

111 年專門職業及技術人員高等考試會計師、
不動產估價師、專利師、民間之公證人考試試題

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：民法物權與不動產法規
考試時間：2小時

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)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、民法第 823 條第 1 項規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」試問：前開規定所稱「法令另有規定」及「因物之使用目的不能分割」之意涵為何？請舉例闡明之。又，分別共有土地之共有人依民法第 824 條第 2 項規定請求法院裁判分割時，其分割方法為何？請申述之。(25 分)

- 二、甲、乙 2 人共有（應有部分各 2 分之 1）面積 400 平方公尺之 A 地；2 人並訂定分管契約，約定各自使用 200 平方公尺之特定位置。嗣甲將其分管範圍內之 100 平方公尺土地建築 1 棟未辦所有權第一次登記之房屋，與其配偶丙共同居住使用，其餘 100 平方公尺土地則出借予丁建屋居住使用。之後，甲死亡，其唯一繼承人丙逾期未辦理繼承登記。於是，該原屬甲所有 A 地之應有部分 2 分之 1，經主管地政機關依土地法第 73 條之 1 規定程序予以列冊管理逾 15 年，惟丙仍未申辦繼承登記；地政機關遂移請財政部國有財產署公開標售，並由戊得標。試問：於前述設例之情況，依土地法之規定，何人對該標售之 A 地應有部分 2 分之 1 有優先購買權？如各優先購買權人均有意優先承購時，財政部國有財產署應如何處理之？(25 分)

- 三、甲於民國 90 年 1 月購買取得 A 地號土地；93 年 9 月，A 地號土地因辦理市地重劃，甲經重劃公告確定分配取得 B 地號土地。嗣甲於 100 年 9 月死亡，B 地號土地於 101 年 7 月經辦竣繼承登記為甲之繼承人乙之名義。110 年 8 月，乙出售 B 地號土地予丙，並依法申報移轉現值。試問：關於乙應納之土地增值稅，是否有土地稅法第 39 條之 1 第 1 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」之適用？又，依土地稅法第 22 條第 1 項規定，依法限制建築或依法不能建築，仍作農業使用之都市土地，徵收田賦；其所稱「依法限制建築」及「依法不能建築」之意涵為何？以上兩項問題，請申述之。(25 分)

四、平均地權條例第 64 條第 1 項規定：「地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。」試問：前揭規定所稱「因市地重劃致不能達其設定目的者」，其情形為何？又，如各該權利，因市地重劃致不能達其設定目的，而視為消滅，致應予補償，並委由不動產估價師估計補償金額時，依不動產估價技術規則規定，其估價應考慮之因素為何？請申述之。(25 分)