實例研析系列

2022年增修三版

# 案例土地利用法

# Cases of Land Use Laws

王珍玲◎著

元照

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 案例土地利用法

王珍玲　著

元照出版公司

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 推薦序

珍玲是我任職於法務部時，經當時的青年輔導委員會推薦面試任用之海外學人，這是她的第一份工作。當時，她雖缺乏工作經驗，但能積極認事，努力學習，且整體法感強、理解力佳、反應迅速，故能勝任當時法務部參事室（即現在的法規委員會）的法制作業工作，負責法務部主管部分的法案研擬，並參與行政院所屬各部會的法案研擬，適時提供適當之法制見解，尤其能發揮其留學德國之學術知識，視需要提供德國相關法制與文獻資料，表現甚為傑出，曾獲不少記功嘉獎。法務部的工作，除擴展其法律視野外，也增進其法制實務之經驗與能力。

珍玲素有志於學，不斷進修充實自己，於通過律師考試之同年，亦考取教育部公費留學，嗣於理律法律事務所服務後，隨即負笈至德國福萊堡大學公法研究所攻讀計畫法。回國後任教於逢甲大學土地管理學系，由於她生性淳良，為人誠摯，樂於教職，以培養更多優秀學子為職志，故能勝任愉快，且能於其所好之土地及計畫法領域內繼續從事學術研究，並受邀參與相關行政實務之法律諮商，使其理論與實務得以相互印證。

土地行政法屬特別行政法之領域，土地問題又關乎計畫、地政、乃至景觀等專業，實證經驗特別重要。珍玲本於其上述種種歷練，發為諸多文章，甚具參考價值。本書所檢擇之土地法規相關爭議案件實例，橫跨都計、區計、重劃、徵收等計畫及地政法規，十分龐雜，然其從法規範的本質出發，將其歷年所遇之爭議性、代表性案件，以淺顯易懂文字，依法規為明確之解析，並以民眾觀點，對相關土地政策提出專業之針貶，吾人相信本書當有助於學生之學習與實務之應用，故樂為之序。

林錫堯　大法官

2019年8月6日

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 推薦序

今日吾人日常活動，與土地利用有著密切關連；另國家基於公益目的，亦以諸多法規對於土地利用相關事項予以多方、必要之規制。而土地利用法規所涉之法現象與法律關係多端，固多屬公法性質之規範，並受憲法，乃至行政法一般法律原則之制約，但亦交織著私法性質之規範，是其整體法規範體系多元複雜。

日本行政法學大家阿部泰隆教授在其論著《行政法再入門（下）》第十六章「政策法學」（信山社，2016年11月2版）中提及十九世紀德國法學家基爾希曼（Julius Hermann von Kirchmann）於其著《作為科學之法學的無價值性》（1848年）中，即指出：法律論著之十分之九以上，是在處理實定法之缺失、疑義、矛盾、過時、恣意，處理自然法者僅是極少數之部分。藉此以指摘即使時至現今之日本，其實定法整體及法學研究上，亦存有相同問題與現象。而此等問題、現象在我國，又何嘗不是如此？尤其，作為行政法各論之土地利用法領域更是如此，由於其規範多元複雜，結果不僅規範本身，甚且執行面之各行政行為，普遍存在諸多內在缺失與問題；且亦因如此，於是另一方面，學術上對於土地利用法制相關議題之發現、檢討及建言，仍有待拓展與深耕。

王珍玲副教授任職逢甲大學土地管理學系，學術專長為憲法、行政法及土地法，尤於土地公法領域之研究，致力獨多，值得肯定。現王副教授擬就歷年發表土地利用法相關議題之部分論文改寫集結，以《案例土地利用法》為書名，將之出版。其全書各篇包括都市計畫、都市更新、容積移轉、建築管理、都市・非都市土地之使用管制及其相關裁罰與行政救濟、土地重劃、土地徵收（區段徵收）與補償等有關土地利用法制議題，採案例解析（案例事實、要點、研析）型態，除對各議題所涉法規範為概說外，更從憲法、行

