

協議價購先行原則 (1/7)

協議價購市價

- 土地徵收條例第11條規定：「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**」。
- 內政部101年2月2日台內字第1010085864號函釋：「...市價資訊之取得，可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。...」。
- 本工程係委請大有國際不動產估價師聯合事務所依**最新買賣案例**與「**不動產估價技術規則**」進行估價作業。

協議價購先行原則 (2/7)

徵收補償市價

- 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」。
- 依「土地徵收補償市價查估辦法」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」。
- 提供需地機關繕造徵收計畫書申請徵收，並作為發放地價補償費之依據。
- **協議價購市價**與**徵收補償市價**是兩種「市價」，且僅徵收補償市價有法令規定之評議機制。

協議價購先行原則 (3/7)

協議價購市價

徵收補償市價

查估 依據

不動產估價技術規則

土地徵收條例第11條，不動產估價師法第19條第2項
內政部101.10.11台內地字第1010328533號函

土地徵收補償市價查估辦法

土地徵收條例第30條第4項
內政部101.06.05台內地字第1010199193號令

成果 審核

專家學者審查會議

本局有邀請專家學者共4名
協助審查市價確保成果合理且符法令規定

地價及標準地價評議委員會

地價及標準地價評議委員會組織規程
議員代表、地方公正人士、地政專家學者、不動產
估價師、地政主管人員等

協議價購先行原則 (4/7)

維護地主權益之作法

- 同意協議價購土地，如**未來徵收補償市價高於協議價購市價時**，另以**獎勵金方式補足差額**（內政部105年8月12日台內地字第1051307199號函）。
- 若徵收補償市價低於協議價購市價時，為維護所有權人權益，本局會核算兩者差額，再次函請尚未同意協議價購之土地所有權人儘速同意協議，避免影響其權益。
- 協商地方政府於核准徵收後，公告徵收前，**同意持續辦理協議價購作業**，以延長協議價購期間，**讓所有權人有更多時間處理土地事宜**（如塗銷抵押權等）。
- 以本工程而言，委託不動產估價師查估之**協議單價**，均優於徵收補償單價，於113年間辦理本工程非都市土地路段協議價購，**同意讓售比例高達98%以上**。

協議價購先行原則 (5/7)

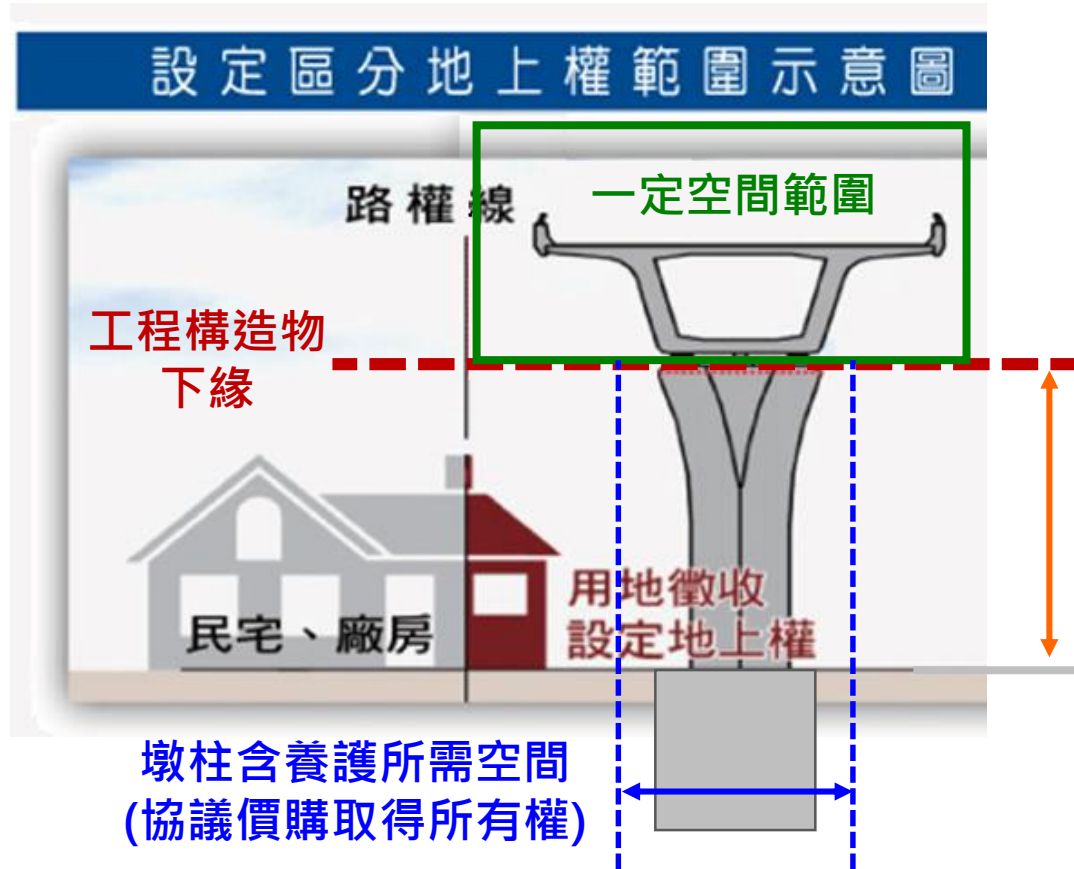
協議設定區分地上權

- 依據**交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法**，及**民法第841-1條**（稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權）。
- 本工程計畫道路屬永久設施構造物，高架橋下空間因日照及日夜車輛行駛影響，不利居住及耕作，為整體管理、結構安全及養護需要而劃入路權範圍，**原則以取得土地所有權**之方式辦理。
- 部分高架路段可依地主陳情意願，個案評估於**不影響施工及設施管理養護**前提下，採**協議設定區分地上權**方式辦理，以配合工程兼顧生計，維持土地使用現況。

