

關鍵詞：土地徵收條例（共7篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:16

增訂土地法219條之1之目的, 許文昌老師

文章編號：902608

發布日期：2021/12/09

其他關鍵詞：土地法, 徵收補償

文章資訊

- 文章編號：902608
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/12/09
- 關鍵詞：土地法、徵收補償、土地徵收條例
- 爬取時間：2025-02-02 19:39:43
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902608>)

內文

•（一）土地法第219條第1項規定：私有土地經徵收後，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：

1. 徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
2. 未依核准徵收原定興辦事業使用者。

•（二）司法院釋字第763號解釋（民國 107 年 5 月 4 日公布）：土地法第219條第1項規定逕以「徵收補償發給完竣屆滿1年之次日」為收回權之時效起算點，並未規定該管直轄市或縣（市）主管機關就被徵收土地之後續使用情形，應定期通知原土地所有權人或依法公告，致其無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當行政程序，於此範圍內，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨，應自本解釋公布之日起2年內檢討修正。於本解釋公布之日，原土地所有權人之收回權時效尚未完成者，時效停止進行；於該管直轄市或縣（市）主管機關主動依本解釋意旨通知或公告後，未完成之時效繼續進行；修法完成公布後，依新法規定

。

• (三) 土地法第219條之1規定：私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣（市）地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成使用止。未依前項規定通知及公告而有前條第一項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請照原徵收價額收回土地。本法中華民國110年11月23日修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，適用前二項規定。

• (四) 結論：

1. 因應司法院釋字第763號解釋，土地法增訂第219條之1。

2. 土地徵收條例第61條規定：「本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。」準此，土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）前，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地法第219條規定辦理；土地徵收條例施行（民國89年2月4日施行）後，公告徵收之案件，其申請收回，依據土地徵收條例第9條規定辦理。

3. 土地徵收條例第9條收回權規定，仍有土地法第219條之1規定之適用。亦即，政府依土地徵收條例第9條規定辦理收回土地，仍須比照土地法第219條之1規定程序辦理。

4. 請求權時效分為短期時效與長期時效：(1)短期時效：直轄市或縣（市）地政機關主動辦理定期通知及公告義務後，其請求權時效為「徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內」（即土地法第219條第1項規定）。(2)長期時效：直轄市或縣（市）地政機關未依規定每年辦理土地使用情形通知及公告者，其請求權時效為「徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內」（即土地法第219條之1第2項規定）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

釋字765, 曾榮耀老師

文章編號: 414116

發布日期: 2018/12/20

其他關鍵詞: 釋字765

文章資訊

- 文章編號: 414116

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2018/12/20

- 關鍵詞: 釋字765、土地徵收條例

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:36

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414116>)

內文

各位同學好

這次地特四等考釋字765, 此釋字實際較偏向行政法原則即法律保留原則, 在我們土法第一堂課就會介紹這樣的概念。本期專欄再為同學們整理一下釋字765之重點如下:

相關解釋文及理由書省略, 請同學自行查閱, 以下是就各大法官之意見書整理相關重點, 以供各位同學更容易瞭解:

☆違憲規定:

土地徵收條例施行細則第52條第1項第5款規定

91年: 「區段徵收範圍內必要之管線工程所需工程費用……, 由需用土地人與管線事業機關(構)依下列分擔原則辦理: ……八、新設自來水管線之工程費用, 由需用土地人與管線事業機關(構)各負擔二分之一。」

95年修法: 「五、新設自來水管線之工程費用, 由需用土地人全數負擔。」

☆違憲理由:

因區段徵收之需用土地人常為地方自治團體(本案係台中市), 自來水管線事業機構可能為具私法人地位之公營事業(本案係經濟部所屬國營事業台灣自來水股份有限公司), 而上開規定無法律明確授權, 卻逕就新設自來水管線之工程費用明定分

擔原則，事涉需用土地人之財政自主權及自來水管線事業機構之憲法財產權限制，本號解釋認與法律保留原則有違。

☆重點釐清：

1. 僅適用地方自治團體：本號解釋僅處理需用土地人為地方自治團體之情形，而不包括需用土地人為中央之情形，由於系爭規定及現行規定為中央（內政部）所制定，故中央以該等規定要求自己負擔此種費用，應無違反法律保留原則之疑義。

