

## 關鍵詞：農地（共7篇文章）

生成時間：2025-04-30 19:21:08

## 農業權, 許文昌老師

文章編號：913421

發布日期：2025/02/13

其他關鍵詞：農業權, 容積, 容積移轉

### ## 文章資訊

- 文章編號：913421
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/13
- 關鍵詞：農業權、農地、容積、容積移轉
- 爬取時間：2025-02-19 19:15:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913421)

### ## 內文

因應國土計畫法，最近有「農業權」之報導。農業權，指農地之發展權移轉，亦即農地之容積移轉。詳言之，農地只能作農業使用，無法興建房屋，為平衡農地與建地之利益，農地之發展權（即容積）得移出至建地使用。藉著容積市場買賣移轉，而使農地獲得補償。

#### • （一）農地容積移轉之優點

1. 保護優良農地，避免農地流失。
2. 平衡農地與建地之利益，使農民獲得補償。
3. 藉由市場機制，保護農地，減輕政府之財政負擔。

#### • （二）農地容積移轉之缺點

1. 農地數量龐大，所釋出之容積，市場恐無法吸納。

2. 建地之既有容積，再加上農地釋出之容積，將造成都市公共設施無法負荷。
3. 農地所釋出之容積過多，供強需弱，容積價格偏低，農民無法獲得充分補償。

基上，農地容積移轉之可行性仍待商榷。然，農地具有外部利益，除生產糧食外，尚可涵養水源、調節氣候、保護生態、減緩暖化等效益。為使外部利益內部化，政府應對農地予以補貼，以符公平原則。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 國土計畫法延後至民國120年4月30日上路, 許文昌老師

文章編號: 913331

發布日期: 2025/01/23

其他關鍵詞: 國土計畫法, 區域計畫法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 913331
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2025/01/23
- 關鍵詞: 國土計畫法、區域計畫法、農地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:10
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913331)

## ## 內文

國土計畫法第45條原本規定, 直轄市、縣(市)國土計畫法公告實施後四年內, 公告國土功能分區圖。公告國土功能分區圖之日起, 區域計畫法不再適用。準此, 國土計畫法原訂民國114年4月30日上路。然, 因民眾擔心農地未來使用受限, 迫使朝野立法委員感受地方壓力, 於民國113年12月31日將上開四年修正為十年。換言之, 國土計畫法延後至民國120年4月30日上路。

基上, 政府應儘速提出延後六年上路之配套措施(如修正區域計畫法及非都市土地使用管制規則等), 以遏止下列現象發生:

- (一) 農地任意變更, 農地持續流失。
- (二) 農地配合太陽能光電發展, 因而假光電之名, 行戕害農地之實。
- (三) 農地違規堆積廢土及殘渣, 農地千瘡百孔, 破壞肥沃土壤。
- (四) 農地浮濫開發, 農地開發亂象層出不窮。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 農地之定義, 曾榮耀老師

文章編號: 910659

發布日期: 2024/03/05

其他關鍵詞: 農業用地, 區域計畫法, 土地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910659

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/03/05

- 關鍵詞: 農地、農業用地、區域計畫法、土地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910659>)

## ## 內文

凡供農業生產用的土地, 即可稱為農地。

由於農業生產的意義有廣狹之分, 所以農地一詞也有廣狹之別:

### 1. 廣義: 農業用地

• (1) 平均地權條例第3條、農業發展條例第3條及土地稅法第10條指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地, 依法供下列使用者:

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

• (2) 又依農業發展條例施行細則第2條, 所稱依法供前述第一目至第三目使用之農業用地, 其法律依據及範圍如下:

1. 本條例第三條第十一款所稱之耕地。
2. 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地, 或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。

3. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。
4. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
5. 依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。

## 2. 狹義：耕地

為農業生產力高的土地。依照農業發展條例第3條，耕地認定指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 地主之意涵, 許文昌老師

文章編號: 910373

發布日期: 2024/01/18

其他關鍵詞: 地主, 佃農

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910373
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/01/18
- 關鍵詞: 地主、佃農、農地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910373>)

## ## 內文

早期，農地租賃關係中，出租者稱為地主，承租者稱為佃農。民國38年至42年第一階段農地改革（即民國38年實施耕地三七五減租，民國40年實施公地放領，民國42年實施耕者有其田），因地主剝削佃農，「地主」一詞為專有名詞，存在負面評價，並為制裁對象。時至今日，出租者與承租者於法律上立於平等地位，「地主」一詞非專有名詞，而是普通名詞，顧名思義即土地所有權人，無負面評價，且不再為制裁對象。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 屠能（Thünen）模與辛克萊（Sinclair）模式, 許文昌老師

文章編號: 908628

發布日期: 2023/07/27

其他關鍵詞: 屠能, 辛克萊, 都市發展, 經濟作物

## ## 文章資訊

- 文章編號: 908628
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/07/27
- 關鍵詞: 屠能、辛克萊、都市發展、經濟作物、農地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:01:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908628>)

## ## 內文

• (一) 屠能模式: 如圖(一)所示, 0代表都市, [圖片1]代表經濟作物之競租線, [圖片2]代表穀類作物之競租線, [圖片3]代表根莖作物之競租線。經過競標地租之結果, 0~t<sub>0</sub>種植經濟作物, t<sub>0</sub>~t<sub>1</sub>種植穀類作物, t<sub>1</sub>~t<sub>2</sub>種植根莖作物。屠能理論認為, 農地利用離都市愈近, 愈集約利用; 離都市愈遠, 愈粗放利用。

[圖片4]

### 圖(一) 屠能模式

• (二) 辛克萊模式: 都市規模不斷擴張, 都市邊緣之農地, 農民期待轉用及隨時準備拋售土地之心理下, 多不願投入大量勞力資本進行農業經營, 因此土地利用趨於粗放。亦即, 距離都市愈近土地, 愈有可能轉用, 因而農地利用愈粗放。是以, 離都市愈近, 愈粗放利用; 離都市愈遠, 愈集約利用。此種反常現象, 直到都市發展潛力終止點, 農地在短期之內不可能轉變為都市土地, 才又向外回到屠能模式。如圖(二)所示, [圖片5] 及[圖片下載失敗]代表經濟作物之競租線, [圖片7] 及[圖片下載失敗]代表穀類作物之競租線, [圖片9] 及[圖片下載失敗]代表根莖作物之競租線。0為都市, 0~[圖片11]為農業土地。[圖片12]為都市發展潛力之終止點。因此, 0~[圖片13]為受都市發展影響之都市周邊農地, [圖片14]~[圖片15]為未受都市發展影響之一般農地。

