

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

# 高普考 高點名師

## 商資解題講座

給你**最快**  
**最精準**的詳解!



**陳友心** (賴柏錚)  
政府會計

f 高點會人會語



線上 7/12 (六) 19:00



**王上達** (鄭瑞成)  
會計審計法規

f 高點會人會語



線上 7/14 (一) 19:00



**施敏** (張曉芬)  
財政學/稅法

f 高上公職



線上 7/14 (一) 19:00



**曾繁宇**  
稅法

f 高上公職



線上 7/15 (二) 19:00



**陳景宏**  
會計學/會概  
中會

f 高點會人會語



線上 7/15 (二) 19:00



**張政** (張家瑋)  
財政學/公經  
經濟學

f 高上公職



線上 7/16 (三) 19:00



**KING** (曹千祐)  
資料庫應用

線上 7/14 (一) 19:00



**蕭維文**  
MIS 資訊管理

線上 7/17 (四) 19:00



高點資訊國際學院 CS

**社群首播抽好書** (數量有限，贈完為止) 全台詳細場次



【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



# 《土地利用概要》

一、縣市國土計畫須載明成長管理計畫之目的為何？又成長管理計畫之內容宜包括那些面向？請說明之。（25分）

|      |                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 成長管理一直都是普考的必備題型，本題考國土計畫之成長管理目的與內容，地特四等曾經考過類似內容，原則上以國土計畫法有關成長管理之意義、城鄉發展地區之規劃原則帶出成長管理目的，以及根據施行細則有關成長管理計畫內容面向予以回答。 |
| 考點命中 | 1. 高上・來勝114年高普考暨特種考試模擬試題《土地利用概要》第三題，曾榮耀編撰。<br>2. 《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79（成長管理目的）、頁150（成長管理計畫內容）。    |

答：

成長管理係為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力、公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。縣市國土計畫載明成長管理計畫之目的及內容面向如下：

## （一）載明成長管理計畫之目的

依據國土計畫法，城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。因此，其目的如下：

1. 避免蔓延、蛙躍發展：避免不連貫、帶狀零散的土地使用型態，造成都市機能之錯亂與不經濟的開發行為發生。
2. 提升生活品質：確保城鄉發展的同時，皆能提供必須充足之公共設施，以應居民日常生活之需。
3. 減少財政浪費：明確公共設施投資與城鄉發展區位、總量、時程，可避免或減少私部門錯誤的投資決策，造成供過於求，以及避免政府公共設施規劃配置缺乏效率，形成財政負擔。
4. 健全都市風格：避免都市之蛙躍式發展，破壞都市景觀，形塑連續、緊密之城鄉發展型態。
5. 解決市場失靈：明確公共投資與城鄉發展資訊，降低無效率發展之外部性。

## （二）成長管理計畫之內容

直轄市、縣（市）成長管理計畫內容，應視其需要包含下列事項：

1. 直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。
4. 其他相關事項。

二、何謂容積獎勵？政府提供容積獎勵對都市發展有何優缺點？請說明之。（25分）

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 本題考與近來京華城開發案有關的容積獎勵制度，主要考容積獎勵制度的意義及優、缺點，屬於經典必備題型。                                                                                                                                                                                                              |
| 考點命中 | 1. 高上・來勝114年高普考暨特種考試模擬試題《土地政策》第二題，曾榮耀編撰。<br>2. 高點・來勝113地特地政考前關鍵講座，〈國土計畫法爭議及相關熱議時事〉，曾榮耀主講，高點線上影音學習youtube頻道： <a href="https://www.youtube.com/watch?v=N9-HF02RQ0o">https://www.youtube.com/watch?v=N9-HF02RQ0o</a> 。<br>3. 《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58。 |

答：

## （一）容積獎勵之意涵

於建築基地之法定基準容積外，增加額外容積（樓地板面積）作為誘因，以獎勵民間配合設置必要公共設施、改善都市環境或配合特定政策。其類型例如：

1. 開放空間獎勵：留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合建築技術規則規定者，得增加樓地板面積。
2. 停車空間獎勵：建築計畫為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。
3. 都市更新獎勵：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。
4. 都市計畫獎勵：設置公益性設施，或符合基地規模、綠建築、防災、停車等規定之獎勵。

## （二）容積獎勵對都市發展之優點

1. 鼓勵民間提供相關必要公共設施，藉此解決部分公共服務機能不足問題。
2. 鼓勵民間配合與參與都市發展政策，例如：都市更新、危險及老舊建築物重建、捷運土地開發等。
3. 促成都市集約發展型態，提高土地使用效率。

## (三)容積獎勵對都市發展之缺點

- 1.各種政策都想利用一致性的容積獎勵來推動，與現行都市計畫脫勾，甚至可說是凌駕其上，跳脫都市計畫整體性空間規劃秩序，違反土地使用分區原本所欲達到之維持良好環境品質目的。
- 2.都市內之公園、綠地、防災空間、道路系統等公共設施，皆已依都市計畫所容許之發展總量及其活動量加以配置及建設，惟容積獎勵增加建築基地的樓地板面積，吸引更多人口移入，卻未要求對等增加公共設施容量，使得都市公共設施不足，土地使用效率低落。
- 3.常出現投機情形而未達到原本預期之目的與效益，例如：停車位僅提供給基地內區分所有權人使用，或開放空間未明確開放給公眾使用等。
- 4.容積獎勵鼓勵基地所有權人，使其增加樓地板面積及效益，但帶來的人口擁擠效果、外部效果與公共設施服務水準降低效果，卻需由周邊居民承受，而無須相對應付費。
- 5.建築容積為土地發展權，是經由人口成長、經濟社會發展及公共建設所創造，故本質上屬於一種公共財，以致於無明確對價關係之容積獎勵等同於利益輸送。

