



104 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、何謂土地徵收失效？試就現行土地徵收條例及相關法律規定，詳予析論之。

答：(一)土地徵收失效之意義：

已徵收之土地，因徵收機關未於法定期限發給補償完竣，至其已完成之徵收處分程序溯及發生失其效力之結果。

(二)土地徵收條例及相關法律規定：

1.土地徵收條例規定：

(1)土地徵收條例第 20 條：

徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。但依第 22 條第 5 項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。

需用土地人未於公告期滿 15 日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依第 22 條規定提交地價評議委員會復議。
- 二、經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
- 三、應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 四、應受補償人所在地不明。

(2)土地徵收條例第 22 條第 5 項：

徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。

2.土地法類似規定如下：

(1)土地法第 233 條：

徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。

(2)土地法第 237 條第 1 項：

直轄市或縣（市）地政機關發給補償地價及補償費，有左列情形之一時，得將款額提存之：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

(三)析論：

- 1.土地徵收，係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪，但應給予合理之補償，以填補被徵收人之損失。對被徵收土地之所有權人而言，係為公共利益所受特別犧牲，是補償費之發給不宜遷延過久。故土地法第 233 條及土地徵收條例第 20 條明定補償費應於「公告期滿後 15 日內」發給。
- 2.至於，未於前述法定期限發給之效力為何？土地法未予明定，依司法院院字第 2704 號及大法官釋字第 110 號解釋：「征收土地核准案固應從此失其效力」，土地徵收條例第 20 條爰明定「徵收從此失其效力」，目的在督促徵收機關應嚴格遵守。
- 3.但是，未於前述法定期限發給補償費之情形甚多，並非全可歸責於徵收機關，故對於不可

歸責於徵收機關之情形宜列舉明定，土地法規定有兩款，土地徵收條例增訂兩款共四款。

- 4.最後，對於徵收補償價額有異議，於異議依法定程序處理確定後，補償費差額是否應於確定後 15 日內發給？土地法未予明定，易滋爭議，土地徵收條例第 22 條第 5 項則明定「應於其結果確定之日起 3 個月內發給之」，以免因增加補償之數額過於龐大，需動支預備金，或有其他特殊情事等正當原因，致未能於十五日內發給而造成徵收失效。

二、依房屋稅條例之規定，房屋稅之徵收，係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對象。茲試問私有房屋有那些情形，其房屋稅減半徵收？又依規定應申報減半徵收之查定手續為何？

答：(一)私有房屋減半徵收之情形：

- 1.政府平價配售之平民住宅。
- 2.合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 3.農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。
- 4.受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。(15 II)

(二)申報及查定手續

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。(15 III)

## 乙、測驗題部分：(50 分)

A 1.直轄市或縣(市)地政機關為處理土地法有關不動產之糾紛，應設置下列何項委員會？

- (A)不動產糾紛調處委員會 (B)不動產糾紛調解委員會  
(C)不動產爭議處理委員會 (D)不動產仲裁委員會

C 2.於共有土地設定下列何種權利，不適用土地法第 34 之 1 規定，以多數決方式行之？

- (A)不動產役權 (B)農育權 (C)抵押權 (D)典權

D 3.聲請為土地權利變更登記，應由權利人按何種地價的千分之一繳納登記費？

- (A)實際成交價格 (B)公告土地現值 (C)公告地價 (D)申報地價

A 4.聲請保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權，請求權人得檢附登記名義人之同意書，聲請為何種登記？

- (A)預告登記 (B)假扣押登記 (C)假處分登記 (D)查封登記

A 5.不動產優先購買權，有債權效力與物權效力之分，下列何者屬債權效力之優先購買權？

- (A)土地法第 34 條之 1 規定共有人之優先購買權  
(B)土地法第 104 條規定承租人等之優先購買權  
(C)土地法第 107 條規定耕地承租人之優先購買權  
(D)耕地三七五減租條例第 15 條規定耕地承租人之優先購買權

B 6.依平均地權條例規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，私有土地所有權人為於公告期間申報地價者，以下列何者為其申報地價？

- (A)公告地價 (B)公告地價之百分之八十  
(C)公告地價之百分之一百二十 (D)公告地價之百分之九十

C 7.依平均地權條例規定，農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿三年仍不使用者，得照價收買。下列

收買地價標準何者正確？

- (A)收買當期之公告地價 (B)收買當期之申報地價  
(C)收買當期之公告土地現值 (D)收買當期之市價

D 8.依平均地權條例規定，下列何種公共設施用地，非屬參加市地重劃土地所有權人應共同負擔之用地？

- (A)國民中學用地 (B)廣場用地 (C)兒童遊樂場用地 (D)機關用地

A 9.關於市地重劃區內之土地改良物或墳墓拆遷補償費，係屬下列何項計算之範圍？

- (A)重劃費用 (B)工程費用 (C)整地費用 (D)公共用地施工費用

C 10.依平均地權條例施行細則之規定，政府實施市地重劃時，有關查估重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，有其規定之作用，下列何者不屬之？

