

# 不動產 面面觀

張義權 著



〈永然理財投資系列〉7

張義權著

# 不動產面面觀

〈理財投資〉系列七

## 不動產面面觀

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| 定製打出版郵撥電地封面編主總發行出作          | 者：張義權            |
| 版：印刷：字：期：戶：帳：真：址：計：輯：編：人：版： | 永然文化出版股份有限公司     |
| 價：250元                      | 李永然律師            |
|                             | 陳建忠              |
|                             | 周美君              |
|                             | 黃雪嬌              |
|                             | 張文瓊              |
|                             | 北市復興南路二段二三六號十二樓  |
|                             | 話：(02) 7060336   |
|                             | 機：(02) 7028669   |
|                             | 號：11544550       |
|                             | 永然文化出版股份有限公司     |
|                             | 中華民國八十一年七月       |
|                             | 大發電腦排版有限公司       |
|                             | 中茂分色製版印刷事業股份有限公司 |

ISBN 9579584-67-2

### 版權聲明

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影之任何翻製(印)方式，翻製(印)本書之部分或全部內容，否則法嚴究。

### 定價說明

本定價係本公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。

## 第壹篇 政策面

|                     |    |
|---------------------|----|
| 王序                  | 三  |
| 李序                  | 五  |
| 自序                  | 七  |
| 土地信託之意義             | 一七 |
| 房地產投資客的新寵——土地信託     | 二〇 |
| 論限制私人持有建地面積對降低地價之成效 | 二三 |
| 廣建國宅以打壓房價           | 二五 |
| 國宅目標應為人人有其屋而非住者有其屋  | 二七 |
| 國宅戶讓售，政府應落實優先承購權    | 二九 |
| 降低購屋貸款利率            | 三三 |
| 大陸地區土地制度知多少？        | 三九 |
| 土地公告現值之調整           | 四三 |

## 第貳篇 法令面

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 論提高公告現值對房價下跌之影響   | 四七  |
| 美國集合住宅之管理介紹       | 五四  |
| 淺談土地所有權           | 六七  |
| 被徵收土地的地主之收回權      | 七二  |
| 長期在他人土地上建屋之權利     | 七八  |
| 空地限期使用之法令依據       | 八三  |
| 房租增加之限制           | 八八  |
| 向私人抵押貸款應加慎重       | 九三  |
| 提供購屋者注意四重點        | 九七  |
| 論票據在不動產上之應用       | 一〇〇 |
| 探討最高限額抵押權之清償與塗銷問題 | 一〇六 |
| 聲請拍賣抵押物，建物併付拍賣之效力 | 一一四 |

|                |     |
|----------------|-----|
| 不動產業界防範人頭支票之道  | 一二〇 |
| 抵押權設定與債權債務     | 一二五 |
| <b>第叁篇 估價面</b> |     |

|               |     |
|---------------|-----|
| 不動產估價制度之演進    | 一三七 |
| 不動產鑑定未來之走向    | 一四二 |
| 土地估價之現況與未來    | 一四六 |
| 不動產鑑定之基本認識    | 一五一 |
| 專業土地估價人員之培養   | 一五五 |
| 不動產鑑定與估價之分野   | 一六〇 |
| 估價業宜採公司方式經營   | 一六三 |
| 日本實施不動產估價制度經過 | 一六五 |
| 運用土地交易做利益輸送   | 一六七 |
| 估定價格，隨目的而變動   | 一六九 |

估價，須兼顧合法及事實

一七一

現場勘察不可不慎

一七三

估價應納入發展潛力

一七九

如何掌握土地實際成交價？

一八一

溫故知新，房價走勢抓得住

一八三

成本法估價，兩岸因地而異

一八五

商業區增加，非絕對利多

一八七

地評會之架構應予強化

一八九

容積率——房市飆漲的催化劑

一九一

供給無缺，房價為何依然漲不停？

一九三

房價與地價，一體兩面

一九五

調高重貼現率背後有更深層意義

一九七

## 第肆篇 稅務面

市價課徵土增稅，障礙重重

二〇一

|                  |     |
|------------------|-----|
| 出售房地給家人，可否免繳贈與稅？ | 二〇三 |
| 贈與或繼承哪個划算？       | 二〇六 |
| 放棄繼承不動產，仍可享受扣除額  | 二〇八 |
| 太太死亡，丈夫可否免報遺產稅？  | 二一〇 |
| 遺贈要繳什麼稅？         | 二一二 |
| 遺產中的房地產如何計價？     | 二一四 |
| 遺產中的股票如何計價？      | 二一七 |
| 遺產中的未上市股票如何計價？   | 二一九 |
| 國外不動產要不要交遺產稅？    | 二二一 |
| 買賣不動產如何節稅？       | 二二三 |
| 如何減少契稅？          | 二二九 |
| 換屋退還增值稅，法有明文規定   | 二三三 |
| 如何辦理自用住宅增值稅優惠稅率？ | 二三七 |
| 因應課徵新辦法降低土地增值稅   | 二四〇 |



