

《土地政策》

試題評析	一、本次土地政策試題與近年來之命題型態差異甚大，其一，為偏向土地法規之記憶題型；其二，限縮了考生可以論述的空間。 二、命題範圍分布在土地徵收條例、平均地權條例及國土計畫法相關規定，可印證土地政策、土地利用及土地法規之相互為用。
考點命中	第一題：《土地利用》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編撰，頁8-1、8-2。 第二題：《土地政策》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編撰，頁3-7、3-31。 第三題：《土地利用》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編撰，頁6-1、6-3。

一、何謂區段徵收？因應苗栗縣大埔區段徵收滋生抗爭，政府乃研議修正土地徵收條例，其最主要修正內容為何？請說明之。（25分）

答：

(一)區段徵收之意義：傳統的區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理而為全區土地之徵收。現今的區段徵收已跳脫土地徵收之範疇，而為土地利用、土地開發之重要手段。換言之，區段徵收本質上仍是政府以公權力強制取得私人土地之徵收性質，而事實上則已演變為另一種形式之「強制性合作開發事業」。依土地徵收條例規定，有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

- 1.新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 2.舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 3.都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 4.非都市土地實施開發建設者。
- 5.農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- 6.其他依法得為區段徵收者。

(二)土地徵收條例有關區段徵收之主要修正內容：

- 1.公益性及必要性之評估：需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：
 - (1)社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。
 - (2)經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。
 - (3)文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變，對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。
 - (4)永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。
 - (5)其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。
- 2.舉行公聽會：需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行公聽會後，報請中央主管機關核准。內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。
- 3.領取現金補償與領取抵價地之改換：經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准，並以一次為限。
- 4.配設農業專用區：區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。

二、為何推動實價登錄政策？修正那三個法律作為執行之依據？又實價登錄之內容為何？相關資料得否作為課稅之依據？請說明之。（25分）

答：

(一)推動實價登錄之目的：

1. 促進交易價格透明化，健全房地產市場的交易秩序。
2. 交易價格透明化，有助買賣雙方對價格的掌握，增加彼此的信任，加速不動產成交速度。
3. 房價公開透明，可遏阻人為炒作、哄抬行情，並可防患以假契約價格超額貸款或逃漏稅。
4. 登錄之實價得供政府機關查定土地公告現值、公告地價、房屋標準價格之參考。
5. 未來如配合實價課稅，可落實居住正義，實現賦稅公平及量能課稅原則。

(二) 執行之依據：平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，皆有要求不動產交易實價申報登錄之規定，故合稱實價登錄地政三法。

(三) 實價登錄之內容：依平均地權條例規定，說明如下：

1. 權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
2. 買賣案件有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：
 - (1) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
 - (2) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。
3. 受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。
4. 登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。
5. 違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

(四) 課稅依據：依平均地權條例規定，已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

三、實施市地重劃之意義與政策目的為何？實施市地重劃時土地所有權人有那些負擔？請說明之。(25分)

答：

(一) 市地重劃之意義：係指將都市土地一定地區內，雜亂無章、犬牙交錯之土地，予以交換分合、重新劃定界址，並加強公共設施，使成整齊規則適於土地利用之宗地，而後仍分配予原土地所有權人之土地改良措施。

(二) 市地重劃之政策目的：

1. 促進市地利用，實現地盡其利：市地重劃可消除都市土地畸零不整、犬牙交錯之現象，使各宗土地均整齊方整、利於建築使用，促進地盡其利。
2. 完成公共設施建設，解決公共設施保留地問題：重劃區內之道路、公園、市場等公共設施用地之取得與開發費用，由重劃區內之土地所有權人負擔，政府可無償完成公共設施建設，並可順利解決公共設施保留地問題。另市地重劃亦可平衡公共設施用地與非公共設施用地地主權益不均之問題。
3. 提高土地價值，增加政府稅收：市地重劃完成後，重劃區內土地形狀方整、公共設施完善，土地利用價值提高，並因而增加稅收。
4. 提供建築用地，增加土地供給：市地重劃完成後，提供大量可供建築用地，增加土地供給，解決建地不足、住宅缺乏之問題。
5. 重新釐整地籍，健全地籍管理：重劃地區應重新實施地籍測量，進行土地登記，完成新的地籍圖簿，健全地籍管理，減少經界糾紛。

(三) 市地重劃負擔：

1. 負擔項目及方法：依規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。
2. 負擔上限：抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

四、國土計畫法歷經多年研議於105年1月6日總統公布，並於105年5月1日實施，推動制定本法之政策目的為何？又四大國土功能分區及其分類之劃設原則為何？請說明之。（25分）

答：

- (一)制定國土計畫法之政策目的：依國土計畫法第一條規定，其立法目的係為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。析言之，係為達成下列目標：
1. 建立國土計畫體系，明確宣示國土空間政策，並依循辦理實質空間規劃。
 2. 因應氣候變遷趨勢、海洋使用需求、維護糧食安全、城鄉成長管理，研訂國土空間計畫，引導土地有秩序利用。
 3. 依據土地資源特性、環境容受力及地方發展需求，研擬土地使用管制，確保土地永續發展。
 4. 依據土地規劃損失利得，研訂權利保障及補償救濟。
- (二)四大國土功能分區及其分類之劃設原則如下：
1. 國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：
 - (1) 第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
 - (2) 第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
 - (3) 其他必要之分類。
 2. 海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：
 - (1) 第一類：使用性質具排他性之地區。
 - (2) 第二類：使用性質具相容性之地區。
 - (3) 其他必要之分類。
 3. 農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：
 - (1) 第一類：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。
 - (2) 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
 - (3) 其他必要之分類。
 4. 城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：
 - (1) 第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
 - (2) 第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
 - (3) 其他必要之分類。
- 新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。

【版權所有，重製必究！】