

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：本部營建署（綜合計畫組第2科、第3科、第1科）

發文日期：中華民國106年2月10日

發文字號：內授營綜字第1050818890號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：召開「國土計畫補償辦法（草案）」部會研商會議

開會時間：106年2月17日（星期五）上午9時30分

開會地點：本部營建署601會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：王副署長榮進

聯絡人及電話：望熙娟02-8771-2584

hsichuan@cpami.gov.tw

出席者：國家發展委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署、原住民族委員會、經濟部、交通部、國防部、法務部、文化部、財政部、科技部、基隆市政府、新北市政府、桃園市政府、新竹市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、嘉義縣政府、雲林縣政府、臺南市政府、高雄市政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、內政部民政司、內政部地政司、內政部法規委員會、營建署建築管理組、國家公園組、內政部營建署城鄉發展分署、綜合計畫組林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡科長玉滿（以上均含附件）

列席者：國立政治大學

副本：本部營建署（綜合計畫組第2科、第3科、第1科）



備註：

- 一、檢附會議議程資料1份，請攜帶與會。
- 二、請持本開會通知單進出本部營建署；因停車場空間有限，請儘量使用大眾運輸工具。

內政部

裝



線

召開「國土計畫補償辦法（草案）」

部會研商會議

壹、背景說明

國土計畫法（以下簡稱本法）經立法院第8屆第8會期三讀通過，該法並經總統於105年1月6日公布，行政院105年4月18日院臺建字第1050015750號令定自105年5月1日施行。

依本法第32條第1項規定，直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令原合法建築物、設施遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；同條第2項規定，直轄市、縣（市）主管機關經評估確有國土保育保安需求，而將既有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。是以，為保障所有權人之既有合法權利，爰依據本法第32條第3項規定，擬具國土計畫補償辦法（以下簡稱本辦法）草案。因條文內容涉及相關部會及直轄市、縣（市）政府主管權責，為確認本辦法條文之妥適性及可行性，爰召開本次研商會議，俾利後續法案審查及執行。

貳、討論事項

議 題：討論本辦法草案及條文內容。

說 明：

- 一、本辦法係依本法第32條第3項規定，擬具總說明及條文對照表草案（詳附件）。
- 二、本辦法草案共分為四章，為避免第32條第1項與第2項之補償事宜混淆，故二者將分別獨立為一章規範之。

第一章「總則」，包含該辦法之授權依據及其適用對象，即本法第 32 條第 1 項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者，以及第 2 項之既有合法可建築用地經變更為非可建築用地所受損失者；第二章「遷移補償之查估與給付」，在於規範直轄市、縣（市）主管機關依本法第 32 條第 1 項給付補償金之補償項目、查估基準、補償時點及補償之救濟（即異議、複查程序）；第三章「既有可建築用地變更為非可建築用地之補償」，在於規範依本法第 32 條第 2 項申請損失補償之相關事項，包含明定「既有合法可建築用地」及「非可建築用地」之名詞定義、特別犧牲補償及政策性補償之範圍界定、申請時點、補償金之計算方式、審查與給付程序，以及提出異議之救濟程序；第四章「附則」則係本辦法草案之生效日期。本辦法條文草案架構如附圖 1、遷移補償之辦理程序圖如附圖 2、既有可建築用地變更為非可建築用地之補償辦理程序如附圖 3。

三、請與會單位協助檢視，若有本辦法規定不明確之處或相關意見，請儘量提供具體文字建議，俾利納入本辦法草案內明定。

四、本議題建議採逐條討論。

擬 辦：本辦法草案名稱、條文及說明內容，擬依討論決議修正，並於修正完竣後，再召開部會研商會議討論或循程序辦理後續法制作業程序。

決 議：

參、臨時動議

肆、散會

附件

國土計畫補償辦法草案總說明

依國土計畫法（以下簡稱本法）第三十二條第一項規定，直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令原合法建築物、設施遷移，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）主管機關經評估確有國土保育保安需求，而將既有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。是以，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，擬具國土計畫補償辦法（以下簡稱本辦法）草案，共計十四條，其要點如下：

