

南 投 縣 政 府 108 年 度 研 究 報 告

研 究 報 告 名 稱

礦業用地之公告土地現值應如何查估訂定問題之探討

研究人

服務單位：南投縣水里地政事務所

研究人員：陳聰地

中 華 民 國 108 年 4 月 17 日

南投縣政府 108 年度研究報告摘要表	
研究報告名稱	礦業用地之公告土地現值應如何查估訂定問題之探討
研究單位及人員	南投縣水里地政事務所
研究起迄年月	108 年 1 月至 108 年 3 月
研究緣起與目的	本縣砂石碎解洗選加工場大部分位於特定農業區、一般農業區及山坡地保育區，而礦業用地均依非都市土地使用管制規則第 28 條規定，由農牧用地變更編定為礦業用地，這些散佈於非都市土地之砂石碎解洗選加工場—礦業用地，其公告現值應如何訂定查估？值得探討。
研究方法與過程	以現行地價調查估計規則等相關法規來探討「礦業用地之公告土地現值應如何查估訂定問題之探討」作業之問題。
研究發現與建議	本縣礦業用地變更前均為「農業用地」，如變更後公告土地現值即以地價調查估計規則規定原則查估，一次即予以調整，其公告土地現值調幅將會過大，對於所有權人相當不利，建議採用變通方式，以漸進每年調漲方式，先以周遭「農業用地」之買賣實例，推估礦業用地之公告土地現值，再逐年調漲，調漲至正常之公告土地現值。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵

礦業用地之公告土地現值應如何查估訂定問題之探討

目 錄

壹、研究緣起與目的·····	1
貳、研究方法與過程·····	1
一、定義·····	1
二、相關法規·····	1
參、研究發現與建議·····	20
一、研究發現·····	20
二、研究建議·····	23

壹、研究緣起與目的

近年臺灣經濟的發展，政府為因應各項產業及公共建設，需要大量砂石供應，亟需供砂石業者作為砂石碎解洗選加工場使用之礦業用地。然因本縣砂石碎解洗選加工場大部分位於特定農業區、一般農業區及山坡地保育區之農牧用地，是以，本縣之礦業用地依非都市土地使用管制規則第 28 條規定，由農牧用地變更編定為礦業用地，而這些散佈於非都市土地之砂石碎解洗選加工場—礦業用地，其公告現值應如何訂定查估？現做以下之探討。

貳、研究方法與過程

一、定義：

依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第 8 點規定：礦業用地：供礦業實際使用者；經濟部為解決礦業用地變更編定之需求制定「非都市土地申請變更編定為礦業用地興辦事業計畫審查作業要點」，上開要點第 2 點規定：「本要點所稱礦業用地興辦事業，包括碎解洗選場、砂石儲運場、砂石堆置場 及碎解洗選場附設之預拌混凝土場或瀝青拌合場等具備土石堆置、儲運及加工性質之事業，及其他的在土石業上必要之工程設施及附屬設備。」，以作為申請由農牧用地變更

編定為礦業用地之依據

二、相關法令

(一) 地價調查估計規則

依地價調查估計規則規定地價調查估計之辦理程序如下：

1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

所稱基本圖籍及資料，係指不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、地籍藍晒圖或地籍圖檔、上期地價分布圖、地價區段略圖及其他有關圖籍及資料（地價調查估計規則第 5 條）。地價人員應於辦理估計區段地價初期蒐集並製作上開資料，俾利後續地價作業之進行。

2. 調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。

(1) 調查買賣或收益實例

地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例；又收益實例係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例（地價調查估計規則第 4 條）。

A. 買賣實例地價資料之蒐集

估價人員應經常注意媒體報導、刊載之相關不動產市場資訊，並視需要派員前往調查其實際價格，與鄰近土地之一般地價動態，同時依照下列方法調查土地買賣、交換、標售、拍賣、讓售、典押、租賃及公證等資料：

- a. 依土地現值申報書，向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融、開發等有關機關（構）調查土地買賣、交換、設定地上權、典權等價格資料。
- b. 向公有土地管理機關調查公有土地標售、讓售等價格資料。
- c. 向司法機關調查房地買賣、租賃之公證登記價格，與不動產之拍賣價格資料。
- d. 向金融機關調查有關不動產抵押之估價資料。
- e. 向當事人、四鄰、不動產經紀人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資料。
- f. 向稅捐機關調查公司或法人團體之不動產交易價格資料。

