114 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　　利方老師解題

一、為落實人民之居住正義，於民國 113 年 7 月 1 日修正施行之房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款明定：房屋稅納稅義務人之非自住住家用房屋係採全國歸戶，除自住出租及繼承取得共有房屋適用較低稅率範圍外，針對其餘持有多戶且未作有效使用者，調高其法定稅率範圍為百分之二至百分之四點八，但亦授權直轄市、縣(市)政府應在旨揭法定稅率範圍內訂定「差別稅率」。試從地方自治精神及租稅法定主義之視角予以評述。另，影響房屋稅額之「房屋現值」(課稅基礎)一向偏低，亦常為學者所詬病，試依房屋稅條例等規定，說明房屋現值如何評定，並評述之。(25 分)

【解題關鍵】
1.《考題難易》★★★
2.《破題關鍵》
從地方自治精神及租稅法定主義之視角予以評述囤房稅2.0之制度設計，題目已明確提供論述面向，考生不難發揮；房屋現值之評定及評述，屬傳統基本考題，考生應能輕鬆掌握。
3.《使用法條》or《使用學說》
房屋稅條例§11。
4.《命中特區》
上課課本，第 4 章第 4 節。

【擬答】

㈠**從地方自治精神及租稅法定主義之視角評述：**

1.地方自治精神：

房屋稅條例授權地方政府依地區實際狀況，在法定稅率區間內制定差別稅率，符合地方自治原則，使地方政府得以依地區發展、房市結構、空屋比例與民生需求等因素彈性調整稅負，達到更貼近地方民意與財政自主的目的。惟此亦要求地方應建立完善的歸戶資料與稅務查核機制，以避免執行面落差。

2.租稅法定主義：

房屋稅條例雖授權地方訂定稅率，但仍限定於中央法定稅率範圍內（2%至 4.8%），保障人民法律預期與稅負明確性，符合租稅法定主義之核心原則。此外，針對特定情形（如自住、公益出租、繼承共有等）設有稅率優惠，兼顧實質公平與社會弱勢保障。

㈡**房屋現值之評定：**

1.主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。

(房屋稅§10I)

2.房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：

一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。

三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。

前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

(房屋稅§11)

㈢**房屋現值偏低之評述：**

1. **房屋現值與市價脫節：**

由於評價機制保守、查估週期長、折舊率過高，導致現值遠低於市場價值，使得房屋稅負低估，不符合「量能課稅」原則。

2. **抑制財政功能：**

房屋稅作為地方稅之一，理應為地方政府穩定財源之一環。現值偏低導致稅收不足，壓縮地方財政空間，使地方政府推動公共建設與社會福利面臨資源侷限。

3. **不利居住正義與公平課稅：**

偏低的課稅基礎使得持有多戶者所繳稅額相對輕微，未能反映其實際資產價值，反而造成租稅負擔不均，損及租稅公平，也弱化空屋稅、囤房稅等政策效果。

4. **改革阻力與挑戰：**

雖然學界普遍主張應將現值與市價接軌，例如採用實價登錄資料輔助評價，但涉及稅負上升、民眾反彈及政治阻力，地方政府往往保守調整。

二、先前各方對於直轄市、縣(市)主管機關是否應於今(114)年如期公告國土功能分區圖發生爭執，其中優良農地是否仍繼續劃設為國土計畫法(下稱國土法)下農業發展地區第一類用地(下稱農一用地)，應是爭執之焦點。茲於兼顧生態保育之正常農業經營前提下，農地利用具有外部效益性(例如涵養水源與淨化空氣等)，故而從公平正義觀點，政府理當予以適度補貼(例如實施對地補貼等措施)。事實上，農業主管機關亦制定相應補貼政策，以提高農地之私權保障密度，並避免讓農民對其保有農地產生相對剝奪感。茲對前揭優良農地被劃入農一用地之爭議，有學者從農地(財產)權保障等視角，主張不應劃設之；但亦有學者認為農一用地劃設主要是因其本具高生產力(先前因政府投入巨資施行農地重劃所致)，而具有優先供作農用之義務(具有高度社會義務或強烈公共利益)，故而主張應劃設之。試問何謂農地權？依國土法之規定，主管機關劃設農一用地時應考量原則為何？並請從農地所有權保障觀點，分析優良農地被劃入農一用地所需之相應措施。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》

