

「你是否同意國有財產法第 47 條第三項本文：『經改良之土地，以標售為原則。』修正為『經改良之土地，以租賃或設定地上權為原則。』中央或地方政府所持有土地，皆應納入國有財產法管理。平均地權條例第七條亦應刪除或修正，以符合此項公投訴求」全國性公民投票案聽證會紀錄

時間：中華民國 109 年 3 月 26 日（星期四）上午 9 時 30 分—10 時 56 分  
地點：中央聯合辦公大樓 10 樓會議室（臺北市徐州路 5 號 10 樓）

主持人：

邱昌嶽委員

領銜人：

彭迦智先生

領銜人之輔佐人：

龍傳若瑋女士

學者專家：

戴秀雄助理教授、張鈺光助理教授、胡業民執行董事、介文汲先生

立法院：

彭文暉助理研究員

財政部國有財產署：

姚瑩主任、陳智華副組長、林秀玲簡任秘書、張雅惠科長

內政部：

鄭惠月專門委員

中央選舉委員會職員：

高美莉處長、賴錦琬處長、蔡金誥副處長、唐效鈞科長、黃宗馥專員、馬意婷專員、葉芷欣專員、張乃文專員、張凱棣科員、劉尚瑋科員

1 司儀：

2 現在報告聽證會應行注意事項：

3 一、出席者須經主持人同意，始得發言。

4 二、禁止吸煙、飲食，並應將行動電話關閉或靜音。

5 三、對於發言者之意見，應避免鼓掌或鼓譟。

6 四、他人發言時，不得加以干擾或提出質疑。

7 五、發言時應針對議題，不得為人身攻擊。

8 六、為免延滯聽證程序進行，不得就主持人已處置或已明白告知為同一  
9 問題者，再為重複發言。

10 七、未經主持人許可，不得於聽證進行中進行錄音、錄影或照相。經許  
11 可錄音、錄影或照相者，應於媒體專區為之。

12 八、有違反前項各款之情事者，主持人得命其退場或為其他必要之處置。

13 九、每位發言請依所分配時間，在結束前 30 秒會按鈴一聲提醒，發言  
14 時間結束時會按鈴兩聲，應即停止發言。發言時請靠近麥克風，以利收音。

15 聽證會開始，請主持人介紹出席聽證人員並說明案由、發言順序、時間  
16 等事項。

17 主持人邱昌嶽委員：

18 提案人、與會的專家學者、各機關代表及在場的女士、先生，大家好。  
19 提案人彭迦智先生在 108 年 11 月 12 日所提「你是否同意國有財產法第 47  
20 條第三項本文：『經改良之土地，以標售為原則。』修正為『經改良之土地，  
21 以租賃或設定地上權為原則。』中央或地方政府所持有土地，皆應納入國有  
22 財產法管理。平均地權條例第七條亦應刪除或修正，以符合此項公投訴求」  
23 之全國性公民投票案，本會多數委員認為應依公投法第 10 條第 4 項規定舉  
24 行聽證會。

25 非常感謝大家能夠參加今天的聽證會，今天的聽證會的議題主要有四  
26 點，亦即：第一點，本案是否屬於公民投票法（以下簡稱公投法）第 2 條第  
27 2 項第 3 款「重大政策之複決」？第二，本案提案內容是否不能瞭解其提案  
28 真意？第三，本案是否為一案一事項？第四，其他事項。

29 為使聽證程序順暢進行，請發言者及在場人員能夠配合遵守剛剛司儀所  
30 宣布的注意事項。

31 今天的聽證會時間配當，提案人之領銜人或其委任代理人陳述意見為 15  
32 分；學者專家及機關代表陳述意見為 35 分，發言順序依序為學者專家、機  
33 關代表，各發言者的時間分配為 5 分鐘；出席者發問及答覆，時間為 30 分  
34 鐘。

35 我們歡迎今天參與本次聽證會的學者專家，在我左手邊第一位是國立政

1 治大學地政學系的助理教授戴秀雄老師，第二位是國立高雄大學法律學系助  
2 理教授張鈺光老師，第三位是財團法人禧年經濟倫理基金會胡業民執行董  
3 事，第四位是介文汲先生；政府機關代表是坐在我右手邊這邊，分別是財政  
4 部國有財產署法制室的姚瑩主任、管理處分組陳智華副組長、公用財產組林  
5 秀玲簡任秘書、改良利用組張雅惠科長，還有我們內政部地政司專門委員鄭  
6 惠月女士，以及在我左後方的立法院法制局助理研究員彭文暉先生。

7 現在請提案的領銜人或其委任代理人陳述意見，時間 15 分鐘。

8 領銜人彭迦智先生：

9 主席還有各位先進，大家早安，領銜人第一次作報告。

10 在這一次我們的聽證會，我們有先參考中選會給我們的一個聽證的建  
11 議，所以我們在公投主文有做一些修正。我們公投主文是「你是否同意國有  
12 財產法第 47 條第三項本文：『經改良之土地，以標售為原則。』修正為『經  
13 改良之土地，以租賃或設定地上權為原則。』」這是我們修改後的一個公投  
14 主文。

15 在我還沒有作說明之前，我想有一個 3 分鐘的影片，讓各位可以先看一  
16 下，也讓所有的臺灣同胞都可以清楚我們提出「居住正義」的一個原因和理  
17 由，謝謝。

18 （播放影片）好，謝謝。這就是我們在這次提出「居住正義」公投案的  
19 一個理由。

20 我們一起可以來思考、來觀看這一個事件，就是在捷運包廂裡，有一位  
21 大膽的扒手，竟然在眾人的面前，伸手偷竊前方女士的包包裡面的皮夾錢  
22 包，而且車廂裡眾人就是乘客都看見，每個人都親眼看見了。而你就是剛好  
23 在這個群眾當中，而且看到了這個扒手他偷竊的行為，你應該如何做處置  
24 呢？第一個，你會大聲嚇阻嗎？第二個，你會立即跳出來抓住這小偷呢？第  
25 三，你還是選擇靜默不語、視而不見、與我無關的態度呢？

26 今天我們要說的，就是我們的國家中華民國、臺灣的土地正在被偷竊、  
27 正在被變賣，而且是透過公開標售。也就是經改良後的國有土地，這些土地  
28 其實都是被賤價標售，只有圖利少數人或是建商。

29 為什麼叫做「賤價標售」呢？我們就隨便舉一個例子，像桃園航空城，  
30 20 年前要開發的時候，事實上它是一個素地，可是它區段徵收完之後，那個  
31 時候的生活機能、公共設施、商業機能都還沒有完備。縱然當時 20 年前是  
32 用標售的土地，可是以現在來看，叫做賤價標售，所以以一個 20 年後的都  
33 市發展、商業建設來看，這是國家的損失，損失至少是 10 倍以上。

34 政府往往在臺灣的土地透過三種方法，一個是一般徵收、區段徵收或是  
35 市地重劃的手段，來輕易地取得人民的土地。在現在國有財產法第 47 條第 3

1 項本文它有明定：「經改良之土地，以標售為原則。」在平均地權條例第 7  
2 條它也有規定：「政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，  
3 得隨時公開出售」，所以從中央到地方政府賤賣土地幾十年了，而且是國、  
4 民兩黨皆如此，因為這個與地方派系的土地利益有關。因為土地越稀少，價  
5 格就越飛漲。政黨輪替兩次之後，證明藍、綠「居住正義」只會打假球，無  
6 殼蝸牛巢運到今天已經滿了超過 30 年，所以我們這一次的「居住正義」公  
7 投案是關乎你、我及我們未來子孫的幸福。

8 何謂經改良的土地？各位可以看到這張圖表，黃色的叫做「住宅區」，  
9 紅色的代表「商業區」。經改良好的土地之後，它劃分了一個很整齊的街廓，  
10 公共設施也投入了資金，所以土地價格當然是跟素地、跟還沒有改良之前、  
11 還沒有徵收之前完全不同。依平均地權條例施行細則第 11 條，本條例所稱  
12 之改良土地，就下列而言，一、建築基地的改良，包括整平、填挖基地、水  
13 土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪道路等，就是各位看到這張圖  
14 表；或是農地改良，包括耕地整理、水土保持、土地改良及修築農路、灌溉、  
15 排水、防風、防砂堤防等設施；第三，其他用地開發所為之土地改良。這就  
16 是所謂改良之國有土地。

17 國有財產局成立的目的，是以出售土地為業務，是它的主要工作。多年  
18 來，國有財產局出售國有土地的結果，到目前為止，全臺灣都市內可建築之  
19 大面積的土地已經所剩無幾，除軍方、眷村或是營地為營建移交之土地外，  
20 多數都是屬於分散、狹小或畸零之土地。

