

南 投 縣 政 府 112 年 度 研 究 報 告

研 究 報 告 名 稱

非都市土地整體開發(住宅社區)國土保安用地地價區
段劃分問題探討

服務單位：南投縣水里地政事務所

研究人員：陳聰地

中 華 民 國 112 年 3 月 06 日

南投縣政府 112 年度研究報告摘要表	
研究報告名稱	非都市土地整體開發(住宅社區)國土保安用地地價區段劃分問題探討
研究單位及人員	南投縣水里地政事務所 陳聰地
研究起迄年月	111 年 7 月至 112 年 3 月
研究緣起與目的	由於社會進步與經濟繁榮，人們對於住的使用方式日趨多樣化及複雜化，為因應主客觀環境變化之需求，非都市土地使用變更—住宅社區整體開發，已成為提供住宅用地重要的來源之一，而隨著住宅用地整體開發日異增加，整體開發範圍內地價區段如何劃分成為重要課題。現就住宅社區整體開發國土保安用地地價區段應如何劃分提出個人之淺見。
研究方法與過程	以現行地價調查估計規則、非都市土地使用管制規則等相關法規來探討目前非都市土地整體開發(住宅社區)國土保安用地地價區段劃分問題。
研究發現與建議	目前非都市土地整體開發(住宅社區)國土保安用地地價區段劃分問題發現與建議如下： 研究發現： 目前非都市土地住宅社區整體開發國土保安用地地價區段劃分可分二種方式： 一、將開發範圍內鄉村區乙種建築用地、國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地等土地劃為同一地價區段。 二、將開發範圍內建築用地劃為同一地價區段，其餘國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地劃屬毗臨農業用地、林業用地地區段價。 研究建議： 整體開發型土地使用變更與開發後，為避免地價高漲或土地變更造成地主巨額不勞而獲之現象，變更後應將整個變更案乙種建築用地、國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地土地視為一體，劃為同一地價區段，始為合理。為避免開發者日後因持有國土保安用地面積過大或地價上漲，負擔龐大之地價稅賦，現就整體開發後之國土保安用地產權歸屬做以下二種建議： 建議一：將已整體開發後之國土保安用地依住戶面積持分比例移轉給社區各住戶。 建議二：將國土保安用地可比照非都市土地使用管制規則第 25 條規定：「非都市土地開發許可案件之相關公共設施捐贈與鄉該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。．．．」捐贈與該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
選擇獎勵	■行政獎勵

非都市土地整體開發(住宅社區)國土保安用地地價區段劃分問題

探討

目 錄

壹、研究緣起與目的·····	1
貳、研究方法與過程·····	1
一、定義·····	1
二、相關法規·····	2
參、現行地價區段劃分作業方式·····	9
肆、研究發現·····	13
伍、結論與建議·····	21

壹、研究緣起與目的

由於社會進步與經濟繁榮，人們對於居住的需求日趨多樣化及複雜化，為因應主客觀環境變化，非都市土地使用變更——住宅社區整體開發，已成為提供住宅用地重要的來源之一，而隨著住宅用地整體開發日異增加，整體開發範圍內地價區段如何劃分成為重要課題。現就住宅社區整體開發國土保安用地地價區段應如何劃分提出個人之淺見。

貳、研究方法與過程

一、定義：

何謂地價區段劃分

目前地價調查估計係採區段土地估價，以「地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地」劃為同一地價區段為原則；惟在非都市土地及都市計畫農業區、保護區同一區段範圍內之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，其土地使用效益如與該農業區、保護區地價區段有別，自「得」由地價人員裁量將其視為一個地價區段另編區段號。

何謂國土保安用地

依「區域計畫法施行細則」第 15 條規定，國土保安用地係供國土保安使用者。其目的為：

1. 為謀求土地及天然資源之合理保育利用，以充分發揮土地之經濟效能，防止自然災害，俾達到地盡其利之目的。2. 配合國家經濟建設與地方之需要，使農、林、工、商及住宅等所需土地合理分布均衡發展，編定各種土地使用管制其使用。3. 改善人民生活環境，增進公共福利。

