第④-2 篇：(地政士證照考試)的(介紹說明)：

1. 地政士證照考試是什麼？

- 地政士考試(官方名稱為**專門職業及技術人員普通考試地政士考試**)，是台灣考選部舉辦的國家專技國家考試。這項考試，屬於國家級的**證照資格考**，而非分發工作的就業考。
- **地政士**在民間傳統上被俗稱為**土地代書**，通過考試並取得證書後，即具備合法資格，**可以獨立開設地政士事務所**，接受民眾或企業委託，辦理土地與不動產的登記、測量、稅務規劃及產權移轉等法律業務。

2. 地政士證照考試的核心特色：

● 考試流程與及格標準：

考試每年固定於 6 月舉辦一次，採取筆試(全申論題)制度。這項考試，屬於**資格考**，考生不需要與他人競爭名額，只要成績**達到及格標準**，即可取得證照：

- **及格標準**：總成績滿 60 分即為及格。
- **計算方式**：專業科目平均成績佔 80%，共同科目(國文作文)成績佔 20%。
- **扣分限制**：如果專業科目中有一科成績未滿 50 分，或是總成績未滿 60 分，則不予及格。

● 核心考試科目：

地政士考試，共包含 5 個科目。最大的挑戰在於除了國文之外，其餘 4 門專業科目(全為申論題)，沒有任何選擇題，極度考驗考生的法規背誦與條文申論能力：

- **共同科目**：
  - 國文(作文，採非選擇題)。
- **專業科目**：
  - **民法概要與信託法概要**(包含民法總則、債編、物權編、親屬繼承編及信託法)。
  - **土地法規**(包含土地法、平均地權條例、土地徵收條例、區域計畫法及都市計畫法)。
  - **土地登記實務**(包含土地登記規則、地籍測量實施規則之土地複丈與建築改良物測量)。
  - **土地稅法規**(包含土地稅法、房屋稅條例、契稅條例、契稅條例、所得稅法之不動產交易房地合一稅、遺產及贈與稅法、稅捐稽徵法)。

● 報考資格與學歷限制：

- **學歷要求**：只要具備公立或立案之私立高級中等學校，(**高中、高職**)以上學校畢業，取得畢業證書者即可報考。
- **科系限制**：完全**不限科系**，非法律、地政背景的求職者，或一般社會大眾，只要學歷達高中職以上，皆可報名參加。

● 證照價值與就業優勢：

- **獨立執業創業**：取得**地政士資格**，並加入公會、加入地政事務所實務訓練後，可以自行開設事務所。主要業務，為不動產買賣過戶、房屋貸款代辦、遺產繼承公證、贈與規劃等，是按件計酬、收入無上限的專業自由業。
- **不動產高薪敲門磚**：對於想進入建築開發、土地重劃、建設公司(建商)、資產管理公司、銀行法金與授信部門、房仲業(擔任法務或特約代書)的求職者而言，這張證照是極具含金量的專業能力背書。
- **投考組合多元**：地政士所考的民法、土地法、土地稅法，與不動產經紀人證照

考試,與地方特考/高普考地政類科公務員考試重疊度極高,非常適合一起準備。

3. 地政士證照考試的(報名日期、考試日期):

● 地政士招考的報名日期與考試日期:

- **上屆(115 年)地政士證照考試:**
  - **報名日期**:115 年 2 月 24 日(星期二)至 115 年 3 月 5 日(星期四)截止,一律採網路線上報名。
  - **考試日期**:115 年 6 月 6 日(星期六)至 115 年 6 月 7 日(星期日)。
  - **放榜日期**:預定於 115 年 7 月 29 日榜示放榜。
- **本屆(116 年)地政士證照考試:**:
  - 已定於(116 年 2 月 23 日至 3 月 4 日)報名。
  - 已定於(116 年 6 月 6 日至 7 日)考試,將再錄取更多名額。
- **下屆(117 年)地政士證照考試:**:
  - 預定於(117 年 2 月下旬)報名。
  - 預定於(117 年 6 月上旬)考試,將再招考更多名額。

4. 地政士證照考試的(報名資格、考試場地):

● 地政士招考的報名資格:

- **基本學歷**:具中華民國國籍,且擁有國內外公立或立案之私立高級中等或高級職業學校(高中、職)以上學校畢業,領有畢業證書者即可報考。
- **免科系限制**:任何文、法、理工等非地政或商管科系畢業,或完全無不動產相關經驗者,皆可以直接報名挑戰。
- **不得報考限制**:若有《地政士法》所定不得充任地政士之情事(如受破產宣告尚未復權、犯詐欺罪判刑確定等),或依法不得應國家考試者,則無法報考。

