

一、何謂開發影響費？我國土地開發影響費適用對象為何？土地開發影響費課徵應有的理念為何？（25分）

答：(一)開發影響費之意義：土地開發造成周圍地區公共設施服務水準及其他公共利益之影響，向開發者所課徵之費用。

(二)我國土地開發影響費之適用對象：

- 1.申請開發者依規定取得區域計畫擬定機關之開發許可後，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。
- 2.現行對於非都市土地住宅使用開發型態之聯外道路與學校；非都市土地工業使用、工商綜合使用、遊憩使用及其他使用等開發型態之聯外道路，徵收開發影響費。

(三)土地開發影響費課徵應有之理念：

- 1.將土地開發所造成之外部成本內部化，符合使用者負擔、受益者付費之公平精神。
- 2.增加開發者成本負擔，以減低開發所帶來之衝擊，控制環境品質。
- 3.增加地方政府公共建設財源，使周邊之建設趕上土地開發之腳步。
- 4.私人成本與社會成本之偏離，藉開發影響費之徵收，予以縮小，以解決市場失靈問題。
- 5.所課徵之費用用於地方建設，改善開發者與當地居民之對應立、緊張關係。

二、都市更新是一種土地合併開發的行為，會因為少數堅持者而導致開發沒有效率，請問我國都市更新條例在這個問題上有那些機制設計？這些規定是否恰當，請申述之。（25分）

答：(一)採多數決處理：實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依經劃定應實施更新之地區規定申請獲准實施都市更新事業者，除迅行劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依未經劃定應實施更新之地區規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。

(二)現行存在下列問題：

- 1.現行法規只規定可經多數決同意實施都市更新，亦即縱經少數人反對，亦可以實施都市更新。然都市更新過程中，少數人之權益仍然存在，如遇到更新權利變換，不同意之少數人權利如何處理，現行法規未加以規定，造成執行上困擾。
 - 2.都市更新地區之房地所有權人共享權益，也應共負義務，然不同意少數人對其義務置之不理，不與之配合，則難以強行處理，如為都市更新財務，向銀行申請融資，不同意少數人之房地抵押與本息支付問題，無法解決。
 - 3.都市更新過程，包括意見整合、土地規劃、房屋興建、權利變換、產權登記等。在這些過程中，很多事項須向政府機關申辦，但申請書欠缺不同意少數人之簽章，致被退件，無從辦理。
- 總之，都市更新是一項非常複雜工作，對不同意少數人之負擔與權益如何處理，應另立行政規章加以詳細規範，始克可行。

三、請問我國都市土地內土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫的相關規定為何？這些規定的意義為何？請申述之。（25分）

答：(一)自行擬定或變更細部計畫之規定：

- 1.土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定辦理。
- 2.土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。
- 3.土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

(二)自行擬定或變更細部計畫之意義：

- 1.強化訂定細部計畫之民主過程，並尊重私有財產。
- 2.都市計畫之擬定應由下而上，充分反應居民之意願。
- 3.培養國人關心自己社區，愛護自己環境，重視自己生活。
- 4.藉著私人創意與點子，彌補政府機關規劃之制式與呆板。
- 5.符合當地居民所需，減少都市計畫實施之阻力。

四、政府實施區段徵收開發，從土地儲備觀點來說有那些好處？目前該政策的實施面臨了那些問題，這些問題與

我國目前的地價政策是否有關係？請申述之。（25分）

答：(一)以土地儲備觀點論區段徵收之好處：

- 1.預先以區段徵收取得土地，確保日後推行公共建設無虞。
- 2.避免日後公共建設，引發地價高漲，取得土地成本偏高。
- 3.防範公共建設所造成周邊土地投機，並使土地增值利益自動歸公。
- 4.政府以有限成本，以區段徵收方式，取得所需土地。

(二)實施區段徵收所面臨之問題：

- 1.區段徵收常伴隨土地使用變更，造成地價上漲，有違地價穩定政策。
- 2.區段徵收地主領回抵價地至少40%，而不論領回土地之容積率（土地使用強度），造成鉅額增值利益歸入原地主手中。
- 3.區段徵收以抵價地補償，免徵土地增值稅；又領回抵價地第一次移轉，減徵土地增值稅40%；再加上無空地限期建築使用之配合措施，使得抵價地淪為投機炒作之標的，地價不合理上漲。

LICENSE