

新北市政府 107 年度自行研究報告

由公共設施保留地市價看公共設 施保留地取得問題

研究機關：新北市中和地政事務所

研究人員：莊嘉維

研究期程：107 年 1 月 1 日至 10 月 31 日

新北市政府 107 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	由公共設施保留地市價看公共設施保留地取得問題
期 程	107 年 1 月 1 日至 10 月 31 日
經 費	0
緣 起 與 目 的	<p>公共設施保留地之徵收「市價」與實價登錄之申報「實價」之差異巨大，政府無力適時取得公共設施保留地並加以開闢，卻限制公共設施保留地地主之開發利用，造成地主不公平的特別犧牲。本研究藉由實際例子來顯現出這兩種價格之差距，讓我們感受到未受到保障公保地地主之權益受損害之程度，進一步探究有何方法可解決這些問題。</p>
方 法 與 過 程	<p>本研究係以公共設施保留地之問題探討為主軸，因此須藉由以下兩種方式進行：</p> <p>一、文獻回顧法：透過資料的蒐集與整理，檢視目前公保地徵收補償及市價的形成，並進一步深入了解及探討取得公保地有何可行方式。</p> <p>二、實例檢視：檢視徵收案之徵收補償市價查估結果與實價登錄市價之差異，進而瞭解政府不作為對公保地地主之損害。</p>

<p>研究發現及建議</p>	<p>本文所採案例公保地徵收補償市價查估成果，與公告現值之比在 1.8 倍至 3 倍間，皆超出舊制徵收加成補償普遍採用的公告現值加計 4 成的計算金額；而同期公保地於實價登錄所示之交易單價卻僅占交易當期公告現值之 0.1 至 1.37 倍，兩者有相當大的差距。政府該如何真正解決公保地問題，本研究建議有下列幾點方向：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、地價稅所得挹注公保地取得財源 二、都市更新取得公保地 三、使用者付費，支付地租 四、檢討解編 五、發行土地債券取得公保地
<p>備註</p>	

目錄

壹、緒論	1
一、研究動機.....	1
二、研究目的.....	1
三、研究方法.....	1
貳、文獻回顧	2
一、財產權理論之探討.....	2
二、徵收補償基本原則.....	3
三、公共設施保留地之概述.....	5
四、公設保留地長期侵害人權的問題.....	6
參、公共設施保留地徵收補償市價查估價格	8
一、公共設施保留地徵收補償制度之現況.....	8
二、公共設施保留地圖例及計算例.....	9
三、公共設施保留地徵收補償實例解析—以中和區徵收案為例.....	16
肆、公共設施保留地市價	20
一、公共設施保留地於市場上之效益.....	20
二、公共設施保留地於實價登錄揭露之市價.....	22
三、公保地收補償查估市價與實價登錄市價之比較.....	25
伍、結論與建議	26
參考文獻	28

壹、緒論

一、研究動機

土地徵收為政府取得公共設施用地的方法之一，內政部於 101 年 1 月 4 日修正土地徵收條例第 30 條規定，並由行政院核定自 101 年 9 月 1 日施行後，改以徵收當期之市價補償其地價；而內政部為了建全不動產交易市場，促進交易資訊透明化，亦自 101 年 8 月 1 日起正式實施不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，經檢視公共設施保留地之徵收「市價」與實價登錄之申報「實價」之差異巨大，政府無力適時取得公共設施保留地並加以開闢，卻限制公共設施保留地地主之開發利用，造成地主不公平的特別犧牲。

二、研究目的

公保地徵收價格與實際市場交易價格差距，形成被需地機關選中徵收的地主就像中了樂透，而其他苦等不到解決公保地辦法的地主只能認命接收目前的市場價值，相望藉由本文探究其原因，進一步思考有何方法可解決這些問題。

三、研究方法

本研究係以公共設施保留地之問題探討為主軸，因此須藉由以下兩種方式進行：

- (一) 文獻回顧法：透過資料的蒐集與整理，檢視目前公保地徵收補償及市價的形成，並進一步深入了解及探討取得公保地有何可行方式。
- (二) 實例檢視：檢視徵收案之徵收補償市價查估結果與實價登錄市價之差異，進而瞭解政府不作為對公保地地主之損害。

貳、文獻回顧

一、財產權理論之探討

財產權之概念基本上乃建立在所有權的概念上，自法國 1789 年人宣言率先揭「所有權侵犯之權利」概念後，所有權始正式成為法律保障之標的（楊松齡）。且財產權並非是單一的概念，而是一束權力，可以取得、使用、收益及排除侵害的權利。Fisher（1923）指出，財產權是一種享受成本投入後所得之財富收益的自由或允許，並非是一個實體物或事件，而是一個抽象的社會關係，正由於此，財產制度複雜地與傳統自由、公平及和平的概念息息相關（劉美雪，2003）。且財產權的實質內涵，往往受到社會、政治、經濟結構的變遷，賦予個人財產權是社會演化的結果，其本質乃在保障個人努力之成果，不為他人所剝奪。

有關財產權之保障，以法律觀點，大都以擁有此財產權之所有權人為受保護者，因此其保護之程度與範圍視其所有之狀態而論（楊松齡）。就經濟觀點，財產權乃是由於資源的稀少，導致人們為維護對其所擁有資源利用所生之利益，而創造有效使用資源的經濟功能。因此，在保障私有財產權的制度下，將使私有之資源分配致最高價值之使用，在 Coase 理論中隱含了「財產權的界定」，可以降低交易成本，使資源的運用更為有效率，惟財產權應如何被明確界定，Calabresi 與 Melamed（1972）提出以經濟效率、分配（Distribution）和正義考慮（Justice Consideration）三項因素作為財產權賦予的指標，並提出財產權保障的三種型態：

- （一）財產法則（Property Rules）：當財產權經財產法則所保障，責任何人欲傷害他人之財產，須經權利人之同意，且此同意係出於權利人之自願，在該型態的保護下，政府部門對其干預行為最少，由權利決定使用之價值。
- （二）義務法則（Liability Rules）：任何人皆可取得他人之財產，只要取得者願意作適當的賠償，而賠償之標準由公正第三者做決定（法院或行政機關），因此政府部門有干預行為，其受到政府的介入比財產法則多。
- （三）不能奪取法則（Inalienability Rules）：該財產權被界定後，不論是否權利人出於自願，或雙方曾有協議或決定補償，都不能侵犯此財產權。在此原則下，政府部門不但決定財產權支賦予對象，當財產權受到侵害後，亦可決

定應予補償之範圍。

不同的財產權保障原則之運用意味對財產權不同的保障程度，對其引起的資源配置及經濟效果亦有不同（巫智豪，）。不論是何種原則，其宗旨接在確保個人努力之成果，不被他人所奪取。財產權理論視政府為財產權之制定及執行之獨占者，政府之政策造成財產價值之改變，對財產權的結構變遷具有決定性之影響，正因為不同的財產權設定會造成不同的財富稟賦，直接影響當事人的行為（劉美雪，2003）。

綜上所述，就公共設施保留地而言，係政府為提供人民良好的都市生活，促使都市土地有秩序發展，乃於訂立都市計畫範圍劃設為公共設施用地而尚未開闢或使用之公私有土地，惟大多數公共設施所需用地為私人所有，因此限制公共設施保留地之開發與使用，此乃使公共設施保留地所有權人之財產權長期受到限制，因此於制定及調整公共設施保留地之政策時，應將財產權之保障觀點納入考量，以實現個人自由、發展人格及保障尊嚴。

