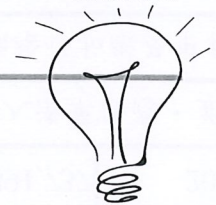


不動產傳承，不只是節稅 不動產傳承七大實務議題

德安聯合會計師事務所
張詠勝 會計師

2026/7/30(四)



大綱

- 一、為什麼不動產最容易發生繼承爭議
- 二、不動產移轉方式及稅務
 - 生前移轉-贈與/買賣/信託
 - 死後繼承-繼承//遺囑信託
- 三、常見實務議題
 - 附有負擔贈與需考慮因素
 - 特定不動產給特定繼承人 寫了遺囑(信託)就好了嗎
 - 不動產生前移轉了 如何保有控制權
 - 不動產可隔代繼承、移轉
 - 股權傳承當心被認定特定股權交易課稅
 - 當都更遇上不動產傳承
 - 當陸配遇上不動產繼承
- 四、結論

一、為什麼不動產最容易發生繼承爭議

一般家庭 不動產仍大宗

經濟日報 > 要聞 > 大數字

家庭財富 房地產占大宗

本文共760字

00:00

2025/06/22 01:39:07

經濟日報 記者葉軒／台北報導

根據主計總處統計，我國2023年底家庭部門淨值（土地按市價重評價）為172.24兆元，較去年底增加13.29兆元、8.36%。其中金融性資產淨值114.01兆元，占家庭部門淨值的六成六，年增11.70%，增幅高於非金融性資產淨值的2.36%。

如按資產項目觀察，主計總處指出，家庭部門資產仍以非金融性資產的房地產為大宗，2023年底52.53兆元，占家庭部門淨值的30.50%；金融性資產中，有價證券231.1兆元，占18.05%，因人工智慧應用需求擴增帶動相關科技類股上漲，較2022上年底增加23.85%，另人壽保險準備及退休基金準備37.52兆元，占21.78%，定期性存款及外匯存款21.67兆元，占12.58%，分別

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

2025年以房養老件數與核貸金額皆創新高

2026-01-21 中央社提供

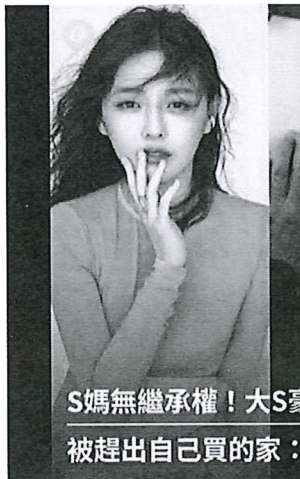
分享 f LINE X

講座使用



金管會統計，2025年以房養老辦理件數1359件，核貸金額新台幣96億元，雙雙創新高。（中央社檔案照片）

銀行持續推動以房養老業務，金管會統計顯示，2025年以房養老辦理件數1359件，年增15.13%，核貸金額新台幣96億元，年成長18.86%，單年度件數跟核貸金額皆創下歷史新高，金管會說明，可能與房地產價值增加，加上銀行加強宣導，年長者對資產活化接受



S媽無繼承權！大S豪宅恐遭法拍
被趕出自己買的家：我已半死



大S豪宅怎麼分
汪小菲、具俊曄誰主導？
律師剖析爭端：過戶埋未爆彈

風傳媒

更多新聞請移

風傳媒大S豪宅

SETN三立新聞網

大S遺產最新進度曝！4.6億台北信義豪宅過戶了 具俊曄、2子女均分

記者 蔡維敏 台北報導

2026年7月25日 星期六 上午6:00

加入Line

即時通知

f

+

122

122



大S遺產後，位於台北信義區的住宅內，包括珠寶、衣物、精品包等私人物品，皆由具俊曄與汪小菲雙方委託律師共同管理。（圖／資料照）

大S（徐熙媛）病逝一年多，身後遺產分配及豪宅歸屬始終備受關注。如今傳出她生前居住的信義區豪宅「台北信義」已完成繼承過戶，最新資料顯示，房產已於7月22日登記至丈夫具俊曄及一對子女具俊熙、具俊曄名下，3人各持有三分之一產權。據估計，大S當年豪砸3.62億元購入該豪宅，9年來包括預付房款與房貸，累計已投入約2.6億元，目前市價更上看4.6億元。

根據《壹周刊》報導，大S於2016年10月斥資約3.62億元買下「台北信義」頂樓戶，樓狀約236.6坪，當時先支付約1.4億元預付房款，其餘約2.22億元向銀行貸款。若以20年期、利率2.8%估計，每月房貸約119萬元，9年來累計已繳約1.2億元房貸，加上預付房款，投入金額約達2.6億元。如今豪宅已於7月22日完成繼承登記，由具俊曄與兩名未成年子女共同繼承，3人各持

德安財富傳承管理 有三分之一產權。

5

如果大S媽媽要取得不動產 有辦法嗎

繼承順序	身分	應繼分		特留分	
		各順序繼承人	配偶	個順序繼承人	配偶
1	小孩	平均分配		應繼分1/2	應繼分1/2
2	父母	1/2	1/2	應繼分1/2	
3	兄弟姊妹	1/2	1/2	NA/已刪	
4	祖父母	1/3	2/3	應繼分1/3	
無順序		全部			

S媽指出，因為自己不在法定遺產繼承順位，因此律師開會時她從未出席，也無權干涉：「我不在順位裡面，所以律師開會我都沒有去，也不知道他們怎麼分，問了也是徒增困擾，而且熙媛遺產跟房子也不是單獨分配給我女婿。」