● 地政士招考考試場地:

- **三大主力考區**:本考試,配合考生就近應試,全國共分設臺北考區、臺中考區、高雄考區三大考區同時舉行。
- **考場安排**:考生可在網路報名時,自由選定考區。確切應試的試場學校、教室與詳細交通地址,均登載於考前開放下載的**考試通知書(准考證)**中。

5. 地政士證照考試的(考試科目):

● 地政士考試屬於國家專技人員普通考試,不分學科或組別。其應試科目**共計五科**,包含一科普通科目與四科專業科目,所有科目全部採用申論式試題:

● 普通科目:

- **國文(作文):考試時間二小時。**

● 專業科目:

每科考試時間,均為一小時三十分,包含,以下四科及詳細範疇:

- **民法概要與信託法概要**
  - 民法總則、債編、物權編、親屬編、繼承編。
  - 信託法。
- **土地法規**
  - 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。

- **土地登記實務**
  - 土地登記規則。
  - 土地登記之申辦與作業程序。
  - 地籍測量實施規則的土地複丈與建築改良物測量。
- **土地稅法規**
  - 土地稅法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例。
  - 遺產及贈與稅法及其施行細則。
  - 所得稅法規的不動產交易及房地合一稅部分。
  - 稅捐稽徵法及其施行細則。

6.地政士證照考試的(報名人數.錄取人數.錄取分數.錄取率)：

- 113 年：
  - 報名人數：7,636 人。
  - 錄取(及格)人數：200 人。
  - 錄取分數：總成績滿 60 分。
  - 錄取(及格)率：5.08%。
- 114 年：
  - 報名人數：7,569 人。
  - 錄取(及格)人數：490 人。
  - 錄取分數：總成績滿 60 分。
  - 錄取(及格)率：12.51%。
- 115 年：
  - 報名人數：6,561 人。
  - 錄取(及格)人數：685 人。
  - 錄取分數：總成績滿 60 分。
  - 錄取(及格)率：20.19%。

● **成績計算與淘汰紅線(應考必知)：**

- **錄取率波動**：地政士採固定及格制(滿 60 分)，因無名額限制，錄取率完全取決於考題難易度。考題較易時，錄取率可達 10%以上，題型艱澀時則可能低於 5%。
- **到考與競爭**：到考率，常年維持在 50%上下，競爭強度以到考人數來衡量較準確。
- **及格標準**:平均滿 60 分即及格,但若有科目為 0 分或專業科目平均未達 50 分，則不予錄取。

7.地政士證照考試的(錄取名額)：

- 114 年：共計錄取 490 名。
- 115 年：共計錄取 685 名。
- 116 年：再錄取更多名額。
- 117 年：將招考更多名額。

8.地政士考試的(薪水待遇與福利津貼)：

● **薪資待遇：**

- **受雇於地政士/代書事務所：**
  - 無經驗助理/新手(1 年以下)：月薪約 35,000 元至 40,000 元，(主要負責外勤送件、調閱謄本等基礎行政)。
  - 具備執照且能獨立作業者(1 至 3 年)：底薪約 40,000 元至 47,000 元，加計個人案件抽成後，平均月薪可達 5 萬元以上。
  - 資深主辦代書(5 年以上)：月薪常態落在 53,000 元至 85,000 元，若任職於大型連鎖代書體系且績效卓越，月薪最高可衝破 10 萬元。
- **任職於一般企業(建商、房仲總部、金融機構)：**
  - 擔任建商的土地開發、整批分戶人員或銀行徵授信代書，起薪較事務所高且穩定，月薪約 43,000 元至 68,000 元不等。
- **獨立開業接案(最主要的百萬年薪管道)：**
  - 收入完全改為(按件計酬)。目前市場上單純買賣件代書費行情，約 17,000 元至 26,000 元/件；若涉及複雜的繼承分割、贈與節稅、或信託登記，單件收費可達數萬元。
  - 若能與 2 至 3 家房屋仲介店維持良好業務合作，每月穩定接案 5 件以上，月收入通常能突破 10 萬至 15 萬元。

