

103 年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：(50 分)

一、何謂預告登記？何謂禁止處分之登記？試比較說明之。(25 分)

【擬答】：

(一)預告登記：

係權利人（請求權人）預為保全對他人（登記名義人）土地權利得、喪變更之請求權，而由請求權人檢附土地權利登記名義人之同意書等相關應備文件，向土地所在地之登記機關提出申請，所為限制土地之登記名義人對其土地權利一部或全部處分權之登記。

申辦預告登記之目的，主要係在防止土地權利之登記名義人對於該土地有妨害請求權之處分，以保全請求權人之權益。

(二)禁止處分登記：

各行政機關依據相關法令規定，基於職權以公函行文方式，囑託登記機關禁止登記名義人處分其土地權利所為之登記。

例如，稅捐稽徵機關對欠繳稅捐之不動產所為禁止處分之登記。

(三)兩者之比較說明，如下：

1. 相異之處：

(1)申請人不同：

預告登記，係由請求權人提出申請。

禁止處分登記，則是由各行政機關申請。

(2)申請方式不同：

預告登記，係由請求權人單獨申請方式提出。

禁止處分登記，係由各行政機關以囑託申請方式提出。

(3)登記原因證明文件不同：

預告登記，原因證明文件為登記名義人之同意書。

禁止處分登記，原因證明文件為行政機關之囑託公函。

(4)登記原因不同：

預告登記，係預為保全對他人土地權利得、喪變更之請求權。

禁止處分登記，係依相關法律規定，基於職權所為之處分。

(5)登記名義人同意與否：

預告登記，需徵得登記名義人之同意始得為之。

禁止處分登記，無須徵得登記名義人之同意，各行政機關得逕為囑託申請禁止處分登記。

(6)效力不同：

①預告登記：

預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。(土法 79-1Ⅱ)

預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

(土法 79-1Ⅲ)

②禁止處分登記：

政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。(土登 70)

2.相同之處：

(1)登記性質相同：

兩者皆屬於限制登記性質。

(2)登記方式相同：

兩者皆採註記登記方式，辦理登記。

(3)登記費免繳納相同：

土地法第 78 條規定，限制登記及禁止處分登記均免繳納登記費。

二、課徵土地增值稅之目的為何？又在那些情況下得予以減徵？試申述之。(25 分)

【擬答】：

(一)課徵土地增值稅之目的：

係指規定地價後，土地價值非因地主所施以勞力資本而增加者，於所有權移轉或設定典權時，應將土地之自然增值部份，由國家收歸全民來共享，不容私人坐享不勞而獲之土地利益，予以課徵土地增值稅，以落實漲價歸公之社會公平。因此漲價歸公為實行平均地權最重要之方法。

(二)土地增值稅得予以減徵之情況：

1.土地重劃：

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。(土稅 39IV)

2.區段徵收：

領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，其土地增值稅減徵百分之四十。(土稅 39-1 II)

3.長期持有：

持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。(土稅 33VI)

持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。(土稅 33VII)

持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。(土稅 33VIII)

長期持有之減徵僅適用於一般稅率。

4.都市更新權利變換：

(1)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

(2)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。(都更 46 參照)

乙、測驗題部分：(50 分)

- (B) 1. 非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，下列之相關敘述何者正確？
- (A)申請設立學校之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
- (B)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
- (C)申請開發高爾夫球場之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
- (D)申請開發社區之計畫達一百戶或土地面積在五公頃以上，應變更為鄉村區
- (D) 2. 區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定下列何種計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續？
- (A)主要計畫 (B)綱要計畫 (C)細部計畫 (D)特定區計畫
- (C) 3. 依契稅條例之規定，告發或檢舉納稅義務人逃漏、匿報、短報或以其他不正當之行為逃稅者，稽徵機關得獎勵舉發人，並為舉發人絕對保守秘密，下列何者係該條例之獎勵內容？
- (A)得頒發國光獎章給舉發人 (B)得頒發地政貢獻獎給舉發人
- (C)得以罰鍰百分之二十獎給舉發人 (D)得以罰鍰百分之三十獎給舉發人
- (C) 4. 下列有關房屋稅補稅、罰鍰與滯納金之敘述何者正確？