面對晚年危機，她坦言自己別無所求：「最主要是現在法律判決連房子都不留給我，我人都半死了，只求一個居住的地方就好，我都沒有生產能力了，還要逼我搬走。」

有解嗎？

二、不動產移轉方式及稅務

生前移轉 vs 死後繼承

講座使用



生前移轉

主動規劃，提前安排

可能的擔憂



轉了之後，小孩可能賣掉
擔心資產流失，無法確保用途



稅務成本考量
贈與稅、土地增值稅等稅負考量



小孩可能不理父母
擔心關係變化，影響晚年照顧



兄弟姐妹間仍可能爭議
生前不公平，仍可能引發不滿

可能的優點



可提前規劃
依需求安排
資產用途



掌握資產控制權
可透過設定條件
或信託方式保有控制



避免部分稅負風險
善用贈與免稅額
提前規劃贈稅

如何選擇？

我的目標是什麼？

- ✓ 資產安全？
- ✓ 家人和諧？
- ✓ 稅務規劃？
- ✓ 照顧自己？
- ✓ 傳承心意？



死後繼承

依法繼承，被動分配

可能的擔憂



繼承人爭產
遺產分配意見不合，影響手足感情



無法依意願分配
法律規定限制，
想給的孩子未必拿得到



遺產分割耗時費力
程序複雜、時間長，
影響家人生活

可能的優點



無需立即稅負
資產移轉時點
在身後



保有資產控制權
至最後一刻



保留彈性
可依情況
隨時調整

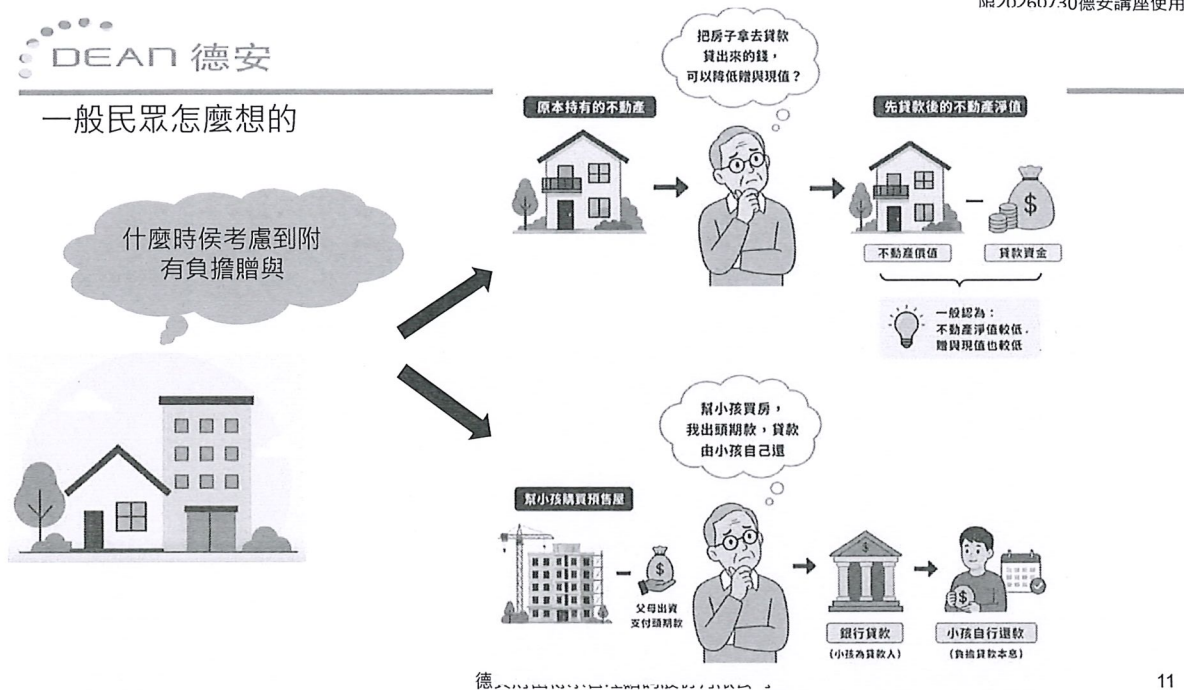
稅務成本

稅目	生前移轉			死後移轉	
	贈與	買賣	生前移轉 - 信託 (已移轉)	死後移轉 - 繼承	死後移轉 - 遺囑信託(註)
贈與稅	✓	-	✓	-	-
財產交易所得(舊)	-	✓	-	-	-
房地合一稅(新)	-	✓	-	-	-
土地增值稅	✓	✓	✓	-	-
契稅	✓	✓	✓	-	-
印花稅	✓	✓	✓	-	-
遺產稅	-	-	-	✓	✓

註:遺囑信託依類型 所涉稅負可能不同

三、常見實務議題(一)-附有負擔贈與需考慮因素

一般民眾怎麼想的



11

盲點-不動產貸款後 錢還在自已身上



李先生將不動產拿去貸款，想節省遺產稅

假設

不動產市價5000萬

公告現值及評定現值 2500萬

貸款金額3000萬

如貸款後 因意外死亡(無實質課稅情況)

如未規劃 只是左手換右手

無貸款遺產總額	有貸款遺產總額
2500萬	2500萬+3000萬-3000萬=2500萬

註:以上均假設無實質課稅情況

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

12

常見問題-實際負擔貸款的人是誰

雖然無贈與稅，
但身上多了一
筆3000萬現金



李先生將不動產拿去貸款，欲透過附有負擔贈與節省贈與稅

假設

不動產市價5000萬
公告現值及評定現值 2500萬
貸款金額3000萬
小孩已成年有收入實際負擔貸款

無貸款贈與總額	有貸款贈與總額
2500萬	2500萬-3000萬=0

除小孩實際負擔貸款外，還需辦理抵押權設定變更，即需辦理貸款轉貸(抵押權需塗銷，重新設定抵押權)。

跟國稅局申報贈與稅時，附有負擔需提出銀行出具的貸款餘額證明書、土地建物登記謄本等證明文件，於申報時從贈與總額中扣除。

註：以上均假設無實質課稅情況

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

13

切 結 書

一、本人於 年 月 日贈與下列房地子，其中贈與附有負擔 元，受贈人係承擔本人 銀行 分行貸款屬實，謹檢附有關契約、貸款餘額證明及謄本影本，請核認。

二、移轉財產明細：
土地(標示)： 市(縣) 區(鄉、鎮、市) 段 小段 地號(持分：)

房屋(坐落)： 市(縣) 區(鄉、鎮、市) 路(街) 段 巷 弄 號之 樓之 (室) (持分：)

三、本人切結於收到貴局核定通知書或免稅證明書後3個月內，將受贈人承接本人銀行貸款有關貸款變更登記土地、建物謄本資料等送交貴局，逾期未送或有其他不足認定受贈人已履行負擔時，同意補繳贈與稅。

