

南 投 縣 政 府 111 年 度 研 究 報 告

研 究 報 告 名 稱

土地徵收補償市價查估變動幅度從優補償問題探討

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 111 年 3 月 28 日

南投縣政府 111 年度研究報告摘要表	
研究報告名稱	土地徵收補償市價查估變動幅度從優補償問題探討
研究單位及人員	南投縣水里地政事務所 陳聰地
研究起迄年月	111 年 1 月至 111 年 5 月
研究緣起與目的	101年1月4日土地徵收條例修正公布致至今已十滿十年，其土地徵收補償市價查估辦法依據上開條例訂定，並於101年6月5日以台內地字第1010199193號令發布，該辦法施行後期間雖經104年修正，惟部分條文尚有修正空間，其中市價變動幅度是否應從優補償是有值得探討之空間。茲就土地徵收補償市價變動幅度從優補償提出個人淺見。
研究方法與過程	以現行土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法等相關法規來探討目前地政事務所於土地徵收補償市價查估市價變動幅度作業，從優補償之問題。
研究發現與建議	目前土地徵收補償市價查估市價變動幅度作業問題發現與建議如下： 研究發現： 一、本所轄區三鄉鎮102年～110年各年度下半年市價變動幅度，遠大於內政部「都市地區地價指數」、「全國住宅價格指數」，且時有背離之情形。 二、土地徵收條例在修正後，相關條文之立法意旨均以保障被徵收土地所有權人權益為首，部分相關條文法規均採從「優」原則立法。 三、徵收時程係由需用土地機關訂定與土地所有權無關，徵收計畫報送、徵收公告及發價時點位於下半年致徵收地價下跌，為需用土地機關責任。 研究建議： 市價變動宜採從優從寬原則，也就是下半年度之徵收價格，應以 9 月 1 日為估價基準日之徵收市價與依查估辦法第 27 條已評定之 6 個月間市價變動幅度計算調整徵收補償地價，兩者取其大者，為補償地價方為合理。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵

土地徵收補償市價查估變動幅度從優補償問題探討

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·····	3
參、實際作業情形·····	10
肆、臺灣現今不動產動態分析指數·····	12
伍、研究發現·····	17
陸、研究結論與建議·····	23

壹、研究緣起與目的

101年1月4日土地徵收條例修正公布致今已滿十年，其土地徵收補償市價查估辦法依據上開條例訂定，並於101年6月5日以台內地字第1010199193號令發布，該辦法施行後期間雖經104年修正，惟部分條文尚有修正空間，其中市價變動幅度是否應從優補償是有值得探討之空間。茲就土地徵收補償市價變動幅度從優補償提出研究報告。

貳、研究方法與過程

一、 定義：

(一)、何謂土地徵收

所謂土地徵收，係指國家因公益需要，興辦 1、國防事業 2、交通事業 3、公用事業 4、水利事業 5、公共衛生及環境保護事業 6、政府機關、地方自治機關及其他公共建築 7、教育、學術及文化事業 8、社會福利事業 9、國營事業 10、其他依法得徵收土地之事業。得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限。

(二)、何謂一般正常交易價格

所謂一般正常交易價格，依土地徵收條例施行細則第 30 條第 2 項所稱一般正常交易價格，係指經由調查當年期一般正常交易價格所估計之區段地價。

(三)、何謂市價

依土地徵收條例精神定義土地徵收補償市價係指市場正常交易價格。

(四)、何謂市價變動幅度

所謂市價變動幅度：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之。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。」

二、土地徵收補償之相關法令

(一)、土地徵收條例

土地徵收條例第 30 條第 1 項規定對被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。而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。所謂「徵收當期之市價」依土地徵收條例施行細則第 30 條係指徵收公告期滿之次日起算第十五日經地價及標準地價評議委員會評定之當期市價。但該當期市價低於公告時之市價，仍按徵收公告時之市價補償。

而毗鄰非公共設施保留地之平均市價，於土地徵收條例施行細則第 31 條規定係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 63 條第 2 項規定計算之。

至於都市計畫農業區、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，依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。

