

107年不動產經紀人普考民法概要試題

甲、申論題部分

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？（25分）

申論子題先建構，破解申論我最優

- 一、當事人間之法律關係解析。
- 二、丙行使權利，取得該土地所有權之說明。

最強答題有秘笈，閱師高分我第一

答：茲依民法之規定，敘述如下：

一、當事人間之法律關係，說明如下：

（一）甲與乙之間的買賣關係分析：

（1）法律之規定：

民法規定：稱「買賣」者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。

（2）甲乙間之契約解析：

甲將自己所有之一筆土地出賣於乙，雖然尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記，乙因本買賣契約，取得移轉該土地之「請求權」。

（二）土地權利狀態之分析：

（1）法律之規定：

不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

（2）該不動產狀態之分析：

甲雖將土地出賣於乙，但尚未辦理所有權移轉登記，因此以登記生效之精神而言，乙尚未取得該土地之「所有權」。

（三）乙與丙間之買賣關係分析：

（1）二者之買賣關係解析：

乙於未辦理所有權移轉登記之前，即將該土地轉賣於丙，該買賣契約仍屬有效，丙亦取得對乙移轉土地之「請求權」。

（2）二者之問題點解析：

1. 乙未依約將土地所有權移轉登記於丙，且對於丙之催促，置之不理。

2. 該土地仍登記於甲之名下，乙尚未取得所有權。

二、丙得行使權利，取得該土地所有權之方式，說明如下：

（一）代位權之行使規定：

（1）代位權之規定：

依民法之規定，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。但專屬於債務人本身者，不在此限。

- (2) 代位權主張之前提：
債權人主張代位權，非於債務人負遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。

(二) 本案代位權之適用探討：

綜上所述，丙依據以下三大條件，得對甲主張代位權：

- (1) 現況該土地所有權仍為甲：
由此可知乙對甲怠於行使對該土地之權利。
- (2) 保全其權利：
乙對甲主張代位權，確為保全其對該土地移轉之請求權。
- (3) 乙應負給付遲延之責任：
清償期屆至，乙尚未取得該地之所有權，乙對丙，應負給付遲延之責任。

(三) 代位權行使相關法律之說明：

- (1) 權利移轉之規定：
依民法之規定：權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。
- (2) 登記生效之規定：
因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

(四) 代位權行使之方式說明：

- (1) 土地權利先移轉於乙：
丙對甲主張「代位權」，先將該土地移轉登記於乙之名下。
- (2) 丙取得土地權利：
土地登記於乙之後，丙對乙主張踐行買賣契約，將該土地移轉登記於丙，讓丙取得該土地之所有權。

