

合併文章：106高普考考前必讀(二)

生成時間：2025-04-21 20:25:51

相關關鍵詞：土地徵收條例，徵收地上權，老屋條例，都更條例，釋字747

106高普考考前必讀(二), 許文昌老師

文章編號：409292

發布日期：2017/07/05

關鍵詞：都更條例，老屋條例

文章資訊

- 文章編號：409292
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/07/05
- 關鍵詞：都更條例、老屋條例
- 爬取時間：2025-02-02 20:24:12
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409292)

內文

◎已經有「都市更新條例」，何以需要訂頒「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？又「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內容有何不同？

【解答】

都市更新條例（以下簡稱都更條例）之立法目的，係針對特定窳陋地區之重建、整建或維護，以復甦都市機能。都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱老屋條例）之立法目的，係針對特定老舊建築物之重建，以提升建築安全。二者立法目的仍有不同。

都更條例與老屋條例之比較：

1. 目的功能：都更條例在復甦都市機能，老屋條例在提升建築安全。

2. 土地面積：都更條例之範圍為更新單元，土地面積較大。老屋條例為一幢建築物，合併土地面積未超過1,000平方公尺，始有容積獎勵。
3. 屋齡限制：都更條例無屋齡之限制，老屋條例之屋齡須在30年以上。
4. 同意門檻：都更條例採多數決（應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意），老屋條例須全體土地及建築物所有權人同意。
5. 容積獎勵：都更條例之容積獎勵上限為法定容積 $\times 1.5$ 或原建築容積 $+0.3 \times$ 法定容積，老屋條例之容積獎勵上限為法定容積 $\times 1.3$ 或原建築容積 $\times 1.15$ 。前者容積獎勵較多，後者較少。
6. 申請時間：都更條例必須送審都市更新事業計畫及權利變換計畫，費時冗長。老屋條例無須送審事業計畫及權利變換計畫，時間加速。
7. 租稅優惠：都更條例，更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年；更新後第一次移轉，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。老屋條例，重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年；房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，房屋稅減半徵收期間得延長十年；無土地增值稅及契稅優惠。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

106高普考考前必讀(一), 許文昌老師

文章編號: 409290

發布日期: 2017/06/27

關鍵詞: 徵收地上權, 土地徵收條例, 釋字747

文章資訊

- 文章編號: 409290
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/06/27
- 關鍵詞: 徵收地上權、土地徵收條例、釋字747
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409290>)

內文

◎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，土地所有權人得否請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權？

【解答】

土地徵收條例第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。但應擇其損害最少之處所及方法為之。又，同法條第2項規定，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。

前揭土地徵收條例第57條第2項雖賦予土地所有權人請求徵收之權，然該條項係就公路等設施穿越土地上空或地下致該土地不能為相當使用所設。倘土地僅有價值減損，但未達於不能為相當使用之程度，則無該條項之適用。且土地所有權人依該條項規定得請求徵收者，係土地所有權，而非地上權。故於土地遭公路等設施穿越但尚未達於不能為相當使用之程度者，其所有權人尚無從依該條項請求徵收地上權。又該條第1項雖規定需用土地人得就需用之空間範圍，以協議方式或準用徵收之規定取得地上權，但並未規定土地所有權人得主動請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權（司法院釋字第747號解釋理由書）。

爰此，司法院釋字第747號之解釋重點如下：

憲法上財產權保障之範圍，不限於人民對財產之所有權遭國家剝奪之情形。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失（諸如所有權喪失、價值或使用效益減損等），若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予以合理補償，方符憲法第15條規定人民財產權應予保障之意旨（司法院釋字第440號解釋參照）。國家如徵收土地所有權，人民自得請求合理補償因喪失所有權所遭受之損失；如徵收地上權，人民亦得請求合理補償所減損之經濟利益。

按徵收原則上固由需用土地人向主管機關申請，然國家因公益必要所興辦事業之設施如已實際穿越私人土地之上空或地下，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，卻未予補償，屬對人民財產權之既成侵害，自應賦予人民主動請求徵收以獲補償之權利，以實現憲法第15條保障人民財產權之意旨。

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。

土地徵收條例第11條及第57條第1項，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。

註：為因應公務人員高普考試，下週之專文【考前必讀(二)】提前至7月5日刊登。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下