另外土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項規定被徵收土地之市價經評定後，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 63 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。

另外土地徵收條例第 30 條第 3 項規定各直轄市、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，作為調整徵收補償地價之依據。

（二）、土地徵收補償市價查估辦法

1、土地徵收補償市價查估辦法第二十九條需用土地人依第二十二條第四項所為之通知，應於每年九月一日前送達地政機關，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，不在此限，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供地政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。

第一項明定需用土地人應提供次年預定徵收範圍資料予地政機關之最後期限，以利市價查估作業進行，惟若屬急迫性之重大公共建設，因時間急迫無法於九月一日先提報徵收範圍及相關資料者，為配合重大建設之推行，得於當年三月一日前將徵收範圍資料送予地政機關。重大公共建設，比照政府公共建設計畫先期作業實施要點第三點第四款所定之重大公共建設計畫方式認定。

第二項明定需用土地人未及於期限內提供查估資料之處理方式。因考量直轄市、縣（市）主管機關地價查估人力及經費負擔因素，故臨時急迫重大案件，市價除由需用土地人自行委外查估再提供予直轄市、縣（市）主管機關外，亦可協調藉由支付相關查估等徵收作業費用方式，由直轄市、縣（市）主管機關查估或委外查估。

2. 目前土地徵收補償市價變動幅度調整作業方式

(1) 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 日前送達。土地所在地直轄市、縣(市)政府受理後辦理查估、評定等作業後，將評定之「徵收土地宗地市價清冊」、「市價變動幅度表」提供需用土地人。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。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。

(2)依土地徵收補償市價查估辦法作業手冊規定，直轄市、縣（市）主管機應以鄉、鎮、市、區為單位（但地價變動情形相近之鄉、鎮、市、區可合併計算；而鄉、鎮、市、區內地價變動差異大之地區，得予分開計算），查估於估價基準日後六個月之土地市價變動幅度情形。以去年三月二日至去年九月一日買賣實例為基期、去年九月二日至當年三月一日買賣實例為現期，分別計算二期蒐集之實例市價單價並加以排序，然後計算基期與現期排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價之平均值，再將現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。

市價變動幅度之作業程序如下：

1. 調查轄區地價動態：分 2 期蒐集去年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日（現期）、去年 3 月 2 日至去年 9 月 1 日（基期）之買賣實例。103 年起採實價登錄資

料。

2. 計算市價變動幅度：

(1) 分期分類整理買賣實例：將所蒐集基期(B)、現期(T)之實價登錄買賣實例，分為土地(L)、房地(H)二類後，分別再細分為都市計畫地區、非都市計畫地區兩類實例。j 表示第 j 個類別；n 表示類別數；j=1、2 (L1、L2；H1、H2) L1：都市計畫地區土地實例 L2：非都市計畫地區土地實例 H1：都市計畫地區房地實例 H2：非都市計畫地區房地實例

(2) 計算基期土地及房地各分類實例比例：

I、計算基期(B)土地(L)及房地(H)2 類實例比例

(BRL、BRH) i 表示第 i 個實例；m 表示件數；i=1、2、3、…、m

$$BRL = \frac{L_m}{L_m + H_m}$$

$$BRH = \frac{H_m}{L_m + H_m}$$

II、基期(B)土地(L)、房地(H)分別再細分為都市計畫地區、非都市計畫地區 2 類實例後，計算各類別實例比例(BRL1、BRL2；BRH1、BRH2)；j 表示第 j 個類別；m 表示件數；i=1、2、…、m

$$\frac{L_{jm}}{L_m} : \frac{H_{jm}}{H_m}$$

$$BRL_j =$$

$$BRH_j =$$

(3) 分期分類計算實例市價單價(PL_{ji}、PH_{ji})並排序。

(4) 分期分類計算排序後百分位數 25 至百分位數 75

間實例市價 單價平均值：

I、分期取土地、房地各類別排序後 25%~75%間實例

II、計算基期(B)各類別單價平均值(BL 1、BL 2；BH 1、

BH 2)

$$BL_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Lji}}{m}$$

$$BH_j = \frac{\sum_{i=1}^m BP_{Hji}}{m}$$

III、以基期(B)各類實例比例加權計算基期單價平均值

(AB)