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

政法總論之立論觀點，以法解釋論方法，指陳問題重點，予以析論；其整體內容諸凡取材、分析及論斷，多有足取。且所論實務與理論兼具，言之有物，對一般研習土地法學或處理土地事務者，皆有指引或參考之價值；同時，使吾人對現行土地利用法制問題與執行缺失之發現與匡正，乃至有關議題研究之再思與深化，亦將多所啟發，是具意義。值本書付梓之際，余重其作，爰略綴數語，以之為序。

政治大學地政學系教授

陳立夫

2019年8月7日

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 推薦序
# 案例土地利用法制研究的拓荒者

這是臺灣第一本從實際案例研究土地利用法的重要著作。

土地利用法制的規範基礎在哪裡？是在憲法第10章的第108條第2款、12款、14款，第13章的第142條；特別重要的，當然還有第143條。

按我國憲法的基本國策所設計的國民經濟體系，原是一個以市場經濟為基底，計劃經濟為例外的經濟秩序。識者辨識其市場經濟體制的基底，係從憲法第148條：「中華民國領域內，一切貨物應許自由流通」，可以看出業已構建了自由市場經濟的格局；另從第144條：「公用事業及其他有獨佔性之企業，以公營為原則，其經法律許可者，得由國民經營之。」直接使用市場經濟基於自由競爭與自然獨占（natural monopoly）企業的概念建構經濟體制，也可偵知其旨。

若是追問市場經濟的例外之處何在？土地，應該是個不能不提的例子。

土地，是有限的資源；土地市場，不是完全競爭的自由市場。憲法第143條分為4項所規定的土地政策，從土地國有到依法私有，到照價納稅與照價收買（此中與公用徵收有無區別，如何區別，均值得研究討論），到礦產國有，到課徵增值稅，到土地分配與整理，再到扶植耕作與限定耕作面積等項，其指向均係將土地視作數量有限以致需防壟斷，而為避免土地價格受到違反市場經濟法則之人為操縱，乃無一不需關於土地的規劃及利用法制相與對應。同時憲法第108條中又已規定，行政區劃（第2款）、土地法（第12款）、公用徵收（第14款）等等均為委辦事項，相為呼應。這是根據憲法的相關規定，言土地利用之法制規劃的根本定位所在。

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

可以這麼說，大凡土地之國有與私有，到土地之利用與不利用，區域規劃、都市計劃、地籍測量及其編定、土地重劃、地價評估、還有土地的公用徵收等等，無一不在土地利用法制的射程與研究範圍之內。也因為土地利用法制，實用性極強，不能只從憲法簡約的條文規定作浮面的理解，還必須基於法治國家之憲政原理，深入相關行政法規的肌理，才能得其旨趣；更不能只重制度或理論研究，而還必須同時面向實務應用，從實際司法案例的分析討論著手，才能真正理解並且有效實現規劃並利用土地的法治目的與實施效果，解決因土地利用而生的諸般爭議與鉅細問題。

王珍玲教授，卒業於國立中興大學法商學院（即今臺北大學之前身）；在負笈德國深造之前，即曾供職政府法務部門，熟諳法務行政運作實務。又曾與我在所服務的理律法律事務所一度共事，早已深知她法律素養深厚，且有志於學術；嗣獲公費留學德國，專研公法，於福萊堡（Freiburg）大學取得法學博士學位，回臺後即長年居住臺灣中部任教上庠，春風化雨。

珍玲教授用功甚勤，長於研究著述，既目光宏遠，又不辭繁細。曾經與學界友人聯手悉心翻譯完成大部頭的德國建設法典（BauGB），一改業界累積多年將之視為建築法規的誤會。只此一事，已可知其學問貢獻，非在淺顯。

