

# 九十年專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試試題及解答

類 科：不動產估價師

科 目：土地利用法規

(包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規)

講評	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 這次考試不像是在考「法規」，而像是在考「理論」，希望此次是出題的凸槌，而不是常態。</li><li>2. 這次考試連「都市計畫法台灣省施行細則」也在考，但沒有超出考試範圍。因此爾後考試，這個法規也應注意。</li><li>3. 土地利用如果考理論及法規，就等於公務人員高考「土地利用」一科，許文昌老師在高點出版有出一本供公務人員高普考使用的「土地利用」可供參考。</li></ol>
----	--

一、為使土地合理使用，都市計畫地區內各使用分區訂定容積管制考慮的因素為何？(25分)

二、請問台灣省都市計畫區內乙種工業區允許土地使用的大項目為何？審議的機制又為何？(25分)

三、試比較討論不動產估價在都市更新處理土地的各種實施方式中之意義與功能。(25分)

四、試以地盡其利的觀點，討論目前臺灣地區實施的「土地使用分區管制」(含都市土地及非都市土地)與「開發許可制」兩種土地使用管制的制度(或手段)的利弊，並引申此兩種制度(或手段)對土地價值有何不同的影響。(25分)

答：(一)土地使用分區管制

1.利

(1)分區管制規定，指導私人土地開發利用，避免土地過度使用、低度使用或不當使用。

(2)私人土地使用按政府分區管制進行開發使用，爭議較少，民眾亦較能適應。

## 2.弊

- (1) 現行土地使用分區管制，一旦分區管制公告實施，則土地所有權人即自動取得開發土地之權利，土地之不當使用、超載開發等無從避免。
- (2) 現行土地使用分區管制屬靜態、剛性管制方式，無法容納開創性土地使用，阻礙土地利用之活性化。

### <sup>d3</sup> (二) 開發許可制

#### 1.利

- (1) 藉著先審後開發制度，容許私人開創性土地使用，發揮市場機能，活潑土地利用。
- (2) 藉著先審後開發制度，公平賦予地主利用土地之機會，平衡地主發展權益之差異。
- (3) 藉著先審後開發制度，將開發所造成超額利益回歸社會及外部成本內部化。

#### 2.弊

- (1) 開發者擬開發土地，應向政府申請開發許可，增加Coase所謂「交易成本」。
- (2) 新制度實施，民眾恐不易適應，造成土地利用混亂。

### <sup>d4</sup> (三) 對土地價值之影響

#### 1.土地使用分區管制

- (1) 分區管制後，根據土地法定用途及使用強度，依最有效使用原則形成地價，各宗土地地價較明確。
- (2) 現行土地使用分區管制，如果土地被劃定為住宅區、商業區，則地價上漲；如果土地被劃定為農業區、保護區，則地價下跌，造成地主權益不均現象。

#### 2.開發許可制

- (1) 土地開發必須規劃單位的許可，始可開發，因此在許可以前，各宗土地地價不明確。較佳的規劃案如獲得許可，將使該宗土地地價上漲。
- (2) 開發者因開發案所造成增值利益，予以回歸社會，及因新開發衍生公共設施增加與擁擠所造成社會成本，予以外部成本內部化。