

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

# 土地利用法規

## 不動產估價師考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

許文昌博士 編著

# 不動產估價師

## 考試須知

| 考試日期<br>高 考      | 考試科目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 應考資格                                                                                                                                                | 取得資格                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 90年12月<br>22至25日 | <p>1. 專業科目：</p> <p>(1) 民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）</p> <p>(2) 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）</p> <p>(3) 不動產投資與市場分析</p> <p>(4) 土地經濟學</p> <p>(5) 不動產估價理論（包括高層建築物估價）</p> <p>(6) 不動產估價實務</p> <p>2. 普通科目：</p> <p>(1) 國文（論文與閱讀測驗）</p> <p>(2) 中華民國憲法</p> <p>※前項應試科目之試題題型，除中華民國憲法採測驗式試題，國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。</p> <p>※不動產估價實務考試時間為4小時，其餘科目均為2小時。</p> | <p>1. 專科以上不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、建築、土地管理與開發科、系、組、所畢業，或具有畢業證書者。</p> <p>2. 專科以上相關科系、組、所畢業，領有畢業證書，並修習不動產相關學科至少6科，學分合計多採計3學分者，得起，其中須包括不動產估價或土地估價。</p> | <p>1. 以總成績滿60分及格。前項總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以各科目成績乘以百分之十後之總和計算之。專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所剩餘百分比計算之。應試科目有一科目為零分或專業科目平均未滿50分不予及格。缺考之科目，以零分計算。</p> <p>2. 及格及格，由考試院核發不動產估價師考試及格證書。</p> <p>3. 經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。</p> <p>4. 領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。</p> |

（來勝證照考試中心提供）

| 特考 | 考試日期                 | 考試科目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 應考資格                                                                                         | 取得資格 |
|----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|    | 考試日期另訂，自89年起5年內辦理3次。 | <p>1. 專業科目：</p> <p>(1) 民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規）</p> <p>(2) 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）</p> <p>(3) 不動產投資與市場分析</p> <p>(4) 土地經濟學</p> <p>(5) 不動產估價理論（包括高層建築物估價）</p> <p>(6) 不動產估價實務</p> <p>2. 普通科目：</p> <p>(1) 國文（論文與閱讀測驗）</p> <p>(2) 中華民國憲法</p> <p>※前項應試科目之試題題型，除中華民國憲法採測驗式試題、不動產投資與市場分析、不動產估價實務採申論式試題外，其餘應試科目均採申論式與測驗式之混合式試題（各占50分）。</p> <p>※不動產估價實務考試時間為4小時，其餘科目均為2小時。</p> | 中華民國國民於不動產估價師法公布施行前已從事不動產估價業務滿3年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明並具有專科以上學校畢業資格，經中央主管機關審查合格者，得應本考試。 | 同前。  |

## 最閃亮的證照——不動產估價師

作者：許文昌教授

高考土地行政及格  
高考都市計畫及格

國立政治大學地政研究所法學博士

不動產唯一高考級的證照就是「不動產估價師」。所謂「師」，即是師父，代表專業強、地位高，就如同律師、會計師、建築師。惟律師、會計師、建築師已行之多年，證照供過於求，而估價師甫於民國九十年首度招考，市場需照孔急，如能儘早取得估價師證照，捷足先登，爭取市場先機。

### 一、「不動產估價師證書」與「不動產估價師開業證書」不同

通過不動產估價師考試，向內政部申領「不動產估價師證書」。有了這張證書，就可以從事不動產估價業務。

如實際從事估價業務滿二年，向直轄市或縣（市）政府申領「不動產估價師開業證書」。有了這張證書，就可以自創品牌，獨立營業。

「不動產估價師證書」永久有效。「不動產估價師開業證書」有效期限四年，期滿應檢附完成專業訓練三十六小時以上之證明文件，辦理換證。

## 二、不動產估價師的權責在「簽名」

如同會計制度，財務報表應經會計師簽證，在估價制度，估價報告書應經估價師簽名。由此可知，不動產估價師的最後價值在「簽名」，簽名代表權力與責任。估價師可以聘雇一些職員協助蒐集資料、市場調查、製作報告書，但最後出具報告書仍須估價師簽名。

假如您是不動產估價師，不管您的名字是如何難聽、難寫，你的簽名將是何等可愛而有價值，您的姓名是何等偉大。

## 三、越早取得，機會越多，勝算越高

未來從事不動產估價須備有證照，且應以「事務所」或「聯合事務所」執行業務。現有估價從業人員五年內（自民國八十九年十月六日起算）未取得證照，不得繼續執行估價業務。現存估價公司五年內應辦理解散或變更登記停止估價業務。由此可知，既有的估價市場，將在五年內重新分配、重新洗牌。誰先取得證照，誰就先占盡優勢。

