

107 不動產經紀人考試解答

民法

甲、申論題部分：(50 分)

一、 甲將自己所有之一筆土地出賣於乙，尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記，乙即將該土地轉賣於丙，屆清償期乙未依約將該土地所有權移轉登記於丙，丙一再催促，乙均置之不理，而該土地仍登記為甲所有。請問：丙得如何行使權利，取得該土地所有權？

擬答：

(一) 債務不履行：

1. 民法第 345 條第 1 項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。同法第 348 條第 1 項規定，物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。依題意，乙將一筆土地出賣於丙，尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記。故乙負有給付之義務，並請求將土地辦理所有權移轉登記予丙
2. 民法第 227 條第 1 項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。同法第 226 條規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。同法第 256 條規定，債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。同法第 260 條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。依題意，乙與丙成立買賣契約，尚未將 A 地辦理移轉登記予丙，係可歸責於乙之事由，致不能給付之情形。故 A 地若無法給付並辦理登記予丙，丙得向乙請求解除契約，同時請求損害賠償。

(二) 代位權：民法第 242 條規定，債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。依題意，甲與乙間成立買賣契約，同時乙與丙間亦成立買賣契約，丙得請求乙基於買賣契約交付土地予丙之義務，乙亦得向甲請求基於買賣契約交付土地之義務。故乙代於行使其權利時，丙為保障其請求權，得代位乙的地位向甲請求給付標的物予乙後，丙再向乙請求給付標的物。

二、 消滅時效與除斥期間之區別何在？設甲有一筆登記在其名下之 A 地及一棟未辦理保存登記之 B 屋，於民國 92 年 5 月 1 日被乙擅自占用，甲直到 107 年 10 月 25 日始向乙請求返還，乙抗辯甲之請求權已罹於時效而消滅，其抗辯是否有理由？

擬答：

(一) 消滅時效與除斥期間之區別：

1. 意義：

- (1) 消滅時效：係指由於權利不行使所形成之權利狀態，繼續達一定期間，而發生請求權效力減損之效果。
- (2) 除斥期間：係指法律規定某種權利之存續，僅限於一定期間，此期間經過後，權利當然消滅，無論期間是否有任何情事發生，仍不得行使之。

2. 期間：

- (1) 消滅時效：自請求權可行使時起算，有中斷或不完成之適用性。
- (2) 除斥期間：自權利發生時起算，不得延長之。

3. 客體：

- (1) 消滅時效：客體為請求權，請求他人為特定行為之權利。
- (2) 除斥期間：客體為形成權，係權利人單方意思表示時，即生效力。

4. 拋棄：

- (1) 消滅時效：消滅時效完成後，當事人得拋棄時效利益，使時效完成之效力歸於無效。
- (2) 除斥期間：除斥期間經過後形成權當然消滅，無拋棄利益可言。

(二)乙抗辯係屬無理由：

1. 釋字第 107 號解釋：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第 125 條消滅時效規定之適用。」又依釋字第 164 號解釋：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第 107 號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第 125 條消滅時效規定之適用。」
2. 蓋甲在有一筆登記在其名下之 A 地及一棟未辦理保存登記之 B 屋，仍應適用民法第 125 條規定，請求權因十五年間不行使而消滅。惟乙無權占有甲之 B 屋，同時對土地無權占有，故甲得向乙請求回復其地，而無民法第 125 條規定消滅時效之適用。

乙、測驗題部分：(50 分)

- 1 甲有 A、B、C 三台車，以總價 50 萬元出售給乙，其後甲將其對乙的債權贈與於丙，並讓與之。於乙將 50 萬元現金支付於丙後，甲將 A、B、C 三台車交付給乙並移轉所有權。試問甲、乙、丙間共有多少法律行為？
(A)4 (B)5 (C)6 (D)7
- 2 A 公司董事長甲於 5 月 1 日上午告訴其助理乙致函於丙，表示願以一億元購買其工廠。乙於 5 月 2 日上午發信，信於 5 月 4 日到達丙處。經查，甲於 5 月 2 日晚上心肌梗塞死亡，丙於 5 月 6 日函覆 A 公司為承諾，試問買賣契約是否成立？
(A)買賣契約不成立
(B)買賣契約效力未定，需視 A 公司繼任董事長是否承認決定其效力
(C)買賣契約效力未定，需視甲之繼承人是否承認決定其效力
(D)買賣契約成立
- 3 下列有關使者之敘述，何者錯誤？
(A)使者係在傳達他人的意思表示
(B)使者得為無行為能力人
(C)身分行為不可藉使者傳達其意思表示
(D)使者未適時傳達的危險由表意人承擔
- 4 種類之債係以不特定物之給付為標的，為使債之實現，於履行前應為特定。下列有關種類之債特定之方法，何者正確？
(A)種類之債只能依法定方法為特定
(B)往取之債於債務人具體指定給付物，並將準備給付之情事，通知債權人時，種類之債即為特定
(C)送赴之債於債務人將給付物送至債權人住所地，使債權人處於得隨時受領之狀態時，種類之債即為特定
(D)赴償之債於債務人交付其物於運送之人時，種類之債即為特定

