



### 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○庭、【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○樑、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○庭、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……

# 《土地利用概要》

一、請說明國土計畫法與區域計畫法中在土地利用管制上之異同處？（25分）

試題評析	本題考國土計畫法與區域計畫法之土地利用管制異同，屬於國土計畫正要全面實施前這段過渡期的熱門考題。同學可分從相同面與相異面說明，並就整個土地利用管制架構由上而下逐個比較。
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112-117。

答：

國土計畫法與區域計畫法中在土地利用管制上之異同如下：

(一)相同處

- 1.兩者管制主要適用於都市計畫與國家公園範圍以外之地區。
- 2.兩者皆屬分區管制（容積率、建蔽率、高度管制）結合許可制。
- 3.兩者皆有分區劃設與使用地編定。
- 4.兩者皆有針對管制前得予從來之使用，必要時強制拆遷之規範。

(二)相異處

- 1.分區劃設：前者為4大功能分區，分別為國土保育地區、海洋資源地區、城鄉發展地區與農業發展地區；後者則有一般農業區、特定農業區、鄉村區等11種分區。
- 2.分類劃設：前者在各功能分區下有再進一步分類，如第1類、第2類及其他必要分類；後者則無分類。
- 3.使用地編定：
  - (1)前者應依國土計畫國土功能分區分類編定適當的使用地，即計畫編定；而後者則囿於當時作業時間人力之限制，多採現況編定。
  - (2)前者使用地仍待主管機關訂定；後者則編定有19種使用地。原則上兩者應有所不同。
- 4.使用項目訂定：前者應就各該功能分區及分類之土地使用原則訂定適當的使用項目，並配合編定使用地，故不同功能分區下之同一種使用地，其使用項目會有所差異；然而，區域計畫下非都市土地所編定之使用地，其容許使用項目及許可使用細目並未配合分區差異而有所不同，無法凸顯各該分區下使用地之特性及條件差異。
- 5.許可制：
  - (1)目的不同：前者於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具規定之書圖文件申請使用許可，惟使用許可不得變更國土功能分區、分類；後者則為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。
  - (2)負擔不同：使用許可應繳納國土保育費及影響費；開發許可則應繳納開發影響費。
  - (3)審議條件不同：前者除土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力之一致性審議條件外，尚有針對各功能分區特性之特定條件；後者則僅有一致性之審議條件。
  - (4)審議機關不同：前者針對功能分區劃分中央與縣市主管機關之權限；後者則主要由中央主管機關審議，並依規模得委辦縣市政府審議。

二、今年聯合國氣候變遷大會COP27於埃及舉行，會中探討世界各國如何落實減碳，請說明臺灣如何從土地利用規劃上有所作為？（25分）

試題評析	有關減碳之土地利用規劃作為，可從土地使用、交通運輸、公共設施、都市設計等面向，就如何達到減少二氧化碳（溫室氣體）排放與廢棄物產生，以及節約能源為主軸予以列點說明。
考點命中	《高點・高上土地政策（含利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁150-151。

答：

臺灣落實減碳之土地利用規劃作為：

## (一)土地使用面向

- 1.降低不必要土地開發：在人口總量減少的變遷下，透過國土計畫減少不必要之土地開發，降低碳排放與節約能源。
- 2.增加碳匯空間：就國土計畫所劃設的國土保育地區加強保育，於國土復育促進地區進行生態復育，配合森林保育與造林，增加碳匯空間，藉此達到碳中和。
- 3.緊密都市（Compact city）規劃：藉由土地混合使用，將食衣住行育樂等日常生活所需之活動空間，盡可能配置在同一區域，可有效降低都市活動移動距離，以步行或自行車取代私人汽機車運具使用，減少不必要的交通旅次，進而縮減使用運具所產生的溫室氣體排放。

## (二)交通運輸面向

- 1.大眾運輸導向發展（Transit-oriented development, TOD）：係藉由大眾運輸系統之構建，引導居住、工作、購物、休閒等活動空間於大眾運輸路線廊帶上有秩序地分布，以形塑高可居性、可及性及有效率的永續都市型態與土地利用模式。藉此，提高大眾運輸使用率，降低碳排放高的汽機車使用。
- 2.適當縮減停車位與道路用地劃設：適當縮減停車位與道路用地，以誘導搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，進而減少碳排放。
- 3.打造友善綠色運輸環境：以人為本的交通規劃，確保自行車道、步行環境的友善性、可及性、安全性、連貫性等，藉此鼓勵多以步行、自行車等綠色運輸取代私人運具之通勤使用，減少碳排放。

## (三)公共設施面向

- 1.公共設施區位規劃：就鄰里人口分布狀況，有效配置公共設施服務，減少通勤旅次。
- 2.既有公共設施再利用：由於少子化、高齡化之社會結構變遷，就閒置的學校等公共設施，規劃、清理轉型為社會住宅、安養中心等，避免重新開發增加碳排放。

## (四)都市設計面向

- 1.鼓勵綠建築：綠建築係在建築生命週期中，消耗最少地球資源，使用最少能源及製造最少廢棄物的建築物。因此，可於建築或開發審議時，除給予容積獎勵外，多鼓勵建商採用綠建築。
- 2.配置都市藍、綠帶系統與風廊：人口與建成環境集中下，都市熱島效應越趨嚴重。可透過水環境之藍帶系統，以及綠地、濕地之綠帶系統規劃設計，並配合風廊營造，紓緩熱島效應下冷氣空調大幅使用所造成之溫室氣體排放與高耗能。

