

102年專門職業及技術人員高等考試律師、
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90520 全一頁

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)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。
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、債務人甲在其抵押物上分別有乙、丙、丁第一、二、三次序，依次為新臺幣（以下同）360 萬元、220 萬元、120 萬元之抵押權，甲之抵押物拍賣所得價金為 560 萬元，請就下列各種情形，說明各抵押權人之分配方式及其分配額與其相關之法律依據。
(一)乙將其第一優先次序讓與丁；（8 分）(二)乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁；（8 分）(三)如甲之抵押物拍賣所得價金為 750 萬元，戊之抵押權 200 萬元成立於乙絕對拋棄其抵押權次序之後。（9 分）
- 二、土地所有權的集中向來會衍生嚴重的社會問題，因此，土地法、土地法施行法、平均地權條例中皆有私有土地面積最高額限制之規定，請分別敘述其內容？請問這些法條目前有在施行嗎？為什麼？請評述之。（25 分）
- 三、請問土地法中如何定義區段徵收？民國 75 年平均地權條例修正時又是如何定義區段徵收？該條例規定在何種情況之下可以施行區段徵收？這與近日來臺灣各地所發生的許多區段徵收爭議是否有關？請評述之。（25 分）
- 四、不動產估價師法針對不動產估價師的道德責任多有規定，而中華民國不動產估價師公會全國聯合會在其第一號公報即提出「不動產估價師職業道德規範」，由此可見其重要性，請敘述不動產估價師於執業時應謹守的道德倫理規範？（25 分）