

## 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

蕭華強估價師解題

### 甲、申論題部分

一、憲法第 143 條第 1 項前段規定，中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。土地法對於土地取得之限制規定何者土地不得為私有？試述之。(25 分)

#### 【擬答】

(一)禁止私有之土地：

左列土地不得為私有：

1. 海岸一定限度內之土地。
2. 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
3. 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
4. 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
5. 公共交通道路。
6. 礦泉地。
7. 瀑布地。
8. 公共需用之水源地。
9. 名勝古蹟。
10. 其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。 (土法 14)

(二)地下之礦禁止私有：

附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。

前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。 (土法 15)

二、何謂累進起點地價？地價稅之稅率為何？試就平均地權條例及土地稅法之規定敘述之。(25 分)

#### 【擬答】

(一)累進起點地價：

1. 意義：

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。 (土稅 16 II)

2. 作用：

地價稅開始累進課徵之點。亦即地價總額未超過此點，適用基本稅率；地價總額超過此點，適用累進稅率。

3. 計算公式：

$$\text{地價稅累進起點地價} = \frac{\text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)} - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})(\text{公畝})} \times 7$$

(二)地價稅之稅率：

1. 基本稅率：

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收。(土稅 16 I)

2. 累進稅率：

超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

- (1) 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。
- (2) 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二十五。
- (3) 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三十五。
- (4) 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- (5) 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。(土稅 16 I)

## 乙、測驗題部分 (50 分)

- (C) 1. 有關土地法及平均地權條例規定照價收買之時機，下列何者正確？
- (A) 所有權人申報地價未達公告現值之百分之八十時
  - (B) 荒地限期使用並經加徵荒地稅滿 2 年後仍不使用者
  - (C) 土地所有權人認為標準地價過高，不能為其百分之二十以內增減之申報時，得聲請該管直轄市或縣(市)政府照價收買
  - (D) 私有土地超過最高限額限期 1 年未出售或使用者
- (B) 2. 依契稅條例規定，下列何種情形得免徵契稅？
- (A) 向法院標購所得之拍賣不動產者
  - (B) 政府因公務需要，以公有不動產交換取得不動產所有權者
  - (C) 依法標購公產者
  - (D) 先典後賣取得不動產者
- (A) 3. 有關地價稅之特別稅率，下列何項用地不適用千分之二之特別稅率？
- (A) 公有供公共使用土地
  - (B) 國民住宅用地
  - (C) 自用住宅用地
  - (D) 公共設施保留地供自用住宅使用者
- (D) 4. 甲有 A 地，乙有 B 地，二地相鄰，因地界不規則，雙方為建屋方便，故約定將相鄰部分的界址取直，因而逾越原界址的土地，均同意對方建屋，但未辦理土地所有權移轉登記，其後甲將 A 地出賣並移轉登記於丙。下列敘述何者正確？
- (A) 目前實務上認為該界址取直的約定得予以登記
  - (B) 最高法院決議認為本件有民法第 796 條越界建築規定之適用
  - (C) 最高法院決議認為該等土地之約定交互使用是使用借貸
  - (D) 最高法院決議認為丙不能主張乙係無權占有而請求拆屋還地
- (D) 5. 依房屋稅條例規定，房屋標準價格由下列何委員會負責？
- (A) 地價評議委員會
  - (B) 不動產仲裁委員會
  - (C) 不動產評議委員會
  - (D) 不動產評價委員會

公職王歷屆試題 (105 不動產經紀人)

