

土地徵收補償市價查估 宗地個別因素清冊填寫實務

基隆市政府地政處
101年10月23日

土地徵收價格查估方式改變

- 「土地徵收條例」於101年1月4日修正公布，第30條有關土地徵收改以**市價**查估之規定業於101年9月1日施行。
- 土地徵收價格查估方式改變：
 - 舊制：以徵收當期公告土地現值加**成**補償其地價。
 - 新制：以徵收當期之市價補償其地價。
以地價區段內**比準地**估價結合個別因素修正之**宗地地價估價**方式計算個別宗地之市價。

土地徵收條例第30條-市價補償

- 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。
- 前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交**地價評議委員會**評定之。
- 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，**每6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。
- 前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。→ **土地徵收補償市價查估辦法**

土地徵收補償市價查估作業概述-1

- 土地徵收補償市價查估程序

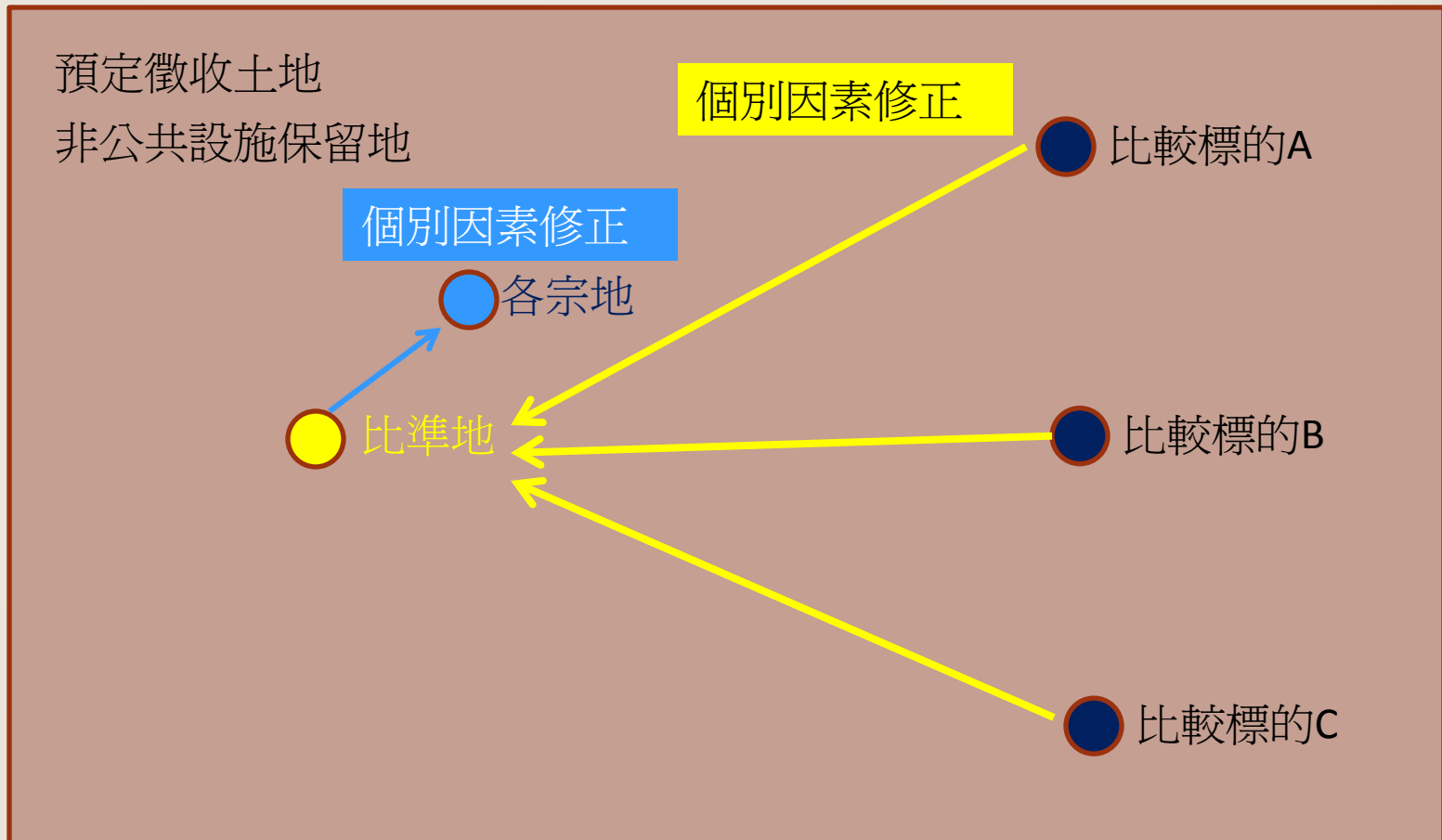
1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料
2. 調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素
3. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖
4. 估計實例土地正常單價
5. 選取比準地及查估比準地地價
6. 估計預定徵收土地宗地單位市價
7. 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定

