

105 年「不動產經紀人」試題解答

【民法】

一、甲乙為多年好友，甲於民國（下同）85 年 1 月 1 日向乙借款 500 萬元，未約定清償期，並於同日以 A 地設定 500 萬元普通抵押權予乙。詎甲於 104 年 10 月 31 日死亡，甲的唯一繼承人丙於 105 年 1 月 20 日為辦理遺產稅申報而調取 A 地土地謄本，始發現 A 地上有乙之 500 萬元普通抵押權，丙以該借款債權已逾消滅時效，且該抵押權亦已消滅為由，向乙起訴請求塗銷抵押權。問：丙之起訴有無理由？

擬答：

（一）乙對甲之借款返還請求權已罹於時效而消滅：

1. 民法第 474 條規定，稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。依題意，甲與乙為多年好友於 85 年 1 月 1 日向乙借款 500 萬元，未約定清償期。惟債權成立時，未定清償期其時效起算時點為何？蓋債權未定清償期限者，債權人得隨時請求清償，民法第 315 條所明定，是此項請求權自債權成立時即可行使，依民法第 128 條之規定，其消滅時效應自債權成立時起算。故乙對甲借款返還請求權於 85 年 1 月 1 日起至 100 年 1 月 1 日止，消滅時效完成。（28 上 1760 判例）
2. 民法第 125 條規定，請求權，因十五年間不行使而消滅。同法第 120 條第 2 項規定，以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。依題意，乙對甲借款返還請求權之消滅時效於 100 年 1 月 1 日時效完成，甲於 104 年 10 月 31 日死亡。故乙尚未向甲主張借款返還請求權，因罹於時效而消滅。

（二）乙對 A 地普通抵押權已罹於時效而消滅：民法第 145 條第 1 項規定，以抵押權、質權或留置權擔保之請求權，雖經時效消滅，債權人仍得就其抵押物、質物或留置物取償。同法第 880 條規定，以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。依題意，乙對甲借款返還請求權於 100 年 1 月 1 日時效完成，惟抵押權因時效完成後五年間不實行亦隨之消滅。換言之，債權請求權罹於時效而消滅，乙仍得依抵押權實行其權利。惟抵押權之擔保債權，於消滅時效完成後五年間不行使而消滅。故抵押權之登記於 105 年 1 月 1 日時效完成，丙於 105 年 1 月 20 日繼承其 A 地，因罹於時效而消滅，抵押權亦隨之消滅，丙訴請乙塗銷登記，係屬有理由。

一、甲為 A 公寓 5 樓之區分所有權人，其將該公寓頂樓搭建鐵皮屋並隔成三間房間使用（未辦建物所有權第一次登記），長期以來 A 公寓其他區分所有權人並無反對意思，今甲將該 5 樓及頂樓鐵皮屋出售予乙。問：甲於 A 公寓頂樓搭建鐵皮屋之使用權源為何？甲乙間就該鐵皮屋之買賣契約是否有

效？

擬答：

(一) 甲於 A 公寓頂樓搭建鐵皮屋有使用權源：

1. 民法第 799 條第 2 項規定，共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。所謂其他部分，係指專有部分以外而言。如電梯、走廊、屋頂、地下室、連通數個專有部分之走廊、與通往室外之門廳。同法第 818 條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。所謂共有物之全部，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使其用益權。依題意，甲為 A 公寓 5 樓之區分所有權人，其將該公寓頂樓搭建鐵皮屋並隔成三間房間使用。惟頂樓係屬共有部分，他共有人得就共有物全部使用收益，但不得妨害其他共有人之權益，始得為之。故甲於頂樓搭建鐵皮屋並隔成三間房間使用，係屬妨礙他共有人之權益，應受其限制。(51 台上 3495 判例)
2. 惟甲長期以來 A 公寓占有頂樓使用，其他區分所有權人並無反對意思，是否他共有人默示而成立分管契約？蓋意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為。換言之，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。換言之，他共有人並無反對之意思，係屬單純之沉默，依社會一般客觀認定，係屬拒絕之意。故甲於 A 公寓頂樓搭建鐵皮屋，係屬無權占有，無法律上權源。(102 台上 682 裁判)
3. 民法第 765 條規定，所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。一題意，甲未請領建築許可執照，私自在公寓頂樓上興建鐵皮屋 A，依法不得辦理保存登記。惟主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人。故甲於 A 公寓頂樓興建鐵皮屋，取得其所有權，甲對該鐵皮屋有使用之權源。(96 台上 2851 裁判)

(二) 甲與乙間買賣契約有效：

1. 民法第 66 條第 1 項規定，不動產謂土地及其定著物。所謂定著物，係指繼續密切附著於土地，不易移動其所在，非土地之構成部分，而獨立使用之價值。換言之，定著物主要為房屋及其他建築，至於建築物是否合法、有無建築執照、是否能辦理所有權登記，在所不問。依題意，甲出資於頂樓興建鐵皮屋，雖非法建築物，仍為獨立之定著物。故鐵皮屋不因在 A 公寓上興建而發生附合，甲取得鐵皮屋之所有權。(63 年第 6 次民事會議決

議)

2. 民法第 345 條第 1 項規定，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。惟甲將鐵皮屋售讓乙時，鐵皮屋是否成為權利之客體？惟違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。依題意，甲出資興建鐵皮屋，雖不能移轉登記，仍對鐵皮屋有事實上之處分權。故甲得處分鐵皮屋與乙成立買賣契約，該法律行為係屬有效。(86 台上 2272 裁判)

乙、測驗題部分：

(B)1 有關民法的法源，民法第1 條規定「民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。」下列敘述何者正確？

- (A)民間「洗門風」的習慣，即是該條所稱之「習慣」
(B)此之「習慣」，係專指習慣法而言
(C)憲法關於人民之權利義務的規定，是該條所稱之法律
(D)條約是規範國家間權利義務之協定，絕非是民法法源之一

(B)2 依民法之規定，下列何種非屬法定要式行為？

- (A)兩願離婚(B)買賣契約(C)所有權移轉(D)社團章程之訂定

(B)3 有關財產權之描述，下列敘述何者正確？

- (A)債權是請求權，所以只能約定由特定人請求另一特定人為一定作為，但不能約定不作為
(B)債權具有相對性，所以當出賣人一屋先後兩賣時，前後買賣契約皆為有效
(C)基於契約自由原則，當事人可以自由創設物權種類，不受限制
(D)債權給付之內容，以有財產價格者為限

(A)4 有關人格權之敘述，下列何者錯誤？

(A)自由不得限制(B)行為能力不得拋棄

(C)人格權具有專屬性(D)當人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害

(B)5 30 歲的甲患有精神疾病，並受監護宣告。某日，甲於精神狀況良好時，單獨到乙電信公司購買手機一支。
試問甲乙間之買賣契約，其效力為何？

(A)有效(B)無效(C)得撤銷(D)效力未定

(D)6 甲誤認為好友所贈與之戒指，乃鍍金之假鑽戒，遂將該戒指以5 百元之價格賣給乙，並已交付。甲事後得知此乃真金真鑽之戒指，且價值5 萬元。有關此法律行為之敘述，下列何者正確？

(A)甲乙間之買賣契約無效，但物權行為有效(B)甲乙間之買賣契約有效，但物權行為無效

(C)甲乙間之買賣契約得撤銷，但物權行為無效(D)甲乙間之買賣契約得撤銷，但物權行為有效

(D)7 有關法律行為之標的，下列敘述何者正確？

(A)甲乙約定以火星上岩石為贈與標的物，該契約有效

(B)甲乙約定故宮翠玉白菜為買賣標的物，該契約有效

(C)甲乙約定甲需於1 日內完成環島健走行程，該契約有效

(D)甲乙婚前協議約定，婚後任一方若有出軌行為，必須支付對方新臺幣100 萬元賠償費，該契約有效

(A)8 甲為限制行為能力人，當其為法律行為時，下列何種行為無效？

(A)甲未得母之允許，於父死後3 個月內，具狀向法院為拋棄其繼承權之意思表示

(B)甲以詐術佯稱自己已成年，向乙購買機車一輛

(C)甲未得父母之同意，擅自接收同學拋棄的筆電一台

(D)甲未得父母之同意，擅自至福利社購買鉛筆

(B)9 甲告知乙，若乙願意出國比賽，不管有無得名次，即贈與乙200 萬元。試問甲乙間之贈與契約的附款為何？

(A)期限(B)條件(C)負擔(D)約款

(A)10 甲於出國遊玩期間，適逢颱風來襲，甲家的大門因此破損，門戶洞開。鄰居乙擔心甲家遭遇盜賊，乃好心召來工匠為其修繕，支出8 千元。試問乙得依下列何種法律關係向甲請求返還8 千元？

