土地徵收補償市價查估辦法部分條文修正草案總說明

土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱本辦法）係依土地徵收條例第三十條第四項規定授權訂定，自一百零一年六月五日發布，於同年九月一日施行後，曾於一百零三年十一月十四日修正發布，並於一百零四年三月一日施行。

土地徵收市價補償制度施行至今，各有關單位均依據本辦法辦理徵收補償市價查估作業，惟近年來內政部訴願決定及行政法院部分見解與實務作業扞格，為使法令切合實際，符合實務作業情況，爰擬具本辦法部分條文修正草案，其修正要點如下：

一、 因應不動產成交案件實際資訊申報登錄制度及配合實務作業情形，修正本辦法比準地定義及增加比較標的用詞定義。（修正條文第二條及第十八條）

二、 配合實務作業情形及第二條新增用詞定義，修正執行本辦法所需蒐集、製作資料之項目及查估程序。（修正條文第四條）

三、 配合不動產成交案件實際資訊申報登錄制度實施，修正實例蒐集來源。（修正條文第六條）

四、 配合第二條增加比較標的用詞定義及實務作業需要，新增選取比較標的優先情況及應填載買賣實例調查估價表或收益法調查估價表之情形。（修正條文第七條）

五、 配合第二條增加比較標的用詞定義，定明選取為比較標的之買賣或收益實例價格有關查證或價格調整等情形，需記載於買賣實例或收益實例調查估價表。（修正條文第八條）

六、 修正同一公共設施保留地分次取得之地價區段劃分原則。（修正條文第十條）

七、 配合實務作業情形及估價作業需求，修正案例蒐集期間。（修正條文第十七條）

八、 配合第二條增加比較標的用詞定義，修正比較價格估計方法。（修正條文第十九條）

土地徵收補償市價查估辦法部分條文修正草案條文對照表

修　正　條　文	現　行　條　文	說　　明
第二條　本辦法用詞定義如下： 一、市價：指市場正常交易價格。 二、比準地：指地價區段內，經選取作為查估地價區段內各宗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。 三、比較標的：指可供與比準地間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之實例。	第二條　本辦法用詞定義如下： 一、市價：指市場正常交易價格。 二、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。	一、因宗地是否具代表性，須視個案而定，不易明確定義，為無礙於查估作業，爰配合實務作業情況，修正第二款比準地用詞定義。 二、自一百零一年八月實施不動產成交案件實際資訊申報登錄後，雖已可蒐集所有不動產買賣成交案例，惟不動產異質性大，勘估個案估價條件不一，為因應實務作業實際情況，爰新增第三款，將蒐集之買賣或收益實例，挑選與比準地進行比較者，定義為比較標的。
第四條　土地徵收補償市價查估之辦理程序如下： 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。 二、蒐集買賣或收益實例、有關圖籍及調查有關影響地價之因素。 三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。 四、選取比準地及比較標的。 五、估計比較標的土地正常單價。 六、查估比準地地價。 七、估計預定徵收土地宗地單位市價。 八、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。	第四條　土地徵收補償市價查估之辦理程序如下： 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。 二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。 三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。 四、估計實例土地正常單價。 五、選取比準地及查估比準地地價。 六、估計預定徵收土地宗地單位市價。 七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。	為配合實務作業情況及第二條新增比較標的用詞定義，爰新增第四款，修正土地徵收補償市價查估程序；現行第四款至第七款修正為第五款至第八款，並酌作文字修正。
第六條　依第四條第二款蒐	第六條　依第四條第二款調	一、配合第二條新增比較標的用詞定義及第四條辦

