



專門職業及技術人員

# 地政士考試

## 應考須知

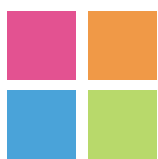
社團  
法人

### 考友社

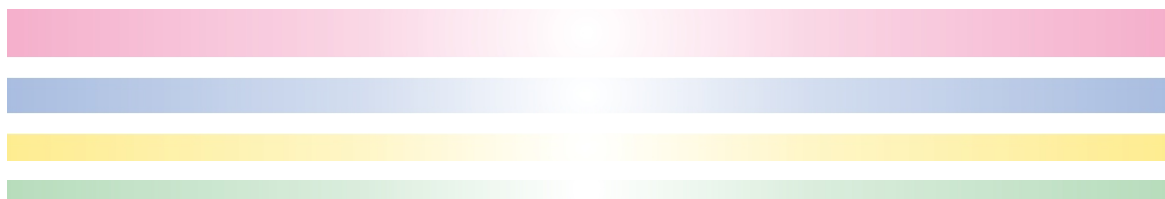
出版  
發行

# 目 錄

考友社服務辦法.....	2
地政士考試簡介.....	10
地政士考試簡章.....	15
如何準備地政士考試.....	22
地政士考試相關法規.....	27
地政士考試歷屆試題.....	43



# 考友社 服務辦法



# 前 言

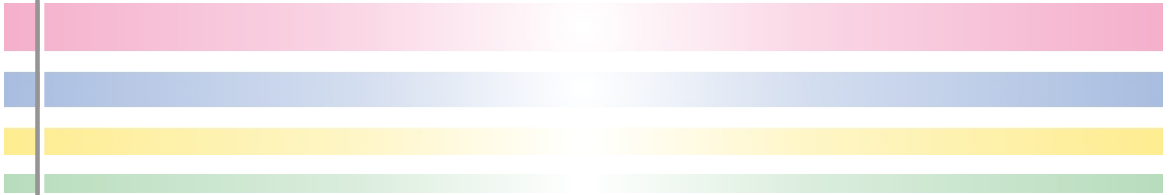
我們很高興能將所有的機會提供給特別睿智的考友，歡迎您加入我們的行列。

在此，特別介紹考友社的服務目的及事項，您詳細閱讀之後，即可充分享受全部的權益，並獲得滿意的成果。

考友社專門提供考試服務，我們的「專業」必定獲得您的肯定，我們的「誠信」亦將獲得您的好評，今後我們當竭誠為您「服務」，您的金榜題名將使大家分享榮耀！

# 經營理念

專 誠 服  
業 信 務



# 服務事項

## 社員服務

專門提供考試資訊

## 函授服務

專門供應考試教材

## 面授服務

專門辦理考試輔導

# 社員服務辦法

## 目的

提供完整『考試資訊』，以便考生掌握正確考情，選擇適當考試應考。

## 服務期間

參加日期起一年。

## 服務事項

1. 考情快報—隨時通告各項考試最新考情，社員免費寄送一年。
2. 考友社刊—綜合報導各類考試重要考情，定期每月出刊一次，社員免費寄送一年。
3. 應考須知—個別介紹單項考試詳細考情，社員免費寄送一年。
4. 考情諮詢—解答各項應考事項，社員免費服務一年。
5. 社員優待—社員參加『函授』或『面授』，可享九折優待。
6. 專案優惠—配合各項考試，舉辦社員「專案優惠」活動。

## 參加辦法

1. 費用—免收費用。
2. 方式—請親自或委託他人前來本社報名，不便親來者請利用電話洽詢或上網加入。

# 函授服務辦法

## 目的

提供完整『考試教材』，以便考生針對命題重點及趨勢，有計劃、有系統地準備考試。

## 服務期間

自參加日期起至考試日期止。

## 服務事項

1. 講義—根據最新命題大綱，精編全套命題重點，完全掌握命題範圍。
2. 補充資料—蒐集最新時勢資料，隨時提供考情動態，完全掌握命題趨勢。
3. 模擬試題—長期追蹤歷屆試題，獨家建立完整題庫，完全掌握命題方式。
4. 考試資訊—
  - ①考情快訊：隨時報導最新考情。
  - ②考友社刊：綜合報導重要考情。
  - ③考試簡章：詳細說明報名事項。
  - ④應考須知：詳細分析應考事項。
5. 考試服務—
  - ①考情服務：提供各項考情諮詢。
  - ②報名服務：協助辦理報名事項。
  - ③應考服務：提供各項應考諮詢。
  - ④教材服務：解答各項教材疑難。

## 參加辦法

1. 費用—請洽考友社台北總社或各地分社。
2. 方式—請親自或委託他人前來本社報名，不便親來者請電話洽詢。



# 面授服務辦法

## 目的

提供完整『考試服務』，以便考生經由名師指導及嚴格管理，有效率地準備考試。

## 服務期間

自參加日期起至考試日期止。

## 服務事項

1. 師資—禮聘權威名師（研究所碩博士、高考及格）蒞班輔導，經驗最豐富，資料最齊全，消息最靈通。
2. 課程—按『面授課程表』循環輔導至考前。
3. 教材—採用最新標準命題大綱，精編各科考試教材，內容包括全套講義、補充資料及模擬試題。
4. 考試資訊—
  - ①考情快訊：隨時報導最新考情。
  - ②考友社刊：綜合報導重要考情。
  - ③考試簡章：詳細說明報名事項。
  - ④應考須知：詳細分析應考事項。
5. 考試服務—
  - ①考情服務：提供各項考情諮詢。
  - ②報名服務：協助辦理報名事項。
  - ③應考服務：提供各項應考諮詢。
  - ④教材服務：解答各項教材疑難。

## 參加辦法

1. 費用—請洽考友社台北總社或各地分社。
2. 方式—請攜帶最近一年照片兩張親至本社辦理報名手續。

# 結語

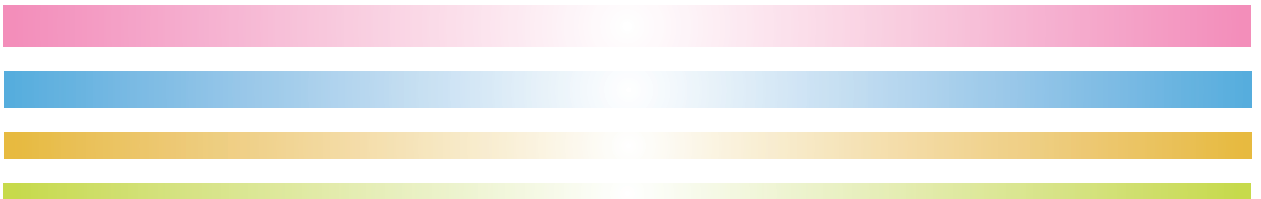
大學有言：「物有本末，事有始終，知所先後，則近道矣。」參加考試，必須利用科學的方法，同時借重前人的經驗，就其本末先後逐次完成，才能以最少的投入獲得最大的成果，此即所謂成功之道。

參加考試，未必需要接受輔導，就像上樓一樣，乘電梯可以上樓，走樓梯同樣可以上樓，只不過比較辛苦罷了！考試輔導的目的在於提供靈通的考試消息、完整的考試資料、豐富的考試經驗，以及優良的應考環境。當然，應考者也不可忽略個人所應扮演的角色，如果只想要搭電梯，卻不曉得如何使用電梯，還是無法上樓的。

考友社為服務有志參加各類考試的考友，特別重金禮聘權威名師授課，採用命題委員著作精編全套考試教材，同時提供完整的考試資訊，以便考生準備考試，歡迎考友踴躍報名參加。最後預祝各位考友考運昌隆、金榜題名！



# 地政士考試 考試簡介



## 考試沿革

臺灣地政士制度，始於日治時期「代書人」制度（明治5年），其後改稱「司法代書人」（大正8年）、「司法書士」（昭和10年），主要工作內容為向法務局提出司法書狀及不動產登記相關事務。民國41年，依據「臺灣省土地代書人管理規則」將今日之地政士命名為「土地代書人」，並頒布「各縣市辦理土地代書人考試注意事項」，由各縣市政府辦理甄試，發給土地代書人合格證明後始得以執業。然而，由於從業者發生多起不法事件，民國57年內政部遂廢止土地代書管理制度，形成無需證照即可擔任土地代書的情形。

為管理土地代書業，民國64年內政部修訂「土地法」，民國70年發布「土地登記專業代理人管理辦法」、「特種考試土地登記專業代理人考試規則」，藉以建立土地登記專業代理人考照制度，同時將「土地代書人」更名為「土地登記專業代理人」。其後為符合業界需求，民國78年、84年，內政部幾度修訂「土地法」，延後土地登記專業代理人全面證照化之年限，直至民國85年過渡期屆滿，土地登記專業代理人全面進入專業化時代。另外，「土地登記專業代理人」雖經修法正名，但因字數冗長，且與實際業務不盡相符，因此民間仍普遍稱之為「土地代書」。

民國90年10月內政部參酌各方意見，通過了「地政士法」，重新確立考銓方式、執業資格，並自民國91年4月24日起將「土地登記專業代理人」、「土地代書」正名為「地政士」，且配合專門職業及技術人員特種考試地政士考試規則之修正，自民國92年起，將「地政士考試」由特種考試納入普通考試之一環。

地政士考試為從業人員執業資格考，「107年地政士考試」定於2月21日至3月2日報名，6月2日至3日考試。有意投入地政事業之考友，請把握機會，儘早準備！

## 執照取得

臺灣土地登記制度採用權利登記制，經申請人簽署即具公信和效力，不能隨便更易。由於土地與不動產業務涵蓋法律與稅務問題，為維護不動產交易安全、保障人民財產權益，地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。

地政士開業執照有效期限為4年，期滿前，地政士應檢附其於4年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近4年內完成專業訓練30個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。

## 地政士公會

地政士公會之組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設地政士公會全國聯合會。

依「地政士法」第33條規定，地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。地政士公會不得拒絕地政士之加入。

台灣地區現有之地政士公會	
中華民國地政士公會全國聯合會	台北市地政士公會
高雄市地政士公會	宜蘭縣地政士公會
基隆市地政士公會	新北市地政士公會
桃園市地政士公會	新竹縣地政士公會
新竹市地政士公會	苗栗縣地政士公會
臺中市大臺中地政士公會	台中市地政士公會
南投縣地政士公會	彰化縣地政士公會
雲林縣地政士公會	嘉義縣地政士公會
嘉義市地政士公會	台南市南瀛地政士公會
台南市地政士公會	高雄市大高雄地政士公會
屏東縣地政士公會	台東縣地政士公會
花蓮縣地政士公會	澎湖縣地政士公會
桃園市第一地政士公會	--

