

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

地方特考高點名師

線上解題講座

給你最快
最精準的詳解!



葛律 (邱顯丞)
行政法

f 高點高上
高普特考公職



12/16 (六) 首播



施敏 (張曉芬)
財政學

f 高點高上
高普特考公職



12/15 (五) 首播



陳世華 (邱垂炎)
會計學

f 高點會人會語



12/14 (四) 首播



曾榮耀 (蘇偉強)
土法/土登

f 高點來勝
不動產專班



12/16 (六) 首播



初錫 (蘇世岳)
政治學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



何昀峯
考銓

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



高凱 (高凱傑)
行政學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



陳友心
政府會計

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播

《土地法規概要》

- 一、為防杜私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場正常運作，政府建立私法人購買住宅許可制，對私法人買受供住宅使用之房屋，相關管制規範為何？試依平均地權條例相關規定分述之。（25分）

試題評析	考最近非常熱門的平均地權條例修法，同學們應多有所準備，其中針對私法人購置住宅許可制，如能將相關子法一併簡要說明，應能讓分數更為漂亮。
考點命中	《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁26~29。

答：

(一)原則

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。茲進一步說明如下：

- 1.主體：所稱私法人係指依據私法設立之組織，含括所有社團法人(如本國公司、外國公司、農會、工會等)及財團法人。
- 2.客體：所稱住宅，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為「住」或「住宅」字樣。
- 3.許可用途
 - (1)宿舍。
 - (2)供居住使用之出租經營。
 - (3)合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。
 - (4)建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表二H-1及H-2類組之衛生福利機構場所。
 - (5)合作社為設置住宅公用設備。
 - (6)其他經中央主管機關公告者。
- 4.審核：中央主管機關為審核許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。
- 5.效期：許可之文件有效期限為一年。

(二)例外

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。其情形如下：

- 1.私法人屬受政府捐助之財團法人或公（國）營事業，買受供住宅使用之房屋。
- 2.私法人因實施或參與都市更新計畫，買受供住宅使用之房屋，符合相關規定者。
- 3.私法人實施或參與都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫，買受重建計畫核准範圍內供住宅使用之房屋，且私法人為重建計畫之土地所有權人、合法建物所有權人或新建建築物之起造人，免經許可。重建計畫以合建方式實施者，新建建築物之起造人於辦竣建物所有權第一次登記前，與得分配建築物者簽訂契約，買受供住宅使用之房屋，免經許可。
- 4.私法人與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人供住宅使用之房屋，免經許可。
- 5.私法人為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司，買受供住宅使用之房屋，該房屋符合下列各款情形之一者，免經許可：(1)為不良債權擔保品。(2)為各級政府機關公開標售之標的。
- 6.私法人買受供住宅使用之房屋，係依文化資產保護法指定或登錄之私有古蹟、歷史建築及紀念建築，免經許可。私法人應出具文化資產保護法主管機關放棄優先購買權之相關文件。
- 7.私法人為不動產經紀業，其與房屋所有權人簽訂之仲介或代銷契約，訂有不動產經紀業得買受該契約標的之約款，免經許可。契約標的須為供住宅使用之房屋，並符合下列各款情形之一：(1)高氫離子混凝土。(2)高放射性污染。(3)具非自然身故之情事。
- 8.私法人依法律規定行使規定之優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免經許可。
- 9.私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋，免經許可。

二、甲君出售其名下A地後，另購買B地，擬申請辦理原納土地增值稅之重購退稅，請問應符合那些要件始得辦理？又於何情況下，原退還稅款應追繳之？試依土地稅法相關規定說明之。（25分）

試題評析	考最近不斷提醒的土地增值稅重購退稅，依土地稅法第35條至第37條規定回答，主要看是否能將要件清楚列出。
考點命中	《高點·高上土地稅法講義》第一回，曾榮耀編撰，頁70~72。

