

評析：

- 一、本次試題第二題較偏僻，是最近內政部之解釋函令，許文昌老師上課有補充，認真的同學可以拿到分數。
- 二、第一題是初次出現，第三題及第四題是常見考古題，此三題都不難。
- 三、普通程度考生可以拿60分以上。

一、土地徵收條例與土地法均明定「一併徵收」，試依土地徵收條例規定，申論土地所有權人申請一併徵收之要件？（25分）

答：

申請一併徵收之要件：

(一)申請人為所有權人。其他權利人（如他項權利人、租賃權人等）不得申請。

(二)發生原因為下列二種情形之一：

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。

(三)須於一年內申請：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。

(四)申請應以書面為之。

二、平均地權條例有關「依法限制建築」與「依法不能建築」，其所指含義各為何？有無不同？試依法舉一例說明之，又該兩者有無包括「畸零地」？（25分）

答：

(一)依法限制建築：指依法令規定有明確期間禁止其作建築使用。如平均地權條例第五十三條規定，區段徵收地區選定後，徵收機關得禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建，禁止期間以一年六個月為期。

(二)依法不能建築：指依法令規定無明確期間禁止其作建築使用。如都市計畫法第十七條規定，未公布細部計畫地區，應限制其建築使用。

(三)畸零地：因尚可協議合併建築，不得視為依法限制建築或依法不能建築之土地。

三、試依土地稅法及平均地權條例之規定，土地為信託財產者在何種情形得不課徵土地增值稅？（25分）

答：

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：

(一)因信託行為成立，委託人與受託人間。

(二)信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。

(三)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。

(四)因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。

(五)因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

四、試依契稅條例之規定，說明何種情形得免徵契稅？（25分）

答：

有下列情形之一者，免徵契稅：

(一)各級政府機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。

(二)政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。

(三)政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。

(四)建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，不適用之。

(五)建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。