

103年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、第二次  
食品技師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)

- (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、何謂預告登記？何謂禁止處分之登記？試比較說明之。(25分)

二、課徵土地增值稅之目的為何？又在那些情況下得予以減徵？試申述之。  
(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。

- 非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，下列之相關敘述何者正確？  
(A)申請設立學校之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區  
(B)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區  
(C)申請開發高爾夫球場之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區  
(D)申請開發社區之計畫達一百戶或土地面積在五公頃以上，應變更為鄉村區
- 區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定下列何種計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續？  
(A)主要計畫 (B)綱要計畫 (C)細部計畫 (D)特定區計畫
- 依契稅條例之規定，告發或檢舉納稅義務人逃漏、匿報、短報或以其他不正當之行為逃稅者，稽徵機關得獎勵舉發人，並為舉發人絕對保守秘密，下列何者係該條例之獎勵內容？  
(A)得頒發國光獎章給舉發人 (B)得頒發地政貢獻獎給舉發人  
(C)得以罰鍰百分之二十獎給舉發人 (D)得以罰鍰百分之三十獎給舉發人
- 下列有關房屋稅補稅、罰鍰與滯納金之敘述何者正確？  
(A)納稅義務人未依規定期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以三倍罰鍰  
(B)納稅義務人未依規定期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以五倍罰鍰  
(C)納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金  
(D)納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之三滯納金
- 下列有關房屋稅稅率課徵之敘述何者正確？  
(A)供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一  
(B)其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一，最高不得超過百分之三  
(C)供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一，最高不得超過百分之三  
(D)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，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
- 各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據，此一頻率需多久期間為之？  
(A)每月提交 (B)每季提交 (C)每六個月提交 (D)每十二個月提交
- 下列何種情形屬於已公告徵收之土地，應辦理撤銷徵收之規定？  
(A)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內  
(B)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內  
(C)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變  
(D)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要

- 8 被徵收之土地，除區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定外，有下列何種情形，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？
- (A)徵收補償費發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者  
(B)徵收補償費發給完竣屆滿二年，未依徵收計畫開始使用者  
(C)依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者  
(D)依原徵收計畫開始使用後未滿十年，不繼續依原徵收計畫使用者
- 9 下列關於地價稅及土地增值稅納稅義務人之敘述，何者為是？
- (A)設有典權土地，地價稅之納稅義務人為出典人  
(B)贈與土地，土地增值稅之納稅義務人為贈與人  
(C)土地為分別共有者，地價稅之納稅義務人為管理人  
(D)土地買賣約定由買方負擔者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人。
- 10 土地所有權人出售其自用住宅用地，經使用過一生一次的土地增值稅優惠稅率後，如再出售其自用住宅用地，仍要適用優惠稅率，應符合之條件何者正確？
- (A)出售都市土地面積未超過 300 平方公尺  
(B)出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋  
(C)出售前一年內，無供營業使用或出租  
(D)土地所有權人於土地出售前，在該地設有戶籍，且持有該自用住宅連續滿五年
- 11 某甲於民國 102 年 3 月 1 日購買房地產 A，並於同年 4 月 1 日完成登記，購買房地產後因小孩在外縣市就學，某甲夫妻及未成年子女戶籍皆未設籍於該房地產，但某甲將父親戶籍設於該房地產，若某甲僅有房地產 A，妻及未成年子女名下亦無房地產，民國 103 年 3 月 5 日將該房地產以 1,000 萬元簽約出售，持有期間並未供營業或出租，依特種貨物及勞務稅、地價稅、房屋稅之相關課徵規定，下列何者正確？
- (A)某甲出售房地產 A 無須課徵特種貨物及勞務稅  
(B)某甲持有房地產 A 期間，符合申請地價稅自用住宅稅率之條件  
(C)某甲出售房地產 A 須課徵特種貨物及勞務稅，其稅率為百分之十  
(D)某甲持有房地產 A 期間，不符合房屋稅住家用自用稅率
- 12 某甲擁有 A、B 兩筆住宅區土地，A 地當年度課徵地價稅之申報地價為 5,000 元/m<sup>2</sup>，面積 100 m<sup>2</sup>，B 地當年度課徵地價稅之申報地價為 2,000 元/m<sup>2</sup>，面積 200 m<sup>2</sup>，某甲將 B 地信託與某乙，某乙名下無任何土地，某甲享有全部信託利益，信託 10 年，目前尚有 3 年信託期滿，若 A、B 兩筆土地均在同一縣市，該縣市當年度累進起點地價為 100 萬元，若某甲當年度未申請 A、B 兩地為自用住宅用地，則某甲當年度應繳地價稅為：
- (A) 5,000 元                      (B) 9,000 元                      (C) 4,000 元                      (D) 3,000 元
- 13 依據土地稅法及相關法律之規定，下列有關地價稅稅率之敘述何者正確？
- (A)工業用地按目的事業主管機關核定規劃使用者，地價稅稅率為千分之十且不累進。  
(B)經主管機關依法指定之私有古蹟及歷史建築所定著之土地，免徵地價稅。  
(C)企業或公營事業興建之勞工宿舍用地，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地免徵地價稅。  
(D)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用，除自用住宅用地外，地價稅稅率為千分之十且不累進。
- 14 小張在某縣市僅擁有一筆住宅區之土地，面積為 400 平方公尺，當年度課徵地價稅的申報地價為 2,000 元/m<sup>2</sup>，土地上未有建物，小張想申請適用自用住宅優惠稅率，該縣市當年度累進起點地價為 100 萬元，小張當年度在該縣市應繳地價稅為：
- (A) 1,600 元                      (B) 8,000 元                      (C) 3,200 元                      (D) 4,000 元
- 15 有關徵收土地地點選擇，下列何者為非？
- (A)興辦公益事業應避免使用公有土地或國營事業土地  
(B)特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收  
(C)申請徵收之土地，遇有登錄之歷史建築應於可能範圍內避免之  
(D)興辦公益事業應儘量避免耕地

