

發行人：賴宗裕

主編：林森田 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

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw/>

專題討論

終結農地 農業還剩什麼？

(本文於96年12月14日發表於中國時報)

徐世榮

(國立政治大學地政系教授)

據報載，林樹山等立法委員於日前成功修改了重要的農業發展條例第十八條條文，將農舍坐落之農地面積下修，由0.25公頃降低至0.1公頃，此修正條文倘若不幸通過三讀，如同是農地的全面釋出，必將造成國家重大的傷害，因為此條文所牽連的議題並非僅是農舍（或別墅）之興建，而是關係著我國是否還需要保有農業。

眾所皆知，農地農有及農地農用為過往台灣農地政策的二大核心，惟隨著台灣社會的轉型及農業經濟產值的低落，此二大政策皆面臨嚴峻之挑戰，並作了根本的變革。農地農有政策已經於民國八十九年農業發展條例的全面修正而被突破，農地之承買人並不需要具有農民之資格，農地產權因此是可以自由的移轉；而農地農用

政策也在農舍興建的龐大壓力之下，屢次的退卻，此番農發條例第十八條倘若再作下修，大概是宣告農地農用政策終結的時候了。

因此，我們所面對的嚴肅課題是，農地若不再堅持作農用，那台灣的農業還剩下什麼？

我們有可能不要農業嗎？農業的價值在哪裡？由於工商業化的結果，農業的生存是相當的艱難，但若是以先進國家的經驗為例（德國、荷蘭、及日本），他們無不積極在維護及創造他們的農業及農村的景象，而台灣更是需要做這方面的努力，為什麼？這是基於糧食部分自給的國家安全考量、農業龐大的環境及生態價值、及農業具有文化及休閒美觀的價值等因素，讓我們必須堅持繼續擁有農業，無法純然由狹隘的經濟產值面向來予以對待。

此外，管制農地繼續作農業使用，會限制農地無法作為他用，然這是基於公共利益及社會義務的考量，並無侵害或剝奪了憲法所保障之私人財產權。

再者，農地在未經整體良善規畫之前，就作全面的釋出，雖然在基地內興建了美輪美奐的別墅，但就能夠保證獲得優良的生活品質嗎？回顧台灣過去的城鄉發展經驗或許就可以得到答案，在民國六十三年「區域計畫法」及「非都市土地使用管制規則」制定之前，農地的開發基本上是不受到限制的，許多的房屋建造於道路的兩旁，形成了「蛙躍式」的無秩序發展。

當時，房屋建築硬體是密密麻麻的蓋了起來，但相對的，卻是非常欠缺生活機能所必須的許多公共設施，進而在土地沒有適當規畫的情況下，人們的居住環境品質並未隨著改善，甚至於是每下愈況，後來竟被德國《明鏡雜誌》形容為「豬舍」。如今，處於二十一世紀的台灣，我們還要重蹈覆轍嗎？

由於時代的演變，部分農地的釋出是必然的現象，但這是需要良善的規畫與妥適的審議，而不是企圖經由農舍的興建，變相的解除農地的管制。此刻，修法之議倘若通過，每一塊農地幾乎皆可興建農舍，其可能帶來的嚴重後果實在是讓人難以想像。

以往，主政者信誓旦旦以永續發展的追求來作為政策制定的主要依歸，我們不禁要問，這樣的開放是否符合台灣的永續發展？台灣是否要繼續擁有農業？人民生活品質得否因此釋出而提升？政府是否有能力提供後續相當龐大的公共設施建設的支出？這都是在作修法決定之前，相當值得深思的課題。

由一些統計數據看農舍議題

林子欽

(臺北大學不動產與城鄉環境學系教授)

近年來農舍問題引起很大的爭議。雖然看法、立場互異，爭辯過程中往往缺乏較為完整的資料以資佐證，這無疑有害於良性的政策形成。筆者這兩年接受農委會委託從事臺灣農地市場研究，累積了一些難得的資料。以下僅依據其中農舍相關之政府統計資料，提出若干數據供讀者參考。

壹、農舍數量與區位

表 1 為臺灣自 1993 年至 2005 年所核發的農舍使用執照件數及面積。無論農舍使用執照件數或是總樓地板面積，數量自 1994 年以來呈現一路下滑的趨勢。農舍需求並未隨著 2000 年農發條例修正而明顯增加，這個長期農舍需求下降的現象應該與總體的因素有關。

表 1 臺灣歷年核發農舍使用執照件數及面積

	件數	總樓地板面積 (m ²)
1993	4181	1285392
1994	3991	1407059
1995	4365	1332498
1996	4004	1148465
1997	3629	1041925
1998	3262	904921
1999	3391	1004121

