



101 年度不動產經紀人普考土地法與土地相關稅法概要考試試題解

答

甲、申論題部分：（50分）

一、土地法第34條之1共有土地之優先購買權與土地法第104條基地或房屋之優先購買權，二者其立法目的、規範內容要件、效力等之差異為何？試比較說明之。（25分）

答：土地法第 34 條之 1 與土地法第 104 條之優先購買權差異之比較如下：

項目	土地法第 34 條之 1	土地法第 104 條
立法目的	減少共有人數，進而簡化法律關係。	使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並簡化法律關係，杜絕紛爭。
規範內容要件	<ol style="list-style-type: none">發生時機：共有人出賣其應有部分。優先購買權人：他共有人。構成要件：<ol style="list-style-type: none">不動產需為共有關係。需共有人出賣其應有部分，如非出賣而係贈與或交換等，即無優先購買權。他共有人得共同或單獨主張。需以與共有人出賣之同一價格主張。應於接到出賣通知後 10 日內表示，逾期視為放棄。（準用土地法第 104 第 2 項規定）	<ol style="list-style-type: none">發生時機：基地或房屋出賣。優先購買權人：<ol style="list-style-type: none">基地出賣：地上權人、典權人或承租人。房屋出賣：基地所有權人。構成要件：<ol style="list-style-type: none">須基地與地上房屋為不同人所有。須有房屋存在。如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用。（65 年台上字第 530 號判例參照）須基地與地上房屋有設定地上權、典權或租賃關係。（69 年台上字第 945 號判例參照）限於基地或房屋出賣時，始有其適用。須與出賣人與第三人所訂買賣契約之同樣條件。須於接到出賣通知後 10 日內表示，逾期視為放棄。
效力	<p>債權效力：</p> <ol style="list-style-type: none">如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，僅得依法向該共有人請求損害賠償。不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。（65 年台上字第 853 號判例參照）本法條之優先購買權與土地法第 104 條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第 104 條規定。	<p>物權效力：</p> <ol style="list-style-type: none">出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。本法條之優先購買權與土地法第 34 條之 1 之優先購買權競合時，應優先適用本法條規定。

二、依平均地權條例規定，政府為建立並提供正常不動產交易價格資訊，要求權利人於不動產所有權移轉時，應申報移轉現值及登錄成交案件實際資訊，其規範要求為何？請闡述之。(25分)

- 答：1. 權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。(平#47II)
2. 前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：
(一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
(二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。(平#47III)
3. 前2點受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。(平#47IV)
4. 登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。(平#47V)
5. 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。(平#47VI)
6. 第1點、第2點登錄資訊類別、內容與第4點提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。(平#47VII)
7. 違反第47條第2項權利人應登錄成交實際資訊之規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。(平#81-2)

乙、測驗題部分：(50分) 代號：4601

- (A) 1. 依土地法第14條之規定，不得私有的土地，若已成為私有者，則如何處理之？
(A) 得依法徵收之 (B) 得照價收買
(C) 逕登記為國有土地 (D) 所有權視為消滅
- (C) 2. 依土地法第34條之1規定，共有土地設定下列何種他項權利時，不得援用共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意而為之？
(A) 設定典權 (B) 設定地上權 (C) 設定抵押權 (D) 設定不動產役權
- (D) 3. 依土地法規定，下列何者情形無優先購買權之適用？
(A) 共有人出賣其應有部分時，其他共有人得以同一價格優先承購
(B) 出租人出賣耕地時，耕地承租人有依同樣條件優先承買之權
(C) 基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權
(D) 房屋出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權
- (B) 4. 依土地法規定，有關地籍圖重測，界址認定的順序為何？①現使用人之指界 ②土地所有權人親自指界 ③參照舊地籍圖 ④鄰地界址 ⑤地方習慣
(A) ②①④③⑤ (B) ②④①③⑤ (C) ①②③④⑤ (D) ④①②③⑤
- (D) 5. 依土地法規定，不定期耕地租約得以終止之情形，並不包含下列何者？
(A) 耕地依法變更其使用時 (B) 承租人將一部分耕地轉租於他人
(C) 承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作者 (D) 地租積欠達一年之總額時
- (C) 6. 依平均地權條例規定，土地所有權移轉之權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記多久內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊？
(A) 十五日 (B) 二十日 (C) 三十日 (D) 六十日
- (A) 7. 依土地徵收條例規定，中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘(派)專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。其中專家學者及民間團體代表不得少於多少比例？
(A) 二分之一 (B) 三分之二 (C) 四分之三 (D) 五分之二
- (D) 8. 依土地徵收條例規定，需用土地人應俟補償費發給完竣或核定發給抵價地後，始得進入被徵收土地內工作。但興辦下列何種事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限？