(A)無因管理(B)侵權行為(C)不當得利(D)債務不履行

(B)11 有關契約之敘述，下列何者正確？

(A)契約為事實行為的一種(B)契約得因要約交錯之方式成立

(C)契約皆須以書面方式為之，方得以成立(D)基於契約自由原則，醫生得拒絕醫治病情危急的情敵

(D)12 依現行民法規定，有關違反法定要式規定之法律行為效力，下列何者應為無效？

(A)會員已交付首期會款，但未訂立會單(B)不動產買賣之債權契約，未經書面公證

(C)不動產租賃契約期限約定2 年，且未以書面簽訂(D)人事保證契約未以書面簽訂

(C)13 有關不當得利所應返還之客體，下列何者錯誤？

(A)原物所生之孳息(B)受領之原物或原權利

(C)原物因受領人特殊能力導致之增值(D)原物毀損後，受益時之價額

(A)14 甲欲向乙租屋3 年，雙方僅用通訊軟體Line 互相協商，乙已於對話中允

諾，但後來丙出更高租金，於是乙改將該屋出租給丙並交付之，後來丙得乙之同意將該屋再出租給丁，某日丁因大意未關爐火將該屋燒毀，下列敘述何者正確？

- (A)乙可以向丁主張侵權行為責任
- (B)甲可主張乙丙之租賃契約未以書面簽訂，因此無效
- (C)丙可以向丁主張侵權行為責任
- (D)甲可以向丙主張有優先締約權，因此乙丙之租賃契約對甲係屬無效

(D)15 依侵權行為請求損害賠償之說明，下列敘述何者正確？

- (A)純粹經濟上之損失亦屬於一種損害，與權利受損一樣，得依民法第184 條第1 項前段主張之
- (B)債權亦屬於一種財產權，被侵害時，祇得依民法第184 條第1 項前段主張，而不得依同條項後段主張之
- (C)我國侵權行為之保護客體僅限於權利，未及於利益
- (D)故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之利益，受害人亦得依侵權行為主張之

(B)16 有關民法第250 條規定之違約金類型有「損害賠償總額預定違約金」與「懲罰性違約金」兩種，下列敘述何者正確？

- (A)「損害賠償總額預定違約金」，倘若債務人有債務不履行發生，惟債權人所受實際損害遠低於約定之額度時，債權人即不得請求此一違約金金額
- (B)「懲罰性違約金」，只要債務人有債務不履行發生時，即便債權人未因此而受損害，債權人仍得請求此一違約金金額
- (C)「損害賠償總額預定違約金」，債務人有債務不履行發生，導致債權人受損害時，債權人除此一違約金外，亦得請求其他損害賠償金額

(D)「懲罰性違約金」，債務人有債務不履行發生，導致債權人受損害時，債權人除此一違約金外，不得請求其他損害賠償金額

(D)17 若買賣標的物為特定物時，買受人不得請求下列那一種物的瑕疵擔保之法定效果？

(A)減價(B)解約(C)損害賠償(D)另行交付他物

(A)18 甲將透天厝（不含基地）立約賣給乙後，尚未交付予乙前，即逢超級強烈颱風來襲，致透天厝完全倒塌。下列敘述何者正確？

(A)乙免給付價金予甲(B)甲仍負有交屋之義務(C)甲仍得請求乙支付價金(D)乙得向甲主張侵權行為

(D)19 有關贈與契約之敘述，下列何者正確？

(A)贈與契約一旦成立後，贈與人不得任意撤銷之

(B)贈與契約為要式契約，因此必須作成贈與契約書

(C)贈與屬於恩惠行為，故成立贈與契約無須受贈人之同意

(D)因贈與契約為無償契約，故原則上贈與人不負瑕疵擔保責任

(A)20 依民法之規定，承租人因下列何種情形致失火而使租賃物毀損、滅失者，應對出租人負損害賠償責任？

(A)重大過失(B)不可抗力(C)具體輕過失(D)抽象輕過失

(C)21 有關物權之優先性，在同一標的物下，下列敘述何者正確？

(A)當所有權與定限物權併存時，所有權之效力依舊優先於定限物權

(B)當內容或性質相衝突之物權併存時，二者效力均等

(C)先成立用益物權，再設定擔保物權時，該擔保物權不得對抗該已成立之用益物權

(D)先成立擔保物權，再設定用益物權時，該擔保物權人無論如何皆可主張塗銷該用益物權

(D)22 民法第 796 條規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。假設甲僅有抽象輕過失，且乙知其越界未即提出異議，下列敘述何者正確？

(A)甲將自己之廚廁建於鄰地所有人乙之部分土地上，甲可以主張廚廁亦屬於該條之「建築房屋」，不得拆除

(B)甲將房屋之全部建築在鄰地所有人乙之土地上，甲可以主張此符合「越界建築」之規定，不得拆除

(C)甲之立體停車場越界建築在鄰地所有人乙之土地上，則鄰地所有人乙，可以主張停車場並非是該條之「建築房屋」而請求拆除

(D)甲所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人乙，可以請求拆除該加建之房屋

(D)23 有關地上權之敘述，下列何者正確？

(A)地上權乃為債權(B)地上權人必須支付地租

(C)地上權之存續期間，有法定最長20 年之限制(D)地上權人原則上得將其權利讓與他人或設定抵押權

(D)24 民法規定，區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。

其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。此之「其設定之土地上下有使用、收益權利之人」不包含下列何種？

(A)普通地上權人(B)不動產役權人(C)農育權人(D)典權人

(C)25 以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或以其他特定便宜之用者，稱為：

(A)農育權(B)抵押權(C)不動產役權(D)土地租賃權

(D)26 有關抵押權之特性，下列敘述何者錯誤？

(A)當不動產所有人設定抵押權後，其抵押權不因該不動產之物權讓與而受影響

(B)抵押之不動產如經分割，其抵押權不因該不動產經分割或讓與一部而受影響

(C)以抵押權擔保之債權，其抵押權不因該債權經分割或讓與一部而受影響

(D)抵押權之獨立性在於其得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保

(A)27 有關抵押權之實行，下列敘述何者正確？

(A)土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣，對於建築物之價金，無優先受清償之權

(B)以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權利得讓與者，應併付拍賣。

但抵押權人對於該權利賣得之價金，有優先受清償之權

(C)設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬一人所有，而僅以土地為抵押者，於抵押物拍賣時，得聲請併付拍賣，就土地賣得之價金，有優先受清償之權

(D)設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租法院須逕以判決定之

(D)28 乙將其所有汽車為甲設定動產質權，以為其對甲借款債務之擔保。該車並已交付甲之占有。下列那種情形，甲之動產質權並不消滅？

(A)丙仗義相助幫乙清償該債務

(B)甲將該車返還給乙

(C)甲喪失對該車之占有，於第3 年始請求返還

(D)該車被盜後，隔年再讓與給善意第三人，甲對該第三人行使回復請求權時

(C)29 有關惡意占有人與善意占有人，在損害賠償請求方面，下列敘述何者正確？

(A)善意占有人就占有物之滅失或毀損，如係不可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人僅以滅失或毀損所受之利益為限，負賠償之責

(B)惡意占有人或無所有意思之占有人，就占有物之滅失或毀損，如係不可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人，負賠償之責

(C)善意占有人因保存占有物所支出之必要費用，得向回復請求人請求償還。但已就占有物取得孳息者，不得請求償還通常必要費用

(D)惡意占有人，因保存占有物所支出之必要費用，對於回復請求人，得依關於不當得利之規定，請求償還

(D)30 有關動產善意受讓要件之說明，下列敘述何者正確？

(A)讓與人與受讓人須完成讓與動產之交付行為，此之交付不包含觀念交付

(B)受讓人出於善意且有抽象輕過失者，不受占有之保護

(C)讓與人必須是無權代理

(D)盜贓物為金錢時，被害人不得向善意占有人請求回復

(A)31 下列何者違反近親禁婚範圍之規定？

(A)甲先收養丙男，再收養丁女，丙與丁之結婚

(B)甲有一子乙，再收養一女丙，之後乙育有一子丁，丙育有一女戊，丁與戊之結婚

(C)乙有一女丙，另外收養一女丁，戊有一子己，另外收養一子庚。未久，甲收養乙與戊，丙與己之結婚，丁與庚之結婚

(D)甲與前妻育有一子乙，丙與前夫育有一女丁，甲與丙後來結婚，未久，乙與

丁欲結婚

(A)32 下列何者非屬我國現行民法中所規定之約定財產制？

(A)統一財產制(B)分別財產制(C)一般共同財產制(D)勞力所得共同財產制

(C)33 有關夫妻財產制的規定，下列敘述何者正確？

(A)依民法規定，夫妻除可以選擇分別財產制及共同財產制外，亦得基於契約自由原則，選擇其他分配方式

(B)夫妻選擇分別財產制，將來離婚時仍有剩餘財產分配請求權之適用

(C)夫妻選擇共同財產制後，可以再變更為分別財產制，互相轉換並無次數上的限制

(D)夫妻因未約定夫妻財產制而採用法定財產制時，將來就不得任意再變更

(B)34 有關法定夫妻財產制之敘述，下列何者錯誤？

(A)夫或妻各自管理、使用、收益及處分其財產

(B)夫妻就其婚前財產及婚後財產，互負報告之義務

(C)不論夫或妻之婚前財產或婚後財產，均屬夫或妻各自所有

(D)夫或妻之婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產

(B)35 下列何者屬於剩餘財產分配請求權之標的財產？

(A)婚前財產(B)婚後之薪資所得(C)婚後因繼承所得之財產(D)婚後所取得之慰撫金

(C)36 隱瞞已婚之乙女與甲同居數年後，某日生下丙隨即離甲而去，甲獨力扶養丙，俟丙19 歲生日，甲對丙告知其生母為乙，當日丙因思母心切隨即趕赴乙家要求相認，相認時刻被乙女丈夫丁撞見，一切東窗事發，乙丁大吵。過了2 年後，上述相關人等決心為此事作一了結。試問此刻以下何人有資格提起婚生否認之訴？

