

◆ 2025 ◆

讀家文教集團 × 試題精選

# 不動產經紀人 搶分關鍵

不動產經紀相關法規概要 · 估價概要  
土地稅法 · 土地法規 · 民法概要

讀家 READER PLACE  
文教集團

讀家，榜首的家

## 2026讀家READER PLACE

### 不動產經紀人

#### 全修班

適合零基礎者

2024年版 55堂 **8888元**

113年7月錄製

讀完後可以再看

#### 考點強化班

2025年版 34堂 **6888元**

114年7月錄製

#### 電子計算機快速解計算題使用方法

2堂 **1380元**

114年8月錄製

報名計算機教學班贈國家考試認證機種 計算機一台

立即看課無限觀看次數，含所有講義  
觀看期限至115.11.30

★讀家保留調整優惠的權利★

讀家

02-7726-6667 · 02-7726-6766  
台北市私立讀家法律商業技藝文理短期補習班  
READER PLACE 台北市中正區館前路八號四樓 北市教終字第10730162700號



◆ 2025 ◆

讀家文教集團 × 試題精選

# 不動產經紀人 搶分關鍵

不動產經紀相關法規概要 .....	02
土地稅法 .....	06
土地法規 .....	12
民法概要 .....	18
估價概要 .....	26

◆ 2025 ◆

不動產經紀人搶分關鍵

# 不動產經紀相關 法規概要

林強老師

讀家文教集團 × 試題精選

## 一、經營仲介業者，欲同時接受雙方之委託，應如何辦理？試說明之。

### ●【參考答案】

依據不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 之規定，經營仲介業務者，經買賣或租賃雙方當事人之書面同意後，始得同時接受雙方之委託，並以公平原則告知雙方相關資訊，經營業違反其規定者，依同法第 29 條之規定處罰，茲分述如下：

#### 一、當事人書面同意即對委託人之保障

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

- (一) 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- (二) 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- (三) 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- (四) 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- (五) 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- (六) 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

#### 二、違反之處罰

經紀業違反第 24 條之 2 規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

## 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？

### ●【參考答案】

依據不動產經紀業管理條例第 4 條、第 19 條之規定，有關「差價」之意義、報酬之收取規定與收取差價或其他報酬之處置規定及第 29 條及第 31 條之規定，經營業及經紀人員違反其規定之相關處罰分述如下：

#### 一、差價之意義

係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

#### 二、報酬之收取規定及收取差價之處置

經營業或經紀人員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。

違反規定者，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。

#### 三、經紀業及經紀人員違反條例規定之處罰

##### (一) 經紀業之處罰：

1. 違反第 19 條第一項規定者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
2. 經紀業經依前述(一)處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

##### (二) 經紀人員之懲戒：

1. 違反第 19 條第一項規定者，應予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。
2. 受停止執行業務處分如累計達 5 年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。

### 三、何謂約定專用部分？公寓大廈之起造人於申請建造執照時成立之約定專用部分，區分所有權人會議之決議是否可以予以變更？

#### ●【參考答案】

##### 一、約定專用部分之意義：

指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

而共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。(公寓 § 3)

##### 二、區分所有權人會議之決議效力，依據本法第 33 條之規定，有些事項因涉及個人重要權利，區分所有權人會議之決議須符合一定要件，否則其決議不生效力：

###### (一) 起造人遵行申報之規定：

依據公寓大廈管理條例第 56 條第一項規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。(公寓 § 56)

###### (二) 區分所有權人會議之決議，未經依下列事項辦理者，不生效力：

依公寓大廈管理條例第 33 條規定，依第 56 條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意，否則決議不生效力。

###### (三) 例外情形：

但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。(公寓 § 33)

### 四、試依不動產經紀業管理條例及其施行細則說明，何謂加盟經營者？

經紀業係加盟經營者，應於何處標明加盟經營字樣？經紀業違反規定者，直轄市、縣(市)主管機關如何處罰之？

#### ●【參考答案】

依據不動產經紀業管理條例第 4 條、第 18 條及第 29 條及施行細則第 22 條之規定，加盟經營者之定義、加盟經營字樣之標明及其違反規定者之處罰，分述如下：

##### 一、加盟經營者之定義

經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

##### 二、經紀業應於營業處所揭示相關證照及文件與標明加盟

依據第 18 條規定，經營仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。

另，依據同法施行細則第 22 條，經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

##### 三、違反之處罰

經紀業違反第 18 條規定，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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

經紀業經依前述處罰緩者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

## 五、公寓大廈管理條例對於公寓大廈之重建同意與不同意重建之處理有何規定？試說明之。

### ●【參考答案】

#### 一、重建之同意

公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一)配合都市更新計畫而實施重建者。
- (二)嚴重毀損、傾頽或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- (三)因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。(公寓 § 13)

#### 二、不同意重建之處理

公寓大廈有前條第 2 款或第 3 款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得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。

前項之受讓人視為同意重建。

重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。(公寓 § 14)

