第七章 土地徵收及照價收買



範例 1

一塊從事水果種植之農地，因隔壁土地被政府徵收後的使用行為影響其水果收成之質量。農地地主應向有關機關請求「殘餘地一併徵收」或「接連地損失補償」？請針對相關法令規定予以論述，並分別說明此兩種請求權應具備之要件為何？（113高考）

考題分析

「殘餘地一併徵收」與「接連地損失補償」分屬不同觀念。前者之請求權人為原土地所有權人，請求需用土地人，徵收「殘餘土地」；後者之請求權人為鄰地所有權人，請求需用土地人給予「金錢補償」。

依據法條

土地法第219條、土地徵收條例第8條。

Smart Answer

㈠**殘餘地一併徵收：**

1. **規範內容：**有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

⑴徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

⑵徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

高點文化publish.get.com.tw

版權所有・翻印必究

2.應具備之要件：

⑴申請人：依規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人。

⑵申請原因：

①徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

②徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

⑶申請期間：徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。

⑷申請方式：申請一併徵收，應以書面為之。

*3.有關機關應否准「殘餘地一併徵收」其請求：*本題案例為因隔壁土地被徵收後之使用行為影響其農地的水果收成質量，不符合「徵收土地之殘餘部分過小或形勢不整，致不能為相當使用」，因此有關機關應否准其請求。

㈡**接連地損失補償：**

*1.規範內容：*徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償。前項補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準。

2.應具備之要件：

⑴適用於土地徵收：須土地被徵收，始可適用。買賣、交換、贈與等均不適用。

⑵須接連地土地所有權人提出請求：二地必須毗連，且限於接連地之土地所有權人。若非毗連，而是鄰近土地，無權提出請求；又若非土地所有權人，而是他項權利人或承租人，亦無權提出請求。

⑶接連地之利用價值減損：接連地不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能。

⑷徵收土地之使用與接連地利用價值減損之間有因果關係：接連地不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能，是因徵收土地之使用所造成。二者具有相當因果關係。

高點文化publish.get.com.tw

版權所有・翻印必究

3. 有關機關應准許「接連地損失補償」之請求：本題案例為因隔壁土地被徵收後之使用行為影響其農地的水果收成質量，符合「徵收之土地，因其使用影響於接連地，致減低其從來利用之效能」，因此有關機關應准許其請求。

範例 2

辦理土地徵收時，需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。請問有那些情形不受此規定之限制？又，所謂的「發給完竣」係指那些情形？（113普考）

考題分析

徵收補償費發給完竣，發生物權變動之效力，適用民法第759條之宣示登記。

依據法條

土地徵收條例第20條、第22條第5項、第26條第3項、第27條、第40條第5項、第44條第2項。

Smart Answer

㈠不受公告期滿十五日內發給完竣之限制：

1. 需用土地人未於公告期滿十五日內，將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：
   ⑴於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依規定提交地價評議委員會復議。
   ⑵經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
   ⑶應受補償人拒絕受領或不能受領。
   ⑷應受補償人所在地不明。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

2.徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

3.申請發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關不受公告期滿十五日發給期限之限制。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。

4.依規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。

㈡**發給完竣之情形**：

1.現金補償：

⑴應受補償人受領：需用土地人將補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給應受補償人完竣，是為發給補償完竣。

⑵應受補償人受領遲延、拒絕受領或不能受領：直轄市或縣（市）主管機關應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入土地徵收補償費保管專戶保管。依規定繳存專戶保管時，視同發給補償完竣。

2.**抵價地補償**：實施區段徵收，原土地所有權人申請發給抵價地者，於直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時，視同發給補償完竣。

範例 3

為興辦公共事業之需用土地人依法得為土地徵收請求權人，土地被徵收人在那些情形下，依法亦有徵收請求權？試依現行規定分類說明之。

（113地方政府）

考題分析

土地被徵收人（即原土地所有權人）原則上無土地徵收請求權，但亦有例外情形。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

◀ 依據法條 ▶

土地徵收條例第8條、第57條第2項、第58條第2項、司法院釋字第747號解釋。

◀ Smart Answer ▶

土地被徵收人在下列情形下，依法有徵收請求權：

㈠**殘餘不動產一併徵收**：有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

*1.*徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

*2.*徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

㈡**原為徵收地上權而請求徵收所有權**：需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，准用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

㈢**原為土地徵用而請求徵收所有權**：國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

㈣**原不徵收地上權而請求徵收地上權**：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。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究