

111 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地利用概要

考試時間：2 小時

一、何謂氣候變遷 (climate change)？請說明「全國國土計畫」中之氣候變遷調適策略為何？(25 分)

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》：氣候變遷、調適策略
《使用學說》時事題

【擬答】：

(一)氣候變遷：

地球暖化現象，造成全球氣候變遷，主因係天氣和海洋中的溫室氣體過量（包括二氧化碳、甲烷、水蒸氣等）使地球猶如被籠罩在厚厚的溫室中，太陽照射的熱量難以散去，導致溫度升高，以致引發各種極端天氣如乾旱、暴雨、水患、暴風雪、熱浪及森林大火等極端氣候現象。嚴重侵奪了許多生命及財產損失外，更造成大量土地資源流失及自然環境浩劫不復之困境，因此全球氣候變遷與土地利用間係息息相關。

(二)「全國國土計畫」中有關氣候變遷之調適策略：

1. 推動氣候變遷災害風險評估及高災害風險區與潛在危險地區劃設。
2. 加速國土監測資源與災害預警資訊系統之整合，以強化氣候變遷衝擊之因應能力。
3. 檢視、評估現有重大公共工程設施之脆弱度與防護能力，並強化災害防護計畫。
4. 重大建設與開發計畫應重視氣候變遷衝擊。
5. 推動綜合流域治理，降低氣候風險。
6. 強化極端天氣事件之衝擊因應能力，推動衝擊與危險地區資訊公開、宣導、預警、防災避災教育與演習。

二、土地具有不可移動、不可增量及不可折舊等之經濟特性，導致土地不同於一般人造商品，無法經由完全競爭市場的機制分配土地利用。請說明政府以何種策略介入土地利用分配，同時又須以何種策略均衡暴利及暴損，以達社會福利最大的目標？(25 分)

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》：政府介入土地利用分配之策略及均衡規劃所致暴利及暴損之策略
《使用學說》土地使用管制規劃

【擬答】：

(一)政府介入土地利用分配之策略：

1. 擴大民眾參與：

民眾參與土地利用分配規劃與制定之程序已成為世界潮流，不論在已開發國家或發展中國家，為確保土地資源的永續利用，民眾參與土地利用分配有其必要性與合理性。

2. 強調「土地倫理」的觀念：

鑑於以往政府之土地利用分配規劃不當、浮濫徵收，造成土地資源過度的開發與濫用，以及大自然力量的反撲，致使近年來人類生命財產遭受嚴格損害；強調「土地倫理」的土地利用分配規劃觀念，乃為落實土地資源永續利用之觀念，土地資源才能永續的發展利用。

3. 提升決策規劃能力：

政府進行研擬各項土地利用分配時，應落實知識之應用，以提升土地利用分配之規劃能力。利用分配之制定或執行更應避免遷就政治或選舉利益考量而造成規劃錯誤。

4. 建立資訊流通平台：

土地利用分配之相關交易資訊不完全或資訊不對稱之問題，政府應重視資訊重要性及建立資訊平台，以提升土地利用分配之效率及公平性、尊重市場機能，以降低政府規劃失靈等問題。

5. 貫徹執行之公權力：

土地利用分配在完成法定程度後，需貫徹執行之公權力，使土地規劃能付諸實施，以達成預定之目標，主管機關應落實公權力之執行，土地利用分配目標才有達成之可能。

(二) 規劃所致暴利及暴損之均衡策略：

1. 捐贈土地：

以土地利用分配區域內一定比例之公設用地，無償移轉予當地直轄市、縣(市)政府。

2. 提供樓地板面積：

以土地利用分配內之建築開發後樓地板之一定比例面積，無償移轉予當地直轄市、縣(市)政府。

3. 繳納代金：

以土地利用分配內應捐贈政府之土地或樓地板面積，折算成金額後由開發者或地主繳納給政府。

4. 繳納開發影響費 (impact fee)：

土地開發或土地利用分配，進行各種開發行為所造成社會之外部成本，在開發或變更前，向開發者及地主所收取之費用。

5. 興闢公共設施：

在土地利用分配變更許可條件中，常見要求開發者一併無償興闢變更範圍內之各種公共設施，例如道路、公園、停車場等。

6. 課徵增值稅：

土地利用分配變更致使地價大幅上漲此為社會改良繁榮所致，理應由對該土地移轉時，適時適量課以土地增值稅。

三、臺灣的土地重劃分為市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃三類，請比較三者之適用時機、取得之公共設施用地、重劃費用負擔項目及重劃總負擔上限。(25 分)

