

## 三民輔考—不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要

108 年

### 甲、申論題部分

一、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備要件，請問此必備要件為何？

#### 【擬答】

依憲法第 143 條規定，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。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。據此，憲法賦予政府實施土地徵收之權。但實施徵收要件，憲法並未明文，就政府進行土地徵收之要件，分述如下：

#### （一）須基於公共利益

1. 依釋字第 400 號意旨，因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。
2. 又依土地徵收條例第 1 條第 1 項規定，為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。
3. 依上開規定，政府徵收土地，須基於公用或其他公益目的之必要始得為之。而土地徵收係為確保土地的合理利用並增進公共利益，此為土地徵收的主要目的與首要條件。

#### （二）符合法律保留原則

1. 依憲法第 15 條規定，人民之財產權，應予保障。又依釋字第 743 號理由書意旨，涉及公共利益或實現人民基本權利之保障等重大事項，應由法律加以規定，如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則。
2. 再依土地法第 209 條規定，政府機關因實施國家經濟政策，得征收私有土地。但應以法律規定者為限。
3. 依上開規定，土地徵收為涉及公共利益及人民基本財產權侵害之重大事項，則應符合法律保留原則。政府徵收私有土地時，應以法律有規定者為限。



(三) 切合最小侵害性及比例原則

1. 依釋字第 409 號意旨，實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第 49 條比例原則之限制。
2. 又依土地法施行法第 49 條規定，徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應盡量避免耕地。
3. 依上開規定，政府徵收土地時，應盡可能減少對被徵收人財產權之侵害，以符合比例原則。

(四) 遵守法定程序

1. 依釋字第 534 號意旨，人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，為憲法第 143 條第一項所明定。土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得之謂。
2. 又依土地徵收條例第 1 條第 2、3 項規定，土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。
3. 依上開規定，政府實施土地徵收，為強制取得人民依法取得之土地，故須遵守土地徵收條例及其他相關法律所規定之徵收程序，依法定程序辦理，以落實徵收正當程序之要求。

(五) 給予相當補償

1. 依釋字第 516 號意旨，國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法第 15 條規定，人民財產權應予保障之意旨。
2. 又依土地法第 233 條規定，征收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但因實施國家經濟政策，或舉辦第 208 條第一款第二款或第四款事業征收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。
3. 再依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
4. 依上開規定，政府徵收土地後，自應給予被徵收人補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失，且該補償補償須額數相當並應儘速發給，以符憲法保障人民財產權之意旨。

## 二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。

### 【擬答】

#### (一) 累進起點地價

##### 1. 定義：

依平均地權條例第 18 條規定，地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

##### 2. 計算公式：

依平均地權條例施行細則第 27 條規定，本條例第 18 條規定之地價稅累進起點地價，其計算公式如下：

地價稅累進起點地價＝

$$\frac{\text{〔直轄市或縣（市）規定地價總額－（工業用地地價＋礦業用地地價＋農業用地地價＋免稅地地價）〕}{\text{〔直轄市或縣（市）規定地價總面積（公畝）－〔工業用地面積＋礦業用地面積＋農業用地面積＋免稅地面積（公畝）〕}} \times 7$$

#### (二) 一般稅率結構

依平均地權條例第 19 條規定，可將地價稅課徵分為下列方式：

##### 1. 適用基本稅率：

###### (1) 稅率：

地價稅基本稅率為千分之十。若土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。

###### (2) 應納稅額：

＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10‰）

##### 2. 適用累進稅率：

若土地所有權人之地價總額超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

###### (1) 超過累進起點地價未達五倍：

###### ① 超過部分：

課徵千分之十五。

###### ② 其應納稅額：

＝課稅地價（超過累進起點地價未達五倍者）×稅率（15‰）－累進差額（累進起點地價×0.005）



(2)超過累進起點地價五倍至十倍：

①超過部分：

課徵千分之二十五。

②應徵稅額：

= 課稅地價（超過累進起點地價五倍至十倍者） $\times$ 稅率（25‰）  
- 累進差額（累進起點地價 $\times$ 0.065）

(3)超過累進起點地價十倍至十五倍：

①超過部分：

課徵千分之三十五。

②應徵稅額：

= 課稅地價（超過累進起點地價十倍至十五倍者） $\times$ 稅率（35‰）  
- 累差額（累進起點地價 $\times$ 0.175）

(4)超過累進起點地價十五倍至二十倍：

①超過部分：

課徵千分之四十五。

②應徵稅額：

= 課稅地價（超過累進起點地價十五倍至二十倍者） $\times$ 稅率（45‰）  
- 累進差額（累進起點地價 $\times$ 0.335）

(5)超過累進起點地價二十倍以上：

①超過部分：

課徵千分之五十五。

②應徵稅額：

= 課稅地價（超過累進起點地價二十倍以上者） $\times$ 稅率（55‰）  
- 累進差額（累進起點地價 $\times$ 0.545）

3people

三民輔考