

104 年公務人員高等考試三級考試試題

類科：地政

科目：土地法規

【蕭華強估價師】解答

一、申請人為開發利用非都市土地，應擬具之開發計畫案件，於報經各該區域計畫委員會審議時，應符合那些法定條件得許可開發？又申請開發者取得許可後，而在辦理分區或用地變更前，如何辦理開發區內捐地及開發影響費之繳交？請依區域計畫法說明之。

【擬答】：

(一)審議許可開發時，得予許可之法定條件：

申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，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。

(區 15-2)

(二)開發區內捐地及開發影響費之繳交情形：

申請開發者依第十五條之一第一項第二款規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有，並向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

(區 15-3 I)

二、都市計畫事業，係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設與舊市區更新等實質建設之事業。爰請列舉說明，現行公共設施用地有諸多的取得方式為何？新市區建設之手段與舊市區更新處理方式為何？另請說明私有公共設施保留地與公有非公用土地交換之規定，並研提改進之意見。

【擬答】：

(一)現行公共設施用地有取得方式如下：

1.撥用：

道路、公園、綠地、上下水道等各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

(都 42 參照)

2.徵收、購買、區段徵收、市地重劃：

依市計畫法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之：(1)徵收；(2)區段徵收；(3)市地重劃。

(都 48)

3.與公地交換：

私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。

(都 50-2)

4.容積移轉：

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

公職王歷屆試題 (104 高普考)

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。(都 83-1)

(二)私有公共設施保留地與公有非公用土地交換之規定，及改進之意見：

1. 與非公用土地交換之規定：

私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。(都 50-2)

2. 現況缺失，其公平性之遭受質疑：

公地交換指政府依公有非公用土地與公共設施保留地交換辦法，經由公設保留地地主之申請，與政府持有之公有非公用土地，透過交換而取得。惟相關公保地之地價市值估算方式及交換作業透明度，尚未建立一公開公正制度，因此公地交換方式，目前仍受到許多公平性之質疑。

3. 改進之意見：

(1) 提高交換作業之透明度：

公設保留地與公有非公用土地交換，就過往實施之經驗，常傳出私相授受、圖利某特定人士或團體之嫌，故未來應提高相關交換作業程序之透明度，以減少弊端發生之可能性。

(2) 提升估價方法之公信力：

公設保留地與公有非公用土地交換，其中兩者地價之評估，係是整體作業中之重點核心，唯有提升估價方法之公正性及公信力，合理評估出兩者之地價，以作為交換之基礎，始能落實保障公保地之意義與兼顧公有土地之權益，進而達成社會公平。

(3) 建立一公開、公正之制度：

公設保留地與公有非公用土地交換，目前之所以未能夠繼續的推動與執行，除了前述二項原因有待改進以外，整體交換作業法制，缺乏完整配套及作業法令體制，因此為能達成其兩地交換之目的，主管機關應正本清源的重新修訂一完善的法制體系，以盡其功。

三、為實施平均地權，政府透過規定地價之程序而有公告地價，另依法編製土地現值表並公告之，請說明規定地價程序與土地現值表編製方式為何？兩價並存之理由為何？公告地價與公告土地現值之作用為何？試依平均地權條例分析之。

【擬答】：

(一)規定地價程序與土地現值表編製方式：

1. 規定地價程序：

直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：

(1) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。

(2) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。

(3) 計算宗地單位地價。

(4) 公告及申報地價，其期限為三十日。

(5) 編造地價冊及總歸戶冊。

(平權 15)

2. 土地現值表編製方式：

直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。(平權 46)

(二)公告地價與公告土地現值，兩價並存之理由，如下說明：

1. 適用稅目不同：

公告地價，係用以作為申報地價之標準(在公告地價上下限 20% 範圍內申報)，配合地

價稅之課徵。

公告土地現值，則係用以作為審核申報土地移轉現值標準之一，配合土地增值稅之課徵。

2. 政策目的不同：

公告地價，係作為平均地權「規定地價」之工具。

公告土地現值，則作為對市場現行地價之參考標準，仍作為實現「漲價歸公」之工具。

3. 適用場合不同：

公告地價，公告期滿後之申報地價，另可用於「私有空地之認定標準」（見平均地權條例第 3 條第 7 款）、「土地增值稅原地價認定標準」、「土地法中土地徵收地價補償標準」等用途。

