

臺中市政府地政局
暨臺中市中山地政事務所
土地徵收補償市價查估
與徵收書圖製作相關作業教育訓練

土地徵收補償市價查估
相關規定及書表製作

內政部

103年4月22日

1

大綱

- 土地徵收條例市價補償修正內容
- 徵收補償市價查估作業概念
- 徵收補償市價查估程序
- 宗地個別因素清冊製作
- 市價變動幅度
- 徵收土地宗地市價清冊及市價變動幅度表之應用
- 徵收補償市價查估作業檢討

2

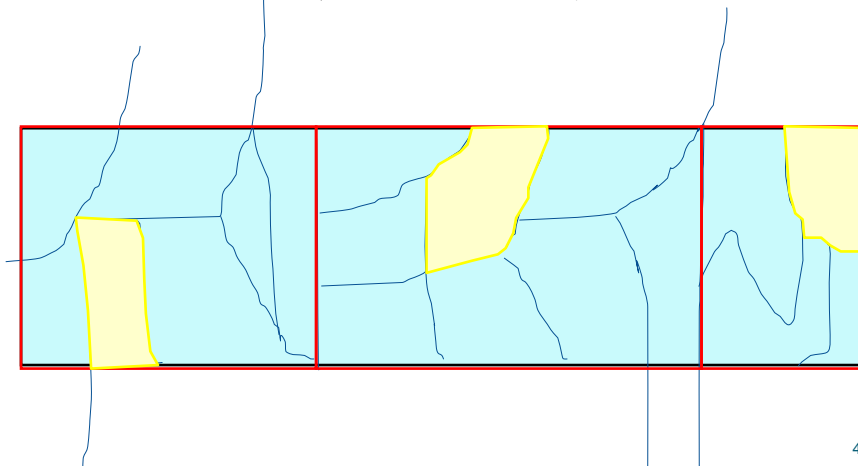
土徵條例條文修正內容-市價補償

- 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。
- 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每6個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。
- 前3項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

土地徵收條例第30條
3

徵收補償市價查估作業概念

- 訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」
- 以地價區段內比準地估價結合個別因素修正之宗地地價估價方式計算各別宗地之市價



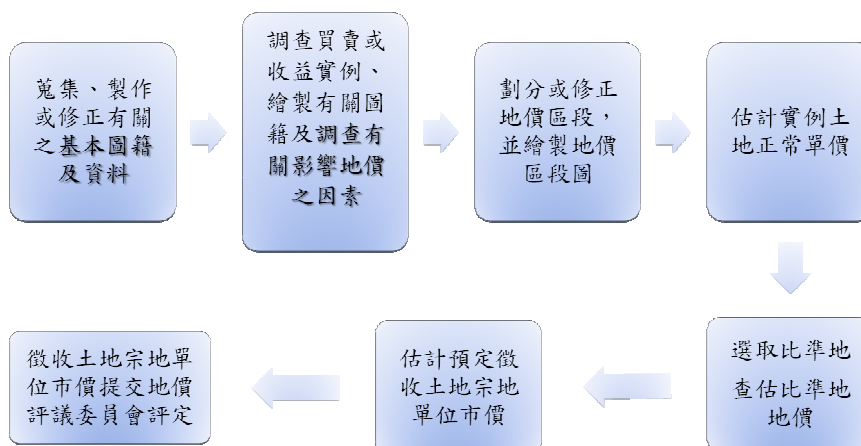
徵收補償市價查估作業概念

- 與公告土地現值作業之差異

公告土地現值	徵收補償市價
區段地價為主	宗地地價為主
各直轄市、縣(市)政府 及地政事務所	各直轄市、縣(市)政府 及地政事務所 或不動產估價師
主動依法查估	被動受理(由需用土地人提出)
全面	個案
公告日起適用一年	依查估基準日適用一年(半年以變 動幅度調整)或半年
全年相同	半年變動幅度

