

高點·高上 高普考地政 試通八達！

種類多

機會大

錄取率高的公職考試，應試選擇多，CP值高！

高普考地政錄取穩定，112年高普考地政錄取率甚至高達19.41%，且以高普考地政準備，可以兼顧考研、特考、公職、國營招考及證照考試，就業前景最寬廣

多數考科雷同

考試別	類別	舉行月份	土地法規	民法	土地經濟學	土地政策	不動產估價	差異科目
高普考/ 地方特考	高考地政/ 三等地政	7月/ 12月	(包括土地登記)	(包括總則、物權、 親屬與繼承)				以高普考科準備， 普考也可報考，多 一個上榜機會！
	普考地政/ 四等地政			物權				土地利用
國營聯招	地政	約10月	(包括土地登記)					<ul style="list-style-type: none"> • 土地利用 • 政府採購法規
專技普考	地政士	6月		民法概要與信託法				<ul style="list-style-type: none"> • 土地登記實務 • 土地稅法規
	不動產經紀人	11月	土地法與土地 相關稅法					不動產經紀 相關法規
研究所	地政所 不動產 管理組 (以政大為例)	2-3月						國文、英文 (各校科目稍有差異)

黃金師資助攻上榜！



周律(周威秀)



許文昌



曾榮耀(蘇偉強)



曾文田(黃偉政)

立即試聽



【台北】台北市開封街一段2號8樓
【台中】台中市東區大智路36號2樓

02-2311-7787
04-2229-8699

【台南】台南市東區大學路西段53號4樓
【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓

06-237-7788
07-235-8996

各分班立案核准



《土地法規》

<許文昌老師 精選>

一、地政士不得有那些行為？違反規定時，如何懲戒處分？

【擬答】

地政士不得有下列行為：

- (一)違反法令執行業務。違反本款規定者，應予停止執行業務或除名之懲戒處分。
- (二)允諾他人假藉其名義執行業務。違反本款規定者，應予停止執行業務或除名之懲戒處分。
- (三)以不正當方法招攬業務。違反本款規定者，應予申誡或停止執行業務處分。
- (四)為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。違反本款規定者，應予申誡或停止執行業務處分。
- (五)要求、期約或收受規定外之任何酬金。違反本款規定者，應予停止執行業務或除名之懲戒處分。
- (六)明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。違反本款規定者，應予停止執行業務或除名之懲戒處分。

二、土地法第三十四條之一共有土地之優先購買權、土地法第一百零四條基地或房屋之優先購買權及土地法第一百零七條耕地之優先購買權，三者其立法目的、規範內容要件、效力等之差異為何？試比較說明之。

【擬答】

(一)立法目的：

- 1.土地法第三十四條之一之優先購買權，立法目的在減少共有人數。
- 2.土地法第一百零四條之優先購買權，立法目的在使建物與其基地所有權合一。
- 3.土地法第一百零七條之優先購買權，立法目的在扶植自耕農。

(二)規範內容要件：

- 1.土地法第三十四條之一之優先購買權，係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。其要件如下：
 - (1)須為共有不動產。
 - (2)須共有人出售其應有部分。
 - (3)須出售予共有人以外之人。
 - (4)須依同樣條件承購。
 - (5)須於接到出賣通知後 15 日內表示。
- 2.土地法第一百零四條之優先購買權，係基地出賣時，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。其要件如下：
 - (1)須地上有房屋存在。
 - (2)須房屋與基地之所有權人不同。
 - (3)須房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權。
 - (4)須基地出售或房屋出售。
 - (5)須依同樣條件承購。
 - (6)須於接到出賣通知後 10 日內表示。
- 3.土地法第一百零七條之優先購買權，係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。其要件如下：
 - (1)須為土地法第 106 條之出租耕地。
 - (2)須耕地出售或出典。
 - (3)須依同樣條件承購或承典。
 - (4)須於接到出賣通知後 10 日內表示。

(三)效力：

- 1.土地法第三十四條之一之優先購買權，具有債權效力。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，其移轉行為仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。
- 2.土地法第一百零四條之優先購買權，具有物權效力。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，優先購買權人得主張移轉行為無效。
- 3.土地法第一百零七條之優先購買權，具有物權效力。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，優先購買權人得主張移轉行為無效。

三、部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項將共有土地出售，並連同其他土地一併出售時，他共有人得否僅就共有土地行使優先購買權？有無例外情形？部分共有人應如何處理數宗土地併同出售？

【擬答】

- (一)共有土地連同其他土地一併出售時，他共有人得僅就其共有之土地行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：
- 1.部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
 - 2.依法令規定應併同移轉。
- (二)部分共有人應註明各宗土地之價金。倘部分共有人未註明各宗土地之價金，致他共有人無從就其共有之土地行使優先購買權者，登記機關應駁回登記申請。

四、日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記是否發生物權變動之效力（或人民是否喪失其所有權）？

【擬答】

日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記不發生物權變動之效力（或人民不因此喪失其所有權）。其理由如下：

