

An aerial photograph of a city skyline, likely New York City, showing a dense cluster of skyscrapers and buildings. The image is overlaid with a blue grid pattern that tapers towards the top right. The text is positioned on the left side of the image, partially overlapping the grid.

區段徵收法規與實務

內政部地政司 洪天貺



PART 01

區段徵收沿革

何謂整體開發

受益者公平負擔精神



民間部門

- 自辦市地重劃
- 開發許可

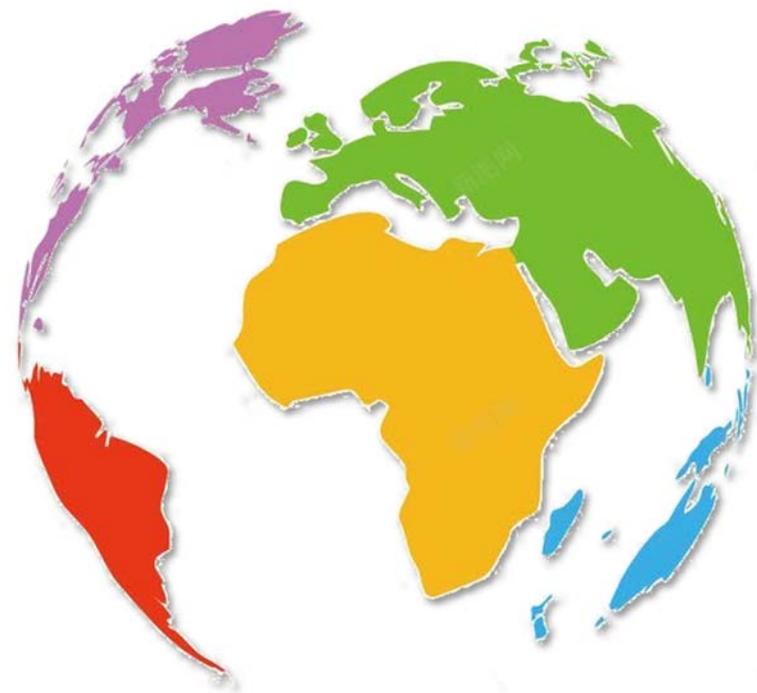
政府部門

- 公辦市地重劃
- 區段徵收



國外實施情形介紹

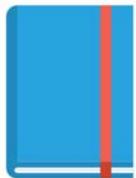
- 法國 - 1850年，「不衛生住宅改良法」
- 英國 - 1875年，「不衛生地區法」
- 美國 - 1900年，「**超額徵收**」
- 日本 - 1972年，「新都市基盤整備法」
- 德國 - 1994年，「建設法典」



