



逢甲大學學生報告 ePaper

現行都市計畫土地使用變更回饋制度之初探

作者：曹瑋玲

系級：都市計畫與空間資訊學系

學號：M9913457

開課老師：賴美蓉 教授

課程名稱：都市計畫法令與制度

開課系所：都市計畫與空間資訊學系

開課學年：九十九學年度 第一學期



中文摘要

土地使用變更回饋是為解決土地使用變更所造成的外部成本與土地隨即增值等問題，然回饋制度自實施以來，仍有許多備受爭議之處，如回饋項目不符合現況需要、回饋土地與設施未妥善管理、回饋金與代金換算的價格落差等，導致回饋制度無法有效的維護社會公平正義，有鑑於此，要如何修正現行土地使用回饋制度即為重要議題。

有鑑於此，本研究擬由變更回饋理念—變更負擔義務與變更增值利益回饋兩方面探討，同時配合變更負擔對象—使用者付費、受益者付費、成長者付費，進行回饋負擔項目與對象之分析，而後針對內政部擬定之審議規範進行分析，並提出其制度面與執行面兩大課題，以期研擬出變更回饋制度之修正建議。

本研究發現，目前土地使用變更回饋制度確實存在著檢討改善空間，其建議之改善方向依回饋理念來看，大致分為下五項：1.環境衝擊改善部分，建議以回饋實體為主，且開發、管理、維護需由開發者負擔。2.內部性公共設施負擔部分，應以回饋實體公共設施為主，且應由開發者負擔開發成本，並持續後續的管理維護工作。3.外部性公共設施負擔部分，建議以回饋代金為主，且回饋金之換算應包含土地面積、開發費。4.其他負擔部分，建議以回饋代金為主。5.增值利益部分，建議以回饋代金為主，再由政府部門做合理與適當的分配。

關鍵字：土地使用變更回饋、變更負擔義務、變更增值利益回饋

目 次

壹、緒論.....	3
貳、變更回饋理念.....	4
參、現行回饋制度分析.....	5
肆、現行回饋制度課題與對策	9
伍、結論與建議.....	12



壹、緒論

一、 探討動機與目的：

依都市計畫法規定，土地使用變更主要目的是為促進土地資源合理利用，但卻同時對周圍環境和公共設施產生或正或負的影響與土地隨即增值等問題，故依據使用者付費、受益者付費、成長付費的原則下，政府研擬出多種不同的回饋規定，以降低變更所產生的外部成本與不勞而獲所得的利益，如提供公共設施、生態綠地、回饋金與可建築用地等。

然而回饋制度實施以來，因制度過於僵化，導致部分回饋項目不符合現況需要，回饋土地零星分散不利政府管制與違反生態綠地大面積留設之概念，折算捐獻的代金金額與土地價格落差等問題，導致回饋制度無法有效的維護社會公平正義與解決外部成本。

有鑑於此，擬定一套完善理性的土地使用變更回饋制度有其必要性，故本研究試圖透過回饋理念的探討與法規分析-內政部擬定之審議規範，釐清現行土地變更回饋制度之相關課題，以期提出現行土地使用變更回饋制度之修正建議。

二、 研究內容：

1. 透過法規分析與文獻探討，了解現行回饋法規之內容與主要精神。
2. 以內政部擬定之審議規範為例，了解變更回饋情形，探討現行都市計畫回饋制度之課題。
3. 研擬現行土地變更回饋制度之修正建議。

貳、變更回饋理念

鑑於都市社會與經濟活動的變遷，土地使用變更有其必要，然土地使用變更雖解決了土地不合使用的問題，但也衍生出許多的社會成本與不公平的情形，故政府訂定出變更回饋機制以解決上述問題。本研究試圖由變更負擔義務與增值利益回饋等二個面向，來探討變更回饋的基本理念。

一、 變更負擔義務—外部成本內部化

土地的開發與變更，或多或少都會導致活動的改變，然公共設施在有限的容受力下，使用性質與使用強度的改變，造成人口、交通等活動增加，將造成環境衝擊，並衍生出新的公共設施需求，或降低原有公共設施使用者的效益(造成原公共設施使用擁擠)，然這些變更所產生的外部成本，不應由社會大眾負擔，遂本研究分別由負擔項目與對象來探討。

