

不動產法 教科書系列

土地利用計畫法導論 二版

法條釋義與實例研習

陳明燦 著

Raumplanungsrecht
Einführung und Kommentar



Die Lehrbuchserie von Immobilienrechten

2427.580.23
2015.2

土地

利用計畫法導論

法條釋義與實例研習

陳明燦 著



新學林出版股份有限公司

土地利用計畫法導論：法條釋義與實例研習 /

陳明燦著.-- 二版.-- 臺北市：新學林，

2013.09

面；公分

ISBN 978-986-295-243-6 (平裝)

1.土地法規 2.土地利用 3.論述分析

554.1

102017566

土地利用計畫法導論 法條釋義與實例研習

作者：陳明燦

出版者：新學林出版股份有限公司

地址：台北市和平東路二段339號9樓

電話：(02) 27001808

傳真：(02) 27059080

網址：<http://www.sharing.com.tw/>

總經理：毛基正 副總編輯：林靜妙

副理：許承先 主編：李啟琳

版權部：林靜妙 責任編輯：王胤傑

製程管理：浩瀚

出版日期：2013年9月 二版一刷

郵撥帳號：19889774 新學林出版股份有限公司

劃撥金額1000元以上免郵資，未滿1000元每本加收郵資50元

定價：520 元

ISBN 978-986-295-243-6 (平裝)

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

門市地址：台北市和平東路二段339號9樓

團購專線：(02) 27001808 分機18

讀者服務：law@sharing.com.tw

電子商務：<http://www.sharing.com.tw>



親愛的讀者

為提昇您閱讀便捷性

新學林特別精心製作一系列台灣景物磁鐵書籤

將台灣的美與您共同收藏於扉頁

如欲索取請上新學林網站：

www.sharing.com.tw

致學如耕 涵泳歲稔

致學如辛勤耕耘，必歡盈沉浸於歲收穀物時。

二版序

按土地利用計畫（法）之本質屬行政計畫（法），於法律規範體系中係屬行政法總論中之重要一環。申言之，計畫行政於行政作用法中扮演重要的角色，然坊間一般行政法教科書對於行政計畫（法）有縱深剖析之論述者，寥寥可數，殊為可惜。又，究竟能否對於土地利用計畫予以法律規範，亦存有挑戰。蓋若予以法制化，雖可提升其內容之確定性而有助於人民對計畫內容之可預見性，進而預為準備與因應。然而，土地利用計畫本身即存有預測性與可調整性，從而，如何於計畫機關之裁量權以及計畫法規之確定性予以合理與客觀拿捏，著實不易。惟不論如何，於現行法治國「依法行政」以及「規範明確性」原則之要求下，建構一套土地利用計畫之外觀規範秩序，允有必要。

作者自民國 90 年任教於台北大學不動產與城鄉環境學系之「計畫法規」課程以來，每感於土地利用計畫法規不僅與行政法規關係緊密、不容割裂，即使與土地法規之關係亦是「盤根錯節」。從而，若無法從法體系著手建構一套合適之研讀系統，初學者實不易掌握與瞭解其內容。於是，作者不敏，學養亦有限，然基於學術責任與良知，仍勉力為之，乃有此書之問世。其除對於學術略盡棉薄之力外，亦旨在使讀者對於研習土地利用計畫法制，能收提綱挈領之效。

基上所述，本書內容乃採兼顧本國法與外（德）國法以及理論與實務之撰寫模式，前者如第一編（德國土地利用計畫法制分析）；後者則如第五編（選錄作者近來 10 篇實例研習文章）。此外，本書亦採「先基礎，後運用」原則，前者如第二編就行政法一般原理、原則為剖析；後者則如第三編與第四編乃是於旨揭行政法理基礎上分對「區域計畫法」與「都市計畫法」為逐條釋義，以收理論與實務之整合、

運作，並期能作為旨揭法令未來修改之參考。

茲於本書再版之際，作者除對旨揭第三編與第四編補入土地利用計畫理論與實務之新見解外，亦對 10 篇實例研習文章重新檢視並割愛若干篇案例，期盼本書內容能與時俱進。最後，本書附錄一乃是對「區域計畫法」以及「都市計畫法」之相關司法判解（包括釋字、判例與決議）之綜整與摘錄，以使讀者能藉以瞭解土地利用計畫法令於司法實務上之問題所在與相關見解，進而能共思法制規範之解決對策。

