

## 關鍵詞：國土計畫法（共8篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:41

## 鄉村地區整體規劃及鄉村地區計畫, 曾榮耀老師

文章編號：914287

發布日期：2025/08/05

其他關鍵詞：鄉村地區整體規劃, 鄉村地區計畫

### ## 文章資訊

- 文章編號：914287
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/08/05
- 關鍵詞：鄉村地區整體規劃、鄉村地區計畫、國土計畫法
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:04
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914287)

### ## 內文

根據國土計畫法第8條第3項：「直轄市、縣（市）主管機關擬訂直轄市、縣（市）國土計畫時，得辦理鄉村地區整體規劃，並視實際需要研擬鄉村地區計畫，納入直轄市、縣（市）國土計畫，並得另以附冊方式定之。」其中，鄉村地區整體規劃與鄉村地區計畫，依照目前國土管理署對其定義與關連性，整理如下：

#### • （一）鄉村地區整體規劃

基於直轄市、縣（市）國土計畫之指導，以鄉（鎮、市、區）或該鄉（鎮、市、區）內聚落及其周邊地區為範圍，就居住、產業、運輸、公共設施、景觀等面向研提更細緻之規劃內容，進而視需要提出土地使用配置，指認居住、產業及公共設施等區位。

鄉村地區整體規劃為辦理縣市國土計畫法定程序前之先期作業，並透過議題導向方式辦理，辦理程序包含盤點現況、彙整多面向課題、研擬策略所需資源及蒐整相關計畫等。其中可能包含居住生活、當地產業、公共設施、交通環境等各面向課題與對應之目的事業主管機關，故得透過部門協調之國土計畫法定工具，於辦理規劃作

業時以機關研商、府內協調等方式，整合相關目的事業主管機關行政資源，發揮鄉村地區整體規劃作為「協商平臺」之功能。

- (二) 鄉村地區計畫

辦理聚落規劃或產業群聚空間規劃之法定計畫，可視為直轄市、縣（市）國土計畫內就鄉（鎮、市、區）範圍作更細緻之規劃與補充，並作為直轄市、縣（市）國土計畫之附冊。其主要功能即是將鄉村地區整體規劃轉換為可納入縣市國土計畫之內容，以落實引導相關部門資源投入、取得必要公共設施。

參考資料來源：內政部國土管理署，2024.05，鄉村地區整體規劃政策及機制，國土計畫專業教育訓練。

2024.11.28，直轄市、縣（市）鄉村地區整體規劃作業第15次研商會議議程。

2025.04.01，直轄市、縣（市）鄉村地區整體規劃作業第16次研商會議議程。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 農地(業)權, 曾榮耀老師

文章編號: 914251

發布日期: 2025/07/29

其他關鍵詞: 土地政策, 農業, 農地, 農一用地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 914251

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/07/29

- 關鍵詞: 土地政策、國土計畫法、農業、農地、農一用地

- 爬取時間: 2025-08-d 18:59:04

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914251>)

## ## 內文

針對今年高考土地政策第一題, 提及國土計畫法相關爭議—農地(業)權本週專欄針對該觀念進行說明

114土地政策題目:

先前各方對於直轄市、縣(市)主管機關是否應於今(114)年如期公告國土功能分區圖發生爭執, 其中優良農地是否仍繼續劃設為國土計畫法(下稱國土法)下農業發展地區第一類用地(下稱農一用地), 應是爭執之焦點。茲於兼顧生態保育之正常農業經營前提下, 農地利用具有外部效益性(例如涵養水源與淨化空氣等), 故而從公平正義觀點, 政府理當予以適度補貼(例如實施對地補貼等措施)。事實上, 農業主管機關亦制定相應補貼政策, 以提高農地之私權保障密度, 並避免讓農民對其保有農地產生相對剝奪感。茲對前揭優良農地被劃入農一用地之爭議, 有學者從農地(財產)權保障等視角, 主張不應劃設之; 但亦有學者認為農一用地劃設主要是因其本具高生產力(先前因政府投入巨施行農地重劃所致), 而具有優先供作農用之義務(具有高度社會義務或強烈公共利益), 故而主張應劃設之。試問何謂農地權? 依國土法之規定, 主管機關劃設農一用地時應考量原則為何? 並請從農地所有權保障觀點, 分析優良農地被劃入農一用地所需之相應措施。

