

114 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

利方老師解題

一、現有的非都市土地使用管制和之後的國土計畫法，對於農地使用管制的方式有何不同？此外，國土計畫法實施對於農地價格可能產生什麼影響及其原因？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

論述新舊制管制核心的根本差異，及新制對農地保護層級的提升，並分析新制劃設結果對農地價格可能產生的影響。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

土地使用分區管制、地價形成理論。

4. 《命中特區》

志光出版社，11401/K4K44/土地政策/第 6 章

【擬答】

(一)現行非都市土地使用管制（下稱舊制）與國土計畫法（下稱新制）農地管制方式之差異：

1. 管制體系：

- (1)舊制將非都市土地劃定為 11 種使用區，並就土地能供使用之性質，劃分為 19 種使用地，如「農牧用地」。
- (2)新制基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，將全國土地劃為四大功能分區，農地主要納入「農業發展地區」。

2. 管制核心與指導原則：

- (1)舊制採編定管制，管制核心在於個別土地的容許使用，雖然有區域計畫指導，但土地變更主要採個案審批與開發許可制，導致優良農地仍易因變更而零星流失。
- (2)新制管制核心在於土地功能與永續發展，一旦劃定為「農業發展地區」，其核心功能即為農業生產，原則上嚴格限制變更為其他功能分區。管制原則從舊制的「個案主導」轉為新制的「計畫指導」。

3. 農地變更與使用彈性的限縮：

- (1)舊制「農牧用地」只要符合非都市土地使用管制規則的變更編定審議規範，仍有機會變更為甲建、丁建等非農用土地，變更彈性較大，為農地價格溢價的主要來源。
- (2)新制「農業發展地區」的劃設目的即為確保糧食安全與農地總量，除配合國家重大政策、公共設施外，原則上禁止變更為其他功能分區，變更門檻大幅提高，實質上鎖定了優良農地的用途。

(二)國土計畫法實施對農地價格的影響及其原因：

1. 被劃入城鄉發展地區的農地，或部分位於非都市土地既有合法聚落範圍內的農地，價格可能上漲或抗跌，原因如下：

(1)合法變更權的稀缺性：

這些土地被國土計畫賦予了未來合法變更為建築用地的潛力，且由於其他嚴格保護區

公職王歷屆試題 (114 地方特考)

的土地無法變更，使這些具備「開發權利」的農地在市場上極度稀缺，其價格將被重新定錨在未來的合法開發價值上，預期將上漲。

(2) 區位優勢的確認：

國土計畫確認了特定農地可轉型為城鄉發展區，排除了不確定性，將投機預期轉化為計畫保障，推升其交易價格。

2. 被劃入嚴格保護區的「農業發展地區」或「國土保育地區」的農地，價格可能持平或下跌，原因如下：

(1) 投機性溢價的消失：

新法實施後，劃入嚴格保護區的農地變更為建地的可能性幾乎歸零，過去因期待「炒作變更」而疊加的投機性溢價將喪失支撐，地價將回歸其純粹的農業生產收益價值，面臨下跌或持平壓力。

(2) 違規風險成本增加：

嚴格的管制措施和高額的罰則，大幅提高了在農地上進行非農用違規開發的風險成本，有效抑制了投機需求的買盤。

(3) 土地利用的單一化：

土地使用受到功能分區的高度限制，使土地在市場上的替代性選擇減少，流通性與開發潛力的減弱，自然會影響其價格表現。

二、地方政府依賴土地開發手段（例如市地重劃或區段徵收等）籌措稅源的優點和缺點各為何？（25分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

剖析地方政府利用公辦土地開發機制（如市地重劃、區段徵收）籌措財源所涉及的優缺點，並著重批判地方政府過度依賴土地開發作為主要財源，將對地方行政與土地正義產生嚴重的負面衝擊。

3. 《使用法條》or《使用學說》

漲價歸公、受益者付費原則、土地倫理。

4. 《命中特區》

志光出版社，11401/K4K44/土地政策/第10章第1、4節

【擬答】

(一) 地方政府依賴土地開發籌措財源之優點：

1. 提高財源的自償性：

(1) 土地開發手段利用開發所產生的土地增值來支付開發成本與公共設施費用。

(2) 地方政府無需舉債或動用一般稅收，即可完成大規模的基礎建設，減輕了地方財政負擔。

2. 無償取得公共設施用地：

(1) 地方政府辦理市地重劃，可無償取得公共設施用地及抵費地，大幅降低了公共建設的土地取得成本。

(2) 地方政府辦理區段徵收，可直接取得全部土地所有權，並於發還抵價地後，剩餘可處分土地可作為公共設施、建設財源，確保了公共設施用地的完整性與適時性。

3. 財政運用的彈性與效率：

- (1) 透過標售抵費地或剩餘可處分土地，地方政府可獲得大筆現金收入，該收入屬於作業基金或非稅課收入，其用途相較於一般稅收更具彈性，可立即投入其他公共建設或償還開發成本。
- (2) 開發手段能迅速將未開發的雜亂土地整理成可供建築使用的方整土地，加速都市空間秩序的建立與土地利用的集約化。

