



高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑·【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸·【TOP10】陳○穎·施○昉·周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑·【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸·【TOP9】侯○晴·張○曜·呂○柔……

高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳·【榜眼】周○儀·【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姩·施○好·曾○葵·黃○瑜·蔡○容·何○宏·楊○琦·黃○滿·張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩·【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷·楊○琦·丁○惠·吳○德·范○穎·曾○琦·江○玟·陳○政……

不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！
【狀元】顏○任·【榜眼】方○芸·【探花】陳○庭·陸○晶·丁○昌·吳○綸·魏○萱·黃○霓·張○凱·李○晏凱·陳○丞·陳○佑·王○葉汪○翔……
- ★ 110 年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！
【狀元】何○猛·【探花】卓○怡·莊○媛·黃○翰·游○銳·林○宏·廖○嘉·林○青·楊○盈……

地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！
【狀元】魏○瑜·【榜眼】呂○泉·【TOP6】李○軒·【TOP10】吳○家·林○禾·張○涵·劉○伶·許○誠·李○宜·林○庭·吳○慧·陳○棋·李○璇·李○雲·許○樺·宋○維·林○恩·王○甄·方○雅·翁○爾·張○珍·朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！
【狀元】柳○佑·【榜眼】許○方·【探花】施○好·【TOP4】鄭○聰·【TOP6】蔡○容·【TOP9】馮○思·陳○仁·顏○任·陳○葵·丁○文·江○芃·丁○惠·陳○龍·何○宏·李○晏·黃○璇·簡○宇·周○如·楊○立·吳○生·李○成·楊○○·陸○卿·簡○葵·王○珊·崔○睿·林○銘·洪○典·宋○皓……

不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！
楊○臻·陳○龍·施○元·戴○修·謝○雯·李○○·陳○仁·王○俞·胡○琳·潘○安·許○薇·陳○玲·吳○庭·許○竹·何○欽·陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！
呂○盛·施○好·柳○佑·張○嘉·吳○城·何○宏·沈○均·謝○庭·陳○瑜·陳○庠·簡○宇·施○宸·李○賢·劉○郎·李○晏·賴○均·謝○玲……

《土地政策》

一、區域計畫時代土地被分為都市土地與非都市土地兩種，規劃以都市土地為主，請說明非都市土地缺乏規劃的前提下，土地開發產生了那些問題？就你所認知請試舉一處土地開發案例，說明所產生的問題。民國105年國土計畫法實施後，對於過往忽略的非都市土地採用鄉村地區整體規劃的方式進行管理。請問鄉村地區整體規劃有何特點？與都市計畫規劃理念及程序有何差異？（25分）

試題評析	考現行非都市土地之問題並舉一土地開發個案，可利用上課講義所列之中科四期二林園區之開發許可之撤銷案回答。至於國土計畫之鄉村地區整體規劃，內容為目前國土計畫管制正式施行前期間的重要考題，上課有特別強調，有準備同學應可充分回答。
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112-114（非都市土地之問題）、130-133（中科四期二林園區之開發許可撤銷案）。 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104-106（鄉村地區整體規劃）。

答：

(一)非都市土地缺乏規劃的前提下，土地開發產生下列問題：

- 1.空間規劃缺乏對氣候變遷衝擊之因應：以中科四期二林園區開發案為例，勢必須釋出大量特定農業區、一般農業區及臺糖特定專用區之土地，將危害氣候變遷的糧食安全與永續發展。
- 2.非都市土地使用管制脫離區域計畫之指導。
- 3.開發許可造成區位總量失控：中科四期二林園區周遭有彰濱工業區，且尚有閒置土地，且其開發條件優於二林園區，顯示只要於非都市土地有開發需求，提出開發許可即有變更分區機會，缺乏對該區域之開發總量進行控管。
- 4.農業生產環境與農地總量屢遭破壞：中科四期二林園區開發須徵收及變更農地，使得原本劃設為特定農業區、一般農業區之空間規劃被破壞，也造成農地流失。
- 5.產業發展空間在政府布局與市場主導間缺乏整合：根據高等行政法院判決撤銷中科四期二林園區之開發許可之原因提及國內工業區均有過度開發、大量閒置土地迄未利用之情形，出現供需失衡問題，也顯示非都市土地的產業開發缺乏整體規劃。

(二)鄉村地區整體規劃之特點

為改善鄉村地區之公共設施缺乏、建築土地不足、農村環境破壞及蔓延無序發展等課題，鄉村地區整體規劃應考量人口結構及發展趨勢，分別就居住、產業、運輸及基本公共設施等需求，研擬發展或轉型策略，其土地使用規劃原則如下：

