



公職 高錄取時代

7/13前>>憑114高普考准考證
享**上**榜紅利

弱科健檢 加入【高點・高上生活圈】可免費預約



114
地特

- 【速攻班】網院/線上：特價**26,000**元起
雲端(兩年班)：特價**44,000**元起，舊生再優**2,000**元
- 【總複習班】網院：特價**2,000**元起、雲端：特價**3,500**元起
- 【申論寫作正解班】網院：特價**3,000**元起/科、雲端：特價**6**折起/科
- 【經典題庫班】網院：特價**2,500**元起/科、雲端：特價**6**折起/科

115
高普考

- 【全修班】面授/網院：高考**44,000**元起、普考**39,000**元起（舊生另有加碼優惠）
雲端：高考**49,000**元，普考**44,000**元
- 【考取班】高考：特價**65,000**元、普考：特價**55,000**元（限面授/網院）
- 【狂作題班】面授：特價**5,000**元起/科

單科加強
方案

- 【114年度】網院：定價**5**折起、雲端：定價**6**折起
- 【115年度】面授/網院：定價**65**折起、雲端：定價**85**折

眾多考生證實，不止「快速上榜」還要「好名次」

感謝高點老師帶領，高分贏向公職人生

黃○敏 **轉職考取**

(高科大會資系畢)

113高考會計【探花】
普考會計【狀元】
關務特考四等關稅會計(英文)

可以參加**高普考經典題庫班**以及**IRT大會考**。題庫班會有大量題目加歷屆試題講解，對考前衝刺十分有效，IRT大會考則是模擬考試，題目有鑑別度，事後也會開解題講座，在考前參加可以增加臨場感。

用堅持突破備考難點，如願一試成狀元

林○安 **應屆考取**

(高大金管系畢)

113高考財稅【狀元】
普考財稅【TOP8】

考前的**總複習課**我建議如果時間允許盡量參加，民法老師會把近幾年的判決帶大家看過一次並點出這個時事中的民法概念，最後幫怕背法條的同學打隻強心針！

※以上優惠限商管/會計/資訊/地政類科，114/7/31前憑114高普考准考證方可享有，詳細優惠辦法速洽高點・高上考場攤位或各地分班！

【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268 【台南】台南市東區大學路西段53號4樓 06-237-7788
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准



《土地政策》

- 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）

試題評析	此次土地政策仍以近來重要時事命題，包含本題的囤房稅、第二題國土計畫之功能分區劃設、第三題國土計畫土地使用管制。因此，時事掌握仍為後續重要準備方向。 本題的第一小題考授權直轄市、縣（市）政府訂定房屋稅差別稅率之評述，並需從地方自治及租稅法定兩面向討論，主要從法定稅率區間內地方有自行訂定適用稅率之權限方向回答；第二小題則考房屋稅條例第10條、第11條有關房屋稅基（房屋現值）之評定方式，並注意要對其問題進行評述，可就房屋標準價格構成項目：標準單價、折舊率、地段率分別說明。
考點命中	1.《高點・高上土地政策(含土地利用概要)講義》第三回，曾榮耀編撰，頁65（三、囤房稅）。 2.《高點・高上土地稅法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁64。

答：

(一)授權直轄市、縣（市）政府訂定差別稅率之評述

1.地方自治精神

地方自治係地方自治團體依憲法或地方制度法規定，得自為立法並執行，或法律規定應由該團體辦理之事務，而負其政策規劃及行政執行責任。

根據房屋稅條例規定，直轄市及縣（市）政府應依法條規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率，以及直轄市及縣（市）政府規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報財政部備查。亦即地方政府得依地方房屋供需、發展需求、財政狀況等情形自行訂定適用稅率。

此配合全國推動囤房稅制，強制地方自治團體訂定差別稅率，但由其在法定稅率區間內，自行決定適用稅率，屬於強制要求下，賦予一定的地方自治權限。

2.租稅法定主義

係依憲法規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率等租稅構成要件，以法律明文規定。

房屋稅條例明確規範有不同情形下之稅率區間，例如：出租申報租賃所得達所得稅法規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。而地方政府於該法定稅率區間內自行訂定徵收稅率，可避免地方恣意及確保課稅明確性，符合租稅法定主義。

