

## 未分類文章 相關文章

共 25 篇文章

### 1. 贈與之扣除額vs扣抵額

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：計算贈與時，其中可扣除之額度，分為扣除額、扣抵額。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e8%b4%88%e8%88%87%e7%a8%85\\_%e4%b9%8b%e6%89%a3%e9%99%a4%e9%a1%8dvs\\_%e8%b4%88%e8%88%87%e7%a8%85\\_%e4%b9%8b%e6%89%a3%e6%8a%b5%e9%a1%8d/](https://www.jasper-realestate.com/%e8%b4%88%e8%88%87%e7%a8%85_%e4%b9%8b%e6%89%a3%e9%99%a4%e9%a1%8dvs_%e8%b4%88%e8%88%87%e7%a8%85_%e4%b9%8b%e6%89%a3%e6%8a%b5%e9%a1%8d/)

贈與之扣除額vs扣抵額

贈與之扣除額：扣除額，是從【基】當中來扣除

贈與之扣抵額：扣抵額，是從【額】當中來扣除

Hank 老師提醒

同學們要注意，扣除額跟扣抵額並不相同，其中扣抵額的對於贈與的減少效果會大於扣除額。

### 2. 登記權利&登記原因

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：土地登記範圍，包含登記主體、登記客體、登記原因、登記權利

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e7%99%bb%e8%a8%98\\_%e6%ac%8a%e5%88%a9amp\\_%e7%99%bb%e8%a8%98\\_%e5%8e%9f%e5%9b%a0/](https://www.jasper-realestate.com/%e7%99%bb%e8%a8%98_%e6%ac%8a%e5%88%a9amp_%e7%99%bb%e8%a8%98_%e5%8e%9f%e5%9b%a0/)

種類

登記權利

1. 所有權
2. 地上權
3. 不動役權
4. 典權
5. 抵押權
6. 農育權
7. 耕作權
8. 永佃權
9. 依習慣形成之物權

登記原因

1. 取得
2. 設定
3. 移轉
4. 喪失
5. 變更

Hank 老師提醒

同學們要注意，登記權利除了所有權與他項權利外，尚有依習慣形成之物權。

### 3. 登記主體&登記客體

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：土地登記範圍，包含登記主體、登記客體、登記原因、登記權利。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e7%99%bb%e8%a8%98\\_%e4%b8%bb%e9%ab%94amp\\_%e7%99%bb%e8%a8%98\\_%e5%ae%a2%e9%ab%94/](https://www.jasper-realestate.com/%e7%99%bb%e8%a8%98_%e4%b8%bb%e9%ab%94amp_%e7%99%bb%e8%a8%98_%e5%ae%a2%e9%ab%94/)

登記主體&登記客體之種類

登記主體

1. 登記權利人：基於登記原因直接取得不動權利或免除義務者
2. 登記義務人：基於登記原因直接喪失不動權利或承受義務者

登記客體

1. 土地
2. 建築改良物：附著於土地之建築物或工事

Hank 老師提醒

先了解登記主體的意義，有助於分辨各個登記之登記權利人&登記義務人。

### 4. 債之消滅

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：基於某些原因，而使得當事人之間之債權債務關係歸於消滅。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e5%82%b5\\_%e4%b9%8b%e6%b6%88%e6%bb%85/](https://www.jasper-realestate.com/%e5%82%b5_%e4%b9%8b%e6%b6%88%e6%bb%85/)

債之消滅之種類

1. 清償：依照債務之本旨，而為給付
2. 提存：清償人將給付物，為債權人寄託於提存所之行為
3. 抵銷：  
兩人互負債務，其給付之種類相同，並均已屆清償期者，使其債務與他方債務於相等額度互相抵消
4. 混同：債權與其債務同歸一人時，債之關係消滅
5. 免除：債權人向債務人表示免除其債務之意思

Hank 老師提醒

債之關係消滅後，包含其債權之擔保，及其從屬之權利，會同時歸於消滅。

### 5. 房地合一所得-重購退

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：房地所有權人於換屋時，若符合政府之法律規定，可將繳納之款，全額或比例退還(扣除)。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e6%88%bf%e5%9c%b0%e5%90%88%e4%b8%80\\_%e6%89%80%e5%be%97%e7%a8%85-%e9%87%8d%e8%b3%bc%e9%80%80%e7%a8%85/](https://www.jasper-realestate.com/%e6%88%bf%e5%9c%b0%e5%90%88%e4%b8%80_%e6%89%80%e5%be%97%e7%a8%85-%e9%87%8d%e8%b3%bc%e9%80%80%e7%a8%85/)

#### 房地合一所得-重購退之要件

1. 使用要件：出售前一年，無出租、供營業或執行業務使用。
2. 籍要件：本人、配偶、未成年子女，於該出售及重購的房屋辦竣籍登記並實際居住。
3. 登記要件：出售及購買之房地，所有權人為本人或配偶。
4. 時間要件：出售舊房地與重購新房地的移轉登記時間在2年。
5. 出售要件：重購後5年不得移轉或改作其他用途。