◆ 2025 ◆

不動產經紀人搶分關鍵

# 土地稅法

林強老師

讀家文教集團 × 試題精選

## 一、何謂地價總額？地價稅之納稅義務人為何？

### ●【參考答案】

依據土地稅法第 15 條、第 3 條、第 4 條及第 3-1 條之規定，分述如下：

#### 一、地價總額為地價稅之稅基，其意義為：

每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

#### 二、地價稅之納稅義務人如下

##### (一) 一般情形：

地價稅或田賦之納稅義務人如下：

1. 土地所有權人。
2. 設有典權土地，為典權人。
3. 承領土地，為承領人。
4. 承墾土地，為耕作權人。

前述 1. 之土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。(土稅 § 3)

##### (二) 代繳情形：

土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：

1. 納稅義務人行蹤不明者。
2. 權屬不明者。
3. 無人管理者。
4. 土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有二筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例負代繳地價稅之義務。

代繳義務人代繳之地價稅或田賦，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。

##### (三) 土地為信託財產情形：

土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅之納稅義務人。  
(土稅 § 3-1)

## 二、何謂「累進起點地價」？又，地價稅一般稅率結構為何？試依「土地稅法」規定分別說明之。

### ●【參考答案】

依據土地稅法第 16 條及其施行細則第 6 條附件之規定，累進起點地價之意義、計算式及其稅率結構分述如下：

#### 一、累進起點地價

##### (一) 意義：

指土地所有權人之地價總額，達到開始適用累進稅率之起始地價數額。累進起點地價以各該直轄市或縣（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。

##### (二) 計算公式：

累進起點地價之計算公式：

$$\text{地價稅累進起點地價} = \left[ \text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價}) \right] \div \{ \text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)} - [\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積(公畝)}] \} \times 7$$

#### 二、一般稅率

地價稅之一般土地採超額累進制（累進稅率），係按地價數額分為若干級，逐級遞增其稅率，地價越高，稅率越大。

##### (一) 地價稅之基本稅率為 10%。

(二) 土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：

1. 超過累進起點地價未達 5 倍者，就其超過部分課徵 15%。
2. 超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其超過部分課徵 25%。
3. 超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵 35%。
4. 超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵 45%。
5. 超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55%。

### 三、依(房地合一稅)之規定，自住房屋、土地，申請適用重購退還(扣抵)所得稅規定為何？

#### ●【參考答案】

新制下，個人買賣自住房屋土地，已於自住房地辦竣戶籍登記，且自住房地出售前一年內無出租或供營業使用，無論先買後賣，或是先賣後買，出售舊房地與重購新房地的時間差距在二年內，均可申請適用重構所得稅優惠。

#### 一、先賣後買退稅

個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日起或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。(所得 § 14-8)

#### 二、先買後賣扣抵

個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日起或房屋使用權交易之日起算2年內，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。(所得 § 14-8)

#### 三、戶籍及使用限制

自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。

#### 四、以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。

#### 五、追繳規定

重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

### 四、課徵土地增值稅之目的為何？又在那些情況下得予以減徵？試申述之。

#### ●【參考答案】

#### 一、課徵目的

土地所有權人在持有土地期間，非因施以勞力及資本增加土地價值，於發生所有權移轉或典權設定時，政府就其自然漲價之部分，向原所有權人課徵之稅賦，以實現「漲價歸公」，達到地利共享目標。其用意在於稅去私人不勞而獲的利得，防絕土地投機壟斷，使社會大眾所創造之財富，歸諸於社會大眾所共有，以去除社會財富之不平，達到「地利共享」之目標。

#### 二、土地增值稅之稅率減徵與稅額減徵規定

(-) 長期持有之減徵：

1. 持有土地年限超過20年以上者，就其土地增值稅超過第1項最低稅率部分減

徵 20%。

2. 持有土地年限超過 30 年以上者，就其土地增值稅超過第 1 項最低稅率部分減徵 30%。
3. 持有土地年限超過 40 年以上者，則就其土地增值稅超過第 1 項最低稅率部分減徵 40%。( 土稅 § 33)

(二) 重劃後第一次移轉時：

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。( 土稅 39-1)

(三) 領回抵價地後第一次移轉時：

區段徵收之土地依規定以抵價地補償其地價者，領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，減徵 40%。( 土稅 39-1)

## 五、依 110 年 4 月 9 日新修正之所得稅法規定，個人及營利事業交易符合房地合一稅新制之施行日基準與課徵範圍為何？

●【參考答案】

### 一、立法目的

由於房地交易土地僅課徵土地增值稅、房屋課徵所得稅，稅負偏低。同年度內買賣土地不課徵土地增值稅，亦無所得稅。而不動產業者運用房地價格比，規避所得稅負。

而以往的「財產交易所得」僅課徵房屋部分，為抑制炒作房地產，落實居住正義，並使社會資源分配合理化，實現「房屋及土地地合一、利得實價課稅」，有關新制之課徵範圍與申報規定分述如下：