- 5 甲向乙貸款新臺幣 500 萬元，以其所有之 A 地及其上之 B 屋設定抵押權給乙作擔保。試問下列何者非屬抵押權效力所及？
- (A) B 屋抵押權設定後，甲於 B 屋上增建無獨立出入口之頂樓
 (B) B 屋抵押權設定前，甲於 B 屋旁增建有獨立出入口之車庫
 (C) A 地抵押權設定前，甲於 A 地栽種之果樹
 (D) A 地抵押前，自甲於 A 地栽種果樹所分離之果實
- 6 債務人甲所有之抵押物上，設有擔保乙 200 萬元債權之第一次序抵押權、丙 120 萬元債權之第二次序抵押權及丁 50 萬元債權之第三次序抵押權。抵押物拍賣所得價金為 300 萬元。乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁，則應如何分配拍賣所得之金額？
- (A) 乙 150 萬元，丙 0 元，丁 50 萬元
 (B) 乙 160 萬元，丙 100 萬元，丁 40 萬元
 (C) 乙 0 元，丙 100 萬元，丁 200 萬元
 (D) 乙 150 萬元，丙 100 萬元，丁 50 萬元
- 7 下列有關農育權之敘述，何者錯？
- (A) 農育權係用益物權之一種
 (B) 農育權有支付地租約定者，農育權人因不可抗力致收益減少，得請求減免其地租
 (C) 農育權原則上係不定期限
 (D) 農育權人原則上得將其農育權讓與他人
- 8 甲乙丙丁共有 A 地，各有應有部分四分之一，甲乙丙三人未經丁之同意即將 A 地出賣給戊並為移轉登記，請問此物權移轉行為之效力為何？
- (A) 有效
 (B) 無效
 (C) 未得共有人全體同意，係屬無權處分效力未定
 (D) 債權行為效力未定，物權移轉行為亦受其影響而效力未定
- 9 下列有關夫妻分別財產制之規定，下列何者錯誤？
- (A) 分別財產制為約定財產制之一種
 (B) 夫妻各自保有財產之所有權，並各自為管理、使用、收益及處分
 (C) 夫妻之一方得因他方有花柳病或其他惡疾，向法院請求宣告改用分別財產制
 (D) 夫妻各自對其債務負清償之責，但夫妻之一方以自己財產清償他方債務時，得請求返還
- 10 下列有關夫妻法定財產制之敘述，下列何者正確？
- (A) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻共同共有
 (B) 婚前財產及婚後財產均由夫妻各自所有
 (C) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻分別共有
 (D) 婚前財產及婚後財產均由夫妻共同共有，且夫妻對其結婚而共同共有之財產均有管理、使用、收益、處分之權利，若將來離婚對他方有請求分割之權利
- 11 16 歲之甲於騎車上學時，與正在送貨之某公司送貨員乙（30 歲）擦撞，並導致路人丙受傷。若甲與乙均為違規駕駛，下列敘述何者正確？
- (A) 丙僅得請求財產上之損害賠償，不得主張非財產上損害賠償
 (B) 甲為有識別能力人，故丙僅得向甲單獨請求損害賠償，不得向甲之父母求償

- (C)我國並無僱傭人責任之規範，僱傭乙之公司不必負損害賠償責任
 (D)甲與乙對丙構成共同侵權行為，均須對丙負連帶損害賠償責任
- 12 針對民法有關撤銷權之規範，下列敘述何者正確？
 (A)撤銷權僅能對不健全的意思表示為之，不得對法律行為或法律關係為之
 (B)任何撤銷權之行使，均只須以意思表示方式為之，即生法律效果
 (C)撤銷權因一定期間內不行使而消滅，此期間稱為消滅時效
 (D)撤銷權之法律性質與解除權相同，均屬形成權之一種
- 13 18 歲之甲考取大學後，拿著父母親給的住宿費、生活費至北部求學，擬向乙承租 A 屋一年。關於甲乙間租賃契約之效力，下列敘述，何者錯誤？
 (A)甲為限制行為能力人，故甲所締結之租賃契約無效
 (B)甲得主張關於租賃契約之意思表示，在現代社會中可認為係依其年齡及身分、日常生活所必需者，例外無須得法定代理人允許，契約仍可成立生效
 (C)甲得提出法定代理人就租屋之書面允許，以使契約成立生效
 (D)乙得定期限催告法定代理人，確答是否承認甲乙間租賃契約，以使契約成立生效
- 14 下列有關贈與之敘述，何者正確？
 (A)贈與係單獨行為
 (B)贈與以物之交付為要件，於物之交付後，贈與行為才為生效
 (C)經公證之贈與，於贈與物之權利未移轉前，贈與人得隨時撤銷其贈與
 (D)贈與得附有負擔
- 15 民法關於法人之規定，下列敘述，何者錯誤？
 (A)法人可分為財團法人與社團法人
 (B)法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限
 (C)法人應設董事與監察人
 (D)法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任
- 16 關於人格權保護，下列敘述，何者錯誤？
 (A)人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之
 (B)名譽權受侵害時，若法院採取命被告登報道歉作為回復名譽之適當處分，依現行司法實務見解，仍屬合憲
 (C)債務人因債務不履行，致債權人之他人格權受侵害者，不得請求損害賠償
 (D)生命權受侵害時，配偶得請求損害賠償與慰撫金
- 17 關於僱傭契約，下列敘述，何者錯誤？
 (A)僱傭契約之專屬性較低，故僱用人得將其勞務請求權讓與第三人，無需受僱人同意
 (B)受僱人服勞務，因非可歸責於自己之事由致受損害者，得向僱用人請求賠償
 (C)定期之僱傭契約，若當事人之一方遇有重大事由，仍得於期限屆至前終止契約
 (D)受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，原則上係由僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任
- 18 下列敘述所涉及之物，何者不能單獨作為物權之客體？

