

不動產經紀營業員資格取得測驗題庫

- (102年8月9日更新版)
- 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

• 土地法

- 中華不動產教育交流協會
- 王朝明老師編

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 1. 依土地法規定，下列何種土地非屬不得為私有土地？

- (A) 公共交通道路 (B) 海岸一定限度內之土地
- **(C) 宗教寺廟用地 (D) 公共需用之水源地**

- 第十四條 (不得為私有土地)
- 左列土地不得為私有：
 - 一、海岸一定限度內之土地。
 - 二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
 - 三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
 - 四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
 - 五、公共交通道路。
 - 六、礦泉地。
 - 七、瀑布地。
 - 八、公共需用之水源地。
 - 九、名勝古蹟。
 - 十、其他法律禁止私有之土地。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 2. 依土地法規定，下列何種登記應繳納登記費？

- (A) 限制登記 (B) 塗銷登記 (C) 土地重劃之變更登記 (D) 繼承登記
- 第七十八條 (免納登記費)
- 左列登記，免繳納登記費：
 - 一、因土地重劃之變更登記。
 - 二、更正登記。
 - 三、消滅登記。
 - 四、塗銷登記。
 - 五、更名登記。
 - 六、住址變更登記。
 - 七、標示變更登記。
 - 八、限制登記。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 3. 依土地法規定，繼承登記逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理多久？

- (A)五年 (B)十年 (C)十五年 (D)二十年
- 第七十三條 之一
- 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。
- 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 4. 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。依土地法規定，政府準備房屋之租金，以不超過土地及其建築物價額年息多少為限？

- (A) 百分之八 (B) 百分之十 (C) 百分之十二
- (D) 百分之十五
- 第九十四條 (準備房屋之建築及其租金之限制)
- 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自用之用。
- 前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

(D) 5. 下列何者非屬土地法規定出租人得將出租建築房屋之基地收回之情形？

- (A) 契約年限屆滿時
 - (B) 承租人轉租基地於他人時
 - (C) 承租人以基地供違反法令之使用時
 - **(D) 承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二個月以上時**
-
- **第一百條（房屋租賃收回房屋之限制）**
 - 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：
 - 一、出租人收回自住或重新建築時。
 - 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定，轉租於他人時。
 - **三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。**
 - 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
 - 五、承租人違反租賃契約時。
 - 六、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。

(D) 5. 下列何者非屬土地法規定出租人得將出租建築房屋之基地收回之情形？

- 第一百零三條 (租賃收回基地之限制)
- 租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：
 - 一、契約年限屆滿時。
 - 二、承租人以基地供違反法令之使用時。
 - 三、承租人轉租基地於他人時。
 - 四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。
 - 五、承租人違反租賃契約時

(A) 6. 依土地法之規定，申請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值多少繳納登記費？

- (A) 千分之一 (B) 千分之二 (C) 千分之三 (D) 千分之五

- 第七十六條 (變更登記之登記費)
- 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。
- 聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 7. 土地法所定義公有土地與國有土地兩者意涵範圍之關係為何？

- (A) 公有土地小於國有土地 (B) 公有土地等於國有土地
- **(C) 公有土地大於國有土地** (D) 公有土地與國有土地無關係

- 第四條 (公有土地)
- 本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 8. 下列之優先購買權，何者僅具有債權效力？

- (A) 租地建屋者出賣房屋時，基地所有權人之優先購買權
 - (B) 出租人出賣耕地時，承租人之優先購買權
 - (C) 基地所有權人出賣基地時，地上權人、典權人之優先購買權
 - **(D) 共有人出賣其應有部分時，他共有人之優先購買權**
-
- **第三十四條 之一（共有土地或建物之處分、變更及設定）**
 - 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，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。
 - **共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。**

(D) 8. 下列之優先購買權，何者僅具有債權效力？

- (A) 租地建屋者出賣房屋時，基地所有權人之優先購買權
- (B) 出租人出賣耕地時，承租人之優先購買權
- (C) 基地所有權人出賣基地時，地上權人、典權人之優先購買權
- **(D) 共有人出賣其應有部分時，他共有人之優先購買權**

• **第一百零四條 (基地之優先購買權)**

- 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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。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。

