

不動產節稅秘技

主講人：蔡明輝地政士

大綱

壹、不動產之稅目

貳、稅法及新制變動

參、節稅實務規劃

主講人：蔡明輝地政士簡介

- ◆ 新北市板橋區第三屆江翠里里長
- ◆ 新北市地政士公會第十一屆常務理事
- ◆ 新北市好人好事表揚運動協會第二~五屆副理事長
- ◆ 新北市都更處推動師(106-109年)
- ◆ 新北市稅捐處107-108年志工隊隊長
- ◆ 新北市家長聯合會榮譽理事長
- ◆ 新北市海山地區地政士聯誼會榮譽會長
- ◆ 台北縣98年度績優地政士

不動產節稅秘技

壹、不動產之稅目

貳、稅法及新制變動

參、節稅實務規劃

壹、不動產之稅目

財產

動產

不動產

其他
權利

現金
存款

股票

其他

土地

房屋

其他

債權

專利
商標

不動產稅目分類

國稅

地方稅

遺產稅

贈與稅

房地
交易所
得稅

印花稅

地價稅
土增稅
(田賦-停
徵.工程受
益費-停收)

房屋稅
契稅





房屋稅VS地價稅節稅要點

	房屋稅	地價稅
節稅方式	申請自用住宅，當月15日以前申請，當月採用自用住宅稅率，若16日以後變更，須下一月份才採用自用住宅稅率	變更為自用住宅用地，須在每年9月22日前變更，當年即採用自用住宅稅率
自用住宅認定標準	本人、配偶及未成年子女最多3戶可申請自用住宅	本人、配偶及未成年子女設籍1處為限
自用住宅稅率	1.2%	千分之2
非自用住宅稅率	依各縣市規定不同1.5~3.6%	千分之10~55
計算稅基	房屋評定現值X適用稅率	申報地價X適用稅率
繳納時間	每年5月底前繳納	每年11月底前繳納

註：房屋稅自用住宅:無營業、出租使用且有本人、配偶或直系親屬實際居住使用事實

註：地價稅自用住宅:本人或配偶、直系親屬設籍且無營業、出租使用

資料來源：《蘋果》採訪整理

蘋果日報

買賣房屋節稅要點

房地合一稅

- ◎包括裝潢、代書費或是後增建電梯等費用，留下正式收據供以後賣屋成本支出之用
 - ◎個人或其配偶、未成年子女設有戶籍，且持有並實際居住事實滿6年，無出租或營業狀況使用，則有400萬元以下的免稅額，超過部分稅率為10%
 - ◎多屋族可將房屋登記在成年子女或父母名下，符合自住住宅條件，可適用免稅額及優惠利率
-
- ◎重購退稅：若為自用，2年內賣屋換屋，由小換大，全額退稅；大換小，按比例退稅
 - ◎重購後5年不得改做其他用途或再行移轉
 - ◎先買後賣時，原有房屋應保留本人或配偶其中1人設籍

土地增值稅

- ◎一生一次：土地所有權人、配偶直系親屬於該地辦理戶籍登記且出售前1年無出租、營業，適用優惠10%利率
 - ◎一生一屋：本人、配偶與未成年子女設有戶籍且持有房屋連續滿6年以上，出售前5年無出租、營業，適用優惠10%利率，只要符合上述條件，可不限次數使用
-
- ◎重購退稅：2年內賣屋換屋，由小換大，全額退稅，大換小不可退稅
 - ◎重購後5年不得改做其他用途或再行移轉
 - ◎先買後賣時，原有房屋應保留本人或配偶其中1人設籍

資料來源：《蘋果》採訪整理

 蘋果日報

2021年全台買賣移轉棟數

區域	2016	2017	2018	2019	2020	2021	五年增減
新北市	42,769	51,994	56,653	60,035	63,346	68,295	59.7%
台北市	21,500	23,447	26,832	27,743	31,180	30,901	43.7%
桃園市	37,430	35,610	34,580	40,384	45,712	46,831	25.1%
台中市	32,753	39,332	39,804	43,438	48,623	49,990	52.6%
台南市	16,556	19,495	21,016	23,182	23,044	26,752	61.6%
高雄市	31,279	33,975	33,275	37,250	38,270	44,897	43.5%
新竹縣	10,553	9,473	11,756	10,921	12,136	13,971	32.4%
新竹市	8,926	7,358	7,631	8,063	12,218	11,126	24.6%
總計	245,396	266,086	277,967	300,275	326,589	348,194	41.9%

資料來源：內政部、591房屋交易網製表
單位：件數

591 即時新聞

六都建物買賣移轉棟數變化

區域	2022_03	2021_03	年增率	2022Q1	2021Q1
台北	3200	2806	14%	7835	7825
新北	6406	5797	11%	16594	15233
桃園	4230	4005	6%	11338	11318
台中	4953	4226	17%	12740	12630
台南	2426	2060	18%	6091	5525
高雄	4042	3682	10%	10323	9626
六都合計	25257	22576	12%	64921	62157