圖例說明

非公共設施保留地

比較標的於同一地價區段內選取

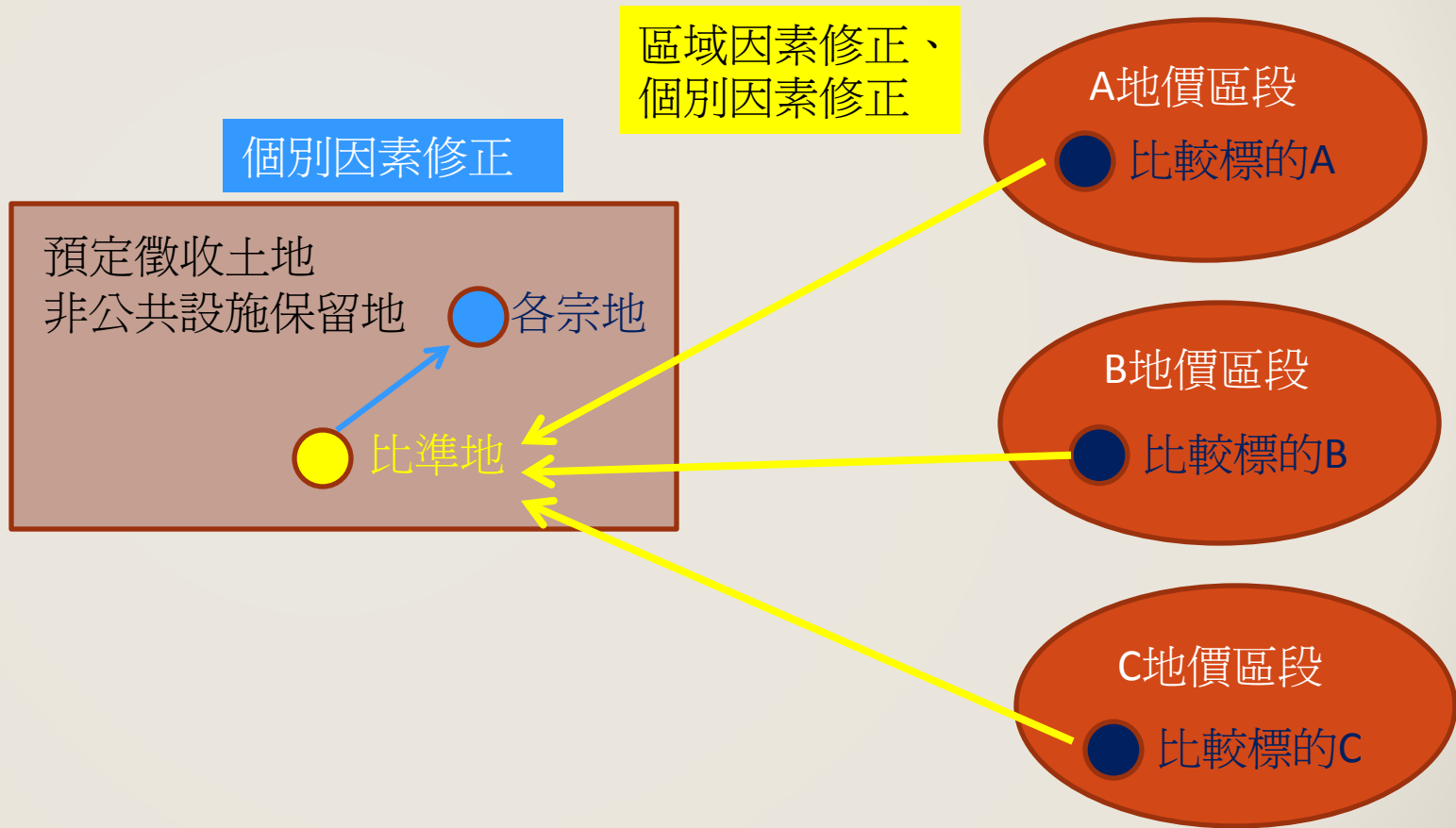
比準地選取原則：寬度、深度、形狀、位置具有代表性的宗地



圖例說明

非公共設施保留地

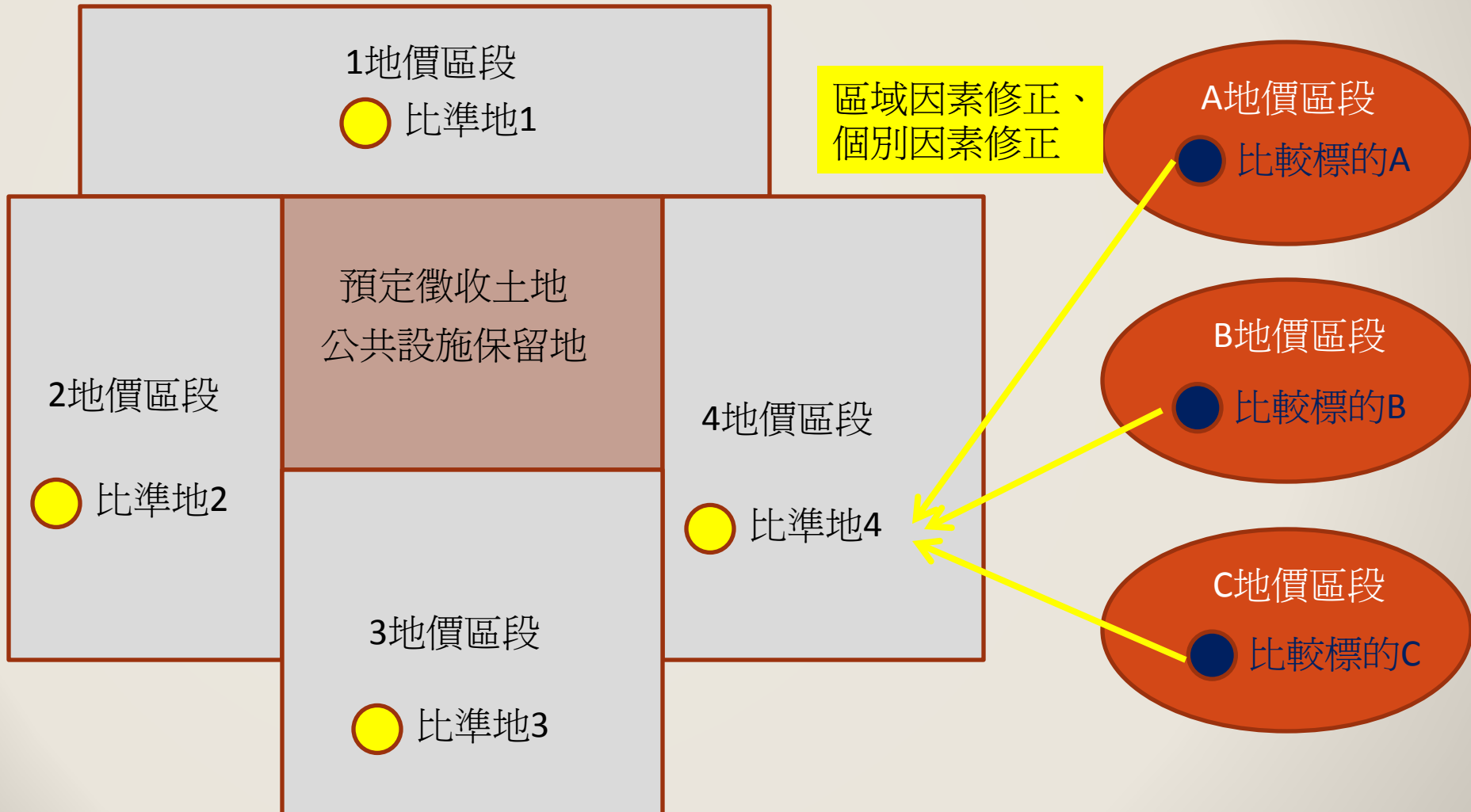
比較標的於其他地價區段內選取



圖例說明

公共設施保留地

比較標的於其他地價區段內選取



土地徵收補償市價查估作業概述-2

● 土地徵收補償市價查估作業表格

編號	條次	書表名稱	製作單位
表1-1~表1-3	6~8	買賣實例調查估價表(3式)	查估單位
表2	6~8	收益實例調查估價表(含附表一成本法調查估價表)	查估單位
表3	9 II	地價區段勘查表	查估單位
表4	19 I	比準地地價估計表	查估單位
表5-1~表5-4	19 III	影響地價區域因素分析明細表(4式)	查估單位
表6	20 III	徵收土地宗地市價估計表	查估單位
表7	20 IV	宗地個別因素清冊	需用土地人
表8	25	公共設施保留地地價加權平均計算表	查估單位
表9	28	徵收土地宗地市價評議表	直轄市、縣(市)政府
表10	28	徵收土地宗地市價清冊	查估單位
表11	26	市價變動幅度計算表(含續頁)	直轄市、縣(市)政府
表12	29	市價變動幅度評議表	直轄市、縣(市)政府
表13	29	市價變動幅度表	直轄市、縣(市)政府