- 1.居住：規劃及提供可負擔住宅，滿足當地居住需求，維持地方特色建築風貌。因農業經營需要衍生之居住需求，得於既有農村聚落周邊提供住宅空間，避免個別、零星申請而影響農業生產環境；就人口成長地區，得預留適當可建築土地，以引導集約發展；就人口減少地區，除應避免增加住商建築用地外，並應針對既有閒置空間進行評估轉型及再利用，以提高環境品質。
- 2.產業：配合在地農業、特色產業及商業服務業需求，於不影響鄉村環境品質前提下，於適當地點規劃在地產業發展區位，並訂定彈性土地使用管制規定，以促進鄉村在地產業永續發展。
- 3.運輸：以需求反應式公共運輸服務為主，改善接駁轉乘系統及服務品質，提高鄉村可及性，並規劃自行車及電動車輛等綠色運具環境，以民眾基本運輸需求為導向，打造兼具效率及友善運輸環境。
- 4.基本公共設施：應依據鄉村地區發展趨勢，規劃與設置老人及幼兒照顧服務設施、污水處理、自來水、電力、電信等基本公共設施，並注重環境保護及社區環境改善。

(三)與都市計畫規劃理念及程序有何差異

1.理念

都市計畫之規劃理念係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展。鄉村地區整體規劃則應以生活、生產、生態之三生規劃理念出發，充實生活機能設施、維護地方文化特色、營

造鄉村生產經營環境、培育鄉村人力資源及建立生態網路，以協助鄉村地區永續發展。

2.程序

都市計畫依都市計畫法規定辦理。至於鄉村地區整體規劃係屬直轄市、縣（市）國土計畫應表明事項，且後續係透過國土計畫法第15條第3項規定，啟動變更各該直轄市、縣(市)國土計畫，故鄉村地區整體規劃之法定地位，係定位為「直轄市、縣(市)國土計畫」的一部分。

二、民國89年修正農業發展條例及相關法規以來，農地政策已調整為落實農地農用，並放寬農地農有的規定，試論其有關農地相關規定之管理要點為何？對農地生產有那些影響？請問國土計畫農業發展地區之分區分類，其規劃原則為何？面對全球糧食危機的課題，國土計畫有關農業發展地區在治理上應該有何因應的措施？（25分）

試題評析	農地農有至農地農用與對農地生產之影響，屬於農地管理政策重大轉變，包含自由買賣、分割放寬、興建農舍等，可分從正面、負面影響討論。另外，農業發展地區之規劃原則與治理策略，則可引全國國土計畫內容，就維護供糧食生產之農地面積數量及品質，訂定農業生產環境維護策略，加強取締農地違規使用之方向說明。
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73-77（農地農有至農地農用）。 2.《高點・高上土地利用法規講義》第二回，曾榮耀編撰，頁51-56（農業發展地區）、頁224-233（農地管理法規）。

答：

(一)農地相關規定之管理要點

- 1.開放農地自由買賣
- 2.放寬耕地分割限制
- 3.放寬農地許可農民個別興建農舍或集村興建農舍
- 4.農地作農業使用須依農業發展條例、都市計畫法、及區域計畫法等土地使用管制規定辦理
- 5.農地農用獎勵享有土地稅賦減免優惠
- 6.農地變更使用應先徵得農業主管機關同意，並繳交回饋金
- 7.農地違規使用加強查緝及處罰，並取消免稅優惠

(二)對農地生產有那些影響

- 1.正面影響
 - (1)可以改進家庭農場經營效率偏低，農業生產效率調整緩慢，效果不彰之情形。
 - (2)吸收農民以外之資金、技術、人才等，提高生產效率，增強競爭能力。
 - (3)以農企業方式，大規模生產，企業化經營。
 - (4)因應加入世界貿易組織，減少農地管制，促進農地資源競爭之自由化。
- 2.負面影響
 - (1)農地一旦開放自由買賣，則農地需求增加，農地地價不跌反漲，造成經營農業成本增加，更不利於農場經營規模之擴大。
 - (2)農地開放自由買賣後，部分民眾購買農地之目的在度假、休閒之用，因此農地被粗放、低度利用，農業生產減少。
 - (3)在農地農用尚未落實的情形下，農地開放自由買賣後，許多農地可能被非法轉用或鑽研法律漏洞違法使用(如興建農舍使用)，影響農地生產。
 - (4)財團挾其雄厚資金，兼併農地，則農村將產生新的地主。農村資源集中於少數大財團、大地主手上，對農地使用，將產生不利影響。

(三)農業發展地區之規劃原則

- 1.規劃原則

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。
- 2.劃設原則

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。

3.土地使用原則

- (1)第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
- (2)第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
- (3)其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

