

第 25 期，民國 99 年 11 月 11 日

發行人：徐世榮

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

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

## 主編的話

《地政學訊》自 95 年 11 月創刊以來，以每兩個月一期之發刊方式，由本系專任教師輪流擔任主編，在本系教師努力下呈現不動產、規劃、法制政策與測量資訊領域的專業內容，備受各界肯定與重視。

本期剛好是輪流主編第二輪的開始，適逢地政節，也是林英彥教授之生日，本期特別在林教授於本系退休前的最後一堂課，節錄老師人生的智慧與勉勵分享大家。此外，過去幾個月受到社會各界討論的土地徵收議題，本期特別邀請六位學者撰文共同關心大家關心的土地徵收制度存在的問題與改革的建議。

## 專題報導

### 林英彥老師退休前的 最後一堂課

林英彥

(中國地政研究所所長暨

國立政治大學名譽教授)

(林英彥老師於 99 年 6 月 18 日於政治大學地政系進行了一場演講「台灣土地制度的變遷」。海報上是這

樣寫的：「沒聽過林英彥老師的課你別說你唸過地政系，身為地政人你無法錯過林英彥老師的學者丰姿。在地政學界，他是傳說中的老師的老師的老師。…精彩可期，座位有限，遲到連院長系主任都要罰站。」由於篇幅關係，無法刊登精彩的全文演講內容，為免遺珠之憾，在這，我們摘錄一段林老師給大家的叮嚀。不要再錯過了!!!)

首先，我想給各位的贈言是：「你最好做你喜歡的事情，如果說你做的不是你喜歡的事情，你就要努力去喜歡你在做的事情」。比如說，你很想當醫生，可是考不上醫學院，卻考到地政系來，你就不要每天埋怨地政系很爛、老師不好，同學也不親切。其實，每一行，每一業都有他吸引人的地方，只要你深入去接觸，你就會食髓知味，就會覺得這個行業有趣有前途。

我們地政系，成功的很多，像我過去就很想在大學裡教書，我很努力進了大學，40 幾年來，雖然有些同學讓我很生氣，但是，總括而言，我還是覺得很愉快，尤其，看到同學們畢業，在社會上很有成就，覺得與有榮焉。有時候別人問我，某某人是不是你的學生，我都說「是啊，他是我的學生」，感覺很得意。若他再加一句：

難怪名師出高徒，我聽了就很爽！

你從事現在的工作，不要埋怨，你要努力做，讓人家覺得這個人若離開，真可惜。你千萬不要人家覺得這個人早離開早好。不要每天埋怨，這是我給各位的第一個贈言。

第二個建議是：「盡量讓老師認識你」。我的經驗，很多同學怕老師，或者不願意讓老師認識你，明明看到老師走過來，也不願意跟老師打招呼，趕快繞過馬路走人。你為什麼要躲避老師？我想沒有一位老師在馬路上看到你，會把你叫過來，問你「什麼是李嘉圖的地租理論」吧！不會吧，也不會說你今天碰到老師，就要請老師吃飯吧。你給老師打一個招呼，老師就很高興。

讓老師認識你，有什麼好處？我告訴你，有一天晚上，我在家晚餐，突然電話響了，我接聽後，對方說要找林教授，我說我就是，對方說調查局，那時候還是白色恐怖時代，我心裡緊張起來了，想著我課堂上有沒也講錯話，會不會因為我課堂上提到馬克斯，我就會被抓起來了。我說有什麼事，對方說某某人你是否認識，我說那是我的學生，我以為這個同學犯什麼罪，調查局要抓他。對方說他來調查局應徵，筆試通過了，我們要身家調查，你是他的老師你應該認識他，還好這個同學我認識，我給他美言幾句，後來他就錄取了。如果這個同學我不認識，可能就不會幫他美言，他可能就不會錄取了。

還有我們地政系畢業的一位女同學，畢業後去考文化大學的市政系研究所，然後高考及格，到營建署市鄉規劃處毛遂自薦，希望去那裡服務，

市鄉規劃處處長，跟我很熟，就打電話來問我某某人你認識不認識，我說認識，他說她毛遂自薦，我要不要用她，先聽聽你的意見，我說認識這個同學不錯，這個處長決定要用她，後來她又跑到台灣土地開發公司去。老師常會接到很多單位電話，說有個缺，希望老師介紹學生去工作。老師要推薦的話，一定推薦認識的，或者印象好的，沒印象的絕對不敢推薦。

前天一個碩專班畢業來研究所找資料，他明明知道我在研究室，從來也不會進來跟老師打聲招呼。我就跟助理講，這個同學沒禮貌。其實打個招呼，聊一兩句，對這個同學的印象就完全不一樣了。現在我們要推薦優良估價師，或地政貢獻獎，如果這個人要申請優良估價師，我想我不會投贊成票。所以我建議你們不要怕老師，讓老師認識你。

以前我上課時，有一個民族社會系女生來旁聽，她都坐在最前面，考試成績，比正規地政系學生還好。畢業後在找工作，我說如果你沒有找到工作，我再幫你介紹，後來我幫他介紹到內政部地政司當約僱人員，雖沒有退休金，但是薪水比較高，他去年跟先生結婚去美國。她媽媽一直說我是她的救命恩人。

所以，老師們的社會關係都不錯，很多很有成就的人，都是老師的學生，要幫同學一個忙，要出國、調工作，找老師寫推薦函，老師如果認識你，老師會很樂意幫你的，老師如果不認識你，老師會擔心這樣寫會不會出問題。讓老師認識你，你也不必刻意去討好老師，看老師在那裏走，就趕快過去幫他提皮包，這種動作沒

必要，只要有問題，找老師談，請教老師，不然這麼多同學，老師要認識你也不容易。

另外建議：要培養業餘的興趣，例如：畫畫、音樂、下棋都好，正規的業務之外，培養一個興趣，可以結交正規領域以外的朋友，你的生活內容會比較充實。我學畫畫，覺得很有意思，我的作品在主任辦公室有一張，沒看過的，可以去看看。有業餘的嗜好生活才會充實，如今我退休了，但是還會待在研究所，有經過土地改革館，希望你們能進來聊一聊，至少可以讓我請你喝杯茶，就這樣，謝謝大家。

