



全國補習班

不動產
112 經紀人

土地法與土地相關稅法概要

題解

解題：黃振國、黃偉政老師

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、甲所有位於某號都市計畫農業區內土地一筆農地（其上建有一間合法農舍），該農業區多年前因實施都市計畫定期通盤檢討變更而變更為住宅區（但未發布實施），其土地開發方式於日前始經核定採取「先行區段徵收」，甲之農地於此次都市計畫通盤檢討變更時變更為公共設施保留地（道路），其土地登記簿上載有積欠地價稅新臺幣10萬元之「禁止處分登記」。甲於獲悉上述資訊後隨即委託A仲介公司代為出售其地，乙對該地有承買意願。若你為A仲介公司之經紀營業員，依法應以該地之「不動產說明書」向乙為「解說」，請你從該地所涉及地用與地權法規及其影響之觀點，各提出一點以作為解說之重要內容，以利乙作為承買該地與否之重要依據。又上文所述「先行區段徵收」之意涵與目的各為何？又依法你亦有協助甲與乙公平合理地完成該地買賣契約簽約作業之義務，則應如何處理其上「禁止處分登記」？試依法分述之。（25分）

答：

（一）「先行區段徵收」之意涵：

按區段徵收範圍勘定後，除符合規定得辦理迅行變更外，應配合辦理變更都市計畫者，直轄市或縣(市)政府應依規定辦理通盤檢討變更(區段徵收實施辦法第7條)；又如應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，則應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之(同辦法第8條)。惟依土地徵收條例第4條第2項及第3項，另規定有二種情形得「先行區段徵收」，分述如下：

1. 本條第1項第1款至第3款之開發範圍，即(1)新設都市地區之全部或一部實施開發建設者；(2)舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者；(3)都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條有關徵收私有土地不得妨礙當地都市計畫規定之限制。
2. 本條第1項第5款之開發(即農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者)，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

（二）「先行區段徵收」之目的：

查土地徵收條例第4條之立法目的(理由)，僅簡略說明係為利區段徵收之開發，爰於第2項至第4項規定得先區段徵收後，再發布實施都市計畫或完成非都市土地分區用地編定之變更。茲

進一步探討「先行區段徵收」有利區段徵收之開發的原因如下：

1. 一般徵收原則上應先配合辦理變更都市計畫或非都市土地變更編定後，始得辦理徵收，勢必拖延徵收期程。本條就區段徵收為例外規定得「先行區段徵收」，必然有利於區段徵收之土地開發。
2. 如先完成變更都市計畫或非都市土地變更編定，將導致開發範圍內的地價飆漲，後續辦理區段徵收開發時，對於地價之計算容易發生爭議而妨礙區段徵收之進行，如「先行區段徵收」，得以避免爭議。

(三) A 仲介公司之經紀營業員應向乙解說之重點：

1. 就地用法規之影響言：

- (1) 該農業區多年前雖因實施都市計畫定期通盤檢討變更而變更為住宅區，但未發布實施，目前本筆土地仍屬農業區土地。
- (2) 本筆土地於此次都市計畫通盤檢討變更時雖變更為公共設施保留地(道路)，已非原編定之住宅區；但該筆土地開發方式業經主管機關核定採取「先行區段徵收」，於區段徵收公告期滿後一年內始發布實施都市計畫，因此土地所有人仍得依土地徵收條例第 40 條規定申請領回抵價地後，可以開發建築。
- (3) 依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積以徵收總面積 50% 為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%；曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。

2. 就地權法規之影響言：

本筆土地目前因下列二種原因有「禁止處分登記」，於塗銷登記前無法將所有權移轉登記給乙：

- (1) 依土地徵收條例第 23 條規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。故主管機關得據以囑託地政機關辦理禁止處分登記。
- (2) 依稅捐稽徵法第 24 條規定，納稅義務人欠繳稅捐，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知地政機關不得為移轉或設定他項權利。本筆土地因有積欠地價稅新臺幣 10 萬元，目前登記簿有記載「禁止處分登記」。

(四) 本筆土地「禁止處分登記」之處理：

1. 因區段徵收而記載之禁止處分登記，於地政機關辦理土地分配後即失其效力。
2. 因積欠地價稅之禁止處分登記，於納稅義務人甲繳清欠稅後，稅捐機關應囑託地政機關塗銷禁止處分登記。

二、按「房屋現值」為課徵房屋稅之稅基，而「房屋標準價格」又為「房屋現值」核計之基礎，則影響「房屋標準價格」之因素為何？有何問題？又若以「非自住住家用」之房屋為例，其徵收房屋稅之稅率為何？直轄市及縣（市）政府對該房屋稅「徵收率」應如何處理？有何問題？請依房屋稅條例等規定分述之。(25分)