- (A)醫療器材店所販售之大腿義肢
 (B)已被安裝置入大廈內運作的客製化電梯
 (C)區分所有建築物（如大廈）之專有部分
 (D)足以遮風避雨的違章建築物
- 19 甲於颱風過後翌日在河邊拾得從國家森林區漂流而下之珍貴紅檜木，乙自甲處竊取之，並將之以低價出售予不知情之丙。下列敘述，何者正確？
 (A)甲拾得珍貴漂流木，依民法第 802 條無主物先占規定，原始取得其所有權
 (B)甲拾得珍貴漂流木，依民法第 810 條適用關於拾得遺失物規定，負通知及交存該物之義務，無法立即取得該物所有權
 (C)因天災致國有珍貴林木漂流至國有林區外時，甲得自由撿拾取得所有權，不受民法關於拾得遺失物規定之限制
 (D)甲因丙取得漂流木所有權而受損害時，得依關於不當得利之規定請求償還價額
- 20 下列何種權利，得為抵押權之標的物？
 (A)地上權 (B)不動產役權 (C)著作權 (D)租賃權
- 21 下列何者並非共同共有關係？
 (A)祭祀公業之派下員對不具法人資格的祭祀公業財產之關係
 (B)合夥人對合夥財產之關係
 (C)將一筆土地贈與且移轉登記予數人，受贈人對該贈與物之關係
 (D)數人繼承遺產，於分割遺產前，各繼承人對於遺產全部之關係
- 22 下列關於物權規定之敘述，何者正確？
 (A)用益物權包括地上權、農育權、不動產役權、典權與質權
 (B)違章建築物不能辦理移轉登記，故於建造完成時，建造人無法取得所有權
 (C)基於共同關係而共有之房地，各共有人得就其應有部分設定抵押權
 (D)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權
- 23 甲與乙於民國 100 年結婚，雙方並未約定夫妻財產制，嗣於 105 年乙因外遇而雙方離婚。關於婚後財產，下列敘述何者正確？
 (A)甲於民國 103 年因其父親過世所獲得的遺產 300 萬元是婚後財產
 (B)乙於民國 102 年因車禍所獲 50 萬元慰撫金之非財產上損害賠償屬於婚後財產
 (C)甲於民國 100 年將婚前所投資之股票出售，獲利 30 萬元，屬於婚後財產
 (D)乙於民國 101 年所購入之房屋屬於婚後財產
- 24 關於相鄰地必要通行權，下列敘述何者錯誤？
 (A)通行權人必須為土地所有人
 (B)土地因與公路無適宜聯絡即可，無須毫無聯絡方法
 (C)通行權人有必要時可以開設道路
 (D)通行權人對於通行地因此所受之損害，應支付償金
- 25 甲有子女乙丙二人，乙與丁結婚後育有一女戊，丙收養一女己；然乙卻因工時過長，過勞而亡。甲於乙死亡後兩年亦病逝。有關甲遺產之繼承，下列敘述何者正確？
 (A)戊、己得以代位繼承
 (B)丙、戊為甲的遺產繼承人

- (C)丙、戊、己為甲的遺產繼承人
 (D)丙、丁、戊、己均為甲的遺產繼承人

民法

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	D	D	C	B	D	B	C	A	C	B

題號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	D	D	A	D	C	C	A	B	B	A

題號	21	22	23	24	25					
答案	C	D	D	A	B					

不動產經紀相關法規概要

甲、申論題部分：(50 分)

一、依公寓大廈管理條例規定，住戶有何種情形時，管理委員會促請其改善卻未改善者，管理委員會得訴請法院強制其遷離？如該住戶為區分所有權人時，管理委員會如何聲請法院強制拍賣其區分所有權？(25 分)

【解析】

- (一) 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：(經§22 I)
1. 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 2. 違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 3. 其他違反法令或規約情節重大者。
- (二) 前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。(經紀§22 II)

二、依不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。何謂差價？如違反規定時，已收取之差價或其他報酬應如何處理？依法該經紀業及經紀人員有何處罰規定？(25 分)

【解析】

- (一) 差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。(經§4)
- (二) 已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。(經§19)
- (三) 1. 經紀業違反規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。經紀業經依前項處罰並限期改正而屆期未改正者應按次處罰。(經§29)
2. 經紀人員違反規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。(經§31)

乙、測驗題部分：(50 分)

- 1 關於不動產經紀業刊登廣告及銷售，依不動產經紀業管理條例之規定，何者正確？
 - (A) 經紀業與買受人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售
 - (B) 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損失補償責任
 - (C) 廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱。如有違反，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰
 - (D) 不動產廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章。如有違反，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰
- 2 何種情況之受害人，得向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償？
 - (A) 不可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害者
 - (B) 經營仲介業務者並未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處，致受託人受損害者
 - (C) 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者
 - (D) 非經紀業而經營仲介或代銷業務，致當事人受損害者
- 3 甲於 A 市經營不動產經紀業，數年後欲遷出所在地 A 市到 B 縣，應於遷出後多久時間內，以書面向遷入之 B 縣主管機關申請遷入備查，並向原所屬之同業公會報備，及加入 B 縣同業公會，該遷入之同業公會並應轉知其全國聯合會？
 - (A)三十日
 - (B)四十五日
 - (C)二個月
 - (D)三個月
- 4 依不動產經紀業管理條例之規定，何者為應予停止營業處分之情形？
 - (A) 經紀業未於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查
 - (B) 經紀業繳存之營業保證金低於規定之額度時，經中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會通知經紀業者於一個月內補足而未補足
 - (C) 經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務
 - (D) 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，未依規定於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊
- 5 依不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規定，買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由何人指定之？
 - (A)委託人
 - (B)受託人
 - (C)買方
 - (D)直轄市、縣(市)主管機關
- 6 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。依不動產說明書應記載及不得記載事項「壹、應記載事項二、成屋」部分，有關應記載或說明之「其他重要事項」，下列敘述何者錯誤？
 - (A) 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施
 - (B) 是否已辦理地籍圖重測
 - (C) 是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區
 - (D) 本建物共有部分於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形

