

壹、選擇題 (60%)

1. 【C】作農業使用之農業用地，移轉與自然人時  
(A) 減徵土地增值稅百分之四十 (B) 減徵土地增值稅百分之二十 (C) 得申請不課徵土地增值稅 (D) 免徵土地增值稅
2. 【C】根據契稅條例之規定，買賣契稅之稅率為：  
(A) 2% (B) 4% (C) 6% (D) 8%
3. 【A】依土地稅法規定，作農業使用之農業用地，於土地稅法八十九年一月六日修正施行後取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，其原地價應如何認定？  
(A) 以該修正施行日當期之公告土地現值 (B) 以該土地前次移轉時核定之申報移轉現值 (C) 以該土地第一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值 (D) 以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值
4. 【C】於計算土地漲價總數額時，下列何者須先經物價指數之調整？  
(A) 工程受益費 (B) 改良土地費用 (C) 前次申報之土地移轉現值 (D) 土地重劃負擔總費用
5. 【B】依農業發展條例之規定，在民國八十九年一月四日後取得農業用地之農民於自有農地興建農舍滿幾年後始得移轉：  
(A) 二年 (B) 五年 (C) 六年 (D) 八年
6. 【C】甲向乙於民國七十四年六月五日租賃一塊耕地從事農業生產，並依法訂有書面契約，及申請登記在案，後來雙方因租金問題產生爭端，請問應如何處理其爭議？  
(A) 向法院提起訴訟 (B) 向鄉鎮(市)區公所調解委員會申請調解 (C) 向鄉鎮(市)公所租佃委員會申請調解 (D) 向直轄市或縣市政府不動產糾紛調處委員會申請調處
7. 【B】農地重劃後，區內耕地出售時，何人享有第一次序的優先購買權？  
(A) 毗連耕地之現耕所有權人 (B) 出租耕地之承租人 (C) 共有土地現耕之他共有人 (D) 原參加重劃之土地所有權人
8. 【A】農業發展條例規定每宗耕地分割後每人所有面積未達多少公頃者，原則上不得分割？  
(A) 0.25 公頃 (B) 0.5 公頃 (C) 1.0 公頃 (D) 3.0 公頃
9. 【D】依農業發展條例之規定，農業用地變更為非農業使用時，應視其事業性質繳交：  
(A) 土地增值稅 (B) 開發影響費 (C) 權利金 (D) 回饋金
10. 【A】依平均地權條例規定，直轄市或縣(市)政府編製之土地現值表於每年何時公告？  
(A) 一月一日 (B) 一月三十一日 (C) 七月一日 (D) 七月三十一日
11. 【B】我國由政府公告之「公告地價」及「公告現值」，其單位為：

(A) (元/坪) (B) (元/平方公尺) (C) (元/分) (D) (千元/平方公尺)

12. 【C】農地重劃後分配於原土地所有權人之土地，自何日起，視為其原有土地？

(A)地籍整理之日 (B)重劃計畫書公告之日 (C)分配確定之日 (D)重劃報告書完成之日

13. 【D】政府為實施非都市土地分區使用管制時，下列何者應依法公告並通知土地所有權人？

(A)區域計畫 (B)分區使用計畫 (C)使用分區圖 (D)各種使用地編定結果

14. 【A】農村社區重劃範圍內，重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之幾的土地？

(A)40 (B)45 (C)50 (D)35

15. 【C】農業用地租賃契約從何時開始不適用耕地三七五減租條例規定？

(A)民國七十二年八月一日 (B)民國七十五年一月六日 (C)民國八十九年一月四日 (D)民國九十二年二月七日

## 貳、簡答題 (40%)

一、 請問一公頃等於多少平方公尺及等於多少坪？一甲地等於多少公頃及多少坪？一分地等於多少坪？

答：1. 1公頃=10,000平方公尺

2. 1公頃=3025坪

3. 1甲地=0.96992公頃

4. 1甲地=2934坪

4. 1分地=293.4坪

二、 何謂不動產「仲介業務」？

答：根據不動產經紀業管理條例之規定，係指「不動產之買賣、互易、租賃之居間或代理業務」。

三、 請說明土地估價最常運用之三種估價方法(式)。

答：最常運用之方法為：買賣市價比較法、成本法及收益還原法。

四、 何謂「農業用地租賃」？

答：指土地所有權人將其自有農業用地之部分或全部出租於他人經營農業使用者。