5

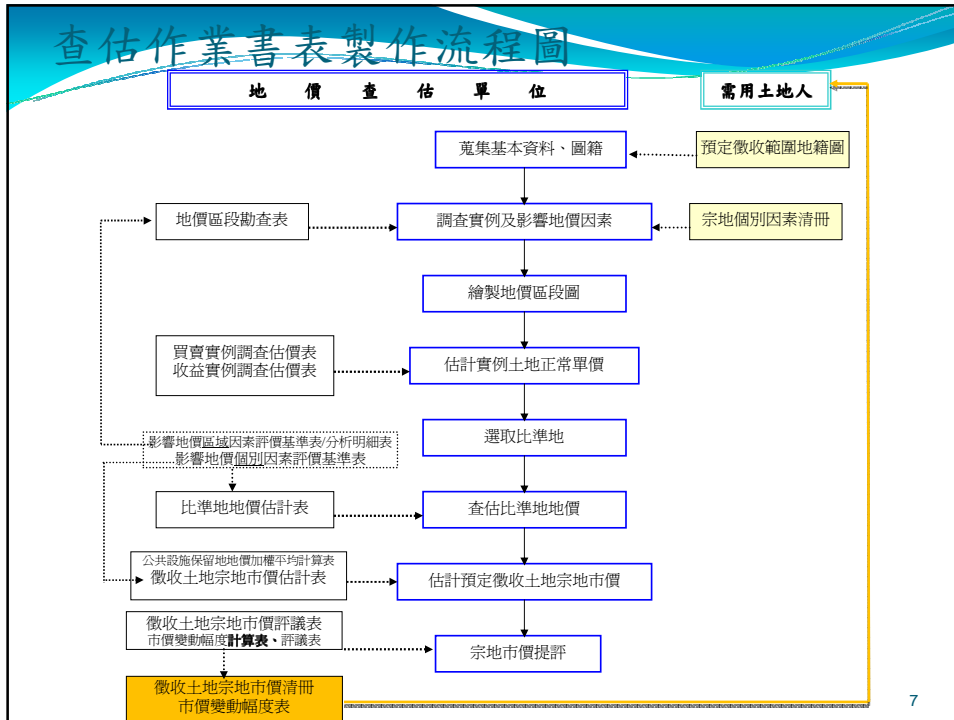
徵收補償市價查估程序



土地徵收補償市價查估辦法第4條

6

查估作業書表製作流程圖



7

徵收補償市價查估作業書圖

土地徵收補償市價查估辦法各項作業規定、各式書表

條文	作業規定、各式書表名稱	製作單位
6-8	買賣實例調查估價表	查估單位
6-8	收益實例調查估價表	查估單位
9 II	地價區段勘查表	查估單位
19 I	比準地地價估計表	查估單位
19 III	影響地價區域因素評價基準表最大影響範圍	內政部
19 III	影響地價區域因素分析明細表	查估單位
19 III、20 II	影響地價個別因素評價基準表最大影響範圍	內政部
20 III	徵收土地宗地市價估計表	查估單位
20 IV	宗地個別因素清冊(含預定徵收範圍地籍圖)	需用土地人
25	公共設施保留地地價加權平均計算表	查估單位
28	徵收土地宗地市價評議表	直轄市、縣(市)政府
28	徵收土地宗地市價清冊	查估單位
26、29	市價變動幅度計算表(含總表及續頁)、評議表	直轄市、縣(市)政府
29	市價變動幅度表	直轄市、縣(市)政府

8

蒐集基本圖籍及資料

- 不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、**預定徵收土地地籍圖**、土地使用計畫圖
- 地籍藍晒圖或地籍圖檔
- 地價區段略圖
- 其他有關圖籍及資料

土地徵收補償市價查估辦法第5條

9

調查影響地價因素

- 區域因素
 - 包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等
 - 勘查情形記錄於**地價區段勘查表**
- 個別因素
 - 宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件
 - 製作**宗地個別因素清冊**

土地徵收補償市價查估辦法第9條、第20條

10

影響地價因素評價基準

- 調整不同地價區段間區域因素差異率之基準
 - 部訂影響地價區域因素評價基準表(最大影響範圍)
 - 縣市自訂「影響地價區域因素評價基準明細表」
 - 查估單位製作影響地價區域因素分析明細表
- 調整不同宗地間個別因素差異率之基準
 - 部訂影響地價個別因素評價基準表(最大影響範圍)
 - 縣市自訂「影響地價個別因素評價基準明細表」
- 運用時機
 - 製作比準地地價估計表(區域因素、個別因素)
 - 製作徵收土地宗地市價估計表(個別因素)

11

地價區段劃分

考量區段間區域因素差異

- 於地價劃分一般原則中斟酌地價之差異，並考量各項影響地價因素，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段

易於考量區段內宗地個別因素

- 地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，同區段內土地個別因素之差異性減少

有助於選取較具代表性之比準地

- 有助於地價區段內選取較具代表性之比準地，估算之比準地地價始具代表性

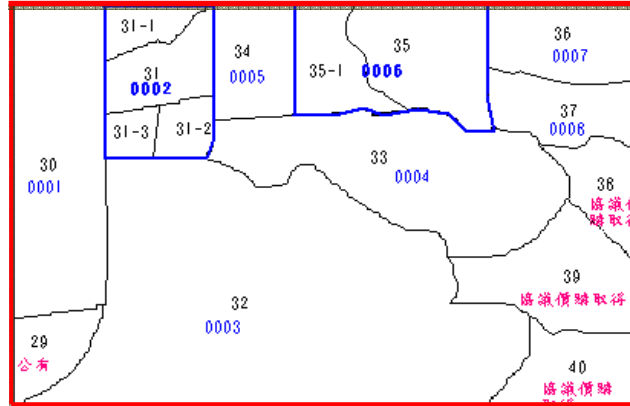
作為公設保留地毗鄰區段地價計算之依據

- 公設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
- 毗鄰非公共設施用地之認定為地價區段概念

12

圖例說明—地價區段圖

地價查估單位繪製地價區段圖



13

地價區段劃分

- Q：預定徵收土地為公共設施保留地其中不相連之零星數筆土地時，其劃設方式係以完整公共設施範圍劃設或是逐筆劃設？
- Q：計畫道路寬度為40m，目前需地機關預計僅徵收其中之10m，則該道路保留地應僅就本次徵收範圍劃設，或將非本次徵收但為同一道路用地之尚未徵收土地劃為同一地價區段？

14

實例

- 蒐集期間
 - 結合實價登錄資訊

估價基準日	蒐集期間/交易日期	完成實價登錄截止日
9/1	當年3/2~9/1	10/30
3/1	去年9/2~當年3/1	4/30

- 於案例蒐集期間以外之合理案例可作為檢視查估結果之參考
- 買賣實例vs收益實例
 - 有買賣實例但均無法有效掌握及量化調整時...