二、徵收補償基本原則

（一）土地徵收補償之意義

土地徵收乃國家為增進公共利益而行使公權力，強制取得私人之財產權之行政程序，私人固然不得拒絕此公權力，但基於憲法保障人民財產權之意旨，此權力之行使應以補償為要件，俾使權利受損之被徵收人獲得保障。土地徵收補償係來自行政機關之適法行為，其性質屬於行政上損失補償的一種，不同於來自行政機關違法行為之損害賠償。即補償係來自加害原因為適法或無過失之違法行為之損失，屬於公法上的補償義務，而行政損失補償之條件有三：(1)須基於國家行政權之作用；(2)須國家因公益上之必要；(3)須因特定人蒙受特別犧牲。因土地徵收補償符合上述三個條件，故屬於行政損失補償（蕭仲弘，1997）。

（二）土地徵收補償之理論與原則交互參照

土地徵收雖為行政機關之適法行為，但在不問人民意願之下強迫取得其財產權，實際上已對私人權利形成侵害與不公平之負擔，亦使無責任之特定人因國家行政權之行使與公共利益而蒙受特別犧牲，基於特別犧牲應由全體公平負擔之觀點，故由國家給予補償（蕭仲弘，1997），而將負擔轉嫁給全體社會成員，以達成社會生活之必要負擔由全體平均分攤之目標（李基勝，1986）。因此，一般認為土地徵

收補償是一種調和財產權保障(私益)與土地徵收(公益)失調關係的手段，它不但使土地徵收得以正當化，亦能保障私人財產權，則一方面可以維護少數人的私益不致使被徵收人遭受不公平之對待，另一方面可避免為私益而損及大眾之公益。基於上述財產權保障之觀點，徵收補償之目的在保障被徵收人的財產權，但補償應使被徵收人回復到與徵收前相同之財產狀況與生活狀態(張嘉紋，2001)，抑或只須於合理範圍內減輕被徵收人承受之損失，這牽涉到補償原則的認定，在學理上對此有不同看法，主要可分為下列三種：

1.完全補償說

以財產權保障為觀點，認為因公益而對財產權所為之侵害所生之損失應給予完全補償，以貫徹私人財產權不可侵犯之精神(葉百修，1994)。另外，損失補償之目的在於實現平等之原則，由於徵收造成私人平等原則的破壞，為矯正此不平等之財產權侵害，自應給予完全補償(陳松造，1997)。此學說主張凡是來自土地徵收之損失皆應予以補償，且須以市價為基準，俾使被徵收人所獲之補償數額恰足以在其他地區購得同等面積、同等條件及同等利用價值之土地，進而回復到與被徵收前相同之情況。

2.相當補償說

以特別犧牲之概念為基礎，主張特別犧牲之標準是相對且浮動的，補償相當與否也是相對的、浮動的，故補償應斟酌侵害行為所依據之法律目的、方式，及被侵害之程度、法益性質，復考量當時之社會觀念，為客觀、公正、妥當之判斷，而給予相當補償(葉百修，1994)。此學說主張應填補被徵收人所受之經濟損失，故對於以土地作為資產而保有或利用之性質者，因帶有濃厚之社會性，僅予相當補償即可(陳松造，1997)。

3.折衷說

此學說採取較具彈性之看法，認為完全補償或相當補償皆為可採，端視情況而定。在多數情況下，基於憲法對財產權及平等原則之保障，對私人財產權之徵收已構成侵害，應給予完全補償；但在特殊情況下，而有合理之需要，僅給予相當補償亦無違平等原則(蕭仲弘，1997)。更具體地說，當被徵收財產屬於生存所必須，遭受侵害時對被徵收人之生存影響甚鉅，故基於財產權保障原則而予完全補償。反之，若被徵收財產屬於保有、利用之投機性資產，徵收行為雖對被徵收人造成

侵害，但應屬於因公益而可忍受之範圍，不構成特別犧牲，則予相當補償即可(陳松造，1997)。在學理上，我國學者大多贊同完全補償;而在實務上，則以「合理補償」、「相當補償」為原則。細究土地徵收條例、土地法、平均地權條例、都市計畫法、獎勵民間參與交通建設條例、國民住宅條例...等之規定，皆將土地徵收補償規範為相當補償;但在建築法、科學工業園區設置理條例、加工出口區設置管理條例、促進產業升級條例...等法律中，又明定以市價補償之，較為接近完全補償概念。目前，由於土地徵收條例為特別法，關於徵收補償之規定優先適用其規定，其未規範者方適用其他法律，因此實務上，我國補償的原則雖以相當補償為主流，但間有完全補償之規定夾雜其中，且相當補償之範圍界定不清，法律對何謂合理、適當之補償標準亦無明確規範或闡釋，在適用上不免產生疑義。

三、公共設施保留地之概述

(一) 公共設施之特性

按現行都市計畫法第 43 條規定「公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現況及發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增加市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。」，公共設施用地係指政府為改善都市生活與工作環境而自行辦理或獎勵民間興辦具有公共利益性質之各項建設，具有調解都市區位擁擠之現象，及提供民眾生活與消費之間的媒介，因此公共設施具有「公共財」之性質，非特定居民所能享有，具有「非敵對性」與「非排他性」二項特性，即增加使用公共設施人數時，並不損及原使用者之效益，且使用者無法排除或拒絕他人同時使用，綜觀而言，大多數私有財產所有權人並不願意主動提供公共設施予大眾共享，須由政府提供以建立良好的都市生活環境。

(二) 公共設施用地之類別

公共設施用地係供大眾共同使用，因此其種類相當多，惟按都市計畫第 42 條規定，公共設施用地可分為下列幾項：

1. 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
2. 學校、社教機關、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
3. 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業（如衛生、警所、消防、防空等）用地。

4. 本章規定之其他公共設施用地（如：加油站、屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理場、煤氣廠等）。

（三）公共設施保留地之取得方式

都市計畫所劃設的公共設施用地多為私人所有，因此於都市計畫法第 48 條規定，都市計畫指定之公共設施保留地應由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收或是地重劃方式取得。第 77 條規定都市計畫財源籌措方式，包括編列年度預算、工程受益費、土地增值稅部份收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘及都市建設捐。除此之外，第 78 條亦規定，各級政府為實施都市計畫得發行公債。

現行公共設施保留地之取得，除了整體開發地區得以都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收方式取得外，大部分公共設施保留地仍仰賴編列預算逐年徵收。另按現行法規規定，政府得依「都市計畫容積移轉實施辦法」採容積移轉方式取得。

四、公設保留地長期侵害人權的問題

有關都市計畫公共設施保留地的取得期限，於民國 28 年制訂的都市計畫法中並未予以規定，嗣後在 53 年 9 月 1 日修正之都市計畫法始增訂第 49 條，明定徵收期間為 5 年，但有特殊情況，並經上級機關核准者，得延長 5 年，即公共設施保留地的取得期間最長為 10 年。然而，立法者嗣後又於 62 年 9 月 6 日，將都市計畫法第 49 條規定修正為：「公共設施保留地，在民國六十二年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。」（條次變更為第 50 條）惟至 77 年時，因各地方政府仍然不能依上開規定辦理，乃再於 77 年 7 月 15 日修法，將應於一定期間內取得公共設施保留地之規定予以刪除。

憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」參照釋字第 400 號、709 號、732 號、747 號解釋，憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其「自由使用、收益及處分」之權能。私人土地一旦被劃設為公共設施保留地，雖然得為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但不得為妨礙指定目的之使用（都市計畫法第 51 條規定參照），此時土地所有權人對於土地的使用及收益權能不僅遭受限制，又因無法撤銷使用