不動產估價的業務來源，傳統是銀行擔保品估價、公開發行公司資產估價、移民資產證明估價等。由於估價師證照制度的建立，估價報告書有估價師簽名負責，社會大眾將更信賴估價報告書，因此將

有更多公司、銀行、政府單位的業務委外估價，如土地徵收補償估價、都市更新權利變換估價、土地重劃分配估價等。

#### 四、執照的三大功用

只要具有專科以上學歷，如果不是本科系，修滿不動產相關學科二十個學分，均有機會參加估價師考試。通過估價師考試，取得估價師執照，這張執照有何功用呢？

(一)提高社會地位：如果有二個人，一人的名片頭銜是「律師」，另一人則是「法務專員」，請問您會尊崇或信賴誰？同樣情形，有二個人，一人的名片頭銜是「不動產估價師」，另一人是「估價專員」，請問您會敬仰或羨慕誰？縱然名字叫作「李番鴨」，有夠俗，只要前面冠上「不動產估價師」六個字，這個名字就變成很可愛、很好聽。

(二)就業待遇提高：有了估價師執照，就業無往不利。銀行授信需要您、建經公司需要您、金融資產服務公司（FASC）需要您，處處需要您，因此您的待遇就水漲船高。

(三)創業當老板：創業方式有二種，一為獨資成立事務所，另一為與其他估價師合夥成立聯合事務所。未來市場將以聯合事務所為主流，一方面可以分攤管銷開支，另一方面可以建立品牌強化專業形象。現在有名的會計師事務所，如資誠、安侯建業、致遠、勤業、衆信等皆屬聯合事務所型態。

## 五、人生有夢，有夢最美

不動產從業人員可以取得三張證照，其一爲土地登記專業代理人證照，其二爲不動產經紀人證照，其三爲不動產估價師證照。這三張證照的考試，科目相近，因此如果有心的話，一年取得三張證照，不無可能。天下無難「試」，只怕有「心」人。

三照在手，不但就業創業兩相宜，而且可以大幅提高身價，如果在您的名片印上「國家考試不動產估價師及格」「國家考試不動產經紀人及格」「國家考試土地登記專業代理人及格」，將是何等的光榮！

## 準備有技巧，考試難不倒！

作者：許文昌教授

讀書對某些人而言，是愉快的事，「讀書之樂樂無窮，春滿窗前草不除」；但讀書對某些人而言，則是件痛苦的事，「讀書之苦苦無邊，冬充窗前花盡凋」。就前者而言，讀書常易收事半功倍之效果；但就後者而言，讀書是種壓力與負擔，故讀書之方法對這些人而論是相當重要的。

普通讀書方法可分為三種，一為蜘蛛式，二為螞蟻式，三為蜜蜂式。蜘蛛式讀書法，成天只會等待獵物「送上網來」，太過被動呆板，在今動態社會裡此方式是不足應付考試的。螞蟻式讀書方法乃蒐集很多資料，但卻不消化它，甚為可惜，這就等於送報生自己不看報，圖書館員不讀書一樣。讀書以蜜蜂方式為最佳，廣泛收集資料，並加以吸收，鑄成自己的思想價值體系。

### 一、勤做筆記加強記憶

另外，考試科目甚多，而一科常須讀三、四本書方足應付，如此，一般記憶能力的人讀到最後一本，早已把前面幾科忘得一乾二淨了。建議您「做筆記」，而這筆記只是重點式、標題式（自己

看得懂即可），只要每天花一小時將此筆記看一下即可，如此不到一個月就可以輕輕鬆鬆將重點背得滾瓜爛熟。

雖然每一科需讀三、四本書，建議您「以一本書爲中心」（精讀），而以其他本書爲輔（略讀）。準備做筆記時，先將要考的科目書籍盡快閱覽一遍，知悉內容概要，心理上有個準備，然後訂定自己的讀書計畫，克期完成。計畫宜以一週爲一單元，每一星期並留一個空檔（如星期六下午或星期日），以便自己調劑身心，並可在計畫無法限期完成時用來補充；當然，如果你的時間不夠多，那麼最好能利用每一可以使用的時間。