資料來源：各地政局、信義房屋不動產企研室彙整

單位：棟
MyGoNews

近年建物移轉類別占比變化

時間	買賣移轉	拍賣移轉	繼承移轉	贈與移轉
2011	72.7	2.9	8.3	8.0
2012	72.3	2.1	9.5	10.3
2013	73.8	1.6	8.8	10.3
2014	70.0	1.3	10.4	12.1
2015	66.8	1.1	11.4	12.7
2016	64.8	1.2	13.7	11.0
2017	65.6	1.2	13.2	10.6
2018	66.4	1.3	13.5	10.3
2019	65.8	1.1	12.6	9.6
2020上半年	65.7	1.1	13.9	10.8

資料來源：內政部、工商時報、591房屋交易網整理

591 即時新聞

房地不同移轉方式給兒女之稅金比較

移轉方式	應繳稅目	稅率
買賣	土地增值稅	自住用地 10% 一般用地 20%、30%、40% 1. 持有土地年限超過20年以上者，就其土地增值稅超過一般用地最低稅率部分減徵20%。 2. 持有土地年限超過30年以上者，就其土地增值稅超過一般用地最低稅率部分減徵30%。 3. 持有土地年限超過40年以上者，就其土地增值稅超過一般用地最低稅率部分減徵40%。
	契稅 印花稅 財產交易所 所得稅	契稅稅額 = 核定契價(房屋標準價格) × 6%稅率 按不動產公告總價值 1%計貼花或總繳。 舊制所得稅或 105 年起新制房地合一交易所得稅
贈與	土地增值稅 契稅 印花稅	一般用地 20%、30%、40%，長期持有減徵同買賣規定。 契稅稅額 = 核定契價(房屋標準價格) × 6%稅率 按不動產公告總價值 1%計貼花或總繳。
	贈與稅 (免稅額以 贈與人每年 贈與金額 合計數計 算)	106年 5 月 12 日前：220萬元以下 0% 超過 220 萬元以上部分 10% 106年 5 月 12 日(含)以後，按贈與人每年贈與總額減除扣除額及免稅額後之課稅贈與淨額： 111年 1 月 1 日以後案件：免稅額 244 萬元。 110年 12 月 31 日以前案件：免稅額 220 萬元。 1. 2,500萬以下者課徵 10% 2. 超過 2,500 萬至 5,000 萬者，課徵 250 萬加超過 2,500 萬部分之 15% 3. 超過 5,000 萬者，課徵 625 萬加超過 5,000 萬部分之 20%
繼承	遺產稅 印花稅	106年 5 月 12 日前：10%
		106年 5 月 12 日(含)以後發生之繼承案件，按被繼承人之遺產總額，減除免稅額(111年調整為 1333 萬元)及各項扣除額後之課稅遺產淨額： 1. 5,000萬元以下者，課徵 10%。 2. 超過5,000萬元至1億元者，課徵500萬元，加超過5,000萬元部分之15%。 3. 超過 1 億元者，課徵 1,250 萬元，加超過 1 億元部分之 20%。 不動產遺產分割按不動產公告總價值 1%計印花稅。

不動產節稅秘技

壹、不動產之稅目

貳、稅法及新制變動

參、節稅實務規劃

貳、稅法及新制變動

新制政策變動：

- 109/12/10行政院通過未來實價登錄2.0版將揭露完整門牌或地號等新措施
- 109/07/01不動產買賣成交案件實際資訊登錄由權利人及義務人會同申報(101/08/01不動產買賣成交案件實際資訊登錄由地政士或經紀人或權利人單獨申報)
- 106/05/12《平均地權條例》第14條……每二年重先規定地價一次
- 105/01/01適逢規定公告地價三年調整，全台平均暴漲逾30%
- 105/01/01房地合一所得稅新制實施
- 100/06/01特種貨物及勞務稅實施(105/01/01停徵)

稅法變動：

- ◆ 106/05/12遺產及贈與稅率適用三級累進稅率，分為10%、15%、20%
(98/01/23遺產及贈與稅率適用單一10%)
- ◆ 103/06/06房屋稅條例第5條(節略)：
房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：
住家用房屋：自住1.2%；其他1.5%~3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

貳、稅法及新制變動-實價登錄2.0

4 大修正重點 及 對照



4 大修正重點	現行規定
1.門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
2.增訂主管機關查核權及查核範圍	於辦法規定(非法律位階)
3.預售屋 (1)自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，將預售屋銷售資訊報備查 (2)自行銷售預售屋者納入申報登錄 (3)申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
4.申報義務人屢不改正加重處罰，租賃及預售屋案件依違法情節輕重調整罰則；另依建物戶(棟)進行處罰	無加重處罰；業者違法逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

遺贈稅修法重點

	淨額	課稅稅率
遺產稅	5,000萬元以下	10%
	5,000萬元~1億元	課500萬元 + 超過5,000萬元部分的15%
	1億元以上	課1,250萬元 + 超過1億元部分的20%
贈與稅	2,500萬元以下	10%
	2,500萬元~5,000萬元	課250萬元 + 超過2,500萬元部分的15%
	5,000萬元以上	課625萬元 + 超過5,000萬元部分的20%

註：遺產稅與贈與稅的免稅額不變，分別為1,200萬元與220萬元

遺產稅與贈與稅因物價指數調整於111年分為1333萬元與244萬元 陳慶徽 / 製表

遺產稅新制稅率表及速算公式表如下：

遺產淨額（元）	稅率	累進差額（元）
50,000,000以下	10%	0
50,000,001-100,000,000	15%	2,500,000
100,000,001以上	20%	7,500,000

