

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

**115/7/31 前
憑115高普考准考證**

面授/網院
優惠諮詢



雲端函授
優惠諮詢



【速攻115地特】網院/雲端全修**23,000**元起
雲端兩年班最高折扣**4,000**元

林○杰 (公管系畢)

跨系考取 **114地特三等新北市地政【狀元】**

選擇高點是因為課程內容豐富，師資厲害，而且用函授方式上課，讓我自由安排時間，再來需要加強的地方還能隨時觀看。民法周律(周威秀)老師將難懂條文用簡易方式講解，理解後更好背誦。

【贏戰116高普考】面授/網院全修**31,000**元起
雲端兩年班**41,000**元起

施○文 (東海會計畢)

在職考取 **114地特三等竹苗區地政【狀元】
105普考地政**

許文昌老師土地法、不動產估價的教材都隨時事或修法同步更新，得以快速吸收最新議題，且抓題神準。曾榮耀老師土地政策授課條理分明，難以理解的法規內容，都能簡要清楚說明。

《土地政策》

- 一、學者認為土地徵收補償旨在「填補」被徵收人所受財產上之損失（特別犧牲），藉以符合「土地徵收條例」保障私人財產之立法目的。對此政府在採行土地徵收政策時，應有必要給予被徵收人「合理補償」之機制以資救濟。於學說上有「完全補償」與「相當補償」兩種，試說明兩者之意涵為何？目前我國依「土地徵收條例」之規定，土地徵收係按徵收當期市價作為補償標準，試問此規定是否符合「合理補償」與「公平」原則？請析論之。（25分）

試題評析	本題主要考土地徵收補償之理論基礎及現行市價補償制度。核心考點有二：第一，說明完全補償說與相當補償說之意涵及差異；第二，以「合理補償」與「公平」原則檢討市價補償制度。本題難度屬中等，法條本身並不複雜，主要涉及土地徵收條例第30條，惟是否有準備到「完全補償」與「相當補償」之學說為關鍵取分點。另外，建議第二小題部分，對於是否符合合理補償及公平原則不要完全肯定，畢竟前面有完全補償說的討論，而宜採「原則肯定、例外補充」之立場。
考點命中	1.《土地法規理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀博士編著，頁26-5。 2.《高點・高上土地政策及利用講義》第三回，曾榮耀編撰，頁45。

答：

徵收補償之性質，係國家基於公益目的，合法行使公權力而使特定人民財產權受有特別犧牲時，所給予之損失補償。關於徵收補償應達何種程度，學說上有相當補償說、完全補償說，茲說明如下：

（一）完全補償及相當補償之意涵

1. 完全補償說

此說認為，土地徵收係國家基於公益需要，對人民財產權所為最強烈之侵害，已逾越一般財產權社會義務之限制範圍。基於財產權保障原則及平等原則，國家既為實現公益而使特定人民承受特別犧牲，自應盡可能使被徵收人於財產上回復至未受徵收前之狀態。因此，補償範圍不應僅限於客觀交換價值，而應盡可能填補其因徵收所受之完整財產上損失。

此外，司法院釋字第579號解釋指出：「人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。」其中，謂「補償與損失必須相當」，實有解讀為係採「完全補償」之空間。亦即，徵收補償應就被徵收人之損失，應予以完全填補，始能謂為「補償與損失相當」；而此亦為憲法保障私人財產權之要求。

2. 相當補償說

此說認為，徵收補償之目的，在於依社會一般觀念，以客觀、公平、妥當之方法填補被徵收人之財產損失，而不必然要求其生活或經濟狀態完全回復至徵收前之情形。其補償是否相當，應綜合考量公益目的、被侵害法益之內容、侵害程度及當時社會一般公平觀念而定。此一見解與我國憲法實務所常使用之「相當補償」或「合理補償」用語較為接近。

（二）市價作為補償標準尚符合「合理補償」與「公平」原則

1. 合理補償之檢視

依土地徵收條例規定，被徵收土地應按照徵收當期市價補償。該市價係由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。市價相對較符合土地之客觀交換價值，使被徵收人具備另行購置相類似土地之可能，故其補償尚屬合理及客觀。

惟市價主要反映被徵收土地本身之客觀交換價值，未必涵蓋重新購置土地所生之費用、搬遷、營業中斷及其他因徵收所受之附隨損失。因此，市價補償雖可認已達合理或相當補償之基本要求，但未必已達使被徵收人回復至徵收前財產狀態之完全補償程度。

