

合併文章：土地徵收補償實例研習(二)

生成時間：2025-05-22 20:26:37

土地徵收補償實例研習(二), 許文昌老師

文章編號：421338

發布日期：2021/03/11

文章資訊

- 文章編號：421338
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/03/11
- 爬取時間：2025-02-02 21:04:51
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421338)

內文

甲有A、B二筆土地，A地為都市土地，B地為非都市土地。A地被指定為公園預定地，毗鄰土地皆為住宅區土地，B地被編定為一般農業區水利用地，毗鄰土地皆為工業區丁種建築用地。A地上有合法建物一棟，B地上有芒果樹20株。今，政府徵收A、B二筆土地，請問應給予甲何種損失補償？如何查估其價格？

【解答】

- (一) 地價補償：土地徵收條例第30條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」準此，A地之損失補償按毗鄰住宅區之平均市價查估補償。B地之損失補償按使用分區為一般農業區、使用地編定為水利用地之B地本身市價查估補償。
- (二) 建築改良物補償：土地徵收條例第31條第1項規定：「建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。」準此，合法建物之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關按徵收當時之重建價格估定後，給予損失補償。

- （三）農作改良物補償：土地徵收條例第31條第2項規定：「農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。」準此，芒果樹20株之損失補償由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定後，給予損失補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地徵收補償實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 421226

發布日期: 2021/03/04

文章資訊

- 文章編號: 421226

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/03/04

- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:28

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421226)

內文

甲於乙之A地上設定地上權。甲於是在A地上建築二棟建物，一棟為合法房屋，另一棟為違建房屋，另於A地之周邊種植果樹數株。最近，A地經都市計畫通盤檢討，變更為學校預定地，並由主管機關進行徵收，請問甲可以請求何種補償？如何查估其價格？

【解答】

- (一) A地上之地上權：被徵收之土地原設定之地上權因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費存入土地徵收補償費保管專戶。
- (二) A地上之合法房屋：
 1. 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。
 2. 建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。
 3. 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。
- (三) A地上之違建房屋：違建房屋於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣（市）主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關逕行除去。
- (四) A地上之果樹：

1. 農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。
2. 農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定。
3. 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地徵收實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414477

發布日期: 2019/01/24

文章資訊

- 文章編號: 414477

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/24

- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:59

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414477>)

內文

甲有一筆既成道路。試問: (一)何謂既成道路? 既成道路之構成要件為何? (二)甲對此一既成道路之權利行使有何限制? (三)政府在甲之既成道路埋設地下設施物, 應否給予補償? (四)政府可否僅徵收都市計畫道路用地, 而對附近既成道路不予徵收?

【解答】

- (一) 既成道路之意義: 指私有土地成為道路, 如供公眾通行, 已經歷數十年之久, 則因時效完成而存在公用地役關係。所謂公用地役關係, 係私有土地而具有公共用物性質之法律關係。

- (二) 既成道路之構成要件: 依司法院釋字第400號解釋理由書, 既成道路之構成要件有三:

1. 須為不特定之公眾通行所必要, 而非僅為通行之便利或省時。

2. 於公眾通行之初, 土地所有權人並無阻止之情事。

3. 須經歷年代久遠而未曾中斷, 所謂年代久遠雖不必限定其期間, 但仍應以時日長久, 一般人無復記憶其確實之起始, 僅能知其梗概 (例如始於日據時期、八七水災等) 為必要。

- (三) 對既成道路權利行使之限制: 私人仍保有該土地之所有權, 但其所有權之行使應受相當限制, 不得違反供公眾通行之目的。

- (四) 司法院釋字第440號解釋(節錄): 「主管機關對於既成道路或都市計畫道路用地, 在依法徵收或價購以前埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使, 致

生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。」準此，政府在甲之既成道路埋設地下設施物，應給予補償。

- （五）司法院釋字第400號解釋(節錄)：「既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，毋庸同時徵收補償，顯與平等原則相違。」準此，政府不得僅徵收都市計畫道路用地，而對附近既成道路不予徵收。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下