

## 關鍵詞：地政士（共8篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:47

## 地政士禁止行為, 曾榮耀老師

文章編號：913941

發布日期：2025/05/27

### ## 文章資訊

- 文章編號：913941
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/05/27
- 關鍵詞：地政士
- 爬取時間：2025-06-d 19:47:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913941)

### ## 內文

某甲地政士，知情且協助假買方騙取賣方權狀、印鑑，並申辦高額抵押貸款取得資金後，即拒不見面，導致賣方收不到尾款又被設定高額抵押，權益嚴重受損，試問某甲違反地政士法哪些規定？

1. 地政士不得有下列行為：（1）違反法令執行業務。  
（2）允諾他人假藉其名義執行業務。（3）以不正當方法招攬業務。  
（4）為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。  
（5）要求、期約或收受規定外之任何酬金。  
（6）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。  
甲之聯合詐騙行為屬於前述違法法令執行業務，應予停止執 業務或除名。
2. 地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。甲之聯合詐騙行為違反規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。此外，應予停止執行業務或除名。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 公信力（107地政士考題補充），曾榮耀老師

文章編號：412414

發布日期：2018/06/14

其他關鍵詞：公信力，土地法規，民事庭決議

## ## 文章資訊

- 文章編號：412414
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2018/06/14
- 關鍵詞：公信力、地政士、土地法規、民事庭決議
- 爬取時間：2025-02-02 20:34:59
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412414>)

## ## 內文

各位同學好

本日專欄再針對本次地政士土地法規考題，作一些補充。實際上，該題是從一個68年的民事庭決議而來，如下，請同學參考。

而這邊幫同學整理一下整體概念：

[圖片1]

土地法規第一題：我國土地法地籍編及民法物權編相關規定，不動產物權登記係採登記生效主義，非經依法登記不生效力。試問某甲擅將某乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有，並設定抵押權登記給善意之某丙，則某乙能否訴請塗銷某甲之所有權移轉登記及某丙之抵押權登記？

根據最高法院68年度第5次民事庭推總會議決議（一）民國68年04月17日甲私擅將乙所有土地移轉登記於己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。

有甲、乙二說：【討論意見】【甲說】甲私擅將乙所有土地移轉登記於自己，如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記

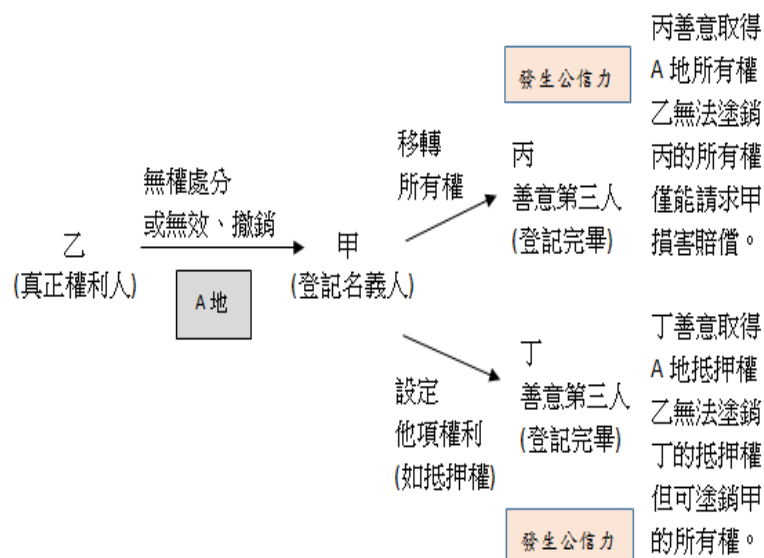
。結果丙之抵押權即存在於乙之所有土地。【乙說】丙因信賴甲所有權之登記而為抵押權之新登記，既受土地法第四十三條之保護，不得塗銷，則甲之所有權登記縱不受保護，亦不得訴請塗銷，蓋甲之所有權登記如許塗銷，丙之抵押權登記將失所附麗，而不能貫徹保護善意第三人之法意。此際乙可請求甲損害賠償，將土地所有權再移轉登記於乙，以回復原狀，而丙之抵押權當然追及存在於乙之土地。

