



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
 台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號：20150
頁次：1-1

114年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試
 (第一階段考試)、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、
 高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、
 專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試
 類 科：地政士
 科 目：土地法規

考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、依平均地權條例之規定，土地與建物買賣案件及銷售預售屋，應由何人
 於何時申報登錄實際資訊？若登錄資訊知有違反法規者，直轄市、縣
 (市)主管機關在何種情形下，得提充檢舉獎金與檢舉人？(25 分)

二、市地重劃範圍內，甲出租其私有之耕地給乙，丙將其建地出租給丁，若
 是因實施市地重劃致甲乙間、丙丁間之租賃關係不能達到原租賃之目的
 者，依平均地權條例之規定，乙、丁各自可主張何種權利？(25 分)

三、某市辦理土地徵收，甲之土地與乙之土地改良物坐落於該徵收範圍。依
 土地徵收條例之規定，乙之土地改良物應一併徵收，但那些情形不在此
 限？某市對於乙之土地改良物一併徵收之時點為何？(25 分)

四、地政士甲以詐騙之故意，持偽造之權利人乙的身分證明文件影本，代理
 權利人乙就其土地、建物，辦理抵押權設定登記，該行為可能違反地政
 士法那些規定？(25 分)

114 地政士專技普考

土地法規

汪式真老師解題

試題評析

1. 本次土地法規申論題 4 題，平均地權條例 2 題，土地徵收條例 1 題，地政士法 1 題，顯然偏重平均地權條例，大都直接依據法規命題，測試考生整體架構與法條記憶理解程度，考題適中簡單易答。
2. 申論題第 1 題測試考生申報登錄實際資訊人事時地物，如配合罰則可得高分。
3. 申論題第 2 題測試考生，因市地重劃租賃關係不能達到原租賃之目的，耕地承租人及建地承租人之保障規定，如配合請求權時效可得高分。
4. 申論題第 3 題測試考生，土地徵收條例之土地改良物原則應一併徵收與其例外及徵收之時點。
5. 申論題第 4 題因應不動產詐騙事件發生，測試考生對地政士受託辦理各項業務之義務與執行業務時不得有之行為，如配合懲戒規定可得高分。

三民輔考 網實合一
 輕鬆學習 快樂上榜

預祝

金榜題名



1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
 台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

一、依平均地權條例之規定，土地與建物買賣案件及銷售預售屋，應由何人於何時申報登錄實際資訊？若登錄資訊知有違反法規，直轄市、縣(市)主管機關在何種情形下，得提充檢舉獎金與檢舉人？[114 地政士專技普考第 1 題]

答：(一)土地與建物買賣案件，應由何人於何時申報登錄實際資訊，依平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 規定如下：

- 權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。(平 47 II)
- 未共同申報登錄資訊者：違反第 47 條第 2 項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正者，按次處新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。(平 81-2 I)
- 申報登錄價格資訊不實者：違反第 47 條第 2 項規定申報登錄價格資訊不實者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正者，按次處新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。(平 81-2II)
- 申報登錄價格以外資訊不實者：違反第 47 條第 2 項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。(平 81-2IV)

(二)銷售預售屋，應由何人於何時申報登錄實際資訊，依平均地權條例第 47 條之 3 及第 81 條之 2 規定如下：

- 銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。(平 47-3 II)
- 未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實者：由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰 2 次仍未改正者，按次處新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。(平 81-2 II)
- 申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實者：直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。(平 81-2IV)

(三)若登錄資訊知有違反法規，直轄市、縣(市)主管機關在何種情形下，得提充檢舉獎金與檢舉人，依平均地權條例第 81 條之 4 規定如下：

- 民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣(市)主管機關檢舉。
- 直轄市、縣(市)主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

二、市地重劃範圍內，甲出租其私有之耕地給乙，丙將其建地出租給丁，若是因實施市地重劃致甲乙間、丙丁間之租賃關係不能達到原租賃之目的者，依平均地權條例之規定，乙、丁各自可主張何種權利？[114 地政士專技普考第 2 題]

