



財稅法律系列

不動產傳承的 稅務規劃

封昌宏 — 著

縷析不動產傳承相關之民事法與稅法
房地合一稅2.0實戰心法
從案例看懂不動產傳承的門道

 元照

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

不動產傳承的 稅務規劃

封昌宏 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

自序

資產傳承不是個新的議題，但卻是個永遠不會被忽略的議題，尤其在經濟高度發展，很多人累積了鉅額的財產，也理解到人的生命終究是有終點，更讓這個議題受到重視。多數人想留財產給後代子孫，第一個想到的就是不動產，因為不動產除了可供居住使用外，在臺灣的歷史經驗，不動產的價格漲幅驚人，超過通貨膨脹率，也超過個人所得的成長率，很多人都有靠不動產致富的經驗。因此，不動產成了資產傳承的首選標的。

以不動產為傳承工具，不能忽略相關民事法律的規定，不動產的傳承在民事法上涉及贈與、繼承、應繼分、遺囑、特留分以及遺產分割等議題，每個問題在實務執行上都有些眉角，不是單看法律條文就可理解的，因此本書除了法律規定外，還整理了實務上的案例及有實務經驗的專家所給的建議，供讀者參考。

除了民事法的規定外，不動產本身就有極為複雜的稅制，再加上租稅常成為控制房價的政策工具，例如2016年上路的房地合一稅，在2021年又進化為房地合一稅2.0，本書除了整理不動產傳承過程中，應注意的稅務問題外，更以專章介紹個人房地合一稅2.0最新內容，讓讀者全方位瞭解不動產傳承所可能遇到的稅務問題。

本書以結合民事法與稅法的觀點寫不動產的傳承，主要是讓讀者瞭解，不動產傳承不能僅看到民事法律的問題，忽略了鉅額的稅捐負擔，也不能單看到稅務的負擔，純從節稅的觀點傳承，以致後來遇到難解的民事法律爭議。不動產傳承應該以全方位的方式思考，將各種不同傳承模式的優缺點列入考量，以期在為自己或他人規劃傳承時，能提出更為周延的方案。

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

本書能順利完成，要再次感謝元照出版公司的專業團隊，長期以來對本人著作的支持，讓本人的著作能以專業精美的方式呈現。但不動產傳承是跨領域的科學，本人雖兼具相關的民法及稅法專業背景，但可能學藝不精，其中疏漏謬誤在所難免，仍請學界與實務界的學者專家不吝指正。

封昌宏

2021年7月



元照出版

搶先試閱版

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

目次

| | |
|---------------------------------|----|
| 第一章 不動產與傳承的概念 | 1 |
| 第一節 不動產的定義 | 2 |
| 壹、民事法對不動產的定義 | 2 |
| 貳、稅法對不動產的定義 | 6 |
| 第二節 資產傳承的概念 | 10 |
| 第三節 不動產在資產傳承所扮演的角色 | 15 |
| 壹、不動產的特性 | 15 |
| 貳、以不動產為資產傳承標的 | 23 |
| | |
| 第二章 不動產傳承的民事法與稅法 | 27 |
| 第一節 以贈與傳承不動產 | 28 |
| 壹、民事法的部分 | 28 |
| 貳、稅法的部分 | 35 |
| 第二節 以繼承的方式傳承不動產 | 43 |
| 壹、民事法的部分 | 43 |
| 貳、稅法的部分 | 49 |
| 第三節 以遺囑的方式傳承不動產 | 53 |
| 壹、遺囑的定義 | 53 |
| 貳、遺囑的種類 | 53 |

