

案例 2 債權與相關抵押品之會計處理疑義。

Q：

- 一、A 公司於 99 年以 321,320 仟元向一資產管理公司購入債權，該項債權之抵押擔保標的為土地 10,000 坪及建築物 1 棟。
- 二、C 公司為取得 B 公司之生產設備及其他廠房，於 99 年底與 A 公司簽妥債權讓與契約。該契約中明定，C 公司以 500,000 仟元向 A 公司承購對 B 公司之債權，並於 C 公司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 仟元業於 100 年 1 月 31 日由 A 公司全數收訖。
- 三、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。截至 100 年 11 月 3 日止，業已辦妥產權移轉登記且已交屋及支付價款。

試問：A 公司取得該筆土地及建築物之入帳依據為何？

A：

依財務會計準則公報第一號「財務會計觀念架構及財務報表之編製」第 75 段之規定，固定資產除特殊情形外，應按取得或建造之成本入帳。由於 A 公司先以 500,000 仟元之價金將帳面價值為 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。