（陳奉瑤老師整理）

## 地政論壇

### 由官僚專家治理到民主協力治理

徐世榮

（國立政治大學地政學系教授）

經由苗栗竹南大埔、彰化二林相思寮等粗殘的土地徵收案件，讓我們深刻體會我國都市計畫或是土地徵收的決策模式，仍然是停留於二十世紀上半葉西方「前進紀元」的年代，這與目前民主憲政國家的決策模式已經有了蠻大的落差。

土地徵收的重要前提即必須具備「公共利益」要件，這規定於憲法第二十三條及土地徵收條例第一條的立法宗旨。對於上述浮濫土地徵收案件我們最需要審視的關鍵課題，即土地徵收案件的「公共利益」是由誰來決定？目前我國的決策模式究竟為何？

這些徵收案大抵都是由地方政府

或中央政府主導，並報經中央政府各委員會核定通過。在地方政府層級，由於縣長擁有絕對的權力，縣府大抵是以縣長之意志為馬首是瞻。到了中央政府，大埔案件是先經過「都市計畫委員會」審議通過，至於相思寮案件則是分別先經過「環境影響評估委員會」及「區域計畫委員會」審議通過，然後這二個案件皆再送至「土地徵收審議委員會」審議通過。

於此，我們看到了許多的「委員會」，這表示我們仍是由「委員會機制」來決定土地徵收及土地使用計畫的變更。由於各委員會主要是以行政官員及學者專家組成，因此我國土地使用計畫的決策模式仍然是以官僚與專家為主，由他們來定義我們所面對的社會問題，並替社會大眾決定什麼是我們所需要的公共利益。這樣的制度設計反映了官僚專家的治理思維，而這也就是上世紀「前進紀元」(Progressive Era)的主要思想核心之一。當時為了解決社會的紛爭（抑或是科技專家向政治人士奪權？），科學及技術被引進入社會問題的研究領域，彼等被型塑成為客觀及中立的因素，是社會其他力量所必須共同尊崇及服膺的。

類似的思維尤其是在二次大戰之後的二、三十年間受到重視，在此思維之下，社會問題不斷的被「科技化」、「專家化」，社會問題被轉變成為專業及技術的問題，政府往往也是這套思維的主要推手，如此一來，去解決這些問題的方法就是要仰賴專家而不是民主參與，公共利益的內涵因此被窄化了，社會問題的定義也被扭曲了，一般人民的利益及其對於土地的觀點很少能夠進入於決策過程之中。

然而，由一九六〇年代開始，這套思維在西方社會受到了非常嚴峻的挑戰，也由此逐漸造成了決策模式的變遷。

其根本的關鍵乃是，呈現在我們面前的是社會問題，而不是科學問題。社會問題的本質基本上是與自然科學所面對的問題不同，根據 Rittel & Webber (1973) 的觀點，社會問題的本質是難纏、邪惡及複雜的，根本無法用科學的方法來馴服它們。彼等強調，社會問題的定義其實並非是客觀中立的存在，其包含了各方力量運作的可能性。尤其是在一個民主多元的政治環境裡，社會問題通常是無法完全清楚的描述，也因此沒有所謂客觀一致的定義，而所謂的公共利益也是如此。

一個重要的觀念可以由此引申，即社會問題並非是客觀中立的存在，而是決定於我們要如何的解決它。這也就是說，問題並不是客觀的存在那裡 (out there)，讓我們去發現它，而是我們作了一個主觀的選擇來形塑我們的問題 (we make a choice about how we want to formulate a problem)。」

如果社會問題的定義是源自於主觀的判斷，而這個判斷又是受到價值、利益、權力的影響，那麼，技術官僚及專家們對於社會問題的見解、或是對於公共利益的詮釋，可能就不會遠比一般民眾還來的高明許多 (試問，有多少委員會的委員曾去過大埔及相思寮，並深入瞭解當地住民的需求呢?)

在此情況之下，尤其是在一個民主的社會裡，公共政策及土地使用計畫的決策權應該是要保留在公民的手中，而不是完全委由少數行政官僚及

專家來獨斷，而這也就是為什麼行政程序之中要設計聽證會、公聽會及說明會，並進行實質運作的基本原因。即土地徵收的問題及由其所建構的公共利益應該是在公民充分的參與，並在基本人權的確保下，來決定是否進行土地徵收，而這也是民主憲政國家所應遵循的決策路徑。遺憾的是，我國現行都市計畫及土地徵收都與此民主協力治理模式仍有相當大的距離，這應該是我們未來亟需努力之處。

## 從土地徵收審議省察相關議題

顏愛靜

(國立政治大學地政學系教授)

土地徵收本是公部門取得私有土地的最後手段，然自擔任土地徵收審議委員會委員多年來，觀察我國土地徵收案件繁多，且民眾因此提起訴願案有遞增之勢，顯見仍有諸多制度問題存在，亟待解決。本文僅就土地徵收是否為最後手段、公共利益之衡量標準為何、徵收補償標準是否妥適等議題提出相關看法，以就教於賢達。

### 一、土地徵收應為最後手段

按土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人應先與所有權人協議價購或以其他方式取得土地，除非所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依法申請土地徵收。亦即，協議價購或其他土地取得方式為土地徵收之先行必要程序；然而，於實際執行上，此協議價購或開會協議之程序僅是虛有其表，未獲落實。

反觀德國聯邦建設法典之規範，其基本理念為「土地徵收是最後的手段」，欲取得人民之土地必先採用其他

方式，絕非如我國目前所採虛晃一招的協議價購方式，而是真正向原所有權人購買，唯有於採取這些辦法皆無法取得建設用地時，才會採用土地徵收的最後手段。又德國土地重劃法規定，為避免以如此強烈的土地徵收方式取得建設用地，故另採土地重劃的方式，如因高速公路興建將造成農地支離破碎，於是採用土地重劃的手段，將土地予以重新交換分合，配置建設用地，亦調整農耕土地，改善經營結構。因此，我國應該參照德國作法，落實「土地徵收為最後手段」之理念。

## 二、應重新檢視公共利益之衡量標準

按土地徵收條例第 1 條規定，土地徵收係為增進公共利益，又按第 3 條規定，國家因公益需要，得徵收私有土地，以興辦法定目的事業，包含國防事業、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生及環境保護事業、政府機關、地方自治機關及其他公共建築、教育、學術及文化事業、社會福利事業、國營事業、其他依法得徵收土地之事業。然而，何謂「公益需要」、「公共利益」？又其應由誰審查、判斷？此皆未明定，致使政府對「公益需要」有極大的裁量空間，罔顧民意徵詢之應有聽證程序。

