

2012 - 2013

梁 澂 編著

土地相關稅法 概要 土地法與

土地法與土地 相關稅法概要

榮 澂 編著

土地法與土地相關稅法概要

編著者 榮澂
出版者 榮澂

副總編輯 林靜妙
企劃主編 陳瑩甄
企劃編輯 陳曉玉
責任編輯 陳仲達

總經銷 新學林出版股份有限公司
門市地址 台北市和平東路2段339號9樓
團購專線 (02) 27001808 分機 18
傳真 (02) 27059080
郵撥帳號 19889774 新學林出版股份有限公司
劃撥金額1000元以上免郵資，未滿1000元加收
郵資50元

出版日期：2012年10月 一版

學稔官網：<http://www.sharer-space.com.tw>

讀者服務：sharer@sharing.com.tw

電子商務：<http://www.sharing.com.tw>

ISBN 978-986-295-142-2 (平裝) 定價：450 元

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

勤學則稔

所謂「學如逆水行舟，不進則退」為學之道，
需不斷精進。

勤學則稔即為勉勵莘莘學子，
考取之路艱辛，
唯有施以勤奮不懈的態度灌溉，
才能有所成就，
享受豐碩的果實。

序

國家考試之準備，在於如何運用有限之時間，熟悉考試科目之內容，進而在考場能順利作答，取得錄取之分數。本系列叢書之規劃、編寫，即以此為出發，除就考試內容做有系統之編寫、整理外，另輔以筆者們多年輔導考取之經驗，期能幫助考生在有限之準備時間內事半功倍、水到渠成。

「土地法與土地相關稅法概要」一書，乃基於上述編輯理念，據此架構而生。本系列叢書，另有「民法概要」、「不動產經紀相關法規概要」、「不動產估價概要」及「不動產經紀人歷屆試題解析」等書，若讀者能循序漸進加以熟讀，在考場當能有豐厚之收穫。

本系列叢書之催生承蒙新學林出版股份有限公司毛基正總經理之鼓勵及督促，特此致謝。學稔專業編輯團隊於編寫過程之協助，在此一併致意。本書編撰核校之完成過程中，雖力求達到正確精準之審訂原則，然囿於完成時間有限，內容若仍有脫誤疏漏之處，尚祈見諒並不吝賜正，以作為未來相關系列叢書規劃編寫之改進參考，甚幸！

預祝讀者均能考試順利、金榜題名！

榮 澂

2012.9

編輯序

◎好口碑源自作者的用心與堅持！！

根據榮澂老師所規劃的出版方針，學稔不動產考試系列用書必須具備如下特色：

- 一、法規化繁為簡：哪些法條會考、會怎麼考、平常應該怎麼唸。
- 二、考點直接凸顯：讓讀者能夠一望即知，並推敲出正確的解答。
- 三、須讓讀者充分練習：針對最耗費考生時間，同時也最難取分的整合題型，進行逐項解析，達到重要概念思辨的練習效果。
- 四、須讓讀者從容應試：適時地針對重要的相關概念補充，希望能讓讀者預見題型變化、做出最有效的應試準備。

讓讀者對於課文重點能夠一望即知，並且迅速確實地將考試重點有系統地充分整合駕馭，是榮澂老師與學稔編輯團隊堅持的初衷！

學稔不動產考試系列用書推出之後，果然深獲讀者好評並大力推薦。學稔編輯團隊在此除了感謝作者們的用心之外，也要向廣大的讀者們，致上最高的敬意與謝意。令您能輕易地汲取不動產證照相關知識、面對考試能夠勝券在握，是本系列書出版方向的最高指導原則！

土地法與土地相關稅法概要之初版，除隨章輯錄了相關經典試題外，更收錄相關重要實務見解，以及與須要特別留意的新訂法規，相信讀者透過本書與《不動產經紀人歷屆試題解析》以及《地政士歷屆試題解析》的交互研習之後，勢能成為不動產相關考試的常勝軍！

學稔・您最忠誠的伙伴

編輯說明

本書為便利讀者閱讀，在關鍵詞與相關法規多有使用法規名稱、條號、項款之簡稱（條號則以 § 及阿拉伯數字表示；項、款則以羅馬數字及圈圈表示），特此例示如下，以供對照：

一、法規全名及簡稱對照表

大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法	許可
區域計畫法	區域
區域計畫法施行細則	區域施
耕地三七五減租條例	三七五
市地重劃實施辦法	市劃
地籍清理條例	地清

二、法規、條號、項款表示方法

市劃§8 I ②，表示引述市地重劃實施辦法第8條第1項第2款。

市劃§9-1，表示引述市地重劃實施辦法第9條之1。

三、考題出處與解析

本書每章所輯錄考題題目之句末，例如（100地3），表示該題為「100年度地政士考試——土地法規第3題」；（97②經11）則表示該題為「97年第二次不動產經紀人考試——土地法與土地相關稅法概要第11題」；另外，本書所輯錄考題之解析，請參照《不動產經紀人歷屆試題解析》，以及《地政士歷屆試題解析》等書。

