

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



《土地政策》

試題評析	一、本次試題第一、三、四題係結合時事、法規與理論之題型；第二題為純理論題型，範圍廣泛，具有深度，又不致太冷僻，準備充分的考生，應可從容作答。 二、本次試題如果出現在「土地利用」考科，亦稱適當，故準備高普考考生針對這兩科宜一併研讀，相互為用。
考點命中	第一題：《土地政策》第21版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-53、4-54、4-55。 第二題：1.《土地政策》第21版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-53、2-54。 2.《土地利用》第19版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁13-8、13-9。 第三題：《土地政策》第21版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-45、2-46、2-47。 第四題：1.《土地政策》第21版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-38、4-39。 2.《土地利用》第19版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁10-62、10-63。

一、近年來國內房地產價格呈現高漲的趨勢，政府為健全房地產市場，自110年7月1日開始實施房地合一所得稅法(房地合一稅2.0)，以防杜短期炒作，落實居住正義。請說明本次施行之主要重點內容為何？又延長短期交易所課重稅的持有期間，以抑制短期炒作，對住宅過濾(Housing Filtering)作用的進行，是否會產生衝擊？請說明之。(25分)

答：

(一)房地合一稅重點：

- 1.稅基：房屋、土地交易所得，以交易時之成交價額減除原始取得成本，及支付之費用後之餘額為所得額。
- 2.稅率：房屋、土地交易所得，減除當次交易依公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：
 - (1)中華民國境內居住之個人及境內營利事業：持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五；超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五；超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十；超過十年者，稅率為百分之十五。
 - (2)非中華民國境內居住之個人及境外營利事業：持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五；超過二年者，稅率為百分之三十五。
- 3.減免：符合規定之自住房屋、土地，售屋之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。
- 4.防錯殺條款：
 - (1)營利事業或個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
 - (2)個人因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
 - (3)個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
- 5.適用日期：一一〇年七月一日起出售一〇五年一月一日以後取得之房地，適用房地合一稅2.0規定。

(二)住宅過濾：住宅過濾作用有兩種現象，即下濾(Filtering Down)及上濾(Filtering UP)：

- 1.下濾：由於建築技術、內部設備、建材等隨科學進步而日新月異，早期興建之住宅品質相對低落；加以建物本身之折舊與損壞等，而導致房屋價值或租金降低；另一方面則因個別家庭所得與社會地位提升，而有換新住宅之需求，其仍堪使用之住宅則以較低價格售予較低收入者使用。這種住宅使用者由中高收入者轉變為較低收入者的現象，即為住宅下濾。
- 2.上濾：係藉都市更新或舊屋拆除重建，將原為較低收入者居住地區轉而為較高收入者所進住之謂；就換新住宅者而言，當原有頹敗地區予以全面更新重建後，房屋價值陡增，已非原居住者經濟能力所能負擔，新進住之較高收入者自然取代原有較低收入者，而使原來破敗地區變成新的高收入者使用區。

(三)房地合一稅對住宅過濾作用之衝擊：住宅之上濾下濾現象常呈循環現象，其循環周期之長短與經濟發展及

建物維護、住宅供應量有關。經濟景氣或維護不周或住宅供應量充分，將使過濾周期短縮，活潑住宅市場。就整體房屋市場而言，上濾與下濾現象則係同時存在，使住宅存量得以存續下去。而房地合一稅延長短期交易所課重稅的持有期間，因以下因素，將會影響住宅下濾作用的進行：

- 1.課取重稅影響房屋持有者變賣時之實質所得，其可能採取措施為增加持有期間，避開重稅，致使住宅下濾作用遞延。
- 2.如短期交易被課取重稅，致原房屋持有者之換屋能力變弱，將影響住宅上濾，進而影響下濾作用。
- 3.如果房地合一稅可以轉嫁，則房價不易下跌，下濾作用將受阻。

二、進行土地整體開發時常面臨反共用(anticommons)的產權結構狀態，肇致整合困境，形成了反共用的悲劇，使得土地無法有效使用。請說明反共用的產權結構型態特徵為何？又基於資源使用效率觀點，解決反共用悲劇的策略或方法有何？請說明之。(25分)

答：

- (一)反共有地悲劇的意義：或稱逆式公地的悲劇(tragedy of anticommons)，意指一項資源或財產之產權具有許多擁有者，每一個擁有者都有正式或非正式的權力阻止其他人使用稀少資源，而因協商等交易成本太高，致沒有人擁有實質、有效的使用權，導致資源的閒置或使用不足。
- (二)反共用的產權結構型態特徵：
 - 1.共有資源型的反共有地：財產權已有明確清晰的界定，但涉及的人數較多，其權利型態如下：
 - (1)一個產權有多個擁有者：每個擁有者對某項資源或財產的利用均具有排他性，因為每個所有權人均可阻止其他人使用，最後是大家都不能使用。
 - (2)產權的非對稱擁有：對某項資源或財產，有人擁有所有權，有人擁有決定用途的權力，有人享有出租或出售所得的權利。因為產權的分割細碎，導致任何人要使用這項資源或財產，必須花費鉅大金錢與時間去同時獲得這些權利，其結果可能使支出的成本大於收益。
 - (3)產權細分或範圍太小：有些資源或財產具有獨立性與完整性，產權私有化的結果是產權細分或範圍太小，因不具規模性，故無法發揮最大效用。
 - 2.競租型的反共有地：產權的行使受制於眾多管制單位，當各管制單位將是否核准資源開發視為取得好處或賄賂的共有資源時，任一單位的反對，就會造成資源處於閒置或棄置的狀態。
- (三)解決反共用悲劇的策略：
 - 1.維持產權的獨立性：避免支離破碎的產權，造成資源或財產的無效率使用。
 - 2.維持產權的對稱性：產權擁有者得行使權利，亦可獲得利益，才不致產生利用上的掣肘。
 - 3.維持產權的完整性：產權規模應相當且完整，才能發揮資源或財產的使用效果。
 - 4.公共選擇的慧見：藉著產權擁有者均能接受的程序，來達到大家都能或勉強能接受的資源共用結果。
 - 5.減少管制單位：對競租型反共有地過渡性的解決方式，可設法減少管制單位，以降低經濟活動的進入障礙與起始成本。

