

96
年
最新
版

■ 高上高普特考及各類升等升資考試專用

土地估價

—— 依95年考選部公布最新考情全新整編 ——

National Examination

演練最新題庫厚植實力
掌握考試趨勢深入剖析

高

點

許文昌 ◎ 編著

96
年
最新
版

❖ 高上高普特考及各類升等升資考試專用

土地估價

—— 依95年考選部公布最新考情全新整編 ——

National Examination

演練最新題庫厚植實力
掌握考試趨勢深入剖析

高

點

許文昌 ◎ 編著



高上高普特考叢書系列

土地估價

編著者：許文昌

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)23815766

傳 真：(02)23880876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2006年10月六版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價 450 元

著作權所有・翻印必究

51MG040006 ISBN 957-814-384-2

「不動產」相關考試投考組合

(高上補習班提供)

類別	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
高 考 地 政 人 員	96 年 7 月 8 至 10 日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 土地政策 (2) 土地估價 (3) 土地法規與土地登記 (4) 民法（包括總則、物權、親屬與繼承） (5) 土地經濟學 (6) 土地利用（包括土地使用計畫及管制與土地重劃）	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。
高 考 公 產 管 理 人 員	96 年 7 月 8 至 10 日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 公產管理法規（包括國有財產法規、地方公產管理法規及政府採購法） (2) 不動產投資分析 (3) 民法（包括總則、債與物權） (4) 土地法規 (5) 土地開發及利用（包括土地使用計畫及管制、不動產信託） (6) 土地估價	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。

普考公務人員	普考地政人員	類別
96年7月6至7日	96年7月6至7日	考試日期
1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 土地法規概要 (2) 土地利用概要 (3) 民法物權編概要 (4) 公產管理法規概要	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 民法物權編概要 (2) 土地登記概要 (3) 土地利用概要 (4) 土地法規概要	考試科目
1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格者。 4. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 5. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格者。 6. 經高等或普通檢定考試及格者。	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格者。 4. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 5. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格者。 6. 經高等或普通檢定考試及格者。	應考資格
1. 委任第三職等。 2. 可晉升至委任五職等。 3. 可參加升等考試。	1. 委任第三職等。 2. 可晉升至委任五職等。 3. 可參加升等考試。	資格取得

員人政地等四方地		員人政地等三方地		員人政地等初		類別
96年12月 22至24日		96年12月 22至24日		96年1月 20至21日		考試日期
1.專業科目： (1)土地法規概要 (2)土地利用概要 (3)民法物權編概要 (4)土地登記概要 2.共同科目： (1)法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） (2)國文（作文、公文與測驗）		1.專業科目： (1)土地法規與土地登記 (2)土地經濟學 (3)土地政策 (4)民法（包括總則、物權、親屬與繼承） (5)土地利用（包括土地使用計畫及管制與土地重劃） (6)土地估價 2.共同科目： (1)法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） (2)國文（作文、公文與測驗）		1.專業科目： (1)土地行政大意 (2)土地法大意 2.共同科目： (1)公民與英文 (2)國文（作文、公文與測驗）		考試科目
1.公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2.公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 3.經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 4.經高等或普通檢定考試及格者。		1.公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2.經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 3.經高等檢定考試及格者。		中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。		應考資格
		錄取之人員按錄取分發區，依其考試成績，並參考其志願，分配臺灣省各縣市政府、福建省金門縣、連江縣政府暨其所屬機關訓練。訓練期間，均不得辦理改分配。訓練期滿後，由各訓練機關（構）學校將訓練成績函送公務人員保障暨培訓委員會核定及格者，始完成考試之程序，報請考試院發給考試及格證書，並以原占訓練職缺予以分發任用。		委任第一職等。		資格取得

類別	地方 五等 地政 人員	專技高 考不動 產估價 師
考試日期	95年12月2日	96年8月22日至26日
考試科目	1. 專業科目： (1) 土地行政大意 (2) 土地法大意 2. 共同科目： (1) 公民與英文 (2) 國文（作文、公文與測驗）	
應考資格	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	
資格取得	1. 專科以上不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、建築、土地管理與開發、資產（管理）科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。 2. 專科以上相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習不動產相關學科至少9科，每學科至多採計3學分，合計18學分以上，有證明文件者。（註）	
資格取得	1. 以總成績滿60分及格。前項總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。應試科目有一科為零分或專業科目平均未滿50分不予及格。缺考之科目，以零分計算。 2. 平均60分及格，由考試院核發不動產估價師考試及格證書。 3. 經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。 4. 領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。	

