



作題評量中心 (練題智庫)

甄試

公職

證照

語言

自學評量 · 答測分數 · 分析考點 · 矯正能力



我們的測評與服務

學前測 / 隨堂測 / 考前測

大會考 / 期中末考

口面試

正規課 / 分眾課

私募課 / 延伸課

讀書會

高普考單科大會考



商學院版

IRT作題評量中心·個人學科成績分析

曾聰明 學員編號：K22A0761

◆ 成績單

考試科目：成本與管理會計
 考試日期：111年4月27日
 選擇題分數：34
 申論題分數：29

分數：



最高分：79分 (滿分100分)
 頂標：61.5分 (前25%平均)
 均標：49分 (應考生平均)
 底標：35.5分 (後25%平均)

◆ 知識點分析

· 選擇題 (答對題數占該題型全部題數的百分比) · 申論題 (該題得分占該題總分的百分比)



★ 地方特考大會考+讀書會10月舉辦，歡迎考生踴躍參加！

我要報名

《土地政策》

一、一般皆認為經由土地稅制無法達成平均地權之目標，政府遂改良強化了房地合一課徵所得稅之作法。同時，在土地利用規劃方面，政府也運用土地開發策略擬均衡暴利及暴損。請論析現行都市計畫的二種整體開發策略（即區段徵收及市地重劃），對土地權利、土地利用及土地價值之影響為何？（25分）

試題評析	應分別就區段徵收與市地重劃對土地權利、土地利用及土地價值之三個面向影響進行評析，且建議可就正向影響與負向影響進行說明會更加完整。正向影響可從區段徵收及市地重劃的效益切入；負向則以兩者制度問題進行論述。
考點命中	1.《高點·高上土地政策（含利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁28-30、55-59。

答：

(一)區段徵收

1.對土地權利之影響

I.正向影響

- (1)土地所有權人權益可自由選擇領取補償金或抵價地，具有選擇機會。
- (2)區段徵收於重新整體開發後，生活環境有明顯改善，土地利用效力提高，而土地所有權人可享受財產增值之開發效益。

II.負向影響

- (1)區段徵收普遍被政治人物視為地方建設的萬靈丹，而過於浮濫，與徵收必要性、公益性之要求有所不符，以致於人民財產權、居住權缺乏保障。
- (2)抵價地式區段徵收，土地所有權人雖得領回區段徵收開發後部分可建築土地，同享開發利得。但區段徵收仍是土地徵收之一種，本質上仍是政府以公權力強制取得私人土地之徵收性質，對於民眾財產權、生存權、居住權及工作權仍有所侵害。
- (3)區段徵收涉及土地變更、拆除、開發，對原居住於範圍內之非所有權人造成強迫搬遷，侵害其居住權。
- (4)被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。因此，對於未達最小建築單位面積之土地所有權人將因而被迫無法領取土地，影響其居住該地之機會。

2.對土地利用之影響

I.正向影響

- (1)政府可無償取得公共設施及政策所需等用地，紓緩土地取得之困境。
- (2)政府在規劃開發整理後，除40%至50%之抵價地由土地所有權人領回外，剩餘的建築用地將採公開標售、標租、設定地上權，可增加該區之土地利用效率。

II.負向影響

- (1)區段徵收如涉及農地變更開發，雖得另規劃農業專用區，但仍已影響原本農地利用，甚而造成許多優良農地的消失。
- (2)區段徵收地價上漲明顯，對於欲於該區進行土地使用者，將增加其生產成本。

3.對土地價值之影響

I.區段徵收常涉及農地變更開發，從低價值變更為高價值土地，帶動該區土地價值上漲。

II.區段徵收完成後由政府興建相關公共設施及改善周邊生活環境、機能，進而增加該區之居住、使用需求，促成地價上漲。

III.基於區段徵收範圍地價上漲之預期心理，將使投機活動增加，透過短期交易或等待轉售，影響市場正常交易，使得土地價格不合理上漲。

(二)市地重劃

1.對土地權利之影響

I.正向影響

- (1)土地所有權人因市地重劃完成後，其土地將變得整齊方正且適於建築，財產增值且利用效率提高。
- (2)市地重劃之所有權人，雖要負擔重劃費用及分攤公共設施用地，惟原則上不需出錢，而是以區內為建築土地折價抵付，且規範面積不得超過45%，確保了土地所有權人領回土地之比例。