作者自從事教學與研究以來，承蒙諸多師長與同道之指導與啟迪，謹深致謝意；於本書再版之際，對於新學林出版公司之相助，表示謝忱。最後，作者要特別感謝內人除須應付工作，尚能用心持家與教導一雙兒女，讓作者得無後顧之憂而能專心於學術工作；而年邁雙親養育之恩與殷切之教誨，作者更是不敢或忘，謹以本書聊表內心無限感恩於萬一。

本書內容雖已力求豐富廣泛，但因坊間論著可資參考者有限，兼以作者能力有限，是思慮偏失與誤漏之處必多，謹祈讀者方家能繼續不吝賜教。

陳明燦 謹誌於
澎湖漁翁島老家
102 年 7 月

目次

第一編

外國土地利用計畫法制分析

以德國建築法典為例

第一章	公法上之理論基礎——基本法、建築法典與其他法令	003
第一節	基本法上人民建築自由權	003
第二節	基本法上地方政府鄉（鎮）土地利用計畫高權	007
第三節	公法上土地利用計畫與建築法令概論	011
第二章	土地利用計畫體制與整合簡述	015
第一節	土地利用計畫體制	015
第二節	土地利用計畫整合機制	018
第三章	建築指導計畫——土地利用計畫與建築計畫	023
第一節	建築指導計畫	023
第二節	土地利用計畫與建築計畫簡述	027
第四章	建築計畫之法規範性要求與權利救濟	031
第一節	形式要件	031
第二節	實體要件	033
第三節	人民對建築計畫之權利救濟	039
第五章	小結——對我國之啟發	043
第一節	土地開發計畫准駁判定機制	043

第二節 土地開發計畫與相關利益之衡量	
—以農地保護為例·····	048

第二編

我國土地利用計畫法制基礎分析

行政法之觀點

第一章 行政法上重要概念簡論 ·····	055
第一節 依法行政、法律解釋與行政裁量·····	055
第二節 行政處分·····	073
第三節 行政制裁與行政強制執行·····	088
第二章 土地利用計畫法與行政法之關聯性 ·····	099
第一節 行政計畫、程序及其法律效力·····	099
第二節 土地利用計畫法內部關聯性·····	115
第三節 土地利用計畫法外部關聯性·····	120

第三編

我國土地利用計畫重要法律分析

區域計畫法

第一章 序說 ·····	127
第一節 法規性質·····	127
第二節 土地利用計畫法制分析·····	136
第二章 區域計畫法之立法與修正重點 ·····	151
第一節 民國 63 年立法重點·····	151

第二節	民國 89 年修正重點	152
第三章	區域計畫法之法體系	155
第一節	法規體系	155
第二節	法條結構概述	157
第四章	區域計畫法內容析論	159
第一節	總則	159
第二節	區域計畫之擬定、變更、核定與公告	167
第三節	區域土地使用管制	177
第四節	區域開發建設之推動	189
第五節	罰則	190
第六節	附則	192

☞ 第四編 ☞

我國土地利用計畫重要法律分析

都市計畫法

第一章	都市計畫法立法與修正重點	195
第一節	民國 28 年立法重點	195
第二節	民國 53 年之後修正重點	196
第二章	都市計畫法之法體系	207
第一節	法規體系	207
第二節	法條結構概述	209
第三章	都市計畫法內容析論	211
第一節	總則	211
第二節	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	221

第三節	土地使用分區管制	251
第四節	公共設施用地	265
第五節	新市區之建設	293
第六節	舊市區之更新	298
第七節	組織及經費	306
第八節	罰則	309
第九節	附則	312

第五編

實例研習與思考

第一篇	非都市土地之使用變更及其法定要件	323
第二篇	單獨所有非都市土地違規使用與處罰對象	329
第三篇	非都市土地使用限制與免徵地價稅	335
第四篇	非都市土地違規使用與行政處罰 一以區域計畫法第 21 條為例	349
第五篇	都市計畫建築基地之法定空地與單獨拋棄	357
第六篇	都市古蹟土地與容積移轉	361
第七篇	都市農地使用之內涵認定與地價稅免徵之要件	367
第八篇	都市公共設施保留地地價稅稅基計算標準及 其徵收地價補償標準之辯正	373
第九篇	都市計畫公共設施保留地容積移轉法制與 適用對象	379
第十篇	都市更新權利變換與相關權利處理	385

附錄一	區域計畫法與都市計畫法司法判解 （釋字、判例與決議）	399
附錄二	國土計畫法（草案）內容	402
附錄三	本書重要（延伸）參考文獻	432
本書索引		435