## 工作內容

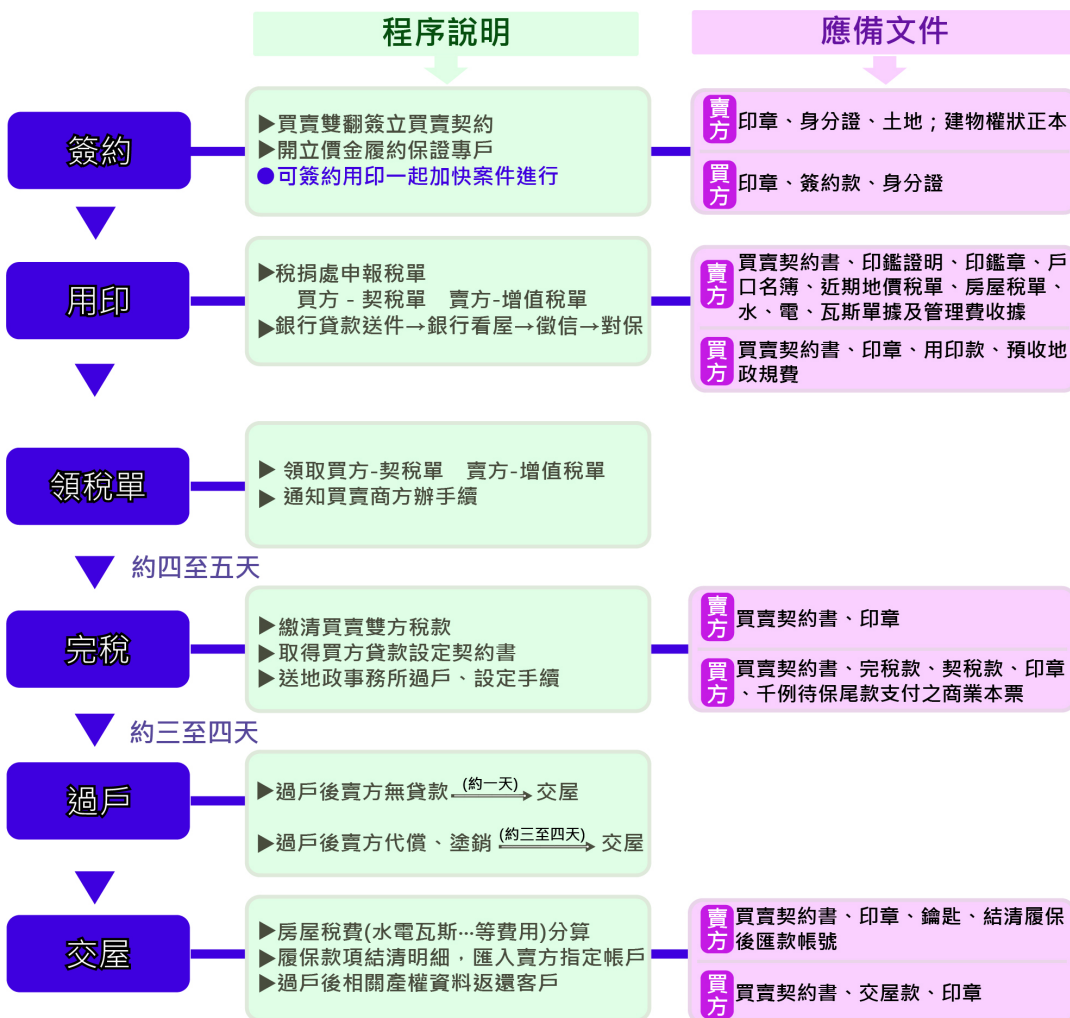
依「地政士法」第16條規定，地政士得執行下列業務：

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。

- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。

而從實務經營來看，地政士業務範圍即為接受房地產權利人及義務人委託，提供代書服務，土地房屋過戶及貸款、買屋賣屋銀行履約保證、贈與繼承不動產、稅務節稅規劃諮詢...等項目。

• 代書收費流程



## ■ 薪資待遇

地政士薪水收入來源主要是執行業務收入所得，可分為自行開業地政士事務所型態經營，或是受僱於他人，領取薪水以及工作獎金為主的二種型態。具備地政士執照的代書剛開始簽約，一般薪資都有3萬元左右，升上正式主辦代書後，按照獎金分紅，通常會較多，有4萬至6萬元，事務所案件量大的代書，月收入可達10多萬元。

### ● 地政士收費行情

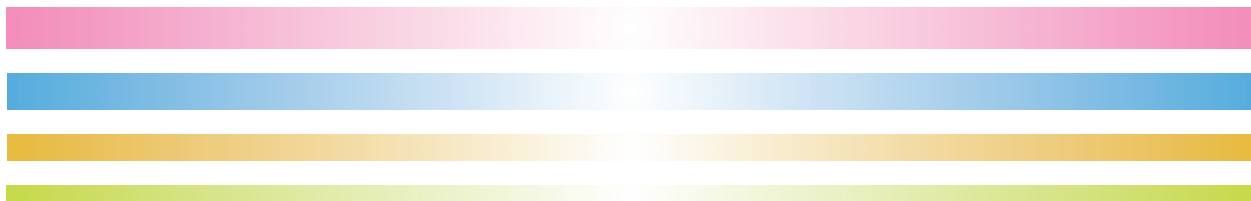
區域	實價登錄後預計收費及服務	
	行情(件)	服務內容
北部	15,000~24,000元	簽約、報增值稅、契稅、過戶、現場確認房屋隔間、實價登錄等
中部	11,000~21,000元	
南部	11,000~18,000元	

依據台北市國稅局擬定的「稽徵機關核算105年度執行業務者收入標準」，按承辦案件之性質，地政士收入、費用標準，每件計算如下：

承辦案件性質	直轄市或市收費	縣收費
保存登記	3,000元	2,500元
繼承、賸餘財產差額分配、贈與、信託所有權移轉登記	8,000元	6,500元
買賣、交換、拍賣、判決、共有物分割等所有權移轉登記	7,000元	5,500元
他項權利登記（地上權、抵押權、典權、地役權、永佃權、耕作權之設定移轉登記）	2,500元	2,000元
非共有土地分割登記	2,500元	2,000元
塗銷、消滅、標示變更、姓名住所及管理人變更、權利內容變更、限制、更正、權利書狀補（換）發登記及其他本標準未規定項目	1,500元	1,200元



# 地政士考試 考試簡章





### 報名日期

107年2月21日至3月2日。

### 考試日期

107年6月2日至3日。

### 報名及考試地點

#### 一、報名地點：

考選部專技考試司第五科（11602臺北市文山區試院路1之1號）。

#### 二、考試地點：

- (一)分設臺北、臺中及高雄3考區，應考人須自行選定一考區應試，報名後不得更改。試區地點另於寄發入場證時通知，並登載於考選部全球資訊網。
- (二)試場分配情形及其他應行公告事項，定於考試日期前1日，分別在各考區之各試區公布。

### 應考資格

中華民國國民年滿20歲，具有下列資格之一者，得應本考試：

- (一)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。
- (二)高等或普通檢定考試及格。
- (三)中華民國78年12月29日土地法第37條之1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。

### 應試科目

普通科目	專業科目
(一)國文(作文與測驗；作文占60%，測驗占40%)	(二)民法概要與信託法概要 (三)土地法規 (四)土地登記實務 (五)土地稅法規
※國文採申論式與測驗式之混合式試題，其餘應試科目均採申論式試題。	

## 及格標準及成績計算

- 一、本考試及格方式，以應試科目總成績滿60分及格。
- 二、前項應試科目總成績之計算，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10%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。
- 三、本考試應試科目有一科成績為0分或專業科目平均成績未滿50分者，均不予及格。缺考之科目，以0分計算。

## 報名注意事項

### 一、報名方式：

一律採網路報名，請以電腦登入考選部全球資訊網進行報名，登錄報名資料前請先下載應考須知詳細閱讀並備妥照片電子檔。網路報名方式分為二種：

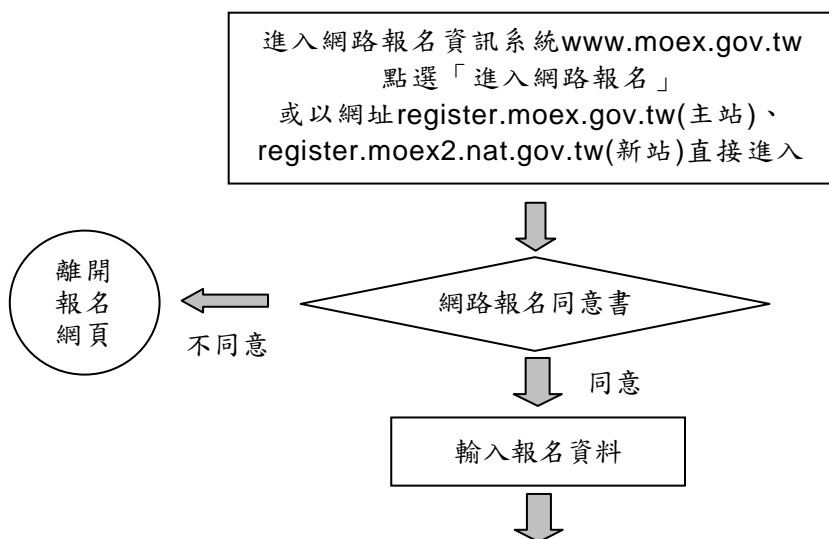
#### (一)符合「無紙化報名」要件之應考人：

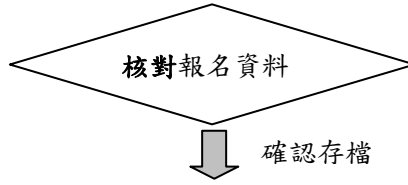
僅須自行下載繳費單或以網路信用卡、WebATM（全國繳費網）繳費，繳費完成入帳無誤即完成報名，無須寄送報名表件。

#### (二)符合「網路報名紙本寄件」之應考人：

如應考資格無法檢核、姓名有罕見字及申請特別照護措施者，除須自行下載繳費單或以網路信用卡、WebATM（全國繳費網）繳費外，務必下載報名書表，並附繳相關證明文件，於107年3月5日前（郵戳為憑）以掛號郵寄至考選部專技考試司第五科，始完成報名程序。

