



東龍不動產

在這裡 預見你未來理想生活



東龍不動產「VR720互動通話環景看屋」系統，即使生活忙碌，無法相約聚集，只要有網路，一台手持裝置，便能異地同時相約看房。這麼便利的系統歡迎立即線上體驗！



(東龍不動產官網)

VR720買房更聰明
互動通話環景看屋
全由LINE功能解決



請找東龍不動產總部 加盟專線 0800-551-688



東龍房訊

12月號 2019

用心傳遞 · 家的美麗

你的託付，
東龍用心守護。



加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

12 本期目錄

- 01 ▶ **活動花絮**
2019 年東龍不動產參與各項活動紀錄P3-P4
- 02 ▶ **趨勢快訊**
成屋買賣契約出爐！業者須揭露 水箱、基地台.....P5-P6
- 03 ▶ **台北國稅**
性別不是阻力，盡情發揮潛力P7-P8
符合「多數決」規定者，繼承人得申請以被繼承人之遺產標的抵繳遺產稅
- 04 ▶ **危老都更**
危老容積獎勵，延長 有影.....P9-P10
政策利多齊發 400萬戶 老屋拚重生
- 05 ▶ **法令專欄**
房地合一制之下，小屋換大屋可免稅.....P11-P12

發行人：王棟隆
編輯：東龍寬頻國際開發股份有限公司（企劃部）
編輯總監：黃碩雄
資料整理：林姿妤
企劃編輯：林姿妤
美術編輯：林姿妤

攝影：企劃部 / 管理部
法務顧問：蔣美龍
發行所：東龍寬頻國際開發集團
地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓
電話：02-2765-1686
網址：www.ed-house.com.tw



東龍不動產「中山加盟店」— 喬遷開幕

2019.11.18

東龍不動產總部 服務專線
地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓
電話：0800-551-688

- 圖文：由 Freepik 提供 -
- 版權所有，非經同意不得轉載 -

虛擬實境神器

RICOH THETA SC
720度全景拍攝

錄影解析：FULL HD
動態畫素：1400萬
簡易上傳、火速上架、社群分享





東龍不動產 中山加盟店 - 喬遷開幕



東龍不動產 中山加盟店 - 喬遷開幕

危老商機

點石成金

讓老屋重生變黃金

內湖區金龍路
第三次危老說明會大同區市府段
第一次危老說明會

宜蘭場千萬業績心法分享



宜蘭場千萬業績心法分享



花蓮 中央 弘光 教育訓練

信義區永吉段
第二次危老說明會中和區錦和段
第一次危老說明會信義區永吉段
第三次危老說明會萬華區東園街
第二次危老說明會南港區成福路
第一次危老說明會南港區玉成街
第二次危老說明會

成屋買賣契約出爐！

業者須揭露

水箱、基地台

109年5月1日生效

未來業者在賣屋前，都須清楚標示水箱以及基地台的位置。消保處簡任秘書陳星宏表示，買賣成屋糾紛多，例如許多住在高樓層的民眾，反映抽水馬達的聲響大而造成困擾，但中繼幫浦或水箱除民生給水用途，也肩負消防重大責任，必須設置。因此，規定應揭露中繼幫浦機械室或水箱所在樓層，讓民眾購買時知道。

民眾對行動電話基地台也多有疑慮，但基地台也是通訊必要設施，消保處認為，電信公司及建商無須躲躲藏藏，應公開行動電話基地台資訊，且依法經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議設置的基地台，設置位置僅限於「建物樓頂平台」。

內政部公告

中華民國 108 年 10 月 31 日
台內地字第 1080265629 號

主旨：修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二點附件一建物現況確認書，自中華民國一百零九年五月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年十月五日院臺消保字第一〇八〇一九〇二一四號函核定。

公告事項：附修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二點附件一建物現況確認書

部長 徐國勇

原文網址：<https://www.land.moi.gov.tw/law/newlawdet/100?Nid=3812#>
<https://news.ltn.com.tw/news/life/paper/1328026>

