



堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地特准考證就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點・高上生活圈】可免費預約參加 ▶▶▶



114/12/6-31 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享考場獨家優惠！

115 高普考 衝刺

【總複習】面授/網院：特價 4,500 元起、雲端：特價 6,000 元起
【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科
【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起/科
【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

115 高普考 達陣

【面授/網院全修班】
特價41,000元起，考場獨家再折2,000元+線上課程2科
【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

115國營

【企管/政風/地政/資訊/財會】
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科 加強方案

【115年度】
面授/網院：定價 65 折 起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《土地政策》

一、現有的非都市土地使用管制和之後的國土計畫法，對於農地使用管制的方式有何不同？此外，國土計畫法實施對於農地價格可能產生什麼影響及其原因？(25分)

試題評析	本題考現行非都市及國土計畫對農地使用管制之差異，主要從兩者之土地使用管制方式差異進行說明即可，包含管制架構、使用項目差異、變更規定等。至於，國土計畫法實施對農地價格可能的影響，則建議可分為收益價格與市場價格，討論其正面影響與負面影響及其原因，會較為周延。
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8（非都市土地使用管制）、52（國土計畫土地使用管制）。 2.《高點・高上土地政策及利用講義》第一回，曾榮耀編撰，頁152（農業發展地區劃設）。

答：

(一)非都市土地使用管制與國土計畫法對農地使用管制之差異

1.管制架構不同

- (1)區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。因此，非都市農業用地管制係依據所編定的使用地，例如農牧用地、林業用地、養殖用地等，給予不同使用項目及強度之管制。
- (2)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，並實施管制。因此，國土計畫對於農地使用管制，係透過劃設農業發展地區，其下可再分為第一類、第二類或其他必要分類，藉由分級分類方式，給予不同的使用限制，以符合計畫指導之精神。而根據目前國土計畫土地使用管制規則草案，主要是以功能分區分類對應其下的使用項目與強度。

2.使用項目差異

- (1)非都市係依據非都市土地使用管制規則之附表一，按使用地規範容許使用項目及許可使用細目。其中，使用細目係主要經由各目的事業主管機關核准。
- (2)國土計畫依據目前國土計畫土地使用管制規則草案之使用項目表，按功能分區分類規範容許使用項目，可分為免經申請同意及應經申請同意使用項目。其中，應經申請同意係經由國土計畫主管機關核准。

3.變更規定不同

- (1)非都市土地得透過變更編定使用地及申請分區變更（即開發許可），變更為非農用。亦即得以由下而上方式申請農地變更。
- (2)國土計畫係依據國土計畫法第 21 條、第 22 條劃設各國土功能分區分類，及編定使用地，並規範其下容許使用項目，且當使用項目達一定規模以上或性質特殊時需申請使用許可，但不得藉此變更國土功能分區及其分類。換言之，國土計畫強調計畫指導，故不得再以由下而上方式變更，進而限縮農地變更之機會。

(二)國土計畫法實施對於農地價格之影響及原因

1.市場價格之影響及原因

農地市場價格係受農地市場的供給與需求影響，其中需求除真實農用需求外，更受到投機囤地等待變更的假性需求影響，進而市場價格應等於「收益價格」加上「預期價格」。農地市場價格將受到國土計畫法實施而降低，其原因如下：

(1)變更機會減少

國土計畫法不得如同非都市土地由下而上進行分區分類之變更，因而將使原本期待變更的假性需求顯著減少，降低該農地預期價格，進而使農地市場價格降低。

(2)使用項目受限

由於國土計畫法核心精神在於計畫指導，並以此作為訂定各功能分區分類下容許使用項目之原則，故後續被劃入農業發展地區後，其使用項目應以農用為主，且使用項目還會依照不同分類而有所差異，故如被劃入農業發展地區第一類，其使用項目會較為限縮，故非農用需求將會明顯降低，而降低市場價格。

(3)違規罰鍰提高

依國土計畫法規定，不符合土地使用管制處罰將分為三個等級：一百萬元以上五百萬元、三十萬元以上一百五十萬元及六萬元以上三十萬元以下之罰鍰，提高違規使用之成本，對於購買農地欲違規使用者，具有較顯著的嚇阻力，進而減少投機需求，並使農地價格降低。