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

民法第345條：買賣之意義與成立要件

Ⅰ 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。

Ⅱ 當事人就標物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。

民法第758條：不動產之登記生效要件

Ⅰ 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

Ⅱ 前項行為，應以書面為之。

民法第759條：宣誓登記-登記處分要件主義

因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

民法第242條：債權人為保全債權，得行使代位權

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。但專屬於債務人本身者，不在此限。

民法第243條：代位權應對債務人負遲延責任，方得行使

前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。

民法第348條：出賣人應負擔之義務

Ⅰ 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。

Ⅱ 權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。

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？（25分）

申論子題先建構，破解申論我最優

- 一、「消滅時效」與「除斥期間」之區別說明。
- 二、乙之抗辯是否有理由之說明。

最強答題有秘笈，閱師高分我第一

答：茲依民法之規定，敘述如下：

一、「消滅時效」與「除斥期間」之區別，說明如下：

(一) 二者適用之場合不同：

- (1) 消滅時效：適用之場合為「請求權」。
- (2) 除斥期間：適用之場合為「形成權」。

(二) 二者適用之立法目的不同：

- (1) 消滅時效：維護已形成之秩序，避免舉證困難而設。
- (2) 除斥期間：當事人法律行為瑕疵之補救。

(三) 「時效中斷」與「時效不完成」之有無不同：

- (1) 消滅時效：有「時效中斷」與「時效不完成」之適用。
- (2) 除斥期間：並無「時效中斷」與「時效不完成」之問題。

(四) 二者起算時間不同：

- (1) 消滅時效：自請求權可行使時，或自行為時計算。
- (2) 除斥期間：自權利關係成立時起算。

(五) 得請求之期間不同：

- (1) 消滅時效：一般期間為十五年，另有更短之規定。
- (2) 除斥期間：除斥期間最長為十年。

(六) 期間經過後之法律效果不同：

- (1) 消滅時效：時效完成後，當事人仍得請求。
- (2) 除斥期間：除斥期間經過後，形成權消滅。

(七) 法院處理方式不同：

- (1) 消滅時效：時效完成後，法院不得依職權作為裁判的依據。
- (2) 除斥期間：除斥期間經過後，法院得依職權作為裁判之依據。

(八) 得否拋棄時效利益之不同：

- (1) 消滅時效：時效完成後，當事人得拋棄所得之時效利益。
- (2) 除斥期間：除斥期間經過後，形成權消滅，並無拋棄利益之情形。

(九) 當事人之權利消長不同：

- (1) 消滅時效：行使期間經過，對方取得抗辯權。
- (2) 除斥期間：除斥期間經過後，當事人權利消滅。

(十) 法律規定之用語不同：

- (1) 消滅時效：通常規定為：「因多久不行使而消滅」。
- (2) 除斥期間：通常規定為：「經過多久而消滅」。

乙、測驗題部分

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
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
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
4. () 種類之債係以不特定物之給付為標的，為使債之實現，於履行前應為特定。下列有關種類之債特定之方法，何者正確？
(A) 種類之債只能依法定方法為特定
(B) 往取之債於債務人具體指定給付物，並將準備給付之情事，通知債權人時，種類之債即為特定
(C) 送赴之債於債務人將給付物送至債權人住所地，使債權人處於得隨時受領之狀態時，種類之債即為特定
(D) 赴償之債於債務人交付其物於運送之人時，種類之債即為特定
5. () 甲向乙貸款新臺幣500萬元，以其所有之A地及其上之B屋設定抵押權給乙作擔保。試問下列何者非屬抵押權效力所及？
(A) B屋抵押權設定後，甲於B屋上增建無獨立出入口之頂樓
(B) B屋抵押權設定前，甲於B屋旁增建有獨立出入口之車庫
(C) A地抵押權設定前，甲於A地栽種之果樹
(D) A地扣押前，自甲於A地栽種果樹所分離之果實
6. () 債務人甲所有之抵押物上，設有擔保乙200萬元債權之第一次序抵押權、丙120萬元債權之第二次序抵押權及丁50萬元債權之第三次序抵押權。抵押物拍賣所得價金為300萬元。乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁，則應如何分配拍賣所得之金額？
(A) 乙150萬元，丙0元，丁50萬元 (B) 乙160萬元，丙100萬元，丁40萬元
(C) 乙0元，丙100萬元，丁200萬元 (D) 乙150萬元，丙100萬元，丁50萬元
7. () 下列有關農育權之敘述，何者錯誤？
(A) 農育權係用益物權之一種
(B) 農育權有支付地租約定者，農育權人因不可抗力致收益減少，得請求減免其地租
(C) 農育權原則上係不定期限
(D) 農育權人原則上得將其農育權讓與他人

