

104年公務人員初等考試試題

等 別：初等考試

類 科：地政

科 目：土地法大意

考試時間：1 小時

座號：_____

- ※注意：(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)本科目共 50 題，每題 2 分，須用 **2B 鉛筆** 在試卡上依題號清楚劃記，於本試題上作答者，不予計分。
(三)禁止使用電子計算器。

- 1 甲的 A 地被一般徵收，問：需用土地人乙何時取得 A 地所有權？
(A) A 地交付於乙時 (B) A 地移轉登記於乙時
(C) 徵收補償費發給甲完竣時 (D) 甲接到核定發給抵價地通知時
- 2 有關土地法所定土地登記制度之特色，下列所述，何者錯誤？
(A) 登記具有公信力 (B) 登記簿之編製採人之編成主義
(C) 地政機關設登記儲金 (D) 實質審查
- 3 依土地稅法規定，下列何種情形得申請不課徵土地增值稅？
(A) 區段徵收之土地，以抵價地補償其地價者 (B) 政府接受捐贈之私有土地
(C) 被徵收之私有土地 (D) 配偶相互贈與之土地
- 4 依土地徵收條例規定，已公告徵收之土地，公告徵收時，都市計畫已規定以市地重劃方式開發者，需用土地人應循何種方式辦理？
(A) 撤銷徵收 (B) 保留徵收
(C) 廢止徵收 (D) 容許被徵收人行使優先購買權
- 5 地政機關辦理土地登記，下列何者，非屬應登記之土地權利？
(A) 耕地租賃權 (B) 耕作權
(C) 農育權 (D) 中華民國 99 年 8 月 3 日前發生之永佃權
- 6 甲將其 A 地出租給乙蓋 B 屋後，B 屋被法院拍賣，由丙拍定並取得權利移轉證書。其後，需用土地人丁有意申請徵收 A 地，故先與甲協議價購 A 地，此時丙有無先買權得主張？
(A) 依法律規定，丙繼受乙承租人的地位而為承租人，故丙有先買權
(B) 依法律規定，推定丙為承租人，故丙有先買權
(C) 丙為法定地上權人，故丙有先買權
(D) 丙無先買權
- 7 依土地法第 102 條規定，租地建屋應為地上權之登記。下列敘述，何者錯誤？
(A) 應由出租人與承租人申請登記
(B) 應於契約訂立後 1 個月內申請登記
(C) 依該法條登記之地上權，學說上稱為準地上權
(D) 基地租約內如有相反之約定（如約定不得申請為地上權登記），出租人即可免負協同申請登記之義務
- 8 被徵收之土地，自徵收公告之日起發生之效力，下列敘述，何者錯誤？
(A) 被徵收之土地所有權人對其土地之權利義務，即告終止
(B) 土地權利人或使用人不得在該土地為採取土石、變更地形
(C) 土地權利人或使用人不得在該土地為農作改良物之增加種植
(D) 除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔
- 9 甲、乙、丙三人共有土地，甲、乙持分各四分之一，丙持分二分之一。甲將其協議分管範圍出租與丁，丁於租地上建有房屋，嗣後甲欲出售其持分土地，應以何人之優先購買權為優先？
(A) 承租人丁優先
(B) 共有人乙、丙二人優先，但應按其持分比率共同承購
(C) 共有人乙、丙二人優先，二人爭購時，以持分大之共有人丙為優先
(D) 乙、丙或丁具相同優先權，其次序視其登記之先後而定
- 10 關於土地複丈之申請人，下列敘述，何者錯誤？
(A) 地上權之分割者，由地上權人申請
(B) 依民法第 769 條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請
(C) 因司法機關訴訟上之和解或調解成立者，由權利人申請
(D) 共有土地之標示分割，得由共有人依土地法第 34 條之 1 規定申請
- 11 甲為轉業從事農耕，於民國 103 年 12 月 5 日向乙承租耕地，首次訂立之農業用地租賃契約，其租金如何計算？
(A) 不得超過主要作物正產品全年收穫總量之千分之三百七十五
(B) 不得超過主要作物正產品全年收穫總量之千分之二百五十
(C) 不得超過法定地價年息百分之八
(D) 由出租人與承租人約定之，不受土地法及耕地三七五減租條例之限制

