

基隆市政府地政處標準作業程序

【業務項目：土地徵收補償市價查估案件】

壹、目的：

為提升本市辦理土地徵收補償市價查估案件之作業效率，訂定本作業程序。

貳、相關法令及規定：

- 一、土地徵收條例第 30 條（附件一）。
- 二、土地徵收條例施行細則第 30 條、第 31 條及第 31-1 條（附件二）。
- 三、土地徵收補償市價查估辦法（附件三）。
- 四、土地徵收補償市價查估作業手冊（附件四）。
- 五、地價及標準地價評議委員會組織規程（附件五）。

參、組成預審小組：

- 一、徵收補償市價查估作業需考量宗地個別因素，評定結果各筆宗地價格之合理性及公平性影響土地所有權人權益甚鉅，惟查估書表製作繁複，包裹式評議無法周延，難以落實市價合理評定之目標。基於審慎合理原則，在徵收補償市價查估案件送交本市地價及標準地價評議委員會（以下簡稱地評會）評定前，先由本市地評會部分委員組成預審小組，依本府訂定之各項作業標準進行徵收補償市價查估案件之預先審查，以達市價實質合理評定目標。
- 二、預審小組成員由業務單位視實際情形邀集本市地評會委員 2 至 4 人進行預審作業。

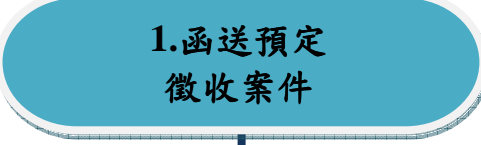
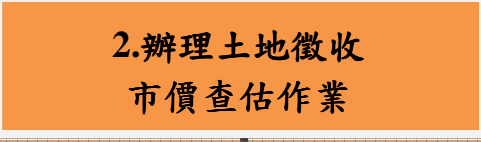
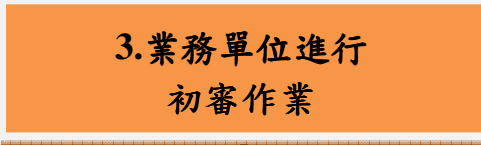
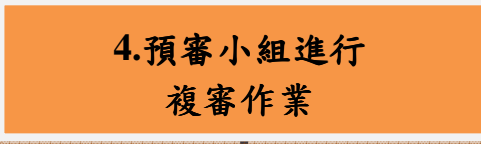
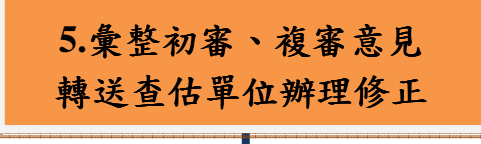
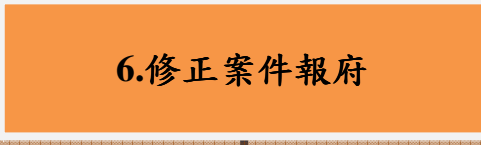
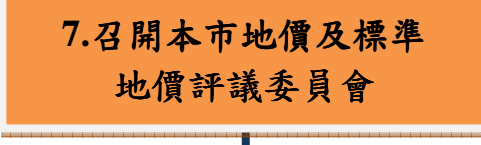
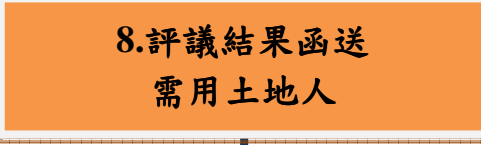

肆、審查方式：

原則採書面審查方式進行預審，得依實際情形召開會議方式辦理。

伍、作業內容：

- 一、流程圖：如後附。
- 二、流程說明：如後附。

土地徵收補償市價查估案件標準作業流程圖

作業時間	作業流程	作業單位
每年 3/1 或 9/1 前		需用土地人
20 日		查估單位
7 日		地政處
5 件(含)以下：5 日 5 件以上：7 日		預審小組
3 日		地政處
3 日		查估單位
1 日		地政處
3 日		地政處
		