Hank 老師提醒

實務上，房地合一所得-重購退對於【居住事實】，審核較為嚴格。除了設籍外，也要符合實際居住使用。

#### 6. 債權性質-優先購買權

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：出賣人若未通知優先購買權人而將不動出售、登記予第三人時，優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e5%82%b5%e6%ac%8a\\_%e6%80%a7%e8%b3%aa-%e5%84%aa%e5%85%88%e8%b3%bc%e8%b2%b7%e6%ac%8a/](https://www.jasper-realestate.com/%e5%82%b5%e6%ac%8a_%e6%80%a7%e8%b3%aa-%e5%84%aa%e5%85%88%e8%b3%bc%e8%b2%b7%e6%ac%8a/)

#### 債權性質-優先購買權之種類

1. 土地法第34條之1第4項
2. 民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項
3. 農地重劃條例第5條第2款、第3款

Hank 老師提醒

同學們可以搭配土地登記規則第97條，了解債權性質之優先購買權，登記時所需要之文件。

#### 7. 物權性質-優先購買權

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：

出賣人若未通知優先購買權人而將不動出售、登記予第三人時，優先購買權人得主張移轉行為無效。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e7%89%a9%e6%ac%8a\\_%e6%80%a7%e8%b3%aa-%e5%84%aa%e5%85%88%e8%b3%bc%e8%b2%b7%e6%ac%8a/](https://www.jasper-realestate.com/%e7%89%a9%e6%ac%8a_%e6%80%a7%e8%b3%aa-%e5%84%aa%e5%85%88%e8%b3%bc%e8%b2%b7%e6%ac%8a/)

#### 物權性質-優先購買權之種類

1. 土地法第104條、第107條、
2. 民法第426條之2、第919條
3. 耕地三七五減租條例第15條
4. 農地重劃條例第5條第1款

Hank 老師提醒

當債權性質與物權性質之優先購買權競合時，優先適用於物權性質之優先購買權。

## 8. 土地增-移轉現審核標準

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：土地移轉或設定典權時，依申報移轉現之審核標準，計算出土地漲價總數額，搭配相對應之率，計算出應繳納之土地增額。

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e5%a2%9e%e5%80%bc%e7%a8%85-%e7%a7%bb%e8%bd%89\\_%e7%8f%be%e5%80%bc\\_%e5%af%a9%e6%a0%b8%e6%a8%99%e6%ba%96/](https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e5%a2%9e%e5%80%bc%e7%a8%85-%e7%a7%bb%e8%bd%89_%e7%8f%be%e5%80%bc_%e5%af%a9%e6%a0%b8%e6%a8%99%e6%ba%96/)

### 土地增-移轉現審核標準

1. 如期申報：訂約日當期之公告土地現
2. 逾期申報：受理申報機關收件日當期之公告土地現
3. 遺贈：遺贈人死亡日當期之公告土地現
4. 法院判決移轉：申報人向法院起訴日當期之公告土地現
5. 法院或行政執行分署拍賣：  
拍定日當期之公告土地現，但拍定價額低於公告土地現者，以拍定價額為準
6. 政府核定照價收買或協議購買：  
政府收買日或購買日當期之公告土地現。但政府給付之地價低於公告土地現者，以給付之地價為準

Hank 老師提醒

提醒同學，計算土地增時，要熟記面對不同情形，申報移轉現該如何認定。

## 9. 概念比一比 20 | 地價區段、區段地價

發布日期：2023 年 4 月 28 日

摘要：在準備考試時，常看到公告區段地價與地價區段兩個不同的名詞，兩者都是政府在評定地價時會用到的專有名詞，但是到底「地價」與「區段」這個名詞不同的排列組合，有什麼不一樣呢？

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94\\_%e5%9c%b0%e5%83%b9%e5%8d%80%e6%ae%b5\\_%e5%8d%80%e6%ae%b5%e5%9c%b0%e5%83%b9/](https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94_%e5%9c%b0%e5%83%b9%e5%8d%80%e6%ae%b5_%e5%8d%80%e6%ae%b5%e5%9c%b0%e5%83%b9/)

### 地價區段、區段地價之定義

#### ．地價區段

指政府於辦理規定地價或重新規定地價或公告土地現作業時，將地價相近、位置相連或情況相同之土地劃為同一地價範圍，此一範「圍稱」為地價區段。

#### ．區段地價

政府依上述規定劃完地價區段後，就其區段搜集買賣或收益實例估計之中位數為各區段之區段地價，或無實例者採推估之方式決定其區段地價。

Erin 老師提醒

簡單來，相較於地價區段為一個範圍，區段地價則為一個價格。

另外有關政府實行地價調估計及土地建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等事項，都規定於「地價調估計規則」中喔！

## 10. 概念比一比 19 | 公告地價、公告現

發布日期：2023 年 3 月 19 日

摘要：在準備考試時，常看到公告地價與公告現兩個專有名詞，兩者都是政府於固定期間會公告的一個地價標準，並與土地所有權人最關心的「金」息息相關，但是到底這兩種不同的「地價」，有什麼不一樣呢？

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94-19\\_%e5%85%ac%e5%91%8a%e5%9c%b0%e5%83%b9\\_%e5%85%ac%e5%91%8a%e7%8f%be%e5%80%bc/](https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94-19_%e5%85%ac%e5%91%8a%e5%9c%b0%e5%83%b9_%e5%85%ac%e5%91%8a%e7%8f%be%e5%80%bc/)

