

# 高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 快速通關

EXPRESS >>>  
Pass!

地特准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點·高上生活圈】可免費預約參加 >>>



113/12/7-31 前 商管 會計 資訊 地政 享考場獨家優惠！

### 114 高普考 衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
- 【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科
- 【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

### 114、115 高普考 達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
  - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
  - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

### 114國營

- 【企管/政風/地政/資訊/財會】  
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

### 單科 加強方案

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折  
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《土地法規(包括土地登記)》

<b>試題評析</b>	1. 本次試題，土地法規考三題，土地登記考一題。 2. 考生如果以許文昌老師編著《土地法規論》、《土地登記論》、《土地稅法規論》三本為參考書，將可獲得高分。
<b>考點命中</b>	第一題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-90、7-15。 第二題：《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-4、4-5。 第三題：《土地稅法規論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-47～2-53、頁2-60第三題。 第四題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-88、6-89。

一、某國營事業主張其所有之土地屬公有土地，應免課地價稅。試問，該國營事業之主張是否依法有據？請依法就所有權屬類別，說明公有土地之類別及處分之限制。又公有土地地價稅之課徵，請依土地稅法相關規定說明之。（25分）

**答：**

(一) 公有土地之類別：

公有土地分為下列四種：

1. 國有土地：中華民國所有之土地。
2. 直轄市有土地：直轄市（如：臺北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市）所有之土地。
3. 縣（市）有土地：縣（市）（如：新竹縣、新竹市、嘉義縣、嘉義市等）所有之土地。
4. 鄉（鎮、市）有土地：鄉（鎮、市）（如：羅東鎮、三星鄉、宜蘭市等）所有之土地。

(二) 公有土地處分之限制：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。準此，直轄市或縣（市）有土地之處分應經過二道手續：

1. 該管區內民意機關之同意。
2. 行政院之核准。

(三) 公有土地地價稅之課徵：

1. 公有土地供公共使用：免徵地價稅。
2. 公有土地非供公共使用：按地價稅基本稅率（即千分之十）課徵，不累進。

(四) 國營事業之主張依法無據：國營事業所有之土地，屬於私有土地，非屬公有土地。故其主張免課地價稅，依法無據。

二、甲在乙所有的土地上蓋有房屋一棟，因地震關係震垮而無法居住使用。甲他遷後多年來不處理該房屋產權問題，致乙無法在該土地建築使用。試問房屋倒塌滅失後，要辦理何種登記？乙非房屋所有權人可以代位申請嗎？依規定有那些情形，可以代位申請？請述明之。（25分）

**答：**

(一) 辦理消滅登記：建物滅失，應辦理消滅登記。

(二) 乙得代位申請消滅登記：

1. 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。準此，土地所有權人乙得代位申請建物之消滅登記。
2. 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

(三) 申請代位登記之情形：下列各款登記，得代位申請之：

1. 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
2. 質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。
3. 典權人依民法第 921 條或第 922 條之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
4. 其他依法律得由權利人代位申請登記者。

三、土地增值稅之「不課徵」與「記存」兩者之性質有何異同？又其適用之時機為何？請分別說明之。（25分）

**答：**

(一)土地增值稅不課徵與記存之性質異同：

1. 不課徵之意義：尚未結算已發生之土地增值稅，俟下次移轉時一併結算並徵收。
2. 記存之意義：結算已發生之土地增值稅，記在帳上，俟下次移轉時一併徵收。
3. 相同點：不課徵土地增值稅與土地增值稅記存於該次移轉時均不必繳納土地增值稅，延至下次移轉時一併繳納。
4. 相異點：不課徵之原地價固定，尚未核算已發生之增值稅，故累進稅效果仍繼續發生作用。記存之原地價已變動，結算已發生之增值稅並記在帳上，暫時不課，於下次移轉時，一併繳納，故已結算之增值稅部分不再發生累進稅作用。

(二)土地增值稅不課徵之適用時機：

1. 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。
2. 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
3. 土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：
  - (1) 因信託行為成立，委託人與受託人間。
  - (2) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
  - (3) 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - (4) 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - (5) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

