

# 《不動產相關法規概要》

一、試就平均地權條例之規定，說明土地所有權移轉時，其申報移轉現值之審核標準為何？(二十五分)

【解答】

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定

(一)按期申報：

申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

(二)逾期申報

申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

(三)遺贈土地：

遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

(四)法院判決：

依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

(五)法院拍賣：

經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

(六)政府價購：

經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

二、請依土地徵收條例第三十條之規定，說明被徵收土地之地價補償標準。(二十五分)

【解答】

地價補償標準：

(一)被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。

(二)在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。

(三)前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣(市)主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。