析述農地權之意涵、劃設農一用地時應考量原則、優良農地被劃入農一用地所需之相應措施，關鍵在於農地的公共價值 vs. 私有財產權保障。

3.《使用法條》or《使用學說》

國土計畫法§20。

4.《命中特區》

上課課本，第 6 章第 2 節、第 7 章第 5 節。

【擬答】

㈠**農地權之意涵：**

農地權泛指對農業用地的使用、收益與處分等權利，實質上以所有權為核心，受到憲法第 15 條保障。然而，農地具有高度的社會功能，例如糧食生產、生態保育、水源涵養等，因此農地權雖屬私有財產權，卻並非絕對，而須受公共利益限制。

㈡國土計畫法下劃設農一用地之原則：

依國土計畫法第 20 條規定：「各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：...三、農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：（一）第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。」

㈢優良農地被劃入農一用地所需之相應措施（從農地所有權保障觀點）

將優良農地劃設為農一用地，固然具有公益性與國土規劃必要性，惟在保障農民私權與避免相對剝奪感方面，應有以下相應配套：

***1.*明確保障既有農業使用者的權益：**

農地持有人若持續從事正常農業經營，不應因劃設受限而影響其合法使用與收益。

***2.*合理補償與對地補貼機制：**

農業利用具有外部效益，如涵養水源、保育生態，應由政府提供「對地補貼」或「農地保育津貼」，以反映其公共價值與彌補其發展受限的不利。

***3.*提高法律保障密度：**

透過立法或行政命令，針對農一用地農民之基本使用保障、貸款優惠、農機補助等，建立完整的農地權益支持系統。

***4.*適當協商與參與程序：**

農地劃設過程應落實程序正義，讓土地所有權人參與決策、表達意見，避免單向行政處分引發對立。

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、於實務上，我國區段徵收之本質，應屬土地整體開發之重要實施工具，是其計畫地區範圍之劃定對於人民土地財產權影響甚鉅，請以都市土地為例，並依區段徵收實施辦法等規定，說明如何決定區段徵收範圍之劃(決)定。此外，現行法上亦有所謂「先行區段徵收」，試以農業區變更為住宅區為例，依據土地徵收條例之規定，申論其意涵與立法目的，並從土地徵收政策之視角予以評述。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》

區段徵收範圍之劃(決)定屬基本法條題，區段徵收實施辦法不熟的考生，至少可依土地徵收條例第 4 條作答；「先行區段徵收」概念在 112 年估價師有考，勤讀考古題題庫的考生應不難作答；從土地徵收政策之視角予以評述，這是本題搶分關鍵，可以用力批判，「區段徵收」制度本身都已經被罵到狗血淋頭了，更何況是「先行」區段徵收，根本是加速掠奪的利器，考生可搭配課本內對於區段徵收的批判再加強發揮即可。

3.《使用法條》or《使用學說》

區段徵收實施辦法§3、4，土地徵收條例§4。

4.《命中特區》

上課課本，第 10 章第 4 節。

【擬答】

㈠都市土地區段徵收範圍之劃定與決定程序：

1. 都市計畫規定應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施且明確記載區段徵收範圍者，依其範圍辦理；未明確記載區段徵收範圍者，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選。

(區徵辦法§3)

2. 都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

(區徵辦法§4)

㈡「先行區段徵收」之意涵（以農業區變更為住宅區為例）：

依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款及同條第 2 項規定，對於都市土地之農業區土地，若該地區被視為未來都市發展之潛力區域，預定變更為建築用地，則可由主管機關辦理「先行區段徵收」，意即先完成徵收開發，完成基礎設施與都市設計後，再辦理都市計畫變更。

