

不動產雲端/離線版課程

不動產證照輔考最完整

最多人推薦

榮獲業界指名包班

# 來勝·知識達

## [不動產數位課程]



▷ 開課囉!


**113**  
 最新版  
 HD高畫質

**適用對象** · 遠地生、忙碌上班族、重考生 · 循序漸進，想自己掌握學習進度者

**課程特色** · 老師原聲原影授課，不出門也能準備考試。  
 · 輔限內可重複收看，再享課程問題解答服務。

【不動產估價師、不動產經紀人、地政士】行動版雲端課程，手機、平板、NB 隨時隨地連線上課。

【高普考地政】行動版雲端課程；另有離線版課程，使用Windows電腦即可看課。

**2023/8/18-8/20考場獨家**

113不動產估價師全修班：特價**44,000**元

112不動產經紀人/113地政士全修班：特價**25,000**元

**2023/9/15前**

享「不動產估價師」准考證報名優惠

### 方稚芸 111不動產估價師【榜眼】

非本科系一舉考取估價師榜眼，感謝地政權威高點來勝！

感謝高點的老師快速教會基本觀念，讓我能以此作為基礎，再額外延伸更多學習內容。跟著曾榮耀老師，再冷門的題目也能言之有物！

#### 陳宣佑 111不動產估價師

跟著老師步調扎實學習，  
 上榜不會是難事！

高點錄取率領先其他補習班，所以選擇高點；又因為工作選擇函授，聽課時有不懂的問題可以寫在筆記欄，透過線上詢問系統，就會有專人解答。

#### 周芷儀 111高考地政【榜眼】、 普考地政【探花】

高點雙師資各有本領，讓我高分  
 入主公職！

許文昌老師會用口語化的方式解釋難點，可以快速吸收；曾榮耀老師的口訣，能幫助增進解題技巧！

#### 李思儀 111高考地政

數位函授課程自在調整學習  
 步調，10個月快速考取！

高點函授課程的好處是可以彈性安排時間，不了解的地方可以重複播放觀看，時間紀錄點的設計，更是方便我再次複習重要考點。



# 《民法物權與不動產法規》

一、甲所有 A、B 地號兩筆毗鄰並均屬面臨相同道路之土地。其中 A 地號土地，經甲將其設定區分地上權予乙；之後，甲未徵得乙同意又將 A 地號土地設定普通地上權予丙。若此，試問：於此情形下，乙、丙 2 人之法律關係為何？請闡釋分析之。又，假設土地所在地之 T 縣政府現因公共工程之必要，報經核准徵收 A、B 地號土地；則於土地徵收補償市價查估時，A 地號土地是否因前開他項權利之設定，其宗地市價之影響因素應與 B 地號土地有差異？請依土地徵收補償市價查估辦法規定說明之。(25 分)

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 第一題之第(一)子題考點為民法第 841 條之 5，同一土地先設定區分地上權後得再設定其他用益物權，惟不得妨礙先設定之物權。 |
| 考點命中 | 《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁 84、85。                                |

**答：**

(一)有關乙、丙 2 人之法律關係，乙先設定之區分地上權效力優先於丙之普通地上權：

- 1.按稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權(民法第 841 條之 1)。即區分地上權之客體限於「土地上下之一定空間範圍」，並非存在於土地之本體，亦稱為「空間權」，其與普通地上權客體及於「土地之上下」尚有差異。因此，土地所有人設定區分地上權後，得再設定其他用益物權(如地上權、農育權、不動產役權等)或出租他人使用。題示 A 地號土地所有人甲，先將土地為乙設定區分地上權，之後再將土地為丙設定普通地上權，不須經乙同意。
- 2.依民法第 841 條之 5 規定，同一土地有區分地上權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨礙先設定之物權。亦即先設定之物權效力，優先於後設定之物權。題示 A 地號土地上，乙之區分地上權設定在先，丙之普通地上權設定在後，故乙先設定之區分地上權效力優先於丙之普通地上權，丙不得妨礙乙之使用 A 地號土地。

