



土地改革紀念館—電子報
Land Reform Museum 第七期

2023.6



終身地政人-台灣土地改革執行者-沈時可

周茂春

政大地政研究所(與中國地政研究所合辦)碩士

國立政治大學台灣史研究所博士

好台灣歷史社經研究中心 主任

民國五十年代的台灣，地政局長是一個有實權可幹事的政府官員，局長一任做 26 年(1947-1973)，不升官、也不改調，歷經十位台灣省省主席，直到退休。這在官場上少見，這個人就是前台灣省政府地政局沈時可局長。

一、地政學院畢業，擔任公職，負責地方政府籌設地政機構

國民政府為培養全國地政人才，在南京的中央政治學校（國立政治大學前身）附設地政學院（政大地政學系前身），由蕭錚博士負責規劃經營，屬中央培育全國土地行政高級幹部，領導各省市實施地政業務設置的研究院機構，學生除需大學畢業，經考試及格外，入學後採取嚴格管教，須修完所有地政學相關課程（包括土地法、土地經濟、土地行政、及其學說、理論、制度、政策等之研究與實施），上課期間 3 個學期，寒暑假須派到地方政府實習，詳細提出報告(政大地政系早期都實施暑假實習)，並收集材料，準備撰寫畢業論文，論文提出經審查通過後，才得畢業。故修業期限實為兩年(與當前大學碩士班雷同)，其中被淘汰者幾達全部招生名額三分之一。在此嚴謹考核過程，沈時可以第二名優秀成績畢業。此嚴格訓練，奠定他在地政領域的素養，有助於實施土地國策的宿願。

1934 年，沈時可一畢業，因在校成績優良，被選派到江蘇省蘇州，負責籌設地政機構，展開初期地政業務，工作期間，更因表現優越，屢被選拔高升，由地政科長、局長、安吉縣縣長、於潛縣縣長，豐富的行政經驗，讓他爾後出任台灣省地政局局長，執行台灣土地改革任務時，得以順利完成使命。

二、奉派到台灣完成地政建制及基本業務

1945 年 8 月 15 日，日本戰敗無條件投降，放棄對台灣的統治權，台灣重回中華民國懷抱，各行政機關重新建制。1946 年沈時可受中央地政署推薦，來台服務，出任台灣省行政長官公署土地委員會技正，籌設台灣省地政建制及土地整理業務，並經行政院核准實施。旋蒙長官命令，接任台灣省地政局局長，掌管全省土地行政。

台灣既已重回中華民國，理當實施中國的法制，但日人在台實施的民法及土地制度與中華民國有所不同。因此，沈時可一上任就著手依法設置完整地政機關，掌握全省地政業務，以利迅速推行基本工作，完成各項重要施政準備。當時各縣市仍處於土地處理階段，故先於各縣市政府設置地政科，科內分設地籍、地價、地權、

地用等四個股，分別配置股長、定額的技術與行政人員，掌理所轄之業務。將原屬地方法院管轄的土地登記出張所，一律改組為地政事務所，隸屬於各縣市政府，并按各縣市實際需要，增加所數，接受各縣市政府地政科的監督指揮，從事轄區內基層地政工作。此完整的地政機構，跟民眾息息相關，甚為重要。從此台灣的土地行政，從省、縣市到鄉鎮區得以統一組織系統，讓地政業務順暢推動，地籍測量、土地總登記、公有耕地的放租等早期地政業務得以順利推行，到 1948 年才告一段落，為爾後的台灣土地改革，奠定重要基礎。

三、繼續推動耕者有其田

台灣土地改革，分農地與市地兩大部分，分別在 1949 年及 1956 年起先後實施，目的在實行民生主義的土地改革，達到平均地權、地盡其利、地利共享目標。土地改革從書本上看來容易輕鬆，在實務上卻困難重重。在「有土斯有財」的傳統觀念下，土地是百姓的命根子，尤其那些地主，靠著龐大土地，收租納涼，過著優渥尊貴生活，才不理會高額佃租讓佃農過著貧困日子。不良的租佃制度，造成絕大多數農民貧困不安，老共以土地改革作號召，誘使農民集體抗爭，以農村包圍城市策略，取得大陸政權。

有鑑於此，國民政府退守台灣後，即思改革，先從「三七五減租」開始。日據時代在台灣總督府攏絡地主下，不良租佃盛行，國民政府要實施減租，那簡直要這些大老爺的命，斷絕他們收入。實施這個方案，那些有權有勢的大地主當然反對，就有省府委員在省府會議中大聲指責：「沈時可！台灣地主好像跟你有仇」；又有委員指著沈時可說：「你來到台灣不到 7 年，你對台灣懂什麼？」。幸好陳誠主席堅定支持減租，限定 3 個月完成。親自巡視全島，在台中邀請地方人士說明減租辦法及推行決心，甚至指責某某為反對者，省參議會議員看陳主席如此堅定推動，才一致同意。開始在全島推動實施。由於省政府的決心，各機關的配合，地政人員的努力，「三七五減租」初步農地改革，得以成功，為之後的耕者有其田，鋪下了路。

為了貫徹平均地權目標，台灣必須再進一步實施「耕者有其田」。在實施減租獲得圓滿成果後，就由「公地放領」讓政府帶頭示範；即將政府的公有可耕地，放領給原承租戶，償還價購期限為十年，將償還地價年限放寬十年，在於減輕農民償還的負擔。放領後，農民清償地價後就將該土地所有權移轉予放領戶，佃農取得土地成為自耕農。並將公地放領收到的這筆錢作為保護自耕農基金，當承領戶受災歉致不能如期繳納地價時，政府則以此項基金代為墊付，不讓農民因欠錢遭受民間高利貸之苦，再次失去其土地。

實施「耕者有其田」，其過程更是艱難，沈局長一肩承擔。因涉及農地所有權的重新分配，大部分租佃制度之廢止，工作艱巨，自在意料之中。此期間沈時可、黃通、陳勉修等三人奉派赴日考察日本土地改革(黃通曾任政大地政系教授兼系主任，留學英、日，精通日語，台灣土地銀行首任總經理。陳勉修，曾留學英國，專攻農業經濟，前台灣土地銀行總經理，)。考察期間達 35 日，作深入考察，沈時可每到一

處，便詳加查考，對土改優點，盡量探詢記錄之，作為借鏡，至於缺失之處，則盡量規避防止，免再犯錯，此行增加他執行耕者有其田業務時的信心。

實施耕者有其田，首先須有法律依據。地政局須先擬訂草案，經省府有關單位審核後，送請省政府，提經省府委員會議通過後，轉送省議會審查修正，通過後，再轉呈行政院核備。當草案最先送省府時，即遭民政廳楊肇嘉廳長（台中清水人，曾留學日本，為本省籍士紳）擱置，雖多次催請，一提到耕者有其田草案，他即怒氣沖沖，嚴加拒絕不予理會。除星期日外，沈局長謁見楊廳長多達 12 次，最後一次楊廳長問沈時可，你為了土改這事，來了幾次？你是不是曾晉見吳國楨主席，主席看法如何？沈局長據實以告，說吳主席尊重楊廳長的意見，廳長才將公文拿來，隨即簽字蓋章，交他呈送吳國楨主席批示。吳主席即將耕者有其田草案送到省府委員會會議上討論，雖大部分委員均贊同，但有些委員則慷慨激揚，大聲說：「沈時可！三七五減租已讓你將地主與佃農的交誼破壞，你還要怎樣？」經連續審查 7 次，才經會議主席裁定通過，送省議會審查。

在省議會審查時，據內部人員透露，將不予通過或延一個月後，再專門審查耕者有其田草案，但在審查前先予質詢，待質詢充分表達、答覆滿意後才會審查。沈局長每天待在議會備詢，準備嚐此苦頭。果然質詢一開始就炮聲隆隆，但沈局長仍誠懇耐心，和善回答，最後有位姓郭的議員，說：你沈時可是大陸來的，在台無寸尺之地，當然慷他人之慨，毫無人性，只愛討上峰的好，你想想對得起台灣的地主嗎？（至今學界仍有學者抱持這種看法，一再質問台灣土地改革的功過）。沈時可聞此質詢，只好當場說出本身老家血淚教訓：「我沈時可在台無寸尺土地，可是在大陸江蘇省海門縣是生長在大地主家庭，目睹先母刻苦勤勞而得到許多土地，其面積比台灣的大地主還大，平時先母對佃戶欠租者也免除甚多。到頭來，佃農受到共黨煽惑，引起鬥爭，先母已經去世多年，竟將其墳墓掘開，揚棄骨灰，家中房屋全被拆毀，家兄聞此訊痛哭不已。本已逃避在上海龍華鄉間，地方上仍派人到上海將其押回，當面鬥爭至死」（註：共產黨在大陸土改鬥爭血腥情形，可參考 2019 年底在香港出版的宋永毅主編《重審毛澤東的土地改革》，及當年 9 月 18-20 日在紐約市立大學研究中心所舉辦的「重審毛澤東的土地改革」國際研討會）。沈時可到台灣，實在是先受了血的教訓，然後希望台灣不再受此等非人痛苦，我並非要慷他人之慨，來討好上峰。前後歷經 27 天的質詢炮轟，經解答再修正滿意後，才呈報行政院備查。

行政院送請立法院審議「實施耕者有其田條例」時，陳誠院長親自率同有關部會首長應邀在立法院說明，沈局長並奉命列席會議，備供質詢。沈局長在被咨詢時，提出他被奉派到日考查日本土地改革的心得，確信可保障地主土地被徵收放領予佃農之利益。但仍有委員指責沈時可堅定執行耕者有其田，是「動搖國本，應處死刑，以謝台人」。可見，要執行土地改革實施耕者有其田，是件多難的事，難怪自古以來，從事土地改革者，罕有成功的案例。

1953 年 1 月完成立法後，耕者有其田就展開實施，因主政者之堅定決策，執行者全力配合辦理，使主要的徵收放領工作，均照預定計畫進行，到同年 12 月底，順

利完成，並將地價補償及繳納，移轉工業輔導與成果維護等工作，在十年內次第完成。

台灣農地改革成功，成果豐碩，影響深遠，久為國內外人士所稱頌，李登輝在1984年擔任台灣省主席時，在國大代表憲法研究會上就發表「台灣土地改革所獲豐碩成果說明」，確切表示土地改革在台灣的成就，不但中華民國受惠，更為全世界人士所推崇。

四、 舉辦農地重劃業務

耕者有其田既完成，地權問題已解決，地盡其利，則是後續面臨難題，因台灣農地地形複雜，各筆土地雜亂狹小，加上農水路不完整，在耕作上不便利，也不經濟。此有賴農地重劃加以解決。因耕者有其田完成後，地權歸屬單純，更有利於農地重劃之實施。不過此項措施，是農地利用上一大改革，必須取得農民的信賴，方能順利進行。在全面推行前，先於1957年及1959年兩年，先後在台南、屏東兩縣試辦農地重劃，成果良好，農民開始接受。1959年中南部因八七水災，農地遭受嚴重毀損，土地界線被沖毀，地政局就在中南部六縣九個水災受害區試辦復耕重劃工作。接者再於1961年在宜蘭等八縣辦理示範重劃，總共完成22個地區，面積4,500餘公頃。由於成效顯著，已取農民信任，乃訂定全省農地重劃實施辦法，預定在十年內完成30萬公頃計畫。從1962年實施到1971年期滿，總計完成農地重劃面積25萬5千餘公頃。由於沈局長積極辦理，奠定農地重劃良好基礎，他退休後，地政局仍繼續推動，到1991年已完成36萬7千餘公頃，其中大部分為水田優良農地。農地重劃後，農民原來是坵塊分散零星、畸形不平的土地，改良成坵塊集中，地形整齊平坦的耕地，並在每區建設完整之田間給水、排水路及寬闊的農路，每坵塊都臨給水、排水及農路，方便給水、排水及農產品運輸。不僅可節省農民人力、時間及費用，更方便機械化耕作及共同合作經營。大大提高農業生產，增進農民收益，確保土地改革的成果。

五、 結論

沈時可自政大地政學院畢業後就從事地政業務，直到屆齡退休，可說是終身地政人。一生服務於地政界，從事公務，奉行國家政策，勤儉自持，刻苦生活，不畏艱難，盡心盡力，執行土地改革等業務，為民造福，讓台灣農民生活獲得改善，土地改革的成果更促進台灣經濟繁榮、社會安定，全民生活改善，這對國家、社會的貢獻是顯而易見，不容否認的事實。

德國土地專家達馬熙克 (Adolf Damaschke) 曾說：「土地問題，如果不解決它，它就要解決你」。早期大陸土地問題嚴重，國民政府無法解決，終於失去了大陸那片土地。退守台灣，幸有蕭錚博士及其學生沈時可等人，在台灣不畏艱難，從事台灣土地改革工作，並獲得顯著績效，到如今仍保住這片土地。1963年，在台北市省立博物館舉辦「土地改革成果展覽」時，蔣中正總統偕夫人參觀，當面嘉勉沈局長，說「你們對國家是有功的」；沈局長於1994年5月17日病逝台北，享年87歲，李登輝總統特頒「勳猷永昭」輓額，並明令「綜其生平，寢饋地政數十年，勳猷並懋，績效孔昭，至足矜式！」給予褒揚。斯人雖去，後人仍懷念。

*參考資料：

1. 張力耕，《台灣土地改革文集》，內政部。台北市，2000年。
2. 沈時可等著，《台灣土改革之回顧》，台北市，1995年。
3. 沈時可，《放領公地扶植自耕農手冊》，台灣省地政局，1951年，
4. 陳誠，《台灣土地改革紀要》，二版，台北市。台灣中華書局，1961年。
5. 國史館，《民國人物傳記史料彙編》，13輯。國史館，台北市，1995年。
6. 徐友春，《民國人物大辭典》，河北人物出版社，河北石家莊，1991年。

**作者：周茂春，政大台史所博士、地政研究所碩士。好台灣歷史暨社經研究中心主任，台灣教授協會前社經組召集人。



陳誠副總統聆聽沈時可局長解說土地改革政策，由蕭錚博士及黃杰省主席陪同

圖片來源：法律文件資料庫



轉型科學園區係淡海新市鎮的新未來

孫振義

政治大學地政學系系主任兼教授



對於國家而言，土地資源是最重要的自然資源之一，土地資源使用與管理機制的良莠，對於國家的發展和經濟成長具有舉足輕重的影響。首先，土地是農業生產的基礎，是糧食和其他農產品的重要來源。是以，良好的土地資源不但可以支持國家農業與生產，更可保障國家的糧食安全和民生福祉。除此之外，土地更是城市和鄉村建設的基礎，也是工業和商業發展的重要場所，國家能夠投入工商業發展的土地資源量質，攸關國家的經濟發展和城鄉建設。因此，國家需要積極保護和合理利用土地資源，促進可持續發展。