㈢「先行區段徵收」之立法目的（以農業區變更為住宅區為例）：

1.提高開發效率：

透過先行開發，避免土地閒置與長期規劃空轉。

2.強化政府主導角色：

避免私部門不當炒作與零碎開發。

3.提升都市發展品質：

有助公共設施整合與生活環境品質提升。

㈣從土地徵收政策之視角評析：

1.涉及財產權過度侵害：

區段徵收制度本身已經是對地主財產權的嚴重剝奪，而「先行」區段徵收更有可能使地主在都市計畫未明確變更前即遭徵收，罔顧人民基本權，使制度淪為加速掠奪的利器。

2.剝奪民眾參與，侵害程序正義：

都市計畫變更依法應辦理公開展覽、說明會、發布實施、登報周知等程序，若採先行區段徵收，將剝奪民眾實質參與權利與表意空間，易引發程序瑕疵或不服徵收之糾紛。

3.都市邊際擴張與資源浪費風險：

若規劃與實際需求不符，恐導致低度使用與公共投資浪費。

4.違背都市計畫先行原則：

若尚未完成都市計畫變更即逕行徵收土地進行開發，等同本末倒置、以徵收倒逼計畫變更，有違都市計畫「先規劃、後開發」的根本制度精神，弱化都市計畫作為公共利益代表的法制地位，更可能衍生不當炒作與規避環評程序。

四、國土計畫法(下稱國土法)業已制定施行，相較於區域計畫法，其具有諸多立法特色，請說明國土法關於土地使用管制之體系(階層)內容。又依據國土法相關規定，直轄市、縣(市)主管機關應「編定適當使用地」與進行「使用地類別編定」，請說明該二措施之意涵與相互關聯性。另中央主管機關業已訂定國土計畫土地使用管制規則(草案)，其中亦明定國土計畫容許使用相關規定，並將國土之容許使用程序分為「免經申請同意使用」、「應經申請同意使用」、「不允許使用」與「許可使用」四種情境，試申其義，並從國土利用政策之視角予以評述。(25 分)

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》

國土法關於土地使用管制之體系(階層)內容是基本題；「編定適當使用地」與進行「使用地類別編定」，前者為整體配置，後者為具體用途劃設；四種容許使用情境的概念，在 112 年估價師、113 年國營事業都有考過，日後也都會一再出現，須區分其意涵及評述。

3.《使用法條》or《使用學說》

國土計畫法§22、§23、國土計畫土地使用管制規則(草案)。

4.《命中特區》

上課課本，第 6 章第 2 節。

【擬答】

㈠國土法土地使用管制之體系（階層）內容：

直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

(國土§22I)

㈡「編定適當使用地」與「使用地類別編定」之意涵與相互關聯性：

1.「編定適當使用地」：

直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

(國土§22I)

本法第二十二條第一項所定編定適當使用地，應按各級國土計畫，就土地能供使用性質，編定各種使用地。

(國土細則§10I)

2.「使用地類別編定」：

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

(國土§23II)

3.相互關聯性：

依國土法規定，主管機關應按各級國土計畫，就土地能供使用性質，「編定適當使用地」，係為特定功能分區內，針對實質土地條件所做的合理配置；再進一步透過「使用地類別編定」，細緻劃定可從事的具體使用類型。兩者具承接關係，前者為宏觀的配置原則，後者則為具體的執行工具，彼此相輔相成。

㈢容許使用分類：

國土計畫土地使用管制規則（草案）將土地使用行為依影響程度與審查需求區分為下列四類：

1.免經申請同意使用：

指從事土地使用免經國土計畫主管機關同意之使用項目。其使用行為影響輕微且與使用地功能相符，可直接使用，如農業區內耕作行為。

2.應經申請同意使用：

指從事土地使用應向直轄市、縣（市）國土計畫主管機關（通常是都市發展、城鄉、地政或建設等局、處）申請同意之使用項目。其使用行為有一定程度影響，須經審查確認與區域功能相容。