### ◆ 網路報名作業流程





- 選擇繳費方式：
- 1.網路信用卡線上繳費
  - 2.WabATM（全國繳費網）
  - 3.自行列印繳款單，前往便利商店、郵局或銀行繳款或ATM轉帳

※符合網路報名無紙化資格之應考人，繳費完成即屬報名成功，無需寄送報名表件。以下步驟供符合網路報名紙本寄件之應考人繼續操作：



- 列印網路報名表件（單面列印）：
- 1.報名專用信封封面
  - 2.報名履歷表



將報名表件連同「應繳應考資格證件」裝入約B4大小之大型信封，於107年3月5日（郵戳為憑）前以掛號郵寄至考選部專技考試司第五科。（郵寄憑證請自行妥善保存，以利查詢是否送達）

※網路報名紙本寄件之應考人完成繳費後，務必自行下載列印報名表件寄回。

## 二、報名應繳費件：

(一) 1.報名費：新臺幣1,600元。

2.報名費繳款說明及應注意事項：

### ●繳款方式：

本項考試報名費係採多元繳款方式，應考人於繳費截止日前，可自行登入網路報名系統列印繳款單，並任選一種通路辦理繳款，依報名規定期限內寄送報名表件，逾期不予受理。多元繳款通路分列如下：

- (1)便利商店繳款：包括7-11、全家、萊爾富及OK便利商店。
- (2)郵局櫃檯繳款。
- (3)全國農漁會信用部繳款。
- (4)中國信託商業銀行繳款。
- (5)透過ATM進行轉帳。
- (6)至其他銀行、信用合作社、農漁會、郵局以跨行匯款方式繳款。

- (7)透過國家考試網路報名系統以網路信用卡繳款。  
 (8)透過國家考試網路報名系統以WebATM（全國繳費網）繳款。  
 ※應考人請將代收行交付之繳款證明自行妥善留存即可。

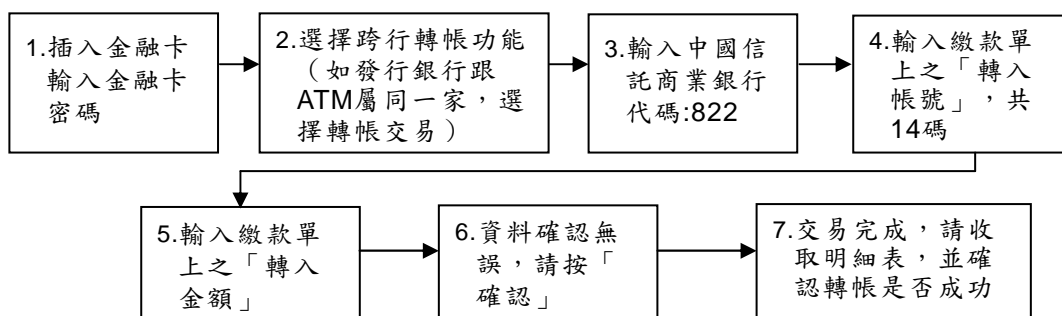
●繳款流程：

(1)便利超商、郵局、全國農漁會信用部及中國信託商業銀行繳款：

- 1.應考人需持完整之繳款單至便利超商、郵局、全國農漁會信用部或中國信託商業銀行繳款。
- 2.請勿持支票、匯票至上述通路繳款。
- 3.請以現金方式單筆全額繳清。

(2)透過ATM方式繳款：

1.ATM操作流程如下：



- 2.繳款單上的「轉入帳號」為應考人專屬之繳款帳號，請勿借他人使用，或多位應考人共用一組轉入帳號。
  - 3.因轉入帳號是唯一且具有檢核機制，所以如果輸入錯誤的轉入帳號、金額或超過繳款期限，交易將無法成功。
  - 4.使用ATM跨行轉帳需由應考人負擔轉帳手續費（目前跨行轉帳手續費每筆『15元』，如有調整，依相關規定辦理）。
- (3)其他銀行、信用合作社、農漁會、郵局跨行匯款方式繳款：

- 1.請於匯款單填入以下資訊：
  - 收款銀行：中國信託商業銀行城中分行。
  - 收款人：考選部。
  - 收款帳號:請填入繳款單之「轉入帳號」欄位之14位帳號。
- 2.繳款單上的「轉入帳號」為應考人專屬之繳款帳號，請勿借他人使用，或多位應考人共用一組轉入帳號。
- 3.因轉入帳號是唯一且具有檢核機制，所以如果匯入錯誤的轉入帳號、金額或超過繳款期限，交易將無法成功。
- 4.跨行匯款需由應考人負擔轉帳手續費（目前跨行匯款手續費每筆『30元』，如有調整，依相關規定辦理）。

(4)透過「國家考試網路報名資訊系統」以網路信用卡繳款：

應考人於網站報名後進入付款頁面，並輸入以下資訊

- 1.信用卡16碼卡號。
- 2.信用卡有效月與年。
- 3.信用卡背面末3碼（如右圖）。
- 4.授權成功後，請記錄訂單編號、授權日期與授權碼。



※應考人限以本人持有之  VISA  MasterCard進行繳款（不限發卡銀行）。

※為保持應考人網路交易安全與杜絕網路盜刷，配合國際組織採用 Visa 3D Secure及Master Secure Code網路安全認證機制。對於網路安全認證機制之註冊或其他問題，請應考人逕依信用卡背面服務電話，向發卡銀行詢問。

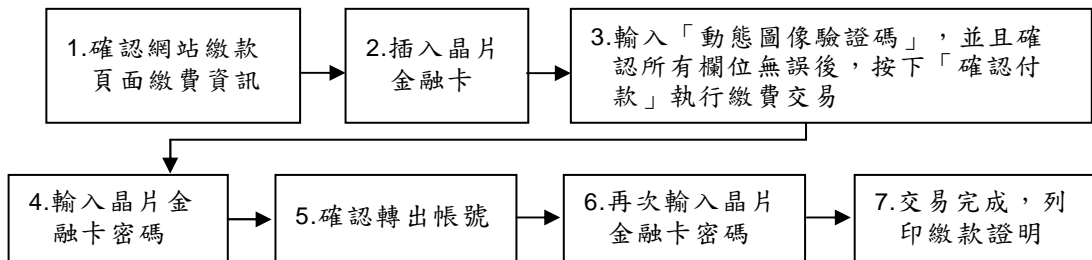
(5)透過「國家考試網路報名系統」以WebATM（全國繳費網）繳款

1.繳款說明：應考人將於網站付款頁面確認相關資訊並使用晶片金融卡進行線上繳費，完成繳費作業後請列印繳費交易明細表，妥善保管繳費證明。

※第一次使用全國繳費網繳費時，請先確認已完成「安全性元件」之安裝。（安裝方式[https://ebill.ba.org.tw/\\_CPP/DesktopDefault.aspx](https://ebill.ba.org.tw/_CPP/DesktopDefault.aspx)。）

※本項服務一律不加收手續費。

2.繳款流程如下：



(6)服務專線：如對上述繳款方式有疑問，請洽中國信託商業銀行24小時免付費客戶服務專線:0800-024-365（先按2再按9）洽詢；帳務問題請於9:00-18:30洽詢0800-017-688（轉專人服務選項按8）。

(二)照片上傳：

應考人於網路報名時須上傳最近1年內正面脫帽半身照片電子檔，否則將無法進行報名登錄程序，請於報名前備妥照片JPG檔案（檔案大小須為1MB以內），憑以報名。

(三)國民身分證影本：

除應考人姓名中有屬罕見字或於報名後申請更改姓名者，須繳驗國民身分證影本外，其餘應考人均可透過戶役政機關之資料進行檢核，無須繳交。

(四)報名履歷表：

完成報名登錄後，如經系統提示為「網路報名紙本寄件」之應考人，均須下載報名履歷表並連同相關證明文件於規定期限內一併寄送。

(五)應考資格證明文件（詳見正式簡章）。

三、郵寄報名表件注意事項（網路報名紙本寄件者適用）：

報名書表填妥後，逐一詳細檢查，務請按【報名履歷表→應考資格證明文件】之順序，如右圖，由上而下整理齊全，以迴紋針夾於左上角（切勿使用釘書機），平整裝入報名專用信封內。

（左上角用迴紋針夾妥）

應考資格證明文件

報名履歷表

※詳細報名事項請參閱正式簡章。

### 其他注意事項

應考人若曾經擔任題庫試題命題、審查工作者，務請於報名時以書面函知考選部題庫管理處及專技考試司。

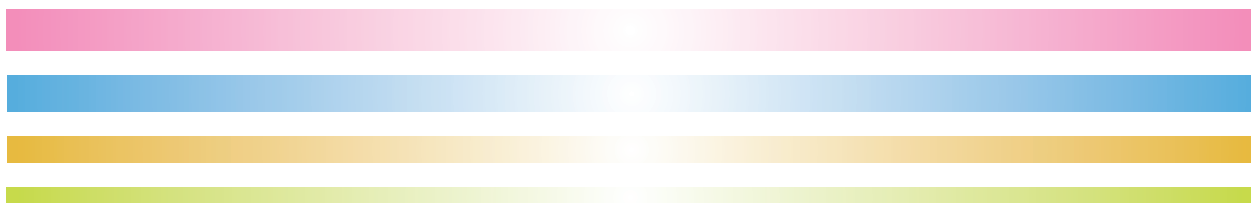
### 各項查詢電話

詢問事項	承辦單位	聯絡電話及傳真
報名、證件補驗、考試及複查成績等事宜	專技考試司 第五科	電話：(02)22369188 分機 3921、3922 傳真：(02)22368095
洽詢網路報名系統異常問題事宜	考選部 資訊管理處	電話：(02)22369188 分機 3288、3325
洽詢入場證、考試成績及結果通知書寄發事宜	中華郵政 股份有限公司	電話：(02)27031604 分機 27、29、39、59 傳真：(02)27037981
洽詢考試及格證書規費繳納事宜	考試院出納科	電話：(02)82366179
洽詢請發考試及格證書事宜	考試院證書科	電話：(02)82366212
洽詢其他考試相關事宜	考選部 公共服務中心	電話：(02)22369188 分機 3256

※詳細應考事項請參閱「正式簡章」。



# 如何準備 地政士考試



## 地政士考試應考要領

大多數人對考試缺乏深入的認識，往往埋首書堆卻漫無方向，意欲尋求方法卻苦於無處著手，須知今日各項考試已與科技接軌，趨向於智慧型、多元化的應考方式，準備考試切忌閉門造車，考情資料亦非憑一人之力能夠蒐集齊全，「時間」正是考生最珍貴的寶藏，「金榜題名」則是考生唯一的目標，慎選優質輔導機構，提供完整的應考資料、靈通的考試消息以及豐富的考試經驗，不僅能為考生節省寶貴的時間，更是考生「金榜題名」的最佳途徑與方法。