協議價購先行原則 (6/7)

計算方式

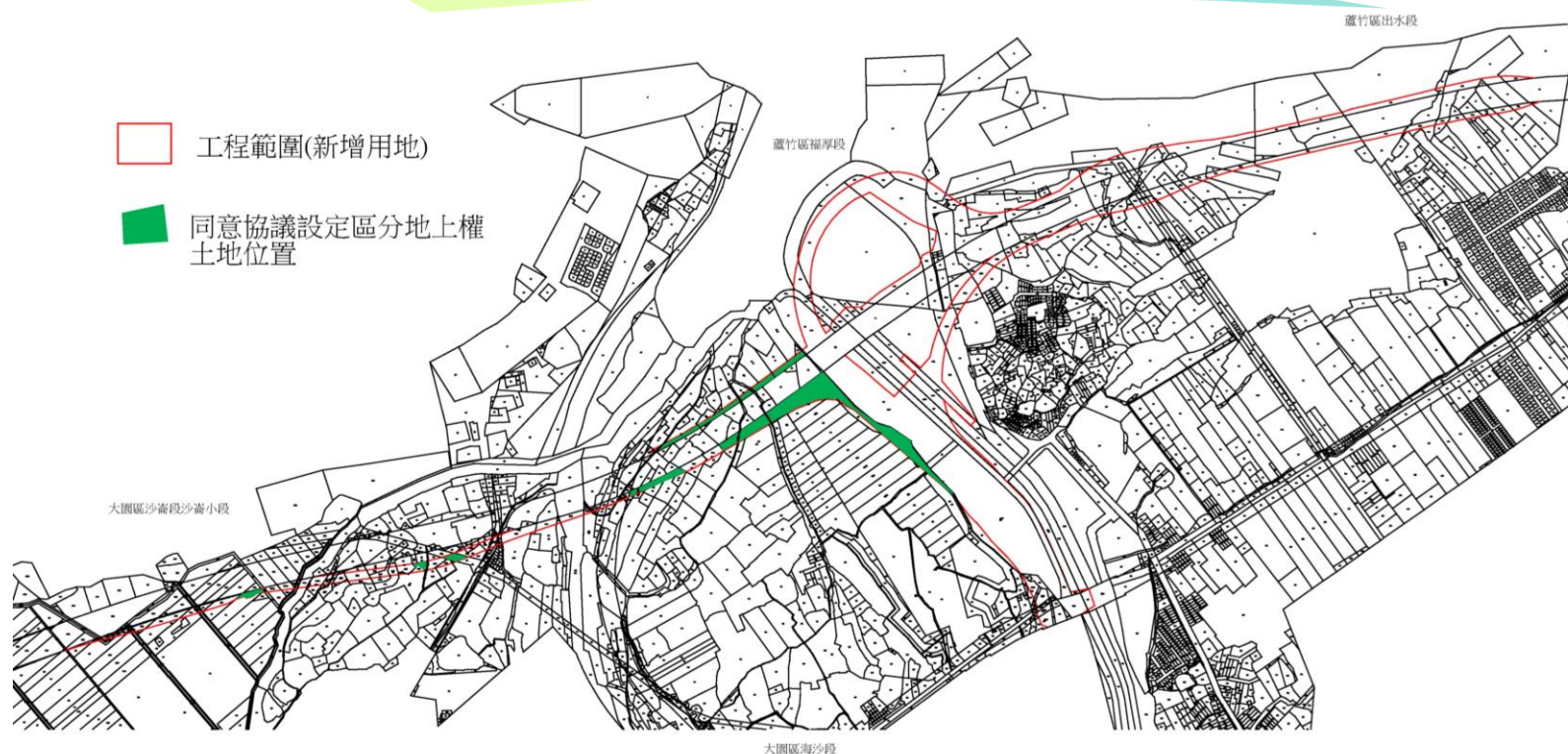
- **工程構造物下緣**距地表高度之補償率計算。
- 同筆土地內跨越不同補償級距時，應分別計算補償；同一橫剖面分屬二種以上級距者，以補償率較高者計算。



穿越地上高度補償率表

工程構造物下緣距地表高度	地上權補償率
30m以上	10 %
21m以上未滿30m	15 %
15m以上未滿21m	30 %
9m以上未滿15m	50 %
0m以上未滿9m	70 %

協議價購先行原則 (7/7)



- 以本工程位於非都市土地路段為例，經本局規劃設計單位、施工權責單位及養護單位會勘結果，已達成協議採設定區分地上權計**26位地主、48筆土地**，面積合計**約1.20公頃**，占該路段私地面積約1/4，對工程推動及保障私產權益極有助益。