

地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 1 期，民國 95 年 11 月 11 日

發行人：賴宗裕

主 編：賴宗裕 編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地 址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電 話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

E-mail：dole@nccu.edu.tw 網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw/>

創刊詞

政治大學地政學系創立於民國二十一年，曾設有「地政學院」，為當時全國第一個研究所性質之學院。目前為全國唯一之地政學系，長期以來執地政學術與土地專業之牛耳，追求地政學術與專業卓越化為師生共同努力之目標與核心價值。我們配合社會實際需求，結合理論與實務之課程設計，培養學生在土地及不動產管理、規劃與測量資訊上之應用，鼓勵學生學術發展與取得專業證照。我們也期望透過對現況土地問題的觀察，經由行政部門、業界與學界之交流，提供土地政策之建言與社會諮詢之服務。

《地政學訊》的發行以傳播地政專業知識，協助社會民眾對本身權益之認識，提供師生相互關懷、溝通、學習與交流的平台。地政學訊由本系專任教師輪流擔任主編，以每兩個月一期之發刊方式，內容主要包含專題報導、教師園地、學生園地、地政小百科與地政櫥窗，有深入淺出的社論評析、地政人相關活動的校園訊息，亦有增加生活常識的短文介紹，以促進地政學術與土地及不動產資訊的交流。

適逢 11 月 11 日地政節，我們期盼《地政學訊》的推出能夠推動地政知識的傳遞，聯繫地政人的情感，並引發社會大眾對地政相關問題的討論與重視，將新的資訊與觀念進一步的傳播，讓人人都可以了解地政學系與地政學術的發展。《地政學訊》也配合政大各項校園及學術活動之進行，成為一個新的交流園地，敬請不吝給予支持與指教。

專題報導

土地政策與容積移轉

台灣的土地政策是甚麼？這在學界恐怕是個難以回答的問題。隨著政黨輪替，相關部會首長更迭頻繁，使得土地政策無法連貫，而政治人物過多的意識型態干擾，也影響土地政策執行之優先順序，更遑論凝聚土地政策內涵之共識。

台灣只有一個，然而沒有國土政策的台灣，使得土地使用的決策缺少了可資遵循的價值體系，以及可供專業判斷的客觀原則，也使得各部會少了可供溝通討論的平台。因此，長期以來，存在著各機關各行其是的問題，在缺乏國土政策指導下，放大了

各機關的本位主義與決策影響空間，使得政治力容易產生作用，在拼經濟的前提或假象下，專業討論的空間與環境永續的堅持便容易喪失，人們以為土地開發可以帶來就業與地方繁榮，這種成長的迷思反映在現況 120 萬的空屋遍佈全台，閒置的公共建設到處可見，但維繫您我生活品質的公共設施卻是普遍不足，此種土地供給過當，而生活設施相對低落的失衡現象，凸顯出缺乏國土政策指導下的社會困境。

台灣公共設施不足的老問題已存在數十年，其原因一方面在於政府財政困窘；另一方面，導因於土地使用變更過速，各縣市新增的都市計畫地區規模可觀，遠超過實際人口成長或產業發展之需，卻依法須規劃公共設施用地，在地方財政不足的情況下，被指定之公共設施用地無法及時取得，便成了公共設施保留地。目前台灣未取得之公共設施保留地約 3 萬多公頃，其對社會之影響頗鉅。首先，公共設施之不足，造成生活品質無法與經濟成長同步提昇；其次，公共設施之數量與區位未反映人口與產業之需求，反而拖累地方財政之合理配置；第三，政府無力適時取得公共設施保留地並加以開闢，卻限制公共設施保留地地主之開發利用，造成地主不公平的特別犧牲。

在政府缺乏財源取得公共設施保留地之情況下，民國七十七年都市計畫法第三次修法，取消公共設施保留地取得期限之規定。雖然憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障。大法官釋字第四四〇號解釋亦指出，「國家機關依法行使公權力致人民之財

產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」而大法官釋字第三三六號解釋，卻認為「公共設施保留地未設取得期限之規定，乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利益所必要，與憲法並無抵觸。」此一解釋文明顯不符社會觀感及地主期待，對地主之不公平對待與財產權益之剝奪，莫此為甚。

為解決公共設施保留地之問題，政府訂定容積移轉政策，並於都市計畫法增訂第八十三條之一，提供執行容積移轉之法源。容積移轉辦法係將公共設施保留地地主被限制使用之容積，允許地主於市場上出售給需要容積之開發者，以替代政府之補償作為。容積移轉政策在國外主要用於解決土地使用分區管制之不公平問題，並可用於保護重要的土地環境資源。如今政府卻用來紓解其財政問題，並將其補償責任透過「容積移轉」移轉給公共設施保留地之地主，由地主自行在市場上尋找買主。可以想見，超量的可出售容積必將形成買方市場，迫使地主廉價拋售，毫無競價空間。長期等待政府善意對待的地主，卻等到一個容積移轉政策的再度剝奪與不公平對待，真是情何以堪。

在缺乏土地政策指導下，所實施的容積移轉政策恐將成為惡性循環的不當政策，政府持續允許可開發用地的增加，卻未能引導適當之開發區位與總量，並適時改善公共設施不足問題，放任市場過量而零散的變更開發行為，徒增土地資源的流失、開闢公共設施之壓力與環境的負擔。然而，對公共設施保留地地主之剝削卻從政

