

114 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地利用概要

利方老師解題

一、縣市國土計畫須載明成長管理計畫之目的為何？又成長管理計畫之內容宜包括那些面向？請說明之。(25 分)

【解題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★
- 2.《破題關鍵》：成長管理基本題，定義背熟就足以作答。
- 3.《使用法條》or《使用學說》：國土§3I⑧、§10、國土細則§6I④
- 4.《命中特區》：上課課本，11309/K4P01/土地利用/第 2 章附錄一/P71-72

【擬答】

(一)縣市國土計畫須載明成長管理計畫之目的：

1. 防止都市蛙躍、蔓延：
控制開發範圍，避免都市無限制擴張至農地或自然生態區域。
2. 引導合理土地利用：
協助不同空間類型的土地朝向符合計畫用途之發展。
3. 保護環境與資源：
保留農地、水源、生態棲地等重要資源，避免因開發而被破壞。
4. 提升公共建設效率：
將開發集中於具備基礎設施的地區，提升基礎建設與公共服務效能，節省政府財務成本。
5. 促進城鄉均衡發展：
避免城鄉發展失衡，強化地方特色與永續發展。

(二)成長管理計畫之內容宜包括之面向：

1. 直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。
4. 其他相關事項。

(國土細則§6I④參照)

二、何謂容積獎勵？政府提供容積獎勵對都市發展有何優缺點？請說明之。(25 分)

【解題關鍵】

- 1.《考題難易》：★★★★
- 2.《破題關鍵》：說明容積獎勵的定義，以及其對都市發展之優缺點。
- 3.《使用法條》or《使用學說》：容積獎勵的定義、優缺點。
- 4.《命中特區》：上課課本，11309/K4P01/土地利用/第 7 章第 2 節/P335-336

【擬答】

(一)容積獎勵之意涵：

「容積獎勵」是一項透過調整容積上限作為誘因，鼓勵民間參與公共建設的制度。面對諸如土地開發效益低落、開放空間不足、公共設施短缺、住宅單元供給不足等社會問題，僅靠政府有限的財政資源難以全面解決。為此，政府藉由提供額外容積作為獎勵，引導民間投入公共建設、解決公共問題，在促進私人開發利益的同時，兼顧整體社會福祉。

(二)政府提供容積獎勵對都市發展之優點：

1. 促進土地整合與開發：

土地開發常因產權複雜而面臨協調困難，導致整合不易。部分地主可能因拿翹行為或搭便車心態，使整體開發陷入僵局。容積獎勵制度透過提供額外容積的誘因，改變地主經濟行為，使其願意主動參與開發，有助於突破土地整合瓶頸，兼顧個人利益與公共利益的實現，進而提升整體土地使用效率。

2. 提升都市開放空間供給：

藉由容積獎勵制度，政府可鼓勵開發者提供開放空間（如廣場、綠地、人行通廊等）作為交換條件，不僅增加都市中可供民眾休憩、活動的公共空間，也改善都市熱島效應與視覺景觀，進而提升生活環境品質與城市宜居性。

3. 促進公共設施建設：

容積獎勵亦可作為誘因，促使民間提供部分土地或空間作為公共設施用途，例如學校、托育中心、停車場、社福設施等。此種作法可補足政府用地取得不易的困境，強化社區整體機能，有效提升居民的服務水準與生活便利性。

4. 減輕政府財政負擔：

在財政資源有限的情況下，容積獎勵制度使政府無需大筆支出，即可透過民間參與協力實現政策目標，如改善公共設施、增加綠地、建構社會住宅等。此制度提供一種以「空間資源交換」取代「直接財政支出」的策略，有助於政府達成永續發展目標，同時強化民間參與公共建設的誘因。

(三)政府提供容積獎勵對都市發展之缺點：

1. 增加外部性，降低公共設施服務水準：

過度增加建築密度，導致交通壅塞、學校與醫療資源超載，壓迫公共設施承载力。

2. 造成地價上漲：

容積獎勵提高土地使用效益，反而抬升地價，增加民眾購屋負擔，影響居住正義。

3. 缺乏彈性與效率：

部分制度設計僵化，無法因地制宜調整，導致行政流程繁瑣，降低推動效率。

4. 各政策間出現衝突：

容積獎勵可能與都市設計、建築法規或環保政策抵觸，產生政策落差與執行困難。

5. 違反社會公平正義原則：

多數容積獎勵由大型開發商取得，小型業者及一般社會大眾難以受益，形成資源分配不均。

6. 無法多元利用：

制度過於單一，難以對應多樣化公共需求，例如文化設施、社福用途常被忽略。

7. 常造成反效果：

為取得容積獎勵而形式化提供公共設施，反造成閒置、管理困難等資源浪費。

8. 衝擊管制目的：

原定建蔽率與容積管制意義被稀釋，長期恐破壞都市規劃原則與生活品質。



志光公職
成就幸福

上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

雙料金榜 高普考地政 何○齊

信任老師，善用補習班提供的許多資源

志光學儒給人的氣氛相對溫馨，這對公職考試這種長時間的馬拉松意志力戰爭非常重要，似乎永遠可以在這裡得到支持。因為需要照顧小孩，所以我選擇上課時段自由的視訊課程。補習班提供許多資源，我最常用到的就是補課教室與公職王考古題。師資方面就是信任補習班，上課聽不懂沒關係，善用補習班提供的補課系統，有些觀念聽第二遍、第三遍就可以理解了。

