

實施國土計畫所受損失補償辦法草案總說明

依國土計畫法（以下簡稱本法）第三十二條第一項前段規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；同條第二項規定，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。為保障所有權人之既有合法權利，爰依據本法第三十二條第三項規定，擬具實施國土計畫所受損失補償辦法（以下簡稱本辦法）草案，共計十三條，其要點如下：

- 一、本辦法之適用對象。（草案第二條）
- 二、本法第三十二條第二項所稱合法可建築用地及非可建築用地之用詞定義。（草案第三條）
- 三、與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符之區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，因遷移所受損失補償之項目及查估標準、通知與領取期限、提存規定及救濟程序。（草案第四條至第六條）
- 四、本法第三十二條第二項規定之合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地之範疇及損失補償申請時點。（草案第七條）
- 五、依本辦法第七條規定申請損失補償之計算方式（草案第八條及第九條）
- 六、依本辦法第七條規定申請損失補償之審查程序及救濟程序。（草案第十條）
- 七、損失補償金額之領取期限及提存規定。（草案第十一條）
- 八、直轄市、縣（市）主管機關給付補償金額後，應繕冊列管之規定。（草案第十二條）

實施國土計畫所受損失補償辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依國土計畫法(以下簡稱本法)第三十二條第三項規定訂定之。</p>	<p>本辦法之訂定依據。</p>
<p>第二條 本辦法之適用對象如下：</p> <p>一、區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符，經直轄市、縣(市)主管機關限期令其遷移，而受有損失者。</p> <p>二、依本法第二十二條第一項規定實施土地使用管制前之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，而受有損失者。</p>	<p>一、為明確本辦法之適用範圍，爰彙整國土計畫法(以下簡稱本法)第三十二條規定之內容，規定得依本辦法規定予以補償之對象。</p> <p>二、國土計畫實施範圍包含陸域及海域之範疇，如在海域上有涉及本法遷移補償事宜，自屬本辦法之適用對象。</p>
<p>第三條 本法第三十二條第二項所稱合法可建築用地：</p> <p>一、符合原區域計畫法規定者：依本法實施土地使用管制前為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、鹽業用地、礦業用地、交通用地、遊憩用地、殯葬用地及得為建築使用之特定目的事業用地。</p> <p>二、符合本法規定者：依本法第二十二條第一項規定編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、農業設施用地、遊憩用地、文化設施用地、交通用地、殯葬設施用地、機關用地、學校用地、環保設施用地、宗教用地、能源設施用地及其他經中央主管機關認定之可建築用地。</p> <p>本法第三十二條第二項所稱非可建築用地，指前項第二款使用地以外之</p>	<p>一、規定本法第三十二條第二項所稱「既有合法可建築用地」及「非可建築用地」之定義。</p> <p>二、本法第三十二條第二項規定「經依直轄市、縣(市)國土計畫變更為非可建築用地」，有下列二種情形，爰訂定第一項及第二項規定：</p> <p>(一)依本法第二十二條第一項規定，直轄市、縣(市)主管機關公告第一版國土功能分區圖後，符合原區域計畫法規定之可建築用地，變更為本法規定之非可建築用地者。</p> <p>(二)依本法第十五條第三項規定，直轄市、縣(市)主管機關檢討變更直轄市、縣(市)國土計畫，於該國土計畫公告實施後，符合本法規定之可建築用地，變更為本法規定之非可建築用地者。</p> <p>三、第一項第二款之可建築用地及第二項</p>

<p>用地類別。</p>	<p>之非可建築用地，因涉國土功能分區圖繪製作業辦法及國土計畫土地使用管制規則有關使用地類別之規定，故後續將配合前開二子法條文作一致性規定。</p>
<p>第四條 直轄市、縣（市）主管機關依法限期令與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符之區域計畫實施前或原合法之建築物、設施所有人或使用人（以下稱遷移義務人）遷移時，因遷移所受損失之補償如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、土地改良物。 二、動力機具、生產原料或經營設備等。 三、水產養殖物或畜產。 四、於該處所實際居住並設有戶籍達六個月以上之人口。 五、供合法營業用之建築物、設施因停止營業者，應給予營業損失補償。 <p>前項遷移補償金額，由直轄市、縣（市）主管機關參考有關機關或直轄市、縣（市）政府訂定之相關遷移費查估標準計算。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、考量區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本法第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符，必要時，直轄市、縣（市）主管機關得依本法第三十二條第一項規定限期令原合法之建築物、設施遷移，並給予適當補償，爰於第一項規定因遷移所受損失補償之項目。 二、又第一項序文之遷移義務人即受補償權人，並非限於所有權人，亦包含合法使用權人。當直轄市、縣（市）主管機關依本法第三十二條第一項規定限期令區域計畫實施前或原合法之建築物、設施變更使用或遷移，必須透過行政處分確定補償對象，便形成何者為遷移義務人。是以，當行政機關作成行政處分時，已確定補償對象，惟其涉及對象廣泛，難以逐一列舉，爰以遷移義務人稱之。 三、因與國土計畫土地使用管制內容不符之區域計畫實施前或原合法之建築物、設施遷移必要之補償，與直轄市、縣（市）政府所訂定公共工程土地改良物補償之目的有別，不宜直接援用。補償內容應針對個案予以判定及給予補償，相關查估與補償標準則由直轄市、縣（市）主管機關參考有關機關或直轄市、縣（市）政府訂定之相關遷移費查估標準，自行訂定因地制宜之補償查估標準，爰訂定第二項規定。
<p>第五條 直轄市、縣（市）主管機關應於</p>	<p>一、第一項規定遷移補償金額之查估及通</p>

