

# 《土地法規》

一、依土地法第12條第1項規定，私有土地因天然變遷成為可通運之水道時，該土地之所有權視為消滅。嗣於水道土地浮現，但尚未經重新公告劃出河川（水道）區域以外之前，原土地所有權人可否依同法條第2項規定申請回復其所有權？請就已見析論之。（25分）

**答：**

土地法第12條第2項規定：「前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」其適用，分述如下：

(一)實務上規定：

水道浮覆地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，於土地回復原狀時，不論係天然或人為之原因，均應准由原所有權人依土地法第十二條第二項規定申請回復其所有權。回復請求權時間以水道區域線公告後起算。（關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則3）

(二)學者見解：

上開處理原則之規定，乃因土地法第12條立法當時對於土地法第14條「不得私有」及「一定限度」之誤解，故解釋上應於客觀上得認定該土地確係回復原狀時，即得許原所有權人主張其回復權，而不應以政府是否重新公告劃出河川(水道)區域前為限。

二、按土地法第233條規定：「徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。……。」另依司法院院字第2704號解釋意旨，土地徵收之需用土地人，不依規定於徵收公告完畢後15日內，將應補償地價及其他補償費額，繳交主管地政機關發給完竣者，徵收土地核准案，自應解為從此失其效力。行憲後，司法院大法官亦多次針對徵收補償費之發給與徵收核准處分效力間之關係予以解釋；其中，司法院釋字第110號、第425號及第516號解釋即屬之。請扼要說明各該司法院大法官解釋之重點。（25分）

**答：**

(一)釋字110號：

- 1.需用土地人及土地所有人對於被徵收土地之應補償費額，均未表示異議者，主管地政機關不得援用土地法第247條逕自廢棄原公告之估定地價，而提交標準地價評議委員會評定之。
- 2.需用土地人不於公告完畢後十五日內將應補償地價及其他補償費額繳交主管地政機關發給完竣者，依照本院院字第2704號解釋，其徵收土地核准案故應從此失其效力。但於上開期間內，因對補償之估定有異議，而由該管市縣地政機關依法提交標準地價評議委員會評定，或經土地所有人同意延期繳交有案者，不在此限。
- 3.徵收土地補償費額經標準地價評議委員會評定後，應由主管地政機關即行通知需用土地人，並限期繳交轉發土地所有人，其限期酌量實際情形定之，但不得超過土地法第233條所規定十五日之期限。

(二)釋字425號：

被徵收土地之所有權人於補償費發給或經合法提存前雖仍保有該土地之所有權，惟土地徵收對被徵收土地之所有權人而言，係為公共利益所受特別犧牲，是補償費之發給不宜遷延過久。本此意旨，土地法第233條明定補償費應於「公告期滿後十五日內」發給。此法定期間除對徵收補償有異議，已依法於公告期間內向該管地政機關提出，並經該機關提交評定或評議或經土地所有人同意延期繳交者外，應嚴格遵守。

(三)釋字516號：

財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。故補償不僅需相當，更應儘速發給，方符憲法人民財產權應予保障之意旨。土地法第233條明定，徵收土地補償之地價及其他補償費，應於「公告期滿後十五日內」發給。此項法定期間，雖或因對徵收補償有異議，由該管地政機關提交評定或評議而得展延，然補償費額經評定或評議後，主管地政機關仍應即行通知需用土地人，並限期繳交轉發土地所有權人，其期限亦不得超過土地法上述規定之十五日。倘若應增加補償之數額過於龐大，應動支預備金，或有其他特殊情事，致未能於

十五日內發給者，仍應於評定或評議結果確定之日起於相當之期限內儘速發給之，否則徵收土地核准案，即應失其效力。

三、請依都市更新條例之規定，申述以協議合建方式實施都市更新事業之要件，並就已見評論之。（25分）

**答：**

(一)要件：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。…其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。（都更25）

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。（都更25-1）

(二)評論：

1.徵收需具公共利益，故上開都更條例第25條之1對於不願參與協議合建土地及合法建築物，應限縮解釋，排除未經劃定應實施更新地區，所有權人依同例第11條依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區都市更新事業之適用。

2.徵收需為最後不得已之手段，故上開都更條例第25條之1亦應於不願參與協議合建之土地及合法建築物所有權人，既不同意權利變換，亦不同意協議價購之情形下，始得適用。

四、依都市計畫容積移轉實施辦法之規定，得為送出基地之土地有何條件上之限制？又，同辦法亦規定：「接受基地得以折繳代金方式移入容積」；準此，其作法如何？請分別申述之。（25分）

**答：**

(一)得為送出基地條件上之限制：

送出基地以下列各款土地為限：

- 1.都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- 2.為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 3.私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

(二)折繳代金之作法：

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；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

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第6條第1項第3款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第6條第1項第3款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

【版權所有，重製必究！】