2. 公平原則之檢視

按市價補償係依各宗土地之區域及個別條件衡量其客觀價值，使條件相當之土地適用相同查估標準，條件不同之土地則依其價值差異給予不同補償，原則上符合平等原則及查估公平。

然而，市價主要反映土地之交換價值，尚不能完全涵蓋被徵收人因搬遷、營業或生活基礎中斷所受之全部損失，故仍須結合建築改良物、營業損失、遷移費及安置等法定補償，始能達成實質公平。

【版權所有，重製必究！】

【參考書目】

陳立夫，2007，《土地法研究》，新學林出版，頁277、279、281。

二、我國住宅政策為照顧特定對象，早期係以大量興建國民住宅以達到「住者有其屋」的政策目標，亦即滿足「量」的需求。現行則以廣建「社會住宅」以期達成「住者適其屋」的政策目標，亦即提昇「質」的需求。請就有關「社會住宅」之政策意涵，以及主管機關及民間興辦社會住宅之相關規定及優先提供對象，試分別說明之。（25分）

試題評析	本題偏重考住宅法相關規定，以背誦為主，包含第3條有關社會住宅定義、第4條優先提供對象、第19條規定主管機關及民間興辦方式、第20條規定政府新建社會住宅方式等條文。
考點命中	《高點・高上土地政策及利用講義》第三回，曾榮耀編撰，頁16-18。

答：

(一)社會住宅之政策意涵

首先，根據住宅法規定，社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。其政策意涵係以可負擔租金及適當居住品質，保障人民之居住使用權，由「住者有其屋」轉向「住者適其屋」，達成全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境的居住正義目標。

(二)主管機關興辦社會住宅

主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

- 1.新建。
- 2.利用公有建築物及其基地興辦。
- 3.接受捐贈。
- 4.購買建築物。
- 5.承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 6.獎勵、輔導或補助租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。
- 7.辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
- 8.其他經中央主管機關認定之方式。

此外，主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 1.直接興建。
- 2.合建分屋。
- 3.以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 4.以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 5.其他經中央主管機關認定者。

(三)民間興辦社會住宅

民間得依下列方式興辦社會住宅：

- 1.新建。
- 2.增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 3.購買建築物。
- 4.承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 5.其他經中央主管機關認定之方式。

(四)優先提供對象

主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十比率出租予經濟或社會弱勢者，提供至少百分之二十比率出租予新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。但申請時婚育家庭數量未達保留比率者，賸餘部分不在此限。

所稱經濟或社會弱勢者，包括低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有二名以上未成年子女者、六十五歲以上老人、家庭暴力、身心障礙者等。

三、我國於土地稅制之政策上，在地價稅及土地增值稅之課徵，對自用住宅有相關優惠措施，請問「自用住宅用地」之定義為何？依據「土地稅法」之規定，試問兩者間有何異同之處？試分別論述之。（25分）

Law說微課

方法論
知識點

從**知識點**到高分關鍵
快速掌握**考點、疑點、難點**

讓你**鋒芒畢LAW**

智取**國考** 勝券在握

知識點導向＋高效學習

課程單元以**每個知識點15-30分鐘**拆解重點觀念，讓你「學得快、記得住」，致力打造精品、速成，**彈性自選課程**的學習模式，精準補強弱點。

頂尖名師＋學霸領讀

主力師資團隊網羅各類考試「**上榜學霸、暢銷作者、社群自媒體戶**」，透過個人的考試經驗及實務專業，教您**高分寫作技巧及應考觀念**。

行政學院

Law說微課
80張心智圖
8分鐘完整建模
效能學習**政治學**
權威學術為基，內容與時俱進
方彥鈞
◎ 兩岸關係、研究與博覽
◎ 臺灣公務考場實力最強智囊人

Law說微課
社會政策與社會立法
15小時精華攻略(全集)
【律師×法政師】雙視角拆解
【理論×政策×法理】自由選購
戴羽晨
◎ 憲大法律、社工學學位
◎ 現任律師、社工師暨博學師

Law說微課
行政學選擇題
突破班(法規篇)
2025新考題 審題思維 解一透四
韓教授
I am the one, you will be the NO.1
◎ 公共行政博士、15年以上大學教學經驗、擔任公務員5年以上經歷