## 二、掌握答題技巧盡情發揮

滿腹詩文，卻發揮不出來，如此還是考場的失敗者；發揮出來，卻發揮不當，仍有可能是考場的失敗者。答題技巧就是在建立閱卷者與答題者良好的默契。答題者若給閱卷者舒適、簡潔、分明、重點的答案，那麼，閱卷者也會給答題者接近三位數的成績。現略述答題之技巧如下：

- (一)文字工整，切勿潦草。
- (二)項目分明，切勿不分點。
- (三)對題答文，切勿文不對題。
- (四)大題小作，小題大作。

前述四種爲正規答題之原則，惟在答題沒有把握時將如何？下面再介紹幾種拿分技巧：

(五)填滿原則：答題時如太簡潔扼要，也不能拿到高分，因爲答題不是簡答，而是具有論述性質。

因此在你所知的範圍內，除把重點標出外，也要加以敘說，使閱卷先生一目了然並覺得很充實。

(六)避重就輕原則：當你對某個試題內名詞意義不甚清楚時，答題時就要發揮你所知的，而避開你所不知的。

(七)迂迴策略：試題不會答時，先放著，待其他題目答完，如仍有空間，則可針對題目意思，依自己意見想到什麼寫什麼，僅管所寫的幾項可能意思都一樣，但總比空白的零分好。

(八)避免亂塗：寫錯時儘可能擦掉，字太多不容易擦時可用直尺劃兩條直線，增加試卷美感。

必須養成盡力而爲，爭取最後一分鐘的習慣，這對每個人的考試歷程是很有幫助的。一上考場，先將題目略看一下，如有記憶性題目，又怕自己等一下寫會忘掉，那麼最好先把要點記在試題紙上，如此答到那一題時，就可免去忘卻之虞；但也不可因後面之題不會答而影響到會寫之題的發揮，必須注意一個原則，就是會答的盡力發揮；不會答的留在最後，慢慢思考，也許可以想出一些，爭取到一些分數，而這少數幾分很可能就會決定你的錄取與否。

### 三、試卷不可留白

切記不可空白，因爲那將連一分也拿不到，何況你不會寫，別人也不見得會寫，更何況別人會

寫，也不見得會寫得很好。因此大可放鬆心情，不要有心理負擔地發揮你所知的。

對於考題，如果都會寫，那麼時間的掌控就會影響到你的分數，不要把一半以上的時間都用在第一題上，因為那頂多拿二十或二十五分，而後面幾題就沒有辦法發揮，甚或寫不完。所以盡可能開始答題時，重要的先寫，次要的留幾行空格，待全部題目都答完之後，再回過來加以補充，如此就能拿到滿意的高分。此外，下課前兩、三分鐘最好能再檢查一次自己的答案，看是否有語意不通或錯字的地方，以免閱卷先生誤解你的意思而影響到你的得分。最後，考完一科出來的休息時間也要好好把握，說不定試卷一發，就是你剛才下課翻到或背到的那幾題。

越充分的準備，越有希望上榜，這是自古不變的考試法則，惟準備後的臨考表現法則及運氣（試題剛好只有少數人注意到）也有影響。因此，為應付一連串的考試，最好有心理準備，避免患得患失；考時只要盡力而為，就可問心無愧。考試之道無它，求其「放心」而已矣。

# 自序

不動產估價師法於民國八十九年十月四日總統公布後，將有更多優秀人才投入，將有更多優質報告書提出，將有更多業務需要估價，發展遠景看好。然而，估價師之養成頗為不易，除了專業知識與能力外，品德操守亦甚更要。期望估價師均能公正評估，擇善固執，贏得社會大眾的信賴。

本書係針對參加不動產估價師考試的需要而編寫，其特色有三：

- 一、表解方式編寫：全書以表解方式編寫，提綱挈領，一目了然，準備考試事半功倍。
- 二、申論範題精選：每章之後，精選申論範題，供考生讀後練習之用。
- 三、資料最新完整：本書是筆者講授「土地利用法規」所採用之教材，涵括課堂講義、最新上課補充資料、出版時最新法令，準備考試永保領先。

擁抱一本好書，學而時習之，不亦樂乎。但願本書就是那本好書。

許文昌

序於九十年九月

# 著作權／不容侵犯

下列文字爲著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法追究辦。

## 《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

### ■第八十七條

有左列情形之一者，除本法另有規定外，視爲侵害著作權或製版權：

- 一、以侵害著作人名譽之方法利用其著作者。
- 二、明知爲侵害著作權或製版權之物而散布或意圖散布而陳列或持有或意圖營利而交付者。
- 三、輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四、未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五、明知係侵害電腦程式著作財產權之重製物而仍作爲直接營利之使用者。

