

110 年 不動產經紀人考試試題

申論題

承德不動產教學中心
LINE ID: @t25559552

民法概要

一、甲與乙共有一筆土地，甲持分 $\frac{2}{3}$ ，乙持分為 $\frac{1}{3}$ 。乙分別於99年1月28日、99年8月10日、99年9月8日設定最高限額抵押權與丙、丁、戊等人。嗣後甲與乙於110年3月18日訴請法院分割，兩人並因此取得因分割而形成單獨所有的土地，而上述三筆抵押權按應有部分比例移轉到甲與乙之土地上。甲不服該抵押權移轉到自己分得單獨所有的土地上，遂向法院起訴請求塗銷抵押權登記。請問甲之請求是否有理由？（25分）

擬答：

- （一）民法第817條第1項規定，數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。同法第819條第1項規定，各共有人得自由處分其應有部分。換言之，就程度而言，處分係屬高度行為，設定負擔係屬低度行為，處分既得自由為之，設定負擔應無不許之理，應解為包括設定負擔在內。本件甲與乙共有一筆土地，甲持分 $\frac{2}{3}$ ，乙將持分 $\frac{1}{3}$ 分別向丙、丁、戊三人設定最高限額抵押權以擔保其債權。故土地設定最高限額抵押權與丙、丁、戊三人，該抵押權係屬有效。
- （二）民法第824條之1第2項規定，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。換言之，抵押權有不可分性，以應有部分設定抵押權者，其抵押權不因抵押物分割而受影響，而分割共有物之效力，因採移轉主義，故應有部分原有抵押權或質權者，於分割時，其權利非但存在於原應有部分上，並將繼續存在各共有人所分得之共有物，使得擔保及共有之關係益顯複雜，有鑑於此，民法遂於第824條之1第2項規定，以保護抵押人或出質人之權益。本件訴請法院裁判分割時，丙、丁、戊並未參加共有物分割訴訟或已告知訴訟，經法院裁判分割其抵押權不因共有物分割而受影響。故甲不服該抵押權移轉到自己分得單獨所有的土地上，遂向法院起訴請求塗銷抵押權登記，係屬無理由。（大法官釋字第671號）

二、甲為了避免債主追討以及法院強制執行拍賣其不動產，而與乙通謀虛偽意思表示進行土地買賣。乙因此取得甲所有之A地，並且完成移轉登記。乙於99年1月28日死亡，其子女丙與丁於99年2月2日辦妥繼承登記。請問

(一)丙丁何時取得A地所有權？(二)又嗣後甲向丙與丁請求塗銷登記，返還其所有之土地，請問(二)甲之請求是否有理由？（25分）

擬答：

- （一）丙、丁無法取得A地所有權：
 1. 民法第87條第1項規定，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。所謂無效，係指債權行為與物權行為均為無效。本件甲將其所有之A地與乙通謀虛偽意思表示，將A地所有權讓與並交付給乙。故甲、乙通謀虛偽意思表示成立買賣契約，並移轉所有權，該買賣與物權行為均為無效，甲仍為A地之所有權人。
 2. 民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。本件甲與乙通謀虛偽意思表示將A地移轉於乙，嗣後乙死亡，丙丁繼承登記。惟繼承登記係屬事實行為，而非法律行為。故丙、丁完成繼承登記，縱為善意第三人，因欠缺本條之要件，仍非A地所有權人。
- （二）甲得向丙、丁請求塗銷登記返還A地：民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。本件丙、丁善意

第三人，已完成 A 地之繼承登記。惟民法第 87 條第 1 項所稱善意第三人並不包含繼承之第三人。故甲仍為 A 地所有權人，得向丙、丁請求塗銷登記返還 A 地。（94 台上 1640）

土地法與土地相關稅法概要

一、何謂「原地價」？「原地價」在課徵土地增值稅的作用為何？配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，其「原地價」為何？請依規定說明之。（25 分）

擬答：

（一）依平均地權條例第 38 條第 2 項規定：「前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。」，其情形如下：

1. 規定地價後，未經過移轉之土地者，原地價為原規定地價。
2. 規定地價後，曾經移轉之土地者，原地價為前次移轉現值；前次移轉時核計土地增值稅之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告現值。但繼承前依第三十條之一第三款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。