1. 受都市發展影響之都市周邊農地：經過競標地租之結果，0～[圖片16] 種植根莖作物，[圖片17] ～[圖片18] 種植穀類作物，[圖片19] ～[圖片20] 種植經濟作物。因此，離都市愈近，愈粗放利用；離都市愈遠，愈集約利用。此即辛克萊模式。

[圖片21]

## 圖(二) 辛克萊模式

2. 未受都市發展影響之一般農地：經過競標地租之結果，[圖片22] ～[圖片23] 種植經濟作物，[圖片24] ～[圖片25] 種植穀類作物，[圖片26] ～[圖片27] 種植根莖作物。因此，離都市愈近，愈集約利用；離都市愈遠，愈粗放利用。此即屠能模式。

### • (三) 結論：

1. 屠能模式係描述一般農地在無投機因素下之正常農地使用配置。辛克萊模式係描述都市周邊農地在有投機因素下之反常農地使用配置。

2. 屠能模式在說明離都市愈近，愈集約利用；離都市愈遠，愈粗放利用。辛克萊模式在說明離都市愈近，愈粗放利用；離都市愈遠，愈集約利用。

## 文章圖片

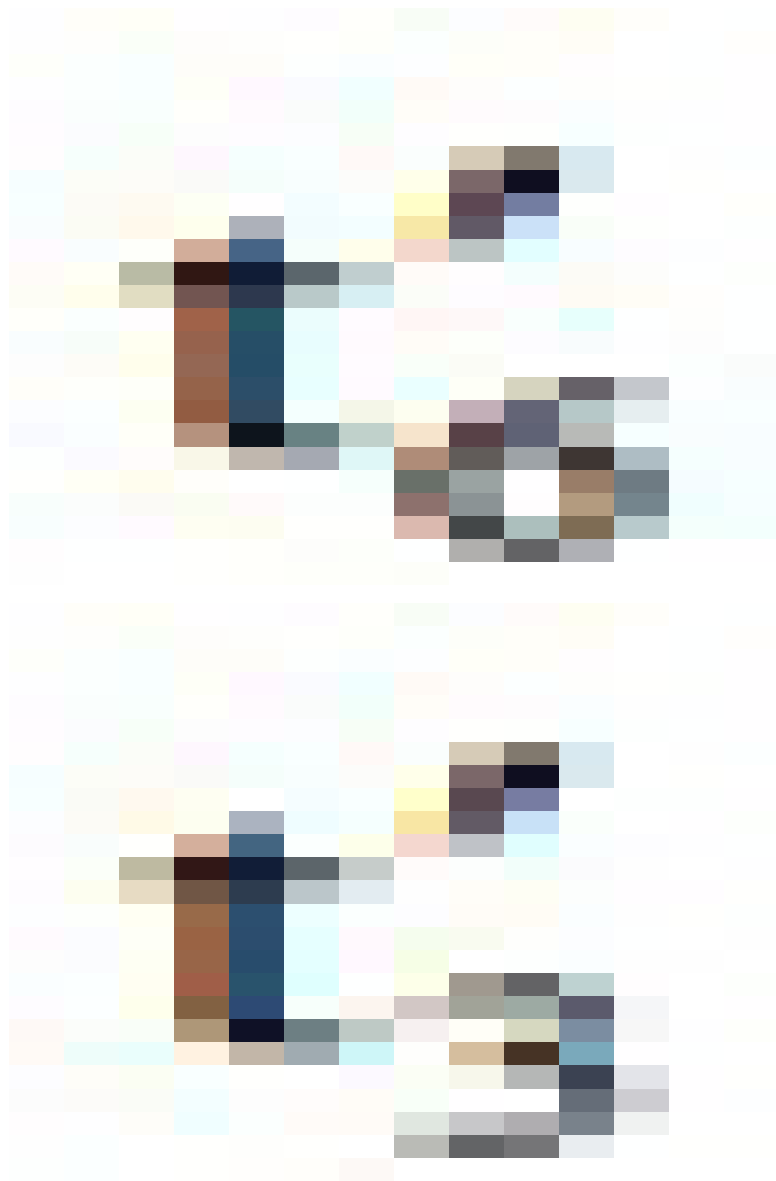














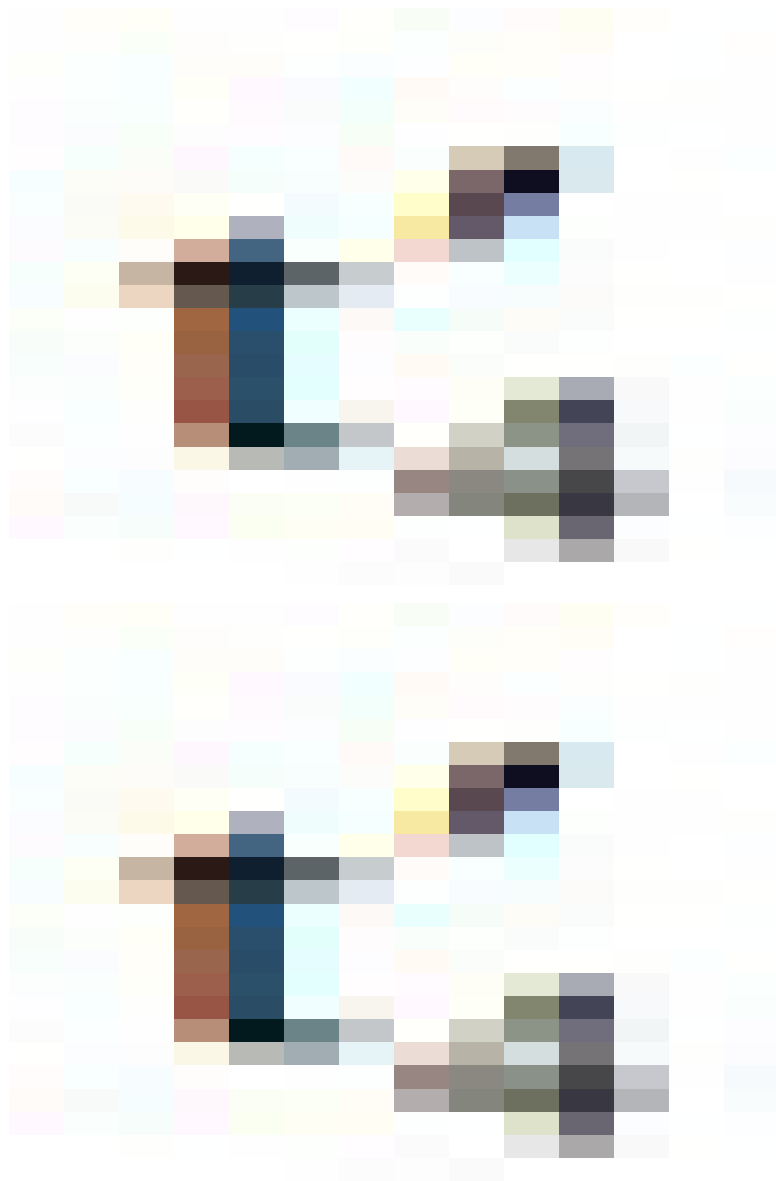


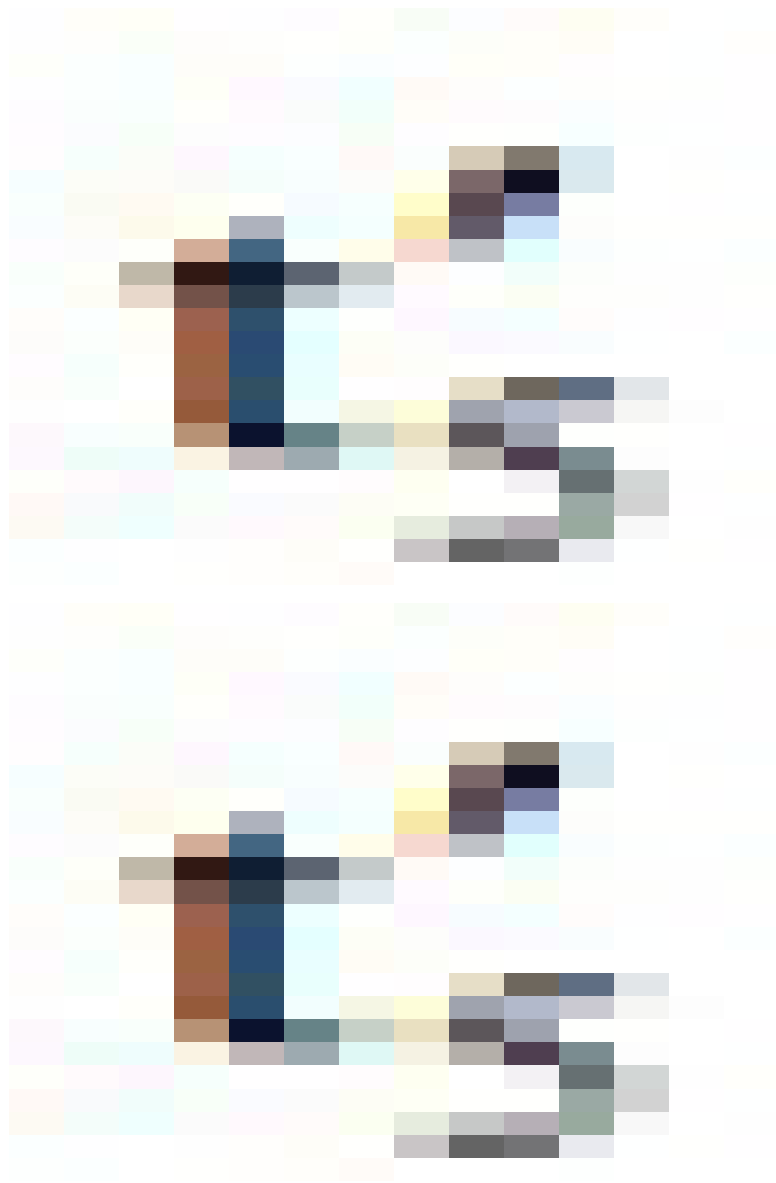










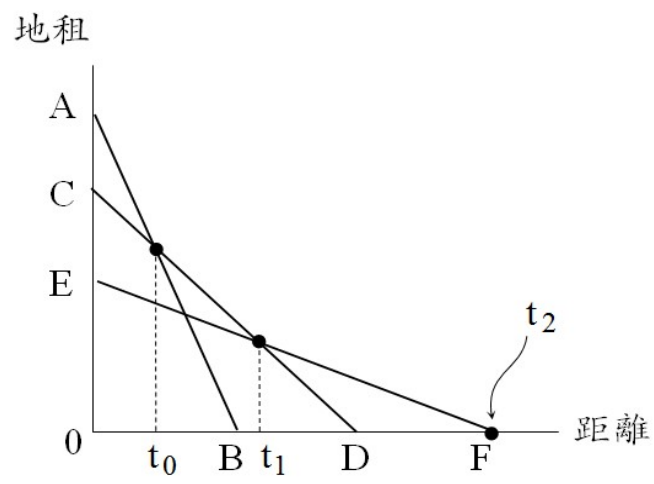




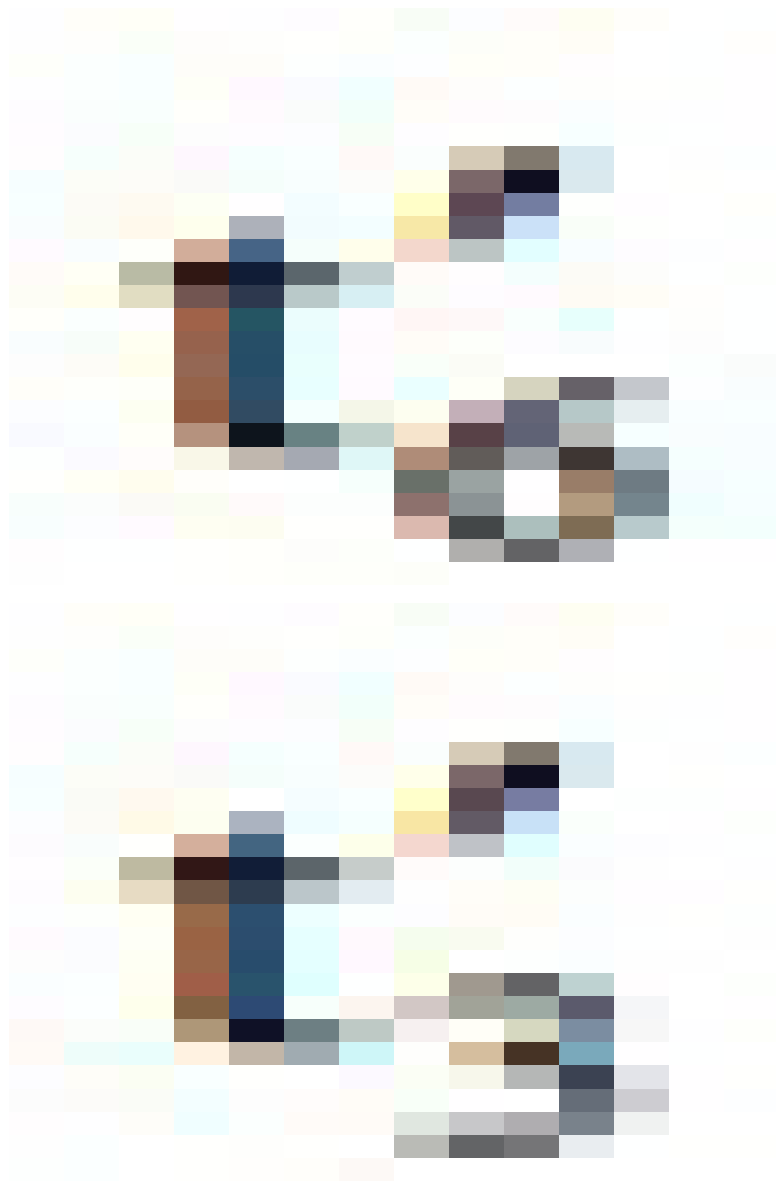
