

南投縣政府105年度研究報告

現行土地徵收補償市價實務面問題之探討

研究單位：南投縣竹山地政事務所

承辦人員：林玉玟

中華民國 105 年 04 月 27 日

南投縣政府105年度研究報告摘要表

研究報告名稱	現行土地徵收補償市價實務面問題之探討
研究單位及承辦人員	南投縣竹山地政事務所 課員林玉玟
研究緣起與目的	<p>政府為有效解決民眾土地徵收補償制度之爭議；實現土地的公平正義，已於101年1月4日公布土地徵收條例第30條土地徵收改採「市價」補償並於101年9月1日開始施行。所謂市價是指「市場正常交易價格」，此為土地徵收補償制度的重大改革，讓土地正義的腳步往前邁進一大步。但土地徵收市價補償制度上路至今，新制度實務執行面仍有其未盡完善之處，藉由此次探討，發現問題，期盼未來在土地徵收制度實務執行面中央主管機關、需地機關、地政機關、不動產估價師與地價評議委員會等相關人員集思廣益，各機關間能建立橫向與垂直面聯繫與溝通，提升行政效率；有效解決問題，查估公允的協議價購或徵收補償價格，降低因強制徵收所造成不必要的紛爭，降低社會成本、減少司法資源的浪費，進而加速各項重大建設的時程，落實人民財產之保障，實現土地公平正義，以符合各界期待。</p>

論點與結語

- 一、需用土地人應落實協議價購立法精神，以現行土地徵收條例第11條規定，協議價購為需用土地人進行徵收前須踐行之先行程序，該法條之立法目的讓被徵收人能獲得較高之補償，以減少抗爭，便於迅速展開公益建設，當所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得申請徵收，避免協議價購程序流於形式。
- 二、協議價購乃屬私法契約範疇。協議價購價格之決定係由雙方意思合致為之，如同市場買賣屬私法契約範疇；由政府 and 個別土地所有權人協議達成之價格，並不以徵收補償金額為限，所估之市價不一定有相同地價水準。
- 三、應區分協議價購市價與徵收補償市價查估方法不同；取得土地性質不同。不動產估價師依據「不動產估價技術規則」查估協議價購市價，土地徵收補償市價依「土地徵收補償市價查估辦法」查估。
- 四、當協議價購適法性受爭議，土地所有權人若對於徵收前協議價購過程發生爭執，性質上屬於私法契約爭議，應由普通法院行使審判權，並非向行政法院提起行政訴訟。
- 五、現仍有民眾依公告土地現值加四成為基礎比較徵收補償市價。但內政部早已要求各縣市政府於辦理公告土地現值作業時將公告土地現值接近至市價之九成，若再以公告土地現值加四成估算徵收補償市價金額反而超過市價，導致過度增加徵收成本。
- 六、土地所有權人因過度期待心理下，往往提出無法有效掌握及量化調整之買賣案例比較與質疑？當長期關注當地市場，分析統計市場數據；依法評定通過之徵收補償市價，仍受爭議？到底是查估辦法(相當補償)仍有其盲點？抑或各機關合作、聯繫、溝通出問

題？還是民眾想要的徵收補償更多(完全補償)？

七、民眾計較徵收補償市價高低，還比較宗地間補償價格差異，變成既患寡且患不均。故不動產估價師受託查估協議價購市價，或政府機關查估單位查估徵收補償市價，應掌握土地個別因素差異，進行個別因素調整，查估出公允的協議價購或徵收補償價格。

徵收補償市價制度於2012年9月1日正式上路之後，土地正義的腳步雖往前邁進了一大步，然而人民對自身財產權保護意識的抬頭，新的土地徵收補償制度未盡完善。因此，徵收補償市價如何有效查估，讓各界都能夠認同、信服，成為各級縣市政府、查估單位與需地機關的一大課題。

查估出公允的協議價購及徵收補償市價，正確且專業掌握當地合理市價，有效化解土地徵收補償異議，弭平過去因補償爭議所耗費之社會成本，保障人民財產權，落實真正的土地正義，達成多贏的目標是主管機關、地政機關及需地機關全力以赴為民服務的責任。

