民眾非必要之稅捐負擔，背離實質課稅原則與憲法保障之租稅公平。 三、未盡落實《地價調查估計規則》之區段劃分規定： 依《地價調查估計規則》第18條及第21條規定，地價區段之劃分應審酌土地使用管制、使用現況及地價顯著差異情形分別劃設。主管機關允宜依土地實質使用性質，細分地價區段，而非以簡化概括之方式統編同一區段地價，以確保估價精確度。		
提案單位意見	建請建請貴府地價評議委員會及各地政事務所，於辦理下年度公告土地現值查估時，全面清查轄內農建相鄰或混合之土地區段，落實依土地使用管制與實質利用現況細分地價區段，合理拉開農地與建地之公告現值差距，以維護民眾租稅權益。		

業務單位
擬處意見

一、地價區段劃分原則

依據「地價調查估計規則」第18條第1項規定：「劃分地價區段時，…斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段」、同條第3項規定：「非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。」辦理公告土地現值及公告地價查估時，需考量多項因素，按土地使用性質劃分區段確實是主要原則，且對於建築用地與農業用地分別劃設區段，以反映不同使用性質之價格差異。

二、毗鄰農業用地與建築用地劃設及調整方式

本縣依循前項原則辦理地價區段劃分，惟部分地區辦理地價區段劃分時，因農業用地與建築用地區位相鄰，並綜合考量土地利用情形及市場交易資料，甚或農業用地存在違規使用之情事，可能因預期交易心理因素影響，實際交易價格與建築用地差異不大，爰併同劃設於同一地價區段。又檢討區段劃設時若發現農建混合區域內存有建地與農地之價格落差情形，將考量將分別劃設地價區段，並採逐年調修農地及建地之公告土地現值與公告地價，合理反映價差。

感謝貴公會提案，因本縣幅員廣大，地價區段約3,900個，建議得提供相關資料予本府及所轄地政事務所檢視地價區段劃設及查估結果之合理性。未來並持續檢討，以維護民眾權益。

決 議

依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	6
案由	(稅捐稽徵局)為防杜不動產買賣因漏報「未辦保存登記建物(增建物)」契稅而遭補稅處罰，並減少產權移轉糾紛，建請貴局於臨櫃核發房屋稅籍證明時，主動提示或併同列印該出賣人同一坐落(同地號/同建物門牌)之全數相關稅籍資料，以利地政士與買賣雙方查對並落實誠實申報案。		
說明	一、實務常見痛點與稅務風險： 按未辦保存登記之建物或頂樓加蓋、陽台外推等增建部分，雖無地政機關之建物所有權狀，惟實務上稅捐機關多已設立「房屋稅籍」課徵房屋稅。依《契稅條例》規定，該類未保存登記建物隨同主建物移轉時，均屬契稅申報範疇。若漏未申報，買受人將面臨補繳契稅及遭處1至3倍罰鍰之嚴重後果。 二、現行申請房屋稅籍證明之盲點： (一)買賣簽約後，地政士受託代出賣人向稅捐機關申請「房屋稅籍證明」以查核房屋現況及評定現值。 (二)惟實務上常有同一宗建物因歷次增建、改建或不同時期設籍，在稅捐機關系統內存在「主建物一個稅籍編號、增建部分另立一個(或多個)稅籍編號(如分號或加註增建)」之情形。 (三)地政士臨櫃申辦時，若未特別指定所有細部稅籍編號，承辦人員往往僅依地號或一般主門牌產出一張主建物稅籍證明，致使地政士誤以為該標的僅有單一稅籍，於辦理買賣公契與契稅申報時漏未勾選「未辦保存登記部分一併移轉」，引發後續稅務裁罰與民事買賣糾紛。 三、公私協力促進租稅透明與交易安全： 稅捐稽徵機關掌握最完整之全國房屋稅籍清冊資料庫，若能於核發稅籍證明前端即主動警示或勾稽相關稅籍，將能從源頭杜絕漏報，既落實契稅稽徵，亦能大幅降低行政裁罰爭議及民眾爭訟成本。 四、地方主管機關之裁量與發聲力量： 中央母法之修正雖屬立法院與內政部權責，惟直轄市、縣(市)政府主管機關身為「地政士懲戒委員會」之主責與組成機關，在地方執法裁量上有其衡平機制；未來本會與全聯會推動中央修法時，亦極需地方主管機關共同發聲向中央反映實務心聲。		
提案單位意見	建請貴局採行下列行政便民與防杜漏報精進措施： 一、落實「同一標的相關稅籍併同提示」作業： 地政士或納稅義務人臨櫃申請出賣標的之房屋稅籍證明時，建請系統預設或請櫃檯審查同仁主動多加檢核**「同一土地坐落」或「同一門牌地址」下是否併存其他未辦保存登記建物(如增建、附屬稅籍、不同起造人之未保存建物)**，並主動提示或一併核發，俾利申請人完整掌握該基地上之全數設籍情形。 二、加強宣導契稅申報實務提醒： 於核發房屋稅籍證明之單據加註警語(例如：「同一坐落如涉有未保存登記增建物，移轉時請務必一併申報契稅，以免受罰」)，共同向買賣雙方及地政從業人員宣導合法申報流程。		