15

實例

- 情況調整修正
 - 實價登錄資訊揭露vs不揭露
 - 善用實價登錄備註欄資訊，有助於執行查估辦法第7條、第8條規定
 - 可掌握量化，進行修正調整者均可採用
 - 使用與法定用途不符之交易
 - 例如於農業區開設違章工廠做工業使用
 - 農業區開設商店、釣蝦場...做商業使用
 - 期待因素影響之交易
 - 都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區實例之選取

16

選取比準地

- 定義
 - 地價區段內具代表性之宗地
 - 作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地
 - 或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地
- 選取時機/區域
 - 預定徵收土地地價區段
 - 公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地地價區段
- 選取原則
 - 深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值者

土地徵收補償市價查估辦法第2、18條

17

選取比準地

- 公共設施保留地按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價
 - 毗鄰非公共設施保留地市價
 - 區段劃分
 - 比準地

18

估計預定徵收土地宗地市價

- 以比準地地價為基準
 - 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
 - 但都市計畫範圍內公共設施保留地不在此限
 - 填寫徵收土地宗地市價估計表
- 調整估計：依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整

土地徵收補償市價查估辦法第20條

19

徵收土地宗地市價清冊

徵收土地宗地市價清冊

案號： 1010901-00-000

查估單位就用地性質、調整率較大之宗地個別因素、其他特殊事項等，於備註欄註明，供需用土地人參考

興辦事業計畫名稱：

宗地流水號	鄉鎮市區	段小段	地號	面積 (M ²)	評定市價 (元/M ²)	備註
0001	○○	○○段○○小段	30	878	15,000	
0002	○○	○○段○○小段	31等	530	14,400	合併評價單元、地勢低窪
0002-01	○○	○○段○○小段	31	120		
0002-02	○○	○○段○○小段	31-1	210		
0002-03	○○	○○段○○小段	31-2	110		
0002-04	○○	○○段○○小段	31-3	90		
0003	○○	○○段○○小段	32	4,456	14,100	林業用地、地勢高亢、形狀不規則、非臨街地
0004	○○	○○段○○小段	33	850	14,400	形狀不規則、非臨街地
0005	○○	○○段○○小段	34	330	14,600	形狀不規則
0006	○○	○○段○○小段	35等	952	15,000	合併評價單元、農牧用地、方形、單面臨街、地勢平坦
0006-01	○○	○○段○○小段	35	630		
0006-02	○○	○○段○○小段	35-1	322		

20

市價變動幅度表

評議後提供需用土地人

市價變動幅度表

現期： 1010902-1020301

基期： 1010302-1010901

直轄市、縣(市)政府需註明變動幅度計算之範圍，尤其須對行政區內地價變動差異大分開計算區域有明確界定，以避免後續適用變動幅度範圍產生爭議

鄉鎮市區	範圍說明	評定變動幅度
○○	○○市全市	98.56%
△△	△△鎮全鎮	103.63%
◎◎	◎◎鎮、☆☆鎮及◇◇鎮共3鎮全部	103.13%
☆☆		
◇◇		
□□-1	□□鄉內介於**、※※、■間之區域	97.53%
□□-2	□□鄉內介於*※、※*、※間之區域	138.89%
□□-3	□□鄉內介於**、※※※、■*間之區域	85.71%

21

宗地個別因素清冊製作

- 製作單位：需用土地人
 - 預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣(市)主管機關者為準
 - 徵收補償市價查估得由需用土地人委託不動產估價師查估
- 製作時機
 - 未委託不動產估價師查估者，需用土地人於次年預定徵收之用地範圍辦理分割測量及調查用地資料後，即可預備製作徵收市價查估所需之「宗地個別因素清冊」、地籍圖等資料
- 製作目的
 - 本清冊由需用土地人製作，將預定徵收土地範圍資料詳實查明後，提供查估單位，作為估計宗地市價之用
 - 如查估單位查證認有疑義，洽需用土地人確認並更正

土地徵收條例施行細則第31-1條、土地徵收補償市價查估辦法第20條

22

宗地個別因素清冊報送

- 報送時間
 - 原則：前一年9月1日前
 - 因查估市價與估價時間點及宗地條件(例如：面積、寬度、深度、形狀、距公共設施距離...等)關係甚鉅，故**報送資料以預定於次年辦理徵收作業者為限**，未確定徵收者請勿報送，以免浪費行政資源
 - 重大、急迫案件：當年3月1日前
 - 屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者
 - 部分重大建設徵收案件因作業時程緊迫，故倘未及於9月1日報送，另得於預定徵收當年3月1日前報送
 - 例外：提供查估之市價
 - 需用土地人未及於9月1日或3月1日前提供直轄市、縣(市)主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，**應提供查估之市價予直轄市、縣(市)主管機關，或協調直轄市、縣(市)主管機關查估市價**，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔

土地徵收條例施行細則第31-1條、土地徵收補償市價查估辦法第20條²³

宗地個別因素清冊

- 函文報送資料：
 - 宗地個別因素清冊
 - 本清冊以EXCEL(xls格式)製作，請勿修改欄位及名稱
 - 經以內政部開發之單機檢核程式檢核通過後
 - 以紙本(A4橫式列印)造冊，首頁頁尾應載明填寫日期，並依各需用土地人分層負責相關規定逐級核章
 - 其餘各頁間加蓋騎縫章
 - 應同時提供宗地個別因素清冊EXCEL電子檔(xls格式)
 - 預定徵收範圍地籍圖
 - 不限比例尺，惟需能清楚顯示預定徵收範圍及地號
 - 圖面需標示宗地流水號、合併評價單元
 - 全筆已達成協議、公有土地等非屬預定以徵收方式取得者，不列入宗地個別因素清冊，應另予標明

宗地個別因素清冊

- 函文報送資料：
 - 屬土地徵收補償市價查估辦法第27條第1項但書或第2項情況者，應於函文敘明當年徵收急迫性或重大公共建設推動需要之詳細原由
 - 需用土地人於提供上開資料時及後續修正資料時，應同時撥付所需查估作業費