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (A)納稅義務人未依規定期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以三倍罰鍰
- (B)納稅義務人未依規定期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以五倍罰鍰
- (C)納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金
- (D)納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之三滯納金
- (D) 5. 下列有關房屋稅稅率課徵之敘述何者正確？
- (A)供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一
- (B)其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一，最高不得超過百分之三
- (C)供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一，最高不得超過百分之三
- (D)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五
- (C) 6. 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據，此一頻率需多久期間為之？
- (A)每月提交 (B)每季提交 (C)每六個月提交 (D)每十二個月提交
- (A) 7. 下列何種情形屬於已公告徵收之土地，應辦理撤銷徵收之規定？
- (A)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內
- (B)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內
- (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
- (C) 8. 被徵收之土地，除區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定外，有下列何種情形，原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第 219 條之規定？
- (A)徵收補償費發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者
- (B)徵收補償費發給完竣屆滿二年，未依徵收計畫開始使用者
- (C)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
- (D)依原徵收計畫開始使用後未滿十年，不繼續依原徵收計畫使用者
- (D) 9. 下列關於地價稅及土地增值稅納稅義務人之敘述，何者為是？
- (A)設有典權土地，地價稅之納稅義務人為出典人
- (B)贈與土地，土地增值稅之納稅義務人為贈與人
- (C)土地為分別共有者，地價稅之納稅義務人為管理人
- (D)土地買賣約定由買方負擔者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人。
- (B) 10. 土地所有權人出售其自用住宅用地，經使用過一生一次的土地增值稅優惠稅率後，如再出售其自用住宅用地，仍要適用優惠稅率，應符合之條件何者正確？
- (A)出售都市土地面積未超過 300 平方公尺
- (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)出售前一年內，無供營業使用或出租
- (D)土地所有權人於土地出售前，在該地設有戶籍，且持有該自用住宅連續滿五年
- (B) 11. 某甲於民國 102 年 3 月 1 日購買房地產 A，並於同年 4 月 1 日完成登記，購買房地產後因小孩在外縣市就學，某甲夫妻及未成年子女戶籍皆未設籍於該房地產，但某甲將父親戶籍設於該房地產，若某甲僅有房地產 A，妻及未成年子女名下亦無房地產，民國 103 年 3 月 5 日將該房地產以 1,000 萬元簽約出售，持有期間並未供營業或出租，依特種貨物及勞務稅、地價稅、房屋稅之相關課徵規定，下列何者正確？
- (A)某甲出售房地產 A 無須課徵特種貨物及勞務稅

