

局長序

高速公路局為國道高速公路管理機關，職司推動國道新建、拓寬與增設、改善交流道等項工程，用地取得為工程施工的先決條件，屬關鍵作業。從工程計畫的可行性評估、綜合規劃、初步設計、細部設計到召開公聽會，用地單位須參與提出相關專業意見，及負責回應民眾針對用地議題之陳述意見，期在規劃設計之後的用地取得作業能夠順利無縫接軌，為日後工程推展奠定良好基礎。

本局(路產組)與各新建工程分局(用地科)研擬「用地取得問答集」，多達 203 問，為本局或其他需地機關首例，經同仁逾年的分工書寫、討論、編排後付梓。除是用地取得須經歷的事項，彙整常用的法令規定與執行經驗，並涵蓋依權責核處事項(如安置計畫、獎勵救濟方案等)、配合工程施工(如工程用地點交施工、路權外土地申請臨時使用等)與管理維護部分(如土地巡查及管理、竣工土地移交接管作業等)，能提供同仁專業的基礎及熟悉後臨場靈活運用。

用地取得作業非本局所能獨立完成，亟需內政部與轄區地方政府全力協助方能竟全功。在整個運作體系中，本局居於需地機關角色，依據核定的建設計畫發動用地取得作業；除於興辦事業計畫報奉交通部核定前召開至少 2 場公聽會，讓民眾了解公共工程推動的效益與期程，及規劃設計的內容外，並聽取其意見，使計畫內容更臻完善。當然民眾會比較關心切身權益，因此，除在公聽會向民眾完整說明取得內容及釋疑尤顯重要外，直至完成用地取得前，民眾都會陸續提出相關意見。然用地取得作業涉及眾多法令，且關乎普羅大眾財產權益，須謹守行政程序逐步審慎推進。對本局新進或資淺同仁而言，如因不熟稔業務致與民眾面對面溝通時，有不妥適的說明；或只是引經據典，易給民眾一種鴨霸守舊，

缺乏同理心與解決問題的誠意。如此，將造成不必要誤解，且無法有效說服民眾。為此，聚焦法令規定與傳承實務經驗，當可加速培育同仁正確處理用地取得業務。

感謝用地同仁一步一腳印努力及付出，近年本局多項重大工程計畫之用地協議價購比例，已高達九成，甚至九成五以上，對工程順利推動及如期如質完工通車助益甚鉅。「用地取得問答集」未來必將隨著法令修訂而增修，同仁心態上應保持彈性與敏感度，時時探尋改善的契機。同時，更希望同仁能夠善用，期使本局正積極推動「國道1號甲線」、「國道7號高雄路段」與「國道1號楊梅至頭份段拓寬」三大工程計畫，能順利取得用地提供施工，充分保障民眾財產權益，創造公私雙贏。

交通部高速公路局局長 趙興華



導 讀

用地取得作業原則始於興辦事業計畫報奉交通部核定，依序為路權界樁測設、地籍分割與資料建置、農業用地變更使用、都市計畫變更、地上物查估、市價估價、協議價購、產權移轉與變更編定、發放補償費等，若未能達成協議者，則依程序申請徵收、公告徵收、發放補償費（含存入保管專戶）與產權移轉併同變更編定。因涉及專業層面廣，為使承辦同仁能有全面性的了解，或於作業期間有不熟悉部分，能有儘速尋求答案的途徑，乃彙集本局（路產組）與各新建分局（用地科）有經驗的同仁編撰「用地取得問答集」，經討論定稿，完成全部章節。

「用地取得問答集」共分總論、規劃設計階段、作業程序、依計畫使用及竣工接管、其他配合作業等五大章，均是用地取得須經歷的事項，彙整常用的法令規定與執行經驗，及依權責核處事項（如安置計畫、獎勵救濟方案等）。內容結合理論與實務，可逐章閱讀，也可從目錄擷取問題去尋找解答，另外藉由每個問題最後之參考法條、釋例及規定，搜尋得到更多細節內容，供執行業務參考依據，茲分述如下：

第一章 總論 (1-6 題)

說明用地取得作業在國道工程建設流程的定位，與在整個用地取得作業中扮演的角色，及參與審查可行性評估、綜合規劃相關報告應注意事項。

第二章 規劃設計階段 (7-18 題)

用地取得作業係承接規劃設計成果，所以要了解規設路權劃設之原則，及用地預算編列。同時清楚用地勘選原則與召開興辦事業公聽會應注意事項，使用地取得能夠無縫接軌。

第三章 作業程序 (19-97 題)

說明所有用地取得作業相關程序，可依序閱讀，從路權界樁測設、地籍分割與資料建置、地上物查估、協議市價估價、召開協議價購或以其他方式取得會議與產權移轉注意事項、陳述意見與處理等，若未能達成協議，則依程序估（評）定徵收補償市價、申請徵收、公告徵收、補償費之撥款、發放（含存入保管專戶）與核銷等。另外，就申辦公地撥用相關事宜也有詳細分說，本章為本問答集的重心所在。

第四章 依計畫使用及竣工接管 (98-121 題)

本章較屬新建工程分局權責實務層面。包含管線遷移配合事項、地上物疏導拆遷與代執行、工程用地點交施工、徵收土地使用情形列管作業、建物相關登記及稅籍申請作業、土地之巡查、管理與竣工土地移交接管作業。因本局與新建工程分局本屬分工合作夥伴，是以，局內同仁了解其作業內容，除工作上將更能契合外，也增進自身專業知識。

第五章 其他配合作業 (123-203 題)

本章篇幅最長，涵蓋面最廣，係因用地取得作業，除本局權責事項外，同時涉及太多其他領域。於辦理用地取得作業時，並非全部都必須配合辦理之作業項目，但因各項目仍有其法令規定與作業流程，為使爾後能有依循參考的依據，乃詳予說明；從申辦都市計畫變更、申請農業用地變更使用、國土計畫土地使用管制應辦事項、保安林及林班地之解編、未登記土地、行水區用地及河川浮覆地之處理、區分地上權之設定、路權外土地申請臨時使用、獎勵救濟方案、安置計畫及措施、農民權益保障、補償費相關課稅規定、作業費之撥付及核銷、行政救濟程序、一併協議價購與一併徵收、廢止、撤銷與更正徵收與高速公路兩側禁限建規定等，共計 16 項之多。因係獨立章節，未相互牽連，可依個人需要分別閱讀。



目錄

Contents

序

導讀

第一章 總論

一、國道工程建設流程.....	1
Q1 國道工程建設流程為何？	1
Q2 用地單位於規設階段之角色？	3
Q3 各項規設報告中用地資料審查重點及注意事項？	3
二、用地取得方式.....	5
Q4 如何區分需用土地人、徵收權人、土地（地上物）所有人與利害關係人？....	5
Q5 工程用地取得方式有那些？	6
Q6 工程用地範圍外臨時使用土地取得方式有那些？.....	9

第二章 規劃設計階段

一、用地勘選原則.....	13
Q7 工程用地範圍勘選應注意那些事項？.....	13
Q8 橋梁、路堤、路塹、隧道之工程用地劃設原則為何？.....	14
二、預算編列	18
Q9 得納入技術服務契約內一併辦理的用地取得作業項目有那些？其注意事項？	18