25

Q&A

- Q：報送宗地個別因素清冊有無條件？
 - 9/1報送資料以預定於次年辦理徵收作業者為限，未確定徵收者請勿報送，以免浪費行政資源
 - 預定於次年辦理徵收作業之認定方式：
 - 確認用地取得經費：已踐行協議價購程序或已編列概算(預算)
 - 確認用地範圍：
 - 都市計畫公共設施保留地已完成都市計畫變更程序及樁位，得辦理預為分割作業
 - 非都市土地已完成預為分割作業
 - 尚未完成都市計畫樁位點交或樁位公告尚未完成等地所無法辦理預為分割案件，請於完成預為分割再報送辦理市價查估作業；如先行報送者，應退件，不予查估

土地徵收條例施行細則第31條之1、土地徵收補償市價查估辦法第27條、土地徵收作業手冊p.58-p.60

26

Q&A

- Q：報送宗地個別因素清冊有無條件?(續)
 - 「102年土地徵收補償市價查估檢討第1次會議」(實務檢討序號21~24提案) 結論三
 - 另為認定需用土地人報送之案件是否符合預定於次年辦理徵收作業之要件，各直轄市、縣(市)政府查估單位得要求各需用土地人報送查估資料時，加附確認用地取得經費、確認徵收用地之證明文件。
 - 倘未能認定符合預定於次年辦理徵收作業之案件，得予以退件。

宗地個別因素

- 預定徵收土地宗地市價應以比準地地價為基準，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。但都市計畫範圍內公共設施保留地不在此限。
- 各項個別因素由估價人員視土地個別因素實際有差異之細項調整：
 - 宗地條件：面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢
 - 道路條件：道路種類、面臨道路寬度
 - 接近條件：接近學校、市場、公園(廣場)、火車站、公車站、商圈等之距離
 - 周邊環境條件：嫌惡設施、停車方便性等
 - 行政條件：使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建

土地徵收補償市價查估辦法第20條

宗地個別因素清冊-通則

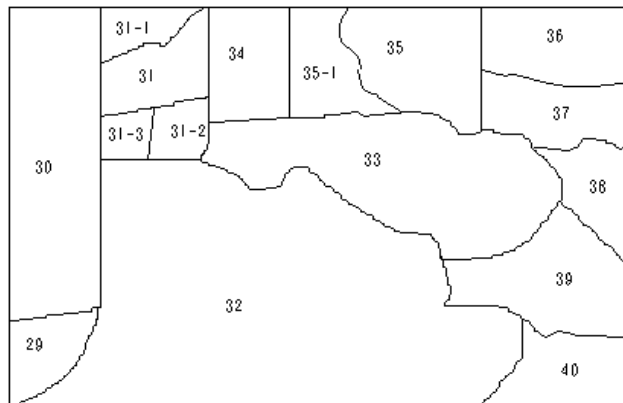
- 預定取得之用地範圍中，全筆已達成協議、公有土地等非屬預定以徵收方式取得(例如：公地撥用)之土地，不列入宗地個別因素清冊
- 合併評價單元條件：
 - 行政條件相同土地、屬單一所有權人且相鄰者，合併為一宗土地填寫
 - 相鄰接數筆土地其所有權人及其持有持分均相同，且行政條件相同者，亦比照辦理
- 合併評價單元之查估：
 - 查：需用土地人填寫宗地個別因素清冊時應詳細查填
 - 估：由地價人員個案判斷是否對土地所有權人有利，



29

圖例說明--合併評價單元

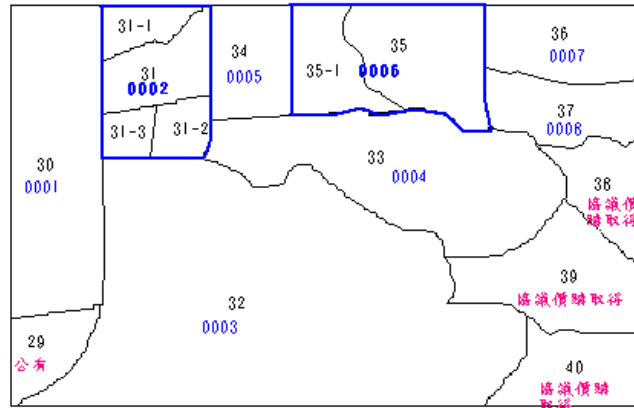
地籍圖-預定徵收範圍



30

圖例說明--合併評價單元

地籍圖--預定徵收範圍(搭配宗地個別因素清冊製作)



31

宗地個別因素清冊-通則

- 註明是否辦竣協議價購程序，已辦竣者請填協議金額
- 各細項欄位除依填寫說明得免填者外，均應詳實調查
 - 都市計畫範圍內之公共設施保留地，應填寫○基本資料、7面積及5行政條件(細項22~25)，細項8~21得免填

32

宗地個別因素清冊-基本資料

- 案號：需用土地人免填，函送後由市價查估單位編碼
- 宗地流水號：
 - 合併評價單元後各宗地以母號4碼依序編碼
 - 0001
 - 合併前各筆土地以母號4碼+子號2碼依序編碼
 - 0001-01
 - 0001-02
 - 0001-03
 - 上例為3筆併為1筆

33

宗地個別因素清冊-基本資料

- 0基本資料、7面積：
 - 依土地登記地籍資料填寫為原則
 - 經地政事務所預為分割者：
 - 土地標示及面積得以預為分割資料填寫
 - 地籍分割確定後，需用土地人應將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估計結果
 - 共有土地其「所有權人或管理人姓名」欄請填載「所有權人或管理人姓名(1人為代表)等幾人」，例：「李某等3人」，另檢附各筆共有土地共有人及對應持分附表供核對
 - 應搭配地籍圖查對各筆地號位置，以確認是否符合相鄰之要件，符合者再填寫此附表

