

考試科目	土地法與土地政策 21514, 21524	所別	地政學系/土地與環境規 劃組、不動產管理與法制 組	考試時間	2月 28日(六) 第四節
------	--------------------------	----	---------------------------------	------	---------------

1. 自文林苑案與永春案以來，都市更新成為極度爭議之都市發展課題，而此問題在大法官釋字 709 號之後仍未止歇。請由都市更新之政策目標與功能為出發點，分析都市更新與都市計畫間之關係應該為何，並就此點對現行法提出評論。(30 分)

2. 甲公司擬於中台灣 X 市郊山坡地開發別墅型社區，基地全境屬非都市土地，分區為特定農業區開，個別土地有國土保安用地、農牧用地與林業用地。依據中部區域計畫第一次通盤檢討，該基地位於適合建設發展地區。

該開發計畫因涉及土地之分區變更乃提出開發申請，案經內政部區域計畫委員會審議，認定雖然計畫內容尚符合非都市土地開發審議作業規範之各項規定，但因審議結果認為基地周邊已開發殆盡，該區應保留最後一片不開發之綠地，縱使該案內容不違前揭審議作業規範，仍應就地區性總量控制觀點予以否決，內政部乃否決該開發申請案。甲公司則認為既然計畫內容皆符合審議規範各項要求且基地位於中部區域計畫第一次通盤檢討內容所認定宜於發展建設地區，應認已符合區域計畫法第 15 之 2 條之要求，內政部即無不准其開發之餘地，故提起行政救濟。請就上述案情，整體審視、分析區域計畫法所定許可分區變更進行開發之制度設計，究竟雙方(內政部與甲公司)之哪方見解較符合我國土地利用管制法制之精神。(40 分)

第 15-1 條 第 1 項

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

- 一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣(市)政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。
- 二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

第 15-2 條

依前條第一項第二款規定申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

- 一、於國土利用係屬適當而合理者。
- 二、不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
- 三、對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
- 四、與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
- 五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

前項審議之作業規範，由中央主管機關會商有關機關定之。

考試科目	土地法與土地政策 1514, 1524	所別	地政學系/土地與環境規 劃組、不動產管理與法制 組	考試時間	2月 28日(六) 第四節
------	------------------------	----	---------------------------------	------	---------------

3. 陽台和雨遮目前在登記實務上列為附屬建物進行登記，請依民法上物之概念分析此二者在法律性質上應該為何，原理上來看又應如何對之辦理登記?(30分)



備註 一、作答於試題上者，不予計分。
二、試題請隨卷繳交。