- (A) 公共衛生事業 (B) 環境保護事業
(C) 社會福利事業 (D) 交通及水利事業
- (C) 9. 依土地徵收條例第11條規定協議價購，應由需用土地人依何種價格與所有權人協議？
(A) 土地公告現值加四成 (B) 市場正常收益價格
(C) 市場正常交易價格 (D) 毗鄰該地之平均公告土地現值
- (B) 10. 都市計畫法中所稱之優先發展區，係指預計在多少年內，必須優先規劃、建設發展之都市計畫地區？
(A) 五年 (B) 十年 (C) 十五年 (D) 二十五年
- (C) 11. 下列何者不是區域計畫法之立法目的？
(A) 促進土地及天然資源之保育利用
(B) 人口及產業活動之合理分布
(C) 促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展
(D) 以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利
- (D) 12. 都市計畫法規範之都市計畫事業，不包括下列那一項？
(A) 公共設施實質建設之事業 (B) 新市區建設實質建設之事業
(C) 舊市區更新實質建設之事業 (D) 開發許可實質建設之事業
- (C) 13. 直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視何種計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之？
(A) 主要計畫 (B) 市地重劃計畫 (C) 細部計畫 (D) 區段徵收計畫
- (D) 14. 依都市計畫法之規定，辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施何種方法取得？
(A) 市地重劃 (B) 聯合開發 (C) 開發許可 (D) 徵收或區段徵收
- (C) 15. 都市更新處理方式，有重建、整建及維護三種。關於整建的定義，下列陳述何者最正確？
(A) 係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度
(B) 加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況
(C) 強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施
(D) 強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時對部分指定之土地及建築物重劃、拆除及重建，改進區內公共設施
- (A) 16. 依非都市土地使用管制規則規定，鹽業、礦業、水利用地之建蔽率與容積率，係由何中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定？
(A) 經濟部 (B) 內政部 (C) 行政院農業委員會 (D) 交通部
- (C) 17. 申請興建農舍須符合之規定，下列何者最正確？
(A) 興建農舍之申請人不須具備農民身分，並應在該農業區內有農業用地或農場
(B) 農舍之高度不得超過四層或十六公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺
(C) 都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍
(D) 農舍得自行變更使用

- (B) 18. 為九二一震災地區住宅重建，經縣（市）政府依實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1規定公告位於車籠埔斷層線二側各多少公尺建築管制範圍內之甲種、乙種或丙種建築用地，於震災前已有合法建築物，經全倒或已自動拆除者，除有特定情形者外，土地所有權人得申請其他自有土地變更編定，並將原有甲種、乙種或丙種建築用地，一併申請變更編定為國土保安用地。
- (A) 十公尺 (B) 十五公尺 (C) 二十公尺 (D) 二十五公尺
- (A) 19. 依區域計畫法規定，有關開發影響費之敘述，下列何者正確？
- (A) 開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之
(B) 開發影響費之收費範圍及標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之
(C) 開發影響費得成立基金；其收支保管及運用辦法，由中央主管機關定之
(D) 開發影響費之徵收，不適用於都市土地
- (C) 20. 依都市計畫法規定，主要計畫實施進度以五年為一期，最長不得超過多少年？
- (A) 十年 (B) 十五年 (C) 二十五年 (D) 三十年
- (B) 21. 依都市計畫法規定，都市計畫經發布實施後，下列何者非屬應視實際情況迅行辦理都市計畫變更之情事？
- (A) 因水災或其他重大事變遭受損壞時
(B) 因土地權利人權利遭受重大損失時
(C) 為適應經濟發展之需要
(D) 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時
- (C) 22. 依房屋稅條例之規定，房屋稅之徵收率由何者規定？
- (A) 財政部 (B) 立法院 (C) 直轄市及縣（市）政府 (D) 當地民意機關
- (D) 23. 土地稅法規定了各項名詞的定義，下列敘述何者錯誤？
- (A) 都市土地，指依法發布都市計畫範圍內之土地；非都市土地，指都市土地以外之土地
(B) 自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地
(C) 工業用地，指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地
(D) 公告現值，指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之公告地價
- (A) 24. 依土地稅法規定，以土地為信託財產，信託利益之受益人為委託人者，其地價稅之計算，該土地應與誰在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額？
- (A) 委託人 (B) 受託人 (C) 受益人 (D) 由受託人與受益人推派一人
- (D) 25. 父親贈與一幢透天建築物給兒子，在正常情況下依土地稅法與契稅條例之規定，下列有關應納稅負之敘述，何者最正確？
- (A) 父親應繳納土地增值稅與契稅 (B) 父親應繳納土地增值稅，兒子應繳納契稅
(C) 兒子應繳納土地增值稅，父親應繳納契稅 (D) 兒子應繳納土地增值稅與契稅
- (A) 26. 依土地稅法地價稅稅率之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A) 公有土地供公共使用者，稅率千分之十
(B) 基本稅率為百分之一
(C) 自用住宅用地稅率為千分之二
(D) 地價總額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) 27. 關於土地增值稅之規定，下列何者只規定在平均地權條例中？
- (A) 公告土地現值應調整至一般正常交易價格