• **第一百零七條 (承租人之優先承買權或承典權)**

- 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
- 第一百零四條第二項之規定，於前項承買、承典準用之。

(A) 9. 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，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？

- (A) 十五日 (B) 二十日 (C) 二十五日
(D) 三十日

(C) 10. 請問下列何者為土地法所創設之他項權利？

- (A) 典權 產役權 (B) 農育權 (C) 耕作權 (D) 不動
- 第一百三十三條 (耕作權及土地所有權之取得)
- 承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。
- 前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 11. 共有土地設定下列何種他項權利，適用土地法第34條之1多數決之規定？

- 質權 (B) 典權 (C) 抵押權 (D) 耕作權
- 第三十四條 之一 (共有土地或建物之處分、變更及設定)
- 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。

(A) 12. 依土地法之規定，私有土地之所有權消滅者，其最終歸屬為何？

- (A) 國有土地 (B) 直轄市有土地
- (C) 縣(市)有土地 (D) 鄉(鎮、市)有土地
- 第十條 (私有土地與國有土地)
- 中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體。其經人民依法取得所有權者，為私有土地。
- 私有土地之所有權消滅者，為國有土地。

(B) 13. 土地法規定，因登記錯誤、遺漏致受損害者，原則上應由誰負損害賠償責任？

- (A)地政士 (B)地政機關 (C)不動產經紀人 (D)辦理登記人員

- 第六十八條 (地政機關之損害賠償責任)
- 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。
- 第七十條 (登記儲金之來源及用途)
- 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。
- 地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 14. 外國人欲於新北市購買商店用地，則依法其應向何單位申請核准？

- (A) 內政部地政司 (B) 國防部
- (C) 行政院經濟建設委員會 (D) 新北市政府

- 第二十條 (外人租購土地之程序)
- 外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。
- 直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。

(B) 15. 根據土地法之規定，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，何者得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處？

- (A)善意第三人 (B) 任何共有人 (C) 地政士 (D) 不動產經紀人
- 第三十四條 之一
- 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，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十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 16. 一般的土地權利變更登記，依法應於土地權利變更後多久期限內為之，逾期申請將被處以罰鍰？

- (A) **1個月** (B) 3個月 (C) 6個月 (D) 1年
- 第七十三條 (聲請人及聲請期限)
- 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。
- 前項聲請，**應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。**

(D) 17. 依土地法之規定，下列那一種用途非屬外國人爲供自用、投資或公益之目的使用而可取得之土地？

- 醫院 (B) 教堂 (C) 墳場 (D) 林地
- 第十九條 (外人租購土地用途之限制)
- 外國人爲供自用、投資或公益之目的使用，得取得左列各款用途之土地，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：
 - 一、住宅。
 - 二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。
 - 三、教堂。
 - 四、醫院。
 - 五、外僑子弟學校。
 - 六、使領館及公益團體之會所。
 - 七、墳場。
 - 八、有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 18. 土地法規定繼承登記應自繼承開始之日起，多久期限內申請之，逾期申請將被處以罰鍰？

- (A) 1個月 (B) 3個月 (C) 6個月 (D) 1年

(A) 19. 依土地法之規定，下列何者不屬地籍圖重測之原因？

- (A) 界址糾紛 (B) 比例尺變更
- (C) 地籍原圖滅失 (D) 地籍原圖破損

• 第四十六條 之一 (地籍重測)

• 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。

(C) 20. 因房屋租用發生爭議，不服調處者，依法得向何機關訴請處理？

- (A) 調解委員會 (B) 監察機關 (C) 司法機關 (D) 地政機關
- 第一百零一條 (房屋租用爭議之調處及處理)
- 因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

(D) 21. 依土地徵收條例規定，被存入專戶保管之徵收補償費，受領人自通知送達生效之日起，逾幾年未領取者即歸屬國庫？

- (A) 3年 (B) 9年 (C) 10年 **(D) 15年**

(B) 22. 依土地法之規定，以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部，而該擔保之金額，不得超過幾個月房屋租金之總額？

- (A) 1個月 **(B) 2個月** **(C) 3個月** **(D) 4個月**
- 第九十九條（擔保金額之限制）
- 前條**擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。**
- 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份，抵付房租。

