

只要選對品牌，
擁抱自己的事業成就，
幸福美滿不是夢



用心傳遞  家的美麗

- 提供房仲APP+O2O全省流通平台
- 超低月費+超低資整費
- 專業法律顧問、教育訓練
- 優質後端系統
- 客製化服務
- CIS形象團隊



東龍房訊

2018
08 月號

用心傳遞 · 家的美麗



請找東龍不動產總部 加盟專線：0800-551-688

加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

08 本期目錄

- 01 活動花絮
2018年東龍不動產參與各項活動紀錄 P.3-P.4
- 02 台北國稅
房地合一課徵所得稅制度・疑義解答 P.5-P.6
- 03 法令專欄
地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法 P.7-P.8
- 04 法務專欄
攔關房客房・小心！刑責何處
警署追責房產詐騙 3 千萬 P.9-P.10
- 05 新竹園地
新竹房價反彈・桃園早跌早解脫 P.11-P.12

發行人：王梓隆
編輯：東龍寬頻國際開發股份有限公司（企創部）
編輯總監：黃碩雄
資料整理：張鳳玲
企劃編輯：張鳳玲
美術編輯：張鳳玲
攝影：企創部／管理部
法務顧問：蔣美龍
發行所：東龍國際開發集團
地址：台北市南京東路五段 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：02-2765-1686

・版權所有・非經同意不得轉載・



海外超值建案預告



艾爾莎公園世家
低總價經濟特區中的特區蛋黃
海外事業部 0800-551-688

「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行統文件並審慎考慮後再行交易。」





總部舉辦雲林農地講座



基隆公會講座



桃園區包租代管教育訓練



台北市不動產仲介經紀公會 演講座談



台北市公會理事長交接典禮



宜蘭區經管會



嘉義 環保教育訓練



新竹團隊 P12 推薦



雙北市流通經管會會議



桃園區 教育訓練



桃園區 公益活動 / 華山基金會 (愛老人動起來)



埔里 公益活動 / 台中銀行 (捐血活動)



財產交易所得

【適用稅率、應納稅額】

個人交易新制課稅範圍的房屋、土地，其適用稅率為何？

(一) 依新制計算的課稅所得，按個人是否為境內居住者及房地持有情形認定所適用的稅率：

個人	房地持有情形	適用稅率
境內居住者	持有 1 年以內	45%
	持有 2 年以內超過 1 年	35%
	持有 10 年以內超過 2 年	20%
	持有 超過 10 年	15%
	符合自住房地租稅優惠	- 課稅所得 400 萬元以下：免稅 - 超過 400 萬元部分：10%



(二) 舉例說明：

情況一：孔小姐經常居住於國內，其 105 年 1 月以 1,300 萬元購入 D 房地並於當年出售，售價 2,000 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等），土地漲價總數額 100 萬元。

情況二：孔小姐又於 108 年 1 月 1 日以 1,800 萬元購入 E 房地，於 120 年 1 月 1 日出售（註），售價 2,500 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等），土地漲價總數額 100 萬元（註：不考慮自住房地租稅優惠）

情況三：孔小姐另於 109 年 1 月以 1,500 萬元購入 F 土地並與營利事業合建分售，房屋於 110 年 6 月 30 日出售 F 土地，售價 2,000 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元（如印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等），土地漲價總數額 100 萬元。

情況四：David 住在國外，其於 107 年 1 月 1 日以 1,300 萬元購入 G 房地，於 109 年 1 月 1 日出售，售價 2,000 萬元，支付取得、改良及移轉費用 100 萬元如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費及仲介費等），土地漲價總數額 100 萬元。



單位：萬元

項目	情況一 (D 房地)	情況二 (E 房地)	情況三 (F 房地)	情況四 (G 房地)
成交價額 (1)	2,000	2,500	2,000	2,000
成本 (2)	1,300	1,800	1,500	1,300
費用 (3)	100	100	100	100
房屋、土地交易所得 (4)=(1)-(2)-(3)	600	600	400	600
土地漲價總數額 (5)	100	100	100	100
課稅所得 (6)=(4)-(5)	500	500	300	500
適用稅率 (7)	45% (持有期間未滿 1 年)	15% (持有期間超過 10 年)	20% (自有土地與營利事業合建並於土地取得日起 2 年內銷售完成)	35% (David 為非境內居住者，持有期間超過 1 年)
應納稅額 =(6)x(7)	225	75	60	175

