



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368

台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)
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 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

114年度 不動產經紀人 土地法與土地相關稅法概要：

代號：60140
頁次：3-1

114年專門職業及技術人員高等考試建築師、
25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

※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、不動產經紀人員對不動產說明書依法負有「解說義務」。試以都市計畫法等法律之規定為例，列舉四項「判別基準」以解說都市計畫地區內「公共設施用地」與「公共設施保留地」兩者間之區別。(25 分)

二、甲所有位於 A 縣非都市土地一筆，擬出售予乙。雙方於訂定土地買賣契約之後，甲經他人告知得適用土地稅法第 39 條第 3 項本文規定而免徵土地增值稅，試說明該地所須具備之要件。(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。

- B 1 因土地登記有錯誤致人民受有損害，地政機關負損害賠償後，於登記人員未盡下列那一種注意義務時，得對登記人員行使求償權？
(A)抽象輕過失責任 (B)重大過失責任 (C)具體輕過失責任 (D)通常事變責任
- D 2 甲為 A 地之登記名義人，與乙成立附條件的 A 地贈與契約，則甲與乙可以對 A 地申請做下列那一種土地登記？
(A)假處分登記 (B)第一次登記 (C)註記登記 (D)預告登記
- A 3 辦理土地徵收時，徵收事業經行政院核定為重大建設，徵收範圍內之特定農業區農牧用地，如土地所有權人對於土地列入徵收範圍有爭議，經說明後仍有異議，則中央目的事業主管機關應辦理那一項民眾參與方式？
(A)聽證 (B)說明會 (C)公聽會 (D)陳述意見
- C 4 依土地稅法之規定，一般地價稅的基本稅率為多少？
(A)百分之十 (B)百分之五 (C)千分之十 (D)千分之十五
- C 5 下列關於房屋稅納稅義務人的認定，何者錯誤？
(A)以土地設定地上權之使用權房屋，為該使用權人
(B)共有房屋向共有人徵收，並由共有人推定一人繳納
(C)未辦建物所有權第一次登記且所有人不明者，優先向建造執照所載起造人徵收
(D)房屋為信託財產，在信託關係存續中，為受託人
- B 6 土地所有權移轉時，原則上權利人及義務人雙方應於訂定契約幾日內檢附契約影本及相關文件共同向主管稽徵機關申報土地移轉現值？
(A) 15 日 (B) 30 日 (C) 45 日 (D) 60 日

代號：60140
頁次：3-2

- C 7 依土地法規定，所有權人欲以共有土地設定地上權，在不計共有人人數比例的情況下，至少應得到該共有土地應有部分多少比例之同意？
(A)超過四分之三 (B)超過二分之一 (C)超過三分之二 (D)全體
- B 8 下列有關公有土地撥用之敘述，何者錯誤？
(A)無論國有或地方有之土地均有撥用的可能
(B)公有土地撥用需經財政部國有財產署核准
(C)各級政府機關有使用公有土地之需求均得申請撥用公有土地
(D)公有土地之撥用以無償為原則
- B 9 區段徵收地區如為經實施農地重劃者，此一地區抵價地總面積比例不得少於徵收總面積多少？
(A)百分之四十 (B)百分之四十五 (C)百分之五十 (D)百分之五十五
- A 10 土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，下列何者非屬之？
(A)專正登記 (B)假處分 (C)破產登記 (D)預告登記
- C 11 依土地法規定，有關私有土地所有權取得之限制，土地若已成為私有者，政府得依法以何種方式處置？
(A)公開標售 (B)照價收買 (C)徵收 (D)沒收
- A 12 對於土地權利之規定，我國係採「物權法定主義」，土地所有權以外之其他不動產物權，謂之他項權利，下列何者屬之？
(A)耕作權 (B)通行權 (C)日照權 (D)畜牧權
- C 13 依土地法規定，有關優先購買權之敘述，下列何者正確？
(A)基地出賣或房屋出賣時，優先購買權人，於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(B)耕地租用出租人出賣或出典耕地時，優先購買權人，於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(C)共有土地共有人出賣其應有部分時，優先購買權人，於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(D)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人有優先購買權之適用
- B 14 在不動產贈與的情形下，有關契稅稅率，下列何者為是？
(A)百分之四 (B)百分之六 (C)百分之二 (D)百分之五
- A 15 依房屋稅條例規定，對於私有房屋免徵房屋稅，下列何者正確？
(A)無償供政府機關公用或供軍用之房屋
(B)政府平價配售之平民住宅
(C)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋
(D)受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋
- A 16 依契稅條例規定，有關納稅義務人繳納契稅期限及罰則之規定，下列敘述何者正確？
(A)納稅義務人應於稽徵機關核定繳款書送達後 30 日內繳納
(B)納稅義務人不依規定期限申報者，每逾 2 日，加徵應納稅額百分之二之怠報金
(C)納稅義務人不依規定期限繳納稅款者，每逾 3 日，加徵應納稅額百分之二之滯納金
(D)納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上二倍以下之罰鍰
- C 17 依土地稅法規定，納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，應依規定辦理，下列敘述何者正確？
(A)規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額二倍之罰鍰
(B)土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之三以下之罰鍰
(C)逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰
(D)應追補之稅額或賦額，隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起 2 個月內繳納之

