

## 關鍵詞：區域計畫法（共5篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:45

## 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：國土計畫法, 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\*

# 非都市土地使用管制架構, 曾榮耀老師

文章編號: 912059

發布日期: 2024/07/23

其他關鍵詞: 非都市土地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912059
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/07/23
- 關鍵詞: 非都市土地、區域計畫法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:10
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912059)

## ## 內文

依據「區域計畫法」第15條第1項規定:「區域計畫公告實施後,不屬第11條之非都市土地(即變更為都市計畫者),應由有關直轄市或縣(市)政府,按照非都市土地分區使用計畫,製定非都市土地使用分區圖,並編定各種使用地,報經上級主管機關核備後,實施管制。變更之程序亦同。其管制規則,由中央主管機關定之。」因此,內政部依據該條文授權,訂定「非都市土地使用管制規則」,作為實施非都市土地使用管制之依據。依該規則第4條,非都市土地之使用,除國家公園區內土地,由國家公園主管機關依法管制外,按其編定使用地之類別,依本規則規定管制之。

按「區域計畫法」第7條第9款、第15條及同法施行細則第5條規定,區域土地使用管制之結構,可分為三個層次:

上層:土地分區使用計畫。 中層:非都市土地使用分區圖。

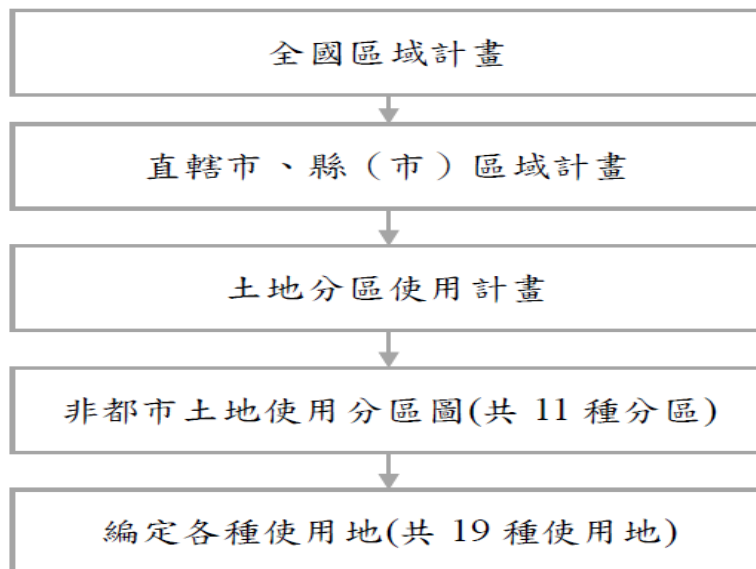
下層:編定各種使用地。

上述三層次,分別具有上下位之指導關係,即製定非都市土地使用分區圖,須受土地分區使用計畫之指導;編定各種使用地,則須受非都市土地使用分區圖所定之使用區容許使用種類之限制。

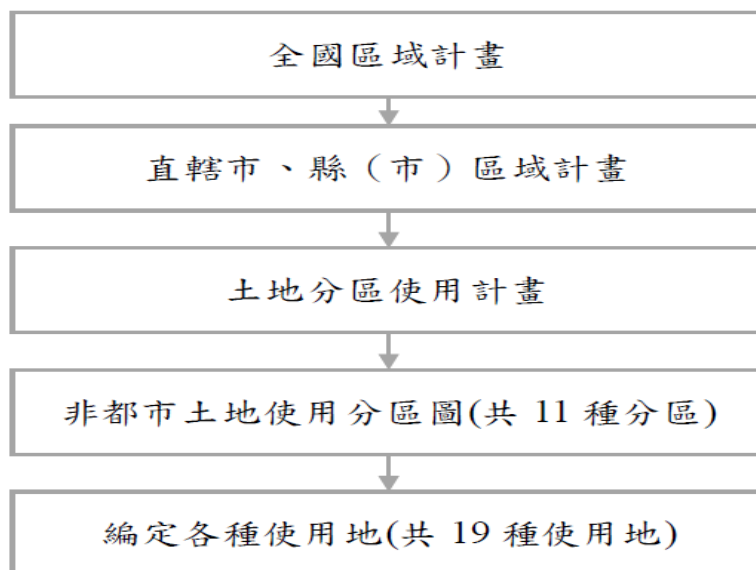
非都市土地使用管制架構如下圖所示:

[圖片1]

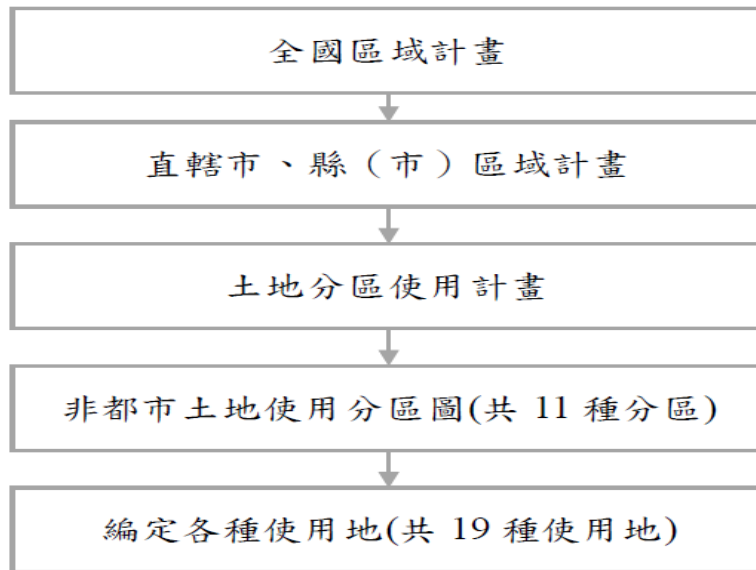
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 農地之定義, 曾榮耀老師

文章編號: 910659

發布日期: 2024/03/05

其他關鍵詞: 農地, 農業用地, 土地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910659

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/03/05

- 關鍵詞: 農地、農業用地、區域計畫法、土地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910659>)

## ## 內文

凡供農業生產用的土地, 即可稱為農地。

由於農業生產的意義有廣狹之分, 所以農地一詞也有廣狹之別:

### 1. 廣義: 農業用地

• (1) 平均地權條例第3條、農業發展條例第3條及土地稅法第10條指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地, 依法供下列使用者:

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

• (2) 又依農業發展條例施行細則第2條, 所稱依法供前述第一目至第三目使用之農業用地, 其法律依據及範圍如下:

1. 本條例第三條第十一款所稱之耕地。
2. 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地, 或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

3. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
4. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
5. 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

## 2. 狹義：耕地

為農業生產力高的土地。依照農業發展條例第3條，耕地認定指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 非都市土地編定為鹽業用地之土地稅課徵, 許文昌老師

文章編號: 901262

發布日期: 2021/08/05

其他關鍵詞: 土地稅課徵

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901262

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/08/05

- 關鍵詞: 土地稅課徵、區域計畫法

- 爬取時間: 2025-02-02 19:34:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901262>)

## ## 內文

• (一) 土地稅法第22條第1項規定:「非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者,徵收田賦。……」準此,非都市土地依法編定農業用地,課徵田賦,不徵地價稅。又,田賦自民國76年停徵迄今,因此上開農業用地等同免徵持有稅。所稱非都市土地依法編定之農業用地,指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地(土稅施§21)。

• (二) 土地稅法第39條之2第1項規定:「作農業使用之農業用地,移轉與自然人時,得申請不課徵土地增值稅。」所定農業用地,其法律依據及範圍如下:

1. 農業發展條例第3條第11款所稱之耕地。
2. 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地,或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
3. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
4. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
5. 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質,經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地。(土稅施§57)



•（三）綜上，課徵田賦所適用之農業用地，於非都市土地編定為農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地及國土保安用地。另，不課徵土地增值稅所適用之農業用地，於非都市土地編定為農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地及國土保安用地。二者相差在，前者有鹽業用地，後者無鹽業用地。換言之，鹽業用地持有時，屬於農業用地，因此課徵田賦（田賦於民國76年停徵迄今），不徵地價稅。但鹽業用地出售時，非屬於農業用地，因此應課徵土地增值稅。

---

\*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: 國土計畫法, 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\*