

徵收地價
補償費之計算

土 § 216、§ 239 ~ § 242、§ 244 ~ § 246、土施 § 60、土徵 § 30 ~ § 34、§ 58、平 § 10、§ 11、§ 31、§ 33、§ 34、§ 63、平施 § 7、§ 46、都 § 49、促參 § 16、§ 18、獎參 § 19、建 § 45、§ 49、§ 50、§ 52、科學園區 § 12、憲 § 15

徵收、地價補
償費、計算

定位 土地法—土地徵收>徵收補償>補償費>地價補償

- 重要概念
- 被徵收土地應補償地價之標準：
 - 已依法規定地價，其所有權未經移轉者：依其法定地價。(土 § 239)
 - 已依法規定地價，其所有權經過移轉者：依其最後移轉時之地價(土施 § 60：以業經登記者為準)。(土 § 239)
 - 未經依法規定地價者：地價由該管直轄市或縣(市)地政機關估定之。(土 § 239)
 - 保留徵收之土地：依徵收時之地價(按土 § 239 估算之)。(土 § 240)
 - 徵收之土地：應按照徵收當期之市價補償。(土徵 § 30 I)
 - 平均地權條例實施地區內之土地：應按照徵收當期之公告土地現值補償。(平 § 10)
 - 在都市計畫區內之公共設施保留地：

①土徵 § 30 I	②平 § 10、平施 § 7	③都 § 49
應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。	A. 應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值。 B. 此指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之加權平均數；於每年編製土地現值時，依平 § 63 規定計算之。	A. 以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過 40% 為限。 B. 加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期土地現值時評議之。

- 民間機構興建公共建設之土地：按促參 § 16 依法辦理之規定，並於扣除原設定地上權取得之對價後補償之。(促參 § 18)

卡片編號：LL-201210-98(1)

徵收地價
補償費之計算

土 § 216、§ 239 ~ § 242、§ 244 ~ § 246、土施 § 60、土徵 § 30 ~ § 34、§ 58、平 § 10、§ 11、§ 31、§ 33、§ 34、§ 63、平施 § 7、§ 46、都 § 49、促參 § 16、§ 18、獎參 § 19、建 § 45、§ 49、§ 50、§ 52、科學園區 § 12、憲 § 15

徵收、地價補
償費、計算

2. 土地徵收、土地徵用與照價收買之補償標準比較

(1) 土地徵收	(2) 土地徵用	(3) 照價收買
如土地徵收補償範圍所述。	①土地及土地改良物使用補償費：參見土徵 § 58 V。 ②土地改良物補償費：參見土徵 § 31、土徵 § 58 VII。	①地價補償費：參見平 § 31。 ②他項權利補償費：參見平施 § 46。 ③耕地租賃補償費：參見平 § 11。 ④土地改良物補償費：參見平 § 33、§ 34。

3. 補償市價之定義、計算標準

- 市價：指市場正常交易價格。(土徵 § 11 V、土地徵收補償市價查估辦法 § 2(簡稱市價查估))
- 徵收當期之市價：指徵收公告期滿次日起算第 15 日經地價評議委員會評定之當期市價。計算標準參土徵施 § 30、市價查估 § 20、§ 21。
- 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，比照平施 § 63 II 規定計算之。計算標準參土徵施 § 31、平施 § 63、市價查估 § 22 ~ § 25。

4. 補償市價之查估

- 委託不動產估價師辦理：參市價查估 § 3。
- 辦理程序(市價查估 § 4)
 - 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料：參市價查估 § 5、§ 6、§ 9。
 - 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：參市價查估 § 6 ~ § 9。

卡片編號：LL-201210-98(2)

- (9) 民間機構興建交通建設之土地：依法補償之。但原設定地上權取得之對價，應扣除之。（獎參 § 19）
- (10) 建築基地面積畸零狹小不合規定者：以市價為準。（建 § 45）
- (11) 建 § 49、建 § 50 建築物依法退讓者：依都市計畫法規定辦理。（建 § 52）
- (12) 科學工業園區內之土地：按市價補償之。（科學園區 § 12）

2. 補償地價之評定程序

- (1) 土徵 § 30 I 市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（土徵 § 30 II）
- (2) 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。（土徵 § 30 III）
- (3) 土徵 § 30 I ~ III 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。（土徵 § 30 IV）

