

# 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(包括土地登記)》

<b>試題評析</b>	1. 本次試題，土地法規考三題，土地登記考一題。 2. 考生如果以許文昌老師編著《土地法規論》、《土地登記論》、《土地稅法規論》三本為參考書，將可獲得高分。
<b>考點命中</b>	第一題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-90、7-15。 第二題：《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-4、4-5。 第三題：《土地稅法規論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-47～2-53、頁2-60第三題。 第四題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-88、6-89。

一、某國營事業主張其所有之土地屬公有土地，應免課地價稅。試問，該國營事業之主張是否依法有據？請依法就所有權屬類別，說明公有土地之類別及處分之限制。又公有土地地價稅之課徵，請依土地稅法相關規定說明之。（25分）

**答：**

(一) 公有土地之類別：

公有土地分為下列四種：

1. 國有土地：中華民國所有之土地。
2. 直轄市有土地：直轄市（如：臺北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市）所有之土地。
3. 縣（市）有土地：縣（市）（如：新竹縣、新竹市、嘉義縣、嘉義市等）所有之土地。
4. 鄉（鎮、市）有土地：鄉（鎮、市）（如：羅東鎮、三星鄉、宜蘭市等）所有之土地。

(二) 公有土地處分之限制：直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。準此，直轄市或縣（市）有土地之處分應經過二道手續：

1. 該管區內民意機關之同意。
2. 行政院之核准。

(三) 公有土地地價稅之課徵：

1. 公有土地供公共使用：免徵地價稅。
2. 公有土地非供公共使用：按地價稅基本稅率（即千分之十）課徵，不累進。

(四) 國營事業之主張依法無據：國營事業所有之土地，屬於私有土地，非屬公有土地。故其主張免課地價稅，依法無據。

二、甲在乙所有的土地上蓋有房屋一棟，因地震關係震垮而無法居住使用。甲他遷後多年來不處理該房屋產權問題，致乙無法在該土地建築使用。試問房屋倒塌滅失後，要辦理何種登記？乙非房屋所有權人可以代位申請嗎？依規定有那些情形，可以代位申請？請述明之。（25分）

**答：**

(一) 辦理消滅登記：建物滅失，應辦理消滅登記。

(二) 乙得代位申請消滅登記：

1. 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。準此，土地所有權人乙得代位申請建物之消滅登記。
2. 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

(三) 申請代位登記之情形：下列各款登記，得代位申請之：

1. 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。
2. 質權人依民法第 906 條之 1 第 1 項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。
3. 典權人依民法第 921 條或第 922 條之 1 規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。
4. 其他依法律得由權利人代位申請登記者。

三、土地增值稅之「不課徵」與「記存」兩者之性質有何異同？又其適用之時機為何？請分別說明之。（25分）

**答：**

(一)土地增值稅不課徵與記存之性質異同：

1. 不課徵之意義：尚未結算已發生之土地增值稅，俟下次移轉時一併結算並徵收。
2. 記存之意義：結算已發生之土地增值稅，記在帳上，俟下次移轉時一併徵收。
3. 相同點：不課徵土地增值稅與土地增值稅記存於該次移轉時均不必繳納土地增值稅，延至下次移轉時一併繳納。
4. 相異點：不課徵之原地價固定，尚未核算已發生之增值稅，故累進稅效果仍繼續發生作用。記存之原地價已變動，結算已發生之增值稅並記在帳上，暫時不課，於下次移轉時，一併繳納，故已結算之增值稅部分不再發生累進稅作用。

(二)土地增值稅不課徵之適用時機：

1. 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。
2. 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
3. 土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：
  - (1) 因信託行為成立，委託人與受託人間。
  - (2) 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
  - (3) 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - (4) 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
  - (5) 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

(三)土地增值稅記存之適用時機：

1. 都市更新權利變換時，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。前項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵百分之四十並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
2. 學校法人所有之土地因合併而隨同移轉時，經申報核定其應繳納之土地增值稅准予記存，由承受土地之學校法人於該項土地再移轉時一併繳納之。合併後取得土地學校法人解散時，經記存之土地增值稅，應優先於一切債權及抵押權受償。

四、為興辦公共事業之需用土地人依法得為土地徵收請求權人，土地被徵收人在那些情形下，依法亦有徵收請求權？試依現行規定分類說明之。（25分）

**答：**

土地被徵收人在下列情形下，依法有徵收請求權：

- (一)殘餘不動產一併徵收：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：
  1. 徵收土地之殘餘部分面積過小或形式不整，致不能為相當之使用者。
- (二)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- (三)原為徵收地上權而請求徵收所有權：需用土地人因興辦土地徵收條例第 3 條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，准用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權

人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

- (四)原為土地徵用而請求徵收所有權：國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。
- (四)原不徵收地上權而請求徵收地上權：需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。

高點  
·  
高上

【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