

* 因此案件完成登記之後便成為強而有力的資料，基於某種需求，當然可以申請調閱案件資料，不過為了避免泛濫，申請人的資格也要適當的限制才行。

● 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

- * 得申請「登記申請書」及其「附件」之閱覽、抄寫、複印或攝影之人：
- (一)原申請案之「申請人」。
 - (二)原申請案之「代理人」。
 - (三)登記「名義人」。
 - (四)「利害關係人」，但應提出證明文件。

● 神機妙算----本法條運用於命題方式：申論題、簡答合併題

* 哪些人得申請「登記申請書」及其「附件」之閱覽、抄寫、複印或攝影？

● 爐火純青----可搭配共同出題之法條

* 土地登記規則第24-1條【申請提供土地登記及地價資料之資格】。



鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

102年地政士普通考試

第一題：公示原則為我國土地登記制度特點之一，惟個人資料亦應適度予以保護，請闡述目前地政機關對地籍資料公開之規定內容。（25分）

本題解答可引用之法條：土地登記規則第24條、第24-1條。土地法第43條。民法第759-1條。

第 24-1 條：申請提供土地登記及地價資料之資格

★★★★

- I 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：
- 一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
 - 二、第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
 - 三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。
- II 前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。
- III 登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。
- IV 土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

- * 前一條所規範的是「登記完成的資料」，本條是「謄本」，二者在性質上有極大的差異，因此申請資格當然也不同。
- * 登記簿謄本原則是公開的，因為這是調查產權最為重要的依據，但為了保護個人資料，因此加以分類。
- * 本條原於103年2月27日修訂，並自103年9月15日施行新規定，但因造成相關行業執行業務以及確認產權的困擾，故又回復原規定；但又於103年12月25日再次修正發布新規定，並自104年2月2日施行。

補充：土地登記規則第37條：代理人或複代理人之要式性規定

- I 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。
- II 前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

● 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

* 土地登記及地價資料之分類及申請資格：

一、第一類謄本之資料與申請人限制：

(一) 第一類謄本之資料內容：

顯示登記名義人全部登記資料。

(二) 得申請第一類謄本之人：

- (1) 「登記名義人」。
- (2) 「代理人」。
- (3) 「依法令」得申請之人。

二、第二類謄本之資料與申請人限制：

(一) 第二類謄本之資料內容：

(1) 所隱匿之項目：

1. 登記名義人之「出生日期」。
2. 登記名義人之「部分姓名」。
3. 登記名義人之「部分統一編號」。
4. 債務人及債務額比例。
5. 設定義務人。
6. 其他依法令規定需隱匿之資料。

(2) 例外不隱匿之情形：

「限制登記」、「非自然人」之姓名及統一編號，不在此限。

(3) 登記名義人請求之隱匿：

1. 得隱匿「部分住址」資料。
2. 但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

(二) 得申請第二類謄本之人：

任何人均得申請。

三、第三類謄本之資料與申請人限制：

(一) 第三類謄本之資料內容：

隱匿登記名義人之「統一編號」、「出生日期」之資料。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

* 這邊的規定看來有點複雜，其實萬變不離其宗，就是沒有逃漏稅之空間。

補充：土地稅法第 28-3 條：信託土地「不課徵」土地增值稅之規定

土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，「不課徵」土地增值稅：

- 一、因信託行為「**成立**」，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人「**變更**」時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之「**受益人**」為「**委託人**」者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因「**遺囑**」成立之信託，於信託關係「**消滅**」時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為「**不成立**」、「**無效**」、「**解除**」或「**撤銷**」，委託人與受託人間。

補充：信託法第35條（第1項）：受託人對信託財產之取得限制

I 受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：

- 一、經**受益人**書面同意，並依**市價**取得者。
- 二、由集中市場競價取得者。
- 三、有不得已事由經**法院**許可者。

補充：土地稅法第39條（第2項）：土地增值稅公共設施用地免徵與重劃之規定土地減徵之規定

II 依都市計畫法指定之「**公共設施保留地**」尚未被徵收前之「**移轉**」，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

補充：土地稅法第31條（第1項第2款、第3項）：

漲價總數額之計算與「**增繳地價稅**」之抵繳規定

- I 土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為**漲價總數額**：
 - 二、土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。
- III 土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價「**增繳之地價稅**」，就其移轉土地部分，准予「**抵繳**」其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳土地增值稅總額「**百分之五**」為限。

奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

* 信託土地移轉時之土地增值稅計算規定：

(一) 土地為信託財產，信託關係人間移轉所有權，「**不課徵**」土地增值稅時：

以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價，或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

房地合一稅相關法條

第 4-4 條：需課徵不動產交易所得稅之標的

★★★

- I 個人及營利事業自中華民國「一百零五年一月一日」起交易「房屋」、「房屋及其坐落基地」或依法得核發「建造執照」之「土地」（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：
- 一、交易之房屋、土地係於「一百零三年一月一日之次日以後」取得，且「持有」期間在「二年」以內。
 - 二、交易之房屋、土地係於「一百零五年一月一日以後」取得。
- II 個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定「地上權」方式之房屋「使用權」，其交易視同前項之房屋交易。
- III 第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，「不包括」依農業發展條例申請興建之「農舍」。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

* 本條明確規範了哪些不動產的交易，需課徵所得稅，包含不動產的種類以及取得的時間。

奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

* 需課徵不動產交易所得稅之標的：

(一) 需開始課徵不動產交易所得稅之時間：

自中華民國一百零五年一月一日起。

(二) 需繳納不動產交易所得稅之主體：

個人及營利事業。

(三) 需繳納不動產交易所得稅之客體：

(1) 房屋及基地：

交易房屋、房屋及其坐落基地。

(2) 土地種類：

依法得核發建造執照之土地。

(四) 交易所得應依規定課徵所得稅之情形：

(1) 實施前取得：

1. 取得之時間：

交易之房屋、土地，係於一百零三年一月一日之次日以後取得。

2. 持有之期間：

且持有期間在二年以內。

105年地政士國家考試 土地稅法規

超強答題與精采解析

- 一、土地所有權人出售其自用住宅用地者，土地增值稅享有特別稅率，但適用該特別稅率時，有面積及次數限制。試問，土地所有權人申報之自用住宅用地面積超過面積限制時，依何順序計算至規定之面積限制為止？又，在那些情形之下，土地所有權人再出售其自用住宅用地時，適用增值稅特別稅率不受一次之限制？（25分）

【以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議】：

答：茲依土地稅法及土地稅法施行細則之規定，說明如下：

所謂：「自用住宅用地」，係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地，合先敘明。

一、對於土地所有權人申報之自用住宅用地，其適用之條件說明：

(一) 自用住宅用地之條件：

(1) 基本規範：

須為住宅用地。

(2) 於該地辦竣戶籍登記之人：

1. 土地所有權人
2. 或土地所有權人之配偶。
3. 或土地所有權人之直系親屬。

(3) 該地之用途限制：

1. 無出租。
2. 無供營業使用。

(二) 出售自用住宅用地土地增值稅之優惠規定：

(1) 出售自用住宅用地之面積限制：

1. 「都市」土地面積未超過「三公畝」部分。
2. 或「非都市」土地面積未超過「七公畝」部分。
3. 其超過部分之土地漲價總數額，依一般稅率徵收之。

(2) 優惠之稅率：

其土地增值稅就土地漲價總數額按「百分之十」徵收之。

(3) 出售前用途限制：

於「出售前一年內」，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。

第一章 通則

蓄勢待發：建立輪廓的明師導讀說明

「**建築改良物測量**」之規定，對於地政士而言，係為一項重要之業務尤其是「**建物所有權第一次登記**」（又稱為**保存登記**），也就是當房子蓋好之後，辦理建物權狀的手續，先經過測量，有了測量成果圖之後，便能進行登記而完成作業。

由於戶數可能很多，對於地政士而言，實在是超級的大補業務，甚至有某些地政士就專門辦理此項業務，也是光鮮亮麗，幸福快樂。

*現在，我們就透過法條的規定，掌握其相關的規定。

第 258 條：建物測量所涵蓋之項目規定



建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括**建物第一次測量**及**建物複丈**。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

