

高普考 高點名師 解題講座

連續30年人氣爆棚，
題點超過10,000名上榜生



給你最佳
最精準的詳解!

各分班解題講座

現場抽獎學金、圖書等好禮

台北
7/19(二)17:00 行政、商科、廉政 **直播**
7/20(三)18:00 人事、財廉、會科、地政 **直播**
7/21(四)18:00 資訊

嘉義
7/21(四)18:00 行政、廉政

台南
7/20(三)18:00 行政、廉政、商科

台中
7/19(二)17:00 人事 **直播**
7/20(三)18:00 會科、行政、廉政 **直播**
7/21(四)18:00 會科
7/22(五)18:00 商科

高雄
7/19(二)17:00 行政、廉政
7/20(三)18:00 商科、會科
7/21(四)18:00 商科、會科、人事

● 查詢全台場次

● 7/23起線上影音

● 下載各科解答

【知識數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】
【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

臺北市開封街一段2號8樓
桃園市中壢區中山路100號14樓
新竹市東區民族路7號4樓
台中市東區大智路36號2樓
嘉義市垂楊路400號7樓
台南市中西區中山路147號3樓之1
高雄市新興區中山一路308號8樓

另有
政大、淡江、三峽
羅東、逢甲、東海
中技、中科、彰化
雲科、中正、成大
中山、左營、鳳山

各分班立案核准

《土地利用概要》

一、何謂氣候變遷（climate change）？請說明「全國國土計畫」中之氣候變遷調適策略為何？（25分）

試題評析	本題考氣候變遷之意義及全國國土計畫中有關氣候變遷調適策略。氣候變遷策略可分為減緩與調適，而目前多數國家都鎖定於調適策略上，而全國國土計畫亦訂有相關調適策略，其主要是分成六大領域：水資源、維生基礎設施、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業及生物多樣性，分別訂定相關策略，如未特別背到全國國土計畫內容，以相關調適策略回答應也能拿到一些分數。
考點命中	1.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁148~151。 2.《高點·高上111高普考題神》土地政策，曾榮耀編撰，頁1-15第十八題。

答：

(一)氣候變遷之意義

氣候變遷主要在於人為活動增加溫室氣體排放，強化溫室效應所導致的全球暖化。氣候變遷可能對水循環造成的影響包括降水頻率和強度、溫度濕度變化進一步影響的蒸發散量、入滲和地下水變化、河川流量等。

(二)全國國土計畫中有關氣候變遷調適策略

在氣候變遷議題中，氣候變遷衝擊對人類影響甚鉅，而減緩（Mitigation）與調適（Adaptation）是目前主要因應的兩種策略。其中，氣候變遷減緩策略係指透過人為干預的方式減少溫室氣體，而氣候變遷調適策略則是利用人為調整的方式適應氣候變遷的衝擊及影響，同時減少其所帶來的傷害。

1.水資源領域

指定優先辦理流域治理地區，逐步推動該流域內水資源保育、產業發展、土地使用及其他各領域調適行動。

2.維生基礎設施領域

(1)檢討公共設施類型並更新基盤設施。全國性維生基礎設施系統應儘量迴避環境敏感地區、加強氣候變遷適應能力、或以最小衝擊方式實施，避免因自然災害衝擊影響全國性公共服務。

(2)地區性維生基礎設施應加速評估轄區內氣候變遷產生的影響，配合發展定位指導、空間發展計畫及環境保護，檢討公共設施之區位、類型及服務功能，逐步更新或轉型公共設施及基盤設施系統。

3.土地使用領域

(1)增加城鄉發展地區土地使用彈性，使居住及產業發展得以迅速回應氣候變遷引起的社會及市場變遷。

(2)劃設國土功能分區應參考環境敏感地區（資源利用敏感、生態敏感及災害敏感），以因應糧食安全及維護生態多樣性與國土保安。

4.海岸領域

配合氣候變遷風險及海岸侵淤狀況，調整海岸地區土地使用強度與類型；針對海岸高災害風險地區推動河川及海域綜合性治理方案，減少複合災害發生機會。

5.能源供給及產業領域

(1)因應氣候及市場變遷與水資源及能源供給的困境，以再生能源及綠能網絡為基底，加速產業升級及分期分區推動既有產業園區減碳轉型。

(2)加速研擬既有產業用地調適方案，並清查老舊、低度或閒置產業用地，推動產業用地調適之遷移、更新、轉型等整體規劃。

(3)開發計畫迴避自然災害高風險地區或增加衝擊減輕措施，增加該計畫的調節與適應能力。

6.農業及生物多樣性領域

(1)指定及建立生態廊道，加速連結各類保護區及開放空間。各級土地使用計畫應規劃整合公私有開放空間並強化綠帶（植生）與藍帶（水域）的連結，提升都市因應極端氣候的調適能力。

