

高點

堅持夢想
全力相挺

公職

EXPRESS >>>

快速通關

Pass!

高普考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高普考行政學院生活圈】可免費預約參加 >>>



113/7/5-14 優惠再升級！

- 【面授/網院】全修課程最高折 **5,000** 元，再提供線上補課考取班享專案優惠價，最高折 **10,000** 元
狂作題班、申論寫作正解班另享現金折扣
- 【雲端函授】全修課程最高折 **3,000** 元

113/7/31 前 行政 法律 廉政 社會 享准考證優惠！

**113
地方特考
衝刺**

- 【總複習】網院：特價 2,000 元起、雲端：特價 3,000 元起
- 【申論寫作正解班】網院：特價 2,500 元起/科、雲端：特價 6 折起/科
- 【選擇題誘答班】網院：特價 1,000 元/科

**114
高普考
達陣**

- 【全修課程】面授/網院：高考特價 42,000 元起、普考特價 38,000 元起
雲端：高考特價 51,000 元、普考特價 46,000 元
- 【考取班】高考：特價 59,000 元、普考：特價 49,000 元 (限面授/網院)
- 【狂作題班】面授：特價 7,000 元/科

**單科
加強方案**

- 【113年度】網院：定價 5 折起、雲端：定價 7 折起
- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《土地政策》

一、公辦市地重劃完成後如果財務有盈餘，按照法規應該如何處理？以地主共同負擔費用以及共享開發利益的角度來看，這些財務盈餘支用的原則為何？（25分）

試題評析	本題有兩個小題，第一小題屬法規題型，依據平均地權條例及市地重劃實施辦法規定回答即可，且屬於抵費地處理之重要內容，同學應多有準備；至於第二小題則屬評論題型，過去甚少就標售盈餘之處理原則考過相關論述，不過可就其所提之「共同負擔費用」及「共享開發利益」兩面向進行評論，前者為專款專用回饋當地概念，後者則為共同開發利益，應由地主共享之概念。
考點命中	1.《高點·高上土地政策(含土地利用概要)講義》第二回，曾榮耀編撰，頁29。 2.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁172。

答：

市地重劃係都市計畫區域範圍，原屬畸零細碎、形勢不整、公共設施缺乏、環境窳陋地區，重新劃分區段址界、整理地形、興辦公共設施，使重劃後之土地皆臨路且適於建築使用，以提升都市之環境品質、增進都市之建築發展、促進市地之經濟利用。其重劃完成後將透過標售抵費地方式抵充開發總費用，倘若財務有盈餘之處理方式及其支用原則，茲說明如下：

(一)財務有盈餘之處理方式

重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

(二)盈餘支用原則

1.共同負擔費用

市地重劃應由土地所有權人共同負擔工程費用、重劃費用、貸款利息等，故標售後之盈餘即應留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用，其運用範圍如：道路、溝渠、兒童遊樂場、社區活動中心、圖書館等，以重劃區直接受益之公共建設工程為範圍，予以專款專用，係取之於當地，而用之於當地。

2.共享開發利益角度

以共享開發利益而言，市地重劃開發後標售之財務盈餘，理應由參與共同開發之地主共同分享，目前將半數全部納入平均地權基金，用之於其他地區之開發，似有討論空間。

二、司法院釋字第813號解釋指出：土地所有人如因定著於其土地上之建造物及附屬設施，被登錄為歷史建築，致其就該土地原得行使之使用、收益、處分等權能受到限制，究其性質，屬國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償。請問這時候應該如何決定此補償數額？（25分）

試題評析	本題考司法院解釋第813號當中特別犧牲之觀念，並進一步問到如何決定補償數額。
考點命中	1.《高點·高上地政相關司法院釋字、憲法法庭判決與大法庭裁定解析》第七回徵收，曾榮耀編撰，頁23。 2.《來勝不動產講堂》2022/06/14，曾榮耀編撰，釋字813歷史建築登錄應給予補償。

答：

因土地上之定著物經登錄為歷史建築，其土地所有權人所有權因此所受之限制，雖未剝奪人民之土地所有權，但限制其使用、收益或處分已逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家亦應予土地所有人相當之補償，始符合憲法保障人民財產權之意旨。其中，國家固然應予相當之補償，但此歷史建築之登錄，並非徵收，故應不需依一般徵收補償之法理，進行相當之補償，而得以金錢或其他適當方式給予相當之補償：

(一)金錢補償：被登錄為歷史建築後，就該土地之使用而言，仍係為從來之使用；就收益言，土地所有人仍或係因地上物之使用（指土地與地上物同所有人時）或係依從來之約定等（如：租金或相當於租金之不當得利，指土地與地上物不同所有人時）而收益，即其所有權之使用及收益權能雖受有限制，但並未至剝奪或