21 土地徵收有很多種類別，主要是一般徵收、區段徵收。土地徵收之外，  
22 另外還有一種土地開發方式就是市地重劃。它們實施的關鍵都是來自於都市  
23 計畫，最近的例子如臺南市鐵路地下化的一般徵收、桃園航空城計畫的區段  
24 徵收、臺中市有很多的自辦市地重劃的單元。

25 我們要知道，這個「居住正義」跟人民有關係嗎？臺灣的區段徵收之所  
26 以這麼多，主要原因是因為地方政府沒有經費，雖然有政黨輪替，但只要制  
27 度不改變，基本上任何政黨治理的方法也不會有太大的改變。

28 地方縣市首長選上之後，為了要實現他的政見，地方政府因為沒有足夠  
29 的經費來推行，然後中央又不給補助，地方政府又不敢向人民多課稅，只好  
30 透過區段徵收賤賣土地來獲取財富，但是賣的卻不是地方政府的土地，而是  
31 徵收人民的土地來販售，所以常常就會有一些抗爭、爭議的事情。在我們鄰  
32 國新加坡，他們是用一般的市價跟人民來買土地，它不是用強迫、「壓霸」  
33 的、掠奪的手段。

34 我們這次提的「居住正義」跟房價有關係嗎？當然是有。區段徵收也是一  
35 種土地炒作，例如苗栗的大埔事件，土地徵收完之後，約有三分之一的土

1 地歸縣府、三分之一的土地歸還土地所有權人，另外三分之一大多是作為公  
2 共設施。

3 地方政府認為土地由農業使用轉變為住宅區、商業區，土地會大幅地上  
4 漲，於是就將發回給土地所有權人的土地面積縮水。假設原本土地是 100 坪，  
5 經過區段徵收後，要歸還 30 坪給原土地所有權人，由於土地價格是政府決  
6 定的，為了只歸還 30 坪，所以地方政府一定要拉高土地單價，事實上這就  
7 是土地炒作。所以臺灣的高房價，事實上它背後的黑手就是政府跟建商，因  
8 為地方政府為了要獲取財源就如此這樣做。

9 為了避免國有土地標售成為房屋炒作的一個目標，民國 78 年政府曾經  
10 暫時停止標售作業，在第四波景氣循環的時候，更讓國有土地標售成為推動  
11 房地產飆漲的元兇。為維持居住正義，在民國 97 年 1 月開始，禁止公開標  
12 售 500 坪以上的都市國有土地；在 98 年 10 月，全國 500 坪以上的國有土地  
13 也禁止公開標售；在 99 年 3 月份，臺北市全面停止標售國有土地。國有地  
14 朝向只租不售的方向發展，但是以上所謂的停止標售國有土地並不包括政府  
15 因徵收而來的經改良之土地，因為國有財產法第 47 條第 3 項說是可以的。

16 暴力、偷竊、殺害等，不是全世界最殘酷的事，而是冷漠般的視若無睹、  
17 靜默不語，居住正義就是要解決高房價、囤房套利的問題。30 年來，藍、綠  
18 兩黨都做不到、不願做，也不敢做，因為他們都怕房價下跌。這次由人民自  
19 己決定如何來做，杜絕土地淪為財團、少數人圖利的工具，居住正義人人有  
20 房，保護國土人人有責。

21 新加坡的組屋，就是我們一般所謂的公共住宅，它就是蓋在公有土地之  
22 上，所以它才能壓低房價。土地屬於國有，才有辦法大量蓋，只賣使用權，  
23 而不賣所有權。

24 在臺灣，徵收土地之後，沒有蓋社會住宅給民眾住，還用公共建設的名  
25 義，劃出一部分的住宅區、商業區，把之前從農民手中低價徵收來的土地標  
26 售給建商。

27 臺灣的房價早就超過各種泡沫指標，只要政府戒除拉抬房價的惡習，並  
28 大量興建只租不賣的社會住宅，如此年輕人會比較願意生育，房價也自然會  
29 凍漲或逐漸下跌到基本面，根本不需要打房。

30 只要房價長期凍漲，屋主就不會再靠房價增值來彌補折舊或銀行利息等  
31 成本，房屋在超額供應的情況之下，租金自然就會因市場機制引導而下降，  
32 使得租屋遠比買天價的房屋更划算。

33 在這樣社會制度與氛圍下，將會有更多的資金導入在新興產業、國際貿  
34 易、創新土地之上，進而創造更多的工作機會，所以本次公投主文：「經改  
35 良之土地，以租賃或設定地上權為原則。」至關重要。

1 居住改革進三步、退兩步，年輕人住不起、租不好、等不到社會住宅，  
2 怎麼敢生小孩呢？政府在選前大撒鈔票祭出托育補助措施，充其量只是治標  
3 不治本，無法徹底解決臺灣少子化的國安危機，因為高房價已經成為年輕人  
4 最好的避孕藥。

5 其實反送中「今日香港，明日臺灣」真正的威脅，不是大陸政府，而是  
6 高房價與低薪，政府再不積極重視此居住正義的問題，貴、漲、炒的問題，  
7 放任政策假球亂飛，社會中青年世代醞釀的不滿情緒，總有一天會找到出口。

8 謝謝。

9 主持人邱昌嶽委員：

10 謝謝彭迦智先生的意見陳述。

11 現在請國立政治大學地政學系助理教授戴秀雄老師發言，時間是5分鐘。

12 國立政治大學地政學系戴秀雄助理教授：

13 在場各位大家好，我想因為這是一個依照公投法第10條第4項所辦理  
14 的聽證，照理講，這應該是在審議是否需要進行必要之補正，所以我會先避  
15 開對於這次公投訴求主題內容的實質討論，而只討論說是否有補正之必要。  
16 也就是公文上面所說的三個議題，我去處理這一塊就好，關於公投的內容部  
17 分，我想我這邊會先避開。

18 因為手邊有兩個版本，一個是原本中選會這邊所過來的公文通知版本，  
19 一個是剛才彭先生臨時提供的版本，兩個版本略有不同，大體上我就綜合一  
20 起處理。

21 基本上，首先，我們先要提到、要注意一件事情是說，公投法的規範從  
22 第10條第4項的角度來講，這個聽證會其實只能處理是否需要進行補正的  
23 事務，這個補正的原因去侷限在第10條第3項所列的5款內容當中。這當  
24 中其實只有第5款「提案內容不能瞭解其提案真意」的情況，理論上我們才  
25 有進行補正之必要跟權限，所以如果從這樣子來講的時候，原則上應該第一  
26 個處理的是今天的議題二。

27 我想如果以目前來講，觀察兩份不同版本的內容，從主旨來看是一致、  
28 是清楚的，也就是說，今天打算要去處理我們平均地權條例第7條……就是  
29 舊版本中還包含平均地權條例第7條以及國產法第47條的問題，新版本裡  
30 面不處理平均地權條例。可是從剛才這一個提案人所報告部分的內容來講，  
31 原則上其實會涉及到區段徵收或重劃土地，也就是抵費地跟配回地處置的部  
32 分。所以，這裡面其實嚴格來講，我必須要先講說從主題來說，目前真意相  
33 對清楚，可是這到底是不是一案、兩案，就是議題三的問題。

34 這邊我必須要講就是說，其實國有土地到底要不要僅限於設置地上權或  
35 者是租賃，我覺得當然可以討論，我想這個地方我就不逾越這個制度。可是

1 問題是區段徵收所得之土地，也就是配餘地，以及重劃所得到的抵費地，是  
2 否應該要把它去掉，維持國有狀態或公有狀態？這個部分嚴格來說，它在規  
3 範目的跟它的意旨上，其實與國產法第 47 條是無關的。所以換一句話來講，  
4 這邊確實應該實質兩案的問題存在。

5 我想這是我用很簡單的方式把整個議題三先這樣講，所以如果回過頭來  
6 看這樣的話，到議題二的時候，就會產生一個很大的問題，其實以我個人的  
7 見解，我不太認為這邊有提案真意不明的情況，反而是新版本來講，是否可  
8 以做局部提案的撤回的問題。撤回的規範，我們其實規定在第 11 條，目前  
9 應該是不能作撤回的，因為撤回的規範是要在連署之前。現在嚴格來講是不  
10 能夠做局部撤回才對，關於這一點來講，也許等一下有再討論的空間，因為  
11 時間還蠻有限的。

12 所以，如果從這樣來看的話，我們回到議題一的時候，我想我會說其實  
13 以議題一來看，應該不用懷疑這個不是創制，這一定是複決。這應該是很明  
14 顯的複決的案子，因為不管是對平權第 7 條，或是針對國產法第 47 條，應  
15 該這是明顯的複決案，它並不是創制案。