贈與稅新制稅率表及速算公式表如下：

贈與淨額（元）	稅率	累進差額（元）
25,000,000以下	10%	0
25,000,001-50,000,000	15%	1,250,000
50,000,001以上	20%	3,750,000

111年遺贈稅標準

遺產稅

免稅額	1,333萬
課稅級距 維持不變	遺產淨額5,000萬以下：10%
	超過5,000萬至1億： 500萬+超過5,000萬部分的15%
	超過1億： 1,250萬+超過1億部分的20%
不計入遺產總額 維持不變	被繼承人日常生活必需之器具/用具：89萬以下部分
	被繼承人職業上之工具：50萬以下部分
扣除額 維持不變	配偶：493萬
	直系血親卑親屬：50萬/人 ※未成年者可按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬
	父母：123萬/人
	重度以上身心障礙：618萬/人
	受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母：50萬/人 ※兄弟姊妹未成年者可按其年齡距屆滿成年之年數，每年加扣50萬
	喪葬費：123萬

111年遺贈稅標準

贈與稅

免稅額

244萬/年

課稅
級距

維持不變

贈與淨額2,500萬以下：10%

超過2,500萬至5,000萬：
250萬+超過2,500萬部分的15%

超過5,000萬：
625萬+超過5,000萬部分的20%

單位：新臺幣元

2021/11/24 公告

依稅法相關規定，遺產及贈與稅免稅額、課稅級距金額及扣除額等，每遇消費者物價指數（CPI，前一年11月起至該年10月底之12個月平均）較上次調整年度上漲累計達10%以上時，次年起就會按上漲程度調整。

由於110年CPI與調整基期98年相比上漲11.09%已達調整標準，因此，遺產稅免稅額從1200萬元調至1333萬元、贈與稅免稅額從220萬元調至244萬元，111年發生的繼承與贈與案件即可適用。至於課稅級距金額距上次2017年調整基期之漲幅未達10%而維持不變。



●王永慶(左)、王永在(右)的遺產稅額名列排行榜前2名。

近年名人遺產稅繳納概況

名人	生前頭銜	去世年份	遺產		
			申報或核定總額	稅率	稅額
溫世仁	英業達副董	2003	原始總額為130億元，配偶行使差額分配請求權後降為60億元	50	34
呂來春	溫世仁配偶	2007	約60億元	50	30
王永慶	台塑集團創辦人	2008	595.5億元(配偶差額分配請求權)	50	119
辜濂松	中信金董事長	2012	外傳200億元	10	20 (外傳)
王永在	台塑集團創辦人	2014	資產總額約778億元，行使配偶差額分配請求權後降為400億元	10	40
林榮三	聯邦集團創辦人	2015	初估約1,353億元	10	?
張榮發	長榮集團創辦人	2016	初估逾500億元	10	?
高清愿	統一集團創辦人	2016	初估約246億元	10	?

資料來源：國稅局、採訪整理

單位：%、億元

製表：王姿琳



王永慶 595.5億元的遺產分配

大房王月蘭 161.27億

二房楊嬌 86.84億

三房李寶珠 86.84億

王文洋等9名子女各 12.4億

遺產稅 119.1億



資料來源：蘋果日報

王永慶遺產

大房取得近161億 二、三房各得86億



遺囑爭議



張榮發遺囑

遺 囑

立遺囑人張榮發，身份證字號***民國16年**月**日出生，因年事已高，茲為事先妥善安排後事，特立遺囑，內容如下：

一、財務遺贈安排

①本人之存款及股票，全部由四子張國煒單獨繼承。②不動產，全部由四子張國煒單獨繼承。

二、公司業務接班，我本人希望：※現階段仍由本人決策經營方針及督導管理。

※柯麗卿次席副總裁、謝志堅次席副總裁及林榮華副總裁，要多多指導四子張國煒。

※百年之後的未來接班人為：※四子張國煒接任集團總裁。

*柯麗卿仍續任次席副總裁，協助接班及集團事務。

*謝志堅仍續任次席副總裁，協助接班及集團事務。*林榮華仍續任副總裁，協助接班及集團事務。

※所有副總裁們要一起共同協助，讓四子張國煒能順利接任集團總裁，也多多指導孫輩們的經營管理能力，公司業務要正常運作，所有員工不因本人辭世而有所懈怠，所有團隊要齊心協力，更加努力地為長榮集團永續經營打拼。

三、本人所成立的「張榮發基金會」各關係企業每年若有盈餘，本人希望仍須繼續捐款給張榮發基金會，繼續支持及關注基金會的所有事務，持續行善佈施，回饋社會。

四、後事及葬禮之安排

※本人之意願為不發訃文，以登報方式敬告諸親友。

※於台北市第二殯儀館舉辦告別式，一切儉樸莊嚴無須鋪張，遺體以火葬方式處理，骨灰安放在三峽白雞農場懷恩塔。

張榮發遺囑(續)

五、遺囑執行人

※本人指定柯麗卿副總裁、劉孟芬總裁特助、吳界源總裁特助及法務戴錦銓執行長四人為遺囑執行人，遺產之處理，均由本遺囑執行人全權處理。

六、願眾子女及孫輩們，皆能和睦相處，互相照顧。

立遺囑人：張榮發

見證人：①柯麗卿

②劉孟芬

③吳界源

④戴錦銓

2014年12月16日

遺囑方式 (民法第1186條)