(二)房屋現值之評定方式

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。

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：

(1)按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

(2)各類房屋之耐用年數及折舊標準。

(3)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。

3.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。

(三)房屋現值評定方式之評述

1.房屋標準單價

(1)係用以模擬房屋重置或重建成本，惟與房屋實際建造成本間落差甚大，更遠低於市價。

(2)考量民眾接受度，長期以來調整幅度相當有限。

(3)許多特殊建築物，已超出目前構造別分類。

(4)加減項之加減率與樓層超高或偏低加減額未符實際情形。

2.折舊額

以直線法計算房屋折舊額，與實際情形未必相符。

3.地段(路段)等級調整率（又稱地段率）

(1)地段率之調整，欠缺合理評價之標準作業程序，致稅務人員於實際操作擬定地段率之過程，無客觀數據參考，亦未有效評價作業準則或作業辦法可資遵守，產生偏頗或受個人主觀因素影響

(2)商業與交通情形同時影響土地與房屋，除非能清楚界定各自貢獻率，否則會有地價稅與房屋稅重複課徵之疑

慮。

(3)同一路段之調整率皆相同，未能考量不同特徵之房屋差異。

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）

試題評析	原定今年4月實施的國土計畫土地使用管制因功能分區分類劃設爭議而延期，本題針對其中一項爭議，即農業發展地區劃設所延伸的農地(業)權保障出題。第一小題考農地權之意涵，因非屬法定專有名詞，可從農地多功能談起，帶入農地不僅保障所有權，亦著重保障農用之生活及生產權利；第二小題考國土計畫法第20條有關農一劃設條件；第三小題則考保障農地權下的建議措施，包含堆疊式給付、碳權、發展權移轉或財政補助等。
考點命中	1.《高點・高上土地政策(含土地利用概要)講義》第二回，曾榮耀編撰，頁127（農業權之意涵與相關作法）、頁118（農地多功能）。 2.《高點・高上土地政策(含土地利用概要)總複習講義》，曾榮耀編撰，頁10（農一劃設是否屬於特別犧牲）、頁64（堆疊式給付）。

答：

(一)農地權

農地除生產糧食以外，尚有其他多功能性，包含涵養水源、國土保育、維護景觀、文化傳承等外部效益。因此，從公平正義觀點，農地權係不僅限於保障農地之土地所有權，亦強調應保障農地農用之生活及生產經營權利，以確保達到農業永續、糧食安全之目標。

(二)劃設農一之原則

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。

(三)優良農地被劃入農一用地所需之相應措施

1.堆疊式給付

針對「農地農用」給予下列堆疊式經費獎勵及協助：

- (1)農地對地給付：由土地所有權人領取。農地依法從事農糧、養殖、畜牧、林業使用得給付條件；針對農作所需基本環境維護管理措施之雇工費用，政府適度提供給付支持。
- (2)確保糧食安全給付：實耕者領取。引導種植產銷穩定作物，朝向契作集團生產，並規範交叉承諾事項（如揭露繳售數量、安全用藥等），將依農民所選種植作物及各類農事操作模式，規劃堆疊式給付。
- (3)生態環境給付：實耕者領取。配合有機友善耕作、生態及棲地維護或採行強化水土韌性措施，如種植節水作物、草生栽培、配合禽畜糞尿水資源化利用等，將依農民所選擇各類友善環境操作模式及區位，規劃堆疊式給付。
- (4)農業設施設備補助：因地制宜擴大提供所需農業生產設施設備。
- (5)農業金融支持：給予從農準備所需之農業金融支持。
- (6)農業公共基礎建設：完善重要農業生產環境，確保用水等基礎建設需求。