解題分析	<p>1.房屋稅之稅基為房屋現值，稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之房屋標準價格核計房屋現值，而房屋標準價格之構成因子包括：房屋構造標準單價、耐用年數、折舊率及街路等級調整率等，每3年應重行評定1次。充分瞭解構成課徵房屋稅之評定要件者，可輕鬆應答。</p> <p>2.房屋現值與市場差距過大，多屋族為課重稅(囤房稅)差別重稅率，皆為目前立法機關、學者檢討之弊端。本題屬當前新聞事件熱議試題。</p> <p>3.本題就題旨所問事項，逐點回答即可。</p> <p>4.構成房屋稅稅基之因素(房屋標準價格、房屋現值)，屬不動產證照考試中重要且常見之考點。</p>
命中	<p>★本題命中於全國補習班「112 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁頁 B-14 (第 18 題)、B-30(第 32 題)。</p> <p>★全國補習班「112 不動產經紀人考試—土地稅法規」講義(黃振國老師)，頁 99、50。</p>

答：

(一) 房屋標準價格之評定：

1. 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：
 - (1) 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
 - (2) 各類房屋之耐用年數及折舊標準。
 - (3) 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。
2. 茲所指「房屋標準價格」，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。(房 11)

(二) 重行評定之弊端(問題)：

現行重行評定規定，為強制地方政府應重行評定，致各地方政府數十年沒有重行評定。且評定之價格與實際市場差距甚大，不符租稅公平精神。

(三) 非自住住家用之法定稅率：

住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。(房 5 I 一款)

(四) 房屋稅徵收率決定：

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 6)

(五) 徵收率弊端：

房屋稅條例第 6 條並未強制地方政府訂定差額稅率，及又應提經民意機關通過，易受政治干擾。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
A	1	都市計畫公共設施保留地，未作任何使用並與使用中之土地隔離者，其地價稅之計徵，下列何者正確？ (A)免徵 (B)按千分之六稅率計徵 (C)按千分之十稅率計徵 (D)按千分之二稅率計徵
B	2	關於土地所有權人出售自用住宅用地時，土地增值稅適用「一生一次」之優惠稅率，下列何者正確？ (A)土地增值稅之優惠稅率為千分之二 (B)僅限於都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分 (C)土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租 (D)出售前應持有該土地三年以上
D	3	依土地稅法規定，已規定地價之土地設定典權時之預繳土地增值稅，下列何者正確？ (A)典權人回贖時，原繳之土地增值稅，應加計利息退還 (B)典權人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還□□ (C)出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應加計利息退還 (D)出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還
B	4	土地所有權經法院判決移轉登記者，土地增值稅申報移轉現值之審核標準，下列何者正確？ (A)以法院判決日當期之公告土地現值為準 (B)以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準 (C)以法院判決送達日當期之公告土地現值為準 (D)以申報人向主管稽徵機關申報日當期之公告土地現值為準
C	5	依土地稅法規定，地價稅之稅率，下列何者錯誤？ (A)地價稅之基本稅率為千分之十 (B)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，其地價稅按千分之十稅率徵收 (C)土地所有權人之地價總額超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價五倍者，就其超過部分課徵千分之十五 (D)土地所有權人之地價總額超過土地所在地直轄市或縣（市）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
C	6	依土地法規定，關於共有土地之處分，下列何者正確？ (A)應以共有人半數及其應有部分半數之同意行之 (B)應有部分合計三分之二者，其人數不予計算 (C)共有人不能以書面通知他共有人者，應公告之 (D)共有人不得單獨處分其應有部分