(A)甲(B)乙(C)丙(D)丁

(B)37 依我國民法之規定，當胎兒為繼承人時，他繼承人如未保留胎兒之應繼分而分割遺產者，其分割行為之效力如何？

(A)有效(B)無效(C)得撤銷(D)效力未定

(D)38 甲乙為夫妻育有二女丙與丁，甲為傳香火認識已婚之戊女，同居一年後生下己男，甲把己接回家中同住將其養育成人，但丙與己相處極為不睦，丙亦曾對己口出穢言且被判刑確定，某日丙與己再起爭執，己一時失手將丙刺成重傷，丁見狀，起身亦把己刺成重傷，丁與己嗣後雙雙被判重刑確定，乙為此人倫悲劇在眾人前以不堪字眼侮辱甲，甲亦默默承受，但隔日即因傷心過度辭世。試問本案中，何人對甲無繼承權？

(A)乙(B)丙(C)丁(D)己

(D)39 有關拋棄繼承之敘述，下列何者正確？

(A)向戶政機關為之(B)得以言詞或書面為之

(C)於被繼承人死亡之時起3 個月內為之(D)繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力

(D)40 下列那種情形，甲所立的遺囑為有效？

(A)甲6 歲，經由其父母之代理而立之遺囑(B)甲15 歲，預立遺囑後，得其父母之追認

(C)甲 10 歲，但已得其父母之同意而立之遺囑(D)甲 17 歲，未得其父母之允許或承認而立之遺囑_

【土地(稅)法概要】

一、憲法第 143 條第 1 項前段規定，中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。土地法對於土地取得之限制

規定何者土地不得為私有？試述之。

關於土地法規定不得私有之土地及其相關內容，茲說明如下：

(一) 下列土地不得為私有：

1. 海岸一定限度內之土地。
2. 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
3. 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
4. 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
5. 公共交通道路。
6. 礦泉地。
7. 瀑布地。
8. 公共需用之水源地。
9. 名勝古蹟。
10. 其他法律禁止私有之土地。

(二) 上述土地已成為私有者，政府得依法徵收之。惟前述第 9 款之名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。

(三) 立法理由：上述土地，或為國防安全、或因公共需用、或為天然富源、或屬文化名勝，自應當然公有，以避免私人專占，而影響公共利益與國家安全。

二、何謂累進起點地價？地價稅之稅率為何？試就平均地權條例及土地稅法之規定敘述之。

關於累進起點地價及地價稅稅率，平均地權條例與土地稅法主要規定並無不同，茲合併說明如下：

(一) 累進起點地價：

1. 所謂累進起點地價，係以各該直轄市或縣(市) 土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。其公式為

直轄市或縣(市)規定地價總額－(工業用地地價＋礦業用地地價＋農業用地地價＋免稅地地價)

----- x7

直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)－〔工業用地面積＋礦業用地面積＋農業用地面積＋免稅地面積〕

2. 累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當年(期)地價稅開徵前計算完竣，並分別報請財政部及內政部備查。
3. 累進起點地價係地價稅累進課徵之基準，地價總額未超過累進起點地價，適用基本稅率；超過此點，即依其超過倍數，分別適用累進稅率。

(二) 地價稅之稅率分為 6 級，如下：

1. 地價稅之基本稅率為千分之 10，地價總額未超過累進起點地價者，以基本稅率課徵。

2. 地價總額超過累進起點地價未達 5 倍者，就其超過部分課徵千分之 15。
 3. 地價總額超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其超過部分課徵千分之 25。
 4. 地價總額超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵千分之 35。
 5. 地價總額超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵千分之 45。
 6. 地價總額超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵千分之 55。
- 地價稅採用累進稅率，目的在透過租稅手段，對持有大量土地的人課徵較重的賦稅，增加其持有成本，促使其釋出土地，以避免土地集中，達成地權平均之目的。

乙、測驗題部分：

(C)1 有關土地法及平均地權條例規定照價收買之時機，下列何者正確？

(A)所有權人申報地價未達公告現值之百分之八十時

(B)荒地限期使用並經加徵荒地稅滿2 年後仍不使用者

(C)土地所有權人認為標準地價過高，不能為其百分之二十以內增減之申報時，得聲請

該管直轄市或縣（市）

政府照價收買

(D)私有土地超過最高限額限期1 年未出售或使用者

(B)2 依契稅條例規定，下列何種情形得免徵契稅？

(A)向法院標購所得之拍賣不動產者

(B)政府因公務需要，以公有不動產交換取得不動產所有權者

(C)依法標購公產者

(D)先典後賣取得不動產者

(A)3 有關地價稅之特別稅率，下列何項用地不適用千分之二之特別稅率？

(A)公有供公共使用土地(B)國民住宅用地

(C)自用住宅用地(D)公共設施保留地供自用住宅使用者

(D)4 甲有 A 地，乙有 B 地，二地相鄰，因地界不規則，雙方為建屋方便，故約定將相鄰部分的界址取直，因而逾越原界址的土地，均同意對方建屋，但未辦理土地所有權移轉登記，其後甲將 A 地出賣並移轉登記於丙。下列敘述何者正確？

(A)目前實務上認為該界址取直的約定得予以登記

(B)最高法院決議認為本件有民法第796 條越界建築規定之適用

(C)最高法院決議認為該等土地之約定交互使用是使用借貸

(D)最高法院決議認為丙不能主張乙係無權占有而請求拆屋還地

(D)5 依房屋稅條例規定，房屋標準價格由下列何委員會負責？

(A)地價評議委員會(B)不動產仲裁委員會(C)不動產評議委員會(D)不動產評價委員會

(B)6 依據房屋稅條例規定，房屋稅之納稅義務人不包括下列何者？

(A)所有權人(B)債權人(C)典權人(D)信託受託人

(C)7 地價稅採累進稅率，關於累進起點地價之規定，下列何者正確？

(A)以各該直轄市或縣（市）土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後5 公畝之平均地價為準

(B)以各該直轄市或縣（市）土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後7 公頃之平均地價為準

(C)以各該直轄市或縣（市）土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後7 公畝之平均地價為準

(D)以各該直轄市或縣（市）土地扣除工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地後5 公頃之平均地價為準

