

# 《土地利用概要》

## 試題評析

第一題均出自都市更新條例及權利變換實施辦法之規定；第二題論述土地使用變更回饋不難，但要繪出土地經濟圖形，必須具備高考程度。第三題與第二題性質雷同；第四題則屬大眾化題型，作答不難。

一、「權利變換計畫」為實應都市更新事業中之重要計畫，試依據都市更新條例相關規定，回答下述問題：

- (一) 何謂「權利變換」？(10分)
- (二) 何謂「權利變換關係人」？(5分)
- (三) 何謂「實施者」？(5分)
- (四) 權利變換計畫應加表明事項為何（至少須寫5項）？(5分)

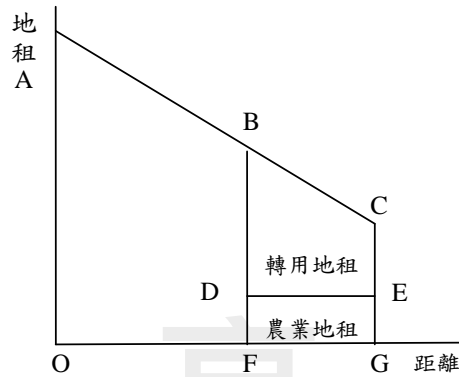
**答：**

- (一) 權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人，合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。
- (二) 權利變換關係人：係指依都市更新條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。
- (三) 實施者：係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- (四) 權利變換計畫應加表明事項：權利變換計畫應表明之事項計有十八項，列舉其中五項如下：
  1. 實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
  2. 實施權利變換地區之範圍及其總面積。
  3. 權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
  4. 更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
  5. 土地、建築物及權利金分配清冊。

二、甲具有A市都市計畫「農業區」內農地之所有權，面積總計10公頃，今其擬依法向主管機關申請變更為「特定專用區」以供設置相關設施之用。但主管機關卻告以：依都市計畫法規定，甲須捐贈該變更使用地面積之一定比例土地作為公共設施用地（例如供作隔離綠帶之用），始准其使用分區之變更，則其所據理由為何？（10分）又，試從土地利用（經濟）理論之觀點，於一定假設條件下，繪圖說明甲之農地應如何為使用變更？（15分）

**答：**

- (一) 土地使用變更之回饋：土地使用變更回饋之基本要義在於課取地主或開發者因取得發展權後產生之利益，此開發之利益包括土地使用變更，可獲得地價上漲與不必支付代價而獲得公共設施提供之利得，且不必負擔增加該地區公共設施擁擠所造成之負外部性。因此基於外部成本內部化及受益課徵之精神，都市計畫農業區變更為特定專用區，應由獲利之地主或開發者予以適當回饋，提供或捐贈一定比例土地作為公共設施用地。
- (二) 土地使用變更之圖解：如圖所示，假設一個都市市中心在O點，OF為特定專用，FG為農業區，都市地租曲線為ABDE。若土地權利人於FG地段自擬或變更細部計畫，將FG地段土地由農業區變更為特定專用區，則地租曲線由DE提升為BC。該地段土地由農業區地租口FDEG擴大為可建築土地地租口FBCG，其間差額口DBCE即為轉用地租。因此，政府應實施回饋制度，將轉用地租口DBCE收歸公有。



三、按「都市計畫」與「市地重劃（計畫）」兩者之關聯性甚為密切，試說明兩者之關係。（5分）  
另主管機關於實施市地重劃時，必須考量其財務自主性，試請繪圖並說明市地重劃所涉「共同負擔」之內容。（15分）又，倘若主管機關於實施重劃後導致財務虧損，則依法應如何處理？（5分）

**答：**

(一)都市計畫與市地重劃之關係：

1.都市（細部）計畫係都市上地一定地區內，土地使用分區、公共設施、道路系統之詳細配置計畫。市地重劃後之土地規劃與配置應依循細部計畫之規定。故細部計畫指導市地重劃之配置，市地重劃落實細部計畫之構想。依現行法令規定，選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫法第二十二條第一項規定之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配台擬定細部計畫。

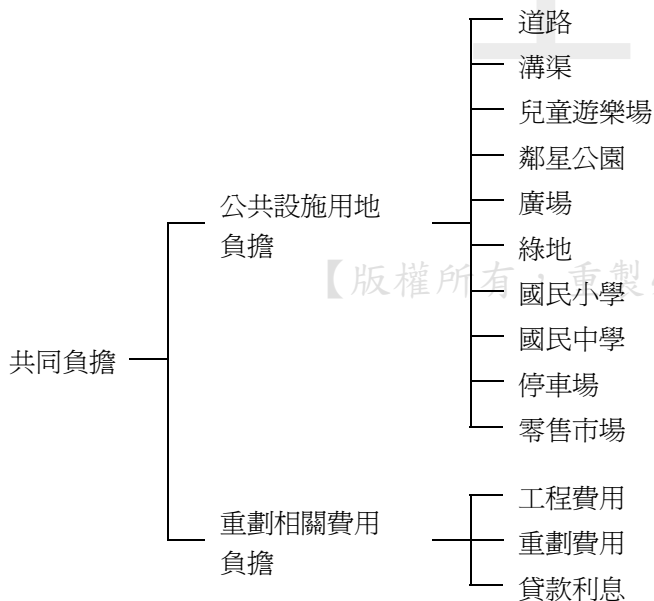
(二)市地重劃之共同負擔內容：

1.共同負擔項目：

(1)公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園，廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，其不足土地由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

(2)費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2.圖示：



(三)重劃虧損之處理：公部門舉辦市地重劃係藉抵費地的標售來挹注工程費用、重劃費用及貸款利息，如抵費地無法如期標售或標售價格低，而不足抵付重劃總費用時，依市地重劃實施辦法規定，應由實施平均地權基金貼補。

四、由區域計畫法第15條之1以下規定得知，我國主管機關對於非都市土地使用分區之變更審議機制係採「開發許可制」，則其授予申請人許可開發之判斷基準為何？（10分）又，試從不同面向分析該「開發許可制」所具之優點。（15分）

**答：**

- (一)判斷基準：依區域計畫法規定，非都市土地申請變更使用分區，經區域計畫委員會審議符合下列條件者，得許可開發：
- 1.於國土利用係屬適當而合理者。
  - 2.不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
  - 3.對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
  - 4.與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
  - 5.取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。
- (二)開發許可制之優點：
- 1.開發許可制，土地開發必須獲得規劃單位的許可，始可開發，防止土地不當使用、無計畫的開發。
  - 2.開發許可制係屬積極性、機動性、開創性之管制方式，可發揮市場機能，活潑土地利用。
  - 3.開發許可制可將公共設施用地及社會成本由開發者負擔，開發之超額利潤回饋社會，兼顧國家與個人利益之均衡。
  - 4.開發許可制保障各土地開發之公平性，讓各地區都有均等之發展機會，平衡地主發展權益之差異。
  - 5.開發許可制在開發審核之各階段，充分諮詢相關政府主管部門、地方團體、民間團體等意見，並與當地居民充分溝通協調，擴大民眾參與。

【版權所有，重製必究！】