

# 《土地利用概要》

<b>試題評析</b>	本次命題範圍涵蓋國土計畫、土地徵收、都市計畫、大眾捷運，題目稍嫌艱澀冷僻，但對土地利用之理論與法規如具整體概念，仍不難發揮。
<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2-23、10-13、10-38、10-39。 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8-2、8-3、8-4。 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4-20、4-21。 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10-47、10-48。

一、全國國土計畫與直轄市、縣（市）國土計畫之內容，應載明之事項包含成長管理策略與成長管理計畫。試說明兩者之內容與差異，並論述現行法制規範是否能達到成長管理之目標？（25分）

**答：**

(一)國土計畫應載明成長管理之事項：

- 1.全國國土計畫之成長管理策略應載明下列事項：
  - (1)城鄉發展總量及型態。
  - (2)未來發展地區。
  - (3)發展優先順序。
- 2.直轄市、縣（市）成長管理計畫內容，應視其需要包含下列事項：
  - (1)直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
  - (2)未來發展地區。
  - (3)發展優先順序。
  - (4)其他相關事項。

(二)成長管理策略與成長管理計畫之差異：

- 1.成長管理策略由中央主管機關訂定，具目標性、政策性及整體性。因此，在成長管理上，係扮演上位指導的角色，清楚指出國土發展的目標。而直轄市、縣（市）成長管理計畫，須依循全國國土計畫之成長管理策略，使得上下位計畫間具有一致性。
- 2.由整個成長模式劃分，中央主管機關扮演資金補助與政策指導角色，各直轄市、縣（市）政府則為成長管理實施的主體，藉由各直轄市、縣（市）現況調查，擬訂適當之成長管理計畫，因地制宜的反映各地區特色與願景，引導地方有秩序的發展。

(三)法制規範的檢討：

- 1.中央規劃的空間發展政策與地方缺乏達成計畫發展的一致性，致未能有效指導地方執行成長管理計畫。
- 2.成長付費為成長管理執行的工具之一，目前各項開發回饋機制散落於各法規，難以達到公平效益的目標。
- 3.中央制訂土地使用管制條件限制土地發展潛力，地方難以發揮成長管理作用。
- 4.土地開發多流於政策性的決定，對於區位之選擇仍缺乏明確的計畫指導，導致蛙躍式的發展，且對於開發總量的控管不確實，造成過度發展的現象。

二、桃園航空城計畫於民國109年11月9日公告土地區段徵收，成為全國史上最大區段徵收案。請問區段徵收公告後，依法須進行那些作業內容？（25分）

**答：**

區段徵收公告後，依法須進行的作業內容：

- (一)異議處理及通知。
- (二)發給抵價地案件之申請、審查及核定，並以書面通知申請人。
- (三)徵收補償費之發放或存入保管專戶。

- (四)公有土地及未登記土地之處理。
- (五)囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。
- (六)工程施工。
- (七)辦理抵價地分配及農業專用區配售。
- (八)地籍整理。
- (九)囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
- (十)辦理抵押權或典權登記。
- (十一)土地之處分。
- (十二)財務結算。
- (十三)撰寫成果報告。

三、都市計畫土地使用分區管制方式，包含正面表列與負面表列，試說明兩者之意義與優缺點？為了鼓勵新興產業進駐、減少土地違規使用，住宅區採負面表列管制，會有那些效益與課題？（25分）

**答：**

- (一)正面表列：係指在某一土地使用分區中，規定允許做那些項目之使用，被列舉到的項目即允許使用，沒列舉到的項目則不允許使用。
- (二)負面表列：係指在某一土地使用分區中，規定那些項目不被允許使用，被列舉到的項目不得使用，沒被列舉到的項目則允許使用，而不構成違規。
- (三)優缺點：以住宅區為例說明其優缺點如下：
  - 1.正面表列：列舉項目清楚，外部效果容易掌握，有助於環境品質的維護，但因缺乏彈性，不利於對彈性需求較大的生產活動。
  - 2.負面表列：比較具有彈性，有利於對彈性需求較大的生產活動，但因負面列舉項目不易周延，而創造出一些模糊地帶，住宅環境品質不易控制。
- (四)住宅區採負面表列管制之效益與課題如下：
  - 1.效益：可以適應產業快速變遷的需要，以及容許開創性與彈性的土地使用。
  - 2.課題：土地使用類型繁多，如規範不夠周延，容易形成管制上的漏洞，對住宅環境品質造成不利影響。折衷之道可採附條件許可方式，即透過申請許可設置，除可補正面表列不夠周延之弊，也可彌補負面表列所造成的模糊地帶。

四、近年來大眾捷運建設成為交通發展的重點，在土地利用管制層面出現「捷運開發區」。試說明何謂捷運開發區？捷運場站與其周邊土地變更為捷運開發區的法源依據為何？又依大眾捷運法之規定，捷運開發區內所需用地為私有土地時，依法如何辦理？（25分）

**答：**

- (一)捷運開發區：係指捷運路線核定後，經過開發基地規劃及評選，並透過都市計畫變更程序，劃定捷運開發區，於都市計畫變更發布實施後，始得確定基地範圍及開發內容，據以辦理捷運土地開發。
- (二)變更為捷運開發區的法源依據，大眾捷運法規定：
  - 1.為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。
  - 2.上述開發用地，主管機關得協調內政部或直轄市政府調整當地之土地使用分區管制或區域土地使用管制。
- (三)私有土地之處理：
  - 1.大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之私有土地，得依協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。
  - 2.採協議價購方式辦理者，依主管機關訂定之優惠辦法，私有土地所有權人可選擇不領取協議價購土地款參與土地開發，並以開發後之土地開發大樓抵付協議價購土地款，或選擇領取協議價購土地款，但

保留後續優先承購、承租土地開發大樓之權利。申請抵付土地款者，於土地開發大樓完工後，主管機關依權益分配及選配結果，將土地開發大樓產權分配移轉予參與開發之土地所有權人。

# 高點・高上

【版權所有，重製必究！】