

甲、申論題部分：(五十分)

一、何謂「自用住宅用地」？自用住宅用地在合於那些規定時，其他價稅得按千分之二計徵？(十五分)

【擬答】

(一)自用住宅用地：指土所有權人或其配偶、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)要件：

- 1.戶籍限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.產權限制：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。
- 3.使用限制：申請當時無出租或供營業用。
- 4.處數限制：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之自用住宅以一處為限。
- 5.面積限制：都市土地未超過三公畝，非都市土地未超過七公畝。

(本題出自本班教材「土地法與土地相關稅法概要」第 A - 55 頁)

二、契稅之納稅義務人對於稽徵機關核定之稅額如有不服，得申請複查，必要時並得依法提訴願及行政訴訟。試問契稅條例對於前述稅額申請複查、提起訴願及行政訴訟時，有那些條件規定？(十分)

【擬答】

(一)舊契稅條例第二十一條，現已刪除。

(二)本題應送分。

三、私有土地面積最高額之限制標準內容為何？又超出限制時政府得如何處理？試申述之。(十五分)

【擬答】

(一)土地法規定：

- 1.原則：直轄市或縣(市)正府對於私有土地，得斟酌地方情形安土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。
- 2.標準：限制土地面積最高額之標準，應分別宅地、農地、興辦事業等用地，宅地以十畝(二 一六 六七坪)為限，農地以其純收益足供一家十口之生活為限，興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。
- 3.制裁：私有土地受前述規定限制時，由該管直轄市或縣(市)政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分劃出賣。不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市縣(市)政府得依土地法徵收之。

(二)平均地權條例規定：

- 1.原則：直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。
- 2.標準：前項所有面積之最高額，以十公畝(三 二 五坪)為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。
- 3.制裁：超額土地，直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買。

(本題出自本班教材「土地法與土地相關稅法概要」第 A- 7 頁)

四、何謂照價收買？試依土地法及平均地權條例之規定，說明之。(十分)

【擬答】

(一)照價收買：政府照該土地之地價收買私人土地，以制裁土地所有權人未善盡利用土地，並確保土地之自由。

(二)土地法規定：

- 1.荒地投機：直轄市或縣(市)地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。前項私有荒地，逾期不使用者，該管直轄市或縣(市)政得照申報地價收買之。
- 2.標準地價過高：土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管轄市或縣(市)政府照標準地價收買其土地。

(三)平均地權條例規定：

- 1.低報地價：申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分八十為其申報地價。
- 2.低報現值：申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。
- 3.空地投機：直轄市或縣(市)政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。
- 4.荒地投機：農業用地間置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部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，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。

5. 壟斷土地：直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但建設發展較緩之地段，不在此限。
6. 投機性終止契約：出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計劃建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。
- （本題出自本班教材「土地法與土地關稅法概要」第 A-49 頁）

乙、測驗題部分：(50 分)