擬答參考:

- (一) 農地權 農地除生產糧食以外, 尚有其他多功能性, 包含涵養水源、國土保育、維護景觀、文化傳承等外部效益。因此, 從公平正義觀點, 農地權係不僅限於

保障農地之土地所有權，亦強調應保障農地農用之生活及生產經營權利，以確保達到農業永續、糧食安全之目標。

- (二) 劃設農一之原則 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。

- (三) 優良農地被劃入農一用地所需之相應措施

1. 堆疊式給付 針對「農地農用」給予下列堆疊式經費獎勵及協助：(1)農地對地給付：由土地所有權人領取。農地依法從事農糧、養殖、畜牧、林業使用得給付條件；針對農作所需基本環境維護管理措施之雇工費用，政府適度提供給付支持。(2)確保糧食安全給付：實耕者領取。引導種植產銷穩定作物，朝向契作集團生產，並規範交叉承諾事項(如揭露繳售數量、安全用藥等)，將依農民所選種植作物及各類農事操作模式，規劃堆疊式給付。(3)生態環境給付：實耕者領取。配合有機友善耕作、生態及棲地維護或採行強化水土韌性措施，如種植節水作物、草生栽培、配合禽畜糞尿水資源化利用等，將依農民所選擇各類友善環境操作模式及區位，規劃堆疊式給付。(4)農業設施設備補助：因地制宜擴大提供所需農業生產設施設備。(5)農業金融支持：給予從農準備所需之農業金融支持(6)農業公共基礎建設：完善重要農業生產環境，確保用水等基礎建設需求

2. 農地碳權 由於農地屬於碳匯空間，有助於碳平衡，故為保障優良農地被劃設為農一限制農用，可建立農地碳交易機制，向農地農用者購買碳權，使其獲得補貼。

3. 農地發展(建築)權移轉 將優良農地劃設為農一限制農用，似等於喪失農地發展(建築/變更)權，因而部分學者主張可參考國外農地發展權移轉制度，使農地可將其發展權移轉至其他建地使用，並藉此獲得補償，且確保農地後續維持農用。

4. 財政補助 針對農業縣市對於農地既要負擔糧食安全，卻無法從中收到地方充足的相關賦稅（農地免地價稅，且土地增值稅得申請不課徵或偏低），建議可就財政收支劃分法按農業貢獻度納入財政劃分的權重，給予農業縣市較多財政補助，以使其維持農地農用貢獻能被平衡、補償。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 國土計畫法延期之原因, 曾榮耀老師

文章編號: 914087

發布日期: 2025/06/24

其他關鍵詞: 農業發展區, 國土保育區

## ## 文章資訊

- 文章編號: 914087
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/06/24
- 關鍵詞: 國土計畫法、農業發展區、國土保育區
- 爬取時間: 2025-06-d 19:47:22
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914087>)

## ## 內文

參考國土計畫法修法之立委提案理由, 茲整理如下:

1. 有更多時間充分調查及合理規劃期程。
2. 有更多時間持續充分溝通。
3. 子法、配套尚未完善。
4. 大部份目的事業主管機關所掌握的圖資年度已久亦未更新, 成圖時間不一, 精度也不一致。
5. 財產權益影響疑慮。
6. 農業權之質疑, 構成特別犧牲。
7. 有鑑於「農業發展區」及「國土保育區」縣市的地方稅收不足, 又加上全國國土計畫劃設農業發展地區影響限制地方發展, 所以普通統籌分配款應優先分配給土地發展受影響的縣市, 使地方發展是可帶動的, 以免造成強者恆強弱者恆弱的現象。國土計畫法上路前, 需先完善財政收支分配之公平性, 以利穩定發展。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 國土計畫法延後至民國120年4月30日上路, 許文昌老師

文章編號: 913331

發布日期: 2025/01/23

其他關鍵詞: 區域計畫法, 農地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 913331
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/01/23
- 關鍵詞: 國土計畫法、區域計畫法、農地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:10
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913331)

