

【地政】

《土地法規概要》

試題評析

1. 本次考題皆屬大塊題目，因此平均分數應會普遍提高。
2. 一般程度者可拿65分以上，實力堅強者應可拿80分以上。

一、就「土地徵收條例」之規定，說明在何種條件下可以撤銷土地徵收。（25分）

答：

有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- (一) 因作業錯誤或工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者。
- (二) 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- (三) 依徵收計畫開始使用前，因都市計畫變更，規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發者。
- (四) 依徵收計畫開始使用前，其興辦之事業改變或興辦事業計畫經註銷者。
- (五) 已依徵收計畫開始使用，尙未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收之土地之全部或一部已無使用之必要者。

二、何謂「區段徵收」？說明「土地徵收條例」有關土地所有權人得取回土地比例規定。（25分）

答：

(一) 區段徵收之意義：一定區域內之土地應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。

(二) 土地所有權人得收回土地之比例：

1. 區段徵收土地時，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付。
2. 抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。

三、試依平均地權條例之規定說明，土地增值稅之一般稅率規定為何？土地增值稅之減徵規定又為何？（25分）

答：

(一) 土地增值稅一般稅率規定：土地增值稅之稅率，依下列之規定：

1. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
2. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
3. 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

另外：

1. 持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即百分之二十）部分減徵百分之二十。
2. 持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即百分之二十）部分減徵百分之三十。
3. 持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過最低稅率（即百分之二十）部分減徵百分之四十。

(二) 土地增值稅減徵規定：

1. 土地重劃：經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。
2. 區段徵收：區段徵收領回抵價地後第一次移轉，其土地增值稅減徵百分之四十。

四、試比較公告地價與公告土地現值二者之區別？（25分）

答：

(一)公告地價：政府為課徵地價稅，查估各宗土地之地價，所公布之地價。

(二)公告土地現值：政府為課徵土地增值稅，於每年一月一日所編製公告之土地現值。

(三)兩者之不同：

項目 種類	目的作用	公告時機	查估方法	價位水準	申報限制
公告地價	課徵地價稅	每三年公告乙次， 必要時得延長之	規定地價程 序較嚴謹	趨近收益地價，因此同一宗土 地之公告地價較公告現值為低	公告地價百分之 二十範圍內申報
公告現值	課徵土地增值 稅及徵收補償	每年公告乙次	編製現值程 序較粗略	趨近土地市價，因此同一宗土 地之公告現值較公告地價為高	不得低於當期之 公告現值