區段徵收之立法沿革

土地法時代

01

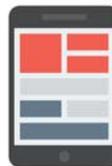


土地徵收
條例時代

02

平均地權
條例時代

03



04

苗栗大埔事件
後之土徵條例

補償方式

土地

建物



領取現金

01

拆除領現



得優先買回

02

剔除或原位置保留



申領抵價地

03

房租補助



得配售農專區

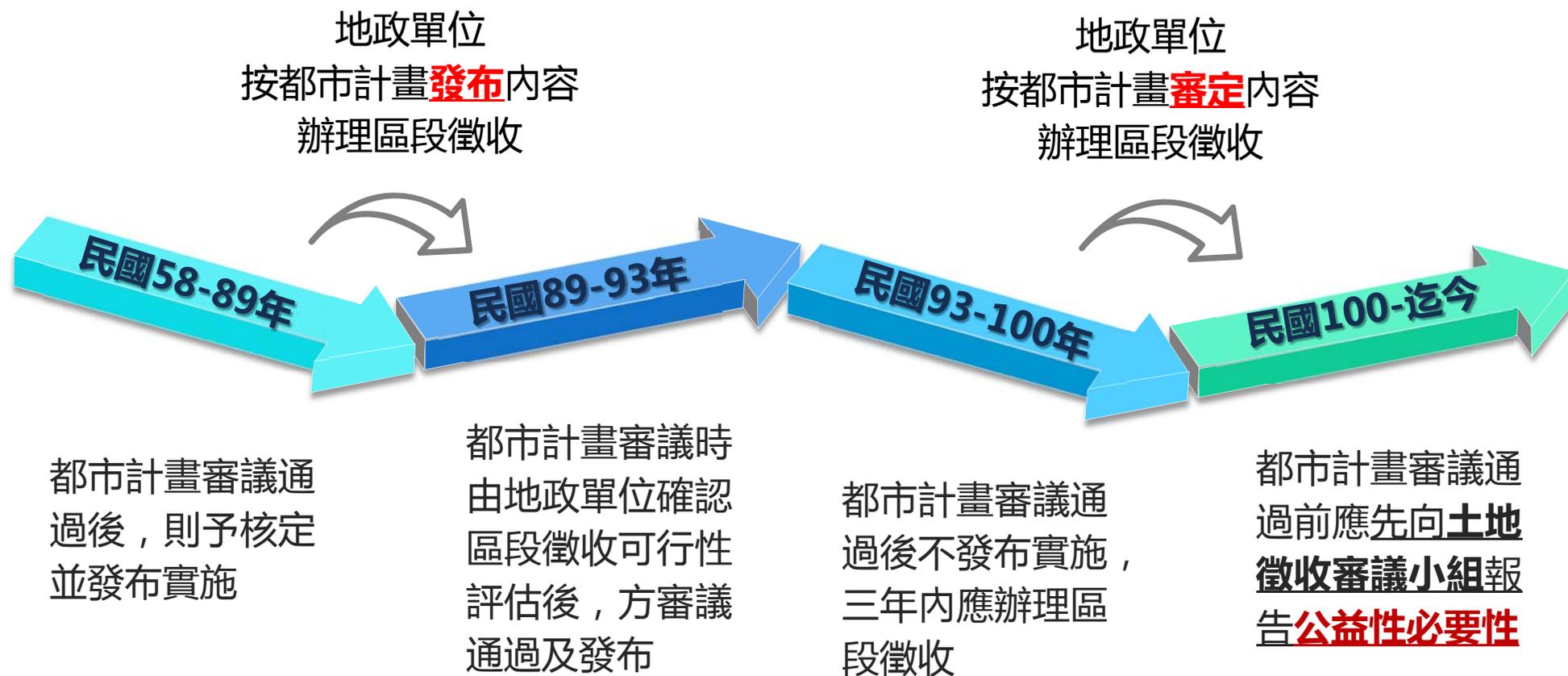
04

安置街廓
安置住宅



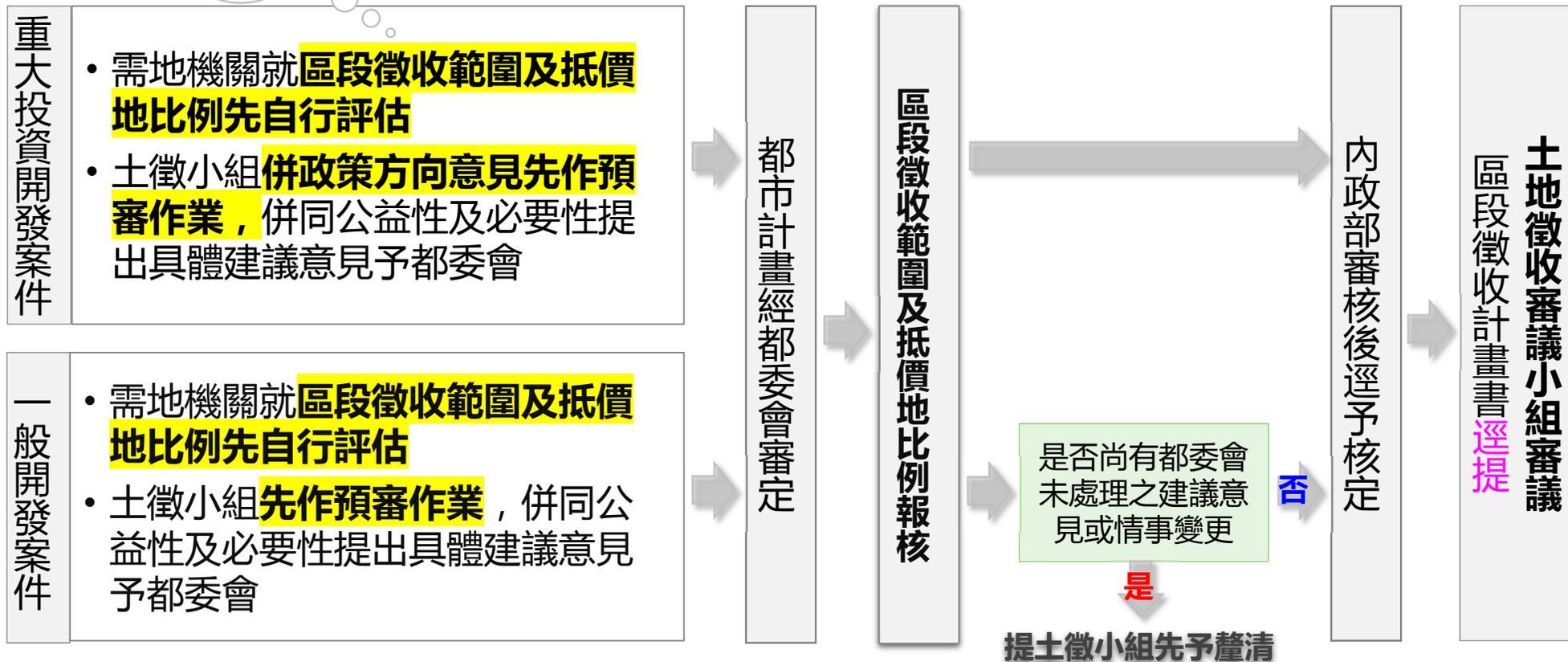
持續修正改進

都市計畫與區段徵收之配合情形



精進區段徵收審議機制-3階併2階

確定具體政策原則



依開發目的類型區分

大學城開發

- 台北大學
- 高雄大學
- 中正大學周邊

政府機關用地

- 新竹嘉義縣治遷建
- 宜蘭新縣政中心
- 新莊副都心

藝文用地

- 台南歷史博物館
- 桃園藝文園區

新市鎮開發

- 淡海新市鎮
- 高雄新市鎮

河川整治

- 基隆河整治
- 大里溪整治
- 烏日河川浮覆地

國宅,中低收入,合宜住宅

- 基隆安樂社區
- 木柵104高地
- 台中國安段、鳳山農場
- 機場捷運A7

環保設施用地

- 斗六污水處理廠
- 嘉義湖子內焚化爐
- 雲林社口墳墓遷建

交通相關建設

- 高鐵八個車站
- 臺中文心捷運機場
- 機場捷運A22
- 南臺南站副都心
- 金門大橋

科學園區周邊

- 苗栗竹科竹南基地周邊
- 台南科學園區周邊
- 北投科技園區

區段徵收作業程序

準備作業

開發範圍
報核(先行)

抵價地比例
報核

召開協議
價購會議

召開區段
徵收公聽會

區段徵收
計畫書報核

公有土地
處理

發放徵收
補償費

抵價地申請
及核定

異議處理及
通知

區段徵收
公告及通知

正式作業

辦理產權
移轉或變更
登記

