

新北市政府 102 年度自行研究報告

老丙建社區設施土地登記之研究 - 以新店區小城段為例

研究機關：新北市中和地政事務所

研究人員：陳玉燕

研究期程：自 102 年 01 月 01 日至 102 年 10 月 31 日

新北市政府 102 年度自行研究成果摘要表	
計畫名稱	老丙建社區設施土地登記之研究 -以新店區小城段為例
期程	自 102 年 01 月 01 日 至 102 年 10 月 31 日
經費	無
緣起與目的	<p>一、本研究緣起</p> <p>(一)丙種建築用地係依區域計畫法及其相關法規(非都市土地使用管制規則)編定使用之住宅社區用地，台灣地區丙種建築用地共計 78,542,864 m²。新北市全市丙種建築用地有 13,432,643 m²佔台灣地區17%。</p> <p>(二)本實證個案新店區小城段係非都市土地丙種建築用地實施前(69年)即從依山坡地保育條例施行細則第五條(66.9.30經濟部令發布)及製定非都市土地使用分區圖及編訂各種使用地作業須知，開發及登記而成之老丙建社區，其設施用地與土地登記管理存在脫節現象。</p>

	<p>(三)新店區小城段住宅社區於91年6月6日納入都市計畫後，土地標示註銷編定登記，未依原來使用情形變更，社區設施土地登記妾身不明，造成社區居民抗爭。</p> <p>二、本研究的目的</p> <p>(一)調查問題產生的根源：瞭解老丙建社區設施土地登記的困境及調查問題產生的根源。</p> <p>(二)找出問題及議題：釐清地政應備文件、使用執照、買賣契約書、與設施用地登記間之落差，藉由問卷及訪談調查，找出問題及議題。</p> <p>(三)提出課題與因應對策：經由討論，針對社區設施用登記管理，提出課題與因應對策並說明發現、貢獻、價值及後續研究。</p>
方法與過程	<p>一、本研究運用之方法有六</p> <p>(一)文獻回顧法：蒐集彙整期刊、報紙、政府檔案、公報、專書等相關論文及法規。</p> <p>(二)觀察法：親自到新店區小城段，觀察實際情況，記錄地形地貌。</p> <p>(三)歸納法：就觀察所得內容、原因和方法，然後</p>

進行分析和歸納。

(四)問卷調查法：研究方法主要是以文獻分析法，在分析研究的過程中，加以深入分析。

(五)深度訪談法：針對問卷調查所得成果與社區設施土地登記通則相比較找出異同之處並進一步分析，再透過與受訪者(包括社區自救組織、社區管理委員會、里長等)面對面談話，以確定問題所在，將欲訴諸調查與釐清的課題有系統的彙整成為一系列的訪問題題材，進行訪談。其次，針對值得討論之議題，研擬課題與因應對策，再透過訪談法找出較具體可行對策建議。

(六)邏輯推理(reasoning of Logic)：應用邏輯思維法對已知判斷推出合理的判斷。

	<p>三、研究過程</p> <pre> graph TD A[理想狀態] --> D{ } B[現狀] --> D D --> C[問題-認知差距] C --> E[社區設施土地登記情形] E --> F[議題] F --> G[課題] G --> H[對策] H -.-> I[回饋修正] I -.-> C J[改革方針(概念)] --> C </pre> <p>老丙建社區設施土地登記所產生之問題、議題與課題概念圖</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p>一、研究發現：依社區設施土地之法定類別面、標示登記面、所有權登記面及管理維護面等各個層面，經問卷調查議題討論之後發現問題如下：</p> <p>(一)社區設施用地劃設無法源依據</p> <p>(二)社區設施用地未移轉及無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市、區)所有。</p> <p>(三)未於土地登記簿標示部加註社區設施用地。</p> <p>(四)社區設施用地未加以管理維護。</p>

	<p>二、建議</p> <p>(一)標示登記建議：都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之。</p> <p>(二)所有權登記建議：新店區小城段社區設施土地登記為公有者，為符管用合一原則，擬變更管理機關為管轄地方政府，得依上開法令規定，視土地性質採行無償或有償方式辦理撥用。</p> <p>(三)使用權建議：原依已核准山坡地開發計畫或建築執照所留設之社區設施，當應依原留設範圍目的及項目，繼續供居民使用，非經整體開發，不得任意變更。</p> <p>(四)管理維護建議：新店區小城段社區設施土地，可由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護。</p>
備註	

目錄

研究成果摘要表	II
表目錄	IX
圖目錄	XI
照片目錄	XII

章節目錄

第一章 緒論	1
第一節 緣起、動機、目的	2
第二節 範圍、內容	8
第三節 步驟、方法、流程	11
第四節 關鍵名詞界定	15
第二章 文獻回顧	19
第一節 社區公共設施及其用地配置發展沿革	19
第二節 社區設施土地登記機制	31
第三節 社區設施土地登記作業實務	35
第四節 社區設施土地登記相關研究論文	45
第三章 新店區小城段社區設施土地登記實證調查	48
第一節 實證個案現況	48
第二節 調查架構與調查計畫建立	64

第三節 調查問卷設計與調查要項	71
第四節 問卷調查資料整理	78
第四章 新店區小城段社區設施土地登記實證調查結果驗證	113
第一節 問卷調查結果分析	I
第二節 問題歸納與議題整理	116
第三節 課題與因應對策	121
第五章 結論與建議	136
第一節 結論	136
第二節 建議	141
第三節 後續研究	141
參考文獻	145
附錄	148
附錄一 問卷設計	148
附錄二 實證區深入訪談問卷設計	154

表目錄

表 1-1	研究動機與目的對照表	7
表 1-2	研究方法與研究步驟對照表	13
表 2-1	依公共設施服務範圍分類表	22
表 2-2	內政部頒定公共設施用地檢討標準表	錯誤! 尚未定義書籤。
表 2-3	地政所定社區公共設施用地之配置及登記表	29
表 2-4	非都市土地使用分區編定與土地登記管理作業系統表	35
表 2-5	都市計畫圖與土地標示登記作業系統表	36
表 2-6	公共設施變更使用之限制或禁止規定表	38
表 2-7	社區公共設施登記法規彙整表	39
表 2-8	公共設施捐贈之法規彙整表	43
表 2-9	社區設施土地相關研究論文彙整表	46
表 2-10	社區設施土地登記相關研究論文彙整表	47
表 3-1	新店區小城段現有社區設施土地登記情形表	51
表 3-2	台北縣 79 年至 84 年老丙建統計資料	55
表 3-3	丙建與老丙建比較表	56
表 3-4	新店區小城段公告都市計畫前後計畫圖及土地標示登記變遷表	62
表 3-5	新店區小城段社區設施土地標示及所有權登記情形表	62
表 3-6	受訪者性別分析表	82
表 3-7	受訪者年齡分析表	83
表 3-8	受訪者工作性質分析表	84
表 3-9	受訪者與新店區小城段房屋的關係分析表	85
表 3-10	受訪者購買新店區小城段房屋的開發時程分析表	86
表 3-11	受訪者購買第幾手房屋分析表	87
表 3-12	受訪者曾否擔任社區相關組織幹部分析表	88
表 3-13	購屋時, 建商有無承諾提供社區設施分析表	89

表 3-14	建商承諾提供社區設施的形式部分分析表	90
表 3-15	售屋廣告所列的公共設施分析表	91
表 3-16	社區設施土地存在問題分析表	92
表 3-17	社區設施管理維護方式分析表	93
表 3-18	建商應對社區設施負有何種責任分析表	94
表 3-19	地方政府對社區設施應負何種責任分析表	95
表 3-20	受訪者認為社區設施登記權屬分析表	96
表 3-21	是否知道捐贈予望安鄉公所分析表	97
表 3-22	是否知道捐贈予國有財產局分析表	98
表 3-23	社區設施土地產權應如何處理分析表	99
表 3-24	社區設施土地使用權標示應如何處理分析表	100
表 3-25	社區設施土地及產權應登記給誰最適當分析表	101
表 3-26	設施土地是否應登記由住戶持分所有分析表	102
表 3-27	已捐贈社區設施土地應如何處理分析表	103
表 3-28	假如沒有返還設施土地，應如何處理分析表	104
表 3-29	休憩設施滿意程度調查表	105
表 3-30	體育設施滿意程度調查表	106
表 3-31	行政設施滿意程度調查表	107
表 3-32	曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當交叉分析表	108
表 3-33	不同管理屬性對所有權登記方式分析交叉分析表	109
表 3-34	社區設施項目、設施權屬、設施標示登記進行差異分析表	112
表 4-1	社區設施土地產權登記及土地標示登記實務調查差異分析表	116
表 4-2	新店區小城段社區設施土地與現行公共設施用地土地標示登記差異分析表	117
表 4-3	新店區小城段社區設施土地與現行公共設施用地土地標示登記差異分析表	117
表 4-4	新店區小城段社區設施土地與現行公共設施用地土地標示登記差異分析表	136
表 4-5	深度訪談議題彙整表	141
表 4-6	訪談對象表	141

圖目錄

圖 1-1	研究目的示意圖	XI
圖 1-2	研究時間範圍圖	9
圖 1-3	研究流程架構圖	14
圖 2-1	公共設施分類(依服務功能分類)圖	23
圖 2-2	都市計畫用地用途顏色圖	26
圖 2-3	社區設施土地登記法規體系圖	31
圖 3-1	安坑主要計畫區圖	49
圖 3-2	新店區小城段 12 項社區設施土地登記情形圖	50
圖 3-3	土地登記歷程圖	58
圖 3-4	實務作業調查架構圖	66
圖 3-5	問卷調查架構圖	67
圖 3-6	問卷調查資料基本統計方式圖	80
圖 3-7	受訪者性別分析圖	82
圖 3-8	受訪者年齡分析圖	83
圖 3-9	受訪者工作性質分析圖	84
圖 3-10	受訪者與新店區小城段房屋的關係分析圖	85
圖 3-11	受訪者購買新店區小城段房屋的開發時程分析圖.....	86
圖 3-12	受訪者購買第幾手房屋分析圖	87
圖 3-13	受訪者曾否擔任社區相關組織幹部分析圖	88
圖 3-14	購屋時，建商有無承諾提供社區設施分析圖	89
圖 3-15	建商承諾提供社區設施的形式分析圖	90
圖 3-16	售屋廣告所列的公共設施分圖	91
圖 3-17	社區設施土地存在問題分析圖	92
圖 3-18	社區設施管理維護方式分析圖	錯誤! 尚未定義書籤。

圖 3-19	建商應對社區設施負有何種責任分析圖	94
圖 3-20	地方政府對社區設施應負何種責任分析圖	95
圖 3-21	受訪者認為社區設施登記權屬分析圖	96
圖 3-22	是否知道捐贈予望安鄉公所分析圖	97
圖 3-23	是否知道捐贈予國有財產局分析圖	98
圖 3-24	社區設施土地產權應如何處理分圖	99
圖 3-25	社區設施土地使用權標示應如何處理分析圖	100
圖 3-26	社區設施土地及產權應登記給誰最適當分析圖	101
圖 3-27	設施土地是否應登記由住戶持分所有分圖	102
圖 3-28	已捐贈社區設施土地應如何處理分圖	103
圖 3-29	假如沒有返還設施土地，應如何處理分析圖	104
圖 3-30	休憩設施滿意程度分析圖	105
圖 3-31	體育設施滿意程度分析圖	106
圖 3-32	行政設施滿意程度分圖	107
圖 3-33	曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當交叉分析圖	108
圖 3-34	不同管理屬性對所有權登記方式分析交叉分析圖	109

照片目錄

照片一	新店區小城段社區設施分布照片	52
-----	----------------------	----

第一章 緒論

新店區小城段社區目前使用中的社區設施土地，因未於土地登記簿之標示部記載為該社區之設施用地，使用管理欠缺物權登記及明確土地標示登記之依據，造成社區設施土地發生產權糾紛，導致使用管理及社區居住生活品質產生問題。

目前發生新店區小城段社區因前面道路開通退縮興建社區大門被視為違章而拆除，以及鴻禧山莊社區道路因土地所有權人不開放而發生出入道路受阻等，即是因社區公共設施用地之產權及土地標示登記不全所致。

故本研究旨在研究目前老丙建及丙建社區社區公共設施相關登記規範，期對社區設施土地之登記管理，提出解決問題之構想策略及合理可行之建議，希冀為將來法令制定以及實務操作之參考。

本章分為四節，第一節說明萌生研究心境之緣起、動機、目的，第二節為研究範圍與內容，第三節為研究步驟、方法、流程，第四節為關鍵名詞界定。

第一節 緣起、動機、目的

本節為研究緣起、動機、目的說明如下：

一、研究緣起

(一)丙種建築用地係依區域計畫法及其相關法規(非都市土地使用管制規則)編定使用之住宅社區用地，台灣地區丙種建築用地共計 78,542,864 m²。新北市全市丙種建築用地有 13,432,643 m² 佔台灣地區 17%。

(二)本實證個案小城段係非都市土地丙種建築用地實施前(69年)即從依山坡地保育條例施行細則第五條(66.9.30 經濟部令發布)及製定非都市土地使用分區圖及編訂各種使用地作業須知，開發及登記而成之老丙建社區，其設施用地與土地登記管理存在脫節現象。

(三)新店區小城段住宅社區於 91 年 6 月 6 日納入都市計畫後，土地標示註銷編定登記，未依原來使用情形變更，社區設施土地登記妻身不明，造成社區居民抗爭。

二、研究動機

本研究因社區設施土地登記不周全造成社區居民在使用管理上的困難問題，因此問題與研究題目符合本人工作專業。

爰對登記資料之取得與掌握土地登記問題，而引發對社區設施土地標示登記作業進行調查行為力量和念頭之動機為：

(一)社區設施土地在機關計畫書圖之記載與社區設施土地在土地登記簿之記載為何？

社區設施土地在機關計畫書圖之記載與社區設施土地在土地登記簿之記載為何如何銜接？未列入章程之部分目前為綠地之土地實際為何種類之設施用地？

(二)開發商在開發後交易時，在銷售廣告、買賣契約書對社區設施之承諾為何？ 哪些社區設施土地應列入登記管理？

移轉前建商銷售廣告常以「使用面積」「銷售面積」「受益面積」等、非法定名詞，加上樣品屋與實品屋的銷售方式易混淆市場消費者作促銷手段，建物依據使用執照辦理建物第一次登記，並將產權移轉與消費者，即完成契約手續，造成大眾對建築物的內容認知並不一致，且於建築使用執照中亦無能得知各單位面積與用途規範？

(三)老丙建社區開發後，社區設施土地之土地標示登記為何？其納都市計畫後又如何變更登記？

開發商取得老丙建開發山坡地，取得建築使用執照

後，始得申請辦理接通自來水、電力等，其尚未達成能移交公共設施土地之際，已依據使用執照辦理建物第一次登記，並將產權移轉與消費者，對於社區設施土地並未在土地標示部註記為設施用地，即完成契約程序；開發商交易之社區設施面積與地政法規登記面積不相同，也由於用途別與使用方式不同而產生歧異，在土地標示登記簿上難以判別，導致之糾紛繁多，研究問題之根源，實有其方要。此現象形成公示資訊與現況不符的關係，應有檢討之必要性。

(四)瞭解老丙建社區設施土地登記之相關土地使用及土地登記法規如何銜接管理？

瞭解老丙建社區設施土地之總登記及變更登記，在民法、土地法、土地登記規則、公寓大廈管理條例之規定及登記作業流程在土地登記審查手冊之規定，瞭解辦理建物第一次登記時，其所分配之土地在建管機關與地政機關登記作業移轉時之規定。

三、研究目的

在同一建築使用執照中，每一宗土地之所有權人和每一區

分建物所有權人所擁有的不僅是單一所有權，同時共同享有社區設施土地之產權；惟開發業者在交易時，銷售廣告常以「使用面積」「銷售面積」「受益面積」等非法定義名詞引導，加上樣品屋與實品屋的銷售方式易混淆市場消費者，造成大眾對

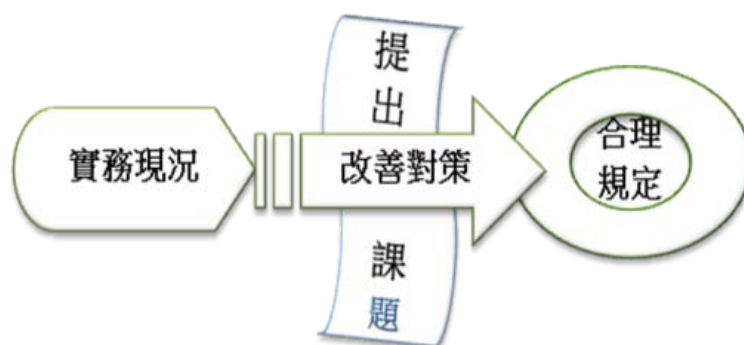


圖 1-1 研究目的示意圖，資料來源：本研究繪製

建築物的內容認知並不一致。特別是從建築使用執照中亦無能得知各社區設施土地單位面積與用途規範。故本研究將對建築物興建完成後之土地標示登記議題予以研究。基於前文之研究動機，本研究之主要目的如下(見圖1-2)：

**(一)釐清老丙建社區設施土地在開發計畫與土地標示登記管理
權責分工之困境。**

由建築技術規則之規定所核可其容積與項目應與土地登記規則趨於一致，其功能可簡化使用項目或名稱不一致的情形，以導正模糊解釋之現象。亦即，建蔽率許可面積應等同土地標示登記之總面積。

(二)釐清地政登備文件、使用執照、買賣契約書、與土地標示登記間之落差問題，藉由問卷調查結果，找出議題及課題。

釐清使用執照與土地標示登記間之落差問題，瞭解老丙建社區設施土地之配置情形為何？

因建築使用執照與土地標示登記由面積計算的不一，使得社區設施土地與私有物權所載關係脫節，導致使用範圍疑異、變更施工的普遍情形，對於社區設施土地登記制度是一大斷傷，使用管理與產權間造成的問題，從而檢視規範差異之議題，並趨近改善之可行性。

藉由調查結果，找出議題及課題構想，提出可行之改善對策：期社區設施土地在建築使用執照與社區設施土地之土地登記制度，公示資訊清晰，降低交易糾紛，提出社區設施土地與土地標示登記作業一元化為改善對策。

(三)經由課題與因應對策檢討，針對社區設施土地使用管理及土地標示登記相關法規，提出修正方向。

目前使用管理是否須配套作修正？經由課題與因應對策檢討提出修正方向。

瞭解老丙建社區設施土地之總登記及變更登記，在民

法、土地法、土地登記規則、公寓大廈管理條例之規定及登記作業流程在土地登記審查手冊之規定，瞭解辦理建物第一次登記時，其所分配之土地在建管機關與地政機關登記作業移轉時之規定。

四、研究動機、目的對照

針對老丙建社區設施土地登記作研究，以瞭解實際使用屋頂層之需求、滿意度情況以及管理問題，遂產生本研究的動機與目的的概念(詳表1-2)所示：

表1-1 研究動機與目的對照表	
研究動機	研究目的
<p>本研究的動機有三點</p> <p>(一)困境問題為何：社區設施土地在計畫書圖及社區設施土地登記之困境問題為何？</p> <p>(二)因果為何：從老丙建社區開發過程中，研究社區設施用登記機關、建築業者、所有權人三者與設施用地登記的因果為何？</p> <p>(三)改善方式為何：如何改善老丙建社區設施土地的相關法令？</p>	<p>本研究的目的是三點</p> <p>(一)調查問題產生的根源：瞭解老丙建社區設施土地登記的困境及調查問題產生的根源。</p> <p>(二)找出問題及議題：釐清地政應備文件、使用執照、買賣契約書、與設施用地登記間之落差，藉由問卷及訪談調查，找出問題及議題。</p> <p>(三)提出課題與因應對策：經由討論，針對社區設施用登記管理，提出課題與因應對策並說明發現、貢獻、價值及後續研究。</p>
資料來源：本研究繪製	

五、研究緣起、動機、目的架構圖

依據研究緣起、研究動機說明本研究之主旨為新店區小城段社區設施土地登記之研究後，本研究具體的目標為對新店區小城段社區設施土地登記所產生之問題與課題(概念)衍生關係(見圖1-3)所示：

第二節 範圍、內容

本節研究範圍與內容範圍著重於新店區小城段社區設施土地登記及管理登記，內容則著重於社區所有權登記及使用權之變動情形說明如下：

一、研究範圍

根據上述的研究動機與目的，本研究以社區開發後，社區居民共同使用之社區設施土地所有權及使用權之標示登記為研究對象，並就土地所有人、使用人、相關的法令等三個部分說明，研究對象範圍、時間範圍、空間範圍如下：

(一)空間範圍

包括新店區小城段內之活動中心、服務中心、游泳池二處(上游泳池、下游泳池)、網球場、溜冰場、法定空地、公園二處(僑仁公園、僑愛公園)、原野遊樂場、籃球場二處(僑義籃球場、僑愛籃球場)等十二項社區設施土地。

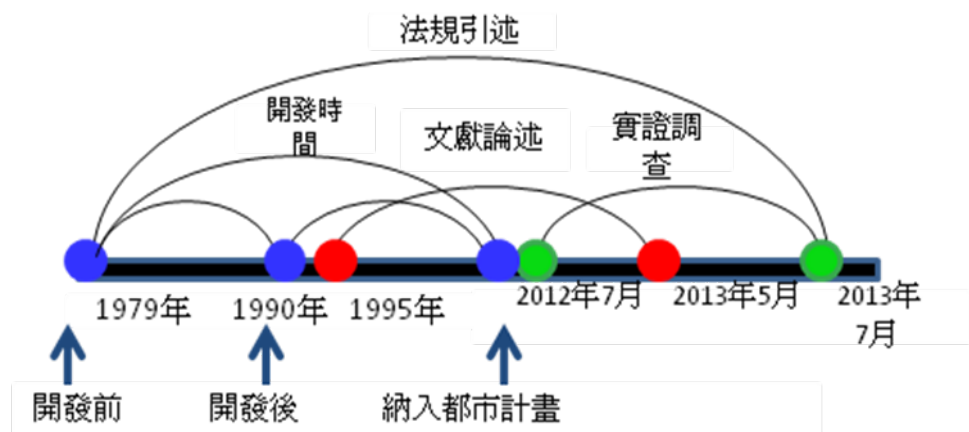


圖 1-2 研究時間範圍圖，資料來源：本研究繪製。

(二)時間範圍

本研究調查新店區小城段社區於民國 68 年依「山坡地保育利用條例」開挖、整地、施工及編定之丙種建築用地，並依 72 年「山坡地開發建築管理辦法」(92 年修正為山坡地建築管理辦法)，取得建照開發建築迄今。

(三)調查範圍

- 1、社區設施登記之範圍。
- 2、社區設施之法定類別。
- 3、土地標示登記。

- 4、所有權移轉登記。
- 5、變更登記。
- 6、社區設施管理維護：

(四)法規範圍

就實務面之土地法、土地登記規則、地籍測量實施規則、公寓大廈管理條例、非都市土地使用管制規則、都市計畫法、平均地權條例等法規找出社區設施開發之相關依據及社區設施土地標示登記之相關法規。

二、研究內容

本研究之內容有五點：

- (一)舉證社區設施土地登記事與用論之基礎研究。
- (二)論證社區設施土地登記問題類型相關文獻彙整
- (三)實證社區設施土地登記法令暨現況問題分析。
- (四)驗證社區設施土地登記使用管理問題產生原因及深度訪談問卷設計與議題分析。
- (五)見證社區設施土地登記相關課題研擬合理對策並提出發現、貢獻、價值及後續研究。

第三節 探步驟、方法、流程

本研究首先就相關文獻及現況進行整理分析，研究現階段社區設施土地登記相關資訊與問題，歸納出社區設施土地登記所面臨的課題，運用調查找出可行的改善對策，本研究步驟與方法如下：

一、研究步驟

本研究步驟分成五階段如下：

- (一) 確立研究的主題與目的。
- (二) 進行相關法令文獻蒐集，並研析與研究，找出社區設施土地登記之規律。
- (三) 社區設施土地登記之變更登記，所面臨現況與問題，並由問題之因素歸納出議題。
- (四) 透過實證調查整理議題與研析課題，提出因應對策與改善目標，最後透過深入訪談找出較具體可行對策建議。
- (五) 依研究結果，提出結論與建議。

二、研究方法

本研究所運用文獻回顧法、歸納法、觀察法、深度訪談法、問卷調查法，進行蒐集彙整期刊、報紙、政府檔案、公報、專

書等相關論文及法規。

(一)文獻回顧法：蒐集彙整期刊、報紙、政府檔、公報、專書等相關論文及法規。

(二)觀察法：親自到新店區小城段，觀察實際情況，記錄實況。

(三)歸納法：就觀察所得內容、原因和方法進行分析和歸納。

(四)問卷調查法：設計問卷並針對社區居民進行問卷調查。

(五)深度訪談法：問卷調查所得之成果與社區設施土地登記通則相比較找出異同之處並進一步分析，將欲訴諸調查與釐清的課題有系統的彙整成為一系列的訪問題題材進行訪談，再透過與受訪者(包括業界、政府機關、學者等)面對面訪談，以確定問題所在針對值得討論之議題，研擬課題與因應對策，找出較具體可行對策建議。

三、研究步驟、方法對照

根據研究動機、目的、範圍、內容、方法、步驟之說明後，

繪製研究方法與研究步驟對照表(詳表1-3)所示：

表 1-2 研究方法與研究步驟對照表

研究步驟		研究項目內容	操作方法	說明
1	確立研究主題及步驟	闡述研究動機與目的	文獻回顧法 觀察法 歸納法	確立研究主題與目的 建構研究內容之關係 尋找適合之研究方法 界定研究空間時間理論
		確立研究範圍與內容		
		確立研究步驟、方法、 流程		
		研究架構之建立		
2	文獻回顧與 研究架構之 建立	相關管理機制及發展 沿革	文獻回顧法 觀察法 歸納法	蒐集相關理論書籍、學 術論文及研討會資訊， 整理研究心得，運用公 部登記資料，轉化為本 研究應用工具。
		相關法規研究		
		相關研究論文研究		
		綜合論述		
3	現況發展與 問題分析	實證案例之說明	文獻回顧法 觀察法 歸納法 問卷調查法	實務觀察及文件資料歸 納出社區設施土地登記 的問題和議題。 從法規面與實務面確立 行政程序之關係，利用 問卷調查歸納議題。
		調查架構與調查計畫 建立		
		問卷設計		
		調查結果整理		
4	建立操作原 則模式	問卷調查結果分析	文獻回顧法 歸納法 邏輯推理法 深度訪談法	藉由登記公信力之發展 及主張，提出社區設施 土地登記之改善對策， 組構操作之一元化模 式，並藉由深度訪談之 共識分析課題。
		問題歸納與議題整理		
		課題整理及統計		
		因應對策		
5	結論與建議	發現	歸納法 邏輯推理法	達成對應研究目的之具 體成果，並針對研究發 現與不足處提出後續研 究之建議。
		貢獻		
		價值		