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368

台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號：60140
頁次：3-3

- A 18 依都市計畫法規定，有關都市計畫之內容與實施，下列敘述何者正確？
(A)主要計畫其實施進度以5年為一期，最長不得超過25年
(B)細部計畫圖，其比例尺不得小於一千五百分之一
(C)主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬五千分之一
(D)主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）政府應於接到核定或備案公文之日起20日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施
- B 19 依國土計畫法規定，關於中央主管機關應辦理之事項，下列敘述何者正確？
(A)國土功能分區之劃設
(B)國土保育地區或海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之核定
(C)農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之核定
(D)直轄市、縣（市）國土計畫之擬訂、公告、變更及執行
- B 20 有關自辦土地重劃，依相關法規之規定，下列敘述何者正確？
(A)重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由地方主管機關定之
(B)重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之
(C)自辦農地重劃，應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
(D)重劃會辦理農村社區土地重劃時，應經重劃區內私有土地所有權人合計超過三分之二，且其所有面積合計超過私有土地面積三分之二者之同意，就重劃區全部土地辦理重劃，並經該管直轄市或縣（市）主管機關核准後實施
- C 21 依土地法規定，下列何種土地非屬於不得移轉、設定負擔或租賃於外國人之土地？
(A)林地 (B)鹽地 (C)農地 (D)水源地
- A 22 下列何者並非土地法中的農作改良物？
(A)置於農地上的盆栽 (B)附著於農地上的芒果樹
(C)農田的灌溉設施 (D)農地上所施加的肥料
- C 23 依土地徵收條例規定，有關得為區段徵收之情形，下列何項非屬之？
(A)舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者
(B)非都市土地實施開發建設者
(C)興辦國營事業或公安事業者
(D)農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者
- C 24 依土地稅法規定，土地所有權人申請自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，下列敘述何者正確？
(A)都市土地面積未超過五公畝部分
(B)非都市土地面積未超過十公畝部分
(C)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
(D)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一次為限
- B 25 政府為解決因經費問題無法於短期內徵收公共設施保留地，以至於影響土地所有權人之權益，於是採取若干措施，依相關法規之規定，下列敘述何者正確？
(A)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依平均地權條例第20條之規定外，統按千分之十計徵地價稅
(B)公共設施保留地未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅
(C)依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，減半徵收土地增值稅
(D)公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，減半徵收遺產稅或贈與稅

114 不動產經紀人專技普考

土地法與土地相關稅法概要

汪式真老師解題

◎試題評析

- 一、申論題第1題測試考生對於都市計畫地區內「公共設施用地」與「公共設施保留地」兩者間之意義與區別及理解程度，考生應以都市計畫法第42條為主軸論述，「判別基準」依1.用途。2.建設狀態。3.功能。4.使用權來區別論述。
- 二、申論題第2題測試考生對於土地稅法第39條第3項本文規定及適用要件，考生應依土地稅法第39條第3項本文釋解形成適用要件論述。
- 三、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；考題結構分析土地法10題，平均地權條例1題，土地徵收條例3題，都市計畫法1題，國土計畫法1題，土地稅法5題，房屋稅條例2題，契稅條例2題，顯然偏重土地法規占16題32分，稅法僅占9題18分。
- 四、土地法規分數占57分，稅法占43分，平時用功考生應有好成績。