### 公告地價、公告現之意義

#### ．公告地價

公告地價，係政府每2年重新規定地價時，參考當年期土地現、前一期公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定程序評估，於1月1日公告，作為土地所有權人申報地價後據以課徵地價。

#### ．公告現

公告土地現，係政府於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地現的參考，並作為主管機關審核土地移轉現之依據。

Erin 老師提醒

簡單來，公告地價是用來課徵地價的依據，而公告現則是用來課徵土地增的依據。對於土地所有權人來，地價必須年年繳納，土地增則是在土地移轉時才需繳納，而通常公告現會高於公告地價，土地所有權人持有土地的負擔才不會過於龐大喔！

## 11. 概念比一比23 | 限定價格、特定價格

發布日期：2023 年 10 月 8 日

摘要：不動估價技術規則中明訂了四個不同的價格種類，分別為正常價額、限定價格、特定價格及特殊價格，其中限定價格與特定價格常常會是考生容易混淆的，本篇將為大家明兩者的差異並舉例明。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94%e9%99%90%e5%ae%9a%e5%83%b9%e6%a0%bc%e7%89%b9%e5%ae%9a-%e5%83%b9%e6%a0%bc/>

### 限定價格、特定價格之差異

#### ．限定價格

定義：

指具有市場性之不動，在下列限定條件之一所形成之價，並以貨幣金額表示者：

- (一) 以不動所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
- (二) 以不動合併為目的。
- (三) 以違反經濟合理性之不動分割為前提。

舉例：

- (一) 承租人欲購買其承租的店面，此「所有權與租賃權合併」為目的之價，即為限定價格。
- (二) 土地所有權人欲購買與其相鄰之土地，打算合併開發，此「以不動合併」為目的之價，即為限定價格。
- (三) 政府欲開闢道路，須穿過一筆土地部分面積，協議價購時僅估計該部分面積，此「以違反經濟合理性之不動分割」為前提之價，即為限定價格。

## ． 特定價格

定義：

指具有市場性之不動，基於特定條件下形成之價，並以貨幣金額表示者。

舉例：

土地開發業者打算買下某筆土地，並請不動估價師估計該土地未來取得容積獎勵後之土地價，此「以取得容積獎勵之特定條件」為前提之價，即為特定價格。

Erin 老師提醒

限定價格僅限於不動估價技術規則第2條所規定的「三種限定條件」下所形成之價，而特定價格則是除了上述三種情況外，基於特定條件下形成之價。另以「特定價格」估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格喔！

## 12. 概念比一比 24 | 推定、視為

發布日期：2023 年 10 月 19 日

摘要：小明的媽媽失蹤7年後，受法院宣告其死亡，但是小明的媽媽真的已經死亡了嗎？依民法第9條第1項規定：「受死亡宣告者，以判決所確定死亡之時，推定其為死亡。」然而這個「推定」其實只是先假設小明的媽媽已經死亡，但如果其實小明的媽媽其實好好的在某處生活著，而沒有死亡的話，是用反證來推翻宣告死亡的事實。但如果法條的用語是「視為」那情況就完全不同了！本篇文章將帶大家了解「視為」與「推定」在法律用語上的不同之處。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94-24-%e6%8e%a8%e5%ae%9a-%e8%a6%96%e7%82%ba/>

### 推定、視為之差異

#### ． 推定

法律效果：

當達成某種要件時，「假設」發生某種法律效果。

是否可推翻：

可以舉證推翻。

舉例：

以一開始舉的例子來，小明的媽媽人活得好好的，卻被法院宣告死亡，活著的媽媽便可以提起「撤銷死亡宣告之訴」，請求法院將原來的宣告死亡的判決撤銷。

#### ． 視為

法律效果：

當達成某種要件時，會「直接發生」某種法律效果。

是否可推翻：

不可以。

舉例：

土地法104條第2項前段規定：「前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日不表示者，其優先權『視為』放棄。」意思是，只要優先購買權人接到出賣通知後10天不表示意見，法律上就當作他已經放棄這個權利，之後不能用任何理由再來主張自己有優先購買權。

Erin 老師提醒

不動經紀人考試的選擇題，常常會引用整個法條，卻只替換了「推定」與「視為」，讓同學混淆，這兩個詞表面上看起來意思相近，但其實在法律用語上卻完全不相同，同學一定要分清楚喔！

### 13. 概念比一比 16 | 登記生效、登記處分

發布日期：2023 年 1 月 5 日

摘要：登記生效、登記處分：我國不動物權變動是採登記要件主義，且為強制登記，然而依不動權利取得方式的不同又分為「登記生效」與「登記處分」，主要差異在於權利人取得不動權利時間點的不同，本篇將為大家明兩者的差異。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%a6%82%e5%bf%b5%e6%af%94%e4%b8%80%e6%af%94-16-%ef%bd%9c%e7%99%bb%e8%a8%98%e7%94%9f%e6%95%88%e3%80%81%e7%99%bb%e8%a8%98%e8%99%95%e5%88%86/>

