

三民輔考—不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要

112 年

- 一、甲所有位於某號都市計畫農業區內土地一筆農地（其上建有一間合法農舍），該農業區多年前因實施都市計畫定期通盤檢討變更而變更為住宅區（但未發布實施），其土地開發方式於日前始經核定採取「先行區段徵收」，甲之農地於此次都市計畫通盤檢討變更時變更為公共設施保留地（道路），其土地登記簿上載有積欠地價稅新臺幣 10 萬元之「禁止處分登記」。甲於獲悉上述資訊後隨即委託 A 仲介公司代為出售其地，乙對該地有承買意願。若你為 A 仲介公司之經紀營業員，依法應以該地之「不動產說明書」向乙為「解說」，請你從該地所涉及地用與地權法規及其影響之觀點，各提出一點以作為解說之重要內容，以利乙作為承買該地與否之重要依據。又上文所述「先行區段徵收」之意涵與目的各為何？又依法你亦有協助甲與乙公平合理地完成該地買賣契約簽約作業之義務，則應如何處理其上「禁止處分登記」？試依法分述之。

【擬答】

（一）先行區段徵收

1. 區段徵收：

乃基於都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的之需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，而重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其餘之可供建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地之用、部分讓售或撥供需地機關使用，乃公私互蒙其利之徵收制度。

2. 先行區段徵收之目的：

徵收乃剝奪人民所有權之強制措施，本屬例外情形，而應從嚴解釋、從嚴認定其合法性並審查其要件。是以，先徵收而後發布實施都市計畫或完成非都市土地分區用地編定之變更的先行區段徵收，當屬更加例外之情形而不可不慎，且應符合重大公益之目的。

（1）土地開發之效率觀點：

一般之徵收，乃配合都市計畫或非都市土地變更編定後，始得為之的強制手段，在都市計畫仍處於通盤檢討之情形下，難免拖沓而不利於土地開發，而對公共利益產生妨礙。



(2)徵收手段之效率觀點：

如須待都市計畫或非都市土地變更編定等核定完成，始得進行徵收者，勢如同坐等開發範圍內之地價飆漲，恐不利於後續徵收之土地成本（地價）計算，而有礙徵收之進行。

(二)A 仲介公司之經紀營業員應向乙解說之重點與協助事項

依地用與地權法規及其影響之觀點，營業員須向乙解說之重點，可整理如下：

- 1.該土地所在之農業區，由於都市計畫尚未發布實施，故該筆土地仍屬農業區之農業用地，而非住宅區用地。
- 2.該農地雖已於此次都市計畫通盤檢討變更時，變更為公共設施保留地（道路），但主管機關已核定採取先行區段徵收，從而，未來實施區段徵收後，土地所有人得依法申領抵價地或現金補償（土地徵收條例第 39、40 條），而仍具投資價值。
- 3.該土地處於禁止處分登記狀態之處理：
 - (1)該農地積欠地價稅，而稅捐主管機關通知地政機關為移轉或設定他項權利之禁止處分命令（稅捐稽徵法第 24 條）。依題示情形，在地價稅未繳清之前，該土地無法辦理所有權移轉登記。
 - (2)另外，被徵收之土地，於公告期間內不得分割、合併、移轉或設定負擔（土地徵收條例第 23 條）。惟按題示情形，目前僅處於核定先行區段徵收之階段而尚未公告。
 - (3)綜上所述，倘若該地地價稅已繳清，稅捐機關即應囑託地政機關塗銷該禁止處分登記，而令該土地回復至得辦理所有權移轉登記之狀態。是以，包括地價稅之代繳，或計入買賣合約價金條件，抑或事後再另行與甲進行價金找補，以及聘請地政士代辦相關權利登記事宜等事項，均為 A 仲介公司之經紀營業員所能提供服務之事項。

