

107 年地政士考試解答

民法概要及信託法概要

一、甲、乙結婚後，因甲沉迷網路，爭吵不斷，甲請鄰居丙、丁於其預擬之離婚協議書上簽名後，才與乙協議離婚，隨後即至戶政事務所辦理離婚登記完畢。甲、乙結婚時並未登記夫妻財產制，試述甲婚後用其薪資貸款購買，惟登記於乙名下，共同居住之A 屋，所有權為誰所有？如半年後，甲即與網友戊結婚並辦理登記，該婚姻效力如何？（25 分）

擬答：

(一)乙為 A 屋之所有權人，甲應得主張剩餘財產分配請求權：

1. 適用法定財產制：甲、乙結婚並未約定夫妻財產制，依民法第 1005 條規定：「夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除本法另有規定外，以法定財產制，為其夫妻財產制」，應適用法定財產制。
2. 推定乙為 A 屋所有權人：
依民法第 1017 條第 1 項規定：「夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。」，因此，甲乙既採法定財產制，夫妻財產各自所有，本題中甲以貸款購買 A 屋，登記於乙之名下，依民法第 759 之 1 條第 1 項：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」，A 屋之所有權之登記名義人為乙，爰推定其為所有權人。
3. 乙為 A 屋所有權人，甲得主張剩餘財產分配請求權：
甲、乙二人離婚時，則甲可主張民法第 1030 之 1 條第 1 項規定，法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配，請求剩餘財產分配。

(二)甲乙未符合離婚要件，甲、乙婚姻關係仍繼續存在，甲、戊之婚姻為無效：

1. 甲、乙離婚時，依民法第 1050 條規定：「兩願離婚，應以書面為之，有二人以上證人之簽名並應向戶政機關為離婚之登記。」，依實務見解，證人須必須親見或親聞夫妻雙方有離婚的真實意思，否則難認符合離婚之要件。

2. 本題丙、丁預先在離婚協議書上簽名，甲、乙後方有達成離婚協議，顯然丙、丁並未親見、親聞甲、乙之離婚真意，故與離婚要件未合，因此甲、乙離婚應無效。
3. 甲、乙離婚無效，甲、乙婚姻關係仍繼續存在，甲屬有配偶之人，與戊結婚，違反民法第 985 條第 1 項「有配偶者，不得重婚。」重婚之規定，依民法第 988 條第 3 款規定「結婚有下列情形之一者，無效：三、違反第九百八十五條規定。」，甲、戊之結婚應無效。

二、甲女為詐騙集團成員，因業務需要，佯裝對乙男發生感情，並以家庭因素等為由，先後向乙男詐取新臺幣100 萬元，嗣後並假意表示願與乙男結婚以報答乙男之深情。

乙男因而將A 屋一棟信託給甲女並為信託登記，以做為新居之用，嗣甲、乙二人於酒店中宴客結婚，惟因甲女拖延，一直未辦理結婚登記。一年後甲女生下一子丙，乙男喜不自勝，然於請滿月酒時意外聽到甲女與其友人丁陳述上情，乙男痛心之餘並懷疑丙非其所出，故跟追甲女，甲女發現後心慌，不慎自撞安全島，因未繫安全帶，不幸傷重身亡。試述若甲女已將A 屋賣給戊，惟尚未移轉登記，戊可向何人主張何權利？（25 分）

擬答：

- (一)甲將 A 屋賣戊，未辦理移轉登記，甲車禍死亡，戊無法取得該屋，應屬可歸責於甲的債務不履行，戊得請求解除買賣契約、返還已支付的價金，若有違約金約定並可向甲請求違約金，惟債務人甲已死亡，其債務清償的問題，依照民法第 1148 條規定，被繼承人（債務人）財產上一切權利義務，除法律另有規定（限定繼承、全部繼承人拋棄繼承）或專屬被繼承人者（例如養老年金）外，自繼承開始時（被繼承人死亡）由繼承人承受，所以被繼承人之債務原則亦由繼承人繼承。如繼承人未向法院聲明限定繼承或拋棄繼承者，繼承人當然成為債務人。惟本題中，甲乙未辦理結婚登記，故乙非配偶，無繼承權，但丙應有繼承權，自應由其承受。
- (二)然關於乙男將 A 屋信託登記於甲女並為信託登記，乙為受託人，依信託法第 10 條規定「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」，爰該 A 屋不屬於遺

產範圍，併予敘明。

- 三、甲、乙各有房屋 A、B 相互毗鄰，但乙長年未居住 B 屋，且有重建之打算。某年颱風 A、B 兩屋同時受創，甲基於經濟考量，未商請乙同意，即請丙同時對 A、B 兩房屋進行整修，共花費新臺幣 50 萬元，其中 A 屋之整修費用為 30 萬元，B 屋必要之整修費用為 20 萬元。試述丙可向何人請求整修費用？（25 分）

