



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○姩、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○寬、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○豐、許○樺、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○茂、丁○惠、陳○龍、何○宏、李○晏、黃○庭、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……

《土地法規》

試題評析	本次試題非常靈活，用功的同學才有可能拿到高分。
考點命中	第一題：土地法規（第23版），高點文化出版，許文昌編著，頁2-47及頁4-71。 第二題：土地法規（第23版），高點文化出版，許文昌編著，頁4-104。 第三題：土地法規（第23版），高點文化出版，許文昌編著，頁6-26及頁6-77第27題。 第四題：土地法規（第23版），高點文化出版，許文昌編著，頁7-35。

一、甲所有A地一筆坐落於「山坡地保育區」的「農牧用地」，係由乙的先祖於日據時期所承租，該時編定地目為「林」，臺灣光復後繼續承租，但未定有租賃期限，於民國100年12月始由乙繼承該租約。嗣於106年12月，經發現A地僅零星分布香蕉等果樹，疑未作農業使用。請問，A地是否屬耕地三七五減租條例所定之「耕地」？甲得否終止租賃契約，請求乙返還土地？試按土地法等規定分述其理由。（25分）

答：

- (一)耕地三七五減租條例所定之「耕地」，依土地法第106條之規定。即以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。準此，耕地包括農地、漁地及牧地，但不包括林地。
- (二)本題，甲所有A地雖然現行編定為山坡地保育區之農牧用地，惟日據時期之承租當時為「林」地目，故A地非屬於耕地三七五減租條例所定之耕地。
- (三)依土地法第114條規定，依不定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之：
- 1.承租人死亡而無繼承人時。
 - 2.承租人放棄其耕作權利時。
 - 3.出租人收回自耕時。
 - 4.耕地依法變更其使用時。
 - 5.承租人未盡善良管理人之注意保管耕地及附屬物時。
 - 6.承租人將耕地全部或一部轉租於他人時。
 - 7.地租積欠達二年之總額時。
- (四)本題，甲所有A地，由乙的先祖所承租，未定有租賃期限，嗣由乙繼承該租約。民國106年12月，經發現A地僅零星分布香蕉等果樹，疑未作農業使用，未符合土地法第114條七種情形之一，故甲不得終止租賃契約，請求返還土地。

二、L市政府為促進土地合理使用而辦理市地重劃，甲所有A地位於該市地重劃區內，然對於重劃土地分配結果不服，爰循序提起救濟。甲主張重劃區內主要道路、大型公園、鄰里公園、兒童遊樂場等項皆列為共同負擔項目，疑有違反受益付費原則而構成違法。請按平均地權條例第60條之規定，評析甲的主張是否有理。（25分）

答：

平均地權條例第60條第1項規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。茲分析如下：

- (一)道路：現行重劃區內供公共使用之道路，不論主要道路或次要道路，亦不論區域性道路或社區性道路，其用地皆由重劃區內土地所有權人共同負擔。因此，甲之主張不合法；然，依受益付費原則，甲之主張合理。故宜修法為社區性道路始由重劃區內土地所有權人共同負擔，至於區域性道路不得由重劃區內土地所有權人共同負擔。
- (二)大型公園：現行重劃區內之大型公園，不得由重劃區內土地所有權人共同負擔。因此，甲之主張合法，亦合理。

- (三)鄰里公園：現行重劃區內之鄰里公園，由重劃區內土地所有權人共同負擔，符合受益付費原則。因此，甲之主張不合法，亦不合理。
- (四)兒童遊樂場：現行重劃區內之兒童遊樂場，由重劃區內土地所有權人共同負擔，符合受益付費原則。因此，甲之主張不合法，亦不合理。

三、甲所有位於某縣非都市土地一般農業區之交通用地A地與B地，係依法核定之公共設施用地，但A、B地均有二分之一面積種植果樹、另二分之一面積供縣道使用。甲先於民國108年2月1日出售A地，後於111年2月1日出售B地，並向縣府稅務局申報土地移轉現值。試問，按土地稅法等規定，甲應否繳納土地增值稅？請分述其理由。（25分）

答：

- (一)土地稅法第39條第3項規定，非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，免徵土地增值稅。又，同法第4項規定，土地稅法中華民國110年5月21日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第三項規定。
- (二)司法院釋字第779號解釋，行政院農業委員會函釋關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第37條第1項不課徵土地增值稅之適用部分，與憲法第19條租稅法律主義及第23條法律保留原則尚無牴觸。
- (三)A地於民國108年2月1日出售，如尚未核課或尚未核課確定者，免徵土地增值稅；但如已核課或已核課確定者，分下列二種情形說明：
- 1.A地二分之一面積種植果樹部分，如屬農路，移轉於自然人，得申請不課徵土地增值稅。
 - 2.A地二分之一供縣道使用部分，移轉於自然人，應課徵土地增值稅。
- (四)B地不論種植果樹部分或供縣道使用部分，於民國111年2月1日出售，免徵土地增值稅。

四、T市政府於民國70年間為興建公園依法徵收甲所有A及乙所有B等數筆土地與A、B土地上之建物；惟A地雖已發放補償費但其地上建物並未補償完竣，另B地及建物雖已發放補償費但並未開闢興設。嗣於111年間，T市政府經檢討，發現該徵收案爭議茲事體大，擬有所作為，並初步徵詢民意、研擬對策。請問，該徵收土地核准案有否失其效力？又，T市政府如決定不再開闢公園，甲、乙得否主張為土地收回權之行使？請按土地法等規定分述其理由。（25分）

答：

- (一)土地法第233條規定，徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。如未在十五日內發給完竣者，徵收土地核准案從此失其效力。準此，本題A地雖已發給補償費但其地上建物未補償完竣，B地及其地上建物雖已發給補償費但並未開闢興設。總之，A地與B地之土地補償費皆已發給完竣，因此該徵收土地核准案未失其效力。
- (二)土地法第219條第1項規定，私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：
- 1.徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
 - 2.未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- 基上，A地與B地縱有發生上開收回權之二種情形之一，然甲、乙二人收回權之請求權時效為徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內。本題於民國70年（徵收補償費發給完竣）至111年，長達40餘年，請求權消滅時效已完成，甲、乙二人不得行使收回權。

【版權所有，重製必究！】

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。



【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。

【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。



正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！

【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！



總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！



【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！

【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

📍 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。