

發行人：賴宗裕

主編：顏愛靜 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

台灣集村興建農舍政策 之檢視與展望

顏愛靜

(國立政治大學地政系教授)

於 1990 年代，為因應加入世界貿易組織（WTO）農業勢必面臨農產品開放進口之衝擊，政府乃檢討行諸多年的農地政策，於 2000 年 1 月 4 日大幅修正「農業發展條例」，決議由人地皆管的「農地農有農用」原則，轉向為管地不管人的「放寬農地農有、落實農地農用」原則，希望藉由引進農企業法人資金技術，以提升我國農業競爭力。然而，由於台灣農業係以家庭農場為主要的經營單位，因此，欲落實農地農用政策，關鍵仍在於創造有利的農業生產暨生活條件，以滿足農民（家庭農場）從事農業經營與相關生活之所需，而其中又以「農舍」的規劃建築使用對於農業生產環境與農村發展的影響最為重要。

所謂農舍，係指與農業經營不可分離之設施物，理應供作農民從事農業經營、方便其家庭成員居住使用，而准予在農地近處興建，以取得其管

理近便性並減輕建屋成本。然而，由於缺乏完備的法令規範，使得農民於自有農地興建個別農舍的結果，卻造成空間利用的失序，加上政府對於農地興建農舍的管制態度模糊，以及國土規劃體系長久存在計畫效力未明等問題，使得農民視農地興建農舍為理所當然，導致田間建物蛙躍散布，甚至違規轉變為他用，對於農業經營與農地利用造成許多負面的衝擊。首先，因個別農舍散布於農業用地，造成農耕面積細碎切割，不利農業機械化操作，影響農業「生產」效率；再者，個別農舍零散矗立，不僅不利農村景觀的形塑，更將影響農村「生態」環境之永續性；此外，興建個別農舍亦導致公共設施的浪費，加上農藥噴灑影響居住農民的健康，以及農舍排放污水流入農田及垃圾處理不當，對環境造成的污染與破壞，皆會有礙農民「生活」之安康寧適。

有鑑於此，為改變農民在個別農地興建農舍之習慣，解決其所衍生的農業生產暨環境污染問題，政府遂援引類似「土地發展權移轉」概念，獎勵農民以「集村方式」興建農舍，透過農地所有人之間權利交換分合，將農業用地上依法允許興建農舍面積在

空間上集中至同一區位興建，除能保障私經濟既有的財產價值外，亦可進一步達到保護農業生產環境暨提升農民生活品質之目的。而所謂「集村方式」興建農舍，係以相毗連之農舍戶數須達到二十戶（離島十戶）以上共同集中興建農舍稱之。相較於蛙躍使用的個別農舍，以集村方式興建農舍應可透過合理的制度設計與法令規範，消弭傳統個別農舍興建方式對農業生產、農村生態暨農民生活所造成的負面衝擊，進一步維護農業生產環境的完整及促進農村永續發展。

集村興建農舍政策的立意，係為有效解決獨戶農舍散置田間、雜亂無章，破壞農業生產環境，造成農地無法有效管理利用所滋生的種種問題，惟上開政策施行至今，無論在環境永續（生態）、社會公義（生活）、經濟效益（生產），或是運作效率（執行）等方面，都已浮現如下的問題：

一、在「生產面」部分

(一)現行集村興建農舍所配合的「農用農地」多數位於貧瘠荒蕪、低生產力的偏遠山地，且大部分呈現低度利用的情形，不僅無法有效提升農業經營效率與產能，更沒有達到農地政策落實「農地農用」之理念。

(二)現行集村興建農舍不限「農用農地」需為連接之土地，而允許參與興建起造人之農用農地，散布於毗鄰鄉鎮農業用地，導致耕作之「農用農地」與居住之「建用農地」距離相去甚遠，難謂後者屬於前者農業經營所不可分離之設施物。

