

113 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政
科 目：土地政策

利方老師

一、公辦市地重劃完成後如果財務有盈餘，按照法規應該如何處理？以地主共同負擔費用以及共享開發利益的角度來看，這些財務盈餘支用的原則為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★普通
2. 《破題關鍵》：法條觀念題，考生掌握專款專用之原則論述即可。
3. 《使用法條》：平權細則§84III、市劃辦法§56、專款專用理論。

【擬答】

(一)公辦市地重劃完成後財務盈餘之處理：

1. 平均地權條例施行細則之規定：

抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。

(平權細則§84III)

2. 市地重劃實施辦法之規定：

重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

(市劃辦法§56)

(二)財務盈餘支用的原則—專款專用理論：

市地重劃係由區域內土地所有權人共同負擔公共設施費用，並以土地抵繳基於工程與公共設施受益之「受益費」，同時藉由土地交換分合，與政府共同享受區域內公共設施所帶來的利益，其義務人具有同質性且能與一般大眾明確劃分，政府對其收取付出，並針對區域內的需求給予服務，採「專款專用」作法，可使其由專款中獲得相當水準的公共服務，亦能保障其最適規模，避免共同資源的悲劇。(引自陳彥妃，2017)

二、司法院釋字第 813 號解釋指出：土地所有人如因定著於其土地上之建造物及附屬設施，被登錄為歷史建築，致其就該土地原得行使之使用、收益、處分等權能受到限制，究其性質，屬國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償。請問這時候應該如何決定此補償數額？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★普通
2. 《破題關鍵》：考生可論述特別犧牲理論，探討學說與實務見解對於特別犧牲補償之分歧，並藉由類推適用的法理引述相關補償規定以決定補償數額。
3. 《使用法條》：釋字第 813 號解釋、北高行 110 年度訴字第 33 號判決、文資法第 20 條第 4 項。

【擬答】

(一)特別犧牲理論：

若少數個人(亦即，並非普遍地在全體國民身上發生)受合法之公權力行為侵害，且其侵害之內容已逾其社會責任所應忍受之範圍，則此等受害之人民形同為公共利益而承受「特別

犧牲」。故國家應基於「公共負擔平等承受原則」給予受特別犧牲之人民損失補償，將其損失轉由全民來承擔。

(二)補償數額：

1.學理上認為應完全補償：

學理上認為對於特別犧牲之補償，應予完全補償。

2.實務見解採相當補償：

國家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相當補償。據此，因公益而受特別犧牲的財產權人應享有補償請求權。

3.憲法第 15 條規定得作為補償請求權的依據，並可類推適用相類似的法令規範：

特別犧牲補償請求權源自憲法平等權及財產權保障，因為是對國家為公益目的造成人民權利損害的反制，具有防禦權的性質，其具體的補償標準、內容及權利行使方式，固以立法明定為妥適，但現實的情況常常是法無明文。在法令有時而窮的情況下，由法院直接適用憲法，類推適用有關法令規範，透過個案漸進發展，實有補立法不足，即時提供人民權利保護的作用，無違權力分立。(北高行 110 年度訴字第 33 號判決意旨參照)

4.類推適用文資法第 20 條第 4 項的補償規定：

補償的標準，在法律沒有明文規定的情況下，得類推適用文資法第 20 條第 4 項的補償規定。惟其也僅是規定「主管機關應給與合理補償；其補償金額以協議定之」，仍無具體的補償標準，是於協議不成時，應由法院依具體個案情形予以認定。(北高行 110 年度訴字第 33 號判決意旨參照)

三、近年政府積極推動不動產大量估價統計模型，似乎希望能夠透過模型直接推估各筆土地的價格。直接推估各筆土地價格與現行區段地價制度，在估價概念上最大的差異為何？另外，前述估價制度的可能改變，對於地政機關查估地價的責任，可能會有如何的轉變？(25 分)

1.《考題難易》：★★★普通

2.《破題關鍵》：論述不動產大量估價統計模型與現行區段地價制度在估價概念上的差異，並分析估價制度若改變對地政機關查估地價的責任之可能影響。

3.《學說文章》：大量估價統計模型、區段地價制度。

【擬答】

(一)直接推估各筆土地價格與現行區段地價制度，在估價概念上之差異：

1.現行區段地價制度：

雖可同時估計大量宗地價格，但卻因忽略各宗地差異、查估過程中有過多人為主觀判斷等因素，恐受外界質疑。

2.不動產大量估價統計模型：

大量估價統計模型具有快速、低變動成本、一次建置重複使用等優點，較為科學化，不受人為因素干擾，且可程序化、自動化，可使我國的大量估價更臻合理可靠，早日邁向以科學化、客觀化、專業化及自動化方式查估地價，與國際舞台接軌。

(二)對於地政機關查估地價的責任，可能會有何的轉變：

1.現行區段地價制度：

地價查估須具備相當之專業知識及經驗方能勝任，但現行各縣市之地價人員良莠不齊，專業性不足；再者，估計區段地價後，需提交地價及標準地價評議委員會(簡稱地評會)評議，惟實務上多採形式審查，評議時間短，完全流於形式，故現行公部門地價查估的