資料來源：摘自國稅局





地政士及不動產經紀業 防制洗錢辦法

【第七條】

地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

一、地政士：

- (一) 不動產買賣契約書。
- (二) 定金及價款收支證明文件。
- (三) 交易帳號密碼。
- (四) 簽證文件。
- (五) 受託事項往來文件。

二、不動產經紀業：

- (一) 不動產委託銷售契約書。
- (二) 不動產買賣契約書。
- (三) 要約書。
- (四) 斡旋金、定金及價款收支證明文件。
- (五) 交易帳號密碼。
- (六) 受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

【第八條】

地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向法務部調查局申報：

- 一、客戶屬法務部依資訊防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖活動有關之個人、法人或團體。
- 二、交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似或恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義偽造身分證件。
- 四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 五、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 六、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價紀錄。
- 七、其他疑似洗錢交易或恐資情事。



內政部每年應抽查地政士及不動產經紀業，地政士或不動產經紀業規避、拒絕或妨礙查核者，處新台幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本)
 為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人茲於下列不動產買賣交易中，就其資金來源、重要政治性職務人士及合法資金來源等事項，其內有無任何虛偽不實，特此聲明。

聲明人身分別
 聲明人為不動產買賣交易之：☐買方 ☐賣方

買賣標的
 土地
 市縣 鄉鎮市區 段 小段 地號
 或 建地
 房屋
 市縣 鄉鎮市區 段 小段 建號
 或門牌：市縣 鄉鎮市區 路門 弄 弄 號
 或 戶(樓)房屋

聲明事項
 一、買賣標的：
 (一)聲明得用：
☐法人或團體 ☐委託關係人 ☐指定登記予第三人
☐不得用
 (二)法人或團體名稱：
 茲將關係之受託人或指定登記之第三人姓名、團體名稱或關係人、及應注意事項：
 (三)買賣金額：
 1.國幣：☐本國入 ☐外匯：
 2.美金：
 3.統一發票金額：
 4.附屬帳目或手續：
 5.其他：
 (指定登記予第三人者必須)

二、重要政治性職務人士

- (一)委託不動產買賣交易是否涉及重要政治性職務人士*：
☐是 ☐否
 如係委託不動產買賣交易是否涉及重要政治性職務人士之委託關係人及關係人是否涉及重要政治性職務人士，請於後方註明。
 (二)如是，請說明(例如關係人姓名、職務、彼此關係等)：

三、合法資金來源

- (一)資金來源：(重要政治性職務人士必須；聲明人為賣方時免填)
☐薪資(年收入的：萬元) ☐繼承財產
☐商業經營獲利 ☐出售不動產 ☐房地產投資
☐其他：
 (二)是否提供前項資金來源證明：
☐是，證明文件：
☐否

此聲
 (地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱)

聲明人：
 統一編號：
 聯絡電話或手機：

中華民國 年 月 日

資料來源：取自行政院洗錢防制辦公室





擅闖房客房屋，小心！刑責伺候

文 / 楊春吉 (故鄉)

房東莊先生來信詢問《蘋果》：近期老是聯絡不到年邁的房客，擔心在租屋處發生事情，假如未告知租客就破門而入是否違法？

崔媽媽基金會社會事業處處長張艾玲表示，租約還未終止的情況，房東是沒有權力進到屋內，我們會提醒房東，除非有足夠的跡象，或證明房客可能在房內出事，否則租期未到，房東不能隨意進出屋內，即便有跡象能證明，建議還是要找第三人陪同進屋，當作人證比較洽當。

【民法】

第423條：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

第421條：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」

【刑法】

第306條第1項：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艙者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」之規定及最高法院22年上字第891號判例：「刑法第三百二十條第一項所謂無故侵入他人住宅，指無正當理由擅入他人住宅而言。如出於有權搜查之職務上行為，自不能謂為無故侵入。」之意旨觀之，承租人在租賃關係存續中，有使用收益租賃物之權利，縱使是出租人，也不得無正當理由擅入承租人之住宅，以免被以刑法。

第306條第1項：所定無故侵入住宅罪論處之。



資料來源：摘自【台灣法律網】

薈薈爸賣房遇詐賠3千萬 機警攔截神反轉：我們殲滅詐騙

記者林俐瑋／台北報導

黑澀會薈薈爸賣房遇詐騙集團，買家假冒房真詐財，讓薈薈爸差點損失一棟房，幸虧機警即時發現，反扣詐騙集團二百萬。薈薈爸3日帶著薈薈爸聞記者會，直接公布詐騙集團長相和名字，薈薈爸憤怒說：「他們已經騙了很多，詐騙集團是我們家一手殲滅！」