基本上，國家的產業發展與產業用地供給息息相關，此兩者關係關鍵性地影響著一個國家的經濟發展和社會進步。基本上，產業發展是一個國家經濟增長的重要驅動力！產業的發展可以帶動其他產業的發展，形成產業鏈，促進就業增加，提高國民生產總值和人民生活水平。而產業的發展需要有充足的用地供給，才能保證企業的順利運轉和擴張，促進產業創新和科技進步。倘若國家的產業用地供給不足，將會嚴重限制產業發展、成為進步的阻力，甚至致使企業難以擴大生產和投資，導致產能不足、競爭力下降，最終影響到國家的整體經濟發展。另一方面，若產業用地供給過多，亦可能會導致土地資源浪費和環境破壞，也會對社會和經濟都帶來負面影響。因此，政府在制定土地用途規劃和產業政策時，應當根據國家的發展需要和土地資源情況，合理安排產業用地供給，以保障產業的健康發展和經濟的長期穩定增長。同時，政府應該加強土地資源管理，避免過度開發和浪費，保護環境和生態，促進可持續發展。

數十年前，內政部營建署為紓解台北都會區中心都市成長壓力，並且配合土地儲備制度，解決都會區住宅不足及房價高漲課題，於1992年以淡水都市計畫區北側的沙崙、港子平、公司田、崁頂、埤島、林子街等農業地區規劃上千公頃土地，作為淡海新市鎮範圍，原計畫年期為25年（1990至2014年），計畫容納人口則設定為30萬人。淡海新市鎮特定區計畫第一期工程於1994年動工後，僅完成第一期工程中第一開發區及第二開發區共約四百多公頃之土地徵收、整地、道路公共設施，以及配合興建的示範國宅。爾後遂縮小整體淡水新市鎮範圍，預估人口亦從原訂30萬人下修至13萬人。

綜觀內政部營建署原規劃內容，淡海新市鎮土地使用分區包括：住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、產業專用區、政商混合區、文教區等，若完整開發後生活機能堪稱完整。但由於建設推動過程造成淡海新市鎮發展一度遲滯，甚至停擺，情況直到2010年後始改觀。甚至監察院曾經發出糾正案直指：淡海新市鎮開發，未能

充分考量台灣地區住宅空餘戶與房地產供需過剩情形，適時因應調整修正執行計畫及財務計畫，致計畫大而不當，不切實際。

由於，海港和空港是國際貿易和物流運輸的重要樞紐，而產業園區或科學園區通常是集中了大量企業和研發機構的區域，其需要海港和空港來支援其物流和人員往來等方面的需求，是以產業園區或科學園區之設置地點應與海港及空港有緊密的關係。尤其是產業園區或科學園區通常需要大量的物流運輸，包括進出口貨物運輸和產品內部物流等，有賴於海港和空港所提供之快速和便捷的物流運輸通道，縮短了企業和研發機構與國際市場的距離，提高了其物流運輸的效率。

此外，產業園區或科學園區需要大量的人員往來，包括企業員工、研究人員、客戶和合作夥伴等。海港和空港提供了方便的航空和海運通道，使人員往返更加便捷和快速，促進了國內外人員的交流和合作。一個靠近海港和空港的產業園區或科學園區可以更容易地接觸到國際市場和科技先進地區的資源和技術，提高了其競爭力和發展潛力。總之，產業園區或科學園區地點與海港、空港間的關係密切。海港和空港提供了便利的物流運輸通道和人員往來通道，增強了產業園區或科學園區的競爭力和發展潛力。因此，在選擇產業園區或科學園區的地點時，需要考慮其與海港與空港的交通串連性。

在過去，淡海新市鎮的定位為紓解台北都會區中心都市成長壓力、解決都會區住宅不足、舒緩房價飆漲問題而生。然而近年來隨著台灣的經濟翻轉、產業轉型與人口結構的轉變，淡海新市鎮轉型成產業發展區也逐漸被各界所接受。淡海新市鎮位於臺灣北部，毗鄰臺灣主要城市臺北市，將來「淡江大橋」開通後，將可便捷地串接臺北港與桃園國際機場，交通優勢將有助於吸引企業進駐、加速轉型產業發展。再加上目前淡海新市鎮第一期發展區經過多年後已見雛形，包括生活、教育、休閒等各方面的設施也日愈完善。「淡海輕軌」的完工通車，亦提供了淡海新市鎮與捷運紅線紅樹林站間的大眾運輸便捷性。上述基礎建設的逐步完善，亦有助於轉型後的淡海新市鎮第二期發展區吸引高素質人才進駐，並提供良好的生活環境和工作條件，進而促進區域發展。

總體而言，淡海新市鎮轉型產業發展區契機已日漸成熟，雖淡海新市鎮原本是一個較為偏遠的地區，產業基礎較為薄弱，缺乏傳統產業的支撐。但若可以在完整計畫的引導下建設轉型成產業專區或科學園區時，便可具體提升區域產業水平，也能夠為第一期發展區興建的大量住宅提供真正的需求來源。在此國際競爭激烈的框架下，全球各國都在爭相建設科學園區和產業專區，尤其是在亞洲地區，臺灣在面對國際競爭壓力下，近年來國科會亦不斷地尋求開拓新設科學園區的可能性，當然也不容錯過讓淡海新市鎮第二期發展區轉型成為科學園區的機會！

過去的淡海新市鎮第一期發展區由於缺乏產業與就業機會，不但發展遲緩，更讓入住民眾每日舟車勞頓地通勤於臺北與淡水之間。倘若能順利將第二期發展區打造成科學園區（或產業專用區），讓該區域同時符合就業、就學與就養功能，誠不失是一種

解方。當然，建設科學園區或產業專區需要大量開發土地和建造廠房等，這可能會對當地環境造成影響，特別是水源、空氣質量和生態環境等方面。因此，需要在開發過程中注重環境保護、配合環境影響評估與生態規劃設計，方能確保區域的永續發展。綜上所述，淡海新市鎮轉型成為產業專區或科學園區雖然有諸多的機會，但也面臨著一些挑戰和問題。故需要政府和企業共同努力，注重區域的發展平衡與永續發展，才能使淡海新市鎮轉型成為具有國際競爭力的創新科技基地。





同母異父之兄弟相互有繼承權案例之釋明

曾秋木

台北市政府地政局前副局長

一、 案例概述

被繼承人郭甲於民國 38 年間死亡，無配偶、子嗣、父母得以繼承，應適用民法第 1138 條第 3 款順序之兄弟姊妹繼承人繼承之。依案附戶籍資料所示，陳乙為郭甲同母異父之兄弟，該繼承案申請人並未將陳乙列為繼承人之一。子地政事務所審查認陳乙應有繼承權，而通知補正。申請人不服，另檢具說明書敘稱略以「...依台灣私法第二卷下二二~二三頁：婚姻外男女結合所生之子女，若為由無效婚姻所生之子女，概歸父方從父系，若未生父認領撫育者則歸母方從母系。其歸於一方即與他方斷絕親屬關係，故陳乙與生母本身家屬間，則不發生親屬關係，依此陳乙於本件繼承發生前已喪失繼承權，...」，且申請人甚為堅持，子地政事務所乃向其上級丑地政局請示，究竟本案陳乙有無繼承權。

二、 案例研議及釋示

案經丑地政局研議結果如次：(一) 按「非婚生子女在民法親屬編施行前出生者，自施行之日起適用民法親屬編關於非婚生子女之規定。」「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」「民法第 1138 條第 3 款所稱兄、弟、姊、妹者，凡同父異母或同母異父之兄、弟、姊、妹均為該款同一順序之繼承人。」分為民法親屬編施行法第 10 條第一項、民法第 1138 條規定暨司法院 21 年 6 月 7 日院字第 735 號解釋有案。本案被繼承人郭甲於民國 38 年間死亡，依案附繼承系統表即明列其無直系血親卑親屬而其父母業已死亡，即應依上開民法第 1138 條所定之法定順序。屬於第三順序繼承人（兄、弟、姊、妹）繼承之，而其中陳乙雖係被繼承人郭甲同母異父之兄弟，依前開司法院釋規定，似不得謂其無繼承權。(二) 又母子係自然血親關係，無從斷絕，除有被他人收養，於收養關係終止前，對其同母之兄弟姊妹之繼承權當暫行停止外，其繼承權似不受影響。(三) 惟本案申請人堅稱陳乙無繼承權，且參照台灣私法第二卷下二二頁規定：由無效之婚姻所生之子女，概歸父方，從父系。未經生父認領撫育者則歸母方，從母系。其如歸於一方即與他方斷絕親屬關係，蓋俗云「歸男斷女，歸女斷男」故也。是以該被繼承人郭甲同母異父之兄弟陳乙前經生父陳丙認知入戶，歸父方，從父系，於日據時期似即與母方斷絕親屬關係，從而申請人主張陳乙無繼承權，似非無據。

本案事涉陳乙其繼承權之有無，究應依台灣私法認其與母方斷絕親屬關係，抑或應認為自然血親無從斷絕，為慎重計，丑地政局將本案轉報請內政部核示，經該部核復內容與丑地政局前述（一）（二）見解相同，認本案陳乙有繼承權。

三、 結論

繼承權開始（即被繼承人死亡日期）於台灣光復以前者，應依有關台灣光復前繼承習慣辦理。繼承開始於台灣光復後者，應依民法親屬、繼承兩篇暨其施行法規定辦理。本案被繼承人郭甲於民國 38 年間死亡，其無配偶、直系血親卑親屬及父母，應依民法第 1138 條第 3 款規定，以兄弟姊妹為第三順序繼承人。所謂兄弟姊妹，除全血緣同父同母之兄弟姊妹外，半血緣同父異母或同母異父之兄弟姊妹自應包括在內（21 年院字第 735 號、36 年院解字第 3762 號解釋）。陳乙為郭甲同母異父之兄弟，自應有繼承權。另養子女與養父母之婚生子女及養子女相互間，亦屬兄弟姊妹，相互有繼承權（參照 32 年院字第 2506 號解釋、32 年上字第 3409 判例）。至同祖父母之堂兄弟姊妹，推而如表兄弟姊妹自不在此所謂兄弟姊妹之內。





淺談不動產傳承之作法與課題

賴宗炘

傳承地政士事務所 所長

華人認為有土斯有財，資產配置中也常常以不動產為大宗，因此不動產傳承也成為資產傳承中的一大課題。筆者現為執業地政士，業務上經常處理相關課題，故本篇文章帶各位讀者簡單了解一下不動產傳承之主要方式，及其優缺點。

壹、 不動產傳承主要有三大方式，分別為贈與、買賣和繼承。

一、 不動產贈與

以民國 112 年為例，該年度之贈與免稅額為新台幣 244 萬元整，故在當年度內累積贈與金額在 244 萬內贈與皆可免贈與稅，而不動產有一特性，又稱為「資產價值的壓縮性」，不動產以「公告土地現值」與「房屋評定現值」為贈與稅計算基準，該現值之金額較市價為低，例如市價 1000 萬之不動產，其土地加房屋現值可能僅有 300 萬，故分 2 年贈與即無贈與稅，若同時運用夫妻贈與免稅之規定，則 1 年就可贈與完成，因此透過不動產分年贈與加夫妻贈與，可快速且有效的傳承不動產予子女。

然贈與亦有其缺點，舉例如下：

(一) 不動產贈與之土地增值稅僅能適用一般稅率，無法申請自用住宅優惠稅率。

土地增值稅有「漲價歸公」之特性，持有年期愈久，則通常土地增值稅愈高，而土地增值稅之一般稅率又依漲價倍數分為 20%、30%、40%，如持有時間久，則土地增值稅將相當驚人，若能透過自用住宅之 10% 優惠稅率來節省土地增值稅，在傳承的過程中將省下大筆稅金。

然自用住宅之 10% 優惠稅率僅能適用於「買賣」，若以贈與方式辦理則無法適用，在土地增值稅動輒數百萬的情況下，土地增值稅成為了不動產贈與的一大阻力。

(二) 贈與後，子女再行出售時，將面臨高額房地合一稅。

房地合一稅 1.0 於民國 105 年 1 月 1 日上路，並於民國 110 年 7 月 1 日實施房地合一稅 2.0，短期內交易者之稅率提高。舉例而言，若某乙於民國 111 年自父親某甲受贈取得一不動產，土地房屋現值加總 300 萬，市價 1000 萬，某乙於民國 112 年以 1000 萬元出售，某乙恐面臨約 300 萬之房地合一稅。為使讀者便於閱讀，筆者將簡化後房地合一稅公式及計算式列出如下：

房地合一稅 = (售價 - 取得成本 - 費用) × 稅率

房地合一稅 = (1000 萬 - 300 萬 - 30 萬) × 45% = 301.5 萬

從公式中可知，若不動產為受贈取得，則其取得成本為受贈時之不動產土地加房屋現值，因市價與現值之落差較大，將反映在未來受贈人處分不動產時之房地合一稅稅額中。

(三) 贈與後，原所有權人失去不動產之掌控權

不動產贈與予受贈人後，即為受贈人名下之資產，贈與人失去掌握權利，雖可以透過「附條件式之贈與」來限制受贈人(例如兒子每月應支付 3 萬元之孝親金，未給付則受贈不動產應返還)，並有機會取回不動產，然在實務上要取回不動產，仍需透過法院訴訟，實屬不易。

二、 買賣 (包括二親等之間之買賣)

有鑒於不動產贈與之不足，近年來筆者較推崇採用「買賣」之方式。簡言之，即是長輩將不動產以買賣之方式出售予欲傳承之人，若兩者親等在二親等之內，則需先向國稅局申報買賣之實際金流，方能至地政事務所辦理過戶；所謂二親等之內，例如父親與兒子之間為一親等，爺爺與孫子為二親等，兄弟之間亦為二親等；若買賣雙方非屬二親等之間之親屬關係，則不需向國稅局申報實際交易金流。

相較於不動產贈與，買賣最大之優勢主要有三，分述如下：

(一) 不需分年度辦理：

透過買賣，可一次將不動產移轉予買受人，然其前提為買受人需有一定之財力，例如買受人之年收入能負擔房屋貸款，或是買受人本身有相當之自有資金，而此資金通常會由父母分年贈與買受人，故運用買賣時，仍受到如財力、規劃年期等限制，此亦為運用買賣之最大課題。

(二) 可適用土地增值稅自用住宅優惠稅率：

土地稅法第三十四條第一項明訂，土地所有權人「出售」其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之，故可知該百分之十之優惠稅率，僅限於以「買賣」方式移轉不動產，而不包括贈與，故相較於贈與，買賣在土地增值稅上之稅務功能更為強大。

(三) 未來房地合一稅通常較受贈取得再出售為低：

計算房地合一稅時之取得成本，取決於取得之方式與價格，若以買賣方式取得，則其成本為買賣價格，若市價 1000 萬之不動產，因親屬之間交易，買賣價格以市價八折計即 800 萬，後續買受人於 2 年內再行出售不動產時，其房地合一稅亦較受贈取得節省不少。

房地合一稅計算說明如下：

房地合一稅 = (售價 - 取得成本 - 費用) × 稅率

房地合一稅 = (1000 萬 - 800 萬 - 30 萬) × 45% = 76.5 萬

買賣雖有其優勢，然在運用限制上仍不少，例如：

- (一) 買受人需有一定財力，或需分年期累積自有資金，可能需長期規劃。
- (二) 如買受人與其配偶發生如離婚等狀況，計算夫妻剩餘財產差額分配請求權時，買賣取得之不動產將被計入計算，而受贈取得之不動產則不會有此風險。

