

# 113 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地法規(包括土地登記)

考試時間：2 小時

米琦老師解題

一、某國營事業主張其所有之土地屬公有土地，應免課地價稅。試問，該國營事業之主張是否依法有據？請依法就所有權屬類別，說明公有土地之類別及處分之限制。又公有土地地價稅之課徵，請依土地稅法相關規定說明之。(25 分)

## 【解題關鍵】

- 1.《考題難易》★★★
- 2.《破題關鍵》本題須先釐清公有土地之類別、免課地價稅須符合之條件，在論述該國營事業之主張是否依法有據。
- 3.《使用法條》or《使用學說》土地法第 4 條、第 25 條、土地稅法第 20 條。
- 4.《命中特區》(上課用書，11312)/K4K46/土地法規表解 /第 1 章/P9、第 3 章/P154

## 【擬答】

(一)公有土地之類別及處分之限制：

1. 公有土地之類別：

依土地法第 4 條之規定，公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

2. 公有土地處分之限制：

依土地法第 25 條之規定，直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃。

(二)公有土地地價稅之課徵：

1. 納稅義務人：

土地所有權屬於公有者，以管理機關為納稅義務人。

2. 稅率：

依土地稅法第 20 條之規定，公有土地按基本稅率(千分之 10)徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

(三)國營事業主張其所有之土地屬公有土地，應免課地價稅應為無理由。

公有土地免課地價稅須符合以下條件：

1. 公有土地之所有權人為：

(1)國有土地：中華民國

(2)直轄市有土地、縣（市）有土地：各直轄市、縣（市）政府

(3)鄉（鎮、市）有土地：鄉（鎮、市）公所

2. 須供公共使用。

綜上，因國營事業所有之土地為營業使用並非做公共使用，並不符合免課地價稅之規定。

二、甲在乙所有的土地上蓋有房屋一棟，因地震關係震垮而無法居住使用。甲他遷後多年來不處理該房屋產權問題，致乙無法在該土地建築使用。試問房屋倒塌滅失後，要辦理何種登記？乙非房屋所有權人可以代位申請嗎？依規定有那些情形，可以代位申請？請述明之。(25 分)

## 【解題關鍵】

- 1.《考題難易》★★★
- 2.《破題關鍵》本題先敘明土地登記規則第 31 條之規定可以代位申請之情形，在依題意論述乙

應可以代位申請建物滅失登記。

3.《使用法條》or《使用學說》土地登記規則第 31 條

【擬答】

(一)房屋倒塌滅失應辦理建物滅失登記。

(二)依土地登記規則第 31 條之規定可以代位申請之情形：

1. 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。
2. 前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。
3. 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

(三)本案乙雖非房屋所有權人，但因依題意該建物已因地震關係震垮而無法居住使用。甲並他遷後多年來不處理該房屋產權問題，致土地所有權人乙無法在該土地建築使用。故依土地登記規則第 31 條之規定，乙應可以代位申請建物滅失登記。

三、土地增值稅之「不課徵」與「記存」兩者之性質有何異同？又其適用之時機為何？請分別說明之。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★★

2.《破題關鍵》本題須先釐清「不課徵」與「記存」兩者之差異，講義有特別列表整理。再依土地稅法之規定敘明其適用之時機，分項條列式作答。

3.《使用法條》or《使用學說》土地稅法第 28-2 條、第 28-3 條、第 39-2 條

4.《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解 /第 3 章/P208、P196、P199、P209

【擬答】

(一)「不課徵」與「記存」兩者之性質之異同：

1. 「記存」之性質：

- (1) 將本次移轉應繳之土地增值稅計算好，記在帳上，暫時不課徵。俟下次移轉時，再由原納稅義務人一併繳納。
- (2) 本次移轉後土地登記簿記載之之地價，更新為本次移轉申報之移轉現值。
- (3) 因原地價已異動，並結算已發生之增值稅記在帳上，暫時不課徵，於下次移轉時，一併繳納，故已結算之增值稅部分不再發生累進稅作用。
- (4) 本次移轉之納稅義務人應繳之土地增值稅已經結算，只是暫時不課徵，下次移轉時，原納稅義務人再一併繳納，和後手沒有關係。
- (5) 不會影響到後手的稅負問題，係稅算好了、先不用繳，屬一種(稅負記存)的概念。