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

| | |
|---|------------|
| 參、遺囑的執行 | 60 |
| 肆、特留分 | 62 |
| 伍、以遺囑傳承不動產的稅負 | 65 |
| 第四節 繼承受贈後不動產的處分 | 65 |
| 壹、民事法的部分 | 65 |
| 貳、稅法的部分 | 74 |
| 第三章 受贈繼承不動產的出售 | 75 |
| 第一節 不動產交易稅制的變革 | 76 |
| 壹、新舊制度的交錯 | 76 |
| 貳、新制與舊制的區分標準 | 77 |
| 參、舊制的財產交易所得 | 89 |
| 第二節 房地合一稅 | 110 |
| 壹、房地合一稅的課稅標的 | 110 |
| 貳、房地合一所得的稅基 | 119 |
| 參、房地合一所得稅的稅率 | 131 |
| 肆、房屋、土地的持有期間 | 133 |
| 伍、自住房屋的優惠 | 134 |
| 陸、房地合一所得稅的申報 | 143 |
|  | |
| 第四章 不動產傳承模式優劣分析 | 147 |
| 第一節 贈與傳承的模式 | 148 |
| 壹、贈與傳承的優勢 | 148 |

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

| | |
|-------------------------|------------|
| 貳、贈與傳承的缺點····· | 150 |
| 第二節 繼承傳承的模式····· | 155 |
| 壹、繼承傳承的優勢····· | 155 |
| 貳、繼承傳承的缺點····· | 160 |
| 第三節 遺贈傳承的模式····· | 166 |
| 壹、遺贈傳承的優勢····· | 166 |
| 貳、遺贈傳承的爭議問題····· | 169 |



元照出版

搶先試閱版

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

第一章

不動產與傳承的概念

第一節 不動產的定義

第二節 資產傳承的概念

第三節 不動產在資產傳承所扮演的角色



元照出版

搶先試閱版

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

2 不動產傳承的稅務規劃

第一節 不動產的定義

壹、民法對不動產的定義

自人民可擁有私有財產以來，不動產從古至今都是財富的象徵，民法是規範私人間權利義務最基本的法律，有關不動產的定義在民法第 66 條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。（第 1 項）不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」依該條的定義不動產可區分為三種：

一、土地

土地法是民法的特別法，土地法第 1 條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」同法第 2 條規定：「土地依其使用，分為左列各類。第一類：建築用地；如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲臺、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。第二類：直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。第三類：交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。第四類：其他土地；如沙漠、雪山等屬之。（第 1 項）前項各類土地，得再分目。（第 2 項）」若以土地的價值而言，一般來說，建築用地的價值較高，其次為直接生產用地，再次為交通水利用地。當然，某些特殊的狀況下，直接生產用地的價值會高於使用上受限制的建築用地，例如，建築用地被劃為古蹟後，就不能再作其他用途使用，價值會受到影響。

案例

私宅古蹟保存戰 修法擋不住破壞

新竹市近百年歷史的暫定古蹟「太原第」是私人產權，2018 年初突遭所有權人拆除致近乎夷為平地，令文化界譁然。修復工作因全體所有權人沒有共識，至今毫無動靜。新版文化資產保存法雖提高刑度罰則，仍無法有效遏止破壞行為，各地古蹟保存大戰不時上演。新竹市政府文化局建議，中央應全盤考量容積移轉及獎勵機制提高誘因。

「太原第」不是新竹市首例，忠貞新村知名的二戰遺跡「寡婦樓」，2014 年因未公告及設圍籬，不知情的眷戶為申領自拆獎勵金，僱請挖土機拆成平地；文化界痛批市府不作為，導致歷史建築被拆。

全臺也有類似事件，2018 年苗栗後龍陳愷悌古厝、陳氏家祠、高雄劉氏古厝，2019 年臺南麻豆電姬戲院等，都是古蹟遭毒手的知名案例。

自家老宅被審定為古蹟，究竟是好事或噩夢？溫宅古厝「太原第」遭拆，可能是溫家有人與建商達成都更協議，市府雖譴責並將主導的所有權人、僱請挖土機拆屋的人移送法辦，也無法改變古蹟遭破壞的事實。

新竹市文化局表示，新版文資法修正後，破壞古蹟者最重可判 5 年有期徒刑、2,000 萬元罰金。現行古蹟土地容積移轉機制因所得市值與現地開發所獲收益，存有極大落差，造成多數老屋所有權人寧可冒著吃官司的風險，也要拆屋變賣，當然不願積極保留。

