



全國補習班 班址:台北市忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:23611677~9

108 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、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備要件，請問此必備要件為何？(25分)

答：

解題關鍵	本題係問土地徵收條例之「構成要件」，是地政士 105 年考試之考古題。有勤做近年地政類考試考古題的同學，能輕易掌握答題。
難易指數	★★ (難度最高 5 星)

(一) 土地徵收之意義：

土地徵收，謂國家因公共事業需要或實施經濟政策，依法定程序強制取得私人土地所有權，而給予補償之行政行為。徵收不須原土地所有權人之同意，而係國家基於公權力之行使，為單方意思表示之行政行為。

(二) 土地徵收之必備要件(構成要件)

1.徵收必須基於公共利益之目的(公益原則)：

國家進行土地徵收並非以取得私有土地為目的，而是欲實現公共利益。惟，公共利益為抽象概念，立法者須透過利益衡量，即徵收計畫所達成之公共利益須遠大於該私有財產之私益，以制定徵收法令。例如土地法第 208 條規定「公共事業之需要」、土地徵收條例第 3 條規定「公益需要」等是。

2.徵收必須具有法律基礎(法律保留原則)：

土地徵收將剝奪人民私有財產，須在法律規定之基礎上，依據法律程序辦理(釋字 425)。例如土地法第 209 條規定「應以法律規定者為限」即是。

3.徵收必須遵守比例原則：

實施土地徵收時，對於「公益上之必要」與「權利之侵害」二者間之調和，宜保持正當比例，即應選擇損害最小之方法為之(釋字 409)。例如土地徵收條例第 13 條之 2 規定「是否符合徵收之必要性」、第 57 條規定「損害最少」等是。

4.徵收必須給予補償：

國家機關因公益目的雖得依法徵收人民財產，但應給予相當補償，方符合憲法保障人民財產權之意旨(釋字 400)。例如土地徵收條例第 30 條規定「市價補償」即是。

5.徵收之標的須為受憲法保障之財產權：

土地徵收係以公權力剝奪私有財產權(包括所有權或他項權利)，因此受剝奪之私有財產權，必須以憲法上所保障之財產權為限。倘若標的物是違章建築，則非屬憲法財產權保障之範疇，自不生徵收之問題，故無須給予任何補償。

(三) 徵收時之法律適用原則：應優先適用「土地徵收條例」。

土地徵收條例第 1 條明示：「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例」。

二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。(25分)

解題關鍵	本題應依平均地權條例第 18 條、第 19 條分別回答。
難易指數	★★★ (難度最高 5 星)

答：

(一) 累進起點地價：

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。(平均地權條例 18)

(二) 一般稅率結構：

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

1. 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
2. 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
3. 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
4. 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
5. 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。(平均地權條例 19)

乙、測驗題部分：(50 分)

答案	題號	題目
C	1	私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，如有妨害基本國策者，中央地政機關得報請下列何機關制止之？ (A)立法院 (B)司法院 (C)行政院 (D)監察院
C	2	因登記錯誤遺漏或虛偽致受有損害者，由該地政機關負損害賠償責任，此項損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得採取下列何種處理方式？ (A)向行政院申訴 (B)向立法院告發 (C)向司法機關起訴 (D)向監察院告發
B	3	平均地權條例規定照價收買後之土地，其權屬應為？ (A)國有 (B)直轄市、縣(市)有 (C)鄉鎮有 (D)公營事業有
A	4	下列有關土地徵收條例的優先購買權敘述，何者正確？ (A)行使主體係被徵收之原土地所有權人或其繼承人 (B)行使原因須被徵收土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的而讓售 (C)行使條件須與讓售條件相同，且應公告三個月 (D)行使期間須於讓售決定後十日內表示優先購買
D	5	下列有關基地房屋之優先購買權敘述，何者正確？ (A)基地出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權 (B)房屋出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權 (C)優先購買權人，於接到出賣通知後一個月內不表示者，其優先權視為放棄 (D)出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
C	6	下列有關土地所有權移轉或設定典權，申報移轉現值之審核標準，係以何時之當期公告土地現值為準？ (A)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以訂約日