#### 登記生效、登記處分之定義

##### ．登記生效

不動權利的取得，必須經過登記，始生效力。（民法第 758 條第 1 項）

舉例來，Jasper 向 Hank 買了一棟房子，簽約後，還必須經過所有權移轉登記的手續，Jasper 才算真正擁有這棟房子。

##### ．登記處分

不動權利的取得，若非因一般法律行為（如買賣、贈與等），而是因為繼承、強制執行、徵收、法院判決等等而取得不動物權者，不必登記即取得不動權利，只是如果要處分不動，則必須先經登記。（民法第 759 條）

舉例來，Erin 因繼承取得了一筆土地，這筆土地在被繼承人死亡時就已經屬於 Erin，但是如果 Erin 想把這筆土地賣給 Jasper，則需先辦理繼承登記的手續，才可以處分土地。

Erin 老師提醒

民法第 759 條的法院判決，指的是「形成判決」，若為「給付判決」則仍需經過登記才生效喔！

### 14. 概念比一比 17 | 滯納金、滯報金、怠報金

發布日期：2023 年 1 月 19 日

摘要：滯納金、滯報金、怠報金：我國捐的課徵，除了捐本身外，另有利息、滯納金、怠報金、滯報金、強制執行相關費用等等，屬於捐附帶給付之項目，其中同學最常搞混的，就是滯納金與怠報金的差別了，本篇將以契條例第 24、25 條為例，讓大家清楚分辨兩者的差異。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%bb%af%e7%b4%8d%e9%87%91%e6%bb%af%e5%a0%b1%e9%87%91%e6%80%a0%e5%a0%b1%e9%87%91/>

#### 滯納金、滯報金、怠報金之定義

##### ．滯納金

捐義務人依法規定逾期繳納捐者，應加徵納金，也就是義務人「未繳納」時之處罰。（如：捐稽徵法第 20 條、契條例第 25 條之規定）

##### ．滯報金、怠報金

捐義務人未依法規定期限履行申報捐義務時，則依其情形，應加徵滯報金或怠報金，也就是義務人「未申報」時之處罰，依其輕重順序為滯報金 → 怠報金。（如：契條例第 24 條之規定）

Erin 老師提醒

捐稽徵法第 20 條已於 110 年 11 月 30 日修正，並於 111 年 1 月 1 日施行，該條文因參酌司法院釋字第 746 號解釋意旨，將滯納金加徵方式，由「每逾二日」加徵 1%，修正為「每逾三日」加徵 1%，而捐稽徵法為各法之特別法，基於特別法優於普通法原則，修正後所有法關於滯納金的規定，都以「每逾三日」加徵 1% 為準喔！

## 15. 概念比一比 13 | 法定車位/獎勵車位/增設車位的意義

發布日期：2022 年 9 月 29 日

摘要：法定車位/獎勵車位/增設車位的意義：大樓車位權類型通常可分三種形式：「法定停車位」、「增設停車位」與「獎勵停車位」。而哪些可以單獨買賣，哪些又只能賣給社區住呢？看完這篇文章就可以清楚其中的差異囉！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%b3%95%e5%ae%9a%e8%bb%8a%e4%bd%8d-%e7%8d%8e%e5%8b%b5%e8%bb%8a%e4%bd%8d-%e5%a2%9e%e8%a8%ad%e8%bb%8a%e4%bd%8d%e7%9a%84%e6%84%8f%e7%be%a9/>

### 法定車位/獎勵車位/增設車位的意義

#### ．法定停車位

建商依法必須設置的車位。（建案坪數愈大，需要設置的車位數量就愈多）

#### ．增設停車位

法定停車位以外，建商另外增加設置的停車位。

#### ．獎勵停車位

除了上述兩種車位外，建商另外增加設置以用來換取容積獎勵的停車位。

### 法定車位、獎勵車位、增設車位的比較

Erin 老師提醒

為了避免建商透過設置獎勵車位取得容積，在建物興建完成後卻未將停車位開放提供大眾使用之情形，「獎勵停車位」的容積獎勵措施，僅施行至 2012 年為止。雖然目前新建的建案幾乎已無獎勵停車位，但中古屋市場買賣，還是可能會碰到獎勵車位，所以大家在購買車位前，最好先確認一下自己買的是哪種類型的車位，以免造成後續的不便喔！

## 16. 概念比一比 12 | 樓層別效用比與地價分配率

發布日期：2022 年 9 月 25 日

摘要：樓層別效用比與地價分配率：當我們去看一個建案時，常會發現一樣的格局、一樣的面積，只是樓層不同，單價就不一樣，以不動估價技術規則來解釋的話，可以這是因為各層樓之效用不同所致。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%a8%93%e5%b1%a4%e5%88%a5%e6%95%88%e7%94%a8%e6%af%94%e8%88%87%e5%9c%b0%e5%83%b9%e5%88%86%e9%85%8d%e7%8e%87/>

### 樓層別效用比與地價分配率的意義

－「樓層別效用比」：由於大樓或公寓中各層樓之效用不同，因此造成價格有所差別，如以某一層樓之單價為基準，求各層樓對此一基準的效用百分比率，並將各層樓之單價轉換為百分率方式來表示，即稱為「樓層別效用比」。

