

# 110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地法規概要

考試時間：1 小時 30 分

劉建興老師

一、現行平均地權條例第 47 條有關土地及建物成交案件實際資訊登錄之規定如何？試說明之。(25 分)

**【解題關鍵】**

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題為有關實價登錄 2.0 之時事題，解題關鍵在應先就(平均地權條例第 47 條)各項規定之重點列一標題，在敘述各項內容。

《使用法條》：平均地權條例第 47 條

**【擬答】：**

依平均地權條例第 47 條有關申報登錄之規定如下：

(一)申報義務人

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

(二)申報時機

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。

(三)提供查詢

前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

(四)課稅依據

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

(五)申報內容包括下列 3 大部分

1. 交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
2. 價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
3. 標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

(六)查核

1. 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

2. 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

(七)辦理機關

受理及查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

(八)重新提供查詢

本條例 109 年 12 月 30 日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第(三)項規定重新提供查詢。

## 公職王歷屆試題 (110 地方特考)

二、我國業已於民國 110 年 7 月 1 日修正施行所得稅法(房地合一稅部分)，其中第 14 條之 4 有關房地合一稅之稅基及稅率規定如何？試分別說明之。(25 分)

### 【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題為有關房地合一稅之時事題，解題關鍵房地合一稅之稅基應為(所得額)，減除(土地漲價總數額)後之餘額。

《使用法條》：所得稅法第 14-4 條

### 【擬答】：

#### (一)房地合一稅之稅基

##### 1. 所得額之計算：

- (1)個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。
- (2)其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之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之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。
- (3)但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬當次交易未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。
- (4)個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

##### 2. 所得額，減除土地漲價總數額後之餘額即為房地合一稅之稅基：

個人依前項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，即為房地合一稅之稅基。

#### (二)房地合一稅之稅率

個人依前項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

##### 1. 中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- (3)持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (4)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (5)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (6)個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (7)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
- (8)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

##### 2. 非中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2)持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。



學儒保成志光

# 地造幸福 你需要真政專業

## 地政全科 完整課程規劃

**正規班課程**  
課程雙循環  
堂數最充足

地政士/不動產經紀人  
**證照班**  
重點整理  
面授/視訊雙效學習

**題庫班課程**  
大量試題練習  
解析命題重點趨勢

**兩年班考取班**  
充足準備 公職/證照一起考

### 階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!



想要了解最新課程消息？快來 地政試務所



想完成夢想，就來地政試務所

## 加入學儒保成志光 實現你的地政夢

相信學儒保成志光讓上榜變得觸手可及



**陳○廷** | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜！  
選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自己的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。

連過4榜  
高考地政  
普考地政/地政士  
不動產經紀人



**戴○城** | 非本科休學踏入國考，順利考取高考地政！  
學儒.保成.志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。

優秀考取  
高考地政



**張○綸** | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試補習班比較後，學儒.保成.志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。

連過2榜  
高普考地政



**丁○玉** | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考！  
學儒.保成.志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。

優秀考取  
普考地政



公職王歷屆試題 (110 地方特考)

三、試依住宅法第 3 條規定說明「社會住宅」與「公益出租人」之定義？另同法第 16 條規定「公益出租人」出租房屋之土地部分，其地價稅應如何課徵？(25 分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題為有關住宅法之規定，因考題稍微冷僻、同學盡力而為依法條作答即可，考試期間心情勿受影響。

《使用法條》：住宅法第 3 條、第 16 條

【擬答】：

(一)依住宅法第 3 條之規定

1. 住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
2. 社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
3. 公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

(二)依住宅法第 16 條之規定

1. 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。
2. 前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。
3. 第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

四、依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條規定，所指危險及老舊建築物之適用範圍為何？試說明之。(25 分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題為都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用範圍，同學依法條作答即可。

《使用法條》：都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條

【擬答】：

依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條之規定：

(一)本條例適用範圍為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
3. 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

(二)前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

(三)本條例施行前已依建築法規規定拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。



學儒保成志光 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

# 強佔地政金榜

連續上榜  
卓越非凡



快來 地政試務所  
認識更多上榜英雄!



連過四榜

陳○廷 高考/普考/地政士/不動產經紀人

從事營造業7年，為不遺憾重拾書本

為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道自己的問題並且調整自己。

連過3榜

周○安

普考|初等考  
地方政府三等特考

連過3榜

邱○潔

高考|普考  
專技普考-地政士

連過3榜

黃○媛

高考|普考  
專技普考-不動產經紀人

連過二榜

- 【連過雙榜】地特三等/普考 | 林○浩
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 游○學
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 張○如
- 【連過雙榜】高考/普考 | 謝○君
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○萱
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○繪
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○源
- 【連過雙榜】高考/普考 | 陳○聯
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 林○珍
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 賴○甄
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 游○學
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 楊○惠
- 【連過雙榜】高考/普考 | 黃○婷
- 【連過雙榜】普考/地特四等 | 王○婷
- 【連過雙榜】高考/地政士 | 李○貞
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 林○廷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 陳○芬
- 【連過雙榜】普考/地政士 | 黃○杰
- 【連過雙榜】高考/地特四等 | 林○臻
- 【連過雙榜】原民三/四等 | 施○屏
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 秦○昭
- 【連過雙榜】高考/地政士 | 翁○婷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○偉
- 版面有限 完整榜單資訊至各班洽詢

## 狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒保成志光

- 【狀元】地方三等 林○浩
- 【狀元】地方四等 廖○宇
- 【狀元】地特五等 林○鈺
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】地特五等 游○學
- 【狀元】地特五等 王○婷
- 【狀元】地特五等 林○瑛
- 【狀元】地特三等 周○安
- 【狀元】地特四等 李○萍
- 【狀元】地特五等 秦○昭
- 【狀元】普考 黃○婷
- 【狀元】地特三等 張○勤
- 【狀元】地特四等 王○慈
- 【狀元】地特三等 張○如
- 【狀元】地特四等 胡○靜
- 【狀元】地特五等 葉○偉
- 【狀元】初等考 張○倫
- 【狀元】地特三等 邱○雯
- 【狀元】地特四等 陳○帆
- 【狀元】地特三等 張○期
- 【狀元】地特四等 張○嫻
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】初等考 陳○芬
- 【狀元】地特三等 陳○意
- 【狀元】地特五等 詹○諺
- 【狀元】地特三等 陳○文
- 【狀元】地方五等 楊○任
- 【狀元】普考 黃○婷
- 【狀元】原特三等 施○屏
- 【狀元】地特三等 潘○言
- 【狀元】地特五等 辛○儒
- 【狀元】地特五等 陳○○芬
- 【狀元】地方四等 張○芬
- 【狀元】地方五等 林○靜
- 【狀元】初等考 張○倫
- 【狀元】原特三等 柯○庭
- 【狀元】地特三等 蔡○馨
- 【狀元】地特五等 吳○毅
- 【狀元】地特五等 謝○茹
- 【狀元】地方四等 張○棋
- 【狀元】地特五等 吳○興
- 【狀元】初等考 陳○○芬
- 【狀元】原特四等 洪○甄
- 【狀元】地特四等 黃○杰
- 【狀元】地特二等 許○源
- 【狀元】地政士 蕭○宸

下一個上榜的就是你!

## 學儒保成志光 掌握最新 地政考試資源

準備要領 | 考取心得 | 最新考情  
重點提示 | 試題解答 | 命題解析



掌握「地政」  
大小試 快速上榜的方式

# 地政試務所

最新消息一手掌握! 歡迎到  
公職王 YouTube 頻道免費查看



訂閱「公職王」頻道  
開啟小鈴鐺



想要更多最新消息?  
歡迎來到 地政試務所