

代號：60130  
頁次：4-1

# 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：不動產估價概要

考試時間：1 小時 30 分

座號：\_\_\_\_\_

※注意：可以使用電子計算器。

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。請
- (二)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、有一宗位於都市計畫住宅區可立即開發之建地，請問應如何評估其價格？請詳述採用之方法及其運用程序。（25 分）

擬答：

（一）評估價格之方式

依題意，本題係為一宗位於都市計畫住宅區可立即開發之建地，依不動產估價技術規則第 87 條規定，對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。故上述規定，本題得採土地開發分析法進行評估本題宗地之價格。

（二）土地開發分析法定義及程序

1. 定義及公式

依不動產估價技術規則第 87 條規定，土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。其公式(估§81)如下：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

其中：

- V：土地開發分析價格。
- S：開發或建築後預期總銷售金額。
- R：適當之利潤率。
- C：開發或建築所需之直接成本。
- M：開發或建築所需之間接成本。
- i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

2. 土地開發分析法程序

依不動產估價技術規則第71條規定，程序如下所示：

- (1)確定土地開發內容及預期開發時間。
- (2)調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- (3)現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- (4)估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- (5)估算開發或建築後總銷售金額。
- (6)估算各項成本及相關費用。
- (7)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- (8)計算土地開發分析價格。

## 二、請依不動產估價技術規則之規定，詳述不動產估價應蒐集之資料及蒐集比較實例之原則。(25分)

擬答：

依不動產估價技術規則第 3 條規定，不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。而依不動產估價技術規則第 11、12 條規定，估價時應蒐集之資料及比較實例之蒐集原則，茲分述如下：

### (一) 不動產估價應蒐集之資料

依不動產估價技術規則第 11 條規定，不動產估價應蒐集之資料如下：

1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
2. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
3. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。

### (二) 蒐集比較實例之原則

依不動產估價技術規則第 12 條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
3. 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

## 乙、測驗題部分：(50分)

代號：3601

(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。

- D** 1 不動產估價應敘明價格種類，如估價師受託辦理太平島估價，您認為應屬於何種價格？  
(A)限定價格 (B)正常價格 (C)特定價格 (D)特殊價格
- C** 2 下列何種情況，可歸類於不動產估價價格種類中之正常價格？  
(A)實價登錄經主管機關篩選之價格 (B)臺北市精華區標售國有土地價格  
(C)土地徵收補償所查估之市價 (D)實價課稅經主管機關認定低報之價格
- D** 3 依不動產估價技術規則第 7 條規定：「依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準」但未辦理登記或以部分面積為估價者，應如何處理？  
(A)省略不處理 (B)先探求未登記之原因 (C)當作無價值 (D)調查註明
- D** 4 如您於捷運地下街承租營運中，隔壁店家因故不與捷運局續租，此時您打算一併承租擴大經營，所承租之租金屬性應屬下列何者？  
(A)市場租金 (B)正常租金 (C)經濟租金 (D)限定租金
- D** 5 臺北市政府最近發布之 10 月份住宅價格指數，中山松山南港區標準住宅總價 1,224 萬元、萬華文山北投區 1,080 萬元，其價差達 144 萬元。以上的價差分析，屬下列何種運用？  
(A)定率法 (B)比率法 (C)定額法 (D)差額法
- C** 6 某出租型不動產之年總收益為 100 萬元，若總費用率為總收益的 40%，收益資本化率 4%，則該不動產之收益價格應為多少？  
(A)1,000 萬元 (B)1,200 萬元 (C)1,500 萬元 (D)2,500 萬元
- A** 7 不動產估價比較法就「畸零地或有合併使用之交易」所進行之調整，是屬於何項調整？  
(A)情況調整 (B)價格日期調整 (C)區域因素調整 (D)個別因素調整

- D** 8 關於不動產估價收益法之總費用估算項目，下列何者正確？  
 (A)只能算地價稅，如地上權地租不能算 (B)房屋稅只適用於保存登記之建物  
 (C)所得稅亦應計算 (D)維修費、保險費亦應計算
- B** 9 計量模型分析法係指「蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。」請問應用時應符合條件中，採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於多少？  
 (A)0.6 (B)0.7 (C)0.8 (D)0.9
- B** 10 「考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。」係指收益資本化率何種方式？  
 (A)債務保障比率法 (B)風險溢酬法 (C)市場萃取法 (D)有效總收入乘數法
- D** 11 若某房屋經濟耐用年數 45 年、經歷年數 20 年、殘餘價格率 10%，於收益法估價時，等速折舊型，建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率為何？  
 (A)0.02 (B)0.025 (C)0.03 (D)0.033
- D** 12 下列有關成本法耐用年數之敘述，何者正確？  
 (A)建物折舊額計算應以物理耐用年數為主  
 (B)物理耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數  
 (C)經濟耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數  
 (D)建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數
- D** 13 依不動產估價技術規則規定，公共設施用地及公共設施保留地之估價，是以何種估價方法為原則？  
 (A)土地開發分析法 (B)收益法 (C)折現現金流量分析法 (D)比較法
- B** 14 勘估標的之營造或施工費之求取方法中，「以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之」之方法，係指何方法？  
 (A)淨計法 (B)單位工程法  
 (C)工程造價比較法 (D)單位面積（或體積）比較法
- D** 15 某公寓 1 至 4 樓之單價分別為 100、70、60、70 萬元/坪，若全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率為 30%，若以 3 樓為基準，1 至 4 樓之樓層別效用比分別為下列何者？  
 (A)100%、70%、60%、70% (B)100%、70%、70%、60%  
 (C)167%、117%、117%、100% (D)167%、117%、100%、117%
- C** 16 不動產估價技術規則第 89 條規定：「受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。」假設受污染宗地，未受污染正常價格 2,000 萬元，經勘估地價減損額 500 萬元，則受污染地價格多少？  
 (A)500 萬元 (B)1,000 萬元 (C)1,500 萬元 (D)2,000 萬元
- D** 17 某建物於 10 年前興建，重建成本 500 萬元，殘餘價格率 4%、經濟耐用年數 40 年，請問等速折舊型之建物成本價格為何？  
 (A)120 萬元 (B)240 萬元 (C)300 萬元 (D)380 萬元
- A** 18 西門町某店面於 3 年前出租經營，到期擬續租，當年契約租金每年 200 萬元，目前市場經濟租金每年可達 250 萬元，若分析此租金上漲應有 60%歸功於承租經營者，在必要費用不增加情況下，合理續租年租金多少？  
 (A)220 萬元 (B)230 萬元 (C)240 萬元 (D)250 萬元

