

土地徵收市價查估 與法院判決解析

蔡孟澤 博士 / 不動產估價師



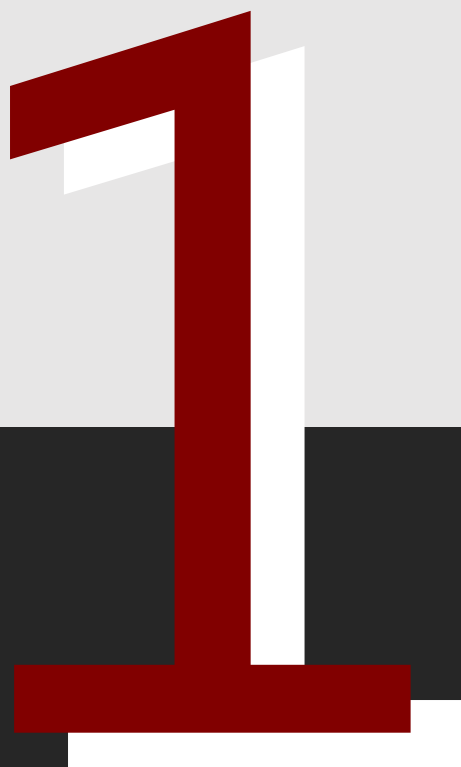
目錄

01 講師介紹

02 徵收市價查估流程

03 法院判決分享

04 實務問題討論



講師介紹

講師介紹



蔡孟澤 不動產估價師

國立臺灣科技大學 工學博士

現任

- 客觀不動產估價師聯合事務所 所長
- 客觀國際開發有限公司 負責人
- 台南市不動產估價師公會 副理事長
- 逢甲大學都資系/土管系 副教授

經歷

- 台南不動產估價師公會副理事長
- 內政部27屆地政貢獻獎評審委員
- 營建署都市更新推動小組委員
- 嘉義縣政府 縣政顧問
- 雲林縣政府都市計畫審議會委員
- 雲嘉南地政機關地價研習講師
- 高雄市產業園區開發管理基金 委員
- 高雄市政府地價評議 委員
- 交通部公路總局、台糖公司、
各縣市政府、地政事務所 講習講師



歷年實績

用地取得執行經驗(600案)

雲林

- 109-110年度雲林縣水利工程(先期作業)用地取得及地上物查估
- 108-109年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 107-108年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 105-106年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案(第二期)
- 105-106年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 105年度雲林水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 103年度雲林縣水利工程用地取得及土地改良物查估勞務案
- 國道3號古坑交流道平面側車道工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 雲林縣斗南鎮東外環道路新闢工程計畫土地取得委託專業服務
- 縣道145甲線崙子大橋改建拓寬工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 154乙線(0K+550-3K+100)拓寬工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 縣道154乙線-水碓南橋改建工程委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 「雲林縣麥寮鄉工業區內編號八道路新闢工程」委託用地取得及地上物查估作業
- 雲67線拓寬工程(1K+300~1K+723與2K+600~2K+854)地上物查估工作委託服務案
- 雲林科技工業區石榴班區聯外道路(竹圍子區至石榴班區段)用地取得委託技術服務案
- 「站區南側道路改善工程」委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業
- 「站區北側道路改善工程」委託辦理用地取得作業及協助地上改良物查估作業

嘉義

- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[109-1-1]
- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[108-1-1]
- 嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)[107-2-1]
- 嘉義縣番路鄉仁義潭特定區聯絡道路(彈藥庫)拓寬改善工程委外地上物查估作業案
- 八掌溪斷面52_53.1疏濬工程用地地上物查估作業
- 「北港溪崩山堤段河道整理工程(一期)(嘉義縣)」徵收用地市價查估勞務採購案
- 「嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案土地徵收市價查估」
- 「嘉義縣馬稠後產業園區(產二)土地標售價格評估」
- 大埔美精密機械園區二期開發地上物查估估價作業
- 嘉義大埔美精密機械園區一期委託開發、出售(租)管理土地出售(租)坵塊市價查估作業
- 嘉義大埔美精密機械園區二期委託開發、出售(租)管理土地出售(租)坵塊市價查估作業
- 104年度嘉義縣公共工程委託用地取得及土地改良物查估服務開口契約
- 103年度嘉義縣公共工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)
- 103年度嘉義縣水利工程委託用地取得及土地改良物查估勞務採購開口契約(委託專業服務)

桃園

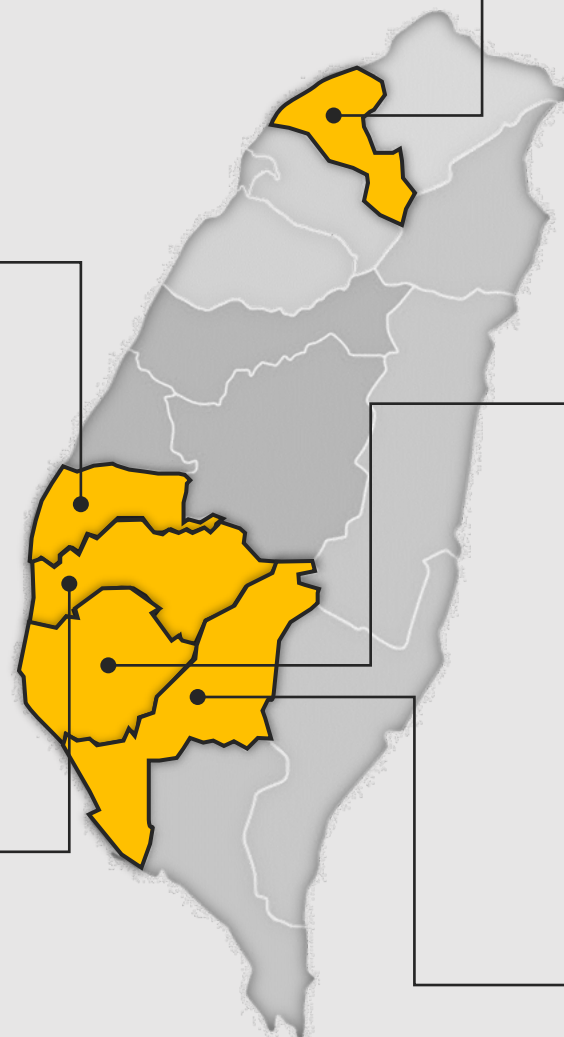
桃園市政府工務局_「桃園航空城機場園區及附近地區(第一期)」地上物查估委託專業服務
桃園縣縣管河川用地範圍委託地價查估作業

台南

- 112年度用地取得土地市價調查及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 110年度用地取得土地市價調查及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 109年度用地取得土地市價調查及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 108年度協議價購市價及土地改良物查估委託專業服務(開口契約)
- 112年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 110年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 108年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 107年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 106年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 105年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 104年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約(第二期)
- 104年度臺南市政府工務局用地取得委託作業開口契約
- 103年度臺南市計畫道路用地取得委託作業開口契約
- 103年臺南市道路工程測量及土地改良物調查
- 臺南市第三期新營區客運轉運中心市地重劃區重劃前、後地價查估作業委託專業服務案
- 臺南市七股科技工業區用地取得委託作業
- 臺南市區鐵路地下化計畫(北、東區)107年徵收補償市價查估作業服務案
- 臺南市區鐵路地下化計畫(仁德區)工程預定徵收土地宗地單位市價評定案
- 曾文溪新中堤防防災減災工程預定徵收土地宗地單位市價評定案
- 安順寮排水滯洪池新建工程(第一期)工程預定徵收土地宗地單位市價評定案
- 流域綜合治理計畫工程用地取得作業(曾文溪以南)委託專業服務
- 流域綜合治理計畫工程用地取得作業(曾文溪以北)委託專業服務

高雄

- 台糖土地開發產業園區土地價格查估暨地上物查估、合作開發之相關權利價值評估顧問委託專業服務案
- 國道10號里港交流道至新威大橋新闢道路工程用地取得作業委託專業服務工作
- 台1線346k+600_350k+300路基路面拓寬工程用地取得作業委託專業服務工作
- 高雄市政府地政處委託市地重劃之地上物查估及機械遷移案
- 「高雄市和發產業園區」委託土地改良物查估
- 105年度用地取得查估及公有地占用調查委託服務(開口契約)



2

徵收市價查估流程

◆土地徵收條例第30條

- 第三十條 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，每六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。

◆土地徵收補償市價查估辦法

土地徵收條例第30條修法理由

- ◆ 採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在**同一地段買回性質相同及面積之土地**，較為公平合理，亦可排除徵收（或區段徵收）之阻力。
- ◆ 都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按**毗鄰非公共設施保留地之平均市價**補償其地價。
- ◆ 參考國外體例，徵收土地補償地價多以土地徵收**當期**之土地市價為補償基準，因此市價由主管機關查價後送請地價評議委員會評議決定，爰增訂第二項。
- ◆ 參考日本土地收用法第七十一條規定之作法及精神，除按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價外，考量需用土地人申請徵收至中央主管機關核准徵收時（**一般約需半年以上**），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第三項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。
- ◆ 四、有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰第四項明定由中央主管機關定之。



什麼是市價？



徵收處分協議價購程序有瑕疵，且徵收補償費與協議價購之價額差距甚大。

1

按行政處分生效後，即產生規制作用，在經權限機關依法撤銷或廢止之前，應受到適法有效之推定。協議價購為土地徵收之前置程序，由雙方合意訂定契約之方式取得標的物所有權，此與土地徵收由徵收權人向被徵收人以直接對外生效之單方徵收行為性質有別，故徵收補償價格之決定與徵收前協議價購等程序，分屬不同階段之行政作為，應各別審查其適法性。



徵收處分協議價購程序有瑕疵，且徵收補償費與協議價購之價額差距甚大。

2

查本案經內政部110年11月10日台內地字第1100266469號函核准徵收，並經本府110年11月11日府地用字第1101360887A號公告徵收，意即本案現已進入徵收階段，依法應按前開查估辦法所定查估程序辦理土地徵收補償市價查估。



徵收處分協議價購程序有瑕疵，且徵收補償費與協議價購之價額差距甚大。

3

復議人所提協議價購市價，係xxx單位基於辦理本案用地取得協議價購價格訂定參考之目的，委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」評估之價格，與本案徵收補償市價查估依據查估辦法規定辦理，二者價格日期、查價目的、查估方式及選取買賣實例皆不同。是以，協議價購階段之市價與徵收補償市價之查估程序有其適用法規命令之本質上差異，依不同查估程序所估得之市價當然未必相同，復議人所陳，容有誤解。

土地市價查估理論

協議市價與徵收市價差異

	協議市價	徵收市價
法令依據	不動產估價技術規則	土地徵收補償市價查估辦法
價格日期	依需地單位需求訂定	原則為9月1日，具急迫性或重大公共建設推動之需者為3月1日
估價方法	比較法、成本法、收益法、土開法，採兩種以上方式(僅採一種需敘明)	以比較法為主
估價條件	依案件需求設定(台電)	依宗地個別因素清冊
價格日期	任何日期	3月1日或9月1日
比較標的數量	三個以上	一至三個
案例選取期間	實例價格形成日期與勘估標的價格日期接近者	估價基準日前半年為原則，可放寬至一年
調整項目與幅度	有限制 (區域或個別大於15%；情況、價格日期、區域、個別因素總調整率大於30%；試算價格兩兩間20%)	原則上無限制 但仍應於內政部訂定「影響地價區域(個別)因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)所規定最大影響範圍內進行修正調整」

協議價購市價vs徵收市價

提高價購率方法

項目	獎勵機制範例
土地補償費	土地單價+500元/m ²
地上物補償費	補償費+5%
人口、家具遷移費	放寬領取資格或提高金額

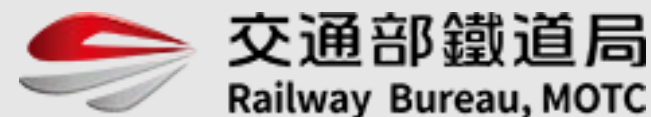
給予協議價購獎勵金

情境		補償費
同意價購	協議 > 徵收	協議金額
	協議 < 徵收	協議金額 (差額補償)
不同意價購	協議 > 徵收	徵收金額
	協議 < 徵收	徵收金額

差額補償機制

提高協議價購率方法

◆ 目前實施差額補償機制單位



土地市價查估理論

土地徵收補償市價查估辦法(104.03.01修正查估辦法及相關書表(新規定))

- ◆法源依據：本辦法依土地徵收條例第30條第4項訂定之。(§1)
- ◆地政機關：直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估。
- ◆委外機制：得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理之，委託費用由需用土地人負擔(委外的好處)。
- ◆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。(§3)

不動產估價專有名詞

- ◆市價：指市場正常交易價格。(查估辦法§2)
- ◆價格日期：指表示不動產價格之基準日期。(技術規則§2)
- ◆勘查日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。(技術規則§2)
- ◆比準地：指地價區段內具**代表性**，以作為查估地價區段內各宗地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。(查估辦法§2)
- ◆比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。(技術規則§2)
- ◆地區：**同一供需圈、近鄰地區、類似地區**。(技術規則§2)
- ◆影響價格因素：**一般因素、區域因素、個別因素**。(技術規則§2)