- 16 土地所有權移轉或設定典權時，權利人、義務人、地政士、不動產經紀業申報土地移轉現值之責任，下列何者有誤？
- (A) 權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，共同申報其土地移轉現值
  - (B) 依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值
  - (C) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄
  - (D) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，均應由不動產經紀業申報登錄
- 17 依據區域計畫法，政府依法編定之各種使用地，其土地能供使用之性質，下列何者為是？
- (A) 甲種建築用地係供鄉村區內建築使用者
  - (B) 乙種建築用地係供山坡地範圍外之農業區內建築使用者
  - (C) 丙種建築用地係供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者
  - (D) 生態保護用地係供國土保安使用者
- 18 依據土地徵收條例之規定，有關被徵收之土地、建築改良物、農作改良物之補償規定，下列敘述何者正確？
- (A) 徵收土地應按照徵收當期之公告現值加一成補償其地價
  - (B) 都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價
  - (C) 建築改良物之補償費，按起造當時該建築改良物之價格估定之
  - (D) 農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之
- 19 區段徵收土地時，有關抵價地面積及移轉時課徵土地增值稅之規定，下列何者為非？
- (A) 抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則
  - (B) 經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五
  - (C) 領回抵價地後第一次移轉時，以原土地所有人徵收時原有土地之地價為原地價
  - (D) 區段徵收後，領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十
- 20 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，其立法意旨主要在於：
- (A) 提升共有土地的處分效率
  - (B) 簡化或消滅共有關係
  - (C) 照顧他共有人之權益
  - (D) 使優先購買權具有物權效力
- 21 有關都市土地、非都市土地的敘述與土地登記簿運用，下列何者正確？
- (A) 藉由土地登記簿謄本標示部之登載資料，可知該筆土地是否為都市土地或非都市土地
  - (B) 都市土地係指以土地分區使用計畫及編定各種使用地加以管制
  - (C) 非都市土地係以土地分區使用計畫對其使用作不同程度之管制
  - (D) 藉由土地登記簿謄本標示部之登載資料，可知該筆土地之都市土地使用分區
- 22 老王有兩筆公共設施保留地，A 地 100 m<sup>2</sup> 及 B 地 150 m<sup>2</sup>，分別位於桃園縣及苗栗縣，A 地為自用住宅使用，且地上有合法建物為老王所有，供全家居住，B 地則未作任何使用並與鄰地隔離，若老王名下只有這兩筆公共設施保留地，A 地當年度公告地價為 40,000 元/m<sup>2</sup>，B 地當年度公告地價為 20,000 元/m<sup>2</sup>，若老王未申報地價，請問對老王當年度最低應繳之地價稅總額為：
- (A) 免繳地價稅
  - (B) 6,400 元
  - (C) 8,000 元
  - (D) 3,200 元
- 23 徵收土地時，其土地改良物原應一併徵收。但下列情形何者得不受此一限制？
- (A) 墳墓及其他紀念物必須遷移
  - (B) 依法令規定得建造之建築改良物
  - (C) 土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起三十日內自行遷移
  - (D) 農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其全部之農作改良物
- 24 下列有關都市土地徵收田賦之敘述，何者正確？
- (A) 公共設施完竣仍作農業用地使用者
  - (B) 依法限制建築或不能建築，仍作農業用地使用者
  - (C) 依都市計畫編為農業區及保護區之所有土地使用者
  - (D) 依都市計畫編為公共設施保留地之所有土地使用者
- 25 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。地政機關應自所收登記費，提存多少作為登記儲金，專備土地法第 68 條所定賠償之用？
- (A) 百分之一
  - (B) 百分之五
  - (C) 百分之十
  - (D) 百分之二十