代號：60130  
頁次：4-3

- C** 19 某建商擬開發建地，預計興建樓板面積 1,000 坪，若推定銷售單價平均 80 萬元/坪，利潤率 20%、資本利息綜合利率 5%、直接成本 3 億元、間接成本 6 千萬元，則土地開發分析價格為何？  
(A)26,582 萬元 (B)27,215 萬元 (C)27,492 萬元 (D)28,200 萬元
- A** 20 由於不動產是一種異質的商品，因其下列何種之特徵而分割為許多地區性市場？  
(A)區位 (B)高程 (C)地形 (D)地質
- D** 21 已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，可就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形而劃設為下列那二種地價區段？  
(A)住宅價區段與商業價區段 (B)商業價區段與非商業價區段  
(C)基準地價區段與標準地價區段 (D)繁榮街道線價區段與一般路線價區段
- A** 22 容積移轉及容積調派制度的實施，對不動產價值發生影響的因素被稱為：  
(A)行政條件 (B)政治條件 (C)社會條件 (D)接近條件
- C** 23 不動產附近如有公園、圖書館、學校、歌劇院等建設，皆會對其價值產生影響，此種估價時需掌握的原則較適合被稱為：  
(A)供需原則 (B)貢獻原則 (C)外部性原則 (D)社會成本原則
- B** 24 某私立學校為達校產活化目的，二年前將校舍之一部分出租予另一間外語學校，今年屆期想再續約，教育主管機構要求須附估價報告書供審查，此時所估之租金在目前的估價法規被歸類為下列何者？  
(A)正常租金 (B)限定租金 (C)特定租金 (D)特殊租金
- C** 25 初入社會的陳君預計在往後 10 年，每年有 10 萬元的償債能力，假設此時銀行利率為 3%，請問其可貸得金額為何？  
(A)134,390 元 (B)457,970 元 (C)853,020 元 (D)1,146,390 元
- C** 26 依不動產估價技術規則第 68 條規定，建物累積折舊額之計算，應視下列何者選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法？  
(A)建商信譽 (B)建管單位要求  
(C)建物特性及市場動態 (D)建築設計及建築投資公會
- A** 27 某建物已完工 5 年，面積 100 m<sup>2</sup>，目前重建成本單價為新臺幣 3 萬元/ m<sup>2</sup>，殘餘價格率為 5%、經濟耐用年數為 50 年，請問該建物累積折舊額為多少？  
(A)28.5 萬元 (B)30 萬元 (C)94.2153 萬元 (D)99.174 萬元
- A** 28 勘估土地時蒐集到一個半年前正常情況下之土地交易案例，以每平方公尺 30 萬元成交，其與價格日期相比跌了 2%，區域條件較勘估標的優 5%、個別條件較勘估標的優 10%，其試算價格為何？  
(A)25.137 萬元/ m<sup>2</sup> (B)26.163 萬元/ m<sup>2</sup> (C)35.343 萬元/ m<sup>2</sup> (D)46.305 萬元/ m<sup>2</sup>
- B** 29 某一不動產每年營業淨收益 60 萬元，貸款成數 80%，貸款利率 5%，貸款年數 20 年，債權保障比率 1.5，若以這些條件計算下之不動產價格應為：  
(A)404 萬元 (B)631 萬元 (C)909 萬元 (D)1,420 萬元
- C** 30 附有建物之宗地，考慮建物對宗地價格影響下所為之土地估價，稱之為：  
(A)分割估價 (B)合併估價 (C)部分估價 (D)獨立估價
- D** 31 下列有關勘估標的與比較標的調整及試算價格求取之敘述，何者正確？  
(A)差異調整以差額法為原則  
(B)差異調整以定性分析法為原則  
(C)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達 10% 以上者，應排除適用  
(D)偏高或偏低檢討後試算價格間差距仍達 20% 以上者，應排除適用

- C** 32 蒐集市場上僅有的 5 個交易案例之資本化率分別為 10%、1%、5%、4.5%、4.9%，經估價師判斷應去掉差距過大之異常值，試問若依市場萃取法，勘估標的之資本化率應為：
- (A)3.85% (B)4.5% (C)4.8% (D)5.04%
- D** 33 臺灣南部有許多鹽田，其價值評估以比較法估價為原則。若無買賣實例者，下列敘述何者正確？
- (A)得以收益法估計之  
(B)得以成本法估計之  
(C)得以鹽田會員制度及曬鹽費用等因素推估之  
(D)得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之
- B** 34 下列有關永佃權估價之敘述，何者正確？
- (A)應考慮設定目的估計之  
(B)應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之  
(C)應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之  
(D)應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低估計之
- D** 35 有關不動產估價原則中之最有效使用原則，下列敘述何者錯誤？
- (A)具有良好意識及通常之使用能力者  
(B)在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下者  
(C)所作得以獲致最高利益之使用  
(D)係消費者主觀效用上
- D** 36 有關土地開發分析法之估價程序中，最後四個步驟順序如何？
- (A)估算開發或建築後總銷售金額。選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。估算各項成本及相關費用。計算土地開發分析價格  
(B)估算各項成本及相關費用。估算開發或建築後總銷售金額。選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。計算土地開發分析價格  
(C)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。估算開發或建築後總銷售金額。估算各項成本及相關費用。計算土地開發分析價格  
(D)估算開發或建築後總銷售金額。估算各項成本及相關費用。選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。計算土地開發分析價格
- D** 37 在不考慮時間、高風險或不便利等因素下，審慎者不會支付高於財貨或勞務成本之代價，以取得一相同滿意度的替代性財貨或勞務。是指何種不動產價格形成原則？
- (A)預測原則 (B)競爭原則 (C)供需原則 (D)替代原則
- A** 38 成本法中，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本，是指何種成本？
- (A)重置成本 (B)重建成本 (C)重蓋成本 (D)替換成本
- D** 39 有關不動產價值的定義，下列何者正確？
- (A)保險價值是不動產用於某種特定壽險用途所產生之價值  
(B)營運價值係指特定投資人評估該不動產投資所能產生的主觀價值  
(C)市場價值是不動產在營運過程中的既有價值，它是整個企業的一部分  
(D)公允價值係指能瞭解實情、有意願之當事人間公平交易所議定之資產交換或還清債務之數額
- A** 40 依不動產估價技術規則第 55 條第 1 款之規定，就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤之估價方法稱為：
- (A)淨計法 (B)單位法 (C)工程造價比較法 (D)單位面積比較法

代號：60150  
頁次：4-1

# 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：不動產經紀相關法規概要

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。請
- (二)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、何謂約定專用部分？公寓大廈之起造人於申請建造執照時成立之約定專用部分，區分所有權人會議之決議是否可以予以變更？（25分）

## 【解析】

(一)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(二)區分所有權人會議之決議變更約定專用部分之限制：

- 1.依照公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定：公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。
- 2.依上開規定成立之約定專用部分欲變更時，應依照公寓大廈管理條例第 33 條，需經區分所有權人會議之決議通過，但其決議要有效力，還需經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。除非該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，就不在此限。

