

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。

一、土地法第78條規定：「左列登記，免繳納登記費：一、因土地重劃之變更登記。二、更正登記。……八、限制登記。」試問：此一法條中所稱「限制登記」之意涵為何？請分別就其意義及效力申述之。(25分)

二、試依土地法之規定，說明外國人取得土地權利之限制內容。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：4601

- (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)共40題，每題1.25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。

- 甲、乙、丙三人共有土地一筆，持分各三分之一。請問下列敘述何者正確？
 - 甲出售其應有部分三分之一時，不須乙、丙之同意
 - 只須甲、乙之同意，即可就共有土地之全部設定抵押權
 - 甲將其應有部分出售予丙時，乙得主張優先購買權
 - 須經甲、乙、丙三人全體同意，才能申請地政機關之調處分割
- 下列何者非屬都市計畫法規定都市計畫迅行變更之原因？
 - 因災害或其他重大事變遭受損壞時
 - 為避免重大災害之發生時
 - 土地權利關係人為促進其土地利用時
 - 為適應國防或經濟發展之需要時
- 依都市計畫法規定，公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積多少比例？
 - 百分之十五
 - 百分之十
 - 百分之七
 - 百分之五
- 依土地法規定，各級政府機關需用公有土地時，應如何辦理撥用？
 - 應先經目的事業主管機關之同意，再送請內政部核准
 - 應先經原公地管理機關之同意，再送請財政部國有財產局核准
 - 應先經該管民意機關之同意，再送請行政院核准
 - 應商同該管直轄市或縣(市)政府層請行政院核准
- 下列有關照價收買土地之地價規定，何者錯誤？
 - 空地經限期建築使用而逾期仍未建築使用者，以收買當期之公告土地現值為準
 - 土地所有權人申報移轉現值低於公告土地現值時，以其申報土地移轉現值為準
 - 土地所有權人申報地價低於公告地價百分之八十時，以公告地價百分之八十為準
 - 超額建築用地逾期仍未建築使用者，以收買當期之公告土地現值為準

- 6 依都市計畫法規定，都市計畫經發布實施後，應依何規定實施建築管理？
(A)都市土地使用管制規則 (B)建築法 (C)主要計畫 (D)細部計畫
- 7 土地登記損害賠償之請求，如經地政機關拒絕，受損害人應如何救濟？
(A)向司法機關起訴 (B)提起訴願
(C)直接向登記人員求償 (D)申請直轄市或縣（市）政府調處
- 8 跨越兩個縣行政區以上之區域計畫由何機關擬定之？
(A)行政院 (B)內政部 (C)經濟部 (D)內政部區域計畫委員會
- 9 土地所有權人因地籍圖重測設立界標到場指界而發生界址爭議時，應如何處理？
(A)應先提起訴願，不服者才得提起行政訴訟 (B)須先經地政機關調處，不服者才得提起司法訴訟
(C)土地所有權人得逕提起司法訴訟 (D)土地所有權人得逕提起行政訴訟
- 10 依土地稅法規定，土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，幾年內不得再行移轉，否則將追繳原退還稅款？
(A)五年 (B)三年 (C)二年 (D)一年
- 11 直轄市或縣（市）政府計算累進起點地價時，不包括下列何種土地？
(A)信託土地 (B)出典土地 (C)免稅土地 (D)自用住宅用地
- 12 辦理重新規定地價時，私有土地所有權人未於公告期間申報地價者，應如何決定其申報地價？
(A)以公告地價百分之八十為其申報地價 (B)以公告地價為其申報地價
(C)以公告現值百分之八十為其申報地價 (D)以公告現值為其申報地價
- 13 甲、乙共有 A 地，出租予丙建築房屋。房屋建成後，丙出租予丁使用。今甲出售 A 地之應有部分時，乙、丙、丁均主張優先承購權，依法何人得優先承購？
(A)乙 (B)丙 (C)丁 (D)由甲決定
- 14 依土地徵收條例規定，國家因興辦臨時性之工程得徵用私有土地，但徵用期間逾幾年者，土地所有權人得請求需用土地人徵收所有權，而需用土地人不得拒絕？
(A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)一年六個月
- 15 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，應依何種程序，向直轄市或縣（市）主管機關申請辦理？
(A)一、申請雜項執照，二、申請開發許可，三、申請變更土地使用分區及使用地
(B)一、申請開發許可，二、申請雜項執照，三、申請變更土地使用分區及使用地
(C)一、申請變更土地使用分區及使用地，二、申請雜項執照，三、申請開發許可
(D)一、申請開發許可，二、申請變更土地使用分區及使用地，三、申請雜項執照
- 16 甲之土地於 96 年 12 月 15 日遭法院拍賣，拍定價格為六百萬元，97 年 1 月 10 日移轉登記完畢。96 年之公告土地現值為六百五十萬元，97 年之公告土地現值為七百萬元。請問：甲申報移轉現值之審核標準，依法以何價格為準？
(A)六百萬元 (B)六百五十萬元 (C)七百萬元 (D)市價
- 17 分別共有土地分割後，應如何計徵土地增值稅？
(A)各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，就其取得部分課徵土地增值稅
(B)各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值增加者，其價值增加部分課徵土地增值稅
(C)各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值減少者，其價值減少部分課徵土地增值稅
(D)得申請不課徵土地增值稅
- 18 下列何者非平均地權條例所稱之改良土地？
(A)水土保持 (B)埋設管道 (C)開挖水溝 (D)設定負擔

