

# 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。

# 《土地法規概要（包括土地登記）》

<b>試題評析</b>	本次試題難度稍高，有些題目屬於高考層級。
<b>考點命中</b>	第一題：《土地稅法規（第29版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-29第七題。 第二題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-37～6-38。 第三題：《土地法規論（第3版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-4～3-5。 第四題：《不動產估價（財務分析）（第14版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-24、頁6-25。

一、為促進不動產市場健全發展，政府鼓勵房東加入公益出租人行列，並給予地價稅及綜合所得稅的相關優惠。請根據住宅法規定，說明公益出租人之定義及相關稅賦優惠的內容。（25分）

**答：**

- (一)公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- (二)稅賦優惠：
- 1.地價稅比照自用住宅用地稅率（2‰）課徵。
  - 2.房屋稅比照自用房屋稅率（1.2%）課徵。
  - 3.每屋每月最高新台幣一萬五千元之租金收入，免納綜合所得稅。

二、辦理土地徵收時，需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。請問有那些情形不受此規定之限制？又，所謂的「發給完竣」係指那些情形？（25分）

**答：**

- (一)不受公告期滿十五日內發給完竣之限制：
- 1.需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：
    - (1)於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依規定提交地價評議委員會復議。
    - (2)經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
    - (3)應受補償人拒絕受領或不能受領。
    - (4)應受補償人所在地不明。
  - 2.徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。
  - 3.申請發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關不受公告期滿十五日發給期限之限制。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。
  - 4.依規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。
- (二)發給完竣之情形：
- 1.現金補償：
    - (1)應受補償人受領：需用土地人將補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給應受補償人完竣，是為發給補償完竣。
    - (2)應受補償人受領遲延、拒絕受領或不能受領：直轄市或縣（市）主管機關應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入土地徵收補償費保管專戶保管。依規定繳存專戶保管時，視同發給補償完竣。
  - 2.抵價地補償：實施區段徵收，原土地所有權人申請發給抵價地者，於直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時，視同發給補償完竣。

三、請依相關法令規定，分別說明地籍圖重測與土地複丈之原因，並說明二者的差異。(25分)

**答：**

(一)地籍圖重測之原因：

- 1.地籍原圖破損：地籍原圖之破舊損壞。
- 2.地籍原圖滅失：地籍原圖之毀滅遺失。
- 3.地籍原圖比例尺變更：為提高地籍圖精度，地籍原圖之比例尺由小變大。
- 4.其他重大原因：如：天災地變造成土地移位等。

(二)土地複丈之原因：

- 1.因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併或變更。
- 2.因界址曲折需調整。
- 3.依建築法第44條或第45條第1項規定調整地形。
- 4.宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 5.因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。
- 6.鑑界或位置勘查。

(三)兩者差異：

- 1.原因不同：
  - (1)地籍圖重測：地籍原圖破損、滅失或比例尺變更。
  - (2)土地複丈：因分割、合併等，造成土地界址發生更動。
- 2.目的不同：
  - (1)地籍圖重測：重新測製新的地籍原圖。
  - (2)土地複丈：訂正原有地籍圖。
- 3.範圍不同：
  - (1)地籍圖重測：辦理範圍為重測區，範圍較大。
  - (2)土地複丈：辦理範圍為宗地，範圍較小。
- 4.申請不同：
  - (1)地籍圖重測：由政府主動辦理，人民無須申請。
  - (2)土地複丈：由人民申請辦理。
- 5.繳費不同：
  - (1)地籍圖重測：人民無須繳納重測費。
  - (2)土地複丈：人民須繳納複丈費。
- 6.時機不同：
  - (1)地籍圖重測：如有需要才辦理之測量，非經常性辦理。
  - (2)土地複丈：平時日常辦理之測量，屬於經常性辦理。

四、為落實平均地權之土地政策，在規定地價程序中有所謂的區段地價。請針對區段地價的估計方法予以說明，並說明區段地價與實價登錄制度之市價的差異為何？(25分)

**答：**

(一)估計區段地價之方法如下：

- 1.有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。
- 2.無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

(二)區段地價與實價登錄市價之差異：

- 1.目的用途不同：
  - (1)區段地價：屬於政策地價，目的在課徵賦稅之用。
  - (2)實價登錄市價：屬於市場價格，目的在使不動產交易價格透明化。

2. 標的內容不同：

- (1) 區段地價：僅有土地價格，無房地價格。
- (2) 實價登錄市價：有土地價格，亦有房地價格。除價格外，尚有租金。

3. 評估與否不同：

- (1) 區段地價：須經地政人員查估，並經地價評議委員會評定。
- (2) 實價登錄市價：無須經地政人員查估，亦無須經地價評議委員會評定。

4. 價位水準不同：

- (1) 區段地價：因屬政策地價，常受政府政策影響，而偏離市場行情。
- (2) 實價登錄市價：不動產市場實際成交之價格，較貼近市場行情。

高點  
·  
高上

【版權所有，重製必究！】

年終上看  
3.2~4.4個月



台電 | 台糖 | 中油 | 台水

# 113年經濟部國營事業



## 徵才826人

就業 轉職 大好良機!

起薪年終好優渥，前景一路美好！

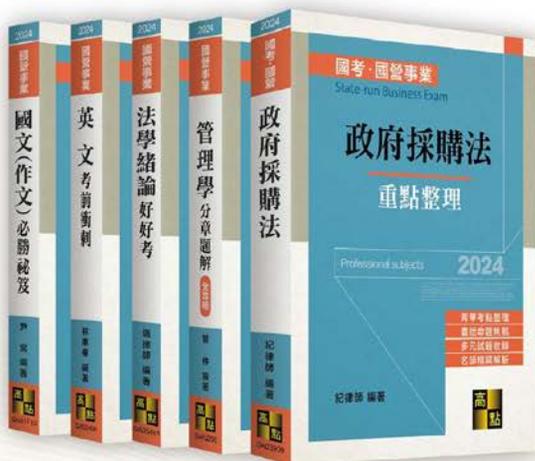
- 報名日期：113/6/19~7/2
- 考試日期：113/10/13初(筆)試

### 此次聯合招考類別為

企管129人、人資9人、  
財會31人、資訊38人、  
政風4人、法務5人、  
地政19人……等，

合計826人。

立即入手  
勝試好書



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/7/11-8/31年中慶特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店