- D1. 土地移轉現值之申報，其當事人應向下列何者機關為之？(A)該管戶政機關 (B)當地司法機關 (C)該管地政機關 (D)該管稅捐機關
- B2. 依房屋稅條例之規定，下列有關房屋稅納稅義務人之敘述何者有誤？(A)房屋所有人 (B)設有典權者，為出典人 (C)共有房屋，為共有人 (D)房屋所有人住址不明，為管理人或現住人
- A3. 依契約條例規定，下列有關契稅稅率敘述何者有誤？(A)買賣契稅為其契價百分之五 (B)典權契稅為契價百分之四 (C)占有契稅為其契價百分之六 (D)交換契稅為其契價百分之二
- B4. 下列何者非屬土地法所規定之土地稅範疇？(A)地價稅 (B)房屋稅 (C)土地增值稅 (D)土地改良物稅
- C5. 依房屋稅條例之規定，房屋標準價格係由不動產評價委員會予以評定，但若物價總指數為多少之增減時，則應重行評定之？(A)10% (B)20% (C)30% (D)40%
- B6. 我國土地法規定，土地依其使用可分為幾類？(A)3 (B)4 (C)5 (D)6
- A7. 依平均地權條例之規定，所謂「公告土地現值」，係指於每年何時公告？(A)七月一日 (B)七月二日 (C)八月一日 (D)八月二日
- B8. 有關契稅條例對免徵契稅之相關規定，下列敘述何者有誤？(A)政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產者 (B)各級政府機關供營業使用而取得之不動產者 (C)政府機關因公務需要，以公有不動產交換不動產而取得所有權者 (D)建築物於建造完成前，變更起造人名義者
- A9. 依平均地權條例之規定，下列對「空地」之敘述何者有誤？(A)係指建築改良物價值不及所占基地地價百分之二十 (B)對空地之處置，可採「限期建築使用」 (C)對空地之處置，可採「照價收買」 (D)對空地之處置，可課徵「空地稅」
- D10. 下列對土地法第三十八條所稱「土地總登記」之敘述，何者有誤？(A)性質上屬土地權利之初次登記 (B)性質上屬土地權利之強制登記 (C)性質上屬土地權利之靜態登記 (D)於實務上亦包括建物之登記
- B11. 下列對土地法第一四條規定內容之敘述，何者有誤？(A)主張優先購買權者，其順序以登記之先後定之 (B)所稱優先購買權具有債權效力 (C)旨在促使基地與房屋合歸一人所有，以提高使用效率 (D)所稱買賣亦包括法院之拍賣
- D12. 下列登記，何者應繳納登記費？(A)更正登記 (B)消滅登記 (C)住址變更登記 (D)繼承登記
- C13. 依土地法之規定，土地所有權人逾期不設立界標或到場指界者，地政人員得逕行施測，其施測基準之順序排列為：(A)現使用人之指界；參照舊地籍圖；鄰地界址；地方習慣 (B)地方習慣；鄰地界址；現使用人之指界；參照舊地籍圖 (C)鄰地界址；現使用人之指界；參照舊地籍圖；地方習慣 (D)參照舊地籍圖；地方習慣；鄰地界址；現使用人之指界
- B14. 依土地法之規定，土地所有權人因設立界標或到場指界發生爭議時，應由該管直轄市或縣、市地政機關予以調處，若不服調處，應於接到調處通知後幾日內訴請司法機關處理？(A)十日 (B)十五日 (C)二十日 (D)二十五日
- A15. 下列何種土地經行政院專案核准後，得移轉於外國人？(A)礦地 (B)農地 (C)林地 (D)水源地
- C16. 依土地法之規定，下列何者土地應免於編號登記？(A)農地 (B)教堂 (C)道路 (D)水源地
- D17. 我國現行土地登記制度係：(A)採契據登記制 (B)托崙斯登記制 (C)採權利登記制 (D)兼採托崙斯登記制與權利登記制
- B18. 依土地法預之規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後幾個月內，申辦地上權登記？(A)一個月 (B)二個月 (C)三個月 (D)四個月
- D19. 依土地法之規定，對未辦繼承登記之土地，若逾地政機關之列冊管理期間仍未聲登記者，則：(A)逕登記為有國有 (B)逕登記為市、縣有 (C)逕登記為鄉、鎮有 (D)移請國有財產局公開標售
- A20. 依土地法之規定，就一定區域內之土地，予以重新分宗整理，而為全區土地之徵收，稱為：(A)區段徵收 (B)保留徵收 (C)一併徵收 (D)土地徵收
- B21. 下列土地他項權利中，何者係依土地法所創設：(A)地上權 (B)耕作權 (C)抵押權 (D)地役權
- C22. 依房屋稅條例規定，房屋稅納稅義務人應於房屋建造完成之日起幾日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形？(A)20 (B)25 (C)30 (D)35
- A23. 依平均地權條例之規定，土地增值稅之稅率結構為：(A)採超額累進，分 40%、50%、60% 三級 (B)採全額累進，分 40%、50%、60% (C)採超額累進，分 20%、40%、60%、80% 四級 (D)採全額累進，分 20%、40%、60%、80% 四級
- B24. 依土地法之規定，於基地出賣時，下列何者有優先購買權並可對抗第三人？(A)地役權人 (B)地上權人 (C)抵押權人 (D)永佃權人
- D25. 出租人出耕地時，下列何者有優先購買權並可對抗第三人？(A)典權人 (B)地役權人 (C)抵押權人 (D)承租人
- A26. 依土地稅法之規定，土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分，或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅之優惠稅率為：(A)10% (B)20% (C)30% (D)40%
- B27. 依土地稅法之規定，下列對土地增值稅免徵之敘述，何者有誤？(A)被徵收之私有土地 (B)重劃完成後第一次移轉之土地

