

一. 因地籍圖重測產生重測面積增減問題，有主張採地價「多退少補」方式處理；有主張採地價「多不退少補」方式處理；有主張採依司法院大法官會議釋字第三七四號之解釋，認為重測既無增減人民私權之效力，自不宜找補。試就上述主張，申述己見。(=+25分)

二. 土地增稅之課徵為當前達成漲價歸公之主要政策手段，惟近年來有主張地市場已日趨合理，投機情形已漸趨緩和，漲價歸公為農業社會下之理念，故認為可以廢除土地增稅制。試就該論點，予以詳析之。(=+25分)

三. 當前區段徵收之補償方式，係以金錢為主，並得申請以抵價地折算補償之。惟鑑於區段徵收財務問題，有擬修改以抵價地補償為主，金錢補償為例外。試就財產權保障觀點，詳析上述提議之合理性。(=+25分)

四. 不動產證券化被視為提振近年來萎靡之不動產市場之主要手段之一，試詳析不動產證券化對不動產市場之影響及對我國地權制度之衝擊。(=+25分)

- 一、影響地價變動之因素為何？又地價上漲對土地利用之影響為何？試詳細分析之。(25%)
- 二、試說明肥沃度差額地租之意義，並說明此項地租是否為不勞而獲之所得？應否應徵收歸公？並說明其理由及其影響。(25%)
- 三、試分析課徵土地增值稅對土地市場之影響。(25%)
- 四、目前公共設施容積移轉辦法，及政府各項容積獎勵辦法中所增加之容積，對土地市場是否有影響？試申論之。(25%)

*注意：答題時，不必抄題目，但應標明題號。

- 一、土地登記規則第七條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」又同規則第一百四十四條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」準此，依前者規定，土地權利之塗銷登記須俟法院判決塗銷確定後，登記機關始得為之；然依後者規定，則土地權利之塗銷登記，登記（地政）機關得自行為之，而無待法院之判決。試問：此二條文所定內容，是否有相互矛盾之情事？請闡釋之。（二十五分）
- 二、市地重劃，乃依都市計畫規劃內容，將一定區域整體闢建公共設施，並將形式不整之土地，重新規劃整理後，按原有位次重新分配予土地所有權人之綜合性市地改良措施。若此，於實施市地重劃時，土地所有權以外之土地權利，依法究竟如何處理？試闡述之。（二十五分）
- 三、土地稅法第二十二條第一項前段規定：「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。」試依相關規定，闡釋此一法條之文義，並就已見評論之。（二十五分）
- 四、甲於民國七十八年七月一日因繼承取得都市計畫外編定為鄉村區養殖用地之A地號土地一筆，且實際供作養殖使用。嗣於八十八年五月一日，甲將該筆土地贈與登記予其妻乙，並繼續供為養殖使用。九十一年三月，因政府擴大都市計畫範圍，該筆土地被劃定為商業區，並經辦理市地重劃結果，指定換地為B地號土地。迄九十三年二月十日，乙與丙簽訂買賣契約，將該B地號土地出售，並隨即申辦所有權移轉登記手續。試問：B地號土地移轉予丙時，其土地增值稅如何計徵？請依相關規定解析之。（二十五分）

- 一 影響土地開發市場失靈的原因有哪些？試伸述之。(25分)
- 二 土地使用分區管制的功能有哪些？又受到哪些批評？(25分)
- 三 產業彈性生產理論的內容為何？應用到產業用地政策上應該有
哪些理念？(25分)
- 四 何謂交易成本？都市更新有哪些交易成本？(25分)

- 一、全測站設於 A 點，測得 A 與 B 之間斜距為 $1234.020m$ ，天頂距 $84^{\circ}40'30''$ ，儀器高、覘標高分別為 $1.650m$ 、 $2.255m$ ，為求 B 點高程，二差改正為若干？假設 A 點高程為 $210.450m$ ， B 點高程為若干？若斜距、天頂距、儀器高、覘標高的誤差分別為： $\pm 0.020m$ 、 $\pm 5''$ 、 $\pm 0.005m$ 、 $\pm 0.005m$ ， B 點高程誤差為若干？(20%)
- 二、試述數值法細部測圖的一般作業程序。(20%)
- 三、若利用即時動態 RTK(Real-Time Kinematic) GPS 法測定點位，如圖， Δ 為已知點， \odot 為待測點，實線表示兩點間可接收到無線電訊號，虛線則否，應如何施測與化算，以求得所有待測點的坐標？(20%)
- 四、使用測角精度為 $\pm 5''$ 、測距精度為 $\pm 5mm \pm 5ppm$ 之全測站儀器時，為使測距與測角對定點位的影響相等，最合適的觀測距離為若干？(20%)
- 五、任舉一種測量，說明直覘觀測且反覘觀測的理由。(20%)

