

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

甲、申論題部分

一、稅捐稽徵機關對於土地申報移轉現值之審核標準為何？又，土地增值稅得重購退稅之情形為何？請依土地稅法之規定，分別說明之。(25分)

【擬答】

(一)土地申報移轉現值之審核標準：

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

1. 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。
2. 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。
3. 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告現值為準。
4. 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
5. 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
6. 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。
(土稅 30 I / 同平權 47-1 I)

(二)土地增值稅得重購退稅之情形：

土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：

1. 自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。
 2. 自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。
 3. 自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。
(土稅 35 I)
- 前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地者，準用之。
(土稅 35 II)
- 第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。
104.07.01 修正 (土稅 35 III)

二、試依區域計畫法之規定，說明非都市土地使用管制之結構為何？又，依土地稅法之規定，都市計畫公共設施保留地之地價稅如何課徵？依都市計畫法之規定，私有公共設施保留地之取得方式為何？以上三問，請依序分別說明之。(25分)

【擬答】

(一)非都市土地使用管制之結構：

1. 按照非都市土地分區使用計畫：

區域計畫公告實施後，非都市土地應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區

使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。(區 15)

2. 劃定十一種分區：

即特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、**海域區**、其他使用區或特定專用區等。(區細 11)

3. 編定十九種使用地：

即甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、窯業用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、**殯葬用地**、**海域用地**、特定目的事業用地等。(區細 13)

(二) 都市計畫公共設施保留地其地價稅之課徵，規定如下：

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依其規定（即千分之二）外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。(土稅 19)

(三) 私有公共設施保留地之取得方式，規定如下：

1. 徵收、購買、區段徵收、市地重劃：

依都市計畫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、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之：(1)徵收；(2)區段徵收；(3)市地重劃。(都 48)

2. 交換：

私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。(都 50-2)

3. 容積移轉：

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。(都 83-1)

乙、測驗題部分（50 分）

一 1. 關於免於課徵之規定，下列規定何者錯誤？

- 律 給 分 (A) 每年（期）地價稅，每戶稅額在新臺幣 100 元以下者，免予課徵
(B) 每期田賦實際造單賦額，每戶未滿一賦元者，免予課徵
(C) 土地增值稅稅額，在新臺幣 100 元以下者，免予課徵
(D) 房屋稅稅額，在新臺幣 100 元以下者，免予課徵

(A) 2. 區段徵收之抵價地總面積，以徵收總面積百分之多少為原則？

- (A) 50 (B) 45 (C) 40 (D) 30

(B) 3. 下列何種登記免納登記費？

- (A) 土地總登記 (B) 限制登記 (C) 繼承登記 (D) 共有物分割登記

(C) 4. 區段徵收之土地，領回抵價地後第一次移轉，應課徵土地增值稅時，原地價應如何認定？

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- (A)以原土地所有權人完成移轉登記之日當期公告土地現值
(B)以原土地所有權人權利取得之日當期公告土地現值
(C)以原土地所有權人實際領回抵價地之地價
(D)以原土地所有權人領得之補償地價總額
- (B) 5. 建築物於建造完成前，因何種原因而變更起造人名義，並取得使用執照者，應申報繳納契稅？
(A)繼承 (B)贈與 (C)設典 (D)分割
- (C) 6. 依土地法第 100 條之規定，出租人因下列何項情形，得收回房屋？
(A)承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達 1 個月
(B)承租人損壞出租人之房屋或附著財物，為相當之賠償時
(C)出租人收回自住或重新建築時
(D)承租人以房屋供合於法令之使用時
- (C) 7. 依 105 年 1 月 1 日起實施的房地合一所得稅制規定，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 2 年以下之房屋、土地者，其稅率為何？
(A) 45% (B) 35% (C) 20% (D) 15%
- (D) 8. 下列有關都市計畫主要計畫之擬定及核定程序規定，何者錯誤？
(A)主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議
(B)縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定
(C)地方政府於接到主要計畫核定公文之日起 30 日內，應將主要計畫書、圖發布實施
(D)主要計畫經該管政府都市計畫委員會審議後，應公開展覽 30 天及舉行說明會
- (B) 9. 依土地法規定，公有土地之撥用程序為何？
(A)各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）民意機關層請行政院核准撥用
(B)各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用
(C)各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）民意機關層請內政部核准撥用
(D)各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請內政部核准撥用
- (C) 10. 下列何者不符合申請自用住宅用地之土地增值稅稅率規定？
(A)出售前 1 年內，未營業使用或出租
(B)都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分
(C)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率者，以一處為限
(D)土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- (C) 11. 下列何種情形免徵契稅？
(A)以遷移、補償等變相方式支付產價，取得不動產所有權者
(B)依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者
(C)開徵土地增值稅區域之土地
(D)以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時
- (C) 12. 下列何者是土地增值稅的課稅基礎？
(A)累進起點地價 (B)公告土地現值 (C)土地漲價總數額 (D)申報地價
- (D) 13. 下列有關規定地價之規定，何者錯誤？
(A)規定地價後，每 2 年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。
(B)舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價 80% 為其申報地價
(C)已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅
(D)直轄市或縣（市）主管機關為辦理規定地價，應分區調查最近 2 年之土地買賣價格或收益價格

