



全國補習班

不動產
111 經紀人

土地法與土地相關稅法概要

題解

解題老師：黃偉政、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、關於不動產優先購買權，於土地法中設有明文。請舉出其中三項規定，申述其所定優先購買權之行使要件，並說明其法律性質。(25分)

解題分析	1.本題所問「優先購買權」於不動產法規其中三項規定，答題可依照土地法第 34 條之 1、第 104 條、第 107 條規定說明。 2.本題考點在於須深入敘明優先購買權之「行使要件」及其「法律性質」。 3.本題考點曾於 101 不動產經紀人考試《土地法與土地相關稅法概要》第一題出現。
命中	★本題命中於全國補習班「111 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 D-37(第 38 題)；頁 D-39(第 40 題)。 ★全國補習班「111 不動產經紀人考試—土地法規」講義(黃偉政老師)，頁 28-31。

答：

(一) 不動產共有人之優先購買權

1. 法律依據：

土地法第 34 條之 1 第 4 項：共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

2. 行使要件：

- (1) 行使主體須為他共有人：鄰地所有權人、土地承租人、地上權人等因非土地之他共有人，自無本條之適用。
- (2) 須共有人出賣其應有部分：若非買賣則不得主張優先購買權，例如共有人因繼承、贈與、交換等原因移轉其應有部分時，他共有人即不得主張。
- (3) 須依出賣人與第三人所訂買賣契約之同一價格承購之：所謂得以「同一價格」優先承購，依司法實務見解指「同樣條件」而言。
- (4) 須於接到出賣通知後 15 日內表示：土地法對於行使優先購買權之期限並無規定，惟依「土地法第三十四條之一執行要點」第 11 點第 1 款規定，優先購買權人於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。

3. 法律性質：

因本條未明定共有人之優先購買權得對抗第三人，故本條僅具有債權效力。

(二) 基地之優先購買權

1. 法律依據：

土地法第 104 條：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之(第 1 項)。前項優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人(第 2 項)。

2. 行使要件：

- (1) 須基地上有房屋存在：如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用。
- (2) 須基地與地上房屋為不同人所有：因本條之立法目的在使房屋與基地之所有權同歸於一人所有，故基地上須有房屋始得適用本條規定。由此要件可知房屋承租人並無優先購買權。
- (3) 須基地與地上房屋有設定地上權、典權，或租賃關係：本條明定地上權人、典權人或承租人如均主張優先購買權時，享有優先購買權之順序，以登記之先後定之。
- (4) 須於基地或房屋出賣時：若為繼承、贈與、交換，則不得主張先買權，但強制執行之拍賣，應解釋為買賣之一種，亦有其適用。
- (5) 須以出賣人與第三人所訂買賣契約之同樣條件購買之：條文所稱「同樣條件」，指基地所有權人與第三人所訂定買賣契約之同一條件。
- (6) 須於接到出賣通知後 10 日內表示：逾期不表示者，其優先權視為放棄。

3. 法律性質：

因本條明定出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，亦即地上權人、典權人、承租人之優先購買權得對抗第三人，故本條具有物權效力。

(三) 耕地承租人之優先購買權

1. 法律依據：

土地法第 107 條：出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權(第 1 項)。第 104 條第 2 項之規定，於前項承買承典準用之(第 2 項)。

2. 行使要件：

- (1) 須為耕地租賃關係。
- (2) 須於出租耕地出賣時。
- (3) 須以出賣人與第三人所訂買賣契約之同樣條件購買之。
- (4) 須於接到出賣通知後 10 日內表示：逾期不表示者，其優先權視為放棄(準用第 104 條第 2 項)。

3. 法律性質：

因本條第 2 項明定準用第 104 條第 2 項規定，故耕地承租人之優先購買權亦得對抗第三人，具有物權效力。

二、試說明不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的。(25分)

解題分析	1.本題問及房地合一稅、土地增值稅、契稅與房屋稅四者，看似龐大，但實際考點僅在於前揭稅法之「課稅標的」，故僅須針對題旨破題作答即可。
命中	★本題命中於全國補習班「111 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁頁 B-16(第 19 題)；頁 B-23(第 26 題)。 ★全國補習班「111 不動產經紀人考試—土地稅法規」講義(黃振國老師)，頁 41、100、122、139、141。

答：

不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的，說明如下：

(一) 不動產交易所得稅

1. 個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地)，其交易所得應依第 14 條之 4 至第 14 條之 8(個人房地交易所得稅)及第 24 條之 5(營利事業不併計所得額課稅)規定課徵所得稅。(所得稅 4-4 I)
2. 個人及營利事業於中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。(所得稅 4 之 4 II)
3. 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。(所得稅 4 之 4 III)
4. 前述房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。(所得稅 4 之 4 IV)

