

【公產管理】

《土地開發及利用（包括土地使用計劃及管制、不動產信託）》

試題評析

- 1.公產管理之「土地開發及利用」，由第一次考題顯示，與傳統地政科「土地利用」相似，另再加入「不動產證券化條例」。
- 2.適宜性分析、容積移轉及乙種建築用地皆屬地政科「土地利用」之考古題。

一、土地使用計劃中常需進行土地適宜性分析，請略述其工作程序與工作內涵。（25分）

答：

- (一)土地適宜性分析之意義：土地適宜性分析為環境規劃之一種工具，可藉以分析自然環境對各種土地使用之潛力與限制，確保開發行為與環境保育目標相容，有效將資源做最適當之空間分配。因此，環境敏感地區之開發利用，可藉由土地適宜性分析，瞭解土地資源之容受力，配合土地使用活動之需求，分析自然資源提供進行土地使用之適宜性，以達開發與保育兼顧之目標。
- (二)工作程序與工作內涵：
 - 1.界定規劃範圍內預期之土地使用類別與使用型態：由於土地適宜性分析主要係針對各種特定的土地使用類別，透過自然環境之分析與研判，以求得最適宜開發之土地使用型態與區位，因此欲進行土地適宜性分析時，必須先界定土地使用類別。
 - 2.分析每一種土地使用類別與自然及實質環境間之關係：本步驟需做下列兩個子分析：
 - (1)發展潛力分析：分析各種土地使用別所需之開發或使用行為、需求及其與環境潛能之關係，據以瞭解環境特性對不同土地使用開發所具有之發展潛力條件。
 - (2)發展限制分析：分析各種土地使用別之開發活動與使用行為及其所造成環境影響與環境敏感性之關係，據以瞭解環境特性對不同土地使用開發之限制。
 - 3.分析規劃範圍內之環境潛能與環境敏感之分佈：根據上一步驟，進一步確定所需之資料與需套繪之環境潛能及環境敏感性分佈圖，此分析結果除可供適宜性分析之輸入外，並可作為研擬規劃範圍內資源管理策略、土地使用分區管制之依據。
 - 4.研擬發展潛力與發展限制分析之評鑑方法與準則：為便於疊圖作業之進行，本步驟須先確定所採用之評鑑方法與準則。可就現況需要或人力、時間之考量來決定所欲採用之評估方法與準則。
 - 5.適宜性疊圖分析：根據上一步驟擬訂之方法與準則，本步驟就每種土地使用進行疊圖分析。而所要分析之圖有：
 - (1)發展潛力分析圖；
 - (2)發展限制分析圖；
 - (3)綜合發展潛力與限制之土地使用適宜性分析圖。
 - 6.綜合分析規劃範圍內所界定之土地使用類別之適宜性及相容性：本步驟主要係針對前述之各種土地使用適宜性圖作綜合性分析，以比較各區位之各種土地使用適宜性圖時，可能產生同一區位適合多種土地使用之情況，此時則需針對這些土地使用類別間之相容性，以及此土地使用類別與周遭其他土地使用類別之相容性進行分析，並進行社會、經濟層面之評估，以比較此等土地使用類別所獲得之利益、衝擊與成本。

二、何謂容積移轉？請說明其對促進都市土地開發利用的功效，並請依現行法令規定，述明有何種型態之都市土地開發可運用容積移轉。（25分）

答：

- (一)容積移轉的意義：分區管制與徵收一直被認為是國家行使土地上級所有權的兩大法寶。其最大用意不外彌補自由市場下的缺漏，以謀求土地總體的有效、合理利用。然分區管制造成浮動地價的移位，而使私人間產生權益不均的現象，徵收則使政府背負沉重的補償，且補償偏低常使地主不滿。故為解決都市計畫土地使用分區管制對土地開發權益的限制，及採用容積移轉，又稱為發展權移轉之構想。是一種藉由土地開