種類	區隔	簽名	見證人	公證人
自書遺囑	本人親自書寫	本人親自簽名	非必要	非必要
公證遺囑	須經公證	1. 本人簽名或按指印 2. 見證人、公證人全體簽名	必要 2人以上	必要
密封遺囑	需密封後經公證人、見證人簽名	1. 本人於遺囑及密封處簽名 2. 見證人、公證人全體於封面簽名	必要 2人以上	必要
代筆遺囑	非自書，而由見證人之二代筆	1. 本人簽名或按指印 2. 見證人全體簽名	必要 3人以上	非必要
口授遺囑 (緊急)	形式一. 見證人代筆	見證人全體簽名	必要 2人以上	非必要
	形式二. 本人口述錄音	錄音帶密封，見證人全體於封縫處簽名	必要 2人以上	非必要

103/06/06房屋稅條例第5條稅率修正對照表

1. 修正前後稅率對照：

徵收類別		現行規定		修正前規定		稅率調幅
		稅率（依房屋現值）				
住家用房屋	自住	1.2 %		1.2 %		無調整
	公益出租人出租使用者			最低	1.2 %	取消最高限額
				最高	2 %	
其他供住家用	最低	1.5 %	1.2 %		調高 0.3 %	
	最高	3.6 %	2 %		調高 1.6 %	
非住家用房屋	供營業使用	最低	3 %	3 %		無調整
		最高	5 %	5 %		無調整
	供私人醫院使用	最低	3 %	1.5 %		調高 1.5 %
		最高	5 %	2.5 %		調高 2.5 %
	供私人診所使用	最低	3 %	1.5 %		調高 1.5 %
		最高	5 %	2.5 %		調高 2.5 %
	供自由職業事務所使用	最低	3 %	1.5 %		調高 1.5 %
		最高	5 %	2.5 %		調高 2.5 %
	供人民團體等非營業使用	最低	1.5 %	1.5 %		無調整
		最高	2.5 %	2.5 %		無調整

2. 住家用房屋部分，各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

3. 供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。

➤ 105/01/01適逢規定公告地價三年調整，全台平均暴漲逾30%

105年公告地價及公告土地現值調整情形

資料截止日：104.12.30

區域別	漲跌幅(%)		占一般正常交易價格比例(%)				最高宗地地價(公告土地現值)		
	公告地價 (105年 /102年)	公告土地 現值(105 年/104年)	公告地價		公告土地現值		單位：元/ 平方公尺	單位： 萬元/ 坪	宗地位置(含使用分區)
			102年	105年	104年	105年			
全 國	30.54	6.70	20.19	20.50	88.74	90.53	1,815,000	600	臺北市信義區台北101金融大樓(業務設施用地)
新北市	33.26	3.65	17.74	17.24	90.03	90.03	777,000	257	板橋區新府路與縣民大道路口(特定專用區)
臺北市	30.38	6.23	25.46	26.29	90.43	93.29	1,815,000	600	信義區台北101金融大樓(業務設施用地)
桃園市	34.56	8.35	20.10	19.39	90.18	92.70	506,036	167	桃園市中正路與復興路口之肯德基(商業區)
臺中市	38.25	8.02	14.12	14.61	85.67	90.27	700,000	231	西屯區新光三越百貨公司(第四種新市政中心專用區)
臺南市	32.36	7.87	18.70	19.42	90.10	90.06	300,985	99	中西區西門路2段與中正路交叉口中正段355地號(商業區)
高雄市	32.52	6.91	23.99	24.27	90.22	90.22	570,000	188	苓雅區大遠百(新光路-三多四路-中山二路-新光路24巷)(商業區)

宜蘭縣	118.00	7.71	11.39	19.68	90.07	90.01	451,500	149	羅東鎮興東段874地號(商業區)
新竹縣	15.93	12.07	10.54	11.15	72.44	77.88	217,111	72	竹北市縣福段284地號(光明六路與縣政九路之間)(商業區)
苗栗縣	29.29	7.93	19.07	20.51	90.01	90.41	181,000	60	頭份鎮頭份段四小段363地號(中正路上、和平路與民族路間)(商業區)
彰化縣	10.52	4.62	18.38	18.06	90.10	90.58	222,500	74	彰化市民族路東側-中華路口至合作金庫彰營支庫(商業區)
南投縣	25.21	6.09	15.62	16.37	90.15	90.50	167,705	55	草屯鎮明賢段796地號(太平路與碧山路間之路角地)(商業區)
雲林縣	7.02	5.23	26.81	26.88	90.47	90.71	269,750	89	斗六市大同路與堂園街間路角地(商業區)
嘉義縣	11.01	4.99	21.22	21.52	90.15	90.86	182,250	60	朴子市山通路與市西路之交叉口(商業區)
屏東縣	18.50	10.01	21.46	19.95	92.90	90.08	201,450	67	屏東市民生路與民權路口(商業區)
臺東縣	16.53	10.02	16.29	15.26	90.38	90.24	196,000	65	臺東市正義路與光明路之路角地(商業區)
花蓮縣	31.07	13.35	14.18	14.20	86.91	90.05	421,040	139	花蓮市中山路與中正路口(商業區)
澎湖縣	-0.22	0.00	7.83	6.57	75.03	71.42	162,946	54	馬公市中正路與光明路口路角地(商業區)
基隆市	11.39	4.45	22.97	21.62	90.60	90.61	517,523	171	仁愛區愛三路與仁三路交叉口(商業區)
新竹市	28.29	10.44	18.55	18.55	70.11	76.74	500,500	165	東區中正路萊爾富竹塹門市附近(商業區)
嘉義市	17.04	6.20	27.63	27.55	90.47	90.34	313,652	104	西區中山路與國華街口(商業區)
金門縣	9.44	10.47	4.37	2.84	78.05	82.01	95,600	32	金城鎮金信大樓(商業區)
連江縣	26.05	3.27	33.64	33.74	90.37	92.32	14,600	5	南竿鄉介壽廣場東側商業區