*本法條看起來簡單，卻是基本觀念，運用之妙，存乎一心。

◎ 勝券在握----本法條之特殊價值

*本法條可運用做為答題之引言。

♥ 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

***建築改良物測量**，包括二種：

- (一)「**建物第一次測量**」。
- (二)「**建物複丈**」。

■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：簡答合併題

***建築改良物測量**，包含哪些？

♣ 爐火純青----可搭配共同出題之法條

- *地籍測量實施規則第259條【**新建之建物得否申請測量之規定**】。
- *地籍測量實施規則第260條【**建物得申請複丈之原因**】。
- *地籍測量實施規則第261條【**建物測量之申請人規定**】。
- *地籍測量實施規則第288條【**已登記之建物申辦分割之條件**】。
- *地籍測量實施規則第290條【**辦理建物合併之條件之處理方式**】。
- *地籍測量實施規則第291條【**辦理建物合併之條件**】。
- *地籍測量實施規則第292條【**建物申請複丈之檢附文件規定**】。

奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

* 地政士違反本法之懲戒處分規定：

(一)應受「警告」或「申誡」，並限期命其改正；屆期仍未改正者，得繼續限期命其改正，並按次連續予以警告或申誡至「改正」為止之違法情形：

- (1)經營事項變更時，地政士未於「三十日內」，申報備查。【§ 9 II】
- (2)地政士未設立「事務所」執行業務。【§ 12 I】
- (3)地政士事務所未標明「地政士」之字樣。【§ 13】
- (4)地政士事務所遷移，未「重新申請」登記。【§ 14】
- (5)「地政士」應申請「註銷登記」而未辦理。【§ 15 I】
- (6)地政士違反處理受託事務之規定。【§ 17】
- (7)地政士未將收取「費用」之「標準」「標明」於事務所。【§ 23】
- (8)收取之委託費用，未給「收據」。【§ 23】
- (9)地政士「接受」委託人之「文件」，未給「收據」。【§ 24 I】
- (10)地政士違反終止契約，應於「十日」前「通知」委託人之規定。【§ 24 II】
- (11)地政士未置「業務紀錄簿」，記載案件辦理情形。【§ 25 I】
- (12)地政士「業務紀錄簿」，未保存「十五年」。【§ 25 II】
- (13)地政士違反僱用登記助理員以二人為限之規定。【§ 29 III】
- (14)地政士僱用登記助理員未向地方主管機關及公會申請備查。【§ 29 III】

(二)應予「申誡」或停止執行業務之情事：

- (1)地政士違反事務所，以「一處」為限，「不得」設立「分」事務所之規定。【§ 12 II】
- (2)地政士未查明「委託人是否為登記標的物之權利人」。【§ 18】
- (3)地政士以不正當方法「招攬」業務。【§ 27三】
- (4)地政士為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性「廣告」。【§ 27四】
- (5)地政士規避、妨礙或拒絕主管機關「查詢」或「取閱」地政士之有關「文件」。【§ 28】
- (6)地政士違背「倫理規範」情節重大者。【§ 44二】
- (7)地政士違反公會「章程」情節重大者。【§ 44二】

(三)應予「停止」執行「業務」或「除名」之情事：

- (1)地政士違反簽證責任及簽證基金之管理辦法。【§ 22 III】
- (2)地政士辦理業務，行為不正當或違反業務上應盡之「義務」。【§ 26 I】
- (3)地政士違反法令「執行業務」。【§ 27一】
- (4)地政士允諾他人「假藉」其「名義」執行業務。【§ 27二】
- (5)地政士要求、期約或收受「規定外」之「酬金」。【§ 27五】
- (6)地政士明知為「不實」之「文件」仍向登記機關申辦登記。【§ 27六】
- (7)地政士之登記助理員，資格不符規定。【§ 29 II】

第二章 信託財產

第 9 條：信託財產之意義

★★★★

- I 受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。
- II 受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

* 本條針對「信託財產」給予定義，記得信託財產所衍生的財產權，也是信託財產。

◎ 勝券在握----本法條之特殊價值

* 本條可作為與「信託財產」有關題目之引言。

♥ 奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

(一) 信託財產之意義：

受託人因信託行為取得之財產權，為信託財產。

(二) 視為信託財產之意義：

受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，取得之財產權，仍屬信託財產。

■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：解釋名詞、簡答合併題

* 何謂信託財產？

📖 鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

99年地政士普通考試

第四題：何謂信託財產？信託財產獨立性之內涵如何？請依信託法之規定說明之。（25分）

本題解答可引用之法條：信託法第1條、第9條、第10條、第11條、第12條、第13條、第14條。

第 10 條：受託人死亡時，信託財產之獨立性規定

★★

受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

* 本條將信託財產排除在遺產之外，賦予信託財產具備獨立性。

■ 神機妙算----本法條運用於命題方式：實例題、申論題、簡答合併題

* 受託人死亡時，信託財產是否應併入遺產計算？

■ 加深印象，細思則強，命題妙算：實例題、申論題、簡答合併題

- * 登記效力之推定及善意第三人之保護，其相關規定為何？
- * 不動產物權經「登記」之效果為何？
- * 因「信賴」不動產登記之「善意第三人」之保護規定為何？



