

99年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師  
考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

代號：60140 全一張  
(正面)

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  
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、甲所有位於 A 市都市計畫範圍內土地二筆，其中一筆(下稱 X 地)依其主要計畫書所示，其使用別為住宅區建築用地，惟迄未發布細部計畫；另一筆土地(下稱 Y 地)使用別與 X 地相同，但其主要計畫書載明未來將採「區段徵收」之整體開發方式。甲因需錢孔急乃委託乙不動產經紀人代為出售該兩筆土地。嗣後乙乃撮合承買人丙與甲簽訂該兩筆土地之買賣契約書，乙依法對丙應負有該兩筆土地說明書之解說義務，試就「土地使用(管制)」面向闡述旨揭兩筆土地說明書之內容。(25分)
- 二、甲所有位於 A 市都市計畫範圍內土地一筆(下稱系爭土地)，被都市計畫主管機關依法指定為「市場」公共設施保留地，惟迄未被徵收，都市計畫主管機關告以得為臨時建築使用，甲乃規劃興建為攤販集中場並出租他人供作擺攤之用。不久，A 市稅捐稽徵機關稽查人員發現系爭土地之使用內涵與毗鄰商業(場)用地相同，乃基於租稅法上「實質課稅原則」而以該商業用地之地價向甲發單課徵地價稅，甲不服並主張應以系爭土地之地價為稅基計徵地價稅，問(一)甲之主張有無理由？倘若日後系爭土地被徵收時，其地價補償標準為何？(二)若甲於系爭土地被徵收前將之出售予乙，A 市稅捐稽徵機關應如何徵收其土地增值稅？又，乙於取得期間系爭土地變更為非公共設施保留地，若乙打算將之出售予丙，則 A 市稅捐稽徵機關應如何徵收其土地增值稅？理由為何？(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：4601

- (一)本測驗試題為單一選擇題，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 以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的而設定之土地他項權利，稱為下列何種權利？  
(A)地上權 (B)耕作權 (C)農役權 (D)農育權
- 2 請問下列何者為土地法所創設之他項權利？  
(A)典權 (B)農育權 (C)耕作權 (D)不動產役權
- 3 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，應限制土地所有權人所有面積之最高額，請問以多少面積為限？  
(A)十甲 (B)十畝 (C)十公畝 (D)十公頃
- 4 共有土地設定下列何種他項權利，適用土地法第 34 條之 1 多數決之規定？  
(A)質權 (B)典權 (C)抵押權 (D)耕作權
- 5 依土地法之規定，私有土地之所有權消滅者，其最終歸屬為何？  
(A)國有土地 (B)直轄市有土地 (C)縣(市)有土地 (D)鄉(鎮、市)有土地
- 6 土地法規定，因登記錯誤、遺漏致受損害者，原則上應由誰負損害賠償責任？  
(A)地政士 (B)地政機關 (C)不動產經紀人 (D)辦理登記人員
- 7 法國籍之蒙娜麗沙小姐欲於臺南市購買商店用地，則依法其應向何單位申請核准？  
(A)內政部地政司 (B)國防部 (C)行政院經濟建設委員會 (D)臺南市政府
- 8 根據土地法之規定，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，何者得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處？  
(A)善意第三人 (B)任何共有人 (C)地政士 (D)不動產經紀人
- 9 依土地法第 14 條規定，則下列土地何者得為私有？  
(A)公共交通道路 (B)礦泉地 (C)瀑布地 (D)林地
- 10 一般的土地權利變更登記，依法應於土地權利變更後多久期限內為之，逾期申請將被處以罰鍰？  
(A)1 個月 (B)3 個月 (C)6 個月 (D)1 年
- 11 依土地法之規定，下列那一種用途非屬外國人為供自用、投資或公益之目的使用而可取得之土地？  
(A)醫院 (B)教堂 (C)墳場 (D)林地
- 12 土地法規定繼承登記應自繼承開始之日起，多久期限內申請之，逾期申請將被處以罰鍰？  
(A)1 個月 (B)3 個月 (C)6 個月 (D)1 年
- 13 依土地法之規定，下列何者不屬地籍圖重測之原因？  
(A)界址糾紛 (B)比例尺變更 (C)地籍原圖滅失 (D)地籍原圖破損
- 14 依都市計畫法第 83 條之 1 規定，下列何者非屬得以容積移轉方式辦理者？  
(A)公共設施保留地之取得 (B)公共開放空間之提供 (C)歷史建築之保存 (D)農業用地之保護
- 15 因房屋租用發生爭議，不服調處者，依法得向何機關訴請處理？  
(A)調解委員會 (B)監察機關 (C)司法機關 (D)地政機關
- 16 依土地徵收條例之規定，在某些情形下得為區段徵收，下列何者不屬之？  
(A)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者  
(B)都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者  
(C)都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者  
(D)都市土地閒置未開發利用而實施開發建設者

(請接背面)

99年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師  
考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

