

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)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、設某市政府為興辦大眾捷運系統，乃於民國 94 年 9 月間徵詢持有基地 A 的土地所有權人甲，選擇參與聯合開發、同意讓售或徵收，但甲未表達其意願，嗣於同年 11 月間，經該市政府公告徵收甲所有土地 A，並發價完竣。不料，甲又依該市所定優惠辦法，於民國 97 年 4 月申請參與開發，該市府認為甲所持有之土地已無徵收之必要，乃向內政部申請撤銷徵收。試問：(25 分)

(一)撤銷徵收之定義與申請要件為何？

(二)本案得否申請撤銷徵收？其理由為何？

二、設於某實施容積移轉管制之都市，某甲擁有一筆有保存價值之建築所定著之私有土地 A，而某乙擁有一筆位於實施更新地區商業用地 B，其基本資料如下表所示。試問：(25 分)

(一)何謂「容積移轉」？

(二)今乙為開發基地 B，擬向甲購入基地 A 可移出容積，按現行法令規定，B 基地可移入多少容積？A 基地可移出多少容積？A 基地還留存多少容積？

項目	A 基地	B 基地
土地面積 (m ²)	1,600	3,000
容積率 (%)	250	500
已建築容積 (m ²)	250	-
公告土地現值 (萬元/m ²)	6	3

(三)從估價觀點言，這種計算方式有何優缺點？

三、設有某地區業經劃為應實施都市更新地區，按現行法律規定，得由公民營機關或機構實施都市更新事業。試問：(25 分)

(一)都市更新事業範圍內重建區段之更新，得以何種方式為之？

(二)如都市更新事業範圍內有公有土地，其處理方式為何？

四、設有土地所有權人某甲，擬將其座落在特定農業區辦竣農地重劃土地 A，開發為低污染工業區，於是向當地管轄縣政府提出申請，報經區域計畫擬定機關審議許可。試問：(25 分)

(一)該機關於審議時，係按照那些條件進行審核？

(二)農業主管機關會否同意某甲申請 A 地之變更使用？理由為何？

(三)這種個案申請、個案許可的審核方式，有何缺失？