

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

《土地法規概要(包括土地登記)》

試題評析	1.第一題稍顯偏僻，出自「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」。 2.其餘各題皆屬大塊題目，只要依據法令作答即可。
考點命中	第二題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-18、5-19。 第三題：1.《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-75。 2.《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-8。 第四題：1.《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-15、6-18、6-35。 2.《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-31。

一、甲公司有員工10人，近期在外縣市擴廠，需要在當地購買住宅作為主管及員工的宿舍，欲購買大坪數及小坪數的住宅若干戶。請問依相關法令規定需要檢附那些文件？經那個機關許可？購買及持有戶數及購買之金額有何限制？請問許可函的有效期間為何？（25分）

答：

(一) 應檢附文件：私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：

1. 申請書及使用計畫書。申請書及使用計畫書，應載明下列事項：

(1) 申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。

(2) 使用計畫：

①申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。

②依宿舍用途申請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。

2. 法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。

3. 符合宿舍用途之文件。

4. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。

(二) 許可機關：中央主管機關（即內政部）。

(三) 購買及持有戶數之限制：私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

1. 所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

2. 所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達五人以上。

(四) 購買金額之限制：房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

(五) 許可函之有效期間：中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

1. 成屋為許可日之次日起算一年。

2. 預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

二、甲建設公司於民國113年1月委託乙不動產代銷公司銷售預售屋，同年8月出售給購屋者丙，簽訂買賣契約之後，須申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。請問由何者申報登錄資訊？申報的期限為何？又登錄之後，丙察覺交易總價及共用部分面積申報錯誤欲更正，請問依法得否先行更正不予裁罰？（25分）

答：

【版權所有，重製必究！】

(一) 申報義務人及申報期限：經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂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。準此，申報義務人及申報期限規定如下：

1. 申報義務人：乙不動產代銷公司。

2. 申報期限：簽訂買賣契約書之日起三十日內。

(二) 申報登錄資訊錯誤應予裁罰：申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣 3 萬元以上 15 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 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。

三、老張退休後想購買農業用地過田園生活，聽朋友說農地自由買賣且農業用地免土地增值稅，於是老張在民國110年購買一塊已種植果樹的農業用地開始務農。老張從事農作2年之後發覺農耕工作累人，體力無法負擔，只能任由土地荒廢，堆置雜物，被政府機關查獲環境髒亂裁處罰鍰，兒子小張便建議老張將該農業用地出售。請問依相關法令規定農業用地得不課徵土地增值稅的條件為何？出售該農業用地應檢附何種證明文件才能免徵土地增值稅？若老張將該農業用地出售給鄰居老孫，請問是否符合免徵土地增值稅之規定？買賣移轉登記的應備文件有那些？（25分）

答：

(一) 農業用地得不課徵土地增值稅之要件：

1. 須為農業用地：所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
 - (1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
 - (2) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
 - (3) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
2. 須作農業使用：所稱農業使用，指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。
3. 須移轉於自然人：移轉於自然人，始得不課徵土地增值稅。如移轉於法人，則應課徵土地增值稅。
4. 須經申請：經申請，始得不課徵土地增值稅。如未申請，仍應課徵土地增值稅。

(二) 應檢附「農業用地作農業使用證明書」。

(三) 老張將該農業用地出售給鄰居老孫，未符合不課徵土地增值稅之規定。此乃該農地荒廢，堆置雜物，並經政府機關查獲髒亂裁處罰鍰在案，故該農地未作農業使用。

(四) 買賣移轉登記應備文件：

1. 申請書：申請書應按規定格式填寫。
2. 登記原因證明文件：如因買賣而移轉，應檢附土地所有權買賣契約書（公契）。
3. 繳稅收據或證明：應提出土地增值稅收據或免徵證明書。
4. 權利書狀：應繳交土地所有權狀正本。
5. 身分證明文件：應檢附國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
6. 其他有關文件：如登記義務人未親自到場，應檢附登記義務人之印鑑證明。