(2)推動農漁鄉村地區整體規劃，活化鄉村地區經濟發展，改善公共服務、提升生活環境品質，及管理農漁村發展所產生的廢棄物及污水。

(3)加強監測與預警機制並整合科技，提升農林漁牧產業韌性，以維護農業生產資源，確保糧食安全及永

續農業；完善自然保護區經營管理、建構長期生態監測體系。

二、土地具有不可移動、不可增量及不可折舊等之經濟特性，導致土地不同於一般人造商品，無法經由完全競爭市場的機制分配土地利用。請說明政府以何種策略介入土地利用分配，同時又須以何種策略均衡暴利及暴損，以達社會福利最大的目標？（25分）

試題評析	政府干預土地使用以解決不動產特性問題，藉由土地使用管制以進行土地利用分配，控管外部性及居住環境品質，但同時也衍生暴利暴損問題，進而須配合彈性土地使用管制、稅制、回饋等策略，以均衡權利義務，達社會福利最大化之目標。
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94~106。 2.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）》第二回，曾榮耀編撰，頁1~2。 3.《高點·高上土地登記總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁36~40。

答：

(一)政府常以土地使用管制介入土地利用分配

土地市場若是完全競爭市場，依據競租理論，則每一塊土地由按照付租能力最高者取得並做適當使用，達成資源最適配置。然而，由於不動產本身及市場之特性，卻使得土地市場之價格機能無法正常運作，從而政府必須以「土地使用管制」介入土地利用分配，解決土地市場失靈之問題。

1. 土地使用分區管制(zoning)

多運用於都市計畫，係依據計畫目標及內容，將計畫範圍內之土地，依不同用途予以分區，對各用途分區內之土地使用及建築使用給予使用性質與使用強度之規定。其主要特色在於藉著強制性的手段以確實隔離不相容的土地使用，以達到計畫中所規定的土地使用分區計畫。

由於每個分區允許使用的活動不同，收益程度互異反映在土地價格上，便有價值遽增的暴利現象及價值遽減的暴損現象。例如：某些土地被劃定為商業區，其地價上漲，而某些土地被劃為保護區，其地價下跌，使得土地所有權人之間形成價值不公平之問題。

2. 開發許可(發展許可)

開發許可(發展許可)係指從事土地開發行為前，須先向主管機關申請許可，而主管機關基於法令、計畫、公共利益等考量，給予核准開發、不准開發或附條件准許開發之決定。開發許可核准後將造成許可者形成獨占利益，因而容易發生尋租行為(rent seeking)。

(二)均衡暴利暴損之策略

1. 彈性土地使用管制

傳統的土地使用管制(分區管制、開發許可)會造成暴利暴損問題，而彈性土地使用管制則藉由部分內容回歸市場機制方式，以均衡損益問題，例如：

(1)浮動分區(Floating Zoning)：開發地區並未將每一宗土地明確訂定使用分區管制項目，而是在進行實質開發利用前，由開發者主動提出其開發與土地使用管制內容，經由管理機關審查確認後，方得進行開發行為。如此一來，能更符合市場需求，而不會造成政府主觀性地劃設土地使用分區，造成暴利暴損。

(2)發展權移轉(容積移轉)：發展權移轉係針對傳統分區管制下可能在土地所有權人之間的不公平而設計，使被限制開發之土地所有權人得透過出售開發權獲得補償，一方面可降低傳統分區造成的暴利暴損，一方面有效保護環境敏感地區、開發空間、農地或歷史古蹟等。

2. 不動產稅制

土地使用管制後，造成土地價值遽增或遽減者，藉由不動產稅制，如地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、房地合一所得稅，其課稅基礎皆為不動產本身價值(申報地價、申報土地移轉現值、房屋現值、成交價)，價值高者課稅越重，價值低者稅負則越輕，可藉此均衡暴利暴損問題。

此外，給予土地使用受限者稅捐優惠，以平衡損益，例如：公共設施保留地之地價稅優惠稅率、土地增值稅免徵等規定。

3. 變更回饋

依據土地使用管制規定進行土地使用變更，由原本低利用價值之土地使用，申請改變為高利用價值之使用，以獲得開發利益(或稱為變更利得)，所形成暴利問題，則透過回饋制度以平衡利益。包含內部性

的公共設施負擔（如開發許可應將公共設施用地分割移轉登記給縣市政府或鄉鎮市公所）、外部成本內部化（如國土計畫使用許可應繳納影響費）、維護資源永續及公平分配（如農業用地變更回饋金）。

三、臺灣的土地重劃分為市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃三類，請比較三者之適用時機、取得之公共設施用地、重劃費用負擔項目及重劃總負擔上限。（25分）