祝您

從從容容
遊刃有餘

金榜題名
心想試成

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程

精修雲端
19,800元

DVD
(DVD另加押金1000)
21,800元

精修面授
17,800元

雙效(雲端+面授)
22,800元

2 115地政士課程

精修雲端
19,800元

DVD
(DVD另加押金1000)
21,800元

精修面授
17,800元

雙效(雲端+面授)
22,800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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368

台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

【申論題】

一、不動產經紀人員對不動產說明書依法負有「解說義務」。試以都市計畫法等法律之規定為例，列舉四項「判別基準」以解說都市計畫地區內「公共設施用地」與「公共設施保留地」兩者間之區別。

答：(一)「公共設施用地」定義：

都市計畫法第42條規定，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置下列公共設施用地：

1. 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
2. 學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
3. 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
4. 本章規定之其他公共設施用地。

(二)「公共設施保留地」定義：

係指依都市計畫法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。

(三)都市計畫地區內「公共設施用地」(以下稱前者)與「公共設施保留地」(以下稱後者)兩者，依「判別基準」區別如下：

1. 用途：

- (1)前者：指已經劃設為建設公共設施的特定土地，例如學校、醫院、公園、圖書館等。
- (2)後者：指被保留用於未來建設公共設施的土地，目前尚未建設公共設施，但在都市計畫中確定了其未來的用途。

2. 建設狀態：

- (1)前者：通常已經建設完成並投入使用，成為了城市中的具體公共設施。
- (2)後者：尚未建設公共設施，土地上可能是空地或者其他暫時性用途。

3. 功能：

- (1)前者：已經建設的公共設施用地具有特定的功能，例如提供教育、醫療、休閒等服務。
- (2)後者：作為未來建設公共設施的保留用地，其功能主要在於確保城市未來發展的公共設施需求。

4. 使用權：

- (1)前者：已經劃設為公共設施的土地，通常由政府或相應的需地機關擁有和管理。
- (2)後者：土地所有權可能屬於公共或私人所有，但在都市計畫中確定了其未來的用途，保留為建設公共設施的用途。

二、甲所有位於A縣非都市土地一筆，擬出售於乙。雙方於訂定土地買賣契約之後，甲經他人告知得適用土地稅法第39條第3項本文規定而免徵土地增值稅，試說明該地所須具備之要件。

答：(一)土地稅法第39條第3項規定：

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第1項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(二)適用土地稅法第39條第3項本文規定而免徵土地增值稅，該地所須具備之要件如下：

1. 非都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之都市土地以外之土地。
2. 需用土地人：指因興辦土地徵收條例第3條規定之事業所必須，依法得申請徵收私有土地者。
3. 供公共設施使用：指經需用土地人認定具有供公共使用性質者。
4. 依法完成使用地編定：指經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用之土地，已依法編定為公共設施相關之適當使用地。
5. 申請人申報：指申報土地移轉現值之權利人、義務人或經法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署拍賣土地之債權人。

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368

台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

【測驗題】(以考選部公告答案為準)

代號：4601

(B) 1.因土地登記有錯誤致使人民受有損害，地政機關負損害賠償後，於登記人員未盡下列那一種注意義務時，得對登記人員行使求償權？

- (A)抽象輕過失責任 (B)重大過失責任
(C)具體輕過失責任 (D)通常事變責任

〔解析〕土地法第 70 條第 2 項

(D) 2.甲為 A 地之登記名義人，與乙成立附條件的 A 地贈與契約，則甲與乙可以對 A 申請做下列那一種土地登記？

- (A)假處分登記 (B)第一次登記 (C)註記登記 (D)預告登記

〔解析〕土地法第 79 條之 1 第 1 項

(A) 3.辦理土地徵收時，徵收事業經行政院核定為重大建設，徵收範圍內特定農業區農牧用地，如土地所有權人對於土地列入徵收範圍有爭議，經說明後仍有異議，則中央目的事業主管機關應辦理那一項民眾參與方式？

