

徵收法令解析 及訴訟答辯技巧

林光彥 律師

2022/09/21

林光彥

- 學歷
 - 臺灣大學法律學系法學士
 - 臺灣大學法律學研究所法學碩士
- 經歷
 - 執業律師
 - 八十八年司法官特考考試及格
 - 八十八年律師高考考試及格
 - 臺北市政府市政顧問
 - 臺北市政府法規委員會委員
 - 臺北市政府國家賠償事件處理委員會委員
 - 臺北市政府採購申訴審議委員會委員
 - 教育部法規會委員
 - 清華大學科技法律研究所兼任副教授級實務教師
 - 中華民國仲裁協會仲裁人

目錄

- 一、作成徵收處分
- 二、決定徵收補償價額
- 三、發放徵收補償
- 四、徵收後土地漏未登記

一、作成徵收處分1

● 徵收之法律基礎

- ▶ 土地法第208條規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，征收私有土地。但征收之範圍，應以其事業所必需者為限。一、國防設備。二、交通事業。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生。六、政務、機關、地方自治機關及其他公共建築。七、教育、學術及公益事業。八、國營事業。九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。」
- ▶ 土地徵收條例第3條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得征收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：一、國防事業。二、交通、環境保護、公共衛生及環境建築。三、公用事業。四、水利事業。五、公共衛生及其他公共事業。六、政府機關、地方自治機關及文化事業。七、教育、學術及其他依法得征收土地之事業。八、社會福利事業。九、國營事業。十、其他依法得征收土地之事業。」

一、作成徵收處分2

● 徵收之前置程序—舉行公聽會或聽證

- ▶ 土地徵收條例第10條第2至4項規定：「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」、「特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。」、「需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。」

一、作成徵收處分3

- 徵收之前置程序—給予陳述意見機會

- 行政程序法第102條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」
- 土地徵收條例第13條之1第1項第5款規定：「前條所稱徵收計畫書，應記載下列事項，並檢附相關證明文件：……五、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。」

一、作成徵收處分4

- 徵收之前置程序—給予陳述意見機會

- 司法院釋字第409號解釋理由書：「徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，法律規定應不厭其詳。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及徵收急迫性因素等，均應由法律予以明定，俾行政主管機關處理徵收事件及司法機關為適法性審查有所依據。尤其於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。」

一、作成徵收處分5

- 案例一——最高行政法院94年度判字第1709號判決

- 基礎事實

本件需用土地人臺北縣三重市公所為辦理龍濱路口綠地用地工程，需用原告所有土地，乃檢附徵收土地計畫書及圖等有關資料，由臺北縣政府報經被告內政部核准徵收，交由臺北縣政府公告，並函知原告。原告不服，提起訴願，旋遭駁回，遂提起行政訴訟。

- 爭議點

1. 被告73年因都市計畫第一次通盤檢討曾舉行說明會，故於94年徵收送目的事業主管機關許可前，未再舉辦公聽會，是否程序合法？
2. 被告於事業計畫擬定階段因已給予需用土地人陳述意見，故於徵收核准階段，並未給予土地所有人陳述意見，是否程序合法？

一、作成徵收處分6

- 案例一——最高行政法院94年度判字第1709號判決

➤ 判決理由

1. 依都市計畫法所實行之公開展覽及說明會，已可達成與申請土地徵收前舉行公聽會相同之目的，需用土地人如已踐行此一程序者，於為徵收申請前無須再舉行公聽會或說明會。但依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定之立法目的，可認應以於最近一次通盤檢討期間內（至多為5年）所為者為限。否則以作成時間已久之都市計畫說明會、公聽會用以代替徵收前應為之說明會、公聽會，自與立法目的相違。

一、作成徵收處分7

- 案例一——最高行政法院94年度判字第1709號判決

➤ 判決理由

2. 需用土地人即臺北縣三重市公所，應於申請徵收前舉行公聽會，不得以73年11月舉行之說明會代替。
3. 核准徵收機關即內政部，應於核准徵收前給予土地所有權人陳述意見之機會。

