

# 《土地法大意》

- (A) 1 甲、乙、丙、丁、戊共有土地一筆，應有部分各五分之一，請問下列敘述，何者錯誤？  
 (A)甲、乙、丙三人同意，丁、戊不同意，甲、乙、丙仍得將該共有土地全部設定抵押權  
 (B)甲、乙、丙三人同意，丁、戊不同意，甲、乙、丙仍得出賣該共有土地全部  
 (C)甲將其應有部分設定抵押權予共有人以外之第三人時，不須乙、丙、丁、戊之同意  
 (D)甲出賣其應有部分予乙時，丙、丁、戊不得主張優先購買權
- (C) 2 共有土地之共有人之一出售其應有部分時，他共有人有數人均主張優先購買，其優先購買之部分如何決定？  
 (A)由出賣之共有人決定之 (B)由主張優先購買之共有人共同協議之  
 (C)應按各主張優先購買人之應有部分比例定之 (D)抽籤決定之
- (B) 3 私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。該土地回復原狀時，下列敘述，何者正確？  
 (A)因屬於不得私有之土地，原所有權人無回復請求權  
 (B)經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權  
 (C)原所有權人死亡後回復原狀者，繼承人無回復請求權  
 (D)由登記機關測量及確認產權後，主動回復其所有權
- (C) 4 占有人占有下列何種土地，不得申請時效取得地上權登記？  
 (A)共有土地 (B)祭祀公業土地  
 (C)農業發展條例所稱之耕地 (D)國有非公用土地
- (D) 5 依土地登記規則之規定，登記完畢之定義，下列敘述，何者正確？  
 (A)土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對完竣後，為登記完畢  
 (B)土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢  
 (C)土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣後，為登記完畢  
 (D)土地權利經登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢
- (A) 6 依土地法規定，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記之土地，經地政機關查明後應如何處理？  
 (A)應即公告繼承人於3個月內申請登記，逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理15年  
 (B)應即列冊管理，期間為15年，逾期仍未申請登記者，將該土地移請國有財產署公開標售  
 (C)應即列冊管理，期間為15年，逾期仍未申請登記者，將該土地逕為國有之登記  
 (D)應即將該土地移請國有財產署公開標售，標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取
- (B) 7 土地所有權狀因損壞或滅失請求換給或補給時，下列敘述，何者錯誤？  
 (A)應由登記名義人申請換給或補給  
 (B)因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀，經地政機關公告30日，公告期滿無人提出異議後換給之  
 (C)因滅失請求補給者，應敘明滅失原因，檢附證明文件，經地政機關公告30日，公告期滿無人提出異議後補給之  
 (D)應繳納工本費
- (D) 8 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」係指下列何種涵義？  
 (A)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之  
 (B)不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力  
 (C)不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利  
 (D)因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響
- (C) 9 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，其法定用途為何？

- (A)專供因登記錯誤、遺漏、虛偽所生損害賠償之訴訟費用  
 (B)專供因登記人員重大過失致受損害者之損害賠償  
 (C)專供因登記錯誤、遺漏、虛偽致受損害者之損害賠償  
 (D)專供因登記錯誤、遺漏、虛偽所生更正登記之登記費用
- (A) 10 下列有關土地登記之名詞定義，何者錯誤？  
 (A)土地權利信託登記係指土地權利依信託業法辦理信託而為變更之登記  
 (B)限制登記係指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記  
 (C)逕為登記係指由登記機關基於職權或法律授權所直接辦理之登記  
 (D)囑託登記係指由政府機關囑託辦理之登記
- (B) 11 下列何種情形，登記機關應逕予駁回登記之申請？  
 (A)申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者  
 (B)依法不應登記者  
 (C)登記申請書不合程式或應提出之文件不符或缺者  
 (D)未依規定繳納登記規費者
- (C) 12 重新實施地籍測量時，土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，地政機關應如何處理？  
 (A)由地籍測量人員協助指界後實施測量  
 (B)依①鄰地界址、②現使用人之指界、③參照舊地籍圖、④地方習慣之順序逕行施測  
 (C)應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處  
 (D)應由該管直轄市或縣（市）地政機關提起確認界址訴訟
- (D) 13 下列有關預告登記之敘述，何者錯誤？  
 (A)應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之  
 (B)預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效  
 (C)預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力  
 (D)應由請求權人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費
- (A) 14 依住宅法規定，主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少多少以上比率出租予經濟或社會弱勢者？  
 (A)百分之三十 (B)百分之四十 (C)百分之五十 (D)百分之六十
- (B) 15 依租賃住宅市場發展及管理條例規定，租賃住宅之租金如何決定？  
 (A)由直轄市、縣（市）政府訂定租金上限  
 (B)由出租人與承租人自由約定  
 (C)以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限  
 (D)以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之八為限
- (D) 16 市地重劃計畫書公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應如何處理？  
 (A)應參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書後公告實施  
 (B)應送市地重劃委員會重新審議，並將反對理由一併報請內政部重行核定後公告實施  
 (C)應參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書後，送請市地重劃委員會審議後公告實施  
 (D)應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施
- (A) 17 依平均地權條例規定，出租耕地經依法編為建築用地，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用而終止租約時，下列敘述何者錯誤？  
 (A)出租人實際收回耕地屆滿1年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得予以徵收  
 (B)出租人應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物  
 (C)出租人應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予承租人補償  
 (D)終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請
- (B) 18 依土地法規定，使用基地建築房屋之基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。其順序如何決定？