此致

財政部臺北國稅局

贈與人 立書人： 簽名蓋章
聯絡電話：
受贈人 連帶保證人： 簽名蓋章
聯絡電話：

中華民國

年

月

日

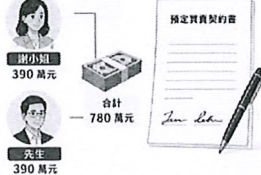
14

無償為他人購置不動產

1 謝小姐，之前跟建設公司購買一處台中的預售屋，總價3900萬元。



2 謝女和先生各自付了390萬頭期款(合計780萬頭期款)，雙方並簽定預定買賣契約書。



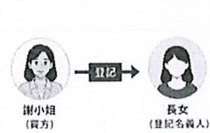
3 謝女同時簽立指定以其長女為登記名義人的聲明書。



4 並於年底建商交屋時，



5 將房地逕予登記為其長女所有。



遺產及贈與稅法§5

以自己之資金，無償為他人購置財產者，其資金。但該財產為不動產者，其不動產。

父母支付頭期款

父母各支付賣方頭期款390萬(共780萬)

小孩償還貸款

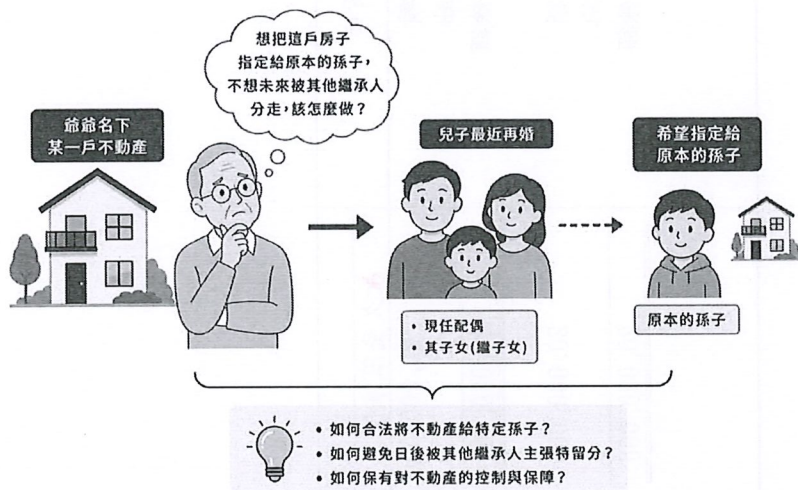
尾款3,120萬
由小孩償還

贈與總額與免稅額相近

可放大頭期款 390萬/3900萬*2500萬=250萬
假設成交價3900萬，公告現值/市價2500萬

三、常見實務議題(二)-寫了遺囑就好了嗎

特定不動產給特定人 可怎麼做呢



地點	大安區
公告現值	5000萬
市價	1.2億
土增稅	約350萬
事實	因兒子與原配離婚，爺爺不喜歡現任配偶，且欲保障長孫，想趁還可控制且身體健康時規劃
爺爺年紀	86歲
長孫	16歲

可以的作法

項目	直接贈與	生前信託(註)		遺囑贈與/信託
		可撤銷	不可撤銷	
優點	• 立即完成移轉 • 不受日後繼承影響	✓ 爺爺仍掌握控制權 ✓ 可約定： • 長孫成年才交付 • 爺爺仍收租金 • 不得出售 • 信託監察人監督	同直接贈與，且享有信託制度保護	透過遺囑，亦可指定給孫子
贈與稅	✓		✓	
土增稅	✓	✓	✓	
遺產稅		✓		✓
注意事項	• 未成年需由法定代理人代為辦理 • 贈與完成後，爺爺即喪失控制權			• 透過遺囑贈與需有遺囑執行人

一、遺產指示

本人所有遺產,悉依下列方式辦理繼承:

(一)、坐落於臺北市信義路〇〇號三樓之房屋暨其土地持分,由遺囑執行人於辦完繼承登記後六個月內委託房仲公司變賣,所得價金由本人長子陳大偉繼承百分之伍拾,長女陳美美繼承百分之參拾,次女陳圓圓繼承百分貳拾。

(二)、坐落於臺北市信義區基隆路〇〇號一樓之房屋暨其土地持分,指定由次子陳小偉單獨繼承,並由陳小偉補償陳美美、陳圓圓現金各參百萬元。

(三)、本人所有之動產(包含現金、存款、股票),除遺贈部分依第二條辦理外,其餘由本人配偶趙婷婷單獨繼承。

二、遺贈

(一)、本人感念大姊○○○對本人從小到大之照顧提攜,尤其大姊身代母職,為我犧牲奉獻,雖然您已不在人世,但我仍深深感念,故遺贈您女兒○○○(身分證字號:○○○○○○○○○○)新台幣伍百萬整。

(二)坐落於臺北市大安區和平東路〇〇巷三號10樓之房屋暨其土地持分,遺贈予本人長孫XXX。

(三)、還贈台東縣政府社會局新台幣壹千萬元,請用這筆錢幫我妥善運用照顧偏鄉弱勢家庭。

二、喪葬安排

本人離世後，請以火葬方式處理，並將骨灰存放〇〇生命園區，不辦公祭，只辦家祭，不收奠儀，一切簡單就好，勿鋪張浪費。

四、指定遺囑執行人

指定會計師XXX為遺囑執行人,如其無法擔任或先於本人過世,則由其事務所其他會計師擔任,相關過戶繼承事宜均委託由遺囑執行人辦理,全體繼承人均須配合其辦理相關事宜。以下空白(末尾請再次簽名)

五、本人死亡時所有遺產，如有未於本遺囑中逐項列載、立遺囑後新取得，或因財產形式變更而不及修正者，均應視為本遺囑所稱遺產。除本遺囑另有規定外，該等遺產均由本人配偶XXX單獨繼承；如有依法應保留之特留分，詳下點說明。

六、本人已審慎考量各繼承人之家世狀況及財產分配，爰依本遺囑為前述安排。如本遺囑之內容涉及侵害繼承人依法享有之特留分者，仍應依民法相關規定辦理，各繼承人如有主張特留分之必要，應由遺囑執行人先協調以現金或其他非特定不動產之遺產補足，於不足時，再依法調整其他遺產之分配；除法律另有規定外，應盡可能維持本人對特定不動產之指定分配及遺贈內容。

