

112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

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、甲所有 A、B 地號兩筆毗鄰並均屬面臨相同道路之土地。其中 A 地號土地，經甲將其設定區分地上權予乙；之後，甲未徵得乙同意又將 A 地號土地設定普通地上權予丙。若此，試問：於此情形下，乙、丙 2 人之法律關係為何？請闡釋分析之。又，假設土地所在地之 T 縣政府現因公共工程之必要，報經核准徵收 A、B 地號土地；則於土地徵收補償市價查估時，A 地號土地是否因前開他項權利之設定，其宗地市價之影響因素應與 B 地號土地有差異？請依土地徵收補償市價查估辦法規定說明之。(25 分)
- 二、試問：平均地權條例對於不動產（包含預售屋）交易，除成交案件實際資訊申報登錄以外，另定有那些管制措施？請說明其內容。(25 分)
- 三、農業用地移轉，依法應課徵土地增值稅之情形有那些？又，農業用地移轉應課徵土地增值稅時，其計徵土地增值稅之原地價如何認定？試彙整土地稅法相關規定，詳細析述之。(25 分)
- 四、依不動產估價師法第 9 條第 2 項規定，不動產估價師事務所，以一處為限，不得設立分事務所。試問：此項規定是否違反憲法第 15 條保障人民工作權之意旨？請依司法院釋字第 809 號解釋意旨（含理由）闡明之。(25 分)