而哪些土地歸屬國土保安用地？依「非都市土地使用管制規則」第 6 條附表一「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」規定，作水源保護及水土保持設施、林業使用及其設施、公用事業設施（限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過 660 平方公尺）、隔離綠帶、綠地、再生能源相關設施等使用者歸屬國土保安用地。

何謂隔離綠帶

依據農業發展條例第 10 條第 1 項前段規定，農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得農業主管機關之同意；而現行農業用地變更使用機制，要求變更使用之申請人設置適當寬度之隔離綠帶，即為保護緊臨農地之生產環境，保障農民權益，避免農業與非農業之使用衝突，以維持土地利用之和諧關係，對於合法申請人均要求依規定負擔隔離綠帶設置義務。

二、相關法規

地價調查估計規則

(一)地價區段之劃設： 1. 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。 2. 已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。 3. 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。 4. 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。 5. 帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，應視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

(二)地價區段之類型： 1.繁華街道路線價區段：已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。 2.一般路線價區段：繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。3.一般地價區段：繁華街道路線價區段與一般路線價區段以外之其他地價區段。

非都市土地使用管制規則

土地使用分區變更規定如下：非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依非都市土地使用管制規則之規定辦理。以下為現行法規有關變更之說明：

1. 為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣市政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。區域計畫擬定機關為前項第 2 款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。
2. 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣市政府申請辦理：
 - (1)申請開發許可。

(2)申請雜項執照。

(3)申請變更土地使用分區及使用地。

海埔地如已依其他法令規定申請開發及造地施工許可者，免依前項第 1 款及第 2 款規定辦理。

3. 直轄市或縣市政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議規範及建築法令之規定審議。前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地直轄市或縣市政府。
4. 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請許可，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。
5. 申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。前項目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理。
6. 申請開發之案件，直轄市、縣市政府應於受理後 60 日內，報請各該區域

計畫擬定機關辦理許可審議，區域計畫擬定機關並應於 90 日內將審議結果通知申請人。但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。

(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。

前項審議之作業規範，由中央主管機關會商有關機關定之。

7. 申請開發者依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。前項開發影響費之收費範圍、標準及其他相關事項，由中央主管機關定之。第一項開發影響費得成立基金；其收支保管及運用辦法，由直轄市、縣市主管機關定之。第一項開發影響費之徵收，於都市土地準用之。

8. 申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣市政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。
9. 申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，並於雜項工程完成後，申領雜項工程使用執照，經直轄市或縣市政府查驗合格後，申請人應辦理相關公共設施移交予該管直轄市、縣市政府或鄉鎮、市、區公所後，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請雜項執照或水土保持施工許可者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以 2 次為限。前項雜項工程之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。非都市土地使用管制規則第 23 條雜項工程之內容經直轄市或縣市政府認定無礙水土保持，或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照申請，並得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。
10. 非都市土地開發許可案件之相關公共設施應依開發計畫內容興建完成，並因前條規定，致無法於申請辦理土地使用分區及使用地變更編定

異動登記前完成者，得經直轄市或縣市政府同意後，由開發者切結及提供保證金後，先行申請辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。但相關公共設施應於申請建造之使用執照前完成，並應經直轄市或縣市政府查驗合格。第一項應移轉登記為鄉鎮、市有之公共設施，鄉鎮、市公所應派員會同查驗。

11. 申請人有下列情形之一者，直轄市或縣市政府應報經區域計畫擬定機關核定廢止原開發許可後，並通知申請人及副知區域計畫擬定機關：

(1)於取得開發許可後，逾期未申請雜項執照者。

(2)違反核定之土地使用計畫、目的事業、環境影響評估或水土保持等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善者。

開發許可依前項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣市政府應依第 37 條第 2 項規定辦理。