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- (C) 14. 下列有關外國人取得我國土地之規定，何者正確？
- (A)外國人依土地法規定取得土地時，應檢附相關文件，申請內政部核准
 - (B)農、林、漁、牧用地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人
 - (C)外國人依土地法規定取得之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制
 - (D)外國人為有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資所取得之土地，應先經行政院核准
- (B) 15. 個人及營利事業出售依農業發展條例申請興建的農舍，應如何計徵所得稅？
- (A)依 104 年 12 月 31 日前實施之舊制，僅就土地部分計算財產交易所得，課徵綜合所得稅
 - (B)依 104 年 12 月 31 日前實施之舊制，僅就房屋部分計算財產交易所得，課徵綜合所得稅
 - (C)依 105 年 1 月 1 日起實施之新制，房屋、土地均應按實價計算交易所得課稅
 - (D)不論新、舊制，均免徵所得稅
- (D) 16. 下列有關契稅之申報起算日規定，何者錯誤？
- (A)不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準
 - (B)向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日
 - (C)向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日
 - (D)不動產分割時，以其完成移轉登記之日為申報起算日
- (A) 17. 下列何者非申請自住房屋稅稅率之要件？
- (A)土地所有權人或其配偶、直系親屬於房屋所在地辦竣戶籍登記
 - (B)房屋無出租使用
 - (C)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
 - (D)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內
- (A) 18. 甲之土地於 106 年 10 月 1 日贈與並移轉登記予乙，請問 106 年期地價稅之納稅義務人為何？
- (A)甲
 - (B)乙
 - (C)甲乙協議
 - (D)甲乙依持有月數分別負擔
- (A) 19. 甲之土地、房屋於 106 年 7 月 1 日設定典權並完成移轉登記予乙。下列有關納稅義務人之規定，何者錯誤？
- (A)當年度地價稅之納稅義務人為甲
 - (B)107 年期房屋稅之納稅義務人為乙
 - (C)典權契稅之納稅義務人為乙
 - (D)土地增值稅之納稅義務人為甲
- (B) 20. 甲出售市價 2,000 萬元之房屋連同基地，出售時土地公告現值總額為 1,000 萬元，房屋課稅現值為 300 萬元，繳納土地增值稅 100 萬元。如果甲符合自用住宅用地之規定，請問甲至少應買多少錢之房屋土地才能申請退還土地增值稅 100 萬元？
- (A)不問市價，只要新購土地之公告土地現值大於 900 萬元
 - (B)不問市價，只要新購土地之公告土地現值大於 1,000 萬元
 - (C)新購之房屋現值大於 300 萬元，房屋連同基地之市價大於 2,000 萬元
 - (D)新購房屋連同基地之市價大於 2,000 萬元
- (C) 21. 土地稅法規定農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。此處所稱農業用地，下列規定何者錯誤？
- (A)農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地
 - (B)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
 - (C)依區域計畫法劃定為農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地
 - (D)依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地
- (C) 22. 被徵收之土地，有下列何種情形時，原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內，向該管直轄市