土地徵收補償市價查估作業概述-3

- 需用土地人報送資料期限：
(土地徵收補償市價查估辦法第27條)

重大公共建設，比照政府公共建設計畫先期作業實施要點第3點第4款所定之重大公共建設計畫方式認定

- 原則：每年9月1日前。

- 例外：預定徵收當年3月1日前：如屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，應於預定徵收當年3月1日前提提供。

- 例外：提供查估之市價：若未及於前兩項規定期間內提供，則應提供查估之市價或協調主管機關查估市價，提交地評會評定，所需費用由需用土地人負擔。

- 估價基準日：

- 每年9月1日為估價基準日，案例蒐集期間為當年3月2日至9月1日。

- 若屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需，於當年3月1日前報送資料者，估價基準日為3月1日，案例蒐集期間為前一年9月2日至當年3月1日。

土地徵收補償市價查估作業概述-4

- 計算市價變動幅度：
 - 計算估價基準日後6個月之土地市價變動情形。
 - 分兩期蒐集買賣實例：
 - 【現期→去年9月2日至當年3月1日】
 - 【基期→去年3月2日至去年9月1日】
 - 分期計算排序後25%至75%間案例市價單價平均值。(排除價格最高及最低的極端值)
 - 現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。
 - 市價變動幅度結果應於每年6月底前送交地價評議委員會評定，作為當年7月至12月間調整徵收補償地價之依據。

土地徵收補償市價保存期限

- 101年9月1日前提供：
 - 101年12月將查估市價提交地價評議委員會評定。
 - 徵收補償市價適用期間：102年1月至6月底
- 未及於上半年完成徵收
 - 將市價變動幅度結果於102年6月底前送交地價評議委員會評定，作為當年下半年間調整徵收補償地價之依據。
 - 徵收補償市價適用期間：102年7月至12月底
- 再未及於下半年完成徵收
 - 重新蒐集案例辦理市價查估作業。

宗地個別因素清冊製作原則-1

- 本清冊由需用土地人製作，將預定徵收土地範圍資料詳實查明後，提供查估單位，作為估計宗地市價之用。如查估單位查證後認有疑義，應洽需用土地人確認並更正。
- 清冊內各項資料，於填寫報送後至估價基準日期間如有變動，需用土地人應主動洽查估單位釐正。
- 預定取得之用地範圍中，全筆已完成協議、公有土地等非屬預定以徵收方式取得之土地，不列入宗地個別因素清冊。

宗地個別因素清冊製作原則-2

- 土地行政條件（土地使用分區、建蔽率、容積率等）相同、土地相鄰且所有權人相同，合併為一個評價單元。如所有權人為數個共有人，每位共有人於數筆土地之持分均相同，亦比照辦理。

