

土地徵收123



國立屏東大學 賴碧瑩教授

2022.8.31

piying@mail.nptu.edu.tw

演講者簡歷

1. 環太平洋地區不動產學會(Pacific Rim Real Estate Society)理事 (2018-2022)
2. 環太平洋地區不動產學會(Pacific Rim Real Estate Society) (President) (2016-2017)
3. 國際不動產學會 (International Real Estate Society) 理事(2014-2017)
4. 英國皇家特許測量師學會資深測量師 (Royal Institute of Charter Surveyor) FRICS
5. PLPR亞太區代表

1. 交通部鐵路建設及周邊土地開發計畫審查委員
2. 內政部土地徵收審議小組委員
3. 台北市政府市政顧問
4. 桃園市、嘉義縣國土計畫審議委員
5. 桃園市、高雄市、屏東縣都市計畫委員會委員、高雄市軌道建設小組委員
6. 國立屏東大學不動產經營學系系主任、屏商技術研究發展處長
7. 桃園市政府社會住宅服務中心董事
8. 桃園市區段徵收委員會委員
9. 台北市區段徵收與市地重劃委員會委員
10. 台南市區段徵收與市地重劃委員會委員
11. 教育部私立學校諮詢委員



土地徵收

請認真的想清楚





彰化縣埤頭鄉「彰152線（溪林路）」拓寬工程(106/07/20)



嘉義縣政府將在新港中庄村設埤子頭滯洪池(106/04/14)



黎明幼稚園被劃進市地重劃自辦重劃範圍，面臨強拆的命運105/11/14)



南投市區台14乙線中興路近信義街口，惟闢成省道卻未辦理徵收(105/05/23)



土地徵收原因



為何需要土地徵收？

政策之基石： 土地

第 3 條 國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：

- 一、國防事業。
- 二、交通事業。
- 三、公用事業。
- 四、水利事業。
- 五、公共衛生及環境保護事業。
- 六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
- 七、教育、學術及文化事業。
- 八、社會福利事業。
- 九、國營事業。
- 一〇、其他依法得徵收土地之事業。



土地徵收Or區段徵收

區段徵收原因

土地徵收條例第4條規定，有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 四、非都市土地實施開發建設者。
- 五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- 六、其他依法得為區段徵收者。



土地徵收注意事項

- 第 3-1 條 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。
- 對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。
- 需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。
- 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。



土地徵收注意事項

第 3-2 條 需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

- 一、社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。
- 二、經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。
- 三、文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。
- 四、永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。
- 五、其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。



土地徵收實務作業相關法規

- 申請土地徵收注意事項
 - 土地徵收條例及其施行細則
 - 申請土地徵收注意事項：土地徵收條例及其施行細則與相關法令之規定，訂定本注意事項，作為需用土地人實務執行之依據。

- 土地徵收作業手冊：各機關辦理土地徵收作業之參考

土地徵收程序

勘選用地、現地勘查

公聽會(聽證)

