

111 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地政策

考試時間：2 小時

劉建興老師

一、區域計畫時代土地被分為都市土地與非都市土地兩種，規劃以都市土地為主，請說明非都市土地缺乏規劃的前提下，土地開發產生了那些問題？就你所認知請試舉一處土地開發案例，說明所產生的問題。民國 105 年國土計畫法實施後，對於過往忽略的非都市土地採用鄉村地區整體規劃的方式進行管理。請問鄉村地區整體規劃有何特點？與都市計畫規劃理念及程序有何差異？（25 分）

1.《考題難易》：★★★★（很困難）

2.《破題關鍵》：本題出自全國國土計畫，需熟記計畫內容難度相當高。就算都背起來可能也寫不完，不過大家考的題目都一樣同學不用太灰心。

【擬答】：

(一)非都市土地屬區域計畫法體系，相對缺乏總體引導發展，其土地多以現況編定、屬靜態式管理。非都市土地因長期缺乏空間計畫面臨不同發展課題：

- 1.生活面向：集居地區公共設施服務不足、缺乏可建築土地。
- 2.生產面向：人口老化影響農業生產效率，或在地產業轉型困難。
- 3.生態面向：無秩序的土地使用將干擾生態棲地等。

(二)土地開發案例：以美麗灣渡假村開發爭議為例。

1.案由：

2003 年開始，台東縣政府以 BOT 方式將位於卑南鄉共計 6 公頃的杉原海岸出租予美麗灣渡假村股份有限公司，由美麗灣公司負責投資興建並經營美麗灣渡假村飯店，但開發之初即刻意迴避環境影響評估程序，遭到法院多次判決環境影響評估程序與建照發放皆屬違法。然台東縣政府堅持繼續開發，因此屢次引發各界爭議。

2.評析：

- (1)生活面向：台東等地區公共設施服務不足、缺乏可投資開發之適當土地。
- (2)生產面向：台東等地區人口老化影響農業生產效率，在地產業轉型困難、在地居民就業困難。
- (3)生態面向：無秩序的土地使用，如本案開發之初即刻意迴避環境影響評估程序，將干擾生態環境。

(三)國土計畫鄉村地區整體規劃之特點

為改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其土地使用規劃原則如下：

- 1.居住：規劃及提供可負擔住宅，滿足當地居住需求，維持地方特色建築風貌。因農業經營需要衍生之居住需求，得於既有農村聚落周邊提供住宅空間，避免個別、零星申請而影響農業生產環境；就人口成長地區，得預留適當可建築土地，以引導集約發展；就人口減少地區，除應避免增加住商建築用地外，並應針對既有閒置空間進行評估轉型及再利用，以提高環境品質。
- 2.產業：配合在地農業、特色產業及商業服務業需求，於不影響鄉村環境品質前提下，於

公職王歷屆試題（111 地方特考）

適當地點規劃在地產業發展區位，並訂定彈性土地使用管制規定，以促進鄉村在地產業永續發展。

3. 運輸：以需求反應式公共運輸服務為主，改善接駁轉乘系統及服務品質，提高鄉村可及性，並規劃自行車及電動車輛等綠色運具環境，以民眾基本運輸需求為導向，打造兼具效率及友善運輸環境。

4. 基本公共設施：應依據鄉村地區發展趨勢，規劃與設置老人及幼兒照顧服務設施、污水處理、自來水、電力、電信等基本公共設施，並注重環境保護及社區環境改善。

四與都市計畫規劃理念及程序之差異

鄉村地區指國土空間中人口高密度集聚以外的地區。考量鄉村地區整體規劃主要為彌補非都市土地鄉村聚落長期無計畫指導之情形，而都市計畫或國家公園計畫已屬計畫管制地區，該二類計畫地區自有規劃系統，故不納入未來鄉村地區實質空間規劃範圍內，僅作為鄉村地區整體規劃的空間調查分析範圍，爰將「鄉村地區」界定為「都市土地及國家公園土地以外」之傳統「非都市土地」。