持平而論，所謂「公共利益」應該由土地徵收審議委員會加以判斷，但看內政部土地徵收審議委員會組織規程第 2 條規定，其掌理事項僅就九大內容進行審議，並未提及公共利益之判斷。亦即，於審議徵收案件時，承辦人員已依法篩選，並明示何地要辦理徵收，將經初審合法的案件簡要列出，較具爭議者才提會討論。此舉

與日本土地收用委員會的運作方式差異甚大，其設置等同行政院的層級，審議土地徵收申請案有否符合公益尤為要務，但台灣則是設於內政部之下，完全無法發揮實質審查有否合乎公共利益之功能。故於此情況下，何謂公共利益，其實模糊不清。

更何況，我國法律所指的「公共利益」已遭擴張解釋，何以見得？如按土地徵收條例第 3 條第 7 款以下之規定，舉凡興辦教育文化事業、社會福利事業、國營事業等皆得徵收私有土地，於今日恐遭質疑，為何興辦學校、國營事業還可徵收土地？在今日民主化社會，這些規定都該重新檢討。

再者，以往我國重工輕農，故有為興辦科學園區而徵收農地，但農業真的比工業卑賤嗎？現今政府倡導節能減碳、因應氣候變遷，農業正可發揮土地利用的多功能（包括生產糧食等商品價值，及營造農村地景文化、健全農村社會結構、復育生物多樣性等非商品價值），且此亦是歐盟組織近年來著力甚深的獎勵項目；而農業如果是一個多功能產業，我們何不改變重工輕農的想法呢？另外，德國曾有因工業需要而徵收土地的案例，結果是地方政府遭到控訴，並經法院判定敗訴，這表示產業無貴賤，農民的農地財產權需被保護。因此，政府機關應扭轉為發展工業（尤其是嘉惠私人企業）而可徵收農地之想法。

另者，按土地徵收條例第 4 條規定，都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，可辦理區段徵收，然而其中似乎不見公共利益。如苗栗縣「配合後龍遠雄健康生活園區開發都計

案」，辦理區段徵收，並變更北側後龍都市計畫農業區 5.41 公頃，然此區段徵收之目的竟為配合遠雄集團開發土地，令人質疑恐有圖利財團之嫌。雖然，該案美其名為生活園區的開發需要較多的住宅區、商業區用地，但此舉恐怕像似政府主動帶領土地開發、肇致地價上漲，難以從徵收目的展現其公共利益性。當然，這並不表示否定實施區段徵收可讓地區土地有完整的建設發展，但是我們應該深思，現行區段徵收適用的時機多與市地重劃無異，比較類似辦理土地開發。因此，如果區段徵收之前提條件尚未釐清，恐怕無法發揮其公益之功能。

### 三、應重新檢討徵收補償標準

土地徵收既經審議符合公益之需，即應按正常交易市價給予地價補償。按土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價，且於必要時得加成補償，此成數比照一般正常交易價格。然而，按當前實際作法，係依照公告土地現值加成補償地價，此多有爭議。或有論者以為，所謂市價難以查估，但觀察德國的聯邦建設法規定，土地徵收必須按照一定的程序，且應按照交易價格給予補償，足見非不能而是不為也。況且，目前我國不動產估價師制度既已實施，政府應按此規定依法行事，委請不動產估價師估計補償地價，亦可作為協議價購土地之參考價格，故土地徵收應按照交易價格補償較妥。

有關區段徵收之補償，現制是以領取現金為主，據悉政府期望將來改以領地為主，這樣的設計似是為了行政便宜之需。然而，土地徵收補償方

式應該是被徵收土地所有權人的選擇權，這些民眾有權利自行選擇領地或領取現金，政府不應直接規定以領地為主者無須申請，但領現金者為例外而另需申請。

另外，辦理區段徵收如係採領取現金補償方式者，或有人認為，區段徵收可變更使用，民眾將得到漲價的利益，應可按公告土地現值補償而無須加成。然而，領取現金之被徵收土地所有權人，原則上並未享受到漲價利益，其僅取回與財產權等值的價金，故在尚未改由不動產估價師評定徵收地價之前，理當比照一般徵收加成補償方式；來日若能由不動產估價師進行估價，或將不會產生此問題。

以上略見我國土地徵收制度漏洞百出，自開始的先程序、中間的審查要件至最後的補償標準，無一不存在諸多爭議，未來政府應當重新檢討土地徵收制度，使之真正達到增進公共利益與保障私人財產之法定目的。

參考資料：

1. 今日新聞，2009.8.11，苗縣／配合後龍遠雄健康生活園區開發都計案審議通過，

<http://mlhouse.pixnet.net/blog/post/25654207>。

## 土地徵收、公共利益意涵及其衡斷機制-德國法觀察

陳明燦

(國立台北大學不動產與城鄉環境學系教授)

近時來，國內學界對於土地徵收所衍生問題多所探討，其中尤以徵收之濫用為甚，按我國土地法第 208 條第 1 句（公共事業之需）及其同條項

第 10 款（公共利益為目的）以及土地徵收條例第 3 條第 1 句（公共利益之需）均指出公共事業者之實施土地徵收須以「公共利益」（Das öffentliche Interesse）為目的，則「公共利益」應是公共事業者實施徵收之所必要者。然其真正之意涵為何？尤其，司法院大法官釋字第 409 號解釋（85.7.05）早已指出，縱使合於旨揭法律規定之徵收適格事業，亦不得任意實施徵收，蓋其除應受行政法上相關原則（如比例原則；行政程序法第 7 條）之限制外，其徵收目的必須是實現公益所必要者，申言之，兩者間應具有極高之密切性，拙文認為需地人對此應負有「說明與解釋」之義務，俾作為其後土地徵收申請案准駁之重要判斷依據。然而，旨揭「警告性」解釋文已作成多年，究竟土地徵收之各項具體要件應為何，旨揭相關法令似仍未見修正。綜之，拙文以為土地徵收核准機關於審核土地徵收申請案時須先判斷並衡量其目的是否合於「公共利益」之必要性，若是，再認定兩者是否具有比例原則。是則不僅有必要探究「公共利益」之意涵，更重要者為，如何「衡斷」（abwägen）其與私人利益之關聯性，基此，拙文乃簡介與我國同屬大陸法系德國之相關規定，以供我國參考。