不動產估價專有名詞

◆ 同一供需圈

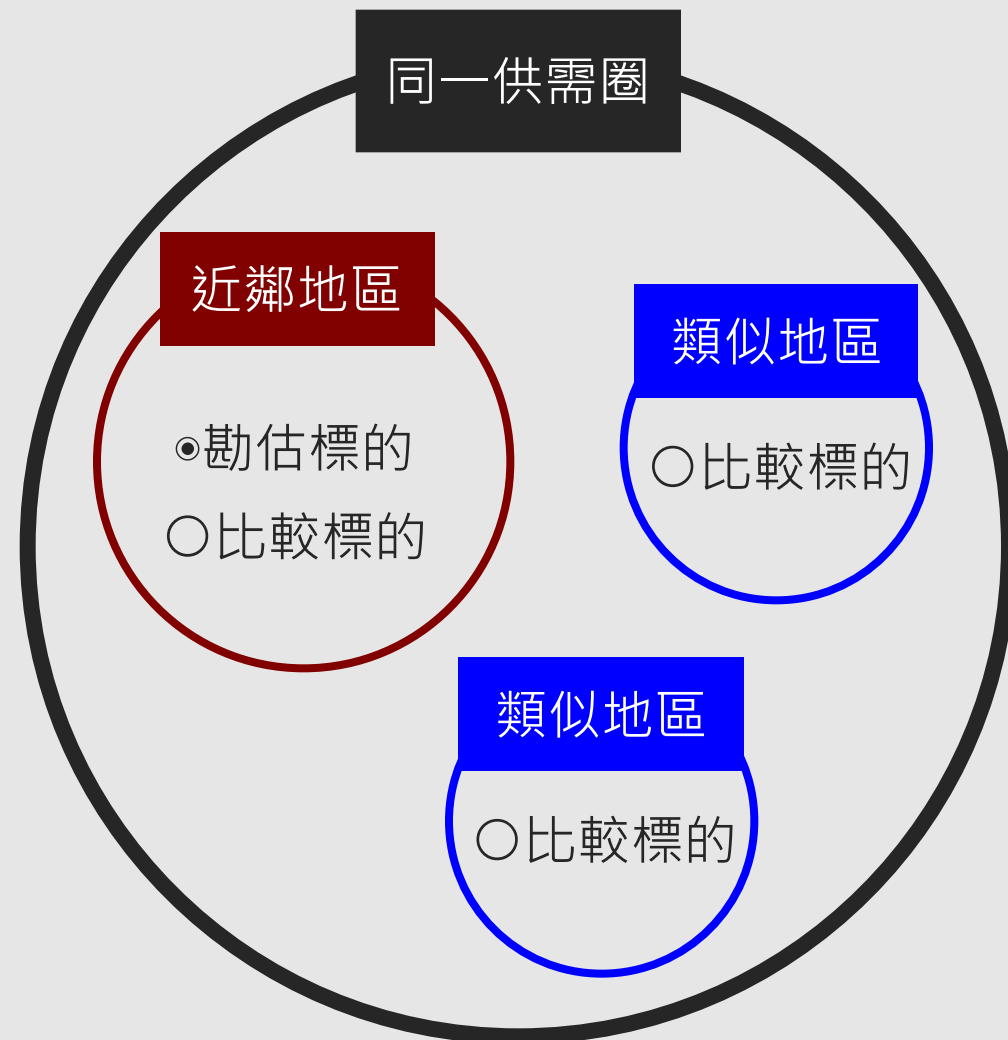
指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍

◆ 近鄰地區(同地價區段)

指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區

◆ 類似地區(不同地價區段)

指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區



不動產估價專有名詞

◆一般因素(全國)

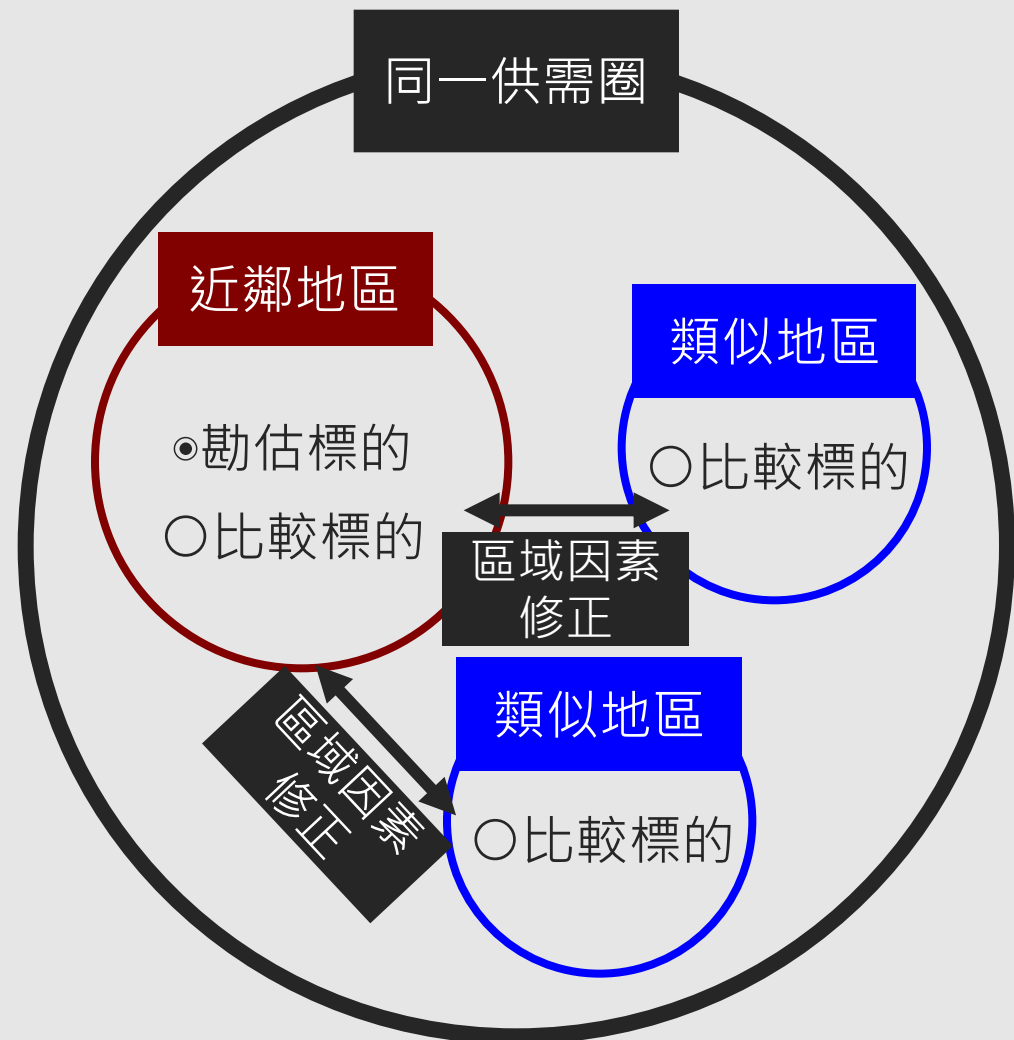
指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素

◆區域因素(地區)

指影響近鄰地區不動產價格水準之因素

◆個別因素(宗地)

指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素(面廟)



土地市價查估流程

地價查估單位

需用土地人

蒐集基本資料、圖籍

預定徵收範圍地籍圖

地價區段勘查表

調查實例及影響地價因素

調查應改為蒐集

繪製地價區段圖

買賣實例調查估價表
收益法調查估價表

估計實例土地正常單價

無限多個實例需填寫

影響地價區域因素評價基準表
影響地價個別因素評價基準表

選取比準地

選取比準地及比較標的

比較法、收益法調查估價表
比準地地價估計表

查估比準地地價

公共設施保留地地價加權平均計算表
徵收土地宗地市價估計表

估計預定徵收土地宗地市價

徵收土地宗地市價評議表
市價變動幅度計算(總)表、評議表

宗地市價提評

徵收土地宗地市價清冊
市價變動幅度表

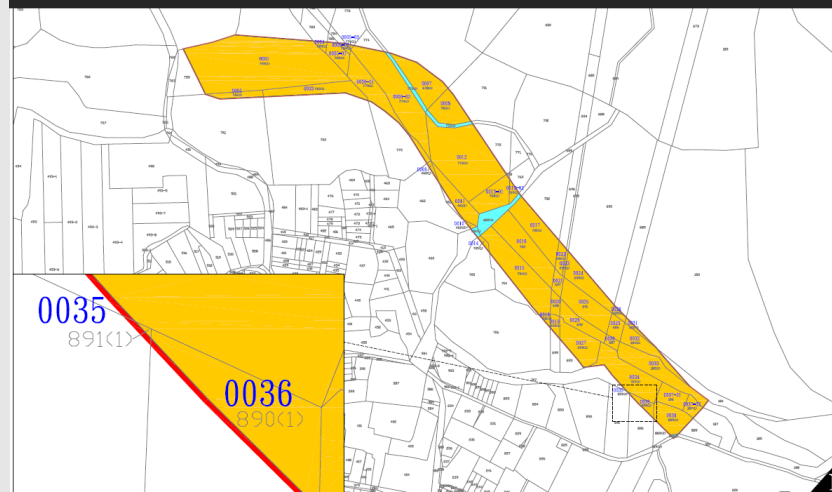
土地市價查估流程

蒐集基本圖籍及資料(§5)

所稱基本圖籍及資料包括下列事項：

- 一、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、河川或排水圖籍。
- 二、地籍圖檔。
- 三、地價區段略圖。
- 四、其他有關圖籍及資料。

預定徵收土地地籍圖



非都市土地使用分區圖



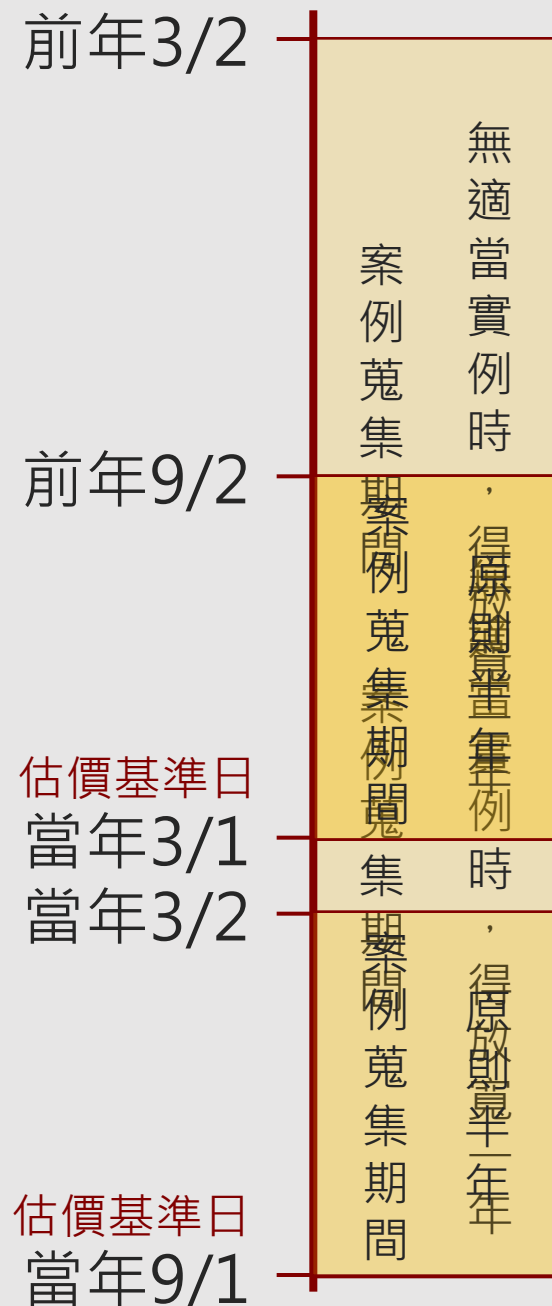
土地市價查估流程

估價基準日及蒐集案例期間(§17)

- ◆價格日期調整：地價實例估計之土地正常單價，應調整至估價基準日(各縣市作法不同)。
- ◆估價基準日：估價基準日指每年9月1日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。估價基準日指3月1日，案例蒐集期間為前一年9月2日至當年3月1日。

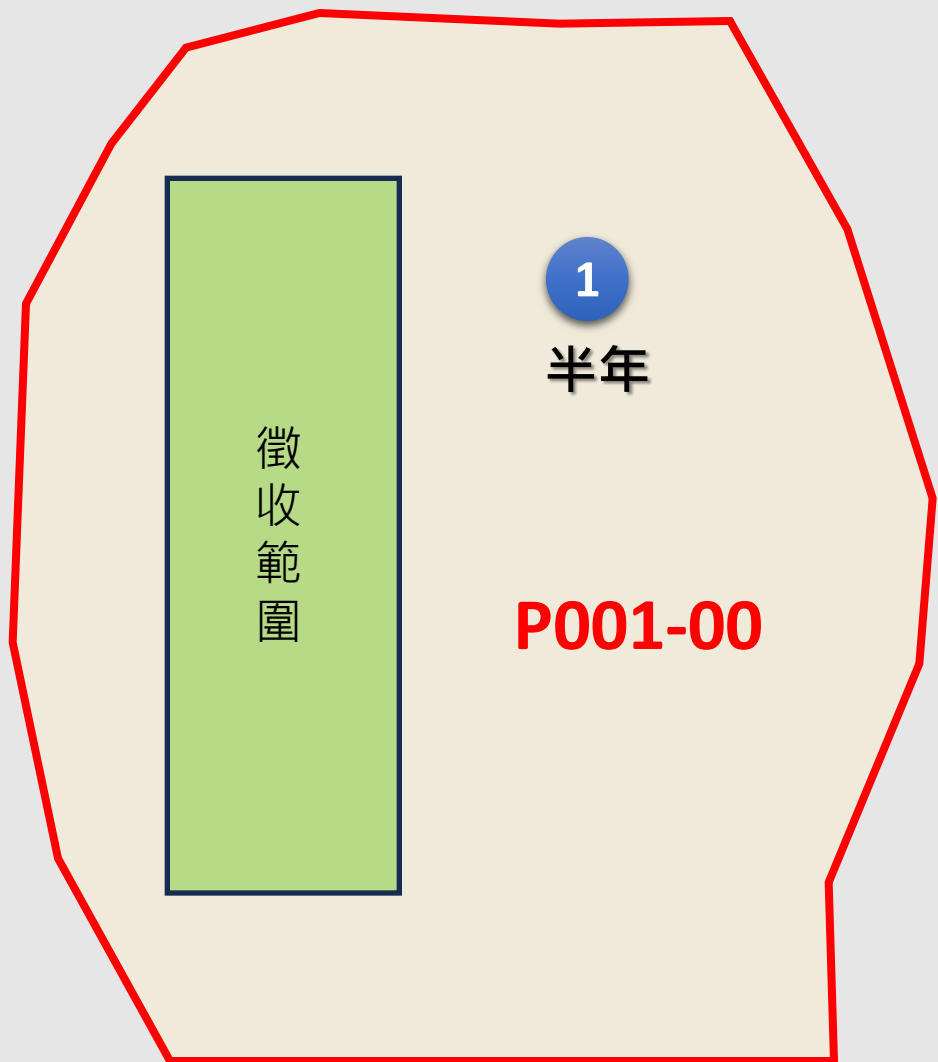
案例收集期間內無適當案例，得放寬至估價基準日前一年內。

(能否混用?距離vs時間?—畫圖說故事)



