

109 年專門職業及技術人員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、抵價地的意義為何？又關於抵價地可分配之比例及其原則為何？請依土地徵收條例之規定說明之。（25 分）

【擬答】

(一)抵價地的意義：

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。

(二)抵價地可分配之比例及其原則：

1. 抵價地可分配之比例：

抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。（土徵 39 II）

2. 抵價地可分配之原則：

(1)個人面積之計算標準：

應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。（土徵 44 I ①款參照）

(2)抵價地之計算基準：

實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。（土徵 45）

二、請依土地稅法之規定，詳細說明地價稅之納稅義務人，又那些代繳義務人代繳之地價稅，得向納稅義務人求償。（25 分）

【擬答】

(一)地價稅之納稅義務人：

地價稅或田賦之納稅義務人如下：

1. 土地所有權人。
2. 設有典權土地，為典權人。
3. 承領土地，為承領人。
4. 承墾土地，為耕作權人。

前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。（土稅3）

(二)代繳義務人代繳之地價稅，得向納稅義務人求償之情形：

土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：

1. 納稅義務人行蹤不明者。
2. 權屬不明者。
3. 無人管理者。
4. 土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用者應就所使用土地之地價比例，負代繳地價之義務。

第一項第一款至第三款代繳義務人代繳之地價稅，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。（土稅4）

乙、測驗題部分

- (A) 1. 依房屋稅條例規定，下列敘述何者錯誤？
- (A) 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，免徵房屋稅
 - (B) 受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之私有房屋，免徵房屋稅
 - (C) 房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格
 - (D) 各級政府機關及地方自治機關之公有辦公房屋及其員工宿舍，免徵房屋稅
- (D) 2. 關於契稅稅率依契稅條例之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A) 買賣契稅為其契價百分之六
 - (B) 贈與契稅為其契價百分之六
 - (C) 占有契稅為其契價百分之六
 - (D) 典權契稅為其契價百分之六
- (C) 3. 土地所有權人於出售土地後，依土地稅法規定，下列何種情形得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？
- (A) 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後，始行出售土地者
 - (B) 其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納房地交易所得稅後之餘額者
 - (C) 自耕之農業用地出售後，於二年內另行購買仍供自耕之農業用地者
 - (D) 土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者
- (B) 4. 依土地稅法規定，有關地價稅優惠稅率與減免，下列敘述何者錯誤？
- (A) 依都市計畫法劃設並經目的事業主管機關核准供公眾停車使用之停車場用地，按千分之十計徵地價稅
 - (B) 經目的事業主管機關核准設立之私立公園、體育場所使用範圍內之土地，免徵地價稅
 - (C) 公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅
 - (D) 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第 17 條之規定外，統按千分之六計徵地價稅
- (A) 5. 依平均地權條例規定，為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，下列對獎勵土地所有權人辦理市地重劃之敘述，何者錯誤？
- (A) 減半收取土地權利變更登記及換發權利書狀費用

- (B)土地所有權人參加自辦市地重劃所需費用，得向政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款
- (C)自辦市地重劃區抵費地出售時，不計徵土地增值稅
- (D)免徵或減徵地價稅與田賦
- (D) 6. 依都市計畫法之規定，關於都市計畫之變更，下列敘述何者正確？
- (A)都市計畫之變更，如直接限制一定區域人民之權利者，則其性質即屬公法上之觀念通知
- (B)都市計畫之變更屬法規性質，並非行政處分，都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害時，無法提起行政訴訟以資救濟
- (C)為適應國防或經濟發展之需要而變更都市計畫時，應以通盤檢討變更之方式辦理
- (D)為避免重大災害之發生而變更都市計畫時，應以個案迅行變更之方式辦理
- (C) 7. 依非都市土地使用管制規則規定，關於區域計畫擬定機關核發開發許可後，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可之情形，下列敘述何者錯誤？
- (A)興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力、整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止或依法失其效力
- (B)申請人自行申請廢止
- (C)與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務未能相互配合者
- (D)違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善
- (B) 8. 關於規定地價，依平均地權條例之規定，下列敘述何者正確？
- (A)規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之
- (B)直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，須分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格
- (C)土地所有權人申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得徵收之
- (D)土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價為其申報地價
- (D) 9. 都市計畫法有關公共設施保留地之規定，下列敘述何者正確？
- (A)公共設施保留地劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理徵收
- (B)公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之
- (C)都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由直轄市、縣（市）政府定之
- (D)依法指定之公共設施保留地，得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用
- (C) 10. 依平均地權條例之規定，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幾日內，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？
- (A) 10 日 (B) 20 日 (C) 30 日 (D) 40 日
- (B) 11. 關於原土地所有權人申請已徵收土地之收回權，依土地徵收條例規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)被徵收之土地，依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者
- (B)原土地所有權人應於該管直轄市或縣（市）主管機關通知後三個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權