- (B) 6. 依據房屋稅條例規定，房屋稅之納稅義務人不包括下列何者？  
(A)所有權人 (B)債權人 (C)典權人 (D)信託受託人
- (C) 7. 地價稅採累進稅率，關於累進起點地價之規定，下列何者正確？  
(A)以各該直轄市或縣(市)土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後 5 公畝之平均地價為準  
(B)以各該直轄市或縣(市)土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後 7 公頃之平均地價為準  
(C)以各該直轄市或縣(市)土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後 7 公畝之平均地價為準  
(D)以各該直轄市或縣(市)土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後 5 公頃之平均地價為準
- (B) 8. 有關實施區段徵收之土地，其土地之租稅優惠，下列敘述何者錯誤？  
(A)以現金補償其地價者，免徵土地增值稅  
(B)區段徵收領回抵價地後第一次移轉，免徵土地增值稅  
(C)以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅  
(D)自辦理完成之日起地價稅減半徵收 2 年
- (A) 9. 有關公告地價與公告土地現值的差別，下列敘述何者正確？  
(A)公告地價為課徵地價稅之依據，公告土地現值為課徵土地增值稅之依據  
(B)公告地價每年公告 1 次，公告土地現值每 3 年公告 1 次  
(C)公告地價比公告土地現值更貼近市價  
(D)公告地價由地價及標準地價評議委員會評議決定之，公告土地現值由地方主管機關查估之
- (C) 10. 私有土地所有權消滅之情形眾多，下列何者為相對消滅之情形？  
(A)因逾期未辦理土地總登記而消滅 (B)因土地流失而消滅  
(C)因買賣而消滅 (D)因拋棄而消滅
- (C) 11. 有關土地增值稅之優惠規定，下列何者正確？  
(A)土地所有權人出售其自用住宅用地，得享一生一次之百分之五土地增值稅優惠稅率  
(B)土地所有權人於土地重劃後第一次移轉，得享土地增值稅減半徵收之優惠稅率  
(C)因繼承而移轉之土地，得免徵土地增值稅  
(D)政府出售公有土地，得享土地增值稅減半之優惠稅率
- (D) 12. 依最高法院民事庭會議決議的見解，下列敘述何者正確？  
(A)甲將位於城市地方的 A 基地出租於乙蓋房屋供營業用，則乙不得請求甲協同申請地上權之登記  
(B)甲、乙、丙等三人共有 A 地，應有部分均等，甲與乙將 A 地全部設定有償地上權於丁時，丙依法得以同樣條件優先取得地上權  
(C)甲、乙、丙等三人共同共有 A 地，甲出賣其應有部分於丁時，乙與丙之先買權的競合，依其應有部分比例定之  
(D)甲將位於城市地方的 A 屋出租於乙供營業用，則其租金得超過 A 屋及其基地申報總價年息百分之十
- (D) 13. 關於徵收不動產的敘述，下列何者錯誤？  
(A)甲出賣 A 地於乙，但 A 地仍登記為甲所有；嗣後 A 地經政府依法徵收，則乙得向甲請求讓與其徵收補償請求權  
(B)甲與乙二人共同共有的 A 地被徵收，該徵收補償金仍為甲與乙二人共同共有

- (C)甲將其 A 地設定最高限額抵押權於乙，嗣後 A 地被徵收，甲取得的徵收補償金為 A 地的代位物
- (D)甲的 A 地被徵收，於 A 地登記於需用土地人乙之時，甲始喪失 A 地所有權
- (A) 14. 甲、乙、丙等三人共同共有 A 屋，甲與乙擅自於 105 年 8 月 8 日將 A 屋出賣於丁。下列敘述何者錯誤？
- (A)如採處分權說，且甲與乙債務不履行，則丙亦應負損害賠償責任
- (B)如採代理權說，則丙應負擔法律關係上出賣人的義務與責任
- (C)就契稅而言，甲、乙、丙均無庸申報納稅
- (D)甲、乙、丙、丁均無庸繳納特種貨物及勞務稅
- (C) 15. 依土地法規定，直轄市或縣（市）政府對於其所經營公有土地，須經民意機關同意，並經行政院核准後，方得進行一定行為。下列行為何者屬之？
- (A)訂定 5 年租約 (B)無償撥用 (C)設定負擔 (D)臨時使用
- (D) 16. 甲將 A 地設定地上權給乙蓋 B 屋後，甲將 A 地出賣並移轉登記給丙，嗣後乙將 B 屋連同地上權一併出賣於丁。依法院實務見解，下列敘述何者最正確？
- (A)除另有約定外，乙不得將地上權讓與丁
- (B)丙不得主張優先承購權
- (C)丙得主張優先承購權，優先承購權的客體僅為 B 屋
- (D)丙得主張優先承購權，優先承購權的客體為 B 屋及地上權，而地上權原則上因混同而消滅
- (B) 17. 關於土地權利變更登記，依土地法規定，下列何種情況免繳納登記費？
- (A)共有物分割登記 (B)限制登記 (C)移轉登記 (D)繼承登記
- (C) 18. 甲、乙、丙、丁、戊等五人分別共有 A 屋，應有部分均等。下列何者錯誤？
- (A)甲出賣其應有部分給庚，如乙主張先買權，依實務見解，則庚不得訴請甲移轉應有部分
- (B)甲擅自將 A 屋全部出賣給辛，則辛得請求甲移轉其應有部分，此時，丙得就該應有部分主張先買權
- (C)依土地法第 34 條之 1 執行要點規定，如甲、乙與丙擅自將 A 屋全部出賣給壬，則丁的先買權客體為 A 屋全部
- (D)丙、丁與戊如有故意或過失以低價出售 A 屋全部，以致甲受有損害，依實務見解，即難謂非不法侵害甲之權利，甲得依據侵權行為之法則請求損害賠償
- (B) 19. 甲將其 A 屋賣給乙，但尚未為移轉登記，關於乙就 A 屋的移轉請求權申請預告登記，下列敘述何者錯誤？
- (A)乙得單獨申請該預告登記，申請時並應提出甲的同意書
- (B)乙申請該預告登記時，法條規定甲於例外時應親自到場，其規範意旨在於確認身分及同意的真意，而非使甲成為登記申請人
- (C)該預告登記為保全登記、暫時登記，其登記免納登記費
- (D)甲如將 A 屋移轉於丙，學理上稱該移轉為中間處分
- (D) 20. 甲有 A 耕地一筆，在 99 年 8 月 8 日將 A 地出租於乙，於租賃期間，A 地被徵收並經徵收執行機關囑託登記機關登記為需用土地人丙所有，乙得否主張其為優先購買權人，因而請求塗銷 A 地的該登記？
- (A)得，因為乙的先買權具物權效力
- (B)得，因為承租人先買權的規定得類推適用於徵收的情形
- (C)否，因為 A 地並非基地，亦非有三七五租約的耕地
- (D)否，因為土地徵收具公益的政策目的