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (B)某甲持有房地產 A 期間，符合申請地價稅自用住宅稅率之條件
(C)某甲出售房地產 A 須課徵特種貨物及勞務稅，其稅率為百分之十
(D)某甲持有房地產 A 期間，不符合房屋稅住家用自用稅率
- (A) 12. 某甲擁有 A、B 兩筆住宅區土地，A 地當年度課徵地價稅之申報地價為 5,000 元/m²，面積 100m²，B 地當年度課徵地價稅之申報地價為 2,000 元/m²，面積 200m²，某甲將 B 地信託與某乙，某乙名下無任何土地，某甲享有全部信託利益，信託 10 年，目前尚有 3 年信託期滿，若 A、B 兩筆土地均在同一縣市，該縣市當年度累進起點地價為 100 萬元，若某甲當年度未申請 A、B 兩地為自用住宅用地，則某甲當年度應繳地價稅為：
- (A) 5,000 元 (B) 9,000 元 (C) 4,000 元 (D) 3,000 元
- (A) 13. 依據土地稅法及相關法律之規定，下列有關地價稅稅率之敘述何者正確？
- (A)工業用地按目的事業主管機關核定規劃使用者，地價稅稅率為千分之十且不累進。
(B)經主管機關依法指定之私有古蹟及歷史建築所定著之土地，免徵地價稅。
(C)企業或公營事業興建之勞工宿舍用地，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地免徵地價稅。
(D)都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用，除自用住宅用地外，地價稅稅率為千分之十且不累進。
- (B) 14. 小張在某縣市僅擁有一筆住宅區之土地，面積為 400 平方公尺，當年度課徵地價稅的申報地價為 2,000 元/m²，土地上未有建物，小張想申請適用自用住宅優惠稅率，該縣市當年度累進起點地價為 100 萬元，小張當年度在該縣市應繳地價稅為：
- (A) 1,600 元 (B) 8,000 元 (C) 3,200 元 (D) 4,000 元
- (A) 15. 有關徵收土地地點選擇，下列何者為非？
- (A)興辦公益事業應避免使用公有土地或國營事業土地
(B)特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收
(C)申請徵收之土地，遇有登錄之歷史建築應於可能範圍內避免之
(D)興辦公益事業應儘量避免耕地
- (D) 16. 土地所有權移轉或設定典權時，權利人、義務人、地政士、不動產經紀業申報土地移轉現值之責任，下列何者有誤？
- (A)權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，共同申報其土地移轉現值
(B)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
(C)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄
(D)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，均應由不動產經紀業申報登錄
- (C) 17. 依據區域計畫法，政府依法編定之各種使用地，其土地能供使用之性質，下列何者為是？
- (A)甲種建築用地係供鄉村區內建築使用者
(B)乙種建築用地係供山坡地範圍外之農業區內建築使用者
(C)丙種建築用地係供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者
(D)生態保護用地係供國土保安使用者
- (B) 18. 依據土地徵收條例之規定，有關被徵收之土地、建築改良物、農作改良物之補償規定，下列敘述何者正確？
- (A)徵收土地應按照徵收當期之公告現值加成補償其地價
(B)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
(C)建築改良物之補償費，按起造當時該建築改良物之價格估定之
(D)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一年以內者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之
- (C) 19. 區段徵收土地時，有關抵價地面積及移轉時課徵土地增值稅之規定，下列何者為非？
- (A)抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則
(B)經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五
(C)領回抵價地後第一次移轉時，以原土地所有人徵收時原有土地之地價為原地價
(D)區段徵收後，領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十
- (B) 20. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨主要

