

自住出租
看屋不便

天候因素
取消看房

要求多看
多間比較

跨縣看屋
距離遙遠

管委規定
高帶看費

- 導入人性化線上帶看互動
- 電傳/地政謄本雙向導入節省文書成本
- 符合法規製作不動產說明書操作後台
- 實價登入輕鬆比較成交行情
- 嫌惡設施詳盡標出善盡調查義務
- 案件完整地圖標出顯示
- 設定客需速配全省物件聯賣大平台

更多房屋資訊
歡迎進入東龍官網



交易安全又放心

ISO 9001 : 2000 國際品質認證
房管系統與聯賣網機制
法務代書諮詢與教育訓練

超低月費免廣告金
最強行銷協助策劃



形象大使 王中平

06 本期目錄

- ed-house.com.tw 01 ▶ **法令專欄**
實價登錄新制即將上路地政局22日起說分明P3-P4
- ed-house.com.tw 02 ▶ **趨勢快訊**
建物所有權第一次登記法令補充規定P5-P6
- ed-house.com.tw 03 ▶ **危老都更**
危老條例三讀 容積獎勵再延長5年P7-P8
- ed-house.com.tw 04 ▶ **台北國稅**
繳稅期限延至六月底P9-P11
納稅者權利保護法106年12月28日上路
營利事業解散清算，應依規定期限辦理前1年度未分配盈餘申報

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：郭宜瑄
企劃編輯：郭宜瑄
美術編輯：郭宜瑄

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 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

