



徵收這條路~ 一般徵收知多少

臺北市政府地政局

葉香君 110.10.20



大綱

1. 什麼是徵收

2. 徵收流程

3. 一併徵收(價購)

4. 收回被徵收土地

5. 撤銷徵收、廢止徵收

6. 徵收小學堂~隨堂考

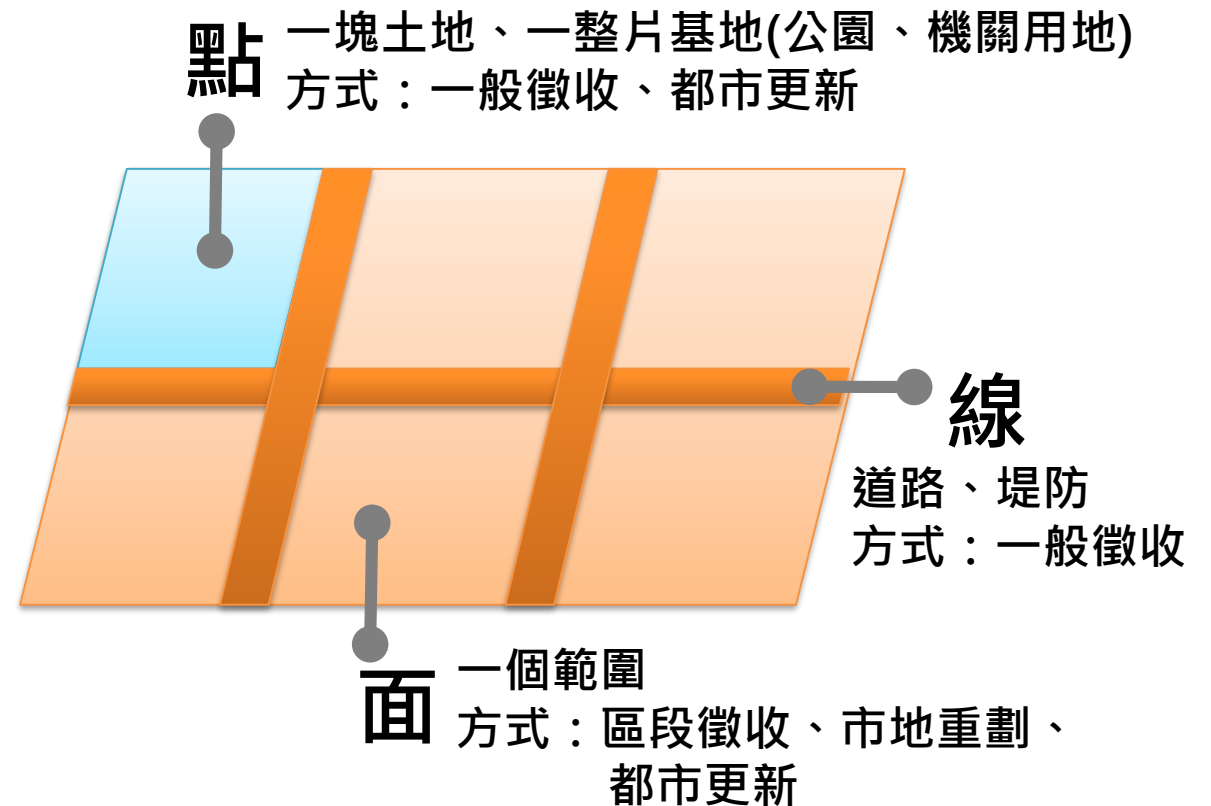
1、什麼是徵收



1-1 什麼是土地徵收？

土地徵收三要素～

- 具**公共利益**-因徵收土地對於人民財產權發生嚴重影響，徵收目的及用途、衡量公益的標準等，應由**法律**與以明定。
- 必要**法定程序**-公聽會、協議價購會等。
- 相當**合理補償**-徵收當期市價



1-2徵收法令變革

土地法(19年訂定)
第五篇土地徵收

土地徵收條例
公布施行

02.02

35年

徵收程序及
補償標準散
見各法規無
統一標準

89年

- 1.舉行公聽會
- 2.協議價購或以其他方式取得
- 3.設土地徵收審議委員會
- 4.得按應繼分領取補償費
- 5.未領補償費設專戶保管
- 6.依計畫使用未滿五年得申請收回
- 7.撤銷徵收法制化

土地徵收條例
修正公布

01.04

101年

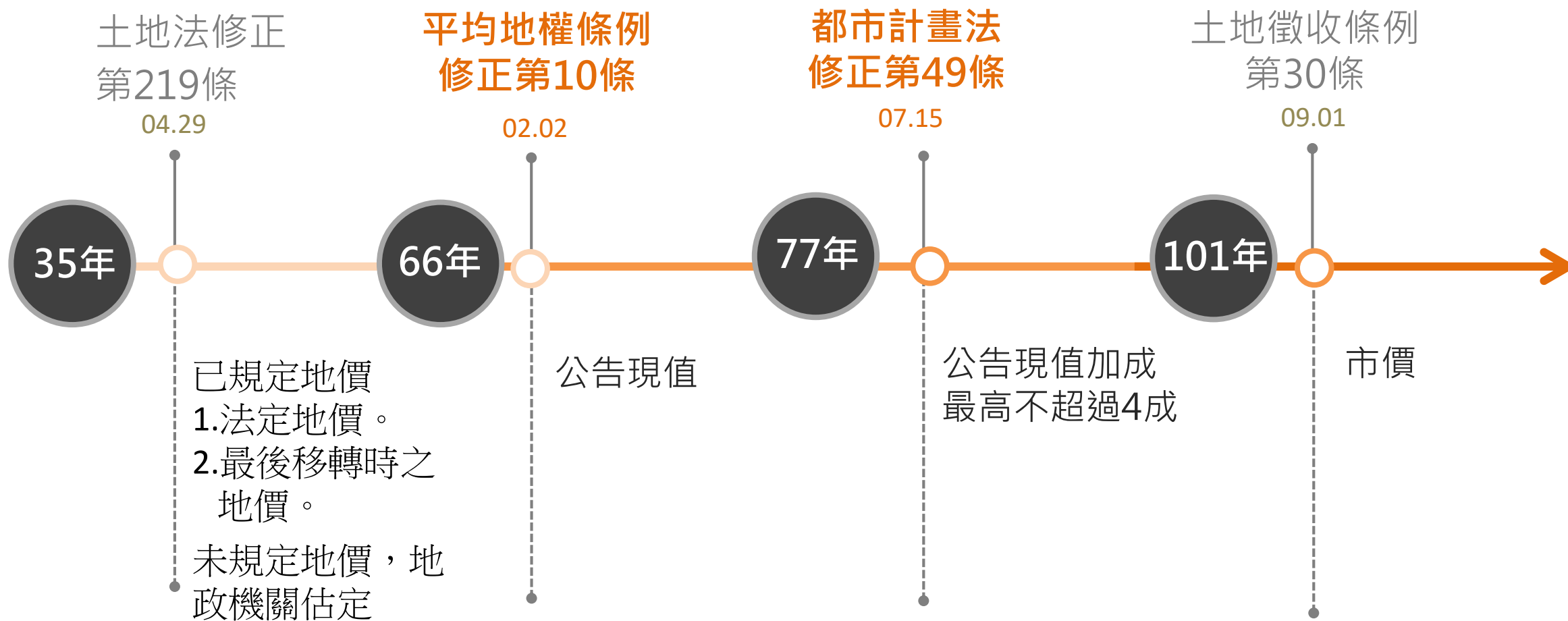
- 1.加強農地保護
- 2.強化徵收公益性及必要性審查
- 3.市價補償地價
- 4.增訂安置計畫

市價補償地價
制度施行

09.01

徵收法令規範漸趨嚴謹、重視徵收法定程序之踐行、落實民眾財產權保障

徵收地價補償標準變動歷程



1-3徵收當事人



必需為興辦事業之法定主管機關，
始具有執行之能力

1-4徵收之標的

所有權

- 土地徵收條例第3條
 - 一、國防事業
 - 二、交通事業
 - 三、公用事業
 - 四、水利事業
 - 五、公共衛生及環境保護事業
 - 六、政府機關、地方自治機關及其他公共建築
 - 七、教育、學術及文化事業
 - 八、社會福利事業
 - 九、國營事業
 - 十、其他依法得徵收土地之事業

地上權

- 土地徵收條例第57條
 - 需用土地人興辦之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。
 - 交通事業(水利事業、國防事業)穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法
 - 大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法



評估公益性及必要性



法令依據：土徵3-2



- 徵收所影響人口之多寡
- 年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況
- 弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度

- 導致城鄉自然風貌
- 文化古蹟
- 生活條件或模式
- 對該地區生態環境
- 周邊居民或社會整體之影響

- 稅收
- 糧食安全
- 增減就業或轉業人口
- 徵收費用對政府財務負擔及支出
- 農林漁牧產業鏈
- 土地利用完整性

- 國家永續發展政策
- 永續指標
- 國土計畫

徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項



6種法定補償費



地價補償費

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價
(法令依據：土徵§30；細則§30)

- ✓ **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
- ✓ **例外**：當期市價低於徵收公告市價，依徵收公告市價補償

土地改良費 營業損失補償費

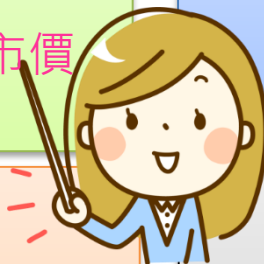
- **改良費**：
徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，公告後依規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償
- **營業損失**：
土地或土地改良物原供**合法營業**之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償

建築改良物補償費 農作改良物補償費

- **建築改良物之補償費**：
按徵收當時該建築改良物之**重建價格**估定之
- **農作改良物之補償費**：
於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在1年以內者，按成熟時之孳息估定之

遷移費

- 改良物所有權人自行遷移
- 墳墓及其他紀念物必須遷移者
- 徵收**公告六個月前**設有戶籍之人口必須遷移者(但因**結婚或出生**而設籍者，**不受**六個月期限之**限制**)
- 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者
- 因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者
- 水產養殖物或畜產必須遷移者