- 一、本辦法之立法目的。（草案第一條）
- 二、本辦法之適用對象。（草案第二條）
- 三、明定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、設施申請遷移補償之補償項目及查估標準、補償時點及救濟程序。（草案第三條至第五條）
- 四、明定遷移補償金之保管及提存相關規定。（草案第六條）
- 五、明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用詞定義。（草案第七條）
- 六、明定本法第三十二條第二項規定既有合法可建築用地，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。（草案第八條）
- 七、明定依本辦法第七條規定申請損失補償之計算方式（草案第九條及第十條）
- 八、明定依本辦法第七條規定申請損失補償之審查程序、給付期限及救濟程序。（草案第十一條）
- 九、明定直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關於土地登記簿註記之規定。（草案第十二條）
- 十、明定損失補償金之保管及提存相關規定。（草案第十三條）
- 十一、本辦法之施行日期。（草案第十四條）

國土計畫補償辦法草案

條文	說明
第一章 總則	
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。	依行政程序法第一百五十條第二項規定，明定本辦法之授權依據。
第二條 本辦法之適用對象如下： 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。 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。	基於本法第三十二條規定：「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……。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。前二項補償方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」且為明確本辦法之適用範圍，爰彙整其內容，明定得依本辦法規定予以補償之對象。
第二章 遷移補償之查估與給付	
第三條 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，其應給予遷移補償之項目如下： 一、土地改良物必須遷移者。 二、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。 三、水產養殖物或畜產必須遷移者。 四、於該處所實際居住並設有戶籍達六個月以上之人口必須遷移者。 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。 前項遷移補償金額，依直轄市、縣	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，爰於第一項明定其遷移補償之項目。 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

條文	說明
(市)主管機關訂定之相關遷移費查估標準計算。	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，難以逐一系列，爰以遷移義務人稱之。 三、考量目前直轄市、縣(市)主管機關對於遷移費用之價值查估有相關規定，故第一項原合法之建築物、設施之遷移費查估標準，適用該管主管機關相關規定估計之，爰訂定第二項規定。
第四條 直轄市、縣(市)主管機關應於通知遷移義務人之日起二個月內，依前條規定辦理查估及將補償金額通知遷移義務人。 遷移義務人對前項補償金額不服者，得附具書面理由及證明文件，於收受補償通知之日起三十日內，以書面向直轄市、縣(市)主管機關提出異議。 直轄市、縣(市)主管機關應於收到異議之日起二個月內為複查決定，並作成複查決定書；必要時，得予延長，並通知遷移義務人。延長以一次為限，最長不得逾二個月。 複查決定書之正本，應於決定之日起算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。	一、第一項明定遷移補償金額之查估及通知期限。 二、第二項至第四項明定遷移義務人不服第一項之補償金額之異議及複查程序。
第五條 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，應於通知之日起一個月內給付完竣。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。	明定遷移補償金額之給付期限。
第六條 直轄市、縣(市)主管機關應設置補償金保管專用帳戶，保管領取遲延或不能領取之補償金，並將遷移義務人自領取截止之次日起算，屆滿三個月後	一、當遷移義務人拒絕受領或因故不能受領時，按民法第三百二十六條規定，由直轄市、縣(市)主管機關為領取人提存之；並參考水質水量保護區土

條文	說明
未領取之補償金，存入該帳戶保管，同時通知遷移義務人。 遷移義務人得於領取遲延或不能領取原因消滅後，檢具證明文件向直轄市、縣（市）主管機關請求領取補償金。但自前項通知送達之次日起逾十年未領取之補償金，由直轄市、縣（市）主管機關繳還原國土永續發展基金所屬專戶。	地受限補償金發放標準第八條規定，爰於第一項明定補償金保管及提存相關規定。 二、參考行政程序法第一三一條第一項規定：「公法上之請求權，．．．；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。」，爰於第二項明定時效消滅規定。
第三章 既有可建築用地變更為非可建築用地之補償	
第七條 本法第三十二條第二項所稱既有合法可建築用地，指為依本法實施土地使用管制前之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、窯業用地、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。 本法第三十二條第二項所稱非可建築用地，指依本法第二十二條規定編定為住宅用地、商業用地、工業用地、礦業用地、窯業用地、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、公用事業用地、宗教用地、能源設施用地以外之用地類別者。	一、明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。 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： （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。 （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。 三、第一項規定之可建築用地，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。
第八條 前條之既有合法可建築用地，經依直轄市、縣（市）主管機關編定為非	一、依司法院釋字第四〇〇號、第四四〇號解釋：「惟個人行使財產權仍應依法