「專技人員普通考試地政士考試」雖是值得特別推薦的一項優質考試，但是，如果對考試基本知識欠詳，準備教材的選擇及使用不當，考前的準備方式失妥，或答題的技巧欠佳等，將會慘遭滑鐵盧。有鑑於此，本社以豐富的輔導經驗，特別提供考友下列「應考要領」，以茲參考。

### ◆掌握命題範圍

「專技人員普通考試地政士考試」之應試科目，每一科目都是一種專門學識，考試範圍皆有明確規定，考試重點亦有「命題大綱」可循，故考生勿須視之甚懼。

「專技人員普通考試地政士考試應試專業科目命題大綱」請參閱：考選部全球資訊網：「專技人員各應試專業科目命題大綱及參考用書」，附表如下：

### ◎專門職業及技術人員普通考試地政士考試命題大綱

專業科目數	共計4科目
業務範圍及核心能力	一、代理申請土地登記與土地測量事項。 二、代理申請與土地登記有關之稅務與公證、認證事項。 三、代理申請土地法規規定之提存事項。 四、代理撰擬不動產契約或協議與簽證事項。
科目名稱	命 題 大 綱
民法概要與信託法概要	一、民法總則、債編、信託法 二、民法物權編 三、民法親屬、繼承編
土地法規	一、土地法及其施行法 二、平均地權條例及其施行細則 三、土地徵收條例及其施行細則 四、地政士法及其施行細則



<p>土地登記實務</p>	<p>一、土地登記規則、土地登記之申辦與作業程序 二、地籍測量實施規則中第三編土地複丈 三、地籍測量實施規則中第四編建築改良物測量 四、土地測量之申辦與作業程序</p>
<p>土地稅法規</p>	<p>一、土地稅法及其施行細則 二、遺產及贈與稅法及其施行細則 三、契稅條例與房屋稅條例 四、稅捐稽徵法及其施行細則 五、工程受益費徵收條例 六、所得稅法及其施行細則(不動產交易部分)。</p>

掌握「命題範圍」，除了根據考選部所公告之「命題大綱」研讀考試用書外，另有以下建議：

(一)注意典試委員著作：

應考的科目皆由2至3位典試委員統一命題，並統一閱卷，因此若能對應試科目相關學者之專著加以廣泛閱讀，則答題時當可涉獵無遺，且對同一論點可正反比較，加深見解，豐富題旨。

(二)注意學者學術論文：

典試委員除了出版專著外，往往選擇重要論題專文發表，既有闡述價值，必為重要試題來源。因此對於各種學術性雜誌及學報，最好多予研讀，並且做成擇精取要的筆記，以便隨時翻閱，豐富本身見解。

考友社特別針對「專技人員普通考試地政士考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」根據最新命題大綱，精編全部命題重點，完全掌握「命題範圍」。

◆掌握「命題方式」

「專技人員普通考試地政士考試」之命題方式常採申論式或混合式（申論題與測驗題混合出題），「測驗題」有測驗題的考法，「申論題」有申論題的考法，考生在掌握命題方式後，才能有正確的準備方法，如此可達到事半功倍的效果。

準備「測驗題」，重理解，不要死背，掌握「命題範圍」反覆閱讀。國文科採混合式的試題，其中測驗題為20題，作答時間共為120分鐘，應當機立斷從容作答，碰到不確定的題目不要埋頭苦思，趕緊跳答下一題，等全部題目都作完後再回頭思考。

準備「申論題」，除了理解，「命題重點」須加以背誦。作答申論題時

，應先將試題詳讀一次，瞭解命題的意義所在，下筆前並應稍作大綱整理，再依大綱旁徵博引相關內容，以充實申論內容，切勿太過冗長又不切題旨。不會作答或記憶不全的答案，切勿留空白，應找相關或近似的答案填補，還是可以得分。

考友社特別針對「專技人員普通考試地政士考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」長期追蹤歷屆試題，獨家建立完整題庫，完全掌握「命題方式」。

#### ◆掌握「命題趨勢」

要充分掌握「命題趨勢」，有三項建議：

##### (一)注意法律規章修訂：

專技人員普通考試地政士考試都會涉及政府政策及法律規章，考生應隨時注意政府政策的頒布及法律規章的修訂。

##### (二)隨時注意時事新聞：

近年各種考試的題目皆漸趨與時推移，考題中配合時事者屢見不鮮，故考生除了針對教材、書本加以準備外，更應時時留心時事新聞，以補充書本中之不足，例如憲法增修條文便為常考之重點。

##### (三)理論與實務兼顧：

典試委員著作大多為學理性的，沒有實務的論題，因此應付實務性的試題，多注意時事社論是應考的不二法門。對於實務性的考題，除具備基本概念，更必須掌握各理論的重點與限制，並注意時勢資料，才能切入問題核心，精闢分析。

考友社特別針對「專技人員普通考試地政士考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」蒐集最新時事資料，隨時提供考情動態，完全掌握「命題趨勢」。

#### ◆掌握「錄取分數」

考生應分析歷年的報名人數、到考人數、缺考人數、及格人數、錄取率、錄取分數等資料，考試「錄取」的標準不是「報名人數」、「及格人數」，也不是「錄取率」；「錄取」的標準是「錄取分數」，「專技人員普通考試地政士考試」是一項資格考，只要滿60分即予及格，並無錄取人數的限制，換句話說，考試的敵人不是其他考生，是考生自己，考生必須了解自己的準備的程度是否已經達到錄取標準—「錄取分數」。

「專技人員普通考試地政士考試」歷年報名人數、到考人數、缺考人數

、及格人數、錄取率如下：

年度	報名人數	到考人數	缺考人數	及格人數	錄取率
104年	6,568	3,708	2,860	373	10.06%
105年	5,661	3,144	2,517	161	5.12%
106年	5,478	3,268	2,210	370	11.32%

◆掌握「考運」

考生除了掌握「命題範圍」、「命題方式」、「命題趨勢」、「錄取標準」四項基本要件，還要充分掌握「考運」。

「考運」不是來自求神問卜，也不是簽牌下賭，「考運」來自考生自己的心，心「靈」則「運」到，心要「靈」先要心「靜」，要以平靜的情緒應考，切忌臨場緊張，不要毛毛躁躁、患得患失，甚至於寢食難安、怨天尤人。須知考試競爭激烈，彼此當仁不讓，得失之間無法勉強，唯有在頭腦冷靜、精神愉悅的情緒下，方能思慮周詳、靈感激發，獲得最滿意的成績。

◆慎選「考試輔導」

大學有言：「物有本末，事有終始，知所先後，則近道矣。」參加考試，必須利用科學的方法，同時借重前人的經驗，就其本末先後逐次完成，才能以最少的投入獲得最大的成果，此即所謂成功之道。

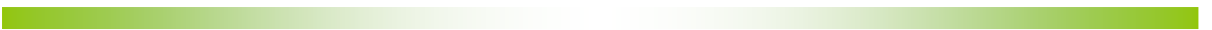
參加任何考試，未必需要接受輔導，就像上樓一樣，乘電梯可以上樓，走樓梯同樣可以上樓，只不過比較辛苦罷了！考試輔導的目的，在於提供優良的應考環境，完整的應考資料，靈通的考試消息以及豐富的考試經驗，但應考者也不可忽略個人所扮演的角色，如果只想搭電梯，卻不曉得如何使用電梯，還是無法上樓的。

考友社為加強服務有志參加「專技人員普通考試地政士考試」之考生，特舉辦專案輔導，重金禮聘權威名師聯合執教，完全針對「專技人員普通考試地政士考試」之「命題範圍」、「命題方式」、「命題趨勢」，採用典試委員著作精編全套「考試教材」，同時提供靈通的考試消息、完整的考試資料、豐富的考試經驗以及優良的應考環境，歡迎考友踴躍報名參加，同時，預祝諸位考友考運昌隆、金榜題名！



地政士考試

相關法規



## ■ 地政士法 ( 103.02.05 )

### • 第一章 總則

- 第 1 條 為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。
- 第 2 條 地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。
- 第 3 條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第 4 條 中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。
- 第 5 條 經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。
- 第 6 條 有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：  
一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。  
二、受本法所定除名處分者。  
三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會。

### • 第二章 執業

- 第 7 條 地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。
- 第 8 條 開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。屆期末換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。  
換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。第一項機關（構）、學校、團體，應具備之資格、認可程序及訓練課程範圍等事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 9 條 直轄市或縣（市）主管機關應備置地政士名簿，載明下列事項：  
一、姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。  
二、地政士證書字號。  
三、學歷、經歷。  
四、事務所或聯合事務所名稱及地址。  
五、登記助理員之姓名、學歷、經歷、出生日期、國民身分證統一編號、住址。

- 六、登記日期及其開業執照字號。  
 七、加入地政士公會日期。  
 八、獎懲之種類、日期及事由。  
 前項第一款至第五款事項變更時，地政士應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。
- 第 10 條 直轄市或縣（市）主管機關於地政士登記後，應公告與通知相關機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查；註銷登記時，亦同。
- 第 11 條 有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：  
 一、經撤銷或廢止地政士證書。  
 二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣（市）主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。  
 三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。  
 四、受破產宣告尚未復權。  
 直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。  
 依第一項第二款至第四款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。
- 第 12 條 地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。  
 前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。
- 第 13 條 地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。
- 第 14 條 地政士事務所遷移於原登記之直轄市或縣（市）主管機關所管轄以外之區域時，應重新申請登記。
- 第 15 條 地政士有下列情形之一者，本人或利害關係人應向直轄市或縣（市）主管機關申請註銷登記：  
 一、自行停止執業。  
 二、死亡。  
 直轄市或縣（市）主管機關知悉前項事由時，應依職權予以註銷登記；地政士公會知悉前項事由時，得報請直轄市或縣（市）主管機關辦理。
- 第三章 業務及責任
- 第 16 條 地政士得執行下列業務：  
 一、代理申請土地登記事項。  
 二、代理申請土地測量事項。  
 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。  
 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。  
 五、代理申請土地法規規定之提存事項。  
 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。  
 七、不動產契約或協議之簽證。  
 八、代理其他與地政業務有關事項。

- 第 17 條 地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。
- 第 18 條 地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。
- 第 19 條 地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：  
一、經地政士公會全國聯合會推薦者。  
二、最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。  
前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。
- 第 20 條 地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：  
一、經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。  
二、曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。  
三、曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。
- 第 21 條 地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：  
一、繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。  
二、書狀補給登記。  
三、依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。  
四、寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。  
五、須有第三人同意之登記。  
六、權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。  
七、其他經中央主管機關公告之土地登記事項。
- 第 22 條 地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。  
地政士辦理簽證業務前，應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新臺幣二十萬元，作為簽證基金。地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償。  
前項有關簽證責任及簽證基金之管理辦法，由中央主管機關定之。
- 第 23 條 地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。
- 第 24 條 地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。  
地政士受委託後，非有正當事由，不得終止其契約。如須終止契約，應於十日前通知委託人，在未得委託人同意前，不得終止進行。
- 第 25 條 地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。  
前項紀錄簿，應至少保存十五年。

