

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限內學員）

【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

2025/7/4-31 考場優惠

※憑114高普考准考證辦理，詳洽各分班櫃台

面授/網院
優惠諮詢



雲端函授
優惠諮詢



【速攻114地特】網院/雲端全修26,000元起
雲端兩年班最高折扣5,000元

鄭○醇（實踐應外畢）

私校跨考 113地特四等台北市地政【狀元】

許文昌老師擅長簡化複雜的法律條文，曾榮耀（蘇偉強）老師口訣超厲害，上完課就背好了！像帶了考點壓縮包，解碼後就能順利取分。

【贏戰115高普考】面授/網院全修最高折7,000元
雲端兩年班最高折扣3,000元

紀○慈（政大地政畢）

應屆考取 113高考地政【狀元】

高點・來勝的老師們將知識點化繁為簡，直擊各科考試關鍵！考前總複習課程對我而言幫助很大，著重相關時事、最新修法、重要考點，能直接掌握各科精華。

《土地法規》

試題評析	1.本次試題簡單容易。 2.同學只要好好研讀許文昌編著：《土地法規論》，就可以拿到高分。
考點命中	第一題：《土地法規論（第4版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-7及2-14。 第二題：《土地法規論（第4版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-28、5-29及5-30。 第三題：《土地法規論（第4版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-91、2-94及2-96。 第四題：《土地法規論（第4版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-91。

一、近來市面上出現「專辦河川浮覆地登記」的廣告，依土地法第12條規定，私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅；惟當土地回復原狀時，經原所有人證明為其原有者，仍回復其所有權。試說明此種土地所有權的回復取得應如何辦理？（25分）

答：

(一)行使主體：

- 1.原土地所有權人。
- 2.原土地所有權人之繼承人。

原土地所有權人於土地流失前死亡，其繼承人繼承「土地」；原土地所有權人於土地流失後死亡，其繼承人繼承「權利」（即回復原狀請求權）。因此，不論原土地所有權人於土地流失前死亡或土地流失後死亡，繼承人皆得主張回復其所有權。

(二)申請處所：土地所在地之地政事務所。

(三)請求權時效：回復請求權時效為十五年，並自劃出河川境界線公告時起算。

(四)申辦回復所有權登記之應備文件：

- 1.登記申請書：申請書應依規定格式填寫。
- 2.原所有權之證明文件：檢附浮覆地所有權狀或登記簿謄本。
- 3.土地複丈結果通知書：申請登記前應先向地政事務所申請土地複丈，以取得土地複丈結果通知書。
- 4.申請人身分證明：檢附國民身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
- 5.其他有關文件。

二、民國112年2月8日修正發布的「平均地權條例」中，增訂第47條之4的主要目的是限制預售屋或新建成屋的買賣契約不得讓與或轉售，以遏止炒作，並規定例外情況，如配偶、直系血親或二親等內旁系血親之間，或經主管機關公告許可者，可以轉讓。試說明此一增訂條文的內容為何？（25分）

答：

(一)預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

(二)買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限。

(三)銷售預售屋或新建成屋者，除第(一)項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

(四)直轄市、縣（市）主管機關得向買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

(五)預售屋或新建成屋不得轉售之例外情形：

- 1.配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
- 2.中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者。所稱「中央主管機關公告得讓與或轉售之情形」，指下列情形：
 - (1)非自願離職：買受人於簽約繳款後，非自願離職情事，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。
 - (2)罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害：買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
 - (3)災害毀損不堪居住：買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。
 - (4)重大意外事故致第三人死亡或遭受重大傷害：買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。
 - (5)買受人死亡：買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。

(6)讓與或轉售與共同買受人：買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列其他共同買受之自然人或法人。

三、土地法第25條規定，直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分、設定負擔或為超過十年期間之租賃。但相關法規有許多除外規定，試例舉五種在適用上的除外情形。（25分）

