

110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地利用概要

一、國土計畫劃設國土保育區之目的為何？國土計畫法規定國土保育區劃設基本原則、分類劃設原則及土地使用原則為何？請詳述之。(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★ (最多 5 顆星)

2. 《解題關鍵》：參照國土計畫法第 6 條、第 20 條、第 21 條

【擬答】

(一)劃設國土保育區之目的

國土功能分區係指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。

(二)國土保育區劃設基本原則、分類劃設原則及土地使用原則

1. 劃設基本原則、分類劃設原則

依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度予以分類：

(1)第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。

(2)第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。

(3)其他必要之分類。

2. 土地使用原則

(1)第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

(2)第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。

(3)其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

(三)綜合上述：

	規劃基本原則	分區劃設原則	分類原則		土地使用原則
國 土 保 育 地 區	以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。	依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設。	按環境敏感程度，予以分類：	第一類：環境敏感程度高	維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
				第二類：環境敏感程度低	儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。

學儒 保成 志光

地造幸福 你需要真政專業

地政全科 完整課程規劃

正規班課程

課程雙循環
堂數最充足

地政士/不動產經紀人

證照班

重點整理
面授/視訊雙效學習

題庫班課程

大量試題練習
解析命題重點趨勢

兩年班考取班

充足準備 公職/證照一起考

階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!

正規課程

STEP 01

建立整體
觀念架構

民法/土地法
線上加強增值課程

STEP 02

觀念加強
釐清盲點

題庫/考榜特訓
增值課程

STEP 03

訓練解題
大量演練

總複習課程

STEP 04

重點複習
議題補充

想要了解
最新課程消息?
快來 地政試務所

二、區段徵收及市地重劃為政府實施地區性整體開發常用之方式，請問兩者 之間有何不同？請就其性質、適用地區、時機、土地使用及變更等比較說明之。(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★
2. 《解題關鍵》：區段徵收及市地重劃是政府進行土地開發的重要手段，但基本性質迥異，於解題時需先將其意義闡明後再進行比較

【擬答】

(一)區段徵收的定義

屬於土地徵收的一種，指於一定區域內之土地予以重新分宗整理，並為全區土地之徵收，亦即基於實施國家經濟政策、開發新社區、社會公共利益或特定的目的事業等之需要，依法將某一區域內之私有土地以強制性之手段，予以全部徵收。

(二)市地重劃的定義

將一定區域內，雜亂無章、細碎分離、不合乎經濟使用之土地，予以重新整理，加強公共設施，使其成為整齊劃一，利於土地利用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人之土地改良政策。

(三)兩者的比較

	區段徵收	市地重劃
原因/時機	1. 新市鎮建設 2. 舊市區更新 3. 地目變更 4. 非都市土地開發建築 5. 農村社區更新 6. 其他以法得為區段徵收者	1. 實施都市計畫 2. 面積畸零狹小 3. 新市鎮建設 4. 舊市區更新 5. 新社區開發 6. 其他中央指定限期辦理者
適用地區	都市土地、非都市土地	都市土地

主體	公部門主辦	政府：公辦重劃 私人：自辦重劃
地目變更	土地使用變更	不涉及土地使用變更
補償	1.領回土地(抵價地)；不適用在一般徵收 2.領回現金(市價補償) 3.領回部分土地及部分現金	原則：領回土地 例外：現金
原地主領回土地的比例	40%以上	55%以上
地價漲幅	高	低
公共設施種類	1.道路 2.溝渠 3.公園 4.綠地 5.兒童遊樂場 6.廣場 7.停車場 8.體育場所 9.國民學校	1.道路 2.溝渠 3.兒童遊樂場 鄰里公園 5.廣場 6.綠地 7.國民小學 8.國民中學 9.停車場 10.零售市場
實施後原地主如何分配土地	統籌抽籤決定	原位次分配
原地主之稅賦	免徵土地增值稅	不課徵土地增值稅
土地登記	原始取得登記	標示變更登記
性質	土地徵收性質(強制的買)	原有土地交換性質



學儒保成志光 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

強佔地政金榜

連續上榜 卓越非凡



快來地政事務所 認識更多上榜英雄!