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- 或縣(市)主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地？
- (A)徵收補償費發給完竣屆滿2年，未依徵收計畫開始使用者
(B)徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者
(C)未依核准徵收原定興辦事業使用者
(D)依原徵收計畫開始使用後未滿6年，不繼續依原徵收計畫使用者
- (B) 23. 下列何者為撤銷徵收之原因？
- (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)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限
(C)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
(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) 24. 下列有關違反區域計畫管制使用土地者之處罰規定，何者錯誤？
- (A)由該管直轄市、縣(市)政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰
(B)經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰
(C)經限期變更使用而不遵從者，並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施
(D)不依限變更土地使用者，除依強制執行法辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役
- (C) 25. 下列何者非區域計畫法規定區域計畫得隨時檢討變更之原因？
- (A)發生或避免重大災害 (B)興辦重大開發或建設事業
(C)為適應國防或經濟發展之需要 (D)區域建設推行委員會之建議
- (B) 26. 下列有關都市計畫法中公共設施用地之設置規定，何者錯誤？
- (A)公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積
(B)公共設施用地應儘先利用適當之私有土地
(C)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10%
(D)道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心
- (A) 27. 依都市計畫法第22條規定，下列何者非細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖應表明之事項？
- (A)名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築
(B)居住密度及容納人口
(C)土地使用分區管制
(D)道路系統
- (A) 28. 重新實施地籍測量時，已依法設立界標之土地所有權人，於重測結果公告後認為測量結果有錯誤者，應如何辦理？
- (A)土地所有權人得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈
(B)土地所有權人得於公告期滿後，向該管地政機關申請重新實施地籍測量
(C)應由該管地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理
(D)應由該管地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，循行政救濟程序辦理
- (D) 29. 下列有關逾期未辦繼承登記土地之處理程序，何者正確？
- (A)自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，直轄市或縣市地政機關查明後，應公告繼承人於6

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

個月內聲請登記

- (B)逾期未辦理繼承登記，經限期聲請登記仍未聲請者，地政機關予以列冊管理期間為 10 年
- (C)經地政機關列冊管理，期滿仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請行政執行署公開標售
- (D)經公開標售之土地，自登記完畢之日起 10 年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，申請發給價金
- (B) 30. 依土地法第 103 條規定，租用建築房屋之基地，非因下列何種情形，出租人不得收回？
- (A)出租人收回自住或重新建築時
- (B)承租人違反租賃契約時
- (C)承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達 2 個月以上時
- (D)承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時
- (C) 31. 關於房地交易課徵所得稅之稅率規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)個人持有房屋、土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%
- (B)個人持有房屋、土地之期間超過 1 年，未逾 2 年者，稅率為 35%
- (C)個人持有房屋、土地之期間超過 2 年，未逾 10 年者，稅率為 25%
- (D)個人持有房屋、土地之期間超過 10 年者，稅率為 15%
- (D) 32. 依契稅條例之規定，契稅之課稅基礎是？
- (A)實價 (B)市價 (C)房價 (D)契價
- (B) 33. 土地所有權人曾使用自用住宅用地優惠稅率後，再出售其自用住宅用地，符合下列何項規定，為不受一次優惠稅率限制條件之一？
- (A)出售都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分
- (B)出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋
- (C)出售前持有該土地 5 年以上
- (D)土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 5 年
- (D) 34. 下列敘述之地價稅稅率，何者錯誤？
- (A)自用住宅用地之地價稅稅率是 2‰
- (B)依都市計畫法規定設置供公眾使用之停車場用地之地價稅稅率是 10‰
- (C)公有非公用土地之地價稅稅率是 10‰
- (D)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，地價稅稅率是 10‰
- (A) 35. 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地類別之前，適用那項用地之管制？
- (A)林業用地 (B)遊憩用地 (C)生態保護用地 (D)國土保安用地
- (D) 36. 依平均地權條例之規定，土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地時，處應納登記費多少倍以下之罰鍰？
- (A) 5 倍 (B) 10 倍 (C) 15 倍 (D) 20 倍
- (A) 37. 都市計畫發布實施後，應依何法之規定，實施建築管理？
- (A)建築法 (B)建築技術規則 (C)建築師法 (D)建築管理規則
- (B) 38. 依土地法之規定，聲請為土地權利變更登記，應檢附什麼文件？
- (A)原發土地所有權狀及地段圖
- (B)原發土地所有權狀及地段圖或土地他項權利證明書
- (C)原發土地所有權狀及地段圖及土地他項權利證明書

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

(D)原發土地所有權狀或地段圖及土地他項權利證明書

(D) 39. 依土地法及平均地權條例對於空地及荒地之規定，下列敘述何者錯誤？

(A)土地法規定，土地建築改良物價值不及所占地基申報地價 20%者，視為空地

(B)平均地權條例規定，空地係指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價 10%，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地

(C)土地法規定，凡編為農業或其他直接生產用地，未依法使用者為荒地

(D)平均地權條例規定，農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經行政院農業委員會核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵 1 倍至 3 倍之荒地稅

(C) 40. 甲 105 年 6 月買入 A 房地，購入成本 1,300 萬元，於 106 年 2 月以 2,000 萬元出售 A 房地時，繳納土地增值稅 10 萬元（土地漲價總數額為 100 萬元），因取得、改良及移轉而支付的費用 50 萬元，其應納交易所得稅若干？

(A) 1,925,000 元

(B) 2,240,000 元

(C) 2,475,000 元

(D) 2,880,000 元

公
職
王