擬答：

(一) 丙得對甲請求給付 50 萬元：

1. 甲請丙整修 A、B 屋，丙須完成整修工作，始得向定作人甲請求報酬，故甲丙之間係成立之承攬契約，依民法第 490 條第 1 項規定：「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約」。
2. 至甲請丙整修 A、B 屋，其中 B 屋非甲所有，不影響甲、丙間之承攬契約，只要丙完成工作，依法即可向甲請求 50 萬元之報酬。

(二) 若甲未清償 B 屋整修之 20 萬元，丙得代位甲向乙請求：

1. 甲為乙整修 B 屋，不違反乙之本意(乙有重建打算)，依民法第 172 條無因管理關係「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。」，由於甲未受乙委任，並無義務，而為乙整修房屋，且符合乙之意思並有利於乙，應屬適法之無因管理，是以，甲依民法第 176 條第 1 項規定「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」，請求為乙整修所支出必要之費用，即甲對乙得請求 20 萬元。
2. 倘若甲怠於行使該債權，亦不給付丙上開費用，則丙得依民法第 242 條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。」，得以自己名義，向乙請求適法無因管理之必要費用返還請求權，故丙得向乙請求應給付 20 萬元，並由丙代為受領，以保全其債

權。

四、乙未經甲授與代理權，於107年4月10日，以甲代理人身分與丙訂立價值1千萬元甲所有之A屋之買賣契約。丙於107年5月10日方知乙無代理權限。試述若甲拒絕承認乙代理訂立之買賣契約，丙可否要求甲給付價金？如乙僅18歲，情況有無不同？

又如乙以詐術使丙信其為成年人時，法律關係是否不同？（25分）

擬答：

（一）乙為無權代理，甲拒絕承認，丙不得要求甲給付價金：

1. 乙未經甲授與代理權，以甲之名義，代理甲與丙訂立買賣契約，該買賣契約依民法第170條第1項規定：「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力」，乙之行為應屬無權代理，在甲未承認前屬效力未定，甲拒絕承認該行為，故對甲不生效力。丙不得依買賣契約要求甲給付價金。

2. 如乙僅18歲情況仍無不同，屬無權代理：

依民法第104條規定：「代理人所為或所受意思表示之效力，不因其為限制行為能力人而受影響」，乙為18歲屬限制行為能力人，其成為代理人之資格不受影響，因其所代理之法律關係之效力，歸屬於本人，但其未受到本人甲之授權，仍屬無權代理。

3. 雖然乙以詐術使丙信其為成年人，本題仍屬無權代理，法律關係與上情仍無不同：

（1）依民法第83條規定：「限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效」，係指限制行為能力人自為法律行為時，應認定「具備行為能力」而言。蓋原則上限制行為能力人為法律行為，須經法定代理人允許，若未經允許效力將受到影響，以保障其思慮不周之情形，若限制行為能力人以詐術使他人信其有行為能力或得到法定代理人允許者，則無保護之必要，認為法律行為為有效。

（2）依前揭說明，乙雖為限制行為能力人，但應認定乙係以完全行為能力人

而為無權代理之行為，其效力如何仍應以本人甲為斷，故對甲而言，仍屬無權代理行為，仍應依民法第 170 條第 1 項規定，經甲拒絕承認，對甲自不生效力。

土地登記實務

一、依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。（25 分）

擬答：

(一)土地登記的主體：

1. 登記權利人：基於登記原因直接取得不動產權力或免除其義務之人。
2. 登記義務人：基於登記原因直接喪失不動產權利或承受其義務之人。

(二)舉例說明：

1. 買賣案件：買方:登記權利人 賣方:登記義務人
2. 抵押權設定登記：抵押權人:登記權利人 抵押人:登記義務人

二、申請區分所有建物所有權第一次登記，除應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖外，並應檢具那些相關文件？請說明之。（25 分）

擬答：

(一)申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

1. 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
2. 區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
3. 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在

地址證明。

4. 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

(二)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

1、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

2、門牌編釘證明。

3、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

4、繳納水費憑證。

5、繳納電費憑證。

6、未實施建築管理地區建物完工證明書。

7、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

8、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

三、何謂代位申請？依規定得代位申請之情形有何？請說明之。(25分)

擬答：

(一)代位申請意義：土地權利人怠於申請登記時，其他權利關係人得代位申請登記

(二)代位申請登記之時機如下：

1、登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

2、為質權標之物之債權，以不動產物權之設定或移轉為給付內容者，

於清償期屆至時，質權人得請求債務人將該不動產物權設定或移轉於出質人。因此質權人代位辦理該土地權利設定或移轉於出質人，並對該不動產物權有抵押權。

- 3、典權人依規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
- 4、建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請之。
- 5、經法院核准債權人代位債務人申請繼承登記
- 6、其他依法律得由權利人代位申請登記者。

