

台中市廣告代理職業工會

110年度第1梯次勞工教育課程表

辦理日期：110年11月18日(星期四)

辦理時間：13時20分至17時10分

課程表

時間	內容	講師姓名	講師職稱
13:20~14:10	勞資爭議	齊燕魯	中華民國促進勞動力品質發展協會顧問/台中市勞雇關係協會顧問
14:20~15:10	房地合一 2.0-新舊制的區別	葉裕州	台中市地政學會榮譽理事長/不動產法稅務講師/逢甲土地管理學系碩士/逢甲企管系
15:20~16:10	房地合一 2.0-對市場影響	葉裕州	台中市地政學會榮譽理事長/不動產法稅務講師/逢甲土地管理學系碩士/逢甲企管系
16:20~17:10	地方稅務小常識	謝秀鳳	臺中市政府地方稅務局大智分局稅務員

勞資爭議

講師：齊燕魯

日期：110年11月18日

輕鬆作伙 分享交流



台中市廣告代理職業工會 110年度第1梯次會員勞工教育

～ 勞資爭議 ～

講師：齊燕魯

日期：110年11月18日

2

個人簡介---請指教

- 文化大學--勞工系
- 文化大學--勞工研究所
- 台中、彰化、南投 地方法院---勞動調解委員
- 台中市政府---勞資爭議調解委員、調解人
- 中科管理局---勞資爭議調解委員、調解人
- 勞動部--勞工專業課程 講師
- 法官學院-勞動調解課程 講師
- 台中市勞工大學---勞工專業課程 講師
- 彰化縣勞工領袖大學---勞工專業課程 講師
- 中正、東海、靜宜、台中、勤益、修平科大---勞工課程 講師
- 國家高、普考---勞工法、勞資關係 專業課程 講師
- 政府機關、企業、工業會、商業會、工會---勞工課程 講師



工會--法定任務

工會法第5條

- 一、團體協約之締結、修改或廢止。
- 二、勞資爭議之處理。☺☺
- 三、勞動條件、勞工安全衛生及會員福利事項之促進。
- 四、勞工政策與法令之制（訂）定及修正之推動。
- 五、勞工教育之舉辦。☺☺
- 六、會員就業之協助。
- 七、會員康樂事項之舉辦。
- 八、工會或會員糾紛事件之調處。
- 九、依法令從事事業之舉辦。(ex. 合作社法)
- 十、勞工家庭生計之調查及勞工統計之編製。
- 十一、其他合於第一條宗旨及法律規定之事項。

職場大小事

我有哪些請假權益?

資遣費怎麼算?

勞資會議是什麼?

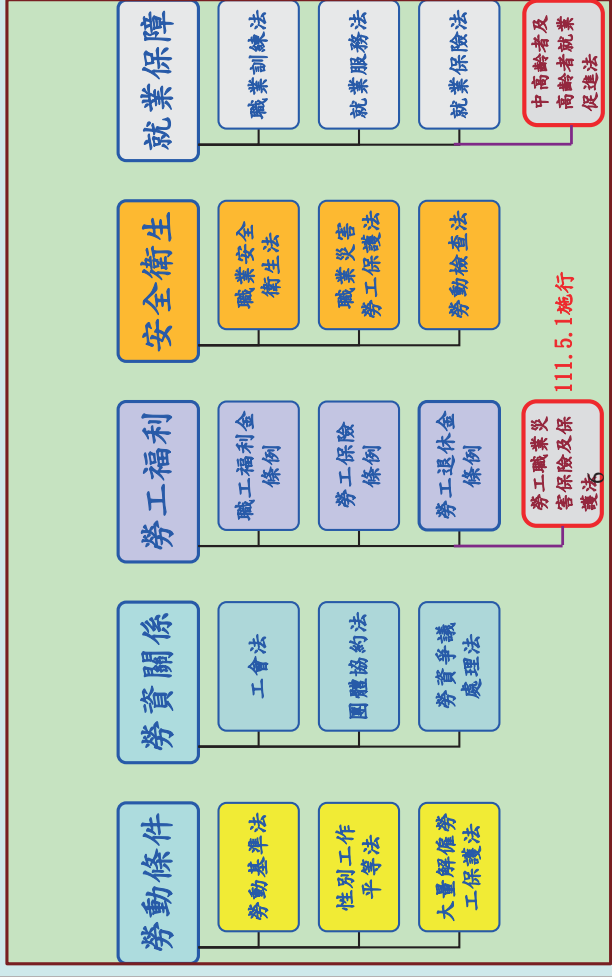
工讀生也有年假?

責任制可以嗎?

勞動法令

5

現行勞動法



糾紛你其實可以避免
只要先做好準備，就不用自認倒楣！

**法律不是保障好人，
是保障懂法律的人**

預防勝於治療

你懂得越多，越知道如何保護自己！



自111年1月1日起 基本工資再調漲!

調幅 5.21%

月薪

25,250元

時薪

168元



9

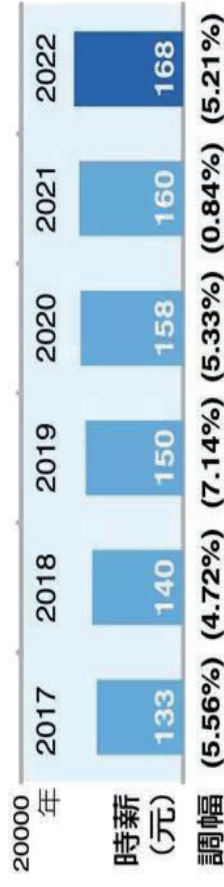
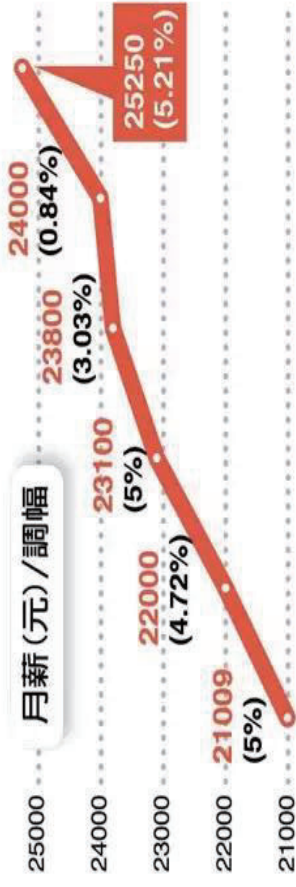
勞動部

「月薪」、「時薪」調升之受惠人數及雇主成本

- 一、每月基本工資由 24,000 元調至 25,250 元
 - (一) 約有 194.28 萬名勞工受惠 (本國勞工 146.74 萬人, 移工 47.54 萬人) 受惠。
 - (二) 預計每年勞、資及政府分別增加約 11.65 億元、173.75 億元、10.1 億元, 合計約增加 195.5 億元。
- 二、每小時基本工資由 160 元調至 168 元
 - (一) 約有 51.11 萬名本國勞工受惠。
 - (二) 預計每年勞、資及政府分別增加約 3.69 億元、60.27 億元、3.58 億元, 合計約增加 67.54 億元。

11

近6年基本工資及漲幅



資料來源/勞動部 製表/葉冠婷

10 聯合報

2021.10.08製表

未全額給付薪資 低於基本工資 扣薪



以上3項
都有可能違反勞基法第21或22條,
可處新台幣2萬元至100萬元

12

台南80歲阿嬤在庭院炊爨 竟被認為露天燃燒開單告發



- 鄉下民眾習慣在過年前炊爨，拿來拜拜及給孩子吃，住在下營營前里的陳姓阿嬤，今年2月10日除夕當天，在住處庭院燒柴炊爨，卻遭檢舉露天燃燒。環保局人員前往稽查，以炊爨過程冒黑煙，因沒有設置粒狀污染物收集處理設備，且發生時間假日，開單罰3千元。最令人難以忍受的是，柴火被澆滅，以致爨沒炊熟，讓老人家很難受。
- 過年前炊爨是長久以來的習俗，陳姓阿嬤只是炊爨給家人吃，又沒有在做生意，稽查人員應該勸導就好，開單行為很不通情理。若在家炊爨都要取締，那不是連烤肉都不行。
- 環保局長謝世傑表示，微罪不罰，且立即改善，已經撤銷。

媽媽嘴命案 老闆股東判賠確定 - 1

- 媽媽嘴咖啡店前女店長謝依依殺害陳進福、張翠萍老夫妻，張母李寶彩提告求償，最高法院2017年6月判僱用謝依依的老闆呂炳宏、陳唐龍和彭元忠3人與謝依依連帶賠償張母368萬多元，全案確定並已部分執行。呂等人提再審，高院駁回，經上訴，最高法院駁回確定。
- 新北市八里雙屍命案凶手、「媽媽嘴」咖啡店女店長謝依依被判無期徒刑定讞刑，死者張翠萍的母親對咖啡店老闆呂炳宏及股東陳唐龍、彭元忠提告求償；呂等三人兩度提出再審，最高法院認定張女是在咖啡店被謝女下藥，三人未盡監督之責，有連帶賠償責任，判賠三六八萬餘元確定。
- 呂等人聲請二次再審時主張，沒有張翠萍在店內進食的事證。根據法醫研究所回函，服用安眠藥將迅速昏迷，但店員證稱沒看見死者喝下熱可可，且熱可可從攝氏九十一度降溫至六十度須時五十分鐘，難以想像張女在五至十分鐘迅速喝下滾燙熱飲
- 另外，謝依依衣物無血跡反應，從店內來回紅樹林耗時十四分鐘，證人卻指謝女最多離開十分鐘，呂等人主張，謝女不是在營業時間殺害死者。

鄰婦偷拔1根蔥 未和解遭起訴判罪

朱姓婦人偷拔鄰居在家前的蔥(大圖)，被湯上的監視器(小圖)拍面正著，遭到法辦。



【記者李立法/屏東報導】屏東地院簡易庭庭審，才決定罰款1000元，但並非法庭微罪罰款1000元，且並非法庭微罪罰款1000元，且並非法庭微罪罰款1000元...

微罪未必不舉 婦遭判罰1千元

屏東朱姓婦人偷拔鄰居種的一種蔥，不但被地方起訴，還被法院判罰1000元，十分罕見；不過屏東地檢署主任檢察官簡惟利表示，該案被起訴行竊罪，但被害人因證據薄弱，無法起訴被告，考慮雙方沒有和解，檢察官考量被告犯後態度及被害人...

小法典 微罪不舉

微罪不舉，是指刑事訴訟法第253條規定的檢察官，對於起訴後，認為被告之罪，得為不起訴處分者，得為不起訴處分。

微罪不舉，是指刑事訴訟法第253條規定的檢察官，對於起訴後，認為被告之罪，得為不起訴處分者，得為不起訴處分。

八里雙屍命案 媽媽嘴老闆呂炳宏連帶賠368萬 再審駁回確定



媽媽命案 老闆股東判賠確定 - 2

- 張翠萍母親的律師則主張，刑事判決已認定張女是「逐漸昏迷」，在咖啡店營業時間內被下藥事實明確，原判決無違誤，法醫函文、證人證詞都存在刑事卷宗，不是新事證；至於熱可可降溫過程，是再審程序提出的證物，不符民事再審要件。
- 高等法院再審民事庭駁回再審，認定雙方在先前的訴訟審理中，都不爭執「張翠萍在咖啡店被謝依涵下藥」，法醫函文是補充說明鑑定書，沒有變更鑑定結論，且安眠藥非立即讓人失去意識，而是「漸次」達到嗜睡昏迷程度，無法推論謝女在離開咖啡店後才對張女下藥。呂等人提出上訴，最高法院駁回，全案確定。
- 二〇一三年二月、三月間，七十九歲男子陳進福與任教實踐大學的五十七歲妻子張翠萍，先後被發現陳屍八里紅樹林淡水河，謝依涵曾變裝盜領死者存款，檢警查出她在咖啡店迷昏兩人後殺害。
- 謝依涵多次更改供詞，先辯稱她與老闆呂炳宏、股東歐石城及友人鍾典峰等人貪財共謀，又改口她與陳進福有不倫關係，陳以六百萬元和一棟房委託她殺妻，後來她施展「計中計」殺害陳進福夫妻。最高法院判謝依涵無期徒刑，目前在桃園女子監獄服刑。