「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第二點附件一

建物現況確認書

行政院公報 第 025 卷 第 205 期 20191031 內政篇

11	現況 ☐ 有 ☐ 無承租或占用他人土地之情形；若有， ☐ 賣方應於交屋前： ☐ 終止租約 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況交屋 ☐ 買賣雙方另有協議_____。	
12	☐ 是 ☐ 否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 ☐ 有 ☐ 無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向直轄市、縣（市）政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	☐ 有 ☐ 無約定專用部分；若有，詳見規約。	
14	☐ 有 ☐ 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， ☐ 有 ☐ 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
15	☐ 有 ☐ 無管理委員會統一管理；若有，管理費為 ☐ 月繳新臺幣____元 ☐ 季繳新臺幣____元 ☐ 年繳新臺幣____元 ☐ 其他____。 ☐ 有 ☐ 無積欠管理費；若有，新臺幣____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
16	下列附屬設備 ☐ 計入建物價款中，隨同建物移轉 ☐ 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 ☐ 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備項目如下： ☐ 電視__台 ☐ 電視櫃__件 ☐ 沙發__組 ☐ 茶几__件 ☐ 餐桌__張 ☐ 餐桌椅__張 ☐ 鞋櫃__件 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 冰箱__台 ☐ 洗衣機__台 ☐ 書櫃__件 ☐ 床組(頭)__件 ☐ 衣櫃__組 ☐ 梳妝台__件 ☐ 書桌椅__張 ☐ 置物櫃__件 ☐ 電話__具 ☐ 保全設施__組 ☐ 微波爐__台 ☐ 洗碗機__台 ☐ 冷氣__台 ☐ 排油煙機__台 ☐ 流理台__件 ☐ 瓦斯爐__台 ☐ 熱水器__台 ☐ 天然瓦斯 ☐ 其他__。	
17	本棟建物 ☐ 有 ☐ 無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有，位於第__層。	
18	本棟建物樓頂平臺 ☐ 有 ☐ 無依法設置之行動電話基地台設施。	行動電話基地台設施之設置，應經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置。
賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章） 簽章日期：____年____月____日		

※新增第17.18項※

面對就業選擇

別再讓性別偏見

影響您的未來！



只要有夢想
有實力
你、妳都是
職場達人

性別不是阻力
盡情發揮潛力

行政院
Executive Yuan

更多資訊請上行政院性別平等會

Q <http://www.gec.ey.gov.tw>



符合「多數決」規定者，

繼承人得申請以被繼承人之遺產標的抵繳遺產稅。

財政部臺北國稅局表示，遺產稅納稅義務人欲以我國境內之遺產稅課徵標的物實物抵繳遺產稅時，如果無法取得全體繼承人同意，可依遺產及贈與稅法第30條第7項「多數決」規定，向國稅局提出申請。

該局說明，依遺產及贈與稅法第30條第4項規定，遺產稅應納稅額在30萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，就現金不足繳納部分申請以實物抵繳。倘抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產，且該遺產為被繼承人單獨所有或持分共有者，當未能取具全體繼承人同意抵繳之文件時，依同法條第7項規定，得由繼承人過半數及其應繼分合計過半數的同意，或繼承人應繼分合計逾2/3的同意提出申請，不受民法第828條第3項共同共有物的處分及其他的權利行使，應得全體共同共有人同意的限制。

該局舉例，被繼承人甲君遺產稅應納稅額為300萬元，未遺有存款，繼承人為其配偶及子女乙、丙、丁計4人，其中配偶及繼承人乙、丙(應繼分計3/4)申請以甲君遺產中股票抵繳遺產稅，雖因故無法取得繼承人丁的同意，惟符合遺產及贈與稅法第30條第7項規定由繼承人過半數及其應繼分合計過半數的同意提出申請，稽徵機關可予受理。

該局呼籲，遺產稅本應以現金繳納，但應納稅額在30萬元以上，現金一次繳納確有困難，得以實物抵繳；當無法取具全體繼承人同意實物抵繳文件時，部分繼承人如符合遺產及贈與稅法第30條第7項「多數決」規定時，可申請以被繼承人遺產抵繳遺產稅，以利儘速完納稅捐，早日辦理遺產的繼承登記。