土地市價查估流程

實務操作-買賣實例選取態樣1



◆ 案例蒐集期間內(半年)，於比準地同一地價區段內已有比較標的(買賣實例1)，故只選取買賣實例1為比較標的。

地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量

土地市價查估流程

實務操作-買賣實例選取態樣2

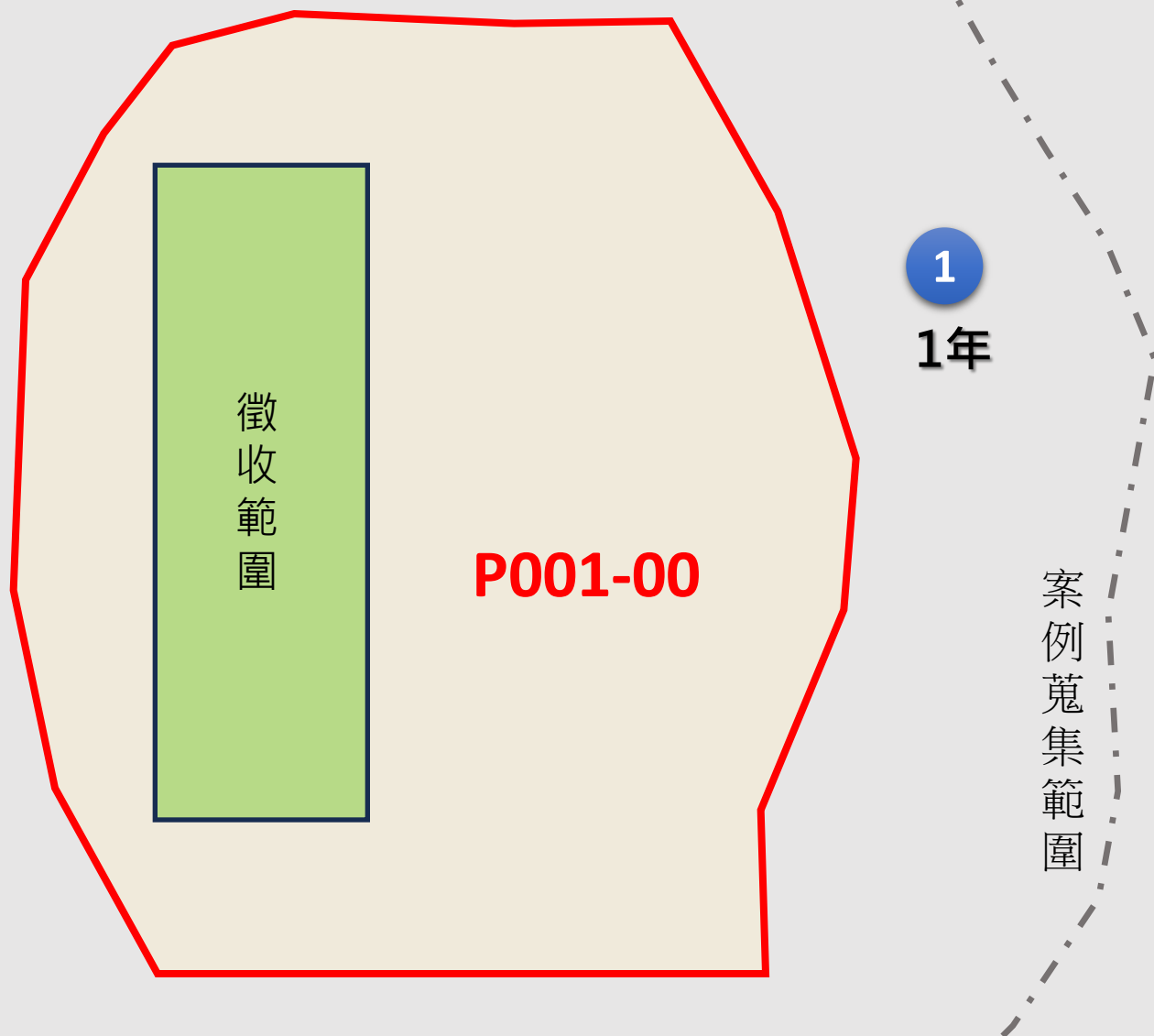


◆ 案例蒐集期間內(半年)，比準地同一地價區段內無可採用之買賣實例，而其他地區半年內有買賣實例2，故選取買賣實例2為比較標的。

*實務上買賣實例1、3等1年的案例不會蒐集標示

土地市價查估流程

實務操作-買賣實例選取態樣3.1



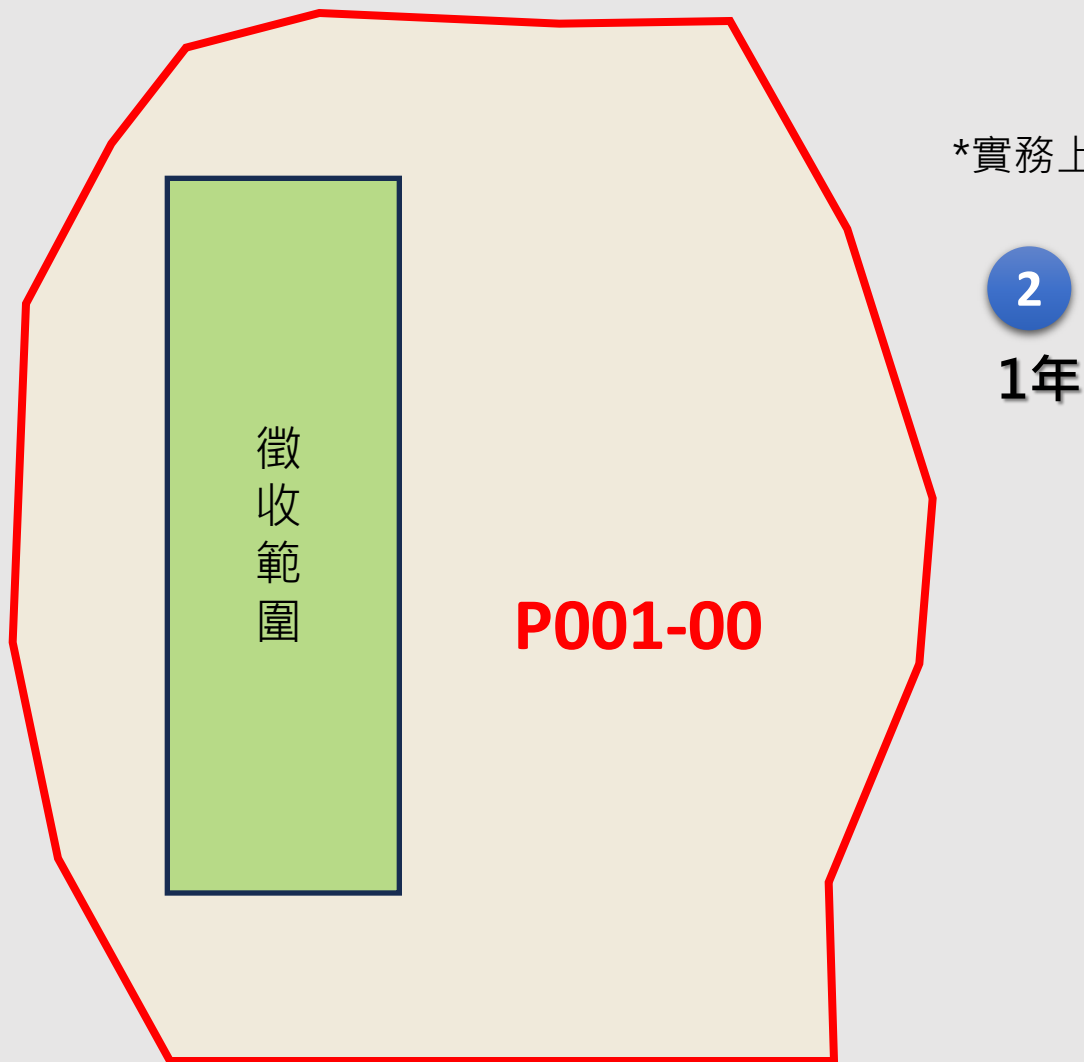
◆ 案例蒐集期間內(半年)，比準地同一地價區段內無可採用之買賣實例，而其他地區(蒐集範圍)亦無買賣實例，故放寬至1年蒐集，於其他地區有買賣實例1，故選取為比較標的。

2
半年

*實務上買賣實例2不會蒐集標示

土地市價查估流程

實務操作-買賣實例選取態樣3.2



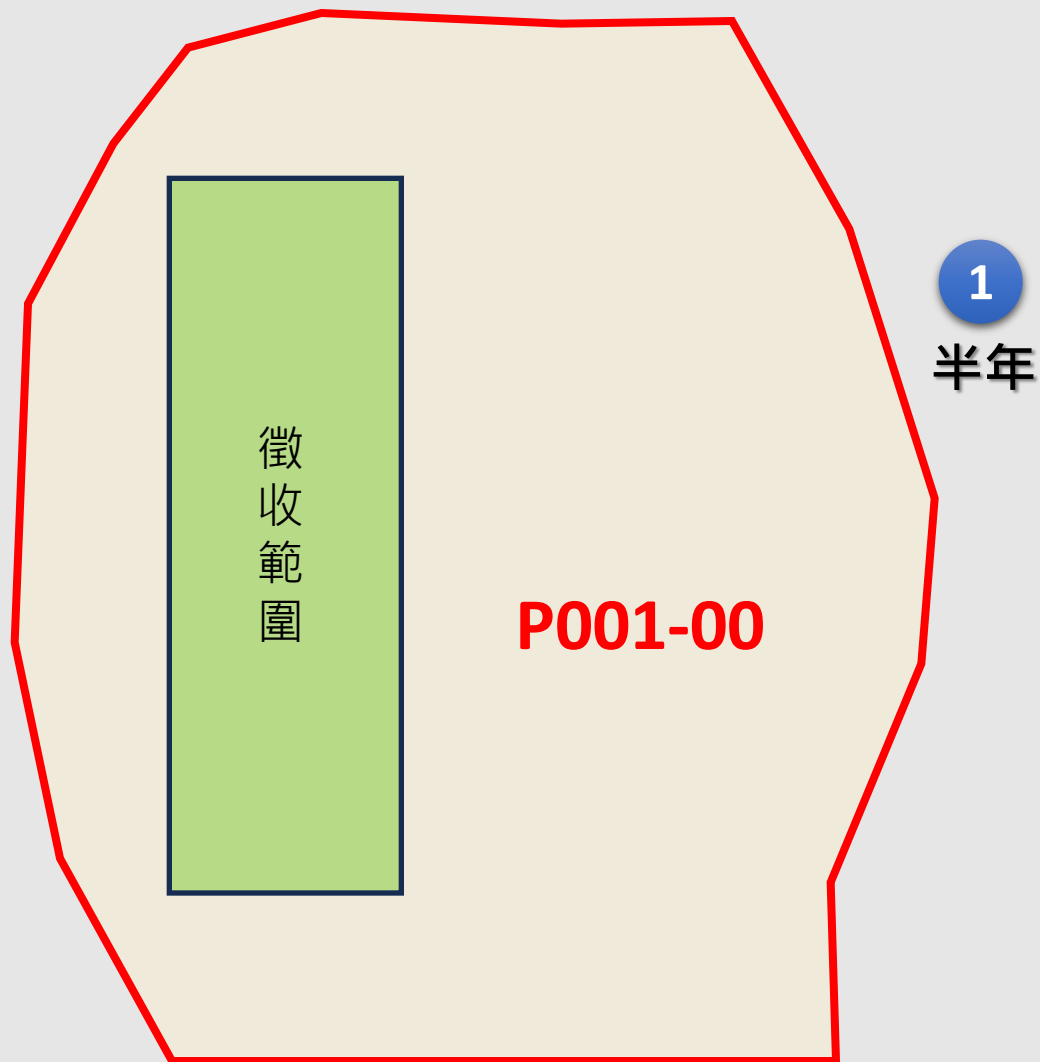
◆ 案例蒐集期間內(半年)，比準地同一地價區段內無可採用之買賣實例，而其他地區(蒐集範圍)有買賣實例1，故選取買賣實例1為比較標的。

1
半年

案例蒐集範圍

土地市價查估流程

實務操作-買賣實例選取態樣4



◆ 案例蒐集期間內(半年)，比準地同一地價區段內無可採用之買賣實例，而其他地區半年內有買賣實例1，故選取買賣實例1為比較標的。

2
1年

蒐集調查市場實例(\$6)

- ◆買賣實例為主：依第4條第2款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。
- ◆填寫調查表：調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表。(買賣實例都要填寫也要寫排除理由)
- ◆收益實例為輔：收益實例係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。
- ◆調查對象：調查得向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)為之。(實務上仍以實價登錄為主，建議修法已揭露)

需檢討情況調整之情形 (§7)

買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

- 一、急買急賣。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

查證確認項目(§8)

買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益實例調查估價表：

- 一、交易價格及各項稅費之負擔方式。
- 二、有無特殊付款方式。
- 三、實例狀況。
- 四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。

例如：

- ◆ 土地增值稅由買方負擔
- ◆ 含道路用地交易50萬元
- ◆ 含地上建物200萬元

估計土地正常單價(§13)

◆判定買賣實例情況 - 情況調整：

非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第7條及第8條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。(實務上很少作情況調整)

調查區域因素項目(§9)

