

# 《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

- 一、本次試題之前三題皆屬土地利用常出之題目，考生應能充分發揮。  
 二、高考公產管理之「土地開發及利用」與高考地政之「土地利用」考試內容相近，只是前者增加不動產信託，因此「不動產證券化條例」應予注意。本次考試就出一題（第四題）。

一、土地使用計畫之規劃過程中何以需進行土地使用之調查與分析？通常土地使用調查與分析應處理之內容有那些？（25分）

**答：**

(一)進行土地使用之調查與分析之原因：土地使用計畫是基於地方目標和都市或區域生活的健康、安全、方便、經濟與適意等一般原則，所提出控制及引導都市發展及更新之過程的方案。而為了下列原因，在土地使用計畫之規劃過程中，必須進行土地使用之調查與分析：

- 1.調查：藉資料之調查與蒐集，以瞭解地區之現況、需求、重要性、未來發展潛力等，作為計畫目標與擬定發展政策之依據，使計畫能切合實際並具可行性，避免「閉門造車」，而不易實施。
- 2.分析：將調查所得資料作進一步之分析研究，以探究未來人口、經濟、社會環境及實質建設之發展趨勢所在，並試圖找出解決問題的方案對策，以供將來制定計畫之參考。

(二)調查與分析應處理之內容：

1.調查應處理之內容：應就所調查之下列資料進行審查、補查與複查，再做分類整理及統計製表等工作：

- (1)人口：包括數量、分布、自然或社會增減、年齡、性別、職業、收入、教育程度等。
- (2)自然條件：包括氣候、地利、地勢、土壤、地質、河川、動植物、礦產等。
- (3)人文條件：包括當地歷史、文化古蹟、風景名勝、特殊之風俗習慣等。
- (4)土地利用現況：包括用途、住宅、商店、工廠、農田等使用情形及範圍等。
- (5)經濟狀況：各種產業發展情形、財政、稅制等。
- (6)交通系統：包括街道、鐵路、公路、停車場、運輸設備等。
- (7)公共設施：包括當地與附近之公共設施、醫療衛生、水電供應等。

2.分析應處理之內容：就前述已處理之調查資料，進一步分析及預測未來可能的人口增長、合理分佈、居住密度、工商業發展、就業人口、文化教育、公共設施、土地使用、交通運輸等之變動情形，做為制訂土地使用計畫的重要依據。

二、請說明現行台灣地區非都市土地使用如何管制？並略述非都市土地用地變更編定之原則及程序。（25分）

**答：**

(一)非都市土地使用管制：

1.非都市土地使用管制結構之層次：非都市土地使用管制結構係由區域計畫中之「非都市土地分區使用計畫」指導「非都市土地使用分區」，再由「非都市土地使用分區」指導「非都市土地使用編定」。簡言之，其結構分為三層，即計畫→分區→編定：

- (1)第一層（非都市土地分區使用計畫）：在區域計畫中規定，係就區域內各區段土地使用作原則性之指導說明。
- (2)第二層（製定非都市土地使用分區圖）：由直轄市或縣市政府依照第一層製定。非都市土地得劃定特定農業區等十種使用分區。
- (3)第三層（編定各種使用地）：由直轄市或縣市政府依照第二層編定。直轄市或縣市政府應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用性質，參酌地方實際需要，編定甲種建築用地等十八種使用

地。

## 2.管制內容：

- (1)管制法源：非都市土地之使用管制，係依「區域計畫法」第十五條授權訂定之「非都市土地使用管制規則」之規定，實施管制。
- (2)容許使用之管制：經編定為某種使用地之土地，依據「非都市土地使用管制規則」第六條規定，應按容許使用項目及許可使用細目使用。
- (3)使用強度管制：非都市土地經依法編定為可建築使用者，其土地使用強度應依「非都市土地使用管制規則」第九條及「實施區域計畫地區建築管理辦法」之規定辦理。
- (4)使用之檢查及管制機關：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）公所隨時檢查是否依編定使用；若為經目的事業主管機關核定計畫編定，變更編定或同意使用者，目的事業主管機關亦應隨時檢查是否依原核定計畫使用，其有違反編定使用或未按計畫使用者，鄉（鎮、市、區）公所應即報請直轄市或縣（市）政府處理，或由目的事業主管機關會同有關機關處理，至於直轄市或縣（市）政府對於違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。
- (5)違規使用之處罰：違反非都市土地容許使用者，依區域計畫法第二十一條規定，由該管直轄市、縣（市）政府處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀。經限期變更使用等不遵從者，得採連次處罰，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。另同法第二十二條規定，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)變更編定之原則與程序：