B. 收益實例地價資料之蒐集

a. 蒐集調查正常情況下所獲得之租金或收入等數額及
建材價格等資料

(a) 向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀
人員、地政士、建設公司、金融機構、公有土地
管理機關及司法機關、農會、農業單位等，廣泛
蒐集出租、營運不動產等租金、權利金、押租金
(保證金)或收入之數額或當地主、副產物及間
作物市場價格及保證價格等。

(b) 蒐集報紙、書刊等刊登有關房地產之出租相關
資訊。

(c) 調查建材批發、零售價格行情及建築所需各項
費用(包括稅捐、廣告費、利潤)及農作物補償、
房地承租人搬運補償等資料。

b. 蒐集調查正常情況下出租或營運不動產之相關稅費
等費用資料

(a) 以地租為基礎之不動產：蒐集調查出租不動產
之稅賦、管理費、維修費、每年閒置期收入損失
額、生產資材費用、雇工勞動費用等費用。

(b) 以房租為基礎之不動產：蒐集調查出租不動產

之稅賦、地租、保險費、維修費、管理費、每年閒置期租金損失額、折舊提存費、重置提撥費等費用。

(c) 以企業經營為基礎之不動產：蒐集調查企業用不動產之稅賦、營運成本、銷售原價、販賣費、一般管理費、正常運轉資金利息等費用。

c. 蒐集銀行定期存款利率、政府公債利率、有關不動產證券商品市場變動情形及其他相關資料，供作為收益資本化率或折現率等資料。

(2) 繪製地價區段草圖

參考去年地價區段圖，繪製地價區段草圖。

(3) 調查影響區段地價因素

影響區段地價因素包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料（地價調查估計規則第 9 條）。

3. 估計實例土地正常單價

依地價調查估計規則之相關規定，估計實例土地正常單價可分為買賣實例及收益實例兩種，以下將就其作業方式分述之：

(1) 以買賣實例估計土地正常單價

A. 實地勘查

以鄉（鎮、市、區）為單位，依土地增值稅（土地現值）申報書或其電子檔，所載土地標示，攜帶相關器具，實地調查實例所在地及其面臨道路寬度、交通、地形、地勢、方向及位置之優劣，土質之堅鬆，排水或灌溉之良窳，使用情形，建蔽率、容積率及有無禁限建，鄰近有無嫌惡設施或特殊設施等之土地狀況，公共設施狀況及鄰近土地供需情形等影響房地價格之個別因素，作為製作買賣實例調查估價表之基礎。

B. 蒐集調查交易總價格、貸款金額、房地產及建材價格

等資料向買賣當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、建設公司、金融機構、公有土地管理機關及司法機關等，廣泛蒐集買賣、標售、讓售、拍賣、公證等房地交易總價格、貸款金額等。

C. 判定買賣實例之情況及交易價格

- a. 買賣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，記載於買賣實例調查估價表：

- (a) 急買急賣。
- (b) 期待因素影響之交易。
- (c) 受債權債務關係影響之交易。
- (d) 親友關係人間之交易。
- (e) 畸零地或有合併使用之交易。
- (f) 地上物處理有糾紛之交易。
- (g) 法院拍賣。
- (h) 受迷信影響之交易。
- (i) 包含公共設施用地之交易。
- (j) 人為哄抬之交易。
- (k) 其他特殊交易。

(地價調查估計規則第 7 條)

b. 買賣實例應就下列事項詳予查證確認後，就買賣實

例價格進行調整，並記載於買賣實例調查估價表：

- (a) 交易價格及各項稅費之負擔方式。
- (b) 有無特殊付款方式。
- (c) 實例狀況。

(地價調查估計規則第 8 條)