## ## 內文

國土計畫法第45條原本規定, 直轄市、縣(市)國土計畫法公告實施後四年內, 公告國土功能分區圖。公告國土功能分區圖之日起, 區域計畫法不再適用。準此, 國土計畫法原訂民國114年4月30日上路。然, 因民眾擔心農地未來使用受限, 迫使朝野立法委員感受地方壓力, 於民國113年12月31日將上開四年修正為十年。換言之, 國土計畫法延後至民國120年4月30日上路。

基上, 政府應儘速提出延後六年上路之配套措施(如修正區域計畫法及非都市土地使用管制規則等), 以遏止下列現象發生:

- (一) 農地任意變更, 農地持續流失。
- (二) 農地配合太陽能光電發展, 因而假光電之名, 行戕害農地之實。
- (三) 農地違規堆積廢土及殘渣, 農地千瘡百孔, 破壞肥沃土壤。
- (四) 農地浮濫開發, 農地開發亂象層出不窮。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 開發影響費與國土保育費、影響費之比較, 曾榮耀老師

文章編號: 420268

發布日期: 2020/11/12

其他關鍵詞: 區域計畫法, 開發影響費, 國土保育費, 影響費

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420268
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/11/12
- 關鍵詞: 區域計畫法、國土計畫法、開發影響費、國土保育費、影響費
- 爬取時間: 2025-02-02 21:01:18
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420268>)

## ## 內文

剛好有同學問到區域計畫法下非都市土地使用管制之開發影響費, 與國土計畫法之國土保育費、影響費的差異, 本週專欄整理如下表, 供同學們參考:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 國土計畫之違規處罰, 曾榮耀老師

文章編號: 410370

發布日期: 2017/11/30

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410370

- 作者: 曾榮耀

- 發布日期: 2017/11/30

- 關鍵詞: 國土計畫法

- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410370>)

## ## 內文

各位同學好

有關都市計畫與區域計畫如違反所訂之土地使用管制, 其處罰為6~30萬元罰鍰、限期變更、停止或恢復原狀, 甚至斷水斷電、強制拆除, 甚而6個月以下刑責。

未來國土計畫法通過後, 非常強調各國土功能分區及分類之計畫指導性, 因而其罰則也因應是否符合各分區及分類使用原則, 以及使用項目的外部影響程度, 處罰(罰鍰)程度由重至輕如下:

- 一、最重=100~500萬(違反國土空間指導)

未符合國土功能分區及其分類使用原則+從事一定規模以上或性質特殊之土地使用。例如: 在農業發展地區第一類不得作工廠使用, 故違反國土功能分區及其分類使用原則。此外, 該工廠使用之規模達到國土法24所訂的規模認定標準的話, 應申請使用許可, 以確認其對於周邊環境之相容性與外部影響程度, 假設訂為1公頃。因此, 榮耀哥今天在農發1購買一宗1.5公頃之土地興建廠房, 則將處100~500萬之罰鍰。

•

- 二、中間=30~150萬(具一定外部影響)(符合國土功能分區及其分類使用原則)

1. 未許可卻從事一定規模以上或性質特殊之土地使用

2. 未依該許可進行使用(使用地類別、使用配置、項目、強度)

例如: 在農業發展地區第一類得作農產品銷售設施, 如農產品批發零售站, 但假設未來國土法第24條訂定如農業儲銷使用達2公頃, 須申請使用許可。因此, 榮耀哥今



天在農發1購買一宗2.5公頃土地興建農產品批發零售站及相關設施，則將處30~150萬之罰鍰。

- 三、最輕=6~30萬元（違反使用項目及強度等）（符合國土功能分區及其分類使用原則）（未達一定規模且非性質特殊）

違反國土計畫土地使用管制。例如：在農業發展地區第二類下編定有農業用地、農業設施用地、公用事業用地等，其中假設農業用地未來可作農作使用、水產養殖等（專供農業生產使用），但不能作農業設施使用，如水產食品加工場所及設施，這些設施要作應該要編為農業設施用地才能作（目的是保護農地完整性）。因此，榮耀哥今天在農發2購買一宗0.5公頃之農業用地，做水產食品加工場所及設施（該0.5公頃規模未達須申請使用許可之門檻），即處6~30萬之罰鍰。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 國土計畫法之實施對不動產市場之影響, 許文昌老師