- 第 26 條 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。
- 第 26 條之 1 地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。  
前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。  
前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。  
已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。  
第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 27 條 地政士不得有下列行為：  
一、違反法令執行業務。  
二、允諾他人假藉其名義執行業務。  
三、以不正當方法招攬業務。  
四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。  
五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。  
六、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。
- 第 28 條 地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。
- 第 29 條 地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認為有必要時，得通知地政士本人到場。  
前項登記助理員，應具備下列資格之一：  
一、領有地政士證書者。  
二、專科以上學校地政相關系科畢業者。  
三、高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務二年以上者。  
地政士僱用登記助理員以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查。
- 第四章 公會
- 第 30 條 地政士公會之組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設地政士公會全國聯合會。  
在同一區域內，同級之地政士公會，以一個為原則。但二個以上之同級公會，其名稱不得相同。
- 第 31 條 直轄市或縣（市）已登記之地政士達十五人以上者，應組織地政士公會；其未滿十五人者，得加入鄰近公會或聯合組織之。



- 第 32 條 地政士公會全國聯合會應由直轄市及過半數之縣（市）地政士公會完成組織後，始得發起組織。但經中央主管機關核准者，不在此限。
- 第 33 條 地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。  
地政士公會不得拒絕地政士之加入。  
地政士申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。  
本法施行後，各直轄市、縣（市）地政士公會成立前，地政士之執業，不受第一項規定之限制。
- 第 34 條 地政士於加入地政士公會時，應繳納會費，並由公會就會費中提撥不低於百分之十之金額作為地政業務研究發展經費，交由地政士公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於研究發展地政業務有關事項。  
前項管理委員會之組織及經費運用規定，由地政士公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。
- 第 35 條 各級地政士公會應訂立章程，造具會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關核准立案，並報所在地主管機關備查。  
地政士公會全國聯合會應訂定地政士倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。
- 第 36 條 地政士公會應置理事、監事，由會員（會員代表）大會選舉之，其名額依下列之規定：  
一、縣（市）地政士公會之理事，不得超過十五人。  
二、直轄市地政士公會之理事，不得超過二十五人。  
三、地政士公會全國聯合會之理事，不得超過三十五人。  
四、各級地政士公會之監事名額，不得超過各該公會理事名額三分之一。  
五、各級地政士公會均得置候補理、監事，其名額不得超過各該公會理、監事名額三分之一。  
前項各款理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事，其名額不得超過理事或監事總額之三分之一；並由理事就常務理事中選舉一人為理事長；其不置常務理事者，就理事中互選之。常務監事在三人以上時，應互推一人為監事會召集人。  
理事、監事之任期為三年，連選連任者，不得超過全體理事、監事名額二分之一。理事長之連任，以一次為限。
- 第 37 條 地政士公會章程，應載明下列事項：  
一、名稱、組織區域及會址。  
二、宗旨、組織及任務。  
三、會員之入會及出會。  
四、會員之權利及義務。  
五、理事、監事、候補理事、候補監事之名額、權限、任期及其選任、解任。  
六、會員（會員代表）大會及理事會、監事會會議之規定。

- 七、會員應遵守之公約。
- 八、風紀之維持方法。
- 九、經費及會計。
- 十、章程修訂之程序。
- 十一、其他有關會務之必要事項。
- 第 38 條 各級地政士公會每年召開會員（會員代表）大會一次；必要時，得召開臨時大會。  
地政士公會會員人數超過三百人時，得依章程之規定，就會員分布狀況劃定區域，按會員人數比例選出代表，召開會員代表大會，行使會員大會之職權。
- 第 39 條 各級地政士公會舉行會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會議時，應將開會時間、地點及會議議程陳報所在地主管機關及人民團體主管機關。
- 第 40 條 前項會議，所在地主管機關及人民團體主管機關得派員列席。  
各級地政士公會應將下列事項，陳報所在地主管機關及人民團體主管機關：  
一、會員名冊與會員之入會及出會。  
二、理事、監事、候補理事、候補監事選舉情形及當選人名冊。  
三、會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會會議紀錄。
- 第 41 條 各級地政士公會違反法令或章程、妨害公益或廢弛會務者，人民團體主管機關得為下列處分：  
一、警告。  
二、撤銷其決議。  
三、停止其業務之一部或全部。  
四、撤免其理事、監事或職員。  
五、限期整理。  
六、解散。  
前項第一款至第三款之處分，所在地主管機關亦得為之。  
各級地政士公會經依第一項第六款解散後，應即重行組織。
- 第五章 獎懲
- 第 42 條 地政士有下列情事之一者，直轄市或縣（市）主管機關應予獎勵，特別優異者，報請中央主管機關獎勵之：  
一、執行地政業務連續二年以上，成績優良者。  
二、有助革新土地登記或其他地政業務之研究或著作，貢獻卓著者。  
三、舉發虛偽之土地登記案件，確能防止犯罪行為，保障人民財產權益者。  
四、協助政府推行地政業務，成績卓著者。
- 第 43 條 地政士之懲戒處分如下：  
一、警告。  
二、申誡。

- 三、停止執行業務二月以上二年以下。
- 四、除名。
- 地政士受警告處分三次者，視為申誡處分一次；受申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務期間累計滿三年者，應予除名。
- 第 44 條 地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：
- 一、違反第九條第二項、第十二條第一項、第十三條、第十四條、第十五條第一項、第十七條、第二十三條至第二十五條或第二十九條第三項規定者，應予警告或申誡，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。
  - 二、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。
  - 三、違反依第二十二條第三項所定之管理辦法、第二十六條第一項、第二十七條第一款、第二款、第五款、第六款或第二十九條第二項規定者，應予停止執行業務或除名。
- 第 45 條 直轄市或縣（市）主管機關應設立地政士懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。
- 懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之：
- 一、公會代表二人。
  - 二、人民團體業務主管一人。
  - 三、地政業務主管三人。
  - 四、社會公正人士二人。
- 第 46 條 地政士有第四十四條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。
- 第 47 條 懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於二十日內提出答辯書或到會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。
- 懲戒委員會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。
- 第 48 條 地政士受懲戒處分後，應由直轄市或縣（市）主管機關公告，並通知所轄地政事務所及地政士公會。
- 前項地政士受停止執行業務或除名之處分者，直轄市或縣（市）主管機關應報請中央主管機關備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。
- 第 49 條 未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬以下罰鍰。

- 第 50 條 有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：
- 一、未依法取得開業執照。
  - 二、領有開業執照未加入公會。
  - 三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。
  - 四、開業執照經撤銷或廢止者。
  - 五、受停止執行業務處分。
- 第 51 條 地政士公會違反第三十三條第二項規定者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 第 51 條之 1 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。
- 第 52 條 （刪除）
- 第六章 附則
- 第 53 條 本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，期滿前，應依第八條規定申請換發，始得繼續執業。
- 本法施行前，已領有土地登記專業代理人考試及格或檢覈及格證書者，得依本法規定，請領地政士證書。
- 未依第一項規定申請換發而繼續執業者，依第五十條第三款規定處理。
- 第 54 條 本法施行前，領有直轄市、縣（市）政府核發土地代書人登記合格證明或領有代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡，而未申領土地登記專業代理人證書者，應於本法施行後一年內申請地政士證書，逾期不得請領。
- 第 55 條 本法公布施行前已成立之土地登記專業代理人公會符合本法第三十條規定者，視為已依本法規定完成組織。
- 本法施行後，其組織與本法規定不相符合者，應於本法施行後三個月內解散，逾期未解散，主管機關應撤銷其許可。
- 第 56 條 主管機關依本法受理申請核發證書、開業執照，應收取證照費；其收費基準，由中央主管機關定之。
- 第 57 條 本法所需書表格式，由中央主管機關定之。
- 第 58 條 本法施行細則，由中央主管機關定之。
- 第 59 條 本法自公布後六個月施行。
- 本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。
- 本法中華民國一百年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。
- 本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；第五十一條之一，自公布後三個月施行。

## ■ 地政士法施行細則 ( 91.08.01 )

- 第 1 條 本細則依地政士法（以下簡稱本法）第五十八條規定訂定之。
- 第 2 條 本法第四條第一項所稱地政士考試及格，包括本法施行前考試院依法規劃，並於本法施行後舉辦之九十一年專門職業及技術人員特種考試土地登記專業代理人考試及九十四年十二月三十一日前辦理之土地登記專業代理人檢覈及格。
- 第 3 條 依本法第五條、第五十三條第二項或第五十四條規定向中央主管機關請領地政士證書，應備具下列書件：
- 一、申請書。
  - 二、下列資格證明文件之一：
    - (一)依本法第五條規定請領者，地政士考試及格證書及其影本。
    - (二)依本法第五十三條第二項規定請領者，土地登記專業代理人考試及格證書及其影本，或土地登記專業代理人檢覈及格證書及其影本。
    - (三)依本法第五十四條規定請領者，直轄市、縣（市）主管機關核發之土地代書人登記合格證明及其影本，或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡及其影本。
  - 三、身分證明文件影本。
- 合於前項規定者，發給地政士證書，並發還原繳送之資格證明文件；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。
- 依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款及第三款之文件。
- 本法施行前依法領有土地登記專業代理人證書者，得備具原證書以代第一項第二款之資格證明文件，準用第一項規定請領地政士證書；於發給地政士證書後，原繳送之土地登記專業代理人證書不予發還。
- 第 4 條 依本法第七條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請登記發給開業執照，應備具下列書件：
- 一、申請書。
  - 二、地政士或土地登記專業代理人證書及其影本。
  - 三、身分證明文件影本。
  - 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。
- 前條第二項之規定，於前項準用之；駁回申請時，應退還前項第二款至第四款之文件。
- 第 5 條 地政士證書或土地登記專業代理人證書遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向中央主管機關申請補發或換發地政士證書：
- 一、申請書。
  - 二、證書污損者，原證書。