2000	3330	924114
2001	2815	935747
2002	1713	615113
2003	1652	648285
2004	1522	570049
2005	1678	639460

資料來源：營建統計年報

圖 1 為研究縣市 1995 年到 2005 年農舍興建數量，資料來源為縣市地政機關辦理建物第一次登記中建物使用別為農舍者。建物登記為非強制性任意登記，但為了保障產權及維護權利，近年來大部分的建物都會辦理建物登記。建物第一次登記資料與實際興建數量間或有差距，但應不至於影響整體趨勢分析。宜蘭縣自 2003 年開始，農舍興建數量明顯上漲，推測可能是北宜高速公路興建帶動農地衍生需求。另外，桃園縣在 2003 年之後也出現農舍興建數量的上揚。整體看來，農舍興建在受都市化影響較低之縣市並不明顯。相對地，在都市化程度較高之縣市，近年來農舍興建也趨於活絡。就各都市內來觀察，宜蘭縣農舍興建以冬山鄉、三星鄉及員山鄉數量最多；桃園縣則以中壢市、觀音鄉及大園鄉農舍興建數量最多。雲林縣以斗南鎮農舍興建數量最多，麥寮鄉農舍興建數量也逐年上漲。台南縣歸仁鄉的農舍興建數量最多，鄰近高鐵站可能為其主原因。南部科學園區旁的新化鎮及安定鄉農舍興建數量也明顯增加。這些證據顯示，農舍興建區位及數量和交通及經濟建設密切相關。

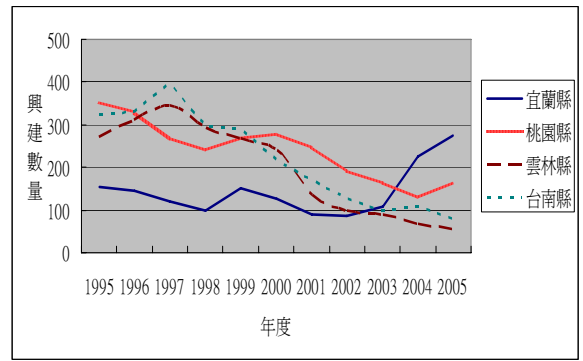


圖 1 研究縣市歷年農舍興建數量

貳、農舍基地面積分布

表 2 及表 3 為研究縣市農舍基地面積分佈情形。「農業用地興建農舍辦法」第三條第一項第五款規定，「申請興建農舍之該宗農業用地面積不得小於零點二五公頃。」換言之，如在 2000 年農發條例修正前取得農業用地者，農舍興建不受最小基地面積的限制。但在 2000 年後取得之農地，面積需大於 0.25 公頃才可以興建農舍。由表 2 及表 3 可知，無論在 2000 年之前或之後，各縣市農舍之基地大多在 0.25 公頃以下。就 2000 年之後而言，農舍基地面積小於 0.25 公頃之比例在各縣市都相當高，至少達到 88%。農舍基地面積小於 0.1 公頃者也至少有 20%。這個數字明顯表示出，目前大部分的農舍興建都位在 2000 年前已取得農地上。對於 2000 年前取得農地之農民保障其既有權利有其必要，細小農地上農舍的大量興建卻也是個不可避免的代價。這些 2000 年前已取得之農地總量固定，未來農舍之土地供給終將逐漸被 0.25 公頃以上農地取代，但是需要多長時間來消化目前存在之 0.25 公頃以下之可合法興建農舍之農地，則

表 2 研究縣市農舍基地面積分佈 (1995 年~1999 年)

面積	縣市		宜蘭縣		桃園縣		雲林縣		台南縣	
	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比
0.1 公頃以下	156	23.39%	347	23.80%	414	27.79%	498	30.50%		
0.1~0.25 公頃	489	73.31%	1040	71.33%	918	61.61%	954	58.42%		
0.25 公頃~2 公頃	22	3.30%	71	4.87%	158	10.60%	170	10.41%		
2~5 公頃	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	11	0.67%		
5 公頃以上	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%		

表 3 研究縣市農舍基地面積分佈 (2000 年~2005 年)

面積	縣市		宜蘭縣		桃園縣		雲林縣		台南縣	
	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比
0.1 公頃以下	274	30.04%	292	24.85%	139	20.20%	198	24.78%		
0.1~0.25 公頃	617	67.65%	801	68.17%	496	72.09%	507	63.45%		
0.25 公頃~2 公頃	21	2.30%	81	6.89%	53	7.70%	94	11.76%		
2~5 公頃	0	0.00%	1	0.09%	0	0.00%	0	0.00%		
5 公頃以上	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%		