目的事業主管機關許可

公益性、必要性先行報告

協議取得

調查用地資料

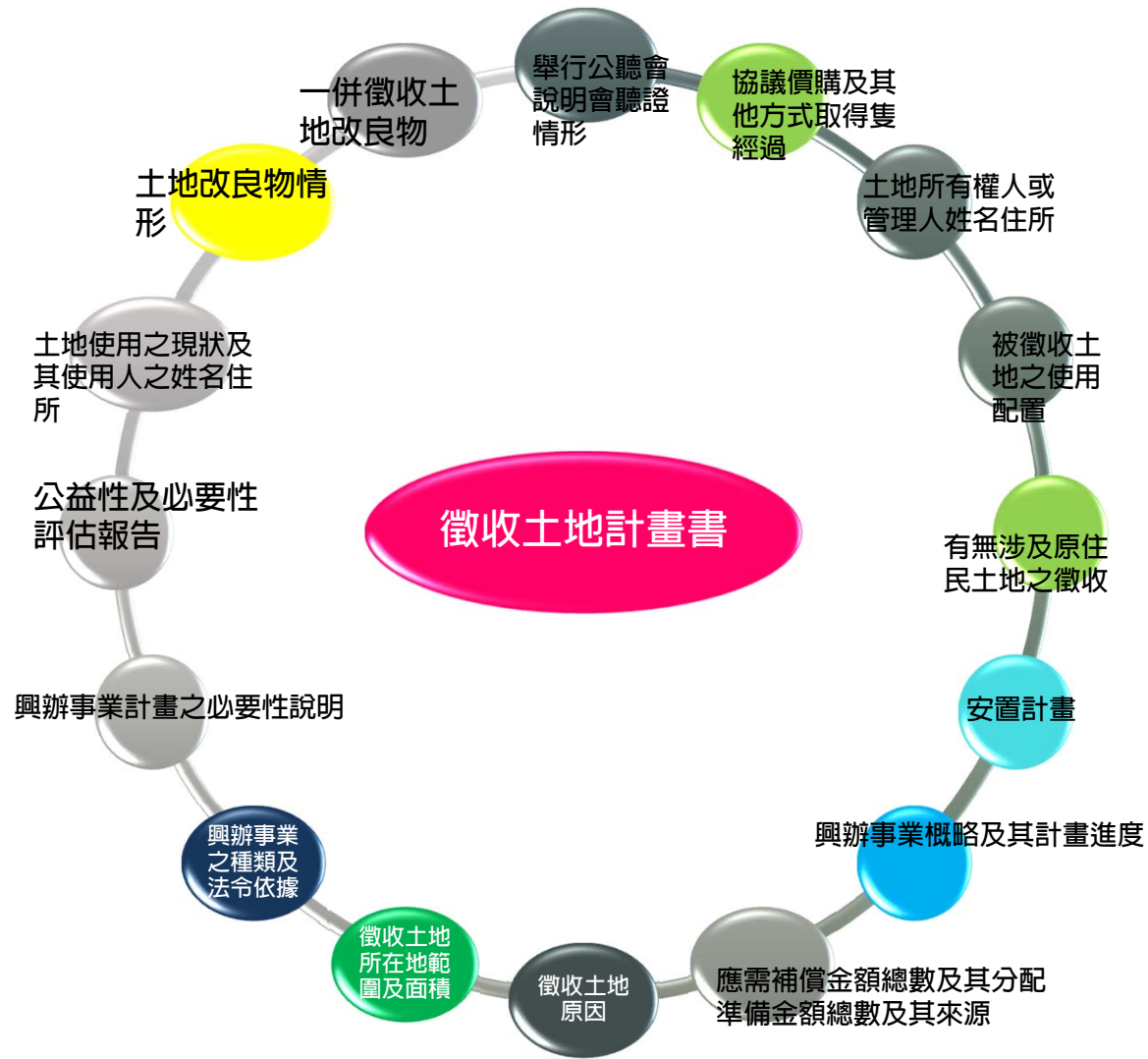
用地測量分割

都計變更非都變更

書面通知陳述意見

徵收補償市價查估

調查用地資料





公聽會



公聽會法令依據

- 土地徵收條例第10條、土地徵收條例施行細則第10、11、11-1條
 - 第10條 需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。
 - 需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，**應舉行公聽會**，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。
 - **特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。**
 - 需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。
- 公聽會是**法定程序、應辦事項**

舉辦公聽會應注意事項

●釋字 § 409

於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。

●公聽會目的

踐行宣導及溝通程序，聽取民眾意見，廣納各界建議，並作成適當之處理。

●至少2場

●舉行時機

- 事業計畫報請目的事業主關機關許可前
- 與所有權人協議價購或以其他方式取得前



釋字第409號解釋（85/07/05）謂：

「徵收土地究對人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收之各項要件，自應詳加規定，前述土地法第二百零八條各款用語有欠具體明確，徵收程序之相關規定亦不盡周全，有關機關應檢討修正」。

解釋理由書並具體指示：

「於徵收計畫確定前，應聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用」。（註十二）

主管機關於徵收計畫確定前應「聽取土地所有權人及利害關係人之意見」，即土地所有權人及利害關係人應有「聽證權」（防禦權）。



釋字第 731 號

解釋日期：

民國 104 年 07 月 31 日

「受告知權」乃「正當程序」之核心概念「正當法律程序」（due process of law），一稱「正當程序」（due process）。其本身非為某種特定權利，毋寧乃指隨著現代「正義」（justice）觀念之演進，所逐漸形成的各種權利、習慣、程序與傳統之集合，旨在要求政府遵循法律與既定程序，以公平、合理之方式，行使公權力（對待人民、作成決策）。是美國法率以「正當程序保障」（Due Process Guarantee）稱之。

舉辦公聽會注意事項

- ✓ 土地所在地之公共地方
- ✓ 當地縣市政府
- ✓ 鄉(鎮、市、區)公所
- ✓ 村(里)辦公處公告處所
- ✓ 村(里)住戶之適當公共位置
- ✓ 需用土地人網站
- ✓ 刊登政府公報或新聞紙：
未規定刊登日數
- ✓ 書面郵寄通知土地所有權人：
未規定郵寄方式、通知對象若有遺漏須補辦
- ✓ 注意事項：地點均要、任一地點公告須於7日前

公聽會周知
(7日前)

- 公告
- 上網
- 登報
- 郵寄通知

公聽會應說明事項

- 興辦事業概況
- 展示相關圖籍
- 事業計畫公益性、必要性、適當性及合法性
- 聽取所有權人及利害關係人之意見
- 第二次公聽會應說明第一次公聽會意見之回應處理情形



民衆陳情意見百百種

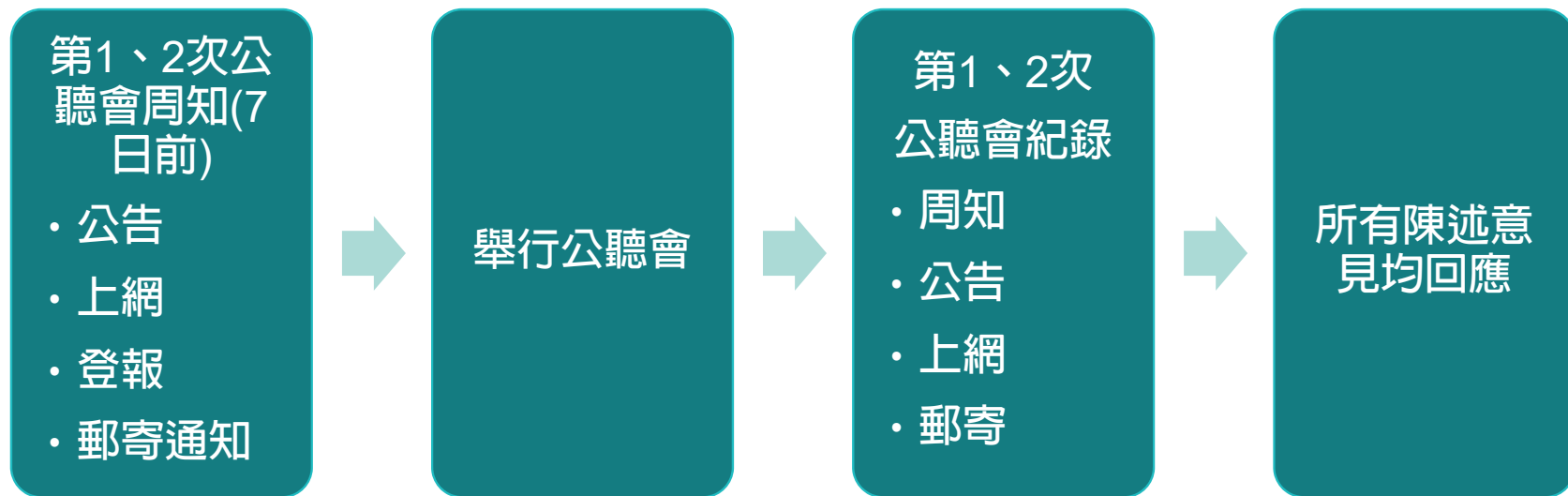
公聽會應揭示說明事項

- 四至界線
- 公私有土地筆數及面積，各占用地面積百分比
- 私有土地改良物概況
- 土地使用分區、編訂情形及其面積之比例
- 勘選需用私有土地合理關聯及已達必要適當範圍之理由
- 用地勘選有無其他可替代地區及理由
- 評估必要性理由

