

L004I14-1 《地政士不動產實用小法典》補充資料

適用於【2014/01/14 四版】

民法 (103. 01. 29)

中華民國一百零三年一月十日立法院三讀通過第 1132、1212 條條文，已於中華民國一百零三年一月二十九日總統華總一義字第 10300011841 號令修正公布

平均地權條例施行細則 (103. 01. 13)

中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺建字第 1020075757 號令修正發布第 16、17、21、22、26、29、30、40、43、48、55、58、63 條條文；並刪除第 6、7 條條文

條號	修正後
第 6 條	(刪除)
第 7 條	(刪除)
第 16 條	依本條例第十五條第四款分區公告時，應按土地所在地之鄉（鎮、市、區）公告其宗地單位地價；依同款申報地價之三十日期限，自公告之次日起算；依同條第五款編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣（市）之土地，為歸戶之範圍。
第 17 條	直轄市、縣（市）主管機關於公告申報地價期間，應於直轄市、縣（市）政府、土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所或管轄之地政事務所設地價申報或閱覽處所。
第 21 條	公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。
第 22 條	土地所有權人申報地價時，應按宗填報每平方公尺單價，以新臺幣元為單位，不滿一元部分四捨五入，但每平方公尺單價不及十元者得申報至角位。
第 26 條	地政機關應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當期地價稅開徵二個月前，將總歸戶冊編造完竣，送一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅。土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記完畢後於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。
第 29 條	<p>第 29 條土地所有權人在本條例施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本條例第二十條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地所有權人之戶籍所在地。 二、配偶之戶籍所在地。 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。 <p>土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。</p> <p>第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。</p>
第 30 條	<p>土地所有權人在本條例施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。 二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。 三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。 四、直系姻親之戶籍所在地。

	前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。
第 40 條	直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合下列規定： 一、依法得核發建造執照。 二、無限建、禁建情事。 前項之地區範圍，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。
第 43 條	依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依下列規定辦理： 一、由直轄市或縣（市）主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。 二、依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，如擬照價收買應連同財務計畫，簽報直轄市或縣（市）長決定。 三、經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。 依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。 依本條例第四十七條之一第二項規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。
第 48 條	照價收買之土地，應依下列方式處理之： 一、照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期内不表示意見時，得予標售。 二、照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。 三、照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。 前項應行標售之土地，如適宜興建社會住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售。 前二項標售底價及讓售之地價，依各直轄市、縣（市）公產管理法令規定辦理。
第 55 條	依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按本條例第四十七條之一審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。
第 58 條	土地所有權人申報出售在本條例施行區域內之自用住宅用地，面積超過本條例第四十一條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本條例第四十條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。 本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。
第 63 條	直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理： 一、公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。 二、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。 三、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。 四、帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。 五、前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。 前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

	<p>區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。</p> <p>都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。</p>
--	---

土地登記規則 (103. 02. 27)

中華民國一百零三年二月二十七日内政部台内地字第 1030099079 號令修正發布第 24-1、132、155-3 條條文；並自一百零三年九月十五日施行

條號	修正後
第 24-1 條	<p>申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：</p> <p>一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。</p> <p>二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號、部分住址及其他依法令規定需隱匿之資料。但經登記名義人同意揭示完整住址資料者，不在此限。</p> <p>登記名義人或其他依法令得申請者，得申請前項第一款資料；任何人得申請前項第二款資料。</p> <p>登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務喪變更關係之利害關係人得申請第一項第二款資料並附完整住址。</p> <p>土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。</p>
第 132 條	<p>土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。</p> <p>信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。</p>
第 155-3 條	<p>登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。</p>

地政士法 (103. 02. 05)

中華民國一百零三年一月三日立法院三讀通過第 11、51-1、59 條條文，於中華民國一百零三年一月二十八日通過行政院所提地政士法第 51-1 條覆議案，故第 51-1 條回歸原條文，中華民國一百零三年二月五日總統華總一義字第 10300016651 號令修正公布第 11、59 條條文；並自公布日施行

條號	修正後
第 51-1 條	<p>地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>

土地稅法施行細則 (103. 01. 13)

中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺財字第 1020060316 號令修正發布第 8、9、14、44、49、58 條條文；並刪除第 57-1 條條文

條號	修正後
第 8 條	<p>土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <p>一、土地所有權人之戶籍所在地。</p> <p>二、配偶之戶籍所在地。</p>

	<p>三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。</p> <p>第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。</p>
第 9 條	<p>土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <p>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</p> <p>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</p> <p>四、直系姻親之戶籍所在地。</p> <p>前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。</p>
第 14 條	<p>土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：</p> <p>一、工業用地：應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件。</p> <p>二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。</p> <p>核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有下列情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：</p> <p>一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。</p> <p>二、停工或停止使用逾一年。</p> <p>前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關撤銷或廢止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。</p> <p>依第二項第二款規定應改按一般用地稅率計徵地價稅之案件，至中華民國八十九年九月二十二日尚未核課或尚未核課確定者，適用前項規定。</p>
第 44 條	<p>土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。</p> <p>本細則中華民國一〇三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。</p>
第 49 條	<p>依本法第三十二條計算土地漲價總數額時，應按本法第三十條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</p>
第 57-1 條	(刪除)
第 58 條	<p>依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）農業主管機關辦理前項所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p>

更新紀錄

2014/04/28

新增民法、土地登記規則、地政士法、土地稅法施行細則

三民補習班