與建設法制不可割離的興趣，在於她一向鍾情的土地法律。她總以為，土地法固可從民商私法的角度視為私有財產法制的特別法，構成土地法學之傳統取徑，但也應上溯憲法規範定位，以公法的視野研究如何規劃土地之利用，始能成就規範國家公權力、促進土地之合理利用，從而實現憲法第142條謀求國民經濟社會均足的終極目的。此書匯集了近二十篇論文，越十萬言，都是她歷年來相關論述的重要心得。此書在公法領域中，兼賅理論與實踐，終則以「案例土地利用法」為題付梓出版，誠為土地法領域之中，少見而不可多得的公法法學著作。

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

我經其提點，將本書之篇章內容拜讀一過，乃能恍然於其研究慧眼別具，更已見識到她如何選擇許多行政、司法的實務案例，細心剖析、發掘並檢視現行土地利用法制之中，特別是關於都市計劃、都市更新、建築管理、地籍重測、用地編定、土地重劃還有土地徵收的諸般面向，圍繞著如何控制土地價格因素的核心議題，以謀掌握實現土地利用價值之制度設計、規劃、運作的重心，乃至批判其間的盲點與繞行的彎路何在，及其矯治之道，莫不是珍玲教授迥異於前人著述的獨到所在。

珍玲教授，堪稱案例土地利用法制研究領域之中，一位罕見的拓荒者。我相信這一本書，將只是她日後源源不絕之學術論述，初試啼聲的一個序曲而已。在其以本書嘉惠士子及業界社群，俾益眾多後來的研究討論之後，續出蘊蓄，屬樓迭上，至堪期待。是為序。

東吳大學法研所兼任教授

李念祖

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 三版序

本書於2019年9月初版迄今，倏忽又三年，期間因司法院大法官第423號解釋，行政訴訟法以增訂「都市計畫審查程序」專章之方式，規範人民得就違法之都市計畫認為損害其權利或法律上之利益時，得提起訴訟以資救濟。該訴訟具客觀訴訟之性質，亦有兼顧保障人民主觀權利之功能，並於2020年1月15日修正公布，自2020年7月1日施行。本次修法，不僅開啟我國行政訴訟法規範審查之先河，更具有促進人民權利保障、貫徹依法行政等重大意義。

依修正後行政訴訟法施行法第14條之5規定：「修正行政訴訟法施行前已發布之都市計畫，不適用修正行政訴訟法第二編第五章都市計畫審查程序之規定。修正行政訴訟法施行前發布之都市計畫，具行政處分性質者，於修正行政訴訟法施行後，仍適用行政訴訟法有關違法行政處分之訴訟程序。」是修正行政訴訟法施行後發布之都市計畫，應均認屬法規命令之性質。

筆者忝為修法委員之一，三版除配合前開規定增修「都市計畫之法律性質」一文外，亦配合其他相關法規之修正修訂其他各篇，另增加「非都市土地用地更正編定與法律保留原則」及「自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準與從新從優原則」二篇實務上常見爭議問題，以饗讀者，並祈各界不吝指正。

王珍玲 謹識

2022年8月於台北

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 自　序

筆者自中興大學法商學院法律系畢業後，一直從事法律相關工作，倏忽已逾三十年，因生性疏於筆耕，許多見解並未付梓。然自師從Herr Pro. Rainer Wahl從事計畫法制之研究及土地相關法規之教學與實務工作迄今，屢見地政及規劃相關學科學生及工作從業人員遇到爭議時，因未能掌握相關法律專業知識及原理，以致誤認爭點或適用法律錯謬，造成實務之紛爭；復見法律專業人士亦因不瞭解地政及規劃學科原理，僅憑法律文義，而錯解、誤認或誤用相關法令，反添實務之困擾。遂不揣淺陋，以實例研析方式，就土地法規相關爭議問題，獻曝一二。除就教於方家外，並冀望此書對於相關領域學生與土地實務工作者，甚至政府機關之同仁們，於問題之釐清、相關法規之適用及法制之建置，有所裨益；並對相關領域學理之研究，達拋磚引玉之效。