### 二、施行日之基準與課徵範圍

- (一) 個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅。
- (二) 個人及營利事業於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，其交易視同前項之房屋、土地交易。
- (三) 個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同第一項房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。（所得 § 4-4）

2026 READER PLACE

# 不動產經紀人考點強化班

4階段強化課程，循序漸進帶你考取證照

- 1 重點複習  
掌握考題
- 2 選擇題  
答題技巧
- 3 申論題  
寫作技巧
- 4 全真模擬考  
2回(含解答)

戴老師



民法概要 8堂  
土地法規 6堂

蔡曼耿



估價概要 8堂

林強  
(林秀銘)



經紀相關法規 6堂  
土地稅法 6堂

限時優惠價 **6888元**

立即看課!含所有講義 共34堂 (114年7月錄製)

\* 觀看期限至 115.11.30



掃描QR Code  
加入LINE@  
立即報名

工欲善其事必先利其器!

電子計算機快速解計算題使用方法 2堂

教你如何運用電子計算機快速解選擇題及申論計算題，得高分 !!

共2堂 雲端 1380元

\* 114年8月錄製

\* 觀看期限至 115.11.30

蔡曼耿老師

報名計算機教學班贈 國家考試認證機種 計算機一台

全國唯一

獨家傳授



讀家

02-7726-6667 · 02-7726-6766

台北市私立讀家法律商業技藝文理短期補習班  
READER PLACE 台北市中正區館前路八號四樓 北市教終字第10730162700號

讀家FB粉專



讀家Line@諮詢



※讀家保留調整課程及優惠活動之權利

◆ 2025 ◆

不動產經紀人搶分關鍵

# 土地法規

戴老師

讀家文教集團 × 試題精選

**一、何謂「公共設施保留地」？請說明都市計畫法指定之供公用事業設施使用之公共設施保留地的取得與補償方式？此外，如果是公有出租農業用地，因實施市地重劃而抵充為公共設施用地時，該租賃契約與補償方式，依據平均地權條例規定，應如何處理？**

●【參考答案】

**一、公共設施保留地**

都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，依據都市計畫法第 48 條至第 51 條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第 42 條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。已取得或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，仍非屬公共設施保留地。<sup>1</sup>

**二、都市計畫**

(一) 取得方式

依據都市計畫法第 48 條規定，依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，依下列方式取得：

1. 事業機構

由各該事業機構依法予以徵收或購買。

2. 政府機關

其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收或市地重劃等方式取得之。

(二) 補償方式

1. 依據都市計畫法第 49 條規定，依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。

2. 其地上建築改良物之補償以重建價格為準。

**三、市地重劃**

依據平均地權條例第 63 條第 3 項規定，因市地重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

1 內政部 87 年 6 月 30 日台內營字第 8772176 號函

## 二、依據平均地權條例規定，出租耕地徵收時須以所有人的徵收價定額補償承租人，其內容為何？如此規範是否有違憲法保障財產權之意旨？

### ●【參考答案】

#### 一、補償內容

- (一) 依法徵收之土地為出租耕地時，依據平均地權條例第 11 條規定，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外。
- (二) 同時，應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。
- (三) 補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

#### 二、釋字第 579 號解釋

關於平均地權條例第 11 條，以所有人的徵收價定額補償承租人的規定，依據司法院大法官釋字第 579 號解釋意旨，其於土地所有權人財產權之保障，尚不生侵害問題。回答如下：

##### (一) 徵收是種「特別犧牲」

人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間。

##### (二) 出租耕地之徵收

耕地承租人之租賃權係憲法上保障之財產權，於耕地因徵收而消滅時，亦應予補償。且耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。

1. 平均地權條例第十一條第一項規定，依法徵收之土地為出租耕地時，應由土地所有權人以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人；
2. 同條第二項規定，第一項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交，係出租之耕地因公用徵收時，立法機關依憲法保障財產權及保護農民之意旨，審酌耕地所有權之現存價值及耕地租賃權之價值，採用代位總計各別分算代償之方法，將出租耕地上負擔之租賃權價值代為扣交耕地承租人，以為補償，其於土地所有權人財產權之保障，尚不生侵害問題。

### 三、請依都市計畫法說明，獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其公共設施用地取得之規定。

#### ●【參考答案】

##### 一、土地取得方式

依據都市計畫法第 53 條規定，獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，依下列方式取得：

(一) 屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；

(二) 屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣(市)(局)政府代為收買之。

##### 二、取得後之管制

(一) 租用之公有土地

1. 依據都市計畫法第 54 條規定，租用之公有土地，不得轉租。

2. 再者，如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣(市)(局)政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。

(二) 代為收買之私有土地

1. 依據都市計畫法第 55 條規定，直轄市、縣(市)(局)政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣(市)(局)政府有按原價額優先收買之權。

2. 其次，私人或團體未經呈報直轄市、縣(市)(局)政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣(市)(局)政府之優先收買權。

