

不動產經紀人/地政士 模考解析班

最有效的 **批改** + **解析** 考前提分超給力!

4大搶分關鍵，非上不可！

- 1 **全科仿真模考**：全台同步展開，由高點來勝不動產專班師資團隊預測考點出題！
- 2 **批閱改正**：試卷交由老師批改，針對作答做弱點補強及盲點導正！
- 3 **試題解析**：由班內各科名師親自講解，直指重要考點&核心觀念！
- 4 **QA答疑**：每科皆有專屬Q&A時間，有問必答！



精準命中，直指考點！



了解更多
命中事實

【土地稅法規第3題】

三、最近俗稱國房稅2.0的房屋稅條例修正通過，預計113年7月上路，反映於114年房屋稅課徵，請問修正後的房屋稅條例第5條，關於住家用房屋，就自住、單一自住、出租、起造人待銷售、非自住，課稅之規定分別為何？（25分）



※113地政士模考解析班，命中！

【土地法與土地相關稅法概要第1題】

一、請依平均地權條例規定，試述公辦市地重劃之實施過程中，主管機關應盡公告通知之事項為何？所有權人表達異議之時機與方式？以及主管機關對異議如何處理？（25分）



※113不動產經紀人模考解析班，命中！

《土地稅法規》

試題評析	此次除都市更新較超出地政士考試準備範圍外，其餘多屬背誦題型。 第一題考信託土地不課徵土地增值稅之情形，屬於歷屆考過之必背題型，且這兩年信託題目考的不少。 第二題考農業用地之定義，及其閒置不用課徵荒地稅與照價收買，以及應課徵地價稅規定，雖不是常出現的題型，但觀念應不困難。尤其，農業用地之定義要盡量精準。 第三題考更新地區之稅捐減免，為都市更新條例之規定，非地政士命題大綱之主要考試法規。其稅捐減免包含地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅，分別於更新期間、更新後各有減徵與免徵等規定。 第四題考滿久沒出的稅捐稽徵法有關核課期間之概念，為重要背誦題型。
考點命中	第一題：1.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地稅法規考前提示，曾榮耀編撰，第八題。 2.《高點・來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 29。 3.《高點・來勝土地稅法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 53。 第二題：1.《高點・來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 33。 2.《高點・來勝土地稅法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 13、32。 第三題：1.《高點・來勝土地利用法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 119。 第四題：1.《高點・來勝模考解析班土地稅法規》，曾榮耀授課，第三題。 2.《2025 高點・來勝地政士高分祕笈》土地稅法規考前提示，曾榮耀編撰，第十題。 3.《高點・來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 41。 4.《高點・來勝遺贈稅法課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 37。

一、何謂「土地信託」？土地為信託財產者，信託關係人間移轉所有權於何種情形下，不課徵土地增值稅？請依土地稅法規定分別詳述之。(25 分)

答：

(一)土地信託之意義

委託人將土地移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

(二)土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- 1.因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 2.信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 3.信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 4.因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 5.因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

二、何謂「農業用地」？農業用地閒置不用，依土地稅法之規定有何處理方式？請分別詳述之。(25 分)

答：

(一)農業用地之意義

指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

- 1.供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- 2.供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- 3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

又農業用地之法律依據及範圍如下：

- 1.農業發展條例所稱之耕地。
- 2.依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安

用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

- 3.依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
- 4.依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
- 5.依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前3款規定之土地。

(二)農業用地閒置不用之處理方式

- 1.農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有下列情形之一者不在此限：
 - (1)因農業生產或政策之必要而休閒者。
 - (2)因地區性生產不經濟而休耕者。
 - (3)因公害污染不能耕作者。
 - (4)因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
 - (5)因不可抗力不能耕作者。
- 2.已規定地價之土地，除符合課徵田賦者外，應課徵地價稅。而課徵田賦者係非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於下列規定者亦同：
 - (1)依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
 - (2)公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
 - (3)依法限制建築，仍作農業用地使用者。
 - (4)依法不能建築，仍作農業用地使用者。
 - (4)依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。
 因此，如農業用地閒置不用，即非屬前述課徵田賦之農業用地使用，亦應改課徵地價稅。

三、都市更新為政府積極推動之重要都市發展政策，試問對於更新單元內之土地及建築物，有何減免稅捐之相關規定？請詳述之。(25分)

答：

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- (一)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形者，依法課徵之。
- (二)更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)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。

四、稅捐稽徵機關依職權行使其核課行為，用以確定納稅義務人具體納稅內容之時效，對於稅捐之核課期間及核課期間之起算有何相關規定？請依稅捐稽徵法之規定分別詳述之。(25分)

答：

【版權所有，重製必究！】

(一)核課期間

指課稅事實發生後，政府應予發單徵收之一定期間，逾此期間將喪失核課權。亦即稅捐稽徵機關行使核課權之期間。稅捐之核課期間，依下列規定：

- 1.依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為五年。

- 2.依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。
 - 3.未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為七年。
- 在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。

(二)核課期間之起算

- 1.依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。
- 2.依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，未在規定期間內申報繳納者，自規定申報期間屆滿之翌日起算。
- 3.印花稅自依法應貼用印花稅票日起算。
- 4.由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。
- 5.土地增值稅自稅捐稽徵機關收件日起算。但法院或行政執行分署拍定案件，自稅捐稽徵機關受法院或行政執行分署通知之日起算。
- 6.稅捐減免所依據處分、事實事後發生變更、不存在或所負擔義務事後未履行，致應補徵或追繳稅款，或其他無法依前五款規定起算核課期間者，自核課權可行使之日起算。

高點
來勝不動產

【版權所有，重製必究！】

高點・來勝

地政士/不動產經紀人

總複習&經典題庫班



透視考點・解決盲點，全面提升應試力！

進階強化 專業實力

強化重要觀念，
講解經典題型。

短時間提升 寫作答題力

傳授高分答題技巧，
有限時間內快速搶分。

解析命題趨勢 精準猜題

近期修法、時事解析，
準確命中考試題型。

實際演練近五年 歷屆試題

舊題新解，
釐清修法與答題架構。

2025 不動產經紀人考試

報名

2025/8/5～8/14

考試

2025/11/15～11/16

多元學習模式，兼顧在職/在學考生需求

喜歡自主安排讀書計畫、
課程節奏者

網路學院VOD視訊課程



習慣在宿舍、圖書館
隨時隨地自修者

雲端課程



熱愛名師親自解惑、
循環旁聽複習者

面授課程



上榜菁英都說讚！ 不動產課程猜題精準，衝刺最到位



洪○軒

考取：113 不動產經紀人

總複習班和模考解析班都精準抓到考題趨勢，且因為課程內容資訊量很多，有總複習可以讓我針對重點再學習一次，模擬考後的講解也等於又複習一次，可以再更加深印象！



褚○伶

考取：113地政士

考前參加總複習班和經典題庫班對我來說是不可或缺的！這些衝刺課程能幫我快速回顧重點內容，深入剖析經典題型，提高考試信心和能力，使我能夠更從容地面對考試挑戰！