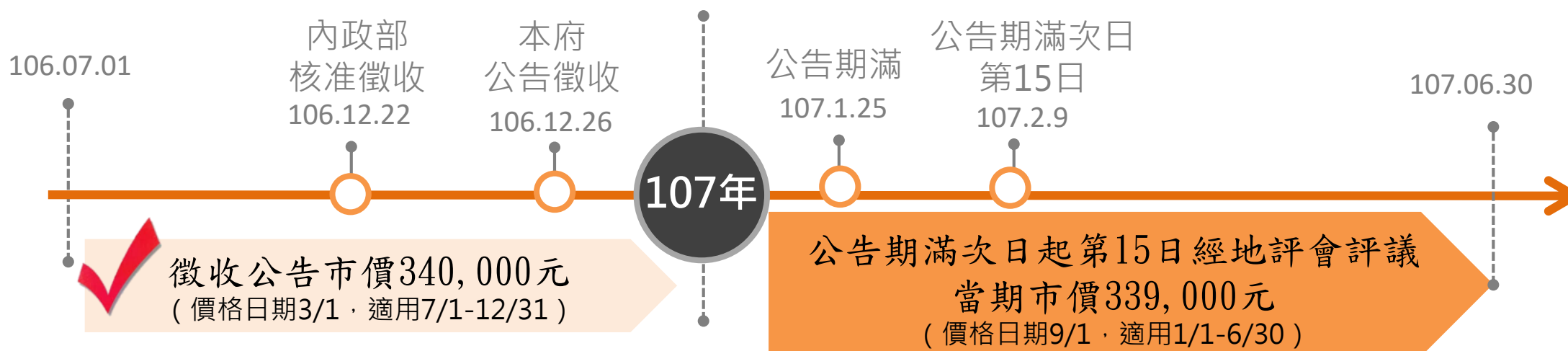
地價補償費怎麼算



案例分享1(基本款)-107年度松山慈惠堂主要計畫道路開闢工程



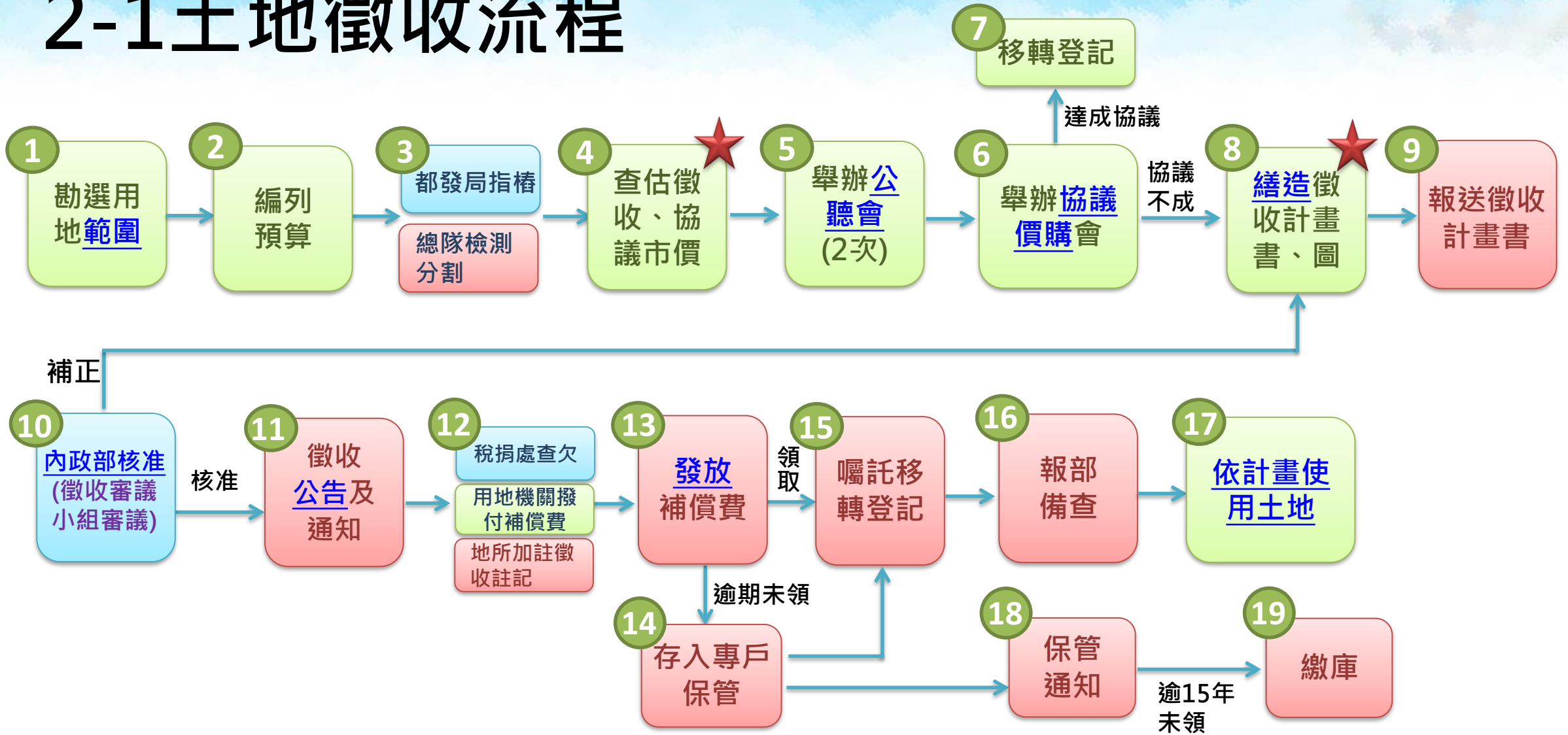
案例分享2(變化款)-106年度興順街155-1 號前道路新築工程



2、徵收流程



2-1土地徵收流程



圖例：主事者：用地機關 主事者：地政局 主事者：其他機關 ★ 地政局參與

勘選用地範圍

六大 注意事項



想一想，勘選
用地範圍應注
意哪些事項???

1

檢視需用土地範圍位置之**適當性**及**必要性**



2

應以其事業所**必須**為限

3

應就**損失最少**地方為之

4

不得妨礙當地都市計畫
(報計畫前取得無妨礙都市計畫證明書)

5

須辦理**環境影響評估**(計畫書內應檢附環境影響
評估文件或免辦環評證明文件)

6

儘量避免**古蹟、遺址**或登錄之歷史建築(計畫書內
應檢附文化機關證明文件或保存計畫)

舉辦公聽會

WHY? WHY?



為何要舉辦
公聽會呢?



說明工程之公益性、必要性



聽取民眾意見、廣納各界意見



作成適當之處理。



法令依據：土徵10、細則10、11、11-1

誰來辦?

各公共建設之

用地機關

舉辦單位

什麼時候辦?

1. 興辦事業計畫報請目的事業主管機關許可前
2. 與所有權人協議價購或以其他方式取得前

舉辦時機

對誰辦?

全體民眾
EVERY ONE



對象

北漂 南飄
不管你是 趸仔標

辦幾場?

至少 **2** 場

舉辦次數

舉辦公聽會

Q:可不可以不要
辦公聽會?

A:有下列情形
才可以

蝦咪

跟你說秘密喔~



具機密性之國防事業



已舉行公聽會或說明會



3年內舉行過兩次公聽會

依都市計畫法通知所有權人公展或說明會，距申請徵收3年內

已舉行過公聽會，範圍內土地遺漏徵收需補辦徵收

原興辦事業計畫為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會時，已就原興辦事業遷移或共構，聽取土地所有權人或利害關係人意見

舉辦公聽會

五個注意事項

1. 開會7天前要完成公告及通知

2. 公告要張貼在6處

3. 要記得上網並截圖

4. 公告要刊登報紙

5. 要郵寄通知



NOTE

1. 土地所在地之公共地方
2. 當地直轄市或縣(市)政府
3. 鄉(鎮、市、區)公所
4. 村(里)辦公處公告處所
5. 村(里)住戶之適當公共位置
6. 需用土地人網站

共有**6**處

1個都不能少

有圖有真相
截圖為證



法令依據：細則10

舉辦公聽會



公聽會說明事項



公聽會應拍照

or
錄影存檔

1. 興辦事業概況

應說明用地範圍內的資料，非僅徵收土地之資料

2. 展示相關圖籍

例：地籍圖、工程平面圖

3. 事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理及合法性

可參考都市計畫說明書及實際狀況說明

未來如辦理徵收時，徵收土地計畫書的「五、公益性及必要性評估」應與公聽會的內容一致

4. 聽取土地所有權人及利害關係人之意見

對民眾陳述之意見，應於會上做明確的回應及處理

應留下陳述意見民眾之姓名、地址，寄送會議紀錄

如民眾意見需會後查明回復時，回復情形也應列入會議記錄

5. 第2次公聽會應說明前次陳述意見之回應及處理情形



如果所有權人未到場或來不及在公聽會陳述意見呢？



仍可於會後以書面方式陳述意見，用地機關皆須一一回覆。



舉辦協議價購會



法令依據：土徵11、行政程序7

比例原則

WHY? WHY?



行政機關有多種同樣能達成目的之方法時，
應選擇對人民權益損害最小者；
其採取之方法所造成之損害不得與達成目的之利益顯失均衡

~~租用~~ ~~受贈~~ ~~聯合開發~~

~~價購~~

徵收

~~其他方式
取得~~

~~設定地上權~~

那就徵收吧!



朕知道了

- 最高行政法院96年度判字第1442號判決意旨：土地徵收是對財產權具目的性之侵害，而非國家純粹取得財產權之工具，更非調整私益衝突之手段，而是**為實現公益之最後不得已措施**。因此，國家對興辦公共事業所需之土地，必須用盡所有法律之手段，均不可得，最後始得以徵收方式為之。

舉辦協議價購會

過去

形式上的開會協議

參與協議之人員未詳予溝通交涉



最高境界

現在

1.人數、空間、事項，應足使承辦人得為交涉，
說服所有權人出售土地之程度。

(台北高等行政法院91年度訴字第3968號判決)

2.彈性作業上可逐戶拜訪協議



求求你賣給我!



誰來辦?

各公共建設之

用地機關

舉辦單位

什麼時候辦?

第2場公聽會**後**
申請徵收土地**前**

舉辦時機

對誰辦?

興辦計畫範圍內

**私有土地
所有權人**



對象

辦幾場?

至少**1**場

舉辦次數

舉辦協議價購會

開會通知

④ 書面通知

④ 雙掛號或其他得收取回執之方式

④ 需合法送達

併同協議價購會開會通知，
陳述意見期限自開會日起不得少於7天



法源依據：行政程序102、土徵細則13第2項



臺北市政府 開會通知單

檔 號：
保存年限：



重點2

受文者：所有權人甲

發文日期：中華民國107年8月16日

發文字號：府工新字第1076037420號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：[協議會議說明資料](#)

重要提醒

應說明協議價購價格之市價資訊如何取得以及
如何綜合評估

(需說明個案狀況，而非制式文字)

開會事由：召開本府107年度「○○○○○○○○○○工程」案用地取得協議會議

開會時間：中華民國107年8月24日(星期四)上午10時

開會地點：臺北市市府路1號X樓XX會議室

主持人：臺北市政府工務局新建工程處○科長○○

聯絡人及電話：簡○○1999(外縣市02-27208889)轉8074

出席者：所有權人甲、所有權人乙、所有權人丙、所有權人丁

列席者：估價師聯合事務所、臺北市政府地政局、臺北市政府工務局

副本：臺北市政府工務局新建工程處

備註：

一、本府為辦理「○○○○○○○○○○工程」需要，擬與所有權人以協議價購方式取得工程用地範圍內土地，如臺端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議，請臺端屆時撥冗出席；檢附本案用地取得協議會議說明資料1份(含同意協議價購契約書1式3份及估價報告書摘要1份)，請參考並攜帶與會。

二、如臺端拒絕參與協議或經協議未能成立，**重點3**工程之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理徵收，辦理徵收之相關補償規定及處理程序，於所附用地取得協議會議說明資料中亦有說明。如臺端對徵收有意見時，亦得於本次會議中提出，或於107年9月8日前依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述及協議價購，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

三、另如上開用地範圍內土地所有權人已死亡時，請各繼承人協助轉知其他繼承人。

舉辦協議價購會

協議會議說明資料



○○○不動產估價報告書摘要

一、興辦事業計畫名稱：○○○工程及用地取得

二、委託人：臺北市政府工務局新建工程處

三、勘估標的基本資料：土地標示、土地使用管制情形及產權狀況如附件

四、估價基本事項：

(一) 估價目的：土地協議價購市價參考

(二) 法令依據：土地徵收條例第11條、不動產估價技術規則

(三) 價格種類：正常價格。

(四) 價格日期：民國○年○月○日。

(五) 勘察日期：民國○年○月○日。

(六) 估價條件：

五、價格評估過程：(個案填寫)

六、評估價值結論：

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及專業意見分析後，採用

■比較法
■收益法
■土地開發分析法

方法進行評估，最終價格決定如下：

表一：比準地地價估計表

宗地流水號	段小段名稱	地號	比較價格(元/m ²)	權重	土地開發分析價格(元/m ²)	權重	比準地地價(元/m ²)
	○段○小段	○	○	50%	○	50%	○
	○段○小段	○	○	50%	○	50%	○

表二：勘估標的宗地市價估計表

宗地流水號	段小段名稱	地號	面積(m ²)	宗地市價(元/m ²)	備註
0001-000	○段○小段	○	○	○	
0002-000	○段○小段	○	○	○	
0003-000	○段○小段	○	○	○	
0004-000	○段○小段	○	○	○	
0005-000	○段○小段	○	○	○	
0006-000	○段○小段	○	○	○	

七、附件

(一) 土地產權狀況一覽表

(二) 比較案例價格

(三) 比較案例分布圖

(四) 其他

不動產估價師：_____ (簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：○○○○○○○

不動產估價師開業證書字號：○○○○○○○

○○○不動產估價師公會會員證書字號：○○○○○○○

土地產權狀況一覽表

附件一

宗地流水號	段小段名稱	地號	面積(m ²)	土地使用管制情形	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	備註

比較案例價格

附件二

編號	比較案例	交易價格(萬元/坪)
1	○區○段○小段○、○地號	○
2	○區○段○小段○地號等○筆土地	○
3	○區○段○小段○地號等○筆土地	○
4	○區○路○段○號(△△△)	○
5	○區○街○號(△△△)	○
6	○區○街○段○巷○號(△△△)	○