<p>通知送達遷移義務人之日起六十日內，依前條規定辦理查估及將補償金額通知遷移義務人。</p> <p>遷移義務人對前項補償金額不服者，得附具理由及證明文件，於補償通知送達之日起三十日內，以書面向直轄市、縣（市）主管機關提出異議。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應於收到異議之日起六十日內為複查決定，並作成複查決定書；必要時，得予延長，並通知送達遷移義務人。延長以一次為限，最長不得逾六十日。</p> <p>複查決定書應於決定之日起十五日內送達遷移義務人。遷移義務人不服異議處理結果者，得依法提起行政救濟。</p>	<p>知期限。</p> <p>二、第二項至第四項規定遷移義務人不服第一項之補償金額之異議及複查程序。</p>
<p>第六條 直轄市、縣（市）主管機關依前條規定將補償金額通知遷移義務人，遷移義務人應於通知送達之日起九十日內領取，屆期未領取者，依提存法規定辦理。但遷移義務人提出異議者，直轄市、縣（市）主管機關複查決定時間應不予計入。</p>	<p>一、規定遷移補償金額之領取期限，及屆期未領取依提存法規定辦理。</p> <p>二、遷移義務人屆期未領取，直轄市、縣（市）主管機關通知送達之執行方式，參採內政部訂頒之「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第四點規定，由直轄市、縣（市）主管機關依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知或專人送達遷移義務人之方式辦理。</p> <p>三、提存乃法定用以清償債務之方式，只要滿足可得辦理提存之要件，即得依法辦理提存，故在國土計畫法未明文規定情形下，仍得依法辦理提存。依提存法第四條規定：「政府機關依據法律所發給之補償費或其他公法上金錢給付，其提存由該機關所在地之法院提存所辦理之。」。</p> <p>四、此外，提存有關程序則依據「地方法院辦理提存作業流程表」予以辦理。</p>

	<p>另有關提存物歸屬期限，依民法第三百三十條及提存法第十一條第二項之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起十年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。又依提存法第二十條：「提存物不能依第十條第三項、第十七條第二項、第十八條第二項或其他法律規定歸屬國庫者，自提存之翌日起二十五年內未經取回或領取時，亦歸屬國庫。」</p>
<p>第七條 第三條之合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地者，其土地所有權人得依第八條規定申請損失補償。但屬災害類型環境敏感地區者，應依第九條規定申請損失補償。</p> <p>前項損失補償，於直轄市、縣（市）主管機關依本法第二十二條第一項規定公告國土功能分區圖屆滿一年之次日起，由土地所有權人以書面提出申請（格式如附件）。</p> <p>第一項損失同時符合本法及其他相關法令規定之補償規定，應由目的事業主管機關依其法令規定補償之，不再依本辦法辦理。</p>	<p>一、依司法院釋字第四〇〇號解釋理由書：「惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。」及司法院釋字第四四〇號解釋文：「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。」意旨，考量本法第三十二條第二項係基於公共安全及自然生態保育等公益需要而限制土地所有權人對該土地興建建築物之權利，已改變財產權自由使用、收益或處分之權能，因其限制期間為持續性或永久性之禁止建築，有超過社會責任所能忍受之範圍情況，此種限制情形較屬於構成「特別犧牲」而應給予補償。因此，爰於第一項明定經依直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地者，得申請損失補償。</p> <p>二、根據損失補償相關理論，本法第三十二條第二項之情況未必全然需要補償，然依該項規定經依直轄市、縣（市）主管機關變更為非可建築用地</p>

者，一律皆予以補償。於此，僅於學理上分類之，一屬特別犧牲，另一雖未達特別犧牲，本法已明定需予以補償，爰採用德國法之衡平補償或日本法之政策性補償。考量以現行法規而言，對於土地既有情狀或客觀條件上本就不適合建築者，若發生相關災害或限制其使用行為時，國家並無補償義務。是以，前開土地若經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地者，雖未達特別犧牲，因本法已明定需予以補償，基於政策性考量，爰於第一項但書規定應予「政策性補償」。