(四)面對全球糧食危機之農業發展地區治理措施

為達成我國糧食安全目標，應維護供糧食生產之農地面積數量及品質，訂定農業生產環境維護策略，加強取締農地違規使用，遏止破壞農業生產環境、維護農業水土資源。

- 1.農業發展範圍應避免新增非農業使用設施與使用行為，避免生產環境遭受破壞而致使農地持續零碎化；其有設置必要者，應具有相容使用性質，或依本法得申請使用者，並不得影響周邊農業生產環境。
- 2.農業發展範圍優先投入農政資源，加強農業生產基礎重要設施(灌溉設施、防護設施等)之建設，並有效整合土地、用水及農產業輔導資源投入，以利規模化、集中化利用，提升農業經營效益。
- 3.維護農業生產環境，採取嚴格之環境管制，禁止各種可能污染之行為，並從嚴稽查違規使用。

三、第26屆聯合國氣候變化大會（簡稱COP26）於2021年舉行，並於格拉斯哥氣候協議確立要求於COP27 前提交2050年長期低碳發展策略，為達成2050年淨零碳排策略已成為國內未來重要的能源政策方向。然而，過往土地使用管制與能源政策並未有完整妥善的規劃，以致於衍生太陽光電或漁電共生大量申設的現象。請問，當前國土計畫對於能源供給有何策略？又，設置於國土保育地區或農業發展地區之能源設施應注意那些原則？製造業生產過程中對於二氧化碳的產生有相當占比，在淨零碳排的政策下，對於產業園區的治理應有何種措施？（25分）

試題評析	減碳、淨零排放為最近熱門議題，國土計畫相關策略與原則，可從氣候變遷面向討論，並就全國國土計畫內容予以說明。至於產業園區有關製造業的淨零措施可參考臺灣2050淨零排放路徑及策略總說明內容說明。
考點命中	《高點・高上土地政策（含利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁148-151（氣候變遷）。

答：

(一)當前國土計畫對於能源供給之策略

- 1.電力設施：電廠興建將以既有火力發電廠之屆齡機組汰舊換新、原廠擴建等方式，進行新設機組規劃，以降低電廠對於土地使用之需求。為配合政府西元 2025 年能源轉型，降低燃煤，提高燃氣，全力發展再生能源等政策，將持續推動更新擴建燃氣發電機組。
- 2.油氣設施：配合天然氣發電占比將逐年提升與低碳天然氣發電等政策目標，規劃新（擴）建天然氣接收站及相關卸收輸儲設施，以促進天然氣供應穩定；為平衡南北供油能力，分散輸儲調度壓力及北區煉油廠因位處人口稠密區面臨遷廠之課題，將積極覓地進行相關油氣設施之遷建及增建。
- 3.太陽能光電：初期推動屋頂型設置，並逐步推動地面型大規模開發，包括屋頂型將推動民宅、工廠、農業設施、中央公有建築等設置；地面型將利用地層下陷、不利耕作土地、受污染土地及鹽業用地等設置。
- 4.風力發電：採先開發陸域風場，後開發離岸風場。在陸域風力推動部分，以先開發優良風場，續開發次級風場為原則；另在離岸風力推動部分，則以「先示範、次潛力、後區塊」為原則，推動離岸風場與海洋生態、漁業共榮，並建立跨部會整合平臺，以帶動國內產業發展。
- 5.地熱發電：以具商業化開發技術之淺層地熱優先開發，並優先於蘊藏量較豐富的潛力區域進行開發欲進行地熱發電系統建置，並結合直轄市、縣（市）政府、國營事業等單位推動 BOT 招商，加速地熱發電發展。
- 6.水力發電：積極推動環境友善水力機組，利用現有水庫堰壩、水力電廠、灌溉渠道等現有水利設施，

設置裝置容量 2 萬瓩以下的簡易小型水力機組發電及對環境友善的大型慣常式水力發電計畫。

(二)設置於國土保育地區或農業發展地區之能源設施應注意原則

- 1.國土保育地區以保育及保安為原則，應儘量重視自然環境保育，在追求永續發展及因應氣候變遷趨勢下，強化資源利用與管理機制。
- 2.農業發展地區規劃使用方式儘量避免造成農地切割及碎裂等不利農耕情形。

(三)產業園區治理措施

- 1.碳盤查：以瞭解事業自身或產品碳排熱點，以設定減碳目標。
- 2.製程改善：短期以設備汰舊更新及導入智慧節能管理為主，長期則朝向創新技術研發。
- 3.能源轉換：短期以擴大使用天然氣及生質燃料為主，長期則朝百分百使用綠電及無碳能源應用等。
- 4.循環經濟：短期以原料替代為主，長期則朝創新技術開發應用。