##### 三、獎勵捐獻

依據都市計畫法第 56 條規定，私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理並予獎勵。

### 四、何謂限制登記？預告登記是否屬於限制登記？其意涵為何？此外，預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時應如何處理？

#### ●【參考答案】

##### 一、限制登記

(一) 限制登記，是一種暫時凍結登記名義人土地權利之一部或全部處分權，用以調和不動產登記制度所發生的絕對效力。

(二) 依據土地登記規則第 136 條規定，限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記。

##### 二、預告登記

### (一) 意涵

1. 預告登記，係為防止登記名義人對其所有土地及建物有損害保全請求權人權利之行為，經登記名義人之同意，而為保全請求權人對登記名義人之土地建物權利之附條件或期限之請求權所為之登記，又依據上述土地登記規則規定，故性質上亦屬於限制登記。
2. 依據土地法第 79 條之 1 規定，預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。按聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
  - (1) 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
  - (2) 土地權利內容或次序變更之請求權。
  - (3) 附條件或期限之請求權。
3. 效力

#### (1) 原則

依據土地法第 79 條之 1 第 2 項規定，預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

#### (2) 例外

依據土地法第 79 條之 1 第 3 項規定，預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

### (二) 請求權人死亡

#### 1. 處理

- (1) 按民法第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。
- (2) 預告登記權利人既已辦畢預告登記，即受土地法第 79 條之 1 第 2 項規定之保障。

嗣後預告登記權利人死亡，就民法觀點而論，繼承人既承繼其地位，此種法律上權益，除民法另有規定或權利義務專屬於被繼承人本身者外，自與因預告登記所保全之請求權一併為繼承人所承繼。

- (3) 又預告登記保全之請求權，係屬債權而非物權性質，與查封、假扣押等其他限制登記所保全債權之請求權同，於請求權人死亡時，繼承人亦承繼該債權之請求權，無辦理繼承該請求權登記之必要。
  - (4) 惟為免損害繼承人之權益，除民法另有規定或權利義務專屬於被繼承人本身者外，倘繼承人認為有實際需要時，得由繼承人依土地登記規則規定，檢具登記申請書件向該管登記機關提出申請，經審查無誤後於土地登記簿其他登記事項欄以「註記」為登記原因，並於原預告登記請求權人名義後加註繼承人姓名。
2. 因此，預告登記所保全之請求權，於請求權人死亡時，得於原預告登記請求權人名義後加註繼承人姓名之方式為之。

## 伍、T 直轄市的都市計畫 A 土地（學校用地）於依法辦理土地徵收後，僅開闢簡易球場使用。嗣後因為少子化而檢討無設校必要。請問：T 市政府應該向內政部申請撤銷或廢止徵收？

### ●【參考答案】

依據土地徵收條例（下稱：本條例）第 49 條規定及司法院釋字第 763 號解釋意旨，回答如下：

#### 一、法定事由

##### (一) 撤銷徵收

1. 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

##### (二) 廢止徵收

1. 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
3. 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

(三) 此外，依據本條例第 49 條第 3 項之規定，辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。

#### 二、廢止徵收

##### (一) 情事變更

1. 本題 A 土地於依法辦理徵收後，僅開闢簡易球場使用。嗣後因為少子化而檢討無設校必要。據此應認為係土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。
2. 因此，T 市政府應依據本條例第 49 條及第 50 條規定，向內政部申請廢止徵收。

##### (二) 釋字第 763 號解釋

按需用土地人依法取得被徵收土地所有權後，是否有不再需用被徵收土地或逾期不使用而無徵收必要之情事，通常已非原土地所有權人所得立即知悉及掌握。

1. 司法院釋字第 763 號基於憲法要求之正當行政程序，揭示徵收土地之該管直轄市或縣（市）主管機關應自徵收完成時起一定期限內，定期通知原土地所有權人，使其適時知悉被徵收土地之後續使用情形；若有不能個別通知之情事，應依法公告，俾其得及時申請收回土地。
2. 又本解釋係以一般徵收為適用範圍，尚不及於區段徵收之情形。惟收回權涉及被徵收土地法律關係之安定性及原土地所有權人之權益保障，為確保原土地所有權人獲知充分資訊以決定是否行使收回權。
3. 據此，釋字第 763 號亦揭示主管機關就其他與土地徵收之相關規定，例如本條例第 9 條與第 49 條等，關於土地被徵收後之使用情形，如何定期通知或依法公告使原土地所有權人知悉，亦應依本解釋意旨一併檢討。

