

九十年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題及解答

類 科：不動產估價師

科 目：民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）

講評	1.本科由地政系老師出題，三題考不動產法規，一題考民法物權。 2.為使考題有深度，會請生評析問題所在，並應注意司法院的大法官解釋及裁判實務。 3.實務上，民間常碰到的問題，如優先購買權、土地徵收收回權、土地法第104條等，是未來出題的重點。
----	--

一、土地法第三十四條之一第一項與民法第八一九條第二項對共有土地處分、變動及設定負擔之行使要件為何（10分）？又，請從法理觀點評析前揭土地法第三十四條之一第一項之「處分」有否包括共有土地之「分割」。（15分）

二、「區段徵收」為政府執行土地開發之重要工具，試依平均地權條例之規定說明開發後土地之處理模式（15分），並加以評析。（10分）

三、何謂稅捐債務之免除？試就現行土地增值稅之免除附有解除條件之規定，分別評述之。（25分）

答：（一）稅捐債務之免除

稅捐是國家之債權，納稅義務人之債務。國家為了政策目的，對符合一定要件者，予以免除債務，例如：

- 1.作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 2.私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合下列各款規定者為限：

- （1）受贈人為財團法人。
- （2）法人章程載明法人解散時，其贖餘財產歸屬當地地方政府所有。
- （3）捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

（二）土地增值稅免除附有解除條件之規定

- 1.不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有

關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用。雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。

【評析】

1. 違規使用之地主出售農地時，應課徵土地增值稅，而原地價認定是採用追溯至民國八十八年七月公告現值或八十九年一月以後，最近一次課徵增值稅時核定之申報移轉現值。亦即原先地主買賣所免徵之土地增值稅，由違規地主一次繳清，對違規地主之處罰，過於嚴重。

(1) 違規地主不以「買賣」移轉土地，而改以「繼承」移轉土地，本項條文將無從發揮效果

2. 受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：

(1) 未按捐贈目的使用土地者。

(2) 違反各該事業設立宗旨者。

(3) 土地收益未全部用於各該事業者。

(4) 經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

【評析】

1. 受贈土地之財團法人如有違規，除追補應納之土地增值稅，並處應納土地增值稅二倍之罰鍰，處罰過重。

2. 社會上有些人利用本項條文假贈與、真買賣，以逃漏土地增值稅。由於解除條件過於抽象，被舉發受處罰機會不大，因此造成土地增值稅大量漏損。

四、共有人共有物分割請求權，有無消滅時效之適用？又共有人協議分割後經過二十年迄未辦理分割登記，共有人得否請求裁判分割共有物？試申述之。（25分）

答：

(一) 共有人共有物分割請求權，是共有人隨時以一方之意思，請求分割共有物，以終止共有關係，故雖名為請求權，實為形成權，故無消滅時效之適用。

(二) 共有人協議分割後經過二十年迄未辦理分割登記，其請求辦理分割登記之

消滅時效完成，共有人中為拒絕給付之抗辯，該協議分割契約既無從請求履行，協議分割之目的無由達成，於此情形，若不許裁判分割，則該不動產共有之狀態將永無消滅之可能，揆諸分割共有物之立法精神，司法實務均認為得請求裁判分割。