

土地法與相關稅法概要

111 年

壹、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。

(一) 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

1. 行使要件

- (1) 共有之不動產。
- (2) 共有人出售應有部分。
- (3) 出售於共有人以外之他人。
- (4) 他共有人以同一價格共同或單獨優先承購，關於同一價格，學說或實務上認為指同一條件。

(5) 須於接到出賣通知後十五日內表示行使優先購買權，否則視為放棄。

2. 法律性質

土地法第 34 條之 1 之優先購買權屬於債權性質，故出賣人違反規定未通知優先購買權人而為所有權移轉登記時，移轉行為依然有效，優先購買權人僅能依法向該共有人請求損害賠償。

(二) 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。

優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，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

1. 行使要件

- (1)地上有房屋存在。
- (2)房屋與基地所有權人不同。
- (3)房屋所有權人對基地上有地上權、典權或租賃關係存在。
- (4)基地出賣或房屋出賣。
- (5)基地出賣時，地上權人、典權人或租賃權人得行使優先購買權；房屋出賣時，基地所有權人得行使優先購買權。
- (6)依同一條件購買。
- (7)需於接到出賣通知後十日內表示行使優先購買權，否則視為放棄。

2. 法律性質

土地法第 104 條之優先購買權屬於物權性質，故出賣人違反規定未通知優先購買權人而為所有權移轉登記時，優先購買權人得主張移轉行為無效。

(三) 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 104 條第 2 項之規定，於前項承買承典準用之

1. 行使要件

- (1)出租耕地。
- (2)耕地出賣或出典時。
- (3)承租人依同樣條件優先承買或承典。
- (4)需於接到出賣或出典通知後十日內表示行使優先購買或承典，否則視為放棄。

2. 法律性質

土地法第 107 條之優先購買權屬於物權性質，故出賣人或出典人違反規定未通知優先權人而為所有權移轉登記或設定典權登記，優先權人得主張移轉行為或設定典權無效。

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。

(一) 不動產交易所得稅之課稅標的

1. 個人及營利事業交易民國 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，其交易所得應依法課徵不動產交易所得稅。
2. 個人及營利事業於民國 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。
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。
4. 第一項規定之土地，不適用個人及營利事業出售土地免所得稅之規定，同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

(二) 土地增值稅之課稅標的

土地增值稅之課稅標的為已規定地價之土地，包括：

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。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。
2. 已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依土地稅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。

(三) 契稅之課稅標的

1. 契稅之課稅標的為不動產，包括不動產之買賣、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。
2. 但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

(四) 房屋稅之課稅標的

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兩種，做為課徵對象。
2. 房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。
3. 增加該房屋使用價值之建築物，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。

貳、測驗題

1. 下列有關未辦繼承登記不動產處理方式之敘述，何者正確？
- (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
- (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
- (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
- (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

答 **D**

土地法第 73 條之 1：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除（第 1 項）。前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限（第 2 項）。依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄（第 3 項）。標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫（第 4 項）。第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標

售底價分算發給之（第5項）。」

- (A)自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記才對。
- (B)列冊管理期間為十五年才對。
- (C)土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限才對。
- (D)正確。

2. 下列有關共有不動產處分等之敘述，何者錯誤？

- (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
- (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
- (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
- (D)甲乙丙公同共有一筆土地，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

答 B

土地法第34條之1：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算（第1項）。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之（第2項）。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記（第3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（第4項）。前四項規定，於公同共有準用之（第5項）。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十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之（第6項）。」

- (A)土地法第34條之1第1項，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

土地法與相關稅法概要

110 年

壹、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。

(一) 原地價

依土地稅法第 31 條第 1 項第 1 款及第 2 項，原地價係指規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。

另依平均地權條例第 38 條第 2 項：「原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三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

原地價為核計土地增值稅時計算土地漲價總數額之依據，依此計算土地增值稅之稅基。

(三) 配偶相互贈與不課徵土地增值稅，再移轉時原地價之認定

依土地稅法第 28 條之 2 第 1 項：「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

課徵土地增值税前之原規定地價或最近一次課徵土地增值税時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值税。」

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。

(一) 外國人取得地權之基本條件

基於互惠原則，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（土地 § 18）。

(二) 外國人取得地權之限制

1. 種類受限制

(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（土地 § 17 I）。

(2)例外：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（署）辦理公開標售（土地 § 17 II）。

2. 用途之限制

(1)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（土地 § 19 I）。

(2)程序之限制：

外國人取得土地，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（土地 § 20 I 前段）。

貳、測驗題

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

答 B

土地法第 19 條：「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：一、住宅。二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。三、教堂。四、醫院。五、外僑子弟學校。六、使領館及公益團體之會所。七、墳場。八、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（第 1 項）。前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之（第 2 項）。」故選(B)。

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

答 A

(A) 正確，土地法第 46 條之 2：「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内，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣（第 1 項）。土地所有權人因設立