幾乎剝奪之程度，因而不需如同徵收給予土地市價之補償。而可就土地應有孳息收益及土地時價之影響決定相當補償數額。

(二)其他適當方式補償：包括減徵地價稅、免徵遺產稅或給予歷史建築所定著之土地所有人容積移轉權等，只要是「相當之」補償，不一定要給予金錢補償。

綜上所述，金錢或其他適當方式，立法者自有形成自由。

三、近年政府積極推動不動產大量估價統計模型，似乎希望能夠透過模型直接推估各筆土地的價格。直接推估各筆土地價格與現行區段地價制度，在估價概念上最大的差異為何？另外，前述估價制度的可能改變，對於地政機關查估地價的責任，可能會有如何的轉變？（25分）

試題評析	考大量估價觀念，針對區段地價與各宗土地估價進行比較。
考點命中	《不動產估價（財務分析）》，高點文化出版，許文昌編著，頁9-55，第53題。

答：

(一)區段地價估價法與直接推估各筆土地價格之估價概念差異

1.區段地價估價法

係按地價相近、區段相連、使用性質相近之地區，劃分為同一區段，再就同一區段內蒐集之實例價格中位數，訂其區段價格。估計區段地價後，由地價查估人員編造地價評議表，交由地價評議委員會評議當年度區段地價。其同時估計大量土地之價格，以致區段內土地價格皆相同，忽略土地個別因素影響而產生公平合理問題。亦即將區內各筆土地條件視為相等，僅能反映區段與區段間的差別性，而忽略影響各宗土地的個別因素。

2.直接推估各筆土地價格

透過大量估價模型，以科學化、客觀化及自動化方式查估地價，直接針對宗地進行直接估價，可求得個別宗地之價格。

(二)地政機關查估地價責任之轉變

1.區段地價估價法

地價區段之劃分，對於地價計算將有決定性影響，易受人為主觀判斷影響，缺乏客觀性。因此，區段地價法原則著重在地價區段劃分，而並非著重於對估價技術與方法的理解及專業素養，估價人員容易有倚賴過去估價的習慣，依循前年之土地價格為標準之受到個人行為模式影響之情形。

2.大量估價統計模型

結合大數據科技與空間資訊技術，利用現有大量實價登錄資料，以電腦大量估價統計模型進行各筆土地價格之推估，因而對於地政機關查估地價責任要求更科學化、客觀化及自動化，對於估價技術與方法之專業素養相較於區段地價估價法將更為要求。

四、有學者認為，對非自住住家房屋課徵較高的房屋稅稅率（俗稱的囤房稅），可以迫使多屋者出售部分房屋，引導房價下跌。請說明此類論述的邏輯為何？你認為發生的可能性高嗎？為什麼？（25分）

試題評析	本題考今年最夯的囤房稅，與預期相同，並請同學評析是否能確實改善不動產市場房價過高問題，而此部分原則從供需法則切入論述，分別從供給面與需求面進行討論，邏輯上可增加供給、減少投機需求。然而，不動產市場影響因素眾多，且非完全競爭市場，而投機需求旺盛，並不易出現價格下跌情形。
考點命中	《高點·高上土地政策(含土地利用概要)講義》第三回，曾榮耀編撰，頁63-64。

答：

囤房稅係對持有多屋（囤房）者加重其非自住房屋之房屋稅課徵稅率，亦即針對擁有過多房屋者課徵較重的房屋稅。

(一)引導房價下跌之邏輯

囤房稅引導房價下跌之論述邏輯，係依據市場機制，價格與數量係由供給與需求引導：

- 1.供給增加：由於囤房稅係針對非自住之多屋者加稅，導致囤房者持有成本增加，故會促使其出租或出售，進而增加房屋供給，依據供需法則，當市場有效供給增加則會呈現價格下跌之反應。
- 2.需求減少：由於多屋者持有稅負加重，將縮減未來利潤，故會使投資客卻步，減少投機需求，依據供需法則，將呈現需求減少而價格下跌之反應。

(二)認為可能性不高，理由說明如下：

- 1.由於囤房稅僅提高房屋稅率，而未同步檢討現行偏低之房屋稅基(房屋現值)，與轉售利得相比，其稅負增加有限，故投資者仍不會釋出。
- 2.因空屋轉出租有利，且可轉嫁給租屋者，出租投資報酬率提高，進而會買更多房來出租獲利，於需求增加下，反而可能導致房價上漲。
- 3.提高持有成本效果僅對長期持有者影響較為顯著，反而對於短期轉售的投機者，因持有年限較短，故稅負增加有限。
- 4.多屋者(3戶以上者)並未占住家用房屋總量非常高之比例，故釋出之供給量仍然有限。
- 5.不動產市場投機需求旺盛，故僅會促使投資者試圖找尋稅負較低(持有成本負擔較輕)之標的投機，供給量增加有限：
 - (1)新屋轉為投資中古屋。
 - (2)大坪數轉為小坪數。
 - (3)市區轉往郊區。
 - (4)高稅率縣市轉往低稅率縣市。

【版權所有，重製必究！】

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內學員)

※線上購課及課程詳情，請洽：知識達講課館
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。