

【B 卷】 臺灣土地銀行 97 年五至八職等人員甄試試題

甄選類別：地政人員

專業科目：綜合科目(含地政學概要、信託實務) *請填寫入場通知書號碼：

注意：①作答前須檢查試卷與答案卡所標示之卷別(分 A、B 卷)是否一致，以及入場通知書號碼、桌角號碼、應試類別是否相符。

- ②本試卷正反兩頁共 80 題，每題 1.25 分，限用 2B 鉛筆在「答案卡」上作答。
③本試卷之試題皆為單選選擇題，請選出最適當答案，答錯不倒扣；未作答者，不予計分。
④答案卡務必繳回，未繳回者該科以零分計算。

- 依都市更新條例規定，直轄市、縣(市)主管機關就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，下列何者錯誤？
 - ①更新地區範圍
 - ②實質再發展
 - ③基本目標與策略
 - ④更新地區周圍交通狀況
- 有關非都市土地建蔽率及容積率不得超過非都市土地使用管制規則之規定，下列何者錯誤？
 - ①甲種建築用地：建蔽率百分之六十，容積率百分之兩百四十
 - ②乙種建築用地：建蔽率百分之六十，容積率百分之兩百四十
 - ③丙種建築用地：建蔽率百分之四十，容積率百分之兩百四十
 - ④丁種建築用地：建蔽率百分之七十，容積率百分之三百
- 土地登記規則有下列各款情形之一者，登記機關應以書面述明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，下列情形何者錯誤？
 - ①本人未到場申請
 - ②申請人之資格不符
 - ③代理人之代理權有欠缺
 - ④登記申請書不合格式
- 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關，幾年內至少應通盤檢討一次，依據發展狀況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用？
 - ①兩年內
 - ②三年內或五年內
 - ③五年內或七年內
 - ④十年內
- 市地重劃土地所有權人應共同負擔之項目，不包括下列何者？
 - ①污水處理廠
 - ②綠地
 - ③停車場
 - ④溝渠
- 非都市土地丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地，下列何者錯誤？
 - ①設置污染防治設備
 - ②興辦事業員工宿舍
 - ③增闢必要之通路
 - ④擴大企業營運總部
- 有關都市更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，下列何者錯誤？
 - ①未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之
 - ②主要計畫或細部計畫不得一併辦理擬定或變更
 - ③涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理
 - ④涉及都市計畫細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理
- 有關非都市土地開發型態所對應之徵收開發影響費項目，下列何者錯誤？
 - ①住宅使用：聯外道路、學校
 - ②工業使用：聯外道路
 - ③遊憩使用：聯外道路
 - ④工商綜合使用：停車場
- 重劃區折價抵付共同負擔之土地，合計面積達百分之幾，而區內尚有同法條第一項規定之其他公共用地未計入負擔者，得經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，納入重劃共同負擔？
 - ①三十五
 - ②四十
 - ③四十五
 - ④五十
- 有關非都市土地開發影響費其繳交期限，下列何者正確？
 - ①以現金繳交者，應於申請開發土地辦理變更編定之異動登記前完成
 - ②以開發區內可建築土地抵充者，應於申請開發土地辦理變更編定異動登記後，完成分割移轉登記
 - ③以現金繳交者，應於申請開發土地辦理變更編定之異動登記後完成
 - ④以開發區內可建築土地抵充者，可於申報事業計畫後，逕行完成分割移轉登記
- 以協議合建方式實施都市更新事業時，得經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人十分之八，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過多少比例同意後實施之？
 - ①十分之一
 - ②十分之二
 - ③十分之三
 - ④十分之八
- 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，得依下列順序逕行施測，下列何者錯誤？
 - ①鄰地界址
 - ②現使用人指界
 - ③參照舊地籍圖
 - ④鄰里長逕行指界
- 國民中學依每一社區或服務半徑不超過一千五百公尺設置為原則，校地面積依計畫人口規模檢討之，每校面積不得小於幾公頃？
 - ①一點五
 - ②二點零
 - ③二點五
 - ④三點五
- 非都市土地申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起幾年內申請雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程？
 - ①一年
 - ②二年
 - ③三年
 - ④四年
- 租用建築房屋之基地，非因下列情形之一，出租人不得收回。下列何者非屬之？
 - ①契約年限屆滿時
 - ②承租人以基地供違反法令之使用時
 - ③承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達一年時
 - ④承租人違反租賃契約時
- 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之幾之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之？
 - ①十
 - ②十五
 - ③二十
 - ④二十五