8. () 甲乙丙丁共有A地，各有應有部分四分之一，甲乙丙三人未經丁之同意即將A地出賣給戊並為移轉登記，請問此物權移轉行為之效力為何？
(A) 有效
(B) 無效
(C) 未得共有人全體同意，係屬無權處分效力未定
(D) 債權行為效力未定，物權移轉行為亦受其影響而效力未定
9. () 下列有關夫妻分別財產制之規定，下列何者錯誤？
(A) 分別財產制為約定財產制之一種
(B) 夫妻各自保有財產之所有權，並各自為管理、使用、收益及處分
(C) 夫妻之一方得因他方有花柳病或其他惡疾，向法院請求宣告改用分別財產制
(D) 夫妻各自對其債務負清償之責，但夫妻之一方以自己財產清償他方債務時，得請求返還
10. () 下列有關夫妻法定財產制之敘述，下列何者正確？
(A) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻共同共有
(B) 婚前財產及婚後財產均由夫妻各自所有
(C) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻分別共有
(D) 婚前財產及婚後財產均由夫妻共同共有，且夫妻對其結婚而共同共有之財產均有管理、使用、收益、處分之權利，若將來離婚對他方有請求分割之權利
11. () 16歲之甲於騎車上學時，與正在送貨之某公司送貨員乙（30歲）擦撞，並導致路人丙受傷。若甲與乙均為違規駕駛，下列敘述何者正確？
(A) 丙僅得請求財產上之損害賠償，不得主張非財產上損害賠償
(B) 甲為有識別能力人，故丙僅得向甲單獨請求損害賠償，不得向甲之父母求償
(C) 我國並無僱傭人責任之規範，僱傭乙之公司不必負損害賠償責任
(D) 甲與乙對丙構成共同侵權行為，均須對丙負連帶損害賠償責任
12. () 針對民法有關撤銷權之規範，下列敘述何者正確？
(A) 撤銷權僅能對不健全的意思表示為之，不得對法律行為或法律關係為之
(B) 任何撤銷權之行使，均只須以意思表示方式為之，即生法律效果
(C) 撤銷權因一定期間內不行使而消滅，此期間稱為消滅時效
(D) 撤銷權之法律性質與解除權相同，均屬形成權之一種
13. () 18歲之甲考取大學後，拿著父母親給的住宿費、生活費至北部求學，擬向乙承租A屋一年。關於甲乙間租賃契約之效力，下列敘述，何者錯誤？
(A) 甲為限制行為能力人，故甲所締結之租賃契約無效
(B) 甲得主張關於租賃契約之意思表示，在現代社會中可認為係依其年齡及身分、日常生活所必需者，例外無須得法定代理人允許，契約仍可成立生效
(C) 甲得提出法定代理人就租屋之書面允許，以使契約成立生效
(D) 乙得定期限催告法定代理人，確答是否承認甲乙間租賃契約，以使契約成立生效
14. () 下列有關贈與之敘述，何者正確？
(A) 贈與係單獨行為
(B) 贈與以物之交付為要件，於物之交付後，贈與行為才為生效
(C) 經公證之贈與，於贈與物之權利未移轉前，贈與人得隨時撤銷其贈與
(D) 贈與得附有負擔

15. () 民法關於法人之規定，下列敘述，何者錯誤？
 (A) 法人可分為財團法人與社團法人
 (B) 法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限
 (C) 法人應設董事與監察人
 (D) 法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任
16. () 關於人格權保護，下列敘述，何者錯誤？
 (A) 人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之
 (B) 名譽權受侵害時，若法院採取命被告登報道歉作為回復名譽之適當處分，依現行司法實務見解，仍屬合憲
 (C) 債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，不得請求損害賠償
 (D) 生命權受侵害時，配偶得請求損害賠償與慰撫金
17. () 關於僱傭契約，下列敘述，何者錯誤？
 (A) 僱傭契約之專屬性較低，故僱用人得將其勞務請求權讓與第三人，無需受僱人同意
 (B) 受僱人服勞務，因非可歸責於自己之事由致受損害者，得向僱用人請求賠償
 (C) 定期之僱傭契約，若當事人之一方遇有重大事由，仍得於期限屆至前終止契約
 (D) 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，原則上係由僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任
18. () 下列敘述所涉及之物，何者不能單獨作為物權之客體？
 (A) 醫療器材店所販售之大腿義肢
 (B) 已被安裝置入大廈內運作的客製化電梯
 (C) 區分所有建築物（如大廈）之專有部分
 (D) 足以遮風避雨的違章建築物
19. () 甲於颱風過後翌日在河邊拾得從國家森林區漂流而下之珍貴紅檜木，乙自甲處竊取之，並將之以低價出售予不知情之丙。下列敘述，何者正確？
 (A) 甲拾得珍貴漂流木，依民法第802條無主物先占規定，原始取得其所有權
 (B) 甲拾得珍貴漂流木，依民法第810條適用關於拾得遺失物規定，負通知及交存該物之義務，無法立即取得該物所有權
 (C) 因天災致國有珍貴林木漂流至國有林區外時，甲得自由撿拾取得所有權，不受民法關於拾得遺失物規定之限制
 (D) 甲因丙取得漂流木所有權而受損害時，得依關於不當得利之規定請求償還價額
20. () 下列何種權利，得為抵押權之標的物？
 (A) 地上權 (B) 不動產役權 (C) 著作權 (D) 租賃權
21. () 下列何者並非共同共有關係？
 (A) 祭祀公業之派下員對不具法人資格的祭祀公業財產之關係
 (B) 合夥人對合夥財產之關係
 (C) 將一筆土地贈與且移轉登記予數人，受贈人對該贈與物之關係
 (D) 數人繼承遺產，於分割遺產前，各繼承人對於遺產全部之關係