(聯絡人：徵收科李股長；電話：2311-3711分機2006)

原文網址：<https://www.ntbt.gov.tw/singlehtml/41ae3594197f4f69b47753ce08188516?cntId=2f7c046e85be4db68e04298518b81621>

延長 有影

原文網址：<https://money.udn.com/money/story/5621/4102417>

危老條例10%的申請時程容積獎勵將於明年落日，卻傳出政策大轉彎，據悉，內政部近期一改過去「反對延長」的立場，已著手研議修法，朝延長時程獎勵方向討論。

修法重點有二，首先、時程獎勵並非無條件延長，而是在延長的年限內，逐年遞減時程獎勵額度，換言之，愈早送案仍愈有利；其次、有望納入規模獎勵，鼓勵從事較大規模的危老重建。

危老條例由於沒有最低面積限制，審查效率高、程序簡便，被形容是「都更特快車」，其中，若是在危老條例施行三年期限內提出申請，可額外獲得基準容積10%的時程獎勵，最後申請期限就在明年5月9日。

眼看時程獎勵就要落日，地方政府、建商及不分藍綠立委紛紛跳出來，呼籲內政部考慮延長，而過去內政部態度堅決，強調時程獎勵是為了鼓勵所有權人積極整合、儘早送案，而未考量修法延長。不過消息人士透露，目前內政部打算「從善如流」，研擬修正危老條例。

消息人士指出，行政部門已朝延長時程獎勵的方向研議，不過，為了避免鼓勵儘早送案的原意被抹煞，研擬延長的時程獎勵並非毫無條件，愈早提出申請的案件，仍可享受較高獎勵額度，拖得久獎勵就會變少。

進一步說，未來時程獎勵雖延長，但會逐年遞減。舉例來說，若延長兩年，可能第一年仍維持10%容積獎勵，到了第二年可能就減半為5%。不過實際延長年限及遞減程度，仍待中央與地方政府討論尋求共識。

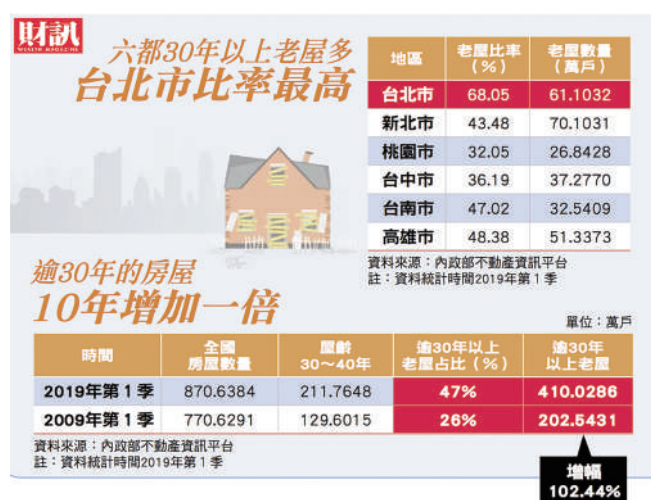
其次，此次修法也將納入規模獎勵，消息人士指出，若大面積的都更在一定條件下，也能走危老條例，對於加速都更將是一大利多，因此修法也考量針對一定規模以上的危老案件，給予適當獎勵。

至於面積要拉到多大？據悉，目前內政部仍在觀察當前危老案件的規模，再來斟酌考量，也有可能將時程與規模獎勵結合。

政策利多齊發 400萬戶 老屋拚重生

最新一期的《財訊》雙週刊本期以「老屋拚重生」為題，報導這一波危老重建熱潮，介紹全台第一個危老改建案重建案例，專訪內政部政次花敬群談政策走向，並以關鍵三問解開民眾對老屋改建的疑惑。

對老屋改建重造，其實民眾的需求一直存在，而且蓄積已久，但過去，都市更新一直宛如牛步難行，從審核件數便可見出端倪。二十一年來，全國核定件數不到800件，每年平均核定40件左右，相當只有1200至2000戶，面對全台410萬戶逾三十年的老屋，這樣的都更速度，業界無奈戲稱像搭牛車一般，要等到何年何月才翻新。