➤ 101/08/01不動產買賣成交案件實際資訊登錄實施

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查

預售屋建案備

查

新北市

板橋區

房地 建物
 土地 車位

交易期間：

101

年

8

至

111

年

3

止

搜尋

地圖搜尋

進階條件

- 1.本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，同時新增「預售屋建案查詢」功能，舊網頁不再進行功能更新，敬請多加使用新網功能。另如有批次資料需求者，歡迎於「不動產成交案件實際資訊資料供應系統（網址：<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>）」免費下載含完整門牌之開放資料（Open Data）或付費下載含完整門牌及坐標之批次資訊。[【連結】](#)
2. 如需使用道路名稱、地段名稱、價格資訊、屋齡或其他條件查詢，可使用進階查詢功能，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。
3. 本系統建議最佳瀏覽器採用 FireFox、Chrome、Opera，請勿使用IE。

最新消息

111年04月01日

4月1日提供登記日期(非交易日期)自111年3月11日至111年3月20日之買賣案件，及申報日期自111年2月11日至111年2月20日之租賃案件，及交易日期自111年2月11日至111年2月20日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。

110年12月09日

實價申報不實判刑 提醒按實申報

新北市一名曲姓男子於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的土地，登錄7000萬元，法院依使公務員登載不實罪判刑處拘役55日。(臺灣臺北地方法院 110 年度易字第 531 號刑事判決) [連結](#)

➤ 101/08/01不動產買賣成交案件實際資訊登錄實施

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使用分區

建物型態 **公寓(5樓含以下無電梯)** 交易總價 400 ~ 3000

*交易期間 101 年 12 月 - 110 年 2 月 交易單價

道路名稱 臥龍街 移轉總面積



第 1-106 筆 頁次 ▲ 1 2 3 4 .. 11 ▼ 排序: 年月 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1-臥龍街241-270號	101/12	2,400	82.4	29.12	寓	26	1/5
2-臥龍街188巷31-60號	101/12	1,000	34.1	29.31	寓	27	5/5
3-臥龍街195巷1-30號	101/12	484	17.6	27.59	寓	31	1/5
4-臥龍街1-30號	102/1	1,040	73.6	14.12	寓	42	3/4
5-臥龍街209巷1-30號	102/2	740	38	19.49	寓		4/5
6-臥龍街195巷1-30號	102/2	1,330	47	28.33	寓		3/5
7-臥龍街195巷1-30號	102/2	1,485	53.8	27.59	寓	31	3/5
8-臥龍街151巷70弄1-30號	102/3	1,275	52.1	24.49	寓	30	3/5
9-臥龍街151巷1-30號	102/3	2,080	79.6	26.13	寓		4/4
10-臥龍街131巷1-30號	102/4	1,330	75	17.74	寓	27	1/5

歷次移轉明細

上一頁 1 下一頁

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1-臥龍街195巷1-30號	101/12	484	17.6	27.59	寓	31	1/5
2-臥龍街195巷1-30號	106/6	1,375	49.8	27.59	寓	36	1/5

標的: 房地(土地+建物) 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 1棟(戶) 車位: 0個

交易年月: 101年12月 建物區段門牌: 臥龍街195巷1-30號

交易總價: 4,849,173 元 建物型態: 公寓(5樓含以下無電梯)

交易單價約: 175,732 (元/坪) 建物現況格局: 3房1廳1衛 有隔間

移轉總面積: 27.59 坪 車位總價: 管理組織: 無

屋齡: 31年 電梯: 無

樓別/樓高: 一層/005



不動產買賣

區域查詢 地標查詢

*縣市區域 臺北市 大安區

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使

建物型態 公寓(5樓含以下無電梯)

交易總價 400

*交易期間 101 年 12 月 - 110 年 2 月 交易單價

道路名稱 臥龍街

移轉總面積



歷次移轉明細

上一頁 1 下一頁

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	樓層	車位
1 - 臥龍街195巷1~30號	101/12	484	17.6	27.59	寓	31	1/5
2 - 臥龍街195巷1~30號	106/6	1,375	49.8	27.59	寓	36	1/5

土地建物買賣-交易明細

備註資料

二親等之間買賣

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
辛亥段六小段	7.66坪	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料

