



中華民國

Ministry of the Interior

內政部

土地徵收補償市價查估作業手冊

內政部編製

104年3月

目 錄

壹、	背景說明.....	1
貳、	土地徵收補償市價查估辦法要點.....	1
參、	土地徵收補償市價查估作業步驟.....	3
一、	蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料	3
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 ...	3
三、	劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖	5
四、	估計實例土地正常單價.....	6
五、	選取比準地及查估比準地地價.....	7
六、	估計預定徵收土地宗地單位市價.....	9
七、	徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定	10
肆、	土地徵收補償市價查估書表製作流程.....	15
一、	徵收補償市價.....	16
二、	市價變動幅度.....	17
伍、	土地徵收補償市價查估書表填表說明.....	20
一、	宗地個別因素清冊等資料.....	20
二、	地價區段勘查表.....	27
三、	買賣實例調查估價表.....	34
四、	收益法調查估價表.....	37
五、	影響地價區域因素分析明細表.....	41
六、	比較法調查估價表.....	50
七、	徵收土地宗地市價估計表.....	54
八、	徵收土地宗地市價評議表.....	55
九、	徵收土地宗地市價清冊.....	56
十、	市價變動幅度計算表（含總表及續頁）	57
十一、	市價變動幅度評議表.....	59
十二、	市價變動幅度表.....	60
十三、	公共設施保留地地價加權平均計算表	61
十四、	比準地地價估計表.....	62
陸、	公共設施保留地圖例及計算例.....	63
一、	區段劃分原則.....	63
二、	計算原則.....	63
三、	圖例說明.....	64
柒、	土地徵收補償市價查估書表格式(含例).....	75
捌、	問與答.....	76
玖、	附錄.....	84

壹、背景說明

101年1月4日土地徵收條例修正公布，其中第30條規定：「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3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」依據上開規定訂定，並於101年6月5日以台內地字第1010199193號令發布，其中第30條規定：「本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。」各項書表格式於101年6月26日以本部台內地字第1010224419號令訂定發布。

施行後各有關單位依據上開查估辦法辦理徵收市價查估相關作業，反應部分規定尚有配合實務作業檢討修正之必要，爰研議修正查估辦法及相關書表格式、基準表，分別以103年11月14日台內地字第1031302454號令、104年1月30日台內地字第10413006723號令修正發布，定自104年3月1日施行。

為利查估單位實務執行作業，爰將上開辦法及各式書表填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等整理為本手冊，提供各直轄市、縣(市)政府、不動產估價師、需用土地人作業參考。

貳、土地徵收補償市價查估辦法要點

依上開土地徵收條例第30條第4項規定，訂定土地徵收補償市價查估辦法，俾利相關單位作業有所依循。其要點如下：

- 一、直轄市、縣(市)主管機關依本辦法辦理土地徵收補償市價查估，亦得委託不動產估價師，不動產估價師應依本辦法辦理。(第3條)
- 二、土地徵收補償市價查估之辦理程序。(第4條)
- 三、土地徵收補償市價各程序辦理方式。(第5條至第21條)

- 四、比準地選取時機、原則及比準地地價查估之作業依據。(第18條及第19條)
- 五、預定徵收土地宗地市價之估計方法應以比準地地價參酌宗地個別因素調整各宗地市價。並明定宗地個別因素項目、調整參考、宗地市價估計表及宗地個別因素之提供單位。(第20條)
- 六、都市計畫區內公共設施保留地市價查估、計算等事項。(第22條至第25條)
- 七、一併徵收土地之徵收補償市價查估方式。(第26條)
- 八、市價變動幅度之作業步驟及計算單位。(第27條)
- 九、需用土地人提供預定徵收範圍資料予直轄市、縣(市)主管機關之期限，及未及於期限內提供查估資料之處理方式。(第28條)
- 十、市價評議期程、評議結果之適用期間。(第29條)
- 十一、市價變動幅度作業期程及適用期間。(第30條)

參、土地徵收補償市價查估作業步驟

依土地徵收補償市價查估辦法規定之辦理步驟分述如下：

一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料

土地徵收補償市價查估所需蒐集之基本圖籍及資料，包括下列事項：

- (一)不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。
- (二)地籍圖檔。
- (三)地價區段略圖。
- (四)其他有關圖籍及資料。

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

- (一)調查實例類型及原則：

調查實例，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。該收益實例，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。

- (二)實例蒐集期間：

估價基準日為每年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則。估價基準日為3月1日者，案例蒐集期間以前一年9月2日至當年3月1日為原則。案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。

案例蒐集期間原以6個月為限，惟對於不動產市場較不活絡之地區或查估標的使用分區特殊時，因成交案例稀少，於6個月期間內常難有適當案例，以致需跨區選擇期間內案例。為利蒐集適當實例，以估計合理市價，故適度放寬案例蒐集期間，即估價基準日為當年9月1日者，案例蒐集期間以當年3月2日至9月1日為原則，放寬為1年則為自前一年9月2日至當年9月1日；估價基準日為當年3月1

日者，案例蒐集期間以前一年9月2日至當年3月1日為原則，放寬為1年則為自前一年3月2日至當年3月1日。

(三)調查資料時得訪問、詢問之對象：

包括當事人、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)。

(四)情況調整或不予採用：

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實例調查估價表。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：

- 1.急買急賣或急出租急承租。
- 2.期待因素影響之交易。
- 3.受債權債務關係影響之交易。
- 4.親友關係人間之交易。
- 5.畸零地或有合併使用之交易。
- 6.地上物處理有糾紛之交易。
- 7.拍賣。
- 8.公有土地標售、讓售。
- 9.受迷信影響之交易。
- 10.包含公共設施用地之交易。
- 11.人為哄抬之交易。
- 12.與法定用途不符之交易。
- 13.其他特殊交易。

以上買賣或收益實例應先進行情況調整並修正之，其不能修正者，僅供參考應不予採用，俾利所蒐集之實例得以反映市場正常交易價格。對於實價登錄申報資料不予揭露之案例，如能有效掌握及量化調整，得於適度修正後參採使用。

(五)價格查證及確認：

買賣或收益實例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，如無法進行調整，該實例僅供參考不予採用：

- 1.交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式，例如總

價有無包含車位價格。

2.有無特殊付款方式。

3.實例狀況，如是否為輻射屋、海砂屋、增建...等。

4.有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。

(六)影響之區域因素：

應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、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因素之資料等。

影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖

(一)劃分地價區段之一般原則：

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、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(二)局部集中建築使用土地及零星建築用地地價區段劃分原則：

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。

(三)公共設施保留地：

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。易言之，得視土地之臨街情形或上開局部集中建築使用土地及零星建築用地等對地價影響程度再予細分。

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。

(四)地價區段界線：

地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。

四、估計實例土地正常單價

(一)估計土地正常單價：

以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

1.情況調整再確認：

判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依前述規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

2.地上無建築改良物（以下簡稱建物）者：

計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積

3.地上有區分所有建物實例：

買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(1)該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

(2)該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。

(3)土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

4.地上有全棟建物實例：

買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(1)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

(2)土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。

(二)收益法：

以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第3章第2節規定辦理。

(三)成本法：

買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第3章第3節規定辦理。

(四)建物面積認定標準：

辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

(五)價格日期調整：

買賣或收益實例查估土地正常單價估計，均應調整至估價基準日。

五、選取比準地及查估比準地地價

(一)比準地選取時機及原則：

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，亦須選取比準地。依本條例第30條規定，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。故於都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰地價區段選取比準地時，考量深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件。

部分以預為分割資料作業者，分割確定後，需用土地人應提供地籍分割確定之資料，估價單位倘選取以預為分割資料所填載宗地個別

因素清冊之土地作為比準地，應確認變動情形是否影響宗地市價估計結果。

(二)查估比準地地價：

1.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：

(1)就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 1 至 3 件比較標的。

考量一般個案估價係以蒐集 3 件比較標的為原則，但因土地徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，本辦法又以蒐集市場正常買賣實例為主，不易於同一地價區段內選擇 3 件案例，故得於其他地區選擇 1 至 3 件比較標的，並填載比較法調查估價表。

(2)將比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地比較價格之試算價格。

地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取，其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。

估計時應進行區域因素及個別因素調整，該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。

(3)考量價格形成因素之相近程度，決定比準地比較價格。

價格形成因素之相近程度，即依比較法調查估價表調整百分率絕對值加總欄位判斷，就各試算價格分別賦予權重，加權平均計算後決定比準地比較價格。

2.以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第 3 章第 2 節規定辦理。

3.以收益法估計之比準地收益價格，與估計之比較價格，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。

4.比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。

六、估計預定徵收土地宗地單位市價

估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。

(一)個別因素調整項目：

預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。

(二)個別因素調整細目：

宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素可再細分如下，由估價人員視土地個別因素實際有差異之細項調整：

- 1.宗地條件：面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢。
- 2.道路條件：道路種類、面前道路寬度。
- 3.接近條件：接近學校、市場、公園（廣場）、車站、商圈等之距離。
- 4.周邊環境條件：嫌惡設施、停車方便性。
- 5.行政條件：使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建。
- 6.其他影響因素：如有其他影響地價個別因素者，查估單位可依實際情形調整，並將調整理由於備註欄說明。

如區域因素已充分考量調整（如行政條件或以單一地號劃設區段等情形）者，個別因素應避免重複考慮，並於備註欄說明理由。

(三)最大影響範圍：

宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。

(四)個別因素條件界定：

預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。易言之，為利土地徵收市價查估作業進行，需用土地人應先行提供預定徵收土地範圍資料，供查估單位確認該資料後，作為估計宗地市價之用。

(五)公共設施保留地無須考慮個別因素：

都市計畫範圍內之公共設施保留地，無須考量調整個別因素。因於都市計畫發布為公共設施用地時，範圍內宗地個別因素對地價影響差異已甚微，且被劃為公共設施保留地亦已多時，區分原本不同條件已無實益。爰都市計畫公共設施保留地之宗地市價不受以比準地考量個別因素調整之限制。

(六)地價尾數計算：

比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，考量此價格查估係就被徵收土地所有權人特別犧牲之補償，爰其地價尾數依下列規定計算：

- 1.每平方公尺單價在新臺幣 1 百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。
- 2.每平方公尺單價逾新臺幣 1 百元至 1 千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。
- 3.每平方公尺單價逾新臺幣 1 千元至 10 萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
- 4.每平方公尺單價逾新臺幣 10 萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

惟按土地市價變動幅度調整後之宗地地價尾數，因前已經過比準地尾數進位及宗地地價尾數進位共 2 次進位，於市價變動幅度計算結果再次按上開方式進位，將造成重複進位，爰依第 27 條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定

(一)提交地價評議委員會評議前之審查作業

為提高地價評議委員會評議效率，避免因內容有誤須退補，而延遲作業時程，直轄市、縣（市）主管機關於徵收土地宗地市價提交評議前，應就其查估書表等資料先行審查。

由需用土地人委託地政機關辦理查估作業者，由該管直轄市、縣（市）主管機關進行審查；如為委託不動產估價師辦理查估作業者，由各該管直轄市、縣（市）主管機關協同需用土地人審查，是否由轄區地政事務所協助審查，則由各直轄市、縣（市）自行決定。

審查重點如下：

1.地政機關查估案件

(1) 地政機關辦理土地徵收補償市價查估時，應於收到需用土地人函文檢送預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖起一定期限內，將以下資料檢陳至該管直轄市、縣（市）主管機關辦理審查：

i.查估單位核章之估價報告書紙本(是否需含電子檔由各直轄市、縣(市)政府自訂)。

ii.比準地及比較標的現況照片及標示位置之相關圖籍(所需圖籍由各直轄市、縣(市)政府自訂)。

iii.地評會提案表及簡報(依各直轄市、縣(市)政府自訂格式內容撰寫及製作)。

(2) 直轄市、縣(市)主管機關除針對本手冊所載之填寫規範審查外，應依以下原則辦理審查：

i.確認是否已檢附應備資料。

ii.確認宗地個別因素清冊是否已由需用土地人逐級核章、其填載之行政條件是否與本手冊之規範相符、已踐行協議價購程序者是否填寫協議金額。

iii.確認地價區段勘查表之區段範圍描述是否與現況相符、各用地別應評價之細項因素是否皆已填載，且優劣等級是否依各直轄市、縣（市）政府訂定（或各地政機關自訂）之「影響地價區域因素評價基準明細表」填列。

iv.確認地價區段劃設是否符合規定，並檢視地價區段圖及略圖繪製成果是否清晰正確，其標註路名或地標足以辨識位置。

v.確認買賣實例調查估價表之交易日期是否於案例蒐集期間、買賣實例總價格是否與實價登錄資訊相符，成本價格計算是否符合不動產估價師全國聯合會第 4 號公報規定(非該公報所列範圍建物之標準造價則依各縣市政府自行規範)，以及案例若屬區分所有建物應於備註欄敘明土地正常買賣單價之修正過程，另應就案例選取

之適合性進行檢視。

- vi. 確認影響地價區域因素分析明細表之修正細項優劣等級與各該地價區段勘查表所載內容一致，其修正百分比應依各直轄市或縣（市）政府訂定（或各地政機關自訂）之「影響地價區域因素評價基準明細表」調整。
- vii. 確認比較法調查估價表之交易日期與買賣實例調查表一致、區域因素調整百分率與影響地價區域因素分析明細表之影響地價區域因素總修正數相符、個別因素調整之差異率已依各直轄市或縣（市）政府訂定（或各地政機關自訂）之「影響地價個別因素評價基準明細表」填列，另需檢視各比較標的之權重是否符合邏輯。
- viii. 確認收益法調查估價表推估月租金之案例如為實際成交案例，其收益面積與租金是否與實價登錄相符，並確認推估過程是否合宜，以及有效總收入、總費用之計算是否合理、土地及建物收益資本化率是否符合不動產估價技術規則第 43 條規範，其決定理由是否適當。另附表成本法調查估價表各欄位是否依不動產估價技術規則及第 4 號公報規範填載。
- ix. 確認比準地地價估計表所填之區段號、比準地標示及估值應與比較法調查估價表、收益法調查估價表結果一致，權重與決定理由是否合理、比準地地價之尾數計算是否符合規定。
- x. 確認徵收土地宗地市價估計表中，各宗預定徵收宗地之條件是否與宗地個別因素清冊一致，個別因素調整之差異率是否依各直轄市、縣（市）政府訂定（或各地政機關自訂）之「影響地價個別因素評價基準明細表」填列，宗地地價之尾數計算是否符合規定。
- xi. 確認公共設施保留地地價加權平均計算表所載區段號、區段地價及計算結果是否正確，若毗鄰區段含公共設施用地區段時是否從高計算，或屬查估辦法第 22 條第 4 項情形者，是否以 3 個同使用性質之地價區段平均

計算或從計算結果較高者。

2. 委託不動產估價師查估案件

- (1) 不動產估價師受委託辦理土地徵收補償市價查估時，應於約定之期限內檢送下列資料至管轄之直轄市、縣（市）主管機關辦理審查：
 - i. 已由不動產估價師簽名之估價報告書紙本 2 份及電子檔。
 - ii. 不動產估價師擬定或採用之「影響地價區域因素評價基準明細表」及「影響地價個別因素評價基準明細表」。
 - iii. 比準地及比較標的現況照片及標示位置之相關圖籍（所需圖籍由各直轄市、縣（市）政府自訂）。
 - iv. 地評會提案表及簡報（依各直轄市、縣（市）政府自訂格式內容撰寫及製作）。
- (2) 直轄市、縣（市）主管機關收到不動產估價師檢送之查估書表後，由直轄市、縣（市）主管機關據以審查，倘直轄市、縣（市）主管機關認為有必要者，得函轉轄區地政事務所協審。
- (3) 直轄市、縣（市）主管機關及轄區地政事務所除針對本手冊所載之填寫規範辦理外，應依上述重點審查，其中地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表之優劣等級、調整率應與上述「影響地價區域因素評價基準明細表」一致；另比較法調查估計表、徵收土地宗地市價估計表之調整率應與上述「影響地價個別因素評價基準明細表」一致。
- (4) 轄區地政事務所除依前項原則辦理外，另需就以下事項審查，並將審查結果報送直轄市、縣（市）主管機關進行彙整：
 - i. 宗地個別因素清冊中所載基本資料及宗地條件是否與地籍資料相符，又道路條件、接近條件及周邊環境條件與現況是否相符、行政條件是否符合規定。
 - ii. 地價區段勘查表所載內容是否符合現況。
 - iii. 買賣實例調查估計表之案例是否為實際成交案例（與地

籍資料比對)、標示資料是否與登記資料相符、買賣總價是否與實價登錄交易總價相符。

iv.公共設施保留地地價加權平均計算表中各區段線長度是否正確。

- (5) 直轄市、縣(市)主管機關於彙整上述審查意見後,如屬需用土地人自行委託案件,則以公文函覆需用土地人,請其督請受委託之不動產估價師限期就協審意見回復或修正;如為地政機關複委託者,則由該地政機關函復及督請受委託之不動產估價師辦理,俾能如期提交地價及標準地價評議委員會進行評議。

(二)提交地價評議委員會評定

直轄市、縣(市)政府依土地徵收條例第 30 條規定提送徵收補償市價、市價變動幅度議案,於地價及標準地價評議委員會(以下簡稱地評會)開始評議前,依地價及標準地價評議委員會評議會作業規範第 4 點,準備需地機關提供之預定徵收地區、預定徵收地區市價查估作業情形相關資料,先向地評會簡報,實質內容由直轄市、縣(市)政府自行斟酌評議作業需要規範。委外查估部分,得邀請簽證之不動產估價師列席簡報會議說明。

提交評議前應將土地徵收補償市價或市價變動幅度之作業依據、處理過程、評議內容做成書面議案,作為地評會評議之依據。前開相關書表資料或檔案得於會議前提供委員審閱,如係會前提供,建議於開會通知單敘明保密原則。

經地評會評議通過後之徵收土地宗地市價,直轄市、縣(市)主管機關應於會議紀錄核定後,將徵收土地宗地市價清冊以公文方式報送需用土地人。

對於宗地市價評定後,徵收宗地個別條件變動,未涉及實質查估作業情形者,各直轄市、縣(市)政府得於提交地評會評議時,提案徵求地評會同意,通案授權業務單位自行檢視調整計算結果,免逐案提地評會評議,並於下次會議提出報告。因重測等面積變動者,如以上開方式處理,於提送徵收計畫時應檢附重測前後對照表以利審查。

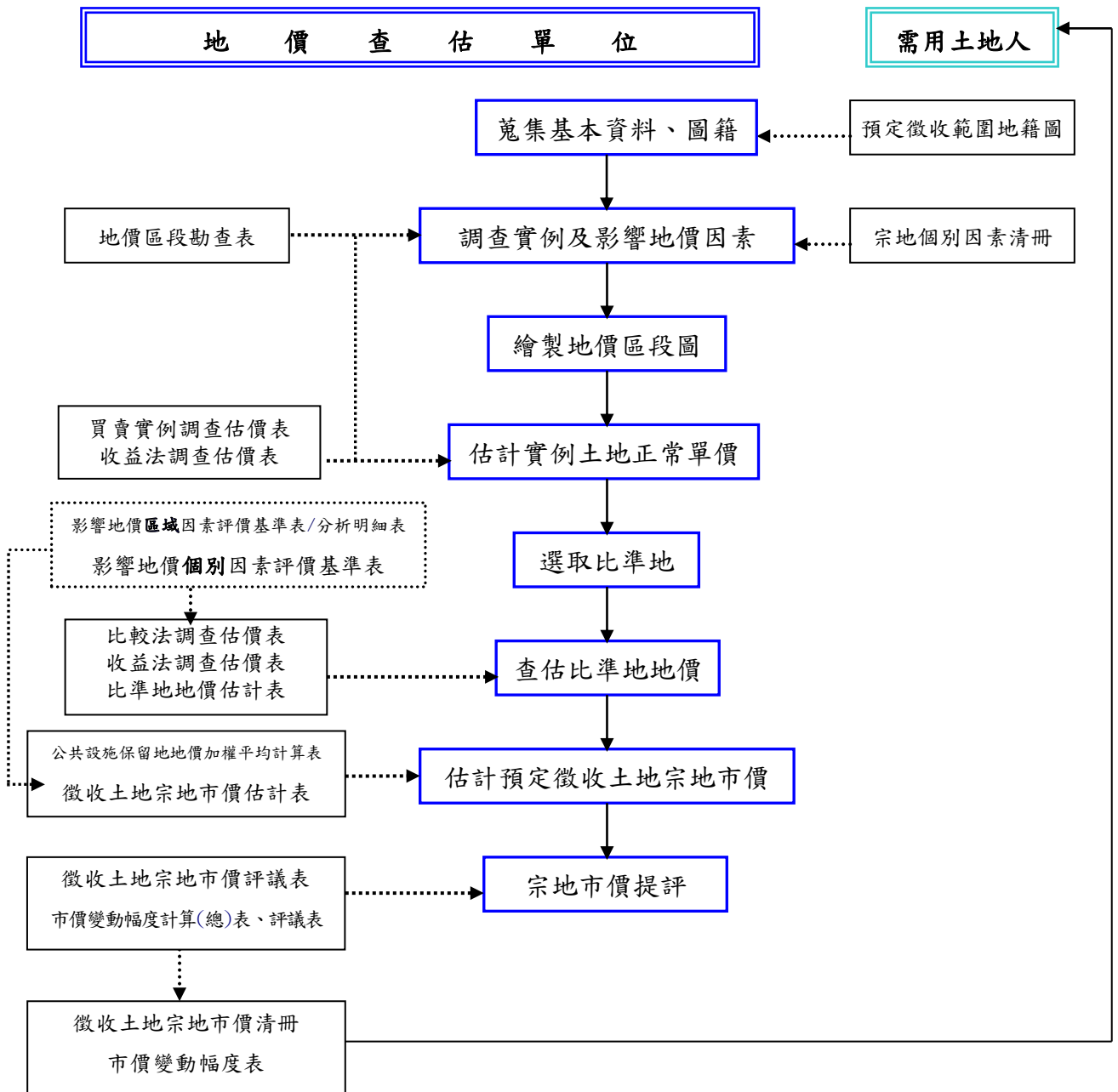
肆、土地徵收補償市價查估書表製作流程

土地徵收補償市價查估相關書表整理如下：(格式詳柒)

編號	條次 ¹	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	收益法調查估價表(含附表--成本法調查估價表)	查估單位
表 3	9Ⅱ	地價區段勘查表	查估單位
表 4	19 I	比較法調查估價表	查估單位
表 5-1~表 5-5	19Ⅲ	影響地價區域因素分析明細表(5 式)	查估單位
表 6	20Ⅲ	徵收土地宗地市價估計表	查估單位
表 7	20Ⅳ	宗地個別因素清冊	需用土地人
表 8-1	25	公共設施保留地地價加權平均計算表	查估單位
表 8-2	25	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 項規定)	查估單位
表 9	29	徵收土地宗地市價評議表	直轄市、縣(市)政府
表 10	29	徵收土地宗地市價清冊	查估單位
表 11-1	27	市價變動幅度計算總表	直轄市、縣(市)政府
表 11-2	27	市價變動幅度計算表(含續頁)	直轄市、縣(市)政府
表 12	30	市價變動幅度評議表	直轄市、縣(市)政府
表 13	30	市價變動幅度表	直轄市、縣(市)政府
表 14	19Ⅴ	比準地地價估計表	查估單位

¹ 指土地徵收補償市價查估辦法條次。

土地徵收補償市價查估各工作表製作流程如下圖：



土地徵收補償市價查估作業區分為徵收補償市價及市價變動幅度兩大項目，兩項作業過程各書表製作順序說明如下：

一、徵收補償市價

(一)通案例行性作業：

1.蒐集基本資料、圖籍：包含需用土地人需提供之預定徵收範圍

地籍圖。

2.調查實例及影響地價因素：地價區段勘查表並繪製地價區段圖、買賣實例調查估價表及收益法調查估價表，以及需用土地人需提供之宗地個別因素清冊。

3.估計實例土地正常單價：買賣實例調查估價表及收益法調查估價表(含收益實例調查估計表附表--成本法調查估價表)。

(二)調查影響地價個別因素：宗地個別因素清冊。

(三)選取比準地：

1.非都市土地及都市計畫內公共設施保留地以外等依法得徵收土地：於該預定徵收範圍之地價區段選取，並標註於地價區段圖。

2.都市計畫內公共設施保留地：於該預定徵收公共設施保留地之毗鄰地價區段選取，並標註於地價區段圖。

(四)查估比準地地價：比較法調查估價表、收益法調查估價表、比準地地價估計表及影響地價區域因素分析明細表。

(五)估計預定徵收土地宗地市價：

1.非都市土地及都市計畫內公共設施保留地以外等依法得徵收土地：徵收土地宗地市價估計表。

2.都市計畫內公共設施保留地：公共設施保留地地價加權平均計算表、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 項規定)。

(六)宗地市價提評：徵收土地宗地市價評議表。

(七)評定結果提供需用土地人：徵收土地宗地市價清冊。

其中(六)提評及(七)提供需用土地人之作業時程，依土地徵收補償市價查估辦法第 29 條規定辦理。

二、市價變動幅度

市價變動幅度之作業順序及作業表格如下：

(一)調查轄區地價動態：分 2 期蒐集去年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日(現期)、去年 3 月 2 日至去年 9 月 1 日(基期)之買賣實例。102 年首次計算時採依地價調查估計規則蒐集之實例資料；103 年起採實價登錄資料。

(二)計算市價變動幅度：市價變動幅度計算表及市價變動幅度計算總表。

1.分期分類整理買賣實例：

將所蒐集基期(B)、現期(T)之實價登錄買賣實例，分為土地(L)、房地(H)二類後，分別再細分為都市計畫地區、非都市計畫地區兩類實例。j表示第j個類別；n表示類別數；j=1、2 (L₁、L₂；H₁、H₂)

L₁：都市計畫地區土地實例

L₂：非都市計畫地區土地實例

H₁：都市計畫地區房地實例

H₂：非都市計畫地區房地實例

2.計算基期土地及房地各分類實例比例：

(1)計算基期(B)土地(L)及房地(H)2類實例比例(BR_L、BR_H)

i表示第i個實例；m表示件數；i=1、2、3、...、m

$$BR_L = \frac{L_m}{L_m + H_m}$$

$$BR_H = \frac{H_m}{L_m + H_m}$$

(2)基期(B)土地(L)、房地(H)分別再細分為都市計畫地區、非都市計畫地區2類實例後，計算各類別實例比例(BR_{L1}、BR_{L2}；BR_{H1}、BR_{H2})；j表示第j個類別；m表示件數；i=1、2、...、m

$$BR_{Lj} = \frac{L_{jm}}{L_m}$$

$$BR_{Hj} = \frac{H_{jm}}{H_m}$$

3.分期分類計算實例市價單價(PL_{ji}、PH_{ji})並排序。

4.分期分類計算排序後百分位數25至百分位數75間實例市價單價平均值：

(1)分期取土地、房地各類別排序後25%~75%間實例

(2)計算基期(B)各類別單價平均值(BL₁、BL₂；BH₁、BH₂)

$$BL_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Lji}}{m}$$

$$BH_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Hji}}{m}$$

(3)以基期(B)各類實例比例加權計算基期單價平均值(AB)

$$AB_L = \sum_{j=1}^n (BL_j \times BR_{Lj})$$

$$AB_H = \sum_{j=1}^n (BH_j \times BR_{Hj})$$

(4)計算現期(T)各類別單價平均值(TL₁、TL₂；TH₁、TH₂)

$$TL_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Lji}}{m}$$

$$TH_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Hji}}{m}$$

(5)以基期(B)各類實例比例加權計算現期單價平均值(AT)

$$AT_L = \sum_{j=1}^n (TL_j \times BR_{Lj})$$

$$AT_H = \sum_{j=1}^n (TH_j \times BR_{Hj})$$

5.現期市價單價平均值(AT)除以基期市價單價平均值(AB)，計算市價變動幅度(V)。

$$(1)V_L = AT_L / AB_L$$

$$(2)V_H = AT_H / AB_H$$

$$(3)V = BR_L \times V_L + BR_H \times V_H$$

(三)市價變動幅度提評：市價變動幅度評議表。

(四)評定結果提供需用土地人：市價變動幅度表。惟經需用土地人通知原提送之預定徵收案土地已徵收者，各直轄市、縣(市)政府得免提供本表。

其中(三)提評及(四)提供需用土地人之作業時程，依土地徵收補償市價查估辦法第30條規定辦理。

伍、土地徵收補償市價查估書表填表說明

一、宗地個別因素清冊等資料

需用土地人需提供土地徵收補償市價查估所需之基本圖籍及資料，關於報送及製作注意事項、填表說明分述如下：

(一)宗地個別因素清冊等資料報送及製作注意事項：

1.依土地徵收補償市價查估辦法(下稱查估辦法)第 20 條規定，需用土地人應將預定徵收範圍內之下列資料，函送直轄市、縣(市)主管機關辦理查估：

(1)宗地個別因素清冊(表格格式如表 7)。

(2)共有土地者，另檢附共有土地共有人及對應持分相關資料，格式得參考「共有土地共有人及對應持分附表」。

(3)預定徵收範圍地籍圖。

(4)敘明或檢附取得徵收用地經費、確認徵收用地等證明文件：

i.確認取得用地經費：已編列概算(預算)或其他相關證明文件。

ii.確認徵收用地：都市計畫公共設施保留地已完成都市計畫變更程序及樁位，得辦理預為分割作業或非都市土地已完成預為分割作業。因都市計畫樁位尚未公告或點交時，無法辦理預為分割作業，預定徵收宗地個別因素條件變數仍大，影響宗地價格結果甚鉅，應於完成預為分割後再行報送辦理市價查估作業；先行報送者，應退件，不予查估。