34

宗地個別因素清冊-宗地條件

- 8寬度、9深度：
 - 以公尺數計填；四捨五入至個位數
 - 實際量測結果小於1公尺者，依實際量測公尺數填寫至小數點以下第2位
 - 10形狀為不規則者，需用土地人應盡量量測寬度、深度，除非形狀相當零碎不方整，寬度、深度得空白
 - 寬度量測對象原則以面臨主要出入道路面為準
- 10形狀：2類
 - 方形：正方形、長方形、近似方形、近似長方形均以方形填列
 - 不規則形
- 11臨街情形：2大類6小類
 - 臨街地(5小類)：指得以道路(不計面臨路寬)等直接出入之宗地
 - 請直接填寫單面臨街、路角地、雙面臨街、三面臨街或四面臨街
 - 非臨街地：指臨街地以外之土地

35

宗地個別因素清冊-宗地條件

- 12地勢：3類
 - 高亢（自主要出入道路以梯坡上行通達者）
 - 平坦
 - 低窪（自主要出入道路以梯坡下行通達者）
- 13道路種類：5類
 - 臨街地依該宗地實際出入道路，分為主要道路、次要道路、巷道、農路
 - 參考「市區道路及附屬工程設計標準」
 - 主要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間之主要幹線道路
 - 次要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間得聯絡主要道路與服務道路之次要幹線道路
 - 如屬11臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白

36

宗地個別因素清冊-道路條件

- 14 面前道路寬度：
 - **臨街地**依實際出入道路路寬，以公尺為單位填寫
 - 都市土地農業區、保護區等或非都市土地面臨農路且無街道名稱者，依實際量測農路寬度或圖上量測之寬度為準
 - 如屬¹¹臨街情形之**非臨街地**，則填「無」，不得空白

37

宗地個別因素清冊-接近條件

- 15~19（3接近條件）：自該宗地中心點量測下列設施，分項填寫名稱及距離（公尺數）
 - 若無，則填「無」，距離欄空白
 - **學校**（含國小、國中、高中、大專院校）
 - **市場**（含傳統市場、超級市場、超大型購物中心、產銷中心...等）
 - **公園、廣場**（含里鄰公園、一般公園、廣場徒步區）
 - **車站**（含火車站、高鐵站、客運站、捷運站、公車站（牌））
 - **商圈**

38

宗地個別因素清冊-周邊環境條件

- 20 嫌惡設施：視實際情形填載
 - 如高壓鐵塔、瓦斯槽、環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場或掩埋場、焚化爐等
 - 若無，則填「無」，距離欄空白
- 21 停車便利性：依接近該宗地時停車之便利情形填寫
 - 如路邊停車、收費路邊停車、有停車場...等。

39

宗地個別因素清冊-接近條件/周邊環境條件

- 同一細項有多個設施存在(如有多個學校、多個嫌惡設施...)
 - 則以對當地影響最大者填寫
 - 且同一徵收範圍之填寫基礎需一致(亦即皆以某主要學校為填寫對象)
- 同一徵收案各宗地單個細項之比較基準(設施)儘量統一
 - 如因預定徵收區狹長或面積大，致需用土地人調查個別因素時需再劃分小區域填寫尚無不可
 - 查估單位可在區段劃分時納入考量，於各別地價區段選取比準地

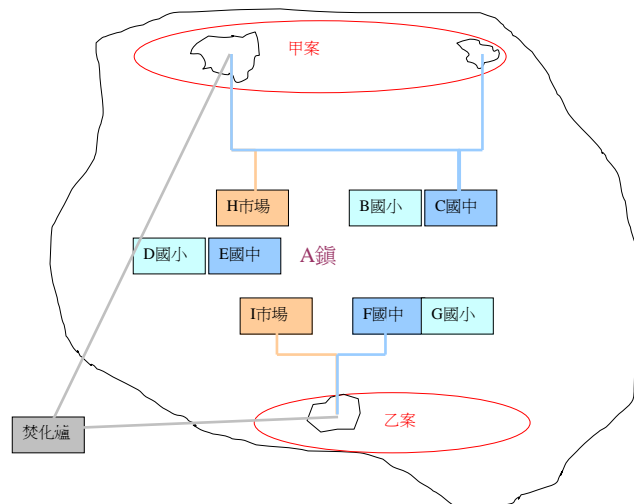
40

宗地個別因素清冊-接近條件/周邊環境條件

- 各項設施對估價標的價格之最大影響距離因地制宜
 - 需用土地人於填寫時將距離最近、影響最大的設施填入
 - 或在填寫清冊前先洽詢當地地政事務所了解其影響地價個別因素評價基準明細表訂定之各項設施距離之調整級距
 - 至於是否對地價造成影響，則由查估人員判斷
- **細項量距**：建議以各個細項是否因通達該地點而受影響，決定採路線距離或直線距離
 - 例如學校、市場需通達該地點，則採路線距離為宜
 - 嫌惡設施如焚化爐之影響來自空氣汙染等之影響，則可採直線距離
 - 惟無論採路線或直線量測距離，每一案各個細項之量測標準須一致

