



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 區段徵收糾紛與地價爭議 實務議題探討

主講人

簡英宗



## 簡英宗

### 現職：

- ❖ 聯劭不動產專業管理顧問有限公司負責人
- ❖ 喬巴不動產估價師事務所負責人
- ❖ 聯丞地政士事務所負責人
- ❖ 台南市估價師公會理事
  
- ❖ 各公司、協會顧問、講師
- ❖ 租賃公會、仲介公會、地政士等公會、各仲介品牌講師
- ❖ 元照講師、月旦雜誌作者



# 簡英宗

## 證照：

- ❖ 國家考試-不動產估價師
- ❖ 國家考試-地政士
- ❖ 國家考試-不動產經紀人
- ❖ 臺北市政府危老重建推動師
- ❖ 政府採購專業人員證書
- ❖ 信託、理財規劃人員等理財證照

## 經歷：

- ❖ 新北市政府地政局(區段徵收科)
- ❖ 新北市中和地政事務所(登記課/地籍課)
- ❖ 台南市地政士公會理事
- ❖ 台南市第六屆優良地政士
- ❖ 中華民國地政士公會全國聯合會智庫研究員
- ❖ 審查不動產登記案件超過5000件
- ❖ 永慶房屋房仲(台北市大安區、信義區)
- ❖ 實戰成交金額超過上億元
- ❖ 具公有土地標租、設定地上權、都市計畫案、政府巨額採購案等實務經驗
- ❖ 臺大法律學分班/北大財政系/嘉大管理所





## 目錄

1. 前言
2. 區段徵收
3. 區段徵收糾紛
4. 區段徵收地價爭議
5. 結語



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 前言

為什麼要來分享？

從私部門到公部門又到私部門的人生旅途



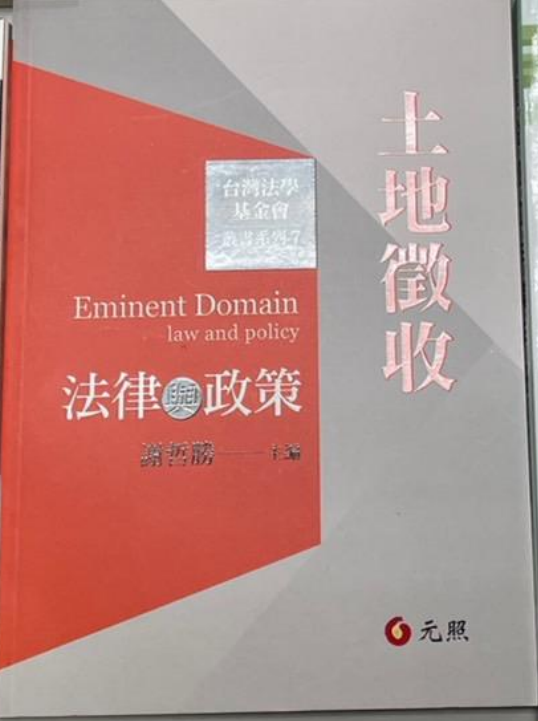
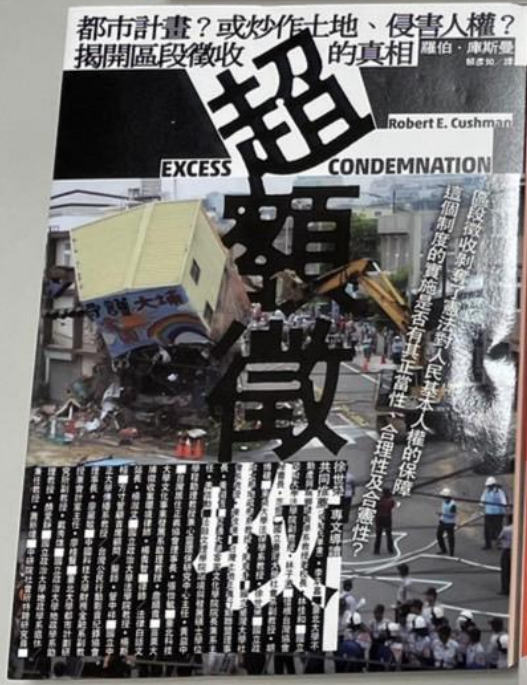
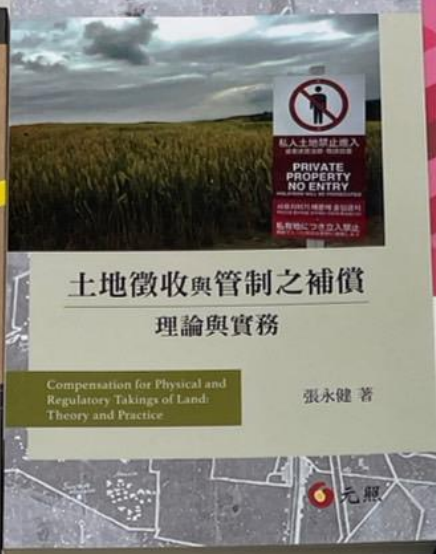
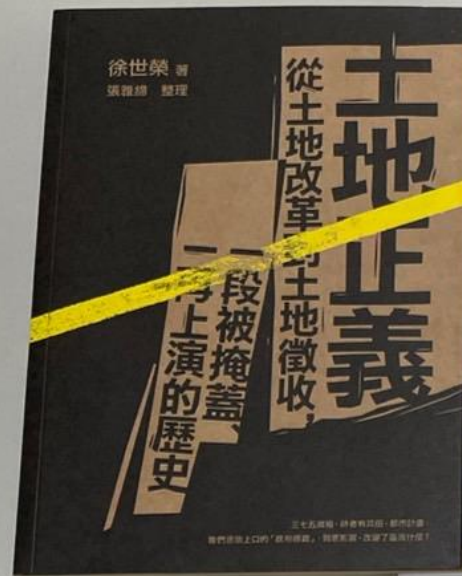


臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 區段徵收





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 第一個區段徵收區





關於我們

線上服務

資訊查詢

地政法規

統計專區

地政學堂

活動專區

相關連結

地政學堂  
Interactive



首頁 > 地政學堂 > 區段徵收

小

中

大

## 區段徵收



區段徵收 | 高鐵五站進度及沿線開發情形 | 高鐵5車站特定區區段徵收坐落情形及面積

地政業務介紹

- ▶ 地籍清理
- ▶ 土地徵收
- ▶ 國土測量
- ▶ 土地登記
- ▶ 地價業務
- ▶ 地權業務
- ▶ 不動產交易管理
- ▶ 方域業務
- ▶ 公地行政
- ▶ 非都市土地編定及管制
- ▶ 重劃業務
- ▶ 區段徵收
- ▶ 地政資訊
- ▶ 其他

地政名詞

地政問答

區段徵收是政府基於都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以規劃整理後，由政府取得開發目的所需土地及公共設施用地，其餘可供建築土地，部分供作原土地所有權人領回抵價地之用，部分讓售或撥供需地機關使用，剩餘土地，則辦理公開標售、標租或設定地上權，以處分土地之收入償還開發總費用。辦理區段徵收，政府可無償取得公共設施用地及節省龐大建設經費支出，土地所有權人亦可領回抵價地，享有土地利用價值提高、公共設施完善、生活品質提昇等多重開發利益，是公私互蒙其利之措施。

台北市華江地區（第一期）是台灣第一個區段徵收區，於民國58年公告徵收，接續辦理者為61年基隆市安樂社區；71年台中縣東勢特一號道路及74年嘉義縣治遷建、新竹縣治遷建等4區，依當時之法令規定，原土地所有權人優先買回土地面積最高以3公畝（約90坪）為限，且區段徵收補償費較市價偏低，不易為土地所有權人所接受，故其辦理績效不及市地重劃，再加上區段徵收所需經費龐大，籌措不易，致地方政府大都裹足不前。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



台灣--區段徵收了多少?



## 05-16 區段徵收成果 Achievements of Zone Expropriation

截至中華民國九十年底至一一一年底 As End of 2001-2022

單位：區；公頃 Unit: Zone, Hectare

年底別 End of Year	區段徵收數 No. of Zone	辦理面積 Expropriated Area			土地分配面積 Land for Use		
		合計 Total	公有 Public	私有 Private	可建築用地 Land for Building	公共設施用地 Public Facility Land	農業專用區 Special Agricultural Zone
		九十年 2001	41	2,804.9668	665.6623	2,139.3045	1,485.7207
九十一年 2002	44	3,255.0403	707.5570	2,547.4833	1,686.7305	1,548.5647	—
九十二年 2003	52	3775.8035	802.4893	2973.3142	1996.4856	1759.5728	—
九十三年 2004	63	5263.7571	891.8586	4371.8985	2931.0897	2312.7921	—
九十四年 2005	67	5880.3687	923.6640	4956.7047	3224.3277	2636.1657	—
九十五年 2006	75	6,655.3099	1,108.5779	5,546.7320	3,633.1436	3,007.1631	—
九十六年 2007	77	6,713.9303	1,112.3144	5,601.6159	3,667.9546	3,030.9725	—
九十七年 2008	79	7,023.0918	1,233.5760	5,789.5158	3,769.6576	3,238.4311	—
九十八年 2009	84	7,139.7680	1,256.4239	5,883.3441	3,826.4563	3,298.3085	—
九十九年 2010	91	7,451.3393	1,294.0498	6,157.2895	3,991.1630	3,445.1731	—
一〇〇年 2011	93	7,652.7175	1,324.3357	6,328.3819	4,098.8339	3,538.8804	—

資料來源：內政部地政司網頁



## 全台區徵總量

單位：區；公頃 Unit: Zone, Hectare

年底別 End of Year	區段徵收數 No. of Zone	辦理面積 Expropriated Area			土地分配面積 Land for Use		
		合計 Total	公有 Public	私有 Private	可建築用地 Land for Building	公共設施用地 Public Facility Land	農業專用區 Special Agricultural Zone
		一〇一年 2012	95	7,674.7391	1,326.7801	6,347.9590	4,109.4914
一〇二年 2013	100	8,004.6158	1,358.4530	6,646.1630	4,290.1280	3,691.6558	6.9602
一〇三年 2014	105	8,348.7577	1,373.3019	6,975.4558	4,487.7441	3,838.1815	6.9602
一〇四年 2015	113	8,657.2390	1,485.7706	7,171.4683	4,648.1747	3,986.5834	6.9602
一〇五年 2016	117	9222.6048	1566.4551	7656.1497	4966.5734	4232.2919	7.2278
一〇六年 2017	119	9360.0114	1690.1519	7669.8595	5036.8802	4299.4831	7.2278
一〇七年 2018	123	9494.1577	1789.9712	7704.1865	5108.5499	4361.9433	7.2278
一〇八年 2019	124	9501.7657	1797.0511	7704.7146	5112.8651	4365.2362	7.2278
一〇九年 2020	126	9555.6663	1798.9069	7756.7593	5143.6607	4388.363	7.2278
一一〇年 2021	128	9668.9996	1806.5029	7862.4967	5199.4398	4445.9429	7.2278
<b>一一一年 2022</b>	<b>128</b>	<b>9668.9996</b>	<b>1806.5029</b>	<b>7862.4967</b>	<b>5199.4398</b>	<b>4445.9429</b>	<b>7.2278</b>

資料來源：本部地政司。

Source: Dept. of Land Adm., MOI.

鹽行全區開發面積  
57.684195公頃

1公頃=10000平方公尺=3025坪  
 9669公頃=2,924萬8,725坪  
 大約168個鹽行區徵





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



區段徵收 = ??

這一切的源頭  
也是爭議糾紛的源頭

是善的開始  
也是很多人誤會的開始



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



區段徵收 = 炒地??



臺南市政府地

Bureau of Land Administration  
Tainan City Government

百大顧問團  
多軌轉型關鍵！  
速翻P.13

防疫保單變賭博保單，產險業恐賠325億風暴內幕

# 商業周刊

BUSINESS WEEKLY



《全台縣市賣地大調查》台中賺最多、高雄賣最大

一年進帳**730億！**

## 政府炒地

### 現形記



五分之一素地交易來自地方政府！

高雄》台積電進駐區標價創每坪66萬大價  
台中》一條街單雙號價差竟達3倍

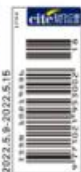
房價「原料」——土地價量雙創新高  
從政府做莊的囤地遊戲，看失控的居住正義



下載商周App  
閱讀得更方便

91歲巴菲特最新開示  
揭未來20年三個不敗趨勢

OK被笑「遭超商耽誤的物流」  
淨利成長竟勝統一超、全家



1799





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



Buy land, they're not making it anymore” Mark Twain

馬克吐溫說：買地吧!因為土地已經停產了。





## 商周的四大發現

- 標售制度變漲價引擎，定錨效應引來全台地主見賢思齊
- 居住正義也被徵收，社宅用地也出售變現
- 蛋黃蛋白區齊漲，只因政府跟風台積電熱賣地
- 失控的地方開發案，只留下更高的房價，更少的土地



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



地價取決於供需，和標地無關???