- (A) 21. 有關已辦理過地籍測量之地區，實施地籍圖重測與土地複丈之原因與目的，下列何者正確？
- (A)地籍圖重測之原因包括地籍原圖破損、滅失等重大原因
  - (B)土地複丈之原因包括原土地測量疏失、比例尺變更等原因
  - (C)地籍圖重測之目的為訂正地籍原圖
  - (D)土地複丈之目的為重新測製新的地籍原圖
- (D) 22. 甲向乙承租 A 地耕作，租約未經公證，租期自 99 年 1 月 28 日起至 106 年 1 月 27 日止，而乙於租期內將 A 地以 60 萬元出售予丙，並於 101 年移轉予丙。乙雖未以書面通知甲行使先買權，然其確曾以口頭通知甲，而為甲所明確知悉，甲卻故意壓低價格，明示不願以 60 萬元購買，僅欲以 50 萬元買受，未行使先買權，並經證人證實上開情事。甲已知悉系爭買賣條件，待系爭 A 地價格上漲 3 倍餘後，以數年前之價格主張優先承購，有無理由？
- (A)有理由，因乙違背土地法書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
  - (B)有理由，因乙違背民法書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
  - (C)有理由，因乙違背耕地三七五減租條例書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
  - (D)無理由，因有其他證據證明通知，且縱認通知不生效力，甲如已主張讓與不破租賃，並持續付租金給丙，則甲先買權的主張已屬權利失效
- (B) 23. 平均地權條例對於農業用地之定義，下列敘述何者正確？
- (A)僅指都市土地農業區、保護區範圍內土地
  - (B)指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者
  - (C)指非都市土地或都市土地農業區、保護區、風景區範圍內土地，依法供農作使用者
  - (D)僅指非都市土地供農作使用者
- (D) 24. 甲於 105 年 9 月 1 日將其 A 屋和其坐落的 B 地出售於乙。在未有特約的情形，下列敘述何者正確？
- (A)乙就 A 屋和 B 地應繳納奢侈稅
  - (B)乙就 B 地應繳納契稅
  - (C)乙就 B 地應繳納土地增值稅
  - (D)乙應繳納印花稅
- (B) 25. A 地及坐落其上之 B 屋原同屬甲所有。甲僅將 B 屋贈與並移轉給乙，乙以 B 屋設定抵押權給丙，其後，法院拍賣 B 屋而由丁拍定。下列敘述何者正確？
- (A)由於法律規定甲乙間就 A 地視為有地上權關係，故甲得主張先買權
  - (B)由於法律推定甲為出租人，故甲得主張先買權
  - (C)由於實務上認為強制拍賣在性質上為公法上的買賣，故甲不得主張先買權
  - (D)由於物權效力先買權不得任意創設，故甲不得主張先買權
- (A) 26. 依所得稅法之規定，下列關於土地房屋交易所得稅之敘述，何者正確？
- (A)交易之房屋、土地係於 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，並持有期間少於 2 年者，應予課徵所得稅
  - (B)於 103 年 1 月 1 日之次日後取得依農業發展條例申請興建之農舍，應予課徵所得稅
  - (C)交易前無出租、供營業或執行業務使用者，應免納所得稅
  - (D)被徵收前先行協議價購之土地及其改良物，應予課徵所得稅
- (C) 27. 甲有 A 地一筆，關於「甲同意 A 地無償供不特定公眾通行」的資訊，依相關規定與實務見解，下列敘述何者正確？
- (A)該資訊屬土地法規定應登記事項，且得登錄於土地參考資訊檔內
  - (B)該資訊屬土地法規定應登記事項，但無法登錄於土地參考資訊檔內
  - (C)該資訊非屬土地法規定應登記事項，但得登錄於土地參考資訊檔內
  - (D)該資訊非屬土地法規定應登記事項，且無法登錄於土地參考資訊檔內