工程施工

辦理抵價地
分配及農業
專用區配售

地籍整理

囑託登記

撰寫
成果報告

財務結算

土地之處分

辦理抵押權
或典權登記



PART 02

區段徵收

站在公益的肩膀上看見財產權保障

區段徵收土地之公益性及必要性



土徵委員到底要審什麼??

公益性

- 社會因素
- 經濟因素
- 文化生態因素
- 永續發展



必要性

- 開發範圍選定
- 其他可替代地區
- 其他可行開發方式
- 財務計畫
- 民眾意願

正當性

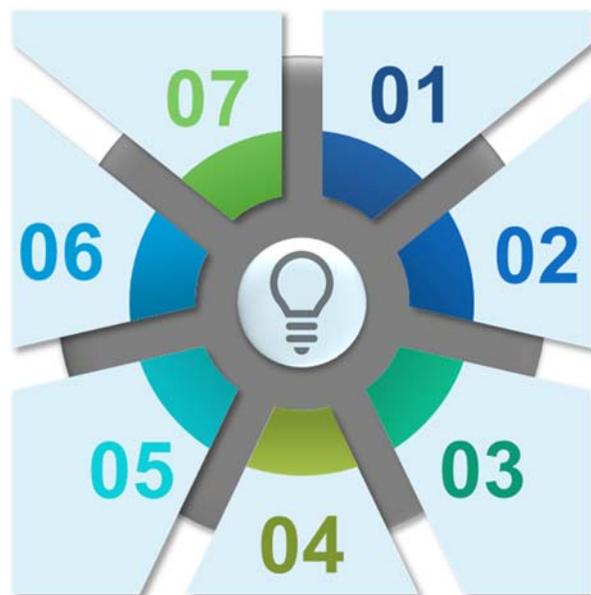
已無其他開發方式可取代

可行性

財務計畫是否可行

妥適性

安置計畫是否充分完備



急迫性

用地取得時程的壓力

開發目的

公共建設用地取得OR新社區開發

必要性

需求與供給的衡量

合理性

開發範圍適當與否





PART 03

區段徵收抵價地相關規定

抵價地比例相關規定

土地徵收條例第39條第1項

- ✓ 區段徵收土地時，應依**市價**補償其地價。
- ✓ 地價補償費得經土地所有權人申請，以**徵收後可供建築之抵價地**折算抵付。



土地徵收條例第39條第2項

- ✓ 抵價地總面積，以徵收總面積**百分之五十為原則**，情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於**百分之四十**。
- ✓ 曾經農地重劃，該重劃區部分不得少於**百分之四十五**。

非硬性規定

由需用土地人考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素訂定。

區段徵收前、後地價與抵價地比例關係

$$\text{平均徵收市價} \times \text{全區徵收土地總面積} \leq \text{抵價地比例} \times \text{全區徵收土地總面積} \times \text{平均之區段徵收後評定地價}$$