- (A)聽證 (B)說明會 (C)公聽會 (D)陳述意見

〔解析〕土地徵收條例第 10 條第 2 項

(C) 4.依土地稅法之規定，一般地價稅的基本稅率為多少？

- (A)百分之十 (B)百分之五 (C)千分之十 (D)千分之十五

〔解析〕土地稅法第 19 條第 1 項

(C) 5.下列關於房屋稅納稅稅義務人的認定，何者錯誤？

- (A)以土地設定地上權之使用權房屋，為該使用權人
(B)共有房屋向共有人徵收
(C)未辦理建物所有權第一次登記且所有人不明者，優先向建造執照所載之起造人徵收
(D)房屋為信託財產，在信託關係存續中，為受託人

〔解析〕房屋稅條例第 4 條第 3 項

(B) 6.土地所有權人移轉時，原則上權利人及義務人雙方應於定契約幾日內檢附契約影本及相關文件共同向主管稽徵機關申報土地移轉現值？

- (A)15 日 (B)30 日 (C)45 日 (D)60 日

〔解析〕土地稅法第 49 條第 1 項

(C) 7.依土地法規定，所有權人欲以共有土地設定地上權，在不計共有人人數比例的情況下，至少應得到該共有土地應有部分多少比例之同意？

- (A)超過四分之三 (B)超過二分之一 (C)超過三分之二 (D)全體

〔解析〕土地法第 34 條之 1 第 1 項

(B) 8.下列有關公有土地撥用之敘述，何者錯誤？

- (A)無論國有或地方有之土地均有撥用的可能
(B)公有土地撥用需經財政部國有財產署核准
(C)各級政府機關有使用公有土地之需求均得申請撥用公有土地

(D)公有土地之撥用以無償為原則

〔解析〕土地法第 26 條

(B) 9.區段徵收地區如為經實施農地重劃者，此一地區抵價地總面積比例不得少於徵收總面積多少？

- (A)百分之四十 (B)百分之四十五 (C)百分之五十 (D)百分之五十五

〔解析〕土地徵收條例第 39 條第 2 項

(A) 10.土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，下列何者非屬之？

- (A)更正登記 (B)假處分 (C)破產登記 (D)預告登記

〔解析〕土地登記規則第 136 條第 2 項

(C) 11.依土地法規定，有關私有土地所有權取得之限制，土地若已成為私有者，政府得依法以何種方式處置？

- (A)公開標售 (B)照價收買 (C)徵收 (D)沒收

〔解析〕土地法第 14 條第 2 項

(A) 12.對於土地權利之規定，我國係採「物權法定主義」，土地所有權以外之其他不動產物權，謂之他項權利，下列何者屬之？

- (A)耕作權 (B)通行權 (C)日照權 (D)畜牧權

〔解析〕土地法第 11 條、土地法第 133 條第 1 項

(C) 13.依土地法規定，有關優先購買權之敘述，下列何者正確？

- (A)基地出賣或房屋出賣時，優先購買權人，於接到出賣通知 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(B)耕地租用出租人出賣或出典耕地時，優先購買權人，於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(C)共有土地共有人出賣其應有部分時，優先購買權人，於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄
(D)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人有優先購買權之適用

〔解析〕土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點

(B) 14.在不動產贈與的情形下，有關契稅稅率，下列何者為是？

- (A)百分之四 (B)百分之六 (C)百分之二 (D)百分之五

〔解析〕契稅條例第 3 條

(A) 15.依房屋稅條例規定，對於私有房屋免徵房屋稅，下列何者正確？

- (A)無償供政府機關公用或供軍用之房屋
(B)政府平價配售之平民住宅
(C)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋
(D)受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368

台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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 07-812-2398
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