41

宗地個別因素清冊-接近條件/周邊環境條件



42

宗地個別因素清冊-行政條件

- 22~24使用分區或編定用地、建蔽率、容積率：
 - 依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫
 - 非都市土地
 - 都市計畫範圍內公共設施保留地
 - 依土地徵收條例第4條規定先行區段徵收者
 - 依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定填寫
 - 都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地
 - 倘確無法追溯變更前之使用管制條件，請需用土地人於清冊相關欄位或報送公文中註明

43

宗地個別因素清冊-行政條件

- 25有無禁、限建：依該宗地報送徵收計畫書前有無禁止建築或限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制）等情況填寫。
 - 如無，則填「無」
 - 如有，請填明「有禁止」或「有限制」，並敘明禁、限建情形

44

宗地個別因素清冊-其他

- 6其他：如有其他特殊事項請註明於本欄
 - 1~5各細項填妥後，就其5行政條件中細項使用管制條件與其所載法定使用分區或編定用地、建蔽率、容積率及禁限建情形不同者，應加註
 - 例如：依水利法規定之水道治理計畫線或堤防預定線內、尋常洪水位行水區域等預定徵收土地或依其他法律得徵收土地，其使用管制條件再限縮
- 欄位不足填寫之需加註事項，得於報送公文中敘明

45

宗地個別因素清冊--單機檢核程式檢核須知

如何取得

- 至內政部地政司全球資訊網-市價徵收補償專區下載
- 區段地價估價作業系統WEB版-土地徵收補償市價查估子系統
 - 下載檢核程式提供需用土地人先行檢核
 - 查估單位經檢核再將清冊匯入

下載檔案(rar檔)

- 檢核程式(run.bat)
- 安裝及操作說明
- 宗地個別因素清冊格式(excel檔-xls格式)

檢核內容

- 檢核宗地個別因素清冊excel檔案之第1張工作表
- 僅就格式及部分欄位邏輯性進行簡單檢核，以便匯入查估系統
- 未能就實質內容正確性(如地段、地號、面積、所有權人、各項設施名稱、距各項設施程度)進行檢核

46

宗地個別因素清冊-通案事項

- 資料變動時
 - 上開宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件之細項及其他欄資料，於填寫報送後至估價基準日期間如有變動(含遺漏、錯誤)
 - 需用土地人應主動洽查估單位釐正

47

宗地個別因素清冊

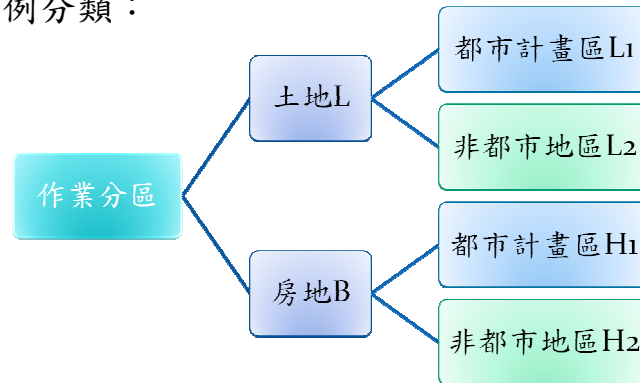
- 填載問題
 - 需用土地人填報面積：填寫預定徵收部分
 - 與查估單位查估面積之關係
 - 對於面積、臨街情形、形狀、寬深度因素則斟酌分割前該筆土地及所有權等整體狀況酌予調整差異率，並於徵收土地宗地市價估計表備註欄說明
- 漏報補送
 - 併入前案
 - 以同一估價基準日查估
- 錯誤更正
- 合併評價單元之查估
 - 查：需用土地人填寫宗地個別因素清冊時應詳細查填
 - 估：由地價人員個案判斷是否對土地所有權人有利

土地徵收補償市價查估辦法第4條

48

市價變動幅度計算

- 作業分區：鄉、鎮、市、區各行政區為原則
 - 地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區亦得合併計算
 - 行政區內地價變動差異大之地區得分開計算
- 實例分類：



市價變動幅度計算——作業步驟

蒐集買賣實例

- 現期T：前一年9/2~當年3/1
- 基期B：前一年3/2~去年9/1
- 分為土地(L)及房地(H)2類計算比例(R_L 、 R_H)

計算實例市價單價並分期排序

- 分期分類計算各實例市價單價(P_{Lji} 、 P_{Hji})並排序

市價變動幅度計算—作業步驟(續)

分期計算排序後百分位數25至百分位數75間案例市價單價平均值

- 分期取土地、房地各類別排序後25%~75%間實例
- 計算基期(B)土地(L)、房地(H)各類別實例比例(R_{L1} 、 R_{L2} ； R_{H1} 、 R_{H2})
- 計算基期(B)各類別單價平均值(BL_1 、 BL_2 ； BH_1 、 BH_2)
- 以基期(B)各類實例比例加權計算基期單價平均值(AB)
- 計算現期(T)各類別單價平均值(TL_1 、 TL_2 ； TH_1 、 TH_2)
- 以基期(B)各類實例比例加權計算現期單價平均值(AT)

計算市價變動幅度

- 市價變動幅度(V)
=現期市價單價平均值(AT)/基期市價單價平均值(AB)

市價變動幅度計算

- 103年起計算市價變動幅度實例基礎
 - 估價基準日：每年3月1日
 - 實例蒐集期間
 - 現期：前一年9月2日至當年3月1日
 - 基期：前一年3月2日至前一年9月1日
 - 實例來源
 - 採至當年4月30日已完成實價登錄申報案件為計算基礎
- 實例過濾
 - 不納入：
 - 完成實價登錄，但未轉入整合系統
 - 實價登錄交易標的種類為車位、建物、租賃、預售屋
 - 不揭露、異常、撤銷、單價為0
 - 建物第一次登記後首次大量買賣移轉登記案件