建坪單價計算

屋齡	建物移轉面積	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
31	27.59坪 主建物 23.37坪 平台 4.22坪	住商用	鋼筋混凝土造	070/12	005	一層

主建物面積占建物移轉總面積之比例：84.70%

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+單位 土地 建物 單位 使

建物型態 **公寓(5樓含以下無電梯)** * 交易總價 400

*交易期間 101 年 12 月~ 110 年 2 月 交易單價

道路名稱 臥龍街 移轉總面積



土地建物買賣-交易明細

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
辛亥段六小段	7.66坪	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料 建坪單價計算

屋齡	建物移轉面積	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
36	27.59坪 主建物 23.37坪 平台 4.22坪	住商用	鋼筋混凝土造	070/12	005	一層

主建物面積占建物移轉總面積之比例：84.70%

歷次移轉明細

上一頁 1 下一頁

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
1-臥龍街195巷1~30號	101/12	484	17.6	27.59	寓	31	1/5
2-臥龍街195巷1~30號	106/6	1,375	49.8	27.59	寓	36	1/5

70 - 臥龍街195巷1~30號	106/6	1,375	49.8	27.59	寓	36	1/5
-------------------	-------	-------	------	-------	---	----	-----

交易標的：房地(土地+建物) 交易筆棟數：土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個

交易年月：106年6月 建物區段門牌：臥龍街195巷1~30號

交易總價：13,750,000 元 建物型態：公寓(5樓含以下無電梯)

交易單價約：498,294 (元/坪) 建物現況格局：3房2廳1衛 有隔間

建物移轉總面積：27.59 坪 單位總價：管理組織：無

屋齡：36年 電梯：樓別/樓高：一層/005

[交易明細](#) [歷次移轉明細](#)

買賣查詢

租賃查詢

預告查詢

其他查詢

臺北市

大安區

 房地
 建物
 土地
 房地(車)
 車位

交易期間：101 年 8 至 111 年 3 止

搜尋

[列表](#)
[地圖](#)
[比較清單\(0\)](#)
[列印](#)
[首筆](#)
[<](#)
[>](#)
[尾筆](#)

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易年月	單價 (萬元/坪)	總面積 (坪)	主建物 佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
+ 臥龍街195巷4之2號		1,375	106/06	49.8	27.59	84.70	樓	36	一層/五層
+ 臥龍街195巷17號2樓		1,388	106/04	47.6	29.14	87.53	樓	35	二層/五層
+ 臥龍街195巷27號二樓		1,250	104/07	49	25.51	82.27	樓		二層/五層
+ 臥龍街195巷16號三樓		820	104/05	28.9	28.33	88.27	樓		三層/五層
+ 臥龍街195巷6之1號4樓		1,520	104/01	58.9	25.82	100.00	樓		四層,陽台/四層
+ 臥龍街195巷33號四樓		1,500	103/12	61.8	24.28	89.66	樓		四層/四層
+ 臥龍街195巷9號二樓		1,610	103/04	55.2	29.14	87.53	樓	32	二層/五層
+ 臥龍街195巷41之1號		1,452	102/12	60.1	24.16	89.61	樓		一層/四層
+ 臥龍街195巷16號三樓		1,330	102/02	47	28.33	88.27	樓		三層/五層
+ 臥龍街195巷2之1號3樓		1,485	102/02	53.8	27.59	84.70	樓	31	三層/五層
+ 臥龍街195巷4之2號		484.9	101/12	17.6	27.59	84.70	樓	31	一層/五層
+ 臥龍街195巷33之1號4樓		1,268	101/09	52.5	24.16	89.61	樓		四層/四層

顯示 16 至 27 筆 (查詢結果: 27 筆)

房地(車) 車位
 交易期間： 101 年 至 111 年 止



列表 地圖 比較清單(0) 列印

< >

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
臥龍街195巷4之2號		1,375	106/06	49.8	27.59	84.70	寓	36	一層/五層

主要用途:	住商用
交易標的:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 建 <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 車 <input checked="" type="checkbox"/> 0
建物格局:	3房2廳1衛
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	
交易/歷次轉移:	<input type="button" value="歷次"/> <input type="button" value="明細"/> <input type="button" value="加入比較"/>
功能:	<input type="button" value="印圖"/> <input type="button" value="f"/> <input type="button" value="Line"/>
備註:	

交易明細 歷次轉移明細						
交易年月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
臥龍街195巷4之2號						
106/06	1,375	49.8	27.59	寓	36	一層/五層
101/12	484.9	17.6	27.59	寓	31	一層/五層

臥龍街195巷17號2樓		1,388	106/04	47.6	29.14	87.53	寓	35	二層/五層
臥龍街195巷27號二樓		1,250	104/07	49	25.51	82.27	寓		二層/五層
臥龍街195巷16號三樓		820	104/05	28.9	28.33	88.27	寓		三層/五層
臥龍街195巷6之1號4樓		1,520	104/01	58.9	25.82	100.00	寓		四層,陽台/四層



