

03 本期目錄

活動花絮

2022 東龍不動產大聯盟全國菁英研討會 P2 - P4

趨勢快訊

個人交易房地之虧損，可在交易日以後3年內抵減房地合一交易所得 P5 - P8

新聞專訪

【天下武功出東龍】聯盟專訪 P9 - P17

法律教室

約定的保證事項與法定的擔保責任 P18 - P20

台北國稅

遺產稅 稅額試算 P 21

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：藍伯隆

資料整理：游宗憲

企劃編輯：游宗憲

美術編輯：游宗憲

文案校對：陳源真

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



委託房屋銷售
增強曝光率
空間虛擬設計
包裝行銷



- 圖文：由 Freepik 提供 -
- 版權所有，非經同意不得轉載 -



2022 東龍不動產大聯盟全國菁英研討會

2022.11.09





【個人交易房地之虧損】

個人交易房地之虧損， 可在交易日以後3年內 抵減房地合一交易所得

財政部臺北國稅局表示，房地合一新制上路後，個人交易於105年1月1日以後取得之房地，不管是虧損或獲利，都必須在移轉登記日隔日起30日內辦理房地合一稅申報。房地合一交易若有虧損，其虧損可在交易日以後3年內抵減房地合一交易所得。

該局說明，房地交易獲利或損失之計算，是以交易時之成交價額減除原始取得成本，及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額，交易獲利所得必須課徵房地合一稅；交易若經核定產生虧損，得自交易日以後3年內之房屋、土地交易所得減除。

該局舉例說明，甲君105年10月10日以總價新臺幣(下同)850萬元買入A房地，107年1月5日以總價900萬元出售房地並完成所有權移轉登記，支付取得、改良及移轉費用共120萬元，申報房地交易損失70萬元(出售總價900萬-取得成本850萬-取得改良移轉費用120萬)，經國稅局審核後如數核定交易損失。

甲君再於111年3月3日出售於108年買入的B房地，交易所得為200萬元，此時甲君申報減除出售A房地之損失70萬元，已逾損失交易日以後3年度之抵減年限，經國稅局否准認列，核定補稅。

該局特別呼籲，民眾出售105年1月1日以後取得之房地應注意房地交易盈虧互抵相關法令規定，避免因不諳所得稅法規定，致遭補稅。

(聯絡人：法務二科黃股長；電話23113711分機1961)

更新日期：111-12-12

原文網址：<https://reurl.cc/9Vzjgn>



個人出租財產將租金債權讓與第三人，出租人仍為該租賃所得之所得人，應依法申報綜合所得稅

財政部臺北國稅局表示，個人出租財產將租金債權讓與第三人，而由承租人將租金給付該第三人，出租人仍為該項租賃所得之所得人，應依法申報綜合所得稅。

該局說明，所得稅法有關納稅義務人之規定具有強制性，不因當事人之約定而變更稅法規定之課徵對象。依所得稅法第14條第1項第5類第1款規定，出租財產之租金應屬出租人之租賃所得，雖約定讓與第三人受領租金，仍應以出租人為所得人，依法申報綜合所得稅。

該局舉例說明，甲與乙出租共有房屋(兩人各持分二分之一)予A公司，雖約定A公司將每月租金20,000元全數給付與乙，惟原應由甲受領之租金部分仍屬其租賃所得，甲、乙當年度因出租共有房屋而有租賃收入各120,000元(20,000元×12月/2人)，A公司應以甲、乙為所得人，分別依法開立給付總額各120,000元之租金免扣繳憑單，供渠等申報綜合所得稅。

該局呼籲，納稅義務人出租財產，縱約定租金讓與第三人受領，仍應就讓與部分之租金收入主動申報綜合所得稅，倘對申報所得存有疑義，可向稽徵機關查詢後正確申報，以免事後遭補徵稅額。

(聯絡人：法務二科 劉股長 電話：23113711分機1931)