答：

土地法第25條之除外情形：

- (一)政府依法照價收買而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制。
- (二)政府依法區段徵收而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制。
- (三)政府依法土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第25條之限制。
- (四)都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條之限制。
- (五)公有土地參加土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，其實質意義與主管機關辦理市地重劃，而將公有土地核定屬重劃區範圍予以重劃，同係為實現憲法平均地權之政策而設，並非土地所有權人以自己之意思使權利發生變更之處分行為，自無土地法第25條之適用。
- (六)私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合土地法第34條之1各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查，不受土地法第25條之限制。
- (七)占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第25條之適用。

四、所得稅法部分條文修正（俗稱房地合一稅2.0），已於民國110年7月1日起施行，以健全房地產市場及防杜短期炒作不動產，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，穩定產業經濟及金融。但同時也訂定四種免納房地所得稅之情形，試說明其具體內容為何？（25分）

答：

房地之交易所得，有下列情形之一，免納所得稅：

- (一)個人與其配偶及未成年子女之自住房地，其免稅所得額以四百萬元為限；且須符合下列條件：
 - 1.戶籍限制：個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記，且連續滿六年。
 - 2.持有限制：持有並居住於該房屋連續滿六年。
 - 3.使用限制：交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
 - 4.次數限制：個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款免稅規定。換言之，每六年享用一次。
- (二)符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
 - 1.第37條：作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，其符合產業發展需要、一定規模或其他條件，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得申請不課徵土地增值稅。
 - 2.第38條之1：農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具由都市計畫及農業主管機關所出具文件，向主管稽徵機關申請適用不課徵土地增值稅：
 - (1)依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。
 - (2)已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。
- (三)被徵收或被徵收前先行協議價購土地及其土地改良物。
- (四)尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

【版權所有，重製必究！】



公職 高錄取時代

7/13前>>憑114高普考准考證
享**上**榜紅利

弱科健檢 加入【高點・高上生活圈】可免費預約



114
地特

- 【速攻班】網院/線上：特價**26,000**元起
雲端(兩年班)：特價**44,000**元起，舊生再優**2,000**元
- 【總複習班】網院：特價**2,000**元起、雲端：特價**3,500**元起
- 【申論寫作正解班】網院：特價**3,000**元起/科、雲端：特價**6**折起/科
- 【經典題庫班】網院：特價**2,500**元起/科、雲端：特價**6**折起/科

115
高普考

- 【全修班】面授/網院：高考**44,000**元起、普考**39,000**元起（舊生另有加碼優惠）
雲端：高考**49,000**元，普考**44,000**元
- 【考取班】高考：特價**65,000**元、普考：特價**55,000**元（限面授/網院）
- 【狂作題班】面授：特價**5,000**元起/科

單科加強
方案

- 【114年度】網院：定價**5**折起、雲端：定價**6**折起
- 【115年度】面授/網院：定價**65**折起、雲端：定價**85**折

眾多考生證實，不止「快速上榜」還要「好名次」

感謝高點老師帶領，高分贏向公職人生

黃○敏 轉職考取

(高科大會資系畢)

113高考會計【探花】
普考會計【狀元】
關務特考四等關稅會計(英文)

可以參加**高普考經典題庫班**以及**IRT大會考**。題庫班會有大量題目加歷屆試題講解，對考前衝刺十分有效，IRT大會考則是模擬考試，題目有鑑別度，事後也會開解題講座，在考前參加可以增加臨場感。

用堅持突破備考難點，如願一試成狀元

林○安 應屆考取

(高大金管系畢)

113高考財稅【狀元】
普考財稅【TOP8】

考前的**總複習課**我建議如果時間允許盡量參加，民法老師會把近幾年的判決帶大家看過一次並點出這個時事中的民法概念，最後幫怕背法條的同學打隻強心針！

※以上優惠限商管/會計/資訊/地政類科，114/7/31前憑114高普考准考證方可享有，詳細優惠辦法速洽高點・高上考場攤位或各地分班！

【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268 【台南】台南市東區大學路西段53號4樓 06-237-7788
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699 【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