		(B)遺贈之土地，以遺贈人死亡後六個月 (C)依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日 (D)經法院拍賣之土地，以強制執行日
D	7	下列有關平均地權條例及土地稅法中有關累進課地價稅之敘述，何者正確？ (A)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之三十 (B)超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之三十五 (C)超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之四十 (D)超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五
C	8	預告登記，對於因下列何種法律行為或事實而為之新登記，無排除之效力？ (A)重劃 (B)繼承 (C)徵收 (D)都市更新
A	9	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，適用何種管制？ (A)林業用地 (B)農牧用地 (C)國土保安用地 (D)原住民保留地
C	10	下列敘述何者正確？ (A)個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後五年內之房屋、土地交易所得減除之 (B)個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後七年內之房屋、土地交易所得減除之 (C)重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額 (D)重購之自住房屋、土地，於重購後七年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
B	11	依土地稅法規定，關於地價稅之納稅義務人，下列何項敘述錯誤？ (A)信託土地，於信託關係存續中，為受託人 (B)設有典權土地，為出典人 (C)承領土地，為承領人 (D)承墾土地，為耕作權人
A	12	依都市計畫法規定，都市計畫區內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之幾？ (A)百分之十 (B)百分之十二 (C)百分之十五 (D)百分之十七
D	13	依平均地權條例之規定，直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地之處理方式，下列何項敘述錯誤？ (A)除有特殊情形外，應限制尚未建築用地面積最高額以十公畝為限 (B)對於超額私有建築用地，應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用 (C)逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買 (D)照價收買價格，按收買當時查估之正常市價
C	14	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，可由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人，如重劃後分配土地者，承租人得請求之補償，下列何項為正確？ (A)按重劃計畫書公告當期該土地公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額之三分之一 (B)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價減除預計土地增值稅後餘額之三分之一 (C)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值之三分之一

		(D)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價之三分之一
C	15	都市計畫應依據現在及既往情況，並預計未來幾年內之發展情形訂定之？ (A)十五年 (B)二十年 (C)二十五年 (D)三十年
D	16	甲將其所有 X 地號土地出售予乙後，由甲會同乙申辦土地買賣移轉登記時，請問本案應按何標準計收千分之一的登記費？ (A)該筆土地的公告現值 (B)該筆土地的公告地價 (C)該筆土地的買賣實價 (D)該筆土地的申報地價
C	17	已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列那種情形，應辦理撤銷徵收？ (A)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內 (B)土地徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變 (C)公告徵收時，都市計畫已規定以市地重劃或其他方式開發 (D)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要
D	18	下列土地何者屬於土地法第四條所稱的公有土地？ (A)所有權人登記為台灣糖業股份有限公司 (B)所有權人登記為臺灣石門農田水利會 (C)所有權人登記為國家中山科學研究院 (D)所有權人登記為埔里鎮
A	19	依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理？ (A)十五日 (B)二十日 (C)二十五日 (D)三十日
D	20	非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，下列何項敘述錯誤？ (A)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區 (B)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區 (C)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區 (D)申請開發高爾夫球場之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
B	21	關於繼承登記，下列何項敘述錯誤？ (A)繼承登記，得自繼承開始之日起，六個月內為之。申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰 (B)自繼承開始之日起逾六個月未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告 (C)繼承人於三個月內申請登記；逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未申請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售 (D)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取，逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫

D	22	<p>土地所有權辦理買賣移轉登記時，申報土地移轉現值之審核標準，下列何項敘述錯誤？</p> <p>(A)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</p> <p>(B)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</p> <p>(C)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準</p> <p>(D)依法院判決移轉登記者，以判決確定日當期之公告土地現值為準</p>
B	23	<p>區段徵收土地時，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，而抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，如因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十；惟曾經農地重劃者，該重劃地區部分之抵價地不得少於多少？</p> <p>(A)百分之四十三 (B)百分之四十五 (C)百分之四十七 (D)百分之四十九</p>
D	24	<p>依規定民國 109 年需辦理重新規定地價，下列對規定地價或重新規定地價之敘述，何項錯誤？</p> <p>(A)規定地價或重新規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長之</p> <p>(B)須分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格</p> <p>(C)公告及申報地價，其期限為三十日</p> <p>(D)申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價為其申報地價</p>
D	25	<p>非都市土地依區域計畫法施行細則之規定，得劃定幾種使用區？編定幾種使用地？</p> <p>(A)十種使用區；十八種使用地 (B)十種使用區；十九種使用地</p> <p>(C)十一種使用區；十八種使用地 (D)十一種使用區；十九種使用地</p>