

高點・高上高普考地政 種類多，機會大，試通八達！

📍 完善課程+課輔課規劃！



先修班

快速建立基礎觀念，銜接正課更有效率。



正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



【修法講座、課輔讀書會】

老師及助教親帶，課業討論交流、經典題目演練。



【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！



【不動產全制霸專欄】

最即時的時事議題、最透徹的修法重點及最精準的考題提點！



【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。

【模考線上測】

蒐錄歷屆考古題，提供考生平時作答練習，預試高分！

【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！

📍 本科系得心應手！

林○恩（北大地政系畢）考取 111 高考地政、普考地政【狀元】

許文昌老師及曾榮耀(蘇偉強)老師，將複雜的法規有條理地統整起來，又歸納常考重點，再把容易混淆的項目做成表格進行比對，讓我省去很多麻煩，能夠有效率找到重點。

📍 非本科系也能融會貫通！

黃○祺（台科大企管系畢）考取 111 高考地政

高點函授讓我彈性學習，還提供修法訊息及現場讀書會，減少備考時間和備考難度。除了勤做考古題練習，老師課後也會協助改題，助我金榜題名。

張○燕（北市大中文系畢）考取 111 普考地政

許文昌老師經驗老道，《土地法規論》採單元式編著，簡單易懂；教學簡潔有力，全程都是重點，上課的節奏把握相當好，讓我這個非本科系的初學者也能夠跟上。

《土地登記概要》

一、王君有一棟在實施建築管理前建造的老舊建築物，沒有使用執照，欲依「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」申請重建，試說明依土地登記規則第79條之規定應檢附那些文件向地政事務所提出申請辦理建物所有權第1次登記？（25 分）

試題評析	本題考建築管理前之建物所有權第一次登記應備文件，屬於必備的熱門考題，同學應無太大問題。
考點命中	1.《高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁10-11。

答：

王君辦理建物所有權第一次登記之應檢附文件如下：

(一)登記申請書

王君申請建物所有權第一次登記，應填妥登記申請書。

(二)登記原因證明文件

實施建築管理前建造之區分所有建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 1.曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 2.門牌編釘證明。
- 3.繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 4.繳納水費憑證。
- 5.繳納電費憑證。
- 6.未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 7.地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 8.其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

(三)身分證明文件

自然人王君應檢附身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。如能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

(四)其他相關文件

- 1.申請人王君如非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
- 2.委託書。
- 3.地政規費收據。

二、田君死亡後，留下幾筆土地，共有 4 位合法繼承人及 1 位受遺贈人，試依據土地登記規則之規定，說明此時遺贈土地應如何申辦登記？（25分）

試題評析	本題考遺贈土地登記，亦屬重要題型，將相關法條背出即可。惟答案內容不多，如何將其充實是搶分關鍵。
考點命中	1.《高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁86-90。

答：

遺贈登記係於遺囑人死亡辦理繼承登記後，檢附遺囑及其他相關文件，向該管登記機關申辦土地權利移轉所為之登記。遺贈土地申辦登記方式如下：

(一)申請期限

遺贈登記，應於被繼承人田君死亡之日起一個月（申辦繼承登記之期間得予扣除）內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。

(二)申請方式

- 1.受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之。
- 2.如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

(三)申請文件

- 1.登記申請書：依公定格式填寫。
- 2.登記清冊。
- 3.登記原因證明文件：遺囑。
- 4.已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。
- 5.申請人的身分證明：無法以電腦處理達成查詢者，申請人為自然人者，應檢附身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- 6.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件：如委託書、登記規費收據、土地增值稅及契稅繳(免)稅證明。

(四)申請規費

聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。

三、甲君為A地號之占有人，申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，再依土地登記規則規定申辦，試說明土地登記規則有關申請時效取得地上權登記之規定為何？若甲君也主張時效完成欲申請B地號之不動產役權登記，規定內容又如何？（25分）

試題評析	時效取得亦屬於土地登記之熱門考題，惟要就地上權與不動產役權兩者時效取得之差異予以說明。
考點命中	1.《高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁58-61。

答：

(一)申辦時效取得地上權

- 1.申請期限
無期限規範。
- 2.申請方式
時效取得地上權，由占有人（權利人）單獨申請之。

3.申請文件

根據土地登記規則及地籍測量實施規則之規定，土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。茲將文件羅列如下：