－「地價分配率」：指的是地價在每一個立體空間都不同，因此造成價格有所差別，由樓層別效用比扣除建物效用比，即為地價分配率。

### 樓層別效用比與地價分配率的區別



- 樓層別效用比是「房地」價格立體化之比率，各樓層的價差是因為不同樓層的建物造價及土地單價均不同，屬聯合貢獻。
- 地價分配率是「土地」價格立體化之比率，每一樓層造價相同，各樓層的價差是因為土地的立體地價不同，屬土地貢獻。

Erin 老師提醒

雖然一般人會覺得樓層愈高愈好，但實際上在同一棟建物中，並非愈高樓層效用比就愈高，最常見的例子就是四樓的樓層別效用比，因為傳統觀念的忌諱以及可及性較差，通常會都比二樓還低，主要還是必須視各樓層之高度、可及性、寧適性、景觀等等因素來決定喔！

## 17. 想穩穩通過考試？-你需要的3大學習能力

發布日期：2022 年 2 月 17 日

摘要：一提到考試，大家想到的第一件事情幾乎都是先找老師來學習。但如果你想穩穩通過考試，那必須先明白，老師只是幫助你考上的因素之一，真正能在考試中讓你百戰百勝的，是你個人的學習能力與技巧。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e8%80%83%e8%a9%a6/>

100滿分的考試其實分成三個部分，且分別對應到下列3大學習能力，其三者相輔相成，缺一不可。

學習能力 1：找到一位「適合」自己的老師

如何判斷老師適不適合自己呢？很簡單，如果老師話的邏輯你都能聽懂，即便有不懂的地方，老師也都會耐心的用其他方式解到你懂為止，這樣的老師就是適合你的！

比起自己買書土法煉鋼的讀，有老師的帶領，可以幫助你更快速的理解各考科的專業知識，也能針對考試重點學習，不浪費任何摸索、整理的時間。尤其法律的專業知識生硬複雜，學習過程中容易遇到許多問題，此時老師也是你最棒的詢問管道。當然，老師也能在最後階段針對考試制度協助你擬定適合自己的配分策略，藉此增加上榜機會。

如果你有找到一位適合自己的老師帶領你學習，恭喜你已經獲得了第一部分的分數，也就是33分。

學習能力 2：正確的讀書方法、並制定專屬讀書計畫

學生A：老師… 法律概念真的好複雜，有時寫錯答案，連看解答都似懂非懂，而且還常常背了又忘，明明花很多時間讀條文卻總是背不起來，到底該怎麼念書呢？

學生B：老師… 我身兼工作又要讀書，壓力真的好大，我該怎麼樣安排自己的讀書計劃呢？

Jasper：在協助上千位考生備考的經驗中，許多考生都曾遭遇上述的狀況，其中也有許多人會認為是因為自己沒那麼聰明，但這其實不是聰不聰明的問題，而是因為使用的讀書方法不對。

以我就讀台大的經驗，雖然真的有少數光是聊天就能知道他的智商一定超高的同學，但大多人都還是靠著正確的讀書方法、讀書計劃，以及堅持到底的毅力而考上台大的。

那究竟正確的讀書方法分別有什麼？又可以幫助到我什麼呢？

以下的圖表，將從「第一人稱」角度，帶你清楚了解在備考路途中各階段會面臨到的所有困難，以及教導你相對應的解決方式。

以上是一位考生從0到上榜一步一步將會面臨的各種學習階段，以及相對應需要的讀書方法，如果你有運用正確的讀書方法學習並擁有一套專屬於自己的讀書計劃，恭喜你，你已經獲得了第二部分的分數，跟第一部分相加已經66分囉！

學習能力 3：考題練習 & 「地獄式」檢討

大家以前在考試的時候，一定很常遇到小考、段考、模擬考的接連轟炸。應該不少人會在看到題目的時候驚覺—哇！怎麼跟我讀的，還有老師教的都不一樣？

這其實是一種出題技巧，出題老師會把題目透過包裝，讓我們看到題目時不容易直接聯想到答案，這就是所謂的考題「防護罩」。

所以，在練考古題、檢討時，不是單純寫過去就有用。而是要能分辨並針對考試重點的熱門題目做練習，去習慣每一年出題老師的「防護罩」，並且透過課程中的「地獄式」檢討來攻破它。

所謂地獄式的檢討，不僅能透過題目地毯式的把自己所有的弱點蒐集完畢，還能幫助自己針對弱點去補足，在考試衝刺期如此精華的時間，若你能專注在訓練自己的弱點，得分效率將大大的提升。如此一來，在真正考試的時候，就能很有信心的面對題目，不容易感到心慌和害怕，是所有考生成為黑馬的關鍵！

考試很多時候是敗在「感性」，因為正式考試時難免有不少壓力，碰到不會的題目就很容易感到害怕跟緊張，導致原本會的題目都寫不出來。而上榜考生的共通點，就是能「理性」的根據題目線索找出答案，並在面對題目時保持信心與冷靜思考。

如果你以上都有做到，恭喜你，你已經獲得第三部分的分數，假設你前面也都有做到，相加起來就會是100分！

要如何才能擁有這三大學習能力呢？

找到一位好的老師、正確的讀書方法、擬定一套完善的讀書計畫、要找哪些考題練習、地獄式的檢討……實際上又該如何操作呢？

在我們的課程中，會詳細教學每項能力實際上的訓練方法，也會依照各考生學習背景、程度，提供一對一客製化的讀書建議，所有授課老師皆會在Line群組中提供考生24小時無限次的問答服務，相信一定能讓你了解實際上榜需要努力的方向以及詳細操作的方式。

