



## 102 年度不動產經紀人普考土地法與土地相關稅法概要考試試題解答

### 甲、申論題部分：（50分）

一、按土地法、平均地權條例及土地徵收條例中，均各有若干限制土地所有權人行使土地權利之規定。請就其中，舉出三項「禁止土地所有權移轉」之規定內容。又，都市計畫法對於公共設施保留地之使用，有何限制之規定？請敘述之。（25 分）

答：(一)土地法、平均地權條例及土地徵收條例中『禁止土地所有權移轉』之規定：

1.土地法第 232 條：

被徵收之土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內聲請將其權利登記者外，不得移轉或設定負擔。

2.平均地權條例第 53 條：

區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止左列事項：

一、土地移轉、分割、設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，以一年六個月為期。

3.平均地權條例第59條：

重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

一、土地移轉、分割或設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

4.土地徵收條例第23條：

(1)被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。

(2)共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。

(二)都市計畫法對於公共設施保留地使用之限制規定：

1.不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。(都市計畫法第 51 條)

2.得申請為臨時建築使用。臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。(都市計畫法第 50 條)

二、試分別依土地稅法、房屋稅條例及特種貨物及勞務稅條例之規定，說明「地價稅」、「房屋稅」及「銷售房屋、土地之特種貨物及勞務稅」之稅基及納稅義務人。(25分)

答：

(一)稅基：

1.地價稅：地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。(土稅15)

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第16條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：

一、受益人已確定並享有全部信託利益者。

二、委託人未保留變更受益人之權利者。(土稅3-1Ⅱ)

2.房屋稅：房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。(房3)

本條例用辭之定義如左：

一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。

二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。(房2)

三、依房屋現值按稅率課徵之。(房5)

房屋標準價格，由不動產評價委員會評定(房11)

主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。

3.特種貨物及勞務稅：

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。(特2Ⅰ一款)

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。(特8Ⅰ)

(二)納稅義務人

1.地價稅：地價稅或田賦之納稅義務人如左：

一、土地所有權人。

二、設有典權土地，為典權人。

三、承領土地，為承領人。

四、承墾土地，為耕作權人。

前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。(土稅3)

五、信託土地：受託者(土稅3-1)

2.房屋稅：房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

第1項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。(房4)

3.特種貨物及勞務稅：銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，納稅義務人為原所有權人，於

**乙、測驗題部分：(50 分) 代號：4601**

A 1 依非都市土地使用管制規則規定，下列何者為甲種建築用地之建蔽率及容積率？

- (A)建蔽率 60%，容積率 240% (B)建蔽率 60%，容積率 120%  
(C)建蔽率 40%，容積率 240% (D)建蔽率 40%，容積率 120%

A 2 土地徵收條例規定，需用土地人因興辦事業而徵收土地時，應綜合何種因素，以評估是否具備公益性及必要性？①社會因素 ②經濟因素 ③文化及生態因素 ④地價因素

- (A)①②③ (B)①②④ (C)①③④ (D)②③④

A 3 依區域計畫法第 21 條規定，直轄市或縣（市）政府對於違反非都市土地管制使用者之處罰，下列何項罰則錯誤？

- (A)處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰  
(B)得限期令其變更使用、停止使用  
(C)拆除其地上物恢復原狀  
(D)經限期繳納而逾期間不繳納罰鍰者，移送法院強制執行

A 4 依非都市土地使用管制規則規定，各級政府為執行區域計畫，得就各區域計畫所列重要風景及名勝地區研擬下列何項計畫？

- (A)風景區計畫 (B)特定專用區計畫 (C)生態保育區計畫 (D)觀光遊憩區計畫

C 5 直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地之處理，下列何者依土地法規定免經民意機關同意之程序？

- (A)處分 (B)設定負擔 (C)撥用 (D)超過十年期間之租賃

B 6 依土地法規定關於農作改良物之定義，下列何者不屬之？

- (A)農作物 (B)維護保育 (C)水利土壤之改良 (D)農作物以外之其他植物

A 7 依土地徵收條例規定實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於下列何期間內，檢具有關證明文件，以書面向主管機關申請發給抵價地？

- (A)徵收公告期間 (B)徵收補償地價發放時  
(C)分配抵價地公告時 (D)舉行公聽會期間

D 8 在都市計畫區內之公共設施保留地被徵收時，其地價補償之標準為何？

- (A)應按一般徵收當期之市價 (B)應按徵收當期公告土地現值加成補償  
(C)應按鄰近公共設施用地之市價 (D)應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價

