

106 年公務人員初等考試試題

代號：3511
頁次：6-1

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)本試題為單選題，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 甲依法取得之 A 地坐落於河川之接連地。關於甲取得之接連地，其依現行土地法之規定，下列何者正確？
 - (A)甲之 A 地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道而自然增加時，其所有權視為消滅
 - (B)私有土地之所有權消滅者，為當地直轄市或縣（市）有土地
 - (C)湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，甲有優先依法取得其所有權或使用受益之權
 - (D)水道浮覆地回復原狀時，經甲證明為其原有者，應請求所有物返還請求權
- 2 關於自 105 年 1 月 1 日起實施之所得稅法修訂內容，我國開始實施房地產交易課徵所得稅制度，關於課稅稅率的規定，下列何者錯誤？
 - (A)課稅稅率有分為境內居住者、非境內居住者課徵
 - (B)對於非境內居住者房地持有超過 1 年的稅率為 35%
 - (C)境內居住者自住房地按課稅稅基計算在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分，按 2% 課徵
 - (D)境內居住者持有房地超過 10 年者，按 15% 稅率課徵
- 3 依土地徵收條例之規定，各項事實之判斷有其判斷基準時間，下列判斷基準時間何者錯誤？
 - (A)被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準
 - (B)權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之日起 30 日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議
 - (C)被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止
 - (D)直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起 15 日內發給現金補償
- 4 甲有 A、B 二地，甲出賣 A 地予乙，但地政機關誤將 B 地移轉登記為乙所有，而 A 地則仍登記在甲名下，下列敘述何者錯誤？
 - (A)登記人員，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，應以書面聲請該管上級機關查明核准後，更正登記
 - (B)若該地政機關證明其原因應歸責於受害人者，僅需賠償其所受損害
 - (C)該登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之
 - (D)因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關對甲負損害賠償責任。損害賠償不得超過受損害時之價值
- 5 依土地徵收條例之規定，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但符合特定之情形者，不在此限。下列何者非屬前述之特定情形？
 - (A)農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其農作改良物之全部
 - (B)建築改良物依法令規定不得建造
 - (C)土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起 15 日內自行遷移
 - (D)墳墓及其他紀念物必須遷移

- 6 關於房屋稅之課徵，下列何者之稅率錯誤？
- (A) 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一
 - (B) 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點五，最高不得超過百分之二點五
 - (C) 供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點五
 - (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
- 7 為推動農業現代化，改善農場結構，有賴農地重劃以達成調整農場結構，擴大經營規模，改善生產環境等現代化農業經營方式。就農地重劃之規定，何者錯誤？
- (A) 直轄市或縣（市）主管機關得就轄區內之相關土地勘選為重劃區，擬訂農地重劃計畫書，連同範圍圖說，報經上級主管機關核定，實施農地重劃
 - (B) 主管機關應於計畫書核定後在適當處所公告 30 日後實施。公告期間內，土地所有權人半數以上，其所有土地面積超過重劃區土地總面積半數者反對時，主管機關應予調處並參酌其理由修訂計畫書，重行報請核定後公告實施
 - (C) 因重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之申請，直轄市或縣（市）主管機關得報經上級主管機關核准後優先辦理
 - (D) 獎勵土地所有權人自行辦理農地重劃，經重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有面積亦達私有土地面積半數以上者之同意，就重劃區全部土地辦理重劃，並經該管直轄市或縣（市）主管機關核准
- 8 對於大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權者，關於其移轉權利之相關規定，下列何者正確？
- (A) 登記完畢後須滿 3 年，始得移轉
 - (B) 登記完畢後須滿 5 年，始得移轉
 - (C) 登記完畢後須滿 7 年，始得移轉
 - (D) 登記完畢後僅供自住，不得任意移轉，但得辦理土地權利移轉之預告登記
- 9 甲有 A 屋一棟，出租給上班族乙居住使用。依土地法第 100 條之規定，甲在特定之情形下，可以收回房屋。下列何種情形甲不得依該條規定收回房屋？
- (A) 甲要收回自住或重新建築時
 - (B) 乙違反契約以及民法第 443 條第 1 項之規定，轉租給其弟弟丙時
 - (C) 乙積欠租金額，以擔保金抵償之後，尚有 1 個月租金未繳時
 - (D) 乙未經甲之同意打掉 A 屋的隔間與窗框，而不為相當之賠償時
- 10 依平均地權條例規定，對於市地重劃和區段徵收相關之規範，下列何者正確？
- (A) 重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十
 - (B) 抵價地總面積，原則以徵收總面積百分之四十為準
 - (C) 市地重劃折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十為限
 - (D) 抵價地總面積，其因情況特殊，經上級主管機關核准者，不得少於百分之四十五
- 11 依土地法第 14 條規定，特定之土地不得為私有。其不包含下列那一項？
- (A) 公共通道道路
 - (B) 保存建築用地
 - (C) 礦泉地
 - (D) 海岸一定限度內之土地
- 12 需用土地人申請徵收土地時應擬具詳細徵收計畫書，送由核准徵收機關核准，並副知該管直轄市或縣（市）主管機關。中央主管機關為審核時，應審查的項目不包含下列那一項？
- (A) 該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫
 - (B) 該事業是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理
 - (C) 該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用
 - (D) 該事業計畫是否有助於需用土地人之財務改善
- 13 甲所有基地 A，設定地上權予乙，乙在 A 地上建築 B 屋。甲欲將 A 地出賣予第三人丙，依土地法之規定，下列何者正確？
- (A) 甲可以不經過乙的同意，先與丙簽訂買賣契約之後，再通知乙是否願意依同樣條件購買 A 地
 - (B) 乙於接到甲出賣通知後 1 個月以內不表示者，其優先權視為放棄
 - (C) 乙在甲的基地上興建房屋，房屋之所有權人應為甲。故甲得一起轉賣 B 屋予丙
 - (D) 甲未通知優先購買權人乙而與丙訂立買賣契約，並完成 A 地之所有權移轉登記，乙僅得對甲請求損害賠償