研究成果

法案評估

專題研究

兩岸研究

聯合研究

## 議題研析



∴ 首頁 / 關於立法院 / 各單位 / 法制局 / 研究成果 / 議題研析



### 土地標售影響房價之探討



撰成日期：111年3月 | 更新日期：111年3月28日 | 資料類別：議題研析 | 作者：陳宏明

編號：R01644



Legislative Yuan, Republic of China(Taiwan)



## 土地標售影響房價之探討



撰成日期：111年3月 | 更新日期：111年3月28日 | 資料類別：議題研析 | 作者：陳宏明

編號：R01644

一、題目：土地標售影響房價之探討

二、所涉法規

國有財產法、平均地權條例、土地徵收條例

三、探討研析

(一) 據內政部統計，2021年第3季全國住宅價格指數為114.83，較上年同期上漲7.43%，該項指數在全國及6都均為历史新高；全國房貸負擔率36.90%及全國房價所得比9.24倍雙創近4年來的新高，房價上漲趨勢似未受行政院2020年12月3日通過「健全房地產市場方案」之5大措施影響而有向下轉折的跡象。





(二) 中央銀行分析，近期房價上漲從需求面來看係因全球流動性資金充沛、國內強勁民間投資、預期心理及投機炒作，帶動購屋需求增加；供給面則因土地價格走高，營建材料及工資等成本上揚，推升新屋價格。不過，有專家指出地方政府不斷標售土地，吸引建商高價搶標，建商動輒以超過底價3成至8成的溢價率得標，建商再抬高房價轉嫁給消費者，連帶推升當地土地與成屋的行情，才是打炒房的最大破口。

(三) 一般而言，土地買賣都是由買賣雙方自行協議價格，最後成交價大多是參考先前成交相類似案例，再衡酌其與個案之差異程度而略為增減，成交價不致與當地行情偏離太多；惟公部門標地採公開標售，由各大建商自行出價競標，價高者得標；為展現「勢在必得」決心，競標者無不盡其所能的加價搶標，力圖「一舉得標天下知」，一旦得標新聞上了媒體，得標價發生定錨效應 (Anchoring Effect)，所謂的「當地市場行情」從此即被重新訂定。

(四) 有論者批評此形同政府帶頭漲價，建商土地取得成本增加，房價當然繼續往上拉高。甚至有建商建議，地方政府公開標售土地應建立「漲停」機制，以底價120%為天花板，若有2家以上出價高於漲停價，則採抽籤方式決定，以抑制土地價格飆漲。然而目前政府處分土地之相關規定，均以公開標售為原則，並得以標租或設定地上權方式辦理，以確保土地處分程序之公平與公正。



## 四、建議事項

### (一)不宜以最大獲利為主要考量

地方政府於重劃、區段徵收及工業區開發完成後處分土地，係為回收其辦理開發所墊付之成本，以達財務平衡，並非以最大獲利為主要考量。然而，近年來土地標售得標單價屢創新高，造成周邊不動產價格跟漲之預期心理，導致房價易漲難跌，各級主管機關對此現象實應予正視並謀改善。除目前加強對不動產開發融資風險管控外，似可參照「國有土地售後買回機制」，附加條件要求得標者限期取得建造執照並開工，防止其囤地、養地及哄抬地價；抑或改採標租或設定地上權等其他方式，保留土地所有權，收取長期而穩定之租金收益，以避免標售結果對市場行情產生比價效應。

財務平衡

土方平衡



# 臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government

網站導覽

English

臺南市政府

輸入關鍵字



小

中

大



熱門關鍵字 地號查詢多目標地籍圖地址, 地籍圖, 實價登錄, 未辦繼承, 永康自辦重劃, 工友, 土地開發, 土地徵收

公告資訊 機關介紹 土地開發 地政專區 綜合資訊 線上服務 廉政平臺 下載專區

公告資訊

最新消息

法令新訊



🏠 首頁 > 公告資訊 > 最新消息

### 最新消息



#### 南科特定區開發區塊F、G區段徵收工程進度超前 黃偉哲讚許節省公帑並落實循環經濟

類別：最新消息

上版日期：111-12-05 下午 03:13:00





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



南科近年來快速成長，也帶動附近地區快速發展，南市府積極開發南科F、G區滿足發展需求，以便服務南科就業人口，本案目前進度已達46%，預計於113年度完工，屆時將顯著改善周邊環境與增加民眾戶外休憩空間，並透過基地內開放空間留設，降低水災威脅，建構完整之地區防救災系統。

臺南市長黃偉哲表示，本工程施工品質及進度等項目，111年11月15日由南市府派員進行施工查核，委員對於主辦機關確實督導，目前道路級配平整度、道路側溝線形等工項讚許有加，且認同工程場域對於環境系統之監控及提供勞工良好休息區域。



# 臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan



臺南市政府地政局長陳淑美表示，本工程並採用白河水庫清淤之土方，去化約50萬立方公尺土方，本工程概估可為市府節省公帑1億3,365萬餘元，不但改善白河水庫清淤活化，亦可提升水庫蓄水容量，期許施工團隊未來還要更精益求精，繼續保持佳績。

地政局也表示為了即早因應臺南市區節水抗旱，除了在南科FG區段徵收工程使用回收水之外，相關的開發工程如北安市地重劃工程、喜灣市地重劃工程等均派車至安南、仁德、官田、水資源回收中心取用回收水用於工地灑水作業，除能有效減少施工中揚塵外，同時也減少PM2.5產生，截至111年度11月底已載運約3萬3,133噸以上之回收水，以臺南市每人每日生活用水量270公升換算，約可節省12萬2,715人的每日用水量，大幅節省一般民生用水使用量。



