

類 科：不動產經紀人

科 目：土地法與土地相關稅法概要（包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例）

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）**

- (一)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。  
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

- 一、已徵收之土地在那些情況下，應辦理撤銷徵收？又，誰可以申請撤銷徵收？請依土地徵收條例之規定說明之。（25分）
- 二、請分別依土地法、平均地權條例及土地稅法之規定，說明課徵土地增值稅之時機？又，試問政府輕課土地增值稅，可能產生何種政策效果？請分別從土地利用、地方財政及社會公平面分析之。（25分）

**乙、測驗題部分：（50分）**

代號：4401

- (一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。  
(二)共40題，每題1.25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 張三向李四購買一間未辦建物所有權第一次登記之房屋，試問應由誰申報契稅？  
(A)張三 (B)李四  
(C)二人協議由一人申報 (D)二人共同申報
- 2 下列何情形，不在免徵契稅範圍？  
(A)政府因公務需要，以公有不動產交換取得不動產所有權者  
(B)政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產  
(C)公立學校為販售餐飲而取得之不動產  
(D)建築物於建造完成前，變更起造人名義者
- 3 不動產為信託財產者，下列信託關係人間移轉所有權，何者需課徵契稅？  
(A)因信託行為成立，委託人與受託人間  
(B)信託契約明定信託財產之受益人為第三人時，信託關係消滅時，受託人與受益人間  
(C)因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間  
(D)信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間
- 4 有關契稅之納稅義務人敘述下列何者有誤？  
(A)分割契稅，應由分割人估價立契，申報納稅  
(B)交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅  
(C)占有契稅，應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報納稅  
(D)贈與契稅，應由贈與人估價立契，申報納稅

- 5 不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之日起算日期，應以下列何者為準？  
(A)買賣契約成立之日 (B)法院判決公文送達之日  
(C)法院判決確定之日 (D)地政單位辦理移轉之日
- 6 先典後賣者，得以原納典權契稅額，抵繳買賣契稅，但以下列何種為限？  
(A)典權人與買主同一人 (B)典權人與買主不同人  
(C)買主須支付典權契稅額 (D)典權不得轉讓
- 7 私有房屋房屋稅得以減半徵收之情形，下列何者除外？  
(A)重大災害，毀損面積佔整棟的面積一成以上 (B)政府平價配售之平民住宅  
(C)農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者 (D)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋
- 8 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積的多少？  
(A)二分之一 (B)三分之一 (C)四分之一 (D)六分之一
- 9 私人醫院、診所等非營業用者，房屋稅率最低不得少於其房屋現值的多少？  
(A)百分之一 (B)百分之一點五 (C)百分之二 (D)百分之二點五
- 10 設有典權之房屋，房屋稅應向誰徵收？  
(A)所有權人 (B)典權人 (C)現住人 (D)管理人
- 11 下列房屋何者不得免徵房屋稅？  
(A)公立學校之校舍與辦公房屋  
(B)經立案並完成財團法人登記之私立學校，其自有之校舍  
(C)政府平價配售之平民住宅  
(D)受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋
- 12 有關房屋標準價格評定，下列敘述何者有誤？  
(A)每年重行評定一次 (B)依其耐用年數予以折舊  
(C)按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級 (D)按房屋所處街道村里之商業交通情形評定
- 13 土地有償移轉者，其土地增值稅之納稅義務人為原所有權人；下列何者不屬「有償移轉」？  
(A)出典 (B)政府徵收 (C)政府照價收買 (D)交換
- 14 有關土地增值稅納稅義務人之敘述，下列何者有誤？  
(A)土地因拍賣而移轉者，為拍得人 (B)土地無償移轉者，為取得所有權之人  
(C)土地有償移轉者，為原所有權人 (D)土地設定典權者，為出典人
- 15 遺贈之土地，以何時之公告土地現值為準，課徵土地增值稅？  
(A)以遺贈人死亡日起算的第十日 (B)以遺贈人死亡日起算的第五日  
(C)以受遺贈者表示接受遺贈之日 (D)以遺贈人死亡日
- 16 已規定地價之土地，設定典權時，應依法預繳土地增值稅。當出典人回贖時，原繳之土地增值稅如何處理？  
(A)歸繳國庫 (B)加息返還出典人 (C)無息返還出典人 (D)無息返還典權人