謝依涵殺熟客 更二審判媽媽嘴3老闆連帶賠兩子631萬元-2

- 高院民事庭更二審時，呂炳宏等人的律師主張和謝依涵成立僱傭關係的只有「媽媽嘴企業公司」，陳擘、陳晞追加起訴時已罹2年請求時效，並不合法。律師指謝女承認是臨時起意，陳進福死亡時間應是打卡下班後。
- 陳擘、陳晞的律師則認為，本案與李寶彩求償是基於相同的刑案事實，若沒判賠，將有裁判歧異的問題；謝依涵犯案時，咖啡店仍在營業，呂等3人也自認能指揮、監督謝女，他們應是民法188條所規範的「僱用人」。
- 高院更二審認為謝依涵殺人行為無從割裂，她從下藥之際就著手殺人計畫，認定是利用職務上之機會，故意不法殺害陳進福。呂炳宏、陳唐龍和彭元忠共同出資經營咖啡店，並僱用謝女擔任店長，與她有選任、指揮及監督關係，具有實質「僱傭關係」，是民法所規定的「僱用人」。
- 更二審認為呂炳宏等3人未善盡監督及管理之注意義務，讓謝依涵有機會殺害陳進福，3人又無法證明有盡注意義務，依法應與謝女負連帶賠償責任。
- 經計算喪葬費、精神慰撫金後，更二審判4人應賠償陳進福的兩個兒子各315萬9410元。

謝依涵殺熟客 更二審判媽媽嘴3老闆連帶賠兩子631萬元-1

- 八里「媽媽嘴」咖啡店雙屍案，被害者張翠萍的母親提出求償，最高法院判僱用謝依涵的咖啡店老闆呂炳宏、陳唐龍和彭元忠3人與謝依涵連帶賠償張母368萬多元。死者陳進福的兒子陳擘、陳晞也向4人和媽媽嘴咖啡店索賠，要求他們應連帶賠償兩子各515萬9410元，案件屢經廢棄、發回，高院更二審10/27日改判呂等3人與謝女連帶賠償兩子各315萬9410元。
- 民法規定「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任」，這起凶殺案牽扯出商家需不需要為員工的個別行為負連帶責任的問題。士林地院原判謝依涵應賠償陳擘、陳晞各315萬9410元，高院上訴審判「媽媽嘴」公司也須連帶賠償，但最高法院撤銷、發回；高院更一審駁回上訴，也就是只有謝依涵單獨賠償。不過前年12月最高法院再度廢棄、發回更審。
- 2013年2月26日、3月2日，八里紅樹林接連出現男、女浮屍，警方確認死者是79歲的陳進福與任教實踐大學的57歲妻子張翠萍。因「媽媽嘴」女店長謝依涵曾變裝盜領死者存款，檢警懷疑她涉案，深入追查。
- 謝女26天內4度更改供詞，她先拖老闆呂炳宏、咖啡店股東歐石城和友人鍾典峰下水，辦貪財共謀，後改口陳進福以600萬和1棟房委託她殺妻，接著再稱和陳有「不倫關係」，陳邀她殺妻，最後說她「想結婚」，才以「計中計」殺害陳進福夫妻以脫離掌控。刑事部分，謝依涵經最高法院確定為無期徒刑。

司機無照酒駕撞死女志工 物流、通運公司須連帶賠償

- 無照執照的朱姓男子，臨時受僱物流公司，前年8月深夜酒後駕駛登記於某通運公司所有的營業小貨車，載運貨物出動，不料，朱男送貨完成返回住處時，竟飲用含有酒精成份的飲料，而在一處彎道失控撞上海姓女環保志工多人，造成謝婦傷重不治；高等法院認定此意外和朱男執行職務有關，今判決朱男、物流公司、通運公司應連帶賠償謝婦家屬237萬多元。
- 高院判決指出，朱男在酒後無照駕駛貨車，造成謝婦死亡等意外，乃物流公司陳姓負責人以日薪1500元臨時僱請朱男臨時代班駕駛貨車執行勤務，陳男為實際僱用人；此外，通運公司是筆事貨車車主，收取服務費出借營業名義，而且貨車車身標有此通運公司名稱，事發當天係執行該公司向物流公司再發包相關運送業務，而在送貨完成欲返回住處途中發生車禍，因此朱男、物流公司、通運公司均有連帶賠償責任。
- 高院審酌，謝婦案發時執行環保志工打掃工作，突然遭酒後、無照駕駛的朱男駕駛貨車失控猛力撞擊，造成全身多處骨折、顱骨破裂骨折等嚴重傷害，最後致傷重不治，遺體須進行大體修補，使謝婦的2名子女蒙受重大傷痛，朱男、物流公司、通運公司應各賠償謝婦子女各200萬元精神慰撫金為適當。
- 高院認定謝婦子女還可以請求喪葬、醫療等費用，經扣除謝婦子女已領取的強制責任險各100萬元、通運公司之前已給付的慰問金後，判朱男等被告仍應支付家屬共237萬元。

桃園男子繳勞保費24年往生 勞保金無法請領 勞保局全部充公

- 新聞事件的投訴人，是一位家住桃園的羅姓男子。他表示他的家人差半年滿55歲，工作投保勞保繳費已經24年，最近疫情影響因病往生，向勞保單位申請勞保保金給付，卻被勞保單位以年齡未滿55歲，及投保未達25年理由拒絕給付。
- 羅姓男子不滿的是：勞保的這項硬性規定，對於之前家人是以勞保最高保額繳交勞保費24年，最後卻一塊錢都拿不到，「充公」的結果，實在是「情何以堪」！
- 律師及勞動部勞保局桃園辦事處均表示：「依法」而言，結果就是如此。目前投保人數約千萬的廣大勞工，都應該從這則新聞中，有所了解與注意！！
- 勞保所提供的保障範圍相當廣泛，從所繳保費，相對於所獲得保障來看，比任何單一商業保險都要好。一般勞工並不清楚它的「好用」，而感覺勞保「可有可無」，並疏忽了它的重要性及保障不中斷。
- 勞工保險，提供了「生育」、「傷病」、「失能」、「老年」及「死亡」共5大範圍的保障，且實際理賠金額還會依照「普通事故」與「職業災害」的不同，而有所差異。
- 實際以35歲、工作年資10年的女性上班族為例，假設她的平均月投保薪資為3萬0300元，每月所繳勞保費只要少少的697元（含就業保險，但不含職業災害保險費，且一般公司行號投保的勞工，只需負擔總保費的20%，但掛在職業工會之後，勞工的保費負擔是6成，也就是每月1882元），但她在工作期間發生生、病、死、殘等情形，或是選擇在65歲退休、投保年資超過15年，都可以領到不同金額的各項保險給付

桃園男繳最高勞保費24年 往生年齡早半年保金竟全充公

- 「繳勞保費24年往生，勞保金卻充公」，桃園市羅姓男子投訴，他的家人差半年滿55歲，工作投保勞保繳費已經24年，最近疫情影響因病往生，向勞保單位申請勞保保給付，卻被勞保單位以年齡未滿55歲、及投保未達25年理由拒絕給付，家人以勞保最高保額繳交勞保費24年，最後卻一塊錢都拿不到，24年保費如同「充公」，這項硬性規定，對家屬情何以堪。
- 律師認為，從法理原則，如果法條明文規定、又沒有但書，就沒有行政裁量的空間，如果沒有裁量的條文或但書條文，依法差一天就是差一天，因此要來看看法有沒有裁量的授權，否則就沒有辦法打行政訴訟，勞保條例如有裁量條款，就可爭取裁量。若沒有裁量條款，直接違反明文禁止、明文強制規定，一違反或沒有遵照規定就無效，法律上就沒有權利，家屬可能連訴訟都沒有辦法打。
- 勞保局桃園辦事處表示，勞保與一般商業保險一樣，請領勞保給付須符合勞工保險條例58條規定，申領給付要符合年滿50歲、投保年資25年或年滿55歲、投保年資15年以上才可申請，如果個案加保期間因病離職一年內往生，亦可申請給付，該個案往生時非加保期間，投保未滿25年、年齡未滿55歲，因此無法請領勞保給付。

勞保有哪些給付項目?

勞保給付分為普通事故保險及職業災害保險二大類：

1. 普通事故保險包括：生育、傷病、失能、老年、死亡等五種現金給付。
2. 職業災害保險包括：傷病、失能、死亡三種現金給付及醫療給付。

未成年闖禍 父母得負連帶賠償責任

根據民法規定，未成年的人，以其行為為限，負其行為之法律上之責任。若其行為有損害他人之權利者，應由其法定代理人負連帶賠償責任。若其行為有損害他人之權利者，應由其法定代理人負連帶賠償責任。若其行為有損害他人之權利者，應由其法定代理人負連帶賠償責任。

【記者何裕松、林嘉慧／台北報導】俗話說「女傷子，子傷父」，但依現行法律，父母對未成年子女在外滋事，或因未成年子女起訴賠償，某幼兒園兩名幼童，因搶手表起訴其父母對對方，法官若個人幼童父母對賠償者賠償6千元，則在高中生活因為在路上被搶劫，得與父親連帶賠償25萬元，得與父親連帶賠償25萬元，得與父親連帶賠償25萬元。

【記者何裕松、林嘉慧／台北報導】俗話說「女傷子，子傷父」，但依現行法律，父母對未成年子女在外滋事，或因未成年子女起訴賠償，某幼兒園兩名幼童，因搶手表起訴其父母對對方，法官若個人幼童父母對賠償者賠償6千元，則在高中生活因為在路上被搶劫，得與父親連帶賠償25萬元，得與父親連帶賠償25萬元。

子債父若不想償 先證明善盡監督責任

未成年子女若在外滋事，或因未成年子女起訴賠償，某幼兒園兩名幼童，因搶手表起訴其父母對對方，法官若個人幼童父母對賠償者賠償6千元，則在高中生活因為在路上被搶劫，得與父親連帶賠償25萬元，得與父親連帶賠償25萬元。

【記者何裕松、林嘉慧／台北報導】俗話說「女傷子，子傷父」，但依現行法律，父母對未成年子女在外滋事，或因未成年子女起訴賠償，某幼兒園兩名幼童，因搶手表起訴其父母對對方，法官若個人幼童父母對賠償者賠償6千元，則在高中生活因為在路上被搶劫，得與父親連帶賠償25萬元，得與父親連帶賠償25萬元。

98.1.1前就有參加勞保的朋友 一次請領勞保老年給付條件

符合下列其中一項條件

- 勞保年資≥15年**
男性年滿60歲
女性年滿55歲退職
- 勞保年資≥15年**
年滿55歲退職
- 勞保年資≥25年**
年滿50歲退職
- 從事具危險、堅強體力等
特殊性質工作**
(高壓室內作業或潛水作業)
合計滿5年，年滿55歲退職
- 在同一投保單位
勞保年資≥25年退職**



25

勞保、就保、國保 差在哪？

3個不可不知的勞工關鍵字



勞工保險

- 年齡 15-65歲(未滿15歲要再經認定)
- 身分 勞工(含外國籍)及雇主
- 如何加保 由雇主或所屬機構/團體申報加保

③ 所屬給付

- ✓ 生育給付
- ✓ 老年給付
- ✓ 傷病給付
- ✓ 死亡給付
- ✓ 失能給付
- ✓ 職業醫療給付
- ✓ 預防職業病健康檢查

國民年金保險

- 年齡 25-65歲
- 身分 在國內設有戶籍，未領取相關社會保險老年給付，且未參加其他社會保險的國民
- 如何加保 符合資格者由勞保局主動納保

③ 所屬給付

- ✓ 生育給付
- ✓ 老年年金給付
- ✓ 老年基本保證年金
- ✓ 身心障礙年金給付
- ✓ 遺屬年金給付
- ✓ 喪葬給付
- ✓ 原住民給付

27

被資遣勞工注意！若勞保年資滿15年 可申請續保

- 勞工如果被公司資遣，且勞保保險年資滿15年者，可以申請繼續參加勞保普通事故保險，續保期間，除了無法請領傷病給付，其他給付權益都仍有保障。截至今年6月止，有1萬840名被資遣勞工申請續保。
- 勞動部表示，近來不少中高齡勞工詢問，擔心若被資遣會被中斷勞保年資，可能影響一次老年給付權益，依照勞工保險條例規定，被保險人如受事業單位裁遣資遣，且保險年資合計已滿15年，如未達請領老年給付條件，可向原投保單位或勞保局所委託團體，申請繼續參加普通事故保險，保障請領相關保險給付權益，安定經濟生活。
- 續保金額以退保當時的薪資級距，因已經沒有雇主，所以由勞工負擔8成保費、政府負擔2成，續保期間，除不能請領傷病給付，包括生育、失能、死亡等其他給付權益仍有保障。根據統計，截至今年6月止，已被資遣但申請續保的人數約1萬840人。
- 若符合上述情形的勞工，應於原單位離職退保日起2年內辦理續保手續，相關程序或應備書件可查詢勞工保險局網站，如果已經找到新工作或已符合請領老年給付資格，就不能再以此方式續保。

