

三民輔考—不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要

107 年

甲、申論題部分

- 一、甲所有位於 A 市都市計畫範圍內之一筆建築基地，因故委託乙不動產經紀人代為出售，丙對該地具有潛在購買慾望。不久該地被劃入 A 市某公辦市地重劃地區內，該市乃依法公告若干土地權利禁止或限制事項（例如禁建），但對此事項亦有例外規定，其內容為何？又，甲倘若於其地被劃入該市地重劃地區內之後、公告禁建之前已依法取得建造執照且正在施工建築者，其施工中建築物之處理內容為何？試依據平均地權條例等法規之規定，分別說明乙不動產經紀人應如何向丙為解說該地所涉上述兩項問題之相關內容？

【擬答】

（一）市地重劃之地權利禁止與限制事項

不動產經紀人乙對丙就 A 市公辦市地重劃地區之某筆建築基地其權利禁止或限制事項及例外規定，分述如下：

1. 原則：

依平均地權條例第 59 條第 1 項規定，重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制下列事項：

- (1) 土地移轉、分割或設定負擔。
- (2) 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

2. 例外：

依市地重劃實施辦法第 11 條第 1 項之規定，下列事項非屬對 A 市某地之權利禁止或限制事項：

- (1) 土地繼承登記。
- (2) 建物及其基地登記。



- (3)因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。
 - (4)因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。
 - (5)共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。
 - (6)申請剩餘財產差額分配登記。
 - (7)抵押權讓與登記。
 - (8)實施重劃本身所必要之作業。
- (二)公告禁建前已合法施工中之建築物
依市地重劃實施辦法第 13 條之規定，甲於市地重劃區公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，應依下列規定處理：
- 1.經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續施工。
 - 2.經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工。但可改善者，應通知其限期改善。其經通知停工仍不停工或逾期不為改善者，依行政執行法強制執行之，並對繼續施工建築部分之拆除不予補償。

二、甲擬於近日出售其所有位於 A 市一間房屋及其坐落基地，依法須繳納房地交易所得稅，甲由其從事不動產仲介業務之朋友處得知亦有土地增值稅之負擔問題。則甲於出售該房地而計徵其房地交易所得稅額時，所涉及「交易所得額」與「交易所得稅率」之規定內容為何？又應如何處理其所涉「土地增值稅」？試依據土地稅法及所得稅法等法律之規定分述之。

【擬答】

(一) 房屋土地交易所得額及交易所得稅率

甲出售該房地所應負擔之房屋土地交易所得額及交易所得稅率，依所得稅法第 14-4 條規定，分述如下：

1.個人房屋、土地交易所得或損失之計算：

(1)其為出價取得者：

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為所得額。

(2)其為繼承或受贈取得者：

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為所得額。

(3)但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。

2.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。故原則上：

房屋土地交易所得＝交易時成交價額－原始取得成本－因取得、改良及
移轉而支付的費用

3.個人依前述規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法
第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不
併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

(1)中華民國境內居住之個人：

- ①持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為 45%。
- ②持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為 35%。
- ③持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為 20%。
- ④持有房屋、土地之期間超過十年者，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
期間在五年以下之房屋、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五
年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為 20%。
- ⑦個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參
與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，
於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有
期間在五年以下者，稅率為 20%。
- ⑧符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定
計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為 10%。

(2)非中華民國境內居住之個人：

- ①持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為 45%。
- ②持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為 35%。

(二)甲出售該房地所涉土地增值稅之處理

1.依土地稅法第 31 條規定，土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權
移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，
為漲價總數額：

- (1)規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經
移轉之土地，其前次移轉現值。
- (2)土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益
費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公
共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。



- 2.依土地稅法第 33 條規定，土地增值稅之稅率，依下列規定：
- (1)土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達 100%者，就其漲價總數額徵收增值稅 20%。
 - (2)土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在 100%以上未達 200%者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅 30%。
 - (3)土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在 200%以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅 40%。
- 3.房地交易所得額，係指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，因該房地交易所得額已減除土地漲價總數額（即課徵土地增值稅的稅基），故甲依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用，亦不生重複課稅之問題。

3people

三民輔考