$$\frac{\text{平均徵收市價}}{\text{平均之區段徵收後評定地價}} \leq \text{抵價地比例}$$



範例

10,000 元/ m²

25,000 元/ m²

≤ 40%

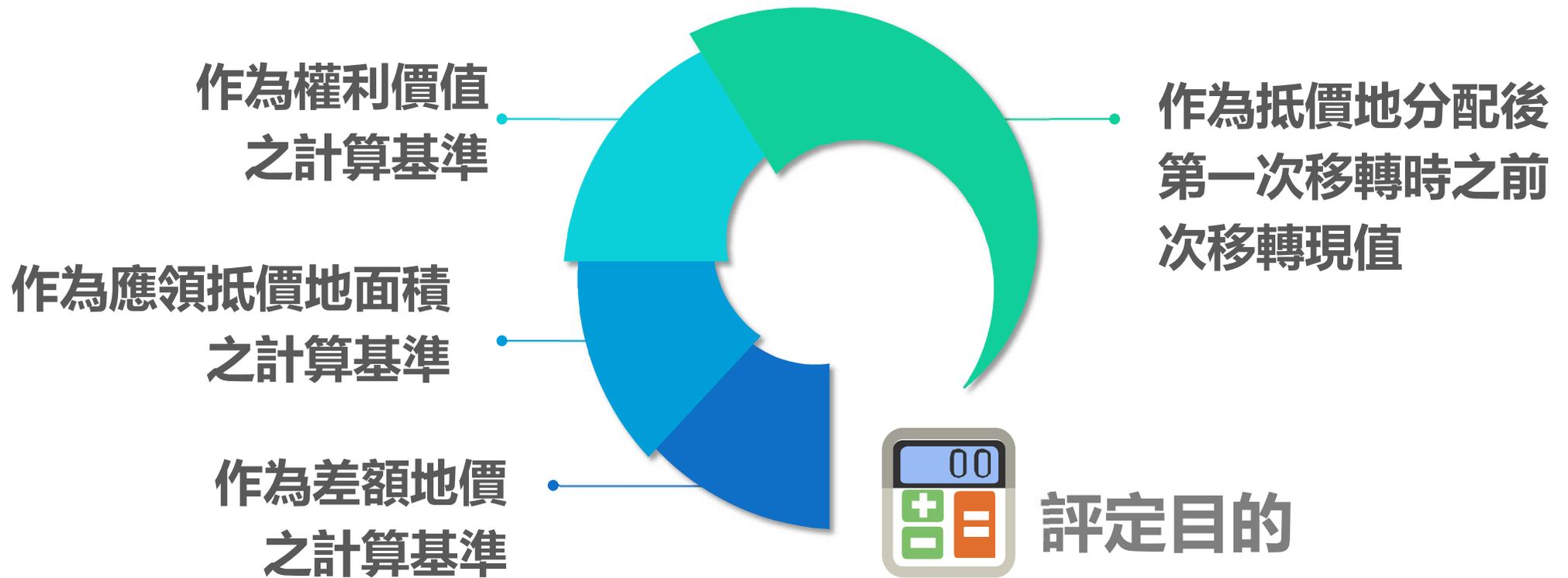
區段徵收前市價查定



土地徵收條例第30條

- ✓ 被徵收之土地，應按徵收**當期之市價**補償。
- ✓ 徵收補償之市價，由直轄市或縣市主管機關提交**地價評議委員會**評定。
(細則§30條)
- ✓ 應經常調查轄區內地價動態，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。
(細則§31條、 §31條之1)

區段徵收後地價評定



申領抵價地權利價值計算—私有土地

項目	代碼	公式
全區預計抵價地面積	(A ₁)	= 全區之徵收土地總面積×抵價地比例
農地重劃區預計增加之抵價地面積	(A ₂)	= 農地重劃區之徵收土地面積× 增加之 抵價地比例
預計抵價地之總面積	(A)	= A ₁ + A ₂

原土地所有權人申領抵價地權利價值計算：

預計抵價地之總地價	(V)	= (Σ 規劃供抵價地分配 之各分配街廓面積×各該分配街廓評定之單位地價) × (A ÷ 規劃供抵價地分配 之總面積)
區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值	(V ₁)	= V × 【 A ₁ ÷ A 】 × 【 該所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 全區 之徵收土地補償總地價 】
位於農地重劃區內各原土地所有權人領回抵價地 增加 之權利價值	(V ₂)	= V × 【 A ₂ ÷ A 】 × 【 位於 農地重劃區 內之該所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 農地重劃區 之徵收土地補償總地價 】
各原土地所有權人領回抵價地之面積		= (V ₁ + V ₂) ÷ 該領回土地之 評定單位地價

領回土地權利價值計算—公有土地

項目	代碼	公式
區內公有土地領回土地面積	(A ₁)	= 區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積×抵價地比例
農地重劃區內公有土地 增加之 領回土地面積	(A ₂)	= 農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積× 增加之 抵價地比例
預計領回土地之總面積	(A)	= A ₁ + A ₂
領回土地之總地價	(V)	= Σ 各宗供公有土地領回之土地面積×各該宗土地評定單位地價

原公有土地領回土地權利價值計算：

區內各公有土地領回土地之權利價值	(V ₁)	= V × 【A ₁ ÷ A】 × 【該公有土地以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價 ÷ 領回土地之公有土地總補償地價 】
位於農地重劃區內各公有土地領回土地 增加之 權利價值	(V ₂)	= V × 【A ₂ ÷ A】 × 【該公有土地位於農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價 ÷ 農地重劃區領回土地之公有土地總補償地價 】
各公有土地領回抵價地之面積		= (V ₁ + V ₂) ÷ 該宗領回土地之評定單位地價

區段徵收後評定地價與徵收平均市價的倍數不同時

		2倍	2.5倍	4倍
區段徵收面積(m ²)	A	12	12	12
市價(元)	B	20	10	10
徵收補償總地價(元)	C=A*B	240	120	120
抵價地比例	D	40%	40%	40%
抵價地面積(m ²)	E=A*D	4.8	4.8	4.8
區段徵收後地價(元)	F	40	25	40
抵價地總地價(元)	G=E*F	192	120	192

