

經濟部所屬事業機構 110 年新進職員甄試試題

類別：地政

科目：1. 土地法與土地登記 2. 土地利用

一、請說明個人房地交易所得稅之申報方式及期限為何（6 分）？又個人房地交易所得稅之納稅義務人未申報或低報時，其成交價額、原始取得成本及支付費用應如何核定（9 分）？

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★

2. 《解題關鍵》：所得稅法第 14-5、14-6 條

【使用學說】單純法規題

【擬答】

(一)個人房地交易所得稅之申報方式及期限：

個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

1. 第四條之四第一項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日。
2. 第四條之四第二項所定房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日。
3. 第四條之四第三項所定股份或出資額交易日之次日。

110.04.28 修正 (所得 14-5)

(二)未申報或低報時，其成交價額、原始取得成本及支付費用時之核定：

1. 申報之成交價額偏低：

個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；

2. 未提示原始取得成本之證明文件：

個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本；

3. 未提示因取得、改良及移轉而支付之費用：

個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。

110.04.28 修正 (所得 14-6)

志光學儒保成 109年度

再創國營榮耀勝試

全國TOP10 強者會聚 閃耀登場

台灣電力企管 (狀元) 彭○淵	台灣糖業企管 (探花) 黃○云	台灣糖業資訊 (第6) 楊○名
台灣中油企管 (狀元) 史○農	台灣中油企管 (第4) 黃○晨	台灣電力企管 (第7) 徐○琪
台灣中油國貿 (狀元) 陳○智	台灣中油機械 (第4) 簡○丞	台灣中油財會 (第7) 蔡○玟
台灣糖業企管 (狀元) 邱○儀	台灣電力企管 (第5) 廖○丞	台灣中油財會 (第8) 張○媿
台灣糖業財會 (狀元) 王○安	台灣中油電機 (第5) 張○皓	台灣電力儀電 (第9) 賴○笙
台灣電力企管 (榜眼) 陳○安	台灣糖業企管 (第5) 潘○安	台灣中油政風 (第9) 彭○嘉
台灣自來水企管 (榜眼) 邱○瑄	台灣電力企管 (第6) 劉○桓	台灣電力企管 (第10) 詹○綺
台灣電力國貿 (探花) 林○淇	台灣電力人資 (第6) 蔡○倫	台灣電力政風 (第10) 陳○好
台灣中油企管 (張○威)	台灣中油政風 (第6) 陳○辰	台灣中油企管 (第10) 黃○德
台灣中油電機 (張○瑞)	台灣自來水企管 (第6) 鐘○馨	台灣糖業電機 (第10) 吳○毅

我們都在志光·學儒·保成 成功邁向新生活

非本科系6個月快速考取

賴○宣
109經濟部所屬事業台電/企管
歷經公司縮編遣遷、新冠肺炎爆發、一個人離鄉背井的茫然，非本科系的我踏上了半年考取國營聯招的奇幻旅程，跟著補習班安排的課表走，並調整自己的生活作息，在短短一個月內突飛猛進有感，如果不是志光·學儒·保成專科特訓班的加持，現在的我在哪都不知道。

科技工程師轉職 3個月快速考取

張○皓
109經濟部所屬事業中油/電機
感謝志光·學儒·保成老師們深入淺出的教學，讓我在最短的時間內學習所有內容。感謝補習班對於我的所有疑問都能快速的回覆並解決並且提供這麼好的環境，同時提供所有我需要的資訊。國營事業電機類職員錄取率高，只要認真準備，相信我可以，你一定也可以！

眾多優秀考取菁英席捲全國

台灣電力企管 陳○志	台灣電力企管 周○毅	台灣電力電機 林○鎧	台灣電力企管 李○謙	台灣中油資訊 劉○瑜
台灣電力企管 羅○皇	台灣電力企管 林○慧	台灣電力電機 張○哲	台灣電力企管 王○羿	台灣中油財會 張○媿
台灣電力企管 王○云	台灣電力企管 蕭○廷	台灣電力電機 陳○辰	台灣電力企管 黃○婷	台灣中油財會 林○蓉
台灣電力企管 彭○淵	台灣電力企管 羅○廷	台灣電力電機 郭○傑	台灣電力政風 陳○好	台灣中油政風 彭○嘉
台灣電力企管 宋○柔	台灣電力企管 廖○仔	台灣電力電機 孫○展	台灣電力人資 蔡○倫	台灣中油機械 劉○程
台灣電力企管 黃○成	台灣電力企管 李○丸	台灣電力儀電 賴○笙	台灣電力機械 林○勇	台灣中油機械 簡○丞
台灣電力企管 陳○政	台灣電力企管 周○霖	台灣電力儀電 黃○哲	台灣電力機械 李○絃	台灣中油工程 洪○岑
台灣電力企管 呂○谷	台灣電力企管 歐○陽	台灣電力儀電 蔡○文	台灣電力機械 吳○修	台灣中油國貿 陳○智
台灣電力企管 王○章	台灣電力電機 張○森	台灣電力電機 林○耀	台灣電力機械 吳○文	台灣自來水企管 鍾○馨
台灣電力企管 巫○凌	台灣電力電機 張○哲	台灣電力資訊 賴○程	台灣電力國貿 林○淇	台灣自來水企管 邱○瑄
台灣電力企管 蔡○西	台灣電力財會 王○悅	台灣電力財會 王○悅	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業企管 邱○儀
台灣電力企管 唐○錦	台灣電力電機 楊○程	台灣電力電機 楊○程	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業電機 吳○毅
台灣電力企管 劉○珍	台灣電力電機 楊○程	台灣電力電機 楊○程	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業資訊 楊○名
台灣電力企管 劉○珍	台灣電力電機 楊○程	台灣電力電機 楊○程	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業財會 王○安
台灣電力企管 江○貞	台灣電力電機 楊○程	台灣電力電機 楊○程	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業地政 楊○名
台灣電力企管 張○兒	台灣電力電機 楊○程	台灣電力電機 楊○程	台灣中油企管 黃○晨	台灣糖業地政 楊○名

