

108 年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試試題

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

【蕭華強估價師】 解答

甲、申論題

一、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備條件，請問此必備條件為何？

【擬答】

(一)需基於公共利益

確保公共利益之存在，為土地徵收所必須遵行之首要要件，蓋土地徵收並非國家取得財產之目的，而是確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，非將私有財產剝奪或限制而不可達時，始可發動徵收權。

(二)需依據「法律」及「法律所定程序」辦理

土地徵收之程序，均需依法律及法律所定程序辦理。俾行政主管機關處理徵收事件及司法機關為適法性審查有所依據。

(三)應給予完全補償

政府徵收私有土地必須給予地主完全補償，期許藉由補償能回其復原有生活或生產的狀態。我國現行土地徵收補償不應該僅是相當的財產補償。

惟〈土地徵收條例第 30 條〉雖然修正，土地徵求補償改採以「市價」為標準，但實際情況依舊不變，因為這個「市價」乃是完全由政府單方來予以定義，是「政府決定的市價」，與真正的市場價格仍然有很大的差別。

(四)需有正當之當事人

依現行法律規定徵收權人僅國家具有此權利；而需用土地人原則上亦僅有，為各級政府始得為之，除非法律另有規定（例如，殘餘地之一併徵收），不承認私人得聲請徵收土地；而被徵收人則為土地（含改良物）之所有權人、他項權利人及其他關係人。

(五)需遵循「比例原則」

比例原則是考量損失必須是最小為之，例如，土地徵收條例第三條規定「徵收之範圍應以其事業所必須者為限」為保護私人財產權，避免過度侵害。

(六)需遵循「法律保留原則」

有關徵收之目的及用途應明確具體、並衡量公益之標準以及徵收急迫性因素等，均需有明確之法律予以明定。

(七)徵收應為最後手段

土地徵收絕非是公共事業用地取得的優先手段，更非唯一的手段，例如協議價購、市地重劃等，換言之，它應該是最後、非常不得已的手段。

二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。(25 分)

【擬答】

(一)累進起點地價

1. 意義：

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但

不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

(土稅 16 II)

2. 作用：

地價稅開始累進課徵之點。亦即地價總額未超過此點，適用基本稅率；地價總額超過此點，適用累進稅率。

3. 計算公式：

$$\text{地價稅累進起點地價} = \frac{\text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)} - ((\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})(\text{公畝})} \times 7$$

(二)地價稅之一般稅率結構

1. 基本稅率：

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。(土稅 16 I 同平權 19)

2. 累進稅率：

超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

- (1) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- (2) 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- (3) 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- (4) 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- (5) 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

(土稅 16 I 同平權 19)

乙、選擇題：

- (C) 1. 私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，如有妨害基本國策者，中央地政機關得報請下列何機關制止之？
- (A) 立法院 (B) 司法院 (C) 行政院 (D) 監察院
- (C) 2. 因登記錯誤遺漏或虛偽致受有損害者，由該地政機關負損害賠償責任，此項損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得採取下列何種處理方式？
- (A) 向行政院申訴 (B) 向立法院告發 (C) 向司法機關起訴 (D) 向監察院告發
- (B) 3. 平均地權條例規定照價收買後之土地，其權屬應為？
- (A) 國有 (B) 直轄市、縣(市)有
(C) 鄉鎮有 (D) 公營事業有
- (A) 4. 下列有關土地徵收條例的優先購買權敘述，何者正確？
- (A) 行使主體係被徵收之原土地所有權人或其繼承人
(B) 行使原因須被徵收土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的而讓售
(C) 行使條件須與讓售條件相同，且應公告三個月
(D) 行使期間須於讓售決定後十日內表示優先購買
- (D) 5. 下列有關基地房屋之優先購買權敘述，何者正確？
- (A) 基地出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權
(B) 房屋出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權

公職王歷屆試題 (108 不動產經紀人)