(B)8 有關實施區段徵收之土地，其土地之租稅優惠，下列敘述何者錯誤？

(A)以現金補償其地價者，免徵土地增值稅

(B)區段徵收領回抵價地後第一次移轉，免徵土地增值稅

(C)以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅

(D)自辦理完成之日起地價稅減半徵收2 年

(A)9 有關公告地價與公告土地現值的差別，下列敘述何者正確？

(A)公告地價為課徵地價稅之依據，公告土地現值為課徵土地增值稅之依據

(B)公告地價每年公告1 次，公告土地現值每3 年公告1 次

(C)公告地價比公告土地現值更貼近市價

(D)公告地價由地價及標準地價評議委員會評議決定之，公告土地現值由地方主管機關查估之

(C)10 私有土地所有權消滅之情形眾多，下列何者為相對消滅之情形？

(A)因逾期未辦理土地總登記而消滅(B)因土地流失而消滅

(C)因買賣而消滅(D)因拋棄而消滅

(C)11 有關土地增值稅之優惠規定，下列何者正確？

(A)土地所有權人出售其自用住宅用地，得享一生一次之百分之五土地增值稅優惠稅率

(B)土地所有權人於土地重劃後第一次移轉，得享土地增值稅減半徵收之優惠稅率

(C)因繼承而移轉之土地，得免徵土地增值稅

(D)政府出售公有土地，得享土地增值稅減半之優惠稅率

(D)12 依最高法院民事庭會議決議的見解，下列敘述何者正確？

(A)甲將位於城市地方的A 基地出租於乙蓋房屋供營業用，則乙不得請求甲協同申請地

上權之登記

(B)甲、乙、丙等三人共有A地，應有部分均等，甲與乙將A地全部設定有償地上權於丁時，丙依法得以同樣條件優先取得地上權

(C)甲、乙、丙等三人共同共有A地，甲出賣其應有部分於丁時，乙與丙之先買權的競合，依其應有部分比例定之

(D)甲將位於城市地方的A屋出租於乙供營業用，則其租金得超過A屋及其基地申報總價年息百分之十

(D)13 關於徵收不動產的敘述，下列何者錯誤？

(A)甲出賣A地於乙，但A地仍登記為甲所有；嗣後A地經政府依法徵收，則乙得向甲請求讓與其徵收補償請求權

(B)甲與乙二人共同共有的A地被徵收，該徵收補償金仍為甲與乙二人共同共有

(C)甲將其A地設定最高限額抵押權於乙，嗣後A地被徵收，甲取得的徵收補償金為A地的代位物

(D)甲的A地被徵收，於A地登記於需用土地人乙之時，甲始喪失A地所有權

(A)14 甲、乙、丙等三人共同共有A屋，甲與乙擅自於105年8月8日將A屋出賣於丁。下列敘述何者錯誤？

(A)如採處分權說，且甲與乙債務不履行，則丙亦應負損害賠償責任

(B)如採代理權說，則丙應負擔法律關係上出賣人的義務與責任

(C)就契稅而言，甲、乙、丙均無庸申報納稅

(D)甲、乙、丙、丁均無庸繳納特種貨物及勞務稅

(C)15 依土地法規定，直轄市或縣（市）政府對於其所經管公有土地，須經民意機關

同意，並經行政院核准後，
方得進行一定行為。下列行為何者屬之？

(A)訂定5 年租約(B)無償撥用(C)設定負擔(D)臨時使用

(D)16 甲將 A 地設定地上權給乙蓋B 屋後，甲將A 地出賣並移轉登記給丙，嗣後乙將B 屋連同地上權一併出賣於丁。依法院實務見解，下列敘述何者最正確？

(A)除另有約定外，乙不得將地上權讓與丁

(B)丙不得主張優先承購權

(C)丙得主張優先承購權，優先承購權的客體僅為B 屋

(D)丙得主張優先承購權，優先承購權的客體為B 屋及地上權，而地上權原則上因混同而消滅

(B)17 關於土地權利變更登記，依土地法規定，下列何種情況免繳納登記費？

(A)共有物分割登記(B)限制登記(C)移轉登記(D)繼承登記

(C)18 甲、乙、丙、丁、戊等五人分別共有A 屋，應有部分均等。下列何者錯誤？

(A)甲出賣其應有部分給庚，如乙主張先買權，依實務見解，則庚不得訴請甲移轉應有部分

(B)甲擅自將A屋全部出賣給辛，則辛得請求甲移轉其應有部分，此時，丙得就該應有部分主張先買權

(C)依土地法第34 條之1 執行要點規定，如甲、乙與丙擅自將A 屋全部出賣給壬，則丁的先買權客體為A 屋全部

(D)丙、丁與戊如有故意或過失以低價出售A 屋全部，以致甲受有損害，依實務見解，即難謂非不法侵害甲之權利，甲得依據侵權行為之法則請求損害賠償

(B)19 甲將其 A 屋賣給乙，但尚未為移轉登記，關於乙就A 屋的移轉請求權申請預告

登記，下列敘述何者錯誤？

(A)乙得單獨申請該預告登記，申請時並應提出甲的同意書

(B)乙申請該預告登記時，法條規定甲於例外時應親自到場，其規範意旨在於確認身分及同意的真意，而非使甲成為登記申請人

(C)該預告登記為保全登記、暫時登記，其登記免納登記費

(D)甲如將A 屋移轉於丙，學理上稱該移轉為中間處分

(D)20 甲有 A 耕地一筆，在99 年8 月8 日將A 地出租於乙，於租賃期間，A 地被徵收並經徵收執行機關囑託登記機關登記為需用土地人丙所有，乙得否主張其為優先購買權人，因而請求塗銷A 地的該登記？

(A)得，因為乙的先買權具物權效力(B)得，因為承租人先買權的規定得類推適用於徵收的情形(C)否，因為A 地並非基地，亦非有三七五租約的耕地(D)否，因為土地徵收具公益的政策目的

(A)21 有關已辦理過地籍測量之地區，實施地籍圖重測與土地複丈之原因與目的，下列何者正確？

(A)地籍圖重測之原因包括地籍原圖破損、滅失等重大原因

(B)土地複丈之原因包括原土地測量疏失、比例尺變更等原因

(C)地籍圖重測之目的為訂正地籍原圖

(D)土地複丈之目的為重新測製新的地籍原圖

(D)22 甲向乙承租 A 地耕作，租約未經公證，租期自99 年1 月28 日起至106 年1 月27 日止，而乙於租期內將系爭A 地以60 萬元出售予丙，並於101 年移轉予丙。乙雖未以書面通知甲行使先買權，然其確曾以口頭通知甲，而為甲所明確知悉，甲卻故意壓低價格，明示不願以60 萬元購買，僅欲以50 萬元買受，未行使先買權，並經證人證實上開情事。甲已知悉系爭買賣條件，待系爭A 地價格上漲3 倍餘後，以數年前之價格主張優先承購，有無理由？

- (A)有理由，因乙違背土地法書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
- (B)有理由，因乙違背民法書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
- (C)有理由，因乙違背耕地三七五減租條例書面通知先買權的義務在先，故甲仍得主張先買權
- (D)無理由，因有其他證據證明通知，且縱認通知不生效力，甲如已主張讓與不破租賃，並持續付租金給丙，則甲先買權的主張已屬權利失效

(B)23 平均地權條例對於農業用地之定義，下列敘述何者正確？

- (A)僅指都市土地農業區、保護區範圍內土地
- (B)指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者
- (C)指非都市土地或都市土地農業區、保護區、風景區範圍內土地，依法供農作使用者
- (D)僅指非都市土地供農作使用者

(D)24 甲於 105 年9 月1 日將其A 屋和其坐落的B 地出售於乙。在未有特約的情形，下列敘述何者正確？

- (A)乙就A 屋和B 地應繳納奢侈稅(B)乙就B 地應繳納契稅
- (C)乙就B 地應繳納土地增值稅(D)乙應繳納印花稅

(B)25 A 地及坐落其上之B 屋原同屬甲所有。甲僅將B 屋贈與並移轉給乙，乙以B 屋設定抵押權給丙，其後，法院拍賣B 屋而由丁拍定。下列敘述何者正確？

- (A)由於法律規定甲乙間就A 地視為有地上權關係，故甲得主張先買權
- (B)由於法律推定甲為出租人，故甲得主張先買權
- (C)由於實務上認為強制拍賣在性質上為公法上的買賣，故甲不得主張先買權

(D)由於物權效力先買權不得任意創設，故甲不得主張先買權

(A)26 依所得稅法之規定，下列關於土地房屋交易所得稅之敘述，何者正確？

(A)交易之房屋、土地係於103 年1 月1 日之次日以後取得，並持有期間少於2 年者，應予課徵所得稅

(B)於103 年1 月1 日之次日後取得依農業發展條例申請興建之農舍，應予課徵所得稅

(C)交易前無出租、供營業或執行業務使用者，應免納所得稅

(D)被徵收前先行協議價購之土地及其改良物，應予課徵所得稅

(C)27 甲有 A 地一筆，關於「甲同意A 地無償供不特定公眾通行」的資訊，依相關規定與實務見解，下列敘述何者正確？

(A)該資訊屬土地法規定應登記事項，且得登錄於土地參考資訊檔內

(B)該資訊屬土地法規定應登記事項，但無法登錄於土地參考資訊檔內

(C)該資訊非屬土地法規定應登記事項，但得登錄於土地參考資訊檔內

(D)該資訊非屬土地法規定應登記事項，且無法登錄於土地參考資訊檔內

(A)28 依相關規定與實務見解，關於地權與地用的敘述，下列何者最正確？

(A)甲與乙分別共有A 地，則甲出賣其應有部分時，乙有先買權，且該先買權得預先拋棄

(B)甲將其B 基地出租於乙，乙於B 地蓋有C 屋，則於租賃期間，甲將B 地出賣時，乙有先買權，且該先買權不得預先拋棄

(C)甲於88 年將其D 耕地出租於乙，則於租賃期間，甲將D 地出賣時，乙有先買權，且該先買權得預先拋棄

(D)甲於89 年將其E 基地出租於乙蓋F 屋，約定租賃期間20 年，則於105 年時，乙請

求甲會同申請地上權登記的權利已消滅

(C)29 A 地原地目為「田」，經所有權人甲申請變更地目為「建」，嗣乙地政事務所認該地目變更係屬違法，請示丙縣政府如何處理，俟丙決議後，乙乃依丙決議之原則，維持「建」地目之登記，惟於A 地之土地登記簿標示部其他登記事項欄註記：「本土地涉及違法地目變更，土地使用管制仍應受原『田』地目之限制」，並通知甲。依最高行政法院決議見解，甲如不服該註記，是否得循行政訴訟途徑請求救濟？

(A)該註記為行政處分，故甲得提起撤銷訴訟請求救濟

(B)該註記為行政處分，故甲得提起課予義務訴訟請求救濟

(C)該註記為事實行為，故甲得提起一般給付訴訟請求救濟

(D)該註記並非行政處分，故甲不得循行政訴訟途徑請求救濟

(B)30 都市計畫法所定義的都市計畫事業，下列何者不包括在內？

(A)公共設施建設(B)新市鎮建設(C)新市區建設(D)舊市區更新建設

(D)31 甲於 101 年5 月20 日將其A 耕地出租於乙。下列敘述何者正確？

(A)甲與乙約定該租賃契約租期7 年，如未訂立書面契約，則視為不定期租賃

(B)租期屆滿後，如乙仍為A 地之使用收益，而甲不即表示反對之意思，則視為不定期租賃繼續契約

(C)在租賃期間，甲如自願出賣A 地於丙，對乙有先買權通知的不真正義務（對己義務、間接義務）

(D)在租賃期間，法院如拍賣A 地而由丙拍定，實務上認為法院對乙有先買權的通知義務，待乙放棄先買權後，法院始通知丙繳價金

(D)32 依實務見解，關於地籍、地用與地稅的敘述，下列何者錯誤？

(A)甲有已登記的A 地，在占有人乙向地政機關申請時效取得地上權登記之前，甲向乙提起拆屋還地訴訟，倘乙於該訴訟繫屬中提起反訴，請求確認其地上權登記請求權存在及命甲容忍其辦理地上權登記，且其提起反訴於程序上並無不合，法院自應就其為訴訟

