

98年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、消防設備師考試、普通考試不動產經紀人、記帳士、第二次消防設備士考試暨特種考試語言治療師考試試題

代號：60140 全一張
(正面)

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、為減輕承租人經濟負擔並保障其租賃權，依土地法規定城市地方房屋租金之限制為何？又在那些情形下出租人才能收回房屋？試說明之。(25分)

二、何謂自用住宅用地？自用住宅用地適用土地增值稅優惠稅率之要件為何？試說明之。(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。

- 依土地法之規定，土地所有權人出售土地時，基地之地上權人，可主張下列何種權利？
(A)買回權 (B)發展權 (C)權利變換權 (D)優先購買權
- 根據都市計畫法之規定，為發展工業而劃定特定地區，應擬定下列何種計畫？
(A)市(鎮)計畫 (B)鄉街計畫 (C)特定區計畫 (D)區域計畫
- 根據非都市土地使用管制規則之規定，既有合法之工廠，得因設置污染防治設備，將毗連農牧用地申請變更編定為下列何種用地？
(A)甲種建築用地 (B)乙種建築用地 (C)丙種建築用地 (D)丁種建築用地
- 根據非都市土地使用管制規則之規定，丙種建築用地其容積率為多少？
(A)百分之一百二十 (B)百分之二百 (C)百分之二百四十 (D)百分之三百
- 都市計畫區內之公共設施保留地其加成補償標準之規定，下列何者為正確？
(A)由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之
(B)由當地鄉、鎮地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之
(C)由當地直轄市、縣(市)政府於公告徵收公共設施保留地時評定之
(D)一律依都市計畫法規定加四成，並於徵收公共設施保留地時公告之
- 根據我國土地使用計畫法系之規定，下列何種使用分區在都市與非都市土地中，均有可能存在？
(A)山坡地保育區 (B)特定農業區 (C)鄉村區 (D)工業區
- 依平均地權條例之規定，土地所有權人組織重劃會辦理市地重劃，應由重劃區內土地所有權人多少以上，而其所有土地面積亦達多少以上者之同意？
(A)私有土地所有權人三分之一；私有土地面積三分之一 (B)全體土地所有權人三分之二；全體土地面積三分之二
(C)私有土地所有權人二分之一；私有土地面積二分之一 (D)全體土地所有權人二分之一；全體土地面積二分之一
- 依平均地權條例之規定，經依規定限期建築增建改建或重建之土地，其新建之改良物不及所占基地申報地多少百分比，直轄市或縣(市)政府不予核發建築執照？
(A) 10 (B) 20 (C) 30 (D) 50
- 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界，逾期不設立界標或到場指界者，地政機關應依一定順序逕行施測。其第一順序為何？
(A)現使用人指界 (B)鄰地界址 (C)地方習慣 (D)參照舊地籍圖
- 重新實施地籍測量之結果，應予公告三十日，逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理何種登記？
(A)土地所有權變更登記 (B)土地標示變更登記 (C)土地權利信託登記 (D)共有型態變更登記
- 依土地法規定，土地權利關係人，在公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣(市)地政機關以書面提出，並應附具證明文件。該管直轄市或縣(市)地政機關應依下列何種方式處理？
(A)調處 (B)調解 (C)仲裁 (D)起訴
- 土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部為土地登記。依土地法規定，土地總登記，土地所有權人應按下列何者繳納登記費千分之二？
(A)公告現值 (B)公告地價 (C)法定地價 (D)申報地價
- 依土地法規定，登記儲金專備因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，作為地政機關負損害賠償之用。地政機關應提存所收登記費多少比率作為登記儲金？
(A)百分之一 (B)百分之五 (C)百分之十 (D)百分之十五
- 土地登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，損害賠償之請求，如經地政機關拒絕，依土地法規定，受損害人得依下列何種方式處理？
(A)向司法機關起訴 (B)向該管直轄市或縣(市)政府申請調處
(C)向鄉、鎮、市調解委員會申請調解 (D)向地政機關申請仲裁
- 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。以贈與為登記原因，聲請土地權利變更登記，依土地法規定，應於權利變更之日起多久期間內為之？
(A)一個月 (B)二個月 (C)三個月 (D)六個月

(請接背面)

98年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、消防設備師考試、普通考試不動產經紀人、記帳士、第二次消防設備士考試暨特種考試語言治療師考試試題

代號：60140 全一張
(背面)