二、何謂定型化契約？中央主管機關為促進定型化契約之公平化，依消費者保護法之規定，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項。其內容得包括那些項目？（25分）

## 【解析】

(一) 定型化契約：

指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。其中定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之

(二) 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

1.應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- (1)契約之重要權利義務事項。
- (2)違反契約之法律效果。
- (3)預付型交易之履約擔保。
- (4)契約之解除權、終止權及其法律效果。
- (5)其他與契約履行有關之事項。

2.不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

- (1)企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
- (2)限制或免除企業經營者之義務或責任。
- (3)限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
- (4)其他對消費者顯失公平事項。

乙、測驗題部分：（50分） 代號：5601

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。

(一) 共40題，每題1.25分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚畫記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

(二)

- A 1 依不動產經紀業管理條例規定，經紀人員違反下列何者應予停止執行業務處分？  
(A)收取差價或其他報酬  
(B)未自己執行仲介或代銷業務，且未經所屬經紀業同意者  
(C)未於不動產出租、出售委託契約書上簽章  
(D)在執行業務過程中，未以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說
- A 2 下列有關不動產經紀人員經紀業之敘述，何者錯誤？  
(A)經紀業因業務需要，必要時得以在其公司工作多年，表現良好，但未具備經紀人資格者，從事仲介或代銷業務  
(B)經營仲介業務者，應揭示報酬標準及收取方式，於營業處所明顯之處  
(C)經紀業刊登廣告與銷售內容時，應與事實相符，並註明經紀業名稱  
(D)經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說
- C 3 依不動產經紀業管理條例規定，關於不動產經紀人員之資格，下列敘述何者錯誤？  
(A)經不動產經紀人考試及格者，應具備1年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣市政府請領經紀人證書  
(B)經紀人證書有效期限為4年。期滿時，應檢附4年內完成專業訓練30個小時以上之證明文件辦理換證  
(C)曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿5年者，不得充任經紀人員  
(D)經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限
- A 4 下列何者非為不動產說明書不得記載事項？  
(A)不得約定拋棄說明書審閱期間  
(B)不得記載本說明書內容僅供參考  
(C)不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞  
(D)不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形
- D 5 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於條例用辭定義之敘述何者正確？  
(A)成屋：指領有建造執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物  
(B)預售屋：指領有使用執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物  
(C)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定從事買賣、互易、租賃之居間或代理業務者  
(D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所

- A** 6 不動產買賣交易實價資訊之登錄，應於不動產簽訂買賣契約辦竣所有權移轉登記後，何時向主管機關申報登錄成交案件實際資訊？  
(A)30 日內 (B)20 日內 (C)10 日內 (D)即時
- C** 7 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應於經紀人到職之日起幾日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查？  
(A)5 日 (B)10 日 (C)15 日 (D)20 日
- A** 8 依不動產經紀業管理條例規定，經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者，應如何懲處？  
(A)經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰  
(B)逕處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰  
(C)經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰  
(D)逕處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰
- A** 9 不動產經紀業管理條例所稱主管機關，下列敘述何者錯誤？  
(A)內政部營建署 (B)內政部 (C)直轄市政府地政處 (D)縣（市）政府
- B** 10 下列有關不動產經紀業營業保證金之敘述，何者錯誤？  
(A)營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外  
(B)除不動產經紀業管理條例另有規定外，得因經紀業或經紀人員之債權、債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔  
(C)營業保證金應隨經紀業之合併、變更組織而移轉  
(D)經紀業申請解散者，得請求退還原繳存之營業保證金
- C** 11 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。若有違反，則應如何處置？返  
(A)還支付人已收取之差價或其他報酬  
(B)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬  
(C)加計利息後加倍返還支付人已收取之差價或其他報酬  
(D)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬，並負損害賠償責任
- C** 12 不動產經紀人員執行仲介或代銷業務時，因過失致交易當事人受損害者，不動產經紀業者其賠償責任，下列敘述何者正確？  
(A)由不動產經紀人員單獨負賠償責任  
(B)由不動產經紀業單獨負賠償責任  
(C)由不動產經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任  
(D)不動產經紀業以有可歸責事由為限，始負連帶賠償責任
- B** 13 依公平交易法規定，事業有與他事業經常共同經營或受他事業委託經營之情形者，稱為下列何者？  
(A)聯合 (B)結合 (C)獨占 (D)寡占
- B** 14 不動產經紀業者，共同約束開發物件必須與委託人簽訂專任委託契約，致使不動產經紀業者及委託人選擇委託契約型態之自由受到限制，可能違反公平交易法之何種行為？  
(A)第 20 條之妨害公平競爭行為 (B)第 15 條之聯合行為  
(C)第 11 條之結合行為 (D)第 9 條之獨占行為
- D** 15 關於結合行為之申報，下列敘述何者錯誤？  
(A)事業自主管機關受理其提出完整申報資料之日起算 30 工作日內，不得為結合  
(B)關於不得為結合之期間，主管機關認為必要時，得書面通知事業另行延長期間。該延長期間不得逾 60 工作日  
(C)如主管機關屆期末為延長通知或決定者，原則上事業得逕行結合  
(D)關於不得為結合之期間，主管機關認為必要時，得書面通知事業另行縮短期間，該縮短期間不得短於 15 工作日
- B** 16 甲向乙汽車公司購買限量跑車一台，在交車前夕，甲接獲汽車公司通知必須加購「跑車保險」，但甲向乙公司表示，可自行安排保險事宜無須加保，但遭乙公司拒絕，試問，乙汽車公司最有可能違反公平交易法中何種規定？  
(A)聯合行為 (B)不正當限制交易相對人與其交易行為  
(C)差別待遇 (D)不實廣告
- A** 17 下列有關獨占之敘述，何者錯誤？  
(A)一事業在相關市場中達到三分之二的市場占有率  
(B)一事業在相關市場中具有壓倒性的地位，並且可以排除他事業的競爭  
(C)事業實際上無價格競爭之情勢，但具有排除第三事業進入市場的實力  
(D)因技術困難或政府法令等情形，使得其他事業進入但具市場產生障礙，此種情形，主管機關得以認定其為獨占事業