- 三、身分證明文件影本。
- 第 6 條 地政士開業執照遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向原直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：
- 一、申請書。
  - 二、執照污損者，原執照。
  - 三、身分證明文件影本。
  - 四、本人最近一年內二吋半身照片二張。
- 前項補發或換發之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。
- 第 7 條 依本法第八條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請換發開業執照者，應備具下列書件，於原開業執照有效期限屆滿前六個月內為之：
- 一、申請書。
  - 二、原開業執照及其影本；執照遺失、滅失者，免予檢附。
  - 三、身分證明文件影本。
  - 四、四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。
  - 五、本人最近一年內二吋半身照片二張。但以原開業執照加註延長有效期限者，免予檢附。
- 前項換發之開業執照，其有效期限自原執照期限屆滿之次日起算四年。
- 合於第一項規定者，直轄市或縣（市）主管機關應換發新開業執照或於原開業執照加註延長有效期限；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期末補正者，駁回其申請。
- 依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第五款之文件。
- 第 8 條 本法第八條第一項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申領開業執照之日在四年以內。
- 第 9 條 地政士依本法第九條第二項所定申報變更事項備查時，應檢附申請書及變更事項證明文件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。其因本法第九條第一項第一款或第四款所定事項變更時，並得準用第五條及第六條規定，申請換發地政士證書或開業執照。
- 第 10 條 依本法第十一條第三項規定請領開業執照，應備具原因消滅證明文件及第四條第一項規定書件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。
- 第 11 條 地政士依本法第十四條規定重新申請登記，應備具原開業執照及第四條第一項規定書件，向遷入之直轄市或縣（市）主管機關為之。受理遷入之主管機關審查合於規定者，應發給新開業執照，同時將原開業執照送請原登記主管機關辦理註銷。

- 前項發給之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。
- 第 12 條 依第三條至前條第二項規定申請發給地政士證書或開業執照，應依本法第五十六條規定繳交證照費；經主管機關審查駁回申請者，應退還證照費。
- 第 13 條 地政士執行業務之區域，不以其登記開業之直轄市或縣（市）轄區為限。
- 第 14 條 地政士依本法第十九條規定申請簽證人登記時，應備具下列書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關為之：
- 一、申請書。
  - 二、身分證明文件影本。
  - 三、本法第十九條第一項規定之資格證明文件及其影本。
  - 四、本法第二十二條第二項規定繳納簽證保證金之證明文件及其影本。
  - 五、簽證人之印章款及簽名款。
- 第 15 條 直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。
- 前項簽證人名簿，應記載事項如下：
- 一、簽證人姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。
  - 二、事務所名稱、地址及聯絡電話。
  - 三、開業執照字號。
  - 四、簽證人之印章款及簽名款。
- 第 16 條 地政士辦理簽證案件時，應建立契約或協議簽訂人基本資料，其項目如下：
- 一、姓名。
  - 二、出生日期。
  - 三、國民身分證統一編號。
  - 四、戶籍地址。
  - 五、通訊地址及電話。
  - 六、印章款及簽名款。
- 第 17 條 地政士依本法第二十五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：
- 一、受託案件之類別及內容。
  - 二、委託人姓名或名稱及地址。
  - 三、受託日期。

- 四、申請日期。
- 五、受託案件辦理情形。
- 地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項。
- 第 18 條 本法第二十五條第二項所定保存年限，自地政士將受託案件向相關機關申請之日起算。
- 第 19 條 地政士公會名稱，應冠以所屬直轄市或縣（市）行政區域名稱。本法施行前已成立之土地登記專業代理人公會符合本法第三十條規定者，得向該管人民團體主管機關申請更名。更名後之公會應於中央主管機關所定期限內將章程、會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關備查，並副知所在地主管機關。
- 第 20 條 領有開業執照之地政士，以加入該管直轄市或縣（市）公會為限。但鄰近直轄市或縣（市）之地政士依本法第三十一條規定申請加入者，不在此限。
- 依本法第三十一條規定加入鄰近直轄市或縣（市）公會之地政士，於其開業之直轄市或縣（市）組織地政士公會後，應加入其開業之直轄市或縣（市）公會，並自其原加入之鄰近直轄市或縣（市）公會辦竣出會。
- 第 21 條 全國聯合會會員代表，由直轄市或縣（市）公會選派之；其選派之代表人數，於全國聯合會章程中定之。
- 前項直轄市或縣（市）公會選派之代表，不以各該公會之理事、監事為限。
- 第 22 條 全國聯合會理事、監事之被選舉人，不以直轄市或縣（市）公會選派參加全國聯合會之會員代表為限。
- 第 23 條 本法第三十六條第三項關於地政士公會理事、監事之任期為三年，應自本法施行後改選之當屆起適用；共連選連任之理事、監事不得超過全體理事、監事名額二分之一，應分別就理事與監事名額認定。
- 第 24 條 本法第四十二條規定之獎勵，應以公開方式頒發獎狀、獎牌或獎章。
- 第 25 條 本法第四十三條第二項規定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。
- 第 26 條 直轄市或縣（市）主管機關執行地政士之懲戒處分時，應檢視其懲戒處分之累計情形，其有本法第四十三條第二項所定申誠處分三次者或受停止執行業務處分累計滿三年者，應提地政士懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。
- 第 27 條 本細則自發布日施行。



■ 專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則 ( 106.03.24 )

- 第一條 本規則依專門職業及技術人員考試法第十一條第一項規定訂定之。
- 第二條 專門職業及技術人員普通考試地政士考試（以下簡稱本考試），每年或間年舉行一次。
- 第三條 （刪除）
- 第四條 本考試採筆試方式行之。
- 第五條 應考人有地政士法第六條第一項各款情事之一者，不得應本考試。
- 第六條 中華民國國民年滿二十歲，具有下列資格之一者，得應本考試：  
一、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。  
二、高等或普通檢定考試及格。  
三、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。
- 第七條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：  
一、普通科目：  
（一）國文（作文與測驗）。作文占百分之六十，測驗占百分之四十。  
二、專業科目：  
（二）民法概要與信託法概要。  
（三）土地法規。  
（四）土地登記實務。  
（五）土地稅法規。  
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。
- 第八條 中華民國國民，具有下列資格之一者，得申請全部科目免試：  
一、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地政、土地資源、土地管理、法律、不動產經營、不動產與城鄉環境、土地管理與開發、資產(管理)科學等科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並經公務人員高等考試三級考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務一年以上，有證明文件。  
二、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地政、土地資源、土地管理、法律、不動產經營、不動產與城鄉環境、土地管理與開發、資產(管理)科學等科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並經公務人員普通考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務三年以上，有證明文件。

三、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畢業，曾修習土地法、土地登記二科，及民法(概要)、土地行政、土地稅、土地測量四科中至少二科，合計在十二學分以上，並經公務人員高等考試三級考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務一年以上，有證明文件。

四、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畢業，曾修習土地法、土地登記二科，及民法(概要)、土地行政、土地稅、土地測量四科中至少二科，合計在十二學分以上，並經公務人員普通考試或相當等級之特種考試土地行政類科及格，在地政機關辦理地政業務三年以上，有證明文件。

- 第九條 證明第八條第一款或第二款之資格，應繳驗畢業證書或學位證書、考試及格證書及地政機關出具之服務年資證明書。
- 第十條 證明第八條第三款或第四款之資格，應繳驗畢業證書或學位證書、成績單或學分證明、考試及格證書及地政機關出具之服務年資證明書。
- 第十一條 應考人具有第八條各款資格之一，申請全部科目免試者，其案件之審議，由考選部設地政士考試審議委員會辦理。審議結果，由考選部核定，並報請考試院備查。  
前項審議結果，經核定准予全部科目免試者，由考選部報請考試院發給及格證書，並函內政部查照。
- 第十二條 應考人報名本考試應繳下列費件，並以通訊方式為之：  
一、報名履歷表。  
二、應考資格證明文件。  
三、國民身分證影本。華僑應繳僑務委員會核發之華僑身分證明書或外交部或僑居地之中華民國使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構（以下簡稱駐外館處）加簽僑居身分之有效中華民國護照。  
四、最近一年內一寸正面脫帽半身照片。  
五、報名費。  
應考人以網路報名本考試時，其應繳費件之方式，載明於本考試應考須知及考選部國家考試報名網站。
- 第十三條 應考人依第八條規定，向考選部申請全部科目免試時，應繳下列費件：  
一、全部科目免試申請表。  
二、資格證明文件。  
三、國民身分證影本。華僑應繳僑務委員會核發之華僑身分證明書或外交部或僑居地之駐外館處加簽僑居身分之有效中華民國護照。

四、最近一年內一寸正面脫帽半身照片。

五、申請全部科目免試審議費。

前項申請全部科目免試，得隨時以通訊方式為之。

第十四條 繳驗外國畢業證書、學位證書、在學全部成績單、學分證明、法規抄本或其他有關證明文件，均須附繳正本及經駐外館處驗證之影本及中文譯本或國內公證人認證之中文譯本。

前項各種證明文件之正本，得改繳經當地國合法公證人證明與正本完全一致，並經駐外館處驗證之影本。

第十五條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六十分及格。

前項應試科目總成績之計算，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。

本考試應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

第十六條 (刪除)

第十七條 外國人具有第六條第一款規定之資格，且無第五條情事者，得應本考試。

第十八條 本考試及格人員，由考選部報請考試院發給考試及格證書，並函內政部查照。

第十九條 本規則自發布日施行。

## ■ 其他相關法規

專門職業及技術人員考試法

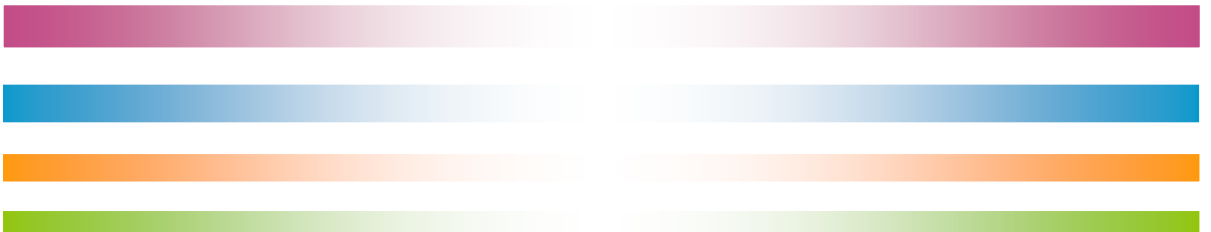
專門職業及技術人員考試法施行細則

專門職業及技術人員考試總成績計算規則

本頁資訊係以「電子連結」方式出版，採用「書面」方式出版者，請自行登入考友社網站（[www.examiner.com.tw](http://www.examiner.com.tw)）閱覽。不便之處，敬請見諒！



地政士考試  
歷屆試題



代號：20130  
頁次：4-1

106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、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、特種考試驗光人員考試試題

等 別：普通考試  
類 科：地政士  
科 目：國文（作文與測驗）  
考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：禁止使用電子計算器。

一、作文部分：（60分）

- (一)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上由左至右橫式作答，於本試題上作答者，不予計分。  
(二)不得於試卷上書寫姓名或入場證號。