(二)A 地號市價與 B 地號市價之影響因素無差異。其理由如下：

- 1.土地徵收補償市價之查估，係查估被徵收土地之市場正常交易價格。因此，A 地號土地與 B 地號土地皆查估其正常價格。
- 2.A 地號土地與 B 地號土地皆查估其素地價格。因此，縱 A 地號土地上設定有區分地上權及普通地上權，於查估時將他項權利視為不存在，而估計素地狀態下之地價。

二、試問：平均地權條例對於不動產(包含預售屋)交易，除成交案件實際資訊申報登錄以外，另定有那些管制措施？請說明其內容。(25 分)

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 此題為時事題。依據民國 112 年 2 月 8 日修正公布之平均地權條例之增修條文作答。             |
| 考點命中 | 《土地法規論(第三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁 5-31 第一題及第二題，頁 5-36 第一題及第二題。 |

**答：**

- (一)購屋預約單不得轉售於第三人：預售屋或新建成屋之購屋預約單(俗稱紅單)，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。
- (二)預售屋或新建成屋買賣契約書不得轉售於第三人：預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。銷售預售屋或新建成屋者，除前揭但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

(三)炒房行為之禁止：任何人不得有下列各款之行為：

- 1.以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
- 2.與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 3.自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

(四)私法人買受住宅應經許可：私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。前項許可之文件有效期限為一年。私法人取得前揭房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

三、農業用地移轉，依法應課徵土地增值稅之情形有那些？又，農業用地移轉應課徵土地增值稅時，其計徵土地增值稅之原地價如何認定？試彙整土地稅法相關規定，詳細析述之。(25分)

|             |  |
|-------------|--|
| <b>試題評析</b> | 考農業用地課徵土地增值稅之情形，為歷年常出考古題。              |
| <b>考點命中</b> | 《土地法規論(第三版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁 7-70~7-71。 |

**答：**

(一)應課徵土地增值稅之情形：

- 1.不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用。
- 2.雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

(二)課徵土地增值稅時之原地價認定：

- 1.以八十八年七月一日之公告土地現值為原地價：作農業使用之農業用地，於土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 2.以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價：土地稅法中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

四、依不動產估價師法第 9 條第 2 項規定，不動產估價師事務所，以一處為限，不得設立分事務所。

試問：此項規定是否違反憲法第 15 條保障人民工作權之意旨？請依司法院釋字第 809 號解釋意旨（含理由）闡明之。(25分)

|             |  |
|-------------|--|
| <b>試題評析</b> | 此題考大法官會議解釋有關不動產估價師第 9 條第 2 項之規定。許文昌老師主編之《土地法規小法典（元照書局出版）》有收錄該解釋（釋字第 809 號），並析論其理由。 |
| <b>考點命中</b> | 《民法物權與不動產法規(第 21 版)》，高點文化出版，許文昌編著，頁 10-22 第十題。                                     |

**答：**

不動產估價師法第九條第二項規定：「前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」司法院釋字第八〇九號解釋文指出：「尚未牴觸憲法第二十三條比例原則，與憲法第十五條保障人民工作權之意旨並無違背」。其理由如下：

- (一)憲法第十五條規定人民之工作權應予保障，人民有從事工作、選擇及執行職業之自由。按對職業自由之限制，因其限制內容之差異，在憲法上有寬嚴不同之容許標準。關於從事工作之方法、時間、地點、內容等執行職業自由之限制，立法者如係為追求公共利益，所採取限制手段與目的之達成間有合理關聯，即符合比例原則之要求，而與憲法第十五條保障人民執行職業自由之意旨無違。
- (二)不動產估價師所從事之業務與公共利益及人民之財產有密切關係，與一般營利事業追求商業利潤有所不同，國家非不得對其為相當之管制。是如管制之目的係為追求公共利益且手段與目的之達成間具有合理關聯，