更新日期：111-11-28

原文網址：<https://reurl.cc/Rvdxng>





【天下武功出東龍】沒告知還幫客戶倒填日期？「契約審閱權」讓房仲GG了！
為民發聲：十六股大道向西延伸，讓花蓮市交通網絡四通八達

身為公會的法規會主委，又是經手N筆簽約案件的地政士，也是東龍不動產大聯盟之花蓮弘光加盟店店東黃進發，分享他最常遇到的房屋交易糾紛，其中占比最大的就是「契約審閱權」，究竟「契約審閱權」到底應該至少要幾天以上？如果客戶漏填的話，消費者可以對房仲有哪些主張？而「花蓮縣花蓮市」的房市概況，為什麼在車站周圍的預售屋密度超高、推案爆量呢？花蓮市的房市已經暴衝到3字頭了！小資族還有機會搶進核心商圈嗎？究竟花蓮市有甚麼優勢？就讓就讓發哥及花蓮縣議員暨花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會理事長韓林梅議員來為您解說吧！

【沒告知還幫客戶倒填日期？「契約審閱權」讓房仲GG了！】

仲介業最常遇到的交易糾紛，多以「契約審閱權」為大宗，也是房仲最大的罩門，因為「契約審閱權」幾乎存在各個契據裡；從一開始跟屋主簽的委託書，還是成交前要收斡旋或要約時，統統都有契約審閱權的欄位須填寫，而且為期3-5天。這3-5天好像有點漫長，因此很多房仲同業在與客戶締約時，往往便宜行事，甚至於在簽約當下沒有明確告知客戶有「契約審閱權」要填寫，導致在收斡甚至是簽完買賣契約書（成交）了以後，當事人才恍然注意，仲介根本沒有告知這部份。黃進發提醒，契約審閱權相當於客戶的「帝王條款」，內政部也特別解釋過，契約審閱權如果沒有至少3日以上，立約人可以「選擇性承認或否認」契約裡的條文；也就是說，一旦漏填契約審閱權，只要對於哪個條文有意見，皆以當事人（客戶）的主觀認定為主。

然而在從業實務中，遇到審閱權之相關糾紛，通常是因為客戶反悔，不是悔賣就是悔買，才會回頭爭執（或刁難）；部分仲介為了快速簽委託、即刻收斡、立馬達底、光速賀成交！有的漏填，有的甚至還「倒填日期」，也就是填寫過去日期，一旦發生客訴，不僅賠了客戶的信任、砸了自己的口碑，也影響公司的商譽，得不償失！

黃進發補充，縱然有明白告知且讓客戶行使至少3天以上的契約審閱權，也建議仲介人員不要代筆填寫，此舉是為了保護房仲自己，也可以讓當事人（客戶）之後萬一反悔了，也無話可說，這才是保障彼此、也是最萬無一失的方式。

【為民發聲：十六股大道向西延伸，讓花蓮市交通網絡更四通八達】

以花蓮縣花蓮市來說，房地類型可謂相當多元，且花蓮市人口數將近10萬，是整個花蓮縣13個鄉鎮市裡最多的行政區；此外，花蓮市的土地面積也是整個花蓮縣唯二最小的行政區，因此人口密度也是最高的，生活機能自然亦是最成熟。

由於花蓮市比較都市化的關係，跟「南部人都住透天厝」的刻板印象不同，該區住戶多以電梯產品為主；中古屋平均單價落在2字頭上下，而建商推新案大半也都以華廈產品居多，預售平均單價落在25-30萬元之間。

以交通來說，台鐵的花蓮站就設在花蓮縣的花蓮市，從台北搭車，不論是普悠瑪、太魯閣還是自強號3000，大約2小時可達；從宜蘭縣羅東鎮到花蓮市也只要50分鐘，可謂一日生活圈；而從花蓮市區抵達花蓮港岸的美崙，也只需約10分鐘車程。

還有「慈濟一條鞭」！在花蓮市，慈濟從國小一直到大學（慈濟科技大學）統統都有；也因此有為數不少是來自外區的民眾前來置產、設籍就讀慈濟學區。

此外，該區大醫院也不少，例如：慈濟醫院就位在花蓮站的後站，另有門諾醫院、國軍805花蓮總醫院、國泰聯合診所亦分別設置南北兩處分院、花蓮市衛生所。醫療資源超級豐沛！

最後是未來題材，目前「十六股大道」的現況是從「尚志路」延伸到「中央路」，日後倘若能向西延伸至「濟慈路」，未來這條延伸的道路，將行經整個花蓮市將近五分之一的面積，使得交通網絡更四通八達。

