



內政部 函

地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：洪郁惠
電話：02-2356-6101
電子郵件：moi1396@moi.gov.tw
傳真：02-2356-6230

受文者：地政司【2科】

發文日期：中華民國102年04月15日
發文字號：台內地字第1020147100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於需用土地人未完成協議價購程序，即報送資料辦理徵收補償市價查估、評議作業之妥適性1案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部101年12月5日土地徵收補償市價查估作業檢討第2次會議結論一辦理，並復金門縣政府101年11月2日府地權字第1010086818號函、新竹縣政府101年12月6日府地價字第1010181355號函及澎湖縣政府102年2月4日府財行字第1020700492號函。
- 二、查土地徵收條例（以下簡稱土徵條例）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。…。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。…」故依地價及標準地價評議委員會組織規程（以下簡稱地評會組織規程）第3條規定地評會任務之一為評議「土地徵收補償市價」；而依土徵條例第11條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除…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。…」是以協議價購為申請徵收之先行程序，其協議價格乃屬私法契約範疇，先予敘明。

- 三、另需用土地人報送預定徵收資料期程規範於土徵條例施行細則第31條之1：「依本條例第30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。…」及土地徵收補償市價查估辦法（以下簡稱查估辦法）第27條：「需用土地人依第20條第4項所為之通知，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。…」；有關地價單位查估作業、提交地評會評議之期程及評議結果用途則規範於查估辦法第28條：「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。」基於需用土地人用地取得、地價單位查估徵收市價實務作業需要及法制面之適法性，需用土地人依土徵條例施行細則第31條之1及查估辦法第27條期限報送預定徵收案件資料，由各直轄市、縣(市)政府依查估辦法

作業時程辦理查估，經地價及標準地價評議委員會於協議價購程序完成前，對預定徵收土地市價進行評議，於法尚無違誤。

四、另土徵條例修正後，需用土地人應以市價與土地所有權人協議，因市價會隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有合理區間，協議價購與徵收補償雖同採市價標準，但因時間點不同，亦不一定有相同水準，逕以地評會評定之市價為協議價購標準，恐有違協議價購之精神。

五、爰需用土地人進行協議價購前，請依本部101年3月15日台內地字第10101307672號函（諒達）函釋「參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估」取得各項市價資訊，經綜合評估後，確實與土地所有權人進行協議，以落實土徵條例第11條協議價購之立法精神，避免產生協議程序流於形式致徵收處分違法之疑慮。

六、另需用土地人協議價購參考資訊之取得，如洽請各直轄市、縣（市）政府提供市價資訊，仍依本部上開函辦理。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、各直轄市政府、各縣市政府、中央研究院、經濟部、交通部、國防部、教育部、行政院國家科學委員會、行政院農業委員會、本部營建署

副本：本部法規委員會、訴願審議委員會、地政司【4科、12科、2科】

2013-04-15
10:08:41