## 文章圖片



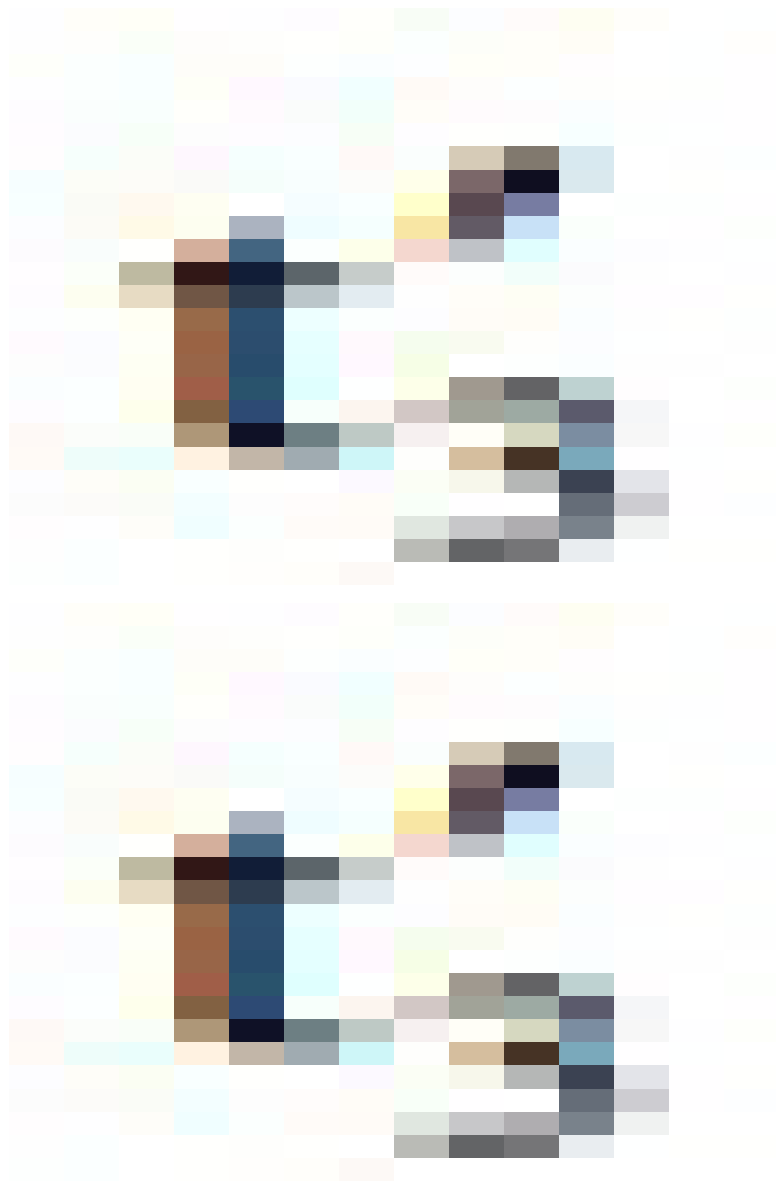




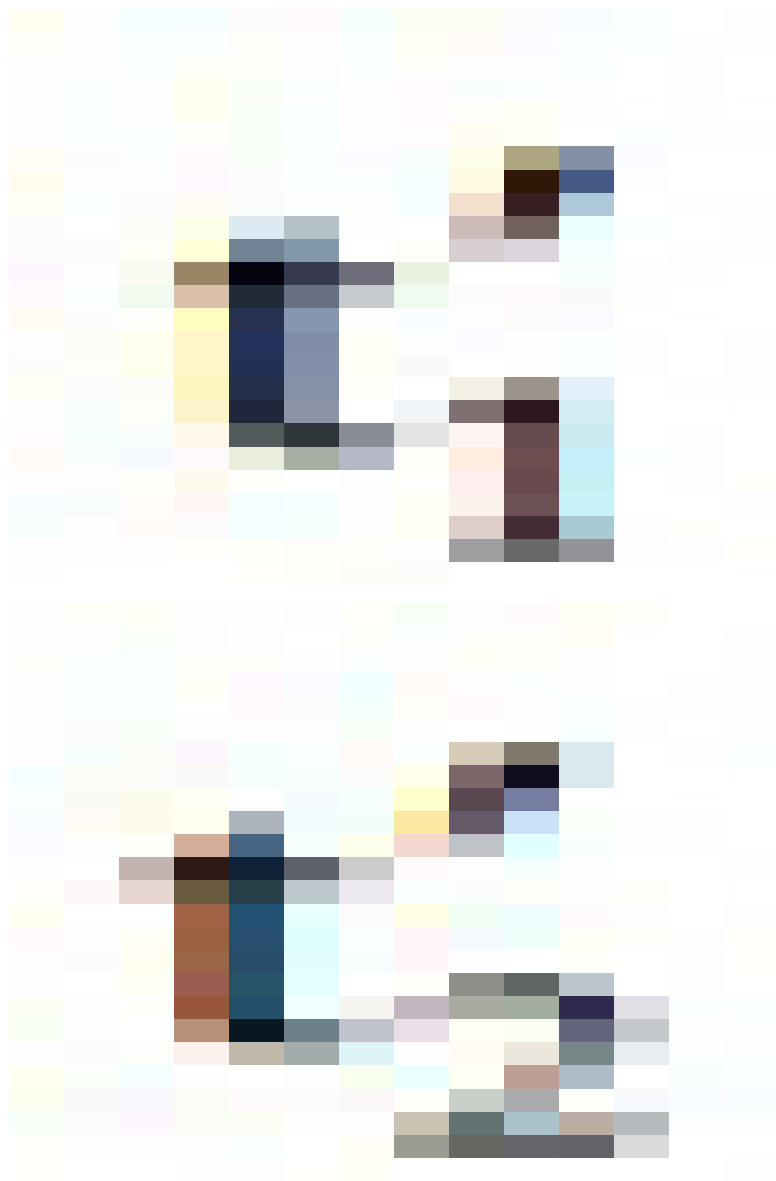


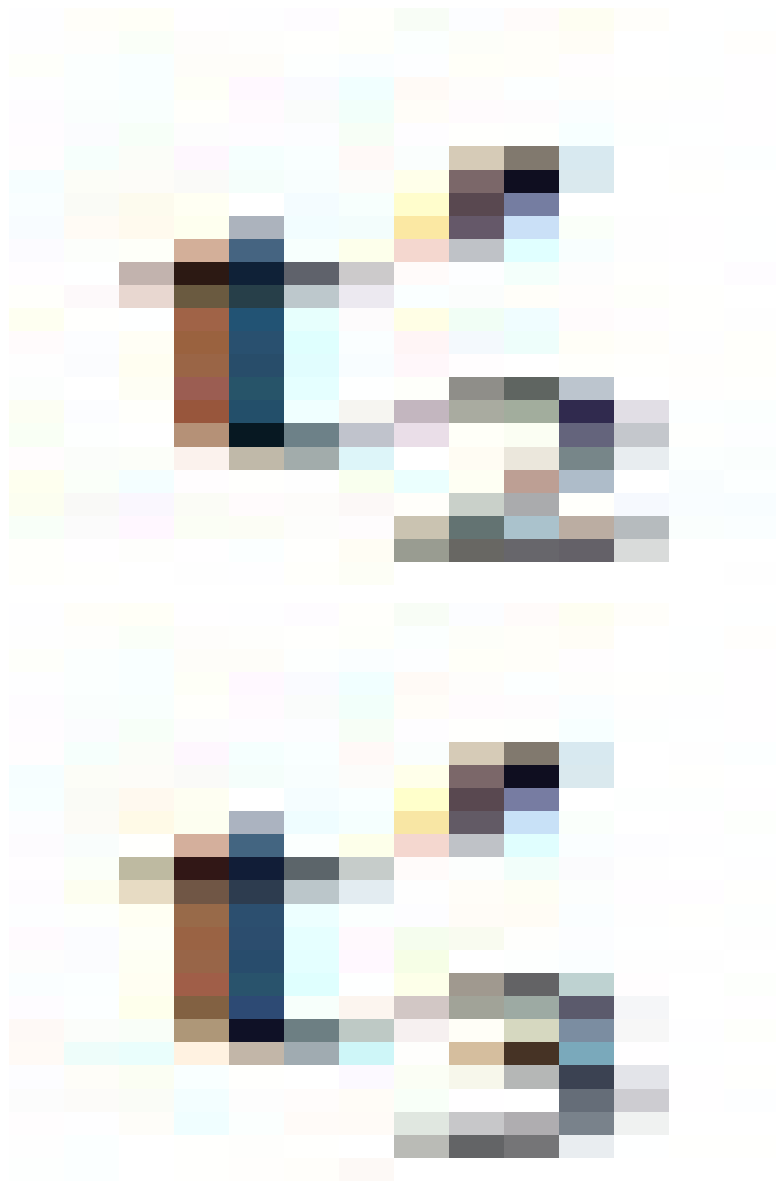


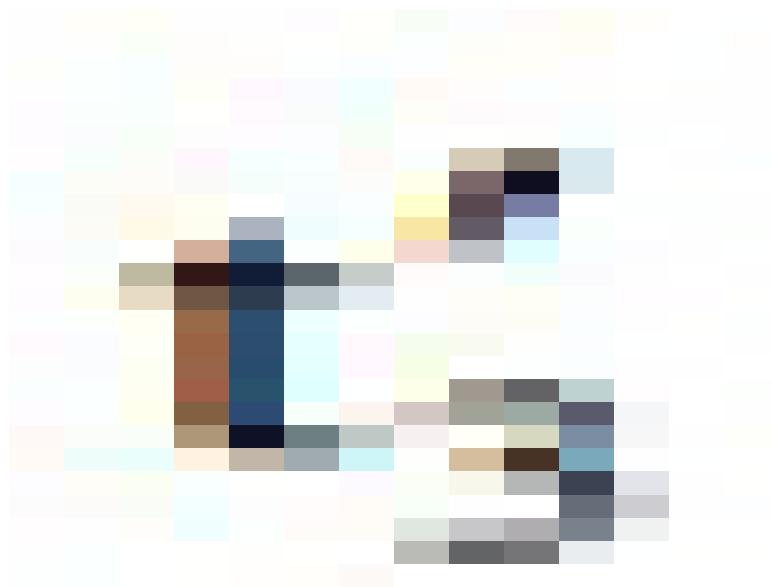
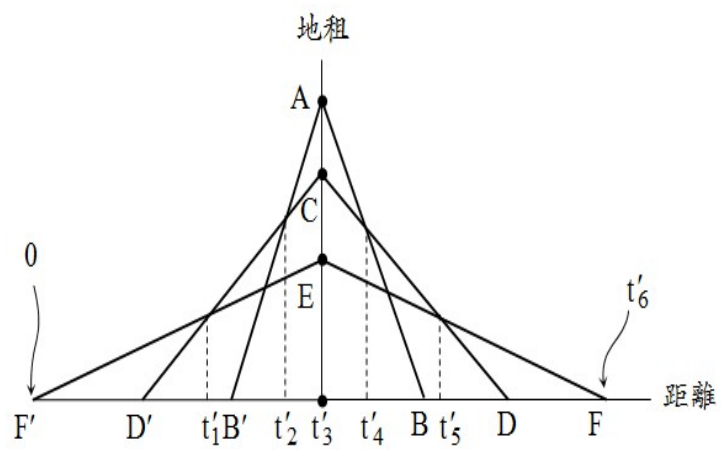