- (C)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 (D)各級政府受贈之私有土地
- D28.對未辦繼承登記之土地，地政機關之列冊管理期間為：(A)八年 (B)九年 (C)十四年 (D)十五年
- B29.依平均地權條例之規定，參加重劃之土地，於重劃完成後第一次移轉時，其土地增值稅減徵：(A)30% (B)40% (C)50% (D)60%
- D30.下列何種情形，共有人對共有地不得適用土地法第三十四條之一以共有人及其應有部分合計過半數之規定處理之？(A)設定地上權 (B)設定地役權 (C)設定典權 (D)設定抵押權
- B31.依土地法之規定，逾登記申請期限，無人申請登記之土地，其土地即視為無主土地，應由該管直轄市或縣、市地政機關公告之，其公告期間不得少於：(A)二十日 (B)三十日 (C)四十日 (D)五十日
- D32.依土地法之規定，下列何者非屬不得為私有之土地？(A)名勝古蹟 (B)瀑布地 (C)公共交通用地 (D)林地
- A33.在區段徵收過程中，政府得以徵收後可供建築之土地經土地所有權人之申請來替代補償地價折抵付給地主，此種土地稱之為：(A)抵價地 (B)抵費地 (C)抵充地 (D)抵押地
- B34.依契稅條例之規定，於規定申報繳納契稅期間，因不可抗力致不能如期申報或繳納時，申報或繳納人應於不可抗力之原因消滅後幾日內，聲明事由，方能免除加徵怠報金或滯納金之義務？(A)五日 (B)十日 (C)十五日 (D)二十日
- D35.依平均地權條例之規定，政府為獎勵自辦式市地重劃之實施，訂有多項措施，下列何者為非？(A)低利之重劃貸款 (B)免徵或減徵地價稅與田賦 (C)免收或減收地籍整理規費 (D)降低重劃區內公共設施用地之比率
- B36.在市地重劃過程中，重劃參與人得以區內未建築土地折價抵付，但折價抵付共同負擔之土地，其合計面積不得超過各該重劃區總面積之百分比為何？(A)40% (B)45% (C)50% (D)55%
- D37.依平均地權條例之規定，市地重劃區內之十項公共設施用地以原公有土地抵充，下列何種地不屬抵充地？(A)道路 (B)溝渠 (C)河川 (D)湖泊
- B38.依契稅條例之規定，不動產之買賣承典與交換，均應申報繳納契稅，但在開徵何種稅賦區域內之土地，可免徵之？(A)地價稅 (B)土地增值稅 (C)房屋稅 (D)田賦
- D39.依平均地權條例第五十六條之規定，下列敘述何者有誤？(A)為開發都市土地新社區，主管機關得報經上級主管機關核准後辦理市地重劃 (B)主管機關應擬具市地重劃計畫者，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施 (C)為進行舊市區之開發，主管機關得報經上級主管機關核准後辦理市地重劃 (D)重劃區內私有土地所有權人若超過半數表示反對時，主管機關即應予調處，並參酌反對理由，修訂重劃計畫書
- B40.依土地法規定，保留徵收之期間不得超過幾年，否則逾期不徵收，即視為撤銷：(A)二年 (B)三年 (C)四年 (D)五年