

關鍵詞：都市計畫（共16篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:28

## 都市計畫訴訟(2)-臺北高等行政法院111年度都訴字第2號判決, 曾榮耀老師

文章編號：913375

發布日期：2025/02/04

其他關鍵詞：行政訴訟, 道路

### ## 文章資訊

- 文章編號：913375
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/02/04
- 關鍵詞：都市計畫、行政訴訟、道路
- 爬取時間：2025-02-05 19:43:42
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913375>)

### ## 內文

各位同學新年好，本週專欄延續前次主題「都市計畫訴訟」提供相關案例彙整供參。

#### • 一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條：「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。」

#### • 二、案例簡要概述

• （一）甲之A地位處市政府計畫道路範圍，系爭計畫道路於該處工業區之都市計畫邊陲地帶規劃囊底路提供迴車之功能。考量現況道路調整計畫道路線型，依原計畫

道路範圍向東拓寬，將原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，得以順接高速公路涵洞口。原告不服認其所有A地，經系爭都市計畫納入系爭計畫道路範圍內，損害其財產權，遂提起本件行政訴訟。

•（二）審理結果判決原告勝訴，都市計畫核定機關有利益衡量的瑕疵，故宣告該通盤檢討都市計畫案應為違法：

1. 明知迴轉道之留設涉及系爭計畫道路寬度之規劃，卻未就與此道路規劃相關之重要事項，例如：進出工業區有迴轉需求之車流量、車輛類型及所需最小迴轉半徑等進行適當之調查或評估，於系爭都市計畫變更理由內無隻字片語提及有劃設迴轉道之需求，未善盡計畫變更之說理義務，即遽將與系爭計畫道路相鄰原計畫中0.1875公頃之工業區變更為道路用地（含原告所有756地號土地），甚至依市政府委外設計規劃之道路改善平面圖所示，劃設迴轉道中央分隔島之寬度長達12公尺，已相當於計畫地區範圍內次要道路之寬度，顯有衡量不足之情，而有明顯利益衡量程序瑕疵。

2. 系爭都市計畫依原計畫道路範圍向東拓寬，使變更後之計畫道路由15公尺漸變成36.5公尺，且此道路寬度已遠超越系爭都市計畫範圍內所有主要道路及次要道路之路寬，是否有其必要性，顯非無疑。

3. 計畫變更後依交通局之建議，實作道路寬度倘僅仍維持15公尺寬順接高速公路涵洞口，未實質增加供車輛通行之道路寬度及面積，至其餘道路寬度是否均為提供車輛迴轉功能所必要，或僅作植栽景觀綠化方式辦理而與迴車功能無關，並未見系爭都市計畫於變更理由中清楚敘明，顯難認此計畫之變更係為達成前述系爭計畫道路順接承天路等目的所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式，不符憲法比例原則之要求。

參考文獻：

1. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第2號原告鴻運瀝青化學股份有限公司與被告內政部間都市計畫事件新聞稿。

2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市計畫訴訟(1)-臺北高等行政法院111年度都訴字第1號判決, 曾榮耀老師

文章編號: 913325

發布日期: 2025/01/21

其他關鍵詞: 計畫裁量, 衡

## ## 文章資訊

- 文章編號: 913325
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2025/01/21
- 關鍵詞: 都市計畫、計畫裁量、 衡
- 爬取時間: 2025-02-02 20:18:17
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913325>)

## ## 內文

### • 一、主要法源

行政訴訟法第五章都市計畫審查程序 第237-18條:「人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法,而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者,得依本章規定,以核定都市計畫之行政機關為被告,逕向管轄之高等行政法院提起訴訟,請求宣告該都市計畫無效。」

### • 二、案例簡要概述

• (一) 市政府為配合捷運計畫,辦理都市計畫變更。所有權人甲原出租供加油站使用的A、B土地原本全部693平方公尺要配合設置緊急出口、通風口、轉乘設施等相關設施及辦理土地開發。後因土地徵收問題,縮小面積至260平方公尺,並將其由「住宅區」變更為「捷運系統用地」。甲不服爰提起行政訴訟。

• (二) 審理結果判決原告勝訴,宣告主要計畫案及細部計畫案均無效。理由為系爭都市計畫有利益衡量瑕疵:

1. 計畫有形成的自由(又稱計畫裁量),但計畫形成自由並非毫無限制,仍須受司法審查,包括計畫的形成有無利益衡量瑕疵,例如行政機關在調查、彙整的階段,沒有將與計畫有關的利益納入衡量之衡量不足。

