

96年
最新版

■ 高上高普特考及各類升等升資考試專用

土地法規

—— 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

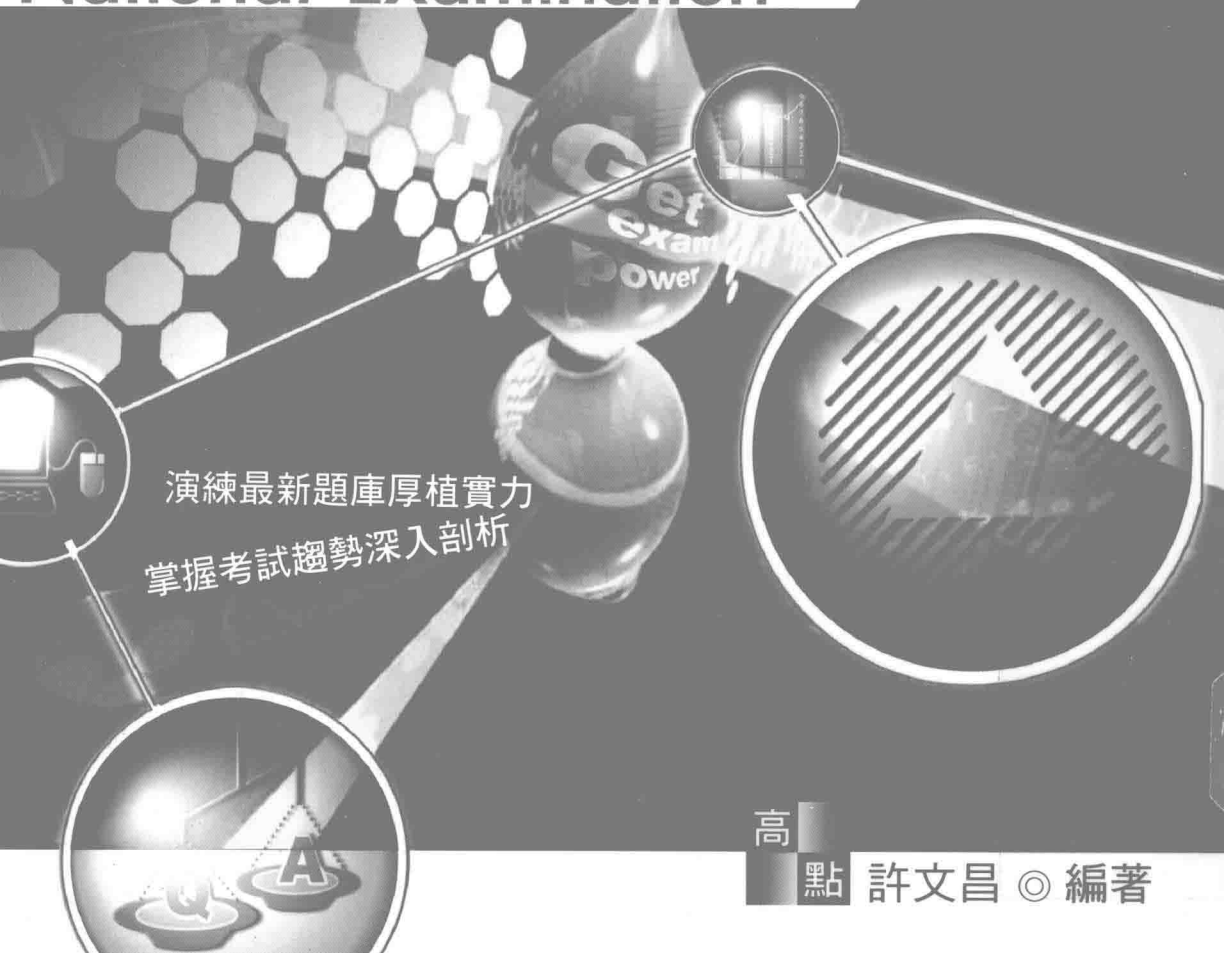
96
年
最新
版

❖ 高上高普特考及各類升等升資考試專用

土地法規

—— 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

土地法規

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

2007年1月七版

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

51MG040107 ISBN 957-814-388-5

一種從相信發展而來的關係——

當你翻開這本書，開始體會高點的用心與誠懇，你就已走進高點的大門，成為我們的朋友……
從這一刻起，我們的未來已經緊緊結合在一起。

不是對自己的未來深思熟慮的人，不會選擇報考高普考；同樣的，不是具備獨立思考判斷能力的人，不會選擇高上。因為《高上》的成立，不僅打破了補習班市場原本寡占壟斷的局面，更在同業之間引起不小的震撼！我們扭轉了過去補習班「生產者導向」的觀念，由「消費者導向」的理念出發，提供這個市場一項完全嶄新的產品，從每一間教室桌椅的安排、燈光的規劃、空間及音效的設計，到每一套課程的排定、每一本書籍的編印，甚至字體大小、清楚的選擇，都是以「你的權益」為主要的考慮。我們最大的期望，便是這個市場中的消費者——考生們，能夠擺脫過去受制、忍氣吞聲的狀況，真正找到一個可以托付未來、並肩作戰的伙伴。

