

113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、民間之公證人考試試題

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、請由區域計畫法及國土計畫法之規定，闡明開發許可與使用許可的差異。  
(25 分)
- 二、都市計畫發布實施後，原則上不得任意變更。但因應發展或特殊情事之需要，擬定計畫之機關可採用何種途徑進行變更作業？又，進行計畫變更時，土地權利人所應擔負的義務為何？請由都市計畫法之規定予以敘明。  
(25 分)
- 三、都市計畫法第 49 條規定，公共設施保留地之徵收或區段徵收，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。其中，「毗鄰」的界定影響公共設施保留地地主的權益甚鉅。請分別由「地理接觸說」及「受益範圍說」等觀點加以論述「毗鄰」之內涵。(25 分)
- 四、請由都市更新條例之規定，闡明權利變換計畫擬訂的時機點，以及專業估價者於都市更新權利變換程序中所扮演的角色。(25 分)