非都市土地申請開發為鄉村區、工業區、特定專用區達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

(3)申請開發社區之計畫達 50 戶或土地面積在 1 公頃以上者，應變更為鄉村區。

(4)申請開發為工業使用之土地面積達 10 公頃以上者，應變更為工業區。

(5)申請開發遊樂設施之土地面積達 5 公頃以上者，應變更為特定專用區。

(6)申請設立學校之土地面積達 10 公頃以上者，應變更為特定專用區。

(7)申請開發高爾夫球場之土地面積達 10 公頃以上者，應變更為特定專用區。

(8)申請開發公墓之土地面積達 5 公頃以上者，應變更為特定專用區。

(9)申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區之土地達 2 公頃以上者，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。

(10)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 25 公頃以上為原則。但離島地區，不在此限。

參、現行地價區段劃分作業方式

由於公告土地現值、公告地價係課徵土地增值稅及地價稅之依據，目前全台灣土地多達 1 千 5 百多萬筆，政府機關在土地地價查估上，由於受限於土地筆數眾多、人力有限，且必須在短時間內完成評估作業的情況下，乃採取大量估價模式區段地價法辦理。

地價區段是指位置、狀況、地價相近或地段相連之土地，所構成的具有某種同質性的區域，其劃分原則係斟酌地價之差異、

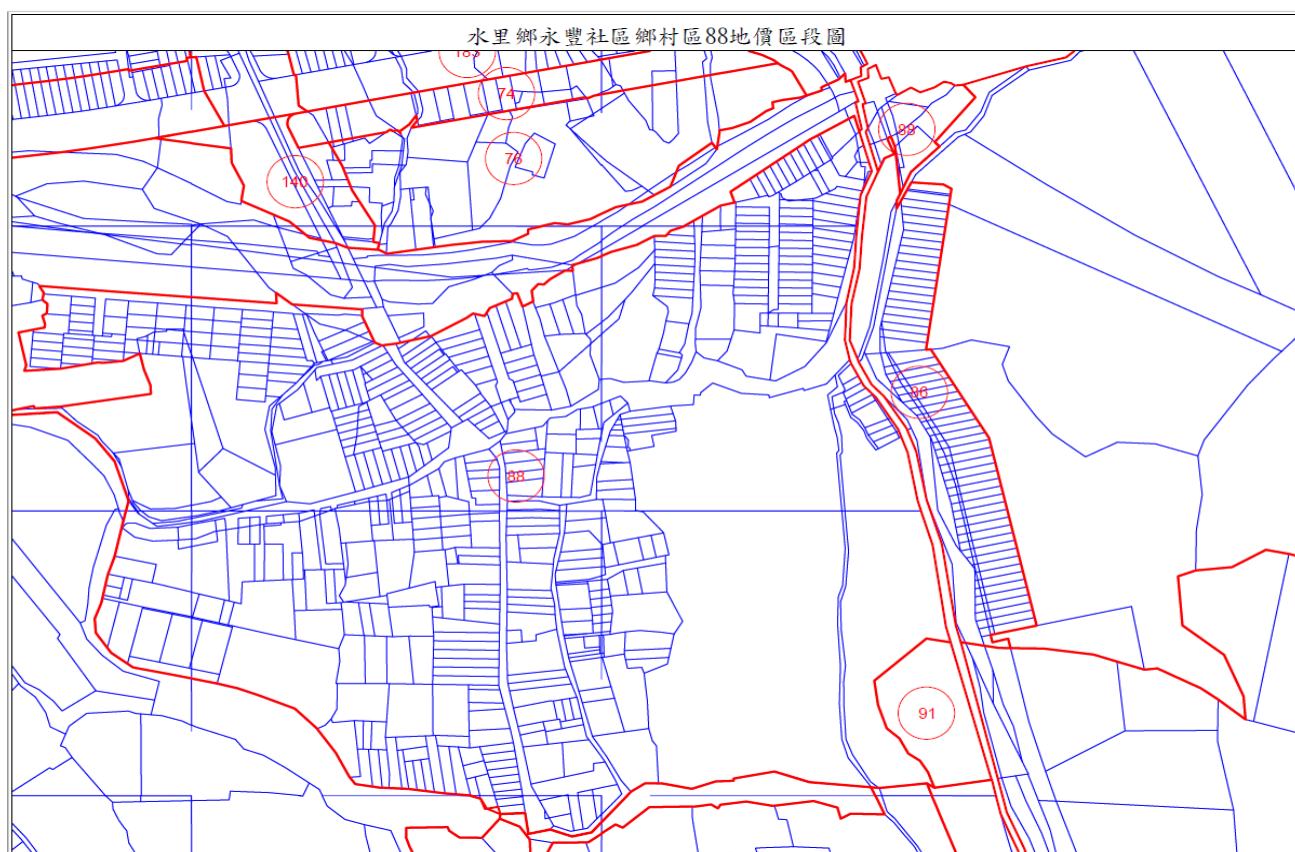
當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