例1：

1、2地號土地行政條件相同且相鄰，所有權人A、B、C

1地號A、B、C所有權持分各為 $1/2$ 、 $1/4$ 、 $1/4$

2地號A、B、C所有權持分各為 $1/2$ 、 $1/4$ 、 $1/4$

→1、2地號合併為一個評價單元

例2：

1、2地號土地行政條件相同且相鄰，所有權人A、B、C

1地號A、B、C所有權持分各為 $1/2$ 、 $1/4$ 、 $1/4$

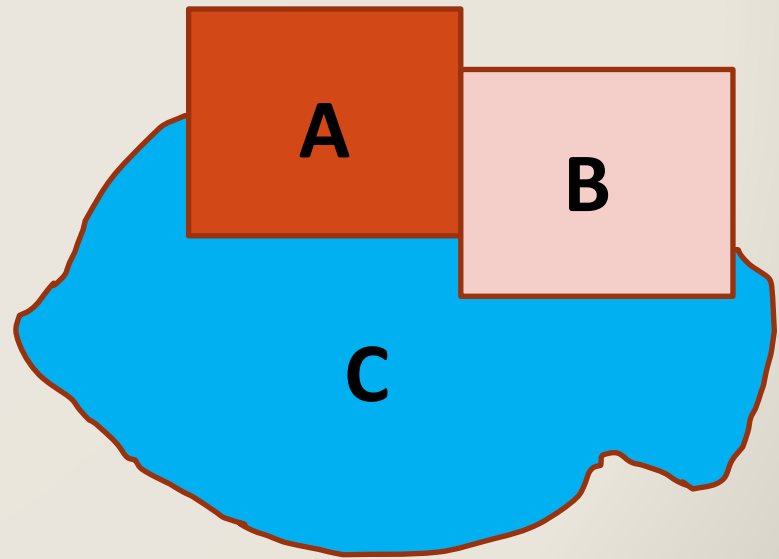
2地號A、B、C所有權持分各為 $1/4$ 、 $1/2$ 、 $1/4$

→1、2地號**不能**合併為一個評價單元

宗地個別因素清冊製作原則-3

- **例外**：如數筆宗地合併為一個評價單元，其中1筆宗地形狀原來為方形，合併後之全部宗地形狀卻變為不規則形，則此種情形該筆方形宗地不予以合併評價單元。

A、B地號宗地形狀原來為方形，因與C地號合併為同一評價單元後，合併後宗地形狀為不規則形→此情況A、B、C不予合併評價單元。



宗地個別因素清冊填寫說明-1

- 興辦事業計畫名稱：填寫徵收計畫名稱。
- 案號：需用土地人免填，由查估單位填寫。

興辦事業計畫名稱：基隆市信義區深澳國小遷建校聯外道路新建工程—北段標

宗地個別因素清冊			
興辦事業計畫名稱：		基隆市信義區深澳國小遷建校聯外道路新建工程—北段標	
案號：		1010301CB002	
0 基本資料	鄉鎮市區	信義區	信義區
	段小段名稱	深澳段	深澳段
	地號	776-1	776-2
	土地所有權人或管理人名稱	劉文朝等	劉文朝等
1 基地條件	7 面積(M ²)	911	7
	8 寬度(M)	16	1.2
	9 深度(M)	72	10.4
	10 形狀	不規則形	不規則形
	11 鄰街情形	非臨街地	非臨街地
	12 地勢	低窪	低窪
2 道路條件	13 道路種類	無	無
	14 沿街道路寬度	無	無
3 接近條件	15 學校名稱	深澳國小	深澳國小
	接近學校之距離(M)	40	20
	市場名稱	金寶超市	金寶超市
	接近市場之距離(M)	530	540
	公園、廣場名稱	無	無
	接近公園、廣場之距離(M)	-	-
	車站名稱	深澳路公車站	深澳路公車站
	接近車站之距離(M)	340	380
4 用途環境條件	19 公園名稱	無	無
	接近公園之距離(M)	-	-
	20 用途環境名稱	基地	基地
	接近用途環境之距離(M)	10	10
5 行政條件	21 停車方便性	無	無
	22 使用分區或指定用地	道路用地	道路用地
	23 覆被率(%)	-	-
	24 容積率(%)	-	-
	25 有無管、線建	無	無
	管、線建情形	無	無
6 其他			
估繪圖樣 <input checked="" type="checkbox"/> 未辦竣 <input type="checkbox"/> 已辦竣：估繪金額(元/M ²)如下			

案號：查估單位填寫

宗地個別因素清冊填寫說明-2

- 0基本資料 「宗地流水號」：各宗地以母號4碼依序編碼(0001、0002...以此類推)。如為合併評價單元者，合併後各宗地以母號4碼編碼，合併前各筆土地以母號4碼+子號2碼依序編碼。

0基本資料	宗地流水號	0001	0002	0002-01	0002-02	0002-03	0002-04
	鄉鎮市區	○○	○○	○○	○○	○○	○○
	段小段名稱	○○段○ ○小段	○○段○ ○小段	○○段○ ○小段	○○段○ ○小段	○○段○ ○小段	○○段○ ○小段
	地號	30	31等	31	31-1	31-2	31-3
	土地所有權人或管理人姓名	甲-	乙二	乙二	乙二	乙二	乙二

- 0基本資料 「鄉鎮市區、段小段名稱、地號、土地所有權人或管理人姓名」、1.宗地條件 「7.面積(m²)」：

- 依土地登記地籍資料填寫為原則。
- 土地標示及面積得以預為分割資料填寫，惟應於地籍分割確定後，將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估計結果。
- 共有土地其「所有權人或管理人姓名」欄請填載「所有權人或管理人姓名(1人為代表)等幾人」，例：「李○○等3人」，另檢附各筆共有土地共有人及對應持分附表供核對。
- 上述各筆共有土地共有人及對應持分附表之製作，應搭配地籍圖查對各筆地號位置，以確認是否符合相鄰之要件，符合者再填寫此附表。