想準備國家考試？Jasper老師提供免費的一對一考前諮詢服務，點擊下方按鈕即可開始詢問Jasper老師！

## 18. 地政士上榜學長姐心得分享

發布日期：2022 年 12 月 9 日

摘要：地政士上榜學長姐心得分享：#最勵志的媽媽 #一次上榜

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%b0%e6%94%bf%e5%a3%ab%e4%b8%8a%e6%a6%9c%e5%ad%b8%e9%95%b7%e5%a7%90%e5%bf%83%e5%be%97%e5%88%86%e4%ba%ab/>

### Jasper的話

鄭同學同時肩負工作、家庭的壓力仍在考試中取得佳績。她不只好學努力，個性更是樂觀積極，總是能把自己逼到極限，然而後面即便再怎麼苦也能一笑置之，是所有媽媽考生們心中的榜樣！

### 考生心得

很感謝jasper及助教這段日子的輔導，讓我在備考時間，不覺得慌張、慌亂，不覺得孤單、寂寞。

無論，我提出的問題有多麼的小、或是簡單、白目，或者是我所提出的問題難度很高。Jasper總是耐心的回答我，解釋給我聽。同時，備考群組中的氣氛，是很友好的。考生們提出問題，其他同學知道的，也會回答，並非只有Jasper或助教回覆。

因為我們堅信「教學相長」。

在教導別人的過程中，自己也將專業知識、條文再次化過，才能有條理、清晰的給其他考生知道。當然，末了，Jasper或助教會再次確認是否正確，並針對提問做總結。

備考的期間，除了自己的努力以外，在的心不慌亂，有旁人給予支持與支撐，是很重要的事。我很認同Jasper、助教、群組裡考生們，所給予的力量與支持。彼此不斷的鞭策、鼓勵，終能走向成功的彼岸。

選擇好的備考團隊、好的輔導員，讓彼此的養分滋養彼此成長，讓成功的速度來得更快！

結語

考試是場戰爭，戰略錯誤的一方終將失敗。

精密規劃＋積極努力，才是國考贏家的關鍵！

## 19. 概念比一比 15 | 形成判決、給付判決、確認判決

發布日期：2022 年 12 月 11 日

摘要：形成判決、給付判決、確認判決：依民法第759條的規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產權者，應經登記，始得處分其物權。」也就是，如果有依上述規定原因，在登記前就已取得不動產權的話，必須經過登記，才能處分，與一般法律行為（如買賣、贈與等）必須經過登記才能取得不動產權不同。然而，規定所提到的「法院之判決」必須是「形成判決」才有登記處分的適用，若法院判決為「給付判決」則還是必須先經過登記才能生效，究竟這些判決有甚麼不一樣呢？本篇將為大家詳細解。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%bd%a2%e6%88%90%e5%88%a4%e6%b1%ba%e7%b5%a6%4%bb%98%e5%88%a4%e6%b1%ba%e7%a2%ba%e8%aa%8d%e5%88%a4%e6%b1%ba/>

形成判決、給付判決、確認判決的定義

． 形成判決

法院作成之判決確定後，可直接使法律關係發生取得、喪失或變更效果。如共有物分割判決。

． 給付判決

法院作成之判決確定後，可使原告具有請求被告為一定給付或為一定之意思表示之權利。如損害賠償判決。

． 確認判決

法院作成之判決確定後，可使存在關係確認。如確認親子關係存在之判決。

Erin 老師提醒

在實務上，通常共有物分割判決即是形成判決，判決確定時即生效力。但仍應注意判決的容，如果判決書容是「命兩造就分割結果應協同辦理分割登記」，仍是屬於給付判決的性質，還是要登記完畢才生效喔！

## 20. 民法 § 153 條 | 契約成立之要件

發布日期：2022 年 11 月 27 日

摘要：條文依據：民法第 153 條

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%a5%91%e7%b4%84%e6%88%90%e7%ab%8b%e4%b9%8b%e8%a6%81%e4%bb%b6/>

契約成立之要件

當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之

實例明

Jason有一棟房子A屋想出售，恰好遇見不知道要如何花錢的大富豪 Henry， Jason 就提議讓 Henry 花兩千萬把房子買下來， Henry 也豪爽地答應了，也談好要如何把錢付給 Jason。

在這個案例中， Jason 和 Henry 成立的是買賣契約，買賣契約的「必要之點」就是「買賣的標的」和「價金」，在題目中， Jason 和 Henry 針對買賣的標的為 A 屋，且價金為兩千萬元皆已經達成意思表示一致，因此雙方間的買賣契約就成立囉！

Josh 老師提醒

很多人在判斷契約是否成立的時候，會去考量債權人是否有權、是否有受到詐欺、是否有意思表示錯誤等情形，不過這些都是契約的「效力問題」，與契約「是否成立」屬於不同的兩回事。契約要先成立以後，才會有效力為有效、無效或得撤銷的問題。

