

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)

- (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、土地徵收條例對於土地徵收之地價、土地改良物、土地改良費用及營業損失之補償費規定為何？試說明之。(25分)
- 二、對於公共設施保留地之使用限制及其地價稅與土地增值稅之減免，都市計畫法及土地稅法各有何規定？試說明之。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：4601

- (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。

- 土地法第104條第1項所稱「房屋出賣時」之房屋，下列何項敘述有誤？
(A)特別限定為承租人之房屋 (B)承租人、地上權人與典權人之房屋均包括之
(C)房屋與基地分屬不同之人所有 (D)房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在
- 區域計畫之擬定機關為擬定計畫，得依法要求誰配合提供必要之資料？
(A)有關政府機關或民間團體 (B)有關專家、學者或事業體 (C)有關民眾或地主 (D)國內外人士或網站
- 依土地法第34條之2所設之不動產糾紛調處委員會，其法定列舉應聘請之調處委員為何？
(A)地價、財稅、建設及不動產經紀人 (B)地政、營建、法律及地方公正人士
(C)地政士、建築、法務及黨政代表 (D)地方民意代表及不動產交易糾紛當事人
- 政府依法徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於何時發給之？
(A)公告日起30日內 (B)內政部核准徵收之日起15日內
(C)通知到達之日起15日內 (D)公告期滿後15日內
- 市地重劃後折價抵付之土地，得按底價讓售與法定所需之用地，下列何者有誤？
(A)安置原住戶所需 (B)公共事業所需 (C)國民住宅所需 (D)行政院專案核准者
- 平均地權條例施行區域內，地籍總歸戶作業程序及收費等事項之辦法，其核定者為何？
(A)內政部 (B)行政院 (C)財政部 (D)直轄市或縣(市)政府
- 區域計畫法明定開發影響費得成立基金，請指出其法定之用途為何？
(A)為實施非都市土地分區使用管制行政之用 (B)作為區域建設推行委員會會務之用
(C)作為改善或增建相關公共設施之用 (D)為提供政府興建住宅社區及改善農村環境專用
- 各級政府機關為執行區域計畫而研擬之風景區計畫，依非都市土地使用管制規則之程序申請變更為風景區，其面積以若干為原則？(離島地區除外)
(A)25公頃以上 (B)35公頃以上 (C)20公頃以下 (D)50公頃以上
- 依都市計畫法規定，獲准投資都市計畫事業之私人，其所需公共設施用地為公有者，如何取得該用地？
(A)得逕為使用或借用 (B)得申請政府收買或徵收
(C)得申請該公地主管機關撥用 (D)得申請該公地管理機關租用
- 公共設施保留地依都市計畫法第49條第1項徵收，被徵收人因而取得之加成補償標準，由下列何者評議之？
(A)當地標準地價評議委員會 (B)內政部都市計畫委員會
(C)中央土地徵收審議委員會 (D)當地直轄市、縣(市)地價評議委員會
- 直轄市及縣(市)政府依平均地權條例公告之土地現值，依土地稅法所稱之名詞是什麼？
(A)公告現值 (B)公告地價 (C)法定地價 (D)土地移轉現值
- 依土地稅法規定，下列何者為無償移轉方式？
(A)政府徵收 (B)交換 (C)照價收買 (D)遺贈
- 土地稅法有關田賦用辭中，下列何者是指各直轄市、縣(市)地籍冊所載之土地使用類別？
(A)等則 (B)農作 (C)地目 (D)賦元
- 公有土地，除公共使用者外，依土地稅法規定按何項稅率徵收其地價稅？
(A)千分之十五 (B)千分之六 (C)千分之二 (D)千分之十
- 依土地稅法規定，下列何項地價之計算，不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內？
(A)公告地價 (B)公告現值 (C)累進起點地價 (D)法定標準地價
- 法院判決移轉登記之土地，係以何項當期公告土地現值為準，作為土地移轉現值之審核標準？
(A)以申報人向法院起訴日 (B)以移轉收件日 (C)以法院判決確定日 (D)以法院移送登記日
- 下列何者應按政府公告之物價指數調整後，再行計算其土地漲價總數額？
(A)土地重劃負擔 (B)土地改良費 (C)工程受益費 (D)原規定地價或前次移轉時申報之現值

(請接背面)

