

# 高點名師

## 高普考解題 & 講座 地特命題趨勢

給你最  
精準的詳解!

連續30年人氣爆棚，題點  
超過10,000名上榜生！



### 10/19 起線上開講！

詳細講座資訊 ▶▶▶



行政廉政	
10/19(二) 18:30	【高普考行政學院】f 高凱：行政學/公共政策
10/20(三) 18:30	【高普考行政學院】f 何昀峯：各國人事/考銓制度
10/20(三) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 陳熙哲：行政法
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 初錫：政治學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 黃以迦：心理學

商科會科	
10/19(二) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 張政：財政學/公共經濟學/經濟學
10/20(三) 18:30	【高點會人會語】f 鄭泓：會計學/中級會計學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】▶ 陳仁易：審計

地政	
10/20(三) 18:30	【高點來勝不動產專班】f 曾榮耀：土地法/土地登記/土地經濟學

【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】

另有 政大・淡江・三峽・羅東・逢甲・東海・中技・中興・彰大・雲科・中正

台北市開封街一段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

北市教四字第32151號

府教習字第0990091487號

府教社字第1020399275號

中市教終字第1090019268

府教社字第1011513214號

南市教社字第09912575780號

高市教四字第0980051133號



# 《土地利用概要》

<b>試題評析</b>	本次考試命題範圍集中在都市計畫及市地重劃，第一、二題直接出自市地重劃實施辦法及都市計畫法之法條內容；第三、四題部分為都市計畫法法條內容，部分為需加予論述。整體而言，題目難易適中，但範圍不夠廣泛，是美中不足。
<b>考點命中</b>	第一題：《土地利用（第19版）》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁6-12、6-13。 第二題：《土地利用（第19版）》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-10、4-11、10-1。 第三題：《土地利用（第19版）》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-13、10-57、10-58。 第四題：《土地利用》（第19版）》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-5、4-6。

一、市地重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，試述其調整分配方法。（25分）

**答：**

市地重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- (一)同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- (二)同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- (三)同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。
- (四)分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。
- (五)重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
- (六)重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。
- (七)重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

二、都市計畫法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。試述何謂主要計畫？何謂細部計畫？何謂都市計畫事業？何謂優先發展區？何謂新市區建設？何謂舊市區更新？（25分）

**答：**

- (一)主要計畫：依都市計畫法第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，係都市計畫之發展構想及作為擬定細部計畫之準則。
- (二)細部計畫：依都市計畫法第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，係主要計畫一定範圍內之詳細計畫，作為實施都市計畫之依據。
- (三)都市計畫事業：依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。
- (四)優先發展區：預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。

(五)新市區建設：在建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區，建設新的市區。

(六)舊市區更新：舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，以活潑市地利用，促進都市發展。

三、都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地。請列舉都市計畫區土地使用變更回饋之項目，並論述各項回饋如何符合都市計畫實施之社會公平原則。(25分)

**答：**

(一)都市計畫區土地使用變更回饋項目：土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

(二)各項回饋如何符合社會公平原則之評述：

1. 土地變更回饋應兼顧正負面外部性：開發衝擊之評估應針對正、負外部性之影響，予以衡平考量，方符公平正義原則，並可避免有礙效率之達成。
2. 土地變更回饋應以土地為主：使用變更回饋方式應以土地為主，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，方能有效降低負面的環境衝擊。
3. 土地變更回饋應考量開發者的貢獻：使用變更回饋標準之評量，應以變更使用後之使用性質、規模大小；所需公共設施種類、規模；對鄰近地區之相關衝擊大小；以及對地方之貢獻等，予以綜合評估。其對地方發展之貢獻，應視其貢獻程度，於計算回饋時參酌扣除。
4. 回饋規定應依社經變遷予以調整：地價由於受土地經濟供給的影響，下降不易，但土地開發之收益卻受經濟發展榮枯之影響，故土地回饋制度應依經濟發展情形修正，否則妨礙投資開發意願，易形成閉鎖效果，影響各種產業發展。
5. 回饋項目與標準應符合各地需求：因變更使用所衍生的回饋項目及回饋標準，應考慮基地本身的情況、周圍環境、地區的不同、社經條件的變化，採取不同的標準，以落實土地變更回饋之精神及符合實際需求。
6. 應建立公正仲裁單位：在目前的回饋規定中，雖有回饋比例的協議空間，但實務上，開發者大多被迫依規定簽訂協議。為使回饋項目及標準公平合理，遇有爭議時能迅速協議處理，提高土地開發效率，應建立公正仲裁單位，給予適當處理。

