

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。

《不動產估價》

試題評析	本次試題難易度適中，用功的同學可以拿到高分。
考點命中	第一題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁1-24，第二題。 第二題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁3-22、3-23。 第三題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁6-38、6-39、6-40。 第四題： (一)小題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁1-82、1-83。 (二)小題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁4-58～4-62。 (三)小題：《不動產估價論》，許文昌博士編著，高點文化出版，頁1-34。

一、政府部門辦理地價查估，常有地價區段劃設之必要，請比較公告土地現值之地價區段、基準地近價區段及徵收補償地價區段之劃設有無不同？請就其劃設目的(或功能)，依據法規相關規定分述之。(25分)

答：

(一) 公告土地現值之地價區段：

- 1.意義：以鄉（鎮、市、區）為單位，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段，稱為地價區段。
- 2.依據：地價調查估計規則。
- 3.目的：
 - (1) 政府為規定地價及查估土地現值之用。
 - (2) 地價區段分為一般地價區段、繁榮街道線價區段及一般路線價區段等三種。一般地價區段採區段價法，繁榮街道線價區段採路線價估價法。
- 4.劃分方法：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(二) 基準地之近價區段

- 1.意義：政府為設置基準地，將地價之同質空間劃為同一區段，稱為近價區段。
- 2.依據：地價基準地選定及查估要點。
- 3.目的：
 - (1) 政府為選定基準地及查估基準地地價之用。
 - (2) 一個近價區段設定一個基準地為原則。
- 4.劃分方法：直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：
 - (1) 行政區劃及土地利用之公法管制程度。
 - (2) 地形、地質等自然條件。
 - (3) 交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
 - (4) 土地利用狀態。
 - (5) 事業種別及繁榮程度。
 - (6) 景觀及災害狀況。
 - (7) 其他明顯影響地價之因素。

(三) 土地徵收補償之地價區段：

- 1.意義：以鄉（鎮、市、區）為單位，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段，稱為地價區段。
- 2.依據：土地徵收補償市價查估辦法。
- 3.目的：
 - (1) 政府為查估土地徵收補償市價之用。
 - (2) 在地價區段內選取比準地並查估比準地地價，再以比準地地價估計預定徵收土地宗地單位市

價。

- 4.劃分方法：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(四) 比較：

項目 \ 種類	公告土地現值之地價區段	基準地之近價區段	土地徵收補償之地價區段
法規依據	地價調查估計規則	地價基準地選定及查估要點	土地徵收補償市價查估辦法
目的功能	規定地價及土地現值查估	基準地地價查估	土地徵收補償市價查估
劃設種類	一般地價區段、繁榮街道線價區段、一般路線價區段等三種	近價區段一種	地價區段一種
劃定數量	遍及全市，數量多	遍及全市，數量多	預定徵收土地周圍數個，數量少
設置時間	永久	永久	臨時

二、針對位於都市計畫農業區之零星建築土地(俗稱建地目)及住宅區土地估價時，其影響價格因素分析重點有何不同？請詳述之。(25分)

答：

住宅區土地與都市計畫農業區之零星建築土地之估價，其影響價格因素分析重點比較：

- (一) 交通運輸：住宅區土地之主要道路寬度、捷運之便利性、公車之便利性、鐵路運輸之便利性等均與都市計畫農業區之零星建築土地不同，故列入比較重點。
- (二) 公共設施：住宅區土地之學校（國小、國中、高中）、市場（傳統市場、超級市場、購物中心）、服務設施（郵局、銀行、醫院、機關）等均與都市計畫農業區之零星建築土地不同，故列入比較重點。
- (三) 周邊環境：住宅區土地之景觀、日照、綠地、嫌惡設施等均與都市計畫農業區之零星建築土地不同，故列入比較重點。
- (四) 發展潛力：住宅區土地之政府重大建設計畫、民間重大投資計畫等，均與都市計畫農業區之零星建築土地不同，故列入比較重點。
- (五) 容積管制：住宅區土地之建蔽率、容積率及建物高度規定均與都市計畫農業區之零星建築土地不同，故列入比較重點。