資料來源：本研究繪製

四、研究流程

依據研究動機與目的、研究範圍與內容及研究驟、方法，

擬定本研究流程架構(見圖1-4)所示：

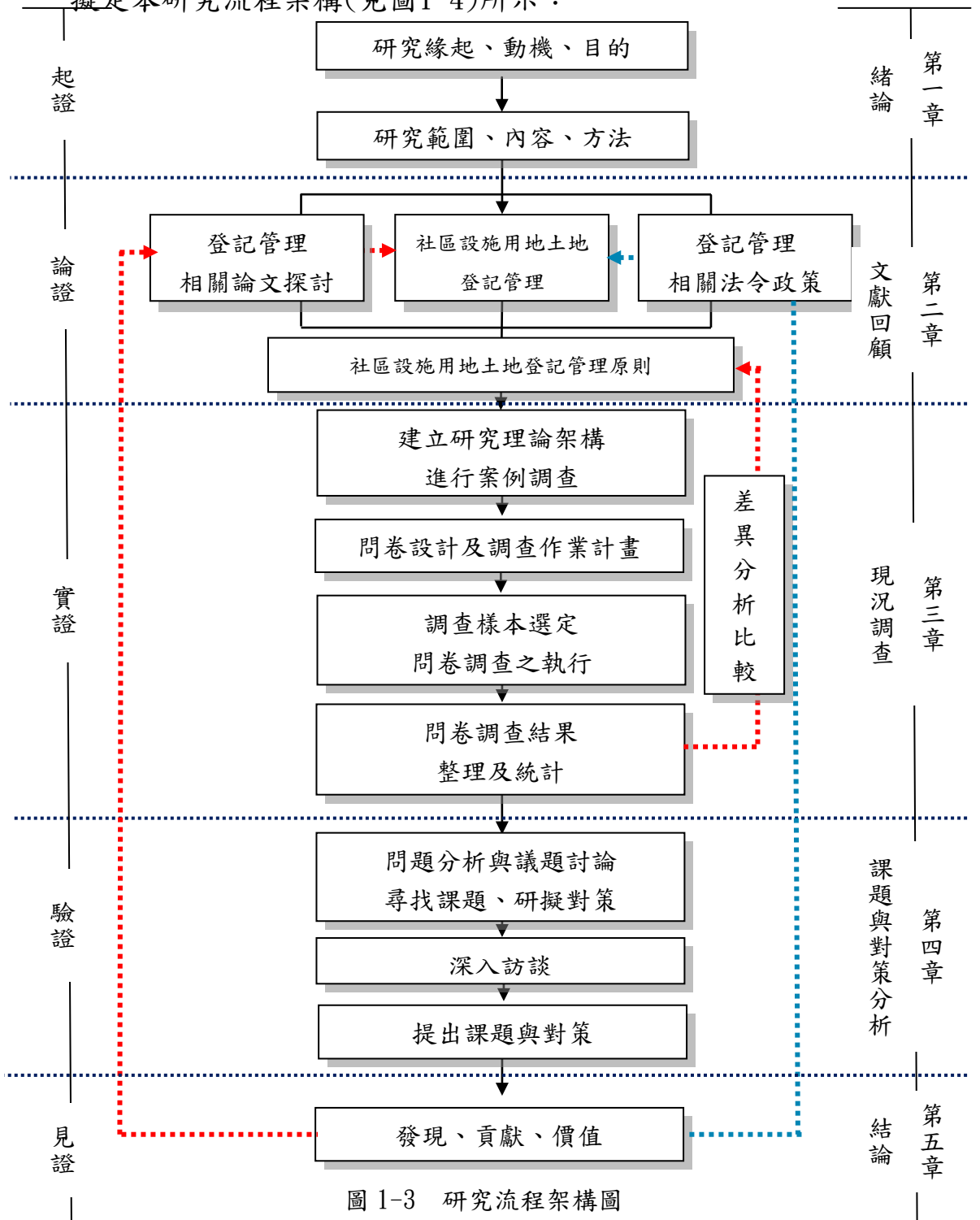


圖 1-3 研究流程架構圖

資料來源：本研究繪製

第四節 關鍵名詞界定

本節說明丙建與老丙建、社區設施土地、土地標示登記關鍵名詞之界定。

一、丙建與老丙建

丙建與老丙有所不同，茲分別說明如下：

(一)丙建：係指依區域計畫法施行細則第 15 條規定之丙種建築用地。

(二)老丙建：係指依在「山坡地開發建築管理辦法」發佈實施(民國 72 年)前，非都市山坡地。依山坡地保育利用條例施行細則第十二條檢具山坡地開挖整地計畫書，向縣(市)政府水土保持主管機關申請水土保持施工，經施工完成查驗合格，取得水土保持合格證明，即可向地政機關申請變更編定之丙種建築用地。

二、社區設施土地

說明公共設施用地、鄰里性公共設施、社區公共設施土地、社區設施土地。

(一)公共設施用地：即社區的共用部分，其使用管理辦法可經由區分所有權人會議進行議決並納入社區規約，俾使全體

區分所有權人共同遵守。

(二)鄰里性公共設施：依施鴻志（1986）鄰里性社區設施係指托兒所、幼稚園、國小、國中(職)、兒童遊樂場、小型公園、小型運動場、鄰里道路、消防站、加油站、集會堂、衛生站、零售市場、體育館、游泳池、小型圖書館、社會活動中心、郵政支局、分駐所、廣場、綠地、防空設施、停車場。可依社區設施土地服務範圍及依社區設施土地服務功能分類。

(三)社區公共設施土地：依據內政部頒定社區公共設施土地檢討標準表，係指兒童遊戲場、公園、閭鄰公園、社區公園、零售市場、批發市場、停車場、道路、綠地、、、、。

(四)社區設施土地：本研究所指社區設施土地係指都市計畫主要計畫以外供公社區居民使用之設施用地，因實證案例範圍侷限於新店區小城段，依新店區小城段規約之社區設施土地界定，係屬於「鄰里（社區）性社區設施土地」。

三、土地標示登記¹

先說明土地登記及土地總登記，進一步說明土地標示登記及標示變更登記。

1、資料來源：參考內政部編印，2011，《土地登記審查手冊》p101~228。

- (一)土地登記：土地登記係地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地及建築改良物（以下簡稱建物）之標示、所有權及他項權利之取得、設定、信託、喪失及變更情形登錄於地籍資料庫或登載於特定之冊籍，以確定並保障權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為，土地登記分為總登記、標示變更登記、所有權變更登記、他項權利登記、時效取得土地權利登記、繼承登記、土地權利信託登記、更正登記及限制登記、塗銷登記及消滅登記、其他登記，本研究僅研究新店區小城段相關之社區設施土地總登記、標示變更登記、所有權變更登記。
- (二)總登記：包括土地總登記、土地所有權第一次登記、土地所有權回復登記、建物所有權第一次登記。
- (三)土地標示登記：土地標示登記乃指於土地登記簿之標示部，標明、揭示土地客觀狀態之記載於；土地標示登記之內容為土地之地段、地號、登記日期、登記原因、地目、面積、使用分區、使用地類別、公告現值、其他登記事項。
- (四)標示變更登記：土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記（土地登記

規則第 85 條)。土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，向該管登記機關申請標示變更所為之登記，如分割、合併、界址調整、滅失、回復、地目變更、面積增減、建物門牌變更、建物基地號變更、土地使用分區及編定類別之變更、土地重劃、地籍圖重測確定、權利變換登記等。

綜上，土地登記簿標示部之土地使用分區及其使用地類別，為本研究之重點。

第二章 文獻回顧

先陳述社區設施土地登記概述及其發展沿革，繼而研究討社區設施土地登記相關法制、相關研究論文、找出社區設施土地登記通則或通則。

第一節 社區公共設施及其用地配置發展沿革

本文以區域計畫法、都市計畫法、社區設施土地登記關係圖說明社區設施土地種類。

一、社區公共設施用地之定義

公共設施 (Public facilities)，是指為市民提供公共服務產品的各種公共性、服務性設施。公共設施是為服務居民，滿足居民生活之所需而配置，又稱為服務設施；公共設施以往多由政府徵收公共設施用地並投資開發，近年因政策的開放與觀念的更新，由政府獎勵並監督、輔導民間業者投資公共設施之建設與營運管理亦成為另一種新的趨勢。

(一)公共設施²(Public facilities)

政府為了維持居民生活和地方發展的正常運作，而投資興辦以供民眾使用的設備和服務。如公園、學校、道路等。

2、資料來源：參考重編國語辭典修訂本。

- 1、都市公共設施：都市公共設施管理對都市中為都市生產和居民生活提供公共服務的各項都市設施進行合理的安排部署事情更好地為人民服務。
- 2、社區公共設施：社區公共設施，即社區的共用部分，其使用管理辦法可經由區分所有權人會議進行議決並納入社區規約，俾使全體區分所有權人共同遵守。
- 3、新店區小城段規約之公共設施界定：政府或本社區為維持社區居民生活及地方(新店區小城段社區)發展，或基於地方公眾使用的設備和服務，如道路、公園、綠地、游泳池、各種運動場所、服務中心、活動中心等之正常運作，而投資興辦以供社區居民之服務設施。(新店區小城段社區管理委員會規約)。

(二)公共設施分類

可依公共設施服務範圍及依公共設施服務功能分類(詳表 2-1)所示：

- 1、依其服務範圍分類³：是依據都市階層的之概念產生，分類的標準是基於人類的活動形式受到距離的限制，

3、資料來源：參考施鴻志，1986，《區域性公共設施之區位與建設區域性公共設施區位與建設》。國建會區域發展組論文。

不同的距離會產生不同的活動類型。可將公共設施分為鄰里（社區）性公共設施、全市性公共設施、區域性公共設施以及國際性公共設施等類。

- (1)鄰里（社區）性公共設施：如鄰里性公共設施是步行可到達距離內之公共設施，這類設施是因應居民生活中經常性的活動需求所產生，如中小學、幼稚園、市場等。
- (2)全市性公共設施：其服務範圍較鄰里性公共設施廣，包括多個鄰里所形成的共同需要或行政區層級以至全市層級之公共設施均包括在內，如圖書館、加油站、市鎮公園等。
- (3)區域性公共設施：其服務更大的生活圈範圍，包括電力設備、大學學院等。
- (4)國際性公共設施：為因應國際人士往來之活動需要產生，如國際觀光旅館、國際通訊網路等。

表 2-1 依公共設施服務範圍分類表

範圍	項 目
國際性	大學、研究所、大型區域公園、動物園、博物館、大型圖書館、音樂廳、藝術館、民用航空站、捷運系統、療養院、學校、大型體育館、醫療中心、專科醫院、焚化爐、植物園、縣級以上政府機關、監理站(處)、警察局、名勝古蹟、高爾夫球場、高速公路、鐵路、省道、電力系統。
區域性	專科學校、大型市鎮公園、綜合體育場、體育場、大眾運輸系統、文化活動中心、煤氣供應系統、綜合醫院、批發市場、殯儀館、火葬場、觀光服務設施、綜合醫院(分院)、圖書館、社教館、農產運銷中心、綜合運動場、警察分局、縣道、公墓、屠宰場、垃圾處理設施。
全市性	高中(職)、市鎮公園、市鎮道路、污水處理設施、集貨場、醫院、圖書館、社教館、綜合運動場、郵局、電信局、派出所、變電所、文化中心、地方政府機關、民眾服務站、戶政事務所、地政事務所、農會、鄉道、自來水系統、下水道系統。
鄰里性	托兒所、幼稚園、國小、國中(職)、兒童遊樂場、小型公園、小型運動場、鄰里道路、消防站、加油站、集會堂、衛生站、零售市場、體育館、游泳池、小型圖書館、社會活動中心、郵政支局、分駐所、廣場、綠地、防空設施、停車場。
資料來源：參考施鴻志，1986。	

2、依服務功能分類⁴：如提供行政服務之行政設施、提供休閒服務之遊憩設施等。公共設施項目，以服務功能及服務範圍作為分類系統(見圖 2-1)所示：

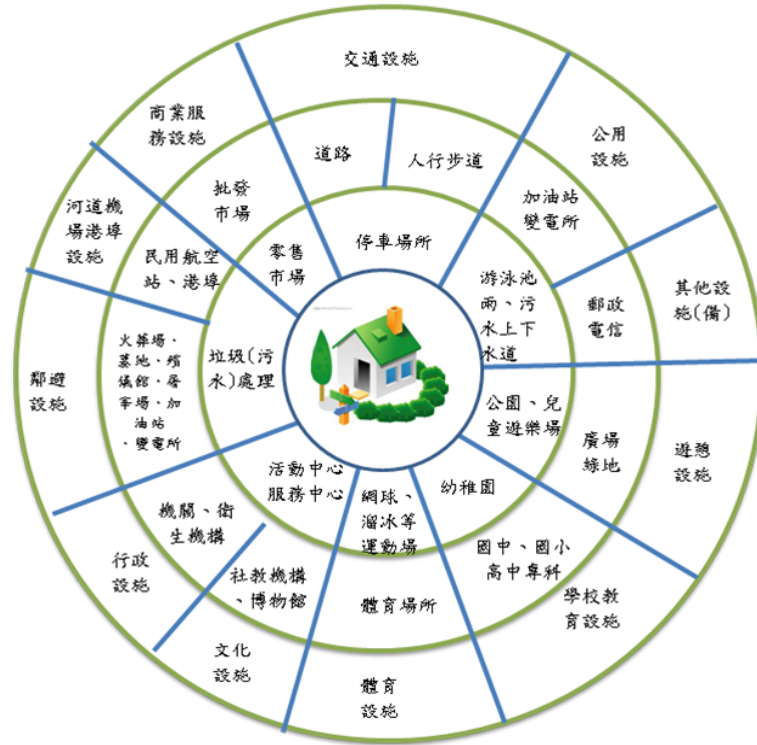


圖 2-1 公共設施分類(依服務功能分類)圖

資料來源：參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，本研究繪製。

4、資料來源：參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，本研究繪製。

(三)公共設施用地

公共設施設置標準之公共設施用地 (詳表 2-2)所示：

項目	設置標準
兒童遊戲場	以每千人○·○八公頃為準，每處最小面積○·一公頃。
公園	包括閭鄰公園及社區公園。
閭鄰公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，社區公園每一計畫處所最少設置一處。其面積依下列計畫人口規模檢討之。但閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於○·五公頃。
社區公園	社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置： 1、五萬人口以下者，以每千人○·一五公頃為準。 2、五萬至十萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人○·一七五公頃為準。 3、十萬至二十萬人口者，超過十萬人口部分，以每千人○·二公頃為準。 4、二十萬至五十萬人口者，超過二十萬人口部分，以每千人○·二二公頃為準。 5、五十萬人口以上者，超過五十萬人口部分以每千人○·二五公頃為準。
體育場	依下列計畫人口規模檢討之，其面積之二分之一，可併入公園面積計算： 1、三萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。 2、三萬至十萬人口者，以每千人○·○八公頃為準，最小面積為三公頃。 3、十萬人口以上者，以每千人○·○七公頃為準。
國民中學 國民小學	1、應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2、檢討原則： (1)有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2)已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3)已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3、國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

表 2-2 內政部頒定公共設施用地檢討標準表 (續 2/2)

學校	高級中學 高職學校	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。
市場	零售市場	以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。
	批發市場	按實際需要
	機關	按實際需要
	停車場	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。 2、商業區： (1) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。 (2) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。 (3) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。
	道路	道路用地按交通量、道路設計標準。
	綠地	綠地按自然地形或其設置目的，其他公共設施用地按實際需要檢討之。
	污水(垃圾)處理廠用地	污水處理廠用地或垃圾處理場(廠)用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興設計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。
資料來源：參考內政部，「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，98.10.23 台內營字第 0980810139 號令修正。		

綜上，本研究範圍侷限於新店區小城段之公共設施，依新店區小城段規約之公共設施界定，係屬於「鄰里(社區)性公共設施」。

二、社區設施土地之設置種類

以下先說明都市公共設施及用地之配置，進一步說明地政所定社區公共設施用地之配置及登記。

(一)都市公共設施及用地之配置

說明社區設施土地設置、社區設施土地設置依據、遊樂場所等之布置、公共設施之配置相關法規。

1、都市地區社區公共設施之設置：

依都市計畫法第 42 條，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置下列公共設施用地：

(1)道路、公園、綠地、廣場、

兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。

(2)學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

地段圖	兒童遊戲場
住宅區	特定專用區
商業區	行水區
工業區	交通用地
學校用地	醫療用地
市場	垃圾處理場
廣場	體育場
機關	變電所
抽水站	公墓
公園	社教機構
污水處理廠	港埠用地
綠地	其他
堤防	
農業區	
停車場	
加油站	
保存區	
保護區	

圖 2-2
都市計畫用地用途顏色圖
資料來：全國房展網

(3) 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

(4) 本章規定之其他公共設施用地。

(5) 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

2、公共設施用地之之設置：依都市計畫法第 43 條，都公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

3、遊樂場所等之布置：依都市計畫法第 45 條，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

4、公共設施之配置：依都市計畫法第 46 條，中小學校、社教場所、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。

5、都依據都市計畫書圖製作要點第 12 點第 2 項主要計畫

圖應依下列規定編製：說明都市計畫主要計畫圖應表明事項(見圖 2-2)所示：

- (1)主要土地使用分區。
 - A、住宅區。
 - B、商業區。
 - C、工業區。
 - D、農業區。
 - E、其他分區。
- (2)交通運輸系統：
 - A、主要道路系統。
 - B、其他有關交通設施。
- (3)主要公共設施用地：
 - A、學校。
 - B、大型公園。
 - C、批發市場。
 - D、其他供全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。

6、都依據都市計畫書圖製作要點第 14 點第 2 項細部計畫

圖至少應表明下列事項：說明都市計畫細部計畫圖應表明事項。

- (1)主要計畫已決定之土地使用分區及各項公共設施。
- (2)道路系統。
 - A、主要計畫所定之主要及次要道路。
 - B、出入道路。
 - C、人行步道。
- (3)細部計畫內增設之小型公共設施：
 - A、公園綠地（兒童遊樂遊憩場）。
 - B、市場。
 - C、其他地區性之公共設施。
- (4)其他實質發展計畫。

(二)地政單位規定之配置及登記

地政單位規定之配置及登記(詳表 2-3)所示：

表 2-3 地政所定社區公共設施用地之配置及登記表 (1/2)

法令明稱		社區設施土地名稱	所有權登記	土地標示登記	管理機關(構)
地 政 法 規	平均地權條例(§ 55.2)	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊戲場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等社區設施土地。	登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。	-	直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)
	市地重劃(市地重劃實施辦法 §50)	公共設施用地及抵費地。	所有權登記為直轄市或縣(市)有。	-	直轄市、縣(市)有
	區段徵收條例(§44)	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地。	無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。	-	由公有土地管理機關選擇以作價或領回土地方式直接撥供區段徵收主管機關統籌處理。
計 畫 法 規	區域計畫法及其施行細則 (§ 15-3)	區域公共設施。	各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有。	-	內政部-地政司主辦。 直轄市或縣(市)政府-地政單位主辦。
	非都市土地開發審議作業規範(§5)	停車場、綠地、廣場、通路、臨棟間隔等應做整體規劃。	各該直轄市、縣(市)有及鄉(鎮、市)有。	-	-
	非都市土地 使用管制規則(§ 25)	公共設施土地(§ 25)	該管直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。	-	直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有
		加註臨時使用用途及期限(§6)。加註核定事業計畫使用項目(§ 26、§30)。			
都市計畫法臺灣省施行細則	公共服務設施及公用事業設施(§ 18)	-	-	-	

資料來源：本研究彙整自相關法規。

表 2-3 其他地政所定社區公共設施用地之配置表 (續 2/2)

計畫法規	都市計畫主要計畫(依都計法§15)	學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。	-	-	-
	都市計畫細部計畫(依都計法§22 一項 6.7 款)	道路系統、鄰里性公共設施用地、地區性之公共設施	-	-	-
	都市計畫細部計畫審議原則(§11)	-	-	-	-
其他法規	產業創新條例(51)(內授中辦地字第 1016041194 號)	社區內之公共設施用地及公共建築物與設施	所有權登記為所在地之直轄市、縣(市)有	-	管理機關為該直轄市、縣(市)主管機關。
		註記登記為「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」			
資料來源：本研究彙整自相關法規。					

綜上，社區法定公共設施種類繁多、名稱不一，原則可區分為都市公共設施和鄰里性公共設施。

第二節 社區設施土地登記機制

首先說明社區設施土地之設置、非都市土地法規、都市土地法規、土地標示登記管理法規，進而說明非都市土地使用分區編定與土地登記管理關係，都市土地使用分區編定與土地登記管理關係。

一、社區設施土地登記法規體系

說明社區設施土地登記法規體系(見圖2-3)所示：。

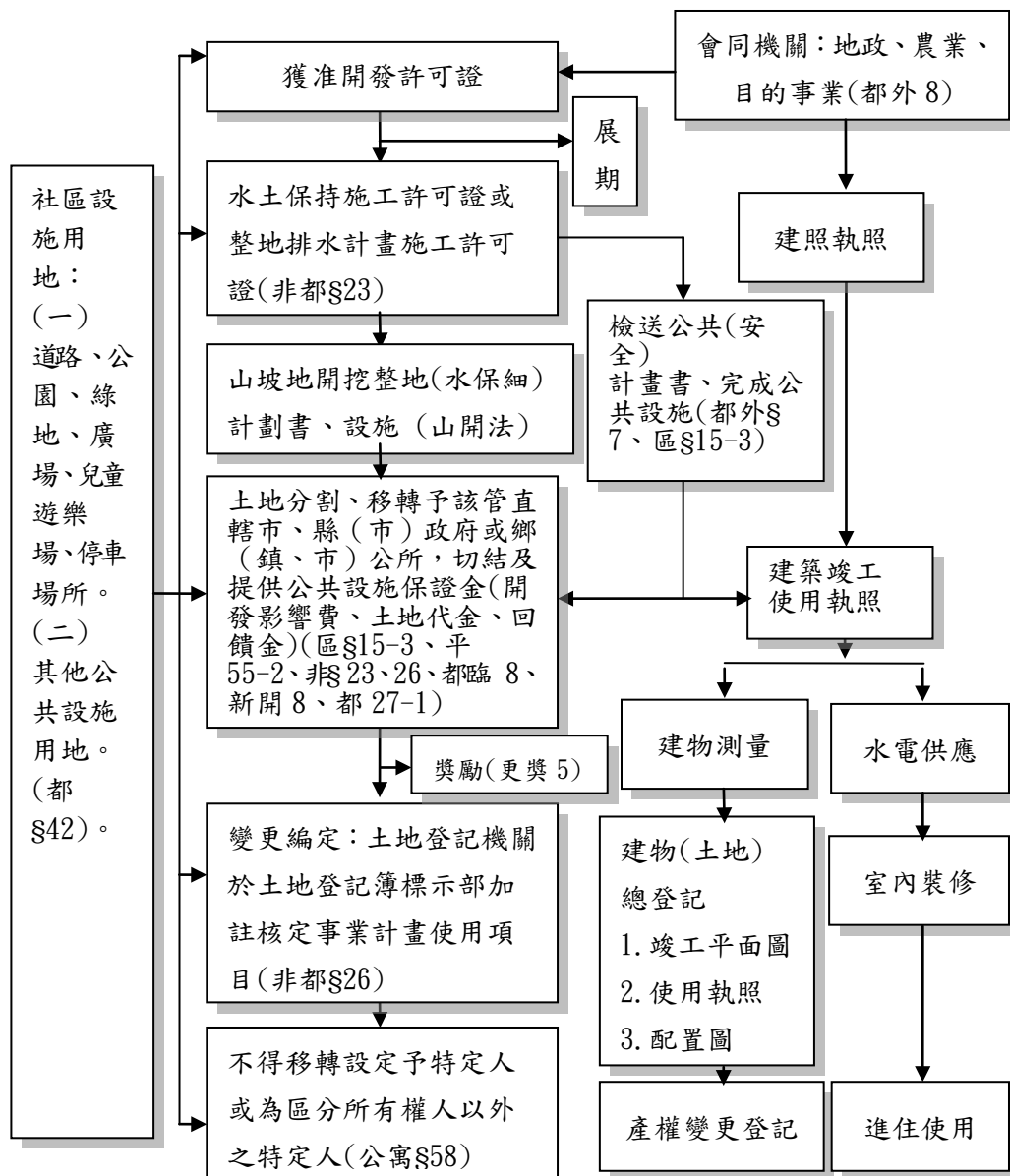


圖 2-3 社區設施土地管理法規體系圖，資料來源：本研究彙整自各法令繪製而成

二、社區設施土地登記機關

社區設施土地之管理分為中央主管機關管理、地方主管機關管理、中央和地方機關共同管理茲敘述如下。

(一)中央主管機關管理

抵費地，市地重劃實施辦法第 50 條，其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。

(二)地方主管機關管理

1、市地重劃實施辦法第 50 條：重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有，前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。

2、土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法第 38 條：重劃區共同負擔及抵充之公共設施用地，登記為直轄市或縣（市）有，管理機關為各該公共設施主管機關。

3、工業區移交直轄市或縣市主管機關接管辦法第 4 條一

項，工業區移交接管之範圍，包括區內之公共設施用地、公共建築物與設施之所有權或使用權。

(三)中央和地方機關共同管理

以產業創新條例第 51 條，說明公共設施中央和地方共同管理。

- 1、產業園區之管理機構代管：中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施，由該產業園區之管理機構代管。
- 2、直轄市、縣（市）主管機關：中央主管機關開發之產業園區，其所有權登記為國有，管理機關為經濟部。但社區內之公共設施用地及公共建築物與設施，其所有權登記為所在地之直轄市、縣（市）有，管理機關為該直轄市、縣（市）主管機關。
- 3、各該管理機構：公民營事業開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施之所有權，應無償移轉登記予各該管理機構。
- 4、但公共設施用地及公共建築物與設施係供不特定對象使用或屬社區範圍內者，其所有權應登記為所在地之

直轄市、縣（市）有，並由該直轄市、縣（市）主管機關管理。

5、租售、設定負擔或為其他處分：前項公民營事業移轉登記所有權予各該管理機構後，該公共設施用地或公共建築物與設施之租售、設定負擔或為其他處分，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不生效力。

綜上，中央主管機關，易於集中現有資金，對城市公共設施進行重點維護。地方主管機關，易於對公共設施的日常維護。中央和地方機關共同管理，兼備兩者的長處。

第三節 社區設施土地登記作業實務

先說明非都市土地使用分區編定與土地登記管理關係，進而說明

都市土地都市計畫圖與土地登記管理關係。

一、非都市土地使用分區編定與土地登記管理關係研究

非都市土地使用分區、使用地類別記載（詳表2-4）所示：

表 2-4 非都市土地使用分區編定與土地登記管理關係表			
(一) 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第 5 點，非都市土地使用分區之類別：			
1. 特定農業區	5. 森林區	8. 國家公園區	
2. 一般農業區	6. 山坡地保育區	9. 河川區	
3. 工業區	7. 風景區	10. 其他使用區或特定專用區	
4. 鄉村區			
(二) 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第 8 點，非都市土地各種使用地之分類如下：			
1. 甲種建築用地	7. 養殖用地	13. 遊憩用地	
2. 乙種建築用地	8. 鹽業用地	14. 古蹟保存用地	
3. 丙種建築用地	9. 礦業用地	10. 窯業用地	
4. 丁種建築用地	11. 交通用地	15. 生態保護用地	
5. 農牧用地	12. 水利用地	16. 國土保安用地	
6. 林業用地		17. 墳墓用地	
		18. 特定目的事業用地	
土地標示登記			
編定使用種類	山坡地保育區 管未編定用地	山坡地保育區 管未編定用地	山坡地保育區 丙種建築用地
地上建築改良物 之 建 號		11225	建字 16044 國資地籍管理資訊處理 作業，本印機土證照。
1. 登記日期、登記原因。	4. 使用分區及使用地類別。		
2. 地目及等則。	5. 公告現值。		
3. 面積：記載該宗土地的面積。	6. 地上建物建號。	7. 其他登記事項。	
資料來：參考製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知繪製			

綜上，使用分區及使用地類別：都市土地及非都市土地對於這個欄位資料，可提供使用方式各有不同。

(一)非都市土地

該欄位有資料記載，則該宗土地為非都市土地，例如：使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，代表的是這塊土地只能提供農牧相關使用。

(二)都市土地

該欄位無資料記載，記載的是土地依法可供使用的方式。如果這個欄位資料為空白的話，即屬於都市土地，其詳細資料，需檢附地籍圖正本向土地所在地之鄉鎮市（區）公所申請「土地使用分區證明書」方可確定。