學稔編輯團隊

目 錄

序	i
---------	---

編輯序	iii
-----------	-----

編輯說明	v
------------	---

Stage 1 緒論 001

壹、土地法概說	003
貳、土地法之法例	009
學習評量	017

Stage 2 地權 021

壹、地權之意義	023
貳、地權之限制	033
參、公有土地之管理處分	041
肆、地權之調整	044
重要實務見解導讀	061
學習評量	064

Stage 3 地籍 071

壹、地籍之整理	073
貳、地籍之測量	076
參、土地登記	082
重要實務見解導讀	097
學習評量	100

Stage 4 地用 107

壹、土地使用通則	109
貳、土地使用管制	111
參、房屋及基地租用	149
肆、耕地租用	153
伍、空地與荒地之使用	166
陸、土地重劃	170
重要實務見解導讀	195
學習評量	197

Stage 5 地稅 211

壹、土地稅概說	213
貳、地價稅	226
參、田賦	248
肆、土地增值稅	253
伍、房屋稅	278
陸、契稅	285
重要實務見解導讀	293
特別收錄——	
特種貨物及勞務稅條例	302
特種貨物及勞務稅條例	
施行細則	310
學習評量	318

Stage 6 徵收 339

壹、土地徵收	341
貳、徵收補償	360
參、區段徵收	365
肆、土地徵用	372
伍、照價收買	374
重要實務見解導讀	378
學習評量	387

STAGE

1

緒 論

重點簡介

本章首就土地法基本概念為解說，次就土地法之法例為說明，爰作為熟悉內容之基礎。本章重心在於觀念之理解、體系之建立及基本之法例規範之認識。

壹、土地法概說

一、土地法之意義

土地法乃規範土地權義關係之法律¹。亦即，規範土地權利義務關係之法，係基於土地關係而延伸之有關權利人間，以及權利人與土地之間，一切有關規範之法律²。

重要概念

- 實質意義（廣義）之土地法：泛指以土地之權義關係為規範對象之一切法規。
- 形式意義（狹義）之土地法：以土地法為名之法規。

二、土地法之性質

土地法具有國內法、公法兼私法、普通法兼特別法、實體法兼程序法、強行法及社會經濟法之性質。

重要概念

1. 國內法 vs. 國際法
 - 國內法：乃係指在國內適用之法規。
 - 國際法：乃係指在國際間適用之法規。
2. 公法 vs. 私法
 - 公法：乃係指公權力主體與公權力主體間（國家組織間）或公權力主體對私人間適用之法規。