- (A) 28. 依相關規定與實務見解，關於地權與地用的敘述，下列何者最正確？
- (A)甲與乙分別共有 A 地，則甲出賣其應有部分時，乙有先買權，且該先買權得預先拋棄
  - (B)甲將其 B 基地出租於乙，乙於 B 地蓋有 C 屋，則於租賃期間，甲將 B 地出賣時，乙有先買權，且該先買權不得預先拋棄
  - (C)甲於 88 年將其 D 耕地出租於乙，則於租賃期間，甲將 D 地出賣時，乙有先買權，且該先買權得預先拋棄
  - (D)甲於 89 年將其 E 基地出租於乙蓋 F 屋，約定租賃期間 20 年，則於 105 年時，乙請求甲會同申請地上權登記的權利已消滅
- (C) 29. A 地原地目為「田」，經所有權人甲申請變更地目為「建」，嗣乙地政事務所認該地目變更係屬違法，請示丙縣政府如何處理，俟丙決議後，乙乃依丙決議之原則，維持「建」地目之登記，惟於 A 地之土地登記簿標示部其他登記事項欄註記：「本土地涉及違法地目變更，土地使用管制仍應受原『田』地目之限制」，並通知甲。依最高行政法院決議見解，甲如不服該註記，是否得循行政訴訟途徑請求救濟？
- (A)該註記為行政處分，故甲得提起撤銷訴訟請求救濟
  - (B)該註記為行政處分，故甲得提起課予義務訴訟請求救濟
  - (C)該註記為事實行為，故甲得提起一般給付訴訟請求救濟
  - (D)該註記並非行政處分，故甲不得循行政訴訟途徑請求救濟
- (B) 30. 都市計畫法所定義的都市計畫事業，下列何者不包括在內？
- (A)公共設施建設
  - (B)新市鎮建設
  - (C)新市區建設
  - (D)舊市區更新建設
- (D) 31. 甲於 101 年 5 月 20 日將其 A 耕地出租於乙。下列敘述何者正確？
- (A)甲與乙約定該租賃契約租期 7 年，如未訂立書面契約，則視為不定期限租賃
  - (B)租期屆滿後，如乙仍為 A 地之使用收益，而甲不即表示反對之意思，則視為不定期限繼續契約
  - (C)在租賃期間，甲如自願出賣 A 地於丙，對乙有先買權通知的不真正義務（對己義務、間接義務）
  - (D)在租賃期間，法院如拍賣 A 地而由丙拍定，實務上認為法院對乙有先買權的通知義務，待乙放棄先買權後，法院始通知丙繳價金
- (D) 32. 依實務見解，關於地籍、地用與地稅的敘述，下列何者錯誤？
- (A)甲有已登記的 A 地，在占有人乙向地政機關申請時效取得地上權登記之前，甲向乙提起拆屋還地訴訟，倘乙於該訴訟繫屬中提起反訴，請求確認其地上權登記請求權存在及命甲容忍其辦理地上權登記，且其提起反訴於程序上並無不合，法院自應就其為訴訟標的之法律關係存否，為實體上裁判
  - (B)甲有一工廠之 A 鐵塔，為專供機械設備用之建築物，可認為非房屋稅課徵之對象
  - (C)原住民甲於山坡地範圍內的 A 原住民保留地取得農育權，並繼續自行經營滿 5 年，則甲得無償取得 A 地所有權
  - (D)甲將其 A 基地出租於乙蓋 B 屋，於租賃期間，B 屋因故滅失，則甲得收回 A 地
- (D) 33. 甲有 A 地與坐落 A 地上之 B 屋，但僅將 A 地自願出賣並移轉於乙；經查 B 屋並非區分所有建物，亦非農舍。下列敘述何者正確？
- (A)甲僅將 A 地出賣並移轉於乙，違反處分一體化的法律規定
  - (B)甲與乙間就 A 地視為已有租賃關係
  - (C)甲與乙間就 A 地有法定地上權關係
  - (D)日後甲出賣其 B 屋時，乙得主張先買權
- (A) 34. 甲、乙、丙、丁、戊、己等六人分別共有 A 地，其中的甲、乙、丙、丁將 A 地全部出賣給戊。