代號：60140 全一張  
(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

- 17 山坡地範圍內風景區之土地，在未編定使用地之類別前，依法適用下列何種用地之管制？  
(A)觀光用地 (B)林業用地 (C)遊憩用地 (D)特定目的事業用地
- 18 被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於何時終止？  
(A)於市縣地政機關接到徵收土地案核准通知時 (B)於徵收補償發給完竣屆滿1年時  
(C)於應受補償費發給完竣時 (D)於徵收公告期滿時
- 19 依土地徵收條例規定，因興辦臨時性公共建設工程而徵用土地時，每年其使用補償費應如何計算？  
(A)依市價 (B)依公告土地現值 (C)依公告土地現值加四成 (D)依公告土地現值百分之十
- 20 受託人就受託土地，於信託關係存續中有償移轉所有權時，以何者為納稅義務人，課徵土地增值稅？  
(A)免徵 (B)受託人 (C)委託人 (D)監察人
- 21 被存入專戶保管之徵收補償費，受領人自通知送達生效之日起，逾幾年未領取者即歸屬國庫？  
(A)3 (B)9 (C)10 (D)15
- 22 依規定每年何時公告土地現值表？  
(A)1月1日 (B)2月1日 (C)7月1日 (D)8月1日
- 23 依都市計畫法之規定，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，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積之多少？  
(A)百分之五 (B)百分之十 (C)百分之二十 (D)百分之三十
- 24 依相關法條之規定，下列何者定需課土地增值稅？  
(A)兄弟相互贈與土地  
(B)區段徵收之土地，以現金補償其地價者  
(C)作農業使用之農業用地，移轉與自然人時  
(D)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
- 25 依都市計畫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非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過多少為限？  
(A)百分之十 (B)百分之二十 (C)百分之三十 (D)百分之四十
- 26 依土地法之規定，以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部，而該擔保之金額，不得超過幾個月房屋租金之總額？  
(A)1個月 (B)2個月 (C)3個月 (D)4個月
- 27 依平均地權條例之規定，在何種情況下得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後優先實施市地重劃？  
(A)適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意  
(B)適當地區內之私有土地所有權人三分之二以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意  
(C)適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二以上之同意  
(D)適當地區內之私有土地所有權人三分之二以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二以上之同意
- 28 被徵收之土地，除區段徵收及依土地徵收條例或其他法律另有規定外，在某些情形發生時，原土地所有權人得於徵收公告之日起20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，不適用土地法第219條之規定，下列敘述何者錯誤？  
(A)徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者  
(B)未依核准徵收原定興辦事業使用者  
(C)經監察院糾正確定者  
(D)依原徵收計畫開始使用後未滿5年，不繼續依原徵收計畫使用者
- 29 依土地稅法之規定，地價稅或田賦之納稅義務人，下列何者錯誤？  
(A)設有典權土地，為出典人 (B)承領土地，為承領人 (C)承墾土地，為耕作權人 (D)土地所有權人
- 30 依土地稅法之規定，土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，幾年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款？  
(A)2年 (B)3年 (C)4年 (D)5年
- 31 依房屋稅條例之規定，住家用房屋稅率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。但自住房屋為其房屋現值多少？  
(A)百分之一 (B)百分之一點二 (C)百分之一點五 (D)百分之三
- 32 依土地稅法之規定，土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於幾日內向公庫繳納？  
(A)10日 (B)15日 (C)20日 (D)30日
- 33 依房屋稅條例之規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依規定評定之，並由直轄市、縣(市)政府公告，且須多久重行評定一次？  
(A)每一年 (B)每二年 (C)每三年 (D)每四年
- 34 依都市計畫法之規定，都市計畫經發布實施後，在某些情事發生時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更，下列何者不屬之？  
(A)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時  
(B)為避免重大災害之發生時  
(C)為適應國防或經濟發展之需要時  
(D)為保育生態環境及歷史遺跡之需要時
- 35 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值多少比率之罰鍰？  
(A)免罰 (B)百分之一 (C)百分之二 (D)百分之五
- 36 張三出售其名下土地予李四，於申辦所有權移轉登記尚未登記完畢前，登記機關接獲法院查封之囑託時，登記機關應如何處理？  
(A)通知法院辦理所有權移轉登記予李四 (B)繼續辦理所有權移轉登記  
(C)通知登記申請人辦理塗銷 (D)馬上改辦查封登記
- 37 依土地法規定，下列何種情況下，沒有優先購買權存在？  
(A)地上權人購買該設定之基地 (B)承租人購買該承租之基地 (C)承租人購買該承租之房屋 (D)承租人購買該承租之耕地
- 38 預告登記對下列何種新登記，依法具排除之效力？  
(A)因徵收而為之新登記 (B)因贈與而為之新登記  
(C)因法院判決而為之新登記 (D)因強制執行而為之新登記
- 39 依土地徵收條例規定，下列各款情形，何者非屬得為區段徵收之適用者？  
(A)新設都市地區實施開發建設者 (B)都市土地之工業區變更為住宅區者  
(C)都市土地之住宅區變更為商業區者 (D)都市土地之農業區變更為建築用地者
- 40 利害關係人於登記完畢後發現登記錯誤或遺漏時，依法應申請上級機關查明核准辦理下列何種登記？  
(A)更名登記 (B)更正登記 (C)塗銷登記 (D)標示變更登記