

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。

一、甲向建設公司購得新成屋，該屋乃某大廈同一樓層之B及C兩戶，並將兩單元間共同壁打通，做為單一單元規劃房間。兩單元各有一大小相同陽台，兩單元內亦各有一載重之結構柱。甲交屋後並將兩陽台皆做外推施工，使原陽台部分皆成為室內。唯在登記上，陽台依目前實務登記為附屬建物不計入面積。

其後，甲欲將房子賣給乙，向乙要求以原B、C單元室內面積加計陽台面積作為專有部分之面積計價，但乙則主張專有部分僅應就原B、C單元無陽台之面積為計價之基準，雙方僵持不下。

(一)請說明區分所有建物及其專有部分之法律定義，並請說明學理上計算專有部分之學說有那些，並提出評論。(20分)

(二)請說明民法上建築物之概念為何？附屬建物之定義為何？此與民法上主物、從物之觀念關係為何？(20分)

(三)請依前面兩題所涉之學理，分析系爭標之物之原有兩陽台在外推前，就區分所有建物來說，算是專有部分還是共用部分？陽台外推後，請敘明理由分析對陽台是否算專有部分有否改變？再者，結構柱算專有部分還是共用部分？最後並請討論到底本案中甲所出售不動產中，其專有部分究竟應該如何計算才對。(35分)

二、近日因採都市更新進行單棟建築物重建引發不少爭議，以下請先就學理面簡單說明何謂都市更新，及其運作之基本原則；按單棟區分所有建物重建，原依據公寓大廈管理條例第13條規定，除非配合都市更新計畫或危及公共安全，應經全體區分所有權人同意方得為之，故請由民法共有物處分之法理出發，分析區分所有建物在毀損與天災危及公共安全辦理重建時，其與依據都市更新條例辦理時之異同，並就其在法制上之利弊予以評論。(25分)