- 26 土地為信託財產者，下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅之敘述，何者正確？  
(A)因信託行為成立，委託人與受託人間  
(B)信託關係存續中委託人變更時，原受託人與新受託人間  
(C)因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與委託人  
(D)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，委託人與受益人間
- 27 按千分之十計徵地價稅之供事業直接使用之土地，不包括下列那一項？  
(A)工業用地 (B)農業用地 (C)礦業用地 (D)動物園
- 28 下列何者係土地法規定，依不定期限租用耕地之契約，得終止之狀況？  
(A)承租人收回自耕時 (B)出租人放棄其耕作權利時  
(C)地租積欠達二年之總額時 (D)承租人死亡而僅有高齡之繼承人時
- 29 下列何者是平均地權條例對以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者所定之處罰規定？  
(A)處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以上罰金  
(B)處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金  
(C)處三年以上有期徒刑，並得併科七千元以上罰金  
(D)處三年以上有期徒刑，並得併科七千元以下罰金
- 30 下列何者是土地法第二條所稱之直接生產用地？  
(A)水源地 (B)溝渠 (C)湖泊 (D)水道
- 31 下列有關私有土地地權之敘述何者正確？  
(A)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，仍有其所有權  
(B)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，由國家發放補償後收歸國有  
(C)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅  
(D)湖澤及可通運之水道，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，自然取得其所有權
- 32 下列有關直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地之敘述何者正確？  
(A)非經該管區內行政機關同意，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃  
(B)非經該管區內行政機關同意，不得處分或設定負擔或為超過二十年期間之租賃  
(C)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  
(D)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二十年期間之租賃
- 33 下列關於地價稅累進課徵之規定，何者正確？  
(A)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五  
(B)超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十  
(C)超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之二十五  
(D)超過累進起點地價十五倍以上者，就其超過部分課徵千分之三十
- 34 土地重劃得因重劃區內土地所有權人過半數，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃區內土地總面積一半者之共同請求，由何機關核准為之？  
(A)內政部土地測量局核准為之 (B)內政部土地重劃工程處核准為之  
(C)直轄市或縣（市）地政機關核准為之 (D)直轄市或縣（市）建設機關核准為之
- 35 登記於臺灣糖業股份有限公司名下的土地，依其土地登記之權屬係為：  
(A)公有土地 (B)國有土地 (C)直轄市有土地 (D)私有土地
- 36 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按何種價值的千分之一繳納登記費？  
(A)公告地價或權利價值 (B)公告現值或權利價值  
(C)申報地價或權利價值 (D)移轉現值或權利價值
- 37 有關土地增值稅得申請不課徵之規定，下列何者為是？  
(A)區段徵收之土地，以現金補償其地價者  
(B)配偶間相互贈與之土地  
(C)領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者  
(D)私有土地因繼承而移轉者
- 38 土地法第 104 條有關基地出賣時，何者無優先購買權：  
(A)典權人 (B)地上權人 (C)抵押權人 (D)承租人
- 39 依都市計畫法之規定，下列何者非屬細部計畫書及細部計畫圖表明之事項？  
(A)主要道路及其他公眾運輸系統 (B)居住密度及容納人口  
(C)事業及財務計畫 (D)土地使用分區管制
- 40 依都市計畫法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之，下列取得方式何者為非？  
(A)徵收 (B)都市更新 (C)市地重劃 (D)區段徵收