2. 收益價格之影響

收益價格主要是受到使用農地之純收益及收益資本化率影響，故當農地受到國土計畫以計畫指導方式確保農用及其完整性時，其未來純收益應得有所提升，進而增加其收益價格。

二、地方政府依賴土地開發手段(例如市地重劃或區段徵收等)籌措稅源的優點和缺點各為何？(25分)

試題評析	本題考土地開發作為政府財源籌措手段之優缺點，可著重公共利益與私人利益之衝突關係，並引用土地正義、新地主集團等重要理論強化說理。
考點命中	1.《高點・高上土地政策及利用講義》第二回，曾榮耀編撰，頁22（公共建設投資之問題）。 2.《高點・高上土地政策及利用講義》第三回，曾榮耀編撰，頁50（土地正義）、55（區段徵收之問題）。

答：

(一)優點

- 1.以土地開發籌措財源，可增加地方財政收入來源，有助於紓緩地方財政壓力。
- 2.可無償取得公共設施及政策所需用地，紓緩公共設施保留地取得問題。
- 3.藉由公權力提高土地使用強度，無償取得所需建設經費。
- 4.增加可建築用地，提高土地利用效率，促進地方發展。

(二)缺點

- 1.土地至少包含了三個層次的空間意義，分別為：一、總體經濟環境下的區位空間；二、環境及自然空間；三、主觀的地方認同空間。土地正義，即是指土地政策的決定必須要納入上述第三點，並且是要將當地民眾的主觀地方認同放置於最優先的地位，讓他們獲得充分的資訊，並且擁有充分的參與機會，然後在多元及衝突的論述當中，決定土地使用的未來方向。然而，地方政府以土地開發作為籌措財源手段，並動用土地整體開發工具，常常忽略或壓抑了居民的主觀在地認同，而缺乏土地正義。
- 2.強化包含政治菁英、地方派系與資本利益集團掛勾的新地主集團之連結性，使其藉由土地開發之途徑，犧牲、掠奪居民之財產權、居住權，進行更多土地開發炒作，累積更多個人財富。
- 3.土地開發過程中在公共利益（如生活品質、公共安全）與私人利益（財務收益）上，有時難以同時滿足，進而容易為提高財務收益，而減損公共利益。
- 4.以籌措財源為目的，易有美化財務與過度樂觀之情形，忽略居民真實需求及計畫執行可行性，將使後續土地開發有閒置問題或成為蚊子館。

三、有些國家將房屋出售前持有期間較短者視為投機行為，並據此提高相關稅額。你認為上述判斷投機的準則合理嗎？為什麼？提高稅額會改變這些所謂投機者的行為嗎？為什麼？(25分)

試題評析	以房地合一稅而言，其稅率即是依據持有期間長短決定，並按其目的即是希望遏止短期投機移轉行為，故以持有期間作為投機行為判斷準則尚屬合理，可從購屋目的、降低成本等面向說明。然而，應注意仍會有一些例外情形，此部分可引用房地合一稅有關非自願因素、合建、都市更新等規定。至於提高稅額是否會改變這些投機者行為，原則上會，但仍需視稅制設計、不動產市場景氣或轉嫁行為等而定。
考點命中	《高點・高上土地政策及利用講義》第三回，曾榮耀編撰，頁64（現行房地稅制之問題）。