◆ 2025 ◆

不動產經紀人搶分關鍵

# 民法概要

戴老師

讀家文教集團 × 試題精選

**一、甲將其 A 屋與座落的 B 地一起設定抵押權於乙後，又將 A、B 出租於丙居住使用。請問：**

(一) 清償期屆至，倘甲未清償債務時，乙應如何實行抵押權？乙得否向丙收取租金？

(二) 在租賃期間中，A 屋因為鄰居丁違反抽象輕過失之注意義務而失火，致使 A 屋付之一炬，則甲與丙之間的租賃關係如何處理？

●【參考答案】

一、甲與乙的關係

(一) 終止租賃

- 依據民法第 866 條第 1 項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。
- 按抵押權為擔保物權，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於抵押權人不生效力。因此，甲將 A 屋與 B 地設定抵押權於乙後得將 A 與 B 出租於丙，但乙的抵押權不受影響。
- 復依據民法第 866 條第 2 項規定，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得終止該租賃關係後拍賣之。是執行法院認抵押人甲於 A 屋與 B 地抵押權設定於乙後，與丙訂立租約致影響於抵押權者，得依聲請或職權終止該租賃契約，將 A 屋與 B 地依無租賃狀態逕行強制執行以實行乙的抵押權。

(二) 乙收取租金

- 依據民法第 864 條規定，抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息。但抵押權人，非以扣押抵押物之事情，通知應清償法定孳息之義務人，不得與之對抗。又依據民法第 69 條規定，稱法定孳息者，謂利息、租金及其他因法律關係所得之收益。
- 因此，甲將 A 屋與 B 地設定抵押權於乙後，得將 A 與 B 出租於丙而收取租金。但若 A 屋與 B 地經法院扣押後，乙應先以扣押 A、B 之事情通知承租人丙後，再依據民法第 864 條規定向丙收取租金。

二、丙得終止契約

(一) 嗣後給付不能

按租賃契約為繼續性契約，因此在租期未屆滿前，甲對於丙依據民法第 423 條規定仍負有交付及保持租賃物，合於使用收益狀態之義務。今 A 屋既然已經滅失，甲與丙之間的租賃契約，即發生嗣後給付不能之情事。

(二) 終止租約

依題旨，房屋滅失的原因係不可歸責於甲丙雙方當事人之事由。因此：

- 依據民法第 225 條第 1 項規定，因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。因此甲對於丙得據此主張免給付義務。
- 又因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務，民法第 266 條第 1 項定有明文，故承租人丙得主張免給付租金之義務。
- 同時，A 屋既已滅失，則丙承租居住的租賃目的即無法達成，故依據民法第 435 條第 2 項規定，承租人丙得據此主張終止租賃契約。

## 二、何謂消滅時效與除斥期間？請分別依客體、性質、目的及起算點與得否拋棄比較之。

### ●【參考答案】

#### 一、意義

(一) 消滅時效

係指債權人請求權不行使而於時間經過後，使得債務人得拒絕履行之制度。

(二) 除斥期間

係指形成權預定存續的期間，而在時間經過後，權利即歸消滅的制度。

#### 二、客體

(一) 消滅時效之客體為請求權，例如契約履行請求權…等。

(二) 除斥期間之客體為形成權，例如承認權、撤銷權、解除權…等。

#### 三、性質

(一) 消滅時效得因時效中斷或時效不完成而延長。

(二) 除斥期間為不變期間，不得因時效中斷或時效不完成而延長。

#### 四、目的

(一) 消滅時效係為了維護已經發生或已經完成的新秩序

(二) 除斥期間係為了維持繼續存在的原秩序。

#### 五、起算點

(一) 消滅時效自請求權可行使時起算。

(二) 除斥期間自權利成立時起算。

#### 六、得否拋棄

(一) 消滅時效完成後，其利益可以拋棄。

(二) 除斥期間經過後，其利益不許拋棄。

## 三、法人乃一組織體，一切事務須由其代表人或受僱人為之，於董事或其他有代表權人因執行職務而加損害於他人，或其受僱人因執行職務而不法侵害他人之權益時，固分別依民法第 28 條、第 188 條之規定，與實際行為人連帶負賠償之責。然而法人本身，是否得構成民法第 184 條之一般侵權責任？

### ●【參考答案】

#### 一、肯定見解

對於本題，過去實務與學說多有爭議，嗣最高法院透過徵詢程序，在民國 109 年作出「最高法院 108 年度台上字第 2035 號判決」，統一採取肯定見解，其主要原因為在於避免加害人（行為人）承擔過重責任並保護被害人。

(一) 法人為權利主體

法人依民法第 26 至 28 條規定，為權利主體，有享受權利之能力；為從事目

的事業之必要，有行為能力，亦有責任能力。又依同法第 28 條、第 188 條規定，法人侵權行為損害賠償責任之成立，係於其董事或其他有代表權人，因執行職務所加損害於他人，或其受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利時，始與各該行為人連帶負賠償責任。

## (二) 民法未排斥法人

1. 民法關於侵權行為，於第 184 條定有一般性規定，依該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適用；而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心之組織團體，基於其目的，以組織從事活動，自得統合其構成員之意思與活動，為其自己之團體意思及行為。
2. 若法人之侵權行為責任，均須藉由其代表機關或受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受僱人承擔甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須特定指明並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為內容。
3. 倘特殊事故無法確知加害人及其歸責事由之風險，於法人之代表人、受僱人之行為不符民法第 28 條、第 188 條要件時，縱該法人於損害之發生有其他歸責事由，仍得脫免賠償責任，對被害人之保護，殊屬不周。