	甲			乙			丙		
	2倍	2.5倍	4倍	2倍	2.5倍	4倍	2倍	2.5倍	4倍
被徵收面積(m ²)	4	4	4	4	4	4	4	4	4
市價(元)	20	10	10	20	10	10	20	10	10
徵收補償費(元)	80	40	40	80	40	40	80	40	40
轉換倍數(G/C)	0.8	1	1.6	0.8	1	1.6	0.8	1	1.6
權利價值(元)	64	40	64	64	40	64	64	40	64
可分配土地面積(m ²)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
配地比例	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%

	甲			乙			丙		
	2倍	2.5倍	4倍	2倍	2.5倍	4倍	2倍	2.5倍	4倍
被徵收面積(m ²)	4	4	4	4	4	4	4	4	4
市價(元)	16	10	6	20	8	8	24	12	16
徵收補償費(元)	64	40	24	80	32	32	96	48	64
轉換倍數(G/C)	0.8	1	1.6	0.8	1	1.6	0.8	1	1.6
權利價值(元)	51.2	40	38.4	64	32	51.2	76.8	48	102.4
可分配土地面積(m ²)	1.28	1.6	0.96	1.6	1.28	1.28	1.92	1.92	2.56
配地比例	32%	40%	24%	40%	32%	32%	48%	48%	64%

抵價地面積及位置規劃



土地徵收條例施行細則第54條

- ✓ 分配街廓由主管機關會商需用土地人依**開發目的及作業需要**劃定
- ✓ 各分配街廓最小建築單位面積不得小於**畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬、深度**

規劃抵價地總面積 > 實際分配抵價地總面積

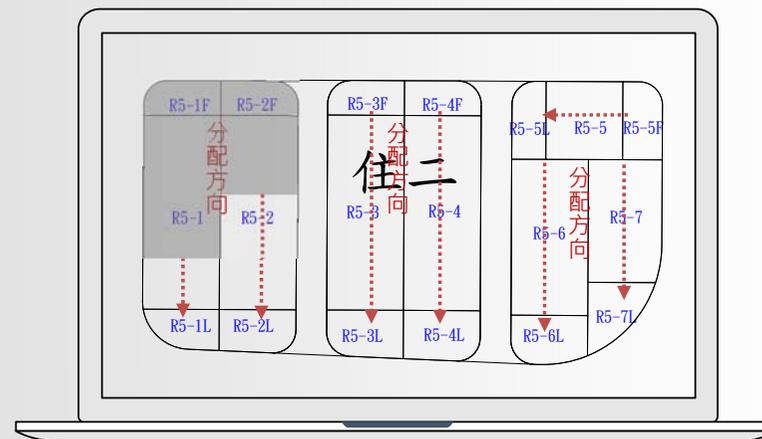
抵價地抽籤配地原則

Step1. 公開抽籤



Step2. 自行選擇分配街廓

- 全部街廓一次抽定
- 各分配街廓分開登記、抽籤
- 先分開登記，再一次抽定
- 協調分配（需全體同意）





PART 04

整體開發地區社會住宅土地 規劃及取得實施方案(草案)