代號：60150  
頁次：4-3

- C** 18 依公平交易法第 20 條之規定，妨害公平競爭之行為不包括下列何者？  
(A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為  
(B)以低價利誘或其他不正當方法，阻礙競爭者參與或從事競爭之行為  
(C)以脅迫、利誘或其他不正當之方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為  
(D)以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為
- D** 19 甲建設公司請乙廣告公司針對新推出之建案，宣傳其公共設施包含三溫暖及健身房，並請知名女星丙推薦該建案。然該建案依使用執照登載所示，廣告中宣傳該公共設施位置之使用用途為「梯間、水箱及機械室」且未辦理變更使用執照。使該建案於日後交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用。根據公平交易法，下列敘述何者錯誤？  
(A)主管機關得限期令甲停止或改正其行為，並得處新臺幣 2,500 萬元以下罰鍰  
(B)甲應負損害賠償責任  
(C)乙於明知該宣傳內容虛偽不實時，須負連帶損害賠償責任  
(D)丙如非明知或非可得而知該宣傳內容虛偽不實時，僅需就報酬十倍內負損害賠償責任
- B** 20 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，可能違反公平交易法之何種行為？  
(A)第 20 條之妨害公平競爭行為  
(B)第 25 條之欺罔或顯失公平行為  
(C)第 21 條之虛偽不實廣告行為  
(D)第 15 條之聯合行為
- D** 21 下列何者非反托拉斯法基金之用途？  
(A)辦理競爭法之教育及宣傳  
(B)補助本法與涉及檢舉獎金訴訟案件相關費用之支出  
(C)推動國際競爭法執法機關之合作  
(D)補助消費者因聯合行為而受之損害
- D** 22 依公平交易法規定，下列關於期間之敘述何者錯誤？  
(A)主管機關對於違反獨占、聯合行為之裁處權，因 5 年期間經過而消滅  
(B)損害賠償請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅  
(C)損害賠償請求權，自行為時起，逾 10 年不行使而消滅  
(D)聯合行為許可應附期限，其期限不得逾 3 年。以書面申請延展，其延展期限每次不得逾 3 年
- B** 23 依消費者保護法規定，關於消費爭議之處理，當事人對於調解委員依職權提出之解決方案若有異議，最遲得於送達後幾日內提出？  
(A)7 日  
(B)10 日  
(C)15 日  
(D)20 日
- C** 24 依消費者保護法規定，關於企業經營者責任之敘述，下列何者錯誤？  
(A)企業經營者所提供之服務，若具有危害消費者健康之可能者，應為警告標示。違反且致生損害於消費者時應負連帶賠償責任  
(B)從事經銷之企業經營者，對商品或服務所生之損害防免已盡相當之注意，無須負連帶賠償責任  
(C)企業經營者之商品雖致生損害於消費者，若能證明其無過失者，則無須負連帶損害賠償責任  
(D)企業經營者對於商品符合可合理期待之安全性，負舉證責任
- A** 25 輸入之商品或服務，須以何種方式為之？  
(A)應附中文標示  
(B)得附中文標示  
(C)無須附中文標示  
(D)應附中文及外文標示
- D** 26 下列何者不是消費者保護法第 12 條所規定推定定型化契約條款顯失公平之情形？  
(A)契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者  
(B)條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者  
(C)違反平等互惠原則者  
(D)違反誠信原則者
- D** 27 下列何者非屬於內政部依消費者保護法之規定所訂定之定型化契約應記載不得記載事項類型？  
(A)預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項  
(B)成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項  
(C)不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項  
(D)停車位租賃定型化契約應記載及不得記載事項
- C** 28 依消費者保護法規定，企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起幾日內妥適處理？  
(A)7 日  
(B)10 日  
(C)15 日  
(D)20 日
- C** 29 依消費者保護法規定，企業經營者對消費者保證商品或服務品質所出具之書面保證書，應載明事項不包括下列何者？  
(A)商品或服務之名稱  
(B)保證之內容  
(C)製造日期  
(D)製造商之名稱、地址

- C** 30 依消費者保護法規定，關於定型化契約之審閱期間，下列敘述何者錯誤？  
(A) 應有 30 日以內之合理審閱期間  
(B) 企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄合理審閱期權利者，  
(C) 無效違反合理審閱期規定者，該條款無效  
(D) 中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性等事項，公告定型化契約之審閱期間
- C** 31 依消費者保護法規定，關於特種交易之敘述何者正確？  
(A) 通訊交易係指企業經營者未經邀約而與消費者在公共場所或其他場所等所定之契約  
(B) 訪問交易之消費者，除有合理例外情事，得於收受商品後 7 日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由  
(C) 通訊交易違反消費者解約權所為之約定，其約定無效  
(D) 企業經營者應於收到消費者退回商品通知之次日起 7 日內，返還消費者已支付之對價
- B** 32 定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分？  
(A) 效力未定 (B) 無效 (C) 構成契約之內容 (D) 不得撤銷
- C** 33 公寓大廈共用部分不得獨立使用供作專有部分，其為下列何者非不得為約定專用部分？  
(A) 公寓大廈本身所占之地面 (B) 社區內各巷道、防火巷弄  
(C) 非連通數個專有部分之樓梯或走廊 (D) 公寓大廈之主要樑柱之構造
- B** 34 在規約並未特別約定之情形下，一層一戶之住戶在樓梯間與走廊置放鞋櫃，並將安全門上鎖防止他人出入該樓層。下列敘述，何者正確？  
(A) 住戶不得於樓梯間與共同走廊間堆置雜物。若有違反，管理委員會有權制止並移除鞋櫃與剪斷鎖頭  
(B) 鎖頭主管機關得處該住戶新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改善  
(C) 管理委員會促請該住戶改善，若於 3 個月內仍未改善，管理委員會得依區分所有權人會議決議，強制其遷離  
(D) 若該住戶拒絕依照區分所有權人會議決議遷離並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之
- C** 35 下列有關公寓大廈管理之敘述，何者錯誤？  
(A) 住戶雖有繳管理費用，但仍不得任意棄置垃圾、惡臭物質  
(B) 住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄等處所堆置雜物  
(C) 住戶於開放空間及退縮空地，經管理委員會核准後，在核准範圍內得自行設置廣告物  
(D) 住戶飼養動物時，應遵守規定，不得妨礙公共衛生、公共安寧以及公共安全
- A** 36 專有部分之樓地板維修時，原則上維護費用應由誰負擔？  
(A) 樓地板上下方區分所有權人，共同負擔  
(B) 全體區分所有權人，共同負擔  
(C) 由樓地板上方之區分所有權人負擔  
(D) 負擔由公寓大廈公共基金負擔
- A** 37 公寓大廈住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔之費用，下列何者情形管理委員會得訴請法院命其給付？  
(A) 已逾二期，經定相當期間催告仍不給付者，得向法院起訴請求  
(B) 雖金額尚未相當，仍向法院起訴  
(C) 請求只要一逾期未繳，即可向法院起訴請求  
(D) 視住戶態度決定催討與否或由管理委員會自行吸收
- B** 38 依公寓大廈管理條例規定，召開區分所有權人會議之通知，應由召集人於開會幾日前以書面載明開會內容，通知各區分所有權人？  
(A) 7 日 (B) 10 日 (C) 15 日 (D) 20 日
- B** 39 依公寓大廈管理條例規定，關於供區分所有權人使用部分之敘述，下列何者錯誤？  
(A) 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分得自由使用、收益、處分  
(B) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。故該牆所屬之區分所有權人得於區分所有權人會議決議同意後，於外牆設置廣告物  
(C) 專有部分之共同壁修繕費用，若修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致，全數由該區分所有權人負擔  
(D) 公寓大廈通往室外之通路不得為約定專用部分
- C** 40 依公寓大廈管理條例規定，關於召開區分所有權人會議，下列敘述何者錯誤？  
(A) 每年至少應召開定期會議一次  
(B) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者，應召開臨時會議  
(C) 須經區分所有權人三分之一以上及其區分所有權比例合計三分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，始得召開臨時會議  
(D) 區分所有權人會議可由具區分所有權人身分之管理委員為召集人

