

111 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地政策

一、一般皆認為經由土地稅制無法達成平均地權之目標，政府遂改良強化了房地合一課徵所得稅之作法。同時，在土地利用規劃方面，政府也運用土地開發策略擬均暴利及暴損。請論析現行都市計畫的二種整體開發策略(即區段徵收及市地重劃)，對土地權利、土地利用及土地價值之影響為何?(25分)

1.《考題難易》：★★★

2.《破題關鍵》：本題為區段徵收及市地重劃之比較，可將二者之差異依題意以其對土地權利、土地利用及土地價值之影響為區別。

3.《命中特區》：土地政策表解：第六章土地重劃、四.市地重劃與區段徵收之比較。

【擬答】

(一)區段徵收及市地重劃之意義：

區段徵收及市地重劃為現行都市計畫的二種整體開發策略。

(市地重劃)：係將(一定地區內)，(雜亂無章、細碎分離之土地)，予以(重新整理、重定界址)，並加強公共設施，使其成為整齊劃一利於土地使用之宗地，而後仍分配於原所有人之一種土地改良。

(區段徵收)：謂(於一定區域內之土地)，(應重新分宗整理)，而為全區土地之征收。

(二)二種整體開發策略對土地權利、土地利用及土地價值之影響：

1. 土地權利

市地重劃：

(1)可分為政府的(公辦重劃)與私人(自辦重劃)，人民也可以申請自辦重劃，但不論(公辦重劃)或私人(自辦重劃)人民只能(分配土地)。

(2)領回土地(視為其原有)之土地。

區段徵收：

(1)舉辦主體(限於政府機關)。可領取現金補償，或申請領回土地(抵價地)，如補償地價以(抵價地)方式，發還原地主土地(最少 40%)，經農地重劃地區(不得少於 45%)。

(2)領回抵價地補償屬於(原始取得)。

2. 土地利用

市地重劃：

(1)地主領回土地(按原位次分配)，因此重劃後(政府所剩留之抵費地零散)，無法大規模使用。

(2)地主所負擔公共設施用地，限於(道路、溝渠、兒童遊樂場)、(鄰里公園、廣場、綠地)、(國民中學、國民小學)、(零售市場、停車場)等 10 項。

(3)只能適用在(都市土地)，不牽涉土地(使用變更)。

區段徵收：

(1)地主領回土地(不按原位置分配)，而以(統籌抽籤決定)，因此政府所剩留之土地可集中大規模利用。

(2)(區段徵收土地)指定為(道路、溝渠、公園)、(綠地、廣場、兒童遊樂場)、(停車場、體育場所、國民學校)等 9 項公共設施無償登記為(直、縣、鄉有)。

(3)可以適用在(都市土地)及(非都市土地)，並附帶進行土地(使用變更)。

3. 土地價值

市地重劃：地主領回土地雖然(較多)，因土地未變更使用(漲價較少)，土地(增值利益較少)。

區段徵收：地主領回土地雖然(較少)，但因土地變更使用(漲價較多)，土地(增值利益較多)。



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 ■

二、歐盟在 2009 年因應氣候變遷的白皮書中，首度倡議以「綠色基礎設施(Green Infrastructure)」對抗世紀災變。請問何謂綠色基礎設施?為何歐盟要倡議用綠色基礎設施對抗氣候變遷下的世紀災變?(25 分)

- 1.《考題難易》：★★★★
- 2.《破題關鍵》：本題可依全國國土計畫，第七章「氣候變遷調適策略及國土防災策略」，依不同自然環境決定土地使用規劃之相關規定作答。
使用規劃之規定
- 3.《命中特區》：土地政策表解：第二章政策理論、一.氣候變遷。