(三)由於集村興建農舍的法令限制寬鬆，造成農用農地嚴重細分且分散各地，平均每位起造人持有之農地面積多數未達 0.25 公頃，無法確實維護完整的農地面積，整合有效率的農業經營坵塊，如此恐無助於農業機械之推廣使用，亦難以達成擴大農場經營規模之目標。

二、在「生態面」部分

(一)集村興建農舍制度，並未達到保護優良農田之目的，反因區位選擇之偏好，破壞極多特定農業區之優良農地。

(二)依全國個案統計結果顯示，屬優良農田、可以作為都市發展緩衝之特定農業區多成為集村農舍之建用農地，提供興建集村農舍之用地；而山坡地、林地等屬環境較敏感、容易發生土石災害的地區，反成為農業經營使用之農用農地，顯已本末倒置。

三、在「生活面」部分

(一)集村興建農舍在高級別墅商品的規劃、包裝操作之下，吸引了高收入之非農民前往購買，加上農民於鄉間地區多已有住屋，且農業收入不足以支付生活支出，在經濟條件不佳的情況下，對高價位之集村興建農舍個案，少有購買能力與參與興建的動機，導致「非農民」成為主要的集村農舍起造人，此一現象實與現行的農舍政策理念大相逕庭。

(二)由於農民對法令不甚熟悉，無法自行集結興建，以致目前集村興建農舍個案之召集人多以建商為主，造成集村興建農舍成為建商營利之標的。

(三)非農民已成為多數集村興建農舍之起造人，並可依據「集村興建農舍獎勵及協助辦法」，向政府申請二十萬至三十萬不等之補助款，又可同時享有農地免稅，與政府嘉惠農民的政策美意有違。

(四)由於目前集村個案之參與興建者，多以非農民為主，而非以農民為建築設計對象，因此，雖集村興建農舍能提供優質居住環境，但仍無法確實幫助農民提昇其生活環境品質，以致未能真正落實集村興建農舍之政策美意。

四、在「執行面」部分

(一)集村興建農舍審核過程流於形式，且對於興建後續管制未能確實執行，導致集村建農舍政策功能無法有效落實。

(二)有關集村興建農舍「募集公司」代銷行為之合法性暨成員招募方式，在現行法規上並無具體規範。由於集村興建農舍現在皆由建商規劃、銷售並負責興建，加上集村興建農舍須集合 20 戶以上之農民，並且共同一次向審查單位申請，在尚未開始建築或尚未建築完成之建築物，應將之視為「預售屋」性質，而集村興建農舍須歷經募集、規劃、申請、興建、完工等階

段，故比一般建築物之興建所須時間還長，相對地，相關交易風險將更為提高，若起造人因集村農舍興建安與建商有消費爭議，如何適用消費者保護法規以保障起造人，亦為政府應予重視之課題。

迄今為止，申請集村興建農舍案例持續增加，截至 2007 年 5 月底，全國核准集村興建農舍案件，共有 11 個縣市，總計 31 件個案、752 戶「農民」參與。然而，這些「集村」興建農舍案件，似乎無法如預期般達到促進農地利用、照顧農民生活暨維護農業生態的政策目標。因此，本文經由上述四個面向的檢視與分析，歸納出以下農地政策對於集村農舍興建的指導原則，以為政府農地政策建構與制度改進之建議與參考：

- 一、集村興建農舍，應與農業經營密切關連。
- 二、儘量避免於特定農業區集村興建農舍，以保護優良農地。
- 三、集村興建農舍應為農民專屬之權利。
- 四、集村興建農舍應避免成為炒作標的。
- 五、農用農地應有農業經營之事實，並以提高農作生產效率為目的。
- 六、集村方式興建農舍應達成維護農業、農民、環境等多重目標。
- 七、集村興建農舍建前審核及建後監督應確實執行。

成長管理與農舍興建政策

徐世榮

(國立政治大學地政系教授)

