

《土地開發及利用》

試題評析

- 一、本次試題分布仍為土地使用計畫及管制三題、不動產信託一題，且不動產信託仍出自「不動產證券化條例」之規定。
- 二、第一題類似實例題，係出自「非都市土地開發審議作業規範」之總編，題目不難，但有點冷僻。第四題源於近來徵收農地地主之抗爭，是時事題。

- 一、甲有十公頃山坡地，其中坡度30%—40%者占15%，坡度40%以上者占10%，若無其他限制條件下，請問依非都市土地開發審議作業規範之規定計算該土地之「不可開發區」、「保育區」之面積及「可供住宅及公共設施土地使用之土地面積」至少有多少公頃？（25分）

答：

- (一)依「非都市土地開發審議作業規範」規定，基地內之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在40%以上之地區，其面積之80%以上之土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。平均坡度在30%至40%之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。另外，保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之30%。保育區面積之計算不得包括道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備，且不得於保育區內劃設建築用地。
- (二)基上，計算本開發案之相關面積如下：
- 1.不可開發區： $10 \times 10\% \times 80\% = 0.8$ （公頃）
 - 2.保育區： $(10 - 0.8) \times 30\% = 2.76$ （公頃）
 - 3.可供住宅及公共設施使用： $10 - 0.8 - 2.76 = 6.44$ （公頃）

- 二、試說明不動產投資信託基金之受託人，當運用信託基金時，依規定應循之程序及其建檔保存期限為何？（25分）

答：

- (一)運用不動產投資信託基金應循之程序：
- 1.估價：受託機構運用不動產投資信託基金進行達主管機關規定之一定金額以上之不動產或不動產相關權利交易前，應先洽請專業估價者，依不動產估價師法規定出具估價報告書。
 - 2.公告：該交易行為，應於契約生效日起二日內，於受託機構本機構所在地之日報或依主管機關規定之方式辦理公告。
 - 3.受託機構委請專業估價者出具估價報告書時，應符合下列規定：
 - (1)同一宗交易金額達新臺幣三億元以上者，應由二位以上之專業估價者進行估價。若專業估價者間在同一期日價格之估計達百分之二十以上之差異，受託機構應依不動產估價師法第41條規定辦理。
 - (2)交易契約成立日前，估價者其價格日期與契約成立日期不得逾六個月。
 - (3)專業估價者及其估價人員應與交易當事人無財務會計準則公報第六號所定之關係人或實質關係人之情事。
 - (4)其他不動產估價主管機關規定之事項。
 - 4.作成投資決定並報告：受託機構運用不動產投資信託基金，應依據投資分析報告作成投資決定，交付執行，作成投資決定紀錄及執行紀錄，並應定期向董事會提出檢討報告。前項投資分析報告，應記載分析基礎、根據及建議；投資決定紀錄，應記載投資標的之種類、數量及時機；執行紀錄，應記載實際投資、或交易標的之種類、數量、價格及時間，並說明投資或交易差異原因。
 - 5.作成書面控管並報告：受託機構運用不動產投資信託基金自行或委任不動產管理機構進行信託財產之管理或處分，應依計畫、取得、開發、銷售、經營等階段作成書面控管報告，並按季向董事會提出各階段之檢討報告。
- (二)書面資料之建檔保存期限：投資分析報告、投資決定紀錄及執行紀錄、書面控管報告、檢討報告等書面資

料，受託機構應按時序記載並建檔保存；其保存期限，自信託期間屆滿日起不得少於五年。

三、何謂「土地使用強度」？都市土地使用常又以「使用密度」、「都市密度」及「居住密度」表示，請說明其內容。(25分)