- (A)計算公共用地負擔 (B)計算費用負擔  
(C)計算標售抵費地底價 (D)土地交換分配及變通補償

A 11.依平均地權條例規定，市地重劃分配結果公告期間，土地所有權人對分配結果提出異議，經主管機關調處不成者，何者正確？

- (A)由主管機關報請上級主管機關裁決之 (B)由主管機關提請不動產糾紛調處委員會調處之  
(C)由異議人循民事訴訟程序訴請司法機關裁判 (D)由異議人提起行政訴訟謀求經濟

D 12.政府為促進產業創新開發產業園區，徵收私有土地，其徵收補償標準應優先適用下列何種法律？

- (A)產業創新條例(B)平均地權條例(C)土地法(D)土地徵收條例

D 13.依土地徵收條例第 56 條規定，政府依法徵收之土地，得於徵收計畫書載明各種開發方式提供民間機構投資建設。下列何者不屬之？

- (A)設定地上權或出租 (B)聯合開發或委託開發  
(C)信託或合作經營 (D)調整地形或整體開發

D 14.需用土地人興辦交通事業徵收私有土地之地上權，因事業之興辦，致土地不能為相當之使用時，土地所有權人得於下列何段期間內請求需用土地人徵收其土地所有權？

- (A)自徵收公告之日起一年內 (B)自徵收公告之日五年內  
(C)自補償費發給完竣屆滿一年之次日起五年內 (D)自施工之日起至完工後一年內

C 15.依法被徵收土地之所有權人，對於其被徵收土地權利義務終止時機之認定，下列何者正確？

- (A)公告徵收之日 (B)公告徵收期滿之日  
(C)應受補償費發給完竣時 (D)土地經完成登記為需用土地人管有時

C 16.依土地徵收條例之規定，下列何者依法實施區段徵收？

- (A)配合區域整體發展者 (B)促進農地再生產者  
(C)非都市土地實施開發建設者 (D)配合原住民聚落更新者

B 17.區段徵收規劃整理後之可建築用地，依土地徵收條例規定得以讓售者，下列何項用地不屬之？

- (A)安置原住戶用地 (B)抵價地 (C)國民住宅用地 (D)經行政院專案核准所需之用地

A 18.實施區段徵收之土地，得以抵價地補償方式為之，依土地徵收條例規定，請指出抵價地總面積，以下列何項原則為之？

- (A)以徵收總面積百分之五十為原則  
(B)以上級主管機關核准者為原則  
(C)以區內每一土地所有權人擁有土地面積百分之四十為原則  
(D)曾經農地重劃者，以該重劃地區百分之四十五為原則

A 19.非都市土地申請開發社區之計畫，達到下列何種規模時，應辦理土地使用分區變更為鄉村區？

- (A)五十戶或土地面積在一公頃以上 (B)五十戶或土地面積在二公頃以上

(C)一百戶或土地面積在二公頃以上 (D)一百戶或土地面積在三公頃以上

**A 20.**依都市更新條例規定，都市更新地區內，對於不願參加權利變換而領取現金補償者，有關稅捐之減免，下列何者正確？

- (A)減徵土地增值稅百分之四十 (B)減徵土地增值稅及契稅百分之三十  
(C)免徵土地增值稅 (D)免徵地價稅及房屋稅

**B 21.**依區域計畫法之規定，區域計畫公告實施後，有關直轄市或縣(市)政府應製定非都市土地使用區分圖，並編定各種使用地，於報經上級主管機關核備後實施管制，請指出該使用區分圖及使用地之製定與編定的依據為何？

- (A)非都市土地開發計畫 (B)非都市土地分區使用計畫  
(C)非都市土地產業發展計畫 (D)非都市土地管制計畫

**B 22.**依區域計畫法規定，區域計劃之中央主管機關，下列何者正確？

- (A)行政院 (B)內政部 (C)國家發展委員會 (D)營建署

**C 23.**依都市計畫法規定，人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區，應擬定下列何種計畫？

- (A)市計畫 (B)鎮計畫 (C)鄉街計畫 (D)特定區計畫

**A 24.**依區域計畫法之規定，直轄市或縣(市)政府基於法定理由，得報經上級主管機關核定，逕為辦理分區變更，請指出下列何者所稱之法定理由？

- (A)為加強資源保育須檢討變更使用分區者 (B)為促進區域土地權利調整者  
(C)為實施中央重大建設事業者 (D)為區域建設推行委員會之建議者

**B 25.**非都市土地申請開發案件，申請人擬具之興辦事業計畫，土地為屬山坡地範圍內者，除有法規所訂之特殊情形者外，其最低開發面積規模之限制，下列何者正確？

- (A)五公頃 (B)十公頃 (C)十五公頃 (D)二十公頃

**B 26.**依都市計畫法規定，未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布至少已逾多少年以上，而能確定建築線者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指出建築線，核發建築執照？