【擬答】

(一)綠色基礎設施：

綠色基礎設施之概念逐漸形成於 20 世紀 90 年代中期，其核心理念即是以人為本的規劃概念，不僅是工程技術課題，而是必須考慮到環境、生態與人文的系統性整合，綠色基礎設施其基本精神即是由自然環境決定土地使用規劃，強調自然環境提供的“生命支援”(life support)功能，引導已經長期發展的非傳統規劃模式，將社經的發展融入自然中，建立系統性功能結構。

(二)倡議用綠色基礎設施對抗氣候變遷下的世紀災變之理由：

如前述，綠色基礎設施其基本精神即是由自然環境決定土地使用規劃。

全國國土計畫，第七章「氣候變遷調適策略及國土防災策略」，即有制定依不同自然環境決定土地使用規劃之相關規定，茲分述不同自然環境氣候面臨之變遷調適議題如下：

1. 高山及山坡地

- (1)自然災害頻傳加上高山及山坡地土地使用方式，持續加劇自然災害的衝擊，並造成(生態環境保育)與(水資源供給)的困境。
- (2)都會地區持續擴張，壓縮平原地區農業發展，並進一步刺激山坡地開發。
- (3)原住民族聚落(基礎公共服務設施)如何因應氣候變遷改變設施供給模式，亟須(因地制宜的彈性)。

2. 平原地區

- (1) 農業發展受到都市及製造業擴張的衝擊，導致(農糧安全風險逐漸升高)，亟待保護農糧生產環境。
- (2) (水資源豐枯不均)，因應農業及產業發展及生態保護，亟待推動流域及海岸整合治理。

3. 都市及鄉村集居地區

- (1) 都市及產業發展排放溫室氣體，(持續加重)熱島效應及極端氣候的衝擊。
- (2) 都市及城鄉(基盤設施未及因應氣候變遷)及(具危險性工業的發展)，引起都市城鄉及其周邊地區的(安全議題)，亟待檢討與轉型。
- (3) 城鄉、產業及農業發展受到(極端降雨與乾旱風險)的威脅，如何透過土地使用策略以減緩災害衝擊及滿足社會經濟發展需求的變遷，挑戰嚴峻。
- (4) 部分城鄉居住空間受到氣候變遷的衝擊，可能不再適合居住，這些遷居戶的(安置議題)應事先思考及妥予因應。

4. 海岸、離島及海域

- (1) 極端氣候及自然災害使海岸聚落及工業區(安全議題)更加嚴峻，亟須調整土地發展策略，降低氣候變遷風險。
- (2) 極端氣候加劇離島(連外交通的瓶頸)；(水電基礎公共服務不足)，限制離島產業及社會發展。
- (3) 氣候變遷使海岸及海洋生態(面臨更強的外部衝擊)，連帶影響沿岸及離島社區的經濟與生活，亟須加強生態資源保育。

(三) 依綠色基礎設施之基本精神就不同自然環境之土地使用規劃策略：

1. 高山及山坡地

- (1) 坡地農業利用應加強災害防治，並兼顧水源地維護及基礎設施安全。
- (2) 檢討山區城鄉及產業發展之潛在風險及研析轉型調適方式；加強坡地住宅及坡地農業之暴雨逕流、崩塌潛勢監測及相關保全措施。
- (3) 原住民族聚落周邊指認高風險地區，因地制宜發展微型基盤公共服務設施並加強環境監測。

2. 平原地區

- (1) 維護農地資源及灌排系統，以確保糧食安全。
- (2) 持續監測河川系統洪枯流量變化，推動脆弱環境集水區治理。
- (3) 強化水源調配機制及系統，並降低水資源相關設施環境衝擊。