國民年金保險

● 年齡 25-65歲

● 身分 在國內設有戶籍，未領取相關社會保險老年給付，且未參加其他社會保險的國民

● 如何加保 符合資格者由勞保局主動納保

③ 所屬給付

- ✓ 生育給付
- ✓ 老年年金給付
- ✓ 老年基本保證年金
- ✓ 身心障礙年金給付
- ✓ 遺屬年金給付
- ✓ 喪葬給付
- ✓ 原住民給付

28

勞保老年給付領後再工作 可參加職災保險

- 為了保障中高齡勞工退休後再就業的工作安全，勞動部已令釋規定領取勞工保險老年給付，或超過65歲已請領其他社會保險養老給付後再從事工作者，**雇主得為其辦理參加職業災害保險**。
- 勞動部表示，隨著社會變遷，工作型態日趨多元，自職場退休後再投入工作，尋找「事業第二春」的比例也越來越高。為提供中高齡就業工作者工作安全保障，已領取勞工保險老年給付後再就業的勞工朋友，**雇主可為其辦理參加職業災害保險**。
- 勞動部強調，職災保險費率低，平均費率為0.21%，若雇主為勞工辦理參加職業災害保險，每月僅需負擔少許保險費，於勞工遭遇職業傷病事故時，不但勞工可獲得保險給付保障，雇主亦可抵充《勞動基準法》上的職業災害補償責任，進而減輕企業經營之風險，對勞資雙方都有利。
- 勞動部補充，今(110)年4月30日甫制定的《勞工職業災害保險及保護法》，將自明(111)年5月1日施行，屆時不論勞工是否已領取老年給付，凡受僱於登記有案事業單位的勞工，**雇主皆應為受僱勞工辦理參加職業災害保險**，讓投入第一線職場的勞工朋友，都能獲得更完整職業災害權益保障。

29

退休後再回職場工作 勞動部：單獨加保職災保險有40.4萬人

- 保局截至今年5月底統計顯示，**已經領取勞保老年給付者或超過65歲已請領其他社會保險養老給付後再從事工作者，單獨加保職災保險達40.4萬人**。
- 已經領取勞保老年給付的退休者，後續再回到職場，可以單獨加保職業災害保險。根據保局截至今年5月底統計，已經領取勞保老年給付者或超過65歲已請領其他社會保險養老給付後再從事工作者，**單獨加保職災保險達40.4萬人**。
- 保局截至今年5月底統計，已經領取勞保老年給付者或超過65歲已請領其他社會保險養老給付後再從事工作者，**單獨加保職災保險達40萬4765人。職災保險平均費率為0.21%**，由雇主全額負擔保險費；**透過職業工會投保則是由勞工和政府分擔保險費，比例6：4**。
- 勞動部表示，已領取勞保老年給付後再工作者，或超過65歲已請領其他社會保險養老給付後再從事工作者，**可單獨加保職災保險。受僱於事業單位者，由雇主加保；若為無一定雇主勞工或為自營業者，則可透過職業工會加保**。
- 《勞工職業災害保險及保護法》將在明(111)年5月1日勞動節實施。林煥柏指出，目前仍有相關子法正在訂定中，該部法案有項重點為，**提供簡便加保管道給自自然人雇主為聘僱勞工加保職災保險**，例如：**工地臨時工、農事臨時工**，簡便加保途徑將包括：**勞保局線上加保、使用便利商店事務機**，該部份子法近期將公布。



下班繞路吃鹹粥出車禍！勞保局認非職災
法院打臉：北部人不懂台南人小確幸

來碗台南傳統美食鹹粥當早餐
對不少台南人來說確屬一天的小確幸

偏偏台南地方法院一篇判決文
指勞保局以北部或外地人的思考

未考量台南傳統 下班吃鹹粥出車禍不算職災
認定一名66歲老翁 引爆「一碗台南鹹粥之戰」

一篇台南地院的判決
指出台南一名66歲陳姓老翁
因大夜班工作下班後繞路
想去吃碗鹹粥當早餐
(多5分鐘路程)

接著返家時發生車禍
沒想到申請職災時
卻被勞保局認定非下班通勤
返家路程予以否決

不過台南地院法官則認為
勞保局以北部或外地人的思考
未考量台南人年長者
及台南在地人早餐的傳統

認為一般人多花4-5分鐘
去吃台南人的傳統美食鹹粥

「屬於日常生活所必需之私人行為」

台南地方法院出現一個有趣的判決：原告是一名66歲的老翁，某天晚上完大夜班以後，回家路上繞去台南市永康區中山東路吃早餐，之後發生車禍骨折住院，出院後他向勞保局申請職業傷害醫療給付卻被拒絕，因此提起行政訴訟將勞保局告上法院。

《勞工保險被保險人因執行職務而致傷殘審理準則》規定，上下班的時候，在路上發生事故的傷害，視為職業傷害，可以依《勞工保險條例》請求職業傷害補償。然而，當原告依法申請職業傷害給付的時候，勞保局認為，被告下班以後繞路去吃早餐，並不是「回家路上發」，不符合法律規定，所以否決了他的申請。



臺灣臺南地方法院106年簡更(一)字第1號判決



「是以，本件不得僅查有無一般早餐店而已，須注意原告要尋覓者乃台南傳統美食鹹粥店，而該店是否超出一般常情之距離、時間為斷，如在常情合理範圍及時間內，應認定為合理之通勤途中及時間。查本件原告為民國39年出生，現年66歲，而食、衣、住、行等需求，皆屬民生必需，且民以食為天，食用三餐乃人民之天職及生活所需，況對於一位長年住台南的長者，值夜班後，早上七點下班後順道去喝一碗台南傳統美食鹹粥當作早餐，確屬一天的小確幸，亦為台南年長者的習性，並不為過，應屬日常生活所必需之私人行為，被告執意認原告可以選擇到其他路線的早餐店用餐，顯以北部或外地人的思考，未考量台南人年長者及台南在地人早餐的傳統，地區性的特質所致，自非可採。」

面及82頁)，是以，本件不得僅查有無一般早餐店而已，須注意原告要尋覓者乃台南傳統美食鹹粥店，而該店是否超出一般常情之距離、時間為斷，如在常情合理範圍及時

間內，應認定為合理之通勤途及時間。查本件原告為民國39年出生，現年66歲，而食、衣、住、行等需求，皆屬民生必需，且民以食為天，食用三餐乃人民之天職及生活所需，況對於一位長年住台南的長者，值夜班後，早上七點下班後順道去喝一碗台南傳統美食鹹粥當作早餐，確屬一天的小確幸，亦為台南長者的習性，並不為過，應屬日常生活所必需之私人行為，被告執意認原告可以選擇到其他路線的早餐店用餐，顯以北部或外地人的思考，未考量台南人年長者及台南在地人早餐的傳統，地區性的特質所致，自非可採。茲要探討者乃在：原告去兵仔市吃鹹粥是否在合理的通勤時間及合理的通勤路徑？經參被告所

臺灣臺南地方法院106年簡(更)一)字第1號判決民國106年05月03日
裁判案由：勞工保險爭議
被告：勞動部勞工保險局

「查本件原告為民國39年出生，現年66歲，而食、衣、住、行等需求，皆屬民生必需，且民以食為天，食用三餐乃人民之天職及生活所需，況對於一位長年住台南的長者，值夜班後，早上七點下班後順道去喝一碗台南傳統美食鹹粥當作早餐，確屬一天的小確幸，亦為台南長者的習性，並不為過，應屬日常生活所必需之私人行為，被告執意認原告可以選擇到其他路線的早餐店用餐，顯以北部或外地人的思考，未考量台南人年長者及台南在地人早餐的傳統，地區性的特質所致，自非可採。」

請生理假需出示用過的衛生棉 台中市勞工局介入調查-1

- 台中霧峰一間長照機構的社工卻面控訴，雇主要求請生理假要出示用過的衛生棉，還有漏保勞健保的狀況，台中市勞工局與衛生局已介入調查。
- 社工蕭小姐在律師陪同下出面控訴，今年9月向任職的長照機構請生理假，遭到雇主要求需出示用過的衛生棉，機構甚至在內部群組上公告，造成她心理上極度不適。控訴社工蕭小姐說：「請生理假，然後老闆就是，在公司公開的群組說9月30日後要請生理假的人，要檢附衛生棉片給主管看，我心裡是會覺得說，生理假本來就是給我們女性的權益。」
- 律師表示：「請這個生理假，是不需要檢附相關證明文件，在這樣的狀況下，法律已經有進步的修法，但是雇主的心態好像沒有再去改變。」蕭小姐事後離職，更赫然發現雇主沒有幫她保勞健保。這間位於台中市霧峰的長照業者表示，請生理假需出示衛生棉是9月10日的內部決議，但因為女性員工反彈，當天就撤銷公告，至於漏報勞健保則是行政疏失。

【性別友善職場-生理假】



Q：請生理假薪水怎麼算？

★依性平法第14條，薪水減半發給。

Q：要附證明嗎？

★不須檢附證明文件(性平法施行細則第13條)

Q：會扣全勤嗎？

★不得視為缺勤而影響其全勤獎金、考績或為其他不利之處分。(性平法第21條)

請生理假需出示用過的衛生棉 台中市勞工局介入調查-2

- 長照機構業者表示：「9月10號上午提出，9月10號下午，才8個小時我們就撤銷了，所以我們沒有任何一個同事，被要求生理假要提出證據，我們自己也承認忘記加，這是行政方面的疏失。」台中市府9月23日曾到該長照機構聯合稽查，業者當時未能提出完整資料說明。勞工局表示，如果違反《勞基法》與《性別工作平等法》情況屬實，最高可處30萬罰鍰。若不配合限期改善，衛生局最重可取消政府派案合約。
- 台中市勞工局勞動基準科科长表示：「如經檢查發現有前述之情事，勞工局將依違反《性別工作平等法》，處3到30萬之罰鍰。」
- 台中市衛生局長期照護科科长表示：「依長照的契約規定，情節重大者，將停止派案或終止契約。」台中市勞工局要求業者10月7日到案補件說明，蕭小姐另將針對雇主漏保勞保部分，也將申請勞資爭議協調。

台南泡沫紅茶店徵「漂亮女森」挨罰10萬-1

- 台南市1家泡沫紅茶店在臉書刊登徵才廣告、提到「徵人辣，各位漂亮女森看過來，只要你願意，沒有經驗沒關係、歡迎加入我們……」，遭人檢舉「漂亮女森」是指限女性，違反性別工作平等法挨罰10萬元，業者不服、打行政訴訟，辯指是工讀生打錯字、「森」應為「紳」，代表較「漂亮的男生」，沒有歧視性別意思，但被法官駁回。
- 這則徵才廣告經台南市勞工局調查與就業歧視評議委員會決議，「本案違反性別工作平等法第7條成立，但因資方不熟悉法律，建議從輕發落」，對業者裁處10萬元罰款。業者訴願遭到駁回，改打行政訴訟。
- 胡姓業者說明，因他不會用電腦，所以請工讀生代打字及在網路上徵才，工讀生不熟法令在臉書誤刊登「漂亮女森」這廣告。他事後問工讀生說「漂亮女森」的「森」字是注音打錯，「ㄆㄨㄣ」應為「ㄐㄨㄣ」即是「紳」，「紳」是代表較為「漂亮男生」的意思，他與工讀生從頭到尾都無歧視性別之意。

37

台南泡沫紅茶店徵「漂亮女森」挨罰10萬-2

- 業者表示，經營的泡沫紅茶店是小本生意，相關裁罰行政處罰責任，按其情節，得減輕或免除其處罰，勞工局逕採「減輕」裁罰，有違行政程序法應注意當事人有利情形的規定，對法院裁判，決定上訴。
- 台南市勞工局指出，雇主應對工讀生負指揮監督之責，不能以徵才內容非雇主意思來主張免責。對於業者辯解說詞，該局委員會認定以形聲字義而言，業者對外徵才註明漂亮女森明顯採「借義音」，無論由社會主觀或客觀第三人意見，都認徵才廣告面對面較好的特定性別有偏好意圖，構成歧視要件。
- 勞工局表示，考量業者是微型商號不熟法規，若以法定罰款最低金額處分，仍有過重情形，依委員會建議以行政罰法裁酌減處罰款最低金額至3分之1，該局所做處分並無不當。
- 但法官也認為，勞工局已考量紅茶店是微型商號、不熟法令，且在知悉後立即改善，酌減罰款、裁罰10萬元，體恤弱勢市民作法給予肯定，但10萬元對經濟不佳的小市民還是很沈重的負擔，希望立法院修法對微型商號不慎觸法者予以更輕的罰則。