答：

依據土地稅法規定，土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

茲將相關要件與規定說明如下：

(一)要件

- 1.期間：不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記(權利)日相距2年內。
- 2.用途：買賣前後仍作上述自用住宅、自營工廠或自耕農地使用。
- 3.額度：新購土地地價應大於原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額。
- 4.申請：登記日次日起10年內申請退稅。

如為自用住宅用地者，尚須符合下列要件：

- 1.設籍：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 2.用途：出售前一年內及新購後，未供營業使用或出租者。
- 3.面積：重購未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地仍作自用住宅用地。
- 4.產權：房屋產權須為本人或其配偶、直系親屬所有。至於土地所有權人必須皆為本人。

(二)追繳

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。

三、現行土地徵收補償範圍與補償標準為何？不予補償之改良物又為何？試依土地徵收條例相關規定分述之。（25分）

試題評析	考熱門經典的土地徵收補償範圍及其標準（土地徵收條例第30條至第34條），以及土地改良物不一併徵收之情形（土地徵收條例第5條），同學掌握度應無太大問題。
考點命中	《高點·高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁194、236~240。

答：

(一)土地徵收補償範圍與補償標準

1.地價補償

- (1)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- (2)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。
- (3)市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。
- (4)各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

2.土地改良物補償

- (1)建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
- (2)農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳

息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

3.土地改良費用補償

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依相關規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

4.合法營業損失補償

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

5.遷移費

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- (1)依規定自行將土地改良物遷移者。
- (2)徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受6個月期限之限制。
- (3)動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- (4)因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- (5)水產養殖物或畜產必須遷移者。

(二)徵收土地時，其土地改良物應一併徵收及補償。但有下列情形之一者，不在此限：

- 1.土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起15日內自行遷移。
- 2.墳墓及其他紀念物必須遷移。
- 3.建築改良物依法令規定不得建造。
- 4.農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
- 5.其他法律另有規定。

四、從事一定規模以上或性質特殊土地使用應申請使用許可，申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成那些事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用？試依國土計畫法相關規定說明之。(25分)

試題評析	考國土計畫法第219條有關使用許可後之後續使用規定。因使用許可相關可考的第24條至第28條大致相關考試都考過，所以就剩本條最有可能考，果不其然今年出題。有準備同學應無太大問題。
考點命中	《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁64~65。

答：

- (一)申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：
 - 1.將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。
 - 2.分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。
 - 3.使用地依使用計畫內容申請變更。
- (二)公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。
- (三)申請人於公共設施用地上興建公共設施時，不適用土地法第25條規定。
- (四)公共設施用地及設施，其所有權移轉登記承受人依其他法律另有規定者，從其規定；申請移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有時，得由申請人憑規定許可文件單獨申請登記；登記機關辦理該移轉登記時，免繕發權利書狀，登記完畢後，應通知該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。

高點

堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地方特考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點 ▶▶▶



112/12/9-15 商會 資訊 地政 考場限定

113
高普考
衝刺

- 【總複習】面授/VOD：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
- 【申論寫作班】面授/VOD：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起科
- 【題庫班】面授/VOD：特價 2,500 元起科、雲端：特價 7 折起科
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科起

113、114
高普考
達陣

- 【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元 (需憑生活圈優惠券)
舊生報名再折 2,000 元+15堂補課券
- 雲端：常態價再優 2,000 元
- 【考取班】高 考：特價 62,000 元、普考：特價 52,000 元 (限面授/VOD)

單科
加強方案

- 【113年度】面授/VOD：定價 6 折起、雲端：定價 8 折起
- 【114年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折起
- 【差分優惠】憑 112 高普考成績單「差 3 分內」，
享面授/VOD 單科定價 5 折起、雲端定價 8 折

研究生
專屬優惠

- 【113高考面授/VOD】全修：特價 33,000 元起
- 【中山專案】中山大學研究生，含一科正課VOD (限中山育成中心，詳洽櫃檯)

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

高點

【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268
 【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓 03-425-6899
 【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓 05-216-8787
 【台南】台南市東區大學路西段53號4樓 06-237-7788
 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