Q10 一併價購或一併徵收所需用地費金額如何估算？	19
Q11 用地取得當年度預算尚未經立法院同意，但年初需要用錢，該如何辦理？	19
Q12 用地預算超支，可否先行辦理該預算支用？	20
Q13 專案計畫或其他工程計畫中，規設費、用地費及工程費間的預算能否相互支援？	20
三、公聽會注意事項	20
Q14 辦理公聽會的時機？本局由何單位主政？	20
Q15 已完工通車路權範圍內補辦零星用地取得，辦理公聽會時應注意事項為何？	21
Q16 辦理公聽會時現場佈置及應說明事項為何？	22
Q17 如何檢核公聽會辦理程序？	23
Q18 本局辦理新建工程計畫用地取得作業是否需辦理聽證？	24

第三章 作業程序

一、路權界樁測設	27
Q19 規劃設計時，如何確認既有路權？	27
Q20 辦理路權界樁測設時機？	27
Q21 測設路權界樁之作業流程及應注意事項？	28
Q22 進入非本局管有土地進行測量，應注意那些事項？	29
Q23 路權界樁測設品質及精度要求誤差為何？如何確保該品質精度？	30
Q24 如何估算測設路權界樁所需時間？	30
二、地籍分割與地籍資料建置	31
Q25 辦理國道工程協議價購取得之土地，得否依「公路法」第 9 條申辦逕為測量、分割與登記？	31
Q26 因用地取得作業需要辦理地籍圖分割之種類？	32
Q27 分割時遇有圖簿面積不符之土地，如何辦理分割？	34
Q28 收到地政機關（預為）分割成果後，需做那些作業？	35

Q29 地籍相關資料如何建置？格式為何？	35
Q30 地籍所需建置資料，可由那些方式取得？	36
三、地上物查估與審核.....	37
Q31 地上物查估作業應由地方政府或需地機關辦理？	37
Q32 部分業主為套取補償費搶建或搶種地上物，如何處理及認定？	38
Q33 如業主反映地上物有漏估時，如何處理？.....	39
Q34 辦理地上物查估作業通知時應注意事項？.....	39
Q35 查估時業主反映農林作物可否等採收完再提供施工？.....	39
Q36 合法建築物之認定標準？.....	40
Q37 未登記建築改良物、構造物如何確認其權屬？	40
Q38 農作改良物並無登記資料可供依循，補償費或救濟金核發對象應如何認定？	41
四、協議市價查估與評定	41
Q39 協議市價查估之法源依據？	41
Q40 協議市價評估之作業流程？	42
Q41 公共設施保留地應依循何種原則辦理協議市價查估？	46
Q42 協議價購價格審查會議之作業程序為何？	47
Q43 不動產估價報告書內容須遵循什麼規範？	47
Q44 不動產估價師出具估價報告書時須注意事項？	47
Q45 於召開協議價購會議後，是否可調整協議價格？	50
五、協議價購或以其他方式取得	51
Q46 協議價購是徵收前必要程序？	51
Q47 召開協議價購或以其他方式取得會議前應注意事項？	52
Q48 協議價購會議通知必須載明之內容為何？	55
Q49 協議價購會上應說明事項？	56
Q50 協議價購會議紀錄應載明事項及後續處理？	56
Q51 所有權人陳述意見之處理？	57
Q52 協議價購市價如低於徵收補償市價時，對土地所有權人權益有何保障？ ..	57

Q53 土地所有權人如為未成年人或受監護宣告或輔助宣告，應如何辦理協議價購？	58
Q54 未辦竣繼承登記之土地，能否同意協議價購？如真的無法完成繼承登記，後續將如何處理？	60
Q55 同意協議價購後續如何作業？	62
Q56 土地所有權人旅居海外（非大陸地區）如何辦理同意協議價購及後續相關作業？	62
Q57 土地所有權人旅居大陸地區如何辦理同意協議價購及後續相關作業？ ..	65
Q58 共同共有土地可否辦理協議價購？	65
Q59 辦理協議價購簽約及產權移轉登記應備文件？	66
Q60 協議價購移轉土地涉及那些稅費？應由何人負擔？產權移轉登記規費如何計算？又簽訂買賣契約（公契）後申請登記之期限為何？	71
Q61 何謂實價登錄？協議價購是否需要辦理實價登錄申報作業？是否有申報期限或罰則？辦理申報作業應注意事項及申報書書寫範例？	73
六、權利關係人陳述意見與處理：	77
Q62 本局興辦工程時，權利關係人陳述意見的時機及期限為何？	77
Q63 以書面通知陳述意見應記載之事項為何？	77
Q64 接獲陳述意見之處理方式為何？	78
Q65 回復民眾一般陳述意見的內容示例。	78
七、徵收補償市價之查估與評定	83
Q66 徵收補償市價查估之法源依據？	83
Q67 徵收補償市價評估之作業流程？	84
Q68 公共設施保留地之徵收補償市價查估方式？	87
Q69 一併徵收土地之徵收補償市價查估方式？	88
Q70 需用土地人應於何時提供預定徵收範圍資料予直轄市、縣（市）主管機關？未及於期限內提供查估資料之處理方式？	89
Q71 地價評議委員會評定徵收市價其適用期間？需調整徵收補償地價時機及方式為何？	89

Q72 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？...	91
Q73 徵收補償市價若與協議價格不同如何處理？	91
Q74 協議價購市價查估與徵收補償市價查估之差異？	92
八、申請徵收、核准徵收、公告徵收	93
Q75 申請徵收之主體及核准徵收機關為何？	93
Q76 申請徵收案件編號如何取得？	94
Q77 徵收計畫書填寫應注意事項為何？	96
Q78 徵收土地計畫書應備附件之注意事項為何？	97
Q79 核准徵收程序及需用土地人應配合事項為何？	101
Q80 公告徵收程序及需用土地人應配合事項為何？	101
Q81 申請徵收案常見退補正原因？	102
九、補償費之撥款、發放與核銷	103
Q82 補償費如何辦理撥款、發放與核銷？	103
十、公地撥用作業	106
Q83 何謂公有土地？不同類型之公有土地於申辦有償撥用前，須先行取得之文件為何？	106
Q84 國道工程有償撥用取得方式及法令依據為何？	107
Q85 辦理公有土地有償撥用取得流程為何？	108
Q86 申辦公有土地有償撥用時，需要準備哪些書圖文件？	109
Q87 國有不動產申請有償撥用之時間點應注意些什麼？	113
Q88 未登錄地或天然浮覆地，其產權歸屬及相關產權取得作業程序為何？ ...	113
Q89 以地政機關暫編之地號申撥國有土地內部分土地或未登記地，填載申撥文件時須注意什麼？	113
Q90 有償撥用未登記土地時，核算及撥付地價款時有哪些注意事項？	114
Q91 民國 89 年 1 月 4 日前訂立之農地租賃契約，係適用耕地 375 減租條例之公有出租耕地，其土地及土地改良物有償撥用價款如何支付？ .	114
Q92 各級政府機關因公共或公務需要，申撥地方機關管有之公有不動產時，應先「徵詢管理機關同意」，其真意為何？	115

Q93 地方政府公有不動產管理機關同意函內，應載明內容及注意事項為何？	115
Q94 申撥公有土地查明土地來源時，有那些登記原因須先請管理機關釐清，並於同意函內敘明，始得申辦撥用？	116
Q95 申辦公地撥用作業時，如管理機關不同意撥用或逾期 1 個月未表示意見者，撥用不動產計畫書內應填列內容為何？	116
Q96 撥用地方公有土地時，代辦上級機關公文撰寫有那些類型？應注意事項為何？	116
Q97 繕製撥用地方公有土地計畫書時，有那些注意事項？	118