管制，進而導致私有土地的價值大幅降低。再者，都市計畫區內被劃設為公共設施保留地，但卻遲遲未興建公共設施者，公共設施保留地對於土地所有權人所造成的財產上不利益，勢必將隨著時間經過而不斷擴大，進而逾越其個人社會責任所應忍受之範圍。對於此種現象，政府既不徵收土地，又不給予合理金錢補償，甚至未徹底檢討變更已存在數十年而顯非必要的公共設施保留地，顯已導致全國數以萬計的土地所有權人財產權，因此遭受重大損害。

參、公共設施保留地徵收補償市價查估價格

一、公共設施保留地徵收補償制度之現況

有關公共設施保留地之地價補償，現行法為土地徵收條例，由土地徵收條例第 30 條第 1 項「在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」，土地徵收條例施行細則第 31 條第 1 項便據此詳細說明所謂「毗鄰非公共設施保留地之平均市價」之算法，而其中之「平均」則比照平均地權條例施行細則第 63 條第 2 項。又為查估「市價」，土地徵收條例第 30 條第 4 項明示「前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」，故而訂立土地徵收補償市價查估辦法，其中第 22 條至第 25 條為公共設施保留地之市價查估詳細規定。茲將各項條文整理於下表：

表 1 公共設施保留地相關徵收補償法規表

法規	條號	內容(摘錄)
土地徵收條例	30	…在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。 前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。
土地徵收條例施行細則	31	本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第六十三條第二項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。
平均地權條例施行	63	…所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

法規	條號	內容(摘錄)
細則		
土地徵收補償市價查估辦法	22	<p>(1)都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。(2)前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。(3)第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。(4)都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。(5)公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。(6)區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價</p> <p>計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。</p>
	23	闡述公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟。
	24	公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。
	25	公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。

二、公共設施保留地圖例及計算例

由於公共設施保留地性質特殊，為保護其土地所有權人因土地保留多時之損

失，故土地徵收條例第 30 條規定以其毗鄰非公共設施保留地平均市價計算補償費，因此公共設施保留地之地價區段劃分及徵收補償費之計算與一般土地均不相同，本節便針對公共設施保留地，搭配圖例及計算例做更清楚的整理：

(一) 單獨劃分地價區段

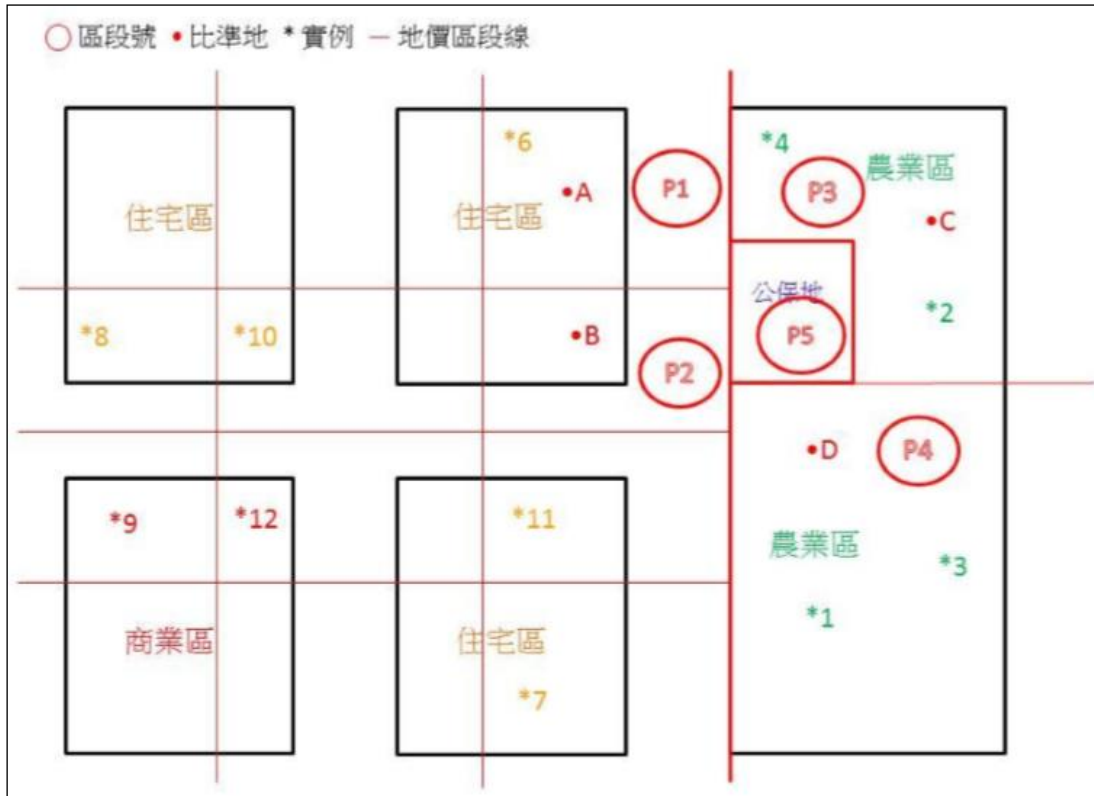


圖 1 單獨劃分地價區段示意圖

1. 毗鄰地價區段：本公共設施保留地 P5 毗鄰 4 個區段，分別為 P1、P2、P3、P4，可分別選取比準地 A、B、C、D。
2. 選取比準地地價查估之比較標的：
 - (1) 推估比準地 A 地價：可採實例*6(免進行區域因素調整)，或採實例*7(應進行區域因素調整)為比較標的。
 - (2) 推估比準地 B 地價：可採實例*8、實例*10、實例*11(應進行區域因素調整)為比較標的。
 - (3) 推估比準地 C 地價：可採實例*2 及實例*4(免進行區域因素調整)，或採實例*1 及實例*3(應進行區域因素調整)為比較標的。
 - (4) 推估比準地 D 地價：可採實例*2 及實例*4(應進行區域因素調整)，或採實例*1 及實例*3(免進行區域因素調整)為比較標的。

