



考場限時優惠

即日起至11/11/30止，憑本人「111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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

全國服務 www.3people.com.tw

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



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
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 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
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556
 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

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213號之3號1樓 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398
 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

代號:60140
頁次:4-1

111年專門職業及技術人員高等考試建築師、31類科技師(含第二次食品技師)、大地工程技師考試分階段考試(第二階段考試)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。
(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、關於不動產優先購買權，於土地法中設有明文。請舉出其中三項規定，申述其所定優先購買權之行使要件，並說明其法律性質。(25分)

二、試說明不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)
(一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
(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。

代號：4601

- D** 1 下列有關未辦繼承登記不動產處理方式之敘述，何者正確？
- (A)未辦繼承登記不動產，於繼承開始之日起逾六個月未辦理繼承登記者，該管直轄市或縣市地政機關於查明後，應即公告繼承人於一個月內聲請登記
- (B)未辦繼承登記不動產，由該管直轄市或縣市地政機關列冊管理期間為十年
- (C)未辦繼承登記不動產，逾期仍未辦繼承而由該管直轄市或縣市地政機關公開標售時，土地或建築改良物租賃期間未超過五年者，於標售後以五年為限
- (D)逾期未辦繼承登記不動產於經公開標售之價款儲存設立在國庫專戶時，繼承人得依其法定應繼分申請領取
- B** 2 下列有關共有不動產處分等之敘述，何者錯誤？
- (A)共有土地或建築改良物的處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應有共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意
- (B)共有土地或建築改良物的處分、變更或設定負擔，共有人應事先以書面通知他共有人；如不能以書面通知時，應依法公示催告之
- (C)共有人對共有土地或建築改良物的處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任
- (D)甲乙丙共同共有一筆土地，甲依法得出賣該共有土地時，乙丙得以同一價格單獨優先承購

- D** 3 依土地稅法規定，土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，准予抵繳其應納之土地增值稅之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額多少為限？
- (A)百分之一 (B)百分之二 (C)百分之三 (D)百分之五
- D** 4 依房屋稅條例之規定，下列有關房屋稅納稅義務人之敘述，何者錯誤？
- (A)原則上向房屋所有人徵收之
- (B)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，向使用執照所載起造人徵收之
- (C)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之
- (D)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，無使用執照、亦無建造執照者，暫不徵收之
- A** 5 依契稅條例之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)買賣契稅，應由出賣人申報納稅 (B)典權契稅，應由典權人申報納稅
- (C)買賣契稅之稅率為其契價百分之六 (D)分割契稅之稅率為其契價百分之二
- B** 6 依契稅條例之規定，以不動產為信託財產時，在信託關係人間移轉所有權時，何種情形須課徵契稅？
- (A)因信託行為成立，委託人與受託人間
- (B)信託契約明定信託財產之歸屬人為第三人者，信託關係消滅時，委託人與歸屬人間
- (C)因信託行為不成立，委託人與受託人間
- (D)信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間
- C** 7 依契稅條例之規定，下列何種契約的契稅稅率最低？
- (A)買賣契約 (B)典權契約 (C)分割契約 (D)贈與契約
- A** 8 依規定，非都市土地甲種建築用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之二百四十。倘甲有1筆100坪的甲種建築用地想規劃蓋1棟豪宅自住，請問甲的房屋每層樓最大建坪有幾坪？可蓋幾層樓高？
- (A)最大建坪60坪，4層樓高 (B)最大建坪60坪，5層樓高
- (C)最大建坪100坪，2層樓高 (D)最大建坪100坪，3層樓高
- A** 9 依都市計畫法指定供公用事業設施使用之公共設施保留地，應由各該事業機構依法徵收或購買；其餘由公用事業設施所屬政府或鄉、鎮、縣轄市公所依何種方式取得？
- (A)徵收、區段徵收、市地重劃 (B)協議價購、公私土地交換、都市更新
- (C)都市更新、市地重劃、區段徵收 (D)徵收、協議價購、公私土地交換
- D** 10 下列何類徵收事業之需用土地人在補償費未發給完竣前，或未核定發給抵價地前，因公共安全急需，得先進入被徵收土地內工作？
- (A)國防事業、平價住宅事業、水利事業 (B)交通事業、水利事業、社會福利事業
- (C)高齡化事業、少子化事業、防疫事業 (D)國防事業、交通事業、水利事業
- C** 11 依土地徵收條例之規定，下列敘述何者正確？
- (A)撤銷或廢止徵收者，徵收前原設定之他項權利及耕地租約得予回復
- (B)撤銷或廢止徵收者，如原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地上設定抵押權或典權時，其原抵押權或典權不予回復
- (C)撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之
- (D)撤銷或廢止徵收，由該管直轄市或縣(市)主管機關單獨向中央主管機關申請之



