

110年度產業人才投資計畫招訓簡章

訓練單位名稱	國立嘉義大學			
課程名稱	不動產物權交易安全暨租稅法規實務班第01期			
上課地點	學科:60074嘉義市嘉義市林森東路151號 術科:			
報名方式	採網路報名 1. 請先至台灣就業通： https://www.taiwanjobs.gov.tw/Internet/index/index.aspx 加入會員 2. 再至在職訓練網： https://ojt.wda.gov.tw/ 報名			
訓練目標	<p>單位核心能力介紹:本處致力於「終身教育」與「社區學院」學習環境之營造，實現社區民眾希望就讀高等教育的夢想，建立教育與社區之橋樑，以及教育與社會資源之緊密結合，形塑社區學習的新典範。除培育學員自我瞭解、自我實現的能力與情操外，兼顧人文素養、科學新知、管理技能、敬業樂群及工作倫理之學習，為本校參與廿一世紀「學習型社會」奠立基石。此外，本處為落實「大學社區化、社區大學化」之區域發展理念，構築教育機會均等暨終身教育目標之新學習空間。特透過整體規劃、縝密設計與不懈耕耘，加速雲嘉南地區推廣教育的均衡發展，營造學校與社區雙贏共榮的夥伴關係，彰顯本處的活力與特色，俾帶動鄰近社區總體營造。另本處近來加強與產、官、學、研界之互動交流，務求穩定成長，漸次擴張，以期服務雲嘉南地區有志終身學習之社會人士，善盡社會責任。</p> <p>知識:不動產交易，涉及繁瑣的專業知識、複雜的手續與高額的價金危險，如無具備相當的專業知識並輔以事先資料蒐集與產權調查，或欠缺審慎考量簽訂契約條文之權利義務與法律效力之判斷、理解能力，將非常可能衍生出不必要的交易糾紛與訴訟成本！藉由本課程的學習，除係為使學員培養並具備買賣契約的權利、義務法律關係的區辨能力外，於遇有標的物瑕疵之情況，應如何主張瑕疵擔保請求權，以適時維護自身權益所應具備之法律專業知識。另我國現行的租稅結構，是依照憲法和財政收支劃分法的規定，區分為國稅及地方稅，藉由本課程的學習，使更多學員瞭解稅法，進而依法納稅與合法節稅，除充實國家稅收外，亦可保障人民的權益。</p> <p>技能:本課程主要是針對不動產物權交易安全實務為核心，其相關主題分別有「不動產物權交易安全、不動產物權之重要分與非重要成分、債權契約與物權契約、物權變動、不動產物權契約登記前之效力、應經登記始得處分其物權、不動產之善意取得、動產之善意受讓、所有權之物上請求權、冒名登記國家賠償、不動產之時效取得、不動產時效取得之法律效果、鄰地通行權、越界建築及司法實務案例評析」等章節。課程講授中透過講師針對法律條文規範由淺入深的引導，解說不動產交易實務上，不動產遭他人冒名盜賣、土地遭他人清倒垃圾或不法占用，暨鄰地越界建築房屋時，當事人間如何主張權利，且適時引用學術見解與行政、司法實務判決，而提升學員法學專業知識與實務運用操作能力，以達貫徹體現體用兼備的學習效率與成果。課程中透過講師引導解說，讓學員學習如何在不動產交易過程中保障自身的合法權益，一般學員或具有不動產從業經驗之學員，均能避免其於不動產買賣過程中所衍生之交易糾紛，期使能達到將本課程所學之知識，實際運用在生活、工作上之效果。又本課程會介紹各式不動產租稅如何快速又正確的申報法規、管道及類別，減少學員在生活中避免產生補稅或罰款之情形發生，並強化納稅者救濟保障及維護不動產交易安全、減少交易糾紛的技能。</p> <p>學習成效:期許透過課程學習，提昇從業人員善用不動產法律知識來保障自身合法權益，不動產判決案例非常多樣，牽涉的法規相當廣泛，往後在面對不同實務案例，能正確、恰當地援引適用，提供顧客更全面性的不動產法律諮詢。亦即希冀其從事不動產交易行為時，可事前防微杜漸、事後定紛止爭，以達確保不動產交易安全之目的。</p>			
上課日期	授課時間	時數	課程進度/內容	授課師資

