EASTERN DRAGON INTERNATIONAL
東龍不動產

東龍房訊

用心傳遞・家的美麗

04 2020 月號

東龍不動產

04 本期目錄

ed-house.com.tw 01
活動花絮
2020年東龍不動產參與各項活動紀錄 P3-P4

ed-house.com.tw 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
宣稱「賀連續成交」廣告不實罰10萬元

ed-house.com.tw 03
危老都更
去年危老都更535案，超額達標 P7-P8

ed-house.com.tw 04
台北國稅
長期照顧免煩惱，所得扣除負擔少 P9-P11
營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人，應開立發票課徵營業稅
境外資金匯回，管理運用及課稅條例

ed-house.com.tw 05
法令專欄
房地合一新制應以國稅局核定，「房地交易損失」才可列報減除 P12-P14
成屋買賣不得另收水電及瓦斯管線費用
健全房地合一所得稅新制，持有期間愈長稅負比例愈低

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 總部– 開工大吉

2020.01.30

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

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

EASTERN DRAGON INTERNATIONAL
LINE

- 圖 文 ： 由Freepik提 供 -
- 版權所有，非經同意不得轉載 -

活動花絮

東龍不動產 總部 2020年 – 開工團拜

東龍不動產總部尾牙晚會 東龍不動產總部尾牙晚會 東龍不動產總部尾牙晚會

東龍不動產總部尾牙晚會 東龍不動產總部尾牙晚會 東龍不動產總部尾牙晚會

新莊區聯合春酒 新莊區聯合春酒

雙北經管會會議

宜蘭經管會會議 台東尾牙晚會 新竹區聯合會議

新北新莊區聯賣會議 新北新莊區聯賣會議

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

「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

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□半繳新臺幣__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___。	※新增第17.18項※
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

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=3810

宣稱「賀連續成交」

廣告不實罰10萬元

公平交易委員會新聞資料　109年2月26日

公平交易委員會(下稱公平會)於109年2月26日第1477次委員會議通過，ＯＯ房屋股份有限公司於臺北市興安國宅社區散發廣告傳單，廣告宣稱「賀連續成交」，就足以影響交易決定之服務內容為引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定，處新臺幣10萬元罰鍰。

公平會表示，案關廣告中載有「賀『連續』成交、1.北區33坪成交2168萬2.北區38坪成交2470萬、3.北區45坪成交2788萬、4.北區38坪成交2520萬、5.南區25坪成交1800萬、6.南區29坪成交1900萬、7.南區25坪成交1900萬」、「誠買急尋興安國宅」，下方載「ＯＯ房屋」等內容，予人印象為該連續成交之7筆紀錄皆由ＯＯ公司成交，惟實際上其中3筆成交紀錄並非ＯＯ公司所成交，該公司卻未於廣告中敘明成交紀錄之來源或揭露成交之資訊，一般人無從知悉廣告所列之7筆連續成交紀錄並非均由ＯＯ公司所成交，而廣告所呈現之交易熱絡程度，不僅影響消費者委託買賣與否之交易決定，更排擠其他競爭同業之交易機會，故案關廣告表示與事實不符，已有引起一般大眾錯誤認知之虞，屬引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定。

（承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；
新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501）

原文網址：https://www.ftc.gov.tw/internet/main/doc/docDetail.aspx?uid=126&docid=16215

危老都更

去年危老－都更535案 超額達標

原文網址：https://money.udn.com/money/story/5621/4278397

內政部營建署統計去年危老申請及都更核定件數，合計535案，已經超額達標。營建署長吳欣修 1/9日表示，今年絕對要超越去年。

此外，危老條例10%時程容積獎勵將到今年5月屆滿，吳欣修說，目前修法草案已送到行政院，規劃有條件延長五年，並納入規模獎勵，讓時程獎勵逐步落日。

都更、危老今年展望

	年度	目標或展望
都更	2019	核定102案，首度破百案
	2020	都更修法完備，地方子法將陸續到位，國家住都中心公辦都更帶動民間量能
危老	2019	申請433案，為2018年三倍
	2020	修法將有條件延長時程獎勵，並納入規模獎勵，取消鄰地面積限制

資料來源：營建署、採訪整理　　魯至威／製表

營建署指出，去年全台危老重建申請案共433案，是2018年的三倍以上。

都更核定案共102案，是歷年最多，首次突破百案門檻。而都更加危老合計共535案，大幅超越原訂420案目標。

吳欣修表示，在都更條例修法通過後，今年地方自治法規逐步到位，而危老條例的時程獎勵雖今年到期，但營建署也將提出修法，讓時程獎勵分年逐步落日，並搭配新增規模獎勵，鼓勵大面積整合，他表示，今年都更、危老的成績絕對會再超越去年。

吳欣修表示，目前危老條例修法草案已送進行政院，希望力拚今年5月前完成修法。時程獎勵方面，今年5月9日屆滿後將砍半為5%，並逐年遞減1個百分點，等於有五年緩衝期；並新增規模獎勵，400平方公尺以上可得2%容獎，每增加100平方公尺可多得0.5%。同時時程加規模獎勵合計不得超過10%。

