

土地法與土地相關稅法概要

甲、申論題部分：（50分）

一、李先生擁有透天店面一棟，與某便利商店簽訂五年租約，請問在出租期間，李先生應負擔那些稅負？稅率為何？（25分）

答：李先生持有透天店面出租期間，應負擔地價稅及房屋稅，分述其稅率如下：

（一）地價稅：

1. 地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。

前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。（土地稅 15）

2. 地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

（1）超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。

（2）超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。

（3）超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。

（4）超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。

（5）超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

（6）前項所稱累進起點地價，以各該直轄市及縣(市)土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

（土地稅 16）

（二）房屋稅：

1. 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。（房屋稅 3）

2. 房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：

（1）出租房屋供便利商店，出租期間應按分住家供營業使用之稅率繳稅。

（2）非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。

（3）房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。（房屋稅 5）

3. 直轄市及縣(市)政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。（房屋稅 6）

二、請問自有農地興建農舍有何限制？農舍之移轉與設定抵押有何限制？（25分）

答：(一) 自有農地興建農舍之限制：(農業發展條例第 18 條)

1. 於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地者：

- (1) 興建人需為農民，且無自用農舍。
- (2) 需經直轄市或縣(市) 主管機關核定。
- (3) 需不影響農業生產環境及農村發展。
- (4) 應確供農業使用。
- (5) 農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。
- (6) 已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。
- (7) 興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止等應遵行內政部會同中央主管機關訂定之辦法。

2. 於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地者：

- (1) 興建人需為農民，且無自用農舍。
- (2) 需依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。
- (3) 農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人。
- (4) 已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。
- (5) 興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止等應遵行內政部會同中央主管機關訂定之辦法。

3. 於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於該條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有者：

與前述 2. 同。第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。

(二) 農舍移轉之限制：(農業發展條例第 18 條)

1. 農舍應與其坐落用地併同移轉。
2. 於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地者(不包括於農業發展條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於該條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有者)，應於興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。

(三) 農舍設定抵押之限制：(農業發展條例第 18 條)

農舍應與其坐落用地併同設定抵押權。

乙、測驗題部分：(50分) 代號：4601

(C)1. 依土地稅法規定，因重新規定地價增繳之地價稅就其移轉土地部分，准予抵繳土地增值稅之額度，以不超過土地移轉時應繳增值稅多少為限？

- (A) 百分之一 (B) 百分之三 (C) 百分之五 (D) 百分之十

- (B)2. 下列何種用地不得申請適用優惠稅率課徵地價稅？
(A)私立動物園用地(B)農會辦公廳用地(C)國民住宅用地(D)勞工宿舍用地
- (B)3. 依土地稅法規定，下列何者非為地價稅或田賦之納稅義務人？
(A)土地所有權人(B)設有抵押權土地，為抵押權人
(C)設有典權土地，為典權人(D)承領土地，為承領人
- (C)4. 土地所有權人出售其自用住宅用地適用自用住宅用地稅率繳納土地增值稅後，再出售其自用住宅用地時，應已持有該土地最少幾年以上，才能再適用此優惠稅率？
(A)一年(B)五年(C)六年(D)十年
- (D)5. 依土地稅法規定，關於土地增值稅之納稅義務人，何者為正確？
(A)土地設定典權時之典權人
(B)受託人就受託土地於信託關係存續中，有償移轉時之委託人
(C)土地贈與時之贈與人
(D)土地交換時之原所有權人
- (B)6. 受贈土地之財團法人若未按捐贈目的使用土地，除追補應納稅額外，並處應納土地增值稅額多少倍之罰鍰？
(A)一倍(B)二倍(C)三倍(D)五倍
- (A)7. 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。主管稽徵機關核准不課徵土地增值稅之農業用地後，應於核准後多久時間內，將有關資料送直轄市、縣（市）農業主管機關？
(A)一個月(B)二個月(C)三個月(D)六個月
- (B)8. 依土地稅法規定，地方政府核定應徵空地稅之土地，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵多少之空地稅？
(A)一倍至三倍(B)二倍至五倍(C)三倍至五倍(D)五倍至十倍
- (C)9. 依契稅條例規定，占有契稅為其契價多少百分比？
(A)百分之二(B)百分之四(C)百分之六(D)百分之八
- (B)10. 依房屋稅條例規定，私有房屋有下列何種情形，免徵房屋稅？
(A)政府平價配售之平民住宅
(B)司法保護事業所有之房屋
(C)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋
(D)受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋
- (B)11. 依土地徵收條例規定，建築改良物徵收當時之補償費，按下列何種價格估定之？
(A)重置價格(B)重建價格(C)重定價格(D)重購價格
- (C)12. 下列何者非為土地徵收時依法應進行之程序？
(A)協議價購(B)舉辦公聽會(C)舉辦聽證會(D)舉辦說明會
- (B)13. 依土地徵收條例規定，有關徵收補償標準之描述，下列何者錯誤？
(A)建築改良物，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之
(B)農作改良物之補償費，按徵收當時該農作改良物之成本估定
(C)被徵收之土地，按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價，必要時得加成