## 二、法人適用第 184 條

準此，法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，並具有分散風險之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，是亦適用民法第 184 條規定，俾符公平。

## 四、何謂租賃？甲向乙承租房屋後，若因甲之輕過失致使房屋失火毀損時，甲是否應負損害賠償責任？又甲乙於租賃契約中，若特別合意約定甲對於房屋之失火責任應負善良管理人之注意義務時，甲所負之責任有無不同？

### ●【參考答案】

#### 一、租賃

依據民法第 421 條第 1 項規定，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。

#### 二、甲無須負責

##### (一) 重大過失責任

依據民法第 434 條之規定，租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。是以，承租人對於租賃物失火之注意義務，應負重大過失責任。

##### (二) 依題旨，甲係因輕過失致使租賃物失火毀損，與重大過失有間，故甲無須負損害賠償責任。

#### 三、甲須負責

##### (二) 契約加重義務

民法第 434 條所定對於承租人之重大過失責任，依據現今學說與實務見解非不得以約定加重之，亦即本條對於承租人於失火之注意義務非強制規定<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 最高法院 92 年度台上字第 2307 號判決

- (二) 因此，本題甲乙得於租賃契約中，合意約定承租人甲對於房屋之失火責任應負善管理人之注意義務；今因甲之輕過失致使房屋失火毀損時，甲即應負損害賠償責任。

**五、甲男乙女婚後並未約定婚姻財產制。在婚姻關係中，甲於民國 90 年 4 月 1 日曾以贈與為由，用乙的名義購買 A 屋並完成所有權登記。民國 110 年甲因有資金上需求，尋得對購買 A 屋有興趣之丙，雙方議價 A 屋以每坪 30 萬元出售，總售價 2550 萬元，訂金 80 萬元。甲利用乙坐月子期間，與丙訂立 A 屋買賣契約。乙出院後知情，主張甲未經其同意，故甲與丙所成立之 A 屋買賣契約無效，並欲退還 80 萬元簽約金。丙拒絕乙之主張，並主張甲乙為夫妻，且甲持有乙之身分雙證件、印鑑（章）及 A 屋所有權狀，且乙曾多次對外表示家中事務均由甲作主決定，故丙並不知道甲無代理權，是主張乙應依買賣契約履行交付及移轉登記 A 屋之義務。請問：**

- (一) 無權代理與無權處分之意涵？乙與丙之主張，何者有理由？  
 (二) 若日後甲與乙離婚時，關於甫出生的丁女之親權應如何為之？A 屋應否列入乙夫妻分配財產的標的？

#### ●【參考答案】

##### 一、意涵

- (一) 無權代理

無權代理，係指行為人擅自以本人名義為代理行為，而欠缺代理權的情形。無權代理通常分為表見代理與狹義的無權代理兩類。前者，表見代理雖係無權代理，但在客觀上有使第三人相信為有代理權之事實；後者，狹義的無權代理則為單純的無權代理，亦即在客觀上並無足使第三人相信其為有代理權的事實。

- (二) 無權處分

無權處分者，乃無處分權人，逕以自己名義就權利標的物所為之處分行為。又處分行為，係指為使權利直接發生變更或喪失效果之行為，例如物權行為（讓與所有權或設定負擔）等是。至於債權行為，乃係對人負給付之義務，故不能成為處分行為，又債權行為僅需當事人合意，因此債權行為之成立不以有處分權為必要。

##### 二、乙與丙之關係

本題題意未明確說明甲簽署買賣契約時，是擅自以乙之代理人自居或是以自己名義為之。故分述如下：

- (一) 以乙的名義出賣

###### 1. 表見代理

依題意，甲持有乙之印章及 A 屋所有權狀而簽署買賣契約，故依據民法第 169 條規定，由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理

權或可得而知者，不在此限。因此，甲既然以乙名義將A屋出賣於丙，應構成表見代理。

2. 是丙若相信乙將A屋授權其夫甲代為處理則丙為善意之相對人。又甲持有乙之印章及A屋所有權狀與丙多次對外的言論，對善意之丙應該是創造了「代理權限之外觀」，故丙得主張甲與乙構成表見代理，乙應負授權人責任。因此，丙主張乙應依履行A屋出賣人之義務為有理由，而乙主張A屋買賣契約無效則無理由。

#### (二) 以甲的名義出賣

1. 無權處分

按債權行為不以有處分權為必要，是在無權處分下，買賣契約僅須買受人與出賣人就標的物及價金達成合意亦得成立，不以出賣人就買賣標的物有處分權為必要，亦無須真正所有權人之同意。