四、依地籍測量實施規則之規定，土地分割及土地合併之地號，應如何編定？請分別說明之。（25 分）

擬答：

(一)土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

1. 原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
2. 分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

(二)土地合併之地號編定

土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

1. 數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
2. 原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
3. 原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
4. 原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
5. 原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

一、我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？

擬答：

(一) 依土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」本法所稱之土地登記絕對效力如下所示：

1. 公示力：物權因法律行為而變動，須有可由外界辨認之表徵，使第三人得以查知，以確保交易安全。因此民法第七百五十八條第一項規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。此即登記公示力。
2. 公信力：物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，以確保交易安全。因此民法第七百五十九條之一第二項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。此即登記之公信力。
3. 推定力：物權一經登記，推定登記名義人適法有此權利，而合法行使該權利。登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。因此民法第七百五十九條之一第一項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此即登記之推定力。

因此，真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，僅得依法請求損還賠償、不當得利，不得為塗銷登記之請求，此為穩定交易秩序，保障善意第三人之作法；但在未有第三人取得權利之新登記前。對於登記名義人仍有塗銷登記請求權，合先敘明。

(二) 依題幹所述，甲擅自將乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，應視為無權處分，分別論述之：

1. 甲擅自將乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，此時於第三人取得權利並完成新登記前，真正權利人乙對於登記名義人甲仍有塗銷登記請求權。

2. 若甲設定抵押權登記給善意之丙。此時應公信力之保障，物權變動經登記後，縱登記情況與實質權利不符，對於信賴登記而取得權利之第三人，應予以保護，故某乙不得對於丙之抵押權請求塗銷。

(三) 結論：

1. 某乙得訴請塗銷某甲之所有權移轉登記，但於某丙設定抵押權登記後，不得訴請塗銷某丙之抵押權登記。
2. 某乙僅得對某甲依民法 179 不當得利、184 侵權行為，主張損害賠償。

二、依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關應如何估定補償？試依平均地權條例相關規定，述明其估定之基本原則。(25 分)

擬答：

(一) 依平均地權條例第三十三條規定：「照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。」因此，依平均地權條例第三十三條規定，照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償，合先敘明。

(二) 依法照價收買之土地，地上如有農作改良物，主管機關估定補償之基本原則分述如下：

1. 農作改良物之種類：依土地法第五條規定，本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。附著於土地之建築物或工事，為建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。因此，主管機關應考慮不同農作物及其他作物之差異，以利補償價額之估定。
2. 農作改良物之孳息成熟時間：依平均地權條例第三十三條規定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。因此，主管機關應考慮農作改良物之培育期間、孳息成熟期間，以利補償價額之估定。
3. 農作改良物之現值：如農作改良物孳息成熟時間在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。因此，主管機關應考慮農作改良

物之培育期間所花費之費用、成熟孳息之市場價格，以利補償價額之估定。

三、需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人踐行何種具體作為始為適法？試依土地徵收條例之規定，詳予述明之。(25 分)

擬答：

(一) 依土地徵收條例規定，徵收程序如下：

1. 舉辦公聽會、聽證會：土地徵收條例第十條規定，需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。」
2. 協議價購：土地徵收條例第十一條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。。

(二) 綜上所述，徵收作業程序如下所示：

1. 舉行公聽會
2. 興辦之事業計畫報請目的事業主管機關許可。
3. 地上物查估。

4. 召開土地或土地改良物取得協議說明會。
5. 擬具徵收計畫書。
6. 陳報內政部核准徵收。
7. 徵收公告及通知。
8. 發放補償費。
9. 未領補償費繳存土地徵收補償費保管專戶保管。
10. 辦理徵收土地之產權移轉登記。
11. 徵收成果備案。

(三) 因此依法應於申請徵收土地或土地改良物前，應完成下列事項方為適法：

1. 完成舉行公聽會，如為特定農業區應舉辦聽證會。
2. 興辦之事業計畫報請目的事業主管機關許可
3. 地上物查估
4. 召開土地或土地改良物取得協議說明會，並確定無法以協議價購方式取得土地後，方得擬具徵收計畫書陳報內政部核准徵收。

四、直轄市或縣（市）主管機關依地政士法之規定，在那些情形之下，不發給地政士開業執照，其已領者，撤銷或廢止之？（25 分）

擬答：

- (一) 依地政士法第七條規定，地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，始得執業。
- (二) 開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。第一項機關（構）、學校、團體，應具備之資格、認可程序及訓練課程範圍等事項之辦法，由中央主管機關定之。

(三) 依地政士法第十一條規定，有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

1. 經撤銷或廢止地政士證書。
2. 受監護或輔助宣告尚未撤銷。
3. 受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款、第三款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。」