- 非都市土地申請開發為鄉村區、工業區、特定專用區達下列規模者，應辦理土地使用分區變更，下列何者錯誤？
 - ①申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區
 - ②申請開發為工業使用之土地面積，達五公頃以上者，應變更為工業區
 - ③申請開發公墓之土地面積，達五公頃以上者，應變更為特定專用區
 - ④申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區
- 房屋稅依房屋現值課徵，下列規定何者錯誤？
 - ①住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二
 - ②自住房屋為房屋現值百分之一點二
 - ③非住家用房屋，其為營業用者，最高不得超過百分之四
 - ④房屋同時作住家及非住家用者應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅
- 都市更新經劃定應實施更新之地區，其更新計畫之申請應該更新單元範圍內土地及合法建物所有權人均超過多少比例，並其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均超過多少比例之同意？
 - ①五分之一，五分之一
 - ②五分之一，十分之一
 - ③十分之一，五分之一
 - ④十分之一，十分之一
- 非都市土地工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達幾公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地？
 - ①一公頃
 - ②二公頃
 - ③三公頃
 - ④四公頃
- 依現行規定，持有 20 年以內非自用住宅用地移轉時，課徵土地增值稅適用之最高稅率為何？
 - ① 20%
 - ② 30%
 - ③ 40%
 - ④ 50%
- 欲瞭解土地有沒有設定地上權，可以由土地登記簿謄本中的哪一個部分得知？
 - ①所有權部
 - ②標示部
 - ③他項權利部
 - ④信託部
- 實務上常運用土地開發分析求取土地價格，其屬於下列何種方法？
 - ①比較法
 - ②成本法
 - ③收益法
 - ④區段價法
- 金融機構研發自動評估系統（Automated Valuation Model, AVM）以求短時間內就大量抵押擔保標的進行價值重估，其屬於下列何種方法之運用？
 - ①比較法
 - ②成本法
 - ③收益法
 - ④區段價法
- 發行不動產投資信託（REIT）證券時，所用以評估投資標的之折現現金流量分析，屬於下列何種方法之運用？
 - ①比較法
 - ②成本法
 - ③收益法
 - ④區段價法
- 實施都市更新事業之建築容積獎勵上限，為法定容積之幾倍？
 - ① 1 倍
 - ② 1.2 倍
 - ③ 1.5 倍
 - ④ 2 倍
- 公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的，稱之為何？
 - ①專有部分
 - ②共用部分
 - ③約定專用部分
 - ④約定共用部分
- 住戶之下列何種行為，將由主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下之罰鍰？
 - ①於樓梯間設置柵欄
 - ②於樓梯間堆置雜物
 - ③私設路障妨礙出入
 - ④飼養動物妨礙公共衛生
- 請問區分所有不動產移轉時，應繳交何種稅賦？
 - ①土地增值稅與房屋稅
 - ②土地增值稅與契稅
 - ③地價稅與房屋稅
 - ④地價稅與契稅
- 徵收土地應發給之補償費，若無人提出異議，應於公告期滿後多久以內發給？
 - ①15 日
 - ②一個月
 - ③三個月
 - ④六個月
- 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之何種價格估定？
 - ①房屋現值
 - ②契價
 - ③折舊後重置成本
 - ④重建價格
- 下列何種土地得移轉給外國人？
 - ①林地
 - ②礦地
 - ③漁地
 - ④墳場
- 林小姐於民國 94 年 8 月購地作為一般使用，面積 100 平方公尺，申報地價為每平方公尺 5 萬元，假設該縣市的累進起點地價為 300 萬元，則她當年度需繳交多少地價稅？
 - ① 1 萬元
 - ② 5 萬元
 - ③ 6 萬元
 - ④ 7.5 萬元
- 林小姐於民國 74 年 8 月購地乙筆，面積 100 平方公尺，按當期公告土地現值每平方公尺 10 萬元申報土地移轉現值，並於 94 年 9 月賣出，依當期公告土地現值每平方公尺 15 萬元，申報時物價指數為 120%，則此次移轉她應納多少土地增值稅？
 - ① 30 萬元
 - ② 50 萬元
 - ③ 60 萬元
 - ④ 100 萬元
- 辦理土地登記時，下列何種情形登記機關將予駁回？
 - ①不屬受理機關管轄
 - ②申請人資格不符
 - ③代理人之代理權有欠缺
 - ④應提出之文件不符
- 一宗土地就特定部分設定地上權，應為何種登記？
 - ①所有權變更登記
 - ②標示變更登記
 - ③土地權利信託登記
 - ④他項權利登記
- 具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者，稱之為何？
 - ①正常價格
 - ②限定價格
 - ③特殊價格
 - ④特定價格
- 進行抵押貸款估價時，可否採用法院拍賣之案件作為比較標的？
 - ①法拍案件並非正常交易，因此絕對不可以採用
 - ②法拍案件與一般案件並無差異，因此可以直接採用
 - ③若可量化法拍對於交易價格影響，可於調整後採用
 - ④可否採用端視不動產市場景氣而定
- 某棟出租不動產共有 11 個單元，其中 5 個單元月租金各 8,000 元、2 個單元月租金各 10,000 元以及 4 個單元月租金各 15,000 元，則推估其潛在年毛收益為多少元？
 - ① 1,200,000 元
 - ② 1,368,000 元
 - ③ 1,400,000 元
 - ④ 1,440,000 元
- 依規定，下列何者非地價稅之納稅義務人？
 - ①土地所有權人
 - ②典權人
 - ③耕作權人
 - ④出典人

【請接續背面】