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

全國服務 www.3people.com.tw

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



| | | |
|------|--------------------|--------------|
| 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 |
| 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 | 02-2625-0625 |
| 新北板橋 | 新北市板橋區館前路50號1樓 | 02-2951-8880 |
| 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 |
| 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 | 03-271-6612 |
| 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 | 03-621-4368 |
| 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 | 04-2522-0208 |
| 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 | 04-3702-5858 |
| 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 | 04-3707-4556 |
| 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 | 04-3707-3723 |

| | | |
|------|---------------------|-------------|
| 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213號之3號1樓 | 05-536-1568 |
| 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 | 05-320-9389 |
| 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 | 06-703-0899 |
| 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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 |
| 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 | 07-812-2398 |
| 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 |

代號:60140
頁次:4-3

代號:60140
頁次:4-4

- D** 12 都市計畫地區於訂定分區發展優先次序後，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，多久期限完成細部計畫？並於細部計畫發布後，多久期限完成公共設施建設？
- (A)五年內完成細部計畫，細部計畫發布後二年內完成公共設施建設
(B)四年內完成細部計畫，細部計畫發布後三年內完成公共設施建設
(C)三年內完成細部計畫，細部計畫發布後四年內完成公共設施建設
(D)二年內完成細部計畫，細部計畫發布後五年內完成公共設施建設
- D** 13 依土地法第 34 條之 1 規定，共有土地之處分、變更，下列何比例之同意，方得行之？
- (A)共有人三分之一及其應有部分合計過二分之一之同意
(B)共有人二分之一及其應有部分合計過三分之一之同意
(C)共有人合計逾三分之二之同意
(D)應有部分合計逾三分之二之同意
- B** 14 依土地法第 17 條規定，下列何項土地得租賃於外國人？
- (A)林地 (B)牧地 (C)漁地 (D)鹽地
- C** 15 依土地法規定，私有土地所有權之移轉或租賃，妨害基本國策者，下列何者得報請行政院制止之？
- (A)監察院 (B)國有財產署
(C)中央地政機關 (D)不動產經紀人員獎懲委員會
- C** 16 依土地法規定，租用建築房屋之基地，發生下列何種情形時，出租人不得收回？
- (A)承租人以基地供違反法令之使用時
(B)承租人轉租基地於他人時
(C)承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二個月以上時
(D)承租人違反租賃契約時
- D** 17 依土地徵收條例規定，區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，有關其處理方式，下列敘述何者錯誤？
- (A)抵價地發交被徵收土地所有權人領回
(B)國民住宅用地得以讓售
(C)安置原住戶所需土地得以讓售
(D)可供建築土地依規定標租時，其期限不得逾二十五年
- D** 18 甲為中華民國境內居住之個人，他在 A 市持有已長達 10 年的 1 筆面積為 300 坪土地，於民國(下同) 107 年間參加自辦市地重劃。該自辦市地重劃區於 110 年 6 月 1 日完成分配公告程序後，在 110 年 10 月 1 日完成重劃土地登記，在 110 年 10 月 20 日完成土地交接，甲取回 150 坪土地，重劃後評定價格每坪為 30 萬元。甲在 111 年 5 月 1 日趁土地高價時將 150 坪土地全數出售，每坪售價 40 萬元。請問甲依法要繳多少稅率的房地交易所得稅？
- (A)稅率為百分之四十五 (B)稅率為百分之三十五
(C)稅率為百分之二十 (D)稅率為百分之十五

