

## 合併文章：釋字第774號

生成時間：2025-04-29 18:59:30

相關關鍵詞：釋字156，釋字774，釋字第779號

## 釋字第774號, 曾榮耀老師

文章編號：416761

發布日期：2019/10/31

關鍵詞：釋字774，釋字156

### ## 文章資訊

- 文章編號：416761
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2019/10/31
- 關鍵詞：釋字774、釋字156
- 爬取時間：2025-02-02 20:49:22
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416761>)

### ## 內文

各位同學好

有關司法院解釋第774號，對於都市計畫之訴訟有相當重要之意義，記得高普考、地方特考的考試要準備哦，茲說明重點如下：

#### • 一、聲請釋憲之個案情形：

1. 臺中市政府變更都市計畫，將住宅區改成醫療專用區，供澄清綜合醫院中港分院使用，範圍外毗鄰之凱撒金邸管理委員會認為容積率提高、停車空間及建築基地退縮距離等，將影響社區住戶與周邊住宅區的緩衝空間、相關交通改善措施及停車供給等。亦即醫院蓋起來後，兩者建築物距離僅有1.5公尺，而且醫院大樓蓋起來後，會影響社區的景觀、日照、交通等居住生活品質。

2. 然而，針對都市計畫變更提起訴訟後，法院認為釋字156並未提及「都市計畫範圍外」人民得以提起訴訟，故予以駁回。

• 二、釋字774在補充釋字156，針對都市計畫變更外人民應許其提起行政救濟：

1. 釋字156號解釋：主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟。☆ 問題點：

1. 何謂一定區域內？並未說明清楚。

2. 尚難導出都市計畫法有關規定，就都市計畫之個別變更，對在變更範圍外之第三人，亦具有保護規範之功能

2. 釋字774號解釋：以往都市計畫個別變更範圍外民眾沒辦法對都市計畫變更提起訴訟，釋字774針對所謂「一定區域內人民」固係指都市計畫個別變更範圍內之人民而言，惟都市計畫個別變更範圍外之人民，如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其提起行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴訟權之意旨。

3. 範圍外人民之性質：人民認為行政處分違法，致損害其權利或法律上利益者，均得提起訴願、行政訴訟以資救濟，不以受行政處分之相對人(即受處分人)為限，利害關係人亦得提起（黃璽君大法官）。因此，都市計畫範圍外人民屬利害關係之第三人，而具有行政爭訟權。（羅昌發大法官）

4. 個別判斷因果關係：但至於是否有因都市計畫變更而導致權利或法律上利益受侵害，應依個案具體判斷（許志雄大法官）。換言之，能不能提起訴訟，需要個案來判斷是否有因果關係，例如究竟所謂「範圍外」，是1公里、5公里，究竟多遠，尚須個案認定與判斷。此外，有大法官（羅昌發大法官）指出有必要就都市計畫個別變更所造成權利或法律上利益受侵害之情形提供認定標準。

其中，根據釋字第469號解釋理由書謂：「法律規範保障目的之探求，應就具體個案而定，如法律明確規定特定人得享有權利，或對符合法定條件而可得特定之人，授予向行政主體或國家機關為一定作為之請求權者，其規範目的在於保障個人權益，固無疑義；如法律雖係為公共利益或一般國民福祉而設之規定，但就法律之整體結構、適用對象、所欲產生之規範效果及社會發展因素等綜合判斷，可得知亦有保障特定人之意旨時，則個人主張其權益……因……而受損害者，即應許其依法請求救濟。」即所謂保護規範理論，以定第三人有無提起撤銷訴訟之訴訟權能。因此，撤銷訴訟之對象，為「損害人民權利或法律上利益」之違法行政處分。（林俊益大法官、許志雄大法官..）

本號解釋既認都市計畫個別變更範圍外之人民亦得提起行政救濟，即肯認都市計畫個別變更所依據之都市計畫法具有保護特定人之功能。此外，都市計畫法具有個別保護之目的，更進一步肯認於變更區域範圍外之居民，如其生活環境利益可能因變更範圍內醫療大樓之興建及營運遭受不利益影響，應肯定其居於保護範圍之內，具