110年度產業人才投資計畫招訓簡章

2021/03/10(星期三)	18:30~21:30	3.0	不動產物權交易安全：1.如何區辨負擔行為與處分行為？2.如何區辨買賣契約與不動產物權登記之效力？3.何謂物權行為之獨立性與無因性？4.何謂土地登記制度公示、公信原則？	蔡旻耿
2021/03/17(星期三)	18:30~21:30	3.0	不動產物權之重要分與非重要成分：1.承租人增建廚房，得否取得廚房所有權？2.未經出租人同意，增建二樓建物，承租人得否主張二樓建物所有權？3.拍賣公告未包含二樓增建部分，拍定人得否主張一併點交？	蔡旻耿
2021/03/24(星期三)	18:30~21:30	3.0	債權契約與物權契約：1.買賣契約無效，買受人得否主張取得已登記之不動產所有權？2.買賣契約被撤銷，買受人得否主張取得已登記之不動產所有權？3.買賣契約經解除，買受人得否主張取得已登記之不動產所有權？	蔡旻耿
2021/03/31(星期三)	18:30~21:30	3.0	物權變動：1.買賣未辦保存登記之不動產，有否取得所有權？2.繼承違章建築不能登記，如何取得所有權？3.變更起造人名義，可否取得不動產所有權？	蔡旻耿
2021/04/14(星期三)	18:30~21:30	3.0	一、不動產物權契約登記前之效力：1.作成不動產物權契約未登記前，當事人得否單獨主張撤回，受託地政士應否繼續辦理？2.不動產物權契約未登記前，當事人一方死亡，他方得否單獨辦理登記？二、登記機關於受理登記時，接獲法院查封、假扣押囑託，應否繼續辦理登記？	蔡旻耿
2021/04/21(星期三)	18:30~21:30	3.0	應經登記始得處分其物權：1.未辦理繼承登記即出售其所繼承之不動產，買賣契約有效為何？2.公告徵收後之土地，地政機關仍為移轉登記，買受人得否主張取得所有權？3.於辦畢繼承登記前，繼承人得否以共有人身分參與共有物之裁判分割？	蔡旻耿
2021/04/28(星期三)	18:30~21:30	3.0	不動產之善意取得：1.登記機關因作業疏失，誤將土地登記為甲所有時，甲得否主張善意取得土地所有權？2.冒用他人名義設定抵押權，抵押權人得否主張善意取得該抵押權？3.冒用他人名義移轉不動產所有權，買受人得否主張善意取得不動產物權？	蔡旻耿
2021/05/04(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產買賣：1.買房子-綜合所得稅、印花稅、契稅。2.賣房子-綜合所得稅、贈與稅、房地合一稅、印花稅。3.買土地-印花稅。4.賣土地-贈與稅、房地合一稅、印花稅、土地增值稅。	胡純英
2021/05/05(星期三)	18:30~21:30	3.0	動產之善意受讓：1.甲出賣乙所寄放之A車於丙，讓與合意並交付占有，請問丙得否主張A車所有權？2.18歲甲出賣乙所寄放之A車於丙，讓與合意並交付占有，請問丙得否主張A車所有權？3.甲出賣乙所寄放之A車於18歲丙，讓與合意並交付占有，請問丙得否主張A車所有權？	蔡旻耿
2021/05/11(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產財產持有：一、土地-地價稅、田賦：1.無償供公眾通行的道路土地如何課徵地價稅？2.私設巷道是否可以由地方稅稽徵機關主動辦理減免地價稅？二、房子-房屋稅：1.房子出租供他人居住或所有權人戶籍未遷入，是否可申請適用自住住家用房屋稅稅率？2.房屋課稅面積中部分供作住家使用，應如何計算房屋稅？	胡純英
2021/05/12(星期三)	18:30~21:30	3.0	所有權之物上請求權：1.土地遭他人埋廢棄物，應如何主張權利？2.土地遭他人建屋占用，應如何主張權利？3.鄰地房屋有傾倒之虞，應如何主張權利？	蔡旻耿
2021/05/18(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產贈與及遺產稅：一、贈與房子-贈與稅、印花稅、契稅。二、贈與土地-贈與稅、印花稅、土地增值稅。三、死亡-遺產稅：1.遺產稅之課徵對象？2.遺產稅未繳清前，可否分割遺產？	胡純英
2021/05/19(星期三)	18:30~21:30	3.0	所有權之物上請求權：1.不動產遭他人盜賣，應如何主張權利？2.不動產遭他人冒名設定抵押權，應如何主張權利？3.土地遭他人興建房屋超過15年，得否請求拆屋還地？	蔡旻耿
2021/05/25(星期二)	18:30~21:30	3.0	房地合一課徵所得稅制度：1.房地合一課徵所得稅課徵範圍。2.交易日、取得日及持有期間認定。3.個人房屋、土地交易所得稅規定。4.營利事業房屋、土地交易所得稅規定。	胡純英
2021/05/26(星期三)	18:30~21:30	3.0	冒名登記國家賠償：1.冒名設定抵押權遭塗銷，抵押權人得否請求地政機關損害賠償？2.遭他人冒名移轉所有權無法回復，原所有人得否請求地政機關損害賠償？	蔡旻耿