另土地之利用價值與都市計畫使用分區或非都市土地使用編定類別有密切關係，故目前都市計畫使用分區或非都市土地使用編定為劃分地價區段之首要考量，不同使用分區或編定之土地宜劃分為不同之地價區段。

茲就以「水里鄉非都市土地永豐社區 88 地價區段劃分」實際作業情形舉例說明之：

水里鄉永豐社區，係位於水里鄉都市計畫南側之非都市土地鄉村區，北起永豐一路、南至南湖一路，東起水信路、西至永豐二路範圍，早期是以永豐宮媽祖廟為中心發展出之鄉村聚落，該區為傳統農村社區，區內道路狹小、大部分私設巷道；建物以磚造、鋼筋混凝土老舊建築居多，為法定空地普遍留設不足之高密度建築區塊；土地使用編定為乙種建築用地、交通用地、水利用地、特定目的事業用地等用地。本所依地價調查估計規則第 18 條規定，以土地使用管制(鄉村區)為首，將地籍圖上地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地，以地形地貌等自然界線、道路、溝渠、使用分區之界線，劃為水里鄉 88

地價區段(如圖一、圖二)。



—— 地價區段線

137 地價區段號

圖一

水里鄉永豐社區鄉村區地價區段圖



—— 地價區段線



地價區段號

圖二

肆、研究發現

我國過去因高經濟的成長，土地開發業者透過土地使用變更與開發方式提高土地利用之經濟價值，獲取高額利潤，結果導致該地區公共設施需求增加及對當地環境產生衝擊。基於開發者負擔及社會公平等原則，諸多機關分別於所管法令中，訂定各種土地變更回饋與開發義務規定，強制要求將開發者所得之超額利潤以捐地、繳交代金、捐贈樓地板面積或興建公共設施，畫設隔離綠帶(變更為國土保安用地)等不同形式回饋社會，期能促進土地資源合理使用與社會公平。其中依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 11 點規定申請變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，隔離綠帶或設施之配置原則如下：（一）配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨。（二）隔離綠帶或設施之設置最小寬度，除第十二點規定有配置寬度者外，以一點五公尺為原則。但縣（市）政府依據地方特性規定另訂定大於一點五公尺者，依其規定辦理，並報中央主管機關備查。另非都市土地開發審議作業規範總編第 17 點及第 19 點分別規定：「基地開發應保育與利用並重，並依下列原則，於基地內劃設必要之保育區…」 「列為不可開發區及保育區者，

