

《土地法規》

試題評析	1. 本次試題第三題考在民國108年7月24日新修正「工廠管理輔導法」第28條之4及第28條之10；第四題考在民國108年5月8日新修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第3條及第27條，稍顯冷僻。 2. 本次試題直接由法條命題，較無法理申論。
考點命中	第一題：《土地法規（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-46、8-147。 第二題：《土地法規（第20版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-216、4-218。

一、我國的地價稅與土地增值稅的課徵均採累進稅制，試說明我國主張採用累進課稅率之理由為何？另累進稅制又可分为全額累進制及超額累進制，請說明為何地價稅與土地增值稅兩種課稅皆採超額累進制，並請進一步說明地價稅之「累進起點地價」及土地增值稅之「土地自然漲價總數額」如何計算。（25分）

答：

(一)採用累進稅率之理由：

- 1.平均社會財富：土地乃自然產物，非人力所能創造，其所產生之利益不應由少數人所獨占，故對地價或漲價超過一定限額，課以累進稅。具有平均社會財富之功能。
- 2.防止壟斷兼併：我國地權政策在推行地權平均，不希望土地為少數人所壟斷。累進稅率對土地壟斷、兼併，發揮懲罰、抑制之作用。

(二)採用超額累進之理由：

- 1.漸進加重：超額累進課稅採漸進加重，將初級稅額予以降低，以後就其漲幅大小，逐次加重稅率。
- 2.相對公平：累進稅率分為數個級距，針對各級距超過部分予以較重稅率，而非全部稅基予以較重稅率，符合相對公平原則。

(三)累進起點地價之計算公式：

$$\text{累進起點地價} = \frac{\text{直轄市或縣(市)規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)} - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})(\text{公畝})} \times 7$$

(四)土地漲價總數額之計算公式：

$$\begin{aligned} \text{土地漲價總數額} = & \text{申報土地移轉現值} - \text{原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉} \\ & \text{現值} \times \frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100} - (\text{改良土地費用} + \text{工程受益費} \\ & + \text{土地重劃負擔總費用} + \text{因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施} \\ & \text{用地其捐贈土地之公告現值總額}) \end{aligned}$$

二、一般認為現行非都市土地使用分區管制的分區劃分細碎、分區的用地編定未能與分區的特性一致，使土地使用分區定位模糊，難以發揮土地使用管制的功能。為強化土地使用分區之功能，明確界定各功能分區之定位，在國土計畫法中對未來臺灣地區劃分為那幾類功能分區？且各國土功能分區及其分類之劃設原則為何？（25分）

答：

(一)劃分為四類功能分區：

- 1.國土保育地區：應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。
- 2.海洋資源地區：應以海洋永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。
- 3.農業發展地區：應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發

展。

4.城鄉發展地區：應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境，確保完整之配套公共設施。

(二)各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。

三、依108年6月27日立法院三讀通過，預計明年上路的「工廠管理輔導法」，針對低污染之既有未登記工廠及依該法規定取得特定工廠登記者，主管機關得以補助或輔導方式之推動事項為何？又對於已取得特定工廠登記者，主管機關如何依規定辦理土地變更為適當使用分區或變更編定為適當使用地類別？（25分）

答：

- (一)主管機關對低污染之既有未登記工廠及依法規定取得特定工廠登記者，得以補助或輔導方式推動下列事項：
 - 1.環境保護、水利、水土保持相關設施之規劃。
 - 2.廢（污）水相關處理與排放機制之協助及規劃；必要時，得組成專案小組協調處理之。
 - 3.群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，以銜接國土計畫劃為城鄉發展地區。
- (二)主管機關對於取得特定工廠登記者，得依下列規定辦理土地變更為適當使用分區或變更編定為適當使用地類別：
 - 1.群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可。
 - 2.非屬前款情形且位於都市計畫以外之土地，由取得特定工廠登記者擬具用地計畫，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，辦理使用地變更編定。但因前款整體規劃之需要，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請。
 - 3.非屬第一款情形且位於都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理。
 取得特定工廠登記者，依前項第二款規定辦理使用地變更編定前，應繳交回饋金予直轄市、縣（市）主管機關，撥交依農業發展條例規定設置之農業發展基金。

四、依農業發展條例第8條之1規定授權訂定的「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」中，其定義之農業設施包含那些項目？其中依該辦法規定，得設置於農業用地之綠能設施應

具備何種條件？（25分）

答：

(一)農業設施之項目：

- 1.農作產銷設施。
- 2.林業設施。
- 3.自然保育設施。
- 4.水產養殖設施。
- 5.畜牧設施。
- 6.休閒農業設施。
- 7.綠能設施。

(二)設置於農業用地之綠能設施應具備之條件：所稱綠能設施，指依再生能源發展條例所定太陽能、風力及非抽蓄式水力設施。綠能設施具備下列條件之一者，得設置於農業用地：

- 1.結合農業經營。
- 2.減緩嚴重地層下陷地區之農業用地地層持續下陷。
- 3.避免受污染農業用地生產或經營特定農產物，影響食品安全。

依規定申請綠能設施之容許使用者，搭建基樁應以點狀方式施作，不得改變原地形地貌，並維持適當日照穿透，以避免影響土壤地力，且不得影響鄰地之農業使用與生產環境。

【版權所有，重製必究！】