三、 繼承

以節省稅賦之出發點來看，繼承為最省稅之作法，如土地增值稅於繼承發生時，被繼承人所持有期間之土地增值稅直接歸零；此外在遺產及贈與稅法中，針對繼承亦有「免稅額」與「扣除額」之規定，若被繼承人過世時，其配偶尚存，則免稅額加扣除額約 2000 萬，即遺產總額超過 2000 萬才需繳納遺產稅。

若面臨繼承時，不動產要怎麼分配呢？

這邊先介紹一下不動產繼承的型態有哪些，以及後續該如何處理共有物。

申請繼承登記之型態	共同共有	應繼分	分割繼承
是否須全體繼承人出面申請	X(其中 1 人即可)	○	○
是否須登記給全體繼承人	○	○	X，可協議由一人或數繼承人取得
是否須附印鑑證明、蓋印鑑章	X	X(全體便章)	○
可否自由處分各自之應有部分	X，共同共有人間無各自之應有持份，處分應得共同共有人全體同意	○，各共有人得自由處分其應繼分	○，各共有人得自由處分其應繼分
遺產稅繳納	可分單，但全體繼承人仍負連帶責任	需全部繳納	需全部繳納

不動產繼承之型態可分為 3 種，分別為：

(一) 共同共有：

若有至少一位繼承人不願出面辦理繼承時，其他繼承人只能就不動產的繼承，辦成共同共有的型態。在這個型態下，每個共有人的持分不明確，謄本及權狀上記載的持分，會顯示為共同共有幾分之幾，實際上各有多少持分，則需待全體繼承人協議，或是透過法院裁判分割等方式，方能確定。在共同共有的所有權型態下，共有人無法任意處分其持分。

(二) 按應繼分分別共有：

以第一順位繼承人與當然繼承人配偶為例，繼承人之間之應繼分為均分，假設先生過世，遺有太太與兒子女兒各一人，則3人依應繼分繼承的話，每人均分1/3之比例。

按應繼分繼承時，需全體繼承人都出面，但不需提供印鑑章、印鑑證明，也不需簽訂遺產分割協議書。

(三) 分割繼承：

類似第(二)種型態的繼承，也需全體繼承人出面，較不同之處，是全體繼承人可以透過簽訂遺產分割協議書，來分配不動產，不需依應繼分來分配，可以部分繼承人繼承，部分繼承人不繼承。

舉例來說，假設先生過世，遺有太太與子女各一人，先生留有2間不動產，因太太年事已高，故經過3人協議後，決定將2間不動產分別登記給子女，太太不繼承任何不動產。

辦理分割繼承時，因攸關全體繼承人權益甚大，需要全體繼承人提供印鑑章及印鑑證明，並於遺產分割協議書上簽名用印，才是完整的遺產分割協議。

上述3種型態，只要其中一位繼承人不願出面，後續所有權型態僅能辦成**共同共有**，共同共有的型態下，所有共有人完全被綁死，**難出售也難貸款**，造成產權複雜，日後如果又再面臨繼承，共有人數增加，將可能變成無解的問題。

貳、 針對共有物處理，主要有3種方式，分別為協議分割、裁判分割(包括調解分割)，以及依土地法第34-1條多數決處分不動產。以下分別介紹之：

一、 協議分割：

民法對共有物採分割自由原則，在民法823條第1項明訂「**明定，各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物**」；民法824條第1項規定「**共有物之分割，依共有人協議之方法行之。**」所稱「協議」，係指需經共有人全體同意，因此若全體共有人出面協議，則有機會將共有物變更所有權型態為單獨持有，或減少共有人數。然實務上要達成全體同意之協議結果不易，故較多人會採取第2或第3種之方式。

二、 裁判分割(含調解分割)：

民法824條第2項規定，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求進行裁判分割，分割採原物分配、變價分配、原物分配兼金錢補償等三種方式。若協議及裁判分割皆無法成功，則可聲請地政機關進行調解分割。

三、 依土地法第三十四條之一多數決處分不動產：

因共有物問題日益趨嚴，為解決共有物問題，而有了「土地法第三十四條之一」及「土地法第三十四條之一執行要點」之產生。

土地法第三十四條之一之法規內容如下：

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

簡言之，共有人得以人數及持分過半數之同意，或持分逾三分之二之同意，處分不動產。

土地法第三十四條之一在實務上雖能處理共有物之問題，但也出現反制之手段，使該法在應用上效果有限，仍無法有效解決共有物之紛爭。

方式	條件	可能遭遇問題
協議分割	全體同意	全體同意難達成 分割的公平性
調解、裁判分割	經地政調處或法院判決	裁判費、律師費 曠日費時 分割結果不如預期 低價拍賣
土地法 34-1 條多數決處分不動產	多數決	多數決不易達成 他共有人優先購買權 糾紛多

不動承繼承雖然在稅賦上通常較有優勢，然身後繼承所衍生的課題，可能反而比生前移轉還複雜。

這邊也給大家一個小建議，絕對不要認為自己的家人，可以很和平的坐下來協議遺產分配這件事，與其考驗人性，不如事先作準備，採取生前移轉，或立遺囑、信託的方式，避免家人對簿公堂。



「量縮價盤整」是 2023 年上半年房市主調

葉凌棋

永慶房產集團業務總經理

2022 下半年至 2023 上半年間台灣房市在資金緊縮、高通膨環境下，讓 2022 年房市呈現「量縮價平」的格局！然而，隨著今年初平均地權條例修法通過加上國際經濟前景不明、烏俄戰爭未熄、通膨仍高漲等因素，2023 年整體房市走向和交易量究竟是持續降溫？還是開始升溫呢？

一、經濟前景未明、通膨高漲！消費者看跌房價比例減持平增至 31%

根據永慶房屋 2023 第二季網路會員調查，全台認為房價看跌的比例較上季減少 6 個百分點至 40%，認為房價維持不變的比例增至 31%。受到了各國央行持續採取貨幣緊縮的政策，再加上烏俄戰爭未停歇，讓地緣政治風險難除，全球經濟前景不明朗，讓消費者看跌房價趨勢仍不變，看跌比例持續超越看漲，但比例稍微下修了 6 個百分點，而在通膨攀高的預期下，消費者認為房價要明顯下跌不易，房價看法轉趨持平盤整，認為房價維持不變的比例增至 31%。

那麼，消費者對於 2023 年第二季國內經濟景氣看法為何？根據永慶房屋 2023 第二季網路會員調查結果顯示，87% 消費者認為國內經濟景氣目前仍沒有好轉的跡象。今年以來，全球通膨沒有看到明顯緩解跡象，讓各國央行持續施行貨幣緊縮政策，收縮市場資金，全球經貿成長動能低緩和消費需求減弱的狀況下，國內出口表現大受衝擊，使得經濟展望下修及民間投資轉弱，讓消費者實在難以看好今年第二季經濟景氣。

二、炒房惹民怨！終於聽見消費者的聲音平均地權條例修法通過

「平均地權條例」此次修正案有五大修法重點包括：限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度與建立私法人購置住宅許可制，以及解約申報登錄，經立法院積極審議後，已於今年 1/9 三讀正式通過。那麼，修法通過會影響消費者購買預售屋的意願嗎？根據永慶房屋 2023 第二季網路會員調查結果顯示，50% 消費者認為不影響購買預售屋的意願，此外，本次調查也詢問了消費者對於本次修法的認同度，86% 消費者支持「平均地權條例」修法。

可看出近九成消費者認同政府打炒房的決心，同時也對於「平均地權條例」修法表示支持，過去幾年透過預售屋紅單、換約造成的房價飆漲，消費者普遍看在眼裡，也對炒房深惡痛絕，這次「平均地權條例」的修法的確能打到投機客痛點，抑制預售

屋市場的投機炒作，也期待能讓房市回歸正常穩健的發展，保障到一般消費者的購屋權益，同時早日實現居住正義。

三、 「平均地權條例」修法定調「不溯及既往」預售屋下車潮趨緩！

政府為整頓預售屋投資客的投機炒作行為，在今年 1 月初正式通過「平均地權條例」的修法，可以觀察到預售屋轉售量是否因此產生變化呢？經統計到今年 3 月全台預售屋轉售量較去年 12 月減少約 6.6%，整體預售量減少 1500 件左右。主要原因為去年下半年因平均地權條例修法內容還不確定細則會如何修改，使得當時拋售預售屋的數量非常多。隨著「平均地權條例」正式修法通過後，且對預售屋已定調為「不溯及既往」，讓預售屋下車潮已出現有趨緩的跡象。若再進一步觀察七大都會區預售轉售量變化，雙北市和桃園地區減幅最低，均在 5% 內，高雄則減幅最大，達 12.3%。

四、 房貸壓力再增加！國內自去年共升息 3 碼 30 年期利息增 130 萬元

美國聯準會(FED)為抑制美國國內持續高漲的通膨，去年整年度共升息 17 碼，今年 3 月再升 1 碼，總計升息幅度達 18 碼之多，而國內央行去年全年升 2.5 碼，市場也關注今年 3 月央行是否會持續升息或是暫停升息，本次調查也針對國內升息的議題進行調查，本次調查期間為 2 月中至 3 月初，在央行理監事會議前，根據調查結果顯示，64% 消費者認為今年上半年還是會再度升息，全年升息幅度則有九成消費者認為會在 1 碼內，最後結果出爐，央行決議升息半碼(0.125 個百分點)，與消費者預期相當吻合。

自去年 3 月啟動升息循環後，累計至今年 3 月，這波升息循環已升息 3 碼，相當於利率向上調升 0.75 個百分點。假設貸款 1000 萬元、還款年限 20 年，去年初利率 1.375%、本息攤還，每月還款金額約 47,682 元，升息 3 碼後，利率為 2.125%，每月還款金額變成 51,182 元，每月增加的利息是 3,500 元，一整年的利息支出增加 42,000 元，20 年下來要多繳 840,000 元；若是貸款 30 年期，則房貸從每月 33,915 元，增加到 37,590 萬元，每月利息支出多了 3,675 元，30 年下來要多繳 1,323,000 元，利息總支出增加超過 130 萬，房貸負擔又更加重了一些。

目前看來，國內房貸利率正式突破 2%，但薪資卻沒有明顯增加的狀況下，民眾不論在生活、購屋負擔的能力受限，的確讓部分民眾購屋態度轉趨審慎、保守，但全球通膨仍未明顯緩和，房價要走跌恐怕也不是那麼容易。

五、 綜觀房市走向！「量縮價盤整」將是 2023 上半年房市主調！

受到全球貨幣緊縮、經濟展望下修及兩岸關係不確定性大，預估 2023 年第一季交易量約落在 6.1 至 6.4 萬棟之間，較 2022 年同期大幅減少了 24% 至 28% 左右。進一步觀察歷年第一季房市交易量表現，自 1999 年以來共出現五次量縮幅度超過二成的紀錄，分別是 2000 年受到網路泡沫衝擊，較 1999 年同期減 29.6%，以及 2009 年金融海嘯，年減 24.0%、2012 年因奢侈稅上路與選戰緊繃的總統大選影響，交易量較前一年

同期減 38.9%，以及 2016 年房地合一上路讓交易量年減 32.7%，再來就是今年明顯量縮，年減幅可能創下史上第四大。若觀察實際交易量表現，今年第一季預估 6.1 至 6.4 萬棟，僅次於 2016 年 43,182 棟以及 2017 年的 59,715 棟，恐創下史上第三低量，買氣明顯降溫。

根據永慶房產集團觀察，民眾普遍預期房價走跌，但觀察 2023Q1 房價卻由跌轉趨盤整中，在看跌的狀況下，民眾購屋態度轉趨觀望，進而影響到房市交易量能，預估 2023 年上半年房市交易量僅約 13.2-14.0 萬棟左右，較 2022 年同期相比年減 18%至 23%之間。此外，房市政策將上路、投機退場，房市回歸供需基本面，房市交易量縮已確立，但通膨持續上升讓價格處於盤整階段，預期「量縮價盤整」將是 2023 年上半年房市主調，甚至到了 2023 年下半年，情況可能也還是會維持一樣的狀態。

六、今年適合買房嗎？有剛性需求的可積極出手

農曆年前，由於受到縣市長選舉和平均地權條例修法的影響，導致消費者大多抱持著觀望的態度；農曆年後，投機炒作退場，自住需求出現，但買賣雙方對價格看法不同，因此價格出現僵持的情況，使得交易量縮減。且受到通膨的影響之下，若想等到房價大幅下跌，除非交易量緊縮得很嚴重和政府採取寬鬆貨幣政策，否則短期之內價格還是很難有明顯的下跌。再來，儘管央行啟動升息循環，但現在的房貸利率還是僅在 2%左右，仍是相對低點，若房貸利率能回到 3%以上，讓持有房屋成本上升，對房價才可能有大規模的修正。

此外，營建成本的上升也是房價無法下跌的主因之一，因國內缺工和缺料嚴重及又處在高通膨的環境之下，在合理範圍內，價格維持在高點也是無法避免的。因此，短期之內房價要大跌，除非受到了世界的動盪，影響擴及到全球的環境和景氣才有可能。至於想讓交易量回歸到正常水準，具有剛性需求的買方只期待價格能不要再受投機客炒作，能使房價以及交易量都回復到正常且合理的水平。

上半年的推估交易量縮是確定的，價格目前還是盤整中僵持住，因此下半年也很難推估出價格是否會有所變動，可能要持續觀察美國或歐洲的局勢走向，以及國內的政經表現。雖然景氣仍不明朗，及房價無大幅度的變化，但是若是自住且較迫切的買方，建議可以參考附近區域的實價登錄成交行情，參考近幾個月的價格，打個九折出價，相信有機會買到符合自己需求的物件，多方比較，若真的有符合預算內且滿意的房屋，也不要錯過了。



由兩本近作看喬治主義 (Georgism) 的重現

林子欽

國立政治大學地政學系 教授兼社會科學學院副院長

一、 亨利喬治背景與立場

亨利·喬治 (Henry George, 1839 年 9 月 2 日-1897 年 10 月 29 日)，美國經濟學家、政客、土地制度改革運動人物。喬治創立的土地改革制度和經濟意識形態常被稱為喬治主義。喬治認為，土地價值稅是最道德和最高效的稅：土地不由任何人創立，是社會共有的公共財產，因而土地稅是最道德的稅；而土地的供給是恆定的，因此對它收稅不會有影響土地生產力或產生無謂消耗等問題，所以土地稅也是最高效的。喬治 12 歲輟學，在「印度」號商船上當水手，19 歲前往加州淘金，進入《舊金山時報》當排字工人。1879 年因《進步與貧困》一書聲名大噪，孫中山對其頗為贊譽：「美人有卓爾基亨利 (Henry George) 者，……曾著一書，名為進步與貧窮，其意以為世界愈文明，人類愈貧困，著於經濟學分配之不當，主張土地公有。其說風行一時，為各國學者所贊同，其闡發地稅法之理由，尤其為精確，遂發生單稅社會主義一說。」(維基百科，自由的百科全書 <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/亨利·喬治>)

亨利喬治的學說影響了孫中山的民生主義，具體展現在平均地權理論，揭糶地盡其利以及地利共享原則。台灣特有的土地稅制，就是達成前述理想的具體政策工具。雖然有這段歷史，隨著生產要素報酬理論的演變，土地、資本和勞動被視為具有相同性質而無需特別區分。或許因為這樣，亨利喬治的相關學說已經鮮少出現在經濟學教科書中。亨利喬治學說也往往被視為古典學派的塵灰，不足以登大雅之堂，更難以被用來支持政策論述。