- 7 依不動產經紀業管理條例之規定，關於不動產經紀人證書之敘述，何者正確？
- (A) 經不動產經紀人考試及格者，應具備半年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書
- (B) 中華民國之國民，經不動產經紀人考試及格，並依不動產經紀業管理條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人
- (C) 經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於三年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證
- (D) 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處。其為加盟經營者，得免揭示
- 8 不動產經紀業者共同約束專任委託契約之期間，致使不動產經紀業者縱未積極努力撮合，委託人卻因受限於契約而無法另行委託其他不動產經紀業者，該行為將違反公平交易法所規範之那一種行為？
- (A) 以著名之他人姓名、商號或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，於同一或類似之服務為相同或近似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆
- (B) 結合
- (C) 聯合行為
- (D) 為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為
- 9 甲為不動產經紀業者，受乙不動產開發業者委託從事銷售行為，甲外包請丙廣告公司設計廣告，經消費者丁舉報該廣告之內容，有虛偽不實或引人錯誤之情形，經公平交易委員會認定為違反規定。依公平交易法之規定，下列敘述情形，何者錯誤？
- (A) 主管機關對於甲，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣二十萬元以上五十萬元以下罰鍰
- (B) 若甲與乙共同具名製作不實房屋銷售廣告，且收取建案底價或總銷售金額一定成數之銷售服務費用，與乙共同獲有利益，可認為甲乙俱為廣告主
- (C) 丙在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任
- (D) 甲違反公平交易法之規定，致侵害丁之權益，應負損害賠償責任
- 10 公平交易委員會發現某甲事業可能有違法之聯合行為情事，依職權欲對甲事業調查處理。關於調查之事項，下列何者錯誤？
- (A) 派員前往當事人及關係人之事務所、營業所或其他場所為必要之調查
- (B) 甲事業若承諾在主管機關所定期限內，採取具體措施停止並改正涉有違法之行為者，主管機關得中止調查
- (C) 執行調查之人員依法執行公務時，未出示有關執行職務之證明文件者，受調查者得拒絕之
- (D) 調查所得可為證據之物，主管機關得扣留之；其扣留範圍及期間，不以供調查、檢驗、鑑定或其他為保全證據之目的所必要者為限
- 11 甲為一位知名影星，曾拍攝二個不動產廣告，且知悉該等廣告有不實的情形。在成名之前，甲接拍廣告主乙的不動產廣告，廣告中反映甲對不動產商品的信賴，結果當時消費者丙即曾經檢舉廣告不實。十二年之後，甲已成為知名公眾人物，接了第二個廣告主丁的不動產廣告，反映甲對該廣告商品的親身體驗。此時，消費者戊檢舉廣告不實。依公平交易法之規定，下列敘述，何者正確？
- (A) 甲必須是「明知」其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證，才需要負責
- (B) 第一個廣告，甲仍非知名公眾人物，僅於受乙報酬五倍之範圍內，與乙負連帶損害賠償責任
- (C) 第二個廣告，甲為知名人士，須與丁負連帶損害賠償責任
- (D) 丙和戊的請求權尚未超過法定期限，故其請求權尚未消滅
- 12 消費者保護法關於企業經營者對於廣告內容之規定，下列何者正確？
- (A) 製作廣告之媒體經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容
- (B) 企業經營者對消費者從事與分期付款買賣有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率

- (C) 刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任
- (D) 企業經營者得預先約定限縮信賴該廣告之賠償責任範圍

13 消費者保護團體得依消費者保護法之規定，提起消費者損害賠償訴訟或不作為訴訟，下列何者錯誤？

- (A) 消費者保護團體依規定提起訴訟者，得以自己之名義提起，視個案情形決定是否委任律師代理訴訟
- (B) 消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟
- (C) 消費者保護團體以自己名義提起訴訟者，應具備之條件有：許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請行政院評定優良
- (D) 消費者保護團體以自己之名義提起消費者損害賠償訴訟，其標的價額超過新臺幣六十萬元者，超過部分免繳裁判費

14 當有事實證明該流通進入市場之商品或服務，具有危害消費者安全與健康之虞時，為避免消費者權益遭受損害，企業經營者應回收或停止該有危險之商品或服務，以防免發生或擴大損害。依消費者保護法之規定，下列何者錯誤？

- (A) 中央主管機關認為有必要時，得命有損害消費者生命、身體、健康或財產的企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施
- (B) 直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經調查認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬
- (C) 企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，於明顯處為警告標示，得免除回收該批商品或停止其服務之責任
- (D) 直轄市或縣（市）政府於企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品、服務、或為其他必要之處置

15 依公寓大廈管理條例規定，有關公寓大廈外牆開口部或陽台設置防墜設施的條件，下列何者錯誤？

- (A) 有十二歲以下兒童之住戶
- (B) 有六十五歲以上老人之住戶
- (C) 防墜設施須不妨礙逃生且不突出外牆面
- (D) 應經管理委員會之同意

16 依公寓大廈管理條例之規定，非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過多少比例之書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定法定事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備？

- (A) 二分之一
- (B) 三分之二
- (C) 五分之三
- (D) 四分之三

17 依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及法定之測繪規定，辦理建物所有權第一次登記。下列敘述何者錯誤？

- (A) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界
- (B) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界
- (C) 附屬建物以其外緣為界辦理登記
- (D) 無隔牆設置者，以建築執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度

18 公寓大廈共用部分原則上不得獨立使用供做專有部分，依公寓大廈管理條例之規定，下列何者屬得為約定專用部分？

- (A) 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄
- (B) 無固定使用方法，非屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分
- (C) 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造
- (D) 公寓大廈本身所占之地面

19 依公寓大廈管理條例之規定，共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。關於共用部分，下列敘述何者錯誤？

- (A) 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔
- (B) 管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕
- (C) 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定
- (D) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依管理委員會之決定為之

20 依公寓大廈管理條例之規定，開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，應經下列何種程序，始得供營業使用？

- (A) 經向直轄市、縣市主管機關申請許可之許可函
- (B) 依規約或區分所有權人會議決議
- (C) 依管理負責人或管理委員會之決定
- (D) 依開放空間及退縮空地鄰近之區分所有權人之同意

21 依公寓大廈管理條例之規定，因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全，而需要辦理公寓大廈之重建者，下列敘述何者錯誤？

- (A) 公寓大廈依此事由所為之重建，不須經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意
- (B) 經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分
- (C) 重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之
- (D) 管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例之規定，訴請法院命不同意決議又不出讓區分所有權之區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分後，對於該受讓人仍應徵詢其意見，不當然視為同意重建

22 依不動產經紀業管理條例之規定，下列何種情形不得申請經營經紀業？

- (A) 受破產之宣告尚未復權者
- (B) 受感訓處分之裁定確定，執行完畢後已滿三年者
- (C) 犯詐欺、背信、侵占罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，執行完畢或赦免後已滿三年者
- (D) 受廢止經紀人員證書或證明處分已滿五年者

