

節錄自內政部 102 年 3 月編印「土地徵收補償市價查估作業手冊」第 59 頁至第 65 頁

問與答

一、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時，何種情形適合委託不動產估價師辦理？

答覆如下：

依據土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定直轄市或縣（市）主管機關得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理。其立法意旨主要係考量直轄市或縣（市）主管機關其人力及經費有限之情況。故由直轄市或縣（市）主管機關自行評估哪些程序需委外辦理。例如區段徵收區範圍較大，即可考量委託不動產估價師辦理。惟因各項程序作業結果均息息相關，不論何程序委託估價師辦理，其前後作業均需與受託估價師作好協調與溝通，以期程序間能有良好的銜接。

另不動產估價師無論受託辦理徵收補償市價查估任一程序，均應依本辦法規定辦理，並應交付受託程序中應製作之圖籍及各式書表、檔案。

二、不動產估價一般而言有多種估價方法，土地徵收補償市價是否亦須兼採兩種方法？

答覆如下：

土地徵收補償市價以蒐集市場正常交易實例進行查估作業，而預定徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，正常交易實例蒐集更為不易，故土地徵收補償市價查估辦法第 6 條規定蒐集市場正常買賣實例為主，無買賣實例地區得查估市場收益價格。故土地徵收補償市價之估價方法以比較法為主。

三、買賣實例如屬與法定用途不符之交易，該情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。與法定用途不符之交易所指為何？可否舉例說明？

答覆如下：

例如於農業區開設違章工廠做工業使用，即屬與法定用途

不符之使用。其移轉時之價格如與鄰近作合法農業使用土地相較，顯非屬合法作農業使用應有之價格，即應予以調整。若無法調整該實例不予採用。

- 四、若全區買賣實例均有「期待因素影響之交易」及「與法定用途不符」等情況時，完全排除鄰近買賣實例之適用，跨區選取比較標的是否合適？

答覆如下：

請依查估辦法第 7 條其他特殊交易、第 8 條實例狀況等規定由估價人員掌握之修正數進行量化調整，無法有效掌握及量化調整即不採用。此外，對於都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區，因預期開發效益等因素致區內實例價格明顯偏高者，宜依上開規定參考鄰近相同使用分區且無預計辦理整體開發區域之實例，予以修正調整。

- 五、以買賣實例推估比準地地價時，可能須進行區域因素調整，該調整如何為之？

答覆如下：

推估比準地地價需作區域因素調整，係因比較標的與比準地非屬同一地價區段，在土地徵收補償市價查估辦法第 19 條第 3 項即規定區域因素調整依本部所訂之影響地價區域因素評價基準表之最大影響範圍內調整，調整內容及計算過程記錄於影響地價區域因素分析明細表。各直轄市、縣（市）政府與地政事務所於實務作業上操作分析明細表前，可在本部訂定之最大影響範圍內再訂定細部優劣等級之調整級距，作為查估人員調整之準據。

- 六、所蒐集估計之土地正常單價應調整至估價基準日，如何進行此項調整？與地價指數有無關聯？

答覆如下：

價格日期調整計算，視各比較標的交易日期至估價基準日間市場交易價格波動情況，調整實例已估計之土地正常單價，填寫調整百分率。實務上得以地價指數、房屋價格指數或物價指數調整。房屋價格指數雖無官方版本，目前民間業者有按季發布之資訊可供參考。

七、 土地徵收市價補償所劃分之地價區段，與地價調查估計規則之地價區段劃分有無不同？

答覆如下：

依地價調查估計規則作業劃分之地價區段係反應地價查估人員平時全面性調查影響地價區域因素綜合評估結果，於辦理土地徵收補償市價時以該資料作為區段劃分之作業底圖並無不可。但土地徵收補償市價查估辦法與地價調查估計規則對地價區段勘查時間、勘查範圍、勘查項目、地價區段劃分原則、估價基準日等規定不盡相同，故依兩種規定繪製出的地價區段圖亦可能存在差異。土地徵收補償市價查估作業時依查估辦法規定，考量預定徵收案之情況，可就地價調查估計之地價區段做更細緻的劃分。

八、 宗地個別因素中宗地形狀為不規則時，如未填寬度及深度資料，其差異率是否需修正？

答覆如下：

宗地形狀為不規則時，除非形狀相當零碎不方整，需用土地人仍應盡量量測寬度、深度。惟若仍有無法填寫者，其差異率是否修正，則由各直轄市、縣(市)政府於訂定影響地價個別因素評價基準明細表時自訂，綜合考量形狀、面積之影響地價情形予以處理，操作時視個案狀況於備註欄敘明。

九、 填寫宗地個別因素清冊時，接近條件中學校、市場、公園、廣場、商圈等各項設施之最大距離範圍為何？

答覆如下：

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，再填寫有影響之設施及其距各宗地之距離。至於是否對地價造成影響，則由查估人員判斷。

十、 單一徵收案為帶狀開發且長度甚長或大面積開發，如同時有甲學校、乙學校分別位於用地範圍前後兩端，如填寫宗地個別因素清冊時皆以某主要學校為填寫對象，是否造成兩端宗地市價查估

結果不公平？如何判斷應予何設施比較較為公平合理？

答覆如下：

依土地徵收補償市價查估辦法規定之作業模式，同一徵收案在地價查估人員調查影響地價區域因素時劃分地價區段，並不以1個地價區段為限。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，使市價查估作業能更為細緻，達到查估結果公平與合理。

