

## 106 年地政士考試解答

### 民法概要及信託法概要

一、甲為乙之債權人，乙於將受法院強制執行之際，將其名下唯一財產 A 屋信託予丙，試問：

- (一) 依信託法之規定，甲應如何救濟？
- (二) 若甲發現乙將 A 屋信託予丙已有一年半之時間，則有何影響？

擬答：

- (一) 甲得撤銷信託之行為：信託法第 6 條規定，信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。所謂信託行為有害於委託人之債權人權利，係指信託行為屬於他益信託或公益信託，但不包括自益信託在內。
- (二) 甲已罹於時效，不得撤銷之：信託法第 7 條規定，前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，1 年間不行使而消滅。自行為時起逾十年者，亦同。本條立法理由，為使信託當事人及利害關係人間之權利義務關係早日確定，避免久懸不決，爰參照民法第 245 條之規定，於本條明定前條撤銷權行使之除斥期間。

二、甲將其所有之 A 屋出售予乙，並已委託代書辦理所有權移轉登記，詎乙將購買 A 屋之價金交付予甲後，甲仍占有使用 A 屋，請附具理由回答下列問題：

- (一) 甲是否有權占有 A 屋？
- (二) 若是，乙應如何取得 A 屋之使用收益權限？

擬答：

- (一) 甲占有使用 A 屋，係屬有權占有：
  1. 民法第 345 條第 1 項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。依題意，甲將 A 屋移轉登記於乙，乙給付價金與甲，故甲與乙間成立買賣契約。
  2. 民法第 348 條第 1 項規定，物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。同法第 373 條規定，買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。換言之，不動產之出賣人在不動產所有權移轉登記於買受人後，仍占有不動產時，非為無權占有。蓋出賣人雖已喪失所有權，但是否有占有權源並不以所有權為限，出賣人依第 348 條第 1 項規定，僅負交付標之物之義務，於未交付前，利益尚歸於出賣人所有，自難謂無占有之正當權源。依題意，甲將其所有之 A 屋出售予乙，並已委託代書辦理所有權移轉登記，詎乙將購買 A 屋之價金交付予甲後，甲仍占有使用 A 屋。故甲未將 A 屋交付於乙之前，利益歸於甲享有而仍占有使用 A 屋，係屬有權占有。(87 台上 3024 判決)
- (二) 乙應如何取得 A 屋之使用收益權限：民法第 227 條第 1 項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使權利。強制執行法第 4 條第 1 項第 1 款規定，強制執行，依左列執行名義為之：確定之終局判決。依題意，甲將其所有之 A 屋出售予乙，並已委託代書辦理所有權移轉登記，詎乙將購買 A 屋之價金交付予甲後，甲仍占有使用 A 屋，不為給付 A 屋，乙得向法院訴請甲履行其義務。故訴請法院判決交付 A 屋，經確定判決時，得向法院聲請強制執行。

三、甲所有之 A 地上有 B 屋，C 地上有 D 屋。甲將 B 屋出售予乙，並辦妥所有權移轉登記。甲復將 D 屋設定普通抵押權予丙，以擔保對丙之 500 萬元借款債務，甲嗣後因屆期無法清償對丙之借款，丙向法院聲請拍賣 D 屋，並由丁拍定，請問丁之 D 屋對甲之 C 地之法律關係為何？

擬答：

- (一) 民法第 474 條第 1 項規定，稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。同法第 860 條規定，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不宣轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。依題意，甲在 C 地上有 D 屋，復將 D 屋設定普通抵押權予丙，以擔保對丙之 500 萬元借款債務，故甲與丙間成立消費借貸與普通抵押權。
- (二) 民法第 873 條規定，抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。依題意，甲嗣後因屆期無法清償對丙之借款，丙向法院聲請拍賣 D 屋。故拍賣之價金，丙受清償之。
- (三) 民法第 876 條第 1 項規定，設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。依題意，甲在所有 C 地上興建 D 屋，復將 D 屋設定普通抵押權予丙，以擔保對丙之 500 萬元借款債務，甲嗣後因屆期無法清償對丙之借款，丙向法院聲請拍賣 D 屋，並由丁拍定。故丁拍定 D 屋時，為避免 D 屋無從利用土地致拆除而有害社會經濟發展，視為已有地上權之設定。(57 台上 1303 判例)