上開文件係用以確認符合預定於次年辦理徵收作業之案件，未能敘明或檢附上開文件者，直轄市、縣(市)主管機關得予退件，不予查估。

2.依查估辦法第 28 條規定，需用土地人函送上開資料予直轄市、縣(市)主管機關辦理查估作業時間如下：

(1)每年 9 月 1 日前。

(2)當年 3 月 1 日前：屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，報送公文並應敘明必須於當年徵收之急迫性或重大

公共建設推動需要之詳細原由及佐證資料。

- 3.需用土地人應於函送預定徵收土地範圍資料及後續修正資料時，分別撥付所需查估作業費。
 - 4.需用土地人應將預定徵收土地範圍資料，依下列填寫說明詳實查明填載後，提供查估單位，作為查估宗地市價之用。如查估單位查證認有疑義，請洽需用土地人確認，並由需用土地人釐正或補正。
 - 5.宗地個別因素清冊各細項欄位原則均應詳實填載。而都市計畫範圍內之公共設施保留地，則應填寫 0 基本資料、1 宗地條件細項 7 面積、5 行政條件(細項 22~25) 及協議價購程序欄，細項 8~21 得免填。
 - 6.預定取得之用地範圍中，全筆已協議價購取得或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。
 - 7.預定徵收土地有下列情形之一者，合併為一宗土地(合併評價單元)填寫：
 - (1)行政條件相同、土地相鄰且屬單一所有權人者。
 - (2)行政條件相同、土地相鄰且土地所有權人及其各筆持有持分均相同者。
 - 8.函送宗地個別因素清冊紙本及電子資料時，製作格式如下：
 - (1)電子檔：以內政部提供之 EXCEL (xls 格式) 製作，不得擅自修改各欄位名稱、格式，並需以內政部提供之單機檢核程式檢核通過。
 - (2)紙本：前開單機檢核程式檢核通過之檔案資料，以 A4 橫式列印造冊，首頁頁尾載明填寫日期，並依分層負責相關規定逐級核章，其餘各頁間加蓋騎縫章。
 - 9.宗地個別因素清冊內宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件之細項及其他欄資料，於填寫報送後至估價基準日期間如有變動，需用土地人應主動向查估單位釐正。
- (二)宗地個別因素清冊各欄位填寫說明如下：
- 1.興辦事業計畫名稱：應與提送內政部之徵收計畫名稱相符。

- 2.案號：需用土地人免填，由查估單位依估價基準日 7 碼+查估單位代碼 2 碼+流水號 3 碼編碼(例：1040301EF010)。委託不動產估價師查估者，由不動產估價師依估價基準日 7 碼+查估單位代碼 99+流水號 3 碼編碼(例：104030199001)。
- 3.「0 基本資料」及「1 宗地條件之 7 面積」：
 - (1)「宗地流水號」：
 - i.各宗地以母號 4 碼依序編碼(例：0001)；
 - ii.依前述(一)7.條件合併評價單元者，合併後各宗地以母號 4 碼編碼(例：0002)，合併前各筆土地以母號 4 碼+子號 2 碼依序編碼(例：0002-01、0002-02)。
 - (2)「鄉鎮市區、段小段名稱、地號、土地所有權人或管理人姓名」及「1 宗地條件之 7 面積 (M²)」：
 - i.原則應依土地登記地籍資料填寫。
 - ii.土地標示及面積得以經地政事務所預為分割資料填寫，需用土地人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。
 - iii.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(以 1 人為代表)等幾人」，例：「李某某等 3 人」，另搭配地籍圖查對各筆地號位置，確認符合前述(一)7.條件合併評價單元要件者，檢附「共有土地共有人及對應持分附表」供核對，此附表所載各筆共有土地所有權持分和應為 1。
- 4.「1 宗地條件之 8 寬度~12 地勢」：
 - (1) 8 寬度、9 深度：以公尺為單位，若有小數，小數點以下四捨五入，填至個位數。實際量測結果小於 1 公尺者，依實際量測公尺數填寫至小數點以下第 2 位。宗地形狀為不規則者，需用土地人仍應盡量量測寬度、深度，除非形狀確實零碎不整難以量測，則寬度、深度得空白。另原則上，寬度以宗地面臨主要出入道路該面為量測對象。
 - (2)10 形狀：分為方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形均以方形填列)及不規則形。

- (3)11 臨街情形：分為臨街地與非臨街地。
- i. 臨街地：指得以道路（不計面臨路寬）等直接出入之宗地，請直接填寫單面臨街、路角地、雙面臨街、三面臨街或四面臨街。
 - ii. 非臨街地：指臨街地以外之土地。
- (4)12 地勢：以該宗地地勢高亢（自主要出入道路需以梯坡上行通達者）、平坦或低窪（自主要出入道路以梯坡下行通達者）來衡量。
5. 「2 道路條件之 13 道路種類~14 面前道路寬度」：
- (1)13 道路種類：依該宗地實際出入道路，分為主要道路、次要道路、巷道、農路 4 種。參考「市區道路及附屬工程設計標準」，主要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間之主要幹線道路。次要道路指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。如屬 11 臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白。
- (2)14 面前道路寬度：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。如屬 11 臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白。
6. 「3 接近條件之 15 學校名稱及接近程度~19 商圈名稱及接近程度」：以該宗地中心點最接近之學校（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（含高鐵站、火車站、客運站、捷運站(輕軌站)）、商圈之距離（公尺數）分項填寫，並載明名稱。若無，則填「無」，距離欄空白。
7. 「4 周邊環境條件之 20 嫌惡設施名稱及接近程度~21 停車方便性」：
- (1)20 嫌惡設施：如電業設施（變電所或高壓鐵塔）、氣體燃料設施（瓦斯槽或儲油槽）、殯葬設施（墓地、殯儀館、火

葬場、納骨塔等)、廢棄物處理設施(污水處理場、垃圾場或掩埋場、焚化爐等)、環境污染(水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等)等,視實際情形填載。若無,則填「無」,距離欄空白。

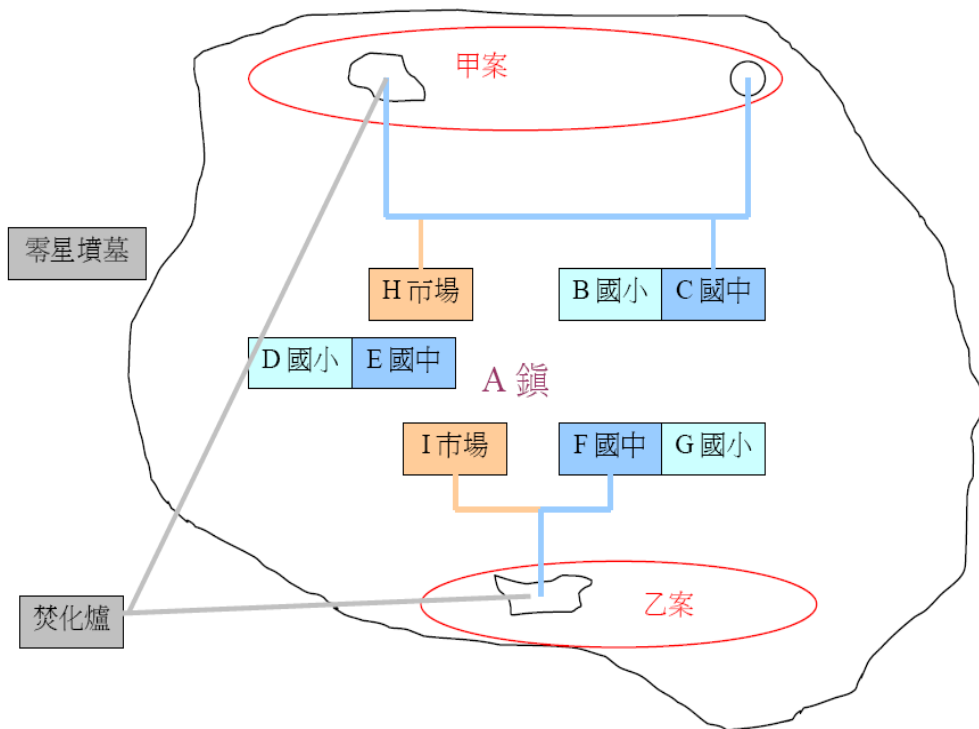
(2)21 停車方便性:依接近該宗地時停車之便利情形填寫。如路邊停車、收費路邊停車、有停車場...等。

8.填寫接近條件、周邊環境條件注意事項:

(1)了解各項設施及調整級距:各項設施對勘估標的價格之最大之影響設施或距離因地制宜,需用土地人於填寫清冊前應先洽詢預定徵收土地所在地地政事務所,了解其「影響地價個別因素評價基準明細表」訂定之各項設施或距離之調整級距,再填寫對地價有影響之設施及其距各宗地之距離。至於是否對地價造成影響,則由查估人員判斷。

(2)填寫對當地影響最大之設施:同一細項有多個設施存在(如有多個學校、多個嫌惡設施...),則以對當地地價影響最大者填寫,且同一徵收範圍之填寫基礎需一致(亦即皆以某主要學校為填寫對象)。

(3)儘量填寫同一比較基準(設施)且量測標準(路線距離或直線距離)需一致:同一徵收案各宗地之各細項比較基準(設施)儘量統一(亦即皆以某主要學校或某設施為填寫對象),如因徵收區域狹長或面積大,需用土地人調查個別因素時需再劃分小區域填寫,各小區域之比較基準應一致。另量測標準建議以各細項是否因通達該地點而影響地價,決定採路線距離或直線距離,例如學校、市場需通達,採路線距離為宜;嫌惡設施如焚化爐來自空氣污染等之影響,則可採直線距離。惟無論採路線或直線量測距離,每一案各個細項之量測標準須一致。如下圖所示:



9. 「5 行政條件之 22 使用分區或編定用地~ 25 有無禁、限建及禁、限建情形」：

(1)22 使用分區或編定用地：

i.非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

ii.都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

(2)23 建蔽率(%)~24 容積率(%)：依上述「22 使用分區或編定用地」之使用管制條件填寫。使用管制屬無建蔽率、容積率者，則填「無」。現況使用管制條件與其所載「使用分區或編定用地」不同者，應於「其他」欄位內加註。

(3)25 有無禁、限建及禁、限建情形：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。如無，則填「無」；如有，請填

明「有禁止」或「有限制」，並於「禁、限建情形」欄位內敘明禁、限建情形。

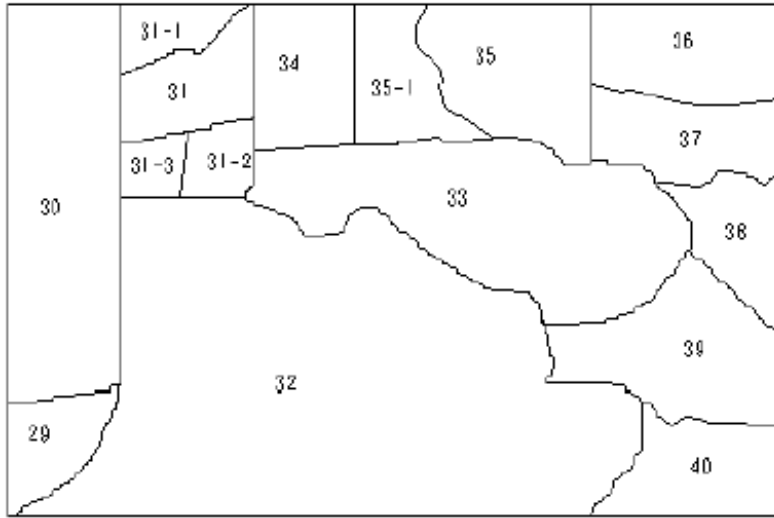
10. 「6 其他」：如有其他特殊事項請註明於本欄。例如：依水利法規定之水道治理計畫線或堤防預定線內、尋常洪水位行水區域等預定徵收土地或依其他法律得徵收土地，其現行「行政條件」細項使用管制條件與其所載使用分區或編定用地內容不同者，應於本欄加註說明。欄位不足說明時填寫需加註事項，應於報送公文中敘明。

11. 協議價購程序：需用土地人於報送相關資料時，已經召開協調會或以其他方式踐行協議價購程序者，勾選「已辦理，未達成協議之金額(元/M²)如右」並填註協議金額；尚未踐行協議價購程序者，勾選「尚未辦理」。

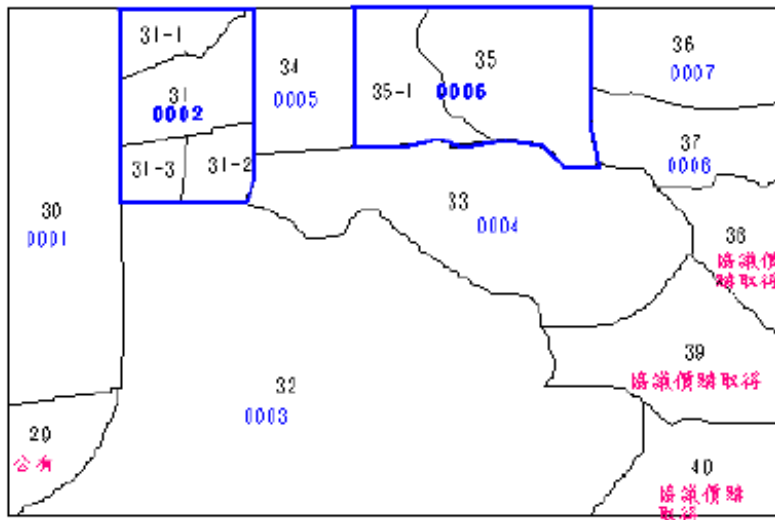
(三) 預定徵收範圍地籍圖製作注意事項如下：

1. 預定徵收範圍地籍圖不限比例尺，惟需能清楚顯示預定徵收土地地號。
2. 加框標註預定徵收土地範圍，並查對宗地個別因素清冊內所載地號與預定徵收範圍地籍圖是否相符。
3. 應標明全部預定徵收土地之宗地流水號；屬合併評價單元者，除標註宗地流水號母號並應加框標註，以資明確。
4. 全筆已完成協議、公有土地等非屬預定以徵收方式取得者，應另予標明。
5. 範例如下圖：

地籍圖例：



預定徵收範圍地籍圖：



二、地價區段勘查表

查估單位應依土地徵收補償市價查估辦法之規定，於實地勘查各地價區段後，按影響區段地價之因素，包括土地使用管制、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因素等資料，將勘查之結果依本表規定之項目填寫。

各欄填寫方式如下：

(一) 基本資料

- 1.眉欄：縣市、鄉鎮（市區）：按該地價區段土地所屬直轄市、縣(市)之鄉（鎮、市、區）填寫。
- 2.「年期」：以7碼估價基準日填寫。
- 3.「區段編號」：原則以鄉（鎮、市、區）為單位，將預定徵收範圍及蒐集實例所在，依勘查情形劃分地價區段，並逐一填寫其編號。以P+母號3碼+支號2碼編碼。
- 4.「區段範圍」：填寫該地價區段之地段、小段別或其四至（如街路名稱、明顯建築物名稱等），公共設施保留地並應填載毗鄰非公共設施保留地之區段號。同一徵收案土地不同年期所在位置不變者，地價區段號得沿用前年期編號。

（二）「土地使用管制」各欄：

- 1.「都市計畫（內、外）」：都市土地填「內」；非都市土地填「外」。
- 2.「使用分區（使用地類別）」：指該地價區段之都市計畫使用分區或非都市土地編定使用地之類別填寫。
- 3.「建蔽率、容積率」：都市土地按都市計畫公布相關資料填寫；非都市土地按「非都市土地使用管制規則」有關規定填寫；如屬尚未實施容積率地區者，本欄應敘明未實施容積率之原因。
- 4.「有無禁止建築」：填寫該地價區段土地「有」或「無」禁止建築之規定。
- 5.「有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制）」：如無限制建築則填寫「無」；有限制建築，除填寫「有」外，並應填寫其限制建築內容，如「整體開發」、「面積限制」、「高度限制」等規定。

（三）「交通運輸」各欄：

- 1.「主要道路」：按該地價區段內之主要道路名稱及其寬度填寫。依土地徵收補償市價查估辦法第10條第2項規定劃分之零星已建築用地地價區段，其地價區段內主要道路填寫有困難時，得以鄰近同一區段範圍地區之主要道路名稱及其寬度填寫。
- 2.「區段內道路平均寬度」：按該地價區段內已開闢道路之寬度平

均計算之，計算式如下：

區段內道路平均寬度= Σ （已開闢道路之總寬度） \div Σ （各種寬度之已開闢道路條數）

3. 「大型車站」：填寫該地價區段鄰近高鐵站、火車站、客運站、捷運站之站名，如該車站係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該車站係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該車站之距離（公尺數）填寫。
4. 「站牌」：填寫該地價區段鄰近客運或公共汽車站牌之接近程度，或該地價區段內客運或公共汽車站牌之密集程度，考量區域特性，同一徵收案僅就接近或密集程度擇一比較，以維一致性。站牌之接近程度應填寫站牌名稱，如名稱不一致時，則填寫該站牌名稱較多者。如該站牌係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該站牌係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該站牌之距離（公尺數）填寫。站牌之密集程度應依勘查所得資料填載，按該地價區段內站牌之密集程度係為非常密集、密集或不密集填載，並於該密集程度項目前方之○內打√或劃記。
5. 「交流道」：填寫該地價區段鄰近之交流道(匝道)名稱，如該交流道(匝道)係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該交流道(匝道)係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該交流道(匝道)之距離（公尺數）填寫。
6. 「接近聚落之程度」：以本地價區段中心點接近聚落程度，按優劣等級劃分方式填寫。
7. 「接近運銷中心程度」：以本地價區段中心點接近農產品運銷中心程度，按優劣等級劃分方式填寫。
8. 「接近消費市場程度」：以本地價區段中心點接近消費市場（農產品銷售之區域空間）之距離(公尺數)填寫。
9. 「區段內道路規劃及闢建程度」：以本地價區段內道路規劃及其

開闢道路情形，按優劣等級劃分方式填寫。

(四)「自然條件」各欄：

- 1.「日照」：以該地價區段日照是否充足來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 2.「景觀」：以該地價區段景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 3.「傾斜度」：以該地價區段坡度高低陡峭來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 4.「保(排)水之良否」：以該地價區段保(排)水設施及狀況是否良好來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 5.「地勢」：以該地價區段地勢高亢、平坦或低窪來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 6.「風勢」：以該地價區段風勢方向或大小來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。
- 7.「土質」：以該地價區段地質適宜作何種使用之內容來衡量，按優劣等級劃分方式填寫。

(五)「土地改良」各欄：

- 1.「建築基地改良」：包括整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌及其他等項。本地價區段內已完成之改良項目，應於其前方□內打✓或劃記。
- 2.「農地改良」：包括耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防及其他等項。本地價區段內已完成之改良項目，應於其前方□內打✓或劃記。

(六)「公共建設」各欄：

- 1.「學校」：分別填寫該地價區段鄰近國小、國中、高中、大專院校等之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打✓或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打✓或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離(公尺數)填寫。
- 2.「市場」：分別填寫該地價區段鄰近傳統市場、超級市場、超大型購物中心等之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於

本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

3. 「公園廣場徒步區」：分別填寫該地價區段鄰近里鄰公園、一般公園、廣場徒步區等之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
4. 「觀光遊憩設施」：填寫該地價區段鄰近可提供遊憩、休閒之自然景觀或人文設施之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
5. 「停車場地」：填寫該地價區段鄰近路邊停車格、室內外停車場或停車塔等之名稱（路邊停車格請寫路名），如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
6. 「接近服務性設施的程度」：填寫該地價區段鄰近可提供日常生活所需之設施名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
7. 「電力資源」：按該設施對地價影響之程度填載。
8. 「產業用水及設施」：按該設施對地價影響之程度填載。
9. 「污廢水及廢棄物處理設施」：按該設施之「有」、「無」填載。

（七）特殊設施各欄：

1. 「電業氣體燃料」各欄：

- （1）「變電所或高壓鐵塔」：填寫該地價區段鄰近變電所或高壓鐵塔之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本

區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

(2)「瓦斯槽或儲油槽」：填寫該地價區段鄰近瓦斯槽或儲油槽之名稱，如該設施係位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

2.「殯葬」：分別填寫墓地、殯儀館、火葬場、納骨塔等設施之名稱，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

3.「廢棄物處理」：分別填寫污水處理場、垃圾場或掩埋場、焚化爐等設施之名稱，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

(八) 環境污染：分別填寫水、噪音、廢氣、廢棄物、其他污染源之名稱，如該污染源位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該污染源位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該污染源之距離（公尺數）填寫。

(九) 工商活動各欄：

1.「百貨公司」：填寫百貨公司之名稱及數量，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。

2.「金融機構」：填寫金融機構或郵局等設施之名稱及數量，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）

填寫。

3. 「娛樂設施」：填寫娛樂設施之名稱及數量，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
4. 「大型展示中心或觀光飯店」：填寫大型展示中心或觀光飯店等設施之名稱及數量，如該設施位處本區段內者，應於本區段內前方之○內打√或劃記；如該設施係位處本區段外者，應於本區段外前方之○內打√或劃記，並按本區段中心點至該設施之距離（公尺數）填寫。
5. 「顧客之通行量」：依勘查所得資料填載，按優劣等級劃分方式填寫。
6. 「店舖之毗連狀態」：依勘查所得資料填載，按優劣等級劃分方式填寫。

（十）其他影響因素：按該地價區段其他足以影響其區段地價之因素查填。

（十一）房屋建築現況

1. 「建築密度」：按該地價區段已建築使用土地面積與該區段總面積之比例填載。
2. 「建築型態」：按該地價區段內大部分建物之建築型態，依公寓、大樓、透天等建物型態填載。

（十二）土地利用現況：按該地價區段內一般土地利用現況係為商業用、住宅用、工業用、住商混合、住工混合、農作用、漁牧用、空地、公共設施或其他用填載，並於該利用現況項目前方之○內打√或劃記。

（十三）公共設施保留地區段仍需填寫本表，得僅填列基本資料欄位，惟如屬土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 4 項規定之零星建築用地經劃屬公共設施保留地，且 3 個同使用性質地價區段與該公共設施保留地地價區段距離較遠，需考量其間區域因素之差異者，應詳實填寫本表各欄位資料。

- (十四) 本表應填寫勘查日期，並依各直轄市、縣(市)政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

三、買賣實例調查估價表

本表為調查買賣實例之紀錄表，且為實例土地正常單價估計表，估計之土地正常單價作為選擇比較標的估計比準地比較價格之用。填寫方式如下：

- (一) 本表依實例有無地上建物、地上建物為區分所有建物或全部層數之差異分為3種格式，請選取適當表格填寫。
- (二) 年期：以估價基準日填寫，編碼方式為年3碼+月2碼+日2碼，共7碼。
- (三) 地價區段號：依調查實例所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。
- (四) 實例編號：按年期以鄉、鎮、市、區為單位，與收益實例混合以流水號編號。
- (五) 基本資料
 1. 依土地登記地籍資料填寫。基地坐落多筆土地、地上建物有多筆建號者，以1筆土地、主要建物建號為代表填載於基地坐落、建號欄位，不足填寫部分請於備註欄填明。
 2. 由於實務上地上建物與停車位之計價方式不同，為明確區分俾估價精確，須先計算標的所含車位面積，從登記面積扣除，求取「標的計算面積(扣除車位)」，標的成本價格總價亦以不含車位部分計算，並應依土地徵收補償市價查估辦法規定，於「第7條、第8條修正說明及修正數」項敘明。
 3. 建築工期可參考各縣市政府建管單位核發建築執照相關規定計算。
- (六) 計算累積折舊額
 1. 按不動產估價技術規則第66條規定：「建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。」依上開規定建物經濟耐用年數表請參考全聯會

發布之資料（可上網站查詢 <http://www.rocreaa.org.tw/reaa/newmessage.asp>「出版品-第4號公報」）估價，但建物現況維修或整建等實際狀況與第4號公報有異時，應於表中敘明並加以調整。

2. 查不動產估價技術規則第67條規定：「建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之10為原則。建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。…依第1項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。」殘價率依上開規定請參考全聯會發布之資料（可上網站查詢 <http://www.rocreaa.org.tw/reaa/newmessage.asp>「出版品-第4號公報」）估價，但建物所剩餘之結構材料及內部設備等實際狀況與第4號公報有異時，應於表中敘明並加以調整。
3. 累積折舊額請依定額法計算為原則。

（七）計算成本價格

1. 按不動產估價技術規則第56條第3項規定：「前項營造或施工費標準表應由中華民國不動產估價師公會全國聯合會按不同主體構造種類及地區公告之；未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。」建物營造或施工費標準單價，請依不動產估價師公會全國聯合會公告之第4號公報填載。（可上網站查詢 <http://www.rocreaa.org.tw/reaa/newmessage.asp>「出版品-第4號公報」）。惟有第4號公報中未訂定或適用性不足之情況時，各直轄市、縣(市)政府得自訂自治規則。
2. 按不動產估價技術規則第59條：「資金中自有資金之計息利率…如為借款則以銀行短期放款利率計息…」該銀行短期（一般配合建築融資期間）放款利率主要係指建築融資（或土地融資）而言，與消費者貸款利率及房屋購置貸款利率較無關聯。填寫本表之借貸資金利率時，可參考承做建築融資（或土地融資）較多之金融機構牌告短期放款利率估價，或可參考中央銀行網站（<http://www.cbc.gov.tw>）查詢。本表中資本利息綜合利率計

算之自有資金利率與借貸資金利率，以各實例之交易日期當月利率為準。委外估價亦比照辦理。

- 3.廣告費、銷售費、管理費及稅捐等相關費率計算，請依不動產估價技術規則第 61 條規定參考全聯會發布之資料(可上網站查詢 <http://www.rocreaa.org.tw/reaa/newmessage.asp> 「出版品-第 4 號公報」)。如勘估標的僅為建物之移轉樓層或區分單位一部分者，上述費用之計算則僅限於該移轉樓層或區分單位部分而非建物全棟。
- 4.以總成本計算廣告費、銷售費、管理費及稅捐時，計算表設計之程式，僅需輸入相關費率，無需先針對該總成本計算，廣告費、銷售費、管理費及稅捐即可自動算出。

(八) 土地正常買賣單價計算

1. 買賣實例總價格：依蒐集之買賣總價格填寫，單位元。
2. 正常買賣總價格(即買賣實例房地價格)：蒐集案例之買賣實例總價格依調查情形判斷調查之買賣實例是否有特殊情況，為特殊情況者應依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條及第 8 條修正為正常買賣總價格。計算公式請自行依「第 7 條、第 8 條修正說明及修正數」項調整。

3. 土地正常買賣單價：

(1)買賣實例無建物：土地正常單價=正常買賣總價格÷土地面積。

(2)買賣實例有建物(區分所有建物)：

土地徵收補償市價查估辦法第 13 條第 3 款第 3 目--土地正常買賣單價之估計，以土地權利單價為準，並應考慮樓層別效用價差(即不動產估價技術規則第 100 條之地價分配率)調整。調整情形於備註欄敘明。

土地徵收補償市價查估辦法第 13 條第 3 款第 1 目、第 2 目--土地權利單價=(買賣實例房地價格-買賣實例建物成本價格)/實例土地持分面積

如查估作業計算地價分配率時需要作業表格，請查估人員自行參考運用「地價基準地」之房地分離附表格式。

(3)買賣實例有建物(移轉全部層數)：

依土地徵收補償市價查估辦法第 13 條第 4 款計算--土地正常買賣單價=(買賣實例房地價格-買賣實例建物成本價格)/實例土地面積

- (九)備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (十)本表應註明填寫日期，依各直轄市、縣(市)政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