2. 私法人同私人受憲法保障：只要具備私法人地位，公營事業縱係百分之百由公家持股，其在之憲法上財產權保障及其聲請解釋憲法之權，原則上與一般私人並無不同。具私法人地位之公營事業，雖受公益目的較大制約，並受國家指揮監督，然其既有獨立之私法人地位，享有憲法財產權之保障，則國家對其財產權所為之限制，亦應由法律或法律明確授權之命令予以規範。

3. 應符合憲法上法律保留原則，分別為以下兩者：

★公營事業受憲法基本權保障之程度及其權利之限制有無法律保留之適用？→(1)對私法人財產權限制應符合「憲法第23條法律保留原則」：憲法第23條要求對人民權利之限制應受法律保留原則之規範。百分之百公家持股之自來水事業既然享有憲法有關財產權之保障，則法令要求其負擔費用，屬於對其財產權之限制，自應符合法律保留原則之意旨。不能因國營事業具公益目的，即得未經法律授權，任意增加或減少國營事業之財務負擔。

★地方自治團體負擔費用之事項是否亦應受法律保留原則之拘束？→(2)要求地方自治團體負擔經費亦必須符合「法治國法律保留原則」：憲法第109條規定必須由中央立法並執行或交由地方執行之事項。要求地方自治團體負擔自來水幹管經費將影響地方自治團體之財政自主權。

4. 自來水供應涉及人民之健康權，國家有相當義務：倘依系爭規定，使需用土地人負擔二分之一，或依現行規定，使需用土地人負擔全部之管線工程費用，則有違反健康權之疑慮。

5. 土地徵收條例施行細則不應有權利義務之實體規定：以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則。若僅屬執行法律之細節性、技術性事項，始得由主管機關發布命令為必要之規範。準此，系爭規定既屬行政命令，其涉及具私法人地位之公營自來水事業之財產權限制，非僅屬執行法律之細節性、技術性事項，自應有法律明確授權，方符合法律保留原則之要求。

6. 未來修法方向：於作區段徵收計畫時即應將開發效益與成本一併納入考量。開發成本包括各種管線之成本，該成本合理分擔之規劃，除應考量各管線事業之屬性外，尚應將區段徵收之效益考量在內，另考量作業延宕將影響土地所有權人權益等因素，可將這些因素綜合考量後，於土地徵收條例明定分擔原則。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

收回權在土地法與土地徵收條例之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 412220

發布日期: 2018/05/17

其他關鍵詞: 收回權, 土地法, 徵收補償

文章資訊

- 文章編號: 412220
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/05/17
- 關鍵詞: 收回權、土地法、土地徵收條例、徵收補償
- 爬取時間: 2025-02-02 20:34:20
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412220>)

內文

各位同學好

鑑於大法官釋字763前陣子剛出來, 而繼上週專欄針對該釋字進行詳細整理後, 今日專欄提醒各位同學有關收回權規定在土地法與土地徵收條例規定之差異:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

政府徵收人民之土地不宜將其出售為私人所有, 許文昌老師

文章編號: 411544

發布日期: 2018/03/22

其他關鍵詞: 政府徵收土地, 釋字第743號

文章資訊

- 文章編號: 411544
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/03/22
- 關鍵詞: 政府徵收土地、釋字第743號、土地徵收條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:32:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411544>)

內文

政府以公益之名徵收人民之土地, 不宜再以促進土地資源利用或籌措建設經費為由, 出售於私人。其理由(參照司法院釋字第743號解釋理由書)如下:

- (一) 政府機關按相關法律徵收人民土地, 雖因而取得土地所有權人之地位, 然其與一般土地所有權人得自由使用、收益、處分及行使其他土地權利者並不全然相同。
- (二) 政府機關為公用或公益之目的而以徵收方式剝奪人民財產權後, 如續將原屬人民之財產移轉為第三人所有, 易使徵收權力濫用及使人民產生圖利特定第三人之疑慮。

倘政府機關使用多年後, 如因情事變更, 依當時相關法律規定, 將其出售於第三人, 情有可原, 另當別論。

以上論點乃司法院釋字第743號解釋之啟示。只可惜該解釋僅規範一般徵收, 而未及於區段徵收。土地徵收條例第44條第1項第5款規定, 經區段徵收之可供建築土地得予標售。此促使區段徵收漸失公益本質, 而蒙上濃厚商業氣息; 此亦誘使區段徵收滋生「浮濫徵收」與「圖利私人」之弊端。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

撤銷徵收與廢止徵收, 曾榮耀老師

文章編號: 409334

發布日期: 2017/07/27

其他關鍵詞: 撤銷徵收, 廢止徵收

文章資訊

- 文章編號: 409334
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/07/27
- 關鍵詞: 撤銷徵收、廢止徵收、土地徵收條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:20
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409334>)