地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
仁愛路三段53之8號二樓	42,500	109/09	259.2	192.22	59.57	住	15	二層/二十三層
仁愛路三段53之7號十六樓	33,385	109/09	191.9	173.98	62.14	住	15	十六層/二十八層
仁愛路三段111號十二樓	40,000	106/11	159.4	250.95	51.91	住	5	十二層/二十一層
仁愛路三段53之3號二十一樓	77,588	106/05	245.2	316.43	51.17	住	12	二十一層/二十八層
仁愛路三段53之5號十樓	32,900	104/12	275.2	148.37	62.75	住	10	十層/二十八層
仁愛路三段53之1號十四樓	65,724	104/01	290.8	305.30	61.81	住	9	十四層/十八層
仁愛路三段35號十二樓	42,300	103/07	157.4	268.69	41.38	住	6	十二層/十三層
仁愛路三段53之9號八樓	59,980	103/07	207.5	289.12	61.47	住	9	八層/十八層
仁愛路三段111號11樓	48,000	103/04	254.1	250.95	51.90	住	2	十一層/二十一層
仁愛路三段53之8號十二樓	44,780	103/03	217.7	205.71	59.57	住	8	十二層/二十三層
仁愛路三段53之3號七樓	37,987	102/08	236.7	160.52	61.94	住	8	七層/二十八層
仁愛路三段53之9號13樓	43,751	102/07	275	208.70	58.69	住	8	十三層/十八層
仁愛路三段53之3號19樓	39,783	102/07	298.2	160.52	61.94	住	8	十九層/二十八層
仁愛路三段53之5號19樓	35,506	102/07	298.1	146.18	62.75	住	8	十九層/二十八層
仁愛路三段111號十三樓	45,000	101/11	179.3	250.95	36.63	住		十三層/二十一層

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果: 15 筆)

進階條件

臺北市 大安區 土地 車位 交易期間：101 年 8 月 至 110 年 10 月 止 搜尋

列表 地圖 比較清單(0) 列印

首筆 < > 尾筆

地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
仁愛路三段53之3號二十一樓	77,588	106/05	245.2	316.43	51.17	住	12	二十一層/二十八層

交易標的:	建 車
交易筆棟數:	±2 建2 車4
建物格局:	8房4廳7衛
車位總價(萬元):	
管理組織:	有
電梯:	
交易/歷次轉移:	<input type="button" value="歷次"/> <input type="button" value="明細"/> <input type="button" value="加入比較"/>
功能:	<input type="button" value=""/> <input type="button" value="f"/> <input type="button" value="Line"/>
備註:	

交易明細 歷次轉移明細 ×

交易年/月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
仁愛路三段53之3號二十一樓						
106/05	77,588	245.2	316.43	住	12	二十一層/二十八層

仁愛路三段53之3號七樓	37,987	102/08	236.7	160.52	61.94	住	8	七層/二十八層
仁愛路三段53之3號19樓	39,783	102/07	298.2	160.52	61.94	住	8	十九層/二十八層

顯示 1 至 3 筆 (查詢結果: 3 筆)

帝寶歷年行情

SETI 50 5.21

河南王

每坪298萬
單價最高
2013年

每坪270萬
單價最低
2014年

法拍188萬/坪
創新低價
2017年

106/4/12法拍官：「本件標的由富益投資股份有限公司以新台幣2億2千2百22萬元得標。」買家低調委託投標，三拍底價2.1億元，算下來每坪179萬跌破200萬大關，最後以2.2億元每坪188萬脫標創帝寶新低價，溢價率5%。

陶朱隱園-旋轉豪宅



陶朱隱園-旋轉豪宅



https://www.youtube.com/watch?v=jaAz8PpFrQE&ab_channel=%E4%B8%89%E7%AB%8BiNEWS

由法國建築師 Vincent Callebaut 設計，以順時針4.5度向上旋轉的藝術外觀，加上每戶300坪的大空間，被《CNN》評選為全九大城市地標，交易總價大約在18億~22億元間，每坪成交價格至少站上610萬元大關，刷新天價紀錄。

<https://youtu.be/LwUJx-w1024>

https://www.youtube.com/watch?v=LwUJx-w1024&ab_channel=JohnnyLin%E7%A9%BA%E6%8B%8D

勞工大學

進階條件

松高路88之2號13樓	1,092	108/03	58.6	18.65	51.96	住	21	十三層/十四層	土建車	土1建1車2	4房2廳2衛
松高路88之2號13樓	1,100	108/09	55.3	19.89		住	22	十三層/十四層	土建	土1建1車0	4房2廳2衛
松高路90之1號4樓	9,200	105/12	114	80.69	55.12	住	19	四層/十四層	土建車	土1建1車1	4房2廳2衛
松高路92之1號	8,280	109/07	101.8	81.35	56.48	住	23	一層/十四層	土建車	土1建1車1	
松高路92之1號2樓	8,500	107/07	104.5	81.35	58.96	住	21	二層/十四層	土建車	土1建1車1	0房1廳0衛
松高路90之1號	7,710	108/04	93.9	82.07	64.13	住	21	一層/十四層	土建車	土1建1車1	4房2廳2衛
松高路92號	9,200	109/01	111.4	82.56	56.69	住	22	一層/十四層	土建車	土1建1車1	3房2廳3衛
松高路92號六樓	9,608.6	103/02	116.4	82.56	56.69	住	16	六層/十四層	土建車	土1建1車1	3房2廳2衛
松高路92之1號十一樓	9,400	109/07	113.6	82.74	55.53	住	23	十一層/十四層	土建車	土1建1車1	2房1廳3衛
松高路90號五樓	10,148	105/08	118.9	85.38	64.64	住	19	五層/十四層	土建車	土1建1車1	3房2廳2衛
松高路90號	8,290	108/04	95.5	86.76	64.64	住	21	一層/十四層	土建車	土1建1車1	4房2廳2衛
松高路92號八樓	10,000	110/03	104.9	95.29	49.12	住	23	八層/十四層	土建車	土1建1車2	3房2廳2衛
松高路92號七樓	8,800	107/05	113.7	95.29	65.73	住	20	七層/十四層	土建車	土1建1車2	3房2廳2衛
松高路92號四樓	9,000	106/08	94.5	95.29	65.73	住	20	四層/十四層	土建車	土1建1車2	3房2廳2衛
松高路92號十一樓	9,988	109/07	103.3	96.67	48.42	住	23	十一層/十四層	土建車	土1建1車2	3房1廳2衛