這些存在的老屋，同時潛藏公共安全危機，包括耐震承受度、海沙屋未能及時拆除等問題。如何能夠推動大面積重建再造，讓公權力適時介入，都是政府真正考驗的開始。直到前兩年《危老條例》上路，業界開始感受到由冷轉熱的微妙變化。

《危老條例》改變兩件事：一是打破重建面積的限制，降低合議的難度；二是同意門檻採取百分百同意，解決依都更程序可能出現少數人綁架多數人居住權利的問題。危老重建的熱度正持續延燒，在雙北市尤其明顯，可以預期，在未來的五

然而，老屋更新確有急迫性。根據內政部不動產資訊平台統計，光是台北市的老屋比率高達68%，新北市達43%，等於每兩間房子，就有一間屋齡逾三十年。不僅房屋高齡，老化速度更是加快。十年前，全台逾三十年老屋有一百多萬戶，現今增加二百多萬戶，增幅高達一倍，預估十年後，將增至六百萬戶。

至十年，這個議題絕對會是政府的主要推動政策。受惠於政策利多，這股改建量能正在大爆發。根據內政部統計，《危老條例》上路二年多來，截至今年九月底，全國危老重建案已核定273件，等於是平均每年核定約136件；相較於過去都更速度，每年核定40件，數量已經明顯倍數加快。

危老重建已經為加速都更點燃了一把火，隨著成功重建的案例一一出現，接下來滾動量能一定更快速；這股才剛開始的重建風潮，將一舉改變台灣未來五十年的城市面貌。

原文網址：<https://money.udn.com/money/story/5621/4139350>

房地合一制之下 小屋換大屋可免稅

財政部賦稅署指出，在房地合一新制下，個人換屋、買賣自住不動產，可申請適用重購退稅優惠，小屋換大屋可退還全數所得稅額、大屋換小屋則按照比率退稅。官員指出，重購退稅要符合三大要件，第一是出售前一年沒有做為租賃、營業或執行業務使用。第二是個人或其配偶、未成年子女設有戶籍並居住。第三是出售舊房地與重購新房地的移轉登記日要在兩年內。不過，如果選用重購退稅，5年內所購房屋不得改作其他用途或再行移轉。在房地合一新制下，個人換屋、買賣自住不動產，可申請適用重購退稅優惠，小屋換大屋可退還全數所得稅額、大屋換小屋則按照比率退稅。



房地合一制是在2016年高房價時期所推出的稅制，參與訂定法規的財政部官員表示，其宗旨在於讓房市「軟著陸」、回歸到剛性需求並抑制投機性炒房。

按照房地合一稅制，如果我國個人要轉賣不動產，持有1年內出售須課徵45%財產交易所得稅率、1~2年內出售為35%、2~10年為20%、10年以上一律為15%。我國企業轉賣不動產則是針對財產交易所得一律課徵20%、不分年限，但必須併入年度營利事業所得額，於次年5月辦理結算申報。但考量自住需求，房地合一也訂定重購退稅與自住減免條款。自住減免指的是如果個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續滿6年，且無供營業使用或出租，轉賣時課稅所得在400萬元以下免稅，超過400萬元部分則按10%稅率課徵。

官員指出，重購退稅與自住減免可併用。舉例而言，如果A先生在2016年購入一戶800萬元房屋自住，並在2023年以1,500萬元賣出，即為700萬元所得，且A又在2024年購買新屋1,200萬元並同時符合兩項優惠要件。按照自住減免規定，A的第一戶房屋賣出時可享400萬元免稅額、等於只有300萬元要按10%稅率課稅，實際稅負30萬元。但因為A有換屋、可併用重購退稅規定，小屋換大屋免稅，因此A可採先繳後退、形同零稅負。官員認為，過去舊制不動產交易所得認列成本較為困難，還要檢附過去買賣契約，但是我國房地合一搭配實價登錄機制，多數成屋最終買賣價都能夠追查到，有效掌握稅基。

原文網址：<https://news.housefun.com.tw/news/article/135901241188.html>