近幾年社會各界對土地政策與問題日漸關注，愈來愈多有志之士從事土地相關法律問題研究。惟土地問題橫跨法律、地政、規劃及景觀等學科，相關法規除涉及民事與土地行政外，更與憲法中人民財產權、居住遷徙自由、中央與地方權限分配及基本國策有關。是該等問題之研析，亦須從前述學科學理出發，方能正確解答。

本書實例多從內政部訴願案中檢擇而成，在此謹對內政部訴願委員會歷屆委員及全體同仁致謝。並以此書

獻給我的父母
所有幫助過我與需要幫助的人
及這片土地

王珍玲　謹序

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 目　錄

推薦序　林錫堯
推薦序　陳立夫
推薦序　案例土地利用法制研究的拓荒者　李念祖
三版序
自　序

## 計畫法編

◆都市計畫之法律性質 ..... 1
壹、都市計畫之內容 ..... 2
貳、都市計畫之種類 ..... 2
參、主要計畫與細部計畫 ..... 3
肆、通盤檢討與個案變更 ..... 4
伍、都市計畫之性質 ..... 5
◆都市計畫與授權明確性原則 ..... 13
壹、都市計畫法之立法目的與適用範圍 ..... 14
貳、電子遊戲場業管理條例之立法目的與都市計畫法第79條之關係 ..... 15
參、授權明確性原則之意義及其適用 ..... 17
◆計畫原理及非都市土地分區與用地變更編定 ..... 21
壹、非都市土地分區使用管制之意義及目的 ..... 22
貳、非都市土地使用分區及用地變更編定途徑 ..... 24
參、國土計畫法下之非都市土地使用管制 ..... 29

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

◆更正編定與法律保留原則 ..... 35
壹、非都市土地使用分區及用地編定原則 ..... 36
貳、更正編定與變更編定 ..... 38
參、計畫形成自由與法律保留原則 ..... 40
◆「禁止容積移入」之法律性質 ..... 45
壹、容積率之意義及目的 ..... 47
貳、容積移轉與禁止容積移入或移出 ..... 47
參、通盤檢討或個案變更 ..... 49
肆、「禁止容積移入」之法律性質 ..... 51
伍、不當聯結禁止、比例與平等原則 ..... 52
◆共有土地違規使用之裁罰 ..... 55
壹、公共設施保留地未辦理徵收補償前，土地所有權人有哪些合法使用權利？ ..... 56
貳、行為責任或狀態責任？ ..... 57
參、何謂共同侵權行為人？應如何裁罰始為合理？ ..... 58

## 都市更新編

◆你家被都更了！你知道嗎？ ..... 63
壹、都市更新之意義及目的 ..... 64
貳、都市更新所需之同意比例 ..... 68
參、財產權保障與正當法律程序原則 ..... 72
◆都市更新地區範圍與更新單元之劃定 ..... 81
壹、都市更新地區範圍或更新單元之劃定與公益目的 ..... 82
貳、都市更新地區範圍或更新單元劃定之主體 ..... 86
參、都市更新單元劃定評估標準與行政法一般適用原則 ..... 91

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

◆自行劃定更新單元內重建區段之建築物及
地區環境狀況評估標準與從新從優原則 ..... 99
壹、新、舊法之適用與從新從優原則 ..... 101
貳、都市更新地區範圍或更新單元之劃定及公益目的與
人民財產權保障 ..... 104
參、申請自行劃定更新單元之同意比例 ..... 105

