

第 1 次全國各級農會聘任職員統一考試試題（答案）

科目： 土地仲介與移轉稅賦概要 類別： 新進人員九職等以下

作答注意事項：

1、全部答案請寫在答案卷內，如寫在試題紙上，則不予計分。

2、請以黑色或藍色鋼筆或原子筆書寫，並以橫式書寫（由左至右，由上而下）。

壹、選擇題(60%)

(C) 1. 依農業發展條例第 22 條之 1 規定，主管機關為促進農地流通及有效利用，得輔導下列何種組織辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵？

(A) 不動產仲介同業公會 (B) 農業財團法人 (C) 農民團體 (D) 農業企業機構

(A) 2. 政府推動實價登錄制度，並未包括下列何者目的？

(A) 平抑不動產市場價格 (B) 促進不動產交易價格透明化 (C) 落實居住正義 (D) 健全不動產交易市場

(B) 3. 藉由農地銀行仲介媒合之服務費，依規定向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬，其收取總額合計不得超過該農業用地實際成交價金或租金之多少？

(A) 成交價金 3% (B) 成交價金 5% (C) 1.5 個月租金 (D) 2 個月租金

(C) 4. 依土地法第 34 條之 1 規定，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多少，其人數不予計算？

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

(A) 5. 下列土地何者可以移轉、設定負擔或租賃於外國人？

(A) 農牧地 (B) 漁地 (C) 林地 (D) 狩獵地

(D) 6. 民法第 769 條明定，以所有之意思，幾年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人？

(A) 5 年 (B) 10 年 (C) 15 年 (D) 20 年

(B) 7. 民法物權中，以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權，係屬何種物權？

(A) 典權 (B) 農育權 (C) 不動產役權 (D) 地上權

(D) 8. 依農業發展條例第 38 條之 1 規定，都市計畫須符合下列何種情形，始具申請賦稅優惠之條件？

(A) 細布計畫已發布未指定開發方式 (B) 毋須訂定細部計畫地區 (C) 細部計畫尚未完成，但得准許依變更後計畫用途使用 (D) 細布計畫已發布須指定開發方式

(A) 9. 下列都市計畫之土地使用分區，何者得核發農業用地作農業使用證明書，俾據以申請賦稅優惠？

(A) 保護區 (B) 農漁區 (C) 風景區 (D) 保存區

(D) 10. 作農業使用之農業用地，依土地稅法規定，於 89 年 1 月 6 日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，如何界定原地價？

(A) 以該土地第一次公告之土地現值 (B) 以移轉當時之公告土地現值 (C) 以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值 (D) 以該修正施行日當期之公告土地現值

(D) 11. 免徵遺產稅之農業用地及其地上農作物，倘有農業發展條例第 38 條第 1 項未繼續作農業使用等情事者，除但書規定外，應追繳應納稅賦。試問何者非屬該但書規定之例外情形？

(A) 承受土地被徵收 (B) 依法變更為非農業用地 (C) 承受人死亡 (D) 承受人贈與民法第 1138 條所定繼承人者

(C) 12. 農業發展條例第 21 條明定，中華民國 89 年 1 月 4 日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，其內容可由出租人與承租人自行約定，下列何者非屬租賃雙方可自行約定之契約事項？

(A) 支付方式 (B) 租金 (C) 補償金給付規定 (D) 租期

(A) 13. 對於耕地違規使用之處理規定，不包括下列何種情形？

(A) 不得辦理所有權移轉登記 (B) 不得核發農業用地作農業使用證明書 (C) 不得享有相關農業用地稅賦優惠 (D) 應依據區域計畫法相關法令規定辦理

(C) 14. 依農業技術密集與資本密集類目及標準規定，其中休閒農業類目規定承受耕地經營符合休閒農業輔導管理辦法之休閒農場，其面積合計須達多少公頃以上，始符合該類目之標準？

(A) 1 公頃 (B) 2 公頃 (C) 3 公頃 (D) 4 公頃

(B) 15. 農業用地上興建之農舍如擬達到確保產權之效果，試問可協助辦理何種登記？

(A) 預告登記 (B) 建物所有權第一次登記 (C) 法定地上權登記 (D) 土地總登記

貳、簡答題(40%)

一、依土地登記規則規定，請問何種土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記，試列舉 5 種名稱？

- 答：1. 所有權。
2. 地上權。
3. 中華民國 99 年 8 月 3 日前發生之永佃權。
4. 不動產役權。
5. 典權。
6. 抵押權。
7. 耕作權。
8. 農育權。

二、請問辦理農業用地仲介業務，依規定應與委託人簽訂委託銷售或租賃契約書，並登錄於農地銀行網站後，始得進行仲介業務。該契約採專任委託為原則，並應以書面載明相關事項，試列舉應載明事項中之 4 項即可。

- 答：1. 委託標的及使用現況。
2. 委託銷售價格、租金或其他條件。
3. 委託期間。
4. 服務報酬收取額度及方式。
5. 委託人與受託人之義務及違約處理方式。
6. 成交後之契約簽訂方式。

三、依農業用地興建農舍辦法規定，集村農舍須達幾位以上之農民作為起造人？又那些農業用地不得興建集村農舍？

- 答：1. 20 位。
2. (1) 非都市土地特定農業區。
(2) 非都市土地森林區農牧用地。
(3) 都市計畫保護區。

四、作農業使用之農業用地，經核准不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅後，如有未依法作農業使用之情事，試問依農業發展條例規定，會作何處置？

- 答：1. 依有關規定課徵或追繳應納稅賦。
2. 農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。