D. 確認買賣實例交易總價格或作適當之修正或進行調

整或僅供參考不予採用。

a. 買賣實例交易總價格經研析與當地市場行情價格

無明顯偏高或偏低者，即為正常交易總價格。

b. 買賣實例屬特殊交易情況，致價格與當地市場行情

相較有明顯偏高或偏低者，如可作適當之修正，

應予以修正交易總價格，記載於買賣實例調查估

價表，如無法作適當之修正，該買賣實例僅供參

考不予採用。

c. 買賣實例應詳予查證確認，並可就買賣實例價格進

行調整，應調整交易總價格，記載於買賣實例調

查估價表，如無法進行調整，該買賣實例僅供參

考不予採用。

E. 估計建物現值

建物現值之估計程序如下：

a. 計算建物重建價格。其公式如下：

建物重建價格＝建物單價×建物面積

其中建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單

價為準。但建物之樓層高度、層數、材料、用途、設

計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。

b. 計算建物累積折舊額。其公式如下：

$$\text{建物累積折舊額} = \text{建物重建價格} \times \text{建物每年折舊率} \times$$

經歷年數

c. 計算建物現值。其公式如下：

$$\text{建物現值} = \text{建物重建價格} - \text{建物累積折舊額}$$

建物現值之計算，得簡化為下列公式：

$$\text{建物現值} = \text{建物單價} \times [1 - (\text{年折舊率} \times \text{經歷年數})]$$

×建物面積（係指已辦理登記者，以建物登記之面積

為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之

面積為準）（地價調查估計規則第 12、13 條）。

F. 估計土地正常買賣單價

a. 地上無建物者或其地上有建物但買賣目的係為拆

除重建者，應視同地上無建物之基地計算土地正常

買賣單價，其拆除費用不予計入，計算土地正常買

賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{正常買賣總價格} \div \text{土地面積}$$

b. 地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正

常買賣單價之計算程序如下：

(a) 計算全棟建物現值，依地價調查估計規則第 12 條

規定辦理。

(b) 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(c) 估算全棟建物買賣正常利潤（應視實際情況敘明理由估計）。

(d) 計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

$$\begin{aligned} \text{土地正常買賣總價格} &= \text{全棟房地正常買賣總價} \\ &\quad \text{格} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭} \\ &\quad \text{園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤。} \end{aligned}$$

(e) 計算土地正常買賣單價。其公式如下：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{土地正常買賣總價格} \div \text{基地面}$$

積

（地價調查估計規則第 14、15 條）

G. 填寫買賣實例調查估價表

填寫買賣實例調查估價表，若該買賣實例僅供參考不予採用，或有修正、調整買賣實例總價格等情事，則將理由填寫於買賣實例調查估價表備註欄內。

(2) 以收益實例估計土地正常單價

A. 實地勘查

以鄉（鎮、市、區）為單位，依出租、招租、營運案件所載土地標示，攜帶相關用具，實地調查實例所在地及其面臨道路寬度，交通、地形、地勢、方向及位置之優劣，土質之堅鬆，排水或灌溉之良窳，使用情形，建蔽率、容積率及有無禁限建，鄰近有無嫌惡設施或特殊設施等之土地狀況，公共設施狀況及鄰近土地供需情形等影響房地價格之個別因素，作為製作收益實例調查估價表之基礎。

B. 推算收益實例有效每年總收入

推算收益實例有效每年總收入，其計算式如下：

- a. 分析並推算收益實例在正常情況下，收益實例按法定用途出租或營運每年所獲得之租金或收入之數額（亦即總收入）：包括年租金、年收入、權利金、押租金（保證金）及其利息、其他收入等。
- b. 推算閒置及其他原因所造成之每年收入損失。
- c. 每年總收入扣除上開每年收入損失後之餘額即為有效每年總收入。（不動產估價技術規則第 36 條）

C. 推算收益實例每年總費用

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所

支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。(不動產估價技術規則第 38 條)於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。(不動產估價技術規則第 39 條)勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。(不動產估價技術規則第 40 條)

D. 計算收益實例淨收益

有效總收入減總費用即為淨收益，又淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於該不動產所產生之其他淨收益(不動產估價技術規則第 42 條)，其計算式如下：

$$\text{淨收益} = \text{有效總收入} - \text{總費用}$$

E. 計算實例土地收益價格及土地正常收益單價

- a. 收益實例地上無建物者，以實例土地每年淨收益除以土地收益資本化率或折現率，即為土地收益價

格；以土地收益價格除以土地面積即為土地正常收益單價，計算式如下：

土地收益價格＝土地淨收益÷土地收益資本化率或折現率

土地正常收益單價＝土地收益價格÷土地面積

b. 收益實例地上有建物者，亦以實例土地每年房地淨收益扣減建物每年淨收益，除以土地收益資本化率或折現率，即為土地收益價格；以土地收益價格除以土地面積即為土地正常收益單價，計算式如下：

土地收益價格＝（房地淨收益－建物淨收益）÷土地收益資本化率或折現率

土地正常收益單價＝土地收益價格÷土地面積

c. 建物淨收益計算式如下：

(a)實例已扣除折舊提存費用者

建物淨收益＝建物成本價格×建物收益資本化率或折現率

(b)實例未扣除折舊提存費用者

建物折舊前淨收益＝建物成本價格×（建物收益資本化率或折現率＋建物價格日期當時價值未來每

年折舊提存率) (不動產估價技術規則第 44 條)

