

節錄自「土地徵收補償市價查估作業手冊(104年3月版)」第20頁~第27頁

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。

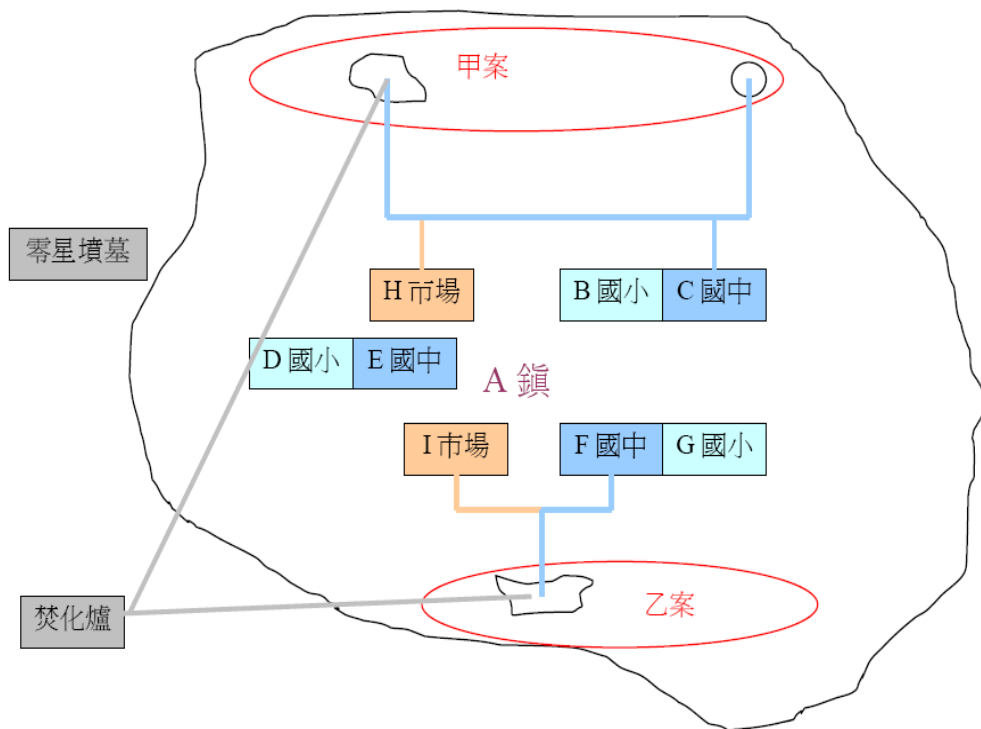
- (2) 10 形狀：分為方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形均以方形填列）及不規則形。
- (3) 11 臨街情形：分為臨街地與非臨街地。
- i. 臨街地：指得以道路（不計面臨路寬）等直接出入之宗地，請直接填寫單面臨街、路角地、雙面臨街、三面臨街或四面臨街。
 - ii. 非臨街地：指臨街地以外之土地。
- (4) 12 地勢：以該宗地地勢高亢（自主要出入道路需以梯坡上行通達者）、平坦或低窪（自主要出入道路以梯坡下行通達者）來衡量。
5. 「2 道路條件之 13 道路種類~14 面前道路寬度」：
- (1) 13 道路種類：依該宗地實際出入道路，分為主要道路、次要道路、巷道、農路 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

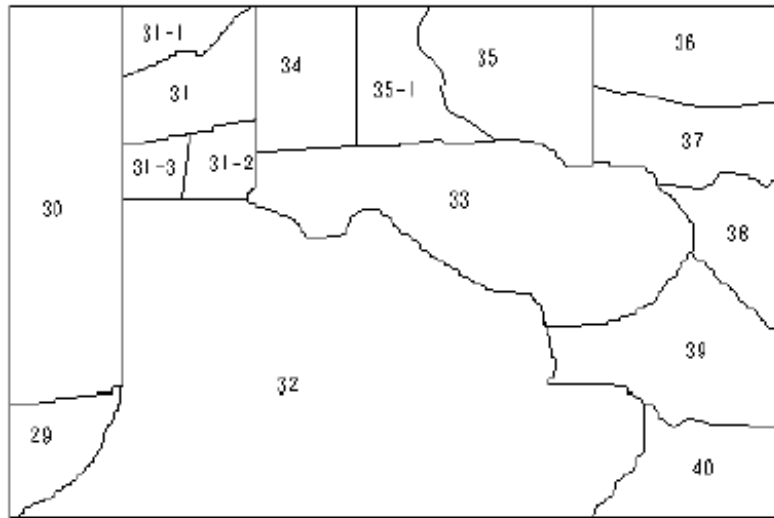
「有禁止」或「有限制」，並於「禁、限建情形」欄位內敘明禁、限建情形。

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」。

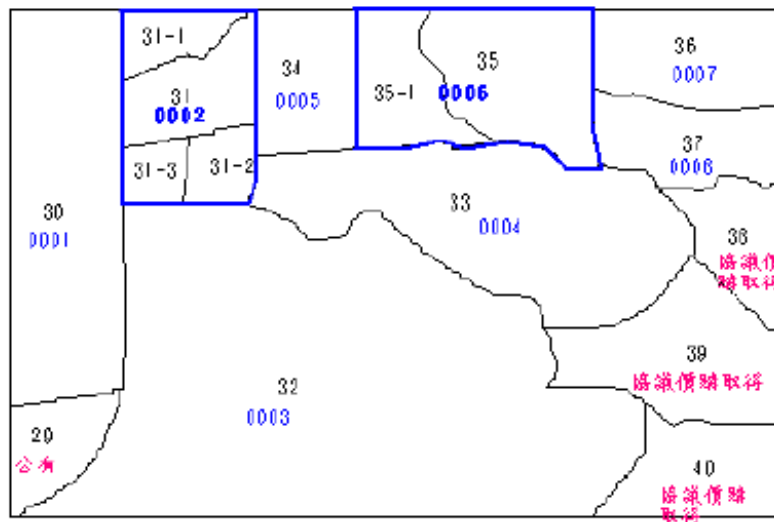
(三) 預定徵收範圍地籍圖製作注意事項如下：

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