- (A)以抽籤定之 (B)以登記先後定之 (C)由當事人自行協議定之 (D)由地政機關調處定之
- (A) 19 甲經由不動產仲介業者乙將房屋出售給丙，並委由地政士丁辦理所有權移轉登記，請問應由何人申報登錄土地及建物成交案件實際資訊？  
(A)甲丙共同申報 (B)乙 (C)丙 (D)丁
- (C) 20 申報登錄土地及建物成交案件實際資訊時，如有申報登錄價格資訊不實者，應如何處罰？  
(A)處新臺幣6千元以上3萬元以下罰鍰，並命其限期改正  
(B)命其限期改正，屆期未改正者，處新臺幣6千元以上3萬元以下罰鍰  
(C)處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰  
(D)命其限期改正，屆期未改正者，處新臺幣6千元以上3萬元以下罰鍰
- (B) 21 甲將其土地交付信託，乙為受託人，丙為受益人。乙依信託本旨出售該筆土地時，請問應如何課徵土地增值稅？  
(A)以甲為納稅義務人，課徵土地增值稅 (B)以乙為納稅義務人，課徵土地增值稅  
(C)以丙為納稅義務人，課徵土地增值稅 (D)不課徵土地增值稅
- (A) 22 下列何種土地之地價稅稅率為千分之十？  
(A)公有非公用土地 (B)公有公共使用土地 (C)自用住宅用地 (D)公共設施保留地
- (D) 23 公有土地之申報地價為何？  
(A)以各該宗土地之公告土地現值為申報地價  
(B)以各該宗土地之公告地價百分之一百二十為申報地價  
(C)以各該宗土地之公告地價百分之八十為申報地價  
(D)以各該宗土地之公告地價為申報地價
- (A) 24 土地徵收時，需用土地人何時始得進入被徵收土地內工作？  
(A)補償費發給完竣後 (B)抵價地發給完竣後 (C)權利變更登記完畢後 (D)接收土地完畢後
- (C) 25 被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費如何領取？  
(A)得先辦理提存，俟其辦理繼承登記後由繼承人領取  
(B)得存入國庫未辦繼承保管專戶，俟其辦理繼承登記後由繼承人領取  
(C)得由部分繼承人按其應繼分領取之  
(D)得由部分繼承人代全體繼承人領取之
- (B) 26 申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，應如何處理？  
(A)需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得核准徵收主管機關同意，始得徵收  
(B)需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收  
(C)直轄市、縣（市）政府應先擬訂保存計畫，徵得核准徵收主管機關同意，始得徵收  
(D)直轄市、縣（市）政府應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收
- (C) 27 下列有關區段徵收範圍內土地，經規劃整理後之處理方式，何者錯誤？  
(A)抵價地發交被徵收土地所有權人領回  
(B)道路、溝渠、公園、綠地等，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有  
(C)國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以標售  
(D)其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權
- (D) 28 土地法規定，土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。請問下列何者，不屬於民法規定他項權利之種類？  
(A)地上權 (B)不動產役權 (C)典權 (D)耕作權
- (B) 29 依土地法規定，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，不得為一定之行為。請問下列何者不包括在內？  
(A)處分 (B)變更 (C)設定負擔 (D)超過十年期間之租賃
- (B) 30 關於土地登記之申請，委託代理人為之者，下列敘述，何者錯誤？  
(A)地政士代理以網路申請登記，並經電子憑證確認身分者，得免親自到場，亦不用在場由登記機關核對其身分  
(B)土地登記之申請，委託代理人為之者，應於登記申請書載明委託關係，並應附具委託書，缺一不可