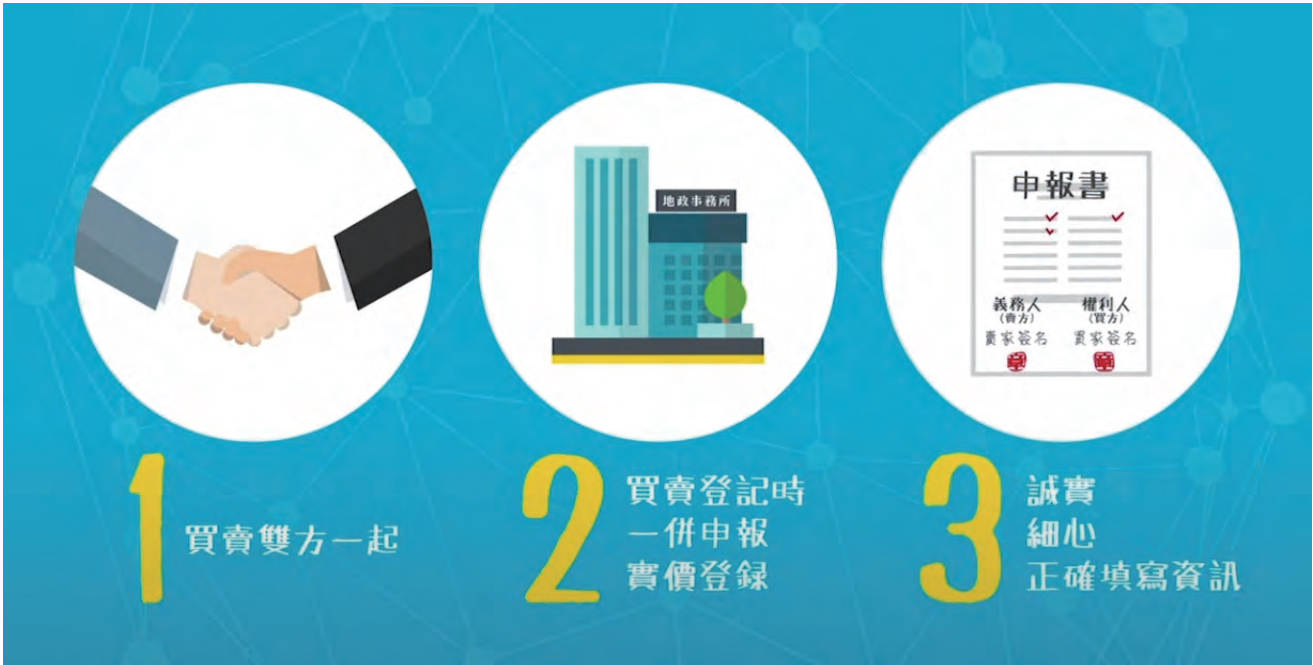
錄影解析：FULL HD
動態畫素：1400萬
簡易上傳、火速上架、社群分享



實價登錄新制即將上路地政局22日起說分明！ 黃偉哲認為這是民眾在**不動產方面最重要的參考資訊**

立法院在108年7月31日三讀通過「平均地權條例」修正案，將不動產交易價格資訊申報登錄的責任回歸到買賣雙方，因申報方式變革，影響申報登錄流程，經過內政部邀各縣市政府密集討論後，相關子法及配套措施已接近完成，近期即將施行，台南市政府地政局22日起將對市民說分明。

台南市長黃偉哲非常重視不動產市場的健全化，黃偉哲市長表示實價登錄施行後，已成為民眾在**不動產方面最重要的參考資訊**，實價登錄平台也是政府資料公開廣受民眾關注搜尋最多的平台之一，此次改制將會提供更即時與正確的資料，希望民眾了解新制，即時申報，一起為促進不動產資訊透明化而努力。



實價登錄買賣申報修法前後差異

差異處	修法後(新制)	修法前(現行規定)
申報義務人	權利人及義務人(買賣雙方) 共同申報	申報順位依序為：地政士->經紀業->權利人
申報時機	買賣案件提前至 登記時併同辦理	所有權移轉登記後30日內申報登錄
逾期末申報罰則	申報義務人有 1次限期申報 機會，逾期末申報且買賣案件登記完成，處3~15萬罰鍰並限期申報	權利人有1次限期申報機會，地政士、經紀業逕予處罰，處3~15萬罰鍰並限期申報
申報不實罰則	價格申報不實：處3~15萬元罰鍰，並限期改正 價格以外資訊申報不實：申報義務人有1次限期改正機會，屆期未改正者，處6,000~3萬元罰鍰，並限期改正	權利人有1次限期改正機會，地政士、經紀業逕予處罰，罰鍰皆為3~15萬，並限期改正

資料來源：臺南市政府地政局整理

台南市政府地政局長陳淑美建議，申請買賣移轉登記的申請人於辦理買賣移轉登記時一併申報實價登錄，較不致有漏未申報情形，相較於修正前是買賣所有權移轉登記完畢後30天內申報，將大幅縮短申報及揭露時程，未來將可提供民眾更即時的交易資訊。



陳淑美進一步表示，平均地權條例修正後，將實價登錄申報義務回歸買、賣雙方，可透過買、賣雙方相互勾稽確認，減少登錄不實及哄抬價格情形，並提升資訊的正確性

本次修法後申報價格資訊不實課予較重程度的裁罰，一般交易資訊申報不實則有改正的機會。
新制即將上路，請買賣雙方密切留意。

原文網址：<https://reurl.cc/9EvPMn>

修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」 即日生效

「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點附件一

內政部公告

中華民國 109 年 04 月 09 日
台內地字第 1090261393 號

主 旨：修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點，自即日生效。

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「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點

部 長 徐國勇

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定 專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。 前項共有部分之分類及項目如附表。 第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符 時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正 前之規定辦理所有權第一次登記。 中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照 竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第 一次登記。 中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有 部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定 辦。

原文網址：<https://www.land.moi.gov.tw/law/newlawdet/100?Nid=3825>

修正附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類		項目
一、共同出入空間		走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、升降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間	機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間	機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間	機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間	機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間	機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間	機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7. 污物處理設備空間	機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)

危老條例三讀

容積獎勵再延長5年



立法院三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正案，延長原定今年5月到期的容積獎勵時程，並新增規模容積獎勵項目，未來容積獎勵再延長5年，但獎勵百分比從第3年10%，逐年遞減，至於規模容積獎勵授權內政部訂定施行細則。

三讀通過條文明定，危老條例施行後一定期間內的重建計畫，在施行後3年內，各該建築基地基準容積10%，但自第4年後，容積獎勵陸逐年遞減為8%、6%、4%、2%，直至第8年起調整為1%。