市價變動幅度計算

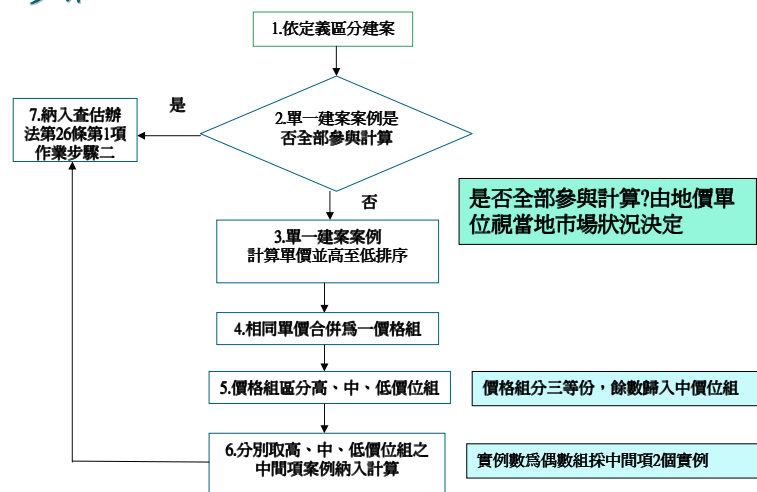
• 如何過濾建物第一次登記後首次大量買賣移轉登記案件(建案)?

- 目的：避免基期與現期兩期之間因此類案件量體差異，造成市價變動幅度計算結果偏離當地市場正常狀況
- 定義：相同建築完成年月且相同基地地號

53

市價變動幅度計算

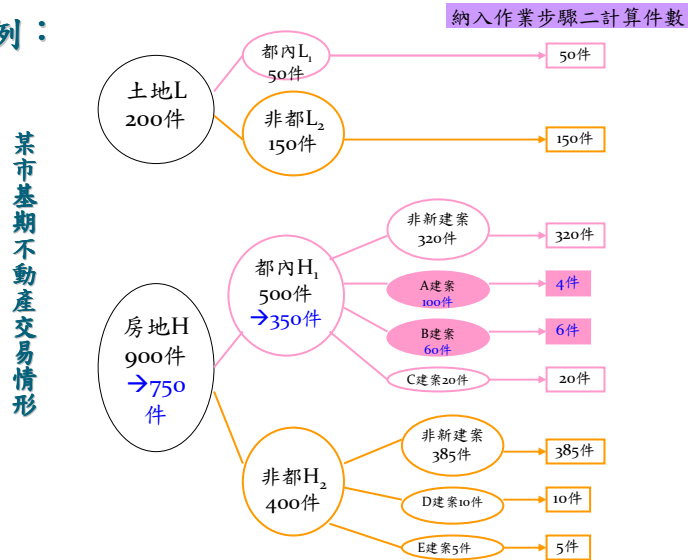
• 步驟



54

市價變動幅度計算

● 舉例：



55

土地 地市價 市價變動幅度

-價

● 1 2

9月1日前報送	查估類型	案例蒐集、調查期間	估價基準日	評議時間	適用期間
第1次	市價	3/2~9/1	9月1日	每年12月底前	次年1~6月
第2次	市價變動幅度	現期 去年9/2~今年3/1 基期 去年3/2~9/1	現期 3月1日 基期 9月1日	每年6月底前	當年7~12月

土地 市價

56

徵收土地宗地市價清冊

及市價變動幅度表之應用-價格適用期間

- 例外：當年具急迫性或重大公共建設推動之需者

3月1日前報送	查估類型	案例蒐集、調查期間	估價基準日	評議時間	適用期間
1次	市價	9/2~3/1	3月1日	當年 6月底前	當年 7~12月
		3/2~9/1 9/2~3/1	9月1日 市價變動幅度 3月1日		當年 1~12月

土地徵收補償市價查估辦法第27條~第29條

57

估價日期及價格適用期間

- Q：依查估辦法第27條第2項(未及9/1、3/1)報送者，其估價基準日為何？
 - 需用土地人未及於9/1或3/1前提供資料，即介於兩次評議間之緊急或臨時徵收案，應選擇配合預定徵收該價格適用期間之基準日，以利地價查估單位作業之一致性，避免受到不同查估時點認定導致價格紛亂情形
 - 請需用土地人預估該案徵收計畫報送、徵收公告及發價時間點

58

徵收土地宗地市價清冊 及市價變動幅度表之應用

- 縣市政府提供之評定市價適用期間
 - 以9月1日為估價基準日，該價格適用於次年12月底完成發價案件
 - 倘該案件之徵收計畫報送、徵收公告及發價中任一時間點係於下半年(7月1日起)辦理者，需用土地人應配合土地徵收條例第30條第3項規定，依已評定之6個月間市價變動幅度計算調整徵收補償地價
 - 市價變動幅度係作為7月至12月間調整徵收補償地價之依據，故前已以9月1日為估價基準日查估評定之徵收補償市價始有調整之基礎
- 部分徵收案件因作業時程緊迫，故尚未及於9月1日報送，另得於預定徵收當年3月1日前報送資料，適用於當年12月底完成發價案件

