

《土地法規概要》

試題評析	1.本次試題直接由法條命題，毫無變化。 2.第一題及第二題皆為時事題，本班土地法規考猜第一題及第六題分別命中。
考點命中	第一題：《土地法規論》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁5-15。 第二題：《土地法規論》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁7-71、7-73。 第三題：《土地法規論》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁4-3、7-88上課補充。

一、現行平均地權條例第47條有關土地及建物成交案件實際資訊登錄之規定如何？試說明之。（25分）

答：

(一)申報義務人：

- 1.成屋買賣：權利人（即登記權利人，指買方）及義務人（即登記義務人，指賣方）應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
- 2.預售屋買賣：銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。

(二)申報期限：

- 1.成屋買賣：申請所有權移轉登記時起，至辦竣所有權移轉登記時止。
- 2.預售屋買賣：簽訂買賣契約書之日起三十日內。

(三)申報登錄資訊之公開：

- 1.申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。換言之，申報登錄資訊之公開，無須區段化方式提供查詢。
- 2.已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

(四)查核權：

- 1.直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢，取得有關文件或提出說明。
 - 2.中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。
- 受查核者不得規避、妨礙或拒絕。前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

二、我國業已於民國110年7月1日修正施行所得稅法（房地合一稅部分），其中第14條之4有關房地合一稅之稅基及稅率規定如何？試分別說明之。（25分）

答：

(一)房地合一稅之稅基：以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。再依前揭計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額。

$$\text{房地交易所得} = \text{成交價額} - \text{原始取得成本} - \text{支付必要費用} - \text{土地漲價總數額}$$

(二)房地合一稅之稅率：

1.中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- (3)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (4)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。

2.非中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。

三、試依住宅法第3條規定說明「社會住宅」與「公益出租人」之定義？另同法第16條規定「公益出租人」出租房屋之土地部分，其地價稅應如何課徵？（25分）

答：

(一)社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

(二)公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

(三)公益出租人出租房屋之地價稅課徵：

- 1.公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率（2‰）課徵。
- 2.前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。
- 3.租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

四、依都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條規定，所指危險及老舊建築物之適用範圍為何？試說明之。（25分）

答：

危險及老舊建築物之適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- (一)經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- (二)經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- (三)屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

【版權所有，重製必究！】