版面有限 完整榜單請洽各班

二、請說明依土地法第 34 條之 1 及第 104 條關於優先購買權之規定 (4 分)？其立法目的為何 (4 分)？又相互競合時應如何適用 (7 分)？

【破題關鍵】

- 《考題難易》：★★
- 《解題關鍵》：土地法第 34 條之 1 及第 104 條

【使用學說】單純法規題

【擬答】

(一)兩法條優先購買權之規定：

- 土地法第 34 條之 1：
共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
(土法 34-1 I)
- 土地法第 104 條：
基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。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。
(土法 104)

(二)兩法條之立法目的：

- 土地法第 34 條之 1：
 - (1)出賣應有部份：
簡化或進一步消滅共有關係，以期減少共有人數，避免土地權利畸零分散，促進共有土地之管理與利用。
 - (2)處分共有物全部時：
賦予他共有人優先購買權，以避免共有人以顯著不相當之代價處分共有物全部，而損害他共有人之權利。
- 土地法第 104 條：
當基地與其房屋不同屬一人時，為促使基地與房屋之權屬能合歸屬同一人所有，即基地所有權與使用權能合一，以盡土地之經濟效用，並使法律關係單純化，以杜絕紛爭。
故土地法第 104 條規定，基地利用權人（指建物所有權人）與基地所有權人間，互有優先

公職王歷屆試題 (110 經濟部國營聯招)

購買權。

(三)相互競合時，應優先適用土地法第 104 條：

土地法第 34 條之 1 之優先購買權與土地法第一百零四條規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條。

(執行要點 11 六參照)

三、請依土地登記規則之規定說明實施建築管理前與實施建築管理後建造之建物，於申請建物所有權第一次登記時應備文件有何不同（8 分）？若相關文件未記載面積，應如何處理（6 分）？又於計收此項登記之登記費時，其權利價值如何認定（6 分）？

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★

2. 《解題關鍵》：土地登記規則第 79 及 49 條

【使用學說】單純法規題

【擬答】

(一)建築管理前後，建物所有權第一次登記之應備文件：

1. 建築管理前：

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前，有關該建物之下列文件之一：

- (1)曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- (2)門牌編釘證明。
- (3)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- (4)繳納水費憑證。
- (5)繳納電費憑證。
- (6)未實施建築管理地區建物完工證明書。
- (7)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- (8)其他足資證明之文件。 (土登 79Ⅲ)

2. 建築管理後：

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。 (土登 79 I 參照)

(二)相關文件未記載面積之處理：

實施建築管理前之建物，其原因證明文件內已記載面積者，依其所載認定。

未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘做成紀錄以為合法建物面積之認定證明。 (土登 79Ⅳ)

(三)其權利價值之認定：

申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：

1. 建物が在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準。
2. 建物が在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

(土登 48)

四、請說明何謂抵費地（5 分）？何謂抵價地（5 分）？請比較並說明兩者不同之處（10 分）。

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★

2. 《解題關鍵》：抵費地、抵價地之意涵

【使用學說】需熟悉市地重劃、區段徵收二種土地開發制度。

【擬答】

(一)抵費地：

指實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人，按其土地受益比例，以其未建築土地，折價抵付應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息之土地。

(二)抵價地：

指區段徵收土地之地價補償費，土地所有權人於徵收公告期間內，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價，申請以徵收後可供建築使用之土地折算抵付之謂。

(三)抵費地與抵價地不同之處：

1.原因與主體不同：

抵費地是參與市地重劃之土地所有權人，以重劃區內未建築土地，折價抵付重劃負擔之土地；抵價地則是區段徵收被徵收土地之所有權人，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價，申請以徵收後可供建築使用之土地折算領回之土地。

2.計算方式不同：

抵費地是由參與市地重劃之所有權人，按其土地受益比例共同負擔；抵價地則係由徵收機關，按被徵收所有權人應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。