- 12 依土地登記規則規定，登記機關接收登記申請案後，應即依法審查，遇有下列何種情形，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請？
(A)申請人之資格不符者
(B)未依規定繳納登記規費者
(C)登記申請書記載事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者
(D)依法不應登記者
- 13 債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，為免日後不能強制執行或甚難執行之虞，依民事訴訟法之規定，聲請法院禁止債務人處分其財產，而囑託登記機關所為之登記，謂之：
(A)假扣押登記 (B)假處分登記 (C)查封登記 (D)暫時處分登記
- 14 有關土地登記損害賠償要件，下列敘述，何者錯誤？
(A)須因登記錯誤、遺漏或虛偽所致 (B)須有損害之發生，賠償範圍以所受損害為限
(C)須因登記人員之故意或過失所致 (D)損害之發生，須不可歸責於受害人
- 15 下列有關建物所有權第一次登記之敘述，何者錯誤？
(A)新建合法建物，得為登記之標的 (B)實施建築管制前建造之合法建物，得為登記之標的
(C)建物所有權第一次登記，俗稱保存登記 (D)建物所有權第一次登記，採全面強制登記
- 16 私有超額未建築用地，經限期通知所有權人自行出售或建築使用，逾期未出售或未建築使用者，依平均地權條例規定，直轄市、縣（市）政府得如何處理？
(A)徵收
(B)移請國有財產署代為標售，得款發還土地所有權人
(C)由直轄市、縣（市）政府逕為標售，得款發還土地所有權人
(D)照價收買
- 17 各級政府機關為興辦公共事業，需長久使用其他機關經管之公有土地時，宜循何種方式取得土地使用權？
(A)徵收 (B)徵用 (C)價購 (D)撥用
- 18 依平均地權條例及其施行細則規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路等 10 項用地，先以 4 項土地抵充後，不足之數，始列入重劃用地負擔。下列土地，何者非屬得用以抵充之土地？
(A)重劃計畫書核定時，實際作道路使用之公有土地
(B)重劃計畫書核定時，原作道路使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地
(C)重劃計畫書核定時，尚未開闢之計畫道路公有土地
(D)重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地
- 19 下列土地，何者未在禁止大陸地區人民移轉取得、設定負擔或承租之列？
(A)農地 (B)林地 (C)礦地 (D)鹽地
- 20 有關都市計畫公共設施保留地之相關課稅規定，下列敘述，何者錯誤？
(A)公共設施保留地因繼承而移轉，免徵遺產稅
(B)公共設施保留地因直系血親間之贈與而移轉，其贈與稅減徵百分之四十
(C)公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅
(D)公共設施保留地未作任何使用，並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅
- 21 依特種貨物及勞務稅條例規定，銷售持有期間在 2 年內之房屋、土地，應依該條例規定課徵特種貨物稅。所稱「持有期間」，指自該條例施行前或施行後完成移轉登記之日起算，至該條例施行後之何日為止之期間？
(A)訂定銷售契約之日 (B)向主管稽徵機關申報銷售價格之日
(C)實際繳納特種貨物稅之日 (D)完成出售移轉登記之日
- 22 依平均地權條例規定，地價稅採累進稅率，以各該直轄市、縣（市）7 公畝之平均地價為累進起點地價，但不包括 4 種土地在內。下列何者非屬前述 4 種土地之一？
(A)工業用地 (B)自用住宅用地 (C)礦業用地 (D)免稅土地
- 23 依房屋稅條例規定，房屋稅依房屋之用途採不同之稅率，非住家用房屋，供人民團體等非營業使用者，其稅率最高不得超過若干？
(A)百分之五 (B)百分之三 (C)百分之二點五 (D)百分之二
- 24 土地法第 1 條所稱之土地，係指：
(A)陸地 (B)陸地和水地
(C)不動產（包括土地和建築改良物） (D)水陸及天然富源
- 25 有關土地徵收之要件，下列敘述，何者錯誤？
(A)須有法律之依據 (B)須基於公益上之目的 (C)須經被徵收人之同意 (D)須符合比例原則
- 26 依土地徵收條例規定，徵收土地之公告與通知，應以何時土地登記簿記載之所有權人姓名、住所為準？
(A)需用土地人報請內政部核准徵收之日 (B)內政部核准徵收之日
(C)直轄市、縣（市）政府繕造徵收補償清冊之日 (D)直轄市、縣（市）政府公告徵收之日
- 27 下列有關徵用之敘述，何者錯誤？
(A)國家因興辦臨時性之公共建設工程需用私有土地，得以徵用方式為之
(B)徵用之標的，得為私有土地或土地改良物
(C)徵用土地，應自公告徵用期滿之日起，計算使用補償費
(D)徵用土地，每年補償費依徵用公告期滿第 15 日之公告土地現值百分之十計算

