

關鍵詞：徵收補償（共6篇文章）

生成時間：2025-05-22 20:26:20

司法院解釋及憲法法庭判決所揭示之特別犧牲，人民是否有徵收補償請求權？，許文昌老師

文章編號：906739

發布日期：2023/01/12

其他關鍵詞：特別犧牲，既成道路，徵收地上權

文章資訊

- 文章編號：906739
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/01/12
- 關鍵詞：特別犧牲、徵收補償、既成道路、徵收地上權
- 爬取時間：2025-02-02 19:54:32
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906739)

內文

司法院解釋及憲法法庭判決若揭示人民蒙受特別犧牲，則人民得否直接依據該解釋或判決，請求國家辦理徵收補償。茲分下列二種情形說明：

• （一）不得直接援引憲法請求徵收補償：

憲法係國家立法及施政之方針，亦即憲法指導國家立法及施政。準此，人民向國家請求給付必須依據法律，不得依據憲法。進而，人民不得援引司法院解釋及憲法法庭判決，向國家請求給付。

司法院解釋或憲法法庭判決，雖揭示特別犧牲，但人民不得直接援引該解釋或判決，請求國家辦理徵收，給予補償；而須由國家制定法律，依據法律辦理徵收，給予補償。此即「無法律，無補償」。然，也衍生政府怠於制定法律，造成此等解釋或判決之宣示意義大於實質意義。茲列舉較著名者如下：

1. 公共設施保留地：公共設施保留地若不為取得，則土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值。其所加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增。雖都市計畫法第49條至第51條之1等條文設有加成補償、許為臨時建築使用及免稅等補救規定，然非分就保留期間之久暫等情況，對權利受有個別損害，而形成特別犧牲者，予以不同程度之補償。為兼顧土地所有權人之權益，如何檢討修正有關法律，係立法問題，合併指明（司法院釋字第336號解釋理由書）。

2. 既成道路：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（司法院釋字第400號解釋）。

3. 既成道路或都市計畫道路埋設地下設施物：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（司法院釋字第440號解釋）。

4. 農田水利會水利使用之土地：原提供農田水利會水利使用之土地，應照舊使用。如屬人民所有，而未以租用、價購或以其他方式取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於三年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨（憲判字第155號判決）。

•（二）得直接援引憲法請求徵收補償：

雖無法律，即無補償。然亦有例外：

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。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（司法院釋字第747號解釋）。

綜上，實務以否定說為準；如採肯定說，須解釋文或判決文有明定者為限。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

憲法法庭 憲判字第15號判決有關農田水利使用土地照舊使用案, 曾榮耀老師

文章編號: 905202

發布日期: 2022/08/16

其他關鍵詞: 照舊使用, 農田水利, 農田水利會

文章資訊

- 文章編號: 905202
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/08/16
- 關鍵詞: 照舊使用、農田水利、徵收補償、農田水利會
- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905202>)

內文

各位同學好

今日專欄說明8月12日剛公布的憲法法庭（取代以前的大法官解釋）111年憲判字第15號判決，有關以前為農田水利使用之土地，依法應照舊繼續給農田水利設施用，但對該私有地主卻仍未予徵收補償案。

判決主文重點

農田水利會組織通則第11條第2項前段規定：「原提供為水利使用之土地，應照舊使用」（109年7月22日制定公布之農田水利法第11條第1項規定：「本法施行前提供農田水利會水利使用之土地，應照舊使用。」意旨相同）其應照舊使用之土地，如屬人民所有，而未以租用、價購或以其他方式取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。

補充說明(農田水利法第11條第1項立法說明)：

原提供為水利使用之土地，應照舊使用。考量現有農田水利會在辦理更新改善時如涉及私有土地者，多以取得土地同意書方式辦理，因農田水利事業係屬維繫農業發展所需具高度公益性，且設施受限於經費或土地取得等短期間難以變更或具不可替代性，其土地應屬具高度公共用物性質之法律關係，爰規定農田水利會改制後，相

關土地如原作水利使用者，均以維持原使用狀況辦理。至於該土地於使用期間稅捐之徵免，於本法施行後依土地稅法規定辦理。又依規定，農田水利事業作業基金，每年應提撥部分財產處分所得價款，作為價購或承租照舊使用土地之財源，以規範國家對於照舊使用土地取得之義務。

判決理由要旨

1. 國家將人民所有之特定財產設定為公物，致人民就該財產無從自由使用收益，基於法治國家之要求，自須具備設定公物關係之權源，如欠缺權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，始符憲法保障人民財產權之意旨。
2. 按公物係為達成行政目的、實現公共利益而設，於公物關係消滅前，自應維持其運作。農田水利用地既為公物，係推行農田水利事業所不可或缺者，而與國家經濟及民生息息相關，攸關特別重要公益，且歷經久遠年代未曾中斷作為農田水利之用，除非情事變更，已無繼續作為農田水利之必要而廢止其公物關係，否則即應維持其公物之使用，以確保特別重要公益之實現，是系爭規定明定原提供水利使用之土地應照舊使用。
3. 依系爭規定照舊使用土地之權源取得緩慢、成效有限，且照舊使用土地之用地，專戶餘額不足，顯然無法因應照舊使用土地之承租或用地取得所需。有鑑於此，主管機關應訂定期限，積極籌措財源，或思考以全部徵收所有權以外之其他方式取得權源之可行性，盡速完成照舊使用土地之權源取得，俾符合憲法第15條保障人民財產權之意旨。
4. 照舊使用，為落實人民財產權之保障，主管機關應就具體情況通盤檢討：
(1) 僅能作農田水利目的之使用（比如不能佔用挪作養殖等用途使用或收益）。(2) 應遵守最小侵害原則（比如設定區分地上權已足供農田水利之用者，不能要求為越該必要範圍之使用）（不得妨礙土地所有權人無礙於農田水利使用之權利行使）。(3) 其現況是否仍供農田水利使用或有無其他替代方案。(4) 如已無繼續作為農田灌溉排水使用之必要，應即辦理公物之廢止事宜，並還地予民。