四、甲、乙為夫妻，育有子女丙、丁，戊為甲之父。甲於婚前之銀行存款已有 300 萬元，乙於婚前則無財產，然甲於婚後因經商有成，於死前銀行已有 1000 萬元，乙婚後負責打理居家生活並照顧丙、丁而無收入，請問：

- (一) 何人有繼承權？
- (二) 應繼分比例各為若干？

擬答：

- (一) 甲死亡時，繼承人分別為乙、丙、丁三人：
  1. 乙配偶：民法第 1138 條規定，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。依題意，乙為甲之配偶，甲死亡後，故乙為甲之遺產當然繼承人。
  2. 丙男及丁女：民法第 1061 條規定，係由婚姻關係受胎而生之子女，稱為婚生子女。依題意，二人婚後育有子女丙、丁，係屬婚姻關係所受胎而生之子，丙、丁為甲之婚生子女。故甲死亡時，得為甲之繼承人。
  3. 戊不得繼承：民法第 1138 條規定，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。本條立法理由，乃須位居繼承順位，並非一切有繼承權之人皆可同時共同繼承。換言之，順位在先者先行繼承，順位在後者則須前一順序無繼承人時，始可由其繼承之。依題意，甲死亡時，子女丙、丁為第一順位繼承人。故順位在先者先行繼承，戊自不得為繼承人。

(二) 乙、丙、丁之應繼分各為三分之一：

1. 甲之遺產總額：民法第 1005 條規定，夫妻未以契約訂立夫妻財產制，除本法另有規定外，以法定財產制，為其夫妻財產制。民法第 1030 條之 1 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。但下列財產不在此限：一、繼承或其他無償取得之財產。二、慰撫金。
  - (1) 甲的婚後財產：甲死亡時財產 1000 萬元(扣除婚前 300 萬元)，甲婚後財產為 700 萬元。
  - (2) 乙的婚後財產：乙婚後負有責打理事居家生活並照顧丙、丁而無收入，乙婚後財產為 0 元。
  - (3) 乙對甲夫妻財產制請求權：甲婚後財產較乙婚後財產多 700 萬元，故乙得向甲請求夫妻剩餘財產分配請求權，請求其差額 350 萬元 (700 萬元-0 萬元)÷2=350 萬元。
2. 乙、丙、丁之應繼分：民法第 1138 條規定，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。同法第 1144 條規定，配偶，有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：一、與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。依題意，甲與其妻乙生育有子女丙、丁，於甲死亡時，乙與其子女丙丁為其繼承人。故甲死亡時，遺產為乙與丙、丁各繼承三分之一。

### 土地登記實務

一、何謂登記錯誤或遺漏?於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，有那些救濟措施?在什麼情況之下可以由地政機關逕行為之?請詳述之。(25 分)

**擬答：**

(一)所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

(二)於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，可採取的救濟措施如下：

1. 更正登記：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
2. 塗銷登記：有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：
  - (1)登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
  - (2)純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。
3. 損害賠償：因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

(三)前述救濟措施得由地政機關逕行為之之情形如下：

1. 更正登記：登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。
2. 塗銷登記：登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。

二、某甲死亡後，其繼承人乙依照遺囑辦理繼承登記時，發現遺囑內容有將部分遺產遺贈予法定繼承人以外的丙，經過確認之後某甲的遺囑是有效的，試依相關規定說明乙和丙如何辦理遺贈登記?(25分)

擬答：

- (一) 受遺贈人丙申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人乙先辦繼承登記後，由繼承人乙會同受遺贈人丙申請之
- (二) 如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人丙申請之。
- (三) 前項情形，於繼承人乙因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人丙申請之。
- (四) 第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人丙申請之。