標的之法律關係存否，為實體上裁判

(B)甲有一工廠之A 鐵塔，為專供機械設備用之建築物，可認為非房屋稅課徵之對象

(C)原住民甲於山坡地範圍內的A 原住民保留地取得農育權，並繼續自行經營滿5 年，則甲得無償取得A地所有權

(D)甲將其A 基地出租於乙蓋B 屋，於租賃期間，B 屋因故滅失，則甲得收回A 地

(D)33 甲有 A 地與坐落A 地上之B 屋，但僅將A 地自願出賣並移轉於乙；經查B 屋並非區分所有建物，亦非農舍。下列敘述何者正確？

(A)甲僅將A 地出賣並移轉於乙，違反處分一體化的法律規定

(B)甲與乙間就A 地視為已有租賃關係

(C)甲與乙間就A 地有法定地上權關係

(D)日後甲出賣其B 屋時，乙得主張先買權

(A)34 甲、乙、丙、丁、戊、己等六人分別共有A 地，其中的甲、乙、丙、丁將A 地全部出賣給戊。依近年最高法院判決見解，下列敘述何者正確？

(A)甲、乙、丙、丁得將A 地有償處分給戊

(B)甲、乙、丙、丁不得將A 地有償處分給戊，因為共有人不得為土地法第34 條之1 第1 項的受讓人

(C)甲、乙、丙、丁不得將A 地有償處分給戊，因為有利害衝突顯失公平情形，難認正當

(D)甲、乙、丙、丁將A 地出賣給戊時，因為並非出賣應有部分，故己不得主張先買權

(D)35 關於優先購買權之種類與效力，依土地法第104 條規定，下列何者正確？

(A)基地出賣時，長期占有人具有優先購買權

(B)基地出賣時，地上權人、典權人與承租人有依同樣條件優先購買之權，其順序以抽

籤決定之

(C)基地出賣時，優先購買權人於接到通知後30 日內未表示者，視同放棄優先購買權

(D)基地出賣時，地上權人之優先購買權效力大於共有土地他共有人之優先購買權效力

(D)36 有關土地徵收補償之性質，下列何者正確？

(A)補償內容僅有地價補償(B)屬於一般犧牲(C)屬於損害賠償(D)屬於損失補償

(C)37 甲未依法繳納契稅，請問目前應移送何處強制執行？

(A)普通法院(B)行政法院

(C)法務部行政執行署所屬行政執行分署(D)財政部國有財產署

(A)38 依平均地權條例規定，為避免私人壟斷，應對私有土地面積有最高額之限制。

其相關限制內容，下列何者正確？

(A)對於未建築私有建築用地最高面積以10 公畝為限(B)對於宅地最高面積以10 公畝為限

(C)超額土地當於1 年內出售(D)逾期未出售之土地，政府得予以徵收

(C)39 甲有 A 地一筆，並將A 地出賣給乙，約定由乙負擔以應辦理所有權移轉登記日當期之公告土地現值計算之土地增值稅；但甲遲延辦理A 地所有權移轉登記，致乙多繳稅額。下列敘述何者正確？

(A)依目前最高法院見解，由乙負擔土地增值稅的約定係屬無效

(B)依目前行政法院見解，由乙負擔土地增值稅的約定係屬違憲

(C)依目前最高法院見解，乙得向甲請求給付遲延的損害賠償

(D)依目前最高法院見解，乙不得向甲請求賠償

(B)40 關於地用與徵收的敘述，下列何者正確？

- (A)甲於90 年將A 耕地出租於乙，則須經甲同意，乙始得將A 地轉租於丙
- (B)甲的A 地被徵收，卻拒絕受領補償費，則於該補償費繳存土地徵收補償費保管專戶保管時，甲喪失A地所有權
- (C)甲將其A 地出租於乙，如市地重劃後該租賃權消滅，則乙得主張具物權效力的先買權而請求塗銷因市地重劃而為之A 地所有權移轉登記
- (D)甲於90 年將位於苗栗縣的A 耕地出租於乙，如因市地重劃致不能達原租賃目的，則由苗栗縣政府註銷其租約並通知甲與乙_

【不動產經紀相關法規概要】

一、請依不動產經紀業管理條例之規定，詳述以下問題:

(一)何謂「不動產」?

(二)何謂「經紀人員」?

(三)不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，如委由經紀業仲介或代銷者，那些文件應由經紀業指派經紀人簽章?

【解析】

(一) 不動產:指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

(二) 經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。

(三) 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- 1.不動產出租、出售委託契約書。
- 2.不動產承租、承購要約書。
- 3.定金收據。
- 4.不動產廣告稿。
- 5.不動產說明書。
- 6.不動產租賃、買賣契約書。

前項第 1 款及第 2 款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

二、依不動產說明書應記載及不得記載事項，試述土地(素地)「使用管制內容」之應記載事項為何?

【解析】土地使用管制內容之應記載事項為下列六點事項：

1. 使用分區或編定
 - (1) 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
 - (2) 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
 - (3) 若未記載者，應敘明其管制情形。
2. 法定建蔽率。
3. 法定容積率。
4. 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。
5. 是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。
6. 若屬土地開發者，應敘明下列事項：（以下各點若是，應敘明其限制重點。）
 - (1) 是否位屬山坡地範圍。
 - (2) 是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍。
 - (3) 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍。
 - (4) 是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍。
 - (5) 是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區。
 - (6) 是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
 - (7) 是否屬自來水法規定之水質水量保護區。
 - (8) 是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址。

乙、測驗題部分：

(C)1 關於不動產經紀業為廣告行為之規範，下列敘述何者錯誤？

(A) 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售

(B) 委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容

(C) 經紀業如為加盟店或加盟經營者，得逕以加盟店名稱替代直營店之法定經紀業名稱，以資消費者便於辨識

(D) 廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符者，得認定為不實廣告

(D)2 關於不動產經紀業違法行為之行政處罰，下列何種行為之法定最低罰鍰金額為最嚴重？

(A)經紀業未將經紀人到職與異動向主管機關報請備查

(B)於雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人未將不動產說明書交付與委託人交易之相對人

(C)經紀業未於營業處所設置符合法定最低人數之經紀人

(D)非經紀業（無經營執照）而經營仲介或代銷業務

(B)3 依新修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定，下列何者並非成屋契約之應記載事項？

(A)是否已辦理建物所有權第一次登記

(B)各期價金之履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者

(C)建物型態與現況格局

(D)本建物（專有部分）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，若有，應敘明

(A)4 依不動產經紀業管理條例規定，關於不動產經紀業者之行為規範，下列敘述何者錯誤？

(A)經營仲介業務者依民法禁止雙方代理原則，不得同時接受雙方之委託進行不動產買賣

(B)經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊

(C)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售

(D)經紀業不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金

或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收

(C)5 關於經紀人員違反不動產經紀業管理條例之情形中，下列何者並非予以申誡處分？

(A)委由經紀業仲介不動產買賣時，經紀業未指派經紀人於法定文件上簽章者

(B)經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，無故洩漏者

(C)經紀人員收取差價或其他報酬

(D)經紀人員在執行業務過程中，未以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說

(D)6 依不動產經紀業管理條例第19 條規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，違反規定者之處理，下列敘述何者正確？

(A)其已收取之差價或其他報酬，應返還支付人

(B)其已收取之差價或其他報酬，應加倍返還支付人

(C)其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後返還支付人

(D)其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

(B)7 經紀業應負賠償責任時，受害人於取得對經紀業之執行名義、經仲裁成立或營業保證基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，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為如何之請求？

(A)預為賠償(B)代為賠償(C)連帶賠償(D)不真正連帶賠償

(C)8 根據不動產說明書應記載及不得記載事項，關於預售屋的其他重要事項，應敘明最近多少時間內基地周邊半徑多少公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄？

(A)最近3 年內基地周邊半徑3 百公尺範圍內(B)最近3 年內基地周邊半徑5 百公尺範圍內

(C)最近5 年內基地周邊半徑3 百公尺範圍內(D)最近5 年內基地周邊半徑5 百公尺範圍內

(A)9 不動產經紀人資格的敘述，下列何者正確？

(A)經不動產經紀人考試及格者，應具備1 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)經紀人證書有效期限為3 年，期滿時，經紀人應檢附其於3 年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練30 個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證

(C)經紀人辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前3 個月內，檢附相關文件，向原核發機關申請之

(D)經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務，違反者，處新臺幣3 萬元以上15 萬元以下罰鍰