業務單位 擬處意見	一、由於房屋稅籍資料為個人財產資料，依稅捐稽徵法第33條及個人資料保護法均有保密義務之規定，稽徵機關臨櫃審查同仁在辦理相關業務時，在「申請人未主動詢問」之前提下，若過度主動提示或核發非申請範圍之資料，確實存在逾越申請權限、侵害個人隱私及行政違法之虞。 二、建議納稅義務人在申請房屋稅籍證明書前，可先申請「財產清單」以掌握納稅義務人名下持有房屋及土地狀況，提供臨櫃承辦同仁查核及檢核資訊，即可快速且精準查取得申請人併存「同一土地坐落」或「同一門牌地址」房屋稅籍資料。 三、針對於房屋稅籍證明書加強宣導「同一坐落如涉及有未保存登記增建物，移轉時請務必一併申報契稅，以免受罰」契稅申報實務建議，因房屋稅籍證明書之用途非僅供契稅申報用，且是項建議涉全國一致性及跨機關業務，仍應俟房屋稅系統新增修撰時提案，由全國討論其可行性。 四、另於契稅申請書第12欄移轉情形已有「未保存登記部分一併移轉」，之相關選項，提醒申報人具實填報。(如附件)
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

契稅申報書

申報人免填	總(收件)號	日期 字號	年 月 日
-------	--------	----------	-------

(1)房 屋 稅籍編號	鄉鎮市區	村里	冊頁(棟)	分戶號	(2)建號	段 小段建號	(3)移 轉 房屋坐落	
(4)立契日期或使用執照核發日期(限房屋建造完成前取得所有權案件)					年 月 日	☐ 1.一般申報案件 ☐ 2.房屋建造完成前取得所有權案件		
(6)移轉價格 (新臺幣)					元	1.請按照評定標準價格核課契稅。 2.本件係領買標購公產或法院拍賣案件，請按照評定標準價格或申報移轉價格從低核課契稅。		
(7)茲委託 先生 代辦契稅申報、領取契稅繳款書或免稅證明書、原所有權人應繳未繳之房屋稅繳款書等事項。 女士								
(8)原所有權人	姓名或名稱	統一編號 電話	出生年 月 日	權利移 轉範圍	通訊地址 (新所有權人請填移轉後房屋稅繳款書送單地址)			蓋章或 簽名
(9)新所有權人 [如為持分共有房屋，請另填寫第(15)欄]								
(10)代理人								
(11)案件類型	☐ 1.買賣 ☐ 2.典權 ☐ 3.交換 ☐ 4.0 贈與 ☐ 4.1 配偶贈與 ☐ 5.分割 ☐ 6.占有 ☐ 7. 二親等間買賣 ☐ 8.1 標購 ☐ 8.2 拍賣 ☐ 8.3 領買 ☐ 9.1 判決 ☐ 9.2 調解 ☐ 9.3 和解							
(12)移轉情形	層 次	構 造	面 積 (平方公尺)	公設建號	持分比例	☐ 未辦保存登記部分一併移轉		
(13)申請減免項目	☐ 1.全免 ☐ 2.減徵 合於契稅條例第()條規定。 合於()第()條()項()款規定。							
(14)檢 附	☐ 契約書正本(查驗後退還)、影本(貼印花部份) 1 份， ☐ 所有權狀影本共()份。 ☐ 不動產權利移轉證明書影本 1 份， ☐ 法院判決書及判決確定證明書影本()份。 ☐ 身分證明文件影本()份， ☐ 該移轉房屋已納房屋稅繳款書影本 1 份 ☐ 其他文件() 份。 ☐ 納稅者如有依納稅者權利保護法第 7 條第 8 項但書為重要事項陳述者，請另填報「聲明事項表」並檢附相關證明文件。							
(15)持分共有房屋繳款書填發方式	☐ 本房屋為持分共有，已推定共有人 (蓋章或簽名) 為管理人繳納房屋稅。 ☐ 本房屋為持分共有，請依稅捐稽徵法第 12 條規定，按持分比例分別發單課徵房屋稅。							
(16)契稅繳款書領回方式： ☐ 親領 ☐ 郵寄，請寄：								
(17)結案簡訊通知	☐ 需要，手機號碼： ☐ 不需要			(18)備註				