缺乏直接數據來推論。在農舍需求並不多的雲林縣和台南縣，恐怕未來多年內農舍基地還會主要來自小於 0.25 公頃的農地。

參、非生產功能的農舍

雲林縣以及台南縣過去 10 年來，農舍興建數量呈現長期下跌現象，在以農業生產為主的縣市，農舍的整體需求是不大的。宜蘭縣與桃園縣 10 年來農舍興建數量起起伏伏，2003 年後出現新一波的農舍需求，這應該與北宜高速公路以及都市不動產景氣活絡有關。無論在那個縣市，農舍的需求都集中在都市週邊以及具有重大交通、經濟建設的鄉鎮，很明顯地，相當比例的農舍興建來自非農業生產的、以都市功能為導向的需求。2000 年後興建的農舍中，高達 9 成座落在小於 0.25 公頃的農地，也提供另

一個間接的支持證據。這些小於 0.25 公頃農地的主要供給者，就是修法前已經取得農地且未興建農舍的地主。這些目前擁有小於 0.25 公頃土地上農舍的居民，應該相當高的比例來自都市地區。綜合這些數據，我們可以推論，目前的農舍已經形成另一個鄉村地區的低密度住宅市場。這應該不是當初農發條例修法時所樂見的，但這已經是個事實。值得注意的是，農舍蓋在細小農地上並非開始於 2000 年之後，2000 年之前大部分農舍已經蓋在細小的農地上，這個現象存在已久。農發條例對於農舍基地最小面積的限制，在合法的小於 0.25 公頃可興建農地的供給耗盡後，才會開始產生效果。就目前的數據來看，這應該還要等待很多年。在這樣的情況下，農舍扮演的功能一定要定位清楚。

台灣農地市場已經分化成都市週邊以及農作為主鄉鎮兩類。在無法分

辨使用目的的前提下，其實都市週邊的農地已經透過農舍興建成為住宅用地。只要農地價格比鄰近都市建地來的低，提供都市居民的農舍住宅自然會出現。最小基地面積的限制提高了每塊基地的總價，縱使農地單坪價格低於建地，但是總價未必較為便宜，也因此可能減少了對於農地的購買意願。縱使設有 0.25 公頃限制，在都市鄰近地區，頂多只能確保農舍住宅蓋在較大的農地上，但是無法阻止都市化住宅的出現。一個基本的觀念是，如果人民選擇農舍是出自偏好（價格較低、環境較佳等）而非政策的扭曲（沒有稅負），以行政管制方式限制他們的選擇是很難達到效果的。

環境衝擊

放寬農地分割門檻的

環境代價，誰來買單

張剛維

(國立政治大學博士班研究生)

台北市政府對於保護區及農業區興建農舍的建築管制規定，一直比陽明山國家公園區還要嚴格。居住於陽明山國家公園附近的保護區農民，多年來不斷地爭取放寬建築限制，終於在 91 年獲得市政府同意，將建蔽率由 5% 放寬至 10%，樓高亦由 7 公尺二層樓放寬為 10.5 公尺三層樓。使用放寬的著眼點，在於照顧農民及滿足農舍分戶的需求，而市政府會同意調整決

策的一項重要的考量，則在於市政府認為中央政府農業部門對 0.25 公頃土地分割門檻的限制，應該可以當作最後的防線，避免農地因為過度分割開發，而讓環境品質失控。這種想法，就今日而言，似乎過於天真了。

台北市農業區及保護區農地，以現行的規定計算農舍可建築面積，不論基地面積多大，建築面積都不得超過 165 平方公尺、高三層樓的農舍（原有合法建築除外）。1 公頃的平坦農地，因為受到 0.25 公頃土地分割門檻的限制，最多只能分割為 4 塊，合計最大可建築面積總量為 660 平方公尺，總樓地板面積為 1980 平方公尺。但如果將分割門檻下降，每 0.1 公頃農地，就能蓋出 100 平方公尺（約 30 坪）的建築面積，1 公頃的平坦農田，可建築的總面積就可能達到 1000 平方公尺，總樓地板 3000 平方公尺，最大的開發量增加了 3 分之 1，但這只是建築面積而已，如果再計入每戶生活所需的必要空間，如停車空間等，農地開發的硬鋪面面積增量就會更大，以農業區普遍達上百公頃的規模來看，可建築面積的增量，就會變得十分驚人了。

