

土地法與土地相關稅法概要

最新法條更新

編號：T024I14R-1

編印發行：三民輔考資訊有限公司

編印日期：2015年2月10日

© 版權所有 · 翻印必究

非都市土地使用管制規則(103.12.31)

修 正 條 文	現 行 條 文
<p>第二條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。</p>	<p>第二條 非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、特定專用等使用分區。</p>
<p>第三條 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。</p>	<p>第三條 非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等使用地。</p>
<p>第九條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)主管機關得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p>	<p>第九條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：</p> <p>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</p> <p>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</p> <p>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</p> <p>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</p> <p>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</p> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <p>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</p> <p>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</p>

<p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p>	<p>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</p> <p>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</p>
<p>第十七條 申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。</p> <p>前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。</p>	<p>第十七條 申請土地開發者於目的事業事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。</p> <p>前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。</p>
<p>第三十條之一 依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、<u>屬內政部會商中央目的事業主管機關認定由政府興辦之公共設施或公用事業，且經各項第一級環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關同意興辦。</u></p> <p>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> <p>三、依各項第一級環境敏感地區之中央目的事業主管法令明定得許可或同意開發。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。</p>	<p>第三十條之一 依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之限制發展地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、<u>興辦公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防、穿越性道路及其他必要性公共設施、公用事業或重大公共建設，經中央目的事業主管機關及各項限制發展地區之中央目的事業主管機關依其主管法令同意。</u></p> <p>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</p> <p>三、依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發。</p> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。</p>
<p>第三十條之二 依第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p>	<p>第三十條之二 依第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜限制發展地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <p>一、基於整體開發規劃之需要。</p> <p>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</p> <p>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</p> <p>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</p>
<p>第三十條之三 依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於第二級環境敏感地區者，應說明下列事項，並徵詢各項環境敏感地區之中央法令規定之目的事業主管機關意見：</p> <p>一、就所屬環境敏感地區特性提出具體防範及補救措施，並不得違反各項環境敏感地區劃設所依據之中央目的事業法令之禁止或限制規</p>	

<p>定。</p> <p>二、就所屬環境敏感地區特性規範土地使用種類及強度。</p>	
<p>第三十條之四 依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p>	<p>第三十條之三 依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p>
<p>第三十一條之一 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得中央工業主管機關核准之整體規劃興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定擬具之興辦事業計畫，應規劃百分之二十以上之土地作為公共設施，辦理變更編定為適當使用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定，於區內規劃配置之公共設施無法與區外隔離者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項之興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外已補辦臨時工廠登記或列管之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐核准文件，得併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣(市)主管機關受理變更編定案件，除位屬山坡地範圍者依第四十九條之一規定辦理外，應組專案小組審查下列事項後予以准駁：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、符合第三十條之一至第三十條之三規定。 二、依非都市土地變更編定執行要點規定所定查詢項目之查詢結果。 三、依非都市土地變更編定執行要點規定辦理審查後，各單位意見有爭議部分。 四、農業用地經農業主管機關同意變更使用。 五、水污染防治措施經環境保護主管機關許可。 六、符合環境影響評估相關法令規定。 七、不妨礙周邊自然景觀。 <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依前條規定申請變更編定。</p>	

