

108 年 專 門 職 業 及 技 術 人 員 高 等 考 試
會 計 師 、 不 動 產 估 價 師 、 專 利 師 考 試 試 題

等 別：高等考試
類 科：不動產估價師
科 目：土地利用法規
考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)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。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、依據區域計畫法第 15 條之 1 的規定，人民得申請土地使用變更許可，又依據都市計畫法第 24 條以下之規定，人民（土地權利關係人）為促進其土地利用，亦得申請變更都市計畫之細部計畫。當人民於取得非都市土地使用變更許可後或於申辦都市計畫之細部計畫變更時，主管機關會分別依據區域計畫法第 15 條之 3 第 1 項與都市計畫法第 27 條之 1 第 1 項課予其應履行相關義務。試分別說明該土地開發義務之立法目的、項目內容並予以比較分析。（25 分）
- 二、依據國土計畫法第 32 條第 2 項規定，直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫而變更為非可建築用地時，應予以適當補償，以填補其所受損失，試分析其法理依據。又於估算前揭損失補償之數額時，應採取何種估定方法？請一併分析之。（25 分）
- 三、「區段徵收」為促進土地整體開發利用之重要實施工具，其性質雖與（一般）土地徵收相近，但區段徵收範圍內被徵收之原土地所有權人享有申領「抵價地」之權利，此為其重要之特色，則何謂「抵價地」？需用土地人於訂定抵價地總面積時，所應考量因素為何？試依據區段徵收實施辦法等法規之規定予以說明。又假設所欲實施之區段徵收範圍內未曾舉辦過農地重劃，該區內私有原土地所有權人於申領抵價地被核准後，請依據土地徵收條例施行細則等法規之規定，說明其領回抵價地之「權利價值」與「面積數額」之計算過程與相關公式。（25 分）
- 四、「市地重劃」為實現都市計畫目標之重要工具，而於實施重劃前、後之地價數額，亦即參加重劃土地之「宗地地價上漲率」更是影響重劃後應分配土地面積數額之重要因素。則有關於重劃前、後地價之查估時，應考量因素與評定程序各為何？又土地分配結果對於土地所有權人之權利影響至鉅，倘其於公告期間內以書面提出異議，應如何予以處理？對於上述問題請以「自辦市地重劃」為例，依據市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等法規之規定，分別論述之。（25 分）