條文	說明
可建築用地者，其土地所有權人得依第九條規定申請損失補償。但土地有下列情形之一者，應依第十條規定申請損失補償： 一、位於活動斷層二側一定範圍。 二、位於特定水土保持區。 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。但申請損失補償之土地為共有者，應由全體共有人共同申請。 第二項申請書及共同申請代表人選定書之格式如附件一及附件二。	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。」、「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。」是以，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，似超過社會責任所能忍受之範圍，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）主管機關編定為非可建築用地者，得申請損失補償。 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，然立法上並未考量此空間，一律皆予以補償，進而產生訂定子法時是否得限縮空間，以及是否產生增加法律所無限制之疑慮。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，但囿於本法明定需予以補償，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，但囿於本法明定需予以補償，基於政策性考

條文	說明
	量，爰以「政策性補償」為原則，並於第一項第一款及第二款明定其範圍。 三、前開補償對象以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者為限。本辦法與其他相關法令規定若均有補償時，應由單一法令規定辦理，並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。 四、第一項第一款位於活動斷層二側一定範圍，指依實施區域計畫地區建築管理辦法第四條之一所定範圍。第二款位於特定水土保持區，指位於行政院農業委員會已公告之特定水土保持區。 五、第二項明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，係考量行政處分需俟相關救濟程序穩定後始得作成，且考量政府對於補償金之籌措時間，故給予一年之緩衝期。 六、參考經濟部訂定之「水質水量保護區土地受限補償金發放標準」第五條規定及「水質水量保護區土地受限補償金申請書」，明定第二項但書及第三項有關申請書及選定書相關規定。
第九條 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下： 補償金額＝（既有合法可建築用地於公告直轄市、縣（市）國土計畫時之當期公告土地現值－申請補償時之當期公告土地現值）×編定為非可建築用地之土地面積×土地所有權權利範圍。	一、明定「特別犧牲補償」之價值計算。 二、參考他國對於損失補償之計算方式多採地價降低說，例如日本及德國，而美國對於地役權之價值計算亦以管制前後之土地價值差距進行補償。因此，針對本辦法特別犧牲補償之價值計算，爰以因公告實施直轄市、縣（市）國土計畫後所造成地價下跌之部分作為損失補償之標的。而考量直轄市或

條文	說明
	縣（市）政府每年對於地價動態之調查為公告土地現值，故以其為計算基準。
第十條 依第八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。	考量政府對於土地既有情狀或客觀條件上本就不適合建築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，並參酌過去一般之公共設施保留地地主以公告現值三成左右賣出，而地方政府常以一成五標購公共設施保留地，即約為一成五至三成之間。惟因經直轄市、縣（市）主管機關編定為非可建築用地之土地公告現值較公共設施保留地低，故建議「政策性補償」以管制前後公告土地現值之差距乘以百分之三十為計算基準。
第十一條 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後二個月內將審查結果與損失補償金額通知申請人，並為給付。 土地所有權人對前項損失補償金額不服者，得附具書面理由及證明文件，於收受補償通知之日起三十日內向該管直轄市、縣（市）主管機關提出異議。 直轄市、縣（市）主管機關對於第二項異議，應於二個月內予以查復。但異議內容如涉及計算補償金額基準之公告土地現值者，並應提經各該直轄市、縣（市）地價評議委員會查處後核復。土地所有權人不服異議處理結果者，得依法提起行政救濟。 直轄市、縣（市）主管機關對於提出異議案件之補償給付，得於異議處理結果核復後一個月內為之。	明定直轄市、縣（市）主管機關受理申請損失補償案件之審查程序、補償給付期限及救濟程序。
第十二條 直轄市、縣（市）主管機關依	為確保土地交易安全，並避免對同一土地

條文	說明
第八條至前條規定給付補償金額予土地所有權人後，應囑託登記機關於土地登記簿註記「本筆土地已依國土計畫法第三十二條第二項規定補償完竣」字樣。	為重複補償，爰由直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關於土地登記簿註記已為補償之事實。
第十三條 直轄市、縣（市）主管機關應設置補償金保管專用帳戶，保管領取遲延或不能領取之補償金，並將土地所有權人自領取截止之次日起算，屆滿三個月後未領取之補償金，存入該帳戶保管，同時通知土地所有權人。 土地所有權人得於領取遲延或不能領取原因消滅後，檢具證明文件向直轄市、縣（市）主管機關請求領取補償金。但自前項通知送達之次日起逾五年未領取之補償金，由直轄市、縣（市）主管機關繳還原國土永續發展基金所屬專戶。	一、當土地所有權人（即領取人）拒絕受領或因故不能受領時，按民法第三百二十六條規定，由直轄市、縣（市）主管機關為領取人提存之；並參考水質水量保護區土地受限補償金發放標準第八條規定，爰於第一項明定補償金保管及提存相關規定。 二、參考行政程序法第一三一條第一項規定：「公法上之請求權，．．．；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。」，爰於第二項明定時效消滅規定。
第四章 附則	
第十四條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法之施行日期。