二、民國 89 年修正農業發展條例及相關法規以來，農地政策已調整為落實農地農用，並放寬農地農有的規定，試論其有關農地相關規定之管理要點為何？對農地生產有那些影響？請問國土計畫農業發展地區之分區分類，其規劃原則為何？面對全球糧食危機的課題，國土計畫有關農業發展地區在治理上應該有何因應的措施？（25 分）

1. 《考題難易》：★★★★★（很困難）

2. 《破題關鍵》：本題出農業發展條例及國土計畫法相關規定，需熟記法條內容，難度相當高。

【擬答】：

(一) 相關規定之管理要點：

1. 開放農地自由買賣：

取消多年來限由「自耕農」購買農地規定，放寬允許自然人自由承購農地；至於法人團體限由農民團體或農企業研究機構有條件許可購買耕地，耕地以外之農地則無土地取得資格限制。

2. 放寬耕地分割限制：

每宗耕地分割後最小面積由 5 公頃降為 0.25 公頃，唯修法前之共有或修法後繼承之耕地等 7 種情形不在此限。

3. 農地使用及變更仍依內政部主管之都市計畫法及區域計畫法非都市土地使用管制規定辦理。

4. 農地變更作非農業使用須依農業發展條例規定先徵得農政主管機關同意，並收取回饋金納入農業發展基金。

5. 無自用農舍之農民取得（新購）農地得特許個別興建農舍或集村興建農舍。

(二) 對農地生產之影響：

1. 農地閒置不用：

(1) 停徵田賦、得申請不課徵土地增值稅：

減輕農地持有成本，造成農地粗放利用；加上農地移轉得申請不課徵土地增值稅，亦有降低交易成本之效果，導致農地投機炒作、閒置不用。

(2) 農地享有休耕補助或津貼：

導致農地名為休耕，實為廢耕，亦不願出租而使農地閒置不用。

(3) 農地開放非農民可自由買賣：

非農民購買農地之目的可能是興建違建工廠、假農舍真別墅，或期待未來變更使用之

公職王歷屆試題（111 地方特考）

鉅額漲價利益，而任令農地閒置。

2. 農地違規使用：

農地開放非農民可自由買賣，使非農民購買農地用於違規使用，如違建工廠、住宅等，造成農地零亂、農地污染，嚴重影響農業生產環境。

3. 農地地價高漲：

農地開放非農民可自由買賣，不論是大面積購買炒作農地，或小面積購地蓋豪華農舍者大增，使農地地價高漲，致使真正有意願從事農業生產的農民無力購買農地。

4. 農地興建農舍：

農地可興建農舍，但當農舍淪為住宅化、商品化後，必然大量興建，其結果是紛雜矗立田間，破壞農村景觀與農業生產環境。

(三) 國土計畫農業發展地區之規劃原則：

農業發展地區應以(確保糧食安全)為原則(積極保護)重要農業(生產環境及基礎設施)，並應避免零星發展。

(四) 國土計畫有關農業發展地區之治理措施：

全國國土計畫劃設各類農業發展地區，提供糧食作物及農業經營有關的產製儲銷使用，除了要積極改善農村的居住及生活設施，並應維護農業生產環境及農業基礎設施。

為確保糧食安全，目前農地總量目標值為 74 萬至 81 萬公頃，即包括全國農漁牧一級產業糧食生產土地，都應該積極保留。為了達到此目標，一方面應落實農地農用策略，改善農地破碎問題，另一方面則藉由維護農業生產完整性、投入農業施政資源及加強農業用水管理等策略，維護潔淨的農業生產環境。

三、第 26 屆聯合國氣候變化大會（簡稱 COP26）於 2021 年舉行，並於格拉斯哥氣候協議確立要求於 COP27 前提交 2050 年長期低碳發展策略，為達成 2050 年淨零碳排策略已成為國內未來重要的能源政策方向。然而，過往土地使用管制與能源政策並未有完整妥善的規劃，以致於衍生太陽光電或漁電共生大量申設的現象。請問，當前國土計畫對於能源供給有何策略？又，設置於國土保育地區或農業發展地區之能源設施應注意那些原則？製造業生產過程中對於二氧化碳的產生有相當占比，在淨零碳排的政策下，對於產業園區的治理應有何種措施？（25 分）

