

關鍵詞：地政士考試（共3篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:56

地政士考試土法實例題推介, 許文昌老師

文章編號：412315

發布日期：2018/06/07

其他關鍵詞：土地法規

文章資訊

- 文章編號：412315
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/06/07
- 關鍵詞：地政士考試、土地法規
- 爬取時間：2025-02-02 20:34:39
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412315>)

內文

今年地政士考試「土地法規」乙科，有一題實例，值得推介。

◎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？

【解答】

•（一）土地法第四十三條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所謂絕對效力，係指善意第三人因信賴土地登記，而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。司法院大法官會議解釋，所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。

1. 真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求。

2. 真正權利人在未有第三人取得權利之新登記前，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權。

•（二）依題旨，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。茲分下列兩種情形說明：

1. 甲擅將乙所有土地移轉登記於甲自己名下所有。此時，在未來第三人取得權利之新登記前，乙對於登記名義人甲仍有塗銷登記請求權。

2. 甲擅將登記於其名下土地，設定抵押權登記給善意之丙。此時，善意第三人丙因信賴土地登記，而取得之抵押權，具有不可推翻之效力。換言之，乙對於丙之抵押權不得為塗銷登記之請求。

總之，某乙得訴請塗銷某甲之所有權移轉登記，但不得訴請塗銷某丙之抵押權登記。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

遺贈稅, 曾榮耀老師

文章編號: 412380

發布日期: 2018/06/07

其他關鍵詞: 土地稅法規, 遺贈稅

文章資訊

- 文章編號: 412380
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/06/07
- 關鍵詞: 地政士考試、土地稅法規、遺贈稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:51
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412380>)

內文

各位同學好

地政士考試剛結束, 各位班內同學應該都考得不錯! 因為這次考猜、總複習、專欄都有命中, 所以還要考試的同學們也真的要持續關注我們的專欄、考猜喔!

這次考試有一些不錯且重要之概念, 對於明年或之後才要準備考地政士證照的同學, 需要瞭解及準備。因此, 本週專欄針對本次地政士土地稅法規的第一題遺贈稅計算題作一些重點提醒。

本題有兩個重要觀念提醒:

1. 遺產及贈與稅法第17條第2項容易被忽略, 就是繼承人中拋棄繼承權者, 不適用扣除。
2. 考前記得更新且背每年公告的扣除額、免稅額。

本題題目建議回答方式如下:

題目: 被繼承人林君於107年1月7日死亡, 配偶健在, 膝下有2男2女皆已滿20歲, 其中次男不幸為重度殘障。林君辛苦多年擁有土地甲、乙、丙、丁4筆, 公告土地現值總額各為2,000萬元、900萬元、1,200萬元、300萬元; 另有房屋1棟, 於林君死亡當年評定現值為80萬元, 且銀行裡尚有活期儲蓄存款30萬元、定期存款100萬元, 其兒女於107年3月申報遺產稅。其中配偶、次男、長女及次女皆拋棄繼承, 由長男1人繼承, 應繳多少遺產稅? 若皆繼承, 其遺產稅負如何?

擬答：I. 其他繼承人拋棄繼承，僅由長男1人繼承，則繼承人拋棄繼承權者，將無法適用遺產及贈與稅法第17條第1項第1至5款規定，自遺產總額中扣除：

- (一) 遺產總額：遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額。遺產總額應包括被繼承人死亡時依第一條規定之全部財產，及依第十條規定計算之價值。但第十六條規定不計入遺產總額之財產，不包括在內。其中，遺產價值之計算，以被繼承人死亡時之時價為準；被繼承人如係受死亡之宣告者，以法院宣告死亡判決內所確定死亡日之時價為準。

1. 土地：所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準。

2. 房屋：以評定標準價格為準。

因此，甲遺產總額 $=2000+900+1200+300+80+30+100=4,610$ (萬元)

- (二) 免稅額與扣除額：

1. 免稅額：1,200(萬元)

2. 長男扣除額：50(萬元)

3. 喪葬費扣除額：123(萬元)

4. 合計： $1,200+50+123=1,373$ (萬元)

- (三)

課稅遺產淨額 $=$ 遺產總額 $-$ 扣除額 $-$ 免稅額 $= (4,610-2,634) = 3,237$ (萬元)

- (四) 適用稅率：遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：

1. 五千萬元以下者，課徵百分之十。

2. 超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五。

3. 超過一億元者，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

由於本題遺產淨額五千萬元以下，故稅率為百分之十。

- (五) 遺產稅應納稅額 $=3,237 \times 10\% = 323.7$ (萬元)