16 所以，我用很簡單的方式總括剛才所談的問題，就是說今天聽證會純粹  
17 就討論的目的來講，我個人比較傾向於不認為說，提案人所提的有真意或主  
18 旨不明的情況，因為主旨應該是相對清楚的。只是他的問題是在於我剛才講  
19 過，依照議題三，其實嚴格來講是實質兩案，這當中目前的情況會顯露一個  
20 問題就是說，今天提案人有提到說，把那個平權§7 的部分去掉，是不是現在  
21 能夠做這個動作？我覺得這個應該是中選會可能要處理一下。

22 謝謝。

23 主持人邱昌嶽委員：

24 謝謝戴老師的意見。

25 接下來，請國立高雄大學法律學系助理教授張鈺光老師發言，時間 5 分  
26 鐘。

27 國立高雄大學法律學系張鈺光助理教授：

28 謝謝主席。

29 在座的各位先進，我想大概近年來臺灣很多有關土地使用開發的問題，  
30 確實有關這些在決策的正當合理性一直都受到很多挑戰，所以我們會有這樣  
31 的一個聽證。其實大法官針對有關聽證，大概至少多達 31 個都跟聽證有關。  
32 從聽證來講，其實我們這算是「廣義聽證」，就是從公投法第 10 條第 4 項  
33 所進行的這個聽證，剛剛戴老師也提到。

34 本來是議題一、二、三、四，針對議題四的部分，在其他的事項，就是  
35 剛剛領銜人後來有提供補充的這個部分，基本上這個部分如同戴老師，其實

1 我會覺得有點質疑就是說，針對有關這樣的一個主文提出來修正後，它到底  
2 是我們原來要討論的一個標的的變更，還是說就討論標的的部分的一個撤回？  
3 我想大概是這個部分。

4 就這個部分來講，因為就牽涉到一個可能類似民事訴訟處分權這種概念，  
5 就是說如果當初這個提案是由這些連署的人，今天要去做這樣的一個調整，  
6 是不是也必須要由這樣的一個連署的人，他們去針對於他們當初所……  
7 領銜人可能基本上就等於是一個團體代表的概念，因此這個部分來講，能不  
8 能去做這個調整？

9 但是，其實能不能做這個調整，我反而認為說，凸顯出今天開聽證的一個必要。  
10 假設真的要作調整，這個部分來講，剛剛所提到，就是我們要就內容部分去作補正的話，  
11 後續的部分反而是之後我們要如何去做這個補正跟調整的一個動作。假設不調的話，  
12 基本上它看起來就是會變成牽扯到第二跟第三個議題，就是它可能是實質多案。

13 假設是牽扯到實質多案這個部分，其實我們比較基本的一個概念就是  
14 說，針對於申請，是不是我們有四個勾的選項？但實際上是三款。就我來  
15 講，其實與其去討論第一案，到底它是哪一款，我認為實質的意義沒有那麼  
16 大，是因為雖然我們看起來是有勾這些，但是事實上這些都是可以做全國性  
17 公投的一個申請，反過來說，它並沒有很大的效果的差別。

18 我是覺得說，其實站在不管是公投法事實上是要去保護或者是去尊重有  
19 關這樣的一個對於人民的立法還有去體現憲法第 17 條來講，基本上應該是  
20 說，試著去集中跟釐清真的到底要提什麼、提什麼是有哪些人他們確定這個  
21 部分。如果是這樣的話，就我自己本身來講，我認為與其討論一、二、三案，  
22 因為最後結果並沒有太大差別，所以看起來有關這個部分來講，認為它應該  
23 是屬於哪一個部分，也許可以再作釐清。

24 因為勾的是有關法律的一個政策的部分，是有關於政策的複決，但它看  
25 起來呈現形式是以條文的複決，針對那個條文本身。但是因為我剛剛有提  
26 到，其實就我本身來講，條文就是一個政策具體落實的工具，所以與其去爭  
27 執這個是哪一個，我認為意義不大。

28 但是剛剛所提的就是說，其實我會希望針對今天的這個部分，先確定能  
29 不能做這樣的一個變動。第二個，如果不是由領銜人去做，但確實要做這個  
30 變動的話，後續的部分是不是由中選會去幫他作補正或釐清之後，後面應該  
31 怎麼樣，去確定這樣的一個部分，能夠同時去確保。所以，針對有關比較實  
32 質的，針對國產法第 47 條這個部分，反而我認為那是第二層次的一個問題。

33 以上，我先做第一次發言，謝謝。

34 主持人邱昌嶽委員：

1 謝謝張老師的發言。

2 現在請禧年經濟倫理文教基金會胡業民執行董事發言，時間 5 分鐘。

3 禧年經濟倫理文教基金會胡業民執行董事：

4 謝謝主持人跟學者專家所提到的這個問題，雖然我們今天就程序來談，  
5 可是我必須要回到一個最根本的問題，就是為什麼國家的平均地權成為一場  
6 空話？臺灣的平均地權成為一場空話，因為魔鬼就藏在許多的細節裡面。

7 居住正義是個非常廣泛的議題，包括財政、土地、房屋的稅制、優質國  
8 宅、社區營造、國土資源的保護和利用，達到居住正義等等，也包括從供給  
9 需求面全方面來落實，但是如果沒有土地的來源，居住正義跟優質國宅的建  
10 造必定流於空談。

11 我個人是非常深信合一行動聯盟提案，為國人走出居住正義的第一步，  
12 我說這是第一步，因此這反映出我們執政者的無知，我不要說腐敗，跟立法  
13 者的怠惰。這個本案會不會演變成說，我們提本案之後有沒有相關一些事情  
14 需要調整、規定需要修改等等的話，我想立法諸公他們有相當的智慧，執政  
15 者跟立法諸公他們有他們的智慧去根據這個方向，公投把方向確定，根據這  
16 個方向來落實。

17 剛才提案人報告的時候，按照平均地權條例施行細則第 11 條，這個所  
18 謂改良的土地，包括建築基地的改良等等，農地的改良、其他所有開發利用  
19 土地的改良等等。上述這些改良，正好說明這些土地的區塊隨著經濟發展，  
20 它具有公共利用及商業利用逐漸增加的價值，這個逐漸增加是現在你看不到，  
21 可是 15、20 年後，顯著地逐漸增加的價值。那麼過去以簡單的標售方式，  
22 恰好成為各政黨中央和地方當局便宜行事，甚至貪汙圖利建商的溫床，  
23 所謂官商勾結成為國家整個問題、犯罪的淵藪。

24 國有改良的土地，應取得公共利益跟政府營收為最大的目標。新加坡剛  
25 剛說過，它以彈丸之地，但依它有它清楚平均地權的法制，政府所掌握為公  
26 眾利益而開發的土地來源，政府取得興建優質國宅的土地無虞匱乏。

27 就土地本質來講，我們必須要說，土地的本質而言，土地為上天天然的  
28 賜予，應該由所有的本地居民所共享，而上天的土地不得永賣、不能永久排  
29 除其他人使用土地的資源權利和機會。當然國家現在停止標售許多的土地，  
30 有反映出若干這樣的觀點，但是我說土地不可永賣是我們的精神，特別是國  
31 有土地猶然。

32 各國實例證明，就是國土地上權的標售，因為它有年限的限制，無論是  
33 50 年、70 年或 99 年的國宅而言，都會自動反映出這個土地具有的交易價值，  
34 有交易價值，金融機構的融資以及社會上整個房屋買賣就活絡，而不會受到  
35 凍結效果；反之，房價以地上權的方式能夠進行處理的話，房價立刻折半。

1 大家知道新加坡他們的國民所得為臺灣的 2.5 倍，可是他們國人所取得  
2 的房屋大概是臺北市房價的一半。因此，我們正視到說，政府為了增加財政  
3 收益，政府以社會公益和都市政府收益放在前邊，以處理地上權的方法，比  
4 簡單標售可以更增加政府收益的有效手段。

5 另外一個，減少官商勾結，國家財富兩極化的根源都來自於土地的不正  
6 義。土地標售中間的巨大利益，剛剛講過，藍、綠政府其實很專業的公務人  
7 員都沒有辦法承擔這麼大的利益的壓力，因此為建商其欲為官商勾稽的巨大  
8 來源，腐蝕了主事者、經辦的公務員，破壞官箴莫此為甚。

9 現在大家三不五時地提到說，松山機場、空總的土地開發等等，這些改  
10 良的土地將應我們這一次公投案的進行而得到遏止。我希望這一次我們的案  
11 件能夠順利地得到通過。