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

4 不動產傳承的稅務規劃

文化局認為，文資法應該要提供更大誘因，打破行政及都市計畫界限，由中央全盤考量容積移轉及獎勵機制，才能鼓勵所有權人保留具有文資潛力的老屋，避免類似事件一再上演。

資料來源：王駿杰、張裕珍，聯合報，2021年4月25日，

<https://udn.com/news/story/7314/5411701>（最後瀏覽日：2021年6月9日）。

二、定著在土地上的建築物

這裡特別要強調「定著」二字，因為若在土地上的建築物，是可以移動的，就不屬於不動產了，例如，可拆遷移動的小木屋，雖然可以供人居住使用，但因非定著於土地上，故不屬於不動產，而屬於動產。

土地及其定著物為不動產，定著物為獨立之不動產，與土地構成分及動產顯有區別。其與土地構成分所不同者，乃附著於土地與土地構成一體之物，非毀損其本質或變更其形體，不能與土地分離者為土地構成分，例如樹木、堤防、隧道、井、石、牆、溝渠及岩石等。但如依社會觀念認為獨立之物，則為定著物，例如，獨立供人使用之房屋則為定著物，而非土地構成分。至其與動產之區別，附著於土地之物而未達於非毀損其本質或變更其形體不能分離之程度，或僅係暫時安置者皆為動產而非定著物，例如，地上或地下安置之導管電線，或工程暫用之小屋等皆係動產並非定著物，故定著物與土地構成分之區別在其具有獨立性，而與動產之區別在其具有固定性及永久性。由此可見，定著物之特質有三，即(一)獨立性、(二)固定性、(三)永久性，附著於土地之

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

第一章 不動產與傳承的概念 5

物如具備此三項特質即為定著物，亦即獨立之不動產，否則不為土地構成分，即為動產¹。

新建的房屋是由屬動產的建材（如鋼筋、水泥、砂石等）所組成，在何時才變成獨立的不動產，學者整理最高法院的見解如下²：

（一）僅完成房屋的基礎結構：非定著物，亦非土地的成分，非屬不動產。若大樓完成後，大樓的基礎結構，與大樓的本體有不可分離性，為其構成的部分，不具獨立性，不得為所有權之客體。

（二）建物之地下層為防空避難室：其性質屬共同使用之建物，如果此項建物不能單獨辦理所有權登記，則欠缺定著物之獨立特性，不得單獨為所有權之客體。

（三）一樓部分，裝設木造模板敷設鋼筋而未灌水泥：類似材料之堆積，與動產無異。

（四）未完成之建物：非不動產，建築房屋原即在土地之外，另創獨立之不動產標的物，故定著物在未完成以前，亦非土地之重要成分，仍應歸類為不動產。

（五）雖未完工，但已可避風雨達到經濟上使用之目的，屬土地之定著物，歸類為不動產。

（六）房屋之結構體已完成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，即為獨立的不動產，由原始起造人取得所有權。



元照出版

搶先試閱版

¹ 引自司法院大法官釋字第 93 號解釋，大法官金世鼎不同意見書。

² 參閱陳聰富，民法總則，二版，頁 153-154，2016 年 2 月。

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

6 不動產傳承的稅務規劃

三、不動產之出產物與不動產尚未分離

不動產之出產物係指由不動產生產出來的物，通常係指在土地上種植農作物，由土地生長出來的農作物，即為不動產之出產物，故土地上的樹木、水稻、蔬菜等，若尚未自土地分離，仍屬於不動產。但若經砍伐、收割後，與不動產分離，就變成了動產。例如，果樹的果實在尚未自果樹分離前，仍屬於土地的一部分，但若經採收後，就變成了動產，由有權採收者取得所有權。