23 下列有關經紀業及經紀人員業務及責任之敘述，何者正確？

- (A) 不動產說明書應由經紀業指派經紀人員簽章
- (B) 經營仲介業務者，應依實際成交價金按中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會規定之報酬標準計收
- (C) 不動產廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業及經紀人員名稱
- (D) 經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人關於不動產必要之資訊

24 下列有關不動產經紀人辦理換發證書之規定敘述，何者正確？

- (A) 換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算四年
- (B) 應於證書有效期限屆滿前三個月內申請
- (C) 應完成專業訓練至少二十個小時

(D) 應向執業所在地之直轄市或縣(市)政府申請

25 首次請領不動產經紀人證書時，不須檢附下列何種文件？

- (A) 身分證明文件影本
- (B) 完成專業訓練三十個小時以上之證明文件
- (C) 不動產經紀人考試及格證書及其影本
- (D) 一年以上經紀營業員經驗

不動產經紀相關法規概要

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	D	C	A	B	A	D	B	C	A	D

題號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	C	C	A	C	D	A	D	B	D	B

題號	21	22	23	24	25					
答案	D	A	D	A	B					

土地法與土地相關稅法概要

一、甲所有位於 A 市都市計畫範圍內之一筆建築基地，因故委託乙不動產經紀人代為出售，丙對該地具有潛在購買慾望。不久該地被劃入 A 市某公辦市地重劃地區內，該市乃依法公告若干土地權利禁止或限制事項（例如禁建），但對此事項亦有例外規定，其內容為何？又，甲倘若於其地被劃入該市地重劃地區內之後、公告禁建之前已依法取得建造執照且正在施工建築者，其施工中建築物之處理內容為何？試依據平均地權條例等法規之規定，分別說明乙不動產經紀人應如何向丙為解說該地所涉上述兩項問題之相關內容？（25 分）

(一)依平均地權條例第 59 條規定，重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制下列事項：

1. 土地移轉、分割或設定負擔。
2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

惟依土地登記規則第 70 條規定，政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

平均地權第 59 條規定係為禁止可能影響重劃事由，且於完成重劃後，相關權利義務關係亦有所變動，無需於重劃前進行，但倘若因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，屬民法 759 登記處分要件魚燈暨全取的不動產物權者，自不屬禁止或限制事項。

綜上所述，依市地重劃實施辦法第 11 條規定，禁止或限制事項之例外規定如以下所示：

1. 土地繼承登記。
2. 建物及其基地登記。
3. 因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記
4. 因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。
5. 共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換登記。
6. 申請剩餘財產差額分配登記
7. 抵押權讓予登記。
8. 實施重劃本身所必要之作業

(二)依市地重劃實施辦法第 13 條規定，市地重劃區經依本條例第五十九條規定公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，依左列規定處理：

1. 經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續施工。
2. 經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工。但可改善者，應通知其限期改善。其經通知停工仍不停工或逾期不為改善者，依行政執行法強制執行之，並對繼續施工建築部分之拆除不予補償。

二、甲擬於近日出售其所有位於 A 市一間房屋及其坐落基地，依法須繳納房地交易所得稅，甲由其從事不動產仲介業務之朋友處得知亦有土地增值稅之負擔問題。則甲於出售該房地而計徵其房地交易所得稅額時，所涉及「交易所得額」與「交易所得稅率」之規定內容為何？又應如何處理其所涉「土地增值稅」？試依據土地稅法及所得稅法等法律之規定分述之。(25 分)

(一)依所得稅法 14-4 條規定，交易所得額之規定如下：

1. 第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得

額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

2. 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。

(二) 依所得稅法 14-4 條規定，交易所得稅率之規定如下：

個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

1. 中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。
- (3) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (4) 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (5) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (6) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年内完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (7) 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

2. 非中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。

(三) 涉及移轉增值稅之處理，依平均地權條例第 36 條規定：土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。

後依土地稅法第 31 條規定，漲價總數額計算如下土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：

1. 規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。
2. 土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

乙、測驗題部分：（50 分）

- 1 關於土地權利變更登記，下列何者正確？
 - (A) 其係繼承登記者，應由全體繼承人聲請之
 - (B) 其係繼承登記者，依法應自繼承開始之日起二個月內為之
 - (C) 聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額二倍之罰鍰
 - (D) 罰鍰最高不得超過應納登記費額二十倍
- 2 下列土地，何者非屬土地法規定不得為私有之土地？
 - (A) 礦泉地
 - (B) 瀑布地
 - (C) 國家公園土地
 - (D) 名勝古蹟
- 3 下列何種登記，應繳納登記費？
 - (A) 土地權利信託登記
 - (B) 土地權利塗銷登記
 - (C) 土地標示變更登記
 - (D) 因土地重劃之變更登記
- 4 土地法第 34 條之 1 第 1 項有關以多數決處分共有土地之規定，下列處分方式，何者不適用該規定？
 - (A) 設定農育權
 - (B) 設定不動產役權
 - (C) 設定典權
 - (D) 辦理共有物分割
- 5 重新實施地籍測量，遇有土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，地政機關應如何處理？
 - (A) 逕行參照舊地籍圖施測
 - (B) 請當事人逕行向法院提起確認界址之訴，俟判決確定後再行辦理
 - (C) 逕行依地方習慣施測
 - (D) 準用土地法第 59 條第 2 項規定之調處程序處理之
- 6 逾期未辦繼承登記之土地，經依土地法第 73 條之 1 規定程序列冊管理期滿，移請國有財產署標售五次不成，而登記為國有者，自登記完畢之日起多少年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分請求國有財產署發給價金？
 - (A) 10 年
 - (B) 12 年
 - (C) 15 年
 - (D) 20 年
- 7 預告登記，對於因下列何種事由而為之新登記，具有排除之效力？
 - (A) 土地交換
 - (B) 徵收
 - (C) 強制執行
 - (D) 法院判決
- 8 為保護基地承租人，依土地法規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人會同聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為何種權利之登記？
 - (A) 租賃權
 - (B) 地上權
 - (C) 典權
 - (D) 不動產役權
- 9 依土地法規定，關於租用建築房屋之基地，下列何者，非屬出租人得收回之情形？
 - (A) 出租人收回自行建築時
 - (B) 契約年限屆滿時
 - (C) 承租人以基地供違反法令之使用時
 - (D) 承租人轉租基地於他人時