三、法院囑託登記機關就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，請問建物測量如何辦理?勘測費由誰繳納?勘測完畢如何辦理登記?試依規定說明之。(25分)

擬答：

- (一) 已登記土地上之未登記建物辦理查封時，建物測量之辦理方式如下：
  1. 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。
  2. 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。
- (二) 勘測費由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。
- (三) 登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

四、不動產投資開發公司興建集合住宅大樓一棟，其公共使用之樓梯、電梯、一樓公共空間及地下室等屬於區分所有權人共有。請說明區分所有建物之共有部分如何辦理測量?如何辦理登記?不動產投資開發公司將其中一戶出售給區分所有權人之後，若該所有權人要將該區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分又應如何辦理登記? (25分)

擬答：

- (一) 區分所有建物共有部分之測量方式：

區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。

(二)區分所有建物共有部分之登記方式：

1. 區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
2. 區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

(三)區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分之登記方式：

1. 區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。
2. 承上，區分所有建物共有部分應隨同各相關專有部分及其基地權利為抵押權設定登記。

### 土地法規

一、某甲為台裔美國人，不具我國國籍，其父某乙所有位於某縣非都市山坡地保育區一筆林業用地，嗣後某乙不幸於民國 106 年初過世。請問：某甲擬繼承取得該筆土地，應檢附何種文件申辦登記？又某甲繼承取得該筆土地，可否永世持有？其理由為何？試說明之。

擬答：

(一) 某甲辦理繼承登記應備文件

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件：
  - (1) 載有被繼承人死亡紀事之戶籍謄本
  - (2) 繼承系統表：申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」並簽名。
  - (3) 繼承權拋棄書或法院核准備查文件：
    - ① 合法繼承人中有人拋棄其繼承權者應於知悉其得繼承之時起三個月內以書面為之。
    - ② 繼承開始之日在民國七十四年六月五日以後者，拋棄繼承應檢附法院核准備查之證明文件。
    - ③ 繼承開始之日在民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件，其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
3. 土地所有權狀
4. 申請人身分證明
5. 其他中央地政機關依法規定應提出之證明文件：
  - (1) 遺產稅繳（免）納國稅局證明書或其他有關證明文件
  - (2) 委託書

(二) 某甲繼承該筆土地後，不得永世持有，其理由如下所示：

1. 依土地法 18 條規定，若甲符合平等互惠原則，則甲可以在本國繼承該筆土地，合先敘明。
2. 根據土地法第 17 條規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：
  - (1) 林地。
  - (2) 漁地。
  - (3) 狩獵地。
  - (4) 鹽地。
  - (5) 礦地。
  - (6) 水源地。
  - (7) 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。

前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。

綜上所述，甲應可以在本國辦理繼承該筆山坡地保育區林業用地，但應依法予辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。

二、按平均地權條例之規定，出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人，其內容為何？如此規範是否有違憲法保障財產權之意旨？請申論其理由。

**擬答：**

（一）依據平均地權條例第 11 條之規定，依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。

（二）耕地承租人之租賃權係屬憲法上保障之財產權，於耕地因徵收而消滅時屬特別犧牲應予補償。依大法官釋憲 579.580 之解釋文：「耕地承租人之租賃權係憲法上保障之財產權，於耕地因徵收而消滅時，亦應予補償。且耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。平均地權條例第十一條第一項規定，依法徵收之土地為出租耕地時，應由土地所有權人以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。……惟近年來社會經濟發展、產業結構顯有變遷，為因應農地使用政策，上開為保護農民生活而以耕地租賃權為出租耕地上負擔並據以推估其價值之規定，應儘速檢討修正，以符憲法意旨，併予指明。」

三、某直轄市之都市計畫文小用地於辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場使用，嗣因少子女化而檢討無設校需求，該市政府是否得向內政部申請撤銷徵收或廢止徵收？請依相關規定詳述之。