公聽會會議記錄

- 公聽會應拍照或錄影存檔
- 興辦事業概況(有興辦事業說明文件者，為記錄之附件)
- 事業計畫公益性、必要性、適當性及合法性
- 民衆意見及對其意見之回應與處理情形
- 第二場應記載第一場之意見與回應，需要逐一說明及答覆

公聽會舉行政程序示意圖





土地徵收的公益性與必要性



興辦事業計畫必要性說明

- 土地其他取得方式
- 用地取得方式評估比較及採徵收方式之必要性評估？
- 確實履行協議之程序



公益性與必要性之政策功能

1. 需用土地人興辦事業徵收土地之公益性及必要性，係審查申請徵收土地重點之一
2. 憲法上比例原則與公益原則在土地徵收條例之地位
3. 減少人民因土地動輒被徵收而生之社會不安定性

何謂公益性？

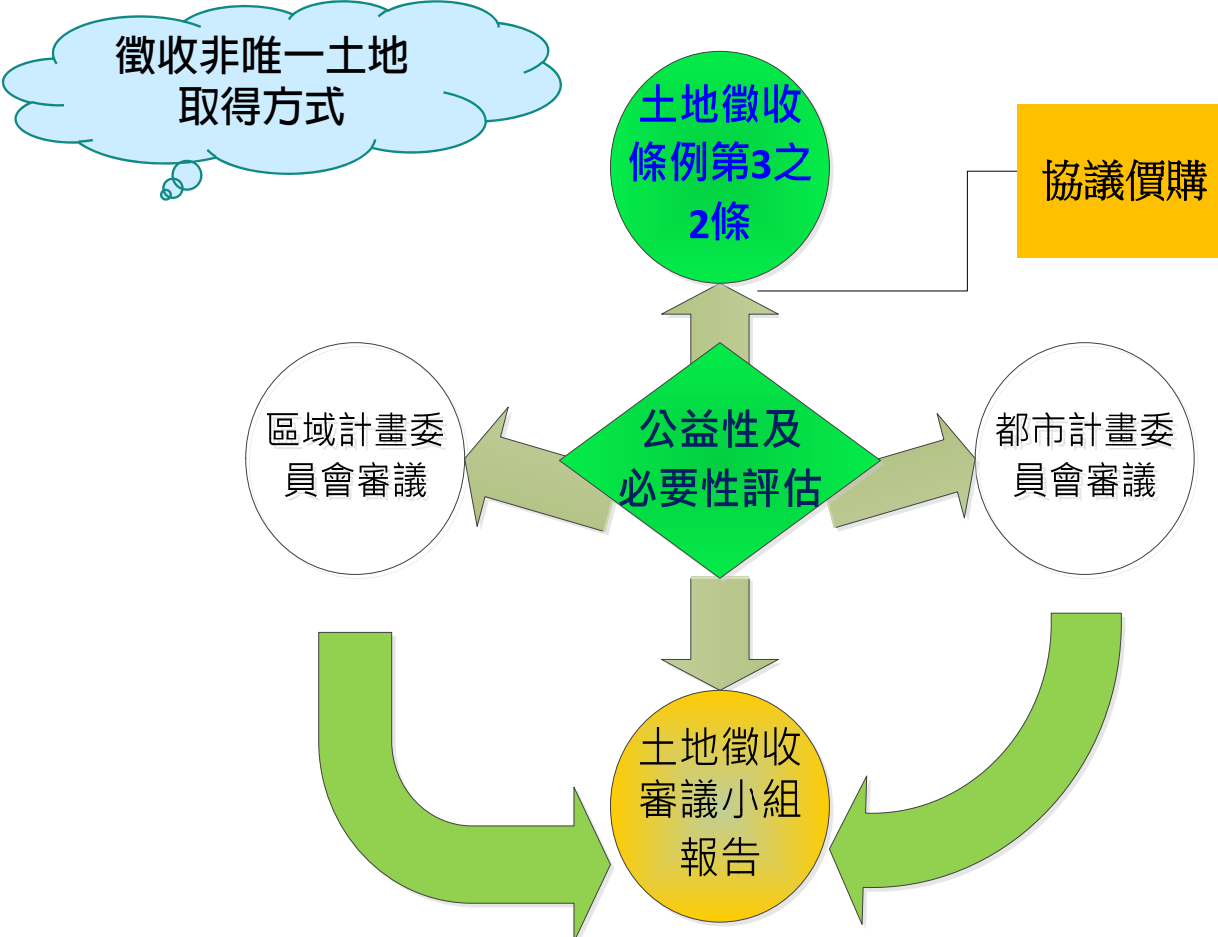
- 「公共利益」（Public Interest），意指一般大眾的福利或福祉。而「公共」的概念，源於群體對個人施加的影響力。「公共利益」可指多數人的利益和意願，又或能使整個社會得到最多幸福的方法。
- 公共利益固然反映了社群的整體利益及長遠利益，但亦可能損及特定社會成員之利益。

比例原則



??