以上的情形會產生什麼都市問題呢？第一，如果大幅降低購地進場的門檻，讓所有權人在未經規劃的大片農業區內自由建築，最終的結果，可能到處都是農業建築，道路曲折寬度不一，沒有共同纜線設施、自來水、雨水及污水下水道系統，水路污染，電桿電線充斥，都市邊緣地區可能會回到沒有都市規劃及土地重劃的時代，嚴重缺乏系統性公共設施及設

備，這種環境如何能保有生活品質？其次，區位條件較佳的農業區，會產生較高的開發密度，因為農業區的規模通常很大，所以增加的建築開發量就會很大，下水的排放量增加，硬鋪面增加，相對地會減少植生，減少地表的透、滲水能力，並增加地表逕流量，進而衍生生態系統的破壞，在全球普遍關注氣候變遷，研究永續綠色生態、減碳、降溫的潮流下，缺乏整體規劃的操作，將會惡化都市環境。

都市農業區及保護區，因為緊臨都市發展地區，雖受到使用管制的嚴格限制，但因為地價較低的因素，成為一些投機業者違規使用的天堂，在管制嚴格但管理不足的情形下，臨路的農業區有違規大型修車廠已不足為奇。所以，討論降低分割門檻之前，仍應重視政府的管理能力以及人民守法的意願。宜蘭縣的鄉村，在高速公路通車後，成為許多城市人夢想的田園別墅地，紛紛購置農地建宅，蔚為風潮。而都市內的農業區，生活機能更為方便，如果政府大幅放寬土地分割的門檻，讓更多人有意願及能力租購土地建屋，恐將帶來更嚴重的都市問題。在此情境下，如果地方政府預見未來都市農地失控的問題，為了維持都市競爭力及品質，就會考慮在環境惡化前，加速進行都市規劃及整體開發，反而造成都市漫延的問題。都市農業區的管理問題，都有其背景故事，但有興趣的朋友，只要到士林平等里農業聚落及社子島走一走，就可以感受農地分割為小基地，自由建築的可能樣貌，誰有能力收拾善後呢？

所謂農業發展…農地來種厝？

（本文於 96 年 12 月 13 日發表於聯合報）

林森田

（國立政治大學地政系教授）

立法院初審通過「農業發展條例第十八條條文修正草案」，將農業用地興建農舍之面積下限，由零點二五公頃修改為零點一公頃，及無條件放寬農地繼承人不受農舍興建限制，此草案容易使得農地「建地化」，未來農地種的可能是「厝」，而非農作物。

畸零紛雜的個別農舍，分散林立於廣大的農地上，易產生治安死角、颱風天的水災、農業肥料與農藥使用、蚊蟲蛇鼠危及農民居住安全等問題。且缺乏完整的公共設施，而將家庭垃圾、廢棄物任意傾倒與排放，嚴重造成周遭農地生產環境汙染，對「安全」農業及「優質」城鄉風貌等目標之追求極具威脅性。

由零點二五公頃修改為零點一公頃，似為提昇農民生活品質與照顧農民之考量，但卻提供給更多非農民及財團有更大的誘因購買農地，興建鄉村別墅或豪華別墅，實際上，非農民及財團受益的可能遠比真正從事農業的農民受惠更多。在土地使用規劃制度上，土地之被規劃為農地，有其制度上的配套措施，包括地價稅、土地增值稅、遺產稅等優惠，及農業施政上的補助等，農地建地化，破壞了國土規劃與相關制度配套完整性，使得國土規劃意義與理想盡失，租稅更不

公平。

目前農業主管機關推動的產銷班、稻米專區及農業經營專區，是「整合」農地利用，產銷班與專區區位選擇都是找沒有農舍及工廠污染的區位，以因應消費者對產品品質及品牌建立要求。修法後，農舍數量不僅會增加且零星分散於農地上，將極不利產銷班及專區的區位選擇與生產環境，且農地愈細分所需整合的人數愈多，產銷班與專區整合與協調會愈困難。另外零點二五公頃之面積規模，有其農業經營效率及農地重劃時劃分坵塊之考量，而零點一公頃呢？

經驗顯示，農舍興建已成為整合與專業經營的最大障礙，要真正照顧農民，就必須阻止零星農舍的興建，而不是去擴大障礙。滿足農民住的需求，有更多積極性的做法，提供更良好的居住環境，但優良農地不易獲得與維護，完整無污染的農業環境才是農業生產的根本，真正從事農業之農民需要的是優質無污染的農地而不是農舍。

