

高雄市執行公園綠地兒童遊戲場土地徵收補償政策現況分析



撰研機關單位：工務局養護工程處

撰寫人：蔡閔州

職稱：股長

提報日期：100年8月1日

目錄

第 1 章	前言	
1.1	都市計畫法之公共設施用地取得.....	3
1.2	非都市土地使用管理規則.....	4
1.3	土地徵收之定義.....	5
1.4	公共設施興辦主體及法定程序.....	5
1.4.1	興辦主體法令依據.....	6
1.4.2	民間參與公共建設相關規定.....	6
1.4.3	都市計畫容積移轉審查許可.....	7
第 2 章	現況分析	
2.1	課題研究.....	9
2.2	用地取得方式.....	10
2.2.1	協議價購.....	12
2.2.2	土地徵收.....	13
2.2.3	地價的種類.....	20
2.3	歷年成果統計分析.....	21
第 3 章	結論與建議	
3.1	徵收補償最佳化策略.....	26
3.2	尚未取得公共設施保留地之因應.....	26

表目錄

表 2-1	土地徵收與協議價購之比較
表 2-2	高雄市每人享有都市計畫公園綠地面積
表 2-3	養護工程處(91~100 年)用地徵收(購)取得數據

圖目錄

圖 2-1	土地徵收簡要程序
圖 2-2	高雄市與台北市每人享有都市計畫公園綠地面積
圖 2-3	養護工程處(91~100 年)用地取得經費
圖 2-4	養護工程處(91~100 年)用地取得比例 (a)面積 (b)經費

第1章 前言

本府工務局養護工程處為推動各項公園綠地建設、促進人民福利，時需用地取得，其來源為公、私有土地。公有土地取得可依土地法第26條、國有財產法第38條規定辦理撥用，而私有土地的取得途徑包括所有權人捐贈、市地重劃、土地徵收或協議價購等手段。其手段各有利弊及適用時機。本研究擬由統計分析本處近10年用地取得方式及其成果，作為日後檢討用地取得機制，使徵收補償作業更趨健全。

1.1 都市計畫法之公共設施用地取得

在尚未縣市合併前，本市範圍皆屬都市計畫區域，本局養工處為本市公園、綠地、兒童遊戲場等目的事業主管機關，依法取得並興闢都市計畫內公共設施用地，有關本市都市計畫範圍內公共設施用地相關規定詳載於都市計畫法（以下於本節稱本法）第四章公共設施用地第 42~56 條規定，略述以都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。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 10%。依本法指定之公共設施保留供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；本府依徵收、區段徵收、市地重劃方式取得之。依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過 40% 為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項公共設施保留地之加成補償標準，由本市地價評議委員會於評議當年期土地現值時評議之。公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，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，予以強

制拆除。都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。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；劃設逾 25 年未經政府取得者，得優先辦理交換。前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。依本法指定之公共設施保留地，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。都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，本府於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有無法協議收購者，應備妥價款，申請該管代為收買之。依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，本府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。本府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，本府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報本府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗本府之優先收買權。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，應登記為市有，並由市府負責維護修理，並予獎勵。

1.2 非都市土地使用管理規則

縣市合併後，即使沿用既有法規雙軌並行，原屬於高雄縣內許多非都市土地公園、綠地取得與管理仍存有許多問題，有待跨局處會議積極協調整合，非都市土地使用管制規則係依區域計畫法第 15 條第 1 項規定訂定之。非都市土地得劃定為特定農業、一般農

業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、特定專用等使用分區。非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等使用地。非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之。非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由本府管制其使用，並由當地區公所隨時檢查，其有違反土地使用管制者，應即報請本府處理。區公所辦理前項檢查，應指定人員負責辦理。本府為處理第一項違反土地使用管制之案件，應成立聯合取締小組定期查處。前項本市聯合取締小組得請目的事業主管機關定期檢查是否依原核定計畫使用。另有關相關土地容許使用、建蔽率及容積率屬於本局建管處業務，為本處於土地管理實務作業時，可參考各種使用地容許使用項目及許可使用細目表，以利釐清所屬土地管理機關權責。

1.3 土地徵收之定義

土地徵收，係國家因公共事業之需要，無論土地所有權人之意向為何，得經由法定程序予以強制徵收，使興辦事業人(即需用土地人)取得土地之謂。

1.4 公共設施興辦主體及法定程序

我國土地徵收政策之執行向來由政府機關辦理取得，再由政府機關取得土地後交由需用土地人辦理公共設施之建設，因此，尚無由私人行使執行之權力。用地取得之方式，依土地徵收條例規定需經一定之法定程序始可為之，本節針對興辦主體及法定程序等相關規定分述如下：

1.4.1 興辦主體法令依據

依據土地法第 208 條規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。……」另依土地徵收條例第十一條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先於所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」

由上述法條得知，國家因興辦公共事業符合法定項目者，可以依法申請徵收其所需用土地，具有上述性質之公共設施，都應由國家來負擔並提供之。

1.4.2 民間參與公共建設相關規定

事實上我國相關法令也不乏有民間參與之規定，如公路法第 2 條、第 14 條之規定，私人團體得依法興建公路系統；水利法第 14 條規定得由民間興辦水利事業；鐵路法第 3 條、第 7 條亦有國民經營之民營鐵路規定；而依照電信法第 11 條、第 12 條之規定，電信事業亦得由民間來經營之。

依經濟學的觀點看法，要達到民間參與公共建設之方法，有下列幾種方式，如由政府補貼、建立市場許可制度、賦於財產權模式等。由實證上之經驗顯示，其中以賦於民間投資機構財產權之獎勵民間興辦公共建設模式，其所能獲得之經營效率最高，而民間投資之意願亦最大，因此各國在採取民間參與興建公共建設之策略時，一般多採用此方法。

事實上，針對公共事業所必須考量的要件之一，乃興辦事業必須具有「公共利益」。然而，在時代潮流的趨勢下，公共利益之實現已非全由政府來達成不可，若能在相關制度得以配套下，政府也可以在市場或民間大眾的需求無法獲得滿足時，才介入滿足其需要。

1.4.3 都市計畫容積移轉審查許可

民國 91 年都市計畫法增訂第 83-1 條第一項規定：「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。」並以內政部訂定之「都市計畫容積移轉實施辦法」（民國 88 年 4 月 6 日發布），作為實施之依據。以容積移轉取得私有公共設施保留地，係屬自償性方式，即政府透過自由市場之運作，提供發展權移轉交換之運算機制，於此機制下，地主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。由於容積具有建築上之價值，故在有交易市場時，當足以作為補償之特性，若其反映出來的價值與保留地所有權人所受損失具有相當性，則可認為該項措施屬於合適之補償。惟因容積移轉牽涉到較廣泛的市場誘因機制及對整體都市開發行為與都市結構之衝擊，且容積交易市場之成功主要取決於容積交易的活絡，具有對市場之依賴性。故以此解決公共設施保留地問題之成效受限於不確定因素極大，必須以保留地之容積得以出售為前提，始能實現地主之財產權保障，若容積無法移轉(賣出)，就價值保障之觀點來看無異於未予補償。此外，私有都市計畫公共設施保留地雖可申請移轉容積，作為送出基地，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者（都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項 3 款）。故目前容積移轉於執行上尚有困難，並未普遍，且政府將保留地所有權人之財產權保障的實現與否全交由不動產市場決定，也正是補償成效受限之主因，對於保留地所有權人而言亦僅能小補。