38

申請給付自己來，勞保黃牛別過來

這天，因工作受傷住院的小勞被一位自稱「執行顧問」的人親切問到：「你領勞保給付了嗎？我幫你申請可以領比較多喔！而且申請手續很麻煩，一般人辦不下來！」

在醫院遇到有人要幫忙申請勞保給付時，千萬不可以相信！因為那就是人稱「勞保黃牛」的違法仲介人，會用一些似是而非的理論哄騙簽訂高額佣金的契約，詐取屬於勞工朋友的傷病及失能等相關勞保給付。

39



4種勞保黃牛常用話術

我是合法的
執行顧問/理賠代理人，
請放心讓我代辦！

申請給付很複雜，
我有保險及法律專業，
可以幫你申請喔！

申請會受到刁難，很難獲准，
我有特殊管道，
代辦馬上喬到好！

某某醫生的話超熟，
照我的話做，
可以領到更多錢！



41

已經跟勞保黃牛簽訂合約了 怎麼辦？！



(1) 勿將身分證、印章及存摺交給他人
(2) 寄出存證信函，聲明不委託辦理

(1) 寄出存證信函解除或終止契約，
聲明不委託辦理
(2) 向勞保局提出撤回給付申請
(3) 另自由已向勞保局提出給付申請

在給付送件前

已送件
勞保局
未付款前

勞保局已付款
黃牛提起訴訟
要求給付佣金

(1) 向法院主張契約無效或報酬不合理，
請求酌減或免予支付佣金
(2) 如有法律諮詢需要，可向「財團法人
法律扶助基金會」請求法律協助

42

保險員幫勞工討和解金收3成回扣 被起訴-1

- 高雄市李姓保險員當勞資糾紛的調解黃牛，收取和解金的三成當服務費，被高雄地檢署起訴。
- 李姓保險業務員出面協助勞資糾紛，稱可以用100萬元協助孫姓勞工和資方達成和解，但孫男得支付和解金3成當作服務費，後來孫男調解不成，一毛都未拿到，李男四處向公家單位陳情驚動檢調深入調查，檢方認為李男雖非公務員，但擔任勞資調解委員屬「授權公務員」，因此依準受賄罪將他起訴。
- 檢方調查，孫姓工程負責人承攬茄荳情人碼頭工程，卻不幸被吊掛中的消波塊砸傷，去年4月孫男自行向高雄市政府勞工局申請調解不成，找上在保險公司當業務的李姓男子協助。
- 依據勞資爭議處理法相關規定，勞資雙方皆可自行選定1名調解委員，且不需從勞工局備置的調解委員名冊中指。李男去年5月與黃姓友人合謀，前任孫男位於高市茄荳區的辦公室，指示孫男重新辦理勞資調解，並指定由李男擔任該案的勞資調解委員，黃男則是擔任孫男的勞方代理人，談成用100萬元和解，但孫男要將和解金的3成作為「服務費」。

保險員幫勞工討和解金收3成回扣 被起訴-2

- 後來勞工局重開勞資調解會議，李男在會議中雖極力為孫男辯護，但最後承包商仍不願以100萬元和解，兩邊再次調解失敗，李男還是沒辦法成功拿到和解金，為此多次向招標單位福建省連江縣政府、行政院公共工程委員會陳情。
- 今年檢調單位接獲情資，發現李男在高雄各工地發放名片，協助處理勞資糾紛藉此收取服務費，5月5日發動搜索，帶回黃男、李男等人，兩人被依違反貪污治罪條例移送高雄地檢署偵辦，李男有申證疑慮，向法院聲押，裁定李男10萬元交保，至於黃男當庭認罪，論如限制住居。
- 李男偵查時辯稱沒和孫男約定用3成和解金當報酬，他也不是刑法上的「受託公務員」，因此不算觸犯貪污治罪條例，因此檢方認定李男有索賄行為。
- 檢方認為，李男在參與調解過程中，是依法令從事公共事務，因此具有法定職務權限，屬於「授權公務員」身分，不過，李與孫男期約賄絡時，李男還未具調解委員身分，是接受孫男指定後才參與調解，因此應以刑法「準受賄罪」論處，最後將李及黃男起訴。

44

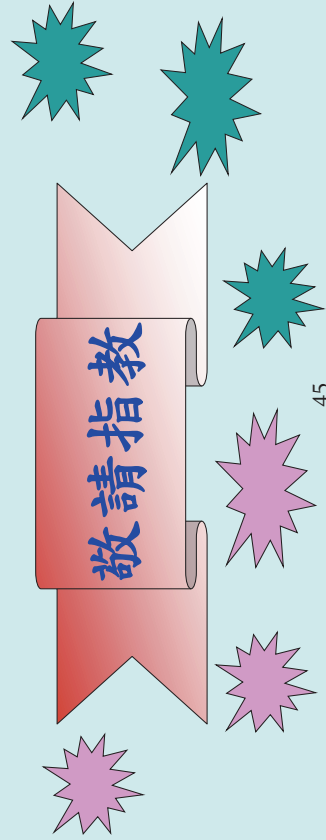
簡報完畢謝謝!!

報告人：齊燕魯

聯絡電話：04-23117039

聯絡手機：0952-916-181

e-mail : chiyenlu@gmail.com



房地合一 2.0

-

1.新舊制的區別

2.對市場的影響

講師：葉裕洲

日期：110年11月18日

房地合一稅2.0

講師：葉裕州

電話：04-2295.1951

2021/11/12

1

1

講師介紹

- 逢甲大學兼任助理教授
- 靜宜/嶺東兼任講師
- 文化/崑山推廣教育部講師
- 地政專業訓練講師
- 永然法律研究中心講師
- 國稅局遺產稅講座
- 專業處理
 - 共有土地 繼承 遺囑及其執行 不動產稅務

2

課綱

- 一、租稅法律主義之解說
- 二、適用不動產交易所得稅舊制或新制之判斷
- 三、舊制介紹
- 四、新制解說
 - (一)視同房地交易之項目
 - (二)居住境內個人之認定及其稅率
 - (三)個人非自願性因素之交易及其稅率
 - (四)持有期間、交易日及取得日之定義
 - (五)成本之認定
 - (六)稅額計算
 - (七)出售自住房地之優惠及重購退稅
 - (八)免申報之情形
 - (九)交易繼承不動產應注意事項
 - (十)營利事業適用房地合一稅之計算
 - (十一)營利事業非自願性因素之交易及其稅率
 - (十二)營利事業如何申報房地交易所得
- 五、結論

2021/11/12

3

3

租稅法律主義

- 憲法第十九條「人民有依法律納稅之義務」
 - 釋字第620號「憲法第十九條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之。」
 - 大法官解釋字第217號「憲法第十九條規定人民有依法律納稅之義務，係指人民僅依法律所定之納稅主體、稅目、稅率、納稅方法及納稅期間等項而負納稅之義務，至於課稅原因事實之有無及有關證據之證明力如何乃屬事實認定問題，不屬於租稅法律主義之範圍。」
- 特性
 - 課稅應以法律定之。
 - 法律的規定應有明確性。

4

4

個人及營利事業於民國110年7月1日以後 交易不動產 判別適用舊制或新制2.0

一 舊制(財產交易所得稅)

- 民國104.12.31以前出價取得/一般受贈取得/繼承取得
- **被繼承人在民國104.12.31以前取得**
- 他方配偶在民國104.12.31以前取得
- 遺贈人在民國104.12.31以前取得

一 新制(1.0)：105.01.01起實施

- 在民國105.01.01以後出價取得/一般受贈取得
- **被繼承人在民國105.01.01以後取得**
- **他方配偶在民國105.01.01以後取得**
- **遺贈人在民國105.01.01以後取得**

5

5

舊制：課徵標的物

房屋

- 僅有**房屋**因交易而取得之**所得**，併入個人之綜合所得，課徵個人之綜合所得稅。

土地

- 出售土地，其交易之所得，**免所得稅**。

6

舊制：個人**房屋**交易所得額計算

✓ 計算

房屋成交價額 — 原始取得**房屋**成本

— 因取得、改良及移轉該項資產(房屋)而支付之一切**費用**

— **房屋**交易所得額

✓ 申報

- 所得額**併入**當年度綜合所得，於次年五月申報綜合所得稅。

7

日子久遠查無原始取得成本之申報

✓ 查無原始取得成本，以房屋評定現值為稅基

- 以台中市為例(109年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定)

西屯區	房屋評定現值 * 27%
南屯區	房屋評定現值 * 25%
北屯區	房屋評定現值 * 22%
東區	房屋評定現值 * 21%
南區	房屋評定現值 * 20%
西/中/北區	房屋評定現值 * 19%

8

舊制：取得成本及出售價格如經查核明確
只載總價者其房地價之分算

- 房地出售總價-房地買入總價=房地差額
- 房地差額-必要費用=房地交易所得額
- **房屋交易所得額**=房地所得額***房屋價比例**

• 房屋價比例之形成

— 公式：**房屋評定現值(分子)**

土地公告現值 + **房屋評定現值(分母)**

2021/11/12

9

9

不動產交易所得稅中 有哪些項目屬事實認定

- 事實認定項目(須保留證據)
 - 交易價
 - 成本(買入價、登記取得前之費用、持有期間之改良)
 - 費用
- 納稅義務人負舉證責任
 - 契約
 - 收據或發票
 - 相關照片
 - 資金流程

2021/11/12

其他佐證資料

10

10

視同房地交易

個人或營利事業從事下列交易視同房地交易：

1. 交易以設定地上權方式之**房屋使用權**。
2. 交易**預售屋**及其坐落基地。
3. 交易其直接或間接持有**股份**或出資額**過半數**之國內外營利事業之**股份**或出資額，該營利事業**股權**或出資額之**價值百分之五十以上**係由中華民國**境內之房屋、土地所構成者**(符合一定條件)。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之

2021/11/12

11

不動產稅

	持有稅	移轉稅	交易所得稅
土地	地價稅	土地增值稅	舊制：免所得稅 新制：房地合一稅
房屋	房屋稅	契稅	舊制：所得稅 新制：房地合一稅
預售屋	無	無	舊制：權利交易所得稅 新制：房地合一稅
贈與		土地增值稅、 契稅、贈與稅	無所得稅
繼承		遺產稅	無所得稅

2021/11/12

12

12

買賣預售屋的注意事項

- **前提**：建設公司有同意換約的約定
- **簽約**(以簽約日為交易日)
 - 簽訂「預售屋」買賣契約
 - 出賣人：原預售屋的買受人
 - 買受人：承受預售屋權利者
 - 副知建設公司
- **給付價金**
 - 付款次數及期限：依約定
 - 留下資金流程及給付證據
- **共同向建設公司辦理換約**
- **申報房地合一稅**
- **申報實價登錄**

2021/11/12 13

房屋土地的範圍

- **土地**：交易土地，不適用免所得稅。
 - **舊制**：土地交易，僅課徵土地增值稅，免所得稅。
 - **新制**，雖先課徵土地增值稅，但在課徵所得稅時，得減除土地漲價總數額。
- **房屋**：**不包括**依農業發展條例申請興建之**農舍及農業設施**。
 - 交易農用之農地，免徵交易所得稅，免申報。
 - 交易**農舍/農業設施**不適用**新制**，仍適用舊制。

2021/11/12

14

14

納稅義務人一個人

- 所稱中華民國境內居住之個人，係指
 - 1. 在中華民國境內有住所，並**經常居住**中華民國境內者。
 - 2. 在中華民國境內**無住所**，而於一課稅年度(1月1日至12月31日)內在中華民國境內**居留合計滿一百八十三天者**。