農舍興建已成為台灣社會的一個重要的議題，媒體近來時常有著相關的報導，輿論也多有討論，不動產業者更不時推出高級農舍出售的相關廣告，一棟棟如同高級別墅的農舍散佈座落於優良的農田裡，這種景象在幾個緊鄰大都會的縣市更是明顯。這樣的農舍興建現象是否允當？這是否吻合了近年來土地使用規劃與管制的思潮？這個政策是否有檢討的地方？

在一九六〇年代以後，成長管理的土地使用規劃理念在美國受到了相當大的歡迎，許多州及地方政府皆積極的採納這個理念，並運用其所建構的機制。成長管理的主要意涵為運用都市規劃的方法，配合管理策略，來規範都市發展及土地開發的區位、時序、速度、總量及品質，同時考量公共設施的服務水準及成本，來執行土地使用管理與公共設施配置等多目標的政策。它所擁有的四大辦法大抵為：足夠的公共設施要求、總量管制、分期分區發展，及都市公共設施／成長管制線。它尤其著重於土地使用管制及資本門投資二者之間的緊密及長期的合作，因此，它為警察權內容的擴張，加入了重要的時間面向，可以來彌補傳統以往土地使用分區管制機制的不足。

如今，在自然資源相對有限及全球已經逐漸出現糧荒的情況下，台灣卻是將最為優良的農田用來興建農舍，這無疑是非常值得深思的課題。再者，由於所興建的農舍是零星雜亂的散佈於農田之中，這除了表示各縣市都嚴重缺乏上位計畫來作為其開發的指引之外，也表示目前的非都市土地使用管制機制已經被突破，無法發揮其應有的功能。此外，目前的農舍也沒有相關配套的公共設施計畫來予以配合，農舍所使用的農水路公共設施乃是當初農地重劃所興築，由於農地重劃主要是考量農業生產的要素，因此農路的路面相對的狹小，恐無法應付日愈增多的交通流量，而目前農舍直接將污水排放入農田灌溉的渠道，這是否會帶來農田的污染，進一步衝擊了安全農業的政策目標，也頗值得持續的關注。

若由上述成長管理的理念及辦法來審視台灣農舍的興建，這是完全不合格的。農舍明顯欠缺足夠的公共設施，各縣市也無總量管制、分期分區發展計畫、及都市成長的管制線，在此情形下，農舍之興建實在是讓人相當的憂心，其對於整體社會恐會帶來相當大的負面效果。因此，農業發展條例第十八條之內容就非常值得再思考，恐也有修法之必要。其實，台灣的農村大多皆已呈現凋敝的現象，屬於鄉村區內的農村已有多戶遷出，土地及房屋呈現低度使用狀況，因此，當地的農民是否需要在農村以外的農田來興建農舍，以此滿足住宅的需求，是讓人非常質疑的。因此，農舍制度是否應予檢討，回歸至農宅制度，讓離開農村者能夠將其住宅出售

予新住戶，或者是讓新建之住宅能夠座落於現有的農村之內，倘若這無法實現，有否可能經由擴大農村之範圍來予以解決？

倘若我們需要擴充原本農宅制度的內涵，進一步包含一個以別墅為主體的農宅，那麼一個以縣市為整體的土地使用計畫就有相當的必要，在這個計畫當中不僅要包含著土地使用分區管制，也要適度的引入成長管理的理念，讓農舍的開發能夠與資本門及公共設施的投資相互配合，如此一來，整體的生活品質才得以提升，一定數量的農地或可以保留。惟這樣的土地使用計畫應該要多考量農村居民的需要，而不是仍然是以都市地區的發展與需要來作為整體規劃的基礎，也就是不要繼續的將農村與農地視為是都市發展的預備地，而是要賦予非都市土地地區規劃的相對自主權，否則所作出來的計畫恐仍會有執行上的困難。

政策建議

都市工業區變更 的規劃思維

邊泰明

(國立政治大學地政系教授)

隨著全球化的步伐，廠商空間區位的選擇也變得更有流動性。台商設廠除了全球化佈局外，由於大陸磁吸效果，西進更是重要的選項之一。伴隨著廠商的外移，閒置的工廠普遍存在，工業區土地變更作為其他使用的

