

《土地開發及利用(包括土地使用計畫及管制、不動產信託)》

試題評析

- 一、高考公產管理之「土地開發及利用」試題，其中三題出自土地使用計畫及管制，一題出自不動產信託，題目分配比例與往年相同。
- 二、第二、三題為土地利用常出現之題目，第四題則純屬法律規定條文，第一題稍加思考亦不難作答。

一、何謂都市計畫？何謂農村社區土地重劃？何謂農地重劃？何謂非都市土地使用分區計畫？如何將位於同一鄉鎮的都市計畫、農村社區土地重劃、農地重劃及非都市土地使用分區計畫予以整合，訂定鄉鎮的土地使用計畫，以落實鄉鎮土地使用的永續發展？(25分)

答：

- (一)都市計畫意義：所稱都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要措施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。
- (二)農村社區土地重劃之意義：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。有下列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：
- 1.促進農村社區土地合理利用需要。
 - 2.實施農村社區更新需要。
 - 3.配合區域整體發展需要。
 - 4.配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。
- (三)農地重劃之意義：係指將農業土地一定地區內，雜亂無章、犬牙交錯之土地，予以交換分合、重新劃定界址，並規劃完善農路、水路，使成整齊規則適合土地利用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人之土地改良措施。
- (四)非都市土地使用分區計畫之意義：非都市土地於區域計畫中擬定非都市土地使用計畫，據此劃定非都市土地使用分區，目前劃為以下十區：特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、其他使用區或特定專用區。
- (五)鄉鎮土地使用計畫：
- 1.依現行土地管理相關法令規定，大致分為都市土地與非都市土地兩類，且分屬於都市計畫法與區域計畫法令管制。就土地使用性質及強度而言，兩種法令體系所規範之標準並不相同，在同一鄉鎮內，可能因都市土地與非都市土地之別，因而致使土地開發所受之管制不同，從而產生土地開發公平性及合理性之問題。
 - 2.都市計畫、農村社區土地重劃、農地重劃、非都市土地使用分區計畫，無非在促進所在地區土地作有計畫之發展及合理之規劃利用，惟上開計畫或措施各有各的法令依據及主管機關，不僅不具上、下位指導關係，且水平之協調聯繫亦有不足，因而常導致資源浪費，各行其事，城鄉風貌不協調的景象。
 - 3.綜合上述，宜將位於同一鄉鎮之都市計畫、農村社區土地重劃、農地重劃及非都市土地使用分區計畫予以整合，訂定鄉鎮的土地使用計畫，納入一元化的規劃管制作業，才能解決多頭馬車，各行其事所造成之土地規劃利用問題，及土地開發之公平性與合理性問題，進而達到促進鄉鎮土地使用永續發展的目標。
- 二、土地使用設計計畫的程序，分為土地區位需求分析、區位適宜性分析、空間需求分析、容量分析及設計土地使用型態分析等5項工作，請說明這5項工作之意義為何？這5項工作彼此之間，有那些關聯性？(25分)

答：

(一)土地使用設計計畫之五個工作項目之意義：

1. 區位需求分析：根據土地使用目標，考慮活動及偏好型態、發展特性及經濟、社會、科技的變遷等因素，推演出土地使用區位與其使用間關係的設計原則與標準。
2. 空間需求分析：推計都市內容各種土地使用的面積，以適應未來都市擴展或實施更新的準則依據。
3. 區位適宜性分析：依據環境狀況、實質特徵、活動中心、公共設施系統和其服務地區，描繪基地適合作何種使用，以利土地使用計畫分派每一種土地使用的參考。
4. 容量分析：又稱承載量分析，在考慮各種適宜性等級後，決定適合各種活動之區位的土地承載量。如每畝土地容納多少居住單位或受僱人工數。
5. 設計土地使用型態分析：綜合區位、空間需求及土地的供應達到平衡下之替選方案。

(二)五項工作之關聯性：第一步驟，由區位需求的推估，研擬將活動配置到適當土地的原則和標準；第二步驟，根據各種土地使用活動與設施分類區位原則，計畫每種使用需要的空間；第三步驟，根據第一步驟所做的區位原則和標準，做成「土地區位適宜圖」，在圖上標示各塊地適合作何種使用；第四步驟，在決定每塊地適合作何種使用後，再計算每塊地上可以容納之活動與人口數；第五步驟，整合區位和空間需求與土地供給（區位適宜性和容量），並求取其間的平衡，研擬土地使用計畫之替選方案。整個制定過程要達到三個重要的均衡，即供給與需求的均衡、區位與空間的均衡、分析與整合的均衡，並予以不斷的回饋與修正。

三、政府如何有效經營、處理及開發公有土地，以改善國民實質生活環境品質，並增進國民的生活福祉，請論述之。（25分）

答：

- (一)建立產籍資料、處理被佔公地：建立公有土地完整之產籍資料及資訊系統，作為統籌規劃及開發利用之參據，並定期清查經營之公有土地，對於被佔用之公有土地，應限期辦理租用、納入管理，或採訴訟或公開標租處理，以杜絕公地資源的浪費。
- (二)擴大委外業務、善用民間資源：公有土地的經營管理，不僅須顧及土地及財政政策層面，尚受制於國有財產法及人事、審計、預算等相關法令而無彈性，不若私有土地經營管理之靈活與效率。如能善用民間充沛的資金及人力資源，參與公有土地的經營管理，應可促進土地利用、充裕國庫收入、減輕政府負擔、提升管理績效。
- (三)建構多元途徑、促進土地利用：公有土地的經營管理，一方面應配合國家政策，扮演協助政策推行角色；另一方面亦應主動體察社會經濟脈動，適時調整經營策略。除既有的經營策略外，應參考先進國家作法，引進更有效率的方式，以使公有土地利用更多元化與活潑化。如分層地上權、公有土地信託開發、信託管理、公益信託等高度土地利用模式等。
- (四)強化統籌職能、避免公地閒置：為提升公有土地管理績效，應建立公用土地統籌調配職能，將無需公用或低度利用的國有土地，主動陳報行政院變更為非公用，移交國有財產局處理，以避免閒置並促進利用。

四、依不動產證券化條例第4條之規定，不動產投資信託基金分為兩類，請說明這兩類基金之意義為何？不動產投資信託基金應投資或運用於那些標的？（25分）

答：

- (一)不動產投資信託基金之分類：不動產投資信託基金指不動產投資信託契約之信託財產，其範圍包括因募集或私募不動產投資信託受益證券所取得之價款、所生利益、孳息與其他收益及以之購入之各項資產或權利。該基金又分為下列兩類：
 1. 封閉型基金：指於基金存續期間，投資人不得請求受託機構買回其特有之受益證券，受託機構亦不得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。
 2. 開放型基金：指投資人得請求受託機構買回其持有之受益證券，受託機構亦得追加發行、交付或賣出受益證券之基金。
- (二)不動產投資信託基金，以投資或運用於下列標的為限：
 1. 已有穩定收入之不動產。
 2. 已有穩定收入之不動產相關權利：指地上權及其他經中央目的事業主管機關核定之權利。

- 3.其他受託機構或特殊目的公司依不動產證券化條例或金融資產證券化條例發行或交付之受益證券或資產基礎證券。
- 4.銀行存款。
- 5.購買政府債券或金融債券。
- 6.購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。
- 7.購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。
- 8.購買經主管機關核准之其他金融商品。
- 9.其他經主管機關核准投資或運用之標的。