分

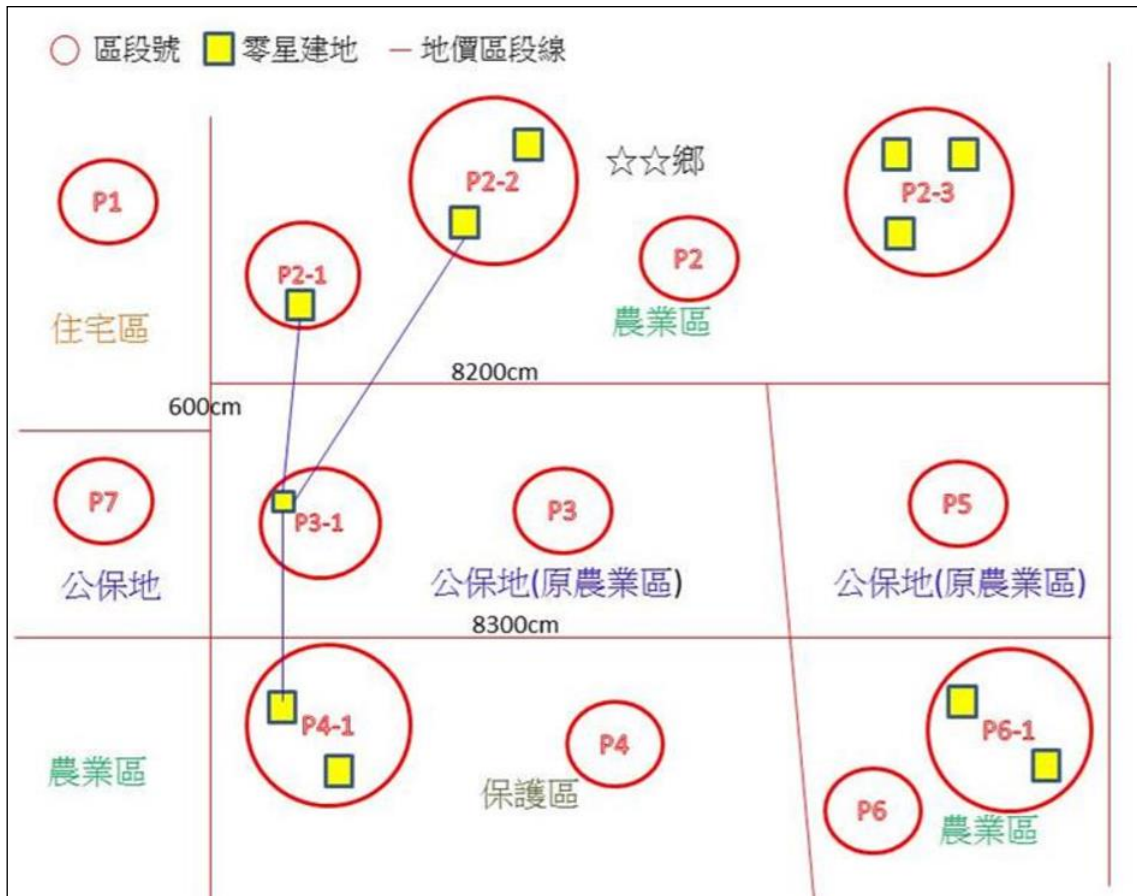


圖 3 視原建築使用情形再予細分示意圖

本例之公共設施保留地地價區段 P3 及 P3-1(零星建地)毗鄰之土地如圖 3.2.8。首先按毗鄰地價區段之區段地價計算 P3 之區段地價；接著選取與 P3-1 距離最近的三個零星建地地價區段 P2-1(無參酌區域因素調整)、P2-2(無參酌區域因素調整)、P4-1(參酌區域因素調整)，計算由上述三區段之區段地價平均之價。兩者相比較高之價即為區段 P3-1 之區段地價。

(四) 毗鄰地價區段不含公共設施用地

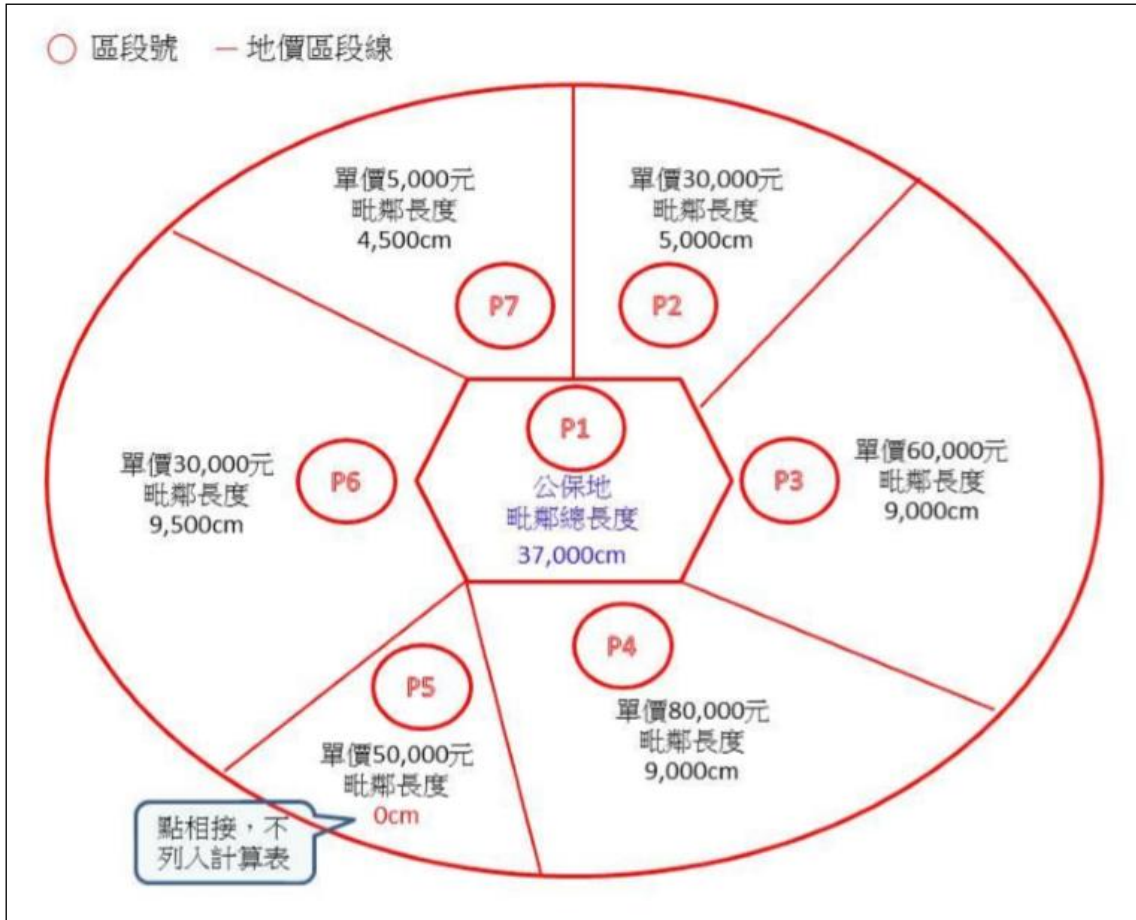


圖 4 毗鄰地價區段不含公共設施用地計算示意圖

表 2 公共設施保留地地價加權平均計算表(範例 1)

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段 編號	P001-00	區段 範圍	○
區 段 地 價 計 算 結 果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P002-00	5,000	30,000		
	P003-00	9,000	60,000		
	P004-00	9,000	80,000		
	P006-00	9,500	30,000		
	P007-00	4,500	5,000		
	合 計	37,000	46,500		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

(五) 毗鄰地價區段含公共設施用地

毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。

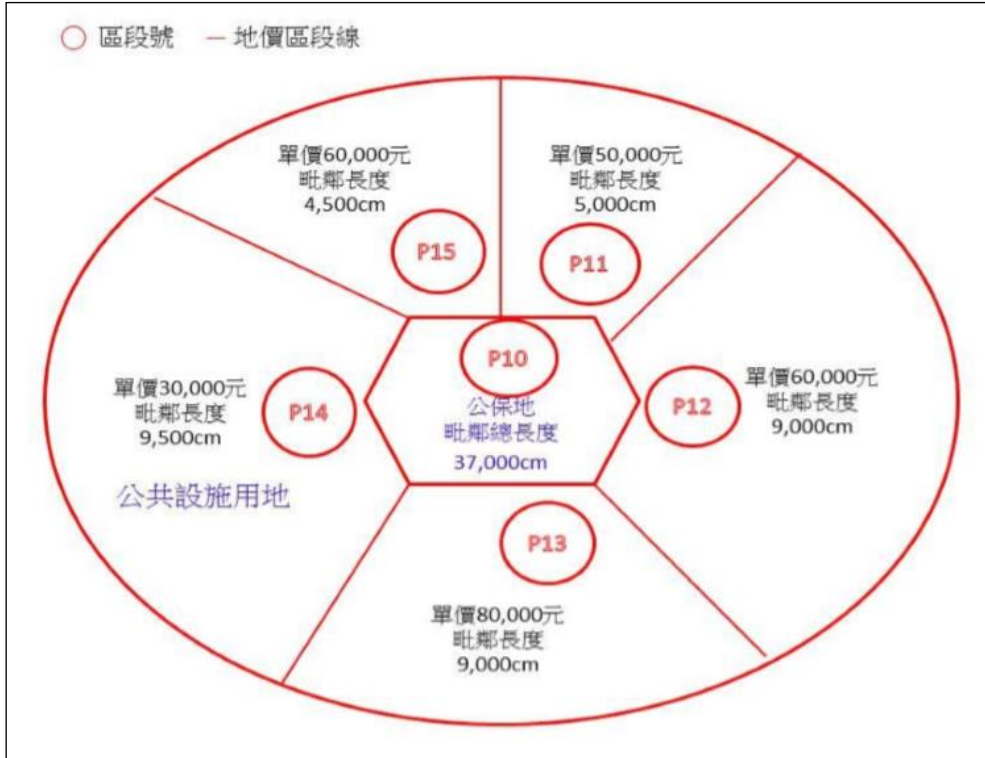


圖 5 毗鄰地價區段含公共設施用地計算示意圖

表 3 公共設施保留地地價加權平均計算表(範例 2)