四、收益法調查估價表

本表用以收益實例查估比準地收益價格之用。填寫方式如下：

- (一)年期：以估價基準日填寫，年 3 碼+月 2 碼+日 2 碼，共 7 碼。
- (二)地價區段號：依比準地所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。
- (三)比準地宗地流水號：依宗地個別因素清冊填寫。於都市計畫公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段選取之比準地，免編流水號。
- (四)比準地坐落、建物門牌、建號、收益面積(M²)、土地持分面積(M²)、總樓層、樓層別等基本資料：依土地登記地籍資料填寫。比準地坐落多筆土地、地上建物為全棟有多筆建號者，以 1 筆土地、主要建物門牌、建號為代表填載於比準地坐落、建物門牌、建號欄位，不足填寫部分請於備註欄填明。
- (五)計算總收入
1. 推估月租金(元/M²)：
 - (1)以蒐集 3 件收益實例為原則，若同一地價區段內不易選擇 3 件案例，得於其他地區選取 1 至 3 件收益實例，其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。
 - (2)採用之收益實例應考量最有效使用原則及與比準地間是否具有替代性。

- (3) 比準地為素地應採用素地收益案例，與建物相關欄位免填。
- (4) 收益實例編號：按年期以鄉、鎮、市、區為單位，與買賣實例混合以流水號編號。
- (5) 地價區段號：依收益實例所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。
- (6) 標的收益面積(m²)：
- i. 收益實例若為樓層或區分單位中之一部分面積者，應調整為該樓層或區分單位整體面積之月租金及權利金計算。
 - ii. 收益法調查之收益實例如為透天厝之全棟建物部分樓層或區分單位者，若不易以推算整棟房地之收益租金資料，亦得逕以該部分樓層或區分單位之收益資料推估；惟推估過程需注意樓層別效用比差異，並調整之。
 - iii. 收益實例若含有停車位，理論上應比照比較法模式，將租金中屬於停車位之部分分離，比準地「收益面積」、「土地持分面積」及「總收入」及「總費用」欄位之計算亦應將停車位之部分分離。
- (7) 收益實例總租金(元/月)：依蒐集之總租金填寫。
- (8) 收益實例月租金(元/m²)及情況調整：
- i. 收益實例月租金(元/m²)=收益實例總租金(元)/標的收益面積(m²)。
 - ii. 蒐集案例之收益實例月租金依調查情形判斷是否有特殊情況，為特殊情況者應依土地徵收補償市價查估辦法第 7 條及第 8 條進行情況調整，於「情況調整」項載明調整數值(如 -5.12%)，並於「收益實例依第 7 條、第 8 條修正說明」欄敘明。
- (9) 租金型態及情況調整：租金型態有實價登錄租金、待租租金、詢問租金，如需情況調整，則於「情況調整」項載明調整數值(如 2.13%)，並於「收益實例依第 7 條、第 8 條修正說明」欄敘明。
- (10) 租金形成日期及價格日期調整：租金形成日期依蒐集案例之簽訂不動產租賃契約書日期填載，再視各收益實例簽約日期

至估價基準日間市場交易價格波動情形進行價格日期調整，於「價格日期調整」項載明調整數值(如 1.12%)。

- (11) 區域因素調整及個別因素調整：得參酌比較法調查估價表作法，先行計算收益實例與比準地之間區域因素、個別因素之差異，分別於「區域因素調整」項、「個別因素調整」項載明調整數值(如 4.01 %、2.67 %)。
 - (12) 調整率絕對值加總：填入前述「情況調整」項、「價格日期調整」項、「區域因素調整」項、「個別因素調整」項調整數值絕對值加總值，作為決定權重之參考。
 - (13) 比較項目修正數：填入前述「情況調整」項、「價格日期調整」項、「區域因素調整」項、「個別因素調整」項修正數，作為決定權重之參考。
 - (14) 試算租金(元/ m²)：各收益實例月租金經考量情況調整、租金形成日期進行價格日期調整、區域因素調整與個別因素調整進行推估之結果。
 - (15) 決定權重與推估月租金(元/ m²)：各收益實例試算租金之決定權重應考量蒐集資料可信度、收益實例與比準地價格形成因素之相近程度(即其調整率絕對值加總、比較項目修正數)，決定賦予各實例之權重以推估月租金。
2. 有關「權利金」換算為年租金之填寫方式，舉例而言，若某一不動產設定 50 年地上權，出租人並未每年向承租人收取租金，係期初一次收取權利金 500 萬。假設利率 5%，則期初一次收取權利金 500 萬換算未來 50 年每年收取年租金之計算式則為：

$$5,000,000 \times \frac{5\% (1 + 5\%)^{50}}{(1 + 5\%)^{50} - 1}$$

上式即為「權利金」乘以「本利均等年賦償還率」或「貸款常數(Mortgage Constant; MC)」。

3. 「押租金」宜視當地習慣，以月租金乘以 2 或 3 個月，或當地習慣計算填寫之。
4. 「推估未來平均一年租金」依規定應以前 3 年租金推估未來平均 1 年淨收益，其推估調查可於下方備註欄敘明理由。

(六) 計算總費用及淨收益

1. 地價稅及房屋稅可以近 3 年地價稅及房屋稅稅單所載金額推估之，或向稅捐單位洽詢相關數據後計算。
2. 若無地價稅支出但以地租形式支付者亦應於地價稅欄填載費用。
3. 保險費一般包含火災保險費及地震保險費，應以建物實際所需繳納之保險費推估之。保險費依不動產估價技術規則第 38 條並未明定計算方式，估價人員實際作業可參考產物保險公會網站資料計算。推估時亦可參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會所擬「第 5 號公報-不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」中所載，以建物成本價格之一定比例推估。
4. 維修費推估時可參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會所擬「第 5 號公報-不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」中所載，以營造施工費之一定比例推估。
5. 重置提撥費應預估建物於耐用年限內，該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提每年部分。查不動產估價技術規則第 39 條：「勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。」如目前建物屋齡 20 年，剩餘耐用年數 40 年，設電梯有效使用年期 20 年，由於 20 年後此電梯亦將折舊耗損，屆時須再更換電梯，故需重置提撥是項支出費用。耗損比率如美國一般係採直線法（定額法）觀念平均耗損，日本則採償債基金模式，均供應用。估價人員可參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會公告之「第 5 號公報-不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」所載內容推估，住宅或辦公大樓產品得以營造施工費的之一定比例分 10~20 年攤提，或以營造施工費的之一定比例計算為原則；公寓、商務住宅、旅館、百貨商場及其他特殊用途之不動產等應視實際狀況調整之。
6. 管理費欄應填載出租人支出費用部分，如保全及清潔費用。承租人按公寓大廈管理條例支付之管理費不屬之。推估時可參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會所擬「第 5 號公報-不動

產估價技術公報-收益法之直接資本化法」中所載以年總收入之一定比例為原則。

7. 建物重建成本及建物成本價格依「收益法調查估計表附表--成本法調查估價表」計算結果填列。

(七) 計算收益價格

1. 實例為某一樓層者，考慮樓層別調整土地收益單價為基地收益單價。
2. 按「房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本化率 × 建物價值比率」為不動產估價技術規則第 46 條對已扣除折舊費者之情形所明定。反之，若已知「房地綜合收益資本化率、土地收益資本化率、土地價值比率及建物價值比率」，則能推算建物收益資本化率。其中土地收益資本化率建議依不動產估價技術規則第 43 條計算；至「土地價值比率及建物價值比率」，應依不動產估價技術規則第 46 條第 3 項視當地市場調查資料判定，或運用其他估價方法之估價結果計算之。另因建物風險高於土地，收益法建物收益資本化率請留意宜高於土地收益資本化率。
3. 土地收益單價(元/ M²)及考慮樓層別調整基地收益單價(元/ M²)之尾數以四捨五入計算至個位數。

(八) 備註欄:由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。

(九) 本表應註明填寫日期，並依各直轄市、縣(市)政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

五、影響地價區域因素分析明細表

估計比準地地價時，選取之比較標的與比準地非屬同一地價區段時，應操作本表，以調整比較標的所在不同地價區段間區域因素之差異。

影響地價區域因素分析明細表，分為住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地及其他用地共 5 式，依目標地價區段之土地使用分區(使用地類別)，選定適合之用地分析明細表。各表案號依宗地

個別因素清冊填寫，其餘各欄位依用地別說明如下：

(一) 影響地價區域因素分析明細表 (住宅用地)：

1. 「土地使用管制 (1)」：指土地使用的限制，對於地價影響之程度。
 - (1) 「都市計畫 (內、外)」：指地價區段所處區位，位於都市計畫內、外之情形，對於地價影響之程度。
 - (2) 「使用分區 (使用地類別)」：指該地價區段之都市計畫使用分區或非都市土地編定使用地之類別及其容許使用項目，對於地價影響之程度。
 - (3) 「建蔽率」：指地價區段所處區位，規定之建蔽率造成土地可供建築比例之差異，對於地價影響之程度。
 - (4) 「容積率」：指地價區段所處區位，規定之容積率造成土地使用強度之差異，對於地價影響之程度。
 - (5) 「有無禁止建築」：指地價區段所處區位，有無法令禁止建築之規定，對於地價影響之程度。
 - (6) 「有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制……等)」：指地價區段所處區位，有無法令上限制建築之規定及限制之期限長短，所造成土地使用強度之差異，對於地價影響之程度。
2. 「交通運輸 (2)」：指地價區段該區域對外交通的便利性，對於地價影響之程度。
 - (1) 「主要道路寬度」：指地價區段所處區位，主要道路寬度，對於地價影響之程度。
 - (2) 「區段內道路平均寬度」：指地價區段內，所有道路之平均寬度，對於地價影響之程度。
 - (3) 「接近大型車站之程度」：指地價區段與鄰近大型車站間(如火車站、客運站或捷運站等)之距離遠近，因交通便利的差異，對於地價影響之程度。
 - (4) 「站牌之接近程度或密集程度」：指地價區段與站牌間之距離遠近或密集程度，因交通便利性上的差異，對於地價影響之程度。

- (5)「交流道之有無及接近交流道之程度」：指地價區段與鄰近地區有無交流道(匝道)，及與交流道(匝道)間之距離，其設置情形及距離遠近，因交通便利性上的差異，對於地價之程度。
- (6)「區段內道路規劃及闢建程度」：指地價區段內道路規劃的完整性及便利性，對於地價影響之程度。
3. 「自然條件(3)」：指地價區段該區域內天然條件，對於地價之影響。
- (1)「日照」：以該地價區段日照是否充足來衡量其對於地價影響之程度。
- (2)「景觀」：以該地價區段景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量其對於地價影響之程度。
- (3)「傾斜度」：以該地價區段坡度高低陡峭來衡量其對於地價影響之程度。
- (4)「排水之良否」：以該地價區段保(排)水設施及狀況是否良好來衡量其對於地價影響之程度。
- (5)「地勢」：以該地價區段地勢(如高亢、平坦或低窪等)來衡量其對於地價影響之程度。
4. 「土地改良(4)」：指在合於法令的限度內以人工方式改造土地的成果，對於地價加值之效果。
- 「建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良」：指對於有助於提昇土地利用之價值所做的投資改良行為，對於地價影響之程度。
5. 「公共建設(5)」：指公共建設對於地價之影響。
- (1)「接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)」：指地價區段與鄰近國小、國中、高中、大專院校間之距離，因就學便利性之差異，對於地價影響之程度。
- (2)「接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)」：指地價區段與鄰近傳統市場、超級市場、超大型購物中心間之距離，因日常生活所需機能便利性之差異，對於地價影響之程度。

- (3)「接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度」：指地價區段與鄰近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區間之距離，因休閒空間利用可及性之差異，對於地價影響之程度。
- (4)「接近觀光遊憩設施之程度」：指地價區段與觀光遊憩設施間之距離，因觀光遊憩設施可及性之差異，對於地價影響之程度。
- (5)「停車場地之便利程度」：指地價區段內停車場地之便利性，因停車便利性之差異，對於地價影響之程度。
- (6)「接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)」：指地價區段與郵局、銀行、醫院、機關等設施間之距離，因設施服務便利性、可及性及服務據點數量多寡之差異，對於地價影響之程度。
6. 「特殊設施(6)」：指特殊設施對於地價影響之程度。
- (1)「電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度」：指地價區段與鄰近地區有無電業設施及公用氣體燃料設施(如變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽或儲油槽)，及與設施間之距離，對於地價影響之程度。
- (2)「殯葬設施之有無及接近程度」：指地價區段與鄰近地區有無殯葬設施(如墓地、殯儀館、火葬場等嫌惡設施)，及與設施間之距離，對於地價影響之程度。
- (3)「廢棄物處理設施之有無及接近程度」：指地價區段與鄰近地區有無廢棄物處理設施(如污水處理廠、垃圾場或掩埋場、焚化爐等嫌惡設施)，及與設施間之距離，對於地價影響之程度。
7. 「環境污染(7)」：指環境污染對於地價影響之程度。
- 水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度：指地價區段與鄰近地區有無環境污染(如水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等)，及與污染源間之距離，對於地價影響之程度。

8. 「其他影響因素(8)」:按該地價區段其他足以影響其區段地價之因素，對於地價影響之程度。
 9. 「影響地價區段因素總修正數」:以上項目均分別填寫比準地、比較標的(1、2、3)所屬地價區段逐項之優劣等級，比較標的所屬地價區段部分並依優劣等級填入修正百分比，依公式彙整後得出比較標的所屬地價區段修正估計比較標的地價區段之影響地價區段因素總修正數。
 - 10.備註欄:由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (二) 影響地價區域因素分析明細表(商業用地):
1. 「土地使用管制(1)」:詳住宅用地說明。
 2. 「交通運輸(2)」:詳住宅用地說明。
 3. 「自然條件(3)」:詳住宅用地說明。
 4. 「公共建設(4)」:詳住宅用地說明。
 5. 「特殊設施(5)」:詳住宅用地說明。
 6. 「環境污染(6)」:詳住宅用地說明。
 7. 「工商活動(7)」:
 - (1)「百貨公司之有無、數量、接近程度」:指地價區段與鄰近地區有無百貨公司、百貨公司數量多寡，及與百貨公司間之距離，因消費群聚效果影響之差異，對於地價影響之程度。
 - (2)「金融機構之有無、數量、接近程度」:指地價區段與鄰近地區有無金融機構，及與金融機構間之距離、區內服務據點的數量多寡，因金融服務上之差異，對於地價影響之程度。
 - (3)「娛樂設施之有無、數量、接近程度」:指地價區段與鄰近地區有無娛樂設施、娛樂設施數量多寡，及與娛樂設施間之距離，因消費群聚效果影響之差異，對於地價影響之程度。
 - (4)「大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度」:指地價區段與鄰近地區有無大型展示中心或觀光飯店、大型展示中心或觀光飯店數量多寡，及與大型展示中心或觀光飯店間之距離，對於地價影響之程度。
 - (5)「顧客通行量之多寡」:指地價區段所處區位，消費人潮的流通量，對於地價影響之程度。

- (6)「店舖之毗連狀態」：指劃定之地價區段內商店分布的密度，對於地價影響之程度。
8. 「其他影響因素(8)」：詳住宅用地說明。
9. 「影響地價區段因素總修正數」：詳住宅用地說明。
- 10.備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (三) 影響地價區域因素分析明細表(工業用地)：
1. 「土地使用管制(1)」：詳住宅用地說明。
2. 「交通運輸(2)」：詳住宅用地說明。
3. 「自然條件(3)」：詳住宅用地說明。
4. 「公共建設(4)」：
- (1)「電力資源」：指電力資源設施對於地價影響之程度。
- (2)「產業用水及設施」：指產業用水及設施對於地價影響之程度。
- (3)「污廢水及廢棄物處理設施之有無」：指污廢水及廢棄物處理設施之有無對於地價影響之程度。
- (4)「接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)」：指地價區段與郵局、銀行、醫院、機關、管理中心等設施之距離，因設施服務便利性、可及性及服務據點數量多寡之差異，對於地價影響之程度。
5. 「土地改良(5)」：詳住宅用地說明。
6. 「其他影響因素(6)」：詳住宅用地說明。
7. 「影響地價區段因素總修正數」：詳住宅用地說明。
8. 備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (四) 影響地價區域因素分析明細表(農業用地)：
1. 「土地使用管制(1)」：詳住宅用地說明。
2. 「交通運輸(2)」：指對外交通的便利性，對於地價影響之程度。
- (1)「接近聚落之程度」：指地價區段與鄰近聚落間之距離遠近，對於地價影響之程度。
- (2)「接近運銷中心程度」：指地價區段與鄰近運銷中心間之距離遠近，對於地價影響之程度。
- (3)「接近消費市場程度」：指地價區段與消費市場(農產品銷售

之區域空間)間之距離遠近，對於地價影響之程度。

- (4)「區段內道路規劃及闢建程度」：詳住宅用地說明。
 - 3.「自然條件(3)」：指地價區段該區域內天然條件，對於地價之影響。
 - (1)「日照」：詳住宅用地說明。
 - (2)「風勢」：以該地價區段風勢(如方向或大小等)來衡量其對於地價影響之程度。
 - (3)「地勢」：詳住宅用地說明。
 - (4)「傾斜度」：詳住宅用地說明。
 - (5)「保(排)水之良否」：詳住宅用地說明。
 - (6)「土質」：以該地價區段地質適宜作何種使用之內容來衡量其對於地價影響之程度。
 - 4.「土地改良(4)」：指在合於法令的限度內以人工方式改造土地的成果，對於地價之影響。

「農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良」：指對於有助於提昇農地利用之價值所做的投資改良行為，對於地價影響之程度。
 - 5.「公共建設(5)」：詳工業用地說明。
 - 6.「特殊設施(6)」：詳住宅用地說明。
 - 7.「環境污染(7)」：詳住宅用地說明。
 - 8.「其他影響因素(8)」：詳住宅用地說明。
 - 9.「影響地價區段因素總修正數」：詳住宅用地說明。
 - 10.備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (五)影響地價區域因素分析明細表(其他用地)：
- 1.「土地使用管制(1)」：詳住宅用地說明
 - 2.「交通運輸(2)」：詳住宅用地說明。
 - 3.「自然條件(3)」：詳住宅用地說明。
 - 4.「公共建設(4)」：指因公共建設對於地價之影響。
 - (1)「接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)」：詳住宅用地說明。
 - (2)「停車場地之便利程度」：詳住宅用地說明

- (3)「電力資源」：詳工業用地說明。
 - (4)「產業用水及設施」：詳工業用地說明。
 - (5)「接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)」：詳住宅用地說明。
 - 5. 「特殊設施(5)」：詳住宅用地說明。
 - 6. 「環境污染(6)」(水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等)之有無及接近程度：詳住宅用地說明。
 - 7. 「其他影響因素(7)」：按該地價區段土地使用性質足以影響其區段地價之因素，對於地價影響之程度。
 - 8. 「影響地價區段因素總修正數」：詳住宅用地說明。
 - 9. 備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。
- (六) 填寫各用地別「影響地價區域因素分析明細表」注意事項：
- 1. 有關「接近程度」，係以掌握區段間設施之相對距離關係為重點，以利對影響地價之差異程度進行適當修正。
 - 2. 影響地價區域因素分析明細表應按各用地別之影響地價區域因素主要項目修正細項，於內政部訂定「影響地價區域因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內，按各用地別影響地價區域因素評價基準明細表，依土地徵收補償市價查估辦法第 19 條規定進行區域因素修正。
 - 3. 依據地價區段勘查所調查影響地價區域因素，比對各直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市、區)影響地價區域因素評價基準明細表，予以評定各地價區段影響地價區域因素評價基準各主要影響項目細項之優劣等級及修正百分比。
 - (1) 優劣等級：影響地價區域因素分析明細表內所填載之比準地地價區段與各比較標的 1、2、3 地價區段之優劣等級，應與地價區段勘查表內所調查之基本資料及優劣等級相符。
 - (2) 修正百分比：依據比準地區段與比較標的區段各自評定之影響地價區域因素評價基準各主要影響項目細項之優劣等級，對應各直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市、區)「影響地價區域因素評價基準明細表」所訂級距差異修正百分比填載；各細項之修正百分比之決定，如因情況特殊等原因，得

於備註欄敘明理由後，酌予調整依明細表填載之修正百分比，惟仍應於內政部訂定「影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)」所規定之最大影響範圍內進行修正調整。

- (3) 影響地價區域因素總修正數：各比較標的地價區段分別依據各主要修正項目小計之修正數(修正百分比)，計算與比準地價區段間單項修正率後，將各單項修正率相加推算各比較標的地價區段影響地價區域因素總修正數。
- (4) 計算各比較標的修正差異數，帶入收益法調查估價表或比較法調查估價表之「區域因素調整」欄。
- (5) 分析明細表內之備註欄，由查估人員自行註記備忘或必要事項。

(七) 直轄市、縣(市)政府訂定「影響地價區域因素評價基準明細表」注意事項：

1. 影響地價區域因素評價基準明細表之適用區域範圍，應考量各行政區或地方發展情形、地價相近或差異等因素予以訂定，原則以鄉(鎮、市、區)為單位；如地價變動情形相近或差異甚微，得予合併行政區訂定；另如有特殊情形(如區段徵收整體開發)或地價變動差異甚大之情形，得於各行政區內再予細分或另行訂定評價基準明細表。
2. 各直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市、區)影響地價區域因素評價基準明細表應載明各細項優劣等級之劃分原則。優劣等級劃分方式如下：
 - (1) 分為2級：1：優；2：劣。
 - (2) 分為3級：1：優；2：普通；3：劣。
 - (3) 分為5級：1：優；2：稍優；3：普通；4：稍劣；5：劣。
1：無；2：輕微；3：中度；4：嚴重；5：極嚴重。
1：極輕微；2：輕微；3：普通；4：嚴格；5：極嚴格。
 - (4) 分為7級：1：極優；2：優；3：稍優；4：普通；5：稍劣；

6：劣；7：極劣。

(5) 分為 9 級：1：超極優；2：極優；3：優；4：稍優；5：普通；6：稍劣；7：劣；8：極劣；9：超極劣。

※分為 9 級以上者由直轄市或縣(市)地政機關自行決定等級細項。

3. 考量影響地價區域因素評價基準明細表所定級距及價格修正率可能因個案情形不同而需作調整，故於訂定明細表時，可加註「各細項之等級或價格修正率之決定，按本表標準查填，如因情況特殊等原因，得於備註欄敘明理由後，酌予調整依明細表填載之修正百分比，惟仍應於內政部訂定『影響地價區域因素評價基準表（土地徵收補償市價查估用）』所規定之最大影響範圍內進行修正調整」之文字，保留合理調整之彈性。

六、比較法調查估價表

本表用以估計比準地之比較價格。

各欄位填寫方式如下：

- (一) 案號、比準地 0 基本資料：依宗地個別因素清冊填寫。於都市計畫區內公共設施保留地毗鄰地價區段選取之比準地免填宗地流水號，基本資料依土地登記地籍資料填寫。
- (二) 地價區段號：依比準地及比較標的所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。
- (三) 比較標的 0 基本資料、實例編號、交易日期、土地正常單價：依選取比較標的之買賣實例調查估價表所載資料填寫。
- (四) 估價基準日（價格日期）調整計算：視各比較標的交易日期至估價基準日間，市場交易價格波動情況，調整實例已估計之土地正常單價，填寫調整百分率。實務上得以地價指數、房屋價格指數或物價指數調整。房屋價格指數雖無官方版本，目前民間業者有按季發布之資訊可供參考。
- (五) 選取比較標的：
 1. 一般個案估價係以蒐集 3 件比較標的為原則，但因土地徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，同一地價區段內不易選擇 3 件

正常案例，故明定得於其他地區選擇 1 至 3 件比較標的。其他地區得以與比準地屬同一供需圈之相似條件或同一或鄰近鄉、鎮、市、區土地為考量。

2.地價區段內無法選取比較標的者，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。

(六) 各項個別因素填寫方式如下：

1.比準地：位於徵收範圍內之比準地各項條件之內容依宗地個別因素清冊填寫；於都市計畫區內公共設施保留地毗鄰地價區段選取之比準地，其各項個別因素條件比照宗地個別因素清冊填寫方式填載。

2.比較標的：

(1)各項個別因素條件原則比照宗地個別因素清冊填寫方式填載。

(2)3 接近條件中各項設施及 20 嫌惡設施：除非鄰近另有其他具有同等級影響力之設施，否則一律填載與比準地相同之標的；以不同行政區案例為比較標的者，以具有同等級影響力設施才填載，否則填無。

(3)使用分區或編定土地、建蔽率、容積率：按交易當時之土地使用管制規定填載。

3.如有特殊情形（如容積率、建蔽率調整等）應列入查估考量，並於備註欄敘明。

4.行政條件容積率係指法定容積率。如有就現況容積率修正之必要，可於「其他」項位修正，並於備註欄進行通案說明。若所選擇實例已符合當地主要建築型態，則無須進行容積率修正，但須於買賣實例調查估價表中敘明。

(七) 個別因素調整：

1.運用影響地價個別因素評價基準明細表調整買賣實例與比準地之間個別因素影響價格程度時，依比準地所屬使用分區（使用地類別），選定用地類別性質相同或相似用地之基準明細表。

- 2.各項個別因素由估價人員視土地個別因素實際有差異之細項調整。免修正項目欄位內容及差異率以「-」表示，與應修正細項差異率為0者作區分。
- 3.經查估人員判斷屬免比較項目，請於全案備註欄加註理由。
- 4.依影響地價個別因素評價基準查定之市價，並未考量相關費用負擔(如廢棄物清理費用、污染防治費用等)，如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境污染情形，應回歸相關法規辦理。

(八)直轄市、縣(市)政府訂定「影響地價個別因素評價基準明細表」注意事項：

- 1.應於內政部所訂「影響地價個別因素評價基準表」中住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地及其他用地5類用地之最大影響範圍內，考量各類用地之差異性質，按個別因素內各主要項目及細項影響地價不同之程度，分別訂定各類用地「影響地價個別因素評價基準明細表」。
- 2.各直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市、區)影響地價個別因素評價基準明細表應載明各細項優劣等級之劃分原則。優劣等級劃分方式如下：
 - (1)分為2級：1：優；2：劣。
 - (2)分為3級：1：優；2：普通；3：劣。
 - (3)分為5級：1：優；2：稍優；3：普通；4：稍劣；5：劣。
1：無；2：輕微；3：中度；4：嚴重；5：極嚴重。
1：極輕微；2：輕微；3：普通；4：嚴格；5：極嚴格。
 - (4)分為7級：1：極優；2：優；3：稍優；4：普通；5：稍劣；6：劣；7：極劣。
 - (5)分為9級：1：超極優；2：極優；3：優；4：稍優；5：普通；6：稍劣；7：劣；8：極劣；9：超極劣。

※分為9級以上者由直轄市或縣(市)地政機關自行決定等級細項。

- 3.各縣市於訂定影響地價個別因素評價基準明細表時，請自行考量面積、寬度、深度、形狀間之關係，避免重複修正或因項目免填而忽略未修正。
 - 4.考量影響地價個別因素評價基準明細表所定級距及價格修正率可能因個案情形不同而需作調整（例如：比較標的及勘估標的間差異值微小，然分屬不同級距時...等情由），故於訂定明細表時，可加註「各細項之等級或價格修正率之決定，按本表標準查填，如因情況特殊等原因，得於備註欄敘明理由後，酌予調整依明細表填載之修正百分比，惟仍應於內政部訂定『影響地價個別因素評價基準表』所規定之最大影響範圍內進行修正調整」之文字，保留合理調整之彈性。
- (九) 於區域及個別因素考量之項目如有雷同者，係因此類項目區域及個別因素均有不同程度之影響。惟查估調整時，若能確認該因素就該估價個案，已完全於區域（個別）因素反應調整，則不需再考慮個別（區域）因素調整。
- (十) 調整百分率絕對值加總請依各比較標的，各項調整百分率先取絕對值後加總計算之。
- (十一) 比較標的權重應依不動產估價技術規則第 27 條規定：「不動產估價師應採用 3 件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」決定之，「調整百分率絕對值加總」可作為「價格形成因素之相近程度」之衡量判斷，百分率絕對值加總愈多者，權數愈少；惟需另配合蒐集資料可信度等綜合決定。舉例而言，如有 3 件實例，調整百分率絕對值加總分別為 7%、10%、15%，則價格形成因素之相近程度分別填寫較高、普通、較低，賦予權重 50%、30%、20%。如有兩件實例，調整百分率絕對值加總分別為 7%、10%，則價格形成因素之相近程度分別填寫較高、普通，賦予權重 70%、30%。如僅有一件，價格形成因素之相近程度則填寫普通，權重 100%。
- (十二) 比準地比較價格之尾數以四捨五入計算至個位數。