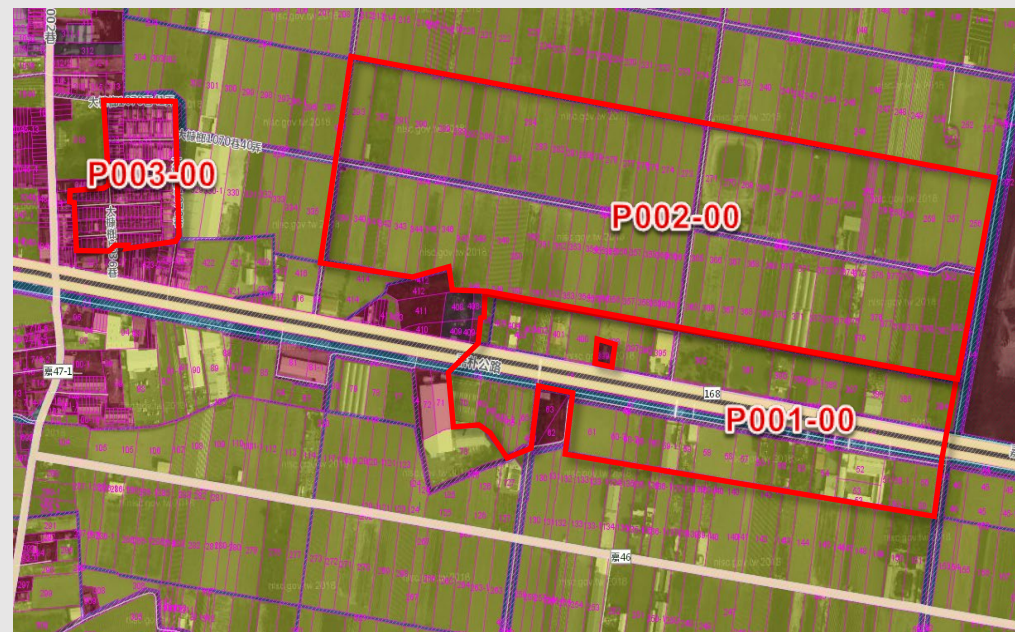
- ◆土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。
- ◆前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。(實務上按照影響地價區域因素分析明細表項目填寫)

土地市價查估流程

劃分地價區段(§10)

考慮因素及劃分基本原則：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、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地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(分區不同一定要劃開，再配合臨路條件差異劃設)



地價區段界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定用地類別等使用管制之界限或適當之地籍線為準。(§11)

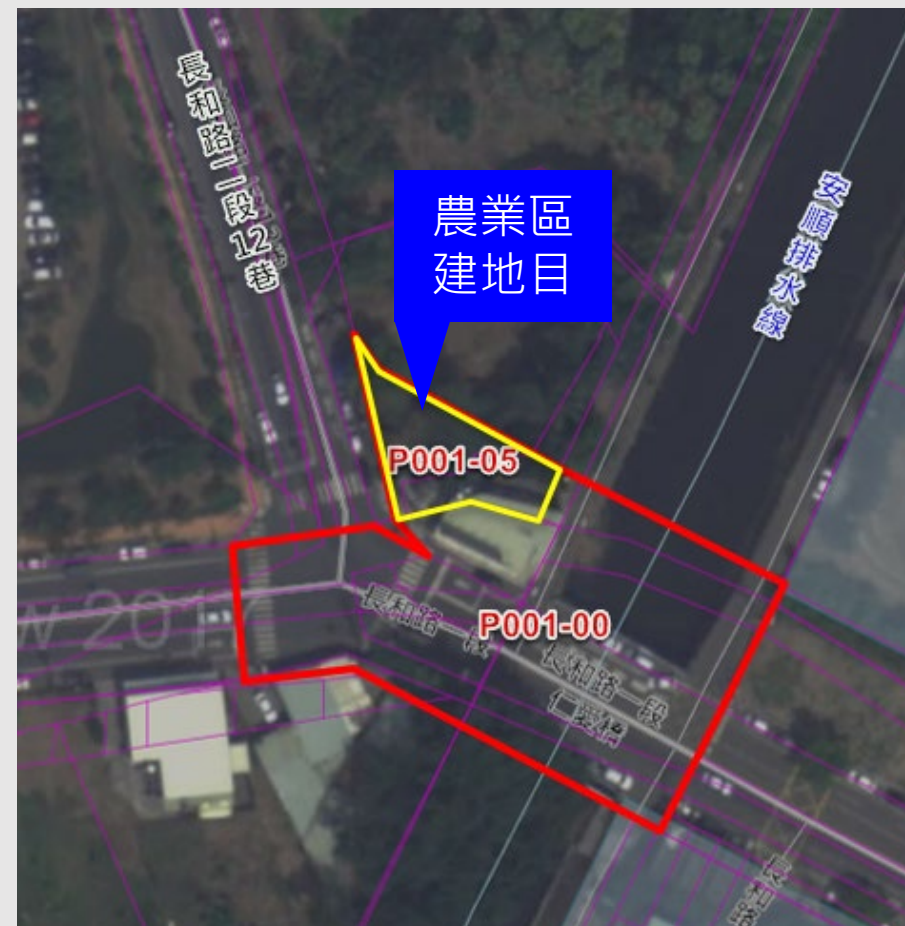
土地市價查估流程

劃分地價區段(\$10)

◆局部集中及零星建築用地

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。

非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。



土地市價查估流程

劃分地價區段(\$10)

- ◆ 公共設施保留地：
- ◆ 單獨劃分：公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形(如原屬繁榮街道路線價區段)或原建築使用(如第二項局部集中建築使用土地及零星建築用地等)情形再予細分。
- ◆ 分段之兩側：帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。(\$10)
- ◆ 同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。
- ◆ 同一都市計畫或同一供需圈，但分屬不同行政區而情形相同或相近之被徵收土地(跨鄉鎮市區之公保地)

住宅區	農業區	住宅區
P001	P002	P003
商業區	農業區	商業區

比準地選取及價格查估

- ◆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。
(§18)
- ◆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。

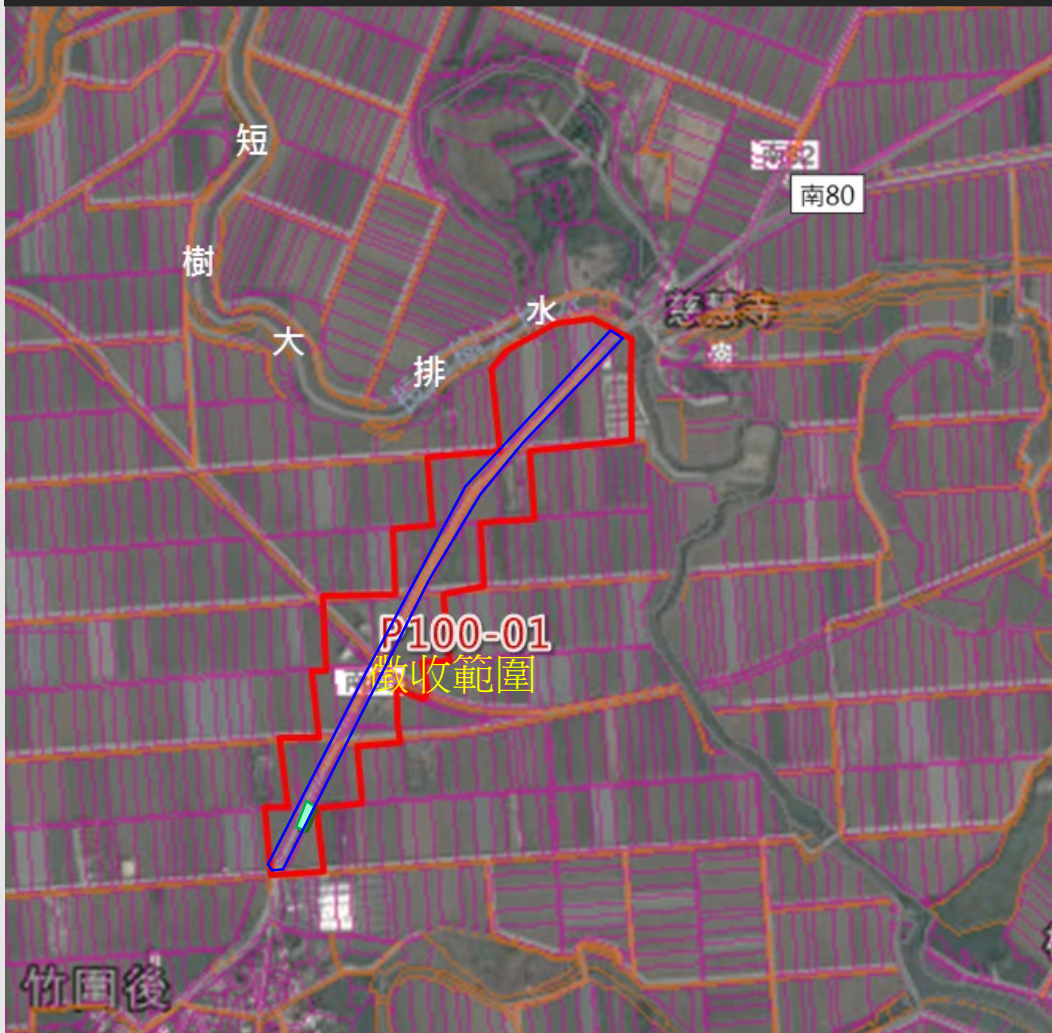
土地市價查估流程

公保地、非公保地地價區段比準地之選取

比準地位於毗鄰區段內具代表性之土地



比準地位於徵收範圍區段內具代表性之土地



比準地推估各宗地(非都土地及非公保地估價方式)

- ◆ 預定徵收土地宗地市價應以第18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。
- ◆ 依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。第一項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地政機關者為準。(§20)

土地市價查估流程

土地使用分區填載



常遇到的土地使用分區

都市計畫區

- ◆ 道路用地
- ◆ 河川區

非都市計畫區 登記簿謄本也會出錯唷

- ◆ 農業用地
- ◆ 交通用地
- ◆ 水利用地
- ◆ 建築用地

土地市價查估流程

公共設施保留地之估價

◆ 保有毗鄰平均特色，兼顧原有臨街及裡地區段權益：

都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其**毗鄰非公共設施保留地**之區段地價平均計算。**帶狀公共設施保留地**穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

◆ 毗鄰公設地彈性從高機制：

前項所稱平均計算指按毗鄰各非保留地之區段線比例**加權平均計算**。毗鄰部分為**公共設施用地**經納入計算致平均市價降低者，**不予納入**。(融合台北高等行政法院94年訴字第4023號及第4148號判決與最高行政法院98年判字第254號及第255號判決)

◆ 零星建地細則亦有規定：

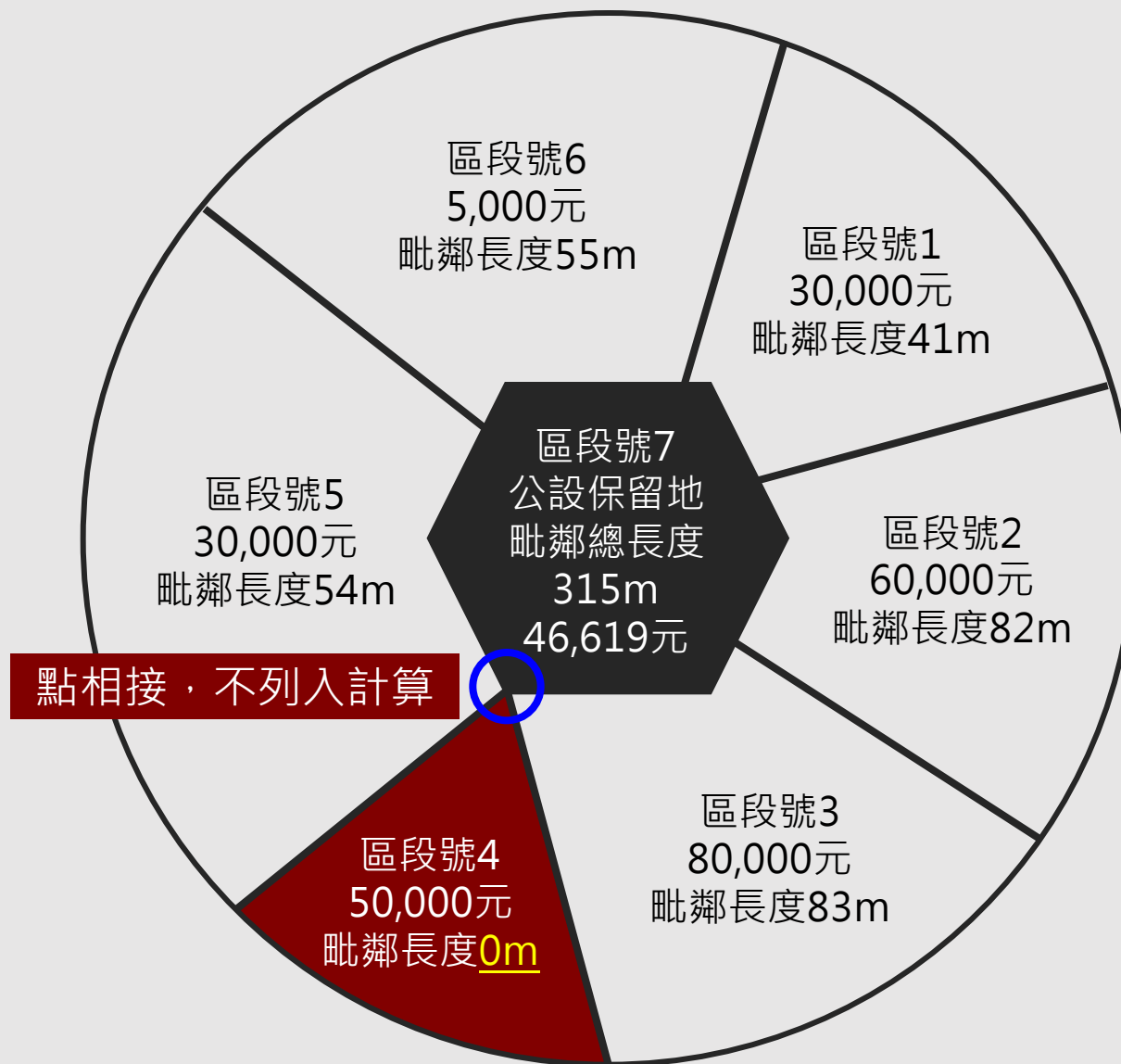
都市計畫農業區、保護區之零星建築用地...計算結果較高者，應從高計算。

土地市價查估流程

公共設施保留地之估價

毗鄰均為非公保地

公設地區段價格大多較低，納入加權平均後會拉低價格，故多不納入計算；但如納入平均後價格較高，則納入平均計算。



土地市價查估流程

公共設施保留地之估價

項目	都內公保地	非都、非公保地
區段劃設	多變、劃法容易影響最終宗地價格	較固定、多依使用分區或交通條件差異劃設
比準地	位於徵收範圍外，毗鄰各區段內具代表性土地	位於徵收範圍內各區段具代表性之土地
買賣實例	1~3個	1~3個
比準地價格	僅為毗鄰各區段之地價，需再視毗鄰情形加權平均計算才為最終徵收範圍區段地價	作為後續推算同地價區段內宗地之基準
徵收宗地個別因素調整	無。同一地價區段內除有跨區段者外，擬評價格皆相同。	有。各宗地依其土地個別條件調整決定最終擬評價格。
宗地擬評市價	擬評價格較單一(毗鄰決定價格)	擬評價格較多樣(個別因素影響)

農業區建地目之查估

◆ 何謂農建地？

都市計畫法臺灣省施行細則第30條：

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，.....