2.農地碳權

由於農地屬於碳匯空間，有助於碳平衡，故為保障優良農地被劃設為農一限制農用，可建立農地碳交易機制，向農地農用者購買碳權，使其獲得補貼。

3.農地發展(建築)權移轉

將優良農地劃設為農一限制農用，似等於喪失農地發展（建築/變更）權，因而部分學者主張可參考國外農地發展權移轉制度，使農地可將其發展權移轉至其他建地使用，並藉此獲得補償，且確保農地後續維持農用。

4.財政補助

針對農業縣市對於農地既要負擔糧食安全，卻無法從中收到地方充足的相關賦稅（農地免地價稅，且土地增值稅得申請不課徵或偏低），建議可就財政收支劃分法按農業貢獻度納入財政劃分的權重，給予農業縣市較多財政補助，以使其維持農地農用貢獻能被平衡、補償。

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）

試題評析	本題考區段徵收，第一小題為法規題，考區段徵收實施辦法第3條、第4條有關區段徵收範圍之劃（決）定；第二小題則考先行區段徵收之意涵、立法目的及相關評論。
考點命中	1.《高點・高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁133（區段徵收之範圍勘選）、134（先行區段徵收）。 2.《高點・高上土地利用法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁38（先行區段徵收之意義、程序）。

答：

（一）區段徵收範圍之劃（決）定

- 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。
- 2.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。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。

（二）先行區段徵收之意涵

1.區段徵收與都市計畫之關係

首先，都市計畫法規定，都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地不得妨礙當地都市計畫。係因都市計畫是區段徵收之土地開發工具的上位指導空間計畫，故該地區是否採用區段徵收辦理，原則應遵循都市計畫指導。因此，按照正常程序，需俟都市計畫發布實施後，方得開始區段徵收作業程序。

2.先行區段徵收

土地徵收條例規定，都市計畫地區得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫。亦即先行區段徵收，指於都市計畫擬定或變更程序完成前（都市計畫未發布），即先行開始區段徵收作業程序，後續再於一定時間內發布實施其上位的都市計畫。

（三）先行區段徵收之立法目的

- 1.由於都市計畫擬定、變更程序冗長，先行區段徵收可提高行政效率，以及減少徵收抗爭壓力及變數。
- 2.防止都市計畫發布實施後，如農業區變更為住宅區，價值有大幅上漲，區內土地將容易發生投機炒作，而造成後續區段徵收無法執行之困擾。
- 3.避免都市計畫發布實施後，如農業區變更為住宅區，因土地使用變更造成區內土地地價有所變動，使得區內地主權益產生不公平之情形。
- 4.先評估整體開發可行性及住宅區所需公共設施，以配合納入細部計畫，以確保都市計畫可行性。

（四）先行區段徵收之評述

1.扭曲區段徵收制度本質

易導致為實施區段徵收，而輕率擬定、變更都市計畫，從事不必要之都市開發。以農業區變更為住宅區為例，在還未檢討人口趨勢、住宅空間需求下就先進行土地開發取得，似有先射箭再畫靶，而違反土地徵收之公益性與必要性前提。

2.難以確保正當行政程序之踐行

區段徵收公告期滿後1年內要發布實施都市計畫等，時間緊湊，是否真能落實法規範意旨及正當行政程序。

3.切割式審查將使公益性、必要性審查流於形式、缺乏客觀性

在未有完整的民眾參與機制下，於都市計畫委員會審議前，先向土地徵收審議小組報告公益性、必要性，實質已切割、片斷地審查區段徵收之公益性、必要性，形同先行同意區段徵收。

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）

試題評析	本題考國土計畫管制內容及國土計畫土地使用管制規則草案之內容，需實際理解管制概念方較易回答。第一小題可依國土計畫法第22條說明其管制架構；第二小題應注意類別編定屬於名稱訂定，而編定使用地則是依據該名稱就各宗土地實際編定；第三小題就免經、應經申請同意及不允許使用、許可使用分別說明其意涵；第四小題則可就上述各種使用項目分類管理與分工進行評述。
------	---

考點命中

《高點・高上土地政策(含土地利用概要)講義》第一回，曾榮耀編撰，頁153（國土計畫法之土地使用管制）。

答：

(一)國土計畫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，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。又，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，應由申請人檢具規定之書圖文件申請使用許可。因此，其土地使用管制體系由上而下予以分列：