農地出租，承租人在承租期間內，在農地上種植的農作物仍屬地主所有，但承租人有採收的權利，租期屆滿未採收的農作物，屬地主所有。

貳、稅法對不動產的定義

一、土地稅法對土地的定義

土地稅法是對土地課稅最主要的法律，但土地稅法並未直接對土地下定義，而是對不同類型的土地下定義。

(一)公有土地

依土地稅法第 7 條規定，係指國有、直轄市有、縣（市）有及鄉、鎮（市）有之土地。

(二)都市土地

依土地稅法第 8 條規定，係指依法發布都市計畫範圍內之土地。所稱非都市土地，指都市土地以外之土地。

(三)自用住宅用地

依土地稅法第 9 條規定，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。

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

第一章 不動產與傳承的概念 7

(四)農業用地

依土地稅法第 10 條第 1 項規定，係指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

(五)工業用地

依土地稅法第 10 條第 2 項規定，係指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。

(六)礦業用地

依土地稅法第 10 條第 2 項規定，係指供礦業實際使用地面之土地。

(七)空地

依土地稅法第 11 條規定，指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

二、房屋稅條例對房屋之定義

最常見、也是最有交易價值的建築物是房屋，有關房屋的定義，依房屋稅條例第 2 條第 1 款規定：「房屋，指固定於土地上

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

8 不動產傳承的稅務規劃

之建築物，供營業、工作或住宅用者。」條文中強調固定二字，若非固定在土地上，則非屬房屋。

案例

貨櫃屋固定地上 課房屋稅

臺中市政府地方稅務局表示，營利事業設置貨櫃屋，原則上，不用課徵房屋稅，但是要小心設置方式，如果業者主動運用建材等工具，將貨櫃屋固定在地上，這個貨櫃就可能成為房屋稅課稅對象，須申報繳納房屋稅。

地方稅務局指出，依《房屋稅條例》規定，房屋稅的課稅範圍是針對附著於土地之各種房屋以及可增加房屋使用價值之建築物，作為課徵對象；法律上對房屋的定義，指的是出於營業、工作或住宅使用，固定於土地上的建築物，同時必須要定著於土地上或地面下，而且要具有頂蓋、樑柱或牆壁等結構，供個人或公眾使用。

資料來源：程士華，經濟日報，2020年1月8日，
<https://news.housefun.com.tw/news/article/964192245244.html>（最後瀏覽日：2021年6月9日）。

但固定與定著可能還是有程度上的差異，定著係指永久性地附著於土地上，非經毀損不能分離。固定可能僅是暫時性的不移動，在使用完後仍然可以移動，故可拆遷移動的小木屋雖然不是動產，但因可供營業、工作或住宅用，故仍然屬於房屋。

購書請至：

<https://www.angle.com.tw/book.asp?BKID/12975>

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產傳承的稅務規劃 / 封昌宏著.

-- 初版.-- 臺北市：

元照出版有限公司, 2021.07

面；公分

ISBN 978-957-511-586-9 (平裝)

1. 財產稅 2. 不動產

567.23

110012660

不動產傳承的稅務規劃

5H302RA

2021年7月 初版第1刷

作者 封昌宏

出版者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網址 www.angle.com.tw

定價 新臺幣 380 元

專線 (02)2375-6688

傳真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-586-9



元照出版

搶先試閱版

本書簡介

不動產傳承原本就涉及相當多的法律問題，包括贈與、繼承、遺囑及遺產分割等，若再加上稅法問題，就變得更為複雜，尤其在房地合一稅上路後，規劃不動產移轉時斷不能忽略稅務的規劃，2021年上路的房地合一稅2.0更加深了稅法的重要性。

本書以實務的觀點出發，探討以不動產傳承的民事及稅法相關問題，除整理實務上常用的民事法與稅法規定外，並蒐集重要的實務案例，解析不動產傳承過程中可能遇到的民事法及稅法問題，再輔以作者實務經驗解析這些案例中存在的問題。

在房地合一稅2.0的部分，除介紹最新修正的所得稅法條文外，還深入解析財政部在2021年6月20日發布之房地合一課徵所得稅申報作業要點，讓讀者瞭解最新的房地合一稅實務運用。

 元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw



元照網路書店



元照讀書館