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

- 18 市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，依法視為下列何者之土地？
(A)抵費地 (B)抵價地
(C)原土地所有權人原有之土地 (D)依法撥用之土地
- 19 若將出典後之房屋，再出賣與典權人時，納稅義務人得以原納典權契稅稅額，抵繳何項稅額？
(A)買賣契稅 (B)典權契稅 (C)房屋稅 (D)交換契稅
- 20 依房屋稅條例規定，不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，其人數不得少於總額若干？
(A)三分之一 (B)五分之三 (C)三分之二 (D)五分之一
- 21 不動產之贈與或因占有而取得所有權者，在開徵何項稅目區域之土地，免徵契稅？
(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)田賦 (D)土地增值稅
- 22 私有房屋專供宗教團體為傳教佈道之教道及寺廟，免徵房屋稅，但以完成下列何項登記，且房屋為其所有者為限？
(A)公益團體會所登記 (B)財團法人或寺廟登記 (C)社團法人或教堂登記 (D)公益信託登記
- 23 不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以下列何者為準？
(A)法院受理起訴日 (B)當事人申報日
(C)法院判決確定日 (D)政府發給權利移轉證明書之日
- 24 依遺產及贈與稅法所稱中華民國境內或境外之財產，其按贈與人贈與時之財產所在地認定時，有關信託之權益，以下列何者為準？
(A)以其承受信託事業之事務所所在地 (B)以其登記機關之所在地
(C)以金融機關所在地 (D)以發行機關所在地
- 25 遺產稅之納稅義務人，於無遺囑執行人者，依現行法律規定，以下列何者繳納之？
(A)依法選定遺產管理人 (B)申請法院指定
(C)依法歸屬國庫 (D)繼承人及受遺贈人
- 26 私有土地所有權之移轉，在下列何項情況下，中央地政機關得報請行政院制止之？
(A)涉及國土改造 (B)妨害兩岸交流 (C)妨害基本國策 (D)涉及土地炒作圖利國庫
- 27 土地法第 2 條第 3 類及第 4 類土地，免予編號登記者，依同法第 41 條規定，但因何項理由，必須編號登記？
(A)地籍管理 (B)地權調整 (C)公用徵收 (D)公地放領
- 28 地籍圖重測結果，土地所有權人逾公告期間未經聲請複丈者，地政機關應即據以辦理何項登記？
(A)土地權利變更登記 (B)土地所有權之登記 (C)土地標示變更登記 (D)更正登記
- 29 依土地法第 57 條規定之無主土地，由地政機關依法公告期滿，無人提出異議，即辦理何項登記？
(A)無主土地之登記 (B)國有土地之登記
(C)直轄市有或縣(市)有之登記 (D)暫未登記
- 30 政府依土地法辦理何項業務期間，當地司法機關應設專庭，受理土地權利訴訟案件，並應速予審判？
(A)土地總登記期間 (B)地籍圖重測期間 (C)土地整體開發 (D)非都市土地使用編定
- 31 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅，請問所稱「土地價值」之計算，係以下列何者為準？
(A)土地合併前之公告地價 (B)土地合併時之市場地價
(C)土地合併時之公告土地現值 (D)土地合併前之評定價值
- 32 外國人因繼承而取得我國林地者，下列敘述何者不符土地法之規定？
(A)應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人
(B)逾期 3 年未出售者，應由地方地政機關移送請國有財產局辦理公開標售
(C)應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內依法徵收或將標售所得歸於國庫
(D)土地法修正施行前已因繼承取得第 17 條第 1 項所列各款土地，尚未辦理繼承登記者，亦適用同條第 2 項之規定
- 33 都市計畫法規定私有公共設施保留地之劃設逾幾年，未經政府取得者，得優先辦理與公有非公用土地交換？
(A) 20 年 (B) 25 年 (C) 30 年 (D) 35 年
- 34 依土地法規定，承租人非因不可抗力繼續幾年不為耕作者，視為放棄耕作權利？
(A) 3 年 (B) 1 年 (C) 2 年 (D) 5 年
- 35 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以下列何項方式優先承購？
(A)同一條件共同或單獨為之 (B)同時主張優先購買
(C)同一價格共同或單獨優先購買 (D)協議由出價最高者承購
- 36 下列何者依土地稅法規定，按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內，經核列歸戶冊之地價總額計徵之稅？
(A)田賦 (B)地價稅 (C)房屋稅 (D)土地增值稅
- 37 國家因公益需要，依土地徵收條例「明定之事業」中，何者得依法徵收私有土地？
(A)祭祀公業 (B)文化事業 (C)黨政事業 (D)勞工事業
- 38 依土地徵收條例規定，關於徵收建物殘餘部分得申請一併徵收之敘述，下列何者正確？
(A)建物所有權人得於徵收公告之日起 5 年內向主管機關申請
(B)建物之殘餘部分為面積過小或形勢不整
(C)於補償費發給完竣前，不得以書面撤回
(D)一併徵收之建物殘餘部分，應以現金補償之
- 39 私有土地經依法徵收並依計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關依下列何種方式處分該土地時，應公告 1 個月？
(A)標租 (B)標售 (C)設定地上權 (D)專案讓售
- 40 市地重劃區內，未列為依法共同負擔的其他公共設施用地，於辦理交換分配時，應以何項土地優先指配？
(A)該重劃區之抵價地 (B)該重劃地區之公有土地 (C)其他重劃區之抵費地 (D)該重劃區之私有土地