- [解析] 房屋稅條例第 15 條第 1 項
- (A) 16.依契稅條例規定,有關納稅義務人繳納契稅期限及罰則之規定，下列敘述何者正確？
- (A)納稅義務人應於稽徵機關核定繳款書送達後 30 日內繳納
- (B)納稅義務人不依規定期限申報者，每逾 2 日，加徵應納稅額百分之二之怠報金
- (C)納稅義務人不依規定期限繳納稅款者，每逾 3 日，加徵應納稅額百分之二之滯納金
- (D)納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額之一倍以上二倍以下之罰鍰
- [解析] 契稅條例第 19 條
- (C) 17.依土地稅法規定，納稅義務人藉變更，應依規定辦理，下列敘述何者正確？
- (A)規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額二倍之罰鍰
- (B)土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之三以下之罰鍰
- (C)逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰
- (D)應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起 2 個月內繳納之
- [解析] 土地稅法第 54 條第 1 項
- (A) 18.依都市計畫法規定，有關都市計畫之內容與實施，下列敘述何者正確？
- (A)主要計畫其實施進度以 5 年為一期，最長不得超過 25 年
- (B)細部計畫圖，其比例尺不得小於一千五百分之一
- (C)主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬五千分之一
- (D)主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣(市)政府應於接到核定或備案公文之日起 20 日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施

- [解析] 都市計畫法第 15 條第 2 項
- (B) 19.依國土計畫法規定，關於中央主管機關應辦理之事項，下列敘述何者正確？
- (A)國土功能分區之劃設
- (B)國土保育地區或海洋資源地區之使用許可、許可變更及廢止之核定
- (C)農業發展地區及城鄉發展地區之使用許可、許可變更及廢止之核定
- (D)直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂、公告、變更及執行
- [解析] 國土計畫法第 4 條第 1 項
- (B) 20.有關自辦土地重劃，依相關法規之規定，下列敘述何者正確？
- (A)重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由地方主管關定之
- (B)重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之
- (C)自辦農地重劃，應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劃，並經該直轄市或縣(市)主管機關核准

- (D)重劃會辦理農村社區土地重劃時，應經重劃區內私有土地所有權人合計超過三分之一，且其所有面積合計超過私有土地面積三分之二者之同意，就重劃區全部土地辦理重劃，並經該管直轄市或縣(市)主管機關核准實施

- [解析] 平均地權條例第 58 條第 3 項
- (C) 21.依土地法規定，下列何種土地非屬於不得移轉、設定負擔或租賃於外國人之土地？
- (A)林地 (B)鹽地 (C)農地 (D)水源地
- [解析] 土地法第 17 條第 1 項
- (A) 22.下列何者並非土地法中的農作物改良物？
- (A)置於農地上的盆栽 (B)附著於農地上的芒果樹
- (C)農田的灌溉設施 (D)農地上所施加的肥料
- [解析] 土地法第 5 條
- (C) 23.依土地徵收條例規定，有關得為區段徵收之情形，下列何項非屬之？
- (A)舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者
- (B)非都市土地實施開發建設者
- (C)興辦國營事業或公安事業者
- (D)農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發之規劃實施更新者
- [解析] 土地徵收條例第 4 條
- (C) 24.依土地稅法規定，土地所有權人申請自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，下列敘述何者正確？
- (A)都市土地面積未超過五公畝部分
- (B)非都市土地面積未超十公畝部分
- (C)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
- (D)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一次為限

- [解析] 土地稅法第 17 條第 2 項
- (B) 25.政府為解決因經費問題無法於短期內徵收公共設施保留地，以至於影響土地所有權人之權益，於是採取若干措施，依相關法規之規定，下列敘述何者正確？
- (A)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依平均地權條例第 20 條之規定外，統按千分之十計徵地價稅
- (B)公共設施保留地未作任何使用並與使用中土地隔離者，免徵地價稅
- (C)依都市計畫法指定之公共設保留地尚未被徵收前之移轉，減半徵收土地增值稅
- (D)公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，減半徵收遺產稅或贈與稅

[解析] 土地稅法第 19 條

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載