II.負向影響

- (1)部分土地所有權人因需負擔公共設施用地及相關費用，以抵費地折價抵付後，可能因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，改以現金補償，而被迫遷離。
- (2)他項權利人、承租人，因市地重劃針對無法達到原設定或租賃目的者，採補償方式清理該權利，以致其原本土地使用或權利受到影響。
- (3)有居住事實但無土地所有權的低收入、中低收入戶，因市地重劃重新開發分配，其原本居住之建物可能被拆除，影響其居住權利。
- (4)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。有以下幾點問題：
 - A.通過重劃區之主要道路並非全由重劃區居民在使用，其用地及建設費用全由重劃區居民負擔顯然不合理。
 - B.要求重劃區居民必須自行提供學校用地，則相較於其他地區之居民，顯然較為不公平。

2.對土地利用之影響

I.正向影響

- (1)市地重劃係透過地籍整理與配置公共設施，改善區內居住環境品質，使得所有土地都能臨路，適於建築，較能充分達成最高最有效之土地使用。
- (2)市地重劃係大規模整體開發，除工程成本隨規模增加而降低外，整體空間配置亦更有彈性，土地使用效率提高。

II.負向影響

由於法令規定重劃後土地分配位置，原則應以重劃前原有土地位次進行分配，造成抵費地相對分散且狹小，其使用上有所限制。

3.對土地價值之影響

- I.市地重劃要求留設並興建10項法定公共設施，重劃完成後，區內所有土地變得整齊方正與臨路，適於建築，整體生活環境品質提升，因而居住需求增加，帶動地價上漲。
- II.除真實的居住、活動需求外，因重劃區生活品質完善，形成預期心理，反而導致土地投機，包含短期交易轉售不斷墊高價格，或土地閒置等待更高價格再予轉售，因而促成地價上漲更加顯著。

二、歐盟在2009年因應氣候變遷的白皮書中，首度倡議以「綠色基礎設施（Green Infrastructure）」對抗世紀災變。請問何謂綠色基礎設施？為何歐盟要倡議用綠色基礎設施對抗氣候變遷下的世紀災變？（25分）

試題評析	即使有些同學未看過綠色基礎設施相關名詞及規劃概念，應可從氣候變遷策略切入進行說明。而從字面意義或許也可導出綠色基礎設施即是有別於傳統基礎設施，更加融入自然生態與綠色環境之概念，該回答方向大致沒問題。
考點命中	《高點·高上土地政策（含利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁148-158。

答：

(一)綠色基礎設施之意義

綠色基礎設施（Green infrastructure）有別於傳統的公路、下水道等多由水泥所建造之基礎設施，其強調以生態為基礎，依循自然法則的工程手法，修復、改善及強化人類的生活環境空間，利用生態系統服務（ecosystem services）機能中自我緩衝、抗衡及修復的能量，對抗來自大自然的威脅。

(二)倡議綠色基礎設施以對抗氣候變遷之理由

對抗氣候變遷，可修訂都市計畫法與現行相關土地使用與建築法規，以助於落實綠色基礎設施。或經由空間規劃加強各項相關基礎之建設，建構綠色基礎設施，並調整建築結構與材料，以有效調適城鄉地區因應氣候變遷之需求。其理由如下：