12 政府必須按照代表民眾、評估收益，看緊、守護社會公眾和財政的荷包，  
13 至少在土地利用上取得該有的利益，從此掌握優質社會住宅最優先取得土地  
14 的權利，居住正義才有可能。維護土地、善用土地、追求土地正義，是每一  
15 個公民的責任。

16 謝謝各位。

17 主持人邱昌嶽委員：

18 謝謝胡業民先生的發言。

19 接下來，請介文汲先生發言，時間是 5 分鐘。

20 介文汲先生：

21 謝謝主席、謝謝與會的各位學者，還有各政府部門的代表，我現在基於  
22 公投法第 10 條第 3 項第 5 款，對於提案真意做一個補正。

23 我想如果各位到網站上去看，我們現在財政部國有財產署的網站在標售  
24 國有土地上，那個網站真的做得非常好，很有效率、很透明，而且要標售的  
25 土地，這個真的是琳瑯滿目。而且各地方政府也在標售土地，讓人不禁想到  
26 說，國有財產署是在管理國有財產、國有土地，還是販售國有土地？

27 我們知道國家的資產賣掉就不是國家的，國家的資產越賣越少。為什麼  
28 會有國家資產？這當然有歷史的原因，這也當然有實際上政治的原因。我覺  
29 得最重要一點是為我們的子孫留一些可以用諸於未來使用的空間，而且國有  
30 的土地一定要為公益而服務，不能為私益而服務。我想這些大的原則在這邊  
31 先跟各位報告一下。

32 可是現在我們的國有土地有兩大問題，一個問題就是說，我們在賣國有  
33 土地的時候，常常遭到社會嚴重的質疑，政府是不是在炒地皮？政府是不是  
34 在圖利財團？我舉幾個例子。

35 臺北市仁愛路、復興南路空軍活動中心那個舊址，前一陣子標售，標售

1 的時候，它有兩個大財團出價，南山人壽出到 75.6 億，元大最後以 82 億標  
2 得那塊土地。大家就說，在這個時候把這塊土地丟到市場上來，炒到 82 億，  
3 是不是政府在公然炒作土地？這樣子的做法，對於抑制我們的土地價格、抑  
4 制我們的房價有沒有幫助？還是有極大的傷害？

5 而更大的一個問題，社會提出一個質疑就是說，我們國有財產署報出的  
6 底價，跟最後的賣價差了 1.23 倍，國有財產署如何評估這塊土地？這塊土地  
7 的底價是不是有賤售國有財產、國家土地這樣子的嫌疑？所以問題很多。

8 另外，我們譬如講聯勤俱樂部，在信義路跟建國南路交口的地方，過去  
9 也是一個國有土地，當然過去是交給美軍來租賃。當初新光集團以 63.8 億標  
10 得以後，過了幾年，它轉手賣給元利建設就賣了 101.4 億，獲利將近 40 億！

11 我想請問，這裡面是不是政府又在協助財團炒作土地？當初定的底價為  
12 什麼會讓一個標購得的土地沒有做任何的加工、沒有做任何的 effort 就獲利將  
13 近 40 億？所以，我們過去這個弊端非常、非常地多。

14 第二個，我們講陳菊市長在高雄的時候，她被報導說，一共賣了 16.7  
15 萬坪的土地，每坪的平均價格才 3.7 萬，那麼很多人就說，為什麼會賣這麼  
16 便宜？王世堅議員他說：「這件事該查！而且是我主政的話，我才不賣。」  
17 所以我們今天討論的問題，是一個很嚴重的問題，更重要是一個社會正義的  
18 問題。

19 我們在座的兩位學者，其實我們在討論社會的正義。臺灣現在的問題，  
20 年輕人買不起房子，青年人收入非常地低，土地價格、房屋價格高居不下，  
21 貧富差距大幅拉大，這是什麼一個問題？政府就是其中一個幫兇。基本上政  
22 府在賤賣我們國有土地的時候、大賣我們國有土地的時候，有沒有考慮到社  
23 會的正義？所以，我們今天提出這一個公投案，就是為社會、為我們的國家、  
24 為我們下一代求取正義。

25 主持人邱昌嶽委員：

26 謝謝介文汲先生的發言。

27 現在請財政部國有財產署代表發言，時間 5 分鐘。

28 財政部國有財產署姚瑩主任：

29 主持人、提案人、各位專家學者、各位與會先進，大家早。

30 經過剛剛的討論可以發現，提案人是非常憂心，國有土地是不是只有注  
31 重財政目的去標售，而忽略了跟社會政策、跟住宅政策的配合，依平均地權  
32 條例取得的土地是不是因為有了國產法第 47 條而不受禁止標售政策限制，  
33 大概有這一類的質疑，還有一些個案，國產署儘可能在有限的時間內跟各位  
34 說明有一些體制跟法律上的誤解。

35 先說明區段徵收的部分，區段徵收取得的土地，因為平均地權條例第 55

1 條之 2 還有土地徵收條例第 44 條第 1 項另外有處分的規定，所以並不是依  
2 照國產法的規定出售，而且取得的土地也不一定是國有，可能是地方所有，  
3 國有財產法規範的是國有，中華民國所有的財產，並不是地方所有的財產。  
4 地方所有的財產，目前是屬於地方自治事項。

5 再來是說，國有非公用土地在還沒有決定公用用途之前，依據公用優先  
6 原則，要優先支援各級政府施政所需，譬如防疫、譬如社會住宅，這個時候  
7 國有財產一定是先以公益為考量。我國已經制定住宅法，住宅主管機關可以  
8 透過住宅法第 21 條規定，來跟國產署取得需用的不動產。截至 109 年 2 月，  
9 國產署一共提供 38 處土地、面積 25.56 公頃；另外，保留了 555 筆土地、面  
10 積 44.5 公頃，供住宅主管機關評估要不要興建，評估的期間，國產署是不能  
11 做任何的收益或處分。

12 再者，誠如剛剛幾位先進也講到，國有土地有大面積不出售的政策是依  
13 照 98 年 10 月行政院第 3165 次會議院長提示。另外，國有財產法請各位看  
14 一下第 53 條，在 101 年修正的時候已經明文規定，如果是無預定用途的國  
15 有非公用空屋、空地，面積在 1,650 平方公尺以上，就是 500 坪，不得辦理  
16 標售，這是法律的規定。

17 當然各位會質疑，第 47 條第 3 項明明有「以標售為原則」這六個字。  
18 看到這六個字，國有土地是不是一定就拿來標售？這要說明的是第 47 條第 3  
19 項要搭配同一條第 2 項第 1 款還有第 4 項一起看，第 3 項的改良是要由國產  
20 署編列預算去改良土地，並不是平均地權條例規定的改良土地，而現行實務  
21 上已經沒有依照國有財產法第 47 條第 3 項處分的案例，因為國產署在作出  
22 租、設定地上權或標售的時候，都沒有先施以改良的行為，都是直接以現地  
23 的狀況去作處理。

24 最後，剛剛講到幾個個案的部分，要澄清的是，元大、南山競標的空軍  
25 官兵活動中心案子是地上權，聯勤是在大面積國有土地不出售政策之前的案  
26 件。其實國有土地的政策，當然要依照社會狀況去做不斷的調整跟處理。至  
27 於涉及到地方公有土地的部分，主管機關並不是財政部，這個部分再就教中  
28 央主管機關內政部的意見。

29 以上。

30 主持人邱昌嶽委員：

31 謝謝姚瑩主任的說明。

32 接下來，請內政部代表發言，時間 5 分鐘。

33 內政部鄭惠月專門委員：

34 主席、各與會先進，大家好。針對剛剛公投案所提的，平均地權條例第  
35 7 條應該刪除或修正這個部分，我想提出一下說明。

1 我們都知道區段徵收跟市地重劃都是屬於財務自償性的一個土地開發  
2 事業，它開發完成之後，當然就是以它所分回來建築的土地去作出售，來償  
3 還整個開發費用為原則。如果有剩餘的一些部分可進行土地的話，當然就是  
4 來償付這個開發總費用之外，它的處分方式其實依照現行的土地徵收條例第  
5 44 條第 1 項第 5 款規定，以及平均地權條例第 55 條之 2，跟它的施行細則  
6 第 84 條的規定，我們除了公開標售之外，也可以採標租以及設定地上權的  
7 多元方式來處理。原則是這個樣子，而不是全部都是以標售為原則。

8 另外就是說，平均地權條例第 7 條在那邊規定是說，政府依法照價收買、  
9 區段徵收或因土地重劃取得的土地，可以隨時公開出售，不受土地法第 25  
10 條的限制，它的立法原意只是在簡化我們區段徵收跟市地重劃取得可處分土  
11 地出售的一個手續，讓開發機關可以儘速償還開發費用，免得增加我們的行  
12 政作業，導致我們貸款利息費用增加，增加政府的一些負擔。