#### 一、「公共利益」之意涵

按所謂土地徵收係指國家為滿足公共任務之需，強制剝奪私人土地財產權之謂（基本法第 14 條第 3 項），由於私人土地財產權保障亦為基本法第 14 條第 1 項第 1 句所明定者（亦即所謂「存續保障原則」），惟其並未對土地徵收予以明確界定，所幸於理論

學說與實務見解上均肯認國家於實施土地徵收時應符合下述要件：「公共利益保留原則」（Gemeinwohlvorbehaltssatz）、「補償結合條款原則」、「補償合理衡量原則」以及「法律保留原則」（BVerfGE 38, 175; 51, 193; 78, 102, 1/15），此亦為「憲法上土地徵收之概念」（verfassungsrechtlicher Enteignungsbegriff）。事實上，該四大原則與我國並無明顯差異，然誠如上文所言，問題重點在於「公共利益」之意涵及其衡斷基準。按德國「建築法典」（Das Baugesetzbuch；內容包括都市計畫及土地開發等；共 247 條次）第 87 條規定了土地徵收須符合四項要件，該條第 1 項規定「徵收須基於公共福祉之必需以及無法以其他合理方式達成其目的者，始得為之。」後段即為上文所稱「比例原則」之體現。按如上所述，土地徵收旨在滿足公共任務之遂行以提升一國國民之「公共福祉」，否則不得為之，則「公共福祉」一詞雖為旨揭基本法第 14 條第 3 項第 1 句所明定，然其充滿不確定法律概念且於實務操作上有其困難，於是乃藉由建築法典第 87 條第 1 項予以具體化徵收與公共福祉之關聯性。須指出者為，該項條文並非以「公共利益」而係以「公共福祉」作為審核徵收之合法性，於是兩者內涵應有不同，簡言之，若「公共利益」非為「重大」（schwerwiegend）與「急迫」（dringend）者，即不屬「公共福祉」之範疇而不具徵收合法性（BVerfGE 74,264;BVerwGE117,135/140），例如國家僅為「財政利益」（fiskalisches Interesse）而徵收土地（如徵地設廠收取營業稅以充實國庫），則即使此舉屬「公共利益」

之範疇，但因不具有急迫與重大性而不合「公共福祉」之構成要件，是仍不得實施徵收，顯然兩概念有上下位階之別，即非謂只要符合公共利益之公共事業即可滿足土地徵收之要件而得為土地徵收，此一見解實發人深省。

## 二、公、私利益之衡斷

倘若需地人能證明其徵收土地之公共利益「優先」於被徵收人之私利益者，亦即公利益之重要性大於私利益者，則符合上文「公共福祉」之要件而得「申請」徵收，然主管機關如何「衡斷」公、私利益，仍是個無法迴避之議題。茲以都市計畫之形成為例，首先規劃機關須臚列規劃範圍內所有重要之公私利益項目與內容，此可藉由公聽會等之舉辦以廣納民眾意見而獲得，繼之再藉由專家意見就所蒐集公私利益賦予不同權重，最後再施以衡量（狹義衡斷），此時，規劃機關應注意避免濫用裁量權限（Stollmann,2009,82ff.），事實上此「衡斷規定」（Abwägungsgebot）亦為建築法典第1條第7項所明定者，一旦都市計畫發布實施後，其內容（如土地使用強度規定）即成為規劃範圍內「公共利益」之代名詞並成為嗣後土地開發之指導原則，拙文以為此衡斷機制應可適用於土地徵收之判斷上。又，即使公、私利益衡斷結果顯示公益優於私利，則仍須通過上文所提比例原則之檢驗，亦即其仍須受到憲法上「必要性原則」（Grundsatz der Erforderlichkeit）之限制而不會逕取得實施徵收之合法性。茲以農地使用中被劃定為道路用地以供附近社區居民通行為例，說明其是否具徵收合法性？倘若徵收結果將會破壞原本健全

之農業（場）結構並導致其所有人無法續為合理使用者，則該徵收並不符合旨揭「公共福祉」之意涵（要件），是仍不得實施之，除非其所有人已取得適當「替代地」（Ersatzland）、遷移其農場而能繼續務農者，始得核准該徵收案（BGHZ 68, 100/104），此對照我國（恣意）徵收私人土地後再輔以「一併徵收」（土地徵收條例第8條）之思維，著實具啟發性。

## 三、對我國之啟發

拙文於簡略介紹德國土地徵收與公共利益制度之後，再反思我國現行土地徵收與公共利益制度，茲謹提下述兩點淺見供參：

（一）需地人對每件土地徵收申請案必須檢附其所具「公共利益」之內涵與理由，並儘可能予以具體化，以供徵收審議委員會審議之用（土地徵收條例第15條）。

（二）徵收審議委員會必須針對土地徵收申請案建構一套公、私利益之衡斷機制，並進行徵收對社經環境之預先性影響評估，再以其結果作為徵收准駁之依據。

## 依法徵收補償？一則公共設施保留地之徵收補償事例

陳立夫

（國立政治大學地政學系教授）

按土地徵收條例第30條規定，都市計畫區內公共設施保留地之徵收，係按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價。而何謂「公共設施保留地」？何謂「非公共設施保留地」？目前行政實務上，對於公共設施保留地之概念，係認為私有土地經都市計畫指定保留擬供為公共設



施使用者，為公共設施保留地；但一經各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得，或已開闢為公共設施使用者，即非屬公共設施保留地。

又依土地徵收條例施行細則第 31 條第 1 項規定：「本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之平均數；……。」準此規定，所謂「毗鄰非公共設施保留地」，行政實務上將其解為指其「毗鄰各非公共設施保留地之區段」；亦即，係指整個徵收區段以外之毗鄰非公共設施保留地，並非指個別被徵收土地之毗鄰土地<sup>1</sup>。另「毗鄰」之概念，係「相接連」之意；且認為所稱「毗鄰非公共設施保留地」不宜擴充解釋為「毗鄰非公共設施用地」<sup>2</sup>。於是，於上述概念下，擬被徵收之「公共設施保留地」，其相接連之土地（區段）縱為「公共設施用地」（區段），亦屬毗鄰非公共設施保留地<sup>3</sup>。