2. 所需土地面積，已由原先693平方公尺縮減至260平方公尺，徵收的必要範圍變小，選地的彈性相對增加，基於此一情事變更，系爭工程使用系爭土地的必要性，應將周邊其他土地的利用可能性一併列入，重新考量。惟該市政府並沒有對相關方案是否可行及利弊得失等，為有關的調查與評估，有衡量不足的瑕疵。

3. 其他替代地點涉及其他土地的利用情況，市政府應為必要的調查，方能正確評估其他土地與系爭土地的使用程度、涉及的利益與規模，而後為適當方案的選擇。市政府僅以土地筆數、面積及地主人數等簡略因素，直接在原主要計畫的基礎上，維持在A、B土地上施作捷運設施的方案，也有衡量不足的瑕疵。

### • 三、考試重點參考

• (一) 都市計畫的法律性質 本案主要計畫及細部計畫均為依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理的個案變更，依當時法制狀態，是定性為行政處分，依行政程序法第110條第3項規定，於經撤銷、廢止或因其他事由而失效前，其效力繼續存在。又，因是於行政訴訟法都市計畫審查程序專章109年7月1日施行後所發布，已透過立法的方式定性為法規性質，其救濟即應循都市計畫審查程序進行，而不再適用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分的救濟。因此，行政法院審查的對象是具一般性、抽象性之都市計畫（法規），而非規制具體事件之行政處分。

• (二) 違法審查標準 市計畫審查程序之違法審查標準，包含有下 幾種 型：

1. 違反作成 市計畫之程序規定。

2. 市計畫違反較高位階之法規範（含 成文法）。

3. 違反 市計畫之 衡 原則。

### • (三) 衡 瑕疵

1. 所謂 衡 瑕疵，係指 政機關於擬定或核定 市計畫時，沒有權衡可能受到計畫影響的各種 同公 與私 ，並使各種 在計畫中處於均衡的協調 態（即似經濟學上最適境界的 態）。

2. 衡 瑕疵有四大 型，包含①衡 怠惰、②衡 不足、③衡 錯估、④衡 符比 。 市計畫核定機關 有上述四種情形之一時，其計畫形成自由即應受到限制，而應受司法審查。

3. 市計畫本質上係屬 政計畫中，具有強制拘束 之 政 為，惟我國 市計畫法對於各種土地分區管制及公共設施之設置或衡 規定，十分抽象簡 ，甚至於完全缺乏。國內學者對於 市計畫中 衡 瑕疵，認其明顯違法之指責，包含有：

(1) 市計畫審議紀 過分簡 而未能載明應考 之重要事項（如：合 性與必要性明）； (2) 定期通盤檢討未於計畫書中 明；

(3) 逾 十 尚未取得及開闢之公共設施保 地，其仍規劃繼續保 之 由； (4) 未明公園、 地、體育場所、廣場及兒童遊 場所計畫面積 足 市計畫面積10%以上之 由（ 市計畫法第45 條）；

(5) 鐵 、公 穿越市中心之具體 由（ 市計畫法第44 條後段）； (6) 屠宰場、

殯儀、公墓等嫌性設施，為何仍未能於市邊緣適當地點設置之由（市計畫法第47條）

參考文獻：

1. 明鏘，2024，市計畫審查訴訟之基本問題－兼評臺高等政法院111訴字第1號判決，新學法學第2期：1-31。
2. 李建良，2023，行政法裁判精選-都市計畫審查與計畫裁量瑕疵（之一），月旦實務選評，第3卷，第10期：27-67。
3. 司法院，2023，臺北高等行政法院111年度都訴字第1號原告英屬維京群島商勝方投資有限公司台灣分公司與被告內政部、臺北市政府間都市計畫事件新聞稿

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 許文昌老師

文章編號: 912956

發布日期: 2024/11/28

其他關鍵詞: 區段徵收, 都市土地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912956
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/11/28
- 關鍵詞: 區段徵收、都市土地、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:11
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912956)

## ## 內文

- (一) 先行區段徵收之意義: 區段徵收之公共設施配置依據都市計畫(細部計畫)內容。因此, 先實施都市計畫(細部計畫), 始辦理區段徵收。然, 先行區段徵收剛好相反, 先辦理區段徵收, 再擬定或變更都市計畫。同理, 先行區段徵收亦得應用於非都市土地。
- (二) 先行區段徵收之目的:
  1. 根據區段徵收之需要配置公共設施, 再據以變更細部計畫, 符合區段徵收之規劃意旨。
  2. 避免都市計畫變更時程冗長, 而遷延推行區段徵收之進度。
  3. 辦理區段徵收與變更都市計畫同時進行, 以縮短區段徵收之時程。
- (三) 先行區段徵收之情形:
  1. 都市土地: 下列三種情形之開發範圍經中央主管機關核定者, 得先行區段徵收, 並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫, 不受都市計畫法第52條規定之限制(亦即, 不受徵收私有土地不得妨礙都市計畫之限制)。
    - (1) 新設都市地區之全部或一部, 實施開發建設者。
    - (2) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
    - (3) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。(徵§4 II)

