

113 年公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地法規概要(包括土地登記)

一、為促進不動產市場健全發展，政府鼓勵房東加入公益出租人行列，並給予地價稅及綜合所得稅的相關優惠。請根據住宅法規定，說明公益出租人之定義及相關稅賦優惠的內容。(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：公益出租人之稅賦優惠有綜合所得稅、房屋稅及地價稅，本題與 110 年地方特考四等考試考古題相近。

3. 《使用法條》or《使用學說》：住宅法第 3 條、第 15 條及第 16 條

【擬答】

(一)公益出租人之定義

公益出租人係指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者（住§3③）。

(二)相關稅賦優惠

1. 綜合所得稅優惠

- (1)公益出租人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣 1 萬 5 千元。
- (2)前項免納綜合所得稅規定，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。
- (3)公益出租人依第 1 項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據（住§15）。

2. 房屋稅及地價稅優惠

- (1)公益出租人出租之房屋，直轄市、縣（市）政府應課徵之房屋稅，依房屋稅條例規定辦理（稅率為 1.2%）。
- (2)公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率（千分之 2）課徵。
- (3)前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。
- (4)第 2 項租稅優惠，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。
- (5)公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為 1 項、第 2 項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據（住§16）。

公職王歷屆試題 (113 普考)

二、辦理土地徵收時，需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。請問有那些情形不受此規定之限制？又，所謂的「發給完竣」係指那些情形？(25 分)

1. 考題難易：★★★★☆☆

2. 解題關鍵：未依法依限發給補償費，將造成徵收失效。特殊情形如拒領、不能受領或所在地不明者，因非可歸責需用土地人，即不在此限。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地徵收條例第 20 條、第 22 條及第 26 條

【擬答】

(一)不受此規定之限制情形

1. 需用土地人未於公告期滿15日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力(土徵§20 II)。

2. 但有下列各款情形之一者，不在此限：

(1) 於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會復議。

(2) 經應受補償人以書面同意延期或分期發給。

(3) 應受補償人拒絕受領或不能受領。

(4) 應受補償人所在地不明(土徵§20 II 但書)。

(二)發給完竣之情形

1. 未異議依限領竣者

需用土地人於公告期滿 15 日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣，即被徵收人已於徵收補償清冊內簽章領迄(土徵§20I 參照)。

2. 異議結果確定後領竣者

權利關係人對於徵收補償價額有異議者，徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，於其結果確定之日起 3 個月內發給被徵收人並由其於補償清冊簽章領迄(土徵§22V 參照)。

3. 未受領繳存專戶完竣者

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，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。未受領之徵收補償費，依第 1 項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣(土徵§26 I III 參照)。

三、請依相關法令規定，分別說明地籍圖重測與土地複丈之原因，並說明二者的差異。(25 分)

1. 考題難易：★★☆☆☆

2. 解題關鍵：地籍圖重測原因，113 年 4 月身障特考四等考試剛出現過，另土地複丈為歷年重要考古題。二者差異可由發動主體、繳納測量規費及土地所有權人未到場之處理切入作答。

3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 46-1 條、第 46-2 條；地籍測量實施規則第 204 條、205 條、第 209 條、第 211 條

【擬答】

(一)地籍圖重測之原因

已辦地籍測量之地區，因下列情形之一者，得重新實施地籍測量：

1. 地籍原圖破損。

2. 地籍原圖滅失。

3. 地籍原圖比例尺變更。

4.其他重大原因(土§46-1)。

(二)土地複丈之原因

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

- 1.因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併或變更。
- 2.因界址曲折需調整。
- 3.依建築法第44條或第45條第1項規定調整地形。
- 4.宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 5.因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。
- 6.鑑界或位置勘查(地測§204)。

(三)二者差異

1.發動主體不同

地籍圖重測由政府機關依相關規定程序通知土地所有權人辦理；土地複丈須由土地所有權人或管理人向登記機關提出申請(地測§205)。

2.是否須繳納測量規費

地籍圖重測無須繳納任何測量規費；申請複丈應繳納土地複丈費(地測§209)。

3.未到場之處理不同

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得逕行施測(土§46-2)；申請人於複丈時，應到場會同辦理。申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還(地測§211)。

志光 學儒 保成

一起站上地政之巔

112年前十名大集結

狀元 地特五等地政(台北) 李○丞	狀元 地特五等地政(雲南) 陳○	榜眼 地特四等地政(湖南) 歐○昇	探花 地特四等地政(竹南) 陳○萍	探花 地特五等地政(台北) 黃○晴	第5名 地特五等地政 黃○
第6名 地特四等地政(湖南) 陳○穎	第7名 專技普考 地政士 邱○勤	第8名 高考 地政 吳○殷	第9名 普考 地政 何○齊	第9名 專技普考 不動產經紀人 黃○毅	第10名 普考 地政 蕭○霖

112年地政類優秀上榜

高考地政 劉○微 高考地政 胡○祺 高考地政 何○華 高考地政 莊○鈺 高考地政 劉○坤 高考地政 謝○翰 高考地政 葉○霖 高考地政 蘇○菁 高考地政 何○齊	高考地政 陳○名 高考地政 許○鼎 高考地政 許○輝 高考地政 吳○華 高考地政 蕭○ 高考地政 張○維 高考地政 陳○宇 高考地政 鄭○健 高考地政 蘇○	高考地政 陳○慎 高考地政 蘇○真 高考地政 楊○傑 普考地政 莊○鈺 普考地政 謝○翰 普考地政 王○靜 普考地政 張○勳 普考地政 楊○傑 普考地政 藍○青	普考地政 陳○睿 普考地政 廖○惠 普考地政 許○皓 普考地政 蕭○晴 普考地政 蕭○穎 普考地政 詹○翔 普考地政 詹○翔 普考地政 郭○豐 普考地政 許○輝	專技普考 地政士 吳○殷 專技普考 地政士 李○菁 專技普考 地政士 郭○涵 專技普考 地政士 馬○妍 專技普考 地政士 林○發 專技普考 地政士 馬○傑 專技普考 不動產經紀人 陳○佑 專技普考 不動產經紀人 蔡○
--	--	--	--	---



四、為落實平均地權之土地政策，在規定地價程序中有所謂的區段地價。請針對區段地價的估計方法予以說明，並說明區段地價與實價登錄制度之市價的差異為何？(25 分)

1. 考題難易：★★★★☆
2. 解題關鍵：本題區段地價估計屬較為冷門題目，屬不動產估價範疇。其估計方法係以是否有買賣及收益實例予以判斷，有實例者，則估計中位數為區段地價；無實例者，即採用推估方式決定。
3. 《使用法條》or《使用學說》：地價調查估計規則第 21 條

【擬答】

(一)區段地價的估計方法

1. 估計區段地價之方法如下：

(1)有買賣或收益實例區段

有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

(2)無買賣及收益實例區段

無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取 2 個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

2. 估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

3. 第 1 項第 1 款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。

其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間 2 項價格之平均數為中位數；實例為 1 個時，以該實例之土地正常單價為中位數。（地調§21）。

(二)區段地價與實價登錄制度之市價的差異

區段地價之性質屬大量估價，主要採地價區段內買賣實例正常交易價格之中位數，估計時只考量「區域因素」而忽略宗地條件「個別因素」之差異，該方法得出價格可能導致區段地價與實價登錄制度之市價存在顯著差距，故區段地價無法作為市場正常交易價格之判斷參考。