韓林梅說，買房要跟著建設走，雖然無法保證「十六股大道向西延伸」是否能讓縣政府同意執行，至少，身為縣議員的她，保證一定會把民眾的聲音帶進縣議會。

黃進發：0932-523-021

東龍不動產花蓮弘光加盟店店東

花蓮縣不動產服務職業工會 / 理事長

花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會 / 法規主委兼講師

花蓮縣不動產開發商業同業公會 / 監事

花蓮縣都更協會 / 常務理事

花蓮縣地政士公會第3、4、6屆 / 理事長

地政高考及格、地政士特考及格、不動產經紀人特考及格

韓林梅：0905-987317

花蓮縣 / 縣議員

東龍不動產花蓮弘光加盟店 / 店長

花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會 / 理事長

東龍不動產|花蓮-弘光加盟店

地址：花蓮縣花蓮市國盛四街86號

電話：(03)832-3177、傳真：(03)831-1792

撰稿、採訪、主持：東龍不動產專任委託部經理陳泰源



佳禾不動產聯盟店

【天下武功出東龍】來 #花蓮縣玉里鎮 做房仲，必須得懂 #農地買賣眉角！別以為這裡只適合養老與觀光，生意興隆原來都跟「這」有關！#閔卉家店長

每個地方主流的房地產交易類型都不一樣，例如台北市以住宅產品為主，而花蓮縣玉里鎮則是以農地為主。而農地所需具備的不動產專業知識非常多；因此，如果想在玉里鎮從事房仲工作的話，身為新人業務，到底該學習哪些知識呢？

另外，別以為這裡只有「好山、好水、好無聊」，如果仍停留在「這裡只適合觀光旅遊與退休養老」那就大錯特錯啦！因為在這裡，平日做生意也非常穩定，甚至有青年返鄉潮，到底是哪些因素來支撐著玉里的內需市場呢？

接下來就由東龍不動產大聯盟之聯盟友店 #佳禾不動產店長閔卉家 來為大家解說吧！

【#農地場勘竅門多、農作物收成該歸誰？】

閔店長說，如果到她店裡從零開始學習做仲介，除了最基本的教育訓練課程是一定會有

的之外；最重要的仍是以「不動產說明書」要多用點心去鑽研，因為要填寫的項目很多，而且一定要據實寫清楚、詳細，千萬不能便宜行事、省略帶過。

在玉里鎮，雖然房屋、建地的產品都有，但大半以「農地」買賣居多，要特別注意的是，農地的形式有很多樣態，因此，假使新進人員剛接到農地委賣案件時，務必先調「衛星圖」來看，事先做好功課，例如：確認是否有道路可通行？該如何勘查現場？路徑該怎麼走、有沒有路可以走或開車進得去嗎？尤其是該在哪裡停車、迴車。

因為有時要跑到山裡面，山上的道路，未必有可以迴車的空間，此外，還得要明確知道「界址線」的劃分範圍，這些絕對都是新人必學的重點項目！

農作物亦是重點！因為，假設農地上有種蘋果，有些買家會誤以為，果樹也理所當然是買家「順便擁有」、買一送一的概念，其實不然。以水稻為例，賣方在簽委託時，水稻可能才剛種下去，之後仲介可能賣了半年、十個月，後來農地賣掉了，卻剛好遇到水稻準備要收成的季節，那到底收割的租金收益究竟該算誰的呢？像是過去也曾發生過，簽約當天，賣方才臨時講，土地上的果樹要挖走，買家當場聽了相當傻眼。

其實，果樹收成的歸屬，到底是買方還是賣方？這並沒有定論，所以同樣得在「不動產說明書」內寫清楚。以免成交了、簽約了、甚至點交了以後，大家才為了農作物歸誰？租金誰收？吵得不可開交，這也是玉里菜鳥房仲經常犯的失誤，不僅引發消費糾紛，房仲與公司的服務評價也連帶扣分！

