

評析：一、本次試題皆屬大塊題目，只有第四題稍有變化。

二、應注意者，土地法有關地稅規定，雖然實務不採行，但考試仍會考，故應留意。

三、普通程度者可以拿到65分以上。

一、依地政士法之規定，取得地政士資格之條件為何？試說明之。（25分）

答：

(一)積極條件：

- 1.中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。
- 2.經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。

(二)消極條件：

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

- 1.曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。
  - 2.受地政士法所定除名處分者。
  - 3.依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。
- 中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市，縣(市)主管機關及地政士公會。

二、何謂土地徵用？其與土地徵收有何不同？試比較分析之。（25分）

答：

(一)土地徵用之意義：指國家因舉辦臨時性公共建設工程而強制使用私人土地，用畢即歸還原所有權人。

(二)徵用與徵收之不同：

- 1.性質不同：土地徵收乃“所有權”之徵收，土地徵用乃“使用權”之徵用(所有權並未徵收)。
- 2.原因不同：土地徵收之原因在興辦公共事業之需要及實施國家經濟政策；土地徵用之原因在興辦臨時性之公共建設工程。
- 3.期間不同：土地徵收乃永久徵收，土地徵用乃一定期間徵用。
- 4.補償不同：徵收土地之地價補償依公告土地現值，必要時得加成補償。徵用土地依公告土地現值百分之十計算。

三、何謂耕地租用？依平均地權條例規定，實施市地重劃時，如何處理耕地租約？如何補償？試分別說明之。（25分）

答：

(一)耕地租用之意義：以自任耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地者，爲耕地租用。前項所稱耕地，包括漁牧。

(二)實施市地重劃之耕地租約處理及補償：出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕爲註銷其租約並通知當事人。依上述規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

- 1.重劃後分配土地者：承租人得向出租人請求按重劃計劃書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- 2.重劃後未受分配土地者：其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

四、試依平均地權條例與土地法之規定，說明土地增值稅課徵之時機、立法意旨，並比較二法之差異。（25分）

答：

(一)土地增值稅課徵之時機：

1.土地法規定：

- (1)移轉增值稅：土地所有權移轉（如買賣、贈與等）時徵收之。
- (2)定期增值稅：土地雖無移轉而屆滿十年時徵收之。實施工程地區，其土地增值稅於工程完成後屆滿五年時徵收之。

2.平均地權條例規定：

- (1)移轉增值稅：土地所有權移轉（如買賣、贈與等）時徵收之。
- (2)預繳增值稅：設定典權時，出典人應預繳土地增值稅。出典人回贖，原繳土地增值稅，應無息退還。

(二)立法意旨：

- 1.土地法：除土地移轉時課徵土地增值稅，另爲防止土地所有人藉長期持有逃避土地增值稅，因此有「定期增值稅」之設。
- 2.平均地權條例：除土地移轉時課徵土地增值稅外，另爲防止土地所有人藉設定典權逃避土地增值稅，因此有「預

繳增值稅」之設。

(三)二法之差異

二法皆對土地移轉課徵土地增值稅，但仍有下列差異：

- 1.土地法有定期增值稅，而無預繳增值稅。
- 2.平均地權條例有預繳增值稅，而無定期增值稅。

LICENSE