案件也就逐年增加，這種現象以都市計畫工業區為最。位於都市區位良好的廠房用地紛紛提出土地使用變更，或者變更為住宅區和商業區，或者變更為產業發展特定區，無論變更為何者，均存在一些規劃上的迷失，以下就個人所見，提出一些看法。首先略述工業區變更的現行制度，再說明目前變更所產生的問題，最後擬出都市工業區變更在規劃上應該有的一些作法。

都市計畫工業區變更使用的途徑有二。其一，利用都市計畫法台灣省施行細則第十八條的規定，直接作使用項目的變更，例如作為工廠必要附屬設施之研發...；工業發展有關設施之企業營運總部...；公共服務設施及公用事業設施之汽車駕駛訓練場...；一般商業設施之大型展示中心或商務中心...；這些使用項目的變更無須經過都市計畫委員會的審議（一般商業設施例外），只需經直轄市、縣（市）政府審核准後，便得建築。但受限於使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之五十的規定。另一途徑是依據都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理，利用該規範辦理之工業區變更使用需要經過都市計畫委員會的審議，審議的過程附帶要求提供一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所，屬於使用者付費的範疇。

以上兩種都市計畫工業區變更途徑可以說都是開發許可制度的應用，屬於尊重市場土地利用的行為，也因為現行制度與政府在土地利用規劃上

的弱化作為，以至於產生了以下幾個現象。

一、回饋要求不一致

兩種變更途徑，對於變更回饋的要求不一。循都市計畫法台灣省施行細則的途徑，在變更回饋部份並沒有明文規定；利用都市計畫工業區變更審議規範的途徑，在變更回饋方式上則有區段徵收、自願捐贈土地、自願捐贈代金等方式。同一個都市計畫區內的工業區變更，因為制度不同，可能產生不公平的現象。

二、土地混合使用深化

一般工業區變更多朝向住宅使用與商業使用為主，工業區內變更使用後，形成住、商、工使用混雜情形。既有工廠的生產運作對於住宅使用與商業使用具有負面外部性情形；商業使用與住宅使用對於工業區地價有激化效果，無形加速了既有工廠轉用的時序。

三、變更零碎、缺乏效率

由於工業區變更尊重市場，個別廠商自行提出，往往發生土地使用之間互相衝突的結果。其中以道路、公園無法整體規劃設置而變得細碎不協調為最。

四、公共設施不足 都市環境品質惡化

早期都市工業區變更為住宅區或商業區時，往往伴隨著容積率增加，晚近採取容積總量固定之限制（亦即土地使用變更前後容積率不變）。即

便如此，透過其他各種容積獎勵名目，容積率倍增現象不難發現。土地使用改變與容積率的增加，業者對於公共設施的提供多以道路、公園為主，其他諸如學校等設施闕如，都市環境品質堪慮。

有鑑於現行工業區變更所產生的問題，建議未來在都市工業區變更時應該有的一些作法。

一、工業區變更應審慎評估未來產業發展趨勢

土地使用規劃應該有土地儲備觀念。產業用地的提供是都市競爭力的要項之一。當依市場條件，工業區有利於變更作住宅使用與商業使用之際，必須審慎評估哪些都市工業區必須保留下來作為未來產業發展用地，以提供廠商使用。工業的使用也可以朝向多功能產業專用區去構思，以符合土地利用的趨勢。

二、工業區變更應該有全盤規劃

都市工業區一旦評估不再適合產業用地的時候，對於工業區本來的使用應該有全盤的規劃。例如變更作為商業使用，或者變更作為住宅區，應該從全市的觀點去考量，而不是從個別的工業區位去斟酌。