此外，現行危老條例規定危老重建案合併的鄰地，不得超過原基地面積，影響周邊整合意願，或合併後反而產生難以利用的畸零地，營建署這次修法也一併處理，取消合併鄰地面積限制，僅規範臨地獲取容積獎勵及稅捐減免面積上限。

營建署統計危老案件面積，在400平方公尺以下的案件約占五成二，在200平方公尺以下的則近三成。官員表示，其實危老重建大案、小案都有，有僅26坪的重建案，也有基地高達上千坪，原本要走都更，結果轉到危老來做。未來危老納入規模獎勵後，將可鼓勵大面積整合。

營建署表示，未來將在都更條例已修法完備、危老條例納入規模獎勵的基礎上，結合國家住都中心的量能，持續推動大規模都市更新，預計今年的盛況會更勝去年，都更、危老都會愈來愈熱。

營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人，應開立發票課徵營業稅。

財政部臺北國稅局表示，營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人所取得之收入，應依規定開立統一發票報繳營業稅。

該局說明，依加值型及非加值型營業稅法第3條規定，提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務。營業人購買預售屋，在尚未繳清價款亦未取得產權前，將購買預售屋之權利義務讓與他人承受，係屬銷售勞務（權利）之行為，應依讓與價格開立統一發票交付買受人。

該局舉例說明，甲建設公司於108年6月與乙公司簽訂預售屋買賣契約，雙方約定房地銷售價格為3,000萬元，乙公司於繳付1,700萬元房地款後，於108年11月將購屋之權利義務讓與丙公司，雙方約定讓與權利價格為2,100萬元，乙公司應開立銷售額為2,000萬元，稅額為100萬元（2,100萬元÷1.05×5%）之應稅三聯式統一發票交付丙公司。

另該預售屋未付之後續房地款1,300萬元（3,000萬元 - 1,700萬元），丙公司向甲公司繳付時，甲公司應依規定開立三聯式統一發票交付丙公司。

該局提醒，營業人如將購買預售屋之權利義務讓與他人，未依規定開立統一發票者，於未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，請儘速向轄區國稅局自動補報補繳所漏稅款，除加計利息外，可依稅捐稽徵法第48條之1規定，免予處罰。

（聯絡人：審查四科剡股長；電話：2311-3711分機2510）

原文網址：https://www.ntbt.gov.tw/singlehtml/41ae3594197f4f69b47753ce08188516?cntId=5928b60627664222ac586d2ef8264304

「房地交易損失」才可列報減除

房地合一新制應以國稅局核定

【MyGoNews方暮晨/綜合報導】

南區國稅局佳里稽徵所表示，個人自2016年1月1日起交易適用房地合一新制的房屋土地，申報房屋土地交易損失經國稅局核定後，該損失金額得自該交易日以後3年內，自同屬新制適用範圍的其他房屋土地交易所得中減除，再以其餘額減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後，按規定稅率計算應納稅額申報繳納。

該所舉例說明，張先生於2017年7月1日買進A房地成本550萬元，2018年2月1日登記出售A房地價款600萬元，支付取得、改良及移轉費用共130萬元，申報房地交易損失80萬元，但國稅局審核後剔除其中未檢附憑證的費用30萬元、核定交易損失為50萬元。張先生再於2019年8月1日出售另一符合新制之B房地，有交易所得300萬元，此時張先生可申報減除交易日前3年內A房地交易損失金額應為國稅局核定的交易損失50萬元，而非張君原申報的80萬元。該所提醒納稅義務人，個人房地交易損失得自交易日以後3年內之房地交易所得減除，惟應以國稅局核定的損失金額為準，請納稅義務人於申報時多加注意，以免遭剔除補稅。

原文網址：https://www.setn.com/News.aspx?NewsID=658799

成屋買賣不得另收水電及瓦斯管線費用

【MyGoNews方暮晨/綜合報導】內政部2020年1月13日台內地字第1080266793號函釋，依不動產經紀業管理條例第4條第2款規定，成屋指「領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。」成屋建造依規定有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。內政部表示，若建商違反規定，這已侵害到消費者權益，水電及天然瓦斯管線屬於成屋的一部分，總價款應包含相關管線費用，建商不得再向買方額外收費，民眾若遇到這種情形，可向消保官提出申訴。

次按成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，內政部強調：「此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。」

內政部再次說明，消費者於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。

縱因(新)成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定之負擔方式更為不利於消費者之約定。邇來發現部分建商(賣方)於銷售「成屋」時，將「成屋」部分項目拆售，於成屋買賣契約書記載水、電、瓦斯管線費用由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益。主管機關將加強查處成屋買賣定型化契約，有無不當收取相關管線費用之情事，以落實消費者權益保障。內政部強調，少數建商在成屋買賣契約書記載「水、電、瓦斯管線費用須由買方另行負擔」，已危害到交易秩序，侵害消費者權益，日前已請各縣市政府加強查處，以維護民眾權益。也提醒消費者，遇有購屋消費爭議時，可向各地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，以保障自身權益。

原文網址：http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/131394