【青年返鄉與公務機關眾多，讓玉里不僅適合養老與觀光，連地價在過去十年來也都呈現穩定上升趨勢】

大家都以為花蓮縣玉里鎮很偏遠，其實不然，以小編這次出訪為例，從台北市的松山搭火車，一站直達花蓮了以後，再下一站就是玉里了，前後車程大約三小時，並沒有想像中的久，說是一日生活圈也不為過。閔店長強調，不要聽到玉里「鎮」就小看，這裡其實算「大站」，因為它介於花蓮市跟台東市的中間位置，所以像是普悠瑪、太魯閣跟自強號3000這三種車款，統統都經過玉里時停靠，屬於必停之站。

此外，大家聽到玉里鎮，往往聯想到的就是「退休天堂」，許多銀髮族都選擇在這養老，除了住在這裡空氣品質好、環境清幽、交通便利之外，最重要的是「萬一發生緊急狀況需要急診就醫，也可及時處理」，因為這裡總共有三大醫療院所：花蓮慈濟醫院的玉里分院、台北榮民醫院的玉里分院、衛福部的玉里分院。

回到房地產專業，以台北房市為例，過去2014年為房地產最高點，之後2015-2018向下盤整，直到2019年打底、2020-2023年房市開始瘋狂飆漲，呈現U型走勢。

然而，以目前玉里鎮的土地價格，「建地」部分單坪約十萬元、有的公寓建坪單價也來到二字頭，透天、別墅新建案的單戶平均總價甚至也都突破千萬元大關了；回顧玉里鎮過去十年來，房價、地價卻從沒回檔過其中的關鍵因素就是「人口紅利」。

說到人口紅利，不得不提及，玉里鎮的公務機關非常多，包括：學校、警察局分局、國稅局、稅捐處、地政事務所、戶政事務所.....等等。所以平日週一至週五，都有公務人員的消費動能，支撐著玉里鎮的內需市場。此外，玉里鎮也有愈來愈多的年輕人返鄉從事小農，而且都已經是高度機械化作業，耕作面積也滿大的，米的品種也不斷地改良，因此這裡也時常舉辦農特產品等市集活動。至於六日，當然就是靠觀光客啦！這裡有好吃又聞名全台的玉里米、臭豆腐、玉里麵，尤其推薦真正、純正的玉里米，閔店長說，當你在煮飯時，會聞到一陣陣的米香味，有夠香噴噴！因此餐廳的密度也頗高。

綜合以上，年輕人返鄉增加人口紅利、平日公務人員支撐內需、假日又有觀光客加持，因此在玉里鎮從商找工作，每一天的生意量都是穩定的。當然，這裡不只可以看山（家家戶戶，打開窗戶即可看山），也可以看海，尤其當「玉長公路」通車了以後，開車只要大約25分鐘即可欣賞東部海岸美景；爬山的話，以「八通關古道」來說，車程也差不多十幾分鐘可達，而且有時在氣候的配合下，還能看到雲瀑！也就是說，在玉里鎮，車程最多半小時內，爬山、看海統統都能享受得到！

此外還有兩大溫泉區：瑞穗溫泉、安通溫泉，而且總共有三種不同的泉質、泉脈；以及兩大金針花海園區（六十石 / ㄉㄢˊ山、赤科山），尤其到了九月底適逢花海盛開，三月左右也有櫻花季可看，真的有夠美！也因此到處都是民宿與飯店。住在玉里鎮，真的好幸福！

佳禾不動產聯盟店

地址：花蓮縣玉里鎮中正路155號

店長：閔卉家；電話：03-888-3937

採訪、主持：東龍不動產專任委託部經理 / 陳泰源



永春不動產彰化秀水加盟店

【天下武功出東龍】菜鳥房仲別偷懶，記得要勤勞並主動出擊！
彰化縣秀水鄉發展日趨成熟，購買農地，收租、投資兩相宜！#施明坤店長

說到 #彰化縣秀水鄉，民眾的刻板印象就是純樸的農業鄉，但大家不知道的是，這裡的土地交易熱到爆！甚至還有一筆高達四億多元的土地，在短短半年多的時間連賣兩次，轉手獲利高達近10%！究竟這裡的土地有何投資價值呢？另外，對於剛入行的菜鳥房仲，到底該具備怎樣的工作態度，才能有效創造業績？從業將近二十個年頭的施店長，又有什麼良心建議？