3. 都市及鄉村集居地區

- (1) 加速推廣大眾運輸、需求反應式公共運輸、自行車及人行步道系統，並落實及增修相關法規與補助政策，以減少建成地區溫室氣體排放，並推廣韌性都市規劃。
- (2) 都市發展及產業配置應考量乾旱潛勢及水源供需，強化保水儲水及緊急備援用水措施規劃。
- (3) 因應氣候風險類型及社會長期發展趨勢，檢討基盤設施區位及型態。
- (4) 優先保留都市及鄉村之開放空間，並增加樹木覆蓋面積及滯洪功能，以增加溫室氣體吸收儲存能力，並緩衝氣候變遷及暴雨衝擊。
- (5) 透過公有土地活化、公共設施多目標使用、多元更新及大眾運輸導向土地使用規劃，並考量高齡化社會的趨勢，提供中繼基地或其他方案，規劃氣候變遷調適遷居戶容納空間，以容納遷居戶。

4. 海岸、離島及海域

- (1) 強化海岸都市、鄉村及工業區安全。
- (2) 配合氣候變遷風險及海岸侵淤狀況，調整沿海土地使用強度與類型。
- (3) 強化離島地區公共服務與儲備能力。
- (4) 加強海岸及海洋生態保育。

公職王歷屆試題 (111 高考三級)

三、臺灣於 1960 年代，在當時不完善的金融制度下，需房者與興建業者自行發展出住宅市場的預售方式，以減輕雙方的資金壓力；再為讓地域性外的需房者得知此興建住宅之訊息，促成代銷業者企劃宣傳與銷售的興起。然而，長期以來不論是部分代銷或仲介人員，乃至於投資客掀團炒房，企圖影響住宅市場之價格水準以牟私利之行為，已逼使政府修法擬管理此獨特之預售屋市場。請評析 2022 年 4 月行政院提出之「平均地權條例」修正草案之 1. 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，2. 重罰不動產炒作行為，3. 建立檢舉獎金制度，4. 私法人取得住宅用房屋許可制，5. 預售屋解約要申報登錄等**五項措施**，是否能匡正預售屋**市場之價格**水準亂象?(25 分)

1.《考題難易》：★★★★

2.《破題關鍵》：本題為時事議題，可依題意就該五項措施可減少投機炒作需求、排除部分投資需求、嚴格執行等為檢討。

【擬答】

(一)本次修法五大重點如下：

1. 限制換約轉售：

預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

2. 重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

3. 建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

4. 管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

5. 解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

(二)應可有效匡正預售屋市場之價格水準亂象，茲分述如下：

1. 減少投機炒作需求

住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭。

近來，投資客掀團炒房、利用換約哄抬牟利、散播不實資訊影響價格等炒作亂象，而換約轉售則是投機獲利最主要管道，因此本次修法有限制換約轉售、預售屋解約要申報登錄等規定。

2. 排除部分投資需求

私法人在無居住需求下，以住宅做為資產配置與投資標的，嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，所以特別進行修法管制私法人購屋。