2. 「不課徵」之性質：

- (1) 本次移轉暫不核算、課徵土地增值。
- (2) 本次移轉後土地登記簿記載之之地價，未異動。
- (3) 因原地價未異動，尚未核算已發生之增值稅，故累進稅效果仍繼續發生作用。
- (4) 原地價與本次移轉申報之移轉現值間產生之土地漲價總數額，以後仍須核算課徵土地增值稅，並由後手負擔。
- (5) 會影響到後手的稅負問題，係屬一種稅負遞延、累進稅效果轉移的概念。

(二)適用之時機：

1. 「記存」適用之時機：

土地因都更分配、企業合併等因素而進行移轉，納稅義務人雖移轉土地，但無金錢收入，故准予記在帳上，暫時不課徵，俟下次移轉時，再一次繳納。故以記存方式鼓勵都市更新、企業合併等。

2. 「不課徵」適用之時機：

## 公職王歷屆試題 (113 地方特考)

- (1) 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。(土稅 39-2)
- (2) 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。(土稅 28-2)
- (3) 土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：(土稅 28-3)
  - 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。

四、為興辦公共事業之需用土地人依法得為土地徵收請求權人，土地被徵收人在那些情形下，依法亦有徵收請求權？試依現行規定分類說明之。(25 分)

### 【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★
2. 《破題關鍵》「徵收請求權」除土地徵收條例規定之 3 種情形外，另有釋字第 747 號解釋之「地上權徵收請求權」，講義有特別歸納整理。
3. 《使用法條》or 《使用學說》土地徵收條例第 8 條、第 57 條、第 58 條、及釋字第 747 號解釋。
4. 《命中特區》(上課用書, 11312)/K4K46/土地法規表解 /第 5 章/P293~P296

### 【擬答】

(一) 殘餘部分申請一併徵收：(徵 8)

1. 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管直轄市或縣(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。
2. 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。
3. 一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

(二) 徵用期間逾 3 年：(徵 58)

1. 國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。
2. 徵用期間逾 3 年，或 2 次以上徵用，期間合計逾 3 年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起 30 日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

(三) 經徵收地上權致不能為相當之使用：(徵 57)

1. 需用土地人因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。
2. 前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

(四) 地上權徵收請求權：

(釋字第 747 號解釋：土地所有權人因公路穿越地下得請求徵收地上權案)

1. 釋字第 747 號解釋文重點：

- (1) 憲法上財產權保障之範圍，不限於人民財產之所有權遭國家剝奪之情形。
  - ① 國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失諸如所有權喪失、價值或使用效益減損等，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予以合理補償，方符憲法第 15 條規定人民財產權應予保障之意旨。
  - ② 穿越土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，造成個人特別犧牲，土地所有權人可以請求「需用土地人」向「主管機關」申請徵收地上權。

- ③ 土地徵收條例第 57 條之規定未就土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權有所規定，與憲法保障人民財產權之意旨不符。
- (2) 創設有「地上權徵收請求權」：
- ① 明定有關機關應於「自本解釋公布之日起 1 年內，基於本解釋意旨，修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法，土地所有權人得依本解釋意旨，請求「需用土地人」向「主管機關」申請徵收地上權。
  - ② 推翻行政法院過往「無法律即無補償」之觀點，而依該解釋及憲法第 15 條保障人民財產權之意旨，作為直接賦與人民民法上補償請求權之依據。
  - ③ 本號解釋所建構的地上權徵收請求權是，請求「需用土地人」向「主管機關」申請徵收地上權的權利，而不是直接向主管機關請求徵收。
- (3) 「地上權徵收請求權」要件：
- ① 國家興辦事業之設施已實際穿越私人土地之上空或地下。
  - ② 逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲。
  - ③ 國家對受侵害之人民未予補償。
  - ④ 土地所有權人可以請求「需用土地人」向「主管機關」申請徵收地上權。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜題名 公職、證照 考取專家