(一) 負擔項目

依據土地開發所會產生的外部成本，主要分成下列負擔項目：

1. 環境衝擊改善

鑒於基地開發會對周圍環境產生衝擊，遂因由開發者或使用者負擔開發對環境衝擊所需設置的改善措施，或收取費用交由政府負責改善。(蔡靜宜，2004、中華民國都市計畫學會，2006)

2. 外部性公共設施負擔

係指坐落於開發區範圍外，不僅供開發目的使用之公共設施，主要是因為開發者在一地區的開發，將會排擠現有公共設施使用者的使用效用，造成他人使用效用降低或無法使用的情況，然此種造成公共設施負擔的增加，不應全都交由政府部門解決，理論上須由開發者負擔開發所造成的影響部分。(蔡靜宜，2004、中華民國都市計畫學會，2006)

3. 內部性公共設施負擔

係指坐落於開發區範圍內，供開發目的使用之公共設施，其開發者有負擔之義務，例如住宅區開發，開發者為達使用目的，須在開發範圍內設置本身所需的公共設施(如公園、停車場等)，以滿足其開發所需，維護開發區內環境品質。(蔡靜宜，2004、中華民國都市計畫學會，2006)

4. 其他負擔

屬於比較強制性的負擔，鑒於開發可能會排擠其他土地開發或使其他土地開發受限，或是開發後的管理維護，在社會上敦親睦鄰、回饋地方、照顧弱勢的需要，要求開發者提供的負擔。(黃建龍，2001、蔡靜宜，2004、中華民國都市計畫學會，2006)

(二) 負擔對象：

藉由相關文獻探討，負擔對象可分由「使用者付費」與「成長付費」兩種理念來探討。

1. 使用者付費

強調「使用」與「付費」的關係，即財貨的使用者直接負擔其成本，主要目的是欲將外部成本內部化，讓使用者負擔所需的公共設施成本與環境衝擊改善成本。(蔡靜宜，2004、中華民國都市計劃學會，2006)

2. 成長付費

成長付費其綜合使用者付費與受益者付費的概念，主要是認為都市變更或開發，將帶來新的活動，導致原有環境品質惡化、政府財政不足，無力在新闢的地區新建公共設施等問題，遂政府為解決此問題，要求開發與公共設施同步，也就是說，公共設施的負擔與開發活動有直接的關係，政府將公共設施成本附加在開發者上，以達到內部化公共設施成本的目的。(中華民國都市計劃學會，2006)

其與使用者付費最大的不同是在於課徵對象，使用者付費著重的是使用者，然成長付費認定開發者或申請變更者是造成新增公共設施需求的始作俑者，其未必是公共設施最後的使用者與受益者，再加上在變更時該公共設施的使用者與受益者難以確定，遂應由開發者或申請變更者負擔其公共設施成本。(蔡靜宜，2004、黃柏傑，2008)

二、 變更增值利益回饋—漲價歸公

平均地權為我國土地政策與制度的最高指導原則，其主要的目的在於追求地盡其利、地利共享，並透過漲價歸公防止資本家獲取不勞而獲的土地增值利益，讓土地增值利益能在社會上重分配，達到社會公平的目的。然我國的土地使用變更包含使用類別變更與使用強度變更，其都是由低價值轉為高價值使用，往往夾帶著鉅額的變更利益，然這種鉅額的變更利益並非土地所有權人實施勞力資本而得來的，僅是因法規上的變更，屬不勞而獲的利益，不應歸於私人獨享，遂因將不勞而獲的利益透過變更回饋達到「利益共享」。然上述的回饋對象主要以「受益者付費」概念來探討，受益者付費係指當土地變更或公共投資所產生的開發利益，歸屬於特定受益者時，該受益者應將所獲得的利益回饋給社會大眾，由其共同負擔公共設施的成本。(蔡靜宜，2004、黃柏傑，2008)

參、現行回饋制度分析

藉由內政部擬定之審議規範回饋內容了解國內的變更回饋項目大致可分為下列四類：(詳表 1)