以上二說，以何說為當？請公決

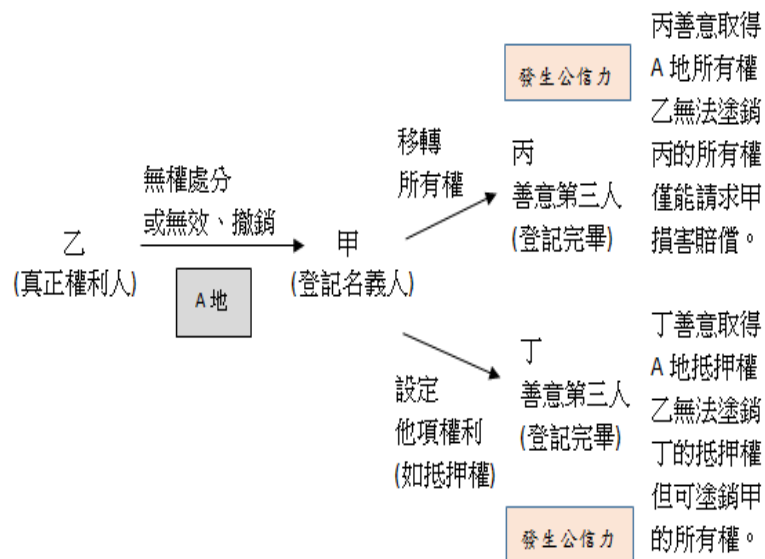
### 【決議】

甲私擅將乙所有土地移轉登記於己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第四十三條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。（同甲說）

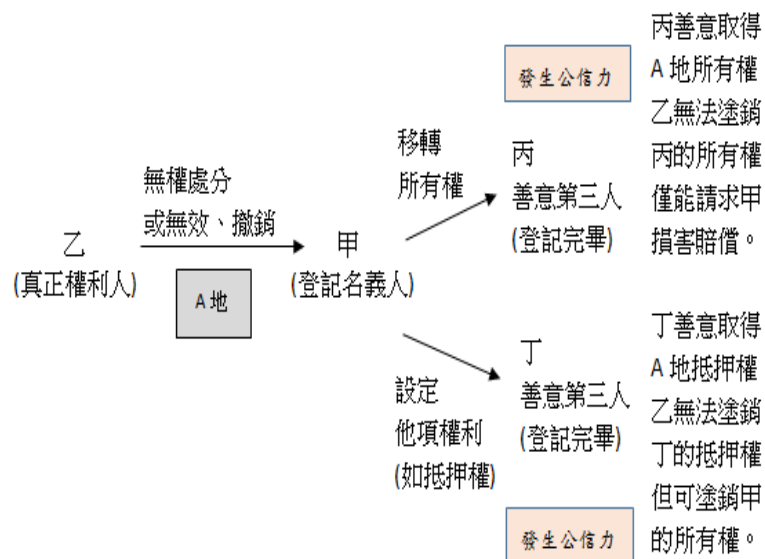
## 文章圖片



## 文章圖片



## ## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 信託關係消滅, 曾榮耀老師

文章編號: 411831

發布日期: 2018/04/03

其他關鍵詞: 信託關係消滅, 信託關係, 信託行為

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411831

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/04/03

- 關鍵詞: 信託關係消滅、信託關係、信託行為、地政士

- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411831>)

## ## 內文

先祝各位連假愉快, 也提醒快考試的同學連假有時間要唸書囉!

今天專欄為考地政士的同學, 整理信託法有關「信託關係消滅」之概念:

信託關係之消滅, 係指以信託財產為中心之持續性信託法律關係, 喪失其存續之根據, 而向將來消滅。其包含以下幾種情況:

### • (一) 信託行為所定事由發生

信託關係, 因信託行為所定事由發生, 或因信託目的已完成或不能完成而消滅(信 § 62)。按信託之成立既由委託人以信託行為訂定, 則其所定消滅事由發生或所定目的確定完成或不能完成時, 該信託之存續即失其根據而不能不告終結。信託行為所定事由發生, 包含:

1. 經一定存續期間: 超過信託存續期間, 信託關係即為消滅。如委託人甲與受託人乙約定, 20年後即移轉該信託不動產予丙, 今20年期滿, 即屬信託行為所定事由發生, 其信託關係消滅。
2. 某種解除條件發生: 如甲乙約定受益人丙結婚後, 即將該不動產處分予丙, 完成權利歸屬, 信託關係消滅。

### • (二) 信託目的已完成或不能完成

根據信託法第62條，信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。

1. 信託目的已完成：如信託目的為管 處分（出售）信託土地及建物所有權，今受託人依該目的完成信託財產之出售，而該信託關係消滅。
2. 信託目的不能完成：如信託財產被徵收、信託房屋被燒毀，或受益人拋棄受益權等。

- （三）自益信託由委託人或其繼承人終止信託

信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託(信 § 63)。

- （四）他益信託由委託人及受益人共同終止信託

信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託(信 § 64)。

- （五）信託行為明訂信託關係因受託人死亡或公司解散而消滅

信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限(信 § 8I)。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定(信 § 8II)。因此，信託行為如另有訂定受託人死亡、破產或喪失行為能力，抑或法人解散或撤銷設立登記時消滅，即所其約定。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 洗錢防制, 曾榮耀老師