文章編號: 409249

發布日期: 2017/06/01

其他關鍵詞: 國土保育地區, 海洋資源地區, 農業發展地區, 城鄉發展地區, 住宅存量流量模型

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409249

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/06/01

- 關鍵詞: 國土計畫法、國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區、住宅存量流量模型

- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409249>)

## ## 內文

國土計畫法將全國土地分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等四種, 土地使用管制較以往更為嚴格。又辦理用地變更, 申請使用許可, 應向中央主管機關繳交「國土保育費」, 另向直轄市、縣(市)主管機關繳交「影響費」, 土地變更之回饋較以往更多。

茲運用住宅存量流量模型(stock-flow model)分析國土計畫法之實施對不動產市場之影響:

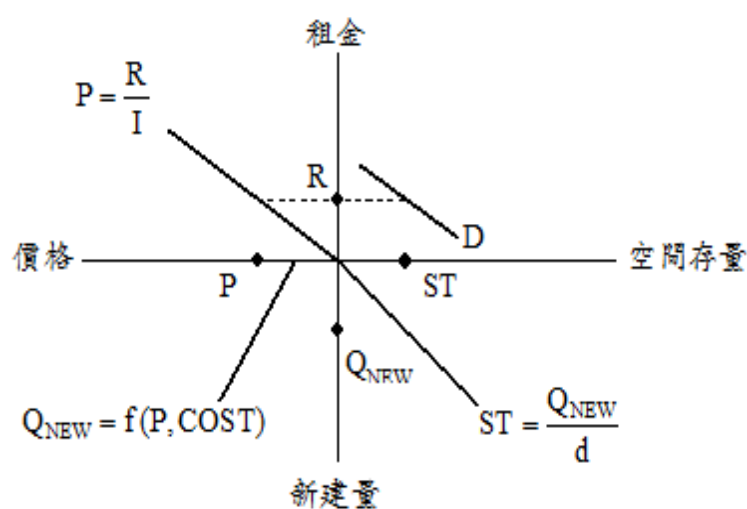
• (一) 住宅存量流量模型: 如圖一所示, 首先, 在第一象限, 假設短期住宅供給量固定( $ST$ ), 由住宅空間需求決定租金水準( $R$ )。其次, 在第二象限, 將租金水準以資本還原率( $I$ )還原為住宅價格( $P$ )。接著, 在第三象限, 由住宅價格與新建住宅成本(成本收入)決定新建住宅數量( $Q_{NEW}$ )。最後, 在第四象限, 由新建住宅數量, 減去原住宅存量之折舊數量(即 $d \times ST$ ,  $d$ 代表折舊率), 即得新增空間存量( $\Delta ST$ )。如 $\Delta ST=0$ , 則第一象限之空間存量不變;  $\Delta ST>0$ , 則第一象限之空間存量增加;  $\Delta ST<0$ , 則第一象限之空間存量減少。假定 $\Delta ST=0$ , 則連接 $ST$ 、 $R$ 、 $P$ 與 $Q_{NEW}$ 之虛線, 形成均衡狀態。

[圖片1]

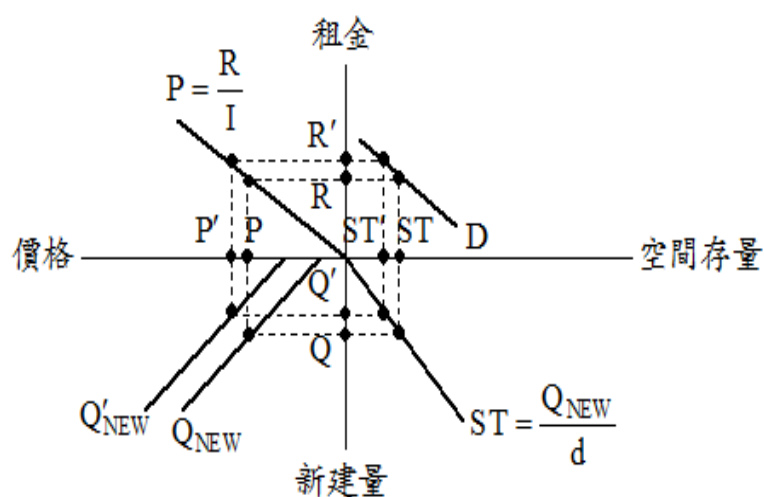
• (二) 國土計畫法之影響：實施國土計畫法，土地使用管制較以往更為嚴格，土地變更負擔較以往更為沉重，因此新建住宅成本提高，第三象限的 $Q_{NEW}$ 向左平行移動至 $Q'_{NEW}$ ，如圖二所示。原有均衡狀態（連接 $R$ 、 $P$ 、 $Q$ 與 $ST$ 之虛線）改變為新的均衡狀態（連接 $R'$ 、 $P'$ 、 $Q'$ 與 $ST'$ 之虛線）。因此，市場租金由 $R$ 上漲為 $R'$ ，住宅價格由 $P$ 上漲為 $P'$ ，住宅新建量由 $Q$ 減少為 $Q'$ ，空間存量由 $ST$ 減少為 $ST'$ 。