一、 興建公共設施

興建公共設施主要是在負擔內部性的公共設施，如留設停車空間、公園、綠地、滯洪設施、地下水道等，皆是為了達到開發目的，滿足開發本身需求，維持變更後的生活環境品質。此外在負擔外部性公共設施面向上，僅有聯外道路新闢與拓寬的興建成本負擔。

直接興建公共設施的優點是減少地方民眾對於回饋金管理與使用上的疑慮，且現況執行方式多由業者自行管理維護，可減少政府在維護管理上的困難與花費。(黃建龍，2001)

二、 捐地

捐地可依土地用途不同區分為公共設施用地、生態綠地與可建築用地三

種，捐公共設施用地其是負擔內部性公共設施的概念，捐生態綠地則是環境衝擊改善的考量，另外捐贈可建築用地則是漲價歸公的概念。前兩者的優點在於政府不用花錢即可取得公共設施用地與生態綠地，同時亦可維持當地的生活品質或改善環境衝擊，其將外部成本內部化，另外捐贈可建築用地的優點是避免開發業者於開發初期的開發成本負擔過重，進而影響變更執行，造成開發業者反彈，同時政府可藉由此種方式取得土地，以供未來政策推行所需，降低未來政策推行成本。(黃建龍，2001)

三、 繳交代金

繳交代金主要目的是讓捐地有所彈性，由政府部門角度來看，繳交代金可減少對土地的處理與維護成本，由開發者角度來看，可以避免基地的完整性被破壞，然其缺點是代金換算的公平性與政府收取代金後續的處理是否能妥適利用的問題。(黃建龍，2001)

四、 繳交回饋金

繳交回饋金屬其他負擔與外部性公共設施負擔的概念，其回饋金主要是交由地方政府使用，也有部分有特定使用項目之規定，例如：農業區變更為工商綜合專用區，就須將 1/2 回饋金交由中央主管機關，專供農業發展與農民福利使用。

表 1 現行審議規範回饋項目彙整表

法規名稱	變更項目	回饋項目	回饋規定
都市計畫工業區檢討變更審議規範(95.01.13修正)	工業區變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定區	可建築用地	按使用項目與變更前後發展價值比率計算(有具體比例)
		代金(可建築用地)	按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加 40% 計算。
		公共設施用地	<ul style="list-style-type: none"> ● 扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中 30% 土地作為區內必要之公共設施用地 ● 產權得仍歸原土地所有權人
		開發費用	公共設施用地之建設費及樁位測定費，均由開發者自行負擔
		公益設施	※因都市更新而變更者須提供
都市計畫工商綜合專用區審議規範(95.01.13修正)	變更為工商綜合專用區	停車空間	<ul style="list-style-type: none"> ● 大客車停車位-依實際需求量,若有大眾運輸,另加留設大眾運輸停車位,若設旅館,50 間客房設置一輛大客車停車位 ● 小客車停車位-不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商,且須滿足第 22 條第 2 款規定 ● 機車停車位-不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商 ● 貨車、平板車等-按實際需求留設
		停車空間	依未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍,規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間

法規名稱	變更項目	回饋項目	回饋規定
			● 產權屬土地所有權人所有
		生態綠地	● 按變更前、後用地不同規定不同留設比例(有具體比例) ● 移轉登記為國有
		代金(生態綠地)	依變更後第一次公告土地現值換算
		必要性服務設施	● 按變更前、後用地不同規定不同留設比例(有具體比例) ● 產權屬土地所有權人所有
		捐獻金	按變更前、後用地不同規定不同的捐獻金比例(有具體比例)
		防災設施	依行政院頒佈之災害防救方案規定
		專用下水道系統	依下水道法規定，採雨汙分流處理
都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則(99.04.26修正)	工業區毗鄰土地變更為工業區	公共設施用地	● 變更土地總面積 30%作為公共設施用地，並應自行管理、維護 ● 無償捐贈予地方政府
		代金(公共設施用地)	經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加 40%折算繳交代金
		開發費用	申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並自行負擔所有開發經費
都市計畫農業區變更使用審議規範(98.09.24修正)	農業區變更住宅區、商業區	公共設施用地	● 公共設施及公用設備用地及代用地，面積合計不得低於申請變更總面積 40% ● 公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更總面積 10%
		公用設備	
		代用地、代金(公共設施及公用設備)	● 代用地、代金依變更後第一次公告土地現值換算 ● 公共設施用地應捐贈予當地直轄市或縣市政府
		停車空間	每一住戶至少應設置一路外汽車停車位外，應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20%設置足夠的公共停車場
		現金	申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應依變更後第一次土地公告現值與規劃作為商業使用土地面積乘積之 5%金額
		防災設施	依行政院頒佈之災害防救方案規定
		專用下水道系統	依下水道法規定，採雨汙分流處理