D 9 出租之公、私有耕地，因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，直轄市或縣（市）政府依法如何處理？

- (A)逕予分配土地予租用人 (B)協調租用當事人變更為基地租用  
(C)重新調整分配為耕地 (D)逕為註銷其租約並通知當事人

B 10 政府依平均地權條例規定，實施市地重劃時，法定共同負擔的十項公共設施用地中，下列何者不屬之？

- (A)國民中學 (B)體育場 (C)綠地 (D)廣場

C 11 平均地權條例施行細則規定所稱改良土地中，下列何者係屬農地改良事項？

- (A)埋設基地管道 (B)鋪築基地道路  
(C)土壤改良及防風設施 (D)整平或填挖基地

B 12 依土地稅法所稱公告土地現值，係指直轄市及縣（市）政府依下列何法律規定公告之土地現值？

- (A)土地法 (B)平均地權條例
- (C)不動產估價技術規則 (D)土地稅法

D 13 老王不具土地登記專業代理人資格，其因自己所有土地出售給老張而代理雙方到土地登記機關申辦移轉登記時，登記機關應如何處理？

- (A)不予受理 (B)予以駁回 (C)予以補正 (D)予以受理

D 14 依都市計畫法規定，獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於私有而無法協議收購者，得依下列何種方式取得？

- (A)請求該管地方政府以交換方式取得
- (B)請求該管地方政府實施徵收
- (C)請求該管地方政府照價收買
- (D)應備妥價款，申請該管直轄市或縣（市）政府代為收買之

B 15 依非都市土地使用管制規則規定，山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用下列何項用地之管制？

- (A)特定目的事業用地 (B)林業用地 (C)生態保護用地 (D)國土保安用地

A 16 依土地稅法規定，企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅適用何項稅率計徵？

- (A)千分之二 (B)千分之十 (C)千分之六 (D)千分之十五

D 17 依土地稅法規定，因區段徵收完竣而領回之抵價地，於第一次移轉時，其計算漲價總數額之原地價，以何者為準？

- (A)應以原土地所有權人申報之移轉現值為準
- (B)應以被徵收土地之公告土地現值為準
- (C)應以抵付徵收補償地價之總額為準
- (D)應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為準

C 18 都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，其地價稅之課徵如何處理？

- (A)按千分之二 (B)按千分之六 (C)免徵地價稅 (D)減半徵收地價稅

B 19 下列敘述何者錯誤？

- (A)甲將一筆建地信託於乙，不課徵土地增值稅
- (B)受託人乙依信託契約將受託之建地移轉給歸屬人丙，不課徵土地增值稅
- (C)受託人乙將受託之建地移轉還給委託人甲，不課徵土地增值稅
- (D)受託人乙將受託之建地移轉給新受託人丁，不課徵土地增值稅

A 20 依房屋稅條例規定，私有房屋有下列何種情形，其房屋稅減半徵收？

- (A)政府平價配售之平民住宅 (B)司法保護事業所有之房屋
- (C)無償供政府機構公用之房屋 (D)政府配供貧民居住之房屋

C 21 依房屋稅條例規定，房屋稅每年徵收一次。對新建、增建或改建之房屋，於當期建造完成者，應如何計課？

- (A)免予計課 (B)一律按年減半徵收之
- (C)按月比例計課，未滿一個月者不計 (D)按週比例計課，未滿一週者不計

B 22 依契稅條例規定，凡以抵押、借貸等變相方式代替設典，取得不動產使用權者，應以何項契稅申報繳納？

(A)買賣 (B)典權 (C)交換 (D)設定

C 23 某甲所有土地之申報地價總額，超過當地累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵之地價稅稅率為何？

(A)千分之三十五 (B)千分之四十五 (C)千分之二十五 (D)千分之十五

B 24 依土地徵收條例第 59 條規定，關於私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，而由土地管理機關標售該土地之案件，下列敘述何者錯誤？