(B) 公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。是項一定比例，應逐年接近一般正常交易價格

(C) 全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第33條第1項之稅率應檢討修正

(D) 因修正稅率造成直轄市政府及縣(市)政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之，並不受預算法第23條有關公債收入不得充經常支出之用之限制

(D) 28. 依土地稅法規定，下列敘述何者最正確？

(A) 設有典權土地，以出典人為地價稅納稅義務人

(B) 設有典權土地，以典權人為土地增值稅納稅義務人

(C) 配偶相互贈與之土地，免徵土地增值稅

(D) 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

(B) 29. 主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，但申請按自用住宅用地稅率課徵之案件，其期間得延長為多少日？

(A) 十日 (B) 二十日 (C) 二十一日 (D) 三十日

(C) 30. 依契稅條例規定，甲將不動產信託與乙，嗣後受託人乙依信託本旨將該不動產移轉與歸屬權利人丙，歸屬權利人丙應申報繳納何種契稅？

(A) 買賣契稅 (B) 交換契稅 (C) 贈與契稅 (D) 占有契稅

(A) 31. 下列關於契稅稅率的規定，何者最正確？

(A) 買賣契稅為其契價百分之六 (B) 典權契稅為其契價百分之六

(C) 交換契稅為其契價百分之六 (D) 分割契稅為其契價百分之六

(C) 32. 依照規定，下列房屋，何者免徵房屋稅？

(A) 政府平價配售之平民住宅

(B) 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋

(C) 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房屋

(D) 受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋

(B) 33. 李先生擁有面積300平方公尺的房屋1幢，同時供住家及非住家使用。依現行房屋稅條例之規定，其適用非住家用稅率課徵房屋稅之面積，最低不得少於多少平方公尺？

(A) 30 (B) 50 (C) 60 (D) 150

(C) 34. 依房屋稅條例規定，私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收？

(A) 完成財團法人登記且經立案之私立學校辦公使用之自有房屋

(B) 無償供政府機關公用或供軍用之房屋

(C) 受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋

(D) 農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者

(D) 35. 非住家用房屋稅，下列規定何者最正確？

(A) 其為營業用者，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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五

(B) 其為營業用者，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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之二點五，最高不得超過百分之三點五

(C) 其為營業用者，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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之二點五，最高不得超過百分之三點五

(D) 其為營業用者，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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五

(D) 36. 房屋稅納稅義務人應於房屋移轉完成之日起多少日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形？

(A) 七日 (B) 十日 (C) 二十日 (D) 三十日

(B) 37. 依契稅條例規定，關於契稅之課徵，下列敘述何者錯誤？

(A) 稽徵機關收到申報案件後，應於十五日內查定應納稅額

(B) 不依規定期限申報契稅者，每逾二日加徵百分之一滯納金

(C) 應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰

(D) 檢舉逃漏契稅之獎金為罰鍰之百分之二十

(A) 38. 關於非都市土地使用管制之使用強度，下列何者為最正確的規定？

(A) 甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十

(B) 乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十

(C) 丙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十

(D) 丁種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之三百

(D) 39. 依土地稅法規定，法院判決移轉登記者，其申報移轉現值之審核標準，以那一天當期之公告土地現值為準？

(A) 契約訂約日 (B) 受理申報機關收件日

(C) 法院判決確定日 (D) 法院起訴日

(A) 40. 有關長期持有土地之土地增值稅減徵，依平均地權條例第40條之規定，下列敘述何者最正確？

(A) 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

(B) 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四十

(C) 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六十

(D) 持有土地年限超過五十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之八十