土地徵收補償市價查估案件標準作業流程說明

作業流程	作業單位	作業時間	說明
1.函送預定徵收案件	需用土地人	每年 3/1 或 9/1 前	<p>一、依據土地徵收補償市價查估辦法第 28 條規定於 3 月 1 日或 9 月 1 日前將預定徵收資料以公文函送地政處。</p> <p>二、預定徵收資料應附文件（附件六）：</p> <p>（一）表 7 宗地個別因素清冊。</p> <p>（二）共有土地共有人及對應持分附表。</p> <p>（三）預定徵收範圍地籍圖。</p>
2.辦理土地徵收市價查估作業	查估單位	20 日	<p>除需用土地人檢附之文件外，視評議項目、案件類型應依序檢附下列文件（附件七）：</p> <p>一、圖-徵收範圍地價區段略圖（製作規範如附件八）</p> <p>二、圖-徵收範圍正射影像圖（製作規範如附件八）</p> <p>三、表 3 地價區段勘查表</p> <p>四、照片-地價區段現況照片（製作規範如附件八）</p> <p>五、表 1-1~表 1-3 買賣實例調查估價表</p> <p>六、表 2 收益法調查估價表</p> <p>七、表 2 收益法調查估計表附表-成本法調查估價表</p> <p>八、表 5-1~表 5-5 影響地價區域因素分析明細表</p> <p>九、表 4 比較法調查估計表</p> <p>十、表 6 徵收土地宗地市價估計表</p> <p>十一、表 8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表</p> <p>十二、表 8-2 公共設施保留地地價加權平均計算表(適用於土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 4 項)</p> <p>十三、表 9 徵收土地宗地市價評議表</p> <p>十四、表 10 徵收土地宗地市價清冊</p> <p>十五、表 11-1 市價變動幅度計算總表</p> <p>十六、表 11-2 市價變動幅度計算表</p> <p>十七、表 12 市價變動幅度評議表</p> <p>十八、表 13 市價變動幅度表</p> <p>十九、表 14 比準地地價估計表</p>

作業流程	作業單位	作業時間	說明
3.業務單位進行初審作業	地政處	7 日	<p>一、依本府訂定之審查紀錄表(初審)(附件九)進行案件初審作業。</p> <p>二、將查估單位查估案件、業務單位初審紀錄表、審查費用收據及回郵信封，寄送預審小組成員(含書面資料及查估案件電子檔光碟)。(亦可視請情形以電子郵件傳送)</p>
4.預審小組進行複審作業	預審小組	5 日 或 7 日	<p>一、徵收案件審查時間如下： (一)5 件(含)以下：7 日。 (二)5 件以上：12 日。</p> <p>二、依本府訂定之審查紀錄表(複審)(附件十)於期限內完成審查作業，將審查紀錄表(需簽章)以郵寄方式寄回本府；亦可視實際情形以傳真或電子郵件方式辦理。</p>
5.彙整初審、複審意見轉送地所辦理修正	地政處	3 日	彙整業務單位初審意見及預審小組複審意見，轉交查估單位辦理查估案件修正事宜。
6.修正案件報府	查估單位	3 日	查估單位依據初審、複審意見修正查估案件後報府辦理。
7.召開本市地價及標準地價評議委員會	地政處	1 日	召開本市地價及標準地價評議委員會，評定土地徵收補償市價查估案件宗地市價。
8.評議結果函送需用土地人	地政處	3 日	評議通過後，將「徵收土地宗地市價清冊」(附件十一)函送需用土地人。
9.完成	地政處		相關資料歸檔保存。

- 附件八：各項圖說製作規範
 - 一、徵收範圍地價區段略圖製作規範
 - 二、徵收範圍正射影像圖製作規範
 - 三、地價區段現況照片製作規範

- 附件九：審查紀錄表（初審）

- 附件十：審查紀錄表（複審）

- 附件十一：徵收土地宗地市價清冊