

106年專門職業及技術人員高等考試
建築師、技師、第二次食品技師考試暨
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

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
考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：（50 分）

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
- (二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、稅捐稽徵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）
- 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）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：4601

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。
- (二)共 40 題，每題 1.25 分，須用 2B 鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- 1 關於免於課徵之規定，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)每期田賦實際造單賦額，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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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，其稅率為何？
 - (A) 45% (B) 35% (C) 20% (D) 15%
- 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)地方政府於接到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

- 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
- 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 1 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未超過 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、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- 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
- 12 下列何者是土地增值稅的課稅基礎？
(A)累進起點地價 (B)公告土地現值 (C)土地漲價總數額 (D)申報地價
- 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)已規定地價之土地，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
- 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)外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
- 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
- 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，其中報契稅之起算日期，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
- 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
- 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
- 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)土地增值稅之納稅義務人為甲
- 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

- 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路使用之土地，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) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地
- 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者
 - (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
- 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、市地重劃或其他方式開發。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
- 24 下列有關違反區域計畫管制使用土地者之處罰規定，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
- 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
- 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，其占用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之區域者，應避免穿越市區中心
- 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
- 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
- 29 下列有關逾期未辦繼承登記土地之處理程序，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其法定應繼分，申請發給價金

- 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
- 31 關於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%
- 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
- 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
- 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，在保留期間仍為建築使用者，地價稅稅率是 10‰
- 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)生態保護用地 (D)國土保安用地
- 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
- 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
- 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土地他項權利證明書
(D)原發土地所有權狀或地段圖及土地他項權利證明書
- 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
- 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，其應納交易所得稅若干？
(A) 1,925,000 元 (B) 2,240,000 元 (C) 2,475,000 元 (D) 2,880,000 元