圖表目次

圖 1-1-1-1：德國基本法上人民建築自由權	005
圖 1-1-2-1：德國鄉（鎮）之土地利用計畫高權	011
圖 1-1-3-1：德國公建築法上內容概觀	014
圖 1-2-1-1：德國國土利用計畫體系	
—以 NRW 邦為例	017
圖 1-2-2-1：德國空間總體與部門計畫之整合機制	
—以 NRW 邦地景保護計畫為例	021
圖 1-3-1-1：德國建築指導計畫及其下級計畫與法律性質	025
圖 1-3-1-2：德國建築指導計畫研擬步驟	
—以建築法典之規定為中心	026
圖 1-3-2-1：德國土地利用計畫內容概要	028
圖 1-3-2-2：德國建築計畫內容概要	029
圖 1-4-1-1：德國建築計畫之法規範形式要件	033
圖 1-4-2-1：德國建築計畫之法規範實質要件	039
圖 1-4-3-1：建築計畫規範性審查實施步驟	041
圖 1-5-1-1：德國土地開發類型與及其許可申請	046
圖 1-5-1-2：土地開發計畫許可准駁與相關計畫之關聯	047
圖 2-1-1-1：行政機關之裁量界限與依法行政相關原則	070
圖 2-1-1-2：行政機關裁量權發動與授權型態	071
圖 2-1-1-3：行政機關行政裁量、瑕疵與運作程序	072
圖 2-1-2-1：行政處分之種類與救濟	078
圖 2-1-2-2：違法行政處分之撤銷與損失補償	087
圖 2-1-2-3：合法行政處分之廢止與損失補償	087
圖 2-1-3-1：行政制裁之類別	090

圖 2-1-3-2：行政強制執行之類別	098
圖 2-2-1-1：行政計畫之過程與結果	101
圖 2-2-1-2：行政法上行政計畫概念 ——以德國為例	114
圖 2-2-2-1：土地利用計畫法內部相關法律關係 ——以都市計畫法為中心	116
圖 2-2-2-2：土地利用計畫法內部相關法律關係 ——以區域計畫法為中心	119
圖 2-2-3-1：土地利用計畫法外部行政法律關係 ——以都市計畫法為中心	120
圖 2-2-3-2：土地利用計畫法外部行政法律關係 ——以區域計畫法為中心	122
圖 3-1-1-1：行政法規階層概要	132
圖 3-1-1-2：司法實務判解階層概要	132
圖 3-1-1-3：行政法規與司法實務判解之關聯	133
圖 3-1-1-4：土地利用計畫法規體系 ——大樹之觀點	135
圖 3-1-2-1：日本「台灣都市計畫令」之計畫體系	138
圖 3-1-2-2：1964 年修正都市計畫法之計畫體系	139
圖 3-1-2-3：1973 年修正都市計畫法之計畫體系	140
圖 3-1-2-4：「國土綜合開發計畫法」（草案）下之 計畫體系	141
圖 3-1-2-5：現行國土計畫體系	143
圖 3-1-2-6：未來國土計畫體系	146
圖 3-1-2-7：土地利用計畫法規總觀	149
圖 3-3-2-1：區域計畫法條文結構概況	158
圖 3-4-1-1：區域計畫政策目標、區域計畫法立法目的與 實施工具	161

圖 3-4-1-2：區域計畫構成要素關聯性示意	166
圖 3-4-2-1：國家責任與損失補償制度	176
圖 4-2-2-1：都市計畫法條文結構概況	210
圖 4-3-1-1：土地使用與外部性（不存有外部成本）	219
圖 4-3-1-2：土地使用與外部性（存有外部成本）	219
圖 4-3-2-1：都市計畫形成過程	234
圖 4-3-3-1：農地使用變更之規劃理論 ——法律經濟分析之觀點	254
圖 4-3-3-2：某都市農業區、工業區與緩衝區地理位置 分布概況	254
圖 5-4-1：土地違規使用處置流程	352
圖 5-10-1：權利變換過程中參與者產權變動示意	389
圖 5-10-2：都市更新權利變換計畫相關權利人之參與面向與 內容	391
圖 5-10-3：權利變換過程中相關權利人之利益配置概要	393
表 1-3-2-1：德國土地利用計畫與建築計畫比較	030
表 3-1-2-1：我國現行國土計畫體制總觀	144
表 5-10-1：土地所有權人與權利變換關係人於 權利變換 前後之產權變動	396

第一編

外國土地利用計畫法制分析

以德國建築法典為例