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

還原遺囑文

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

通 議

主理人 陳慶發 書記 王瑞

西曆 1941 年 1 月 25 日 星期日 西曆 2000 年 2 月 26 日
臺北光復堂主辦 陳慶發 謝安達 謹啟 內容如下：

一、材料送達宗旨

① 爲人一人可救災恤鄰 謝安達 謝子謙 謝國欽
謝國雄 謝國木。

② 爲勸募 謝安達 謝子謙 謝國雄 謝國木。

二、爲臺灣同胞 賑濟水災義舉

× 謝安達 謝子謙 謝國雄 謝國木 謝安達 謝國欽 謝國雄 謝國木

民國 30 年 1 月 25 日

📍 台北

費城	4937.54	▼4.76
----	---------	-------

判定張榮發遺囑有效 張國煒獨拿140億遺產

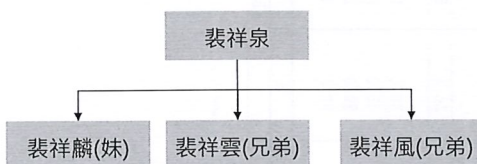


股份有限公司



特留分

繼承順序	身分	應繼分		特留分	
		各順序繼承人	配偶	個順序繼承人	配偶
1	小孩	平均分配		應繼分 1/2	應繼分 1/2
2	父母	1/2	1/2	應繼分 1/2	
3	兄弟姊妹	1/2	1/2	NA	
4	祖父母	1/3	2/3	應繼分 1/3	
無順序			全部		



而邱瓊寬主張裴祥泉的繼承人有重大虐待或污辱，已喪失繼承權，不能提起確認訴訟，因此，想以程序不合法的方式，避免接下來的確認訴訟。但是，法院認為其證據不足，因此仍有確認利益，訴訟仍可進行。這也代表，裴祥泉的三位兄弟姐妹並沒有喪失繼承權，仍為合法繼承人，因此，仍有裴祥泉遺產的特留分。

如果推估未來裴祥泉三位兄弟姐妹可分得的遺產份額，根據民法第1223條規定，兄弟姊妹的特留份，為其應繼分的三分之一，以此計算，三人可獲得各自的特留分是遺產總額的九分之一。

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司



千億遺產恐翻盤2／「靠遺產生活會沒出息」 張榮發生前布局超縝密

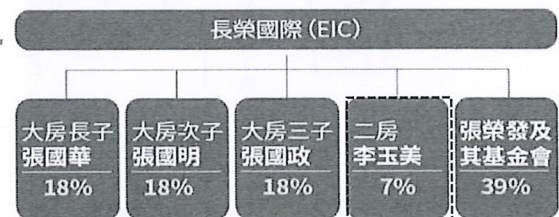
劉志原
2026年5月5日

加入 Google 搜尋引擎

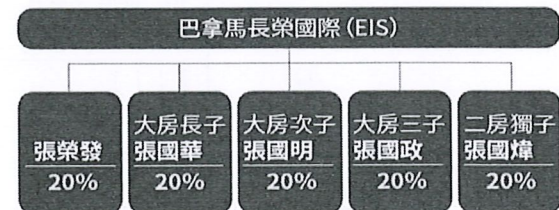
本刊調查，張榮發很早就對配偶與子女進行生前財產規劃與分配，讓大房張國華等子女，及二房李玉美、張國煒母子，平均持有長榮集團轄下公司的相關股票，如長榮國際（EIC）由大房3個兒子及二房李玉美母子各取得18%股權，集團中最重要的海外控股公司「巴拿馬長榮國際（EIS）」，則由張榮發與4個兒子各占2成股權，張榮發並在生前即宣布，死後要捐出自己名下的財產行善、做公益。

本刊調查，張榮發生前即對長榮國際及巴拿馬長榮國際股權做出神布局，大房及二房子女目前憑藉張榮發生前已分配到他們名下的長榮航空、長榮海運及巴拿馬長榮國際等公司股票，個個身價破千億元，光靠海外公司發放的股利已累計逾700億元，每年還有數10億元的股利，難怪張榮發生前說：「孩子們都有股票，靠遺產生活會沒出息。」

張榮發生前股權分配版圖

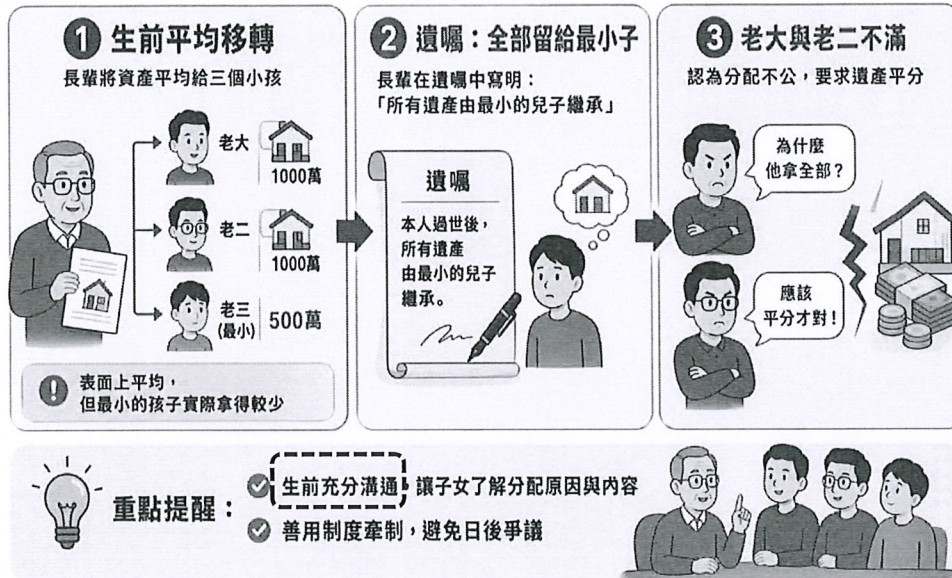


二房母子原有18%，2006年張國煒不願張榮發反對執意二婚，張榮發將原張國煒所持之11% EIC股權捐予張榮發基金會



註：持股比例為個人名義、配偶及其名下公司之總計

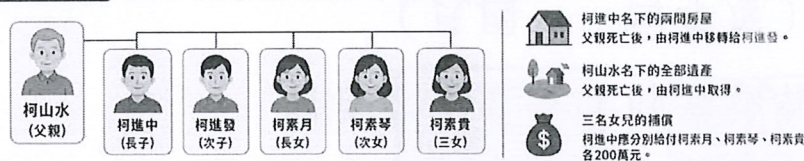
生前已平均移轉，遺囑全部留給最小子，引發爭議



23

生前分割協議-最高法院 107 年度台上字第 546 號民事判決

一、案件背景 民國98年，父親柯山水與五名子女簽署家族財產分配協議，主要內容如下：



民國102年 柯山水死亡後 → 柯進發不願依協議辦理，反而將父親留下的土地及未保存登記建物劃成五名子女公同共有。 → 柯進中提告，要求其他繼承人依協議將父親遺產移轉給他。

二、雙方主要爭議

柯進中主張

這份協議並不是遺囑，而是全體家人事前就遺產如何分配所成立的契約。

整體安排並非只有柯進中取得財產：

- 柯進發可取得兩間房屋；
- 三名女兒各取得200萬元；
- 柯進中則取得父親名下其餘遺產。

因此，這是一份包含遺產分割及金錢找補的整體協議，所有簽名者都應受拘束。

VS.