(十三) 備註欄：由查估人員視全案共通情形、比準地或各比較標的個別情形，自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。

(十四) 本表應註明填寫日期，並依各直轄市、縣（市）政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

七、徵收土地宗地市價估計表

本表用以估計預定徵收地區內各筆宗地之市價，都市計畫範圍內之公共設施保留地未進行個別因素調整者得免填本表。需用土地人於宗地市價評定後更正或更新宗地個別因素資料者，查估單位就變動宗地之市價應以本表重新估計。

各欄位填寫方式如下：

(一) 案號、宗地流水號、0 基本資料：依宗地個別因素清冊填寫。

(二) 比準地價格：依比準地地價估計表估計結果填寫。

(三) 各項個別因素填寫方式如下：

1. 各項條件之內容依宗地個別因素清冊填寫。

2. 如有特殊情形（如容積率、建蔽率調整等）應列入查估考量，並於備註欄敘明。

3. 行政條件容積率係指法定容積率。如有就現況容積率修正之必要，可於「其他」欄位修正，並於備註欄進行通案說明。

(四) 個別因素調整：

1. 各項個別因素由估價人員視土地個別因素實際有差異之細項調整。免修正項目欄位內容及差異率以「-」表示，與應修正細項差異率為 0 者作區分。

2. 經查估人員判斷屬免比較項目，應於全案備註欄加註理由。

3. 對於面積、臨街情形、形狀、寬深度因素得斟酌分割前該筆土地及所有權等整體狀況酌予調整差異率，並應將分割前宗地條件於徵收土地宗地市價估計表備註欄說明。

4. 查估單位於訂定影響地價個別因素評價基準明細表時，請自行

考量面積、寬度、深度、形狀間之關係，避免重複修正或因項目免填而忽略未修正。

5.依影響地價個別因素評價基準查定之市價，並未考量相關費用負擔（如廢棄物清理費用、污染防治費用等），如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境汙染情形，應回歸相關法規辦理。

(五)視各宗地與比準地間各項個別因素差異填寫差異百分率。總調整率為各項個別因素差異之加總。宗地市價試算價格為比準地價格經總調整率計算後得之。

(六)宗地市價地價尾數應依土地徵收補償市價查估辦法第 21 條之尾數方式辦理。

(七)備註欄：由查估人員視全案共通情形或各宗地個別情形，自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。

(八)本表應載明填寫日期，並依各直轄市、縣（市）政府分層負責相關規定逐級核章，委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

八、徵收土地宗地市價評議表

本表用以將估計完竣之預定徵收地區內各筆宗地市價提交地評會評議。需用土地人於宗地市價評定後更正或更新宗地個別因素資料者，經查估單位重新估計後，宗地市價與先前評議結果不同者，除經地評會同意通案授權業務單位，於逕為分割等因素，致徵收宗地地號異動、面積增減、線段長度增減或跨區段需按面積比例重新計算等情形得於下次會議提出報告外，應重新提交地評會評議。

各欄位填寫方式如下：

(一)案號、宗地流水號、基本資料：依宗地個別因素清冊填寫。

(二)地價區段號：依徵收土地所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。

(三)擬評市價：依徵收土地宗地市價估計表估計結果填寫。都市計畫

公共設施保留地得免填徵收土地宗地市價估計表，則逕以依公共設施保留地地價加權平均計算表計算之區段地價為宗地擬評單位市價。徵收土地屬跨地價區段宗地，則將依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 5 項規定計算情形填列於備註欄。

- (四)評定市價：依地評會評定結果填寫，如非照案通過，其修正理由應於地評會會議紀錄載明以便日後查考。
- (五)備註欄：將用地性質、調整率較大之宗地個別因素、其他特殊事項、跨地價區段宗地單位地價計算情形等，於備註欄註明，供地評會委員參考。
- (六)本表欄位為最基本應列明項目，如提交地評會時須有其他標註事項，請自行增加所需欄位，或另以附件方式提供地評會委員參考。

九、徵收土地宗地市價清冊

本表用以將評定之預定徵收地區內各筆宗地市價提供原報送需用土地人，作為徵收補償市價。各欄位填寫方式如下：

- (一)案號、興辦事業計畫名稱、宗地流水號、基本資料：依宗地個別因素清冊填寫。
- (二)評定市價：依地價評議委員會評定結果填寫。
- (三)備註欄：得將用地性質、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。
- (四)本表以單一興辦事業計畫為單位，以紙本公文或電子公文附件方式函送需用土地人。並於函送公文註明該清冊評定之徵收補償價格適用期間及應以市價變動幅度調整之期間。
- (五)需用土地人於宗地市價評定後更正或更新宗地個別因素資料，經重新估計、評定宗地之市價變動者，應以本表重新提供宗地市價。函送公文註明原案興辦事業計畫名稱及需用土地人來文文號。

十、市價變動幅度計算表（含總表及續頁）

本表用以計算市價變動幅度，各欄位填寫方式如下：

- (一) 不同作業分區之都市計畫內外土地(L)、房地(H)應分別填寫本表，包括都市計畫內土地(L₁)、非都市地區土地(L₂)、都市計畫內房地(H₁)及非都市地區房地(H₂)共 4 份，作業分區範圍於表首載明。
- (二) 作業分區原則以鄉、鎮、市、區為單位，惟個別行政區因買賣實例較少、基期與現期實例分布區位差異大…等因素，致使計算結果變動幅度過大與實際市價變動趨勢不符者，或地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區，得視實際市價變動幅度計算結果考量是否合併分區計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區亦得予分開計算，惟須對行政區內地價變動差異大分開計算區域有明確界定，以避免後續適用變動幅度範圍產生爭議。前開作業分區範圍，應併同評議內容作成書面議案，提報地價評議委員會作為評議之參考。
- (三) 蒐集買賣實例：基期、現期資料分別填列於左、右大欄。
 1. 現期：去年 9/2~當年 3/1（現期 T）。
 2. 基期：去年 3/2~去年 9/1（基期 B），基期(B)分為土地(L)及房地(H)2 類計算比例(R_L、R_H)，填寫於市價變動幅度計算總表

i 表示第 i 個實例；m 表示件數；i=1、2、3、...、m

$$BR_L = \frac{L_m}{L_m + H_m}$$

$$BR_H = \frac{H_m}{L_m + H_m}$$

基期(B)土地(L)、房地(H) 分別再分為都市計畫地區、非都市計畫地區 2 類實例

※j 表示第 j 個類別；n 表示類別數；j=1、2 (L₁、L₂；
H₁、H₂)

L₁：都市計畫地區土地實例

L₂：非都市計畫地區土地實例

H₁：都市計畫地區房地實例

H₂：非都市計畫地區房地實例

$$BR_{Lj} = \frac{L_{jm}}{L_m}$$

$$BR_{Hj} = \frac{H_{jm}}{H_m}$$

(四) 計算實例市價單價並分期排序：分期分類(L₁、L₂、H₁、H₂)計算各實例市價單價(PL_{ji}、PH_{ji})並排序。

(五) 分期分類計算排序後百分位數 25 至百分位數 75 間實例市價單價平均值。

1. 分期將土地、房地各類別買賣實例市價單價排序後，將納入計算之實例市價單價、排序後之實例市價單價、排序後百分位數第 25~75 間之實例市價單價及第 25 分位、第 75 分位之實例序號等資訊，依序填入市價變動幅度計算表。

2. 分期分類計算排序後百分位數第 25~75 間實例單價平均值及加權單價平均值，並將實例單價平均值列於計算表相關欄位。計算方式如下：

(1) 計算基期(B)各類別單價平均值(BL₁、BL₂；BH₁、BH₂)

$$BL_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Lji}}{m}$$

$$BH_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Hji}}{m}$$

(2) 以基期(B)各類實例比例加權計算基期單價平均值(AB)

$$ABL = \sum_{j=1}^n (BL_j \times BR_{Lj})$$

$$ABH = \sum_{j=1}^n (BH_j \times BR_{Hj})$$

(3) 計算現期(T)各類別單價平均值(TL₁、TL₂；TH₁、TH₂)

$$TL_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Lji}}{m}$$

$$TH_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Hji}}{m}$$

(4)以基期(B)各類實例比例加權計算現期單價平均值(AT)

$$AT_L = \sum_{j=1}^n (TL_j \times BR_{Lj})$$

$$AT_H = \sum_{j=1}^n (TH_j \times BR_{Hj})$$

3.依上列步驟計算之基期各類別實例比例(BR_L、BR_{L1}、BR_{L2}；BR_H、BR_{H1}、BR_{H2})、基期(B)與現期(T)各類別排序後百分位數第25~75間實例單價平均值及加權單價平均值均需彙整填入市價變動幅度計算總表各欄。

(六) 計算市價變動幅度：現期市價單價平均值(AT)除以基期市價單價平均值(AB)，計算市價變動幅度(V)，計算式如下，計算結果填寫於市價變動幅度計算總表。

$$V_L = AT_L / AB_L$$

$$V_H = AT_H / AB_H$$

$$V = BR_L \times V_L + BR_H \times V_H$$

(七) 備註欄：由查估人員自行註記備忘、必要記錄事項等未盡事宜。計算表及總表以單一作業分區為單位列印造冊，於總表頁尾載明填寫日期，並依各直轄市、縣（市）政府分層負責相關規定逐級核章（各計算表列為總表附件，得免核章），其餘各頁間加蓋騎縫章。

十一、市價變動幅度評議表

本表用以彙整計算完竣之各作業分區市價變動幅度提交地評會評議。

現期：1030902-1040301		基期：1030302-1030901	
作業分區	範圍說明	擬評變動幅度 (%)	評定變動幅度 (%)
TEST01	TEST01 全市	99.77	照案通過
△△	△△鎮全鎮	103.63	照案通過
◎◎	◎◎鎮、☆☆鎮及◇◇鎮共 3 鎮全部	103.13	照案通過
☆☆			
◇◇			
□□-1	□□鄉內介於**、※※、■●間之區域	97.53	照案通過
□□-2	□□鄉內介於*※、※*、※■間之區域	110.89	照案通過
□□-3	□□鄉內介於**、※*※、■*■間之區域	90.71	照案通過

以上各欄位填寫方式如下：

- (一) 評定變動幅度欄依地評會評定結果填寫，如非照案通過，其修正理由應於地評會會議紀錄載明以便日後查考。
- (二) 其餘各欄依各作業分區之「市價變動幅度計算總表」資料填載。
- (三) 範圍說明：註明變動幅度計算之範圍，尤其須對鄉、鎮、市、區內地價變動差異大分開計算區域有明確界定，以避免後續適用變動幅度範圍產生爭議。
- (四) 本表直式列印造冊，末頁頁尾應載明填寫日期，其餘各頁間加蓋騎縫章。
- (五) 本表於提交地評會時須有其他標註事項，請自行增加所需欄位，或另以附件方式提供地評會委員參考。

十二、市價變動幅度表

本表用以將評定之市價變動幅度提供需用土地人，作為調整徵收補償市價之依據。惟經需用土地人通知原提送之預定徵收案土地已徵收者，各直轄市、縣(市)政府得免提供本表。

各欄位填寫方式如下：

- (一) 全表依地評會評定結果填寫。
- (二) 範圍說明：註明變動幅度計算之範圍，尤其須對鄉、鎮、市、區內地價變動差異大分開計算區域有明確界定，以避免後續適用變動幅度範圍產生爭議。
- (三) 本表以紙本公文或電子公文函送需用土地人，頁數為 2 頁以上各頁間應加蓋騎縫章。並於函送公文註明以該市價變動幅度調整之估價基準日及調整後價格之適用期間。

十三、公共設施保留地地價加權平均計算表

本表用以計算都市計畫範圍內之公共設施保留地地價。

- (一) 案號：依宗地個別因素清冊資料填寫。
- (二) 年期：依估價基準日填載。
- (三) 區段編號、區段範圍：依此預定徵收之公共設施保留地劃屬之地價區段，其地價區段勘查表所載內容填寫。
- (四) 區段號：毗鄰地價區段均須填載，未納入計算者於備註欄註明原因。
- (五) 區段線長度(僅表 8-1)：依土地徵收補償市價查估辦法第 23 條第 3 款規定，區段線長度以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿 1 公分者以 1 公分計。本表區段線長度單位預設為公分，如屬未能由電腦量測者，請自行修改單位為公尺。
- (六) 區段地價：依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 2 項規定，公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依土地徵收補償市價查估辦法第 21 條辦理。
- (七) 影響地價區域因素總修正數(僅表 8-2)：以百分比為單位(如 4.17%)，得參考前述地價區段勘查表及影響地價區域因素分析明細表方式決定總修正數。
- (八) 調整後區段地價(元/M²)：依上述區段地價與影響地價區域因素總修正數之積訂之。
- (九) 備註欄：對應區段號欄，註明未納入計算之原因或其他需註記

事項。

- (十) 本表應註明填寫日期，並依各直轄市、縣(市)政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

十四、比準地地價估計表

本表用以估計比準地地價，估計結果作為預定徵收地價區段內各宗地市價估計之比較基準及公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地地價區段之區段地價。

各欄位填寫方式如下：

- (一) 案號、比準地基本資料：依宗地個別因素清冊填寫。於都市計畫公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段選取之比準地免編流水號，其餘基本資料依土地登記地籍資料填寫。
- (二) 區段號：依比準地所在區段之地價區段勘查表區段編號填寫。
- (三) 估值(元/M²)及權重、比準地地價：
- 1.以收益法估計之比準地收益價格與比較法估計之比準地比較價格，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，給予適當權重，決定比準地地價。
 - 2.比準地地價尾數請依土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定辦理。
- (四) 決定理由：比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。
- (五) 本表應註明填寫日期，並依各直轄市、縣(市)政府分層負責相關規定逐級核章；委託不動產估價師估價者，應由受託不動產估價師簽章。

陸、公共設施保留地圖例及計算例

一、區段劃分原則

- (一) 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。
 - 1. 臨街情形：考量臨街地與非臨街地地價之差異。
 - 2. 原建築使用情形：考量建地與非建地地價之差異。
- (二) 帶狀公共設施保留地兩側非保留地地價區段不同，得分段劃分。
- (三) 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。

二、計算原則

- (一) 土地徵收條例第30條：應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
 - 1. 於公共設施保留地毗鄰之非保留地地價區段選取比準地。
 - 2. 求取比準地地價，作為區段地價，再依區段線比例加權平均計算原則求取公共設施保留地之區段地價。
 - 3. 公共設施保留地宗地市價以區段地價為準。
 - 4. 公共設施保留地宗地跨越2個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。
- (二) 土地徵收條例施行細則第31條、土地徵收補償市價查估辦法第22條第3項：依平均地權條例施行細則第63條第2項以毗鄰非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (三) 土地徵收補償市價查估辦法第22條第1項：其區段地價以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。
- (四) 土地徵收條例施行細則第31條、土地徵收補償市價查估辦法第22條第3項：毗鄰部分為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。
- (五) 零星(已)建築用地經劃屬公共設施保留地：以該保留地地價區段距離最近之3個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域

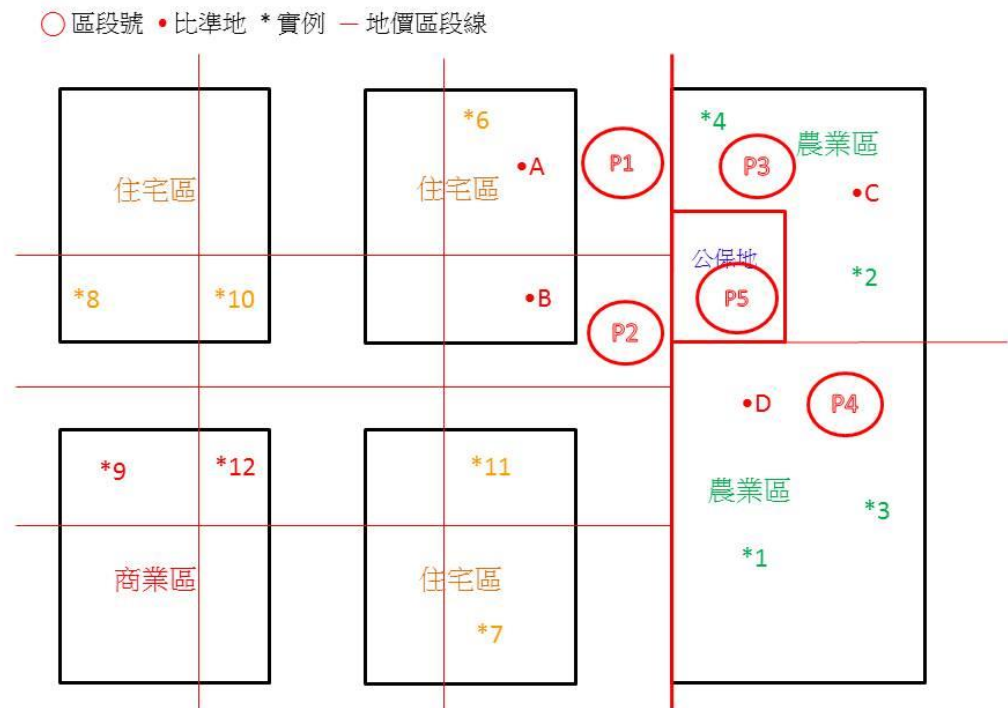
因素調整估計之區段地價平均計算結果定之，計算結果較高者，應從高計算。

(六) 區段徵收區內公共設施保留地：以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依土地徵收補償市價查估辦法第22條第1項規定辦理。

三、圖例說明

以下列圖例(一)、(二)說明公共設施保留地地價區段劃分、毗鄰地價區段、比準地地價查估之比較標的選取概念；圖例(三)至(五)說明公共設施保留地地價區段劃分及公共設施保留地地價加權平均計算表操作方式；圖例(六)說明公共設施保留地分次徵收得視為同一地價區段劃分；圖例(七)說明區段徵收範圍內公共設施保留地之地價區段劃分及毗鄰區段認定方式：

(一) 單獨劃分地價區段



1. 毗鄰地價區段：本公共設施保留地P5毗鄰4 個區段，分別為 P1、P2、P3、P4，可分別選取比準地A、B、C、D。

2. 選取比準地地價查估之比較標的：

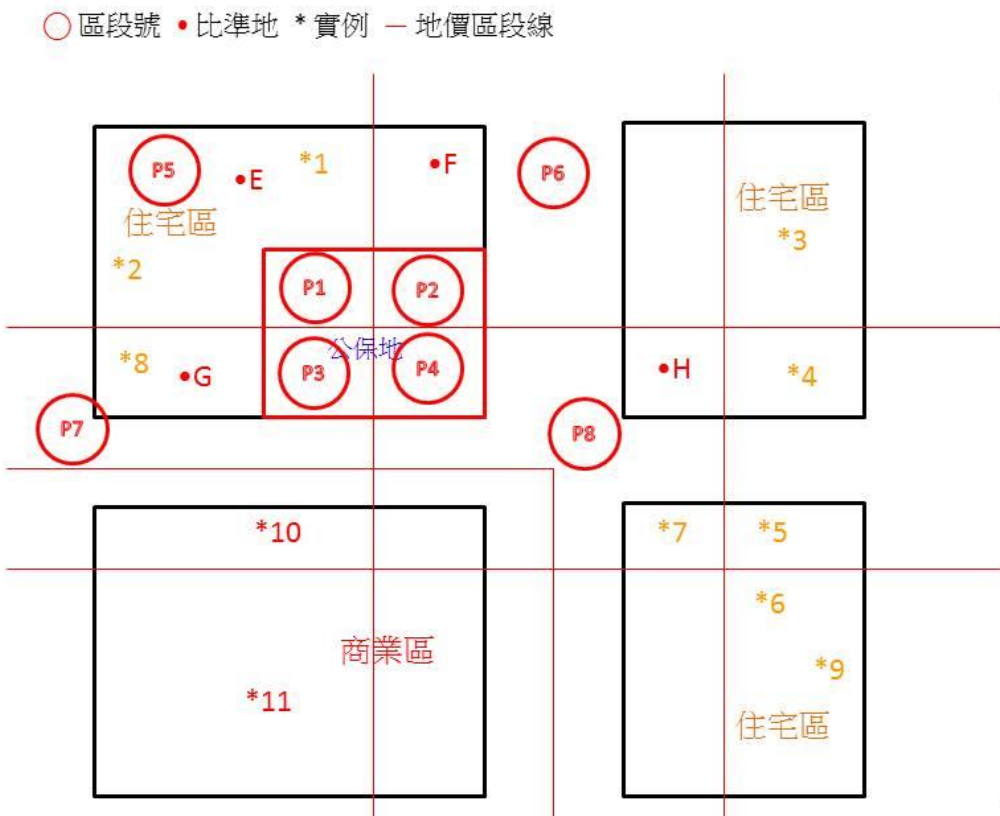
(1) 推估比準地A地價：可採實例*6(免進行區域因素調整)，或採實例*7(應進行區域因素調整)為比較標的。

(2) 推估比準地B地價：可採實例*8、實例*10、實例*11(應進行區域因素調整)為比較標的。

(3) 推估比準地C地價：可採實例*2及實例*4(免進行區域因素調整)，或採實例*1及實例*3(應進行區域因素調整)為比較標的。

(4) 推估比準地D地價：可採實例*2及實例*4(應進行區域因素調整)，或採實例*1及實例*3(免進行區域因素調整)為比較標的。

(二) 單獨劃分地價區段，並視臨街情形再予細分



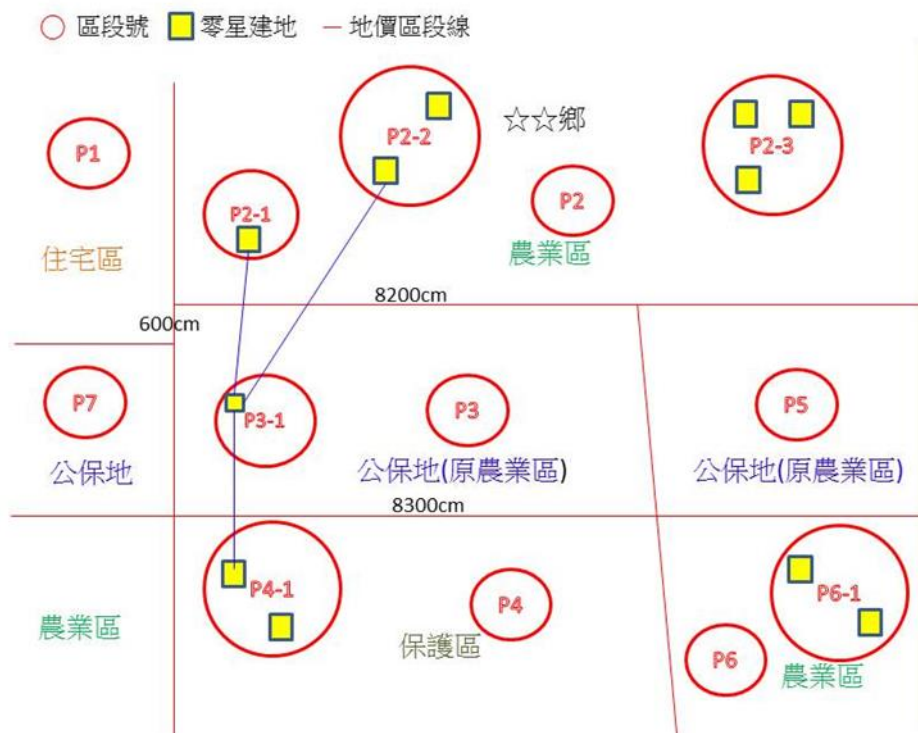
1. 本案公共設施保留地依臨街情形予以細分為P1、P2、P3、P4等4個公共設施保留地區段，分別毗鄰住宅區P5、P6、P7、

P8區段。

- 2.推估比準地E地價：可採實例*1、實例*2(免進行區域因素調整)，實例*3、實例*6、實例*9(應進行區域因素調整)為比較標的。
- 3.推估比準地F地價：可採實例*4、實例*5、實例*8(應進行區域因素調整)為比較標的。
- 4.推估比準地G地價：可採實例*8(免進行區域因素調整)，實例*4、*5(應進行區域因素調整)為比較標的。
- 5.推估比準地H地價：可採實例*7(免進行區域因素調整)，實例*4、實例*5、實例*8(應進行區域因素調整)為比較標的。

(三) 單獨劃分地價區段，分段劃分，視原建築使用情形再予細分及零星建地劃分

例1：無參酌區域因素調整估計



假設公保地地價區段P3及P3-1(零星建地)毗鄰之各地價區段分別選取比準地後估計出之區段地價及毗鄰區段長度如下：

- 1.地價區段P1之區段地價為20,000元/M²，毗鄰區段P3長度為600CM。
- 2.地價區段P2區段地價為4,000元/M²，毗鄰區段P3長度為8,200CM。
- 3.地價區段P4之區段地價為3,500元/M²，毗鄰區段P3長度為8,300CM。
4. 與P3-1(零星建地)距離最近3個零星建地地價區段，分別為地價區段P2-1之區段地價為11,000元/M²；地價區段P2-2之區段地價為8,000元/M²；地價區段P4-1之區段地價為6,000元/M²。

表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P003-00	區段範圍	○
區段地價計算結果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度(cm)	區段地價(元/M ²)	備註	
	P001-00	600	20,000		
	P002-00	8,200	4,000		
	P004-00	8,300	3,500		
	P005-00	4,100	-	公共設施保留地不納入計算	
	P007-00	3,400	-	公共設施保留地不納入計算	
	合計	17,100	4,400		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
 不動產估價師：

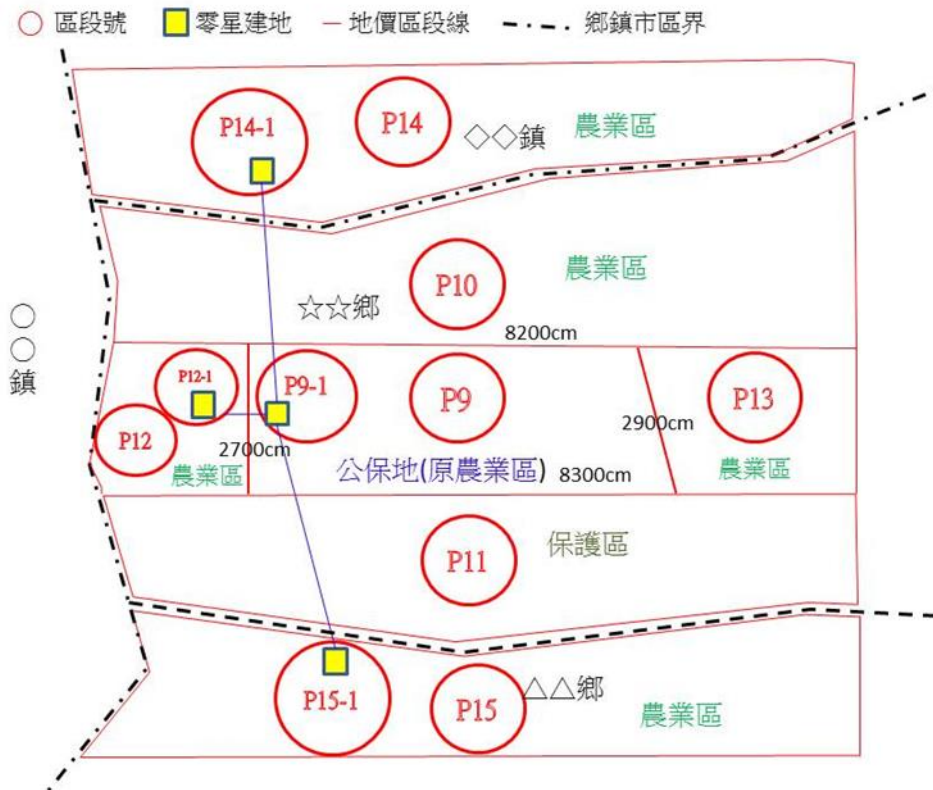
表8-2 公共設施保留地地價加權平均計算表(適用於土地徵收補償市價查估辦法第22條第4項)

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P003-01	區段範圍	○
區段地價計算結果	距離最近之三個同性質地價區段				
	區段號	區段地價(元/M ²)	影響地價區域因素總修正數	調整後區段地價(元/M ²)	備註
	P002-01	11,000	0	11,000	
	P002-02	8,000	0	8,000	
	P004-01	6,000	0	6,000	
	平均			8,400	高於P003-00區段(4,400)