法律學院

Law說微課
30分鐘對話式
速成實戰演練
刑法透明解題課
張鏡榮律師
◎ 憲大法研所刑法組碩士
◎ 律師的高考及格

Law說微課
核心觀念×命題考點×解題訓練
三階段學好
刑事訴訟法
劉睿揚律師
◎ 臺北大學法學碩士
◎ 刑法、刑訴講師

Law說微課
從0開始的
法律素養課
法學緒論圖解攻略
伊藤
◎ 律師

限定
優惠

115/7/31前，輸入折扣碼【**KP115**】
立享課程折扣**200元**



即刻諮詢

Law說微課 你的高分後援隊

法律學院 | 不動產學院 | 行政學院 | 語言學院

試題評析	本題主要考土地稅法有關「自用住宅用地」之定義，以及地價稅與土地增值稅適用優惠稅率之條件比較，屬於基本法條與制度整合題，難度中等。其中，兩者比較部分為本題得分關鍵。
考點命中	《土地稅法規理論與實務》，高點文化出版，曾榮耀博士編著，頁3-14、5-14。

答：

(一)自用住宅用地之定義

自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且未出租或供營業使用之住宅用地。

(二)地價稅及土地增值稅於適用自用住宅用地優惠之異同

地價稅與土地增值稅之異同說明如下，惟土地增值稅又分為適用一生一次（即第一次使用優惠稅率）及一生一屋（適用自用住宅優惠稅率後再出售）之不同條件：

1.相同處

- (1)戶籍限制：地價稅與土地增值稅兩者皆應土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。但如土地增值稅欲適用一生一屋，則調整為土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿六年。
- (2)面積限制：兩者皆適用於都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分。但如土地增值稅欲適用一生一屋，則調整為出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
- (3)產權限制：兩者均以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。惟但如土地增值稅欲適用一生一屋，則調整為土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，持有該自用住宅連續滿六年。
- (4)申請限制：均須由土地所有權人主動提出申請。

2.相異處

- (1)用途限制：地價稅以課稅時土地實際未出租或供營業使用為要件；土地增值稅之一生一次優惠，要求出售前一年內未曾出租或供營業使用；一生一屋則要求出售前五年內未曾出租或供營業使用。
- (2)處所或次數限制不同：地價稅係土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬，以一處自用住宅用地為限，但只要持續符合要件，每年均可適用，並無一生一次之限制。土地增值稅之一般自用住宅優惠，則以土地所有權人一生適用一次為原則；惟已適用一生一次者，嗣後出售自用住宅，如符合「一生一屋」要件，仍得再適用百分之十稅率，不受次數限制。
- (3)現值限制：土地增值稅尚規定，自用住宅之評定現值如不及基地公告土地現值百分之十，原則上不得適用優惠；但建築完成滿一年者，不在此限。地價稅則無此限制。
- (4)持有期間限制：土地增值稅如欲適用一生一屋，則須出售前持有該土地六年以上及持有該自用住宅連續滿六年。地價稅則無此規定。
- (5)稅率不同：地價稅按千分之二計徵；出售自用住宅用地之土地增值稅，則按土地漲價總數額百分之十計徵。

四、根據內政部調查統計，全臺平均屋齡達 34.1 年，為歷史統計以來最高，且屋齡 30 年以上住宅數達 554 萬 5,854 宅，占比為 59%。於此，政府乃陸續推出「都市更新」、「危老重建」及「老宅延壽」等相關政策，期以解決老屋不同層面的問題。試說明此三者之政策意涵為何？而為有利於政策之推行，政府提供了那些獎勵措施？試分別說明之。（25 分）

試題評析	本題屬於政策概念與法規制度整合題，難度中等偏高，且內容甚多，需要在有限時間寫出重點，擬答部分係將相關重要法條寫得較為詳細作為參考，同學實際作答可將部分內容作適度精簡。其中，作答關鍵在於依據法規與政策具體說明內容，並適當區分三種政策之差異。
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73、115、121、125。

答：

(一)政策意涵

1.都市更新

都市更新指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內實施重建、整建或維護措施。辦理都市更新

時，原則上須先劃定更新地區或更新單元，再由實施者擬具都市更新事業計畫；採權利變換方式實施者，並應擬具權利變換計畫，經主管機關公開展覽、審議及核定後實施，程序上較為繁複。其政策目的係藉由一定地區之整體更新，促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境與景觀，並增進公共利益。