(D) 23. 張三出售其名下土地予李四，於申辦所有權移轉登記尚未登記完畢前，登記機關接獲法院查封之囑託時，登記機關應如何處理？

- (A) 通知法院辦理所有權移轉登記予李四
- (B) 繼續辦理所有權移轉登記
- (C) 通知登記申請人辦理塗銷
- **(D) 馬上改辦查封登記**
- 第七十五條 之一（法院囑託登記應優先辦理）
- 前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。

(C) 24. 依土地法規定，下列何種情況下，沒有優先購買權存在？

- (A) 地上權人購買該設定之基地 (B) 承租人購買該承租之基地
- (C) 承租人購買該承租之房屋 (D) 承租人購買該承租之耕地

(B) 25. 預告登記對下列何種新登記，依法具排除之效力？

- (A) 因徵收而為之新登記 **(B) 因贈與而為之新登記**
- (C) 因法院判決而為之新登記 (D) 因強制執行而為之新登記
- 第七十九條 之一（預告登記之原因及要件）
- 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
 - 一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
 - 二、土地權利內容或次序變更之請求權。
 - 三、附條件或期限之請求權。
- 前項預告登記未塗銷前，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。
- **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。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 26. 利害關係人於登記完畢後發現登記錯誤或遺漏時，依法應申請上級機關查明核准辦理下列何種登記？

- 更名登記 (B) 更正登記 (C) 塗銷登記 (D) 標示變更登記
- 第六十九條 (更正登記之聲請)
- 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 27. 依土地法之規定，土地所有權人出售土地時，基地之地上權人，可主張下列何種權利？

- 買回權 (B) 發展權 (C) 權利變換權 (D) 優先購買權
- 第一百零四條 (基地之優先購買權)
- 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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。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。

(B) 28. 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，地政機關應依一定順序逕行施測。其第一順序為何？

- (A) 現使用人指界 **(B) 鄰地界址** (C) 地方習慣
- (D) 參照舊地籍圖
- 第四十六條 之二 (地籍重測之程序)
- 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，得依左列順序逕行施測：
 - **一、鄰地界址。**
 - 二、現使用人之指界。
 - 三、參照舊地籍圖。
 - 四、地方習慣。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】
education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 29. 依土地法規定，土地權利關係人，在無主土地公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣(市)地政機關以書面提出，並應附具證明文件。該管直轄市或縣(市)地政機關應依下列何種方式處理？

• (A) 調處 (B) 調解 (C) 仲裁 (D) 起訴

• 第五十九條

• 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣(市)地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

• 因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 30. 依土地法規定，登記儲金專備因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，作為地政機關負損害賠償之用。地政機關應提存所收登記費多少比率作為登記儲金？

- (A) 百分之一 (B) 百分之五 (C) 百分之十 (D) 百分之十五
- 第七十條 (登記儲金之來源及用途)
- 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。
- 地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 31. 土地登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，損害賠償之請求，如經地政機關拒絕，依土地法規定，受損害人得依下列何種方式處理？

- (A) 向司法機關起訴
- (B) 向該管直轄市或縣(市)政府申請調處
- (C) 向鄉、鎮、市調解委員會申請調解
- (D) 向地政機關申請仲裁
- 第七十一條 (損害賠償之請求)
- 損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 32. 依土地法規定，因贈與之土地權利變更登記，應於權利變更之日起多久期間內為之？

- (A) 一個月 (B) 二個月 (C) 三個月 (D) 六個月
- 第七十三條 (聲請人及聲請期限)
- 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。
- 前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。

(C) 33. 下列各種不同種類之登記原因，何者係限制登記名義人處分其土地權利所爲之登記？

• (A)更正 (B) 更名 (C) 查封 (D) 清償

• 限制登記：包括有預告登記、查封登記、假扣押登記、假處分登記及破產登記等

(D) 34. 下列何種登記，依土地法規定，免繳納登記費？

- (A)買賣登記 (B) 贈與登記 (C) 繼承登記 (D) 塗銷登記

- 第七十八條 (免納登記費)
- 左列登記，免繳納登記費：
 - 一、因土地重劃之變更登記。
 - 二、更正登記。
 - 三、消滅登記。
 - 四、塗銷登記。
 - 五、更名登記。
 - 六、住址變更登記。
 - 七、標示變更登記。
 - 八、限制登記。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 35. 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。但預告登記對於下列何種情形而為新登記者，無排除之效力？