府之手轉到市場上的炒手，公共政策之提出理當具備公共利益之實踐，遺憾的是，目前容積移轉政策之設計無法彰顯補償之功能，卻恐實現了低價購進容積的開發者暴利，而相對剝奪了地主的財產權與社會大眾提昇生活品質的期待。土地政策空洞化的困境，似乎持續犧牲人民的公共利益。

教師園地

1. 陳奉瑤老師最新出版「不動產經營管理」，智勝文化事業有限公司
2. 陳立夫老師最新「土地法規」2006年版已於9月出版。
3. 陳立夫老師獲選本校九十四學年度教學特優教師。

學生園地

地政學會未來兩個月將分別舉辦系列活動，歡迎系上老師同學踴躍參加：

- * 12月16日參加政大文化盃合唱比賽
- * 12月26日~30日舉辦「地政週」活動
- * 1月2日舉辦「地政之夜」

地政小百科

- ◎ 建蔽率：建蔽率指建築基地上，建築物的水平投影面積與基地面積之比。
- ◎ 容積率：係指基地內建築物總地板面積與基地面積之比。基地面積之計算包括法定騎樓面積。
- ◎ 容積移轉：係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用之謂。

地政櫥窗—不動產資訊

§ 日本不動產交易之重要說明事項 §

日本宅地建物取引業法第三十五條第一項規定，宅地建物交易業者應指派「宅地建物交易主任者」，於交易過程中，就載明該擬為交易不動產相關重要事項之書面，交付予擬為交易之相對人，並為解說。以不動產買賣之場合而言，其應解說之法定重要事項如下。而其內容實亦為吾人於購買不動產時，所應注意之基本面向，值得參考，爰將其介紹之。

1. 土地、建物之已登記權利種類、內容及登記名義人。

2. 都市計畫法、建築基準法及其他法令對於該土地、建物限制事項之概要。

3. 私有巷道負擔之相關事項。

4. 飲用水、電力、瓦斯之供給及排水設施之設置狀況（此等設施尚未設置者，其設置之預估及其有關特別負擔之事項）。

5. 交易之土地或建物屬未完成土地開發或建築工程者，其完成時之形狀、構造（於土地者，包括土地開發完成時其鄰接道路之構造、寬度；於建物者，包括建物建築完成時之主要構造、內部裝潢、外部構造及設備等）。必要時，並應附圖面說明

6. 交易之建物屬區分所有建物者，其說明事項應包括：使用基地之權利種類及內容；關於共用部分，有規約約定時，其內容；關於專有部分之用途及其他使用限制，及有規約約定時，其內容；建物或基地之一部有特定專用之約定時，其內容；有規約約定建物維護修繕之公積金時，其約定內容及已累積之公積金數額；建物所有權人應負

擔之管理費數額；建物或基地有委託管理時，其受委託者之姓名（法人者，其名稱）及住所（法人者，其主事務所所在地）；該建物有實施維護修繕之狀況紀錄時，其內容。

7. 收受買賣價金以外之金錢數額及收受該金錢之目的。

8. 契約解除之相關事項。

9. 有關損害賠償之預定數額或違約金之事項。

10. 宅地建物交易業擬受領支付款項或保管款項者（無論其為買賣價金、定金、權利金或其他名義之款項），是否有保全措施，及有採取保全措施時，其措施之概要。

11. 有關買賣價金之金錢借貸斡旋內容，及該金錢借貸斡旋不成立時之措施。

12. 其他保護交易相對人之必要性事項。

地政活動紀實

1. 本系於民國 95 年 9 月 13、14 日（星期三、四），假國立政治大學綜合院館舉辦 2006 年海峽兩岸、兩岸四地土地學術研討會，共有來自大陸、香港、澳門等地專家學者 300 多人與會，吳思華校長並蒞臨致詞。
2. 本系大學部邀請瑞士蘇黎世聯邦高等工業大學大地與攝影測量學院主任 Prof. Armin Grun 於 95 年 9 月 18 日假綜合院館 270103 室演講，講題「高解析度衛星影像之處理」。
3. 本系大學部一年級邀請行政院青年輔導委員會第四處處長王育群於 95 年 9 月 25 日假綜合院館 270103 室演講，講題「青年志工與服務學習」。
4. 本系碩、博士班專題討論課邀請中央研究院經濟研究所研究員彭信坤教

授，於 95 年 9 月 29 日假綜合院館 270103 室演講「Economic Integration and Industrial Agglomeration」。

5. 本系黃灝雄、林老生、詹進發及邱式鴻老師於 95 年 10 月 9 日至 13 日參加蒙古航測暨遙測學會在蒙古烏蘭巴托舉辦第 27 屆亞洲遙測研討會。
6. 本系於民國 95 年 10 月 13 日，假中國文化大學共同主辦 2006 年第四屆土地研究學術研討會
7. 地政學會於 10 月 13~15 日假埔心牧場舉辦迎新宿營活動，近兩百位同學參加，盛況空前。
8. 本系大學部邀請中華民國應用地質技師公會全國聯合會理事長王文祥博士，於 95 年 10 月 30 日假綜合院館 270114 室演講，講題「土地開發與地質災害」。

地政活動訊息

1. 本系 96 年度碩士班將分土地與環境規劃組、不動產管理與法制組及土地測量與空間資訊組三組招生。
2. 本系將於 2007 年 3 月與內政部地政司共同舉辦「全國土地政策論壇」

◎我們的專業領域

土地行政與法制、不動產管理、土地規劃、都市與國土規劃、土地測量、不動產估價、房地產仲介等不動產相關領域

◎學生的專業證照

不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人

本學訊可至系網站下載