第四章 依計畫使用及竣工接管

一、管線遷移配合事項.....	119
Q98 管線遷移應注意及配合辦理事項為何？	119
二、地上物疏導拆遷與代執行.....	121
Q99 地上物疏導及後續強制拆遷之作業程序為何？	121
Q100 完成徵收程序後，如遇到民眾不願意拆遷地上物，該如何辦理？	122
Q101 何謂代履行？其費用由誰支付？處分書如何撰寫？民眾異議如何處理？.....	123
Q102 代履行計畫之內容及办理流程為何？.....	124
Q103 代履行作業中代為遷移之物品，得否逕以廢棄物處理？若有保管責任產生之費用，得否向該義務人求償？.....	128
Q104 地方政府限期自拆而未拆，得否請主管機關斷水斷電或撤銷其許可，抑或得以阻斷進出道路使該地上物無法居住或營運？是否屬於代履行之一部分？	128
三、工程用地點交施工.....	129
Q105 既有路權用地遭占用如何排除？.....	129
Q106 新增路權用地點交承包商之程序為何？	129

四、徵收土地使用情形列管作業	130
Q107 內政部土地徵收管理系統工程施工狀態如何填報？	130
五、建物相關登記及稅籍申請作業.....	134
Q108 何謂建物保存登記？	134
Q109 如何申請建物保存登記？	135
Q110 申請建物保存登記實務上應注意事項？	135
Q111 無法辦理保存登記之雜項建築（或工作）物如何處理？	136
Q112 何謂建物滅失登記，該登記由誰申請？	136
Q113 未達保存年限建物報廢程序為何？	137
Q114 新建及增改建房屋應如何申報設立房屋稅籍？	137
Q115 免稅作業如何申請？	137
六、土地之巡查及管理.....	138
Q116 路權巡查目的及巡查應注意事項？	138
Q117 國有公用土地被占用如何處理？	139
七、竣工土地移交接管作業	139
Q118 如何加速工程竣工養護土地移交作業方式及作業流程？	139
Q119 養護與新建工程分局該如何分工？	143
Q120 如何協調地方政府或其他機關接管應移交之設施土地？	143
Q121 工程竣工後，工程用地如何移交接管機關？	143

第五章 其他配合作業

一、申辦都市計畫變更.....	145
Q122 我國的土地管理制度體系為何？又可分為那些類型？	145
Q123 什麼是都市計畫？常見都市計畫類型有那些？	146
Q124 都市計畫可分為主要計畫及細部計畫，它們有什麼差別？	146
Q125 擬定或變更都市計畫時機有那些？	148

Q126 辦理國道工程之變更都市計畫案有哪些前置作業？	149
Q127 實務上研擬變更都市計畫書圖草案時，應確認哪些變更內容與作業方式？	149
Q128 申請變更都市計畫需配合辦理之法定程序為何？	151
Q129 民眾參與都市計畫的時機為何？	154
Q130 申辦都市計畫變更案例	155
二、申請農業用地變更使用	156
Q131 如何確定那些土地是農業用地，須申請變更為非農業使用？	156
Q132 申請農業用地變更非農業使用之程序？	156
Q133 農業用地變更使用說明書應有內容有哪些？	157
三、國土計畫土地使用管制應辦事項	158
Q134 國土計畫土地使用管制實施後，新增高速公路工程用地需申請辦理之作業為何？	158
Q135 農業、林業用地及原住民族土地依國土計畫土地使用管制規定申請許可（或同意）使用，還需另外向各該土地主管機關申請同意使用嗎？	159
Q136 國土計畫土地使用管制正式實施後，辦理非都市土地變更編定作業有何不同？	160
Q137 本局興辦工程申請臨時使用非都市土地作業是否改變？	161
Q138 高速公路新增用地之取得時程如何調整？	162
Q139 申請應經同意使用應具備的文件有那些？	162
Q140 如何取得國土計畫土地使用管制相關參考資訊？	164
四、保安林及林班地之解編	165
Q141 本局申辦有償撥用保安林或林班地前，應先申請解編作業，其法令依據為何？又那些地區不得申請解除保安林？	165
Q142 保安林之解除申請，應檢具那些文件資料？	165
Q143 保安林地有那些種類及其解編流程為何？	167

Q144 如何辦理林班地解編、撥用並交付施工？	168
Q145 需用土地申請保安林解編作業時，實務上有哪些應注意配合事項？ ...	169
Q146 如有違反保安林使用時，有哪些罰則？	170
五、未登記土地、行水區用地及河川浮覆地之處理	170
Q147 未登記土地、行水區用地及河川浮覆地之處理規定為何？	170
六、區分地上權之設定	176
Q148 協議及徵收區分地上權真意為何？	176
Q149 有關區分地上權之補償費有何相關規定？	176
Q150 本局興辦交通建設事業，協議或徵收取得之地上權土地，因上開 事業致土地「不能為相當之使用」時，土地所有權人得行使什麼 權利？	177
Q151 高速公路橋梁路段及隧道路段設定區分地上權的條件分別為何？	178
Q152 有關橋梁和隧道路段用地，如採設定所需用空間範圍之地上權時， 應如何配合地政機關辦理地籍測繪及登記作業？	180
Q153 本局興辦已完成都市計畫變更之工程用地，如經評估可採區分地 上權設定，是否需回復為原使用分區？又如採區分地上權土地為 非都市土地者，是否無須辦理分區編定變更事宜？	180
Q154 申請徵收都市計畫內土地之區分地上權案件，其徵收地上權計畫 書是否需檢附「有無妨礙都市計畫證明書」？	181
Q155 工程需用土地經設定區分地上權後，如土地所有權人有變更使用 需求時，應如何辦理？	181
Q156 經評估可設定區分地上權之用地，該土地所有權人如希望無償提 供使用，有何因應方式及注意事項？	182
Q157 經協議設定及徵收地上權之用地，其稅賦有何影響？ (詳第 5 章問 題 179)	183
Q158 協議設定區分地上權之土地所有權人應配合辦理事項為何？	183
Q159 協議設定區分地上權之「建築改良物所有權人」與「土地所有權 人」不同時，建築改良物所有權人應配合事項為何？	187

七、路權外土地申請臨時使用	189
Q160 承包商在什麼情況下需要申請臨時使用路權外土地？.....	189
Q161 申請臨時使用路權外土地所須文件及應注意之事項？.....	190
Q162 申請臨時使用作業程序為何？.....	194
八、獎勵救濟方案	197
Q163 用地取得作業為何需簽辦頒訂獎勵救濟方案？.....	197
Q164 本局訂定獎勵救濟方案是否有法源依據？.....	197
Q165 獎勵救濟方案之補償對象及標準？.....	198
Q166 本局針對各工程訂定之獎勵救濟方案，是否有統一之補償基準？.....	198
Q167 因本局獎勵救濟方案較為優渥，是否需與當地縣市政府先行協調？...	200
Q168 如遇特殊情形需加發用地取得獎勵救濟方案內沒有之補償費用時， 是否可再予修訂？.....	200
Q169 因增設或改善交流道工程之用地經費係由地方政府支應，獎勵救 濟方案之經費是否亦由地方政府負擔？.....	201
九、安置計畫及措施	201
Q170 用地取得作業時，為何需研提安置計畫？.....	201
Q171 本局辦理高速公路工程用地取得，採行之安置措施？.....	202
Q172 本局發放安置補償金或救濟金之補償對象及標準？.....	203
Q173 如何確認工程範圍內有需安置之民眾？.....	204
Q174 如屬協議價購取得地上物之安置戶，其設籍認定日期為何？.....	204
Q175 受安置之低收入或中低收入拆遷戶是否不得再申請其他住宅補貼？...	205
十、農民權益保障	205
Q176 業主詢問農保、農舍問題，應如何回應？.....	205
Q177 私有地三七五租約之承租人如何補償？由誰來發價？.....	207
十一、補償費相關課稅規定	207
Q178 有關各類型用地取得方式所發放之補償費及救濟金，相關課稅規 定為何？.....	207

