

107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、甲主張以行使地上權之意思自民國 92 年 8 月 8 日占有 A 土地迄今，經檢具證明文件，向 B 地政事務所申請時效取得地上權登記。又 A 土地係由甲、乙、丙、丁四人共有且未辦理繼承登記之土地。試問時效取得地上權之要件為何？甲對未辦理繼承登記之 A 共有土地，是否得主張申請時效取得地上權登記？請說明之。（25 分）
- 二、土地法第 104 條第 1 項規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」當房屋出賣時，基地所有權人優先購買取得房屋所有權後，該房屋所依附之地上權、典權是否消滅？又優先購買權之順序以登記之先後定之，其意涵為何？試依本條文之立法意旨評論之。（25 分）
- 三、依平均地權條例規定，主管機關規定地價之程序為何？又依地價調查估計規則規定，地價調查估計之辦理程序為何？請分別說明之。（25 分）
- 四、為確立土地登記之公信力，登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽，致土地權利人受損害時，應負損害賠償責任。所謂錯誤、遺漏或虛偽之內涵為何？又損害賠償之範圍為何？請分別說明之。（25 分）