<sup>1</sup> 此亦為司法實務所採。例如：最高行政法院 93 年度判字第 277 號判決；台北高等行政法院 92 年度訴字第 4934 號判決；高雄高等行政法院 90 年度訴字第 1870 號、91 年度訴字第 1089 號、95 年度訴字第 802 號、97 年度再字第 7 號判決。

<sup>2</sup> 內政部 85 年 4 月 25 日台內地字第 8504185 號函（參閱台北市政府公報 85 年夏字第 40 期 3-4 頁）。

<sup>3</sup> 筆者以為，法解釋上，土地徵收條例第 30 條所稱「毗鄰」之意涵，應不以「相接連」者為限，「鄰近」者亦屬之；且計算公共設施保留地之徵收補償地價時，將「非公共設施保留地」之概念包含「公共設施用地」時，將有違公共設施保留地徵收補償地價規定之立法意旨。詳細請參閱陳立夫「公共設施保留地徵收地價補償標準之探討——評最高行政法院 98 年度判字第 254 號判決」東吳公法裁判研究會第九回報告資料（98 年 12 月）。

而由於同一用途公共設施保留地之範圍內，通常包含多數宗地，其原屬同一區段。若主管機關採逐年編列預算，對於同一區段（或相互毗鄰不同區段）私有公共設施保留地，分年逐次取得土地（成為公有或開闢）；結果，於前述實務上對於公共設施保留地認定之見解下，將產生原屬同一用途範圍（區段）之公共設施保留地，因被分年逐次取得或開闢公共設施，則依法完成徵收部分，已非屬公共設施保留地，應另劃設其地價區段，致毗鄰之公共設施保留地（即尚未被徵收取得，仍屬私有之部分）之區段範圍隨之變動，且其公告土地現值往往亦隨之變動，進而導致同一公共設施保留地之徵收補償價額不同，而呈現不合理之情事<sup>4</sup>。尤其，於此情事下，更導致公共設施保留地徵收，依法計算其補償地價時，該毗鄰（接連）之「公共設施用地」雖已成為不融通之公物（例如：道路用地），且就公法上用途管制之角度言，其限制程度往往更甚於公共設施保留地<sup>5</sup>，其幾無市場交易價值之地價（公告土地現值）卻亦應併入計算，以作為公共設施保留地之徵收補償地價；甚至，有僅以毗鄰之公共設施用地（非公共設施保留

<sup>4</sup> 申言之，同一公共設施保留地若分年徵收取得，則被徵收取得之部分，依實務見解，已屬公共設施用地（非公共設施保留地）；於是，依規定應另劃設其地價區段，而其區段地價（公告土地現值）又往往被調降。此將影響毗鄰公共設施保留地之徵收補償地價之計算。

<sup>5</sup> 按公共設施保留地，雖不得為妨礙其指定目的之使用；但於未被取得供指定之公共設施使用前，仍得繼續為原來之使用，或申請為臨時建築等妨礙指定目的較輕之使用（都市計畫法第 50 條、第 51 條及都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法參照）。

地)之公告土地現值計算徵收補償地價之情事。

針對上述情事，茲以最高行政法院 98 年度判字第 254 號判決(徵收補償事件)之事實為例說明之。亦即，該事件之系爭 A 地號土地於 94 年公告徵收當時，為 120 號地價區段(公共設施保留地、公園預定地地價區段)中之一筆土地。又，120 號地價區段四周為 119-2、119-3、119-4、119-5、119-6、119-7 號地價區段所圍繞(毗鄰此等區段)。89 年以前，該 119-2、119-3、119-4、119-5、119-6、119-7 號地價區段內之土地均屬公共設施保留地(道路預定地)。然而 89 年間，主管機關 T 市政府先行申請徵收取得上開 119-3、119-5、119-7 號地價區段土地；結果此三地價區段土地由「公共設施保留地(道路預定地)」變成「非公共設施保留地(道路用地)」。另，119-3、119-5、119-7 號三地價區段土地，於被徵收前因屬公共設施保留地，其區段地價分別為 95,000 元/m<sup>2</sup>、103,000 元/m<sup>2</sup>、103,000 元/m<sup>2</sup><sup>6</sup>；嗣經 T 市政府先予徵收取得並闢建道路後，T 市政府認為三區段已屬「非公共設施保留地」，為「公共設施用地」，故將其區段地價均調降為 43,800 元/m<sup>2</sup>。另外，119-2、119-4、119-6 號地價區段，為未徵收之道路預定地(屬公共設施保留地)，其區段地價仍依平均地權條例施行細則第 63 條規定，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，依序為 100,000 元/m<sup>2</sup>、81,100 元/m<sup>2</sup>、100,000 元/m<sup>2</sup>。然而，

<sup>6</sup> 依平均地權條例施行細則第 63 條規定，其區段地價(公告土地現值)係以其毗鄰外圍或兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算。

系爭 A 地號土地所屬之區段地價(公告土地現值)，係僅以相連接之 119-3、119-5、119-7 號地價區段(道路用地=非公共設施保留地)之平均區段地價計算，而未採計 119-2、119-4、119-6 號地價區段(道路預定地=公共設施保留地)或 119-3、119-5、119-7 號地價區段另一側毗鄰區段(住宅區)之區段地價，故為 43,800 元/m<sup>2</sup>。於是，94 年間系爭 A 地號土地徵收時，其地價補償，爰按毗鄰非公共設施保留地(道路用地；119-3、119-5、119-7 號地價區段)之平均公告土地現值 43,800 元/m<sup>2</sup>為基準，再予以加成補償，計算補償金額<sup>7</sup>。

綜上以觀，於土地徵收條例第 30 條關於都市計畫區內公共設施保留地徵收補償之規定下，復加上現行行政實務對於公共設施保留地定義之解釋，易使行政機關有得以刻意操縱公共設施保留地徵收補償地價之空間<sup>8</sup>。上開事例之外觀上，其徵收補償地價之計算係依法令規定為之，但可謂帶有行政機關恣意操縱之痕跡，實難謂為合法。而無論如何，此亦正足以顯示現行公共設施保留地徵收補償地價規定之不合理性。