(二) 土地增值稅：已規定地價之土地。

1. 已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。(土稅 #28)
2. 已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依本法規定預繳土地增值稅。但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。(土稅 #29)

(三) 契稅：

不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。(契稅 #2)

(四) 房屋稅：房屋與增加該房屋使用價值之建築物。

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. 茲所謂「房屋」，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。
3. 茲所謂「增加該房屋使用價值之建築物」：係指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
D	1	<p>下列有關未辦繼承登記不動產處理方式之敘述，何者正確？</p> <p>(A)未辦繼承登記不動產，於繼承開始之日起逾六個月未辦理繼承登記者，該管直轄市或縣市地政機關於查明後，應即公告繼承人於一個月內聲請登記</p> <p>(B)未辦繼承登記不動產，由該管直轄市或縣市地政機關列冊管理期間為十年</p> <p>(C)未辦繼承登記不動產，逾期仍未辦繼承而由該管直轄市或縣市地政機關公開標售時，土地或建築改良物租賃期間未超過五年者，於標售後以五年為限</p> <p>(D)逾期未辦繼承登記不動產於經公開標售之價款儲存設立在國庫專戶時，繼承人得依其法定應繼分申請領取</p>
B	2	<p>下列有關共有不動產處分等之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A)共有土地或建築改良物的處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應有共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意</p> <p>(B)共有土地或建築改良物的處分、變更或設定負擔，共有人應事先以書面通知他共有人；如不能以書面通知時，應依法公示催告之</p> <p>(C)共有人對共有土地或建築改良物的處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任</p> <p>(D)甲乙丙公司共有一筆土地，甲依法得出賣該共有土地時，乙丙得以同一價格單獨優先承購</p>
D	3	<p>依土地稅法規定，土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，准予抵繳其應納之土地增值稅之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額多少為限？</p> <p>(A)百分之一</p> <p>(B)百分之二</p> <p>(C)百分之三</p> <p>(D)百分之五</p>
D	4	<p>依房屋稅條例之規定，下列有關房屋稅納稅義務人之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A)原則上向房屋所有人徵收之</p> <p>(B)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，向使用執照所載起造人徵收之</p> <p>(C)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之</p> <p>(D)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，無使用執照、亦無建造執照者，暫不徵收之</p>
A	5	<p>依契稅條例之規定，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)買賣契稅，應由出賣人申報納稅</p> <p>(B)典權契稅，應由典權人申報納稅</p> <p>(C)買賣契稅之稅率為其契價百分之六</p> <p>(D)分割契稅之稅率為其契價百分之二</p>

B	6	<p>依契稅條例之規定，以不動產為信託財產時，在信託關係人間移轉所有權時，何種情形須課徵契稅？</p> <p>(A)因信託行為成立，委託人與受託人間 (B)信託契約明定信託財產之歸屬人為第三人者，信託關係消滅時，委託人與歸屬人間 (C)因信託行為不成立，委託人與受託人間 (D)信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間</p>
C	7	<p>依契稅條例之規定，下列何種契約的契稅稅率最低？</p> <p>(A)買賣契約 (B)典權契約 (C)分割契約 (D)贈與契約</p>
A	8	<p>依規定，非都市土地甲種建築用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之二百四十。倘甲有 1 筆 100 坪的甲種建築用地想規劃蓋 1 棟豪宅自住，請問甲的房屋每層樓最大建坪有幾坪？可蓋幾層樓高？</p> <p>(A)最大建坪 60 坪，4 層樓高 (B)最大建坪 60 坪，5 層樓高 (C)最大建坪 100 坪，2 層樓高 (D)最大建坪 100 坪，3 層樓高</p>
A	9	<p>依都市計畫法指定供公用事業設施使用之公共設施保留地，應由各該事業機構依法徵收或購買；其餘由公用事業設施所屬政府或鄉、鎮、縣轄市公所依何種方式取得？</p> <p>(A)徵收、區段徵收、市地重劃 (B)協議價購、公私土地交換、都市更新 (C)都市更新、市地重劃、區段徵收 (D)徵收、協議價購、公私土地交換</p>
D	10	<p>下列何類徵收事業之需用土地人在補償費未發給完竣前，或未核定發給抵價地前，因公共安全急需，得先進入被徵收土地內工作？</p> <p>(A)國防事業、平價住宅事業、水利事業 (B)交通事業、水利事業、社會福利事業 (C)高齡化事業、少子化事業、防疫事業 (D)國防事業、交通事業、水利事業</p>
C	11	<p>依土地徵收條例之規定，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)撤銷或廢止徵收者，徵收前原設定之他項權利及耕地租約得予回復 (B)撤銷或廢止徵收者，如原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地上設定抵押權或典權時，其原抵押權或典權不予回復 (C)撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之 (D)撤銷或廢止徵收，由該管直轄市或縣（市）主管機關單獨向中央主管機關申請之</p>
D	12	<p>都市計畫地區於訂定分區發展優先次序後，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，多久期限完成細部計畫？並於細部計畫發布後，多久期限完成公共設施建設？</p> <p>(A)五年內完成細部計畫，細部計畫發布後二年內完成公共設施建設 (B)四年內完成細部計畫，細部計畫發布後三年內完成公共設施建設</p>