3.不允許使用：

禁止使用，因其使用行為嚴重牴觸功能定位或恐造成重大衝擊者，如保育區內興建工廠。

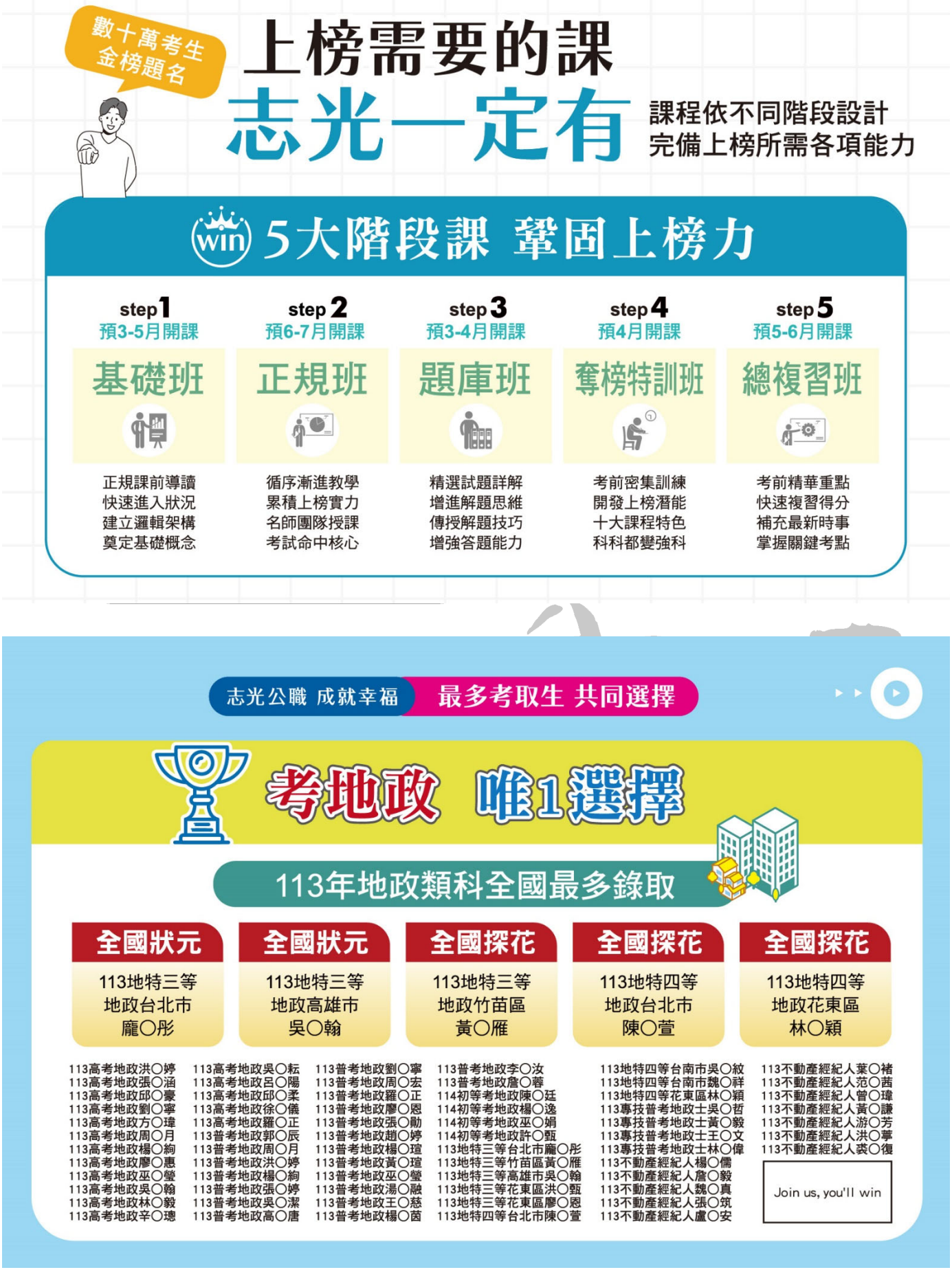
4.許可使用：

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使用，應申請使用許可。通常是需經環評等專業審議程序者，如大型開發行為。

㈣容許使用分類之政策評析：

政策上，此分類制度兼顧高度制度化與彈性並存的特性，反映國土利用政策中「差異管理」、「用途適配」與「分級審查」的核心理念，落實依法使用、合理開發之原則，透過清楚的分類與審查機制，不僅可提升土地利用之透明度與可預期性，也能避免濫用空間資源之風險。同時，有助於提升行政效率、強化在地治理、尊重地方特色，並兼顧開發需求與保育責任，實現「永續國土、整體規劃、合理使用、嚴謹管理」的政策目標。

光志光


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
win 5大階段課 鞏固上榜力
step1
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
step2
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
step3
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
step4
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
step5
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
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○絢
113高考地政廖○惠
113高考地政巫○瑩
113高考地政吳○翰
113高考地政林○毅
113高考地政辛○璁
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高考地政羅○正
113普考地政郭○辰
113普考地政周○月
113普考地政洪○婷
113普考地政楊○絢
113普考地政張○婷
113普考地政吳○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○勛
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普考地政湯○融
113普考地政王○慈
113普考地政楊○茵
113普考地政李○汝
113普考地政詹○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○褚
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○葶
113不動產經紀人裘○復
Join us, you'll win