應編定為『國土保安用地』…」。

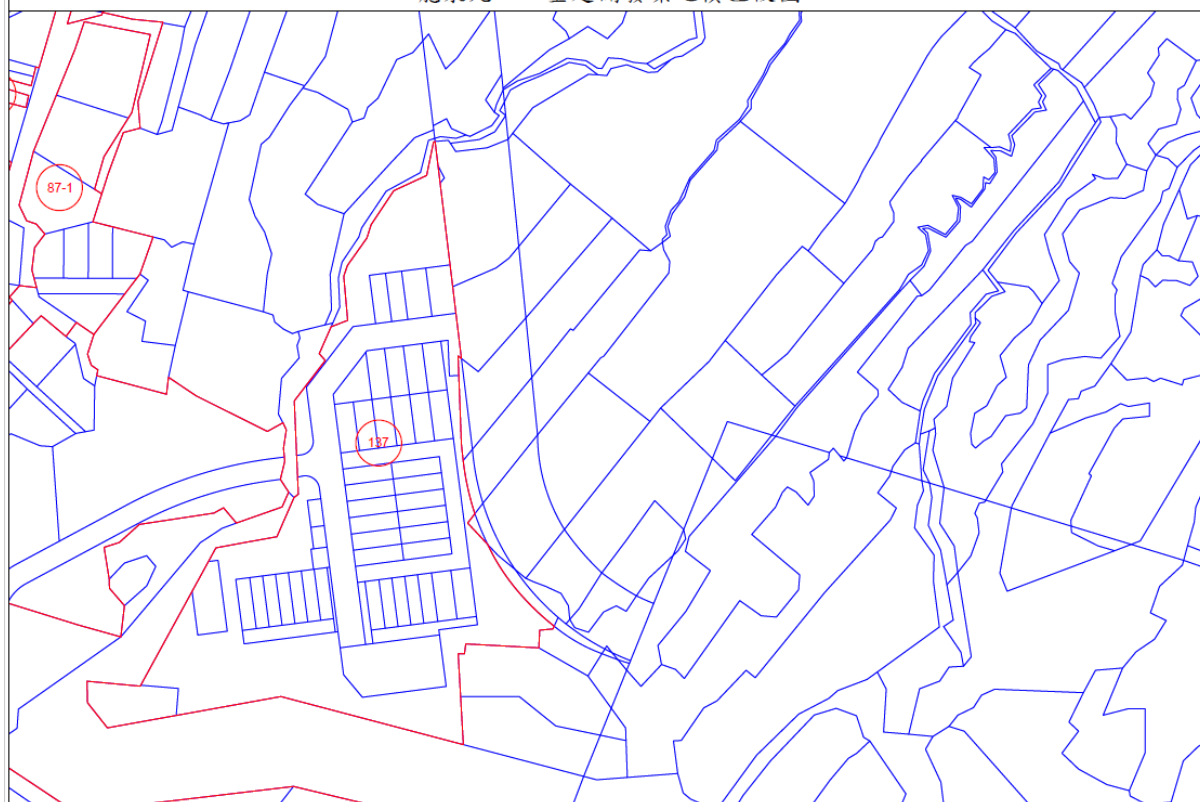
目前非都市土地住宅社區整體開發國土保安用地地價區段劃分可分二種方式：

一、 將開發範圍內鄉村區乙種建築用地、國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地等土地劃為同一地價區段

非都市土地變更之整體開發區，應考量土地利用價值，應儘量避免將一、二筆土地單獨劃分一地價區段，以明顯地形、地物等自然界線、道路、溝渠、使用分區之界線，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地，劃為同一地價區段。

以集集鎮龍泉段 586 地號九二一震災鄉村區重建非都市土地開發案為例，該開發案土地附近周遭均為農業用地，依非都市土地整體開發規定為保護鄰近農田，需設置隔離綠帶(國土保安用地)，此隔離綠帶仍為開發社區必需的設施，與建築用地實屬一體應不可單獨劃分地價區段，因此本所將該社區開發案內鄉村區乙種建築用地、國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地土地視為一體，劃為同一地價區段龍泉段 137 區段(如圖三、圖四)。