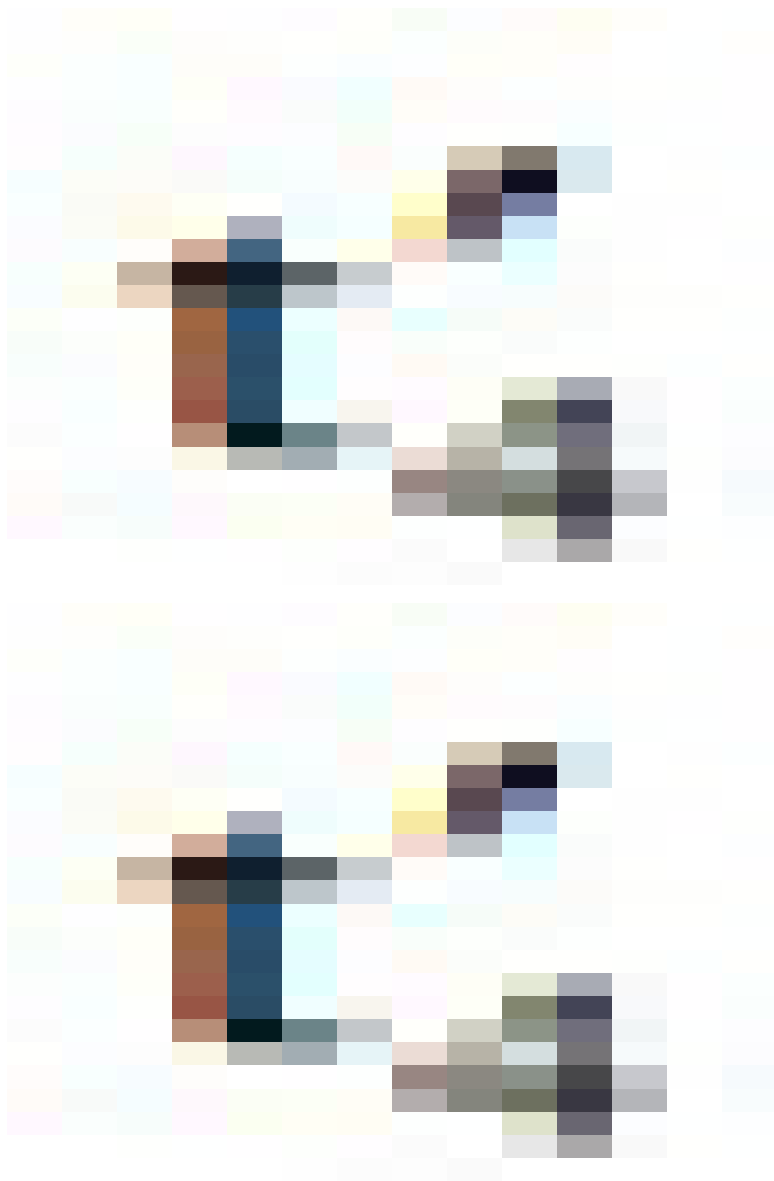


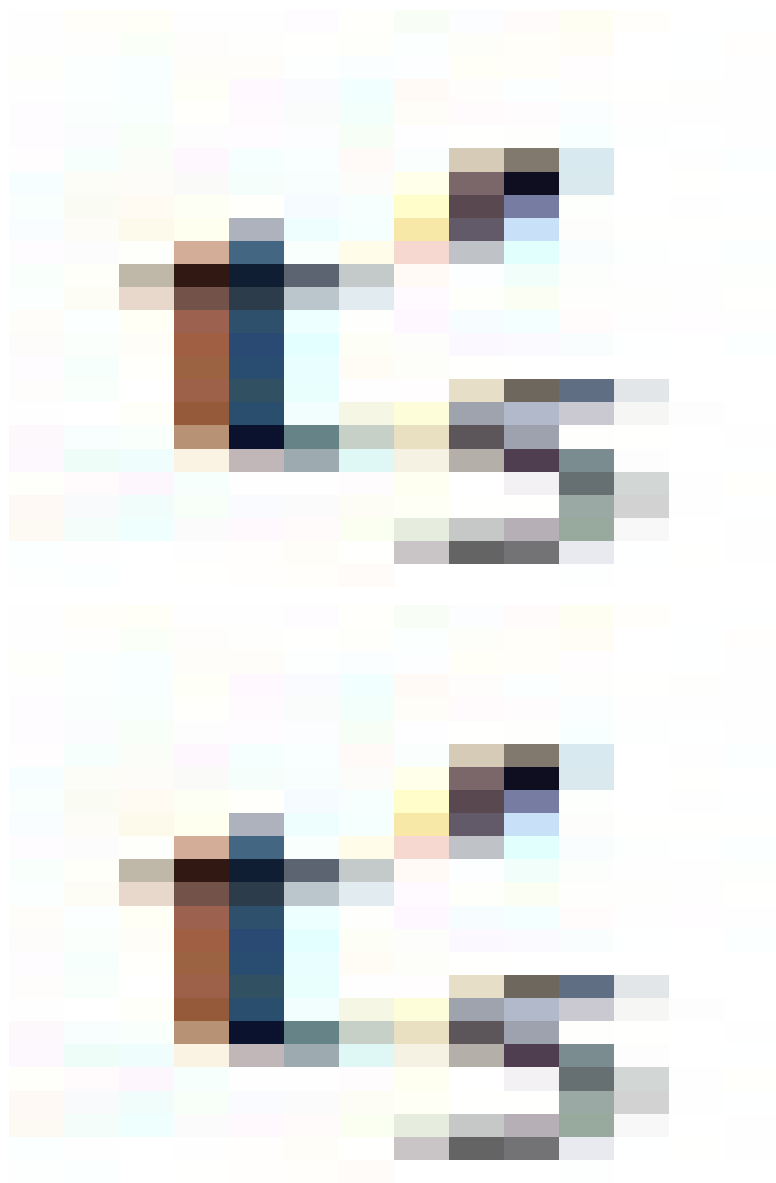














## 文章圖片

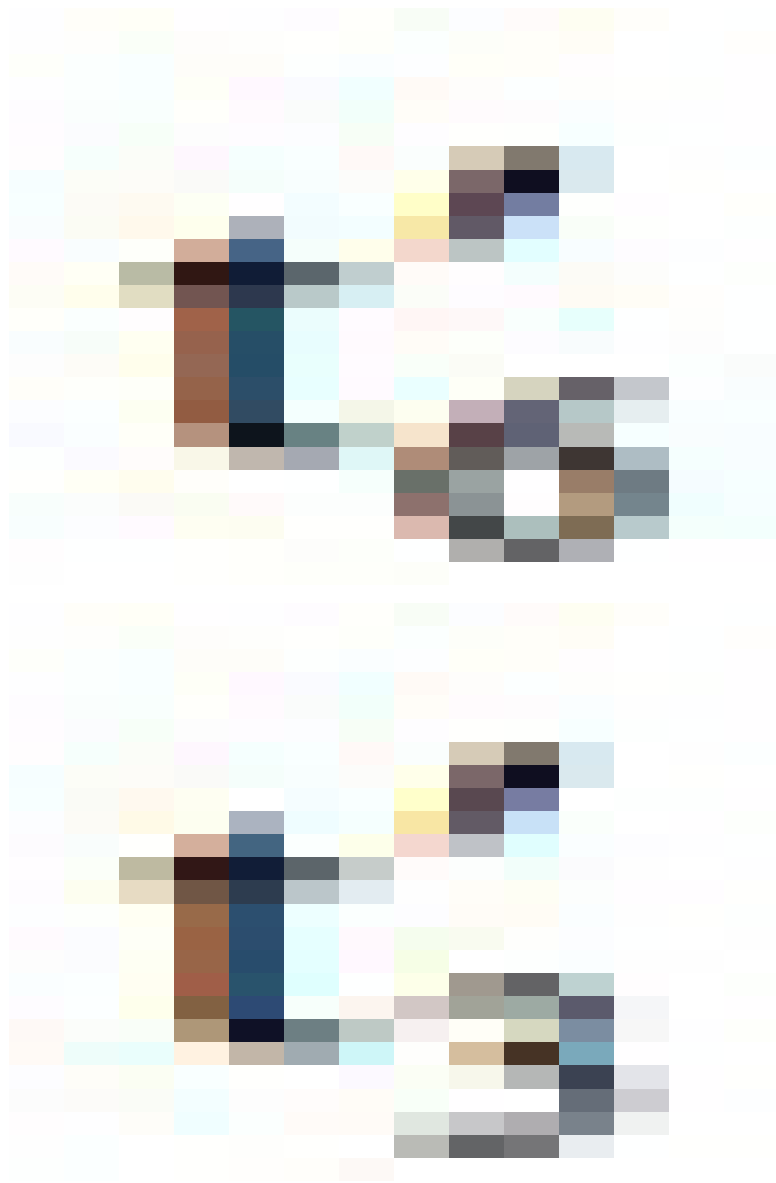














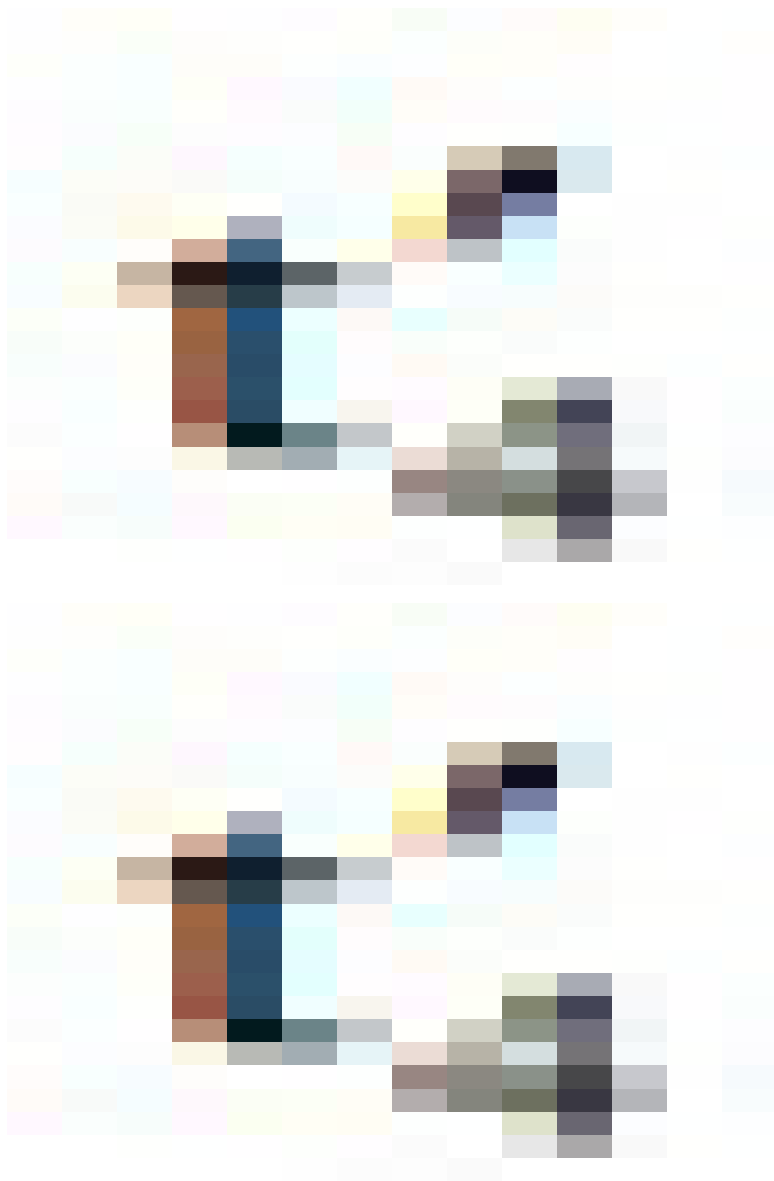




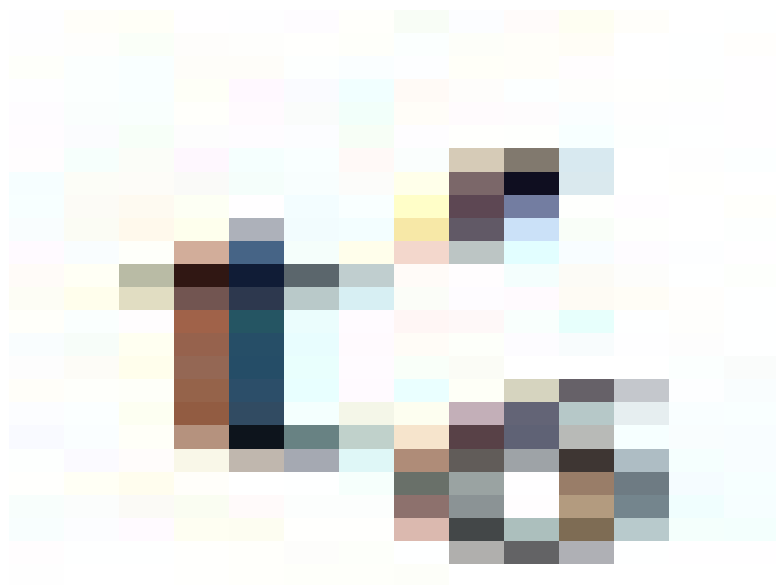












---

\*注：本文圖片存放於 `./images/` 目錄下\*

## 農地保護, 許文昌老師

文章編號: 904567

發布日期: 2022/06/16

其他關鍵詞: 保護農地, 農地變更, 全球性糧荒

### ## 文章資訊

- 文章編號: 904567

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/06/16

- 關鍵詞: 農地、保護農地、農地變更、全球性糧荒

- 爬取時間: 2025-02-02 19:46:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904567>)

### ## 內文

試述最近全球性糧荒形成之原因? 據此, 保護農地之理由為何?

#### 【解答】

• (一) 最近全球性糧荒之形成原因:

1. 疫情: 新冠疫情肆虐, 封城、封港不斷發生, 勞動力短缺, 糧食生產減少。
2. 戰爭: 烏俄戰爭開打, 造成烏克蘭糧食供給減少 (烏克蘭為歐洲之穀倉); 加上全球供應鏈中斷及航運成本上升, 糧食價格漲幅驚人。