二、按「房屋現值」為課徵房屋稅之稅基，而「房屋標準價格」又為「房屋現值」核計之基礎，則影響「房屋標準價格」之因素為何？有何問題？又若以「非自住家用」之房屋為例，其徵收房屋稅之稅率為何？直轄市及縣（市）政府對該房屋稅「徵收率」應如何處理？有何問題？請依房屋稅條例等規定分述之。

【擬答】

(一)房屋標準價格之評定

關於房屋標準價格之評定，房屋稅條例第 11 條定有如下之規定：

- 1.房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項（即影響房屋標準價格因素）分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：
 - (1)按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
 - (2)各類房屋之耐用年數及折舊標準。
 - (3)按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。
- 2.前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

(二)房屋標準價格重行評定制度之問題

在現行制度下，房屋標準價格之重行評定，有如下各項之問題：

- 1.就稅捐法制層面而言，房屋稅乃地方稅、空間稅、財產（持有）稅，然而，單純就不動產之所有，何以課徵此稅、有無重複課稅之疑慮？另外，就房屋所佔之空間而課徵此稅，其課徵之理由似亦薄弱。基此，房屋稅之課徵必要性，在稅法學界中頗有爭議。
- 2.另外，房屋稅既為地方稅，房屋標準價格之重行評定，當屬地方自治事項，惟若評估結果價格較高，則相應之稅額亦將提高，按我國之政治現實，一般而言，實難期待政治人物（尤其是講究人親土親的地方自治團體）樂意依法貫徹、實施並嚴格執行此一制度。
- 3.承上，多年以來，各地方自治團體，未重行評定其管轄區域範圍內之房屋標準價格者，所在多有；縱有重行評定，其估值結果亦與市場交易之實價行情呈現價格偏誤（低估），以免變相提高房屋稅之負擔。

(三)非住家用房屋之稅率

依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款之規定，房屋稅依照房屋現值，按下列稅率課徵之：

- 1.供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用之非住家用房屋，其房屋稅率，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%。
- 2.供人民團體等非營業使用之非住家用房屋，其房屋稅率，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。



(四)房屋稅徵收率

1.地方自治團體之權限：

依房屋稅條例第 6 條之規定，直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在同條例第 5 條所定之稅率範圍內，分別規定其房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。基此，房屋稅為地方稅，而為地方自治團體之重要財政收入；各地方自治團體在本條之授權範圍內，享有充分自主之決定權限。

2.房屋稅徵收率之主要問題：

- (1)房屋稅條例第 6 條並未明文規定地方自治團體依持有戶數，而採取差別稅率（持有戶數較多者，應適用略高之房屋稅率）。
- (2)另外，房屋稅條例第 6 條明定，地方自治團體擬訂其房屋稅徵收率後，尚須提經其民意機關通過，較容易受地方議會決議否決。
- (3)惟按近年來我國之各直轄市，以及管轄區域範圍內存有工業區、科學園區之縣市，基於稅捐公平與居住正義，已陸續採取差別稅率課徵房屋稅。然而，關於應稅之建築物（房屋本體、附屬建築物、非單純住家用之地下室等）之認定與房屋稅之核課，則未必準確。

附註：

(一)本題解答，是以考試當年度之法規作答；房屋稅條例已於 113 年 1 月 3 日修正（修正第 4~6、7、15 條條文、增訂第 6-1 條條文、刪除第 12 條條文，並自同年 7 月 1 日施行），惟對本題解答並無重大影響。

(二)新法之規定，與本題解答較相關者，如下：

1.新法第 5 條第 6 項：

「第一項第一款第一目但書規定房屋現值一定金額、第二項差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準，由財政部公告之；直轄市及縣（市）政府得參考該基準訂定之。」

2.新法第 6 條第 4 項規定：

「中華民國一百十三年七月一日以後，直轄市及縣（市）政府各期開徵房屋稅未依前條第二項規定訂定差別稅率者，應依第五條第六項所定之基準，計課該期之房屋稅。」

3.綜上，新修正房屋稅條例，可謂將「差別稅率制度」予以明確立法，而確立其為核課房屋稅之基本原則。