柯進發抗辯

- 父親生前尚未發生繼承，不能預先簽訂遺產分割協議。
- 將父親全部遺產交給柯進中，實質上是遺囑，但不符合遺囑法定形式，應屬無效。
- 協議侵害其五分之一應繼分及特留分。
- 生前預立遺產分配協議有違公序良俗。
- 協議中的兩間房屋原本是他出資購買，只是借名登記在柯進中名下。
- 即使協議有效，柯進中也應補償他少於應繼分的部分。

- 全體繼承人與被繼承人生前共同簽訂之遺產預為分割協議，原則上有效。
- 該協議並非遺囑，而是附始期之契約。
- 應繼分僅為抽象比例，不限制全體繼承人自行約定具體分配方式。
- 協議成立後，繼承人不得再以分得少於法定應繼分為由，主張補償或拒絕履行。
- 為避免繼承紛爭所作的生前財產分配安排，應不違反公序良俗。

24



相關引用判決-臺灣臺中地方法院 110 年度重家繼訴字第 27 號民事判決

案件背景

① 被繼承人邱寶坤於民國109年6月1日死亡，共有四名子女：



四人的應繼分
原則上各為四分之一

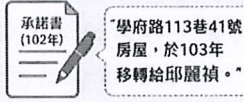
② 父親生前為節省贈與稅及遺產稅，已陸續將部分不動產移轉給其中三名子女



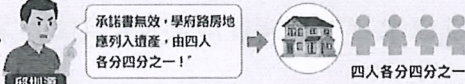
③ 原本打算分給女兒邱麗禎的「學府路房地」，因父親跌倒住院，意識狀況不穩，尚未完成過戶



④ 因此，其他三名子女於民國102年簽署一份承諾書，內容大意為：



⑤ 父親死亡後，邱圳源主張這份承諾書無效，要求該房地仍應列入遺產，由四人各分四分之一。



法院引用最高法院107年度台上字第546號判決，認為：被繼承人生前若已表達遺產分配意思，繼承人依該意思預先約定分配方式，只要沒有違反被繼承人的意思，也沒有違反人倫、孝悌或善良風俗，協議仍可有效。因此，並不是所有「被繼承人生前所簽的遺產分配協議」都當然無效。

25

法院判決重點圖解

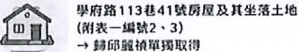
臺中地方法院 110年度重家繼訴字第27號

1 判決結果總結

准許分割 兩造對被繼承人邱寶坤所遺如下財產，依法院分割方法分割。



駁回部分 編號2、3之房地已依承諾協議分割，歸邱麗禎單獨取得，非本院本件所得裁判分割之範圍，原告此部分請求駁回。



訴訟費用 訴訟費用百分之九十三，由兩造按附表二所示應繼分比例負擔，餘由原告負擔。

3 遺產分割方式 (依附表一「本院分割方法」)

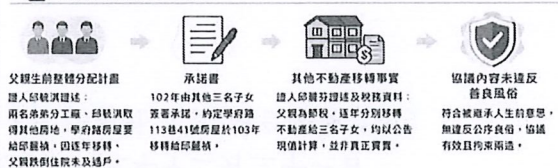
編號	財產項目	法院分割方法
1	土地 (○○段○○○○○○○○地號)	由兩造依附表二應繼分比例分別共有。
4~9	存款 (國泰世華銀行、農會等)	由兩造依附表二應繼分比例分配取得。
10	債權	由兩造依附表二應繼分比例分配取得。
11	投資 (股票等)	由兩造依附表二應繼分比例分配取得。
2~3	房地 (學府路113巷41號房屋及土地)	兩造已協議分割，歸邱麗禎單獨取得，非本院裁判分割範圍。

※ 附表二：四名繼承人應繼分分別上各為 1/4。

2 關鍵爭點與法院認定

爭點	當事人主張	法院認定
系爭承諾書 (學府路房地) 是否有效	原告：生前預立遺產分割協議，違反公序良俗，無效。 被告邱麗禎：依父親生前意思分配，有效。	有效。屬遺產分割協議書，無違反公序良俗，且符合被繼承人邱寶坤生前分配意思，對兩造有拘束力。
系爭房地應否列入遺產分割範圍	原告：應列入，由四人各分四分之一。 被告邱麗禎：已依承諾書由其取得，非遺產範圍。	不列入。兩造已依承諾協議分割，歸邱麗禎單獨取得，非本院裁判分割範圍。
原告是否溢領現金400萬元	被告邱麗禎：原告溢領父親存款800餘萬元，僅提出400餘萬元收據，尚短少400萬元，應返還遺產。 原告：駁正否認，並提出支出收據。	不成立。被告邱麗禎未提出足夠證據證明原告持有短少的400萬元。
被繼承人生前移轉不動產性質	原告：為買賣，有價取得。 被告邱麗禎：實為贈與或分配，為節稅陸續移轉。	採信被告邱麗禎主張。遺人遺囑及稅務資料顯示，係生前財產分配安排，非真正買賣。

4 法院認定事實基礎



結論：系爭房地歸邱麗禎單獨取得；其他遺產依應繼分比例分割。

26



生前分割協議

優點

如被繼承人與各繼承人已經有共識，被繼承人與各繼承人可以成立生前分割協議，可以避免遺囑要式性、遺產特留分之限制，更可避免於被繼承人百年前，已受財產分配之繼承人反悔，而再為主張特留分。