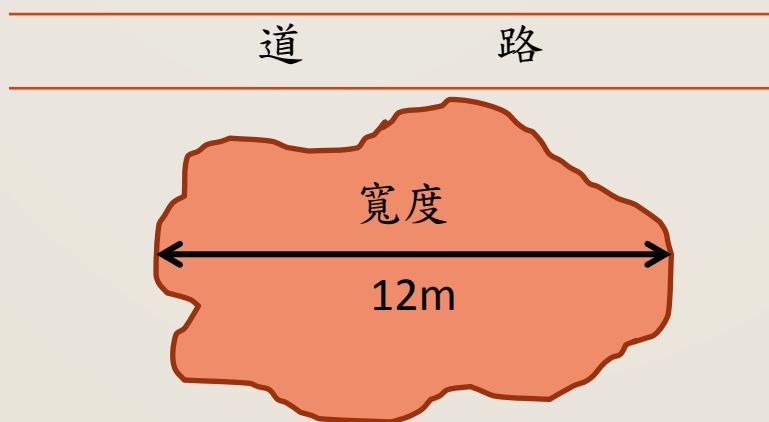
宗地個別因素清冊填寫說明-3

- 1. 宗地條件「8. 寬度(m)、 9. 深度(m)」：

以公尺數計填；若有小數，填至個位數，小數點以下四捨五入，但宗地形狀為不規則者且相當零碎不方整，寬度、深度得免填。**(除非宗地形狀相當零碎不方整無法量測外，仍應盡量量測寬、深度)**(免填項目請一律以「-」表示)

- 寬度量測方式：與道路平行那面視為寬度，量測寬度。

- 深度量測方式：以宗地面積除以上述方式量測之寬度，即為深度。



土地面積：100m²

寬度：12m

深度：100/12=8.3→小數點四捨五入至個位數→8m

宗地個別因素清冊填寫說明-4

- 1. 宗地條件「10. 形狀」：

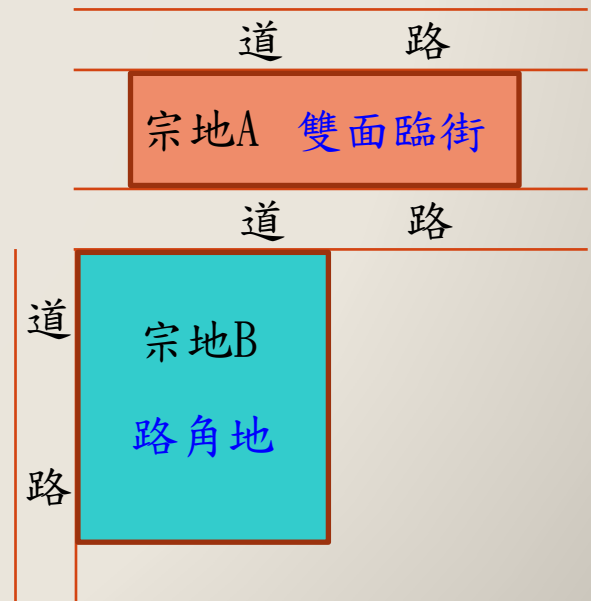
- 方形：(包含正方形、長方形、近似方形、近似長方形)
- 不規則形：上述形狀以外

- 1. 宗地條件「11. 臨街情形」：

- 臨街地：得以道路(不計面臨路寬)等直接出入之宗地。直接填寫『**單面臨街、路角地、雙面臨街、三面臨街、四面臨街**』
- 非臨街地：指臨街地以外之土地。

- 1. 宗地條件「12. 地勢」：

- 高亢：自主要出入道路需以梯坡上行通達者
- 平坦
- 低窪：自主要出入道路需以梯坡下行通達者



宗地個別因素清冊填寫說明-5

- 2. 道路條件 「13. 道路種類」：如「11. 臨街情形」為非臨街地，則本欄填無
依該宗地實際出入道路填寫，分為「主要道路、次要道路、巷道、農路」
 - **主要道路**：都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間之主要幹線道路。（參考『市區道路及附屬工程設計標準』）
 - **次要道路**：都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間得聯絡主要道路與服務道路之次要幹線道路。
- 2. 道路條件 「14. 面前道路寬度」：如「11. 臨街情形」為非臨街地，則本欄填無
依實際出入道路路寬，以公尺為單位填寫。
都市土地農業區、保護區等或非都市土地面臨農路且無街道名稱者，依實際量測農路寬度或圖上量測之寬度為準。

宗地個別因素清冊填寫說明-6

- 3. 接近條件「15~19. 學校、市場、公園廣場、車站、商圈」：若無，則填無

以該宗地中心點最接近之設施填寫，距離以公尺為單位。

- 學校：含國小、國中、高中、大專院校。
- 市場：含傳統市場、超級市場、超大型購物中心、產銷中心等。
- 公園廣場：含里鄰公園、一般公園、廣場徒步區。
- 車站：含火車站、高鐵站、客運站、捷運站、公車站(牌)。