## 三、請從成長管理之定義，評述當前地方上土地利用規劃有何問題？（25分）

試題評析	成長管理屬於土地利用概要之必備題型。此題成長管理定義可引用國土計畫法之規定回答，至於從該定義評述地方上土地利用規劃問題，則可從成長管理著重的幾個面像進行說明：發展總量及型態、發展區位、發展時程。
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81、160-162。 2.《高點・高上 111地特題神》，土地利用概要，曾榮耀編撰，第六題。

## 答：

## (一)成長管理之定義

指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

## (二)當前地方上土地利用規劃之問題

## 1.發展總量及型態

## (1)僅求農地總量卻忽略品質

根據全國國土計畫規定，全國農地總量之需求評估，應維持供糧食生產之農地資源，面積需求為74萬公頃至81萬公頃。然而，縣市政府在劃設農業發展地區時，可能為了留設更多有機會變更的平地農地為城鄉發展地區，在符合政策總量要求下，反而將農業發展地區劃設於山坡地或其他生產力、區位較差之農地。

## (2)為持續擴張而劃設過多發展用地

在目前人口總量減少、少子化、高齡化的結構變遷下，地方政府似仍持續採擴張主義，在國土計

畫劃設功能分區時，仍劃設過多未來發展之城鄉發展地區第2-3類，過度高估的發展總量，反而導致資源錯置。

## 2.發展區位

### (1)期待蔓延、擴張

從縣市國土計畫劃設過多城鄉發展地區第2-3類之區位，即可看出地方政府仍傾向劃設許多未來發展地區，期待將來仍再有一波發展。然而，在人口縮減的趨勢下，以成長管理觀點，應更加著重都市內部的再發展與填補式開發，達成緊密發展，而非劃設外圍之發展地區，甚至配合相關大眾運輸計畫及土地整體開發，將人口引導到郊區。

### (2)城市與鄉村規劃不清

目前鄉村地區之規劃，仍多以城市規劃角度看待，將其作為都市發展的預備住宅用地，或假日旅遊地。以成長管理觀念而言，反而造成都市蔓延，衍生更多通勤與公共設施需求。因此，鄉村地區目前缺乏針對鄉村地區特色予以進行生活、生產、生態之整體規劃，發展出具有特色的在地化經濟與生活形態。

### (3)農地變更

從成長管理之區位控管觀點，未來發展地區劃設應以大眾運輸場站周邊，或是既有發展地區周邊一定範圍，以有效利用既有公共設施，避免耗費財政資源去興建新增公共設施。然而，現在地方政府之土地利用規劃，仍有許多產業園區規劃於非都市之農地進行變更而來，僅從土地取得面考量，缺乏從發展區位規劃。

## 3.發展時程

目前許多縣市提出大眾捷運路網、公共設施建設或土地整體開發都是在郊區、非都市土地或農地，主要原因是有較大面積的土地得以變更及運用，然而，僅從財務、土地取得面考量，卻忽視都市發展順序應以既有都市發展用地之更新、重建為主，以避免郊區新增公共設施之財政負擔。

四、臺灣人口已呈現遞減，然而仍可到處發現建案大興土木增加住宅供給，請問面對需求因人口減少而改變，政府該有何土地利用管制作法予以調節，以避免土地資源之過度開發與浪費？（25分）

試題評析	本題考人口減少之土地利用管制轉變，主要因109年後臺灣總人口數開始下降，屬於近來熱門考題。可從土地利用管制的面向分別說明：分區、使用項目、容積管制、公共設施用地等。
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47-51。 2.《高點·高上 111地特題神》，土地利用概要，曾榮耀編撰，第四題。

答：

面對需求因人口減少而改變，政府之土地利用管制作法：

### (一)土地使用分區劃設

- 1.針對人口減少顯著地區，以折疊城市觀念，縮減住宅區、商業區等，可避免過度開發或資源浪費。
- 2.在住宅需求因人口縮減改變的情況下，盡量避免新訂、擴大都市計畫，減少可建築用地。

### (二)公共設施用地與類型之調整

- 1.少子化之人口結構改變下，應縮減中小學設施用地，並針對閒置或多餘之空間，進行轉型或採多目標使用。
- 2.高齡化的人口變遷下，配合老年人口需求，增加醫療、安養照護設施之提供與用地劃設。
- 3.對於無使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更。

### (三)容許使用項目調整

人口減少的社會變遷下，同時考量產業類型越趨多元，政府可檢討各分區之使用項目，在活動間外部性有效控管的前提下，朝向更加混合使用或更有彈性之管制模式，藉以減少用地需求及開發。

### (四)容積率調整

- 1.以往都市計畫多以計畫人口推計，反而造成住宅過度供給，因而應檢討現行容積率，尤其目前非都市建築用地之容積率比一些都市計畫還高而應予檢討。
- 2.在人口縮減下，應檢討是否仍持續透過容積獎勵給予優惠。



# 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。



#### 【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。



### 正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



#### 【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！



### 總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



#### 【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。