缺點

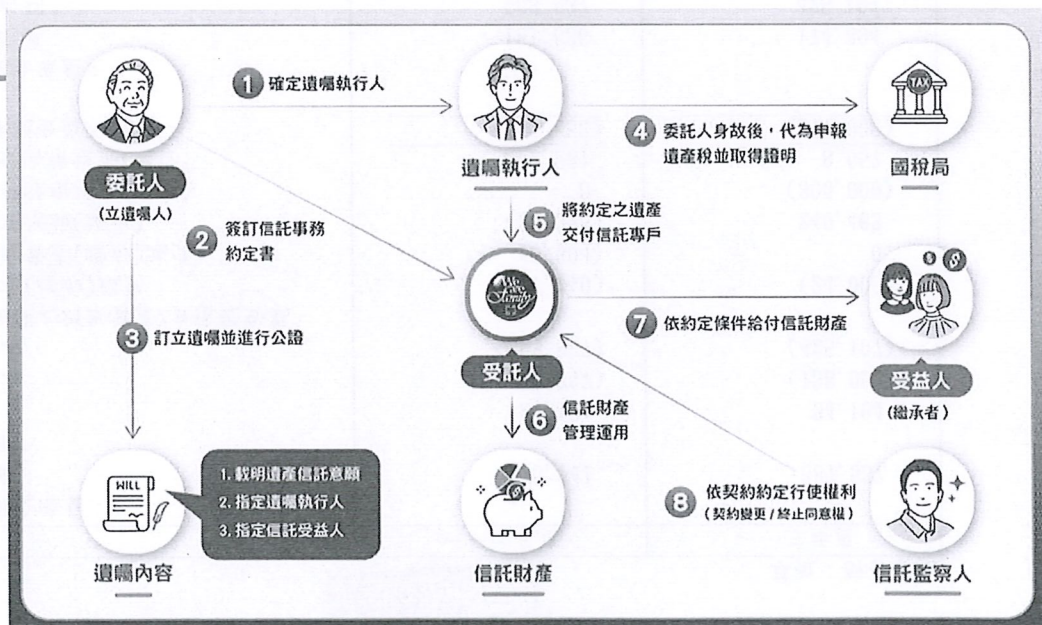
被繼承人百年後，有繼承人不遵守生前分割協議之約定，並且拒絕於分割協議用印，則需透過履行協議之訴訟始得繼承遺產。但此風險可於生前分割協議條文中，約定高額之懲罰性違約金降低風險。

但

在被繼承人未參與或事後繼承人有增減(例如死亡、離婚、再婚、出生等)，或分割標的發生變動時，法院是否仍會肯認此類遺產預先分割協議的效力，需個案討論。

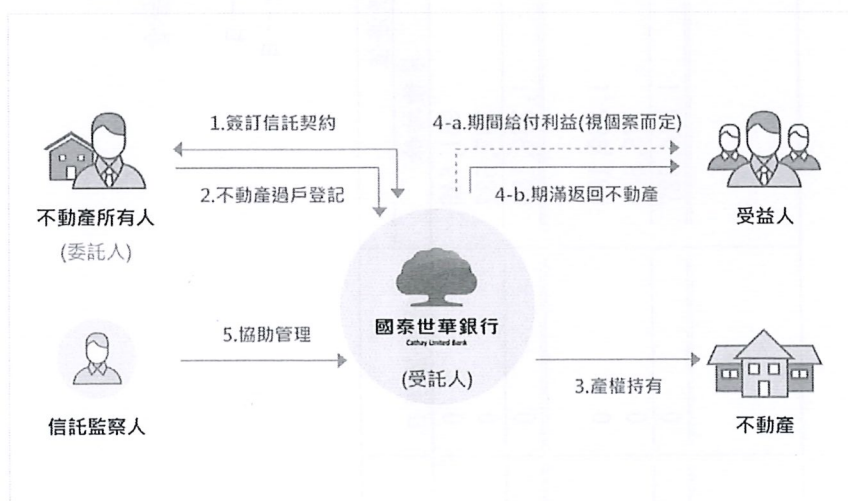


遺囑信託



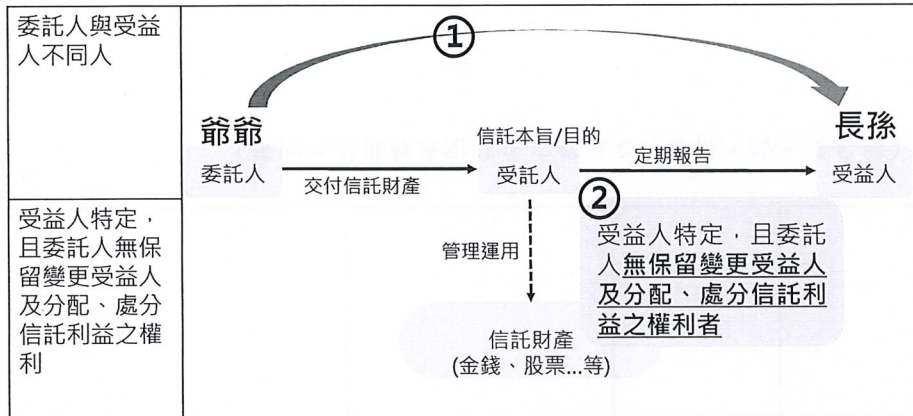
三、常見實務議題(三)-不動產生前移轉了 如何保有控制權

可以的作法-生前信託



- 可達成資產保護，避免不動產被受贈人或第三人不當抵押或出售。
- 可透過贈與規劃，將不動產移轉給第二、三代，達到資產隔代移轉的目的。
- 信託財產具有獨立性與安全性，如為可撤銷信託原則上未脫離委託人，仍有遺產稅及特留分問題。

信託會課稅嗎



德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

31

預告登記-常見作法

預告登記是一種工具，須在地政事務所辦理，其可以用來限制所有權人處分該不動產。

預告登記常見應用場景

	案例情形	請求權人
借名登記	• 「借名人」(也就是真正的所有權人)將不動產的所有權登記在「出名人」(俗稱：人頭)的名下，為避免出名人恣意處分(包含買賣、贈與、借貸等)該不動產，借名人可以對該不動產辦理設定預告登記，限制出名人處分該不動產。	借名人 (實際所有權人)
父母買房或贈與給小孩	• 爸爸買房贈與給小孩，將不動產登記在小孩的名下，但爸爸擔心小孩日後隨意出賣不動產或擔保借款產取得現金揮霍，便對該不動產設定預告登記，限制小孩對該不動產之處分。	父母
子女擔心父母被騙	• 父母年事已高，子女擔心父母被詐騙集團或心懷不軌的親友騙走不動產，便陪父母到地政事務所辦理預告登記，未來只要該不動產要處分都必須經過 <u>子女</u> 出具同意書及印鑑證明。	小孩