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 簡化契稅課徵手續之探討·····         | 二四二 |
| 抵押權利息變無之贈與稅探討·····       | 二四八 |
| 辦理夫妻分別財產制之課稅問題·····      | 二五二 |
| 法院拍賣房屋退稅問題之探討·····       | 二五七 |
| 論贈與稅、遺產稅、土地增值稅之三角關係····· | 二六二 |
| 拍賣土地課徵增值稅之探討·····        | 二六七 |
| 土地移轉現值認定問題之探討·····       | 二七三 |
| 近親財產買賣及贈與稅·····          | 二八四 |

〈永然理財投資系列〉7

張義權著

# 不動產面面觀

〈理財投資〉系列七

## 不動產面面觀

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 定製打出版郵撥電地封面編主總發行出作  | 者：張義權 |
| 版：永然文化出版股份有限公司      |       |
| 人：李永然律師             |       |
| 編輯：陳建忠              |       |
| 編輯：周美君              |       |
| 輯：黃雪嬌               |       |
| 設計：張文瓊              |       |
| 址：北市復興南路二段二三六號十二樓   |       |
| 話：(02) 7060336      |       |
| 機：(02) 7028669      |       |
| 真：(02) 7028669      |       |
| 郵撥帳號：11544550       |       |
| 戶：永然文化出版股份有限公司      |       |
| 期：中華民國八十一年七月        |       |
| 字：大發電腦排版有限公司        |       |
| 印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司 |       |
| 價：250元              |       |

ISBN 9579584-67-2

### 版權聲明

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影之任何翻製(印)方式，翻製(印)本書之部分或全部內容，否則法嚴究。

### 定價說明

本定價係本公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。

# 王序

政府自完成北伐統一全國之後，即根據 國父遺教，陸續實施各項土地政策，尤其在台灣光復初期，土地改革的成果極為突出，成為經濟發展與社會安定的基礎。

目前政府正積極進行國家建設六年計畫，再加上最近幾年來，社會經濟結構型態改變，土地問題亦隨之變異，土地政策自須適時更異，及結合現行有關規定，形成更完善之土地政策。

現張義權君將其已發表之文章彙總成「不動產面面觀」乙書，全書計陸萬餘字，分別從政策、法令、估價、稅務等不同層面討論各種不動產現象，其立論雖或與現行政策不盡符合，惟正足以顯示其對於當前政府推動土地改革政策之用心。

王序

序於內政部地政司

中華民國八十一年端午節

## 李序

三民主義爲我國立國之基本精神，其中又以民生主義與人民生活關係最爲密切，而在民生主義中，又以平均地權作爲核心！

國父在民國紀元前七年（清光緒三十一年七月二十日，西曆一八〇五年八月二十日）中國同盟會正式成立於東京，發布宣言曰：「驅逐韃虜，恢復中華，建立民國，平均地權」，可見 國父一開始即特別注意土地問題。

政府自播遷來台之後，勵精圖治，成功的完成了三七五減租及耕者有其田政策，接著並持續推動都市平均地權及全面平均地權，惜因種種原因，致未竟全功。

張義權先生在中興大學地政系畢業同時，即一舉考上地政高考及普考，其後並繼續從事地政工作，近年更鑽研土地估價，聲譽日隆。

工作之餘仍不時發表有關不動產方面之文章於各報章雜誌上，深獲好評。

今張君將近年發表文章彙集出書，名爲「不動產面面觀」，相信對國內各界必有所助益，本人於欣慰之餘，特爲之序。

中國地政研究所所長

李鴻毅

序於台北

中華民國八十一年端午節

## 自序

在我國五千年的歷史當中，影響每一個朝代興衰的原因中，土地問題無疑的是最重要的一項。每當一個朝代由盛轉衰及至被推翻，莫不肇因於土地問題。

海峽兩岸分割四十餘年，分別實行三民主義與共產主義，但令人感到訝異的是：兩岸目前均面臨了土地問題！大陸是由無產階級的土地國有制，想轉換成私有制，而台灣則相反的是由資本主義下的土地絕對私有制想轉換成較受國家約束的部分私有制。可見中國人對土地的重視與迷戀之深了！

筆者研究及從事不動產，迄今已逾二十年，常就不動產問題發表己見，散見於各報章雜誌上，其方向涉及不動產的政策、法令、估價、稅務等層面。

惟以文章既經常公開，則常有各方友人交相垂詢，因生彙總出書之念，並蒙名大律師李永然兄鼓勵有加，鼎力相助，得以彙集付印，並定名為「不動產面面觀」。

本書得以發行，首先感謝本公司田懷親副總經理之督導、行政部劉美華副理之連絡協調、研展部孫慧菁組長之校對，更感謝永然文化出版股份有限公司陳建忠總編輯及其他同仁全力協助，併此申謝。

張義權序於大華不動產鑑定公司

中華民國八十一年端午節



