

【土地利用法規】

<許文昌老師 精選>

一、何謂成長管理？國土計畫之規劃基本原則為何？

【解】

(一)成長管理之意義：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)國土計畫之規劃基本原則如下：

- 1.國土規劃應配合國際公約及相關國際性規範，共同促進國土之永續發展。
- 2.國土規劃應考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。
- 3.國土保育地區應以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。
- 4.海洋資源地區應以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。
- 5.農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。
- 6.城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施。
- 7.都會區域應配合區域特色與整體發展需要，加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。
- 8.特定區域應考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。
- 9.國土規劃涉及原住民族之土地，應尊重及保存其傳統文化、領域及智慧，並建立互利共榮機制。
- 10.國土規劃應力求民眾參與多元化及資訊公開化。
- 11.土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。

二、國土計畫法於民國105年5月1日施行，試比較原先國土計畫與新頒國土計畫之不同？

【解】

(一)依據法律不同：

- 1.原先國土計畫：依據區域計畫法。
- 2.新頒國土計畫：依據國土計畫法。

(二)計畫名稱不同：

- 1.原先國土計畫：全國區域計畫及直轄市、縣（市）區域計畫二個層次。
- 2.新頒國土計畫：全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫二個層次。

(三)分區種類不同：

- 1.原先國土計畫：全國土地分為都市土地及非都市土地。非都市土地分為11種分區、19種用地。
- 2.新頒國土計畫：全國土地不再分為都市土地及非都市土地。全國土地分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等四種分區。

(四)繳交規費不同：

- 1.原先國土計畫：申請開發許可，辦理分區或用地變更，應向直轄市、縣（市）政府繳交「開發影響費」。
- 2.新頒國土計畫：申請使用許可，辦理使用地變更，應分別向中央主管機關繳交「國土保育費」，向直轄市、縣（市）主管機關繳交「影響費」。

(五)設置基金不同：

- 1.原先國土計畫：無。
- 2.新頒國土計畫：中央主管機關應設置「國土永續發展基金」。

【版權所有，重製必究！】

三、都市更新事業計畫應表明那些事項？權利變換計畫應表明那些事項？

【解】

(一)都市更新事業計畫應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍。
- 2.實施者。
- 3.現況分析。
- 4.計畫目標。
- 5.細部計畫及其圖說。
- 6.處理方式及其區段劃分。
- 7.區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 8.整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 9.重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 10.都市設計或景觀計畫。
- 11.實施方式及有關費用分擔。
- 12.拆遷安置計畫。
- 13.財務計畫。
- 14.實施進度。
- 15.效益評估。
- 16.申請獎勵項目及額度。
- 17.相關單位配合辦理事項。
- 18.其他應加表明之事項。

(二)權利變換計畫應表明下列事項：

- 1.實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 2.實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 3.權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 4.更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 5.土地、建築物及權利金分配清冊。
- 6.第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 7.依都市更新條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
- 8.各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
- 9.工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 10.不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 11.依都市更新條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
- 12.公開抽籤作業方式。
- 13.更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 14.更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 15.更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 16.地籍整理計畫。
- 17.都市更新條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
- 18.其他經各級主管機關規定應表明之事項。

四、非都市土地申請開發達何種規模，應辦理土地使用分區變更？

【解】

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

【版權所有，重製必究！】

- (一)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
 - (二)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
 - (三)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。
 - (四)申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
 - (五)申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
 - (六)申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
 - (七)前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
- 前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。另外，為執行區域計畫，各級政府得就各區域計畫所列重要風景及名勝地區研擬風景區計畫，並依本規則規定程序申請變更為風景區，其面積以二十五公頃以上為原則。但離島地區，不在此限。

五、直轄市或縣（市）政府審查山坡地變更編定案件時，在何種情形下，不得規劃作建築使用？另，申請人擬具之興辦事業計畫位屬山坡地範圍者，其面積不得少於幾公頃？何種情形，不受該面積之限制？