換言之，只要契約當事人針對契約的必要之點都達成意思表示一致了，「契約就成立」，接下來才會檢視當事人有沒有受到詐欺、脅迫、有無意思表示錯誤等瑕疵，進一步判斷契約的效力究竟是有效、無效、效力未定或是得撤銷喔！

## 21. 土地法 § 73-1 | 111 年修法解析

發布日期：2022 年 10 月 13 日

摘要：土地法 § 73-1：之前分享過土地法第73條之1條文的容，相信大家已經大致了解未辦繼承登記後續地政機關的運作了，而該條又於111年5月31日經立法院三讀通過修正。究竟本次修正了哪些重點，而背後的意義又如何呢？ 條文依據 | 土地法 § 73-1

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%9c%9f%e5%9c%b0%e6%b3%95-73-1111-%e5%b9%b4%e4%bf%ae%e6%b3%95%e8%a7%a3%e6%9e%90/>

### 土地法 § 73-1 修法的意義

土地法第 73 條之 1 修正施行後，地政機關處理逾期未辦理繼承登記案件，除依法辦理公告之外，並應以書面通知繼承人，有助於繼承人獲知充分資訊俾及時行使權利，以落實憲法保障人民財權及正當法律程序之本旨。

修法後未辦繼承登記之處理的要件

． 只要符合以下要件，被繼承人遺留的不動就會被公開標售

－ 若自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經地政機關明後，應即公告繼承人於三個月聲請登記，並以書面通知繼承人。－ 公告逾三個月仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，期間為十五年。逾期仍未聲請登記者，地政機關以書面通知繼承人後始得將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財署公開標售。

財政部國有財署公開標售前應公告三十日三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日三十日表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

Erin 老師提醒

本次修正條文除了地政機關需在公告繼承人應聲請登記及移請財政部國有財署標售前，需「以書面通知繼承人」、財政部國有財署公開標售的公告從三十日修正為「三個月」、提起優先購買權的期限延長為「三十日」外，也將原本的國有財局之用詞，修正為「財政部國有財署」，以符現況。

## 22. 01 不動經紀人 | 證照介紹 & 優勢

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：房地熱度創新高，房仲店面數量比超商還多，也造成不動經紀人身價暴漲。報考人數年年激增！究竟不動經紀人的工作容是什麼？房仲、代銷業好賺嗎？證照能為我帶來多少好處呢？讓Jasper——告訴你。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/01-%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e7%b6%93%e7%b4%80%e4%ba%ba-%e8%ad%89%e7%85%a7%e4%bb%8b%e7%b4%b9%e5%84%aa%e5%8b%a2/>

## 不動買賣的協商專家

不動經紀人是不動買賣的協商專家，多從事仲介、代銷業，幫助顧客協商交易，從中賺取佣金。依政部規定，傭金費用最多可收取至 6 %。比如一間總價 2500 萬元的不動買賣案件，最高就可收取 150 萬元的傭金。

## 國家級證照背書，業界最專業的象徵

大多數房仲、代銷從業人員僅有「不動營業員」執照。而「不動經紀人」證照則可以想像成法律上不動營業員的主管，根據不動經紀業管理條例第 11 、 22 條之規定，1 名經紀人可帶 20 名營業員，且有許多專業文件僅能由經紀人簽章。因此獲得經紀人證照，能大大的提升專業形象、讓客信賴感增加，來獲得更多獲利機會！

## 保障底薪5萬+每月證照獎金

台灣不動業長期仍穩定向上發展，信義、永慶等大型房仲公司，開出了保障底薪五萬的優渥薪水來招募新人，若取得不動經紀人證照，則有機會獲得每月額外發放 4000 ~ 8000 元的獎金，考上不動經紀人後等於擁有一年近 10 萬元的被動獎金收入，含金量非常高以外，也能大大提升專業形象。

## 可將牌照出租，創造被動收入

根據「不動經紀業管理條例」第 11 條規定，經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。由此可見，每間店面皆需要至少一張不動經紀人證照，也因此許多公司會向外租取證照來拓展店面。

租牌行情依每縣市不一，大約落在每月 8000 ~ 12000 元左右，等於一年能有約 10 萬元的被動租金收入。

## 再攻取地政士證照，賺取先機

一件不動買賣案，通常由不動經紀人媒合買賣雙方，再由地政士代辦後續交易程序，維護買賣雙方應有的權益。同時考取兩張證照的人，就可以賺取一個案件從頭到尾所有的服務費用。不動經紀人及地政士這兩場證照考試不僅考試科目重複許多，且都屬於「普考」階級的考試，甚至連出題老師也時常重疊，因此許多人會一起準備，將不動的黃金雙照一次考取。

以上是不動經紀人的證照介紹與優勢。你，想準備考試嗎？歡迎聯絡老師一對一免費諮詢，老師將根據你的情況給出客製化的準備建議！

## 23. 01 地政士 | 證照介紹&優勢

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：隨著房地熱度越來越高，地政士（土地代書）身價也跟著水漲船高，究竟地政士的工作是什麼？自行開業年薪真的能破百萬嗎？考上證照有什麼好處呢？讓Jasper一一告訴你！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/01-%e5%9c%b0%e6%94%bf%e5%a3%ab%e8%ad%89%e7%85%a7%e4%bb%8b%e7%b4%b9%e5%84%aa%e5%8b%a2/>