2. 非都市土地：農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。（徵§4 III）

【附註】 徵：土地徵收條例

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市計畫之變更途徑, 許文昌老師

文章編號: 912910

發布日期: 2024/11/21

其他關鍵詞: 土地權利, 地主

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912910
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/11/21
- 關鍵詞: 都市計畫、土地權利、地主
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912910>)

## ## 內文

- (一) 都市計畫之變更途徑:
  1. 通盤檢討: 都市計畫經發布實施後, 不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次, 依據發展情況, 並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地, 應變更其使用。(都 § 26 I)
  2. 個案變更: 都市計畫經發布實施後, 遇有下列情事之一時, 當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所, 應視實際情況迅行變更:
    - (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
    - (2) 為避免重大災害之發生時。
    - (3) 為適應國防或經濟發展之需要時。
    - (4) 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。(都 § 27 I)
  3. 自行擬定或變更細部計畫: 土地權利關係人為促進其土地利用, 得配合當地分區發展計畫, 自行擬定或變更細部計畫, 並應附具事業及財務計畫, 申請當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定辦理。(都 § 24)
  4. 自行舉辦新市區建設: 私人或團體申請當地直轄市、縣(市)政府核准後, 得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上, 並應附具下列計畫書件: (1) 土地面積及其權利證明文件。(2) 細部計畫及其圖說。(3) 公共設施計畫。(4) 建築物配置圖。(5) 工程進度及竣工期限。(6) 財務計畫。(7) 建設完成後土地及建築物之處理計畫。(都 § 61 I)
- (二) 地主回饋義務:



都市計畫變更，土地使用性質及土地使用強度隨之改變，地主獲得租利，因此地主有回饋義務。

1. 依上開第1種、第2種及第3種途徑變更都市計畫，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）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。（都 § 27-1 I）

2. 依上開第4種途徑變更都市計畫，私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。（都 § 61 II）

【附註】 都：都市計畫法

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號: 911446

發布日期: 2024/05/28

其他關鍵詞: 區段徵收

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911446
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/05/28
- 關鍵詞: 區段徵收、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911446>)

## ## 內文

### • 一、區段徵收之意義

區段徵收係於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。其得辦理之情形如下：

- (一) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (二) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- (三) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- (四) 非都市土地實施開發建設者。
- (五) 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- (六) 其他依法得為區段徵收者。

### • 二、先行區段徵收之意義

都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。而區段徵收為一定地區之土地整體開發，即須依據都市計畫空間指導進行空間配置，故原則應先有細部計畫，始有區段徵收。然「先行區段徵收」制度為例外，係

都市計畫尚未發布實施時，可以先進行區段徵收的機制。

- 三、先行區段徵收之程序

- (一) 走都市計畫程序

1. 就前區段徵收之原因當中，屬第一款至第三款(新、舊、都)之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法規定之限制。

2. 其中，先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，則依規定層報核可（即先經區域計畫委員會審議，取得內政部同意函）。

- (二) 走非都市變更程序

第五款(農村)之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

- (三) 第四款(非都)或第六款(其他)之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依(一)規定辦理；未涉及者，得依(二)之規定辦理。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市計畫行為之法律性質, 許文昌老師

文章編號: 911262

發布日期: 2024/05/09

其他關鍵詞: 行政處分, 行政訴訟

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911262
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/05/09
- 關鍵詞: 都市計畫、行政處分、行政訴訟
- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911262>)

## ## 內文

都市計畫行為之法律性質是否為行政處分？試依行政處分之定義與司法院解釋之意旨申述說明之。

### 【112身心障礙】

### 【解答】

• (一) 行政處分之意義：政府就具體事件所為之決定或措施，而對外直接發生公法上法律效果之單方行政行為。

• (二) 都市計畫行為之法律性質：

1. 都市計畫新訂：屬於法規性質，非屬行政處分。

2. 都市計畫通盤檢討：屬於法規性質，非屬行政處分。司法院釋字第742號解釋指出，都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。惟如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟。