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段 編號	P010-00	區段 範圍	○
區 段 地 價 計 算 結 果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P011-00	5,000	50,000		
	P012-00	9,000	60,000		
	P013-00	9,000	80,000		
	P014-00	9,500	30,000	公共設施用地	
	P015-00	4,500	60,000		
	合 計	27,500	64,800	本案採P014-00區段不納入計算	
合 計	37,000	55,900	P014-00區段納入計算		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

(六) 同一公共設施保留用地分次徵收，得視為同一公共設施保留地劃分地價區

段



圖 6 視為同一公共設施保留地區段示意圖

1. 本案分次分別徵收公共設施保留地 A、B 兩區，分別劃為 P1-1、P1-2 區段，公共設施保留地全部範圍可劃為 P1 區段。
2. 採 P1-1、P1-2 區段分別查估：
 - (1)P1-1 區段地價：採與 P3、P5 區段毗鄰線段長度加權平均計算。
 - (2)P1-2 區段地價：採與 P3、P4、P5 區段毗鄰線段長度加權平均計算。
3. 採 P1 區段查估(得視為同一公共設施保留地劃分地價區段)：本案因分次徵收公共設施保留地 A、B 兩區，得依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 5 項規定，將同一公共設施保留地劃為 P1 區段，採與 P2、P3、P4、P5 區段毗鄰線段長度加權平均計算，計算後價格即為 A、B 兩區之徵收補償市價。

(七) 區段徵收範圍內公共設施保留地之地價區段劃分及毗鄰區段認定方式

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價

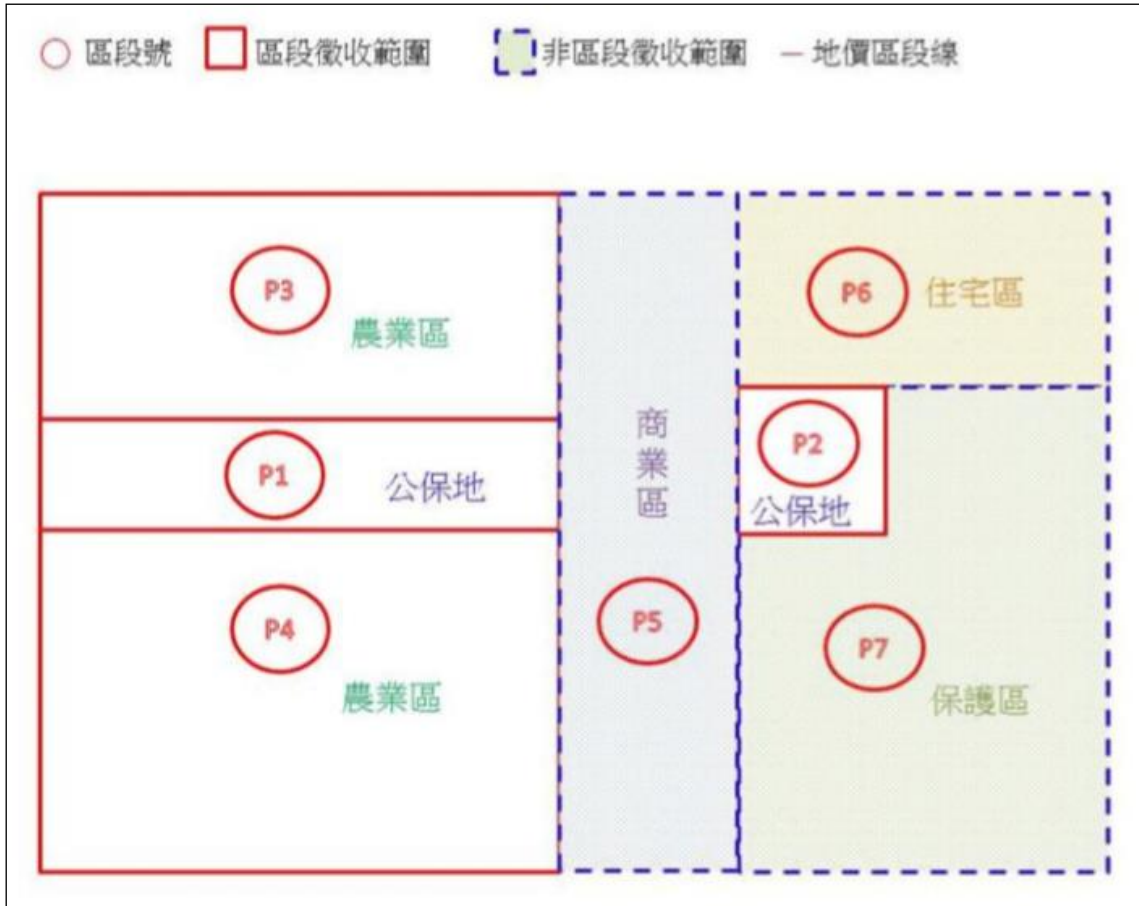


圖 7 區段徵收範圍內公保地計算示意圖

本例區段徵收範圍內地價區段分別劃為 P1~P4 區段，其中 P1、P2 區段為公共設施保留地區段，P5、P6、P7 區段非屬區段徵收範圍。P1 及 P2 之區段地價計算分述如下：

1. P1 區段地價：採毗鄰之 P3、P4 區段之區段線比例加權平均計算。
2. P2 區段地價：因區段徵收範圍內，P2 區段無毗鄰非公共設施保留地區段，故採非區段徵收範圍之 P5、P6、P7 地價區段毗鄰區段線比例加權平均計算。

三、公共設施保留地徵收補償實例解析—以中和區徵收案為例

行政院於 99 年 2 月 12 日核定捷運萬大-中和-樹林線(簡稱萬大線)，期工程分二期施作，第一期工程路線全部採地下興建，全長 9.5 公里，包含臺北市段 3.8 公里、新北市段 5.7 公里，共設 9 座車站和 1 座機廠；第二期工程路線全長 13.3 公里，全部在新北市，共設 13 座車站，包含地下 2 座、高架 11 座。第一期工程路線由捷運中正紀念堂站起，向西沿南海路下方過和平西路後接西藏路轉萬大路、

經富民街復，地下穿越新店溪，至保生路轉中山路、連城路至金城路，並於金城路北側農業區設置機廠及臨莒光路設置 1 車站。

需地機關臺北市政府捷運工程局為工程進行，依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定，以補償軌道穿越土地下方而造成之損害，爰請地政事務所就該批地號辦理土地徵收補償市價查估作業。

該案為「萬大線(第一期工程)新北市轄地下穿越工程」，係查估軌道穿越之土地，其土地位於永和區保生路及中和區中山路 2 段及連城路沿線，使用分區皆為道路用地，其估價基準日為 105 年 3 月 1 日，案例蒐集期間為 104 年 9 月 2 日至 105 年 3 月 1 日，該案工程用地範圍示意圖如下：