所以，只要你稍作觀察，一定不難體會：高上的每一個細節，都只有一個目的——讓你的努力發揮最大的效率。這套叢書，也是如此！！

●關於這套叢書

如何準備競爭激烈的高普考試，每個人都有不同的意見，有人偏好考古題的歸納、整理，有人著重各科整體內容的研讀；高上以為，只有兼重理論基礎與實戰演練，才是最適當的方法，這套叢書從各科重要定理的整理說明，到近年重要考題的詳解以及未來命題趨勢的分析，鉅細靡遺，循序漸進的安排方式，讓你輕鬆著手，有系統地學習，我們相信，它會是你準備考試的最佳工具。

相信你是經過自己的判斷，才決定相信高上，
我們也歡迎你提醒你的好朋友，讓他們自己來親眼看看，親身體會，
然後，再自己決定要不要相信高上！

「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理與土地重劃)	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。
高考公務管理人員	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。

類別	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
普考地政人員	96年7月6至7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)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	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.委任第三職等。 2.可晉升至委任五職等。 3.可參加升等考試。
普考公務管理人員	96年7月6至7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.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.委任第三職等。 2.可晉升至委任五職等。 3.可參加升等考試。

類別	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
初等地方行政人員	96年1月20至21日	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）	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	委任第一職等。
地方三等行政人員	96年12月22至24日	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. 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。	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。
地方四等行政人員	96年12月22至23日	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. 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。	

類別	地方 五等 地政 人員	專技高考不動產估價師
考試日期	96年12月 22日	96年8月 22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）	1. 專業科目： (1) 民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規） (2) 土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規） (3) 不動產投資 (4) 土地經濟學 (5) 不動產估價理論（含高層建築物估價） (6) 不動產估價實務 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。 * 不動產估價實務考試時間為4小時，其餘科目均為2小時。
應考資格	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	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

類別	不動產經紀人專技普考		
考試日期	第一次： 96年6月 16至17日		第二次： 96年12月 8至9日
考試科目	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。		
應考資格	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。		
資格取得	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。		

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。

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.get.com.tw 查詢。

類別	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
地政士專技普考		I. 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、稅捐稽徵法及其施行細則、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。	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。	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。

七 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，即以最少的時間與精力，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

序於九十六年一月

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。

本書係針對高普特考地政、公產管理人員的需要而編寫，其特點有五：

- 一、重要法規整理：土地相關法規多如牛毛，本書所參照之法規達二十餘種，內容豐富。
- 二、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。
- 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。這些範題是歷年考試的精華，也是未來命題的焦點。

四、增闢實例應用：近年來，土地法規命題著重在實例題，因此本書特別增加第八章，以提昇學生應考實力。

五、資料最新完整：本書是筆者講授「土地法規」所採用之教材，涵括最近上課補充資料、出版時最新法規及大法官會議解釋，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

序於九十年四月

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、公开展示、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。

「土地法規」命題趨勢及準備之道

高普特考地政、公產管理人員專業科目中，「土地法規」算是較易拿高分的一科。惟土地相關法規多如牛毛，且修正頻繁，充分準備並不容易。

本科之命題題型如下：

- 一、**法條題型**：直接由某一法條規定命題，此種法條一般均有列點規定。如那些土地不得為私有？（土地法第十四條）又如土地徵收之原因？（土地徵收條例第三條）
- 二、**綜合題型**：同一課題而散布在各法條，加以整理。如土地法有那些優先購買權之規定？（土地法第三十四條之一、土地法第一〇四條、土地法第一〇七條）又如區段徵收之目的？（土地法第二一二條、平均地權條例第五十三條、土地徵收條例第四條）
- 三、**申論題型**：就法律規定，申論其立法目的與規定意涵。如土地法第十條：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試申其義？
「依本法所為之登記，有絕對效力。」試申其義？
- 四、**比較題型**：相類似或易於混淆之名詞加以比較。如抵價地與抵費地、公告地價與公告現值、區段徵收與市地重劃等。
- 五、**評論題型**：高考的考題常會有評論性題目。如試述土地法及平均地權條例有關私有土地面積最高額之規定？並評論其規定是否合理？又如農業用地移轉應否課徵土地增值稅？現行規定有那些問題？

六、實例題型：最近命題老師偏好出實例題，考生應依據法律規定，附理由說明。如甲占用乙之土地，搭建違章建築一棟，向登記機關申請時效取得地上權登記，登記機關應否准許？

總之，土地法規這科是依據法律規定作答，較少有見仁見智的答案，因此用功程度會與分數高低成正比。

法規簡稱對照表

簡稱	法規名稱
憲	憲法
民	民法
土	土地法
土施	土地法施行法
平	平均地權條例
平施	平均地權條例施行細則
耕	耕地三七五減租條例
區	區域計畫法
區施	區域計畫法施行細則
都	都市計畫法
農	農業發展條例
土稅	土地稅法
土稅施	土地稅法施行細則
土登	土地登記規則
市重	市地重劃實施辦法

簡稱	法規名稱
房	房屋稅條例
契	契稅條例
工	工程受益費條例
非	非都市土地使用管制規則
新	新市鎮開發條例
都更	都市更新條例
農重	農地重劃條例
農社	農村社區土地重劃條例
山	山坡地保育利用條例
促	促進產業升級條例
徵	土地徵收條例
參	促進民間參與公共建設法
交	獎勵民間參與交通建設條例
國	國民住宅條例
土	地政士法
農舍	農業用地興建農舍辦法