(D)10 關於不動產經紀業及經紀人員的敘述，下列何者正確？

(A)經營國外不動產仲介業務者，以依法辦理登記之公司或商號為限

(B)外國人依中華民國法律不得參加不動產經紀人考試或參加營業員訓練

(C)經紀業取得主管機關許可，依法辦理公司或商業登記，即可開始營業

(D)經紀業應於經紀人到職之日起15 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，異動時，亦同

(D)11 不動產經紀業者進行房屋聯賣時，如業者間共同約束實施聯賣之不動產物件開發方擁有一定的專賣期間，致使已尋得交易相對人之其他不動產經紀業者受限於專賣權之規定而無法成交，對此共同約束行為之監督管理機關為：

(A)內政部營建署(B)法務部檢察司(C)經濟部商業司(D)公平交易委員會

(D)12 某不動產仲介業者甲，為同業競爭之目的，於某社區布告欄張貼散布乙業者有吞沒客戶斡旋金糾紛、浮報買賣物件開價之不實陳述，致乙業者業績慘跌，

營業信譽受損，試問乙得向法院請求之權利，不包含下列何者？

(A)請求除去不法侵害行為(B)請求損害賠償

(C)有侵害之虞時，得請求防止之(D)請求精神慰撫金

(D)13 事業違反公平交易法之規定致侵害他人權益者，被害人損害賠償請求權消滅時效的敘述，下列何者正確？

(A)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，1 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾5 年者亦同

(B)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，1 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾10 年者亦同

(C)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾5 年者亦同

(D)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾10 年者亦同

(A)14 依公平交易法規定，主管機關為強化聯合行為查處，促進市場競爭秩序之健全發展，得設立何種基金？

(A)反托拉斯基金(B)管理維護基金(C)市場安定基金(D)市場重建基金

(D)15 事業不得為聯合行為。但因經濟不景氣，致同一行業之事業難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制價格之共同行為，而有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限。主管機關為許可時，應附多少時間之期限？

(A)不得逾1 年(B)不得逾2 年(C)不得逾3 年(D)不得逾5 年

(C)16 有關公平交易法對獨占規範之敘述，下列何者錯誤？

(A)獨占係指事業在相關市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者

(B)二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有在相關市

場處於無競爭狀態之情形者，視為獨占

(C)二事業全體於相關市場之占有率若未達二分之一者，不列入獨占事業認定範圍

(D)獨占之事業，不得對商品價格或服務報酬，為不當之決定

(C)17 甲建商為銷售新屋建案，委請廣告代理業者乙為整體廣告行銷，由乙請來知名歌星丙代言房屋銷售。乙基於甲的指示，請求丙於廣告案中大力推薦該建案房屋地點近臺北市，開車只要15 分鐘，每天可在天然溫泉泡湯，然事實上，甲、乙、丙均明知該建案房屋距離臺北市有相當距離，搭高鐵要30 分鐘，且無天然溫泉。試問甲、乙、丙針對虛偽不實廣告行為，應負何種責任？

(A)甲、乙、丙均各自單獨負損害賠償責任

(B)甲、乙應各自單獨負損害賠償責任，丙僅廣告薦證而無責任

(C)甲應負損害賠償責任，乙、丙應與廣告主甲負連帶損害賠償責任

(D)甲應負損害賠償責任，乙應與廣告主甲負連帶損害賠償責任，丙僅廣告薦證而無責任

(B)18 下列何種情形，係屬於公平交易法所稱之結合？

(A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為

(B)直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免

(C)具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約共同決定商品或服務之價格

(D)以不正當方法，使他事業不為價格之競爭

(D)19 公平交易法所規範不動產經紀業者涉及違法聯合行為之態樣，下列何者不屬之？

(A)共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整

(B)協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣

- (C)共同約束收取斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致
- (D)廣告宣稱「連續20年仲介服務第一品牌」，惟無銷售數字或意見調查等客觀數據為基礎，顯有虛偽不實或引人錯誤者
- (C)20 關於不動產經紀業者之行為，下列何者係法律所允許？
- (A)於受託房屋之廣告虛增房屋總坪數
- (B)未檢附具公信力之銷售數字、客戶調查等客觀數據，即於廣告上宣稱每年委託成交量為全國第一
- (C)為招攬客戶，推出委託成交之抽獎活動，頭獎為價值15000元之平板電腦一台（名額3名）
- (D)與另一業者共同協議拒絕競爭對手參與聯賣
- (C)21 甲向乙建設公司購買預售屋，雙方以書面訂立買賣定型化契約，關於本契約可能產生法律爭議之敘述，下列何者錯誤？
- (A)若契約條款約定買方需繳回契約書，則該條款無效
- (B)若買賣雙方經個別磋商後約定契約審閱期間為20日，但契約定型化條款仍記載「買方享有5日之契約審閱期間」者，該條款抵觸個別磋商條款之部分為無效
- (C)若賣方乙公司於訂約時，突然口頭告知要求甲應同意：「如買方逾期繳交各期預售屋價金時，即視為違約，已繳交之價金不予退還」，甲未置可否仍簽下書面契約。由於契約訂立不限於書面要式，雖然乙之口頭內容未經記載於定型化契約中，但該口頭告知仍構成契約之條款而有效
- (D)若契約條款約定本案預售屋廣告僅供參考，則該條款無效
- (C)22 關於消費爭議調解委員會的敘述，下列何者正確？
- (A)直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，置委員5至11名
- (B)調解程序，於直轄市、縣（市）政府或其他適當之處所行之，其程序應公開

(C)關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人

(D)當事人對於經參與調解委員過半數同意提出解決事件之方案，得於送達後20日之不變期間內，提出異議

(A)23 依消費者保護法規定，企業經營者與消費者分期付款買賣契約的敘述，下列何者正確？

(A)分期付款買賣契約，應以書面載明頭期款、各期價款與其他附加費用

(B)分期付款買賣契約，未載明利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之六計算之

(C)分期付款買賣契約，未載明相關應付款項者，消費者不負現金交易價格加計法定利息以外價款之給付義務

(D)分期付款買賣契約，於消費者要求時，企業經營者應以書面載明消費者應付總價款與現金交易價格之差額

(A)24 未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品，寄送人未經消費者通知取回，在寄送後逾多少時間未經消費者表示承諾，而仍不取回其商品者，視為拋棄其寄投之商品：

(A)逾1 個月(B)逾2 個月(C)逾3 個月(D)逾6 個月

(D)25 關於定型化契約審閱期的敘述，下列何者正確？

(A)定型化契約條款審閱期如有疑義時，應探求企業經營者之真意，不得拘泥於所用之文字

(B)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有10 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容

(C)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利者，雖非無效，但消費者得撤銷其意思表示

(D)違反審閱期規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容

(C)26 依消費者保護法規定，下列敘述何者正確？

(A)企業經營者於商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，未於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法者應負賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕或免除其賠償責任

(B)商品或服務因其後有較佳之商品或服務，得被推定不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性

(C)從事經銷之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者

(D)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，得預先約定限制但不得約定免除

(C)27 針對臺灣社會發生食品安全問題（如黑心油），消費者得依消費者保護法第50 條所定消費者保護團體訴訟（以下簡稱「消保團體訴訟」）尋求救濟。下列敘述何者正確？

(A)多數受害之消費者得申請組成消保團體之組織，以便立即以團體自己名義，逕向法院提起消費者團體損害訴訟

(B)消保團體於受讓20 人以上消費者損害賠償請求權，得以自己名義提起訴訟。消費者於言詞辯論終結前，不得終止讓與該損害賠償請求權

(C)消保團體依法提出消保團體訴訟者，應委任律師代理訴訟

(D)消保團體就消費者團體損害賠償訴訟，於扣除訴訟、支付予律師之必要費用以及得向消費者請求之報酬後，將訴訟結果所得之賠償交付該讓與請求權之消費者

(A)28 企業經營者於下列違反消費者保護法之情形，何者所適用罰則所定之法定罰鍰額度為最高？

(A)地方政府針對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身體健康者，命其為限期回收或其他必要處置，而企業經營者拒不遵從者

(B)企業經營者未依商品標示法等法令為商品或服務之標示

(C)企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，未主動出具書面保證書

(D)企業經營者使用定型化契約時，拒絕、規避或阻撓主管機關之派員查核

(B)29 依消費者保護法規定，定型化契約條款於下列何種情形，可認為並非違反平等互惠原則？

(A)當事人間之給付與對待給付顯不相當者

(B)當事人一方之企業經營者，就系爭商品或服務之市場占有率規模超過50%者

(C)消費者負擔非其所能控制之危險者

(D)消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者

(C)30 甲於乙商店購得丙手機公司所生產之新型手機，甲交予其子丁使用，詎料丁於使用時竟發生手機電池燃燒，致丁受傷送醫。依消費者保護法規定，關於本案中企業經營者責任之敘述，下列何者錯誤？

(A)丙公司係生產問題手機之企業經營者，應確保該手機符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，如有違反，應負損害賠償責任