雙料金榜 高普考地政 許○婷

感謝地政授課老師的金言，讓我順利考取

只要堅持跟著老師的步調走，就會慢慢聽懂，由於準備不久第一次進考場，沒想到距離錄取差沒幾分！於是檢討考題，針對不會的題目重新看課程，並用自己的話寫出來，大量掃考古題，才會知道重點在哪。要切記志光授課老師說的『懂背熟』，這三個字不是口號，而是要落實，還有『只要有持續進步』有一天一定會上榜地。就是因為志光老師們的金言，讓我金榜題名。

三、政府鼓勵民間推動都市更新之目的為何？都市更新與土地利用有何關係？請分別說明之。(25分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：說明政府鼓勵民間推動都市更新之目的以及都市更新與土地利用之關係，僅考基本都更理論概念，未涉及都市更新條例條文內容，考生可憑基本觀念作答即可。
3. 《使用法條》or《使用學說》：政府鼓勵民間推動都市更新之目的以及都市更新與土地利用之關係。
4. 《命中特區》：上課課本，11309/K4P01/土地利用/第5章/P211

【擬答】

(一)政府鼓勵民間推動都市更新之目的：

1. 改善老舊都市環境：

許多都市地區因開發年代久遠，存在建物老舊、違章建築林立、耐震性能不足、巷道狹小等問題，容易造成治安死角、消防困難與居住危險。政府希望透過都市更新改善這些環境問題，提升居民生活品質與安全性。

2. 強化都市機能與公共設施：

都市更新可同步改善交通動線、排水系統、供電設備、綠地公園等基礎建設，並藉此強化都市整體機能與公共服務水準，達到現代化與永續發展的目標。

3. 引導民間資源投入：

都市更新涉及龐大經費與專業技術，單靠政府難以全面推動。政府透過法規設計、容積獎勵、稅捐減免與程序簡化等誘因，鼓勵民間參與更新作業，加快都市更新的推動效率與覆蓋範圍。

4. 提升都市競爭力：

藉由改善都市景觀、重建社區機能與導入新式建築設計，可吸引人口回流與投資進駐，有助於提升城市形象與國際競爭力。

(二)都市更新與土地利用之關係：

1. 提升土地使用效益：

都市更新可將低度或閒置使用的土地加以整合與重新開發，使土地利用由低密度、功能不彰轉向高密度、複合式、具經濟效益之開發，提高土地的整體價值與生產力。

2. 實現都市計畫目標：

透過更新，可協助落實都市計畫所劃設的使用分區目的。例如將工業區逐步轉型為住宅區，或在住宅區內導入社會住宅、長照設施等，以符合政策導向。

3. 重建合法的土地使用型態：

部分地區因歷史因素存在違章建築或不符合法令使用情形，藉由都市更新可依法清理不當使用，重建合法建築與土地使用秩序，強化土地管理與管制功能。

4. 促進都市土地整合：

都市更新過程中可透過協議合建或權利變換等方式整合零碎土地，解決產權分散、開發困難的問題，促進土地整體開發與有效利用。

四、我國非都市計畫地區重要農地常遭違規使用，汙染糧食生產環境，也造成農地流失，針對農地違規使用有何罰則？又解決農地違規使用之方法有何具體建議？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：說明農地違規使用的相關罰則規定，以及解決農地違規使用問題之對策。
3. 《使用法條》or《使用學說》：區域計畫法§21I、農業發展條例§69I、國土計畫法§38。
4. 《命中特區》：上課課本，11309/K4P01/土地利用/第9章/P369-370

【擬答】

(一)農地違規使用有何罰則：

1. 區域計畫法§21I：

違反管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

2. 農業發展條例§69I：

農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。

3. 國土計畫法§38：

於國土計畫階段，違反土地使用管制將依照申請使用性質訂定不同罰則規定如下：

- (1) 未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請：100 萬~500 萬。
- (2) 符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請：30 萬~150 萬。
- (3) 未依使用許可計畫進行使用：30 萬~150 萬。
- (4) 違反一般土地使用管制規定：6 萬~30 萬。