3. 都市計畫個案變更：屬於行政處分，非屬法規性質。司法院釋字第156號解釋指出，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。

濟。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 被繼承人死亡前二年內贈與都市計畫公共設施保留地是否應計入遺產總額, 曾榮耀老師

文章編號: 910860

發布日期: 2024/03/26

其他關鍵詞: 公共設施, 遺產稅, 繼承人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910860
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/03/26
- 關鍵詞: 公共設施、都市計畫、遺產稅、繼承人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:44
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910860>)

## ## 內文

甲112年3月3日將其所有的A縣都市計畫之公共設施保留地贈與給其子乙，後於113年6月6日死亡，其子乙依規定申報遺產稅時，是否應將該筆土地併入遺產總額申報，再將其列為扣除額中扣除？

- 一、相關規定
- (一) 遺產及贈與稅法第15條：「被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：
  1. 被繼承人之配偶。
  2. 被繼承人依民法第1138條及第1140條規定之各順序繼承人。
  3. 前款各順序繼承人之配偶。」
- (二) 都市計畫法第50條之1後段：「…公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。」
- 二、結論

原本按照上述規定，照理應將該贈與之公共設施保留地併入被繼承人甲的遺產總額申報，並檢具註記公共設施保留地的土地使用分區證明書，列報公共設施保留地扣除額。

惟因都市計畫法第50條之1已明定，因繼承而移轉予配偶、直系血親的公共設施保留地，免徵遺產稅，故甲生前贈與行為，顯無規避遺產稅的動機，乙無須再將甲死亡前2年內贈與公共設施保留地，併入被繼承人甲的遺產總額，以及將該公共設施保留地的遺產價額，同額列報公共設施保留地扣除額，以茲簡政便民。

參考來源：被繼承人死亡前2年內贈與法定免徵遺產稅的土地，免併計遺產總額-財政部北區國稅局（ntbna.gov.tw）

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 容積移轉折繳代金之意義與優缺點, 曾榮耀老師

文章編號: 907646

發布日期: 2023/04/18

其他關鍵詞: 繳代金, 容積移轉

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907646
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/04/18
- 關鍵詞: 繳代金、容積移轉、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:57:58
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907646>)

## ## 內文

### • (一) 折繳代金之方式取得容積之意義

容積移轉折繳代金指開發者向政府申請容積移轉, 透過繳付代金方式, 代替以往直接捐贈公保地方式, 取得移入容積。換言之, 容積移轉不由開發者(接受基地)與公共設施保留地所有權人(送出基地)直接由市場機制交易, 而是由政府居間, 開發者直接向政府繳代金申請核發容積, 而政府收繳開發者所繳的代金後, 再用以取得公共設施保留地。

[圖片1]

### • (二) 折繳代金之法源依據

1. 都市計畫法 § 83-1: 容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法, 由內政部定之。

2. 都市計畫容積移轉實施辦法 § 9-1 (1) 接受基地得以折繳代金方式移入容積, 其折繳代金之金額, 由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之; 必要時, 查估工作得由直轄市、縣(市)主管機關辦理。其所需費用, 由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。(2) 前項代金之用途, 應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之私有都市計畫公共設施保留地為限。

### • (二) 利(目的、功能)



### 1. 效率面 (1)

解決地主與建商、容積仲介間的資訊不對稱，降低交易成本，提升機制運作效率。

(2) 可將代金有效運用於應優先取得的公共設施保留地。

2. 公平面 (1) 解決移出地主與容積仲介之不公平問題。市場有所謂「容積蟑螂」，以其雄厚資金，大量收購公共設施保留地，壟斷容積，操縱價格，使得地主權益與容積價值受到壓縮。(2) 降低移出地主與建商之不公平問題：建商壓低收購容積成本，使地主無法獲得合理補償，並於高地價地區興建高樓層建築物，享有容積移轉所帶來之利益與其出價購買容積成本落差甚大。即容積「放大效果」。(3) 容積為公共財，且為有限資源，應由政府統籌運用。政府向地主買入容積，再出售容積予建商，避免現行容積移轉之亂象。