## 《著作權法》第七章 罰則

### ■第九十一條

擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上三年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以下罰金。

意圖銷售或出租而擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣三十萬元以下罰金。

### ■第九十二條

擅自以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開展示、改作、編輯或出租之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑，得併科新臺幣十五萬元以下罰金。

# 「土地利用法規」命題趨勢及準備之道

(來勝證照考試中心)

公務人員高考地政考試科目爲「土地利用」，不動產估價師考試科目爲「土地利用法規」，二者大不相同。前者考理論，也考法規；後者只考法規，不考理論。前者出題沒有範圍限制，後者出題只限於區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例及土地徵收條例等四大法律及其附屬法規。考生不可不辨。

不動產估價師考試專業科目中，「土地利用法規」算是內容最少的一科。其內容包括四大主題：

一、區域計畫：重點在探討非都市土地編定與管制，因此其附屬法規「非都市土地使用管制規則」非看不可。

二、都市計畫：重點在探討都市土地分區管制，因此「分區管制」、「容積移轉」之相關規定應多加注意。

三、都市更新：重點在探討更新方法及過程，因此「權利變換」必須讀熟。

四、土地徵收：重點在探討國家徵收權之行使及人民財產權之保障，因此「徵收補償」、「收回權」、「撤銷徵收」、「區段徵收」等是常見考題。

總之，本科是「土地利用法規」，而非「土地利用」。只考法規，不考理論。故四大法律：區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例及土地徵收條例，考生務必集中火力，充分準備。

法規簡稱對照表

|    |              |
|----|--------------|
| 簡稱 | 法規名稱         |
| 土  | 土地法          |
| 土施 | 土地法施行法       |
| 區  | 區域計畫法        |
| 區施 | 區域計畫法施行細則    |
| 非  | 非都市土地使用管制規則  |
| 都  | 都市計畫法        |
| 新  | 新市鎮開發條例      |
| 更  | 都市更新條例       |
| 平  | 平均地權條例       |
| 平施 | 平均地權條例施行細則   |
| 徵  | 土地徵收條例       |
| 容移 | 都市計畫容積移轉實施辦法 |
| 權變 | 都市更新權利變換實施辦法 |
| 容獎 | 都市更新建築容積獎勵辦法 |

# 風靡全國的考試用書

高點文化事業出版各項考試用書，歷來皆為考生所必須擁有之最佳實力提昇利器！

(加入本班「不動產估價師」輔導課程，即可免費擁有一套「不動產估價師考試用書」！)

## 不動產估價師・考試用書

| 編號   | 書名          | 定價   |
|------|-------------|------|
| TB01 | 中華民國憲法      | 380元 |
| TB02 | 國文(論文/閱讀測驗) | 320元 |
| TB03 | 土地利用法規      | 380元 |
| TB04 | 不動產估價理論     | 380元 |
| TB05 | 民法物權與不動產法規  | 400元 |
| TB06 | 不動產投資與市場分析  | 預版中  |
| TB07 | 不動產估價實務     | 預版中  |
| TB08 | 土地經濟學       | 預版中  |
| G566 | 土地暨不動產實用小法典 | 250元 |

## 不動產經紀人・考試用書

| 編號   | 書名           | 定價   |
|------|--------------|------|
| TA01 | 中華民國憲法概要     | 360元 |
| T005 | 國文(論文/閱讀測驗)  | 320元 |
| T011 | 民法概要         | 420元 |
| T012 | 不動產經紀相關法規概要  | 360元 |
| TA02 | 土地法與土地相關稅法概要 | 480元 |
| T014 | 不動產估價概要      | 420元 |
| T019 | 不動產經紀人考猜大全   | 800元 |
| G566 | 土地暨不動產實用小法典  | 250元 |

## 土地登記專業代理人・考試用書

| 編號   | 書名          | 定價   |
|------|-------------|------|
| TC01 | 中華民國憲法概要    | 360元 |
| T005 | 國文(論文/閱讀測驗) | 320元 |
| T051 | 國文/論文       | 260元 |
| T052 | 國文/閱讀測驗     | 280元 |
| T053 | 民法概要        | 450元 |
| TC02 | 土地法規        | 380元 |
| T055 | 土地稅法規       | 380元 |
| T056 | 土地登記實務      | 320元 |
| T057 | 土地代書考猜大全    | 680元 |
| G566 | 土地暨不動產實用小法典 | 250元 |

以上定價若與版權頁不符，悉以版權頁為準。