公信力不彰，頗受學界與社會大眾詬病。

2. 不動產大量估價統計模型：

結合實價登錄成交資料庫及相關不動產資料，利用大數據(Big Data)分析應用，建立電腦大量估價模型，可輔助公部門未來地價查估作業運用及提升查估精度；再進一步於查估過程中同時導入公正專業之不動產估價師參與，使公部門地價查估結果更具公信力，適時反映市場價格。

四、有學者認為，對非自住住家房屋課徵較高的房屋稅稅率(俗稱的囤房稅)，可以迫使多屋者出售部分房屋，引導房價下跌。請說明此類論述的邏輯為何？你認為發生的可能性高嗎？為什麼？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★普通

2. 《破題關鍵》：今年開始雖然不考土地經濟學，但果然不出我們所料，在土地政策考題中偷渡了土地經濟學的概念，可見短期內考生仍然不能掉以輕心。本題考生可運用我們課程中提到的供需法則及轉嫁的基本概念，即可迎刃而解。

3. 《學說文章》：供需法則、轉嫁。

【擬答】

(一)此類論述的邏輯為供需法則：

依據經濟學之供需法則，假設課徵囤房稅，可以迫使多屋者出售部分房屋，亦即外生變數發生變動，導致市場供給增加，將使市場均衡價格下降，房價下跌。

(二)發生的可能性不高，理由說明如下：

1. 轉嫁：

稅負之納稅義務人，就其所應繳納之稅捐，藉由市場機制或交易條件之約定，轉由交易之相對人負擔之現象，謂之轉嫁。

2. 多屋者可將稅負成本轉嫁給租客，無需急於出售：

囤房稅 2.0 版，因只對於少數囤房大戶及建商影響較大，而對於一般小囤房者、小投資客的負擔增加有限，因此不會急於脫手，反而有理由趁機漲租，將稅負成本轉嫁給租客負擔，導致租金更進一步上漲。

3. 建商轉嫁給買方反而導致房價上漲：

面對稅務成本，建商經常轉嫁到消費者身上，如果房市熱，仍有買盤願意買單，稅負就會成為房價上漲理由之一，導致囤房稅的政策效果與目標完全背道而馳。

一起站上地政之巔



112年前十名大集結

狀元 地特五等地政(台北市) 李○丞	狀元 地特五等地政(雲嘉區) 繆○	榜眼 地特四等地政(桃園市) 歐○昇	探花 地特四等地政(竹苗區) 陳○萍	探花 地特五等地政(竹苗區) 黃○晴	第5名 地特五等地政(台北市) 黃○
第6名 地特四等地政(桃園市) 陳○穎	第7名 專技普考 地政士 邱○勳	第8名 高考 地政 吳○殷	第9名 普考 地政 何○齊	第9名 專技普考 不動產經紀人 黃○毅	第10名 普考 地政 葉○霖

112年地政類優秀上榜

高考地政 劉○微 高考地政 胡○棋 高考地政 何○綦 高考地政 莊○鈺 高考地政 劉○璿 高考地政 謝○翰 高考地政 葉○霖 高考地政 藍○菁 高考地政 何○齊	高考地政 陳○名 高考地政 許○朋 高考地政 許○婷 高考地政 吳○華 高考地政 賴○ 高考地政 張○維 高考地政 陳○宇 高考地政 鄭○鍵 高考地政 蘇○易	高考地政 陳○禎 高考地政 蔡○真 高考地政 楊○傑 普考地政 莊○鈺 普考地政 謝○翰 普考地政 王○靜 普考地政 張○勛 普考地政 楊○傑 普考地政 藍○菁	普考地政 陳○睿 普考地政 廖○惠 普考地政 許○朋 普考地政 蕭○晴 普考地政 顏○鎧 普考地政 詹○翔 普考地政 詹○翔 普考地政 郭○騰 普考地政 許○婷	專技普考 地政士 吳○殷 專技普考 地政士 李○菁 專技普考 地政士 張○涵 專技普考 地政士 馮○妍 專技普考 地政士 林○發 專技普考 地政士 馮○彥 專技普考 不動產經紀人 陳○佑 專技普考 不動產經紀人 蔡○澈
--	---	--	--	--

地政考試多機會快把握



地方投考不用怕 志光·學儒·保成 給你

地政類推薦一函授學習



**專技普考 地政士
邱○勳**

我選擇函授作為我的課程，很快就收到寄送過來的課本與講義資料，只要每一堂課確實配合學習與複習，上完課程後就能建立起扎實的基礎觀念。



**高考地政
吳○華**

憑藉著函授的師資和教材，真的是很足夠而且事半功倍讓我在準備僅一年三個月時間就考取高考地政真是讓我覺得不可思議。



**專技普考 不動產經紀人
劉○滋**

函授真的很便利，沒有限制觀看時間及次數，隨時隨地只要有網路就可以觀看，有遇到看不懂的，就倒回在看一次，這點我真的覺得很便利且友善。