**擬答：**

（一）某直轄市辦理徵收後做簡易球場使用，後因情勢變更得依土地徵收條例辦理廢止徵收，詳述如下：

1. 依土地徵收條例 49 條之規定，已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

（1）因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。

（2）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。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- (1)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- (2)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- (3)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

依前二項辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。

前三項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。

1. 依土地徵收條例第 50 條規定，撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。該管直轄市或縣（市）主管機關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第一項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起三十日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收。

2. 因此，本案直轄市政府屬需用土地人，校地已做簡易球場，若簡易球場屬學校之一部，表示已依徵收計畫開始使用，但尚未依徵收計畫完成使用之土地，因少子化之情勢變更，致原徵收土地之學校全部或一部已無徵收之必要，應廢止徵收。嗣後依土地徵收條例第 51 條規定，中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第九條規定申請收回該土地。前項一定期間，不得少於六個月。第二項所稱應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但第三十四條第一項規定之人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。前項徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。

四、某甲未領有任何證照，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，於106年1月2日向地政事務所乙辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄案件，2個月後，經乙辦理實地抽查，發現某甲涉實際資訊申報不實，經陳報該管直轄市政府，則某甲將遭到如何裁處？試依地政士法規定述明之。

擬答：(關鍵本題甲不是地政士)

(一) 依題幹所述，某甲不具任何證照，故可推定甲不具地政士資格，依然可以代理他人申辦登記案件，但多次代理表示有以此為業之嫌疑，應依地政士法第49條之規定，未依法取得地政士證書，擅自以地政士為業之裁處如下所示：

地政士法第49條規定未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰

然依平均地權條例第47條規定，土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

1. 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
2. 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。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。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

故本案某甲並非地政士，故當然不屬權利人免申報之情事，實價登錄不實之責任歸屬於權力人，無法依地政士法裁罰之，實屬制度之缺陷應予改善以落實權責相符，實現資訊正確之實價登陸目標。

## 土地稅法規

一、試依土地稅法相關規定，詳述土地移轉時，關於免徵土地增值稅的情形為何？又以土地為信託財產時，在何種情形下，不課徵土地增值稅？

擬答：

關於土地增值稅免徵的情形及信託移轉不課徵的情形，茲分述如下：

(一) 土地增值稅免徵之情形

1. 因繼承而移轉之土地
2. 政府出售或依法贈與之公有土地
3. 政府受贈之私有土地
4. 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，符合受贈人為財團法人、法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有及捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益等三項條件者。
5. 被徵收之土地。
6. 公共設施保留地未被徵收前之移轉。但此免徵，性質上為不課徵，因於公共設施保留地變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
7. 依法得徵收之私有土地，自願按公告土地現值之價格售與需地機關者。
8. 區段徵收之土地，以現金補償其地價者
9. 區段徵收領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者
10. 區段徵收以抵價地補償其地價者

(二) 信託移轉不課徵土地增值稅之情形

1. 因信託行為成立，委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 五. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

二、試依最新修正之遺產及贈與稅法規定，分別詳述遺產淨額如何計算？遺產稅率為何？又在何種情形下，被繼承人死亡時已成立公益信託之財產，符合那些規定，不計入遺產總額？

**擬答：**

關於遺產淨額的計算、遺產稅率及公益信託之財產不計入遺產總額的要件，茲分述如下：

(一) 遺產淨額的計算：

1. 遺產淨額為遺產總額減扣除額及免稅額後之餘額。
2. 遺產總額為常住國民死亡時境內境外全部財產、非常住國民及非國民死亡時境內財產，加上其遺囑信託財產、未領受信託利益、擬制遺產及重病時不明移轉之財產，但可扣減依規定不計入遺產總額的財產及符合條件捐贈或加入於被繼承人死亡時已成立之公益信託的財產。
3. 扣除額包括依遺產及贈與稅法(第 17 條)規定之各款扣除額、被繼承人之配偶依民法規定主張配偶剩餘財產差額分配請求權之請求額，及依都市計畫法規定繼承之公共設施保留地。
4. 現行免稅額為 1,200 萬元，軍警公教人員因執行職務死亡者，加倍計算。

