

土地徵收條例修正前後土地取得作業流程比較表

作業階段	作業時間	流程	舊法	新法
興辦事業計畫擬定及用地取得協議階段	1	勘選需用土地	僅規定儘量避免耕地。	一、徵收用地範圍之勘選應切實依內政部訂定之「徵收土地勘選範圍作業要點」辦理，並應注意儘量避免耕地且優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。(土徵§3-1) 二、特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。(土徵§3-1、細則草§2)
	2	約40日 舉行公聽會	都市計畫發布實施距申請徵收未逾5年者，無需舉辦公聽會。	一、應至少舉行2場公聽會。(土徵§10、細則草§10) 二、需用土地人申請徵收土地時，應依社會、經濟、文化及生態、永續發展、其他等因素，詳實評估興辦事業之公益性及必要性，並作成報告，且應於公聽會階段向所有權人及利害關係人妥予說明。(土徵§3-2、細則草§10)
	3	事業計畫報目的事業主管機關許可	作業方式相同	
	4	都市計畫變更或非都市土地使用分區變更	區域計畫委員會或都市計畫委員會審議時，需用土地人不需向內政部土地徵收審議小組報告事業計畫之公益性、必要性之情形。	有下列情形者，需用土地人應於區域計畫委員會或都市計畫委員會審議時，應向內政部土地徵收審議小組報告事業計畫之公益性、必要性。(細則草§2-1) 一、以徵收方式辦理用地取得之事業屬特定興辦事業。 二、開發面積三十公頃以上。 三、新訂、擴大、變更都市計畫。 四、事業計畫以區段徵收方式辦理者。
	5	地籍整理及地上物查估	作業方式相同	

作業階段	作業時間	流程	舊法	新法
	6	與所有權人協議取得	僅規定協議價購金額不得低於徵收補償金額，實務上需用土地人多以公告土地現值加成方式與民眾協議。	<ul style="list-style-type: none"> 一、 應由需用土地人依市價與所有權人協議。(土徵§11) 二、 所稱市價係指市場正常交易價格。另依內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函釋，該市價資訊之取得可參考<u>政府相關公開資訊</u>或<u>不動產仲介業之相關資訊</u>，或<u>委由不動產估價師查估</u>。
土地徵收作業階段	7	協議不成申請徵收	未明定徵收計畫書記載事項	<ul style="list-style-type: none"> 一、 為使被徵收土地或土地改良物所有權人取得詳盡徵收之資訊，增訂徵收計畫書應記載事項。(土徵§13-1、內政部研修之計畫書範例) 二、 計畫書主要增加項目： <ul style="list-style-type: none"> 1. 興辦事業計畫之必要性說明 2. 徵收公益性及必要性評估報告 3. 安置計畫。 三、 需用土地人至遲應於每年 9 月 1 日前將次年預定徵收範圍相關資料送達地政機關；未及提供者，應於徵收公告前另行提供市價予地評會評定。
	8	內政部審查核定	未明定應審核事項	<p>增定中央主管機關內政部對於徵收計畫書應審核之事項：(土徵§13)</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。 二、 需用土地人是否具有執行該事業之能力。 三、 該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。 四、 該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。 五、 該事業計畫之財務評估是否合理可行。 六、 依本條例第三十四條之一提出之安置計畫是否合理可行。 七、 其他依法應為或得為審核之事項。
	9	30日 公告徵收及通知		作業方式相同
	10	15日 補償費發放	以當期公告土地現值加成補償。	市價補償。(土徵§30、細則草§30、31、31-1)

作業階段	作業時間		流程	舊法	新法
	11	3 個 月	未領取者存保管專戶		作業方式相同
	12	1 個 月	囑託所有權移轉登記		作業方式相同
	13		報請內政部備案		作業方式相同
	14		依期限及計畫使用		作業方式相同

備註事項：

- 一、 依內政部預估，土地徵收條例施行細則預計於 101 年 7 月實施，實施前有關都市計畫發布實施距申請徵收未逾 5 年者，無需舉辦公聽會。
- 二、 土地徵收條例有關市價徵收補償施行日期，由行政院另定之，目前規劃自 101 年 7 月 1 日實施，實施前徵收補償價格仍以公告土地現值加成方式補償。
- 三、 增訂徵收計畫書應載事項，依內政部修訂後之徵收計畫書範例辦理。