

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：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）

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)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由左至右橫式作答，於本試題上作答者，不予計分。
(二)禁止使用電子計算器。

一、甲之土地依「都市更新條例」規定擬參加都市更新，經 A 實施者告以將採「權利變換」方式為之，請問：（30 分）

(一)何謂「權利變換」？

(二)應如何運用土地估價技術於「權利變換」此方式上？

(三)試論述旨揭「權利變換」相關配套法制之內容。

二、甲所有農牧用地一筆，非屬農地重劃區，現被劃入區段徵收實施範圍內，經 A 機關告以可採領回「抵價地」之方式代替地價補償費之發放，請依「土地徵收條例施行細則」之規定，析論該「抵價地」之面積應如何計算，並從估價理論之觀點予以評論。（30 分）

三、甲所有位於山坡地保育區內之農牧用地一筆，廢耕多年，近日為配合政府相關計畫，爰擬訂該土地之開發計畫，並擬申請變更為「遊憩用地」，經 A 機關告以依現行法令規定，甲須無償提供若干金額（以下稱回饋金）以作為回饋義務後，始得變更，請問：（40 分）

(一)甲應依據現行那些法令繳交回饋金？

(二)試析論繳交回饋金之理論依據。

(三)應如何合理估算回饋金之額度？

(四)回饋金之法律性質為何？