### • (三) 弊 (缺點、問題)

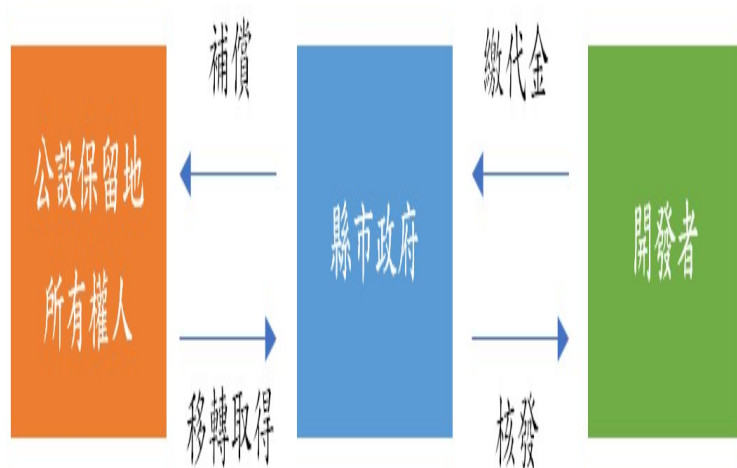
1. 效率面 (1) 需等待政府審議及估價時間，效率未必比建商直接與地主合意高。

(2) 市場運作效率有時高於政府干預。

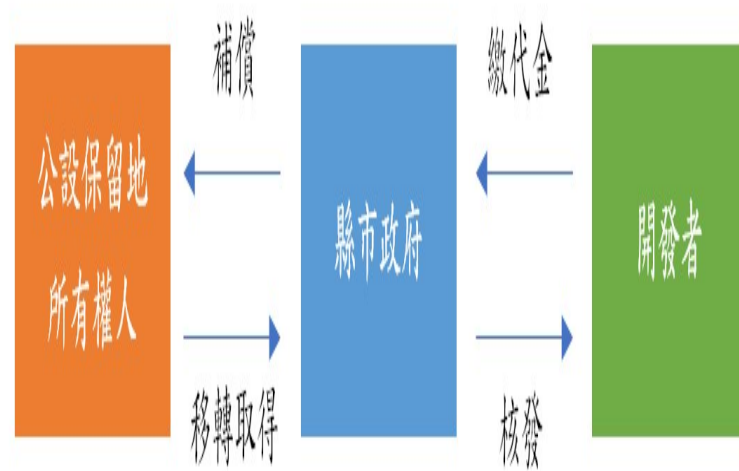
2. 公平面 (1) 代金取得公共設施保留地之優先順序如何公平決定。會否受到利益集團或尋租行為之影響，不無疑義。(2) 如全面以容積折繳代金運作，將減少公共設施保留地之地主獲補償機會，可能需要等待更久的時間。

(3) 建商花錢即可購買容積，有犧牲都市環境品質來成全建商之疑慮。

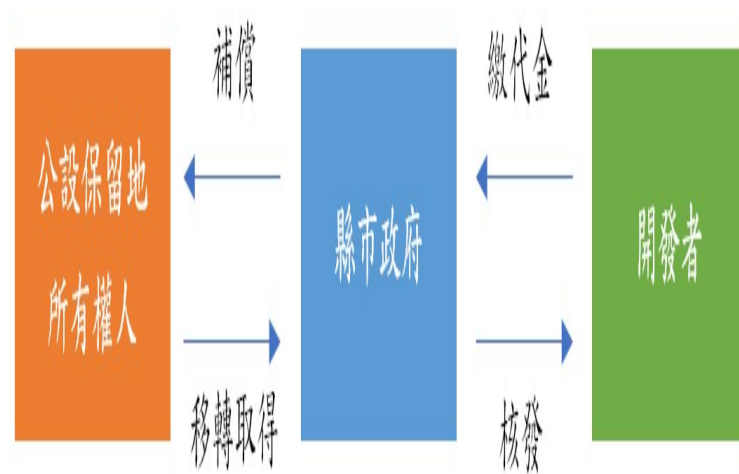
### ## 文章圖片



### ## 文章圖片



## ## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市計畫通盤檢討之法律性質, 許文昌老師

文章編號: 907095

發布日期: 2023/02/16

其他關鍵詞: 通盤檢討

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907095
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/02/16
- 關鍵詞: 都市計畫、通盤檢討
- 爬取時間: 2025-02-02 19:55:57
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907095)

## ## 內文

甲擁有位於T市都市計畫範圍內土地A，並於A地上建有獨棟透天建築物一幢供自己家庭居住之用。T市府辦理都市計畫通盤檢討時，為改善當地交通長期壅塞問題，決定將道路B由鄰里級12公尺寬度拓寬為30公尺做為區域級道路，因此必須徵收A地。甲對於道路B之拓寬不服，認為都市計畫侵害其權益，在都市計畫公告後即以T市府為被告機關提起都市計畫行政訴訟。請依都市計畫之法律性質與主管機關權限分配，分析甲之起訴是否有誤。（111年原住民三等特考）