$$ABL = \sum_{j=1}^n (BL_j \times BR_{Lj})$$

$$ABH = \sum_{j=1}^n (BH_j \times BR_{Hj})$$

IV、計算現期(T)各類別單價平均值(TL 1、TL 2；TH 1、

TH 2)

$$TL_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Lji}}{m}$$

$$TH_j = \frac{\sum_{i=1}^m TP_{Hji}}{m}$$

V、以基期(B)各類實例比例加權計算現期單價平均值

$$(AT) \quad ATL = \sum_{j=1}^n (TL_j \times BR_{Lj})$$
$$ATH = \sum_{j=1}^n (TH_j \times BR_{Hj})$$

(5)現期市價單價平均值(AT)除以基期市價單價平均值

(AB)，計算市價變動幅度(V)。

$$I、VL = ATL / ABL$$

$$II、VH = ATH / ABH$$

$$III、V = BRL * VL + BRH * VH$$

參、實際作業情形

土地徵收補償市價查估辦法目前市價變動幅度計算方式，係依土地徵收補償市價查估辦法第 27 條二項規定，先以鄉(鎮、市、區)為單位，作為市價變動幅度計算之作業分區，【如地價變動情形相近之鄉(鎮、市、區)得合併為同一作業分區；鄉(鎮、市、區)內地價變動差異大之地區，得分成數個作業分區】。同一作業分區之再分為都市計畫內土地(L1)、非都市地區土地(L2)、都市計畫內房地(H1)及非都市地區房地(H2)四類，然後分別於基期、現期蒐集之買賣實例，然後分別計算二期蒐集之實例市價單價並加以排序，並計算基期與現期排序後

百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價之平均值，再將現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。現就本所三鄉鎮，以鄉、鎮、市、區為作業分區，試算 102 年～110 年各年度下半年市價變動幅度。

其「市價變動幅度」及「經市價變動幅度計算後徵收補償價格漲跌幅」情形如下：

三鄉鎮 102～110 年市價變動幅度統計表

鄉鎮 年度	水里鄉	集集鎮	信義鄉
102 年	61.24%	87.05%	128.09%
103 年	86.71%	123.24%	81.93%
104 年	118.61%	90.81%	87.85%
105 年	97.00%	114.68%	76.69%
106 年	98.28%	101.20%	36.41%
107 年	81.62%	131.11%	387.81%
108 年	97.01%	80.73%	93.99%
109 年	83.5%	144.75%	63.26%

110 年	101.5%	114.55%	140.05%
-------	--------	---------	---------

三鄉鎮 102~110 年經市價變動幅度計算後徵收價格漲跌幅

鄉鎮 年度	水里鄉	集集鎮	信義鄉
102 年	-38.76%	-12.95%	28.09%
103 年	-13.29%	23.24%	-18.07%
104 年	18.61%	-9.19%	-12.15%
105 年	-3.00%	14.68%	-23.31%
106 年	-1.72%	1.20%	-63.59%
107 年	-18.38%	31.11%	287.81%
108 年	-2.99%	-19.27%	-6.01%
109 年	-16.50%	44.75%	-36.74%
110 年	1.50%	14.55%	40.05%

肆、臺灣現今不動產動態分析指數

目前臺灣有關於不動產動態分析最具代表性的指數有二：一個是全國住宅價格季指數，另一個是都市地區地價指數，這二種指數近十年來變動情形如下。

(一)、全國住宅價格指數：住宅價格指數係行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部以不動產成交案件實際申報資料，計算出住宅價格季指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊，透過不動產估價師尋找比較案例之概念，搜尋與本季交易案例高度相似並具有替代性的相似房屋，計算於不同時點之價格變動，進而以「類重複交易法」方式編製作為衡量住宅市場價格變動的參考指標。從 101 年至 110 年全國住宅價格季指數及漲跌幅如下：

全國住宅價格季指數		
年 季	基期為 105 年全年=100	各季漲跌幅
101 年第 3 季	78.96	
101 年第 4 季	79.75	1.00%
102 年第 1 季	82.82	3.85%

