



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800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

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前 | 台中市中國路川西街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 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
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：20120
頁次：1-1

114年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試
(第一階段考試)、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、
高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、
專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試
類 科：地政士
科 目：土地稅法規
考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。
(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
(三)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、何謂「土地信託」？土地為信託財產者，信託關係人間移轉所有權於何種情形下，不課徵土地增值稅？請依土地稅法規定分別詳述之。(25 分)

二、何謂「農業用地」？農業用地閒置不用，依土地稅法之規定有何處理方式？請分別詳述之。(25 分)

三、都市更新為政府積極推動之重要都市發展政策，試問對於更新單元內之土地及建築物，有何減免稅捐之相關規定？請詳述之。(25 分)

四、稅捐稽徵機關依職權行使其核課行為，用以確定納稅義務人具體納稅內容之時效，對於稅捐之核課期間及核課期間之起算有何相關規定？請依稅捐稽徵法之規定分別詳述之。(25 分)

一、

委託人（即土地或其地上合法建築物所有權人）基於開發、管理或處分等特定目的，可將其名下不動產辦理信託移轉登記予受託人，由受託人基於信託關係負責管理、處分信託財產，促使信託目的順利依約完成後，再將信託財產歸屬返還予受益人。

依土地稅法 第 28-3 條，土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

二、

依農業發展條例第三條第一款第十項規定

農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

- （一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- （二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- （三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

農業發展條例第三十八之一條

農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用第三十七條第一項、第三十八條第一項或第二項規定，不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅或田賦：

- 一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
- 二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

依土地稅法第 22-1 條

農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有左列情形之一者不在此限：

- 一、因農業生產或政策之必要而休閒者。
- 二、因地區性生產不經濟而休耕者。
- 三、因公害污染不能耕作者。
- 四、因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
- 五、因不可抗力不能耕作者。

前項規定之實施辦法，依平均地權條例有關規定辦理。



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800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

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前 | 台中市區綠川西街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 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
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

三、

依都市更新條例第 67 條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

四、

核課期間定義依稅捐稽徵法第 21 條

稅捐之核課期間，依下列規定：

一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。

二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。

三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。

在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。

稅捐之核課期間屆滿時，有下列情形之一者，其時效不完成：

一、納稅義務人對核定稅捐處分提起行政救濟尚未終結者，自核定稅捐處分經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定之日起算一年內。

二、因天災、事變或不可抗力之事由致未能作成核定稅捐處分者，自妨礙事由消滅之日起算六個月內。

核定稅捐處分經納稅義務人於核課期間屆滿後申請復查或於核課期間屆滿前一年內經訴願或行政訴訟撤銷須另為處分確定者，準用前項第一款規定。

稅捐之核課期間，不適用行政程序法第一百三十一條第三項至第一百三十四條有關時效中斷之規定。

中華民國一百十年十一月三十日修正之本條文施行時，尚未核課確定之案件，亦適用前三項規定。

核課期間起算依稅捐稽徵法第 22 條

前條第一項核課期間之起算，依下列規定：

一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。

二、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，未在規定期間內申報繳納者，自規定申報期間屆滿之翌日起算。

三、印花稅自依法應貼用印花稅票日起算。

四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。

五、土地增值稅自稅捐稽徵機關收件日起算。但第六條第三項規定案件，自稅捐稽徵機關受法院或行政執行分署通知之日起算。

六、稅捐減免所依據處分、事實事後發生變更、不存在或所負擔義務事後未履行，致應補徵或追繳稅款，或其他無法依前五款規定起算核課期間者，自核課權可行使之日起算。