內文

各位同學好

有時候同學會問到撤銷徵收與廢止徵收情形，因法條文字較難以理解，今日專欄舉幾個例子提供理解

首先，先複習一下土地徵收條例第49條已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收(土徵 § 49I)：(1)因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。(2)公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：(1)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。(2)依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。(3)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

◎所謂「作業錯誤」，依申請土地徵收注意事項 § 21，如：(一)位置勘選錯誤。(二)地號摘錄錯誤。(三)地籍圖地號誤繕。(四)地籍分割錯誤。(五)部分徵收之土地未辦理分割，致以全筆土地辦理徵收，分割完成後其錯誤徵收部分。(六)都市計畫中心樁(線)偏移。

◎所謂「工程變更設計」，如：道路路線變更。

◎所謂「情事變更」，如少子化，可參考下列台中市政府106年的一篇廢止徵收公告文：公告廢止徵收本府(改制前為臺中縣政府)辦理都市計畫文九(26)學校工程用地，原報准徵收梧棲區南簡段904-1地號等18筆土地，合計面積1.749300公頃。四、廢止徵收原因：因全市少子化趨勢，且鄰近國中、小普通教室足敷使用，已無設校需求，致原徵收土地之全部已無徵收之必要，依據土地徵收條例第49條第2項第3款規定，應辦理廢止徵收。五、廢止徵收之土地及應繳回之徵收價額：詳見廢止徵收土地圖、廢止徵收原所有權人應繳回之徵收價額清冊，以上圖冊分別陳列於本府地政局及梧棲區公所公開閱覽。六、公告期間：30天（自民國106年5月16日起至民國106年6月15日止）。七、繳回期限：自公告日起至民國107年1月15日前。

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

其他關鍵詞: 徵收地上權, 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

區段徵收抵價地補償之問題, 許文昌老師

文章編號: 409209

發布日期: 2017/01/05

其他關鍵詞: 區段徵收, 現金補償, 抵價地補償

文章資訊

- 文章編號: 409209
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/01/05
- 關鍵詞: 區段徵收、現金補償、抵價地補償、土地徵收條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:52
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409209>)

內文

區段徵收之補償方式有兩種, 其一為現金補償, 另一為抵價地補償。抵價地補償為現金補償之替代物。準此, 抵價地價值應與現金補償相當, 始符合土地徵收補償之原理。換言之, 若抵價地價值高於或低於現金補償, 均違反土地徵收條例第30條之市價補償精神。

依土地徵收條例第44條第1項第1款規定, 土地所有權人應領回抵價地之面積, 由該管直轄市或縣(市)主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值, 並以實際領回抵價地之單位地價折算之。準此, 其計算方法如下:

1. 先決定抵價地總面積。即: $\text{徵收土地總面積} \times \text{抵價地比例}$ (抵價地比例為40%~50%)
2. 嗣決定抵價地總地價。即: $\text{抵價地分配之各街廓面積} \times \text{各該分配街廓評定之單位地價}$
3. 再決定各原土地所有權人應領回抵價地之權利價值。即: $\text{抵價地總地價} \times [\text{圖片1}]$
4. 最後決定各原土地所有權人領回抵價地之面積。即: $\text{各原土地所有權人應領回抵價地之權利價值} \div \text{領回土地之評定單位地價}$

由上述分析可知，原土地所有權人領回抵價地之價值受領回抵價地面積大小及抵價地單價高低之影響。又，原土地所有權人領回抵價地之面積大小又受徵收土地總面積、抵價地比例、該土地所有權人應領地價補償費占區段徵收補償地價總額之比例、抵價地之評定單位地價等因素之影響。

總之，原土地所有權人領回抵價地之價值與市價現金補償脫節。倘領回抵價地之價值大於市價現金補償，則原土地所有權人選擇領回抵價地；倘領回抵價地之價值小於市價現金補償，則原土地所有權人選擇領取現金。如此，原土地所有權人領回抵價地有暴利現象，造成官商勾結。地方政府以推動土地開發建設為名，行炒作投機之實，以充實地方財政收入。

文章圖片

該土地所有權人應領地價補償費

區段徵收補償總地價

文章圖片

該土地所有權人應領地價補償費

區段徵收補償總地價

文章圖片

該土地所有權人應領地價補償費

區段徵收補償總地價

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下