- 1.增加都市「韌性」：指一個社會或生態系在保有相同的基礎結構及運作方式、自我組織的能量、調適壓力及變遷的能量之同時，能承受擾動的能力。藉由綠色基礎設施的建構，可利用生態環境系統本身的功能，例如：滯洪、排水，在極端氣候影響下更能快速回復。
- 2.重於紓緩而非防治：傳統防洪排水設施（如堤防）將難以負荷突如其來的強降雨，而綠色基礎設施除防洪外，更可透過綠色植栽、綠地、公園等發揮疏導、吸收、分攤的功能，有助於減少淹水。
- 3.減少設施興建成本：與其花費更多的財政成本興建更高的堤防或排水系統，透過綠地、濕地公園的劃設，得以較低的成本達成對抗氣候變遷的目標。
- 4.居民參與：提供民眾與政府共同思考如何規劃與建構適於當地生活脈絡、文化背景的綠色基礎設施，在未有降雨時，該綠色、濕地、公園得以成為民眾休閒遊憩空間，而在強降雨發生時，則可變為滯洪、蓄洪的防災空間。
- 5.改善都市景觀：傳統基礎設施，多為灰色水泥興建，不利於市容景觀之營造。相對而言，綠色基礎設施連結生態系統網路，有助於改善都市生活景觀。

三、臺灣於1960年代，在當時不完善的金融制度下，需房者與興建業者自行發展出住宅市場的預售方式，以減輕雙方的資金壓力；再為讓地域性外的需房者得知此興建住宅之訊息，促成代銷業者企劃宣傳與銷售的興起。然而，長期以來不論是部分代銷或仲介人員，乃至於投資客揪團炒房，企圖影響住宅市場之價格水準以牟私利之行為，已逼使政府修法擬管理此獨特之預售屋市場。請評析2022年4月行政院提出之「平均地權條例」修正草案之1.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售，2.重罰不動產炒作行為，3.建立檢舉獎金制度，4.私法人取得住宅用房屋許可制，5.預售屋解約要申報登錄等五項措施，是否能匡正預售屋市場之價格水準亂象？（25分）

試題評析	本題考今年最新且非常重要的打炒房政策，在課堂與總複習、考猜都有特別提到，同學們對於該修法內容與目的應有所掌握。
考點命中	1.《高點·高上111高普考題神》土地政策，曾榮耀編撰，頁1-1第一題。 2.《高點·高上土地政策（含利用概要）講義》第三回，曾榮耀編撰，頁11。

答：

(一)為遏止近期投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為，行政院通過「平均地權條例」修正草案，其重點說明如下：

1.限制換約轉售

預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

2.重罰炒作行為

明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

3.管制私法人購屋

增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

4.解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

5.建立檢舉獎金制度

民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

(二)認為應能匡正預售屋市場之價格水準亂象，其理由如下

- 1.限制換約轉售，主要係遏止買空賣空行為，以往藉由預售屋期間的短期轉售，不斷墊高價格，以致於最後取得的實際居住者，價格已被墊高許多。因此，限制特殊情形外不得換約應可有效匡正預售屋市場不當的投機轉售行為。
- 2.重罰炒作行為之目的，係為避免不當行銷與炒作手法，影響民眾合理決策，扭曲市場正常交易情形，故藉由處罰不實廣告及不當銷售應可匡正預售屋市場回歸正常交易行為。
- 3.私法人購置住宅許可制，可杜絕以法人名義規避稅負，避免個人投機以創設私法人名義（如人頭公司）囤房、囤地及炒作，進而影響不動產價格。
- 4.以往預售屋交易價格相對不透明，在實價登錄後有所改善，惟起造人或代銷公司可透過虛假交易，創設虛假交易價，並產生定錨效果，製作假行情，誤導消費者決策，讓市場交易價格有所偏誤。因此，預售屋解約應申報登錄可避免虛假交易哄抬房價。
- 5.由於不動產交易屬買賣雙方私下交易行為，政府要有效率的介入干預，則需藉由建立由下而上檢舉機制，較能遏止不當行為，藉此導正預售屋市場價格水準亂象。