實際上，容積移轉係政府在財政困窘之下，用來取代土地徵收補償之解套方法，政府藉此取得保留地所有權，而土地所有權人亦因此獲取具有建築價值之容積。因此，容積移轉實際上係公共設施保留地之取得方式之一，乃是用以補償因剝奪土地所有權所生之財產損失，並非針對其保留期間內使用權受限之損失而為之補償手段。

園於歷年來徵收取得財源拮据，為順利取得都市計畫容積移轉之公園、綠地、廣場公共設施保留地並予興闢，提升都市環境品質，透過都市計畫容積轉移審查許可取得私有公共設施用地，本府已訂定相關簡化作業流程，至於各承辦人員受理判斷基準可參考臺北市政府 99 年 1 月 20 日府工公字第 09836072900 號公告實施，臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件送出基地為公園、綠地、廣場優先受理判斷基準：

一、臺北市政府（以下簡稱本府）工務局公園路燈工程管理處為使依都市計畫容積移轉之公園、綠地、廣場保留地得以順利取得、興闢，提升都市環境品質，依據臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件特訂定本基準。

二、未開闢公園、綠地或廣場，面積須為 2 公頃以下。

三、容積移轉送出基地符合下列要件之一且非坐落本府依水土保持法報奉行政院核定公告之山坡地範圍者，優先受理：

（一）現況非供道路使用且緊鄰已開闢都市計畫公園、綠地或廣場者。

（二）現況非供道路使用且連接人車可通行之道路，各地號土地相鄰及面積合計達 100 平方公尺以上者。

（三）屬本府都市計畫公告面積未達 100 平方公尺之公園、綠地或廣場，其範圍內全部私有土地一次申請容積移轉者。

前項各款土地須經現地勘查，以確認不妨礙公眾使用及公共安全，符合提升都市生活環境品質。

四、容積移轉送出基地範圍內之土地所有權人，須全數同意辦理容積移轉。

第2章 現況分析

現階段土地徵收的主辦機關在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府，本府辦理土地徵收之法律依據為民國 89 年 2 月 2 日公布之土地徵收條例及 91 年 4 月 17 日發布之土地徵收條例施行細則。為使公共建設用地取得順利，並兼顧公益與私益之間的平衡，本局養護工程處累積近年來本市公園綠地的土地徵收補償統計成果，分析政策在執行上所遭遇的困難，透過地方民意諮詢與協商，於適法性前提下審視土地徵收補償時宜，提出更具彈性的用地取得方式，期使政府與人民對於公共建設的取得能達到最佳的默契。

2.1 課題研究

政府為推動各項建設、促進人民福利，常常需要取得土地，然而建設用地的來源除了公有土地之外，便屬私有土地。公有土地的取得可依土地法第 26 條、國有財產法第 38 條規定辦理撥用，而私有土地的取得途徑包括所有權人捐贈、市地重劃、土地徵收或協議價購等手段，其中所有權人捐贈有限，而各項建設土地需求龐大，因此所有權人捐贈土地並無法滿足公共建設之需求。而市地重劃因民眾參與重劃取得相當價值的重劃後土地作為補償，所以較能為大眾普遍接受，大致並無困難；另外，土地徵收則因其強制性之性質及補償標準等問題，常遭到土地所有權人及利害關係人的詬病及抗爭；至於協議價購為土地徵收條例中規定取得私有土地的先行原則，然而，現今協議價購因議價基準訂定不易、議價法規與現行土地徵收制度相較，雖無法突顯土地徵收條例原欲鼓勵議價之政策精神等原因，唯政府為了行政流程簡化多先行採取協議價購手段，進而以徵收方式取得私人土地，倘若協議價購成功將可避免日後徵收買回之情節。然而當補償金額、徵收用途、作業程序亦或是其他不利於所有權人之事項產生爭議時，將導致政府與所有權人之間的衝突，這些衝突事件對社會、經濟等方面所造成的成本及影響更是龐

大，是故，藉由檢討補償機制，使徵收補償得以健全，為重要課題之一。

土地徵收雖是涉及公益所必需，而人民之土地財產權亦需忍受社會義務性，惟憲法第 15 條亦明文規定人民之財產權應予保障，故不得未經合理補償即剝奪人民的土地所有權且徵收之程序應符合公正透明之法定程序辦理，如此民眾對於政府公權力才能信服，各項公共建設始得順利推動，探討土地徵收政策的執行以了解是否有其缺點需要改進，為重要課題之二。

此外，被徵收之土地閒置未利用或是政府機關對於土地的利用與原目的不符的情況，被徵收者如何行使收回權；被徵收之剩餘土地無法有效利用時，政府機關執行時將如何謀求改進，為重要課題之三。

2.2 用地取得方式

我國取得公共建設用地的來源，分為公有土地及私有土地。公有土地通常申請辦理撥用，而私有土地取得通常採取協議價購、一般徵收、區段徵收、市地重劃、聯合開發等方式，茲分述如下：

一、 公有土地之取得方式

「公地撥用」，係指政府基於公法上權力，使需用土地之機關取得該土地之使用權，故僅係使用權之讓與，而非所有權之處分，亦即基於公地公用原則將使用權讓與需用土地機關；故以無償為原則，有償為例外，相關規定得參考各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則。

二、 私有土地之取得方式

（一） 協議價購

政府協議購買土地猶如民間的土地買賣，係由政府與所有權人協議，在雙方同意的條件下作土地的交易，若協議成立，則需用土地單位依其協議可取得土地所有權。協議手續如在聲請徵收前為之，則為私法上的「買賣行為」，完全適用民法上契約之規定。如

在核准徵收後，即在徵收程序中達成協議，則為公法上之契約行為，因須透過協議而移轉土地所有權，除有特約外不能認為當然有買回權，故與公法上之強制徵收有別。

（二）一般徵收

土地徵收乃國家因公益需要，興辦國防事業等暨實施國家經濟政策，基於公權力的行使，強制剝奪私人土地所有權，給予補償，而取消其所有權，另行支配使用之。另徵收乃透過一個利益衡量之機制，來確定所興辦之事業是否具有公益，亦即徵收計畫所達成之公共利益必須遠超過目前該私有財產保有之利益，方有徵收土地之必要。