依近年最高法院判決見解，下列敘述何者正確？

- (A)甲、乙、丙、丁得將 A 地有償處分給戊  
(B)甲、乙、丙、丁不得將 A 地有償處分給戊，因為共有人不得為土地法第 34 條之 1 第 1 項的受讓人  
(C)甲、乙、丙、丁不得將 A 地有償處分給戊，因為有利害衝突顯失公平情形，難認正當  
(D)甲、乙、丙、丁將 A 地出賣給戊時，因為並非出賣應有部分，故己不得主張先買權
- (D) 35. 關於優先購買權之種類與效力，依土地法第 104 條規定，下列何者正確？  
(A)基地出賣時，長期占有人具有優先購買權  
(B)基地出賣時，地上權人、典權人與承租人有依同樣條件優先購買之權，其順序以抽籤決定之  
(C)基地出賣時，優先購買權人於接到通知後 30 日內未表示者，視同放棄優先購買權  
(D)基地出賣時，地上權人之優先購買權效力大於共有土地他共有人之優先購買權效力
- (D) 36. 有關土地徵收補償之性質，下列何者正確？  
(A)補償內容僅有地價補償 (B)屬於一般犧牲  
(C)屬於損害賠償 (D)屬於損失補償
- (C) 37. 甲未依法繳納契稅，請問目前應移送何處強制執行？  
(A)普通法院 (B)行政法院  
(C)法務部行政執行署所屬行政執行分署 (D)財政部國有財產署
- (A) 38. 依平均地權條例規定，為避免私人壟斷，應對私有土地面積有最高額之限制。其相關限制內容，下列何者正確？  
(A)對於未建築私有建築用地最高面積以 10 公畝為限  
(B)對於宅地最高面積以 10 公畝為限  
(C)超額土地當於 1 年內出售  
(D)逾期未出售之土地，政府得予以徵收
- (C) 39. 甲有 A 地一筆，並將 A 地出賣給乙，約定由乙負擔以應辦理所有權移轉登記日當期之公告土地現值計算之土地增值稅；但甲遲延辦理 A 地所有權移轉登記，致乙多繳稅額。下列敘述何者正確？  
(A)依目前最高法院見解，由乙負擔土地增值稅的約定係屬無效  
(B)依目前行政法院見解，由乙負擔土地增值稅的約定係屬違憲  
(C)依目前最高法院見解，乙得向甲請求給付遲延的損害賠償  
(D)依目前最高法院見解，乙不得向甲請求賠償
- (B) 40. 關於地用與徵收的敘述，下列何者正確？  
(A)甲於 90 年將 A 耕地出租於乙，則須經甲同意，乙始得將 A 地轉租於丙  
(B)甲的 A 地被徵收，卻拒絕受領補償費，則於該補償費繳存土地徵收補償費保管專戶保管時，甲喪失 A 地所有權  
(C)甲將其 A 地出租於乙，如市地重劃後該租賃權消滅，則乙得主張具物權效力的先買權而請求塗銷因市地重劃而為之 A 地所有權移轉登記  
(D)甲於 90 年將位於苗栗縣的 A 耕地出租於乙，如因市地重劃致不能達原租賃目的，則由苗栗縣政府註銷其租約並通知甲與乙