- (C)申請收回土地案件，應由該管直轄市或縣（市）主管機關受理
- (D)被徵收之土地，徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者
- (A) 12. 有關徵收補償，依土地徵收條例相關規定，下列敘述何者正確？
- (A)農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之
- (B)徵收當期市價指徵收公告期滿次日起算第十日經地價評議委員會評定之當期市價
- (C)建築改良物之補償費，按起造當時該建築改良物之重建價格估定之
- (D)被徵收土地在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰公共設施保留地之平均市價補償其地價
- (D) 13. 關於耕地終止租約與補償，依平均地權條例規定，下列敘述何者正確？
- (A)耕地出租人依規定終止租約收回耕地時，應補償承租人為改良土地所支付之費用及已收穫之農作改良物
- (B)耕地出租人依規定終止租約，實際收回耕地屆滿二年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之
- (C)耕地出租人依規定終止租約收回耕地時，承租人得向出租人請求按公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償
- (D)出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約
- (C) 14. 甲有 A 屋一棟，出租給乙居住使用。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)承租人乙因疾病、意外產生有長期住院療養之需要時
- (B)承租人乙積欠租金額，以擔保金抵償之後，尚有 1 個月租金未繳時
- (C)承租人乙違反民法第 443 條第 1 項規定，將該屋轉租給他高中同學時
- (D)承租人乙因為工作調動，無法繼續居住時
- (B) 15. 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，依土地法之規定，其處理程序何者正確？
- (A)經縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 6 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理
- (B)繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過 5 年者，於標售後以 5 年為限
- (C)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾 15 年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫
- (D)標售土地或建築改良物前應公告 10 日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權
- (A) 16. 甲有 A 屋，與乙簽訂買賣契約但尚未為移轉登記，乙對甲的 A 屋移轉請求權申請預告登記。下列敘述何者最正確？
- (A)該預告登記為保全登記、暫時登記，其登記免納登記費
- (B)該預告登記，對於因繼承、強制執行、徵收、法院判決而為之新登記，無排除之效力
- (C)預告登記完畢後，如甲將 A 屋移轉於丙，該處分絕對無效
- (D)嗣後甲欲就 A 屋申辦抵押權次序變更登記時，應檢附乙的同意書，始得為之
- (C) 17. 依土地法規定，下列何種土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人？
- (A)農地 (B)墳場用地 (C)礦地 (D)學校用地

- (C) 18. 依契稅條例規定，買賣契稅，應由下列何者申報納稅？
(A)銀行 (B)出賣人 (C)買受人 (D)不動產仲介公司
- (B) 19. 依房屋稅條例規定，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，下列何者為房屋稅之納稅義務人？
(A)委託人 (B)受託人 (C)受益人 (D)監察人
- (D) 20. 依土地徵收條例第 25 條規定，被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費如何處理？
(A)歸屬國庫 (B)納入平均地權基金
(C)歸目的事業主管機關所有 (D)得由部分繼承人按其應繼分領取之
- (A) 21. 依都市計畫法規定，下列何種公共設施應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之？
(A)社會福利設施 (B)垃圾處理場 (C)污水處理廠 (D)屠宰場
- (D) 22. 依土地法規定，土地登記損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向下列何者起訴？
(A)監察院 (B)行政院 (C)立法院 (D)司法機關
- (C) 23. 依土地法第 53 條規定，因地籍整理而發現之公有土地，下列敘述何者正確？
(A)視為無主土地 (B)應辦理囑託登記
(C)地政機關逕為登記 (D)登記時所有權人欄註明為縣(市)有
- (D) 24. 關於不動產共有關係，依土地法第 34 條之 1 規定，下列敘述何者正確？
(A)甲、乙、丙共有一筆土地，其應有部分各三分之一，該地之應有部分出賣時，地上權人、典權人或房屋承租人有依同樣條件優先購買之權
(B)土地共有人欲出租共有土地於他人時，得以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之
(C)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有者，應適用土地法第 34 條之 1 第 4 項規定
(D)依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之
- (D) 25. 依國土計畫法規定，縣(市)主管機關應於縣(市)國土計畫公告實施後幾年內，依中央主管機關指定之日期，公告國土功能分區圖？
(A)一 (B)二 (C)三 (D)四