102 年第 2 季	86.71	4.70%
102 年第 3 季	88.94	2.57%
102 年第 4 季	90.77	2.06%
103 年第 1 季	94.03	3.59%
103 年第 2 季	95.65	1.72%
103 年第 3 季	97.68	2.12%
103 年第 4 季	99.07	1.42%
104 年第 1 季	100.77	1.72%
104 年第 2 季	100.15	-0.62%
104 年第 3 季	100.08	-0.07%
104 年第 4 季	99.6	-0.48%
105 年第 1 季	99.32	-0.28%
105 年第 2 季	100.76	1.45%
105 年第 3 季	100.69	-0.07%
105 年第 4 季	99.09	-1.59%
106 年第 1 季	99.42	0.33%
106 年第 2 季	99.86	0.44%
106 年第 3 季	100.69	0.83%
106 年第 4 季	100.6	-0.09%
107 年第 1 季	100.62	0.02%

107 年第 2 季	100.08	-0.54%
107 年第 3 季	100.63	0.55%
107 年第 4 季	100.8	0.17%
108 年第 1 季	101.09	0.29%
108 年第 2 季	101.59	0.49%
108 年第 3 季	103.57	1.95%
108 年第 4 季	104.14	0.55%
109 年第 1 季	104.69	0.53%
109 年第 2 季	105.39	0.67%
109 年第 3 季	106.89	1.42%
109 年第 4 季	108.17	1.20%
110 年第 1 季	110.61	2.26%
110 年第 2 季	112.42	1.64%
110 年第 3 季	114.83	2.14%
總體季平均漲跌幅		1.05%

依上列全國住宅價格指數資料，101 年至 110 年全國住宅價格季指數漲跌幅，平均漲跌幅為 1.05%，其中漲跌幅較大的為 102 年第 2 季 4.70%、102 年第 1 季 3.85%、103 年第 1 季 3.59%。

(二)都市地區地價指數：都市地區地價指數係臺閩地區由於工商業高度發展及經濟持續成長，致使都市地區土地價格變動頻繁，為民眾提供正確的都市地價資訊誠屬必要。內政部爰於 78 年度起分採不同方法試編都市地價指數，於 80 年度評估後擬具「都市地區地價指數查編計畫」，經報奉行政院原則同意，即研訂發布「都市地區地價指數查編要點」，作為查編作業之依據。行政院並於 80 年 11 月 6 日核定都市地區地價指數查編工作自 83 年度（82 年 7 月）起正式辦理，針對臺北市、高雄市及臺灣省各縣（市）和福建省金門縣、連江縣所轄鄉、鎮、市、區之都市土地，採平均區段地價面積加權法編製指數。

103 年至 110 年臺閩地區都市地區地價指數及漲跌幅情形如下：

期別	都市地價指數	漲跌幅
103 年下半年	98.27	
104 年上半年	100.37	2.14%
104 年下半年	101.86	1.48%
105 年上半年	101.9	0.04%
105 年下半年	101.55	-0.34%

106 年上半年	101.04	-0.50%
106 年下半年	100.12	-0.91%
107 年上半年	100.00	-0.12%
107 年下半年	100.22	0.22%
108 年上半年	100.55	0.33%
108 年下半年	100.74	0.19%
109 年上半年	100.89	0.15%
109 年下半年	101.95	1.05%
110 年上半年	103.13	1.16%
110 年下半年	103.98	0.82%
總體半年平均漲跌幅		0.38%