## 國家級證照背書，業界最專業的象徵

地政士，常被稱為土地代書，顧名思義就是在不動買賣案件時，擔任買賣雙方的代理人，維護買賣雙方應有權益。而一般民眾申請土地登記、土地測量、撰擬不動契約或協議等事項，也都會委託地政士辦理。

## 房地狂熱，地政士需求增加

房市熱度不減，交易案件越來越多，不少事務所、房仲、代銷業都在招兵買賣，隨著近年法規修正加上房地熱度的推波助瀾，地政士也成為最夯的工作選項之一，不僅出路廣，且案件計酬薪水高，報名考試人數也年年激增。

考取證照，晉升年薪百萬

地政士進入門檻並不高，只要考取證照，即便沒有相關背景也能成為地政士。只要考取證照，並且累積工作經驗，年薪百萬大有人在，後續也可自行開業，開業後因此月入 10 ~ 20 萬的地政士比比皆是。

再攻取不動經紀人證照，效益最大化

一件不動買賣案，通常由不動經紀人媒合買賣雙方，再由地政士代辦後續交易程序，維護買賣雙方應有的權益。同時考取兩張證照的人，就可以賺取一個案件從頭到尾所有的服務費用。

不動經紀人考試與地政士考試重複科目非常多，且經紀人考試相對簡單一些，有選擇題可以搶分，還能透過出租等方式獲取一年近十萬的被動收入，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是地政士的證照介紹與優勢。你，想準備考試嗎？歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我們將根據您的情況給出客製化的建議！

## 24. 02 不動經紀人 | 考試資訊全介紹

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：不動經紀人考試約每年八月報名，十一月考試，不動經紀人考試屬於國家考試「普考」階級，只要高中職畢業就能應考，想知道更多關於不動經紀人的考試資訊嗎？讓Jasper一一來告訴你！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/02-%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e7%b6%93%e7%b4%80%e4%ba%ba%e8%80%83%e8%a9%a6%e8%b3%87%e8%a8%8a%e5%85%a8%e4%bb%8b%e7%b4%b9/>

報名日期：約每年八月，到考選部官網報名

考試日期：約每年十一月

應考資格：滿足下列兩項條件則一即可

- 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。 - 高等或普通檢定考試及格者。

考試科目：

- 共同科目（共一科）：國文 -

專業科目（共四科）：民法／土地法與土地相關法概要／不動估價概要／不動經紀相關法規概要

考試題型：

- 共同科目：國文考兩篇作文，一篇佔 50 分，滿分 100 分。但共同科目僅佔總成績 10 %，因此重心應放在專業科目。 - 專業科目：四科皆為 50 分申論題 + 50 分選擇題。申論題考兩篇，一篇佔 25 分，選擇題考25題，一題2分。專業科目佔總成績 90 %，應專心準備。

及格標準：

- 總成績平均滿六十分及格。 -  $\text{共同科目成績} \times 0.1 + \text{四個專業科目成績總和} \div 4 \times 0.9 \geq 60$  - 有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

歷年錄取率：約在 10 % ~ 20 %之間，屬於國家考試中較為簡單的考試

地政士與不動經紀人併稱不動黃金雙證照，不僅實務上

配合密切、未來合作發展性高，兩張證照考試的考科當中最難的三科還都是重複的，考生只要多讀其他較簡單的小科目就可以一次考取兩張證照，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是不動經紀人考試資訊全介紹，想知道如何準備考試嗎？

歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我們將根據您的情況給出客製化的建議！

## 25. 02 地政士 | 考試資訊全介紹

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：地政士考試約每年三月報名，六月考試，地政士考試屬於國家考試「普考」階級，只要高中職畢業就能應考，想知道更多關於地政士的考試資訊嗎？讓Jasper一一來告訴你！

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/02-%e5%9c%b0%e6%94%bf%e5%a3%ab%e8%80%83%e8%a9%a6%e8%b3%87%e8%a8%8a%e5%85%a8%e4%bb%8b%e7%b4%b9/>

報名日期：約每年三月，到考選部官網報名

考試日期：約每年六月

應考資格：滿下列兩項條件則一即可

－ 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。－ 高等或普通檢定考試及格者。

考試科目：

－ 共同科目（共一科）：國文－

專業科目（共四科）：民法概要與信託法概要／土地法規／土地法規／土地登記實務

考試題型：

－ 共同科目：國文考兩篇作文，一篇佔 50 分，滿分 100 分。但共同科目僅佔總成績 10 %，因此重心應放在專業科目。－ 專業科目：四科皆為申論題。申論題考四篇，一篇佔 25 分。專業科目佔總成績 90 %，應專心準備。

及格標準：

－ 總成績平均滿六十分及格。－ 共同科目成績  $\times 0.1$  + 專業科目成績總和  $\div 4 \times 0.9 \geq 60$ － 有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

歷年錄取率：約在5%~10%之間

地政士與不動經紀人併稱不動黃金雙證照，不僅實務上配合密切、未來合作發展性高，兩張證照考試的考科當中最難的三科還都是重複的，考生只要多讀其他較簡單的小科目就可以一次考取兩張證照，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是地政士考試資訊全介紹，想知道如何準備考試嗎？歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我將根據您的情況給出客製化的建議！