<sup>7</sup> 按系爭 A 地號土地如果於 89 年間被徵收取得時，其徵收補償地價之計算基準，依土地徵收條例第 30 條規定，應按毗鄰非公告設施保留地之平均公告土地現值為基準；則應以圍繞其四周之 119-2、119-3、119-4、119-5、119-6、119-7 號地價區段(公告設施保留地)之另一側(住宅區=非公告設施保留地)之平均公告土地現值為基準，計算之。若此，其補償地價應以 95,000 元/m<sup>2</sup>、103,000 元/m<sup>2</sup>、103,000 元/m<sup>2</sup>之平均地價為基準。

<sup>8</sup> 其他類似事件，諸如：台北高等行政法院 94 年度訴字第 4148 號及最高行政法院 98 年度判字第 255 號判決(土地徵收補償事件)。

【「依法徵收補償？一則公共設施保留地之徵收補償事例」一文節錄並改寫自陳立夫「土地徵收補償合理性審查之研究—公告土地現值定性及其與徵收補償之關聯問題」(收錄於司法院行政訴訟及懲戒廳編，行政訴訟制度相關論文彙編第7輯，司法院印行，99年9月，127-184頁)】

## 解讀土地徵收之公共利益

范姜真嫩

(銘傳大學科技法律學系副教授)

徵收土地為政府對人民受憲法保障之財產權直接之限制，而正當化此項政府公權力行使之理論基礎，吾人得自先後之大法官會議400號、409號及516號解釋中可解讀為，係基於公共利益而要求人民受忍之特別犧牲。憲法上之根據，則為憲法第二十三條有關基本人權限制之規定：為增進「公共利益」所必要者，得以法律限制人民之自由權利。承此，土地徵收條例第一條規定之立法目的：為實施土地徵收、促進土地利用、增進公共利益、保障私人財產。而同法第三條有關得徵收私有土地之構成要件規定，亦揭示以「因公益需」，興辦同條所列國防事業、交通事業等十款事業者；此處之「公益」，仍應解為公共利益。綜上，國家徵收私人土地須受二個要件之限制，一為所興辦事業須為土地徵收條例第三條所列十種事業；其次，興辦事業須為因公益需要；顯然「公共利益」之增進為徵收土地之核心要件。

「公共利益」不僅用於土地徵收條例上，許多其他法律之立法目的，均列有「公共利益」之達成，但「公共利益」究竟如何解釋？或者如何定

義？始終為學界或實務界難解之習題；因此「公共利益」堪稱為法律上最典型、運用最普遍之「不確定法律概念」，係立法者預留給適用法律者，依個案及考量當下之社會經濟、文化等背景等，再賦予其實質內容之空間，靈活運用法律以符合時代之需求。

然因「公共利益」之「公共」二字，往往使人以「數量」決定之；亦即慣用「民主多數決」思維方式決定公共利益，惟此其中卻隱藏有「多數暴力」之危險；如所欲達成之公共利益，僅為短暫的或非無法替代之無迫切性公共利益，卻因此犧牲少數人生存、生活之基盤，損及其應被憲法保障之基本人權核心價值「人性尊嚴」時，或者傷及民主政治賴以維持之自由意見表達及政治之參與時，恐怕並不符合憲法之基本精神；從而公共利益絕不能單以「數量」作為判斷標準，必須再深入探討「公共利益」之實質內容為何。亦即該當公共利益之質為何？而不得僅以「促進經濟發展」，或「新設都市開發建設」等一言帶過，而應再進一步審酌，此經濟發展，或土地利用之提昇等所謂之「公共利益」：1、有無急迫性？2、是否有必要且為無可替代之公共利益。尤其在已高度開發、人口老化、出生率低之現今台灣，新都市之建設、交通事業建設等必要性、急迫性均應重新被檢視，換言之，此等事業之興辦是否理所當然為公共利益之所需，須要更深入思考。

退一萬步言，如確有公共利益之需要，但於今日社會關係複雜化，環保意識高漲，各種產業競爭又合作之

趨勢下，徵收土地興辦事業之公共利益，可能與其他環境保護、節能減碳等公共利益衝突；又徵收土地表面上直接侵害人民之財產權，但常使被徵收土地人，失去生活之根基，被迫必須轉業，即便領取徵收補償金，亦難以營生。則此時被徵收土地人所損失者，除財產權外，尚有生存權、工作權等其它憲法保障之重要基本人權，並非金錢得以彌補。

按行政程序法第七條之比例原則，政府為行政行為採取之方法所造成之損害，不得與達成目的帶來之利益，顯失均衡。亦即徵收人民土地所欲達成之公共利益，與因土地被徵收對人民所造成之損害或其它公共利益之損害，兩者間應作比較衡量，必須前者之重要性優越於後者須被達成或保護時，始得予以徵收。而在土地徵收案，如人民之損失為生存權、工作權或者為環境權，且為金錢無法彌補之損害者，「公共利益」之達成是否仍優先於應受保護之人民基本人權，恐怕有商榷之餘地。

「公共利益」因時代之進步、社會環境之變遷，而有不同之意涵；吾人或者不易對其下定義，但至少在其認定之操作上，應更謹慎細膩。需地機關不得僅以經濟效益、發展潛力等數據說明其公共利益之存在，更須具體說明其急迫性與無可替代性，其次應將此公共利益與因徵收而受損害之人民權益或其公共利益做比較衡量後，再為徵收之決定。

長年以來台灣以經濟發展之需、繁榮地方為名，大量徵收農林用地開發工業、科技園區或建設公路，造成

民怨，亦有浮濫徵收之批評，為避免不必要之徵收，更確實保障人民之權益，或許對徵收土地之要件「公共利益」，採嚴謹之認定方法，為一可考量之途徑。

## 土地徵收制度的改革 還有一段艱難的路要走

賴宗裕

(國立政治大學地政學系教授)

今年以來，社會上時聞許多因土地徵收而造成的抗爭衝突事件，或許有不少人認為事不關己，但將心比心，如果視同家中有一塊地受到如此對待，又將會如何看待與對待？今天土地徵收制度不改革，明天每個人家中的一塊地便可能成為制度下，不公平不正義程序下的處置標的。