- 28 甲、乙共有 A 地，甲、乙應有部分各為四分之三、四分之一。甲未經乙的同意而將 A 地出租與丙，丙建有 B 屋，嗣甲又未經乙與丙的同意出賣甲自己的四分之三應有部分。下列敘述何者最正確？
(A)甲未經乙的同意而將 A 地出租與丙，違反法律規定
(B)甲未經乙的同意出賣四分之三應有部分，違反法律規定
(C)甲出賣四分之三應有部分，丙並無先買權，因為甲出賣的客體為應有部分，而非具體的 A 地
(D)甲出賣四分之三應有部分，乙、丙均得主張先買權，丙的先買權優先於乙的先買權
- 29 依都市計畫法規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地總面積，不得少於全部計畫面積百分之若干？
(A)5 (B)10 (C)15 (D)20
- 30 甲有 A 屋，與乙簽訂買賣契約，乙對甲的 A 屋移轉請求權經預告登記。下列敘述何者最正確？
(A)該預告登記，對於因繼承、強制執行、徵收、法院判決而為之新登記，無排除之效力
(B)嗣後甲就 A 屋申辦地上權或抵押權登記時，均應檢附乙的同意書，始得為之
(C)嗣後甲將 A 屋所有權移轉給丙，為絕對無效
(D)嗣後甲受破產宣告，乙的預告登記即失其效力
- 31 依都市計畫法規定，市鎮計畫之主要計畫書，應表明之相關事項，其中實施進度，以 5 年為一期，最長不得超過多少年？
(A)15 年 (B)20 年 (C)25 年 (D)30 年
- 32 甲有 A 不動產，將其出賣給乙，關於甲、乙就 A 不動產申請所有權移轉登記，下列敘述何者錯誤？
(A)A 不動產如為耕地，耕地承租人丙依現行法有先買權，其放棄其先買權者，甲、乙應檢附丙放棄先買權之證明文件；或甲已通知丙之證件並切結丙接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣
(B)A 不動產如為房屋，房屋承租人丙依現行法有先買權，其放棄其先買權者，甲、乙應檢附丙放棄先買權之證明文件；或甲已通知丙之證件並切結丙接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣
(C)A 不動產如為房屋，且以租賃關係使用基地，則基地所有權人丙依現行法有先買權，其放棄其先買權者，甲、乙應檢附丙放棄先買權之證明文件；或甲已通知丙之證件並切結丙接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣
(D)A 不動產如為經設定地上權之 A 地，除地上權人丙即係承買人外，應由甲檢附丙放棄先買權證明書或視為放棄之證明文件；如未能檢附，應由甲向地政事務所申請勘查，該土地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理移轉登記
- 33 甲將 A 屋出租給乙，約定由乙負擔就 A 屋應納的一切稅捐。依據實務見解，下列敘述何者最正確？
(A)該約定違反民法上有關出租人負擔租賃物稅捐的強行規定，因此該約定無效
(B)該約定變更公法上的納稅義務人，因此該約定無效
(C)基於私法自治原則，該約定有效
(D)基於使用者付費原則，無論甲、乙有無上開約定，均應由乙負擔 A 屋稅捐
- 34 依土地徵收條例規定，被徵收之土地，其地價補償標準為何？
(A)徵收當期之公告土地現值
(B)徵收當期之公告土地現值加成，其加成數，以四成為限
(C)徵收當期之正常交易價格
(D)徵收當期之市價
- 35 依平均地權條例規定，地價稅採累進稅率，土地所有權人之地價總額超過累進起點地價 10 至 15 倍者，就其超過部分核課之地價稅稅率為何？
(A)千分之十五 (B)千分之二十五 (C)千分之三十五 (D)千分之四十五
- 36 甲、乙共有 A 農業用地，應有部分各為四分之一、四分之三，甲、乙訂有分管契約而由乙管理，A 地上的農舍為乙單獨所有。乙的農舍及 A 地四分之三應有部分被強制拍賣時，甲主張優先承買，有無理由？
(A)有理由，先買權標的為乙的農舍及 A 地四分之三應有部分
(B)有理由，先買權標的僅為乙就 A 地四分之三應有部分
(C)無理由，因為甲、乙就 A 地原已訂有分管契約而由乙管理
(D)無理由，因為甲優先購買乙就 A 地四分之三應有部分，將造成農舍與 A 地為不同之人所有
- 37 甲公寓大廈為區分所有的型態，有乙、丙、丁等專有部分。下列敘述，何者最正確？
(A)依近時學說見解，A 停車位與 B 停車位間並無牆壁相隔，故 A 停車位與 B 停車位無法成為專有部分
(B)依近時學說見解，A 攤位與 B 攤位間並無樑柱相隔，故 A 攤位與 B 攤位無法成為專有部分
(C)就乙專有部分的範圍，學說上幾乎一致採折衷說，即內部關係採牆面說，外部關係採壁心說
(D)公寓大廈管理條例已刪除「應向地方主管機關報備規約」的一般規定
- 38 下列何種限制登記，非屬經由法院囑託之登記？
(A)預告登記 (B)假扣押登記 (C)假處分登記 (D)破產登記
- 39 有關土地法之性質，下列敘述，何者錯誤？
(A)土地法為國內法 (B)土地法為私法
(C)土地法為普通法兼特別法 (D)土地法為實體法兼程序法