土地市價查估實務操作

主要影響價格因素



土地使用分區

道路用地

河川區

住宅區

特定農業區農牧用地

鄉村區乙種建築用地

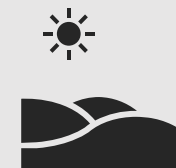


道路條件

單面臨街

次要道路

10M寬



地勢

低窪

平坦

高亢

土地市價查估實務操作

主要影響價格因素

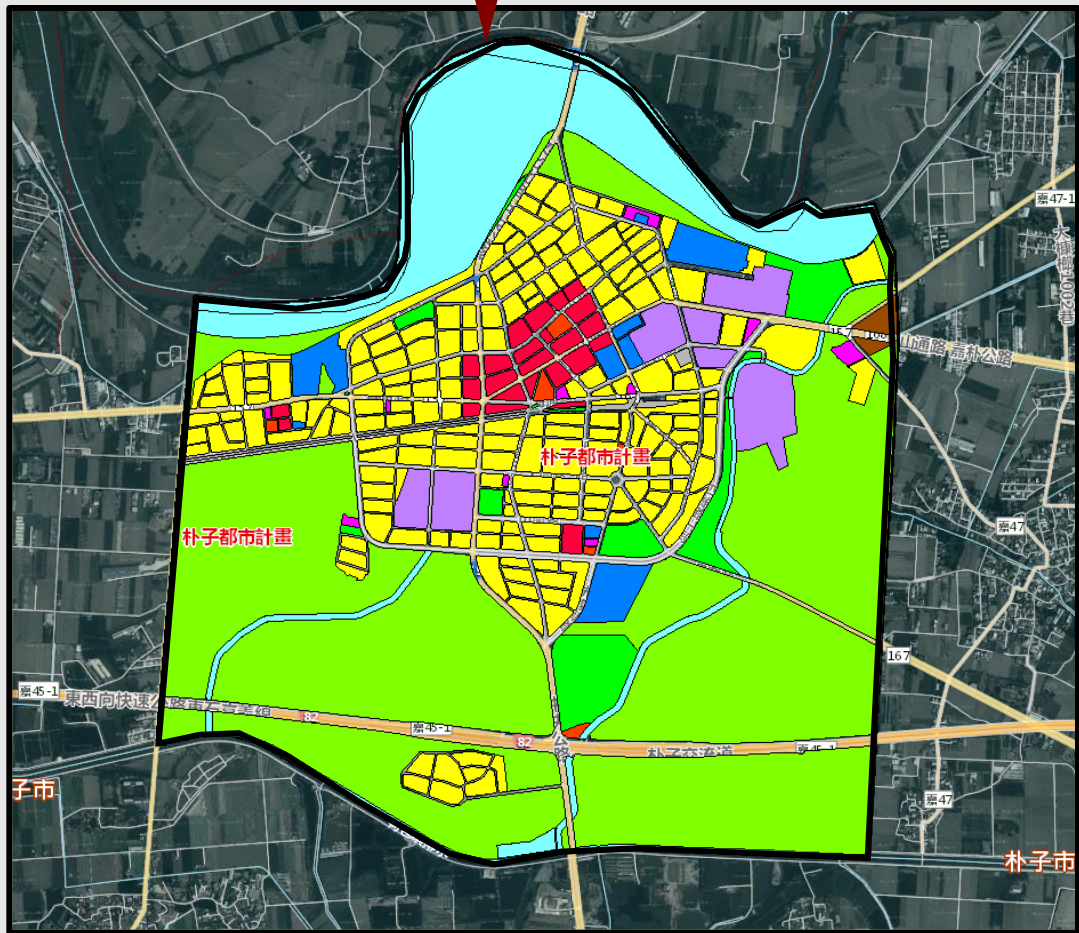


土地使用分區

都市計畫區

特定農業區農牧用地
一般農業區農舍通用地
鄉村區農舍建築用地
河川區水利用地
特定專用區特種用途的事業用地
公園用地
農業區建地目
等...

邊界部分要再三檢視
登記簿謄本也會出錯唷



土地市價查估實務操作

主要影響價格因素



土地使用分區

估價方式

依據土地徵收補償市價查估辦法第20條規定，將土地使用分區分為兩種。

1.

非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地。



依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

例如：
道路用地
公園用地

2.

都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地。



依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫

例如：
河川區
→ 農業區（變更後為河川區）

土地市價查估實務操作

主要影響價格因素

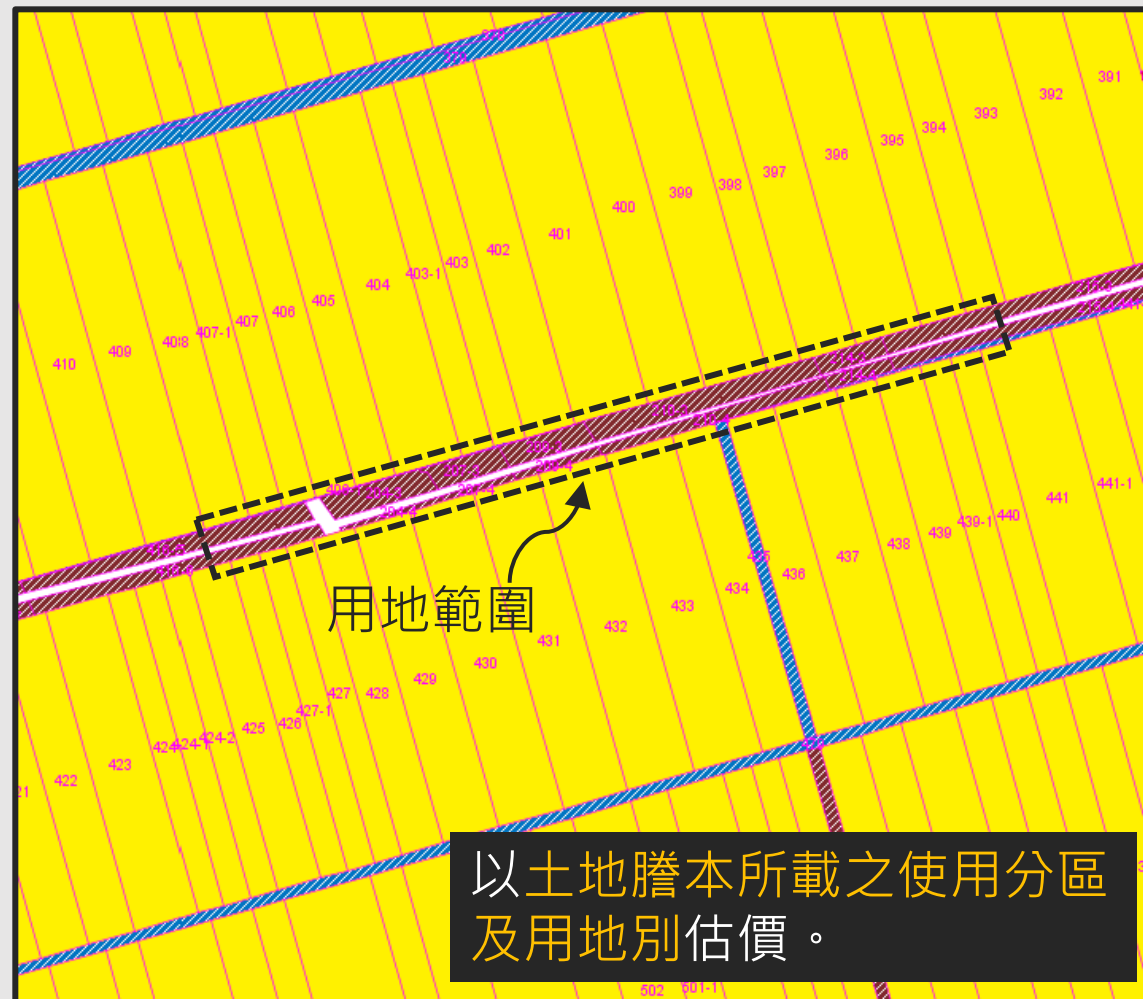


土地使用分區

估價方式

1.

非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地。



主要影響價格因素



土地使用分區

估價方式

1.

非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地。



主要影響價格因素

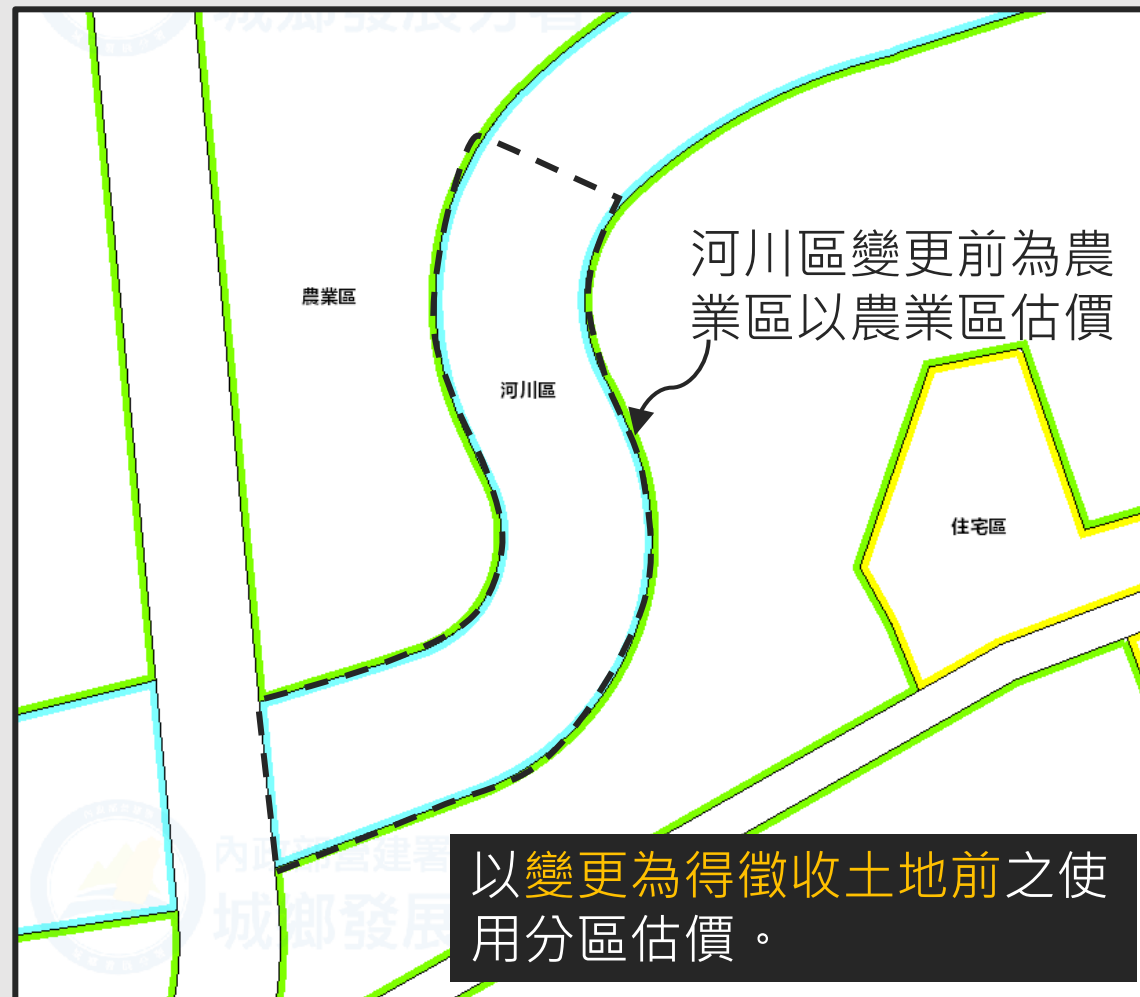


土地使用分區

估價方式

2.