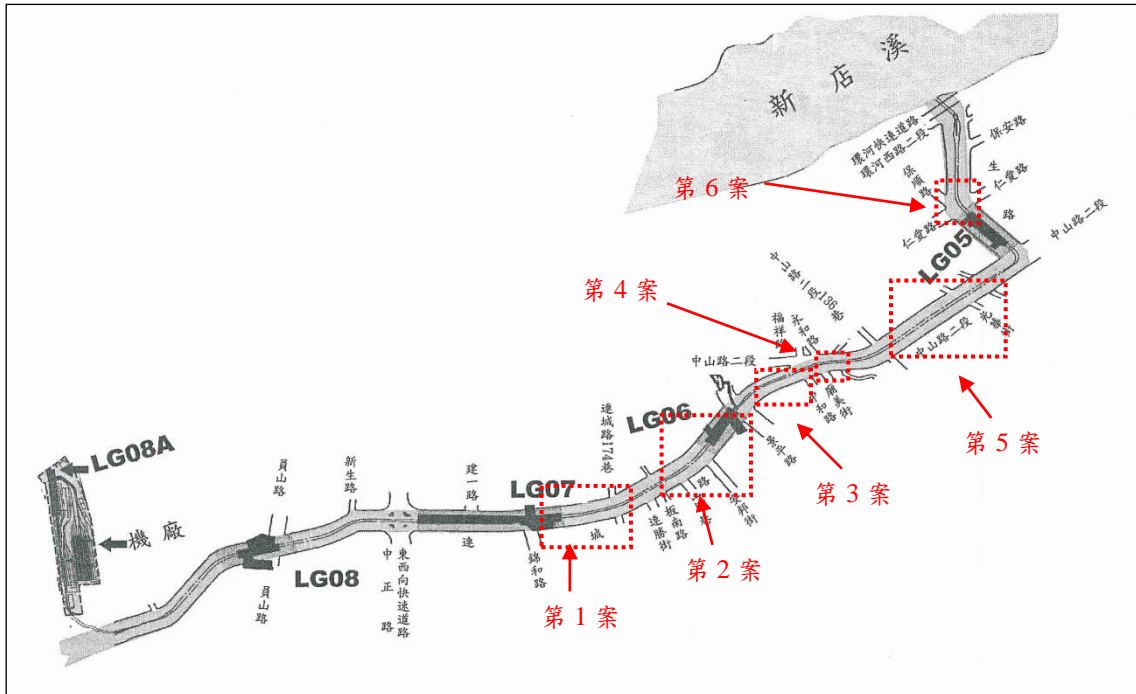


圖 8 工程用地範圍示意圖

因該案土地沿軌道穿越沿線分布，範圍較廣，故分成 6 個子案來評估其徵收補償市價，其毗臨土地分別為住宅區及商業區土地，查估結果如下表所示：

表 4 「萬大線(第一期工程)新北市轄地下穿越工程」土地徵收補償市價查估結果

案次	段小段	地號	使用分區	毗鄰區段	查估結果 (元/M2)	105 年公 告現值	查估結果 與公告現 值倍數
1	健康段	●●4-5	道路用地	住宅區	432000	147000	2.9
	健康段	●●4-4	道路用地	住宅區	432000	206000	2.1
	健康段	●●5	道路用地	住宅區	432000	206000	2.1

案次	段小段	地號	使用分區	毗鄰區段	查估結果 (元/M2)	105年公 告現值	查估結果 與公告現 值倍數
	健康段	●●5-4	道路用地	住宅區	432000	206000	2.1
	健康段	●●5-2	道路用地	住宅區	431000	206000	2.1
	健康段	●●5-3	道路用地	住宅區	431000	206000	2.1
	健康段	●●0-1	道路用地	住宅區	431000	206000	2.1
	健康段	●●5-1	道路用地	住宅區	431000	147000	2.9
	健康段	●●5-2	道路用地	住宅區	431000	147000	2.9
	健康段	●●6-1	道路用地	住宅區	431000	147000	2.9
	健康段	●●6-2	道路用地	住宅區	431000	147000	2.9
	健康段	●●6	道路用地	住宅區	432000	206000	2.1
	健康段	●●3-2	道路用地	住宅區	431000	147000	2.9
2	安邦段	●2	道路用地	住宅區	444000	237000	1.9
	安邦段	●●4-1	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●0	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●1	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●2-1	道路用地	住宅區	444000	163017	2.7
	安邦段	●●4-1	道路用地	住宅區	444000	161812	2.7
	安邦段	●●4-2	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●5-1	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●5-2	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●6-1	道路用地	住宅區	444000	217000	2.0
	安邦段	●●1-1	道路用地	住宅區	444000	147000	3.0
	安邦段	●●6-1	道路用地	住宅區	444000	147000	3.0
安邦段	●●15	道路用地	住宅區	444000	237000	1.9	
3	中和段	●5-1	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
	中和段	●7-1	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
	中和段	●8-1	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
	中和段	●●4-1	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
	中和段	●●2	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
	中和段	●●3-1	道路用地	住宅區	445000	248000	1.8
4	莊敬段	●●0-1	道路用地	商業區	517000	260000	2.0
	莊敬段	●●1-1	道路用地	商業區	517000	260000	2.0
5	瓦礫段	●●4-1	道路用地	商業區	514000	252000	2.0
	瓦礫段	●●0-1	道路用地	商業區	514000	252000	2.0
	瓦礫段	●●0-2	道路用地	商業區	514000	252000	2.0
	瓦礫段	●●2-1	道路用地	商業區	514000	252000	2.0
	莊敬段	●●6-1	道路用地	商業區	513000	260000	2.0
	莊敬段	●●0-2	道路用地	商業區	513000	260000	2.0
6	保生段	●●1	道路用地	住宅區	517000	219000	2.4
	保生段	●●1-2	道路用地	住宅區	517000	208070	2.5
	保生段	●●2-1	道路用地	住宅區	517000	219000	2.4
	永平段	●●4-2	道路用地	住宅區	517000	230000	2.2

表 5 查估結果與公告現值倍數整理

查估結果與公告現值倍數	筆數	百分比
2 倍以下	12	27%
2~2.5 倍	22	50%
2.5~3 倍	8	18%
3 倍以上	2	5%

由以上查估結果與當期公告土地現值相比，其倍數最低為 1.8 倍，最高為 3 倍，皆大於舊制徵收補償普遍採公告現值加計 4 成之金額；計算後有 12 筆落於 2 倍至 2.5 倍，佔該徵收案全部筆數約 50%。

肆、公共設施保留地市價

一、公共設施保留地於市場上之效益

(一) 徵收

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。因公共設施保留地係按其毗鄰非公共設施保留地市價來評估，徵收補償金額通常會大於公保地之市價，故投資人會購入公保地等待徵收，但有徵收時程不確定的問題。

(二) 與公有非公用土地辦理交換

都市計畫法於民國 91 年 11 月 19 日修法時，新增第 50-2 條，明定在不影響公共設施保留地所有權人權益情形下，政府可依相關法令採取以地易地之公私土地交換方式辦理，即私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制，且劃設逾 25 年未經政府取得者，得優先辦理交換。內政部並於民國 92 年訂定「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」，惟目前都市公有非公用土地稀少，以地易地較為困難。

(三) 容積移轉

都市計畫法第 83-1 條明訂公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理，隨後內政部便訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」，做為實施依據。在此制度下，所有權人可透過容積之出售而獲得合理之補償，政府亦不需花費即可取得用地。但該法亦規定以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者不得適用，得獲得此保障之公共設施保留地所有權人縮小。此外，將公共設施保留地以容積移轉的方式補償所有權人，等於將此補償交由市場運作，不僅牽涉到廣泛的市場機制，更容易對整體都市開發與都市結構造成衝擊，不確定因素極大(郭素君，2009)。