此外，條文也增訂規模容積獎勵項目，危老建築物基地加計合併鄰地面積達200平方公尺者，給予基準容積2%獎勵，每增加100平方公尺，另給予基準容積0.5%獎勵。不過，時程與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限。

台灣民眾黨立委張其祿說，危老建築問題解決進度緩慢，政府不應該等重大災難發生時才面對，目前全國30年以上的老舊房屋超過410萬戶，佔全國房屋約47%其中還有很多是40、50年以上的老屋；民進黨立委湯蕙禎說，台灣進入「房屋高齡化」社會，幾乎每兩戶就有一戶是老舊建築，容積獎勵實在有必要放寬。

民進黨立委江永昌說，修法後各地主整合土地面積範圍擴大的意願，使都市市容更完整，避免小基地整合破壞都市景觀或影響公安的疑慮，延長時程獎勵有助提升民眾申請意願並幫助加速重建整合危老建築物，再加上規模獎勵，進而關懷高齡化社會以及改善高齡者生活品質，讓民眾居住環境更安全。



原文網址：<https://news.housefun.com.tw/news/article/773164252358.html>

今年五月綜所稅/營所稅報繳期間 全面延長至6月底

好消息
快告訴親友！



財政部長
蘇建榮

所有申報戶展延

5/1-6/30

所得/扣除額資料查調

4/28-6/30

網路申報應送資料

綜所稅

7/10前寄送至就近國稅局

營所稅

7/31前寄送至所在地國稅局

或 7/30前透過系統上傳

稅務諮詢 ☎ 0800-000-321



租稅正義為你在
賦稅人權讚起來!!

公平合理課稅

基本生活費用
不課稅

落實正當法律程序

強化納稅者
救濟保障

設置
納稅者權利
保護組織

納稅者權利保護法
106年12月28日上路!

財政部關心您 購物消費索取統一發票及使用載具儲存電子發票 [廣告]



營利事業解散清算

於解散日所屬會計年度結束前尚未清算完結

應依規定期限辦理前1年度未分配盈餘申報

該局說明，基於簡政便民，當營利事業解散時，解散年度的當期決算所得額不須辦理未分配盈餘申報。至於解散年度之前1年度盈餘應否申報，應視營業事業辦理清算完結日而定，若辦理清算完結日在解散日所屬之會計年度結束前，則可免辦理前1年度之未分配盈餘申報；但如果解散日所屬會計年度結束前尚未辦理清算完結者，仍應依規定期限辦理前1年度之未分配盈餘申報。

該局進一步指出，如果營利事業在解散日所屬會計年度結束前尚未辦理清算完結，其解散前1年度未分配盈餘申報之時限，係依清算完結時點而定。如果營利事業在法定申報期限屆滿前，即解散日次年5月31日前辦理清算完結者，則應於清算完結日前，併同清算申報辦理解散前1年度之未分配盈餘申報；若在解散日次年5月31日前仍未辦理清算完結者，應於解散日次年5月1日至5月31日申報期間內單獨辦理解散前1年度之未分配盈餘申報。

該局舉例說明，甲公司在108年5月底解散，其108年度1月至5月當期決算所得額無須辦理未分配盈餘申報，至於107年度的盈餘，如果該公司在108年12月31日前已經清算完結，亦無須辦理未分配盈餘申報；但如果該公司在109年1月1日至同年6月1日（法定申報期限屆滿日5月31日適逢假日順延）間辦理清算完結，其107年度盈餘應於清算完結日前併同清算申報辦理未分配盈餘申報；如果109年6月1日前仍未能辦理清算完結，該公司應在109年5月1日至同年6月1日申報期間內單獨辦理107年度未分配盈餘申報。

該局呼籲，營利事業遇有解散時，有關未分配盈餘申報事宜，應留意相關申報時限及申報內容，以確保租稅權益。

（聯絡人：大安分局林課長；電話02-2358-7979分機350）

原文網址：<https://is.gd/Q9TGtX>