有趣的是，最近兩本由主流經濟學家執筆的書籍，在對於當代資本主義和市場機制提出批判和修正時，卻都引用了亨利喬治當年的想法，而且大加讚揚。多年來被視為可有可無的教科書題材，卻成為修補資本主義缺陷的解方，至少是藥方的其中一味。

二、 全民共享土地增值

Professor Collier 學術背景為經濟學，目前任教於英國牛津大布拉瓦尼克政府學院 (Blavatnik School of Government)，長期研究經濟發展以及都市化問題。他在

「社會向左，資本向右」一書中，企圖提出修補當代資本主義的方法。

工業發軔於新城市，人們搬進來，到工廠工作。工廠的聚落成長，人們變得比務農時更有生產力，聚集而增益(gains of agglomeration)指的便是這種額外的生產力。額外生產力反映在工資，原因是企業彼此之間競逐工人。但是，為了在工廠工作，人們必須住到附近，因此得向擁有土地、在土地上頭形成城市的任何人，租借土地。所以，搬去城市取得的利益，便是較高的工資減去地租。但隨著他們那麼做，地租不斷被催高，過程持續到地租高到吃光整個生產力差異為止。到此時節，人們再沒誘因想搬過來；用經濟學術語來形容的話，就是我們達到平衡。但更興奮的是：我們歸結出強勁的一句話，而回答我們的問題：「聚集經濟的利益全以地租而歸於地主。」

那麼，地主在過程中扮演什麼角色？他們做的一切，很可能只是躺在沙灘上曬太陽。他們收取到那筆收入，原因只在於擁有土地，而人們湊巧群聚於那裡罷了。亨利喬治建立強大的道德立論，向都市土地的增值開徵重稅。那些因為擁有大城市中心區土地而發大財的人，反對因此而課稅。相形下，地主們沒整理出可資抗衡的道德論證，而採取的手法，是由他們暴增的財富撥些出來，去收買政治影響力。

1970 年代興起的新自由主義(neo-liberalism)強調個人主義，偏好市場機能、懷疑政府效率。當年的英國首相柴契爾以及美國總統雷根，都是大市場小政府的支持者。之後政治立場採中間路線的英國首相布萊爾和美國總統柯林頓任內，資本主義的經濟模式產生了巨大財富，但是高度集中在少數人手中。(Backhouse 2022)。對此，Collier 主張應該建立資本主義的新倫理基礎(new ethical foundation)。人的行為不該追求效用極大，而是應該由社會規範和價值(norms and values)來決定。作者認為當代的資本主義已經使得權利(rights)和義務(obligations)分離，也因此損壞了社會制度的倫理正當性。

在這樣的倫理架構下，Collier 認為人們應該得到付出勞力的報酬。相對的，完全因為他人行為而產生的利得則屬於不勞而獲(uneared income)，應該被課稅，地租就是明顯的例子。另一個具有不勞而獲性質的利得，則是因為個人能夠佔有大都會(metropolis)內的有利區位，享有與其他專業人士互動的機會，進而提高生產力所能獲得的高額收入。Collier 主張，當代資本主義的倫理基礎，應該是強調權利和義務的相互關係(reciprocity)。穩固的身分共識(shared identity)可以強化這種權利義務對等關係，透過由對方的角度來看待事情，進而產生更多同理心(sympathy)。

三、具有社會價值的市場機制

Professor Eric Posner 任教於美國芝加哥大學法學院，Professor Glen Weyl 曾經任教於芝加哥大學，後來離開學界，任職微軟研究院首席研究員。芝加哥大學不僅以經濟系聞名，法學院也享有盛譽，而且以經濟觀點分析法律議題著稱。他

們兩位聯手，在「激進市場」中提出大膽想法，希望市場不僅為私人服務，也能滿足公共利益。

新資本主義秩序的生產力看起來甚至也不如期望。有些貴族任他們手中大批土地荒廢，或是以不具生產力的方式使用。就像獨占者，地主可以不理會第一個出價合理的人，繼續待價而沽，等待更高的出價(等同扣住市場的供給)，以賺取更高的報酬。在等待的這段期間，土地處於荒廢不用或低度利用的狀態。因此，私人所有權反而會妨礙配置效率。亨利喬治區分了自然形成的土地(應該被課稅)，以及在地面上建造或是利用土地而產生的所有東西(他稱之為人造資本)。要區分從土地而來的價值與地上建物的價值，極度困難。一個比較好的方法是在對投資效率與配置效率的需求之間找到平衡之道。我們稱這個方法為「部分共同所有權制」(partial common ownership)，為共有制與傳統私有財產制的折衷。部分共有制能在單一財產制下達成配置效率與投資效率的最適化，就像共有制可以扼止獨占力，而私有財產制有利於投資。

孫中山曾提出自評制，以落實喬治學派的土地稅制。在孫中山的制度下，個人自己申報地價，支付的稅金為自己申報價值的某個比例，但是國家可以在任何時間以自評價值徵收土地。我們把這項稅賦稱為財產的「共同所有權自評稅」(common ownership self-assessed tax, COST)。財富的 COST 是(持有)財富的成本。「共同所有權」指的是以稅賦調整傳統私有財產權的方法。在構成私有財產的權利項目裡，最重要的兩項就是「使用權」與「排他權」。在 COST 制度之下，兩項權利都會有部分從持有者轉移給大眾。在概念上，我們可以把 COST 制度想成是社會與持有人共享所有權。持有人成為社會的承租人，他們的租期在更高評價的使用者出現時即告終止。然而，這不是中央計畫。政府不設定價格、分配資源，也不指派工作。

四、 喬治主義的重現

前述兩本書籍作者都受過經濟專業訓練或是熟悉經濟思維，也都任教於名校，觀點具有一定的社會影響力，也同時必須承擔社會對於他們觀點的評論。在觀察資本主義運作的問題後，作者們同時在 2018 年出版各自對於資本主義弊病的處方。兩本書都認為資本主義無法好好處理土地增值以及土地利用問題，解方都是回到古典學派亨利喬治的主張。一時間，消失在教科書許久的亨利喬治瞬時被喚醒。

Collier 以現代經濟理論，再次解釋為何出現土地增值，以及為何增值不該由地主獨享。解決土地增值獨佔的困境，方法就是亨利喬治強調的課稅。Posner and Weyl 則著重在土地價值的認定問題。土地市場的資訊不對稱以及土地整合造成的拿翹行為，使得地主在自由市場中佔到優勢，也可能阻礙社會進步。他們的解方，還是回歸到亨利喬治土地課稅精神，以及孫中山不算成功的自報地價制度，加上他們提出看似激進的改良方案。

這兩本書再次提醒我們，古典經濟學派眼中佔有獨特位置的土地，確實是個特別的生產要素。從實行中所發現資本主義運作的眾多問題，土地是核心之一。即便是受過良好主流訓練的經濟學家，所提出來最好的對策，卻是回到亨利喬治的古典學派解方。土地在經濟學體系中的角色，確實應該被好好重新檢視。無論如何，這兩本書都具有知識上的樂趣，適合做為下午茶時的讀物，看了有益健康。

*參考文獻

1. 周宜芳(譯)(2020)。激進市場：戰勝不平等、經濟停滯與政治動盪的全新市場設計。新北市：八旗文化。(Eric Posner and Glen Weyl, 2018, Radical Markets: Uprooting Capitalism and Democracy for a Just Society, Princeton University Press)
2. 潘勳(譯)(2020)。社會向左，資本向右：新世代的階級與貧富裂痕，尋找修復的終極解方。新北市：聯經出版公司。(Paul Collier, 2018, The Future of Capitalism: Facing the New Anxieties, New York: Harper Publisher)
3. Roger Backhouse (2022) Book Review. Paul Collier, The Future of Capitalism: Facing the New Anxieties. Society 59: 770-774.

哲學

09.02

土地價值是公共財
地價稅是完美的稅

在與時

亨利·喬治
Henry George



利用智慧型手機進行室內建模的過去與現在

蔡立筠 林士淵

臺北市府地政局地用科科員

國立政治大學地政系副教授



一、前言

近年來由於穿戴式裝置的興起，使得虛擬實境、擴增實境等應用快速發展，連帶造成室內三維圖資的需求快速成長，也促使圖資蒐集與處理方式朝向更加快速、即時、低技術經驗門檻等方面發展。在此情況下，由於現今智慧型手機普及且發展成熟，普遍裝備有 GNSS 信號接收功能、微機電系統(Micro Electro Mechanical Systems, MEMS)為基礎的慣性測量原件(Inertial Measurement Unit, IMU)，以及具備卓越的計算能力和高解析度的相機。若能利用並整合這些原件，智慧型手機具有成為低成本行動製圖系統(mobile mapping system, MMS)之潛力。

為因應室內三維模型的需求，蔡立筠于 2018 年利用智慧型手機為工具，開發一套室內三維重建 APP，針對受地上物遮蔽、GNSS 訊號脫落、無 Wi-Fi 及網路通訊之室內空間，利用單視覺影像即時定位與製圖技術(Monocular Simultaneous localization and mapping, Mono SLAM)與內建之慣性測量原件，進行室內三維空間模型的建立、定位與視覺化。同時，操作者可以利用 APP 中設計的互動式引導重建室內環境的機制，解決單以 Mono SLAM 建置之結構模糊和錯誤，並可即時展示重建之三維模型。本文前半部將針對當時的研究成果做一簡要整理與介紹，後半部則是對應目前的軟硬體技術發展，說明室內建模工作的可能發展。

二、手機室內建模程序

為便於使用者操作，我們開發於手機上運行的 APP 執行室內建模，操作流程圖如圖 1 所示，從左上角開始可分為初始化、定位、觀測三項主要的操作流程，最後則是成果檢視與上傳：

- (一) 初始化：為使觀測成果維持在一定的水準，使用者須輸入自己的身高、手機鏡頭至手機底部的距離，而觀測模式可根據場地限制選擇觀測點為地面或是

天花板。

- (二) 定位：在開始觀測前，APP 會自動開啟錄製畫面，引導使用者在觀測位置間移動的過程中，以手機橫向的狀況進行影片錄製，並透過電子羅盤記錄行走方向之方位角。
- (三) 觀測：首先照準一處垂直的地面與天花板角點以獲得該樓層高，接著以順時鐘或逆時鐘方向照準地面或天花板各角點，建立平面幾何狀況。
- (四) 成果檢視與上傳：在資料上傳前可以於 APP 資料檢視功能中進行確認或刪除，也可查看檢視各房間的平面與三維成果。確認無誤後上傳至伺服器後端與資料庫，進行 MonoSLAM 定位計算與自動縫合處理，完成之結果會以網頁方式呈現，APP 內透過 HTML iframe 頁面嵌入該畫面，也可透過其他電腦或平板連接此頁面，使用者可以於該畫面中進行平面圖最終的拖移與調整。

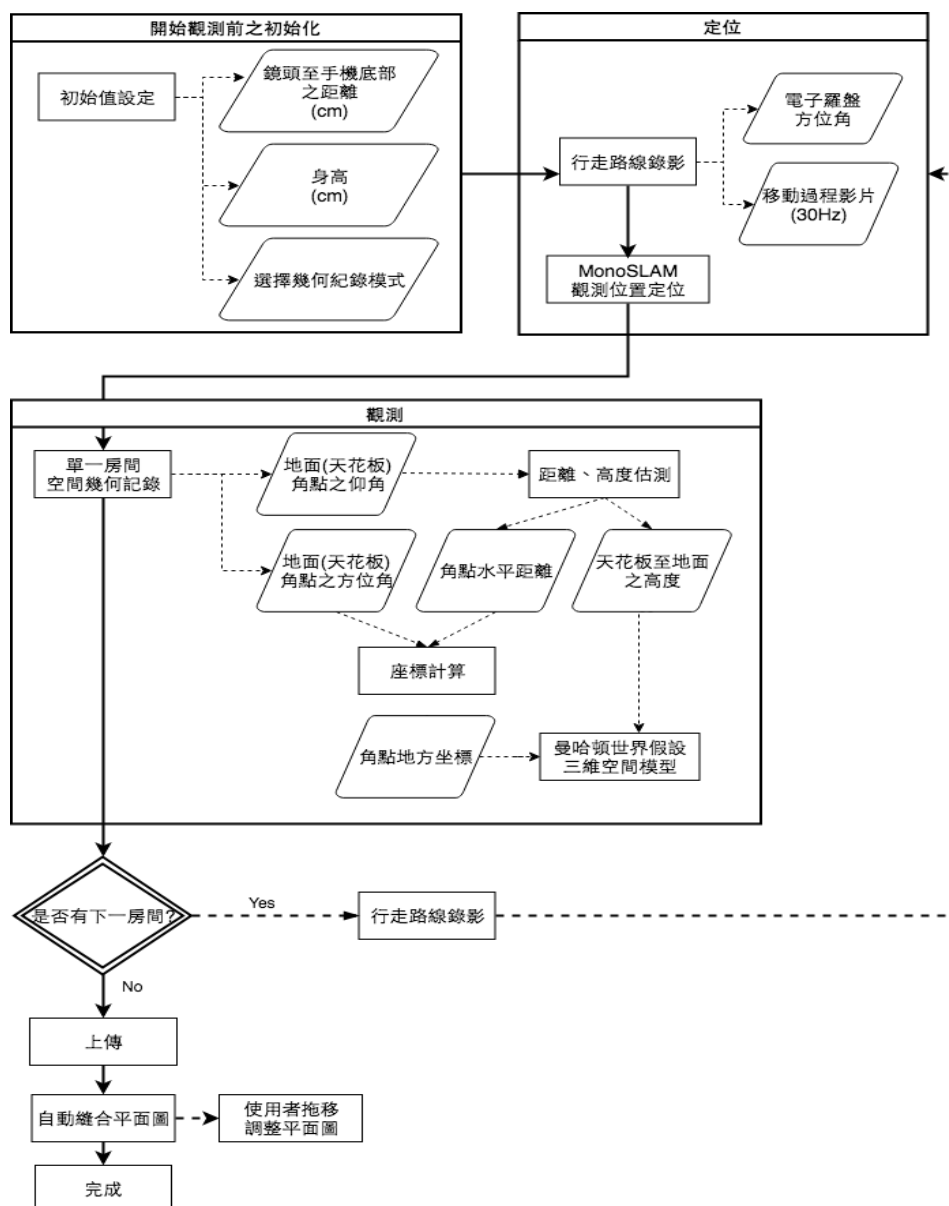



圖 1、手機室內建模流程圖

配合前述流程，我們開發的移動製圖 APP 之介面以簡單、操作直覺為開發準則，透過設計觀測流程提示以引導使用者順利建立室內二維與三維圖資。以表 1 展示手機 APP 用戶端的操作介面及功能說明。

表 1、APP 操作介面展示與說明

操作介面	功能說明
	<p>APP 主畫面</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 功能包括： <ol style="list-style-type: none"> 1. 高度設定：觀測前須設定初始值。 2. GPS 記錄：於室外可獲得定位結果，作為圖資備註之使用。 3. 記錄功能：獲取室內空間幾何。 4. 照片檢視：管理拍攝的照片與測量結果。 5. 慣性資料檢視：室內定位過程之資料記錄。 6. 產出平面、立體圖：即時繪製樓層平面圖與三維模型。 7. 縫合：計算完各觀測位置後，可縫合多房間之成果。 8. 清除資料：可清除整個製圖專案之內容。



