

關鍵詞：照價收買（共6篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:36

私有土地面積最高額之限制, 曾榮耀老師

文章編號：912933

發布日期：2024/11/26

其他關鍵詞：土地法, 私有土地

文章資訊

- 文章編號：912933
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/11/26
- 關鍵詞：土地法、私有土地、照價收買
- 爬取時間：2025-02-02 20:17:02
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912933>)

內文

為避免私人壟斷土地，並同時促進土地利用，直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地應予限制所有面積最高額。

• (一) 原則

1. 土地法規定(土§28)：(1)直轄市或縣(市)政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。
(2)限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。
2. 平均地權條例規定(平§71I)：直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。

• (二) 標準

1. 土地法規定(土施§7)：(1)宅地以十畝(10市畝=66.67公畝=2016.67坪)為限；
(2)農地以其純收益足供一家十口之生活為限；

(3)興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。

2. 平均地權條例規定(平 § 71II)：(1)以十公畝 (302.5坪)為限。(2)但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。計算尚未建築土地面積最高額時，對於因法令限制不能建築之土地，應予扣除。(平 § 71II I)

• (三) 處理

1. 土地法規定(土 § 29)：(1)私有土地受土地面積最高額限制時，由該管直轄市或縣（市）政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分割出賣。

(2)不依前項規定分割出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依本法徵收之。

(3)前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。 *依土地法第二十九條以土地債券照價收買私有土地，其土地債券之清付期限，最長不得逾五年。(土施 § 8)

2. 平均地權條例規定(平 § 72)：(1)超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用。(2)逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。

(3)但在建設發展較緩之地段，不在此限。 *所稱建設發展較緩之地段，指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建造執照之地區。其範圍由直轄市或縣(市)主管機關劃定，作為限制最高額土地之依據。(平施 § 96)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

空地限建之問題, 許文昌老師

文章編號: 912631

發布日期: 2024/10/17

其他關鍵詞: 空地限建, 地價, 空地稅

文章資訊

- 文章編號: 912631

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/10/17

- 關鍵詞: 空地限建、地價、空地稅、照價收買

- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912631>)

內文

- (一) 當地價高漲時, 政府應立即採取打擊投機措施。然, 空地限建制裁措施 (即空地稅及照價收買) 之實施, 遷延時日, 緩不濟急。
- (二) 地價高漲時, 地價倍數上漲。然, 空地稅僅按地價稅基本稅額之二倍至五倍課徵。投機者之獲利遠大於制裁金額。換言之, 空地稅過輕, 不足以嚇阻土地投機。
- (三) 照價收買可以有效打擊土地投機。因為以低於市場地價之「公告土地現值」收買, 造成土地所有權人之財產損失。然, 照價收買未設置基金, 如採照價收買措施, 政府須先編列預算, 始有財源。政府編列預算常受到地方民意代表阻撓, 甚至刪除而無法實施。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

平均地權之實施現況, 許文昌老師

文章編號: 908938

發布日期: 2023/08/31

其他關鍵詞: 平均地權, 規定地價, 照價徵稅, 漲價歸公

文章資訊

- 文章編號: 908938

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/08/31

- 關鍵詞: 平均地權、規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公

- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:41

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908938>)

內文

我國土地政策依循孫中山先生平均地權思想。然，現行實施現況與其思想有何差異？茲以平均地權之四大辦法說明：

• (一) 規定地價：

1. 平均地權思想：由土地所有權人自行申報地價。倘報得太高，以照價徵稅予以制衡；倘報得太低，以照價收買予以制衡。現行實施現況：採兩價（即公告地價與公告土地現值）並存制。公告地價之用途在課徵地價稅；由政府查估公告地價，再由土地所有權人於百分之二十範圍內申報地價。公告土地現值之用途在課徵土地增值稅；由政府查估公告土地現值，再由土地所有權人在不低於公告土地現值下申報移轉現值。

2. 平均地權思想：規定地價永以定（即地價永以為定）。規定地價部分，屬於私有財產，予以照價徵稅；規定地價以後之漲價部分，屬於公有財產，予以漲價歸公。現行實施現況：規定地價後每二年重新規定地價一次（即地價不永以為定）。地方公共建設，造成地價上漲，透過重新規定地價，提高土地所有權人之地價稅負擔，以達成稅的資本化符合公共設施效益資本化。

• (二) 照價徵稅：

1. 平均地權思想：照價徵稅採重稅，以促進土地利用。現行實施現況：照價徵稅以地價稅行之。地價稅採累進稅，以平均社會財富及抑制壟斷兼併。惟因公告地價偏低，導致申報地價（即稅基）偏低，呈現輕稅現象。

2. 平均地權思想：土地改良物採輕稅，甚至免稅，以促進資本累積。

現行實施現況：房屋稅除自住房屋予以優惠外，採重稅，以打擊囤房、炒房。

• (三) 照價收買：

1. 平均地權思想：照價收買為土地所有權人低報地價之制衡手段。另，照價收買為政府開發建設取得土地之方法。現行實施現況：採土地徵收與照價收買並行。土地徵收為公共建設取得土地之手段，照價收買為制裁土地所有權人未善盡利用土地之手段。簡言之，土地徵收為積極性措施，照價收買為制裁性措施。

2. 平均地權思想：照價收買依土地所有權人申報地價收買。現行實施現況：照價收買依申報地價、申報土地移轉現值或公告土地現值收買，視情形而定。另，土地徵收按市價徵收。

• (四) 漲價歸公：

1. 平均地權思想：漲價完全歸公，採實價計徵，稅率百分之百。現行實施現況：漲價歸公以土地增值稅行之。漲價部分歸公，採申報移轉現值計徵，稅率20%、30%及40%之累進稅。