三、工業區變更應該有完善的公共設施

不同土地使用所需公共設施項目互異。工業區使用需要的項目是道路...；住宅區使用需要的項目是公園、學校...；商業區使用需要的項目是廣

場、停車場...；當工業區變更使用時，應該考慮變更後的使用項目為何，作不同的規劃，同時需要有全盤的設計。

四、工業區變更使用應充分尊重工廠生產之財產權

工業區以工廠生產為主，在財產權的配置上有優先權。一旦工業區變更為其他使用分區時，對於工業區內繼續作工廠使用的所有權人，應該充分尊重其財產權，對於生產機能所需的維護措施也應該有周全的考慮，否則有失財產權保護原則。

法學教室

土地徵收補償之給付方式

陳立夫

(國立政治大學地政系教授)

一、問題提起

甲機關因興闢道路之需，依法申請徵收乙所有並出租予丙耕作之 A 地號耕地；案經內政部核准後，交由丁縣政府公告徵收，並訂期發放補償。因 A 地號並未辦理耕地租約之登記，致丁以為不存在耕地租賃關係，而將補償地價全數給付予乙。嗣丙主張渠為 A 耕地之承租人，向丁請求給付應得之補償，惟丁以該耕地租約未辦登記，且地價補償業已給付完竣為由，函復丙應逕洽乙處理。若此，丁所為之處理，其適法性實有待斟酌。

按土地徵收之性質，乃原始取得，係國家依法律為需用土地人取得新權利，同時被徵收人之權利，在與

此不能兩立之限度內無形歸於消滅（改制前行政法院 24 年判 18 號判例）。是以，徵收完成後，所有附著於被徵收土地之一切權利，不限所有權，尚包括其他相關權利，均歸於消滅。又，國家雖得徵收人民土地，但基於憲法所定財產權保障意旨，應給予合理之補償。而徵收土地應發給之補償，依土地徵收條例第 19 條規定，係由需用土地人負擔，並繳交徵收執行機關之直轄市或縣（市）政府轉發。準此，私人土地為國家依法徵收，該土地上縱存有第三人之權利（例如：地上權、租賃權），亦將因徵收完成而消滅，並獲有補償。惟問題是，此等第三人之權利人應得之補償，是否即由直轄市或縣（市）政府直接算定給付？

二、徵收補償給付方式之主要類型

學理上，關於土地徵收補償之給付方式，分為代位主義與個別主義兩種主要類型。

代位主義者，乃對於存有第三人權利之土地為徵收時，係總括的算定土地整體之補償金額，使所有權人為其他一切權利人之代位，受領全部補償。亦即，以土地所有權為無負擔之完全所有權視之，單獨的對於所有權人補償其全部價額；至其他權利人則對於所有權人請求其應分配之補償部分。依此原則，所有權人以外之其他權利人，直接對於徵收人（國家）或需用土地人無補償請求權。

相對地，個別主義者，乃徵收之土地存有第三人權利時，除所有權

外，對於其他一切權利，均應分別算定其補償金額，並各別對其權利人為給付。依此原則，各土地權利人對於徵收人（國家）均有補償請求權。

三、我國實定法上之徵收補償給付方式

關於土地徵收補償給付方式，依土地徵收條例第 36 條規定：「被徵收之土地……原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。」準此，他項權利之徵收補償，係由所有權人與他項權利人自行協議，徵收主管機關並不計算之，僅依其協議結果代為清償；如協議不成者，則將徵收補償全數存入徵收保管專戶，並視同補償完竣。亦即，土地徵收時，主管機關僅算定土地所有權之補償地價（同條例 30 條）；至他項權利之補償金額，主管機關則不計算之，僅於地價補償金額之限度內（同條例 35 條 1 項），依土地所有權人與他項權利人雙方合意數額，代所有權人為清償。故此給付方式，宜解為仍屬代位主義。

然而，平均地權條例第 11 條規定：「依法徵收……之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用……外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。」亦即，徵收適

用耕地三七五減租條例之出租耕地時，其租賃權之補償金額，是由徵收主管機關算定，並自所有權人應得之補償地價中扣交給付。準此，關於耕地租賃權之補償給付方式，乃例外地採個別主義。於是，出租耕地徵收時，耕地承租人所應得之租賃權補償，與被徵收耕地之所有權補償，係屬各別存在之請求權，各得向主管機關請求發給。