發獲利的一方，透過發展權益的「拍賣、合建或轉讓」等方式，向原先受使用限制，導致權益受損之一方，取得其無法使用完畢的樓地板面積。

(二)促進都市土地開發利用之功效：

- 1.加速公共設施用地的取得：實施容積移轉後，因公共設施保留地可釋出容積率，藉由移轉與出售而獲得利益上的補償。不但可以節省政府龐大的徵收補償經費，亦因公共設施保留地的權益可獲得保障，而減少政府徵收之阻力，因而可以加速都市建設，促進都市發展。
- 2.保存開放空間、古蹟與環境：開放空間、綠地、農地、名勝古蹟、生態資源及環境敏感地區，可獲得有效的保育與維護，降低轉用的壓力，使都市景觀多變化，土地利用更有效率。
- 3.鼓勵國宅興建或特定區發展：訂定開發業者在一個建築基地上可購買容積的上、下限，作為鼓勵措施。如增加容積率，以鼓勵私人興建國宅或鼓勵特定地區發展。
- 4.彈性管制都市成長區位與時程：允許土地使用管制在研擬的過程中，充分考量複雜的社會、經濟與環境目標及問題，使管制方式更符合效率與公平。而在規劃過程中，無法很有效掌握並預測未來開發事宜，賦予容積移轉的彈性額度，使土地使用管制提供了更多選擇的機會。
- 5.調節土地使用之暴利與暴損：公共設施保留地或古蹟、都市更新地區的地主，可選擇分次、分對象轉售容積率，並搭配稅捐減免優惠；而不想出售容積率的地主，也可以選擇土地被政府徵收。多樣化的選擇、限制發展者權益的充分保障、使用者付費的措施、區域內民眾不必共同分擔徵收費用等效益，均有助於促進都市建設發展。

(三)「可運用容積移轉」之現行法令規定：下列土地可將多餘容積申請移轉至其他地區建築使用：

- 1.都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
- 2.為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 3.私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- 4.實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分。

三、何謂乙種建築用地？請依區域計畫法及非都市土地使用管制規則之規定，說明如何規範其土地之開發及利用。（25分）

答：

(一)乙種建築用地：係指非都市土地中供鄉村區內建築使用之土地。

(二)乙種建築用地開發利用之規範：

- 1.非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依非都市土地使用管制規則規定管制之。
- 2.經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。但重大建設計畫所需之臨時性設施，得核准為臨時使用。容許使用及臨時性設施於其他法律有禁止或限制使用之規定者，依其規定。使用分區內各種使用地應在原使用分區範圍內申請變更編定。
- 3.土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。前項土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。
- 4.非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣（市）政府管制其使用，並由當地鄉（鎮、市、區）公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請直轄市或縣（市）政府處理。鄉（鎮、市、區）公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。
- 5.乙種建築用地之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十。

四、何謂不動產資產信託受益證券？依不動產證券化條例之規定，以土地為其標的募集或私募受益證券，於信託關係存續中，該土地之地價稅以何人為納稅義務人？其應納稅額又如何計算？受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券後，變更不動產資產信託計劃之要件為何？（25

分)

答：

- (一)不動產資產信託受益證券之意義：指受託機構為不動產資產信託而發行或交付表彰受益人享有該信託財產本金或其所生利益、孳息及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。
- (二)信託關係存續中地價稅之納稅義務人及納稅額之計算：
- 1.納稅義務人：不動產投資信託或不動產資產信託以土地為信託財產，並以其為標的募集或私募受益證券者，該土地之地價稅，於信託關係存續中，以受託機構為納稅義務人。
 - 2.稅額之計算：其應納稅額之計算，就該信託計畫在同一直轄市或縣（市）轄區內之所有信託土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅。
- (三)變更不動產資產信託計畫之要件：受託機構募集或私募不動產資產信託受益證券後，非經受益人會議決議及申請主管機關核准或向主管機關申報生效，不得變更不動產資產信託計畫。但其變更對受益人之權益並無重大影響者，經主管機關核准或向主管機關申報生效後即得變更之。