目 錄

壹、前言	2
貳、土地徵收與徵收補償理論	2
參、土地徵收前協議價購所面臨相關問題之探討	4
肆、土地徵收市價補償制度相關法令	10
伍、土地徵收補償市價查估作業	11
陸、實務上土地所有權人對土地徵收補償市價之迷思	14
柒、結語	17
參考文獻	18

現行土地徵收補償市價實務面問題之探討

壹、前言

政府為有效解決民眾土地徵收補償制度之爭議；實現土地的公平正義，於101年1月4日公布土地徵收條例第30條土地徵收改採「市價」補償並於101年9月1日開始施行。所謂市價是指「市場正常交易價格」，此為土地徵收補償制度的重大改革，讓土地正義的腳步往前邁進一大步。但土地徵收市價補償制度上路至今，新制度實務執行面仍有其未盡完善之處，藉由此次探討，發現問題，期盼未來在土地徵收制度實務執行面中央主管機關、需地機關、地政機關、不動產估價師與地價評議委員會等相關人員集思廣益，各機關間能建立橫向與垂直面聯繫與溝通，提升行政效率；有效解決問題，查估公允的協議價購及徵收補償價格，降低因強制徵收所造成不必要的紛爭，降低社會成本、減少司法資源的浪費，進而加速各項重大建設的時程，落實人民財產權之保障，實現土地公平正義，以符合各界期待。

貳、土地徵收與徵收補償理論

一、土地徵收的意義：

土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要或實施國家經濟建設，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定土地，給予相當補償，強制取得土地之一種處分行為。另有學者楊松齡謂：「所謂土地徵收，乃國家因公共需要或公共用途之目的，基於上級所有權公權力之運作，依法定程序，強制取得私有土地權利（下級所有權），並給予適當的補償之行政行為。」

二、土地徵收的要件：

土地徵收是以國家公權力強制剝奪、影響人民受憲法保障基本權利之行政行為，學理上認為其發動，應具備如下要件：

- (一)徵收權的行使，須有法律之依據，並遵循正當法律程序
- (二)須興辦事業存在明確、具體之公共利益
- (三)須符合比例原則
- (四)對於被徵收人特別犧牲之損失，應給予合理相當之補償。

三、土地徵收補償理論研析：

有關徵收補償的目的係為保障被徵收人的財產權，然而究竟是為使其回復到相同的財產狀況，亦或是在合理範圍補償其損失，學理上可分三種觀點：

(一)完全補償說

基於「基本人權」與「公平保障平等權」為出發點，故著重被徵收人在徵收後生活秩序的重建，使其得以恢復與徵收前同一生活品質之狀態，故土地徵收之損失，皆應給予完全補償，補償數額足以在其他地區購得相同面積、同等條件及同等利用價值之土地，進而回復到與被徵收前相同的情況。當前先進國家所採用的徵收補償概念，以美國、德國、日本為例，是以「完全補償」的精神來實施徵收，補償的範圍，包括經濟上與非經濟上的損失，均給予完全的補償。

(二)相當補償說

被徵收人具有高度之社會義務，對於以土地作為資產而保有或利用之性質，為客觀、公正、妥適之判斷；衡量

公益性，不以滿足私利為目的。故補償被徵收人所受之經濟損失，而給予合理且相當補償。現行我國土地徵收補償，對於地主的特別犧牲，採行「相當補償」的概念。

(三)折衷說

不論是完全補償或相當補償皆為可，視情況而定採取彈性作法。基於憲法對財產權及平等權之保障，土地徵收已構成侵害，應給予完全補償；然而在公益性、社會性下，即使給予相當補償。

我國法制傳統，強調「社會本位」權益觀念，實務上大法官釋字第 400 號、第 409 號、第 425 號、第 440 號、第 516 號及第 579 號，皆指出國家依法徵收人民之財產，應給予「適當之補償」或「合理之補償」。至於徵收土地補償費是否相當合理，最高行政法院 98 年度判字第 254 號判決認為係委由法律予以規範，是以，土地徵收條例第 30 條規定補償地價之標準，即採「相當補償」之標準。

參、土地徵收前協議價購所面臨相關問題之探討

一、需用土地人應落實土地徵收條例協議價購之立法精神

(一)以現行土地徵收條例第 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。前項協議之內容應作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。