十一、殘餘土地申請一併徵收，其宗地市價如何查估？

答覆如下：

殘餘土地申請一併徵收，其宗地補償市價查估考量兼顧市價補償原則，且盡量減少另案查估及與原徵收案價格差異過大情形，原則上土地所有權人於原徵收案之評定補償市價適用期間申請徵收者，屬公共設施保留地徵收案之一併徵收，依查估原徵收案時，該殘餘土地所在地價區段比準地市價進行個別因素調整後之價格提交地價評議委員會評定；非屬公共設施保留地徵收案之一併徵收，則按其原被徵收土地之補償價格提交地價評議委員會評定。

土地所有權人逾原徵收案之評定補償市價適用期間申請一併徵收者，需重新辦理市價查估。

十二、都市計畫內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地市價查估方式。例：預定徵收土地為河川區，都市計畫變更前使用分區為住宅區，於區域因素及個別因素推估之邏輯性如何？

答覆如下：

於「地價區段勘查表」、「影響地價區域因素分析明細表」、「比準地地價估計表」、「徵收土地宗地市價估計表」皆依宗地個別因素清冊所填之變更前土地使用分區(住宅區)填載，於區域因素及個別因素分析時皆以住宅用地推估之，所查估之市價較能接近預定徵收土地都市計畫變更前之市價，既能保障被徵收土地所有權人權益並能減少抗爭。

十三、經過地價評議委員會評定的市價有無適用期間？需用土地人

取得市價變動幅度應如何調整補償地價？

因市價會隨不動產市場交易狀況變動，故依土地徵收補償市價查估辦法規範，每年 9 月 1 日報送預定徵收資料以次年預定徵收之用地為限；屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年 3 月 1 日前送達。土地所在地直轄市、縣(市)政府受理後辦理查估、評定等作業後，將評定之「徵收土地宗地市價清冊」、「市價變動幅度表」提供需用土地人。

以 9 月 1 日為估價基準日之徵收市價評議結果，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，由需用土地人配合土地徵收條例第 30 條第 3 項規定，將先前取得之「徵收土地宗地市價清冊」所載評定市價，依已評定之 6 個月間市價變動幅度自行計算調整徵收補償地價。

市價變動幅度係作為 7 月至 12 月間徵收補償地價之調整依據，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。

計算例如下：

案號： 1010901-○○-○○○

估價基準日：102.03.01

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 (基準日 101/9/1) (元/M ²)	市價變動 幅度 (基準日 102/3/1) (%)	計算結果 (元/M ²)	徵收宗地 市價 (元/M ²)
0001-00	○○市	○○段○○小段	67	678	123,000	98.56	121,229	122,000
0002-00	○○市	○○段○○小段	68	567	123,000	98.56	121,229	122,000
0003-00	○○市	○○段○○小段	69	25	98,500	98.56	97,082	97,100
0004-00	○○市	○○段○○小段	70	890	125,000	98.56	123,200	124,000
0005-00	○○市	○○段○○小段	71	234	121,000	98.56	119,258	120,000
0006-00	○○市	○○段○○小段	72	80	99,200	98.56	97,772	97,800
0007-00	○○市	○○段○○小段	73	24	101,000	98.56	99,546	99,600
0008-00	○○市	○○段○○小段	74	142	125,000	98.56	123,200	124,000

徵收宗地市價尾數應依土地徵收補償市價查估辦法第 21 條規定採無條件進位方式計算。

若徵收公告始日與徵收公告期滿次日起算第 15 日分別於 7

月 1 日前、後，則補償價格依土地徵收條例施行細則第 30 條規定辦理。

部分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 日前報送資料，**原則以 3 月 1 日為估價基準日**。評議結果適用於當年 12 月底完成發價案件。

十四、超過評定市價之適用期間仍未完成徵收時，需用土地人應如何處理？查估單位針對同一案件再次報送查估，其後續因應事宜。

答覆如下：

需用土地人對於用地取得案之作業時程應全程掌控，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。而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。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**，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。倘未重新報送查估而未能取得新年度市價，致影響徵收作業時程，請該需用土地人自行負責。

十五、對於徵收面積超過 1 公頃、筆數未達 20 筆之徵收案，其市價查估作業費收費方式？

答覆如下：

內政部頒訂之「直轄市或縣(市)政府辦理土地徵收業務作業費基準」第 9 點規定各直轄市或縣(市)政府得視實際需要參考本基準訂定作業費標準，爰就少數此類個案宜請需用土地人與地政機關協調，並請直轄市、縣(市)政府查估單位衡酌辦理該個案所需經費，合理收取必要之查估作業費。需用土地人亦得委託不動產估價師查估。

十六、徵收面積不符之更正徵收案件如何辦理市價查估作業？

答覆如下：

仍應依「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定查估，其

中估價基準日及使用分區或編定用地之認定說明如下：

- (一) 估價基準日：預計更正公告期滿次日起算第 15 日於 7 月至 12 月間者，以當年 3 月 1 日為估價基準日；於 1 月至 6 月間者，以前 1 年之 9 月 1 日為估價基準日。
- (二) 使用分區或編定用地：依本作業手冊中關於查估時使用分區或編定用地認定方式辦理。

十六、公共設施保留地市價如何查估？

答覆如下：

按土地徵收條例第 30 條規定略以：「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。…」施行細則第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 22 條分別規定：「本條例第 30 條第 1 項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數…」：「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。…」基於上述，公共設施保留地補償市價，應按毗鄰非公共設施保留地之市價加權平均計算。