鑑往知來----本法條曾運用於歷屆試題之年分與命題內容

99年地政士國家考試 第一題

第 760 條：（刪除）

第 761 條：動產物權讓與之生效要件…「現實交付」、「簡易交付」、「占有改定」、「指示交付」 ★★★

- 動產物權之讓與，非將「動產交付」，不生效力。但受讓人「已占有」動產者，於讓與合意時，即生效力。
- 讓與動產「物權」，而讓與人仍「繼續占有」動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得「間接占有」，以代交付。
- 讓與動產物權，如其動產由「第三人占有」時，讓與人得以對於第三人之「返還請求權」，讓與於受讓人，以代交付。

● 明師提示----本法條之立法目的與精髓所在

- * 「現實交付」是原則，而「簡易交付」、「占有改定」、「指示交付」也可以取代現實交付，讓對方取得動產物權。
- * 實際案例說明：
老徐向老江購買一支鋤頭，其可生效之不同之交付方式：
 - 「現實交付」之情形：
老江把鋤頭交付給老徐。
 - 「簡易交付」之情形：
該鋤頭在買賣之前已在老徐管領之處。
 - 「占有改定」之情形：
老江因為還要使用鋤頭，雙方約定該鋤頭仍舊在老江管領之處。
 - 「指示交付」之情形：
該鋤頭目前在老陳之處，老江把對鋤頭的返還請求權，讓與老徐，讓老徐可找老陳要回。



奪魁心法----精簡記憶與理解技巧

- * 動產物權讓與之生效要件…「現實交付」、「簡易交付」、「占有改定」、「指示交付」
- * 動產物權完成交付之四種態樣：
 - 動產物權讓與之生效原則（現實交付）：
應將「動產交付」，方生效力。

105年地政士國家考試 民法與信託法概要

超強答題與精采解析

一、甲向乙賣場購買某品牌之全新的除濕機，嗣後發現該除濕機之部分零件原即有瑕疵，可能導致失火燃燒。問：甲得向乙主張何種權利？（25分）

【以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議】：

答：茲依民法之規定，說明如下：

甲向乙賣場購買之全新的除濕機，甲與乙賣場成立買賣之契約，甲為買受人，乙即出賣人，嗣後發現該除濕機之部分零件有瑕疵，可能導致失火燃燒，此種情形，乃出賣之物有瑕疵之問題，因此某甲自可向乙賣場主張民法所賦予之權益，其相關規定說明如下：

一、給付不能與給付一部不能之相關規定，說明如下：

(一) 因「可歸責」於「債務人」之事由，致「給付不能」：

債權人得請求「賠償損害」。

(二) 因「可歸責」於「債務人」之事由，致給付「一部不能」：

(1) 「債權人」「無利益」：

若「其他」部分之履行，於「債權人」「無利益」時，債權人得「拒絕」該部之給付。

(2) 「損害賠償」之請求：

並「請求」全部不履行之「損害賠償」。

(三) 債權人得主張「解除其契約」：

因「給付不能」或「給付一部不能」之情形發生，債權人得主張「解除其契約」。

(四) 給付不能，其債權人得主張之綜合說明：

該除濕機之部分零件有瑕疵，乙賣場對於該除濕機給付予甲，難免有「給付不能」或「給付一部不能」之情形發生，故甲得向乙賣場主張民法所賦予「賠償損害」或「解除契約」之權益。

二、不完全給付之相關規定，說明如下：

(一) 因可「歸責」於「債務人」之事由，致為「不完全給付」之法律效果：

「債權人」得依關於「給付遲延」或「給付不能」之規定，行使其權利。

(二) 因不完全給付而生損害，其法律效果：

債權人並得請求賠償。