一、作成徵收處分8

- 徵收處分須合乎「比例原則」及「公益原則」
 - 土地法第208條但書規定：「但征收之範圍，應以其事業所必需者為限。」
 - 土地法第220條規定：「現供第二百零八條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得征收之。但征收祇為現供使用土地之小部份，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。」
 - 土地法施行法第49條規定：「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。」

一、作成徵收處分9

- 徵收處分須合乎「比例原則」及「公益原則」

➤ 土地徵收條例第3條之1第1項及第2項規定：「需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。」、「對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。」

一、作成徵收處分10

- 徵收處分須合乎「比例原則」及「公益原則」

➤ 土地徵收條例第3條之2規定：「需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之**公益性及必要性**，並為**綜合評估分析**：一、**社會因素**：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。二、**經濟因素**：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。三、**文化及生態因素**：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。四、**永續發展因素**：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。五、**其他**：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。」

一、作成徵收處分11

- 徵收處分須合乎「比例原則」及「公益原則」
 - 司法院釋字第409號解釋：「徵收私有土地，給予相當補償，即為達成公用需要手段之一種，而徵收土地之要件及程序，憲法並未規定，係委由法律予以規範，此亦有憲法第一百零八條第一項第十四款可資依據。土地法第二百零八條第九款及都市計畫法第四十八條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第四十九條比例原則之限制。」

一、作成徵收處分12

- 案例二—最高行政法院88年度判字第2671號判決

- 基礎事實

本件需用土地人苗栗縣竹南鎮公所為辦理十二號道路工程，需用坐落苗栗縣竹南鎮三十一筆土地，乃檢附徵收臺灣省政府核准徵收，並一併變更編定為交通用地，報內政部備查，交由苗栗縣政府公告，並函知各土地所有權人。原告以其所有土地係屬耕地且非舉辦公共事業所必需，不服原處分，循序提起訴訟，遞遭駁回，遂提起行政訴訟。

- 爭議點

徵收土地供道路使用，若有其他道路可供使用，仍徵收農地，是否仍為舉辦公共事業所必需？

一、作成徵收處分13

- 案例二—最高行政法院88年度判字第2671號判決

- ▶ 判決理由

1. 系爭土地北方約五公尺處，另有六米既成道路。
2. 原告主張應引該既成道路予以拓寬，可避免公帑之浪費。
3. 被告答辯該六米道路為一工廠自設之通道，供作停放汽車及農業機械之用，非屬通連其他農路或交通道路，又為顧及自設通道者之權利，及兼顧廠方之安全性與道路之通暢性，不應引用該路面。

一、作成徵收處分14

- 案例二—最高行政法院88年度判字第2671號判決

▶ 判決理由

4. 法院認為被告前開主張未提出證據，其與事實是否相符，尚有待詳查。
5. 且縱使屬實，是否與土地法施行法第49條「徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地」之規定有違，亦尚非無詳求之餘地。

一、作成徵收處分15

- 案例二——最高法院88年度判字第2671號判決
- 本件發回訴願機關（當時制度），嗣經臺中高等行政法院91年度訴字第93號判決、最高行政法院92年度判字第1796號判決調查審認後，駁回原告之請求。
- 確定判決表示：「原審法院之受命法官並履勘現場，製成勘測筆錄，卷內並詳載：卷內勘測筆錄，達意之復與採取，並第2條作履勘方式農安爭過行二允當。車百當。」

一、作成徵收處分16

- 訴訟答辯注意事項

- 有無經訴願程序（異議非必要先行程序）

- 是否為適法之當事人

1. 原告：土地所有權人或權利關係人

2. 被告：核准徵收之中央主管機關

3. 參加人：申請徵收之需用土地人

一、作成徵收處分17

- 訴訟答辯注意事項

- ▶ 說明徵收處分之合法性

1. 需用土地人有無於申請徵收前舉行公聽會？
2. 中央主管機關核准徵收前，有無給予陳述意見之機會？
3. 徵收處分是否符合公益原則、比例原則？
4. 其餘原告主張事項。

二、決定徵收補償價額1

●決定徵收補償價額之法律基礎

- ▶土地徵收條例第30條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，應按照**徵收當期之市價**補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之**平均市價**補償其地價。」、「前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交**地價評議委員會**評定之。」

