

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

地方特考高點名師

線上解題講座

給你最快
最精準的詳解!



葛律 (邱顯丞)

行政法

f 高點高上
高普特考公職



12/16 (六) 首播



施敏 (張曉芬)

財政學

f 高點高上
高普特考公職



12/15 (五) 首播



陳世華 (邱垂炎)

會計學

f 高點會人會語



12/14 (四) 首播



曾榮耀 (蘇偉強)

土法/土登

f 高點來勝
不動產專班



12/16 (六) 首播



初錫 (蘇世岳)

政治學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



何昀峯

考銓

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



高凱 (高凱傑)

行政學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



陳友心

政府會計

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播

《土地法規概要》

試題評析	本次試題皆是大題目之重點考題，用功的同學可以拿到高分。
考點命中	第一題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁2-82，第5題。 第二題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁7-38。 第三題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁6-35～6-36及頁6-7～6-8。 第四題：《土地利用（第22版）》，高點文化出版，許文昌、林王祥編著，頁2-33，第12題。

一、為防杜私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場正常運作，政府建立私法人購買住宅許可制，對私法人買受供住宅使用之房屋，相關管制規範為何？試依平均地權條例相關規定分述之。（25分）

答：

- (一)私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。前項許可之文件有效期限為一年。
- (二)私法人取得上開房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。
- (三)中央主管機關為審核許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

二、甲君出售其名下A地後，另購買B地，擬申請辦理原納土地增值稅之重購退稅，請問應符合那些要件始得辦理？又於何情況下，原退還稅款應追繳之？試依土地稅法相關規定說明之。（25分）

答：

- (一)重購退稅之條件：
 - 1.性質限制：土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地、自耕農業用地，另行購買使用性質相同之土地。
 - 2.戶籍限制：就自用住宅用地而言，土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
 - 3.地價限制：新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。所稱地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。
 - 4.時間限制：出售自完成移轉登記之日起，二年內重購；或先購買土地後，二年內始行出售。
 - 5.使用限制：土地出售前一年內，未曾供營業使用或出租者。
 - 6.名義限制：新購土地登記名義人須與原出售土地登記名義人相同。
 - 7.面積限制：自用住宅用地購買未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地。
 - 8.時效限制：公法上請求權因十年間不行使而消滅。
- (二)追繳原退還稅款之情形：重購土地自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，或改作其他用途時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款。

三、現行土地徵收補償範圍與補償標準為何？不予補償之改良物又為何？試依土地徵收條例相關規定分述之。（25分）

答：

- (一)土地徵收補償範圍與標準：
 - 1.地價補償：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。
 - 2.土地改良物補償：

(1)建築改良物：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。

(2)農作改良物：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。

3.遷移費補償：徵收土地時，其土地改良物須遷移者，應發給遷移費。

4.土地改良費補償：徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

5.營業損失補償：土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

(二)不予補償之改良物：

下列二種土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去：

1.建築改良物依法令規定不得建造。

2.農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。

四、從事一定規模以上或性質特殊土地使用應申請使用許可，申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成那些事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用？試依國土計畫法相關規定說明之。（25分）

答：

申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

(一)將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。

(二)分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。

(三)使用地依使用計畫內容申請變更。

前項公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。

【版權所有，重製必究！】



堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地方特考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點 ▶▶▶



112/12/9-15 商會 資訊 地政 考場限定

113 高普考 衝刺

【總複習】面授/VOD：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
【申論寫作班】面授/VOD：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起科
【題庫班】面授/VOD：特價 2,500 元起科、雲端：特價 7 折起科
【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科起

113、114 高普考 達陣

【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元 (需憑生活圈優惠券)
舊生報名再折 2,000 元+15堂補課券
雲端：常態價再優 2,000 元
【考取班】高 考：特價 62,000 元、普考：特價 52,000 元 (限面授/VOD)

單科 加強方案

【113年度】面授/VOD：定價 6 折起、雲端：定價 8 折起
【114年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折起
【差分優惠】憑 112 高普考成績單「差 3 分內」，
享面授/VOD 單科定價 5 折起、雲端定價 8 折

研究生 專屬優惠

【113 高考面授/VOD】全修：特價 33,000 元起
【中山專案】中山大學研究生，含一科正課 VOD (限中山育成中心，詳洽櫃檯)

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓
【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓
【台中】台中市東區大智路36號2樓

02-2331-8268
03-425-6899
04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓
【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

05-216-8787
06-237-7788
07-235-8996

各分班立案核准