3. 嚴格執行

因此本次修法有重罰不動產炒作行為、建立檢舉獎金制度等規定，有有助於嚴格執行相關規定。

志光 × 保成 × 學儒

110 高普考錄取成績 No.1

囊括 **34** 狀元 **22** 榜眼 **27** 探花

高考一般行政 狀元 王○遠 高考經建行政 狀元 姜○佑 普考文化行政 狀元 韓○群 普考航運行政 狀元 劉○琦 高考人事行政 狀元 徐○慈 高考交通技術 狀元 林○嫻 普考交通行政 狀元 葉○嘉 普考電子工程 狀元 曾○富 高考一般民政 狀元 施○敏 高考航運行政 狀元 劉○琦 普考勞工行政 狀元 洪○筑 普考農業行政 狀元 吳○駿 普考法律廉政 狀元 宋○自 高考公平交易管理 狀元 李○宜 普考教育行政 狀元 吳○書 普考原住民政 狀元 江○婷 高考財經廉政 狀元 邱○文	高考農業技術 狀元 曾○儒 普考社會行政 狀元 汪○瑩 普考新聞(英文) 狀元 陳○羽 普考文化行政 狀元 何○綺 高考體育行政 狀元 林○瑋 普考戶政 狀元 吳○璇 普考電信工程 狀元 鍾○翊 高考交通行政 狀元 黃○翔 普考觀光行政 狀元 施○倫 普考統計 狀元 陳○宏 普考觀光行政 狀元 施○倫 普考勞工行政 狀元 邱○民 普考人事行政 狀元 張○柔 普考經建行政 狀元 黃○慧 普考戶政 狀元 王○文 普考交通技術 狀元 范○全	高考一般行政 榜眼 湯○達 普考人事行政 榜眼 許○文 普考交通行政 榜眼 蔡○庭 普考勞工行政 榜眼 陳○雅 普考社會行政 榜眼 趙○慶 普考經建行政 榜眼 黃○慧 普考商業行政 榜眼 董○學 普考交通技術 榜眼 王○儒 普考公職(工師) 榜眼 曾○芹 普考農業技術 榜眼 郭○恩 普考體育行政 榜眼 林○琦 普考一般行政 榜眼 湯○達 普考人事行政 榜眼 林○庭 普考一般民政 榜眼 黃○芸 普考文化行政 榜眼 官○好 普考勞工行政 榜眼 陳○憲 普考社會行政 榜眼 黃○綾	普考戶政 榜眼 許○淇 普考統計 榜眼 卓○慧 普考交通技術 榜眼 熊○慈 普考地政 榜眼 李○澐 普考農業技術 榜眼 黃○綸 普考人事行政 榜眼 楊○宏 普考一般民政 榜眼 劉○禎 普考文化行政 榜眼 韓○群 普考交通行政 榜眼 莊○毅 普考教育行政 榜眼 莊○婷 普考社會行政 榜眼 林○婷 普考統計 榜眼 莊○家 普考經建行政 榜眼 林○俊 普考交通技術 榜眼 熊○慈 普考電子工程 榜眼 曾○富 普考農業行政 榜眼 黃○柔 普考農業技術 榜眼 史○	普考體育行政 探花 李○穎 普考一般行政 探花 莊○盈 普考人事行政 探花 徐○慈 普考法律廉政 探花 林○欣 普考交通行政 探花 蔡○庭 普考勞工行政 探花 吳○維 普考教育行政 探花 黃○鈺 普考社會行政 探花 陸○庭 普考戶政 探花 辜○甄 普考統計 探花 卓○仁 普考經建行政 探花 姜○佑 普考交通技術 探花 陳○萱 普考農業行政 探花 張○程 普考農業技術 探花 王○富 普考電信工程 探花 王○錯
--	--	--	---	--

■因版面有限無法一一列出，詳盡榜單請上公職王查詢■

四、國土計畫法中，規範了使用許可制的作法。試以許可內容、審議許可機關及收取相關費用等內容，論析政府擬達成國土使用管理目的之可行性如何?(25分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：本題為國土計畫法使用許可制之相關規定。
3. 《命中特區》：土地政策表解：第十一章政策理論、五.開發許可制與使用許可制之差異、六.規劃利得。

【擬答】

(一)許可內容：(國 24 I、II)

1. 於符合(國土功能分區及其分類)之使用原則下，從事(一定規模以上)或(性質特殊)之土地，應由申請人檢具規定之書圖文件(申請使用許可)。
2. 使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。

(二)審議許可機關：(國 24 III)

1. 使用許可之申請，由直轄市、縣(市)主管機關受理。
2. 申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣(市)主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣(市)主管機關審議。
3. 申請使用範圍跨二個直轄市、縣(市)行政區以上、興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

(三)相關費用：(國 28 I)

經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣(市)主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。

(四)達成國土使用管理目的之可行性

1. 土使用管理之審議事項：(國 26II)

主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：

- (1) 國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。
- (2) 農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
- (3) 城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

2. 可藉由如上述對不同分區之審議事項，達成下列國土使用管理目的：

- (1) 確認土地使用對周邊環境不致產生顯著不相容之情形。
- (2) 確保國土空間之合理利用及國土資源之完整性。