

**考場憑證優惠** 考前倒數180天，考取雙證不用等！

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產准考證」預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、債權法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 編號：S033119-1 多元題式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢定小法典
---	--	---

雙效輔導 \$22,800   DVD \$20,800   面授+雲端 \$16,800   數位學院 \$14,800

超值優惠價 **\$1,817**

- 台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
- 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
- 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
- 桃園南坎 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
- 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
- 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
- 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
- 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
- 台中逢甲 | 台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556
- 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

- 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號 06-703-0899
- 台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
- 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
- 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
- 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
- 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
- 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
- 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
- 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

代號：60140  
頁次：4-1

## 108年專門職業及技術人員高等考試建築師、 25類科技師(含第二次食品技師)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  
※注意：禁止使用電子計算器。

座號：\_\_\_\_\_

### 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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備要件，請問此必備要件為何？(25分)

二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。(25分)

### 乙、測驗題部分：(50分)

- (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25題，每題2分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- C 1 私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，如有妨害基本國策者，中央地政機關得報請下列何機關制止之？  
(A)立法院 (B)司法院 (C)行政院 (D)監察院
- C 2 因登記錯誤遺漏或虛偽致受有損害者，由該地政機關負損害賠償責任，此項損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得採取下列何種處理方式？  
(A)向行政院申訴 (B)向立法院告發 (C)向司法機關起訴 (D)向監察院告發
- B 3 平均地權條例規定照價收買後之土地，其權屬應為？  
(A)國有 (B)直轄市、縣(市)有  
(C)鄉鎮有 (D)公營事業有
- A 4 下列有關土地徵收條例的優先購買權敘述，何者正確？  
(A)行使主體係被徵收之原土地所有權人或其繼承人  
(B)行使原因須被徵收土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的而讓售  
(C)行使條件須與讓售條件相同，且應公告三個月  
(D)行使期間須於讓售決定後十日內表示優先購買

代號：60140  
頁次：4-2

- D 5 下列有關基地房屋之優先購買權敘述，何者正確？  
(A)基地出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權  
(B)房屋出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權  
(C)優先購買權人，於接到出賣通知後一個月內不表示者，其優先權視為放棄  
(D)出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
- C 6 下列有關土地所有權移轉或設定典權，申報移轉現值之審核標準，係以何時之當期公告土地現值為準？  
(A)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以訂約日  
(B)遺贈之土地，以遺贈人死亡後六個月  
(C)依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日  
(D)經法院拍賣之土地，以強制執行日
- D 7 下列有關平均地權條例及土地稅法中有關累進課地價稅之敘述，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三十  
(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三十五  
(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四十  
(D)超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五
- C 8 預告登記，對於因下列何種法律行為或事實而為之新登記，無排除之效力？  
(A)重劃 (B)繼承 (C)徵收 (D)都市更新
- A 9 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用何種管制？  
(A)林業用地 (B)農牧用地 (C)國土保安用地 (D)原住民保留地
- C 10 下列敘述何者正確？  
(A)個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後五年內之房屋、土地交易所得減除之  
(B)個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後七年內之房屋、土地交易所得減除之  
(C)重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額  
(D)重購之自住房屋、土地，於重購後七年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
- B 11 依土地稅法規定，關於地價稅之納稅義務人，下列何項敘述錯誤？  
(A)信託土地，於信託關係存續中，為受託人  
(B)設有典權土地，為出典人  
(C)承領土地，為承領人  
(D)承墾土地，為耕作權人

## 考場憑證優惠 考前倒數180天，考取雙證不用等！

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專業證書」，預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

不動產經紀人課程	地政士課程	2019年不動產經紀人套書
課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	套書內容： 多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要
雙效輔導 \$22,800 DVD \$20,800 面授/雲端 \$16,800 數位學院 \$14,800	雙效輔導 \$22,800 DVD \$20,800 面授/雲端 \$16,800 數位學院 \$14,800	原價 \$280 超值優惠價 \$187

全國服務 www.3people.com.tw (申論題型為名師撰寫，正確解答依考選部公告為準)