十二、作業費之撥付及核銷	207
Q179 作業費計算依據、撥付流程及撥付對象為何？	207
Q180 作業費撥付標準及核銷方式為何？	208
十三、行政救濟程序	209
Q181 什麼是行政救濟？行政爭訟的程序為何？.....	209
Q182 土地徵收條例有關得依法提起行政救濟的規定為何？	210
Q183 本局辦理用地取得業務會接觸的行政救濟案件有那些？	211
Q184 本局不依陳情人之請求撤銷或變更原行政處分者，應儘速附具答 辯書，並將必要之關係文件，送於訴願管轄機關之期限為何？	212
Q185 本局撰寫訴願答辯書的格式為何？	213
Q186 本局撰寫行政訴訟答辯狀的格式為何？	214
十四、一併協議價購與一併徵收	215
Q187 一併價購或徵收之依據及時機？.....	215
Q188 一併價購或徵收補償價格為何？如何支應？	216
Q189 一併價購之土地是否適用土地增值稅免稅之規定？	216
Q190 一併徵收或一併價購殘餘土地，認定是否得為相當之使用，及撤 回時機？.....	217
Q191 一併徵收或一併價購殘餘土地，需申辦使用地變更編定或變更都 市計畫作業？.....	217
十五、廢止、撤銷與更正徵收.....	218
Q192 何種情形應辦理廢止、撤銷與更正徵收？	218
Q193 中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，該管直轄市或縣市政府 後續應辦理事項？	219
Q194 廢止 (或撤銷) 徵收相關異議處理？	220
Q195 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因原 土地所有權人申請廢止徵收，應如何處理？	221
十六、高速公路兩側禁限建規定 (劃設及民眾申請程序).....	221
Q196 「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」修法沿革？	221

Q197 高速公路兩側禁限建之法源依據及範圍為何？.....	223
Q198 高速公路兩側禁限建範圍限制為何？.....	224
Q199 高速公路兩側禁限建範圍劃設程序為何？.....	225
Q200 本局 (含分局或工務段) 與地方政府權責劃分，各應負責之項目或 業務為何？如有違反時，如何處理？.....	225
Q201 於禁限建範圍公告前經核准之建築物及廣告物需要拆除嗎？.....	226
Q202 「太陽光電發電設備」是否屬「公路法」、「公路兩側公私有建 築物與廣告物禁建限建辦法」規範之建築物之設置或建築？.....	226
Q203 私人 (或建築師事務所) 辦理土地使用案件，其土地、建物或廣告 物是否位屬高速公路兩側禁限建範圍要如何查詢？.....	227

附 錄



▲ 國道 5 號蘇澳服務區公共藝術《流動的光河》



第一章 總論

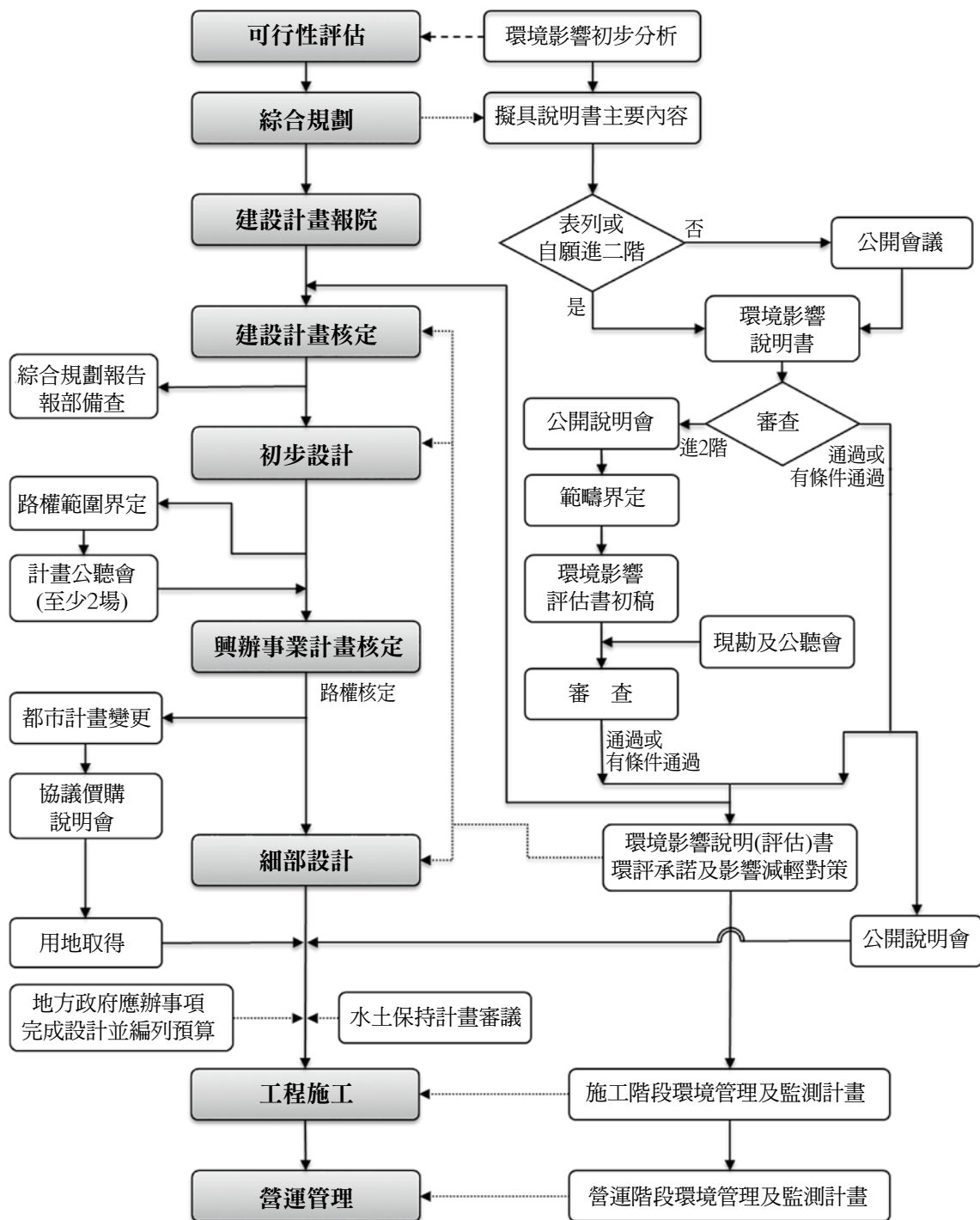
一、國道工程建設流程

問題 1

國道工程建設流程為何？

- ☞ (1) 國道新興計畫屬重大公共工程，推動應按行政院規定之程序，由可行性評估、綜合規劃、環境影響評估、初步設計、細部設計、用地取得及工程施工等階段辦理。可行性評估係就大範圍篩選可行路廊進行評估，綜合規劃階段則就較佳之路廊進行調查及環境影響評估，設計階段則以優先使用公有地、減少徵收私有地及建築物拆遷進行路線優化，符合用地取得作業之公益性、必要性、適當性、合理性及合法性。
- (2) 本局各項新興計畫或延續性計畫經局長核可後即辦理「可行性評估」，增設或改善交流道及服務區設置聯外道路等，得由地方政府依相關規定辦理完成可行性評估後送本局審議；可行性評估報告經層報交通部、行政院核定後，即辦理「規劃」程序，其中若國道公路建設管理基金支應之經費達新臺幣 10 億元以上須辦理「建設計畫擬定與修訂」程序；規劃報告經核定後續辦「設計」程序作業，期間應辦理用地取得、「水土保持計畫審查」程序、環境影響評估等相關作業，設計發包文件經局長核定及相關審查（或證照）核可後，即可辦理發包施工，完工後則移交轄區養護工程分局營運管理（參閱本局工程標準作業程序 - 局 05000）。
- (3) 國道工程建設流程如下圖：