- 比例原則是源自德國，為歐陸法系國家所採用的違憲審查模型。當認為某項法律或行政措施可能有違反憲法的疑慮時，就可以用比例原則來檢驗其是否違憲。若其可通過比例原則的檢驗，即為合憲；反之即為違憲。
- 傳統的比例原則有三原則，包括有適當性、必要性及狹義比例原則。
- 適當性原則：國家所採取者必須是有助於達成目的的措施，又稱「目的性原則」。
- 必要性原則：如果有多種措施均可達成目的，國家應採取對人民侵害最小者，又稱「**侵害最小原則**」或「**最小侵害原則**」。



徵收非唯一土地
取得方式

土地徵收
條例第3之
2條

協議價購

區域計畫委
員會審議

公益性及
必要性評估

都市計畫委
員會審議

土地徵收
審議小組
報告

✓ 社會因素

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構。
2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響。
3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。
4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度。

✓ 經濟因素

5. 徵收計畫對稅收影響。
6. 徵收計畫對糧食安全影響。
7. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口。
8. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與
9. 政府財務支出及負擔情形
10. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響。
11. 徵收計畫對土地利用完整性影響。

✓ 文化及生態因素

12. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變。

13. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變。

14. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變。

15. 徵收計畫對該地區生態環境之影響。

16. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響。

✓ 永續發展因素

17. 國家永續發展政策。

18. 永續指標。

19. 國土計畫。

✓ 其他因素

20. 依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。

土地徵收公益性與必要性評估指標之絕對權重排序分析

指標編號	評估指標	絕對權重	絕對排名
25	規劃合理性	9.11%	1
21	開發急迫性	8.62%	2
22	侵害最小必要範圍	7.60%	3
23	用地勘選替代地區可能	7.25%	4
26	拆遷安置計畫	5.03%	5
24	其他土地取得方式	4.99%	6
20	國土計畫	4.86%	7
18	國家永續發展政策	4.79%	8
29	民衆參與程度	4.08%	9
4	居民健康風險	3.94%	10
19	永續指標	3.72%	11
27	公聽會意見回應	3.53%	12
3	弱勢族群生活型態	3.20%	13
28	徵收補償地價評定程序	2.84%	14
16	地區生態環境	2.45%	15
15	生活條件模式改變	2.25%	16
5	人權影響評估	2.19%	17
2	周圍社會現況	2.13%	18
11	土地利用完整性	2.13%	19
17	周邊居民或社會整體	1.79%	20

資料來源：地政司委託土地徵收公益性與必要性指標之研究計畫(2016)



[區徵公必性評估報告書1110126-1.pdf](#)

公益性及必要性評估報告

- 國家因公益需要，興辦國防、交通、公用、水利、教育、學術及文化事業等得依法徵收私有土地。為評估辦理土地徵收之公益性及必要性，內政部前於100年1月18日台內地字第0990261119號函請機關就土地徵收之事業計畫屬特定興辦事業、開發面積達30公頃以上、新訂、擴大都市計畫等者或事業計畫以區段徵收方式辦理開發者，應於內政部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向內政部土地徵收審議小組報告。
 - 特定興辦事業
 - 開發面積達30公頃以上
 - 新訂、擴大都市計畫(區段徵收實施辦法#4)
 - 例外
 - 建築法 § 45及國際機場園區發展條例 § 11機場專用區
 - 交通及水利事業線狀開發超過30公頃
 - 其他

陳報土地徵收計畫書

- 陳報土地徵收計畫書1式4份，封面應由下至上加蓋需用土地人、核轉之中央目的事業主管機關或縣市政府之關防印信
- 計畫書及其附件應由需用土地人加蓋騎縫章，並自行編流水號，附件應依序黏貼標籤說明附件內容。
- 至土地徵收管理系統登載相關資訊並取得案件編號。
- 「申請徵收提會審查單」

提審單

(工程名稱)申請徵收提會審查單

- 一、 案件性質：一般徵收
- 二、 申請人：
- 三、 申請徵收標的：
- 四、 法令依據：
- 五、 興辦事業性質：
- 六、 土地使用計畫圖及土地使用現況(照片):(詳附圖)
- 七、 徵收土地圖說：(詳附圖)
- 八、 計畫進度：
- 九、 本案用地範圍內公、私有土地權屬情形
 - 1、土地總筆數、面積：○筆，○公頃。
 - 2、公有土地總筆數、面積：○筆，○公頃。
 - 3、私有土地總筆數、面積：○筆，○公頃。
 - 4、以協議價購方式取得之私有土地總面積：○公頃。
 - 5、協議價購面積比例：○○%。
- 十、 依土地徵收條例第13條規定審查情形：

審查事項第 案
(本欄由內政部填寫)

審查事項	說 明	內政部 審查情形 (本欄由內政部填寫)
1. 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。	業依土地徵收條例第3條之2規定進行各項評估因素之評估分析(附評估分析表,如附件1),並經綜合評估分析如下: 1. 公益性:(以200-300字扼要說明) 2. 必要性:(以200-300字扼要說明) 3. 適當與合理性:(以200-300字扼要說明)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
2. 需用土地		<input type="checkbox"/> 符合

1

(府)地地權 03-附件三

是否具有執行該事業之能力。		<input type="checkbox"/> 需再補充說明:
3. 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。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
4. 事業計畫是否有助於土地適宜且合理之利用。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
5. 事業計畫財務評估是否合理可行。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
6. 徵收土地計畫提出計畫是否合理可行。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需安置。 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
7. 其他審查事項。 (1) 是否已依規定召開公聽會、說明會或聽證。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
(2) 是否已依規定辦理協議價購。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明:
(3) 是否已以		<input type="checkbox"/> 符合

書面通知所有權人陳述意見，及陳述情形。	<input type="checkbox"/> 需再補充說明：
(4) 徵收補償地價是否依規定提地價評議委員會評定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 需再補充說明： _____