三、社區設施土地標示登記相關限制或禁止、權屬登記、稅捐減免 相關法規

說明社區設施土地登記相關限制或禁止、權屬登記、稅捐減免相關法規如下：

(一) 公共設施變更使用之限制或禁止規定

有關公共設施變更使用之限制或禁止規定(詳表2-6)所示：

	法規名稱	規定	限制或禁止項目
都市公共設施	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 2 條：	多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能。	公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。
	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 2-1 條：	排水逕流量不得超出興建前之排水逕流量。	公共設施用地申請作多目標使用，如為新建案件者，其興建後之排水逕流量不得超出興建前之排水逕流量。
社區公共設施	建築法第 68 條	承造人在建築物施工中，不得損及道路、溝渠等公共設施。	承造人在建築物施工中，不得損及道路、溝渠等公共設施；如必須損壞時，應先申報該主管機關核准，並規定施工期間之維護標準與責任，及損壞原因消失後之修復責任與期限，始得進行該部分工程。前項損壞部分，應在損壞原因消失後即予修復
	公寓大廈管理條例第 58 條	不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人。	非經領得建造執照，不得辦理銷售。公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
	實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第 7 條	應檢送公共設施及安全設施計畫。山坡地者，應檢具水土保持計畫。	申請建造執照時，應同時檢送公共設施及安全設施計畫。公共設施及安全設施計畫，包括道路、水電、雨水及污水排洩等設施。其為山坡地者，應檢具水土保持計畫。但坡度在百分之三十以上時，得限制建築。
資料來源：本研究參考各法規彙整而成			

綜上，非都市土地於土地登記簿有記載使用分區及使用地類別，但都市土地都市計畫圖則無記載，社區設施土地之為社區居民之共用部分，應不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

(二) 社區公共設施登記法規規定

社區公共設施登記法規彙整 (詳表 2-7) 所示：

法規名稱	規定	內容摘要
平均地權條例第 55-2 條	無償登記	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地，無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。
區域計畫法第 15-3 條	辦理分區或用地變更前應完成	辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有，並向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。
非都市土地使用管制規則第 23 條第一項	公共設施用地移轉	申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣(市)政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。
非都市土地使用管制規則第 23 條第二項	應切結及提供公共設施興建保證金	第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。
		前項應移轉登記為鄉(鎮、市)有之公共設施，鄉(鎮、市)公所應派員會同查驗。
非都市土地使用管制規則第 26 條	繳交開發影響費、土地代金或回饋金應先移轉登記	申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣(市)政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

法規名稱	規定	內容摘要
都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法第 4 條	不得與公有非公用土地辦理交換情形：	私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換： 一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。 二、已設定他項權利。 三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。 四、已興建臨時建築使用。 五、持有年限未滿十年。
都市計畫法第 56 條	捐獻獎勵	私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理，並予獎勵。
都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 8 條	公共設施保留地臨時建築	第一項開發影響費之徵收，於都市土地準用之公共設施保留地臨時建築，須具備申請書，土地登記簿謄本或土地使用同意書或土地租賃契約，工程圖樣及說明書向直轄市、縣（市）主管建築機關申領臨時建築許可證後始得為之。
新市鎮開發條例第 8 條	無償登記	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、廣場、停車場、國民學校用地，於新市鎮開發完成後，無償登記為當地直轄市、縣（市）有。
實施都市計畫以外地區建築物管理辦法第 8 條	應檢具文件及會同機關	起造人依第三條規定申請興建學校、工廠、交通或其他公共設施之建築物，應檢具建設計畫，連同建築基地之土地登記總簿謄本、地籍圖謄本，專案報請縣（市）地政主管機關會同農業及目的事業主管機關核准後，依建築法規定申請建造執照。
都市計畫法第 27-1 條	提供或捐贈公共設施用地予當地政府。	主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

法規名稱	規定	內容摘要
非都市土地使用管制規則第 30 條三、六項	事業計畫變更	第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因興辦事業計畫變更，達第十一條規定規模，足以影響原土地使用分區劃定目的者，除毋需辦理使用分區及使用地變更外，準用第三章有關土地變更規定程序辦理。函請土地登記機關於 <u>土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目</u> 。
非都市土地使用管制規則第 30 條四、六項	事業未計畫變更	但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。函請土地登記機關於 <u>土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目</u> 。
非都市土地使用管制規則第 30 條五項	核准興辦事業計畫	5. 申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記並於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。
非都市土地使用管制規則第 6 條一項	臨時性設施	中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之 <u>臨時性設施</u> ，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣（市）政府通知土地登記機關於 <u>土地登記簿標示部加註臨時使用用途及期限</u> 。
資料來源：本研究參考各法規彙整而成		

綜上：

- 1、有關登記之依據：申請人於獲准開發許可後，檢具水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證施工工程完成查驗合格後，辦理相關社區設施土地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。
- 2、社區設施土地登記為該縣(市)、鄉(鎮、市)所有：私人或團體興修完成之社區設施土地，自願將該項社區

設施土地及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、
縣轄市所有，並由各該縣市、鄉、鎮公所負責維護修
理，並予獎勵。

(三)社區設施土地之捐贈減稅及免稅

公共設施用地之捐贈減稅及免稅法規彙整(詳表 2-8)

所示：

表 2-8 公共設施捐贈之法規彙整表		
法規名稱	規定	內容摘要
土地稅法第 31 條二項	捐贈總額之計算	無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。
土地稅施行細則第 51 條	移轉現值減除額	應自申報移轉現值中減除之費用，包括改良土地費用、已繳納之工程受益費、土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。
土地稅減免規則第 20 條	土地增值稅之減免	土地增值稅之減免標準如下： 依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，全免。
都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條	容積獎勵	得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限： 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積 = (協助開闢都市計畫公共設施所需工程費 + 土地取得費用 + 拆遷安置經費 + 管理維護經費) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)；捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積 = 捐贈金額 × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)。
資料來源：本研究參考各法規整理而成		

綜上：

- 1、捐贈總額之計算：無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。
- 2、移轉現值減除額：包括改良土地費用、已繳納之工程

受益費、土地重劃負擔總費用及因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。。

3、土地增值稅之減免：依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，全免。。

4、容積獎勵：其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

第四節 社區設施土地登記相關研究論文

經查最近之博、碩士論文，與都市計畫公共設施土地、鄰里性公共設施、集合住宅公共設施用地、公寓大廈共用部分等社區設施土地及其土地標示登記相關論文並不多，以下是就各有關之研究及其研究內容彙整如下表：

一、社區設施土地相關研究論文

蘇志超(2011)指出一旦成為公共設施用地之公有、公益用地後絕對不可能再回復為原有之產權形態，王怡婷(2009)指出鄰里社區設施土地意義、項目、服務範圍及設置標準，林道弘(2008)指出社區設施土地產權分配比率差異極大，陳嘉興(2006)指出社區設施土地產權分配比率差異極大，林宏隆(2001)指出政府應積極介入管理維護工作，對於社區設施土地相關研究論文彙整(詳表2-9)所示：

作者	研究名稱	研究內容	與本研究之相關性
蘇志超 (2011)	公共設施土地之管理使用與處分之評述	以原省屬代管機構與特定的公共設施土地為例，成為公共設施用地之公有、公益用地後絕對不可能再回復為原有之產權形態，或再轉手變為私有私用之私有土地。	一旦成為公共設施用地之公有、公益用地後絕對不可能再回復為原有之產權形態，或再轉手變為私有私用之私有土地。與本研究社區設施土地之登記有關係。
王怡婷 (2009)	都市居民對鄰里公共設施用地使用後評估之研究-以桃園市東埔里為例	不同屬性居民對公共設施用地之需求及滿意度有所不同， 1. 高齡化下，對設施、座椅等多處不滿意。 2. 教育程度高者對設施之安全性及多樣性越重視。 3. 年輕人對於球場需求量較大等等。	第二章第一節鄰里社區設施土地意義、項目、服務範圍及設置標準與本研究有關。
林道弘 (2008)	集合住宅必要性與非必要性公共設施用地比例知多少	統計分析當前集合住宅公設比的現況，再按本研究對「必要性」與「非必要性」的定義，重新調整各類公設比的計算方式。	由於目前在登記社區設施土地產權時沒有一定的標準，造成公設比差異極大，常令消費者無所適從，與本研究有關。
陳嘉興 (2006)	山坡地住宅公共設施用地課題與對策之研究--以臺北縣老丙建山坡地住宅社區為例	對於老丙建提出「大部分僅經過初步整地，一般而言都未有完善水土保持設施及未留設足夠之社區設施土地、公共設備，今法令上並無補救設置規定」之看法。	看法與本研究相同，但山坡地住宅社區設施土地老丙建開發，問題在於未落實登記制度，山坡地住宅社區設施土地標示登記制度，是本研究之重點。
林宏隆 (2001)	公寓大廈共用部份管理之研究	包括社區內共用部份之社區設施土地使用、管理組織運作、規約制訂、強制執行、一樓店鋪住宅、開放空間與停車空間。	建議，開發業者能加強共用部份空間監視性的建構，政府應積極介入管理維護工作、輔導成立公寓大廈管理調處或仲裁的相關機關，給予法令程序。

資料來源：本研究參考各論文彙整理而成

綜上，社區設施土地一旦成為之公有、公益用地後絕對不可能再回復為原有之所有權形態，或再轉手變為私有私用之私有土地，由於目前社區設施土地所有權登記時沒有一定的標準，造成個案的公設比差異極大，政府應積極介入管理維護工作、輔導成立社區設施土地登記調處或仲裁的相關機關，給予法令程序。

二、社區設施土地登記相關研究論文

社區設施土地標示登記相關研究論文彙整(詳表2-10)所

示：

作者	研究名稱	研究內容	與本研究之相關性
林文惠 (2009)	建築使用執照 與建物登記關 係之研究	研究將建管與地政之公示訊息 一致、明確建立資訊作業一元 化。	研究建管與地政之公示訊息一 致、明確建立資訊作業一元 化。與本研究有關係。
陳覺惠 (1999)	公寓大廈共用 部分適宜性與 使用管理之調 查研究	提出物業管理前期介入公寓大 廈在規劃設計階段	與本研究社區設施土地標示登 記沒有直接關係。
林肇家 (1995)	論區分所有建 物停車位產權 登記	地下室停車空間以共用部分方 式登記，在移轉時，應隨同主建 物一併移轉，以主建物登記之停 車空間，得單獨移轉。	社區設施土地的產權登記，應 以共用部分方式登記，移轉 時，應隨同主建物一併移轉， 維護社區之整體性。
資料來源：本研究參考各論文彙整理而成			

綜上，建管機關與地政機關應公示訊息一致、資訊作業一元化；社區設施土地的所有權及使用權登記，應以共用部分方式登記；移轉時，應隨同主建物一併移轉，維護社區之整體性。

第三章 新店區小城段社區設施土地登記實證調查

首先就實證個案加以說明後，建立調查架構與調查計畫，其次進行調查問卷設計與調查要項說明，將調查所得資料加以基本統計與交叉統計。

第一節 實證個案現況

新店區小城段社區係於69年以水土保持條例及其施行細則開發，目前已納入安坑都市計畫住宅區，有關活動中心、服務中心、上游泳池、下游泳池、網球場、溜冰場、法定空地、僑仁公園、僑愛公園、原野遊樂場、僑義籃球場、僑愛籃球場等十二項社區設施土地，依據新店區小城段管委會章程及買賣契約書，均列為該社區設施土地，但目前登記簿之標示部未記載為該社區之設施用地，所有權大部分登記為中央及私人所有，管理欠缺物權登記及明確土地標示登記之依據，造成社區設施土地發生產權糾紛，堪值得研究。

為 88071.28 佔建築基地總面積之 46%，法定空地面積為 101272.32 平方公尺佔基地總面積之 45%，建築基地總面積佔小城段面積(437,295.23 平方公尺)約 43% (見圖 3-2) 所示：

(二)總戶數

本實證個案(新店區小城段社區)，依據向新店區小城段社區管理委員調查結果，目前共計有 1426 戶。

(三)十二項社區設施土地

以 1929 筆地號為母群、選取該社區目前共同使用之 12 項社區設施土地(計 18 筆地號，面積 15917 平方公尺)，瞭解該社區設施土地標示登記與標示變更登記情形(見圖 3-2)所示：

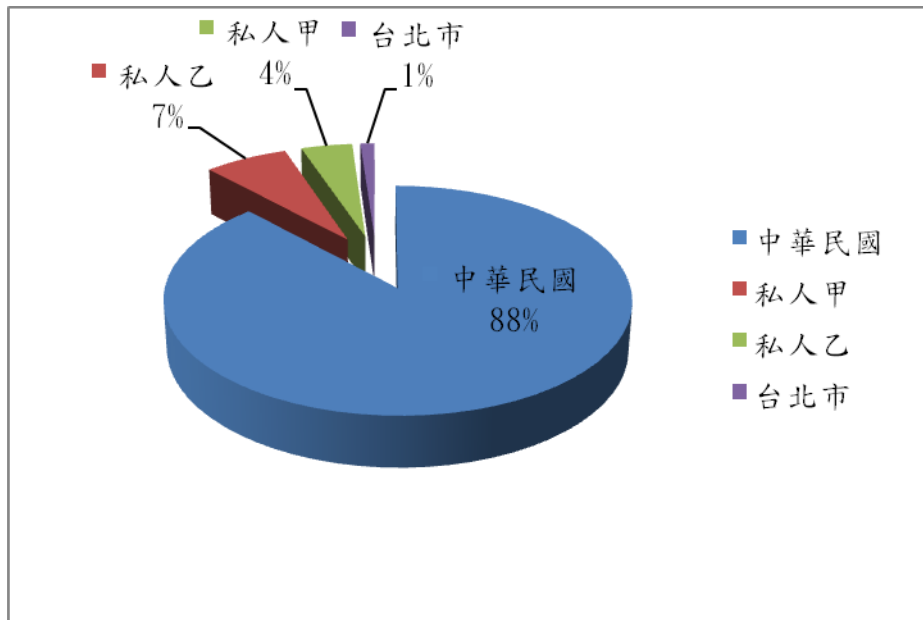


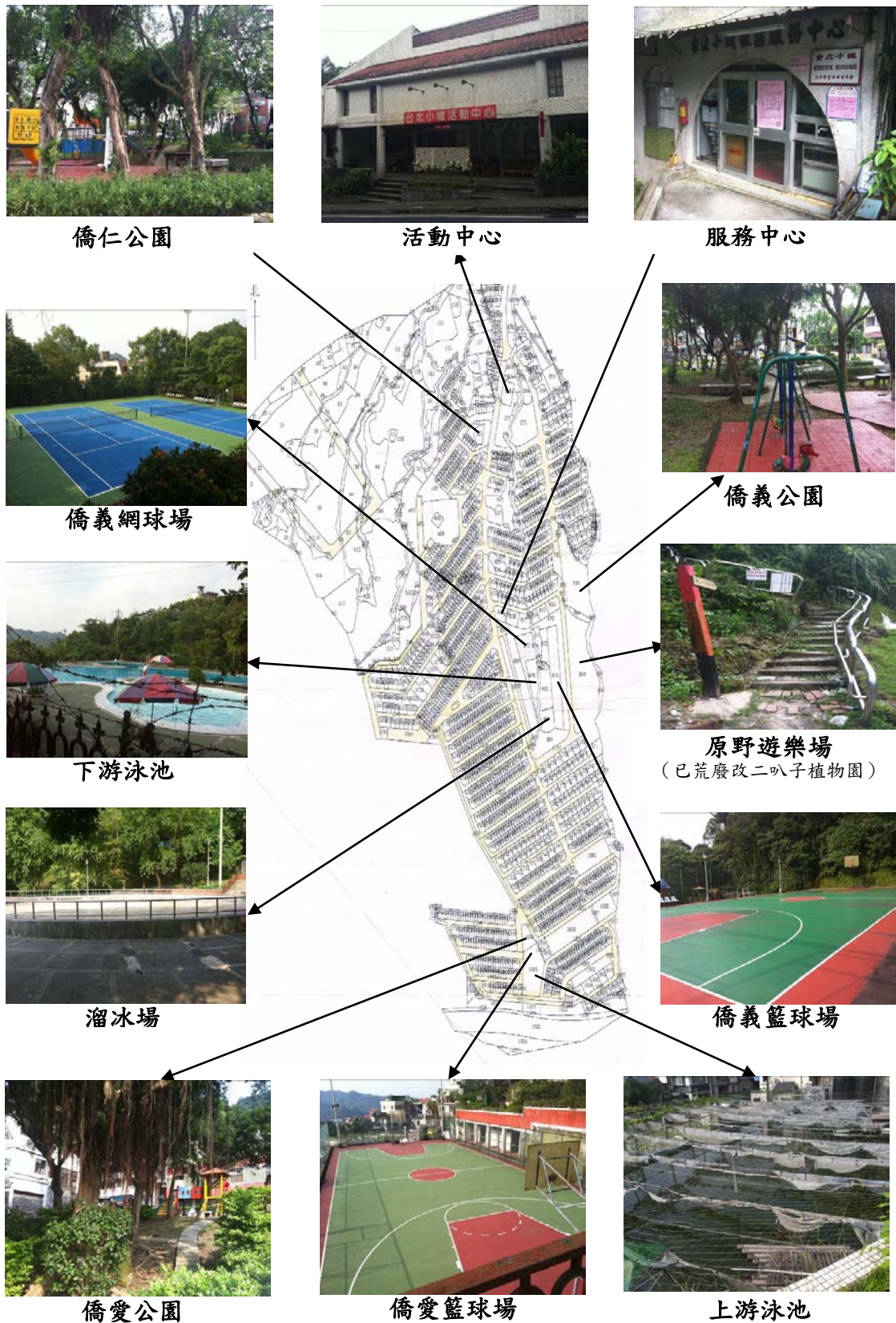
圖 3-2 台北小城 12 項社區設施用地土地標示登記情形圖

(四) 納入安坑都市計畫後，新店區小城段現有社區設施土地土地登記情形(詳表 3-1)所示

表 3-1 新店區小城段現有社區設施土地土地登記情形表

	社區設施名稱	重測後地/ 建號	重測前土 地面積 m2	重測後土 地面積 m2	標示 登記	所有權人 登記	面積
1	僑義公園、公車總站、原野遊樂區、籃球場	749	4,219.00	4,270.13	空白	中華民國	4,270.13
2	網球場	873	359.00	360.29	空白	中華民國	360.29
3	下游泳池	879	155.00	156.13	空白	中華民國	156.13
4	僑仁公園(中央)	323	407.00	624.43	空白	中華民國	624.43
5	活動中心	270	621.00		空白	中華民國	-
6	下游泳池、溜冰場	876	967.00	967.83	空白	中華民國	967.83
7	僑仁公園(外圍)		952.00		空白	中華民國	-
8	服務中心	890	212.00	226.96	空白	中華民國	61.89
8	服務中心	890	212.00	226.96	空白	台北市	165.07
9	網球場(舊水道)	874	170.00	173.25	空白	中華民國	173.25
10	網球場(舊水道)	877	37.00	37.01	空白	中華民國	37.01
11	下游泳池(舊水道)	878	29.00	33.00	空白	中華民國	33.00
12	溜冰場(舊水道)	881	500.00	504.50	空白	中華民國	504.50
13	上游泳池、籃球場	1695	2,385.00	2,385.06	空白	私人甲	984.08
13	上游泳池、籃球場	1695		2,385.06	空白	中華民國	798.04
13	上游泳池、籃球場	1695		2,385.06	空白	私人乙	602.94
14	僑愛公園	1694	606.00	620.76	空白	中華民國	620.76
15	溜冰場	882	1,256.00	1,256.51	空白	中華民國	1,256.51
16	下游泳池	880	10.00	10.15	空白	中華民國	10.15
17	網球場	872	657.00	659.10	空白	中華民國	659.10
18	溜冰場	883	770.00	772.73	空白	中華民國	772.73
19	網球場	875	1,605.00	1,607.67	空白	中華民國	1,607.67
	總計		16,129.00	14,665.51			14,665.51
資料來源：本研究整理							

(五) 新店區小城段社區 12 項社區設施土地分布 (見照片一)



照片一 台北小城社區設施分布圖，資料來源：本研究拍攝

三、新店區小城段社區開發歷程

過去，老丙建在民國72年以前，非都市山坡地，檢具水土保持合格證明，即可申請地政機關辦理變更編定為丙種建築用地，大部分僅經過初步整地，無需要向中央政府申請開發許可，未有完善水土保持設施及未留設足夠之社區設施土地、公共設備⁵。

現今法令上對於以丙建開發之社區設施土地、公共設備，並無相關補救措施規定，中央及地方政府在於丙建開發後之社區管理及品質維護上形同失落空間，未能依現行山坡地相關規定管理。

造成社區設施土地未登記為社區住戶共同持有，而由社區以外的人持有，以及不適當的變更使用，嚴重影響社區環境安全、使用品質降低，對社區居民的使用權益是極大之傷害。

5、資料來源：參考營建署透過台灣省地震處及各縣市政府全面清查結果。

(一)台灣地區老丙建⁶

根據 2001 內政部營建署委託研究，《山坡地丙種建築用地安全及開發利用監測計畫成果報告》統計，台灣地區丙種建築用地共計 78,542,864 m²，其中臺北縣全縣丙種建築用地有 13,432,643 m² 佔台灣地區 17%，另依台北縣政府統計其中新丙建為 31.38% 有 4,215,163 m²，老丙建 68.62% 有 9,217, m²，所佔比例及範圍相當廣大。

(二)新北市北老丙建⁷

依據台北縣 79 年至 84 年老丙建統計資料統計，可得知 79 年至 84 年台北縣老丙建申請什照面積約 2272997 平方公尺（227.2997 公頃），已開發面積約 238905 平方公尺（23.8905 公頃），尚未開發面積約 2034092 平方公尺（203.4092 公頃）；佔什照總面積百分之十點（詳表 3-2）所示：

6、資料來源：

(1) 參考內政部營建署委託研究，山坡地丙種建築用地安全及開發利用監測計畫成果報告，2001。

(2) 料來源：參考 89 年 3 月第六期，吳澤成、李兆嘉、林書宇、謝幸樺撰，《為縣民劃住的安全把關～老丙見面談》，台北縣政府工務建設專題報導。

7、資料來源：參考 89 年 3 月第六期，吳澤成、李兆嘉、林書宇、謝幸樺撰，《為縣民劃住的安全把關～老丙見面談》，台北縣政府工務建設專題報導。

地區	什照面積 m ²	建照面積 m ²	未申請建照面積 m ²	台北縣各地區老丙建比例%	佔什照總面積比例%
新店	687,806	41,841	645,965	30	6.083
汐止	221,990	15,931	206,059	10	7.176
中和	38,796	29,018	9,778	2	74.796
瑞芳	177,160	-	177,160	8	0.000
三峽	35,443	-	35,443	2	0.000
樹林	107,253	-	107,253	5	0.000
鶯歌	99,268	-	99,268	4	0.000
金山	153,443	79,770	73,673	7	51.987
淡水	362,962	54,085	308,877	16	14.901
三芝	335,450	-	335,450	15	0.000
石門	17,153	-	17,153	1	0.000
萬里	36,273	18,260	18,013	2	50.340
合計	2,272,997	238,905	2,034,092	100	10.511

資料來源：參考 89 年 3 月台北縣政府工務建設專題報導第六期，吳澤成、李兆嘉、林書宇、謝幸樺撰，《為縣民劃住的安全把關～老丙見面談》。

(三)一般「丙建」與「老丙建」異同

一般「丙建」與「老丙建」比較(詳表 3-3)所示：

表 3-3 丙建與老丙建比較表		
	丙建	老丙建
	須依法經山坡地開發許可	未經山坡地開發許可
程序要件	(一) 申請開發面積不得少於十公頃。 (二) 開發許可 1. 開發建築計畫書、圖 2. 水土保持計畫書 3. 土地使用分區管制計畫書、圖 4. 開發建築財務計畫書 5. 環境影響評估報告書	(一) 申請開發面積不受十公頃限制。 (二) 主要內容具有證明經過水土保持，形式上擁有什項執照之證明。
管制依據	• 建蔽率 40% (上限) • 容積率 120% (上限)、(台北縣 100%)	• 建蔽率 40% (上限) • 容積率 160% (上限)
依據法令	開發許可核准之土地使用管制計畫	山坡地保育利用條例
土地登記之規定	(一) 非都市土地使用分區調整作業係依據下列法令辦理 ⁸ ： 1. 區域計畫法及其施行細則 2. 區域計畫第一次通盤檢討 3. 制定非都市土地使用分區圖及編訂各種使用地須知 4. 非都市土地使用分區調整作業要點及手冊 5. 行政院「放寬農地農有落實農地農用政策」研議結論 (二) 丙種建築用地 ⁹ ：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。	民國 72 年以前，非都市山坡地，檢具水土保持合格證明，即可申請地政機關辦理變更編定為丙種建築用地。
資料來源：參考參考 88 年 8 月 26 日臺北縣非都市土地使用分區調整作業提案報告書、89 年 3 月第六期，吳澤成、李兆嘉、林書宇、謝幸樺撰，工務建設，2000.3，為縣民住的安全把關~老丙建面面談，第六期，P21，台北縣政府工務建設專題報導。本研究繪製。		

8、資料來源：參考 88 年 8 月 26 日臺北縣非都市土地使用分區調整作業提案報告書

9、資料來源：參考 100 年土地登記審查手冊 p5

四、新店區小城段土地社區設施土地登記發展沿革

先說明新店區小城段土地社區設施土地登記發展，再說明新店區小城段公告都市計畫前後計畫圖及土地標示登記變遷，進一步研究新店區小城段社區設施土地登記情形。

(一)新店區小城段土地社區設施土地登記發展

新店區小城段土地社區設施土地於民國 69 年（69 店建字第 3887 號）開發迄今，在都市計畫、土地標示登記、所有權登記歷經了暫未編定用地、使用編定（公告日期：70.2.15）、補辦編定、變更編定、註銷編定（納入安坑都市計畫，86 年核定公佈實施）（見圖 3-3）所示：

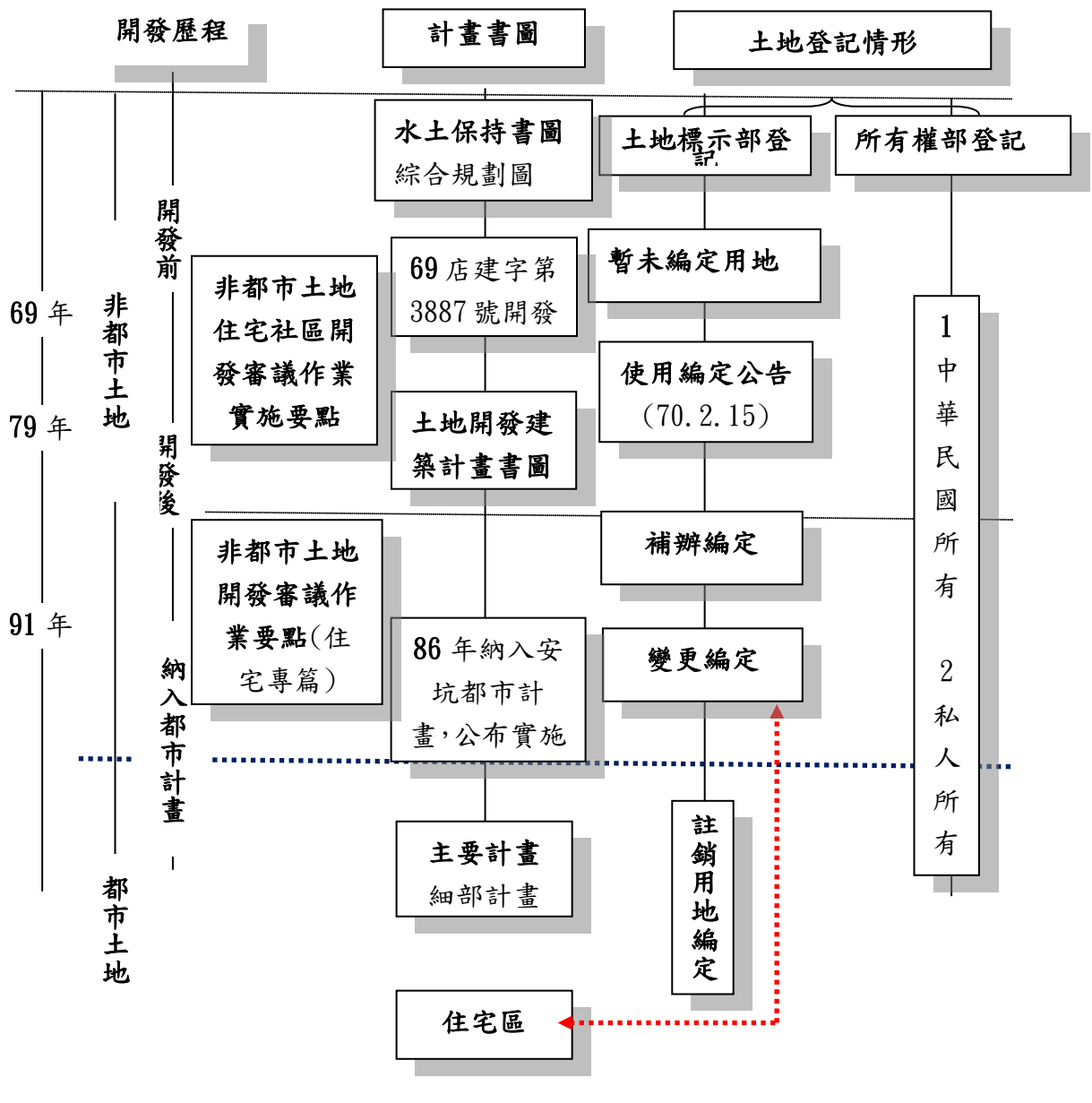
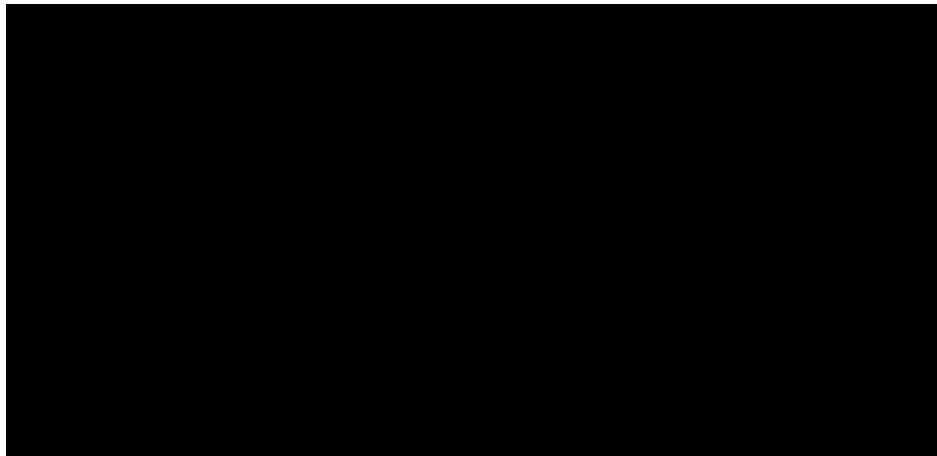