- (A)買賣 (B) 強制執行 (C) 贈與 (D) 交換
- 第七十九條 之一 (預告登記之原因及要件)
- 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
 - 一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
 - 二、土地權利內容或次序變更之請求權。
 - 三、附條件或期限之請求權。
- 前項預告登記未塗銷前，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。
- 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。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 36. 依土地法規定，私有土地超出直轄市或縣(市)政府所限制土地面積最高額時，額外土地應如何處理？

- (A) 限期分劃出賣，逾期得徵收之
 - (B) 強制出租，否則由該管政府徵收
 - (C) 限期放領，逾期得照價收買
 - (D) 視土地種類及性質而定
-
- 第二十九條（超額土地之強制出賣或徵收補償）
 - 私有土地受前條規定限制時，由該管直轄市或縣（市）政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分劃出賣。
 - 不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依本法徵收之。
 - 第二十八條（私有土地面積之限制）
 - 直轄市或縣（市）政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。

(C) 37. 依土地法規定，共有土地之處分其共有人數及應有部分須符合規定條件，但其應有部分合計逾多少時，人數可不予計算？

- (A) 1/3 (B) 1/2 **(C) 2/3** (D) 3/4

- 第三十四條 之一（共有土地或建物之處分、變更及設定）
- 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 38. 依土地法規定，外國人取得之土地，未依核定期限及用途使用者，由縣(市)政府通知所有權人於通知送達後幾年內出售？

• (A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)五年

• 第二十條 (外人租購土地之程序)

• 外國人依前條第一項第八款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣(市)政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 39. 依土地法規定，縣(市)政府對於其所管公有土地，非經民意機關同意，不得為超過幾年期間之租賃？

- 五年 (B) 十年 (C) 十五年 (D) 二十年
- 第二十五條 (地方政府處分或出租公有土地之權限)
- 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十年期間之租賃。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 40. 依土地法規定，下列何種土地得移轉、設定負擔或租賃於外國人？

- (A)林地 (B) 漁地 (C) 農地 (D) 鹽地
- 第十七條 (不得移轉、設定負擔或租賃於外人之土地)
- 左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：
 - 一、林地。
 - 二、漁地。
 - 三、狩獵地。
 - 四、鹽地。
 - 五、礦地。
 - 六、水源地。
 - 七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 41. 甲、乙、丙三人共有土地一筆，持分各三分之一。請問下列敘述何者正確？

- (A) 甲出售其應有部分三分之一時，不須乙、丙之同意
 - (B) 只須甲、乙之同意，即可就共有土地之全部設定抵押權
 - (C) 甲將其應有部分出售予丙時，乙得主張優先購買權
 - (D) 須經甲、乙、丙三人全體同意，才能申請地政機關之調處分割
-
- 第819條（應有部分及共有物之處分）
 - 各共有人，得自由處分其應有部分
 - 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
 - 第823條（共有物之分割與限制）
 - 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 42. 依土地法規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息多少比例為限？

- (A) 百分之十 (B) 百分之二十 (C) 百分之三十 (D) 百分之四十

- 九十七條 (城市房屋租金之限制及效力)
- 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。
- 約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 43. 土地所有權人因地籍圖重測設立界標到場指界而發生界址爭議時，應如何處理？

- (A) 應先提起訴願，不服者才得提起行政訴訟
- **(B) 須先經地政機關調處，不服者才得提起司法訴訟**
- (C) 土地所有權人得逕提起司法訴訟
- (D) 土地所有權人得逕提起行政訴訟

(B) 44. 甲、乙共有A地，出租予丙建築房屋。房屋建成後，丙出租予丁使用。今甲出售A地之應有部分時，乙、丙、丁均主張優先承購權，依法何人得優先承購？

- 乙 (B) 丙 (C) 丁 (D) 由甲決定
- 第一百零四條 (基地之優先購買權)
- 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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 第三十四條 之一 (共有土地或建物之處分、變更及設定)
- 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 45. 依土地法規定，辦理土地總登記時，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值繳納多少比例之登記費？