- (C)代理人或複代理人，代理申請登記時，應親自到場，並由登記機關核對其身分  
(D)由代理人申請者，代理人應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章
- (C) 31 已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。依土地法及土地登記規則之規定，下列敘述何者錯誤？  
(A)因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記  
(B)建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記  
(C)土地所有權人認為重新實施地籍測量之結果有錯誤，如未能依規定設立界標或到場指界者，另得於公告期間內，向該管地政機關繳納復丈費，聲請復丈。經復丈者，不得再聲請復丈  
(D)逾重測結果公告期間未經聲請復丈，或復丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記
- (B) 32 依土地登記規則規定，關於區分所有建物之登記，下列敘述，何者錯誤？  
(A)區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記  
(B)區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第34條之1規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地權利之應有部分，指該共有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分  
(C)土地法第34條之1第4項有關優先購買權之規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之  
(D)同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀
- (B) 33 關於土地法租地建屋之優先購買權規定，下列敘述，何者正確？  
(A)基地出賣時，典權人、抵押權人或承租人有依同樣條件優先購買之權  
(B)出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人  
(C)優先購買權人，於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先權視為放棄  
(D)房屋出賣時，房屋承租人有依同樣條件優先購買之權
- (D) 34 依土地登記規則規定，土地總登記後，主張時效完成申請地上權登記者，下列敘述，何者正確？  
(A)申請人應提出以行使所有權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件  
(B)登記之申請，經登記機關審查證明無誤，應即通知四鄰所有權人  
(C)經登記機關審查證明無誤，應即公告；公告期間為20日，並同時通知申請人  
(D)土地所有權人在規定之公告期間內，如有異議，依土地法第59條第2項規定處理
- (D) 35 依土地徵收條例規定，特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應如何處理？  
(A)應經中央主管機關調處，並依調處結果辦理 (B)應撤銷徵收計畫，並協議價購  
(C)應舉行公聽會，並重行審議 (D)依行政程序法舉行聽證
- (B) 36 多數共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地時，下列敘述，何者錯誤？  
(A)對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任  
(B)於為權利變更登記時，應提出已支付他共有人對價之切結書  
(C)應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知者，應公告之  
(D)他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買
- (D) 37 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供特定事務之需要，得申請取得、設定或移轉已登記之不動產物權。請問下列敘述何者不包括在內？  
(A)業務人員居住之住宅 (B)從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所  
(C)大陸地區在臺金融機構辦理授信業務 (D)公益團體之會所
- (A) 38 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，依土地法之規定，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理，屆期不起诉者，依原調處結果辦理之？  
(A)15日 (B)20日 (C)30日 (D)60日
- (D) 39 依契稅條例規定，得免徵契稅之情形，下列敘述，何者錯誤？

- (A)建築物於建造完成前，變更起造人名義者  
(B)政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產  
(C)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  
(D)各級政府機關、地方自治團體、公立學校因供營業用而取得之不動產
- (D) 40 依印花稅法規定，有關印花稅稅率或稅額，下列敘述，何者正確？  
(A)銀錢收據：每件按金額千分之三，由立據人貼印花稅票  
(B)買賣動產契據：每件稅額五元，由立約或立據人貼印花稅票  
(C)承攬契據：每件按金額千分之二，由立約或立據人貼印花稅票  
(D)分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票
- (B) 41 土地法關於耕地租賃之規定，下列敘述，何者正確？  
(A)以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，不包括漁牧  
(B)承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人  
(C)地租不得超過地價百分之十，約定地租或習慣地租超過地價百分之十者，應比照地價百分之十減定之，不及地價百分之十者，依其約定或習慣  
(D)耕地出租人不得預收地租，但因習慣以現金為耕地租用之擔保者，其金額不得超過1年應繳租額三分之一
- (D) 42 依平均地權條例規定，辦理市地重劃時，關於原土地上之他項權利、租賃權之處理，下列敘述，何者錯誤？  
(A)地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償  
(B)實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理  
(C)土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權  
(D)耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當2年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金
- (C) 43 依平均地權條例規定，重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制一定之行為。關於前述之禁止或限制行為，下列敘述何者錯誤？  
(A)得限制土地之移轉  
(B)建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形  
(C)禁止或限制之期間，不得超過2年  
(D)公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見
- (A) 44 限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。依土地登記規則規定，下列有關限制登記之敘述，何者正確？  
(A)土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記  
(B)土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號  
(C)同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由  
(D)登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應依收件先後順序辦理
- (B) 45 依據土地稅法規定，合於一定條件之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵。前述之一定條件不包含下列何者？  
(A)都市土地面積未超過三公畝部分  
(B)非都市土地面積超過七公畝部分  
(C)國民住宅自動工興建或取得土地所有權之日起適用之

- (D)企業或公營事業興建之勞工宿舍自動工興建或取得土地所有權之日起適用之
- (C) 46 申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，送由核准徵收機關核准。中央主管機關為前項之審核，其應審查之事項不包含下列何者？  
(A)需用土地人是否具有執行該事業之能力 (B)該事業計畫之財務評估是否合理可行  
(C)被徵收人之意願 (D)是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理
- (A) 47 憲法第15條規定，人民之財產權應予保障，故國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。依土地徵收條例之規定，有關徵收補償，下列敘述何者錯誤？  
(A)被徵收之土地為都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰公共設施保留地之平均市價補償其地價  
(B)建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之  
(C)農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之  
(D)土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償
- (A) 48 區段徵收土地時，抵價地總面積之比例，以徵收總面積①為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於②。前述①②之比例，分別為多少？  
(A)①：百分之五十、②：百分之四十 (B)①：百分之四十、②：百分之四十五  
(C)①：百分之五十、②：百分之四十五 (D)①：百分之四十、②：百分之五十五
- (A) 49 依土地徵收條例規定，符合一定條件者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。請問前述之一定條件，下列敘述，何者錯誤？  
(A)徵收公告1年前有設籍之事實  
(B)因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住  
(C)對象為低收入戶或中低收入戶人口  
(D)情境與無屋可居住相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實
- (B) 50 區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，依土地徵收條例之規定，部分之公共設施用地，將無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。下列何者並不包含在內？  
(A)停車場用地 (B)市場用地 (C)國民學校用地 (D)體育場所

【版權所有，重製必究！】