

104年專門職業及技術人員高等考試
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90520 全一頁

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。

- 一、甲、乙、丙三人共有土地一筆，甲將其應有部分為債權人 A 設定抵押權。嗣後共有土地分割，A 之抵押權如何處理？又若因裁判分割結果，丙未能按其應有部分受分配時，依法如何保障丙的權益？試申論之。（25 分）
- 二、何謂區分所有建物？區分所有建物估價之考量因素及依其房地價格推估該區分所有建物基地單價之估計方式為何？請依民法與不動產估價技術規則相關規定申述之。（25 分）
- 三、土地所有權移轉計算土地漲價總數額時，依規定應先就申報土地移轉現值減除原地價，試問何謂原地價？並任舉三項基於土地增值稅之連續性原則認定原地價之相關規定。（25 分）
- 四、依民法規定，土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。其意涵為何？又「法令有限制」之規定有何？試依土地法及相關規定說明之。（25 分）