

案例 1 債權與相關抵押品之會計處理疑義

問題背景

- 一、A公司係製造業，為紓解廠房及土地使用之不足，以321,320仟元向一資產管理公司購入某一銀行對B公司之債權，該項債權之抵押擔保品為土地10,000坪及建築物1棟。
- 二、A公司為使法院早日處理該項債權之抵押土地及建築物，多次向法院聲請清償債務強制執行，惟均遭B公司之其他債權人反對而作罷，以致該項債權遲遲無法強制執行。
- 三、C公司為B公司之同業，其為取得B公司之生產設備及其他廠房，先與A公司及B公司之其他債權人接洽購買債權及讓與事宜，再與A公司簽妥債權讓與契約。該項債權讓與契約中明定，C公司以500,000仟元向A公司承購對B公司之債權，C公司於取得前揭債權抵押之土地與建築物所有權後，應將約定範圍之土地（計4,000坪）及其建築物，分別以土地每坪44仟元及建築物總價60,000仟元售予A公司。前揭債權移轉價金500,000仟元已由A公司全數收訖。
- 四、C公司後續徵得A公司之同意，改由C公司之子公司D經法拍標得前揭債權抵押之土地及地上物之所有權，A公司並與D公司重新簽訂不動產買賣契約書，將上開原合約所約定之土地及建築物售予A公司，並按土地及建築物之面積與原約定單價計價，該等不動產實際交易價款為土地189,947仟元、建築物60,000仟元，合計249,947仟元。

Q：

A 公司取得該筆土地及建築物之入帳依據為何？

A：

依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」第 6 段之規定，成本係指為取得資產而於購買或建置時所支付之現金、約當現金或其他對價之公允價值。由於 A 公司先以 500,000 仟元之價金將帳面金額為 321,320 仟元之債權移轉予 C 公司，並約定 C 公司取得此債權抵押品之所有權後，須以約定價款將抵押品之部分土地及建築物售予 A 公司，故 A 公司實際上係以 71,267 仟元（即購入債權價款 321,320 仟元減出售債權價款 500,000 仟元加購入房地價款 249,947 仟元）為對價取得該筆土地及建築物。因此，A 公司應以土地及建築物之取得成本 71,267 仟元作為其入帳之依據。