(二) 地方政府依賴土地開發籌措財源之缺點：

1. 導致財政本末倒置與施政扭曲：

- (1) 地方政府容易將施政重點集中於創造新的土地增值，而非提供市民真正需要的公共服務（如社會福利、教育文化）。一旦土地市場景氣低迷，地方財政將立即面臨危機，形成對土地財政的過度依賴。
- (2) 為了獲得土地收入，政府可能在非必要或非優先區域推動開發計畫，為開發而開發，扭曲了都市發展的合理性與計畫性，造成公共資源浪費。

2. 侵害土地所有權人權益與社會爭議：

- (1) 區段徵收涉及強制性徵收私有土地，雖然有抵價地發還，但仍引發對財產權保障不足、補償價格不公的重大爭議。
- (2) 市地重劃中，土地所有權人必須負擔公共設施用地及費用，若計畫不當，可能使地主負擔過重，引發權益受損。
- (3) 開發行為往往將生態環境成本和社會成本（如房價上漲、社會階層排擠）等負面外部性轉嫁給整體社會和弱勢族群。

3. 助長土地投機與房價上漲：

- (1) 地方政府的開發計畫往往成為土地投機的訊號，引導大量資金投入開發區域周邊土地，推高房地產價格，與居住正義背道而馳。
- (2) 透過抵費地或可處分土地標售給私人，政府無意間將公共設施投入所創造的增值，轉化為私人開發商的利潤，有公共利益私有化、圖利私人之嫌。

線上線下完美結合 只有志光為你做到

面授×視訊×函授 三效學習 全國通行

依自身學習需求混搭，給你最完整學習體驗

✓ 自主混搭
真.彈性

✓ 時間運用
高.效率

✓ 便利學習
零.阻.礙



詳情可洽
線上客服

第一式

面授 × 雲端複習



or 到班複習

實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

第二式

函授 × 面授



以函授為主要學習模式，搭配弱科旁聽面授課程重點加強

第三式

視訊 × 雲端複習



實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

三、有些國家將房屋出售前持有期間較短者視為投機行為，並據此提高相關稅額。你認為上述判斷投機的準則合理嗎？為什麼？提高稅額會改變這些所謂投機者的行為嗎？為什麼？(25分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

探討稅基公平性與稅制行為調整效果，從稅基和政策目標等方面論證其合理性。

3. 《使用法條》or《使用學說》

房地合一稅制、稅捐公平原則、稅負轉嫁理論、政府失靈。

4. 《命中特區》

志光出版社，11401/K4K44/土地政策/第4章第6節

【擬答】

(一)以「房屋出售前持有期間較短」判斷投機行為之合理性分析：

1. 判斷準則的合理性：

(1) 符合政策目的：

投機行為的核心特徵是非生產性、追求短期價差，而不動產短期持有、高頻率買賣的確高度符合此特徵。故以「房屋出售前持有期間較短」判斷投機行為，簡便且具可操作性，能精準打擊最明顯的短期買賣行為，有助於抑制市場過熱。

(2) 符合稅基合理性：

長期持有期間的增值較多歸因於社會發展與公共建設；而短期增值則主要來自市場預期、資訊不對稱與短期炒作。故對短期交易所得課以重稅，符合將炒作利潤歸於社會的理念。

2. 判斷準則的局限性與不合理處：

(1) 無法涵蓋所有投機行為：

僅以「時間」判斷，無法涵蓋所有實質投機行為。例如，以公司名義長期持有大量房屋，但進行緩慢、高價銷售的建商或大戶，仍屬投機，卻不受短期重稅限制。

(2) 誤傷非投機的自住或特殊需求者：

部分短期交易可能源於非自願性因素（如：工作調動、繼承、非自願性搬家、重大傷病等），此時若課予重稅，將侵害人民財產權與生存權。幸好現行房地合一稅制已設有「非自願性因素」的例外規定，以排除對善意自住者的誤傷。