F. 確認收益實例土地收益價格及土地正常收益單價與

相同產業或具替代性不動產之收益價格及土地正常
收益單價相較，並研析與當地市場行情價格無明顯
偏高或偏低者，即為正常之土地收益價格及土地正
常收益單價；反之，僅供參考不予採用。

G. 填寫收益實例調查估價表

填寫收益實例調查估價表，若該收益實例僅供參考
不予採用，應將理由填寫於收益實例調查估價表備註
欄內。

(3) 買賣或收益實例調查估價表之審核及整理

A. 審核

a. 買賣（收益）實例調查估價表應按時彙整 1 次，送
由複查人員審核，並加蓋職章或複查章。

b. 審核人員審核時，除應注意買賣（收益）實例調查
估價表內應行填載之各欄有無遺漏外，並應就其資料
之正確性詳予審查；如對其資料認有複查必要時，應
即另行派員複查，經複查無誤後再行送核。

B. 整理

審核確定之買賣（收益）實例調查估價表，應以鄉（鎮、市、區）為單位，並按調查先後順序，將買賣實例、收益實例分開，分別編列流水號，且暫時裝訂成冊，以供估計區段地價之用。

（4）製作地價分布圖

地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日（每年 9 月 1 日）。調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖（地價調查估計規則第 17 條），圖上並得標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施，以資明瞭地價實例分布狀況，有無均勻及是否公允合理。

4. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。

（1）地價區段之劃分

A. 地價區段劃分之原則

- a. 土地之利用價值與都市計畫使用分區或非都市土地使用編定類別有密切關係，故都市計畫使用分區或非都市土地使用編定為劃分地價區段之首要考量，不同使用分區或編定之土地宜劃分為不同之地價區段。
- b. 同一地價區段內之土地，如被路線價或其他地價區

段分隔致無法相連時，宜另編區段號劃分區段。

c. 劃設路線價區段時，各路段沿路地價有顯著差異

者，以差異之交接線為地價區段之區段界線。

d. 非都市土地及都市計畫農業區以供保持農業生產

之使用為主，農業區內緊鄰主要道路之地區，因交通

可及性較高，致其土地價格有顯著差異時，得就其差

異情形分別劃分地價區段。

B. 地價區段劃分方式

a. 由承辦人員攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘

查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌

地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然

條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、

房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影

響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、

情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。（地價調

查估計規則第 18 條第 1 項）

b. 地價區段按其所處位置、繁榮程度及地價高低情

形，依下列規定辦理：

（a）繁榮街道路線價區段

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。（地價調查估計規則第 18 條第 2 項）其劃分之原則如下：

- I. 地價區段界線以距離臨街線適當範圍之裡地線為準。
- II. 繁榮街道路線價區段，其繁榮程度有顯著不同時，可劃分兩個以上之區段。
- III. 繁榮街道路線價區段，如其中一部分繁榮程度有明顯變動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

（b）一般路線價區段

繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍內劃設一般路線價區段。（地價調查估計規則第 18 條第 2 項）

（c）一般地價區段

除繁榮街道路線價區段及一般路線價區段以外

之一般地區，所劃設之地價區段。

- c. 地價區段之界線，應以道路、溝渠等自然界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。(地價調查估計規則第 19 條)

(2)地價區段之調整

地價調查人員應時時掌控地價區段之變動，若因都市計畫或使用編定變更、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢等影響地價因素有所變動時，地價調查人員即應依上開地價區段劃分原則及方式，予以核實調整其地價區段。

(3)繪製地價區段圖

地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。(地價調查估計規則第 20 條)

