

4.受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋。

依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免（房 § 15）。

(㉔)納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行（房 § 18）。

(㉕)欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。

前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除（房 § 22）。

九、契稅條例

(一)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。前項公定契紙，由當地主管稽徵機關統一印製，其格式由省（市）政府定之（契 § 2）。

(二)契稅稅率如下：

- 1.買賣契稅為其契價百分之六。
- 2.典權契稅為其契價百分之四。
- 3.交換契稅為其契價百分之二。
- 4.贈與契稅為其契價百分之六。
- 5.分割契稅為其契價百分之二。
- 6.占有契稅為其契價百分之六（契 § 3）。

(三)買賣契稅，應由買受人申報納稅（契 § 4）。

(四)典權契稅，應由典權人申報納稅（契 § 5）。

(五)交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。

前項交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵

(契§6)。

- (六)贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅(契§7)。
- (七)以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依第十六條規定之期限申報繳納贈與契稅(契§7之1)。
- (八)分割契稅，應由分割人估價立契，申報納稅(契§8)。
- (九)占有契稅，應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報納稅(契§9)。
- (十)先典後賣者，得以原納典權契稅額，抵繳買賣契稅。但以典權人與買主同屬一人者為限(契§10)。
- (十一)凡以遷移、補償等變相方式支付產價，取得不動產所有權者，應照買賣契稅申報納稅；其以抵押、借貸等變相方式代替設典，取得使用權者，應照典權契稅申報納稅。
建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅(契§12)。
- (十二)所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。但依第十一條取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格(契§13)。
- (十三)有下列情形之一者，免徵契稅：
 1. 各級政府機關、地方自治機關、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。
 2. 政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。
 3. 政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。
 4. 建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定應申報納稅者，不適用之。
 5. 建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者(契§14)。

(㉔)納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與、分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報。

不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。

向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日。

向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿三十日為申報起算日（契§16）。

(㉕)納稅義務人不依規定期限申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一之怠報金。最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣一萬五千元（契§24）。

(㉖)納稅義務人不依規定期限繳納稅款者，每逾二日，加徵應納稅額百分之一之滯納金；逾期三十日仍不繳納稅款及滯納金或前條之怠報金者，移送法院強制執行（契§25）。

(㉗)告發或檢舉納稅義務人逃漏、匿報、短報或以其他不正當之行為逃稅者，稽徵機關得以罰鍰百分之二十獎給舉發人，並為舉發人絕對保守秘密。

前項告發或檢舉獎金，稽徵機關應於收到罰鍰後三日內，通知原檢舉人，限期領取。

公務員為舉發人時，不適用本條獎金之規定（契§32）。

十、特種貨物及勞務稅條例

(→)本條例規定之特種貨物，項目如下：

1. 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. 小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。
3. 遊艇：每艘銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。
4. 飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。
5. 龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。
6. 家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。

本條例所稱特種勞務，指每次銷售價格達新臺幣五十萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括之（特貨§2）。

(三)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：

1. 房屋、土地：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地。
2. 特種勞務：銷售在中華民國境內使用之特種勞務。

本條例所稱在中華民國境內產製，指產製廠商於中華民國境內辦理特種貨物及勞務稅廠商登記且產製特種貨物。

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（特貨§3）。

(四)銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，納稅義務人為原所有權人，於銷售時課徵特種貨物及勞務稅（特貨§4）。

(四)有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

1. 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。
2. 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。

3. 銷售與各級政府或各級政府銷售者。
 4. 經核准不課徵土地增值稅者。
 5. 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。
 6. 銷售因繼承或受遺贈取得者。
 7. 營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
 8. 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
 9. 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。
 10. 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。
 11. 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（特貨 § 5）。
- (五) 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（特貨 § 7）。
- (六) 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（特貨 § 8）。
- (七) 納稅義務人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額（特貨 § 16）。
- (八) 納稅義務人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，應向其總機構或其他固定營業場所、戶籍所在地主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額；其在中華民國境內無總機構或其他固定營業場所、戶籍者，應向該特種貨物坐落所在地之主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額（特貨 § 17）。
- (九) 納稅義務人短報、漏報或未依規定申報銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物或特種勞務，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰

1-74 不動產經紀人重點暨測驗題庫

鍰。

利用他人名義銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰（特貨 § 22）。



■88年不動產經紀人普考「土地法與土地相關稅法概要」測驗試題暨解答

1. 依土地法規定，房屋出賣時，下列何人有依同樣條件優先購買之權？ (D)
 (A)地上權人 (B)典權人
 (C)房屋承租人 (D)基地所有權人。
2. 政府為開闢交通路線事業，得呈請核定延長保留徵收期間，依土地法規定，其延長期間至多幾年？ (C)
 (A)一年 (B)三年
 (C)五年 (D)十年。
3. 依土地法規定，徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於何時發給之？ (B)
 (A)公告期滿前十五日內 (B)公告期滿後十五日內
 (C)公告期滿前三十日內 (D)公告期滿後四十五日內。
4. 依平均地權條例規定，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計什麼地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表，於每年七月一日公告？ (D)
 (A)單位地價 (B)公告地價
 (C)宗地地價 (D)區段地價。
 ►自民國九十二年起，改於每年一月一日公告。
5. 免徵土地增值稅之農業用地，於變更為非農業使用後再移轉時，依土地稅法規定，應以那一日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅？ (B)
 (A)應以其再移轉之日 (B)應以其前次權利變更之日