附件一 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		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	平方公尺		
	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
 - （一）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。
 - （二）如申請損失補償之土地為共有者，應由全體共有人共同申請之，並請再檢附附件二「共同申請代表人選定書」。

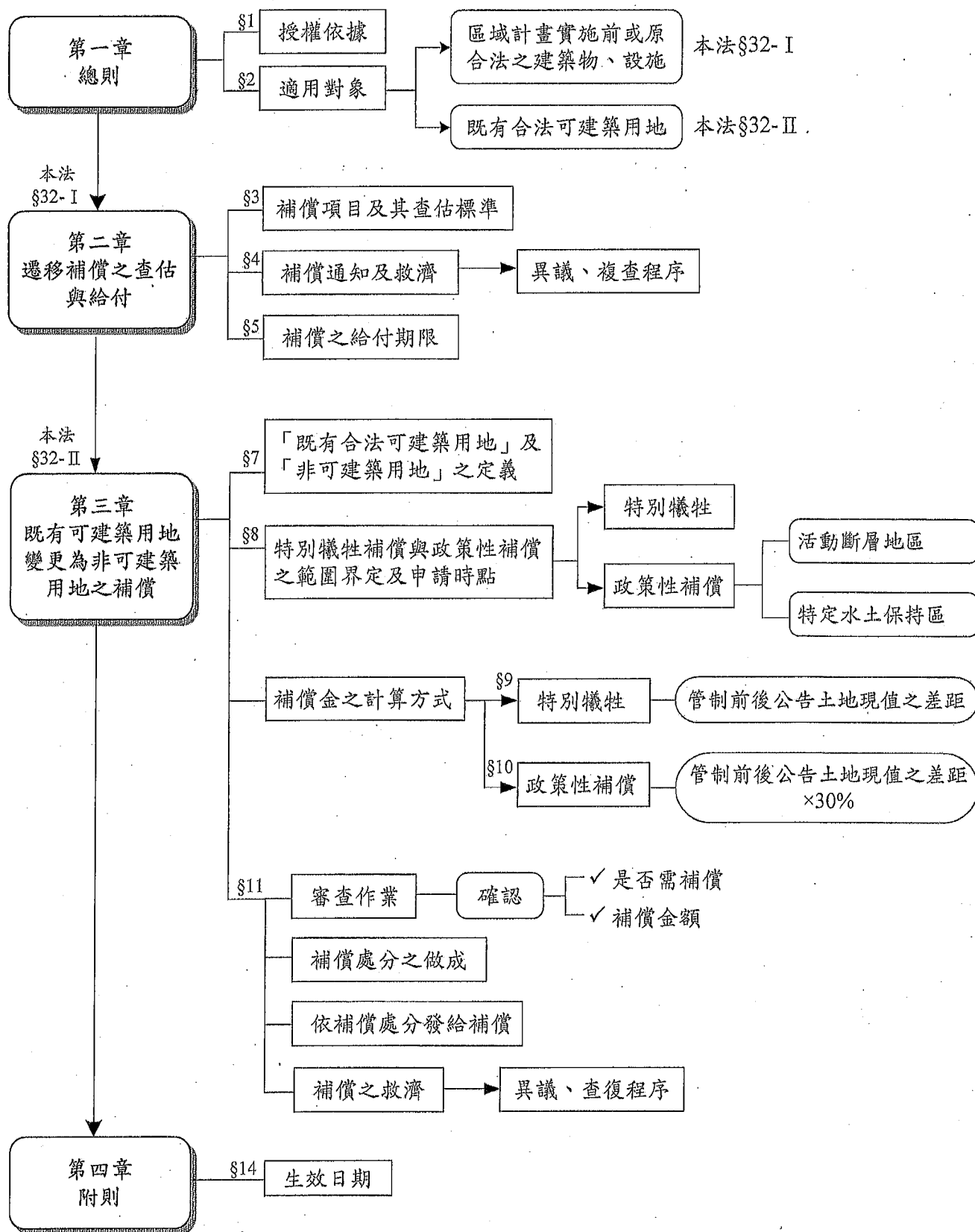
附件二 共同申請代表人選定書格式

共同申請代表人選定書										
1.	申請人	土地所有權人		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	住家電話：()-					
		地址	行動電話：							
2.	申請人	土地所有權人		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	住家電話：()-					
		地址	行動電話：							
3.	申請人	土地所有權人		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	住家電話：()-					
		地址	行動電話：							
4.	申請人	土地所有權人		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	住家電話：()-					
		地址	行動電話：							
5.	代表人	申請人兼上____ 人之代表人		身分證統一編號或 營利事業統一編號						
		代表人簽章		聯絡電話	住家電話：()-					
		通訊地址	行動電話：							

