

論農地釋出及所有權塗銷之爭議

農地可以經變更而獲取暴利，倘無法杜絕農地不當變更使用，必也無法遏止農地的炒作。

都市周邊的農地，由於鄰近都市化土地，一如保護區的土地那樣，經常是土地炒作的主要對象。所不同者，保護區的移轉沒有資格的限制而已。以台北市、縣一帶的農地而言，大都在待價而沽；一則是可以等待早日從農業區變更爲其他使用（例如住宅、商業），再則可以趁政府執法不力之便，做各種違規使用。我們經常看到許多超大型的餐廳、柏青哥店、KTV、特定專賣場（如家具、汽車）等規模驚人，公然聳立在公路兩旁，或夾雜在住宅區外圍，這種現象，十足反映了農地違規使用氾濫的程度。

農地買賣經由「假自耕農」身份及利用「人頭自耕農」炒作，其實早已是公開的秘密；只是政府從未採取任何具體行動，任其孳生而已。近來有關單位主動調查，有意嚴格執法，雖是「遲來的正義」，卻值得認同。可惜又有多時未見有所舉動，希望不要草草收場。有關塗銷後所有權的爭議，基於買賣雙方在當初既同意了交易行爲，也各自履行義務，並享受了一個拿錢、一個拿地的權利，就土地而言，已與原地主沒有關連；如今問題出在「獲利」所有權的買方資格條件不符，以致所有權被塗銷。這空出的產權，與其錦上添花再送回給原地主，是否應考慮歸回政府，由全民共有？

農地是否適宜變更使用，固然攸關農業政策；但是，一旦決定釋出農地，接受嚴酷考驗的，卻是我們的都市政策。因爲都市計畫內的土地使用，原則上都有相輔相成的互動關係；新增加的都市土地，其使用必須對都市現有功能有直接需要，才可編定。無限量、無計畫的任意擴大發展地區，只會造成資源的浪費，及都市發展的負面效果。

爲何農地可以被炒作？爲何農地可以經變更而獲取暴利？是我們該探討的焦點。倘無法杜絕農地的不當變更使用，必無法遏止農地的炒作。目前政府擬大量釋出農地的政策，實應徹底檢討其適宜性及做法；否則，方案的可行性尚無結論，整體推行策略亦未備妥，卻已造成許多農地的炒作。如此，未蒙其利，先見其害的政府施政方式，實令人爲之擔憂。 **民生報82.11.29**