資料來源:全謹代書

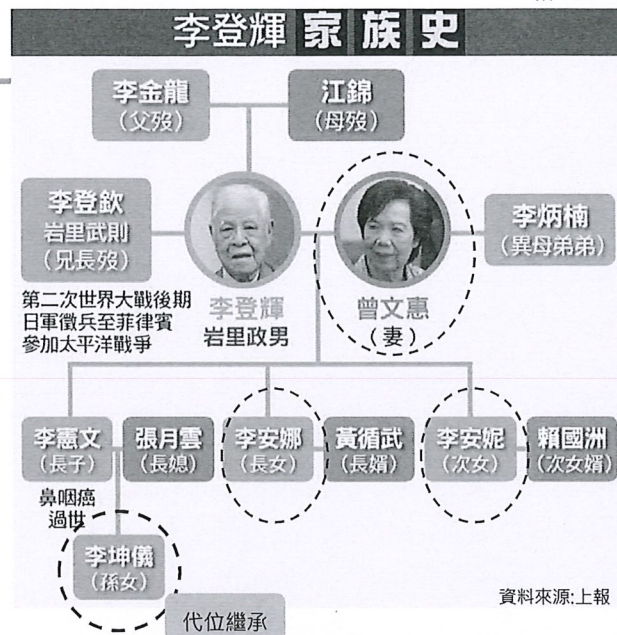
德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

32

代位繼承

第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。

Q、依民法規定，李登輝過世後，繼承人有誰？



德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

35

35

如非代位繼承-透過遺囑

一、遺產指示

本人所有遺產，悉依下列方式辦理繼承：

(一)、坐落於臺北市信義路○○號二樓之房屋暨其土地持分，由遺囑執行人於辦完繼承登記後六個月內委託房仲公司變賣，所得價金由本人長子陳大偉繼承百分之伍拾，長女陳美美繼承百分之參拾，次女陳圓圓繼承百分之貳拾。

(二)、坐落於臺北市信義區基隆路○○號一樓之房屋暨其土地持分，指定由次子陳小偉單獨繼承，並由陳小偉補償陳美美、陳圓圓現金各參百萬元。

(三)、本人所有之動產(包含現金、存款、股票)，除遺贈部分依第二條辦理外，其餘由本人配偶趙婷婷單獨繼承。

二、遺贈

(一)、本人感念大姊○○○，對本人從小到大之照顧提携，尤其大姊身代母職，為我犧牲奉獻，雖然您已不在人世，但我仍深深感念，故遺贈您女兒○○○(身分證字號:○○○○○○○○○○)，新台幣伍百萬元整。

(二)坐落於臺北市大安區和平東路○○巷三號10樓之房屋暨其土地持分，遺贈予本人長孫XXX。

(三)、遺贈台東縣政府社會局新台幣壹千萬元，請用這筆錢幫我妥善運用照顧偏鄉弱勢家庭。

三、喪葬安排

本人離世後，請以火葬方式處理，並將骨灰存放○○生命園區，不辦公祭，只辦家祭，不收奠儀，一切簡單就好，勿鋪張浪費。

四、指定遺囑執行人

指定會計師XXX為遺囑執行人，如其無法擔任或先於本人過世，則由其事務所其他會計師擔任，相關過戶繼承事宜均委託由○○律師辦理，全體繼承人均須配合其辦理相關事宜。以下空白(末尾請再次簽名)

五、本人死亡時所有遺產，如有未於本遺囑中逐項列載、立遺囑後新取得，或因財產形式變更而未及修正者，均應視為本遺囑所稱遺產。除本遺囑另有規定外，該等遺產均由本人配偶XXX單獨繼承；如有依法應保留之特留分，詳下點說明。

六、本人已審慎考量各繼承人之家庭狀況及財產分配，爰依本遺囑為前述安排。如本遺囑之內容涉及侵害繼承人依法享有之特留分者，仍應依民法相關規定辦理。各繼承人如有主張特留分之必要，應由遺囑執行人先協調以現金或其他非特定不動產之遺產補足，於不足時，再依法調整其他遺產之分配；除法律另有規定外，應盡可能維持本人對特定不動產之指定分配及遺贈內容。

特留分仍未完
全解決

亦可透過前所述
贈與、信託等

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

36

三、常見實務議題(五)-股權傳承當心被認定特定股權交易課稅

股權移轉方式及稅負

買賣			
公司型態	標的	所得性質	稅負
有限公司	出資額	財產交易所得	5~40%(併入個人綜所稅)
股份有限公司	已發行股票	證券交易所得 (個人最低稅負)	20%(750萬免稅額)
	未發行股票	財產交易所得	5~40%
股份有限公司(上市櫃)	股票	證券交易所得 (停徵)	-

贈與

贈與稅稅基	
有限公司	財務報表淨值
股份有限公司	財務報表淨值
上市櫃股票	收盤價

特定股權交易

營利事業或個人在處分國內外營利事業股權時

一、個人及營利事業交易直接或間接持有之股份或出資額超過該營利事業之半數；

二、處分該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由台灣境內之房屋、土地所構成(以下稱房地)

境內房地價值

> 50%

公司股權價值

✓ 廣義實價(銀行鑑價、估價師估價.....)

✓ 淨值(最近一期財策/交易日淨值(無簽證))
若被投資公司能合理客觀衡量其「全部」資產時價(按實價查核簽證/其他證明實價資料，分母可改用「各項資產時價總額」認定。

房地合一特定股權交易課稅規定放寬

項目	內容
適用類型	符合一定條件的股權交易
修正重點	1.除以淨值計算，經會計師簽證或具時價證明，可改採資產時價總額計算 2.所得計算： (1)2021年6月30日後取得者：均適用特定股權交易課稅 (2)2021年6月30日前取得者：依不動產新舊制的比例計算房地合一稅，舊制部分不納入
上路時間	即日起
適用範圍	生效日尚未核課或尚未核課確定案件

資料來源：採訪整理

邱球銘 / 製表

是否適用特定股權交易股權/不動產取得時間點

A 新 股權

110年6月30日以後取得。
(房地合一稅 2.0 的特定股權交易 上路日期)

不論不動產取得時點，適用
特定股權交易房地合一稅。

B 舊 不動產

105 年 1 月 1 日以前取得的房地。

舊 股權

110年6月30日以前取得。
(房地合一稅 2.0 的特定股權交易 上路日期)

排除適用適用特定股權交易
房地合一稅。



出售舊股權中，含有新舊制不動產時

新/舊 不動產

105 年 1 月 1 日以前/後取得的房地。

C

舊 股權

110年6月30日以前取得。
(房地合一稅 2.0 的特定股權交易 上路日期)

