

# 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。

# 《土地法規》

|      |                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 本次試題皆以實例命題，惟考題過於冷僻刁鑽及枝微末節，因此考生不易拿到高分。                                                                                              |
| 考點命中 | 第一題：《土地法規論（第5版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-96、2-97。<br>第二題：《土地法規論（第5版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-3、3-4。<br>第四題：《土地稅法規論（第3版）》，點文化出版，許文昌編著，高頁1-42、2-44。 |

一、經濟部水利署甲河川分署為強化區域排水，避免淹水，欲新建抽水站，而有取得乙縣所有 A 地之需求。A 地現為丙國民小學管理，A 地上的丙國民小學因少子女化招生受到嚴重影響，鄰近兩公里的丁國民小學有吸收丙國民小學學生的空間。試問：經濟部水利署甲河川分署欲取得 A 地，在用地取得及土地登記應辦理那些行政程序？（25 分）

**答：**

- (一) 辦理「公地撥用」：土地法第 26 條規定，各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用。準此，經濟部水利署甲河川分署欲取得 A 地，應會同乙縣政府，層請行政院核准撥用。
- (二) 土地登記：公地撥用分為有償撥用與無償撥用二種。
  1. 有償撥用：辦理所有權移轉登記，土地所有權人登記於「中華民國」名下，管理者登記於「經濟部水利署」名下。另，土地取償，以核准撥用日當期公告土地現值為準。
  2. 無償撥用：辦理管理者變更登記。土地所有權人仍為「乙縣」名下，管理者登記於「經濟部水利署」名下。

二、甲地政機關因地籍原圖破損而有辦理地籍圖重測之必要，於辦理地籍測量之際，因為甲所有之 A 地與乙所有之 B 地毗連，A 地為都市計畫住宅區，B 地為都市計畫商業區。試問：於進行地籍調查之際，測量機關應通知當事人配合的行政程序及當事人救濟程序為何？又 A、B 兩地的界址曲折，甲可否主張趁此重測機會一併截彎取直，調整地形？（25 分）

**答：**

- (一) 當事人配合之行政程序：土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標。
- (二) 當事人之救濟程序：土地權利關係人，因指界不一而發生界址爭議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項爭議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。
- (三) 不可截彎取直調整地形：
  1. 地籍測量實施規則第 192 條第 1 項規定，現有界址曲折者，相鄰土地所有權人得於地籍調查時，檢具協議書，協議截彎取直。但以土地使用性質相同者為限。又，同規則第 225 條之 1 規定，所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。
  2. A 地為都市計畫住宅區，B 地為都市計畫商業區，土地使用性質不同，因此 A 地與 B 地不可趁地籍圖重測時一併截彎取直調整地形。

三、甲有位於丁市都市計畫第二種住宅區之 A 屋，因該屋目前閒置，欲將 A 屋出租，遂接洽專職承租他人出租供居住使用之建築物，並轉租及經營此類建築物管理業務之乙公司。乙公司知有 A 屋之物件，在未簽訂書面契約前即刊登 A 屋出租廣告並接受消費者諮詢。其後，甲與乙公司簽訂契約後，乙公司將 A 屋出租予有居住需求的丙，乙與丙簽約時，契約書未記載甲、乙租賃契約的租賃期間。其後，丁市主管機關於查察時獲知上述事實。試問：丁市主管機關應如何處理？（25 分）

**答：**

- (一) 租賃住宅市場發展及管理條例第 29 條第 1 項及第 2 項規定，包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書後，始得刊登廣告及執行業務。包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供

# 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  
◎ 臺灣公務考試實力最強導師

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  
◎ 憲法、社工、法律、  
◎ 現任律師、社工、法律導師

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、曾任公務員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  
◎ 臺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、刑訴導師

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

住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由。

- (二) 乙公司未簽訂書面契約前即刊登出租廣告並接受消費者諮詢，丁市主管機關得處新台幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正，按次處罰。
- (三) 乙公司將 A 屋出租予丙，乙與丙簽約時，契約書未記載甲、乙租賃契約的租賃期間，丁市主管機關得處新台幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正，按次處罰。

四、甲所有之 A 地及乙所有之 B 地均位於丙市，並劃入區段徵收之範圍。該區段徵收案經內政部核准，甲、乙二人均無領取現金補償之意願，有意領回區段徵收開發後之可建築土地，且申請後經計算，A、B 兩地的權利價值均未達當次辦理分配回土地的最小分配面積所需的權利價值，但 A 地加 B 地的權利價值，則達當次辦理分配回土地的最小分配面積所需的權利價值。試問：甲、乙兩人如欲領回土地，應如何提出申請？又兩人取得土地後可以獲得那些租稅優惠？（25 分）

**答：**

- (一) 提出申請合併分配：區段徵收實施辦法第 29 條第 1 項規定，土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣（市）主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。未於規定期間內申請者，由主管機關依規定，按原徵收現金補償地價發給現金補償。
- (二) 取得土地後可以獲得下列租稅優惠：
  - 1. 地價稅：
    - (1) 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，地價稅全免。
    - (2) 辦理完成，自完成之日起其地價稅減半徵收二年。
  - 2. 土地增值稅：
    - (1) 區段徵收之土地，以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。
    - (2) 區段徵收領回抵價地後第一次移轉，土地增值稅減徵 40%。

【版權所有，重製必究！】