四、結語

耕地三七五減租條例第 6 條雖明定耕地租約，應申請登記；但非謂須經登記，租賃關係始能生效（最高法院 51 年台上 2629 號判例）。而出租耕地被徵收時，關於耕地租賃權，依平均地權條例第 11 條規定，徵收主管機關既應計算其補償金額，並給付予承租人；亦即，對於耕地租賃權之補償係採個別主義。於是，於土地徵收補償給付時，徵收主管機關自有依雙方所提出之證物，審查租賃關係是否存在之義務，不得僅以租約未經登記，即認定租賃關係不存在，否則即有未盡調查事實能事之違法（最高行政法院 96 年判 1902 號判決）。質言之，以首揭案例而言，A 地號耕地之租賃關係如經審查確實存在時，丁縣政府自有將承租人丙依法應得之耕地租賃權補償金額直接給付之義務，不得以租約未經登記而拒絕給付，或要求丙逕洽耕地所有權人乙處理；至於，丁如何向乙要求返還其多給付之地價補償，乃屬另事。

【本文改寫自月旦法學教室 69 期（97 年 6 月）26-27 頁拙稿】

地價區段劃分應考慮 文化資產保存策略

丁福致

(中國科技大學財稅系助理教授)

我國文化資產再利用空間之思維，係著重於追求地方特色及文化脈絡，然卻忽略後續資源---包括經營、管理、維護、資金等之投入之挹注。而擁有文化特色資產之營運，由於具備前期投入成本高，回收期間不易衡量之特質，因此控制成本反較投資獲利更為重要；為減輕稅負成本，依據文化資產保存法（簡稱文資法）第 91 條及土地稅減免規則第 7 條、第 8 條之規定，除古蹟、遺址之地價稅得以全部免徵外，其餘屬文化資產之歷史建築、聚落、文化景觀所定著之土地，則由地方政府制定之地價稅減免辦法辦理減免。

整合都市計畫法與文資法相關規定可知，政府雖考量文化資產土地所有權人的未來發展受到限制，而予以容積移轉之補償，但該補償僅能彌補其未能實現之機會成本，為避免容積移轉後即放棄該文化資產，因此規定容積移轉許可後，送出基地之建築物應永久保存，而該建築物價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復，同時需檢具古蹟管理維護計畫，或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫，以符合文化資產保存之本意。

由於文化資產定著之土地，如經容積移轉，其原有使用分區之管制，則不得解除，且送出基地上之建築物應永久保存，基地上建築物如有價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。故文化資產之土地，一經容積移轉，不僅在利用上受到限制，更無提高使用強度的可能。而文化資產之所在，往往因該地人文薈萃，係屬地價高昂之區域，縱使文資法及土地稅法規定古蹟免徵地價稅，但非古蹟類之文化資產，雖得在百分之五十範圍內減徵房屋稅及地價稅，故稅負之壓力仍難以減輕。如政府調高地價稅之稅基—公告地價，則縱以百分之五十為上限減徵，實際仍將提高文化資產所有權人或活化經營者之負擔，而目前地價稅主要著重於地方財源之收入，對文化資產長期保存具有不利之影響。

依據文建會 96 年統計，我國古蹟及歷史建築共有 1,268 處，其中古蹟分布多集中於台北市、台南市、台北縣、金門縣與彰化縣；若以古蹟與歷史建築數量合計，則多集中於金門縣、台北市、台南市、宜蘭縣與彰化縣。

就前述縣市公告地價調幅、公告現值接近市價比例觀之，可發現古蹟與歷史建築分布數量甚高的台北市、台南市，其公告現值接近市價比例皆高達八成以上，且公告地價亦逐漸接近於現值。而金門縣與彰化縣，96 年公告現值接近市價比例雖較低，但公告地價調幅分別高達 28.94% 及 13.8%，宜蘭縣亦有 7.87% 之漲幅。整體而言，公告地價調幅均持續增加，且公告現值接近市價比例亦日益接近。