110年度產業人才投資計畫招訓簡章

2021/06/01(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產信託稅法：1. 遺囑信託及信託受益權如何課遺產稅？2. 信託土地於再移轉並應課土地增值稅時，其時點如何認定？3. 信託土地有無自用住宅地稅率之適用？	胡純英
2021/06/02(星期三)	18:30~21:30	3.0	不動產之時效取得：1. 占有他人已登記之不動產，得否主張時效取得？2. 占有他人所有之違章建築，得否主張時效取得？3. 未依法登記為公有或私有之林地，得否主張時效取得？4. 共有人得否就共有土地，主張時效取得地上權登記？	蔡旻耿
2021/06/08(星期二)	18:30~21:30	3.0	其他相關稅法：1. 遺產稅抵繳實務。2. 租賃專法租稅優惠。3. 私有耕地375相關課稅。	胡純英
2021/06/09(星期三)	18:30~21:30	3.0	不動產時效取得之法律效果：1. 占有人時效完成後，未登記為所有人之前，原所有人如已登記完畢，占有人得否請求塗銷原所有人之所有權登記。2. 占有人時效完成後，未登記為所有人之前，原所有人得否請求返還土地。3. 占有人時效完成後，未登記為所有人之前，原所有人請求返還土地時，占有人得否主張時效消滅而拒絕返還土地？	蔡旻耿
2021/06/16(星期三)	18:30~21:30	3.0	一、鄰地通行權：1. 何謂袋地通行權？何謂準袋地通行權？2. 具備袋地要件，為何仍無法主張袋地通行權？二、越界建築1. 違章建物越界建築，得否請求拆屋還地？2. 法院得否免其拆屋還地之義務？3. 越界建築得否不主張拆屋還地而請求購買越界部分之土地？	蔡旻耿

招訓對象 及資格條件	對本課程有興趣者。
遴選學員標準 及作業程序	學員學歷：不限 招訓方式：1. 網路行銷：本校網站公告。2. 簡章寄發：將本課程招生簡章以E-MAIL寄發學員及曾來洽詢課程者。3. 勞動力發展署整體招生作業配合與執行。 遴選方式：1. 以台灣就業通報名先後順序為主，請上台灣就業通網站完成報名登記，並於報名後7日內至嘉義大學產學營運及推廣處(林森校區)辦公室鄭小姐辦理報到，並繳交報名相關資料與費用逾期者視為放棄。2. 報名資料繳交或填寫不齊者，本校得退回、或通知於期限內補正。對本課程有興趣者。
招訓人數	20人
報名起迄日期	110年02月03日至110年03月07日
預定上課時間	110年03月10日(星期三)至110年06月16日(星期三) 每週二18:30~21:30上課、每週三18:30~21:30上課 共計60小時課程總期