二、決定徵收補償價額2

- 土地徵收補償市價之決定－委託辦理
 - 土地徵收補償市價查估辦法第3條規定：
「直轄市或縣（市）主管機關定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。」

二、決定徵收補償價額3

- 土地徵收補償市價之決定—查估程序

- 土地徵收補償市價查估辦法第4條規定：「土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。四、估計實例土地正常單價。五、選取比準地及查估比準地地價。六、估計預定徵收土地宗地單位市價。七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。」

二、決定徵收補償價額4

- 土地徵收補償市價之決定—案例蒐集期間

- ▶ 土地徵收補償市價查估辦法第17條規定：「依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。」、「前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。」、「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」

二、決定徵收補償價額5

- 土地徵收補償市價之決定—比準地之選取
 - 土地徵收補償市價查估辦法第18條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」

二、決定徵收補償價額6

- 土地徵收補償市價之決定—比較標的之選取

➤ 土地徵收補償市價查估辦法第19條第1項及第2項規定：「比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，**於同一地價區段內選擇一至三件比較標的**。二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。」、「地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。」

二、決定徵收補償價額7

- 土地徵收補償市價之決定

- 土地徵收補償市價查估辦法第20條第1項及第2項規定：「預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。」、「前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。」

二、決定徵收補償價額8

- 案例三一高雄高等行政法院103年度訴字第562號判決

➤ 基礎事實

原告所有土地，位於參加人辦理「排水護岸新建工程」範圍內，經內政部核准徵收，被告公告徵收。原告於公告期間指稱徵收補償地價過低，並自行提供估價師報告書提出異議，經被告函復查處結果。原告不服，於103年2月17日及103年3月6日提出復議，被告乃提交臺南市地價評議委員會復議，決議認徵收補償市價業已依法查估，並符合徵收當時市場正常交易價格。原告不服，提起訴願，經遭駁回，遂提起行政訴訟。

二、決定徵收補償價額9

- 案例三—高雄高等行政法院103年度訴字第562號判決

➤ 爭議點

1. 比較標的是否只限同一時間之單筆土地交易，或多筆土地同時交易亦可視為多筆比較標的？
2. 交易價格屬蒐集期間，但未辦理實價登錄，是否得作比較標的？

二、決定徵收補償價額10

- 案例三一高雄高等行政法院103年度訴字第562號判決

► 判決理由

1. 查估辦法第19條第1項規定比準地比較價格之查估方法係就估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇1至3件比較標的，故係以買賣實例之估計土地正常單價做為比較標的，並未區分買賣實例所包含之土地地號筆數，而因太新段1094等4筆地號於102年2月18日係同時為交易標的，故被告就該4筆地號同時做為比較標的，並未違反查估辦法之規定。

二、決定徵收補償價額11

- 案例三—高雄高等行政法院103年度訴字第562號判決

➤ 判決理由

2. 查估辦法第17條第2項定有案例蒐集期間之限制，但並未限制該交易價格須已完成實價登錄後始得認列。

二、決定徵收補償價額12

- 案例三—高雄高等行政法院103年度訴字第562號判決

➤ 判決理由

2. 地評會委員明知蒐集期間另有太新段1411、1411-1地號土地之交易實例存在，卻以查估辦法所未限制之要件即未完成實價登錄為由，而不予採用該筆成交價格較高之買賣實例，則該次會議作成維持原徵收補償市價之決議，非但與查估補償辦法第17條規定有違，且係基於不完整之事實資料而為判斷，其判斷已非適法。

二、決定徵收補償價額13

- 案例四—臺中高等行政法院104年度訴字第317號判決

- ▶ 基礎事實

原告所有系爭土地位於被告辦理交流道新建工程用地範圍，需用土地人被告所屬工務處於民國103年8月15日召開協議價購會議未達成協議，報奉內政部核准徵收，被告公告徵收。原告對徵收補償價額表示不服，迭經救濟程序，嗣被告提請南投縣地價評議委員會復議，決議維持原評定市價。原告仍不服，提起訴願遞經駁回，遂提起行政訴訟。

