

113 年特種考試地方政府公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地政策

考試時間：2 小時

利方老師解題

一、我國憲法規定，國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。試說明何謂平均地權？憲法上規定的土地政策綱領有那四項？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》基本論述題。
3. 《使用法條》or《使用學說》平均地權與四大土地政策綱領。
4. 《命中特區》113 年課本第二章第二節，第 67 頁

【擬答】

(一)平均地權之意義：

平均地權是國父孫中山先生所提倡三民主義中民生主義的重要思想，旨在調和自由主義經濟制度所採行的土地私有制度及社會主義經濟制度所採行的土地公有制度，目的在防止土地集中在少數人的身上。在平均地權裡，土地之所有權被分級，國家擁有上級所有權，人民擁有下級所有權，且無論是政府或是人民都沒有絕對之土地所有權。

(二)憲法上規定的土地政策綱領

平均地權制度之具體實行辦法包括「規定地價」、「照價徵稅」、「照價收買」、「漲價歸公」等四大綱領。每一綱領皆具有其獨立意義與功能，但也互相影響，相輔相成。其中，規定地價屬於「基礎工作」，照價徵稅與漲價歸公為「主要手段」，照價收買則稱為「重要之控制辦法」。總體來說，平均地權整個制度在實施方法上的設計，需首先以「規定地價」區分土地權力的公私界線，藉「照價徵稅」與「漲價歸公」收取土地自然增值之地租，並以「照價收買」使地價趨於合理。藉由平均地權的制度，期能調劑社會上的土地分配，防止私人囤貨投機壟斷，從而達成「地盡其利」與「地利共享」目標。

二、試說明在區域計畫的制度下，非都市土地的土地使用管制方法為何？與土地登記有無關係？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》非都市土地的土地使用管制方法，及其在土地登記謄本的呈現方式。
3. 《使用法條》or《使用學說》區計§15、區計細則§11、13、非管§6。
4. 《命中特區》113 年課本第六章第三節，第 190 頁

【擬答】

(一)非都市土地的土地使用管制方法

區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。

(二)與土地登記之關係：

都市土地係指依法實施都市計畫範圍內之土地；非都市土地係指區域計畫中，都市計畫範圍外之土地。倘土地登記謄本之使用分區及使用地類別欄位為空白，即為都市土地(遺漏編定除外)；若使用分區為特定農業區、一般農業區…；使用地類別為甲種建築用地…等，即為非都市土地。

三、國土計畫中的「鄉村區整體規劃計畫」，將以農村社區土地重劃重要的開發手段。請依現行農村社區土地重劃條例之規定，說明何謂農村社區？其重劃負擔之規定為何？依據現行規定，何類農村社區比較容易獲得土地所有權人的同意？(25分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》基本法條題，延伸論述土地所有權人對於農村社區土地重劃之接受度。
3. 《使用法條》or《使用學說》農村重§3、11。
4. 《命中特區》113年課本第七章第七節，第262頁

【擬答】

(一)農村社區：

本條例所稱農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。

前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。

(農村重§3)

(二)其重劃負擔之規定：

辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔；工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。

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。

前二項土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

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。

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。

(農村重§11)

(三)鄉村區、農村聚落比較容易獲得土地所有權人的同意：

鄉村區、農村聚落辦理農村社區土地重劃工程建設及地籍整理完竣後，土地所有權人均能擁有產權清楚、地籍明確、坵塊完整且面臨道路之土地，更有助於土地經濟有效之利用，可使老舊、髒亂的農村社區景象獲致改善，恢復蓬勃生機；而原住民聚落囿於原住民族傳統習性及相關法令約束，較不易獲得同意。

四、都市更新有建築容積獎勵的做法，試說明更新範圍面積之建築容積獎勵規定為何？試申論獎勵更新範圍面積之目的為何？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》都市更新容積獎勵及獎勵更新範圍面積之立法目的。
3. 《使用法條》or 《使用學說》都更容獎§15
4. 《命中特區》113 年課本第八章第五節，第 286 頁

【擬答】

(一)更新範圍面積之建築容積獎勵規定：

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積百分之五。
- 二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。
- 三、土地面積達一萬平方公尺以上：基準容積百分之三十。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。

第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

(都更容獎§15)