圖 3-3 土地登記歷程圖
資料來源：本研究參考各法規彙整而成

(二)新店區小城段公告都市計畫前後計畫圖及土地標示登記變遷(如表)

新店區小城段公告都市計畫前後計畫圖及土地標示登記變遷(詳表 3-4)所示：

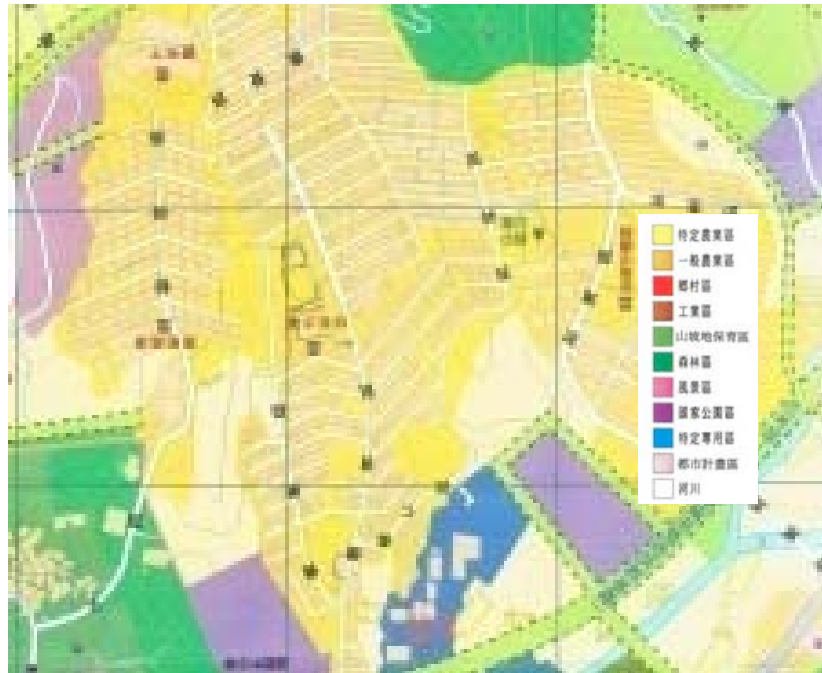
- 1、都市計畫前：依水土保持法施行細則開發之綜合規劃圖階段(不詳)，但依細則規定作為編定用地之依據，丙種建築用地社區設施土地變更為丙種建築用地。其土地標示登記，以小城段 323 地號(橋仁公園)為例。(見照片 3-)所示：



照片 3- 台北小城公告都市計畫前土地標示登記情形照片
資料來源：登記謄本申請自中和地政事務所。

2、都市計畫後：納入安坑都市計畫階

(1) 都市計畫住宅區



照片 3- 都市計畫住宅區圖，資料來源：新店公所提供。

(2) 土地標示登記：以小城段 890 地號(服務中心)為例。(見

照片 3-)所示：



照片 3- 台北小城公告都市計畫前土地標示登記情形照片

資料來源：登記謄本申請自地政事務所。

3、都市計畫前後計畫圖及土地標示登記變遷（見表 3-4）

所示：

	都市計畫前	都市計畫後	
計畫圖	不詳	變更為都市計畫住宅區	
土地標示登記	1. 總登記：山坡地保育區暫未編定用地(林) 2. (70 新登字第 8555 號)/非非都市土地辦理使用編定公告確定 3. (71 新登字第 17308 號)地目變更：(旱)→(林) 4. (73 新登字第 4660 號)逕為地目變更：(林)→(建) 5. (73 新登字第 25976 號)補辦編定：山坡地保育區/林業用地(雜) 6. (74 新登字第 24312 號)更正編定：山坡地保育區/丙種建築用地(建) 7. (78 新登字第 37288 號變)更編定：通盤檢討(第一次) 8. (79 新登字第 12526 號)塗銷註記	註銷編定：使用分區(空白)、使用地類別(空白)	
資料來源：本研究繪製			

(三)新店區小城段社區設施土地土地標示及所有權登記情形

綜整小城段社區十二項設施用地登記(詳表 3-5)所示：

登記日期	登記原因	土地標示及所有權登記情形	依據法令發展沿革
66.09.00	總登記	山坡地保育區/暫未編定用地(林)	製定非都市土地使用分區圖及編訂各種使用地作業須知
70.05.23	公告確定	公告確定：台北縣政府 70 北府字第 33118 號非都市土地使用編定公告	台北縣政府 70 北府字第 33118 號非都市土地使用編定公告
70.05.23	地目變更	(旱)→(林)	編訂公告前已經符合「制定非都市土地使用分區圖及編訂各種使用地作業須知」
73.02.28	逕為地目變更	(林)→(建)	
73.10.24	補辦編定	山坡地保育區/林業用地(雜)	鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖
74.08.21	更正編定	山坡地保育區/丙種建築用地(建)	編定公告之前，已經符合「制定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」編定規定
78.11.17	變更編定		區域計畫法及其施行細則、(第一次通盤檢討)、製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知、非都市土地使用分區調整作業要點及工作手冊。
88.03.31 等日期	拋棄	僑融建設(股)拋棄所有權	土地登記規則第§143 條
91.06.06	註銷編定	使用分區及使用地類別均為(空白)	發布都市計畫(91 新登字第 109081 號、109082 號、109090 號、109070 號)
92.09.26 等日期	贈與	設施土地所有權贈與給國有財產局，道路土地所有權贈與給望安鄉公所及員林鄉公所。	地方政府同意受贈之核准公文。
100.11.05		地籍圖重測	

資料來源：彙整自登記謄本

綜上，從由新店區小城段土地開發與社區設施土地登記相關發展沿革中發現：

- 1、新店區小城段土地社區設施土地於民國 69 年（69 店建字第 3887 號）開發，86 年核定公佈納入安坑都市計畫。
- 2、土地標示登記暫未編定用地、使用編定、補辦編定、變更編定、註銷編定等於其他登記事項欄均未加註。
- 3、所有權登記大部分是由總登記(60.8.26)是由國庫(台灣總督府)手中接管而來，目前登記為中華民國所有，管理機關是財政部國有財產局。
- 4、新店區小城段之社區設施土地大部分移轉登記為社區所在地以外之國有財產局、員林鄉公所、望安鄉公所等機關，而該等機關並未負責維護修理，致使危害社區居民環境安全與生活品質低落。
- 5、建設公司將原屬於新店區小城段社區居民之社區設施土地，捐贈為國有財產局、員林鄉公所、望安鄉公所等機關，是否取得捐贈利益？值得研究。

第二節 調查架構與調查計畫建立

本節說明調查研究架構並建立調查及深入訪談計畫。

一、研究方法

本研究方法包括文獻回顧法、觀察法、歸納法、問卷調查法、深度訪談法。

(一)文獻回顧法

藉由文獻回顧法建立本研究之通則，再藉由通則對實證案例進行差異分析。研究方法主要是以文獻分析法，在分析研究的過程中，加以深入分析。

(二)觀察法

親自到新店區小城段，以旁觀式觀察(unobtrusiveobservation)，即完全不涉入其中，只是在一旁做記錄實際情況，用眼睛、耳朵等感覺器官去感知觀察物件並用照相機為輔助工具去對新店區小城段社區設施土地對人、事、時、地、物現象進行觀測並記錄，觀察與思考相結合導致新的發現。

(三)歸納法

就觀察所得內容、原因和方法，然後進行分析和歸納。

(四)問卷調查法

本研究利用問卷訪問等方式蒐集本研究所需的資料，首先蒐集與社區設施土地屬性有關的基本資料，以求更深入瞭解社區設施土地屬性的現況。

(五)深度訪談法

針對問卷調查所得成果與社區設施土地登記通則比較找出異同之處並進一步分析，再透過與受訪者(包括社區自救組織、社區管理委員會、里長等)面對面談話，以確定問題所在，本研究採結構性訪談法，將欲訴諸調查與釐清的課題有系統的彙整成為一系列的訪問題題材，進行訪談。其次，針對值得討論之議題，研擬課題與因應對策，再透過訪談法找出較具體可行對策建議。

二、調查研究架構

針對新店區小城段社區十二項設施用地蒐集都市計畫圖、土地異動情形、土地所有權之異動情形，就其土地使用分區及使用地類別變更情形，加以追蹤實務作業為何建立實務作業調查架構；並針對社區居民進行「社區設施土地標示登記管理」之調查，藉以瞭解老丙建開發社區設施土地登記作業，及

社區居民購屋經驗與意見，建立社區問卷調查架構，作為本研究
的分析基礎；前述實務作業調查架構，社區問卷調查架構。

(一) 實務作業調查架構

社區十二項設施用地土地登記簿標示部未記載社區設
施土地及都市計畫圖未將社區設施及設備用地納入都市計
畫主要及細部計畫之公共設施等問題，蒐集有關資料追蹤
調查，茲繪製實務作業調查架構(見圖 3-4)所示：

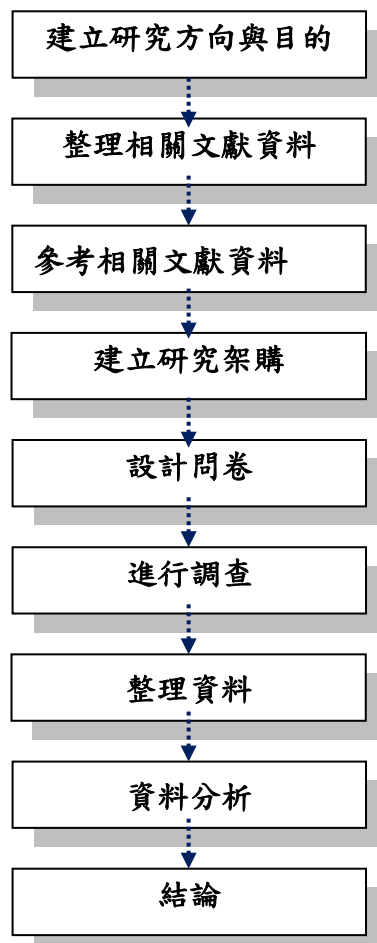


圖 3-4 實務作業調查架構圖，本研究繪製

(二)問卷調查架構

就其土地異動情形加以進行問卷調查及深入訪談，社區設施土地土地首先登記為僑融建設公司→社區住戶以外第三人所有→公所所有，土地所有權之異動登記、土地使用類別(性質)變更情形，土地分割、共有物分割等之行為意圖(見圖 3-5)所示：

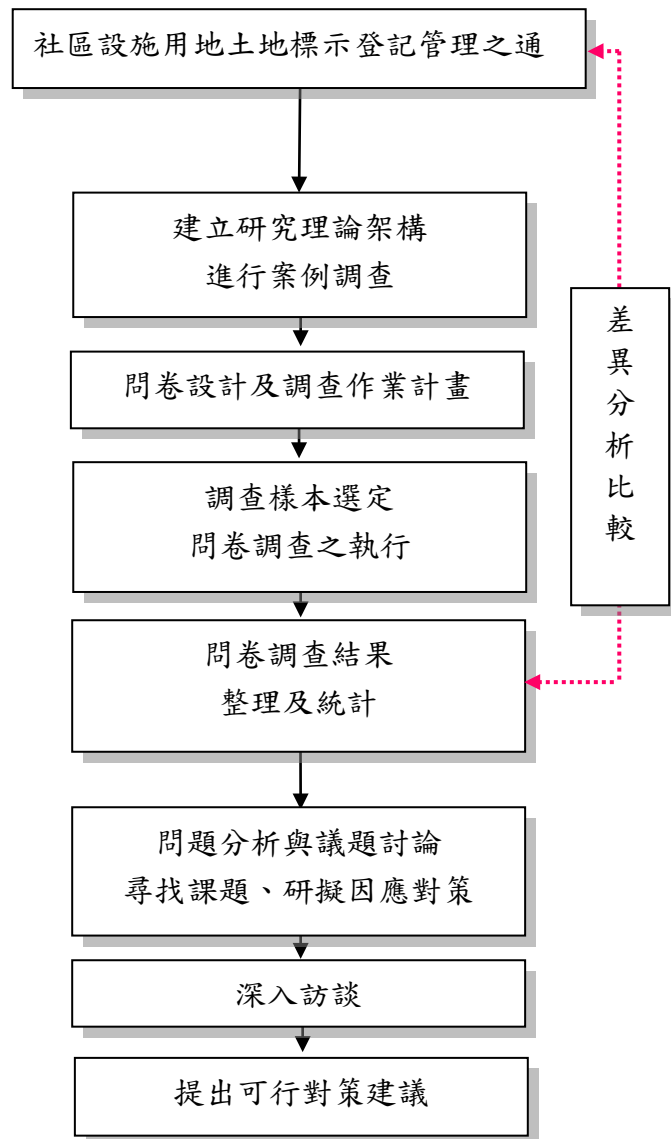


圖 3-5 問卷調查架構圖，
資料來源：參考各法規彙整而成

(三)調查問題

- 1、基本資料調查：藉由此項調查了解受訪者與新店區小城段房屋的關係、購買新店區小城段房屋的開發時程、購買在新店區小城段的房屋第幾手房屋、曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部。
- 2、對社區設施及用地之認知：藉由此項調查了解受訪者購屋時是否知道，建商有否提供社區設施、建商承諾提供社區設施的形式、提供哪些公共設施有、是否知道社區設施土地存在甚麼問題、管理維護方式，覺得建商或政府應對社區設施及設備負有何種責任。
- 3、對於社區設施使用管理滿意程度調查：藉由此項調查了解受訪者對於休憩設施（僑義公園、僑愛公園、僑仁公園、原野遊樂場）、體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上下游池）、行政設施（活動中心、服務中心）之使用頻率與滿意度及了解社區居民認為是否需要設置。
- 4、對社區設施土地登記管理情形：藉由此項調查了解受訪者知道不知道目前社區設施土地之權屬登記為何、是否知道建商已將部分社區設施土地（如道路）捐贈予望安鄉公所及國有財產局、認為社區設施土地產權及使用權標示應如何處理。

- 5、其他相關建議：此項為開放式藉由此項調查了解受訪者是否還有其他相關建議。

(四) 抽樣調查計畫

利用社區居民繳交管理費期間(其目的為關心、社區認同社區)，於社區服務中心抽取樣本共 51 份如下：

- 1、社區相關組織：共 7 份。
- 2、里辦公室：共 1 份。
- 3、各期(第一、二、三期)居民：各 10 至 15 份，共 33 份。
- 4、其他：共計 10 份。

(五) 調查時間

於民國 101 年 06 月 06 日起至 102 年 06 月 29 日，共計一年的時間。

三、深入訪談

針對問卷調查所得成果與社區設施土地登記通則相比較找出異同之處並進一步分析，再透過與受訪者(包括社區自救組織、社區管理委員會、里長等)面對面談話，以確定問題所在，本研究採結構性訪談法，將欲訴諸調查與釐清的課題有系統的彙整成為一系列的訪問題題材，進行訪談。其次，針對值得討論之議題，研擬課題與因應對策，再透過訪談法找出較具

體可行對策建議。

為針對本文所提出之現況與問題，藉由有助益於集中深度資訊之結構性訪談（structured interview）過程，提供問卷調查所歸納的議題資訊，另採行質化研究蒐集，並向專家學者等尋求具有共識之課題，進而朝向改善對策方案的研擬；是以將所發掘之問題予以整合化，邀請國內長期深入研究及操作之產、官、學界專家學者，作成深度訪談紀錄，茲將訪談目的、內容、對象敘述。

（一）訪談目的

依前章現況與問題之歸納，從我國的建築使用管理以及物權之登記上所透露出的訊息，證實對於現行行政法制存有關聯卻不對等之問題性；藉由受訪者之學識、觀點與意見，期更可深入理解現況成因與議題之核心所在，並就受訪者所提供改善建議與方向，作為本研究研擬對策之參據。

（二）訪談內容

訪談內容之設計，係以前文之議題作為基礎，並將之分類為：社區設施土地之法定類別面、社區設施土地之標示登記面、社區設施土地之所有權移轉登記面、社區設施土地之管理維護等類別與訪談議題。

第三節 調查問卷設計與調查要項

調查計劃過程中，對原法制規範之必要性與其效果進行評估，除使可能受影響之群體、個人及相關部門有積極表達意見之機會外，亦應對其議題進行深入分析與回應，避免因立場不同而產生掣肘。

本節藉由社區居民問卷調查提出應檢視議題，並與深度訪談作業歸納成課題，以連結目前為達成管制的角度而訂定法令之思維，期有助落實管理革新並促進行政效率之提升，是為本節要點。

依照前文現況與問題以及法規面與操作實務面，就研究之議題歸納本節實證調查之課題，並就調查結果分析於次：

一、社區居民問卷調查設計

以針對新店區小城段購屋民眾，對於社區設施土地標示登記之各項理解，本問卷藉由服務中心、社區相關組織幹部、各開發時程購買新店區小城段住戶（第一、二、三期）作為交流平台，應用李克特量表¹⁰之程序建構問卷表，調查係以參與觀察法查訪研究期間之購屋者為發放對象，以針對山坡地老丙建社區設施土地標示登記管理之各項理解，本問卷藉由社區設施使用管理滿意程度、社區登記管理滿意程度建構問卷表，調查係以參與觀察法訪談研究期間之購屋者為發放對象，共發出51份問卷，回收51份問卷，總回收率為100%，扣除填答全欄

10、Ranjit Kumar，「研究方法步驟化學習指南」，胡龍騰黃瑋瑩潘中道合譯，學富文化，2000 頁 159

位一致與不完整或無意見之無效問卷共計0份，共回收51份有效問卷，有效問卷回收率為100%。

二、問卷調查要項

問卷調查要項包括基本資料調查、對社區設施及用地之認知、對於社區設施使用管理滿意程度調查、)對社區設施土地登記管理情形等。

(一) 基本資料調查

- 1、性別：男/女？
- 2、年齡：15-19 歲/20-29 歲/30-39 歲/40-49 歲/50-59 歲/60-69 歲/70 歲以上？
- 3、目前的工作性質：家庭主婦/公職人員/企業人士/退休/建商/仲介商/其他？
- 4、與新店區小城段房屋的關係：所有權人/所有權人家屬/租用人/租用人家屬/其他？
- 5、所購買新店區小城段房屋的開發時程？第一期/第二期/第三期
- 6、所購買在新店區小城段的房屋是？一手房屋/二手房屋/三手以上房屋？
- 7、曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部？曾擔任/未

曾擔任

(二)對社區設施及用地之認知

- 1、若為是一手房屋購買人，購屋時，建商有否提供社區設施？有/沒有/不清楚？
- 2、建商承諾提供社區設施的形式：廣告/口頭承諾/切結書/買賣契約書/其他？
- 3、建商售屋廣告所列的公共設施有哪些？（複選）游泳池/溜冰場/球場/公園/活動中心/遊樂場/其他？
- 4、目前社區設施土地存在甚麼問題知道多少？產權糾紛/使用權糾紛/管理維護糾紛/沒有問題/其他？
- 5、社區公共設施、公共設備管理維護方式為？由住戶自行管理維護/由社區管理委員會統一管理維護/無人管理維護/由地方政府暫時代為管理維護/其他？
- 6、建商應對社區設施及設備負有何種責任？（複選）辦理社區設施及設備產權移交工作/維護社區設施及設備之運作與使用 /定期進行坡地安全監測系統稽核工作/其他？
- 7、地方政府對社區設施及設備應負何種責任？（複選）將社區設施及設備用地納入都市計畫主要及細部計畫

之公共設施 /督促建商辦理社區設施及設備產權移交/負責管理維護社區設施及設備/不管社區設施及設備用地產權歸誰，只要於土地登記簿登記為社區公設即可/社區設施及設備免收土地稅及房屋稅 /其他？

(三)對社區設施土地登記管理情形

- 1、目前社區設施土地之權屬登記？社區管理委員會所有 /住戶所有/區公所/里辦公室/建商所有/不清楚？
- 2、是否知道建商已將部分社區設施土地（如道路）捐贈予望安鄉公所？知道/不知道？
- 3、是否知道建商已將部分社區設施土地（如活動中心）捐贈予國有財產局？是/否？
- 4、社區設施土地及產權應如何處理？應追回/應買回/不管誰持有/不知道？
- 5、社區設施土地及使用權標示應如何處理？由所有權人使用管理/應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地/維持現狀/不知道？
- 6、您認為社區設施土地及產權應登記給誰最適當？社區管理委員會/里辦公室/住戶/區公所/縣市政府/建商/

其他/沒意見？

7、社區設施土地之權屬是否應登記由住戶持分所有？是/

否 /沒意見？

8、已捐贈國有財產局及望安鄉公所之社區土地應如何處

理？

(1)申請賠償取得/同意價購/訴請法院要求返還/不知

道？

(2)由社區委員會持有/由里辦公室持有/由區公所持有

/由住戶持有/不知道？

9、假如沒有國有財產局及望安鄉公所的社區設施用返

還，則產權應如何處理？同意價購/無償取得/由里辦

公室持有/由住戶持分所有/由區公所持有/由社區管

理委員會持有/其他_____？

(四)對於社區設施使用管理滿意程度調查

1、休憩設施(僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、

溜冰場、上游泳池、下游泳池)。

(1)是否需要設置非常需要：非常需要/需要/無意見/不

需要/非常不需？

(2)使用頻率(每星期次數)：未使用/過二次以下/三次/

四次/五次以上？

(3)既有設施狀況及使用後滿意度：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

(4)總體而言您對本區體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上游泳池、下游泳池）使用後的滿意度為：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

2、體育設施體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上游泳池、下游泳池）。

(1)是否需要設置非常需要：非常需要/需要/無意見/不需要/非常不需？

(2)使用頻率(每星期次數)：未使用/過二次以下/三次/四次/五次以上？

(3)既有設施狀況及使用後滿意度：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

(4)總體而言您對本區體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上游泳池、下游泳池）使用後的滿意度為：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

3、行政設施（活動中心、服務中心）。

(1)是否需要設置非常需要：非常需要/需要/無意見/不需要/非常不需/？

(2)使用頻率(每星期次數)：未使用/過二次以下/三次/四次/五次以上？

(3)既有設施狀況及使用後滿意度：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

(4)總體而言您對本區行政設施（活動中心、服務中心）使用後的滿意度為：非常滿意/滿意/無意見/不滿意/非常不滿意？

(五)其他相關建議

其他相關建議為開放式問卷，被調查者可根據自己的意願發表意見和觀點，藉此收集到範圍比較廣的資料，期深入地發現和探究一些特殊問題，探詢到特殊群體的意見和觀點。

第四節 問卷調查資料整理

本研究依據研究動機、研究目的、理論基礎及研究架構進行實證區-新店區小城段社區設施土地標示登記實地訪談，以瞭解住戶對於新店區小城段社區設施土地標示登記管理的看法與建議。本研究訪談時間為2013年1月至2013年4月合計調查時間為4個月，以親至新店區小城段社區等實地訪談、觀察方法來進行。

問卷調查對象包括小城里里長一位、新店區小城段社區自救會五位、仲介業五位、實證區住戶(一期十二位、二期十二位、三期十二位、)三十六位、新店區小城段社區服務中心總幹事等二位共計四十九位其他二位。實地觀察則利用相機將社區設施位置及設置拍照記錄下來。

一、實證區問卷調查資料整理

藉由處理方式、樣本數量、調查資料說明實證區問卷調查資料整理。

(一)處理方式

本研究於實問卷調查資料回收後，先篩選回收問卷，將問卷中漏填或對問卷標的不甚了解之問卷予以刪除。再對經過篩選之問卷進行分組編號，統計分析各題目之選項答案之有效次數與百分比。

(二)樣本數量

本次問卷發放 51 份問卷，回收問卷為 51 份，有效回收率約 100%，本社區住戶進住共計 1426 戶，本問卷樣本數為 3.5%。

(三)調查資料

本研究問卷調查後利用敘述性統計分析，將新店區小城段社區住戶基本資料、對社區設施及用地之認知、對於社區設施使用管理滿意程度調查、對社區設施土地登記管理情形等四方面調查資料統計如后。

二、問卷調查資料統計方式

本研究依據論文研究目的與問卷內容以「單選題」、「複選題」與「五點式量表」進行問卷分析(見圖3-6)所示：

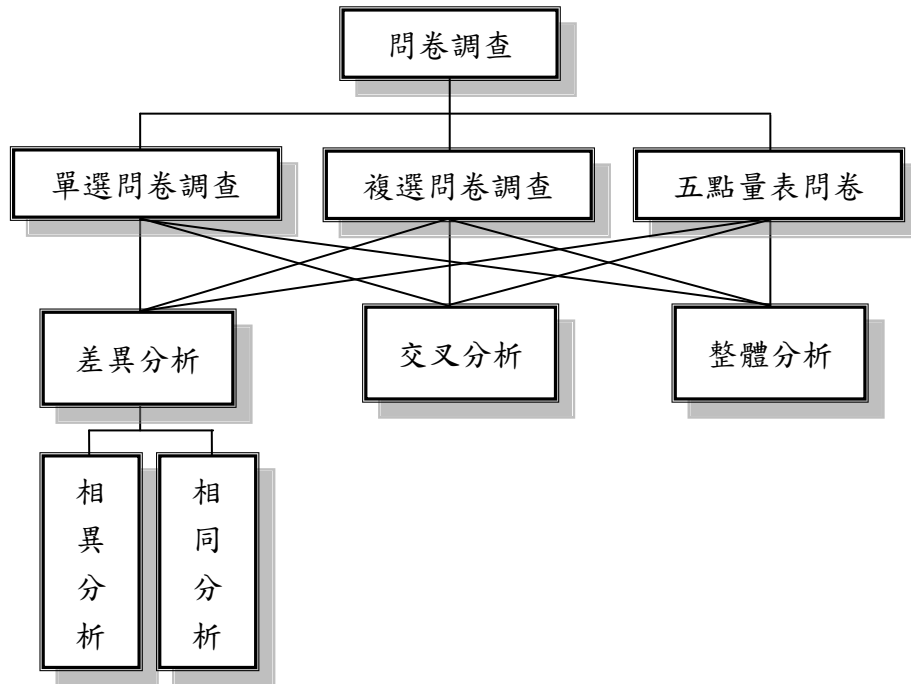


圖 3-6 問卷調查資料基本統計方式圖

資料來源：參考各書籍繪製而成

(一)單選問卷調查分析

- 1、單選題之整體性分析：使用「次數分配表」來描述樣本後，藉以瞭解單選題之次數與百分比。
- 2、單選題之交叉式分析：藉以瞭解不同背景變項，對某一單選題之次數與百分比。