一眼看懂 房地合一稅



105/01/01房地合一所得稅新制實施

前言：★ 105.1.1起出售房屋、土地，視其**取得時點**適用新、舊制

→ **新制**：房地合一課徵所得稅

→ **舊制**：僅房屋課徵所得稅

資料整理自財政部賦稅署

舊制 ← 103.1.1

105.1.1 → 新制 (舊移稅停徵)

103.1.1前取得者

103.1.2~104.12.31 取得者

105.1.1後取得者

課稅所得

出售土地
免納所得稅(課土增稅)
出售房屋
課徵所得稅

舊制

104.12.31以前出售者，或
105.1.1以後出售且持有超
過2年者

分離課稅

所有權完成移轉登記之次日起
算30天內申報納稅

課稅方式

房屋交易所得併入綜合
所得總額，按5%~45%
累進稅率課稅

新制

105.1.1以後出售且持有在
2年以內者

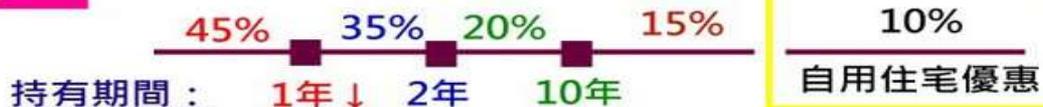
課稅所得

房地收入-成本-費用-依「土地
稅法」計算之土地漲價總數額

自用住宅-重購退稅

- > 換大屋：全額退稅
- > 換小屋：比例退稅
- ★ 重購後5年內不得改作
其他用途或再行移轉

稅率



*調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於2年內出售
其「稅率」：20%

自用住宅減免

- 個人、配偶或未成年子女設有戶籍；持有並實際居住**連續滿6年**且無出租、供營業或執行業務使用。
- 課稅所得在**400萬元以下免稅**，超過部分按優惠稅率**10%**課稅。
- **6年內以1次為限**

房地合一稅的成本費用認列原則

項 目		可列報扣除者
成本	列報原則	購入房產達可供使用狀態前支付的必要支出
	舉例	<p>出售成交價、契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等</p> <p>所有權移轉登記完成前，向銀行借款之利息</p> <p>支付能增加房屋價值或效能，且非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費</p>
費用	列報原則	交易房屋、土地所支付的必要費用
	舉例	仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等
無證明文件者	列報原則	稅捐機關將按成交價的5%計算費用

資料來源：財政部

製表：林淑慧

不動產節稅秘技

壹、不動產之稅目

貳、稅法及新制變動

參、節稅實務規劃

參、節稅實務規劃

➤ 案例一節稅試算：

某君以1,500萬元現金、貸款3,500萬元(貸款七成)，買一間市價5,000萬元房屋，其公告現值(房地)1,916萬元，試以贈與或繼承移轉方式計算稅額及如何節稅？

Q&A 贈與稅試算：

Q&A 遺產稅試算：

Q&A 買賣房地合一所得稅試算：

參、節稅實務規劃

- 案例二：高君60歲退休，擁有以下資產：
 - 1、A 房子自住40坪(83年取得)，土地公告總現值355萬元(公告地價73萬)及房屋評定價值54萬元；
 - 2、B房子26坪(92年取得)給三小孩居住，其土地公告總現值351萬元(公告地價72萬)及房屋評定價值26萬元；
 - 3、C店面27坪(98年取得)出租收房租，其土地公告總現值326萬元(公告地價67萬)及房屋評定價值48萬元)；
 - 4、股票市價448萬元及存款308萬元；總資產1916萬元。

Q&A 請問高君如何規劃稅務(國稅及地方稅)?

地方稅:

地價稅：A(公告地價73萬)?；B(公告地價72萬)?；C(公告地價67萬)?

房屋稅：A(房屋評定值54萬)?；B(房屋評定值26萬)?；C(房屋評定價48萬)?

土地增值稅：A土地公告總現值355萬；B土地公告總現值351萬；C土地公告總現值326萬

契稅：A(房屋評定值54萬)?；B(房屋評定值26萬)?；C(房屋評定價48萬)?

印花稅：ABC總值1160萬

國稅:

遺產稅試算：

贈與稅試算：

不動產交易所得稅(房地合一)試算：

簡報結束 謝謝聆聽

電話:0939-858906

LINE:mike259tsai

EMAIL:a0939858906@gmail.com