土地使用計畫圖及土地使用現況（照片）

應為彩色圖籍

徵收土地圖說（所附圖籍應標示圖例）

應為彩色圖籍

需用土地人申請一般徵收案件時，應填具「申請徵收提會審查單」，填寫說明：

- 一、第一點「案件性質」，應填寫為「一般徵收」。
- 二、第二點「申請人」，應填寫徵收計畫書內所載之「需用土地人」。
- 三、第三點「申請徵收標的」，應敘明擬徵收之土地坐落縣市、市區鄉鎮、地段、地號、土地筆數、合計面積之情形。
例如：
○縣○鎮○段○地號等○筆土地，合計面積○.○公頃，並一併徵收其土地改良物，及徵收經協議價購取得○縣○鎮○段○地號等○筆土地上之土地改良物。
- 四、第四點「法令依據」，依土地徵收條例第3條及其他法律規定填列。
例如：
都市計畫內之道路用地，則填載土地徵收條例第3條第2款及都市計畫法第48條。
- 五、第五點「興辦事業性質」，填列土地徵收計畫書內興辦事業之種類（依土地徵收條例第三條及其他法律規定填列）。
例如：
交通事業。
- 六、第六點「土地使用計畫圖及土地使用現況（照片）」，應附具土地使用計畫圖及土地使用現況照片，配合「申請土地徵收注意事項」規定，繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。
- 七、第七點「徵收土地圖說」，應以地籍圖描繪，並應就工程用地範圍及徵收土地分別着色描繪及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別着色描繪及加註圖例。
- 八、第八點「計畫進度」，填寫預定計畫進度。
- 九、第九點「本案用地範圍內公、私有土地權屬情形」：
1、應分別說明工程用地範圍內「土地總筆數、總面積」、「公有土地總

筆數、面積」、「私有土地總筆數、面積」及「以協議價購方式取得之私有土地總面積」。

2、按「以協議價購方式取得之私有土地總面積」之計算，其統計時間，計至向本部申請徵收前。倘有尚未辦竣移轉登記者、共有土地中僅部分同意協議者，均列入計算。

3、「協議價購面積比例」指「以協議價購方式取得之私有土地總面積」占「私有土地總面積」之比例。

十、第十點依土地徵收條例第 13 條規定審查情形，以表列方式呈現，分為「審查事項」欄、「說明」欄及「內政部審查情形」欄。需用土地人應依「審查事項」欄內所列載之各審查事項，於「說明」欄就各該申請案件之個案情形，逐一填寫。至「內政部審查情形」欄，需用土地人無需填寫。需用土地人依「審查事項」欄內所列各項，配合填寫「說明」欄應注意：

1. 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。

請依土地徵收條例第 3 條之 2 規定，進行各項評估因素之評估分析，並作成綜合評估分析，以說明徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。應有之說明內容如次（逐項分別以 200-300 字扼要說明）：

(1) 公益性：興辦事業與公益目的、需求之關連，以及徵收私有土地應有助於該事業公益目的之達成等。

(2) 必要性：事業計畫之執行必要性，倘不執行之影響為何，及損益權衡後仍須執行之理由。為何無法採取其他方式取得所需用地，其不可行之理由，及申請徵收之急迫性如何等。

(3) 適當及合理性：以徵收方式取得所需用地是否已選擇對土地所有權人或利害關係人損失最小之方式為之；因徵收所生之公益是否大於因徵收所侵害之私益等。

另請需用土地人依個案情形填載「公益性及必要性評估分析表」（附件 1），併「申請徵收提會審查單」檢附之。

2. 需用土地人是否具有執行該事業之能力。

說明需用土地人基於（理由、法令依據）為權責機關，故有執行之能力。

例如：

本案需用土地人為經濟部水利署，依河川管理辦法第 4 條規定，為中央管河川之管理機關，故有執行本案之能力。

3. 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。

說明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。

例如：

都市土地者：本案土地經○縣政府○年○月○日公告實施「……都市計畫」，為都市計畫內之道路用地（或其他公共設施用地），符合現行都市計畫。

非都市土地者：本案申請徵收之土地，屬非都市土地，為一般農業區農牧用地、特定農業區農牧用地（符合土地徵收條例第 3 條之 1 第 4 項之規定，零星夾雜難以避免，且為交通事業所必需並經行政院核定之重大建設所需），將於核准徵收後，一併變更編定為交通用地，符合非都市土地使用管制規則及區域計畫。

4. 事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。

說明事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。

5. 事業計畫之財務評估是否合理可行。

說明編列預算之情形及是否足敷支應徵收補償費額。

例如：

已編列於需用土地人○年度（預算計畫），準備金額總數為○萬元整，所需補償金額總數○萬元整，編列經費已足敷支應。

6. 徵收土地計畫提出之安置計畫是否合理可行。

說明是否需擬定安置計畫（或安置計畫之情形如何）。

例如：

本案工程範圍內並無拆遷供居住性質之房舍，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定，應訂定安置計畫之情形。

7. 其他審查事項。

(1) 是否已依規定召開公聽會、說明會或聽證。

說明舉行公聽會之辦理情形。

例如：

已依規定於○年○月○日、○年○月○日舉行第 1、2 次公聽會。檢附第 1 次、第 2 次公聽會紀錄中與會者陳述意見之內容與回應情形一覽表，詳附件 2。

(2) 是否已依規定辦理協議價購。

說明協議價購之辦理情形。

例如：

說明已於○年○月○日與土地及土地改良物所有權人以市價協議。協議價購金額：○○○元/㎡。

(3) 是否已以書面通知所有權人陳述意見，及回應情形。

說明是否已以書面通知所有權人陳述意見。檢附所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，表內「回應及處理結果」，應詳實載明。

例如：

已依規定書面通知土地所有權人陳述意見。檢附所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，詳附件 3。

