

合併文章：土地徵收補償

生成時間：2025-04-30 19:21:15

相關關鍵詞：土地徵收，完全補償，徵收補償，相當補償

土地徵收補償, 曾榮耀老師

文章編號：420792

發布日期：2020/12/31

關鍵詞：土地徵收

文章資訊

- 文章編號：420792
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2020/12/31
- 關鍵詞：土地徵收
- 爬取時間：2025-02-02 21:03:02
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420792>)

內文

本次地特三等考題第四題，本次專欄予以解析之。

甲於民國85年與乙合意，就乙所有之A地設定地上權登記完竣；之後，甲於A地上建築合法房屋一棟，嗣又在A地其餘空地上增建違建房屋一棟及種植果樹多棵。最近，A地經都市計畫個案變更，被劃定為道路預定地，並即將開闢道路。試問：當主管機關不得已而有必要採行徵收方式取得A地所有權以開闢道路時，依土地徵收條例之規定，關於甲之地上權及其於A地上所有之房屋與果樹應如何處理之？

擬答：

- 一、甲之地上權根據土地徵收條例第36條規定，被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。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，其補償費依第26條規

定辦理（予以提存）。因此，甲之地上權應先由乙與甲協議並依協議結果由縣市主管機關代為清償，協議不成的話，則予以提存。

- 二、A地合法房屋一棟首先，根據土地徵收條例第5條第1項，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。其次，土地徵收條例第31條第1項則規定，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。因此，甲之A地合法房屋一棟，應予一併徵收，並按徵收當時重建價格予以補償。

- 三、A地違章房屋一棟依土地徵收條例第5條第1項第3款規定，建築改良物建造時，依法令規定不得建造者，不予一併徵收。因此，違章房屋依建築法令規定不許存在，應予拆除，故非屬徵收標的範圍，該建築改良物之所有權人就建築改良物之本身，並無正當之繼續存在利益，並非憲法第15條保障之財產權，其因徵收而被拆除，係維持法秩序應然結果，而無所有權特別犧牲之問題。因此，該違章房屋得先由甲先行拆遷，縣市有自動拆遷獎勵金（屬獎勵性質，非屬徵收補償）；如不拆遷者，則逕予拆除，且不核給徵收補償。

- 四、A地之果樹多棵首先，根據土地徵收條例第5條第1項，徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。再者，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。因此，A地果樹以被徵收時與其孳息成熟時期相距一年以內或外予以判斷，一年以內，按成熟時之孳息估定補償；一年以外，則按種植及培育費用，並參酌現值估定補償之。此外，倘若農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分將不予一併徵收。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

徵收補償, 曾榮耀老師

文章編號: 414971

發布日期: 2019/04/03

關鍵詞: 徵收補償, 相當補償, 完全補償

文章資訊

- 文章編號: 414971
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/04/03
- 關鍵詞: 徵收補償、相當補償、完全補償
- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:35
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414971>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學整理有關「徵收補償的內涵」, 即「相當補償」與「完全補償」之差別:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下