- 14 依土地徵收條例之規定，區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第 43 條規定配回原管理機關及第 43 條之 1 規定配售外，下列之處理方式何者錯誤？
- (A)抵價地發交被徵收土地所有權人領回
(B)第 44 條第 1 項第 2 款所定之用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有
(C)國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以標售
(D)其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權
- 15 依土地登記規則之規定，實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，申請建物所有權第一次登記，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之特定文件。前揭文件不包含下列何者？
- (A)曾於該建物設籍之戶籍證明文件
(B)繳納地價稅之憑證或證明
(C)繳納水費憑證
(D)門牌編釘證明
- 16 依平均地權條例規定，為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項不包含下列那一項？
- (A)優先興建重劃區及其相關地區之公共設施
(B)免徵或減徵土地增值稅
(C)給予低利之重劃貸款
(D)免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用
- 17 依土地徵收條例規定，被徵收之土地，下列那一項不屬原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地之情形？
- (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)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
(C)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內
(D)未依核准徵收原定興辦事業使用者
- 18 甲乙丙三人分別共有 A 地，應有部分甲為三分之二、乙和丙各為六分之一，甲欲處分該 A 地。下列敘述何者錯誤？
- (A)甲的應有部分面積達三分之二，故其同意處分之人數可不予計算
(B)共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算
(C)甲若要依土地法為處分時，應事先以書面通知他共有人
(D)同意處分之共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任
- 19 甲之土地位於都市計畫範圍內，依平均地權條例規定辦理市地重劃時，下列敘述何者對甲而言是錯誤的資訊？
- (A)重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期 30 日內墳墓限期 3 個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬
(B)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，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人
(C)地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償
(D)範圍內土地及建築物經限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物
- 20 依土地稅法規定，供下列那一項事業直接使用之土地，且按目的事業主管機關核定規劃使用者，按千分之十計徵地價稅？
- (A)鹽業用地
(B)市有公園供公共使用者
(C)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者
(D)依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地