設定參數頁面

- 說明：根據不同使用者及手機規格，可自定參數，優化觀測結果。
- 參數說明：
 1. **身高**：觀測者身高，單位為公分。
 2. **機高**：手機鏡頭至手機底部之距離，單位為公分。
 3. **記錄模式**：可選擇觀測天花板或地面角點。
- 備註：在進行觀測前若沒有輸入初始參數，系統會跳出視窗提醒使用者。



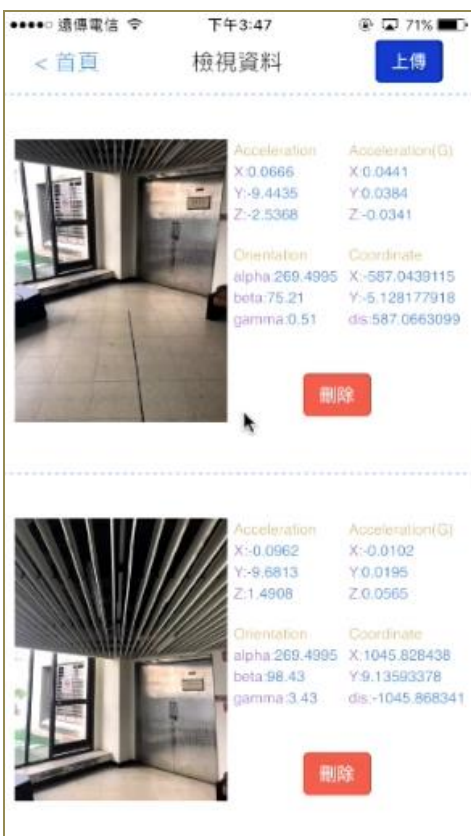
記錄模式

- 說明：
 1. 畫面上方藍字顯示手機當前三軸姿態之數值（單位為度），以及三軸方向上之加速度、考慮 g 值之三軸方向上加速度（單位為 m/sec^2 ）。
 2. 使用者透過相機畫面，將綠色十字標對準地面(或天花板)角點，將自動記錄拍照時的相機姿態，作為建立房間幾何之使用。
 3. 當觀測完當前空間，若要移動至下一處，可點選右下角之“下一間”，即進入錄影模式。
 4. 若要結束觀測，可點選右上角之“完成”，及轉跳“檢視資料”頁面。
 5. 左下角顯示之圖片為上一個特徵點的紀錄縮圖，提醒使用者當前的觀測進度。



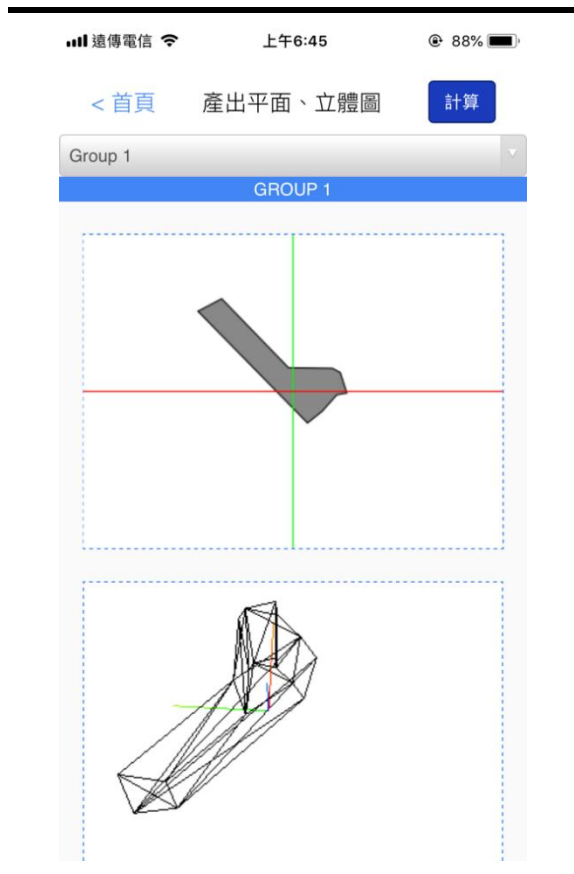
錄影模式

- 說明：錄製行走過程影像，將會自動執行於單間房間測量完畢後移動至下一間時。且於背景程式記錄電子羅盤的方位角，目的為獲取單視覺影像即時定位之資料，以估計不同測站間的位移。



檢視資料頁面

- 說明：
 1. 管理觀測成果，將顯示每筆觀測角點之照片、手機記錄時之姿態、局部坐標系統之坐標、目標距觀測者位置之水平距離故伎成果
 2. 提供刪除特定資料以及上傳至伺服器的功能。
 3. 上傳觀測資料將於伺服器進行定位解算。



產出平面、立體圖頁面

- 說明：
 1. 點選右上角“計算”，可於手機上即時繪製室內平面圖與立體圖，並可進行旋轉與縮放進行檢視。
 2. 點選上方“Group1”右方之下拉選單記號，可以切換檢視不同空間(Group)之繪製成果。

三、 手機室內建模成果

實地測試的實驗區為政治大學綜合院館北棟6樓，其室內平面圖如圖2所示，我們將實驗區根據通視情況與觀測距離限制，分為8個空間區塊並以編號(A)~(H)表示，使用者透過APP內的引導，依循觀測路線，依序在各區塊內的測站建立該空間之幾何模型，最終再將各區塊之模型進行坐標轉換至同一坐標系統之上，並以自動縫合系統進行縫合，最終成果之二維平面圖與三維模型如圖3所示。

將本研究實際針對多房間樓層進行觀測之成果，與真實地面狀況進行比較，可得平均平面誤差為0.33公尺、面積誤差9%之成果，而高度觀測之成果也透過觀測距離限制在5公尺之前提下，得到0.1公尺以下之誤差。上述成果除滿足一般視覺化、商業應用外，也滿足室內定位圖資小於1公尺之平面精度要求，同時證明此方法具有繪製複雜幾何、多隔間空間之能力，提供使用者可獨自且快速操作之室內移動製圖工具。

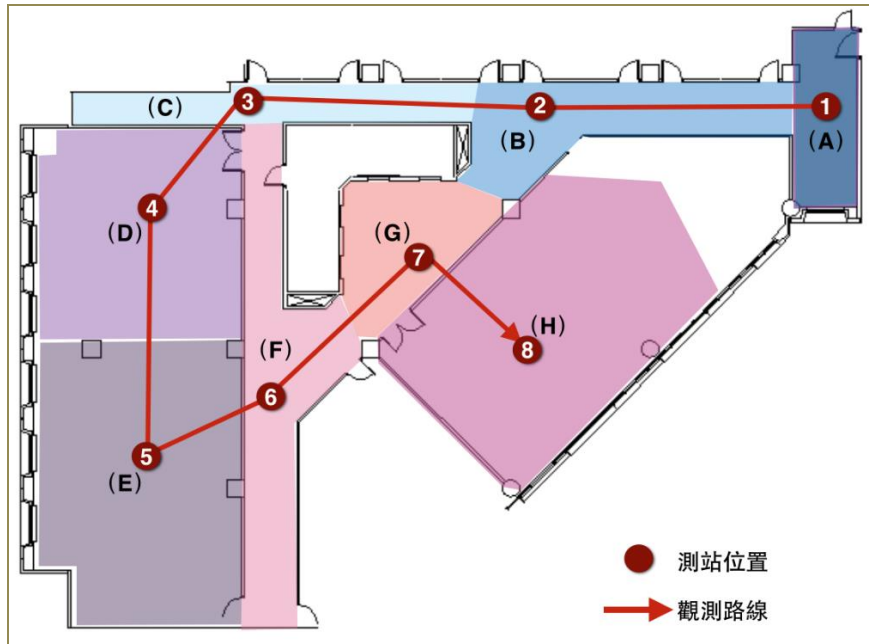


圖 2、APP 實地測試之場地規劃示意圖

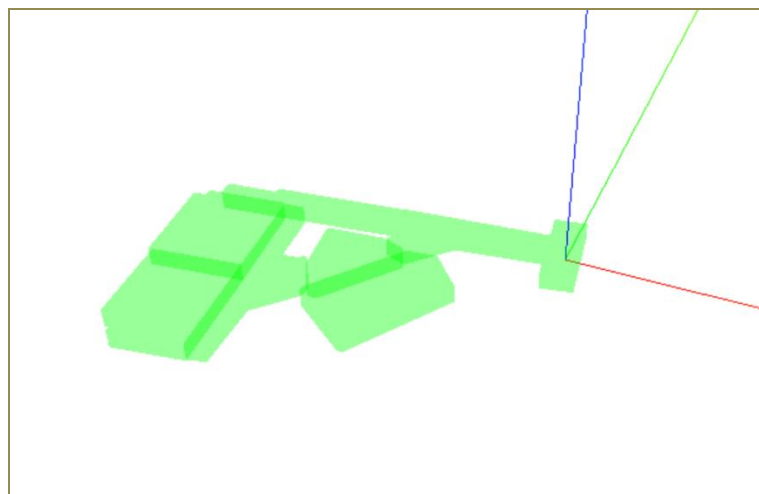
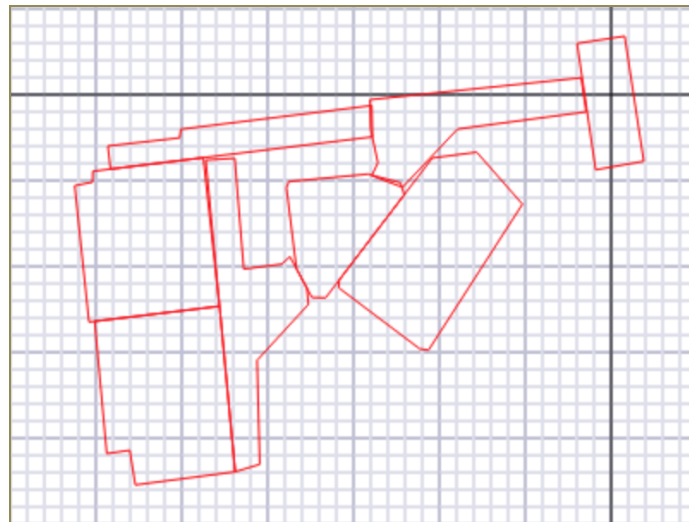


圖 3、實驗區之二維平面圖(上)與三維建模成果(下)

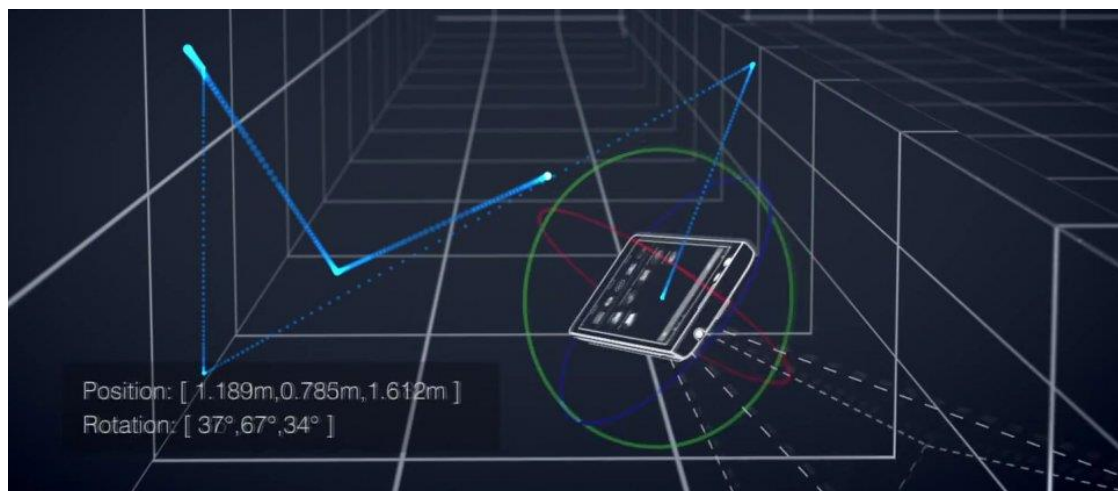
四、 手機室內建模之可能發展

光達(Light Detection and Ranging, LiDAR)為利用雷射光束測量距離的技術，配合雷射光束發射的角度量測，便能計算雷射光束所觸及的點位的三維坐標；若再加上旋轉稜鏡裝置，便可以很快的速度進行雷射掃描，在短時間內獲取大量的雷射反射資料，計算後可得三維點雲(Point cloud)。若是將光達系統裝載在航空機上，在飛行航線上對地面掃描，經處理後即可得到點雲形式之數值表面模型(Digital Surface Model)；若是將光達系統裝載在車上，在駕駛道路上對兩側掃描，經處理後即可得到城市街景模型。這些產品的應用領域非常廣泛，包括：土木工程、森林環境、數位典藏、虛擬實境等，都可見到光達系統的身影。

回到室內建模，本文前面所介紹於 2018 年開發的工具，硬體上主要是依靠手機上的標準配備，包括：數位相機與慣性測量原件，演算式採用單視覺影像定位與製圖技術，透過 APP 讓使用者執行室內建模。2023 年的現在，手機上已開始裝載光達感測器，搭配相機、動作感測器以及快速處理器，也已經可以透過 APP(例如：3D Scanner、PolyCam、SiteScape、Scaniverse、Qlone 等)，近即時地獲取被掃描物體的三維模型，若光達掃描的對象是室內空間，其成果即為該室內空間的點雲模型，由於點的密度高，模型呈現的真實程度也可以達到很高的水準。因此，在可以想見的幾年內，當光達感測器成為手機內的標準配備時，透過各類數位相機、室內定位技術以及慣性設備等元件的整合，相信會對室內建模的方法帶來另一波創新應用發展，例如：利用擴增實境和虛擬現實技術讓人們更加直觀地使用與應用室內建模。

* 參考文獻

蔡立筠，2018，以智慧型手機實現室內空間三維建模，碩士論文，國立政治大學地政學系





地籍清理與土地登記(二)



劉維真

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系助理教授

地籍清理條例於 2007 年 3 月 21 日公布全文 43 條，並自 2008 年 7 月 1 日施行。綜觀地籍清理條例之規定，「地籍清理」可謂為健全地籍管理，確保人民有關土地權利，並促進土地利用而制定之行政程序。而於該程序中設計由直轄市或縣（市）主管機關「代為標售」制度，則為達成立法目的之手段。本條例確立了最終得進入標售制度的對象限為日據時期會社或組合名義登記土地；以神明會名義登記土地；土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者；非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者等四種情形。