(19)申報人取得房屋，請依附聯填報不動產移轉後使用情形，供自住使用並遷入戶籍，可申請按自住房屋稅率課徵房屋稅及自用住宅用地稅率課徵地價稅。未填報附聯者，請於房屋移轉後，儘速向所屬稽徵機關申報移轉後的房屋使用情形，以維護您的權益。 ☐ 申請(續填報附聯) ☐ 不申請(請務必擇一勾選) 提醒您！房屋稅差別稅率 2.0 新制於 113 年 7 月 1 日施行囉！ 申請房屋稅自住稅率，請記得在當期開徵 40 日前即 3 月 22 日前遷入戶籍(本人、配偶或直系親屬) 茲依照契稅條例第 14 條、第 15 條、第 16 條規定填具契稅申報書，請依法核定應納契稅，並依照房屋稅條例第 7 條之規定申請變更房屋稅納稅義務人名義。 申報人 (蓋章或簽名)								
申報人免填	房屋稅查欠情形	☐ 一般案件 ☐ 截至年期無欠繳房屋稅 ☐ 尚有欠繳年期房屋稅 ☐ 法院拍賣案件						
查欠人員蓋章								

第壹聯 存查聯 查欠後併檔歸檔

說明：依據納稅者權利保護法第 7 條規定，納稅者基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，以非常規交易規避租稅構成要件之該當，以達成與交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。稅捐稽徵機關仍根據與實質上經濟利益相當之法律形式，成立租稅上請求權，並加徵滯納金及利息，不得另課予逃漏稅捐之處罰，但納稅者於申報或調查時，對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關漏核定稅捐者，不在此限。



房屋稅差別稅率 2.0 新制專區

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提 案 單 位	社 團 法 人 新竹縣地政士公會	編 號	7
案 由	(稅捐稽徵局)比照地政事務所「地籍異動即時通」得併登記案件由代理人申辦之便民模式，建請貴局研議開放「地方稅稅籍異動即時通」得由地政士於受託辦理土地增值稅、契稅申報(含紙本與網路申報)時併案代為申請，以擴大防詐保護網並提升申辦普及率案。		
說 明	一、地政與稅捐兩機關申辦機制之落差與實務困境： (一)地政機關模式(成熟且普及)：內政部推行之「地籍異動即時通」，明定得採「併土地登記案件申請」，只要申請書蓋用印章與登記申請書相同，即可由代理地政士一併送件，免再要求本人親臨或以憑證登入，極具便民效益且申辦率顯著提升。 (二)稅捐機關現況(門檻過高)：財政部與各縣市稅捐局推動之「稅籍異動即時通」，目前仍限縮於「本人自然人憑證線上申辦」或「本人攜帶身分證臨櫃辦理」，排除一般代理申辦及併案機制。 二、實務痛點與錯失防詐良機： (一)不動產買賣、贈與等移轉過程中，出賣人(義務人)與買受人(權利人)多全權委託專業地政士統籌申報土地增值稅、契稅及後續登記。 (二)當事人多數年長或不諳自然人憑證操作，若無法於簽約或申報稅務時由地政士「順便」協助申辦，事後極少會特地親跑稅捐局臨櫃，導致立意良善之「稅籍異動即時通」申辦率偏低，錯失在源頭(查欠、申報)防範冒名移轉的黃金時機。 三、公私協力與資訊安全兼顧之可行性： 地政士受託申報地方稅時，本即負有核對買賣雙方身分之法定與專業責任。若能建立比照地政之審查標準，由當事人於申報書簽章授權，不僅安全無虞，更能發揮地政士「防詐第一線守門人」之功能。		
提案單位意見	建請貴局研議採行下列具體併案機制： 一、開放紙本申報「併案申請」： 訂定「稅籍異動即時通服務併地方稅申報申請表」，當事人於申請表上蓋用與土增稅/契稅申報書相同之印章，並填妥接收通知之手機號碼及 Email，准由受託地政士併同稅捐申報案件一併遞件，由稅捐局於收件審查時逕行建檔開通。 二、地方稅網路申報系統增設「併案申請」欄位： 建請貴局向財政部財政資訊中心反映，於「地方稅網路申報作業系統」之土增稅及契稅申報介面中，增設「出賣人／買受人授權併同申辦稅籍異動即時通」之勾選與資料填寫欄位，使地政士以憑證代理申報時得一併代傳申請資料。 三、強化宣導推廣： 於機制建立後，由貴局與本會共同向所屬會員推廣，於簽約受託時主動為買賣雙方併案申辦，全面提升本縣不動產租稅防詐之整體覆蓋率。		