- (一)土地登記本身僅具有推定權利歸屬之效力，不能作為認定權利取得或消滅之絕對依據。是當土地所有權之登記與真實權利狀態不一致時，真正所有人為回復其權利之圓滿狀態，原則上仍得對登記名義人行使物上請求權，而請求塗銷登記及返還土地。此權利具財產上價值，自應受憲法第 15 條財產權之保障。
- (二)戰後初期所實施之土地總登記，雖為政府在政權移轉後管理國土、推行不動產物權登記制度所需，然該措施僅係確認、整理及清查當時土地之地籍狀態與產權歸屬，以利後續政令之推行，並無使不動產物權發生變動之意，非屬民法第 758 條第 1 項、第 759 條之情形。又，土地法第 43 條所定依該法所為之登記有絕對效力，僅為保護善意第三人因信賴既有登記而更為登記者，賦與登記之公信力，並非否認日治時期土地台帳或土地登記簿上所記載權利之效力。是日治時期屬人民私有之土地，雖經辦理土地總登記之程序而登記為國有，然該登記與物權之歸屬無關，並未影響人民自日治時期已取得之土地所有權，人民仍為該土地之真正所有人，此亦為審判實務上一貫見解。
- (三)上開日治時期人民私有之土地，經依土地總登記程序登記為國有，其登記雖不發生物權變動之效力，卻造成真正權利人（即人民）與登記名義人（即國家）不一致，致人民須依民法第 767 條第 1 項規定對國家行使物上請求權，方得再度基於所有人地位，自由使用、收益及處分其所有物。
- (四)人民就登記為國有之土地，主張其為真正權利人者，自應提出相關證據，例如日治時期之台帳登記或土地登記簿之記載等土地權利憑證、是否有長期居住於該土地之事實、國家是否曾經要求人民繳納地價稅、田賦等相關稅捐，並由法院於具體個案，依法妥適認定之。

五、日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，有無民法消滅時效規定之適用？

【擬答】

日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，無民法消滅時效規定之適用。其理由如下：

- (一)國家就其與人民間之私權爭議，原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而，國家係為人民而存在，本質

上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求，亦不可能如人民般享有得自由追求之私益，只能追求公益，以執行公共任務為職志。從而，國家自無受憲法第 15 條所保障財產權之基本權利。

- (二)國家與人民間關於土地之爭議，若非來源於兩者之合意，而係國家於政權更替之際，居於公權力主體地位，行使統治權，制定相關法規，並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地，逕行登記為國有之情形，倘又容許國家嗣後再以時間經過為由，依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯，不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序，及消滅時效之抗辯，而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序，即可剝奪人民之財產。
- (三)國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第 15 條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。且考量臺灣因政權更迭而辦理土地權利憑證繳驗及換發土地權利書狀，當時之時空環境，絕大多數人民未通曉中文，因戰事流離他所、遺失土地權利憑證，或因社會資訊、教育尚非發達，不諳法令，甚至因 36 年間之 228 事件引發社會動盪等特殊原因，致未於限期內申報權利憑證繳驗，或於申報後未依限補繳證件，終致其所有之土地被登記為國有。於此情形，若使國家仍得主張民法消滅時效，從而透過時效制度維持私有土地登記為國有之狀態，不僅與誠實信用原則有違，且形成國家對人民財產權之侵害。故在憲法上，人民財產權之保障，相較於逕行承認土地登記為國有之狀態，更具值得保護之價值。是容許國家在此主張消滅時效，並無正當性可言。■

六、國家因公益需要，得徵收私地興辦那些事業？依法於勘選適當徵收用地與範圍時，對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範為何？請依土地徵收條例及其施行細則之規定說明之。

【擬答】

(一)徵收私地興辦下列事業：

- 1.國防事業。
- 2.交通事業。
- 3.公用事業。
- 4.水利事業。
- 5.公共衛生及環境保護事業。
- 6.政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
- 7.教育、學術及文化事業。
- 8.社會福利事業。
- 9.國營事業。
- 10.其他依法得徵收土地之事業。

(二)徵收對於耕地、農業用地與特定農業區農牧用地之規範：

- 1.需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應盡量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。
- 2.對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。
- 3.需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。
- 4.特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。所稱零星夾雜，指興辦事業計畫範圍內夾有特定農業區農牧用地，其面積不超過零點二五公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積百分之十。但因興辦事業計畫完整需要，其面積或比例得為百分之十以內之增加。所稱行政院核定之重大建設，指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。
- 5.特定農業區（指特定農業區農牧用地）經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

七、司法院釋字第 763 號解釋，對於土地法第 219 條有關收回權規定，因未規定何種內容，而造成違憲？基此，增訂土地法第 219 條之 1，其內容為何？

【擬答】

(一)司法院釋字第 763 號解釋之重點：

- 1.土地法第 219 條第 1 項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿 1 年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣（市）主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第 15 條保障人民財產權之意旨，應自該解釋公布之日起 2 年內檢討修正。
- 2.於該解釋公布之日，原土地所有權人之收回權時效尚未完成者，時效停止進行；於該管直轄市或縣（市）主管機關主動依該解釋意旨通知或公告後，未完成之時效繼續進行；修法完成公布後，依新法規定。

(二)土地法第 219 條之 1 之內容：

- 1.私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣（市）地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。
- 2.未依前項規定通知及公告而有土地法第 219 條 1 項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請收回土地。

八、那些情形，擅自以地政士為業者，應予處罰？處罰標準為何？

【擬答】

- (一)未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。
- (二)有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：
 - 1.未依法取得開業執照。
 - 2.領有開業執照未加入公會。
 - 3.領有開業執照，其有效期限屆滿未依地政士法規定辦理換發。
 - 4.開業執照經撤銷或廢止者。
 - 5.受停止執行業務處分。

【版權所有，重製必究！】

文昌加持 ◆有看有保佑!◆

高點·來勝 證照考試中心

113 地政士解題講座



解題
大神

許文昌老師

神來一筆，速解難題！

6/14 (五) 影片上線



高點來勝不動產專班

最新考情

名師駐站

抽獎贈書

獨家優惠



高點線上影音學習

應試策略

攻榜密技

考題趨勢

精闢解題

※立即加入FB並訂閱YT，掌握最新活動資訊！