

高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

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

# 《土地法規概要(包括土地登記)》

試題評析	1.第一題稍顯偏僻，出自「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」。 2.其餘各題皆屬大塊題目，只要依據法令作答即可。
考點命中	第二題：《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-18、5-19。 第三題：1.《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-75。 2.《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-8。 第四題：1.《土地法規論（第四版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-15、6-18、6-35。 2.《土地登記論（第一版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-31。

一、甲公司有員工10人，近期在外縣市擴廠，需要在當地購買住宅作為主管及員工的宿舍，欲購買大坪數及小坪數的住宅若干戶。請問依相關法令規定需要檢附那些文件？經那個機關許可？購買及持有戶數及購買之金額有何限制？請問許可函的有效期間為何？（25分）

**答：**

(一) 應檢附文件：私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：

1. 申請書及使用計畫書。申請書及使用計畫書，應載明下列事項：
  - (1) 申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。
  - (2) 使用計畫：
    - ① 申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。
    - ② 依宿舍用途申請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。
2. 法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。
3. 符合宿舍用途之文件。
4. 其他經中央主管機關指定應提出之文件。

(二) 許可機關：中央主管機關（即內政部）。

(三) 購買及持有戶數之限制：私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工數。

1. 所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。
2. 所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低投保人數應達五人以上。

(四) 購買金額之限制：房屋買受總金額，不得逾中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定之高價住宅金額。

(五) 許可函之有效期間：中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

1. 成屋為許可日之次日起算一年。
2. 預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

二、甲建設公司於民國113年1月委託乙不動產代銷公司銷售預售屋，同年8月出售給購屋者丙，簽訂買賣契約之後，須申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。請問由何者申報登錄資訊？申報的期限為何？又登錄之後，丙察覺交易總價及共用部分面積申報錯誤欲更正，請問依法得否先行更正不予裁罰？（25分）

**答：**

**【版權所有，重製必究！】**

(一) 申報義務人及申報期限：經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。準此，申報義務人及申報期限規定如下：

1. 申報義務人：乙不動產代銷公司。
2. 申報期限：簽訂買賣契約書之日起三十日內。

(二) 申報登錄資訊錯誤應予裁罰：申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。

三、老張退休後想購買農業用地過田園生活，聽朋友說農地自由買賣且農業用地免土地增值稅，於是老張在民國 110 年購買一塊已種植果樹的農業用地開始務農。老張從事農作 2 年之後發覺農耕工作累人，體力無法負擔，只能任由土地荒廢，堆置雜物，被政府機關查獲環境髒亂裁處罰鍰，兒子小張便建議老張將該農業用地出售。請問依相關法令規定農業用地得不課徵土地增值稅的條件為何？出售該農業用地應檢附何種證明文件才能免徵土地增值稅？若老張將該農業用地出售給鄰居老孫，請問是否符合免徵土地增值稅之規定？買賣移轉登記的應備文件有那些？（25 分）

**答：**

(一) 農業用地得不課徵土地增值稅之要件：

1. 須為農業用地：所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：
  - (1) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - (2) 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - (3) 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
2. 須作農業使用：所稱農業使用，指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。
3. 須移轉於自然人：移轉於自然人，始得不課徵土地增值稅。如移轉於法人，則應課徵土地增值稅。
4. 須經申請：經申請，始得不課徵土地增值稅。如未申請，仍應課徵土地增值稅。

(二) 應檢附「農業用地作農業使用證明書」。

(三) 老張將該農業用地出售給鄰居老孫，未符合不課徵土地增值稅之規定。此乃該農地荒廢，堆置雜物，並經政府機關查獲髒亂裁處罰鍰在案，故該農地未作農業使用。

(四) 買賣移轉登記應備文件：

1. 申請書：申請書應按規定格式填寫。
2. 登記原因證明文件：如因買賣而移轉，應檢附土地所有權買賣契約書（公契）。
3. 繳稅收據或證明：應提出土地增值稅收據或免徵證明書。
4. 權利書狀：應繳交土地所有權狀正本。
5. 身分證明文件：應檢附國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
6. 其他有關文件：如登記義務人未親自到場，應檢附登記義務人之印鑑證明。

四、地方政府為民眾通行需開闢都市計畫道路，有關公共設施保留地的取得方式有協議價購或以其他方式或徵收，請問以何者為先？又協議價購的價格為何種價格？依土地徵收條例規定，徵收公共設施保留地的地價補償如何計算？土地權利人權益之終止及需用土地人進入土地工作的時間點為何？依土地登記規則規定，徵收土地移轉給需用土地人的登記方式為何？（25 分）

**答：**

**【版權所有，重製必究！】**

(一) 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依土地徵收條例申請徵收。準此，應以協議價購或以其他方式取得為先。

(二) 協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。準此，協議價購之價格為「市價」。所稱市價，

指市場正常交易價格。

- (三) 在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。準此，徵收公共設施保留地之地價補償應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (四) 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。需用土地人應俟補償費發給完竣後，始得進入被徵收土地內工作。但國防、交通及水利事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。準此，土地權利人權益終止及需用土地人進入土地工作之時間點為補償費發給完竣時。
- (五) 因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。準此，徵收土地移轉給需用土地人之登記方式為「囑託登記」。

高點  
·  
高上

【版權所有，重製必究！】

高點

# 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