二、決定徵收補償價額14

- 案例四—臺中高等行政法院104年度訴字第317號判決

- 爭議點

比較標的之選取，是否適法？

二、決定徵收補償價額15

- 案例四—臺中高等行政法院104年訴字第317號判決

➤ 判決理由

1. 被告選取之比較標的為428-4地號土地。
2. 協議價購查估單位選取之比較標的為427及428-6地號土地，應有其參考價值。
3. 該3筆土地形狀均大略呈方形，且該3筆土地位置相鄰或僅間隔一筆其他土地，均為一般農業區農牧用地，427地號土地為單面臨街，428-4及428-6地號土地均為單面臨街。

二、決定徵收補償價額16

- 案例四—臺中高等行政法院104年訴字第317號判決

▶ 判決理由

4. 是該3筆土地位於同一地價區段及交易日期相近，土地條件亦相似，被告所稱同段427地號土地面積較大、坵形方整、雙面臨街地等因素，自可依土地個別條件及因素予以綜合比較調整。
5. 至被告僅以同段428-6地號土地成交價格較同段428-4地號為低，不予採用，未說明其他影響地價之因素，理由亦有未足。

二、決定徵收補償價額17

- 案例四—臺中高等行政法院104年訴字第317號判決

- 判決理由

6. 被告如不採用同段427及428-6地號等2筆土地為比較標的，則應以較該2筆土地與比準地條件相同或相似之土地為比較標的。

7. 其採用竹山鎮中崎段139地號土地買賣實例為比較標的，該土地地價區段與比準地不同，雖為特定農業區農牧用地，與比準地相同，但其土地形狀非常狹長及不規則，並呈倒L形，難以整體規劃利用，依社會一般通念及土地利用條件，協議價購查估單位選取之427及428-6地號土地，與比準地之地段及條件較為相近，原處分基於取樣不足之事實，及違反一般有效價值判斷原則等情事，自有違誤。

二、決定徵收補償價額18

- 訴訟答辯注意事項

- 組織是否合法？例如地評會委員之組成及出席、開會人數是否有違反地評會組織規程相關規定？
- 比準標的之選取是否合理正當？是否取樣不足？是否違反一般有效價值判斷原則？

三、發放徵收補償1

- 發放徵收補償之法律基礎

- 土地徵收條例第19條規定：「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發之。」
- 土地法第236條規定：「徵收土地應給予之補償地價、補償費及遷移費，由該管直轄市或縣（市）地政機關規定之。」、「前項補償地價補償費及遷移費，均由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）地政機關轉發之。」

三、發放徵收補償2

- 發放徵收補償之期限

- 土地法第233條規定：「征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。但因實施國家經濟政策，或舉辦第二百零八條第一款第二款或第四款事業征收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。」
- 土地徵收條例第20條第1項規定：「徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。」

三、發放徵收補償3

- 原則應於公告期滿後十五日內發給徵收補償，否則失效
 - 司法院釋字第110號解釋理由書：「二、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，依照本院院字第二七〇四號解釋，**其征收土地核准案固應從此失其效力**。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。」

三、發放徵收補償4

- 因異議未能於公告十五日內發給，仍應於評議結果確定後相當期限內發給，否則徵收失效
 - 司法院釋字第516號解釋文：「土地法第二百三十三條明定，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（本院院字第二七〇四號、釋字第一一〇號解釋參照）。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、發放徵收補償5

- 所謂十五日內發給，係指十五日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言
 - 最高行政法院97年2月份庭長法官聯席會議決議：「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15日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿15日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿15日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言。至於同法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。」

三、發放徵收補償6

- 所謂十五日內發給，係指十五日內通知土地所有權人領款，使土地所有權人處於隨時可領取之狀態而言
 - 最高行政法院93年度判字第1662號判決：「行為時土地法第233條固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15日內發給之。惟認定此徵收補償費是否於公告期滿15日內發給之認定，應以需用土地人有無於公告期滿15日內將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）主管機關，主管機關有無通知領款人領款，使領款人處於隨時可領款之狀態為斷。如需用土地人已於徵收公告期滿15日內將應補償地價及其他補償費額撥交主管機關，土地權利人即得隨時請求領取，已符土地法第233條規定，各該補償費何時為土地權利人所領款，係法定要件即已具備之後續作為，並不影響徵收案之效力。」