程序局 05000 國道工程建設流程



註：國道工程建設應依據「環境影響評估法」暨相關規定，視工程規模辦理「環境影響說明書」或「環境影響差異分析報告」等送審。

問題 2

用地單位於規設階段之角色？

- ☞ (1) 建設計畫於可行性評估、綜合規劃、建設計畫、興辦事業計畫、初步（基本）及細部設計等規設階段，用地單位應配合審查各項報告書，俾使工程用地資料更為確實。
- (2) 用地取得作業納入規設委託技術服務契約，以利於規設階段顧問公司即有專業不動產人員參與作業，及早提供用地相關資訊（參閱問題 3），並利用地取得作業。
- (3) 興辦事業計畫報核前，至少應召開 2 場公聽會，說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當性與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見（參閱問題 14 至 17）。辦理情形須納入興辦事業計畫書及徵收土地計畫書，為申請徵收必備條件之一。本局規劃單位辦理公聽會時，本局（路產組）協助瞭解及檢視是否符合土地徵收條例暨其施行細則規定。
- (4) 公聽會中土地所有權人及利害關係人陳述之意見，與後續辦理用地取得作業息息相關，應配合規劃單位及顧問公司共同研議處理，減少民怨，以利工進。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 10 條。
- (2) 土地徵收條例施行細則第 10 條。
- (3) 本局工程標準作業程序編號局 05000。

問題 3

各項規設報告中用地資料審查重點及注意事項？

- ☞ (1) 可行性評估：評估可能路廊之開發效益及興建原則。
- A 說明各方案新增用地為都市計畫區內土地或非都市土地，及其公、私地面積（若有特定農業區農牧用地則需計算所占工程用地面積百分比）。分析說明公有土地管理機關。
- B 各方案均應查明較敏感用地及特殊用地並儘量避開：如集合住宅區、

- 保安林、林班地、軍事用地、水源保護區、古蹟保存區、生態保育區、原住民保留地、公墓區及寺廟等。
- C 說明用地費估算依據及核算結果。
- D 建議方案用地取得期程及分年用地費編列是否合理。
- E 各地方政府申請在高速公路增設及改善交流道、或申請在高速公路服務區增設或開放地方聯外道路、或申請國道既有橫交道路穿跨越橋梁及箱涵拓寬改建時，確認事項如下：
- a 依「高速公路增設及改善交流道設置原則」、「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」、「高速公路服務區增設或開放地方聯外道路要點」、「國道既有橫交道路穿跨越橋梁及箱涵拓寬改建辦理暨經費分擔原則」規定辦理。
 - b 確認用地係由本局或由地方政府辦理取得。
 - c 確認用地經費之分攤金額及撥付期程。
- (2) 綜合規劃、建設計畫報告：綜合規劃就可行性效益較高之路廊辦理規劃及編列工程經費概算。建設計畫確認計畫內容、推動期程及經費來源：
- A 請技術服務顧問公司委請不動產估價師，並依下列原則協助估算用地經費：
- a 按「不動產估價技術規則」規定估算私有土地協議價購市價。
 - b 以公告土地現值估算公有土地有償撥用地價款。
 - c 隧道段穿越私有土地以協議價購市價及補償率估算地價款。
 - d 委辦費及作業費以用地費（含地上物拆除遷移費）約 1.5%～2% 估算。
 - e 一併徵收及一併價購費用，以私地補償費總額約 0.5%～1% 估算。
 - f 查明建物形式及拆遷數量，並依據用地所在行政轄區地方政府及本局獎勵救濟專案規定，估算所需拆遷補償（含自拆金）經費。
 - g 若有使用路權外用地（如預鑄場、暫置場、土方堆置場等），應將相關費用納入工程費或用地費內估算。
- B 上開補償費按估算基期及逐年合理調幅，審慎推估至預定取得目標年所需用地經費總額。
- C 用地取得期程及分年用地費編列是否合理。
- D 注意路權劃設是否妥適（避免大量拆遷房舍、工廠及墳墓遷葬等）。

(3) 初步（基本）、細部設計報告：

- A 注意路權劃設是否妥適（建築物小部分拆遷可否退縮路權避拆等）。
- B 確定使用路權外用地（如預鑄場、暫置場、土方堆置場等），應預估租用（或徵用）期間，並一併將相關費用納入工程費或用地費內估算。
- C 評估高架路段是否得以設定區分地上權方式取得使用權，及其設定範圍及用地經費。
- D 規設及路權圖說應套繪既有高速公路路權線（與地籍一致）。
- E 新增用地範圍線與既有路權線銜接處應閉合並計算坐標。
- F 地形圖（底圖）上須展繪與地上物調查結果一致之建築改良物坵形，並儘量避免拆遷建築改良物。
- G 主線工程範圍線應為各樁位間連成直線（不得為圓弧曲線）。

二、用地取得方式

問題 4

如何區分需用土地人、徵收權人、土地（地上物）所有人與利害關係人？

- ☞ (1) 需用土地人：亦稱為徵收請求權人或需地機關，指基於公共利益需要，為興辦公共事業或實施國家經濟政策，而申請徵收之人，實務上，除非法律另有規定（如土地徵收條例第 8 及 57 條），否則不承認私人為興辦公益事業之需要，亦得申請徵收土地。本局興辦之高速公路工程屬交通事業，因此須取得工程用地，即為需用土地人。
- (2) 徵收權人：即徵收權之主體，從土地徵收條例第 3 條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；…」，依此觀之，國家才是徵收權人，即土地徵收主要係以「國家」為徵收權之主體。需用土地人並無徵收私有土地之權，必須依一定程序請求行使徵收權之國家予以核准並執行。依土地徵收條例規定，代表國家核准徵收之機關為「內政部」，而代表國家執行徵收之機關為「直轄市或縣（市）政府」。

- (3) 被徵收人：指因徵收而喪失其權利之人，可分為徵收標的之所有權人及利害關係人 2 種：
- A 所有權人係指土地登記簿及建物登記簿登載之所有權人。另農作改良物及未登記之建築改良物、雜項工作物等之所有權人，於會同土地所有權人實地辦理地上物查估時確認權屬。
- B 利害關係人指因徵收而蒙受損失之其他一切關於被徵收土地或土地改良物有權利之人，例如就被徵收土地有地上權、抵押權等限制物權人。

問題 5

工程用地取得方式有那些？

- ☞ (1) 協議價購：依土地徵收條例第 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土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或者其他方式取得；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」，為徵收之先行程序，及需用土地人與所有權人就未來須徵收之標的（含土地與地上物）協議購買的法定行為（參閱問題 46 至 61）。
- (2) 徵收：指國家因興辦公共事業之需要，基於公權力之運作，依法定程序，對所需特定私有土地，並依大法官釋字第 579 號、732 號與 763 號解釋，給予相當（合理）補償後，強制取得土地財產（所有）權之一種行政處分行為。其中一般徵收之土地於徵收完畢後，應於徵收補償費發給完竣屆滿 3 年，依核准徵收原定興辦事業開始使用，並於開始使用後繼續使用滿 5 年。否則依土地徵收條例第 9 條規定，原土地所有權人得於徵收公告之日起 20 年內主張申請收回土地之權利（參閱問題 75 至 81）。
- (3) 設定區分地上權：係民法第 841 條之 1：「以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權」之規定，因工程需要土地上方（高架路段）或下方（隧道路段）的特定空間範圍，而劃分出特定的立體空間，土