實施範圍

區段徵收區

面積達10公頃以上者



市地重劃區

公辦

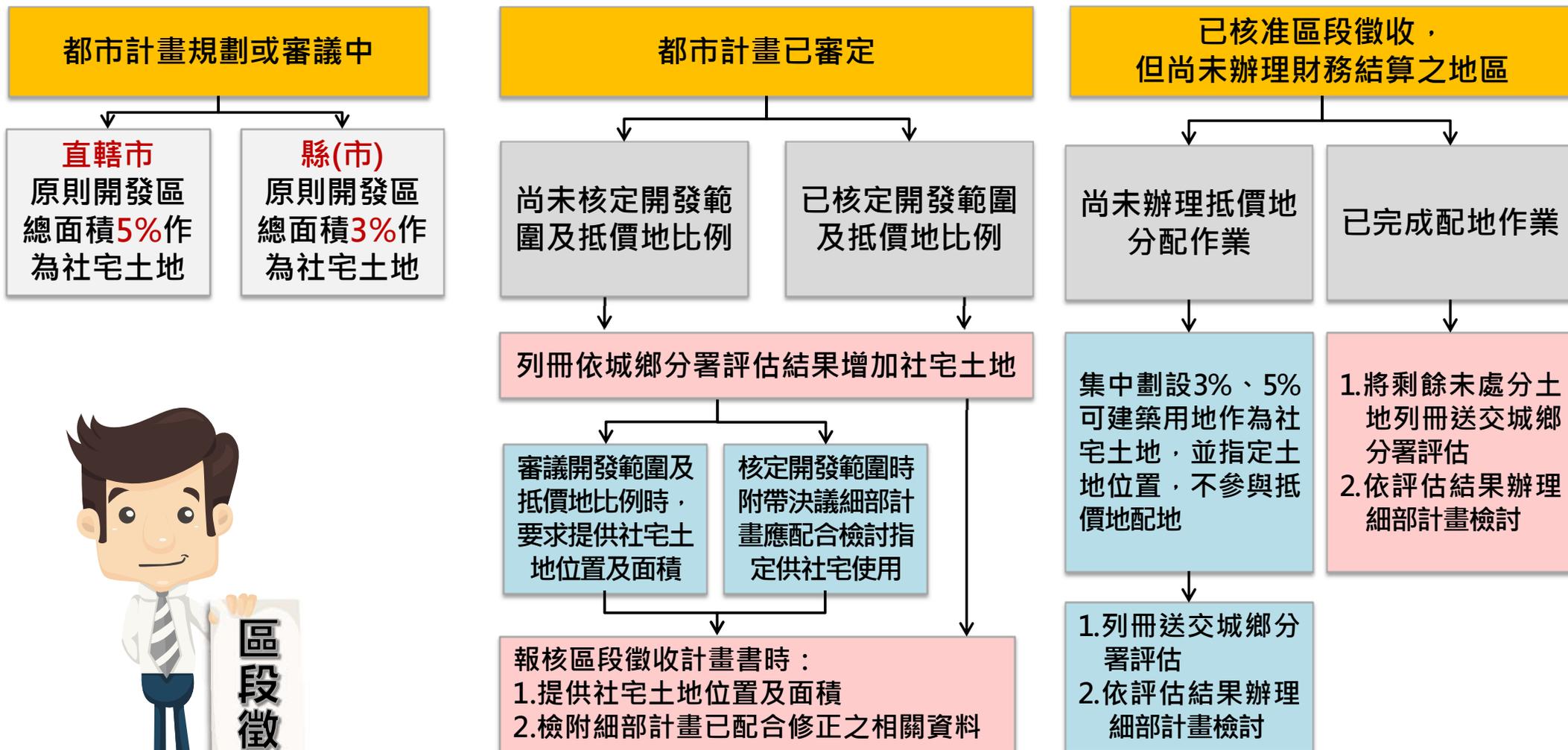
面積達10公頃以上者

社宅土地規劃面積 = 整體開發區總面積 x 比例

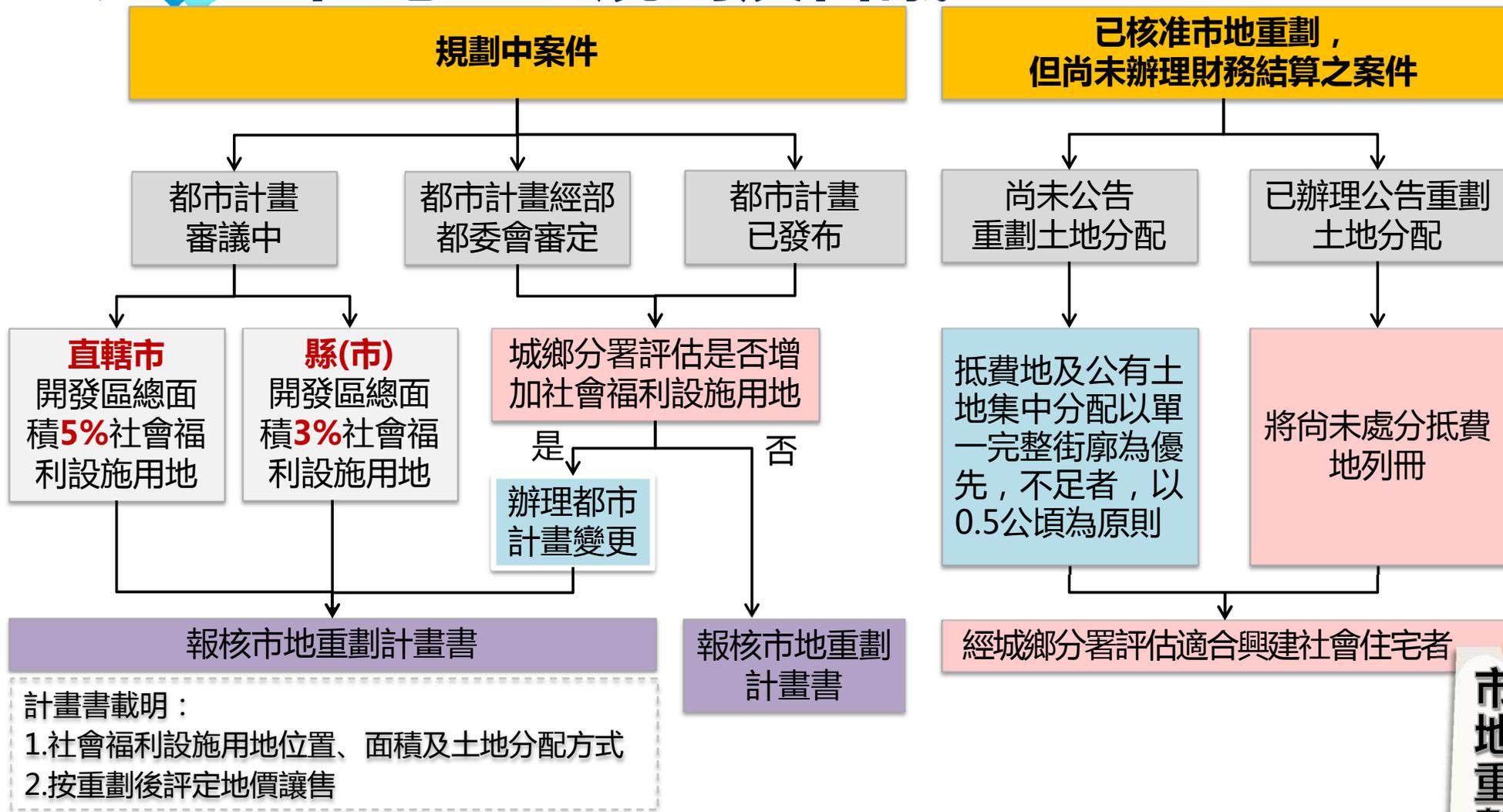


社宅土地：指「社會福利設施用地」或「指定供社宅使用之土地」

社宅土地規劃及審議



社宅土地規劃及審議



社宅土地取得對象及價格

取得對象？價格？

由**地方政府**決定

地方政府自行興建

按**平均開發成本**或**重劃後評定地價**專案讓售或有償撥用予府內社宅主管機關進行興建

國土署取得

按**平均開發成本**或**重劃後評定地價**專案讓售或有償撥用予國土署，國土署取得後**出租**或**捐贈**國家住都中心進行興建

由國土署價購或有償撥用之土地款，國土署得**分年分期**給付，最多以**6年**為限

財務結算時有**開發總費用高(低)**於土地讓售時所估算之**實際開發總費用**情形，讓售金額得予**找補**

區段徵收區之**平均開發成本**

實際開發總費用

開發總面積-抵價地面積-九項無償公共設施用地面積-無償撥供公共設施使用面積



社宅土地取得時程

區段徵收區

市地重劃區