台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	嘉義站前	嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880	台南新營	台南市新營區新進路14號 06-703-0899
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612	台南中山	台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
台中復興	台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中站前	台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲	台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556	屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188	屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

代號：60140  
頁次：4-3

- A 12 依都市計畫法規定，都市計畫區內之公園、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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之幾？  
(A)百分之十 (B)百分之十二 (C)百分之十五 (D)百分之十七
- D 13 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之處理方式，下列何項敘述錯誤？  
(A)除有特殊情形外，應限制尚未建築用地面積最高額以十公畝為限  
(B)對於超額私有建築用地，應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用  
(C)逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買  
(D)照價收買價格，按收買當時查估之正常市價
- C 14 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，可由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人，如重劃後分配土地者，承租人得請求之補償，下列何項為正確？  
(A)按重劃計畫書公告當期該土地公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額之三分之一  
(B)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價減除預計土地增值稅後餘額之三分之一  
(C)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值之三分之一  
(D)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價之三分之一
- C 15 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計未來幾年內之發展情形訂定之？  
(A)十五年 (B)二十年 (C)二十五年 (D)三十年
- D 16 甲將其所有 X 地號土地出售予乙後，由甲會同乙申辦土地買賣移轉登記時，請問本案應按何標準計收千分之一的登記費？  
(A)該筆土地的公告現值 (B)該筆土地的公告地價  
(C)該筆土地的買賣實價 (D)該筆土地的申報地價
- C 17 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列那種情形，應辦理撤銷徵收？  
(A)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內  
(B)土地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  
(C)公告徵收時，都市計畫已規定以市地重劃或其他方式開發  
(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
- D 18 下列土地何者屬於土地法第四條所稱的公有土地？  
(A)所有權人登記為台灣糖業股份有限公司  
(B)所有權人登記為臺灣石門農田水利會  
(C)所有權人登記為國家中山科學研究院  
(D)所有權人登記為埔里鎮

代號：60140  
頁次：4-4

- A 19 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，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理？  
(A)十五日 (B)二十日 (C)二十五日 (D)三十日
- D 20 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，下列何項敘述錯誤？  
(A)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區  
(B)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區  
(C)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  
(D)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
- B 21 關於繼承登記，下列何項敘述錯誤？  
(A)繼承登記，得自繼承開始之日起，六個月內為之。申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰  
(B)自繼承開始之日起逾六個月未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣(市)地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內申請登記；逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理  
(C)前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未申請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售  
(D)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取，逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫
- D 22 土地所有權辦理買賣移轉登記時，申報土地移轉現值之審核標準，下列何項敘述錯誤？  
(A)申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準  
(B)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準  
(C)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準  
(D)依法院判決移轉登記者，以判決確定日當期之公告土地現值為準
- B 23 區段徵收土地時，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，而抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，如因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十；惟曾經農地重劃者，該重劃地區部分之抵價地不得少於多少？  
(A)百分之四十三 (B)百分之四十五 (C)百分之四十七 (D)百分之四十九
- D 24 依規定民國 109 年需辦理重新規定地價，下列對規定地價或重新規定地價之敘述，何項錯誤？  
(A)規定地價或重新規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長之  
(B)須分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格  
(C)公告及申報地價，其期限為三十日  
(D)申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價為其申報地價
- D 25 非都市土地依區域計畫法施行細則之規定，得劃定幾種使用區？編定幾種使用地？  
(A)十種使用區；十八種使用地 (B)十種使用區；十九種使用地  
(C)十一種使用區；十八種使用地 (D)十一種使用區；十九種使用地

**考場憑證優惠 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！**

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產專業證書」，預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019 年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 贈送：不動產經紀人檢分小法典 原價 \$280 超值優惠價 <b>\$187</b>
---	--	--

