

100 年特種考試地方政府公務人員考試試題

代號：32250

全一頁

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地政策

考試時間：2 小時

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、依我國憲法第 143 條規定意旨，對土地之自然漲價，應由國家課徵土地增值稅，歸人民共享之。因此，平均地權條例設有「漲價歸公」專章之規定。茲請從公平與效率的觀點，析釋漲價歸公之真正意涵，並闡明課徵土地增值稅對土地利用的影響。(25 分)
- 二、何謂不動產信託？不動產信託有何功能？另土地為信託財產者，其地價稅之納稅義務人為何人？試分別說明之。(25 分)
- 三、為抑制近年來不動產價格不合理飆漲，有效消除投機暴利，期使不動產市場回歸正常，政府相關部門於研議對策後，提出特種貨物及勞務稅條例草案，並於民國 100 年 5 月間完成法制化，該條例自同年 6 月 1 日起施行。茲請問：該條例有關不動產部分，那些情況須繳納特種貨物及勞務稅？其課稅時點及稅基、稅率、納稅義務人各為何？又那些情況不屬該條例所稱之特種貨物？(25 分)
- 四、土地使用規劃管理為我國土地政策重要的一環，目前臺灣地區土地經由區域計畫、都市計畫及國家公園計畫等體系進行土地使用管制，衍生相當多的問題。茲請詳述該等問題主要有那些？並請就個人所見，提出因應對策及期望達成的目標。(25 分)

## 100 地特三等「土地政策」申論題解答

一、

答：(一)漲價歸公涵意：

- 1.積極目的在於將非因土地改良而增值的土地增值歸由社會全體所共享，故應採用累進稅率予以課徵，歸由全民共享，以符國父「漲價歸公」的理想。
- 2.消極的目的乃在於稅去地主的不勞而獲利得，藉以符合量能課稅原則，伸張社會的正義。
- 3.土地增值稅是對土地自然增值課稅，藉此遏阻土地投機，已達到漲價歸公之目的，其特性如下：
  - (1)徵收自然增值，促進地利共享。
  - (2)針對地主，不勞而獲課稅，符合稅負公平原則。
  - (3)無法逃漏，符合稅收確實原則。
  - (4)課徵成本低。
  - (5)土地增值稅仍有部分轉嫁。

(二)土地增值稅對土地利用之影響：

1.土地增值稅對土地利用之正面影響：

- (1)減少土地投機：課徵土地增值稅減少地主手中之不勞而獲，抑制土地投機性移轉，因而土地被正當之利用。
- (2)公共建設開發：土地增值稅收入之用途在道路、公園、學校等公共設施之興闢，促進公共設施開發之連鎖效果，帶動繁榮。
- (3)促進資金配置：土地增值稅從重課徵，將使投資土地之報酬率下降，因而減少將資金投入在土地上。投入土地上之資金減少，相對地投入工商業之資金就可以增加，因而有助於工商業資金取得，促進資本累積，帶動經濟成長。

2.土地增值稅對土地利用之負面影響：

- (1)稅的轉嫁：土地增值稅原應向享受不勞利得之售地者課徵，然如發生轉嫁現象，則將加重購地者負擔，增加土地開發成本，不利於土地投資。
- (2)閉鎖效果：如果土地增值稅過重，則售地者無利可圖下，將不出售土地，則土地市場將產生閉鎖現象。由於市場閉鎖，土地就無法進行流通分派，而失去資源配置之效果。
- (3)地價上漲：不論上述稅的轉嫁或閉鎖效果，均將造成地價不正常上漲，不利於地價對土地利用之指標作用。總之，土地增值稅過重與過輕，對土地利用均有不利之影響，故運用土地增值稅以作為政策工具時，應特別謹慎。

【見土經講義第四章地稅之八地稅對土地利用之影響】

二、

答：(一)不動產信託：係指委託人將信託財產（土地或其建築物等不動產）信託予受託銀行（受託人），使受託人依信託本旨為受益人之利益或特定之目的，管理、處分及開發信託財產。

(二)不動產信託功能：

- 1.專人管理，安全便利：不動產信託，由受託人為您設立不動產信託專戶，並由具有專門學識或經驗的人員，

依信託目的為您的信託財產作最妥善的處理。透過公正、專業之信託業者為您做最佳的信託規劃，依照您的指示辦妥相關事宜，可讓您輕鬆達到不動產有效利用之積極目的，又兼具安全便利功能。

- 2.解決分配財產的困擾：分配財產易生事端，透過財產信託方式的運作，將為您解決各種爭議；例如，王先生名下二幢房屋想要分別贈與二子，但是這兩幢房屋的價值相差了五百多萬，而王先生又沒有足夠的現金或動產作為補貼，但王先生又顧及「財產處分權」的問題，不願意以財產共有方式登記在二子名下，為解決這諸多的問題，則應透過財產信託的方式予以順利解決。
- 3.信託財產處分權的考量：財產若為共有，容易產生「財產處分權」的問題；而各所有權人無法達成共識時，更會造成財產無法處分的情況，但當財產不能處分，則該財產的價值無異於零；因此，透過不動產信託方式將財產交付受託人，會是您對於保有信託財產完整處分權最理想的選擇。
- 4.財產完整性的維持：在人們希望將財產以一次贈與或分批贈與的方式，順利地移轉給後代子子孫孫時，財產的完整性將會是一個大問題；例如，張老先生和張老太太為避免身故後財產產生龐大的遺產稅，因此便將名下不動產分批過戶給獨生子，希望財產能完整傳承給後代子孫，惟天不從人願，竟發生白髮人送黑髮人的悲劇，而贈與給獨子的財產遂成為媳婦的嫁妝，無法確保將來財產的處分權仍由家族中的成員所享有。因此，將不動產信託，將可規避不必要的困擾並保有財產的完整性！
- 5.活絡低迷的不動產市場：景氣不佳，建商紛傳財務問題，若能將興建中或欲興建的推案，信託給可信用度較高的銀行，由銀行完成建案，對地主、承購戶及建商都有利，銀行也會透過建築經理公司合作進行監管，讓資金專款專用，不因建商的財務問題影響該推案。
- 6.量身定作完善的不動：將不動產信託給受託人，受託人將針對您的需要，透過專業的建經公司及建設公司等開發業者，量身定作最完善的開發計劃。