心中有些期待的是，內政部回應了社會上對土地徵收制度的不滿，連續召開三次土地徵收座談會，第三次由內政部江部長主持，聽取專家學者之建言，提出十項改革議題，並做出決議，以供修正土地徵收條例之參考。長期以來，土地徵收相關問題主管機關並非不清楚，更不是三次座談會中忽然冒出來，重點在於大家都知道的問題，有沒有改革的決心與具體積極的作法？

採用徵收手段時是否存在公共利益是大家共同關切之重要議題，雖然土地徵收條例第一條規定：「為實施土地徵收，促進土地利用，增進公共利益，保障私人財產，特制訂本條例。」但公共利益乃一不確定之法律概念，長期以來，如顏愛靜教授所言，缺乏一客觀之衡量標準，故徐世榮教授建議應透過更為嚴謹的民眾參與機制共

同討論，始得為之。甚至，陳明燦教授及范姜真嫩教授皆主張，即使有公共利益皆須進一步證明其具有重大性、急迫性與不可替代性之情事，才能在最後不得以之情況下，採取土地徵收之手段。

而採取徵收手段之際，范姜真嫩教授亦建議須衡酌土地所有權人之生存權、工作權、環境權等之剝奪問題。而不能任意以實踐公共利益之名，造成特別犧牲人民上述之權益。即使如此，陳立夫教授指出當前徵收補償合理性問題，顏愛靜教授亦質疑補償標準之合理性及協議價購程序之虛有其表。當然吾人進一步指出，即使補償價格合理，是否就可以任意徵收？答案是否定的，畢竟對所有權人而言，除了價格，還有更重要的考量因素應予以尊重。

2005 年美國 *Kelo v. City of New England* 的判例中，最高法院以些微比數（5：4），判定政府得運用土地徵收權力，將私人土地徵收供另一私人使用，只要該使用能促進地方經濟發展，符合公共使用之要求，該項徵收被視為符合公共利益，並不違憲。換言之，本案法官擴大解釋公共利益及公共目的之範圍，其影響將十分深遠。緣此，美國聯邦最高法院邀請各州立法機關決定這樣的徵收作為是否符合州憲法之規定。於是，43 個州隨後立法禁止政府行使徵收權，只單獨為了地方經濟發展，亦不可透過徵收手段將私人土地從某一所有權人手中移轉至另一所有權人手中（*Land Line*, April 2010:15）。*Kelo* 案凸顯徵收目的與手段間的必要性與二者間是否成比例的問題，以及徵收後財產利用方式

是否具有公共利益，亦是爭議所在（陳志民，2007：46、49）。反觀台灣，我們政府不也常視經濟利益就是公共利益，將徵收視為開發工業區、科學園區的必須手段，招致民怨可想而知！

再如前文顏愛靜教授文中提及之苗栗縣「配合後龍遠雄健康生活園區開發都市計畫案」，筆者與顏教授都是土地徵收審議委員，皆親眼目睹都市計畫委員會通過此案之報告書上寫著「配合遠雄」的字眼，引人注目，卻看不到「公共利益」在哪裡？目前本案已進入土地徵收審議委員會之程序中，未來吾人將要求內政部依 9 月 14 日土地徵收座談會之決議，請通過此案之都市計畫委員會委員到會說明，為何可以通過「配合遠雄」的都市計畫案，並以徵收手段實現「配合遠雄」之目的？

過去亦有類似浮濫徵收之案例，例如民國 93 年區委會通過之「台南師範學院七股校區開發計畫申請案」，當年為了政治利益考量，忽略公共利益之衡酌，如今因該案土地之地質問題，校地約 120 公頃，只能勉強使用 27 公頃，尚須花費大筆經費進行地質改良。如今台南大學（台南師範學院）考量校地不足，又回到台南市以區段徵收方式申請校地擴大。筆者當年身為區委會委員曾以「向區位不佳、浪費公帑的申請案說不」之標題，在區委會大會上提出四頁反對意見書，並要求列入會議紀錄。當年政治運作下，在總統故鄉的案子豈能不過？當年採一般徵收的私有土地如今恐將產生閒置的情況下，應證了浮濫徵收、浪費公帑之事實，也凸顯土地徵收制度必須與都委會及區委會之審議制度

一併考量改革的需要。

綜合上述，當前土地徵收造成民怨，已凸顯政府忽略人民財產權的尊重，對公共利益的缺乏考量，對合理補償地價的輕忽，對民眾參與土地徵收與開發案審議過程的嫌惡。在在顯示菁英主義的思維與專業的驕傲主宰國土空間的利用方式，以致隨處可見政治考量下的浮濫徵收，經濟考量下的粗魯徵收。因此，如何保障人民的財產權、生存權、工作權、環境權之下，兼顧公共利益的實現，土地徵收制度的改革還有一段艱難的路要走。

參考資料：

- 1.陳志民，2007，當強制徵收成為政府補貼？美國聯邦最高法院Kelo v. City of New London案之評析，中原財經法學，pp. 1-57.
- 2.Jacobs, Harvey M. and Ellen M. Bassett, 2010, After Kelo: Political Rhetoric and Policy Responses, Land Line, April:14~20.

### 教師園地

1. 本系名譽教授林英彥老師，於 99 年 10 月 1 日社會科學學院院務會議上，由吳思華校長親自頒發名譽教授聘書，並且表示對於林英彥老師在本校數十年之服務，不僅是帶領本系持續發展前進，時任中國地政研究所所長時亦為我國地政界之發展起到十分之影響，如此犧牲奉獻之精神感到最誠摯的感謝與敬意。同時本系賴宗裕教授指導本系碩士班江瑞如同學，表現傑出，榮獲「98 年度大專學生參與專題研究計畫研究創作獎」，賴老師亦由吳思華校長手中獲頒「指導有方」