# 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

代號：60120  
頁次：6-1

等 別：普通考試  
類 科：不動產經紀人  
科 目：民法概要

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。請
- (二)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、甲、乙、丙、丁四人各出資新臺幣 500 萬元，並共同向戊借款 1,000 萬元，購置公寓一棟（以下簡稱 A 屋），並以 A 屋設定抵押權做為擔保，且約定由甲負責交付每月之利息給戊。問：

- (一)甲未得其他三人同意將一樓的部分租給戊開設夾娃娃機店，該租賃契約效力如何？（10 分）
- (二)乙、丙、丁得否對戊主張權利？（10 分）
- (三)若甲、乙、丙、丁屆期未清償借款，戊應如何追討？（10 分）

擬答：

- (一) 租賃契約，有效：民法第 817 條第 1 項規定，數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。同法第 820 條第 1 項規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。所謂管理，係指保存、改良及利用行為在內。所謂利用，係指滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質，而決定使用收益之方法行為<sup>1</sup>。換言之，就共有物保存及改良以外之管理行為，在不變更共有物之性質下，就共有物加以用益之行為，通稱為「利用行為」。此行為，雖結果並無不利於共有人之情形，如無急迫或必要性，共有人不得單獨為之，亦無須經全體共有人同意，而以多數決方式為之，即應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依題意，甲乙丙丁共有 A 屋，其應有部分各四分之一。甲未得其他三人同意將一樓部分租給戊開設夾娃娃機店，縱並無不利於共有人之情形，亦非急迫或必要性，應以共有人過半數及其應有部分過半數之決議始得為之。故甲將 A 屋出租於戊，未經乙、丙、丁同意，亦未符合民法第 820 條第 1 項規定，甲與戊間租賃契約仍為有效。
- (二) 乙、丙、丁對戊主張權利：民法第 767 條第 1 項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。同法第 821 條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部本於所有權之請求。依題意，甲將 A 屋交付戊使用，並未符合民法第 820 條第 1 項規定，係屬無權占有。故甲與戊間之租賃契約對乙、丙、丁並無拘束力，乙、丙、丁得向戊請求所有物返還於全體共有人。
- (三) 已屆期未清償，戊行使之權利：民法第 860 條規定，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就該不動產賣得之價金優先受償之權。同法第 873 條規定，抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。依題意，甲、乙、丙、丁四人，共同向戊借款 1000 萬元，並以 A 屋設定抵押權作為擔保。惟債權已屆清償期，甲、

乙、丙、丁未清償借款。故戊為擔保其債權，得拍賣該 A 屋之價金優先受清償之權。

二、甲現年 18 歲、未婚、富二代，離家赴某市就讀，未經其法定代理人同意，即與乙建設公司簽訂買賣契約，購買時價 500 萬元之 A 套房，並辦理移轉登記。問：

(一)該屋債權及物權契約效力如何？(10 分)

(二)乙交屋並辦理移轉登記於甲，甲居住其間，逾一年，發現該屋實為海砂屋，可依民法向乙主張何權利？(10 分)

擬答：

(一) A 套房之債權契約，效力未定；物權契約，則為有效：

1. 民法第 13 條第 2 項規定，滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。同法第 12 條規定，滿二十歲以上之人為成年人。本條反面解釋，未滿二十歲之人為未成年人。依題意，甲年齡十八歲，尚未滿二十歲為限制行為能力人，故甲為限制行為能力人。
2. 民法第 77 條但書規定，純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。民法第 79 條規定，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。同法第 1086 條第 1 項規定，父母為其未成年子女之法定代理人。依題意，甲向乙建設公司購買 A 套房，係屬契約性質，依其年齡及身分，按一般社會客觀標準認為甲購買 A 套房並非日常生活所需。故甲與乙成立 A 套房買賣契約，應得法定代理人之允許，始發生效力。
3. 惟物權行為之移轉登記，係屬純獲法律上之利益，毋庸負擔任何義務。故民法第 77 條但書規定，物權契約移轉登記，係屬有效。

(二) 乙對甲得行使之權利：

1. 債務不履行：民法第 227 條第 1 項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。同法第 226 條規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。同法第 256 條規定，債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。同法第 260 條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。依題意，乙交屋並辦理移轉登記於甲，逾一年始發現該屋實為海砂屋，係屬可歸責乙之事由致不完全給付之情事。故該屋為海砂屋無法補正，乙得向甲請求解除契約或損害賠償。
2. 物之瑕疵擔保責任：民法第 354 條規定，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。同法第 359 條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少價金。依題意，乙交屋並辦理移轉登記於甲，逾一年始發現該屋實為海砂屋，客觀上該屋價值減少，亦減少通常效用，該屋為瑕疵擔保之客體。故乙應向甲請求解除契約或減少價金，始之公平。

乙、測驗題部分：(50分)

代號：2601

- (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畫記，於本試題或非論式卷上作答者，不予計分。

- C** 1 下列有關不動產買賣之敘述，何者錯誤？
- (A)不動產仲介公司用與不特定之消費者簽定同類委託銷售不動產而先予擬定之契約，屬於定型化契約不
  - (B)動產買賣除標的物及價金外，該房地之交付時間、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等，通常亦為契約成立之必要之點
  - (C)居間人已為報告或媒介而契約不成立者，居間人支出之費用均得請求償還
  - (D)約定之違約金是否過高，可斟酌當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時債權人可享受之一切利益
- B** 2 下列有關從物之敘述，何者錯誤？
- (A)所有權狀為房地不動產之從物
  - (B)屋頂平台為主物大樓建築之從物
  - (C)土地共有人出賣房地全棟時，買賣契約效力及於另一共有人原所同意之同宗建築基地依法留設法定保留空地及退縮地之使用權等從權利在內
  - (D)主物之處分及於從物，於主物與從權利之關係，亦可適用