茲以該條例第 14 條及第 15 條規定申請發給代為標售、讓售或囑託登記為國有之土地價金，因登記名義人多於日據時期或光復初期即已死亡，迄今全體繼承人眾多，倘有部分繼承人不願會同、行蹤不明或有其他情形未能會同具領土地價金，將肇致全部繼承人均不能領取，影響權利人權益；另鑒於現行登記簿上所有權權利範圍登記空白之土地，亦存有相關權利人難以申辦更正登記等問題，行政院遂參酌土地徵收條例第 25 條及依民法第 817 條第 2 項之規定，擬具「地籍清理條例」部分條文修正草案，提送立法院審議。2015 年 6 月 3 日修正公布第 14、15、43 條條文；增訂第 31-1 條條文；並自公布日施行。本次修法重點有二，一為申請人依本法規定申請發給代為標售、讓售或囑託登記為國有之土地價金時，該土地之登記名義人多於日據時期或光復初期即已死亡，迄今全體繼承人眾多，為保障權利人之權益，避免因部分繼承人不願會同、行蹤不明或有其他情形未能會同具領土地價金，肇致全部繼承人均不能領取之情形，參考土地徵收條例第 25 條規定所新增「繼承人按其應繼分領取」相關規定。二為經查現行登記簿上所有權權利範圍登記空白之土地，亦存有相關權利人難以申辦更正登記等問題，遂參照民法第 817 條第 2 項之規定，新增「登記機關辦理此類型土地更正登記」之法源依據。

查原地籍清理條例第 20 條規定之公告刊登尚排除「網路」，顯然不合時宜。而且在有關公告之各法律中，對於刊登新聞紙公告並無發行之要求，以致讓刊登新聞紙流於形式，毫無公告周知之意義。新聞紙報量多者之分類廣告中，屬於政府要求新聞紙公告已經是微乎其微，反而是沒有發行之報紙，因價格便宜，成為民眾刊登之首選。刊登無發行之新聞紙，顯然毫無公告之意義，因應電子 e 化趨勢，台北市稅捐處已經改採刊登電子公告欄方式，因此，新聞紙刊登也應允許網站電子報。

在 2018 年 6 月 13 日總統令公布強制執行法、非訟事件法、非訟事件法、民事訴訟法、破產法等五個法律有關刊登新聞紙修正之條文，其中強制執行法已於同年 6 月 15 日開始施行，其他則是 6 月後施行。目前網路電子報已經逐漸取代新聞紙媒體，對於法院判決書之登載，應允許網路電子報，以符合時代媒體潮流。爰鄭運鵬立法委員等人乃提案修正地籍清理條例條之相關條文，法院判決書之登載除新聞紙外，增列網

路電子報之選項。2019年4月16日修正公布第20條條文。

第三次修法於2023年2月8日修正公布第12、15、16、23、34、35、37、39條條文；並增訂第15-1條條文。本次主要為配合實務作業需要，依地籍清理條例規定，神明會等權屬不明土地，如逾期無人申請重新登記，將由縣市政府代為標售，未能標出者，將囑託登記為國有。對於已囑託登記國有的土地，權利人依現行規定僅能申請按標售底價領取價金，但實務執行時，多有民眾反映希望能發還其先人原有土地。為保障權利人既有土地權益，這次修法改以申請發還土地為原則，如果有不能發還土地的情形，將以發給價金替代，以落實還地於民。

此外，這次修法也放寬申報清理的規定，包括神明會會員因繼承變動，而向地方民政機關申報更正會員清冊時，可免再經過半數會員同意。經查日據時期寺廟除擁有社寺、廟宇用地，另有其他田園、家屋等附屬財產出租供人耕作，並以其收益維持寺廟祭祀運作之情形，爰適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人，倘能提出其與土地登記名義人，即神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體為同一主體之證明文件，經依第36條規定程序辦理後，不論該土地現時是否為該寺廟或宗教性質之法人「使用」，所申報之土地產權均應屬該寺廟或宗教性質法人所有，爰刪除土地應現為申報寺廟或法人所使用之要件，俾與寺廟歷史發展與現況情形相符，乃將「依法登記之募建寺廟」修正為「適用監督寺廟條例之寺廟」。因此，寺廟或宗教性質法人原有的土地申報更名時，也不再限制該土地需為其使用中，以簡化民眾申報清理作業。

修正條文對照表

版本 條文	2023年	2019年
第十二條 (修正)	<p>依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：</p> <p>一、地上權人、典權人、永佃權人、<u>農育權人</u>。</p> <p>二、基地或耕地承租人。</p> <p>三、共有土地之他共有人。</p> <p>四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。</p> <p>前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。</p>	<p>依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：</p> <p>一、地上權人、典權人、永佃權人。</p> <p>二、基地或耕地承租人。</p> <p>三、共有土地之他共有人。</p> <p>四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。</p> <p>前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。</p>
第十五條 (修正)	<p>依第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。</p> <p>前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發還<u>原登記名義人全部權利範圍之土地</u>；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異</p>	<p>依第十一條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。</p> <p>前項登記為國有之土地，權利人自登記完畢之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，依該土地第二次標售底價扣除</p>

	<p>議時，<u>囑託登記為權利人所有。</u></p> <p><u>前項應發還土地之權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人申請發還，登記為全體繼承人所有。</u></p> <p><u>依前二項規定發還土地，國有財產管理機關得請求權利人返還其為管理土地所支出之必要費用。</u></p> <p><u>第二項所稱權利人，指第十七條第二項所定之原權利人、第二十四條第一項第一款所定之法人或第二款所定之現會員或信徒、第三十二條所規範之登記名義人或其法定繼承人。</u></p>	<p>應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給。所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。</p> <p>前項權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，得由部分繼承人於前項申請期限內按其應繼分申請發給土地價金。</p>
<p>第十五條之一 (增訂)</p>	<p><u>前條第二項應發還之土地已為公用財產、處分或有其他無法發還之情事者，直轄市或縣（市）主管機關應依該土地最後一次標售底價扣除應納稅賦後之餘額，並加計自登記國有之日起儲存於保管款專戶之應收利息發給權利人土地價金。但該土地因不可抗力滅失致無法發還者，不發給價金。</u></p> <p><u>前項所需價金，由地籍清理土地權利價金保管款支應；不足者，由國庫支應。</u></p> <p><u>第一項應發給土地價金之權利人已死亡者，除第十九條及第二十六條規定之土地外，主管機關得按部分繼承人之應繼分發給土地價金。</u></p>	
<p>第十六條 (修正)</p>	<p><u>第十四條第三項及第十五條第二項公告期間異議之處理，準用第九條規定辦理。</u></p>	<p>第十四條第三項及前條第二項公告期間異議之處理，準用第九條規定辦理。</p>
<p>第二十三條 (修正)</p>	<p><u>神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣（市）主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。但因繼承而變動者，免檢具會員或信徒過半數同意書。</u></p>	<p>神明會現會員或信徒名冊或土地清冊經直轄市或縣（市）主管機關驗印後，有變動、漏列或誤列者，神明會之管理人、會員、信徒或利害關係人得檢具會員或信徒過半數同意書，敘明理由，並檢附相關文件，申請更正。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查無誤後，應即公告三十日並</p>

	<p>直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查無誤後，應即公告三十日並通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關。</p> <p>前項異議涉及土地權利爭執時，準用第九條規定辦理。</p>	<p>通知登記機關，如無異議，更正現會員或信徒名冊或土地清冊，更正完成並通知登記機關。</p> <p>前項異議涉及土地權利爭執時，準用第九條規定辦理。</p>
<p>第三十四條 (修正)</p>	<p>原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國三十四年十月二十四日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。</p> <p>依前項規定申報發給證明書之寺廟或宗教團體，於申報時應為<u>適用監督寺廟條例之寺廟或法人</u>。</p> <p>第一項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。</p> <p>第一項登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。</p> <p>第一項登記名義人為法人或非法人團體者，其行使同意權後，應報經其目的事業主管機關備查。</p>	<p>原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國三十四年十月二十四日前改以他人名義登記之土地，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該寺廟或宗教團體於申報期間內，檢附證明文件向土地所在地直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。</p> <p>依前項規定申報發給證明書之寺廟或宗教團體，於申報時應為已依法登記之募建寺廟或法人。</p> <p>第一項登記名義人為數人者，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。</p> <p>第一項登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依第十七條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。</p> <p>第一項登記名義人為法人或非法人團體者，其行使同意權後，應報經其目的事業主管機關備查。</p>
<p>第三十五條 (修正)</p>	<p>以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，能證明登記名義人與<u>適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人</u>確係同一主體者，由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後三十日內，向該管登記機</p>	<p>以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，且能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，由該已依法登記之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，檢附證明文件，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領</p>

	關申請更名登記。	得證明書後三十日內，向該管登記機關申請更名登記。
第三十七條(修正)	<p>以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為<u>適用監督寺廟條例</u>之寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。</p>	<p>以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地，現為依法登記之募建寺廟或宗教性質之法人使用，未能證明登記名義人與現使用之寺廟或宗教性質之法人確係同一主體者，得由使用該土地之寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地所在地之直轄市或縣（市）主管機關，按當期公告土地現值，申請代為讓售予該寺廟或宗教性質之法人。</p>
第三十九條(修正)	<p>日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為<u>適用監督寺廟條例</u>之寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。</p> <p>依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。</p> <p>依第一項規定辦理之土地，免受土地法第二十五條規定之限制。</p>	<p>日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為已依法登記之募建寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，申請贈與之；其申請贈與之資格、程序、應附文件、審查、受贈土地使用處分之限制及其他應遵行事項之辦法，由行政院定之。</p> <p>依前項規定申請贈與之土地，以非屬公共設施用地為限。</p> <p>依第一項規定辦理之土地，免受土地法第二十五條規定之限制。</p>



ChatGPT 是敵？ 是友？

黃金聰

國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系
副教授兼系主任

一、前言

相信使用過電腦的網路搜尋的人，打開電腦上網的第一步開啟瀏覽器大多就是 Chrome，並使用 Google 搜尋引擎(市占率 90%以上)，因為它文字搜尋速度快而且還搭配圖片搜尋、Google 地圖、日曆、Gmail、翻譯等應用程式，並把這些應用整合到瀏覽器中。而各家瀏覽器中，就市占率來看，截至 2022 年 6 月的統計，Google Chrome 市占率約 66%，微軟 Edge 約 11%，蘋果的 Safari 約占 9%。因為 Google 的搜尋能力太強大了，使得我們將另一款微軟發展的 Bing 搜尋引擎(市占率 3%以上)幾乎給遺忘。但微軟在 2020 年 9 月 22 日取得 OpenAI(美國人工智慧研究實驗室)GPT-3(Generative Pre-Training Transformer 3，生成型預訓練變換模型)獨家授權，並於 2023 年 2 月將 ChatGPT 整合進 Bing 和 Microsoft Edge 瀏覽器中，微軟將整合後的 Bing 稱之為 New Bing，整合後的聊天機器人稱為 Bing Chat，整合後的 Bing 採用 AI 模型 GPT 3.5 的升級版，能夠根據詢問的問題提供建議與解決方案，也會將查詢結果為我們提供摘要，並可以自由切換進出聊天模式，讓搜尋引擎不僅僅是搜尋，而是進階為回答引擎。因而迫使 Google 在微軟宣布將 ChatGPT 的下一代 AI 技術整合進旗下搜索引擎 Bing 和瀏覽器 Edge 的隔天宣布，將端出以 LaMDA(Language Model for Dialogue Applications)為核心基礎的實驗性 AI 對話服務 Bard，Google 與微軟的 AI 戰場已經揭開了序幕。

二、什麼是 GPT、ChatGPT？

GPT 是一個大型語言模型 LLM(Large Language Model)，是自然語言處理技術中的其中一種，可以對語句進行理解、解析並產生文件的技術，目的是為了使用生成人類可以理解的自然語言。GPT 和 ChatGPT 是兩件事，ChatGPT 則是在 GPT3.5 上再加入人類互動行為，因此，ChatGPT 是指依據具備能夠對話的 GPT 版本，所設計的 AI 聊天機器人應用程式。除了 ChatGPT 外，還有更多基於 GPT 技術的產品，例如 GitHub 與 OpenAI 共同開發的寫程式工具 GitHub Copilot，一家以色列的公司 D-ID 應用程式能自動生成影片動畫，只要一張照片，就能夠做出一個真人解說的影片，還有數百種應用程式可在 GPT-3 DEMO 網站查得(<https://gpt3demo.com/>)。

OpenAI 於 2022 年 11 月推出 ChatGPT，根據維基百科關於 ChatGPT 的說明，「該程式使用基於 GPT-3.5 架構的大型語言模型(NLP, Natural Language Processing)並以強化學習(Reinforcement Learning, RL)訓練。ChatGPT 目前仍以文字方式互動，而除了可以用人類自然對話方式來互動，還可以用於甚為複雜的語言工作，包括自動生成文字、自動問答、自動摘要等多種任務。」模型則是根據前文，透過完整的分析之後，來推

算出下一個最有可能發生的是什麼語句，比起我們的手機中的智慧鍵盤，只能根據我們輸入的最後一個字來推測下一個可能的字要智慧多了，但 GPT 模型需要一個大量文本資料(超過 45TB 的文本資料，主要包含 Reddit、網路爬蟲獲得的資料庫、維基百科等)進行預訓練與學習，在訓練過程中不斷的調整參數(GTP-1 參數大約 1.17 億個，GPT-2 有 15 億個，GPT-3 則有 1750 億個)，使得預測下一個語句的正確率提升。其演算過程是先根據前文推算出下一個出現機率最高的字之後，再將整句反饋至模型，然後重新解析整句語意後，再生成最有可能的下一個字的內容。這個模型的回答過程似乎是具有邏輯推理能力，他不只能回答問題，還能陳述這個答案是如何得出來的。例如，問做麵包需要放那些材料時他會列出麵粉、酵母、糖、鹽、水和油(或奶油)，再問她為何要放酵母和鹽時，會回答「酵母是一種微生物，能夠分解麵粉中的澱粉和糖分，產生二氧化碳氣體，使麵糰發酵膨脹，形成鬆軟的麵包。如果不加酵母，麵糰就不會發酵，麵包也就無法做出來了。鹽則是調節麵糰的口感和風味的。它能夠增加麵糰的彈性和強度，使麵糰更易於操作和塑形。同時，鹽還能夠提升麵包的風味和口感，讓麵包更加美味可口。」感覺到它的回答是有依據且具邏輯性的，其實，GPT 他的原理只是依據輸入的問題中解析關鍵字，透過預訓練的模型，生成一個與關鍵字或詞相關機率最高的字，一個接續一個生成，然後以人能夠理解的自然話語陳述。例如前述的做麵包例子，麵包與材料可能就是關鍵詞，跟麵包、材料後面的字與詞的陳述可能就是麵粉、酵母粉等出現機率最高了。此外，它似乎也能解算數學問題，但它不是真的理解算術 $1+2=3$ 的意義，而是解析 $1+2=$ 的文字，等號後面為 3 的機率最高。因此，以目前的演算法，GPT 他完全不知道輸入的問句是什麼意思，它也不理解人類在問甚麼，他只是根據解析關鍵字並生成關聯度最高機率的答案，並以人能理解的文本來回答而已。如果在預訓練模型的過程中，餵入訓練的文本資料不足或是存在高度的偏差訊息，則 GPT 就可能會有不正確或不準確的問題回答。由此可見，如果我們就認為 GPT 具有思考或邏輯推理能力，可能是多慮了，除非人類發展出的是讓電腦能「理解」人類輸入問題「意涵」的演算法，也就是會「思考」的演算法。

