

96
年
最新
版

高上高普特考及各類升等升資考試專用

不動產投資分析

—— 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

不動產投資分析

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9月初版

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 280 元

著作權所有・翻印必究

51MG040801 ISBN 957-814-710-4

¥ 85.00
77.00

F2/3.3-42
2008/

「不動產」相關考試投考組合



(表一)

(來勝證照考試中心提供)

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
高考三級地政人員	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符合教育部採認規定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。
高考三級公產管理人員	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符合教育部採認規定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。

(表二)

類科	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符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5. 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。
普考公產管理人員	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符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5. 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。

(表三)

類科	考試日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
初等地政人員	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。
地方政府三等地政人員	95年12月2日至4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、債與物權） (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) 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）	1. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定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，分配台灣省各縣市政府、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。
地方政府四等地政人員	95年12月2日至3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) 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）	1. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定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。	

(表四)

類科	考試日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
地方政府五等地政人員	95年12月2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。	
專技高考不動產估價師	96年8月22至24日	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（包括高層建築物估價） (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。	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九科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。（註）	1. 以總成績滿六十分及格。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五十分不予及格。缺考之科目，以零分計算。 2. 平均六十分及格，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）或土地（分區）使用管制、都市

計畫（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）或土地稅（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。

（表五）

類科	考試日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
不動產經紀人專技普考	95年12月24至25日	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）	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。	1.平均以六十分及格，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。
	第二次：96年6月16日至17日	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。		

(表六)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
地 政 士 專 技 普 考	95 年 12 月 24 至 25 日	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、稅捐稽徵法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例）	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. 中華民國七十八年十二月二十九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. 平均以六十分及格，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。
	96 年 8 月 25 至 26 日	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。		

▲本表資料若有異動各考試簡章為主，或至高點網站 (<http://www.get.com.tw>) 查詢。

用對方法，輕鬆上榜！

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
歐亞不動產估價師聯合事務所所長

第一屆（民國九十年）不動產估價師高考，報名人數一七九一人，到考人數九五八人，到考率百分之五十三，平均六十分及格，共錄取十八人，錄取率百分之一·八八，錄取率超低，其難度可想而知。筆者有幸參加此次戰役，並以第五名錄取，茲提供一些感想，供考生參考。

■誰是落榜的高危險群

依我的觀察：(一)四十歲以上；(二)工作忙碌；(三)三年內未曾參加國家考試。這種人記憶力衰退，讀過馬上忘記；而且工作忙碌，無法靜下心讀書；加上考試無經驗，不知如何準備。因此，這種人是落榜的高危險群。對於這種人而言，應該針對危險因子加以克服。如記憶力衰退，則以理解力代替記憶力；工作忙碌，則暫時拋開業務；沒有考試經驗，則報名參加土地代書或不動產經紀人考試作為模擬考。

■高考的題目一定很靈活

高考的題目常常天馬行空，而且不容易讀到或猜中，因此考生總覺得「有讀跟沒讀沒有二樣」，但我要強調的是「有讀不一定考得上，沒讀一定考不上」。何以高考的題目會很靈活，這是因為出題老師不希望考生只會死背，而不知活用。因此，考生準備估價師考試，應把基礎打好，考試時將所習得基礎知識，充分發揮在每一題目上。

■投機的人不容易考上

由於高考專業科目有六科，每一科成績應在六十分左右，如果有一科特別差，很不容易靠其他科加以補救。因此各科應均衡發展，考生應把基礎學好，向下紮根。如果只是想靠猜題、抓重點等方式投機，不容易考上。

■追隨名師效果倍增

追隨一位大家公認最會教的老師（可以向考上估價師同學打聽），配合上課進度，按部就班學習。名師指導片刻，勝讀一年書。

■精讀一本書，讀到滾瓜爛熟

選擇一本大家公認最有效的參考書（最好是請教考上估價師的同學），由「理解——體系建立——熟記」三階段，最後階段「熟記」，是將這本書讀了五遍、十遍，甚至二十遍，總之讀到滾瓜爛熟。行有餘力，再讀其他書籍。切勿「土地經濟學」買了三、四本書。「不動產投資」同樣買了三、四本書。每本書厚到可以當枕頭。每本書都有看，但都不精。最後高「枕」無憂，不治而亡。

■考前一週最重要

考前一週讀過一次，勝過以前讀過十次。因為考前瀏覽一次，在尚未忘記前進入考場，現學現賣，印象最深。對工作忙碌的人而言，考前一段時間（如一星期、一個月等）務必請假在家讀書，否則平時再怎麼努力，也是枉然矣。

■小道消息不要理會

考前小道消息特別多，諸如「誰出題」、「那位老師的講義一定要看」等等，這些小道消息，十之八九都是道聽途說，以訛傳訛。考生最好一笑置之，不予理會，按自己的計畫準備；否則亂了方寸，擾亂計畫，最後全盤皆輸。

■生活作息規律、平常心應考

準備考試這段期間，作息應正常，放鬆心情，不可應酬、不可熬夜。有的人遇到考試就緊張兮兮，生活步調大亂，不是被考題擊倒，而是被自己擊倒。放鬆心情的方法，如慢跑、爬山、聽音樂、打籃球等，因人而異。

■試卷整體及每題答案均須作布局

考生看到題目，不要馬上作答，應先作佈局。會的題目，留多一點空間；不會的題目，留少一點空間。但無論如何，整張試卷應寫滿，不可留白。每題答案也應作布局，列點說明。題與題之間，應空一行，以示區隔。每個字不能太大，也不能太小，要讓閱卷者覺得你很用心作答，而且內容很充實。

最後要特別強調的是，估價師執照只是進入估價市場的最低資格限制。要確保擁有執業的專業知識與能力，仍有待個人的不斷學習。切勿取得執照後，不學無術，招搖撞騙，估價師的名聲將因此蒙羞。

準備有技巧，考試難不倒！

許文昌博士

高考土地行政及格

高考都市計畫及格

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，圖書館員不讀書一樣。讀書以蜜蜂方式為最佳，廣泛收集資料，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「以一本書為中心」（精讀），而以其他本書為輔（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。

前述四種為正規答題之原則，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，因為答題不是簡答，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。

必須養成盡力而為，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，因為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。

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！