公告土地現值，則另可用於「遺產及贈與稅有關財產認定標準」、「市地重劃中租賃清理」、「容積移轉移出（入）量體計算」、「中低收入財產價值認定」等，多達 60 幾種用途。

4. 評估標準不同：

理論上，地價稅係針對地主持有課稅，應考慮其收益能力予以課稅，惟公告土地現值是以市價做基礎，內含期待價格，旨在反映市價，藉以去除不勞而獲。故若以公告土地現值作為重新規定地價當年度之公告地價，並據此課地價稅，顯將超過其收益能力。

故自民國 80 年開始實施兩價分離制，亦即公告現值與公告地價不須於重新規定地價的年度合一，惟兩價仍於續存且並存之。

5. 因此兩價應並存，但兩價不宜合一：

蓋地價稅係保有課稅，須顧及地主之賦稅能力，故公告地價宜以收益地價為準，土地增值稅係流通課稅，應稅去自然增值，故公告現值宜以市價為準。要言之，公告地價與公告土地現值兩價應分開估定而並存，地價數額不宜合而為一而相同。實務上，同一宗土地之公告土地現值與公告地價之差距，幾乎是以倍計。

(三) 公告地價與公告土地現值之作用：

1. 公告地價：

公告地價係供土地所有權人申報地價之參考，以為課徵地價稅之依據。（平權 17 參照）

2. 公告現值：

公告土地現值係供土地移轉或設定典權時，申報土地移轉現值之參考，以為課徵土地增值稅之依據，並供主管機關審核土地移轉現值之標準。（平權 46 參照）

四、都市更新條例明訂權利變換方式，與平均地權條例明訂之市地重劃方式，皆係運用地權調整方法處理，請分別就兩者規定：有關共同負擔之公共設施用地及費用項目、依法可抵充之土地、以及應共同負擔之比例分析之，並說明兩法之立法目的。

【擬答】：

分析權利變換與市地重劃，下列各項之差異：

(一) 共同負擔之公共設施用地及費用項目：

1. 權利變換：

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、停車場等七用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用與貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔、申請容積獎勵及移轉所支付費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

（都更 30 I 參照）

2. 市地重劃：

實施市地重劃時，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，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由

參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

(平權 60 I 參照)

(二)依法可抵充之土地：

1. 權利變換：

前述公共設施用地及費用負擔，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

(都更 30 I 參照)

2. 市地重劃：

市地重劃，以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

(平權 60 I 參照)

(三)應共同負擔之比例：

1. 權利變換：

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關**考量實際情形**定之。

(都更 30 II 參照)

2. 市地重劃：

市地重劃，依規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

(平權 60 參照)

(四)兩法之立法目的：

1. 權利變換，採多數決方式、實施都市更新：

都市更新是基於社會整體的公共利益，經由公、私部門持續不斷的努力，採取實質與非實質的手段，在一定區域內依都市更新事業計畫施行拆除重建、整建復新與保存維護等措施。

惟都市更新欲獲得全體所有權人之同意十分不易；因此都市更新權利變換之立法目的，係採取多數決的方式實施都市更新，來充實都市機能，促進土地利用效益，改善生活環境品質，紓解都市問題。

2. 市地重劃，共同負擔、交換分合來開發土地：

市地重劃之立法目的，為一種綜合性土地改良與開發策略，可提高地主土地利用價值，政府無償取得公共設施用地，節省政府龐大財政支出，紓解政府財政壓力，促進都市土地有效利用，帶動地方繁榮，再透過交換分合方式，重行分配與原所有權人之土地開發制度。