都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地。



土地市價查估實務操作

主要影響價格因素



道路條件

道路總類

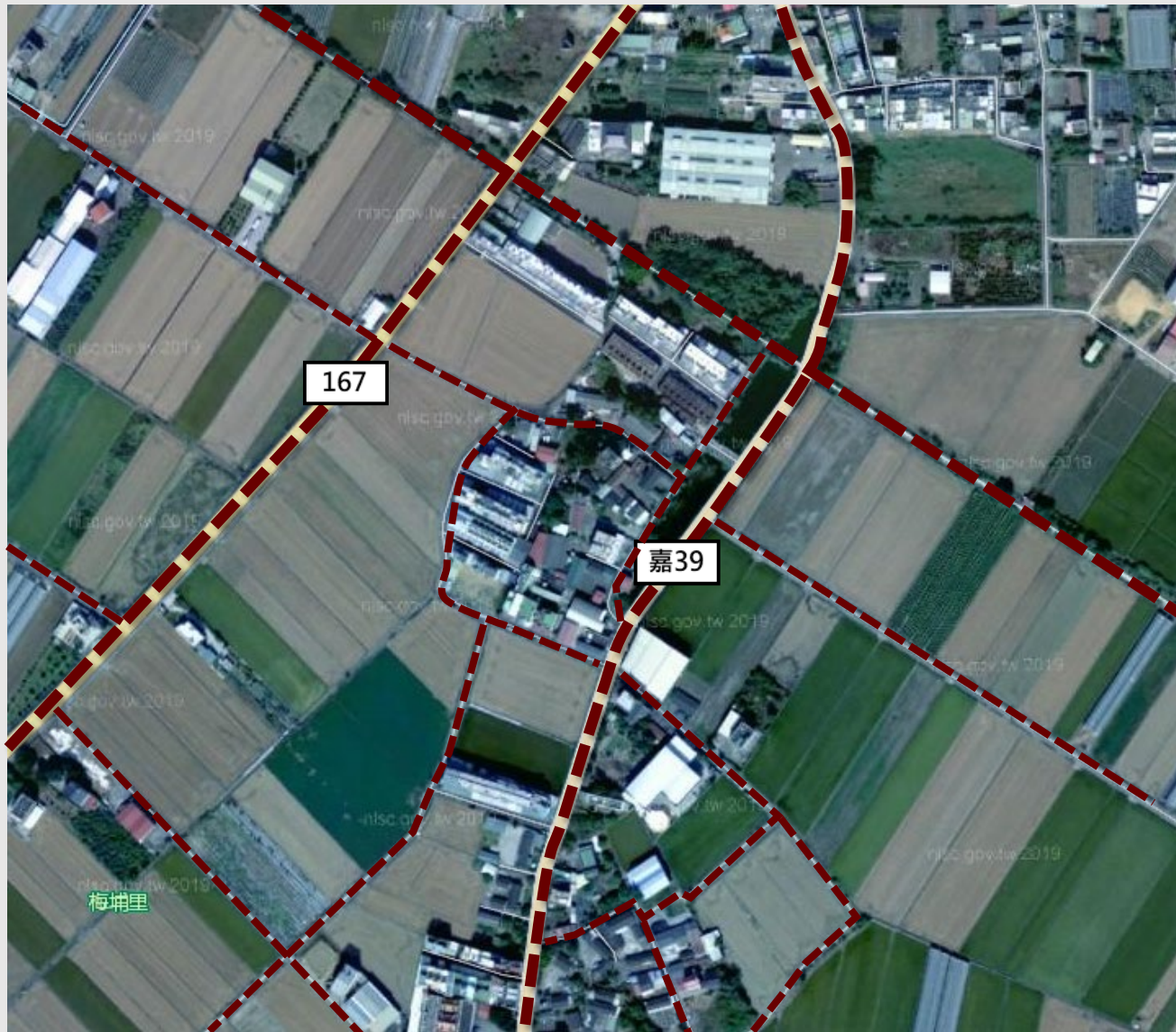
參考「市區道路及附屬工程設計標準」
(該法規於110年修正)

主要道路：指都市內之省道、市道、縣道、區道及鄉道或連接鄰近市（鄉、鎮、區）間之主要幹線道路。

次要道路：指都市內聯絡主要道路與服務道路之次要幹線道路。

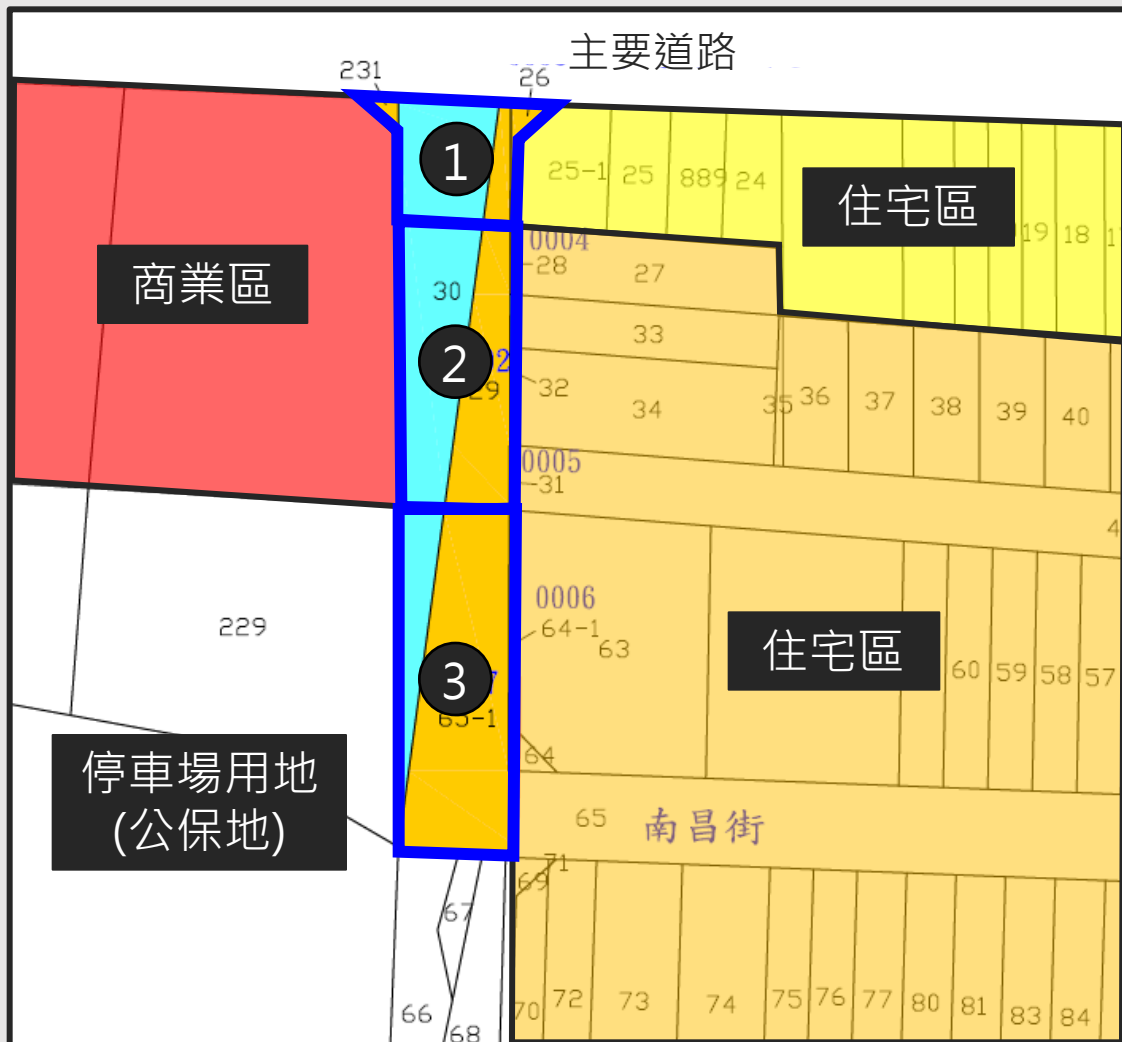
巷道：市區、聚落內建地旁之聯絡道路。

農路：市區、農地旁之聯絡道路。



土地市價查估實務操作

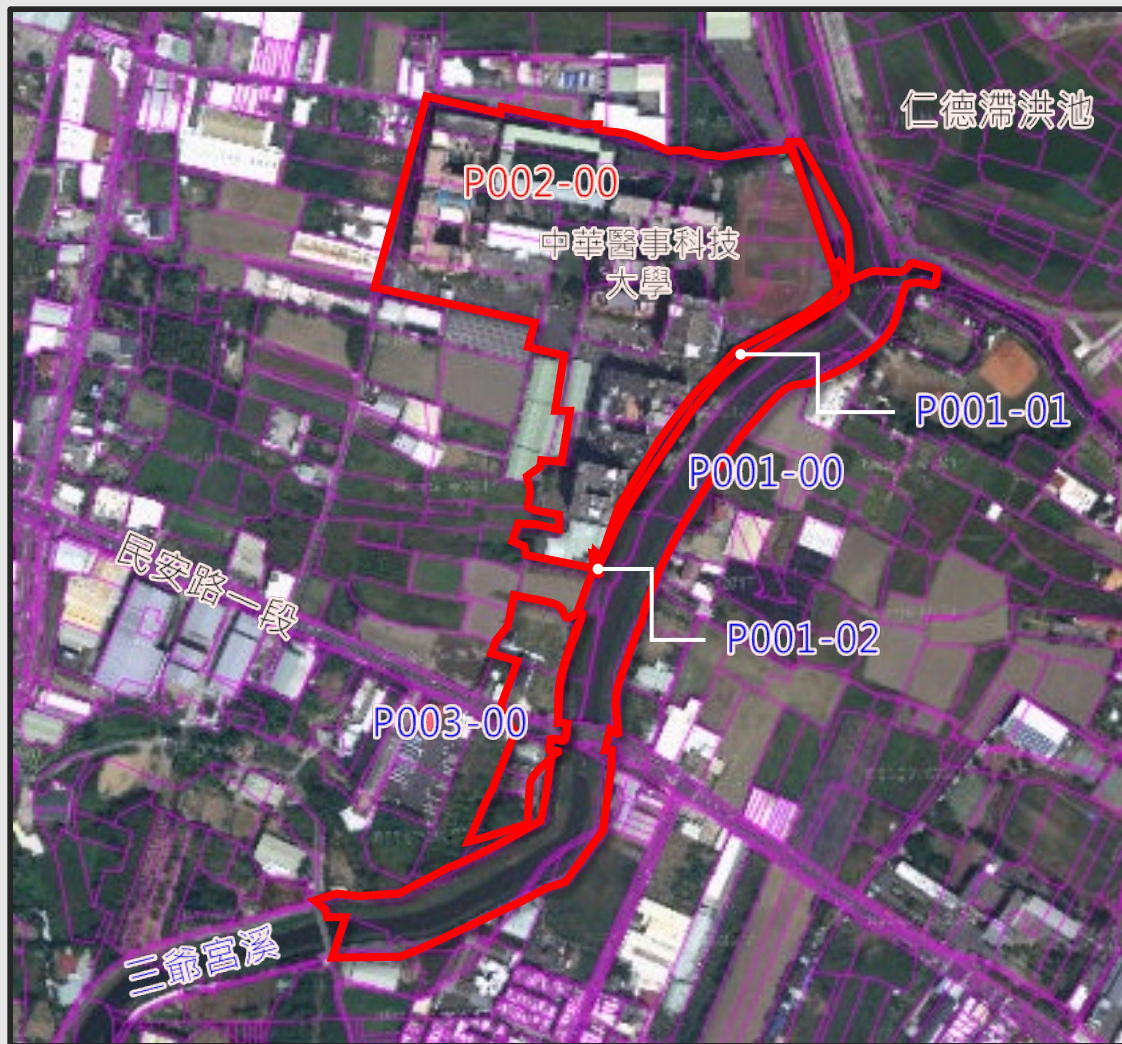
毗鄰使用分區土地深度差異大



地價區段該如何劃設?

- 1 臨主要道路區段
- 2 毗鄰商業區區段
- 3 毗鄰公保地區段

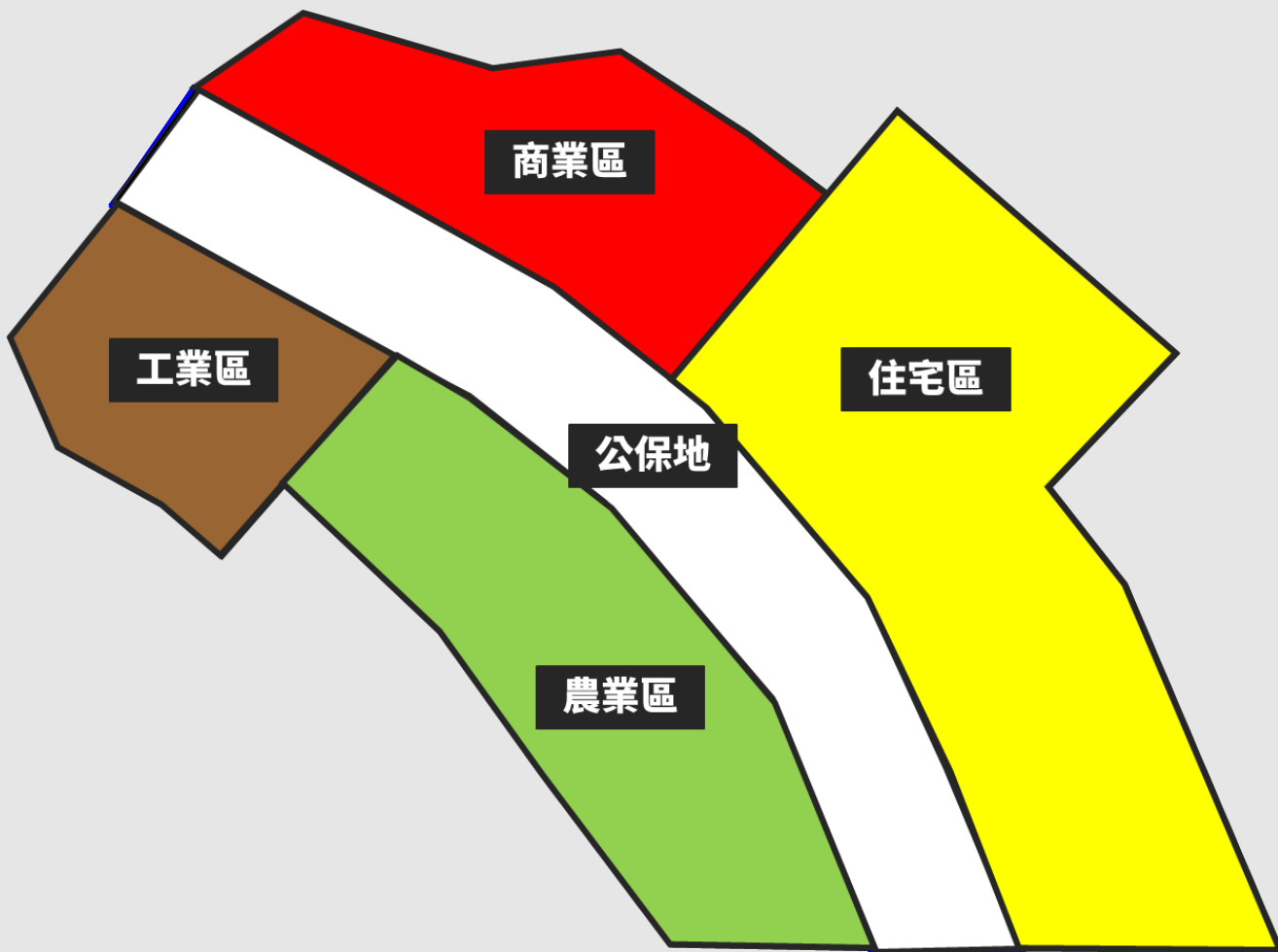
河川區土地估價



- 1 使用分區確認
回推至得徵收前土地使用分區：
農業區、學校用地(公保地)
- 2 毗鄰使用分區及區段劃設
農業區(變更為河川區)、文教區
- 3 非公保地、公保地價格計算
農業區(P001-00、P003-00)
→農業區價格

學校用地(P001-01、P001-02)
→文教區、農業區毗鄰長度平均計算之價格。

實務案件分享



地價該如何評估?