龍泉九二一重建開發案地價區段圖



—— 地價區段線



地價區段號

圖三

龍泉九二一重建開發案地價區段圖



—— 地價區段線

137

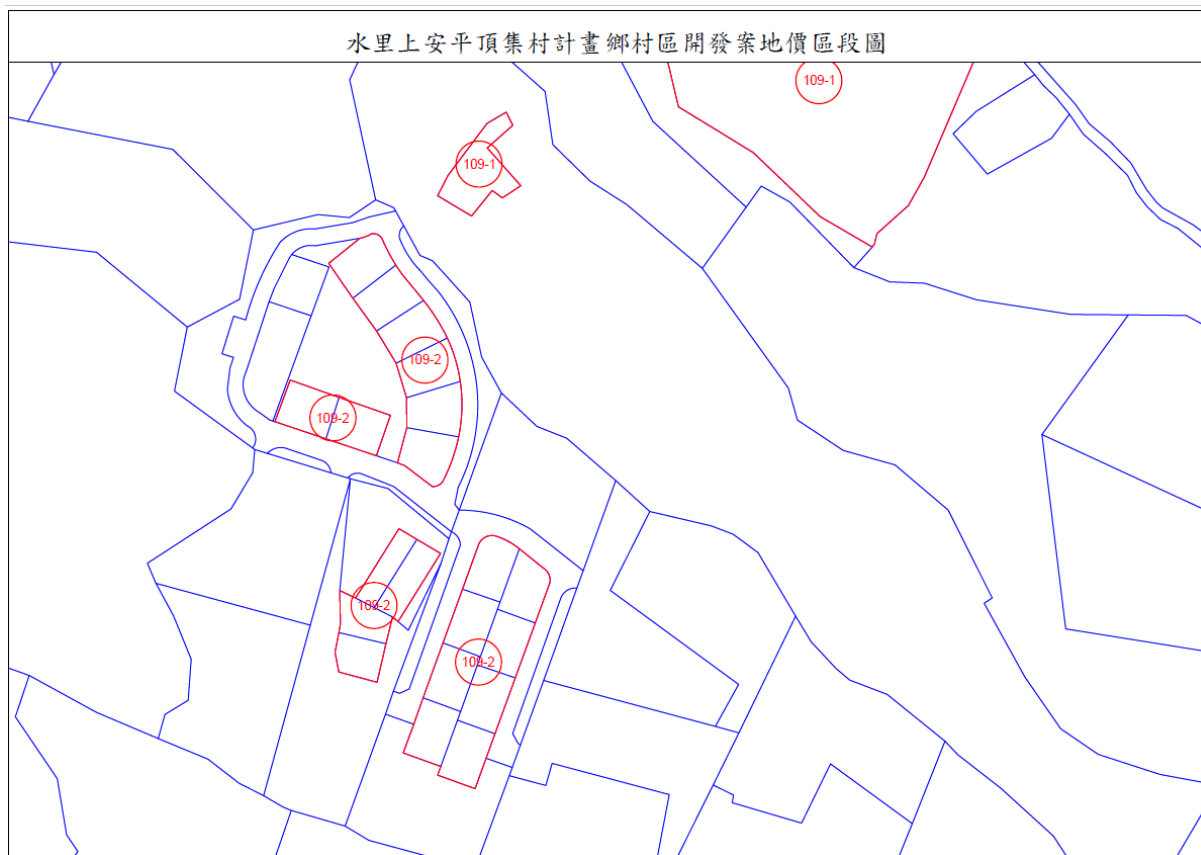
地價區段號

圖四

二、將開發範圍內建築用地與附近零星建築用地地價區段劃為同一地價區段，其餘國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地劃屬毗臨農業用地地區段價。

非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。零星建築用地：指都市計畫內農業區、保護區地目為建或已辦竣建物所有權第一次登記之土地，或非都市土地編定為甲、乙、丙、丁種等建築用地者。

以九二一震災南投水里鄉上安坪頂集村計畫案為例，該開發案因開發面積小，開發後建築用地僅 18 筆，本所將該 18 筆建築用地劃屬附近 109-2 零星建築用地地價區段、其餘用地劃屬原 109 地價區段農牧用地、林業用地區段(如圖五、圖六)。



