

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、關於不動產優先購買權，於土地法中設有明文。請舉出其中三項規定，申述其所定優先購買權之行使要件，並說明其法律性質。

【擬答】

（一）土地法中有關優先購買（或承買）權之相關規定

1. 共有人出賣其應有部分，他共有人之優先承買權：

（1）依土地法第 34-1 條規定：

- A. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- B. 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
- C. 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
- D. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
- E. 前四項規定，於公司共有準用之。
- F. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

（2）就不動產之分別共有或公司共有而言，共有人出售其持分者，他共有人依法得有優先承買權。



2.未依限辦理繼承登記而受列冊管理之土地或建築改良物於法定期間經過後之優先購買權：

(1)依土地法第 73-1 條規定：

- A.土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
- B.前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過 5 年者，於標售後以 5 年為限。
- C.依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告 3 個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後 30 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
- D.標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
- E.第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起 10 年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告 90 日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

(2)承上開第 3 項規定，未聲請登記而標售土地或建築改良物前應公告 3 個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。

3.基地出賣時之優先購買權人：

依土地法第 104 條規定：

- (1)基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

- (2)前項優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。
- 4.出租人出賣耕地時，承租人之優先承買權：
依土地法第 107 條規定：
(1)出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
(2)第 104 條第二項之規定，於前項承買承典準用之。
- 5.私有土地經徵收後變更原使用目的依法公開標售之優先承買權：
依土地法第 219 條規定：
(1)私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起 5 年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：一、徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。二、未依核准徵收原定興辦事業使用者。
(2)直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於 6 個月內繳清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。
(3)第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。
(4)私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。但優先購買權人未於決標後 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

3people

三民輔考

(二)優先購買權之性質

依相關實務見解分別說明如下：

1.最高法院 100 年度台上字第 432 號民事判決要旨：

依土地法第 34-1 條第 4 項規定所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權(先買權)」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言(依本院六十五年台上字第八五三號判例)。因此，出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，自不得稱之。又強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位為出賣，故於執行法院拍賣二筆以上共有土地或建築改良物之情形，若經執行法院代債務人(出賣之共有人)定合併拍賣之條件，並經拍定人依該條件標買，主張優先承購權之他共有人自應為合併購買之表示，始得認其已依上開「同樣條件」之趣旨合法行使優先承購權。

2.最高法院 107 年度台上字第 333 號民事判決要旨：

依土地法第 73-1 條第 3 項規定，標售土地前應公告 30 日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。又該條項所謂之合法使用人，係指基於物權或債權等合法使用權源占有不動產者而言。

3.最高法院 106 年度台上字第 1263 號判決要旨：

依土地法第 104 條第 1 項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之。倘承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，縱然該房屋嗣後被拆除，仍不影響其原本已取得之先買權。此優先購買權具有相對物權的效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異。

4.最高法院 100 年度台上字第 2019 號民事判決要旨：

- (1)依土地法第 104 條第 1 項規定基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，係指地上權人、典權人或承租人於基地所有權人出賣基地時，有依與受讓基地之第三人同樣條件購買該基地之意。所謂「依同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，地上權人、典權人或承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在地上權人、典權人或承租人行使優先購買權時，對基地之出賣人而言，僅買賣契約之相對人即買受人變更為地上權人、典權人或承租人而已，其餘因基地買賣契約所生之相關法律關係、所得行使與負擔之權利及義務，要與原應與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。
- (2)依土地法第 104 條立法意旨，在於使土地與其上房屋同歸一人所有，以維持房屋與基地權利之一體性，杜絕紛爭，並盡經濟效用，而非在使優先購買權人坐收漁利，是優先購買權人應於知悉土地所有權人出賣基地及買受人並買賣條件時，在相當期限內行使其權利，若長期不行使，不僅有悖於法之安定性，且如嗣後房地價格飆漲，若仍許其行使優先購買權，即難謂與法律規定依同樣條件購買之本旨相符，自與誠信原則有違。

二、試說明不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的。

【擬答】

(一)不動產交易所得稅之課稅標的

1.依所得稅法第 4-4 條規定：

- (1)個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第 14-4 條至第 14-8 條及第 24-5 條規定課徵所得稅。
- (2)個人及營利事業於中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。
- (3)個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。



(4)第一項規定之土地，不適用第 4 條第 1 項第 1 款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

2.上開規定即屬實務上所稱「房地合一稅 2.0」之法源依據。其課徵標的按上開規定，乃包括個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依新制規定課徵所得稅。所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍及農業設施。

(二)土地增值稅之課稅標的

依土地稅法第 28 條規定：已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。故土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

(三)契稅之課稅標的

依契稅條例第 2 條規定：不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

(四)房屋稅之課稅標的

1.依房屋稅條例第 2 條規定，本條例用辭之定義如下：

- (1)房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。
- (2)增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。

2.又依同法第 3 條規定，房屋稅課徵之標的（或稱對象）如下：房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。