3

法院判決分享

近年敗訴六大原因

1. 不採用之買賣實例，未填載買賣實例調查表。
2. 買賣實例有查估辦法第7、8條規定之特殊情況時，應先作價格修正，無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用。
3. 僅因區域或個別因素，認定買賣實例不適用。
4. 案例蒐集期間之半年內已有選用案例，又逕自放寬一年，而增加選取比較標的。
5. 於宗地條件之面積，原則應依土地登記地籍資料填寫，例外得以經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積。
6. 另為適法之處份後續估價方式。

近年敗訴六大原因

1.不採用之買賣實例，未填載買賣實例調查表。

查估機關估計預定徵收土地宗地單位市價未遵守法定查估程序，而**未就案例蒐集期間內之買賣實例全部填寫買賣實例調查估價表**，僅對於採為比較標的之買賣實例填寫時，因地評會對於案例蒐集期間內之買賣實例，是否果如查估機關所認定為不適合作為比較標的，並無資料可供查核審認，地評會在此事實基礎下，以查估機關認案例蒐集期間地價區段內之買賣實例全部均不宜選取作為比較標的為事實基礎，作成評定結果決議維持原補償價格，則**有基於錯誤或不完整事實為判斷之瑕疵，亦有違法**。

- 台19甲線72k+200 ~ 74k+478路基路面拓寬工程 (非都市土地) (111.12.27裁判)
- 北港特一號道路新闢工程 (一) (111.03.31裁判)
- 臺南市六甲區西側外環道路工程 (南段) (111.03.30裁判)
- 國道1號永康交流道聯絡道工程安南區4-11-40M都市計畫道路案(111.01.26裁判)
- 臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期工程 (萬大機廠含LG08A站) (110.10.28裁判)
- 高雄市○○○○道路開闢工程 (北段道路0K ~ 2K+100) (110.05.19裁判)
- 大潮州地下水補注湖第1期工程實施計畫第二階段工程(109.06.12裁判)
- 荷苞嶼排水幹線復興橋至快速道路橋段治理工程(108.02.27裁判)
- 嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案(106.08.10裁判)

近年敗訴六大原因

2.買賣實例有查估辦法第7、8條規定之特殊情況時，應先作價格修正，無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用。

案例蒐集期間之買賣實例價格如明顯偏高或偏低，且有查估辦法第7條及第8條規定之特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，以估計實例土地之正常單價，例外於影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，始得不予採用作為買賣實例，而非謂買賣實例有查估辦法第7條規定之特殊情況時，即依同條但書規定不予採用，且不須填寫買賣實例調查估價表。準此以言，被告未依查估辦法第6條規定，就上述案例蒐集期間之全部土地交易填載買賣實例調查估價表，其查估程序即有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性，即堪認定。

- 台19甲線72k+200 ~ 74k+478路基路面拓寬工程 (非都市土地) (111.12.27裁判)
- 北港特一號道路新闢工程 (一) (111.03.31裁判)
- 國道1號永康交流道聯絡道工程安南區4-11-40M都市計畫道路案(111.01.26裁判)
- 臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期工程 (萬大機廠含LG08A站) (110.10.28裁判)
- 高雄市○○○○道路開闢工程 (北段道路0K ~ 2K+100) (110.05.19裁判)
- 大潮州地下水補注湖第1期工程實施計畫第二階段工程(109.06.12裁判)
- 嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案(106.08.10裁判)

近年敗訴六大原因

3. 僅因區域或個別因素，認定買賣實例不適用。

被告僅因宗地條件或道路條件不同等因素，即認該買賣實例不宜選取為比較標的，而逕於其他地區選取比較標的，以推估比準地試算價格，未依市價查估辦法第7條及第8條規定，於有特殊情況時，應先就實例作價格修正，並將之記載於買賣實例調查估價表，即逕予排除，應認原處分之查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。(例如用未臨街案例推估幹道價格)

- ○○○區○○路○段○○巷打通至○○路1段117巷道路工程(108.11.21裁判)
- 國道1號永康交流道聯絡道工程-安南區4-11-40M都市計畫道路案(111.01.26裁判)
- 大潮州地下水補注湖第1期工程實施計畫第二階段工程(109.06.12裁判)

近年敗訴六大原因

4. 案例蒐集期間之半年內已有選用案例，又逕自放寬一年，而增加選取比較標的。

被告在法定案例蒐集期間之半年內既已選取2個適當的買賣實例作為比較標的，並非「案例蒐集期間內無適當實例」，則其又逕自放寬案例蒐集期間至估價基準日前一年內而增加選取比較標的，違反查估辦法第17條第3項規定。

- 臺南市六甲區西側外環道路工程（南段）(111.03.30裁判)
- 臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期工程（萬大機廠含LG08A站）(110.10.28裁判)
- 大潮州地下水補注湖第1期工程實施計畫第二階段工程(109.06.12裁判)

近年敗訴六大原因

NEW 臺中高等行政法院高等庭112年度訴字第295號判決：

被告在法定案例蒐集期間之半年內已選取買賣實例項次53作為比較標的1，又為有利於當事人，查估單位再往前找尋有較適合或較高價之案例，故將案例蒐集期間放寬至估價基準日前1年內，並依查估辦法第19條第2項規定，於同屬農業區P102-00地價區段選取買賣實例項次63為比較標的2。

故被告選取上述買賣實例作為比較標的，並具體說明其他未採用之買賣實例有何影響交易價格之特殊情況，有何無法有效掌握及量化調整之理由及所憑證據資料，**並無違誤**。

- 東彰道路北段新闢工程(113.05.02裁判)

近年敗訴六大原因

5.於宗地條件之面積，原則應依土地登記地籍資料填寫，例外得以經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積。

關於宗地條件之面積，原則應依土地登記地籍資料填寫，例外得以經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積。而「以經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積」既屬例外規定，自應從嚴解釋，尤以「宗地條件之面積」係屬影響比準地比較價格之調整查估及預定徵收土地宗地市價之調整估計的個別因素之一，故倘採取「經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積」之例外方式，填載於比較法調查估價表、徵收土地宗地市價估計表，據而調整查估比準地比較價格及調整估計預定徵收土地宗地市價，查估機關亦應說明其之所以採例外方式之相當理由。又得以採取例外方式者，需用土地人應於地籍分割確定後，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，若未踐行上開程序，亦有未遵守上開查估程序之違法。

- 縣道185甲線（潮州至森林園區）道路拓寬工程

近年敗訴六大原因

6.另為適法之處分之後續估價作為。

原審前確定判決亦未指摘此部分違法。然而，原判決既認被上訴人本次查估變更比準地及「其他地區」之範圍，係依行政程序法第117條規定撤銷違法之補償處分，重新作成一新的補償處分。惟按行政程序法第117條固許行政機關自為撤銷原處分，惟非謂即便原處分未違法，仍容任行政機關恣意撤銷，致處分相對人處於法律狀態可能隨時變動之不安。

有前次認為非正常交易價格者，惟本次認為正常者，亦有前次認為正常價格者，本次認為非正常者，其中① 鹿草小段587地號，前次選為比較標的，本次卻認屬查估辦法第7條應不予採用之買賣實例；②鹿東小段839地號，前次認屬查估辦法第7條但書應不予採用之買賣實例，本次卻選為比較標的。則關於比較標的之選取，前次及本次地評會決議之認定既相歧異，惟亦無相關資料可資驗證比較，就此亦未依職權調查本次地評會決議就此是否有本於不完全資訊為判斷之瑕疵，亦有判決不備理由之違法。

- 嘉義縣馬稠後產業區第一期開發案

目前針對訴訟判決做法

- ◆ 估價基準日半年內已有適當實例1~2筆者，即不符放寬一年要件，以該1~2筆適當實例查估即可，不須補滿3件比較案例。
- ◆ 買賣實例與比準地宗地條件差異大仍需進行區、個修正(調整明細表)，如半年內實例無排除之理由，則不能逕自放寬適用期間。估價基準日半年內無適當實例，才能放寬採用一年內實例。
- ◆ 買賣實例有土地徵收補償市價查估辦法第7條規定之情形，應敘明實際情形及無法有效掌握或有效量化調整價格之理由，並於土地買賣正常單價及第七條第八條修正數欄位以“-”表示。
- ◆ 買賣實例如無第七條及第八條情形，但有其他特殊原因未能採用，亦於備註欄詳細說明其無法掌握或有效量化調整原因，不能僅以買賣實例與比準地條件差異過大逕予排除(現行法規認為只有第七條跟第八條才可排除)。

目前針對訴訟判決做法

表1-1 買賣實例調查估價表

年期：1110301

地價區段號：

實例編號：18

基本資料				成本價格計算			
實例門牌				營造施工費標準單價(元/M ²)			
基地坐落		東石鄉洲仔段洲仔小段864地號		調整單價率		交易日期 111年2月14日	
建號		主要構造種類		1.營造或施工費調整單價(元/M ²)			
總樓層數	地上層數	實例登記面積		M ²		2.規劃設計費	
	地下層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²		3.廣告費銷售費	
移轉樓層	地上第	建築工期		年		4.管理費	
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率		5.稅捐及其他負擔	
	自有資金					6.資本利息	
	借貸資金					7.開發或建築利潤	
	預售收入					實例重建成本(元/M ²)	
分期投入資本數額及年數調整				實例建物成本價格(元/M ²)			
累積折舊額				地上 <input checked="" type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物 (<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)			
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		買賣實例總價格(元)	
/						700,000	
折舊方法		殘餘價格率				正常買賣總價格(元)	
計算式						-	
土地面積(M ²)						1,544.00	
累積折舊額(元/M ²)						土地正常買賣單價(元/M ²)	
						-	
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：					-	
	2.本實例營造單價(元/坪)：					-	
	3.親友、員工或其他特殊關係間之交易案件，可能為稅務規劃上之交易買賣，無法有效掌握及量化調整故不採用(土地徵收補償市價查估辦法第7條)。			第7條、第8條修正說明及修正數：		-	
					-		
					-		

2.因無法調整為正常價格，故正常買賣總價格與買賣單價均以“-”表示。

1.說明有查估辦法第7條情形，且無法有效掌握量化之原因。

目前針對訴訟判決做法

表1-1 買賣實例調查估價表

年期： 1110301

地價區段號：

實例編號： 19

基本資料					成本價格計算					
實例門牌					營造施工費標準單價(元/M ²)					
基地坐落		東石鄉圍子內段22-4地號			調整單價率		交易日期 110年9月3日			
建號		主要構造種類			1.營造或施工費調整單價(元/M ²)					
總樓層數	地上層數	實例登記面積		M ²	2.規劃設計費					
	地下層數	實例計算面積(扣除車位)		M ²	3.廣告費銷售費					
移轉樓層		地上第	建築工期		年	4.管理費				
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率		5.稅捐及其他負擔				
	自有資金					6.資本利息				
	借貸資金					7.開發或建築利潤				
	預售收入					實例重建成本(元/M ²)				
分期投入資本數額及年數調整					實例建物成本價格(元/M ²)					
累積折舊額					地上 <input checked="" type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物 (<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)					
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		買賣實例總價格(元)		1,398,000		
/						正常買賣總價格(元)		1,398,000		
折舊方法		殘餘價格率			土地面積(M ²)		3,443.00			
計算式					土地正常買賣單價(元/M ²)		406			
累積折舊額(元/M ²)										
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：						-		-	
	2.本實例營造單價(元/坪)：						-		-	
	3.已採用其他3筆適當實例，故不採用。						-		-	
					第7條、第8條修正說明及修正數：		-		-	

3.無查估辦法第七條情形之案例，以選滿3個買賣實例方式排除。

法院判決分享

案件：嘉義縣馬稠後產業園區第一期開發案

原告：台糖公司

被告：嘉義縣政府

歷程：

高等行政法院

敗訴

104年度訴字第534號判決

- 未採用之案例，未依查估辦法第6條第1項規定填寫買賣實例調查表。
- 各地價區段內，僅得各自選出1件案例採用為比較標的，邏輯上顯然違反選擇1至3件較適當者為比較標的之比較法估價理論。
- 未就案例之個別條件列入考量，僅以價格日期接近程度篩選，有恣意之瑕疵。