三、ChatGPT 會影響就業市場嗎？

隨著 GPT 不斷地學習和進化，其應用領域將可能會不斷擴大，而產生深遠的影響。它有可能加入專業知識庫進行資料訓練，許多以往我們認為不容易被顛覆的領域，例如專業技術教育、不動產市場、醫療保健和金融等領域的部分工作，也都可能會受到影響。以不動產就業市場為例，ChatGPT 可以根據大量的房產文本資料進行區域的房價預測，也可以透過分析市場數據來預測市場房價變化與趨勢、提供相關法律或法規的資訊。雖然 GPT 的出現可能引起就業市場的衝擊，對於 GPT 的發展我們應該正向面對，ChatGPT 不是要取代工作，而是要以不同於往常的方式完成重複性任務。事實上它就是一個非常有效率的研究工具，可以提供大量文本資料蒐集與分析的結果，提高從業員工作效率和資料準確性。由於大幅提升工作效率，可能導致降低人力需求，而對於就業市場工作性質的衝擊，目前應該是侷限於一些需要處理大量文本資料，但又不曾運用 ChatGPT 的人，而需要專注於分析和解讀資料的職位可能會更受到重視。

四、結語

Bing Edge 會迎頭趕上 Google 的搜尋引擎嗎? ChatGPT 會取代人的工作機會嗎? ChatGPT 方興未艾新鮮感十足,就其演算法來看,它目前只是藉由快速的機率計算導出結果,並生成自然語言文本的強大工具,未來的 AI 發展以及影響,需要再觀察下一個微軟技術 GPT-4 的發展,尤其是微軟德國技術總監安德烈亞斯·布勞恩(Andreas Braun)指出 GPT-4 將於 2023 三月中推出,他說:「我們將在下周展示 GPT-4,我們擁有多模態模型(Multimodal Models),將提供完全不同的可能性——例如影像,GPT-4 模型將會使機器能理解以前只有人類可讀和理解的內容。」如果發展的 AI 技術,確能如微軟總監所宣告的能讀並理解內容,大家就要認真且嚴肅以對了。總之,GPT 是敵?是友?端賴我們對它的認識以及自我工作態度的調整。

*參考資料:

1. <https://www.managertoday.com.tw/books/view/66530?>
2. 維基百科





淺談臺灣農村發展歷程

陳維斌

中國文化大學 都市計畫與開發管理學系副教授
國際暨兩岸事務處 國際合作組組長



過去在國土空間發展議題下，多數的焦點都放在都市土地，對於廣大的非都市土地較少成為討論的重點。然根據營建署 2020 年的統計，臺灣土地面積 360 萬公頃，都市計畫區面積約為 48 萬公頃，僅占國土面積 13%，都市計畫區內的人口約為 1,868 萬人；同期非都市土地編定面積占全國已登記土地約 78%，約有 489 萬的民眾居住在非都市土地的聚落上。因此農村的發展，不應該因其居住密度較低而被忽略。

臺灣的農村發展歷史最早可以追溯至荷蘭統治時期，當時荷蘭人引進歐洲的耕作方式與農業技術，改良臺灣的農業生產環境，並在各地設置農業示範區，推動農業現代化。到了清朝，全臺主要是農業社會，稻米和甘蔗為主要農作物。日治時期，日本政府大力推動現代化，導入大規模的土地開發和農業改良，以提高產量和農民生活水平。到了民國時期，農村發展進入了新的階段，國民政府開展了一系列重要的農業政策，推動了農業現代化，進一步改善了農民的生活。而國土計畫實行後，鄉村地區將面臨整體規劃理念的變革，空間規劃與部門協作，將正式的進入鄉村地區。

一、 清朝時期的農業發展

清朝時期的臺灣主要是農業社會，農業是社會的基礎產業。清初原住民和漢人聚居區域分散，到了康熙年間，漢人已經在臺灣大規模開墾，慢慢形成了以農業為主的聚落，並逐漸形成了現代農村的基礎。當時臺灣的稻米生產主要分布在西部平原和沿海地區，而甘蔗主要集中在南部地區。稻米和甘蔗都是臺灣的重要出口產品，因此在當時對於臺灣的經濟發展具有重要的意義。

清朝時期的農業技術和生產方式相對落後，生產力低下，直至清朝晚期，西方國家的進入，臺灣與外界的交流增加，現代農業技術和生產方式得以引進到臺灣。例如，引進了肥料、農藥、灌溉系統等現代技術，同時也開始推動農業現代化管理。在生產方式方面，臺灣開始採用新的稻米品種，進行稻田整理、增加灌溉設施等改善措施，使得稻米產量逐漸提高。

由於臺灣的地理環境、氣候和土壤條件較適合農業發展，因此農業成為了當時臺灣最主要的經濟活動之一。許多人開始湧入農村地區，農民不僅可以透過農業生產賺取生活所需，同時也可以透過農業生產發展自己的事業，進一步提高自己的經濟地位和社會地位，清朝時期的農業發展相對落後，但卻也為臺灣的農業奠定了一定的基礎。

二、 日治時期的農村發展

1895 年，日本佔領臺灣，日本政府在臺進行了大規模的現代化改革，包括農業的現代化，推行大規模的土地開發和農業改良，以提高產量和農民生活水平。日治時期是臺灣農村發展的一個轉折點。首先，在土地制度方面，日本政府實行了土地的登記

和劃分，確定了土地的所有權關係，使得土地得到了更好的利用和管理。此外，日本政府實行的土地改革也改善了農民的土地權益，增加了農民的土地持有面積，使得農業生產得到較好的保障。

其次，在農業生產技術方面，日本政府引進了現代化的農業生產技術和設備，推廣了肥料、農藥、新品種等現代農業技術，同時還建立了農業研究機構，加強了農業生產的科學研究和技術創新。這些改變大大提高了農業生產力，增加了農產品的產量和質量。

在農村經濟方面，日本政府積極發展農村經濟，推動農村工業的發展和農業產品的加工和貿易，提高了農民的收入和生活水平。例如，日本政府在臺灣建立了農產品加工廠和農產品市場，並積極開拓海外市場，使得臺灣的農產品逐漸走向國際市場。在農村社會方面，日本政府進行了一系列的社會改革，例如土地制度的改革、鼓勵合作社等，提高了農民的社會地位和生活水平。同時，還鼓勵農民參與農業生產合作社，促進了農民之間的互助合作，使得農民的生產和生活得到了更好的保障和支持。日治時期的農村發展得到了一定的成就，為臺灣農村現代化的發展奠定了基礎。

三、 民國時期

國民政府時期的臺灣農村發展，受到多種因素的影響，包括政治、經濟、社會、文化等。雖然國民政府對臺灣農村發展積極的推動，但同時也存在著一些問題和挑戰。首先，在土地制度方面，國民政府於 1949 年實行三七五減租，1951 年實行公地放領，1953 年實行耕者有其田。這一系列的土地改革政策，進一步保障了實際耕作農民的土地權益。農民的土地持有面積得到了增加，農民的生產熱情也提高了。同時，政府也鼓勵農民在土地上進行生產合作，促進了農村合作經濟的發展。

其次，在農業生產技術方面，政府積極推廣現代農業技術和管理方法，建立了農業研究機構和農業推廣機構，推動了農業現代化和科技創新。此外，還建立了農村基礎設施，例如農田水利、道路和橋梁等，促進了農業生產的發展。在農村經濟方面，積極發展農村工業和農產品加工業，建立了農產品加工廠和市場，推動了農產品的流通和貿易。此外，國民政府還鼓勵農民發展農業合作社和農村信用合作社，提供了農業生產和經營的資金和技術支持。

然而，國民政府時期的農村發展也存在著一些問題和挑戰。首先，由於國民政府在臺灣的統治方式和政策受到臺灣社會的抵制和反抗，農村發展受到了一定的阻礙。其次，國民政府時期也存在著政治腐敗和經濟不公等問題，使得農民的利益得不到充分的保障和支持。此外，國民政府時期也存在著一定的文化隔閡。在 20 世紀 60 年代和 70 年代，政府逐漸將重點轉移到促進工業化和城市化，這導致了對農村地區的忽視。

四、 農村再發展時期

1980 年代，人們重新重視農村發展，政府開始進行改善農村基礎設施、促進農業多樣化和增加農民收入的相關政策。1990 年代，政府啟動了農村復興計劃，目的在透過促進社區參與、文化保護和環境保護來振興農村地區。許多農村社區成為展示當地文化和產品的旅遊目的地。此項任務主要並非由負責全國土地規劃的內政部營建署負責，而是落在長期與農業發展相關的農委會水土保持局的身上。

在山地農牧局時期，該單位即開始辦理山坡地資源調查及農牧發展區調查規劃。

於 1965 年起在各地執行區域性綜合水土保持及土地利用計畫，擴大輔導水土保持及農牧經營改善。1974-1979 年完成全臺山坡地資源編查，1986 年完成開發利用調查區域，將調查規劃工作併入坡地農村綜合發展計畫辦理，輔導坡地農業經營所需營農設施。

自 1987 年起，行政院農業委員會補助辦理「坡地農村綜合發展規劃暨建設計畫」，藉由整體規劃建設拓展農村機能，創造農村的經濟力，改善農村生活環境，充實生活設施與內涵，兼顧自然保育、環境景觀與文化資源的維護，這也是現代農村建設計畫的先驅。1992 年依臺灣省政府委員會 1,981 次會議通過「臺灣省地區農業發展方案」及落實「富麗農村」之構想，成立「地區農業發展方案-坡地環境綠化計畫」。1998 年統籌推動「農村綜合發展規劃及建設計畫」。2001 年因九二一地震之故，辦理農村聚落重建工作，於 2001 年 1 月 17 日公告「九二一震災農村聚落重建作業規範」，計完成 109 區農村聚落重建規劃，結合產業，開創了農村發展新契機。

2005 年水保局成為辦理農村發展業務的主要單位，2010 年制定「農村再生條例」，以建設富麗新農村為目標，以「由下而上」、「計畫導向」、「社區自治」、「軟硬兼顧」為推動策略。透過社區居民共同參與，生產、生活、生態三生並重，研擬農村再生計畫，促進農村永續發展及活化再生。

長期以來，臺灣土地被區分為都市土地、非都市土地及國家公園土地等三種土地管制體系，其中都市土地受都市計畫指引發展，而非都市土地屬區域計畫法體系，相對缺乏總體引導發展。目前國土計畫將漸進式取代現行區域計畫，原有位於非都市土地之農村在規劃理念與程序上將有所改變。

五、 國土計畫下的鄉村地區整體規劃

國土計畫法於 2016 年 5 月 1 日起施行後，為回應過去非都市土地長期缺乏整體性規劃課題，全國國土計畫提出「推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌」之空間發展指導原則，未來應從生活、生產、生態三面項協助鄉村地區永續發展，且指導直轄市、縣（市）國土計畫應研訂鄉村地區整體規劃之實質內容。依「全國國土計畫」與「直轄市、縣（市）國土計畫規劃手冊」之指導，鄉村地區規劃範疇係以非都市土地為原則，並以行政區為邊界，將鄉村區（聚落）為研究核心，探討支持其產業生產、居住需求、維生設施及生態環境等土地。而其中鄉村區係指非都市土地使用分區之鄉村區，為非都市土地發展較密集之地區。全國共約計 4 千多處，面積約為 2 萬 6 千公頃（內政部統計年報，109 年）。鄉村地區與非都市土地使用分區之鄉村區，以及與具土地使用管制性質之國土功能分區雖有不同，然其都在處理原有非都市土地上的聚落議題。基於此，國土計畫下的鄉村地區整體規劃，其規劃目標為：

- （一） 型塑鄉村生活地景：導入空間計畫於鄉村地區，串連生活、生產及生態空間，並以村落為主體進行鄉村地區的整體規劃。依循在地歷史發展脈絡、景觀與產業資源，型塑具在地性與自明性之鄉村生活地景。
- （二） 提供必要生活空間：人口具一定規模者，提供必要生活空間，確保居民居住品質，使鄉村地區成為有別於都市之另一種生活居住空間，並納入國土計畫進行空間管理。
- （三） 提供必要公共服務：盤點現行鄉村地區必要之公共設施或公共服務之供需情形，透過整體規劃協調及引導部門計畫資源合理分配，健全鄉村地區公共設施及公共服務、提升整體環境品質。

- (四) 提出氣候變遷之調適策略：透過鄉村地區整體規劃建構藍綠帶系統與生態基盤、維護農業生產環境、確保糧食生產，同時整體檢視計畫範圍淹水、山崩、土石流等災害潛勢議題，提出調適策略，降低災害衝擊。
- (五) 強化在地產業鏈結：透過鄉村地區整體規劃，在不影響鄉村環境品質前提下，因應在地農業、特色產業及服務業等需求，適度納入在地產業之空間發展策略，促進鄉村永續發展。
- (六) 避免重大建設影響衝擊：透過鄉村地區整體規劃配合各級部門發展計畫，提供必要公共設施，改善鄉村地區生產條件、維護鄉村地區生態環境及提升鄉村地區生活品質。

由上述的目標可知，未來鄉村地區整體規劃將不再是一個單打獨鬥的計畫，其更加重視部門計畫間的協調，不論是在公共服務、在地產業與重大建設上，該計畫將整合過去、現在和未來政府各部門（經建會、農委會、經濟部、內政部.....等部會）的投資計畫，以節約土地使用、減少計畫的外部性、確保永續發展，並提供等值的公共服務。未來臺灣的農村發展，將依循國土計畫下的「鄉村地區整體規劃」進行，期待能為長年被忽略的非都市聚落，找到一條新的路徑。

* 參考文獻

1. 李彥希 (2022)。農村社區特色之深掘與展現。造園季刊 (95), 20-31。
2. 李晗林、周琮、曾玉榮 (2021)。台灣农村建设的历程回顾，政策演进及其走向。福建农业科技, 52(4), 49-57.
3. 季美珍 (2020)。農村產業發展實踐途徑：以宜蘭縣三星鄉行健村為例。土地經濟年刊 (31), 88-135.
4. 莊毓婷 (2021) 美援與戰後台灣農村的家政推廣 (1950-1979)。
5. 郭蕙如、鍾怡婷 (2021) 社區特質與鄉村發展政策資源分配的關聯：以《農村再生計畫》為例。台灣鄉村研究 (16), 47-85。
6. 黃仁志 (2020) 1970 年代後的臺灣農村發展體制。



周朝起自中國西部，自王季伐戎後，疆土始漸擴大，文王自岐遷豐，武王都於鎬，皆在今日陝西之境內，自武王克殷，周公討武庚，始漸向東南發展，此後，經康王與昭穆，平定江、漢、淮、夷，聲勢更加浩大，為西周最盛之時期。

一般人所稱之西周，是自幽王被殺，至平王東遷為止，其間約有三百餘年，共傳十二主。封建制度之起源，雖已不可詳考，但史家公認自武王滅紂至西周末年之三百八十年中，我國封建制度最盛之時期。

「封建」制度(feudalism)有一千年以上之久，是支配歐洲最重要的社會制度。這制度早於中世紀黎明時期，即在歐洲的許多國家建立起來。其作社會制度所佔重要地位，在德國差不多一百年前，在法國也不過一世紀以前，才告結束。

以feudalism或feudalite等詞指稱整個西歐中古社會，見於十八世紀以後。按feudalism、feudalite等詞之字首feudal，自中世紀拉丁文feudum，是封地之意，是上列feudalism等詞所要表示的整個社會中的一個制度。但西歐中古封建社會最根本的要素，毋寧說在主教(君長、從士)關係，因之，英國「封建」法的權威F.Maitland曾建議以feud-vassalism(封地從士制)的名稱去代替之。(註一)