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

例2：參酌區域因素調整估計



假設公保地地價區段P9及P9-1(零星建地)毗鄰之各地價

區段分別選取比準地後估計出之區段地價及毗鄰區段長度如下：

- 1.地價區段P12之區段地價為8,100元/M²，毗鄰區段P9長度為2,700CM。
- 2.地價區段P10區段地價為12,000元/M²，毗鄰區段P9長度為8,200CM。
- 3.地價區段P13區段地價為8,100元/M²，毗鄰區段P9長度為2,900CM。
- 4.地價區段P11之區段地價為6,000元/M²，毗鄰區段P9長度為8,300CM。
- 5.與P9-1(零星建地)距離最近3個零星建地地價區段，分別為地價區段P12-1其區段地價為13,000元/M²(無參酌區域因素調整)；地價區段P14-1其區段地價為20,000元/M²(參酌區域因素調整)；地價區段P15-1其區段地價為11,000元/M²(參酌區域因素調整)。

表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P009-00	區段範圍	○
區 段 地 價 計 算 結 果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P012-00	2,700	8,100		
	P010-00	8,200	12,000		
	P013-00	2,900	8,100		
	P011-00	8,300	6,000		
	合 計	22,100	8,800		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

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)

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P009-01	區段範圍	○
區 段 地 價 計 算 結 果	距離最近三個同性質地價區段				
	區段號	區段地價(元/M ²)	影響地價區域因素總修正數	調整後區段地價(元/M ²)	備註
	☆☆鄉P012-01	13,000	0%	13,000	
	◇◇鎮P014-01	20,000	-5.02%	18,996	
	△△鄉P015-01	11,000	3.15%	11,347	
平均				14,500	高於P009-00區段(8,800)

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
不動產估價師：

(四) 毗鄰地價區段不含公共設施用地

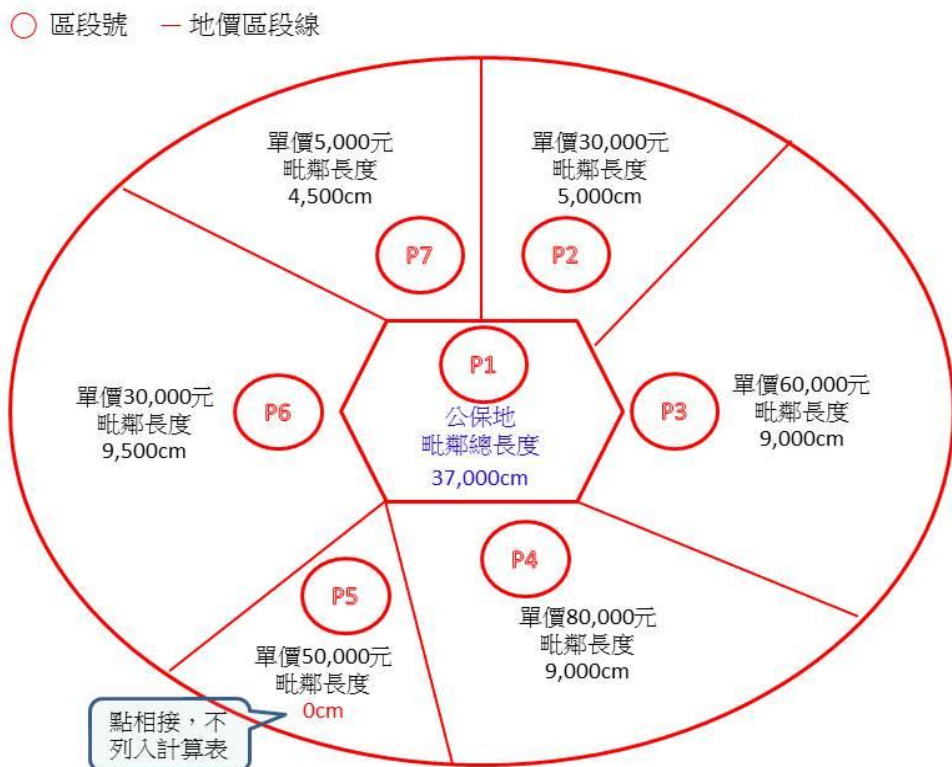


表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P001-00	區段範圍	○
區段地價計算結果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P002-00	5,000	30,000		
	P003-00	9,000	60,000		
	P004-00	9,000	80,000		
	P006-00	9,500	30,000		
	P007-00	4,500	5,000		
	合計	37,000	46,500		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
 不動產估價師：

(五) 毗鄰地價區段含公共設施用地

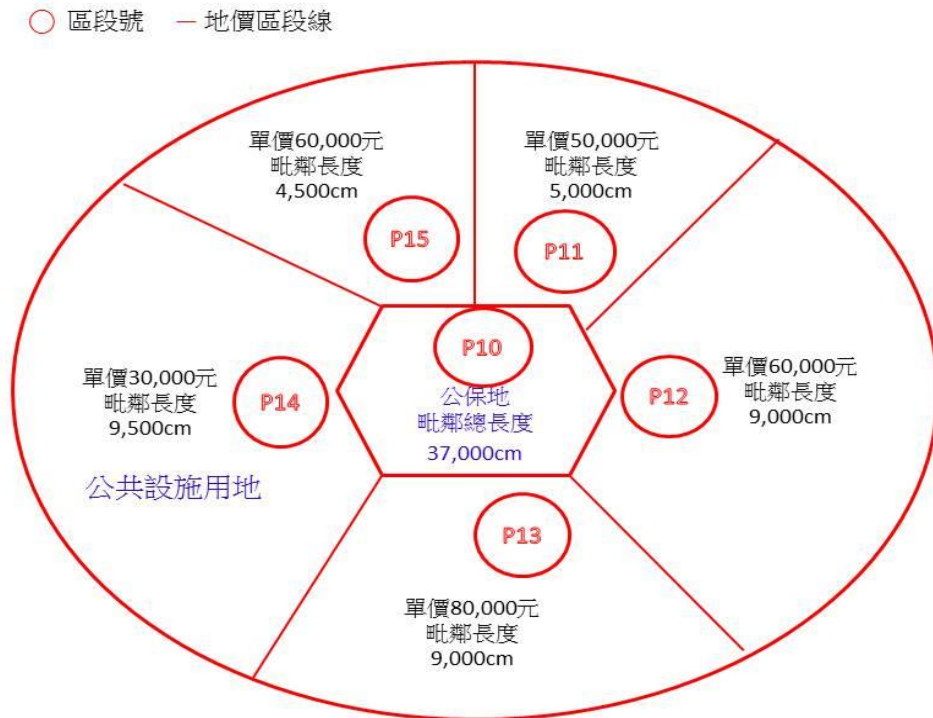


表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

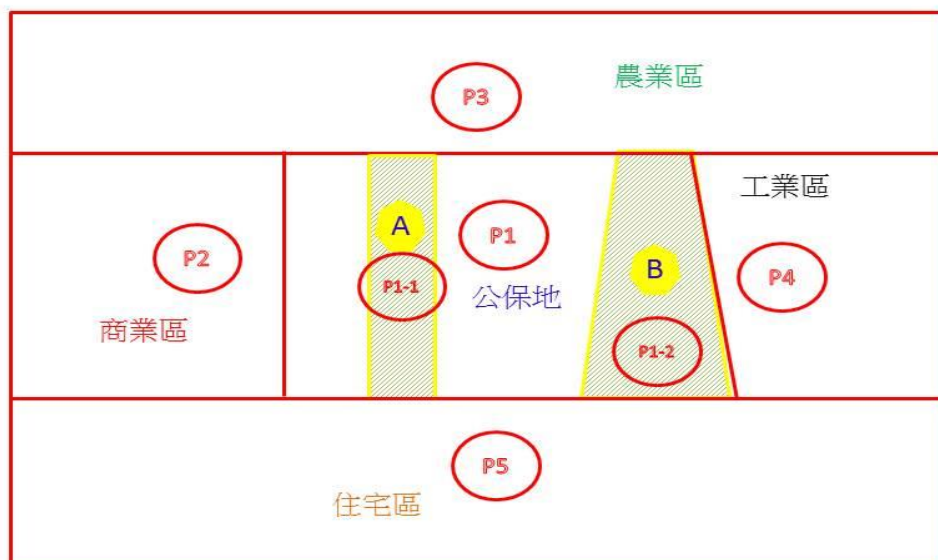
案號：1040301-○○-○○○

年期	1040301	區段編號	P010-00	區段範圍	○
區段地價計算結果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P011-00	5,000	50,000		
	P012-00	9,000	60,000		
	P013-00	9,000	80,000		
	P014-00	9,500	30,000	公共設施用地	
	P015-00	4,500	60,000		
	合計	27,500	64,800	本案採P014-00區段不納入計算	
	合計	37,000	55,900	P014-00區段納入計算	

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：
 不動產估價師：

(六) 同一公共設施保留用地分次徵收，得視為同一公共設施保留地劃分地價區段

○ 區段號 ▨ 分次徵收範圍 — 地價區段線

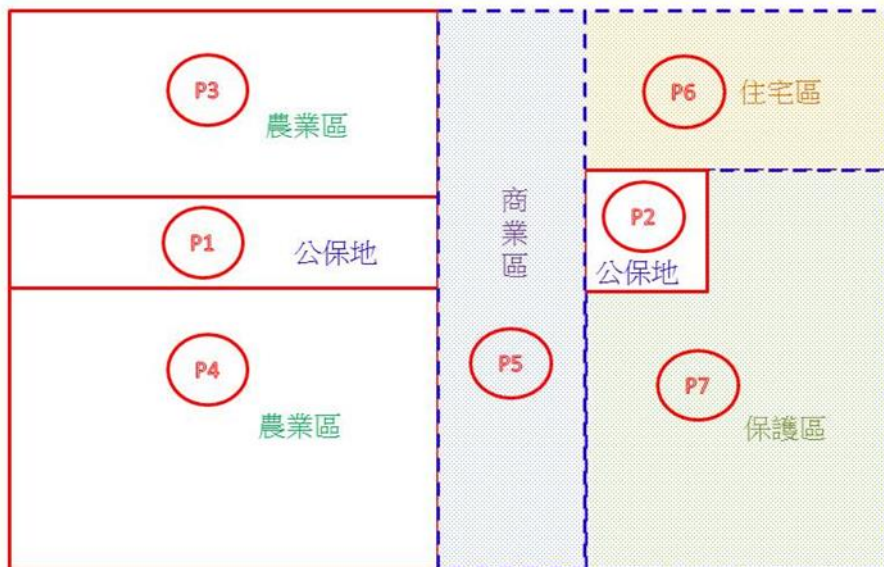


1. 本案分次分別徵收公共設施保留地A、B兩區，分別劃為P1-1、P1-2區段，公共設施保留地全部範圍可劃為P1區段。
2. 採P1-1、P1-2區段分別查估：
 - (1) P1-1區段地價：採與P3、P5區段毗鄰線段長度加權平均計算。
 - (2) P1-2區段地價：採與P3、P4、P5區段毗鄰線段長度加權平均計算。
3. 採P1區段查估(得視為同一公共設施保留地劃分地價區段)：

本案因分次徵收公共設施保留地A、B兩區，得依土地徵收補償市價查估辦法第10條第5項規定，將同一公共設施保留地劃為P1區段，採與P2、P3、P4、P5區段毗鄰線段長度加權平均計算，計算後價格即為A、B兩區之徵收補償市價。

(七) 區段徵收範圍內公共設施保留地之地價區段劃分及毗鄰區段認定方式

○ 區段號 □ 區段徵收範圍 □ 非區段徵收範圍 — 地價區段線



1. 本案區段徵收區範圍內地價區段，分別劃為P1~P4區段，其

中P1、P2區段為公共設施保留地區段，另P5、P6、P7區段非屬區段徵收範圍。

2.P1區段地價：採毗鄰之P3、P4區段之區段線比例加權平均計算。

3.P2區段地價：因區段徵收範圍內，P2區段無毗鄰非公共設施保留地區段，故依土地徵收補償市價查估辦法第22條第1項及第6項規定，P2區段地價採非區段徵收範圍之P5、P6、P7地價區段毗鄰區段線比例加權平均計算。

柒、土地徵收補償市價查估書表格式(含例)

- 一、宗地個別因素清冊(含各筆共有土地共有人及對應持分清冊)
(詳附件 1)
- 二、地價區段勘查表 (詳附件 2)
- 三、買賣實例調查估價表 (3 式) (詳附件 3~附件 5)
- 四、收益法調查估價表(含「收益法調查估價表附表--成本法調查估價表」) (詳附件 6)
- 五、影響地價區域因素分析明細表(5 式) (詳附件 7~附件 11)
- 六、比較法調查估價表 (詳附件 12)
- 七、徵收土地宗地市價估計表 (詳附件 13)
- 八、徵收土地宗地市價評議表 (詳附件 14)
- 九、徵收土地宗地市價清冊 (詳附件 15)
- 十、市價變動幅度計算表(含總表及續頁) (詳附件 16)
- 十一、市價變動幅度評議表 (詳附件 17)
- 十二、市價變動幅度表 (詳附件 18)
- 十三、公共設施保留地地價加權平均計算表(2 式) (詳附件 19)
- 十四、比準地地價估計表 (詳附件 20)

捌、問與答

- 一、 土地徵收補償市價查估作業可否委由不動產估價師辦理?由誰委託?如何委託?

答覆如下：

依據土地徵收條例第 30 條第 2 項規定，徵收補償市價由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之，土地徵收補償市價於提交地價評議委員會評議前之查估作業，亦屬土地估價業務，自得委託經國家考試及格之合法開業不動產估價師辦理。

依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條第 1 項規定，直轄市或縣(市)主管機關依本規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，或依第 28 條規定需用土地人未及於規定期限前提供直轄市、縣(市)主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣(市)主管機關。故得由直轄市或縣(市)主管機關、需用土地人委託查估。

需用土地人或地政機關委託不動產估價師辦理市價查估作業，相關作業期程及參考事項詳本手冊附錄七。

- 二、 直轄市或縣(市)主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，何種情形適合委託不動產估價師辦理？

答覆如下：

依據土地徵收補償市價查估辦法第 3 條規定直轄市或縣(市)主管機關得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理。其立法意旨主要係考量直轄市或縣(市)主管機關其人力及經費有限之情況。故由直轄市或縣(市)主管機關自行評估哪些程序需委外辦理。例如區段徵收區範圍較大，即可考量委託不動產估價師辦理。惟因各項程序作業結果均息息相關，不論何程序委託估價師辦理，其前後作業均需與受託估價師作好協調與溝通，以期程序間能有良好的銜接。

另不動產估價師無論受託辦理徵收補償市價查估任一程序，均應依本辦法規定辦理，並應交付受託程序中應製作之圖籍及各式書表、檔案。

三、 不動產估價一般而言有多種估價方法，土地徵收補償市價是否兼採兩種方法？

答覆如下：

土地徵收補償市價以蒐集市場正常交易實例進行查估作業，而預定徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，正常交易實例蒐集更為不易，考量倘該區之買賣實例不宜採用，應得權衡勘估標的之收益面價值估計真實價格。此外，得採收益實例以收益法估計收益價格，亦能減輕區段內買賣實例狀況因無法量化修正而需全面排除適用，改採區段外買賣實例可能造成民眾質疑市價查估公平及合理性之情況，爰土地徵收補償市價查估辦法第6條規定蒐集市場正常買賣實例為主，並修正為得蒐集市場收益實例。故土地徵收補償市價之估價方法以比較法為主，亦得兼採收益法。

四、 民眾提供不在案例蒐集期間之案例，如何處理？

答覆如下：

民眾於徵收補償市價查估作業期間或徵收補償地價之異議、復議、訴願等行政救濟案件之異議人、訴願人提出案例蒐集期間以外案例，基於估價原理之應用，查估單位仍宜詳予說明作為查估價格參考之妥適性。

五、 買賣實例如屬與法定用途不符之交易，該情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。與法定用途不符之交易所指為何？可否舉例說明？

答覆如下：

例如於農業區開設違章工廠做工業使用，即屬與法定用途不符之使用。其移轉時之價格如與鄰近作合法農業使用土地相較，顯非屬合法作農業使用應有之價格，即應予以調整。若無法調整該實例不予採用。

六、 若全區買賣實例均有「期待因素影響之交易」及「與法定用途不符」等情況時，完全排除鄰近買賣實例之適用，跨區選取比較標的是否合適？

答覆如下：

請依查估辦法第 7 條其他特殊交易、第 8 條實例狀況等規定由估價人員掌握之修正數進行量化調整，無法有效掌握及量化調整即不採用。此外，對於都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區，因預期開發效益等因素致區內實例價格明顯偏高者，宜依上開規定參考鄰近相同使用分區且無預計辦理整體開發區域之實例，予以修正調整。

七、以買賣實例推估比準地地價時，可能須進行區域因素調整，該調整如何為之？

答覆如下：

推估比準地地價需作區域因素調整，係因比較標的與比準地非屬同一地價區段，在土地徵收補償市價查估辦法第 19 條第 3 項即規定區域因素調整依本部所訂之影響地價區域因素評價基準表之最大影響範圍內調整，調整內容及計算過程記錄於影響地價區域因素分析明細表。各直轄市、縣（市）政府與地政事務所於實務作業上操作分析明細表前，可在本部訂定之最大影響範圍內再訂定細部優劣等級之調整級距，作為查估人員調整之準據。

八、所蒐集估計之土地正常單價應調整至估價基準日，如何進行此項調整？與地價指數有無關聯？

答覆如下：

價格日期調整計算，視各比較標的交易日期至估價基準日間市場交易價格波動情況，調整實例已估計之土地正常單價，填寫調整百分率。實務上得以地價指數、房屋價格指數或物價指數調整。房屋價格指數雖無官方版本，目前民間業者有按季發布之資訊可供參考。

九、土地徵收市價補償所劃分之地價區段，與地價調查估計規則之地價區段劃分有無不同？

答覆如下：

依地價調查估計規則作業劃分之地價區段係反應地價查估人員平時全面性調查影響地價區域因素綜合評估結果，於辦理土地徵收補償市價時以該資料作為區段劃分之作業底圖並無不可。但土地徵收補償市價查估辦法與地價調查估計規則對地價區

段勘查時間、勘查範圍、勘查項目、地價區段劃分原則、估價基準日等規定不盡相同，故依兩種規定繪製出的地價區段圖亦可能存在差異。土地徵收補償市價查估作業時依查估辦法規定，考量預定徵收案之情況，可就地價調查估計之地價區段調整劃分。

十、宗地個別因素中宗地形狀為不規則時，如未填寬度及深度資料，其差異率是否需修正？

答覆如下：

宗地形狀為不規則時，除非形狀相當零碎不方整，需用土地人仍應盡量量測寬度、深度。惟若仍有無法填寫者，其差異率是否修正，則由各直轄市、縣(市)政府於訂定影響地價個別因素評價基準明細表時自訂，綜合考量形狀、面積之影響地價情形予以處理，操作時視個案狀況於備註欄敘明。

十一、需用土地人填寫宗地個別因素清冊時，接近條件中學校、市場、公園、廣場、商圈等各項設施之最大距離範圍為何？

答覆如下：

各項設施對估價標的價格之最大影響距離因地制宜，需用土地人於填寫清冊前先洽詢當地地政事務所，了解其「影響地價個別因素評價基準明細表」訂定之各項設施距離之調整級距，再填寫有影響之設施及其距各宗地之距離。至於是否對地價造成影響，則由查估人員判斷。

十二、單一徵收案為帶狀開發且長度甚長或大面積開發，如同時有甲學校、乙學校分別位於用地範圍前後兩端，如需用土地人填寫宗地個別因素清冊時皆以某主要學校為填寫對象，是否造成兩端宗地市價查估結果不公平？如何判斷應予何設施比較較為公平合理？

答覆如下：

依土地徵收補償市價查估辦法規定之作業模式，同一徵收案在地價查估人員調查影響地價區域因素時劃分地價區段，並不以1個地價區段為限。如因預定徵收區狹長或面積大，需用土地人調查個別因素時需再劃分小區域填寫尚無不可。

查估單位可在區段劃分時納入考量，於各別地價區段選取

比準地，使市價查估作業能更為細緻，達到查估結果公平與合理。

十三、都市計畫內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地市價查估方式。例：預定徵收土地為河川區，都市計畫變更前使用分區為住宅區，於區域因素及個別因素推估之邏輯性如何？

答覆如下：

於「地價區段勘查表」、「影響地價區域因素分析明細表」、「比準地地價估計表」、「徵收土地宗地市價估計表」皆依宗地個別因素清冊所填之變更前土地使用分區(住宅區)填載，於區域因素及個別因素分析時皆以住宅用地推估之，所查估之市價較能接近預定徵收土地都市計畫變更前之市價，既能保障被徵收土地所有權人權益並能減少抗爭。

十四、經過地價評議委員會評定的市價有無適用期間？需用土地人取得市價變動幅度應如何調整補償地價？

答覆如下：

因市價會隨不動產市場交易狀況變動，故依土地徵收補償市價查估辦法規範，每年9月1日報送預定徵收資料以次年預定徵收之用地為限；屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年3月1日前送達。土地所在地直轄市、縣(市)政府受理後辦理查估、評定等作業後，將評定之「徵收土地宗地市價清冊」、「市價變動幅度表」提供需用土地人。

以9月1日為估價基準日之徵收市價評議結果，該價格適用於次年12月底完成發價案件。倘該案件之徵收計畫報送、徵收公告及發價中任一時間點係於下半年(7月1日起)辦理者，由需用土地人配合土地徵收條例第30條第3項規定，將先前取得之「徵收土地宗地市價清冊」所載評定市價，依查估辦法第27條已評定之6個月間市價變動幅度自行計算調整徵收補償地價，其宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

市價變動幅度係作為7月至12月間徵收補償地價之調整依據，故前已以9月1日為估價基準日查估評定之徵收補償市價始有調整之基礎。

計算例如下：

案號：1030901-00-000

估價基準日：103.09.01

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(基準日103/9/1)(元/M ²)	104.03.01市價變動幅度(%)	依市價變動幅度調整之徵收宗地市價(元/M ²)	
							尾數進位前	尾數進位後
0001-00	○○市	○○段○○小段	67	678	102,000	98.56	100,531.2	100,532
0002-00	○○市	○○段○○小段	68	567	102,000	98.56	100,531.2	100,532
0003-00	○○市	○○段○○小段	69	25	98,500	98.56	97,081.6	97,082
0004-00	○○市	○○段○○小段	70	890	125,000	98.56	123,200.0	123,200
0005-00	○○市	○○段○○小段	71	234	121,000	98.56	119,257.6	119,258
0006-00	○○市	○○段○○小段	72	80	99,000	98.56	97,574.4	97,575
0007-00	○○市	○○段○○小段	73	24	101,000	98.56	99,545.6	99,546
0008-00	○○市	○○段○○小段	74	142	125,000	98.56	123,200.0	123,200

若徵收公告始日與徵收公告期滿次日起算第 15 日分別於 7 月 1 日前、後，則補償價格依土地徵收條例施行細則第 30 條規定辦理。

部分徵收案件因作業時程緊迫，故尚未及於 9 月 1 日報送，另得於預定徵收當年 3 月 1 日前報送資料，原則以 3 月 1 日為估價基準日，評議結果適用於當年 12 月底完成發價案件。

十五、超過評定市價之適用期間仍未完成徵收時，需用土地人應如何處理？查估單位針對同一案件再次報送查估，其後續因應事宜。

答覆如下：

需用土地人對於用地取得案之作業時程應全程掌控，查估單位於整體作業中僅協助提供市價，未能管控各該案件之用地取得作業時程。而依土地徵收補償市價查估辦法規範，查估、評議之價格及變動幅度有其適用期間。故倘需用土地人評估未能於價格適用期間辦竣徵收發價，致逾該徵收市價適用期間者，該需用土地人即應主動依查估辦法期限重新報送相關資料並負擔查估作業經費，由查估單位以新案重新查估，以合理反映市價。

需用土地人須於取得重新查估、評議之市價，再辦理後續徵收計畫書報送或徵收公告發價等事宜。倘未重新報送查估而未能取得新年度市價，致影響徵收作業時程，請該需用土地人自行

負責。

以 104 年 3 月 1 日(含)起之估價基準日重新查估案件，應依 103 年 11 月 14 日修正發布之土地徵收補償市價查估辦法及 104 年 1 月 30 日修正發布之查估書表格式及「影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)」、「影響地價個別因素評價基準表」規範辦理。

十六、對於徵收面積超過 1 公頃、筆數未達 20 筆之徵收案，其市價查估作業費收費方式？

答覆如下：

內政部頒訂之「直轄市或縣(市)政府辦理土地徵收業務作業費基準」第 9 點規定各直轄市或縣(市)政府得視實際需要參考本基準訂定作業費標準，爰就少數此類個案宜請需用土地人與地政機關協調，並請直轄市、縣(市)政府查估單位衡酌辦理該個案所需經費，合理收取必要之查估作業費。需用土地人亦得委託不動產估價師查估。

十七、徵收面積不符之更正徵收案件如何辦理市價查估作業？

答覆如下：

仍應依「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定查估，其中估價基準日及使用分區或編定用地之認定說明如下：

(一) 估價基準日：預計更正公告期滿次日起算第 15 日於 7 月至 12 月間者，以當年 3 月 1 日為估價基準日；於 1 月至 6 月間者，以前 1 年之 9 月 1 日為估價基準日。

(二) 使用分區或編定用地：依本作業手冊中關於查估時使用分區或編定用地認定方式辦理。

十八、公共設施保留地之徵收補償地價如何查估？

答覆如下：

按土地徵收條例第 30 條規定略以：「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。……」施行細則第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法第 22 條分別規定：「本條例第 30 條第 1 項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均

市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數……」：「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。……」基於上述，公共設施保留地之徵收補償地價，應按毗鄰非公共設施保留地之市價加權平均計算。

十九、依法以土地徵收補償市價為補償價額計算基礎之標的可否列為徵收補償市價查估之標的？

答覆如下：

查土地徵收條例第 43 條規定：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。……前項以作價方式提供者，其地價準用第 30 條規定計算。……」

又同條例第 57 條第 4 項規定：「地上權徵收補償辦法，由中央目的事業主管機關會同中央主管機關定之。」依本條之授權，由本部分別與國防部、交通部、經濟部會銜訂定「國防事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」、「交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」、「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」。前開辦法規範之地上權補償費以徵收補償地價乘以穿越地上或地下高度補償率計算。

因上述規範之徵收補償均回歸土地徵收條例第 30 條規定，即以土地徵收補償市價為補償價額計算基礎，爰得列為徵收補償市價查估之標的，依土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。

玖、附錄

- 一、土地徵收補償市價查估辦法修正條文及對照表（詳附件 21）
- 二、土地徵收條例（節錄）（詳附件 22）
- 三、土地徵收條例施行細則（節錄）（詳附件 23）
- 四、影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)（詳附件 24）
- 五、影響地價個別因素評價基準表（詳附件 25）
- 六、直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準（詳附件 26）
- 七、委託不動產估價師查估相關作業參考事項（詳附件 27）