四、地方政府為民眾通行需開闢都市計畫道路，有關公共設施保留地的取得方式有協議價購或以其他方式或徵收，請問以何者為先？又協議價購的價格為何種價格？依土地徵收條例規定，徵收公共設施保留地的地價補償如何計算？土地權利人權益之終止及需用土地人進入土地工作的時間點為何？依土地登記規則規定，徵收土地移轉給需用土地人的登記方式為何？（25分）

答：

【版權所有，重製必究！】

(一) 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依土地徵收條例申請徵收。準此，應以協議價購或以其他方式取得為先。

(二) 協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。準此，協議價購之價格為「市價」。所稱市價，

指市場正常交易價格。

- (三) 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。準此，徵收公共設施保留地之地價補償應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (四) 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。需用土地人應俟補償費發給完竣後，始得進入被徵收土地內工作。但國防、交通及水利事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。準此，土地權利人權益終止及需用土地人進入土地工作之時間點為補償費發給完竣時。
- (五) 因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。準此，徵收土地移轉給需用土地人之登記方式為「囑託登記」。

【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

來勝・知識達 高普考地政雲端課程

功能強大
看課最順暢

配套完整
正課+總複習

不限次數收看
反覆複習

課程與面授同步，年年重新錄製

操作介面易上手，觀看課程穩定順暢



播放倍速

最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

線上諮詢

課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

時間記錄與隨堂筆記

從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

標記複習

「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

仿真模測

蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

提醒通知

資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

增補資料下載

進入「課程列表」，下載相關增補資料。

課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】全套影音 + 上課用書 + 課後、社團答疑



- 內容年年跟進最新修法、時事案例
- 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- 學員專區登入即時知：考情、法規、考古題...
- 知識達課業諮詢服務
- 學員社團答疑服務
- 學員獨享精準考前提示 (上述服務僅提供輔導期限內學員)

※線上購課及課程詳情，
請洽：知識達購課館
ec.ibrain.com.tw或
知識達生活圈



【加強課程】另有總複習、申論寫作正解班，透析考點提升應試力

2024/7/5-14考場獨家

114高考地政全修班：高考特價 49,000 元、普考特價 44,000 元

陳○純 (政大地政系畢)

雙榜考取 112高考地政 普考地政

選擇函授是因為白天有正職工作，不太能配合面授時間，在家上課可自由調整播放速度，以最舒適的方式輕鬆學習。

邵○芸 (東海社工系畢)

跨系考取 112高考地政

我不是本科系，加上前幾年自修未果，決定購買函授課程，給自己最後一次機會。高點師資很強，瀏覽考古題時，便發現其解題比較精闢，讓我更快抓住重點。

《土地法規概要（包括土地登記）》

試題評析	本次試題難度稍高，有些題目屬於高考層級。
考點命中	第一題：《土地稅法規（第29版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-29第七題。 第二題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-37～6-38。 第三題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-4～3-5。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第14版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-24、頁6-25。

一、為促進不動產市場健全發展，政府鼓勵房東加入公益出租人行列，並給予地價稅及綜合所得稅的相關優惠。請根據住宅法規定，說明公益出租人之定義及相關稅賦優惠的內容。（25分）

答：

- (一)公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- (二)稅賦優惠：
- 1.地價稅比照自用住宅用地稅率（2‰）課徵。
 - 2.房屋稅比照自住房屋稅率（1.2%）課徵。
 - 3.每屋每月最高新台幣一萬五千元之租金收入，免納綜合所得稅。

二、辦理土地徵收時，需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。請問有那些情形不受此規定之限制？又，所謂的「發給完竣」係指那些情形？（25分）

答：

- (一)不受公告期滿十五日內發給完竣之限制：
- 1.需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：
 - (1)於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依規定提交地價評議委員會復議。
 - (2)經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
 - (3)應受補償人拒絕受領或不能受領。
 - (4)應受補償人所在地不明。
 - 2.徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。
 - 3.申請發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關不受公告期滿十五日發給期限之限制。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。
 - 4.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。
- (二)發給完竣之情形：
- 1.現金補償：
 - (1)應受補償人受領：需用土地人將補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給應受補償人完竣，是為發給補償完竣。
 - (2)應受補償人受領遲延、拒絕受領或不能受領：直轄市或縣（市）主管機關應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入土地徵收補償費保管專戶保管。依規定繳存專戶保管時，視同發給補償完竣。
 - 2.抵價地補償：實施區段徵收，原土地所有權人申請發給抵價地者，於直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時，視同發給補償完竣。