- (C) 優先購買權人，於接到出賣通知後一個月內不表示者，其優先權視為放棄
- (D) 出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
- (C) 6. 下列有關土地所有權移轉或設定典權，申報移轉現值之審核標準，係以何時之當期公告土地現值為準？
- (A) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以訂約日
- (B) 遺贈之土地，以遺贈人死亡後六個月
- (C) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日
- (D) 經法院拍賣之土地，以強制執行日
- (D) 7. 下列有關平均地權條例及土地稅法中有關累進課地價稅之敘述，何者正確？
- (A) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之三十
- (B) 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之三十五
- (C) 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之四十
- (D) 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五
- (C) 8. 預告登記，對於因下列何種法律行為或事實而為之新登記，無排除之效力？
- (A) 重劃 (B) 繼承 (C) 徵收 (D) 都市更新
- (A) 9. 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用何種管制？
- (A) 林業用地 (B) 農牧用地 (C) 國土保安用地 (D) 原住民保留地
- (C) 10. 下列敘述何者正確？
- (A) 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後五年內之房屋、土地交易所得減除之
- (B) 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後七年內之房屋、土地交易所得減除之
- (C) 重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
- (D) 重購之自住房屋、土地，於重購後七年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
- (B) 11. 依土地稅法規定，關於地價稅之納稅義務人，下列何項敘述錯誤？
- (A) 信託土地，於信託關係存續中，為受託人 (B) 設有典權土地，為出典人
- (C) 承領土地，為承領人 (D) 承墾土地，為耕作權人
- (A) 12. 依都市計畫法規定，都市計畫區內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之幾？
- (A) 百分之十 (B) 百分之十二 (C) 百分之十五 (D) 百分之十七
- (D) 13. 依平均地權條例之規定，直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地之處理方式，下列何項敘述錯誤？
- (A) 除有特殊情形外，應限制尚未建築用地面積最高額以十公畝為限
- (B) 對於超額私有建築用地，應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用
- (C) 逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買
- (D) 照價收買價格，按收買當時查估之正常市價
- (C) 14. 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，可由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人，如重劃後分配土地者，承租人得請求之補償，下列何項為正確？
- (A) 按重劃計畫書公告當期該土地公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額之三分之一

公職王歷屆試題 (108 不動產經紀人)

- (B)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價減除預計土地增值稅後餘額之三分之一
(C)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值之三分之一
(D)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價之三分之一
- (C) 15. 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計未來幾年內之發展情形訂定之？
(A)十五年 (B)二十年 (C)二十五年 (D)三十年
- (D) 16. 甲將其所有 X 地號土地出售予乙後，由甲會同乙申辦土地買賣移轉登記時，請問本案應按何標準計收千分之一的登記費？
(A)該筆土地的公告現值 (B)該筆土地的公告地價
(C)該筆土地的買賣實價 (D)該筆土地的申報地價
- (C) 17. 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列那種情形，應辦理撤銷徵收？
(A)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內
(B)土地徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變
(C)公告徵收時，都市計畫已規定以市地重劃或其他方式開發
(D)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要
- (D) 18. 下列土地何者屬於土地法第四條所稱的公有土地？
(A)所有權人登記為台灣糖業股份有限公司 (B)所有權人登記為臺灣石門農田水利會
(C)所有權人登記為國家中山科學研究院 (D)所有權人登記為埔里鎮
- (A) 19. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理？
(A)十五日 (B)二十日 (C)二十五日 (D)三十日
- (D) 20. 非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，下列何項敘述錯誤？
(A)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區
(B)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區
(C)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
(D)申請開發高爾夫球場之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
- (B) 21. 關於繼承登記，下列何項敘述錯誤？
(A)繼承登記，得自繼承開始之日起，六個月內為之。申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰
(B)自繼承開始之日起逾六個月未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內申請登記；逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理
(C)前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未申請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售
(D)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取，逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫
- (D) 22. 土地所有權辦理買賣移轉登記時，申報土地移轉現值之審核標準，下列何項敘述錯誤？
(A)申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準
(B)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準

公職王歷屆試題 (108 不動產經紀人)

準

(C)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準

(D)依法院判決移轉登記者，以判決確定日當期之公告土地現值為準

(B) 23. 區段徵收土地時，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，而抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，如因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十；惟曾經農地重劃者，該重劃地區部分之抵價地不得少於多少？

(A)百分之四十三

(B)百分之四十五

(C)百分之四十七

(D)百分之四十九

(D) 24. 依規定民國 109 年需辦理重新規定地價，下列對規定地價或重新規定地價之敘述，何項錯誤？

(A)規定地價或重新規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長之

(B)須分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格

(C)公告及申報地價，其期限為三十日

(D)申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價為其申報地價

(D) 25. 非都市土地依區域計畫法施行細則之規定，得劃定幾種使用區？編定幾種使用地？

(A)十種使用區；十八種使用地

(B)十種使用區；十九種使用地

(C)十一種使用區；十八種使用地

(D)十一種使用區；十九種使用地

職
王