雙效轉碼 DVD 面授/雲端 數位學院  
\$22,800 \$20,800 \$16,800 \$14,800

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部   台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051	雲林斗六   雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
台北站前   台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	嘉義站前   嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
新北板橋   新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880	台南新營   台南市新營區新進路14號 06-703-0899
桃園南崁   桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612	台南中山   台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
桃園站前   桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	台南成功   台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園中壢   桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄楠梓   高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
新竹站前   新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368	高雄站前   高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
台中復興   台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858	高雄鳳山   高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中站前   台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723	屏東光復   屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲   台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556	屏東中山   屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
彰化員林   彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188	屏東潮州   屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

## 108 年普考不動產經紀人考試試題 PRACTICE

類科：不動產經紀人

科目：土地法與土地相關稅法概要

甲、申論題部分：

一、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備要件。請問此必備要件為何？

### 擬答

◆ 命中事實：T024I19-1 土地法與土地相關稅法概要\_P56、P76~77

依憲法第 143 條規定，中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。據此，憲法賦予政府實施土地徵收之權。惟實施徵收要件，憲法並未明文，就政府進行土地徵收之要件，分述如下：

#### (一) 須基於公共利益

1. 依釋字第 400 號意旨，因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。又依土地徵收條例第 1 條第 1 項規定，為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，特制定本條例。
2. 依上開規定，政府徵收土地，須基於公用或其他公益目的之必要始得為之。而土地徵收係為確保土地的合理利用並增進公共利益，此為土地徵收的主要目的與首要要件。

#### (二) 符合法律保留原則

1. 依憲法第 15 條規定，人民之財產權，應予保障。又依釋字第 743 號理由書意旨，涉及公共利益或實現人民基本權利之保障等重大事項，應由法律加以規定，如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則。
2. 再依土地法第 209 條規定，政府機關因實施國家經濟政策，得征收私有土地。但應以法律規定者為限。

3. 依上開規定，土地徵收係涉及公共利益及人民基本財產權侵害之重大事項，則應符合法律保留原則。政府徵收私有土地時，應以法律有規定者為限。

#### (三) 切合最小侵害性及比例原則

1. 依釋字第 409 號意旨，實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第四十九條比例原則之限制。又依土地法施行法第 49 條規定，徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。
2. 依上開規定，政府徵收土地時，應盡可能減少對被徵收人財產權之侵害，以符合比例原則。

#### (四) 遵守法定程序

1. 依釋字第 534 號意旨，人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，為憲法第一百四十三條第一項所明定。土地徵收係國家因公共事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以強制取得之謂。
2. 又依土地徵收條例第 1 條第 2、3 項規定，土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。
3. 依上開規定，政府實施土地徵收，係強制取得人民依法取得之土地，故須遵守土地徵收條例第 2 章徵收程序及其他相關法律規定之徵收程序，依法定程序辦理，以落實徵收正當程序之要求。

#### (五) 給予相當補償

1. 依釋字第 516 號意旨，國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法第十五條規定，人民財產權應予保障之意旨。
2. 又依土地法第 233 條規定，征收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但因實施國家經濟政策，或舉辦第二百零八條第一款第二款或第四款事業征收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。
3. 再依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰

**考場憑證優惠 考前倒數180天，考取雙證不用等！**

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專業證書」，預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

課程名稱	課程內容	原價	優惠價
1. 不動產經紀人課程	國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	\$22,800	\$14,800
2. 地政士課程	國文、民法、債務法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	\$22,800	\$14,800
3. 2019年不動產經紀人套書	多元題式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要	\$22,800	\$14,800

超值優惠價 **\$1,817**

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051  
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296  
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880  
桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612  
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658  
桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368  
台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723  
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556  
彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691  
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389  
台南新營 | 台南市新營區新進路14號 06-703-0899  
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068  
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800  
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199  
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

4. 依上開規定，政府徵收土地後，自應給予被徵收人補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。且該補償須額數相當並應儘速發給，以符憲法保障人民財產權之意旨。

二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。

◆ 命中事實：T024I19-1 土地法與土地相關稅法概要\_P105-2~105-3

### 擬答

#### (一) 累進起點地價

##### 1. 定義：

依平均地權條例第 18 條規定，地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

##### 2. 計算公式：

依平均地權條例施行細則第 27 條規定，本條例第十八條規定之地價稅累進起點地價，其計算公式如下：

$$\text{地價稅累進起點地價} = \frac{[\text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})]}{\{ \text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)} - [\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積(公畝)}] \}} \times 7$$