(二)協議價購為需用土地人進行徵收前須踐行之先行政程序，該法條之立法目的讓被徵收人能獲得較高之補償，以減少抗爭，縮短行政程序及取得私人土地產權之期程，便於迅速展開公益建設，然該法條後段規定：「所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。」實務上公務機關有因怕招致圖利罪名，有因預算之限制等因素，反而多以徵收補償市價作為協議價購之市價者。為避免需用土地人逕行徵收而應付協議價購程序之情形，核准徵收機關(內政部)土地徵收審議小組審議時，將申請興辦事業計畫案達成協議價購面積比例納入審議內容併予考量。

(三)協議價購與徵收補償市價不一定有相同地價水準，協議價購其目的在於溫和手段以取得公共事業所需之土地，避免強制取得人民之財產權。然而實際需用土地人執行協議價購方式通常以開會方式進行，既然是協議價購，是針對個別所有權人商談，但政府的做法往往把「所有所有權人都叫來開會」，並不符合「土地徵收裡所謂的協議價購」。需用土地人對土地所有權人，往往不論土地所有權人是否出席，當土地所有權人未於一定期限內表示願意出售土地，即視為未能達成協議，因此易造成土地所有權人對協議價購程序與協議價購市價產生爭

議。實務上需用土地人認為協議價購曠日廢時，但因應土地徵收條例第 11 條規定，故而進行形式地、虛應故事之協議程序，即便展開土地徵收。

二、協議價購乃屬私法契約範疇

依土地徵收條例第 11 條規定，需用土地人申請徵收土地前應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，其協議價購乃屬私法契約；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。實務執行面，協議價購為申請徵收之先行程序，其協議價購乃屬私法契約範疇，依內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 10085864 函釋：「協議價購應依市價與所有權人協議，……該市價資訊之取得……或委由不動產估價師查估。」故需用土地人協議價購委由不動產估價師查估市價，且需用土地人為取得土地性質方式不同（一為協議價購、另為徵收補償市價），協議價購價格之決定係由雙方意思合致為之，如同市場買賣屬私法契約範疇（必需申報不動產買賣實價登錄）；由政府與個別土地所有權人協議達成之價格，並不以徵收補償（相當補償）金額為限，且因時間點不同，不一定有相同地價水準，故兩者市價不同。

三、協議價購市價與徵收補償市價查估方法不同

需用土地人受到土地徵收條例第 11 條先行協議價購程序拘束而須先以市價向土地所有權人價購取得土地，但有些需地機關委託不動產估價師進行查估，往往將協議價購市價與徵收補償市價互用；不動產估價師受託辦理土地徵收協議價購

階段市價評估，因與土地徵收補償地價查估方法不同，所估之市價不一定有相同地價水準，依內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函得知：

(一)需用土地人依據土地徵收條例第 11 條規定以市價與土地所有權人協議價購，倘若委託不動產估價師查估協議價購之參考市價，按不動產估價師法第 19 條第 2 項規定：「不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。」爰不動產估價師受託查估市價，需依不動產估價技術規則（以下簡稱技術規則）規定辦理，估價報告書應記載事項則依技術規則規定製作。

(二)「土地徵收補償市價查估辦法」（以下簡稱查估辦法）係依土地徵收條例第 30 條第 4 項授權訂定，用以規範「徵收補償市價」之地價調查估計程序、方法及應遵行事項。於上開條例第 30 條正式施行後，依查估辦法第 3 條規定：「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。」意旨不動產估價師應依查估辦法辦理徵收補償市價查估。

四、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

(一)依據 102 年 04 月 15 日內政部台內地字第 1020147100 號函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。

