

一、試解釋下列名詞：(25分)

- (一)抵費地
- (二)抵價地
- (三)差額地價
- (四)一併徵收
- (五)自用住宅用地

答：(一)抵費地：實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。

(二)抵價地：區段徵收應給予之補償地價，得改以規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。

(三)差額地價：依重劃分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

(四)一併徵收：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- 1.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。
- 2.徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

(五)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。

二、試依平均地權條例規定，分別列舉土地移轉「免徵土地增值稅」及「不課徵土地增值稅」之情形？(25分)

答：(一)免徵土地增值稅：

- 1.繼承移轉：因繼承而移轉，免徵土地增值稅。
- 2.捐贈土地：
 - (1)依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。
 - (2)私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。
- 3.公地出售：政府出售公有土地，免徵土地增值稅。
- 4.土地徵收：
 - (1)被徵收之土地，免徵其土地增值稅。
 - (2)區段徵收之土地，以現金補償其地價者，免徵其土地增值稅。
 - (3)區段徵收之土地，以抵價地補償其地價者，免徵其土地增值稅。

(二)不課徵土地增值稅：

- 1.農地移轉：作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 2.公共設施保留地移轉：依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。(註：法條用語雖為「免徵」，但學理上屬於「不課徵」)
- 3.配偶相互贈與：配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 4.信託關係人間移轉：土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：
 - (1)因信託行為成立，委託人與受託人間。
 - (2)信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
 - (3)信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
 - (4)因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
 - (5)因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

三、土地法對逾期聲請繼承登記者有何處理規定？試依法說明之。（25分）

答：土地法第七十三條之一對逾期聲請登記之處理規定：

- (一)查明並限期登記：土地或建築改良物，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，應即公告繼承人於三個月內聲請登記。
- (二)列冊管理：逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。
- (三)公開標售：前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。其標售規定如下：
 - 1.標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
 - 2.標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
 - 3.標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。
- (四)登記為國有：經五次標售而未標出者，登記為國有。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

四、試依地政士法之規定說明，那些土地登記事項地政士依法不得辦理簽證？（25分）

答：地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：

- (一)繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。
- (二)書狀補給登記。
- (三)依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。
- (四)寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。
- (五)須有第三人同意之登記。
- (六)權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。
- (七)其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

LICENSE