建議清查零點二五公頃到零點一公頃間真正從事農業之土地所有權人，尚有多少農民需要住宅，並以集村方式或其他規劃開發的手段，提供更優質農民住宅，而不是將農業用地可興建農舍之面積由零點二五公頃修改為零點一公頃，及無條件放寬農地繼承人不受農舍興建限制，以避免農地建地化，維護整體農業生產環境及落實國土計畫體制。

最新動態

農地銀行之建置 與農業經營專區之推動

張志銘

(本系博士生，任職於農委會企劃處)

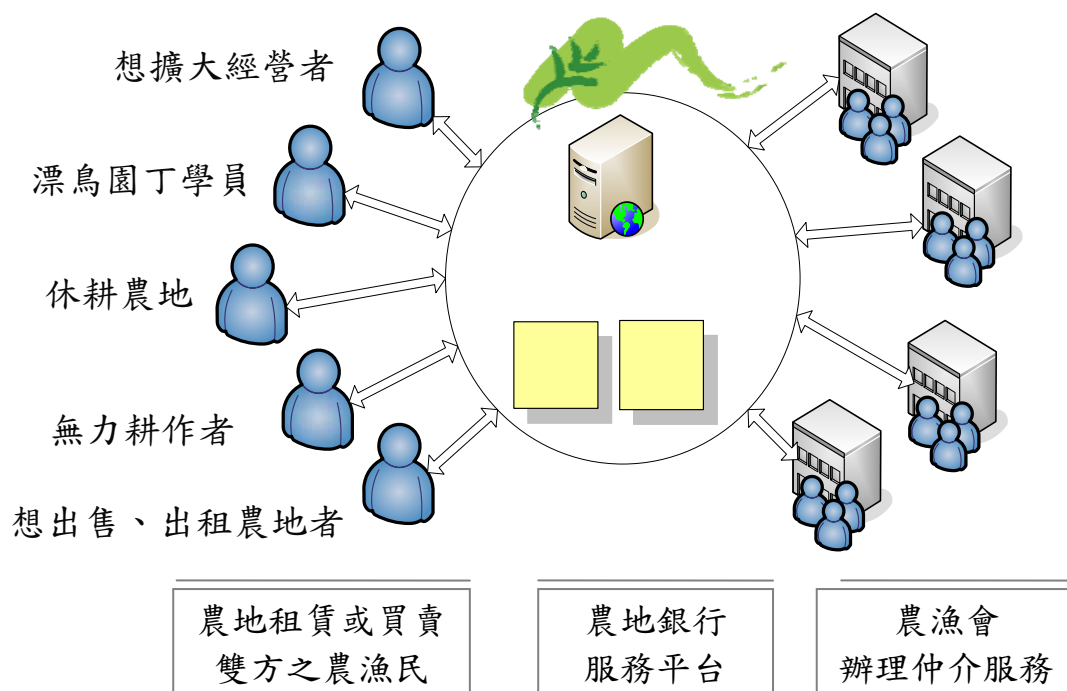
農地是農業生產及經營的基礎，就台灣地區的農地而言，農家之農地分散，坵塊面積狹小，經營效率偏低，但生產成本偏高，導致政府處於目前經濟全球化、自由化與數位化的國際競爭趨勢下，修法放寬農地自由買賣及租賃制度以促進農地耕作，但因面對農民高齡化問題日趨嚴重，農民對傳統三七五減租條例的疑慮未消，而開放稻米進口，為維持稻米產銷平衡導致休耕閒置農地面積持續增加，休耕補助反而造成農地承租的機會成本，使既有農民團體及產銷班等農民不易擴大經營規模。

為促進農地流通及活化農地利用，配合引進新世代農業人力，鼓勵老年農民退休出租農地等施政目標，行政院農委會建置「農地銀行」，並選定優質農業生產區域，結合小農成為大農，採契約化機制輔導農會建置農業經營專區，納入農業經營企業化的概念，以產銷組織間的專業分工，協助農民提高農產品產銷效率並降低生產農地集中化、規模化政策目的，並結合農業經營專區之農地利用、管理及產銷規劃，以確保農地資源有效利用及產業結構合理調整。

農地仲介與建地、房屋等不動產

經紀業比較，因農地價格較低，市場較有限，一般大型房仲業者大多不願接手，甚至停留在農村傳統居間服務方式。在農委會的具體規劃中，「農地銀行」是建構一個農地買賣或租賃的資訊平台及服務環境，以金融機構——銀行的思維讓地，並由政府輔導基層擁有農地但想出租或出售者將農地存到銀行來，而想營農承租或承購的新