59

Q&A

- Q：超過評定市價適用期間如何處理？
 - 依土地徵收補償市價查估辦法規範，查估、評議之價格及變動幅度有其適用期間
 - 需用土地人對於用地取得案之作業時程應全程掌控
 - 故倘需用土地人評估未能於價格適用期間辦竣徵收發價，致逾該徵收市價適用期間者，該需用土地人即應主動依查估辦法期限重新報送相關資料並負擔查估作業經費，
 - 查估單位於整體作業中僅協助提供市價，未能管控各該案件之用地取得作業時程
 - 由查估單位以新案重新查估，以合理反映市價
 - 需用土地人須於取得重新查估、評議之市價，再辦理後續徵收計畫書報送或徵收公告發價等事宜。倘未重新報送查估未能取得新年度市價。

60

徵收土地宗地市價清冊 及市價變動幅度表之應用

- 需用土地人如何以市價變動幅度調整徵收補償地價？
 - 以9月1日為估價基準日查估評定之徵收補償市價始有調整之基礎。
 - 配合土地徵收條例第30條第3項規定，將之前取得之「徵收土地宗地市價清冊」（估價基準日為去年9月1日）所載評定市價，依6個月間之市價變動幅度(以今年3月1日為估價基準日)調整徵收補償地價。

61

Q&A

- Q：市價查估除由縣市政府辦理外，需用土地人可否將委託不動產估價師查估？
 - 將進行**協議價購程序前**即可將該案自行委託不動產估價師查估
 - 倘協議不成，續由該估價師辦理徵收市價查估後，將查估結果報送縣市政府提交地評會評議
 - 需用土地人委託不動產估價師辦理市價查估，於簽訂委託估價契約時即應敘明不動產估價師對該案之義務、後續應配合辦理事項
 - 例如：土地所有權人提出訴願、訴訟時，協助縣市政府說明查估作業...

62

Q&A

- Q：如何取得協議價購參考價格？
 - 協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，需用土地人進行協議價購前應廣泛蒐集參考市價資料
 - 101年2月2日台內地字第1010085864號函及101年3月15日台內地字第10101307672號函：提示3種取得參考市價管道
 - 政府相關公開資訊：實價登錄資訊(內政部不動產交易實價查詢服務網)...
 - 不動產仲介業之相關資訊：網站
 - 委由不動產估價師查估
 -

63

- 需用土地人未完成協議價購程序，即報送資料辦理徵收補償市價查估、評議作業之妥適性
 - 102年4月15日台內地字第1020147100號函
 - 需用土地人vs查估單位、地評會分工與作業期程
 - 需用土地人：主動依期限報送**預定**徵收案件資料vs協議價購程序
 - 查估單位(估價師或縣市政府地價單位)：查估
 - 地評會(縣市政府)：評議
 - 需用土地人協議價購標準vs地評會評定之市價
 - 取得各項**參考**市價資訊
 - 綜合評估內部簽辦協議範圍(房價、地價、房地價、補償金、救濟金...)
 - 確實與土地所有權人進行協議

徵收補償市價查估作業檢討-內政部檢討會-

- 法規修正
 - 研修土地徵收補償市價查估辦法(草案)
 - 配合實務作業情形，修正所需蒐集、製作或修正相關之基本圖籍及資料項目。(修正第5條)
 - 修正土地徵收補償市價查估買賣實例與收益實例蒐集調查之規範。(修正第6條)
 - 配合實務作業就收益實例、建物裝潢費用查證確認事項酌作文字修正。(修正第8條)
 - 修正劃分地價區段之作業分區以鄉、鎮、市、區為原則，並新增調查影響區段地價之區域因素。(修正第10條)
 - 實例蒐集期間之原則與例外。(修正第17條)

65

徵收補償市價查估作業檢討-內政部檢討會-

- 研訂修正土地徵收補償市價查估辦法(草案)
 - 明定宗地個別因素清冊之行政條件填報方式。(修正第20條)
 - 以市價變動幅度計算之宗地單位地價尾數進位方式。(修正第21條)
 - 都市計畫公共設施保留地市價計算方式得考量原使用管制條件等條件與毗鄰非公共設施保留地差異及區域因素調整，以及區段徵收範圍內公共設施保留地市價計算方式。(修正第22條)
 - 規範申請一併徵收殘餘土地之徵收補償市價查估方式。(新增第25條之1)
 - 賦予市價查估、評議及徵收計畫報送期程配搭彈性，以利實務作業進行。(修正第28條)

66

徵收補償市價查估作業檢討-審計部調查-

- 地方審計處(室):
 - 個案
 - 實務作業缺失：比準地選取、地價區段劃分、區段勘查未詳盡、地評會紀錄簡報資料未盡周全...
 - 修法：查估、評議作業期程(查估辦法第28條、第29條)
- 審計部：
 - 注意事項：各市縣政府辦理市價重覆查估作業比率偏高，增耗行政資源
 - 目前的改善方式：查估作業費、退件...
 - 建議事項：研議訂定協議價購市價查估相關作業規範，以增進公共建設執行效率
 - 目前有沒有查估作業規範？
 - 各縣市作法

67

徵收補償市價查估作業檢討-訴願情形-

- 訴願理由
 - 補償費太低不符市價
 - 未採實際成交案例(時間、區位、使用條件)
 - 與鄰地價格差異
- 訴願決定情形
 - 撤銷原處分
 - 毗鄰區段地價錯誤，至公保地計算結果有誤
 - 地評會復議程序未完成、逾案例蒐集期間案例之處理(?)
 - 應敘明未採某區域案例理由
 - 比準地地價推估時，部分細項調整修正邏輯及數據有誤
 - 不同性質用地劃為同一區段：影響以比準地價格推估其他宗地之合理性
 - 訴願駁回
 - 買賣實例調查估價表引用錯誤，但因訴願法第81條第1項規定，不得為更不利益之變更或處分，故原處分仍予維持

68



報告完畢
敬請指教