

# 合併文章：司法院釋字第747號解釋之實例研習

生成時間：2025-04-21 20:25:50

## 司法院釋字第747號解釋之實例研習, 許文昌老師

文章編號：417492

發布日期：2020/01/09

### ## 文章資訊

- 文章編號：417492
- 作者：許文昌
- 發布日期：2020/01/09
- 爬取時間：2025-02-02 20:51:51
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417492)

### ## 內文

甲在台北市郊區擁有一座小山丘，交通部為闢建高速公路，貫穿通過該山丘。然，交通部一直未申請徵收地上權（指區分地上權，以下同），試問甲得否主動請求交通部徵收土地所有權或地上權？

#### 【解答】

- （一）土地徵收條例第57條第1項及第2項規定：「需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。」準此，當交通部徵收地上權，致土地不能為相當之使用，甲始得向交通部請求徵收土地所有權。本題，交通部一直未申請徵收地上權，故甲不得主動請求交通部徵收土地所有權。
- （二）司法院釋字第747號解釋：「人民之財產權應予保障，憲法第15條定有明文。需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。中華民國89年2月2日制定公布之同條例第11條規定：『需用土地人申請徵

收土地……前，應先與所有人協議價購或以其他方式取得；所有人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。』（101年1月4日修正公布之同條第1項主要意旨相同）第57條第1項規定：『需用土地人因興辦第3條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。……』未就土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權有所規定，與上開意旨不符。有關機關應自本解釋公布之日起一年內，基於本解釋意旨，修正土地徵收條例妥為規定。逾期未完成修法，土地所有權人得依本解釋意旨，請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。」準此，交通部一直未申請徵收地上權，甲得主動請求交通部向主管機關申請徵收地上權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 司法院釋字第774號解釋之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417392

發布日期: 2020/01/02

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417392
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/01/02
- 爬取時間: 2025-02-02 20:51:32
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417392>)

## ## 內文

某市政府個案變更都市計畫，將住宅區變更為醫療專用區，供A醫院使用，範圍外毗鄰之B社區管理委員會認為容積率提高會影響該社區之景觀、日照、交通等居住權益，得否提起行政訴訟，以為救濟？

### 【解答】

- (一) 都市計畫分為都市計畫新訂、都市計畫通盤檢討及都市計畫個案變更三種。都市計畫新訂屬於法規性質，都市計畫通盤檢討原則屬於法規性質，例外屬於個案變更，都市計畫個案變更屬於行政處分（司法院釋字第742號解釋）。若屬法規性質，人民對之不得提起訴願或行政訴訟；若屬行政處分，人民對之得提起訴願或行政處分。
- (二) 司法院釋字第156號解釋：「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟，本院釋字第一四八號解釋，應予補充釋明。」所稱主管機關變更都市計畫，指個案變更都市計畫而言。都市計畫個案變更屬於行政處分，人民對之得提起訴願或行政訴訟。所稱一定區域內人民，指都市計畫個別變更範圍內之人民而言，不包括都市計畫個案變更範圍外之人民（司法院釋字第774號解釋理由書）。
- (三) 司法院釋字第774號解釋：「都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴訟權之意旨。本院釋字第156號解釋應予補充。」析言之：

1. 提起訴願或行政訴訟，不以特定人為限，可得確定之多數人亦得提起。
2. 提起訴願或行政訴訟，不以受行政處分之相對人（即受處分人）為限，利害關係人亦得提起。
3. 提起訴願或行政訴訟，不以個案變更範圍內之人民為限，個案變更範圍外之人民亦得提起。

綜上，因都市計畫個案變更致個案變更範圍外之人民，權益受侵害，應許其提起行政訴訟。準此，B社區管理委員會（依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，管理委員會有當事人能力）得提起行政訴訟。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*