- 19 都市計畫法所稱優先發展區，係指預計在幾年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區？
(A)二十五年 (B)十五年 (C)十年 (D)五年
- 20 依平均地權條例規定，依法徵收之土地為出租耕地時，土地所有權人應如何補償耕地承租人？
(A)以其所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人
(B)以其所得之補償地價加四成後，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人
(C)以其所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之二，補償耕地承租人
(D)以其所得之補償地價加四成後，扣除土地增值稅後餘額之三分之二，補償耕地承租人
- 21 徵收土地時，其土地改良物如屬於依法令規定不得建造者，應如何處理？
(A)一併徵收之
(B)由直轄市或縣（市）主管機關通知所有權人限期遷移或拆除
(C)由直轄市或縣（市）主管機關協調清理並列入徵收補償範圍
(D)由需用土地人逕行除去，不予補償
- 22 平均地權條例所稱之空地，包含下列何種定義之土地？
(A)雖建築使用，但其建築改良物價值不及所占基地公告現值百分之十
(B)雖建築使用，但其建築改良物價值不及所占基地公告地價百分之十
(C)雖建築使用，但其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十
(D)雖建築使用，但其建築改良物價值不及所占基地移轉現值百分之十
- 23 依區域計畫法規定，違反非都市土地分區使用管制規定者，處以多少罰鍰？
(A)新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰 (B)新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰
(C)新台幣五萬元以上二十萬元以下罰鍰 (D)新台幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰
- 24 被徵收之土地符合下列何種情形時，得依土地徵收條例之規定行使收回權？
(A)徵收補償費發給完竣一年，未依徵收計畫開始使用者
(B)徵收公告期滿一年，未依徵收計畫發給補償費者
(C)依原徵收計畫開始使用後未滿十年，不繼續依原徵收計畫使用者
(D)未依核准徵收原定興辦事業使用者
- 25 徵收土地應發給之補償費由何人負擔？何人發給？
(A)由行政院負擔，由需用土地人轉發
(B)由內政部負擔，由直轄市或縣（市）主管機關轉發
(C)由需用土地人負擔，由直轄市或縣（市）主管機關轉發
(D)由直轄市或縣（市）主管機關負擔，由內政部轉發
- 26 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計幾年內之發展情形訂定之？
(A)二十五年 (B)十五年 (C)十年 (D)五年
- 27 依非都市土地使用管制規則規定，丙種建築用地之建蔽率為何？
(A)百分之七十 (B)百分之六十 (C)百分之五十 (D)百分之四十
- 28 古蹟保存用地之建蔽率及容積率，係由何中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定？
(A)行政院文化建設委員會 (B)教育部 (C)內政部 (D)經濟部
- 29 下列有關公共設施保留地之稅賦優惠規定，何者錯誤？
(A)公共設施保留地徵收時之地價加成補償部分，免徵所得稅
(B)公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅
(C)公共設施保留地因贈與而移轉者，免徵贈與稅
(D)公共設施保留地為建築使用者，依千分之六稅率計徵地價稅