- B** 19 依土地徵收條例規定，已公告徵收之土地，因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者，應如何處理？
- (A)應辦理廢止徵收 (B)應辦理撤銷徵收 (C)應辦理徵收收回 (D)應辦理徵收失效
- C** 20 聲請為土地權利變更登記之案件，在登記尚未完畢前，登記機關接獲法院為何種囑託登記時，應即改辦之？
- (A)查封登記、預告登記 (B)假處分登記、滅失登記
(C)假扣押登記、破產登記 (D)輔助宣告登記、監護宣告登記
- B** 21 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，需用土地人應於公告期滿後十五日內將補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣，逾期者該部分土地或土地改良物之法律效力為何？
- (A)仍具徵收效力 (B)徵收從此失其效力
(C)被徵收之所有權人得申請撤銷徵收 (D)需用土地人得申請保留徵收
- D** 22 依平均地權條例規定，土地所有權移轉或設定典權時，有關申報移轉現值之審核標準，下列敘述何者正確？
- (A)遺贈之土地，以遺贈人簽立遺囑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，以訂約日當期之公告土地現值為準
(C)依法院判決移轉登記者，以法院終局判決日當期之公告土地現值為準
(D)經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準
- B** 23 依平均地權條例規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路等十項用地，應優先以下列何種土地抵充？
- (A)原廣場、綠地、停車場、零售市場地
(B)原公有道路、溝渠、河川及未登記地
(C)原兒童遊樂場、鄰里公園、國民小學、國民中學地
(D)原國有地、學產地、直轄市縣(市)有地、鄉鎮(市)有地
- D** 24 下列何者不屬於平均地權條例獎勵土地所有權人自行辦理市地重劃事業之獎勵事項？
- (A)優先興建重劃區之公共設施 (B)免收或減收換發權利書狀費用
(C)免徵或減徵地價稅與田賦 (D)給予免息之重劃貸款
- D** 25 依平均地權條例規定，下列銷售預售屋者相關規定之敘述，何者錯誤？
- (A)應於銷售前將預售屋買賣定型化契約，報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關備查
(B)原則上應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊
(C)向買受人收受定金，應以書面契據確立買賣價金等事項，並不得約定不利於買受人之事項
(D)向買受人收受定金所訂立之書面契據，得轉售予第三人



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| 面授雙效輔導 23,800元 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| 面授雙效輔導 23,800元 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元

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 |
| 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 | 02-2625-0625 |
| 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 | 02-2951-8880 |
| 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 |
| 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 | 03-271-6612 |
| 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 | 03-621-4368 |
| 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 | 04-2522-0208 |
| 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 | 04-3702-5858 |
| 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 | 04-3707-4556 |
| 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 | 04-3707-3723 |

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

| | | |
|------|---------------------|-------------|
| 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213號之3號1樓 | 05-536-1568 |
| 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 | 05-320-9389 |
| 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 | 06-703-0899 |
| 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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 |
| 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 | 07-812-2398 |
| 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 |

111 不動產經紀人普考

土地法與土地相關稅法概要

汪式真老師解題

【試題評析】

1. 申論題兩題，第 1 題考土地法之優先購買權之行使要件及法律性質部分；第 2 題考不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的，皆為重要考點，測試考生法條理解程度及整體架構。
2. 測驗題 25 題，大都直接依據法規命題，測試考生法條記憶與理解程度，簡單易答；考題結構土地法 7 題，平均地權條例 4 題，土地徵收條例 5 題，非都市土地使用管制規則 1 題，都市計畫法 2 題，土地稅法 1 題，房屋稅條例 1 題，契稅條例 3 題，所得稅法 1 題，顯然偏重土地法規占 19 題 38 分，稅法僅占 6 題 12 分。

【申論題】

一、關於不動產優先購買權，於土地法中設有明文。請舉出其中三項規定，申述其所定優先購買權之行使要件並說明其法律性質。

擬答：

(一)不動產優先購買權之意涵：

所謂不動產優先購買權，係指不動產之所有人與他人發生買賣行為時，依契約約定或法律規定得以同一價格或同樣條件，在法定期限內主張優先取得該所有權之承買權利，亦稱優先承買權、優先承購權或先買權之謂。優先購買權之要件，應以所有人與他人發生買賣行為並簽定債權債務之買賣契約為前提。

(二)土地法中三項不動產優先購買權之行使要件及其法律性質分述如下：

1. 土地法第 34 條之 1 第 4 項所規定之共有人優先購買權：

(1)行使要件：

①處分之要件：

共有土地或建築改良物，其處分應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。應以所有人與他人發生買賣行為並簽定債權債務之買賣契約為前提。

②通知及公告：

共有人依前項規定為處分時，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。

③負連帶清償責任：

第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

④優先購買權：

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。

⑤公同共有準用：前 4 項規定，於公同共有準用之。

(2)法律性質：

共有人優先購買權效力僅具債權性質並無及於第三人之效力，但他共有人，得向出賣共有人提出損害賠償或其他之訴。立法目的在「減少共有人數」，促進土地利用。

2. 土地法第 104 條所規定之基地出售時之地上權人、典權人、承租人或房屋出售時之基地所有權人優先購買權：

(1)行使要件：

①出賣時之優先購買權：

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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

②優先購買權：

其優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。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。

(2)法律性質：

①其優先購買權具物權性質並及於第三人之效力，該項以買賣為原因而成立之物權移

3people



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 面授雙效輔導 | DVD | 雲端 | 面授 |
| 23,800元 | 22,800元 | 20,800元 | 18,800元 |