4. 其餘尚有建築法（在農地上蓋違建）、廢棄物清理法（在農地堆置廢棄物、污染土壤）等相關罰則，不另贅述。

(二) 解決農地違規使用之對策：

1. 建立跨部會聯合稽查制度：

由農業部、內政部、環境部及地方政府聯合成立專責小組，加強巡查與違規通報，避免權責不清、互踢皮球，提升執法效率。

2. 引入科技監測手段：

運用空拍機、衛星影像、地理資訊系統（GIS）進行農地使用狀況比對，快速發現異常變化，強化預警與執法精準度。

3. 落實罰鍰與強制執行：

針對屢罰未改的違規案件，應加速行政執行流程，強制拆除違建並公告列管，防止重複違規與養地炒作。

4. 提高違規成本：

修法提高罰鍰金額與違規責任人連帶賠償責任，使違規行為無利可圖，進一步抑制非法使用行為。

5. 建立農地使用誘因機制：

強化農地作農業使用之誘因，例如提供農機補助、耕作獎勵、租稅優惠等，引導地主選擇合法農業用途，減少轉作他用的動機。

6. 檢討法規與制度彈性：

對於現行農地使用申請制度過於僵化者，宜適度檢討增訂彈性空間，使部分具實際需求的農地使用可合法處理，降低違規誘因。



數十萬考生
金榜題名



上榜需要的課 志光一定有

課程依不同階段設計
完備上榜所需各項能力



5大階段課 鞏固上榜力

step 1

預3-5月開課

基礎班



正規課前導讀
快速進入狀況
建立邏輯架構
奠定基礎概念

step 2

預6-7月開課

正規班



循序漸進教學
累積上榜實力
名師團隊授課
考試命中核心

step 3

預3-4月開課

題庫班



精選試題詳解
增進解題思維
傳授解題技巧
增強答題能力

step 4

預4月開課

奪榜特訓班



考前密集訓練
開發上榜潛能
十大課程特色
科科都變強科

step 5

預5-6月開課

總複習班



考前精華重點
快速複習得分
補充最新時事
掌握關鍵考點

數十萬考生
金榜題名



上榜需要的課 志光一定有

課程依不同階段設計
完備上榜所需各項能力



2大主題課 加深上榜力

老師影音批改，回饋精準

老師逐題解析，脈絡清晰

申論寫作班

教導你如何破題，看到關鍵字立刻解題與動筆，搭配個人動態影音批改，徹底解析試卷，提出精準建議



高普考雙料金榜

邱○桓 同學推薦

以前在寫申論題總覺得就是把知道的寫出來，但這種毫無章法的作答方式，深刻體會到是拿不到什麼分數的，必須要有條理地、系統性地及有邏輯的作答，才能受到閱卷老師的青睞。跟著老師學習，將每位老師的講義反覆複習及練習題目。要為成功找方法，而這一次我終於找到了方法，也掌握了方向。

歷屆試題班

依主題逐題解析，採單元式課程授課，解析並統整為統一主題，釐清趨勢梳理脈絡

志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇



考地政 唯1選擇



113年地政類科全國最多錄取

全國狀元

113地特三等
地政台北市
龐○彤

全國狀元

113地特三等
地政高雄市
吳○翰

全國探花

113地特三等
地政竹苗區
黃○雁

全國探花

113地特四等
地政台北市
陳○萱

全國探花

113地特四等
地政花東區
林○穎

113高考地政洪○婷
113高考地政張○涵
113高考地政邱○豪
113高考地政劉○寧
113高考地政方○瑋
113高考地政周○月
113高考地政楊○綸
113高考地政廖○惠
113高考地政巫○瑩
113高考地政林○毅
113高考地政辛○璉

113高考地政吳○耘
113高考地政呂○陽
113高考地政邱○柔
113高考地政徐○儀
113高考地政方○瑋
113普考地政郭○辰
113普考地政周○月
113普考地政洪○婷
113普考地政黃○瑄
113普考地政楊○綸
113普考地政張○吳○潔
113普考地政高○唐

113普考地政劉○寧
113普考地政周○宏
113普考地政羅○正
113普考地政廖○恩
113普考地政張○勳
113普考地政趙○婷
113普考地政楊○瑄
113普考地政黃○瑄
113普考地政巫○瑩
113普考地政張○吳○潔
113普考地政王○慈
113普考地政楊○茵

113普考地政李○汝
113普考地政廖○蓉
114初等考地政陳○廷
114初等考地政楊○逸
114初等考地政巫○娟
114初等考地政許○甄
113地特三等台北市龐○彤
113地特三等竹苗區黃○雁
113地特三等高雄市吳○翰
113地特三等花東區洪○甄
113地特三等花東區廖○恩
113地特四等台北市陳○萱

113地特四等台南市吳○紋
113地特四等台南市魏○祥
113地特四等花東區林○穎
113專技普考地政士吳○哲
113專技普考地政士黃○毅
113專技普考地政士王○文
113專技普考地政士林○偉
113不動產經紀人楊○儒
113不動產經紀人詹○毅
113不動產經紀人魏○真
113不動產經紀人張○筑
113不動產經紀人盧○安

113不動產經紀人葉○楮
113不動產經紀人范○茜
113不動產經紀人曾○瑋
113不動產經紀人黃○謙
113不動產經紀人游○芳
113不動產經紀人洪○夢
113不動產經紀人裘○復

Join us, you'll win