

# 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。

# 《土地法規概要》

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 1. 本次試題皆以實例命題，對普考同學而言，難度較高。<br>2. 本次試題偏重測量登記，有失均衡。                                                                                                                                                                                                                              |
| 考點命中 | 第一題：<br>1. 《土地法規論（第五版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁2-51、2-52及4-57。<br>2. 《土地登記論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁13-7。<br>第二題：《土地登記論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁17-13。<br>第三題：<br>1. 《土地法規論（第五版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-16及6-39。<br>2. 《土地登記論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁7-31。<br>第四題：《土地登記論（第二版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁10-18、17-11。 |

一、甲、乙、丙三人共有 A 地，甲的應有部分為二分之一、乙及丙的應有部分各四分之一。甲另單獨所有 B 地，並將 B 地出租於丁。甲、乙、丙約定將 A 地上的 B 屋基地空間範圍提供給丙使用。後因甲生意失利急需資金，欲與戊成立 A 地應有部分及 B 地的買賣契約，以新臺幣元 1,000 萬元出賣其 A 地的應有部分，並以新臺幣 2,000 萬元出賣 B 地。試問：乙、丙、丁如有意取得甲的產權可為如何之主張？又如最終戊取得甲所有之 A 地應有部分所有權，則甲、乙、丙三人的約定應如何進行土地登記始可對抗戊？（25 分）

答：

(一) 乙、丙、丁得主張優先購買權：

1. 就 A 地而言：乙、丙為共有人，故得主張土地法第 34 條之 1 第 4 項之優先購買權。
2. 就 B 地而言：丁為承租人，若丁於 B 地上有房屋存在，則丁得主張土地法第 104 條之優先購買權。

(二) 法律依據：民法第 841 條之 2 規定，土地上下有使用、收益權利之人，其約定非經登記，不得對抗第三人。據此，對土地上下有使用、收益權利之人應依據土地登記規則第 155 條之 2 規定，就約定事項申請登記。因此，甲、乙、丙約定就 A 地上的 B 屋基地空間範圍提供給丙使用，其約定經土地登記，始得對抗戊。

(三) 土地上、下有使用、收益權利之登記方法：登記機關應辦理「註記登記」。

1. 土地所有權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該土地所有權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。
2. 前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記。
3. 登記機關依上開規定辦理登記後，應就其約定之文件複印裝訂成土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印。

二、A 地及 B 地相鄰，位於山坡地，甲為 A 地所有權人，乙為 B 地所有權人，某日因颱風來襲土石坍塌，導致界標淹沒而經界不明。甲、乙二人應循何種行政程序確認界址？又地政機關測量人員所應遵循的行政程序為何？（25 分）

答：

(一) 申請土地複丈：甲、乙二人因鑑界所需，向登記機關申請土地複丈。

(二) 鑑界複丈之行政程序：鑑界複丈，應依下列規定辦理：

1. 複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。
2. 申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。
3. 申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋

章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。

三、A 縣工務處為完善地區道路路網，擬新闢道路二條，第一條道路有取得甲、乙等 20 人土地之需求；第二條道路則有取得丙等 5 人土地之需求。案經中央主管機關於 114 年 10 月 8 日審查核准通過，經內部簽核程序，於同月 20 日發文給 A 縣，A 縣於同月 27 日公告徵收。試問：甲於 114 年 10 月 25 日死亡，其繼承人丁、戊、己於 114 年 11 月 20 日請求分割登記原甲所有的土地，主管機關應否許可？第二條新闢道路的丙等 5 人迄今未收到徵收補償費，則徵收效力如何？又本案中的土地登記機關應辦理那些登記事務？（25 分）

**答：**

(一) 應許可分割：

1. 土地徵收條例第 23 條第 1 項規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。
2. 本題甲於公告徵收前死亡（甲於 114 年 10 月 25 日死亡，土地徵收之公告於 114 年 10 月 27 日），並於公告期間（114 年 10 月 27 日～114 年 11 月 26 日）申請分割。因此繼承人丁、戊、己於 114 年 11 月 20 日請求分割登記原甲所有的土地，應許可其分割。

(二) 第二條道路徵收案失其效力：

1. 土地徵收條例第 20 條第 2 項本文規定，需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。
2. 本題，土地徵收公告日為 114 年 10 月 27 日，公告 30 日，因此於 114 年 11 月 26 日公告期滿。然迄今（115 年 7 月）未收到徵收補償費，已逾公告期滿十五日，則第二條道路徵收案從此失其效力。但第一條道路徵收案仍然有效，不受影響。

(三) 土地登記機關應辦理之登記事務：因徵收取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

四、甲、乙、丙三人為兄弟，甲所有之 A 地與乙所有之 B 地相連，A 地也與丙所有之 C 地相連，但 B 地及 C 地則未相連，A 地及 B 地均為都市計畫住宅區，C 地則為都市計畫商業區。現因地籍原圖破損而有辦理測量之必要，甲、乙、丙三人合意將 A、B、C 三塊土地合併。試問：測量機關應如何處理？又本案經測量程序完畢後，應進行何種土地登記程序？（25 分）

**答：**

(一) A、B、C 三塊土地不得辦理合併：

1. 地籍測量實施規則第 224 條第 1 項規定，土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。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 地及 B 地為住宅區，C 地為商業區。A、B 地與 C 地為之土地使用性質不同，因此 A、B、C 三塊土地不得合併。

(二) 應辦理「標示變更登記」：

1. 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
2. 建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
3. 重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

# 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講義人

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  
原大法律、社工學學位  
現任律師、社工師暨特考

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  
◎ 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

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