比較案例分布圖

附件三



繕造徵收計畫書



計畫書內文

基本資料

12項說明

附件

- 一、徵收土地原因(含使用配置)
- 二、興辦事業之種類及法令依據
- 三、徵收土地所在地範圍及面積(含用地勘選及使用現況說明)
- 四、興辦事業之必要性說明
- 五、公益性及必要性評估
- 六、舉行公聽會、說明會、聽證之情形,並應檢附會議紀錄及出席紀錄

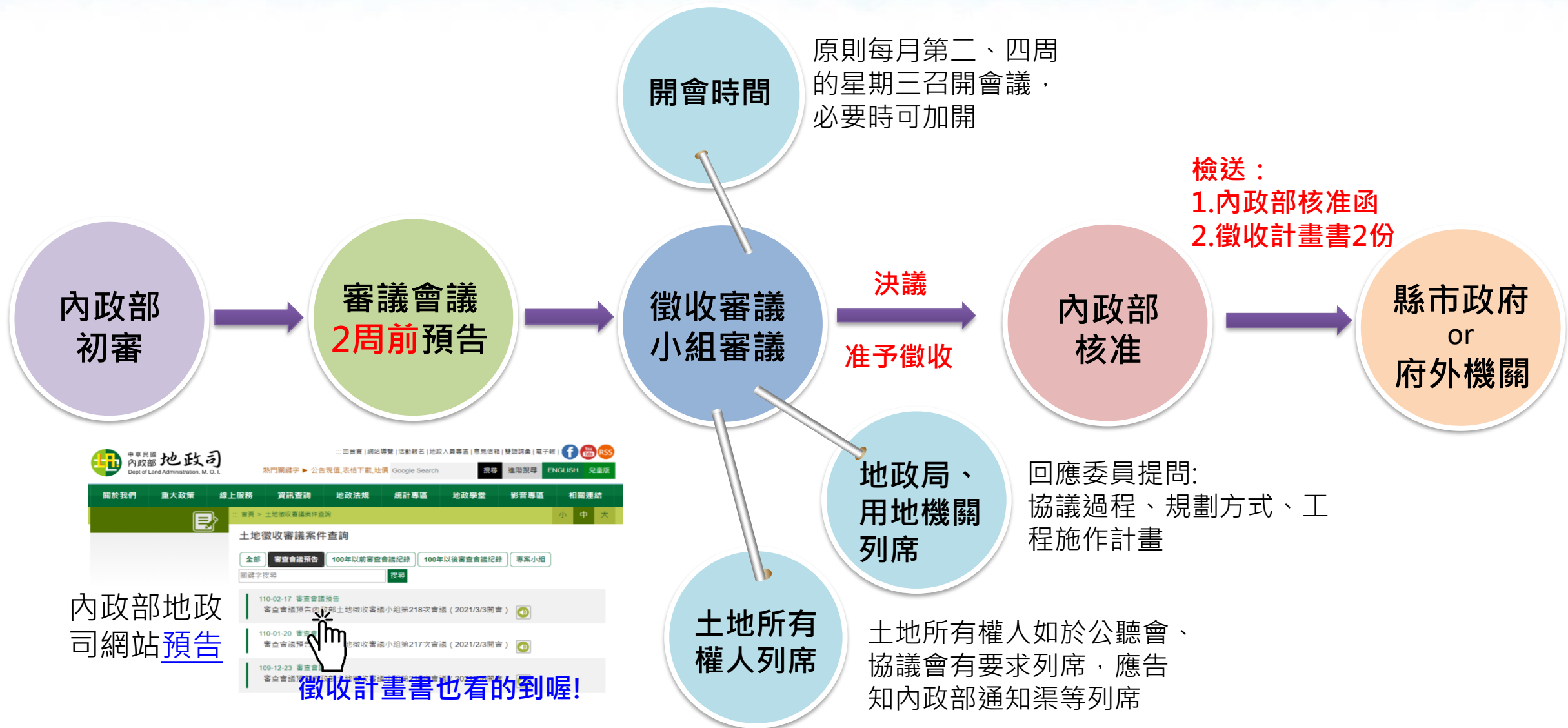
- 七、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及被徵收土地【及土地改良物】所有權人陳述意見之情形

公必性評估內容參考都市計畫說明書及已核准之徵收計畫書案例填寫

相關網站
臺北市政府/市政公告/一般徵收查詢專區
地政司土地徵收管理系統
<https://lems.moi.gov.tw/LandOBT/ASPX/pubQuery.aspx>

- 八、安置計畫
- 九、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築,並註明其現狀及維護措施
- 十、有無涉及原住民土地之徵收
- 十一、應需補償金額總數及經費來源
- 十二、土地使用管制

內政部核准(徵收審議小組審議)



內政部核准(徵收審議小組審議)



中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

... 同業百 | 網站導覽 | 活動報名 | 地政人員專區 | 意見信箱 | 雙語詞彙 | 電子報 |

... 回首頁 | 網站導覽 | 活動報名 | 地政人員專區 | 意見信箱 | 雙語詞彙 | 電子報 |



熱門關鍵字 ▶ 公告現值,表格下載,地價

Google Search

搜尋

進階搜尋

ENGLISH

兒童版

關於我們

重大政策

線上服務

資訊查詢

地政法規

統計專區

地政學堂

影音專區

相關連結



首頁 > 土地徵收審議案件查詢

小

中

大

土地徵收審議案件查詢



▶ 110-08-18

【審查會議預告】內政部土地徵收審議小組第227次會議（2021/9/1開會）

相關檔案



內政部土地徵收審議小組第227次會議開會通知單
及議程



【261.77kb】



227-1-前聯勤總部辦理建築兵工保養廠（無附件）



227-2-臺中市烏日新竹地區區段徵收案



【795.71kb】



227-3-國立海洋生物博物館暨其服務設施工程



【2200.28kb】



227-4-福興溪橋號8K+889~9K+965改善工程
（二）



【1463.34kb】



227-5-乾溪竹圍二號橋上游左岸堤段改善工程



【2008.82kb】



227-6-朴子溪山中護岸改善工程（二期）



【5952.38kb】

徵收公告及通知



經內政部徵收審議小組
通過之案件，內政部應
於核准後，通知直轄市
或縣(市)政府

直轄市或縣(市)政府
接到徵收核准函後
(地政局)

1. 查註有無三七五租約

2. 查對土地登記資料

如有異動以最新的登記資料
造冊、公告及通知

應即公告周知

通知配合查註機關

(1) 該管登記機關 → 地政事務所

(2) 該管稅捐機關 → 稅捐稽徵處

(3) 需用土地人 → 用地機關

(特) 國稅局、區公所

並以書面通知

所有權人及他項權利人



徵收公告及通知

公告方式：**公告文+徵收土地圖冊** 公布於

- 1.直轄市或縣市政府之公告處所 ➡ **府公告欄+府網站**
- 2.被徵收土地所在地 ➡ **土地現場**

公告期間：**30日** 公告應於發文當日黏貼於公告處所，公告期間屆滿30日發生效力。(釋字513號解釋)
以發文次日為公告期間之始日，期間末日為假日，以該日之次日為公告末日。

公告效果：發生徵收效力 **and** 提出異議期間

限制分割、合併、移轉、設定負擔及增加工作物

被徵收土地補償權利及負擔之確定

確定補償地價款額 **and** 確定發價或存入保管專戶期限及其法律效果

例如3/25徵收公告發文日，
公告期間自3/26起至4/24止

徵收公告及通知



通知之對象：土地(或建築改良物)所有權人及他項權利人

以土地登記簿所載之姓名、住所書面通知(土徵細則25)

目前作法：以土地登記簿、戶籍地、通訊處之住所書面通知

通知之辦理方式：以掛號交寄並取得回執，或以其他得收取回執之方式為之。

未能送達者，辦理公示送達

稅捐處查欠、用地機關撥付補償費、地所加註徵收註記



檢送補償清冊，通知配合查註機關

(1) 地政事務所



自公告始日 = 公告發文日的隔日

於土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註公告徵收日期及文號

限制分割、合併、移轉或設定負擔

詳細查對補償清冊與土地登記資料如發現不符，應即予訂正認章

計算登記規費，通知用地機關繳費

(2) 稅捐稽徵處



釐正地價稅稅籍

核算應代扣之土地稅捐及滯納金

以被徵收土地應納之地價稅、田賦、及其滯納金為限，不包括其他稅捐、工程受益費、及滯欠罰金

(3) 用地機關



使其知悉申請徵收土地及其改良物業已依法公告，已備撥付徵收補償費

務請於發價前1日補償金額悉數撥付「台北富邦銀行代發地價補償費專戶」

(特) 國稅局

應收補償人如有佃農、祭祀公業及營利事業者須通報國稅局

(財政部臺北市國稅局92.3.11財北國稅資字第0920216381號函)

(特) 區公所

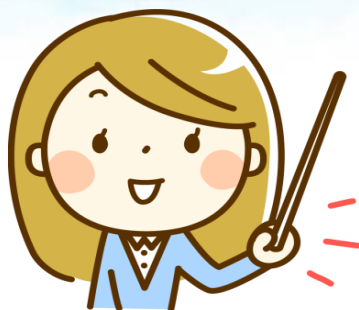
被徵收土地如訂有三七五租約，須請區公所查明承租人姓名、身分證字號、住址、承租面積

發放補償費~誰來領?



法令依據：核計核發對象及領取辦法

徵收補償費由徵收公告時登記簿記載之權利人領取



自然人 (或法定代理人、監護人、財產管理人等)

繼承人(所有權人死亡時) (或遺產管理人)

法人 (或清算人、破產管理人)

祭祀公業或神明會、寺廟管理人

耕地三七五承租人 (或其繼承人)

(平均地權條例11條：應代為扣交地價補償費之3分之1予承租人)

他項權利人

(土徵36條：被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利，經通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償)

發放補償費~附什麼？



法令依據：核計核發對象及領取辦法

補償項目	補償對象	應備文件	備註
一、地價補償費	1.自然人	1.身分證明文件、印章 2.權利書狀或權狀遺失切結書 3.他項權利清償證明文件、塗銷證明或他項權利人同意土地所有權人領款之同意書 4.委託書、印鑑證明、授權書等	✓補償清冊如無統一編號，且國民身分證住址與補償清冊住址不符時，應核對原住址（即清冊住址）及現址之戶籍謄本
	2.繼承人(所有權人死亡時)	1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及全體繼承人現在戶籍謄本 2.繼承系統表 3.繼承權拋棄書及拋棄繼承權人印鑑證明、法院核准拋棄繼承備查文件、遺囑或遺產分割協議書 4.其他文件(參照自然人應備文件檢附)	✓核對地籍與戶籍登記資料，確認被繼承人與土地所有權人是否為同一人
	3.法人	1.法人登記證明文件及其代表人之資格證明 2.公司設立或變更登記表或抄錄本之正本及影本 3.法人及其代表人印鑑章 4.其他文件(參照自然人應備文件檢附)	✓發價前先上網查核公司法人登記資料是否仍為有效資料
	4.祭祀公業、神明會及寺廟管理人	1.管理人資格證明文件、規約書或章程、派下員、信徒或會員名冊、財產清冊 2.派下員、信徒或會員同意證明文件 3.寺廟登記證 4.其他文件（參照自然人應備文件檢附）	✓發價前先洽區公所查核其是否已完成備查
	5.耕地三七五承租人	1.耕地租約書 2.其他文件（參照自然人應備文件檢附）	✓發價前先洽區公所查核其三七五租約登記資料

發放補償費~附什麼？



法令依據：核計核發對象及領取辦法



補償項目	應備文件	備註
二、建築改良物補償費	1.身分證明文件、印章 2.權利書狀、權狀遺失切結書或其他證明該建築改良物為其所有之證明文件 3.他項權利清償證明、塗銷證明或他項權利人同意建築改良物所有權人領款之同意書或協議書 4.其他文件 (參照領取地價補償費之規定檢附)	✓ 未經登記之合法建物應依土地登記規則第79條規定檢附證明文件 ✓ 如於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明、繳納水電費、房屋稅憑證或稅籍證明等
三、農作改良物補償費	1.身分證明文件、印章 2.切結書	✓ 切結書：由領款人員結「如具領後，第三人提出異議或誤領補償費經調查屬實，自願交還，如因導致第三人損害時，自願負法律上一切之責任」
四、土地改良費用	1.身分證明文件、印章 2.改良土地費用證明書	✓ 證明書：指依平均地權條例施行細則第12條規定申請驗證，並由主管機關發給之證明書
五、營業損失補償費	1.公司登記證明文件或商業登記證明文件影本 2.營業稅繳款書影本 3.代表人或負責人身分證明文件 4.法人及其代表人印鑑章或設籍課稅者之店章	✓ 營業稅繳款書影本：設籍課稅者檢附
六、遷移費	1.身分證明文件、印章 2.遷移前後之戶籍謄本或戶口名簿影本 3.切結書	✓ 切結書：由領款人員結「如具領後，第三人提出異議或誤領補償費經調查屬實，自願交還，如因導致第三人損害時，自願負法律上一切之責任」



