

等 級：簡任

類科(別)：地政

科 目：土地政策研究

考試時間：2小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、土地整體開發在整合私有土地產權時，常面對地主拿翹，造成整體開發的困境，採徵收手段似乎為解決僵局問題的方式之一。司法院大法官釋字第 732 號解釋中「因公用或其他公益目的之必要」的論述，認為在公用或公用事業的公共利益以外，還有其他非關公用的公共利益，可以合理化私人土地的徵收。試問具有公用徵收以外的其他公益目的之「私徵收」是否符合徵收之公共利益？又徵收之公共利益僅以公共使用為準據，是否適宜？試申論之。(25分)
- 二、依平均地權條例規定，地方政府每三年重新公告地價的作業，主管機關認為現行制度因無法適度反映每年地價上漲情形，除造成稅收流失外，亦為導致持有成本較低，容易造成土地的壟斷投機，擬提出修法改成一年一調；惟業界認為此舉係政府飲鴆止渴，藉以填補財政缺口。政府與業界的看法何者為是？試予以剖析並申論之。(25分)
- 三、為讓買不起房子的年輕人有安心居住的家，有提出八年蓋二十萬戶只租不售之社會住宅的主張，但亦有認為社會住宅政策不是萬靈丹。請問解決年輕人居住問題，其關鍵為何？是高房價或房屋供給不足的問題？試申論之。(25分)
- 四、「農地種豪宅」為近年來農舍興建及買賣管理寬鬆，導致各地藉農舍之名興建豪宅的怪象，主管機關也對此提出相關法規修正草案。然亦有異議者認為政府應該管的是農舍有沒有違建，農地有沒有依規使用，不是對身分做限制。請問現行農舍興建及管理的問題何在？「管地不管人」的政策是否應再檢討？試申論之。(25分)