3.面積比例不同：

抵費地與公共設施用地負擔之合計面積，以不超過各該重劃區土地總面積百分之四十五為限，但經土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限；抵價地總面積，以徵收土地總面積百分之五十為原則，其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。

4.強制性與否不同：

抵費地屬強制性，即參加市地重劃之土地所有權人，對重劃負擔，應以重劃區內未建築土地折價抵付，如無未建築土地者，始得改以現金繳納；抵價地則屬任意性，即區段徵收之被徵收土地所有權人應領之補償地價，得於公告期間內改為申領抵價地，如未申請者，亦無不可。

5.增值稅之減免不同：

抵費地逕行登記為直轄市、縣（市）有，由中央主管機關辦理者，登記為國有，故於再行出售時，免徵土地增值稅；抵價地發交土地所有權人領回，於領回後第一次移轉時，得減徵增值稅百分之四十。

志光學儒保成 獨家 國營考取班

一次報名 攻略5大國營考試

- 國營聯招**
台電、中油
台糖、台水
年年招考，缺額多且穩定，考科門檻低，快速上手首選
- 台電僱員**
國營事業最佳組合考試，起新高、門檻低，短期上榜好選擇
- 中油僱員**
南部考生首選，薪水好、離家近，緊急招考競爭者少
- 中華郵政**
考科少、錄取率高，可自選考區
- 公股銀行**
八大公股銀行不定期招考，考試機會多，上榜機會更高

為什麼要選國營考取班

8大優勢 非選不可

- 獎學金
- 課程超完整
- 教材超即時
- 面授/視訊任選
- 學費超值
- 輔導至考取
- 學習無壓力
- 加選課程超優惠

五、國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布，並於同年 5 月 1 日公告施行，將現行區域計畫制度分成三階段轉換為國土計畫制度，請依 109 年 4 月 21 日公告實施國土計畫法修正法條說明，三階段辦理時程為何（9 分）？又現行區域計畫法何時起不再適用（3 分）？其中第二階段，

公職王歷屆試題 (110 經濟部國營聯招)

部分直轄市、(縣)市得免辦理之原因 (3 分) ?

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★
2. 《解題關鍵》：國土計畫法第 15、45 條

【使用學說】單純法規題

【擬答】

(一)國土計畫法修正後，三階段辦理時程：

中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣(市)主管機關應於全國國土計畫公告實施後三年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣(市)國土計畫；並於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後四年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。(國土 45 I)

(二)區域計畫法不再適用：

直轄市、縣(市)主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

(國土 45 II)

(三)第二階段，部分直轄市、(縣)市得免辦理之原因：

全國國土計畫公告實施後，直轄市、縣(市)主管機關應依中央主管機關規定期限，辦理直轄市、縣(市)國土計畫之擬訂或變更。但其全部行政轄區均已發布實施都市計畫或國家公園計畫者，得免擬訂直轄市、縣(市)國土計畫。(國土 15 I)

志光學儒保成

國營考生都在用

國營考試通 APP

讓你一手掌握國營大小事

立即下載→

考試介紹 最新考情 準備技巧 線上測驗

六、請說明何謂建蔽率、容積率、建築高度比 (6 分) ? 若實施此種建築強度管制，分別對於都市發展有何優點 (9 分) ?

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《解題關鍵》：建蔽率、容積率、建築高度比

【使用學說】熟悉三款建築強度管制之方法

【擬答】

(一)建蔽率之定義及優點：

係指建築物最大水平投影面積占基地面積的比率，屬土地使用之平面開發管制。實施建蔽率管制對都市發展之影響(優點)為：

公職王歷屆試題 (110 經濟部國營聯招)

1. 保留基地空間合理配置，增加建物間棟距，提昇居住環境與生活品質。
2. 維持建築物有效之日照、通風、採光、安全與寧適。
3. 配合容積與高度管制，以控制建築物之建築密度。
4. 使建築物之規劃設計更具有彈性。

(二)容積率之定義及優點：

係指建築物之總樓地板面積占基地面積之比率，屬土地使用之立體開發管制。實施容積率管制對都市發展之影響(優點)為：

1. 配合都市計畫之規劃，合理配賦區域內宗地之使用強度，以利控制都市立體空間之人口及產業聚集密度。
2. 控管土地開發利用之上限，避免公共設施之過度負荷，以維持都市土地利用效能及生活環境品質。
3. 實施容積率管制，可作為容積獎勵或容積移轉制度之基礎，有利彈性管控都市發展。
4. 實施容積率管制可使都市建築設計更具創意，形塑都市景觀特色。

(三)建築高度比之定義及優點：

係指建築物各部分高度（建築物天際線的位置）與自該至高部分起算，量至所面臨道路對側道路盡界線之最小水平距離之比。實施建築高度比管制對都市發展之影響(優點、目的)為：

1. 避免建築物高度過高，影響鄰近建築物之日照、通風及採光等權利。
2. 適當管控建築物之高度，避免人口產業過度聚集，影響生活環境品質。
3. 建築物高度比管制，亦管控實際容積數量，避免影響逃生避難與建築物安全。

職
王