(二)獎勵更新範圍面積之目的：

1. 大面積都更帶來的經濟規模效益。
2. 促進都市土地有計畫之再開發利用。
3. 復甦都市機能，改善居住環境與景觀。
4. 獎勵民間參與建設。
5. 節省政府推行建設之成本。
6. 滿足建商私利的同時，也提升整體社會利益。
7. 增進政府稅收。

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 地政考取專家

超強輔考 締造佳績

狀元 榜眼 探花 全國最強菁英 見證輔考實力

狀元 蘇○裕 地特三等地政	狀元 黃○綦 地特三等地政	狀元 李○璇 地特三等地政	狀元 潘○如 地特三等地政	狀元 林○浩 地特三等地政	狀元 陳○文 地特三等地政	狀元 張○期 地特三等地政	狀元 施○屏 原特三等地政
狀元 陳○宇 地特四等地政	狀元 張○棋 地特四等地政	狀元 廖○宇 地特四等地政	狀元 張○芬 地特四等地政	狀元 胡○蘚 地特四等地政	狀元 李○萍 地特四等地政	狀元 朱○謙 原特四等地政	狀元 洪○甄 原特四等地政
狀元 李○丞 地特五等地政	狀元 繆○ 地特五等地政	狀元 何○彤 地特五等地政	狀元 陳○穎 地特五等地政	狀元 林○華 地特五等地政	狀元 林○靜 地特五等地政	狀元 楊○任 地特五等地政	狀元 謝○茹 地特五等地政
榜眼 蕭○瑜 地特三等地政	榜眼 羅○文 地特三等地政	榜眼 游○寧 地特三等地政	榜眼 高○翔 地特三等地政	榜眼 邱○雯 地特三等地政	榜眼 陳○蕙 地特三等地政	榜眼 歐○昇 地特四等地政	榜眼 張○綺 地特四等地政
榜眼 李○芬 地特四等地政	榜眼 黃○杰 地特四等地政	榜眼 張○勤 地特四等地政	榜眼 詹○蓉 地特五等地政	榜眼 李○宗 地特五等地政	榜眼 辛○儒 地特五等地政	榜眼 許○媚 初等考地政	榜眼 季○濤 普考地政
探花 吳○翰 地特三等地政	探花 張○文 地特三等地政	探花 吳○毅 地特三等地政	探花 許○源 地特三等地政	探花 朱○謙 原特三等地政	探花 虎○京 原特三等地政	探花 陳○萍 地特四等地政	探花 林○瑜 地特四等地政
探花 林○慈 地特四等地政	探花 林○杰 地特四等地政	探花 劉○徽 地特四等地政	探花 黃○峻 地特四等地政	探花 黃○晴 地特五等地政	探花 林○宏 地特五等地政	探花 黃○晴 初等考地政	

更多榜單資訊，請至公職王網站查詢

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜國授 公職證照考取專家

好的經驗傳承

最佳上榜典範



連過三榜 & 一年考取

+ 廖○惠 +

高考地政/普考地政
專技普考地政士



土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，老師於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

連過兩榜 & 應屆考取

+ 吳○殷 +

高考地政第八
專技普考地政士



推薦土地稅的田文(郭育良)老師，講義編排都很詳細而且易懂，在課程中也會教大家很多口訣。建議考生土地徵收條例和地政士法一定要讀得滾瓜爛熟；土地稅法這個科，我把重點放在地價稅和土地增值稅，包括稅率、免徵、減徵的條件，這是考試最常考的地方。

連過兩榜

+ 黃○毅 +

專技普考地政士
專技普考不動產經紀人第九



地政類組的考試，著重法條的引用，而法條多如牛毛，如果能每日都反覆練習，會加深記憶。推薦土地法規及土地登記的薛文(薛志文)老師，老師上課會把艱深的法條拆解並用淺顯易懂的實例讓學生了解，而且上課的邏輯清楚，口條用詞都非常專業，無論是實務及學術都是經驗豐富的高手。

志光 × 學儒 × 保成 邀您成為地政大贏家

地政試務所

掌握『地政』大小試
快速上榜的方式

地政試務所



準備要領

最新考情

試題解答

考生關懷

考取心得

重點提示

命題解析

考試介紹