2. 平均地權思想：漲價歸公單一措施，僅對土地課徵資本利得稅，未對房屋課徵資本利得稅。現行實施現況：採土地增值稅與房地合一所得稅並行。土地增值稅於移轉登記前課徵，房地合一所得稅於移轉登記後課徵。現制，對土地課徵資本利得稅，亦對房屋課徵資本利得稅。

綜上，孫中山先生平均地權思想，推展上仍有一些室礙難行之處。因此須予以修正，並視情況隨時變通。總之，土地政策須與時俱進，切勿執著於一人思想。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

照價收買究竟屬於原始取得還是繼受取得？，曾榮耀老師

文章編號：421163

發布日期：2021/02/09

其他關鍵詞：原始取得，繼受取得

文章資訊

- 文章編號：421163
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/02/09
- 關鍵詞：照價收買、原始取得、繼受取得
- 爬取時間：2025-02-02 21:04:15
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421163>)

內文

原始取得，又稱固有取得、最初取得，指非基於他人既有權利之讓與，而是創設取得所有權（權利的絕對發生），且不繼受前手權利瑕疵，亦即土地上所有負擔因原始取得而歸於消滅。如土地因河道變遷自然增加、土地徵收等。

繼受取得，又稱傳來取得、轉手取得，指依據他人既有權利之讓與而取得所有權（權利的相對發生），而繼受前手權利瑕疵，亦即承受他人土地之原有負擔。如買賣、繼承、市地重劃分配取得等。

惟照價收買究竟屬於原始取得還是繼受取得呢？此部分學說上有些爭議：

- （一）照價收買屬於原始取得類似土地徵收，依法規定由政府強制取得所有權，應屬原始取得。
- （二）照價收買屬於繼受取得
 1. 目的：土地徵收為需用土地人創設新權利，使其取得供特定公益事業使用土地，而照價收買側重對土地所有權人權利之剝奪，故兩者不同。
 2. 保障：依平均地權條例第34條規定，照價收買之土地，地上建築改良物不屬土地所有權人所有者，不需一併收買。又平均地權條例施行細則第48條規定，照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人，故可解釋為權利繼續存續，而屬繼受取得。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

照價收買屬繼受取得或原始取得？, 曾榮耀老師

文章編號: 416563

發布日期: 2019/09/26

其他關鍵詞: 繼受取得, 原始取得

文章資訊

- 文章編號: 416563

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/09/26

- 關鍵詞: 照價收買、繼受取得、原始取得

- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:45

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416563>)

內文

各位同學好

今日專欄談談照價收買屬繼受取得或原始取得？

首先，照價收買為平均地權四大綱領之一，係政府基於土地政策考量，按私人所報地價，強制收買私人土地之行政行為。至於照價收買屬地權取得分類中的「原始取得」抑或「繼受取得」？

有兩說，有的學者認為是原始取得（如李鴻毅老師），但比較有明確理由的是繼受取得（如陳立夫老師），其理由如下：

1. 土地徵收為需用土地人創設新權利，使其取得供特定公益事業使用土地，故屬原始取得；相對而言，照價收買側重對土地所有權人權利之剝奪，故兩者不同。照價收買不需與土地徵收一樣為原始取得。
2. 依平均地權條例第34條規定，照價收買之土地，地上建築改良物不屬土地所有權人所有者，不需一併收買。又平均地權條例施行細則第48條規定，照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人，故可解釋為權利繼續存續，而屬繼受取得。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價永以為定與重新規定地價, 許文昌老師

文章編號: 410650

發布日期: 2018/01/04

其他關鍵詞: 規定地價, 照價徵稅, 漲價歸公, 重新規定地價

文章資訊

- 文章編號: 410650

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/01/04

- 關鍵詞: 規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公、重新規定地價

- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:11

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410650>)

內文

平均地權之四大辦法, 即規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公。孫中山先生所倡平均地權之構想是, 規定地價後永以為定, 規定地價以前之既有地價屬於私人財產, 政府按年照價徵稅; 規定地價以後之土地漲價, 屬於公有財產, 政府於土地移轉時予以歸公。

土地所有人如長期持有土地而不移轉, 政府將無法將土地漲價予以歸公。故土地法第176條及第177條有定期土地增值稅(即雖無移轉而屆滿十年或實施工程地區於工程完成後屆滿五年, 須課徵土地增值稅, 惟實務上未採行)之規定。惟仍有可議之處, 其一, 土地所有人未出售土地, 土地增值利益尚未實現, 無錢繳納土地增值稅; 其二, 土地所有人為繳納土地增值稅, 恐須出售房地再重購房地, 遷徙頻仍, 造成社會不安定; 其三, 長期持有房地自住, 無投機可言, 卻受到租稅壓迫。

由上述分析可知, 地價永以為定實不可行。因此, 現行平均地權條例第14條採重新規定地價(即每二年重新規定地價一次), 其理由如下:

- (一) 規定地價後, 政府不斷公共建設, 地主享有公共設施效益不斷增加, 地價稅亦應不斷提高, 始符合受益者負擔與租稅公平原則。因此, 採重新規定地價, 俾隨公共建設增加, 以提高地價稅負擔。
- (二) 重新規定地價後, 地方政府之地價稅收入增加, 地方政府始有足夠之經費從事公共建設, 正所謂「取之於地方, 用之於地方」。

- （三）重新規定地價後所課徵之地價稅，隱含就土地漲價部分課徵「土地增值租」，故無須對長期不移轉之土地，再課徵定期土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下