

《土地法規概要》

試題評析

1. 本次試題難易度適中，用功的同學可以拿到高分。
2. 地價稅及土地增值稅各占一題，立法意旨、立法理由仍是命題重點。

一、對於共有土地處分、變更及設定負擔之條件，民法與土地法有何不同之規定？其中土地法之立法旨意為何？又依土地法之規定，共有土地處分、變更及設定負擔之程序為何？（25分）

答：

(一)共有土地處分、變更及設定負擔之條件：

1. 民法規定：共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。
2. 土地法規定：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。
3. 兩者不同：
 - (1) 民法適用於共有物，包括共有動產及共有不動產。土地法僅適用於共有土地及建築改良物，不含共有動產。
 - (2) 民法適用於共有物之設定負擔。土地法僅適用於設定地上權、農育權、不動產役權或典權等四種。
 - (3) 民法須共有人全體之同意，始得之處分、變更及設定負擔。土地法採多數決，僅需人數超過一半及其應有部分合計超過一半，或應有部分合計超過三分之二，人數不計，即得處分、變更及設定負擔。

(二)土地法之立法意旨：

1. 土地法採多數決，以促進土地利用，避免因少數人問題（如：意見不一、行蹤不明等），而妨礙土地利用。
2. 保障多數共有人權益，避免小魚吃大魚。

(三)共有土地處分、變更及設定負擔之程序：

1. 徵得同意：須徵得共有人人數超過一半及其應有部分合計超過一半，或應有部分合計超過三分之二（人數不計）的同意。
2. 書面通知：共有人為處分、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。
3. 通知優先購買權人：共有土地全部出售時，不同意之共有人有優先購買權，故應通知優先購買權人是否願依同一價格優先承買。特別一提的是，出售（含拍賣、標售等）以外之處分、變更及設定負擔，不同意之共有人無優先承受權。
4. 連帶清償：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。

二、請依平均地權條例寫出地價稅的稅率結構。並請說明地價稅之課徵採用累進稅率及超額累進制之理由。（25分）

答：

(一)地價稅之稅率結構：

1. 地價總額未超過累進起點地價，課徵千分之十。
2. 地價總額超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
3. 地價總額超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
4. 地價總額超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
5. 地價總額超過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。
6. 地價總額超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

(二)地價稅採用累進稅之理由：

1. 平均社會財富：土地乃自然產物，非人力所能創造，其所產生之利益不應由少數人所獨占，故對地價超過一定限額之大戶，課以累進稅，具有平均社會財富之功能。

2.防止壟斷兼併：我國地權政策在推行地權平均，不希望土地為少數人所壟斷。累進稅對土地壟斷、兼併，發揮懲罰、抑制之作用。

(三)地價稅採用超額累進之理由：

- 1.客觀公平：超額累進僅就地價超過部分適用較重稅率，而非地價總額全部一體適用較重稅率，較全額累進符合客觀公平。
- 2.漸進溫和：超額累進針對不同級距，課徵不同稅率。稅率隨級距逐步提高，漸進溫和。

三、課徵土地增值稅時，土地所有權人出售其自用住宅用地，適用一生一次優惠稅率之規定為何？又不受一次之限制需符合那些規定？另土地所有權人出售其自用住宅用地所徵土地增值稅之退稅條件為何？退稅之立法意旨為何？（25分）

答：

(一)出售自用住宅用地一生一次優惠稅率（百分之十）之條件：

- 1.戶籍條件：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.產權條件：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。
- 3.現值條件：自用住宅之評定現值不及所占基地公告現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完工滿一年以上者不在此限。
- 4.使用條件：土地出售前一年內，未曾供營業或出租。
- 5.面積條件：都市土地面積未超過三公畝或非都市土地面積未超過七公畝。
- 6.次數條件：依自用住宅優惠稅率繳納土地增值稅以一次為限，一人一生只能享用一次。

(二)不受上開一次限制之條件：

- 1.戶籍條件：土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿六年。
- 2.持有條件：出售前持有該土地六年以上；且土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，持有該自用住宅連續滿六年。
- 3.使用條件：出售前五年內，無供營業使用或出租。
- 4.面積條件：出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
- 5.屋數條件：出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。另外，土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起一年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合規定。

(三)出售自用住宅用地重購退稅之條件：

- 1.性質條件：土地所有人出售其自用住宅，另行購買使用性質相同之土地。
- 2.地價條件：新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
- 3.時間條件：出售自完成移轉登記之日起，二年內重購；或先購買土地後，二年內始行出售。
- 4.使用條件：土地出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。
- 5.名義條件：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
- 6.面積條件：自用住宅購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地。
- 7.移轉條件：重購土地自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，或改作其他用途時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。

(四)重購退稅之立法意旨：

- 1.實現憲法保障人民之生存權、工作權及財產權之精神。
- 2.土地所有人出售自用住宅，嗣重購自用住宅，無投機炒作可言，故予以重購退稅優惠。
- 3.土地所有人出售自用住宅，課徵土地增值稅後，以其餘額就無法購買同一地點、同一面積、同一品質之自用住宅。換言之，居住品質會因為出售後重購，而愈來愈低落。因此，出售自用住宅用地後，再重購自用住宅用地，給予重購退稅之優惠。

【版權所有，重製必究！】

四、土地徵收之執行可分為徵收之公告與通知、補償之發給或提存、保管與徵收之完成。請說明徵收之公告與通知之效力。又徵收完成所指為何？徵收完成後應續行之程序有那些？（25分）

答：

(一)徵收公告與通知之效力：

- 1.提出異議：直轄市或縣（市）地政機關於接到中央地政機關通知核准徵收土地案時，應即公告。並通知

土地所有權人及土地他項權利人。前項公告之期間為三十日。權利關係人對於公告事項有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。

- 2.不得移轉設定負擔或增加改良物：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。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。
- 3.公告及通知之對象：被徵收土地或土地改良物之所有權已登記者，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載之所有權人及他項權利人姓名、住所辦理公告及通知；其效力並及於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得土地或土地改良物所有權或他項權利，而尚未辦竣登記之人。
- 4.被徵收土地權利之確定：被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。
- 5.補償期限確定：徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。

(二)徵收之完成：指徵收補償費發給完竣之時。從此時起，需用土地人始得進入被徵收土地內工作。

(三)徵收完成後應續行之程序：

- 1.限期遷移：被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。
- 2.辦理登記：因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。
- 3.呈報備查：直轄市或縣（市）主管機關於土地徵收地價及其他補償費補償完竣，並完成土地登記後，應將辦理經過情形，報中央主管機關備查。

【版權所有，重製必究！】