

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、依土地法規定，私有土地所有權在處分上有何限制？試申述之。(25 分)

二、何謂「原地價」？甲將其所有土地於 92 年 12 月 12 日贈與其配偶乙，嗣後乙於 94 年 6 月 6 日又將該土地贈與甲。甲復於 96 年 1 月 23 日將該土地出售給丙，於計算土地漲價總數額時，其原地價以何為準？試說明之。(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。

- 非住家用房屋，其為營業用者，該房屋稅之稅率，下列何者為正確？
  - 最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二
  - 最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五
  - 最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三
  - 最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五
- 關於區域計畫之擬定機關，以下所述何者錯誤？
  - 跨越兩個省（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定
  - 跨越兩個縣（市）行政區以上之區域計畫，由省主管機關擬定
  - 跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，由縣主管機關擬定
  - 跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，應擬定而未能擬定時，上級主管機關得視實際情形，指定擬定機關或代為擬定
- 土地法規定，租用基地建築房屋，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。其優先順序為何？
  - 地上權人優先
  - 典權人優先
  - 承租人優先
  - 以登記先後定優先順序
- 於辦理土地總登記時，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，以書面聲請該管上級機關查明核准後，所為之登記，稱為：
  - 變更登記
  - 更名登記
  - 更正登記
  - 塗銷登記
- 土地徵收條例規定，被徵收之土地，於徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者，原土地所有權人得於徵收公告之日起幾年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地？
  - 五年內
  - 十年內
  - 十五年內
  - 二十年內

- 6 土地法規定，承墾人承領荒地，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之何種權利？  
(A)所有權 (B)耕作權 (C)地上權 (D)地役權
- 7 下列政府依法取得之公有土地，何者非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃？  
(A)照價收買而取得者 (B)區段徵收而取得者  
(C)土地重劃而取得者 (D)無主而登記為國有者
- 8 土地徵收條例規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起多久之時間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理？  
(A)二年內 (B)一年內 (C)六個月內 (D)三個月內
- 9 都市更新處理方式，不包括以下何者？  
(A)重建 (B)整建 (C)限建 (D)維護
- 10 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，按應納田賦加徵幾倍之荒地稅？  
(A)一倍至二倍 (B)一倍至三倍 (C)二倍至四倍 (D)二倍至五倍
- 11 下列土地中，何者「得」依平等互惠原則，移轉、設定負擔或租賃於外國人？  
(A)林地 (B)牧地 (C)漁地 (D)礦地
- 12 契稅條例規定，贈與契稅為其契價百分之幾？  
(A)百分之二 (B)百分之四 (C)百分之六 (D)百分之八
- 13 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幾分之幾？  
(A)六分之一 (B)四分之一 (C)三分之一 (D)二分之一
- 14 依平均地權條例，規定地價後，每幾年重新規定地價一次？  
(A)每半年 (B)每一年 (C)每二年 (D)每三年
- 15 現行地價稅依土地稅法第四十條之規定，每年徵收一次者，以當年幾月幾日為納稅義務基準日？  
(A)七月三十一日 (B)八月十五日 (C)八月三十一日 (D)九月十五日
- 16 土地法規定，土地所有權人依本法所申報之地價，稱為：  
(A)公定地價 (B)公告地價 (C)法定地價 (D)標準地價
- 17 依非都市土地使用管制規則，非都市土地申請開發為工業使用之土地面積達幾公頃以上者，應變更為工業區？  
(A)一公頃以上 (B)二公頃以上 (C)五公頃以上 (D)十公頃以上
- 18 土地徵收條例規定，直轄市或縣（市）主管機關應將土地徵收補償費，於應發給之期限屆滿次日起三個月內存入國庫專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾幾年未領取之補償費，歸屬國庫？  
(A)五年 (B)十年 (C)十二年 (D)十五年
- 19 不動產因買賣、交換或分割而取得所有權者，均應申報繳納契稅，但在開徵何種稅目區域之土地，免徵契稅？  
(A)土地增值稅 (B)地價稅 (C)房屋稅 (D)田賦

