

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

不動產估價概要 (進階篇)

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

不動產估價概要 (進階篇)

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

來勝(License)證照考試系列

不動產估價概要（進階篇）

編著者：許文昌博士

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)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2006 年10月八版

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 480 元

著作權所有・翻印必究

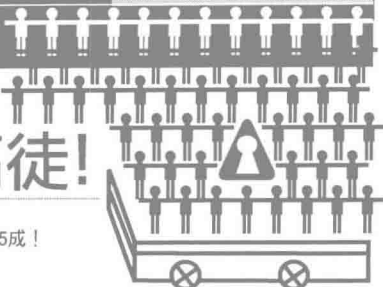
51MC600608

ISBN 957-814-560-8

本版依據民國九十五年六月十二日內政部修正發布「不動
產估價技術規則」最新條文修訂。

來勝不動產估價師

逾5成錄取率 名師果然盛產高徒!



- 94年專技高考共錄取13名，高點即佔7名，錄取率逾5成！
- 第1、2、3名全部來自高點！



每錄取2名估價師，就有1人是許文昌博士的高徒！

試別	總錄取人數	來勝錄取人數	來勝估價師名人堂
94年高考	13	7	連琳育【狀元】、張家銘【探花】、鄭佳慧、陳采瑜、葉玉芬.....
93年高考	67	45	吳秉謙【狀元】、黃冠程【榜眼】、王士鳴【探花】、張乃文、江佳娟、張君清、石亦隆、鍾煥榮、龔林晨、蔡煥雯、黃重霖、李昌言、黃智洲、朱宗亮、許育菁、毛惠玲、陳韋翰、蔡坤杰、張志益、謝宗達、黃凱玲、許高銓、徐定穎、李易璇、邱盈綺、王建忠、黃進源、葉棋楠、古健輝、劉筱蕾、林谷蘭.....
92年高考	21	10	呂紫瑋【榜眼】、呂學儒、賴品劭、李方正、鄭志明、彭佳姿、郭大誠、蔡政穎、周福銓.....
91年高考	62	27	吳秉憲【狀元】、謝懷德、胡婉純、林于植、黃佳鈴、劉詩愷、林金生、洪子茵、張譚之、莊梧琪、陳憶萍、高雲、陳美雅、黃志遠、吳政達、洪啟祥、柳雅苓、鄭佩蓉、許清雄、廖雪妃、石敏宏、陳韻如、李崇光、蔡明沛、洪鈺智、黃國保.....
91年特考	83	22	潘詠曼、徐國權、李毓德、高啟原、陳銘光、莊光敏、黃健豪、何錫勳、楊尚泓、邱千惠、高春松、曾東茂、黃火明、李忠憲、江晨仰、趙基榮、宋家鼎、詹敏勳、江晨旭、黃國義、謝國鑣、葉麗娟.....

LICENSE 來勝證照考試中心 台北市開封街一段2號7樓 02-23115586 www.license.com.tw



不動產經紀人考試須知

專 技 普 考

考試日期	考試科目	應考資格	取得資格
九十五年十二月二十三日至二十四日；九十六年第一次六月十六日至十七日，第二次十二月八日至九日	1.國文（作文與測驗）。 2.民法概要。 3.不動產估價概要。 4.土地法與土地相關稅法概要（含土地法、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）。 5.不動產經紀相關法規概要（含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）。 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。	高中職以上畢業，年滿二十歲，無實務經驗限制。	1.平均60分及格，由考試院核發不動產經紀人考試及格證書。 2.職務為執行仲介或代銷業務，每一營業處所至少應置經紀人一人，且下列六種文件應由經紀人簽章： ①委託契約書、②要約書、③定金收據、④廣告稿、⑤不動產說明書、⑥不動產契約書等。



地政士考試須知

專 技 普 考

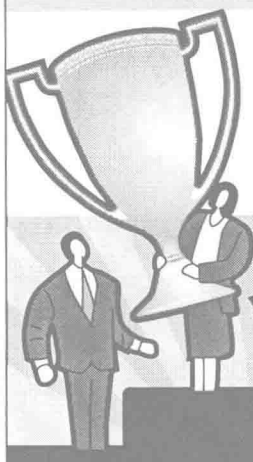
考試日期	九十五年十二月二十三日至二十四日；九十六年八月二十二日至二十三日
考試科目	1. 國文（作文與測驗）。 2. 民法概要。 3. 土地法規（包括：①土地法及其施行法；②平均地權條例及其施行細則；③土地徵收條例及其施行細則；④地政士法及其施行細則）。 4. 土地登記實務（包括：①土地登記規則；②地籍測量實施規則中第三編土地複丈及第四編建築改良物測量；③土地登記及土地測量之申辦與作業程序）。 5. 土地稅法規（包括：①土地稅法及其施行細則；②遺產及贈與稅法及其施行細則；③稅捐稽徵法及其施行細則；④房屋稅條例；⑤契稅條例）。
應考資格	高中職以上畢業，年滿二十歲，無實務經驗限制。
取得資格	1. 平均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，始得執行土地代書業務。