案件編號：106A10A0137 工程名稱：大同388號公園新建工程

狀態日期：	109年 03月 05日	施工狀態：	依計畫使用	進度百分比：	100.00 %	證明文件：	未上傳文件
狀態敘述：	現況仍作公園使用						



工商時間 保管款方便領



- 民眾申請
- 政府審核
- 匯款作業

全面 E 化作業

110年

精實
管理

- 申請書證減量
- 簽辦動作簡化
- 調整作業流程

- 住臺北市
- 有意思表示能力
- 國內有帳戶
- 年滿65歲長者or行動不便or 5人以上集中收件

到府到
院服務

數位印
鑑證明

- 臺北戶所設有印鑑
- 同意利用電腦查詢
- 經查詢核驗相符

- 有登記印鑑
- 國內有帳戶

通信
申請



103年

跨縣市
代收代寄

- 20個縣市
- 雙向代收代寄



2-3 異議處理



法源依據：土徵22

徵收公告事項

公告期間書面提出



直轄市或縣（市）政府查處
書面回復



不服徵收處分，公告期滿次日起30
內提起訴願（處分機關：內政部）

徵收補償價額

異議

- 公告期滿次日起30日內

查處

- 直轄市或縣（市）政府查處書面回復

復議

- 地價評議委員會復議

訴願

於公告期間內提出訴願，依最高行政法院98年6
月份第1次庭長法官聯席會議應視為提起異議
（原處分機關：直轄市或縣（市）政府）

2-4 行政訴訟案例-最高行96年度判字第1604號判決



需用土地人：墾丁國家公園管理處

工程：保護特別景觀區之特殊天然景致及防止人為破壞

核准徵收：內政部92.7.7

判決要旨

原處分撤銷

判決理由

- **無急迫性：**
 - 徵收目的單純維持原貌配合年度預算
 - 以補償費較小為優先徵收標的
- **未踐行協議價購之法定先行程序**
 - 92.3.5協議價購會議通知，遲至92.3.24始由原告之弟媳代為收受，其**送達不合法**。
 - 行政程序法第78條第1項第1款及第3款定有明文，如當事人應為送達處所並無不明之情形，不得為公示送達。

2-4 行政訴訟案例-北高行91年度訴字第1642號判決



需用土地人：前臺北縣三重市公所

工程：龍濱路口綠地(綠二)用地工程

核准徵收：內政部90.5.9

判決要旨

原處分撤銷

判決理由

- 協議價購不合法
 - 協議價購會謹說明徵收補償價額，並無買價，與協議價購精神有違。
 - 未提出有無其他方式取得之方案，或為何不可行之說明。
- 必要性
 - 鄰近已有多處公園，需用土地人若認本件仍有徵收之必要，應詳予說明。

3、一併徵收(價購)



3-1 什麼是一併徵收？

✓ 現行法規

徵收**土地**之殘餘部分，
面積過小或形勢不整

致不能為相當
之使用

土地
法

第217條

(土地徵收條例施行前)
89.2.2前

土地
徵
收
條
例

第8條

徵收**土地**之殘餘部分
面積過小或形勢不整，
致不能為相當之使用

徵收**建築改良物**之殘餘部
分不能為相當之使用者。

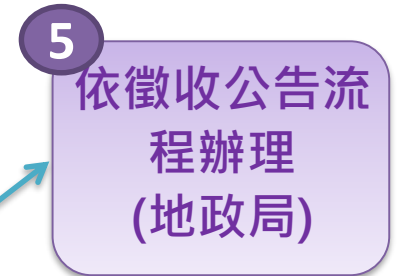
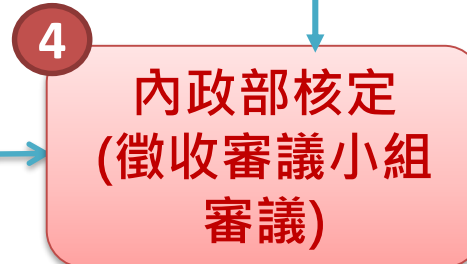
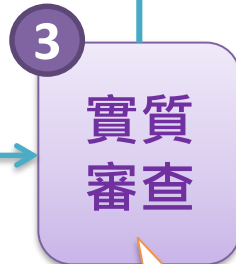
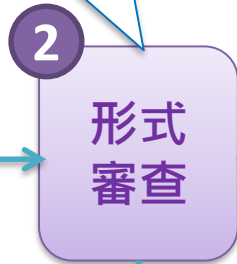
3-2 一併徵收如何申請？

1. 原土地所有權人或其全體繼承人
 2. 分別共有之共有人得就其應有部分申請
- (土地徵收條例施行細則第6條)

- 申請人資格
- 申請期限

籌措預算、製作一併徵收清冊、文件
(用地機關)

向內政部報
請一併徵收
(地政局轉報)



用地機關、申請人、其他有關機關

- 通知會勘
- 實地勘查
- 作成紀錄

不符合直接報請內政部核定

申請期限



徵收公告期滿
六個月內提出
申請



(土地徵收條例施行前)

89.2.2前



現行法規

徵收公告之日起
一年內提出申請

已無土地法第217條可申請之案例

實地勘查之注意事項



不能為相當之使用

- 應於**實地勘查**時，依**事實認定**之，不限以計畫使用或徵收當時實際使用為認定之依據。

(申請土地徵收注意事項參、十七)

不同性質公保地

- 符合面積過小或形勢不整致不能為相當使用之條件，**雖屬不同性質之公共設施保留地，仍應受理**。

(內政部89.12.11台內地字第8917181號函)

土地整體觀之

- 同一被徵收土地所有權人申請一併徵收**數筆**殘餘部分土地，**其界址相連且實際得合併使用**時，應就該案**土地整體**觀之，不宜就各筆土地分別認定之。

(內政部90.11.1台內地字第9014683號函)

殘餘土地面積過小

- 指該徵收殘餘土地之面積而言，**非指共有人之持分面積**。

(申請土地徵收注意事項參、十六)

申請一併徵收應備文件

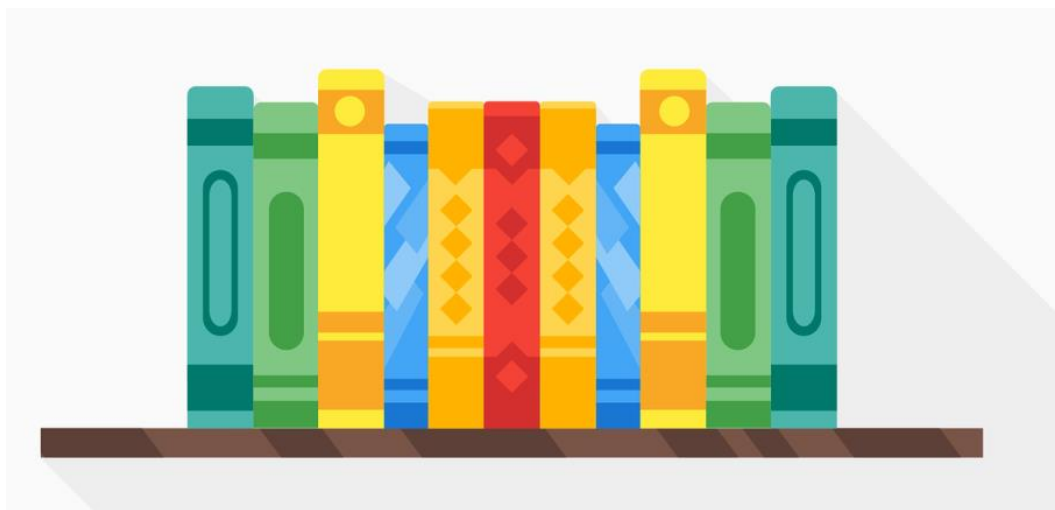
申請土地徵收注意事項



1 一併徵收土地清冊+說明頁

2 有關圖籍或文件

3 申請一併徵收土地一覽表



注意

110.1.27內政部修正發布「申請土地徵收注意事項」，請注意使用新版的格式喔！



3-3 什麼是一併價購?



協議價購的土地，怎麼辦??

不要擔心!!
協議價購的土地，
也可以申請
一併價購喔~~



83年2月2日修正公布免徵

一併價購土地視為依法得徵收之土地，參依土地徵收條例第11條及平均地權條例第42條第3項規定意旨(價購)，當有**免徵土地增值稅**規定之適用。

(內政部105年8月30日台內地字第1051307414號函)

用地機關於財政預算許可

下，宜同意就其殘餘部分予以一併價購

(內政部93.4.8台內地字第0930005543號函)

3-4案例分享(一)：北投纜車(1/2)

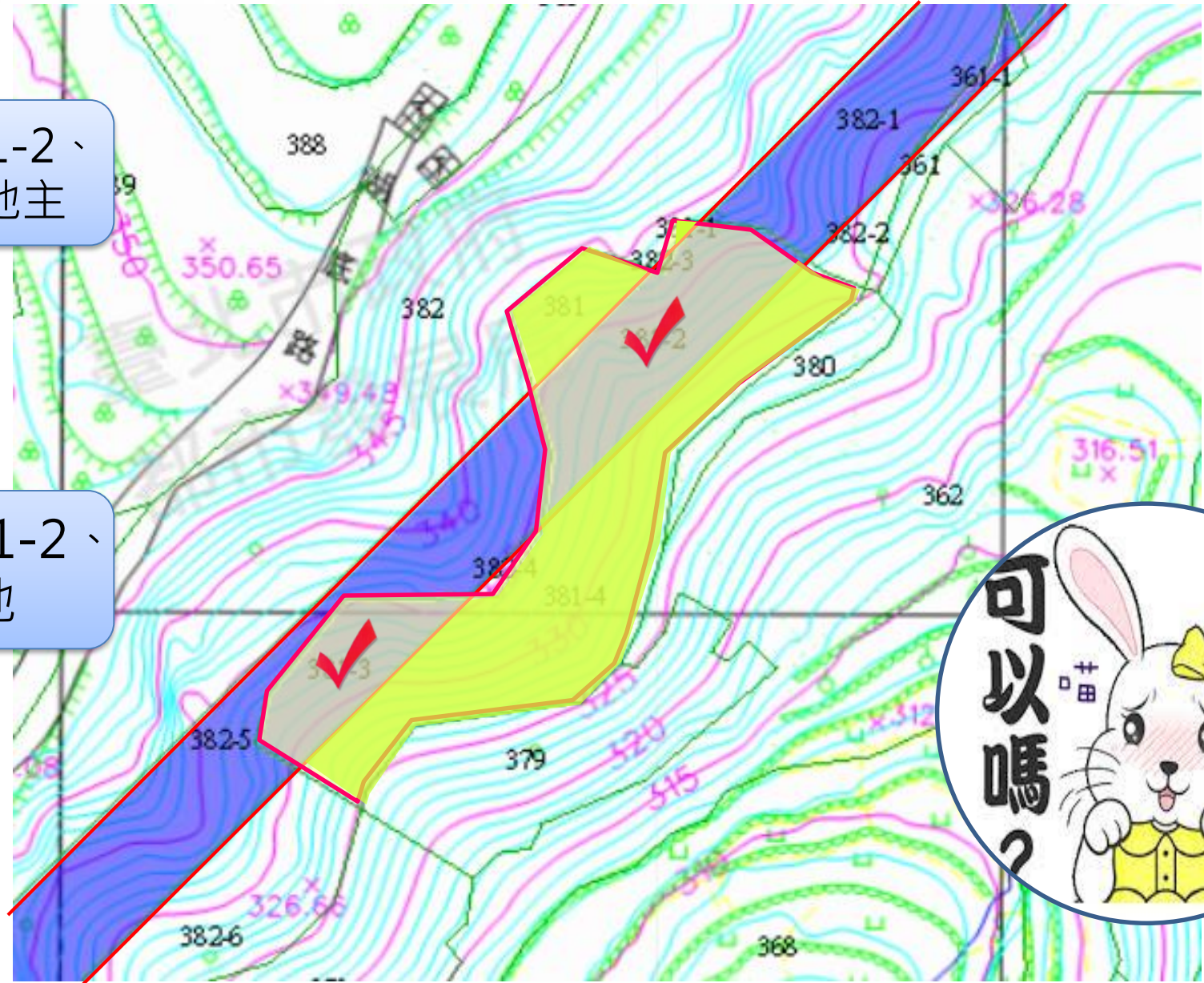
工程範圍

我是381、381-1、381-2、
381-3、381-4地號的地主



政府徵收我381-2、
381-3地號土地

請把我剩下的地
一併徵收吧!!