陳○廷 高考/普考/地政士/不動產經紀人
從事營造業7年，為不遺憾重拾書本
為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題並且調整自己。

連過四榜

連過3榜

周○安
普考|初等考
地方政府三等特考

連過3榜

邱○潔
高考|普考
專技普考-地政士

連過3榜

黃○媛
高考|普考
專技普考-不動產經紀人

連過二榜

- 【連過雙榜】地特三等/普考 | 林○浩
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 游○寧
- 【連過雙榜】地特三等/地政士 | 張○如
- 【連過雙榜】高考/普考 | 謝○君
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○暈
- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○楙

- 【連過雙榜】高考/普考 | 張○源
- 【連過雙榜】高考/普考 | 陳○麒
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 林○珍
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 賴○甄
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 游○寧
- 【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 | 楊○惠

- 【連過雙榜】高考/普考 | 黃○婷
- 【連過雙榜】普考/地特四等 | 王○婷
- 【連過雙榜】高考/地政士 | 李○貞
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 林○廷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 陳○芬
- 【連過雙榜】普考/地政士 | 黃○杰

- 【連過雙榜】高考/地特四等 | 林○傑
- 【連過雙榜】原三/四等 | 施○屏
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○略
- 【連過雙榜】高考/地特四等 | 王○婷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 葉○略
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 林○廷
- 【連過雙榜】初等/地特五等 | 陳○芬
- 【連過雙榜】普考/地政士 | 黃○杰

狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒.保成.志光

【狀元】地方三等 林○浩 【狀元】地方四等 廖○宇 【狀元】地特五等 林○鈺 【狀元】地特五等 謝○茹 【榜眼】地特三等 游○寧 【榜眼】地特四等 王○婷 【探花】地特三等 林○瑛
 【狀元】地特三等 周○安 【狀元】地特四等 李○萍 【狀元】地特五等 葉○略 【狀元】普考 黃○婷 【榜眼】地特三等 高○翔 【榜眼】地特四等 張○勤 【探花】地特四等 王○慈
 【狀元】地特三等 張○如 【狀元】地特四等 胡○靜 【狀元】地特五等 葉○偉 【狀元】初等考 張○倫 【榜眼】地特三等 邱○雯 【榜眼】地特五等 范○暉 【探花】地特四等 陳○帆
 【狀元】地特三等 張○期 【狀元】地特四等 張○燾 【狀元】地特五等 謝○茹 【狀元】初等考 陳○芬 【榜眼】地特三等 陳○惠 【榜眼】地特五等 詹○謬 【探花】地特四等 黃○駿
 【狀元】地特四等 陳○文 【狀元】地方五等 楊○任 【狀元】普考 黃○婷 【狀元】原特三等 施○屏 【榜眼】地特三等 潘○言 【榜眼】地特五等 辛○儒 【探花】地特五等 陳○芬
 【狀元】地方四等 張○芬 【狀元】地方五等 林○靜 【狀元】初等考 張○倫 【狀元】原特三等 柯○庭 【榜眼】地特三等 蔡○馨 【探花】地特三等 吳○毅 【探花】地特五等 謝○茹
 【狀元】地方四等 張○棋 【狀元】地特五等 吳○興 【狀元】初等考 陳○芬 【狀元】原特四等 洪○甄 【榜眼】地特四等 黃○杰 【探花】地特三等 許○源 【探花】地政士 蕭○辰
 下一個上榜的就是你!

三、何謂市場失靈？何謂政府失靈？兩者是否有關係？請以目前農地違規使用情形說明之。(25分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★
2. 《解題關鍵》：市場失靈與政府失靈是已是很常見的考古題，僅需要套入農地違規使用

【擬答】

(一)市場失靈

1. 意義：

亞當斯密提出價格機能像是一隻看不見的手，於自由競爭市場中進行調節，可使資源配置達到最適化。而因為外部性與社會成本的存在，使市場機能無法透過價格機制有效運作；換言之，市場自由運轉所發生的問題，無法由價格機能予以解決。例如，土地價格高漲就是土地市場失靈的結果