- 20 土地所有權移轉，其申報移轉現值之審核標準，以下所述何者正確？
- (A)申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準  
(B)依法院判決移轉登記者，以法院判決宣判日當期之公告土地現值為準  
(C)經法院拍賣之土地，無論拍定價額是否低於公告土地現值，以拍定價額為準  
(D)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準
- 21 依非都市土地使用管制規則，原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府核准者，於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，得變更編定為何種建築用地？
- (A)甲種建築用地 (B)乙種建築用地 (C)丙種建築用地 (D)丁種建築用地
- 22 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。照價收買土地之地價，應如何計算？
- (A)公告地價 (B)申報地價  
(C)申報土地移轉現值 (D)收買當期之公告土地現值
- 23 區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每幾年通盤檢討一次，並作必要之變更？
- (A)每一年 (B)每二年 (C)每五年 (D)每十年
- 24 土地法規定，政府為開闢交通路線，得為保留徵收，其期間不得超過三年，逾期不徵收，視為廢止。但得申請核定延長保留徵收期間；其延長期間，以幾年為限？
- (A)五年 (B)十年 (C)十五年 (D)二十年
- 25 區段徵收之土地以現金補償地價者，每一土地所有權人扣除應納土地增值稅後，總額在多少元以下者，全部發給現金？
- (A)五十萬元 (B)一百萬元 (C)一百五十萬元 (D)二百萬元
- 26 土地徵收條例規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後幾日內發給之？
- (A)十日 (B)十五日 (C)三十日 (D)六十日
- 27 現行土地增值稅之稅率為何？
- (A)百分之十、百分之二十、百分之三十 (B)百分之二十、百分之三十、百分之四十  
(C)百分之三十、百分之四十、百分之五十 (D)百分之四十、百分之五十、百分之六十
- 28 平均地權條例規定，為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項不包括：
- (A)給予低利之重劃貸款 (B)免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用  
(C)優先興建重劃區及其相關地區之公共設施 (D)免徵或減徵土地增值稅
- 29 土地法規定，土地依其使用，得分為各類。下列何者錯誤？
- (A)建築用地 (B)直接生產用地 (C)交通水利用地 (D)要塞軍備用地
- 30 建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之多少，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地，為平均地權條例所稱之「空地」？
- (A)百分之十 (B)百分之十五 (C)百分之二十 (D)百分之二十五

- 31 土地法所稱公有土地，係指：
- (A) 國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地
  - (B) 國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或國營企業有之土地
  - (C) 國有土地、直轄市有土地、國營企業有之土地或鄉（鎮、市）有之土地
  - (D) 國有土地、國營企業有之土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地
- 32 平均地權條例第四十六條規定，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計何種地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表，並於每年一月一日公告？
- (A) 宗地地價
  - (B) 申報地價
  - (C) 區段地價
  - (D) 單位地價
- 33 土地法關於共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定負擔之規定，下列何者錯誤？
- (A) 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之
  - (B) 應有部分合計逾四分之三者，其人數不予計算
  - (C) 共有人為前述行為時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之
  - (D) 共有人對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任
- 34 依地價稅法及平均地權條例規定，現行地價稅按超額累進共分幾級課稅？
- (A) 二級
  - (B) 四級
  - (C) 六級
  - (D) 八級
- 35 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅徵收之情形為何？
- (A) 免徵
  - (B) 減徵百分之六十
  - (C) 減半徵收
  - (D) 減徵百分之四十
- 36 依都市計畫法之規定，都市計畫分為那三種？
- (A) 市（鎮）計畫、鄉街計畫、特定區計畫
  - (B) 市（鎮）計畫、鄉街計畫、區域計畫
  - (C) 市（鎮）計畫、區域計畫、特定區計畫
  - (D) 區域計畫、鄉街計畫、特定區計畫
- 37 土地徵收條例規定，區段徵收時，如原土地所有權人不願領取現金補償者，於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給之土地稱為：
- (A) 重劃地
  - (B) 折費地
  - (C) 折價地
  - (D) 抵價地
- 38 配偶相互贈與之土地，其土地增值稅之徵收情況為：
- (A) 得申請不課徵
  - (B) 按百分之十徵收
  - (C) 減半徵收
  - (D) 免徵
- 39 關於土地稅法所稱自用住宅用地之敘述，下列何者錯誤？
- (A) 土地所有權人於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地
  - (B) 土地所有權人之配偶於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地
  - (C) 土地所有權人之直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地
  - (D) 土地所有權人之旁系血親於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地
- 40 出租之私有基地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求多少之補償？
- (A) 相當二年租金之補償
  - (B) 相當一年租金之補償
  - (C) 相當二個月租金之補償
  - (D) 相當公告土地現值十分之一之補償