三、發放徵收補償7

- 案例五—最高行政法院100年度判字第2065號判決

- ▶ 基礎事實

1. 原告等人所有系爭土地，因陸軍總司令部戰車工廠辦理國防設備公共事業需要，經國防部報請被告行政院核准徵收，參加人臺中市政府公告徵收，於42年3月18日由參加人臺中市政府召開「補償費協商會」，決議地價補償費及地上物補償費應於42年4月20日前付清；參加人臺中市政府於42年10月19日再召開「徵收民地會議」，並決議仍應再於三十日內給付佃農地上物損失補償費，於四十日內給付業主地價補償費。

三、發放徵收補償8

- 案例五—最高行政法院100年度判字第2065號判決

➤ 基礎事實

2. 嗣補償地價及其他補償費發放完畢，於50年間登記為國有並由各參加人管理。原告以徵收後未依行為時土地法第233條規定，於公告期滿後15日內或於標準地價評議委員會評定補償費額後15日內發給補償費，主張本件系爭土地徵收法律關係自42年12月13日起不存在，提起行政訴訟，遭臺中高等行政法院駁回後不服，提起上訴。

三、發放徵收補償9

- 案例五—最高行政法院100年度判字第2065號判決

➤ 爭議點

需用土地人有無依行為時土地法第233條規定，於期限內發給補償費？

三、發放徵收補償10

- 案例五—最高行政法院100年度判字第2065號判決

▶ 判決理由

1. 本件需用土地人與土地所有權人於公告徵收時，對補償費尚未達成協議，嗣經由參加人臺中市政府召開會議協商，始達成補償金額及補償日期之協議。
2. 本件補償費之發放日期既經協議，如有經土地所有權人同意延期繳交之情形，則本件縱有補償費未於公告期滿15日後始發給之情形，其徵收土地核准案仍屬有效。

三、發放徵收補償11

- 案例五—最高行政法院100年度判字第2065號判決

➤ 判決理由

3. 補償費之發放完畢已逾40餘年，上訴人或其被繼承人均願領取補償費，且皆未對徵收案表示爭執，顯見本件應無逾期發放補償費之問題。

三、發放徵收補償12

- 徵收補償提存之法律基礎

▶ 土地法第237條規定：「直轄市或縣（市）地政機關發給補償地價及補償費，有左列情形之一時，得將款額提存之：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。二、應受補償人所在地不明者。」、「依前項第二款規定辦理提存時，應以土地登記簿記載之土地所有權人及他項權利人之姓名、住址為準。」

三、發放徵收補償13

- 徵收補償提存僅是後續執行問題

- ▶ 最高行政法院92年度判字第1519號判決：
「……臺南縣政府未於再審原告拒絕受領補償費後，隨即將系爭補償費予以提存，至八十二年十一月八日始提存，致未符合所謂『相當期限』之規定。然土地法第二百三十七條之提存規定僅屬徵收處分確定後之後續作業之執行問題，核屬行政責任之範疇，應無司法院釋字第一一〇號解釋第二項前段之適用，故對於已確定之徵收處分不生影響。足認並無就司法院釋字第一一〇號解釋有漏未斟酌之情事。」

三、發放徵收補償14

- 若已通知領款但因故未能發給，雖未為提存，徵收處分並不失其效力
 - 臺北高等行政法院107年度訴字第1662號判決：
「至於同法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務。直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。」

三、發放徵收補償15

- 案例六一臺北高等行政法院107年度訴字第1662號判決

► 基礎事實

改制前台北縣板橋市公所為辦理「道路及綠帶工程」，申請徵收45筆土地及其土地改良物，案經臺灣省政府核准徵收。其中二筆土地未完成移轉登記，致原所有權人之繼承人於96年11月20日辦竣繼承登記，並以買賣及贈與方式移轉予原告等人。嗣原告向新北市政府申請容積移轉，經新北市政府以系爭土地已徵收，予以否准。原告不服，以徵收程序不完備為由，提起行政訴訟，確認系爭土地徵收法律關係不存在。

