

案例 3 不動產交易之疑義。

Q：甲公司出售一筆土地予乙公司，業已完成土地交付及過戶手續，售價 1,000 萬元，帳面成本 900 萬元，扣除土地增稅 10 萬元後，出售利益 90 萬元。出售價款中甲公司已收取 300 萬元，未收尾款為 700 萬元，另甲公司以該筆土地作抵押向銀行貸款 700 萬元，故甲乙雙方約定由乙公司以代償銀行貸款方式（即轉讓債務）償付尾款。然嗣後因貸款銀行認為乙公司財務狀況較差，不願配合辦理債權轉讓，且乙公司短期內亦無法自籌資金償付尾款，致甲公司無法順利收回尾款 700 萬元及沖銷該筆土地之抵押銀行貸款 700 萬元。試問：上述出售土地損益得否於交易年度認列？如已於交易年度認列出售土地利益，是否為會計錯誤，應重編財務報表？

A：

- 一、問題所述甲公司出售一筆土地予乙公司，售價 1,000 萬元，帳面成本 900 萬元。出售價款中甲公司已收取 300 萬元，超過售價百分之十，惟甲公司該筆土地做抵押向銀行貸款 700 萬元，雖然甲乙雙方約定由乙公司代償銀行貸款以償付土地尾款，但嗣後銀行不願配合貸款移轉，故不符合收益實現原則。甲公司須俟收現可合理確定時，方得認列該筆出售土地利益。未認列之出售土地利益應列為遞延出售土地利益，於資產負債表中作為該筆土地應收款之減項。
- 二、如有證據顯示乙公司可能拒絕履行義務或將土地返還甲公司，則甲公司應依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」評估該土地之價值是否已發生減損。