代號：60140
頁次：4－1

# 115年專門職業及技術人員高等考試建築師、32類科技師（含第二次食品技師）、大地工程技師考試分階段考試（第二階段考試）暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等　　別：普通考試
類　　科：不動產經紀人
科　　目：土地法與土地相關稅法概要
考試時間：1小時30分　　座號：＿＿＿＿＿＿

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：（50分）
㈠不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
㈡請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
㈢本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、請問何謂「優先購買權」？「土地法」第34條之1規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，試問其立法意旨為何？又，如其與「土地法」第104條規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人依同樣條件優先購買權競合時，在效力上應以那一項規定為優先適用？試分別論述之。（25分）

二、當前我國都市正面臨「老人」及「老屋」兩老的嚴峻挑戰，為解決此等重要課題，中央或地方政府均積極提出「都市更新」政策。為鼓勵民眾參與及有效達成政策目標，政府在「都市更新條例」中乃制訂相關獎勵措施，請問在都市更新範圍內之更新單元有何稅捐減免的優惠規定？請詳述之。（25分）

乙、測驗題部分：（50分）　　代號：4601
㈠本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
㈡共25題，每題2分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

1　依土地徵收條例，下列何者正確？
Ⓐ需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免都市土地及優先使用耕地、無使用計畫之公有土地或國營事業土地
Ⓑ對於業經依都市計畫法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之用地，於劃設或變更時，無須再次考量徵收之公益性及必要性
Ⓒ需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意
Ⓓ特定農業區農牧用地，一律不得徵收

2　根據民國113年1月3日修正的房屋稅條例規定，私有房屋免徵房屋稅，下列何者正確？
Ⓐ住家用房屋現值在新臺幣三十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以一戶為限
Ⓑ住家用房屋現值在新臺幣三十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限
Ⓒ住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以一戶為限
Ⓓ住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限

3 不動產為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權是否課徵契稅，下列何者正確？
㈠因信託行為成立，委託人與受託人間，課徵契稅
㈡信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間，不課徵契稅
㈢信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間，課徵契稅
㈣受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人時，應由歸屬權利人估價立契，於規定之期限申報繳納贈與契稅

4 關於土地增值稅之敘述，下列何者正確？
㈠私人捐贈社團法人，供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅
㈡受託人就受託土地，於信託關係存續中，無償移轉所有權，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅
㈢土地設定典權者，以典權人為納稅義務人，課徵土地增值稅
㈣以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅

5 非都市土地容許使用執行要點之訂定機關，下列何者正確？
㈠農業部　　㈡環境部
㈢內政部　　㈣直轄市或縣（市）政府

6 依都市計畫法，關於公共設施保留地，下列何者正確？
㈠依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰公共設施用地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之
㈡依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地上建築改良物之補償以其殘餘價值為準
㈢公共設施保留地因依本法徵收取得之加成補償，應徵所得稅
㈣公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅

7 按區域計畫法之規定，經限期變更土地使用而不依限變更使用、停止使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，其法律效果下列何者正確？
㈠得處六個月以下有期徒刑或拘役　　㈡得處一年以下有期徒刑
㈢得處三年以下有期徒刑　　㈣得處五年以下有期徒刑

8 依平均地權條例施行細則，公有出租耕地依法撥用時，關於承租人之補償，下列何者正確？
㈠應按核准撥用當期公告土地現值之三分之一，補償承租人
㈡應按核准撥用當期公告土地現值之二分之一，補償承租人
㈢應按核准撥用當期公告地價之三分之一，補償承租人
㈣應按核准撥用當期公告地價之二分之一，補償承租人

9 依平均地權條例，關於重劃區內之土地依規定折價抵付共同負擔，下列何者正確？
㈠應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之
㈡依規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應發給差額地價
㈢應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法務部行政執行署及其分署執行
㈣未繳納差額地價之土地，不得移轉，亦不得辦理繼承

10 非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，其尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅之要件為何？
㈠依法完成使用地編定　　㈡依法申請非都市土地使用變更編定
㈢經直轄市、縣（市）政府證明　　㈣經區域計畫主管機關證明

11 依土地法，關於外國人有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資而取得我國土地，其未依核定期限及用途使用者，下列何者正確？
㈠由中央地政機關通知土地所有權人於通知送達後二年內出售
㈡由中央地政機關通知土地所有權人於通知送達後三年內出售
㈢由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後二年內出售
㈣由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售