四、國土計畫法中，規範了使用許可制的作法。試以許可內容、審議許可機關及收取相關費用等內容，論析政府擬達成國土使用管理目的之可行性如何？（25分）

試題評析	使用許可是這幾年國土計畫法的熱門題型，本題考許可內容、機關與相關費用，法規部分同學應有所掌握。至於需論析其達成國土使用管理目的之可行性，則可從國土計畫法第1條或計畫指導、避免外部性與國家土地永續之方向予以說明。
考點命中	1.《高點·高上土地政策（含利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁174-178。 2.《高點·高上土地政策（含利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁7。

答：

(一)使用許可內容

1.規定

- (1)於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可。
- (2)使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。
- (3)主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：
 - A.國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。
 - B.農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
 - C.城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

2.達成國土使用管理目的之可行性

- (1)符合國土功能分區分類之使用原則方得申請使用許可，以及不得變更國土功能分區分類，有助於達成計畫指導之核心管理原則，使土地使用能確實遵循空間計畫指導，藉以達成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之可行性。
- (2)使用許可除訂有一般性的審議條件外，亦針對不同國土功能分區訂定特定之審議條件，落實計畫指導精神及有效管理土地使用，有助於達成國土使用管理目的之可行性。

(二)審議許可機關

1.規定

- (1)申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議。
- (2)其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。

(3)但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

2.達成國土使用管理目的之可行性

(1)使用許可審議機關係依據不同國土功能分區予以劃分，由中央主管機關對於著重保育、保安的國土保育區與海洋資源地區，或是跨功能分區、填海造地者進行審議，則可由整體、宏觀角度，因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，強化國土整合管理。

(2)城鄉發展地區與農業發展地區，由直轄市、縣（市）主管機關審議，則可考量地方需求、產業活動情況，因應地方未來發展角度予以規劃，有助於促進資源與產業合理配置。

(三)收取相關費用

1.規定

依照國土計畫法規定，經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之，始得依使用計畫進行後續開發。

2.達成國土使用管理目的之可行性

(1)國土保育費

配合國土計畫法施行，中央主管機關收取之國土保育費，係考量使用許可後對於整體環境有一定程度之衝擊影響，且國土計畫法對於國土保育地區、農業發展地區及海洋資源地區，均有不同程度禁止或限制使用之規定，為維護整體環境及公共利益原則下，遂收取國土保育費，屬於一種特別公課。因此，有助於保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展。

(2)影響費

影響費係基於使用許可獲准後，將帶來地區性之開發活動，產生服務人口成長與地方經濟所需之公共設施需求問題，以及伴隨開發活動所可能造成之地區環境衝擊問題，應由造成外部成本之開發者負擔，符合外部成本內部化之精神及成長付費之理念。

【版權所有，重製必究！】

高
點

高點不動產書系 上榜者搶分推薦！



高普考書系



不動產估價師書系



地政士書系



不動產經紀人書系

有為者亦若是的一致選擇！

- 吳○華** 考取：不動產估價師【狀元】、高考地政【TOP9】
我參考高點出版的考用書《土地經濟學(圖形分析)》、《不動產估價理論》、《不動產估價實務》、《民法概要》、《土地法規》、《土地利用法規》、《不動產投資分析》，我個人習慣用手機APP即時查法規，如果習慣看紙本的可參考「土地法規APP」，內附大法官解釋重點析論。
- 林○均** 考取：政大地政所土地與環境組【狀元】、北大不動產城鄉所【榜眼】
許文昌老師的《土地政策》、《土地法規》必讀！老師在課程中用解題的方式將各個重點深入淺出地介紹，非常好理解。
- 詹○誠** 考取：不動產經紀人、地政士
許文昌老師出版的《土地法規論》，我想真的可以說是聖經級的著作了！都是老師依照多年教學經驗所濃縮的精華，在將來執業上也是一本很有幫助的工具書。
- 洪○姿** 考取：不動產經紀人
推薦許文昌及曾文田老師的《不動產經紀人申論題歷屆試題精解》，勤做考古題來加深自己印象，並且藉由做考古題來判斷自己是否清楚掌握考點。

高
點

高點文化事業
publish.get.com.tw



更多好書請上 FB粉絲團