2021/11/12

15

15

中華民國境內居住之個人 其認定原則

- 一、個人於一課稅年度內在中華民國境內設有戶籍，且有下列情形之一者：
 - (一) 於一課稅年度內在中華民國境內**居住合計滿 31 天**。
 - (二) 於一課稅年度內在中華民國境內居住合計在 **1 天以上未滿 31 天，其生活及經濟重心在中華民國境內**。
- 二、前點第 2 款所稱**生活及經濟重心在中華民國境內**，應衡酌個人之家庭與社會關係、政治文化及其他活動參與情形、職業、營業所在地、管理財產所在地等因素，參考下列原則綜合認定：
 - (一) 享有全民健康保險、勞工保險、國民年金保險或農民健康保險等社會福利。
 - (二) **配偶或未成年子女**居住在中華民國境內。
 - (三) 在中華民國境內**經營業務、執行業務、管理財產、受僱提供勞務或擔任董事、監察人或經理人**。
 - (四) **其他**生活情況及經濟利益足資認定生活及經濟重心在中華民國境內。(財政部民國 101 年 09 月 27 日台財稅字第 10104610410 號)

2021/11/12

16

16

境內個人稅率

持有期間	稅率(%)
在 2 年以內者	45
超過 2 年，未逾 5 年者	35
超過 5 年，未逾 10 年者	20
超過 10 年者	15
財政部公布之 非自願性因素 交易持有期間在5年以下之房地	20
個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者(合建分屋、合建分售、合建分成或自建)	20
個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者	20
符合自住房地(課稅所得超過400萬元部分)	10

2021/11/12

18

18

個人非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地者，稅率為百分之 20 《2》

- 個人依據**家庭暴力**防治法規定取得**通常保護令**，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。
- 個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第 34 條之 1 規定**未經其同意而交易**該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
- 個人繼承取得房屋、土地時，**併同繼承**被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之**未償債務**，因**無足夠資力償還**該未償債務之本金及利息，**致出售**該房屋、土地者。(台財稅字第 11004575360 號)

2021/11/12

19

19

個人**非自願性因素**，交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地者，稅率為百分之 20 《1》

- 個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記，並居住，且無出租、供營業或執行業務使用(**自住房地**)，嗣因**調職或職情事**，或符合保險業第 11 條第 3 項規定之**非自願終止勞動契約**，須離職而遷出該房地者。
- 個人依民法第 796 條第 2 項規定出售所有之房屋、土地，**他人越界建築房屋部分**之土地與房屋所有權人者。
- 個人因**無力清償債務**(包括欠稅)，其持有之房屋、土地**依法強制執行**而移轉所有權者。
- 因重大疾病或意外需支付醫療費、配藥費、配偶、子女教育或意外事故**遭受傷害**，出售房屋、土地者。

2021/11/12

18

18

境外個人稅率

持有期間	稅率(%)
在二年以內者	45
超過二年者	35

2021/11/12

20

20

持有期間之合併計算1

- **個人**因**繼承**、**受遺贈**取得房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人持有期間合併計算。
- **【自住房地】**依規定計算持有期間，得併計之期間，應以**被繼承人**、**遺贈人**或其**配偶**、**未成年子女**已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
- 例如：

被繼承人	繼承人	合併計算	備註
自住房地	自住房地	自住房地得合併計算	
非自住房地	自住房地	自住房地不得合併計算	非自住房地得合併計算

2021/11/12

21

21

持有期間之合併計算2

- **個人****取**自其**配偶贈與**之房屋、土地，得將**配偶持有期間**合併計算。
- **【自住房地】**依規定計算持有期間，得併計之期間，得併計之期間，應以**個人**或其**配偶**、**未成年子女**已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
- 例：

配偶贈與人	受贈配偶	合併計算	備註
自住房地	自住房地	自住房地得合併計算	
非自住房地	自住房地	自住房地不得合併計算	非自住房地得合併計算

2021/11/12

22

22

持有期間之合併計算3

- **個人**拆除自住房屋、土地或與營業、**合建分屋**，或以該自住房屋依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建分取得房屋，出售該自住或分取得之房屋，依本法第四條之五第一項第一款**（自住房地）**規定計算持有期間，得將**拆除之自住房屋持有期間**合併計算，得併計之期間，應以**個人**或其配偶、未成年子女已於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限。
- **個人**出售**自地自建之房屋**，**個人**及**營利事業**出售以自有土地與其他營利事業**合建分屋**、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所**分取得之房屋**，依本法第十四條之四第三項及第二十四條之五第二項規定**計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準**。（申報作業要點5）

2021/11/12

23

持有期間

- 原則：自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。
- **個人得合併計算持有期間之情形（已如前述）**
 - 繼承、受遺贈
 - 配偶贈與
 - 個人拆除自住房屋自地自建或與營利事業合建分屋
 - 自地自建應以該土地之持有期間為準。

2021/11/12

24

24

交易日之認定

- 原則：以所取得之房屋、土地完成所有權**移轉登記日**為準。例外：

型態	交易日
強制執行	拍定人領得權利移轉證明書之日
無法辦理建物所有權登記 (建物總登記)之房屋	訂定 買賣契約 之日
以設定地上權方式之 房屋使用權 。	權利移轉之日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件股份/出資額	其屬有價證券：買賣交割日 屬有價證券以外者：訂定 買賣契約 之日

2021/11/12

25

25

房屋、土地取得日之認定

- 原則：房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地**完成所有權移轉登記日**為準。
 - 因法律行為而取得，須經登記，始生物權移轉之效力。
 - 例如：買賣、贈與。
- 例外：
 - 1. 雖辦理登記，但不以移轉登記日為準。
 - 2. 無法登記者。

2021/11/12

26

26

出價取得其取得日之認定

型態	取得日
強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權	拍定人領得權利移轉證書之日
無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋	訂定買賣契約之日
設定地上權方式之房屋使用權	權利移轉之日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件股份或出資額(有價證券型態)	買賣交割日
符合一定條件股份或出資額(非有價證券型態)	訂定買賣契約之日
股份或出資額於公司設立時採取發起或募集方式而取得者	股款繳納日
以債權、財產或技術作價抵繳股款而取得者/其他方式	作價抵繳認股款日/實際交易發生日

2021/11/12

27

27

非出價取得其取得日之認定1

型態	取得日
興建房屋完成後第一次移轉	核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。
區段徵收或徵收前協議價購領回抵價地	所有權人原取得被徵收或協議價購土地之日
經土地重劃後重行分配與原所有權人之土地	所有權人原取得重劃前土地之日
營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)	重劃計畫書核定之日
實施者依都市更新條例規定實施都市更新事業所取得之房屋、土地	都市更新事業計畫核定之日

2021/11/12

28

28

非出價取得其取得日之認定2

型態	取得日
新建建築物起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定完成重建所取得之房屋、土地	重建計畫核准之日
原土地所有權人以自有土地1)與營利事業合建分屋、2)依都市更新條例規定參與都市更新或3)依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地	所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日
配偶之一方依法行使剩餘財產差額分配請求權取得之房地	配偶之他方原取得該房地之日
繼承取得之房地	繼承開始日

2021/11/12

29

29

非出價取得其取得日之認定3

型態	取得日
分割共有物取得與原權利範圍相當之房地	原取得共有物之日
符合一定條件股份或出資額，因公司盈餘或資本公積轉增資而取得者	除權基準日
其他方式取得者	實際交易發生日

2021/11/12

30

30

交易信託財產其取得日之認定1

- 以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：

型態	取得日
受益人如為委託人(自益信託)	委託人取得該房地之日
受益人如為非委託人，或受益人不确定或尚未存在(他益信託)	訂定信託契約之日
信託關係存續中追加房地為信託財產	該追加之房地為追加之日
信託關係存續中變更受益人	變更受益人之日
信託關係存續中受益人由不确定或尚未存在而為確定	確定受益人之日

2021/11/12

31

31

交易信託財產其取得日之認定2

- 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房地

型態	取得日
嗣受託人交易該信託財產	受託人取得該房地之日
該房地持有期間內，如有變更受益人	變更受益人之日
如有受益人由不确定或尚未存在而為確定	確定受益人之日
信託關係存續中或信託關係消滅後，受託人依信託本旨交付該房地與受益人後，受益人交易該房地者，	亦同。比照上述。

2021/11/12

32

32

交易信託財產其取得日之認定3

型態	取得日
以房屋土地為信託財產 嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記 該房屋土地所有權回復登記於委託人名下	委託人原取得房地之日

案例：

夫於100年1月以800萬元購入華廈一棟，106年7月欲出售時，因已適用土地增值稅的一生一次優惠稅率，遂將房地先贈與妻，妻申請一生一次的土地增值稅優惠稅率。

* 所得稅部分：

1. 以夫之取得日為妻之取得日(100年1月)。
2. 以夫之取得成本為妻之取得成本(800萬)。
3. 小結：適用舊制。

贈與

配偶贈與

- 以夫贈與妻為例
 - 以夫之取得日為妻之取得日。
 - 以夫之取得成本為妻之取得成本。
- 繼承
- 受贈
- 出價取得

非配偶贈與

- 以贈與登記日為取得日。
- 以贈與登記日之
 - 公告土地現值
 - 評定現值為其取得成本
- 登記原因為買賣，卻符合視同贈與者，亦同。

夫妻離婚

離婚前辦理夫贈與妻

- 登記原因：夫妻贈與
- 法律效果
 - 以夫之取得日為取得日。
 - 以夫之取得成本為取得成本。

離婚後辦理前夫贈與前妻

- 登記原因：贈與
- 法律效果：
 - 以贈與登記日為取得日。
 - 以贈與登記日之公告土地現值及評定現值為其取得成本。

新制成本之認定1

取得型態	成本
買賣取得者	以成交價額為準
個人提供土地與營業合建分成/分售	該土地之取得成本
個人以自有土地與營業合建房屋、依都市更新條例或舊都市更新條例規定參與重建所取得之房屋、土地	<p>土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本中扣除。 2. 換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。 3. 以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房屋之成本應按換入時之價值（即營業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。

2021/11/12

37

37

新制成本之認定2

取得型態	成本
個人提供合法建築物、其他權利或資金依都市更新條例取得之房屋、土地	<p>房屋、土地以換出之合法金額為準，並依下列情形調整（認定）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 換入房屋或資金之價值，低於換出合法建築物、其他權利或資金中扣除。 2. 換入房屋或資金之價值，高於換出合法建築物、其他權利或資金之價值，另給付價金部分，應計入成本。
個人自地自建房屋，	<p>土地以取得成本為準；房屋以實際建造成本為準。</p>

2021/11/12

38

38

新制成本之認定3

取得型態	成本
因區段徵收、徵收前先行協議價購領回抵價地或土地重劃後土地	<p>以原取得被徵收、協議價購前土地或重劃前土地之取得成本為準。但徵收、協議價購或重劃時已領取補償金部分之成本，應自成本中扣除。</p>
以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下	<p>以委託人原取得房屋、土地之成本為準。</p>
配偶之一方行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，分割共有物取得房屋、土地	<p>以配偶之他方原取得房屋、土地之成本為準。</p> <p>以原取得共有物之成本為準。但該共有物係因繼承或受贈取得者，應以繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值認定。³⁹</p>

2021/11/12

39

無法認定成本之處理

- 稽徵機關
 - 一 得依**查得資料**核定其成本，
 - 一 無查得資料，得依**原始取得時房屋評定現值及公告土地現值**按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。
- 以上所述「按政府發布之消費者物價指數」調整後之數額認定成本，指按**交易日所屬年月**已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數⁴⁰調整。

2021/11/12

40

新制之亦屬成本

- 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、銀行/建經公司履保(價金信託)費用等），
 2. 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(例：法拍墊款)
 3. 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。(註：裝潢須屬固定式)

2021/11/12

41

41

新制之歸類成本

- 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. 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。

2021/11/12

42

42

個人房地交易其成本之認定

成本名稱	情況	房地成本認定標準
原始取得成本	買賣	以買入實價為成本
	繼承或受贈	以繼承或受贈時之房屋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為準
亦屬成本	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、銀行/建經公司履保(價金信託)費用
	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 如：法拍墊款
歸類成本	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
		經主管稽徵機關核准減除之改良土地已支付之費用

43

新制之費用得採列舉或標準扣除

- 列舉扣除
 1. (如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費(交易預售屋)、出售房屋遲延交付房，經判決而支付予付承買人之違約金等)
 1. 高報移轉現值部分之土地增值稅，其計算式如下：
 - 【(交易時申報移轉現值－交易時公告土地現值) / 以申報移轉現值計算之土地漲價總數額】×已納土地增值稅
 1. 個人交易本法所稱符合一定條件股份或出資額，其必要費用包含證券交易稅、手續費及其他相關必要費用。
- 標準扣除：
 1. 一成交價額百分之3計算其費用，並以30萬為限。

2021/11/12

44

44

個人稅額計算 (出價取得)