- 千分之一 (B) 千分之二 (C) 百分之五 (D) 百分之十
- 第六十五條 (土地總登記之繳納)
- 土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。

(A) 46. 土地法第104條第1項所稱「房屋出賣時」之房屋，下列何項敘述有誤？

- (A) 特別限定為承租人之房屋
 - (B) 承租人、地上權人與典權人之房屋均包括之
 - (C) 房屋與基地分屬不同之人所有
 - (D) 房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在
-
- 第一百零四條 (基地之優先購買權)
 - 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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 47. 依土地法第34條之2所設之不動產糾紛調處委員會，其法定列舉應聘請之調處委員爲何？

- (A) 地價、財稅、建設及不動產經紀人
- **(B) 地政、營建、法律及地方公正人士**
- (C) 地政士、建築、法務及黨政代表
- (D) 地方民意代表及不動產交易糾紛當事人
- 第三十四條 之二 (不動產糾紛調處委員會之設置)
- 直轄市或縣(市)地政機關爲處理本法不動產之糾紛，**應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士爲調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 48. 地籍圖重測結果，土地所有權人逾公告期間未經聲請複丈者，地政機關應即據以辦理何項登記？

- (A) 土地權利變更登記 (B) 土地所有權之登記
- **(C) 土地標示變更登記 (D) 更正登記**

- 第四十六條 之三 (地籍重測之公告及錯誤更正)
- 重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。
- 土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。
- **逾公告期間未經聲請複丈，或複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) 49. 依土地法第57條規定之無主土地，由地政機關依法公告期滿，無人提出異議，即辦理何項登記？

- (A) 無主土地之登記 (B) 國有土地之登記
- (C) 直轄市有或縣(市)有之登記 (D) 暫未登記

(C) 50. 依平均地權條例施行細則規定，土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅，請問所稱「土地價值」之計算，係以下列何者為準？

- (A) 土地合併前之公告地價 (B) 土地合併時之市場地價
- **(C) 土地合併時之公告土地現值 (D) 土地合併前之評定價值**
- 第 65 條
- 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。
- 共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。
- 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。
- **前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 51. 國家因下列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地，但徵收範圍應以其事業所必須者為限，以下何者為非？

- (A)國防設備 (B) 交通事業 (C) 公用事業 (D) 社區發展

- 第二百零八條 (土地征收之目的與範圍)
- 國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，征收私有土地，但征收之範圍，應以其事業所必需者為限：
 - 一、國防設備。
 - 二、交通事業。
 - 三、公用事業。
 - 四、水利事業。
 - 五、公共衛生。
 - 六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
 - 七、教育學術及慈善事業。
 - 八、國營事業。
 - 九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 52. 依土地徵收條例規定，徵收補償費對於建築改良物被徵收情況目前是以何種價格來補償？

- (A) 重建價格 (B) 改建價格 (C) 成交價格 (D) 裝潢價格
- 第 31 條
- 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。
- 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一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
- 建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 53. 徵收土地遇有下列何項， 應於可能範圍避免之？

- 醫院 (B) 學校 (C) 河川 **(D) 名勝古蹟**
- 第二百十條 (名勝古蹟之保存)
- 征收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。
- 名勝古蹟，已在被征收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

(B) 54. 依土地徵收條例規定，徵收補償費對於土地被徵收情況目前是以何種價格來補償被徵收之土地所有權人？

- (A) 公告土地現值 (B) 市價
- (C) 公告土地現值加四成 (D) 前次移轉現值

• 第 30 條

- 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
- 前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。
- 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(D) 55. 請選出下列徵收土地何者非為得為保留徵收？

- (A) 開闢交通路線 (B) 興辦公用事業
- (C) 新設都市地域 (D) 興建國民住宅用地
- 第二百十三條 (保留征收)
- 因左列各款之一，得為保留征收：
 - 一、開闢交通路線。
 - 二、興辦公用事業。
 - 三、新設都市地域。
 - 四、國防設備。
- 前項保留征收，謂就舉辦事業將來所需用之土地，在未需用以前，預為呈請核定公布其征收之範圍，並禁止妨礙征收之使用。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225