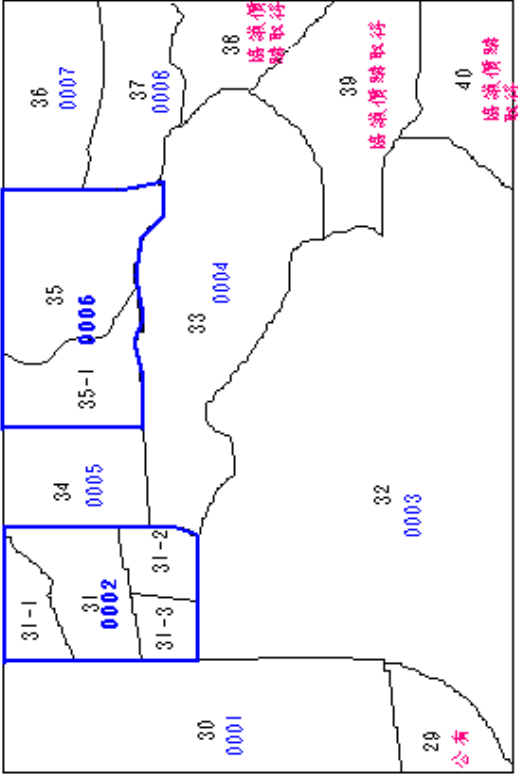
表7 宗地個別因素清冊

興辦事業計畫名稱：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○		案號：1040301-○○-○○○○														
		0001	0002	0002-01	0002-02	0002-03	0002-04	0003	0004	0005	0006	0006-01	0006-02	0007	0008	
宗地流水號		○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	○○鄉	
鄉鎮市區		○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	○○段	
段小段名稱		○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	○○小段	
地號		30	31等	31	31-1	31-2	31-3	32	33	34	35等	35	35-1	36	37	
土地所有權人或管理人姓名		甲一	乙二	乙二	乙二	乙二	乙二	乙二	丙三等3人	甲一	丁四等4人	丁四等4人	丁四等4人	丙三等3人	丙三等3人	
7 面積(M ²)		878.00	530.00	210.00	120.00	110.00	90.00	4,456.00	850.00	330.00	952.00	609.00	343.00	363.00	360.00	
8 寬度(M)		15.00	22.00					57.00	60.00	15.00	33.00			30.00	30.00	
9 深度(M)		59.00	24.00					51.00	10.00	22.00	29.00			12.00	12.00	
10 形狀		方形	方形					不規則形	不規則形	方形	方形			方形	方形	
11 臨街情形		單面臨街	單面臨街					非臨街地	非臨街地	單面臨街	單面臨街			單面臨街	非臨街地	
12 地勢		平坦	低窪					高亢	平坦	平坦	平坦			平坦	平坦	
13 道路種類		農路	農路					無	無	農路	農路			農路	無	
14 面前道路寬度		6	6					無	無	6	4			4	無	
15 學校名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
15 接近學校之程度(M)		1,020	1,060					1,100	1,030	1,045	1,040			1,030	1,030	
16 市場名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
16 接近市場之程度(M)		1,055	1,045					1,060	1,010	1,030	1,050			1,010	1,010	
17 公園、廣場名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
17 接近公園、廣場之程度(M)		1,040	1,050					1,030	1,100	1,050	1,030			1,100	1,100	
18 車站名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
18 接近車站之程度(M)		1,005	995					1,010	960	980	1,000			960	960	
19 商圍名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
19 接近商圍之程度(M)		1,055	1,045					1,060	1,010	1,030	1,050			1,010	1,010	
20 嫌惡設施名稱		○○	○○					○○	○○	○○	○○			○○	○○	
20 接近嫌惡設施之程度(M)		2,400	2,450					3,000	2,480	2,495	2,500			2,480	2,480	
21 停車方便性		-	-					-	-	-	-			-	-	
22 使用分區或編定用地		農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	林業用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	農牧用地	
23 建蔽率(%)		-	-					-	-	-	-			-	-	
24 容積率(%)		-	-					-	-	-	-			-	-	
25 有無禁、限建、禁、限建情形		無	無					無	無	無	無			無	無	
6.其他																
協議價購程序		尚未辦理	已辦理，未達成協議之金額(元/M ²)如右													
填寫日期：○○年○○月○○日		○○機關(即需用土地人)	核章：承辦人	單位主管：	首長：											
14,500		14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	
14,500		14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	

共有土地共有人及對應持分附表

興辦事業計畫畫名稱：

宗地流水號	0004	0006-01	0006-02	0007	0008				
鄉鎮市區	○○	○○	○○	○○	○○				
段小段名稱	○○段○○小段	○○段○○小段	○○段○○小段	○○段○○小段	○○段○○小段				
地號	33	35	35-1	36	37				
土地所有權人或管理人	丙三等3人	丁四等4人	丁四等4人	丙三等3人	丙三等3人				
	持分	持分	持分	持分	持分				
丙三	1/2			1/2	1/4				
丁四	1/4	1/4	1/4	1/4	1/2				
丁五	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4				
丁一	1/4	1/4	1/4						
丁二	1/4	1/4	1/4						



基本資料				成本價格計算	
實例門牌	○○市○○區○○段○○小段○○地號		營造施工費標準單價(元/M ²)	調整單價率	交易日期
基地坐落	○○市○○區○○段○○小段○○地號		1.營造或施工費調整單價(元/M ²)		103年10月5日
建號	主要構造種類	M ²	2.規劃設計費		
總樓層數	實例登記面積	M ²	3.廣告費銷售費		
地下層數	實例計算面積(扣除單位)	年	4.管理費		
地上第	建築工期		5.稅捐及其他負擔		
移轉樓層	資金比例	加權平均利率	6.資本利息		
資本	利率		7.開發或建築利潤		
利息			實例重建成本(元/M ²)		
綜合			實例建物成本價格(元/M ²)		
利率			地上 <input checked="" type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物 <input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數		
計算			買實例總價格(元)		121,000,000
			正常買實例總價格(元)		121,000,000
			土地面積(M ²)		130
			土地正常買實例單價(元/M ²)		930,769
累積折舊額	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：		第7條、第8條修正說明及修正數：		
備註欄	2.本實例營造單價(元/坪)：		-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-1 買賣實例調查估價表

年期：1040301

地價區段號：P101-00

實例編號：

34

基本資料		成本價格計算			
實例門牌	營造施工費標準單價(元/M ²)			交易日期	103年12月18日
基地坐落	○○市○○區○○段○○小段○○地號				
建號	主要構造種類		調整單價率		
總樓層數	地上層數	M ²	1.營造或施工費調整單價(元/M ²)		
	地下層數	M ²	2.規畫設計費		
移轉樓層	實例計算面積(扣除車位)		3.廣告費銷售費		
	地上第 建築工期	年	4.管理費		
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率	資金比例	5.稅捐及其他負擔	
	自有資金			6.資本利息	
	借貸資金			7.開發或建築利潤	
	預售收入			實例重建成本(元/M ²)	
分期投入資本數額及年數調整			實例建物成本價格(元/M ²)		
累積折舊額					
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	買賣實例總價格(元)	
/				9,424,000	
折舊方法		殘餘價格率		正常買賣總價格(元)	
計算式				9,424,000	
累積折舊額(元/M ²)				土地面積(M ²)	
1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：				620	
2.本實例營造單價(元/坪)：				土地正常買賣單價(元/M ²)	
備註欄				15,200	
				第7條、第8條修正說明及修正數：	
				-	
				-	
				-	
				-	

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-1 買賣實例調查估價表

年期：1040301

地價區段號：P102-00

實例編號：

56

基本資料				成本價格計算			
實例門牌	營造施工費標準單價(元/M ²)						
基地坐落	○○市○○區○○段○○小段○○地號			調整單價率	交易日期		
建築	主要構造種類		M ²	1.營造或施工費調整單價(元/M ²) 2.規劃設計費 3.廣告費銷售費 4.管理費 5.稅捐及其他負擔 6.資本利息 7.開發或建築利潤 實例重建成本(元/M ²) 實例建物成本價格(元/M ²)			
	總樓層數	實例登記面積					
移轉樓層	地上層數	實例計算面積(扣除車位)	M ²				
	地下層數		M ²				
資本	地上第	建築工期	年				
利息	資金來源	利率	加權平均利率				
綜合	自有資金						
	借貸資金						
利率	預售收入						
計算	分期投入資本數額及年數調整						
累積折舊額				地上 <input checked="" type="checkbox"/> 無建築改良物 <input type="checkbox"/> 有建築改良物(<input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)			
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	買賣實例總價格(元)	20,925,000		
/				正常買賣總價格(元)	20,925,000		
折舊方法		殘餘價格率		土地面積(M ²)	1,550		
計算式				土地正常買賣單價(元/M ²)	13,500		
累積折舊額(元/M ²)				第7條、第8條修正 說明及修正數：			
備註欄						-	0
						-	0
				-	0		
				-	0		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-1 買賣實例調查估價表

年期：1040301

地價區段號：P103-00

實例編號：

78

基本資料		成本價格計算		
實例門牌	營造施工費標準單價(元/M ²)			
基地坐落	○○市○○區○○段○○小段○○地號		調整單價率	交易日期
建號	主要構造種類		1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	
總樓層數	實例登記面積	M ²	2.規劃設計費	
	實例計算面積(扣除車位)	M ²	3.廣告費銷售費	
移轉樓層	建築工期	年	4.管理費	
資本利息綜合利率計算	資金來源	利率	加權平均利率	5.稅捐及其他負擔
	自有資金			6.資本利息
	借貸資金			7.開發或建築利潤
	預售收入			實例重建成本(元/M ²)
分期投入資本數額及年數調整			實例建物成本價格(元/M ²)	
累積折舊額				
建築完成年月	已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數	買實例總價格(元)
/				11,299,500
折舊方法		殘餘價格率		正常買賣總價格(元)
				11,299,500
計算式				土地面積(M ²)
				930
累積折舊額(元/M ²)				土地正常買賣單價(元/M ²)
				12,150
備註欄	1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：		-	
	2.本實例營造單價(元/坪)：		-	
	說明及修正數：		-	
			-	

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

年期：1040301 地價區段號：P020-00 實例編號： 2

表1-2 買賣實例調查估價表

基本資料		成本價格計算	
實例門牌	○○市○○區○○路○○號○樓	營造施工費標準單價(元/M ²)	23,500
基地坐落	○○段○○小段○○地號	調整單價率	108%
建號	32	1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	25,380
總樓層數	地上層數	:為營造施工費之	2.8%
	地下層數	:實例總成本之	4.5%
移轉樓層	地上第	:實例總成本之	4.5%
	全	:實例總成本之	1.2%
資本利息	資金來源	資本利息綜合利率	0.85%
	自有資金	40%	251
綜合利率	借貸資金	:為累計投入額之	12%
	預售收入	實例重建成本(元/M ²)	33,309
分期投入資本數額及年數調整	50%	實例建物成本價格(元/M ²)	24,575
累積折舊額			
建築完成年月	已經歷年數	地上□無建築改良物 ■有建築改良物(□區分所有建物■全部層數)	93,000,000
87 / 4	13.80	買賣實例總價格(元)	90,000,000
折舊方法	剩餘耐用年數	正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	10,813,000
	36.20	實例建物成本價格(總價)(不含單位)	
計算式	定額法	實例土地面積(M ²)	100
	殘餘價格率	土地正常買賣單價(元/M ²)	791,870
重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數	8,734	買賣實例售價含單位(元)	-3,000,000
累積折舊額(元/M ²)	676,000	第7條、第8條修正說明及修正數：	0
1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：	83,901		0
2.本實例營造單價(元/坪)：			0
備註欄			

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表1-3 買賣實例調查估價表

年期：1040301 地價區段號：P030-00 實例編號：3

基本資料		成本價格計算	
實例門牌	○○市○○區○○路○○號○○樓	營造施工費標準單價(元/M ²)	30,900
基地坐落	○○段○○小段○○地號	調整單價率	110%
建號	210	1.營造或施工費調整單價(元/M ²)	33,990
總樓層數	地上層數	2.規劃設計費	850
	地下層數	:為營造施工費之	2.5%
移轉樓層	地上第	3.廣告費銷售費	2,019
	3	:實例總成本之	4.5%
資本利息綜合利率計算	利率	4.管理費	2,019
	自有資金	5.稅捐及其他負擔	449
	借貸資金	:實例總成本之	1.0%
	預售收入	6.資本利息	735
分期投入資本數額及年數調整		7.開發或建築利潤	4,807
累積折舊額		:為累計投入額之	44,869
50%		實例重建成本(元/M ²)	34,531
地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物		實例建物成本價格(元/M ²)	全部層數
建築完成年月	已經歷年數	買實例總價格(元)	21,000,000
88 / 4	12.80	正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	19,500,000
折舊方法	剩餘耐用年數	實例建物成本價格(總價)(不含車位)	4,419,968
計算式	總耐用年數	實例土地持分面積(M ²)	19
	50	實例土地權利單價(元/M ²)	793,686
10%	殘餘價格率	土地正常買賣單價(元/M ²)	803,693
重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數	10,338	買賣實例售價含單位(元)	-1,500,000
累積折舊額(元/M ²)	503,600	第7條、第8條修正說明及修正數：	0
1.本實例移轉樓層房價(元/坪)：	112,364		0
2.本實例營造單價(元/坪)：			0
備註欄			0

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長：

主任(局、處長)：

不動產估價師：

表2 收益法調查估價表

比準地坐落		○○市○○區○○段○○小段○○地號		建物門牌		○○路○○號○○樓		建號							
收益面積(M ²)	457.4	土地持分面積(M ²)	61	總樓層	16	樓層別	8	重建成本	20,810,785	成本價格	15,191,873				
推估月租金(元/M ²)	643 估價基準日														
年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積	3,529,298 推估未來平均一年租金														
押租金(保證金)	882,325 一年期定存利率(%)														
押租金(保證金)運用收益	12,000 其他收入														
總收入合計	3,541,298 每年閒置及其他原因之收入損失月數														
有效總收入															
地價稅或地租	196,387 維修費														
房屋稅	135,341 重置提撥費														
管理費	35,413 其他費用														
保險費	8,356 建物未來每年折舊提存率														
總費用合計															
房地淨收益	2,645,183														
建物收益資本化率	3.50%														
建物淨收益	906,955														
不屬於不動產所產生其他淨收益之扣減															
土地收益資本化率	2.50%														
土地收益總價格(元)	69,529,120														
土地收益單價(元/M ²)	1,139,822														
考慮樓層別調整基地收益單價(元/M ²)															
推估月租金	1,079,831														
收益實例編號	地價區段號	標的收益面積(m ²)	收益實例總租金(元/月)	收益實例月租金(元/m ²)	租金型態	情況調整	租金形成日期	價格日期調整	區域因素調整	個別因素調整	調整率絕對值加總	比較項目修正數	試算租金(元/m ²)	決定權重	推估月租金(元/m ²)
4	P040-00	524	330,000	630	登錄租金	0.00%	1040101	2.50%	0.00%	-2.00%	4.50%	2	633	50%	643
7	P041-00	613	400,000	653	待租價	-5.00%	1031224	3.00%	0.00%	0.00%	8.00%	2	639	30%	
8	P042-00	100	61,500	615	詢問租金	2.00%	1030825	5.00%	0.00%	2.00%	9.00%	3	672	20%	
收益實例依第7條、第8條修正說明															
編號7：待租租金，較鄰近正常租金偏高，參酌正常租金行情酌予調整-5%。編號8：親友關係人間之交易，較正常租金偏低，酌予調整+2%。															
備註欄															

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)： 不動產估價師：

表2 收益法調查估價表附表--成本法調查估價表

比準地宗地流水號：0006

勘估標的門牌		勘估標的基本資料		成本價格計算		
勘估標的門牌		○○市○○區○○路○○號○○樓		營造施工費標準單價(元/M ²)		
基地坐落		○○段○○小段○○地號		調整單價率		估價基準日
建號		123	主要構造種類	鋼筋混凝土		104年03月01日
總樓層數	地上層數	8	登記面積	457.4	M ²	34,273
	地下層數	2	標的計算面積(扣除車位)	418.0	M ²	
移轉樓層	地上第	8	建築工期	2.80	年	857
	資金來源	利率	資金比例	加權平均利率		
資本利息	自有資金	1.36%	40%	0.54%	50%	33,275
	借貸資金	2.89%	40%	1.16%		
綜合利率計算	預售收入	0%	20%	0.00%	2.8	4,875
	分期投入資本數額及年數調整			50%		
資金運用年數				2.8		
綜合利率計算				2.38%		
				累積折舊額(元/M ²)		
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數		
85	/	10	15.00	35.00	50	33,214
折舊方法		定額法	殘餘價格率	10%		
計算式	重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已		標的建物成本價格(元/M ²)			
	經歷年數		標的建物成本價格(總價)(不含車位)			
13,883,260						
備註欄	1.標的移轉樓層平均房價(元/坪):		530,000			
	2.本標的營造單價(元/坪):		113,300			

表5-1 影響地價區域因素分析明細表（住宅用地）

案號：1040301-○○-○○1		比準地		比較標的1 實例編號		11		比較標的2 實例編號		22		比較標的3 實例編號		33	
地價區段號		P015-00		P020-00		11		P046-00		22		P095-00		33	
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級		修正百分比		優劣等級		修正百分比		優劣等級		修正百分比	
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）	1	都內	1	都內	0.00		1	都內	0.00		1	都內	0.00	
	使用分區(使用地類別)					0.00				0.00				0.00	
	建蔽率					0.00				0.00				0.00	
	容積率					0.00				0.00				0.00	
	有無禁止建築					0.00				0.00				0.00	
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制.....等）					0.00				0.00				0.00	
	百分比小計					0.00 %				0.00 %				0.00 %	
交通運輸(2)	主要道路寬度					-20.83				-20.83				-20.83	
	區段內道路平均寬度					-13.33				-3.33				-3.33	
	接近大型車站之程度					-5.00				0.00				0.00	
	站牌之接近程度或密集程度					3.00				3.00				3.00	
	交流道之有無及接近交流道之程度					-5.00				-5.00				-5.00	
	區段內道路規劃及闢建程度					5.00				5.00				5.00	
百分比小計					-36.16 %				-21.16 %				-21.16 %		
自然條件(3)	日照	2	稍優	2	稍優	0.00		3	普通	2.50		2	稍優	0.00	
	景觀					0.00				7.50				0.00	
	傾斜度					7.50				3.75				7.50	
	排水之良否					0.00				0.00				0.00	
	地勢					5.00				2.50				5.00	
百分比小計					12.50 %				16.25 %				12.50 %		
土地改良(4)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良					-5.00				0.00				0.00	
	百分比小計					-5.00 %				0.00 %				0.00 %	
公共建設(5)	接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校）					2.50				2.50				2.50	
	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）					2.00				4.00				2.00	
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度					0.00				5.00				0.00	
	接近觀光遊憩設施之程度					0.00				0.00				0.00	
	停車場地之便利程度					-3.75				3.75				-3.75	
	接近服務性設施之程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）					1.50				0.00				1.50	
百分比小計					2.25 %				15.25 %				2.25 %		
特殊設施(6)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度					3.75				0.00				3.75	
	殯葬設施之有無及接近程度					5.00				0.00				5.00	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度					5.00				0.00				5.00	
	百分比小計					13.75 %				0.00 %				13.75 %	
環境污染(7)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度					10.00				0.00				10.00	
	百分比小計					10.00 %				0.00 %				10.00 %	
其他影響因素(8)						-2.50				0.00				0.00	
	百分比小計					-2.50 %				0.00 %				0.00 %	
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)					-5.16 %				10.34 %				17.34 %	
備註欄	比準地或各比較標的														
	全案														

手冊註：優劣等級欄依各直轄市、縣(市)政府訂定之明細表填列，本手冊略

表5-2 影響地價區域因素分析明細表（商業用地）

案號：1040301-○○-○○2		比準地		比較標的1	實例編號	44	比較標的2	實例編號	55	比較標的3	實例編號	66
地價區段號		P018-00		P022-00			P036-00			P077-00		
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	優劣等級	修正百分比	
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）				0.00				0.00			0.00
	使用分區(使用地類別)				0.00				0.00			0.00
	建蔽率				0.00				0.00			0.00
	容積率				0.00				0.00			0.00
	有無禁止建築				0.00				0.00			0.00
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）				0.00				0.00			0.00
	百分比小計				0.00 %				0.00 %			0.00 %
交通運輸(2)	主要道路寬度				-20.83				-20.83			-20.83
	區段內道路平均寬度				-13.33				-3.33			-3.33
	接近大型車站之程度				-5.00				0.00			0.00
	站牌之接近程度或密集程度				3.00				3.00			3.00
	交流道之有無及接近交流道之程度				-5.00				-5.00			-5.00
	區段內道路規劃及闢建程度				5.00				5.00			5.00
	百分比小計				-36.16 %				-21.16 %			-21.16 %
自然條件(3)	排水之良否				0.00				2.50			0.00
	地勢				0.00				7.50			0.00
	百分比小計				0.00 %				10.00 %			0.00 %
公共建設(4)	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）				2.50				2.50			2.50
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度				2.00				4.00			2.00
	接近觀光遊憩設施之程度				0.00				3.00			0.00
	停車場地之便利程度				0.00				0.00			0.00
	百分比小計				4.50 %				9.50 %			4.50 %
特殊設施(5)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度				3.75				0.00			3.75
	殯葬設施之有無及接近程度				5.00				0.00			5.00
	廢棄物處理設施之有無及接近程度				5.00				0.00			5.00
	百分比小計				13.75 %				0.00 %			13.75 %
環境污染(6)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度				3.75				0.00			3.75
	百分比小計				3.75 %				0.00 %			3.75 %
工商活動(7)	百貨公司之有無、數量、接近程度				3.75				3.75			0.00
	金融機構之有無、數量、接近程度				4.00				4.00			4.00
	娛樂設施之有無、數量、接近程度				0.00				5.00			5.00
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度				0.00				5.00			5.00
	顧客通行量之多寡				5.00				0.00			5.00
	店舖之毗連狀態				5.00				0.00			5.00
	百分比小計				17.75 %				17.75 %			24.00 %
其他影響因素(8)					-2.50				0.00			0.00
	百分比小計				-2.50 %				0.00 %			0.00 %
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)				1.09 %				16.09 %			24.84 %
備註欄	比準地或各比較標的											
	全案											

手冊註：優劣等級欄依各直轄市、縣(市)政府訂定之明細表填列，本手冊略

表5-3 影響地價區域因素分析明細表（工業用地）

案號：1040301-○○-○○3		比準地		比較標的1	實例編號	77	比較標的2	實例編號	88	比較標的3	實例編號	99
地價區段號		P013-00		P055-00			P071-00			P099-00		
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比
土地使用管制(1)	都市計畫（內、外）					0.00			0.00			0.00
	使用分區(使用地類別)					0.00			0.00			0.00
	建蔽率					0.00			0.00			0.00
	容積率					0.00			0.00			0.00
	有無禁止建築					0.00			0.00			0.00
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）					0.00			0.00			0.00
	百分比小計					0.00 %			0.00 %			0.00 %
交通運輸(2)	主要道路寬度					-20.83			-20.83			-20.83
	區段內道路平均寬度					-13.33			-3.33			-3.33
	接近大型車站之程度					-5.00			0.00			0.00
	站牌之接近程度或密集程度					3.00			3.00			3.00
	交流道之有無及接近交流道之程度					-5.00			-5.00			-5.00
	區段內道路規劃及關建程度					5.00			5.00			5.00
	百分比小計					-36.16 %			-21.16 %			-21.16 %
自然條件(3)	傾斜度					0.00			2.50			0.00
	排水之良否					0.00			7.50			0.00
	地勢					7.50			3.75			7.50
	百分比小計					7.50 %			13.75 %			7.50 %
公共建設(4)	電力資源					2.50			2.50			2.50
	產業用水及設施					2.00			4.00			2.00
	污廢水及廢棄物處理設施之有無					0.00			5.00			0.00
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）					0.00			0.00			0.00
	百分比小計					4.50 %			11.50 %			4.50 %
土地改良(5)	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良					-5.00			0.00			0.00
	百分比小計					-5.00 %			0.00 %			0.00 %
其他影響因素(6)						-2.50			0.00			0.00
	百分比小計					-2.50 %			0.00 %			0.00 %
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)					-31.66 %			4.09 %			-9.16 %
備註欄	比準地或各比較標的											
	全案											

手冊註：優劣等級欄依各直轄市、縣(市)政府訂定之明細表填列，本手冊略

表5-4 影響地價區域因素分析明細表（農業用地）

案號：1040301-○○-○○○		比準地		比較標的1	實例編號	34	比較標的2	實例編號	56	比較標的3	實例編號	78
地價區段號		P100-00		P101-00			P102-00			P103-00		
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比
土地使用管制(1)	都市計畫(內、外)					0.00			0.00			0.00
	使用分區(使用地類別)					0.00			0.00			0.00
	百分比小計			0.00 %			0.00 %			0.00 %		
交通運輸(2)	接近聚落之程度					-15.00			-15.00			-15.00
	接近運銷中心程度					-3.33			-3.33			-3.33
	接近消費市場程度					0.00			0.00			0.00
	區段內道路規劃及闢建程度					3.00			3.00			3.00
	百分比小計			-15.33 %			-15.33 %			-15.33 %		
自然條件(3)	日照					2.50			2.50			0.00
	風勢					0.00			7.50			0.00
	地勢					7.50			3.75			7.50
	傾斜度					0.00			0.00			0.00
	保(排)水之良否					0.00			0.00			0.00
	土質					5.00			2.50			5.00
	百分比小計			15.00 %			16.25 %			12.50 %		
土地改良(4)	農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良					0.00			0.00			0.00
	百分比小計			0.00 %			0.00 %			0.00 %		
公共建設(5)	電力資源					2.50			2.50			2.50
	產業用水及設施					2.00			4.00			2.00
	百分比小計			4.50 %			6.50 %			4.50 %		
特殊設施(6)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度					0.00			0.00			3.75
	殯葬設施之有無及接近程度					0.00			0.00			3.75
	廢棄物處理設施之有無及接近程度					0.00			0.00			3.75
	百分比小計			0.00 %			0.00 %			3.75 %		
環境污染(7)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度					0.00			0.00			3.75
	百分比小計			0.00 %			0.00 %			3.75 %		
其他影響因素(8)						0.00			0.00			0.00
	百分比小計			0.00 %			0.00 %			0.00 %		
影響地價區域因素總修正數	=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)		4.17 %			7.42 %			9.17 %			
備註欄	比準地或各比較標的											
	全案											

手冊註：優劣等級欄依各直轄市、縣(市)政府訂定之明細表填列，本手冊略

表5-5 影響地價區域因素分析明細表（其他用地）

案號：1040301-○○-○○5		比準地		比較標的1	實例編號	53	比較標的2	實例編號	63	比較標的3	實例編號	75
地價區段號		P108-00		P155-00			P171-00			P199-00		
主要項目	修正細項	優劣等級		優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比	優劣等級		修正百分比
土地使用管制(1)	都市計畫(內、外)					0.00			0.00			0.00
	使用分區(使用地類別)					0.00			0.00			0.00
	建蔽率					0.00			0.00			0.00
	容積率					0.00			0.00			0.00
	百分比小計					0.00 %			0.00 %			0.00 %
交通運輸(2)	主要道路寬度					5.00			5.00			5.00
	區段內道路平均寬度					4.00			4.00			4.00
	接近聚落之程度					4.00			4.00			4.00
	站牌之接近程度或密集程度					3.00			3.00			3.00
	交流道之有無及接近交流道之程度					4.00			-4.00			-4.00
	區段內道路規劃及闢建程度					4.00			4.00			4.00
	百分比小計					24.00 %			16.00 %			16.00 %
自然條件(3)	日照					0.00			2.50			0.00
	傾斜度					7.50			3.75			7.50
	保(排)水之良否					0.00			0.00			0.00
	地勢					5.00			2.50			5.00
	百分比小計					12.50 %			8.75 %			12.50 %
公共建設(4)	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)					2.00			4.00			2.00
	停車場地之便利程度					-3.75			3.75			-3.75
	電力資源					-3.75			3.75			-3.75
	產業用水及設施					-3.75			3.75			-3.75
	接近服務性設施之程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)					1.50			0.00			1.50
	百分比小計					-7.75 %			15.25 %			-7.75 %
特殊設施(5)	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度					3.75			0.00			3.75
	殯葬設施之有無及接近程度					5.00			0.00			5.00
	廢棄物處理設施之有無及接近程度					5.00			0.00			5.00
	百分比小計					13.75 %			0.00 %			13.75 %
環境污染(6)	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度					10.00			0.00			10.00
	百分比小計					10.00 %			0.00 %			10.00 %
其他影響因素(7)						-2.50			0.00			0.00
	百分比小計					-2.50 %			0.00 %			0.00 %
影響地價區域因素總修正數					50.00 %			40.00 %			44.50 %	
備註欄	比準地或各比較標的											
	全案											

註：由地價查估單位依其他用地性質及「影響地價區域因素評價基準表」考慮其他用地區域因素調整項目中之修正細項。

手冊註：優劣等級欄依各直轄市、縣(市)政府訂定之明細表填列，本手冊略

表4 比較法調查估價表

估價基準日：104.03.01 案號：1040301-○○-○○○

調整項目	比較標的1		比較標的2		比較標的3		實例編號：	78
	條件	差異率	條件	差異率	條件	差異率		
0基本資料	比準地：宗地流水號	0006	比準地：宗地流水號	0006	比準地：宗地流水號	0006	實例編號：	78
	條件	○○鄉○○段○○小段35等地號	條件	○○鄉○○段○○小段○○地號	條件	○○鄉○○段○○小段○○地號	條件	差異率
土地正常單價								
交易日期	調整百分率		調整百分率		調整百分率			
調整至估價基準日單價(元/M ²)	區域因素調整百分率		區域因素調整百分率		區域因素調整百分率			
地價區段	7面積(M ²)	P100-00	P101-00	P102-00	P103-00			
1 宗地 條件	8寬度(M)	952	620	1550	930			
	9深度(M)	33	20	35	30			
	10形狀	29	31	44	30			
	11臨街情形	方形	方形	方形	不規則形			
	12地勢	單面臨街	單面臨街	單面臨街	非臨街地			
2 道路 條件	13道路種類	平坦	平坦	低窪	高亢			
	14前面道路寬度	農路	農路	農路	農路			
	15接近學校之程度	6	M	M	M			
	16接近市場之程度	-	-	-	-			
	17接近公園、廣場之程度	-	-	-	-			
3 接近 條件	18接近車站之程度	1,050	1,700	1,450	1,800			
	19接近高圍之程度	-	-	-	-			
	20嫌惡設施(類型)	○○市場	○○市場	○○市場	○○市場			
4 周邊 環境	21停車方便性	1,000	700	1,300	1,150			
	22使用分區或編定用地	○○車站	○○車站	○○車站	○○車站			
5 行政 條件	23建蔽率(%)	○○垃圾焚化場	○○垃圾焚化場	○○垃圾焚化場	○○垃圾焚化場			
	24容積率(%)	2500M	2400M	2450M	2500M			
	25有無禁限建	-	-	-	-			
	6其他	農牧用地	農牧用地	農牧用地	林業用地			
	合計	價格形成因素之相近程度	11.17%	較高	17.42%	普通	24.17%	較低
比較價格	試算價格	比較標的權重	16.309	50%	15.372	30%	15.254	20%
備註欄	比準地比較價格	15,817						
備註欄	比準地或各比較標的							
備註欄	全案							