答：

- (一)土地使用強度：土地使用強度起源於美國聯邦住宅部在一九六五年針對集合家庭住宅所制定的住屋最低標準。在該住屋最低標準中提出土地使用強度之說法，係指在一個已開發之地區，區內建築物整體與開放空間二者之關係。其中包含建築區位、總樓地板面積、可居住空間、休閒娛樂場所、停車空間、綠地等之交互關係。易言之，土地使用強度是指在單位面積上，建築物、開放空間、人口活動三者間所呈現之關聯現象，而足以反應居住舒適程度的指標。在實務上，土地使用強度是透過建蔽率、容積率、建築高度比等來衡量及管制。
- (二)土地使用強度與密度：所謂使用密度、都市密度、居住密度，通常指單位土地的居住人口數或就業人口數，以及居住空間的緊密程度。當人口愈集中時，居住空間愈緊密，則表示使用密度、都市密度或居住密度愈高。土地使用強度與密度在概念上有些類似，其差別在於使用強度是以規劃的整體為著眼點，除密度外尚涵蓋其他規劃因素；而密度則著眼於單位土地上之戶數及每人平均使用面積。相對而言，強度所探討者比密度來得寬廣，且土地使用強度會影響使用密度、都市密度與居住密度。

四、土地徵收常有儘量避免使用農地原則，請問從計畫使用土地到徵收計畫之執行，此一原則之合理性為何？試申論之。(25分)

答：

(一)相關規定：

- 1.避免使用農地原則：土地法施行法第49條及土地徵收條例施行細則第2條第2項均規定，徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。
- 2.計畫使用土地：土地徵收條例第3條規定，國家因公益需要，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。第10條第2項亦規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
- 3.徵收計畫之執行：土地徵收條例第11條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得申請徵收。其第15條並規定，中央主管機關應設土地徵收審議委員會，審議土地徵收案件。

(二)合理性檢討：

- 1.公共利益的界定：土地徵收要符合公共利益、必要性、最後不得已手段、合理補償等四個前提，而且要先走完三個程序，俟土地所有權人同意後，才能進行補償的討論。但政府往往掌握「公益」詮釋權及程序的主導權，致公益與私益的衡量常失偏頗。造成公益未生、公害已成之現象。爰為杜絕徵收之濫用。必須透過嚴謹的行政程序，重新界定公共利益的衡量指標。
- 2.公聽會的意涵與作用：公聽會及土地所有權人陳述意見，已經只流為形式，大抵都為踐行程序而虛應故事，悖離土地徵收條例賦予這些程序的實質意涵和作用，土地所有權人、相關權利人的意見，並未受到尊重。爰宜明訂這些程序之詳細步驟，及對所陳述意見予以合理、審慎的檢討與回應。
- 3.協議價購的落實：因為協議價購不成，仍然得以法定補償之徵收方式取得，故協議價購亦流於形式，土地所有人並不能透過協議而取得較合理的補償。故為落實協議價購之精神，可委由不動產估價師估價，並以該估價結果，作為雙方協議之依據。
- 4.土地徵收審議委員會之功能：土地徵收審議委員會之決議，為提供內政部准駁土地徵收案件之重要參考。在一般社會大眾對徵收浮濫之批評當中，該委員會是否嚴謹審議，為保障人民財產權固守防線，似有檢討空間。此外，該委員會之層級、組織成員、權限、議事程序等亦應全盤檢討調整。

(三)綜合評述：

- 1.從上開計畫使用土地到徵收計畫之執行過程可以探知，當農地碰到其他產業之使用需求，而被以徵收方式取得時，農民並沒有能力抗拒。而台灣由於缺乏更上位的「農業基本法」，加上中央主管機關農業委員會長期處於弱勢，且除大面積土地變更案涉及需使用農地可以參與區域計畫委員會之審議外，在其他過程中並無發聲管道，故往往只能被動任由優良農地流失，致土地徵收應儘量避免使用農地之原則，淪

- 為僅具宣示作用，而無實質規範力量。
2. 國家為因應公益需要，難免需徵收土地，而徵收土地亦難予絕對避免農地。惟為確保糧源，保護優良農地，對於優良農地應實施較高程度的管制規範，如國家因重大發展政策確需變更作非農業使用，亦應提出使用農地之必要性、合理性及無可替代性等之評估，且不影響農業生產環境之完整，並由農業委員會及內政部土地徵收審議委員會從嚴審查。開發單位則應加強民眾參與並尊重其意願，將徵收農地造成之影響與衝擊減少到最低程度。如此，土地徵收應儘量避免使用農地之原則，也才能落實。



高點 · 高上高普特考