3. 氣候: 全球溫室效應, 極端氣候頻仍, 旱災水災交替發生, 造成農業產量減少。
4. 恐慌: 烏俄戰爭開打以來, 部分國家為確保國內糧食供應, 陸續採取限制糧食出口, 糧食保護主義盛行。

• (二) 保護農地之理由:

1. 糧食安全之重要性: 一般咸認石油為戰略性物質, 然糧食比石油更重要。一個國家可以沒有石油, 但不能沒有糧食。尤其發生戰爭、疫情, 糧食更顯重要性。為確保糧食, 故必須保護農地。
2. 農地之多功能性: 農地不但可以生產糧食, 也可以涵養水源、調節氣候、保護生態等功能。由此可知, 農地可以產生有形與無形之利益。

3. 農地之外部利益性：農地生產，除農民本身之內部利益外，亦對社會產生外部利益。基於外部利益內部化，應補貼農民，並保護農地。

4. 農地變更之不可逆性：農地變更為建地，非常容易，變更成本低。然，農地一旦變更為建地，就不容易再變回農地，農地變更具有不可逆性。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 農電共生政策, 許文昌老師

文章編號: 902379

發布日期: 2021/11/18

其他關鍵詞: 農電共生

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902379

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/11/18

- 關鍵詞: 農電共生、農地

- 爬取時間: 2025-02-02 19:38:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902379>)

