

合併文章：回饋與補償（下）

生成時間：2025-07-25 20:35:43

相關關鍵詞：分區管制，國土計畫，發展權，租利，都市計畫，都市計畫變更

回饋與補償（下），許文昌老師

文章編號：902905

發布日期：2022/01/06

關鍵詞：發展權，分區管制，國土計畫，都市計畫

文章資訊

- 文章編號：902905
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/01/06
- 關鍵詞：發展權、分區管制、國土計畫、都市計畫
- 爬取時間：2025-02-02 19:40:40
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902905>)

內文

•（二）補償：由高密度土地使用變更為低密度土地使用，政府有補償之義務。其理由如下：

1. 財產權保障：土地使用分區管制透過土地使用種類及土地使用強度，授予私人財產權。因此，地主擁有土地既有發展權，至於未來發展權置於公共領域，屬於國家所有。土地使用由高密度變更為低密度，等同國家剝奪私人既有發展權，故政府應給予補償。

2. 信賴保護：行政程序法第8條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」準此，政府施政應保障人民正當合理之信賴。今，透過分區管制，土地價值因而確定，買賣雙方據以交易土地。此皆由於人民信賴分區管制制度所形成，故政府變更分區管制內容，造成地主權益受損，應給予補償。

3. 特別犧牲：國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償（司法院釋字第440號解釋）。都市計畫變更，如由高密度土地使用變更為低密度土地使用，就土地遭受變更之地主而言，屬於特別犧牲，故國家應給予補償。

例如，國土計畫法第32條第2項規定：「直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。」即是一例。

• （三）結論：

1. 回饋與補償，於都市計畫土地（即都市土地）與都市計畫以外土地（即非都市土地）皆適用。換言之，回饋與補償，全國土地皆應比照辦理。

2. 我國雖有計畫變更之回饋與補償規定，但其規定散布於各法律，未一致或未周延之處頗多，故宜整合在同一法典。

3. 回饋額度與補償額度應確實、適當、合理，故宜委由不動產估價師評估。

4. 回饋收入用於補償支出，專款專用，以力求財務收支平衡。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

回饋與補償（上），許文昌老師

文章編號：902872

發布日期：2021/12/30

關鍵詞：都市計畫變更，發展權，租利

文章資訊

- 文章編號：902872
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/12/30
- 關鍵詞：都市計畫變更、發展權、租利
- 爬取時間：2025-02-02 19:40:34
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902872>)

內文

都市計畫變更影響地主權益甚鉅。倘由低密度土地使用變更為高密度土地使用，地主享受規劃利得（planning gain），地主必須履行回饋，以求土地之公平正義。倘由高密度土地使用變更為低密度土地使用，地主承擔規劃損失（planning loss），政府必須給予補償，以求土地之公平正義。

•（一）回饋：由低密度土地使用變更為高密度土地使用，地主有回饋之義務。其理由如下：

1. 發展權國有：分區管制制度下，既有發展權屬於私有，既有發展權以外增加之發展權屬於國有。因此，低密度土地使用變更為高密度土地使用，所增加之發展權，屬於國家所有。將國家所有之發展權授予私人，地主應履行回饋。
2. 租利歸公：規劃管制所產生之租利，如不收歸公有，將造成私人尋租活動（rent-seeking activity）。私人運用各種手段（如請託、關說、賄賂等）競相爭逐租利，導致租利消散，最後形成零和遊戲。故將規劃管制所帶來的租利收歸公有，轉為社會福利，減少尋租活動。
3. 外部成本內部化：土地由低密度使用變更為高密度使用，政府必須增加公共設施（如道路、公園、學校等）建設。這些公共設施建設費用，對地主而言，屬於外部成本。因此，外部成本應責由地主負擔，達成外部成本內部化。
4. 保護弱勢產業或團體：將農地變更為建地，所作之回饋，提供農業發展基金，以保護農業。將住宅區變更為商業區，所作之回饋，提供公共住宅與社會住宅基金，

以保護低收入者。

例如，都市計畫法第27條之1第1項規定，「……辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。」即是一例。另，農業發展條例第12條第1項規定：「第十條第一項用地之變更，應視其事業性質，繳交回饋金，撥交第五十四條中央主管機關所設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。」亦是一例。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下