(二)複選問卷調查分析

- 1、複選題之整體性分析：藉以瞭解複選題之次數與百分

比。

- 2、複選題之交叉式分析：藉以瞭解不同背景變項，對某一複選題之次數與百分比。

(三) 五點量表問卷調查分析

- 1、五點式量表之整體性分析：藉以得知五點式量表之平均數與標準差。
- 2、五點式量表之差異性分析(兩個變項)：為瞭解「兩個變項」對五點式量表是否有顯著差異。

三、問卷調查資料基本統計分析

以社區居民之基本資料調查、對社區設施及用地之認知、對於社區設施使用管理滿意程度調查、對社區設施土地登記管理情形，進行基本統計分析算出其百分比。

(一)基本資料調查

- 1、性別：受訪住戶中，有效比例為：男性 24 人(47.06%)，女性 27 人(52.94%)，因此女性較男性比例稍高(詳表 3-6 及圖 3-7)。

表 3-6 受訪者性別分析表

性別	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
男	24	47.06	47.06
女	27	52.94	100.00
合計	51	100.00	

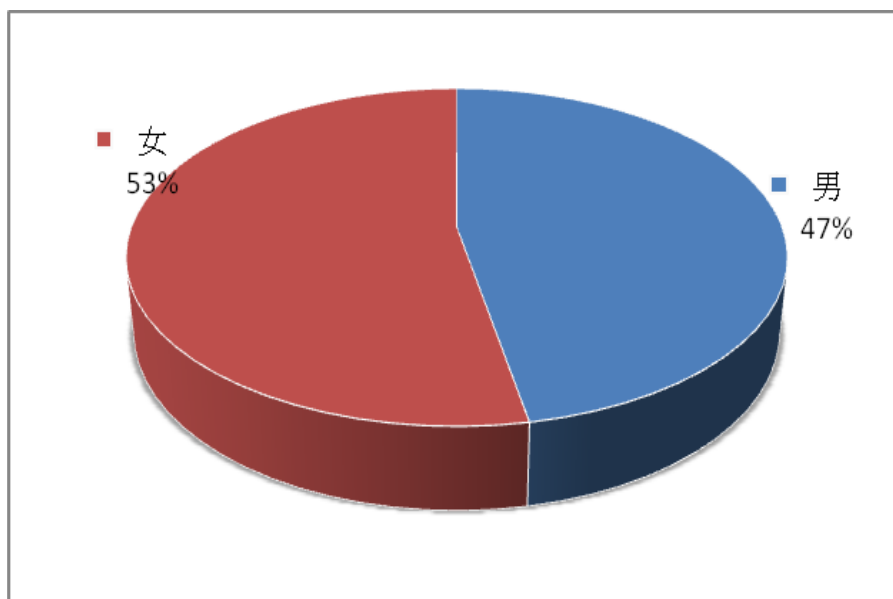


圖 3-7 受訪者性別分析圖

2、年齡：受訪住戶年齡分佈比例以 30-39 歲 13 人(25.49%)

最多，其次為 50-59 歲人 (23.53%)，再次為 60-69 歲

9 人和 70 歲以上 8 人 (各 17.65%、15.69%)，40-49

歲 5 人 (9.80%)，20-29 歲 4 人 (7.84%) 最少(詳表

3-7 及圖 3-8)。

表 3-7 受訪者年齡分析表

年齡	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
15-19 歲	0	0.00	0.00
20-29 歲	4	7.84	7.84
30-39 歲	13	25.49	33.33
40-49 歲	5	9.80	43.14
50-59 歲	12	23.53	66.67
60-69 歲	9	17.65	84.31
70 歲以上	8	15.69	100.00
合計	51	100.00	

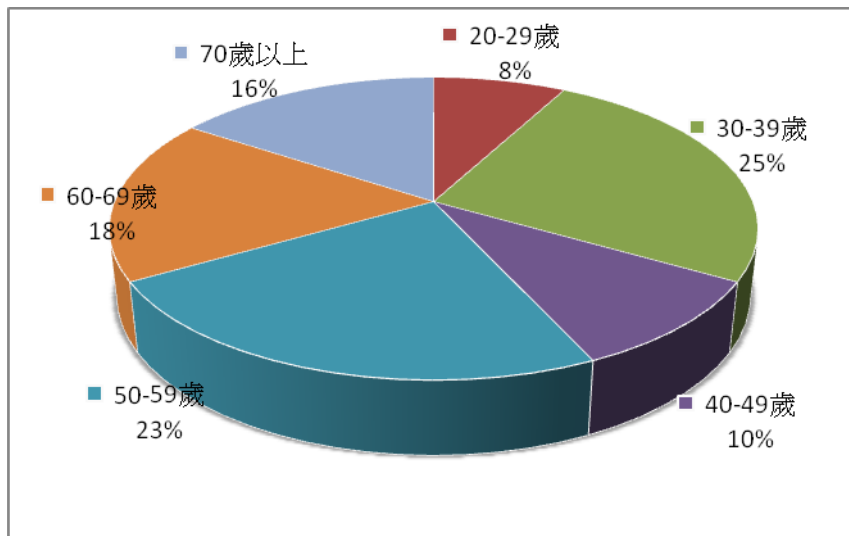


圖 3-8 受訪者年齡分析圖

3、針對受訪住戶目前的工作性質：受訪者工作性質分佈

比例以家庭主婦 18 人 (29.41%) 最多，其次為其他 12 人 (25.49%)，再次為退休 9 人和企業人士 7 人 (各 17.65%、13.73%)，仲介商 5 人 (9.80%)，公職人員 1 人和建商 1 人 (各 1.96%) 最少(詳表 3-8 及圖 3-9)。

表 3-8 受訪者工作性質分析表

工作性質	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
家庭主婦	15	29.41	29.41
公職人員	1	1.96	31.37
企業人士	7	13.73	45.10
退休	9	17.65	62.75
建商	1	1.96	64.71
仲介商	5	9.80	74.51
其他	13	25.49	100.00
合計	51	100.00	

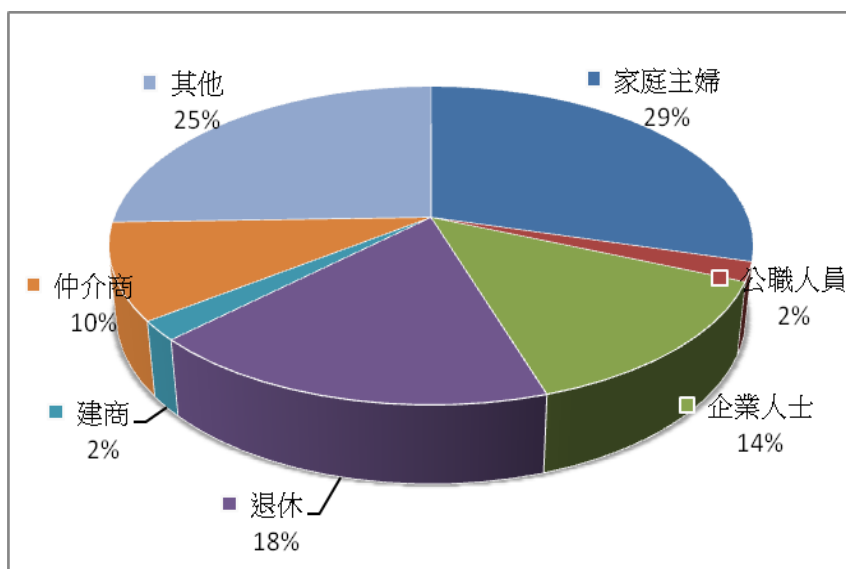


圖 3-9 受訪者工作性質分析圖

4、針對受訪住戶與新店區小城段房屋的關係：受訪者與新店區小城段房屋的關係分佈比例以所有權人 21 人 (41.18%) 最多，其次為所有權人家屬 18 人 (35.29%)，再次為租用人 6 人 (11.76%)，其他 5 人 (9.80%)，租用人家屬 1 人 (1.96%) 最少(詳表 3-9 及圖 3-10)。

表 3-9 受訪者與新店區小城段房屋的關係分析表

與新店區小城段房屋的關係	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
租用人家屬	1	1.96	1.96
其他	5	9.80	11.76
租用人	6	11.76	23.53
所有權人家屬	18	35.29	58.82
所有權人	21	41.18	100.00
合計	51	100.00	

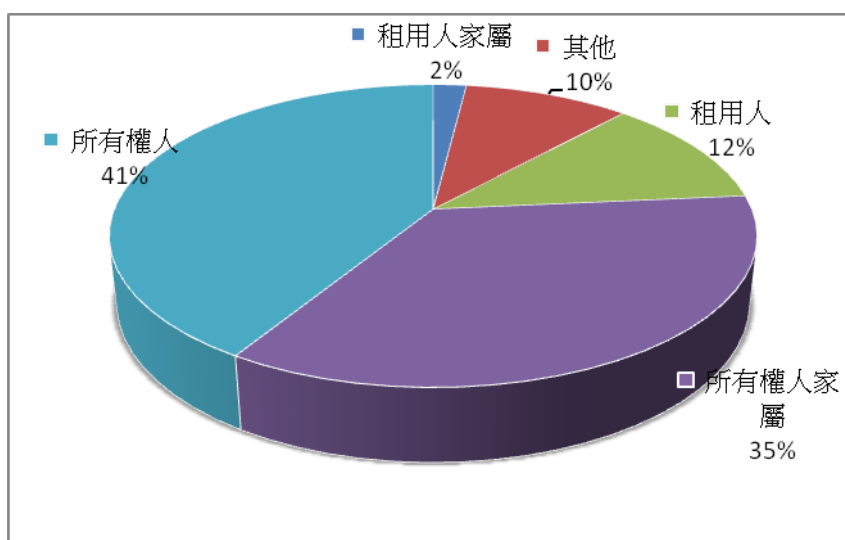


圖 3-10 受訪者與台北小城房屋的關係分析圖

5、針對受訪住戶所購買新店區小城段房屋的開發時程？

受訪者購買新店區小城段房屋的開發時程分佈比例第一期、第二期、第三期均為 17 人 (33.33%) (詳表 3-10 及圖 3-11)。

表 3-10 受訪者購買新店區小城段房屋的開發時程分析表

購買新店區小城段房屋的開發時程	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
第一期	17	33.33	35.20
第二期	17	33.33	67.00
第三期	17	33.33	48.90
合計	51	100.00	

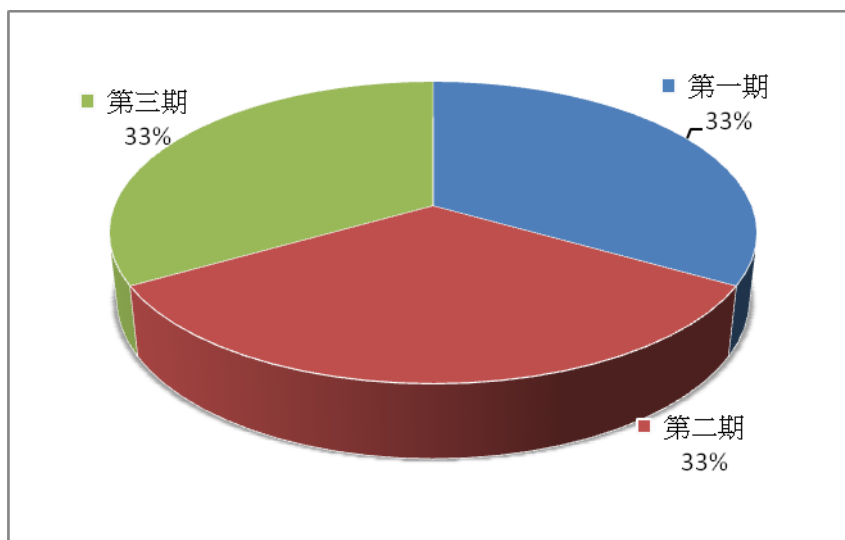


圖 3-11 受訪者購買台北小城房屋的開發時程分析圖

6、針對受訪住戶所購買在新店區小城段的房屋是？受訪者購買在新店區小城段的房屋是第一手分佈比例以 27 人 (52.94%) 最多，其次為第二手 16 (31.37%)，再為第三手以上 8 人 (15.69%) 最少，(詳表 3-11 及圖 3-12)。

表 3-11 受訪者購買第幾手房屋分析表

購買在新店區小城段的房屋是第幾手房屋	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
第一手	27	52.94	52.94
第二手	16	31.37	84.31
第三手以上	8	15.69	100.00
合計	51	100.00	

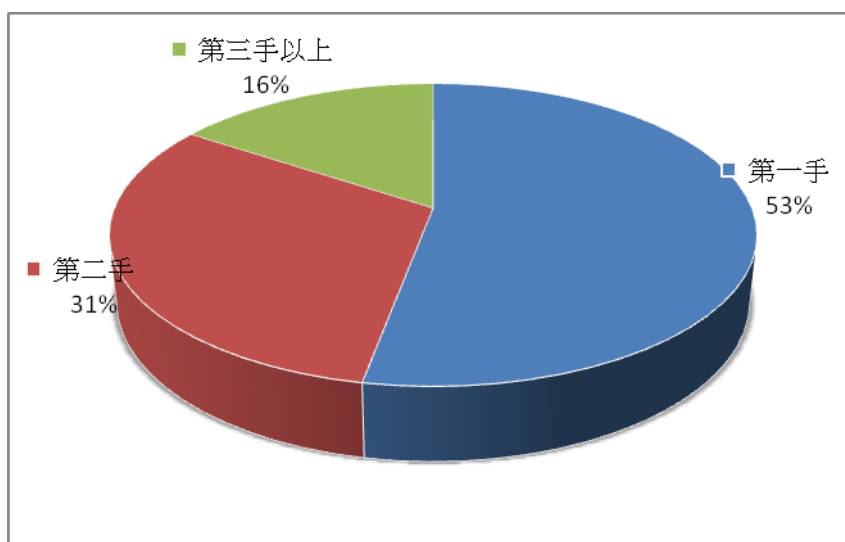


圖 3-12 受訪者購買第幾手房屋分析圖

7、針對受訪住戶曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部？受訪者曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部分佈比例以未曾擔任 35 人 (68.63%) 最多，曾擔任 16 人 (31.37%) 較少(詳表 3-12 及圖 3-13)。

3-12 受訪者曾否擔任社區相關組織幹部分析表

曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
曾擔任	16	31.37	31.37
未曾擔任	35	68.63	100.00
合計	51	100.00	

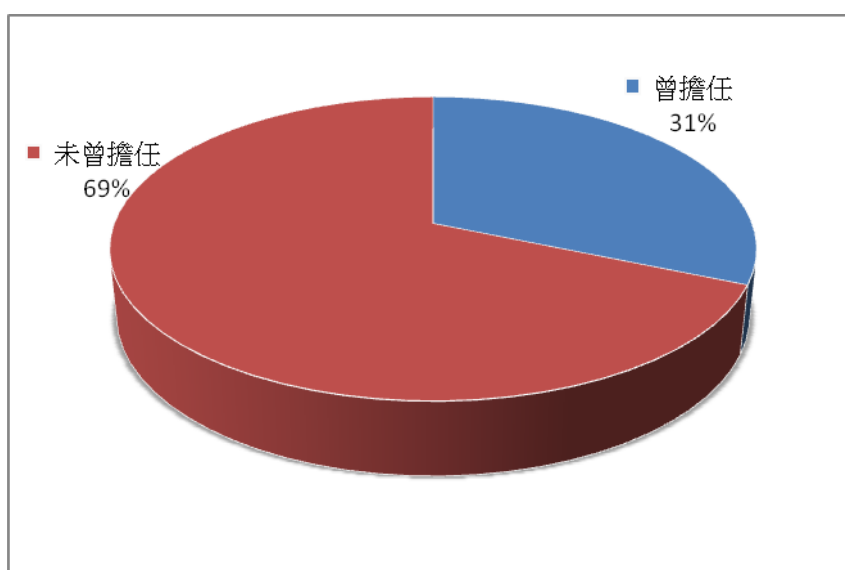


圖 3-13 受訪者曾否擔任社區相關組織幹部分析圖

(二)對社區設施及用地之認知

共七項問題借以察解對社區設施及用地之認知情形。

- 1、針對受訪住戶是一手房屋購買人，購屋時，建商有無承諾提供社區設施？訪問第一手購屋之二十七人中，認為建商有承諾 23 人（85.19%）最多，不清楚 4 人（14.81%）較少（詳表 3-13 及圖 3-14）。

表 3-13 購屋時，建商有無承諾提供社區設施分析表

購屋時，建商有 否提供社區設 施	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
有	23	85.19	85.19
沒有	0	0.00	85.19
不清楚	4	14.81	100.00
合計	27	100.00	

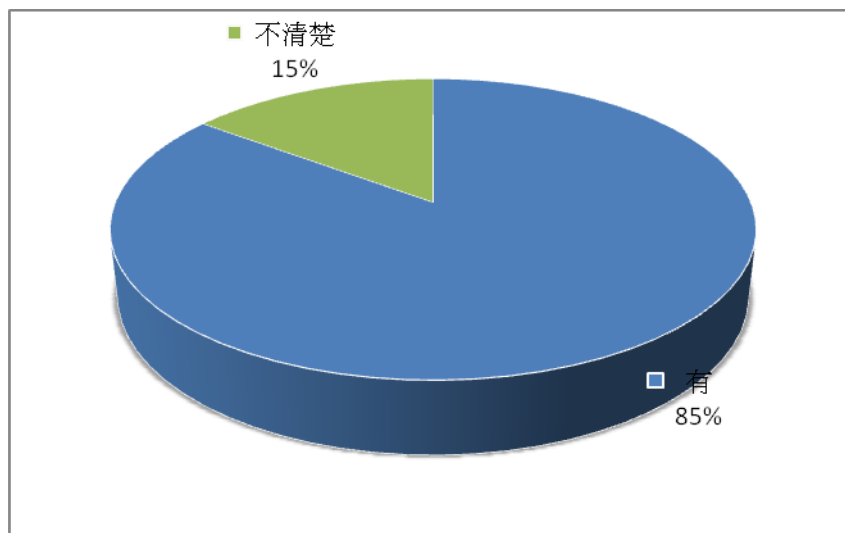


圖 3-14 購屋時，建商有無承諾提供社區設施分析圖

2、針對建商承諾提供社區設施的形式：建商承諾提供社區設施的形式分佈比例以廣告填答次數 37 次(44.58%)最多，其次為口頭承諾 21 次 (25.30%)，再次為買賣契約書 15 次 (18.07%)，其他 6 次 (7.23%)，切結書 3 次、協議書各 1 次各 (3.61%、1.20%) (詳表 3-14 及圖 3-15)。

表 3-14 建商承諾提供社區設施的形式分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
協議書	1	1.20	1.20
切結書	3	3.61	4.82
其他	6	7.23	12.05
買賣契約書	15	18.07	30.12
口頭承諾	21	25.30	55.42
廣告	37	44.58	100.00
總受訪人數	51	100.00	

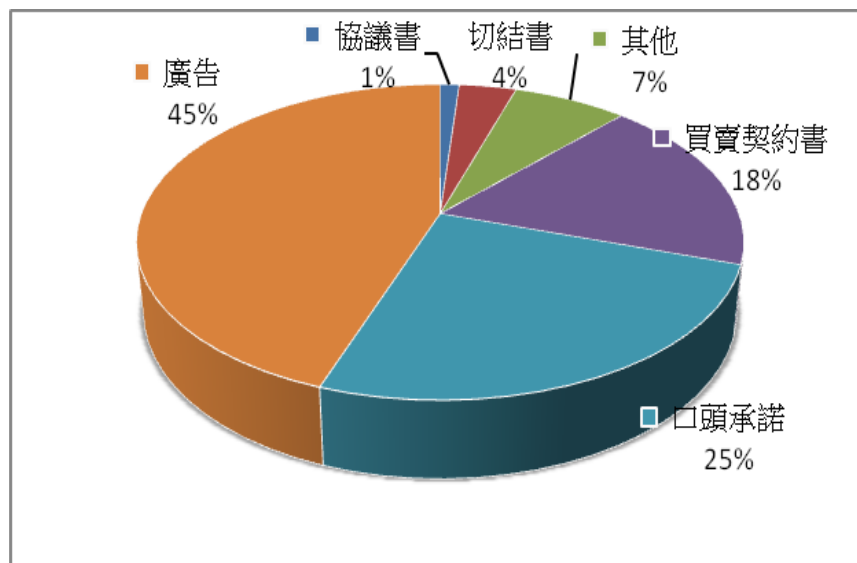


圖 3-15 建商承諾提供社區設施的形式分析圖

3、針對建商售屋廣告所列的公共設施有哪些（複選）？

建商售屋廣告所列的公共設施分佈比例以以上皆是 45 人，佔全部受訪人數之 45 人（88.24%）最多，其他為 6 次和 5 次（11.76%）（詳表 3-15 及圖 3-16）。

表 3-15 售屋廣告所列的公共設施分析表（複選）

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
游泳池	6	6.52	6.52
溜冰場	6	6.52	13.04
公園綠地	6	6.52	19.57
球場	6	6.52	26.09
活動中心	6	6.52	32.61
服務中心	6	6.52	39.13
遊樂場	5	5.43	44.57
服務中心	6	6.52	51.09
以上皆是	45	48.91	100.00
總受訪人數	51	100.00	

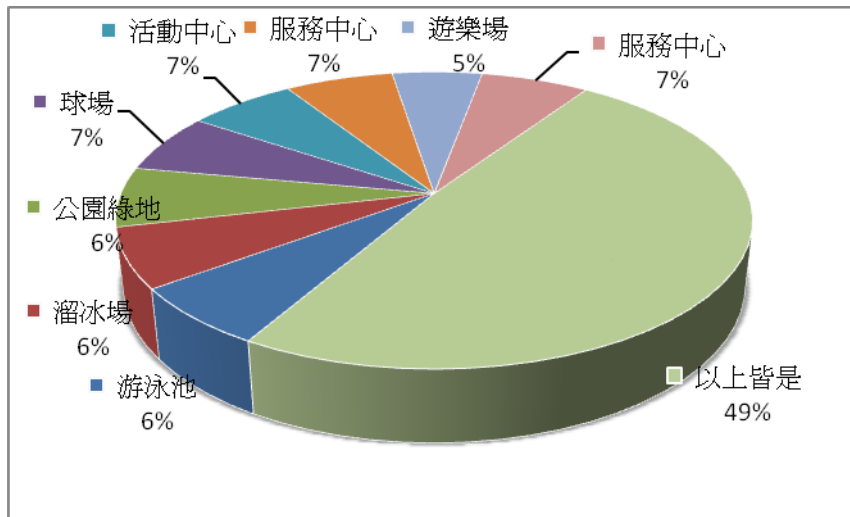


圖 3-16 售屋廣告所列的公共設施分析圖

4、針對目前社區設施土地存在甚麼問題知道多少（複選）？目前社區居民所知道知社區設施土地存在問題分佈比例以產權糾紛 37 次，佔總填答次數數之（45.12%）最多，其他為使用權糾紛 21 次（25.61%），認為沒有問題 15 次（18.29%），其他問題 6 次（7.32%），管理維護糾紛 3 次（3.66%）最少（詳表 3-16 及圖 3-17）。

表 3-16 社區設施土地存在問題分析表（複選）

項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
產權糾紛	37	45.12	45.12
使用權糾紛	21	25.61	70.73
管理維護糾紛	3	3.66	74.39
沒有問題	15	18.29	92.68
其他	6	7.32	100.00
總受訪人數	51	100.00	

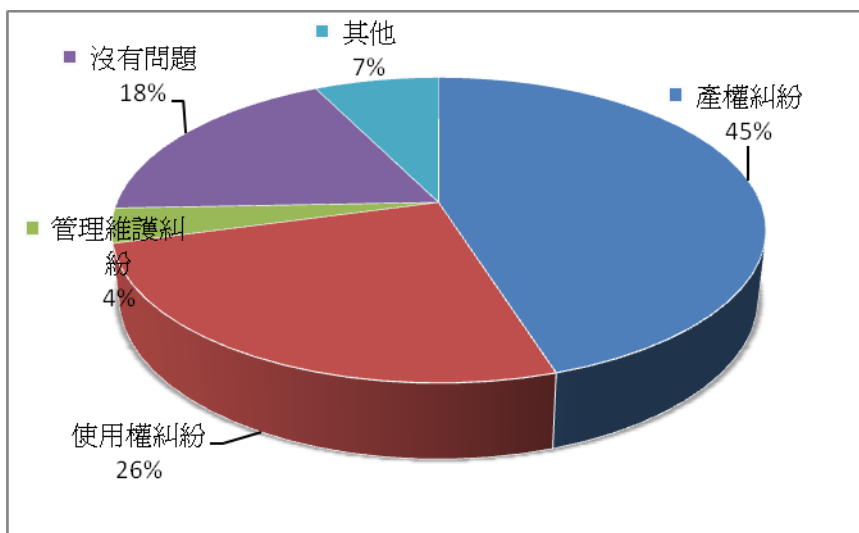


圖 3-17 社區設施用地存在問題分析圖

5、針對社區公共設施管理維護方式為（複選）？社區公共設施管理維護方式分佈比例以由社區管理委員會統一管理維護 48 人次（94.12%）最多，由地方政府暫時代為管理維護 2 人次（3.92%）由住戶自行管理維護 1 人次（1.96%）較少（詳表 3-17 及圖 3-18）。

表 3-17 社區設施管理維護方式分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
由住戶自行管理維護	1	1.96	1.96
由社區管理委員會統一管理維護	48	94.12	96.08
由地方政府暫時代為管理維護	2	3.92	100.00
合計	51	100.00	

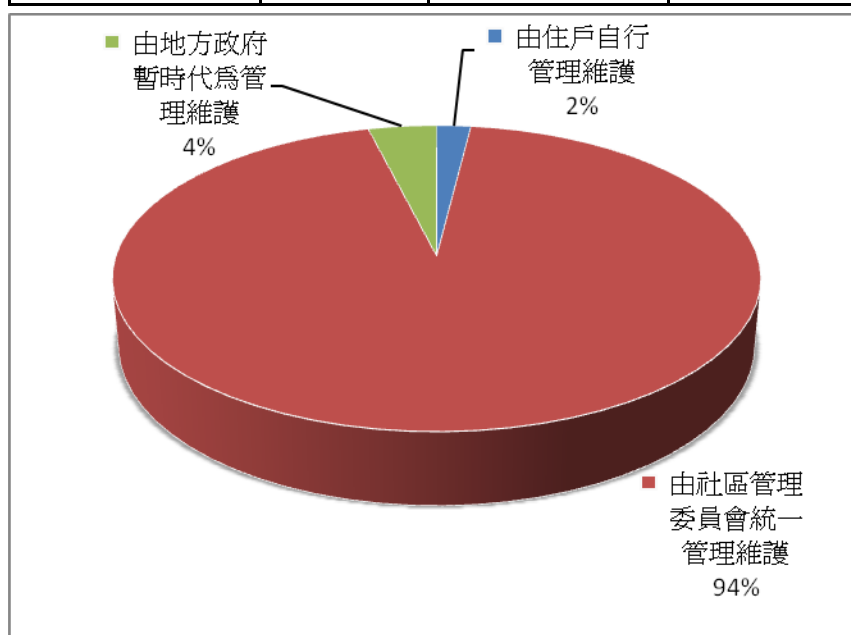


圖 3-18 社區設施管理維護方式分析圖

6、針對建商應對社區設施及設備負有何種責任（複選）？

建商應對社區設施負有責任分佈比例，以辦理社區設施及設備產權移交工作 43 次（41.75%）最多，維護社區設施及設備之運作與使用 30 次（29.13%），定期進行坡地安全監測系統稽核工作 26 次（25.24%），其他 4 次（3.88%）較少（詳表 3-18 及圖 3-19）。