3-4案例分享(一)：北投纜車(2/2)

□ 工程範圍 使用分區：國家公園

✗ 381地號

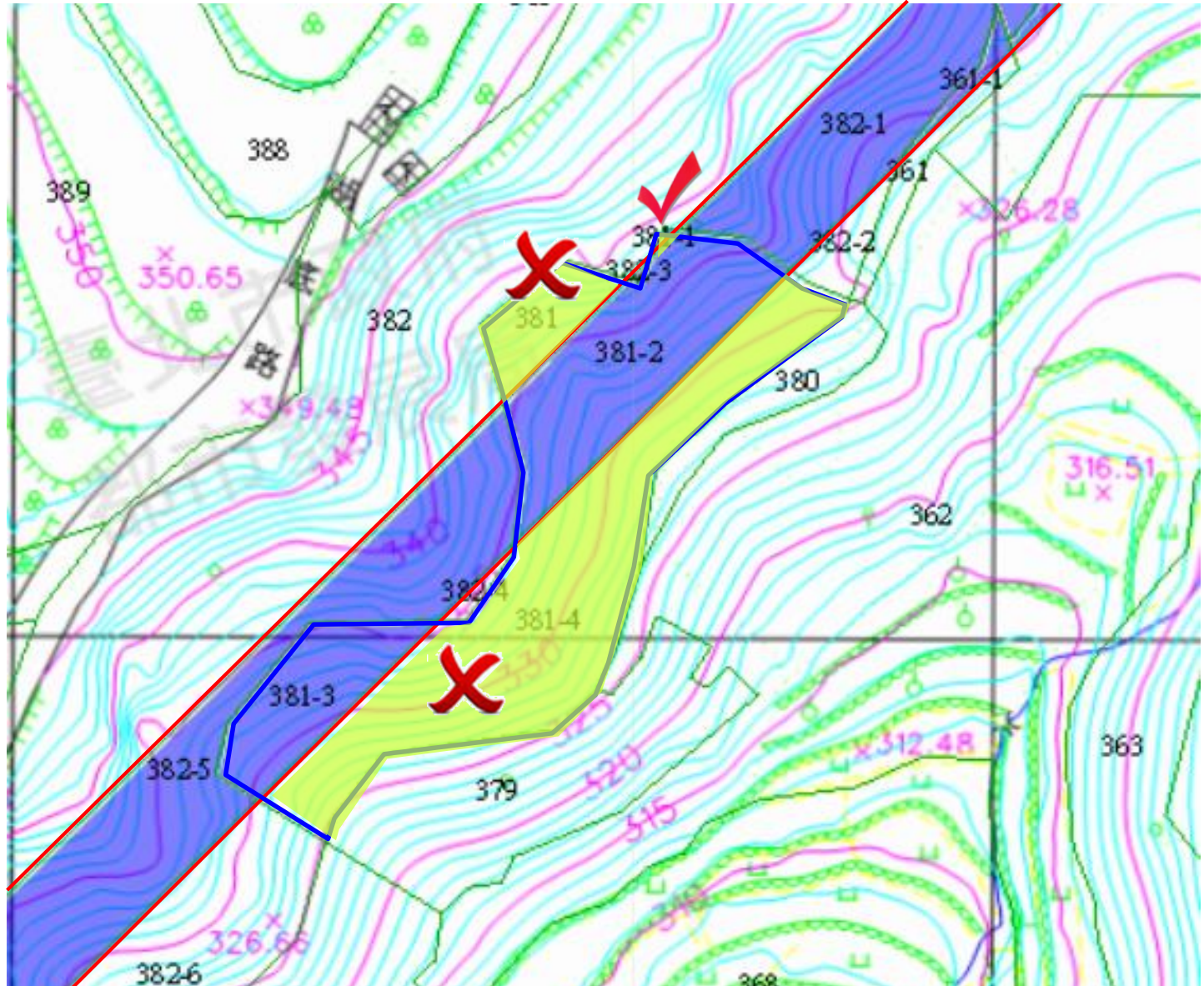
- 面積96.88平方公尺靠近湖底路，可由湖底路通行至該地號土地
- 形勢方整，仍得為原來之種植使用或依國家公園使用分區管制規定為相當之使用

✓ 381-1地號

- 面積2.17平方公尺
- 土地四周並無地主所有土地可供合併使用

✗ 381-4地號

- 面積686.45平方公尺
- 工程纜車路線下方土地，路線範圍並不架設圍籬，故地主可自由穿越通行至該土地耕作，不因徵收致不能為相當之使用。

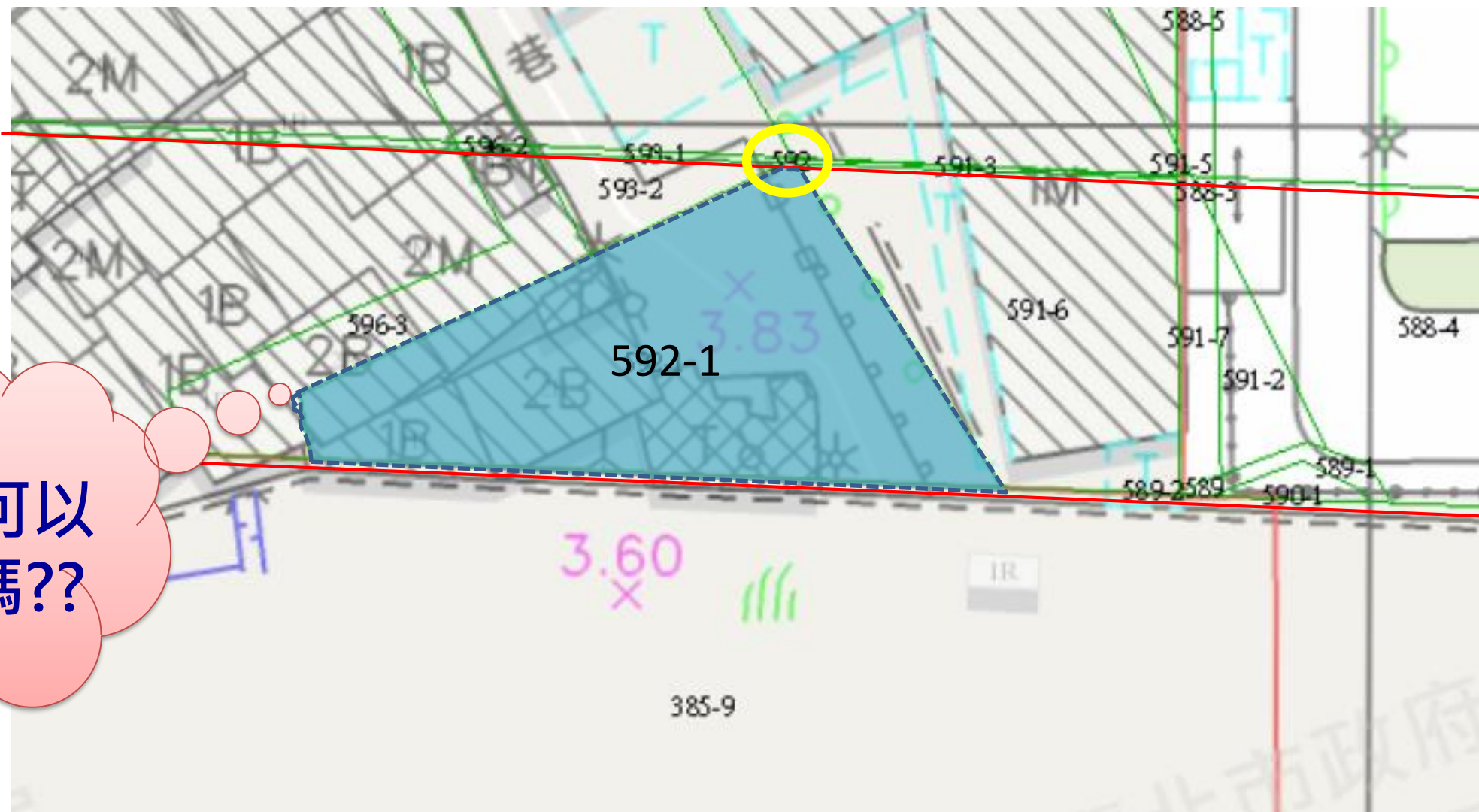


3-4案例分享(二):松山機場10跑道北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得(1/2)

工程範圍

價購592-1地號

申請一併價購
592地號



592地號可以
一併價購嗎??

3-4案例分享(二):松山機場10跑道北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得(2/2)