2. 本題甲與丙雙方就A屋與價金既已達成買賣合意，則該A屋買賣契約，縱使未經乙同意，亦屬有效。此係基於債之關係相對性，有效買賣契約僅屬出賣人負擔給付義務，而不影響真正所有權人乙之利益，因此乙主張買賣契約無效並無理由。

3. 移轉A屋所有權

承上所述，甲與丙之A屋買賣契約有效，惟真正所有權人乙拒絕移轉登記A屋所有權於丙，而基於債之相對性，丙亦無從對乙主張權利，蓋因買賣契約之當事人為甲丙而非乙丙，故丙僅得對出賣人甲主張權利，同時於其不能履行之際，主張債務不履行之損害賠償，而不得對第三人即乙主張權利，因此丙請求乙移轉A屋所有權之主張無理由。

### 三、甲與乙離婚

#### (一) 未成年子女親權

1. 依據民法第1084條規定，父母對於未成年之子女，有保護及教養之權利義務。又依據同法第1086條規定，父母為其未成年子女之法定代理人。因此，甲與乙為甫出生丁女的父與母，亦即為其法定代理人。同時，依據民法第1089條規定，對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。關於甫出生的丁女之親權應由甲與乙共同行使及負擔。
2. 甲與乙離婚後，依據民法第1055條第1項規定，夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。未為協議或協議不成者，法院得依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定之。

因此，甲與乙得協議共同行使對於丁女的親權或協議由甲或乙其中一方行使。

#### (二) 夫妻彼此贈與財產

關於適用法定財產制的夫妻，在婚後彼此間贈與財產時，受贈方究竟是「婚後有償取得」或「婚後無償取得」財產之問題，學說上存有爭議，主要見解有三：

1. 無償取得說

- (1) 認為夫妻間之贈與，本質上仍係贈與行為，如變相否定其原為贈與之本意顯背離法意。

(2) 通說及實務採此說，認為既係婚後無償取得財產，依據民法第 1030 條之 1 第 1 項但書規定，自無須列入剩餘財產計算標的。

2. 有償取得說

主張夫妻間之贈與，應解為係夫妻一方為感謝他方所為之「家事勞動對價」，本質上屬受領配偶一方「有償」取得之婚後財產，應列入剩餘財產計算標的。

3. 推定有償取得說

原則推定為婚後有償財產，惟如受贈之一方能提出反證，證明受贈與時夫妻已合意排除列入剩餘財產計算標的，則屬婚後無償取得財產。

(三) A 屋無須分配

1. 夫或妻於婚姻關係存續中所取得而現存之原有財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但因繼承或其他無償取得之財產，不在此限。

2. 依據實務見解，所稱『其他無償取得之財產』自應包含夫或妻受妻或夫贈與之財產在內。綜上述說明，本題學生從多數說與實務見解，因此婚後甲夫贈與乙妻的 A 屋，不用納入分配計算的範圍。

讀家，榜首的家



土地稅  
法規

林強(林秀銘)



土地登記  
實務

黃易(黃順意)



土地法規  
民法與信託法  
概要

戴老師

華麗轉身，人生勝利族

考取地政士！開啟人生第二曲線！明星大師教你如何提前部署地政士之路

土地代書

2026讀家READER PLACE

(不含國文)

# 地政士題點班

重點提示+法規說明+試題演練

雲端課程 31堂

★雲端課程不限觀看次數至 115年6月30日★

限時  
優惠價

2999元

立即看課！含所有講義(113年11月錄製)

★讀家保留調整課程的權利★

讀家

02-7726-6667 · 02-7726-6766  
台北市私立讀家法律商業技藝文理短期補習班  
READER PLACE 台北市中正區館前路八號四樓 北市教終字第10730162700號



◆ 2025 ◆

不動產經紀人搶分關鍵

# 估價概要

蔡旻耿老師

讀家文教集團 × 試題精選

## 一、請依不動產估價技術規則之規定，詳述不動產估價應蒐集之資料及蒐集比較實例之原則。

解析：本題型屬於基本條文背誦型，如有熟背基礎題型應可容易拿高分，屬於簡單題型。

### ●【參考答案】

- ◆、依不動產估價技術規則第 11、12 條規定，蒐集之資料及蒐集比較實例之原則

(一) 不動產估價應蒐集之資料如下：

1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
2. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
3. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。

(二) 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
3. 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

## 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。

解析：本題型屬於基本條文背誦型，如有熟背基礎題型應可容易拿高分，屬於簡單題型。（參考 94 經普、107 估師）

### ●【參考答案】

#### 一、租金估計應考量因素

依據不動產估價技術規則第 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。

#### 二、租金估計原則

依據不動產估價技術規則第 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。

#### 三、依據不動產估價技術規則第 132 條規定，新訂租約之租金估計如下：

- (一) 以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- (二) 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。
- (三) 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。