如地方政府以市場正常交易價格作為調整土地公告地價之依據，並且逐年接近市價，將產生重課持有稅之情形，使得文化資產之土地保有成本明顯提升，縱然以 50% 為上限減徵其地價稅，實際上仍將造成文化資產所有權人或活化經營者之負擔，於再利用上將更形困難。

以文化資產而言，其所定著之土地因受到限制而無法建築，政府以容積移轉予以補償。如以地價觀點分析，容積移轉應為土地所有權人將其未來價值，或期望價值予以出售，而該項移轉應視同土地之移轉交易，縱使原土地所有權人仍保有土地，但已將一束權利中之可發展建築使用之權加以出售，該容積移轉應以累進稅方式課徵之。

而經移轉容積後之土地，則應依據平均地權條例及地價調查估計規則之規定，就其當地土地使用管制、特殊設施、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，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為地價區段，並應與其他未受限之地價區段加以區分。

因此，在規定地價或重新規定地價時，宜採用另定地價區段之方式，一方面可呈現地價區段之合理性，有助於地政機關之重行細分；另一方面，劃分容積移轉與文化資產的稅負界限，對於容積移轉者予以稅課，而原有定著之土地則另定地價區段，與未受限之相鄰地價區段加以區分，以降低文化資產維護時期地價稅之負擔。

綜上所述，可知如以降低地價稅作為手段，則土地所有權人當樂於維護其文化資產。然而，以目前地價上漲之趨勢，地價稅之稅基勢將大幅提升，所增之稅負即已抵消減徵之優惠，誘因恐有不足，實宜將屬文化資產之土地，尤其是聚落型態之歷史建築，另行劃定地價區段，方對文化資產之保存具有實質意義。

地政小百科

- ◎社會-生態系統(SES)：所謂 SES 係指一個生態系統，它和一個或多個社會體系有繁複的關連，並且受到其影響。一個生態系統可寬鬆地界定為相互依賴的有機體或生物單元。而「社會系統」則是指「與他人或其同類有形成合作和相互依賴關係的趨向」(Merriam-Webster Online Dictionary, 2004)。大抵而言，社會系統可視為是一個相互依賴的有機體。因此，社會和生態的系統都含有交相影響又相互依賴的單元，而且各個都包含互動的次系統。我們採用這個專有名詞 SES，是指有關人與人之間的一些相互依賴關係，經由生物物理單元和非屬人類的生物單元的相互作用予以協調的社會系統的子集合（資料來源：John M. Anderies, Marco A. Janssen, and Elinor Ostrom, 2004）。
- ◎生態旅遊(Ecotourism)：所謂「生態旅遊」，係結合了「生態保育」與「觀光發展」兩個概念。亞太旅遊協會曾於 1991 年的年會上將之定義為「經由一地區的自然歷史，及固有的文化所啟發的一種旅遊型態。」而台灣生態旅遊學會則指出：「生態旅遊是一種具有環境責任感的旅遊方式，保育

自然環境與延續當地住民之福祉為發展生態旅遊的最終目標。」因此，遊客不該是純粹的消費者，也該肩負著生態保護、永續發展的責任。（資料來源：王進發、辜雯華，2005：279）。

◎原住民族傳統領域土地：原住民族土地包含原住民族傳統領域土地及既有原住民保留地，其中原住民族傳統領域土地係指經依原住民族土地及海域法所定程序劃定之原住民族傳統祭典、祖靈聖地或舊部落及其周邊獵區或耕墾之公有土地。另外，尚有原住民族傳統海域，係指經依本法所定程序劃定之原住民族早期以傳統方式進行漁撈或祭典之周邊海域。（資料來源：原住民族土地及海域法草案第3條及原住民族基本法第2條）。