		(C)三年內完成細部計畫，細部計畫發布後四年內完成公共設施建設 (D)二年內完成細部計畫，細部計畫發布後五年內完成公共設施建設
D	13	依土地法第 34 條之 1 規定，共有土地之處分、變更，下列何比例之同意，方得行之？ (A)共有人三分之一及其應有部分合計過二分之一之同意 (B)共有人二分之一及其應有部分合計過三分之一之同意 (C)共有人合計逾三分之二之同意 (D)應有部分合計逾三分之二之同意
B	14	依土地法第 17 條規定，下列何項土地得租賃於外國人？ (A)林地 (B)牧地 (C)漁地 (D)鹽地
C	15	依土地法規定，私有土地所有權之移轉或租賃，妨害基本國策者，下列何者得報請行政院制止之？ (A)監察院 (B)國有財產署 (C)中央地政機關 (D)不動產經紀人員獎懲委員會
C	16	依土地法規定，租用建築房屋之基地，發生下列何種情形時，出租人不得收回？ (A)承租人以基地供違反法令之使用時 (B)承租人轉租基地於他人時 (C)承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二個月以上時 (D)承租人違反租賃契約時
D	17	依土地徵收條例規定，區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，有關其處理方式，下列敘述何者錯誤？ (A)抵價地發交被徵收土地所有權人領回 (B)國民住宅用地得以讓售 (C)安置原住戶所需土地得以讓售 (D)可供建築土地依規定標租時，其期限不得逾二十五年
D	18	甲為中華民國境內居住之個人，他在 A 市持有已長達 10 年的 1 筆面積為 300 坪土地，於民國（下同）107 年間參加自辦市地重劃。該自辦市地重劃區於 110 年 6 月 1 日完成分配公告程序後，在 110 年 10 月 1 日完成重劃土地登記，在 110 年 10 月 20 日完成土地交接，甲取回 150 坪土地，重劃後評定價格每坪為 30 萬元。甲在 111 年 5 月 1 日趁土地高價時將 150 坪土地全數出售，每坪售價 40 萬元。請問甲依法要繳多少稅率的房地交易所得稅？ (A)稅率為百分之四十五 (B)稅率為百分之三十五 (C)稅率為百分之二十 (D)稅率為百分之十五
B	19	依土地徵收條例規定，已公告徵收之土地，因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者，應如何處理？ (A)應辦理廢止徵收 (B)應辦理撤銷徵收 (C)應辦理徵收收回 (D)應辦理徵收失效
C	20	聲請為土地權利變更登記之案件，在登記尚未完畢前，登記機關接獲法院為何種囑託登記時，應即改辦之？

		(A)查封登記、預告登記 (B)假處分登記、滅失登記 (C)假扣押登記、破產登記 (D)輔助宣告登記、監護宣告登記
B	21	徵收土地或土地改良物應發給之補償費，需用土地人應於公告期滿後十五日內將補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣，逾期者該部分土地或土地改良物之法律效力為何？ (A)仍具徵收效力 (B)徵收從此失其效力 (C)被徵收之所有權人得申請撤銷徵收 (D)需用土地人得申請保留徵收
D	22	依平均地權條例規定，土地所有權移轉或設定典權時，有關申報移轉現值之審核標準，下列敘述何者正確？ (A)遺贈之土地，以遺贈人簽立遺囑當期之公告土地現值為準 (B)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準 (C)依法院判決移轉登記者，以法院終局判決日當期之公告土地現值為準 (D)經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準
B	23	依平均地權條例規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路等十項用地，應優先以下列何種土地抵充？ (A)原廣場、綠地、停車場、零售市場地 (B)原公有道路、溝渠、河川及未登記地 (C)原兒童遊樂場、鄰里公園、國民小學、國民中學地 (D)原國有地、學產地、直轄市縣（市）有地、鄉鎮（市）有地
D	24	下列何者不屬於平均地權條例獎勵土地所有權人自行辦理市地重劃事業之獎勵事項？ (A)優先興建重劃區之公共設施 (B)免收或減收換發權利書狀費用 (C)免徵或減徵地價稅與田賦 (D)給予免息之重劃貸款
D	25	依平均地權條例規定，下列銷售預售屋者相關規定之敘述，何者錯誤？ (A)應於銷售前將預售屋買賣定型化契約，報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查 (B)原則上應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊 (C)向買受人收受定金，應以書面契據確立買賣價金等事項，並不得約定不利於買受人之事項 (D)向買受人收受定金所訂立之書面契據，得轉售予第三人