農民或既有農民可藉由銀行的仲介服務取得經營所需的農會、漁會扮演農地銀行的核心角色，一方面提供農地仲介媒合之服務，一方面提供農地利用法令、農業產銷經營及政策性專案農業貸款等諮詢服務。因此，農地銀行的建置設計構想如下圖所示：



進一步言，農地銀行以服務農漁民為出發點，其重點在於促進農地流通，將農地利用權引導到有意營農者手中，並配合促進農地利用及活化農地租賃相關規劃措施，以實現擴大農地規模及面積集中的目標，進而帶動農業的發展。

再者，為配合產業發展並整合土地利用規劃、農地管理規範，建立農業經營專區，以完整集中之農業生產區域為範圍，適度整合農業相關資源於專區內運用，經由管理制度化，以

降低生產成本，創造優良生產環境，並藉由集團化經營，結合農地銀行的建置與推動，活化農地利用，創造大規模經營效益。農政部門在 96 年度已辦理宜蘭縣三星鄉、苗栗縣後龍鎮、台中縣大安鄉等三個示範性實施計畫，透過農民自發性加入與營運主體（當地農會）共同參與，達成區域性農業經營型態，並執行相關農地利用措施與產銷規劃，以逐步落實土地集中化、規模化之目的。

總結言之，「農業發展條例」歷經

C農民

民國 89 年及 92 年兩次大幅度修訂，各界關注的焦點，大都在耕地分割、移轉限制及農舍興建等課題，農政部門也為農地管理業務疲於奔命，幾乎無暇建立提升農地利用效率誘因或規則，並增進農地市場流動，解決農地零細分散的使用困境。藉由農地銀行的建置，並結合農業經營專區的推動，至少展現農政部門已經改變思維及農地施政措施，不願一直陷在傳統僵化且消極的土地使用分區管制規則泥淖中。雖然只是跨出了一小步，但未來也許是國土資源規劃利用的一大步。

觀念平台

幾個容積政策之疑慮

賴宗裕

(國立政治大學地政系教授)

為了取得公共設施保留地、歷史建築物、開放空間或古蹟等，政府已訂有「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」；又為鼓勵土地開發與都市發展，在都市更新實施地區及捷運車站周邊一定範圍內，皆可獲得容積獎勵，其他散見各種相關法規之容積移轉或容積獎勵辦法，在台北市可能超過十種之多，這些非計畫性的容積，促成浮動式的市場開發行為主導都市發展型態的現象，並不利於計畫引導都市發展，塑造健康城市的目標。

由於當前容積政策過多，政府將其視為解決各種疑難雜症之良方，以致形成政策的外部性，不僅公共設施難以有效即時取得，亦因非計畫性之

增額容積散落各地，所增加之開發量也常導致公共設施服務品質之衝擊與民眾之抱怨，因而產生對此容積政策之疑慮。舉例言之，則有以下數端。

1. 容積移轉並非取得增額容積之唯一方式，一地之容積獎勵來源眾多，且可同時累加至同一基地上，因而降低以容積移轉而取得公共設施之政策效果；卻造成開發基地增加非計畫性之容積，而惡化毗鄰地區之設施水準，恐造成民眾之抗爭。例如皇翔建設在信義計畫區推出的建案，利用從大稻埕古蹟移入的容積率，將建築增高，便引發周邊住戶之抗議。
2. 去年台北市政府針對內湖科技園區挑高大樓夾層違規使用問題，曾提出「購買容積方案」進行評估，試圖為當地某些廠商解套。此一方案並不適用都市計畫法第八十三條之一或相關法令之規定，而產生適法上之疑慮。若讓違規者向地主購買容積，在缺乏法源依據下，哪些基地可以出售容積？每坪容積之抵換價值如何估算，才不致擾亂市場秩序或造成投機客之介入？容積到底是物權還是債權？出售容積之地主如何申辦土地登記？是否需要繳交所得稅或土地增值稅？如何防止地主出售容積後，又將土地轉賣給不知情之善意第三者？上述問題所涉及的法令繁瑣，恐怕為違規者解套前，市政府需先自我解套。況且政府作了這麼多解決問題的方案，結果違規者購買容積的價金，可能連一毛錢也進不了市庫，反可能為一些區位不佳或缺乏市場開發潛力的地主解套。如此一來，此一方案是否具有公共利益，便值得商榷？

3.為鼓勵捷運車站之適密開發，提高大眾運輸系統之搭乘率，以降低對私人運具之依賴，政府提供捷運車站周邊一定距離內之開發案容積獎勵，但卻未同時排除增設停車獎勵之規定，此舉對減少汽車使用之目標形成反效果，也對當前的減碳政策產生矛盾。