(A)應公告一個月

(B)被徵收之原他項權利人得申請恢復其權利

(C)被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權

(D)於區段徵收之土地不適用本條項之規定

D 25 依土地稅法規定，下列何者不屬於免徵土地增值稅之情形？

(A)區段徵收之土地，以現金補償其地價者 (B)被徵收之土地

(C)因繼承而移轉之土地 (D)已規定地價之土地，設定典權時

A 26 土地稅法第 9 條所稱自用住宅用地，下列何者正確？

(A)土地所有權人於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地

(B)土地所有權人之兄弟於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地

(C)土地所有權人之旁系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地

(D)土地所有權人配偶之姊妹於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地

D 27 依平均地權條例規定，關於依法申報登錄成交案件之實際資訊，下列敘述何者錯誤？

(A)登錄之資訊，除涉及個人資料外，得提供政府機關利用

(B)主管機關得以區段化、去識別化方式提供查詢

(C)主管機關得委任所屬機關辦理

(D)政府機關對於已登錄之不動產交易價格，應即作為課稅之依據

D 28 依平均地權條例規定，政府依法取得而得以隨時公開出售，不受土地法第 25 條限制之土地者，下列何項取得之土地不屬之？

(A)照價收買 (B)土地重劃 (C)區段徵收 (D)權利變換

C 29 依土地法規定，碼頭、墳場屬於下列何種用地？

(A)直接生產用地 (B)交通水利用地 (C)建築用地 (D)其他用地

B 30 直轄市或縣市地政機關列冊管理之未辦繼承登記土地或建築改良物，列冊管理期間逾十五年後，依法應如何處理？

(A)移請直轄市或縣市政府公開標售 (B)移請財政部國有財產署公開標售

(C)移請財政部國有財產署登記為國有 (D)登記為直轄市或縣市政府所有

C 31 依土地法規定，預告登記，對於下列何種情形所為新登記，無排除效力？

(A)因贈與而為新登記 (B)因信託而為新登記

(C)因徵收而為新登記 (D)因市地重劃而為新登記

D 32 依土地法規定，公有荒地之承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾土地之何種權利？

(A)所有權 (B)使用權 (C)地上權 (D)耕作權

D 33 某直轄市市政府因辦理市地重劃而登記為該直轄市有之抵費地，於出售時其程序為何？

(A)應經內政部同意 (B)應經行政院同意

(C)應經該直轄市議會同意 (D)該直轄市政府可自行公開標售

C 34 甲夫將其名下土地贈與乙妻，乙妻又將該土地賣給丙友人，則下列敘述何者正確？

(A)甲乙間，乙丙間之移轉，免徵土地增值稅

(B)甲乙間，乙丙間之移轉，不課徵土地增值稅

(C)甲乙間之移轉，不課徵土地增值稅，乙丙間之移轉，應課徵土地增值稅

(D)乙丙間之移轉，以移轉時之移轉現值為原地價

B 35 依土地徵收條例規定，採一般徵收之土地，於徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於何期限內申請收回其土地？

(A)自徵收補償費發給完竣之日起二十年內

(B)自徵收公告之日起二十年內

(C)自未依徵收計畫使用屆滿三年之日起二十年內

(D)自原土地所有權人領取補償費之日起二十年內

A 36 依區域計畫法施行細則規定，供山坡地範圍外之農業區內建築使用之土地，依規定編定為何種土地？

(A)甲種建築用地 (B)乙種建築用地 (C)丙種建築用地 (D)丁種建築用地

D 37 依區域計畫法施行細則規定，下列何者為非都市土地得劃定之使用區？

(A)商業區 (B)住宅區 (C)住商混合區 (D)一般農業區

C 38 依都市計畫法第 17 條規定，都市計畫內屬於第一期優先發展之地區，應於細部計畫發布後，最多幾年內應完成公共設施？

(A)一年內 (B)三年內 (C)五年內 (D)七年內

A 39 甲、乙、丙、丁四人共同繼承其先祖遺留之可建築土地一筆，各人持分依序為  $1/3$ 、 $4/9$ 、 $1/9$ 、 $1/9$ ，關於該筆共有土地之出售，下列敘述何者正確？

(A)甲乙同意出售即可 (B)甲丙同意出售即可

(C)甲丁同意出售即可 (D)乙丙或乙丁同意出售即可

D 40 土地稅法所稱公共設施尚未完竣前之「公共設施」，係指下列何者？

(A)道路、自來水、排水系統、電信 (B)自來水、排水系統、電力、焚化設施

(C)電力、電信、排水系統、焚化設施 (D)道路、自來水、排水系統、電力