89—94年地政士考試統計表

年度	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
八十九年	六五八六	三九二九	五九・六六	六八〇	一七・三一
九十年	四七五七	二六八一	五六・三五	四七六	一七・七五
九十一年	三五八〇	一七九八	五〇・二二	七五	四・一七
九十二年	四二九八	一七二三	四〇・〇九	二二二	一二・三〇
九十三年	四一二八	二〇九七	五〇・八〇	二二九	一〇・四四
九十四年	四六三〇	二二七四	四六・九五	一一三	五・二〇

89—94年不動產經紀人考試統計表

年度	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
八十九年	六一四五	三四三八	五五	一一〇三	三二・〇八
九十一年	四七九九	二〇六九	四三・一一	一一〇	五・三一
九十二年	三八一五	一五八二	四一・四七	七八	四・九三
九十三年	三八八一	一六二〇	四一・七四	一一〇	六・七九
九十四年	四六二四	一九二二	四一・五七	三五	一・八二



高上高普考 地政成績高高在上， 名師果然盛產高徒！



這些新科幸福公職，都是許文昌博士的高徒！

總錄取人數 高上錄取人數

20

17

94年高考，獨佔前6名，錄取率近9成！

狀元 許慈美(北大) 榜眼 施伯憲(政大) 探花 陳瑩真(北大)
第四名 周于晴(政大) 第五名 黃智洲(北大) 第六名 羅雅怡(政大)
黃詩蘋(政大) · 吳思寰(北大) · 蔡政傑(北大) ·
王永偉(中興)...

總錄取人數 高上錄取人數

19

8

93年高考，一舉囊括狀元·榜眼·探花！

狀元 吳秉堯(政大) 榜眼 陳郁芝(政大) 探花 徐翊芳(北大)
黃雅萍(政大) · 阮呂琦(中興) · 許曉怡(北大) ·
許育菁(大專)...

總錄取人數 高上錄取人數

39

18

92年高考，近五成高錄取率傲視全國！

林伯宜(台大) · 黃佳鈴(北大) · 陳韻帆(北大) ·
彭佳姿(逢甲) · 廖益群(北大) · 陳君華(政大) ·
姚玫芳(政大) · 葉棋楠(北大) · 楊中豪(中興) ·
林漢隆(中興) · 洪至寬(北大) · 廖慶安(北大) ·
林逸婷(北大) · 曾瓊慧(中興) · 喻 珊(政大)...



高上高普特考班

台北市開封街一段2號8樓 (02)2331-8268 www.get.com.tw/goldensun

擁有雙照・捨我其誰・唯我獨尊！

許文昌 博士

第一屆專技普考地政士及格
第一屆專技普考不動產經紀人及格
第一屆專技高考不動產估價師及格
國立政治大學地政研究所法學博士
歐亞不動產估價師聯合事務所所長

在汽車市場，大家的夢想是擁有雙B（即Benz與BMW）；同樣的，在不動產市場，從業人員的夢想，便是擁有雙照（即不動產經紀人執照及地政士執照）。

未來不動產就業市場將是「執照」掛帥，而非「學歷」第一，如果能同時擁有不動產經紀人執照及地政士執照，則將如虎添翼，創業就業無往不利。

一、執照的四大功能

臺灣地區由於教育普及，高學歷人力供過於求，人浮於事的現象在各行各業處處可見，因此，執照的第一個功用在「就業」。如果沒有不動產經紀人員執照就無法在代銷、仲介業生存，因為不動產經紀業管理條例第十七條規定：「經紀業不得雇用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」

執照的第二個功用在「創業」。如果您不想做一個朝九晚五的上班族，而想享受自由自在的SOHO生活，那麼，便可以自行開創一家不動產工作室。唯從事代書須有地政士執照，從事仲介須有不動產經紀人執照。因此，自行創業的第一步就是要先考取執照。