答：(一)「因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的」之情形，依平均地權條例施行細則第 89 條規定如下：

所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指下列情形而言：

- 重劃後未受分配土地者。
- 重劃後分配之土地，經直轄市或縣(市)政府認定不能達到原租賃目的者。

(二)甲出租其私有之耕地給乙，因實施市地重劃致甲乙間之租賃關係不能達到原租賃之目的者，承租人乙得依下列規定請求或領取補償，依平均地權條例第 63 條規定如下：

- 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人出租人甲及承租人乙。
- 依前項規定註銷租約者，承租人乙得依下列規定請求或領取補償：
 - (1)重劃後出租人甲分配土地者，承租人乙得向出租人甲請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
 - (2)重劃後出租人甲未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人甲領取三分之二，承租人乙領取三分之一。

(三)丙將其建地出租給丁，因實施市地重劃致甲乙間之租賃關係不能達到原租賃之目的者，承租人丁得依下列規定得終止租約並請求相當一年租金之補償，依平均地權條例第 63 條之 1 及第 65 條規定如下：

- 耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人丁得終止租約，並得向出租人丙請求相當一年租金之補償。(平 63-1)
- 請求權之行使，承租人丁應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。(平 65)



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
 台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

台中站前 | 台中市區中區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

三、某市辦理土地徵收，甲之土地與乙之土地改良物坐落於該徵收範圍，依土地徵收條例之規定，乙之土地改良物應一併徵收，但那些情形不在此限？某市對於乙之土地改良物一併徵收之時點為何？[114 地政士專技普考第 3 題]

- 答：(一)徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限。土地徵收條例第 5 條第 1 項規定如下：
1. 土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起 15 日內自行遷移者。
 2. 墳墓及其他紀念物必須遷移者。
 3. 建築改良物依法令規定不得建造者。
 4. 農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
 5. 其他法律另有規定者。(土徵 5 I)
- (二)徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。徵收之時點，土地徵收條例第 5 條第 2 項規定如下：
1. 原則：應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起 3 年內徵收之。
 2. 例外：但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。(土徵 5 II)
- (三)限期遷移或拆除之，不予補償，土地徵收條例第 5 條第 3 項規定如下：
1. 建築改良物依法令規定不得建造者及農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣(市)主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；
 2. 屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關逕行除去。(土徵 5 III)

四、地政士甲以詐騙之故意，持偽造之權利人乙的身分證明文件影本，代理權利人乙就其土地、建物，辦理抵押權設定登記，該行為可能違反地政士法那些規定？[114 地政士專技普考第 4 題]

答：(一)詐騙之故意，持偽造之權利人乙的身分證明文件影本，代理權利人乙辦理抵押權設定登記，該行為可能違反地政士法下列規定：

1. 依地政士法第 26 條規定，地政士受託辦理各項業務之義務：
 - (1)地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。(地士 26 I)
 - (2)地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。(地士 26 II)
2. 依地政士法第 27 條規定，地政士於執行業務時不得有下列行為：
 - (1)違反法令執行業務。
 - (2)允諾他人假藉其名義執行業務。
 - (3)以不正當方法招攬業務。
 - (4)為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
 - (5)要求、期約或收受規定外之任何酬金。
 - (6)明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。(地士 27)

- (二)違反規定之懲戒，依地政士法第 44 條規定如下：
- 違反第 1 款(即違反法令執行業務)、第 2 款(即允諾他人假藉其名義執行業務)、第 5 款(即要求、期約或收受規定外之任何酬金)或第 6 款(即明知為不實證件而向登記機關申辦登記)，應予停止執行業務或除名。(地士 44)
- (三)懲戒處分應予累計：
- 地政士懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣(市)之懲戒處分，應予累計。(地士細 25)
- (四)除名：
- 地政士受停止執行業務期間累計滿 3 年者，直轄市或縣(市)主管機關應提地政士懲戒委員會予以除名。(地士細 26)