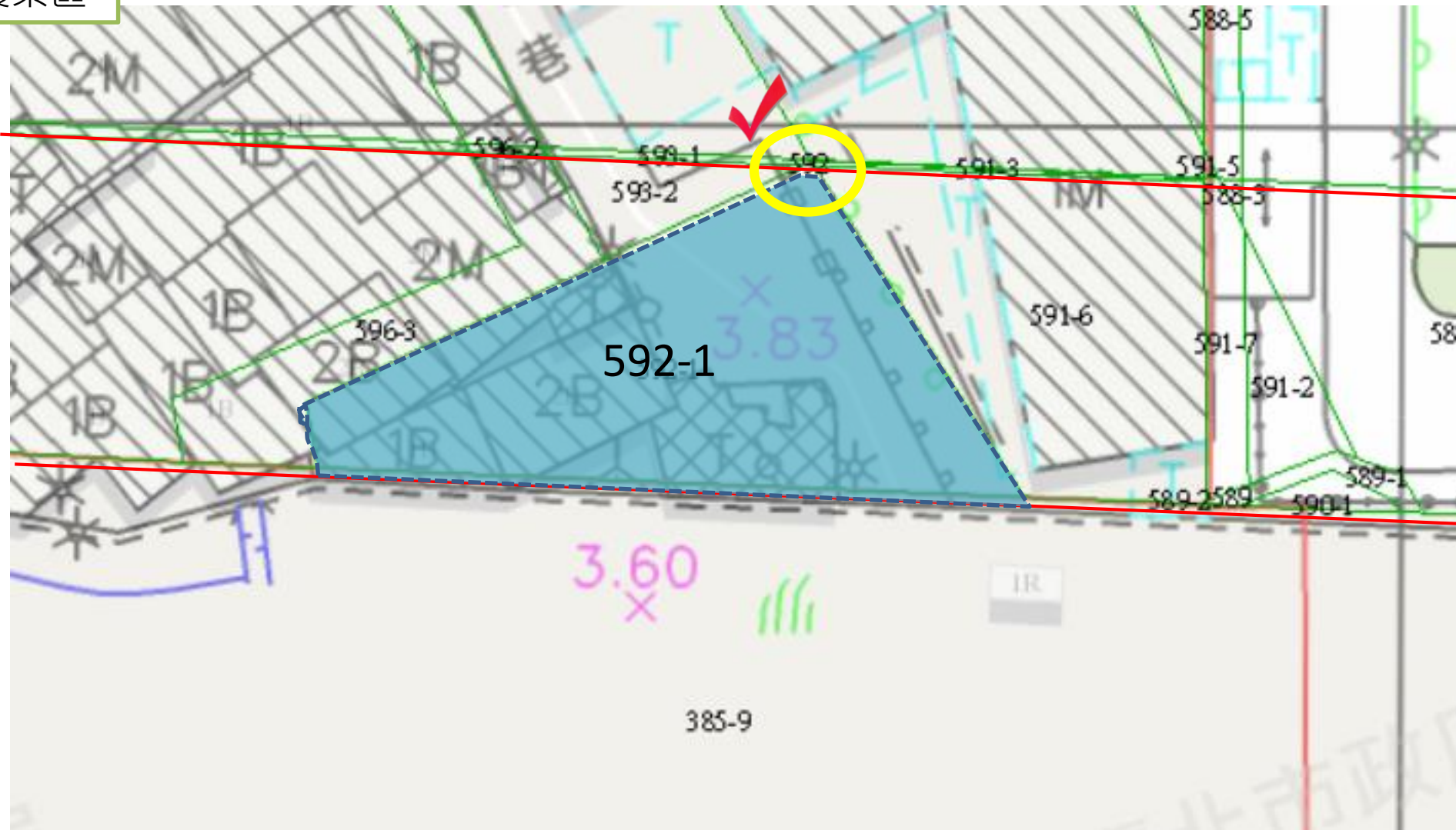
工程範圍

使用分區:農業區

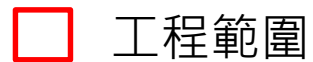


592地號

- 面積0.08 平方公尺
- 相鄰土地均**非**原土地所有權人所有
- **符合**「殘餘部分面積過小，致不能為相當之使用」之情事。

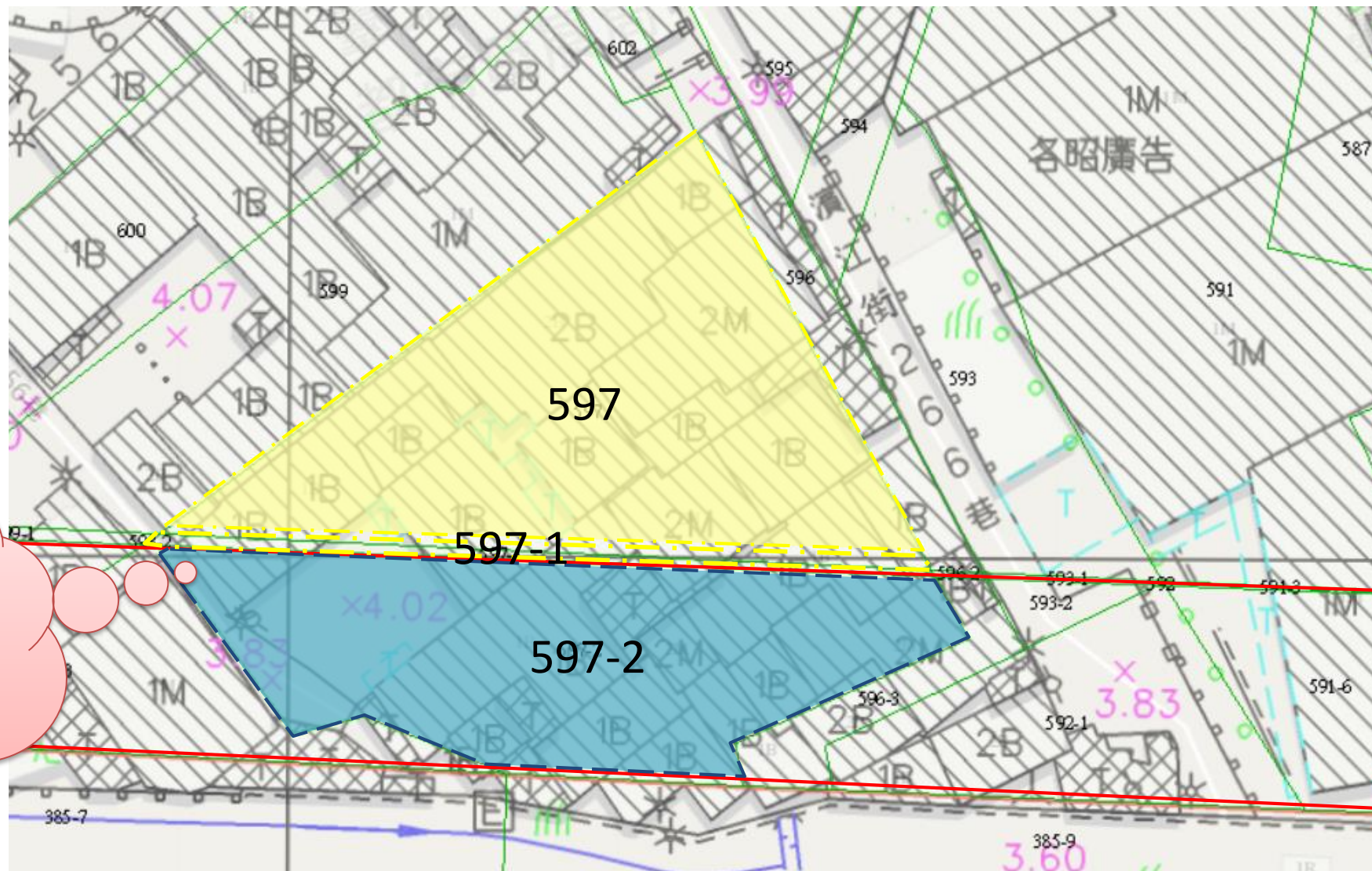


3-4案例分享(三):松山機場10跑道北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得(1/2)



價購597-2地號

申請一併價購
597-1、597地號



597、597-1地號
可以一併價購嗎??

3-4案例分享(三):松山機場10跑道北側跑道地帶、安全區及燈光用地取得(2/2)

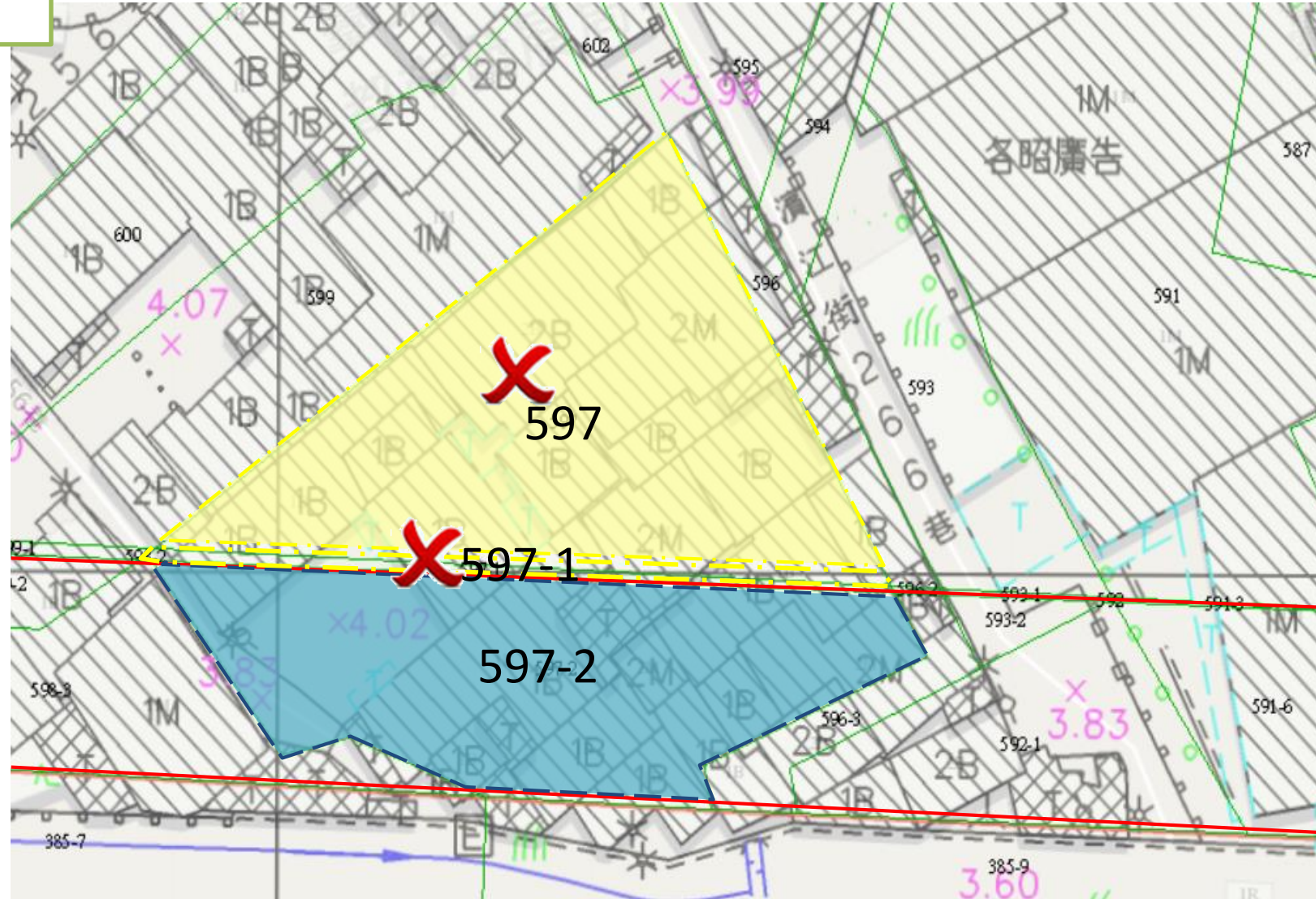
□ 工程範圍

使用分區:農業區

✗ 597地號

✗ 597-1地號

- 合計共面積1,043 平方公尺
- 兩筆地號可合併使用
- 地上為集合式平房混雜使用
- 尚未符合不能為相當之使用情事。



4、收回被徵收土地



4-1 收回被徵收土地

為防止徵收機關為不必要之徵收，或遷延興辦公共事業，特別給原土地所有權人的權利喔！

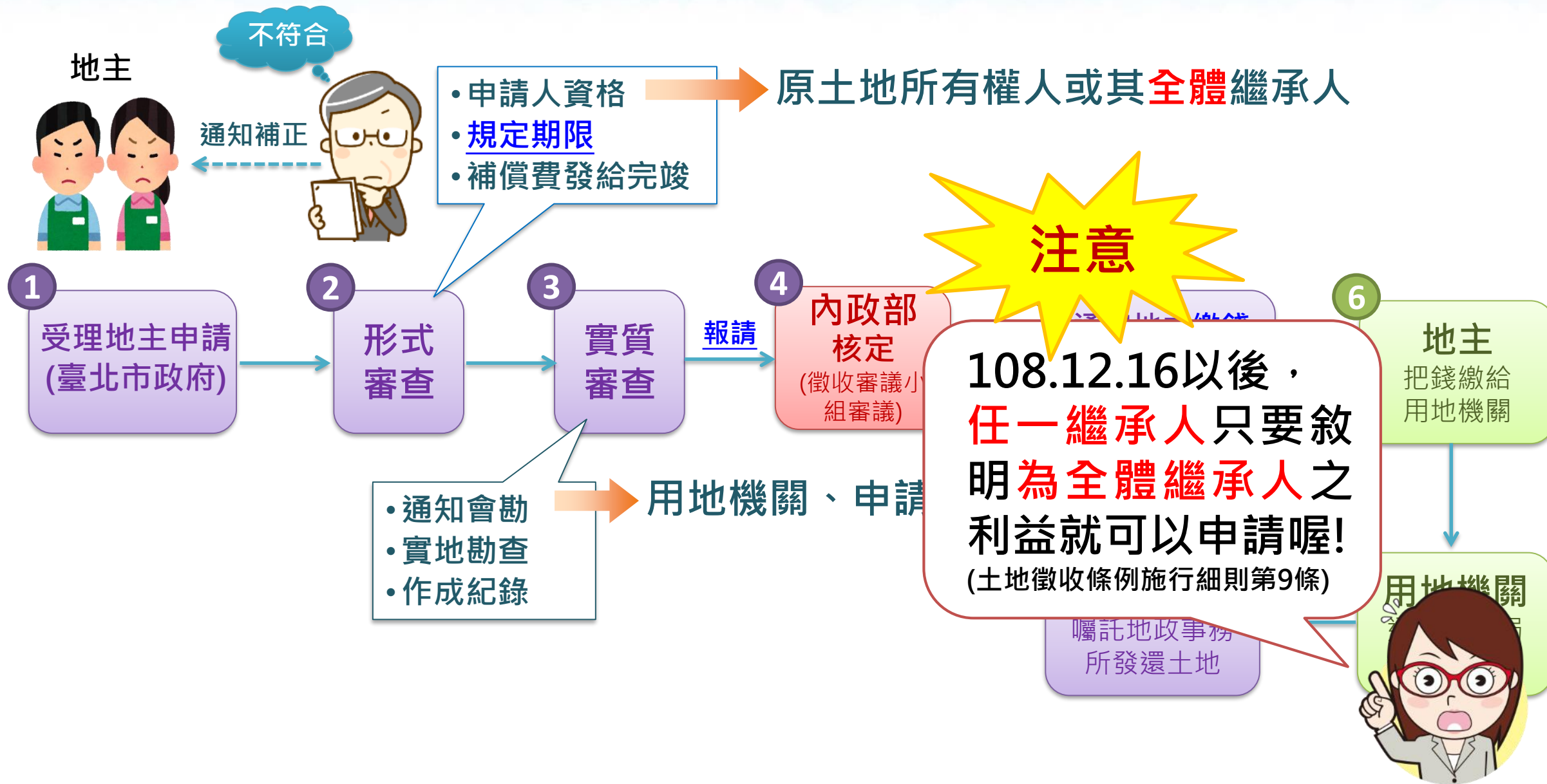


有哪些情形民眾可以申請收回？

- 一、**補償費發完滿3年，還沒開始用**。(徵收補償費發給完竣屆滿3年，未依徵收計畫開始使用者)
- 二、**沒照核准要做的東西做**。(未依核准徵收原定興辦事業使用者)
- 三、**開始用不到5年，不繼續用**。(依原徵收計畫開始使用後未滿5年，不繼續依原徵收計畫使用者)