1 參溫豐文，土地法，2012年6月修訂版，頁1。

2 參楊松齡，實用土地法精義，2012年3月修訂版，頁27。

└ 私法：乃係指私人與私人（或公權力主體立於私人地位）間適用之法規。

3. 普通法 vs. 特別法

└ 普通法：乃係指對一般基本範疇適用之法規。

└ 特別法：乃係指對於特別之人、事、時、地、物等特殊範疇適用之法規。

4. 實體法 vs. 程序法

└ 實體法：乃係指規範具體權利義務關係內容之法規。

└ 程序法：乃係指規範實現具體權利義務程序之法規。

5. 任意法 vs. 強行法

└ 任意法：乃係指允許當事人間任意約定適用之法規。

└ 強行法：乃係指不許當事人間任意約定而須一律遵守適用之法規。

三、土地法之沿革

（一）土地法之立法目的

土地立法之主要目的，在於解決土地問題。土地法之立法目的如下：

1. 平均地權

乃為促使土地之權利得以合理分配，避免土地被寡占與壟斷，過度集中於少數人手中。其相對之立法措施為：限制地權、調整地權、照價收買及漲價歸公等。

2. 健全地籍

乃將地籍資料完整建立，確保產權內容，以利土地開發使用及行政監督。其相對之立法措施為：地籍測量、土地登記及土地權利變更登記等。

3. 正確地價

乃為使照價徵稅、照價收買、漲價歸公等政策，有可依據之地價以利執行。其相對之立法措施為：規定地價、查估現值等。

4. 地盡其利

乃為促使土地合理及充分之利用，以達最佳之經濟效益。其相對之立法措施為：管制土地使用、空地及荒地限期使用、土地重劃等。

5. 地利共享

乃為使政府藉由稅收之方式，將土地之利益交由全體國民共享。其相對之立法措施為：課徵地價稅、土地增值稅、空地稅、荒地稅等。

重要概念

1. 平均地權之意義

國民均有相同之機會擁有土地權利共享地利。

2. 平均地權之目的

┌ 消極面：為達成地權公平分配與地利共享目標。

└ 積極面：為達成地盡其利目標。

3. 平均地權之本質

┌ 縱向：國家擁有上級所有權人民擁有下級所有權之均權制。

└ 橫向：分割土地為各個獨立之所有權。

（二）土地法之立法原則

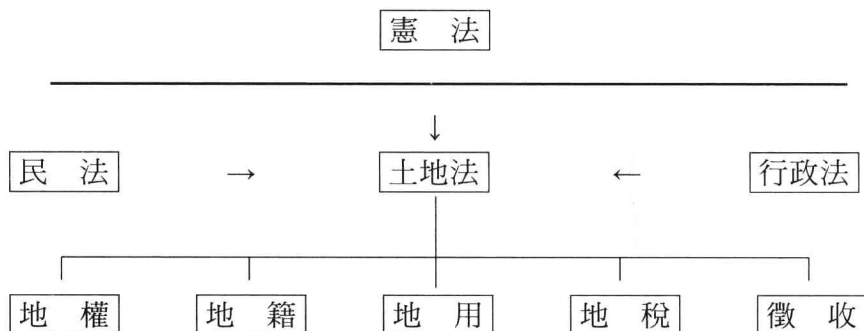
民國 17 年 12 月，當時立法院長胡漢民與副院長林森為實行孫中山先生平均地權、地盡其利的主張，擬具「土地法原則」9 項，提經中國國民黨中央政治會議通過，並於民國 18 年 1 月函送立法院，以為制定土地法之依據。土地法之立法原則，乃於民國 18 年訂頒，其前言為：「國家整理土地之目的，在使地盡其利，並使人民有平均享受使用

土地之權利。總理之主張平均地權，其精義蓋在乎此。欲求此主張之實現，必要防止私人壟斷土地，以謀不當得利之企圖；並須設法使土地本身非因施以資本或勞力改良結果所得之增益，歸為公有。為求此目的之唯一最有效手段，厥為按照地值徵稅及徵收土地增益稅之辦法。」，其重要原則計有 9 項：

1. 徵收土地稅，以地值為根據。
2. 土地稅率，以漸進方式為原則。
3. 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。
4. 土地改良物之輕稅。
5. 政府收用私有土地辦法。
6. 免稅土地。
7. 以增加地稅或高估地值之方法，促進土地之改良。
8. 土地掌管機關。
9. 土地移轉，須經政府認可。

（三）土地法之規範體系

1. 土地法之定位



關於憲法與土地法之關係，可謂憲法乃依據 國父遺教而定，其關於土地之基本國策，乃以「平均地權」為依據，指導土地法之立法。並明定於憲法條文如下：

（1）國民經濟基本原則

國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足（憲§142）。

（2）土地政策基本方針

①地權政策

- A. 中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制（憲§143 I 前）。
- B. 附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響（憲§143 II）。
- C. 國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積（憲§143 IV）。

②地稅政策

- A. 私有土地應照價納稅，政府並得照價收買（憲§143 I 後）。
- B. 土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之（憲§143 III）。

重要概念

法位階關係（規範效力高低之關係）：

憲法→法律→行政命令（後者不能抵觸前者）。

- 1. 憲法：位階最高、效力最強、內容最抽象概括。



- 2. 法律：（1）法、律、條例、通則（須經立法院三讀通過，總統公布）。



（2）通常於公布後第3天生效。

- 3. 行政命令：（1）法規命令（授權命令）。

例如：土地登記規則（中央地政機關內政部）。

（2）行政規則（內部法）。

2. 土地法之內容

在記憶上，可分為下列五大單元：



（四）土地法相關之規定（以考試命題範圍為依據）

1. 平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法（第一章總則；第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施；第三章土地使用分區管制；第四章公共設施用地）等法規。

2. 土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例等法規。

四、土地立法之方向³

未來土地法制之發展方向：

- 「平面」的土地立法：「立體空間」的土地立法
- 注重土地「分配」與「利用」之土地立法：注重土地「保育」之土地立法
- 解決「當前」土地問題之土地立法：預防「將來」土地問題發生之土地立法
- 「所有權」為中心之土地立法：「利用權」為中心之土地立法

³ 參溫豐文，土地法，2012年6月修訂版，頁21-25。

五、土地法制與土地政策及土地行政之關係



（一）土地問題之解決模式

當土地問題產生後，針對土地問題所提出之解決對策即為土地政策；嗣於多種不同之對策方針中決定之土地政策，乃作為引導土地法制建立之依據；土地法制立法建立後，始能據此作為政府關於土地行政之施政依據，進而能依法行政。其後土地行政之執行再遇有問題時，則又進入此循環以求問題之解決。

（二）土地法制與土地政策之互動關係

土地政策引導土地法制之建立與修正；土地法制確立土地政策之方針與內容。

（三）土地法制與土地行政之互動關係

土地法制作為土地行政之依據；土地行政落實土地法制之內容。

貳、土地法之法例

一、土地之意義

土地之意義，乃定義何者屬於「土地」。依其涵蓋之範圍可分為下列三種：