薈薈爸日前上591賣大同區、市價兩千萬全新房子，有位林先生看房兩次，簽約時突然冒出來先生，說是真正買主。6月22日簽約，匯兩百萬想取得薈薈爸信任，還不到繳價的一成，不肖代書3天內就把房子過戶買家，薈薈爸機警發現攔截，對方默認是詐騙集團，薈薈爸上警局報案，並沒收詐騙集團二百萬。

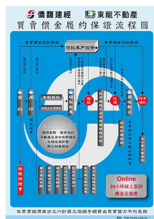
薈薈爸林茂樹本職是福利汽車董事長，也常買賣房屋，「我內行，我要看他玩什麼把戲。」薈薈爸控訴，此集團已用相同手法近半年詐騙得手數人，手法就是看上無貸款新屋，詐騙集團過戶後，以原屋主名字去貸款，最後原屋主不但房子沒了，還得背上上千萬莫名貸款。若薈薈爸真被詐騙，不只沒了2180萬的房子，還會背上1600萬貸款，目前有許多類似案件進行中，該集團仍繼續詐騙。

→指名東龍不動產服務保障交易安全

薈薈爸說，一切幸虧有履約保證，薈薈爸才能免於受害，該詐騙集團甚至還反攻：「對方又寄存證信函來，想嚇唬我們私下解決。」但對方目前已不接電話。這是此詐騙集團第一次踢到鐵板，此案一定告到底，若法院最後判決，讓薈薈爸取得兩百萬，一定全數做公益回饋社會。



資料來源：ETtoday 星光雲



新竹房價反彈、桃園早跌早解脫 北台灣 Q3 房價漲多跌



記者陳佩儀／台北報導

據市調機構統計，北台灣 Q3 新成屋、預售屋房價漲多跌少，其中新北市、桃園市、基隆市與新竹地區等四個區域房價上揚，不過專家認為雖然 Q3 上漲縣市居多，但近一年房價仍多維持小跌局面，顯示盤整修正的趨勢尚未改變。

統計北台灣 Q3 新成屋、預售屋房價變化，在房價上漲的地區中，以新竹地區漲幅稍大，Q3 房價來到 22.3 萬／坪，中止連續七季下跌，且較 Q2 小漲 0.3 萬／坪、季漲幅約 1.36%，近一年房價跌幅則收斂至約 4.02%。

新竹縣市整體房價上揚，主要是新竹市與竹北等蛋黃區高價案陸續釋出所致。而從新竹房價反彈的走势來看，顯示當地業者對於價格的期待，並未受到同業豪宅案被整棟拍賣而降低。



▲桃園二、三年前房價排得重，但卻「早跌早解脫」，近一年來房價跌幅僅有 4%。（圖／錢進利）

新北市 Q3 房價為 39.1 萬／坪，較 Q2 略增 0.2 萬／坪、季增幅約 0.51%，年跌幅略微縮小至約 6.11%。

新北市 Q2 期間有成讓利案多、成交狀況相對穩定，「房子既然已賣得動，業者降價的意願就會變低」，Q3 讓利案數量便快速減少，少部份新建案價格甚至微幅調漲，因此推升整體房價。至於近年房價跌跌不休的桃園市，Q3 房價也止跌回升至 22.4 萬／坪，中止連續七季下挫，並較 Q2 小漲 0.1 萬／坪、季增幅約 0.45%，近一年房價跌幅約 4%。

桃園二、三年前房價排得重，但卻「早跌早解脫」，近一年來房價跌幅僅有 4%，反而是北台灣三都房價最穩定的地方。桃園房價看似穩，但在桃園推案的業者對後市信心與操作策略差距卻依舊很極端；從 Q4 到明年初，預期同一區塊內的讓利案與高價案將持續釋出，價格落差恐更加懸殊。

今年來各縣市逐季房價時漲時跌，就像「春天後母面」一樣善變，但其實是盤整格局正常狀況；雖然 Q3 上漲縣市居多，但近一年房價仍多維持小跌局面，顯示盤整修正的趨勢尚未改變。

資料來源：摘自 ETTODAY 房產雲



▲位於竹北自強北路上的「富豪世家」整棟大樓遭法拍。（圖／翻攝自 google map）

東龍不動產 新竹團隊



no.1

湖口工業區 加盟店

電話：(03)598-2913
傳真：(03)598-2993

no.2

新竹湖口成功 加盟店

電話：(03)599-4588
傳真：(03)599-4688

no.3

湖口成功達生 加盟店

電話：(03)590-8787
傳真：(03)590-7878

no.4

竹北東華 加盟店

電話：(03)590-8787
傳真：(03)590-7878