2. 原因：(1)公共財(2)外部性(3)獨佔性(4)資訊不完全

3. 解決之道：(1)外部效果內部化：採用 pigou 理論解決之。土地利用所產生的外部成本，採取課稅手段，予以內部化。土地利用所產生的外部利益，採取租稅減免或容積獎勵等手段，予以內部化。

(2)建立土地交易資訊平台：例如實價登錄，使資訊完全透明真實，降低交易成本。

(3)政府直接介入：干預市場，以矯正市場失靈。

(二)政府失靈

1. 意義：

市場的失靈提供政府干預的理由，欲藉助政府的力量解決市場失靈，但是政府並非萬能，透過政府干預可能是無效的行為，結果未能達到預期目標，甚至降低整體社會會福利。例如，農地違規設廠非常普遍就是政府失靈的結果

2. 原因：

(1)政府能力有限、資訊有限，政府蒐集的資訊未必全面

(2)決策難免錯誤

(3)政治運作複雜，容易受到利益團體影響

(4)政策目標與執行成效之落差，政府體系龐大，橫縱向協調不易

3. 解決之道：

(1)政府改造：提升決策品質與行政效率，以避免政府失靈

(2)尊重市場：採用寇斯理論解決，借市場協商力量，達成資源最有效率之配置

(三)市場失靈與政府失靈的關係

1. 當市場失靈時，恰提供了政府干預的理由

2. 但政府並非萬能，難免會有決策或政策的錯誤

3. 當市場價格機能運作正常時，即不需要政府的干預

(四)農地違規使用

1. 農地種電或農地興建豪華農舍，均是市場自由運轉所產生的問題；於市場失靈後，恰提供機會給政府，進行干預

2. 政府於進行干預時，因為資訊的落差或是法令的僵化，訂定的措施與政策，未必符合市場需要

加入學儒保成志光 實現你的地政夢

相信學儒保成志光讓上榜變得觸手可及

想完成夢想，就來地政試務所

陳○廷 | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜！
選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。
連過4榜
高普考地政
普考地政/地政士
不動產經紀人

戴○城 | 非本科休學踏入國考，順利考取高普考地政！
學儒.保成.志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。
優秀考取
高普考地政

張○綸 | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試
補習班比較後，學儒.保成.志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。
連過2榜
高普考地政

丁○玉 | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考！
學儒.保成.志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。
優秀考取
普考地政

四、都市計畫法第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。請問為何要訂定此五項公共設施用地面積最低標準？此規定實際執行時有何困難或爭議？請詳述之。(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《解題關鍵》：本題考得較為細膩，都市計畫法中有關公共設施，僅此五項有提及面積的量化條件

【擬答】

(一)公共設施用地種類

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

1. 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。
2. 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
3. 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
4. 其他。

(二)公共設施用地規劃原則

1. 各項公共設施用地應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所定之檢討標準劃設，並應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積。
2. 鄰里性公共設施用地之區位，應考慮其服務範圍、可及性、迫切性，以及與主要計畫劃設之公共設施用地之相容性。
3. 現有公共設施用地因不適於原來之使用而變更者，應優先變更為該地區其他不足之公共設施用地。
4. 主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。

(1)本項公共設施予以量化表示，可以確保計畫範圍內公共設施服務水準滿足計畫地區人

口的需求，且於進行審議時，有明確的審議標準可循。

(2)細部計畫審議前，應先檢視其計畫範圍、公共設施用地面積、位置等是否符合主要計畫相關規定，以及細部計畫書圖之製作是否符合都市計畫書圖製作規則相關規定。

5.道路系統應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。

6.公共設施用地應儘量優先利用公有土地劃設之。

(三)實際執行時有何困難或爭議

1.各計畫地區對於公共設施的需求內容未必一致

2.面積予以量化表示，缺乏彈性

學儒保成志光
掌握最新 **地政** 考試資源

準備要領 | 考取心得 | 最新考情
重點提示 | 試題解答 | 命題解析

掌握『地政』
大小試 快速上榜的方式

地政試務所

最新消息一手掌握！歡迎到
公職王 YouTube 頻道免費查看

訂閱「公職王」頻道
開啟小鈴鐺

想要更多最新消息？
歡迎來到 地政試務所

王