(三)土地增值稅記存之適用時機：

1. 都市更新權利變換時，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。前項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
2. 學校法人所有之土地因合併而隨同移轉時，經申報核定其應繳納之土地增值稅准予記存，由承受土地之學校法人於該項土地再移轉時一併繳納之。合併後取得土地學校法人解散時，經記存之土地增值稅，應優先於一切債權及抵押權受償。

四、為興辦公共事業之需用土地人依法得為土地徵收請求權人，土地被徵收人在那些情形下，依法亦有徵收請求權？試依現行規定分類說明之。（25分）

**答：**

土地被徵收人在下列情形下，依法有徵收請求權：

- (一)殘餘不動產一併徵收：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
  1. 徵收土地之殘餘部分面積過小或形式不整，致不能為相當之使用者。
- (二)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- (三)原為徵收地上權而請求徵收所有權：需用土地人因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，准用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權

人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

- (四)原為土地徵用而請求徵收所有權：國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。
- (四)原不徵收地上權而請求徵收地上權：需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

高點  
·  
高上

【版權所有，重製必究！】



# 用一套書連續成功

## 高普特考 打通關！

2025  
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考  
命中事實



好書+好課  
立即嘗鮮



更多套書

### 歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店



**高點**  
堅持夢想  
全力相挺

**公職  
快速通關**  
EXPRESS >>>  
Pass!  
高普考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點・高上生活圈】可免費預約參加 >>>



**113/7/5-14** 優惠再升級！

【面授/網院】全修課程最高折 **5,000** 元，再提供線上補課  
考取班享專案優惠價，最高折 **10,000** 元  
分眾課另享現金折扣

【雲端函授】全修課程最高折 **3,000** 元

**113/7/31** 前 商管 會計 資訊 地政 享准考證優惠！

**113  
地方特考  
衝刺**

【總複習】網院：特價 2,000 元起、雲端：特價 3,000 元起

【申論寫作正解班】網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 6 折起/科

【經典題庫班】網院：特價 2,500 元起/科、雲端：特價 6 折起/科

**114  
高普考  
達陣**

【全修課程】面授/網院：高考特價 46,000 元起、普考特價 41,000 元起  
雲端：高考特價 51,000 元、普考特價 46,000 元

【考取班】高考：特價 75,000 元、普考：特價 65,000 元 (限面授/網院)

【狂作題班】面授：特價 6,000 元/科

**單科  
加強方案**

【113年度】網院：定價 5 折起、雲端：定價 7 折起

【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《土地法規（包括土地登記）》

試題評析	本次試題皆屬綜合性考題，涉及多項相關法令及法條，應加以整合分析。
考點命中	第一題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-27～5-29。
	第二題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-3。
	第三題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-6、頁6-33及頁6-34。
	第四題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-82及頁4-96。

一、近年來，政府陸續透過平均地權條例之增修引導不動產市場的健全發展。請分別說明該條例對於預售屋銷售前、簽約或解約之申報登錄做了那些規定？（25分）

答：

(一)預售屋銷售前之申報登錄：

1. 規定內容：銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。
2. 違反規定之處罰：未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

(二)預售屋簽約或解約之申報登錄：

1. 規定內容：銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。
2. 違反規定之處罰：
  - (1) 未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。
  - (2) 申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

二、請說明辦理地籍重測時，界址認定之規定為何？又，針對重測結果之公告及錯誤處理等事項，辦理機關應如何進行？（25分）

答：

(一)地籍圖重測之界址認定：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，得依下列順序逕行施測：

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。

(二)重測結果之公告：重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

(三)重測結果之錯誤處理：

1. 土地所有權人認為測量結果有錯誤：
  - (1) 土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依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。
  - (2) 重測異議複丈案件，應依地籍調查表所載界址辦理複丈。
2. 土地標示變更登記後發現原測量有錯誤：
  - (1) 土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第232條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應向司法機關訴請裁判。

(2) 地籍測量實施規則第232條規定，已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

- A.原測量錯誤純係技術引起。所稱原測量錯誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽。
- B.抄錄錯誤。所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

三、一塊從事水果種植之農地，因隔壁土地被政府徵收後的使用行為影響其水果收成之質量。農地地主應向有關機關請求「殘餘地一併徵收」或「接連地損失補償」？請針對相關法令規定予以論述，並分別說明此兩種請求權應具備之要件為何？（25分）