文章編號: 411701

發布日期: 2018/03/29

其他關鍵詞: 洗錢防制, 不動產買賣

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411701

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/03/29

- 關鍵詞: 地政士、洗錢防制、不動產買賣

- 爬取時間: 2025-02-02 20:32:39

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411701>)

## ## 內文

因地政士考試日期將近, 今日專欄特別針對考地政士與不動產經紀人有關的「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」進行重點提醒。尤其, 地政士考生要注意考在地政士法題目中。

為強化我國公、私部門防制洗錢相關作為, 洗錢防制法於105年12月28日修正公布, 106年6月28日施行, 依規定地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關行為時, 為該法指定之非金融事業或人員, 應依規定確認及留存客戶身分資料、加強客戶審查、留存交易紀錄、向法務部調查局申報疑似犯洗錢行為, 或收受、持有或使用之財物或財產上利益之罪之交易。因此, 為落實地政士及不動產經紀業防制洗錢相關作為, 內政部爰依該法授權規定, 訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」, 法條共計10條。茲提醒考試重點如下:

### • 一、防制工作

地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時, 應依本辦法規定確認及審查買賣交易當事人(以下簡稱客戶)身分, 留存客戶身分資料及必要之交易紀錄, 於發現疑似洗錢交易情事應向法務部調查局申報。也就是包含三項重要工作: 確認及審查身分→留存身分資料及交易紀錄→申報疑似洗錢交易

### • 二、低風險客戶: 免加強身分審查

經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者, 免依規定審查實質受益人及加強重要政治性職務人士之審查:



1. 客戶為自然人，已提供資金來源證明。
2. 申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。
3. 依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。
4. 僅購買價格合於市場行情之一戶（棟）房地或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。但以分別訂立契約或分次購買方式進行買賣交易者，不適用之。
5. 抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。

• 三、高風險客戶：主動申報

地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向法務部調查局申報：

1. 客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。
2. 交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
3. 客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。
4. 交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
5. 客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
6. 不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
7. 其他疑似洗錢交易或資恐情事。

• 四、留存交易記錄

地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

地政士：

1. 不動產買賣契約書。
2. 定金及價款收支證明文件。
3. 交易帳戶號碼。
4. 簽證文件。

5. 受託事項往來文件。

不動產經紀業：

1. 不動產委託銷售契約書。
2. 不動產買賣契約書。
3. 要約書。
4. 斡旋金、定金及價款收支證明文件。
5. 交易帳戶號碼。
6. 受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 107年1月地政士法修正, 曾榮耀老師

文章編號: 411527

發布日期: 2018/03/15

其他關鍵詞: 地政士法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411527
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/03/15
- 關鍵詞: 地政士、地政士法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:32:03
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411527>)

## ## 內文

各位同學好

地政士證照考試六月初就要上場了，而考試同學注意，今(107)年1月地政士法針對第11條有修正，故本期專欄特別提醒本次修法重點。

原先地政士法第11條規定，地政士不發給、撤銷或廢止開業執照之情形，共有4種，包含經撤銷或廢止地政士證書、經認定罹患精神疾病或身心狀況違常、受監護或輔助宣告尚未撤銷、受破產宣告尚未復權等。

而考量因精神疾病之範圍廣泛，對於如囤積症（例如捨不得丟棄舊物、過度性地收購或收集物件）或是僅限於表演時的社交焦慮症（例如發表演說之前非常緊張）等病症也視為精神疾病。但有此精神疾病及身心障礙是否影響當事人作為地政士之表現與專業，並無直接關係。因此，並不適宜以罹患精神疾病或身心狀況違常之情事來概括當事人不具備可勝任工作的專業技能。此外，若地政士之身心狀況已達無法執業之情形，受監護或輔助宣告已足以作為限制其執業之依據。

綜上，記得今年修法已刪除經認定罹患精神疾病或身心狀況違常之情形，之前有背過的同學記得改過來！

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 地政士法, 曾榮耀老師

文章編號: 410845

發布日期: 2018/01/25

其他關鍵詞: 地政士法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410845
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/01/25
- 關鍵詞: 地政士法、地政士
- 爬取時間: 2025-02-02 20:29:50
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410845>)

## ## 內文

各位同學好今日專欄來針對地政士法做些補充。

首先, 根據地政士法第49條「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。」另第50條也是針對該擅自以地政士為業者有相關處罰。

而實務上針對地政士法第49、50條所謂的「擅自以地政士為業」, 則按內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令解釋如下:

- 一、土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱「為業」者, 指以反覆同種類之行為為目的, 獲取報酬並藉以維生之義, 尚難僅以固定之件數為認定標準(法務部83年3月19日法律決字第05573號函釋參照), 故有關是否以地政士為業, 登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行, 除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外, 如有下列情事之一者, 應不予受理:
  - (一) 同1年內於同一登記機關申請超過2件, 或曾於同一登記機關申請超過5件。但其權利人及義務人與前案相同者, 不在此限。
  - (二) 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證(如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等)。
  - (三) 曾經直轄市、縣(市)主管機關依地政士法第49條或第50條規定處罰鍰。
  - (四) 有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 今年地政士試題總評, 許文昌老師

文章編號: 409251

發布日期: 2017/06/13

其他關鍵詞: 土地法規, 土地登記實務, 土地稅法規, 信託法概要

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409251

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/06/13

- 關鍵詞: 地政士、土地法規、土地登記實務、土地稅法規、信託法概要

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409251>)

## ## 內文

### • (一) 土地法規:

1. 本次試題較以往靈活, 以簡易實例題為主。所稱簡易實例題, 指將一條法律規定, 以實例方式命題。以土地法第17條外國人取得土地種類之限制為例: 某甲為台裔美國人, 不具我國國籍, 則某甲為外國人; 其父某乙死亡, 遺留一筆某縣非都市山坡地保育區林業用地, 則該筆土地屬於土地法第17條之林地; 因此, 某甲應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人, 不可永世持有。

2. 簡易實例題之答題技巧, 先寫出法條規定, 再將題旨照抄後, 套入法條, 得出答案。請參考班內解答。

3.

與往例相同, 地政士法一定出一題。由於地政士法內容最少, 故這題最容易掌握。

### • (二) 土地登記實務:

1. 土地登記實務這科主要從「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」命題。本次考試亦不例外。

2. 今年2月14日土地登記規則修正第29、85、117、139條條文, 今年就考第139條。由此可知, 最新時事應特別留意。

3. 區分所有建物之共有部分, 測量規定於地籍測量實施規則第283條, 登記規定於土地登記規則第81條, 二條內容大同小異。由此可知, 準備考試時, 登記與測量二

邊應一起準備，相互對照，這樣可以省下很多時間及精力。

- （三）土地稅法規：

1. 遺產及贈與稅法於今年5月10日修正，6月11日馬上考出來，還好我考前總複習放在第一題加以強調。

2. 工程受益費在以往只考過一次(即104年地政士考試)，這次只隔一年又跑出來。由此可知，準備考試需按部就班，不可心存僥倖。還好我就是按部就班上課，因此我的學生的實力會較一般考生紮實。

- （四）信託法概要：

每年信託法一定出一題。由於信託法內容最少，故這題最容易拿分。今年考信託法第6條，我在考前總複習及考猜都抓這一題，果然出現，純屬巧合。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 地政士考前必讀, 許文昌老師

文章編號: 409250

發布日期: 2017/06/08

其他關鍵詞: 稅捐稽徵法, 平均地權條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409250
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/08
- 關鍵詞: 地政士、稅捐稽徵法、平均地權條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:03
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409250)

## ## 內文

稅捐稽徵法第26條規定之稅捐延期繳納或分期繳納, 與平均地權條例第17條規定之地價稅額延期繳納或分期繳納, 有何不同? 二者競合時, 如何適用?

### 【解答】

- (一) 稅捐稽徵法第26條第1項(以下簡稱稅捐稽徵): 納稅義務人因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者, 不能於法定期間內繳清稅捐者, 得於規定納稅期間內, 向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納, 其延期或分期繳納之期間, 不得逾三年。
- (二) 平均地權條例第17條第2項(以下簡稱平均地權): 應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者, 得於規定繳納期間內, 向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納, 延期繳納期間不得逾六個月, 分期繳納期間不得逾一年。
- (三) 兩者比較:
  1. 適用對象: (1) 稅捐稽徵: 適用於一切法定之國及縣(市)之稅捐。但不包括關稅及礦稅。(2) 平均地權: 僅適用於地價稅。
  2. 發生原因: (1) 稅捐稽徵: 因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者。(2) 平均地權: 因公告地價調整致繳納困難者。
  3. 延期或分期之繳納期間: (1) 稅捐稽徵: 延期或分期之繳納期間不得逾三年。(2) 平均地權: 延期繳納期間不得逾六個月, 分期繳納期間不得逾一年。



- （四）兩者競合：依稅捐稽徵法第1條規定：「稅捐之稽徵，依本法之規定；本法未規定者，依其他有關法律之規定。」準此，二者競合時，優先適用稅捐稽徵法第26條。換言之，稅捐稽徵法第26條未規定者，始適用平均地權條例第17條。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*