

高點

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 ▶▶▶



113/12/7-31 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享考場獨家優惠!

114
高普考
衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 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
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

114、115
高普考
達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
 - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
 - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

114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

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《土地政策》

一、我國憲法規定，國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。試說明何謂平均地權？憲法上規定的土地政策綱領有那四項？（25分）

試題評析	本題屬基本題型，考土地政策最高指導原則及目標—平均地權之意義與實施方法，意義部分原則應強調使用權利之均等，而方法則為規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公等，應分別說明其意義及內容。
考點命中	《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32~33。

答：

- (一) 平均地權就是透過規定地價、照價徵稅、照價收買與漲價歸公四大方法之施行，進而達成地權分散、地盡其利、地利共享之目標。其中，平均地權係避免私有制下被私人壟斷，但並非將產權平均分配，而是強調合理使用土地的機均等，對於合理使用土地之人，依法取得土地權利，將給予充分而必要的保障與限制。
- (二) 土地政策四大綱領
1. 規定地價：此為實施平均地權最基本之工作。由人民自行申報地價，藉以劃分公私財產權益，與私有權利價值的明確界線。
 2. 照價徵稅：按照申報地價對私有權益課徵地價稅，收取土地經濟地租。
 3. 照價收買：政府可按申報地價收買土地，藉以制止人民低報地價，並取得所需用土地。控制真實申報地價的手段，保持地權分配的平等。
 4. 漲價歸公：地價因社會共同努力的上漲部份（自然增值），屬於公共權益，應收歸公有，而非讓地主不勞而獲、坐享其成。土地價格增加有兩個原因，一為個人投資及勞動結果；二為人口增加、商業交通發達之社會進步結果。前者為人為因素，後者為自然現象，稱為自然增值。

二、試說明在區域計畫的制度下，非都市土地的土地使用管制方法為何？與土地登記有無關係？（25分）

試題評析	本題考非都市土地使用管制方法，主要分為用途管制及強度管制，另亦可將變更機制納入，至於非都市土地使用分區、使用地將列於土地登記簿的標示部，而部分計畫管制內容則會註記於其他事項欄當中。
考點命中	1.《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103~104。 2.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁8~22。

答：

(一) 管制依據

非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依《非都市土地使用管制規則》規定管制之。

(二) 管制結構

區域計畫公告實施後，不屬應擬定或變更都市計畫之非都市土地，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，制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，區域土地使用管制之結構，可分為三個層次：

1. 上層：土地分區使用計畫。
2. 中層：非都市土地使用分區圖。
3. 下層：編定各種使用地。

上述三層次，分別具有上下位之指導關係，即制定非都市土地使用分區圖，須受土地分區使用計畫之指導；編定各種使用地，則須受非都市土地使用分區圖所定之使用區容許使用種類之限制。

(三) 管制方法及內容

1.用途管制

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。

土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。倘若土地或建築物，對公眾安全、衛生及福利有重大妨礙者，該管直轄市或縣（市）政府應限期令其變更或停止使用、遷移、拆除或改建，所受損害應予適當補償。

2.強度管制

非都市土地建蔽率及容積率不得超過《非都市土地使用管制規則》規定，舉例如下，但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

- (1)甲種建築用地：建蔽率60%；容積率240%。
- (2)乙種建築用地：建蔽率60%；容積率240%。
- (3)丙種建築用地：建蔽率40%；容積率120%。
- (4)丁種建築用地：建蔽率70%；容積率300%。

3.使用地及使用分區變更

(1)土地使用分區內各種使用地，原則應在原使用分區範圍內申請變更編定。

(2)區域計畫完成通盤檢討公告實施後，符合非都市土地分區使用計畫者，得依下列規定，辦理分區變更：

A.政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。

B.為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

(四)與土地登記之關係

1.非都市土地使用分區、使用地將列於土地登記簿的標示部。

2.申請人於非都市土地開發依相關法規規定應繳交開發影響費、捐贈土地、繳交回饋金等後，由直轄市或縣（市）政府函請土地登記機關，辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

三、國土計畫中的「鄉村區整體規劃計畫」，將以農村社區土地重劃為重要的開發手段。請依現行農村社區土地重劃條例之規定，說明何謂農村社區？其重劃負擔之規定為何？依據現行規定，何類農村社區比較容易獲得土地所有權人的同意？（25分）

試題評析	雖引到最近很夯的鄉村地區整體規劃，但實際本題在考農村社區土地重劃之相關規定，前兩小題考農村社區之意義及共同負擔，屬於重要考題內容，依據農村社區土地重劃條例回答即可，至於第三小題屬於觀念題型，從農村社區重劃涉及生活需求角度，應以區位較鄰近都市計畫，具有居住需求及交通較為便利之鄉村區，較容易獲得土地所有權人的同意。
考點命中	《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁107~109。

答：

(一)農村社區之意義

依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。

(二)重劃負擔

1.項目

(1)公共設施用地負擔

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

【版權所有，重製必究！】

(2)重劃費用負擔

工程費扣除由政府分擔之部分、拆遷補償費及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例，依評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2.方式

土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

3.比例

(1)依規定折價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35%為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而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。

(2)重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少40%土地。

(三)較容易獲得土地所有權人同意之農村社區類型

區位較鄰近都市計畫，具有居住需求及交通較為便利之鄉村區，因重劃後建築用地增加、居住適宜性、生活便利性顯著提升，且土地價格漲幅較為明顯，而較容易獲得土地所有權人同意。

四、都市更新有建築容積獎勵的做法，試說明更新範圍面積之建築容積獎勵規定為何？試申論獎勵更新範圍面積之目的為何？(25分)

試題評析	考都市更新條例第65條有關容積獎勵規定，屬於重要必考題型，將條文精準背出即可獲得不錯分數。至於針對更新範圍面積給予容積獎勵（規模獎勵），係基於增加開發規模效益，尤其大規模之都市更新事業，對於都市環境及風貌之再塑，將具有較大之公共利益。
考點命中	《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁116~118。

答：

(一)更新範圍面積之建築容積獎勵規定

- 1.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；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。
- 2.有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：
 - (1)實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地1.2倍之原建築容積。
 - (2)前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地1.3倍之原建築容積。
 - (3)各級主管機關依規定劃定或變更策略性更新地區，屬依規定公辦方式辦理，且更新單元面積達10,000平方公尺以上：不得超過各該建築基地2倍之基準容積或各該建築基地0.5倍之基準容積再加其原建築容積。
- 3.直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。依直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。但依規定辦理策略性更新地區者，不得超過各該建築基地0.4倍之基準容積。

(二)獎勵更新範圍面積之目的

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

- 1.含一個以上完整計畫街廓：基準容積5%。
 - 2.土地面積達3,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺：基準容積5%；每增加100平方公尺，另給予基準容積0.3%。
 - 3.土地面積達10,000平方公尺以上：基準容積30%。
- 給予更新範圍面積獎勵之目的，係基於增加開發規模效益，尤其大規模之都市更新事業，對於都市環境及風貌之再塑，將具有較大之公共利益。

高點

用一套書連續成功

高普特考 打通關！

2025
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考
命中事實



好書+好課
立即嘗鮮



更多套書

歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中
手刀購買，快至高點網路書店