- D** 3 甲乙是大四同班同學，甲平常騎乘其父丙所贈與之電動機車作為交通工具。某日乙向甲借用該部電動機車，以接送其高中同學到學校所在地之風景名勝地區遊玩。下列有關甲乙間之契約關係的敘述何者錯誤？
- (A)甲乙間所訂立之契約為單務契約，乙之返還義務與甲之容忍使用義務間，無同時履行抗辯權之適用  
(B)甲乙間所訂立之契約為要物契約，以物之交付為契約成立之特別要件，必待借用物之交付，契約始得成立  
(C)甲乙間所訂立之契約為使用借貸契約，乙非經甲之同意，不得允許第三人使用該借用物，否則甲得終止契約  
(D)甲乙間所訂立之契約為使用借貸契約，甲對乙不以故意不告知借用物之瑕疵為限，承擔瑕疵擔保的責任，乙因此瑕疵所受之損害，得向甲請求賠償
- D** 4 關於繼承之效力，下列敘述何者錯誤？
- (A)繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任  
(B)繼承，因被繼承人死亡而開始  
(C)繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有  
(D)繼承人從被繼承人生前所受贈之全部財產，視為其所得遺產
- A** 5 關於意思表示錯誤，下列敘述何者正確？
- (A)當事人資格之錯誤，可能得撤銷之  
(B)表意人得向相對人請求損害賠償  
(C)動機錯誤，均為意思表示內容之錯誤  
(D)表示行為錯誤，不得撤銷
- B** 6 甲有 A 地，且登記為 A 地所有人。甲因乙之脅迫，出賣且交付 A 地於乙，於甲尚未撤銷買賣契約前。試問，下列敘述何者正確？
- (A)甲得撤銷交付 A 地於乙之行為  
(B)現占有 A 地之乙為有權占有人  
(C)乙因此成為 A 地所有人  
(D)甲乙間之 A 地的買賣契約，無效
- D** 7 關於消滅時效，下列敘述何者正確？
- (A)消滅時效之規定，已登記不動產之回復請求權，亦有適用  
(B)一般消滅時效期間，乃 20 年  
(C)請求權因其消滅時效完成而消滅  
(D)以租賃動產為營業者之租價請求權，其消滅時效期間為 2 年
- D** 8 依民法規定，關於不動產買賣，下列敘述何者正確？
- (A)應作成公證書  
(B)非經登記，不生效力  
(C)非經交付買賣之不動產，不生效力  
(D)因當事人就標的物及其價金互相同意而成立
- C** 9 甲有 A 屋，登記為 A 屋所有人。甲將 A 屋贈與乙女。試問，下列敘述何者正確？
- (A)非經交付 A 屋，該贈與不生效力  
(B)該贈與應以書面為之  
(C)甲移轉 A 屋所有權予乙前，得撤銷該贈與  
(D)甲遲延交付 A 屋予乙時，乙得請求遲延損害賠償
- A** 10 依民法規定，關於受任人之權利及義務，下列敘述何者正確？
- (A)受任人受有報酬者，應以善良管理人之注意，處理委任事務  
(B)受任人未處理委任事務前，不得向委任人請求預付處理委任事務之必要費用  
(C)受任人必有代理權  
(D)受任人不得隨時終止委任契約

- A** 11 甲有 A 屋，共 95 坪，登記為 A 屋所有人。乙詢問甲 A 屋坪數，甲告知 A 屋計有 100 坪。甲與乙締結 100 坪之 A 屋買賣契約。試問，下列敘述何者錯誤？  
(A)甲侵害乙之 A 屋所有權  
(B)乙得解除契約  
(C)乙得請求減少價金  
(D)乙得以甲詐欺為由，撤銷締結該買賣契約之意思表示
- D** 12 甲有 A 地，登記為 A 地所有人。甲與乙成立承攬契約，由乙承攬 A 地之整地工作。乙不僅整地有瑕疵，而且還趁整地之餘，將有毒廢棄物掩埋於 A 地之下。試問，下列敘述何者錯誤？  
(A)甲得請求乙修補瑕疵  
(B)甲依侵權行為法之規定（民法第 184 條第 1 項前半段），得請求乙回復原狀，移除掩埋在 A 地下之有毒廢棄物  
(C)甲得以掩埋有毒廢棄物乃違反保護義務為由，解除契約  
(D)甲得依民法第 495 條第 1 項規定，請求乙賠償 A 地因掩埋有毒廢棄物所減損之價額
- D** 13 關於遺囑，下列敘述何者正確？  
(A)遺囑乃非要式行為  
(B)無行為能力人，僅得為公證遺囑  
(C)代筆遺囑，應由遺囑人指定二人以上之見證人  
(D)繼承人及其配偶或其直系血親，不得為遺囑見證人
- A** 14 甲對乙負有 1,000 萬元借款債務，丙為甲對乙所負該債務之連帶保證人。試問，下列敘述何者正確？  
(A)乙得直接請求丙履行 1,000 萬元保證債務  
(B)乙僅得同時請求甲與丙履行債務  
(C)丙連帶責任之約定無效  
(D)丙負最終責任
- C** 15 關於合會，下列敘述何者正確？  
(A)法人亦得為合會會員  
(B)會首得兼為同一合會之會員  
(C)限制行為能力人亦得為會員  
(D)自然人不得同時為數合會之會首
- C** 16 關於物權法定主義，下列敘述何者正確？  
(A)僅得依制定法創設物權  
(B)僅得依特別法創設物權  
(C)得依習慣法創設物權  
(D)得依法理創設物權
- B** 17 關於區分所有建築物，下列敘述何者正確？  
(A)全體專有部分所有人共同共有區分所有建築物之基地  
(B)專有部分可共有或單獨所有  
(C)全體專有部分所有人共同共有區分所有建築物之共同部分  
(D)頂樓之專有部分所有人得占有區分所有建築物之屋頂，並為使用收益
- D** 18 關於婚約下列敘述何者正確？  
(A)婚約，得由未成年人之法定代理人代理為之 未  
(B)成年人訂定婚約，無須經法定代理人之同意婚  
(C)約，得請求強迫履行  
(D)因訂定婚約而為贈與者，婚約解除時，當事人之一方，得請求他方返還贈與物
- D** 19 關於結婚，下列敘述何者正確？  
(A)男未滿 17 歲，女未滿 15 歲者，不得結婚  
(B)結婚應以公開儀式為之  
(C)直系血親及直系姻親在 6 親等以內者，不得結婚  
(D)當事人之一方，於結婚時不能人道而不能治者，他方得向法院請求撤銷之