## 三、政府鼓勵民間推動都市更新之目的為何？都市更新與土地利用有何關係？請分別說明之。(25分)

|      |                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 第一小題主要考鼓勵自(私)辦都市更新之原因，而非單純問都市更新本身之目的，可從政府失靈，如：人力、資源有限面向說明。第二小題考都市更新與土地利用之關係，則可就其優點，如：促進土地再開發、增加土地使用效率，甚至結合租隙理論說明。 |
| 考點命中 | 《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31（租隙理論）、33（都市更新目的）34（公辦都市更新之問題）。                                                |

答：

## (一)政府鼓勵民間推動都市更新之目的

係因政府主導都市更新，將面臨以下問題：

- 1.政府體制缺陷：政府體制為龐大官僚體系，橫縱向協調不易，加上本位主義影響下，執行效率不佳，進而形成政策實施的時間落後現象。尤其都市更新涉及產權調查、整合、估價、建築規劃、安置等工作，許多決策透過科層制的傳遞，效率相對較差。此外，公辦都市更新相對強調公益性及必要性，在已經相對冗長的都市更新辦理程序中，須兼顧各面向之利害關係與公共利益，而面臨不斷持續溝通協調並重複修正相關計畫內容之循環，加上政府人員較缺乏溝通協調專業，並受限許多法令規定，導致運作效率更差。比較而言，民間經營管理較為靈活彈性，且具有創新活力，有助於都市更新之順利推動。
- 2.政府量能不足：各縣市都市更新業務包含規劃、審議、溝通協調等，尚有其他公共事務須處理，因受限於政府預算及員額編列限制以致人力嚴重不足。尤其都市更新屬於整體土地開發，常涉及複雜產權，溝通協調以達成共識所花費時間、成本相當高。此外，政府資金運用受到許多法令限制，亦影響都市更新案之進行。相對而言，民間各有不同專業，包含：整合、規劃、法令、財務等，且工作執行上較為彈性而有效率，使都市更新能更容易推動。
- 3.掌握資訊有限：由於政府能蒐集到相關資訊有限，包含：地區發展定位、房地產市場發展等，加上涉及法令、財務、都市計畫、建築設計、地政、估價等各種法令與專業知識，故決策難免出現錯誤。相對而言，民間有各種專門行業，如：不動產估價、都市計畫、稅捐等，各有其專精，藉由分工整合能更精準及有效解決問題。

## (二)都市更新與土地利用之關係

都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。因此，其與土地利用之關係：

- 1.促進土地再開發利用：在都市計畫之一定地區內依都市更新計畫施行拆除重建、整舊復新與保存維護等措施，係增加勞力資本之投入，達成土地再利用。
- 2.達成最有效使用：根據租隙理論，當土地的潛在地租（最有效使用下可實現的最大地租）與實際地租（實際使用狀況下的地租）的差距夠大時，該土地上的建物就會發生翻修或重建，使原本已經土地低度利用情形，轉變為最有效使用。

【版權所有，重製必究！】

## 四、我國非都市計畫地區重要農地常遭違規使用，污染糧食生產環境，也造成農地流失，針對農地違規使用有何罰則？又解決農地違規使用之方法有何具體建議？（25分）

|      |                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 第一小題考區域計畫法第21、22條的非都市土地違規使用之裁罰規定；第二小題則考農地違規之解決方法建議，可從積極預防（分級分類、總量管制等）及消極處理（拆遷、合法化等）面向說明。 |
| 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22（違規裁罰）。<br>2.《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92（農地違規）。    |

答：

## (一)非都市計畫地區有關農地違規使用之罰則

- 1.由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆

除其地上物恢復原狀。

- 2.經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
- 3.罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。
- 4.違反規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

## (二)解決農地違規使用之方法建議

### 1.積極預防

- (1)農地分級分類，檢討不適合農作或低生產力之農地，予以優先釋出供非農業部門使用；而優良農地則更嚴格保護，例如：降低其用地變更機會。
- (2)農地總量管制與區位控管，避免零星破壞農地資源。
- (3)改善產業用地環境條件，並避免投機炒作，提高其進駐意願，而避免違規使用農地。

### 2.消極處理

- (1)增加檢查人力、編列專案經費，並建立檢查人員之獎懲機制，以落實取締違規使用行為。
- (2)加強農地非法變更使用或投機炒作行為之處罰，以落實農地農用，如修正區域計畫法、都市計畫法等相關法令，加重違規使用之處罰，以達嚇阻作用。
- (3)各縣市主管機關訂定農地未登記工廠之清理計畫，根據不同情形予以拆除、遷移、轉型或輔導合法化。
- (4)農地改建一律課徵地價稅，以避免無持有成本而吸引違規使用，至於農用者則給予免稅優惠。

【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。