(三)地價稅之納稅義務人：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。（平權§19之11，土稅法§3之11）

### 【見土行第四篇地價行政之單元3田賦】

三、

答：(一)須繳納情況：

- 1.特種貨物及勞務稅條例第2條：本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。
- 2.特種貨物及勞務稅條例第3條：本條例所稱在中華民國境內銷售房屋、土地、特種勞務，分別指：一、房屋、土地：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地。前條第一項第一款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。

(二)課稅時點：銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物。（特種貨物及勞務稅第4條：）

(三)稅基及稅率：

- 1.特種貨物及勞務稅條例第7條：特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第二條第一項第一款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。
- 2.特種貨物及勞務稅條例第8條：納稅義務人銷售或產製特種貨物或特種勞務，其銷售價格指銷售時收取之全部代價，包括在價額外收取之一切費用。但本次銷售之特種貨物及勞務稅額不在其內。

前項特種貨物或特種勞務如係應徵貨物稅或營業稅之貨物或勞務，其銷售價格應加計貨物稅額及營業稅額在

內。

(四)非屬本條例規定之特種貨物：

特種貨物及勞務稅條例第 5 條：有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

- 一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- 二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- 三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- 四、經核准不課徵土地增值稅者。
- 五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- 六、銷售因繼承或受遺贈取得者。
- 七、營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- 八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- 九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- 十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
- 十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

四、

答：(一)台灣土地使用管制問題：

目前臺灣地區土地經由區域計畫、都市計畫及國家公園計畫等體系進行土地使用管制，衍生下列問題：

- 1.未將海岸及海域予以宣示，無法突顯海洋國家特色。
- 2.全國及縣（市）土地未作整體使用規劃，欠缺宏觀願景。
- 3.未能落實國土保育及保安，造成環境破壞。
- 4.水、土、林業務未能整合，缺乏有效管理。
- 5.重要農業生產環境未能確保完整，影響農業經營管理。
- 6.城鄉地區未能有秩序發展，公共設施缺乏配套規劃。
- 7.非都市土地實施開發許可缺乏計畫指導。
- 8.都會區域重大基礎建設缺乏協調機制，影響國際競爭力。
- 9.對於發展緩慢及具特殊課題之特定區域，亟待加強規劃。
- 10.部門計畫缺乏國土計畫指導，造成無效率之投資。

(二)因應對策：

- 1.國土規劃應主動積極配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。
- 2.國土保育地區應以保育及保安為最高指導原則，並限制開發使用，對環境劣化地區應逐漸復育其生態機能。
- 3.海洋資源地區之保育、防護，除比照前款規定辦理外，對港口、航道、漁業、觀光、能源、礦藏及其他重要資源，應整體規劃利用並增進其產業效益。
- 4.農業發展地區應確保基本糧食安全，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星散漫之發展。
- 5.城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適之生活環境及有效率之生產環境，確保完整之配套公共設施。
- 6.都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能，提昇競爭力。

7. 特定區域應考量重要自然資源、文化特色、特殊區位、河川流域及其他特定條件，實施整體規劃。
8. 政府興辦性質重要且在一定規模以上部門計畫，應於先期規劃階段，透過國土規劃機制協調整合，避免重複投資，發揮整體建設效益。
9. 國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。
10. 國土開發、利用及保育應遵循國土計畫，因應氣候變遷，建立國土防災調適機制，並加強景觀規劃功能；依循損益平衡原則，建立公平及有效率之管制機制。

(三) 未來期望：

未來國土空間發展，應以符合永續發展之世界趨勢，並以因應全球氣候變遷為目標，故亟須整合土地使用計畫及審議之體系，以達成下列目標：

1. 有效改善現行都市及非都市土地兩套各行其是之管理制度，以及水、土、林保育事權分散之缺失，建立未來公平、公開及效率之國土利用、管理及發展制度。
2. 整合國土資源之保育事權、加強景觀及防災之空間規劃，建立公共建設與土地利用之整體配合及都會區建設之協調機制，提昇國際競爭力。
3. 提高地方整體規劃之自主性，透過完整之土地資源調查、農業與城鄉發展規劃及其配套公共設施之成長管理机制，確保國土永續發展。

(四) 結論：

採由（國）外而（國）內，由全國而地方，由現在而未來原則，涵括陸域與海域，兼顧農村與都會，強調公平、效益與正義，並以追求環境、經濟與社會之永續發展為目標。

【見土地政策講義第參篇、國土計畫法】