- 10 依平均地權條例規定，直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之超額私有建築用地之處理，下列敘述，何者正確？
- 應通知土地所有權人於三年內出售
 - 應通知土地所有權人於三年內建築使用
 - 逾期未出售或未建築使用者，得予強制拍賣
 - 逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買
- 11 耕地以外之出租土地，因市地重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求如何之補償？
- 按重劃計畫書公告當期公告土地現值扣除預計土地增值稅後餘額之三分之一
 - 按重劃計畫書公告當期公告土地現值之三分之一
 - 相當六個月租金
 - 相當一年租金
- 12 依土地徵收條例規定，關於特定農業區農牧用地之徵收，下列何者錯誤？
- 除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限
 - 除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但交通所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限
 - 特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證
 - 特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行公聽會
- 13 依土地徵收條例有關徵用之規定，下列敘述，何者正確？
- 國家因興辦繼續性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物
 - 徵用期間逾六年，或二次以上徵用，期間合計逾六年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知
 - 土地或土地改良物所有權人於收到徵用通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權
 - 因徵用而請求徵收土地或土地改良物所有權者，必要時所有權人得申請收回其土地或土地改良物
- 14 依土地徵收條例規定，徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，所有權人得向何機關申請一併徵收？
- 需用土地人
 - 該管直轄市或縣（市）主管機關
 - 內政部
 - 行政院
- 15 實施區段徵收時，申請發給抵價地者，對其被徵收土地之權利義務，於何時終止？
- 向直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地時
 - 接到直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時
 - 直轄市或縣（市）主管機關將抵價地登記為申請人所有時
 - 直轄市或縣（市）主管機關將抵價地點交申請人接管時
- 16 區域計畫法有關非都市土地許可開發之規定，下列敘述，何者錯誤？
- 開發許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之
 - 申請開發許可，申請人應先取得開發地區內全部土地及建築物之所有權
 - 開發許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並繳交開發影響費
 - 直轄市、縣（市）政府受理開發申請案後，除情形特殊者外，應於六十日內報請各該區域計畫擬定機關審議
- 17 依非都市土地使用管制規則規定，山坡地範圍內之土地，在未編定使用地類別前，適用林業用地之管制，下列何者不包含在內？
- 森林區
 - 風景區
 - 國家公園區
 - 山坡地保育區
- 18 下列土地他項權利，何者為土地法所創設？
- 地上權
 - 農育權
 - 耕作權
 - 不動產役權
- 19 下列土地關係人，何者非屬土地稅法第 3 條所定之地價稅納稅義務人？
- 承領土地，為承領人

- (B) 承墾土地，為耕作權人
 (C) 權屬不明土地，為主管稅捐稽徵機關指定之土地使用
 (D) 設有典權土地，為典權人
- 20 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以何人為地價稅或田賦之納稅義務人？
 (A)委託人 (B)受託人 (C)受益人 (D)信託監察人
- 21 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算下列何種數值或數額，課徵土地增值稅？
 (A)公告現值 (B)申報移轉現值 (C)現值數額 (D)漲價總數額
- 22 自用住宅用地得適用優惠稅率課徵地價稅，下列有關自用住宅用地要件之敘述，何者錯誤？
 (A) 須土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地有居住事實並辦竣戶籍登記
 (B) 須為無出租或供營業使用之住宅用地
 (C) 土地面積，都市土地未超過三公畝部分，非都市土地未超過七公畝部分
 (D) 土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限
- 23 買賣契稅之稅率，為其契價百分之六。所稱契價，以何者為準？
 (A) 以實際買賣價格為準
 (B) 以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準
 (C) 以當地地價及標準地價評議委員會評定之標準價格為準
 (D) 以當地建築主管機關公告之房屋造價為準
- 24 依房屋稅條例規定，私有房屋受重大災害時，有關房屋稅之減免，下列敘述何者正確？
 (A) 毀損面積佔整棟面積三成以上，不及五成之房屋，免徵房屋稅
 (B) 毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋，免徵房屋稅
 (C) 毀損面積佔整棟面積五成以上，其房屋稅減半徵收
 (D) 毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋，其房屋稅減半徵收
- 25 依所得稅法規定，有關出售自住房屋，其房地交易所得稅之優惠，下列敘述，何者錯誤？(A)
 免稅所得額，以按該法第 14 條之 4 第 3 項規定計算之餘額不超過四百萬元為限
 (B)個人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年
 (C)交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用
 (D)個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用該法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定

土地法與土地相關稅法概要

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	D	C	A	D	D	A	A	B	A	D

題號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	D	D	C	B	B	B	C	C	C	B

題號	21	22	23	24	25					
答案	D	A	B	B	B					

不動產估價概要

一、請列式說明定率法的折舊公式。如果一個 1000 萬元的建築物，以每年減損 2% 的速度折舊，請問第 5 年年末，該建築物的現值為多少？（25 分）

擬答：

（一）定率法

依不動產估價技術規則第 68 條前項規定，建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。而定率法係上述累積折舊額所規範之初期加速折舊計算方式，其公式如下所述：

$$D_n = C(1 - (1 - d)^n)$$

其中：

D_n ：累積折舊額。

C ：建物總成本。

n ：已經歷年數。

d ：定率法折舊率。

（二）計算建築物現值

依題意，本案建築物價格日期之重建或重置成本為 1,000 萬元，每年採 2% 折舊計算，第 5 年後之建物現值為 903.9 萬元，計算如下所示：

$$1. D_n = C(1 - (1 - d)^n) = 1,000 \text{ 萬元} \times (1 - (1 - 2\%)^5) = 0.9039 \text{ (取整至小數點第 4 位)}$$