A. 鄉（鎮、市、區）為單位，並以適當比例為原則，地價區段界線以紅線繪製，並註記街路名稱、主要公共設施及明顯之建築物（如百貨公司、戲院、大飯店、大廈等），如有新闢建道路或公共設施及地價區段變動時，應於年度作業時調整。

B. 區段號以鄉（鎮、市）為單位編號，應加註於各區段之適當位置；繁榮街道線價區段以紅色雙圈「◎」表示，一般路線價區段及一般區段以紅色單圈「○」表示。若無適當位置加註區段號，可於地價區段略圖空白處加註並加繪延引線。

C. 地價區段圖應查註每一區段之上期地價與本期地價，作為評議地價及公告、內部作業、歸檔之用。

D. 地價區段圖或略圖應分別由主辦人員及各級主管加蓋職名章，連同該次評議會議紀錄專案陳核並加蓋各縣市政府印信，妥為保管。

5. 估計區段地價（地價調查估計規則第 21、22 條）

（1）估計有買賣（收益）實例區段之區段地價

A. 填載區段地價估價報告表

將買賣實例或收益實例依移轉或調查年月時間先後填

入區段地價估價報告表欄內。

B. 調整基期

對於有買賣實例或收益實例之地價區段，依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表估計之土地正常單價，調整至估價基準日（每年 9 月 1 日）之土地正常單價。

C. 求取各地價區段之中位數

將各個調整至估價基準日之土地合理買賣單價由高而低排列後，取其中位數之單價。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間兩項價格之平均數為中位數；買賣實例為 1 個時，以該實例之土地正常買賣單價為中位數。

D. 計算區段地價

以該中位數之單價，其地價尾數依下列規定計算區段地價（以每平方公尺新台幣元表示）：

a. 區段地價每平方公尺單價在新台幣 100 元以下

者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

b. 區段地價每平方公尺單價逾新台幣 100 元至 1000

元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。c. 區

段地價每平方公尺單價逾新台幣 1000 元至 10 萬

元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。

d. 區段地價每平方公尺單價逾新台幣 10 萬元者，計

算至千位數，未達千位數四捨五入。

(2) 估計無買賣（收益）實例區段之區段地價

A. 選取基準地價區段

無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區

選取 2 個以上使用分區或編定用地相同，並已依法估

計出區段地價之區段，作為基準地價區段；無法選取

使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰

近使用性質類似或其他地價區段，並已估計出區段地

價之區段，作為基準地價區段。

B. 修正估計目標區段

前項基準地價區段，按內政部訂頒之「影響地價區域

因素評價基準」及直轄市或縣（市）地政機關按住宅

用地、商業用地、工業用地及農業用地，分別依影響

住宅用地區域因素評價基準表、影響商業用地區域因

素評價基準表、影響工業用地區域因素評價基準表及

影響農業用地區域因素評價基準表之主要影響項目細

項，由各直轄市或縣（市）政府於最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，就土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、發展趨勢及其他影響因素等項目與目標地價區段比較分析相互間之差異，計算影響地價區域因素總修正數，據以修正估計目標地價區段之區段地價。

C. 計算目標地價區段之區段地價程序如下：

- a. 基準地價區段之區段地價：按選定之基準地價區段之區段地價填載。
- b. 影響地價區域因素總修正數：按影響地價區域因素評價基準明細表比較分析目標地價區段與基準地價區段之差異及計算後，填載其區域因素總修正數。
- c. 調整後價格：以各基準地價區段之區段地價乘以其影響地價區域因素總修正數所得之數額分別填載。
- d. 目標地價區段之區段地價：依所求得之各調整後價格，綜合分析決定目標區段之價格，並按地價調查估計規則第 22 條規定，計算區段地價尾數，據以填載目標地價區段之區段地價，同時將估計區段地價

之過程及決定區段地價之理由，填載於區段地價估價報告表中。

6. 計算宗地單位地價

直轄市或各縣（市）地政機關應依評議結果按「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之規定，將區段地價輸入電腦，並列印區段地價資料。經校對無誤並逐級核章後，據以計算宗地單位地價，並列印宗地地價計算清冊或以光碟儲存。宗地單位地價以每平方公尺新台幣元表示，未達個位數四捨五入，其計算方法如下：

- （1）繁榮街道路線價區段之土地，應依直轄市或各縣（市）政府之「繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」之規定計算。
- （2）其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- （3）跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。（地價調查估計規則第 23 條）

參、研究發現與建議

一、研究發現

依地價調查估計規則第4條第1項地價調查規定應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取2個以上使用分區或編定用地相同，並已依法估計出區段地價之區段，作為基準地價區段；無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段，並已估計出區段地價之區段，作為基準地價區段。前項基準地價區段，按內政部訂頒之「影響地價區域因素評價基準」及直轄市或縣（市）地政機關按住宅用地、商業用地、工業用地及農業用地，分別依影響住宅用地區域因素評價基準表、影響商業用地區域因素評價基準表、影響工業用地區域因素評價基準表及影響農業用地區域因素評價基準表之主要影響項目細項，由各直轄市或縣（市）政府於最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，就土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、發展趨勢及其他影響因素等項目與目標地價區段比較分析相互間之差異，計算影響地價區域因素總修正數，據以修正估計目標地價區段之區段地價。