- D** 20 甲、乙與丙 3 人共有 A 車，應有部分各 3 分之 1，約定 A 車由丙占有、使用及收益（分管契約）。占有 A 車之丙未經甲與乙同意，出賣 A 車於丁。試問，下列敘述何者正確？
- (A) 丁若不知丙非單獨所有人，且就其不知無過失，則善意取得 A 車所有權
  - (B) 丁若明知甲、乙與丙間之 A 車分管契約，則得占有使用收益 A 車
  - (C) 甲與乙若未同意，丙與丁間之 A 車的買賣，效力未定
  - (D) 丁對甲與乙乃有權占有
- D** 21 關於地上權，下列敘述何者正確？
- (A) 以公共建設為目的而成立之地上權，不得定有期限
  - (B) 經設定地上權之土地，不得再設定抵押權
  - (C) 同一土地上，得設定數則內容相同之地上權
  - (D) 地上權亦得為時效取得之客體
- A** 22 關於共同共有，下列敘述何者正確？
- (A) 共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物
  - (B) 各共同共有人，得自由處分其應有部分
  - (C) 共同關係，不以法律規定或習慣者為限
  - (D) 各共同共有人之權利，僅及於共同共有物之應有部分
- A** 23 關於最高限額抵押權，下列敘述何者正確？
- (A) 當事人得約定其所擔保原債權之應確定之期日
  - (B) 最高限額抵押權所擔保之債權，不以由一定法律關係所生之權利為限
  - (C) 最高限額抵押權所擔保之債權，不得將其分離而為讓與
  - (D) 同一不動產上，僅得設定一項最高限額抵押權
- D** 24 關於占有之推定，下列敘述何者正確？
- (A) 占有已登記之不動產而行使物權者，推定有該物權
  - (B) 行使所有權以外之權利者，對使其占有之人，推定有該權利
  - (C) 占有人推定其為他主占有
  - (D) 占有人推定其為無過失占有
- D** 25 依民法規定，關於一定之數量有文字與號碼不符合之情形時，下列敘述何者錯誤？
- (A) 若能探求出當事人原意，應以原意為準
  - (B) 若不能探求出當事人原意，而契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼表示有不相符合之情形，應以文字為準
  - (C) 若不能探求出當事人原意，契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼為數次表示時，應以文字最低額為準
  - (D) 若不能探求出當事人原意，契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼為數次表示時，依實務見解，應以數字最低額為準
- C** 26 依民法之規定，法定要式行為有使用文字之必要時，下述情形何者錯誤？
- (A) 不動產物權之移轉或設定，當事人得以蓋章代替簽名
  - (B) 兩願離婚之協議書，夫妻雙方得以蓋章代替簽名
  - (C) 在代筆遺囑之情形，遺囑人得以蓋章代替簽名
  - (D) 應以書面方式訂立之人事保證契約，雙方得以蓋章代替簽名



- D** 27 關於撤銷權之性質，下列敘述何者錯誤？  
(A)撤銷權屬於形成權之一種，得因撤銷權人單方之意思表示到達相對人時，即生法律關係生效、變更或消滅之效力  
(B)撤銷權之行使期間，不受到消滅時效規定之限制  
(C)撤銷權行使後，其撤銷之客體視為自始無效  
(D)撤銷權須法律明文規定始得發生，當事人間不得以契約約定，由一方當事人因特定事由之發生而取得撤銷權
- A** 28 依民法規定，無權占有人返還占有物於回復請求人時，其得向回復請求人主張之權利及應負擔之義務，下列敘述何者正確？  
(A)善意占有人對於占有物支出之必要費用，於扣除其所收取孳息之餘額，皆得請求償還  
(B)善意占有人對於占有物因改良占有物支出之有益費用，於扣除其所收取孳息之餘額，皆得請求償還  
(C)惡意占有人對於占有物孳息之收取，推定其適法有此權利，無須返還  
(D)惡意占有人，就占有物之滅失或毀損，縱使非因可歸責於自己之事由所致者，負損害賠償之責任
- C** 29 依民法之規定，稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。下列關於典權之敘述，何者錯誤？  
(A)典權人對於典物因轉典所受之損害，負賠償責任  
(B)典權之約定期限超過 15 年時，當事人間得附有到期不贖即作絕賣之條款  
(C)典權人為典物支出有益費用，使典物增加價值，不論該增益之價值是否仍然存在，得請求出典人償還  
(D)未定期限之典權，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過 30 年不回贖者，典權人即取得典物所有權
- A** 30 19 歲之甲經父母同意受僱於乙公司。某日甲受乙公司之吩咐，將貨物送到客戶手中。途中行經十字路口，甲闖紅燈致丙在綠燈穿越時受傷，經該地區行車事故鑑定委員會認定，認定甲應負全部之肇事責任。就此情形，下列敘述何者錯誤？  
(A)甲是未成年人，對於丙之損害，無須負賠償責任  
(B)丙得主張乙與甲負連帶損害賠償責任  
(C)丙得主張甲及其父母負連帶損害賠償責任  
(D)乙賠償丙之損害後，得向甲求償
- D** 31 就賣方甲與買方乙間訂立之買賣契約，下列敘述何者錯誤？  
(A)該買賣標的物因可歸責於甲之事由而滅失，致給付不能者，乙得解除契約並請求損害賠償  
(B)該買賣標的物因不可歸責甲乙之事由而滅失，致給付不能者，甲得免除該物之給付義務 該  
(C)買賣標的物因不可歸責甲乙之事由而滅失，致給付不能者，乙得免除價金支付之義務 該買  
(D)賣標的物因可歸責乙之事由而滅失，致給付不能者，甲不得向乙請求價金之支付
- D** 32 下列有關夫妻離婚後所生身分及財產上效力之說明，何者正確？  
(A)夫妻離婚後，其子女對未享有親權之父母一方，喪失原本享有之法定繼承權  
(B)夫妻離婚後，未享有親權之父母一方與其子女間，互相不負扶養之義務  
(C)兩願離婚之場合，關於子女之親權，由夫任之  
(D)夫妻無過失之一方，因判決離婚而限於生活困難者，他方縱無過失，亦應給予贍養費
- C** 33 下列有關遺產分割之敘述，何者錯誤？  
(A)繼承人請求分割遺產之不動產，性質上為處分行為，依民法第 759 條規定，於未辦妥繼承登記前，不得為之  
(B)被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定  
(C)繼承人對被繼承人已屆清償期之債務，自遺產分割時起，15 年內仍負連帶責任  
(D)繼承人之一所分得之土地持分短少，得向其他繼承人請求賠償短少分配之同額價金