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

- 16 下列各種不同種類之登記原因，何者係限制登記名義人處分其土地權利所為之登記？
(A)更正 (B)更名 (C)查封 (D)清償
- 17 下列何種登記，依土地法規定，免繳納登記費？
(A)買賣登記 (B)贈與登記 (C)繼承登記 (D)塗銷登記
- 18 預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。但預告登記對於下列何種情形而為新登記者，無排除之效力？
(A)買賣 (B)強制執行 (C)贈與 (D)交換
- 19 關於土地增值稅之減徵規定，下列何者錯誤？
(A)經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%
(B)區段徵收之土地，領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%
(C)作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，其土地增值稅減徵 40%
(D)都市更新地區依權利變換取得之土地，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅 40%
- 20 依平均地權條例之規定，關於土地所有權人申報地價，下列何者正確？
(A)申報之地價未滿公告地價 80%時，得照價收買 (B)未於公告期間申報地價者，以公告地價為其申報地價
(C)申報之地價超過公告地價 120%時，以公告地價為申報地價 (D)公有土地以各該宗土地之公告地價 80%為申報地價，免予申報
- 21 關於土地增值稅之納稅義務人、代繳義務人之敘述，下列何者正確？
(A)土地信託移轉時以委託人為納稅義務人 (B)土地為無償移轉者，為原所有權人
(C)法院土地拍定價額不足扣繳土地增值稅時，由拍賣人代繳 (D)依規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，由權利人代繳
- 22 有關土地增值稅之課徵時機，不包括下列何者？
(A)設定典權 (B)土地交換 (C)土地買賣 (D)設定地上權
- 23 依土地稅法規定，全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格多少以上時，土地增值稅率應檢討修正？
(A)百分之六十 (B)百分之七十 (C)百分之八十 (D)百分之九十
- 24 依土地稅法規定，分別共有之私有土地，其地價稅納稅義務人為何？
(A)管理人 (B)管理機關 (C)共有人推舉之代表人 (D)各分別共有人
- 25 依據房屋稅條例規定，房屋標準價格係由何單位公告之？
(A)內政部 (B)財政部 (C)鄉鎮市區公所 (D)直轄市、縣（市）政府
- 26 契稅納稅義務人不依規定期限申報契稅者，每逾幾日加徵應納稅額 1%？
(A)一日 (B)二日 (C)三日 (D)五日
- 27 不動產因承典而申報繳納契稅時，該典權契稅之稅率為契價之多少？
(A) 2% (B) 4% (C) 5% (D) 6%
- 28 下列何者屬於土地法所稱之建築用地？
(A)港灣 (B)船埠 (C)堤堰 (D)漁地
- 29 依土地法規定，私有土地超出直轄市或縣（市）政府所限制土地面積最高額時，額外土地應如何處理？
(A)限期分劃出賣，逾期得徵收之 (B)強制出租，否則由該管政府徵收
(C)限期放領，逾期得照價收買 (D)視土地種類及性質而定
- 30 依土地法規定，共有土地之處分其共有人數及應有部分須符合規定條件，但其應有部分合計逾多少時，人數可不予計算？
(A) 1/3 (B) 1/2 (C) 2/3 (D) 3/4
- 31 依土地法規定，外國人取得之土地，未依核定期限及用途使用者，由縣（市）政府通知所有權人於通知送達後幾年內出售？
(A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)五年
- 32 依土地法規定，縣（市）政府對於其所管公有土地，非經民意機關同意，不得為超過幾年期間之租賃？
(A)五年 (B)十年 (C)十五年 (D)二十年
- 33 各級政府機關需用公有土地時，應如何辦理？
(A)應向內政部申請核准撥用 (B)應向行政院申請核准撥用
(C)應商同該管縣（市）政府層請內政部核准撥用 (D)應商同該管縣（市）政府層請行政院核准撥用
- 34 依土地法規定，下列何種土地得移轉、設定負擔或租賃於外國人？
(A)林地 (B)漁地 (C)農地 (D)鹽地
- 35 依土地稅法之規定，有關土地增值稅重購土地申請退稅，下列何者錯誤？
(A)須先出售土地後再購買土地時才可申請退稅
(B)退稅額度最多以所繳納之土地增值稅為限
(C)土地出售與重購土地之時間，二者應在 2 年內
(D)得申請退稅之土地限於自用住宅用地、自營工廠用地及自耕農業用地
- 36 依土地稅法規定，土地為信託財產者，於信託關係存續中，地價稅之納稅義務人為：
(A)受託人 (B)委託人 (C)受益人 (D)管理人
- 37 土地所有權人依土地法所申報之地價稱為：
(A)法定地價 (B)公告現值 (C)標準地價 (D)公告地價
- 38 依土地稅法規定適用地價稅特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵幾日前提出申請，即可於當年度開始適用？
(A) 40 日前 (B) 50 日前 (C) 60 日前 (D) 70 日前
- 39 依土地稅法規定，有關地價稅優惠稅率與減免，下列何者正確？
(A)已辦妥寺廟登記之寺廟，按千分之十計徵地價稅
(B)依法核定之工業區土地按千分之六優惠稅率計徵地價稅
(C)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，統按千分之二計徵地價稅
(D)經目的事業主管機關核准設立之私立公園、體育場所使用範圍內之土地，免徵地價稅
- 40 土地法所稱不在地主，不包括下列何種情形？
(A)土地所有權人及家屬因災難離開土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿三年者
(B)共有土地之共有人全體離開其所在地之直轄市或縣（市），繼續滿一年者
(C)土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿五年者
(D)營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之直轄市或縣（市）停止營業，繼續滿一年者