12 依土地法，重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序逕行施測，下列何者正確？
㈠地方習慣、鄰地界址、現使用人之指界、參照舊地籍圖
㈡現使用人之指界、鄰地界址、參照舊地籍圖、地方習慣
㈢參照舊地籍圖、現使用人之指界、鄰地界址、地方習慣
㈣鄰地界址、現使用人之指界、參照舊地籍圖、地方習慣

13 依土地法，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後多久時間內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關，為地上權之登記？
㈠二個月內　㈡三個月內　㈢六個月內　㈣十二個月內

14 個人交易房屋、土地課徵房地合一所得稅時，如未提示該房地原始取得成本證明文件時，應如何認定？
㈠依查得資料核定原始取得成本，如無法查得成本資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值核定其成本
㈡依查得資料核定原始取得成本，如無法查得成本資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整後，核定其成本
㈢依成交價額5%計算或依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值核定其成本，並以價格高者認定
㈣依成交價額 3%計算或依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布的消費者物價指數調整後，核定其成本，並以價格高者認定

15 房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，房屋稅應如何課徵？
㈠免徵當期房屋稅　㈡減半徵收當期房屋稅
㈢停止課稅　㈣得申請不課徵

16 下列有關土地增值稅納稅義務人之規定，何者正確？
㈠甲之土地贈與給乙時，甲為納稅義務人
㈡丙之土地交付信託給受託人丁，丁依信託本旨移轉給戊時，丁為納稅義務人
㈢己將土地設定典權給庚時，己為納稅義務人
㈣辛繼承取得父親死亡遺留之土地，辛為納稅義務人

17 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務於何時終止？
㈠於直轄市或縣（市）主管機關通知土地權利人或使用人限期遷移完竣時終止
㈡於應受之補償費發給完竣時終止
㈢於徵收公告期滿時終止
㈣於地政機關完成所有權變更登記時終止

18 土地徵收之權利關係人對於徵收補償價額有異議者應如何救濟？
㈠得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議
㈡得逕提請地價評議委員會復議
㈢得依法提起損害賠償司法訴訟
㈣得依行政程序法請求舉行聽證，中央主管機關並應參酌聽證結果裁決之

19 依土地徵收條例規定，下列有關直轄市或縣（市）主管機關於國庫設立土地徵收補償費保管專戶之敘述，何者正確？
㈠土地徵收補償費保管專戶係保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費及遷移費，並適用提存法之規定
㈡直轄市或縣（市）主管機關應於發給補償費之期限屆滿次日起二個月內存入專戶保管，並通知應受補償人
㈢保管專戶儲存之補償費應給付利息，逾十年未領取之補償費，歸屬國庫
㈣未受領之徵收補償費，依規定繳存專戶保管時，視同補償完竣

20 下列何者不是公告土地現值之功能？
㈠作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考
㈡作為主管機關審核土地移轉現值之依據
㈢作為主管機關補償徵收土地地價之依據
㈣作為私有空地未依法建築使用時，政府實施照價收買給付地價之標準

21 下列何種情形應由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰？
㈠土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人未於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記
㈡權利人及義務人於買賣案件申請所有權移轉登記，共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊時，申報登錄價格資訊不實
㈢銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人
㈣銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

22 下列有關私法人買受供住宅使用之房屋，其相關限制及審議規定，何者錯誤？
㈠應檢具使用計畫，經內政部許可，但私法人經行政院公告免經許可之情形者，不在此限
㈡應經許可者，許可之文件有效期限為一年
㈢於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記，但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限
㈣中央主管機關為審核許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之

23 市地重劃計畫書送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施，但公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應如何處理？
㈠應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施
㈡應予調解，調解不成，應報請上級主管機關裁決後公告實施
㈢應依行政程序法舉行聽證，並參酌聽證結果修訂市地重劃計畫書後公告實施
㈣應予協議，協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，送交中央主管機關裁決後公告實施

24 依土地法規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即如何處理？
㈠公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人
㈡由地政機關予以列冊管理，列冊管理期間為十五年
㈢由地政機關書面通知繼承人及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
㈣逕為登記為國有並自登記完畢之日起十年內，通知原權利人按其法定應繼分向財政部國有財產署申請發給價金

25 下列有關中華民國境內居住之個人房地合一所得稅稅率規定，何者正確？
㈠持有 1 年以內者，稅率 45%；持有超過 1 年未逾 2 年者，稅率 35%
㈡持有超過 5 年未逾 10 年者，稅率 20%；持有超過 10 年者，稅率 15%
㈢符合行政院公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下的房地者，稅率 20%
㈣以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率 15%