110年度產業人才投資計畫招訓簡章

授課師資	<p>※蔡旻耿 老師 學歷：國立政治大學 地政學研究所 專長：民法、土地法相關法規、不動產估價、不動產投資分析</p> <p>※胡純英 老師 學歷：南華大學 企業管理系管理科學碩士班 專長：不動產經紀業相關法規、土地法與相關稅法、土地登記、租賃相關法規</p>
教學方法	<p><input type="checkbox"/> 講授教學法（運用敘述或講演的方式，傳遞教材知識的一種教學方法，提供相關教材或講義）</p> <p><input type="checkbox"/> 討論教學法（指團體成員齊聚一起，經由說、聽和觀察的過程，彼此溝通意見，由講師帶領達成教學目標）</p>
費用	<p>實際參訓費用：\$6,340，報名時應繳費用：\$6,340</p> <p>（勞動力發展署雲嘉南分署補助：\$5,072，參訓學員自行負擔：\$1,268）</p> <p>政府補助一般勞工訓練費用80%、補助全額訓練費用適用對象訓練費用100%</p>
退費辦法	<p>※依據產業人才投資計畫第30、31點規定</p> <p>第30點、參訓學員已繳納訓練費用，但因個人因素，於開訓日前辦理退訓者，訓練單位應依下列規定辦理退費：</p> <p>（一）非學分班訓練單位至多得收取本署核定訓練費用5%，餘者退還學員。</p> <p>（二）學分班退費標準依教育部規定辦理。</p> <p>已開訓但未逾訓練總時數1/3者，訓練單位應退還本署核定訓練費用50%。但已逾訓練總時數1/3者，不予退費。</p> <p>匯款退費者，學員須自行負擔匯款手續費用或於退款金額中扣除。</p> <p>第31點、訓練單位有下列情事之一者，應全數退還學員已繳交之費用：</p> <p>（一）因故未開班。</p> <p>（二）未如期開班。</p> <p>（三）因訓練單位未落實參訓學員資格審查，致有學員不符補助資格而退訓者。</p> <p>訓練單位如變更訓練時間、地點或其他重大缺失等，致學員無法配合而需退訓者，訓練單位應依未上課時數佔訓練總時數之比例退還學員訓練費用。</p> <p>因訓練單位之原因，致學員無法於結訓後6個月內取得本計畫補助金額，訓練單位應先代墊補助款項。經司法判決確定或經認定非可歸責於訓練單位者，得另檢具證明向分署申請代墊補助款項。</p> <p>匯款退費者，由訓練單位負擔匯款手續費用。</p>

110年度產業人才投資計畫招訓簡章

說明事項	<p>1. 訓練單位得先收取全額訓練費用，並與學員簽訂契約。</p> <p>2. 低收入戶或中低收入戶中有工作能力者、原住民、身心障礙者、中高齡者、獨力負擔家計者、家庭暴力被害人、更生受保護人、其他依就業服務法第24條規定經中央主管機關認為有必要者、65歲（含）以上者、因犯罪行為被害死亡者之配偶、直系親屬或其未成年子女之監護人、因犯罪行為被害受重傷者之本人、配偶、直系親屬或其未成年子女之監護人等在職勞工為全額補助對象，報名時須備齊相關資料。</p> <p>3. 缺席時數未逾訓練總時數之1/5，且取得結訓證書者，經行政程序核可後，始可取得勞動力發展署雲嘉南分署之補助。</p> <p>4. 參加職前訓練期間，接受政府訓練經費補助者（勞保投保證號前2碼數字為09訓字保之參訓學員），及參訓學員投保狀況檢核表僅為裁減續保及職災續保之參訓學員，不予補助訓練費用。</p>
訓練單位 連絡專線	<p>聯絡人：鄭靜宜</p> <p>聯絡電話：05-2732405</p> <p>傳 真：</p> <p>電子郵件：</p>
補助單位 申訴專線	<p>【勞動部勞動力發展署】</p> <p>電話：0800-777888 https://www.wda.gov.tw</p> <p>其他課程查詢：https://ojt.wda.gov.tw/</p> <p>【勞動部勞動力發展署雲嘉南分署】</p> <p>電 話：06-6985945 分機：1424</p> <p>傳 真：06-6985941</p> <p>電子郵件：yct@wda.gov.tw</p> <p>網 址：https://yct168.wda.gov.tw/Default.aspx</p>

※報名前請務必仔細詳閱以上說明。