13 至於照價收買的部分，當時也是為了促進土地的有效利用，如果有低報  
14 地價的，政府就以照價收買的方式，因為也必須要去貸款，籌措照價收買的  
15 負擔，所以可以公開、隨時出售，不受土地法第 25 條的限制。而且現在照  
16 價收買也已經沒有施行了，所以我們認為平均地權條例第 7 條目前是沒有所  
17 謂修正或刪除這樣的一個必要性。

18 至於剛剛所提到的，公投案裡面有提到說，我們的所有地方政府的土地  
19 應該納入國產法來管理，事實上地方自治團體依照地方制度法的規定，依地  
20 方制度法實施地方自治的，它就具有公法人的地位，所以地方政府所持有的  
21 土地是屬於地方自治團體的財產，它的經營跟處分依照地方制度法第 18 條、  
22 第 19 條以及第 20 條的規定，它是屬地方的自治事項，地方政府當然就可以  
23 依照地方制度法第 25 條的規定，訂定他們的自治法規來管理、經營。因為  
24 國有財產法如同剛剛國產署的代表，它只是針對國有財產的管理、經營處分  
25 所做的規範，地方政府依法取得土地不是國有財產，當然沒有國產法的適用。

26 我想先做這樣的一個陳述意見，以上。

27 主持人邱昌嶽委員：

28 好，謝謝內政部鄭專門委員的意見。

29 因為剛剛時間非常有限，5 分鐘，我們兩位學者專家一直提到說，其實  
30 發言的內容想再多說一點，大家如果同意的話，我們是不是給兩位學者專家  
31 再多一點點時間，再來補充說明？首先，我們是不是先……

32 介文汲先生：

33 有意見。

34 主持人邱昌嶽委員：

35 有意見？

1 介文汲先生：

2 如果大家覺得發言時間不夠，應該有權發言人大家都有一樣的時間。

3 主持人邱昌嶽委員：

4 是的。

5 介文汲先生：

6 不能只說某些人沒有發言夠，就可以給他時間。

7 主持人邱昌嶽委員：

8 好，大家有沒有什麼……對這樣的……

9 介文汲先生：

10 我希望主席裁決，如果說要增加大家發言時間，就所有有權發言人都給  
11 同樣的時間。

12 主持人邱昌嶽委員：

13 老師，你們需要再發言補充意見嗎？

14 國立高雄大學法律學系張鈺光助理教授：

15 大概 1 分鐘就可以。

16 主持人邱昌嶽委員：

17 既然張老師是 1 分鐘的時間，如果對張老師的發言大家有任何需要再補  
18 充意見的話，我們時間一樣比照再給 1 分鐘的時間來說明。

19 是不是請張老師？

20 國立高雄大學法律學系張鈺光助理教授：

21 抱歉！剛剛聽到各位專家先進還有主管機關的意思，我們大概都瞭解本  
22 身的一個立場，跟對於這些相關事情的關心，但是因為今天我們聽證的一個  
23 目的……我想還是回歸到我們辦這個聽證的目的。因為聽證目的是要去針對  
24 依前項規定命補正，要舉行聽證來釐清爭點，並協助提案的領銜人進行必要  
25 之補正，我想這個是我們今天希望能夠在這邊提供給大家的一個貢獻。

26 所以，剛才提到如果說看起來是居住正義，可是因為其實針對條文的那  
27 個部分看起來好像也許就不是，當初申請是不是也是以這樣的政策？所以，  
28 我想如果「居住正義」這個政策方向是不變，針對於具體的部分是不是再請  
29 領銜人跟當初相關提案的人大家去充分討論之後，看能不能做一些必要的補  
30 正或修改？大概針對這個部分，也許我們主席或者中選會基本上就是類似闡  
31 明權，跟他們提點一下應該怎麼做。

32 以上，謝謝。

33 主持人邱昌嶽委員：

34 好，謝謝張老師。

35 出席者有沒有什麼補充意見？是，彭先生。

1 領銜人彭迦智先生：

2 領銜人第二次報告。

3 第一個，我先來回應兩位教授的一些答覆，也很感謝兩位教授的一個建  
4 議，我這邊做一個說明。就是依照公投法的一個程序，現在中選會它有一個  
5 實質審查來決定接受或駁回，所以才會有這個聽證會，讓我們有一個修正的  
6 機會。所以，我們在公投主文上面將平均地權條例第 7 條那個部分先拿掉，  
7 拿掉的原因就是一案一事項的部分，確實是在這個部分我們認為也不妥，因  
8 為兩個法案擺在主文上面。所以，我們平均地權條例第 7 條給它擺在理由書  
9 作敘述，甚至平均地權條例第 11 條我們在理由書上面去作補充。所以主文  
10 上面，我們就很單純針對國有財產法第 47 條第 3 項來作訴求，這個我做一  
11 個說明。

12 所以，這次如果中選會委員會最後決定通過，到時候中選會委員會還是  
13 會有一個公投主文的確定版本。其實在提案人的一個版本上來之後，中選會  
14 它本來就要做實質審查，所以我們現在在中選會還沒有作決議之前，我們趕  
15 快做一些修正，也聽取專家學者的一些意見，沒有局部撤回的問題。

16 另外一個部分就是剛才財政部國有財產署和內政部都有提到一些相關  
17 的問題，就是像比如說地方自治事項的部分，因為我們知道在法律的部分它  
18 需要做一個修改，比如說在早期六都，在升直轄市之前都還有鄉鎮首長，體  
19 制上面是可以改變的。現在是地方制度法沒有錯，如果不合時宜就要一併改  
20 變，所以剛才我們提到我們修改國有財產法第 47 條第 3 項，事實上它就  
21 是一個公投的方向，我們希望未來進入到立法院的時候有帶頭的作用，它可  
22 以去修改相關的一些連動的法律。

23 既然政府都已經知道這是錯的，就是有很多的政策方向都改成只租不  
24 賣，就代表這個方向是對的，我們就要將所有法律不合宜的、過時的做一個  
25 整體修改，我想這是我們一個真意。

26 主持人邱昌嶽委員：

27 彭先生，謝謝。

28 介先生，我們同樣公平對待，就是 1 分鐘的時間，請大家重點陳述。如  
29 果說有任何提問的話，我們進行下一個階段再來進行處理。

30 介文汲先生：

31 謝謝，謝謝主席非常明智的這個裁決。

32 我想我們依據公投法第 1 條裡面就說：「依據憲法主權在民之原則，為  
33 確保國民直接民權之行使，特制定本法。」這是我們今天能夠坐在這裡討論  
34 這個提案的一個主要的原因。所以，雖然我們有這樣子的規定保障民權，可  
35 是我們要經過很多人的連署才能提一個案，它要展現相當大的民意。

1 當然有人提出剛剛很多這些程序上的問題，我想也是開今天的會的一個  
2 原因。我已經是第三次、第四次參加這樣聽證會了，所以有提出程序性的質  
3 疑，我也是第一次。

4 不過，我還是非常相信根據第 10 條第 3 項第 5 款，提案內容不能瞭解  
5 其提案真意者，在聽證會來進行補正，所以我們今天的發言其實是可以對實  
6 質內容提出我們的意見，而不是說今天的這個聽證會只做一些程序性的審  
7 核。如果是這樣的話，我覺得當時的法令就應該說主管機關得先舉行聽證  
8 會，因為這些程序上沒有問題的話，你就可以不要開這個聽證會，可是這裡  
9 說：「應先舉行聽證會」，所以今天的聽證會是必須要舉行。

10 如果說因為對於某一些法條的解釋用很狹義眼光來看，這也不能說、那  
11 也不能說的話，我想跟這個法律本身的原則有相牴觸之處，我特別做一個報  
12 告。

13 主持人邱昌嶽委員：

14 謝謝介文汲先生。

15 接下來，我們就進行……來，戴老師，掌握時間。

16 國立政治大學地政學系戴秀雄助理教授：

17 好，我很快補充一下，因為剛才有提到的一個問題，其實我想我會回到  
18 程序上。因為我認為第 10 條第 4 項的解釋是因為依前項規定要命補正的時  
19 候才舉行聽證會，所以它其實是不碰主旨跟理由書的部分，我想這是一個很  
20 清楚的部分。

21 我想做一個地政學者，我自己有自己的立場，但是我今天絕不涉入今天  
22 整個命題跟內容。我要提醒的一點是什麼叫做行政程序法上面所有相關補正  
23 之行為限於格式，非內容性之改變，所以就像張老師講，要不然今天這種情  
24 況會相當於、等於是對平權第 7 條部分撤回，要不然就等於是就像訴訟那個  
25 主訴的變更。

