

《土地利用》

- 一、政府介入土地使用規劃以解決市場失靈的問題，屢有所見，然往往亦造成權利人之間關係失衡，而形成「反『共用地』之悲劇」(the tragedy of the anticommons)的現象，試就「反『共用地』之悲劇」的成因及解決之道予以評析之。(25分)

答：

註：反共用地悲劇的理論發展乃由 Heller 首度提出，源於其對共產主義轉換到私有市場的觀察。期認為吾人對所有權的認知，往往侷限於共用地與私有地之二元對立概念，這樣過於簡化的圖像，吾人無法想像過多零碎私有財產導致財產權人間因交易成本過高，無法將資源做有效利用之「不足使用」之系統性現象，故創設了「反共用地悲劇」一詞，以期達成資源之最適使用。

- 二、為加速都市計畫公共設施保留地之取得，現行有關公共設施保留地取得之方式為何？又以容積移轉方式取得是否有當？試申論之。(25分)

答：

- 三、近來農地之徵收，引發多起農民抗爭情事，有議者主張「特定農業區」之農地，基於農地資源保育觀點，應絕對排除徵收以防止優良農地轉用。試問農地資源之價值何在？絕對禁止優良農地轉用是否可行？試申述之。(25分)

答：

註：農地資源之價值除能供應該國民生物資，維繫社會安定等經濟性功能外，並兼具糧食安全、國民健康、鄉村發展、文化傳承、土地及景觀維護、環境及生態保育等非經濟性功能。

- 四、市地重劃之重劃後土地調整分配方法為何？又重劃土地之分配以「相關位次分配」為原則是否妥適？試分析說明之。(25分)

答：

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，除依第二十二條規定辦理外，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二側，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，應於分配線二側個別分配之；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位於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。(市劃 31)