答：

(一)原則上尚屬合理，其原因說明如下：

1. 購屋目的

由於不動產具有昂貴性，購屋者無特殊原因下，一般較為謹慎，並多以長期性、穩定性自住為目的；相對而言，短期移轉者，則多以轉手賺差價為主要目的，而屬投機行為。

2. 降低成本

由於持有不動產具有稅負、管理等成本負擔，持有期間越長將產生更多持有成本，因而投機者為降低成本、增加獲利，多短期內出售。

然而，應注意尚有一些短期移轉非屬投機之例外情形，例如：

- 1.因調職、非自願離職或其他非自願性因素（無力清償債務、負擔醫藥費等）出售。
- 2.以自有土地與營利事業合作興建房屋後出售。

(二)原則上會改變短期轉售的投機行為，其原因說明如下：

1.減少獲利

當對短期持有課徵較高稅額，將可增加其移轉成本，減少獲利，於利益最大化考量下，將迫使其增加不動產持有期間。

2.尋求其他投資管道

當短期移轉稅額提高而獲利減少，投機者將尋求並比較其他投資管道之投資報酬率，如金融商品，當其投資報酬率更高時，資金將轉移至其他市場，減少不動產市場投機之意願。

然而，值得注意的是，其影響效果尚受到以下限制：

1.稅制設計

要改變其短期轉售之行為，勢必需要顯著影響其獲利，故短期移轉所徵稅額必須夠重，否則效果不大。

2.不動產市場景氣

倘若在不動產市場相對景氣時，因預期不動產價格持續上漲，故其轉售獲利放大，將使得短期移轉之高額稅捐負擔，相對感受較輕。

3.打炒房制度配合

要改變短期轉售行為，亦需同步配合其他打炒房制度，如囤房稅、增加持有成本等，以明顯降低投機意願及行為，否則雖透過高額稅負減少當次獲利，但仍可能透過多次轉售而累積獲利，故應多管齊下，避免投機炒作行為。

4.轉嫁行為

轉嫁係由原本納稅義務人將其所應負擔稅捐，轉由其他人負擔，例如短期炒作之投機者，可將其額外稅負，以增加售價方式，轉由買方負擔，使得原欲影響短期交易行為的效果不彰。

四、請舉例說明如何透過串聯政府地籍及實價登錄資料解決重要的土地或不動產問題。(25分)

試題評析	本題問法看似不難，但回答不易，應聚焦在土地登記之產權資料與實價登錄之價格等資訊，兩者有何串聯關係，例如所有權結合成交資料，可掌握特定人持有不動產的實際資訊，以及其移轉行為。另外，也可作為政府處理地價與地稅之判斷依據。
考點命中	《高點・高上土地政策及利用講義》第三回，曾榮耀編撰，頁25。

答：

(一)解決資訊不透明問題

依平均地權條例規定，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。將土地登記與實價登錄程序連結，可有效確保產權變動與其實際交易價格等資訊的同步公開透明，減少買賣雙方在交易過程中的搜尋成本，避免交易過程資訊不透明的交易風險，進而保障交易安全。

(二)瞭解短期重複交易之投機炒作情形

藉由地籍資料瞭解登記名義人資料，並串聯實價登錄瞭解其交易價格、時間及頻率，藉此掌握投機者資訊及其炒作模式。

(三)掌握持有不動產實際資訊

透過地籍資料瞭解同一登記名義人之持有不動產情形，並串聯實價登錄資料，瞭解其持有不動產實際資訊，如格局、車位、特殊交易情形等，可藉此掌握與估算囤房、空屋資訊，瞭解市場房屋供給情形。

(四)調整公告土地現值與公告地價

將各筆地號資料勾稽實價登錄資料，可對比其公告土地現值、公告地價，與實際成交价格之差距，藉此調整公告土地現值與公告地價，以更符合實際市場狀況。

(五)作為課徵房地合一稅依據

依所得稅法規定，房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算三十日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報。其中，原所有權人所申報成交價額，可連結實價登錄資料，作為時價認定及課稅之依據。

從高點開始

加入國營世界薪生活！



✓ 每年都有數萬人報考！ ✓ 待遇、福利媲美公職！

✓ 新世代最偏好的求職選擇！

國營考試3好・3多・3少



準時上下班&並有週休2日！



起薪36000元，還能每年調薪。



年終獎金最高4.4個月。



每年有台電、台糖、台灣菸酒&國營聯招。



有企管、財會、法務、政風、資訊、地政、土木等類科。



111國營聯招實際錄取破千人。



僅二科專業科目能快速準備！



多數類科有過半是考選擇題。



考科少、題型簡單，適合快速求職或轉職。

高點・高上國營事業專攻班

企管/政風/地政

網院・VOD：享准考證優惠價\$25,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$31,000

資訊

網院・VOD：享准考證優惠價\$25,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$32,000

財會

網院・VOD：享准考證優惠價\$29,000(另含線上1科)

115雲端函授：考獨價\$36,000

※以上網院・VOD課程輔限至115.10.30止 ※詳細課程內容與價格以櫃檯公告為準。



高點・公職/國營
銀行・一試高上



全台服務據點