◎共用財產資源（common-pool resource；common property resource；簡稱CPR）：CPR意指一個自然的（如：灌溉水系）或人造的（如：公共基礎設施）資源系統（resource system），由於其所涵蓋的範圍很大，個人對資源加以使用（appropriation）的資源單位（resource unit）增多會減少該系統的存量，但是如要排除因使用資源而獲取收益的潛在受益者的成本卻很高（但亦非不可能排除）。要言之，這種共用資源具有難以排除他人使用，但他人的使用又會影響到其他人收益的性質，如果個人的使用不加以節制，經久使用恐會深陷枯竭之困境，因而，CPR的使用常會招致共用地悲劇的後果。為解決此等課題，常有藉由市場運作或政府權力之議；但

亦有另種替選方式，可藉助於地方或社區自發合作的力量，以紓解此困。（資料來源：Ostrom，1990：30）。

教師園地

- ◎本系系主任賴宗裕教授將於7月31日卸任，下屆系主任由徐世榮教授接任。
- ◎本系黃正義老師、林森田老師將於7月31日退休，感謝他們數十年來對系上及學子的奉獻。
- ◎本系新聘民法、不動產法領域專長的張鈺光老師，已獲校教評會通過。
- ◎徐世榮教授於7月9日至7月12日參加在巴賽隆納舉行“第三部門國際研究第八屆全球年會亞洲會議”。

學生園地

- ◎今年校慶運動會，本系成績亮眼，啦啦隊蟬聯冠軍，男女田徑錦標、男女大隊接力錦標及男子拔河錦標賽皆獲得亞軍，並獲精神錦標殿軍。
- ◎97學年度新任系代表陸治嘉、學會總幹事盧偉中、系圖館長林俐穎。

系友動態

- ◎5月18日系友會假本系舉辦本年度之系友會活動，本系啦啦隊以出色的表演歡迎系友。
- ◎本系啦啦隊訓練經費短缺，幸蒙系友捐助與鼓勵得以蟬聯冠軍，茲將捐款系友名單羅列如下，以表謝意：

李瑞倉 (6000)、張元旭 (2000)、吳萬順 (7500)、趙重明 (3000)、李璧霞 (500)、毛惠玲 (1000)、施明賜 (1000)、賴宗裕 (2000)、林芳祺 (2000)、吳火焜 (1000)、陳文森 (5000)、詹進發 (1000)、許嘉贊 (2000)、羅光宗 (5000)、蔡哲晃 (3000)、系友會 (10000)

地政活動紀實

1. 本系於5月13-14日與俄羅斯國民經濟研究學院不動產經濟學部，於綜合院館五樓國際會議廳舉辦「台俄土地問題」座談會。本次共有 The Evolution and Trends of Real Estate Markets and Investment in Taiwan and Russia, Mortgage Markets and Banking in Taiwan and Russia, Issues on Real Estate Appraisal in Russia and Taiwan, and Government Control and Regulation over Real Estate Markets 等四個主題進行討論。
2. 本系主辦之第三屆全國規劃系所實習聯展發表會於5月31日(六)在政大藝文中心舉行，本屆主題為「都市環境與景觀生態之關懷」。今年共有13所大學17個系所共同參加，為期一週的展出，呈現全國規劃建築景觀設計領域的學生教學實務之成果，參與人數近千人，盛況空前。
3. 本系於5月12日上午10:00-12:00，邀請冠霖不動產顧問股份有限公司林育全執行長，假綜合院館270624室演講，「都市更新實務」。
4. 本系於5月16日上午8:10-10:00，邀請台北市稅捐稽徵處內湖分處彭順連前主任在綜合院館270305室演講，講題「土地稅稽徵實務」。
5. 本系於5月26日上午10:00-12:00，邀請新聯陽實業機構楊裕隆協理，在綜合院館270624室演講，講題「房地

產行銷的創舉-預售制度"。

6. 本系於6月2日上午10:00-12:00，邀請富邦建築經理有限公司宋良政總經理，在綜合院館270314室演講，講題「建築經理業介紹」。

地政活動訊息

- ◎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80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。

※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