土地所有權人計_____人，依行政程序法第三十條規定，共同選定土地所有權人中之_____
(代表人姓名)為代表人，代表全體申請人申請國土計畫法第三十二條第二項補償金之權利。

資料來源：參考「水質水量保護區土地受限補償金申請書」附件2繪製。

附圖 1



附圖：國土計畫補償辦法（草案）條文架構

附圖 2

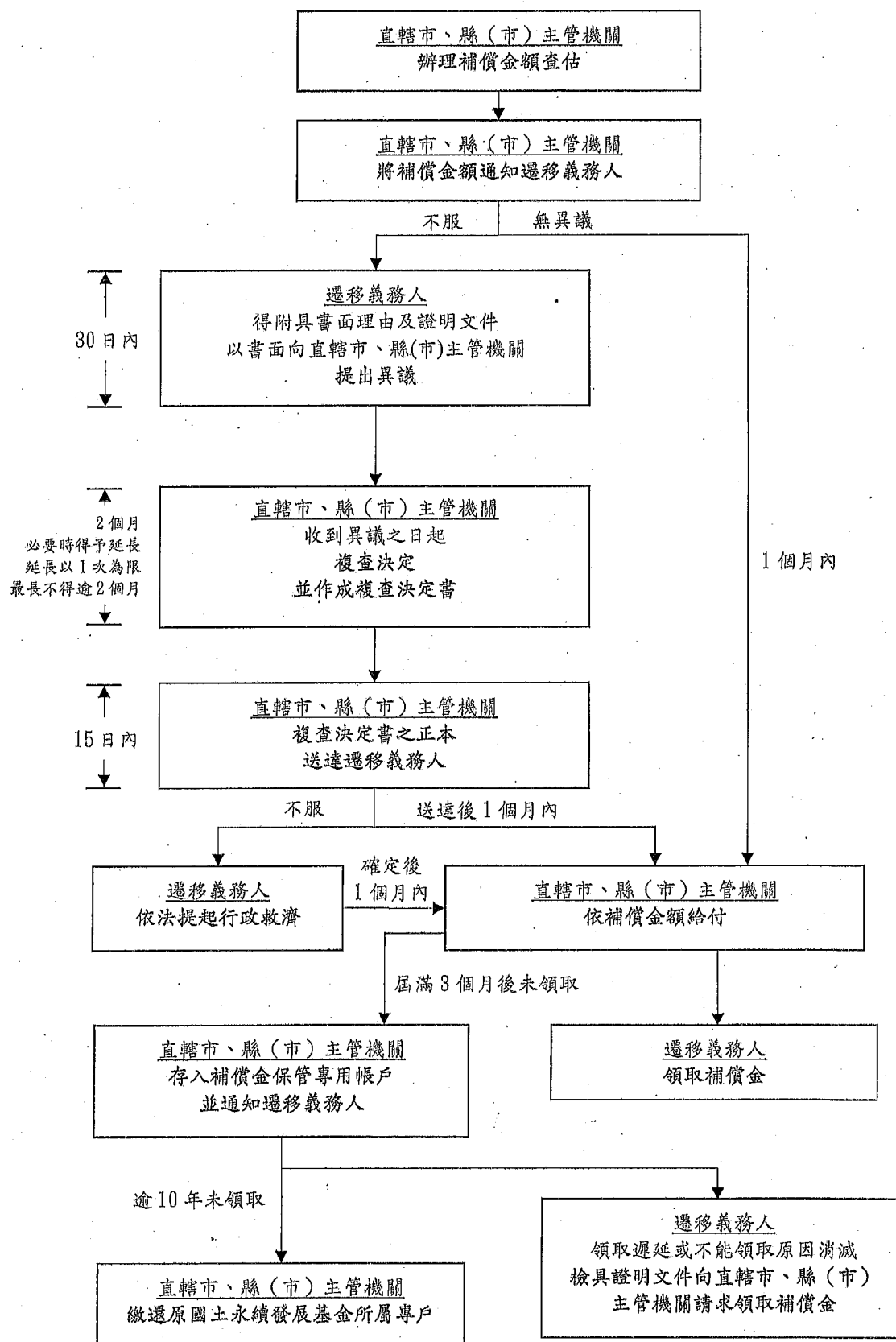


圖 2：遷移補償之辦理程序圖

附圖 3

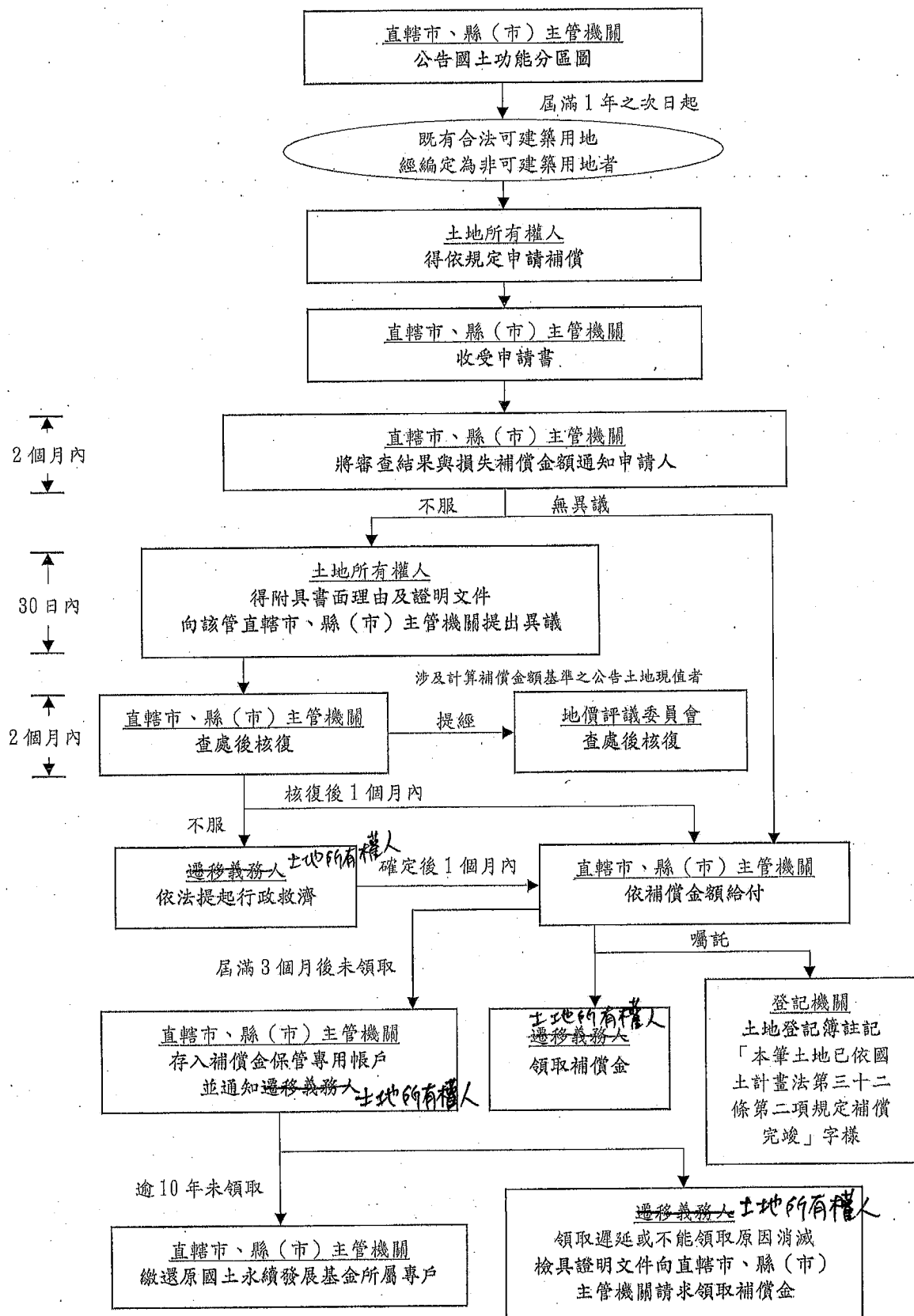


圖 3：既有可建築用地變更為非可建築用地之補償辦理程序圖