

三民輔考—不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要

110 年

甲、申論題部分：（50 分）

一、何謂「原地價」？「原地價」在課徵土地增值稅的作用為何？配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，其「原地價」為何？請依規定說明之。

【擬答】

(一)原地價定義

依平均地權條例第 38 條規定，所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。

(二)原地價在課徵土地增值稅的作用

原地價為核計土地增值稅時計算土地漲價總數額（即土地增值稅之稅基）之依據。

(三)配偶相互贈與不課徵土地增值稅再移轉時之原地價

依土地稅法第 28-2 條規定，配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

三民輔考



二、外國人在我國取得地權之基本條件與限制為何？請依規定說明之。

【擬答】

(一)外國人在我國取得地權之基本條件

依土地法第 18 條規定，外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。可知外國人在平等互惠原則下，始可在我國取得或設定土地權利。

(二)外國人租買土地種類方面之限制

依土地法第 17 條規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

(三)外國人租買土地用途、面積及地點之限制

依土地法第 19 條第 1 項規定，外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制：一、住宅。二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。三、教堂。四、醫院。五、外僑子弟學校。六、使領館及公益團體之會所。七、墳場。八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

(四)外國人購買土地申辦登記應附文件及程序

依土地法第 20 條第 1 項規定，外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。又依土地登記規則第 40 條規定，外國人申請登記時，登記義務人應親自到場，應提出護照或中華民國居留證，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

三民輔考