(B)該問題手機雖係甲所購買，但如丁因使用而身體受損害，丙公司仍應對丁負損害賠償責任

(C)若丙公司能證明其於生產手機時無過失者，法院應免除其賠償責任

(D)經銷手機之乙商店，就使用問題手機所生損害，與丙公司連帶負損害賠償責任。但乙商店得主張對損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害，以免除其與丙公司之連帶責任

(B)31 關於公寓大廈住戶行為規範之敘述，下列何者錯誤？

- (A)住戶不得於大樓之公共密閉處所吸菸，以免影響其他住戶健康
- (B)針對開放空間，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，住戶縱依規約或區分所有權人會議決議許可得使用該空間，亦不得為營業目的使用
- (C)住戶於公寓大廈內依法經營餐飲業者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險
- (D)住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定
- (C)32 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人召開定期會議之頻率為：
- (A)每半年至少應召開定期會議1 次(B)每季至少應召開定期會議1 次
- (C)每年至少應召開定期會議1 次(D)每兩年至少應召開定期會議1 次
- (C)33 公寓大廈內連通數個專有部分之樓梯間，依公寓大廈管理條例相關規定屬於何種型態？
- (A)分別所有部分(B)共同公共部分(C)共用部分(D)獨立部分
- (D)34 關於公寓大廈起造人行為規範之敘述，下列何者錯誤？
- (A)起造人非經領得建造執照，不得辦理銷售
- (B)起造人應就領得使用執照1 年內之管理維護事項，提列一定比例金額作為公共基金，並於使用執照申請時，繳交各地方主管機關公庫代收之證明
- (C)起造人應移交公寓大廈共用部分及設施予管理委員會或管理負責人
- (D)起造人得將法定停車空間讓售於特定人，以增加公共基金收入來源
- (C)35 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈住戶對於非屬專有部分之利用情形，下列敘述何者正確？
- (A)住戶得經管理委員會主委同意，於外牆面設置廣告看板

(B)有12 歲以下兒童之住戶，如未依規約或未經區分所有權人會議決議之同意，不得擅自於外牆開口部或陽臺設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施

(C)有12 歲以下兒童之住戶，得於外牆開口部或陽臺設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，無庸經規約或區分所有權人會議決議同意，但設置理由消失者，住戶應予改善或回復原狀

(D)住戶得經頂樓住戶之許可，於樓頂平台加蓋廟宇神壇

(B)36 關於公寓大廈營運與管理維護的敘述，下列何者正確？

(A)住戶共同事務應興革事項之決議，為管理委員會的職務之一

(B)受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，不得同時受聘於2 家以上之管理維護公司

(C)利害關係人請求閱覽或影印規約，管理委員於必要時得拒絕之，並應召集區分所有權人會議臨時會議

(D)公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，不得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人

(B)37 區分所有權人違反公寓大廈管理條例第22 條，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3 個月內不自行完成者，經管理委員會聲請法院拍賣之所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序的敘述，下列何者正確？

(A)優先於普通抵押權(B)與第一順位抵押權同(C)與普通抵押權同(D)與一般債權同

(D)38 關於公寓大廈公共基金的敘述，下列何者正確？

(A)公共基金其來源之一為起造人就公寓大廈領得使用執照2 年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列

(B)區分所有權人對於公共基金之權利不應隨區分所有權之移轉而移轉；得因個

人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔

(C)區分所有權人積欠應繳納之公共基金已逾六期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息

(D)區分所有權人未繳納公共基金時，主管機關依公寓大廈管理條例處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務

(B)39 依公寓大廈管理條例規定，直轄市、縣（市）政府得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設何種委員會處理公寓大廈爭議事件？

(A)公寓大廈爭議事件調解委員會(B)公寓大廈爭議事件調處委員會

(C)公寓大廈爭議事件調查委員會(D)公寓大廈爭議事件審議委員會

(C)40 公寓大廈外牆面設置廣告物，除應依法令規定辦理外，下列敘述何者正確？

(A)該公寓大廈規約另有規定，即應受該規約之限制

(B)該公寓大廈管理委員會會議已有決議，即應受該管理委員會會議決議之限制

(C)該公寓大廈規約另有規定，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，即應受該規約之限制

(D)該公寓大廈管理委員會會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，即應受該管理委員會會議決議之限制

【不動產估價概要】

一、建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇適合的折舊方法，不動產估技術規則的規定，有哪些路徑的折舊方法?請詳述說明之。假設有一價值 200 萬元的建物，耐用年數 50 年，殘價率 5%，試繪製示意圖說明之。

擬答：

(一)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，其方法適用時機及公式，分述如下：

1.各方法之適用時機：

- (1)等速折舊（直線型）：適用於建物每年折舊額皆相同。
- (2)初期加速折舊（凸型）：適用於建物每年折舊額不同，初期大、後期小。
- (3)初期減速折舊（凹型）：適用於建物每年折舊額不同，初期小、後期大。

2. 定額法（等速折舊、直線型）

建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

$$D_n = C \times [(1-s)/N] \times n$$

其中：

- D_n ：累積折舊額。
- C ：建物總成本。
- s ：殘餘價格率。
- n ：已經歷年數。
- N ：耐用年數。

3. 定率法（初期加速折舊、凸型）

公式如下：

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

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。

(1)建物於耐用年限內，每年以建物成本價格 C 乘以一定比率，計算折舊額。

(2)如建物之經濟耐用年數 N 年，每年固定之折舊比率 d ，則建物各年之殘餘價格 S 為：

$$S_1 : C - C \times d = C(1-d)$$

$$S_2 : C(1-d) - C(1-d) \times d = C(1-d)^2 :$$

$$S_N = C(1-d)^N, d = 1 - \sqrt[N]{\frac{S}{C}} = 1 - \sqrt[N]{\text{殘價率}}$$

$$\text{第 } n \text{ 年累積折舊額 } (D_n) = C - C(1-d)^n = C【1 - (1-d)^n】$$

$$\text{建物價格 (第 } n \text{ 年建物之殘值)} P = C - (C - C(1-d)^n) = C(1-d)^n$$

3. 償債基金法（初期減速折舊、凹型）

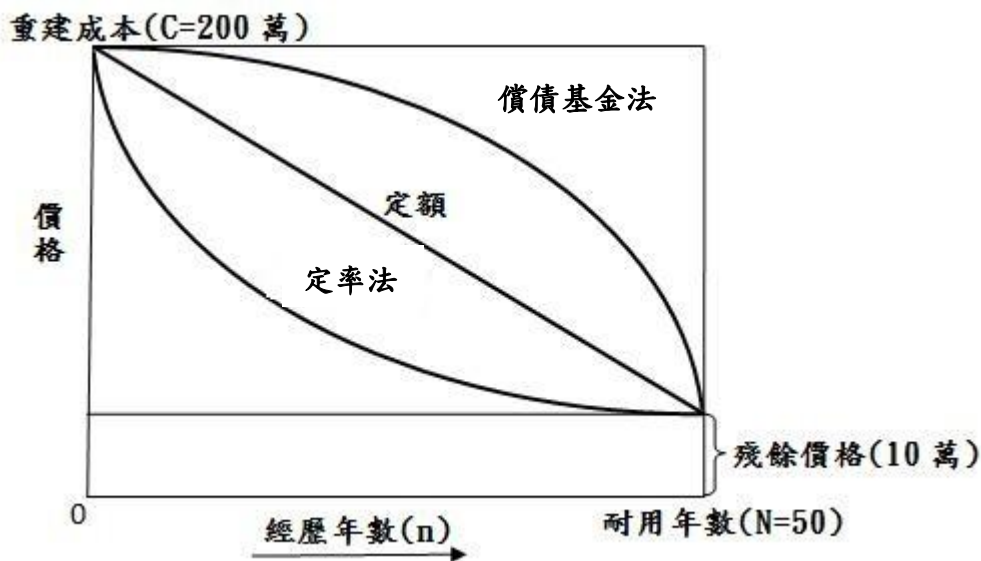
公式如下：

$$D_n = \frac{C \times (1-s) \times i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

其中： D_n ：累積折舊額。

- C ：建物總成本。
- s ：殘餘價格率。
- n ：已經歷年數。
- N ：耐用年數。
- i ：利率。

(二)折舊方法之路徑示意圖



二、請依不動產估價技術規則之規定，列示土地開發分析法中計算資本利息綜合利率之公式，假設土地與建物價值之比率為 6:4，自有、借貸與預售收入之資金比例為 4:5:1，自有資金與借貸資金之計息利率為 2%與 6%，而取得土地至開發完成之年數為 2 年，則資本利息綜合利率為若干？

擬答：

(一) 土地開發分析法之資本利息綜合利率之公式

依不動產估價技術規則第 79 條規定，土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第 58 條及第 59 條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × 1/2) × 開發年數。

另依同規則第 58 條前項規定，勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

(二) 資本利息綜合利率之計算

依題意，依上述規定求取資本利息年利率為 3.8%。

$$\text{資本利息年利率} = (2\% \times 0.4) + (6\% \times 0.5) + 0\% \times 0.1 = 3.8\%$$

$$\text{資本利息綜合利率} = 3.8\% \times (0.6 + 0.4 \times 1/2) \times 2 = 6.08\%$$

爰本題資本利息綜合利率為 6.08%。

乙、測驗題部分：(50 分)