都市計畫規
劃或審議中

都市計畫
已審定

已核准區段徵收，但尚
未辦理財務結算之地區

都市計畫規
劃或審議中

都市計畫
已審定

已核准市地重劃，但尚
未辦理財務結算之地區

地方政府依所提興辦計
畫取得土地及進行興建

興辦計畫報經內政部同
意備查之日起2年內，
取得土地及進行興建

地方政府依所提興辦計
畫取得土地及進行興建

興辦計畫報經內政部同
意備查之日起2年內，
取得土地及進行興建

區段徵收計畫書核准之
日起3年內，國土署取
得土地後出租或捐贈予
國家住都中心興建

內政部指示興辦之日起
2年內，國土署取得土
地後出租或捐贈予國家
住都中心興建

重劃區土地分配公告期
滿之日起1年內，國土
署取得土地後出租或捐
贈予國家住都中心興建

內政部指示興辦之日起
2年內，國土署取得土
地後出租或捐贈予國家
住都中心興建

地方
自行
興建

國家
住都
中心
興建

配合辦理事項

👁 區段徵收區

☑ 剩餘可處分土地比例大於5%

☑ 區位適當

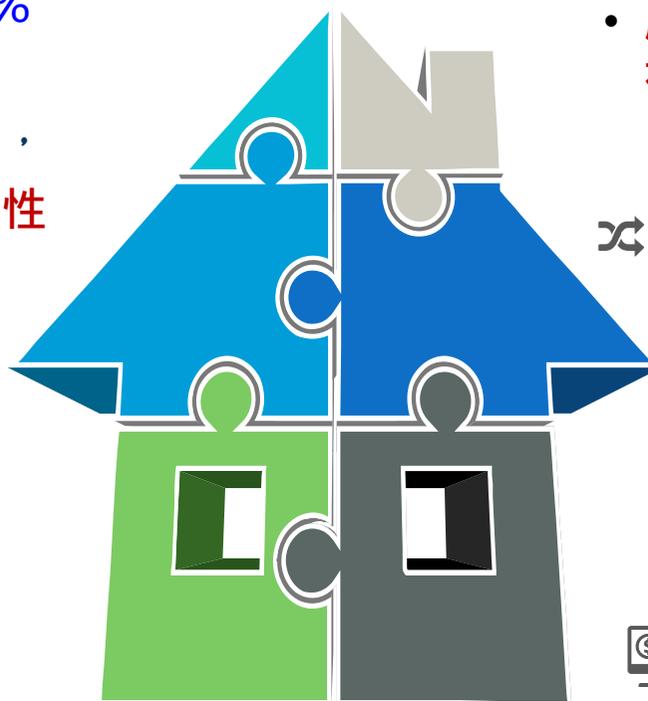
劃設之社宅土地比例得再提高，
提升區段徵收之公益性及必要性

📝 已辦竣財務結算之整開地區

有尚未辦理處分之土地，優先按平均
開發成本或重劃後評定地價，專案讓
售予地方政府或國土署