● **獎金與分紅制度：**

- **論件計酬(結案獎金)：**受雇代書通常採(低底薪、高獎金)結構。每順利辦結一個買賣移轉、貸款設定案件，行方會發給 3,000 元至 6,000 元的結案獎金，這也是拉開薪資差距的主因。
- **業務開發/轉介獎金：**除配合既有客戶，若地政士主動開發案源(如成功談下建商整批分戶、危老重建代辦)，通常能額外獲得極高比率的專案業務分成。
- **執行業務所得減稅福利：**對於自行開業的地政士，財政部核定的執行業務者費用標準達 30%。這代表總收入中有 30%可以直接當作必要成本扣除免稅，具備實質的節稅福利。

● **福利津貼與職業優勢：**

- **專業證照調薪津貼：**在一般房地產或法務相關公司，持有**地政士執照**入職者，每月可享有 3,000 元至 6,000 元的國家專業證照加給。
- **油資與車資外勤補貼：**地政士需高頻率至地政事務所、國稅局送件或與客戶進行現場簽約。多數事務所會提供定額油資補助、機車損耗津貼或全額實支實付的車資/停車費補助。
- **免除無謂的業務應酬：**多數專業地政士事務所主打**不用進行無謂的業務應酬與夜間酒局**，只需專注於地政案件品質、產權調查與客製化節稅規劃。
- **一證在手，終身無退休限制：**地政士執照沒有年齡上限，實務經驗與人脈隨年資愈沉澱愈值錢。許多資深代書到 60 歲以上仍能靠著老客戶的信任穩定接案。
- **一魚多吃(雙證照)優勢：**地政士的考試科目**民法、土地法規、土地稅法**與不動產經紀人高度重疊。多數從業者會選擇雙證齊拿，兩證綜效能讓個人職涯出路與福利津貼大幅暴增。

9. 地政士考試的(工作內容與上班單位)：

● **職涯就職管道(無統一分發)**

地政士考試及格，並取得證書後，需向地方政府地政局申請**執業執照**，並加入當地地政士公會即可開始執業，就業管道相當多元：

- **地政士事務所/代書事務所(最核心去處)**：進入傳統代書事務所，擔任外勤助理或地政士。這類事務所，廣泛承接各類不動產經紀業、銀行及一般民眾的產權案件。
- **房屋仲介公司/不動產經紀業**：進入各大連鎖房仲品牌(如信義房屋、永慶房屋、住商不動產等)的特約代書團隊，專責處理旗下加盟店、直營店成交物件的後續簽約與過戶。
- **建設公司/土地開發企業**：在建築商、土地開發商內部，擔任法務或土地開發人員，負責大宗都市更新(都更)、危老重建、土地徵收、產權清理及信託規劃等中高階商務談判。
- **銀行金融機構**：進入銀行之**放款部**或**徵授信部門**，擔任不動產估價、房屋貸款抵押權設定的專業審查人員。
- **自行創業(利潤天花板高)**：累積 3 至 5 年的人脈(如熟識的房仲、銀行行員、代銷業者)後，自行開設地政士事務所，直接按案件計酬，收入極具彈性。

● 核心工作內容(依日常實務分工)：

地政士的工作，多數分為外勤(跑地政事務所、國稅局、銀行)，與內勤(撰寫契約書、申報稅務)，核心日常業務如下：

- **不動產產權登記與過戶(日常核心)**：
  - 代理買賣雙方，撰寫不動產買賣契約書**公契與私契**。
  - 前往**地政事務所**，辦理土地與房屋的所有權移轉登記(買賣、贈與、繼承、分割、交換過戶)。
- **抵押權設定與金融貸款代理**：
  - 協助買方，向銀行申辦房屋貸款。
  - 配合銀行，前往地政事務所辦理**他項權利設定登記(抵押權設定)**；當客戶還清貸款時，辦理抵押權塗銷登記。
- **不動產稅務規劃與申報(節稅亮點)**：
  - 計算、申報，並代繳不動產交易涉及的各項稅賦，如：土地增值稅(土增稅)、契稅、房屋稅、地價稅。
  - 協助客戶申報(房地合一稅)，並在合法法律框架下，為客戶進行遺產稅、贈與稅的財產節稅規劃。
- **土地合併、分割與測量代理**：
  - 當土地需要重新劃分、合併建築，或因界址糾紛需要釐清時，代理向地政事務所，提出土地複丈(鑑界)、重測、合併與分割申請。
- **非都市土地變更與特定法規申辦**：
  - 辦理農地變更、特定目的事業用地申請、寺廟登記、祭祀公業產權清理及都市更新容積獎勵申辦等，高度專業的行政流程。