有訴訟權能。（黃瑞明大法官）

其他重要觀念：

- 三、都計外民眾參與權

都市計畫之個別變更及定期通盤檢討，因為都因變更現況而可能影響範圍外之鄰近居民權益，故主管機關宜予此等居民程序參與權，以落實利害關係較為密切之鄰近區域居民相互調和、平衡機制。（黃虹霞大法官）

- 四、日照權

日照權、採光、通風、環境衛生與身心健康，應該是受憲法保護的基本人權。（黃虹霞大法官）

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 釋字第779號, 曾榮耀老師

文章編號: 416406

發布日期: 2019/09/12

關鍵詞: 釋字第779號

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416406
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/09/12
- 關鍵詞: 釋字第779號
- 爬取時間: 2025-02-02 20:48:14
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416406>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位同學導讀司法院大法官解釋一釋字第779號，有關非都市土地之交通用地土地增值稅徵免案之相關重點。

首先，先思考一個小案例：某甲有兩筆土地A與B，A地位於某都市計畫區內且被劃為道路用地，但尚未被政府取得（稱為公共設施保留地）；B地則位於非都市土地且被編定為交通用地，僅限作非都管制所容許的相關使用。今某甲同時要移轉此兩筆土地，卻發現依土地稅法規定，A地免徵土地增值稅，但B地卻要課徵土地增值稅，惟某甲百思不得其解的是，A、B兩筆土地都屬公共交通使用，使用上皆受限制，為何因兩者所處地區不同，而有不同稅捐徵免結果。難道買了非都交通用地就只能自認倒楣？因而有了此次第779號解釋~

### • 一、解釋文

土地稅法第39條第2項關於免徵土地增值稅之規定，僅就依都市計畫法指定之公共設施保留地，免徵其土地增值稅；至非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，則不予免徵土地增值稅，於此範圍內，與憲法第7條保障平等權之意旨不符。相關機關應自本解釋公布之日起2年內，依本解釋意旨，檢討修正土地稅法相關規定。

財政部中華民國90年11月13日台財稅字第0900457200號函關於非都市土地地目為道之交通用地，無土地稅法第39條第2項免徵土地增值稅規定之適用部分，應自本解釋

公布之日起不再援用。

行政院農業委員會90年2月2日（90）農企字第900102896號函關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第37條第1項不課徵土地增值稅之適用部分，與憲法第19條租稅法律主義及第23條法律保留原則尚無牴觸。

整理：

1. 都市公設保留地可免徵土增稅，但非都交通用地且核定為公設卻不能免徵→有差別待遇，違憲！（違反第7條平等權保障）
2. 公路法之公路，非屬農業用地，不得適用不課徵土地增值稅→未違憲！（符合租稅法定、法律保留原則）

- 二、理由書摘錄重點

- I. 非都交通公設用地應與都計公保地等同處理

- （一）免徵土地增值稅之客體，以都市計畫地區經依法指定之公共設施保留地為限，而不包括非都市土地經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，遂形成二者間之差別待遇。

- （二）依現行法制，都市土地以都市計畫法為主要管制法令，非都市土地則以區域計畫法、土地法及非都市土地使用管制規則等為主要管制法令，形成兩套土地管制體系，然都市土地與非都市土地所受管制程度亦有類似者。關於非都市土地，依區域計畫法等相關法令規定，其使用受管制，經劃定使用分區並編定使用地類別者，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。非都市土地如經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，因政府之政策及法令而受不利影響之情形，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響者相當。尤有甚者，非都市土地若實際已成為公路，亦即供作公共設施使用，其流動性、市場交易機會及價值所受不利影響更加嚴重。此類非都市土地，性質與依都市計畫法指定之公共設施保留地相似，在土地增值稅之徵免上，理應等同處理，俾符合租稅公平原則及憲法第7條保障平等權之意旨。

整理：

這邊解釋的重點指出公保地與非都交通公設用地，同樣使用受限，故其土地增值稅之課徵應等同處理，但並未解釋說，以後非都交通公共設施用地就是免徵土地增值稅。因為，在理由書裡面也提到徵收是否仍應免徵土地增值稅？（見下面內容），換言之，之後稅捐機關修法方向，有關都計公保地與非都交通公設地之土地增值稅課徵，可能有三種情形：