（三）區段徵收

區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理後，除供公共設施需用土地由政府直接支配使用外，其中部分由原土地所有權人領回（抵價地）或優先買回，餘皆按照指定用途予以讓售供其特定事業使用（有償撥用）。此一公權力的行使，轉換了土地的公平與效率，經近代地租理論實現，且由地權分配提升為地值重新分配，顯露公私地權交換模式與公共利益共享的開發模式。

（四）市地重劃

市地重劃，為土地重劃的種類之一。所謂「土地重劃」（Land Consolidation），乃指一定區域內之土地，分割細碎，面積狹小，形式不整，或交通不便，水利不良，而將全區土地綜合整理，並配合興建交通、水利等各項公共設施，重行劃分為合於經濟使用之標準宗地單位，再按交換方式，仍分配與原土地所有權人，利用此種方式，土地所有權人可領回被徵收總面積之 55%之建地為原則，而政府可藉此方式取得重劃區總面積 45%的公共設施用地。

（五）聯合開發

「聯合開發」，係指地方主管機關依執行機關所定之計畫，與私人或團體合作開發，大眾捷運系統場、站與路線土地及其毗鄰地區之土地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業而言。

上述的用地取得種類中，徵收因具備強制性的手段，相較其他手段而言所需花費時間較短，行政作業較為方便。以目前而言一般徵收較為政府機關所常用，當然協議價購亦屬於徵收之前置作業，故有關土地協議價購及徵收事宜，將細述如後。

2.2.1 協議價購

土地徵收前需先經過協議價購手續，雙方協議價購不成時，始得辦理土地徵收。協議價購乃依民法第 345 條規定，稱買賣者為當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。其權利之移轉條件，悉依雙方之協議，移轉登記後，需地機關取得完全之支配使用權。本處承辦人員多屬資深，協議價購成功案例相較以土地徵收手段而言，仍屬多數。單單就時程考量，以協議價購方式取得土地，相較土地徵收時程短；且也因為協議價購是買賣性質，故土地所有權人也無要求收回及撤銷徵收的權利，若能善加利用協議價購，使所有權人願意與政府達成價購，將可免除後續爭議問題。即使土地徵收條例中並未明文規定協議價購的上、下限，導致機關對於協議價格較高時，擔心有圖利民眾之嫌，太低又遭到所有權人反彈，故多數協議價購金額與土地徵收補償費相同。有關協議價購用地程序如下：

一、 召開作業協調會

用地單位於協議價購前先邀集該管縣市地政、稅捐機關開會協商，相關作業聯繫，訂定預定進度。

二、 申請免稅

用地單位先洽請縣市政府協助認定價購土地得適用平均地權條例第 42 條第 2 項規定免徵土地增值稅。

三、 簽報核准議價

用地單位函報擬訂協議價購契約書及協議價購標準等由需用土地人核定後辦理。

四、 進行協議

買賣雙方對於價購事宜進行協議，買方就契約書內之議價金額、付款方式、地政規費、印花稅或稅負負擔等應詳予說明，達成協議價購契約書、土地分割同意書、土地變更編定同意書。

五、 用地分割

函請當地地政事務所辦理測量分割作業。

六、 土地變更編定

依非都市土地變更編定執行要點第 11 條第 2 項規定，檢附奉准興辦事業及已達成協議價購之文件，逕向縣市政府申請變更編定為適當使用地。

七、 登記申請書

用地單位於簽訂協議價購契約後，即備妥土地登記申請書、土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權買賣移轉契約書等相關書表、訂期通知土地所有權人攜帶所有權狀、身分證等相關資料辦理簽約及用印。

八、 報請核准用印

用地單位檢送土地所有權人已用印之上開文件送請需地機關核准用印。

九、 申報土地現值

用地單位檢送土地增值稅（土地現值）申報書、土地所有權買賣契約書等相關證明文件，向該管稅捐稽徵處申報核算增值稅或核發免稅證明及查欠地價稅、房屋稅等欠稅，並由土地所有權人負責繳清。

十、 辦理移轉登記

用地單位取得稅捐稽徵處核發現值申報書後，連同土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書等相關證明文件，向該管地政事務所申請所有權移轉登記。

2.2.2 土地徵收

圖 2-1 為實施土地徵收之簡要程序，依土地徵收條例規定，公共事業之興辦人(即需用土地人)因興辦業經目的事業主管機關許可

之事業而需用土地時，應先與土地所有權人以協議架構或其他方式取得之；如無法取得時，再向土地徵收之中央主管機關內政部提出徵收土地之申請。土地徵收申請案，經內政部土地徵收審議委員會審議通過，並經內政部核准後，由內政部通知被徵收土地所在地之直轄或縣(市)政府執行之。其後，由直轄市或縣(市)政府將徵收案公告 30 日，並以書面通知土地所有權人及他項權利人。而徵收土地應發給之補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。於補償費發給完竣時，被徵收土地所有權人對於其土地之權利義務，隨即終止；亦即，於此時發生被徵收土地所有權變動(得喪)之效力，其所有權歸屬於需用土地人，徵收程序隨之完成。發給徵收補償費時，被徵收土地之所有權人如有受領遲延、拒絕受領或不能受領之情事者，直轄市或縣(市)政府應於發給補償費之期限屆滿次日起 3 個月內，將補償費存入設於國庫之土地徵收補償費保管專戶保管，並通知應受補償人。未受領之徵收補償費，經繳存專戶保管時，即視同補償完竣。按土地法第 5 編第 2 章及土地徵收條例第 2 章規定，大致可將土地徵收分為三階段：一為土地徵收之聲請；二為土地徵收之核准；三則是土地徵收之執行。

一、土地徵收之聲請

當需用土地人於符合土地徵收條例第 3 條規定之時，須徵收私有土地興辦公益事業者，得向國家聲請土地徵收。依土地徵收條例規定，在聲請土地徵收前，應先完成下列先行程序：(一)為舉行公聽會、(二)是協議價購、(三)為調查勘測、(四)是興辦公共事業已得法令之許可、(五)為提出徵收土地計畫書、徵收土地圖說及土地使用計畫圖。按土地徵收條例第 10 條規定，需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經事業主管機關許可。需用土地人於事業計畫報請目的主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。

此規範之立法理由有三項，首先是為了維護土地所有權人之權益，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，其事業計畫應依法定程序辦理。第二，司法院大法官會議釋字第四零九號解釋大意為，土地徵收之時對於人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收要件自應詳加規定之，略以…尤在徵收土地計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，以俾公益考量與私益維護得以兼顧，且亦有促進決策透明化之作用。第三點，因舉辦具機密性之國防事業徵收土地，其決策目的不宜對外公開；又依都市計畫法劃設之公共設施用地皆經公開展覽、舉辦說明會等法定程序，並由各級都市計畫委員會審議通過，該公共設施用地辦理徵收時，應無須再舉辦公聽會。土地法中關於徵收前之協議並無規定。但土地施行法第 50 條第 10 款中關於聲請徵收所附具徵收計畫書應記明事項中，列有「曾否與土地所有權人經過協定手續及其經過情形」之規定。所謂「協定」，係指徵收前之協議價購。