（二）原地價係指於核定土地增值稅計算土地漲價總數額時，以核定申報移轉現值應扣除地價價額，平均地權條例第 47 條之 1 規定：「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

1. 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
2. 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
3. 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
4. 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
5. 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
6. 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。」。

（三）依平均地權條例第 47 條之 2：「依法免徵土地增值稅之土地，主管稅捐機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

1. 依第三十五條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準。但各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
2. 依第三十五條之一規定免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

- 3.依第三十六條規定免徵土地增值稅之繼承土地，以繼承開始時當期之公告土地現值為準。
- 4.依第四十二條之一第二項規定免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準」。

故配偶互相贈與之於原地價：依土地稅法第 28-2 條規定，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，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

二、外國人在我國取得地權之基本條件與限制為何？請依規定說明之。(25 分)

擬答：

(一)基本條件：

外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

(平等互惠原則)(土§18)

(二)種類限制：

1.下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

- (1)林地
- (2)漁地
- (3)狩獵地
- (4)鹽地
- (5)鑛地
- (6)水源地
- (7)要塞軍備區域及領域邊境之土地。

2.前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於辦理繼承登記完畢之日起 3 年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣(市)地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第 73 條之 1 相關規定。(土§17)

(三)用途限制：外國人為下列各款用途之一，得租賃或購買土地：

- 1.住宅
- 2.營業處所、辦公場所、商店及工廠
- 3.教堂
- 4.醫院
- 5.外僑子弟學校
- 6.使領館及公益團體之會所
- 7.墳場
- 8.有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

(四)土地面積及地點之限制：外國人取得土地，其面積及地點應受該管直轄市或縣(市)政府依法所定之限制。(土§19)

不動產估價概要

一、不動產市場因為世界各國疫情趨緩開始活絡，不動產買賣不論是新屋、中古屋都出現很特殊的交易案例現象，根據不動產估價技術規則規定，不動產估價時對於比較標的如果無法有效掌握，應不予採用的情況有那些？試說明之。

(25 分)

擬答：

依不動產技術規則規定，比較標的如有交易價格情況無法長或或量化調整，或試算價格調整率過大則應排除適用，分別論述如下。

(一)、依不動產技術規則 23 條規定，比較標的如有下列情況，應先作適當之調整，如該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

1. 急買急賣或急出租及急承租。
2. 期待因素影響之交易。
3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 拍賣。
8. 公有土地標售、讓售。
9. 受迷信影響之交易。
10. 包含公共設施用地之交易。
11. 人為哄抬之交易。
12. 與法定用途不符之交易。
13. 其他特殊交易。

說明：實務上特殊交易情形態樣，第一款增列急出(承)租情況、第七款修正為拍賣，以包含法院及金融機構拍賣等，並新增第八款管理機關標(讓)售公有土地及第十二款使用現況不符合法定用途(包含違章建築等違規使用、違反土地使用分區管制者，如農業區開設違章工廠做工業使用)之情形。

(二)、依不動產技術規則 25 條規定調整率過大應排除，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十五，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三十時，則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。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。(情況調整與價格日期未有調整率限制)

二、社會住宅包租代管的政策讓不動產經紀人投入租賃仲介，根據不動產估價技術規則規定，不動產經紀人要如何提供租戶租金估計建議？試敘述分析之。(25 分)

擬答：

依不動產估價技術規則規定，租金估計之建議即應注意事項如下所示：

(一)租賃與租金估計

依民法第四二一條第一項規定：「稱租賃者，當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約」，租賃關係中，使用、收益他人不動產所支付之租金所作之評估，稱為租金估價。

(二)租金估計考慮因素

依不動產技術規則第129條規定，不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、

租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

(三) 租金估計之原則 (§130)

依不動產技術規則第130條規定，不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。前項所稱實質租金，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。

(四) 新訂租約與續訂租約分別估計

依不動產技術規則第131條規定，不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。

(五) 新訂租約估價方法

依不動產技術規則第 132 條規定，新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 1.以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- 2.以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
- 3.分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

(六) 續訂租約之租金 (指限定租金)