$$2. P = 1,000 \text{ 萬元} \times 0.9039 = 903.9 \text{ 萬元}$$

二、何謂同一供需圈？何謂近鄰地區？何謂類似地區？請說明三者的關係。（25 分）

擬答：

（一）同一供需圈

依不動產估價技術規則第 2 條第 11 項規定，指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍

（二）近鄰地區

依不動產估價技術規則第 2 條第 12 款規定，係指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

（三）類似地區

依不動產估價技術規則第 2 條第 13 款規定，指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

（四）三者之關係

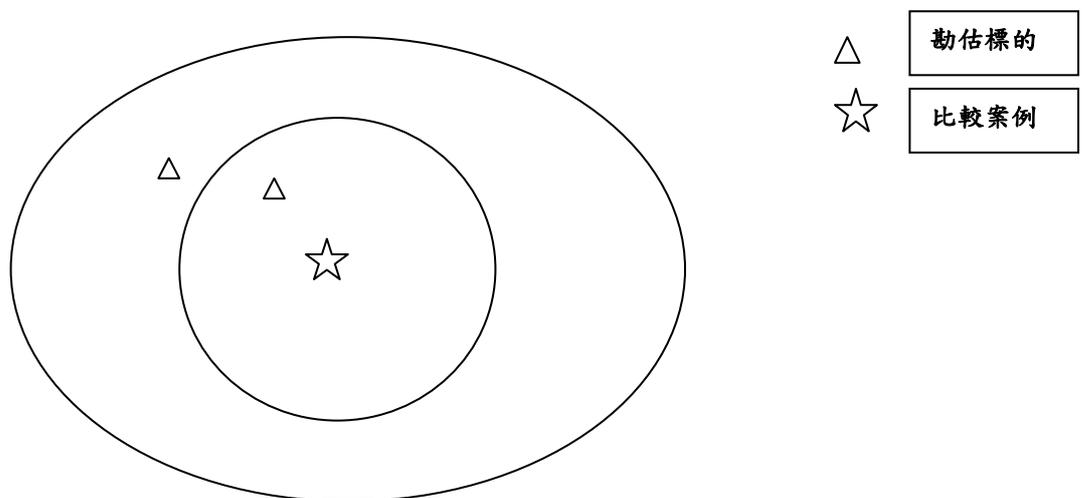
1. 依不動產估價技術規則第 12 條規定略以，蒐集比較實例應與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者，故蒐集比例實例之範圍必然為同一供需圈內，而同一供需圈包含近鄰地區與類似地區這 2 個地區。
2. 另依不動產估價技術規則第 19 條第 3 款規定說明，所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。故勘估標的所在位置，必然為同一供需圈內之近鄰地區範圍，而蒐集之比較實例與勘估標的不在同一近鄰地區時，需要作區域因素調整，若在同一近鄰地區時，則不必調整區域因素。

3. 三者關係之調整說明與圖示

(1) 調整說明

同一供需圈、類似地區與近鄰地區之選取案例時，以同一供需圈內之近鄰地區為最佳，如於近鄰地區無法找到合適案例，則可擴大到以同一供需圈內之類似地區作為選取案例之對象範圍；如超出同一供需圈範圍，則不可作為比較案例之合適地區。另如以類似地區案例做為參考案例，則需針對其區域因素進行調整，以消除不同地區間之實質差異；如參考案例位於近鄰地區，則無須對其區域因素進行因素調整。

(2) 關係圖示



同一供需圈、類似地區與近鄰地區概念圖

C	1.	某便利商店需承租兩間相鄰之店面，兩間店面打通後合併使用之總面積方符合公司之需求。請問此二間店面合併為目的形成之租賃價值，以貨幣金額表示者稱為： (A)正常租金(B)特殊租金(C)限定租金(D)合併租金
D	2.	有關勘估標的總費用之推算項目，不包括下列那一項？ (A) 管理費及維修費(B) 地價稅或地租、房屋稅(C) 保險費(D) 貸款利息
A	3	下列何者不屬不動產估價師蒐集比較實例所應依循之原則？ (A) 實例之價格屬限定價格、可調整為限定價格或與勘估標的價格種類相同者 (B) 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者 (C) 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者 (D) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者
A	4	下列何者符合應用計量模型分析法關係式採用 5 個自變數時所要求之所有條件？ (A) 蒐集 26 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率為 0.04 (B) 蒐集 36 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率為 0.95 (C) 蒐集 60 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.02、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率為 0.03 (D) 蒐集 20 個比較標的、迴歸分析調整後判定係數為 0.8、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率為 0.01
D	5	運用比較法在試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之(甲)，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之(乙)時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。請問甲與乙各為多少？ (A) 甲為 10，乙為 20 (B) 甲為 10，乙為 25 (C) 甲為 15，乙為 25 (D) 甲為 15，乙為 30
A	6	採用比較法經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前者所稱百分之二十以上之差距係指： (A) 高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者 (B) 高低價格之差除以最高價格達百分之二十以上者 (C) 高低價格平均值除以最高價格達百分之二十以上者 (D) 高低價格平均值除以高低價格之差達百分之二十以上者
B	7	收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近幾年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料？ (A) 2 年 (B) 3 年 (C) 4 年 (D) 5 年
C	8	當建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率大於零時，下列對淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率與淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率兩者間之敘述，何者正確？