- (A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)五年

**D 27.**私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，其劃設逾多少年未經政府取得者，得優先辦理交換？

- (A)十年 (B)十五年 (C)二十年 (D)二十五年

**D 28.**甲於租用基地建築房屋後，依土地法規定，應由出租人與甲於下列何項期間內，聲請核管直轄市或縣(市)地政機關為地上權之登記？

- (A)租用契約訂立後二十年內 (B)設定地上權契約訂立後二個月內  
(C)申請地上權登記之請求權消滅時效後二個月內 (D)租用契約訂立後二個月內

**C 29.**公有出租耕地，經依法辦理無償撥用時，其應補償耕地承租人之費用，依平均地權條例規定，應由下列何者負擔？

- (A)出租機關 (B)耕地原管理機關 (C)需地機關 (D)耕地原主管機關

**A 30.**依耕地三七五減租條例規定，有關租佃爭議處理之敘述，下列何者錯誤？

- (A)耕地租佃爭議，先後由鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調處及直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調解  
(B)非經調解、調處，不得起訴  
(C)租佃爭議，免收裁判費  
(D)調解、調處成立者，當事人一方不履行其義務時，他造當事人得逕向該管司法機關聲請強制執行

**C 31.**工業用地之土地所有權人申請按千分之十計徵地價稅，應於何時提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用？

- (A)每年八月三十一日 (B)每年九月三十日  
(C)每年（期）地價稅開徵四十日前 (D)每年（期）地價稅開徵六十日前

**B 32.**依都市計畫法指定之公共設施保留地，尚未被徵收前之移轉，其土地增值稅之課徵，下列何者正確？

- (A)減徵百分之四十 (B)準用被徵收之土地予以免徵之  
(C)減半徵收之 (D)以該土地之原地價計算漲價總數額課徵之

**B 33.**依土地稅法規定，作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，下列有關土地增值稅之課徵，何者正確？

- (A)不課徵土地增值稅 (B)得申請不課徵土地增值稅  
(C)免徵土地增值稅 (D)得申請免徵土地增值稅

**D 34.**關於區段徵收土地，於領回抵價地後第一次轉移時，用以計算漲價總數額之原地價，有其規定之標準，下列何者正確？

- (A)以區段徵收區之開發成本為原地價  
(B)以原土地所有權人移轉時之申報現值為原地價  
(C)以政府核定之原規定地價為原地價  
(D)以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價

**C 35.**土地所有權移轉或設定典權時，倘雙方當事人共同申報之移轉現值，經審核超過當期公告土地現值者，應以下列何者為準，依規定徵收土地增值稅？

- (A)按當期公告土地現值 (B)按前次移轉現值  
(C)按雙方當事人自行申報之移轉現值 (D)按稅捐機關查證之移轉現值稅

**C 36.**有關契稅之課徵，下列敘述，何者錯誤？

- (A)在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅  
(B)佔有契稅之稅率，為其契價之百分之六  
(C)典權契稅，應由出典人申報納稅  
(D)契稅由直轄市縣（市）稅捐稽徵處（地方稅務局）徵收或鄉、鎮、市、區公所代繳之

**C 37.**依契稅條例之規定，不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，以下列何者為準？

- (A)應由雙方當事人會同申報日 (B)以政府核發使用執照之日  
(C)以法院判決確定日 (D)以法院發給權利移轉證明書之日

**C 38.**依現行房屋稅條例規定，房屋標準價格依法定事項分別評定，下列何者不屬之？

- (A)房屋建造材料 (B)房屋耐用年數及折舊標準  
(C)房屋所在不同地段之地價水準 (D)房屋所處街道村里之地段調整率

**B 39.**有關房屋稅之課徵，下列敘述，何者錯誤？

- (A)房屋設有典權，房屋稅向典權人徵收之  
(B)無建造執照之房屋，免徵收房屋稅  
(C)房屋稅每年之開徵日期，由省（市）政府定之  
(D)政府平價配售之平民住宅，房屋稅減半徵收

**A 40.**關於合法登記之工廠，提供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅之徵收，下列何者正確？

- (A)減半 (B)免徵 (C)按房屋現值百分之三 (D)按房屋現值百分之一點二