在真實的生活中，每個人都有自己熟悉與立足的地方。然而身處科技日新月異、開發無止無盡的現代，你所熟悉的環境或將遭到劇烈的改變，其中的利與弊、收獲與失去，都讓人難以因應。請以「我心目中的那道風景」為題，勾勒你心目中宜家安居的願景。

二、測驗部分：（40分）

代號：3201

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。  
(二)共20題，每題2分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- 下列文句中，有關「生」與「身」二字的使用，完全正確的是：
  - (A)約翰迷信算命而自怨身不逢時，心中抑鬱，竟因此而輕生，令人感嘆不已
  - (B)傑克雖然出身不佳，但他還是努力向上，終於獲得許多人畢生難求的榮譽
  - (C)瑪莉經歷了大地震而幸運身還，對她而言，這是終生難忘的經驗
  - (D)珍妮為了追查自己的生世，不顧人身安全，深入烽火連天的戰區
- 下列文句引號中成語運用正確的是：
  - (A)美雲近來生活非常拮据，每天為了「食前方丈」而感到萬分苦惱
  - (B)陳襄理總是一副「聲色俱厲」的模樣，是一位體恤下屬的好長官
  - (C)家慧平素將子女教養得很好，可謂「無忝所生」，真是位模範母親
  - (D)眾人都以為他很吝嗇，其實「大謬不然」，乃因家境困頓不得不如此
- 論說道理時，善用譬喻能使道理更加明晰易懂。下列那一個選項並非使用譬喻？
  - (A)學習，好比逆水行舟，如果不努力前進，就會被沖退
  - (B)真正飽學的人總是謙虛恭謹，好比飽滿的稻穗總是低垂
  - (C)公德心是一個國家文明進步的表徵，好比排隊候車時的秩序，就是明顯的指標
  - (D)急功近利會造成不可收拾的危害，好比揠苗助長導致秧苗枯死一般，後果堪慮
- 下列選項題辭用法正確的是：
  - (A)「鶯遷喬木」用於賀人生子
  - (B)「福壽全歸」用於為長者賀壽
  - (C)「春秋筆法」用於祝賀報社開張
  - (D)「宜室宜家」用於祝賀新居落成
- 韓信曰：「漢王遇我甚厚，載我以其車，衣我以其衣，食我以其食。吾聞之，乘人之車者載人之患，衣人之衣者懷人之憂，食人之食者死人之事，吾豈可以鄉利倍義乎！」（《史記·淮陰侯列傳》）  
韓信報答漢王的知遇之恩，下列何組人物與之近似？
  - (A)孔子、子路
  - (B)莊周、惠施
  - (C)關羽、曹操
  - (D)廉頗、藺相如

- 6 「夏侯太初嘗倚柱作書，時大雨，霹靂破所倚柱，衣服焦然，神色無變，書亦如故。賓客左右，皆跌蕩不得住。」（《世說新語·雅量》）最適合形容夏侯太初神態的是：  
(A)狼狽不堪 (B)用志不分 (C)怡然自得 (D)呆若木雞
- 7 魏徵〈諫太宗十思疏〉：「竭誠則胡越為一體，傲物則骨肉為行路。」意指：  
(A)竭誠則遠來，傲物則親離 (B)竭誠則近悅，傲物則遠離  
(C)竭誠則居易，傲物則難處 (D)竭誠則篤信，傲物則寡諾
- 8 （齊王）乃下令：「群臣吏民能面刺寡人之過者，受上賞；上書諫寡人者，受中賞；能謗讖於市朝，聞寡人之耳者，受下賞。」令初下，群臣進諫，門庭若市；數月之後，時時而間進；朞年之後，雖欲言，無可進者。燕、趙、韓、魏聞之，皆朝於齊。此所謂戰勝於朝廷。（劉向《戰國策·鄒忌諷齊王納諫》）  
根據上文，下列選項敘述正確的是：  
(A)齊王希望臣民對他的勸諫是私下面對面進行，而非在大庭廣眾的場合  
(B)齊王積極納諫，誠心改過，經過一年，臣民已提不出缺點可以再上諫  
(C)齊王初時尚能虛心納諫，但好景不常，一年後已不再接受臣民的上諫  
(D)燕趙韓魏等國見到齊王納諫有成，也開始模仿，並進行國際間的較勁
- 9 「劉先生者，河朔人，年六十餘。……從人丐。……日攜一竹籃，中貯大小筆、褸帶、麻拂數事，遍遊諸寺廟；拂拭神佛，塑像鼻耳竅有塵土，即以筆搯出之，率以為常。環百里，人皆熟識之。縣市一富人嘗贈一衲袍，劉欣謝而去。越數日見之，則故褐如初，問之云：『吾幾為子所累。吾常日出庵，有門不掩；既歸就寢，門亦不扃。自得袍之後，不衣而出則心繫念，因市一鎖，出則鎖之；或衣以出，夜歸則牢關以備盜。數日營營，不能自決。今日偶衣至市，忽自悟以一袍故使方寸如此，是大可笑。適遇一人過前，即脫袍與之，吾心方坦然無復繫念。嘻！吾幾為子所累矣。』」（郭象《睽車志》）根據本文所述，劉先生將「衲袍」贈與他人的主要原因是：  
(A)斷絕牽掛 (B)與人絕交 (C)幫助他人 (D)以示清高
- 10 「鳧脛雖短，續之則憂；鶴脛雖長，斷之則悲。」（《莊子·駢拇》）所說的事理為何？  
(A)長者有餘，短者不足 (B)長短天生，不能齊一  
(C)截長補短，各取所需 (D)尺有所短，寸有所長
- 11 「一個人縱使學知過人，雅有性情，但是如果思辨力不足，在學問之追求上往往不能洞見宗綱，知所統緒。甚至假藉『仁者見仁，智者見智』之說，不免隨意漫衍，了無規範。而遇上時代大問題，更鮮不為情緒所迷亂而妄作。」  
下列選項，最接近上文旨意的是：  
(A)提倡客觀理性 (B)提倡綱常名教 (C)反對仁智之說 (D)反對情感教育
- 12 莎士比亞：「斧頭雖小，但經多次劈砍，終能將一棵最堅硬的橡樹砍倒。」  
下列選項，最接近上文旨意的是：  
(A)譬如為山，未成一簣，止，吾止也  
(B)博觀而約取，厚積而薄發，吾告子止於此矣  
(C)百戰百勝，不如一忍；萬言萬當，不如一默  
(D)堅其志，苦其心，勤其力，事無大小，必有所成
- 13 「愛迪生為了幫忙家計，十二歲時就到火車上，扛著比身體還大的販賣箱，邊走邊叫賣報紙、水果和點心，隨著火車四處流浪。有一天，他讀到雨果的小說《孤星淚》，不禁感動得熱淚盈眶，因為他覺得自己就像書中那些可憐的孩子。雨果的《孤星淚》不僅是他慘綠少年歲月中的最大慰藉，同時也淨化了他受創與悲憤的心靈。有很長一段時間，他的同伴都因此而戲稱他為『維克多·雨果·愛迪生』。」  
下列選項最符合本文意旨的是：  
(A)成功者年少必定歷經苦難淬練 (B)閱讀可以讓生命得到啟發提升  
(C)成功者須把握空閒的時間閱讀 (D)愛迪生和雨果少年時同樣悲慘

代號：20130  
頁次：4-3

- 14 「思考能力需要長期訓練，透過思考，可以幫助我們對於周遭事物作理性的分析、準確的判斷。有時候，我雖然會刻意不去思考來放鬆自己，讓自己的思緒處於休息放空的状态，但人不太可能一直存在於不思考的狀態，這會讓你的反應越來越遲緩，腦袋也會越來越遲鈍。

我們常常在看電視、上網的時候被動地接收了大量的資訊，讓我們的腦袋來不及思考，而且這些資訊可能是跟我們毫不相干的事物，當這種情況持續下去，漸漸地，頭腦反應也會越來越遲鈍。很多人覺得思考就像算數學一樣，令人頭痛。其實思考並不是一件痛苦的事情，懂得思考的人會在生活中找到許多樂趣，這個樂趣來自於精準判斷一件事物所帶來的成就感。」

根據本文的敘述，下列選項何者正確？

- (A) 思考就像運算數學一樣，需要長時間的訓練，是一件痛苦的事情  
(B) 當我們能運用思考能力，準確地判斷事物時，會帶來一定的成就感  
(C) 常常放任自己生活在不思考的放鬆狀態，有助於沉澱心思使思考更縝密  
(D) 收看電視、瀏覽網頁，被動接收大量資訊，有助於我們思考能力的提昇
- 15 閱讀下文，選出最合乎作者意旨的選項：

「什麼是世間最苦的事？

父母那一代：生離死別、戰亂、監禁、颱風天要拿著磚頭爬上去壓屋頂。

兄姊那一代：交不出郊遊費、買不起故事書、籌不到出國留學的旅費。

X世代：昨天一個朋友告訴我說，他一輩子最苦的一件事，就是在啤酒屋喝醉了，走在路上吐了一地，並毫無知覺地躺在自己吐出的穢物上睡到天亮。醒來後的感覺是：酷斃了。」

- (A) 作者認為每一代的人們皆有他們所認為最艱苦的事，但其實一點也不苦  
(B) 作者條列出不同世代各自的艱辛，以表示世間苦事越來越多且更加瑣碎  
(C) 作者認為兄姊那一代的艱苦才真的是人世之苦辛，因為得為發展而搏鬥  
(D) 作者認為世間最苦的事，莫過於人們對生活目標生命意義的迷惘與喪失
- 16 《蘇軾文集·書戴嵩畫牛》：「蜀中有杜處士，好書畫，所寶以百數。有戴嵩〈牛〉一軸，尤所愛，錦囊玉軸，常以自隨。一日曝書畫，有一牧童見之，拊掌大笑。曰：『此畫鬪牛也。牛鬪，力在角，尾搐入兩股間。今乃掉尾而鬪，謬矣！』處士笑而然之。」
- 下列敘述最正確的是：

- (A) 戴嵩畫牛可謂閉門造車  
(B) 蘇軾善繪畫故能辨瑕疵  
(C) 杜處士愛水牛勝過鬪牛  
(D) 牧童弄巧成拙貽笑大方
- 17 「每個人都需要一個黑暗房間，因為只有在那裡面，我們才看得見對我們來說真正重要的東西。對大部分人來說，白天時，我們的內心世界是黑暗的。在朝九晚五的壓力中，我們盲目地追趕著自己的行程。一個一個會議、一個一個 deadline、回不完的 E-mail、聽不完的留言。在處理這些事情時，我們擰乾了大腦，卻很少碰觸到心。忠心耿耿地服膺 PDA，卻忘了人生的指令。我們不是在過『一個』獨一無二、永不再來的『人生』。而是在過『很多個』不斷重複、平凡無奇的『一天』。『你最近好嗎？』朋友問。我們的回答總是：『還好啊』、『差不多』、『就這樣』、『不錯啊那你呢？』我們迫不及待地把問題丟回去。因為每當想起『最近』，我們想起的不是色彩鮮明的每一天，而是灰暗混沌的一大片。」上文旨在說明：
- (A) 都市人的冷漠  
(B) 現代生活的繁忙  
(C) 現代人需要寂靜隔絕的空間  
(D) 現代人需要思考人生的意義