**答：**

(一)殘餘地一併徵收：

- 1.規範內容：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
  - (1) 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
  - (2) 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- 2.應具備之要件：
  - (1) 申請人：依規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人。
  - (2) 申請原因：
    - A.徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
    - B.徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
  - (3) 申請期間：徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。
  - (4) 申請方式：申請一併徵收，應以書面為之。
- 3.有關機關應否准「殘餘地一併徵收」其請求：本題案例為因隔壁土地被徵收後之使用行為影響其農地的水果收成質量，不符合「徵收土地之殘餘部分過小或形勢不整，致不能為相當使用」，因此有關機關應否准其請求。

(二)接連地損失補償：

- 1.規範內容：徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償。前項補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準。
- 2.應具備之要件：
  - (1) 適用於土地徵收：須土地被徵收，始可適用。買賣、交換、贈與等均不適用。
  - (2) 須接連地土地所有權人提出請求：二地必須毗鄰，且限於接連地之土地所有權人。若非毗鄰，而是鄰近土地，無權提出請求；又若非土地所有權人，而是他項權利人或承租人，亦無權提出請求。
  - (3) 接連地之利用價值減損：接連地不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能。
  - (4) 徵收土地之使用與接連地利用價值減損之間有因果關係：接連地不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能，是因徵收土地之使用所造成。二者具有相當因果關係。
- 3.有關機關應准許「接連地損失補償」之請求：本題案例為因隔壁土地被徵收後之使用行為影響其農地的水果收成質量，符合「徵收之土地，因其使用影響於接連地，致減低其從來利用之效能」，因此有關機關應准許其請求。惟值得一提的是，實務上常以該農地之地價（以公告土地現值認定）是否下跌，為損失補償之判斷準據，稍顯保守。

四、整體性的都市計畫開發模式包括市地重劃與區段徵收。請問對於參與市地重劃、區段徵收之地主而言，能在開發完成後，繼續擁有計畫範圍內土地的情形分別有那些？請針對相關法令規定予以說明。（25分）

**答：**

(一)市地重劃：



1. 重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。
2. 土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。
3. 土地所有權人重劃後應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

(二)區段徵收：

1. 實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。土地所有權人依規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。
2. 依規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。抵價地最小建築單位面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。但最小建築單位面積不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積。
3. 土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣（市）主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。未於規定期間內申請者，由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償。
4. 土地所有權人合併後應領抵價地權利價值已達當次最小分配面積所需之權利價值，依抽籤順序選擇街廓時已無適合之最小分配面積可供分配者，或合併後應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者，得於下次配地時依前項規定申請重新合併分配或由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償。
5. 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。

【版權所有，重製必究！】



台電 | 台糖 | 中油 | 台水

年終上看  
3.2~4.4個月

113年經濟部國營事業



徵才826人

就業 轉職 大好良機!

起薪年終好優渥，前景一路美好！

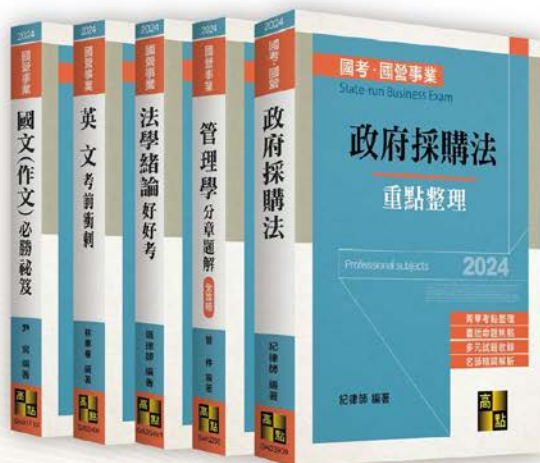
- 報名日期：113/6/19~7/2
- 考試日期：113/10/13初(筆)試

此次聯合招考類別為

企管129人、人資9人、  
財會31人、資訊38人、  
政風4人、法務5人、  
地政19人……等，

合計826人。

立即入手  
勝試好書



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/7/11-8/31年中慶特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店