26 其實我不排斥，反正只要能處理掉，讓這案子能夠處理，我都 OK。我  
27 只是在提醒說，大家要注意，因為我不希望一個公投案就是今天卡在程序上  
28 這些問題，但是如果該處理的話，它還是該處理。

29 我想再強調一次，就是不管把它當成變更案處理，或者局部撤回，這個  
30 都還是要回到第 10 條來處理。

31 主持人邱昌嶽委員：

32 是，謝謝戴老師的意見。

33 接下來，我們是不是進行出席者的發問跟答覆？我們這個有時間，安排  
34 上有 30 分鐘。出席者是不是有問題要提出？是，彭先生。

35 領銜人彭迦智先生：

1 領銜人第三次來作答覆。

2 回覆有關剛才內政部所提的問題，就是依地方自治的一些原則，因為區  
3 段徵收或一般徵收、市地重劃，它拿到了一些土地，它再標售是因為有部分  
4 要回饋原來當初的開發費用回收，這沒有錯，在地方財政確實有這個需要，  
5 可是我們要去強調一點，設定地上權或租賃並沒有無法回收。我可以舉一個  
6 例子，台北 101 大樓當初標售的時候，它收了 206 億的地上權的權利金，目  
7 前每年臺北市政府可以收回地租將近 4 億新臺幣的租金，所以以現在來看，  
8 70 年後，這價值上千億的不動產變成臺北市政府所有，這叫做真正保護人民  
9 的財產。

10 在聖經有說，有 50 年的禧年經濟，意思說在三千年前，在以色列猶太  
11 人他們知道說，當一個財主他去買了窮人的土地，窮人因為沒有錢，把他的  
12 祖先留下來的土地賣掉了，可是在聖經的法則是說，50 年後，這個財主要無  
13 條件把土地還給窮人。這是什麼意思？其實它的意思就是地上權的概念，就  
14 是說所有土地買賣都是用地上權買賣，50 年後或 70 年後要回歸原來的地  
15 主，這才是造成一個社會真正居住正義的原則。

16 過去我們的土地法令、我們的政策有錯誤，沒有關係，隨著時代改變，  
17 因為我們的知識長進了，我們看到很多社會的問題，當然要做一些法律的修  
18 改。立法院沒有辦法去做這個修改，因為它可能聽不到人民的聲音，我們透  
19 過公投來讓立法院知道。所以，國有財產法第 47 條第 3 項算是我們一個突  
20 破，引起立法院要注意的，這是一個重要的母法，相關牽動的所有的子法，  
21 包括平均地權條例或地方自治的一些相關管理規則，一併當然要去作修正，  
22 因為法令沒有辦法我們提一個公投案全部包山包海，不可能！可是這是一個  
23 開始，謝謝。

24 主持人邱昌嶽委員：

25 好，謝謝彭迦智先生的提問。

26 是不是請內政部鄭惠月專門委員針對剛剛彭先生所提的問題來進行答  
27 覆？

28 內政部鄭惠月專門委員：

29 好，謝謝主席。

30 謝謝彭先生的一個提問，我想我們市地重劃當然就是由土地所有權依照  
31 土地的受益比例來共同負擔，所以這個也是大家有所負擔的一個開發方式。  
32 無論市地重劃或區段徵收，它們最重要的一個精神還是屬於自償性，財務要  
33 自償性的開發，而且這些土地的開發不是只有一年辦一區而已，這些經費我  
34 們有設置一個平均地權資金，我們資金都是專款專用在作處理，因為我們地  
35 方需要建設，這個是一個土地的開發方式，所以它又屬於自償性的一個開發。

1 而且它只要有剩餘，剩下的當然歸到資金的帳戶裡頭去，因為建設之  
2 後，相關的公共設施還是要維護，所以還是要增加一些建設、管理跟維護的  
3 費用，它當然就是要以財務自償為原則。當然剩下的可以處分的土地，我們  
4 也都依現行的規定，像平權條例施行細則第 84 條已經有明定，這些剩餘的  
5 建築土地可以用來配合社會住宅的一些興建，都已經有相關配合目前一些居  
6 住正義的政策，來配合提供用地的一個使用。

7 當然標售是我們一個方式之一，我們也很贊成政府機關所取得的這些公  
8 有土地，應該留供公用為優先。當然以出租、標租跟招標設定地上權的方式，  
9 可以永久保留我們這個屬於公有財產這樣一個權益，這也是目前我們對於公  
10 有土地這樣一個管理、一個政策，行政院當然對於我們公有土地這樣的一個  
11 處理，它也訂定了公有土地經營及處理原則，裡面有明白揭示這個處理的原  
12 則是以不標售、以不出售為原則，儘量去出租或配合政府相關政策來提供利  
13 用。

14 我想做這樣的補充說明，以上。

15 主持人邱昌嶽委員：

16 是不是還有？來，介先生。

17 介文汲先生：

18 謝謝，我有一個問題請教國有財產署的同仁。

19 就是說剛剛提到仁愛路跟復興南路那塊空軍活動中心那塊地，很抱歉！  
20 我剛剛才知道它是租賃，設定土地權，這是非常好的，也符合我們今天提案  
21 的精神。

22 我就想請教一下，剛剛你也提了，在國有財產相關的法令規定，這些國  
23 有土地是公用為優先，而且你們也劃定了 48 處、25.56 公頃這樣子的土地，  
24 給地方政府還有政府做這些社會住宅使用，是不是？我想請問一下，為什麼  
25 空軍活動中心這麼好一塊土地要交給財團用公開標購的方式取得土地，而不  
26 直接將這塊土地交給地方政府作為我們青年人非常需要的社會住宅使用  
27 呢？因為我們的法令現在就規定了要以公用為先，我覺得這個法令事實上應  
28 該改為以公益為先。

29 你這塊土地標給了財團以後，那麼以後一般老百姓……它如果要把它關  
30 起來，你是進不去的。那麼好一塊土地，我從小在那個附近長大，我就覺得  
31 為什麼不能作為公用呢？為什麼要給財團拿去呢？現在我們既然要以給公  
32 用為優先，又要照顧……您說我們政府這麼有美意，又要照顧……為什麼獨  
33 獨不劃這塊土地作為青年公益住宅之用？

34 主持人邱昌嶽委員：

35 好，謝謝介先生的意見。

1 是不是姚瑩主任，還是你們後面的代表要來發言？來，請姚主任。

2 財政部國有財產署姚瑩主任：

3 應該是這樣說，每一宗基地會有它的土管跟都市計畫的限制，也要考量  
4 到每個地方政府它願意去興建社會住宅的量能。

5 國有土地是不是有地方政府要用，還是留供設定地上權或租賃去創造收  
6 益來支援國家財政，這個都是綜合考量，沒有絕對標準的答案。

7 到底一塊地最適合的方式是蓋一個社會住宅好、是要做長照中心好，還  
8 是拿來做可以收回產權的收益行為，把收益拿來支援國庫，再去興建更多的  
9 社會住宅，或是支援行政法人，這個沒有標準答案。實際上個案的評估過程，  
10 請業務組再跟您說明。

11 主持人邱昌嶽委員：

12 業務組這邊有沒有補充？

13 財政部國有財產署改良利用組張雅惠科長：

14 誠如我們剛剛代表所說的，每一宗土地它都有它的獨特性，在公用優先  
15 的原則，它必須要有公用目的的產生。這塊地當時在評估地上權的時候是沒  
16 有機關提出公用需求的，所以在沒有公用需求的前提之下，那就要做最大、  
17 最有效益的使用。

18 當時在評估的時候，沒有採取標售的方式來處理，而是用地上權的方式  
19 來處理。也就是這段時間政府持續保有它的所有權，到期之後也會收回使用  
20 權，而且這段時間是有權利金以及地租的收入。

21 所以，在有公用需求的情況之下，原則上都是公用為優先的。

22 主持人邱昌嶽委員：

23 好，謝謝。

24 介先生你已經發言過一輪，我們是不是請執行董事來發言？

25 介文汲先生：

26 好。

27 禧年經濟倫理文教基金會胡業民執行董事：

28 謝謝主席。

29 我想今天所有談論有關於補正等等，都希望作為我們可接受提案人補正  
30 一部分，而不是再牽涉重新連署的問題。

31 剛剛我們在看這個影片的時候，我不曉得各位感覺，我自己眼淚都掉下  
32 來。每次看，都是感覺如此。

33 我們一起有個方向，因為這個案子雖然是一個條文，可是它對社會是一  
34 個教育，很重要的教育。對政府各級官員，不但是國產署，包括內政部，包  
35 括更高級的人，都在做一個教育，重新認識這個社會的聲音，這個意義是重