新聞聯絡人：地政局開發工程科邱榮杰 電話：06-2991111轉5800

新聞聯絡人：地政局開發工程科黃博明 電話：06-2991111轉5808

標籤：[#南科特定區開發區塊F、G區段徵收工程](#) [#工程進度超前](#) [#水庫清淤](#)

## 相關圖片





## (二)部分土地讓售興建社會住宅

近年來，政府期望藉由興建社會住宅、都市更新、危老重建等手段，以均衡住宅市場供需及解決屋齡普遍老化的問題，住宅法亦針對主管機關興辦社會住宅需用公有非公用土地或建築物時之土地取得方式定有明文。為利社會住宅政策推動，市地重劃實施辦法亦明定重劃區之抵費地得按底價讓售為社會住宅用地，惟平均地權條例第55條之2及土地徵收條例第44條有關區段徵收讓售土地之規定，尚未配合住宅法施行及國民住宅條例之廢止，而將現行條文之「國民住宅」修正為社會住宅。鑒於面積達一定規模之公有土地取得不易，且推動都市更新或危老重建，拆遷戶於重建期間亦有中繼居住使用需求，爰建議宜儘速修正前開條文，俾利地方政府規劃辦理。

撰稿人：陳宏明



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 區段徵收糾紛與地價爭議

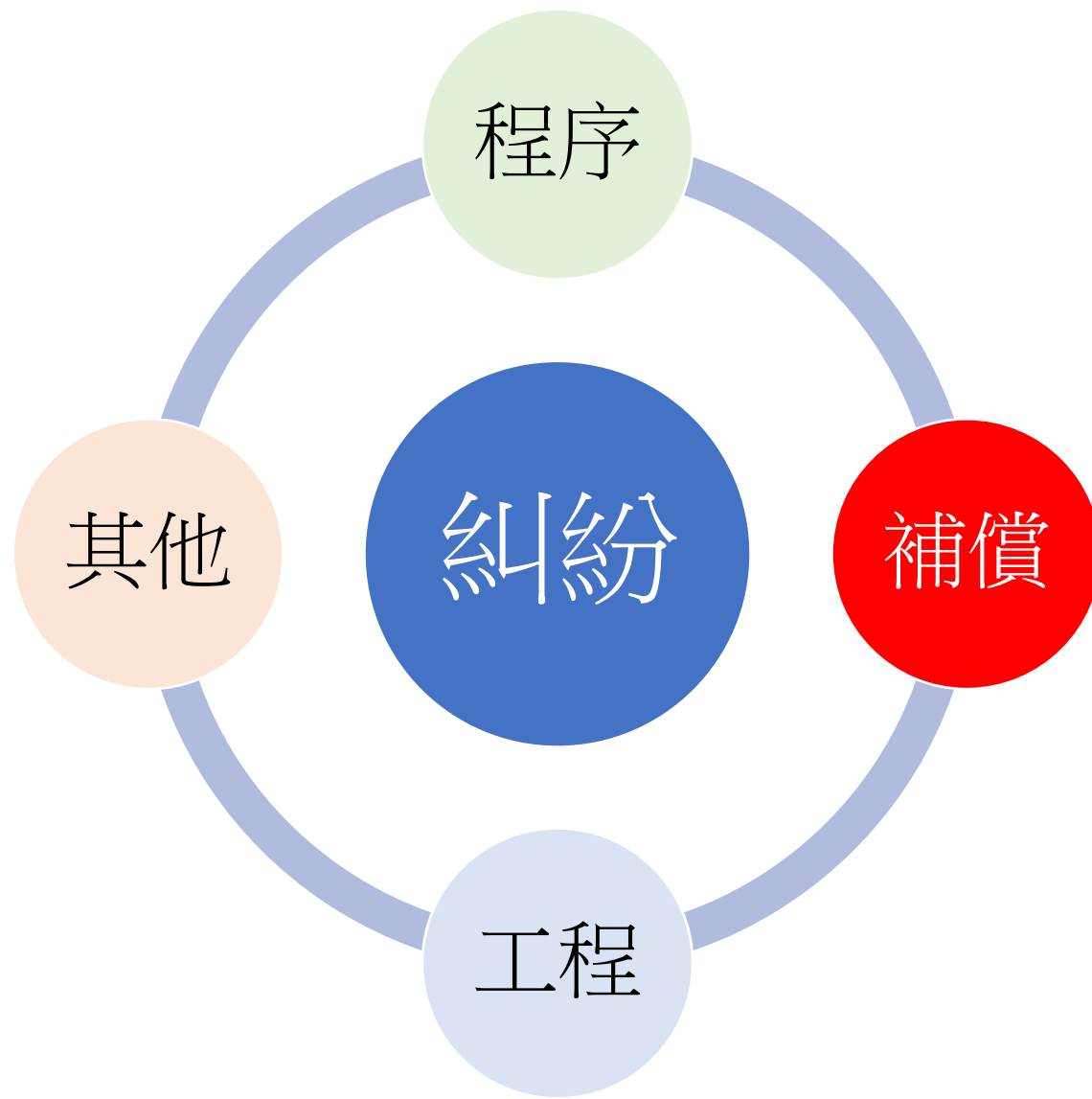


臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



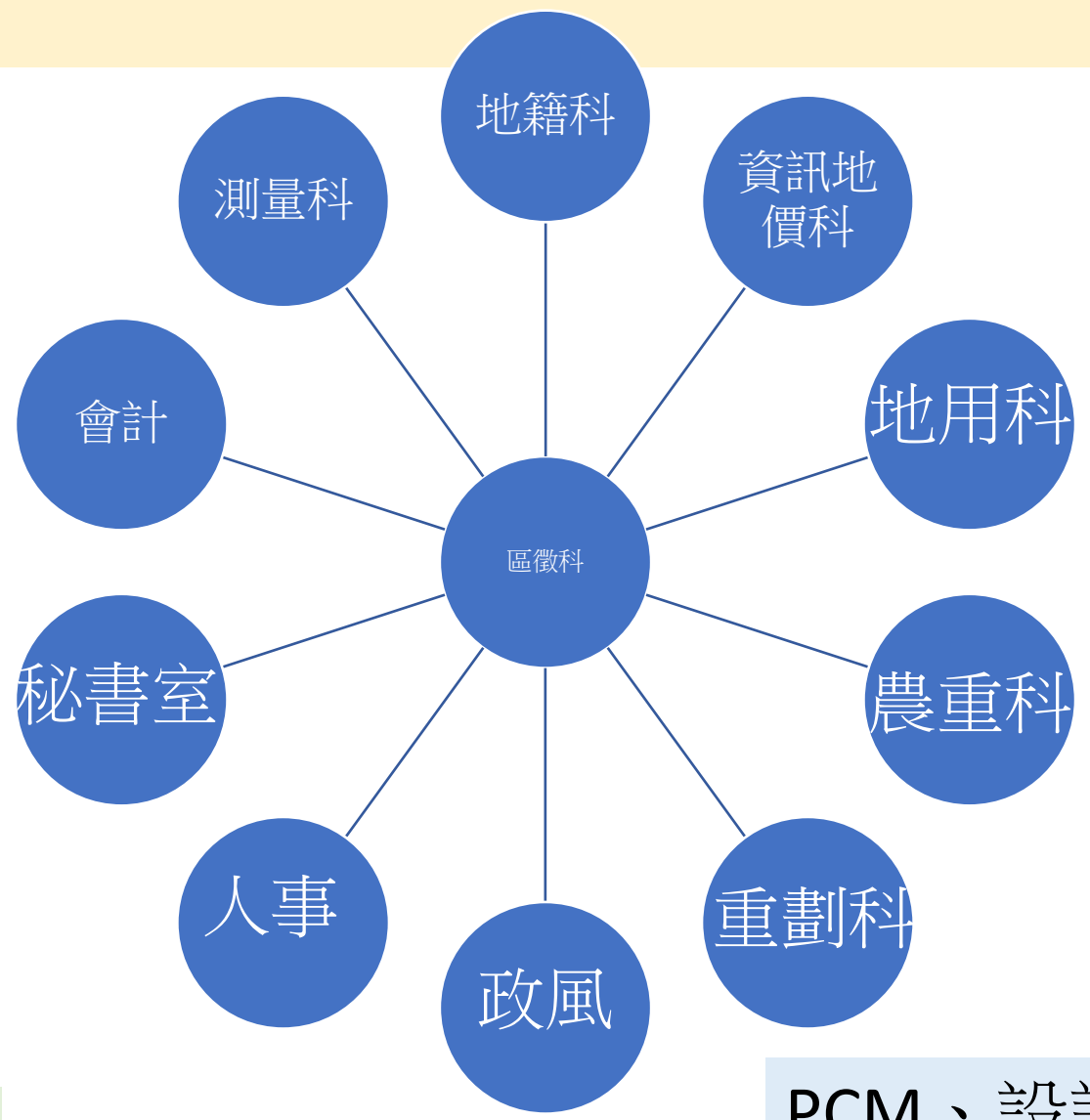
## 糾紛爭議態樣



# 區徵科的美麗與哀愁

府外一堆  
徵收審議  
訴願會  
法院  
立委  
議員  
電力  
台水  
電信  
高灘地工程  
管理科  
等等

府內長官  
都發/城鄉局  
經發局  
工務局  
水利局  
文化局  
民政局  
農業局  
交通局  
捷運工程處  
法制局/教育局



地主  
屋主  
鄰房  
在地耆老  
里長  
其他里里長  
新聞媒體  
護樹團體  
動保團體

PCM、設計監造、承商





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



程序糾紛

大法官釋字  
731號



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 工程糾紛

# 1. 半半施工



# 工程糾紛

## 2.路沖



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 工程糾紛

## 3. 自來水爆裂



# 工程糾紛

## 4.天坑





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



工程糾紛

# 5.樹 樹木銀行



# 工程糾紛

## 6.狗



補償糾紛

地價



# 土地徵收條例

## • 第 30 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。
- 前三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。