填寫日期：○○年○○月○○日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

不動產估價師：

註：由地價查估單位依「土地徵收補償市價查估辦法」第20條及「影響地價個別因素評價基準表」考慮個別因素調整項目中1-5修正細項。

表6 徵收土地宗地市價估計表

案號：1040301-00-000

宗地流水號：0001 ~ 0005

個別因素調整項目	比準地：宗地流水號		0001		0002		0003		0004		0005	
	條件	宗地流水號	差異率	條件	宗地流水號	差異率	條件	宗地流水號	差異率	條件	宗地流水號	差異率
0 基本資料	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
比準地地價(元/M ²)	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
1 宗地條件	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
7面積(mi ²)	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
8寬度(M)	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
9深度(M)	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
10形狀	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
11臨街情形	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
12地勢	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
13道路種類	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
14面前道路寬度	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
15接近學校之程度	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
16接近市場之程度	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
17接近公園、廣場之程度	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
18接近車站之程度	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
19接近商圍之程度	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
20嫌惡設施(類型)	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
21停車方便性	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
22使用分區或編定用地	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
23建蔽率(%)	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
24容積率(%)	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
25有無禁限建	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
6其他	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
總調整率	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
宗地市價試算價格(元/M ²)	宗地流水號	0006	0001	0002	0003	0004	0005	宗地流水號	0004	宗地流水號	0005	宗地流水號
宗地市價(元/M ²)	條件	0006	0001	0002	0003	0004	0005	條件	0004	條件	0005	條件
備註欄	各宗地											
全案												

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

不動產估價師：

填寫說明：

1. 由地價查估單位取得需用土地人提供之宗地個別因素清冊後，依「土地徵收補償市價查估辦法」第20條及「影響地價個別因素評價基準表」考慮個別因素調整項目中1~5修正細項。

表9 徵收土地宗地市價評議表

案號：1040301-00-000

估價基準日：104.03.01

宗地流水號	鄉鎮市區	地價區段號	段小段	地號	面積 (M ²)	擬評市價 (元/M ²)	評定市價 (元/M ²)	備註
0001	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	30	878	15,900	照案通過	
0002	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	31等	530	15,200	15,100	合併評價單元、地勢低窪
0002-01	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	31	120		修正通過	
0002-02	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	31-1	210		修正理由	
0002-03	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	31-2	110		詳會議紀錄	
0002-04	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	31-3	90			
0003-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	32	4,456	15,000	照案通過	林業用地、地勢高亢、形狀不規則、非臨街地
0004-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	33	850	15,000	照案通過	形狀不規則、非臨街地
0005-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	34	330	15,500	照案通過	面積、寬度
0006-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	35等	952	15,900	照案通過	比準地、農牧用地、方形、單面臨街、地勢平坦
0006-01	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	35	609			
0006-02	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	35-1	343			
0007-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	36	363	13,900	照案通過	面積、深度
0008-00	○○鄉	P100-00	○○段○○小段	37	360	13,800	照案通過	面積、深度、非臨街地

表10 徵收土地宗地市價清冊

案號： 1040301-00-000
估價基準日： 104.03.01

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	○○鄉	○○段○○小段	30	878	15,900	
0002	○○鄉	○○段○○小段	31等	530	15,100	合併評價單元、地勢低窪
0002-01	○○鄉	○○段○○小段	31	120		
0002-02	○○鄉	○○段○○小段	31-1	210		
0002-03	○○鄉	○○段○○小段	31-2	110		
0002-04	○○鄉	○○段○○小段	31-3	90		
0003-00	○○鄉	○○段○○小段	32	4,456	15,000	林業用地、地勢高亢、形狀不規則、非臨街地
0004-00	○○鄉	○○段○○小段	33	850	15,000	形狀不規則、非臨街地
0005-00	○○鄉	○○段○○小段	34	330	15,500	面積、寬度
0006-00	○○鄉	○○段○○小段	35等	952	15,900	比準地、農牧用地、方形、單面臨街、地勢平坦
0006-01	○○鄉	○○段○○小段	35	609		
0006-02	○○鄉	○○段○○小段	35-1	343		
0007-00	○○鄉	○○段○○小段	36	363	13,900	面積、深度
0008-00	○○鄉	○○段○○小段	37	360	13,800	面積、深度、非臨街地

表11-1 市價變動幅度計算總表

基期：1030302-1030901

現期：1030902-1040301

作業分區：TEST01

範圍說明：TEST01全市

分類	實例件數m	比例BR	分類	實例件數m	比例BR
土地L	22	33.33%	都內土地L ₁	11	50.00%
			非都土地L ₂	11	50.00%
房地H	44	66.67%	都內房地H ₁	23	52.27%
			非都房地H ₂	21	47.73%
總件數	66	100.00%	總件數	66	100.00%

各類別單價平均值(元/M ²)		比例BR	加權後單價平均值(元/M ²)		變動幅度	
基期都內土地BL ₁	現期都內土地TL ₁	BRL ₁	基期土地AB _L	現期土地AT _L	土地變動幅度VL	市價變動幅度V
19,621	22,466	50.00%	10355.17	12042.83	116.30%	
基期非都土地BL ₂	現期非都土地TL ₂	BRL ₂				
1,090	1,620	50.00%				
基期都內房地BH ₁	現期都內房地TH ₁	BRH ₁	基期房地AB _H	現期房地AT _H	房地變動幅度VH	99.77%
29,140	24,932	52.27%	23374.86	21388.07	91.50%	
基期非都房地BH ₂	現期非都房地TH ₂	BRH ₂				
17,060	17,507	47.73%				
擬評變動幅度			99.77%			
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課(股)長：

主任(局、處、長)：

表11-2 市價變動幅度計算表

作業分區：TEST01都計內L1 範圍說明：都計內

單位：元/M²

期別	B基期：1030302-1030901			T現期：1030902-1040301		
序號	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價
1	115,942	3,987		5,203	3045	
2	6,215	6,095		48,326	5,203	
3	19,048	6,215	6,215	22,191	5,338	
4	34,783	6,917	6,917	85,474	13,918	13,918
5	23,411	19,048	19,048	13,918	15,882	15,882
6	55,691	23,411	23,411	3,045	22,191	22,191
7	34,765	27,368	27,368	5,338	24,359	24,359
8	6,917	34,765	34,765	15,882	25,645	25,645
9	6,095	34,783		24,359	32,800	32,800
10	3,987	55,691		32,800	39,171	
11	27,368	115,942		42,781	42,781	
12				25,645	48,326	
13				39,171	85,474	
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數		11	6	實例數	13	6
第25分位		2.75	以排序3~8計 算	第25分位	3.25	以排序4~9計 算
第75分位		8.25		第75分位	9.75	
基期市價單價平均值BL ₁			19,621	現期市價單價平均值TL ₁		22,466
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

註：實例數多於35筆請接續頁

表11-2 市價變動幅度計算表

作業分區：TEST01非都L2 範圍說明： 非都

單位：元/M²

期別	B基期：1030302-1030901			T現期：1030902-1040301		
序號	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價
1	1,227	844		4,841	838	
2	1,500	894		999	875	
3	5,398	901	901	875	904	
4	844	940	940	3,968	999	999
5	894	1,040	1,040	5,246	1,004	1,004
6	1,040	1,169	1,169	5,541	1,056	1,056
7	1,169	1,227	1,227	1,394	1,298	1,298
8	1,261	1,261	1,261	1,298	1,394	1,394
9	1,265	1,265		838	3,968	3,968
10	901	1,500		1,004	4,841	
11	940	5,398		1,056	5,246	
12				904	5,541	
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數		11	6	實例數	12	6
第25分位		2.75	以排序3~8計 算	第25分位	3	以排序4~9計 算
第75分位		8.25		第75分位	9	
基期市價單價平均值BL2			1,090	現期市價單價平均值TL2		1,620
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

註：實例數多於35筆請接續頁

表11-2 市價變動幅度計算表

作業分區：TEST01都計內HI 範圍說明： 都計內

單位：元/M²

期別	B基期：1030302-1030901			T現期：1030902-1040301		
序號	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價
1	47,073	14,353		30,832	13,209	
2	27,029	19,244		25,119	13,320	
3	34,600	21,849		30,144	13,699	
4	30,403	23,310		27,602	14,693	
5	34,806	23,434		21,684	16,803	
6	29,320	23,613	23,613	43,103	17,636	
7	39,545	25,427	25,427	31,155	18,895	
8	29,057	27,029	27,029	28,807	19,101	19,101
9	31,191	27,120	27,120	38,408	19,440	19,440
10	14,353	29,057	29,057	23,468	21,684	21,684
11	31,040	29,320	29,320	14,693	22,296	22,296
12	27,120	29,577	29,577	26,314	22,816	22,816
13	19,244	30,403	30,403	17,636	23,468	23,468
14	23,613	31,040	31,040	18,895	24,128	24,128
15	21,849	31,191	31,191	13,699	25,119	25,119
16	37,703	31,307	31,307	30,366	26,314	26,314
17	23,434	34,600	34,600	16,803	27,602	27,602
18	23,310	34,806		19,440	27,759	27,759
19	25,427	35,496		22,296	28,807	28,807
20	35,496	37,703		19,101	30,144	30,144
21	31,307	39,545		24,128	30,366	30,366
22	29,577	47,073		13,320	30,832	
23	63,581	63,581		136,147	31,155	
24				34,566	33,189	
25				13,209	34,566	
26				42,531	38,408	
27				27,759	42,531	
28				33,189	43,103	
29				22,816	136,147	
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數		23	12	實例數	29	14
第25分位		5.75	以排序6~17計 算	第25分位	7.25	以排序8~21計 算
第75分位		17.25		第75分位	21.75	
基期市價單價平均值BH ₁	29,140			現期市價單價平均值TH ₁	24,932	
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

註：實例數多於35筆請接續頁

表11-2 市價變動幅度計算表

作業分區：TEST01非都H2 範圍說明：非都

單位：元/M²

期別	B基期：1030302-1030901			T現期：1030902-1040301		
序號	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價	實例市價單價 P _{Lji}	排序後實例市 價單價P _{Lji}	百分位數 25~75間市價
1	21,022	8,251		30,975	5,795	
2	30,248	9,609		16,087	7,953	
3	29,580	11,726		25,433	9,301	
4	26,702	11,739		17,968	10,032	
5	32,704	12,329		22,788	11,791	
6	58,267	13,151	13,151	9,301	12,458	
7	9,609	14,770	14,770	17,810	12,907	
8	17,569	14,998	14,998	25,305	13,110	13,110
9	19,247	15,314	15,314	12,907	13,390	13,390
10	17,348	17,348	17,348	14,759	14,473	14,473
11	12,329	17,569	17,569	14,473	14,759	14,759
12	14,770	18,399	18,399	13,390	16,087	16,087
13	11,739	18,785	18,785	12,458	16,552	16,552
14	18,399	19,247	19,247	7,953	17,810	17,810
15	22,535	21,022	21,022	11,791	17,968	17,968
16	15,314	22,535		28,808	18,783	18,783
17	13,151	26,702		26,886	19,101	19,101
18	18,785	29,580		16,552	19,309	19,309
19	14,998	30,248		33,079	19,750	19,750
20	8,251	32,704		10,032	21,217	21,217
21	11,726	58,267		13,110	22,788	22,788
22				19,750	25,305	
23				19,101	25,433	
24				21,217	26,886	
25				29,741	28,808	
26				18,783	29,105	
27				29,105	29,741	
28				5,795	30,975	
29				19,309	33,079	
30						
31						
32						
33						
34						
35						
實例數	21	10		實例數	29	14
第25分位	5.25	以排序6~15計 算		第25分位	7.25	以排序8~21計 算
第75分位	15.75		第75分位	21.75		
基期市價單價平均值BH ₂	17,060			現期市價單價平均值TH ₂	17,507	
備註欄						

填寫日期： 年 月 日 承辦員：

課（股）長：

主任（局、處長）：

註：實例數多於35筆請接續頁

表12 市價變動幅度評議表

基期：1030302-1030901

現期：1030902-1040301

作業分區	範圍說明	擬評變動幅度 (%)	評定變動幅度 (%)
TEST01	TEST01全市	99.77	照案通過
△△	△△鎮全鎮	103.63	照案通過
◎◎	◎◎鎮、☆☆鎮及◇◇鎮共3鎮全部	103.13	照案通過
☆☆			
◇◇			
□□-1	□□鄉內介於**、※※、■●間之區域	97.53	照案通過
□□-2	□□鄉內介於*※、※*、※■間之區域	110.89	照案通過
□□-3	□□鄉內介於**、※*※、■*■間之區域	90.71	照案通過

表13 市價變動幅度表

現期：1030902-1040301

基期：1030302-1030901

作業分區	範圍說明	評定變動幅度(%)
○○	TEST01全市	99.77
△△	△△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	110.89
□□-3	□□鄉內介於**、※※※、■ * ■ 間之區域	90.71

表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-00-0000

年期	1040301	區段編號	P003-00	區段範圍	0000000000000000
毗鄰各非公共設施保留地地價區段					
區段	區段號	區段線長度(CM)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P002-00	8,222	4,000		
	P004-00	8,313	3,500		
	P005-00	4,156	-	公共設施保留地不納入計算	
	P007-00	4,125	-	公共設施保留地不納入計算	
	合計	16,535	3,800		

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

不動產估價師：

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)

案號：1040301-○○-○○○○

年期	1040301	區段編號	P003-01	區段範圍	○○鄉○○○○○○○○○○
距離最近之三個同性質地價區段					
區段地價計算結果	區段號	區段地價 (元/M ²)	影響地價 區域因素 總修正數	調整區 段地價 (元/M ²)	備註
	○○鄉P002-01	15,000	4.17%	15,626	
	○○鄉P002-02	19,000	-6.29%	17,805	
	☆○○鄉P004-01	14,000	5.23%	14,732	
	平	均		16,100	高於3區段(3,800)

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)：

不動產估價師：

表14 比準地地價估計表

案號：1040301-00-0000 估價基準日：1040301

區段號	比準地基本資料				估值(元/M ²)及權重				比準地地價(元/M ²)	決定理由
	宗地流水號	鄉鎮市區	段小段名稱	地號	比較價格	權重	收益價格	權重		
P002-00	0003	○○鄉	○○段 ○○小段	123	4,321	100%	-	0%	4,400	○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
P004-00	0005	○○鄉	◎◎段 ◎◎小段	456	3,513	70%	3,218	30%	3,500	◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇ ◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇ ◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇ ◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇ ◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇
P100-00	0006	○○鄉	○○段 ○○小段	35等地號	15,817	100%	-	0%	15,900	△△△△△△△△△△△△△△△△△△ △△△△△△△△△△△△△△△△△△ △△△△△△△△△△△△△△△△△△ △△△△△△△△△△△△△△△△△△ △△△△△△△△△△△△△△△△△△ △△△△△△△△△△△△△△△△△△
									0	
									0	

填寫日期： 年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)： 不動產估價師：

土地徵收補償市價查估辦法

中華民國 103 年 11 月 14 日內政部台內地字第 1031302454 號令修正發布

中華民國 104 年 1 月 30 日內政部台內地字第 10413006727 號令發布，定自中華民國 104 年 3 月 1 日施行

第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。

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。

第三條 直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。

不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。

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。

第五條 前條第一款所定基本圖籍及資料，包括下列事項：

- 一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。
- 二、地籍圖檔。
- 三、地價區段略圖。

四、其他有關圖籍及資料。

第六條 依第四條第二款調查實例，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。

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。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

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。

第九條 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、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因素之資料等。

前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

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。

第十一條 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

第十二條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。

第十三條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例

總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=正常買賣總價格÷土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格=該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

（二）該買賣實例土地權利單價=該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。

（三）土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地價格=該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

（二）土地正常買賣單價=該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。

第十四條 以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

第十五條 買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。

第十六條 依本辦法辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

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。

前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。

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。

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。

第二十條 預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。

前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價

基準表之最大影響範圍內調整。

依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。

第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。

前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：

- 一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。
- 二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

第二十一條 比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

- 一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。
- 二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。
- 三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
- 四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

依第二十七條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

第二十二條 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。

第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

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，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。

公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。

第二十三條 前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：

- 一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。
- 三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。
- 四、以各區段線長度之和為總長度。
- 五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各

區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

第二十四條 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。

第二十五條 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。

第二十六條 一併徵收其徵收當期已逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價依第四條至前條規定查估；未逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價查估方式如下：

一、屬公共設施保留地者：依第二十二條至前條規定辦理。

二、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地相同者：按原被徵收土地之宗地地價辦理。

三、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地不同者：以所屬地價區段比準地市價進行個別因素修正或個案查估。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：

一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。

二、分期計算實例市價單價並排序。

三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。

四、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。

前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。

第二十八條 需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每

年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。

第二十九條 依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年二月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

第三十條 依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。

第三十一條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第三十二條 本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。

第三十三條 本辦法施行日期另定之。

土地徵收補償市價查估辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第三條 直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。 不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。</p>	<p>第三條 直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。 不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。</p> <p>三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。</p> <p>四、估計實例土地正常單價。</p> <p>五、選取比準地及查估比準地地價。</p> <p>六、估計預定徵收土地宗地單位市價。</p> <p>七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。</p>	<p>實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。</p> <p>三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。</p> <p>四、估計實例土地正常單價。</p> <p>五、選取比準地及查估比準地地價。</p> <p>六、估計預定徵收土地宗地單位市價。</p> <p>七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。</p>	
<p>第五條 前條第一款所定基本圖籍及資料，包括下列事項：</p> <p>一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、<u>河川或排水圖籍</u>。</p> <p>二、地籍圖檔。</p> <p>三、地價區段略圖。</p> <p>四、其他有關圖籍及資料。</p>	<p>第五條 前條第一款所稱基本圖籍及資料，包括下列事項：</p> <p>一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖。</p> <p>二、<u>地籍藍晒圖或地籍圖檔</u>。</p> <p>三、地價區段略圖。</p> <p>四、其他有關圖籍及資料。</p>	<p>一、考量部分土地位於河川管制範圍內，受水利法管制，為使地價區段劃分更為正確合理，第一款增訂蒐集「河川或排水圖籍」，由水利單位於依本辦法第二十條規定報送宗地個別因素資料及地籍圖時一併提供，以資周全。</p> <p>二、序文酌作文字修正，另配合實務作業情形，刪除第二款「地籍藍晒圖」。</p>
<p>第六條 依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，<u>並得</u>蒐集市場收</p>	<p>第六條 依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，<u>無</u>市場買賣實例</p>	<p>一、第一項雖規定得採收益實例，惟僅能於無市場買賣實例之情況下辦理</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>者，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實例調查估價表。</p> <p>前項收益實例，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。</p> <p>第一項調查得向當事人、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）為之。</p>	<p>查估。故考量倘該區之買賣實例不宜採用，應得權衡勘估標的之收益面價值估計真實價格。此外，修正得採收益實例以收益法估計收益價格，亦能減輕區段內買賣實例狀況因無法量化修正而需全面排除適用，改採區段外買賣實例可能造成民眾質疑市價查估公平及合理性之情況，爰修正第一項。</p> <p>二、第二項、第三項酌作文字修正。</p>
<p>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：</p> <p>一、急買急賣或急出租急承租。</p> <p>二、期待因素影響之交易。</p> <p>三、受債權債務關係影響之交易。</p> <p>四、親友關係人間之交易。</p> <p>五、畸零地或有合併使用之交易。</p>	<p>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實例調查估價表。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：</p> <p>一、急買急賣。</p> <p>二、期待因素影響之交易。</p> <p>三、受債權債務關係影響之交易。</p> <p>四、親友關係人間之交易。</p> <p>五、畸零地或有合併使用之交易。</p> <p>六、地上物處理有糾</p>	<p>第一款配合收益法之採用，收益實例如有急出租、急承租亦須進行適當修正，故酌作修正，以資妥適。</p>

<p>六、地上物處理有糾紛之交易。</p> <p>七、拍賣。</p> <p>八、公有土地標售、讓售。</p> <p>九、受迷信影響之交易。</p> <p>十、包含公共設施用地之交易。</p> <p>十一、人為哄抬之交易。</p> <p>十二、與法定用途不符之交易。</p> <p>十三、其他特殊交易。</p>	<p>紛之交易。</p> <p>七、拍賣。</p> <p>八、公有土地標售、讓售。</p> <p>九、受迷信影響之交易。</p> <p>十、包含公共設施用地之交易。</p> <p>十一、人為哄抬之交易。</p> <p>十二、與法定用途不符之交易。</p> <p>十三、其他特殊交易。</p>	
<p>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：</p> <p>一、<u>交易價格、租金或權利金等</u>及各項稅費之負擔方式。</p> <p>二、有無特殊付款方式。</p> <p>三、實例狀況。</p> <p>四、<u>有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。</u></p>	<p>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實例調查估價表：</p> <p>一、交易價格及各項稅費之負擔方式。</p> <p>二、有無特殊付款方式。</p> <p>三、實例狀況。</p>	<p>一、第一款配合實務作業就收益實例查證確認事項酌作文字修正。</p> <p>二、因國內房地產交易普遍隱含建物裝潢費用，有無裝潢為交易雙方議價之重點，對價格具有一定影響程度。為使交易總價合理反映市場正常交易價格，爰增訂第四款，以利查估人員視個案狀況考量裝潢費用對個案價格之影響。</p>
<p>第九條 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地<u>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</u></p>	<p>第九條 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地<u>使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現</u></p>	<p>「環境污染」原為地價區段<u>勘查表</u>中主要項目「特殊設施」之細項，係考量各地價區段有無污染之事實狀態，與其他細項考量各地價區段有無特殊設施之涵義不盡相同，爰</p>

<p>屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。</p> <p>前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。</p>	<p>況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。</p> <p>前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。</p>	<p>獨立為一新主要項目，以資明確。</p>
<p>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，<u>原則</u>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、<u>環境污染</u>、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、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。</p> <p>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</p>	<p>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，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、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、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。</p> <p>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</p>	<p>一、地價區段以鄉、鎮、市、區之單一行政區劃分，對於同一都市計畫或同一供需圈但分屬不同行政區而情形相同或相近之被徵收土地，因分割不同地價區段，致查估結果產生差異。爰第一項修正以鄉（鎮、市、區）之單一行政區為地價區段劃分原則，並得由查估單位考量實地條件，因地制宜劃分地價區段，使查估結果更符合當地狀況。</p> <p>二、第一項所列各項影響地價區域因素配合第九條第一項規定修正。</p> <p>三、對於同一公共設施保留地因分期或分區以多次徵收方式取得者，為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，爰增訂第五項關於此類公共</p>

<p>，視為一個地價區段另編區段號。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>另編區段號。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>設施保留地地價區段劃設原則。</p>
<p>第十一條 地價區段之界線，應以<u>地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。</u></p>	<p>第十一條 地價區段之界線，應以道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。</p>	<p>明定地價區段之界線，可以地形地貌等自然界線為考量，酌作文字修正。</p>
<p>第十二條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。</p>	<p>第十二條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十三條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：</p> <p>一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常</p>	<p>第十三條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：</p> <p>一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常</p>	<p>本條未修正。</p>

買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：
土地正常買賣單價 = 正常買賣總價格 ÷ 土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格 = 該買賣實例房地價格 - 該買賣實例建物成本價格。

（二）該買賣實例土地權利單價 = 該買賣實例土地權利價格 ÷ 該買賣實例土地持分面

買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：
土地正常買賣單價 = 正常買賣總價格 ÷ 土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格 = 該買賣實例房地價格 - 該買賣實例建物成本價格。

（二）該買賣實例土地權利單價 = 該買賣實例土地權利價格 ÷ 該買賣實例土地持分面

<p>積。</p> <p>(三)土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。</p> <p>四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：</p> <p>(一)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。</p> <p>(二)土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。</p>	<p>積。</p> <p>(三)土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。</p> <p>四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：</p> <p>(一)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。</p> <p>(二)土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。</p>	
<p>第十四條 以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。</p>	<p>第十四條 以收益實例查估土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。</p>	<p>配合第六條修正得蒐集市場收益實例採收益法估計比準地收益價格，爰依所採估價方法修正價格名稱，以利區別本辦法第十九條條文採用比較法推估之比較價格。</p>
<p>第十五條 買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦</p>	<p>第十五條 買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦</p>	<p>本條未修正。</p>

理。	理。	
<p>第十六條 依本辦法辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。</p>	<p>第十六條 依本辦法辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第十七條 依第十三條<u>估計之土地正常單價</u>或第十四條<u>採用之收益實例租金或權利金</u>應調整至估價基準日。</p> <p>前項估價基準日<u>為每年九月一日者</u>，案例蒐集期間以<u>當年三月二日至九月一日為原則</u>。估價基準日<u>為三月一日者</u>，案例蒐集期間以<u>前一年九月二日至當年三月一日為原則</u>。</p> <p><u>前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。</u></p>	<p>第十七條 依第十三條或第十四條<u>估計之土地正常單價</u>應調整至估價基準日。</p> <p>前項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為當年三月二日至九月一日。但屬第二十七條第一項但書規定者，估價基準日指三月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年三月一日。</p>	<p>一、配合第六條修正得蒐集市場收益實例之實務作業需要，第一項酌作文字修正。</p> <p>二、案例蒐集期間原以六個月為限，惟對於不動產市場較不活絡之地區或查估標的使用分區特殊時，因成交案例稀少，於六個月期間內常難有適當案例，以致需跨區選擇案例。為利蒐集適當實例，以估計合理市價，故第二項酌作文字修正，並增訂第三項，即估價基準日為當年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則，放寬為一年則為自前一年九月二日至當年九月一日；估價基準日為當年三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則，放寬為一年則為自前一年三月</p>

		<p>二日至當年三月一日。</p> <p>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例，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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。</p> <p>地價區段內無法選取或不宜選取</p>	<p>第十九條 比準地地價之查估，應填載比準地地價估計表，其估計方法如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。</p> <p>地價區段內無法選取比較標的者，得於其他地區選取</p>	<p>一、第一項規定係採比較法估計比準地之比較價格，配合第六條修正得蒐集市場收益實例採收益法估計比準地收益價格，爰依所採估價方法修正價格名稱及修正作業表格名稱，並增列第四項綜合評估比較價格及收益價格以決定比準地地價，增列第五項作業書表，以資明確。</p> <p>二、於都市計畫整體開發區內或重大建設工程之鄰近地區，常見投機炒作及隱含期待因素之交易，以致成交價格</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。</u></p> <p><u>比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。</u></p>	<p>，估計時應進行區域因素及個別因素調整。</p> <p>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。</p>	<p>非屬市場正常交易價格，該實例應不予採用。故第二項酌作文字修正，以利合理查估徵收補償市價。</p>
<p>第二十條 預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。</p> <p>前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響</p>	<p>第二十條 預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。</p> <p>前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響</p>	<p>需用土地人填報之宗地個別因素清冊資料，涉及後續查估單位對地價區段劃分、區域及個別因素調整之合理性，其中以行政條件(即土地使用管制條件)之界定影響至鉅，爰將現行土地徵收補償市價查估作業手冊對於行政條件之填寫方式增訂為第五項，以資明確。</p>

<p>地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。</p> <p>依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。</p> <p>第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。</p> <p><u>前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：</u></p> <p><u>一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。</u></p> <p><u>二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。</u></p>	<p>地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。</p> <p>依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。</p> <p>第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。</p>	
<p>第二十一條 比準地</p>	<p>第二十一條 比準地</p>	<p>一、比準地地價、宗地</p>