依上礦業用地—砂石碎解洗選加工場—公告土地現值查估作業方式先後順序及實際所遇之問題分述如下：

(一) 有買賣實例應以買賣實例推估礦業用地區段價

供砂石碎解洗選加工場使用之礦業用地，必須先經目的事業主管機關經濟部礦務局核准興辦事業計畫後，再依「非都市土地使用管制規則」規定申請用地變更編定，是一種極為稀少且變更不易的土地，買賣案例不多，且不一定每年多有交易，除非當年度礦業用地區段內有買賣案例，否則無法以買賣實例推估礦業用地之公告土地現值。

(二) 無買賣實例得調查收益實例

1. 如以收益實例估計土地現值，須先推算收益實例有效每年總收入及推算收益實例有效每年總費用，於求得淨收益後除以資本化率得出土地價格。一般來說收益實例有效每年總收入及收益實例有效每年總費用，均為砂石碎解洗選加工場經營者內部資料，地價查估人員很難獲得相關資訊，查估不易。

2. 縱使獲得收益實例有效每年總收入及推算收益實例有效每年總費用，但由於一般基礎建設均需使用砂石，廠商營運量大，如以收益實例推估礦業用地公告現值，其現值恐與工業土地之現值相當。

(三) 如無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取 2

個以上使用分區或編定用地相同，並已依法估計出區段地價之區段，作為基準地價區段：

如以鄰近或適當地區選取使用分區或編定用地相同，並已依法估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，由於近 3 年來年南投縣全縣僅有 2 件，其 1 件位於名間鄉名竹段 105 年 7 月交易價格每平方公尺 3605 元，另 1 件位於草屯鎮中潭段每平方公尺 6662 元（地上含未保存建物一棟）。因交易案件數太少，且交易案件屬不同年度，難符合地價調查估計規則「選取 2 個以上使用分區或編定用地相同，並已依法估計出區段地價之區段，作為基準地價區段」之規定。

（四）無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段，並已估計出區段地價之區段，作為基準地價區段。

有關「地價區段勘查表」、「買賣實例調查估價表」、「收益實例調查估價表」、「區段地價估價報告表」及「影響地價區域因素分析明細表」之表格，依內政部 92 年 8 月 29 日台內地字第 0920070755 號令及 96 年 5 月 29 日台內地字第 0960075910 號令公布之表格，僅住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地等四種。而依中華民國 90 年 8 月 29 日經濟

部經(90)礦字第 09002714310 號、內政部臺(90)內中地字第 9083313 號令訂定發布之礦業用地—採礦之附屬設施、砂石碎解洗選加工場及水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施部分，建蔽率為百分之六十，容積率為百分之一百二十。與「住宅用地」、「商業用地」、「工業用地」、「農業用地」等四種用地相較，礦業用地實與工業用地(非都市土地為丁種建築用地)使用性質較為相近，惟其使用強度又較丁種建築用地(建蔽率為百分之七十，容積率為百分之三百)少很多。因此礦業用地—砂石碎解洗選加工場無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似之工業用地土地推估，但其使用性質雖與工業用地類似，事實上，其使用強度與工業用地又有不同。

綜上所述礦業用地—砂石碎解洗選加工場之公告土地現值，不論是採何種查估方式，其公告土地現值查估結果，按其使用性質，較接近「工業用地」價格。惟本所轄區無工業用地之買賣實例，且近年來礦業用地變更編定前均為農業用地，一般來說變更前「農業用地」之公告土地現值遠低「工業用地」甚多，如變更後即以「工業用地」價格查估礦業用地—砂石碎解洗選加工場公告土地現值，因其實際使用強度不同於工業用地，是否恰當？確有商榷之必要。

二、研究建議

由於公告土地現值係作為日後課徵土地徵值稅之依據，著重公平性、合理性、均衡性。而礦業用地變更前均為「農業用地」，如變更後公告土地現值即以地價調查估計規則規定原則查估，一次即予以調整，其公告土地現值調幅將會過大，對於所有權人相當不利，通常建議採用變通方式，以漸進每年調漲方式，先以周遭「農業用地」之買賣實例，推估礦業用地之公告土地現值，再逐年調漲，調漲至正常之公告土地現值。

參考資料：

1、地價調查估計規則