

《土地政策》

三、為抑制近年來不動產價格不合理飆漲，有效消除投機暴利，期使不動產市場回歸正常，政府相關部門於研議對策後，提出特種貨物及勞務稅條例草案，並於民國100年5月間完成法制化，該條例自同年6月1日起施行。茲請問：該條例有關不動產部分，那些情況須繳納特種貨物及勞務稅？其課稅時點及稅基、稅率、納稅義務人各為何？又那些情況不屬該條例所稱之特種貨物？（25分）

答：

(一)課徵對象

銷售座落在中華民國境內之房屋、土地，且其持有期間在二年以內之房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合特種貨物及勞務稅條例第5條規定者，不包括之。

(二)時點、稅基、稅率、納稅義務人

- 1.時點：納稅義務人銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。
- 2.稅基：以該不動產之銷售價格為準。
- 3.稅率：特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第2條第1項第1款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。
- 4.納稅義務人：銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，納稅義務人為原所有權人，於銷售時課徵特種貨物及勞務稅。

(三)有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

- 1.所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其座落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- 2.符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其座落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- 3.銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- 4.經核准不課徵土地增值稅者。
- 5.依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- 6.銷售因繼承或受遺贈取得者。
- 7.營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- 8.依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- 9.依銀行法第76條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- 10.所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
- 11.銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其座落基地者。

四、土地使用規劃管理為我國土地政策重要的一環，目前臺灣地區土地經由區域計畫、都市計畫及國家公園計畫等體系進行土地使用管制，衍生相當多的問題。茲請詳述該等問題主要有那些？並請就個人所見，提出因應對策及期望達成的目標。（25分）

答：

(一)主要問題

1.規劃面：

- (1)未將海岸及海域予以宣示，未能突顯海洋國家特色。
- (2)全國及縣（市）土地未作整體規劃使用，欠缺宏觀願景。
- (3)城鄉地區未能有秩序發展，公共設施缺乏配套規劃。

2.開發面：

- (1)未能落實國土保育與保安，造成環境破壞。
- (2)重要農業生產環境未能確保完整，影響農業經營管理。
- (3)非都市土地實施開發許可缺乏計畫指導。

3.管理面：

- (1)未具法定國土計畫。
- (2)水、土、林業務未能整合，缺乏有效管理。
- (3)都會區域重大基礎建設缺乏協調機制，影響國際競爭力。
- (4)部門計畫缺乏國土計畫指導，造成無效率之投資等。

4.其他：

- (1)未能落實民眾參與：各級計畫之擬定與實施多未能有效落實民眾參與，致計畫難以實施與落實。
- (2)規劃與管制機關事權分歧：目前都市土地屬都市計畫管轄，區域計畫則指導非都市土地之管制與使用，在事權未能統一的情況下，往往無法達到整體規劃目標。
- (3)計畫體系過於繁複：當前規劃體系多達四級，不僅規劃費時，亦未能提升行政效率，難以適應當前社會經濟快速發展。

(二)因應對策

- 1.國土規劃應主動積極配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。
- 2.國土保育地區應以保育及保安為最高指導原則，並限制開發使用，對環境劣化地區應逐漸復育其生態機能。
- 3.海洋資源地區之保育、防護除比照前款規定辦理外，對港口、航道、漁業、觀光、能源、礦藏及其他重要資源，應整體規劃利用並增進其產業效益。
- 4.農業發展地區應確保基本糧食安全，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星散漫之發展。
- 5.城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適之生活環境及有效率之生產環境，確保完整之配套公共設施。
- 6.都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨領域整合，達成資源互補、強化區域機能，提升競爭力。
- 7.特定區域應考量重要自然資源、文化特色、特殊區位、河川流域及其他特定條件，實施整體規劃。
- 8.政府興辦性質重要且在一定規模以上部門計畫，應於先期規劃階段，透過國土規劃機制協調整合，避免重複投資，發揮整體建設效益。
- 9.國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。
- 10.國土開發、利用及保育應遵循國土計畫，因應氣候變遷，建立國土防災調適機制，並加強景觀規劃功能；依循損益平衡原則，建立公平及有效率之管制機制。

【版權所有，重製必究！】