集實例，以市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。 前項所稱收益實例，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。 第一項蒐集實例得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊、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）之資訊。	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。 前項所稱收益實例，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。 第一項調查得採用當事人、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）之資訊。	理土地徵收補償市價查估作業程序修正，現行第一項後段填載買賣實例調查估價表或收益法調查估價表規定調整至第七條規範。 二、第二項未修正。 三、第三項因應不動產成交案件實際資訊申報登錄制度之實施，新增蒐集實例之來源含不動產成交案件申報登錄之實際資訊，並配合實務作業調查當事人及四鄰之資訊不易，爰刪除採用當事人及四鄰之資訊來源。
第七條　依第四條第四款選取一至三件實例為比較標的，以與比準地條件相同或相似者為優先，並應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。 買賣或收益實例有下列影響交易價格之情況之一，得有效掌握及量化調整，並依前項規定選取為比較標的者，應記載於買賣實例調查估價表或收益法調查估價表： 一、急買急賣或急出租急承租。 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	第七條　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法調查估價表。但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、急買急賣或急出租急承租。 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。	一、配合第二條新增比較標的用詞定義及第四條辦理土地徵收補償市價查估作業程序修正，增訂第一項選取比較標的之優先挑選條件，並定明依第四條規定選取為比較標的之實例應填載買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。 二、查估單位自蒐集實例中，選取一至三件實例為比較標的，以與比準地條件相同或相似者為優先，該選取標準應個案認定，爰有關蒐集實例後之調查、認定及選用，應經由行政機關查估單位或不動產估價師之專業判斷，選擇合理適當之比較標的，並製作調查估價表。 三、現行規定遞移為第二項。配合新增比較標的用詞定義、實務作業情況及為避免發生近年來內政部訴願決定與行政

。 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。 前項影響交易價格之情況無法有效掌握或量化調整時，應不予選取為比較標的。	十二、與法定用途不符之交易。 十三、其他特殊交易。	法院部分見解及實務作業扞格之情形，於序文定明買賣或收益實例有影響交易價格之情況，惟該情況得有效掌握及量化調整，並選取為比較標的者，應記載於買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。 四、配合前項調整新增第三項，倘經估價者專業判斷無法有效掌握影響交易價格情況或量化調整者，不予選取為比較標的，亦無須填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。
第八條　選取為比較標的之買賣或收益實例除依前條第一項及第二項規定辦理外，應就下列事項查證確認及進行實例價格調整之情形，記載於買賣實例或收益法調查估價表： 一、交易價格、租金或權利金等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。	第八條　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法調查估價表： 一、交易價格、租金或權利金等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。	配合第二條新增比較標的用詞定義及第四條修正土地徵收補償市價查估作業程序及實務作業情形，於序文定明對買賣或收益實例價格進行查證及價格調整，應記載於買賣實例或收益實例調查估價表，俾反映市場正常交易價格。
第十條　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，原則以鄉（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、環境污染、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	第十條　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，原則以鄉（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、環境污染、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	一、第一項至第四項未修正。 二、為落實現行第五項之立法意旨係「使同一保留地所有權人得基於相同毗鄰條件計算徵收補償市價，以資公平」，以避免文義解讀為用地取得方式僅侷限採徵收方式始得適用本項，爰酌作文字修正。

段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。 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。 公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。 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。 同一公共設施保留地分次取得時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。	段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。 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。 公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。 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。 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。	
第十七條　依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。 前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。估價基準日為每年三月一日者，案例蒐集期間為前一年三月二日至當年三月一日。	第十七條　依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。 前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。 前項案例蒐集期間	一、第一項未修正。 二、考量對於不動產市場較不熱絡之地區或查估標的較特殊之情況，因成交案件稀少，蒐集適當案例實屬不易，致生需擴大地區或跨區蒐集案例情況，不易選取適當之比較標的，故為估計合理市價實際需求，第二項修正案例蒐集期間為估價基準日前一年內，並配合刪除第三項案例蒐集期間得放寬至

	內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。	估價基準日前一年內之規定。 三、對於徵收補償地價之異議、復議、訴願等行政救濟案件，異議人、訴願人提出案例蒐集期間以外案件，基於估價原理之應用，查估單位宜詳予說明作為查估價格參考之妥適性。
第十八條　比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。	第十八條　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。	土地是否具代表性視個案而定，不易明確定義，為無礙於查估作業，爰配合實務作業情況及第二條修正比準地用詞定義，酌作文字修正。
第十九條　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、將依第十七條估價基準日調整後之比較標的土地正常單價進行個別因素調整，推估試算價格。 二、考量價格形成因素之相近程度，決定比較價格。 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。 第一項第一款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。 以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形	第十九條　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。 第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。 以收益法估計之比準	一、配合第二條新增比較標的用詞定義及第四條修正土地徵收補償市價查估作業程序，調整估計方法，整併現行第一項第一款及第二款文字為第一款，並調整款次及配合修正第三項文字。 二、第二項、第四項及第五項未修正。

成因素之相近程度，決定比準地地價。 　　比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。	地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。 　　比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。	