法規名稱	變更項目	回饋項目	回饋規定
都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則(93.02.19修正)	農業區、保護區變更為醫療專用區	必要性服務設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請變更土地總面積之 30% ● 公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場其土地面積合計不得少於申請變更總面積之 10% ● 產權屬原土地所有權人所有
		室內公益性設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 應提供醫療專用區內建築物總樓地板面積 10% 以上之室內公益性空間 ● 產權屬原土地所有權人所有
		開發費用	基地範圍外，地方政府配合依現行都市計畫優先開闢、擴寬之聯外道路工程費，由開發者負擔
都市計畫媒體事業專用區審議規範(95.01.13修正)	變更為高科技媒體園區	捐獻金	不得低於獲准開發許可單當年度之公告土地現值與可建築基地面積乘積之 2%
		停車空間	<ul style="list-style-type: none"> ● 大客車停車位-若有大眾運輸，留設大眾運輸停車位，若設旅館，50 間客房設置一輛大客車停車位 ● 小客車停車位-不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商 ● 機車停車位-不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商 ● 貨車-按實際需求留設
		生態綠地	總面積不得少於申請開發土地總面積之 30%
		代金（生態綠地）	依取得開發許可當年度之公告土地現值換算之
		必要性服務設施	面積不得低於申請開發土地總面積 20%有產權屬原土地所有權人所有
		防災設施	依行政院頒佈之災害防救方案規定
專用下水道系統	依下水道法規定，採雨汙分流處理		

肆、現行回饋制度課題與對策

本研究針對現行回饋制度備受爭議的部分，分別由制度面跟執行面兩大面向進行探討，並提出可能的解決對策。

一、 制度面的課題與對策

課題一 單一回饋標準，未必符合各地所需

說明：

我國著重在單一標準的回饋制度，也就是說，同類型的土地使用變更，採取相同的回饋規定，各縣市最多僅在回饋比例上的不同，但是不同地區其經濟社會條件各不相同，以都市計畫工業區檢討變更來看，可能適用於台北、台中等發展較好的都市計畫區，其願意給予變更回饋，帶動地區新的發展，然對於一些開發需求較弱的都市，其無工業使用需求，對其他開發需求也較少，遂不願變更回饋，此時會使得回饋制度流於形式。(中華民國都市計畫學會，2006、林天俊，2002)

對策：

變更回饋應「因地制宜」，不同地區應依其地方發展需要制定不同的回饋方式、回饋項目與回饋比例，遂因針對地方特性與需求，制定專屬的各項回饋制度。

課題二 回饋項目與額度缺乏彈性，無法一體適用

說明：

回饋規定所要求提供之公共設施項目與數量往往是固定的，忽略了開發區位的異質性的問題，因同樣的變更項目在不同的時間、不同的區位會產生不同的影響，如某變更案旁即有大片的公園，然回饋制度又要求要增設公園，這豈不是造成資源上的浪費，遂回饋的項目與數量應隨著變更環境的現實情況變動。此外開發業者基於開發利益會選擇對自己有利的回饋方式，對變更產生的重大衝擊避重就輕，如此一來，所提供的公共設施無法滿足當地需求，也無法有效的降低變更的外部成本。(中華民國都市計畫學會，2006、黃柏傑，2008、黃建龍，2001)

對策：

加強政府協商的權利與效用，法規上管制回饋上限與下限，其回饋項目與比例透過協議決定，增加回饋彈性，減少回饋不符使用的情形，然為了能夠將回饋設施的效用發揮到最大，可適時的讓民眾參與，讓回饋設施能真正契合地方需求。