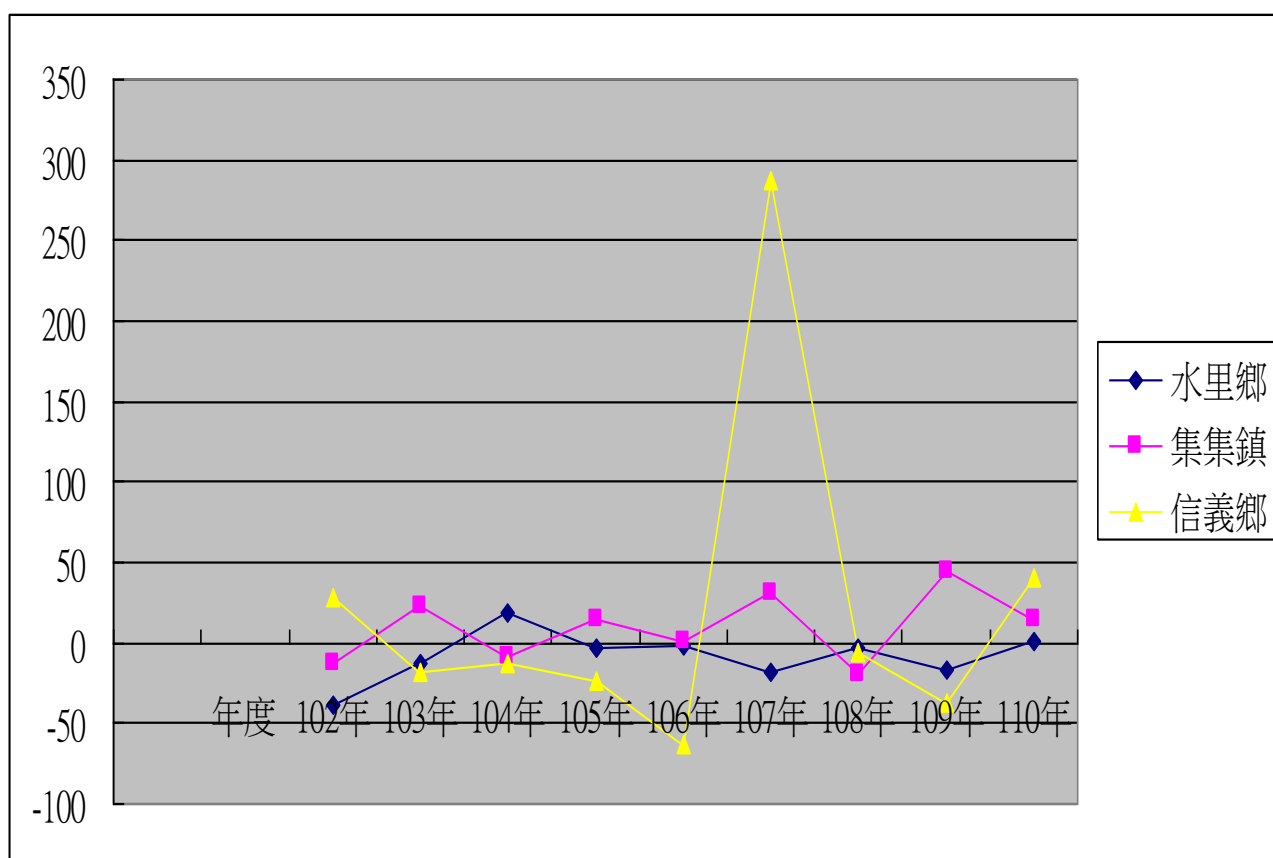
依上列都市地區地價指數資料 103 年至 110 年都市地價指數平均漲跌幅 0.38%，其中漲跌幅較大的為 104 年上半年上漲 2.14%。

伍、研究發現

一、本所轄區三鄉鎮 102 年～110 年各年度下半年市價變動幅度，遠大於內政部「都市地區地價指數」、「全國住宅價格指數」，且時有背離之情形。

從內政部「都市地區地價指數」、「全國住宅價格指數」二指數可知，臺灣最近十年來房地不動產市價尚屬平穩並無大幅波動。其中都市地區地價指數 103 年至 110 年

都市地價指數平均僅漲跌幅 0.38%，而全國住宅價格指數資料 101 年至 110 年全國住宅價格季指數漲跌幅，平均漲跌幅為 1.05%。然而對照於上開二指數，本所轄區三鄉鎮 102 年～110 年各年度下半年試算土地徵收補償市價變動幅度（如下圖），顯有下列幾點不符合邏輯之地方。