業務單位 擬處意見	有關建議於地方稅網路申報系統增設「併案申請」欄位事項，因涉業務流程及跨機關作業方式，財政部及財政部財政資訊中心已於115年8月21日函囑本案主辦機關臺北市稅捐稽徵處，就跨機關業務流程整合與資訊作業方式評估可行性及方案，持續精進「稅籍異動即時通」服務功能。
決 議	依業務單位所提資訊，本案俟臺北市稅捐稽徵處整合相關方案並陳報財政部核准後依規定辦理。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提 案 單 位	社 團 法 人 新竹縣地政士公會	編 號	8
案 由	(稅捐稽徵局)為保障民眾財產權益與知的權利、防杜未辦保存登記建物買賣糾紛並落實政府資訊公開，建請 貴局比照其他縣市(如宜蘭縣)之便民措施及南投縣政府訴願決定意旨，開放房屋納稅義務人、繼承人或受託地政士得申請抄錄、複製「未辦保存登記房屋稅籍紀錄表及平面圖(位置圖)」影本案。(宜蘭縣文件及南投縣政府訴願書如附件)		
說 明	一、實務查證需求與現行核發盲點： (一)按未辦保存登記建物因無地政機關之建物測量成果圖及所有權狀，當事人於買賣、贈與、遺產分割或釐清占用範圍時，極度仰賴稅捐機關設立房屋稅籍時所測繪之「房屋稅籍紀錄表、平面圖或簡圖」作為核對實際面積、構造、坐落位置及增建範圍之重要依據。 (二)惟實務上向貴局申辦時，審查端多僅核發載有總評定現值之「房屋稅籍證明書」，常以「內部擬稿作業」、「涉及前手個資」或行政程序法第46條為由，拒絕提供平面圖或稅籍紀錄表影本，致使買受人與地政士無法精確查對現況與設籍範圍，頻生界址、面積及違章增建漏報之交易糾紛。 二、法定公開依據與司法訴願見解(以南投縣政府訴願決定書為例) (一)行政程序終結後應優先適用檔案法與政府資訊公開法：依南投縣政府110年8月31日府行救字第1100198096號訴願決定書理由指出，稅籍清冊或平面圖於設籍程序完成後即屬已歸檔檔案或政府資訊，機關不得逕以「行政程序進行之內部擬稿」否准提供。 (二)資訊分離原則之適用：依最高行政法院106年度判字第557號判決及《政府資訊公開法》第18條第2項規定，縱稅籍資料內載有他人隱私或不宜公開事項，稅捐機關應依「資訊分離原則」將限制部分遮蔽(去識別化)後，將房屋之長寬、平面圖、構造等涉所有人權利之可公開部分提供予當事人，遽予全數否准實屬違法率斷。 三、外縣市已有成熟之常態申辦機制： 查宜蘭縣政府財政稅務局(羅東分局等)早已於官網建置常態化便民服務窗口，明定納稅義務人、繼承人或代理人備齊身分證件與委託書後，得臨櫃或線上申辦「房屋稅籍紀錄表及平面圖影本」(承辦天數3天)，作業成熟且深獲民眾與地政士好評。		