獎牌證明，本刊在此表達恭賀之意。

2. 本系劉小蘭教授榮獲「中華民國第 15 屆地政貢獻獎」，內政部將於 99 年 11 月 11 日上午地政節慶祝大會中，邀請行政院吳敦義院長親自頒發該獎項。劉小蘭老師多年在地政學界研究、教學，貢獻良多，此次獲獎名至實歸。
3. 本系徐世榮教授於 99 年 10 月 25 日至 99 年 10 月 31 日，由本校社會科學學院推薦，前往美國哈佛大學進行「甘迺迪政府學院個案研究課程」研修，順利完成並獲頒認證證書乙紙。
4. 永慶房仲集團透過捐贈財團法人政大學術發展基金會，委由本系林左裕教授及賴宗裕教授研究團隊協助建立「永慶房價指數（Yungching Price Index，簡稱 YPI）」，該項指數已於 99 年 10 月 14 日召開記者會對外公布。由於目前產業界所建立的相關房價指數模型，受限於資料量體及資料年期的不足，針對台灣各都會區房價變化解讀有所侷限。因此，建立「永慶房價指數」，期能提供更全面及客觀嚴謹的房價指數模型，進而了解過往至今台灣各都會區房價實際變動狀況。該指數除成交資料量體最大、資料年期最久外，更針對全台 9 大主要都會區建立房價指數，首度納入台南市、宜蘭縣及基隆市，為目前相關產業界指數中涵蓋範圍最廣的指數體系。為地政產學界合作立下優良典範。
5. 本系參與「第六屆兩岸四地土地學術研討會」，由黃健二教授發表「都

市計劃案例—新板橋車站特定專用區規劃之目標、構想、理念」、楊松齡教授與卓輝華同學「以權利變換辦法實施都市更新—台灣都市更新經驗探討」、邊泰明教授及黃泳涵同學發表「社會網絡、信任與都市更新集體行動之研究」、賴宗裕教授與徐國城同學發表「都市空間發展型態變遷之影響因素分析—台北都會區實例探討(1991年2006年)」、以及詹進發副教授與徐郁、吳治達同學發表「應用遙測影像予台灣宜蘭海岸變遷分析之研究」等研究成果，十分豐碩。

### 學生園地

1. 本校一年一度的系際歌唱競賽活動—文化盃，今年已經堂堂邁入第44屆的賽事將於99年12月4日假本校四維堂盛大舉行，本系亦維持既往傳統報名參賽，目前同學們都已如火如荼的加緊練習中，本系大學部同學如有意願參賽仍可以向本系系學會連繫取得練習資訊。
2. 本系迎新宿營活動「世紀地國(LAND EMPIRE)」已於99年10月15日至10月17日假桃園埔心農場舉行，活動過程順利，並有本系師長親臨會場與同學同歡，對於促進本系大一新生融入地政學系大家庭助益良多。

### 地政活動紀實

- ◎ 由香港測量師學會、中國人民大學土地管理系、政治大學地政學系、澳門地政地圖繪製暨地籍局等兩岸四地地政產學業界單位主辦，及香

港大學房地產及建設系、香港理工大學建築及地產房學系、香港城市大學建築科技部協辦，「第六屆兩岸四地土地學術研討會」於99年10月29日至31日在香港舉辦。本系由黃健二老師、楊明齡老師、邊泰明老師、賴宗裕老師及詹進發老師代表出席，並皆在此次研討會中發表學術論文。會中各界學者對於兩岸四地之土地利用等議題互相交流、討論，十分熱絡，研討會亦在各主辦單位間交換紀念口中圓滿落幕。

### 地政活動訊息

1. 由政治大學地政學系主辦、中華民國社會發展學會、中國土地經濟學會、台灣農村陣線等共同主辦，「台灣與德國土地徵收圓桌論壇」，將於99年11月20日(星期六)9時起，假本校綜合院館三樓演講廳召開，本次論壇主要乃邀請到德國慕尼黑工業大學地理資訊系統與土地管理所所長 Holger Magel 教授，以及德國聯邦鄉村競賽評審團主度暨前任 Weyarn 鎮長 Michael Pelzer，分享德國土地徵收法規制度、土地儲備與用地取得之經驗。並與本系名譽教授林英彥教授、社會科學學院院長楊松齡教授、本系徐世榮主任、顏愛靜教授、陳立夫教授，以及台灣大學法律學系蔡宗珍教授、林明鏘教授、台北大學不動產與城鄉環境學系李承嘉教授、陳明燦教授，元貞聯合法律事務所詹順貴律師、耀南法律事務所蔡進良律師等，多位我國地政學界及業界之專家學者蒞臨與談。歡迎

對於土地徵收議題熱切關心的各位踴躍參與，報名可上政大聯合報名系統報名，詳細活動訊息請上本系官網。

2. 99年12月27日至100年1月7日，本系將邀請美國賓夕法尼亞大學 John Keene 教授來台進行短期參訪，將以「土地徵收」、「農地保護」、「土地使用管制」及美國都市更新等政策發展經驗分享為旨，舉辦多場演講活動，John Keene 教授已年屆 80，多年教育及參與研究閱享豐富，屆時活動必將精采可期。詳細活動訊息請密切注意本系官網之更新。

### 不動產大辭典

#### ◎ 危險負擔

因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部階能者，應按其比例減少對待給付[民 262，1 項]。如已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還[民 266，2 項]

本單元內容取自中國地政研究所印行

【不動產大辭典】(林英彥教授主編)

#### ◎ 稅收增額融資 (TIF)

美國地方政府為獲取地方建設經費，以促進地方再發展及復甦經濟，劃定實施地區，對土地所有權人收取未來一定期間之稅收增額，作為地方建設財源，這種稅收增額融資 (Tax Increment Financing, TIF) 方式，已有 49 個州與 D.C. 特區立法實施。

### 大一新生親師活動訊息

- ◎為輔導及協助大一學生更加適應大學生活，並增進大一新生家長對其子女在本系學習及生活狀況之瞭解，謹訂於 99 年 12 月 18 日(星期六)10 時起，舉辦「國立政治大學 99 學年度大一新生親師座談會」，本座談會安排一連串新生親師活動。10 時至 12 時由社科院院長亦是本系老師楊松齡院長、本系徐世榮系主任以及各組導師主持座談，主題是學生學習與生活狀況，並且參觀本系教學環境；13 時起移至本校藝文中心大禮堂，由吳思華校長、朱美麗學務長等師長主持，與學生分享學生學習與生涯規劃資源，並由季淳老師主講「追求平等的卓越：政大書院的現狀與展望」，希冀籍由此活動傳承本校各項傳統，並能針對大一新生在學習、生活、住宿等方面做溫馨且詳實之介紹，以培養初來乍到的大一新生能對政治大學及本系有更深層的認同。誠摯地邀請並期待大一新生家長的到來，更希望藉由親師的交流與溝通，讓大一新生在本校及本系的學習更加通時與順利！

#### ※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

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