

109年3月26日聽證會 補正

109/0/030/0

中華民國

永久

【居住正義 法案】

公投主文修正

原公投主文：

主文：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。

修正後公投主文：

主文：你是否同意「中央或地方政府所持有之公有土地，無論大小皆禁止標售，土地全部以租賃或設定地上權為原則」公有土地永不賣斷，實踐居住正義人人有房，保護國土人人有責。

中央選舉委員會
109. 03. 30 13:45
收(乙)文

公投領銜人：彭迦智

辦公地址：台北市大安區

連絡電話：

E-mail：



109/03/30 中選會 1090000912

法

全部掃描

線上簽核紙本併寄郵檔

線上簽核紙本不寄

【居住正義法案】

全國性公民投票案提案函格式

「重大政策之創制」，如附件

全國性公民投票案提案函格式

受文者：中央選舉委員會

主旨：茲向貴會提出 法律之複決 立法原則之創制 重大政策之創制 重大政策之複決 全國性公民投票案，特檢

附本公民投票案之主文、理由書及提案人正、影本名冊各1份，

請查照辦理。

提案人之領銜人： (簽名或蓋章)

國民身分證統一編號：

戶籍地址：台北市內湖區

說明：

- 一、本格式適用全國性公民投票案。
- 二、主旨欄「茲向貴會提出」後所列4類全國性公民投票適用事項，請依提案類別勾選1項。

公投主文：

主文：你是否同意確立「中央或地方政府所持有之公有土地永不賣斷，無論大小皆禁止標售，土地全部以租賃或設定地上權為原則」實踐居住正義人人有房，保護國土人人有責之土地政策？

109年3月26日聽證會 補正：

【居住正義 法案】理由書 領銜人：彭迦智

政府透過「一般徵收、區段徵收、市地重劃」等手段，即可取得經改良後之國有土地，因為標售時，皆屬於「素地」階段(商業機能、生活機能、公共設施…等尚未完備)，所以價格相對便宜，如果以20年後的都市建設、商業發展結果來看，損失的國家財富往往是10倍以上。

除了國有財產法第47條第三項本文明定：「經改良之土地，以標售為原則。」平均地權條例第7條亦規定：「政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，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，價格越高漲」。政黨輪替兩次之後，證明藍綠「居住正義」只會打假球，無殼蝸牛巢運至今年已滿30年，此「居住正義」公投案，是關乎你我及未來子孫的幸福。

■何謂經改良後之國有土地？

依平均地權條例施行細則第11條：本條例所稱改良土地，指下列各款而言：

- 一、建築基地改良：包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁坎、開挖水溝、鋪築道路等。
- 二、農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良及修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防等設施。
- 三、其他用地開發所為之土地改良。

國有財產局成立目的之一，是以出售國有土地業務為主要工作，多年來出售國有土地的結果，迄今都市內可建築之大面積土地所剩無幾，造成政府要興建社會住宅無土地可用。

「土地徵收」有很多種類別，主要為「一般徵收」與「區段徵收」。「土地徵收」之外，另外還有一種土地開發方式，就是「市地重劃」，它們實施的關鍵都來自「都市計畫」。最近的例子如：臺南市區鐵路地下化計畫的「一般徵收」，桃園航空城計畫的「區段徵收」，在臺中許多的「自辦市地重劃」單元。不論中央或地方政府，過去皆以財政理由，土地已標售為主，土地會因國家經濟成長、人民所得提高、通貨膨脹、基礎建設…等因素，使得土地價格持續上漲，所以無論以何種價格標售出去，皆算是賤賣國家資產。

■與人民有關係嗎？

臺灣的「區段徵收」之所以這麼多，主要原因之一是地方政府沒經費。雖然有政黨輪替，但只要制度不改變，基本上任何政黨治理的方法不會有太大的改變。

地方縣市長選上後，就要實現政見，但地方政府沒有足夠經費來推行，因為中央不給補助，地方政府又不敢多向人民課稅，只好透過「區段徵收」賣地賺錢，但是賣的卻不是地方政府的土地，而是徵收人民的土地來販售，並且是賤賣國土。

■與房價有關係嗎？

「區段徵收」也是一種土地炒作。譬如苗栗大埔事件，土地徵收完後，約有三分之一的土地歸縣府、三分之一歸還原有土地所有權人、另外三分之一大多是做為公共設施。

地方政府認為，土地由農業使用轉變為住宅區、商業區，地價大幅上漲，於是就將發回土地所有權人的土地面積縮水：假設原本土地是一百坪，經過區段徵收後要歸還三十坪給原土地所有權人，由於土地價格是政府決定的，為了只歸還三十坪，地方政府一定要拉高土地單價，這就是「土地炒作」。

為避免國有土地標售成為房地產炒作之目標，民國78年曾暫停標售作業，為維持居住正義，從97年1月禁止公開標售五百坪以上都市土地國有地，98年10月全國五百坪以上國有地禁止公開標售，99年3月台北地區全面停止標售國有土地，國有地朝向只租不售方向發展。但是以上所謂停止標售國有土地，並不包括政府因徵收而來的「經改良之土地」。「居住正義」就是要解決高房價、囤房套利的問題！30年來因為藍綠兩黨做不到、不願做、不敢做（因為怕房價跌），這次就由人民自己決定如何做。

■租賃或設定地上權，對於政府有利嗎？財政可以回收嗎？

★對國家有利益，就是對人民有利，也對地方政府財政很有幫助。

例如：臺北101大樓(民間興建營運後轉移模式)

由臺北市政府公開招標地上開發權(設定地上權70年)與民間企業共同開發的BOT案，在1997年由14家民間企業共同組成的臺北金融大樓股份有限公司取得地上開發權。當年是以206億6千6百萬元的價格，拿下101大樓地上開發權，臺北市政府先進帳206.66億元，地租以當期公告地價按年息百分之二計收(目前每年收租超過3億元)，地租額隨同公告地租調整，未經土地所有權人同意，不得作地上權之轉讓、抵押、分租或分割，也不得設定擔保物權或其他負擔，等到地上權消滅後，地上物超過仟億元將無償移轉為臺北市政府所有。

新加坡的組屋（或稱公共住宅）是蓋在公有地上，所以才能壓低房價（或租金），土地於國有，才有辦法大量蓋「只賣使用權而不賣所有權」的組屋（設定地上權）。

在台灣，徵收土地之後，沒有蓋社會住宅給民眾住，還用公共建設的名目，劃出一部分住宅區、商業區，把之前從農民用低價徵收的土地來「標售」給建商。

台灣現在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，並大量新建（只租不賣）的社會住宅，如此年輕人會比較願意生育，房價也自然會凍漲或逐漸下跌到基本面，根本不需要打房。

只要房價長期凍漲，屋主就不會再靠「房價增值」來彌補折舊與銀行利息等成本，房屋在超額供應的現實情況下，租金自然會因市場機制導引而下降。在這樣的社會制度與氛圍下，將會有更多資金導入在新興產業、國際貿易、創新創業上，進而創造更多的工作機會。

居住改革進三步退兩步，年輕人「住不起」、「租不好」或「等不到（社會住宅）」，怎麼敢生小孩，政府在選前大撒鈔票祭出「托育補助」措施，充其量只是治標不至本，無法徹底解決少子化的國安危機，因為高房價已經成為年輕人最好的避孕藥。

其實「反送中，今日香港，明日台灣」真正的威脅，不是大陸政府，而是「高房價與低薪」，政府再不積極重視此「居住正義」貴、漲、炒問題，放任政策假球到處飛，社會中年輕世代醞釀的不滿情緒，總有一天會再找到出口，推翻執政黨。