<p>第三十一條之二 位於依工廠管理輔導法第三十三條第三項公告未達五公頃之特定地區內已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經中央工業主管機關審認無法依前條規定辦理整體規劃，並取得直轄市或縣（市）工業主管機關核准興辦事業計畫文件者，得於特定農業區以外之土地申請變更編定為丁種建築用地及適當使用地。</p> <p>興辦產業人依前項規定申請變更編定者，應規劃百分之三十以上之土地作為隔離綠帶或設施，其中百分之十之土地作為綠地，變更編定為國土保安用地，並由興辦產業人管理維護；其餘土地依核定之土地使用計畫變更編定為丁種建築用地。</p> <p>興辦產業人無法依前項規定，於區內規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，以區外之毗連土地，依農業發展條例相關規定，配置適當隔離綠帶，併同納入第一項興辦事業計畫範圍，申請變更編定為國土保安用地。</p> <p>第一項特定地區外經已補辦臨時工廠登記之低污染事業興辦產業人，經取得直轄市或縣(市)工業主管機關輔導進駐核准文件及直轄市或縣(市)工業主管機關核准之興辦事業計畫文件者，得申請使用地變更編定。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件，準用前條第五項規定辦理審查。</p> <p>依第一項規定申請使用地變更編定者，就第一項特定地區外之土地，不得再依第三十一條規定申請變更編定。</p>	
<p>第四十三條 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為<u>殯葬</u>用地。</p>	<p>第四十三條 特定農業區、森林區內公立公墓之更新計畫經主管機關核准者，得依其核定計畫申請變更編定為墳墓用地。</p>
<p>第四十四條之二 （刪除）</p>	<p>第四十四條之二 特定農業區供觀光旅館使用所需土地，已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第四十四條之一規定，向直轄市或縣（市）政府申請變更編定而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。</p>
<p>第四十九條之一 直轄市或縣（市）<u>主管機關</u>受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第二十八條第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形之一 	<p>第四十九條之一 直轄市或縣（市）政府受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第二十八條第三項免擬具興辦事業計畫情形之一。 二、非屬山坡地變更編定案件。 三、經區域計畫委員會審議通過案件。 四、第四十八條第一項第二款、第三款情形

<p>。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。 	<p>之一。 專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坡度陡峭。 二、地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。 三、現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。 四、河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。 五、有崩塌或洪患之虞。 六、依其他法律規定不得建築。
<p>第五十二條之一 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。 三、興關公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、依其他法律規定得為建築使用。 	<p>第五十二條之一 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依第六條規定容許使用。 二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。 三、興關公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。 七、辦理農村社區土地重劃。 八、國防設施。 九、依其他法律規定得為建築使用。
<p>第五十六條 申請使用地變更編定應繳納規費；其費額由中央主管機關定之。但直轄市或縣（市）主管機關另定收費規定者，從其規定。</p>	<p>第五十六條 申請使用地變更編定應繳納規費；其費額由內政部定之。</p>

特種貨物及勞務稅條例(104.1.7)

修 正 條 文	現 行 條 文
<p>第二條 本條例規定之特種貨物，項目如下：</p> <p>一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地。</p> <p>二、小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。</p> <p>三、遊艇：每艘船身全長達三十點四八公尺者。</p> <p>四、飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。</p> <p>五、龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。</p> <p>六、家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。</p> <p>本條例所稱特種勞務，指每次銷售價格達新臺幣五十萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括之。</p>	<p>第二條 本條例規定之特種貨物，項目如下：</p> <p>一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。<u>但符合第五條規定者，不包括之。</u></p> <p>二、小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。</p> <p>三、遊艇：每艘銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。</p> <p>四、飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。</p> <p>五、龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。</p> <p>六、家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。</p> <p>本條例所稱特種勞務，指每次銷售價格達新臺幣五十萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括之。</p>
<p>第五條 <u>第二條第一項第一款所定之特種貨物，</u>有下列情形之一，免徵特種貨物及勞務稅：</p> <p>一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記並有自住事實，且持有期間無供營業使用或出租者。</p> <p>二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。</p> <p>三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。</p> <p>四、經核准不課徵土地增值稅者。</p> <p>五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。</p> <p>六、銷售因繼承或受遺贈取得者。</p> <p>七、營業人興建房屋完成後第一次移轉者。</p> <p>八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。</p> <p>九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。</p> <p>十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業</p>	<p>第五條 有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：</p> <p>一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。</p> <p>二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。</p> <p>三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。</p> <p>四、經核准不課徵土地增值稅者。</p> <p>五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。</p> <p>六、銷售因繼承或受遺贈取得者。</p> <p>七、營業人興建房屋完成後第一次移轉者。</p> <p>八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。</p> <p>九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。</p> <p>十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。</p>

<p>人合建分屋銷售者。</p> <p>十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。</p> <p>十二、<u>確屬非短期投機經財政部核定者。</u></p> <p>本條例修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前項第十二款規定。</p>	<p>十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。</p>
<p>第二十六條 本條例施行日期，由行政院定之。</p> <p>本條例修正條文，自公布日施行。</p>	<p>第二十六條 本條例施行日期，由行政院定之。</p>