- (1)土地登記申請書：依公定格式填寫。
- (2)登記清冊：載明占有土地標示資料。
- (3)登記原因證明文件，包含：
 - A.以行使地上權意思而占有之證明文件，如：
 - (A)當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記之契約書。
 - (B)已為申請地上權設定登記而未完成登記之證明文件。
 - (C)已為設定登記但該設定行為具有無效情形之證明文件。
 - (D)占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明文件。

B.占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。其他之占有事實文件如：曾於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費或電費憑證等。

(4)身份證明文件：如國民身分證影本、戶籍謄本、戶口名簿影本等。

(5)其他：

A.占有範圍位置圖：應先向該管登記機關申請土地複丈。

B.登記規費收據。

C.委託書。

4.申請規費

按他項權利價值千分之一計徵繳納登記費。

(二)申辦時效取得不動產役權

申請期限、方式、規費同時取得地上權。申請文件雖大致相同，但針對登記原因證明文件有所差異如下：

1.以行使通行不動產役權之意思而繼續並表見之證明文件。

2.因不動產役權不以占有為必要，得免提出占有土地四鄰證明。

3.足資證明繼續並表見事實開始至申請登記時之證明文件。由受理之登記機關就具體個案審認之。

四、試依土地登記規則相關規定，說明查封、假扣押、假處分登記與預告登記之塗銷登記規定內容有無不同？（25分）

試題評析	本題就查封、假扣押、假處分登記與預告登記進行塗銷登記之異同比較，與前幾題相同，答案不多，但如何將答案寫好寫滿才是關鍵。
考點命中	1.《高點土地登記講義》第二回，曾榮耀編撰，頁110-111。

答：

查封、假扣押、假處分登記與預告登記之塗銷登記差異，茲分別說明如下：

(一)申請期限

兩者皆無申請期限。

(二)申請方式

1.塗銷查封、假扣押、假處分登記為囑託登記方式，但可分為以下不同機關之囑託：

(1)查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。

(2)但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

2.預告登記之塗銷，則為單獨申請方式。

(三)申請規費

兩者皆屬「限制登記」，依據土地法規定免納登記費。

(四)申請文件

1.查封、假扣押、假處分之塗銷登記
附法院或行政執行分署之囑託書函。

2.預告登記之塗銷登記

(1)土地登記申請書：依公定格式填寫。

(2)登記清冊。

(3)登記原因證明文件：預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

(4)申請人之身分證明文件。

(5)其他文件：如委託書。



高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸、【TOP10】陳○穎、施○昉、周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸、【TOP9】侯○晴、張○曜、呂○柔……

高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姍、施○好、曾○葵、黃○瑜、蔡○容、何○宏、楊○琦、黃○滿、張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷、楊○琦、丁○惠、吳○德、范○穎、曾○琦、江○玟、陳○政……

不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！
【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○庭、陸○晶、丁○昌、吳○綸、魏○萱、黃○霓、張○凱、李○晏凱、陳○丞、陳○佑、王○葉汪○翔……
- ★ 110年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！
【狀元】何○猛、【探花】卓○怡、莊○媛、黃○翰、游○銳、林○宏、廖○嘉、林○青、楊○盈……

地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！
【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○雲、許○樑、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！
【狀元】柳○佑、【榜眼】許○方、【探花】施○好、【TOP4】鄭○聰、【TOP6】蔡○容、【TOP9】馮○思、陳○仁、顏○任、陳○葵、丁○文、江○芃、丁○惠、陳○龍、何○宏、李○晏、黃○璇、簡○宇、周○如、楊○立、吳○生、李○成、楊○○、陸○卿、簡○葵、王○珊、崔○睿、林○銘、洪○典、宋○皓……

不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！
楊○臻、陳○龍、施○元、戴○修、謝○斐、李○○、陳○仁、王○俞、胡○琳、潘○安、許○薇、陳○玲、吳○庭、許○竹、何○欽、陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！
呂○盛、施○好、柳○佑、張○嘉、吳○城、何○宏、沈○均、謝○庭、陳○瑜、陳○庠、簡○宇、施○宸、李○賢、劉○郎、李○晏、賴○均、謝○玲……