關於土地所有人之協定手續，法律上原未規定其為土地徵收之先行程序，被徵收土地，若因原告嫌地價過低，迄未成立協議，被告官署因而實施土地徵收，自難謂其於法有違。徵收前的協調會議，主要在於使土地所有權人了解徵收土地之目的與溝通意見。徵收土地之前，雖有某項商談協議，然既未能以收購方式使用土地，最後仍以徵收方式取得土地，足見徵收前之一切商談協議未能成立，雙方自均不受其拘束。土地徵收時，土地所有權人之協定手續，原非法律規定之先行程序，土地在核准徵收之前，是否有召開與土地所有權人商談之協調會議，土地所有權人是否出席及是否成立協議，均與土地徵收之效力無任何的影響。此項規定乃在於提示需用土地人於擬具徵收土地計畫書時，如有協定情形者，應將其協定情形在該計畫書內說明之，以為審核之參考，如無此協定情形者，自然無庸記載。由此可見，該協定或協議價購程序，並非為徵收之先行程序，即便未經過協定，亦得辦理徵收。此外，根據土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物

前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，使得依本法條例申請徵收。

二、土地徵收之核准

此階段係指對於獲得許可興辦之公共事業就其所提送之徵收計畫有關書圖，分別從形式與實質要件進行審查，以作為准否發動徵收權之依據。國家擁有土地徵收之權利，故需用土地人土地徵收聲請之核准與否，由有權代表國家行使徵收權之主管機關進行審查，並由執行機關執行之。關於案件之審議，根據土地徵收條例第 15 條規定，中央主管機關應設置土地徵收審議委員會，審議土地徵收案件；其組織規程，由中央主管機關定之。此項規定意旨在於認為徵收私有土地，關係人民財產權甚鉅，因此為了保障私有財產權，徵收之範圍是否為事業所必須？是否就損失最少之地方為之？是否符合都市計畫？凡等事項允宜慎重，故規定應設土地徵收審議委員會，進行審議土地徵收案件，以求審慎。

而當同一土地有二人以上申請徵收時，以其興辦事業性質之輕重為核定原則，其性質相同者，以其申請之先後為核定原則，土地法第 226 條與土地徵收條例第 16 條皆有相同之規定。

土地進行徵收的核准過程，應依審查結果為之，審核之內容，應由形式審核及實質審核雙向為之。其中形式審核，乃審查需用土地人之徵收手續是否齊全，內容是否有遺漏錯誤，即對徵收土地計畫書、徵收土地圖說、土地使用計畫圖等作形式上之審查。而實質審核，乃針對土地徵收案是否符合法定徵收條件，徵收範圍是否為必須，並確定其徵收之範圍。惟目前對於土地徵收之審核標準，尚乏具體規範，故僅得依土地徵收條例、土地法及其施行法之相關規定中，將可為審核標準之規定臚列出七項：(一)興辦之事業，須得已為法令許可之證明；(二)興辦事業，須為土地徵收之法定種類事業；(三)擬徵收之土地，須為其事業所需；(四)徵收土地，遇有名

勝古蹟，應於可能範圍內避免之，名勝古蹟已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之；(五)徵收土地，於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地；(六)現供土地法第 208 條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收只為現供使用土地之小部份，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限；(七)同一土地有 2 人以上聲請徵收時，以期舉辦事業性質之輕重為核定標準；其性質相同者以其聲請之先後為核定標準。

國家之權力行使為行政權之作用，故實際核准土地徵收者為代表國家主權之政府行政機關，而其核准行為之性質，係基於公法上之權力所為之行政處分。依據土地法規定，國家賦予行使核准之政府行政機關為中央地政機關及內政部。土地徵收案件核准之後，由中央主管機關為之，徵收作業之執行則由土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關辦理，故當土地徵收案核准後，須通知該管土地之縣市機關俾辦理徵收作業。故依土地徵收條例規定，中央主管機關於核准徵收土地或土地改良物後，應將原案通知該管直轄市或縣(市)主管機關。