1. 《考題難易》：★★★★（很困難）

2. 《破題關鍵》：本題出自全國國土計畫，需熟記計畫內容難度相當高。

【擬答】

(一) 國土計畫能源供給策略：

1. 目標：建構安全穩定、效率及潔淨能源供需體系，創造永續價值。
2. 策略：政府全力推廣再生能源，積極尋找適當。場域，以達成提高 114 年再生能源發電量占比達 20% 目標。

(二) 國土保育地區或農業發展地區之能源設施設置原則：

再生能源設施避免設置於國土保育地區及應維護農地資源地區。

(三) 淨零碳排的政策下，產業園區的治理：

1. 因應氣候及市場變遷與水資源及能源供給的困境，以再生能源及綠能網絡為基底，加速產業升級及分期分區推動既有產業園區減碳轉型。
2. 加速研擬既有產業用地調適方案，並清查老舊、低度或閒置產業用地，推動產業用地調適之遷移、更新、轉型等整體規劃。
3. 開發計畫迴避自然災害高風險地區或增加衝擊減輕措施，增加該計畫的調節與適應能力。

公職王歷屆試題（111 地方特考）

四、都市成長會面臨建物老化，政府在民國 87 年制定都市更新條例，都市更新重建已成為都市再發展的重要政策；然而，政府又於民國 106 年另外制定都市危險及老舊建築物加速重建條例。請問這兩種制度在重建執行過程中有何種差異？又，重建過程中涉及合併，或稱為集體行動，其中不乏土地合併缺乏效率的案例，請說明那些因素可能導致土地合併缺乏效率。如果市場存在無效率因素而導致失靈，可能衍生那些問題？（25 分）

- 1.《考題難易》：★★★（最難 5 顆星）
- 2.《破題關鍵》：本題都更與危老重建，應該是今年較正常的題目。

【擬答】

(一)都市更新重建及老舊建築物加速重建，兩種制度在重建執行過程中之差異：

1. 立法目的：

前者：針對特定(窳陋地區)之(重建、整建或維護)，以(復甦都市機能)。

後者：針對特定(老舊建築物)之(重建)，以(提升建築安全)。(危 1)

2. 適用對象：

前者：(都市計畫範圍內)經劃定為(更新單元)者為主要對象。

後者：依(危 3) I、II 規定以危險及老舊建築物為對象。

3. 程序：

前者：須經(都市更新事業計畫)、(權利變換計畫)之申請、審議，其中還包括要舉辦(公聽會)、(聽證會)。程序繁雜(較為冗長)。

後者：擬具(重建計畫)，經(全體同意後)，向(直、縣、主)申請核准後即依(建築法令)規定申請(建築執照)。程序(相對簡易)。

4. 同意比例：

前者：依(性質、地區)之差異不同。¹

後者：須(全體同意)。

5. 容積獎勵上限：

前者：1.5 倍(基準容積)或 0.3 倍(基準容積)(再加其)(原建築容積)容積獎勵上限為 5 成。公共效益較大，獎勵較多。

後者：1.3 倍(基準容積)或 1.15 倍(原建築容積)。容積獎勵上限為 3 成，另給予(時程獎勵)²。公共效益較小，獎勵較少。

6. 退場機制：

前者：無(落日條款)或(退場機制)。

後者：(施行期限)至 116.05.31 止。

¹(都更 37)：

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物(所有權人數)及(所有權面積)之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 9/10 同意者，其所有權人數不予計算。

(1)概要：	人 > 1/2	面積 > 1/2
(2)迅行劃定：	人 > 1/2	面積 > 1/2
(3)一般及優先劃定：	人 > 3/4	面積 > 3/4
(4)未劃定：	人 > 4/5	面積 > 4/5

²(危 6)：

本條例施行後(106.5.10)一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：(109.5.6 修正)

