

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、甲將其基地設定典權給乙，乙嗣後因資金需求又轉典於丙，今甲欲出售該基地於丁，並已簽訂買賣契約。試問：(25 分)
 - (一)依土地法規定基地優先購買權之要件為何？
 - (二)乙和丙二人對該基地可否主張優先購買權？請分別申述之。

- 二、甲將其所有土地設定第一順位抵押權於 A，復又設定第二順位抵押權於 B，及第三順位抵押權於 C，其擔保債權之金額分別為 120 萬元、180 萬元及 60 萬元。其後 A 因生意來往考量，同意將其第一優先次序讓與 C。試問：(25 分)
 - (一)何謂抵押權之次序權？A 可否對 C 讓與其優先次序？
 - (二)若甲之土地拍賣所得價金為 300 萬元，則 A、B、C 三者可獲分配之價金各為多少？請分別說明之。

- 三、試就民法及土地法相關規定說明不動產物權登記之公示力、公信力及推定力。(25 分)

- 四、何謂累進起點地價？又在那情形下可以對私有土地課予懲罰性地價稅？請說明之。(25 分)