地所有權人可以保有土地其他部分（如地面）的使用、管理與處分權利，而需用土地人也可減省用地經費的支應，及尊重地主之選擇，而達成互利之土地取得方式。因高速公路工程設施是永久性的，以取得所有權為原則，但若採設定區分地上權方式取得土地使用權，其設定存續期限為永久（參閱問題 148 至 159）。

- （4）撥用：為工程範圍內必須使用其他機關管理之公有土地，應先洽商原管理機關（國有財產署免先洽商）同意，於製作撥用計畫書後，依法定程序申辦，「國有土地」部分，函請財政部國有財產署層轉行政院核准撥用。其餘直轄市有、縣（市）有、鄉鎮有等土地，則函請內政部層轉行政院核准撥用。

本局管理之資產已納入「國道公路建設管理基金」，屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書第 6 款規定的「特種基金」，與其他機關間互相撥用時，均應為「有償撥用」（參閱問題 83 至 97）。

- （5）共同使用：

- A 依公路法第 30 條規定，高速公路及公路互相穿跨越用地部分，由欲穿跨越之設施主管機關，向現地已完成使用之公路主管機關「申請許可使用」，無須辦理撥用（參閱問題 84(2)）。
- B 按本局辦理往例，高速公路穿跨越既有公路、捷運，均徵得土地管理機關同意共同使用，或簽訂無償提供使用契約，不辦理撥用。例如本局為辦理國道 1 號林口交流道改善工程，使用桃園機場聯外捷運系統用地，與交通部鐵道局簽訂「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統用地無償提供第三人公共利益使用契約書」。
- C 目前臺灣鐵路管理局轉公司化，有關鐵路用地是否仍同意共同使用、或簽訂無償提供使用契約、或設定區分地上權，尚無案例。
- D 水利單位管理之堤防用地，不破堤部分徵得水利單位同意共同使用，不辦理撥用。

- （6）整體開發：高速公路係線狀服務性建設，與屬塊狀開發之區段徵收或市地重劃截然不同，以往路線經過整體開發區時，皆係由主辦機關（內

政部或縣市政府)提供區內土地供工程使用。高速公路工程若經過整體開發區時，應與主辦機關協商，若工程範圍內之土地所有權人能無償提供土地使用同意書供工程施工，則可考慮保留其參加整體開發之配地權利，否則以一般徵收程序按市價辦理用地取得。

- (7) 租用：因工程施工工期需要，在未取得土地所有權前，先行支付租金取得土地使用權，所訂定之契約，屬私法約定，不具公權力，亦不具強制性。租金標準得參照土地徵收條例第 58 條徵用規定，原則上每年租金以當年的公告土地現值 10%計算，惟可視工程施工需求及必要性、急迫性，與租用作業的難易程度等整體分析，斟酌調整，並於簽奉核示後辦理。

(8) 以地易地、以屋易屋

A 依土地徵收條例第 3 條及國有財產法第 38 條等規定，工程採協議價購、或徵收私有土地、或撥用公有土地，應以工程範圍所需之土地為限。因此，目前長達 1,000 餘公里高速公路路權範圍內用地均作為道路、營運及養護所必需，且為有既定使用目的公用土地，並無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。另外高公局經管的建物都是做為高速公路相關業務辦公、服務營運使用，也沒有多餘建物可以屋易屋，同時本局也無權責新建非公務使用之建物供安置，實在無法提供以屋易屋之選項。

B 高速公路係線狀服務性建設，與塊狀開發之區段徵收（或市地重劃）等整體開發方式截然不同，如採區段徵收，則須將經過之範圍辦理新訂或擴大都市計畫，納入毗鄰土地辦理開發，因擴充用地範圍，將造成建物拆遷量大量增加，影響民眾的財產權益。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 3 條。
(2) 交通部 108 年 11 月 7 日交路（一）字第 1088600603 號函。
(3) 行政院 108 年 11 月 19 日院臺交字第 1080037281 號函。
(4) 財政部國有財產署 108 年 12 月 23 日臺財產署公字第 10800385500 號函。

問題 6**工程用地範圍外臨時使用土地取得方式有那些？**

- ☞ (1) 土地徵收條例第 58 條規定：「國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。」而對於「臨時性之公共建設工程」之認定，內政部歷次函釋見解不一，應視個案情形溝通協調。又臨時性公共建設工程覓地應優先考量公有地，避開建築物，並應注意都市計畫及非都市土地之管制使用。
- A 本局為辦理國道 6 號工程擬設置施工便道，報經內政部 92 年 7 月 1 日台內地字第 0920008942 號函釋：「…本臨時施工便道之設置，係為公共建設工程所需，且係基於公益上之考量，所需用地得依規定申請徵用。」該案嗣經承包商自行協調地主竣事，最終未由本局啟動徵用作業。
- B 國道 1 號五股至楊梅段工程橋梁節塊預鑄場及暫置場用地，經本局召開 2 次公聽會、興辦事業計畫奉核後，辦理協議租用及徵用作業。
- a 協議租用：
- (a) 因工程施工需要使用路權外土地，屬臨時性公共建設性質，依土地徵收條例第 11 條規定程序，與所有權人協議租用，租金標準得參照徵用規定，使用完畢由需用土地人（本局）回復徵用前之狀態，現地點交歸還原所有權人。
- (b) 依所得稅法第 2 條及第 8 條第 1 項第 5 款規定，個人在中華民國境內之財產因租賃而取得之租金應課徵綜合所得稅。又依同法第 88、92 條、各類所得扣繳率標準第 2 條第 5 項及第 13 條規定，本局發給個人租金時應扣取 10% 稅款（扣繳義務人每次應扣繳稅額不超過新臺幣 2 千元者，免予扣繳），並於發給次月 10 日前向國庫繳清，及於每年 1 月底前將上 1 年內扣繳各納稅義務人之稅款數額，開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關查核。
- (c) 依財政部 99 年 6 月 9 日台財稅字第 09904065260 號令規定，政府依土地徵收條例規定以協議或徵用方式取得營業人所有

土地之使用權而給付之補償費，尚非營業人之銷售額，營業人取得上開補償費應免開立統一發票及免徵營業稅。惟應依所得稅法第 24 條規定將取得之補償費以「其他收入」列帳，其必要成本及相關費用准予一併核實減除。故本局給付租金時得免予扣繳所得稅款，但應依所得稅法第 89 條第 3 項規定，列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單。

b 徵用：

- (a) 依土地徵收條例第 58 條規定：「國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。」因係法令規定，具公權力與強制性。惟徵用期間逾 3 年，或 2 次以上徵用，期間合計逾 3 年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知，土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起 30 日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。該請求徵收土地或土地改良物所有權者，不得再依第 9 條規定申請收回其土地或土地改良物。
- (b) 徵用土地或土地改良物，應自公告徵用之日起計算使用補償費，並於公告期滿後 15 日內一次發給所有權人、地上權、典權、不動產役權、農育權、永佃權或耕作權人；其每年補償費，土地依徵用公告期滿第 15 日之公告土地現值 10% 計算，土地改良物依徵收補償費 10% 計算；徵用期間不足 1 年者，按月計算之；不足 1 月者，按日計算之。
- (c) 徵用程序與徵收程序相同須先與土地所有權人協議租用不成後，始得申請徵用。
- (d) 徵用土地或土地改良物以作臨時性公共建設工程之用為目的，是徵用之土地或土地改良物於徵用期間應按核准徵用目的使用，徵用完畢由需用土地人回復徵用前之狀態，交還原所有權人。需用土地人為興辦臨時性之公共建設工程，經依土地徵收條例第 11 條規定與土地或土地改良物所有權人協議同意使用者，亦同。