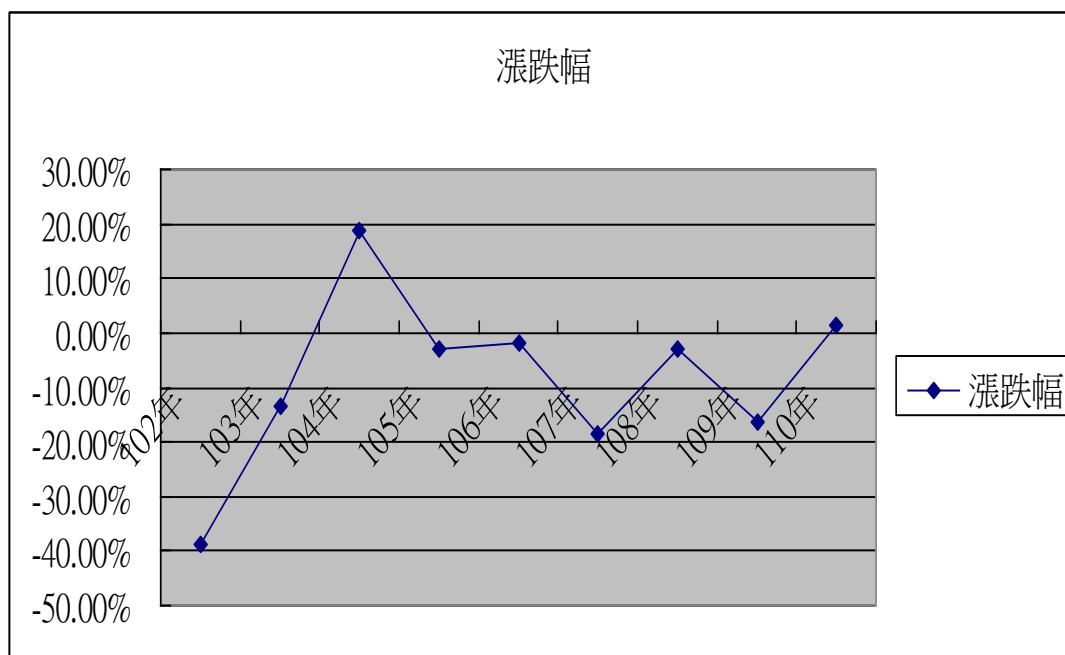


（一）本所轄區集集、水里、信義三鄉鎮均為下偏遠農業鄉鎮，理論上不動產市場價格變動應一致。然從上圖顯示，本所轄區三鄉鎮同一年度市價變動幅度漲跌方

向不但不一致，且漲跌幅落差均相差大，舉例來說 107 年水里鄉跌幅為-18.38%、集集鎮上漲 31.11%、信義鄉上漲 287.81%。極為不合理。

(二)同一鄉、鎮不同年度呈上、下不規則漲跌情形，且變動幅度均極大(以水里鄉為例:如下表、圖)

年度	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
漲跌幅	-38.76%	-13.29%	18.61%	-3.00%	-1.72%	-18.38%	-2.99%	-16.50%	1.50%



(三)從 102 年～110 年各年度三鄉鎮下半年市價變動幅度除少數漲跌幅 10%以下外，其餘變動幅度調幅，上、下漲跌幅度均大於 10%以上（信義鄉 107 年調漲幅度高達 287.81%），漲跌幅度過大。

二、土地徵收條例在修正後，相關條文之立法意旨均以保障被徵收土地所有權人權益為首要，部分相關條文法規均採從「優」原則立法。

土地徵收條例修正前土地徵收原係依公告土地現值加成補償方式辦理，但由於各方批評意見甚多，因此相關機關、專家學者，或民間反應主張採市價補償，因此土地徵收條例在修正後，相關條文之立法意旨均以保障被徵收土地所有權人權益為首，部分相關條文法規均採從「優」原則立法，其中：

(一)土地徵收條例第 30 條第 1 項規定對被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價（原係以公告土地現值加成）。

(二)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。所謂「徵收當期之市價」依土地徵收條例施行細則第 30 條係