- 1.國土功能分區
- 2.國土功能分類
- 3.使用地
- 4.容許使用項目，包含應經申請同意、免經申請同意使用項目。
- 5.使用項目達一定規模以上或性質特殊者，應申請使用許可。

(二)「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

如同前述，於功能分區圖公告後，應編定使用地，以實施管制，而按國土計畫法施行細則規定，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。亦即針對各宗土地性質，個別編定為交通用地、水利用地等。

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。亦即應由國土計畫土地使用管制規則訂定要編定使用地的類型名稱。

3.相互關聯性

應先由管制規則進行「使用地類別編定」後確認各項使用地名稱，再由直轄市、縣(市)主管機關依據轄區內各宗土地性質，按該名稱「編定為適當使用地」。因此，兩者為前後關係。

(三)容許使用程序

1.免經申請同意使用

指從事特定使用項目，符合國土功能分區分類之使用性質，且較無外部性影響者，免需向直轄市、縣（市）主管機關申請，得逕為使用。

2.應經申請同意使用

指從事特定使用項目，鑑於其可能對周邊產生外部性影響，需先向直轄市、縣（市）主管機關申請，審查通行機能、隔離設施、綠地等，於同意後方得進行使用。

3.不允許使用

指不符合前述免經申請及應經申請同意者，則屬於該功能分區分類下不允許（禁止）使用。

4.許可使用

從事應經申請同意使用項目，於符合一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準規定者，應依規定檢附使用計畫書等文件申請使用許可。並於許可後應繳納國土保育費及影響費，以及移轉公共設施、變更使用地後，方得依計畫進行使用。

(四)評述

國土計畫強調計畫指導精神，透過國土功能分區分類之劃設，有效引導區位適性發展。透過區位差異性明確界定各種功能分區分類下的使用項目，並按照其外部性影響程度，由小至大，區分為免經申請同意、應經申請同意及使用許可，對各土地使用項目進行分類管理，於行政執行上可更為明確及有效率。其中，應經申請同意由縣市主管機關審查同意，而達一定規模或性質特殊者，則交由國土計畫審議會，依照審議規則進行審查許可，分工明確。

【版權所有，重製必究！】

來勝・知識達 高普考地政雲端課程

功能強大
看課最順暢

配套完整
正課＋總複習

不限次數收看
反覆複習

課程與面授同步，年年重新錄製

操作介面易上手，觀看課程穩定順暢

播放倍速

最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

線上諮詢

課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

時間記錄與隨堂筆記

從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

標記複習

「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

仿真模測

蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

提醒通知

資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

增補資料下載

進入「課程列表」，下載相關增補資料。

課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】全套影音＋上課用書＋課後、社團答疑



- － 內容年年跟進最新修法、時事案例
- － 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- － 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- － 學員專區登入即時知：考情、法規、考古題...
- － 知識達課業諮詢服務
- － 學員社團答疑服務
- － 學員獨享精準考前提示（上述服務僅提供輔導期限內學員）

【加強課程】另有總複習、申論寫作正解班，透析考點提升應試力

2025/7/4-31 考場優惠

※憑114高普考准考證辦理，詳洽各分班櫃台

面授/網院
優惠諮詢



雲端函授
優惠諮詢



【速攻114地特】網院/雲端全修26,000元起
雲端兩年班最高折扣5,000元

鄭○醇（實踐應外畢）

私校跨考 113地特四等台北市地政【狀元】

許文昌老師擅長簡化複雜的法律條文，曾榮耀（蘇偉強）老師口訣超厲害，上完課就背好了！像帶了考點壓縮包，解碼後就能順利取分。

【贏戰115高普考】面授/網院全修最高折7,000元
雲端兩年班最高折扣3,000元

紀○慈（政大地政畢）

應屆考取 113高考地政【狀元】

高點・來勝的老師們將知識點化繁為簡，直擊各科考試關鍵！考前總複習課程對我而言幫助很大，著重相關時事、最新修法、重要考點，能直接掌握各科精華。