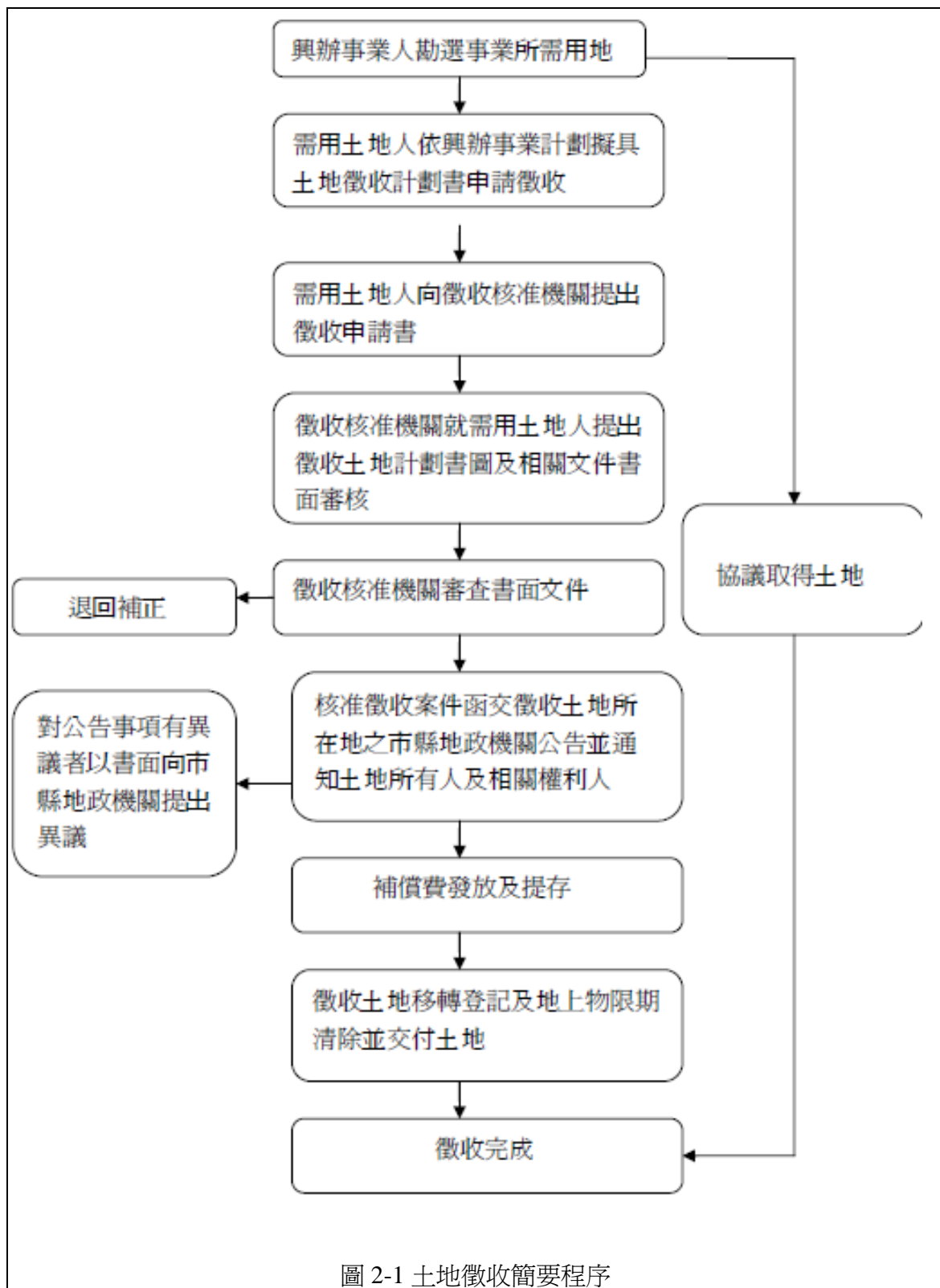


圖 2-1 土地徵收簡要程序

茲就土地徵收及協議價購二者目前執行上對關規定加以比較如下：

表 2-1 土地徵收與協議價購之比較

	土地徵收	協議價購
一、用地取得程序	<p>1. 須依法定程序及方式辦理，與協議價購相較，需時較長。</p> <p>2. 非都市土地須涉及使用地種類變更編定者，得於陳執徵收時，於土地徵收計畫書敘明准予一併變更編定。依非都市土地變更編定執照要點第11點規定：「需用土地人申請徵收或撥用土地計畫書內敘明請求一併准予變更編定者，直轄市或縣（市）政府在接到核准徵收或撥用案件時，應即依徵收或撥用土地使用性質逕為核准變更為適當使用地及辦理異動手續。</p> <p>3. 由縣市地政機關囑託土地所轄地政事務所辦理所有權移轉登記。</p>	<p>1. 雙方合意並訂定契約，完成所有權移轉登記。即取得所需用益也，程序與一般買賣相同，與土地徵收程序相較，需時較短。</p> <p>2. 非都市土地須涉及使用地變更編定者，須循一般變更編定程序提出申請。</p> <p>3. 與一般買賣移轉登記相同，由需用土地人及土地所有權人雙方會同或委託代理人辦理。另依農業發展條例第 31 條農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第 16 條、土地登記規則第 101 條，若屬耕地者，於申請移轉登記時，尚須提出農業用地作農業使用證明書。</p>
二、土地所有權人所能獲得之補償	<p>地價補償標準依據土地徵收條例第 30 條規定，為公告徵收當期之公告土地現值，必要時得加成補償；地上物補償則依據各直轄市或縣市主管機關訂定之查估基準辦理。</p>	<p>於實務運作上補償標準多與徵收標準相同。(其餘因價購衍生之相關登記規費、印花稅、代書費等則由需用土地人負擔)</p>
三、土地所有權人享有之權利	<p>1. 申請收回權：按現行土地徵收條例第9條之設計，需用土地人若於徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用、未依核准徵收原定興辦事業使用或依原徵收計畫開始使用後來滿5年，不繼續依原徵收計畫使用時，有上開情形，原被徵收土地所有權人皆得於徵收公告之日起20年內，依法申請收回土地。</p> <p>2. 撤銷徵收請求權：「撤銷徵收」一名詞在土地法本文中並未明文訂定，於土地徵收條例始正式將其具體形文字，並特設專章詳細加以規定。依土地徵收條例第 49 條之設計，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，若發現原徵收之土地不在工程用地範圍內，都</p>	<p>協議價購之土地所有權人則無左開權利。</p>

	<p>市計畫規定或變更以聯合開發、市地重劃或其他方式開發、興辦之事業改變或興辦事業計畫經註銷、原徵收土地之全部或一部已無使用之必要。需用土地人應主動辦理撤銷徵收；又土地徵收條例第 50 條則予土地所有權人主動請求撤銷徵收之權利，此一政策精神，亦首創於土地徵收條例。</p>	
<p>資料來源：鍾玉美，《有關土地徵收條例第 11 條-協議價購執行問題之初探》。《現代地政》，第 267 卷，民 92，頁 44。</p>		

2.2.3 地價的種類

用地取得，地價為要素之一，地價因評定的基礎或作用（功能）的不同，可分為下列幾種，當然土地徵收係採用公告徵收當期之公告土地現值，必要時得加成補償，也就是下列說明第八項：

(一) 市價：

即為土地的市場交易價格又稱為時值地價，簡稱為時價，由於土地具有其特性，常無法透過供需均衡法則調節，致不能發生正常作用。且土地數量有限，人口不斷增長，或受經濟景氣影響、貨幣價值升貶，土地的市價可能隨時變動，故土地市價常呈現動態狀況，無恒久不變性。

(二) 收益地價：

土地因具有使用收益價值，土地的價值依據其純收益或地租，以土地收益資本化率（利率），還原為資本所有的土地價值。故土地收益多，價值高，收益少，價值低，依土地收益決的地價，實乃真實之地價。

(三) 估（鑑）定地價：

由政府機關或民間不動產估價人員，依經驗，對於個別土地實體狀態，按其具備的各種條件運用估價方法，鑑別土地價值所估計的地價。

(四) 公告地價：

即公部門依據法令規定估計的土地價值，訂定並公告的土地地價，並經法定程序評定以作為土地所有權人申報其持有土地之財產價值之地價。

(五) 申報地價：

土地所有權人依據公部門訂定並公告的地價，依法令規定申報的土地地價，以作為政府課征土地之財產稅之地價。

(六) 區段地價：

公部門依據法令規定調查一定地域內土地，影響地價各項區域因素，將地段相連，地價相近之土地劃分為地價區段，蒐集區段內買賣實例價格，求其中位數作為該地價區段之地價或選取鄰近使用性質相同已估計出的地價區段之地價，推估無買賣實例之地價區段而估計出的地價。

(七) 適當地價：

指（1）在一般不動產市場存在的相當期間內。（2）買賣雙方瞭解土地市場狀況。（3）無特別動機情況下完成的土地交易，而具有合理性、客觀性，且能受社會上一般人所採納接受，足以成為其他土地交易的指標價格，亦稱為正常交易價格。

