

民法概要試題

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：

丙得本於買賣契約分別向乙主張債務不履行，或行使代位權而行使其權利，論證如下：

- （一）按民法第 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。據此，本題中乙丙已合法有效訂立買賣契約，則依上開規定，出賣乙即負有移轉物之所有權予丙之義務。
- （二）按民法第 226 條第 1 項規定，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；又按民法第 256 條規定，債權人於有第 226 條之情形時，得解除其契約；且按民法第 260 條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。因此，因可歸責於乙之事由，造成無法移轉土地之所有權予丙，則丙自己主張損害賠償，且解除契約，上開二權利可同時行使之。
- （三）按民法第 242 條本文規定，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。是以，本題因甲乙間亦存有買賣關係，又因乙怠於行使權利，使得甲遲未移轉土地之所有權，因此丙可代位乙，向甲主張應移轉土地之所有權予乙後，丙再向乙主張移轉土地之所有權。

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，分述如下：

1. 意義上之不同：消滅時效係指請求權因經過一段期間不行使，致使該請求權歸於消滅的法律效力；除斥期間：係指權利人不於法定或約定期限內行使權利，因而使該權利歸於消滅的法律效力。
2. 適用客體之不同：消滅時效之適用客體為請求權，而除斥期間之適用客體則為形成權。
3. 期間計算之不同：消滅時效則自請求權可行使時起算，有「中斷」或「不完成」之規定（參民法第 129 條以下規定），然除斥期間為不變期間，除法律另有規定外，自權利發生時起算，並不得展期。
4. 起算時點不同：消滅時效自請求權可行使時計算，以不行為為目的之請求權，自行為時算，但除斥期間則自權利成立時起算，例如：暴利行為的撤銷，應自法律行為時起算。
5. 效力及其主張之不同：請求權罹於消滅時效者，其請求權仍得行使，但權利人行使請求權時，義務人得主張請求權已罹於消滅時效而拒絕履行，故消滅時效非經義務人提出抗辯，法院不得依職權以之為裁判之資料；但除斥期間經過後，權利當然消滅，當事人縱不援用，法院亦應依職權調查以作為裁判之資料。

(二) 乙關於 A 地部分之時效抗辯為無理由，但關於 B 屋部分之時效抗辯則有理由，論證如下：

1. 按民法第 125 條規定，請求權因 15 年不行使而消滅。然依大法官釋字第 107 號解釋文稱已登記不動產之回復請求權，無第 125 條消滅時效規定之適用。簡言之，倘經登記之不動產，即無 15 年消滅時效之適用，反之，若未經登記之不動產，自仍有消滅時效之適用。
2. 本題中，乙於民國 92 年 5 月 1 日即已無權占用甲之 A 地及 B 屋，但甲迄至 107 年 10 月 25 日始向乙請求返還，已逾 15 年之時效，然因 A 地係屬已登記之不動產，故無消滅時效 15 年之適用，是乙主張消滅時效而拒絕返還 A 地為無理由，但因 B 屋屬未登記之不動產，自仍有消滅時效之適用，因此就 B 屋部分，乙得依民法第 144 條第 1 項規定，主張已罹於時效拒絕返還 B 屋予甲。

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



「甲將 A、B、C 三台車，以總價 50 萬元出售給乙，並將 A、B、C 三台車交付給乙並移轉所有權」之行為中，包含 1 個甲乙間之債權行為（買賣契約），且基於「一物一物權」，移轉 A、B、C 三台車之所有權，同時包含 3 個物權行為，又乙交付丙價金 50 萬元，為 1 個物權行為，至「甲將其對乙的債權贈與於丙」包含 1 個債權行為（贈與契約）以及 1 個準物權行為（讓與債權之行為），因此本題共有 7 個法律行為。

- () 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 日晚上午心肌梗塞死亡，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



按民法第 95 條第 2 項規定：「表意人於發出通知後死亡或喪失行為能力或其行為能力受限制者，其意思表示，不因之失其效力」，本題中，甲告知使者即其助理乙於 5 月 2 日上午發出意思表示後，信件到達丙前，雖已死亡，但依上開規定，該意思表示不因之失其效力，故本題買賣契約成立。

- () 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

▶ Answer 1.(D) 2.(D) 3.(C)

不動產估價概要試題

申論題部分：（50分）

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：

$$1. D_n = C(1 - (1 - d)^n) = 1,000 \text{ 萬元} \times (1 - (1 - 2\%)^5) = 96.1 \text{ 萬元}$$

$$2. P = C - D_n = 1,000 \text{ 萬元} - 96.1 \text{ 萬元} = 903.9 \text{ 萬元}$$

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

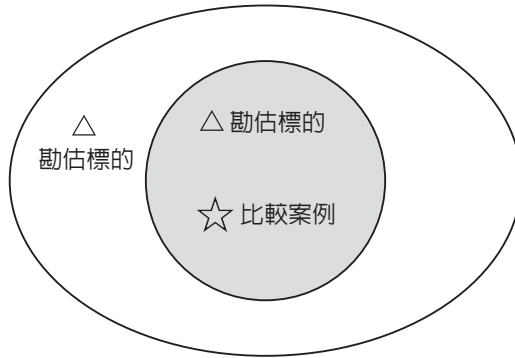
1. 依不動產估價技術規則第 12 條規定略以，蒐集比較實例應與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者，故蒐集比例實例之範圍必然為同一供需圈內，而同一供需圈包含近鄰地區與類似地區這 2 個地區。
2. 另依不動產估價技術規則第 19 條第 3 款規定說明，所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。故勘估標的所在位置，必然為同一供需圈內之近鄰地區範圍，而蒐集之比較實例與勘估標的不在同一近鄰地區時，需要作區域因素調整，若在同一近鄰地區時，則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

測驗題部分：(50分)

- () 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



解析 依不動產估價技術規則第 2 條第 6 款：

六、限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。

- () 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



解析 依不動產估價技術規則第 38 條：

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。

▶ *Answer* 1.(C) 2.(D)

土地法與土地相關稅法概要試題

申論題部分：（50分）

- 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）

❗ 擬答：

- （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，屬民法第 759 條登記處分要件於登記前已取得不動產物權者，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)

 擬答：

(一) 依所得稅法第 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

不動產經紀相關法規概要試題

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）

！擬答：

（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 § 22I）

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 § 22II）

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）

擬答：

- (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)

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



不動產經紀業管理條例第 21、22、29 條：

- (1) 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。(經紀 §21I)
前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。(經紀 §21II)
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。(經紀 §21III)
- (2) 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：(經紀 §22I)
 - 一、不動產出租、出售委託契約書。
 - 二、不動產承租、承購要約書。
 - 三、定金收據。

▶ *Answer* 1.(D)