封建制度之內容，及其主從關係，雖然各國均不相同，但其特徵，卻均是以土地分封中心，用以控制使用其土地農民。大英百科全書將封建二字列出五大特點，即(一)受封者對於封有臣屬關係；(二)平民只能耕種土地，而無所有權，(三)耕種土地者，對於封主有服務之義務(不僅為經濟，亦為政治及道德之義務)；(四)各階級間，皆以忠誠服役及保護為相互間之關係；(五)封主與農民間之合同，決定一切權利關係。另外，柯慈士克(RUDOLF KOIZSCHKE)社會科學百科全書中，亦謂封建之意義，乃基於土地所有權，而發生的一種經濟、社會、及行政組織，使握有地及耕種土地者，發生相互關係，其解釋與大英百科雖略有出入，但均以土地為封建之主要內容，而與我國西周時所行者大致相同。

西周時期，統治階級或握有政權之貴族，亦同時為統治土地地主階級，可見貴族身分即為地主，而地權與政權結合。土地由天子分封，被封者包括同姓、親屬、功臣等，封主對封之土地，有任意處置之權，人民一切均附著於土地，與封主間，為隸屬關係，舉凡徵役、刑罰、爭訟等，皆由封主全權處理。

茲將封建制度之階級狀況、土地分配、土地管理，及土地繼承等分析於後：

一、封建制度下之階級狀況

武王克商後，大事分封其同族及臣屬，各以固定疆域，建為屬國，正式封建之始。封建制度下之階級共分五等，即天子、諸侯、卿大夫、士、及庶人。其中最高者為天子，即俗稱之皇帝，最低者為庶人，即一般百姓。從天子處受封之封主，亦分為五等，即公、侯、伯、子、男。天子與諸侯均有一定之輔佐人員。天子有三公，襄助其理軍國大事，諸侯有大夫，協助其處理日常事務，因此，當時真正有土地統治權者，僅天子及諸侯而已。惟卿大夫亦係貴族階級，其與天子或諸侯的關係，極為密切，與各朝代中之君臣關係，迥然不同。

由荀子所稱之「周兼制天下，立七十一國，姬姓獨居五十三人。」(註二)便可推知，周時所封之諸侯，均以周氏為主。少數非周氏，亦姬姓之親屬。因此，天子晉侯為伯

父，稱魯侯為叔父，稱鄭侯為兄，稱齊侯為伯舅。

受封者固有大量之土地其統治，未受封者，如具有「士」之地位，亦有自己之土地，與一般百姓大不相同。

二、封建制度下之土地分配

封建制度，是以身份與土地為中心，所行之一種分封制度，由上而下，層層分封。封邑之主為天子，受封者為諸侯，諸侯復分封其卿大夫及士等。西周之封建制度，因左傳之記載，零星不齊，語意不詳，如「列國之卿，當小國之君，固周制也。」(註三)又稱「大國之卿，一旅之田，上大夫一卒之田。」(註四)顯然係為軍制之一種，故無法考據。因此，史家多依孟子所記之封建制度為研究之依據。北宮錡問曰：「周室班爵祿也，如之何」。孟子曰：「其不可得聞也。諸侯惡其害己也，而皆去其籍，然而軻也，嘗聞其略也，天子一位、公一位、侯一位、伯一位、子男同一位，凡五等也。君一位、卿一位、大夫一位、上士一位、中一位、下士位，凡六等。天子之制，地方千里，公侯皆方百里，伯七十里、子男五十里，凡四等。不能五十里，不達於天子，附於諸侯，日附庸。天子之卿，受地視侯，大夫受地視子伯，元士受地視男。大國地方百里，君十卿祿，卿祿四大夫，大夫倍上士，上士倍中士，中士倍下士，下士與庶人在官者同祿，祿足以代其耕也。次國地方七十里，君十卿祿，卿祿三大夫，大夫倍上士，上士倍中士，中士倍下士，下士與庶人在官者同祿，祿足以代其耕也。小國地方五十里，君十卿祿，卿祿二大夫，大夫倍上士，上士倍中士，中士倍下士，下士與庶人在官者同祿，祿足以代其耕也。耕者之所獲，一夫百畝，百畝之糞，上農夫食九人，上次食八人，中農七人，中次食六人，下食五人，庶人在官者，其祿以是為差。」(註五)

依照上孟子所述，西周之封建制度，完全根地位之高低，而予不等之土地，其分封情形，一為天子及各諸侯之分封，二為王畿內之分封，三諸侯內之分封，茲分述於下：

(一) 天子及諸侯之分封：

天子	地方千里
公	方百里
侯	方百里
伯	方七十里
子	方五十里
男	方五十里
附庸	五十里以下

(二) 王畿內之分封：

卿	地方百里
大夫	方七十里
元士	方五十里

(三) 諸侯國內之分封：

大國之卿	三千二百畝
次國之卿	二千四百畝
小國之卿	一千六百畝
大夫	八百畝
上士	四百畝
中士	二百畝
下士	一百畝

根據管子之記述：「子七十里，男五十里。」(註六)似與孟子之記述略有不同，但除此之外，其他則與孟子完全一樣之記。後人多認為管子之書曾遭竄改，可信度不如孟子之記述可靠，故均依孟子所述之「子五十里，男亦五十里」為準。

當時天子擁有土地統治權，主要是表示對「天」之尊敬。因為天子被視為天之代表，如左傳中記：「天生民而樹立之君」(註七)或「天生民而立之君」(註八)等。換言之，所謂天子，即天之子也，因其代天行道，故應有統治天下土地之特權。

根據穀梁傳之記述：「古諸侯時獻於天子以其國之所有。」(註九)此即說明諸侯受封土地後，需時常納「貢」於天子。當時納貢之情形為「昔天下班貢輕重以列，列尊貢重，周之制也。」(註十)亦即納貢之多少，因其國家之大小而有所不同，大國納貢較重，小國則僅納其當地之特產即可。各地受封之諸侯，除須納貢外，並需負擔兵役、工役及按時朝聘，遇有災歉，則相互救濟。

註一：雲五社會科學大辭典第五冊經濟學，第一四七頁。

註二：諸子集成第一集荀子集解卷四儒效篇第七三頁。

註三：景印古本五經讀本春秋卷十左傳昭公二十二年第四六七頁。

註四：國語韋氏解卷一十四晉語八第三四三頁。

註五：四書集註孟子卷五萬章下第一四三至一四五頁。

註六：諸子集成第一集管子卷二十二第三五七頁。

註七：景印古本五經讀本春秋卷十左傳襄公十四年三六〇頁。

註八：同上註。

註九：見註一五卷三穀梁傳桓公十五年第八七頁。

註十：同上註卷十三左傳昭公十三年第四四五頁。

參考文獻；中國土地制度史-趙淑德著

下期預告：

「中國土地制度史(六)」-我們將探討西周時期之封建制度(二)。

--- 編輯部 敬啟 ---



Q：不動產實價登錄查詢網的資料是否會自動上下架？

A：不動產成交案件申報登錄及揭露之主管機關為不動產所在地縣市政府，資訊揭露與否係由縣市政府決定，如有已揭露案件而改為不揭露之疑慮者，請逕洽不動產所在地縣市政府或地政事務所辦理。

Q：不動產交易實價查詢服務網屋齡如何計算？

A：屋齡係指交易當時之屋齡，其計算原則為「交易年月－建築完成年月」，交易年月為申報人所填寫，建築完成年月為建物標示部所登載之建築完成日期。屋齡為空白時，有兩種情形，一為交易當時屋齡未滿1年，一為建物標示部未登載建築完成日期致無法計算屋齡。

Q：內政部不動產交易價格查詢服務網中，不動產交易標的地圖顯示原則為何？

A：服務網地圖顯示交易標的之點位，土地交易案，以該筆土地地號之中心坐標顯示；房地交易案，以該筆房地交易最大土地面積之坐落地號，其地號中心坐標顯示。僅供示意參考，呈現標的附近大致區位，並非標的實際中心位置。

Q：哪些情形需要辦理實價登錄？

A：1、買賣案件：凡登記原因為「買賣」的移轉案件，應由買賣雙方於申請移轉登記時一併申報登錄；預售屋已經由銷售者或代銷業申報過的案件亦同。若登記原因非屬買賣，如贈與、拍賣、交換、共有物分割等，雖有產權移轉，但無須申報登錄。

2、租賃案件：透過不動產經紀業成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書後30日內，由不動產經紀業申報登錄。若當事人自行成交，則無須申報登錄。

3、預售屋案件：110.7.1（含）後簽訂預售屋買賣契約，不論是自售或委託代銷，均應依新制規定，於簽訂買賣契約之日起30日內辦理預售屋買賣成交案件資訊申報登錄。預售屋買賣實價登錄由銷售預售屋者（即預售屋建物契約之出賣人）申報登錄，但透過代銷業者銷售成交者，則由代銷業者申報登錄。



新書介紹 地政科學之實踐與展望

卓輝華

中國地政研究所董事兼研究員
政治大學地政學系系友會理事長



土地厚德載物¹，土地構成國家主權因素，土地是人民與國家最大的資產財富。政治大學（以下簡稱政大）校歌第一句話：「政治是管理眾人之事，我們就是管理眾人之事的人；」地政與地政人或可這麼詮釋：「地政是管理土地與使用土地之事，我們就是管理土地與眾人使用土地之事的人」。

民國21年，地政學院在政大前身之中央政治學校成立，專研地政學術領域至今超過90年。中華民國政府於民國38年、39年間播遷來台後，政大隨於43年11月24日復校，至52年地政學系奉准在台復系招生，迄今已有60年的歷史。在復系當時，只有政大與中興大學兩所公立大學設有地政學系，其後中興大學地政學系於93年8月改名為不動產與城鄉環境學系，而今全國各大專院校中，政大地政學系已成為獨一無二，以地政學系為系名並設學士、碩士、博士班及碩士在職專班的大學，是國內唯一整合地政學業之完整學系。政大地政學系在臺復系60年間，培育超過6,000位地政學子成為國家社會的中堅，在產官學各領域耕耘奉獻！

然則地政學系究竟可以學到什麼？有那些地政專業學術與實務值得研究探討？畢業後在職場的發展又如何？地政學系養成教育與社會人才需求脈動結合性如何？相信每一位地政人都非常關心，爰適逢籌劃慶祝地政學系復系60週年活動之際，政大地政學系系友會卓輝華理事長特於111年8月24日第6屆第2次理監事會議提案編撰「地政學」一書，會中通過由蕭錚博士創立並與政大地政學系有合作關係的財團法人中國地政研究所共同發行，請吳所長容明教授與卓輝華理事長共同擔任主編，邀請時任教務長的賴宗裕教授、社會科學學院副院長林子欽教授、系主任孫振義教授、前社會科學學院院長楊松齡教授、前系主任陳立夫教授、前副總務長詹進發教授、陳奉瑤教授等人，召開多次編輯會議，以地政學系大學部的「土地管理組」、「土地資源規劃組」與「土地測量與資訊組」，碩士班入學之「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」等課程內容為基礎，再分別邀請授課老師或系友共同撰稿。開始討論編撰章節內容後，發覺地政學領域實太過豐富廣大，僅以不到半年時間，要重新書寫與完整呈現地政學全貌，實有困難之處，乃先訂出八篇二十九章，書名「地政科學之實踐與展望」！

¹ 易經，坤卦，象曰：「地勢坤，君子以厚德載物。」教育部國語辭典稱厚德載物為有大德的人，能夠承擔重任。

全書計分八大篇，各篇章內容如下：

第壹篇當代地政教育與地政機關，分章探討地政教育與學術發展、地政機關與地政人員。

第貳篇土地與住宅政策，分章探討平均地權思想的土地政策、臺灣如何建立更好的住宅政策。

第參篇不動產法制與應用，分章探討不動產登記法之法律課題、不動產稅、土地利用與開發法的現況與問題。

第肆篇國土計畫與開發管理，分章探討國土計畫新制度之變遷與挑戰、國土計畫體系與開發管理新思維、從區域計畫到國土計畫、國土計畫與都市計畫。

第伍篇不動產投資與經營管理，分章探討不動產財金與投資、不動產經營管理、不動產估價。

第陸篇國土測繪與資訊，分章探討空間資訊科學、全球導航衛星系統(GNSS)、航測與遙測、地理資訊系統、國土測繪、新科技應用於地籍測量。

第柒篇地政專業之發展機會，分章探討地政專業在財政與國有財產、都市規劃、不動產估價、房仲、代銷與建設業、地政士、空間測量資訊等領域發展機會。

第捌篇地政科學的展望，分章探討國土計畫與開發管理、不動產投資與經營管理、國土測繪與資訊等三大領域的未來發展趨勢。

「地政科學之實踐與展望」內容可說集理論、實務與未來展望兼具，對初學地政科學，或對地政內涵有興趣的人士，應具有導引作用。由於地政科學領域包羅廣泛，從早期的地籍、地權專業，隨著地政與環境的變遷發展，地價、地稅、地用、測量與地政資訊、國土規劃、都市更新，以及土地法制的適時修正與調整應用，乃至不動產經營、管理、投資等事務的發展，更是地政科學不可或缺的重要內涵。對此，政大地政學系可說是台灣培育土地行政、不動產經營管理、國土規劃與空間測量資訊等專業人才的學術重鎮。系友會逢母系在臺復系60周年之際，發起編撰「地政科學之實踐與展望」一書，以讓社會各界更為認識地政學術實務的內涵與時代意義。

歡迎有興趣購買的讀者可洽財團法人中國地政研究所

電話:02-25777831 E-Mail : crile@ms25.hinet.net

慶祝政治大學地政學系
在臺復系六十周年專書

地政科學

之實踐與展望

主編 吳容明·卓輝華

中華民國政治大學地政學系系友會 出版



財團法人土地改革紀念館

民國 112 年 1-5 月活動紀要

月份	活動/課程名稱	主辦單位
2	不動產估價師專業訓練班 地上權住宅與租金評估-楊松齡院長	財團法人中國地政研究所
3	地政論壇 自主都更二、三事之運作與相關課題 之探討-張杏端 董事長	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
3	2023 房市驚奇-田大全	中華民國建築經理商業同業公會
3	土地問題研究季刊第 85 期	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
4	中國土地改革協會-年度大會	中國土地改革協會
4	不動產估價師專業訓練班 臺灣農地市場特性與價格形成 -林子欽教授	財團法人中國地政研究所
4	地政論壇 城市永續發展的新潛力-孫振義教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
4	建築產業跨越創新數位轉型 (建築 4.0) -溫琇玲理事長	中華民國建築經理商業同業公會
5	財團法人中國地政研究所-董事會	財團法人中國地政研究所

5	財團法人土地改革紀念館-董事會	財團法人土地改革紀念館
5	不動產估價師專業訓練班 抵押貸款與價格查估-林左裕教授	財團法人中國地政研究所
5	地政論壇 獎勵土地所有權人辦理市地重劃制度的過去、現在與未來發展 -曾國鈞先生	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
5	地方創生機地優化之規畫設計 -蕭家興秘書長	中華民國建築經理商業同業公會





財團法人土地改革紀念館