- 17 土地法規定，外國人在我國取得或設定土地權利，是基於何種原則？  
(A)外交原則 (B)建交換使 (C)平等互惠 (D)不平等條約
- 18 基地出賣時，地上權人有依相同條件優先購買之權，但得於接到出賣通知後多少日內表示，否則其優先權視為放棄？  
(A)十日 (B)二十日 (C)三十日 (D)六十日
- 19 土地稅法規定，有關土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率繳納土地增值稅之規定，下列何者正確？  
(A)出售前一年該土地無出租或供營業使用之情形  
(B)適用後 5 年內不得移轉或變更使用  
(C)土地所有權人、配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限  
(D)有都市土地 3 公畝及非都市土地 10 公畝之面積限制
- 20 下列有關地價稅稅率之敘述何者有誤？  
(A)基本稅率為千分之十 (B)自用住宅用地稅率千分之二  
(C)農林機關直接辦理試驗之用地免稅 (D)公共設施保留地稅率千分之十
- 21 土地稅法對於農業用地的課稅規定，下列敘述何者有誤？  
(A)作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅  
(B)都市土地內，依法限制建築，仍作農業用地使用者，徵收田賦  
(C)因農業生產或政策必要而休閒之農業用地，得免徵荒地稅  
(D)農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵五倍之荒地稅
- 22 下列何者非為土地稅法規定之地價稅或田賦納稅義務人？  
(A)公有土地之管理人 (B)耕作權人 (C)承領人 (D)出典人
- 23 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，土地增值稅如何計徵？  
(A)免徵土地增值稅 (B)減徵百分之四十  
(C)減徵百分之二十 (D)按漲價總數額之百分之十計算
- 24 公共設施尚未完竣前，都市土地仍作農業用地使用者，徵收田賦。前述「公共設施」不包括下列那一項？  
(A)排水系統 (B)垃圾焚化爐 (C)自來水 (D)道路
- 25 辦理區段徵收，經土地所有權人申請，可以折算抵付補償地價之可建築用地，稱為：  
(A)抵價地 (B)抵費地 (C)抵稅地 (D)折價地
- 26 依土地法規定，標售土地時，下列何者不屬於土地法規定得主張優先購買權者？  
(A)當此土地為共有時，其他共有人 (B)承租人  
(C)基地出賣時，設定地上權人 (D)設定抵押權的銀行
- 27 依土地法規定，下列有關耕地租用之敘述何者有誤？  
(A)耕地地租，承租人得依習慣以農作物代繳  
(B)出租人收回耕地自耕時，不定期限租用耕地契約終止  
(C)經出租人同意後，承租人得將部分耕地轉租他人  
(D)出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權

- 28 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵多少？  
(A)百分之五十 (B)百分之四十 (C)百分之三十 (D)百分之二十
- 29 農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿多少年仍不使用者，得照價收買？  
(A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)四年
- 30 下列何種移轉得不課徵土地增值稅？  
(A)配偶相互贈與之土地 (B)交換土地 (C)買賣土地 (D)在土地上設定典權
- 31 直轄市或縣（市）政府對於私有空地，經依規定限期建築、增建、改建或重建者，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價多少比例時，不予核發建築執照？  
(A)百分之六十 (B)百分之五十 (C)百分之四十 (D)百分之三十
- 32 現行平均地權條例規定之土地增值稅稅率為何？  
(A) 30%、25%、20% (B) 60%、50%、40%  
(C) 80%、60%、40% (D) 40%、30%、20%
- 33 平均地權條例規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項用地，除以部分原公有土地抵充外，其不足土地由參與重劃之所有權人依受益比例分攤之。前述「部分原公有土地」，不包括何者？  
(A)公有溝渠 (B)公有道路 (C)未登記土地 (D)空地
- 34 下列何者不屬於參與市地重劃之土地所有權人應依受益比例共同分攤之費用？  
(A)工程費用 (B)貸款利息 (C)重劃費用 (D)徵收私有地之現金補償
- 35 下列事業直接使用之土地，何者非按千分之十計徵地價稅？  
(A)工業用地 (B)寺廟教堂用地 (C)農業用地 (D)公眾使用停車場用地
- 36 依據土地法規定，地籍測量辦理的次序如何？①圖根測量 ②戶地測量 ③三角測量、三邊測量或精密導線測量 ④計算面積 ⑤製圖  
(A)①②③④⑤ (B)②①③④⑤ (C)③①②④⑤ (D)③②①④⑤
- 37 就舉辦事業將來所需用之土地，在未需用以前，預為呈請核定公布其徵收範圍，並禁止妨礙徵收之使用。土地法稱之為：  
(A)預告徵收 (B)預設徵收 (C)限定徵收 (D)保留徵收
- 38 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，經書面聲請該管上級機關查明核准後所為之登記稱為：  
(A)更名登記 (B)更正登記 (C)查封登記 (D)預告登記
- 39 下列何者不屬於免繳納登記費之登記？  
(A)抵押權設定登記 (B)塗銷登記 (C)更正登記 (D)住址變更登記
- 40 依土地稅法規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵幾日前提出申請，逾期申請者自申請次年開始適用？  
(A)十日 (B)十五日 (C)三十日 (D)四十日