1. 兩者皆免徵
2. 兩者皆課徵
3. 重新修正免徵條件

「按憲法第143條第3項規定：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」旨在實施土地自然漲價歸公政策（本院釋字第286號解釋參照）。依其意旨，土地凡有自然漲價者，即應一律課徵土地增值稅。惟83年1月7日修正公布土地稅法第39條第1項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」其立法理由，係考量土地公告現值遠較土地市價為低，縱依當時規定被徵收之土地可依公告現值加四成補償，並減徵土地增值稅，仍不足以彌補被徵收土地所有人蒙受之損失，故修正為免徵土地增值稅（立法院公報第82卷第4期，第201頁及第202頁立法委員提案說明參照）。然土地徵收條例於101年1月4日修正公布，第30條第1項已規定：「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。」是被徵收土地之補償地價是否已足以彌補土地所有人之損失，以及是否仍有免徵土地增值稅之必要，相關機關於依本解釋意旨檢討修正土地稅法相關規定時，允宜納入考量。併予敘明。」

- I. I. 公路仍應課徵土地增值稅

關於公路法之公路非屬農業用地範圍，無農業發展條例第37條第1項不課徵土地增值稅之適用部分，係農委會基於主管機關地位，於其法定職權範圍內，就前開「供與農業經營不可分離之農路」之要件，依一般法律解釋方法，闡釋農業發展條例第37條有關不課徵土地增值稅規定之農業用地範圍，符合農業發展條例第37條第1項（與土地稅法第39條之2第1項規定內容同）之立法意旨，且有助於釐清適用上可能疑義，供稅捐稽徵機關參酌，並無增加法律所未規定之租稅義務，亦未減少法律所規定之租稅優惠，核與憲法第19條租稅法律主義及第23條法律保留原則尚無牴觸。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 釋字第774號, 曾榮耀老師

文章編號: 414307

發布日期: 2019/01/17

關鍵詞: 釋字774

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414307
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/01/17
- 關鍵詞: 釋字774
- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414307>)

## ## 內文

各位同學好

最近與地政考試相關的修法、司法院釋字不斷阿, 各位同學必須更新這些最新的內容, 絕對是今年考試重點!

今日專欄為各位同學簡單提點一下, 司法院釋字774號有關都市計畫個別變更範圍外人民之救濟案的幾個會考試的重點, 至於較詳細之內容, 將於後期專欄或上課中說明:

### • 一、本解釋意旨為何?

1. 都市計畫個別變更範圍外之人民, 如因都市計畫個別變更致其權利或法律上利益受侵害, 得提出行政救濟。
2. 本件解釋於釋字156、742號後, 更進一步肯定在都市計畫個別變更之情形, 所稱人民不以個別變更範圍內之人民為限, 並包括變更範圍外其權利或法律上利益受侵害(包括增加其負擔)者在內。亦即個別變更範圍外, 主張其權利或法律上之利益受侵害之人民亦得就該都市計畫之個別變更不服, 對之提起行政訴訟, 即具爭訟適格(資格)。

### • 二、憲法第16條保障人民訴訟權為何?

係指人民於其權利或法律上利益遭受侵害時, 有請求法院救濟之權利。基於有權利即有救濟之憲法原則, 人民權利或法律上利益遭受侵害時, 必須給予向法院提起訴

訟，請求依正當法律程序公平審判，以獲及時有效救濟之機會。

- 三、何謂保護規範理論

界定利害關係第三人範圍之基準，認定誰能作為行政訴訟的當事人。

- 三、其他相似案件（日照權、環境、景觀、防災）

1. 行政法院體系在建築執照案件、都市更新案件爭訟中，也普遍肯認主張其日照權受侵害之鄰人之爭訟救濟資格。

2. 都市更新所涉及之建築基地容積獎勵與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位之平衡、調和，認定都市更新條例之保護範圍及於更新範圍外鄰近地區居民之環境、景觀、防災等權益。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*