(四) 抵繳稅額

1. 抵繳遺產稅

依遺產及贈與稅法第 30 條，同法施行細則第 49 條規定，應納稅額（含罰鍰

及利息)在30萬元以上者,納稅義務人繳納現金確有困難,若想以遺產中之不動產(即課徵標的物)抵繳遺產稅時,應該在限繳日期前申請,倘逾限繳日期始申請者,須加徵滯納金及利息。

2. 捐贈土地列報綜合所得稅捐贈列舉扣除

依所得稅法第17條之4規定略以,納稅義務人、配偶及受扶養親屬以非現金財產捐贈政府、國防、勞軍、教育、文化、公益、慈善機構或團體者(以下簡稱政府機關或團體),納稅義務人列報捐贈列舉扣除金額之計算,除法律另有規定外,應依實際取得成本為準;其未能提出取得成本之確實憑證,或該非現金財產係受贈或繼承取得,或因折舊、損耗、市場行情或其他客觀因素,致其捐贈時之價值與取得成本有顯著差異者,由稽徵機關依該部訂定標準核定之。

為利徵納雙方對非現金財產捐贈列報扣除金額之計算及認定,有一致遵循標準,財政部於105年11月16日訂定發布「個人以非現金財產捐贈列報扣除金額之計算及認定標準」中,土地、房屋未提出實際取得成本之確實憑證者其捐贈列舉扣除金額計算規定如下:

- (1) 依捐贈時公告土地現值、房屋評定標準價格,按捐贈時政府已發布最近臺灣地區消費者物價總指數調整至取得年度之價值計算。
- (2) 公共設施保留地及公眾通行道路之土地,依捐贈時公告土地現值之16%計算。
- (3) 前開以公告土地現值16%計算之基準,自106年起,由財政部各地區國稅局參照捐贈年度實際市場交易情形調整擬訂報財政部公告。

(五) 臨時建築使用

按都市計畫法第51條,公共設施保留地雖不得為妨礙其指定目的之使用,但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。此外同法第50條亦規定公共設施保留地在未取得前,得申請為臨時建築使用,而臨時建築之權利人,經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時,應自行無條件拆除;其不自行拆除者,將予以強制拆除。但上述之補償方式對土地所有人之財產損失之補償效果仍相當有限。

(六) 都市計畫公共設施保留地檢討變更

為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神,行政院81年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地,一律採區段

徵收方式辦理」。在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變為可建築用地之都市計畫案件，均採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院於 101 年針對都市計畫公共設施保留地約詢內政部，其中有關所提「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，後內政部將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。其計畫目標為：一、檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨。二、透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，並減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

二、公共設施保留地於實價登錄揭露之市價

(一) 實價登錄資料蒐集條件

前述「萬大線(第一期工程)新北市轄地下穿越工程」徵收補償市價查估案，其估價基準日為 105 年 3 月 1 日，案例蒐集期間為 104 年 9 月 2 日至 105 年 3 月 1 日，該案徵收標的由永和區保生路延伸至中和區連城路，故公共設施保留地實價登錄案例蒐集條件如下列所示：

1. 行政區：永和區、中和區。
2. 交易日期：104 年 9 月 2 日至 105 年 3 月 1 日。

3. 類型：土地。

4. 使用分區：公共設施用地，如道路用地、綠地用地、公園用地等。

5. 排除特殊交易：排除特殊情況之交易案件，如親友間交易、債權債務關係等。

表 6 公共設施保留地市價與公告現值倍數明細表

行政區	段號	代表地號	移轉當期公告土地現值 (元/m ²)	土地使用分區	申報資料平均單價 (元/m ²)	市價與公告現值倍數
中和區	復興段	●●6-6	212000	道路用地	25168	0.12
中和區	安平段	●●8	162999	綠地用地	100336	0.62
中和區	南工段	●●7	142000	道路用地	64655	0.46
中和區	自強段	●9	135000	道路用地	86789	0.64
中和區	大仁段	●●9	142000	道路用地	35346	0.25
中和區	德光段	●●6	138000	道路用地	109880	0.80
中和區	自強段	●8	135000	道路用地	108467	0.80
中和區	正南段	●●7	125000	道路用地	108571	0.87
中和區	民利段	●●2	124000	道路用地	42694	0.34
中和區	景福段	●●4	141000	道路用地	71369	0.51
中和區	景福段	●●4	141000	道路用地	71370	0.51
中和區	中和段	●●5-1	222000	道路用地	118965	0.54
中和區	圓通段	●●3	131000	人行步道	57150	0.44
中和區	南工段	●●7-6	155150	綠地用地	130530	0.84
中和區	民利段	●●2	124000	道路用地	48805	0.39
中和區	瓦礫段	●●4	152166	綠地用地	74903	0.49
中和區	復興段	●●7	130000	排水溝用地	177309	1.36
中和區	大智段	●●7-1	141000	道路用地	57272	0.41
中和區	員山段	●●3-2	59829	公園用地	67673	1.13
中和區	民利段	●●0	124000	道路用地	55175	0.44
中和區	大華段	●●49-2	142000	道路用地	194600	1.37
中和區	圓通段	●●3	130000	道路用地	65060	0.50
中和區	台貿段	●●8	111000	道路用地	47520	0.43
中和區	信和段	●●28-6	126608	道路用地	53944	0.43
中和區	安平段	●●1-1	162000	道路用地	59613	0.37
中和區	橫路段	●●67	5272	垃圾處理場 用地	2728	0.52
中和區	民利段	●●7	124000	部分人行步 道部分道路 用地	60884	0.49
中和區	民利段	●●3	59829	公園用地	17619	0.29
中和區	民利段	●●3	59829	公園用地	17617	0.29
中和區	復興段	●●7-2	130000	道路用地	54180	0.42

行政區	段號	代表地號	移轉當期公告土地現值 (元/m ²)	土地使用分區	申報資料 平均單價 (元/m ²)	市價與公告 現值倍數
中和區	景新段	●●2-1	132000	道路用地	75482	0.57
中和區	廟美段	●●1	138000	道路用地	120937	0.88
中和區	景平段	●●0	132000	道路用地	58050	0.44
中和區	大智段	●●7-1	141000	道路用地	62098	0.44
中和區	仁和段	●●2-1	122000	道路用地	72071	0.59
中和區	景福段	●●4	141000	道路用地	78657	0.56
中和區	民利段	●●0	124000	道路用地	54900	0.44
中和區	板南段	●●4	152000	道路用地	67050	0.44
中和區	板南段	●●4	152000	道路用地	64944	0.43
中和區	員山段	●●6	59829	公園用地	17939	0.30
中和區	員山段	●●8-1	59829	公園用地	34807	0.58
中和區	員山段	●●7	59829	公園用地	59829	1.00
中和區	圓通段	●0	146650	道路用地	146652	1.00
中和區	民有段	●5	185000	道路用地	122616	0.66
中和區	健康段	●●82	209000	道路用地	82823	0.40
中和區小計		45 筆				0.57
永和區	民治段	●●7	247743	綠地用地	207828	0.84
永和區	永利段	●3	248000	道路用地	117691	0.47
永和區	竹林段	●●5	159408	道路用地	51064	0.32
永和區	保生段	●●6	171392	機關用地	89485	0.52
永和區	樂華段	●●4	197655	道路用地	112025	0.57
永和區	樂華段	●●4	197655	道路用地	112026	0.57
永和區	永平段	●●8	161000	道路用地	157000	0.98
永和區	樂華段	●4	333119	道路用地	100828	0.30
永和區	樂華段	●●0	158000	道路用地	37841	0.24
永和區	樂華段	●●0	158000	道路用地	63067	0.40
永和區	樂華段	●●0	158000	道路用地	37841	0.24
永和區	樂華段	●●0	158000	道路用地	88295	0.56
永和區	中興段	●●3-1	164000	道路用地	83475	0.51
永和區	林森段	●●0	171305	道路用地	33572	0.20
永和區	國光段	●●6	359000	道路用地	197513	0.55
永和區	信義段	●●5	171000	道路用地	158333	0.93
永和區	永平段	●●3	153000	道路用地	95813	0.63
永和區	中興段	●●7	164000	道路用地	58565	0.36
永和區小計		18 筆				0.51
合計		63 筆				平均倍數 0.55

