

108 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、乙二人共有一宗 A 地，應有部分登記為甲五分之四、乙五分之一。甲未經乙之同意，逕自在 A 地上興建一幢 B 違章建築居住逾 30 年。試問：甲得否主張依時效取得請求登記為 A 地之地上權人？（25 分）
- 二、甲、乙共有一筆 A 地，應有部分登記為甲五分之一、乙五分之四。試問：
(一)乙得否未經甲之同意，先將 A 地設定普通抵押權於丙，供借款之擔保，復將 A 地設定普通地上權於丁，供丁在 A 地上興建 B 屋居住？（10 分）
(二)承前小題，甲將其應有部分廉價出賣予戊時，何人得主張優先承買（優先購買）？（15 分）
- 三、甲不動產估價師在臺北設立 A 不動產估價師事務所執行業務，乙不動產估價師在高雄設立 B 不動產估價師事務所執行業務，甲與乙結婚後，將 A、B 均組成甲、乙之聯合事務所，並以 A 為主事務所，B 為分事務所。試問：依不動產估價師法之規定，其效力如何？（25 分）
- 四、甲將 A、B 二地自益信託於乙管理，乙將 A 地出典於丙，將 B 地出租於丁，並依約將典價及租金交付於甲。信託終了時，乙將 A 地回贖並移轉、交付於甲，但 B 地在信託關係存續中為政府所徵收。試問：上述各項設定、移轉、交付是否應課徵土地增值稅？如應課徵土地增值稅，何人為納稅義務人？（25 分）