指徵收公告期滿之次日起算第十五日經地價及標準地價評議委員會評定之當期市價。但該當期市價低於公告時之市價，仍按徵收公告時之市價補償。

(三)毗鄰非公共設施保留地之平均市價，於土地徵收條例施行細則第 31 條規定係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 63 條第 2 項規定計算之。

(四)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，依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。

(五)另外土地徵收條例施行細則第 31 條第 3 項規定被徵收土地之市價經評定後，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 63 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。

(六)土地徵收補償市價查估辦法第 21 條規定比準地地

價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

1. 每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。
2. 每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。
3. 每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。
4. 每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

三、徵收時程係由需用土地機關訂定與土地所有權無關，徵收計畫報送、徵收公告及發價時點位於下半年致徵收地價下跌，為需用土地機關責任。

依土地徵收補償市價查估辦法現行規定，需用土地人應於每年 9 月 1 日前報送次年預定徵收資料用地，土地所在地直轄市、縣(市)政府受理後，即辦理查估、評定等作業後，將評定之「徵收土地宗地市價清冊」提供需用土地人。土地徵收補償地價經評定後，需用土地人理應盡速辦理用地取得。惟時有需用土地機關

因行政作業延宕，致徵收計畫報送、徵收公告及發價中任一時間點係位於下半年。此時需用土地人需依土地徵收條例第 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，作為 7 月至 12 月間徵收補償地價之依據。此時如市價變動幅度下跌，將導致徵收土地補償地價減少，土地所有權人權益受損，極為不合理。以本所轄區水里鄉為例 102 年～110 年 9 年度下半年試算土地徵收補償市價變動幅度，其中就有 7 個年度下跌，且變動幅度極大(102 年漲跌幅高達 38.76%)。

年度	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
漲跌幅	-38.76%	-13.29%	18.61%	-3.00%	-1.72%	-18.38%	-2.99%	-16.50%	1.50%

陸、研究結論與建議

第一節 結論

本研究分別以本所轄區三鄉鎮 102 年～110 年各年度下半年市價變動幅度，與內政部「都市地區地價指數」、「全國住宅價格指數」二大房地指數對應比較，及土地徵收條例修正後相關條文之立法意旨，研究結果獲得以下結論：

- 一、本所轄區三鄉鎮 102 年～110 年各年度下半年市價變動幅度，與內政部「都市地區地價指數」、「全國住宅價格指數」時有背離之情形，不足以代表三鄉鎮房地產真正市價變動幅度。
- 二、土地徵收條例在修正後，相關條文之立法意旨均以保障被徵收土地所有權人權益為首要，部分相關條文法規均採從「優」原則立法，因此市價變動幅度亦應比照辦理。

第二節 建議

我國憲法有明文規定對人民之財產權應予保障，而土地徵收範圍之劃定，係國家為各項產業建設及公共用地需要，對人民受憲法保障之財產權，經由法定程序予以剝奪之，此對於被徵收土地所有權人，因公共福祉而有財產上特別犧牲，自應予以合理的補償。現今土地徵收條例第 30 條已修正，所擬定之「土地徵收補償市價查估辦法」對徵收土地補償市價之查估，均以保障被徵收土地所有權人權益為主，修正後部分相關法規既以從優原則補償，已對民眾權利有較合理保障。另土地徵收補償市價查估辦法變動幅度計算方式尚有不盡完美之處，目前徵收時程完全由需用土地機關訂定，徵收計畫報送、徵

收公告及發價時點於上半年度或下半年度，均為需地機關所掌控，土地所有權人完全無法參與。下半年度徵收市價變動幅度下跌，徵收土地補償地價減少，完全是需用土地人之責，與被徵收土地所有權人無關。因此市價變動宜採從優從寬原則，也就是下半年度之徵收價格，應以 9 月 1 日為估價基準日之徵收市價與依查估辦法第 27 條已評定之 6 個月間市價變動幅度計算調整徵收補償地價，兩者取其大者，為補償地價，方為合理。

參考資料：

- 1、平均地權條例
- 2、平均地權條例施行細則
- 3、土地徵收條例
- 4、土地徵收條例施行細則
- 5、地價調查估計規則
- 6、土地徵收補償市價查估辦法