[圖片2]

## 文章圖片

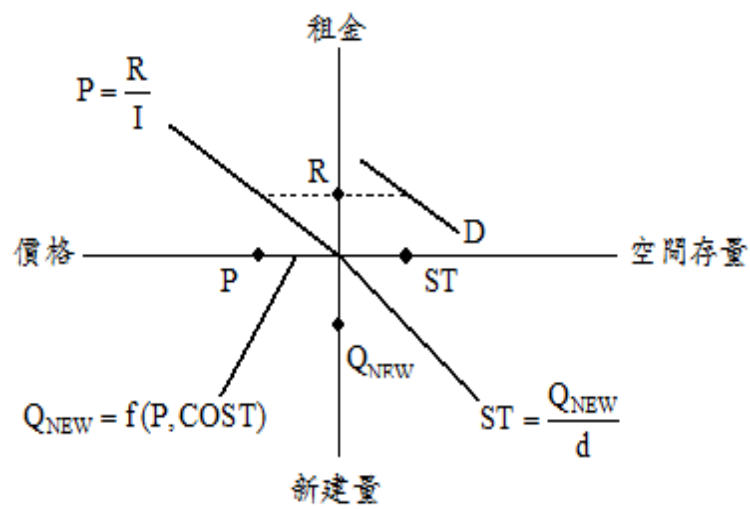


圖一

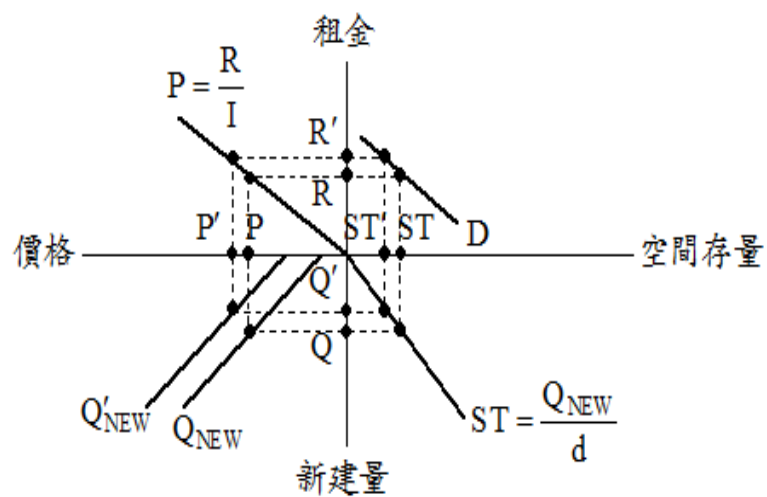


圖二

## 文章圖片

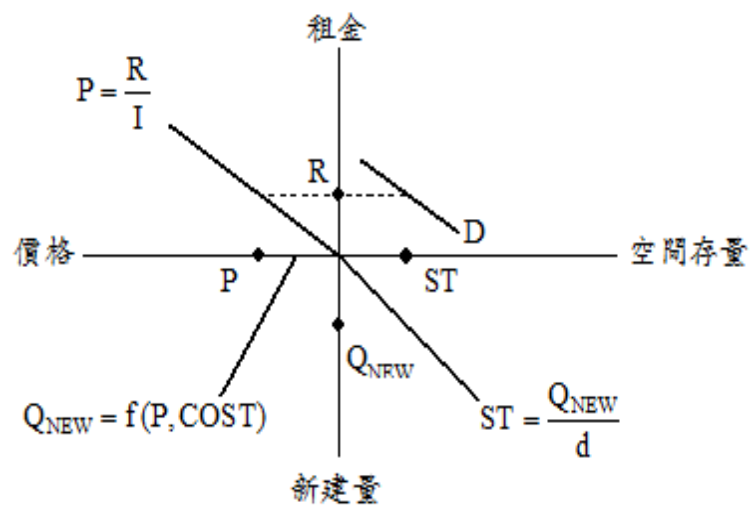


圖一

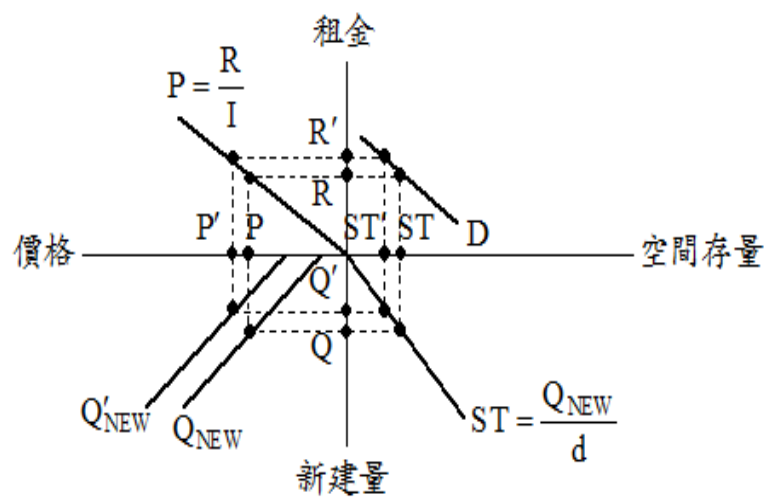


圖二

## 文章圖片



圖一



圖二

---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 哪一種考試會考「國土計畫法」？, 許文昌老師

文章編號: 409192

發布日期: 2016/10/06

其他關鍵詞: 高普考, 土地政策

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409192

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2016/10/06

- 關鍵詞: 國土計畫法、高普考、土地政策

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409192>)

## ## 內文

我國土地使用計畫的最上位計畫為國土計畫，而國土計畫所依據之法律為國土計畫法。

國土計畫法於今年（即民國105年）1月6日總統公布，於今年5月1日施行。惟須俟其配套措施完成（即國土功能分區圖公告），始取代現行之土地使用計畫與管制（即現行之區域計畫法）。