表 3-18 建商應對社區設施負有何種責任分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
辦理社區設施及設備產權移交工作	43	41.75	41.75
維護社區設施及設備之運作與使用	30	29.13	70.87
定期進行坡地安全監測系統稽核工作	26	25.24	96.12
其他	4	3.88	100.00
總受訪人數	51	100.00	

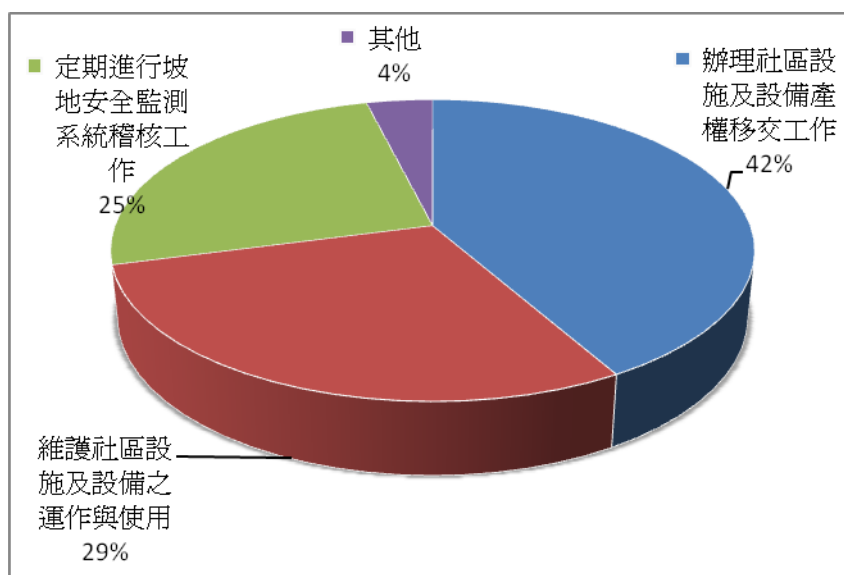


圖 3-19 建商應對社區設施負有何種責任分析圖

7、針對地方政府對社區設施及設備應負何種責任（複選）？地方政府對社區設施負有責任分佈比例，以督促建商辦理社區設施產權移交 38 次（27.54%）最多，其次為納入都市計畫主要及細部計畫之公共設施 32 次（23.19%），再其次為只要於土地登記簿登記為社區公設即可 24 次（17.39%），負責管理維護社區設施和社區設施免收土地稅及房屋稅各 20 次（14.49%），其他 4 次（2.90%）較少（詳表 3-19 及圖 3-20）。

表 3-19 地方政府對社區設施應負何種責任分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
納入都市計畫主要及細部計畫之公共設施	32	23.19	23.19
督促建商辦理社區設施產權移交	38	27.54	50.72
負責管理維護社區設施	20	14.49	65.22
只要於土地登記簿登記為社區公設即可	24	17.39	82.61
社區設施免收土地稅及房屋稅	20	14.49	97.10
其他	4	2.90	100.00
總受訪人數	51	100.00	

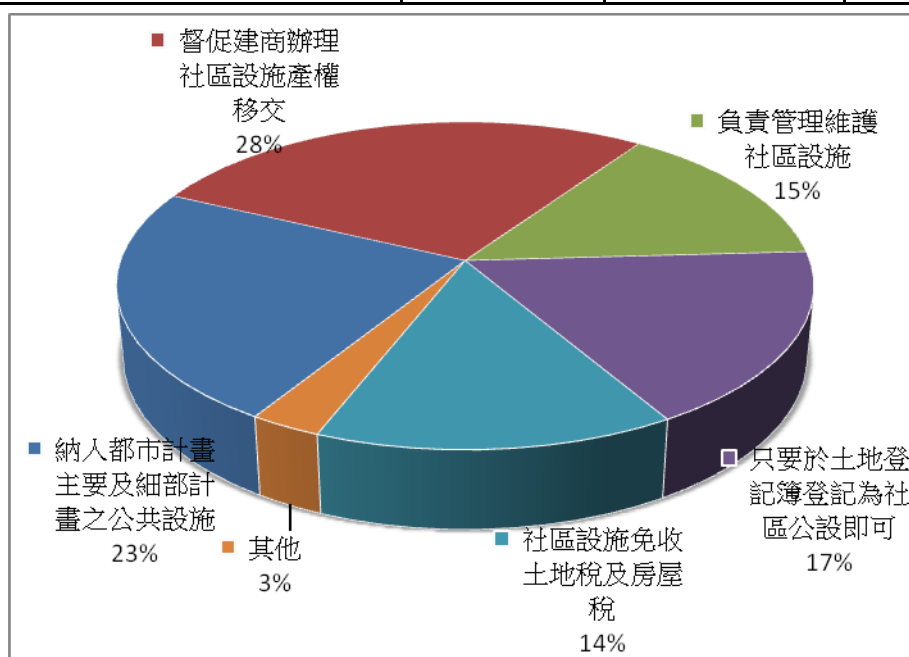


圖 3-20 地方政府對社區設施應負何種責任分析圖

(三)對社區設施土地登記管理情形

1、針對受訪住戶是否知道目前社區設施土地之權屬登記？目前社區設施土地之權屬登記分佈比例，不清楚 23 人 (45.10%) 最多，其次為建商所有 39.22 人 (39.22%)，其他人所有 3 人 (5.88%)，區公所所有 2 人 (3.92%)，社區管理委員會所有、區公所所有各 2 人 (各 3.92%)，住戶所有 1 人 (1.96%) 最少 (詳表 3-23 及圖 3-24)。

表 3-20 受訪者認為社區設施登記權屬分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
社區管理委員會所有	2	3.92	3.92
住戶所有	1	1.96	5.88
區公所所有	2	3.92	9.80
里辦公室所有	0	0.00	9.80
建商所有	20	39.22	49.02
其他人所有	3	5.88	54.90
不清楚	23	45.10	100.00
合計	51	100.00	

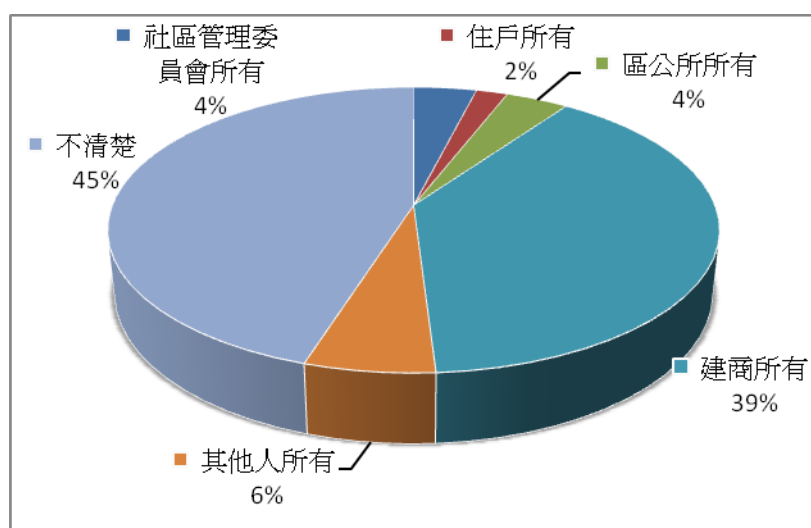


圖 3-21 受訪者認為社區設施登記權屬分析圖

2、針對受訪住戶是否知道建商已將部分社區設施土地(如道路)捐贈予望安鄉公所?知道建商已將部分社區設施土地(如道路)捐贈予望安鄉公所分佈比例,知道37人(72.55%),不知道14人(27.45%)(詳表3-24及圖3-25)。

表 3-21 是否知道捐贈予望安鄉公所分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
知道	37	72.55	72.55
不知道	14	27.45	100.00
合計	51	100.00	

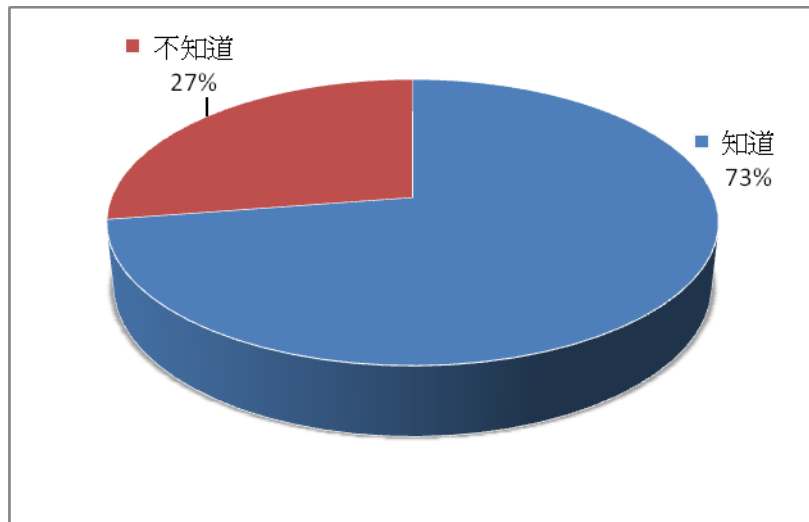


圖 3-22 是否知道捐贈予望安鄉公所分析圖

3、針對受訪住戶是否知道建商已將部分社區設施土地(如活動中心)捐贈予國有財產局?知道建商已將部分社區設施土地(如活動中心)捐贈予國有財產局分佈比例,是 35 人(68.63%),否 16 人(31.37%)(詳表 3-25 及圖 3-26)。

表 3-22 是否知道捐贈予國有財產局分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
是	35	68.63	68.63
否	16	31.37	100.00
合計	51	100.00	

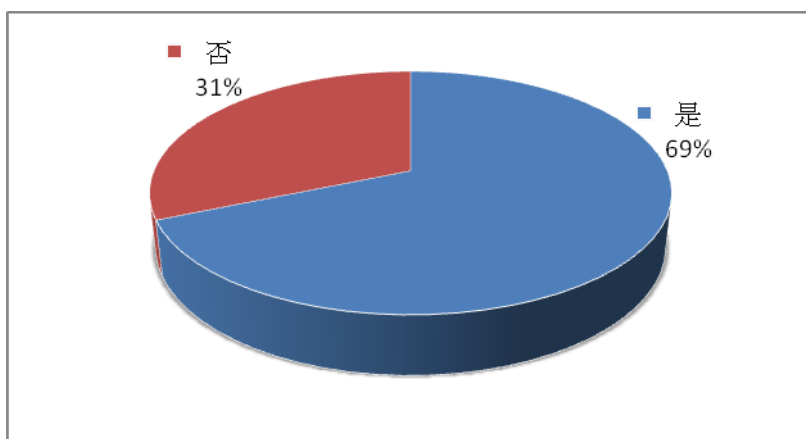


圖 3-23 是否知道捐贈予國有財產局分析圖

4、針對社區設施土地及產權應如何處理？認為社區設施土地及產權應如何處理分佈比例，認為應追回 42 人 (82.35%) 最多，其次為應買回 4 人 (7.84%)，其他人所有 3 人 (5.88%)，區公所所有 2 人 (3.92%) 社區管理委員會所有、區公所所有各 2 人 (各 3.92%)，最少(詳表 3-26 及圖 3-27)。

表 3-23 社區設施土地產權應如何處理分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
應追回	42	82.35	82.35
應買回	4	7.84	90.20
不管誰持有	2	3.92	94.12
不知道	3	5.88	100.00
合計	51	100.00	

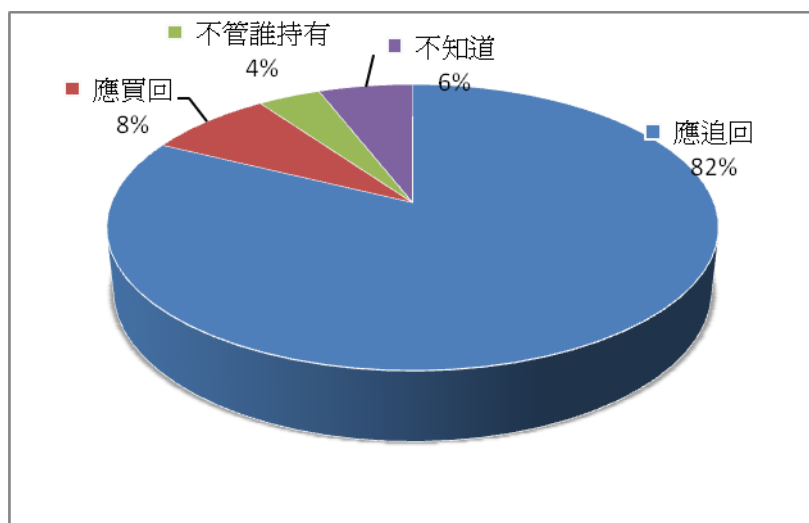


圖 3-24 社區設施土地產權應如何處理分析圖

5、針對社區設施土地及使用權標示應如何處理？認為社區設施土地及使用權標示應如何處理分佈比例，應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地 35 人 (62.75%) 最多，由所有權人使用管理 19 人 (37.25%) 較少(詳表 3-27 及圖 3-28)。

表 3-24 社區設施土地使用權標示應如何處理分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地	32	62.75	62.75
由所有權人使用管理	19	37.25	100.00
維持現狀	0	0.00	100.00
不知道	0	0.00	100.00
合計	51	100.00	

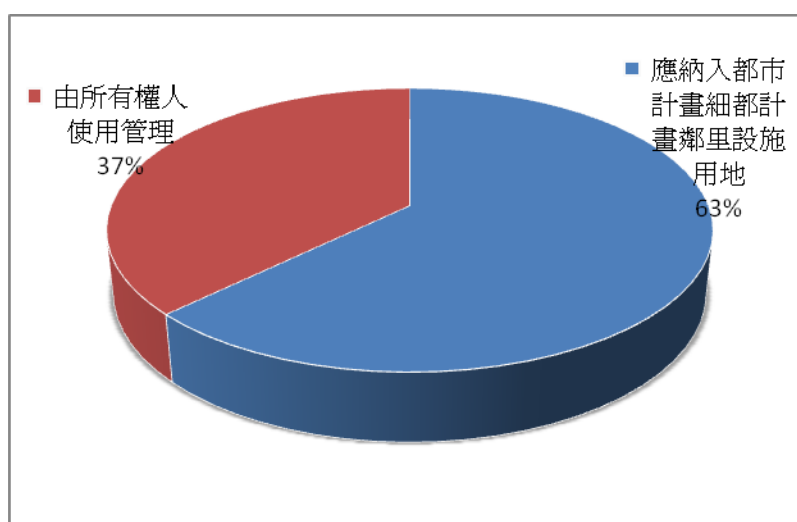


圖 3-25 社區設施土地使用權標示應如何處理分析圖

6、針對社區設施土地及產權應登記給誰最適當？認為社區設施土地及產權應登記給誰持有最適當分佈比例，住戶 18 次 (35.29%) 最多，其次為社區管理委員會 13 次 (25.49%)，沒意見 8 次 (15.69%)，區公所 6 次 (11.76%)，縣市政府 5 次 (9.80%)，里辦公室 1 次 (1.96%) 最少(詳表 3-28 及圖 3-29)。

表 3-25 社區設施土地及產權應登記給誰最適當分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
社區管理委員會	13	25.49	25.49
里辦公室	1	1.96	27.45
住戶	18	35.29	62.75
區公所	6	11.76	74.51
縣市政府	5	9.80	84.31
建商	0	0.00	84.31
沒意見	8	15.69	100.00
其他	0	0.00	100.00
合計	51	100.00	

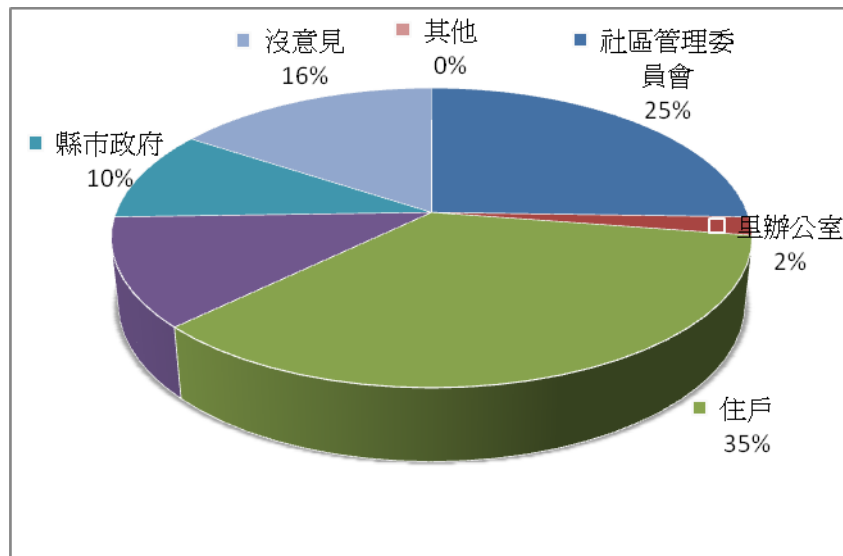


圖 3-26 社區設施土地及產權應登記給誰最適當分析圖

7、針對社區設施土地之權屬是否應登記由住戶持分所有？是否將社區設施土地權屬應登記由住戶持分所有之分佈比例，是 32 人 (62.75%)，否 19 人 (37.25%) (詳表 3-29 及圖 3-30)。

表 3-26 設施土地是否應登記由住戶持分所有分析表

選項	人數	填答比例 (%)	累計 (%)
是	32	62.75	62.75
否	19	37.25	100.00
沒意見	0	0.00	100.00
合計	51	100.00	

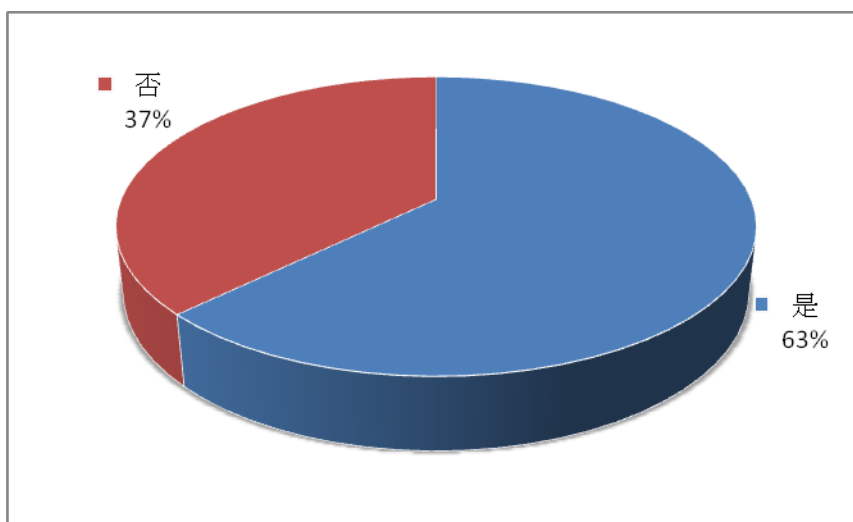


圖 3-27 設施土地是否應登記由住戶持分所有分析圖

8、針對已捐贈國有財產局及望安鄉公所之社區土地應如何處理？已捐贈社區設施土地應如何處理分佈比例，訴請法院要求返還 35 人（68.63%）最多，同意價購 7 人（13.73%），不知道 5 人（9.80%），申請賠償取得 4 人（7.84%）較少（詳表 3-30 及圖 3-31）。

表 3-27 已捐贈社區設施土地應如何處理分析表(1)

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
申請賠償取得	4	7.84	7.84
同意價購	7	13.73	21.57
訴請法院要求返還	35	68.63	90.20
不知道	5	9.80	100.00
合計	51	100.00	

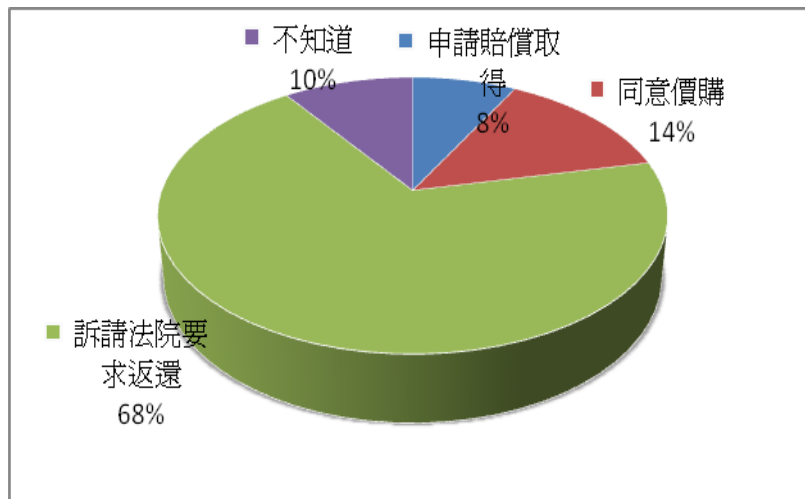


圖 3-28 已捐贈社區設施土地應如何處理分析圖

9、假如沒有國有財產局及望安鄉公所的社區設施用返還，則產權應如何處理？假如沒有返還設施土地，應如何處理分佈比例，由住戶持有 26 人(50.98%)最多，其次為由區公所持有和由社區管理委員會持有各 7 人(各 13.73%)，無償取得 6 人(11.76%)，同意價購 3 人(5.88%) 最少(詳表 3-31 及圖 3-32)。

表 3-28 假如沒有返還設施土地，應如何處理分析表

選項	填答次數	填答比例 (%)	累計 (%)
同意價購	3	5.88	5.88
無償取得	6	11.76	17.65
由里辦公室持有	0	0.00	17.65
由住戶持有	26	50.98	68.63
由區公所持有	7	13.73	82.35
由社區管理委員會持有	7	13.73	96.08
其他	2	3.92	100.00
合計	51	100.00	

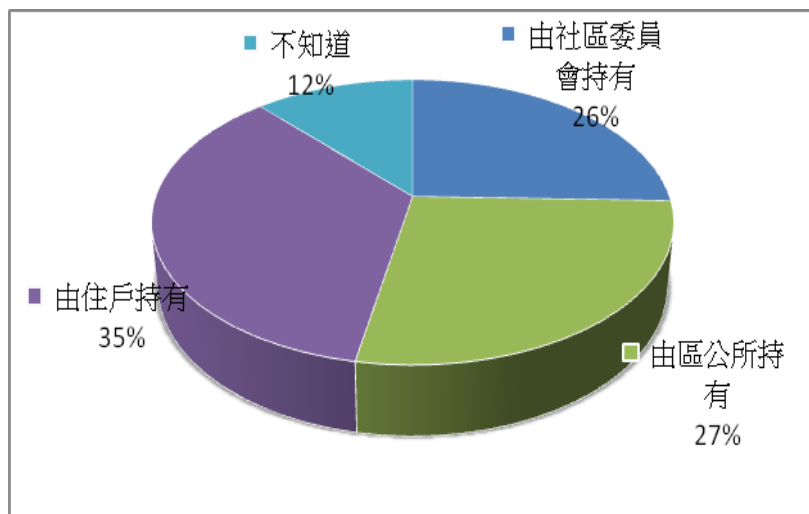


圖 3-29 假如沒有返還設施土地，應如何處理分析圖

(四)對於社區設施使用管理滿意程度調查

在實證案例中，經由問卷調查方式證明社區設施土地皆為社區居民使用。

1、休憩設施（僑義公園、僑愛公園、僑仁公園、原野遊樂場）：社區居民接在使用當中(100%)，需要設置(68%以上)，使用頻率每星期二次(50%以上)，既有設施狀況及使用後滿意度(50%以上)，總體滿意度(55%以上)（詳表 3-20 及圖 3-21）。

表 3-29 休憩設施滿意程度分析表

	是否需要設置					使用頻率(無使用免填)每星期次數					既有設施狀況及使用後滿意度				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
僑義公園	15	35	1	0	0	8	25	4	2	12	4	27	11	7	2
僑愛公園	18	31	2	0	0	8	28	5	2	8	4	26	15	5	1
僑仁公園	17	33	1	0	0	11	28	2	1	9	3	28	11	8	1
原野遊樂場	17	33	1	0	0	8	28	6	2	7	7	21	15	7	1

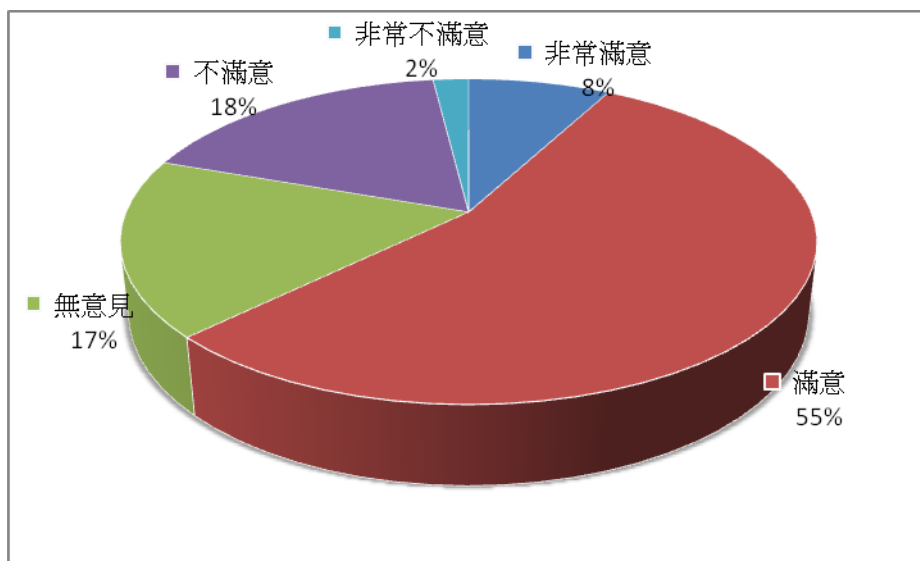


圖 3-30 休憩設施滿意程度分析圖

2、體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上下游池）：社區居民接在使用當中(100%)，需要設置(66%以上)，使用頻率每星期二次(50%以上)，既有設施狀況及使用後滿意度(54%以上)，總體滿意度(57%以上)（詳表 3-21 及圖 3-22）。

表 3-30 體育設施滿意程度分析表

	是否需要設置					使用頻率(無使用免填)每星期次數					既有設施狀況及使用後滿意度				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
僑義籃球場	17	32	2	0	0	8	29	4	2	8	7	28	7	7	2
僑義網籃球場	14	35	2	0	0	14	26	2	1	8	6	25	11	7	2
僑愛籃球場	14	35	2	0	0	12	28	1	2	8	4	25	11	9	2
溜冰場	12	35	4	0	0	7	30	2	2	10	5	25	6	10	5
上游泳池	2	7	9	15	18	43	2	3	1	2	2	4	10	20	15
下游泳池	14	34	2	1	0	9	18	4	5	15	5	28	6	9	3

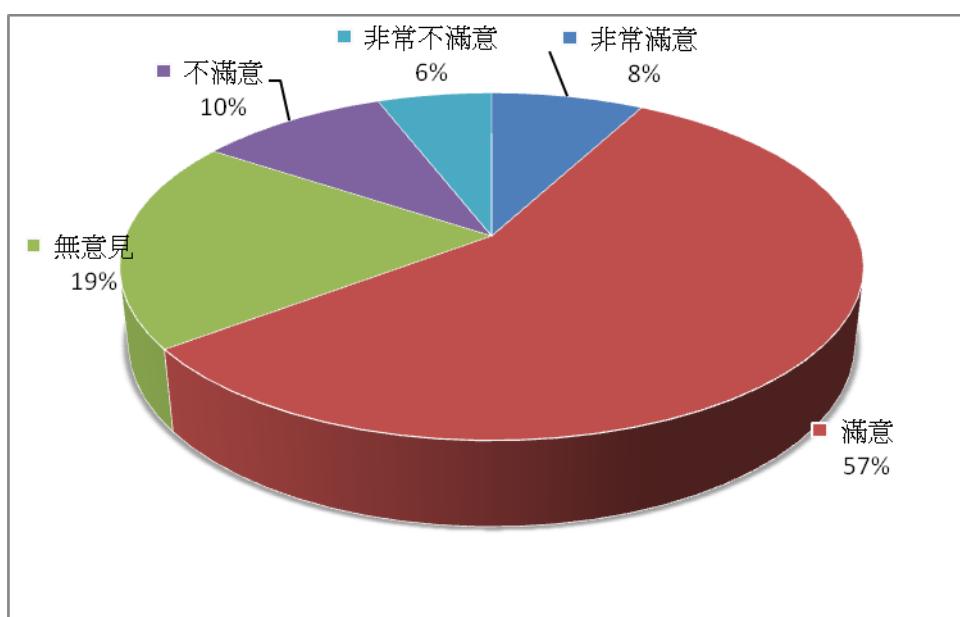


圖 3-31 體育設施滿意程度分析圖

3、行政設施（活動中心、服務中心）：社區居民接在使用當中(100%)，非常需要(45%以上)需要設置(62%以上)，使用頻率每星期二次(50%以上)，既有設施狀況及使用後滿非常滿意(11%以上)滿意(66%以上)，總體滿意度(61%以上)(詳表 3-22 及圖 3-23)。