執照的第三個功用是「提高待遇」。因為擁有不動產經紀人執照，才可以在不動產交易的重要文件上簽章，因此您就可以向老闆要求簽章的代價，或論件計酬，或提高待遇。總而言之，您的薪資結構一定會比從前的水準更上一層樓。

執照的第四個功用是「提高身價」。有很多人在名片上沒有顯赫的頭銜，每次遞出名片，總是有點怯場。如果現在您已經通過「國家不動產經紀人考試及格」及「國家地政士考試及格」，將這二項頭銜印在名片上，當對方接到您的名片，一定會對您另眼相待，而且小心翼翼保管這張名片。有此可知，有很多人考執照的目的不是為了從事仲介、代銷或代書，而是為了提高身價。

信用卡上簽名是「消費」，但是不動產經紀人在交易文件上的簽名是「生產」，因為不動產經紀業管理條例第二十二條規定下列六種文件應由不動產經紀人簽章：(一)不動產出租、出售委託書；(二)不動產承租、承購要約書；(三)定金收據；(四)不動產廣告稿；(五)不動產說明書；(六)不動產租賃、買賣契約書。由此可知，假如您是不動產經紀人，不管您的名字是如何難聽、難寫，您的簽名將是何等可愛而有價值，您的姓名何等偉大。

二、經紀人之執照價值比經紀營業員高

經紀人之職務為執行仲介或代銷業務，經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。因此，不動產經紀制度以經紀人為主，經紀營業員為輔。

經紀人之執照價值較經紀營業員高，因為前述六種文件應由經紀人簽章，而不能由經紀營業員簽章，故不動產從業人員應以考取經紀人執照為目標。

充任經紀人應經考試及格，充任經紀營業員只須參加訓練三十個小時即可，取得執照難易不同。

三、考上執照，如何就業？

經不動產經紀人考試及格，由考試院發給不動產經紀人考試及格證書，這張證書永久有效。有了這張證書，就可以在仲介或代銷公司擔任經紀營業員。擔任經紀營業員滿一年，就可以向直轄市或縣（市）政府請領不動產經紀人證書，這張證書有效期限四年，期滿應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，辦理換證。

由此可知，如果您是公務員、學生、軍人等，即使不立即就業，也可以先通過不動產經紀人考試，預先取得考試院核發之「不動產經紀人考試及格證書」，這張證書永久有效，等到日後有需要，再憑這張證書就業。可說「證照備在手，樂無後顧憂！」

四、取得兩張證照，輕而易舉

不動產經紀人的考試科目大致與地政士相同，二者都屬於不動產專業證照普考級考試，出題老師亦大致相同。如從不動產經紀人轉進地政士考試，只須加讀：(一)土地登記實務；(二)遺贈稅與稅捐稽徵法二科即可。如從地政士轉進經紀人考試，只須加讀：(一)不動產估價；(二)不動產經紀法規二科即可。其他如民法概要、土地法、土地稅法等，二種考試均相同。因此，如果夠努力的話，取得兩張執照，輕而易舉。

五、現在不考，將來就會後悔

由於不動產經紀人考試是民國八十八年開始舉辦，市場上「需照孔急」，因此起初這三年，錄取名額一定會很多，錄取率可能會提高到百分之四十上下。俟市場執照飽和後，考題趨難，評分趨嚴，其錄取率勢必會急遽下降，可能會低到百分之二十左右，甚至百分之十。因此，有心的同學須趁早準備，勿錯失良機，所謂「早起的鳥兒有蟲吃」。

準備有技巧，考試難不倒！

許文昌博士

第一屆專技普考地政士及格
第一屆專技普考不動產經紀人及格
第一屆專技高考不動產估價師及格
國立政治大學地政研究所法學博士
歐亞不動產估價師聯合事務所所長

讀書對某些人而言，是愉快的事，「讀書之樂樂無窮，春滿窗前草不除」；但讀書對某些人而言，則是件痛苦的事，「讀書之苦苦無邊，冬充窗前花盡凋」。就前者而言，讀書常易收事半功倍之效果；但就後者而言，讀書是種壓力與負擔，故讀書之方法對這些人而論是相當重要的。

普通讀書方法可分為三種，一為蜘蛛式，二為螞蟻式，三為蜜蜂式。蜘蛛式讀書法，成天只會等待獵物「送上網來」，太過被動呆板，在今動態社會裡此方式是不足應付考試的。螞蟻式讀書方法乃蒐集很多資料，但卻不消化它，甚為可惜，這就等於送報生自己不看報，圖書館館員不讀書一樣。讀書以蜜蜂方式為最佳，廣泛蒐集資料，並加以吸收，鑄成自己的思想價值體系。

