

題神加持

◆ 精準剖析 ◆

高點・來勝 證照考試中心

114 地政士解題講座

解題
大師

曾榮耀老師
(蘇偉強)

神來一筆，速解難題！

6/13 (五) 影片上線



高點來勝不動產專班

最新考情

名師駐站

抽獎贈書

獨家優惠



高點線上影音學習

應試策略

攻榜密技

考題趨勢

精闢解題

※立即加入FB並訂閱YT，掌握最新活動資訊！

《土地法規》

試題評析	本次題型多屬背誦題型，變化不多，且本次考前提示多有命中。 第一題考實價登錄規定及檢舉制度，惟檢舉制度規定較細，較不易回答。 第二題為市地重劃最常出考點，即重劃後相關權利清理，有準備同學應無太大困難。 第三題考土地徵收時改良物之一併徵收規定，包含例外情形與時點，亦屬於重要考點。 第四題配合近來詐騙時事，考地政士持偽造文件辦理登記違反地政士法之規定，包含禁止行為及不正當行為等。
考點命中	第一題：3.《高點·來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 11。 4.《高點·來勝土地法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 69。 第二題：1.《2025 高點·來勝地政士高分祕笈》土地法規考前提示，曾榮耀編撰，第八題。 3.《高點·來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 20。 4.《高點·來勝土地法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 128。 第三題：1.《2025 高點·來勝地政士高分祕笈》土地法規考前提示，曾榮耀編撰，第十三題。 2.《高點·來勝模考解析班土地稅法規》，曾榮耀授課，第三題。 3.《高點土地法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 23。 4.《高點·來勝土地法規課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 137。 第四題：1.《2025 高點·來勝地政士高分祕笈》土地法規考前提示，曾榮耀編撰，第十六題。 2.《高點·來勝模考解析班土地稅法規》，曾榮耀授課，第四題。 3.《高點·來勝土地稅法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁 38。 4.《高點·來勝地政士法課堂講義》第一回，曾榮耀編撰，頁 10。

一、依平均地權條例之規定，土地與建物買賣案件及銷售預售屋，應由何人於何時申報登錄實際資訊？若登錄資訊知有違反法規者，直轄市、縣（市）主管機關在何種情形下，得提充檢舉獎金與檢舉人？（25 分）

答：

(一)申報登錄實際資訊之主體與時機

1.買賣案件

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

2.銷售預售屋

(1)自建自銷

銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

(2)代銷

委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

(二)民眾對申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。直轄市、縣（市）主管機關對於檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

【版權所有，重製必究！】

二、市地重劃範圍內，甲出租其私有之耕地給乙，丙將其建地出租給丁，若是因實施市地重劃致甲乙間、丙丁間之租賃關係不能達到原租賃之目的者，依平均地權條例之規定，乙、丁各自可主張何種權利？（25 分）

答：

(一)乙可依規定請求或領取三分之一補償

因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依規定註銷租約者，承租人乙得依下列規定請求或領取補償：

- 1.重劃後分配土地者，承租人乙得向出租人甲請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- 2.重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人甲領取三分之二，承租人乙領取三分之一。

(二)丁可請求相當一年租金之補償

因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人丁得終止租約，並得向出租人丙請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人丙或承租人丁得向對方請求變更租約及增減相當之租金。

三、某市辦理土地徵收，甲之土地與乙之土地改良物坐落於該徵收範圍。依土地徵收條例之規定，乙之土地改良物應一併徵收，但那些情形不在此限？某市對於乙之土地改良物一併徵收之時點為何？（25 分）

答：

(一)徵收甲土地時，其乙之土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：

- 1.土地改良物所有權人乙要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移。
- 2.墳墓及其他紀念物必須遷移。
- 3.建築改良物依法令規定不得建造。
- 4.農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
- 5.其他法律另有規定。

(二)一併徵收之時點

應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人乙於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。

四、地政士甲以詐騙之故意，持偽造之權利人乙的身分證明文件影本，代理權利人乙就其土地、建物，辦理抵押權設定登記，該行為可能違反地政士法那些規定？（25 分）

答：

(一)地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。

(二)地政士不得有下列行為：

- 1.違反法令執行業務。
- 2.允諾他人假藉其名義執行業務。
- 3.以不正當方法招攬業務。
- 4.為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
- 5.要求、期約或收受規定外之任何酬金。
- 6.明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。

地政士甲以詐騙之故意，持偽造之權利人乙的身分證明文件影本，代理權利人乙就其土地、建物，辦理抵押權設定登記，屬於前述「違法法令執行業務」、「明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記」，應予停止執行業務或除名。

(三)地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。甲地政士之行為違反規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。並應予停止執行業務或除名。



不動產經紀人+地政士



**鑲金雙證照到手，
投資自我高CP！**



【考科重疊，一年兩考】

同時準備效率高！

- ☑ 過半考試科目相同，連續準備很省力！
- ☑ 地政士在 6 月考，不動產經紀人約 11 月考，時事範圍、修法幅度都相近，順著考期同時準備很剛好！
- ☑ 備考經歷及答題手感都熟悉，贏戰雙證相當有利！

〔地政士/不動產經紀人 考科對照表〕

考科	國文	民法	土地法	土地稅法	差異科目
地政士 (每年6月考試)	✓	✓	✓	✓	① 信託法 ② 土地登記實務
不動產經紀人 (每年11月考試)	✓	✓	✓	✓	① 不動產經紀相關法規 ② 不動產估價

【雙證在手，如魚得水】業務串聯，專業收入都加乘！

- ☑ **地政士執業者**：同時擁有不動產經紀人證照，即可執行不動產租售、承購等業務，實務上很多流程都相關，可以讓不動產買賣過程更為順暢外，也能提高客戶的信任度！
- ☑ **不動產經紀人在職者**：對地政事務所、銀行貸款等相關事宜及人脈，已有相當程度的熟悉，若再取得地政士證照，即可辦理登記及移轉業務，進而增加執業收入！

6/30前憑2025地政士准考證，報名面授・VOD・雲端課程享特價！

6/7~6/15 另有考場獨家優惠！

※ 最新課程資訊&優惠詳情，請逕洽各地分班或私訊高點來勝不動產專班 FB！▶▶▶



課程	不動產經紀人或地政士全修	不動產經紀人+地政士差異組合
面授/VOD	特價 25,000 元	特價 36,500 元
雲端函授	特價 26,000 元	特價 34,500 元