

112 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地法規

一、為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，政府對預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售行為之限制規範為何？得讓與或轉售之特殊情形又為何？試依平均地權條例相關規定說明之。(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：平均地權條例今年修正必考重點，本班完全命中！詳見本班「112 年地政士考前叮嚀講座」第 9 題；「112 年高普考土地法規總複習」講義第 32 題，本題獲取高分不難。

3. 《使用法條》or 《使用學說》：平均地權條例第 47-4 條、第 81-3 條

【擬答】：

(一)禁止讓與或轉售之規定：

1. 買受人不得讓與或轉售及刊登廣告：

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第 3 人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告（平§47-4I）。

2. 銷售者不得同意或協助讓與或轉售及受託刊登廣告：

銷售預售屋或新建成屋者，除第 1 項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第 3 人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告（平§47-4III）。

(二)得讓與或轉售之特殊情形

1. 配偶、直系血親或 2 親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限（平§47-4I但）。

2. 得讓與或轉售之戶（棟）數之限制：

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每 2 年以 1 戶（棟）為限（平§47-4II）。

(三)違反規定之罰則：

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 50 萬元以上 300 萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：

1. 買受人違反第 47-4 條第 1 項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。

2. 銷售預售屋或新建成屋者違反第 47-4 條第 3 項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告（平§81-3I）。

公職王歷屆試題 (112 高考三級)

二、甲將名下 A 地贈與其妻乙，是否需課徵土地增值稅？乙持有 A 地數年後出售予丙，依規定如何認定其原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅？試依土地稅法相關規定說明之。(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆
2. 解題關鍵：配偶贈與依土地稅法規定得申請不課徵土地增值稅，另其再移轉如屬應課徵增值稅時，其原地價之認定則是本題之作答重點。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地稅法第 28-2 條

【擬答】：

- (一) 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- (二) 前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第 31 條第 1 項第 2 款改良土地之改良費用或同條第 3 項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第 39 條之 1 第 1 項之減徵（百分之 40）規定（土稅 §28-2）。
- (三) 依題示，甲將名下 A 地贈與其妻乙，符合上述規定，屬配偶相互贈與土地情形，因此得申請不課徵土地增值稅。
- (四) 乙持有 A 地數年後出售予丙時，其原地價之認定依上述規定，應以 A 地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價，即甲移轉取得 A 地當時之原規定地價或前次移轉現值為準，作為計算漲價總數額，課徵土地增值稅之依據。

三、大陸地區法人或陸資公司申請在臺灣地區取得不動產物權，有何種情形應不予許可？又其依特許規定取得不動產物權，卻有未依核定期限使用、有與核准計畫用途使用情形不符之情事、或有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用等使用情形，依規定應如何處理？試依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法相關規定說明之。(25 分)

1. 考題難易：★★★☆☆
2. 解題關鍵：本題第 2 小題問答屬較為冷門之題目，答題重點有二，一為不予許可取得情形；二為取得後違反相關規定之處理，詳見 112 年高普考土地法規上課講義第 14 頁。
3. 《使用法條》or《使用學說》：大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第 3 條、第 18 條

【擬答】：

(一) 不予許可之情形

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：

1. 影響國家重大建設。
 2. 涉及土地壟斷投機或炒作。
 3. 影響國土整體發展。
 4. 其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞（陸許辦法 §3）。
- (二) 取得不動產物權後，違反相關規定之處理

1. 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司取得或設定不動產物權，應依核定之投資計畫期限及用途使用；其因故未能依核定期限使用者，應敘明原因，向中央目的事業主管機關申請同意展期。

2. 中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：

- (1) 未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於 2 年內移轉。
- (2) 有與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於 1 年內移轉。
- (3) 有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於 6 個月內移轉。

四、辦理廢止徵收之原因為何？廢止徵收之申請人為何？倘申請人未申請廢止徵收，依法如何處理？又廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物依法如何處理？試依土地徵收條例相關規定說明之。（25 分）

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：本題為國考常客，獲取高分關鍵在於需用土地人未申請時之處理規定。本班「112 地政士考後試題解析暨高普考試考前關懷講座」第 3 題題解有提示撤銷及廢止徵收之重要條文，另詳見本班「112 年高普考土地法規總複習」講義第 43 題。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地徵收條例第 49 條、第 50 條及第 54 條規定

【擬答】：

(一) 廢止徵收之原因

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

1. 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 依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。
3. 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（土徵§49II）。

(二) 廢止徵收之申請人

廢止徵收由需用土地人向中央主管機關申請之（土徵§50I）。

(三) 申請人未申請之處理

1. 已公告徵收之土地有廢止徵收情形之一，需用土地人未申請廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。
2. 該管直轄市或縣（市）主管機關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第 1 項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。
3. 原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起 30 日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。
4. 已公告徵收之土地有廢止徵收情形之一，而需用土地人未申請廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請廢止徵收（土徵§50）。

(四)原一併徵收之土地改良物之處理

- 1.土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。
- 2.前項土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收（土徵§54）。

考公職·考證照 找 學僑×保成×志光

展現你的地政榮耀

黃○堯 地特三等地政 基宜區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花東區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花東區	施○屏 原特三等 地政	陳○文 地特三等地政 花東區	張○期 地特三等地政 雲嘉區	
柯○庭 原特三等 地政	周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等地政 桃園市	胡○薛 地特四等地政 竹苗區	李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 雲嘉區	
張○嫻 地特四等地政 金門縣	張○棋 地特四等地政 基宜區	廖○宇 地特四等地政 台中市	1 見證地 真實力 狀元 之位 邀你入席				謝○茹 地特五等地政 台北市	張○芬 地特四等地政 花東區
洪○甄 原特四等 地政	葉○偉 地特五等地政 台中市	楊○任 地特五等地政 竹苗區	秦○略 地特五等地政 屏東縣	林○華 地特五等地政 花東區				
謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司	林○鈺 地特五等地政 花東區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	陳○穎 地特五等地政 桃園市	吳○興 地特五等地政 雲嘉區	吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油	

>>更多榜單請上公職王查詢<<

王