- I. I. 若皆繼承：

- (一) 遺產總額同上。

- (二) 免稅額與扣除額：

1. 免稅額：1,200(萬元)

2. 配偶扣除額：493(萬元)
3. 2男2女歲子 扣除額： $50 \times 4 = 200$ (萬元)
4. 次男重度殘障：618(萬元)
5. 喪葬費扣除額：123(萬元)
6. 合計： $1,200 + 493 + 200 + 618 + 123 = 2,634$ (萬元)

• (三)

課稅遺產淨額＝遺產總額－扣除額－免稅額＝ $(4,610 - 2,634) = 1,976$ (萬元)

• (四) 適用稅率：遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第十七條、第十七條之一規定之各項扣除額及第十八條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：

1. 五千萬元以下者，課徵百分之十。
2. 超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五。
3. 超過一億元者，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

由於本題遺產淨額五千萬元以下，故稅率為百分之十。

• (五) 遺產稅應納稅額＝ $1,976 \times 10\% = 197.6$ (萬元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地政士考試重點提醒, 曾榮耀老師

文章編號: 412316

發布日期: 2018/06/01

其他關鍵詞: 地政士考試重點

文章資訊

- 文章編號: 412316
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/06/01
- 關鍵詞: 地政士考試、地政士考試重點
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412316>)

內文

地政士同學們這週將要上場考試了, 加油!

老師星期日考完後會馬上在台中解題, 星期一則在高雄解題, 有考試的同學可以來聽聽, 沒考試的也可以來聽聽題目怎麼回答, 以及相關考試重要概念提醒。【解題講座詳情】

今日專欄就針對歷屆考試趨勢, 為各位預測及提醒一下今年地政士考試重點, 請大家這週衝刺時再好好準備一下!

土地登記:

1. 登記主體 (法人籌備)
2. 申請方式 (代位、逕為、囑託 (用口訣記))
3. 得免親自到場
4. 權狀 (得免提、得免發、公告註銷)
5. 登記規費 (計算+免納)
6. 須公告之登記
7. 權利變更之日

8. 申請登記前權利人或義務人死亡處置
9. 共有多數決申請登記(3明+1名分+1通告)
10. 共有優先購買(97條)
11. 地上與農育權設定登記(記明內容)+典權設定登記(記明內容)
12. 共同擔保抵押(後次序同意)
13. 共有分割之抵押權處理
14. 承攬預為抵押
15. 流抵約定登記
16. 權利信託登記種類+土登130~132登記機關對信託登記處理方式
17. 禁止處分與移轉登記之競合+同一性質或不同性質競合
18. 他項權利及限制登記塗銷登記
19. 複丈意義原因與申請人
20. 合併複丈
21. 鑑界複丈
22. 平面圖測繪
23. 免申請建物第一次測量(標示圖)
24. 建物第一次測量與登記應檢附文件

土地法：

1. 地權：地權限制、取得、消滅、外國人、共有34-1 6項
2. 地用：
 1. 土地104
 2. 房屋基地耕地收回限制
 3. 市地重劃辦理主體、共同負擔、土地分配、權利清理
3. 徵收
 1. 一併徵收
 2. 徵用
 3. 區段徵收土地處理、補償

- 4. 收回
- 5. 撤銷與廢止

4. 地政士法

- 1. 不發給開業執照
- 2. 執業範圍
- 3. 禁止行為
- 4. 簽證19-22條
- 5. 實價登錄
- 6. 洗錢防治(低風險客戶、主動申報)

土地稅：

- 1. 地價稅：納稅義務人、納稅義務基準日、累進起點地價、自用住宅定義與要件、事業用優惠稅率、公共設施保留地優惠稅率
- 2. 土地增值稅：土地漲價總數額計算、申報移轉現值標準、一生一次與一生一屋、減徵
- 3. 房屋稅：納稅義務人、減半徵收、公有房屋免徵、私有房屋免徵
- 4. 契稅：納稅義務人、範圍與稅率、申報起算日、怠報金、滯納金
- 5. 遺贈稅：財產定義與他項權利價值、計算(稅基、稅率)、擬制遺產、擬制贈與、不計入遺產總額、不計入贈與總額、遺產扣除額、贈與扣除額、遺產與贈與免稅額、繼承登記與申報義務
- 6. 房地合一稅：課稅範圍、計算(稅基、稅率)、免納情形、重購退稅
- 7. 稅捐稽徵法：核課期間與起算日、徵收期間、稅捐保全、復查、退稅(溢繳、行政終結)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下