	是否需要設置					使用頻率(無使用免填)每星期次數					既有設施狀況及使用後滿意度				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
活動中心	19	32	0	0	0	4	23	8	3	13	5	30	8	3	5
服務中心	23	25	0	2	1	2	28	8	0	13	6	34	6	1	4

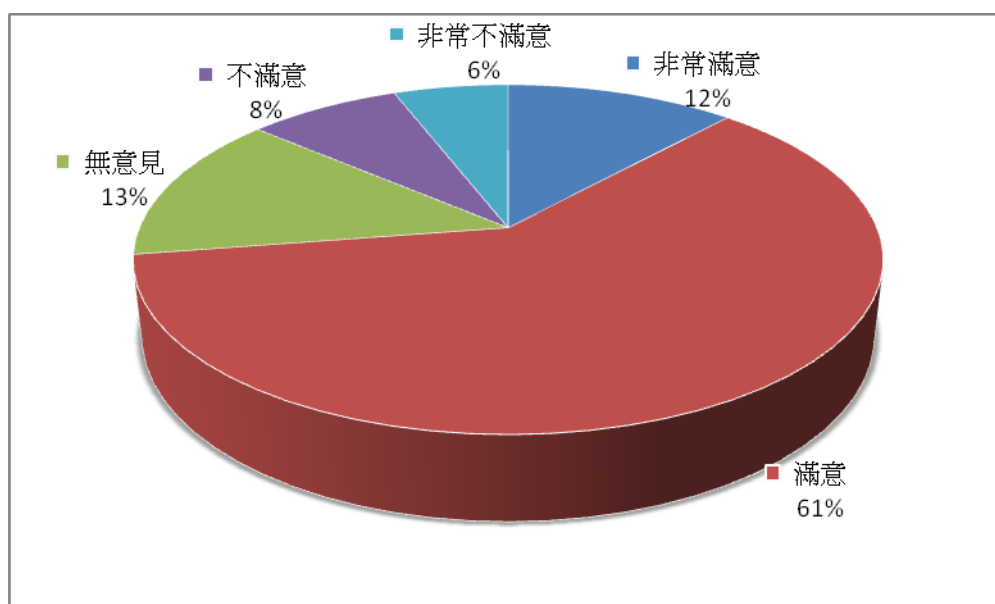


圖 3-32 行政設施滿意程度分析圖

四、問卷調查資料交叉統計分析

曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當、不同管理屬性對所有權登記方式，進行交叉分析如下。

(一)曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當交叉分析

對於曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部對產權應登記給誰最適當進行交叉分析，對於產權應登記給誰最適當之處理模式，曾否擔任有明顯不同看法，曾擔任比未曾擔任較贊成「產權應登記給社區管理委員會」，而未曾擔任較曾擔任贊成「產權應登記給住戶」(詳表 3-33 及圖)。

表 3-32 曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當交叉分析表

	■ 曾擔任	■ 未曾擔任
	填答次數 (次數百分比)%	填答次數 (次數百分比)%
社區管理委員會	5 (9.80)%	13 (25.49)%
里辦公室	1 (1.96)%	0 (0.00)%
住戶	4 (7.84)%	15 (29.41)%
區公所	0 (0.00)%	1 (1.96)%
縣市政府	1 (1.96)%	3 (5.88)%
建商	0 (0.00)%	0 (0.00)%
沒意見	1 (1.96)%	7 (13.73)%
合計	12 (23.53)%	39 (6.47) %

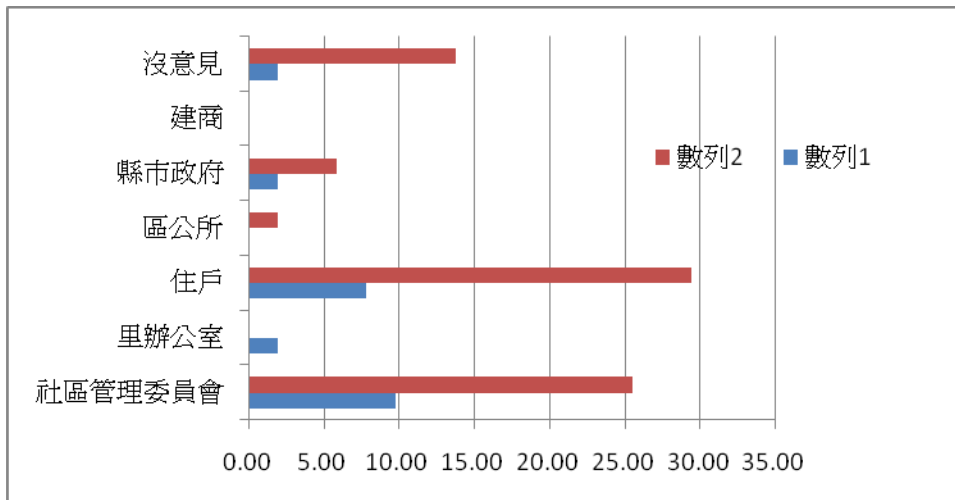


圖 3-33 曾否擔任幹部對產權應登記給誰最適當交叉分析圖

(二)不同管理屬性對所有權登記方式分析交叉分析

對於產權應登記給誰最適當方式，應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地及由所有權人使用管理二項管理變項有明顯不同看法，應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地比由所有權人使用管理較贊成登記為「社區管理委員會」所有，而由所有權人使用管理較應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地較贊成登記為「住戶」所有(詳表 3-32 及圖)。

	■應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地	■由所有權人使用管理
	填答次數 次數百分比 (%)	填答次數 次數百分比 (%)
社區管理委員會	13 (25.49%)	4 (7.84%)
里辦公室	1 (1.96%)	0 (0.00%)
住戶	10 (19.61%)	9 (17.65%)
區公所	5 (9.80%)	0 (0.00%)
縣市政府	3 (5.88%)	1 (1.96%)
建商	0 (0.00%)	0 (0.00%)
沒意見	4 (7.84%)	1 (1.96%)
其他	0 (0.00%)	0 (0.00%)
合計	36 (70.59%)	15.00 (29.41%)

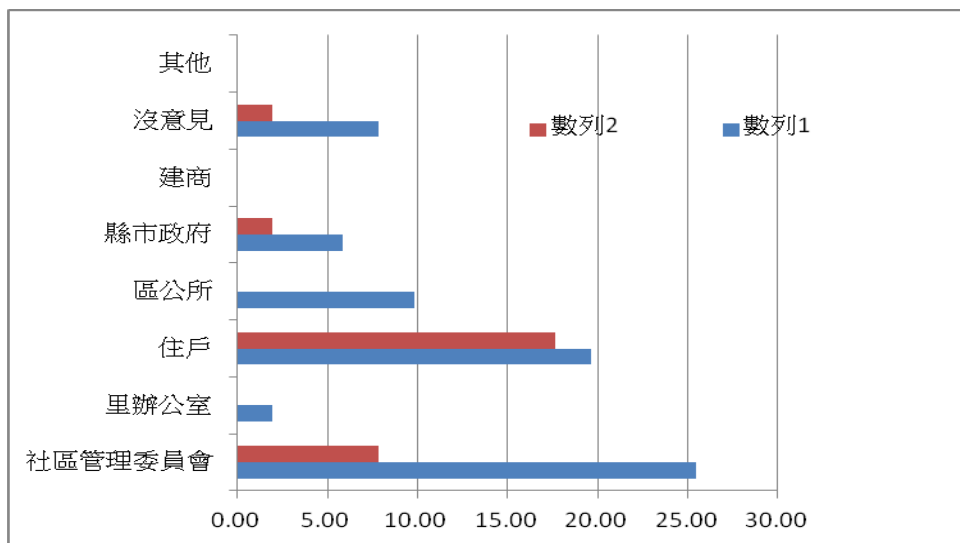


圖 3-34 不同管理屬性對所有權登記方式分析交叉分析圖

五、實證區問卷調查結果綜論：

就新店區小城段社區設施有關基本資料調查、對社區設施及用地之認知、對於社區設施使用管理滿意程度調查、對社區設施土地登記管理情形進行問卷調查結果摘要如下：

(一)基本資料調查結果

針對問卷手訪者基本資料分析結果發現，76%以上為所有權人或其家屬，53%以上係屬購買第一手房屋。顯示本問卷資料對後續調查項目，具有正當性及有效性。

(二)對社區設施及用地之認知調查結果

1、建商有否承諾提供社區設施：針對社區設施及用地之認知調查結果發現，社區居民於購屋時，社區居民認為建商有承諾提供社區設施（85%以上），且於廣告及口頭（70%以上）承諾提供社區設施之項目認為有 12 項（88%以上）。

2、目前社區設施由社區管理委員會統一管理維護（94%以上）。

3、社區居民不清楚社區設施及用地問題為何：針對社區設施及用地存在甚麼問題之認知調查結果發現，社區

居民不清楚產權糾紛為何，產權糾紛（45%）使用權糾紛（25%）。

(三)對於社區設施使用管理滿意程度調查結果

針對新店區小城段之 12 項社區設施調查結果發現，皆為社區居民使用當中(100%)，社區居民認為有設置之需要(68%以上)，使用頻率每星期二次(50%以上)，既有設施狀況及使用總體滿意度(58%以上)。

(四)對社區設施土地登記管理情形調查結果

1、社區居民不清楚社區設施土地產權屬誰，認為建商所有或已捐贈予望安鄉公所所有。

2、大部分社區居民認為社區設施土地產權應訴請法院(68%以上)追回(82%以上)，產權應登記將產權登記予住戶(51%以上)持有，並納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地(62%以上)。

(五)差異分析

針對新店區小城段社區設施項目、設施權屬、設施標示登記進行差異分析(詳表 3-34)所示：

	丙建住宅社區	新店區小城段老丙建社區	異同
設施範圍	共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外。	無	相異
設施種類	社區設施土地的種類：道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場、體育場所、其他公共設施用地。	1. 休憩設施（僑義公園、僑愛公園、僑仁公園、原野遊樂場） 2. 體育設施（僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上游泳池、下游泳池） 3. 行政設施（活動中心、服務中心）	相同
設施權屬	1. 社區設施土地應移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有 2. 不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人。	1. 社區設施土地為中華民國所有或建商捐贈予望安鄉公所所有。 2. 將社區之共用部分，為建商所有或已捐贈予望安鄉公所所有。	相異
標示登記	應於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目	土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別目前均空白。	相異
使用權	及維護公共設施、建築物、景觀，得就其相關管理維護義務及使用權利等事項，訂定社區公約。	無	相異
管理維護	應視實際需要訂定自治法規，所需維護經費得運用善款或協調民間單位或編列公務預算支應。	無	相異
資料來源：本研究繪製			

第四章 新店區小城段社區設施土地登記實證調查結果驗證

就社區設施土地登記方式問卷調查之結果加以詳細分析，尋找社區設施土地登記之問題，再針對問題歸納與議題整理分析問題，尋找解決問題之課題與研擬可行對策，架構如下。

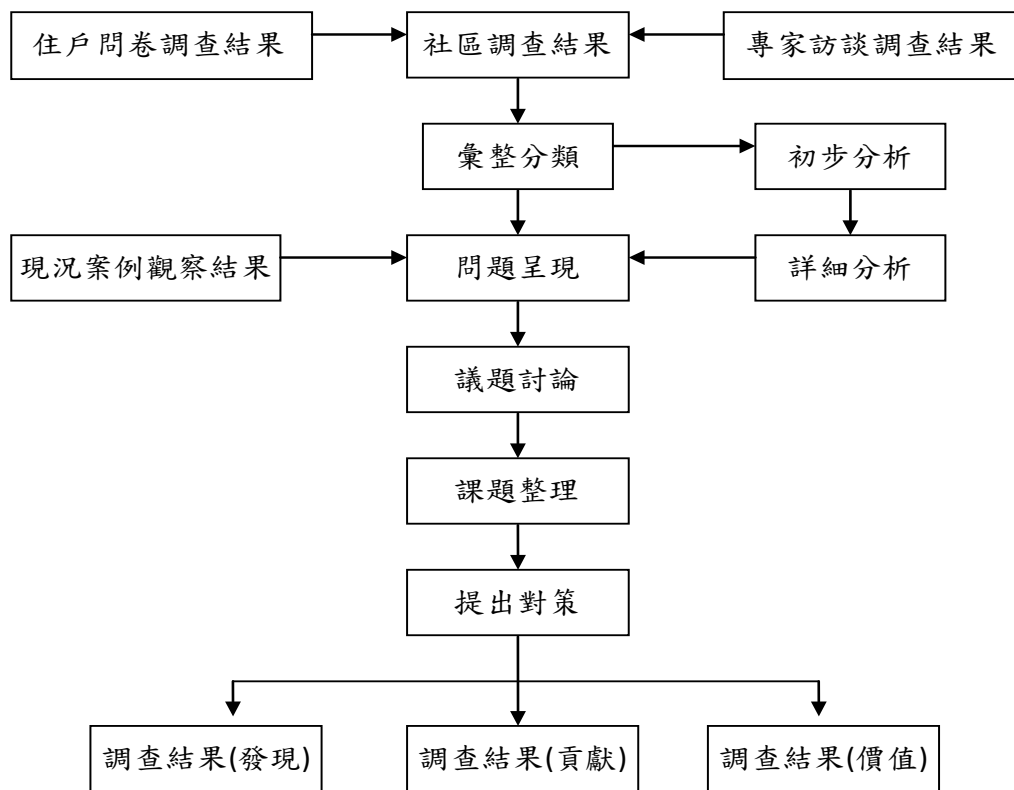


圖 4-1 新店區小城段社區設施土地登記實證調查結果驗證架構圖

第一節 問卷調查結果分析

本節說明社區設施土地種類實務調查分析、社區設施土地登記及所有權登記實務調查分析、發現問題與議題整理。

一、社區設施土地種類實務調查分析

根據調查新店區小城段目前均使用中之12項社區設施土地，沒有一項列入都市計畫主要計畫公共設施用地，及細部計畫鄰里性公共設施，12項社區設施土地中有數項為應捐贈於地方政府之公共設施用地。

二、發現問題與議題整理

說明社區設施土地面、計畫書圖面、社區設施土地登記面之問題與議題整理。

(一)社區設施土地面

- 1、建商承諾提供社區設施的形式不清？
- 2、建商售屋廣告所列的眾多公共設施，權屬為何沒有在完成契約手續時同時移交給購買者？
- 3、社區設施土地存在產權糾紛或是使用權糾紛？
- 4、建商及地方政府對社區設施土地應權責應如何任劃分？

(二) 計畫書圖面

- 1、新店區小城段在都市計畫圖上為何沒有鄰里設施用地？
- 2、新店區小城段社區設施土地為何應納入而未納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地？

(三) 社區設施土地登記面

- 1、社區設施土地及所有權應登記給誰無共識？
- 2、社區設施土地登記方式複雜？使用執照以及登記簿均未能呈現社區設施土地？
3. 公示訊息難以呈現社區設施土地？共有共用之社區設施土地在登記謄本中無能辨識？
- 4、無明文規定社區設施土地分配比例多少？如何計算？

第二節 問題歸納與議題整理

將前述問卷調查結果分析後並與現行公共設施用地土地標示登記比較，發現新店區小城段社區設施土地登記之問題，並就這些問題設計深度訪談議題提出來討論。

一、問卷調查得出問題歸納

說明社區設施土地種類、社區設施土地應移轉且無償登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有、應於土地登記簿標示部加註。

(一)社區設施土地種類問題

社區設施土地種類(詳表 4-2)所示：

	新店區小城段現況	問題
社區設施土地種類 (依依據都市計畫法第 42 條規定，新店區小城段社區設施土地，能否分別列為都市計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場、體育場所、及其他……等公共設施用地?)	社區設施項目無法源依據。	1、新店區小城段社區設施土地未納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施？ 2、依細部計畫審查原則，可否將新店區小城段社區設施土地納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施？ 3、新店區小城段社區設施土地，能否依非都市土地開發審議作業規範『住宅社區專編』，於土地登記簿之標示部，將非都市土地範圍內之公共設施用地之使用地類別編定為道路、停車場、閭鄰公園（含兒童遊戲場、運動場）社區中心……等用地？
資料來源：本研究繪製		

(二)社區設施土地應移轉且無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有問題

社區設施土地應移轉且無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有(詳表 4-3)所示：

	新店區小城段現況	問題
社區設施土地應移轉且無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有(依法)	1. 建商原以廣告或口頭等方式承諾社區設施土地由社區住戶使用，之後又將所有權移轉與社區以外之第三人。 2. 目前社區設施所有權登記為中華民國(88%)。管理機關登記為財政部國有財產局等。	1、非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”，可否針對社區公共設施用地，於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別？ 2、針對老丙建社區設施土地，目前使用執照及土地登記謄本如何呈現該社區設施土地之標示登記？
資料來源：本研究繪製		

(三)應於土地登記簿標示部加註問題

應於土地登記簿標示部加註(詳表 4-4)所示：

	新店區小城段現況	問題
應於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目	91年6月7日註銷編定，目前使用分區與使用地類別全部登記為空白。	1、老丙建社區，經獲准開發許可後，應辦理相關社區設施土地所有權移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所，目前卻由國有財產局及私人持有，如此是否違反法令規定？其所有權如何回歸地方政府所有？ 2、有無法令可將目前新店區小城段社區設施土地，所有權為中華民國撥用予新北市；管理機關由國有財產局，變更為縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所？ 3、老丙建社區設施土地，依照公寓大廈管理條例第58條規定，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人……。新店區小城段社區設施土地，部分已由建商捐贈予當地地方政府以外之公所所有，有無法令可將前開當地地方政府名下之公所所有之社區設施土地回歸為當地地方政府所有，或依住戶要求等比分配予社區住戶，並由社區管理委員會統一管理維護？
資料來源：本研究繪製		

(四)社區設施土地之管理維護面問題

新店區小城段社區設施土地，未有公共建設基金，有何方法或有無法令依據，可由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護。

二、深度訪談議題

訪談內容之設計，係以前文之議題作為基礎，並將之分類為：1、社區設施土地之法定類別面。2、社區設施土地之標示登記面。3、社區設施土地之所有權移轉登記面。4、社區設施土地之管理維護等類別與訪談議題內容整理（詳表 4-5）所示：

(一)社區設施土地法定類別

類別	訪談議題
(一)社區設施土地之法定類別面	1、老丙建開發新店區小城段社區設施土地，依何法列為何種公共設施用地？ 2、依據都市計畫法第 42 條規定，新店區小城段社區設施土地，能否分別列為都市計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場、體育場所、及其他……等公共設施用地？ 3、依細部計畫審查原則，可否將新店區小城段社區設施土地納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施？ 4、新店區小城段社區設施土地，能否依非都市土地開發審議作業規範『住宅社區專編』，於土地登記簿之標示部，將非都市土地範圍內之公共設施用地之使用地類別編定為道路、停車場、閭鄰公園（含兒童遊戲場、

(二)社區設施土地之標示登記面

表 4-5 深度訪談議題彙整表(2/4)

類別	訪談議題
(二)社區設施土地之標示登記面	1、非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”，可否針對社區公共設施用地，於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別？ 2、針對老丙建社區設施土地，目前使用執照及土地登記謄本如何呈現該社區設施土地之標示登記？

(三)社區設施土地之所有權移轉登記面

表 4-5 深度訪談議題彙整表(3/4)

類別	訪談議題
(三)社區設施土地之所有權移轉登記面	1、老丙建社區，經獲准開發許可後，應辦理相關社區設施土地所有權移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所，目前卻由國有財產局及私人持有，如此是否違反法令規定？其所有權如何回歸地方政府所有？ 2、有無法令可將目前新店區小城段社區設施土地，所有權為中華民國撥用予新北市；管理機關由國有財產局，變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所？ 3、老丙建社區設施土地，依照公寓大廈管理條例第 58 條規定，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人……。新店區小城段社區設施土地，部分已由建商捐贈予當地地方政府以外之公所所有，有無法令可將前開當地地方政府名下之公所所有之社區設施土地回歸為當地地方政府所有，或依住戶要求等比分配予社區住戶，並由社區管理委員會統一管理維護？

(四)社區設施土地之管理維護面

表 4-5 深度訪談議題彙整表(4/4)

類別	訪談議題
(四)社區設施土地之管理維護面	新店區小城段社區設施土地，未有公共建設基金，有何方法或有無法令依據，可由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護。

資料來源：本研究繪製。

三、深度訪談對象

訪談之受訪者，將之區分為三組，第一組係建築業界，第二組為行政單位，第三組是學者專家共計六位。對於訪談對象之選定，以深具建築、地政領域之專業人員為對象。受訪者之背景資料(詳表1-1)所示：

表 4-6 訪談對象表					
訪談對象表					
代號	業界	代號	行政單位	代號	學者專家
A	○理事長 (○地政士公會)	C	○檢查員 (○地政事務所)	E	○博士 (○大學)
B	○理事長 (○地政士公會)	D	○複審 (○地政事務所)	F	○博士 (○臺北大學)

資料來源：本研究繪製

四、社區設施議題整理

就個別訪談內容及歷程建構，紀錄於本文附錄中，並彙整與歸納之課題析如下表：

表 4-7 社區設施議題整理表	
(一) 社區設施土地之法定類別面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法源不足，未有法令規定相關議題之討論。 2. 依據發展情況並參與人民建議做必要之變更相關議題之討論。 3. 循通盤檢討程序檢討納入變更都市計畫細部計畫鄰里性公共設施相關議題之討論。 4. 依非都市土地開發審議作業規範，將其使用地類別編定為、閭鄰公園、社區中心……等用地，依其編定之使用地類別登載於土地登記簿標示部欄內相關議題之討論。
(二) 社區設施土地之標示登記面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別之議題。 2. 於土地登記簿標示部予以註記之議題。
(三) 社區設施土地之所有權移轉登記面。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 違反審議作業規範等議題討論。 2. 將其產權變更為縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所所有議題討論。 3. 由訴訟方式由法院之判決已使社區設施土地回歸為當地地方政府所有議題討論。
(四) 社區設施土地之管理維護面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社區發展協會申請補助議題討論。 2. 或向縣(市)政府申請推展社區發展建設基金議題討論。

第三節 課題與因應對策

續調查作業之分析及議題深度訪談設計後，就社區設施土地登記之議題深度訪談，得到產、官、學三方面之共同見解，為本研究解決實證區社區設施土地標示登記管理問題之課題與因應對策。

一、社區設施土地登記課題歸納

對上述之議題，經向學者專家等人員實施深度訪談後，茲

(一)問題發掘	(二)議題討論	(三)課題
1. 老丙建開發社區設施土地，未有法令問題？ 2. 未將新店區小城段社區設施土地納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施之問題？	1. 依都市計畫法第42條規定，以「服務人口數」作為公共設施檢討留設之基準，據以劃設公共設施用地相關之議題討論。 2. 依循通盤檢討程序檢討變更都市計畫細部計畫鄰里性公共設施相關之議題討論。	納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施之課題
非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”造成民眾查閱不便之問題？	都市計畫管理機關於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之之議題討論。	資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部之課題。
1. 非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”問題？ 2. 土地登記謄本如何呈現社區設施土地問題？	1. 將其產權變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所所有議題討論。 2. 由訴訟方式由法院之判決已使社區設施土地回歸為當地地方政府所有議題討論。	社區設施土地之所有權移轉登記之課題。
1. 新店區小城段社區未有公共建設基金問題？ 2. 縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護問題？	1. 社區發展協會申請補助議題討論。 2. 或向縣（市）政府申請推展社區發展建設基金議題討論。	社區設施土地之管理維之課題。

(一)社區設施土地法定類別

- 1、早期建築法源不足，未有法規定將社區設施土地列為公共設施用地，致衍生出同一建築基地有建物產權卻無公共設施用地產權，或有公共設施用地產權卻無建物產權之不合理現象，形同失落的空間。
- 2、依都市計畫法第 26 條略以「但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參與人民建議做必要之變更」，新店區小城段社區現已劃入都市計畫範圍內，似應依都市計畫法第 42 條規定，以「服務人口數」作為公共設施檢討留設之基準，據以劃設公共設施用地包括：兒童遊戲場、公園（包括里鄰公園及社區公園）、體育場、國民小學、國民中學、高級中學、高級職校、零售市場、批發市場、機關、停車場、道路、綠地等。
- 3、原依已核准山坡地開發計畫或建築執照所留設之社區設施，當應依原留設範圍目的及項目，繼續供居民使用，非經整體開發，不得任意變更。惟為維護交易安全及防止不當變更使用，宜全面清查社區設施留設之範圍、面積及類別，並於使用地類別登載於土地登記

簿標示部欄內加以註記管理。

(二)社區設施土地之標示登記

- 1、非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”，都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別俾利管理。使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之。
- 2、建議老丙建社區設施土地，可依據山坡地開發計畫或建築執照之書圖內容，分為社區道路用地、水土保持用地、給排水用地、邊坡穩定用地、遊憩用地、停車場用地等使用地類別，於土地登記簿標示部予以註記，以為公示並利管理。

(三)社區設施土地之所有權移轉登記

- 1、老丙建社區經核准開發後，並無應將社區設施登記為公有之規定。依非都市土地開發審議作業規範第一篇住宅社區專編略以「其餘土地於前項公共設施或必要

性設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為各該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所有後，變更編定為適當用地。」足故此案係違反審議作業規範，可由移撥國有地或訴訟方式取得私人持有之土地持分。惟，老丙建社區經核准開發後，並無應將社區設施登記為公有之規定。基於財產權之保障及使用者付費原則，其屬社區設施土地部分，宜以廣義之法定空地看待，應隨同建築物移轉予建築物區分所有權人共同持有，並共同負擔其所需之管理維護費用，始為允當。惟早期法令及觀念未周全，才會造成社區建物由建物所有權人享用，其依法應留設之社區設施，仍由原建商或原地主保留、或透過捐贈或抵稅移轉為公有或他人，且由地方政府負擔該社區設施管理維護費用，實不符公平正義原則。

- 2、按國有不動產撥用要點第 2 點各級政府機關申請撥用國有不動產，應依行政院頒定之「各級政府機關互相撥用公用不動產之有償或無償劃分原則」規定，辦理有償或無償撥用」，依上規定可將其產權變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所所有。依土地法第 26 條

規定，各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市、縣(市)政府層請行政院核准撥用。另依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第 26 條或國有財產法第 38 條申辦撥用時，以無償為原則。但屬應辦理有償撥用者，仍需有償撥用。新店區小城段社區設施土地登記為公有者，為符管用合一原則，擬變更管理機關為管轄地方政府，得依上開法令規定，視土地性質採行無償或有償方式辦理撥用。

- 3、由於早期觀念及法令未臻完備，新店區小城段社區設施土地是否屬全社區之法定空地，而應登記為全社區區分所有建物所有權人之共有部分，有待進一步審慎釐清。若確應屬區分所有建物所有權人之共有部分，雖依照公寓大廈管理條例第 58 條有：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分……，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」之規定，但公寓大廈管理條例係於民國 84 年始頒布施行，基於