(八) 公告土地現值：

即公部門依據法令規定於估計區段地價後，提經縣（市）地價評議委員會評定通過後之區段地價，據以編制公告土地現值表於每年元月 1 日公告之土地地價。

2.3 歷年成果統計分析

工務局養護工程處為本府興闢公園、綠地、兒童遊戲場（含廣場）等目的事業執行機關，而土地取得為興闢事業先期作業的重要環節之一，且為攸關成敗的要素。本府有鑒於城市綠敷率為擠身國際先進城市的重要指標，努力推動公園、綠地、兒童遊戲場公共設施用地取得與開發，參考黃書禮、葉佳宗於國立台北大學都市計劃研究所研究報告顯示如圖 2-2，高雄市每人享有公園綠地面積自

1998 年起每人擁有已開闢都市計畫公園、綠地、兒童遊戲場 4.82 平方公尺，首度超越台北市 4.31 平方公尺，並逐年呈現正超越趨勢，參考本處網頁公佈統計資料顯示如表 2-2，99 年底原高雄市人口數 152.9947 萬人，都市計畫公園綠地面積 1154.4394 公頃，全面開闢後每人可享有面積 7.55 平方公尺/人，已開闢面積 802.3981 公頃，每人享有面積 5.24 平方公尺/人，若加計廣場及體育場面積，平均每人享有更高達 6.32 平方公尺的綠地面積，遠優於台北市的 2.65 平方公尺/人，即使台北市因房價因素使得人口呈現負成長，而高雄市因居住及就業環境品質提升人口呈現正成長，這意味著即使統籌分配款遠低於台北市的前提下，單就公園綠地興闢效能而言是更優於台北市。

都市計畫法第 45 條規定公共設施用地含公園、綠地、兒童遊戲場佔用土地面積不得少於全部計畫面積 10%，扣除其他如體育場所等公共設施用地後，似乎 8%為理想上限值，這也是日據時代全力經營台灣時期曾經擬定的都市計畫中規劃的公園綠地比例訂定為 8.0 平方公尺/人的原因之一。目前適逢縣市合併，若系統性規劃變更使用既有非都土地，將有機會達成此目標，甚至超越 10%。綜觀世界先進城市的公園綠地發展指標，皆採用人均公園綠地（平方公尺/人）為直觀參考值，法國巴黎已經發展至 12.2 平方公尺/人、加拿大溫哥華 23.9 平方公尺/人，南韓首爾 13.0 平方公尺/人。規模與比例之高，值得吾等取鏡。

另參考本處近 10 年來興闢公園、綠地、兒童遊戲場等用地徵收經費及面積統計資料，如表 2-3 所示，將其彙整成圖 2-3 發現本處從民國 96 年起用地徵收預算及取得面積趨勢大幅提升，由圖 2-4(b)顯示預算增加幅度高達 5 倍之多，圖 2-4(a)顯示用地取得面積因此增幅達 4 倍之多，其中 97 年投入經費雖較 98 年多，但取得面積卻少於 98 年，原因在於該年度地上改良物費用較高所致。另由圖顯示歷年來於民國 99 年度爭取投注近 10 年來累計經費近三分

之一的預算為最，進而創造出人均都市計畫公園綠地（平方公尺/人）全國佳績，本局處主官暨全體同仁功不可沒。

圖 2-2 高雄市與台北市每人享有都市計畫公園綠地面積

單位：平方公尺/人

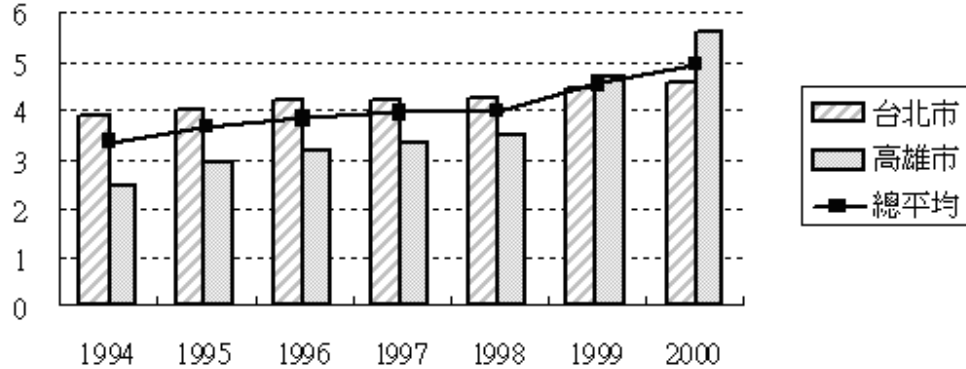


表 2-2 高雄市每人享有都市計畫公園綠地面積

製表日期：100年01月10日

編號	區別	人口	面積	人口密度	都市計畫公園綠地	全面開闢後每人可享有面積	已開闢面積	每人享有面積
		(萬人)	(平方公里)	(萬人/平方公里)	面積(公頃)	(平方公尺/人)	(公頃)	(平方公尺/人)
1	楠梓	17.3053	25.8276	0.67	333.4726	19.27	264.7204	15.30
2	左營	19.1991	19.3888	0.99	134.1182	6.99	126.1036	6.57
3	鼓山	13.1728	14.7458	0.89	94.5414	7.18	82.381	6.25
4	三民	35.4022	19.7866	1.79	130.6918	3.69	113.2620	3.20
5	鹽埕	2.7399	1.4161	1.93	9.8744	3.60	7.9851	2.91
6	前金	2.8859	1.8573	1.55	16.5800	5.75	16.4500	5.70
7	新興	5.5287	1.9764	2.80	3.8700	0.70	2.8300	0.51
8	苓雅	18.3948	8.1522	2.26	61.7632	3.36	39.4466	2.14
9	前鎮	19.9144	19.1207	1.04	90.1087	4.52	54.0955	2.72
10	小港	15.4548	39.8573	0.39	256.8623	16.62	77.0989	4.99
11	旗津	2.9968	1.4639	2.05	22.5568	7.53	18.0250	6.01
	合計	152.9947	153.5927	1.00	1154.4394	7.55	802.3981	5.24

備註：99.12月人口數

圖 2-3 養護工程處年(91~100 年)用地取得經費

年度	經費(元)	91~100年度經費比例(%)	91~100年度經費累積比例(%)
91	23936000	1.67%	1.67%
92	35321012	2.47%	4.14%
95	49590533	3.47%	7.61%
96	79517149	5.56%	13.17%
97	346136129	24.21%	37.38%
98	223593046	15.64%	53.01%
99	411780007	28.80%	81.81%
100	260109830	18.19%	100.00%
合計	1429983706	100.00%	