(4) 徵收補償地價是否依規定提地價評議委員會評定。

說明是否已提地價評議委員會評定徵收補償地價。

例如：

徵收補償地價已提地價評議委員會評定。

徵收補償地價：○○○元/㎡。

估價基準日 102 年 9 月 1 日，已依○○○政府公布之 103 年徵收補

償市價變動幅度 105.28%調整徵收補償地價。

或

徵收補償地價已提地價評議委員會評定。

徵收補償地價：○○○元/㎡。

估價基準日為 103 年 3 月 1 日，故無需辦理市價變動幅度調整。

十一、附件之填載

1. 需用土地人依個案情形填載之「公益性及必要性評估分析表」應以列表方式，就土地徵收條例第 3 條之 2 規定之各項評估因素進行評估分析，如附件 1。

2. 需用土地人應整理歷次公聽會紀錄內陳述意見者所陳述之內容與相關回應處理情形，以列表方式呈現，如附件 2。

填載方式：

(1) 「所有權人及利害關係人姓名」欄，填載陳述意見者之姓名。

(2) 「陳述日期」欄，以阿拉伯數字表達年月日，例如：「103.10.03」。

(3) 「陳述意見內容」欄，則依陳述內容填寫。

(4) 「回應及處理結果」欄，應說明於何時說明回應，回應之內容並應詳實填載。

3. 需用土地人所整理所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表，如附件 3。

填載方式：

(1) 「所有權人及利害關係人姓名」欄，填載陳述意見者之姓名。

(2) 「陳述日期」欄，以阿拉伯數字表達年月日，例如：「103.10.03」。

(3) 「陳述意見內容」欄，則依陳述內容填寫。

(4) 「回應及處理結果」欄，應說明於何時以書面回應及處理，回應及處理內容並應詳實填載。



[110A04T0140提審單.pdf](#)



協議取得

協議價購之意義

- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。



協議取得

- 土地徵收條例第11條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前....應先與所有權人**協議價購或以其他方式取得**」



地主發言



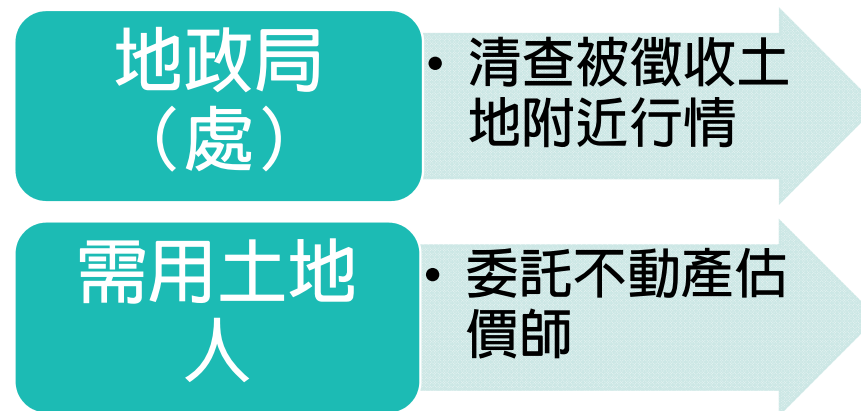
主管機關回應



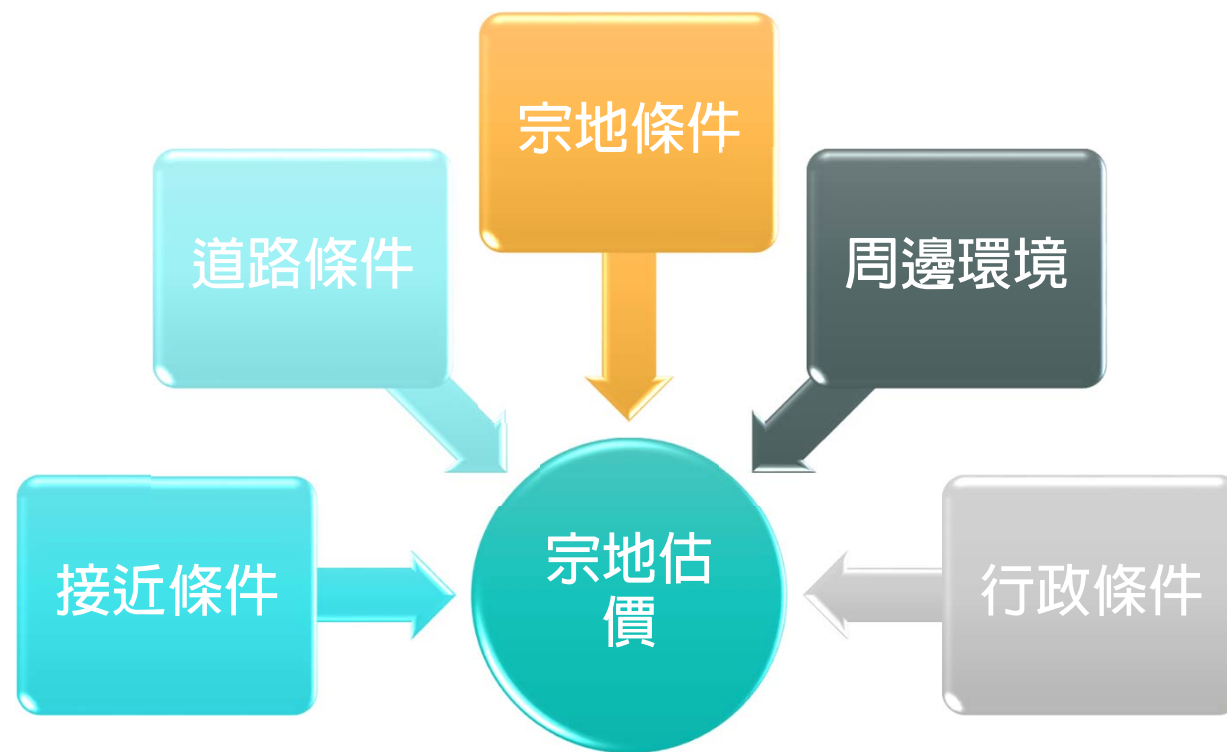
說明會解說

協議價購之價格

- 協議價購價格如何決定？



協議價購之價格



- 協議金額僅供協議價購使用
- 徵收補償地價仍需經地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。