四、都市成長會面臨建物老化，政府在民國87年制定都市更新條例，都市更新重建已成為都市再發展的重要政策；然而，政府又於民國106年另外制定都市危險及老舊建築物加速重建條例。請問這兩種制度在重建執行過程中有何種差異？又，重建過程中涉及合併，或稱為集體行動，其中不乏土地合併缺乏效率的案例，請說明那些因素可能導致土地合併缺乏效率。如果市場存在無效率因素而導致失靈，可能衍生那些問題？（25分）

試題評析	都市更新與危老重建之差異，屬於重要比較題型，可從適用對象；而土地整體開發缺乏效率原因及衍生問題，可從少數堅持者、信任等問題討論，進而造成價量失衡的市場失靈問題。
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26（大規模整體開發之問題）。 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39（都市更新與危老重建之差異）。

答：

(一)都市更新與危老重建之差異

1.適用對象差異

都市更新主要適用對象為都市計畫範圍內位於都市更新地區內、外經劃定為更新單元者；危老重建則針對規定都市計畫區內之危險建築或老舊建築。

2.程序差異

都市更新須經事業計畫、權利變換計畫之申請、審議，其中還包括要舉辦公聽會、聽證會，程序較為冗長；而危老重建係規定擬具重建計畫，經全體同意後，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，即依建築法令規定申請建築執照。因此，都市更新程序繁雜、危老重建程序相對簡易。

3.同意比例差異

都市更新依更新地區性質差異，其同意比例規定有所不同；危老重建則須全體同意。

4.容積獎勵上限差異

都市更新之容積獎勵上限為1.5倍法定容積或0.3倍法定容積加原建築容積；危老重建則為1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積，另有時程及規模獎勵。

5.稅負減免差異

都市更新除地價稅、房屋稅減免外，亦包含土地增值稅與契稅之減免；危老重建僅有地價稅與房屋稅之減免，並無土地增值稅與契稅之減免規定。

(二)導致土地合併缺乏效率之因素

- 1.少數堅持者：少數地主之拿翹行為，造成土地合併開發沒有效率。當整體開發案愈不可分割，時間愈緊迫時，少數地主之拿翹現象愈嚴重。
- 2.獨占：區位愈具有獨占性之地主，索價愈高。當某些地主之土地在合併開發中，居於關鍵地位，其地位不可或缺或無可取代，則所要求之分配利益愈高。
- 3.產權分散：土地合併開發中，小地主比大地主價更高。因為土地合併開發不成時，小地主損失有限，故其策略常採取以小博大。因此產權分散，小地主過多，容易造成整合失敗。
- 4.欺瞞：土地合併開發中，開發商與地主處於資訊不對稱，開發商擁有較多資訊，地主擁有較少資訊。

兩者互不信任，造成協商交易成本提高。

(三)市場失靈衍生之問題

- 1.價格偏誤：市場失靈即價格機能無法運作，無法透過供給與需求決定最適數量與價格，因而當重建市場發生失靈，則重建案之土地開發成本，將因土地取得成本提高而增加。
- 2.案件不足：市場失靈狀況下，供給與需求無法決定，導致市場上明明有許多重建需求及供給，但卻無法成案。
- 3.時機延誤：由於供給與需求無法有效率的運作，以致於需要付出更多交易成本，也造成整個開發時程冗長，造成開發時機延誤。
- 4.地主對立：由於土地合併開發涉及同意者與不同意者，兩者各有立場，協調困難，在市場失靈狀況下，地主對立情形更加嚴重。

【版權所有，重製必究！】

高點・高上高普考地政 種類多，機會大，試通八達！

📍 完善課程+課輔課規劃！



先修班

快速建立基礎觀念，銜接正課更有效率。



正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



【修法講座、課輔讀書會】

老師及助教親帶，課業討論交流、經典題目演練。



【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！



【不動產全制霸專欄】

最即時的時事議題、最透徹的修法重點及最精準的考題提點！



【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。

【模考線上測】

蒐錄歷屆考古題，提供考生平時作答練習，預試高分！

【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！

📍 本科系得心應手！

林○恩（北大地政系畢）考取 111 高考地政、普考地政【狀元】

許文昌老師及曾榮耀(蘇偉強)老師，將複雜的法規有條理地統整起來，又歸納常考重點，再把容易混淆的項目做成表格進行比對，讓我省去很多麻煩，能夠有效率找到重點。

📍 非本科系也能融會貫通！

黃○祺（台科大企管系畢）考取 111 高考地政

高點函授讓我彈性學習，還提供修法訊息及現場讀書會，減少備考時間和備考難度。除了勤做考古題練習，老師課後也會協助改題，助我金榜題名。

張○燕（北市大中文系畢）考取 111 普考地政

許文昌老師經驗老道，《土地法規論》採單元式編著，簡單易懂；教學簡潔有力，全程都是重點，上課的節奏把握相當好，讓我這個非本科系的初學者也能夠跟上。