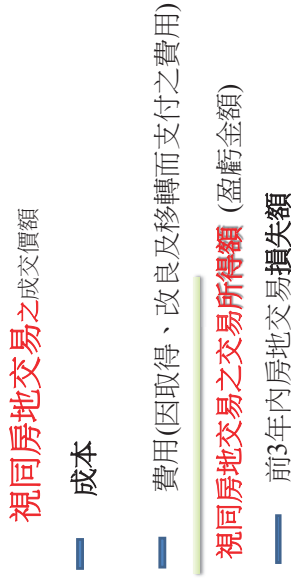
土地漲價總數額(以交易當年度公告現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除；但來自土地交易所得額減除之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅，得以費用列支)

課稅所得 \times 稅率 = 稅額

45

45

個人稅額計算 (出價取得)



課稅所得 \times 稅率 = 稅額

47

47

土地漲價總數額 (稅基)

經核定申報移轉現值
(原地價或前次移轉現值 * 物價指數)
減
改良土地費用

工程受益費

土地重劃負擔總費用

土地變更捐贈土地之公告現值總額

申報移轉現值影響日後交易所得稅之申報：

1) 等於公告現值：扣除土地漲價總數額

2) 高於公告現值的部分，₄₆土地增值稅列為費用減除。

個人稅額計算 (繼承、受贈)



房地交易所得額 (盈虧金額)

前3年內房地交易損失額

土地漲價總數額(以交易當年度公告現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除；但來自土地交易所得額減除之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅，得以費用列支)

課稅所得 \times 稅率 = 稅額

48

48

個人稅額計算(繼承、受贈)

視同房地交易之成交價額

- 成本 (繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價)
- 費用(因取得、改良及移轉而支付之費用)

視同房地交易之交易所得額 (盈虧金額)

— 前3年內房地交易損失額

課稅所得 \times 稅率 = 稅額

49

49

- 退稅：先售後，重購，適用退稅。
- 扣抵：先購後，出售，適用扣抵。
- 要件
 - 設籍：個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。
 - 使用：該等房屋出售前1年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - 二一年內重購
- 申請期限：得於重購自住房地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內申請之
- 按重購價額占出售價額之比率，自繳納稅額計算退還。
 - 重購價額/出售價額=A；A大於1，全退；A小於1，按比例退。

2021/11/12

錯誤案例

- 母親於102年5月買入房地，價650萬，106年2月贈與子房地各1/2(房地現值53萬)，106年6月母子共同出售房地，成交價700萬
 - 解：
 - 母適用舊制。
 - 子適用新制。成交價350-成本(現值)53-費用17.5(350*5%)-土地漲價總數額0=279.5(課稅所得)
- 2021/11/12 **279.5萬*45%=125.775萬**

50

出售自住房地之優惠

- 出售適用優惠稅率之要件
- 符合下列規定：(符合三個“六年”規定)
 - 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自住房地優惠規定。(分居配偶得個別認定)
- 出售自住房地之優惠
- 課稅所得在400萬元以內者，免納所得稅。
 - 其超過400萬元的部分，稅率為10%。

2021/11/12

52

52

怨偶之處理

- **符合**「納稅義務人與配偶分居得各**自辦理**綜合所得稅結算申報及計算稅額之**認定標準**」**第二條**規定，個人與其配偶得各**自辦理**綜合所得稅結算**申報及計算**稅額者，於**適用**本法第四條之五**第一項第一款**(**自住房地**)**第三目**有關交易前六年內未曾適用**自住房屋、土地免納**所得稅規定時，**該個人與其配偶得個別認定**。(申報要點17)

2021/11/12

53

53

自用住宅用地與自住房地之區別

	自用住宅	自住房地
定義	指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。	指個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋，且無出租、供營業或執行業務使用。
適用稅目	地價稅千分之2、土地增值稅10%	不動產交易所得稅 ，免稅所得額400萬元，超過400萬元的部分10%
重購退稅	同一人重購；土地增值稅	夫或妻重購
重購時間	二年內	二年內
退稅後限制	五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。	五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。

54

54

免申報之情形

- **1. 農地農用**：須取得**農業用地作農業使用證明書**，得申請不課徵土地增稅之土地。(實務做法：以出賣人之名義取得農用證明、申請不課徵土地增值稅)
- **2. 被徵收**或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
- **3. 公共設施保留地**：尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之**公共設施保留地**。
註：以上若有**交易損失者，不適用損失減除**。
- 4. 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以**土地交換房屋**。
- 5. 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例規定參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，以土地、合法建築物、他項權利或資金，交換房屋、土地。
註：有關4.及5.，因**換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利**(本法第四條之四第二項規定房屋使用權)**之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅**。

2021/11/12

55

55

申報應檢附證件

- 一、申報書
- 二、契約書影本(非實價登錄資料)
- 三、其他有關文件
 - 1.申報人戶籍資料
 - 2.被繼承人、遺贈人或配偶之原取得日資料
 - 3.損失核定通知書
 - 4.重購自住房地者：
 - (1)舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記之戶口名簿影本
 - (2)重購及出售自住房地之買賣契約書
 - (3)**收付價款證明影本**
 - (4)新舊房地之所有權狀影本
5. **其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。**

2021/11/12

56

56

申報

- 個人有**交易所得**或**損失**，**不論有無應納稅額**，應於房屋、土地**完成所有權移轉登記之日**、房屋使用權交易之日、預售屋及其坐落基地交易之日、**股份或出資額交易日起算三十日內自行填具申報書**，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關**辦理申報**；
- 其有**應納稅額者**，應**一併檢附繳納收據**。（所得稅法14-5）

57

2021/11/12

58

58

未依規定申報之處理

- 個人未依規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，
 - 稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；
 - 個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本；
 - 個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之**3**計算其費用，並以**30萬元**為限。（所14-6）

交易受贈不動產的稅務陷阱

- 新制：父親以1000萬購得房地，自備300萬貸款700萬。以附有負擔700萬之贈與，將房地贈與其子。
- 注意：
 - 其子之取得成本為受贈時之房屋評定現值及公告土地現值(350萬)按政府發布之消費者物價指數調整後之價值為準而認定之。
 - **附有負擔之700萬貸款，不得作為子之取得成本**。

2021/11/12

59

59

交易繼承不動產的稅務陷阱

- 父親於民國108年1月以1000萬元購得房地，自備300萬，銀行貸款700萬。父不幸於110年1月意外死亡，子於110年7月辦理繼承完畢。子於110年10月，以1050萬元出賣登記完畢。貸款餘額650萬。
- 提示：子之取得成本為繼承(110年)時之房屋評定現值80萬元及公告土地現值270萬元，按政府發布之消費者物價指數(百分之100)調整後之價值為準。亦即，子之取得成本為350萬元。
- 問：繼承房地後，須負擔義務，償還銀行貸款餘額650萬元，應如何主張？

2021/11/12

60

60

交易繼承房地 修法前後之比較

修法後109.07.15生效	修法前
交易額1050 成本 350 費用 30(1050的3%，以30萬為限) 交易所得額 670 貸款餘額 650-350(公告現值)=300 交易所得額670-300=370 $370 * 35% = 234.5$ $370 * 20% = 74$ (非自願性因素)	交易額1050 成本 350 費用 52.5(1050的5%) 交易所得額 647.5 $647.5 * 20% = 129.5$

有關個人繼承取得房屋、土地時，**併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款未償債務餘額(650)超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值合計數(350)時，且確由該個人實際負擔償還部分**，得自房屋及土地交易所得中減除。(財政部台財稅字第10904601200號)

110.07.01起：

- 費用的扣除百分比，原為成交價的5%，修正為3%，並以30萬元為上限。
- 交易繼承之房地以**償還**房地之金融機構抵押借款(非自願因素)，持有期間在5年內，其稅率為**20%**。

2021/11/12

61

61

- 營利事業：係指公營、私營或公私合營，以營利為目的，具備營業牌號或場所之獨資、合夥、公司及其他組織方式之工商、農、林、漁、牧、礦冶等營利事業。

2021/11/12

63

63

先有土地後自行興建房屋

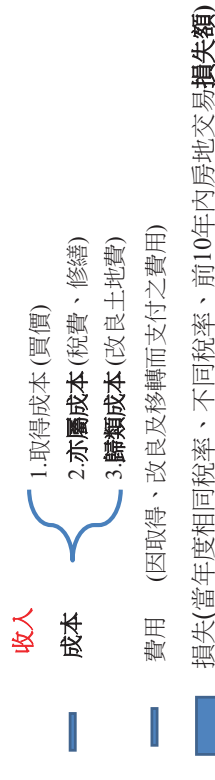
土地	建物(房屋)	適用
舊制取得，且持有期間超過二年	舊制取得，且持有期間超過二年	舊制
舊制取得，且持有期間超過二年	新制	土地適用 舊制 房屋適用新制 ， 得以土地的持有期間認定房屋交易所適用稅率
新制取得	新制取得	房地皆適用 新制 以土地之持有期間為準

2021/11/12

62

62

營利事業：當年度房地交易所得之計算



房地交易所得額 (盈虧金額)

土地漲價總數額(以**交易當年度公告現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限**，超過部分不得減除；但來自土地交易所得額減除之土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅，得以費用列支)

課稅所得 \times 稅率 = 稅額

64

64

總機構在境內之營利事業之稅率

持有期間	稅率(%)
在2年以內者	45
超過2年，未逾5年者	35
超過5年者	20
因財政部公告之 非自願性因素 ，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者	20
營利事業以自有土地與營利事業 合作興建房屋 ，自土地取得之日起算 五年內完成並銷售 該房屋、土地者	20
提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依 都市更新條例 參與都市更新，或依 都市危險及老舊建築物加速重建條例 參與重建，於 興建房屋完成後 取得之房屋及其坐落基地 第一次移轉 且其持有期間在 五年以下 者	20

2021/11/12

65

65

總機構在境外之營利事業之稅率

持有期間	稅率(%)
在2年以內者	45
超過2年者	35

2021/11/12

67

67

營利事業之非自願因素出售房地

1. 營利事業依民法第七百九十六條第二項規定**出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地**與房屋所有權人者。
2. 營利事業因**無力清償債務**（包括欠稅），其持有之房屋、土地依法**遭強制執行**而移轉所有權者。
3. 營利事業與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定**未經其同意而交易**該共有房屋或土地，致交易其應有部分者。
4. 金融機構**因行使抵押權而取得**之房屋、土地，或因行使質權而取得所得稅法第四條之四第三項所定條件之股份，依銀行法第七十六條或其他法律準用該條規定**應自取得之日起四年內處分者**。（台財稅字第11004575361）

2021/11/12

66

66

獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地之處理

- 應由獨資資本主或合夥組織合夥人
 - 一 就該房屋、土地交易所得額，
 - 一 依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，
 - 一 不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用所得稅法第24-5有關營利事業前五項規定。（不適用營利事業之規定，亦即適用個人之規定）

2021/11/12

68

68

營利事業未提示 交易所得額之帳簿、文據之處理

- 稽徵機關
 - 應依查得資料核定；
 - 成本或費用無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本，
 - 其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。

2021/11/12

69

69

建商之稅務處理

- 營利事業(建商)：交易其**興建房屋完成後第一次移轉**之房屋及其坐落基地，
- 收入 - 成本 - 費用 = **交易所得額**
- **交易所得額 - 土地漲價總數額 = 餘額(盈虧)**，盈，**計入營利事業所得額課稅**，餘額為負數者(虧)，以零計算；
- 其**交易所得額為負者**，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。(所24-5 III)

2021/11/12

70

70

營利事業申報交易房地所得

營利事業	營利事業(建商)：交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地
不併計營利事業所得額，應按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。	計入 營利事業所得額課稅餘額為負數者，以零計算其交易所得為負數者，得自營利事業所得額中減除但不得減除土地漲價總數額。
次年5月申報繳納	

2021/11/12

71

71

結論

個人	營利事業
除免申報之情形外，不論盈虧均須申報。登記日之次日起算30天內繳納申報。	判斷適用新制或舊制
有無自住房地優惠稅率之適用？	適用房地合一稅 ，次年五月申報， 不併計 營利事業所得額，按規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳。
符合重購退稅或扣抵？提醒退稅後之限制。	營利事業 興建房屋後第一次移轉 之房屋及其基地， 不適用房地合一稅 。
避免法律陷阱(受贈後出售)。	
有無非自願因素之移轉？ 房屋/土地價金是否應分開計價再加總？	