22. () 下列關於物權規定之敘述，何者正確？
 (A) 用益物權包括地上權、農育權、不動產役權、典權與質權
 (B) 違章建築物不能辦理移轉登記，故於建造完成時，建造人無法取得所有權
 (C) 基於公同關係而共有之房地，各共有人得就其應有部分設定抵押權
 (D) 稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權
23. () 甲與乙於民國100年結婚，雙方並未約定夫妻財產制，嗣於105年乙因外遇而雙方離婚。關於婚後財產，下列敘述何者正確？
 (A) 甲於民國103年因其父親過世所獲得的遺產300萬元是婚後財產
 (B) 乙於民國102年因車禍所獲50萬元慰撫金之非財產上損害賠償屬於婚後財產
 (C) 甲於民國100年將婚前所投資之股票出售，獲利30萬元，屬於婚後財產
 (D) 乙於民國101年所購入之房屋屬於婚後財產
24. () 關於相鄰地必要通行權，下列敘述何者錯誤？
 (A) 通行權人必須為土地所有人
 (B) 土地因與公路無適宜聯絡即可，無須毫無聯絡方法
 (C) 通行權人有必要時可以開設道路
 (D) 通行權人對於通行地因此所受之損害，應支付償金
25. () 甲有子女乙丙二人，乙與丁結婚後育有一女戊，丙收養一女己；然乙卻因工時過長，過勞而亡。甲於乙死亡後兩年亦病逝。有關甲遺產之繼承，下列敘述何者正確？
 (A) 戊、己得以代位繼承 (B) 丙、戊為甲的遺產繼承人
 (C) 丙、戊、己為甲的遺產繼承人 (D) 丙、丁、戊、己均為甲的遺產繼承人

科目	不動產經紀人 107年不動產經紀人普考民法概要試題			題數	25
題序	01 - 10	11 - 20	21 - 25		
答案	DDCBDBCACB	DDADCCABBA	CDDAB		
備註					

超強解析立刻懂，金榜題名勢如虹

1. (D)

精采解析一點通，強登金榜立大功

- 甲將A、B、C三台車，以總價50萬元出售給乙：
1個契約行為（買賣契約）
- 甲將其對乙的債權，贈與於丙，並讓與之：
1個契約行為（贈與契約）；1個物權行為（交付）。
- 乙將50萬元現金支付於丙：
1個物權行為（交付）
- 甲將A、B、C三台車交付給乙，並移轉所有權：
3個物權行為（交付A車）（交付B車）（交付C車）

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

本題考的是「法學原理」，其中的【法律行為】，包含以下四大類：

- (1) 單獨行為
- (2) 契約行為
- (3) 債權行為
- (4) 物權行為

2. (D)

精采解析一點通，強登金榜立大功

- 甲對丙發出「要約」的意思表示，之後甲雖死亡，但其意思表示，仍然有效。丙既然「承諾」，那麼【契約】便生效了。

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

第95條：非對話之意思表示生效時間——到達

- I【非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力】。--
- II【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】。

第153條：契約成立之要件

- I【當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立】。

3. (C)

精采解析一點通，強登金榜立大功

- 【使者】的功能，就是「傳達」他人所交辦的意思表示而已，所以只要授權的人覺得可以完成任務，那就行了，因此不需要在使者的身分，以及行為能力上，加以限制。

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

第103條：代理行為之要件與效力歸屬

- I【代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力】。

4. (B)

精采解析一點通，強登金榜立大功

- (A)【錯誤】：依當事人合議即可。-----〔民法§200〕
- (B)【正確】：因為東西已經確定。-----〔民法理論〕
- (C)【錯誤】：送至債權人住所地以外之處。-----〔民法理論〕
- (D)【錯誤】：須送至債權人住所地。-----〔民法理論〕

