

68MC100101 土地法規學霸筆記書

頁數	增補資料				
1-4	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p style="text-align: center;">解決 土地問題</p> </div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">土地投機</div> <div style="margin-left: 5px;">→ 土地被以短期獲利為目的進行炒作，致土地不合理飆漲</div> </div> <li style="margin-bottom: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">土地壟斷</div> <div style="margin-left: 5px;">→ 土地被富商壟斷，集中在少數人手中，剝奪普通人擁有土地的機會，導致社會不平等⁴</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">不當利用</div> <div style="margin-left: 5px;">→ 包括土地過度利用、低度利用、過度利用、土地閒置等情形⁵</div> </div> </div> </div>				
1-8	<p>觀念釐清內文第 2 行</p> <p>規定不動產定義的法律有數個，是基於立法目的的不同，給予不同的定義。例如，不動產經紀業<b style="color: red;">管理條例中的不動產包括「預售屋」</p>				
2-3	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p style="text-align: center;">所有權</p> </div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">上級所有權</div> <div style="margin-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">規劃權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">監督權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">收買權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">徵收權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">徵稅權 </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">下級所有權</div> <div style="margin-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">開發權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">收益權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">使用權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">處分權 <li style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-bottom: 2px;">排除權 </div> </div> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>全體國民所有</p> <p style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px;">國家代表全體國民</p> <p>人民依法取得</p> </div> </div>				
3-9	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">釋字重點</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">釋字解釋文</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>土地因重測後面積變小，則重測前地價稅屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p> <p>※ 假設申報地價為200元/m²，重測前面積為200m²，則地價稅為400元（200（元/m²）× 200（m²）× 1%（稅率））；重測後面積為198m²，則地價稅為396元（200（元/m²）× 198（m²）× 1%（稅率），則重測前所繳的400元多了4元，屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>重測前之土地登記標示之面積為計算基礎而核列歸戶冊之地價總額⁹並不正確，其致土地所有權人因而負擔更多稅負者，亦應解為係屬稅捐稽徵法 § 28¹⁰所規定之「因計算錯誤溢繳之稅款」，方與實質課稅之公平原則無違。</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">1%修改為 <b style="color: red;">10%</p>	釋字重點	釋字解釋文	<p>土地因重測後面積變小，則重測前地價稅屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p> <p>※ 假設申報地價為200元/m²，重測前面積為200m²，則地價稅為400元（200（元/m²）× 200（m²）× 1%（稅率））；重測後面積為198m²，則地價稅為396元（200（元/m²）× 198（m²）× 1%（稅率），則重測前所繳的400元多了4元，屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p>	<p>重測前之土地登記標示之面積為計算基礎而核列歸戶冊之地價總額⁹並不正確，其致土地所有權人因而負擔更多稅負者，亦應解為係屬稅捐稽徵法 § 28¹⁰所規定之「因計算錯誤溢繳之稅款」，方與實質課稅之公平原則無違。</p>
釋字重點	釋字解釋文				
<p>土地因重測後面積變小，則重測前地價稅屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p> <p>※ 假設申報地價為200元/m²，重測前面積為200m²，則地價稅為400元（200（元/m²）× 200（m²）× 1%（稅率））；重測後面積為198m²，則地價稅為396元（200（元/m²）× 198（m²）× 1%（稅率），則重測前所繳的400元多了4元，屬於溢繳情形，得依規定退稅。</p>	<p>重測前之土地登記標示之面積為計算基礎而核列歸戶冊之地價總額⁹並不正確，其致土地所有權人因而負擔更多稅負者，亦應解為係屬稅捐稽徵法 § 28¹⁰所規定之「因計算錯誤溢繳之稅款」，方與實質課稅之公平原則無違。</p>				

4-43	⑤負擔比例限制： B.例外：私有土地所有權人一半以上+私有土地總面積一半以上 同意者 可超過。
4-46	<div style="text-align: center;"> <p>土地改良物：30日內拆除 墳墓：3個月內遷葬</p> <p>分配確定 公告通知</p> </div> <div style="margin-left: 200px;"> <p>因違反公告禁止限制事項→不予補償</p> <p>期限內拆除、遷葬→補償</p> <p>逾期拆除、遷葬→補償（扣回代拆費用）</p> </div> <p>修正為：代為拆除或遷葬→補償（扣回代拆費用）</p>
5-17	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">實價登錄制裁方式</div> <div style="margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> 成屋買賣 <ul style="list-style-type: none"> 未申報 → 限期申報 → 3萬~15萬 → 3萬~5萬 → 30萬~100萬 價格申報不實 → 3萬~15萬 → 3萬~15萬 → 30萬~100萬 其他申報不實 → 限期改正 → 6千~3萬……（按次罰鍰） 預售屋買賣 <ul style="list-style-type: none"> 未申報、價格、面積申報不實 → 3萬~15萬 → 3萬~15萬 → 30萬~100萬 其他申報不實 → 限期改正 → 6千~3萬……（按次罰鍰） 成屋租賃 <ul style="list-style-type: none"> 未申報、租金、面積申報不實 → 1萬~5萬 租金、面積以外不實 → 3萬~15萬……（按次罰鍰） </div> </div> <p>修正為：6千~3萬……（按次罰鍰）</p>
8-29	擬答 (一)時效取得地上權之要件： 以所有之意思， 20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。……
8-55	擬答 (二)基地承租人有無依同樣條件優先購買之權： 倒數第3行 合「地上需有興建之房屋」。若符合則得行使優先購買權；若不符合則不得行使優先購買權。