提案單位意見	建請貴局採行下列開放及便民作業機制： 一、開放常態申辦「未辦保存登記房屋平面圖／稅籍紀錄表」：明定房屋納稅義務人、繼承人或受託地政士得檢附身分證明文件及授權委託書，向貴局申請提供房屋稅籍紀錄表、平面圖(位置簡圖)及現場測繪照片之影本。 二、落實資訊分離原則(個資遮蔽後提供)：稅籍紀錄表中如涉及前手所有權人之身分證字號、過往私人評定細節等機密資訊，由承辦同仁依法予以適度遮蔽(去識別化)後，就房屋平面形狀、長寬尺寸、樓層結構及增建面積等涉現所有人權益之圖表資料如實提供。 三、建置標準化申請表單與線上/臨櫃流程：比照宜蘭縣等先進作法，於官網公告標準申辦須知、應備證件與申請書表，統一全縣各稅捐分處之審查標準，以消弭民怨並促進不動產交易安全。
業務單位擬處意見	一、房屋稅籍紀錄表及平面圖為房屋稅現值評定等課稅之依據，屬機關內部稽徵作業的憑證，是稅源管理的基礎資料(即稅籍底冊)，有關納稅義務人、房屋面積、構造及增建面積及起課年月等資料已移列於房屋稅籍證明書。納稅義務人於買賣、贈與、遺產分割時可以申請核發房屋稅籍證明書確認相關資料。至於未辦保存登記建物坐落位置，建議向地政主管機關申請鑑界以釐清坐落土地地號及建物相對位置。 二、依行政程序法第46條第2項第1款及政府資訊公開法第18條第1項第3款規定，政府機關內部之擬稿或準備作業文件，免予公開或提供閱覽。實務上參照最高行政法院102年度判字第746號判決及法務部101年4月6日法律決字第10100541650號函釋，上述文件包含函稿、簽呈或會辦意見等機關內部作業資料，不論意思決定作成前、後，均在限制公開之列。爰此，本局房屋稅籍紀錄表、平面圖既屬內部準備作業文件，自無法提供閱覽，現行作法於法並無不合，仍予維持。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提 案 單 位	社 團 法 人 新竹縣地政士公會	編 號	9
案 由	(財政部北區國稅局)有關房地合一稅申報「自住房地稅優惠(400萬元免稅額及10%稅率)」或「重購自住房地扣抵/退稅」時，若房地部分面積作營業或出租使用，得否依房屋稅稽徵機關核認之「非營業、非出租之實際自用住宅面積比例」計算適用租稅優惠，涉及實務核認標準，建請貴局釋示並統一核認原則案。		
說 明	一、實務爭議與法令未臻明確之處： (一)按《所得稅法》第4條之5第1項第1款(自住房地稅優惠)及第14條之8(重購自住房地扣抵/退稅)，均以「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一定期間，且無出租、供營業或執行業務使用」為要件。 (二)惟實務上常有納稅義務人所有之單一棟/戶房地(如透天厝或大坪數住宅)，僅將其中部分面積(例如1樓部分供營業設籍課徵營業用房屋稅，其餘樓層或部分面積仍確供自住)之情形。 (三)因《所得稅法》母法及房地合一作業要點對「部分供營業/出租」之情形，並無如《土地稅法》般明訂按比例計算之細部文字，致使實務申報與稽徵端產生疑義：究係「全棟/全戶完全否准適用」，抑或得「按自用住宅面積比例計算適用」？ 二、稽徵實務見解與法理共通性(五區國稅局研商意見)： (一)依五區國稅局先前研商一致意見：「個人房屋土地交易申請適用重購自住房地稅額扣抵，得依房屋稅稽徵機關核認非營業用面積比例核算可扣抵稅額。」 (二)其理論見解係參照《土地稅法》第35條重購退稅、財政部89年3月14日台財稅第0890450770號函(同一樓層部分供自用住宅、部分供非自用住宅，原則以房屋稅課徵資料之使用面積為準核算)之立法精神。因房地合一所得稅與土地增值稅同屬資本利得性質之租稅優惠，法理邏輯相通，自應採相同衡平標準。 三、公會提案目的： 目前前線審查人員或不同分局對此類「部分比例自住」案件之核認尺度偶有分歧，為保障納稅義務人合法權益、降低稅務行政救濟爭議，實有請 貴局於座談會明確認定原則之必要。		
提案單位意見	建請貴局確認並採行下列審查與核認標準： 一、重購自住房地扣抵/退稅(所得稅法第14條之8)： 出售或重購之房地若有部分面積供營業或出租，應准予比照五區國稅局研商意見，以地方稅捐稽徵機關核定之「自用住宅/非營業用使用面積比例」，核算可扣抵或退還之稅額。 二、自住房地優惠稅率及400萬免稅額(所得稅法第4條之5)： 同一戶房地若部分面積供自住、部分供非自住(出租/營業)，建請釐清並比照土地增值稅及重購退稅精神，准依自住使用之面積比例，按比例享有400萬元免稅額扣除及10%優惠稅率。 三、審查佐證原則： 凡納稅義務人提出房屋稅籍證明、使用面積切結書或現場勘查佐證，經核對非營業/非出租面積比例屬實者，稽徵機關應依比例原則予以核認，以兼顧實質課稅原則與租稅公平。		