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



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 |
| 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 | 02-2625-0625 |
| 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 | 02-2951-8880 |
| 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 |
| 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 | 03-271-6612 |
| 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 | 03-621-4368 |
| 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 | 04-2522-0208 |
| 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 | 04-3702-5858 |
| 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 | 04-3707-4556 |
| 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 | 04-3707-3723 |

| | | |
|------|---------------------|-------------|
| 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213號之3號1樓 | 05-536-1568 |
| 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 | 05-320-9389 |
| 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 | 06-703-0899 |
| 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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 |
| 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 | 07-812-2398 |
| 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 |

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

轉行為，對於優先購買權人不生效力。優先購買權人得請求法院確認優先購買權之存在及塗銷該項所有權移轉登記，並要求出賣人按照與第三人所約定同樣條件，履行移轉標的物與優先購買權人之義務。

②如物權性質之優先購買權與於債權性質之優先購買權競合時，因物權性質之優先購買權效力大於債權性質之優先購買權效力。

③係為使土地之利用與原所有權歸併於一個主體，讓「用者有其地」，俾其法律關係單純，以進經濟上效益，並杜絕當事人之糾紛。

3.土地法第 107 條所規定之耕地承租人優先購買權：

(1)行使要件：

①出賣耕地時之優先購買權：

出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。

②優先購買權：

其優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。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。

(2)法律性質：

①其優先購買權具物權性質並及於第三人之效力，該項以買賣為原因而成立之物權移轉行為，對於優先購買權人不生效力。優先購買權人得請求法院確認優先購買權之存在及塗銷該項所有權移轉登記，並要求出賣人按照與第三人所約定同樣條件，履行移轉標的物與優先購買權人之義務。

②如物權性質之優先購買權與於債權性質之優先購買權競合時，因物權性質之優先購買權效力大於債權性質之優先購買權效力。

③係為使土地之利用與原所有權歸併於一個主體，讓「用者有其地」，俾其法律關係單純，以進經濟上效益，並杜絕當事人之糾紛。

二、試說明不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅標的。

擬答：

中華民國憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務。故不動產交易所得稅、土地增值稅、契稅及房屋稅之課稅，分別依所得稅法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例之規定，合先敘明。

(一)不動產交易所得稅之課稅標的，依所得稅法規定：

1.房屋、土地：

個人及營利事業交易中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋(不包括依農業發展條例申請興建的農舍及農業設施)、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。

2.設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地：

個人及營利事業於中華民國 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。

3.交易直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額：

個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值 50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第 1 項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。

(二)土地增值稅之課稅標的，依土地稅法規定，說明如下：

1.依土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

2.由上可知土地增值稅之課稅標的為已規定地價之土地，即以已規定地價之土地為土地增值稅之課稅標的，不包括未規定地價之土地。

3.契稅之課稅標的包含未規定地價之土地。

(三)契稅之課稅標的，依契稅條例規定，說明如下：

1.依契稅條例第 2 條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。

2.由上可知契稅之課稅標的為不動產，即以不動產為契稅之課稅標的，但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅，即契稅之課稅標的包含未規定地價之土地。

(四)房屋稅之課稅標的，依房屋稅條例規定，說明如下：

1.依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。

2.由上可知房屋稅之課稅標的為附著於土地之各種房屋且不以合法建物為必要，及有關增加該房屋使用價值之建築物。

3.依房屋稅條例第 2 條規定，所稱房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。

4.依房屋稅條例第 2 條規定，所稱增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。





考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 不動產經紀人課程

| | | | |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| 面授雙效輔導 23,800元 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

| | | | |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|
| 面授雙效輔導 23,800元 | DVD 22,800元 | 雲端 20,800元 | 面授 18,800元 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



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
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 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
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556
 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

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213號之3號1樓 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398
 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

【測驗題】(以考選部公告答案為準) 代號：4601

- (D)1.[解析] 土法 73-1
- (B)2.[解析] 土法 34-1
- (D)3.[解析] 土稅 31
- (D)4.[解析] 房 4
- (A)5.[解析] 契 4
- (B)6.[解析] 契 7-1,14-1
- (C)7.[解析] 契 3
- (A)8.[解析] 非都 9
- (A)9.[解析] 都 48
- (D)10.[解析] 土徵 11
- (C)11.[解析] 土徵 50
- (D)12.[解析] 都 17
- (D)13.[解析] 土法 34-1
- (B)14.[解析] 土法 17
- (C)15.[解析] 土法 16
- (C)16.[解析] 土法 103
- (D)17.[解析] 土徵 44
- (D)18.[解析] 所得 14-4
- (B)19.[解析] 土徵 49
- (C)20.[解析] 土法 75-1
- (B)21.[解析] 土徵 20
- (D)22.[解析] 平權 47-1
- (B)23.[解析] 平權 60
- (D)24.[解析] 平權 58
- (D)25.[解析] 平權 47-3

3people

3people