即與憲法第二十三條比例原則無違。

- (三)鑑估標的價格之決定係不動產估價師之執行業務之核心，估定價格所形成過程則具體呈現於估價報告書，則基於專門職業人員執行業務所具之專屬不可替代性，應親自執行並對其服務親負其責之特質，不動產估價作業中，與鑑估標的價格之決定及估價報告書之製作有密切相關部分，均應由不動產估價師親自執行，以確保不動產估價品質。
- (四)考量不動產估價師之執行業務並無地區之限制，為使不動產估價師之管理事權統一，並使估價師從事估價業務之權責與名實相符，乃禁止不動產估價師設立分事務所，限制其等僅於一處設立事務所，以利管理並避免借照執業，從而維護不動產估價品質，以保障委託人財產權益及不動產交易安全，並穩定金融市場秩序，其目的係追求公共利益，洵屬正當。
- (五)不動產估價師僅能於一處開業設立事務所，使主管機關檢查不動產估價師業務之管理事權統一，得更有效進行不動產估價師是否依法執行業務之檢查。
- (六)不動產估價作業須勘估標的狀態，其估價所需專業知識通常與估價標的所在之人文民情有密切關係，不動產估價師設立分事務所，雖可能更便利其業務之執行，惟難免增加其為執行估價業務之便宜，而將受託之業務違法交由他人執行之誘因，系爭規定禁止不動產估價師設立分事務所有助於減少上開誘因。是就避免不動產估價師親自執行估價業務等違規行為而言，亦難無預防之效。

# 來勝不動產

【版權所有，重製必究！】



## 價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

2023/9/15前，

持「2023估價師准考證」報名可享以下優惠！

【8/18-8/20考場獨家】

### 選擇高點讓我一舉奪冠！

111不動產估價師【榜首】、110地政士  
顏佑任



許文昌老師上課內容豐富，觀念也教得淺顯易懂，只要跟著老師的腳步，不怕跟不上進度。曾榮耀老師教我以口訣把法條刻在腦海，讓不擅背誦的我可以輕鬆準備。

### 五個月快速連續高分考取！

111高考地政【探花】、111地政士  
張藝涵



感謝許文昌老師及曾榮耀老師，讓我在短時間內掌握各科架構，有效理解內容。除了緊跟課程進度，也要投入時間閱讀其他學者的文章，增加知識廣度！

### 在職考取，幫自己成功加薪！

111不動產經紀人  
林義雄



老師們悉心挑選的題型精準命中考試趨勢，讓我考前一周就能知道出題模式和作答方向。按部就班上課，多練習歷屆考古題，一定可以榜上有名！

※曾榮耀(蘇偉強)、高律(謝友仁)



現在報名面授/VOD課程，  
萬元優惠省最多！

- ★不動產估價師全修班(定價48,000)：特價**37,000**
- ★高考地政全修班(定價60,000)：特價**46,000**
- ★普考地政全修班(定價55,000)：特價**41,000**

【8/18-8/20考場獨家】

報名以上課程再優2,000元+20堂補課券，  
舊生再折2,000元！

- ★不動產經紀人或地政士精修班(定價38,000)：  
特價**24,000**
- ★不動產經紀人+地政士差異科目(定價58,000)：  
特價**35,000**
- ★國營地政(定價38,000)：  
特價**23,000**

【8/18-8/20考場獨家】

報名以上課程再優1,000元+10堂補課券，  
舊生再折1,000元！

- ★不動產估價師總複習：特價**5,500**(含國作文)
- ★不動產經紀人或地政士歷解班：特價**6,500**
- ★不動產經紀人或地政士考衝包：特價**10,000**

※以上課程內容不包含國作文 (總複習+歷解班)



數位函授課程，搶先購課！

- ★不動產估價師全修班(定價54,000)：特價**45,000**
- ★不動產經紀人或地政士全修班(定價32,000)：  
特價**25,000**
- ★不動產經紀人+地政士差異科目(定價45,000)：  
特價**33,000**
- ★不動產估價師總複習：特價**5,500**(不含國作文)
- ★不動產經紀人或地政士歷解班：特價**7,500**
- ★不動產經紀人或地政士考衝包：特價**13,000**

(總複習+歷解班)

【8/18-8/20考場獨家】

不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。

詳細課程與活動辦法請以各分班櫃檯公告為準。