法令依據：89年2月2日公布施行的土地徵收條例第9條

4-2 被徵收土地原地主如何申請收回？





實質審查階段

合於規定

- 原所有權人申請收回土地一覽表
- 所有權人申請收回文件影本
- 勘查通知及紀錄影本
- 原核准徵收函及公告徵收影本
- 相關地號原核准徵收土地清冊影本
- 通知領取補償費證明文件
- 地籍圖、彩色現況照片

不合規定

- 原所有權人申請收回土地一覽表
- 所有權人申請收回文件影本
- 勘查通知及紀錄影本
- 原核准徵收函及公告徵收影本
- 相關地號原核准徵收土地清冊影本
- 通知領取補償費證明文件
- 地籍圖、彩色現況照片
- 通知陳述意見函
- 陳述意見書
- 處理回復函影本

原地主要繳回哪些錢？



內政部93.2.20台內地字第0930003249號函釋：



內政部98.11.13台內地字第0980211296號函釋：「申請收回被徵收土地，其應繳還之價額應包括已扣繳之土地增值稅」

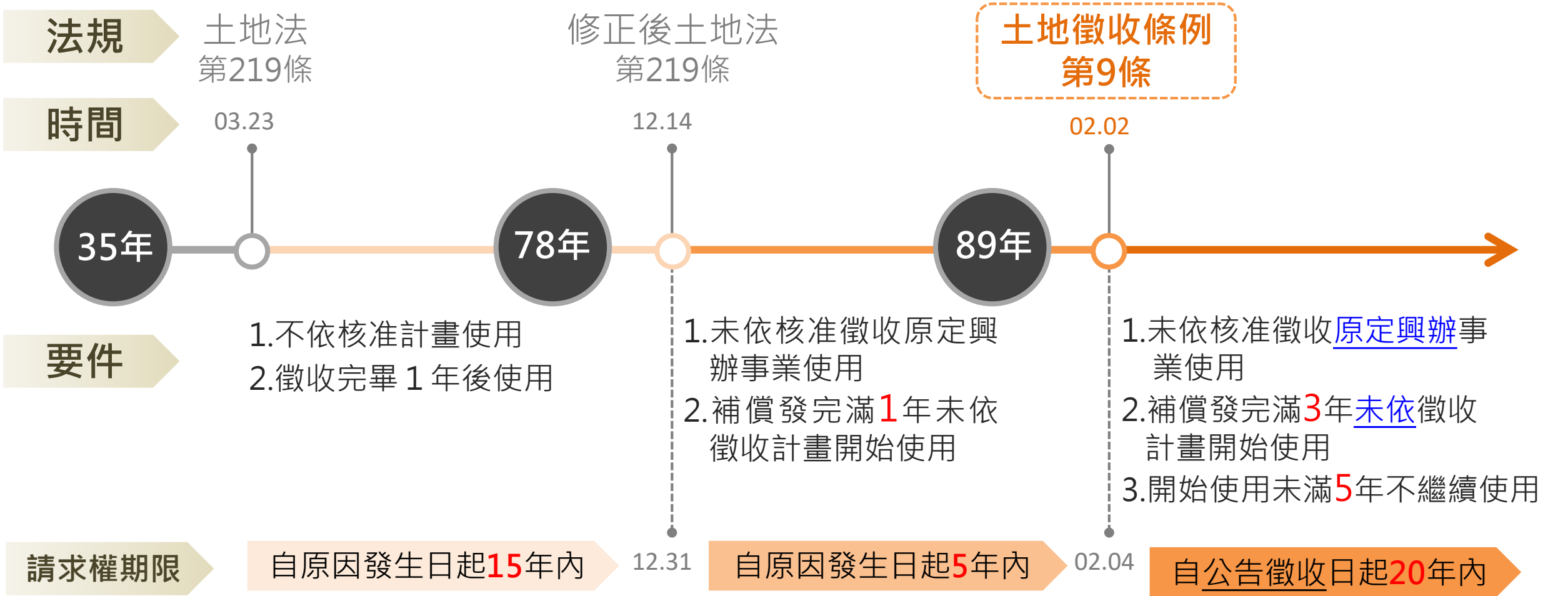
原因：

1. 因為原徵收是有效的，發還土地是新的移轉。
2. 前次移轉現值是以核准收回日之公告現值計算，所以繳回增值稅才不會讓稅基流失。

內政部107.7.24台內地字第1070428143號令



收回的規定期限





怎麼認定徵收工程已依原訂興辦事業使用



要依核准徵收計畫所定的使用「目的」及「用途」使用!

(臺中高等行政法院101訴字第312號判決、行政院54.8.5台(54)內字第5554號函釋)

1.徵收蓋學校，結果建市場。❌ ➡ 看法令

這些情況
怎麼算？



2. 行政院54.8.5台(54)內字第5554號函：

徵收土地供作教育事業用，如供作其他用途，應向原核准徵收機關申請變更核准計畫，否則不得變更用途。

內政部85.10.23台內地字第8509841號函：

已奉准徵收之國小用地，在未依原徵收計畫估用前，擬作為其他用途估用，應向原核准徵收機關申請變更核准計畫，否則不得變更用途。

內政部87.2.20台內地字第8702444號函：

徵收土地供作教育事業用，如供作其他用途，應向原核准徵收機關申請變更核准計畫，否則不得變更用途。

行政院55.3.23台(55)內字第2030號函：

徵收土地案奉准後，擬變更核定計畫者，應報原核准徵收機關核准，但僅屬

行政院56.5.2台(56)內字第3263號函：

內政部86.6.17台內地字第8680031號函：

政府依法徵收土地後，已依計畫開始使用，由其他機關依原核准徵收目的及用途繼續使用，無申請收回之適用。



怎麼認定徵收工程已依計畫使用



解答

土地徵收條例第9條

開始使用，指興辦事業之**主體工程**動工。

土地法第219條

(司法院78.3.17釋字第236 解釋、行政法院68年判字第52號判例、
行政院53.6.30台(53)內字第4534號函釋)

- 實際使用徵收土地或**連續從事**有關達成徵收計畫之各項工作。
- 所**徵收之全部土地整體觀察**之，而不是按徵收前個別原所有權各個地區認定。

都市計畫法第83條

(最高行政法院97年11月份第2次庭長法官聯席會議決議)

應就所**徵收之全部土地整體觀察**之。

4-3 收回案例—辛亥高中



管理機關：教育局
公告：77.12.9

緣起



77.12.9徵收

徵收11筆學校用地

地主申請



85年間

以徵收土地未依核准
徵收計畫使用為由申
請發還

現場勘查



85.11.19

仍為民房、老舊廠
房、軍方建築設施、
雜木林、草叢等



86.5.13報部

報請內政部准予發還

5、撤銷徵收、廢止徵收



5-1 什麼是撤銷徵收、廢止徵收？

土地徵收條例第49條

注意

108.12.16土地徵收條例施行細則新增第56條之1，土地徵收條例第49條規定裡面的

開始使用：指興辦事業之主體工程動工。

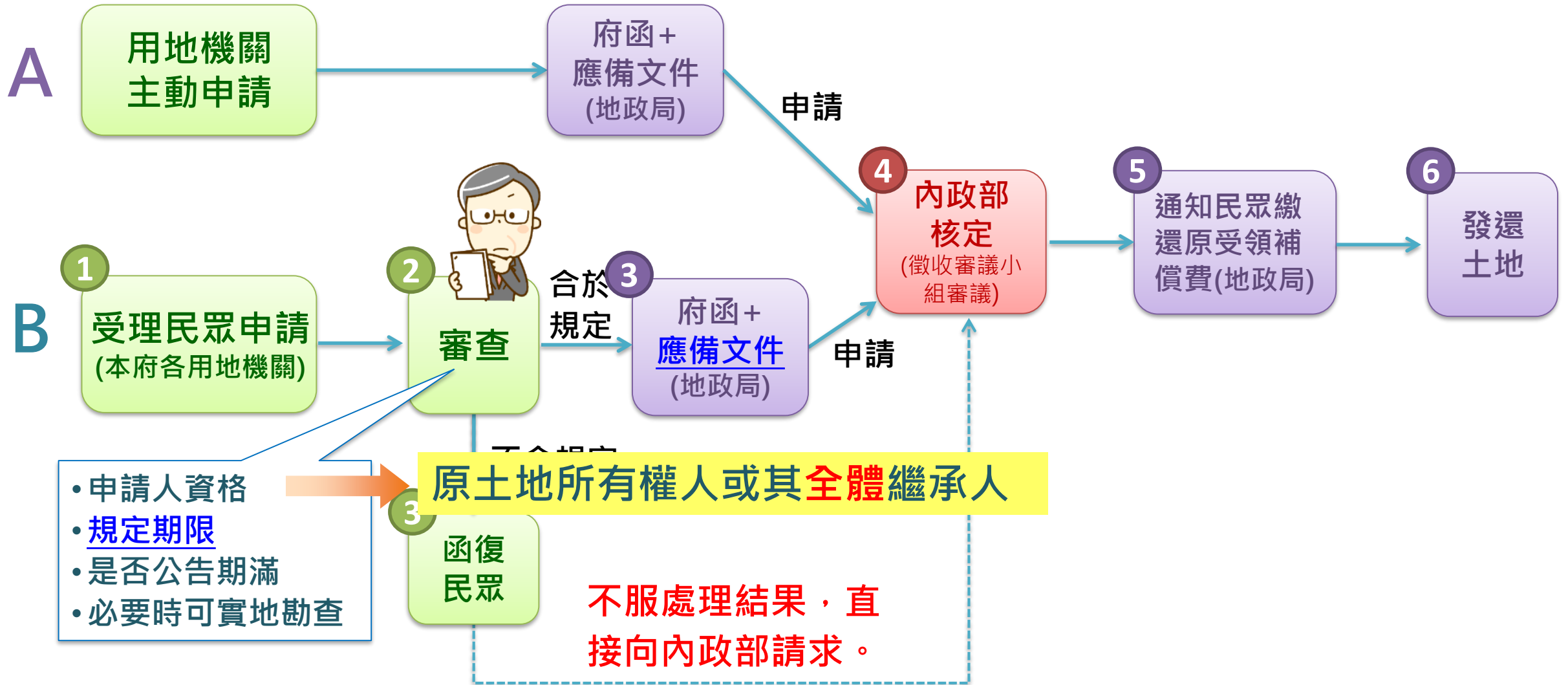
完成使用：指興辦事業整體工程**完成驗收**。

(土地徵收條例施行細則第56條之1)