- | |
|---|
| <p>1. 《考題難易》★★</p> <p>2. 《破題關鍵》：三個重劃之適用時機、負擔項目及負擔上限
《使用學說》法規題</p> |
|---|

【擬答】：

(一) 三者之適用時機：

1. 市地重劃：

各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：

- (1) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2) 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (3) 都市土地開發新社區者。
- (4) 經中央主管機關指定限期辦理者。(平權 56 I)

2. 農地重劃：

直轄市或縣(市)主管機關因左列情形之一，得就轄區內之相關土地勘選為重劃區，擬訂農地重劃計畫書，連同範圍圖說，報經上級主管機關核定，實施農地重劃：

- (1) 耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水者。
- (2) 耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作者。

公職王歷屆試題 (111 普考考試)

(3)農路、水路缺少，不利於農事經營者。

(4)須新闢灌溉、排水系統者。

(5)農地遭受水沖、砂壓等重大災害者。

(6)舉辦農地之開發或改良者。

農地重劃區之勘選，應兼顧農業發展規劃與農村社區建設，得不受行政區域之限制。

(農重 6)

3. 農村社區土地重劃：

有下列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：

(1)促進農村社區土地合理利用需要。

(2)實施農村社區更新需要。

(3)配合區域整體發展需要。

(4)配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。

(農社重劃 5 I 參照)

(二)三者之負擔項目：

1. 市地重劃：

依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

(平權 60 參照)

2. 農地重劃：

農地重劃後農路、水路用地，應以重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路土地抵充之；其有不足者，按參加重劃分配土地之面積比例分擔之。

(農重 11 I)

3. 農村社區土地重劃：

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

(農社重劃 11 II)

(三)三者之負擔上限：

1. 市地重劃：

依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

(平權 60 參照)

2. 農地重劃：

農地重劃，除區域性排水工程由政府興辦並負擔費用外，其餘農路、水路及有關工程由政府或農田水利會興辦，所需工程費用由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。

(農重 4 I)

3. 農村社區土地重劃：

(1)建築用地：

依前項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之三

公職王歷屆試題 (111 普考考試)

十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。(農社重劃 11IV)

(2)建築用地以外之土地：

重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第二十九條規定處理。(農社重劃 11V)

四、依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請，辦理分區變更。此申請開發之案件，經審議符合那些條件，得許可開發？其次，為獲取開發許可，須支付之回饋項目為何？（25 分）

1. 《考題難易》★
2. 《破題關鍵》：區域計畫法
《使用學說》萬年考古題

【擬答】：

(一)申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

1. 於國土利用係屬適當而合理者。
2. 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。
3. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
4. 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。
5. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。(區 15-2)

(二)須支付之回饋項目：

申請開發者依第十五條之一第一項第二款規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之**公共設施用地**完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交**開發影響費**，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。(區 15-3 I)



志光·保成·學儒 適合非上榜不可的你

高普考取班 8大保障

一次繳費輔考至考取

學費省很大 考取班全年課程不間斷，一次繳清學費輔導至考取。	課程最完整 完整課程循環，基礎班→正規班→專題課→總複習…等，全部擁有。	上榜賺獎金 報名考取班第一年考取同職等考試，頒發高額獎學金。	學習最便利 輔導期間可依自己時間選擇面授或視訊學習，提高學習效率。
師資最多元 重點科目安排多元師資，雙循環教學，可旁聽加強弱科，強化上榜實力。	加選最超值 輔導期間可加選其他科目增加考試機會，加選另享專案優惠。	榜單最實在 年年榜單見證，錄取人數最多，錄取率最高，奪榜實力全國第一。	公約有保障 考取班簽訂公約，保障您的權利與義務至考取為止。

■完整課程資訊詳洽全國志光·保成·學儒門市■

職
王