



市價徵收—和舊制徵收不同的新思維

文/二林地政 陳宏章

前言：

民國 101 年 9 月 1 日起，土地徵收將改採「市價」徵收，只要是在該年 7 月 15 日後公告的土地徵收案，都可適用新制。而所謂「市價」，係指市場正常交易價格。

本文針對市價徵收與舊制徵收之差異，提出以下幾個面向來討論：

- 壹、市價查估人員的開放。
- 貳、估價方法的修正。
- 參、補償單價適用期間之調整。
- 肆、補償費核算結果。

又為避免篇幅過長，公共設施保留地之徵收暫不予討論。

壹、市價查估人員的開放

一、市價徵收的市價查估人員：

依土地徵收補償市價查估辦法第 3 條所述，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。

二、舊制徵收的市價查估人員：

按平均地權條例第 46 條所述，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

又依據地價調查估計規則第 2 條，直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。並得授權所轄地政事務所辦理之。

2014





三、說明：

舊制徵收係以地價評議委員會評定、地政機關公告之公告土地現值為基礎，而市價徵收市價之查估，實務上委由地政機關或不動產估價師皆有，內政部配合修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」，增加不動產估價師之委員席次，強化估價指導，提升評議結果之專業性與公信力。

貳、估價方法的修正

一、市價徵收的估價程序：

依土地徵收補償市價查估辦法第 4 條所述，土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

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

二、舊制徵收公告土地現值的估價程序：

按平均地權條例第 46 條所述，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

三、說明：

公告土地現值之查估，係在劃定的區段範圍內蒐集合理的買賣實例，並取其價格中位數做為該區段之正常交易價，而後將此正常交易價

2014





依一定比例推算出公告土地現值。此法理論上對於區段內宗地條件較優或較差之土地都會造成不公平的情形。市價徵收之市價查估係在劃定區段內選取一比準地，蒐集 1 至 3 件合理的買賣實例，透過比較法求得比準地單價，而後以該單價為基準，依各宗地條件比較推估出各宗地單價，故宗地條件較優者價格較高，宗地條件較差者價格較低，如此方能兼顧合理性及公平性。

參、 補償地價適用期間之調整

一、 市價徵收補償地價適用期間：

依土地徵收補償市價查估辦法第 27 條所述需用土地人依第 20 條第 4 項所為之通知（即預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖），應於每年 9 月 1 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 3 月 1 日前送達。

第 28 條指出依第 21 條計算之宗地市價應於每年底前完成評議作業，次年 1 月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第 1 項但書規定者，應於當年 6 月底前完成評議作業，7 月前提供需用土地人，作為當年 7 月至 12 月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

又第 29 條謂依第 26 條計算土地市價變動幅度結果應於每年 6 月底前送交地價評議委員會評定，於 7 月前提供需用土地人，作為 7 月至 12 月間調整徵收補償地價之依據。

茲將上述條文內容略以下圖表示：



專題報導

馬年行大運



A. 一般情形（預定次年辦理徵收）：

	9月1日	1月1日	7月1日	12月31日
預定徵收土地資料送達直轄市、縣(市)主管機關	地政機關或估價師查估各宗土地地價	評定徵收補償地價	評定市價變動幅度	
		←徵收補償地價適用期間→	←市價變動幅度適用期間→	

B. 具急迫性或重大公共建設推動之需者（預定當年辦理徵收）：

	3月1日	7月1日	12月31日
預定徵收土地資料送達直轄市、縣(市)主管機關	地政機關或估價師查估各宗土地地價	評定徵收補償地價	
		←徵收補償地價適用期間→	

2014





二、 舊制徵收補償地價適用期間：

按平均地權條例第 46 條所述，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

三、 說明：

公告土地現值每年 1 月 1 日公告，意即至 12 月底為止，徵收補償費皆相同，市價若有波動亦無法立即反映。市價徵收補償地價除急迫、重大之情形外，當年度年底前評定，次年 1 月至 6 月底皆適用，7 月至 12 月底則需另行計算市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。因適用周期較短，較能即時反映市價變動。

肆、 補償地價核算結果

一、 市價徵收之補償地價核算：

土地徵收補償市價查估辦法第 20 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。

第 21 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。





4. 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。

二、 舊制徵收之補償地價核算：

舊土地徵收條例第 30 條指出被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定。

三、 說明：

舊制徵收補償費核算係採「公告土地現值加成」，實務上多為公告土地現值加四成，但隨著公告土地現值逐年貼近正常交易價，加成後的補償費將超過正常交易價。市價徵收補償費的核算係以比準地為基準，參酌宗地個別因素調整估計得出，並透過尾數無條件進位的方式保障人民權益。

結語：

政府推動市價徵收係為改變舊制徵收的各項不公，符合人民內心期待，但觀念的改變需要時間適應，制度的改變需要時間落實，在政策推行初期，多數人仍侷限於過去徵收補償費為「公告土地現值加成」之觀念，以至於市價徵收的推動仍有許多爭議，例如由「患寡」變為「患不均」。

下表乃將前述各項討論點作一簡單說明及比較，以供參考。





項目	舊制徵收	市價徵收
市價查估人員	直轄市或縣（市） 主管機關	直轄市或縣（市）主管機 關或不動產估價師
估價方法	大面積區段估價	宗地個別估價
補償單價適用期間	當年1月1日至12 月31日	一般情形：次年1月至6 月；次年7月至12月依市 價變動幅度調整 急迫或重大：當年7月至 12月
補償費核算	徵收當期之公告土 地現值加成計算， 整數以下四捨五入	以比準地為基準，參酌各 宗地個別因素調整估計 之，其尾數採無條件進位

由上表可知市價徵收的推行有幾項優點：

1. 市價查估提供專家參與法源及提升專業監督程度。
2. 依宗地條件不同將補償費用差異化，藉此提升公平性。
3. 補償單價適用期間由一年檢視一次調整為半年檢視一次，讓價格更加貼近市場。
4. 市價徵收之補償費核算有無條件進位之機制，有利於被徵收土地所有權人。

雖然市價徵收相較舊制徵收已有長足的進步，但不可否認地，接下去仍有許多的挑戰需要需地機關、地政機關、及被徵收土地所有權人一起去克服、去面對，例如需地機關所提供的宗地個別因素清冊之正確性、需地機關之徵收期程安排妥適性、地政機關地價人員的專業度及人力配置等等，若能一一改善，必能使市價徵收制度更加圓滿完善。