## 建築管理編

◆建造執照開工日期之起算時點 ..... 109
壹、何謂開工？ ..... 110
貳、開工之日應如何起算？ ..... 110
參、地方制度法第19條規定建築管理事項為縣自治事項，
地方政府可否自為與建築法第53條規定「開工日」不同
之解釋及認定？ ..... 112
◆現有巷道與指定建築線 ..... 115
壹、何謂現有巷道？ ..... 117
貳、現有巷道認定之目的 ..... 118
參、現有巷道與指定建築線 ..... 118
肆、現有巷道之認定標準 ..... 120
伍、現有巷道與既成道路 ..... 125
◆論私設通路 ..... 129
壹、何謂私設通路 ..... 131
貳、私設通路、現有巷道、計畫道路與既成道路 ..... 132
參、私設通路與法定空地 ..... 133
肆、私設通路可否因市地重劃而改變其土地使用之性質？ ..... 134
伍、私設通路上可否建築圍牆？ ..... 135

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

◆私設通路與現有巷道 ..... 139
壹、現有巷道之意義及目的 ..... 141
貳、私設通路之意義及目的 ..... 142
參、現有巷道與私設通路之異同及關聯性 ..... 142
◆再論私設通路 ..... 147
壹、私設通路之意義及目的 ..... 148
貳、私設通路不等同現有巷道或既成道路 ..... 148
參、不同建築執照中留設之私設通路，可否通用 ..... 150
肆、程序違建與實質違建之區別 ..... 151

## 地籍編

◆地籍圖重測 ..... 155
壹、地籍圖重測之法律性質為何？ ..... 155
貳、複丈之法律依據及申請條件為何？ ..... 156
參、更正登記之法律依據及要件為何？ ..... 158

## 重劃編

◆土地重劃差額地價請求權時效之計算 ..... 161
壹、公法上請求權時效之意義及時效完成之效力 ..... 162
貳、公法上請求權時效期間及時效起算之時點 ..... 163
參、行政程序法施行前發生之公法上請求權時效期間之計算方式 ..... 164
肆、行政程序法施行後，行政程序法第131條規定能否作為公行政主體與人民公法上請求權消滅時效之共通規定 ..... 165

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 土地徵收編

◆徵收請求權 ..... 173
壹、人民有否向國家申請徵收土地之公法上請求權？ ..... 175
貳、具公用地役關係之道路得否請求徵收？ ..... 176

◆從區段徵收本質論抵價地之申領 ..... 181
壹、土地徵收之本質、意義及目的 ..... 183
貳、區段徵收之意義及目的 ..... 186
參、區段徵收抵價地之申領 ..... 193

◆公共設施保留地補償費之計算 ..... 199
壹、土地徵收條例第30條第1項、都市計畫法第49條及平均地權條例第10條規定，以毗鄰「非公共設施保留地」之平均公告土地現值，作為徵收補償之標準，其所謂「非公共設施保留地」是否應包括「公共設施用地」在內？ ..... 202
貳、所謂「毗鄰非公共設施保留地」之平均公告土地現值，應指毗鄰之非公共設施保留地之平均公告土地現值？抑或是土地徵收條例施行細則第31條第1項所稱之毗鄰各非公共設施保留地區段地價之平均數？ ..... 203

◆農作改良物補償範圍之認定 ..... 211
壹、不確定法律概念之意義 ..... 212
貳、不確定法律概念與判斷餘地 ..... 213
參、不確定法律概念之司法審查密度 ..... 214

◆農作改良物補償標準與補償相當性原則 ..... 219
壹、土地徵收之特性 ..... 220
貳、補償相當性原則 ..... 221
參、農作物補償標準 ..... 222

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

◆撤銷徵收 ..... 227
壹、土地徵收之意義及效力 ..... 229
貳、撤銷徵收之意義及效力 ..... 230
參、市地重劃之意義及效力 ..... 232
肆、抵費地之意義及效力 ..... 233
伍、行政處分送達之方式及效力 ..... 234