一、勤做筆記加強記憶

另外，考試科目甚多，而一科常須讀三、四本書方足應付，如此，一般記憶能力的人讀到最後一本，早已把前面幾科忘得一乾二淨了。建議您「做筆記」，而這筆記只是重點式、標題式（自己看得懂即可），只要每天花一小時將此筆記看一下即可，如此不到一個月就可以輕輕鬆鬆將重點背得滾瓜爛熟。

雖然每一科需讀三、四本書，建議您「以一本书為中心」（精讀），而其他本書為輔（略讀）。準備做筆記時，先將要考的科目書籍盡快閱覽一遍，知悉內容概要，心理上有個準備，然後訂定自己的讀書計畫，克期完成。計畫宜以一週為一單元，每一星期並留一個空檔（如星期六下午或星期日），以便自己調劑身心，並可在計畫無法限期完成時用來補充；當然，如果你的時間不夠多，那麼最好能利用每一可以使用的時間。

二、掌握答題技巧盡情發揮

滿腹詩文，卻發揮不出來，如此還是考場的失敗者；發揮出來，卻發揮不當，仍有可能是考場的失敗者。答題技巧就是在建立閱卷者與答題者良好的默契。答題者若給閱卷者舒適、簡潔、分明、重點的答案，那麼，閱卷者也會給答題者接近三位數的成績。現略述答題之技巧如下：

- (一)文字工整，切勿潦草。
- (二)項目分明，切勿不分點。
- (三)對題答文，切勿文不對題。

四 大題小作，小題大作。

前述四種爲正規答題之原則，惟在答題沒有把握時將如何？下面再介紹幾種拿分技巧：

(五)填滿原則：答題時如太簡潔扼要，也不能拿到高分，因爲答題不是簡答，而是具有論述性質。因此在你所知的範圍內，除把重點標出外，也要加以敘說，使閱卷先生一目了然並覺得很充實。

(六)避重就輕原則：當你對某個試題內名詞意義不甚清楚時，答題時就要發揮你所知的，而避開你所不知道的。

(七)迂迴策略：試題不會答時，先放著，待其他題目答完，如仍有空閒，則可針對題目意思，依自己意見想到什麼寫什麼，儘管所寫的幾項可能意思都一樣，但總比空白的零分好。

(八)避免亂塗：寫錯時儘可能擦掉，字太多不容易擦時可用直尺劃兩條直線，增加試卷美感。

必須養成盡力而爲，爭取最後一分鐘的習慣，這對每個人的考試歷程是很有幫助的。一上考場，先將題目略看一下，如有記憶性題目，又怕自己等一下寫會忘掉，那麼最好先把要點記在試題紙上，如此答到那一題時，就可免去忘卻之虞；但也不可因後面之題不會答而影響到會寫之題的發揮，必須注意一個原則，就是會答的盡力發揮；不會答的留在最後，慢慢思考，也許可以想出一些，爭取到一些分數，而這少數幾分很可能就會決定你的錄取與否。

三、試卷不可留白

切記不可空白，因爲那將連一分也拿不到，何況你不會寫，別人也不見得會寫，更何況別人會寫，也不見得會寫得很好。因此大可放鬆心情，不要有心理負擔地發揮你所知的。

對於考題，如果都會寫，那麼時間的掌控就會影響到你的分數，不要把一半以上的時間都用在第一題上，因為那頂多拿二十或二十五分，而後面幾題就沒有辦法發揮，甚或寫不完。所以盡可能開始答題時，重要的先寫，次要的留幾行空格，待全部題目都答完之後，再回過來加以補充，如此就能拿到滿意的高分。此外，下課前兩、三分鐘最好能再檢查一次自己的答案，看是否有語意不通或錯字的地方，以免閱卷先生誤解你的意思而影響到你的得分。最後，考完一科出來的休息時間也要好好把握，說不定試卷一發，就是你剛才下課翻到或背到的那幾題。

越充分的準備，越有希望上榜，這是自古不變的考試法則，惟準備後的臨考表現法則及運氣（試題剛好只有少數人注意到）也有影響。因此，為應付一連串的考試，最好有心理準備，避免患得患失；考時只要盡力而為，就可問心無愧。考試之道無它，求其「放心」而已矣。