### 【解答】

- （一）都市計畫通盤檢討之法律性質：司法院釋字第742號解釋指出：
  1. 都市計畫擬定計畫機關依規定所為定期通盤檢討，對原都市計畫作必要之變更，屬法規性質，並非行政處分。惟如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟，始符憲法第16條保障人民訴願權與訴訟權之意旨。
  2. 都市計畫之訂定（含定期通盤檢討之變更），影響人民權益甚鉅。立法機關應於本解釋公布之日起二年內增訂相關規定，使人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂，自本解釋公布之日起二年後發布之都市計畫（含定期通盤檢討之變更），其救濟應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。

基上，行政訴訟法增訂第二編第五章都市計畫審查程序（即行政訴訟法第237條之18至第237條之31）。

- （二）甲之起訴有誤：依行政訴訟法第237條之18第1項規定，人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。

基上，甲應以T市都市計畫之核定機關為被告機關，而不得以T市府為被告機關。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 區段徵收與都市計畫之關係, 許文昌老師

文章編號: 903810

發布日期: 2022/04/07

其他關鍵詞: 區段徵收

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903810
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/04/07
- 關鍵詞: 區段徵收、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903810>)

## ## 內文

都市計畫分為主要計畫與細部計畫二種。前者就大項公共設施（如主要道路、大型公園、批發市場等）予以規劃配置，以作為都市發展之架構。後者就小項公共設施（如次要道路、里鄰公園、零售市場等）予以規劃配置，以作為實施都市計畫之依據。

區段徵收為一定地區之土地整體開發。土地開發過程須依據細部計畫配置公共設施。因此，先有細部計畫，始有區段徵收。然亦有例外，先有區段徵收，再配合擬定都市計畫（以下簡稱先行區段徵收）。

### • （一）原則：

1. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更都市計畫者，直轄市或縣（市）政府應依都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討變更。但符合合同法第27條規定者，得辦理迅行變更（區徵 § 7）。
2. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，直轄市或縣（市）政府應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之（區徵 § 8）。
3. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更、新訂或擴大都市計畫者，主要計畫得與細部計畫併同規劃。但計畫書圖仍應依主要計畫及細部計畫內容分別製作，並分循都市計畫法定程序辦理（區徵 § 10）。

4. 區段徵收範圍勘定後，應配合辦理迅行變更、新訂或擴大都市計畫者，應於一年六個月內發布實施主要計畫，並於主要計畫發布實施後六個月內發布實施細部計畫。前項迅行變更、新訂或擴大都市計畫地區，屬鄉街計畫或特定區計畫者，其主要計畫得與細部計畫合併辦理，並於一年六個月內發布實施（區徵 § 11 I II）。

5. 區段徵收區內都市計畫規劃之街廓或道路無法符合抵價地分配需要者，得在不妨礙原都市計畫或土地使用計畫規劃及道路系統之原則下，增設或加寬為十公尺以下道路。前項增設或加寬之道路，直轄市或縣（市）主管機關應於抵價地分配結果公告確定後，依法辦理都市計畫細部計畫變更（區徵 § 15）。

•（二）例外（先行區段徵收）：

1. 土地徵收條例第4條第1項第1款至第3款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第52條規定之限制（徵 § 4 II）。

2. 土地徵收條例第4條第1項第4款或第6款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依上開之規定辦理（徵 § 4 IV）。

3. 先行區段徵收地區，應配合辦理迅行變更都市計畫者，需用土地人應於報請中央主管機關核定開發範圍前，先徵得中央都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條規定辦理；應辦理新訂或擴大都市計畫者，依規定層報核可（區徵 § 9）。

4. 先行區段徵收地區，應於區段徵收公告期滿一年內發布實施都市計畫（區徵 § 11 III）。

〈註〉

1. 土地徵收條例，簡稱「徵」。

2. 區段徵收實施辦法，簡稱「區徵」。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 市地重劃與都市計畫之關係, 許文昌老師

文章編號: 903687

發布日期: 2022/03/31

其他關鍵詞: 市地重劃

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903687
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/03/31
- 關鍵詞: 市地重劃、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:12
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903687)

## ## 內文

都市計畫分為主要計畫與細部計畫二種。前者就大項公共設施（如主要道路、大型公園、批發市場等）予以規劃配置，以作為都市發展之架構。後者就小項公共設施（如次要道路、里鄰公園、零售市場等）予以規劃配置，以作為實施都市計畫之依據。