容積移轉政策之實施，本意在於紓解政府財政問題，協助處理公共設施保留地長久未能徵收所造成之公平問題；容積獎勵政策則企圖促進土地利用，獲取公益設施及開放空間之目的。但在實施策略上，卻未能有計畫地因地制宜，以致政策效果互相抵銷，政策目的未能達成，反而造成政策之公平性問題，徒增都市空間壓力，降低公共設施服務水準，招致民眾之不滿與抗議。因此，如何兼顧政策之公平性與都市環境之品質，將決定未來容積政策能否受到民眾之支持。

地政小百科

◎「中衛體系」：中衛體系有兩種不同的意義，一種用於農地利用，另一種則用於產銷輔導。前者為雲林縣斗南農會所採用，透過中衛體系的建立，斗南農會租地自耕建立核心農場，對於承租的農地，其有設施之面積將會扣除，違規使用之農地農會不租。斗南農會另邀請有意願的農民共同加入契作代耕，建立衛星農戶，田間風險由農民負擔，而農會則負擔市場風險。透過中衛體系的建立與主導，可使土地整合利用，得以發揮集團企業作經營，實行計劃性生產與標準化管理，並有

推動生產履歷記帳制度。後者為行政院農業委員會企劃處所推動之政策，廖安定與魏碧珠(2006，農政與農情 p.5)認為中衛體系係指以農會、合作社等農民團體或農業企業為中心經營體，其周邊之農民團體或產銷班為衛星農場，運用垂直整合、水平擴張、同業與異業結合等方式，將小農結合為大農，以降低經營成本、改進產品品質、穩定產品供需、提高產銷效率及精準掌握市場需求。

◎「農業經營專區」：係基於土地多元化的利用與輪作的需要，及單項作物易產生產銷失衡與各縣（市）條件的不同等之考量，從「土地與經營」的觀點出發，能有整體生產集中化的經營範圍，由營運主體整合願意參加的農民，並透過市場性找出主題作物進行協調作物別，進而確認經營方向。期透過管理制度化以降低生產成本，生產條件標準化以強化經營效益，運作集團化以增加競爭優勢，並發揮整合農業經營性規劃與農地管理之綜效，使農民從事農業有利可圖，達成區域農地資源的有效利用與管理，邁向優質與安全農業的現代化農業目標。

◎「專區土地利用公約」：為參與農業經營專區的農民，其基於土地所有權所擁有的一束財產權，於保留大部分的自主權下，將其一束財產權中的某一小部份的自主權（autonomy）釋出，供營運主體進行農業經營專區營運統整（coordination），並由政府提供誘因支持與輔導，以營造農業經營專區之優質的產銷環境與共同的利益，

是農業經營專區的核心價值。期透過農民的簽署，顯示出願意將其農地繼續從事農業經營之意願，並透過農會的整合，提出經營計畫而由政府支持與輔導，以積極營造專區整體的利益，增加農民的長久福利，消極的降低專區內或個別農民與農民間農地利用與產銷的衝突。換言之，專區土地利用公約的簽訂，雖表面上是一種限制，亦可是一種取得更多資源與互利的保障。

教師園地

- ◎ 陳奉瑤副教授於 97 年 1 月 20 日至 97 年 1 月 25 日，出席在馬來西亞舉行“永續不動產的投資”國際會議。

學生園地

- ◎ 地政學會 96 學年度第二學期主要活動計畫如下，希望系上同學老師踴躍參加：

1. 市政盃: 3/22-3/23，地點: 文化大學
2. 卡拉 ok 比賽: 比賽時間 4/9
3. 啦啦隊: 練習時間: 3 月上旬起，比賽時間: 5/19-5/20，預祝系隊蟬聯冠軍
4. 系運動會: 比賽時間: 5/24

- ◎ 本系同學參加 96 年不動產經紀人考試上榜名單：錢欣玫、徐詩怡、李振宏、曾韻蓉、黃孝典、李展豪、林雅瑩、周欣融、張維珍、賴宗炘、蔡育芬、蔡盈輝、戴誥芬、湯靜文、姚圍仁、鍾宜潔、曾耀萱、林宜謙、周聖平、趙文德、黃千芸、孫稚堤、薛心淳、張如惠、林時平、趙怡如、王宜婷、張嘉宇、范曉菁、張瑜恬、謝雅婷、林昭君、江瑞如、林昕蓉、