# 土地徵收條例施行細則

## • 第 30 條

- 本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。
- 前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。



# 價





## 土地徵收補償行政救濟原因態樣

- 1.數據計算或填載錯誤
- 2.比較案例選取
- 3.區段劃設錯誤
- 4.變更前分區認定錯誤
- 5.估價基準日認定
- 6.其他



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 區段徵收糾紛與地價

比較案例選取 -- 案例1-前次買賣納入與否案



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



內政部訴願決定書(案號：)1090600009

訴願人：朱○○ 住址：桃園市○區○路○段○號

朱○○ 住址：桃園市○區○路○段○號

原處分機關：桃園市政府

訴願人因區段徵收補償事件，不服桃園市政府108年12月4日府地區字第1080307386號函處分，提起訴願，本部決定如下：

主文：

原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 問題意識

同地號前次買賣價格  
到底能否納入買賣實例參採?





## 國有地標售價 vs. 土地徵收補償價

	國有地標售	土地徵收
法源	國有財產計價方式	土地徵收條例第30 土地徵收補償市價查估辦法
法條	第2點 國有財產估價之標準，應參考市價查估。 第3點 依本計價方式查估評定或計算之國有財產價格，得為讓售價格……前項所稱市價，係指市場正常交易價格。	土地徵收條例第30條 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。 土地徵收補償市價查估辦法第2條 市價係指市場正常交易價格

請問二者有一樣嗎??



# 小結

## 1. 市價有一樣嗎？

土地徵收條例施行細則第30條

本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。

時間本就不同

## 2. 訴願會的重點

不在於你到底要不要調高價格，而在於你要考慮作為比較標的

## 3. 留下疑義

公部門的前次移轉要參採？那前前次的呢？

**多久期間內的前次要參採？**私人買賣的前次要不要參採？

私人分割找補的估價師金額



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 區段徵收糾紛與地價

比較案例選取 -- 案例2 - 毗鄰案

[案件查詢](#)

[本會簡介](#)

[公告訊息](#)

[便民服務](#)

## 決定書查詢

內政部訴願決定書

台內訴字第1110062417號

訴願人：林00、林00、林00、林00、林00、林00、林00

代理人：吳榮達律師

地址：臺北市大安區仁愛路三段9號4樓

原處分機關：臺中市政府

訴願人因徵收補償事件，不服臺中市政府111年10月28日府授地用字第1110231616號函處分，提起訴願，本部決定如下：

主文：

原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 何謂毗鄰?