業務單位 擬處意見	有關「重購自住房地扣抵／退稅」相關規定如下： 依財政部77.9.13.台財稅字第770075424號函規定：納稅義務人出售自用住宅房屋，於二年內重購樓房乙棟，其中第一層出租或供營業使用，第二、三層供自用住宅使用，如該二、三層之房屋價款超過原出售自用住宅價款者，准予適用所得稅法第十七條之二有關退還或扣抵綜合所得稅之規定。 目前法令僅針對重購透天多樓層房屋如其中一層出租或供營業使用，得按比例核算可扣抵或退還之稅額。 有關「自住房地租稅優惠（400萬元免稅額及10%稅率）」相關規定如下： 依現行房地合一課徵個人所得稅稽徵實務上對於交易同一門牌號碼之多樓層房屋，如部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其他樓層全部供自住，可按比例適用自住房地租稅優惠規定。 目前五區局對前述所提於同層樓供出租、供營業或執行業務使用得按比例計算適用重購退抵或自住尚無相關規定適用。
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	10
案由	(財政部北區國稅局)納稅義務人出售適用房地合一稅之自住房屋土地，於設籍並實際居住「未滿6年」時即先行簽訂私契買賣(成立債權契約)，惟約定並辦竣「所有權移轉登記日(物權變動日)」時已連續設籍並自住「滿6年」，且其間無出租或營業，是否符合《所得稅法》第4條之5第1項第1款自住房地400萬元免稅額及10%優惠稅率案。		
說明	一、實務背景與問題緣起： (一)按《所得稅法》第4條之5第1項第1款規定，個人交易自住房屋、土地享有400萬元免稅額及10%優惠稅率，須符合個人或其配偶、未成年子女「辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年」且「交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用」等要件。 (二)實務不動產交易中，常有所有權人因資金規劃或特定買賣條件(如約定較長交屋期、附買回條件、長履約期等)，於設籍自住未滿6年即與買方簽訂買賣契約(私契)，但雙方合意配合於**「設籍及自住滿6年之翌日以後」始向地政機關送件辦理「所有權移轉登記」，且此期間賣方全家持續設籍自住、無出租營業，亦無提早交付買方使用之情事。 二、法規體系與稅法適用疑義： (一)「交易日」之法定認定標準： 依《房地合一課徵所得稅申報作業要點》第4點第1款規定：「房屋、土地交易日之認定，以所出售之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。」亦即在成屋買賣中，房地交易之法定基準日係以地政機關「所有權移轉登記日」為準，而非私法上簽訂債權契約之日。 (二)債權契約與物權移轉之區隔： 民法上債權契約僅生物權變動之請求權，在完成所有權移轉登記前，房地之所有權(持有狀態)及占有使用收益權仍歸屬於原所有權人。當事人若僅提早成立買賣契約，但在完成移轉登記前，其「持有、設籍及居住」之法律與事實狀態均持續存在且合法連續滿6年。 (三)稽徵實務見解歧異之風險： 實務上有部分基層稽徵人員於查核買賣合約書(私契簽約日)時，常以「簽約當下自住未連續滿6年」為由，逕行否准適用自住400萬元免稅額，造成納稅義務人適用稅率(45%、35%或20%)與優惠稅率(10%及400萬免稅)產生鉅額稅負落差，引發諸多稅務複查與行政救濟爭議。 三、提案目的： 為維護納稅義務人合法租稅權益，確保徵納雙方對於「自住滿6年判定基準時點(移轉登記日 vs. 簽約日)」有明確一致之共識，建請 貴局惠予明確釋示。		

