



全國補習班

110 不動產
經紀人

土地法與土地相關稅法概要

題解

解題老師：于俊明、黃振國老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

一、何謂「原地價」？「原地價」在課徵土地增值稅的作用為何？配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，其「原地價」為何？請依規定說明之。（25分）

解題分析	<p>黃振國老師：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本題所問「原地價」，答題有二方向：一是計算土地漲價總額準據之原地價，可依平均地權條例定義回答。另一是則是原地價之作用。2.注意：配偶間相互贈與申請不課徵土增稅，原地價不調整，則是移轉現值連續性之例外。3.本題幾乎與 97 年第一次不動產經紀人考試《土地法與土地相關稅法概要》第二題相同，亦配合今(110)年土地稅法第 28 條之 2 修正第 1 項但書規定出題。
命中	<p>★全國補習班「110 不動產經紀人考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 69-70。</p>

答：

（一）原地價：

依照平均地權條例第 38 條第 2 項規定：「原規定地價，係指中華民國 53 年規定之地價；其在中華民國 53 年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國 53 年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值」。

（二）「原地價」在課徵土地增值稅的作用：

原地價係計算土地漲價總數額之依據；漲價總數額則係計算土地增值稅之稅基。

（三）土地經配偶相互贈與後，再移轉時之原地價：

土地稅法第 28 條之 2 第 1 項規定：「配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅」。

二、外國人在我國取得地權之基本條件與限制為何？請依規定說明之。(25分)

解題分析	「外國人取得地權」之基本條件與限制，屬經典背誦題型，以土地法第 17 條(土地種類限制)、第 19 條(土地用途限制)、第 18 條(基本條件)為其考點。
命中	★全國補習班「110 不動產經紀人考試—土地法規」講義(于俊明老師)，頁 A-19。 ★本題所問「外國人取得地權」之條件與限制，命中於全國補習班「110 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 D-8(第 6 題)。

答：

依土地法規定，外國人於我國取得土地權利之基本條件與限制規範如下：

(一) 基本條件：(土§18)

外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

(二) 土地種類限制：(土§17)

1. 下列土地，不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- (1) 林地。
- (2) 漁地。(例如：非都市土地之「養殖用地」)
- (3) 狩獵地。
- (4) 鹽地。
- (5) 礦地。
- (6) 水源地。
- (7) 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

2. 前項移轉，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產局(按：現稱國有財產署)辦理公開標售。

3. 前項規定，於土地法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。

(三) 土地用途限制：(土§19)

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制：

1. 住宅。
2. 營業處所、辦公場所、商店及工廠。
3. 教堂。
4. 醫院。
5. 外僑子弟學校。
6. 使領館及公益團體之會所。
7. 墳場。
8. 有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

(四) 程序限制：(土§20)

外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依第 19 條第 1 項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
B	1	依土地法規定，外國人投資有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營而需要取得土地時，應先經下列何者程序？ (A)中央地政機關備查 (B)中央目的事業主管機關同意 (C)該直轄市或縣（市）民意機關同意 (D)該直轄市或縣（市）政府層請行政院同意
A	2	有關重新實施地籍測量時，依土地法規定，下列敘述何者正確？ (A)土地所有權人發生界址爭議時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處 (B)土地所有權人不服界址爭議調處者，應於接到調處通知後三十日內，向司法機關訴請處理 (C)土地所有權人認為測量結果有錯誤時，得於重測結果公告期滿三十日內聲請複丈 (D)重測結果未經聲請複丈者，地政機關應即據以辦理土地更正登記
B	3	依土地法之規定，無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，應如何處理？ (A)由該管直轄市或縣（市）地政機關囑託登記，其所有權人欄註明為國有 (B)由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有 (C)由該管直轄市或縣（市）地政機關囑託登記，其所有權人欄註明為直轄市或縣（市）有 (D)由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為直轄市或縣（市）有
C	4	依土地法規定，聲請為土地權利變更登記，應繳納登記費，下列敘述何者正確？ (A)由權利人與義務人雙方共同按公告地價或權利價值千分之一繳納登記費 (B)由權利人按公告現值或權利價值千分之二繳納登記費 (C)由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費 (D)由義務人按公告現值或權利價值千分之二繳納登記費
D	5	依土地法規定，房屋租用相關規定，下列何者錯誤？ (A)城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限 (B)約定房屋租金，超過土地法規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依土地法所定標準強制減定之 (C)房屋租金擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額 (D)以現金為租賃之擔保者，其現金視為租金之一部
C	6	依土地法之規定，遇有荒歉，直轄市或縣（市）政府得按照當地當年收穫實況為減租或免租之決定。但應經何機關同意？ (A)行政院 (B)財政部 (C)民意機關 (D)農業發展委員會