(一) 現行遺產稅率：現行遺產稅係就遺產淨額累進課徵，稅率分為三級：

1. 遺產淨額在 5000 萬元以下者，課徵 10%；
2. 超過 5000 萬元至 1 億元者，課徵 500 萬元，加超過 5000 萬元部分的 15%；
3. 超過 1 億元者，課徵 1250 萬元，加超過 1 億元部分的 20%。

(二) 遺贈人、受遺贈人或繼承人提供財產，捐贈或加入於被繼承人死亡時已成立之公益信託的財產得不計入遺產總額之要件：

1. 受託人為信託業法所稱之信託業。
2. 各該公益信託除為其設立目的舉辦事業而必須支付之費用外，不以任何方式對特定或可得特定之人給予特殊利益。
3. 信託行為明定信託關係解除、終止或消滅時，信託財產移轉於各級政府、有類似目的之公益法人或公益信託。

三、試依房屋稅條例之規定，詳述房屋的定義、房屋稅課徵的對象，以及納稅義務人與代繳人為何？

擬答：

關於房屋的定義、房屋稅課徵對象、納稅義務人與代繳人，茲分述如下：

(一) 房屋的定義：

依房屋稅條例，房屋，係指固定於土地上之建築物。而所謂建築物，依建築法係指定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

(二) 房屋稅課徵對象：

依同條例，房屋稅，係以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。其中：1. 房屋，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。

2. 有關增加該房屋使用價值之建築物，係指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。

(三) 納稅義務人與代繳人

1. 房屋稅納稅義務人為房屋所有人，設有典權者，為典權人。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，不為推定者，由現住人或使用人代繳。代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權
2. 所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。
3. 未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。
4. 房屋為信託財產者，納稅義務人為受託人。受託人為二人以上者，準用有關共有房屋之規定。
5. 欠繳房屋稅之房屋，不得移轉或設典。房屋承受人得申請代繳，代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。

四、請分別詳述各級地方政府徵收工程受益費應具備那些文件與程序？工程受益費的徵收數額有那些限制與規定？何種使用之土地及其改良物、車輛、船舶，免徵工程受益費？

**擬答：**

關於徵收工程受益費應備之文件與程序、徵收數額之限制與規定及工程受益費免徵之情形，茲分述如下：

(一)徵收工程受益費應備之文件與程序

1. 文件：各級地方政府徵收工程受益費，應擬具徵收計畫書，包括工程計畫、經費預算、受益範圍及徵收費率等，送經各該級民意機關決議後，報請中央主管機關備查。

2. 徵收程序：公告、通知與開徵

(1)就土地及其改良物徵收受益費者，主辦工程機關應於開工前 30 日內，將工程名稱、施工範圍、經費預算、徵收標準、數額暨受益範圍內土地地段、地號繪圖公告 30 日，並於公告後三個月內，將受益土地面積、負擔單價暨該土地應負擔工程受益費數額書面通知各受益人。並於各該工程開工之日起，至完工後一年內開徵。

(2)就車輛、船舶徵收受益費者，應於開徵前 30 日將工程名稱、施工範圍、經費預算、徵收標準及數額公告之。

3. 徵收方式：工程受益費之徵收，得一次或分期為之；其就車輛、船舶徵收者，得計次徵收

(二)徵收數額之限制與規定

1. 工程受益費之徵收數額，最高不得超過該項工程實際所需費用 80%。

2. 就車輛、船舶徵收者，得按全額徵收之。

3. 水庫、堤防、疏濬水道等工程之徵收最低限額，由各級政府視實際情形定之。

(三)工程受益費免徵之情形

1. 非營業性或依都市計畫法規定保留之公共設施用地及其改良物。

2. 駐軍兵營、要塞、軍用機場、軍用基地及其改良物。

3. 軍用港口、碼頭、船舶、戰備及訓練車輛。