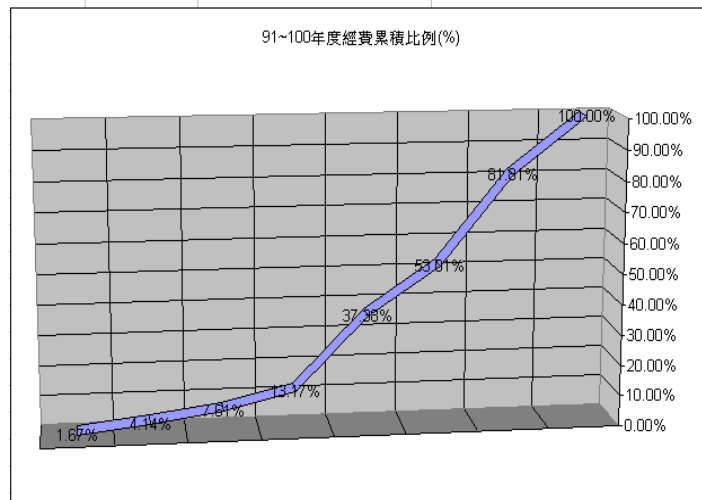


圖 2-4 養護工程處 (91~100 年)用地取得比例 (a)面積 (b)經費

年度	土地面積(平方公尺)	91~100年度用地取得比例(%)	年度	經費(元)	91~100年度經費比例(%)
91	196.85	0.50%	91	23936000	1.67%
92	590.55	1.50%	92	35321012	2.47%
95	1504.91625	3.82%	95	49590533	3.47%
96	2245.59875	5.70%	96	79517149	5.56%
97	8109.73875	20.60%	97	346136129	24.21%
98	8360.905	21.24%	98	223593046	15.64%
99	13017.9	33.07%	99	411780007	28.80%
100	5338.2	13.56%	100	260109830	18.19%
合計	39364.65875	100.00%	合計	1429983706	100.00%

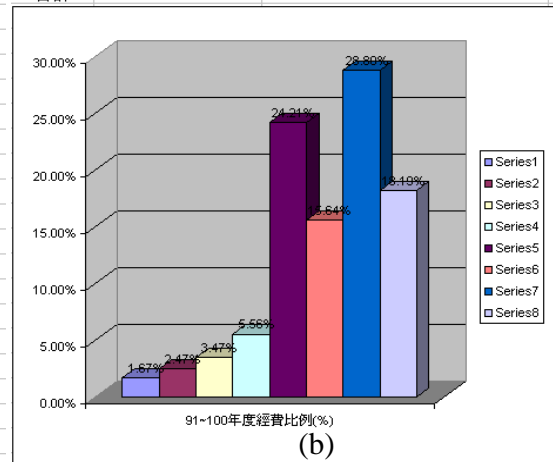
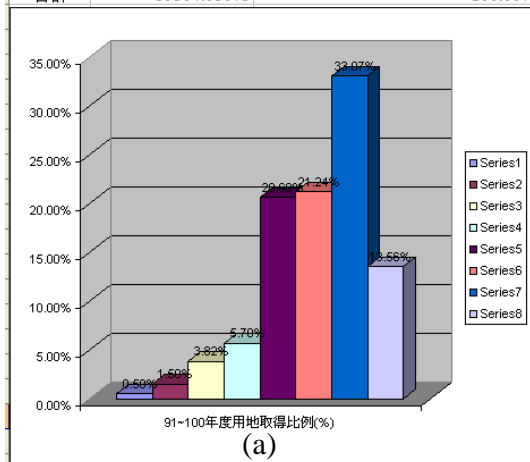


表 2-3 養護工程處(91~100年)用地徵收(購)取得數據

高雄市政府工務局養護工程處近10年來(91~100年度)支付土地款及面積(經費單位:元,面積單位:平方公尺)							
年度	工程名稱	土地款金額 (不含補償費)	預計取得私人土地面積	地上改良物 補償費	支付利息	拆除地上改良物 (戶)	備註
91	苓雅01公20(第1期)	10,000,000	196.85				取得持份0.031496;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
91	鼓山01綠43(第1期)	13,936,000					
	小計	23,936,000	196.85				
92年							
92	苓雅01公20(第2期)	30,000,000	590.55				取得持份0.094488;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
92	灣子內05兒29(第2期)	5,321,012					
	小計	35,321,012	590.55				
95年							
95	苓雅01公20(第3期)	26,617,000	523.96				取得持份0.083833;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
95	鼓山01綠43(第2期)	8,538,000	721.26				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
95	灣子內05兒29(第2期)	4,954,533	102.00				
95	灣子內05兒27(第1期)	9,481,000	157.70				157.7069764
	小計	49,590,533	1,504.92				
96年							
96	苓雅01公20(第4期)	14,926,000	293.82				取得持份0.047011;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
96	鼓山01綠43(第3期)	7,961,000	672.52				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
96	灣子內05兒29(第3期)	4,982,869	103.37				
96	灣子內05兒27(第2期)	8,470,000	140.89				140.8909586
96	凹仔底05公04(第11期)	31,887,000	1,035.00				100年公告現值22000元
96	鹽埕01綠A4(第2期)	0	0.00	11,290,280		22戶	
	小計	68,226,869	2,245.60	11,290,280			
97年							
97	苓雅01公20(第5期)	14,926,000	293.82				取得持份0.047011;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
97	凹仔底05公21(第3期)	73,111,113	2,081.52				
97	鼓山01綠43(第4期)	7,961,000	672.52				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
97	灣子內05兒29(第4期)	4,980,936	103.37				
97	灣子內05兒27(第3期)	11,955,550	198.87				198.8700905
97	凹仔底05公04(第12期)	35,974,388	1,211.00				最後一期;100年公告現值22000元
97	鹽埕01綠08(第2期)	68,728,000	3,124.00	109,070,111		217戶,及99攤販	
97	小港大坪頂15公05	4,382,031	424.64	15,047,000		141座墳墓	
	小計	222,019,018	8,109.74	124,117,111			
98年							
98	苓雅01公20(第6期)	9,981,000	196.48				取得持份0.031436;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
98	楠梓公7(飛機公園)第一期	61,041,236	1,963.00	86,306,896			清冊登記之墳墓1927座;地下墓塚先靈遺骸約1000具。
98	凹仔底05公21(第4期)	57,517,521	5,538.00	1,221,840			
98	鼓山01綠43(第5期)	4,976,000	420.35				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
98	灣子內05兒29(第5期)	4,980,936	103.37				
98	灣子內05兒27(第4期)	8,399,000	139.71				
98	鹽埕01綠08(第3期)	0	0.00	76,697,353		110戶	
	小計	146,895,693	8,360.91	76,697,353			
99年							
99	灣子內05公05(第7期)	81,254,298	3,511.00				菜公二小662、902、905、905- 1、917小計取得面積782m ² ; 支付農田水利會54858000元(第2期)
99	苓雅01公20(第7期)	14,926,000	294.00				
99	灣子內05兒27(第5期)	9,949,568	165.57				
99	灣子內05兒29(第6期)	4,972,182	103.25				
99	二苓11公01(第3期)	36,000,000	1,159.00				取得持份0.097679153;面積11869.6 8;總經費368,553,564元
99	中都公6	20,952,000	388.00				
99	凹仔底05公04(第13期)	233,774,959	6,556.45				
99	鼓山01綠43(第6期)	9,951,000	840.63				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
	小計	411,780,007	13,017.90				
100年							
100	灣子內05公05開闢工程(第8期)	54,858,000	2,729.25				
100	苓雅01公20開闢工程(第8期)	19,901,000	391.75				取得持份0.062680;面積6250m ² ; 總經費317,500,000元
100	灣子內05兒27開闢工程(第6期)	9,951,000	165.57				
100	灣子內05兒29開闢工程(第7期)	4,976,000	103.25				
100	二苓11公01開闢工程(第4期)	36,950,396	1,190.03		8,459,434		取得持份0.100258;面積11869.68; 總經費368,553,564元
100	鼓山01綠43開闢工程(第7期)	4,976,000	420.35				總經費69,675,680元面積5886(內惟 一小49地號)
100	鹽埕01綠08開闢工程(第4期)	10,038,000	338.00	110,000,000		預計拆除124戶	
	小計	141,650,396	5,338.20	110,000,000	8,459,434		
	合計	1,099,419,528	39,364.66	322,104,744	8,459,434		