2.危老重建

都市計畫範圍內非經日的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：(1)經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。(2)經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(3)屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

透過危老條例進行重建，其程序較都市更新簡化，且適合所有權關係較單純及基地規模較小之案件，可提供無法以都市更新方式辦理之小基地重建管道，以排除危險及老舊建築物之安全風險，強化建築物耐震能力，改善居住環境，並因應高齡化社會之居住需求。

3.老宅延壽

老宅延壽係對尚未達必須拆除重建程度，或短期內難以完成都市更新、危老重建整合之老屋，採取「不拆除、先修繕」之政策。現行計畫主要針對屋齡三十年以上之四至六樓公寓及六樓以下透天住宅的合法建物，並須符合結構安全性能評估、住宅使用及其他補助要件，透過公共空間、設備管線及室內安全改善，延長建築物使用年限，以提升居住安全與品質、高齡者在地安養及減少重建之建築碳排放。其與前兩者最大的差異，在於不涉及原建築物拆除重建。

(二)獎勵措施

1.都市更新

(1)容積獎勵

- A.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法所定施行細則之規定。
- B.有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：
 - (A)實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
 - (B)前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
 - (C)各級主管機關依規定劃定或變更策略性更新地區，屬依公辦方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

(2)租稅減免

- A.更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。
- B.更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- C.重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
- D.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- E.不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- F.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- G.實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- H.原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨

勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

2.危老重建

(1)容積獎勵

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

危老重建原設有逐年遞減之時程容積獎勵，惟該獎勵已於民國 114 年 5 月 11 日屆滿，自同年月 12 日起歸零。目前仍得適用建築基地規模獎勵；基地面積達二百平方公尺者，給予基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，再增加基準容積百分之零點五，最高不得超過基準容積百分之十。

(2)租稅減免

危老重建租稅減免優惠之申請期限，經行政院延長至民國 116 年 5 月 11 日止。在該期限前申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過危老本身建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

A.重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。

B.重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

C.重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

3.老宅延壽

(1)補助結構安全性能評估：補助建築物辦理結構安全性能初步評估或詳細評估，以了解建築物之安全狀況，作為後續修繕、補強或重建之依據。

(2)四至六樓公寓住宅修繕補助

A.建築物共用部分之修繕。

B.住宅專有部分即私人室內之安全及機能改善。

(3)六樓以下透天住宅修繕補助

A.建築物室外部分之修繕。

B.住宅室內部分之安全及機能改善。

各單項修繕補助不得超過該項工程經費百分之六十五，並不得超過各該單項補助額度上限；地方政府並得委託專業團隊，提供個案評估、申請諮詢、屋況盤點、住戶整合及其他專業與行政協助，以降低老屋修繕之推動障礙。

【版權所有，重製必究！】



公職 高錄取時代

7/12前>>憑115高普考准考證
享考生紅利

弱科健檢 加入【高點·高上生活圈】可免費預約



- 【速攻班】網院/線上：特價23,000元起
雲端(兩年班)：特價31,000元起
- 【總複習班】網院：特價1,500元起、雲端：特價3,000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



- 【全修班】面授/網院：高考36,000元起、普考31,000元起
雲端：高考46,000元起，普考41,000元起
- 【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



- 【115年度】網院：定價5折起、雲端：定價6折起
- 【116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」

勇奪高普考+地特三冠王，高點居功厥偉

陳○辰 應屆連續考取

(中興財金系) 114高考財稅行政【狀元】
114普考財稅行政【狀元】
113地特四等臺中市財稅行政【狀元】

施敏老師(張曉芬)表格整理清楚，記憶上省下相當多功夫，還會給一些口訣讓我方便記憶。考前總複習，老師在課堂上著重講解今年修法部分，加深考前的印象。

狂作題班專注破解難題，非本科也能高分上榜

趙○儀 跨系高分考取 114高考會計【榜眼】

(中正心理所)

中會的「狂作題班」對我幫助很大！鄭泓老師(鄭凱文)課堂上有建議，如果後期不知該如何複習，可加選這門課程，它是一系列模擬考及精選範例講解構成，不講基本觀念，專解決題，目的是除了複習也降低考試的緊張。

※以上優惠限商會/資訊/地政類科，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】台南市中西區北門路一段101號10樓之一 06-223-5868
【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