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

# 都市計畫之法律性質

## 案例事實

甲所有坐落臺北市士林區之3筆土地，原土地使用分區為加油站用地，經臺北市政府於民國（下同）97年9月30日通過「變更臺北市士林區至善段5小段80、81、117地號等加油站用地為公園用地細部計畫案」，將系爭土地由原有之「加油站用地」變更為「公園用地」並於同年11月14日公告實施。甲不服向內政部提出訴願，98年11月24日訴願決定以台內訴字第0980184913號撤銷前述處分，嗣又經臺北市政府於102年5月發布實施「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」中將系爭加油站用地變更為「交通用地（遊客中心）」，並報經內政部核定。

甲不服內政部上開核定及系爭公告，提起訴願，經不受理，故續提行政訴訟請求撤銷，經臺北高等行政法院以102年度訴字第2024號裁定駁回，理由之一為依釋字第156號解釋意旨，都市計畫通盤檢討屬法規性質，並非行政處分，不得提起行政訴訟，該見解並為最高行政法院103年度裁字第1505號裁定所維持。甲因而向司法院聲請釋字第156號之補充解釋，經大法官以釋字第742號解釋，認都市計畫定期通盤檢討「如其中具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得特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」。

甲遂向最高行政法院聲請再審，經最高行政法院於106年6月8日以106年度裁字第1147號裁定駁回原告關於臺北市政府部分再審之聲請，廢棄臺北高等行政法院102年度訴字第2024號裁定並發回，經臺北高等行政法院106年12月7日以106年度訴更一字第55號更為訴願決定撤銷之判決。

元照出版提供　請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635


## 要點

壹、都市計畫之內容
貳、都市計畫之種類
參、主要計畫與細部計畫
肆、通盤檢討與個案變更
伍、都市計畫之性質

## 研析

### 壹、都市計畫之內容

都市計畫，依都市計畫法第3條規定，係指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而言。截至105年底，全臺共計有435個都市計畫，計畫總面積共482,692.21公頃，占臺灣總面積3,619,282公頃中13.34%。[1]換言之，其他尚未進行都市計畫之國土，即應受其他計畫法規之管制，例如：國土計畫法、區域計畫法及國家公園法……等。

### 貳、都市計畫之種類

都市計畫依其計畫範圍，可分為市鎮計畫、鄉街計畫及特定區計畫（都市計畫法第9條參照）。依都市計畫法第16條規定，鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第1項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。故鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫及細部計畫原則上可合併

1 資料來源：內政部營建署，https://www.cpami.gov.tw/index.php?option=com_cityplan&view=cityplan&Itemid=179。

元照出版提供 請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635


擬定，惟為落實地方自治精神，仍鼓勵分開擬定。至於直轄市、省轄市、縣轄市及鎮之主要計畫及細部計畫則依法分開擬定。特定區計畫則係依都市計畫法第12條規定，為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區所擬之計畫。

## 參、主要計畫與細部計畫

依都市計畫法第7條規定，主要計畫係指依第15條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。細部計畫係指依第22條規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。

主要計畫之內容，依都市計畫法第15條規定為：一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。二、行政區域及計畫地區範圍。三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。六、主要道路及其他公眾運輸系統。七、主要上下水道系統。八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。九、實施進度及經費。十、其他應加表明之事項。前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。

細部計畫之內容，依都市計畫法第22條規定為：一、計畫地區範圍。二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用地。七、其他。前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

此外，依都市計畫法臺灣省施行細則第35條規定：「擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。第一項土地

元照出版提供 請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635


使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項。前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，都市計畫擬定機關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。」故細部計畫應依主要計畫擬定之準則，擬定進一步之規範，以實施都市計畫，且二者皆為法定計畫，並發生一定之法效力。[2]

## 肆、通盤檢討與個案變更

依都市計畫法第26條第1項規定：「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。」此即都市計畫之通盤檢討；至於個案變更，則係依都市計畫法第24條或第27條規定所為之變更。依都市計畫法第24條規定：「因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）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理變更。」都市計畫法第27條則規定：「因下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風