三、發放徵收補償16

- 案例六一臺北高等行政法院107年度訴字第1662號判決

➤ 爭議點

69年6月16日為補償通知，69年6月27日發放補償費，但該款項受領遲延，70年6月19日依法提存後，原所有權人於74年9月14日領取，有無違反公告十五日內通知領款之規定？

三、發放徵收補償17

- 案例六一臺北高等行政法院107年度訴字第1662號判決

▶ 判決理由

1. 土地法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務，故如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力。

三、發放徵收補償18

- 案例六一臺北高等行政法院107年度訴字第1662號判決

➤ 判決理由

2. 最高行政法院92年度判字1519號判決亦謂：
「土地法第二百三十七條之提存規定僅屬徵收處分確定後之後續作業之執行問題，核屬行政責任之範疇，應無司法院釋字第一一〇號解釋第二項前段之適用，故對於已確定之徵收處分不生影響。」亦即，何時辦理補償費提存僅屬後續作業之執行，不影響原徵收核准處分之效力。

三、發放徵收補償19

- 訴訟答辯注意事項

- 一般情形，是否於公告15日內發給徵收補償費？是否有特殊事由？
- 應注意舉證責任分配：年代久遠，要求提出直接證據證明合法踐行徵收及補償程序有其困難，故得以間接證據證明。

四、徵收後土地漏未登記1

- 土地登記之法律基礎

- 民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」
- 民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」-> 未登記前，即已取得所有權

四、徵收後土地漏未登記2

- 實務上之問題

- 被徵收之土地作為公共道路使用，是否為不融通物？
- 前開土地移轉給第三人，第三人是否得主張善意取得？

四、徵收後土地漏未登記3

- 被徵收之土地作為公共道路使用，屬不融通物，不得為私有
 - 土地法第4條規定：「本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。」
 - 土地法第14條第1項第5款規定：「左列土地不得為私有：……五、公共交通道路。」第2項規定：「前項土地已成為私有者，得依法徵收之。」

四、徵收後土地漏未登記4

- 被徵收之土地作為公共道路使用，屬不融通物，不得為私有
 - 最高行政法院104年度判字第741號判決：「而土地法第14條第1項第5款明文公共交通道路之土地，不得為私有，此之不得為私有，係指公共交通道路之土地如已為公有，則不得變為私有而言（司法院院字第1802號解釋參照）。……上開217地號土地全部均作為道路使用，係屬前揭土地法第14條第1項第5款規定之公共交通道路，新店市因本件徵收而原始取得之上開217地號土地應有部分272分之38，係屬公有之公共交通道路用地，依前揭土地法第14條第1項第5款規定，即不得再變為私人所有，性質上屬不融通物（不具融通性）；該土地權利經徵收而為公有後，即不得再移轉為私有……」

四、徵收後土地漏未登記5

- 土地善意取得之規定

- 土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」
- 民法第71條本文規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」
- 民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

四、徵收後土地漏未登記6

- 土地善意取得之要件

- 最高行政法院104年度判字第741號判決：「各該信賴登記而受保護之規定，其適用上必須具備 1、須有不實之物權原登記存在； 2、須依法律行為而取得物權。若當事人間之物權行為係屬無效，則其尚未取得物權，自不受保護； 3、信賴之第三人必須善意等三要件。因之，若法律行為之標的係不融通物，因違反禁止之規定（民法第71條：法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。……），致其物權行為亦成為無效者，即不生『善意取得』而受信賴保護之問題。」

