

113年專門職業及技術人員高等考試建築師、
32類科技師（含第二次食品技師）、大地工程
技師考試分階段考試（第二階段考試）
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、請依平均地權條例規定，試述公辦市地重劃之實施過程中，主管機關應盡公告通知之事項為何？所有權人表達異議之時機與方式？以及主管機關對異議如何處理？（25 分）

二、甲在T市有一間無人設籍空置不為使用的 A「空屋」，以及一筆 B「空地」租給乙，請問 A 屋房屋稅如何課徵？又何謂「空地」？空地稅如何課徵？若 B 地經 T 市政府通知應限期建築使用，甲與乙之租約後續如何處理？請依房屋稅條例暨相關法令、土地稅法及平均地權條例詳述之。（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：4601

- (一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
- (二)共25題，每題2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 依平均地權條例規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，但經其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。買受人據此得讓與或轉售之戶（棟）數為何？
(A)全國每一年以一戶（棟）為限 (B)全國每一年以二戶（棟）為限
(C)全國每二年以一戶（棟）為限 (D)全國每二年以三戶（棟）為限
- 2 依平均地權條例規定，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，申報登錄資訊，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處多少罰鍰，並令其限期改正？
(A)新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰 (B)新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰
(C)新臺幣十五萬元以上五十萬元以下罰鍰 (D)新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰
- 3 依平均地權條例規定，有關私法人買受供住宅使用之房屋，下列何者正確？
(A)應檢具切結書，經中央主管機關許可
(B)中央主管機關審核其使用計畫，以合議制方式辦理
(C)私法人取得之房屋，於登記完畢後十年內不得辦理預告登記
(D)許可之文件有效期限為二年

- 4 依都市計畫法規定，有關主要計畫之核定，下列何者正確？
(A)鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定
(B)直轄市之主要計畫由行政院核定
(C)特定區計畫由縣（市）政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案
(D)特定區計畫由內政部訂定者，由行政院核定
- 5 依土地徵收條例規定，有關徵收之撤銷或廢止之敘述，下列何者錯誤？
(A)撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之
(B)在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由該管直轄市或縣（市）政府列管
(C)依徵收計畫開始使用前，開發方式改變，應廢止徵收
(D)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內，應撤銷徵收
- 6 依土地徵收條例規定，有關徵收補償費，下列何者正確？
(A)在都市計畫區內之公共設施保留地，應按照徵收當期之市價補償其地價
(B)徵收補償之地價，由不動產估價師評定之
(C)建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重置價格估定之
(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，按成熟時之孳息估定之
- 7 依土地徵收條例規定，有關直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶部分，下列何者錯誤？
(A)自通知送達發生效力之日起，逾十年未領取之補償費，歸屬國庫
(B)應於規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管
(C)保管未受領之徵收補償費，不適用提存法之規定
(D)未受領之徵收補償費，依規定繳存專戶保管時，視同補償完竣
- 8 依土地徵收條例規定，有關徵收之程序，下列何者正確？
(A)特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，應依行政程序法舉行聽證
(B)需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可後，應舉行公聽會
(C)協議價購時，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用
(D)需用土地人於所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議時，則改申請徵收
- 9 依都市計畫法規定，主要計畫擬定後經該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，後續如何辦理？
(A)免再公開展覽及舉行說明會
(B)再公開展覽
(C)再舉行說明會
(D)再公開展覽及舉行說明會
- 10 依土地法規定，逾期未辦繼承之土地於標售時，有關優先購買權人之順序依序為何？
(A)繼承人、合法使用人、其他共有人
(B)其他共有人、合法使用人、繼承人
(C)合法使用人、繼承人、其他共有人
(D)繼承人、其他共有人、合法使用人
- 11 依土地法規定，依法得分割之共有土地，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之？
(A)七日
(B)十日
(C)十五日
(D)三十日
- 12 依土地法規定，關於地權及地權限制，下列何者正確？
(A)台灣糖業股份有限公司所有土地為公有土地
(B)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權絕對消滅
(C)湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之使用權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權
(D)私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之

- 13 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置公共設施用地，其設置標準之規定，下列何者正確？
- (A)應就人口分布、所得及納稅能力、地價高低、產業進駐情形等現狀，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境
 - (B)中小學校、社教場所、社會福利設施、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之
 - (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百分之二十
 - (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，應以市區中心為規劃重點，以增進市民活動之便利
- 14 依都市計畫法規定，下列有關公共設施保留地之使用管制規定，何者錯誤？
- (A)公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用
 - (B)不得為妨礙其指定目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用
 - (C)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
 - (D)地上物除准修繕外，不得增建或改建。當地政府認有必要時，得令其清除地上物或遷移，且不得請求補償
- 15 依土地法規定，下列有關建築基地出賣時行使優先購買權之敘述，何者錯誤？
- (A)地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權
 - (B)優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄
 - (C)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
 - (D)基地承租人與基地共有人行使優先購買權發生競合時，其順序以登記之先後定之
- 16 依土地法規定，下列有關逾期未辦繼承登記案件應由地政機關書面通知繼承人之情形，何者正確？
- (A)自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於六個月內聲請登記，並以書面通知繼承人
 - (B)列冊管理期間為十五年，列冊管理期間該管直轄市或縣市地政機關應每年清查並書面通知繼承人辦理繼承登記
 - (C)列冊管理期間屆滿，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售
 - (D)標售土地或建築改良物前應公告三個月，並書面通知繼承人、共有人或合法使用人依序行使優先購買權
- 17 甲乙丙丁戊共有 A 地，持分各五分之一。甲乙丙三人擬依土地法第 34 條之 1 規定，將 A 地出售予戊，下列敘述何者正確？
- (A)不適法，出售為有償讓與行為，應依民法規定，經共有人全體同意始得為之
 - (B)不適法，共有人不得為受讓人
 - (C)適法，甲乙丙三人已符合共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意的行使要件
 - (D)適法，買賣契約業經甲乙丙戊同意，縱使戊未經計算在同意人數及應有部分內，仍得依土地法第 34 條之 1 辦理
- 18 依土地徵收條例規定，有關區段徵收範圍內土地，經規劃整理後之處理方式，下列何者正確？
- (A)抵費地發交被徵收土地所有權人領回
 - (B)零售市場無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有
 - (C)標租時，其期限不得逾九十九年
 - (D)安置原住戶土地得以標售

- (A) 百分之十 (B) 百分之十五 (C) 百分之二十 (D) 百分之二十五