<p>地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：</p> <p>一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。</p> <p>二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。</p> <p>三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。</p> <p>四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。</p> <p><u>依第二十七條</u> <u>土地市價變動幅度</u> <u>調整之宗地市價單</u> <u>價尾數無條件進位</u> <u>至個位數。</u></p>	<p>地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：</p> <p>一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。</p> <p>二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。</p> <p>三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。</p> <p>四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。</p>	<p>市價計算涉及民眾權益，考量此價格查估係就被徵收土地所有權人特別犧牲之補償，爰其尾數以無條件進位計算。</p> <p>二、惟按土地市價變動幅度調整後之宗地地價尾數，因前已經過比準地尾數進位及宗地地價尾數進位共二次進位，於市價變動幅度計算結果再次按第一項方式進位，將造成重複進位，故新增第二項以資妥適。</p>
<p>第二十二條 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。</p>	<p>第二十二條 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。</p>	<p>一、延續第一項條文意旨，以次項定義說明前項規定，於法制面及執行面較為明確，故第四項移列第二項並酌作文字修正，第二項、第三項移列為第三項、第四項。</p>

<p><u>前項非公共設施保留地地價區段</u>，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。</p> <p><u>第一項</u>所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。</p> <p>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，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。</p> <p>公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地</p>	<p>前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。</p> <p>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，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。</p> <p><u>第一項公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地地價區段</u>，以其比準地地價為區段地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。</p> <p>公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，尾數進位方式依第二十一條辦理。</p> <p>區段徵收範圍</p>	<p>二、零星建築用地經劃屬公共設施保留地地價區段須另計算以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價，惟若三個同使用性質地價區段與該公共設施保留地地價區段距離較遠，其間區域因素之差異得予以考量，故修正第四項。</p> <p>三、公共設施保留地區段地價前已於毗鄰非公共設施保留地比準地尾數計算時進位，跨區段宗地於計算宗地單價時如依修正條文第二十一條規定方式進位，將造成重複進位，故修正第五項後段文字以資妥適。</p> <p>四、區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價以區內非公共設施保留地區段地價平均計算，係考量區內土地所有權人間之公平性。於實務作業中，區段徵收型態繁多，遇有部分個案區內無毗鄰非公共設施保留地，爰第六項酌作文字修正，並就擬以跨區區段徵收辦理之公共設施</p>
--	---	--

<p>單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。</p> <p>區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。</p>	<p>內之公共設施保留地市價徵收補償計算方式，應以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算。</p>	<p>保留地，基於本條例第三十條規定，故於後段新增但書，該等公共設施保留地區段地價仍依第一項規定辦理查估。</p>
<p>第二十三條 前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。 二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。 三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或 	<p>第二十三條 前條第二項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。 二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。 三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或 	<p>序文配合前條項次變更酌作文字修正。</p>

<p>坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。</p> <p>四、以各區段線長度之和為總長度。</p> <p>五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。</p>	<p>坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。</p> <p>四、以各區段線長度之和為總長度。</p> <p>五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。</p>	
<p>第二十四條 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。</p>	<p>第二十四條 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第二十五條 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。</p>	<p>第二十五條 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第二十六條 一併徵收其徵收當期已逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價依第四條至前條規定查估；未逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價查估方式如下：</p> <p>一、屬公共設施保留地者：依第二十二條至前條規定辦理。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、對一併徵收土地之徵收補償市價查估方式予以規範，以利實務作業據以執行。</p> <p>三、徵收當期之定義依本條例施行細則第三十條第一項規定辦理。</p>

<p>二、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地相同者：按原被徵收土地之宗地地價辦理。</p> <p>三、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地不同者：以所屬地價區段比準地市價進行個別因素修正或個案查估。</p>		
<p><u>第二十七條</u> 直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：</p> <p>一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。</p> <p>二、分期計算實例市價單價並排序。</p> <p>三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。</p> <p>四、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。</p> <p>前項市價變動幅度計算之作業分</p>	<p><u>第二十六條</u> 各直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：</p> <p>一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。</p> <p>二、分期計算實例市價單價並排序。</p> <p>三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。</p> <p>四、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。</p> <p>前項市價變動幅度計算，原則以鄉</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、酌作文字修正，以資明確。</p>

<p>區，原則以鄉(鎮、市、區)為單位，並得將地價變動情形相近之鄉(鎮、市、區)合併計算；鄉(鎮、市、區)內地價變動差異大之地區，得予分開計算。</p>	<p>、鎮、市、區為單位，並得將地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區合併計算；鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算。</p>	
<p>第二十八條 需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣(市)主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。</p> <p>需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣(市)主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣(市)主管機關，或協調直轄市、縣(市)主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。</p>	<p>第二十七條 需用土地人依第二十條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣(市)主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。</p> <p>需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣(市)主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣(市)主管機關，或協調直轄市、縣(市)主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第二十九條 依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年底前提提供需用土地人，作為通知之次年報送徵</p>	<p>第二十八條 依第二十一條計算之宗地市價應於每年年底前完成評議作業，次年一月前提提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收</p>	<p>一、條次變更。 二、為增加土地徵收補償市價查估作業、評議與報送徵收計畫期間配搭之彈性，爰酌作文字修正。</p>

<p>收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。</p>	<p>補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年六月底前提完成評議作業，七月前提提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。</p>	
<p><u>第三十條</u> 依<u>第二十七條</u>計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。</p>	<p><u>第二十九條</u> 依<u>第二十六條</u>計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。</p>	<p>一、條次變更。 二、條文配合條次變更酌作文字修正。</p>
<p><u>第三十一條</u> 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第三十條</u> 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p><u>第三十二條</u> 本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。</p>		<p>一、<u>本條</u>新增。 二、為維持同一查估案件作業一致性與公平性，避免發生修正前後法令適用之困擾，爰規範本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。</p>
<p><u>第三十三條</u> 本辦法<u>施行日期</u>另定之。</p>	<p><u>第三十一條</u> 本辦法自本條例<u>第三十條</u>施行之日施行。</p>	<p>一、條次變更。 二、本次修正條文通過後相關查估書表格式內容及作業系統尚須配合修正，爰施行日期另定，以資配合。</p>

土地徵收條例（節錄）

中華民國 89 年 2 月 2 日總統（89）華總一義字第 8900023570 號令公布
 中華民國 91 年 12 月 11 日總統華總一義字第 09100239080 號令增訂第 36-1 條條文

中華民國 101 年 1 月 4 日總統華總一義字第 10000300191 號令修正公布第 1、5、7、10、11、13、15、20、22、25、27、29、30、33、38、40、44、49～52、53～55、58、59、63 條條文及第五章章名；增訂第 3-1、3-2、13-1、18-1、34-1、43-1、52-1 條條文；第 30 條之施行日期，由行政院定之

第十一條 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

前項協議之內容應做成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

第十八條 直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。

前項公告之期間為三十日。

第二十條 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。

需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：

一、於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依第二十二條規定提

交地價評議委員會復議。

二、經應受補償人以書面同意延期或分期發給。

三、應受補償人拒絕受領或不能受領。

四、應受補償人所在地不明。

第二十一條 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。

前項補償費未發給完竣前，得繼續為從來之使用。但合於第二十七條但書規定者，不在此限。

第二十二條 權利關係人對於第十八條第一項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

第三十條 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，每六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。

第三十九條 區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。

抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。

第四十三條 區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

第五十七條 需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。

前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

前項土地所有權人原設定地上權取得之對價，應在徵收補償地價內扣除之。

地上權徵收補償辦法，由中央目的事業主管機關

會同中央主管機關定之。

第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十三條 本條例自公布日施行。

本條例中華民國一〇〇年十二月十三日修正之第三十條之施行日期，由行政院定之。

土地徵收條例施行細則(節錄)

中華民國 91 年 4 月 17 日內政部台內地字第 0910005532 號令訂定

中華民國 95 年 12 月 8 日內政部內授中辦地字第 0950053136 號令修正發布第 52 條條文

中華民國 98 年 10 月 23 日內政部內授中辦地字第 0980050755 號令增訂第 51 條條文

中華民國 101 年 6 月 27 日內政部台內地字第 1010228473 號令修正

第二十三條 權利關係人對於徵收補償價額，不服直轄市或縣(市)主管機關依本條例第二十二條第二項規定所為查處者，應於查處通知送達之日起三十日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送直轄市或縣(市)主管機關。

第三十條 本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。

前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。

第三十一條 本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第六十三條第二項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

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，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。

預定徵收土地之市價依本條例第三十條第二項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第六十三條規定重新計算後，作為徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。

第三十一條之一 依本條例第三十條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料函文通知直轄市、縣(市)主管機關。

需用土地人為前項之通知，應於每年九月一日前送

達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。

影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)

內政部 104 年 1 月 30 日以台內地字第 10413006723 號令修正發布，自 104 年 3 月 1 日生效

1. 影響住宅用地區域因素評價基準表

主要項目	細 項	最大影響範圍 (百分比)			
		高級住宅用地	中級住宅用地	普通住宅用地	村里鄰住宅用地
土地使用管制	都市計畫(內、外)	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區(使用地類別)	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	10.0	10.0	10.0	10.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制.....等)	50.0	50.0	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0	25.0	25.0	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	5.0	10.0	10.0	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	5.0	12.0	12.0	12.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	8.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	日照	5.0	10.0	10.0	10.0
	景觀	20.0	15.0	10.0	5.0
	傾斜度	20.0	15.0	15.0	10.0
	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良	30.0	30.0	20.0	20.0
公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)	5.0	10.0	10.0	10.0
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	3.0	8.0	8.0	8.0
	接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度	10.0	10.0	10.0	10.0
	接近觀光遊憩設施之程度	5.0	6.0	6.0	4.0
	停車場地之便利程度	4.0	10.0	15.0	4.0
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	4.0	6.0	6.0	6.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	15.0	15.0	15.0	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
環境污染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	20.0	20.0	20.0	20.0
其他影響因素					

- 註：1. 「高級住宅用地」係指街廓或宗地規劃整齊，基地廣大方整，建築品質良好，格調甚佳，注重室內裝潢與設計，環境優雅寧適，空地比例大並經適當整理，備有停車場位，居民所得、職業或階層達到相當水準，且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。
2. 「中級住宅用地」係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間，建築品質、格調均佳，環境清靜，空地比例適當，公共設施完善，無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入，附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業，生活便利之住宅用地。
3. 「普通住宅用地」係指環境品質不高，建築材料普通，格調較少變化，區內除住宅外，尚有店舖、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入，公共設施屬一般水準之住宅用地。
4. 「村里鄰住宅用地」係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區，建築規劃不甚完善，較少高層建物，公共設施普遍不足，且缺乏服務性商店或設施，生活不甚便利之住宅用地。

2. 影響商業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）			
		高度商業用地	中度商業用地	普通商業用地	村里鄰商業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0	20.0	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	15.0	15.0	15.0	15.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0	50.0	40.0
交通運輸	主要道路寬度	30.0	30.0	30.0	30.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0	20.0	10.0
	站牌之接近程度或密集程度	10.0	8.0	8.0	8.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	8.0	8.0	10.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	8.0	8.0	8.0	3.0
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	3.0
	停車場地之便利程度	20.0	15.0	10.0	6.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	8.0
	殯葬設施之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
環境污染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	8.0	6.0	6.0	4.0
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	金融機構之有無、數量、接近程度	4.0	4.0	4.0	4.0
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	顧客通行量之多寡	30.0	30.0	30.0	20.0
	店舖之毗連狀態	20.0	20.0	20.0	10.0
其他影響因素					

- 註：1. 「高度商業用地」係指大都市之市中心或副都心，商業活動極度繁榮，土地利用及街道系統規劃完善，利用程度極高，對外交通便利，提供區域性或全市性之商業服務，備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市場娛樂場所或其他高級專賣店，以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。
2. 「中度商業用地」係指高度商業用地外圍之商業地帶，中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心，商業活動頗為繁榮，土地規劃佳，利用程度頗高，對外交通便利，提供全市性或地區性商業服務，備有百貨公司、電影業、服飾店、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店，以及地區性之金融機構、事務所或商務中心之地區。
3. 「普通商業用地」係指次高度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心、或服務範圍較小之商業地帶，以提供家庭日用品、食品、衣物販賣等服務為主，且土地使用性質較為混雜之商業地區。
4. 「村里鄰商業用地」係指社區或村里鄰住宅區內，以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

3.影響工業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）	
		大規模工業用地	中小規模工業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0	20.0
	建蔽率	12.0	12.0
	容積率	50.0	50.0
	有無禁止建築	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	40.0	40.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	8.0	10.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	30.0	30.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0
自然條件	傾斜度	15.0	15.0
	排水之良否	30.0	30.0
	地勢	20.0	20.0
公共建設	電力資源	15.0	15.0
	產業用水及設施	30.0	30.0
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	20.0	20.0
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	4.0	6.0
土地改良	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良	20.0	20.0
其他影響因素			

註：1.「大規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 100,000 m²以上，而以 30,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

2.「中小規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 10,000 m²以下，而以 3,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

4.影響農業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0
	使用分區（使用地類別）	20.0
交通運輸	接近聚落之程度	15.0
	接近運銷中心程度	15.0
	接近消費市場程度	15.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然條件	日照	10.0
	風勢	10.0
	地勢	20.0
	傾斜度	20.0
	保（排）水之良否	30.0
	土質	15.0
土地改良	農地改良（耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良	25.0
公共建設	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	20.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	20.0
環境污染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	30.0
其他影響因素		

註：「農業用地」指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

- 1.供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- 2.供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- 3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

5.影響其他用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)
土地使用管制	都市計畫(內、外)	30.0
	使用分區(使用地類別)	30.0
	建蔽率	10.0
	容積率	50.0
交通運輸	主要道路寬度	25.0
	區段內道路平均寬度	20.0
	接近聚落之程度	20.0
	站牌之接近程度或密集程度	15.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	20.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然條件	日照	10.0
	傾斜度	10.0
	保(排)水之良否	30.0
	地勢	20.0
公共建設	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)	8.0
	停車場地之便利程度	10.0
	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	10.0
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	10.0
	殯葬設施之有無及接近程度	10.0
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	10.0
環境污染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	20.0
其他影響因素		

註：1.「其他用地」指非得歸屬住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地之其他使用性質土地。

2.由各直轄市、縣(市)政府自行定義轄區內採「其他用地」區域因素查估之用地。

3.以「其他用地」作業之個案，得依用地性質免予考慮部分細項。

影響地價個別因素評價基準表

內政部 104 年 1 月 30 日以台內地字第 10413006723 號令修正發布，自 104 年 3 月 1 日生效

主要項目	細項	最大影響範圍(百分比)				
		住宅用地	商業用地	工業用地	農業用地	其他用地
1.宗地條件	7.面積	10	10	10	10	10
	8.寬度	5	10	5	5	5
	9.深度	5	5	5	5	5
	10.形狀	10	10	10	10	10
	11.臨街情形	30	30	20	5	15
	12.地勢	10	10	10	10	10
2.道路條件	13.道路種類	5	5	5	5	5
	14.面前道路寬度	15	20	15	10	15
3.接近條件	15.接近學校之程度	10	10	-	-	10
	16.接近市場之程度	10	10	10	10	10
	17.接近公園、廣場之程度	15	10	-	-	10
	18.接近車站之程度	20	20	15	10	15
	19.接近商圈之程度	15	20	-	-	15
4.周邊環境條件	20.嫌惡設施	10	10	10	10	10
	21.停車方便性	5	15	5	-	5
5.行政條件	22.使用分區或編定用地	15	15	15	10	10
	23.建蔽率	10	10	10	-	10
	24.容積率	50	50	30	-	30
	25.有無禁限建	50	50	50	-	50
6.其他		30	30	30	30	30

說明：

- 一、住宅用地指依其法定用途，為住宅使用或類似使用之用地。
- 二、商業用地指依其法定用途，為商業使用或類似使用之用地。
- 三、工業用地指依其法定用途，為工業使用或類似使用之用地。
- 四、農業用地指依其法定用途，為農業使用或類似使用之用地。
- 五、其他用地指非得歸屬上述使用之用地，如水利用地、交通用地等。
- 六、各類用地細項考量得依各類用地性質，免予考慮部分細項。
- 七、最大影響範圍(%)為「-」者，該項不予考慮調整。各類用地得因應個案之不同情形，免予考慮部分細項。
- 八、公共設施保留地、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，經劃屬公共設施保留地，其市價之計算依土地徵收條例施行細則相關規定辦理。
- 九、宗地如屬不規則形，寬度、深度得不予考量。
- 十、容積率指法定容積率。
- 十一、如有無法歸屬表列項目之特殊情形需調整者，得於「其他」項下適度調整。
- 十二、依本基準查定之市價，並未考量相關費用負擔(如廢棄物清理費用、污染防治費用等)，如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境汙染情形，應回歸相關法規辦理。

直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準

內政部 89 年 7 月 5 日台內地字第 8977073 號函訂定

內政部 101 年 10 月 4 日台內地字第 1010323002 號函增訂第 5 點之 1

一、為避免直轄市、縣（市）政府自行訂定辦理土地徵收所需作業費（以下簡稱本作業費）差距過大，造成需用土地人編列相關預算之困擾，特訂定本基準，供直轄市、縣（市）政府訂定本作業費時之參考。

直轄市、縣（市）政府辦理區段徵收業務所需作業費，不適用本基準。

二、本作業費應由需用土地人負擔。

三、直轄市、縣（市）政府得以本作業費辦理之工作如下：

- （一）用地範圍勘定。
- （二）用地之測量、面積計算、製圖、晒圖。
- （三）用地之地籍、地權、地價等資料之調查及造冊。
- （四）土地改良物之查估、計算及造冊。
- （五）協助需用土地人召開協調、說明會議。
- （六）協助需用土地人擬訂徵收土地計畫書及各項圖說。
- （七）辦理徵收公告及通知。
- （八）異議案件處理。
- （九）召開地價評議委員會暨標準地價評議委員會及報備。
- （十）陳情案及行政救濟案之處理。
- （十一）發放補償費用及辦理存入保管專戶。
- （十二）通知受領遷移費人限期遷移。
- （十三）徵收成果整理及報備。
- （十四）其他徵收作業相關事宜。前項工作項目委外辦理者，由需用土地人與直轄市、縣（市）政府協議酌予扣除。

四、本基準為每公頃八萬元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃者，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。

同一用地範圍內因漏列而補辦徵收者，其作業費應併入原案計算之。

五、徵收土地面積每公頃以二十筆計算，每增加一筆，另增加作業費一千元。人數以歸戶後三十人計算，每增加一人，另增加作業費三百元。

五之一、土地徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府一併辦理者，其查估作業費參考如下：

（一）每公頃新臺幣四萬六千元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。

（二）前款每公頃筆數以二十筆計，一公頃超過二十筆者，每筆增加作業費新臺幣五百元。另已報送宗地個別因素清冊有修正者，應按修正筆數計算，每筆新臺幣五百元。

（三）非屬依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條第一項期限內送達者，每案加計新臺幣六萬元。

依土地徵收條例第八條申請一併徵收時，一併徵收之查估作業費，須重新查估者，以每案新臺幣一萬元計列；免重新查估者，依前項第二款修正作業費計列。

徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府委託不動產估價師辦理者，以核實支付為原則，不適用第一項規定；由需用土地人委託不動產估價師辦理者，由需用土地人與直轄市、縣（市）政府協議，就第一項收費標準酌予扣除。

需用土地人於依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條提供資料時及後續修正資料時，應分別撥付所需查估作業費。

六、直轄市、縣（市）政府辦理撤銷徵收業務所需作業費，得以第四點及第五點計收費用基準之半數計列之。

七、本作業費以核實支付為原則，第三點所定之工作項目，確因實際執行需要，致原列經費不敷支用者，得敘明事實及理由，並擬具增加作業費之概算明細表，洽需用土地人協調處理。

- 八、直轄市、縣（市）政府依據本基準規定送請需用土地人撥付所需作業費，以代收代付款方式處理，其經費結報依審計法施行細則第二十五條第一項相關規定辦理。
- 九、直轄市、縣（市）政府得視實際需要參考本基準訂定辦理土地徵收業務作業費標準。

直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準第五點之一修正規定對照表

修正規定	現行規定	修正說明
<p>五之一、土地徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府一併辦理者，其查估作業費參考如下：</p> <p>（一）每公頃新臺幣四萬六千元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。</p> <p>（二）前款每公頃筆數以二十筆計，一公頃超過二十筆者，每筆增加作業費新臺幣五百元。另已報送宗地個別因素清冊有修正者，應按修正筆數計算，每筆新臺幣五百元。</p> <p>（三）非屬依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條第一項期限內送達者，每案加計新臺幣六萬元。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、土地徵收條例第三十條修正施行後：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…」為利徵收補償市價查估作業能順利進行，於市價提交地價評議委員會評定前，需用土地人得自行辦理、委由不動產估價師或直轄市、縣（市）政府辦理市價查估業務。依據行政程序法第十九條行政機關間請求行政協助，被請求機關得向請求機關要求負擔行政協助所需費用；另依土地徵收條例施行細則第三十一條之一及土地徵收補償市價查估辦法第三條及第二十七條規定，由需用土地人交由直轄市、縣（市）政府辦理，需用土地人應負擔必要之市價查估費用。為利需用土地人預算編列，爰增列由直轄市、縣（市）政府辦</p>

依土地徵收條例第八條申請一併徵收時，一併徵收之查估作業費，須重新查估者，以每案新臺幣一萬元計列；免重新查估者，依前項第二款修正作業費計列。

徵收補償市價查估作業由直轄市、縣(市)政府委託不動產估價師辦理者，以核實支付為原則，不適用第一項規定；由需用土地人委託不動產估價師辦理者，由需用土地人與直轄市、縣(市)政府協議，就第一項收費標準酌予扣除。

需用土地人於依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條提供資料時及後續修正資料時，應分別撥付所需查估作業費。

理市價查估作業，其作業費參考基準之規定。

三、第一項考量徵收市價查估作業需廣泛蒐集徵收地區及鄰近相關區域資料以進行比準地、各宗地價格估計之特性，爰明定查估作業費參考基準。其中宗地市價估計係以需用土地人報送之宗地個別因素清冊資料為準，如有異動，需用土地人應主動修正，並撥付作業費，以利市價查估作業。

四、依土地徵收條例第八條申請一併徵收時，一併徵收案件之提出有其法定期間，且通常面積較小，爰於第二項明定此類案件費用計列之方式。如徵收計畫係於原被徵收土地核准徵收後一年內報送者，得以原被徵收土地之市價逕進行價格日期調整查估當期市價，查估作業費適用修正筆數計算；若徵收計畫未於原被徵收土地核准徵收後一年內報送者，

		<p>以每案新臺幣一萬元計算。</p> <p>五、第三項明定委託不動產估價師辦理市價查估時，需用土地人與直轄市、縣(市)政府間作業費負擔方式。其中前段核實支付費用包括支付不動產估價師之費用及招標、評議等行政作業費用。</p> <p>六、第四項明定需用土地人撥付查估作業費時間點。</p>
--	--	---

委託不動產估價師查估相關作業參考事項

需用土地人或地政機關委託不動產估價師辦理市價查估作業，委外招標及簽約作業期程等參考事項如下：

一、招標及簽約時程：

1. 需用土地人自行委託：

為如期於法定期限完成評議，需用土地人應於估價基準日後 1 個月（即每年 10 月 1 日及次年 4 月 1 日）前完成委外招標及簽約程序。另為利預定徵收工程所轄直轄市或縣（市）主管機關先行與不動產估價師聯繫說明相關查估作業應附文件及注意事項，需用土地人於簽訂勞務採購契約後 7 日內，應將預定徵收工程名稱、委託之不動產估價師姓名及所屬事務所等資料函文通知直轄市或縣（市）主管機關。

2. 由地政機關複委託：

地政機關於估價基準日前收到需用土地人報送之宗地個別因素清冊，經評估有複委託不動產估價師辦理查估之需者，應儘速招標及簽約。辦理招標時，應會請需用土地人就委託內容表示意見，簽約後將委託費用及內容函文知會需用土地人。

二、與查估作業有關之招標注意事項：

1. 倘採購金額逾公告金額十分之一未達公告金額者，為縮短招標公告時間，簽陳時得敘明「若辦理第 1 次公告結果，未能取得 3 家以上廠商之書面報價者，請鈞長核准改採限制性招標」，政府採購法第 46 條、第 49 條、第 52 條第 1 項第 1 款及中央機關未達公告金額採購招標辦法第 2 條第 1 項第 3 款、第 3 條等相關規定，委託不動產估價師辦理市價查估。招標採購相關規定請參閱政府採購法。
2. 投標廠商應附具之基本資格證明文件，得加入「與履約能力有關之基本資格」

(1) 廠商或其受雇人、從業人員具有專門技能之證明：1.不

動產估價師證書、2.不動產估價師開業證書、3.加入不動產估價師公會會員之證明文件、4.領有上開證照之人員係屬投標廠商之受雇人員、從業人員時，應另附該等人員之在職證明文件（其中2、3項文件需尚在有效期限內），缺一不可。

- (2) 廠商曾經承攬土地徵收補償市價查估相關案件之驗收證明影本文件（如檢附下列文件之一：①地價評議委員會通過市價查估案件相關證明文件影本或②市價查估相關案件契約書及付款證明或③市價查估全案驗收合格之證明文件影本）。

3. 委託合約中得載明之契約條款參考文字：

履約標的

- (1) 土地徵收案及土地標示：如附宗地個別因素清冊（以需用土地人所檢送為準，包含事後變更之清冊）。前開宗地個別因素清冊，如需用土地人於驗收前有變更，不動產估價師應依變更後宗地個別因素清冊辦理查估及製作相關書表。
- (2) 作業內容所需各項查估書表，應依照內政部頒訂之「土地徵收補償市價查估辦法」等規範及「土地徵收補償市價查估作業手冊」相關規定辦理，如手冊有未臻規範事項者應以○○縣（市）政府統一規範為準。另查估報告書應具備一般可接受之專業及技術水準，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- (3) 如查估結果遇有價格特殊之情形，例如同一查估案中高低價格差異過大，或同一用地案之協議價購價格與徵收價格明顯差異等狀況時，應以書面敘明可能理由。

權利及責任

- (4) 廠商需由簽證之不動產估價師配合列席○○縣（市）政府召開之地價評議委員會，並製作投影片簡報，就價格查估過程進行說明。
- (5) 經地價評議委員會決議需修正或行政救濟程序結果等情

況需檢討估價報告書內容(含各項查估書表)者，簽證之不動產估價師應配合於一定期限內完成檢討、修正，並提交直轄市、縣(市)政府。

- (6) 經○○縣(市)地價評議委員會評定之徵收補償市價，倘公告徵收後土地所有權人對該補償市價提出陳情、異議及進入訴願及行政訴訟程序時，廠商對於其徵收補償市價報告內容負有說明及協助提供書面答辯之義務，必要時應機關要求申請參加訴願或聲請參加訴訟，不得拒絕。
- (7) 廠商對於因辦理業務知悉之秘密，除經機關之同意外，不得洩漏。對於徵收補償市價查估之結果，在未經○○縣(市)地價評議委員會評定前，亦不得洩漏。
- (8) 廠商所提供之查估報告書表經機關審查後，如判斷不具備一般可接受之專業及技術水準，或不適於通常或約定使用之瑕疵，機關得將受託查估本案之不動產估價師移送其開業登記縣市所屬之不動產估價師懲戒委員會，依不動產估價師法第 36 條規定辦理。

三、查估作業期間：

1. 需用土地人自行委託：

為依規定(次年預定徵收為次年 2 月底、當年度重大急迫為 7 月底)完成評議作業並提供宗地市價予需用土地人，需用土地人最遲應於估價基準日次日起 2 個月內(即每年 11 月 1 日及 5 月 1 日)，將查估報告書等應備文件(含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)以函文送交直轄市、縣(市)主管機關辦理協審作業。

2. 由地政機關複委託：

地政機關於委託期間應掌握不動產估價師作業期程，督請受託之不動產估價師依勞務採購契約書約定期程完成查估報告書。至於不動產估價師是否應分階段提示相關進度，各直轄市、縣(市)政府得自行於勞務採購契約書載明。

四、驗收

原則上經地價評議委員會評定後始可進行驗收，契約條款參考文字如下：

「廠商於工作期限內完成本契約書第○條委託工作項目，經機關認可並提送○○縣（市）地價評議委員會審議通過，且無其他待改進事項後，報請機關辦理驗收。」

惟驗收之要件、或有分段驗收之需要，得視個案情形，由委託機關與受託之不動產估價師協議後，於勞務採購契約書中載明。

土地徵收補償市價查估作業手冊

發行人：陳威仁

總編輯：王靚琇

副總編輯：施明賜

總編審：林家正、何圳達

執行編輯：洪郁惠

編輯：徐子偉、蔡仲凱、蔡盈輝、陳耀群、林勝
雄、張書哲、陳金卿

出版機關：內政部

地址：臺北市中正區徐州路5號

電話：(02)2356-6101

網址：<http://www.land.moi.gov.tw>

出版日期：104 年 3 月