



甲、申論題部分：（50分）

一、稅捐稽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）

答：（一）申報土地移轉現值之審核標準：（土地稅法第 30 條）

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，以遺贈人死亡日期當期之公告土地現值為準。
- 4.經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。但拍定價低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價如已先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政府協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期公告土地現值為準。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。

（二）土地增值稅重購退稅之情形：

- 1.土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，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或補償地價，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：（土地稅法第 35 條）
 - (1)自用住宅地出售後，另行購買都市土地未超過 3 公畝或非都市土地未超過 7 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購地設廠者。
 - (3)自耕農業用地出售後另行購買仍供自耕之農業用地者。
- 2.前述退稅規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉之日起 2 年內，始行出售土地者，準用之。5.前述自用住宅用地退稅規定，於土地出售 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。（土地稅法第 35 條）
- 3.計算退稅土地之地價標準：前述所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。（土地稅法第 36 條）
- 4.如土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5 年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地 5 年內，改作其他用途者，亦應追繳原退還稅款。（土地稅法第 37 條）

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，都市計畫法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)

答：(一)非土地使用管制之結構：

- 1.依區域計畫法第 15 條規定，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。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。
- 2.另依非都市土地使用管制規第 6 條規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。
- 3.綜上所述，非土地使用管制之結構為：

區域計畫--非都市土地分區使用計畫--編定各種使用地--容許使用之項目--許可使用細目

(二)土地稅法規定公共設施保留地之地價稅：(土地稅法第 19 條)

1.在保留期間仍為建築使用者：

- (1)自用住宅用地：按千分之二計徵地價稅。
- (2)非自用住宅用地：按千分之六計徵地價稅。

2.未作任何使用並與使用中之土地隔離者：免徵地價稅。

3.公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者，徵收田賦。(土地稅法第 22 條)

(三)都市計畫法規定公共設施保留地之取得方式：

- 1.公共設施保留地供公用事業設施之用：由各該事業機構依法予以徵收或購買。(都市計畫法第 48 條)
- 2.其餘公共設施保留地：由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之：(都市計畫法第 48 條)
 - (1)徵收。
 - (2)區段徵收。
 - (3)市地重劃。
- 3.申請與公有非公用土地辦理交換：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。(都市計畫法第 50 條之 2)
- 4.容積移轉：公共設施保留地之取得，得以容積移轉方式辦理。(都市計畫法第 83 條之 1)

乙、測驗題部分：(50 分)

D 1.免於課徵之規定，下列規定何者錯誤？

- (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)每期田賦實際造單稅額，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？

(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，期稅率為何？

(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)地方政府於街道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 4 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為超過 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)累計起點地價
(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)以規定地價之土地，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

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)為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)土地增值稅之那位義務人為甲

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業使用之土地，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)依都市計畫法畫定為農業區、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

- (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、市地重劃或其發方式開發。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)不依限期變更土地使用者，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，其占有土地總面積不得少於全部計畫面積 10%
- (D)道路系統、停車場及加油站，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法之區域者，應避免穿越市中心

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.下列有關逾期未辦理繼承登記之土地之處理程序，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 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期法定應繼分，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.有關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予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，在保留其間仍為建築使用者，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)生態保育用地
- (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地他項權利證明書
- (D)原發土地所有權狀或地段圖及地他項權利證明書

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，其應納交易所稅若干？

- (A)1,925,000 元
- (B)2,240,000 元
- (C)2,475,000 元
- (D)2,880,000 元