(二)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。

五、當協議價購程序適法性受爭議

為保障被徵收者的權利，徵收程序明訂啟動徵收者應進行「協議價購」。協議價購未落實至個案，使得被徵收者往往需走上抗爭一途。政大地政系教授徐世榮說明，協議價購即如同一般買賣，是由政府和民眾「協商出土地的買賣價格」，目的在於維護地主權益，讓地主有和政府協議的機會。若採協議價購，將不以徵收時的補償費金額為限，意即民眾可以心中想要的價格與需地機關進行協商，一旦協議成功可直接簽訂買賣契約。除非協議價購失敗，才依法進入土地徵收階段。既然是協議價購，是針對個別所有權人商談，但政府的做法往往把「所有所有權人都叫來開會」，並不符合協議價購的理念。實務上需地機關協議價購不成，即採徵收程序以地價評議委員評定通過市價補償。當協議價購程序適法性受爭議，土地所有權人又無法認同兩市價使用性質確實不同時，若協議價購市價高於徵收補償市價，土地所有權人既已知悉徵收補償地價之價額，當然不願意以相對較低徵收市價補償。最終導致協議價購不成時，造成土地所有權人對採行徵收補償必定有所抗爭。問題爭議在協議價購程序適法性時，土地所有權人是否該就協議價購私法契約性質向普通法院提起訴訟。最高法院 99 年度台聲字第 1302 號民事裁定略謂「…依土地徵收條例第十一條規定，土地徵收前之協議價購行為，並非徵收程序，需用土地人與土地所有權人若對於徵收前之價購協議發生爭執，性質上屬於私法爭議，應由普通法院行使審

判權。…」；可知協議價購係屬私法上之買賣。並非逕向徵收補償市價異議，進而向行政法院提起行政訴訟。需用土地人應落實土地徵收條例協議價購之立法精神，讓資訊處於透明且對等狀況，確實與土地所有權人進行協議價購；解決協議價購引發的爭議而非逕行市價徵收。上述各論點得知，協議價購不以徵收市價補償費金額為限，由政府和民眾「協商出土地的買賣價格」，土地所有權人若逕向地價評議委員評定通過合理反映市價提異議，恐致地價評議委員評定通過之徵收補償市價面臨非必要行政訴訟。

肆、土地徵收市價補償制度相關法令：

一、土地徵收條例第 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。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。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。

二、土地徵收條例施行細則第 30 條規定，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。

三、土地徵收條例施行細則第 31 條規定，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。

四、101 年 6 月 5 日訂定公布土地徵收補償市價查估辦法。

查估單位與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。

伍、土地徵收補償市價查估作業

一、土地徵收補償市價查估程序

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(土地徵收補償市價查估辦法)辦理。

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。

二、行政機關(需地機關)應配合事項：

- (一)需用土地人依土地徵收補償市價查估辦法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。
- (二)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。
- (三)需用土地人依第二十條第四項所為之通知，即是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。

三、經過地價評議委員會評定的市價適用期間及需用土地人取得

市價變動幅度調整補償地價之作法

- (一)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日送達。
- (二)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。
- (三)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。

四、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：

- (一)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。
- (二)需用土地人於取得重新查估、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。

陸、實務上土地所有權人對土地徵收補償市價之迷思

一、協議價購市價與徵收補償市價「兩市價」性質與使用上並不相同

現徵收補償市價依土地徵收補償市價查估辦法查估，估價方法、程序不同於不動產估價技術規則查估，不動產估價師受託查估協議價購市價，需依不動產估價技術規則規定辦理，估價報告書應記載事項則依技術規則規定製作，兩市價性質與使用並不相同。當土地所有權人無法理解認同兩市價確實不同時，可能產生為獲得高於市價補償的期待心理，產生對徵收補償市價過度期待。

二、民眾仍依公告土地現值加四成為基礎比較徵收補償市價

土地徵收由公告土地現值加四成改為市價徵收後，一般民眾

仍會依往例以公告土地現值加四成為基礎比較現行徵收補償市價，但內政部已要求各縣市政府於辦理公告土地現值作業時將公告土地現值接近為市價之九成，如再以公告土地現值加四成估算徵收補償市價金額反而超過市價，因此必須與民溝通說明；現行徵收補償市價的價值與意義，避免過度增加政府機關徵收成本。

三、選取適法性與市場合理性之買賣案例，而非選取無法有效掌握及量化調整之買賣案例

依土地徵收補償市價查估辦法第七條規定，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：

- (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。

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。因此，對於實價登錄申報資料，如無有效掌握及量化調整，僅供參考應不予採用。