依不動產技術規則第 133 條規定，續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

- 1.以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
 - 2.以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。
 - 3.以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。
 - 4.分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。
- 求取續租租金時，通常可分成下列兩種情形：1.依據繼續中之租賃契約改定實際支付租金。
2.隨契約上之條件或使用目的變更而改定租金。

不動產經紀相關法規概要

一、請依不動產經紀業管理條例，110 年7 月1 日施行新制，詳述：(25 分)

(一)起造人或建築業委託代銷預售屋者，實價登錄由誰申報？申報時機為何？預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？

(二)經營仲介業務者應實價登錄之案件及申報時機為何？未依限申報或申報不實，有何罰責？

擬答：

(一) 經營代銷業務：

- 1.申報義務人：代銷經紀業。
- 2.申報時機：經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。
- 3.經紀業違反預售屋買賣案件實價登錄規定之罰則：

(1) 代銷經紀業未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實：

直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

(2) 代銷經紀業於申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實:

直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正;屆期未改正,處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

(二)經營仲介業務

1.申報案件類型:經營仲介業務者,對於居間或代理成交之租賃案件,應申報登錄成交案件實際資訊。

2.申報時機:經營仲介業務者,應於簽訂租賃契約書之日起三十日內申報登錄。

3.經紀業違反實價登錄規定之罰則:

(1)未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實,由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

(2)申報登錄資訊、申報登錄租金或面積以外資訊不實,直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改正;屆期未改正,處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

二、請依據公平交易法規定,論述下列問題:(25分)

(一)第2條所稱事業有那些?

(二)有建設公司委託地產公司代銷預售屋,在各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊都尚未規劃完成前,就先辦理預售屋限量抽籤選戶禮賓活動,產生人潮擁擠爭相搶購的排隊現象,且當天禮賓活動營造出消費者中籤機不可失、不買可惜的氣氛,抽籤辦法規定只有1分鐘的選戶時間,超過時間就讓給下一組客人。請就公平交易法論述建設公司及地產公司有無違法?並說明依據的規定及理由。

擬答:

(一)公平交易法所稱事業如下:

1.公司。

2.獨資或合夥之工商行號。

3.其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

事業所組成之同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體,視為本法所稱事業。

(二)建設公司及地產公司皆違反公平交易法,依據的規定及理由如下:

1.違法依據:

(1)公平交易法第21條第一項規定,事業不得在商品或廣告上,或以其他使公眾得知之方法,對於與商品相關而足以影響交易決定之事項,為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

(2)公平交易法第21條第五項規定,廣告代理業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。

(2)公平交易法第25條規定,除本法另有規定者外,事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

2.建設公司違法理由:

人的一生活買房的經驗有限,不動產的交易金額又龐大,建商與代銷業有責任提供完整重要交易資訊,如各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊。在尚未規劃完成前就先舉辦限量抽籤選戶

的禮賓活動，又以不實手法營造搶購氛圍並限制只有 1 分鐘的選戶時間，使中籤消費者在倉促選戶時，縱然沒有屬意的戶別，也難放棄選戶，誤導消費者並影響其決定與判斷，對消費者正常掌握預售屋交易資訊進而做成理性決策之交易秩序造成不當影響；還有房屋售價根本沒有確定，所以建商完全可以事後看反映熱度調整確定售價，消費者未來的議價能力也將受到影響，此外對於其他在預售屋重要交易資訊都完備後，才開始銷售的不動產業者，也形成不公平競爭，以上種種建商已違反公平交易法第 21 條及第 25 條規定。

3.地產公司違法理由：

- (1)建設公司委託地產公司代銷預售屋，故地產公司即為廣告代理業，明知完整重要交易資訊尚未規劃完成即舉辦限量抽籤選戶禮賓活動，已對消費者掌握預售屋交易資訊進而做成理性決策之交易秩序造成不當影響即違反公平交易法第 21 條相關規定。
- (2)代銷業除代為製作廣告以外，並於現場執行銷售業務以不實手法營造搶購氛圍，誤導消費者並影響其決定與判斷，違反公平交易法第 25 條規定。

中華不動產知識交流協會

中華不動產知識交流協會

110 年 不動產經紀人考試試題
測驗題