

關鍵詞：發展權（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:32

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：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

其他關鍵詞：都市計畫變更，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

發展權, 許文昌老師

文章編號: 421041

發布日期: 2021/01/28

文章資訊

- 文章編號: 421041
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/01/28
- 關鍵詞: 發展權
- 爬取時間: 2025-02-02 21:03:52
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421041>)

內文

• (一) 發展權國有與發展權私有發展權, 指在土地上從事興建發展之權利。發展權歸屬, 分為發展權國有與發展權私有二種。

1. 發展權國有: 指發展權屬於公共領域, 歸屬國家所有。如英國曾實施「發展權國有」, 此發展權為國有。

2. 發展權私有: 指發展權屬於私人領域, 歸屬私人所有。如美國曾實施「發展權移轉」, 此發展權為私有。

• (二) 容積移轉、容積獎勵及容積代金國外之發展權相當於我國之容積(容積是由建蔽率、容積率、建物高度等構成)。目前我國實施之容積移轉、容積獎勵及容積代金, 其容積性質不同, 茲分述如下:

1. 容積移轉: 公共設施保留地、古蹟等土地所有人將其土地之容積, 買賣移轉至其他可建築土地供建築使用, 俾使限制發展之土地獲得合理補償。準此, 容積移轉之容積, 屬於私人領域, 故發展權(即容積)私有。詳如都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法等。

2. 容積獎勵: 政府將屬於公共領域之容積, 贈與私人, 以鼓勵特定土地使用(如都市更新、危老重建等), 落實外部利益內部化。準此, 容積獎勵之容積, 原屬於公共領域, 故發展權(即容積)國有。詳如都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點等。

3. 容積代金: 私人向政府購買屬於公共領域之容積, 以提高其土地使用強度。政府再將其收入, 專款專用, 用於取得公共設施保留地。準此, 容積代金之容積, 原屬

於公共領域，故發展權（即容積）國有。詳見都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1。

- （三）分區管制與發展權之關係都市土地使用分區管制是在界定私人財產權範圍，允許私人擁有土地既有發展權（即現行土地使用類別及土地使用強度），至於未來發展權（即超過分區管制部分）置於公共領域，屬於國家所有。發展權界定清楚後，藉著市場力量，達到土地資源最有效率之配置。都市土地使用分區管制是新制度經濟學所稱之「制度」。制度就是遊戲規則，具有可預測性，可以避免不確定性，有效降低交易成本，使得土地資源更有效率之配置。

- （四）平均地權、發展權國有及分區管制之產權構想平均地權制度以「地價」劃分公私有財產，發展權國有制度以「發展權」劃分公私有財產，分區管制制度以「容積」劃分公私有財產，三者有異曲同工之妙。

1. 平均地權制度：孫中山先生提出之「平均地權」制度，以規定地價（地價永以為定）劃分私有財產與公有財產之界線。規定地價以前之地價歸屬私有財產，規定地價以後之漲價歸屬公有財產。

2. 發展權國有制度：英國實施之「發展權國有」制度，以實施日劃分私有財產與公有財產之界限。實施日以前，已在土地上發展之權利歸屬私有財產；實施日以後，未來在土地上發展之權利歸屬公有財產。

3. 分區管制制度：我國實施之「分區管制」制度，以容制管制劃分私有財產與公有財產之界線。土地既有之容積歸屬私有財產，土地未來增加之容積歸屬公有財產。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下