【案例分享：#菜鳥房仲 要勤勞，別自我設限】

施店長最近接了某塊農地，總價約1500萬元，公司的夥伴們大家都幫忙廣告銷售，但是一個月之後，都沒有任何進展、無人收斂，施店長想想覺得「安捏抹賽」，決定親自出馬！

於是，施店長親自登門拜訪該農地附近三家工廠的董事長，並且誠懇、積極地介紹物件，一開始，這些工廠的老闆們都認為，現在農地不能蓋廠房，對他們來說沒有用。施店長仍不放棄地溝通：「現在用不到，不代表以後用不到；再說了，您的事業這麼大，將來如果要拓展規模時，就近土地若無人在賣，怎麼辦？」就這樣，其中一位工廠董事長有被說動了，但仍猶豫，施店長說：「沒關係，您再考慮看看。」事隔三天，這位工廠董事長認為此方案可行，便邀請施店長到府上用餐，有了信任、彼此互動就像朋友，董事長說：「讓我再思考三天，可以嗎？」施店長說：「你如果有考慮，最好就趁現在決定，因為此刻同行也有別組買家想要買了；我認為，您的工廠就距離農地不遠，您是最適合擁有這塊地，千萬別猶豫，以免錯過不再。」

只是小編有個疑問，工廠董事長買農地，若暫時無法使用，現階段可以做什麼呢？施店長說，該農地目前收租中，農地上種植著牧草，房客是農會，背景單純、付租穩定，所以縱使買家現階段用不到，至少可以收租，進可攻、退可守。

話說回來，施店長把蘋果物件接回公司裡，一個多月給夥伴們銷售，菜鳥新人除了刊登廣告之外，都沒有試著想其它的方法或是更積極的作為；結果施店長主動出擊，直接去該農地附近的工廠親自拜訪，連沒有剛性需求的客戶，都能被說動購買，實在厲害！所以要再次呼籲，做業務，不要成天只坐在辦公室、更要具備「#不怕被拒絕」的勇氣。

【商圈介紹：秀水鄉的房市發展】

施店長從民國94年12月20日開店到現在，創業至今已超過17年，且都深耕在彰化縣秀水鄉，從未換過商圈。

回想起當年秀水鄉一帶，這裡原本很偏僻，沒啥商家、鳥不生蛋，施店長娓娓道來，在秀水鄉的南邊就是「#福興工業區」，就業機會自然有；而北邊則是「#秀水高工」，在秀水高工的右邊就是國小、左邊是國中，因此無接送問題，不用特地到外地念書。而在秀水高工的前方，有一塊土地，原本是公園預定地，後來解編了（不做公園了），現在則是由全聯福利中心、麥當勞進駐，使得秀水鄉的發展愈來愈好、生活機能日趨成熟、人口也隨之增加，房價自然跟著水漲船高。

另外說到房市，秀水鄉的華廈產品較少，除了居住習慣之外，加上在地人「有土斯有財」的觀念比較重，習慣腳踩、頭頂皆為自有天地，因此大半以透天厝為主流；若是中古透天，目前總價落在500-700萬元，新的透天厝現在則是1300萬元起跳。

另外這裡許多的交易是以農地為大宗，且一大部分的用途並非農作、自用，而是置產投資，施店長解釋，雖說最近央行升息，但目前銀行的利率仍屬相對低檔，因此購買農地，長期收租仍有利差可賺，投報率至少3%起跳。

尤其在高速公路、彰化交流道附近「#農業特定區」的農地，過去的土地使用管制性為主，縱使有交通便捷優勢，使得農業用地上的「未登記工廠」問題較多，經由彰化縣政府通盤檢討後，去年釋出部分農業區土地解編、規劃住商用地，也就是擴大範圍、變更地目，因此有增值的想像空間。這就是為什麼，在秀水鄉一帶，除了透天厝之外，最大宗的不動產賣賣就屬農地了的緣故。

受訪人：#永春不動產彰化秀水加盟店 店長—施明坤

手機：0958-689-588；市話：(04)7689-588

地址：彰化縣秀水鄉彰水路二段651號

主持、撰稿：#東龍不動產專任委託部經理陳泰源

案例五十五：約定的保證事項與法定的擔保責任

近期屢屢接獲公司同仁來電詢問，其客戶購買預售屋交屋，或透過仲介公司購買中古屋入住後，發現房子有漏水、天花板水泥剝落、部分牆壁也發生壁癌現象等瑕疵，向建商、屋主（賣方）與仲介公司反映，均表示「保固期」已過，可不負瑕疵擔保責任。