- (e) 徵用土地補償費之所得稅扣繳事宜，由縣市政府辦理。依財政部 100 年 4 月 11 日台財稅字第 10000006420 號函釋：「桃園縣政府依土地徵收條例第 58 條第 1 項及第 5 項規定核發個人之使用補償費，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之其他所得，該府給付上開補償費時免予扣繳所得稅款，但應依同法第 89 條第 3 項規定，列單申報。」
- (2) 因施工需臨時使用路權外土地而非屬公共建設部分，如辦公廳舍、預拌混凝土場、勞工宿舍等，由承包商負責取得土地，並依本局工程標準作業程序 07080 申請臨時使用路權外非都市土地等規定，協助承包商辦理（參閱問題 160 至 162）。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 58 條。
- (2) 內政部 92 年 7 月 1 日台內地字第 0920008942 號函。
- (3) 所得稅法第 2、8、88、89、92 條。
- (4) 財政部 99 年 6 月 9 日台財稅字第 09904065260 號令。
- (5) 財政部 100 年 4 月 11 日台財稅字第 10000006420 號函。



第二章

規劃設計階段

一、用地勘選原則

問題 7

工程用地範圍勘選應注意那些事項？

☞ 高速公路的選線應注意下列幾項原則：

- (1) 儘量避開都市發展密集地區，節省土地資源與減少建物拆遷，及對周遭環境的破壞。
- (2) 避免深挖高填，並求土方挖填量平衡，減少對自然環境的破壞。
- (3) 配合地形、地質特性採用適當施工方式，減少工程費用及通車後運轉與維護費用。
- (4) 配合都市、交通及河川治理等相關建設計畫，以利計畫實施及收到相輔相成之效果。
- (5) 研擬適當交流道區位，期能發揮最佳運輸功能。

而依土地徵收條例第 3 條之 1 及「徵收土地勘選作業要點」第 3 點等相關規定：

- (1) 工程範圍之劃設應注意按事業性質及實際需要，勘選適當用地位置及範圍，應優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地，並檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。
- (2) 應選擇民眾損失最少之地方，並儘量避免下列土地：
A 耕地。

- B 建築密集地。
- C 文化保存區位土地。
- D 環境敏感區位及特定目的區位土地。
- E 現供公共事業使用之土地。

依上開說明，路線規劃係就眼前發展現況研判，而要避免發展或建築密集地區，且要考量運輸功能，又不能過度遠離已發展區，因此，無法避免使用部分農業用地，依「土地徵收條例」第 3-1 條規定：於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。又若屬「特定農業區」，依同條例第 10 條第 3 項規定，經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。若此，將不利用地取得作業推動。因此，於可行性評估等階段，發現如有使用「特定農業區農牧用地」應視為較敏感用地，建議儘量以工程技術克服避開或減少使用，並積極溝通協調，消除爭議。

問題 8

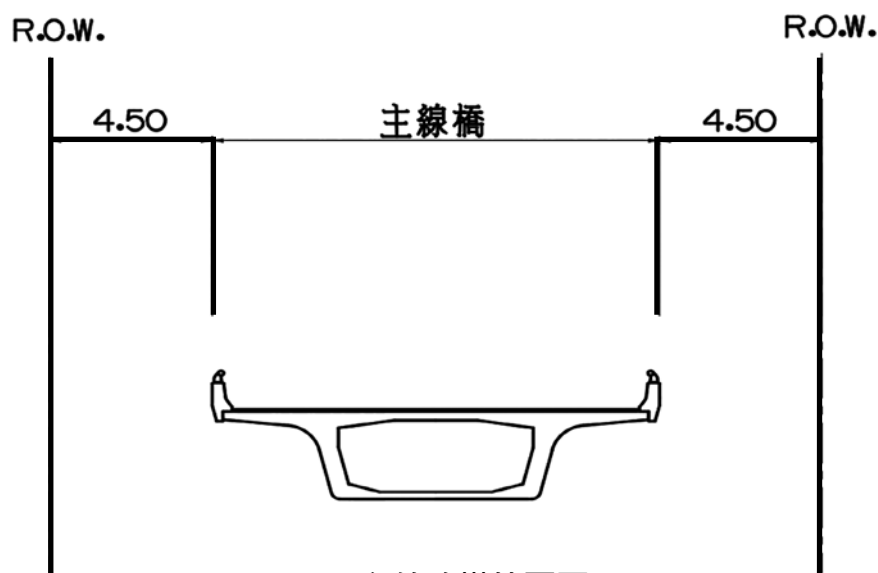
橋梁、路堤、路塹、隧道之工程用地劃設原則為何？

☞ 國道工程屬線形的公共工程，沿線隨地形變化，可區分橋梁、路堤、隧道及路塹等路段，各路段之路權設定原則如下（視現地條件調整…）：

（1）橋梁路段

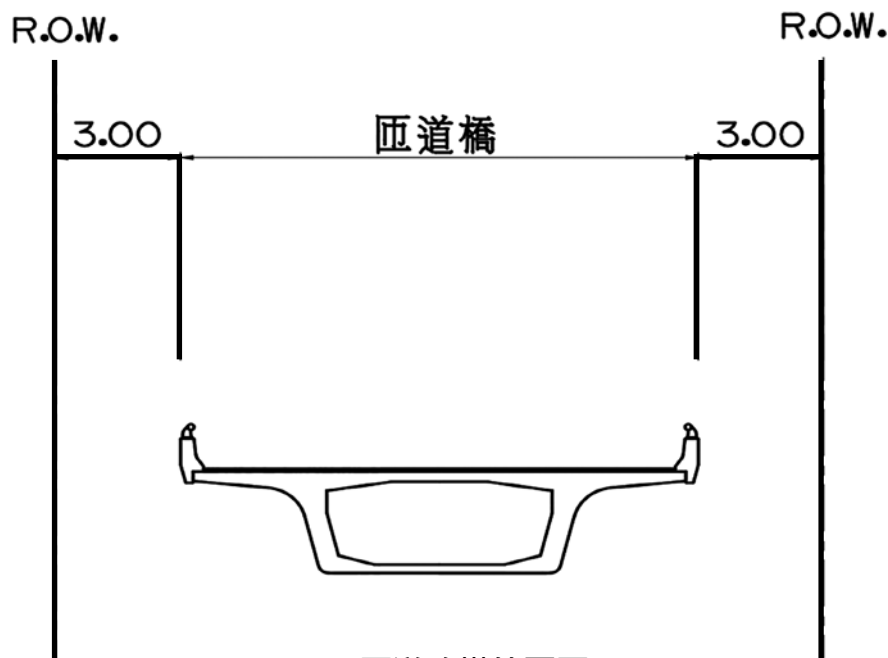
- A 國道主線以橋梁外側淨寬 4.5 公尺為路權線。
- B 匝道以橋梁外側淨寬 3 公尺為路權線。
- C 如位於地形變化較大或地質軟弱處，路權應視工程需求酌予調整。
- D 前開劃設得經施工可行性評估後，採調整工程內容型式及減少側向淨距等方式，以避開現地房舍或重要結構物，減少拆遷及新增用地範圍。
- E 橋梁路段之用地以取得所有權為原則；但土地所有權人要求設定區分地上權，且經評估可行者，得以設定區分地上權方式辦理。