- 1.土地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。使用分區內各種使用地之變更編定原則，應依「使用分區內各種使用地變更編定原則表」辦理。
- 2.編定為某種使用地之土地變更編定為他種使用地時，申請人擬具之興辦事業計畫應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准，於核准前應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- 3.申請使用地變更編定，應檢附相關文件向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費。
- 4.申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人繳交後，再辦理變更編定異動登記。

## 三、何謂容積率獎勵？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，列述容積率獎勵可運用於何種類型之都市土地開發利用上。（25分）

**答：**

- (一)容積率獎勵之意義：容積率管制屬於土地使用分區管制之一環，其主要目的在控制計畫地區之居住密度與人口，以確保良好之生活環境及公共設施服務水準。惟公部門對公共服務設施之提供，因諸多因素之影響，並不能完全滿足民眾之需求，於是透過誘導方式，以提供高於法定基準容積率之一定比例，鼓勵民間進行基地開發建築時設置必要之公共設施、空地、開放空間等。
- (二)對促進土地開發、利用之功效：目前國內有關容積率獎勵之規定包括綜合設計容積獎勵、建築物增設室內公用停車空間容積獎勵、都市更新容積獎勵、聯合開發容積獎勵等，對促進都市土地開發利用具有下列功效：
  - 1.鼓勵建築基地合併整體開發。
  - 2.提供都市更多的公共開放空間。
  - 3.賦予建築物設計較大之彈性及變化，促進都市各種土地使用活動之有效運作，對都市景觀有實質之助益。
  - 4.增加公共停車空間，改善都市停車空間不足之問題。
  - 5.提昇都市防災功能，促進里鄰人際互動及都市更新。
  - 6.促進公部門與私人或團體合作開發大眾捷運系統，有效利用土地資源，促進地區發展。
  - 7.增加可建築樓地板面積與居住人口，具有促進都市土地有效利用之功能。

容積率獎勵固然有上開功效，但也會帶來部分負面效果，如造成其他公共設施之額外負擔、獎勵案例未能配合都市發展需求、開放空間及增設停車位之使用管理問題、容積獎勵辦法間之替代與排擠效果等，均有需要進一步檢討改進。

(三)容積率獎勵之運用：

- 1.都市部分老舊社區消防救災系統不足，有公共安全之虞，且建築物窳陋，未符合都市應有之機能，函待更新重建。而因現況居住面積狹小，住戶經濟情況不佳，故如未能透過容積率獎勵，提高其更新重建後可居住面積，將妨礙居民參與都市更新之意願，致更新事業無法順利推展。
- 2.為改善上述問題，現行都市更新條例乃有下列容積率獎勵之規定：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，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
  - (1)實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
  - (2)因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
  - (3)更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
  - (4)主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
  - (5)其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者
- 3.容積率獎勵過高會帶來都市景觀的破壞、違反容積管制的精神及有圖利建商之嫌，惟都市更新政策之推動刻不容緩，為提升居民參與都市更新之意願，適度予以容積率獎勵是必要的，此亦為容積率獎勵在都市土地開發利用上可以運用的誘因。

四、何謂不動產資產信託？依不動產資產信託契約移轉之財產權，以何標的為限？又該標的之財產權上有抵押權者，依「不動產證券化條例」之規定應如何處理？（25分）

**答：**

- (一)不動產資產信託：指委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所有生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。如某公司將其擁有百貨商場之租金收益，發行不動產受益證券。
- (二)依不動產資產信託契約移轉之財產權標的：
  - 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。
- (三)抵押權之處理：移轉之財產權上有抵押權者，委託人應予塗銷，並檢具相關證明文件予受託機構。因故未能塗銷者，委託人應檢具抵押權人於信託契約存續期間不實行抵押權之法院公證同意書。