市地重劃為一定地區之土地整體開發。土地開發過程須依據細部計畫配置公共設施。因此，先有細部計畫，始有市地重劃。

市地重劃與都市計畫之關係，現行規定如下：

- （一）選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有細部計畫之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫（市重 § 9）。
- （二）重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更（市重 § 28 I II）。
- （三）重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依上開規定辦理。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工（市重 § 28 III）。

〈註〉市地重劃實施辦法，簡稱「市重」。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 回饋與補償（下），許文昌老師

文章編號：902905

發布日期：2022/01/06

其他關鍵詞：發展權，分區管制，國土計畫

### ## 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\*

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用範圍, 曾榮耀老師

文章編號: 902685

發布日期: 2021/12/14

其他關鍵詞: 重建, 老舊建築物, 危險建築物

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902685
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/12/14
- 關鍵詞: 重建、都市計畫、老舊建築物、危險建築物
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:58
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902685>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄整理都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用範圍:

- (一) 危險與老舊之合法建築物
  1. 條文內容本條例適用範圍, 為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值, 且符合下列各款之一之合法建築物: (1)經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除, 或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。(2)經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(3)屋齡三十年以上, 經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準, 且改善不具效益或未設置昇降設備者。
  2. 要件(1)都市計畫範圍內(2)非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值(3)危險或老舊建築物
    1. 類型1: 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除, 或評估有危險之虞應限期補強或拆除者
    2. 類型2: 經結構安全性能評估結果未達最低等級者

3. 類型3：屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益

4. 類型4：屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置昇降設備者

- (4) 合法建物

- (二) 鄰接之建築物基地或土地合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

- (三) 施行前已拆除而尚未完成重建之危險建築物本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。其中，「基地未完成重建」指尚未依建築法規定領得使用執照。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 先行區段徵收, 曾榮耀老師

文章編號: 901834

發布日期: 2021/09/30

其他關鍵詞: 區段徵收, 先行區段徵收

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901834

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/09/30

- 關鍵詞: 區段徵收、先行區段徵收、都市計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901834>)

## ## 內文

今日專欄說明有關區段徵收與都市計畫之關連性。

區段徵收屬開發方式，原則應符合都市計畫指導，兩者關係如下：

### • (一) 原則

1. 都計變更：區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更都市計畫者，直轄市或縣(市)政府應依都市計畫法規定辦理通盤檢討變更。但符合規定得辦理迅行變更。(區徵實 § 7)

2. 新訂擴大：區段徵收範圍勘定後，應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，直轄市或縣(市)政府應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之。(區徵實 § 8)

區段徵收範圍勘定後，應配合辦理迅行變更、新訂或擴大都市計畫者，應於一年六個月內發布實施主要計畫，並於主要計畫發布實施後六個月內發布實施細部計畫。(區徵實 § 11)

### • (二) 例外：先行區段徵收

1. 下列土地之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法規定之限制。(土徵 § 4II)

1. 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

2. 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

3. 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
  4. 非都市土地實施開發建設，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
  5. 其他依法得為區段徵收，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
2. 下列土地之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。（土徵§4III）
1. 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
  2. 非都市土地實施開發建設，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。
  3. 其他依法得為區段徵收，未涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市計畫之問題, 曾榮耀老師

文章編號: 419077

發布日期: 2020/06/25

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419077

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/06/25

- 關鍵詞: 都市計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:23

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419077>)

## ## 內文

各位同學好

為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制訂都市計畫法，在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。請問我國都市計畫制度有何問題？

### • (一) 效率面

1. 規劃觀 與方法無法因應當前 市發展需要：傳統二 空間平面式之 市規劃觀及方法，已無法符合新世紀 發展潮 與需求，且因應臺灣人口高齡少子 化之發展趨勢，現 通盤檢討作業規定及公共設施用地檢討標準依附「計畫人口」之思維，已面嚴峻挑戰。

2. 市計畫通盤檢討之意義與核心價值未受重視：多 地區 市計畫未能踐 全市性、系統性定期通盤檢討， 市計畫基本調查未受重視，通盤檢討作業程序過於冗長，缺乏 市發展願景及發展課題與對策之提出，無法符合地方發展需要。又，良好都市環境所必須的環境指標，如人口密度、日照、採光、通風等要素，在規則中仍缺乏全盤的考慮與規劃，致使環境品質的管制標準付之闕如。

3. 市計畫擬定變 之審議層級過於冗長：目前由鄉、鎮、縣轄市公所擬定 市計畫之主要計畫變 案需經鄉（鎮、市） 委會、縣 委會及內政部 委會三級 委會審議通過，審議層級過於冗長。此外，缺乏簡 變 作業之機制，無法 實中央與地方權責分工 ，亦無法因應當前社會環境快速變遷及公共建設計畫時程需要