郭冠宏、黃威苓、侯蔚楚、王佳玲、羅明璇、劉科汶、羅于婷、徐偉棋

- ◎ 本系同學參加 96 年地方特考（三等）上榜名單：林靖容、丁嘉言、洪宛君、鄭竹雅、彭毓文、林余真、高靖宇、林家榮、陳韋智、孫念怡、許珮漩、郭佳勳、錢欣玫、施宣祺、徐詩怡、劉乃綺、林宜謙、張嘉宇、劉雅欣、胡欣怡、林昕蓉、黃文彥、鄭羽婷、吳俊宜、陳詹閔
- ◎ 陳泓志、楊適丞、薛家瑋同學代表本系參加國土盃辯論賽，表現優異，獲得優勝。

系友動態

1. 本系 46 屆系友李泳龍教授榮升長榮大學教務長。
2. 本系 43 屆系友盧秀燕高票當選台中市立法委員。

地政活動紀實

1. 本系與本校總務處合作組成「人文科技國際大學程規劃專案小組」，負責大學城相關規劃之擬訂、策略方案之研究及學者專家之聘請，於 97 年 2 月 10-14 日邀請早稻田大學後藤春彥教授團隊蒞校協助本校校園規劃事宜。後藤教授並以「21 世紀的校園規劃」為題發表演講。
2. 本系於 97 年 3 月 7 日，在綜合院館 5 樓國際會議廳，與永慶房屋共同主辦「2008 年全國不動產管理論壇」，論壇討論主題包括：台灣不動產市場之回顧與前瞻、不動產估價師評鑑制度之建立、美國次級房貸風暴對台灣不動產證券化之啟示、房仲業在台灣不動產市場之功能與定位。計有全國各界地政及不動產界之先進 300 多

人參加，討論熱烈。

地政活動訊息

- 1.97 年度系所評鑑實地訪評訂於 97 年 3 月 27 日(四)、28 日(五)兩天實施。
- 2.本系謹訂 5 月 13-14 日與俄羅斯國民經濟研究學院不動產經濟學部舉辦「台俄土地問題」座談會。
- 3.本系主辦之第三屆全國規劃系所實習聯展發表會將於 97 年 5 月 31 日(六)在政大藝文中心舉行，本屆主題是「都市環境與景觀生態之關懷」。今年將有 13 所大學 17 個系所共同參加，為期一週的展出，將呈現全國規劃建築景觀設計領域的學生教學實務之成果。
- 4.第五屆「兩岸四地土地學術研討會」將於 97 年 7 月 5-6 日於雲南省昆明市舉行，本屆主辦單位是中國人民大學土地管理系，本系為協辦單位，今年主題是「經濟增長與土地利用」，歡迎系上師生報名參加。
- 5.為促進國際學術交流，增進本系師生與國際一流大學之互動機會，分享教學成果，並協助本校進行大學城校園整備計畫之進行，特邀請日本早稻田大學、美國麻省理工學院、韓國高麗大學、澳洲雪梨大學、中國文化大學市政系及國立聯合大學建築系等校系師生約 60 人，舉辦 2008 國際都市設計工作坊(2008 International Urban Design Workshop)，時間預訂 97 年 7 月 26 日至 8 月 3 日。此次工作坊主題為「國立政治大學 21 世紀大學城校園整備計畫」，內容涵蓋：廣域文教地區計畫；三角地、指南山莊、國關中心土地活用計畫；政大校園環境景觀計畫。

【感謝啟事】



在台灣不動產市場與全球不動產接軌的當下，本系很高興與全球知名的商業不動產軟體開發公司 ARGUS Software, Inc. 於 2008 年 1 月建立合作關係。該公司與麻省理工 (MIT)，史丹福 (Stanford)，新加坡大學 (NUS) 都曾簽訂有合作關係，此次該公司免費捐贈 50 套商業不動產投資分析軟體 'ARGUS Software' 給地政系，市值合計約 20 萬美元。本系將該軟體置於 GIS 電腦教室，供師生教學研究之用，預計賴宗裕、張金鶚、劉小蘭、林秋瑾、林左裕、白仁德、陳奉瑤等老師將陸續於相關課程中融入 ARGUS，期望同學深入瞭解並活用此不動產分析工具，預期在不動產分析的實務教學與研究上有所助益。

【徵才啟事】

◎本系擬徵聘「民法、財產法或不動產法」領域專任教師一名(助理教授以上)。詳情請參閱本系網站。

※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

◎本學訊歡迎本系同學投稿，500~800 字為限，一經錄用，致贈稿費 500 元。

*本學訊可至地政學系網站 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw>) 下載