C	7	有關土地總登記，經聲請而逾限未補繳證明文件者之情形，下列何者錯誤？ (A)其土地視為無主土地 (B)由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之 (C)公告期間不得少於十五日 (D)公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記
C	8	依土地法規定，有關繼承登記，下列何者正確？ (A)繼承登記應於繼承開始之日起一個月內為之，否則視為逾期登記 (B)繼承開始之日起逾三個月未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於一年內聲請登記 (C)逾期未聲請繼承登記之土地，經地政機關列冊管理十五年，逾期仍未聲請繼承登記者，由地政機關將該土地清冊移請財政部國有財產署公開標售 (D)標售逾期未辦繼承登記土地所得之價款，逾十五年無繼承人申請提領該價款者始得歸屬國庫
A	9	依平均地權條例之規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告，但於下列何種情形不在此限？ (A)配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售 (B)配偶、直系姻親或二親等內旁系姻親間之讓與或轉售 (C)配偶、直系姻親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售 (D)配偶、直系血親或二親等內旁系姻親間之讓與或轉售
C	10	依平均地權條例之規定，委託不動產經紀業代銷預售屋者，應於何時向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊？ (A)應於簽訂買賣契約之日起至少十日內申報 (B)應於簽訂買賣契約之日起至少十五日內申報 (C)應於簽訂買賣契約之日起三十日內申報 (D)應於簽訂買賣契約之日起四十五日內申報
C	11	依市地重劃實施辦法之規定，土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償，下列何者正確？ (A)以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償 (B)以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償 (C)以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償 (D)以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃前地價予以計算補償
C	12	以下關於契稅之敘述，何者正確？ (A)買賣契稅應由出賣人申報納稅 (B)贈與契稅應由贈與人估價立契，申報納稅 (C)典權契稅，應由典權人申報納稅 (D)占有契稅稅率為其契價百分之二
C	13	依土地徵收條例規定，因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，下列何者正確？ (A)依提存法提存於直轄市或縣（市）主管機關於國庫設立之土地徵收補償費保管專戶

		(B)直轄市或縣（市）主管機關應於補償費發給期限屆滿之日起三個月內存入專戶保管 (C)保管專戶儲存之補償費應給付利息 (D)已依規定繳存專戶保管之徵收補償費，自徵收公告期滿之日起，逾十五年未領取者，歸屬國庫
B	14	已依規定繳存專戶保管之徵收補償費，自徵收公告期滿之日起，逾十五年未領取者，歸屬國庫？ (A)應撤銷徵收 (B)應廢止徵收 (C)土地所有權人得行使收回權 (D)應舉行聽證
D	15	依土地登記規則之規定，於何種情形下登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，下列何者錯誤？ (A)依土地登記規則之規定，於何種情形下登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，下列何者錯誤 (B)登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺 (C)未依規定繳納登記規費 (D)未依規定繳納登記規費
D	16	我國物權係採法定主義，於土地所有權以外之其他不動產物權，謂之他項權利，依民法及土地法之規定，下列何者非屬物權？ (A)抵押權 (B)農育權 (C)耕作權 (D)租賃權
A	17	依土地法之規定，外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得所需之土地，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，下列何種用途不屬之？ (A)長照機構 (B)住宅 (C)醫院 (D)營業處所、辦公場所、商店及工廠
D	18	依土地法第三十四條之一執行要點規定，有關共有人權利之行使，下列何者錯誤？ (A)部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之 (B)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人 (C)依土地法第三十四條之一執行要點規定，有關共有人權利之行使，下列何者錯誤 (D)他共有人於接到出賣通知後二十日內不表示者，其優先購買權視為放棄
B	19	他共有人於接到出賣通知後二十日內不表示者，其優先購買權視為放棄？ (A)他共有人於接到出賣通知後二十日內不表示者，其優先購買權視為放棄 (B)地籍測量，如由該管直轄市或縣（市）政府辦理，其實施計畫應經該地方之地政機關核定 (C)重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，

		並到場指界 (D)重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日
C	20	依土地法之規定，有關土地登記之損害賠償，下列何者錯誤？ (A)因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任 (B)登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正 (C)地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員及地政機關負連帶損害賠償責任，撥歸登記儲金 (D)損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴
A	21	依平均地權條例規定，對私有空地之處置，下列何者錯誤 (A)規定照價收買者，以收買當期之平均市價為準 (B)逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買 (C)依規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價百分之五十者，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照 (D)直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建
C	22	依都市計畫法之規定，市鎮計畫之主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於多少？ (A)五分之一 (B)一千分之一 (C)一萬分之一 (D)一萬五千分之一
C	23	依所得稅法之規定，個人依第 14 條之 4 前 2 項規定計算之房屋、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，按相關規定稅率計算應納稅額，其在中華民國境內居住之個人應納稅額，下列何者正確？ (A)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之三十五 (B)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之二十五 (C)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十 (D)個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十五
A	24	依土地稅法之規定，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦，下列何項非屬所規範者？ (A)土地進行訴訟者 (B)權屬不明者 (C)納稅義務人行蹤不明者 (D)土地所有權人申請由占有人代繳者

C	25	有關土地利用計畫之通盤檢討相關規定，下列何者正確？ (A)全國國土計畫每五年通盤檢討一次 (B)直轄市、縣（市）國土計畫每十年通盤檢討一次 (C)都市計畫每三年內或五年內至少應通盤檢討一次 (D)區域計畫每十年通盤檢討一次
---	----	---