補償

(D)公共設施保留地，按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值補償

- (C)14. 同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，其核定原則為：
- (A)以其申請書之安置計畫妥善性為核定原則
 - (B)以其申請之單位層級為核定原則
 - (C)以興辦事業性質之輕重為核定原則
 - (D)以興辦事業規模之大小為核定原則
- (A)15. 依平均地權條例規定，出租耕地經依法終止租約，實際收回耕地屆滿多久後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之？
- (A)一年(B)六個月(C)三個月(D)一個月
- (A)16. 依平均地權條例規定，下列何種方式取得之土地公開出售時，須受土地法第二十五條之限制？
- (A)徵收(B)區段徵收(C)土地重劃(D)照價收買
- (B)17. 依平均地權條例之規定，重劃地區選定後，政府得公告禁止區內土地移轉，其禁止期間最長不得超過：
- (A)六個月(B)一年六個月(C)二年六個月(D)三年六個月
- (D)18. 依平均地權條例規定，下列何種情形取得土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券？
- (A)一般徵收(B)市地重劃(C)權利變換(D)區段徵收
- (B)19. 依平均地權條例之規定，自辦市地重劃之獎勵事項不包括：
- (A)給予低利之重劃貸款(B)優先辦理公有土地之撥用
 - (C)免收或減收地籍整理規費(D)免徵或減徵地價稅與田賦
- (B)20. 依平均地權條例之規定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自何時起視為其原有之土地？
- (A)市地重劃核定之日(B)分配結果確定之日
 - (C)地籍整理完成之日(D)土地權利登記之日
- (C)21. 依區域計畫法之規定，違反非都市土地之使用管制而使用土地者，處多少元之罰鍰？
- (A)新臺幣三萬元以上十五萬元以下(B)新臺幣五萬元以上二十五萬元以下
 - (C)新臺幣六萬元以上三十萬元以下(D)新臺幣七萬元以上三十五萬元以下
- (A)22. 依區域計畫法規定，區域計畫核定後，擬定計畫之機關應於接到核定公文之日起幾日內公告實施，並將計畫圖說發交各有關地方政府及鄉、鎮（市）公所分別公開展示？
- (A)四十日(B)五十日(C)六十日(D)七十日
- (A)23. 下列何者為都市計畫法規定細部計畫書及細部計畫圖應表明事項？

- (A)居住密度及容納人口(B)主要道路及其他公眾運輸系統
 - (C)住宅、商業、工業及其他土地使用配置
 - (D)學校用地、大型公園、批發市場之公共設施用地
- (C)24. 有關都市計畫公共設施保留地之使用及稅賦，下列何者有誤？
- (A)不得為妨礙其指定目的之使用(B)未取得前，得申請為臨時建築使用
 - (C)一般非住宅使用依基本稅率課徵地價稅
 - (D)未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅
- (B)25. 依都市計畫法之規定，市鎮計畫應先擬定主要計畫書，其表明之事項不包括：
- (A)人口成長、分布、組成(B)土地使用分區管制內容
 - (C)住宅及其他土地使用之配置(D)主要道路及其他公眾運輸系統
- (D)26. 依非都市土地使用管制規則規定，申請變更編定為遊憩用地者，申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積之比例為何？
- (A)百分之五(B)百分之十(C)百分之二十(D)百分之三十
- (D)27. 依非都市土地使用管制規則，申請開發遊憩設施之土地面積達幾公頃以上，應變更為特定專用區？
- (A)一公頃(B)二公頃(C)三公頃(D)五公頃
- (B)28. 依據非都市土地之變更編定原則，使用分區為鄉村區之土地，可以變更編定為何種使用地？
- (A)甲種建築用地(B)乙種建築用地(C)丙種建築用地(D)丁種建築用地
- (D)29. 有關非都市土地容積率最高上限規定，下列何者有誤？
- (A)甲種建築用地：容積率百分之二百四十
 - (B)乙種建築用地：容積率百分之二百四十
 - (C)丁種建築用地：容積率百分之三百
 - (D)特定目的事業用地：容積率百分之一百二十
- (C)30. 下列何者可移轉（不包括繼承）、設定負擔或租賃於外國人？
- (A)林地(B)漁地(C)牧地(D)鹽地
- (D)31. 依房屋稅條例規定，主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起幾日內，檢附證件，申請重行核計？
- (A)五日(B)十日(C)十五日(D)三十日
- (D)32. 依土地法規定，下列何種登記應繳納登記費？
- (A)限制登記(B)塗銷登記(C)土地重劃變更登記(D)繼承登記
- (C)33. 依土地法規定，繼承登記逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理多久？

- (A)五年(B)十年(C)十五年(D)二十年
- (A)34. 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。依土地法規定，政府準備房屋之租金，以不超過土地及其建築物價額年息多少為限？
(A)百分之八(B)百分之十(C)百分之十二(D)百分之十五
- (B)35. 土地法將土地依其使用分為四類，其中第三類為交通水利用地，下列何者非屬交通水利用地項目？
(A)溝渠(B)池塘(C)湖泊(D)堤堰
- (D)36. 下列何者非屬土地法規定出租人得將出租建築房屋基地收回之情形？
(A)契約年限屆滿時
(B)承租人轉租基地於他人時
(C)承租人以基地供違反法令之使用時
(D)承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二個月以上時
- (A)37. 依土地法之規定，申請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值多少繳納登記費？
(A)千分之一(B)千分之二(C)千分之三(D)千分之五
- (C)38. 土地法所定義公有土地與國有土地兩者意涵範圍之關係為何？
(A)公有土地小於國有土地(B)公有土地等於國有土地
(C)公有土地大於國有土地(D)公有土地與國有土地無關係
- (D)39. 下列之優先購買權，何者僅具有債權效力？
(A)租地建屋者出賣房屋時，基地所有權人之優先購買權
(B)出租人出賣耕地時，承租人之優先購買權
(C)基地所有權人出賣基地時，地上權人、典權人之優先購買權
(D)共有人出賣其應有部分時，他共有人之優先購買權
- (A)40. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理？
(A)十五日(B)二十日(C)二十五日(D)三十日