四、徵收後土地漏未登記7

- 對不融通物之買賣及移轉行為，均違反禁止規定而無效，不得主張善意取得
 - 最高行政法院104年度判字第741號判決：「……新店市因本件徵收而原始取得之上開217地號土地應有部分272分之38，係屬公有之公共交通道路用地，依前揭土地法第14條第1項第5款規定，即不得再變為私人所有，性質上屬不融通物（不具融通性）；該土地權利經徵收而為公有後，即不得再移轉為私有，則嗣後就該已屬公有之土地權利（應有部分272分之38）之買賣及所有權移轉，**將因法律行為之標的係不融通物，違反禁止之規定（民法第71條），致其所有權移轉之物權行為亦成為無效，即不生善意取得而受信賴保護之問題。易言之，因信賴不動產登記之善意第三人，縱已依法律行為為物權變動之登記，亦無土地法第43條及民法第759條之1第2項規定之適用。**」

四、徵收後土地漏未登記8

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

► 基礎事實

上訴人臺北市政府為興辦道路及雨水下水道工程，63年4月8日向訴外人甲徵收系爭土地之所有權。甲於60年12月27日死亡，其繼承人即被上訴人甲乙丙等人及訴外人丁於63年12月20日將系爭土地辦理繼承登記後，甲於64年4月24日領取徵收補償費，惟未辦理所有權移轉登記。嗣乙於91年5月9日以買賣為原因，將系爭土地應有部分登記予上訴人戊，戊再於91年6月4日以買賣為原因移轉登記予被上訴人己。上訴人請求塗銷土地登記及返還系爭土地。

四、徵收後土地漏未登記9

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

➤ 爭議點

1. 系爭土地是否已由上訴人徵收完畢，而由其取得所有權？
2. 系爭土地是否為不融通物？
3. 被上訴人得否主張受土地法第43條及民法第759條之1規定保護？

四、徵收後土地漏未登記10

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

► 判決理由

1. 國家因公共事業之需要，依法徵收私有土地之行為，係基於公法上之權力所為之處分，於其依法定程序公告即生效力，而非以被徵收土地之所有權人已收受徵收之通知為生效要件，縱該土地所有權人事實上未收受通知，亦僅生無從起算其得訴願之期間之問題，與土地徵收之處分是否違法尚無必然之關聯。

四、徵收後土地漏未登記11

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

➤ 判決理由

2. 土地徵收於所有權人與土地登記簿記載之所有權名義人不相一致時，徵收機關無須調查，得逕以土地登記簿所記載之名義人對之為徵收公告（土地法施行法第56條第1款）。

四、徵收後土地漏未登記12

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

➤ 判決理由

3. 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15日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿15日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣市地政機關，及該地政機關應於公告期滿15日內通知土地所有權人領款而言。至於同法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣市地政機關之責任，非其義務，直轄市或縣市地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，該徵收土地核准案並不因此失其效力。

四、徵收後土地漏未登記13

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

➤ 判決理由

4. 公有之公共交通道路用地，依土地法第14條第1項第5款規定，因其性質上屬不融通物，而不具融通性，故不得移轉為私人所有；故若就該公有土地權利所為之買賣及所有權移轉之行為，均因法律行為之標的係屬不融通物，違反法律禁止規定，致其所有權移轉之物權行為亦成為無效。系爭土地已為公有之公共交通道路用地，自不得再為私有，被上訴人之移轉均為無效。

四、徵收後土地漏未登記14

- 案例七—臺灣高等法院107年度重上字第503號民事判決

➤ 判決理由

5. 各該信賴登記而受保護之規定，除須為信賴登記之善意第三人，並有移轉不動產所有權之合致意思，及發生物權變動登記之物權行為外，必以依合法有效之法律行為而取得者，始得稱之。若法律行為之標的係不融通物，因違反禁止之規定（民法第71條），致整個法律行為成為絕對無效者，即不生「善意取得」而受信賴保護之問題。被上訴人以不融通物為買賣標的，違反土地法第14條第1項第5款之禁止規定，依民法第71條規定，均屬無效，不生上訴人善意取得及依土地法第43條規定受信賴保護之問題。

四、徵收後土地漏未登記15

- 訴訟答辯注意事項

- 民事訴訟應向民事法院提出
- 系爭土地是否已合法徵收？（應注意舉證責任分配，因年代久遠，要求直接證據證明合法踐行徵收及補償程序有其困難，故得以間接證據證明）
- 土地法第14條第1項第5款
- 是否有善意取得之適用？

報告結束