

叁、民生哲學與市地利用原則

三民主義以民生哲學為基礎，民生的涵義很廣。國父說：民生「就是人民的生活、社會的生存、國民的生計、群眾的生命」。^{〔註六〕}又先總統曾說：生活的目的在增進社會之生活，生命之意義在繼起宇宙之生命。簡言之民生之意義就是要長久維繫社會全體的生命，及增進充實社會全體的生活。

以民生哲學為基礎之市地利用具有下列重要精神及原則。

一、着重團體社會的價值

亦即土地利用，不可純以個人或個別企業的利益為導向，而應以社會整體利益為依據。

私人利益與社會團體利益，主要不同之點在於前者僅着重直接財政上之得失，而未或無法計及外部社會的成本（external social cost）及利益，再者前者私人間常有相互潛在之利益衝突。

只有從社會整體價值觀點以利用土地，始能健全都市的功能、合理協調私人間之利害衝突、調和短期與長期間之衝突。

二、綜合性之目標

民生的涵義非常之廣，不僅包括經濟物質層面、同時也包括了文化精神內涵。為增進充實社會生活，則都市土地利用之目標應包括：

(一)健全都市實質功能。

(二)安全、衛生。

(三)經濟有效。

(四)良好感官環境。

(五)具有文化之特徵及功能。

簡言之，民生主義土地使用的目標係屬綜合性的：多種且多層次的目標。

三、兼顧經濟及生態原則之土地利用

民生主義之土地利用指導原則，一方面要求「地盡其利」，同時要求合理的利用。

為實現「地盡其利」之終極目標；土地使用計畫管制之「標的」(objectives) 應為：

(一)適當指導都市土地利用發展、減少都市發展土地利用之社會成本。

(二)指導市地有效計劃利用，促進都市健全發展。

(三)防止市地之不用、低度使用、誤用及濫用、俾免浪費土地資源，或因使用間之衝突，而減低總效果。

而所謂合理的利用，就是要依據需要及資源性質、考慮適當的地點、適當時機、適當的方式，最主要的是要避免竭澤而漁那種掠奪式的利用。

論語：「子釣而不網」、「弋不射宿」及孟子：「不違衆時、穀不可勝食也、數罟不入洿池，魚鱉不可勝食也；斧斤以時入山林，林木不可勝用民；（孟子梁惠王）。這不僅是天人合德、經濟倫理精神的表現，也是人類為長久生存應該有的利用資源基本態度。

四、強調互助、和諧之理念

國父說：「物種以競爭為原則，人類則以互助為原則。社會國家者，互助之體也；道德仁義，互助之用也。」〔註七〕。

人類社區空間結構之形成，不能全依物種競爭調適過程原則予以說明，也不宜

全依據生態競爭調適原理規劃都市土地使用發展。人類社區具有生物及文化社會兩種層面，國父強調文化社會層面以文化、合作為基礎之原則。今後我國都市建設與使用分區管制，實應尊此遺教原則為指導方針。

五、不僅重視利用效率，同樣重視地利之社會公平分配

國父遺教，不僅重視利用，而且重視公平分配，主張土地由於自然社會之增益，應公平分享社會。也就是土地發展權益要國有化(nationalization)或社會化之意思。

依據土地經濟學之理論，土地係自然不可生產、不可搬遷、不可毀壞之固定耐用財產，其價值係決定於可供使用種類、程度等情況，而土地可允許之使用種類及程度得直接決定於都市土地使用計劃及土地使用分區管制、間接決定於社會、經濟活動需要水準。簡言之，人口、社會經濟的成長是決定土地使用發展價值，而都市計劃及使用管制是決定使用發展之空間分配，價值之產生及分配似與地主個人均無重大關聯，國父曾說：「若非地主之力，則隨社會進步而增加之地價，又豈應為地主所享有乎？可知將來增加之地價，應歸社會公有，庶合於社會經濟之真理；」〔註八〕。發展權國有化或社會化就是土地自然漲價歸公之表徵。