四、依據不動產估價技術規則第 133 條規定，續訂租約之租金估計如下：

- (一) 以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

### 三、依土地開發分析法對不動產進行估價時，需要蒐集那些資料，方能利於計算土地開發分析價格？

解析：本題型屬於基本條文背誦型，如有熟背基礎題型應可容易拿高分，屬於簡單題型。

#### ●【參考答案】

一、依土地開發分析法對不動產進行估價時，所需蒐集資料如下：

- 依據不動產估價技術規則第 72 條除外規定，不動產估價技術規則第 11 條規定應蒐集資料如下：
- (一) 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
  - (二) 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
  - (三) 勘估標的相關交易、收益及成本資料。

二、依土地開發分析法進行估價除依第 11 條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- (一) 開發構想計畫書。
- (二) 建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- (三) 建照申請書或建造執照。
- (四) 營造或施工費資料。
- (五) 規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- (六) 資本利率。
- (七) 開發或建築利潤率。

### 四、有一宗位於都市計畫住宅區可立即開發之建地，請問應如何評估其價格？請詳述採用之方法及其運用程序。

解析：本題型屬於基本條文背誦型，如有熟背基礎題型應可容易拿高分，屬於簡單題型。

#### ●【參考答案】

依據不動產估價技術規則第 87 條規定，對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。茲將其方法暨程序分述如下：

## 一、土地開發分析法

### (一) 土地開發分析法意義

依據不動產估價技術規則第 70 條規定，所稱土地開發分析法，係指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

### (二) 依據不動產估價技術規則第 71 條規定，土地開發分析法估價程序如下：

1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
8. 計算土地開發分析價格。

## 二、比較法

### (一) 比較法意義

依據不動產估價技術規則第 18 條規定，所稱比較法，係指以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。

### (二) 依據不動產估價技術規則第 21 條規定，比較法估價程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
4. 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
5. 計算勘估標的之試算價格。
6. 決定勘估標的之比較價格。

## 三、收益法之直接資本化法

### (一) 收益法之直接資本化法意義

依據不動產估價技術規則第 28 條規定，所稱直接資本化法，指勘估標的未來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。

### (二) 依據不動產估價技術規則第 34 條規定，收益法之估價程序如下：

1. 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
2. 推算有效總收入。
3. 推算總費用。
4. 計算淨收益。

5. 決定收益資本化率或折現率。
6. 計算收益價格。

## 五、何謂重建成本？何謂重置成本？以成本法進行不動產估價時，請說明決定不動產勘估標的價格之程序與所需資料。

**解析：**本題型屬於基本條文背誦型，如有熟背基礎題型應可容易拿高分，屬於簡單題型。

### ●【參考答案】

- 一、依不動產估價技術規則第 48 條規定，茲將重建成本、重置成本分述如下：
  - (一) 重建成本，指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。
  - (二) 重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。(估 48)
- 二、依不動產估價技術規則第 49 條規定，依成本法估價之程序如下：
  - (一) 華集資料。
  - (二) 現況勘察。
  - (三) 調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
  - (四) 選擇適當方法推算營造或施工費。
  - (五) 推算其他各項費用及利潤。
  - (六) 計算總成本。
  - (七) 計算建物累積折舊額。
  - (八) 計算成本價格。
- 三、依不動產估價技術規則第 50 條規定，成本法估價除依第 11 條規定華集資料外，另得視需要申請及華集下列土地及建物所需資料：
  - (一) 土地開發及建築構想計畫書。
  - (二) 設計圖說。
  - (三) 相關許可或執照。
  - (四) 施工計畫書。
  - (五) 竣工圖。
  - (六) 使用執照。
  - (七) 登記（簿）謄本或建物平面位置圖。
- 四、依不動產估價技術規則第 51 條規定，成本法估價應華集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：
  - (一) 各項施工材料、人工之價格水準。
  - (二) 營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
  - (三) 資本利率。
  - (四) 開發或建築利潤率。

讀家祝您  
金榜題名

讀家，榜首的家

2026讀家READER PLACE

# 地政士證照 全修班

最新  
錄製課程

(土地代書)

華麗轉身，人生勝利族

為什麼要考地政士

就業穩定

工作選擇多元

可自行開業

收入自主高彈性

跨領域專業

公信力高的職業

房產熱不退

趨勢證照搶先卡位

明星師資陣容



林強(林秀銘)



李駿



戴老師



黃丹(黃采瑛)

土地稅法規 11堂

土地登記實務 12堂

土地法規 13堂  
民法與信託法概要 27堂

國文(多元作文) 2堂

雲端  
課程

新生優惠價

15800元

讀家舊生優惠

12800元

憑任一國考准考證

14800元

憑律師證

9800元

雲端課程不限觀看次數至115.06.30



報名2026考照全修班再加贈



專業科目申論試題演練 4堂

★讀家保留調整課程、優惠的權利★

讀家 02-7726-6667 · 02-7726-6766  
台北市私立讀家法律商業技藝文理短期補習班  
READER PLACE 台北市中正區館前路八號四樓 北市教終字第10730162700號