- 4. 周邊條件「20. 嫌惡設施」：若無，則填無

如高壓鐵塔、瓦斯槽、環境汙染（水汙染、噪音汙染、廢氣汙染、廢棄物汙染等）、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場或掩埋場、焚化爐等，視實際情形填載。

- 4. 周邊條件「21. 停車方便性」：

依接近該宗地時停車之便利情形填寫，分為下列3種

- 停車方便性優：200公尺以內
- 停車方便性普通：200公尺以上至500公尺以內
- 停車方便性劣：超過500公尺以上

宗地個別因素清冊填寫說明-7

- 5. 行政條件「22~24使用分區或編定用地、建蔽率、容積率」：
 - **非都市土地、都市土地公共設施保留地**、依土地徵收條例第4條規定先行**區段徵收**者：依徵收計畫報送時之土地使用管制填寫。
 - **都市土地非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地**（例如：河川區）：依都市計畫變更為得徵收土地**前**之使用管制規定填寫。
- 5. 行政條件「25有無禁、限建」：**如無，則填無**

依該宗地報送徵收計畫書前有無禁止建築或限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制）等情況填寫，填明有禁止或有限制，並敘明禁、限建情形。
- 「**協議價購程序**」：

註明是否辦竣協議價購程序，已辦竣者請填明協議金額（元/M²）。

宗地個別因素清冊填寫說明-8

□ 通案事項：

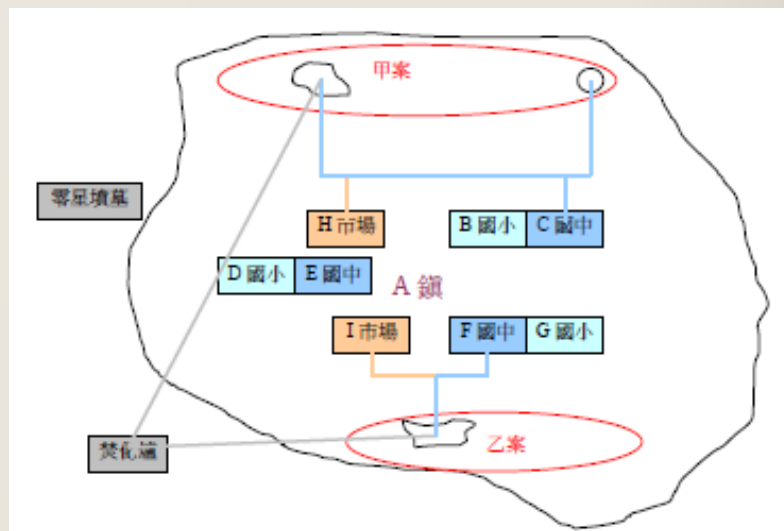
- 同一細項有多個設施存在（如有多個學校、多個嫌惡設施等），以**對當地影響最大者填寫**，且同一徵收範圍內之**填寫基礎需一致**（亦即皆以某個主要學校為填寫對象）。
- 同一徵收案各宗地單個細項之比較基準（設施）儘量統一。
- 量測距離標準：可採路線距離或直線距離，但無論採何種標準，每一案各個細項之量測標準須一致。