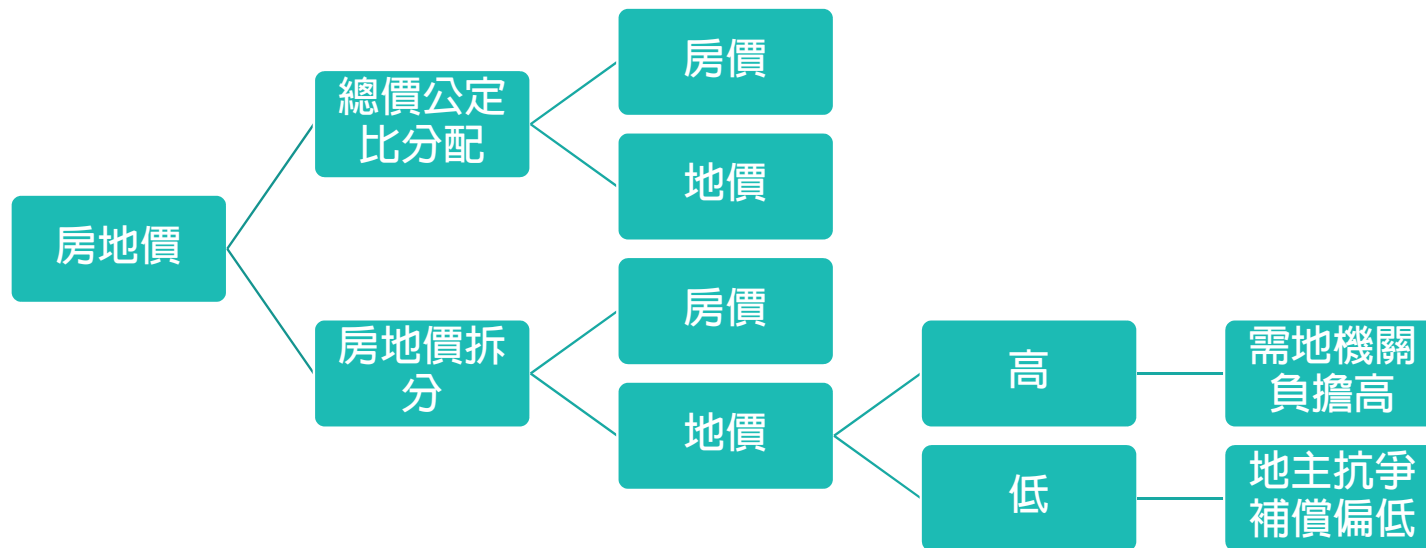
實價登錄對協議價購影響



實價登錄
101年8月1日

實價揭露
101年10月16日

實價徵收
實價 = 市價
101年9月



- ✓地主心中地價
- ✓需地機關預算壓力
- ✓承辦地價機關評估壓力

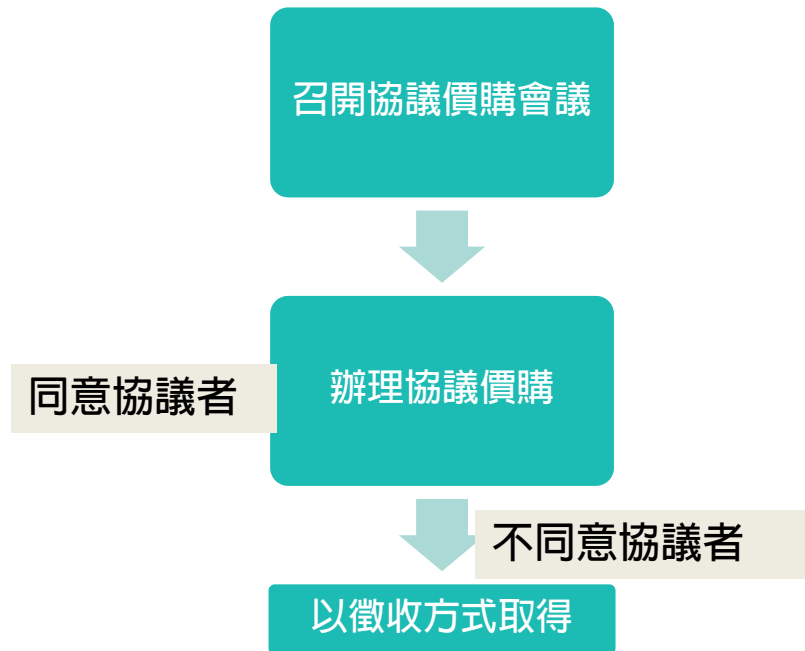
協議價購標準

- 地價：依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價乘以該筆土地需用面積計算。
- 土地改良物及其他遷移費：

補償標準	補償項目
桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例	建築改良物、營業損失、人口搬遷費
桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準	農作改良物、水產養殖物、畜禽
土地徵收遷移費查估基準	工廠設備之拆遷
桃園縣辦理公共工程徵收土地墳墓遷葬費查估標準表	墳墓遷移費
桃園縣中路地區區段徵收範圍內地上物獎勵救濟補助原則	建物改良物、墳墓遷移費
土地徵收補償市價查估辦法	依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價乘以該筆土地需用面積計算

協議價購作業程序

1. 雙方協商合意及紀錄
2. 簽報核定及議約。
3. 雙方簽訂買賣契約。
4. 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
5. 辦理移轉登記。
6. 給付價款。
7. 點交。



相關稅捐

- 土地所有權人自願按徵收補償之價格售予需地機關者，免繳納土地增值稅。
- 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明；或由本府從協議價購款項代為清償。
- 土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

