

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。

一、請分別回答下列二問題：

(一)土地徵收條例第 21 條規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」試問：本條所稱「應受之補償費發給完竣時」，係指何時點？請依土地徵收條例之規定，彙整說明之。(15分)

(二)土地徵收條例第 34 條之 1 規定：「徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。」試問：本條所稱「安置」因包括「購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等」，則其性質是否屬被徵收人「應受之補償費」？請就已見申述之。(10分)

二、以權利變換方式實施都市更新事業時，依都市更新條例規定，「合法建築物所有權」、「地上權」、「典權」及「基地租賃權」等權利係如何處理？就各權利之內涵而言，都市更新條例之規定是否有問題？試析論之。(25分)

三、區域計畫法第 6 條規定：「區域計畫之擬定機關如左：一、跨越兩個省(市)行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定。……。」試問：中央主管機關擬定之區域計畫經核定公告後，其計畫之效力為何？試依區域計畫法及其施行細則之規定，說明之。(25分)

四、非都市土地使用管制規則第 27 條規定：「土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。……。」試問：準此規定，非都市土地得不受「使用分區內各種使用地變更編定原則表」之限制，例外變更為丁種建築用地之情形為何？請依非都市土地使用管制規則之規定，說明之。(25分)