需計算比例

計算項目	說明
舊股占比 (A)	該次交易中，屬舊股權的股份占出售總股份的比例
境內舊制房地占比 (B)	境內舊制房地價值 ÷ 境內全部房地價值
不適用房地合一稅的所得 (D)	股份交易所得 (C) × A × B
視為房地交易所得 (E)	股份交易所得 (C) - D，此部分仍適用房地合一稅

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

41



釋例

情境一（全額豁免）：

甲公司股東，個人 A，持有甲公司 60% 股份，均為 110 年 6 月 30 日以前取得（舊股佔比 100%）。
甲公司名下境內房地全部為 104 年 12 月 31 日以前取得的舊制房地（舊制房地佔比 100%）。

股東 A 出售股份所得 1,000 萬元，套入公式： $1,000 \text{ 萬} \times 100\% \times 100\% = 1,000 \text{ 萬元}$ ，全額不適用房地合一稅，全額排除。

情境二（按比例豁免）：

乙公司股東，個人 B，持有乙公司 80% 股份，均為 110 年 6 月 30 日以前取得（舊股佔比 100%）。
乙公司名下境內舊制房地價值 3 億元，全部境內房地價值 5 億元，舊制房地佔比為 60%。

股東 B 出售股份所得 5,000 萬元，套入公式： $5,000 \text{ 萬} \times 100\% \times 60\% = 3,000 \text{ 萬元}$ ，不適用房地合一稅，回歸財產交易所得或最低稅負制；剩餘 2,000 萬元視為房地交易所得，仍依房地合一稅規定課稅。

三、常見實務議題(六)-當都更遇上不動產傳承

限20260730德安講座使用

都更、危老的地主
大多是有一定年紀

當有建商來談都更的時候，
都更可能也不是一、兩年
就能夠敲定的事情

在這樣的因素刺激下，誘發了地主想要
連同身後事及財產分配一併來處理



是要以他自己的名義來做簽署？

VS

還是說先轉移給他的子女，
以子女的名義來簽署？

- 1. 流程單純
- 2. 手續便宜
- 3. 但可能面臨
年紀、健康、
時間不確定性



合建契約

- 1. 由子女簽署，
較能等到都更結果
- 2. 利於後續財產安排
- 3. 但涉及贈與稅、
契稅等稅務成本



從年紀大的地主角度來看，
可能他的小孩子比較等的到都更有具體的結果。

該如何判斷才是合理節稅安排呢？

1. 個人狀況評估
健康狀況、年齡、
參與都更時間長短
2. 財產與繼承稅制
智慧財產分配、
繼承人意願
3. 稅務影響分析
贈與稅、契稅、
土地增價稅等成本
4. 合建條件審閱
契約內容、權利範圍、
分配比例
5. 專業協助評估
透過地政士、會計師、
律師等專業建議

沒有絕對的標準答案，
只有最適合的安排！
提早規劃，才能兼顧都更利益
與財產傳承，達到合理節稅
與保障家人的雙重。

ETtoday房產雲 · 追蹤
7月25日上午8:43 ·

都更，讓我們繼續看下去，但是不更也沒錯啦..... 查看更多



公司

44

都更、危老稅負優惠

項目	都更	危老
房屋稅	1. 更新後2年內：減半。2. 更新前合法建物所有權人2年內未移轉，最長可延長10年：減半。	1. 重建後2年內：減半。2. 重建前合法建築物所有權人為自然人，且重建後2年內未移轉，最長可延長10年：減半。
地價稅	1. 更新期間土地無法使用：免徵。2. 更新期間可繼續使用：減半2年。	1. 重建期間土地無法使用：免徵。2. 重建後：減半2年。
土地增值稅、契稅	1. 以土地及建物抵付權利變換負擔者：免徵。2. 採權利變換，於更新後第一次移轉：減徵40%。3. 現金補償者：免徵或減徵40%（僅土地增值稅）。4. 協議合建產權移轉：減徵40%。	無
房地合一稅2.0（重建後出售）	1. 重建前房屋及土地所有權均於房地合一稅105年1月1日實施前已持有，重建後出售時，土地出售所得部分非屬房地合一稅課稅範圍。 2. 房屋計算持有期間從寬認定，個人及營利事業所有權人均依土地持有期間計算，該持有期低於5年，也適用20%稅率。計算房屋持有期間時，以該土地持有期間為準（放寬繼承、受遺贈時亦適用） 3. 符合自住房屋拆除重建且重建後仍符合自住房屋規定，並申請自住優惠稅率時，可併計拆除前自住房屋持有期間。	

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

45

不同移轉方式的優缺點比較表（表2）

項目	贈與移轉	買賣移轉	繼承移轉
土地增值稅	自用稅率：不適用 一般稅率：20%、30%及40%三級	自用稅率：10% 一般稅率：20%、30%及40%三級	無(免)
契稅	固定稅率6%	固定稅率6%	無(免)
遺產稅	無(免)	無(免)	不動產以時價為遺產額，遺產稅率分10%、15%及20%等三級
贈與稅	贈與稅率分10%、15%及20%等三級	無(免)二親等買賣有資金能力證明不課	無(免)
印花稅	公契價1‰	公契價1‰	遺產分割協議書1‰
再售房地合一稅	稅負高	稅負低	稅負高
優缺點	優：掌握性高 缺：自用增值稅不適用，第二代出售所得稅增加，產生贈與稅風險	優：自用增值稅及第二代出售所得稅節稅 缺：需第二代有資金能力配合	優：可免增值稅、契稅 缺：有變動及產生遺產稅風險

持有期間

取得成本

新舊制

與建商契約

德安財富傳承管理諮詢股份有限公司

46

三、常見實務議題(七)-當都更遇上不動產傳承

公公提告稱大陸媳婦不得繼承台灣遺產
法官：不宜擴大解釋

陸配繼承議題



兩岸人民關係條例§66:

大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起三年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。

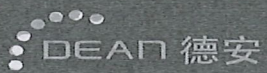
兩岸人民關係條例§67:

被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。

大陸地區人民為臺灣地區人民的配偶，繼承配偶在臺灣地區的遺產時，總額可以超過新臺幣200萬元；在臺灣地區長期居留的大陸配偶得繼承不動產。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承，在決定大陸地區繼承人應得部分時，不動產的價額不計入遺產總額。



德安財稅知識交流



精准 传动 无时差
Accurate • Well-matched • Timely

謝謝觀看