註：曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）、建築（改良）物估價、農作（改良）物估價、特殊土地估價、不動產估價實務、施工（與）估價或施工計畫與估價或工程估價或土木工程估價或營建工程估價、不動產（經營）管理或土地（經營）管理或建築（經營）管理、不動產開發或土地開發（與利用）或土地利用、土地使用計畫（與管制）或

不動產經紀人專業普考			類別
96年12月8至10日	96年6月16至18日	95年12月23至24日	考試日期
1. 專業科目： (1) 民法概要 (2) 不動產估價概要 (3) 土地法與土地相關稅法概要（包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例） (4) 不動產經紀相關法規概要（包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例） 2. 普通科目： 國文（作文與測驗） * 前項應試科目之試題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。			考試科目
1. 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。 2. 高等或普通檢定考試及格者。			應考資格
1. 平均以60分及格，由考試院核發不動產經紀人考試及格證書。 2. 經不動產經紀人考試及格者，始得執行房屋仲介或代銷之業務。			資格取得

土地（分區）使用管制、都市計劃（概論）或區域及都市計畫（概論）、土地重劃或市地重劃或農地重劃、不動產投資（與管理）、不動產經濟分析或土地經濟（理論）與分析、不動產市場或不動產市場分析或不動產市場研究或不動產市場調查與分析、不動產金融或土地金融、（不動產）財務分析、（不動產）財務管理、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產經濟學或土地經濟學、農業經濟學、土地徵收、都市更新、會計學、統計學、保險學、規畫法規或都市（及區域）計畫法規或不動產開發與管理法、不動產估價法規或估價技術規則、不動產法規或土地法規、租稅法或稅務法規或不動產稅（法）或土稅（法）、建築法（規）或營建法（規）、不動產交易法規、不動產經紀法規、民法或民法概要或民法總則或民法債編總論或民法債編各論或民法物權或民法親屬或民法繼承、土地登記（實務）、建築（學）概論或結構學、建築構造（與施工）或建築設計或建築技術或基礎工程或鋼筋混凝土（設計及施工）、土地測量或地籍測量或大地測量或工程測量或平面測量或測量學、地籍管理等學科至少六科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。自中華民國九十三年七月起，其中須包括不動產估價或土地估價。

類別	地政士專技普考	
考試日期	95年12月23至24日	96年8月25至26日
考試科目	1.專業科目： (1)民法概要 (2)土地法規（包括土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則） (3)土地登記實務（包括土地登記規則、地籍測量實施規則中第三編土地複丈及第四編建築改良物測量、土地登記及土地測量之申辦與作業程序） (4)土地稅法規（包括土地稅法及其施行細則、遺產及贈與稅法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例） 2.普通科目： 國文（作文與測驗） *前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。	
應考資格	年滿二十歲，具有下列資格之一者，得應本考試： 1.公立或立案之私立高級中等或高級職業以上學校畢業，領有畢業證書者。 2.高等或普通檢定考試及格者。 3.中華民國78年12月29日土地法第三十七條之一修正公布施行前已從事土地登記專業代理業務，且於修法後仍繼續執業未取得證照，並有地政機關核發之證明文件者。	
資格取得	1.平均以60分及格，由考試院核發地政士考試及格證書。 2.經地政士考試及格者，始得執行土地代書之業務。	

註：以上資訊僅供參考，若有異動請參閱各考試簡章，或至高點網站 www.gct.com.tw 查詢。

六版序

考試一定要講求效果與效率。所謂效果，即達到考試之目標，一舉高上。所謂效率，即以最少的时间與精力，而能上榜。

本書是兼具效果與效率的參考書，希望幫助考生提高效果、增進效率。

許文昌

序於九十五年九月

自序

只想點亮學生心中的那盞燈，只希望學生能站在老師的肩膀上看的更廣、更遠。這是我寫書、教書的期望。

本書係針對高考地政、公產管理人員的需要而編寫，其特點有四：

- 一、表解方式編寫：全書採表解方式編寫，提綱挈領，一目了然，準備考試事半功倍。
- 二、考題綜合整理：每表之後，蒐集相關考題，鑑往知來，溫故知新。
- 三、申論範題精選：每章之後，精選申論範題，供考生讀後練習之用。
- 四、資料最新完整：本書是筆者講授「土地估價」所採用之教材，涵括最新上課補充資料，準備考試永保領先。

讀書使生命更充實，知識使人生更富有。但願本書能充滿知識，使學生樂於讀書。

許文昌

序於九十一年九月

著作權／不容侵犯

下列文字爲著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法究辦。

《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

第八十七條

有下列情形之一者，除本法另有規定外，視爲侵害著作權或製版權：

- 一 以侵害著作人名譽之方法利用其著作者。
- 二 明知爲侵害製版權之物而散布或意圖散布而公開陳列或持有者。
- 三 輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四 未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五 以侵害電腦程式著作財產權之重製物作爲營業之使用者。
- 六 明知爲侵害著作財產權之物而以移轉所有權或出租以外之方式散布者，或明知爲侵害著作財產權之物意圖散布而公開陳列或持有者。