◆ 路線距離：

例如學校、市場、公園、商圈等需以道路通達，故採路線距離為宜。

◆ 直線距離：

嫌惡設施如空氣汙染、噪音汙染等之影響不以道路通達為限，故採直線距離為宜。



宗地個別因素清冊填寫說明-9

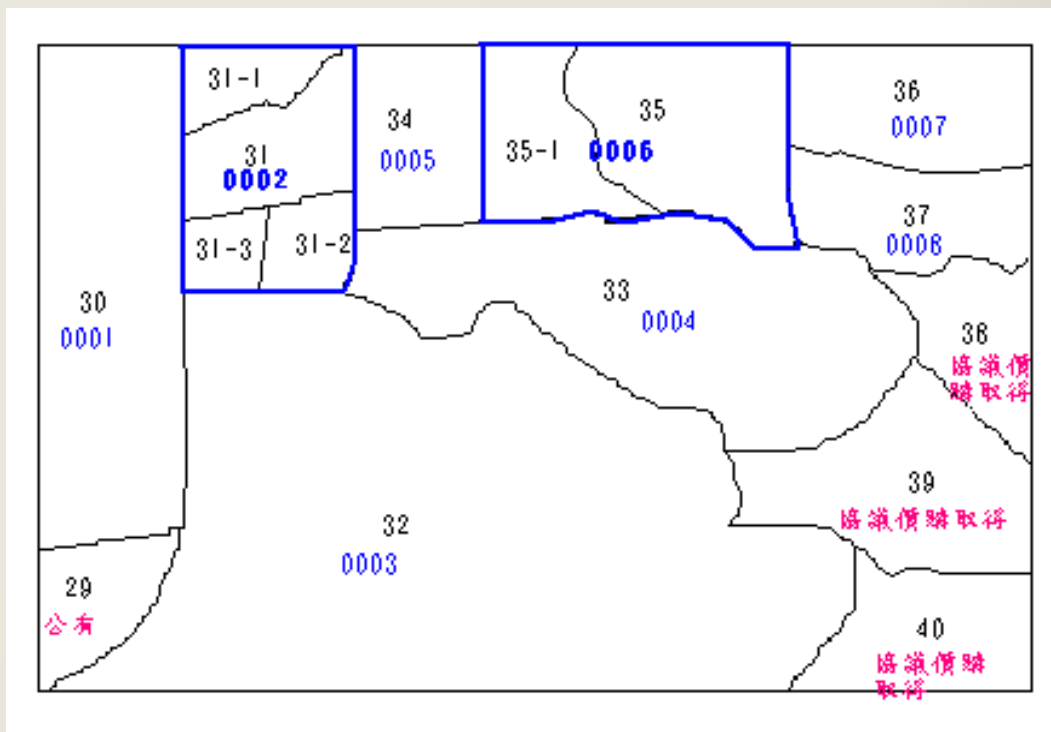
□通案事項：

- 都市計畫範圍內之公共設施保留地，得免填1~4大項（7~21小項）。
- 宗地個別因素清冊以EXCEL格式製作，請勿修改欄位名稱，載明填寫日期，函送主管機關時應提供紙本與電子檔。紙本請依各需用土地人分層負責相關規定逐級核章，各頁間加蓋騎縫章。
- 本清冊宗地流水號應標示於預定徵收範圍地籍圖，併同上開資料提供。
- 屬土地徵收補償市價查估辦法第27條第1項但書（徵收當年3月1日）或第2項情況者（未及於前一年9月1日或當年3月1日），應於函文敘明當年徵收急迫性或重大公共建設推動需要之詳細原由。

宗地個別因素清冊填寫說明-10

□通案事項：

- 預定徵收範圍地籍圖不限比例尺，惟須能清楚顯示預定徵收範圍及地號，圖面除標示上述宗地流水號之外，另非屬預定以徵收方式取得者（全筆完成協議、公有土地等，不列入宗地個別因素清冊內），應另予標明，如下圖所示：



宗地個別因素清冊填寫說明-11

- 參考網站：

- 地籍圖資網路便民服務系統

- <http://easymap.land.moi.gov.tw/>



- 基隆市住宅及不動產資訊服務網

- <http://regis.klccg.gov.tw/klregis/main1.htm>



徵收土地宗地市價清冊

— 評議後提供需用土地人

查估單位就用地性質、調整率較大之宗地個別因素、其他特殊事項等，於備註欄註明，供需用土地人參考。

表10 徵收土地宗地市價清冊

案號：	1010301-00-000			估價基準日：	101.03.01	
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 (元/M ²)	備註
0001	○○	○○段○○小段	30	878	14,300	
0002	○○	○○段○○小段	31等	530	13,700	合併評價單元、地勢低窪
0002-01	○○	○○段○○小段	31	120		
0002-02	○○	○○段○○小段	31-1	210		
0002-03	○○	○○段○○小段	31-2	110		
0002-04	○○	○○段○○小段	31-3	90		
0003-00	○○	○○段○○小段	32	4,456	13,600	林業用地、地勢高亢、形狀不規則、非臨街地
0004-00	○○	○○段○○小段	33	850	13,600	形狀不規則、非臨街地
0005-00	○○	○○段○○小段	34	330	13,900	形狀不規則
0006-00	○○	○○段○○小段	35	952	14,300	比準地、農牧用地、方形、單面臨街、地勢平坦

市價變動幅度表

— 評議後提供需用土地人

- 每年6月份召開評議會評定市價變動幅度

直轄市、縣(市)政府註明變動幅度計算之範圍，並對行政區內地價變動差異大之分開計算區域有明確界定。

現期：	1010902-1020301	
基期：	1010302-1010901	
鄉鎮市區	範圍說明	評定變動幅度(%)
○○	○○	94.58%
△△	△△鎮全鎮	103.63%
◎◎	◎◎鎮、☆☆鎮及◇◇鎮共3鎮全部	103.13%
☆☆		
◇◇		
□□-1	□□鄉內介於**、※※、■ ■間之區域	97.53%
□□-2	□□鄉內介於*※、※*、※■間之區域	138.89%
□□-3	□□鄉內介於**、※*※、■*■間之區域	85.71%

簡報完畢
敬請指教

基隆市政府地政處