在於：

- (A)提升共有土地的處分效率 (B)簡化或消滅共有關係
(C)照顧他共有人之權益 (D)使優先購買權具有物權效力

- (A) 21. 有關都市土地、非都市土地的敘述與土地登記簿本運用，下列何者正確？
(A)藉由土地登記簿騰本標示部之登載資料，可知該筆土地是否為都市土地或非都市土地
(B)都市土地係指以土地分區使用計畫及編定各種使用地加以管制
(C)非都市土地係以土地分區使用計畫對其使用作不同程度之管制
(D)藉由土地登記簿騰本標示部之登載資料，可知該筆土地之都市土地使用分區
- (B) 22. 老王有兩筆公共設施保留地，A 地 100m² 及 B 地 150m²，分別位於桃園縣及苗栗縣，A 地為自用住宅使用，且地上有合法建物為老王所有，供全家居住，B 地則未作任何使用並與鄰地隔離，若老王名下只有這兩筆公共設施保留地，A 地當年度公告地價為 40,000 元/m²，B 地當年度公告地價為 20,000 元/m²，若老王未申報地價，請問對老王當年度最低應繳之地價稅總額為：
(A)免繳地價稅 (B) 6,400 元 (C) 8,000 元 (D) 3,200 元
- (A) 23. 徵收土地時，其土地改良物原應一併徵收。但下列情形何者得不受此一限制？
(A)墳墓及其他紀念物必須遷移
(B)依法令規定得建造之建築改良物
(C)土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起三十日內自行遷移
(D)農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其全部之農作改良物
- (B) 24. 下列有關都市土地徵收田賦之敘述，何者正確？
(A)公共設施完竣仍作農業用地使用者
(B)依法限制建築或不能建築，仍作農業用地使用者
(C)依都市計畫編為農業區及保護區之所有土地使用者
(D)依都市計畫編為公共設施保留地之所有土地使用者
- (C) 25. 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。地政機關應自所收登記費，提存多少作為登記儲金，專備土地法第 68 條所定賠償之用？
(A)百分之一 (B)百分之五 (C)百分之十 (D)百分之二十
- (A) 26. 土地為信託財產者，下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅之敘述，何者正確？
(A)因信託行為成立，委託人與受託人間
(B)信託關係存續中委託人變更時，原受託人與新受託人間
(C)因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與委託人
(D)信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，委託人與受益人間
- (B) 27. 按千分之十計徵地價稅之供事業直接使用之土地，不包括下列那一項？
(A)工業用地 (B)農業用地 (C)礦業用地 (D)動物園
- (C) 28. 下列何者係土地法規定，依不定期限租用耕地之契約，得終止之狀況？
(A)承租人收回自耕時 (B)出租人放棄其耕作權利時
(C)地租積欠達二年之總額時 (D)承租人死亡而僅有高齡之繼承人時
- (B) 29. 下列何者是平均地權條例對以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者所定之處罰規定？
(A)處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以上罰金
(B)處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金
(C)處三年以上有期徒刑，並得併科七千元以上罰金
(D)處三年以上有期徒刑，並得併科七千元以下罰金
- (A) 30. 下列何者是土地法第二條所稱之直接生產用地？
(A)水源地 (B)溝渠 (C)湖泊 (D)水道
- (C) 31. 下列有關私有土地地權之敘述何者正確？
(A)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，仍有其所有權
(B)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，由國家發放補償後收歸國有

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (C)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅
- (D)湖澤及可通運之水道，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，自然取得其所有權
- (C) 32. 下列有關直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地之敘述何者正確？
- (A)非經該管區內行政機關同意，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃
- (B)非經該管區內行政機關同意，不得處分或設定負擔或為超過二十年期間之租賃
- (C)非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃
- (D)非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過二十年期間之租賃
- (A) 33. 下列關於地價稅累進課徵之規定，何者正確？
- (A)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五
- (B)超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十
- (C)超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之二十五
- (D)超過累進起點地價十五倍以上者，就其超過部分課徵千分之三十
- (C) 34. 土地重劃得因重劃區內土地所有權人過半數，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃區內土地總面積一半者之共同請求，由何機關核准為之？
- (A)內政部土地測量局核准為之
- (B)內政部土地重劃工程處核准為之
- (C)直轄市或縣（市）地政機關核准為之
- (D)直轄市或縣（市）建設機關核准為之
- (D) 35. 登記於臺灣糖業股份有限公司名下的土地，依其土地登記之權屬係為：
- (A)公有土地 (B)國有土地 (C)直轄市有土地 (D)私有土地
- (C) 36. 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按何種價值的千分之一繳納登記費？
- (A)公告地價或權利價值 (B)公告現值或權利價值
- (C)申報地價或權利價值 (D)移轉現值或權利價值
- (B) 37. 有關土地增值稅得申請不課徵之規定，下列何者為是？
- (A)區段徵收之土地，以現金補償其地價者
- (B)配偶間相互贈與之土地
- (C)領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者
- (D)私有土地因繼承而移轉者
- (C) 38. 土地法第 104 條有關基地出賣時，何者無優先購買權：
- (A)典權人 (B)地上權人 (C)抵押權人 (D)承租人
- (A) 39. 依都市計畫法之規定，下列何者非屬細部計畫書及細部計畫圖表明之事項？
- (A)主要道路及其他公眾運輸系統 (B)居住密度及容納人口
- (C)事業及財務計畫 (D)土地使用分區管制
- (B) 40. 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、縣轄市公所取得之，下列取得方式何者為非？
- (A)徵收 (B)都市更新 (C)市地重劃 (D)區段徵收