2021/11/12

72

72

自然人世代移轉財產

買賣	贈與	繼承
資金流程 土地增值稅 契稅 印花稅 交易所得稅	免資金流程 土地增值稅 契稅 印花稅 贈與稅	免資金流程 遺產稅 印花稅(協議分割)
買受人之成本為成交價額	受贈人之成本：土地公告現值按物價指數調整	繼承人之成本：土地公告現值按物價指數調整
持有期間重行起算	持有期間重行起算	得與被繼承人持有期間合併計算

2021/11/12

73

73

謝謝參加

2021/11/12

74

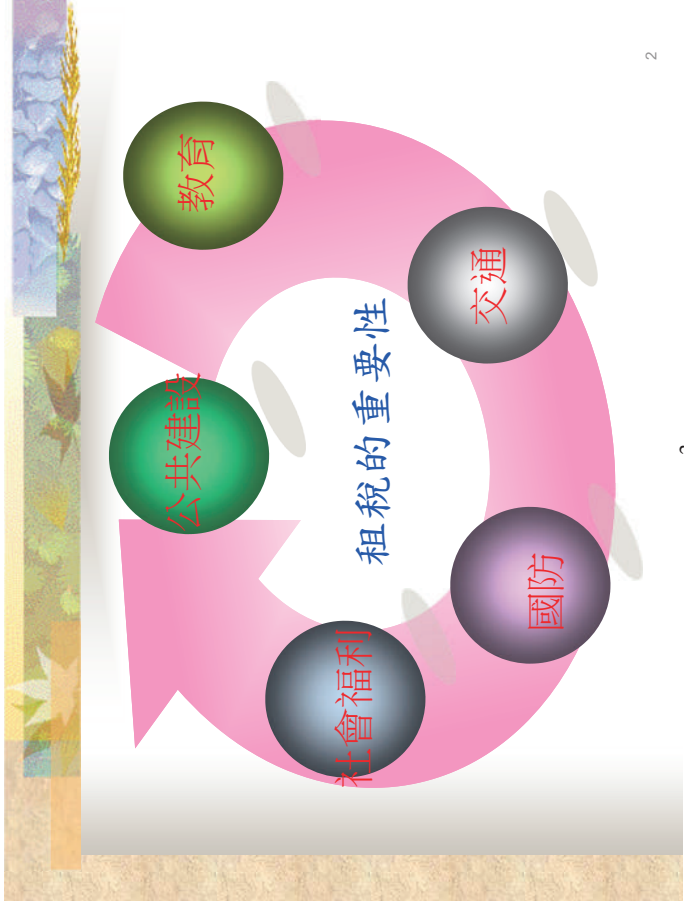
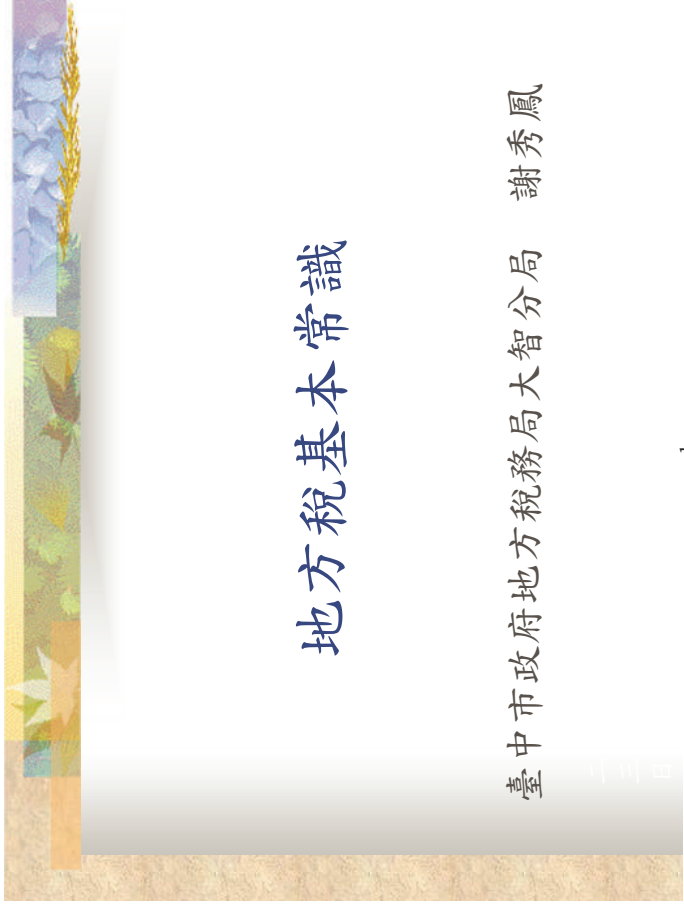
74

地方稅務小常識

臺中市政府地方稅務局大智分局 稅務員
(謝秀鳳 老師)

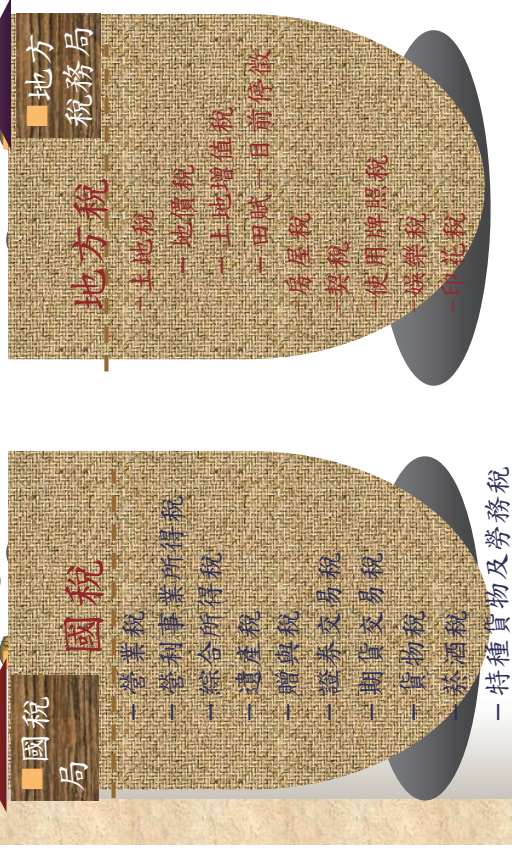
地方稅基本常識

臺中市政府地方稅務局大智分局 謝秀鳳



租稅的分類 (中央與地方租稅結構)

兩個大口袋—誰負責課稅?



地方稅的分類

地方稅 → 由地方稅務局負責徵收

類型	稅目	課徵標的
定期開徵 (持有)	4月: 使用牌照稅 (按日計稅) 5月: 房屋稅 (按月計稅) 11月: 地價稅 (按年計稅)	車輛 房屋 土地
不定期開徵 (移轉)	土地增值稅 契稅 印花稅	土地 房屋 立契



地價稅介紹

繳納期限：11月1日至11月30日

納稅義務人：土地所有權人、管理機關（人）、典權人、承領人、耕作權人、受託人

課稅期間：當年1月1日至12月31日。

注意：請按時繳納地價稅，以免逾期繳納被加徵滯納金。

5

地價稅特定日期

◆ 8月31日：納稅基準日。

土地稅法施行細則第20條規定：「地價稅依本法第40條之規定，每年一次徵收者，以8月31日為納稅義務基準日；……各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。」

◆ 9月22日前：申請適用特別稅率及減免地價稅。

土地稅法第41條已明定應由土地所有權人於每年地價稅開徵40日前（9月22日前）提出申請，並明定逾期申請時，自申請之次年起開始適用。

6

地價稅自用住宅用地-要件

- ✓ 地價稅一般用地基本稅率為10%，為了減輕自用住宅用地之租稅負擔，土地稅法規定，得向稅捐稽徵機關申請按自用住宅用地稅率2%計徵地價稅。
- 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
- 都市土地面積未超過3公畝部分（即300平方公尺或90.75坪）；非都市土地面積未超過7公畝部分（即700平方公尺或211.75坪）。
- 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以「一處」為限。
- 其土地之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。（土地稅法施行細則第4條）

7

臺中市政府地方稅務局
107年地價稅繳款書

納稅義務人： 臺中市南區	地址： 臺中市南區	戶籍地： 臺中市南區	房屋坐落： 臺中市南區
土地坐落： B-59-02-55-1-0701	地號： 107年11月30日	面積： 345	用途： 住宅
公告地價： 345	課稅地價： 345	稅率： 2%	應納稅額： 6.9
稅捐種類： 地價稅	稅額： 6.9	繳納期限： 11月30日	繳納地點： 臺中市南區
繳納日期： 107年11月30日	繳納金額： 6.9	繳納地點： 臺中市南區	繳納人： 許神輝

繳納人：許神輝
繳納日期：107年11月30日
繳納金額：6.9
繳納地點：臺中市南區

查詢電話：04-22823059轉111

8

房屋稅介紹

繳納期限：5月1日至5月31日

納稅義務人：房屋所有人、典權人、受託人

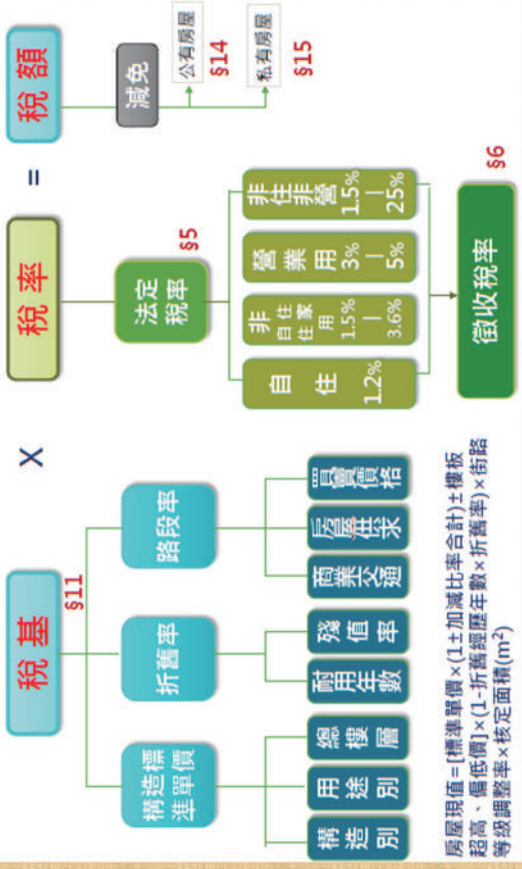
課稅期間：前一年7月1日至當年6月30日。

房屋使用情形變更：請於變更後30日內申報。

- ◆ 在15日前申請變更為住家用，當月份即可按住家用稅率課稅，如於16日以後申請，則自次月適用。

注意：請按時繳納房屋稅，以免逾期繳納被加徵滯納金。

房屋稅計算公式



房屋稅

稅率

房屋使用情形		按現值課徵
住家	自住房屋 (限3戶) 或公益出租	1.2%
	非自住之住家房屋	1.5%
非住家	非住家非營業用、人民團體、店舖型房屋如為空屋，補習班使用	2%
	公司、商家、倉庫等營業用；私人醫院、診所、自由職業事務所	3%

自住房屋認定標準



私有房屋減免

無償供政府機關公用或供軍用之房屋免徵



住家房屋現值在新臺幣10萬2千元以下者免徵。

合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，減半徵收。

13

房屋稅介紹

◆ 違章房屋要不要課徵房屋稅？

房屋稅係以附著於土地之各種房屋及增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章房屋亦不例外，應依其使用情形，依法課徵房屋稅。至於房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以無照違章建築房屋變

◆ 房屋有不同意使用情形？

依房屋稅條例第5條第1項第3款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用及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1/6。」即非住家使用部分面積超過1/6者，按實際使用面積計課，其未達全部面積1/6者，以1/6為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。

14

房屋稅災害毀損減免

- ✓ 房屋受到重大災害：
 - 毀損面積占整棟面積5成以上，必須修復始可使用者，房屋稅全免；
 - 毀損面積在3成以上未及5成者，房屋稅可減半課徵，
 - 但應於發生之日起30日內申報地方稅稽徵機關調查核定，逾期申報者，自申報日當月份起減免。
- ✓ 房屋遭受水災淹達50公分以上且有居住事實，以實際淹水日為準，每30日停徵1個月房屋稅，不足30日者以30日計。

15

何謂公益出租人？

法人是否也可作為公益出租人？

- ◆ 房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣(市)主管機關(本市為都市發展局)核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。
- ◆ 公益出租人，指將房屋出租予中低所得家庭供住家使用者；無論是經由民間網站、房屋仲介商或自行將住宅出租成功，皆可向主管機關申請核發核定函。
- ◆ 因此，不論自然人或法人出租，只要符合規定者，均可為公益出租人。