開始看之前，請問 [毗鄰] 發音怎麼念





基本檢索

進階檢索

部首索引

辭典附錄

首頁 > 辭典檢視 「毗鄰：ㄅㄧ ㄌㄩㄣˊ」

注 音

漢語拼音

相似詞

釋 義

回檢索結果列表

小

中

大

列

印

意見回饋

字 詞

毗鄰

注 音

ㄅㄧ ㄌㄩㄣˊ

漢語拼音

pí lín

相似詞

鄰接、相接

釋 義

比鄰接連。如：「後院的池塘與隔壁家的稻田相毗鄰。」

毗鄰  
=比鄰接連  
(ㄅㄧ ㄌㄩㄣˊ)



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 區段徵收糾紛與地價

比較案例選取 -- 案例3 - 沒有硬選標的案



# 土地徵收條例

## 第44條第1項

區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：

- 一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。
- 二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
- 三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- 四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
- 五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



自由時報

Liberty Times Net

即時 熱門 政治 軍武 社會 生活 健康 國際 地方 蒐奇 影音 財經 娛樂 汽車  
時尚 體育 3C 評論 藝文 玩咖 食譜 地產 求職

自由財經



首頁 > 財經政策

## 台北港特定區土地標售 住宅及商業區搶手標脫

2022/03/04 15:29











〔記者何玉華 / 新北報導〕新北市政府地政局今（4）日辦理台北港特定區區段徵收案內剩餘可建地土地標售，吸引13封標單參與競標，共標脫5筆，總價約37億元，地政局表示，住宅及商業區全數標脫，今年度首波標售開紅盤，買氣熱絡。

地政局表示，台北港特定區坐擁台北港、台61線及台64線快速道路等交通路網，可快速抵達雙北市中心、桃園國際航空城，加速台北港前店後廠經濟發展模式，未來將以工業港協助打造八里成為智慧製造及物流中心，帶動八里地區共榮發展。

地政局認為，今天標售的土地中，住宅區及商業區土地全數標脫，且日前區內4筆產業專用區土地招租成績也不錯，顯示台北港周邊遊憩、居住與產業機能已逐步發展，未來將成為國際物流樞紐及強化新北市零接觸經濟基礎。另剩餘3筆土地未來將再擇期標售。



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



## 區段徵收糾紛與地價

其他案例 -- 劃設範圍案/徵收手段案

## 司法院 裁判書系統

[首頁](#) [裁判書查詢](#) [簡易案件查詢](#) [除權判決查詢](#) [公示催告裁定查詢](#) [系統說明](#)

### 裁判書查詢

查詢結果

再檢索

收合

查詢結果

86

依裁判法院區分

最高行政法院

28

臺北高等行政法院

23

臺中高等行政法院

14

高雄高等行政法院

16

臺灣桃園地方法院

1

臺灣臺南地方法院

4

依裁判案號年度區分

依案件類別區分

### 查詢結果列表

隱藏摘要

排序：日期新到舊

共 86 筆 · 現在第 1 / 5 頁 [前一頁](#) [最末頁](#) 跳至  頁

序號	裁判字號 (內容大小)	裁判日期	裁判案由
1.	高雄高等行政法院 111 年度 訴 字第 245 號判決 (47K) ...被告應就系爭土地原告應有部分，報請內政部核准徵收，予以金錢補償（詳見本院卷1第25頁），並未請求區段徵收，因此永康大排以一般徵收或區段徵收，對原告之請求金錢補償之結果，並無差異。因此原告此部分主張，對本件判決結果並不生影響，爰就此部分不再加以論述，併此敘明。六、綜上所...	112.04.26	徵收補償
2.	最高行政法院 110 年度 上 字第 656 號判決 (29K) ...條之1規定應辦理拆遷補償。上訴人考量系爭建物抵觸系爭計畫道路部分拆除後，贖餘之樑版結構有安全之虞，乃依據97年7月修訂之高雄市舉辦區段徵收及市地重劃拆遷補償救濟自治條例(下稱系爭拆遷補償自治條例)第11條第4款：「應將整個版面拆除並補償之；如抵觸戶同意自行補強支撐且無...	112.04.20	地上物拆遷補償
3.	臺北高等行政法院 110 年度 訴 字第 1253 號判決 (16K) ...便已築起外圍牆(74年完工，外圍牆設在圍牆內)，前臺北縣政府並未依原都計書法每5年通盤檢討之規定，告知原告...	112.04.13	公有財產管理事務





## 主 文

一、**被告應**就坐落臺南市永康區三崁店段000地號土地，原告吳00、吳00、吳00應有部分各 $1/25$ ，原告吳00、吳00應有部分各 $1/15$ ；同段1067地號土地，原告吳00、吳00應有部分各 $1/25$ ，原告吳00應有部分 $8/75$ ，原告吳00、吳00應有部分各 $4/45$ ，**報請內政部核准徵收**。

二、訴訟費用由被告負擔。



## 地籍圖資網路便民服務系統

地籍

門牌

村里

坐標

查詢條件

以地號查詢

臺南市

永康區

段名:

請輸入段號

(9104)三崁店段

1066

查詢



NLSC 地圖



### 查詢結果

行政區	臺南市 永康區
地政事務所	永康地政事務所
地段	9104 三崁店段
地號	10660000
面積	2335.0 平方公尺
公告土地現值	59584 元/平方公尺
公告土地地價	6471 元/平方公尺

※本系統提供查詢之登記資料為定期產製，故本系統提供相關資訊非即時，應以地政事務所核發之謄本為準！目前公告土地現值/土地地價為112年度資料！





府107年2月9日府都規字第0000號公告之『變更高速公路永康交流道附近特定區計畫.....』計畫書略以：『.....水利用地(永康大排)採一般徵收方式取得，其餘土地係以區段徵收辦理整體開發.....』

水利局以111年3月0000號函復略以：「二、陳情人所屬2筆土地位於永康區永康排水內，該排水係既成水路.....後續俟本府財政寬裕或獲專案補助經費，再行依法辦理徵收補償作業。」