2 請參閱都市計畫法第17條：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」

元照出版提供 請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635


災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。必要時，內政部或縣（市）（局）政府並得逕為變更。」

## 伍、都市計畫之性質

司法實務上對於都市計畫之性質，向來多認其非對特定人所為之行政處分，而係對一般不特定人所為之一種抽象規定，並非個別具體之處置，屬法規命令性質。故認通盤檢討屬於對法規之修正，而非行政處分，不許提起行政爭訟以為救濟。[3]俟司法院大法官作成釋字第156號解釋，認為：「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、抑或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致使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。」該號解釋理由書並指出：「……都市計畫之個別變更，與都市計畫之擬定、發布及擬定計畫機關依規定五年定期通盤檢討所作必要之變更（都市計畫法第26條參照），並非直接限制一定區域內人民之權益或增加其負擔者，有所不同。……」實務上即認為：都市計畫之訂定或定期通盤檢討之變更，非行政處分；而都市計畫之個案變更，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔者，則具行政處分之性質。

學說上對於都市計畫之定性，眾說紛紜。有認為都市計畫係就

3 請參閱行政法院（後改制為最高行政法院）53年判字第114號判決、53年裁字第39號裁定、60年判字第738號判決、74年判字第75號、82年判字第2260號、92年判字第4號判決、89年裁字第437號、89年裁字第442號、89年裁字第1088號、90年裁字第1072號、91年裁字第1338號、92年裁字第394號裁定；臺北高等行政法院89年訴字第100號、89年訴字第2731號、91年訴字第1657號裁定；高雄高等行政法院89年訴字第185號、89年訴字第455號、90年訴字第361號、90年訴字第1696號、91年訴字第602號裁定、90年訴字第2052號判決。

元照出版提供 請勿公開散布

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=14635

國家圖書館出版品預行編目資料

案例土地利用法／王珍玲著. -- 三版.
-- 臺北市 ：元照, 2022.09
面 ； 公分
ISBN 978-957-511-830-3（平裝）

1.CST: 土地利用 2.CST: 土地法規
3.CST: 論述分析

554.133 111012821

# 案例土地利用法

5P047RC

| | |
|---|---|
| 作　　者 | 王珍玲 |
| 出 版 者 | 元照出版有限公司<br>100 臺北市館前路 28 號 7 樓 |
| 網　　址 | www.angle.com.tw |
| 定　　價 | 新臺幣 450 元 |
| 專　　線 | (02)2375-6688 |
| 傳　　真 | (02)2331-8496 |
| 郵政劃撥 | 19246890 元照出版有限公司 |
| 出版年月 | 2019 年 9 月　初版第 1 刷<br>2022 年 9 月　三版第 1 刷 |

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號　　ISBN 978-957-511-830-3

元照出版提供　請勿公開散布

# Cases of Land Use Laws

## 《本書簡介》

土地問題橫跨計畫、地政、景觀等專業，除計畫法規及地政法規外，尚與憲法、行政法及民法有關，甚為龐雜，又因其財產價值較高且具獨特性，不僅攸關公共利益，亦與人民之財產權及居住權相關，故建築師、都市計畫技師、地政士、不動產經紀人、不動產估價師，甚至國營事業約僱人員等考試，皆將土地相關法規列為必考科目之一，足見其於實務應用之重要性。本書檢擇實務上相關爭議案例，依土地規劃法制體例編排，共六編，分別為：計畫法編、都市更新編、建築管理編、地籍編、重劃編及土地徵收編，期能裨利相關領域學生及實務工作者之理解與應用。

ISBN 978-957-511-830-3
9 789575 118303
5P047RC
定價：450 元

元照網路書店　月旦品評家

元照出版公司
地址：臺北市館前路28號7樓
電話：(02)2375-6688
網址：www.angle.com.tw