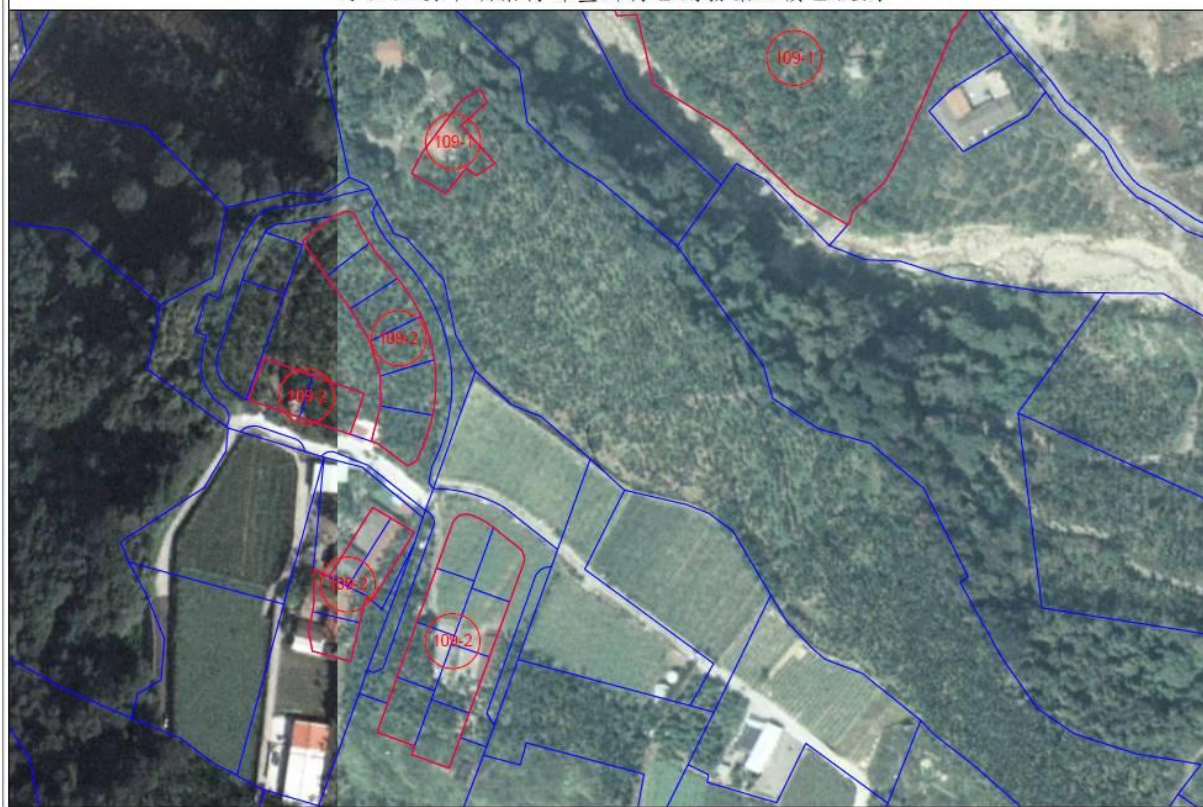
—— 地價區段線



地價區段號

圖五

水里上安平頂集村計畫鄉村區開發案地價區段圖



—— 地價區段線

137 地價區段號

圖六

上述二種住宅社區整體開發國土保安用地地價區段劃分地價區段方式，究

何者較為洽當，現就作以下之探討：

一般非都市土地國土保安用地大部分係屬水源保護區及水土保持設施

及自然保育設施地區之土地，經農業主管機關認定為需「加強保育地」

土地，地政機關依內政部頒「製定非都市土地使用分區圖及編定各種

使用地作業須知」予以補註為國土保安用地，此類土地因使用途較接

近農牧用地、林業用地，其地價亦與農牧用地、林業用地區段相仿。

而依非都市土地開發審議作業規範審議通過之高爾夫球場、住宅區、

遊憩設施區、工業區等開發計畫案變更之國土保安用地者，其與農業

發展條例所稱保育使用之農業用地有別，按非都市土地開發審議作業

規範總編第 17 點及第 19 點分別規定：「基地開發應保育與利用並重，

並依下列原則，於基地內劃設必要之保育區…」「列為不可開發區及保

育區者，應編定為『國土保安用地』…」其整體使用上與高爾夫球場、

住宅社區、遊憩設施區、工業區等之開發具有不可分離關係，整體性

質上仍認屬該開發計畫之一部分，應依該審議規範規定及經核定之開

發計畫之用途使用。且主管機關亦於土地參考資訊檔登錄「依據○○

政府○年○月○日○○字○○第○○○○○函核准，限依鄉村區住宅社

區開發建築計畫使用」字樣，以為管制，該類土地本質上已異於林業

用地與農牧用地。

而「地盡其利」與「地利共享」是我國土地政策之基本目標，我國憲法第142條明確規定國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，第143條則更進一步將平均地權的「規定地價」、「照價收買」、「照價徵稅」與「漲價歸公」等四大手段納入條文，並以此建立出我國獨特的土地稅制度。現行台灣地區相關土地使用變更回饋制度在政策上可歸納為「漲價歸公」、「消除外部性」及「變更義務負擔」等三種理念，其中土地使用變更行為所獲得之不勞利得部份，理應落實於地價稅、土地增值稅制。憲法第一百四十二條規定「國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。」，土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。

伍、結論與建議

一、結論