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

第200條：種類之債之給付規定

- II……，【債務人交付其物之必要行為完結後，或經債權人之同意指定其應交付之物時，其物即為特定給付物】。

民法理論之補充說明：

- *「赴償之債」：是指債務人至債權人之住所，以進行給付之債。
- *「往取之債」：是指債權人至債務人之住所，以進行給付之債。
- *「送赴之債」：是指債務人至債權人及債務人住所以外之地，以進行給付之債。
- *「代送之債」：是指債權人指示債務人，將給付物交付於其它人住所，以進行給付之債。

107年不動產估價概要試題

甲、申論題部分

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）

申論子題先建構，破解申論我最優

- 一、將〔定率法〕的折舊公式，列式說明。
- 二、第5年年末，該建築物的現值，計算說明。

最強答題有秘笈，閱師高分我第一

答：茲依不動產估價技術規則之規定與估價理論，敘述之：

建物之折舊，依據估價理論，其計算方式有【等速折舊法】（定額法）、【初期加速折舊法】（定率法）、【初期減速折舊法】（償債基金法），三種方式來加以計算，合先敘明。

一、將「定率法」的折舊公式，列式說明如下：

（一）「定率法」之名稱：

所謂：「定率法」，在建物折舊之計算上，於不動產估價技術規則中，稱之為：「初期加速折舊法」。

（二）「定率法」之特性：

「定率法」之特性為「每年折舊率相同」，並於計算之後，每年之「折舊額」，呈現不斷遞減之狀態，因此在最初期的折舊額是最高的。

（三）「定率法」之計算公式如下：

$$(1) P = C(1-d)^n$$

$$(2) D_n = C[1 - (1-d)^n]$$

（四）「定率法」之計算公式說明：

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。

P ：建築物殘餘價值。

二、第五年年末，該建築物的現值，計算說明如下：

（一）代入公式之計算方式：

（1）決定公式：

因為要計算的是第5年年末，該建築物的現值，因此，以 $P = C(1-d)^n$ 之公式為之。

（2）列出計算式並計算答案：

$$1000 \times \left(1 - \frac{2}{100}\right)^5 = 903.9207968$$

精簡至小數點以下二位，等於903.92（萬元）

(二) 依據學理之計算方式：

(1) 第一年年末建物現值之計算：

$$1. \text{先計算折舊額：} \\ 1000 \times \frac{2}{100} = 20$$

2. 再計算建物現值：

$$1000 - 20 = 980$$

3. 計算方式之整合：

由於建物殘餘價值，即由「建物現值」減去「折舊額」，而「折舊額」固定為2%，因此依據前面計算結果，為節省篇幅，將計算方式予以整合於以下之算式中。

(2) 第二年年末建物現值之計算：

$$980 \times (1 - 2\%) = 960.4$$

(3) 第三年年末建物現值之計算：

$$960.4 \times (1 - 2\%) = 941.192$$

(4) 第四年年末建物現值之計算：

$$941.192 \times (1 - 2\%) = 922.36816$$

(5) 第五年年末建物現值之計算：

$$922.36816 \times (1 - 2\%) = 903.9207968$$

精簡至小數點以下二位，等於903.92（萬元）

(三) 本題建築物之現值計算方式：

綜上所述，1000萬元的建築物，以每年減損2%的速度折舊，於第五年年末，該建築物之現值為903.92（萬元）

法條根源最重要，輕鬆學習樂陶陶

第68條：建物累積折舊額之計算觀念

- I 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。
- II 建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之騰餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

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）

申論子題先建構，破解申論我最優

- 一、「同一供需圈」之意義說明。
- 二、「近鄰地區」之意義說明。
- 三、「類似地區」之意義說明
- 四、「同一供需圈」、「近鄰地區」、「類似地區」之關係說明。

最強答題有秘笈，閱師高分我第一

答：茲依不動產估價技術規則之規定與估價理論，敘述之：

不動產三種估價方法中，「比較法」居於十分重要之地位，由於收集「比較標的」非常重要，因此特別規範其所在之區域，所以有「同一供需圈」、「近鄰地區」、「類似地區」之學術與行政命令之規範，合先敘明。

一、「同一供需圈」之意義，說明如下：

所謂的「同一供需圈」，係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。