提案單位意見	建請貴局確立下列通案審查與認定原則： 一、以「所有權移轉登記日」為自住滿6年之法定判定基準時點： 依房地合一作業要點規定，成屋買賣之交易日為移轉登記日。納稅義務人於簽訂買賣契約時雖未滿6年，但只要至地政機關「完成所有權移轉登記之日」已連續設籍、持有並實際居住滿6年，且交易前（登記日前）6年內查無出租、營業情事，並符合其他法定自住要件者，應准予適用《所得稅法》第4條之5第1項第1款之自住免稅額及優惠稅率。 二、訂立查核指引以資依循： 稽徵機關若遇此類提早簽約案件，應重在實質查核其「簽約後至登記完成前」是否仍持續設籍並有實際居住事實（如水電瓦斯正常使用、未提前點交供買方裝潢使用等），而非僅以簽約日未滿6年即形式否准。
業務單位擬處意見	一、按《所得稅法》第4條之5第1項第1款規定，個人交易自住房屋、土地享有400萬元免稅額及10%優惠稅率，須符合個人或其配偶、未成年子女「辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年」且「交易前6年內無出租、供營業或執行業務使用」等要件。 二、若符合前揭規定之要件，即可適用自住房地400萬元免稅額及10%優惠稅率；倘需整理出售房屋並處空屋狀態，雖戶籍仍設於該處，因為無居住於該房屋連續滿6年之事實，無上開《所得稅法》第4條之5第1項第1款規定之適
決 議	依業務單位擬處意見辦理。

新竹縣政府舉辦115年度地政士座談會提案單

提案單位	社團法人 新竹縣地政士公會	編號	11
案由	(財政部北區國稅局)建請向財政部財政資訊中心反映並優化「個人房屋土地交易所得稅電子申報系統」，增設未辦建物所有權第一次登記之房屋（未保存登記建物/稅籍建物）得線上申報房地合一稅之功能，以落實電子化便民政策案。		
說明	一、實務背景與系統限制： 按個人出售適用房地合一稅之「未辦保存登記建物」（例如農舍、老舊平房、鐵皮廠房或未保存登記附屬建物等），依《所得稅法》第4條之4及申報作業要點規定，仍屬房地合一課稅範圍，須於契約訂定之日（事實處分權移轉日）起算30日內完成申報。 二、作業困境與行政負擔： （一）現行財政部「個人房屋土地交易所得稅電子申報系統」中，房屋標的通常設有地政機關「建號」等防呆檢核機制，致使僅具「房屋稅籍編號」之未保存登記建物無法直接透過網路系統完成線上申報及附件上傳。 （二）地政士或納稅義務人受限於系統無法申報，迫使每遇未保存登記建物買賣案件，皆須採行傳統人工紙本填表，並專程親赴國稅局分局、稽徵所臨櫃送件，或以郵寄掛號方式辦理，不僅大幅增加地政士與納稅義務人之時間與交通成本，亦加重稽徵機關櫃檯收件及建檔之人工作業負擔。 三、提案目的： 為貫徹推動智慧政府及無紙化線上申報目標，建請優化系統功能，使各類交易型態均能享受網路申報之便利。		
提案單位意見	建請貴局採行下列精進措施或建請財政部研議改善： 增設「未保存登記/稅籍建物」勾選欄位：於申報軟體之標的輸入介面，增設「未保存登記建物」選項，免除地政「建號」之必填檢核，改由輸入「房屋稅籍編號」及「座落門牌/基地地號」，並開放線上上傳買賣契約書、讓渡書、房屋稅籍證明等佐證文件，以利直接網路申報。		
業務單位擬處意見	本分局會將公會之提案適時與本局(北區國稅局)主管組提報建議。		
決議	依業務單位擬處意見辦理。		