## ## 內文

◎試述農電共生政策之效益及其對農地利用之影響？

### 【解答】

• (一) 農電共生政策之效益: 近年來, 政府積極推動綠能政策, 開放部分農地設置太陽能板, 其效益如下:

1. 增加綠電供給: 為建立非核家園, 終止核能發電, 因此須增加其他替代能源供給。台灣日照充足, 風力強勁, 非常適合太陽能發電及風力發電。太陽能與風力屬於長流性資源, 資源源源不絕, 若不利用, 即流失, 故應及時充分利用。
2. 提高農地產值: 農業用地產值較工業用地產值低, 倘採取農業與發電共生之複合式土地利用, 將可大幅提高農地產值, 增加農地競爭力。
3. 增加農民所得: 農民將農地出租設置太陽能板, 農民除原本之農業收入外, 另增加租金收入, 增加農民所得。
4. 促進土地利用: 對於遭受土壤汙染、地層下陷等無法耕作之農地, 設置太陽能板, 提供綠電, 將不能利用之土地重新回歸土地利用行列。

• (二) 農電共生政策對農地利用之影響:

1. 多年來, 我國之農地面積不斷流失, 糧食自足率嚴重不足, 面對全球糧荒, 對農地使用管制又不斷鬆綁。

2. 農業用地應作農作使用才是，竟容許作太陽能板的設置，除影響糧食生產外，亦犧牲調節氣候、減緩暖化等生態功能。
3. 農地是一片綠地，具有寧適效益，兼具觀光休閒效果。太陽能板之土地利用現象，破壞農地寧適功能，並產生光害。
4. 太陽能板的設置對周圍農地產生負面外部性，影響該地區之灌溉系統、排水系統、生態體系、整體景觀等。
5. 農地種電，遭綠電滅頂者遍及溼地、埤塘、水庫等生態資源土地，破壞自然資源與生態環境。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*