- 40 自然人甲將其 A 地設定最高限額抵押權於乙，嗣 A 地被區段徵收。下列敘述何者最正確？
(A)甲取得的徵收補償金為 A 地的代位物
(B)徵收補償金非屬賠償的性質，故甲取得的徵收補償金並非 A 地的代位物
(C)徵收補償金為乙的最高限額抵押權所擔保的債權
(D)因 A 地被區段徵收，故乙無擔保物權得主張
- 41 甲、乙、丙共有 A 地，甲將其應有部分出賣給乙，下列敘述何者最正確？
(A)甲處分其應有部分，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，應得他共有人過半數的同意
(B)丙得依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，以同樣條件行使債權效力之先買權
(C)丙得依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，以同樣條件行使物權效力之先買權
(D)基於目的性限縮土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，丙不得行使先買權
- 42 依現行法規與實務見解，下列就登記的相關敘述何者最正確？
(A)甲與乙的土地相鄰，甲、乙得就其二土地的使用協議申請登記
(B)甲將 A 不動產出賣給乙，該買賣契約應先由公證人作成公證書，再由甲、乙就 A 不動產申請移轉登記
(C)甲於 2000 年 1 月 26 日將 A 耕地出租給乙，該租約於 A 土地登記簿中予以註記
(D)甲於 2001 年 1 月 26 日將 A 基地出租給乙，該租約於 A 土地登記簿中予以註記
- 43 甲於下列何種情形，不得單獨申請土地登記？
(A)因臺灣金融資產服務股份有限公司拍定，甲持權利移轉證書申請登記
(B)乙將 A 基地租給甲蓋房屋，甲就 A 地申請準地上權登記
(C)甲有 A 屋，與乙簽訂買賣契約，乙對甲的 A 屋移轉請求權經預告登記後，甲依法解除買賣契約，甲就 A 屋申請塗銷預告登記
(D)乙有已登記的 A 地，甲就 A 地申請時效取得地上權之登記
- 44 甲將 A 地出租給乙蓋 B 屋，約定租賃期間 25 年，租約未經公證。契約生效後之第 18 年，乙的 B 屋被強制拍賣而由丙拍定，丙取得權利移轉證書後，請求甲協同辦理地上權登記。依現行法與實務見解，下列敘述何者最正確？
(A)甲、乙之租期逾民法規定的 20 年最長期間，故依法縮短為 20 年
(B)丙並未取得法定地上權，故不得請求甲協同辦理地上權登記
(C)由於已罹於 15 年之時效，故丙不得請求甲協同辦理地上權登記
(D)丙得請求甲協同辦理地上權登記，但甲得為時效抗辯
- 45 A 地為農地重劃區內耕地，若一毗連耕地之現耕所有權人甲買受 A 地，問：另一毗連耕地之現耕所有權人乙得否主張先買權？
(A)乙不得主張先買權
(B)乙依農地重劃條例規定，得主張先買權
(C)乙依耕地三七五減租條例或土地法規定，得主張先買權
(D)為維護農地重劃成果，擴大農場規模，乙得主張先買權
- 46 乙將其土地出賣予甲，約定由甲負擔以應辦理所有權移轉登記日當期之公告土地現值計算之增值稅，乙遲延辦理所有權移轉登記，致甲多繳該項稅額。下列敘述何者最正確？
(A)依目前行政法院見解，由甲負擔土地增值稅的約定無效
(B)依目前最高法院見解，由甲負擔土地增值稅的約定無效
(C)依目前最高法院見解，甲不得對乙請求損害賠償
(D)依目前最高法院見解，甲得對乙主張給付遲延的損害賠償
- 47 甲出賣 A 地予乙，並將 A 地交付予乙，由乙占有使用，惟 A 地尚未辦妥移轉所有權登記（即仍登記為甲所有）；某日，A 地經政府依法徵收。下列敘述何者最不正確？
(A)乙得向甲請求讓與其徵收補償請求權
(B)乙得向甲請求交付其所受領的徵收補償
(C)乙仍需支付買賣價金
(D)乙得逕向政府請求徵收補償
- 48 區分所有為現代社會中重要的地權類型。A 公寓大廈區分所有人會議通過規約約定區分所有人使用 A 公寓大廈健身房的費用，唯獨特別針對區分所有人甲使用 A 公寓大廈健身房的費用是他人的 2 倍，問甲得如何救濟？
(A)甲得於規約成立後 3 個月內提起形成之訴，請求法院撤銷之
(B)甲得於規約成立後 3 個月內提起形成之訴，請求法院解除之
(C)甲得於規約成立後以意思表示撤銷之
(D)甲得於規約成立後以意思表示解除之
- 49 下列各種物權，何者為土地法所創設？
(A)耕作權 (B)地上權 (C)農育權 (D)不動產役權
- 50 下列有關區段徵收之敘述，何者錯誤？
(A)區段徵收土地，得以發給地價補償費或抵價地方式補償，並由需用土地人視財務狀況決定之
(B)抵價地總面積，以徵收總面積之百分之五十為原則
(C)申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止
(D)區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用