(C)1 依不動產估價技術規則之規定，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以何種方法為原則？

(A)收益法(B)成本法(C)比較法(D)土地開發分析法

(B)2 請問國內某大專院校擬購買鄰接學校之土地作為擴校之用，此以合併使用為目的之不動產買賣，係屬下列何種價格？

(A)正常價格(B)限定價格(C)特定價格(D)特殊價格

(B)3 有關特殊價格的敘述，下列何者錯誤？

(A)總統府的估價是屬特殊價格(B)無法以貨幣金額表示

(C)指對不具市場性之不動產所估計之價值(D)宗教建築物的估價是屬特殊價格

(A)4 於不動產估價作業程序中，下列何者不屬於「確定估價基本事項」的內容？

(A)估價方法(B)價格日期(C)價格種類及條件(D)估價目的

(C)5 就住宅用地之估價而言，下列何者非屬影響價格水準之區域因素？

(A)公共設施、公益設施等配置狀態(B)噪音、空氣污染、土壤污染等公害發生之程度

(C)臨接道路之寬度(D)離市中心之距離及交通設施狀態

(D)6 不動產與其環境配合，以保持協調一致之利用，則其收益才能發揮最大化，例如在學校附近開設餐廳或書局等。此現象就不動產估價原則而言，是屬下列何者？

(A)貢獻原則(B)均衡原則(C)供需原則(D)適合原則

(D)7 依不動產估價技術規則之規定，評估何種價格種類時，應同時估計其正常價格？

(A)限定價格(B)正常租金(C)限定租金(D)特定價格

(C)8 不動產估價常用之比較法、成本法與收益法，其評價基礎為何？

(A)均衡原則(B)適合原則(C)替代原則(D)外部性原則

(C)9 影響不動產價格的一般因素，不包含下列何者？

(A)房地合一稅制之推動(B)國民所得水準(C)距離捷運站遠近(D)兩岸政策之改變

(A)10 客觀淨收益之評估，應符合何種估價原則，以作為評估之基準？

(A)最有效使用原則(B)替代原則(C)適合原則(D)外部性原則

(A)11 臺灣老年人口的比例正大幅增加，高齡化社會已成為重大議題，此屬於何種影響價格因素？

(A)一般因素(B)區域因素(C)個別因素(D)特殊因素

(C)12 某塊素地為都市計畫工業區土地，若以其變更為住宅區的前提來估價，請問評估之價格種類為：

(A)正常價格(B)限定價格(C)特定價格(D)特殊價格

(A)13 地政機關辦理公告土地現值之估價方法，其主要之法令依據為：

(A)地價調查估計規則(B)不動產估價技術規則

(C)土地徵收補償市價查估辦法(D)土地建築改良物估價規則

(B)14 有關樓層別效用比率的敘述，下列何者錯誤？

(A)因建物各樓層之效用不同，造成價格有所差異，因此有不同的樓層別效用比率

(B)樓層別效用比率是將各層樓之總價以百分率方式來表示

(C)樓層別效用比率可能大於100%或小於100%

(D)樓層別效用比率並非固定不變

(B)15 收益資本化率或折現率之計算中，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之方法，為下列何者？

(A)風險溢酬法(B)市場萃取法(C)加權平均資金成本法(D)有效總收入乘數法

(D)16 在成本法中，使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，稱為下列何者？

(A)新建成本(B)建造成本(C)重置成本(D)重建成本

(D)17 依不動產估價技術規則之規定，以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之何種租金為計算原則？

(A)實質租金(B)經濟租金(C)支付租金(D)契約租金

(C)18 因同種類不動產，由於技術革新、設計變化等，致使勘估標的落伍了，由此發生之建物折舊減價，屬於下列何種折舊因素？

(A)物理性(B)外部性(C)功能性(D)經濟性

(B)19 有關直接資本化法的敘述，下列何者錯誤？

(A)直接資本化法所求得之價格為收益價格

(B)指勘估標的過去平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法

(C)直接資本化法之收益資本化率可由加權平均資金成本法求取

(D)直接資本化法之客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之

(B)20 有關租金估價的敘述，下列何者正確？

(A)續訂租約之租金屬正常租金

(B)不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之

(C)淨租金指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

(D)不動產租金估計，以估計勘估標的之支付租金為原則

(A)21 有關建物殘餘價格率之敘述，下列何者錯誤？

(A)殘餘價格率是指建物於物理耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率

(B)建物之殘餘價格率應由不動產估價師公會全國聯合會公告

(C)建物之殘餘價格率以不超過百分之十為原則

(D)依殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本

(B)22 依不動產估價技術規則之規定，下列何者並非由不動產估價師公會全國聯合會公告？

(A)建物經濟耐用年數表(B)建築改良物標準單價表

(C)營造或施工費標準表(D)廣告費、銷售費、管理費及稅捐之相關費率

(A)23 有關房地估價之敘述，下列何者錯誤？

(A)實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響

(B)附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估

(C)未達最有效使用狀態之房地估價，應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整

(D)建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之

(B)24 有關比較法之敘述，下列何者錯誤？

(A)比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法

(B)不動產估價師應採用五件以上比較標的

(C)區域因素及個別因素進行價格調整時，其調整以百分率法為原則

(D)以比較法所求得之價格為比較價格

(B)25 有關市地重劃估價的敘述，下列何者錯誤？

(A)相關法令未明定重劃前後地價查估之價格日期

(B)重劃前之地價應分別估計各宗土地地價及區段價

(C)重劃後之地價應估計重劃後各路街之路線價或區段價

(D)估計重劃前後地價應提地價評議委員會評定

(C)26 有一不動產每月租金5000 元，押金2 個月，押金存款年利率5%，請計算其一年實質租金。

(A) 60000 元 (B)5500 元 (C)60500 元 (D)70000 元

(B)27 有關不動產租金之估計，以估計勘估標的之何種租金為原則？

(A)契約租金(B)實質租金(C)支付租金(D)押租金

(B)28 依不動產估價技術規則之規定，林地採成本法估價時，其總費用之計算，何者不是應考量之項目？

(A)造林費(B)營運費用(C)林地改良費(D)道路開挖費用

(C)29 資本利息年利率為2%，土地價值：建物價值= 6：4，開發年數3 年，資本利息綜合利率為：

(A) 2.4% (B)3.6% (C)4.8% (D)6%

(A)30 不動產估價技術規則有關耐用年數之敘述，下列何者最為正確？

(A)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主

(B)建物折舊額計算應以物理耐用年數為主

(C)經濟耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數

(D)物理耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數

(C)31 依不動產估價技術規則之規定，下列何者非屬不動產估價師公會全國聯合會公告之項目？

(A)建物工程進度營造費用比例表(B)開發或建築利潤率

(C)建造執照工程造價表(D)營造或施工費標準表

(B)32 不動產估價技術規則有關廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤之規定，下列述敘何者正確？

(A)廣告費、銷售費等，於成本估價時必須計入

(B)開發或建築利潤，可視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入

(C)稅捐於成本估價時必須計入

(D)管理費於成本估價時一律計入

(A)33 某建物樓地板面積為100 坪，重建每坪10 萬元，若耐用年數為50 年，殘值率為10%，目前已使用10 年，採定額法折舊，請問該建物之現值為幾萬元？

(A) 820 (B)720 (C)620 (D)520

(D)34 應用收益法進行不動產估價時，勘估標的總費用計算，不包括下列何者？

(A)地價稅(B)房屋稅(C)管理費(D)土地增值稅

(B)35.下列何種估價方法，係以未來期望利益計算不動產價值？

(A)成本法(B)收益法(C)比較法(D)土地開發分析法

(C)36 依不動產估價技術規則之規定，下列敘述何者正確？

(A)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稱為近鄰地區

(B)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，稱為類似地區

(C)所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，應進行區域因素調整

(D)所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，應進行個別因素調整

(B)37 依不動產估價技術規則第26 條規定，檢討後試算價格之間差距達多少以上者，應排除該試算價格之適用？

(A) 30% (B)20% (C)15% (D)10%

(D)38 試算價格之調整運算過程中，下列何者符合不動產估價技術規則第25 條之規定？

(A)各項因素內之任一單獨項目之價格調整率為12%時，必須敘明理由

(B)各項因素內之任一單獨項目之價格調整率為20%時，不須敘明理由

(C)各項因素內之任一單獨項目之價格調整率為30%時，不須敘明理由

(D)各項因素內之任一單獨項目之價格調整率為17%時，必須敘明理由

(C)39 依不動產估價技術規則之規定，附著於土地之工事及水利土壤之改良，應以何種方法估價為原則？

(A)比較法(B)收益法(C)成本法(D)土地開發分析法

(D)40 某一住宅用地，面積1000 坪，建蔽率50%，容積率225%，擬規劃地上7 層地下2 層之集合住宅。假設本案完工後總銷售金額為80000 萬元，資本利息綜合利率為12%、利潤率為20%、開發或建築所需之直

接成本為20000 萬元、開發或建築所需之間接成本為8400 萬元，以土地開發分析法估計本住宅用地的價格，請問下列何者最接近？

(A) 46267 萬元 (B)42859 萬元 (C)38393 萬元 (D)31124 萬元_