## 區段徵收糾紛與地價 永康大排案省思

以後地政局在都市計畫擬定時，公辦的範圍邊邊，若有類似的，就要留點心，該請都發局一起討論就要一起討論，不要都自己默默承受

1. 角度或立場議題
2. 徵收範圍議題
3. 超額徵收議題
4. 預算議題
5. 地價與補償議題

府內相關機關單位

0. 市政府
1. 都發局
2. 地政局
3. 水利局

府外

徵收審議小組等



## 市政府(地政局《處、會》、區公所)涉訴案件清單(民事、刑事、行政訴訟)

訴訟類型	序號	原告	被告	起訴日期 (如： 104/01/01)	案由(原因)	管轄法院	判決結果(目前進度)	各審委任律師姓名(未委任律師請填無)
民事訴訟	1	工程公司	市政府地政局		區段徵收案分標給付工程款	地方法院	地方法院第1審審理中	依採購程序辦理委任律師事宜中
	2	開發公司	政府		特定區區段徵收開發案返還不當得利事件	法院	判決。做成不得上訴	律師
	1		政府		區段徵收案不服本府對申領抵價地之處分	行政法院	號判決駁回。	無
	2		政府		區段徵收案不服本府對拆遷救濟金之處分	行政法院	號判決駁回。	無



## 其他糾紛

1. 垃圾廢棄物
2. 墳
3. 文化遺址



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 其他糾紛-垃圾廢棄物





# 太平垃圾山清汙 市府將專案處理

04:10 2017/06/09 | 中國時報 | 陳世宗、台中



太平區垃圾山雖已剷平，卻仍有6000多噸的有害廢棄物就地掩埋，並已長出青草；市議員張玉嬾特為民請命！攝、

台中市太平區垃圾山耗時2年多開挖清除，市府斥資11億5000多萬元，台中市議員張玉嬾等人8日在市議會說，今年3月雖已驗收，仍有6000多噸有害廢棄物就地掩埋，另有16萬噸超量垃圾仍在地底！台中市長林佳龍強調，將成立專案小組，要求相關單位各據權責畫分，盡速處理。

### 另16萬噸垃圾 埋在地底

市長林佳龍指出，廢棄物清除作業於100年7月，由太平區公所辦理採購及履約管理，編列預算總額11億7862萬餘元，由地政局主管的區段徵收作業基金支應；102年11月開工進行清除、105年12月竣工、106年3月完成驗收，清除總面積預計約13.8公頃。

張玉嬾、蔡雅玲與謝志忠說，垃圾山附近還有另外16萬噸超量垃圾未處理，面積達6公頃，目前地政局打算交給區公所發包；但有害廢棄物清除需要專業規畫才安全，區公所恐無專業能力，應改由環保局專業處理，絕不能讓任何有毒垃圾留在地底，毒害下一代。

### 清除費用求償 環局辦理

地政局長張治祥表示，102至105年共清除出30萬2036噸一般廢棄物，及6064噸有害廢棄物。關於垃圾計價及去化處理方式，依實作數量計價，一般廢棄物分為可燃及不可燃，可燃部分以焚化處理，不可燃部分則送場掩埋；有害廢棄物則送至有害廢棄物處理廠進行後續作業。

張治祥指出，後續廢棄物清除費用求償由環保局辦理，該局負責預算編列，因太平新光區段徵收作業金預計於106年度辦理財務結算，廢棄物清除所需經費將循預算程序，提報平均地權作業基金內編列。

#廢棄物 #垃圾



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



🏠 首頁 電子信箱 新聞 股市 氣象 運動 **Yahoo TV** App 下載 購物中心 超級商城

**yahoo!** 新聞



中央通訊社

| 32.2k 人追蹤

☆ 追蹤

# 徵收地下埋有廢棄物 北市府向地主討清運費勝訟



**The Central News Agency** 中央通訊社

2023年4月17日



(中央社記者劉世怡台北17日電) 台北市府辦理北投士林科技園區區段徵收，發給3名地主抵價地後，查獲土地下有掩埋廢棄物，興訟向地主討清運費用。法院判市府勝訴，地主付335萬至786萬元不等金額。可上訴。

台北高等行政法院判決指出，台北市政府提告主張，辦理北投士林科技園區區段徵收開發案，民國98年間公告徵收北投區洲美段等多筆土地，3名地主依土地徵收條例規定申請發給抵價地獲核准；3人有在北市府所製作且載明「申請人所有附件所列土地如經發現地下掩埋廢棄物，申請人本人願負清運責任。」的抵價地申請書上簽章。

抵價地，是指區段徵收時，土地所有權人不願領取現金補償，於徵收公告期間內檢具證明文件，以書面申請徵收地區規劃整理後可供建築之土地，按土地所有權人應領補償地價比例折算抵付。





判決指出，廠商於107年進行填土整地工程時，開挖發現部分土地下有掩埋廢棄物，經邀集地政局土地開發總隊等現場會勘後，發文給3名地主要求依清運條款，應將廢棄物清理完畢，如逾期不清理，將代為清理，並求償必要費用。

判決指出，因地主未清理，市府為順利進行後續作業，發函告知地主將代為清理，並於清理完竣後，向地主求償必要費用。市府經比例核算後，發函要求地主償還清運費，因地主未繳納，市府提起本件一般給付訴訟。

地主主張，市府發現土地下埋有廢棄物，應是辦理區段徵收後遭他人所傾倒，不可歸責於他們，且市府發現廢棄物當時，市府已是該土地的所有人、使用人及管理人，市府要求他們支付清運費，並無理由。



法院認定，本件成立行政契約，依清運條款，市府得請求地主負債務不履行損害賠償責任；市府在本件清運廢棄物的契約單價符合市場行情，並無過高或浮編情形。



法院指出，依此清運條款，地主本應就其被徵收土地地下掩埋的廢棄物負清運責任，而經市府催告其履行而未履行，已構成給付遲延。

判決指出，市府因地主遲未清理廢棄物，考量區段徵收涉及開發土地的重大公益性，不得已委請施工廠商代為清理廢棄物，並依規定，以市府所支出費用，請求地主賠償，並無違誤。法院日前判決3名地主各須支付市府新台幣335萬多元、393萬多元及786萬多元，全案可上訴。（編輯：孫承武）1120417





### 參考範例 32

#### ○○縣(市)○○區段徵收土地所有權人申請發給抵價地申請書

申請人○○○所有土地(詳如附表),列入○○區段徵收範圍內,茲依據土地徵收條例第 40 條暨土地徵收條例施行細則第 44 條規定檢附下列證件,申請發給抵價地,請准予核定發給,且區段徵收完成後,若實際領回抵價地面積與應領回抵價地面積有所增減時,同意依土地徵收條例第 46 條規定繳納或領取差額地價。

申請人所有附件所列土地如經發現地下掩埋廢棄物,申請人本人願負清運責任。

檢 附 文 件	一、身分證明文件：	二、印鑑證明 份	六、抵押權塗銷同意書 份	備註
	(一) <input type="checkbox"/> 身分證影本 份	三、土地所有權狀 份	七、債務清償證明書 份	
	(二) <input type="checkbox"/> 戶口名簿影本 份			
	(三) <input type="checkbox"/> 戶籍謄本 份			

省思  
那其他埋藏物呢?  
如果挖到黃金算誰的?