1 大的。你們以後在處理土地的時候，優先順序……剛剛說目前沒有公共用  
2 途，不是這樣的。那是在「太陽花」之前嗎？公共用途非常清楚，我想我們  
3 大家很清楚臺灣的狀況。

4 我們希望主席能夠斟酌，能夠做有效的裁奪，謝謝。

5 主持人邱昌嶽委員：

6 國產署這邊，姚瑩主任你要不要再回答一下胡執行董事的意見？

7 財政部國有財產署姚瑩主任：

8 我其實很想補充的是，關於徵收後的土地，國產法還有一條規定是第 33  
9 條，如果今天是透過徵收跟民眾取得土地，用完之後，不是直接交給國產署  
10 去標售。

11 一種是在區段徵收的狀況之下，依平均地權條例的多元方式處理。另外  
12 一種是說，徵收目的結束之後，要依土徵條例的規定優先處理，譬如說可能  
13 會有撤徵、廢徵、發還的部分，最後都沒有處理方式了，屬中華民國所有土  
14 地才會交到國產署的手上，依照國產法的規則來運作，並受第 53 條大面積  
15 國有土地不得標售的限制。

16 希望各位可以理解，謝謝。

17 主持人邱昌嶽委員：

18 是不是介先生？

19 介文汲先生：

20 我還是一個問題就教於國產署。

21 你剛剛提到支援國家財政，我覺得你點出來了一個很大的問題就是說，  
22 國家一般的財政基本上都是靠稅收，因為我們國家情況特殊，我們不但有公  
23 營事業，我們有很多公營事業的股票，我們有很多這些土地，如果說政府要  
24 用這些財產來支援國家的財政的話，這些過程政府花的每一分錢都要得到立  
25 法院的監督，它要經過國家的預算通過。我想請問一下，這些支援國家財政，  
26 就是說出售國家的土地、國家的財產，有沒有經過人民的監督？有沒有經過  
27 人民的同意？

28 回過頭來，更嚴重的一件事就是說，過去我們的國家的財政在不斷地擴  
29 張，我們今年的財政已經到 2 兆 1,000 億了，我們光國防預算就從 3,000 億  
30 已經到 3,600 億，還不包括所謂的特別預算，國家的財政不斷、不斷在增加，  
31 可是現在的政府、現在的政黨都不願意增稅的方式來增加國家的稅收，這個  
32 情況之下，居然國產署負責有支援國家財政這樣子的一個任務的話，讓我覺  
33 得不寒而慄。

34 第一個，如果說這個錢是人民的錢的話，以現在民主國家基本的原則的  
35 話，政府使用的任何一分錢，都要得到人民的監督、得到同意。我想請教，

1 這些錢，我們政府在販賣國家土地的時候、在出售國家土地的時候，有沒有  
2 得到人民的同意？有沒有得到人民的監督？

3 另外一個，也就是公益事業，我自己也做了三十幾年公務員，所以我不  
4 想跟公務同仁……只想一個問題就是說，今天空軍活動中心這塊土地它的使  
5 用，照各位的解釋，我不管怎麼解釋，我很同情各位的努力，可是最後是誰  
6 決定這塊土地拿出來標售，而不能拿給我們的青年人做合宜住宅？難道青年  
7 人他們不配住在這麼高級的地段嗎？這麼高級的地段就不配給我們年輕人  
8 住嗎？

9 以我的價值來看的話，越是方便、越是高級的地段，要去照顧我們的弱  
10 勢，為什麼要把這塊土地拿去給這些財團，再做它生財的工具呢？即使是給  
11 它設定土地地上權，那麼寸土寸金的一塊土地，就只有這個做法嗎？對那塊  
12 土地，說實話，我也有我的夢想，我也希望那塊土地是一個公園，讓老人家  
13 可以在那邊怎麼樣？做一些休閒，在那麼繁忙的都市裡面，找到一個祥和的  
14 空間。我不希望那邊再變成一個商場、再變一個大銀行，他們可以找到很多  
15 土地。

16 可是我們講到了公用優先，這個地方我不是說在這邊質疑各位，而是說  
17 你們真的有決定權嗎？到底是誰在決定這些土地最後歸給誰用？我們今天  
18 就是要這個問題。在這個問題，我們看到了弊端重重，社會的正義不斷被踐  
19 踏，多數人的利益不斷被拋棄的時候，我們今天才提出這樣一個法案，我們  
20 要為我們的子孫、為我們自己保有我們所擁有的這份財產，我們不要把這份  
21 財產又拿給私人去作為生財的工具。

22 我們要政府什麼？我們要政府去保障大多數人的公正利益、長久的公共  
23 利益，我們需要國家能夠為大多數人造福利，即使是一片森林。臺北市過去  
24 有很多舊有的公有的宿舍，說實話，有一段時間政府說這些宿舍都不能再  
25 用，收回以後，我很贊成當時臺北市政府一些做法，在它沒有作處置之前，  
26 它把這塊地改成小公園。可是這些小公園現在一塊一塊又被私人的公司、私  
27 人的機構拿去炒地皮，蓋了一坪300萬房子，這樣子我們的孩子還有未來嗎？  
28 我們本來享有的一塊呼吸的空間、一塊綠地，就因為如果說支援政府財政，  
29 對不起！我們這個政府目前是一個無底洞！

30 主持人邱昌嶽委員：

31 好的，謝謝介文汲先生。

32 介文汲先生：

33 我想……

34 主持人邱昌嶽委員：

35 你的問題非常清楚，我們是不是請國產署這一邊？因為我們時間非常有

1 限。是不是姚主任這邊再來說明一下？

2 財政部國有財產署姚瑩主任：

3 不好意思！可能剛剛其中幾句話讓各位專家學者認為國產署只考量財  
4 政目的。我們還是要強調，公用的目的非常地多元，只要公用的目的出現，  
5 需地機關考量私有土地取得可能要透過徵收或其他比較強烈的手段，還是會  
6 先找公有土地。

7 當然，要找地方政府的公有土地，那是依地方的制度；要找國有土地的  
8 時候，需要去媒合一些條件，我們曾經媒合過標的，最後發現標的的交通、  
9 屋況等條件不符公用的需求，就要替換標的再作媒合。這些公用目的都沒有  
10 出現的時候，可能有民眾想要取得，可能取得使用權，可能取得所有權，國  
11 有財產法第五章、第六章有很多機制去做相應的處理。

12 目前財委會要求達一定金額以上的標售案件要先送財委會，規定在標售  
13 作業程序。如果要的話，我們會後再提供相關的規定。

14 以上。

15 主持人邱昌嶽委員：

16 好，謝謝國有財產署。

17 是，彭先生。

18 領銜人彭迦智先生：

19 領銜人第四次報告。

20 我們這次公投主文主要的核心、標的是屬於國有土地不可再賣，包含地  
21 方政府所謂的公有土地都不能再賣，這是我們提這公投案重要的一個方向。  
22 為什麼呢？在 105 年，政府已經公告了國土計畫法；在去年，才剛剛通過了  
23 國土計畫法施行細則。這告訴我們什麼呢？告訴我們這幾十年來，國民黨、  
24 民進黨過去中央到地方所賤賣過的土地已經賣掉了、已經無法回收了。可是  
25 在國土計畫法之後，未來有很多的土地可能會解編、會變更地目，它會做一  
26 些重新的調整，在未來有可能會釋放更多的土地。

27 我們要強調的是國有土地不可賣，全部一律都是用設定地上權或租賃的  
28 方式，因為臺灣已有太多的成功案例，設定地上權並不會阻礙經濟商業發  
29 展，也並不會造成中央或地方政府的財政的困難或回收的不足，不會！可是  
30 我們可以確保中華民國的土地不會再賤賣在財團、少數人手中。這是我們提  
31 出這公投案的一個重要目的跟方向，所以我們希望是在這個地方能讓委員都  
32 清楚、明白我們的一些目的，謝謝。

33 主持人邱昌嶽委員：

34 好，謝謝彭先生。

35 姚主任還有內政部鄭專委，你們要不要回應意見？

1 是，介先生。

2 介文汲先生：

3 我想請教一下內政部的同仁。

4 有一位學者說，臺灣是兩種人的天堂，一個是富豪，一個是做老闆的。  
5 當然今天會變成這樣子情況的話，這是因為我們的立法基本上在很多民生相  
6 關、經濟相關法案的時候，人民都被蒙在鼓裡，由少數財團跟政客來勾稽以  
7 後，造成我們法令長期的偏差。這些東西我不一一列舉，而是從某種程度來  
8 看的話，我們今天社會這些亂象、這些現象就是長期過去這段時間造成的。