有鑑於此，特彙整歷次法務專欄相關案例，利用本期月刊，再次說明如后：

狀況一：某甲購買的預售屋完工不到三年，最近陸續發生屋內地板磁磚有大面積的崩裂或隆起情形，浴室天花板亦有滲水狀況；經專業公司鑑定，確定為建商施工不當，甲擬請建商負責，建商卻回覆：契約的保固期一年期間已過，沒有義務修繕。

狀況二：某乙於2020年7月，透過仲介公司買了一間中古屋，近年發現天花板的水泥塊漸漸脫落，露出鋼筋；部分牆壁也發生壁癌現象，懷疑是海砂屋。

問題一：何謂保固期間？

參考：所謂「保固期間」是為「約定的保證事項」，係指以契約約定在通常使用之情形下，保證於一定期限內，維持相當品質的約款。

問題二：何謂物的瑕疵擔保？

參考：所謂「物的瑕疵擔保」民法第354條～360條均有詳細之規定，為法定的擔保責任。

問題三：「保固期間」與「物的瑕疵擔保」有何不同？

參考：如前述，一為「約定的保證事項」，亦即廠商對消費者之承諾；另一為國家制定之「法定的擔保責任」，為法律規定廠商與消費者間權利與義務之關係，消費者之權益受法律保障。

問題四：過了保固期間，建商可不負責嗎？

參考：同上述，保固之目的，在於使買受人取得較法定物之瑕疵擔保更為有利之地位，但因其仍為買賣契約的一部分，依「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第17條，關於保固期限及範圍規定如下：

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，其保固期間為：
1. 結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年；
 2. 固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年；
 3. 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

問題四：過了保固期間，買方該如何保障自身權益？

參考：可依民法第359條（註1）或360條（註2）向賣方提出解約、減少價金或損害賠償。

問題五：請求權時效為何？

參考：按民法第365條第1項（註3）解除權或請求權之消滅規定，於物交付時起經過五年或買受人自知悉起經相關規定通知後六個月間不行使而消滅。

因此，在保固期間內如有瑕疵，建商負有修繕義務，買受人不必證明該瑕疵於點交時即已存在；建商亦不以舉證證明點交時無瑕疵即可免責。而保固責任之存在與否，並非排除買受人物之瑕疵擔保請求權之主張，因此，即使保固期限過後，如果發現物有瑕疵，買受人仍然可依民法主張本身權益。

註1：民法第359條（物之瑕疵擔保之效力-解約或減少價金）

買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。

註1：民法第360條（物之瑕疵擔保之效力-請求不履行之損害賠償）

買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。

註3：民法第365條第1項

買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。

（本案例由本集團法務室彙編）



自**111年1月1日**起，申請查詢被繼承人金融遺產
一併提供「遺產稅申報稅額試算」及「延期申報」服務



適用身分

- ✓ 未辦理拋棄繼承且有身分證統一編號之配偶、子女
- ✓ 已向戶政事務所辦理被繼承人死亡登記，且同步申請查詢被繼承人金融遺產



申請方式

線上申請

自然人憑證

健保卡

TW-Fido

或

臨櫃申請

財政部各地區國稅局與所屬分局、稽徵所、服務處、直轄市地方稅稽徵機關及所屬分局(處)



申請期限

被繼承人死亡日起**6個月**內



檢附文件

申請人(及代理人)
國民身分證

+

被繼承人死亡證明書或除戶資料

+

與被繼承人關係證明文件



提供時間、方式及資料

1. 申請後30個工作日
2. 自行線上下載 **或** 國稅局掛號寄送
3. **符合者** 稅額試算通知書+確認申報書
- 不符合者** 不符合稅額試算通知書+金融遺產參考清單

自行線上下載



回復確認時間及方式

1. 於申報期限內回復
2. 線上或書面（臨櫃或掛號郵寄）確認

註:不同意試算書表內容，請依法另行辦理遺產稅申報

財政部

廣告