最高行政法院

發回更審

109年度上字第689號

- 變更前次審議通過之比準地與比較標的。
- 行政程序法第117條固許行政機關自為撤銷原處分，惟非謂即便原處分未違法，仍容任行政機關恣意撤銷。
- 應提出證據及理由說明，有違法事由而必需加以變更之必要。

高等行政法院

敗訴

111年度訴更一字第20號判決

- 被告未提出具體違法事由，逕予變更比準地，並無理由。
- 目前上訴中(另為適法之處分效力是否及於全案)。

法院判決分享

案件：荷苞嶼排水幹線復興橋至快速道路橋段治理工程

原告：台糖公司

被告：嘉義縣政府

歷程：

最高行政法院

敗訴

108年度判字第83號判決

未採用之案例，未依查估辦法第6條第1項規定填寫買賣實例調查表。

內政部

敗訴

1090480035訴願決定

- 屬個別條件(路寬、接近距離等)差異之案例不應排除。
- 案例如有查估辦法第7條規定之情事，應先量化調整，無法量化調整才能排除。
- 半年內有案例逕予放寬使用一年之實例。

最高行政法院

發回更審

111年度上字第527號判決

- 第1、2次查估以鹿草鄉、太保市作為「其他地區」選擇案例，且判決與訴願決定均未指摘。第3次查估變更僅以鹿草鄉作為「其他地區」選擇案例，是否經過充分衡量。
- 第三次查估因半年內鹿草鄉有適當案例，故無放寬至太保市尋找案例。

最高行政法院108年度上字第905號判決

原告：台糖公司

被告：屏東縣政府

案件：縣道185甲線（潮州至森林園區）道路拓寬工程

NEW
很重要



宗地填寫預為
分割面積。

◆ 於宗地條件之面積，原則應依土地登記地籍資料填寫，例外得以經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積。

填寫「比較法調查估價表」及「徵收土地宗地市價估計表」當時，均未自其母地號土地實際分割出，則被上訴人逕自選取因徵收而於將來始予分割之地號作為比準地（即採取「經地政事務所預為分割資料填寫土地標示及面積」之例外方式），關係本件是否符合查估作業手冊需用土地人有無「於地籍分割確定後，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」情形，進而影響系爭土地補償價額是否合法之判斷。

五、選取比準地及查估比準地地價

(一)比準地選取時機及原則：

比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就其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，亦須選取比準地。依本條例第 30 條規定，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。故於都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰地價區段選取比準地時，考量深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件。

部分以預為分割資料作業者，分割確定後，需用土地人應提供地籍分割確定之資料，估價單位倘選取以預為分割資料所填載宗地個別

7

因素清冊之土地作為比準地，應確認變動情形是否影響宗地市價估計結果。

3. 「0 基本資料」及「1 宗地條件之 7 面積」：

(1) 「宗地流水號」：

i. 各宗地以母號 4 碼依序編碼(例：0001)；

ii. 依前述(一)7.條件合併評價單元者，合併後各宗地以母號 4 碼編碼(例：0002)，合併前各筆土地以母號 4 碼+子號 2 碼依序編碼(例：0002-01、0002-02)。

(2) 「鄉鎮市區、段小段名稱、地號、土地所有權人或管理人姓名」及「1 宗地條件之 7 面積 (M²)」：

i. 原則應依土地登記地籍資料填寫。

ii. 土地標示及面積得以經地政事務所預為分割資料填寫，需用土地人應於地籍分割確定後，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。

最高行政法院110年度上字第443號判決

原告：私人地主

被告：臺中市政府

案件：潭子區頭張路2段17巷打通至頭張路1段117巷道路工程



◆ 查估辦法第19條規定，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的，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...

同一地價區段內，如確有買賣實例，且無不宜選取之事由，然未選取作為比較標的，應認查估程序有瑕疵，且足以影響市價查估之合法性。

高等行政法院112年度訴字第1號判決

原告：私人地主

被告：臺南市政府

案件：市道172線安溪寮段至白河區拓寬工程



◆ 查估辦法第7條規定，買賣實例有下列情形之一，致價格偏高或偏低者，應先做適當之修正，.....

採用與比準地位於**同一地價區段內之買賣實例**為比較標的，**買賣實例**為該道路工程**徵收土地範圍外部分買賣交易之案例**。

- 查估單位認該實例有第7條「**期待因素影響之交易**」情形，考量交易時間點，針對道路開闢前後之道路條件差異修正作為期待因素調整率(-13.75%)。
- 高等判決，因**道路開發效益即將實現之土地漲價**，屬於市場行情之**正常反應**，核與查估辦法第7條第1項第2款**影響交易價格之期待因素**，**尚有不同**。認該買賣實例並非特殊交易情形，其交易價格即正常買賣價格。

4

實務問題討論

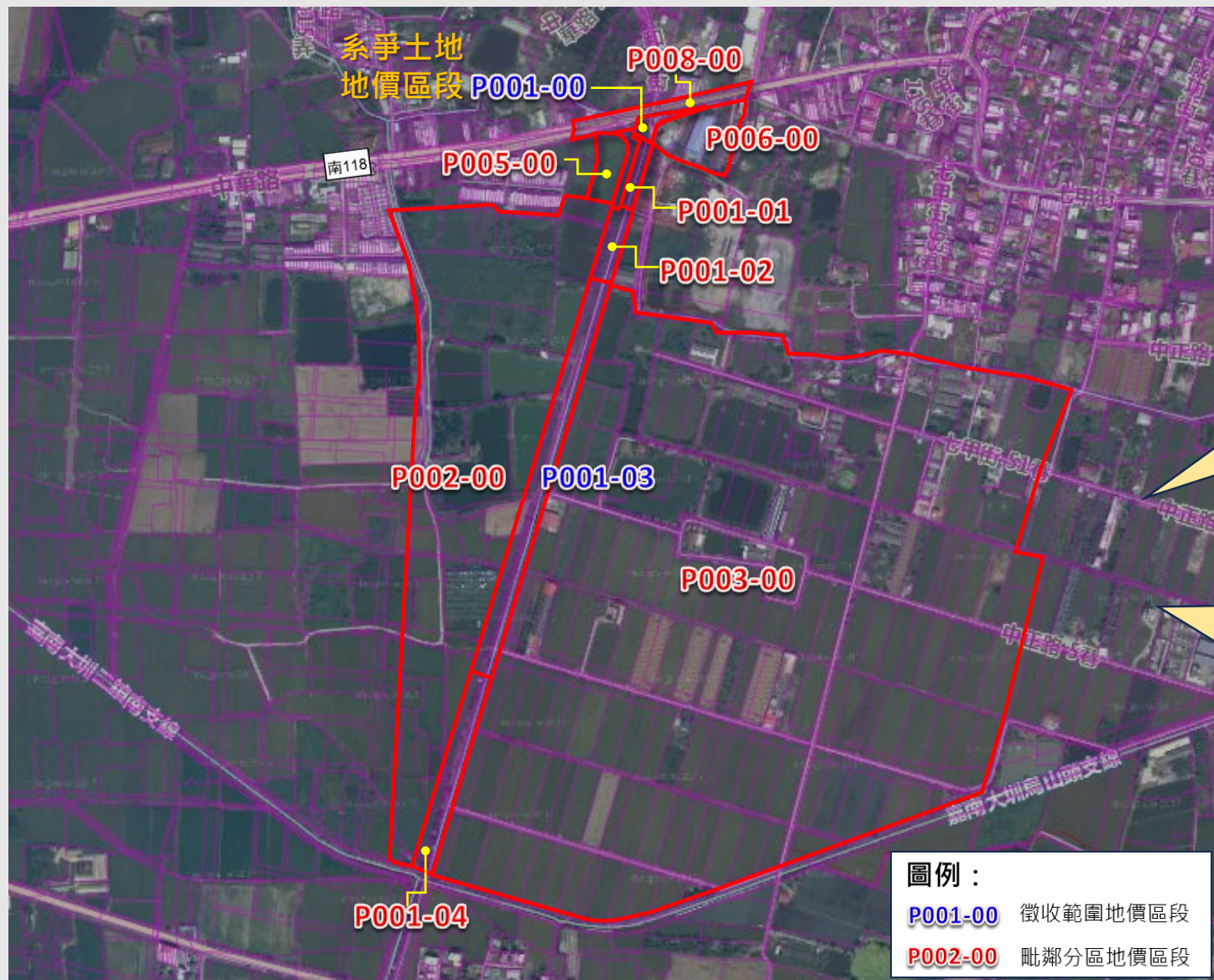
Q1.

另為適法之處分之探討

- 整案重新評定 or 針對系爭土地(區段)評定?
- 是否能變更判決未提及內容(如比準地、案例)?

範例：

另為適法之處分



撤銷原處分
只針對系爭土地處分?
OR
針對系爭土地區段處分?
OR
整案徵收補償處分?

僅重新查估系爭土地
地價區段(P001-00)
OR
全案重新查估?
(P001-00、P001-03)

Q2.

案例蒐集原則

- 蒐集範圍?
- 都內外混用?
- 跨行政區?
- 協議價購案例之適用?

高雄高等行政法院110年度訴字第427號判決

- ◆ 系爭土地雖位於林邊鄉，然亦鄰近東港鎮，被告卻僅蒐集林邊鄉之買賣實例並以之為比較標的，而未查估蒐集東港鎮之買賣實例，限縮比較標的之選擇範圍

意旨，可知市價查估辦法第19條第1項第1款所指比準地之「**同一地價區段**」、第2項所指比準地之「**其他地區**」，分別相對應不動產估價技術規則之規定，即屬技術規則所指「**近鄰地區**」、「**類似地區**」之概念。

此參諸內政部104年3月編製之土地徵收補償市價查估作業手冊（第8頁）載明：「地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，**其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。**」等語，就其他地區之範圍亦指向同一供需圈之土地範圍，即可相印證。

綜合上開說明，適用市價查估辦法第19條第2項規定於**其他地區選取比較標的**時，其蒐集市場買賣實例之範圍，即應以與比準地屬同一供需圈之**類似地區**為其範圍，始為適當。

- 南埔埤排水幹支線改善工程（0K+000~1K+174）（都外）

高雄高等行政法院106年度訴字第362號判決

最高行政法院109年度判字第323號判決

◆ 都市計畫土地與非都市土地買賣實例混用

(比準地為農業區，採用1件農業區+2件農牧用地比較標的)

現行法並未禁止以都市計畫區外農牧用地推估都市計畫區內農業區價格，故只要本件比準地之地價查估過程符合法定程序，即難僅以所選取之比較標的屬都市計畫外之農牧用地即遽指所核定之價格違法。

- 臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫 (屏北鐵路高架化) 工程

臺中高等行政法院106年度訴字第304號判決

◆ 採用協議價購之實例為比較標的

原告上開所舉之案件既非發生於本件系爭土地徵收查估基準日以前1年內，依規定不得採用。況且上開買賣案例係需地機關為考量能達到儘速取得需用土地目的，而在徵收前經協議價購成立之案例，已據被告陳明在卷，本具特殊性，非屬正常交易實例，亦無從作為評定系爭土地市價之準據。

- 豐原區都市計畫4-3號道路延伸新闢工程

高雄高等行政法院111年度訴字第434號判決

◆ 採用協議價購之實例為比較標的

由內政部不動產交易實價查詢服務網即可查得該筆土地面積僅1.81坪，該次買賣為協議價購性質，其係需用土地人依土地徵收條例第11條規定於申請徵收土地前，依市價與土地所有權人協議進行價購所達成之協議，性質上屬於契約，其價格取決雙方協議結果；而依土地徵收條例第30條第1項規定按徵收當期之市價補償地價，則應依土地徵收條例第30條第2項、第4項及所授權訂定之查估辦法規定辦理查估並經主管機關提交地評會評定之程序，業如前述，兩者屬性及辦理程序顯有不同，亦難類比。

- 「嘉義市區鐵路高架化計畫」(嘉義市區路段)工程

Q3.

協議價購土地是否評徵收

- 用地範圍內全筆已協議取得，非屬預定以徵收方式取得之土地，不列入宗地個別因素清冊。(手冊21頁)
- 針對已協議價購取得者，就徵收補償市價之增加額度，另行以獎勵金補給差額。(內政部105年8月12日台內地字第1051307199號函會議決議)

公共建設推動需要之詳細原由及佐證資料。

- 3.需用土地人應於函送預定徵收土地範圍資料及後續修正資料時，分別撥付所需查估作業費。
- 4.需用土地人應將預定徵收土地範圍資料，依下列填寫說明詳實查明填載後，提供查估單位，作為查估宗地市價之用。如查估單位查證認有疑義，請洽需用土地人確認，並由需用土地人釐正或補正。
- 5.宗地個別因素清冊各細項欄位原則均應詳實填載。而都市計畫範圍內之公共設施保留地，則應填寫 0 基本資料、1 宗地條件細項 7 面積、5 行政條件(細項 22~25) 及協議價購程序欄，細項 8~21 得免填。

6.預定取得之用地範圍中，全筆已協議價購取得或公有土地等非屬預定以徵收方式取得之土地，不列入宗地個別因素清冊。

7.預定徵收土地有下列情形之一者，合併為一宗土地(合併評價單元)填寫：

- (1)行政條件相同、土地相鄰且屬單一所有權人者。
- (2)行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同者。

8.函送宗地個別因素清冊紙本及電子資料時，製作格式如下：

- (1)電子檔：以內政部提供之 EXCEL (xls 格式) 製作，不得擅自修改各欄位名稱、格式，並需以內政部提供之單機檢核程式檢核通過。
- (2)紙本：前開單機檢核程式檢核通過之檔案資料，以 A4 橫式列印造冊，首頁頁尾載明填寫日期，並依分層負責相關規定逐級核章，其餘各頁間加蓋騎縫章。

9.宗地個別因素清冊內宗地條件、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，需用土地人應主動向查估單位釐正。

(二)宗地個別因素清冊各欄位填寫說明如下：

1.興辦事業計畫名稱：應與提送內政部之徵收計畫名稱相符。

Thank you for listening !

客觀不動產估價師聯合事務所