土地稅法規

一、被繼承人林君於 107 年 1 月 7 日死亡，配偶健在，膝下有 2 男 2 女皆已滿 20 歲，其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁 4 筆，公告土地現值總額各為 2,000 萬元、900 萬元、1,200 萬元、300 萬元；另有房屋 1 棟，於林君死亡當年評定現值為 80 萬元，且銀行裏尚有活期儲蓄存款 30 萬元、定期存款 100 萬元，其兒女於 107 年 3 月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承，由長男 1 人繼承，應繳多少遺產稅？若皆繼承，其遺產稅負如何？（25 分）

擬答：

關於被繼承人林君死亡，遺有配偶及 4 名子女之繼承樣態及遺產稅負，茲依題旨及遺產及贈與稅法說明如下：

(一) 僅長男 1 人繼承時：

1. 遺產總額，依遺贈稅法，應包括土地 4 筆、房屋 1 棟、存款 2 筆，其中土地依公告現值、房屋依評定現值，存款依其金額，即 $2,000 + 900 + 1,200 + 300 + 80 + 30 + 100$ ，為 4,610 萬元
2. 扣除額，依遺贈稅法，繼承人中拋棄繼承權者，不適用扣除額規定，故子女扣除額僅長男 1 人得扣除 50 萬元，另喪葬費得扣除 123 萬元，故為 173 萬元

3. 免稅額為 1,200 萬元
4. 遺產稅額，依遺贈稅法，課稅遺產淨額在 5,000 萬元以下者，稅率為 10%，而課稅遺產淨額=遺產總額-扣除額-免稅額，故僅長男 1 人繼承時稅額為 $(4,610-173-1,200) \times 10\% = 323.7$ 萬元

(二)全部繼承時：

1. 遺產總額同前，為 4,610 萬元
2. 全部繼承，扣除額得包括配偶扣除額 493 萬元、子女扣除額 4 人 200 萬元、次男為重度殘障加扣 618 萬元、喪葬費 123 萬元，合計為 1,434 萬元
3. 免稅額為 1,200 萬元
4. 課稅遺產淨額=4,610-1,434-1,200=1,976 萬元，稅率為 10%，故全部繼承時，稅額為 $1,976 \text{ 萬元} \times 10\% = 197.6$ 萬元

二、依土地稅法及土地稅減免規則之規定，請說明公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地與供公眾通行之騎樓走廊用地，三者土地之地價稅依法如何課徵？試說明之。(25 分)

擬答：

關於公共設施保留地、無償供公眾通行之道路用地及之地價稅課徵，茲說明如下：

(一)公共設施保留地

1. 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，符合自用住宅用地規定者，地價稅按 2‰ 課徵，其餘統按 6‰ 計徵；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。
2. 作農業使用者，課徵田賦。惟田賦自民國 76 年起停徵。

(二)無償供公眾通行之道路用地

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

(三)供公眾通行之騎樓走廊用地

供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建

築改良物者，依下列規定減徵地價稅：

1. 地上有建築改良物一層者，減徵 1/2。
2. 地上有建築改良物二層者，減徵 1/3。
3. 地上有建築改良物三層者，減徵 1/4。
4. 地上有建築改良物四層以上者，減徵 1/5。

三、依土地稅法之規定，土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，有那些規定？（25 分）

擬答：

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- (一)申報人於訂定契約之日起 30 日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- (二)申報人逾訂定契約之日起 30 日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- (三)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- (四)依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- (五)經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- (六)經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

又，上述第 1 款至第 4 款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。第 1 款至第 3 款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

四、依所得稅法之規定，請說明個人於交易房地繳交房地合一課徵所得稅新制之

課稅基礎如何計算？(10分)其居住於中華民國境內者，適用之稅率為何？
(15分)

擬答：

關於個人房地交易所得稅新制之稅基及於中華民國境內居住者之稅率，茲說明如下：

(一)個人房地交易所得稅新制之稅基＝房屋、土地交易所得－土地漲價總數額，其中：

1. 個人房屋、土地交易所得(或損失)：其為出價取得者，係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；其為繼承或受贈取得者，係以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額。
2. 土地漲價總數額：係依土地稅法規定計算。
3. 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

(二)中華民國境內居住之個人，其稅率係依持有房屋、土地之期間而定：

1. 持有期間在一年以內者，稅率為 45%。
2. 持有期間超過一年，未逾二年者，稅率為 35%。
3. 持有期間超過二年，未逾十年者，稅率為 25%。
4. 持有期間超過十年者，稅率為 15%。
5. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為 20%。
6. 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。
7. 符合規定之自住房屋、土地，課稅所得(稅基)在 400 萬元以內者免稅，超過 400 萬元的部分，稅率為 10%。

註解 [tk1]: