

113 年特種考試地方政府公務人員及離島地區公務人員 考試試題

考試別：地方政府公務人員、離島地區公務人員考試

等別：四等考試

類科：地政

科目：土地法規概要(包括土地登記)

考試時間：1 小時 30 分

米琦老師解題

一、甲公司有員工 10 人，近期在外縣市擴廠，需要在當地購買住宅作為主管及員工的宿舍，欲購買大坪數及小坪數的住宅若干戶。請問依相關法令規定需要檢附那些文件？經那個機關許可？購買及持有戶數及購買之金額有何限制？請問許可函的有效期間為何？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★
2. 《破題關鍵》依題意就平均地權條例第 79-1 條及「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」之規定拆分四小題，依序解答。
3. 《使用法條》or《使用學說》本題出自平均地權條例第 79-1 條及內政部發布之「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」。
4. 《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解 /第 1 章/P20

【擬答】

(一)需要檢附之文件：

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

(二)許可機關：

許可之中央主管機關為內政部。

(三)購買及持有戶數及購買金額之限制：

1. 購買及持有戶數之限制：

(1)私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

(2)所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近 12 個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達 5 人以上。

2. 購買金額之限制：

房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

(四)許可函的有效期間：

許可之文件有效期限為 1 年。

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

二、甲建設公司於民國 113 年 1 月委託乙不動產代銷公司銷售預售屋，同年 8 月出售給購屋者丙，簽訂買賣契約之後，須申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。請問由何者申報登錄資訊？申報的期限為何？又登錄之後，丙察覺交易總價及共用部分面積申報錯誤欲更正，請問依法得否先行更正不予裁罰？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》依題意就平均地權條例第 47-3 條、第 81-2 條第 III 項之規定拆分三小題，依序解答。
3. 《使用法條》or《使用學說》平均地權條例第 47-3 條、第 81-2 條第 III 項。
4. 《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解/第 1 章/P14、P17~P18

【擬答】

(一)申報登錄資訊之義務人：

1. 依平均地權條例第 47-3 條之規定銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。
2. 依題意甲建設公司委託乙不動產代銷公司銷售預售屋，故應由乙不動產代銷公司申報登錄資訊。

(二)申報期限：

應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內。

(三)交易總價及共用部分面積申報錯誤之更正：

1. 依平均地權條例第 81-2 條之規定申報價格或交易面積資訊不實之罰責如下：
直接按戶（棟）裁處 3 萬至 15 萬元罰鍰及限期於 15 日內改正，屆期未改正，按次處罰。
經處罰 2 次仍未改正者，按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰。
2. 依題意本案為交易總價及共用部分面積申報錯誤，故應直接按戶（棟）裁處 3 萬至 15 萬元罰鍰及限期於 15 日內改正，不得先不予裁罰。

三、老張退休後想購買農業用地過田園生活，聽朋友說農地自由買賣且農業用地免土地增值稅，於是老張在民國 110 年購買一塊已種植果樹的農業用地開始務農。老張從事農作 2 年之後發覺農耕工作累人，體力無法負擔，只能任由土地荒廢，堆置雜物，被政府機關查獲環境髒亂裁處罰鍰，兒子小張便建議老張將該農業用地出售。請問依相關法令規定農業用地得不課徵土地增值稅的條件為何？出售該農業用地應檢附何種證明文件才能免徵土地增值稅？若老張將該農業用地出售給鄰居老孫，請問是否符合免徵土地增值稅之規定？買賣移轉登記的應備文件有那些？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》本題須先釐清農業用地得不課徵土地增值稅的條件共 4 項，再依題意分項條列式作答。
3. 《使用法條》or《使用學說》土地稅法第 39-2 條、第 39-3 條、農業發展條例第 3 條第 10 款。
4. 《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解 /第 3 章/P196、第 7 章/P 458。

【擬答】

(一)農業用地得不課徵土地增值稅的條件：

依土地稅法第 39-2 條之規定作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。故農業用地得不課徵土地增值稅的條件如下：

1. 須做農業使用：

指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地依法供下列使用者：

- (1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- (2) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- (3) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

2. 須為農業用地，其法律依據及範圍如下：

- (1) 農業發展條例第 3 條所稱之耕地。
- (2) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- (3) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
- (4) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- (5) 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前 3 款規定之土地。

3. 應移轉與自然人。

4. 應依規定提出申請：

依土地稅法第 39-2 條規定申請不課徵土地增值稅者：

應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明農業用地字樣提出申請，其未註明者，得於土地增值稅繳納期間屆滿前補行申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。

(二) 應檢附之證明文件：

需出具「農業使用證明書」供稽徵機關審查，並於土地現值申報書註明農業用地不課徵土地增值稅。

(三) 出售給鄰居老孫，是否符合免徵土地增值稅之規定：

依題意本案為農業用地，鄰居老孫為自然人，故是否符合不課徵土地增值稅之規定，在於老張於該地有無做農業使用。

即老張於其具有土地所有權之期間內，若曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有有關機關所令期限內，已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時則應課徵土地增值稅。

(四) 買賣所有權移轉登記時，應檢附下列文件：

1. 土地登記申請書。
2. 義務人印鑑證明。
3. 土地、建物所有權狀。
4. 土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書正、副本。
5. 土地增值稅、契稅繳款書或免稅證明書。

四、地方政府為民眾通行需開闢都市計畫道路，有關公共設施保留地的取得方式有協議價購或以其他方式或徵收，請問以何者為先？又協議價購的價格為何種價格？依土地徵收條例規定，徵收公共設施保留地的地價補償如何計算？土地權利人權益之終止及需用土地人進入土地工作的時間點為何？依土地登記規則規定，徵收土地移轉給需用土地人的登記方式為何？（25 分）

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》本題須先敘明依土地徵收條例之規定以協議價購或其他方式優先。再依題意分項條列式作答。

3.《使用法條》or《使用學說》土地徵收條例第 11 條、第 21 條、第 28 條、第 30 條、土地登記規則第 99 條、都市計畫法第 48 條。

4.《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解 /第 5 章/P304~305、P315、第 7 章/P433、P440。

【擬答】

(一)以協議價購或其他方式優先：

- 1.依都市計畫法本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉所依徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得之。
(都市計畫法第 48 條)
- 2.依土地徵收條例第 11 條之規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。

(二)協議價購的價格：

由需用土地人依市價與所有權人協議。

雙方協議價額，不須由政府查估不須經地價評議委員會之評定。

倘協議不成，土地所有權人只能陳述意見，送交中央主管機關（即徵收核准機關）審核徵收時參酌，不得提起行政救濟。

(三)徵收公共設施保留地地價補償之計算：（徵 30）

被徵收之土地，應按照（徵收當期之市價）補償其地價。

在都市計畫區內之公共設施保留地，應按（毗鄰非公共設施保留地之平均市價）補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

(四)土地權利人權益之終止及需用土地人進入土地工作的時間點：

- 1.被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。（徵 21）
- 2.被徵收土地或土地改良物應受之（補償費發給完竣）或（核定發給抵價地）後，直轄市、縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。需用土地人即可進入土地工作。（徵 28）

(五)登記方式：（土登 99）

因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）主管機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 公職、證照 考取專家

好的經驗傳承

最佳上榜典範



連過三榜 & 一年考取

✦ 廖○惠 ✦
高考地政/普考地政
專技普考地政士



土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，老師於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

連過兩榜 & 應屆考取

✦ 吳○殷 ✦
高考地政第八
專技普考地政士



推薦土地稅的田文(郭育良)老師，講義編排都很詳細而且易懂，在課程中也會教大家很多口訣。建議考生土地徵收條例和地政士法一定要讀得滾瓜爛熟；土地稅法這個科，我把重點放在地價稅和土地增值稅，包括稅率、免徵、減徵的條件，這是考試最常考的地方。

連過兩榜

✦ 黃○毅 ✦
專技普考地政士
專技普考不動產經紀人第九



地政類組的考試，著重法條的引用，而法條多如牛毛，如果能每日都反覆練習，會加深記憶。推薦土地法規及土地登記的薛文(薛志文)老師，老師上課會把艱深的法條拆解並用淺顯易懂的實例讓學生了解，而且上課的邏輯清楚，口條用詞都非常專業，無論是實務及學術都是經驗豐富的高手。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 公職、證照 考取專家

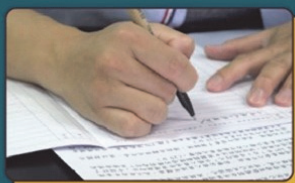
做你的上榜最強支援

最用心的輔考

✦ 好幫手 作答UP ✦

申論題批改

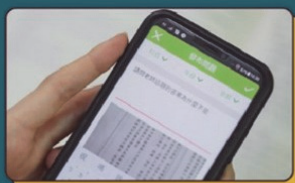
申論題細心批改，針對需改善細節提供建議每月不間斷地練筆，保持手感，進步看得到



✦ 好安心 解答UP ✦

解惑王APP

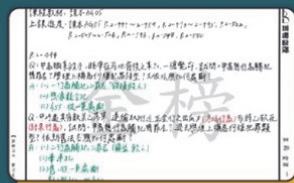
隨時隨地輕鬆發問，挑燈夜戰也可發問手機APP拍照快速發問，老師幫你解惑



✦ 好貼心 效率UP ✦

課堂彩色板書

免分心抄寫，直接對照板書上課，立即跟上進度使用不同顏色區分板書重點，學習效率有效提升



✦ 好即時 資訊UP ✦

時事考點補充

最新時事、修法補充，資訊與時俱進考點精闡解析，重要資訊完整掌握