☁ 依本方案所劃設之社宅土地

- 國土署應予列管及追蹤其辦理進度
- 定期或不定期邀集相關單位召開檢討會議



✎ 社宅用地不足之縣市

- 應與中央合作推動以興辦社宅為主之區段徵收案

↻ 納入本實施方案之整體開發地區

- ☑ 涉有都市計畫、區段徵收或市地重劃等審議作業應優先配合辦理審議，俾加速社宅土地之取得時程



國家住都中心繳付之土地租金或價購款

納入營運期非自償性經費補助



PART 05

精進區段徵收制度

精進區段徵收制度

外界疑慮？

剝奪民眾財產權

造成迫遷

減少徵收手段
增加民眾參與



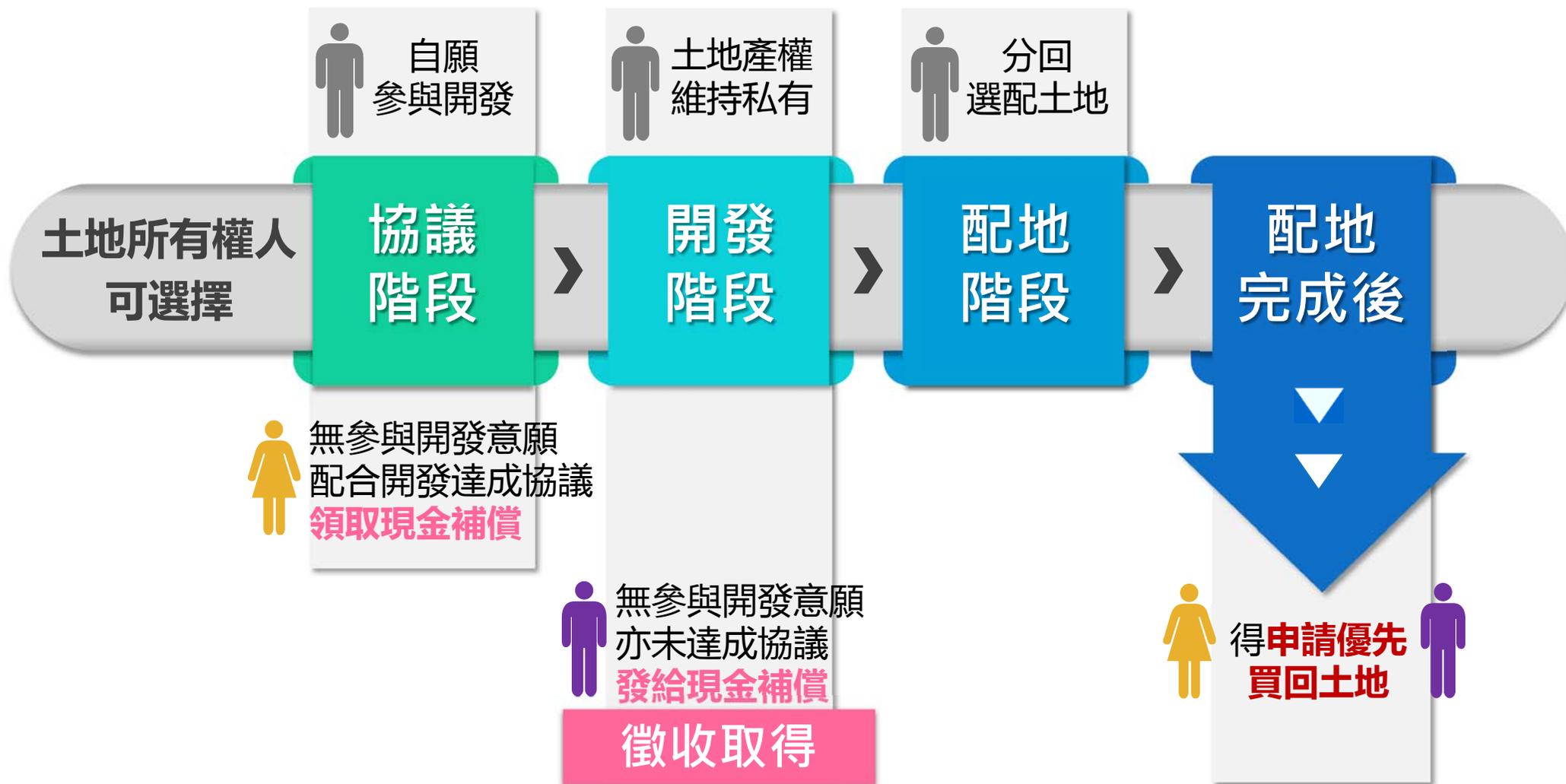
制度變革精進方向

因應修法

保障原住戶居住權
延伸區段徵收公益性



精進作法



保障原住戶居住權

作法

興建安置住宅

讓售原住戶

剩餘可供建築土地，優先規劃興建安置住宅讓售原住戶

作社會住宅

安置住宅如有剩餘，則提供作為社會住宅或經本部核准予以讓售

讓售區外需求者

規劃安置街廓

提供優先分配

於區內選擇適當位置

繳納差額地價

不足最小安置單元者

減少小基地地主 無法配地興建房屋

安置原住戶

要求需用土地人興建安置住宅安置原住戶

延續區段徵收 公益性及必要性

目的

THANKS

課程完畢 敬請指教