- 三、災害類型環境敏感地區可能之情形，例如位於活動斷層二側一定範圍、位於特定水土保持區等，係屬財產權有瑕疵狀態，但因本法規定應給予補償，故基於政策性考量給予補償。
- 四、第二項規定土地所有權人申請損失補償之時點為公告國土功能分區圖屆滿一年之次日起，係考量公告實施後需給予民眾申請損失補償之作業時間及政府對於補償金之籌措時間，故給予一年之緩衝期。參考經濟部訂定之「水質水量保護區土地受限補償金申請書」，規定申請書格式。
- 五、本辦法與其他相關法令規定若均有補償時，本法於立法過程已有討論，應由單一法令規定辦理，協調由目的事業主管機關依其法令規定補償之，本辦法不予補償，爰訂定第三項規定。
- 六、共有人中任何一人如主張為全體共有人利益受領，受領後如何支付屬於共有內部關係問題，其應依民法物權編第八百二十一條規定處理。

第八條 依前條第一項前段規定申請損失補償者，其補償金額之計算方式如

- 一、規定「特別犧牲補償」之價值計算。
- 二、本條損失補償金額之計算方式，參考

<p>下：</p> <p>補償金額=(合法可建築用地於公告直轄市、縣(市)國土計畫時之單位土地價格-申請補償時之單位土地價格)×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。</p> <p>前項單位土地價格指當期公告土地現值併同不動產估價師查估市價，送請直轄市、縣(市)主管機關決定之價格。</p>	<p>多數直轄市、縣(市)政府及相關機關意見，認為公告土地現值之法定用途係作為土地增值稅核算之基礎，每年調整時無法兼顧其他機關特定用途之政策目的，且因屬課稅土地大量估價，採區段估價忽略宗地個別條件之差異，與本案因個別土地特別犧牲之損失補償用途之性質不盡相同，爰採市價計算補償金額。</p>
<p>第九條 依第七條第一項但書規定申請損失補償者，其補償金額為依前條規定計算所得金額之百分之三十。</p>	<p>考量政府對於土地既有情狀或客觀條件上有瑕疵狀態者之補償僅止於政策性給付，並非以客觀之價值補償填補其損失，旨在減輕人民之不滿。是以，基於行政成本最小化原則，「政策性補償」以前條規定計算所得金額乘以百分之三十為計算基準。</p>
<p>第十條 土地所有權人依第七條規定申請損失補償時，該管直轄市、縣(市)主管機關應於收受申請書之日起六十日內將審查結果與損失補償金額通知送達申請人。</p> <p>申請人對前項損失補償金額不服者，得附具理由及證明文件，於收受補償通知送達之日起三十日內，以書面向直轄市、縣(市)主管機關提出異議。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關應於收到異議之日起六十日內為複查決定，並作成複查決定書；必要時，得予延長，並通知送達土地所有權人。延長以一次為限，最長不得逾六十日。</p> <p>複查決定書應於決定之日起十五日內送達申請人。申請人不服異議處理結果者，得依法提起行政救濟。</p>	<p>規定直轄市、縣(市)主管機關受理申請損失補償案件之審查程序，以及土地所有權人不服補償金額之異議及複查程序。</p>
<p>第十一條 直轄市、縣(市)主管機關依前條規定將補償金額通知申請人，申請</p>	<p>一、規定損失補償金額之領取期限，及屆期未領取依提存法規定辦理。</p>

<p>人應於通知送達之日起九十日內領取，屆期未領取者，依提存法規定辦理。但申請人提出異議者，直轄市、縣(市)主管機關複查決定時間應不予計入。</p>	<p>二、申請人屆期未領取，直轄市、縣(市)主管機關通知送達之執行方式，參採內政部訂頒之「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」第四點規定，由直轄市、縣(市)主管機關依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知或專人送達申請人之方式辦理。</p>
<p>第十二條 直轄市、縣(市)主管機關依前條規定給付補償金額予申請人後，應繕冊列管。</p>	<p>為確保土地交易安全，並避免對同一土地為重複補償，爰由直轄市、縣(市)主管機關繕冊列管。</p>
<p>第十三條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>

附件 依國土計畫法第三十二條第二項申請損失補償之申請書格式

依國土計畫法第三十二條第二項申請損失補償之申請書				
申請人	姓名		國民身分證統一編號 或營利事業統一編號	
	申請人簽章		聯絡電話	(H) _____ (O) _____ 行動電話：
	地址			
土地坐落位置	國土功能分區及其分類		使用地類別	
	編定為非可建築用地之 土地面積			
	土地所有權權利範圍			
檢附文件	1.土地所有權人身分證明文件影本			
	2.依國土計畫法實施土地使用管制前之土地登記謄本			
	3.最近一個月內國土功能分區及使用地證明書或相關證明文件。			
	4.委託同意書（如有委託代理人，則需附此同意書）			
	5.其他有關文件。			
申請人：		（簽章）		
中華民國		年	月	日

附註：

一、本申請書應填寫一式三份，向直轄市、縣（市）主管機關申請。

二、土地所有權人身分證明文件影本

申請人為政府機關、公營事業機構或公法人者，免附。委託他人申請者，應附委託書、受任人之身分證明文件。

三、申請人應於通知送達之日起九十日內領取，屆期未領取者，經通知送達後，依提存法規定辦理。