- D** 34 下列有關繼承之敘述，何者錯誤？
- (A) 奠儀於繼承發生時並不存在，非屬被繼承人所遺財產
  - (B) 繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任
  - (C) 債權人得單獨向法院聲請命繼承人於 3 個月內提出遺產清冊
  - (D) 繼承人對於遺產全部為共同共有關係，無應有部分，故若逾越應繼分比例享有（行使）權利，毋須負返還義務
- A** 35 下列有關意思表示之敘述，何者錯誤？
- (A) 因錯誤或被詐欺而締結契約者，在表意人依法撤銷其意思表示之前，契約效力未定
  - (B) 當事人之意思表示未合致者，其契約自始未成立
  - (C) 買賣為諾成契約，除當事人另有約定外，縱然未訂立書面，亦不影響契約之成立
  - (D) 非定期行為之契約，當事人一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如債務人仍不履行時，債權人仍須另為解約之意思表示
- B** 36 下列有關租賃契約之敘述，何者錯誤？
- (A) 租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，致承租人未達租賃目的者，承租人得拒絕給付租金
  - (B) 出租人將已交付承租人之租賃物的所有權讓與他人，承租人與受讓人間仍須另立租賃契約始發生租賃關係
  - (C) 定有期限之租賃契約，當事人約定得提前終止者，於終止契約前應先期通知
  - (D) 租賃契約經公證並附有逕受強制執行條款者，當承租人有不付租金、租期屆滿拒不搬遷，或房東不返還押租金時，當事人可直接申請強制執行
- A** 37 下列有關抵押權之敘述，何者正確？
- (A) 以抵押權擔保之債權請求權，雖經時效消滅，債權人仍得於時效完成後 5 年內實行抵押權
  - (B) 以建築物為抵押者，其附加部分亦為抵押權效力所及，應一律併付拍賣
  - (C) 抵押權人聲請查封抵押物，惟該執行名義嗣後經抗告法院裁定予以廢棄確定時，抵押人可依法請求財產上及非財產上損害賠償
  - (D) 抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，不得訂立契約取得抵押物之所有權
- C** 38 下列有關契約解除之敘述，何者錯誤？
- (A) 契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務
  - (B) 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求
  - (C) 房屋買賣契約解除時，原買受人已支出之裝潢費用均得請求出賣人返還
  - (D) 解除權之行使，得以送達訴狀繕本予他方當事人之方法為之
- D** 39 下列有關相鄰關係之敘述，何者錯誤？
- (A) 聲響之侵入係偶發、輕微或依地方習慣認為相當者，彼此仍應於合理程度範圍內忍受，不得請求損害賠償
  - (B) 相鄰關係重在不動產利用人間權利義務關係之調和，不以各該不動產相互緊鄰為必要
  - (C) 土地所有人拆除舊建物時，致相鄰樓房發生傾斜、龜裂等，應依民法第 184 條第 2 項負損害賠償責任
  - (D) 土地所有人非因故意或重大過失建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人無論何時均得提出異議，請求移去或變更其建築物
- C** 40 下列有關人格權之敘述，何者錯誤？
- (A) 姓名乃用以區別人己之一種語言標誌，將人個別化，以確定其人之同一性
  - (B) 法人在法令限制與性質範圍內，亦享有人格權
  - (C) 公司名稱用以識別企業之主體性，此時姓名權等於商標權
  - (D) 針對無涉公益之報導，若不當揭載足資識別當事人資料，侵害其名譽權者，得依民法第 18 條請求排除侵害

代號：60140  
頁次：4-1

# 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。請
- (二)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）

(一)申報土地移轉現值

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- 1.申報人於訂定契約之日起30日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 2.申報人逾訂定契約之日起30日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 3.遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 4.依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 5.經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定低押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 6.經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。(土稅§30)

另，低報或高報之核定

- 1.前項第1款至第4款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。
- 2.前項第1款至第3款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

86年1月17日本條修正公布生效日後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第1項第4款至第6款及第二項規定。(土稅§30)

(二)土地增值稅申請重購退稅

1.重購退稅之情形

- (1)自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過3公畝部分或非都市土地未超過7公畝部分，仍作自用住宅用地者。
- (2)自營工廠用地出售或被徵收後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。
- (3)自耕之農業用地出售或被徵收後另行購買仍供自耕之農業用地者。(土稅§35)

2.立法意旨：

- (1)因家庭結構之改變，有換屋之需求，為使不因課徵土地增值稅，而影響換屋之意願，故給予退稅，使自住需求者，有能力換屋。
- (2)因擴大經營規模，工廠需遷廠，對自營工廠退稅，以免影響經濟發展。

(3) 為扶植有自耕能力者，擴展耕地，故給予退稅，使有能力可以擴大耕作。

### 3.重購退稅之條件

- (1)性質限制：土地所有人出售其自用住宅、自營工廠、自耕農地，另行重購使用性質相同之土地。
- (2)購價限制：須新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
- (3)時間限制：出售自完成移轉登記之日起，2年內重購；或先購買土地後，2年內始行出售。
- (4)使用限制：土地出售前1年內，未曾供營業使用或出租者。
- (5)名義限制：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
- (6)面積限制：自用住宅購買未超過3公畝之都市土地或未超過7公畝之非都市土地。但原出售自用住宅不受都市土地未超3公畝或非都市土地未超過7公畝之限制。
- (7)移轉限制：重購土地自完成移轉登記之日起，5年內再行移轉時，或改作其他用途時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。
- (8)時效限制：公法上請求權因10年間不行使而消滅。

3.申請應提出之文件：土地所有權人因重購土地，申請依規定退還已納土地增值稅者，應由土地所有權人檢同原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本，或原被徵收土地徵收日期之證明文件及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本，提出於原出售或被徵收土地所在地稽徵機關辦理。

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）

- (一)區域計畫公告實施後，直轄市或縣(市)政府，應依照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。其管制之結構如下：
  1. 非都市土地分區使用計畫。
  2. 依上述計畫編製土地使用分區。
  3. 在各分區下，依分區性質編製各種使用地。
  4. 各使用地制定各項容許使用項目及許可使用細目，據以實施使用管制。
- (二)都市計畫公共設施保留地，地價稅課徵情形如下：
  1. 在保留期間仍為建築使用者，若符合自用住宅用地之規定，課徵2‰。
  2. 其餘建築使用，統按6‰課徵。
  3. 作農業使用者，課徵田賦，惟田賦已自民國76年起停徵。
  4. 未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅或田賦。
- (三)私有公共設施保留地之取得方式如下：
  1. 徵收或購買：公共設施保留地供公用事業設施使用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買。
  2. 徵收、區段徵收、市地重劃：公共設施保留地由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，得依左述方式為之。
  3. 交換：私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換。
  4. 容積移轉：公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。
  5. 獎勵私人投資：都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其土地屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣(市)政府代為收買之。

乙、測驗題部分：(50分)

代號：4601

(一)

(二)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。  
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。

- D** 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
- A** 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
- B** 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
- C** 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
- B** 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
- C** 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
- C** 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%
- D** 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

- B** 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
- C** 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
- C** 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
- C** 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
- D** 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
- C** 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
- B** 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
- D** 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
- A** 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
- A** 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
- A** 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
- B** 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

- C** 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
- C** 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
- B** 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
- D** 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
- C** 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
- B** 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
- A** 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
- A** 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
- D** 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

- B** 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
- C** 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%
- D** 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
- B** 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出售  
(C)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
- D** 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‰
- A** 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
- D** 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
- A** 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
- B** 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
- D** 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限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
- C** 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