不動產經紀人考試之土地法考試範圍為土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法，地政士考試之土地法規考試範圍為土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則。綜上，不動產經紀人及地政士之考試範圍均不包括國土計畫法，故出題老師為避免命題引起爭議，會儘量不出國土計畫法。由此可知，不動產經紀人考試與地政士考試考出國土計畫法之機率不大。

然而，公務人員之高普考、地方政府特考，考試範圍未明列法規名稱，故考出國土計畫法之機率頗大。

從國土計畫法公布至今之相關試題共二題：

105年鐵路人員高員三級「土地政策」：

◎國土計畫法第1條規定：「為因應氣候變遷，確保國土安全，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，並復育環境敏感與國土

破壞地區，追求國家永續發展，特制定本法。」請問為因應氣候變遷，國土計畫內容宜考量那些土地政策？（參考解答：國土計畫法第6條）

105年高考三級「土地政策」：

◎國土計畫法歷經多年研議於105年1月6日總統公布，並於105年5月1日實施，推動制定本法之政策目的為何？又四大國土功能分區及其分類之劃設原則為何？請說明之。（參考解答：國土計畫法第1條、第20條及第21條）

國土計畫法甫公布施行，所以如果考國土計畫法會出大塊題目，諸如：

1. 試述國土計畫之意義、種類及其功能分區？
2. 試依國土計畫法說明各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用原則？
3. 何謂成長管理？國土計畫之規劃基本原則為何？
4. 試比較依據區域計畫法之國土計畫與依據國土計畫法之國土計畫，有何差異？
5. 依國土計畫法規定，主管機關審議申請使用許可案件，經審議符合何種條件，得許可使用？

上面解答請參閱：許文昌編著，土地法規（第17版），P4-236至P4-243。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*