同意書繳交事宜

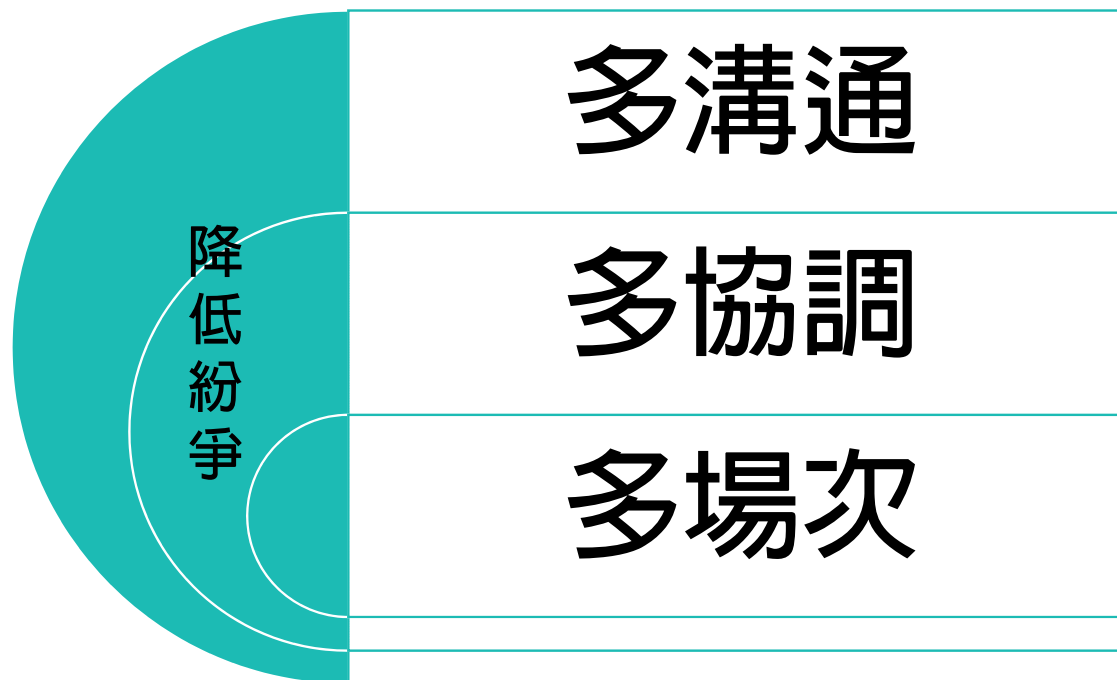
- 同意書繳交期限：於地政機關規定一定日期前，親臨或掛號郵寄至本府地政局，逾期未提出，視為放棄參與協議價購。
- 所有權人有意願參與協議價購者，將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附之文件。
- 協議價購款發放日期：將於本區區段徵收計畫書公告期滿之日起30日內完成發放作業；發放時間與地點另行通知。



未達成協議價購之處理

- ✓ 所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，依土地徵收條例第11條規定，始得依本條例申請徵收。
 - ✓ 因此未能達成協議價購者，將依法辦理土地徵收或區段徵收。
-
- 土地徵收條例第11條規定：協議價購為需用土地人進行徵收前須履行之先行程序
 - 該條之立法目的本欲讓被徵收人因而獲得較高之補償，以減少抗爭，縮短行政程序及取得私人土地產權之期程，便於迅速展開公益建設
 - 因該條後段規定：「所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者,始得依本條例申請徵收。」
 - 形成徵收機關及被徵收人有協議不成即可依法辦理徵收之心理壓力

協議價購技巧



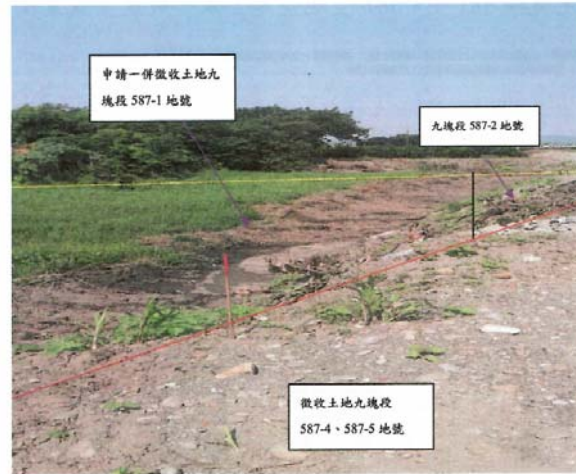


一併徵收

武洛溪排水整治工程（虎尾溝匯流處至九如橋）提會審查單

案件性質	一併徵收
申請人	李沐恩君等 3 人（屏東縣政府報請核定）
申請一併徵收標的	屏東縣九如鄉九塊段 587-1 地號等 2 筆土地，合計面積 0.0394 公頃
法令依據	土地徵收條例第 8 條
案情說明	<p>一、本案工程用地前經本部 106 年 3 月 24 日台內地字第 1061303300 號函核准徵收，屏東縣政府 106 年 4 月 10 日屏府地權字第 10610605401 號公告徵收，公告期間自 106 年 4 月 11 日至同年 5 月 10 日。</p> <p>二、原被徵收土地之所有權人於法定期間內（106 年 5 月 12 日）申請一併徵收，案經屏東縣政府於 106 年 9 月 15 日邀集相關單位及申請人會勘認為：本案九如鄉九塊段 587-1 地號土地，面積 0.0379 公頃（工程徵收 587-4 地號土地，面積 0.0237 公頃）；同段 587-2 地號土地，面積 0.0015 公頃（工程徵收 587-5 地號土地，面積 0.0751 公頃），土地使用分區均為一般農業區農牧用地，現況為雜草，上開 2 筆土地互相毗鄰，可合併使用，合併後面積達 0.0394 公頃，尚不致過小，形勢亦無不整，不符合一併徵收之要件。</p> <p>三、申請人陳述意見情形：未於期限內陳述意見。</p>
地籍圖及現況照片	詳附圖。
初審意見	本案既經屏東縣政府會勘認為不符合土地徵收條例第 8 條規定，並經該府通知申請人限期陳述意見，惟申請人

未於期限內陳述意見，擬同意該府意見，不准予一併徵收。





土地徵收安置計畫

- 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶，或情境相同經社會工作人員查訪屬實者
- 因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者
 - 合法建物且為所有權人
 - 徵收後無屋可居住



土地徵收收回權行使

釋字第763號【被徵收土地使用情形應定期通知案】

107年05月04日 院台大二字第1070012243號

基於憲法要求之正當行政程序，該管直轄市或縣（市）主管機關應自徵收完成時起一定期限內，定期通知原土地所有權人，使其適時知悉被徵收土地之後續使用情形；若有不能個別通知之情事，應依法公告，俾其得及時申請收回土地。

Q & A 時間

感謝聆聽