法令不溯及既往原則及財產權之保障，於房、地所有權人分離之現況下，尚無應移轉為同一所有權人所有之法令強制規定。惟不論所有權登記為何人，該社區設施土地既屬該新店區小城段社區維護居住安全與居住品質所必需，居於使用者付費原則，由該社區居民管理維護也是當然。目前尚無法令可將前開前開當地地方政府名下之公所所有之社區設施土地回歸為當地地方政府所有，可經由訴訟方式由法院之判決已使社區設施土地回歸為當地地方政府所有；再則，寓大廈管理條例乃自 84 年 6 月 28 日才公布實施，而新店區小城段社區更早於此。

(四)社區設施土地之管理維護

- 1、新店區小城段社區設施土地，建議縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，或向社區發展協會申請補助，及向縣（市）政府申請推展社區發展建設基金。補助社區辦理設施用地之管理維護。

(五)其他相關建議

- 1、早期之建築相關法令不完備，對於水土保持及國土規劃亦不完善，使得利用山坡地興建知老丙建出現諸多

問題，促使政府加速建築相關法令及土地使用管制更加嚴謹，但對於早期老丙建衍生之相關問題，政府亦應出面協助居民解決各項問題，雖說是歷史共業，但事情已經發生，也應妥善解決，不可放任問題持續僵持。

- 2、新店區小城段社區經劃入新店安坑地區都市計畫內之已開發建築密集地區，其原依已核准之山坡地開發計畫或建築執照執行之社區設施土地，是否屬都市計畫之公共設施用地，並依法享有公共設施用地之稅捐優惠，值得進一步研究。
- 3、基於本文，可以進一步研究，不論都市土地或非都市土地，其土地使用分區都可以在土地登記簿之標示簿註記，可以讓民眾很容易知悉土地使用分區狀況。以改善現行欲證明都市土地使用分區，必需先項地政機關請領地籍圖謄本，再持往都市計畫主管機關據以核發土地使用分區證明，等不便民之行政作業。

二、課題與因應對策

增列以下土地使用處理原則區有關已納入安坑地區都市計畫之丙種建築用地(含老丙建)處理原則。

課題一、新店區小城段社區設施土地，列為都市計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場所、體育場所、及其他……等公共設施用地。

(一)說明

1、依都市計畫法第 26 條略以「但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參與人民建議做必要之變更」。

2、依都市計畫法第 42 條規定，以「服務人口數」作為公共設施檢討留設之基準，據以劃設公共設施用地包括：兒童遊戲場、公園（包括里鄰公園及社區公園）、體育場、國民小學、國民中學、高級中學、高級職校、零售市場、批發市場、機關、停車場、道路、綠地等。

(二)對策

1、新店區小城段社區設施土地，其實際需要為道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場所、體育場所、

及其他……等公共設施用地，則可依通盤檢討程序辦理都市計畫分區使用。

2、新店區小城段社區現已劃入都市計畫範圍內，似應依都市計畫法第42條規定，以「服務人口數」作為公共設施檢討留設之基準，據以劃設公共設施用地。

課題二、依非都市土地開發審議作業規範『住宅社區專編』，於土地登記簿之標示部，將非都市土地範圍內之公共設施用地之使用地類別編定為道路、停車場、閭鄰公園（含兒童遊戲場、運動場）社區中心……等用地。

(一)說明

新店區小城段社區依山坡地開發計畫或建築執照，申請開發為住宅社區，建築發展密集。於辦理該地區都市計畫時，經層報行政院核示，准將該地區劃設為「已開發建築密集地區」，並被排於區段徵收範圍。惟為免社區設施遭不當變更使用及維護不動產交易安全，允宜制定辦法規範，據以清查老丙建社區設施，並於土地登記簿標示部註記使用地類別，俾利管理。

1、更正編定時：依非都市土地變更編定執行要點§9，應

於土地登記標示部其他登記事項欄註記「依據○縣(市)政府○年○月○日○字第○號函核准更正編定(使用編定)，作為○使用。」

2、變更編定：

(1) 興建住宅：依據非都市土地使用管制規則§27 三項，應於土地登記標示部其他登記事項欄住記特「殊地區專案核准興建住宅」。

(2) 開發計畫：依據非都市土地使用管制規則§26，應於土地登記標示部其他登記事項欄註記「依據○縣(市)政府○年○月○日○字第○號函核准分區及用地變更，限依其○開發計畫，作為○使用」。

(3) 准變更編定：依據非都市土地使用管制規則§30五，應於土地登記標示部其他登記事項欄註記「」。

(4) 事業計畫變更：依據非都市土地使用管制規則§30三，應於土地登記標示部其他登記事項欄註記「依據○縣(市)政府○年○月○日○字第○號函變更為○計畫變，限依其變更後計畫作為○使用」。

(5) 事業未計畫變更：依據非都市土地使用管制規則§

30 四，應於土地登記標示部其他登記事項欄註記

「依據○縣(市)政府○年○月○日○字第○號函
事業計畫內容變更，限依其變更後計畫作為○使
用」。

3、臨時性設施：依據非都市土地使用管制規則§6 一，應
於土地登記標示部其他登記事項欄註記「依據○年○
月○日○字第○號函核作為○臨時使用，限依其變更
後計畫作為○使用，至○年○月○日止，為期○年」。

5、補辦編定：依據鄉鎮市區製定非都市土地使用分區圖
及製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業
須知§19，應於土地登記標示部其他登記事項欄註記
「○○區○○用地」。

6、山坡地補註用地別：依據製定非都市土地使用分區圖
及編定各種使用地作業須知 23，應於土地登記標示部
其他登記事項欄註記「依據○縣(市)政府○年○月○
日○字第○號函辦理」。

7、都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區
及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之
標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用

地類別變更時亦須通知地政機關更新之。

(二)對策

都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之。

1、開發時

- (1) 提供設施用地土地：註記「依據○縣(市)政府○年○月○日○字第○號函核准，作為○(公園、綠地……)使用」。
- (2) 建築基地土地：註記「公園、綠地……地號○」。

2、開發完成時

- (1) 提供設施用地土地：註記「轉載及加註建號」。
- (2) 建築基地土地：註記「設施用地土地地號」。
- (3) 建物：註記「設施用地土地地號」。

3、分割合併時

- (1) 提供設施用地土地：註記「轉載」。

(2) 建築基地土地：註記「轉載」。

(3) 建物：註記「轉載」。

4、移轉時

(1) 提供設施用地土地：註記「轉載」。

(2) 建築基地土地：註記「轉載」。

(3) 建物：註記「轉載」。

課題三、社區設施土地之所有權移轉登記

(一)說明

1、國有不動產撥用要點第 2 點各級政府機關申請撥用國有不動產，應依行政院頒定之「各級政府機關互相撥用公用不動產之有償或無償劃分原則」規定，辦理有償或無償撥用。

2、依土地法第 26 條規定，各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市、縣(市)政府層請行政院核准撥用。另依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第 26 條或國有財產法第 38 條申辦撥用時，以無償為原則。但屬應辦理有償撥用

者，仍需有償撥用。

- 3、但公寓大廈管理條例係於民國 84 年始頒布施行，基於法令不溯及既往原則及財產權之保障，於房、地所有權人分離之現況下，尚無應移轉為同一所有權人所有之法令強制規定。

(二)對策

- 1、國有不動產撥用要點第 2 點各級政府機關申請撥用國有不動產，應依行政院頒定之「各級政府機關互相撥用公用不動產之有償或無償劃分原則」規定，辦理有償或無償撥用」。依上規定可將其產權變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所所有。
- 2、新店區小城段社區設施土地登記為公有者，為符管用戶合一原則，擬變更管理機關為管轄地方政府，得依上開法令規定，視土地性質採行無償或有償方式辦理撥用。
- 3、惟不論所有權登記為何人，該社區設施土地既屬該新店區小城段社區維護居住安全與居住品質所必需，居於使用者付費原則，由該社區居民管理維護也是當

然，可經由訴訟方式由法院之判決已使社區設施土地回歸為當地地方政府所有。

課題四、社區設施土地之管理維

(一)說明

新店區小城段社區設施土地，未有公共建設基金：基於早期法令未完備，而造成新店區小城段社區設施欠缺管理維護及經費，且發生社區設施土地移轉予他人等現象，政府之責任不容推卸。為維護市民居住正義及公共安全。

(二)對策

可由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費已辦理社區設施土地之管理維護，但可以社區發展協會申請補助，或向縣（市）政府申請推展社區發展建設基金。並建議新北市政府應常年編列經費，以維護新店區小城段大型社區設施，並補助社區自行管理維護小型社區設施。

第五章 結論與建議

本文研究老丙建社區設施土地登記，就現況觀點輔以相關資訊，以社區設施土地之管理制度與物權關係為起始，將社區設施土地與地政登記所呈現之現象，應用調查結果分析，獲取目前因循法規所產生之問題。藉由現狀問題之發掘，探究議題核心，歸納成課題，藉由深入訪談提出可行之對策，期許能提供相關研究者與行政單位於法規制定及執行上之參酌。

第一節 結論

就研究之成果提出結論，說明本論文之發現、貢獻、價值。並從從登記種類、登記範圍、標示登記、設施維護、所有權、使用權等六方面給予建議，並整理出後續研究之項目。

一、社區設施土地登記調查所發現之問題

(一)社區設施土地種類問題

- 1、早期老丙建社區建築法源不足：社區設施土地列為公共設施用地，亦未辦理產權移轉登記，致衍生出同一建築基地有建物產權卻無公共設施土地產權，或有公共設施土地產權卻無建物產權之不合理現象，目前建築法規相對較完備，已能防止類似情形發生。

- 2、阻礙發展：老丙建地區因非屬擬定計畫型開發，一般而言都未有完善水土保持設施及未留設足夠之公共設施、公共設備，於中央及地方政府執行上，形同失落的空間，非但阻礙地區人口、資源、經濟活動、生活、教育等發展，更嚴重影響社區居民之生活居住品質。有必要建構法制規範，謀求補救措施。

(二)社區設施土地應移轉且無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有問題

- 1、非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”，可否針對社區公共設施用地，於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別？
- 2、針對老丙建社區設施土地，目前使用執照及土地登記謄本如何呈現該社區設施土地之標示登記？

(三)應於土地登記簿標示部加註問題

- 1、老丙建社區，經獲准開發許可後，應辦理相關社區設施土地所有權移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所，目前卻由國有財產局及私人持

有，如此是否違反法令規定？其所有權如何回歸地方政府所有？

2、有無法令可將目前新店區小城段社區設施土地，所有權為中華民國撥用予新北市；管理機關由國有財產局，變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所？

3、老丙建社區設施土地，依照公寓大廈管理條例第 58 條規定，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人……。新店區小城段社區設施土地，部分已由建商捐贈予當地地方政府以外之公所所有，有無法令可將前開當地地方政府名下之公所所有之社區設施土地回歸為當地地方政府所有，或依住戶要求等比分配予社區住戶，並由社區管理委員會統一管理維護？

(四)社區設施土地之管理維護面問題

新店區小城段社區設施土地，未有公共建設基金，有何方法或有無法令依據，可由縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護。

二、貢獻

分別就登記範圍、登記種類、標示登記、所有權登記、使用權、管理維護等整理說明，提出社區設施土地登記之課題與因應對策，期許能提供相關研究者與行政單位於法規制定及執行上有所貢獻，詳如下表。

(一) 登記 範圍	新店區小城段社區現已劃入都市計畫範圍內，應依都市計畫法第 42 條規定，以「服務人口數」作為公共設施檢討留設之基準。
(二) 登記 種類	<p>1、依都市計畫法第 26 條略以「但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參與人民建議做必要之變更」，據以劃設公共設施用地包括：兒童遊戲場、公園（包括里鄰公園及社區公園）、體育場、國民小學、國民中學、高級中學、高級職校、零售市場、批發市場、機關、停車場、道路、綠地等。</p> <p>2、原依已核准山坡地開發計畫或建築執照所留設之社區設施，當應依原留設範圍目的及項目，繼續供居民使用，非經整體開發，不得任意變更。</p> <p>3、依當地居民之實際需求，參考民眾建議，可按都市計畫法第 26 條規定，由都市計畫管理機關循通盤檢討程序檢討納入變更都市計畫細部計畫鄰里性公共設施。</p>
(三) 標示 登記	<p>1、為維護交易安全及防止不當變更使用，宜全面清查社區設施留設之範圍、面積及類別，並於使用地類別登載於土地登記簿標示部欄內加以註記管理。</p> <p>2、都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之。</p>
(四) 所有 權登 記	1、依非都市土地開發審議作業規範第一篇住宅社區專編略以「其餘土地於前項公共設施或必要性設施興建完竣經勘驗合格並移轉登記為各該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所有後，變更編定為適當用地。」足故此案係違反審議作業規範，可由移撥國有地或訴訟方式取得私人持有之土地持分。
資料來源：本研究繪製	

三、價值

本文發現老丙建社區設施土地登記之問題，並經由調查及議題討論找到根源之所在，進而訪問專家學者後提出課題與對策，提供相關法令修改方向供主管機關參考，有效改善老丙建社區設施土地登記之問題是本研究之重要價值。

第二節 建議

從登記範圍、登記種類、標示登記、所有權、使用權、管理維護等六方面給予建議。

一、登記範圍建議

- (一)建築完成辦理建物第一次登記，社區範圍內之設施用地，建議納入建築物所佔基地持分。
- (二)接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則（都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條山坡地不適用）。社區設施用地可移出容積，提撥 5%~10%回饋金認養社區設施用地。
- (三)坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。但緊鄰基地內外平均坡度超過百分之三十周圍五公尺(或十公尺)範圍內，亦不得配置建築物。但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限(建築技術規則第 262 條)。

二、登記種類建議

依當地居民之實際需求，參考民眾建議，按都市計畫法第 26 條規定，由都市計畫管理機關循通盤檢討程序檢討納入變更

都市計畫細部計畫鄰里性公共設施。

三、標示登記建議

都市計畫管理機關可於都市計畫確定後將其使用分區及使用地類別資料送交地政機關登載於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別，使用分區及使用地類別變更時亦須通知地政機關更新之。

四、所有權登記建議

台北小城社區設施用地(包括道路用地)登記為公有者，為符管用合一原則，變更管理機關為管轄地方政府，得依上開法令規定，視土地性質採行無償或有償方式辦理撥用。

五、使用權建議

原依已核准山坡地開發計畫或建築執照所留設之社區設施，當應依原留設範圍目的及項目，繼續供居民使用，非經整體開發，不得任意變更。

六、管理維護建議

- (一)由縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所編列經費，補助社區辦理設施用地之管理維護。
- (二)管理費提高，或採使用者付費，出售時提撥之社區維護金以提高社區管理品質。

第三節 後續研究

從本研究學習中發現了更多值得再深入研究的後續研究，整理為以下六點：

一、登記範圍面之後續研究：

(一)社區範圍內之設施用地，由其上建物等比分配基地持分之研究。

(二)山坡地接受基地之可移入容積之研究。

(三)緊鄰基地內外平均坡度超過百分之三十周圍五公尺範圍內，不得配置建築物之研究。

二、登記種類面之後續研究

(一)社區設施土地，納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施之研究。

三、標示登記面之後續研究

(一)都市計畫管理機關與地政登記機關聯繫作業之研究。

(二)使用執照及土地登記謄本如何呈現該社區設施土地之研究。

(三)土地登記簿之標示部加註社區設施之研究。

四、所有權登記面之後續研究

- (一) 第三者持有社區設施土地所有權，回歸地方政府所有之研究。
- (二) 社區設施土地用地撥用之研究。
- (三) 社區設施土地等比分配予社區住戶之研究。

五、使用權面之後續研究

- (一) 社區設施土地，使用權使之研究。

六、管理維護面之後續研究

- (一) 社區設施土地登記維護，編列經費之研究。
- (二) 社區發展建設基金對社區發展效益之研究。

參考文獻

一、相關碩博士論文

- 王順慶，(1982)，《改進土地登記流程之研究》。
- 李咸亨，(1997.8.19)，中國時報社論，《台灣的坡地管制法規、災害與對策》。
- 余大衛，(2002)，《兩岸土地政策之比較研究》，中國文化大學政治學研究所。
- 林文惠，(2009)，《建築使用執照與建物登記關係之研究》。
- 洪獻章，(2006)，《連江縣土地登記問題之研究》，國立台北科技大學。
- 張淑娟，(2011)，《我國土地登記審查制度之研究》。
- 蘇志超，(2011)，《社區設施土地之管理使用與處分之評述--以原省屬代管機構與特定的社區設施土地為例》，土地問題研究季刊，頁2-13。
- 王怡婷，(2010)，《都市居民對鄰里社區設施土地使用後評估之研究-以桃園市東埔里為例》。
- 康芸馨，(2003)，《我國土地登記制度之公信力問題研究》。
- 陳覺惠、陳格理，(1999)，《公寓大廈共用部份適宜性與使用管理之調查研究--以臺中市為例》，內政部建築研究所。
- 蔡智發，(1985)，《新竹市社區設施土地計劃之研究》，中興大學都市計劃研究所碩士論文。

二、相關學術報告

- 臺北縣政府工務局，(2010)，《山坡地開發建築出國考察報告》。

三、相關書籍

- 王進祥，(1996)，《建物所有權登記與規劃管理》，現代地政雜誌社。
- 內政部營建署編印，(1998)，《坡地社區安全居住手冊》，台北。

- 朱宏源，(1999)，《撰寫博碩士論文實戰手冊》，正中書局。
- 西村克己著、柳俊帆譯，(2011)，《邏輯思考法》，瑋為實業有限公司。
- 來璋、林肇家，(1984)，《土地登記之理論與實務》，發行者：來璋
- 呂以寧譯，(2005)，《尋找問題》，六和出版社。
- 李正庸，(2012)，《研究方法與論文寫作講義》。
- 郝名義 等譯，(2011)，《如何閱讀一本書》，台灣商務印書館。
- 潘中道、黃瑋瑩、胡龍騰合譯，(2010)，《研究方法(Research Methodology A Step-by-Step Guide for Beginners) by Ranjit Kumar》，學富文化事業。
- 廖慶榮，(2004)，《研究報告格式手冊》，五南圖書公司。
- 黃志瑋，(2012)，《土地登記實務》，五南圖書公司。
- 許文昌，(2011)，《土地登記》，高點文化事業。
- 蕭輔導，(2001)，《土地登記》，發行者：陳白蓉。
- 臺北小城陳情往返相關文件，(2012)
- 經建會編印，(2011)，《都市及區域發展統計彙編》
- 黃世孟，(2011)，《基地規劃導論》，台北：恩楷出版社。
- 梁仁旭、陳奉瑤，(2009)，《不動產估價第二版》，巨流政大書城。
- 邊泰明，(2003)，《土地使用規劃與財所有權—理論與實務》，台北：詹氏書局

四、相關期刊

- 王子奇(2010)，都市社區設施土地的分類與發展趨勢。
- 宋正娜、陳雯、袁豐、王麗(2010)，社區設施土地區位理論及其相關研究述評。

五、相關法令

內政部編印(2003)，地政法規及關係法規彙編。

內政部編印(2013)，土地登記審查手冊。

六、網路相關資料

大英百科全書<http://baike.baidu.com/view/20651.htm>

互動百科<http://www.hudong.com/wiki/>

內政部營建署<http://www.cpami.gov.tw/web/index.php>

全國法規資料庫<http://law.moj.gov.tw/>

行政院經濟建設委員會<http://www.cepd.gov.tw/>

居住知識百科<http://ehi.cpami.gov.tw>

智庫百科<http://wiki.mbalib.com/wiki>。

新北市政府城鄉發展局<http://urbanbook.planning.ntpc.gov.tw/>

經建會<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0010893>。

維基百科<http://zh.wikipedia.org/wiki/MBA>

附錄

附錄一 問卷設計

親愛的台北小城住戶 您好！

首先感謝您撥冗填寫此份問卷，這是一份關於「社區設施土地標示登記管理」的調查，僅限於碩士論文研究參考，不會另作其他用途使用，主要是瞭解老丙建開發社區設施用地登記管理作業，您的購屋經驗與意見是本研究的分析基礎，可作為日後檢討、改進的方針，並成為政府改善老丙建山坡地開發後土地登記之參考，感謝您撥空接受問卷，懇請您協助。

感謝您。

敬祝 健康快樂

中國文化大學建築及都市設計研究所碩專班

研究生：陳玉燕 敬啟

一、基本資料調查：

(一) 性別：

男 女

(二) 年齡：

15-19 歲 20-29 歲 30-39 歲 40-49 歲

50-59 歲 60-69 歲 70 歲以上

(三) 請問您目前的工作性質：

家庭主婦 公職人員 企業人士 退休

建商 仲介商 其他

(四) 請問您與新店區小城段房屋的關係：

所有權人 所有權人家屬 租用人 租用人家屬

其他

(五) 請問您所購買新店區小城段房屋的開發時程？

第一期 第二期 第三期

(六) 請問您所購買在新店區小城段的房屋是？

一手房屋 二手房屋 三手以上房屋

(七) 請問您曾否擔任新店區小城段社區相關組織幹部？

曾擔任 未曾擔任

二、對社區設施及用地之認知

(一) 如果您是一手房屋購買人，請問您購屋時，建商有否提供社區設施？

有 沒有 不清楚

(二) 建商承諾提供社區設施的形式：

廣告 口頭承諾 切結書 買賣契約書 其他_____

(三) 請問建商售屋廣告所列的公共設施有哪些？(複選)

游泳池 溜冰場 球場 公園 活動中心 遊樂場 其他_____

(四) 請問目前社區設施土地存在甚麼問題知道多少？

所有權糾紛 使用權糾紛 管理維護糾紛 沒有問題

其他_____

(五) 貴社區公共設施、公共設備管理維護方式為？

由住戶自行管理維護 由社區管理委員會統一管理維護

無人管理維護 由地方政府暫時代為管理維護

其他_____

(六) 您覺得建商應對社區設施及設備負有何種責任？(複選)

辦理社區設施及設備所有權移交工作

維護社區設施及設備之運作與使用

定期進行坡地安全監測系統稽核工作

其他_____

(七) 您認為地方政府對社區設施及設備應負何種責任？(複選)

將社區設施及設備用地納入都市計畫主要及細部計畫之公共設施

督促建商辦理社區設施及設備所有權移交

負責管理維護社區設施及設備

不管社區設施及設備用地所有權歸誰，只要於土地登記簿登記為社區公設即可

社區設施及設備免收土地稅及房屋稅

其他

三、對於社區設施使用管理滿意程度調查

(一) 休憩設施 (僑義公園、僑愛公園、僑仁公園、原野遊樂場)

	是否需要設置					使用頻率(無使用免填) 每星期次數					滿意度 既有設施狀況及使用後				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
僑義公園															
僑愛公園															
僑仁公園															
原野遊樂場															
總體而言您對本區遊憩設施 (僑義公園、僑愛公園、僑仁公園、原野遊樂場) 使用後的滿意度為：															
1. <input type="checkbox"/> 非常滿意、2. <input type="checkbox"/> 滿意、3. <input type="checkbox"/> 無意見、4. <input type="checkbox"/> 不滿意、5. <input type="checkbox"/> 非常不滿意															

(二) 體育設施 (僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上下游池)

	是否需要設置					使用頻率(每星期次數)					滿意度				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
僑義籃球場															
僑義網籃球場															
僑愛籃球場															
溜冰場															
上游泳池															
下游泳池															
總體而言您對本區體育設施(僑義籃球場、僑義網籃球場、僑愛籃球場、溜冰場、上游泳池、下游泳池)使用後的滿意度為：															
1. <input type="checkbox"/> 非常滿意、2. <input type="checkbox"/> 滿意、3. <input type="checkbox"/> 無意見、4. <input type="checkbox"/> 不滿意、5. <input type="checkbox"/> 非常不滿意															

(三) 行政設施 (活動中心、服務中心)

	是否需要設置					使用頻率(無使用免填) 每星期次數					滿意度 既有設施狀況及使用後				
	非常需要	需要	無意見	不需要	非常不需要	未使用過	二次以下	三次	四次	五次以上	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	非常不滿意
活動中心															
服務中心															
總體而言您對本區行政設施(活動中心、服務中心)使用後的滿意度為：															
1. <input type="checkbox"/> 非常滿意、2. <input type="checkbox"/> 滿意、3. <input type="checkbox"/> 無意見、4. <input type="checkbox"/> 不滿意、5. <input type="checkbox"/> 非常不滿意															

四、對社區設施土地登記管理情形

(一) 您知道目前社區設施土地之權屬登記為？

- 社區管理委員會所有 住戶所有 區公所 里辦公室
建商所有 不清楚

(二) 您是否知道建商已將部分社區設施土地(如道路)捐贈予望安鄉公所？

- 知道 不知道 聽過但不清楚

(三) 您是否知道建商已將部分社區設施土地(如活動中心)捐贈予國有財產局？

- 知道 不知道 聽過但不清楚

(四) 您認為社區設施土地及所有權應如何處理？

- 應追回 應買回 不管誰持有 不知道

(五) 您認為社區設施土地及使用權標示應如何處理？

- 由所有權人使用管理 應納入都市計畫細都計畫鄰里設施用地
維持現狀 不知道

(六) 您認為社區設施土地及所有權應登記給誰最適當？

- 社區管理委員會 里辦公室 住戶 區公所 縣市政府
建商 其他_____ 沒意見

(七) 您認為社區設施土地之權屬是否應登記由住戶持分所有？

- 是 否 沒意見

(八) 您認為已捐贈國有財產局及望安鄉公所之社區土地應如何處理？

1. 申請賠償取得 同意價購
訴請法院要求無償返還獲轉贈地方政府 不知道
2. 由社區委員會持有 由里辦公室持有 由區公所持有
由住戶持有 不知道

(九) 假如沒有國有財產局及望安鄉公所的社區設施用返還，您認為所有權應如何處理？

- 同意價購 無償取得 由里辦公室持有 由住戶持分所有
由區公所持有 由社區管理委員會持有 其他_____

附錄二 實證區深入訪談問卷設計

您好！本問卷是中國文化大學建築及都市設計研究所碩士論文之一部份，您的寶貴意見能協助本論文順利進行，並成為改善老丙建社區設施用地土地標示登記之參考。故懇請您能百忙之中抽空填答。您的回答僅提供學術研究使用，絕不對外公開，敬請安心作答。感謝您的熱心協助及對老丙建社區設施用地土地標示登記的關懷。感謝您！

敬祝 健康快樂！

中國文化大學建築及都市設計研究所碩專班

研究生：陳玉燕 敬啟

一、社區設施土地種類

(一)老丙建開發新店區小城段社區設施土地，依何法列為何種公共設施用地？

建議事項：

(二)依據都市計畫法第 42 條規定，新店區小城段社區設施土地，能否分別列為都市計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場、體育場所、及其他……等公共設施用地？

建議事項：

(三)依細部計畫審查原則，可否將新店區小城段社區設施土地納入都市計畫細部計畫鄰里性公共設施？

建議事項：

(四)新店區小城段社區設施土地，能否依非都市土地開發審議作業規範『住宅社區專編』，於土地登記簿之標示部，將非都市土地範圍內之公共設施用地之使用地類別編定為道路、停車場、閭鄰公園（含兒童遊戲場、運動場）社區中心……等用地？

建議事項：

二、社區設施土地之標示登記及產權登記

- (一)非都市土地開發之住宅社區，一旦納入都市計畫，土地登記簿標示部之使用分區及使用地類別則均為“空白”，可否針對社區公共設施用地，於土地登記簿之標示部加註使用分區及使用地類別？

建議事項：

- (二)針對老丙建社區設施土地，目前使用執照及土地登記謄本如何呈現該社區設施土地之標示登記及產權登記？

建議事項：

三、社區設施土地之變更登記

- (一)老丙建社區，經獲准開發許可後，應辦理相關社區設施土地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，目前卻由國有財產局及私人管理，如此是否違反法令規定？其所有權如何回歸地方政府？

建議事項：

- (二)有無法令可將目前新店區小城段社區設施土地，所有權為中華民國撥用予新北市；管理機關由國有財產局，變更為縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所？

建議事項：

- (三)老丙建社區設施土地，依照公寓大廈管理條例第 58 條規定，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人……。新店區小城段社區設施土地，部分已由建商捐贈予當地地方政府以外之公所所有，有無法令可將前開當地地方政府以外名下之公所所有之社區設施土地回歸為當地地方政府所有，或依住戶要求等比分配予社區住戶，並由社區管理委員會統一管理維護？

建議事項：