#### (二) 一般稅率結構

依平均地權條例第 19 條規定，可將地價稅課徵分為下列方式：

##### 1. 適用基本稅率：

###### (1) 稅率：

地價稅基本稅率為千分之十。若土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。

###### (2) 應納稅額：

= 課稅地價 ( 未超過累進起點地價者 ) × 稅率 ( 10‰ ) 。

#### 2. 適用累進稅率：

若土地所有權人之地價總額超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

##### (1) 超過累進起點地價未達五倍：

###### A. 超過部分：

課徵千分之十五。

###### B. 其應納稅額

= 課稅地價 ( 超過累進起點地價未達五倍者 ) × 稅率 ( 15‰ )

- 累進差額 ( 累進起點地價 × 0.005 )

##### (2) 超過累進起點地價五倍至十倍：

###### A. 超過部分：

課徵千分之二十五。

###### B. 應徵稅額：

= 課稅地價 ( 超過累進起點地價五倍至十倍者 ) × 稅率 ( 25‰ )

- 累進差額 ( 累進起點地價 × 0.065 )

##### (3) 超過累進起點地價十倍至十五倍：

###### A. 超過部分：

課徵千分之三十五。

###### B. 應徵稅額：

= 課稅地價 ( 超過累進起點地價十倍至十五倍者 ) × 稅率 ( 35‰ )

- 累進差額 ( 累進起點地價 × 0.175 )

##### (4) 超過累進起點地價十五倍至二十倍：

###### A. 超過部分：

課徵千分之四十五。

###### B. 應徵稅額：

= 課稅地價 ( 超過累進起點地價十五倍至二十倍者 ) × 稅率 ( 45‰ )

- 累進差額 ( 累進起點地價 × 0.335 )

##### (5) 超過累進起點地價二十倍以上：

###### A. 超過部分：

課徵千分之五十五。

###### B. 應徵稅額：

= 課稅地價 ( 超過累進起點地價二十倍以上者 ) × 稅率 ( 55‰ )

- 累進差額 ( 累進起點地價 × 0.545 )

# 三民輔考

**考場憑證優惠 考前倒數180天，考取雙證不用等！**

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專業證書」預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

不動產經紀人課程	地政士課程	2019年不動產經紀人套書
課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	套書內容： 多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢分小法典 原價2380 超值優惠價 <b>\$1,817</b>
雙效轉碼 DVD \$22,800 面授/雲端 \$20,800 數位學院 \$16,800	雙效轉碼 DVD \$22,800 面授/雲端 \$20,800 數位學院 \$16,800	

全國服務 [www.3people.com.tw](http://www.3people.com.tw) (申論題型為名師撰答，正確解答依考選部公告為準)

台北總部   台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051	雲林斗六   雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
台北站前   台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	嘉義站前   嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
新北板橋   新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880	台南新營   台南市新營區新進路14號 06-703-0899
桃園南崁   桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612	台南中山   台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
桃園站前   桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	台南成功   台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園中壢   桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄楠梓   高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
新竹站前   新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368	高雄站前   高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
台中復興   台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858	高雄鳳山   高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中站前   台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723	屏東光復   屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲   台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556	屏東中山   屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
彰化員林   彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188	屏東潮州   屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

## 乙、測驗題部分

題號	答案	TT024I19-1 土地法與土地相關稅法概要 96%
1	C	P6
2	C	P19
3	B	X
4	A	P106
5	D	P30
6	C	P54
7	D	P154
8	C	P23~24
9	A	P115
10	C	P217~218
11	B	P152
12	A	P145
13	D	P48、P50
14	C	P45~46
15	C	P137
16	D	P24
17	C	P99、102
18	D	P4
19	A	P11
20	D	P117~118
21	B	P22~23
22	D	P169~170
23	B	P85
24	D	P49
25	D	P102-14

3people



3people