好的經驗傳承

最佳上榜典範



連過三榜 & 一年考取

✦ 廖○惠 ✦  
高考地政/普考地政  
專技普考地政士



土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，老師於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

連過兩榜 & 應屆考取

✦ 吳○殷 ✦  
高考地政第八  
專技普考地政士



推薦土地稅的田文(郭育良)老師，講義編排都很詳細而且易懂，在課程中也會教大家很多口訣。建議考生土地徵收條例和地政士法一定要讀得滾瓜爛熟；土地稅法這個科，我把重點放在地價稅和土地增值稅，包括稅率、免徵、減徵的條件，這是考試最常考的地方。

連過兩榜

✦ 黃○毅 ✦  
專技普考地政士  
專技普考不動產經紀人第九



地政類組的考試，著重法條的引用，而法條多如牛毛，如果能每日都反覆練習，會加深記憶。推薦土地法規及土地登記的薛文(薛志文)老師，老師上課會把艱深的法條拆解並用淺顯易懂的實例讓學生了解，而且上課的邏輯清楚，口條用詞都非常專業，無論是實務及學術都是經驗豐富的高手。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 地政考取專家

# 超強輔考 締造佳績

狀元 榜眼 探花 全國最強菁英 見證輔考實力

狀元 蘇○裕 地特三等地政	狀元 黃○綦 地特三等地政	狀元 李○璇 地特三等地政	狀元 潘○如 地特三等地政	狀元 林○浩 地特三等地政	狀元 陳○文 地特三等地政	狀元 張○期 地特三等地政	狀元 施○屏 原特三等地政
狀元 陳○宇 地特四等地政	狀元 張○棋 地特四等地政	狀元 廖○宇 地特四等地政	狀元 張○芬 地特四等地政	狀元 胡○薛 地特四等地政	狀元 李○萍 地特四等地政	狀元 朱○謙 原特四等地政	狀元 洪○甄 原特四等地政
狀元 李○丞 地特五等地政	狀元 繆○ 地特五等地政	狀元 何○彤 地特五等地政	狀元 陳○穎 地特五等地政	狀元 林○華 地特五等地政	狀元 林○靜 地特五等地政	狀元 楊○任 地特五等地政	狀元 謝○茹 地特五等地政
榜眼 蕭○瑜 地特三等地政	榜眼 羅○文 地特三等地政	榜眼 游○寧 地特三等地政	榜眼 高○翔 地特三等地政	榜眼 邱○雯 地特三等地政	榜眼 陳○蕙 地特三等地政	榜眼 歐○昇 地特四等地政	榜眼 張○綺 地特四等地政
榜眼 李○芬 地特四等地政	榜眼 黃○杰 地特四等地政	榜眼 張○勤 地特四等地政	榜眼 詹○蓉 地特五等地政	榜眼 李○宗 地特五等地政	榜眼 辛○儒 地特五等地政	榜眼 許○媚 初等考地政	榜眼 季○浩 普考地政
探花 吳○翰 地特三等地政	探花 張○文 地特三等地政	探花 吳○毅 地特三等地政	探花 許○源 地特三等地政	探花 朱○謙 原特三等地政	探花 虎○京 原特三等地政	探花 陳○萍 地特四等地政	探花 林○瑜 地特四等地政
探花 林○慈 地特四等地政	探花 林○杰 地特四等地政	探花 劉○徽 地特四等地政	探花 黃○峻 地特四等地政	探花 黃○晴 地特五等地政	探花 林○宏 地特五等地政	探花 黃○晴 初等考地政	

更多榜單資訊，請至公職王網站查詢

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 公職、證照 考取專家

## 高CP值的考試 一次報名 連過多榜



※正確考情，以考試單位公告為主

課程  
推薦

**正規班**  
提供重點科目雙師資  
由淺入深掌握重點

**題庫班**  
大量題庫演練  
掌握考試出題方向

**總複習班**  
考前章節重點總覽  
補充最新時事