9 我們很多觀念也被這些社會所謂的菁英所控制，所以我們的合宜住宅都  
10 蓋在什麼地方？我們的合宜住宅都蓋在社會任何一個地方卡卡角角。事實上  
11 還有些卡卡角土地還有人民反對，說不能來蓋合宜住宅。這是何等的諷刺？  
12 一個 21 世紀自稱文明國家的社會，居然發生這種現象。

13 我們國家這麼多土地、我們國家這麼多財產，因為我們實行的是三民主  
14 義，我們要發達國家資本，我們從日本的帝國主義、殖民者的手裡繼承了一  
15 大批、一大批的這些國有土地。大家去讀一讀臺灣史，這些土地都是殖民者  
16 當時從我們臺灣老百姓的手裡面剝削而來的。這些國有土地，去查一查它們  
17 所有的來源，真是一頁辛酸。到了我們手上，如果說我們不能保有我們先人  
18 的血淚，讓它交給財團去任憑炒作土地，讓我們社會財富的分配再兩極化，  
19 讓我們的年輕人再住不進像樣的市中心……他們是最需要住在市中心  
20 的人，他們是要去上班的人，你讓他們住到偏遠的地方，每天騎摩托車騎 1 個  
21 半小時去上班，這是社會的正義嗎？我們今天提這個案就可以杜絕這些問  
22 題，這只是一個開始，這是一個小小的改變。

23 另外一方面，我們說實話，我們也研擬出很多的問題，因為我們現在的  
24 政治，政府不斷地開空頭支票，選舉的時候開支票，上任以後也開支票，錢  
25 從哪裡來？你繳的稅有增加一分一毛嗎？錢從這一些我們的祖先們被日本  
26 人剝削的土地裡面一步一步來滿足政治人物跟財團需求。這些要不要阻絕？  
27 怎麼阻絕？今天這個提案就是第一步。

28 當然我知道在座的各位公務員，你們只是一個政策的執行者，可是不要  
29 妄自菲薄。我們還是要有一點公平正義，我們要有公理的精神，我們是國家  
30 的公務員，我們不是被那些政黨、被那些政客操控的。雖然他操縱你的升遷、  
31 操縱你的薪俸，可是我們還是要有點骨氣，我們要堅守一些公理正義，我們  
32 要跳出這個框框來思考，我們做的任何事才會永遠留在這塊土地。政客只有  
33 4 年、只有 8 年，他 4 年、8 年以後，對不起！他就不曉得到哪裡去了。我  
34 們要做的事是這一些。

35 主持人邱昌嶽委員：

1 謝謝介先生，因為時間真的非常寶貴。

2 不曉得出席者還有沒有什麼其他意見？兩位老師，有沒有要表達一下你  
3 們的看法？

4 國立政治大學地政學系戴秀雄助理教授：

5 我想我還是很嚴格回來程序裡面談。

6 因為剛才提案人有提到說，他的主旨應該是說，要所有的公有財產都不  
7 得販售，所以如果是這樣的話，是不是到時候涉及主文本應該要有適當的  
8 修改，才能夠符合他真正要的意旨？我想這一點我是提醒大家注意一下。

9 主持人邱昌嶽委員：

10 好，謝謝。

11 來，彭先生。

12 領銜人彭迦智先生：

13 我就先回一下教授的一個發問，因為我們也很無奈受限於公投法一案一  
14 事項，所以我們有滿腹的抱負，可是沒有辦法，我們就只能先提一項。我們  
15 就只能先針對國有財產法第 47 條第 3 項，這是我們的無奈，因為一案一事  
16 項的原因。

17 我們知道蔡英文總統、柯文哲市長現在最大心中的痛是什麼，他們要推  
18 動社會住宅，可是無法落實他們當初的承諾是因為沒有土地。可是臺灣這塊  
19 土地曾經在政府手中有大量的土地，到現在沒有土地可以蓋社會住宅，這就  
20 是一個問題，所以剛才我已經提醒了，因為全臺灣 2,300 萬同胞都沒有注意  
21 到這問題！

22 去年 2 月剛剛通過了國土計畫法施行細則，我們要趕快地去修改相關的  
23 所有賤賣土地的法令，不可再賣土地了。新加坡政府在幾十年前，他們的國  
24 有土地只有占大概 30% 左右，目前新加坡政府手中的國有土地占了超過 85  
25 %，為什麼？因為他們只買不賣、只租不售，他們的土地就會一直不斷增加，  
26 所以可以大量興建社會住宅，沒有住宅居住正義的問題。

27 我們臺灣一定可以做到，新加坡能做到，臺灣當然可以做到！臺灣是一  
28 個民主國家，過去威權時代所累積下來這些不合時宜的法令，我希望能做一  
29 次的修改。我們公投案沒有辦法全部修改，可是至少我們先起個帶頭的作用，  
30 國有財產法第 47 條第 3 項就是一個帶頭的作用。我相信當這個法案通  
31 過之後，進入到立法院，立法諸公他們就會開始作修正。因為現在立法委員、  
32 各縣市首長不敢提出這些居住正義真正的修改方案，為什麼？因為得罪地方  
33 派系。這是臺灣地方自治史上、民主政治裡面，最醜陋、黑暗的一面，所  
34 以由人民來提出來，我們幫助現在的蔡英文總統來好好做好居住正義的一個  
35 革命！

1 謝謝。

2 主持人邱昌嶽委員：

3 好，謝謝彭迦智先生。

4 還是掌握一下時間，我們剩下3分多鐘的時間。

5 介文汲先生：

6 我都在看時間。

7 主持人邱昌嶽委員：

8 OK，請重點。

9 介文汲先生：

10 我想我們今天社會的問題已經非常清楚了，就是年輕人低薪、買不起房  
11 子、房價高漲、貧富差距不斷拉大，不管今天講我們有做了什麼、做了什麼，  
12 可是都沒有阻止這個趨勢。回過頭來，就變成人民本身沒有覺醒。

13 今天要談到我們的公民投票法，就是讓人民重新來作主，因為從現在看  
14 起來我們的政治機器已經被黨派、已經被財團所操縱，人民已經沒有發聲的  
15 力量，所以這一份公投法就是要回歸人民作主、人民民主的精神。所以我們  
16 很高興今天有這個機會能夠來坐在這裡，以人民的身分來替人民真正地講  
17 話。

18 立法院代表誰？這些議會代表誰？雖然我們有投票，我們心知肚明，這  
19 一份法基本上它的價值越來越高，所以我們今天很不容易得到那麼多連署來  
20 做這個提案，這個提案只是一個開始，我們要這個社會的正義跟公理。

21 什麼是正義跟公理？符合大多數人民的利益就是正義，符合大多數利益  
22 的就是真理。如果一個政府它已經去照顧少部分人，而政府本身也把自己的  
23 財產、屬於大家的財產沒有做一個真正以公共利益、人民利益為優先的處置  
24 的話，我們是不是要站出來，透過這一部法保障給我們的些微一點點的力量，  
25 來把我們的國土、我們贊成我們的國土做適當的利用？

26 在陳水扁政府的時候，他的財政部次長後來升官升得很快，他說：「我  
27 們現在最大的問題就是國有資產都閒置，我們要活化。」在他任內賣了大批  
28 的土地，最後發覺支援國家財政。人民的利益、公共的利益到哪裡去了？所  
29 以這個只是一個很小的改變，可是可以逐步很有序地對我們這個社會造成非  
30 常、非常大的改變。

31 今天講了很多，其實大家都是公務人員，我們也沒有黨派的利益，我們  
32 都是人民，所以在這個裡面，事實上我想希望得到大家的支持。這是為我們  
33 自己、為我們子孫、為我們大眾、為了這個國家做的小小的改變，可是會帶  
34 來極大的效果。起碼目前年輕人低薪、貧富差距拉大、房價高居不下這些問  
35 題會得到解決。

1 謝謝。

2 主持人邱昌嶽委員：

3 好，謝謝介文汲先生。

4 時間應該也已經到了，我們今天聽證的程序就到此結束。

5 根據行政程序法第 64 條第 4 項的規定，我們這次聽證的紀錄指定在 109  
6 年 3 月 31 日也就是禮拜二下午的 2 點到 5 點之間，在中央選舉委員會的閱  
7 覽室供陳述或發問人來閱覽，並簽名或蓋章。

8 如果大家沒有什麼特別的意見再提出的話，我們今天的聽證程序就到此  
9 為止。是不是我們就散會？謝謝大家，謝謝。

10 <以下空白>