四、何謂土地使用分區管制？請列舉並說明都市計畫對各使用區及特定專用區內土地及建築物之管制項目。(25分)

**答：**

(一)土地使用分區管制之意義：土地使用分區管制是土地規劃的主要執行手段之一，合理之規劃應考慮土地使用需求、土地承載力及土地利用之相容性。故都市計畫依其計畫之目標與內容，將都市計畫範圍內之土地，依使用目的與需要之不同，劃定各種不同之用途分區(例如住宅區、商業區、工業區等)，並得視實際需要再予劃分(例如住一、住二等)。嗣依所賦予不同之使用性質及使用強度，予以不同程度之使用管制，並限制有妨礙各分區用途之使用，以確保土地作有計畫、有秩序的發展，維護良好生活環境，提供合宜公共設施，同時避免產生負的外部性。

(二)土地及建築物之管制項目：對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於都市計畫法施行細則中作必要之規定。列述如下：

1. 使用種類管制(或使用性質管制)：規定每一使用區允許使用種類或不允許使用種類。
2. 使用強度管制(或容積管制)：(1)最高建蔽率；(2)最高容積率；(3)最大建築高度比；(4)最小院落深度比；(5)最小基地面積等。
3. 其他管制：(1)停車場；(2)裝卸場；(3)廣告牌；(4)消防設施；(5)其他。
4. 建築管理：都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。

5. 土地不合使用分區之限制使用：都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移。

高  
點  
·  
高  
上

【版權所有，重製必究！】

大吉

## 總複習班 → 提升統整力

- 求勝科目** 共同科目+專業科目
- 好試解籤** 重點歸納、時事修法以及命題趨勢提醒。
- 達人推薦** 張逸仙 普考地政  
高點總複習課程不僅可以快速複習重點，命中率也很高！我特別推薦許文昌跟于俊明老師，教學認真、教材豐富，非本科系的考生也能快速上手，讀書更有效率！



三等 **5,000** 元 定價 8,000元起  
四等 **4,000** 元起

大吉

## 題庫班 → 打造高分力

- 求勝科目** 經濟學/財政學/稅法/會計/審計/政會
- 好試解籤** 名師嚴選經典考題，傳授看題能力以及教導高分答題技巧！
- 達人推薦** 柯辰穎  
高普考財稅行政雙榜  
隨著考期越來越近，我開始感到心慌，所以跑去報名會計&經濟&財政的題庫班，老師解題讓我釐清觀念，增加解題能力。



**1,800** 元起/科  
4堂/科 定價 5,000 元

# 高點 · 高上

## 高普考 衝刺

商資 · 地政 / 必勝錦囊

大吉

## 申論寫作班 → 論正寫題力

- 求勝科目** 審計/民法
- 好試解籤** 課前練題，高質量批改服務，建立答題架構，提高寫作高分力！
- 達人推薦** 李濤亦 高普考會計雙榜  
高點老師請申論題命中率非常高！審計公報後期時間不太凶，只抓老師重點來背，申論竟拿到32分！



**2,500** 元/科  
6堂起/科 定價 5,000 元

大吉

## 公經進階班 → 鞏固強試力

- 好試解籤** 透析考題趨勢，加強進階內容，使考生能進一步掌握艱深考題。
- 達人推薦** 陳樂庭 高普考經建行政【狀元】  
推薦張政(張家瑋)老師的公經進階課程，他用數理詳細說明觀念，讓我實力大增！



**2,500** 元

以上考場優惠 110/10/20 前有效 · 限面授/VOD · 當期最新優惠洽各分班櫃檯或高上生活圈！



另有**行動版課程**隨時可上  
試聽&購課，請至

1

知識達購課館  
ec.ibrain.com.tw



2

高點網路書店  
publish.get.com.tw