- (一)、一般國土保安用地係作「保育使用」之農業用地，係指農委會基於國土保安及水土保持之需要，依森林法、山坡地保育利用條例以及製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知等相關規定，將保安林及加強保育地等編定為國土保安用地，以防止天然災

害之發生，因此農業發展條例特以賦稅減免優惠措施，獎勵農地農用，此類土地依地價調查估計規則，一般會劃屬於農牧用地、林業用地地價區段。

(二)、依區域計畫擬定機關核准變更社區開發計畫案所變更之國土保安用地，仍為保護鄰近農田所設置之隔離綠帶(國土保安用地)，為開發社區必要的設施，等同都市計畫之公共設施或建築用地之法定空地。此類國土保安用地已對開發之建築用地產生經濟效益，實與屬建築用地之一體。整體開發型為土地使用變更與開發後，理應由開發者負擔因開發行為而產生之土地增值利益與對環境造成之外部成本。如無法透過課稅手段將土地變更使用以產生之不勞利得即時合理課取，造成變更利益分配的不均或土地所有權人間的不公平，我國的土地稅制係採取平均地權制度，目標在求地盡其利與地利共享，爰利用規定地價、漲價歸公等方式，使土地增值利益在社會上重新分配，俾達到社會公平與均富的目的。為避免地價高漲或土地變更造成地主巨額不勞而獲之現象，故有必要透過土地使用變更開發義務制度課取土地之不勞利得，理應不可單獨劃分地價區段，變更後將整個鄉村區乙種建築用地、國土保安用地、交通用地、遊憩用地、水利用地土地視為一體，劃為同一地價區段，為始合理。惟此舉可能造成開發後地主因持有國土保安用地面積過大，無法負擔

龐大之地價稅賦。

二、建議

為避免未來開發者因持有國土保安用地面積過大或地價上漲，負擔龐大之地價稅賦，現就整體開發後之國土保安用地產權歸屬做以下二種建議：

建議一：將已整體開發後之國土保安用地依住戶面積持分比例移轉給社區

各住戶：

社區開發計畫案所變更之國土保安用地，實與屬建築用地之一體。此部分國土保安用地應依面積持分比例，移轉給社區各住戶，讓地價稅賦由全體住戶共同負擔，減輕開發者負擔，並避免日後社區國土保安用地使用及權屬爭議與糾紛，以維護社區整體權益與品質。

建議二：國土保安用地可比照非都市土地使用管制規則第二十五條規

定：「非都市土地開發許可案件之相關公共設施捐贈與鄉該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。．．．」將國土保安用地捐贈與該管直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，此舉不但可以減少日後國土保安用地持有人地價稅賦負擔，亦可讓國土保安用地變為公有土地，作社區隔離綠帶，以維社區環境品質。