		<p>(A) 淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率高於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率</p> <p>(B) 淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率等於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率</p> <p>(C) 淨收益已扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率小於淨收益未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率</p> <p>(D) 無法判斷</p>
A	9	<p>在使用成本法估價時，建物估價以求取(甲)為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採(乙)替代之。請問甲、乙分別為何種成本？</p> <p>(A) 甲為重建成本、乙為重置成本</p> <p>(B) 甲為重置成本、乙為重建成本</p> <p>(C) 甲為直接成本、乙為間接成本</p> <p>(D) 甲為間接成本、乙為直接成本</p>
B	10	<p>於採土地開發分析法之資本利息綜合利率之計算中，如果資本利息年利率為 3%，土地價值比率為 40%，建物價值比率為 60%，開發年數為 3 年，請問資本利息綜合利率為何？</p> <p>(A) 9%</p> <p>(B) 6.3%</p> <p>(C) 4.5%</p> <p>(D) 3%</p>
A	11	<p>下列那一項不屬於土地建築開發之間接成本？</p> <p>(A) 施工費</p> <p>(B) 規劃設計費</p> <p>(C) 銷售費</p> <p>(D) 管理費</p>
D	12	<p>當某土地開發後預期總銷售金額為 1000 萬元，適當之利潤率為 12%，開發所需之直接成本為 300 萬元，開發所需之間接成本為 250 萬元，開發所需總成本之資本利息綜合利率為 4%時，請問土地開發分析法價格大約為何？</p> <p>(A) 433 萬元</p> <p>(B) 402 萬元</p> <p>(C) 386 萬元</p> <p>(D) 309 萬元</p>
A	13	<p>附有違章建築之房地估價，有關違建部分之處理方式，下列何者正確？</p> <p>(A) 違建部分不予以評估</p> <p>(B) 委託人要求評估違建部分之價值時，只需就合法建物及違建部分於估價報告書中標示合併之總價格即可</p> <p>(C) 委託人如果要求評估違建部分之價值時，應拒絕之</p> <p>(D) 不論委託人有無要求，皆應就合法建物及違建部分於估價報告書中標示合併之總價格</p>
C	14	<p>不動產估價報告書中載明價格日期，係立基於下列何種原則？</p> <p>(A) 最有效使用原則</p> <p>(B) 競爭原則</p> <p>(C) 變動原則</p> <p>(D) 預期原則</p>
D	15	<p>不動產估價有所謂的獨立估價，請問獨立估價是指：</p> <p>(A) 土地上原有地上建物，但於估價之價格日期時已頹壞傾倒，估價時仍視為有地</p>

		<p>上建物，併同土地一併估價</p> <p>(B) 土地上無地上建物，純素地估價</p> <p>(C) 土地上有地上建物，估價時將土地與地上建物併同估價</p> <p>(D) 土地上有地上建物或他項權利存在，但估價時將土地視為素地予以估價，不考慮地上建物或他項權利對該土地的影響</p>
C	16	<p>勘估標的是一都市邊緣之農地，未來極有可能變更為建地，今依委託人要求針對勘估標的未來可能變更為建地情況進行估價，其價格種類為何？</p> <p>(A) 正常價格</p> <p>(B) 限定價格</p> <p>(C) 特定價格</p> <p>(D) 特殊價格</p>
A	17	<p>下列有關比較法的敘述，何者錯誤？</p> <p>(A) 試算價格調整運算過程中，情況因素、價格日期、區域因素、個別因素或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率不得大於 15%，但勘估標的性質或區位特殊，於報告書敘明者，不在此限</p> <p>(B) 試算價格調整運算過程中，情況因素、價格日期、區域因素及個別因素總調整率不得大於 30%，但勘估標的性質或區位特殊，於報告書敘明者，不在此限</p> <p>(C) 情況調整係指比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整</p> <p>(D) 估價師運用比較法估價時，應採用三件以上比較標的</p>
C	18	<p>王先生手中取得一份不動產估價報告書，比較法推估過程中三個比較案例的價格依序為新臺幣 63 萬元/坪、64.5 萬元/坪、68.5 萬元/坪，所推估之試算價格依序分別為新臺幣 45 萬元/坪、50 萬元/坪、57.5 萬元/坪，下列敘述何者正確？</p> <p>(A) 比較案例一總調整率不符規定</p> <p>(B) 比較案例三總調整率不符規定</p> <p>(C) 比較案例一與比較案例三試算價格之差距不符規定</p> <p>(D) 比較案例一與比較案例二之試算價格較接近，應給予較高之權重</p>
D	19	<p>依不動產估價技術規則之規定，下列收益法之估價步驟中，何種排列次序較為正確？</p> <p>①計算淨收益②推算總費用 ③決定收益資本化率或折現率 ④推算有效總收入 ⑤蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料 ⑥計算收益價格</p> <p>(A) ①⑤②③④⑥</p> <p>(B) ⑤①②④③⑥</p> <p>(C) ⑤④①②⑥③</p> <p>(D) ⑤④②①③⑥</p>
A	20	<p>下列關於收益資本化率之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A) 增值性較高的不動產，其收益資本化率較高</p> <p>(B) 流通性高的不動產，其收益資本化率較低</p> <p>(C) 風險性較高的不動產，其收益資本化率較高</p> <p>(D) 管理度較難的不動產，其收益資本化率較高</p>
D	21	<p>選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定收益資本化率之方法為：</p> <p>(A) 加權平均資金成本法</p> <p>(B) 有效總收入乘數法</p> <p>(C) 債務保障比率法</p> <p>(D) 市場萃取法</p>
B	22	<p>附著於土地之工事及水利土壤之改良，以何種方法估價為原則？</p>

		(A) 收益法 (B) 成本法 (C) 比較法 (D) 土地開發分析法
A	23	同棟多層樓之不動產估價，估價師通常以某一層為比準層，再依樓層別效用比推估其他樓層之價格，若以最低價之樓層為比準層，其他各樓層之效用比為何？ (A) 均大於 100 (B) 均等於 100 (C) 均小於 100 (D) 大於或小於 100
B	24	三筆土地分別為 1500 萬元、2500 萬元及 6000 萬元，今決定將三筆土地合併開發，經評估合併後土地總價值為 1 億 5 千萬元，請問相對於原來 1500 萬元之土地，其合併後價格應為： (A) 3750 萬元 (B) 2250 萬元 (C) 9000 萬元 (D) 2500 萬元
C	25	依不動產估價技術規則規定，承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數，稱為： (A) 純租金 (B) 支付租金 (C) 實質租金 (D) 經濟租金