課題三 代金換算標準未能反映市場

說明：

現行代金換算均以變更後公告土地現值換算，最多加計4成，但因土地使

現行都市計畫土地使用變更回饋制度之初探

用現值與市價差距甚多，即使加計 4 成後仍無法完全的反映市價，導致回饋金在換算上未能真實反映開發所帶來的利益，無法完全消除因變更所造成的外部成本。(黃柏傑，2008、黃建龍，2001)

對策：

建議採用土地估價制度評估變更回饋價值，可如同更新制度，將土地變更前後價值由不動產估價師評定，進而評估出不勞而獲的部分。

二、 執行面的課題

課題一 回饋金（捐獻金、代金）管理、使用無明確說明

說明：

現行並非所有的審議規範均有明確的變更回饋金管理使用流向，如都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則，僅擬定代金需繳交地方政府，但並未提及使用流向，遂無法得知其回饋金是否用於解決該項開發所帶來的外部成本，還是挪做他項用途。此外即使有規範回饋金的使用流向，如都市計畫工業區檢討變更審議規範，其規定直轄市、縣（市）政府應成立專戶，專供當地都市建設之用，仍無法得知回饋金是否能實質改善變更地區環境。

回饋金最主要目標為改善因變更而受負面影響的地區，但若回饋金無法有效落實於受變更影響的地區，造成回饋金的濫用，與理念不符。(黃柏傑，2008、林天俊，2002、黃建龍，2001)

對策：

各縣市政府應成立專戶，將各項變更案的回饋金保管於該帳戶，並建立一套運用辦法，將變更負擔義務所獲得的回饋，用於解決該開發案所造成的外部成本上，漲價歸公的部分則可由社會大眾共享，不用特定針對開發案，如此才能達成回饋真正的目的。

課題二 回饋土地管理與維護不易

說明：

1. 零星回饋的土地、公共設施，不利政府整合利用

個案變更所回饋的土地面積小，且開發基地為求其方整，往往會把形狀崎嶇，較難開發使用的土地拿來回饋，再加上以整體區域來看，回饋土地零星分散在各處，在這種零星分散、面積小、形狀畸零的情狀下，造成政府整合使用困難。且公園綠地零星分布，有違生態理念綠地大面積留設的概念。(中華民國都市計畫學會，2006)

2. 缺乏專責管理機關

現行變更回饋所提供的公共設施與生態綠地等多由私人開發業者自行維護管理，然政府並未設置專責的管理機構進行後續的監督工作，容易形成回饋的公共設施或生態綠地，在變更完成後荒廢或移作他用，無法有效降低開發造成的外部成本。(黃建龍，2001)

對策：

建議針對回饋土地、公共設施，若非開發本身使用需要（內部性公共設

施負擔),則可透過合理的市價換算,將土地折算代金繳納,政府再透過一套合理的運用辦法,將其回饋金運用在受變更影響的地區,設置必要的公共設施,在降低變更外部成本的同時,也可免於回饋設施的浪費。

回饋的公共設施應有明確的地方主管機關,即使是產權未移交的也必須要有明確的主管機關,同時該地方主管機關須不定期的進行監督查核,對於違反使用者給予處分,並限期要求回復為原訂條件與內容使用,避免回饋公共設施未提供給公眾使用或挪作他用的情形。

課題三 變更缺乏整體發展策略,回饋項目重疊機率高

說明:

個案變更破壞了原有都市計畫發展構想,可能造成同一街廓不同使用分區的情形,若此種情形數量龐大,就有違原先土地使用管制精神,造成政府缺乏整體管制,任憑開發業者開發的疑慮,此外,各項變更案都有提供不同的公共設施回饋項目,但其回饋項目容易重複,故對周邊的民眾來說,增加相同的公共設施所產生的效益不大。(黃柏傑,2008)

對策:

鑒於社會變遷,有些土地透過變更會有更好的發展,帶動周圍環境,然若此種須變更的土地數量較多,且其變更已成為一種都市發展趨勢(如都市計畫區內閒置的工業區變更),與其讓民眾一塊一塊的變更,不如由政府重新考量整體發展策略,設定所需回饋項目與特殊的回饋方式,將回饋項目集中留設(類似通檢的概念),以避免都市整體發展被破壞,同時又可提升回饋效益。