5-2 撤銷徵收、廢止徵收如何申請？

土地徵收條例第50條

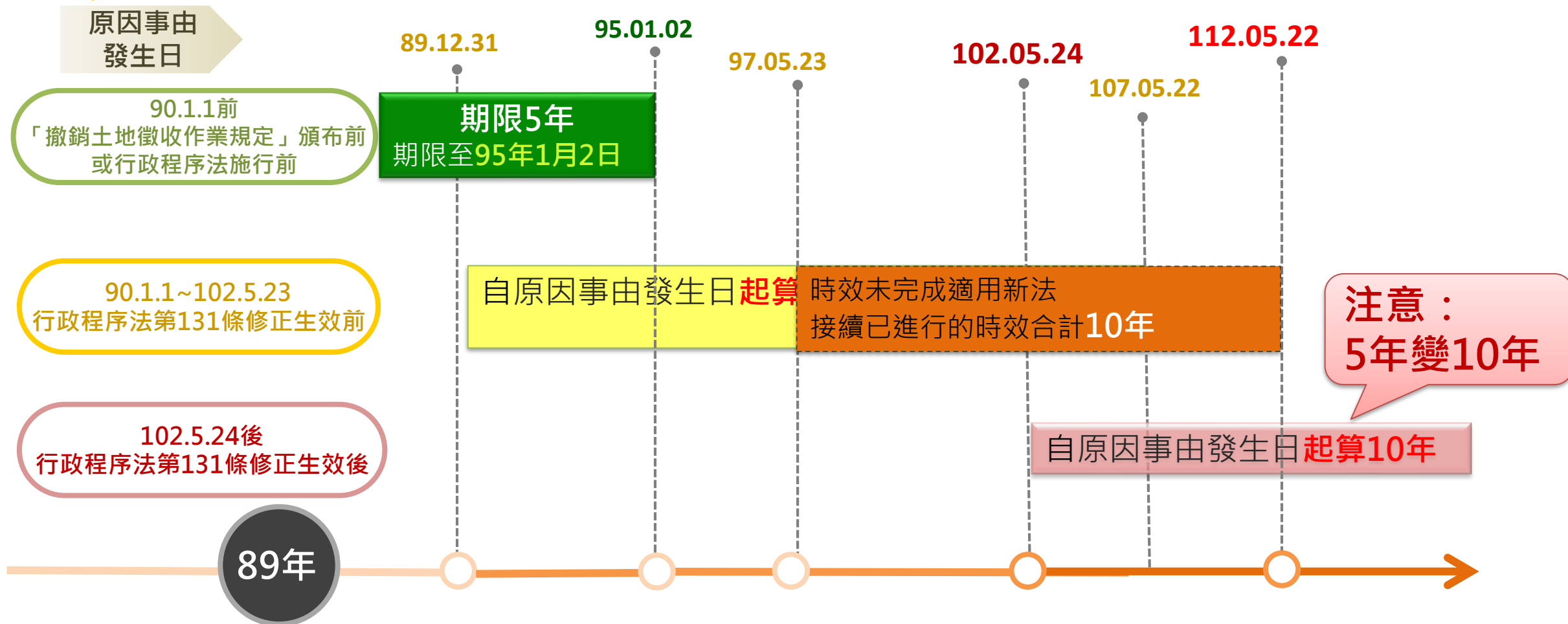


撤銷徵收、廢止徵收申請期限



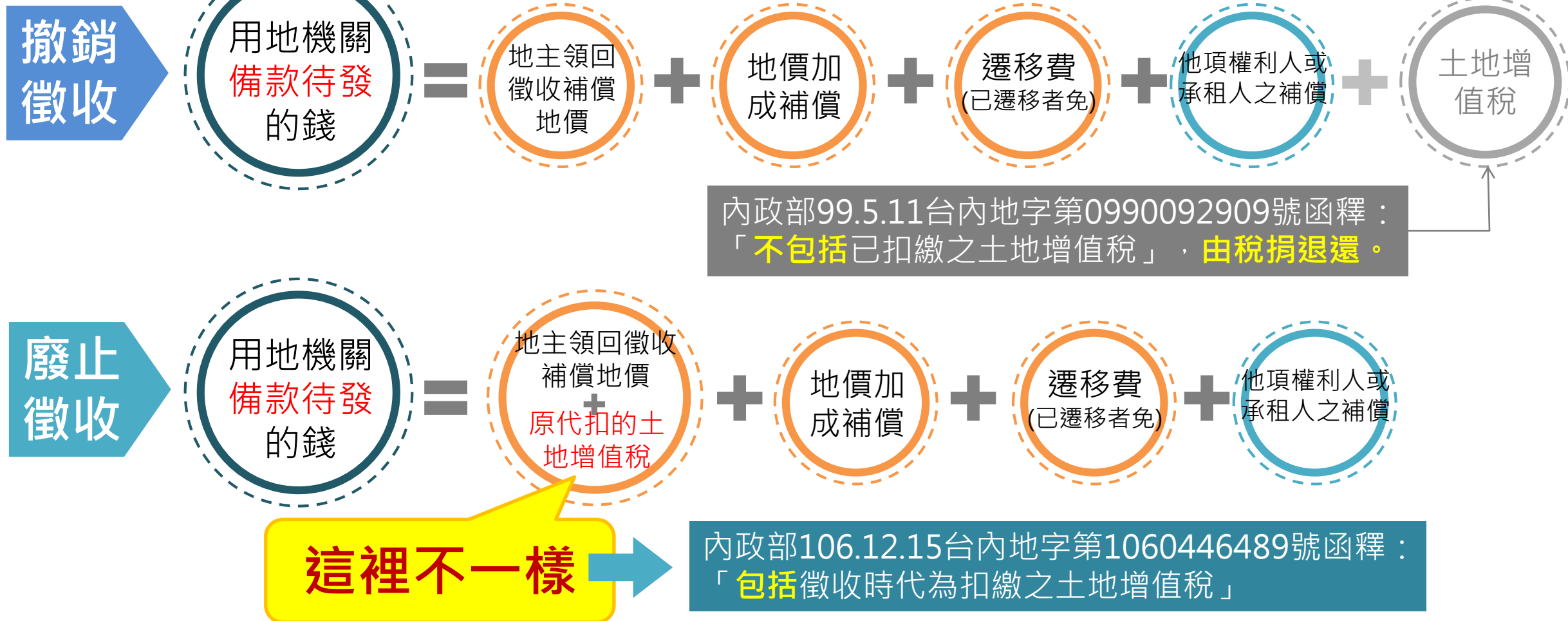
重點

看原因事由發生日當時適用法規去算



5-3 原地主要繳回哪些錢？

土地徵收條例第51條



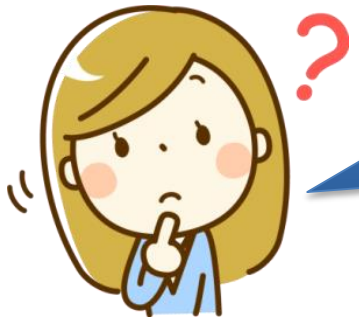
5-4 找問題？



撤銷或廢止徵收土地的原地主與改良物是同一個人，可不可以只繳回土地價額，不繳改良物價額？

原一併徵收之土地改良物(現未滅失)徵收價額要同時**全部繳回**，才可以回復所有權登記。

(土地徵收條例第55條)



撤銷或廢止徵收土地原地主已死亡，其繼承人可否按應繼分繳回應繳納價額？

不行喔，不管由甚麼人繳納，一定要**繳回整筆**徵收價額給需用土地人，才可以回復所有權登記。

(內政部92年9月19日台內地字第0920013183號函)

5-4 找問題？



申請撤銷或廢止徵收時，原來一併徵收的土地、土地改良物要不要一起辦？

土地徵收條例第54條

土地部分

已移轉或
另有他用

不用一併辦理

未移轉

要一起辦

看情況!!

土地改良物

已滅失或
其他事由

不用一併辦理

未滅失

要一起辦

未滅失，與徵
收時減輕價值

就現存部分
酌訂價額

要一起辦

可以就現存部分
酌訂價額，並且
委外查估唷～



申請撤銷、廢止徵收應備文件

申請土地徵收注意事項



1 撤銷或廢止徵收土地清冊+說明頁

2 撤銷或廢止徵收土地改良物清冊



(無則免附)

3 有關圖籍或文件

- 原核准徵收函影本、公告徵收影本、土地及土地改良物清冊影本。
- 撤銷或廢止前、後地籍圖、彩色現況照片



如果還沒辦好徵收登記，但是補償費已經發給完竣，**應先辦理徵收所有權移轉登記後**，再申請撤銷或廢止徵收唷~
(申請土地徵收注意事項肆、19)



5-5撤銷徵收案例—內湖區24號公園



管理機關：公園處
公告：75.4.11
現況：新明公園

緣起



75.4.11徵收
徵收5筆公園保留地

某議員質詢



108年間清查
其中2筆土地自徵收
當時迄今**使用分區**
都是住宅區

一連串錯誤~

公共設施保留地才能
徵收，住宅區要徵收
也要先變更都市計畫
為公共設施用地喔！
(都市計畫法第48條)

土地開發總隊：
摘錄地號錯誤

政局：
有檢查摘錄
地號

園處：
有核對地號
是否在工程範

109.3.27報部
報請內政部准予撤
銷徵收土地

明
沒使用
分區正確性

5-6 廢止徵收案例—恆光國小

★ 地政局以本府名義向內政部申請



木柵區
1605—S04(恆光)國
小新建设工程

管理機關：教育局
面積：0.2696公頃
公告：77.7.5
期限：77.7~86.6
現況：空地、綠美化

申請廢止徵收原因：
鄰近學校足以容納就學人口，無設校需求

臺北市政府 函

地址：11006臺北市市南路1號北區4樓
承辦
電話
傳真
電子

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國106年1月24日
發文字號：府授教工字第10630801100號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：廢止徵收土地清冊及相關附件1式2份

主旨：為辦理本市文山區木柵段三小段
等9筆土地（合計面積0.2696公頃）廢止徵收（案件編號：106T00A0004）一案，請查照。

說明：

一、查旨揭地號等9筆土地，係本府興辦本市木柵區1605—S04國小新建设工程需要，前奉行政院77年5月2日台（77）內地字第594998號函核准徵收，徵收登記為本市所有（管理機關：本府教育局）。嗣經本府教育局依現況檢討評估，該地周邊尚有4校，短中期可容納鄰近安康平宅等公營住宅所增就學人口，長期可由該4校增班或校舍改建方式容納，爰該預定地已無關校需求，於依徵收計畫開始使用前，經本府105年4月25日核准本府教育局同步於都市計畫變更作業辦理廢止徵收事宜在案，爰擬請准予參照土地徵收條例第49條辦理廢止徵收。

二、檢送廢止徵收土地清冊及相關附件1式2份。

正本：內政部

5-7 已被收回，未申請的部分還要辦撤銷或廢止徵收？



所以，被民眾收回土地的案例，之後如果**都市計畫變更作其他公設用地**：

- ① 剩下被市政府徵收的土地，還是可以由民眾申請或用地機關主動辦廢止徵收。
- ② 變更後公設用地，目的事業主管機關要**重新辦徵收**開闢。

再複習一下

收回、撤銷徵收、廢止徵收一次看清楚

項 目	行使主體	法令依據	適用時機	時效	要 件	效力	判斷癥結	未繳款效果
收回土地	原土地所有權人或其全體繼承人	土地法 §219	78.12.29 修正前	15年	1.不依核准計畫使用。 2.一年後不使用。	向後失效 (前次移轉 現值以核准 收回日土地 現值登載)	1.申請人資格。 2.申請是否已逾法定期限。 3.是否屬用地機關未依計畫使用之情形。 4.是否有可歸責原地主或使用人之事由。	1.通知原土地所有權人於6個月內繳還原補償地價。 2.逾期視為放棄收回權。
			78.12.29 修正後	5年	1.補償發給完竣屆滿1年未開始使用。 2.未依核准興辦事業使用。			
		土地徵收條例§9、§61	89.2.4 施行後	20年	1.補償費發給完竣屆滿3年未開始使用。 2.未依核准興辦事業使用。 3.依原計畫開始使用後未滿5年，不繼續使用。			
撤銷徵收	1.用地機關 2.原土地所有權人或其全體繼承人	土地徵收條例§49 I、 §50~55	89.12.31 前	至 95.1.2	1.作業錯誤，致土地不在工程用地範圍內。 2.都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。	溯及既往失效 (前次移轉 現值回到 原點)	1.申請人資格。 2.申請是否已逾時效。 3.是否有應撤銷或廢止徵收之原因事由。	1.通知原土地所有權人不少於6個月之期限內繳清原徵收價款。 2.逾期維持原登記，仍為徵收取得土地。
			90.1.1至 102.5.23	5年				
廢止徵收	1.用地機關 2.原土地所有權人或其全體繼承人	土地徵收條例§49 II、 §50~55	102.5.24 以後	10年	1.因變更設計，致土地不在工程用地範圍內。 2.興辦事業改變、計畫經註銷、開發或取得方式改變。 3.因情事變更，致土地之全部或一部已無徵收必要。	向後失效 (前次移轉 現值以核准 廢止徵收日 土地現值登載)		



請務必完成簽到及隨堂考~
才能取得學習時數喔!



請掃描QR-CODE完成測驗喔!