第3章 結論與建議

3.1 徵收補償最佳化策略

藉由上章節研析本府工務局養護工程處近 10 年來公園、綠地、兒童遊戲場等公共設施用地徵收(購)成果，瞭解到主官重視公園綠地發展政策的訂定，與基層同仁依法執行最佳化策略，盡可能採用協議價購，縮短取得用地時程，藉由資深承辦同仁積極親訪補償戶，詳細說明相關法條規定，確保符合公正透明之法定程序辦理有關事宜，如此使民眾於信服政府公權力，並及時協調解決百姓問題，避免政府與所有權人之間的衝突，進而於預算執行年度順利興闢公共設施，落實既定政策，並持續保有人均都市計畫公園綠地（平方公尺/人）全國之冠的佳績，實感可貴。

另有關中央單位內政部針對被徵收之土地閒置未利用或是政府機關對於土地的利用與原目的不符的情況統計資料顯示，本市已徵收公園、綠地、兒童遊戲場等公共設施用地，皆符合原目的事業計畫興闢或從部分而使用，尚無被徵收者如何行使收回權或被徵收之剩餘土地無法有效利用之情節，惟吾人於編列預算及徵收計畫時應審慎評估為宜。

3.2 尚未取得公共設施保留地之因應

然欣喜之虞，吾人應重視截至目前為止，數據顯示本市已劃定都市計畫公園綠地面積為 1154.4394 平方公尺，已開闢面積 802.3981 平方公尺，尚有逾三成私有公共設施保留地未予取得，其中尚未扣除地主先行同意使用面積。依都市計畫法第 51 條關於公共設施保留地使用限制之規定乃是對使用收益之限制，憲法給予公共設施保留地所有權人受使用限制所生損失有所保障，此管制措施並沒有根本否定財產權能的存在，亦未有具體的剝奪侵害，公共設施保留地所有權人仍能在法律容許的範圍內行使其財產權。再就公共設施保留地財產權之社會義務性而言，其具有攸關都市計畫整體

性之維護及都市發展建設之實施，故限制強度或社會義務範圍仍須有一定界限。如同土地法保留徵收之期限訂有最多 8 年，都市計畫法於民國 53 年及 62 年修正時均訂有最多 10 與 15 年之取得期限，其立法意旨即在於保障土地所有權人權益，使其不致因保留期間過長而損失過鉅，惟自民國 77 年取消公共設施保留地取得期限後，亦不適用於土地法保留徵收期限之規定，對於目前公共設施保留地無限期之使用限制，即須加以檢視其限制程度有無超過財產權之社會義務範圍而使民眾權利受損，為補救此一情節，建議當局除逐年增列預算徵收（購）取得土地以外，相關學者建議配合措施如下：

- 一、放寬臨時建築使用管制
- 二、徵收地價之合理加成補償
- 三、免徵土地賦稅
- 四、容積移轉補償

然仔細分析上述措施須達到一定要件時，始發生補償效果：

一、臨時建築使用受限於建築法規，有賴於土地管理人員與建築管理人員依法從寬認定，非單方面即可。

二、加成補償之獲取，以土地被徵收為前提，若土地未被徵收，則此項補償將無法實現。

三、免徵土地賦稅方面，所得稅之免徵僅針對加成補償，故其實現亦以土地被徵收為前提；遺產稅之免徵必須以土地所有權人死亡為前提；而贈與稅之免徵以有贈與之情事發生，土地所有權人始享有此項稅賦優惠；土地增值稅之免徵則必須有土地交易產生。

四、容積移轉因具有對市場之依賴性，必須以保留地之容積得以出售為前提。

因此，目前都市計畫法所規定之補償手段，其實現與否均具有不確定性因素，若土地在保留期間內，上述前提條件不發生時，則等於對公共設施保留地使用限制所受損失未給予補償，所以該些補償手段對保留地所有權人而言，僅在形式上有補償，但實質上該些補償之實現卻極為受限，甚至可能導致受領不到。此外，因公共設

施保留地使用限制乃其私用之存續保障受到侵害，因此國家必須給予適當補償以填補其財產所受之損失，此為憲法之財產權價值保障之意旨，故補償與損失須具有相對性。惟細觀實質補償總數而言更是一筆天文數字。如何滿足所有待補償戶恐非一朝一夕能予解決，且事涉國家財政與高度政策性之決策問題，尚待後續深入研究探討，以期兼顧政府公園綠地政策落實、公共財產均衡、憲法保障人民財產權，併得三贏局面。

■ 參考文獻

1. 周信燉(93),由權力觀點審視台灣土地徵收制度之研究,國立政治大學地政研究所
2. 葉又銘(93)促進民間參與公共建設法中有關用地取得之探討~以台灣高鐵開發案中政府辦理徵收為中心,世新大學法律學研究所
3. 蔡進田(92)我國土地徵收補償法制之研究,國立臺灣大學國家發展研究所
4. 陳瑩真(92)土地徵收補償中的估價問題,國立台北大學地政學系
5. 張正(90)土地徵收過程中權利關係人行為之研究,長榮管理學院土地管理與開發學系
6. 林圭宏(87)土地徵收程序之研究--由民間參與公共建設觀點論之,國立政治大學地政學系
7. 行政院主計處公開資訊
8. 內政部營建署公開資訊
9. 內政部地政司公開資訊
10. 台北市政府工務局公園路燈工程管理處公開資訊
11. 高雄市政府工務局養護工程處公開資訊