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



廢棄物一定在地下嗎？  
有沒有在地上的？





臺南  
Bureau  
Tainan







B  
T





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



拍定價格多少？

市場行情又是多少？

裡面有多少恩怨情仇？





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 其他糾紛-文化遺址



## 士北科技園區區段徵收 2古厝喊保存

2018-09-28 23:38 聯合報 記者魏蕙伊 / 台北報導



洲美街51巷16號的林家古厝，闢開南單棟磚造，屋前正面磚砌工法細緻。圖 / 北市文化局提供



台北市士林北投科技園區區段徵收計畫過程一波三折，近期又傳出恐有文化資產遭破壞的疑慮，當地居民上月緊急提報文化資產價值，盼能登錄郭家祖厝、林家祖厝建物。文化局表示，兩家古厝屬暫定古蹟，依法不得處分與拆除。

北市府民國98年公告士林北投科技園區區段徵收計畫，該案歷經原居住戶拆遷安置、抗議房型設計不佳、承包商跳票等波折，已完成土地所有權人土地分配，原訂今年9月就要辦拆除作業。但當地居民8月提報「洲美街129巷2號、10號及51巷16號」，分屬郭家古厝、林家古厝的建物具文資價值，因此成為暫定古蹟，拆除作業暫緩。

昨日該案提送文資大會審議，提報人表示，郭氏古厝和林氏古厝以前屬於私有產權，他們不敢講，如今已成為公有土地，文化局「應該勇敢一點」。

北市地政局土地開發總隊表示，此時登錄文資牽連甚廣，希望能讓區段徵收計畫如期進行，且民國93年時已做過環評與文資調查，保存北投賴氏祖厝1棟歷史建築。

文資委員前往現勘時，初步認定洲美街129巷10號的郭家古厝具四合院特色，材料工法兼具特色，為閩南建築特色，屋脊線條優美；而洲美街51巷16號的林家古厝，屬閩南單棟磚造，屋前正面磚砌工法細緻，仰合瓦圓木屋頂保存良好，都建議保留。不過，考量土地分配所有權人權益，建議可比照三井倉庫，讓古厝移至鄰近公園或國小內，易地保存作為教育設施。

由於市議會正審預算，文化局長鍾永豐、民政局長藍世聰昨提早離席趕赴議會，大會人數未過半，無法投票表決與決議，只得暫緩。





國內 財經 房地產 下班經濟學 財經頭條 商業

# 台中13期蓋房竟挖到千年遺址！3億元考古費得自付 建商氣喊不合理

+ 追蹤

2020-10-14 15:00 26846 人氣

贊助本文

筒

分享 143



試問，合不合理？





臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



# 區段徵收糾紛-墳墓





# 臺南市政府地政局

Bureau of Land  
Tainan City Go

🏠 首頁 電子信箱 新聞 股市 氣象 運動 Yahoo TV App 下載 購物中心 超級商城 拍賣 更多...

yahoo! 股市

首頁 股市VIP 自選股 當日行情 智慧選股 期權 國際金融 新聞 專輯 Yahoo特派 專欄

🔍 搜尋台股美股代號/名稱

☰ 台股代號查詢

距離美股開盤還有04小時24分鐘 [更新](#)

\$18,000	\$76,500	\$77,000	有木 🏠 \$500	\$51,000	\$26,500	\$21,000



CTWANT

## 墳墓撿骨混獸骨充數量 新北小課員包庇下場慘



周刊王CTWANT | 項程鎮

2023年1月12日



備有  
新聞相關影片

若有禁忌或者  
八字太輕者

請暫時離場



[周刊王CTWANT] 新北市八里區辦理「台北港特定區區段徵收開發公共工程案」時，發現無主墳墓，發包業者起掘墳墓並撿骨，裝罐後須依實際數量計算承攬報酬，八里區公所課員連包庇業者將獸骨灑在工地，假裝無主骨骸混入人骨，虛增起掘骨骸數量，前後共收賄55萬元，另有12萬元不法所得。最高法院依不違背職務收受賄賂罪，重判連男12年徒刑定讞。

被告連 2012年及2013年間，在新北市八里區公所民政災防課擔任課員，負責墓政業務、殯葬管理及承辦相關採購案，承攬台北港附近墳墓遷葬和撿骨業者擔心撿取人骨數量不足，將不敷成本，遂收購獸骨，載至中和的墓園，與在八里工地所起掘之人體殘骨混合後烘烤盛裝，混充填裝成6104座骨灰罐或骨灰袋，向新北市政府提報驗收。

連 包庇業者以獸骨，混以先人骨骸一起火化，再以幫友人調借金錢為由，向業者索賄共55萬元，還另外獲得12萬元不法所得，共收賄67萬元。一、二審法院皆將連 重判12年徒刑，上訴後，遭最高法院駁回確定。



# 區徵科，好恐怖??

戴秀雄老師說依法行政

- 1.程序、實體--道路訴願案
- 2.通知與送達--土法34-1vs.土地徵收甚至區徵
- 3.及時反應--新聞稿案
- 4.長官決定一切
- 5.政風、會計、審計、人事、秘書室是助力，不是阻力



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



從私部門到公部門又到私部門

公、私部門哪個好？

錢多事少離家近？



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government



局內、地政局各科、  
以及區段徵收公務人員，您辛苦了

沒有公務人員  
就沒有國家建設

不內鬨、不放縱



THANK YOU

看~成功背後的苦難