16

土地增值稅自用住宅用地重購退稅

1. 土地出售後**2年內**重購或先購買土地2年內再出售土地。
2. 重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者。
3. 原出售及重購土地所有權人**屬同一人**。
4. 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣**戶籍登記**。
5. **重購**都市**土地**面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。
6. 出售土地於出售**前1年內**未曾供營業使用或出租行為。
7. 如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。

21

使用牌照稅課稅範圍



22

徵收方式及期間

徵收方式	營業用車輛	非營業用車輛
開徵繳納期間	每年分上下兩期徵收 上期：4月1日~4月30日 下期：10月1日~10月31日	每年徵收1次 4月1日~4月30日
課稅所屬期間	上期：當年1月1日~6月30日 下期：當年7月1日~12月31日	當年1月1日~12月31日

23

使用牌照稅VS汽車燃料費

性質	使用牌照稅	汽車燃料費
承辦單位	稅捐 地方稅務局	規費 監理單位
開徵期間	非營業用：每年4月 營業用：每年4月及10月	✓ 自用車及機車：每年7月 ✓ 營業汽車：每年3、6、9、12月徵收。
稅額與費額不同	✓ 機車150cc以下稅額為0	✓ 50cc：300元 ✓ 51-125：450元 ✓ 126-250：600元

24

節稅介紹 - 免稅

● 身心障礙免稅條件及應備證件

是否申請免稅	申請免稅情況	車輛所有人	應備證件	說明
否	身心障礙者有或無駕照	車輛須為身心障礙者本人所有	● 由稽徵機關主動核定	✓ 車主如有多輛車，請選擇其一台車免稅
是	因身心障礙情況致無駕照	車輛須為身心障礙者配偶或同戶籍二親等以內親屬所有	● 障礙證明(車輛為身心障礙者所有) ● 戶口名簿(證明身分) ● 障礙者身分證(直撥退稅)	若車主為配屬： ✓ 若車主與配屬同住，為直系親屬。 ✓ 若車主與配屬不同住，為共同生活親屬。
		每一身心障礙者以1輛為限，超過部分不予免稅		每一年度免稅金額以24000元為限，超過部分不予免稅
		身心障礙者應辦理免稅申請，請攜帶原車身分證及印章或原車主填寫妥之身分證及切結書		車輛稅額為最大馬力超過262英制馬力(265.9公制馬力)車輛稅額為

25

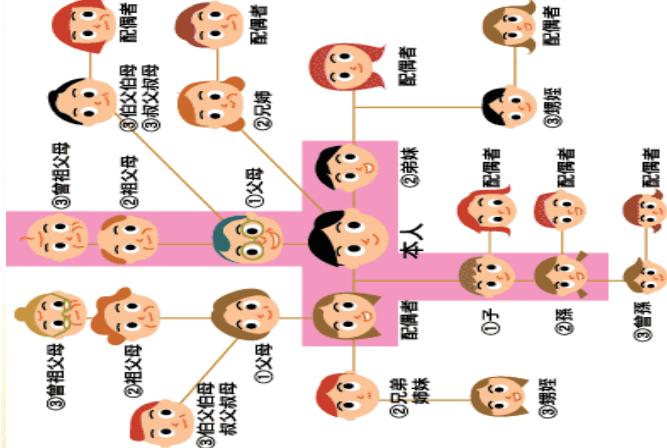
小客車稅額

汽缸總排汽量(立方公分·cc)	稅額(每車乘人座位九人以下者)		自用客車 104 年起需繳交之差額
	自用(全年)	營業(全年)	
500 以下	1,620	900	-
501—600	2,160	1,260	-
601—1200	4,320	2,160	-
1201—1800	7,120	3,060	-
1801—2400	11,230	6,480	免徵
2401—3000	15,210	9,900	3,980
3001—4200	28,220	16,380	16,990
4201—5400	46,170	24,300	34,940
5401—6600	69,690	33,660	58,460
6601—7800	117,000	44,460	105,770
7801 以上	151,200	56,700	139,970

26

親等介紹

親等	稱謂關係
一親等	父母、子女
二親等	祖孫、兄弟、姊妹
一親等	婆翁、岳父母、繼父母、繼孫、繼媳、繼孫媳
二親等	姊妹之配偶、兄弟姊妹之配偶、兄弟姊妹之孫、兄弟姊妹之孫媳



27

相關罰則

移用牌照

- 車輛懸掛他車號牌或號牌供他車使用，移用與被移用者均處全年應納稅額2倍罰鍰

變更用途

- 小貨車擅自加裝座架，變更為小客車用途，小貨車加裝座椅變更為小客貨兩用車使用
- 未依規定向監理機關辦理變更手續並補繳使用牌照稅款
- 使用公共道路被查獲，將被視為移用牌照，處以小客車應納稅額2倍的罰鍰

28

相關罰則

逾期未繳納使用牌照稅

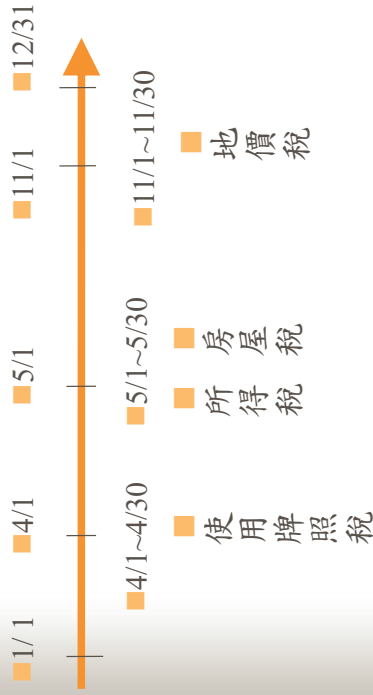
- 超過繳納期限，每逾2日按滯納數額加徵**1%**滯納金，逾30日仍未繳納移送強制執行
本年度加徵滯納金(最高15%)
- 超過繳納期限30天後使用公共道路被查獲者，除補繳本稅外，處以應納稅額**1倍以下**之罰鍰，**免再加徵滯納金**(107.2.26修法)
- ✓ 次年未繳清前一年稅款，查獲者每次處**0.3倍**，最高**0.9倍**
- ✓ 各年度若曾遭罰**0.9倍**以上罰鍰，則該年度欠稅不須再滾入往後年度計算裁罰金額。
- 使用**公共道路**包含**動態行駛**跟**靜態停放**(公有街道路旁或公有停車場)

報停、繳銷或註銷牌照車輛

- 報停、繳銷或註銷牌照之車輛，**使用公共道路**被查獲者，除補稅外，處以應納稅額**2倍以下**之罰鍰
- ✓ 1年內第1次查獲者處**0.6倍**
- ✓ 1年內第2次及以後再查獲者處**1.2倍**

29

開徵期間 何時繳稅?



30

印花稅

- 書立銀錢收據、買賣動產契據、承攬契據以及典賣、讓受及分割不動產契據等，都要貼用**印花稅票**。



31

課稅範圍

憑證名稱	說明
銀錢收據	指收到銀錢所立之單據、簿、摺。凡收受或代收銀錢收據、收款回執、取款條、取租簿、取租摺及付款簿等屬之。 但兼具營業發票性質之銀錢收據及兼具銀錢收據性質之營業發票不包括在內。
買賣動產契據	指買賣動產所立之契據，比如買賣車輛、商品原料...等。
承攬契據	指一方為他方完成一定工作之契據。如承包各種工程契約、承印印刷品契約及代理加工契據等。
典賣、讓受及分割不動產契據	指設定典權及買賣、交換、贈與、分割土地或房屋所立憑以向主管機關申請物權登記之契據。

32

稅率

銀錢收據
千分之四

(例外: 招標人收受押金收據
每件按金額千分之一貼繳)

承攬契據
千分之一

稅率

典賣讓受及分割不動
產契據千分之一

買賣動產契據
每件稅額4元
(折合新臺幣12元)

稅額計至通用貨幣「元」為止



33

印花稅一節稅方法

- ◆ 收取價金書立收據時，如對方以票據（包括匯票、本票及支票）支付，並於書立收據時載明票據名稱及號碼，該收據就可以免貼印花稅票。
- ◆ 承攬契據如同一憑證上有2種以上性質者，如稅率不同，可採分別訂約方式
- ◆ 避免違反規定而受罰
- 揭下重用，除補足印花稅票外，處20-30倍罰鍰
- 應貼而未貼，除補貼外，處5-15倍罰鍰
- 印花未經註銷或註銷不合規定，處5-10倍罰鍰

輕稅、重罰

34

娛樂稅納稅義務人及代徵人

- 娛樂稅之納稅義務人為出價娛樂之人
- 娛樂稅之代徵人為娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動之提供人或舉辦人
- 獎金
- ✓ 娛樂稅代徵人依法代徵並如期繳納稅款者，主管稽徵機關應按其代徵稅款額給予1%之獎勵金
- ✓ 獎勵金，由代徵人於每次繳納稅款時依規定手續扣領



35

35

課稅方式

方式	摘要	繳納期限
自動報繳	自動報繳娛樂稅之營業人，每月代徵稅款應於次月10日以前自行計算應納稅額，填用自動報繳繳款書繳納稅款。	次月10日前
查定課稅	因經營方式特殊或營業規模狹小，經主管稽徵機關核定查定課徵娛樂稅之營業人，由稽徵機關填發稅單課徵。	稅單送達10日內
臨時公演	臨時舉辦之有價娛樂活動，每5天核算一次。	依所訂繳納期限

36

娛樂稅課稅範圍

● 娛樂稅就下列娛樂場所、娛樂設施或娛樂活動所收票

價或收費額徵收。

- ✓ 電影
- ✓ 職業性歌唱、說書、舞蹈、馬戲、魔術，技藝表演及夜總會之各種表演
- ✓ 戲劇、音樂演奏及非職業性唱歌、舞蹈等表演
- ✓ 各種競技比賽。(例如有收費之職業棒球賽)
- ✓ 舞廳、舞場、高爾夫球場、其他提供娛樂設施供人娛樂者
- 提供電子飛鏢機、電子遊戲機、夾娃娃機、電動玩具、軌道運球、兒童電動遙控車出租、AR虛擬實境、卡拉OK、KTV、MTV、賽車場、漆彈射擊場、電動彈珠台、電動搖搖馬、電動搖搖車等

37

夾娃娃機

- 選物販賣機之功能如與一般販賣機無異，不具娛樂性者，非屬娛樂稅課徵範圍。
- 如與投幣式電動釣布娃娃機類同，具娛樂性質，不論是否保證夾取均屬應課徵娛樂稅範圍，應辦理登記代徵報繳娛樂稅。

38

38

繳稅方式 - 安全便利，輕鬆繳稅

1. 臨櫃繳納 (代收稅款之金融機構)
 2. 晶片金融卡網路轉帳繳稅
 3. 自動櫃員機轉帳：ATM (跨行：提款+轉帳+繳稅)
 4. 信用卡 (不限網稅義務人本人或公司負責人本人持有)
 5. 電話語音轉帳
 6. 便利商店 (3萬元以下)
 7. 電子票證 (一卡通、悠遊卡)
 8. 約定轉帳 (開徵2個月前申辦)
 9. 行動支付 (財政部認可的行動支付APP)
- 除了信用卡繳稅手續費是由發卡銀行決定，其餘方式都不手續費！

39

39

多元化繳稅方式

- 一、臨櫃繳納：帶繳款書及現金或票據，至各代收稅款之金融機構(郵局不代收)
- 二、約定轉帳：定期稅款，開徵2個月前申辦，本人、配偶或受扶養親屬
- 三、ATM：定期稅款，貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌
- 四、信用卡繳稅：不限納稅義務人本人或公司負責人本人持有

40

40

多元化繳稅方式

五、便利商店：3萬元以下



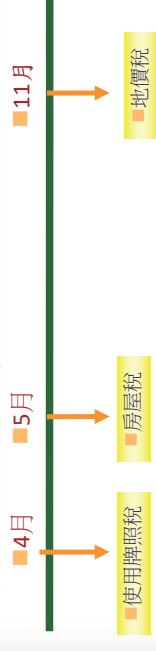
六、電話語音或網路：限納稅義務人的帳戶

七、晶片金融卡網際網路：使用晶片金融卡利用網路辦理繳納

八、電子票證：如一卡通、悠遊卡

九、行動支付：財政部認可的行動支付APP

轉帳納稅



■ 轉帳納稅便利安全又可靠，
■ 請向地方稅務局辦理，就可免除煩惱。