試題評析	此題考三種土地重劃的比較，包含適用時機、取得之公共設施用地、重劃費用負擔及負擔上限，上課中已有用比較表方式呈現，屬於有背有分題型，可作為拉分關鍵題。
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216。 2.《高點·高上土地利用法規總複習講義》一回，曾榮耀編撰，頁54~55。

答：

(一)適用時機

1.市地重劃

- (1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (3)都市土地開發新社區者。
- (4)經中央主管機關指定限期辦理者。

2.農地重劃

- (1)耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水者。
- (2)耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作者。
- (3)農路、水路缺少，不利於農事經營者。
- (4)須新闢灌溉、排水系統者。
- (5)農地遭受水沖、砂壓等重大災害者。
- (6)舉辦農地之開發或改良者。

3.農村社區土地重劃

- (1)促進農村社區土地合理利用需要。
- (2)實施農村社區更新需要。
- (3)配合區域整體發展需要。
- (4)配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。

(二)取得之公共設施用地

1.市地重劃

指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，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，其不足部分。

2.農地重劃

重劃後農路、水路用地，應以重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路土地抵充之，其有不足者。

3.農村社區土地重劃

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。

(三)重劃費用負擔

1.市地重劃

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2.農地重劃

農地重劃，除區域性排水工程由政府興辦並負擔費用外，其餘農路、水路及有關工程由政府或農田水利會興辦，所需工程費用由政府與土地所有權人分擔。

【版權所有，重製必究！】

3.農村社區土地重劃

辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔；工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。亦即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。

(四)負擔上限

1.市地重劃

(1)原則：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45%為限。

(2)例外：但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且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.農地重劃

其分擔之比例由行政院定之。

3.農村社區土地重劃

(1)原則：依前項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。

(2)例外：

A.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。

B.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。

四、依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請，辦理分區變更。此申請開發之案件，經審議符合那些條件，得許可開發？其次，為獲取開發許可，須支付之回饋項目為何？（25分）

試題評析	本題考區域計畫法第15條之2有關區域計畫申請開發許可之審議條件，以及第15條之3、非都市土地使用管制規則第26條等有關開發許可之回饋項目。
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18~19。 2.《高點·高上土地利用法規總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁16~17、19。 3.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁1~2。

答：

(一)申請開發之案件，經審議符合下列各款條件，得許可開發：

- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
- 2.不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
- 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
- 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
- 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

(二)為獲取開發許可所須支付之回饋項目

申請開發者依規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有，並向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

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、繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金後，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。

因此，包含以下四者：

1.內部性的公共設施負擔

須將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣（市）有或鄉、鎮（市）有。其對於位在開發區範圍供開發目的使用之公共設施，因該類公共設施係基於開發所衍生之需求，並係以滿足開發區內活動之需求，及為維護開發區內部環境品質而設置，故開發者有負擔之義務。

2.外部性影響之負擔（即外部成本內部化）

向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。因土地開發經常導致開發區外部環境之負面衝擊，故其外部性社會成本應由開發者負擔。例如，因土地開發導致鄰近公共設施需求增加之社會成本，或因開發而排擠既有公共設施使用者之擁擠成本；此類外部成本，開發者應有加以吸收之義務。

3.其他法規所規定之回饋金

應繳納其他法律所規定之回饋金，如農業發展條例之農業用地變更回饋金、森林法之山坡地開發利用回饋金等。

4.一定年限之維護管理保證金

依全國區域計畫，第一級環境敏感地區規定，水庫集水區（供家用或供公共給水）非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，辦理非都市土地設施型使用分變更或使用地變更編定者，應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施、水質監測設施。為確保上述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運，申請人應於完成非都市土地設施型使用分區變更或使用地變更編定前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市或縣（市）主管機關專戶。

【版權所有，重製必究！】

高點

堅持夢想
全力相挺

公職 快速通關

EXPRESS >>>

Pass!

高普考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢  **了解問題再出發！**

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點。

諮詢30分鐘，可找出與你未來考試攸關的方向與重點 ▶▶▶



7/15—24

商會

資訊

地政

考場限定

111 地方特考 衝刺

- **總複習**：面授/VOD 特價 4,000 元起/科、雲端特價：5,000 元起/科
- **申論寫作班**：面授/VOD 特價 2,500 元起/科、雲端特價：4,000 元起/科
- **題庫班**：面授/VOD 特價 1,800 元起/科、雲端特價：單科 7 折

112 高普考 達陣

- **全修課程**：面授/VOD享准考證價再優 2,000 元
舊生報名再折 2,000 元，並加贈 15 堂補課券
雲端享准考證價再優 1,000 元
- **考取班**：高考特價 59,000 元、普考特價 49,000 元(限面授/VOD)

單科 加強方案

- **111年度**：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 7 折起
- **112年度**：面授/VOD 定價 65 折起、雲端定價 85 折起

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268
 【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓 03-425-6899
 【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓 05-216-8787
 【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1 06-223-5868
 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

