

《土地開發及利用(包括土地使用計畫及管制、不動產信託)》

試題評析

- 一、今年題型分配平均，並未出現新的土地利用理論或政策性題目，但仍暗藏一題簡單但冷僻的題目（第二題）。不動產信託與往年一樣，仍分配到一題。
- 二、由今年的題型可以瞭解命題趨勢：其一，為測試考生專業知識的廣度，會出現看似簡單，但冷僻的題目；其二，為測試考生是否隨時掌握社會脈動，對新修正的法令規定亦有偏好（第四題考不動產證券化條例，甫於98年1月21日修正）。

一、何謂「土地利用」？請說明其應包括之內涵及在我國應用之情形。（25分）

答：

(一)土地利用之意義：土地利用，係指吾人對土地施以勞力、資本，以期從土地得到某種欲望的滿足。通常在概念上，土地利用含有「積極促進」與「消極管制」之意義。亦即土地利用著重土地利用方式之選擇與空間秩序之安排。

(二)土地利用之內涵與應用：

- 1.計畫使用：地權之行使不可與國家政策衝突，而國家政策之具體表現方式即土地使用計畫，故土地使用必須合乎計畫之規定。例如國土綜合開發計畫、區域計畫、都市計畫之擬訂等，以導引土地依計畫使用。
- 2.合理使用：就時間而言，土地使用必須爭一時，也必須爭千秋，不可只顧眼前之短利而濫墾，導致地力枯竭。就總體而言，土地使用必須顧及整體利益，不可因本身之使用而對其他土地產生污染。例如土地使用分區管制、開發許可制等之實施，以規範土地在合理範圍內使用，兼顧公益及私益。
- 3.充分使用：土地必須充分使用，亦即地盡其利。積極地運用科學之管理與技術，發揮土地之潛能；消極地致力解除土地之自然環境、人文制度之束縛，展現土地之本能。例如推動土地重劃，改進土地利用技術、建構地理資訊系統等，以助於提高土地利用度。
- 4.有效使用：土地使用必須以最少之投入，求最大之產出，亦即合乎經濟原則。勞資與土地之間必須配合適當，成本應力求降低，收益應力求提高，以追求最大利潤。例如推動農業機械化，進行國土利用調查、劃分土地等級等，俾使土地作適宜、有效之使用。
- 5.永續使用：對土地之使用，應在生態環境容受力許可下，從事開發利用，除了滿足這一代，也應顧及下一代。例如訂定山坡地土地可利用限度分類標準、土地開發之環境影響評估、水土保持計畫、國土復育計畫等，避免土地過度使用，禍延子孫。

二、何謂「甲種建築用地」？試就下列非都市土地使用編定原則表有關甲種建築用地編定情形，說明A、B之甲種建築用地應用於何種時機？並分析兩者不同原因。。（25分）

編定原則表

		特定農業區	一般農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區
A	甲種建築用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×
B	甲種	V	V	×	×	×	×	×	×	V

	建築 用地									
--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

「V」為依使用現況編定。

「X」為不允許編定為該類使用地。

答：

(一)甲種建築用地之意義：係指非都市土地供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。其建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十。

(二)按非都市土地係依「區域計畫法」等有關法令規定，對土地所能提供之使用性質，並參酌地方實際需要，劃定使用分區，編定各種使用地，以達到實質管制之目的。因此，土地使用編定之始，依使用現況編定是其中一個重要依據，有關甲種建築用地之編定有以下兩種不同狀況：

- 九種使用分區不允許編定或變更編定為甲種建築用地：為達到實質管制之目的，非都市土地使用編定，應按其所屬使用區備註欄內所註之主要用地編定。又農業區內私有農牧用地，法律已允許農民興建農舍，農民居住問題可獲得解決。因此，各使用區內以不允許編定或變更編定為甲種建築用地為原則。
- 特定農業區、一般農業區、特定專用區允許編定為甲種建築用地：合於下列情形之一之土地，在特定農業區、一般農業區之非山坡地範圍內及特定專用區編為甲種建築用地：
 - (1)於使用編定結果公告前屬「建」地目者。
 - (2)於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目者。
 - (3)於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或依法完成基礎工程者。
- 綜上，A在使用地編定及變更編定時，除非特殊情形，否則任何使用分區均不允許編定為甲種建築用地；B在現況編定時，符合某些條件，可在特定農業區、一般農業區之非山坡地範圍內及特定專用區編為甲種建築用地。