整理上述資料可知，104 年 9 月 2 日至 105 年 3 月 1 日間，有揭露之中和區公共設施保留地之交易共 45 筆，單價與移轉當期公告現值倍數平均約為 0.57 倍；有揭露之永和區公共設施保留地之交易共 18 筆，單價與移轉當期公告現值倍數平均約為 0.51 倍；合計共 63 筆，平均倍數約 0.55 倍。

表 7 公共設施保留地市價與公告現值倍數統計表

市價與公告現值倍數	中和區		永和區		中、永和全區	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
未滿 0.25 倍	2	4%	3	17%	5	8%
0.25~未滿 0.5 倍	21	47%	5	28%	26	41%
0.5~未滿 0.75 倍	12	27%	7	39%	19	30%
0.75~未滿 1 倍	5	11%	3	17%	8	13%
1 倍以上	5	11%	0	0%	5	8%
合計	45		18		63	

由上表統計可看出公共設施保留地市價占公告現值成數的分布狀況，中和區多落在 2.5 成至未滿 5 成，共 21 件，約是全部件數之 47%；永和區多落於 5 成至未滿 7.5 成，共 7 件，約為全部件數之 39%；中、永和合計最多落於 2.5 成至未滿 5 成，共 26 件，約全部件數之 41%。

三、公保地收補償查估市價與實價登錄市價之比較

綜上所述，本文所採案例公保地徵收補償市價查估成果，與公告現值之比在 1.8 倍至 3 倍間，皆超出舊制徵收加成補償普遍採用的公告現值加計 4 成的計算金額；而公保地於實價登錄所示之交易單價卻僅占交易當期公告現值之 0.1 至 1.37 倍，兩者有相當的差距，其中原因為公共設施保留地規定以其毗鄰非公共設施保留地平均市價計算補償費，故所查估之地價係毗鄰土地使用分區之市價，超過公保地市價甚多，可說是達到「完全補償」，相對未取得公保地地主，其長期犧牲所受損害在徵收補償以市價查估後更顯擴大。

伍、結論與建議

內政部 101 年 1 月 4 日修正土地徵收條例第 30 條規定，並由行政院核定自 101 年 9 月 1 日施行後，「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」，致公保地「徵收補償市價」與實價登錄資料所示之「市價」有大幅落差。

綜上所述，其關鍵在於都市計畫區內之公共設施保留地之徵收補償市價，係依「毗鄰非公共設施保留地」之平均市價來評估的，就本文所採案例，徵收土地皆為都市計畫之道路用地，但係採毗鄰之「住宅區」、「商業區」之土地市價來評估，致徵收補償市價高出公告現值甚多。而公保地之實價登錄市價則真實呈現公保地的「使用價值」，公保地在使用上受到限制，雖有前述徵收、公私有地交換、容積移轉、抵繳稅額、臨時建築使用、都市計畫公共設施保留地檢討變更等方式來處理公保地問題，但大部分並沒有發揮真正的作用，許多公保地無法做臨時使用、也無法進行多目標使用（特別是道路用地），且都計區並沒有太多公有地可作為公保地之交換，其中最有利可圖的便是容積移轉，但容積移轉有許多限制，在目前的市場環境下，公保地操作容積移轉的利益縮水，目前公保地市價大部分是投資客所認為有利可圖的價值，就前述資料來看多落於公告現值的 50% 內。

公保地市價如此低落肇因久遠，在層層修法下政府取得期限遙遙無期，在政府取得前的私人買賣只能各憑本事，能賣多少是多少。政府該如何真正解決公保地問題，本文建議有下列幾點方向：

一、地價稅所得挹注公保地取得財源

土地價格的形成，部分可歸功於公共設施的貢獻，地價調漲，地價稅收隨之增加，政府應規劃一定比例稅收挹注公保地取得財源，尤其是已開闢卻未取得之公保地，對周圍環境有貢獻卻無法得到應有補償，應規劃財源優先取得。

二、都市更新取得公保地

按都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條明定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，且其產權登記為公有者，得給予建築容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，又土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算；以上條文可稍作檢討，為取得更新單元內或周圍之公保地可檢討調升獎勵容積上限，但土地取得費用應以實際交易金額折算至事業計畫報核日為準，

避免實施者有低買高報之情形。

三、使用者付費，支付地租

對於已經開闢之公共設施保留地，政若無足夠財源予以徵收，基於使用者付費之原則，至少應每年給付租金，給予公保地地主適當補償。

四、檢討解編

對於超過 25 年仍未開發、甚至超過 3、40 年仍未取得使用的公共設施用保留地，例如不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等，應訂定辦法，予以解編，但應事前規劃相關配套以減低解編後對都市計畫之衝擊。

五、發行土地債券取得公保地

都市計畫法第 78 條規定「中央、直轄市或縣（市）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債」，為根本解決公保地問題，建議政府發行土地債券，作為徵收公保地之地價補償工具，並課責都市更新實施者，於申請作超額建築容積發展時，必須取得等值之土地債券，無償贈與政府，以助政府回收土地債券。

參考文獻

- 楊松齡，1996，現行土地制度有關財產權保障之研究：公用徵收補償之分析，學術專著叢書。
- 李鴻毅，1993，土地法論，著者發行 2、錢學陶，1990，都市計畫學導論，大學用書。
- 劉美雪，2003，從財產權觀點探討公共設施保留地制度之執行，國立政治大學地政學系碩士論文
- 葉百修，1994，行政院公用徵收裁判之研究，台北，台灣：行政院。
- 陳奕安，2017，公共設施保留地徵收補償問題之研究，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文
- 陳瑩真，2004，「土地徵收補償中的估價問題」，國立臺北大學地政學系碩士論文。
- 蕭仲弘，1997，私立逢甲大學管理學院土地管理研究所碩士論文，改進我國土地徵收補償制度之研究。
- 李基勝，1986，「從法律理論觀點對我國現行土地徵收與補償之研究」，政治大學地政研究所碩士論文。
- 張嘉紋，2001，我國土地徵收法制之探討—以行政院裁判為中心，國立政治大學地政學系碩士論文
- 陳松造，1997 年，公共建設土地取得與補償機制之研究，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文
- 國立政治大學地政學系地政學訊第 1 期，2006。
- 張永健，台灣徵收補償法制一甲子，台灣法學第 218 期。
- 內政部，2015，「土地徵收補償市價查估作業手冊」，內政部編製。
- 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，內政部，102.11.29 台內營字第 10203489291 號函。
- 楊重信，2018，《自由廣場》（澄社論壇）以土地債券取得公保地，檢自：
<http://talk.ltn.com.tw/article/paper/1192763>
- 劉昌坪，2017，政府應嚴肅面對公設保留地長期侵害人權的問題，檢自：
<https://www.storm.mg/article/311680>

蔡佳明、彭揚凱，2017，無中生有的土地，到底肥了誰？——容積轉移的真相，
檢自：<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/6053>