案例選取基本上是以合法使用的土地為查估依據，然目前之土地利用現況，無論是買賣實例或徵收地本身，違規及非法利用情形相當普遍，再者不動產買實價登錄後，仍可發現有民眾利用此不動產買實價登錄查詢平台炒作不動產價格，所以轄區查估單位查估依法與在地市場長期觀注；掌握買賣案件合理選取並做區域因素與個別因素調整。但土地所有權人在過度期待心理與對市價的迷思，往往提出無法有效掌握及量化調整之買賣案例比較與質疑？當長期關注市場，分析統計市場數據；依法評定通之徵收補償市價，仍受爭議？到底是查估辦法(相當補償)仍有其盲點？抑或各機關聯繫溝通出問題？還是民眾想要的徵收補償更多(完全補償)？

四、民眾計較徵收補償市價高低，還比較宗地間補償價格差異，變成既患寡且患不均

民眾質疑，為何在鄰近或隔壁的土地，兩塊土地看似條件差不多，但價格卻有所差異？原因在於區位不同、使用編定不同，或者個別因素差異進而影響價格差異。今規定按市價補償，民眾不但會計較補償價格是否合於市價水準，還計較、比較各宗地間補償價格差異的合理性，變成既患寡且患不均。故不動產估價師受託查估協議價購市價，或政府機關查估單位查估補償市價，應掌握土地個別因素差異，進行個別因素調整，查估出公允的協議價購及徵收補償價格，降低因強制徵收所造成不必要的紛爭，降低社會成本、減少司法資源的浪費，提升行政

效率，進而加速各項重大建設的時程。

柒、結語

市價徵收補償制度於2012年9月1日正式上路之後，土地正義的腳步雖然往前邁進了一大步，但人民對自身財產權的保護意識抬頭以及新的土地徵收制度仍有未盡完善之處。因此，徵收補償市價如何有效查估，讓各界都能夠認同、信服，成為各級縣市政府、查估單位與需地機關的一大課題。

查估出公允的協議價購或徵收補償市價，正確且專業掌握當地合理市價，有效化解土地徵收補償異議，弭平過去因補償爭議所耗費之社會成本，保障人民財產權，落實真正的土地正義，故達成多贏的目標是主管機關、地政機關及需地機關全力以赴共同為民服務的責任。

參考文獻：

- 一、陳立夫(2013)，評二〇一二年土地徵收條例修正條文—以徵收程序與補償之規定為中心，月旦法學，第212期，頁82-102
- 二、楊松齡(2012)，市價補償即為公平？論徵收補償之地價基準，臺灣環境與土地法學雜誌，第3期，頁65-78
- 三、林秋綿(2012)，土地徵收補償市價之探討，臺灣環境與土地法學雜誌，第3期，頁79-85
- 四、游適銘(2012)，土地徵收地價補償與市價查估，臺灣環境與土地法學雜誌，第3期，頁86-100
- 五、陳謙(2012)，土地徵收補償市價查估辦法能否滿足民眾的期待，臺灣環境與土地法學雜誌，第3期，頁101-105
- 六、黃昭閔(2013)，市價徵收執行面問題之初探，台中市地政士公會會刊，第26期
- 七、張金鶚(2011)，實踐土地、居住正義關鍵在價格，地政學訊，第30期，頁1-3
- 八、梁仁旭(2012)，土地徵收市價補償之我見，地政學訊，第33期，頁9-11
- 九、李苑如(2010)，試探討土地徵收條例修正，環境法碩士論文
- 十、林亭瑩(101)，土地徵收之程序爭議問題，世新大學法學院碩士論文
- 十一、王珍玲 顧明河(102)，土地徵收條例中協議價購之性質及收回權之行使，台灣土地研究，第十六卷第一期，頁59-79
- 十二、吳惠綺(103)，市價徵收政策及作業方式之探討，103年度研究報告書

- 十三、洪郁惠(2016)，土地徵收市價查估，105年土地徵收法令講習
- 十四、內政部(104)，土地徵收補償市價查估作業手冊
- 十五、陳玄，工商時報(2015)，土地徵收市價查估制度產官學集思廣益，「土地徵收的公平與正義研討會」
- 十六、黃繡鳳，中時電子報(2015)，官學攜手 共創土地徵收榮景，「土地徵收的公平與正義研討會」
- 十七、內政部地政司網站，市價徵收補償專區