。

- (二) 公平面

1. 欠缺實質民眾參與的機制：目前市規劃及審議過程中之民眾與機制，仍有待加強，以建公信，杜絕民眾疑慮。尤其，現行不論是公開展覽或說明會，多為消極被動參與方式，缺乏實質的溝通對話及討論。

2. 我國都市計畫非常缺乏公正合理的審議機制：政府故意把都市計畫形塑成非常「專業」的事務，致使都市計畫僅能由極少數的專家學者及行政官僚所組成的都市計畫委員會來進行審議。都委會成員中，政府行政官僚幾乎佔了半數，而其他委員的遴聘也完全是由首長決定，這使得都委會的審議如同是球員兼裁判，結論總是偏向政府這一方，犧牲人民的權益。

3. 以往都市計畫非常欠缺行政救濟保障：現雖剛建立都市計畫通盤檢討畫救濟機制，但尚有待觀察。

4. 公共設施保留地之不公：公共設施保留地無限期保留之不公：公共設施保留地之取得原有期限之規定，因取得經費籌措困難，修法取消取得期限之規定，允許公共設施保留地可以無限期保留。惟公共設施保留地可以無限期之保留嚴重違反憲法「保障人民財產」之規定，期限過久將成為特別犧牲之疑慮，以及違反平等原則。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 從105年12月9日公布之大法官解釋第742號談起, 許文昌老師

文章編號: 409207

發布日期: 2016/12/22

其他關鍵詞: 釋字156, 釋字742

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409207
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/12/22
- 關鍵詞: 釋字156、釋字742、都市計畫
- 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=409207>)

## ## 內文

司法院大法官解釋之效力在憲法之下、法律之上, 且其解釋常突破傳統框架, 引領進步的法學觀念。因此, 司法院大法官解釋文常為命題的焦點。

茲以司法院釋字第156號及第742號為例, 設計明年可能會出現的考題如下:

◎都市計畫之新訂、通盤檢討及個案變更, 影響人民權益甚鉅, 人民對之得否提起訴願或行政訴訟? 試依司法院釋字第156號及第742號解釋意旨申論之。

### 【解答】

都市計畫分為新訂與變更。都市計畫變更又分為通盤檢討(即定期變更)與個案變更(即臨時變更)。茲分述如下:

#### • (一) 都市計畫之新訂:

1.

都市計畫新訂屬於法規性質, 非屬行政處分, 人民對之不得提起訴願或行政訴訟。

2. 都市計畫之訂定, 影響人民權益甚鉅, 立法機關應於司法院釋字第742號解釋公布之日(105年12月9日公布)起二年內增訂相關規定(增訂於都市計畫法), 使人民得就違法之都市計畫, 認為損害其權利或法律上利益者, 提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂, 自該解釋公布之日起二年後發布之都市計畫, 其救濟應準用訴願法及行政

訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。

• (二) 都市計畫之通盤檢討：

1. 原則：(1)都市計畫通盤檢討屬於法規性質，非屬行政處分，人民對之不得提起訴願或行政訴訟。(2)都市計畫之定期通盤檢討變更，影響人民權益甚鉅。立法機關應於司法院釋字第742號解釋公布之日(105年12月9日公布)起二年內增訂相關規定(增訂於都市計畫法)，使人民得就違法之都市計畫，認為損害其權利或法律上利益者，提起訴訟以資救濟。如逾期未增訂，自該解釋公布之日起二年後都市計畫之定期通盤檢討變更，其救濟應準用訴願法及行政訴訟法有關違法行政處分之救濟規定。

2. 例外：都市計畫通盤檢討，如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔者，有行政處分之性質，應許其就該部份提起訴願或行政訴訟以資救濟。申言之，由於定期通盤檢討所可能納入都市計畫內容之範圍並無明確限制，其個別項目之內容有無直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加負擔，不能一概而論。訴願機關及行政法院自應就個案審查定期通盤檢討公告內個別項目之具體內容，判斷其有無個案變更之性質，亦即是否直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加負擔，以決定是否屬行政處分之性質及得否提起行政爭訟。如經認定為個案變更而有行政處分之性質者，基於有權利即有救濟之憲法原則，應許其就該部分提起訴願或行政訴訟以資救濟。

• (三) 都市計畫之個案變更：主管機關變更都市計畫(指個案變更)，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。

以上所舉之題目，是不是非常漂亮！希望參加明年考試同學的留意本題。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*