三、在土地開發許可中常有「回饋」之規定，請問其意義為何？現在常以何種名稱取代？又回饋之內容有「實物」與「現金」之規定，請問兩者在開發管制之「寬與嚴」之策略上有何不同？（25分）

答：

(一)回饋之意義：

- 內部性公共設施之衝擊：在開發區範圍內，供開發目的使用之公共設施，基於開發所衍生之需求，並為維護開發區內部環境品質，而要求開發者所負擔之義務。
- 外部性影響之負面效果：基於開發所導致開發區外部之負面衝擊，基於外部成本內部化，而要求開發者負擔之義務。
- 其他義務之負擔：包括以下內涵：(1)土地開發造成之排擠效果；(2)回饋土地發展受限地區；(3)維護社會公平原則（發展權利之擴張而產生之不勞利得）；(4)維護山水資源之永續發展（對自然環境之衝擊）；(5)土地開發後管理維護之需要；(6)其他因素等。

(二)回饋名稱：國內現行回饋制度，係採捐地、捐樓地板面積、捐獻代金、繳納回饋金或開發影響費等方式行之（如非都市土地使用分區之變更、都市計畫內工業區等之變更審議規範，依促進產業升級條例開發工業區，依森林法規定之山坡地開發及依農業發展條例規定之農業用地變更等）。

(三)實物與現金回饋在開發管制之策略分析：

- 土地開發許可回饋方式應以土地（實物）為主，以金錢為替代，並應限於以改善或增建相關公共設施為主。惟若變更為工業使用者，則應以綠帶之設置為考量，不得以其他回饋方式代替之，方能有效降低不良衝擊之程度。
- 土地開發回饋內容，應依經濟發展情形修正，並在追求社會公平正義之同時，也要考量土地開發者之收益，否則妨礙投資開發意願，易形成閉鎖效果，反而影響各種產業發展及都市發展。
- 為落實土地開發回饋之精神，回饋內容應考量基地本身之情況、公共設施需求、周圍環境、地區之不同及社經條件之變化，而採取不同的標準，避免過於僵化及流於形式。

綜言之，土地開發回饋應以「實物」為原則，惟考慮社會經濟、基地條件、開發類型等，則輔以「現金」回饋，在開發管制之「寬與嚴」中賦予一定彈性。

四、試說明不動產投資信託基金之投資或運用標的及價值比率有何限制？（25分）

答：

(一)不動產投資信託基金之投資或運用標的：

- 1.開發型或已有穩定收入之不動產。
- 2.開發型或已有穩定收入之不動產相關權利。
- 3.不動產相關有價證券。
- 4.閒置資金之運用：
 - (1)銀行存款。
 - (2)購買政府債券或金融債券。
 - (3)購買國庫券或銀行可轉讓定期存單。
 - (4)購買經主管機關規定一定評等等級以上銀行之保證、承兌或一定等級以上信用評等之商業票據。
 - (5)購買經主管機關核准之其他金融商品。
- 5.其他經主管機關核准投資或運用之標的。

(二)募集之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，以下列各款標的為限：

- 1.都市更新條例核定之都市更新事業計畫範圍之土地、建築物及不動產相關權利。
- 2.促進民間參與公共建設法所稱公共建設。
- 3.經中央目的事業主管機關核准參與之公共建設。

(三)基金投資或運用價值比率之限制：

- 1.不動產投資信託基金投資或運用於現金、政府債券及開發型不動產或不動產相關權利、不動產相關有價證券投資標的之最低比率，由主管機關定之。
- 2.不動產投資信託基金投資於證券交易法第六條之有價證券，不得超過其募集發行額度之一定比率及金額；其一定比率及金額，由主管機關定之。
- 3.募集及私募之不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利，不得超過該基金信託財產價值之一定比率；其一定比率，由主管機關會同相關中央目的事業主管機關分別定之。惟採募集方式者，該比率不得超過百分之三十。