(二)提高稅額對所謂投機者行為的改變效果及其原因：

1. 改變行為的有效性及其原因：

(1) 提高交易成本，抑制投機需求：

投機者是追求利潤極大化的理性經濟人，當稅率大幅提高，使得預期利潤（總銷售所得減去成本與稅負）顯著下降時，投機者自然會減少短期交易行為。

(2) 凍結供給，引導資金轉向：

投機者會將出售行為延後，以等待持有期滿（例如超過五年）以適用較低稅率，造成短期市場供給凍結或延遲。部分資金甚至會退出房市，轉向如股市或海外市場。

2. 行為改變的局限性及其原因：

(1) 稅負轉嫁的可能性：

若房地產市場處於賣方市場（供不應求），投機者可能會將增加的稅負（交易成本）轉嫁給最終買方（通常是自住客）。這雖不改變其投機本質，但會使政策抑制房價上

漲的效力大打折扣。

(2)市場預期利潤過高：

在房價極度飆升的市場，即使短期交易的稅率高達 45%，投機者仍可能有極高利潤。此時高額稅負對投機的抑制效果將被市場的暴利預期所抵銷。

(3)規避與避稅行為：

道高一尺，魔高一丈，投機者會尋求規避稅負的法律途徑，例如透過人頭戶、公司股權轉讓等方式，繞開對「房屋持有期間」的判斷準則，進行實質上的短期交易，這導致政府需要不斷修改法規。

四、請舉例說明如何透過串聯政府地籍及實價登錄資料解決重要的土地或不動產問題。(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

闡述「資料整合」的加值效益，以及如何從「單一資料庫」的靜態查詢，提升至「跨庫串聯」的動態監管與智慧決策，可應用於解決稅制公平、市場監管與災損評估等傳統上難以解決的土地不動產問題。

3. 《使用法條》or《使用學說》

資訊透明化理論、土地登記公信力。

4. 《命中特區》

志光出版社，11401/K4K44/土地政策/第 5 章第 2 節

【擬答】

(一)資料串聯的原理與重要性：

地籍資料與實價登錄資料是政府掌握不動產市場的兩大基石，但單純的地籍資料缺乏價格維度，單純的實價登錄資料缺乏精確的土地權屬與空間背景。因此，透過兩者以地號、建號或門牌為連結點進行串聯，可建立「價格空間分布圖」，實現對不動產市場的精確監測、公平課稅與智慧化管理。

(二)透過串聯資料解決土地或不動產問題之實例：

1. 解決課稅公平性問題：

(1)待解決的問題：

傳統上，政府機關評定土地或房屋價值，常受限於人力與資訊不足，只能依賴少數大宗交易與標準宗地，難以精確反映個別不動產的真實市場價值與區位差異。

(2)串聯資料的應用：

利用地籍資料提供的宗地特性（如臨路寬度、深度）作為模型參數，搭配實價登錄數據，建立區域性、分區別的價格模型。產出的價格模型可用於地價區段劃分、評定標準價格，使政府課稅價格更貼近市場真實價值，縮小公告地價與市價的差距，提升課稅公平性。

2. 解決市場資訊不對稱與預售屋交易透明度問題：

(1)待解決的問題：

預售屋市場過去存在紅單炒作、價格不透明等問題，且預售屋交易的實價登錄缺乏地號建號等最終權屬資訊，難以追蹤建案整體的銷售與價格變化。

(2) 串聯資料的應用：

在預售屋交屋並完成測量登記後，利用門牌與建案名稱反查最終取得權狀的地號與建號，建立「從預售屋登錄到最終權狀取得」的完整追蹤鏈，可精確掌握預售屋的轉手頻率（短期炒作證據）、真實市場價格與房源供給變化，為市場監管提供精確的數據基礎。

3. 解決重大災害後不動產損失的快速評估與救濟問題：

(1) 待解決的問題：

在地震、風災等重大災害後，政府需迅速評估不動產的毀損狀況並發放救助金，但傳統估價程序耗時甚久，且缺乏客觀依據。

(2) 串聯資料的應用：

將災區內所有不動產的地籍與稅籍資料與災前的實價登錄價格進行串聯，結合災後勘查人員輸入的毀損程度數據（如全倒、半倒），透過模型，快速量化計算出單一宗地或建物的毀損金額。如此可大幅縮短災損評估時程，提供客觀、具市場價格依據的損失數據，加速政府發放救濟金及進行災後重建規劃。



志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇



114高普考/113地方特考 地政強試佔榜NO1

全國狀元
三等地政台北市
龐○彤

全國狀元
三等地政高雄市
吳○翰

全國探花
三等地政竹苗區
黃○雁

全國探花
普考地政
范○璋

全國探花
四等地政台北市
陳○萱

全國探花
四等地政花東區
林○穎

全國第四
高考地政
張○涵

全國第七
高考地政
范○璋

高考張○涵	高考官○仁	高考陳○宜	高考蕭○陞	三等洪○甄	普考蔡○樺	普考洪○家	普考何○元
高考范○璋	高考吳○潔	高考楊○茵	三等龐○彤	三等廖○恩	普考陳○妤	普考劉○箏	四等陳○萱
高考劉○明	高考許○芳	高考潘○如	三等黃○雁	普考范○璋	普考劉○明	普考吳○儀	四等吳○紋
高考游○岏	高考陳○安	高考陳○琳	三等吳○翰	普考游○岏	普考蔡○真	普考陳○宜	四等魏○祥