相關補充

- 1. 土地徵收補償範圍
- (1) 地價補償費：如重要概念所述。
- (2) 土地改良物之補償費：參見土 § 241、§ 242、土徵 § 31（LL-201202-99）。
- (3) 土地改良費用之補償：參見土徵 § 32（LL-201202-99）。
- (4) 合法營業損失之補償費：土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。前項補償基準，由中央主管機關定之。（土徵 § 33）
- (5) 遷移費：參見土 § 244 ~ § 246、土徵 § 34（LL-201202-100）。
- (6) 接連地之損失補償：參見土 § 216（LL-201202-89）。

- ③ 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖：參市價查估 § 10 ~ § 12。
- ④ 估計實例土地正常單價：參市價查估 § 13 ~ § 17。
- ⑤ 選取比準地及查估比準地地價：參市價查估 § 2、§ 18、§ 19、§ 21。
- ⑥ 估計預定徵收土地宗地單位市價：參市價查估 § 20 ~ § 25、土徵施 § 30、§ 31、平施 § 63。
- ⑦ 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定：參市價查估 § 26 ~ § 29、土徵 § 30、土徵施 § 31-1。

5. 徵收補償市價與公告現值之比較（游適銘，2012）

比較	公告現值	補償市價
1. 制度	區段地價制度	個別宗地個案估價
2. 代表性	估計區段地價	估計比準地地價
3. 個別因素	僅繁榮街道考慮個別因素	一律考慮個別因素調整
4. 裝潢設備	需扣除裝潢設備等現值	視個案考慮並折扣舊
5. 比較法	比較法三大調整為主	比較法四大調整
6. 買賣實例	蒐集一般買賣實例	慎選市場交易實例
7. 頻率	一年估一次	一年估兩次外加調幅估算

實務見解

1. 徵收之補償應合理，且與損失必須相當
 「人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間。」（93.06.25 釋字 579）

徵收地價 補償費之計算

土 § 216、§ 239 ~ § 242、§ 244 ~ § 246、土施 § 60、土徵 § 30 ~ § 34、§ 58、平 § 10、§ 11、§ 31、§ 33、§ 34、§ 63、平施 § 7、§ 46、都 § 49、促參 § 16、§ 18、獎參 § 19、建 § 45、§ 49、§ 50、§ 52、科學園區 § 12、憲 § 15

徵收、地價補
償費、計算

2. 徵收之補償應相當

「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，毋庸同時徵收補償，顯與平等原則相違。至於因地理環境或人文狀況改變，既成道路喪失其原有功能者，則應隨時檢討並予廢止。行政院中華民國六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函及同院六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函與前述意旨不符部分，應不再援用。」（85.04.12 釋字 400）

3. 地籍圖重測後之補償

「被徵收土地，在地價未發給完竣前，因地籍圖重測公告，致重測面積大於徵收公告面積時，應以重測面積辦理補償；重測面積小於徵收公告面積時，應仍按徵收公告面積補償之。」（內政部 78.06.27 台內地 714647 函）

相 關
文 獻

1. 陳立夫（2011.07），〈公共設施保留地徵收地價補償標準之探討—評最高行政法院 98 年度判字第 254 號判決〉，《東吳公法論叢》，4 期。

卡片編號：LL-201210-98(3)

徵收地價 補償費之計算

土 § 216、§ 239 ~ § 242、§ 244 ~ § 246、土施 § 60、土徵 § 30 ~ § 34、§ 58、平 § 10、§ 11、§ 31、§ 33、§ 34、§ 63、平施 § 7、§ 46、都 § 49、促參 § 16、§ 18、獎參 § 19、建 § 45、§ 49、§ 50、§ 52、科學園區 § 12、憲 § 15

徵收、地價補
償費、計算

5. 試比較土地徵收、土地徵用與照價收買三者之補償標準有何不同？並說明之。（97 年公務人員高等考試三級測量製圖）
6. 請依土地徵收條例相關規定，說明現行土地徵收補償範圍與補償標準為何？不予補償之改良物又為何？（100 年不動產估價師）
7. 因應土地徵收條例第 30 條之修正，內政部已發布「土地徵收補償市價查估辦法」，作為查估土地市價的依據。試述該辦法之查估作業程序。其與評估公告土地現值所依據之地價調查估計規則的規範，有何差異？其是否可以實現以合理市價補償的目標？請詳述之。（101 年公務人員高等考試三級地政）
8. 土地徵收條例規定需用土地人應依市價與所有權人協議，且指明市價係指市場正常交易價格。請問應如何評估該市價？（101 年公務人員特種考試身心障礙人員考試三等地政）

Note 徵收地價補償費之計算，近五年國考重點，重要！

卡片編號：LL-201210-98(4)