三、自苗栗大埔事件後，國內認為區段徵收違憲是惡法，主張廢除區段徵收制度之議不絕。惟亦有認為區段徵收制度，對實踐漲價歸公，促進整體開發，功亦不可沒。請就此兩端主張，分別評述並提出看法。(25分)

答：

- (一)區段徵收之原始意義：舊制的區段徵收是指對一定區域內之土地，應重新分宗整理而為全區土地之徵收；其意義近於國父所主張於建設之前，由政府所行之「照價收買」，從而使建設開發後之鉅額增值得以歸全民共享，並以此控制建設所需土地，防止私人壟斷。故對於新都市與新社區之開發建設應先予「區段徵收」，以使其可能由低密度使用轉為高密度使用時所生之鉅額增值利益予以歸公，具有漲價歸公，促進土地整體開發之意義。
- (二)區段徵收之變形：
 - 1.抵價地式區段徵收：政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，依法將一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以整理規劃開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。其就社會整體層

面而言，在促進土地整體開發利用，達到地利共享；就政府而言，可節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出；就土地所有權人而言，可享有土地價值增漲之利。

2. 以土地開發為目的之區段徵收：現行區段徵收往往淪為因應政府財政困難，達到財務自償率的土地開發手段，故區段徵收被稱為自償性開發事業。土地所有權人雖得領回區段徵收開發後部分可建築土地，同享開發利得，而形同土地所有權人與政府合作開發，但該合作開發型態，土地所有權人與政府並未處於對等地位，本質上仍是政府以公權力強制取得私人土地之徵收性質，而可定位為「強制合作開發事業」。

(三)評述：現行區段徵收具有政府與土地所有權人合作開發，共享開發利益之意涵，惟本質上仍屬土地徵收之一種，是對人民財產權、生存權及工作權的剝奪。且區段徵收具有擴張之意味，徵收後之用途亦非完全具公益性，與一般公用徵收並非全然相同。故區段徵收的公益性、正當性、必要性及徵收範圍的合理性，宜全面檢討評估，如以一般徵收或土地重劃即可達到區段徵收的目的，區段徵收應避免採用，甚至予以廢除。

四、現行國土計畫法規定，主管機關對於既有合法可建築用地經依國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。惟對於劃設國土功能分區時，調整了原本的使用性質，而得為較高強度之使用、設施使用或是建築使用，可能會出現「規劃利得」之情形，卻缺乏相當之規範，而為現行國土計畫規劃體制之闕漏，如何之處？請論述之。(25分)

答：

(一)規劃利得之意義：土地開發或由低強度使用變更為較高強度使用，會產生開發利益或增值效益，也會帶來外部成本，因此，在賦予土地開發權時，地方政府基於受益付費或成長付費考量，會從規劃協議中課徵該開發利益。地方政府也會評估土地開發所帶來的外部環境衝擊，透過規劃利得方式予以內部化。相對地，任何土地開發對鄰近地區內現有服務設施容量水準，會帶來額外的擁擠效果，該擁擠效果對現有居民而言，即是規劃損失。而規劃利得可區分為補償性利得與改良性利得，補償性利得係課取開發者的利得來補償現有居民所遭受的損失。因此，補償性利得的觀念與規劃損失的觀念相同，而改良性利得則接近受益付費型態。

(二)國土計畫規劃體制之檢討：國土計畫於劃設國土功能分區時，調整原本之使用性質，而得為較高強度之使用，可能會出現規劃利得之情形。由上述規劃利得之意義可知規劃利得具有外部成本內部化及非正式的土地改良稅兩種經濟功能。外部成本內部化是將規劃利得視為一種土地開發負面外部效果的補償；非正式的土地改良稅，則是基於土地開發有開發利益，而由政府課徵該利益。政府透過各種土地使用規劃管制，亦將導致某類使用強度較高的土地地價上漲，而不可開發或使用強度較低的土地地價下跌，造成地主間暴利與暴損之不公平現象。茲國土計畫法既規定，為保障所有權人既有合法權利，對其所受規劃損失應給予適當補償，則對於調整原本的使用性質，而得為較高強度之使用者，應於進行實質開發利用或增值利益實現時，就其規劃利得建立受益課徵及外部成本內部化之制度，以平衡兩者之損益。

【版權所有，重製必究！】