- 21 甲欲購買市區之區分所有建築物一戶，委託乙代為處理。乙就其所知向甲說明，則乙的說明，下列何者錯誤？
- (A)區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人並不受其拘束
 - (B)區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限
 - (C)專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔
 - (D)專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用
- 22 需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但在一定情形下，應該辦理聽證。依土地徵收條例之規定，下列聽證舉行之要件何者錯誤？
- (A)需徵收位於特定農業區之土地
 - (B)興辦事業經行政院核定為重大建設須辦理徵收者
 - (C)土地所有權人對所有之農牧用地列入徵收計畫範圍之必要性提出異議，經詳實說明後，仍有異議者
 - (D)應依行政執行法辦理聽證
- 23 為促進農村社區土地合理利用，改善生活環境得辦理農村社區土地重劃。依規定下列程序何者錯誤？
- (A)主管機關選定重劃區後，先徵詢農村社區更新協進會意見，辦理規劃，依規劃結果擬訂重劃計畫書、圖
 - (B)邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖
 - (C)須經徵得區內私有土地所有權人之人數，而其所有土地面積占區內私有土地總面積三分之一以上之同意
 - (D)報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所之適當處所公告 30 日；公告期滿實施之
- 24 土地稅法對於住宅用地之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)都市土地面積未超過 3 公畝部分之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵
 - (B)土地所有權人與其配偶及成年受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限
 - (C)非都市土地面積未超過 7 公畝部分之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵
 - (D)國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，按千分之二計徵
- 25 土地稅法所稱之農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供特定之使用者。前揭之使用依規定不包含下列那一項？
- (A)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之集貨場、檢驗場等使用
 - (B)供與農業經營不可分離之農舍使用
 - (C)供與農產品行銷經營不可分離之產銷中心、農產品販賣展示場之使用
 - (D)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者
- 26 有關土地徵收核准的構成要件，不包含下列何者？
- (A)徵收必須符合公共利益
 - (B)徵收必須給予補償
 - (C)徵收必須要有法源依據
 - (D)徵收補償應以金錢為之
- 27 依土地徵收條例規定，對於農地徵收之相關規範，下列敘述何者錯誤？
- (A)興辦事業計畫範圍內夾雜耕地者，一律舉辦聽證
 - (B)對於依都市計畫法等劃設或變更後而得予徵收之農業用地，應於劃設或變更時考量徵收之公益性與必要性
 - (C)應儘量避免耕地並就損失最少之處為之
 - (D)興辦國防、交通事業所必須者，得徵收特定農業區農牧用地

- 28 依土地登記規則規定，下列何者不屬於限制登記？
(A)預告登記 (B)破產登記 (C)更正登記 (D)暫時處分登記
- 29 依土地登記規則規定，土地權利依信託法辦理信託而為變更，其所為之登記，稱為下列何種登記？
(A)標示變更登記 (B)土地塗銷信託登記 (C)土地權利信託登記 (D)他項權利登記
- 30 關於土地法第 26 條對於公有土地撥用程序的規範，下列敘述何者正確？
(A)各級政府機關需用公有土地，應經直轄市、縣（市）政府之民意機關同意後，即可辦理有償撥用
(B)各級政府機關需用公有土地，應經直轄市、縣（市）政府民意機關同意，報經行政院核准後，始得辦理無償撥用
(C)國營事業需用公有土地，應由該事業最高主管機關核定範圍後，直接向縣（市）政府辦理無償撥用
(D)各級政府機關需用公有土地，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用
- 31 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量。依地籍測量實施規則之規定，有關建物平面圖測繪邊界辦理方式，下列何者錯誤？
(A)獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界
(B)建物地下室之面積，以室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁外緣為界
(C)建物其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量
(D)兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界
- 32 依都市計畫法之規定，下列何者不屬於現行都市計畫之種類？
(A)市（鎮）計畫 (B)縣（市）綜合發展計畫
(C)鄉街計畫 (D)特定區計畫
- 33 甲向地主乙購買土地一筆，雙方於年底簽妥買賣契約書，同意於隔年 3 月 1 日始辦理移轉登記，甲為防止乙在辦妥移轉登記之前，又出售該土地予他人，因此可以採取下列何項措施，以保全其權益？
(A)持買賣契約書單獨向地政機關辦理預告登記
(B)持買賣契約書單獨向地政機關辦理禁止處分登記
(C)持買賣契約書與乙方同意書單獨向地政機關辦理預告登記
(D)甲乙雙方共同向地政機關辦理禁止處分登記
- 34 依照土地徵收條例規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後幾日內發給之？
(A)15 日內 (B)20 日內 (C)30 日內 (D)60 日內
- 35 依照平均地權條例施行細則相關規定，實施照價收買的土地，其權屬為直轄市、縣（市）有，其處理方式不包括下列何者？
(A)適宜興建社會住宅者，得優先讓售與需用土地人
(B)照價收買之土地為農業用地，應設定耕作權與農民使用
(C)土地建有房屋者，得讓售與地上權人或房屋所有權人
(D)照價收買之土地為空地時，得予以標售
- 36 有關土地徵收對於弱勢族群的保障安置，依照土地徵收條例第 34 條之 1 相關規定，低或中低收入戶在符合下列何種條件下，且因徵收而致無屋可住，需用土地人應訂定安置計畫載明於徵收計畫書中？
(A)徵收補償發放完竣後 3 個月有居住之事實者 (B)徵收公告 6 個月前有居住之事實者
(C)徵收補償發放完竣 1 年前有居住之事實者 (D)徵收公告 1 年前有居住之事實者
- 37 公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄之註明，下列何者錯誤？
(A)國有 (B)直轄市有 (C)縣（市）有 (D)鄉（鎮、市、區）有
- 38 我國土地利用強調效率使用，因此對於空地之不使用定有督促及制裁之規定，依照平均地權條例相關規定，下列何者錯誤？
(A)得對空地限期建築使用
(B)基地上之建物價值不及基地申報地價百分之二十，視為空地
(C)得實施照價收買
(D)得按地價稅基本稅額加徵 2 至 5 倍之空地稅

