

106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。

(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、A 地所有權人甲將土地出租予乙建築房屋，租期 20 年；乙於建築時，房屋之一小部分及屋外圍牆占用相鄰屬於丙所有之 B 地，丙知情卻不即提出異議。若此，請分析於此情形下，乙、丙 2 人之法律關係。(25 分)
- 二、土地法第 34 條之 1 第 4 項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」但依法令規定或於法律解釋上，有若干共有不動產應有部分出賣之場合，並無前開規定之適用者。請舉出 5 項例子，說明此例外之情形。(25 分)
- 三、甲為經營觀光旅館之需，爰向乙承租其所有坐落都市計畫範圍內，劃定為風景區之 A 地，建築房屋以供使用。試問：該 A 地之租金，是否有土地法關於租金管制規定之適用？請申述之。又，以 A 地之租賃而言，不動產估價技術規則中，對其租金估計，有何規範？(25 分)
- 四、依土地稅法第 28 條規定，已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。惟同法並對若干土地所有權移轉之場合，規定不課徵或得申請不課徵土地增值稅。試問：依土地稅法規定，不課徵或得申請不課徵土地增值稅之場合為何？又，已依法不課徵或申請不課徵土地增值稅之土地，於何種情形時，應課徵土地增值稅？請說明之。(25 分)