三、請依相關法令規定，分別說明地籍圖重測與土地複丈之原因，並說明二者的差異。（25分）

答：

(一)地籍圖重測之原因：

- 1.地籍原圖破損：地籍原圖之破舊損壞。
- 2.地籍原圖滅失：地籍原圖之毀滅遺失。
- 3.地籍原圖比例尺變更：為提高地籍圖精度，地籍原圖之比例尺由小變大。
- 4.其他重大原因：如：天災地變造成土地移位等。

(二)土地複丈之原因：

- 1.因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併或變更。
- 2.因界址曲折需調整。
- 3.依建築法第44條或第45條第1項規定調整地形。
- 4.宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 5.因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。
- 6.鑑界或位置勘查。

(三)兩者差異：

- 1.原因不同：
 - (1)地籍圖重測：地籍原圖破損、滅失或比例尺變更。
 - (2)土地複丈：因分割、合併等，造成土地界址發生更動。
- 2.目的不同：
 - (1)地籍圖重測：重新測製新的地籍原圖。
 - (2)土地複丈：訂正原有地籍圖。
- 3.範圍不同：
 - (1)地籍圖重測：辦理範圍為重測區，範圍較大。
 - (2)土地複丈：辦理範圍為宗地，範圍較小。
- 4.申請不同：
 - (1)地籍圖重測：由政府主動辦理，人民無須申請。
 - (2)土地複丈：由人民申請辦理。
- 5.繳費不同：
 - (1)地籍圖重測：人民無須繳納重測費。
 - (2)土地複丈：人民須繳納複丈費。
- 6.時機不同：
 - (1)地籍圖重測：如有需要才辦理之測量，非經常性辦理。
 - (2)土地複丈：平時日常辦理之測量，屬於經常性辦理。

四、為落實平均地權之土地政策，在規定地價程序中有所謂的區段地價。請針對區段地價的估計方法予以說明，並說明區段地價與實價登錄制度之市價的差異為何？（25分）

答：

(一)估計區段地價之方法如下：

- 1.有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。
- 2.無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

(二)區段地價與實價登錄市價之差異：

- 1.目的用途不同：
 - (1)區段地價：屬於政策地價，目的在課徵賦稅之用。
 - (2)實價登錄市價：屬於市場價格，目的在使不動產交易價格透明化。

2. 標的內容不同：

- (1) 區段地價：僅有土地價格，無房地價格。
- (2) 實價登錄市價：有土地價格，亦有房地價格。除價格外，尚有租金。

3. 評估與否不同：

- (1) 區段地價：須經地政人員查估，並經地價評議委員會評定。
- (2) 實價登錄市價：無須經地政人員查估，亦無須經地價評議委員會評定。

4. 價位水準不同：

- (1) 區段地價：因屬政策地價，常受政府政策影響，而偏離市場行情。
- (2) 實價登錄市價：不動產市場實際成交之價格，較貼近市場行情。

【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！

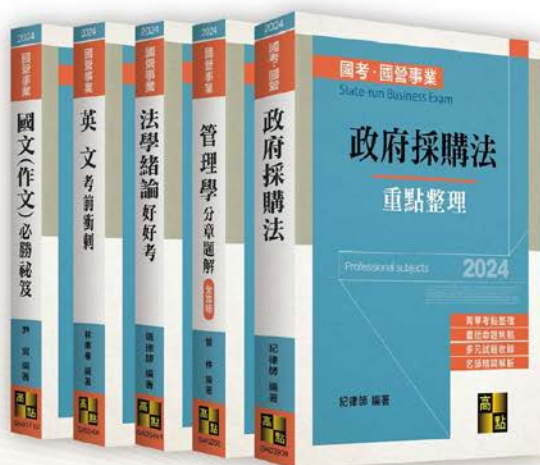
- 報名日期：113/6/19~7/2
- 考試日期：113/10/13初(筆)試

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