- 39 對於土地雜亂無章與細碎分離之現象，我國有土地重劃之改良工具，請問土地重劃的種類不包括下列何者？
(A)濕地重劃 (B)市地重劃 (C)農地重劃 (D)農村社區土地重劃
- 40 依土地徵收條例規定，對於區段徵收後之土地處理方式，下列敘述何者正確？
(A)僅能有償撥用與公營事業機構使用
(B)抵費地發交被徵收土地所有權人領回
(C)公共設施用地如道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場等無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有
(D)僅能有償撥用為國民住宅用地使用
- 41 有關建築物所有權第一次登記的相關規定，下列敘述何者錯誤？
(A)建築物所有權第一次登記完成才能辦理建築物之他項權利登記
(B)建築物所有權第一次登記屬於任意登記
(C)建築物所有權第一次登記與土地總登記可以合併辦理
(D)建築物所有權第一次登記屬於經常登記
- 42 國土計畫法於 104 年 12 月立法院三讀通過並於 105 年 5 月起實施，未來我國國土將分為四大功能分區，請問不包括下列何者？
(A)海岸管理地區 (B)城鄉發展地區 (C)國土保育地區 (D)農業發展地區
- 43 辦理繼承登記者，合法繼承人得自繼承開始之日起，6 個月內為之，逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，最高不得超過幾倍？
(A)5 倍 (B)10 倍 (C)15 倍 (D)20 倍
- 44 根據平均地權條例之規定，有關私有土地面積最高限制之規定，下列敘述何者錯誤？
(A)對於未建築或已建築土地均設定 10 公畝為最高額
(B)工業用地與學校用地之面積最高額限制可視其實際需要分別訂定之
(C)若有超額土地，政府應通知土地所有權人於 2 年內出售或建築使用
(D)若有超額土地逾期未出售者，政府得予以照價收買
- 45 對於已辦地籍測量之地區，因土地之分割、合併、面積增減或其他標示變更，所申請之土地測量，為下列何者？
(A)區段測量 (B)土地重測 (C)土地複丈 (D)土地總測量
- 46 依房屋稅條例規定，房屋稅之課徵稅基為下列何者？
(A)房屋標準價格 (B)房屋現值 (C)房屋標準單價 (D)房屋公告價格
- 47 依土地徵收條例規定，實施區段徵收經申請核定發給之抵價地，由該管主管機關規劃分配後，如何為所有權登記？
(A)由抵價地所有權人限期主動辦理所有權登記
(B)由上級主管機關統一辦理所有權登記
(C)由抵價地所有權人隨時主動辦理所有權登記
(D)規劃分配主管機關囑託登記機關逕行辦理所有權登記
- 48 依契稅條例規定，下列契稅之稅率何者正確？
(A)買賣契稅為契價 6% (B)交換契稅為契價 4% (C)典權契稅為契價 6% (D)占有契稅為契價 2%
- 49 依土地徵收條例規定，已公告徵收之土地，若需用土地人未依照核准徵收之原定興辦事業內容，原土地所有權人得於徵收公告之日起最長幾年內，行使收回權申請照原徵收補償價額收回土地？
(A)5 年 (B)10 年 (C)15 年 (D)20 年
- 50 依據土地徵收條例，有關土地徵收補償費保管專戶之規定，下列何者錯誤？
(A)土地徵收補償費保管專戶的設置，由財政部統一於國庫設立單一專戶，便於統籌管理
(B)保管專戶負責保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之徵收補償費
(C)補償費應依規定於應發給期限屆滿次日起 3 個月內存入專戶保管，並通知應受補償人
(D)補償費存入專戶後，自通知送達發生效力之日起，逾 15 年未領取之補償費，歸屬國庫