

## 合併文章：土地悲劇（下）

生成時間：2025-05-17 16:37:54

相關關鍵詞：共用地，共用地悲劇，反共用地，土地利用，土地國有制，土地產權，土地私有制，土地資源，財產權

## 土地悲劇（下），許文昌老師

文章編號：903052

發布日期：2022/01/20

關鍵詞：反共用地，共用地，土地利用，土地產權，財產權，土地私有制，土地國有制

### ## 文章資訊

- 文章編號：903052
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/01/20
- 關鍵詞：反共用地、共用地、土地利用、土地產權、財產權、土地私有制、土地國有制
- 爬取時間：2025-02-02 19:41:09
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903052>)

### ## 內文

•（二）反共用地悲劇有一塊祭祠公業土地，年代久遠，因不斷繼承，造成派下員眾多。如果想要使用或處分該土地，須全體派下員之同意。因此，任何一個派下員皆可以行使否決權。最後，該土地因人多口雜、意見分歧，難以使用或處分，終至荒廢。另外，共有土地，土地產權為分別共有，由於產權不完整，如果想要使用或處分該土地，須全體共有人或多數共有人同意（詳土地法第34條之1），造成共有地難以使用或處分，最後只能任其荒廢。一幢老舊公寓大廈，建物產權為區分所有，由於產權不完整（指一幢公寓大廈內存在很多棟區分所有建物），如果想要更新重建，須全體區分所有權人或多數區分所有權人同意（詳都市更新條例第37條），造成該公寓大廈難以更新重建，最後只能任其荒廢。以上皆是反共用地悲劇的實例。土

地產權零碎複雜（即財產權不完整），想要使用或處分該土地，須經全體或多數持分所有權人同意，層層監管之結果，造成土地荒廢。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。對土地利用之不利影響，公同共有大於分別共有，分別共有大於單獨所有。另，共有人數愈多，對土地利用愈不利。

- （三）結論

1. 財產權未界定清楚，造成共用地悲劇；財產權不完整，造成反共用地悲劇。因此，財產權界定清楚及財產權完整，始能避免土地悲劇之發生，俾土地適當合理使用。
2. 共用地悲劇導致土地過度利用，反共用地悲劇導致土地低度利用。兩者皆屬集體不理性所發生之悲劇。
3. 共用地悲劇與反共用地悲劇皆屬財產權問題，財產權與土地利用息息相關。舉其大項者，世界各國之地權制度有土地私有制與土地國有制之分。土地私有制容易發生市場失靈，造成土地投機壟斷之流弊。土地國有制容易發生政府失靈，造成土地無效率使用之流弊。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地悲劇（上），許文昌老師

文章編號：902971

發布日期：2022/01/13

關鍵詞：共用地悲劇，土地資源

## ## 文章資訊

– 文章編號：902971

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/13

– 關鍵詞：共用地悲劇、土地資源

– 爬取時間：2025-02-02 19:40:54

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902971>)

## ## 內文

土地悲劇有二種，一為共用地悲劇（The Tragedy of the Commons）。另一為反共用地悲劇（The Tragedy of the Anticommons）。前者造成土地資源過度利用，甚至枯竭；後者造成土地資源低度利用，甚至荒廢。

•（一）共用地悲劇有一片草原，附近居住一群牧羊人，牧羊人都會將自己的羊群趕到草原吃草。因為大家都可以免費使用草原，因此每一牧羊人基於本身利益，儘可能讓自己的羊隻愈多愈好，且吃得愈飽愈好。人同此心，心同此理。最後，草原因過度使用，終至枯竭。此即草原的悲劇（共用地悲劇，亦稱為草原的悲劇）。另外，天空的產權未界定清楚，工廠任意排放廢氣，造成空氣污染。海洋的產權未界定清楚，漁民過度捕撈，造成漁場枯竭。地下水的產權未界定清楚，養殖業超抽地下水，造成地層下陷。以上皆是共用地悲劇的實例。免費之共用土地（即財產權未界定清楚），如果自己不儘量使用，別人卻儘量使用，則自己反而吃虧。最後，大家都儘量使用。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*