B	7	<p>依平均地權條例規定，應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期繳納，延期繳納期間最長不得逾多久？</p> <p>(A) 3 個月 (B) 6 個月 (C) 1 年 (D) 3 年</p>
A	8	<p>平均地權條例第 35 條之 1 規定，私人捐贈予財團法人供興辦社會福利事業使用之土地，免徵土地增值稅；但有三種情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰。下列何者不是規範中的情形？</p> <p>(A)未辦理用地變更者 (B)未按捐贈目的使用土地者 (C)違反各該事業設立宗旨者 (D)土地收益未全部用於各該事業者</p>
B	9	<p>有關平均地權條例對違反申報登錄之規定中，直轄市、縣（市）主管機關應先令其限期改正，屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰的情形係指下列何種狀況？</p> <p>(A)申報登錄價格資訊不實 (B)申報登錄價格以外資訊不實 (C)未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實 (D)金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查核</p>
C	10	<p>依平均地權條例規定，預售屋買受人將已付定金，確立買賣標的物及價金等事項之書面契據，轉售予第三人時，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處罰新臺幣多少元？</p> <p>(A)三萬元以上十五萬元以下罰鍰 (B)六萬元以上三十萬元以下罰鍰 (C)十五萬元以上一百萬元以下罰鍰 (D)三十萬元以上一百萬元以下罰鍰</p>
B	11	<p>下列有關平均地權條例對以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者處罰規定之敘述，何者正確？</p> <p>(A)處一年以下有期徒刑，並得併科五千元以下罰金 (B)處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金 (C)處一年以下有期徒刑，並得併科八千元以下罰金 (D)處三年以下有期徒刑，並得併科一萬元以下罰金</p>
C	12	<p>拒絕受領之徵收補償費，依土地徵收條例規定存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，最長逾幾年未領取之補償費，歸屬國庫？</p> <p>(A) 5 年 (B) 10 年 (C) 15 年 (D) 20 年</p>
C	13	<p>依土地徵收條例規定，建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之下列何種價格估定之？</p> <p>(A)市價 (B)重置價格 (C)重建價格 (D)房屋評定現值</p>

A	14	<p>依土地法規定，未辦理繼承登記之土地經列冊管理達多久後，逾期仍未聲請登記者，該土地應如何處理？</p> <p>(A)列冊管理期間為 15 年，由財務部國有財產署公開標售 (B)列冊管理期間為 15 年，由地政機關公開標售 (C)列冊管理期間為 20 年，由法院公開拍賣 (D)列冊管理期間為 20 年，逕登記為國有土地</p>
D	15	<p>土地權利關係人依都市計畫法第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之那些回饋項目予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所？①公共設施用地 ②可建築土地 ③樓地板面積 ④一定金額</p> <p>(A)僅①④ (B)僅①②③ (C)僅②③④ (D) ①②③④</p>
C	16	<p>私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，依都市計畫法之規定，不受下列那些法規相關規定之限制？①土地法 ②所得稅法 ③國有財產法 ④各級政府財產管理法令</p> <p>(A) ②④ (B) ②③④ (C) ①③④ (D) ①②③④</p>
B	17	<p>非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於何處？</p> <p>(A)土地登記謄本 (B)土地參考資訊檔 (C)土地使用分區證明 (D)非都市土地許可使用書</p>
B	18	<p>依非都市土地使用管制規則規定，土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，其使用限制，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用 (B)原有建築物除准修繕和增建外，不得改建 (C)若該土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建 (D)政府令其變更或停止使用，所受損害應予適當補償</p>
A	19	<p>依土地稅法規定，土地所有權人第一次出售其自用住宅用地，其適用自用住宅用地特別稅率之要件，下列敘述何者正確？</p> <p>①都市土地面積未超過三公畝部分和非都市土地面積未超過七公畝部分 ②其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之 ③需土地於出售前 5 年內，不曾供營業使用或出租者 ④土地所有權人與其配偶及未成年直系親屬需於該地辦竣戶籍登記</p> <p>(A) ② (B) ①② (C) ①②④ (D) ③④</p>

A	20	<p>依土地稅法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關依相關規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記，下列有關移轉現值核定之敘述何者正確？</p> <p>(A)各級政府出售之公有土地，以實際出售價額為準 (B)各級政府贈與或受贈之土地，以土地點交日之公告土地現值為準 (C)區段徵收抵價地，以區段徵收時實際測量及登記完竣之地價為準 (D)私人捐贈供興辦社會福利事業之土地，以社會福利事業核准日之公告土地現值為準</p>
A	21	<p>平均地權條例第 74 條規定，依第 26 條規定限期建築之土地，有下列三種情形之一者，土地所有權人應於接到限期使用通知後，與承租人、借用人或地上權人協議建築、增建或改建；協議不成時，得終止租約、借貸或撤銷地上權。下列何者是規範中的情形？</p> <p>(A)土地所有權人將其土地出租、貸與或設有地上權者 (B)土地所有權人將其土地設定典權或設定不動產役權者 (C)土地所有權人將其所有之農作改良物出租或貸與他人使用者 (D)土地承典人或地役權人將其所有建築改良物出租或貸與他人使用者</p>
C	22	<p>依契稅條例規定，以不動產為信託財產，受託人乙依信託本旨移轉信託財產與委託人甲以外之歸屬權利人丙時，應由何人估價立契，在規定之期限申報契稅？又其契稅稅率為何？</p> <p>(A)由乙申報契稅，稅率為 6% (B)由乙申報契稅，稅率為 2% (C)由丙申報契稅，稅率為 6% (D)由甲申報契稅，稅率為 2%</p>
D	23	<p>有關中華民國境內居住之個人，依所得稅法規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，其稅率計算下列何者正確？</p> <p>(A)持有房屋、土地之期間在三年以內者，稅率為百分之四十五 (B)持有房屋、土地之期間超過三年，未逾五年者，稅率為百分之三十五 (C)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之三十 (D)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五</p>
B	24	<p>依所得稅法規定，個人出售自住房屋、土地，依規定繳納之稅額，申請房地合一所得稅重購退稅之敘述，下列何者錯誤？</p> <p>(A)需自完成移轉登記之日起算二年內，重購自住房屋、土地者 (B)得於重購自住房屋、土地完成移轉登記次日起算二年內，申請退稅 (C)申請按重購價額占出售價額之比率，自所繳納稅額計算退還 (D)重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原退還稅額</p>
B	25	<p>依所得稅法規定，陳先生在 110 年 10 月以 900 萬元出售其於 107 年以 700 萬元購入之房地產，110 年當期土地之公告現值為 800 萬元，陳先生個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用時，稽徵機關得以多少元計算其費用？</p> <p>(A) 24 萬元 (B) 27 萬元 (C) 30 萬元 (D) 45 萬元</p>