

三民輔考—不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要

109 年

甲、申論題部分

一、抵價地的意義為何？又關於抵價地可分配之比例及其原則為何？請依土地徵收條例之規定說明之。

【擬答】

(一) 抵價地之意義

1. 法規依據：

依土地徵收條例第 39 條第 1 項規定，區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。又依土地徵收條例第 40 條規定，實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。

2. 定義：

抵價地，指區段徵收時，如原土地所有權人不願領取現金補償，於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給之可以折算抵付補償地價的可建築用地。

(二) 抵價地可分配之比例及其原則

依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定：

1. 原則：

抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則。

2. 例外：

(1) 因情況特殊，經上級主管機關核准：

不以徵收總面積 50% 為限。但不得少於 40%。又依土地徵收條例施行細則第 40 條第 1 項前段規定，所稱因情況特殊，經上級主管機關核准者，指抵價地總面積非為徵收總面積 50% 時，經需用土地人擬具具體理由，於區段徵收計畫書報核前，先報經上級主管機關核准者。



(2)曾經農地重劃者：

該重劃地區部分不得少於 45%。又依土地徵收條例施行細則第 40 條第 1 項後段規定，所稱曾經農地重劃者，指原有土地曾參加農地重劃並分擔農路、水路用地，且該農路、水路用地已登記為直轄市、縣(市)或農田水利會所有者。

(3)實際發給面積比例降低：

依土地徵收條例施行細則第 40 條第 2 項規定，抵價地發給比例因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多者，致實際發給面積比例降低，視為已符合本條例第 39 條之規定。

二、請依土地稅法之規定，詳細說明地價稅之納稅義務人，又那些代繳義務人代繳之地價稅，得向納稅義務人求償。

【擬答】

(一)地價稅之納稅義務人

依土地稅法第 3 條、第 3-1 條規定，地價稅之納稅義務人如下：

1.土地所有權人：

(1)土地所有權屬於公有或共同共有：

以管理機關或管理人為納稅義務人。

(2)土地所有權屬於分別共有：

地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

2.設有典權土地，為典權人。

3.承領土地，為承領人。

4.承墾土地，為耕作權人。

5.土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人。

(二)代繳義務人得向納稅義務人求償代繳地價稅

1.代繳義務人：

依土地稅法第 4 條第 1 項、第 2 項規定：

(1)土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅：

①納稅義務人行蹤不明者。

②權屬不明者。

③無人管理者。

④土地所有權人申請由占有人代繳者。

(2)土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時：

如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例負代繳地價稅之義務。

2.得向納稅義務人求償代繳地價稅之情況：

依土地稅法第 4 條第 3 項規定，下列代繳義務人代繳之地價稅，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償：

- (1)納稅義務人行蹤不明者。
- (2)權屬不明者。
- (3)無人管理者。

3people

三民輔考