黃大法官協同意見書重點摘要

1. 農田水利雖然是特別重要公益，但長期照舊使用、強制佔用人民土地，未依徵收規定予人民適當補償，也未付使用對價，實在有違公道。
2. 本件判決雖然礙於農田水利特別重要公益之維護，而未即宣告農田水利會組織通則第11條第2項前段照舊使用之規定違憲。故人民未能逕因本件判決請求還地或取得徵收補償請求權。
3. 但是確有不得已之其他特別重要公益考量，至少已對主管機關作具體明確之要求：「於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償」。因此，主管機關不能再無止盡推拖，不予徵收補償。
4. 為公法人之農田水利會所有之農田水利設施為公物，可以接受。但其在之私人土地，在法律上為不同之物，私人土地不可能因而成為公物。然而，農田水利設施

涉及特別重要公益是事實，加上課政府應依法徵收，給予人民適當補償義務，是可認為照舊使用規定對私地所有權人財產權之限制，於此範圍內，尚合於比例原則，難謂照舊使用規定違憲。

5. 時代已然不同，捷運、高速路……都已經有很多通過他人建築物下方、土地上方、場站聯合開發之例！人車走的路可以用區分地上權等方式以較低對價取得需要之土地使用權源，水走的路為何必須全面使用、徵收所有權全部？又既然農田水利設施已屬國有，則非不可立法使其所在部分土地，准作為建築基地之法定空地，照舊使用同時，融入景觀設計，其容積率也可原地使用，對地主言未受使用、收益不利，政府因之可能不必另為金錢補償；另因容積原地使用，與容積移至他區使用相較，對當地交通、環境相對友善。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

徵收收回權時效問題, 曾榮耀老師

文章編號: 903253

發布日期: 2022/02/08

其他關鍵詞: 收回權

文章資訊

- 文章編號: 903253

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/02/08

- 關鍵詞: 收回權、徵收補償

- 爬取時間: 2025-02-02 19:41:48

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903253>)

內文

各位同學新年快樂

今天來談談有關土地徵收收回權之時效問題, 主要以土地法、釋字763號為範疇進行討論。

參考最高行政法院109 年度判字第652 號判決, 假設一案例如下:

• A. 縣政府於77年7月22日公告徵收某甲之土地(系爭土地), 以開闢國中校地, 其都市計畫預定78年9月開工, 99年9月完工。惟直至105年仍未開闢使用, 甲遂依土地法219條規定, 向A縣政府申請按徵收補償價額收回系爭土地。試問: (一) A縣政府認為已逾法定得聲請收回期限, 不准甲收回, 請問是否有理由? (二) 甲主張以釋字763號其時效已停止進行, 是否有理由?

擬答:

(一) A縣政府認為已逾法定得聲請收回期限, 不准甲收回, 具有理由依據土地法第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。其立法目的係徵收後如不使用或不依計畫使用, 似已失卻徵收土地時之本意, 與徵收之目的相背, 易生濫予徵收之弊, 違反地盡其利, 損害原土地所有權人權益, 故收回權得以作為需用土地人違反徵收目的之制裁手段, 藉此防止徵收機關為必要之徵收, 或遷延興辦公共事業。另都市計

畫法第83條規定，依本法規定徵收之土地，其使用期限，應依照其呈經核准之計畫期限辦理，不受土地法第二百十九條之限制。不依照核准計畫期限使用者，原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地。換言之，依都市計畫法規定徵收之土地（主要為都市計畫公共設施保留地之徵收），有關其收回期限係不受土地法第219條第1項第1款所定「徵收補償發給完竣屆滿一年」起算之限制；須俟其呈經核准之計畫期限屆滿，需用土地人仍不依照核准計畫期限開始使用土地時，原土地所有權人始得行使其收回被徵收土地之權利。亦即，依都市計畫法規定徵收之土地，其原土地所有權人有權得申請收回被徵收土地之期限，係其經核准之計畫使用期限屆滿之次日起5年內；逾此收回權之行使期間，則權利將罹於時效而消滅。此徵收案之使用期限為99年9月，故原土地所有權人甲得收回被徵收土地之期限至104年9月止。而甲是在105年申請收回被徵收土地，其權利已罹於時效。

（二）本件不得按釋字763號適用時效停止進行司法院釋字第763號解釋指出：該條項規定逕以「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，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。因此，需釋字763號公布之日（107年5月4日），原土地所有權人之收回權時效尚未完成者，時效方停止進行。而本件甲收回權時效既已完成（104年9月止），則認並無上開解釋效力之適用。因此，甲主張並無理由。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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, 土地徵收條例

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

徵收補償, 曾榮耀老師

文章編號: 414971

發布日期: 2019/04/03

其他關鍵詞: 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

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, 土地徵收條例

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