【解】

- (一)直轄市或縣（市）政府專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：
1. 坡度陡峭者。
 2. 地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者。
 3. 現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者。
 4. 河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者。
 5. 有崩塌或洪患之虞者。
 6. 依其他法律規定不得建築者。
- 此外，申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。
- (二)申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：
1. 依第六條規定容許使用。
 2. 依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。
 3. 興辦公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
 4. 屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
 5. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
 6. 風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
 7. 辦理農村社區土地重劃。
 8. 國防設施。
 9. 依其他法律規定得為建築使用。

六、何謂優先發展區？何謂新市區建設？主要計畫公布實施後，就優先發展區擬具事業計畫實施新市區建設，試問事業計畫內容應包括那些項目？

【解】

- (一)優先發展區之意義：指預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。
- (二)新市區建設之意義：指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。
- (三)主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依都市計畫法第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。前項事業計畫，應包括下列

【版權所有，重製必究！】

各項：

- 1.劃定範圍之土地面積。
- 2.土地之取得及處理方法。
- 3.土地之整理及細分。
- 4.公共設施之興修。
- 5.財務計畫。
- 6.實施進度。
- 7.其他必要事項。

(四)實施方法：縣（市）（局）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

七、都市更新計畫或都市更新事業計畫涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更，應如何辦理？

【解】

(一)更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

(二)都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，再依規定程序辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

1.都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

- (1)除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- (2)各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

2.所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

八、試述更新地區內之土地及建築物，有何稅捐優惠？

【解】

(一)更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 1.更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 2.更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 3.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 4.不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 5.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 6.實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

(二)以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

(三)以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）

【版權所有，重製必究！】

轄區內所有之土地合併計算地價總額：

1. 受益人已確定並享有全部信託利益者。
2. 委託人未保留變更受益人之權利者。

九、依非都市土地使用管制規則規定，有關建築用地類別之編定分為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及丁種建築用地四類，請分述其含意及其使用強度（建蔽率、容積率）之管制？又區域計畫法對非都市土地之違規使用，有何制裁措施之規定？請析述之。

【解】

(一)甲、乙、丙、丁種建築用地：

1. 甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。甲種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
2. 乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。乙種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
3. 丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。丙種建築用地之建蔽率百分之四十，容積率百分之一百二十。
4. 丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。丁種建築用地之建蔽率百分之七十，容積率百分之三百。

(二)非都市土地違規使用之制裁措施：

1. 違反管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。
2. 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。
3. 違反上開規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。

十、都市計畫法為都市土地規劃、開發利用與管理的主要法律，然實施都市計畫需要龐大的經費支應，茲請就該法之相關規定，詳予說明地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所如何籌措所需經費？

【解】

(一)地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以下列各款籌措之：

1. 編列年度預算。
 2. 工程受益費之收入。
 3. 土地增值稅部分收入之提撥。
 4. 私人團體之捐獻。
 5. 中央或縣政府之補助。
 6. 其他辦理都市計畫事業之盈餘。
 7. 都市建設捐之收入。
- 都市建設捐之徵收，另以法律定之。

(二)中央、直轄市或縣（市）（局）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。

十一、試依國土計畫法說明各國土功能分區及其分類之劃設原則及土地使用原則？

【解】

(一)國土保育地區：

1. 劃設原則：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

【版權所有，重製必究！】

- (1)第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
- (2)第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
- (3)其他必要之分類。

2.土地使用原則：

- (1)第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
- (2)第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
- (3)其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

(二)海洋資源地區：

1.劃設原則：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：

- (1)第一類：使用性質具排他性之地區。
- (2)第二類：使用性質具相容性之地區。
- (3)其他必要之分類。

2.土地使用原則：

- (1)第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
- (2)第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
- (3)其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

(三)農業發展地區：

1.劃設原則：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：

- (1)第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
- (2)第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
- 其他必要之分類。

2.土地使用原則：

- (1)第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
- (2)第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
- (3)其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

(四)城鄉發展地區：

1.劃設原則：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：

- (1)第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
- (2)第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
- (3)其他必要之分類。

2.土地使用原則：

- (1)第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- (2)第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
- (3)其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

【版權所有，重製必究！】