- 18 就旅遊言，一旦站在千丘萬壑的大峽谷前感到自己渺如蟻虻，還有什麼時候你能如此心甘情願地卑微下來，享受大化的赫赫天威？又嘗記得一次夏夜，臥在沙灘上看滿天繁星如雨陣如箭鏃，一時幾乎驚得昏呆過去，有一種投身在偉大之下的絕望，知道人類永永遠遠不能去逼近那百萬光年之外的光體，這份絕望使我一想起來仍覺興奮昂揚。
- 下列何者最接近此段的文意？
- (A)對大自然的禮讚 (B)對往日時光的懷念  
(C)對生命起源的探索 (D)讀萬卷書也要行千里路

閱讀下文，回答第 19 題至第 20 題

在這份「地球十二月分大年曆」中，1 月 1 日地球誕生了。

請記住，這個年曆，一天代表一千二百五十萬年。

讓我們看月曆圖下的那行字：

3 月 1 日，地球出現最初的生命，也就是細菌。8 月 15 日，第一個多細胞生物出現。11 月，脊椎動物出現。

12 月 1 日，陸地動物出現。12 月 13 日，最早的恐龍出現。12 月 14 日，哺乳類出現。

12 月 15-25 日，恐龍的活躍期；這前後十一天，換算成「年」，是一億數千萬年。

12 月 26 日，恐龍滅絕；靈長類動物出現。12 月 29 日，喜馬拉雅造山運動開始。

12 月 30 日，猿類出現。在這一整年的最後一天的正午，人類和黑猩猩分化。人類和黑猩猩分途發展到我們真正的祖先「現代人」出現，已經是這一整年的最後一天晚間 11 點 40 分之後的事，也就是倒數第二十分鐘了！

倒數最後一分三十秒，冰河時期結束，人類抵達美洲。倒數最後一分鐘，人類開始馴化動物，農耕出現。

倒數最後一秒，也就是距今一百五十年內，你、我，以及你的父母和祖父母，統統活在這一秒內！

地球的歷史這麼久遠，人類的出現又是這麼晚、這麼近。在每年的最後一秒中，當人們興奮地等待煙火或爆竹時，讓我們思考這個問題，以及我們對地球的責任。

- 19 以下那一選項是作者藉由「地球十二月分大年曆」所欲揭櫫的文旨？
- (A)標示地球每個不同階段的生物期  
(B)結合歷史與生物科學，促進人類文明發展  
(C)相較於地球歷史的久遠，人類的出現，是如此之晚  
(D)藉由科學數字，精準記錄人類與地球的歷史，以供科學家引據
- 20 「你、我，以及你的父母和祖父母，統統活在這一秒內！」下列那一選項可以呼應此文旨趣？
- (A)水之積也不厚，則其負大舟也無力  
(B)古之至人，先存諸己，而後存諸人  
(C)道惡乎隱而有真偽，言惡乎隱而有是非  
(D)小知不及大知，小年不及大年；朝菌不知晦朔，蟪蛄不知春秋



測驗式試題標準答案

106年專技高考大地工程技師分階段、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、高普考消  
 考試名稱：防設備人員考試、普考地政士、專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試  
 、特考驗光人員考試

類科名稱：地政士

科目名稱：國文（作文與測驗）（試題代號：3201）

單選題數：20題 單選每題配分：2.00分

複選題數： 複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	B	D	C	C	C	B	A	B	A	B

題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	A	D	B	B	D	A	D	A	C	D

題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案										

題號	第31題	第32題	第33題	第34題	第35題	第36題	第37題	第38題	第39題	第40題
答案										

題號	第41題	第42題	第43題	第44題	第45題	第46題	第47題	第48題	第49題	第50題
答案										

題號	第51題	第52題	第53題	第54題	第55題	第56題	第57題	第58題	第59題	第60題
答案										

題號	第61題	第62題	第63題	第64題	第65題	第66題	第67題	第68題	第69題	第70題
答案										

題號	第71題	第72題	第73題	第74題	第75題	第76題	第77題	第78題	第79題	第80題
答案										

題號	第81題	第82題	第83題	第84題	第85題	第86題	第87題	第88題	第89題	第90題
答案										

題號	第91題	第92題	第93題	第94題	第95題	第96題	第97題	第98題	第99題	第100題
答案										

備註：

106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、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、特種考試驗光人員考試試題

代號：20110 全一頁

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：民法概要與信託法概要

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、甲為乙之債權人，乙於將受法院強制執行之際，將其名下唯一財產 A 屋信託予丙。  
 試問：

(一)依信託法之規定，甲應如何救濟？(12 分)

(二)若甲發現乙將 A 屋信託予丙已有一年半之時間，則又有何影響？(13 分)

二、甲將其所有之 A 屋出售予乙，並已委託代書辦妥所有權移轉登記，詎乙將購買 A 屋  
 之價金交付予甲後，甲仍占有使用 A 屋，請附具理由回答以下問題：(一)甲是否有權  
 占有 A 屋？(12 分)(二)若是，乙應如何取得 A 屋之使用收益權限？(13 分)

三、甲所有之 A 地上有 B 屋，C 地上有 D 屋。甲將 B 屋出售予乙，並辦妥所有權移轉登  
 記。甲復將 D 屋設定普通抵押權予丙，以擔保對丙之 500 萬元借款債務，甲嗣後因  
 屆期無法清償對丙之借款，丙向法院聲請拍賣 D 屋，並由丁拍定，請問丁之 D 屋對  
 甲之 C 地之法律關係為何？(25 分)

四、甲、乙為夫妻，育有子女丙、丁，戊為甲之父。甲於婚前之銀行存款已有 300 萬元，  
 乙於婚前則無財產，然甲於婚後因經商有成，於死亡前銀行存款已有 1000 萬元，乙  
 婚後負責打理居家生活並照顧丙、丁而無收入，請問：(一)何人有繼承權？(12 分)  
 (二)應繼分比例各為若干？(13 分)

106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、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、特種考試驗光人員考試試題

代號：20120 全一頁

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、某甲為台裔美國人，不具我國國籍，其父某乙所有位於某縣非都市山坡地保育區一筆林業用地，嗣後某乙不幸於民國 106 年初過世。請問：某甲擬繼承取得該筆土地，應檢附何種文件申辦登記？又某甲繼承取得該筆土地，可否永世持有？其理由為何？試說明之。(25 分)
- 二、按平均地權條例之規定，出租耕地徵收時須以所有人之徵收價定額補償承租人，其內容為何？如此規範是否有違憲法保障財產權之意旨？請申論其理由。(25 分)
- 三、某直轄市之都市計畫文小用地於辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場使用，嗣因少子女化而檢討無設校需求，該市政府是否得向內政部申請撤銷徵收或廢止徵收？請依相關規定詳述之。(25 分)
- 四、某甲未領有任何證照，卻多次代理他人申辦買賣登記案件，於 106 年 1 月 2 日向地政事務所乙辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄案件，2 個月後，經乙辦理實地抽查，發現某甲涉實際資訊申報不實，經陳報該管直轄市政府，則某甲將遭到如何裁處？試依地政士法規定述明之。(25 分)

106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、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、特種考試驗光人員考試試題

代號：20140 全一頁

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地登記實務

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、何謂登記錯誤或遺漏？於登記完畢後，如果發現登記錯誤或遺漏時，有那些救濟措施？在什麼情況之下可以由地政機關逕行為之？請詳述之。(25 分)
- 二、某甲死亡後，其繼承人乙依照遺囑辦理繼承登記時，發現遺囑內容有將部分遺產遺贈予法定繼承人以外的丙，經過確認之後某甲的遺囑是有效的，試依相關規定說明乙和丙如何辦理遺贈登記？(25 分)
- 三、法院囑託登記機關就已登記土地上之未登記建物辦理查封時，請問建物測量如何辦理？勘測費由誰繳納？勘測完畢如何辦理登記？試依規定說明之。(25 分)
- 四、不動產投資開發公司興建集合住宅大樓一棟，其公共使用之樓梯、電梯、一樓公共空間及地下室等屬於區分所有權人所共有。請說明區分所有建物之共有部分如何辦理測量？如何辦理登記？不動產投資開發公司將其中一戶出售給區分所有權人之後，若該所有權人要將該區分所有建物辦理抵押貸款，該共有部分又應如何辦理登記？(25 分)

106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、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、特種考試驗光人員考試試題

代號：20150 全一頁

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：土地稅法規

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、試依土地稅法相關規定，詳述土地移轉時，關於免徵土地增值稅的情形為何？又以土地為信託財產時，在何種情形下，不課徵土地增值稅？(25 分)
- 二、試依房屋稅條例之規定，詳述房屋的定義、房屋稅課徵的對象，以及納稅義務人與代繳人為何？(25 分)
- 三、試依最新修正之遺產及贈與稅法規定，分別詳述遺產淨額如何計算？遺產稅率為何？又在何種情形下，被繼承人死亡時已成立公益信託之財產，符合那些規定，不計入遺產總額？(25 分)
- 四、請分別詳述各級地方政府徵收工程受益費應具備那些文件與程序？工程受益費的徵收數額有那些限制與規定？何種使用之土地及其改良物、車輛、船舶，免徵工程受益費？(25 分)

#### ■ 專門職業及技術人員普通考試地政士考試歷屆試題與解答

本頁資訊係以「電子連結」方式出版，採用「書面」方式出版者，請自行登入考友社網站 ([www.examiner.com.tw](http://www.examiner.com.tw)) 閱覽。不便之處，敬請見諒！

\* 版權所有 • 翻印必究 \*

出版者：社團法人考友社  
地址：台北市開封街一段47號  
電話：(02) 2388-3311  
網址：www.examiner.com.tw  
中華民國107年1月出版

定價50元



社團法人 **考友社** 服務事項 ● 考試資訊  
● 考試教材  
● 考試輔導

台北 開封街一段47號 中壢 復興路73號2樓 台中 中山路48號 高雄 建國二路201號  
總社 (02)23883311 分社 (03)4277200 分社 (04)22255833 分社 (07)2385789