1. 施行後 3 年內：(各該建築基地基準容積)10%。
2. 施行後第 4 年：→8%。
3. 施行後第 5 年：→6%。
4. 施行後第 6 年：→4%。
5. 施行後第 7 年：→2%。
6. 施行後第 8 年：→1%。

7. 稅負減免差異：

前者：另有土地增值稅與契稅之減免規定，(危老重建)則無。

後者：如重建前合法建築物所有權人為(自然人)者，且持有重建後建築物，於前款(房屋稅)減半徵收 2 年期間內未移轉者，得延長其(房屋稅)減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。(都市更新)亦適用相同規定，但合法建築物所有權人(未限制須為自然人)。

(二)可能導致重建過程中土地合併缺乏效率之因素：

1. 房價低之地區，都市更新後價值較少，實施者的利潤相對減少，導致實施者不願意參加。
2. 產權複雜、整合困難，釘子戶不配合使都市更新整合雪上加霜。
3. 利益分配問題為更新成敗關鍵，地主與實施者間對更新前後價值難有共識。
4. 更新事業龐大複雜，所須資金對業者而言是沉重的負擔，且都市更新之時間過長，造成業者資金之耗損與凍結。
5. 權利變換之多數決方式，為達更新目的，危害少數人的財產權，而使少數人蒙受不利，亦造成爭議。

(三)市場失靈，可能衍生之問題：

市場失靈係指市場無法成為完全競爭的自由市場，價格機能無法展現，達到供需關係及資源配置的理想狀態。分述如下：

1. 公共財的提供問題：

公共財是指大自然或政府所提供的集體利益，因具備非排他性，非對立性以及擁擠特性，使得價格機能無法充分展現，導致市場失靈的結果。

2. 外部性所造成的問題：

又稱外溢效果，係指生產過程中所伴隨而來，利或不利的副作用：它是隱性的，不是我們所能預期的，可能是正面，也可能是負面的影響，使得價格機能無法展現，如污染。

3. 自然獨占所造成的問題：

獨占扭曲了資源分配的效率，導致市場失靈的結果，所以政府必須進行干預。

4. 資訊不對稱所造成的問題：

係指消費者沒有足夠的訊息與專業知識，判斷產品或所接受服務的數量及品質是否合理，生產者會收費過高並提供低劣品質之財貨或服務，使消費者蒙受損失並使價格機能無法展現。

在上述情況下，市場競爭機制無法提供市場機能充分運作的法則，政府的應適度介入解決問題。

學儒保成志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人



業界首創
重磅登場

地政全科班

一次享受4次專業

- 1 授課堂數
超過150堂
- 2 正規班
+精華總複習
+搶分題庫班
一次擁有
- 3 地政.民法
獨立開課
關鍵科目不混課
- 4 提供
雙師資
雙循環課程
雙套教材

加碼贈 現在報名高普考地政二年班/考取班
地政士or不動產經紀人證照課程



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所

考公職·考證照 找學儒保成志光地政試務所

你的地政冠軍隊

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力 邀您來加盟

★ 狀元 ★

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 周○安
地特三等 | 李○萍
地特四等 |
| 胡○辭
地特四等 | 吳○興
地特五等 |
| 林○鈺
地特五等 | 施○屏
原住民
二等特考 |
| 柯○庭
原住民
三等特考 | 洪○甄
原住民
四等特考 |

★ 榜眼 ★

- | | |
|-------------|--------------------|
| 邱○雯
地特三等 | 陳○蕙
地特三等 |
| 王○婷
地特四等 | 張○勤
地特四等 |
| 范○驊
地特五等 | 詹○諺
地特五等 |
| 陳○伶
高考地政 | 施○屏
原住民
四等特考 |

★ 探花 ★

- | | |
|-------------|--------------------|
| 林○瑛
地特三等 | 陳○帆
地特四等 |
| 王○慈
地特四等 | 黃○峻
地特四等 |
| 陳○芬
地特五等 | 謝○茹
地特五等 |
| 黃○庭
普考地政 | 蕭○宸
專技普考
地政士 |

連榜勝試 佳績冠全國 盡在學儒保成志光