課題四 缺乏獎勵措施

說明:

現行的變更回饋制度,主要是針對變更所產生的環境衝擊、外部成本與變更增值利得要求私人開發業者回饋,然有些變更案是會促進地區發展,讓土地更有效利用,有外部利益產生,但是現行回饋並未對其給予獎勵,造成開發業者損失,其有違社會公平原則。(黃柏傑,2008、中華民國都市計畫學會,2006)

對策:

建議配合都市成長與社經環境變遷,針對符合地區發展政策,有利於社會經濟目標達成之變更案,設定減徵或免徵機制,建立回饋與獎勵並用的系統,導正都市發展方向,協助都市發展。

伍、結論與建議

任何的土地變更或多或少都會產生外部影響（含外部成本與外部效益），然變更回饋即為解決變更產生的外部性，但是現行回饋制度存在有如前面所提及到許多令人爭議的部分，遂要建構一個完善的回饋制度，達到社會公正、公平是政府所需要努力的方向。

本研究從回饋理念、現行回饋制度，提出相關課題與建議，然在課題方面簡單來說就是 1.回饋制度僵硬、2.代金換算不符市價、3.回饋項目的使用與管理困難、4.變更缺乏整體規劃與獎勵機制等，然在建議對策方面，主要就是 1.增加回饋制度彈性，讓回饋制度因地制宜、2.拉短代金換算與市價的差異、3.設立明確監督制度，同時零散、小面積且非內部公共設施負擔所回饋的土地，建議採代金方式繳納，以利政府管理使用 4.進行整體規畫考量，針對部分建議變更地區提出獎勵機制。

然本研究依回饋原則區分下列回饋制度的主要概念，以做為回饋制度擬定的參考方向：

1. 環境衝擊改善部分：鑒於變更對環境的衝擊有地區性，且減少環境的衝擊最主要的方法即是公共設施的開發與生態綠地留設，遂應以回饋實體為主，且其開發、管理、維護需由開發者負擔。
2. 回饋負擔—內部性公共設施負擔部分：因回饋之公共設施主要是供開發範圍內需求使用，遂應以回饋實體公共設施為主，且應由開發者負擔開發成本，並持續後續的管理維護工作。
3. 回饋負擔—外部性公共設施負擔部分：因回饋部分涉及範圍外，其變更所導致的需求可能僅占其中一部分，遂其回饋實體困難，建議以回饋代金為主，但其回饋金不應僅按土地面積換算，須連開發費也一起算在內，後續再由政府單位負責開發。
4. 回饋負擔—其他負擔部分：因回饋項目與對象不明確，遂建議以回饋代金為主。
5. 變更增值利益回饋—漲價歸公：基於社會公平原則，不勞而獲的利益應由社會大眾共享，鑑於回饋土地政府處理困難，遂建議以回饋代金為主，再由政府部門做合理與適當的分配。

參考文獻

1. 林天俊，2002，〈新竹縣都市計畫地區個案變更回饋機制之研究〉，中華大學建築與都市計畫學系碩士論文
2. 中華民國都市計畫學會，2006，〈國土空間願景及政策落實執行機制之建立-現行土地變更開發回饋制度之檢討研究〉，行政院經濟建設委員會
3. 黃柏傑，2008，〈都市計畫工業區土地使用變更回饋機制之探討〉，逢甲大學都市計畫學系碩士論文
4. 林憲谷，2001，〈都市土地使用變更回饋制度之探討-以台中市住宅區變更商業區為例〉，逢甲大學建築及都市計畫研究所碩士論文
5. 蔡靜宜，2004，〈我國土地使用變更回饋制度變遷之探討〉，國立政治大學地政學系碩士論文
6. 黃建龍，2001，〈現行台灣地區土地使用變更回饋制度與課題之探討〉，國立中山大學公共事務管理研究所碩士論文
7. 張志豪，2004，〈臺灣地區都市計畫農業區治理與變更制度之研究-以臺中市為例〉，國立臺北大學都市計畫研究所碩士論文