- 30 甲將土地出售予乙，並於 97 年 8 月 1 日移轉登記完畢。乙又將土地設定典權予丙，並於 97 年 9 月 1 日登記完畢。請問該土地當年期之地價稅納稅義務人為何？
- (A)甲 (B)乙
(C)丙 (D)由甲、乙、丙三人自行約定
- 31 下列何種情形免徵地價稅？
- (A)公有非公用土地 (B)公共設施保留地作自用住宅使用者
(C)每戶稅額在新台幣一百元以下者 (D)自用住宅用地閒置未作任何使用者
- 32 依平均地權條例規定，土地建築改良物經設定抵押權，因市地重劃致不能達成其設定目的者，其權利視為消滅。抵押權人得向土地所有權人請求下列何項處理？
- (A)以其所分配之土地設定抵押權
(B)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償
(C)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之二之補償
(D)相當於二年租金額之補償
- 33 依土地稅法規定，納稅義務人於適用特別稅率之原因、事實消滅，未向主管稽徵機關申報，致逃稅或減輕稅賦者，依何規定辦理？
- (A)追補應納稅額，並處應納稅額二倍之罰鍰 (B)追補應納稅額，並處應納稅額三倍之罰鍰
(C)追補應納稅額，並處短匿稅額二倍之罰鍰 (D)追補應納稅額，並處短匿稅額三倍之罰鍰
- 34 私有房屋受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成者，其房屋稅如何徵收之？
- (A)免徵 (B)停止課稅 (C)減半徵收 (D)減徵百分之四十
- 35 依房屋稅條例規定，下列有關房屋標準價格重行評定之敘述，何者正確？
- (A)每三年重行評定一次 (B)每五年重行評定一次
(C)消費者物價指數上漲達百分之十時，重行評定 (D)消費者物價指數上漲達百分之三十時，重行評定
- 36 下列有關契稅納稅義務人之規定，何者錯誤？
- (A)買賣契稅應由買受人申報納稅 (B)交換契稅應由交換人就承受部分申報納稅
(C)典權契稅應由出典人申報納稅 (D)贈與契稅應由受贈人申報納稅
- 37 地政機關應提存多少比例之登記費，作為登記錯誤等用途之損害賠償登記儲金？
- (A)千分之一 (B)千分之二 (C)百分之五 (D)百分之十
- 38 未依規定期限申報契稅者，應加徵怠報金，怠報金之規定為何？
- (A)每逾三日，加徵應納稅額百分之一 (B)每逾三日，加徵應納稅額百分之二
(C)每逾二日，加徵應納稅額百分之一 (D)每逾二日，加徵應納稅額百分之二
- 39 下列有關公共設施保留地之使用限制規定，何者錯誤？
- (A)公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用 (B)公共設施保留地不得為妨礙其指定目的之使用
(C)公共設施保留地不得繼續為原來之使用 (D)公共設施保留地得改為妨礙目的較輕之使用
- 40 依平均地權條例規定，政府依法徵收土地時，應按徵收當期之公告土地現值補償其地價。所稱徵收當期之公告土地現值，係指下列何地價？
- (A)徵收公告期滿第三十日當時之公告土地現值 (B)徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值
(C)徵收公告日起算第三十日當時之公告土地現值 (D)徵收公告日起算第十五日當時之公告土地現值