《著作權法》第七章 罰則

第九十一條

擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。意圖銷售或出租而擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以上二百萬元以下罰金。

以重製於光碟之方法犯前項之罪者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰金。著作僅供個人參考或合理使用者，不構成著作權侵害。

第九十二條

擅自以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開傳輸、公開展示、改作、編輯、出租之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

「土地估價」命題趨勢及準備之道

(高上補習班提供)

高考地政、公產管理專業科目中，「土地估價」算是較難準備的一科，一方面是公式太多，初學者不易讀懂，二方面是雖然讀懂了但寫不出來。因此，準備這科不宜閉門苦讀、埋首苦幹，而須找到一位好的老師引導入門。國內不動產估價教得最有條理、最精彩的首推許文昌老師，許老師由財務、投資觀點切入，結合理論與實務教學，使初學者掌握重點、融會貫通，達到事半功倍的效果。

本科的命題趨勢如下：

一、觀念題型：估價的基本觀念，是命題老師的最愛。如台灣地區之深度指數呈現遞減現象，但歐美之深度指數呈現遞增現象，為何有此種差別？又如成本估價法所採用之耐用年數，應以物理耐用年數為準或以經濟耐用年數為準？

二、方法題型：各種不動產估價的方法，包括意義、公式特性與估價步驟，甚至請考生舉例說明。尤其是三大基本估價方法最爲重要。另外，某種特定用地應採何種估價方法，如山坡地估價、地下鐵補償估價、樓層別效用比與地價分配率等是。

三、計算題型：估價較常出現的計算題，不外運用成本法（定額法、定率法、償還基金法）、土地殘餘法及地價分配率法。如果考前多做練習，臨場就不會失常。

四、專有名詞：每一學科均有其專有名詞，不動產估價自不例外。如正常價格、限定價格、特定價格、特殊價格、重建成本、重置成本等，不勝枚舉。

五、考古題目：歷年考古題須全面收集，並徹底弄懂，反覆練習。

最後，提醒考生進入考場須攜帶計算機，此計算機除十、一、 $\times$ 、 $\div$ 一般功能外，可以計算諸如 128^{56} 、 $\sqrt[17]{269}$ 即可。

考選部公告國家考試電子計算器如下：

考選部公告

中華民國94年12月23日
選秘字第0941100503號

主旨：公告國家考試電子計算器，並自民國95年6月1日實施。

依據：國家考試電子計算器審查作業要點。

公告事項：

一、國家考試電子計算器：

(一)震旦行股份有限公司生產之AURORA SC500 PLUS機型電子計算器。

(二)台灣卡西歐販賣股份有限公司生產之CASIO fx-82SX機型電子計算器。

二、自民國95年6月1日起，本部舉辦之各項國家考試得使用電子計算器之應試科目，應考人必須使用國家考試電子計算器應試。

三、有關國家考試電子計算器相關資料，請至考選部全球資訊網（網址：<http://www.moex.gov.tw>）「最新消息」網頁查詢。

另外，考選部於95年6月2日核定公告震旦行股份有限公司生產之AURORA HC115A，AURORA HC184電子計算器，及久儀股份有限公司生產之E-MORE MS-112L，E-MORE SL-712，E-MORE SL-720電子計算器等為國家考試電子計算器，連同前二次核定公告之震旦行股份有限公司生產之AURORA SC500 PLUS電子計算器，台灣卡西歐販賣股份有限公司生產之CASIO fx-82SX電子計算器、久儀股份有限公司生產之E-MORE fx-127電子計算器，目前國家考試電子計算器共計有八款。應考人可以到大潤發、愛買、家樂福等大型量販店、全國電子、燦坤、泰一等3C通路，及各書局、文具店購買。

※請配合：許文昌編著「不動產估價理論」（書號51MC500306），一併準備，效果更佳。

目錄

「土地估價」命題趨勢及準備之道

第一章 緒論	一—三
第二章 估價概念	二—三
第三章 個體估價法	三—三
第四章 總體估價法	四—三
第五章 估價各論	五—三
第六章 不動產估價技術規則	六—三
附錄	
附錄一、不動產估價技術規則	A—三
附錄二、地價調查估計規則	B—一

附錄三、土地建築改良物估價規則.....C—

附錄四、歷屆試題.....D—