三、都市計畫地區之公共設施保留地辦理徵收補償市價查估時之特殊性為何？請詳述之。(25分)

答：

(一)劃分地價區段：

- 1.公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。
- 2.帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。
- 3.同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。

(二)補償市價查估：

- 1.都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。
- 2.上開所稱非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱比準地，指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。
- 3.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。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。
- 4.公共設施保留地宗地市價以依規定計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各

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

該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

四、請說明下列名詞之意義：

- (一)何謂部分估價？何謂獨立估價？(10分)
- (二)何謂土地殘餘法？何謂建物殘餘法？(10分)
- (三)何謂特殊價格？(5分)

答：

(一)獨立估價與部分估價：

- 1.獨立估價：指不動產如由土地與建物結合，僅單獨就土地，而忽視建物存在而為估價。亦即，不考慮建物對土地價格之影響。
- 2.部分估價：指不動產如由土地與建物合成一體之狀態，在其發揮機能下，就土地而為估價。亦即，考慮建物對土地價格之影響。
- 3.兩者比較：
 - (1)獨立估價不考慮建物對土地價格之影響，部分估價考慮建物對土地價格之影響。
 - (2)獨立估價屬於素地估價，部分估價非屬於素地估價。
 - (3)獨立估價係土地在最有效使用下評估土地價格。部分估價係土地在目前實際使用下評估土地價格。目前實際使用未必為最有效使用。
 - (4)採獨立估價之土地估值會大於或等於採部分估價之土地估值。

(二)土地殘餘法與建物殘餘法：

1.土地殘餘法：

- (1)意義：從建物及其基地之淨收益，扣除建物淨收益，求得歸屬於基地之淨收益，再以土地收益資本化率加以還原，即可求得基地價格。

(2)公式：

□淨收益已扣除折舊提存費：

$$L = \frac{a - r_2 \times B}{r_1}$$

□淨收益未扣除折舊提存費：

$$L = \frac{a' - (r_2 + d) \times B}{r_1}$$

其中：

L：土地價格。

B：建物價格。

a：房地折舊後淨收益（即淨收益已扣除折舊提存費）。

a'：房地折舊前淨收益（即淨收益未扣除折舊提存費）。

r₁：土地收益資本化率。

r₂：建物收益資本化率。

d：折舊提存率。

(3)程序：

- A.估計建物及其基地之總收入。
- B.估計建物及其基地之總費用。
- C.總收入減總費用，得淨收益。
- D.估計建物價格（以成本法求取）。
- E.建物價格乘以建物收益資本化率，得建物淨收益。
- F.建物及其基地淨收益減建物淨收益，得土地淨收益。
- G.土地淨收益除以土地收益資本化率，得土地價格。

2.建物殘餘法：

- (1)意義：從建物其基地之淨收益，扣除土地淨收益，求得歸屬於建物之淨收益，再以建物收益資本化率加以還原，即可求得建物價格。

(2)公式：

□淨收益已扣除折舊提存費：

$$B = \frac{a - r_1 \times L}{r_2}$$

□ 淨收益未扣除折舊提存費：

$$B = \frac{a' - r_1 \times L}{r_2 + d}$$

(3) 程序：

- A. 估計建物及其基地之總收入。
- B. 估計建物及其基地之總費用。
- C. 總收入減總費用，得淨收益。
- D. 估計土地價格（以比較法求取）。
- E. 土地價格乘以土地收益資本化率，得土地淨收益。
- F. 建物及其基地淨收益減土地淨收益，得建物淨收益。
- G. 建物淨收益除以建物收益資本化率，得建物價格。

(三) 特殊價格：

1. 不動產估價之價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格等四種。由此可知，特殊價格為不動產估價之價格種類的其中一種。
2. 特殊價格，指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。如評估總統府、龜山島之價格等是。

【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