■ 主線於橋梁外側 4.5m



主線路權範圍圖

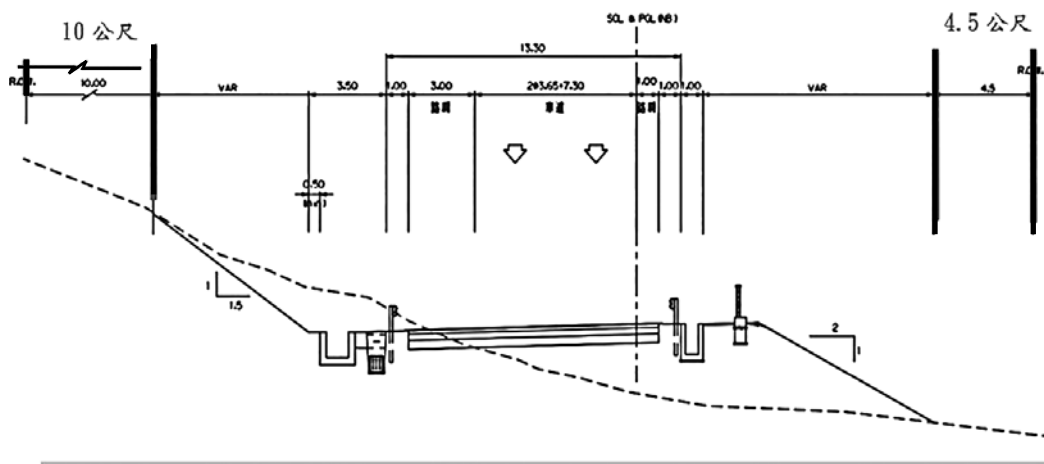
■ 匝道於橋梁外側 3m



匝道路權範圍圖

(2) 路堤（填方）路段

- A 填方外無水溝及農路時，以坡腳外 3 公尺為用地範圍。
- B 填方外設置水溝或農路時，用地範圍以溝外 1 公尺或以農路坡腳為路權線。
- C 如位於地形變化較大或地質軟弱處，路權應視工程需求酌予調整。
- D 前開劃設得經施工可行性評估後，採擋土構造物設施以避開現地房舍或重要結構物，減少拆遷及新增用地範圍。



- 路堤坡腳外 4.5 公尺
- 路塹坡頂外 10 公尺

路堤路塹段路權範圍圖

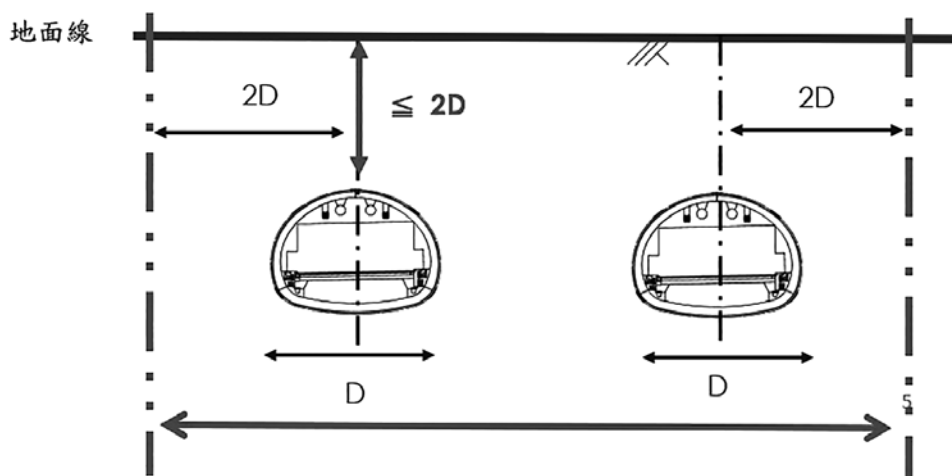
(3) 路塹（挖方）路段

- A 路塹坡頂外地形平坦且無設置水溝或農路時，用地範圍以坡頂外 4.5 公尺為設定原則，並應視地形地質狀況決定之。
- B 若有設置水溝或農路時，其應與坡頂間淨距至少 3 公尺，用地範圍則再加 4.5 公尺。
- C 如位於地形變化較大或地質軟弱處，路權應視工程需求酌予調整。

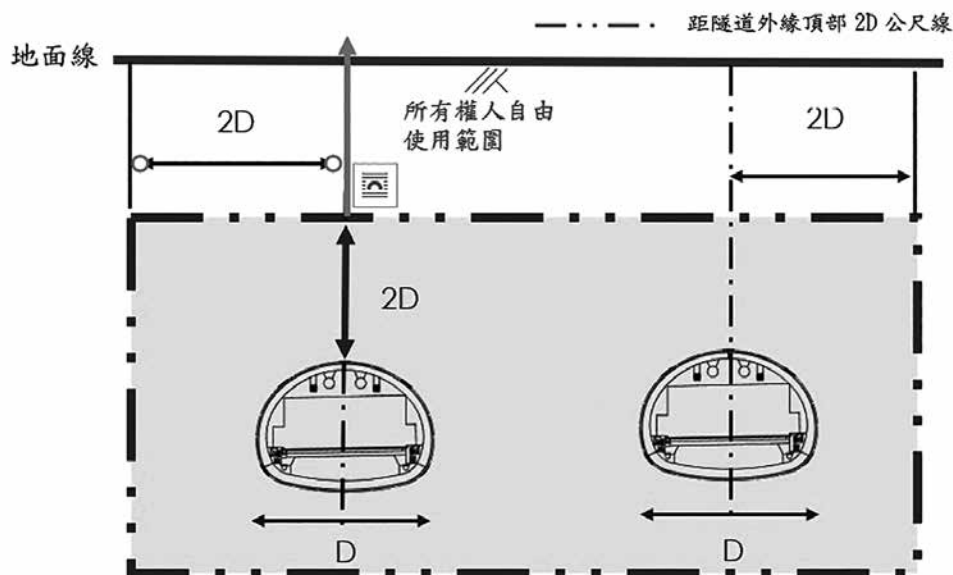
(4) 隧道路段

- A 洞口部分依路塹段路權設定原則劃設。
- B 隧道兩側之路權以自隧道中心線往外至少推至 2D（D 指隧道開挖直徑或起拱線跨距）為原則。

- C 若深度大於 $2D + 24$ 公尺時，兩側路權得酌予調整為 $1.0 \sim 1.5D$ 。
- D 隧道上方則自隧道頂往上至少推 $2D$ 為原則。
- E 隧道之路權劃設除依前述原則外，仍應就地質、地形條件及工程需求考量調整。



用地取得範圍圖



設定地上權範圍圖

二、預算編列

問題 9

得納入技術服務契約內一併辦理的用地取得作業項目有那些？其注意事項？

☞ 用地取得作業項目依往例均於規劃階段納入技術服務契約辦理，並訂有相關作業規範，服務費用單價依實際狀況不同，未有統一標準，惟仍可參考類案報價，並須留意「式」及「依實作數量計價」之差異。納入規設階段配合辦理事項（單價參照類案及最新市場行情調整）如下：

- （1）新增路權樁位測設（建物聚落稠密路段需寬估數量，測釘含水泥加固每支約 2500 元至 3000 元）。
- （2）用地地籍資料建置。
- （3）農業用地變更使用說明書製作（一式約 20 萬元至 80 萬元）。
- （4）都市計畫變更書圖（含公告樁位圖）製作（一案約 70 萬元至 120 萬元）。
- （5）協議市價查估作業（不動產估價技術規則，每筆宗地約 4,000 元至 5,000 元）。
- （6）徵收市價查估作業（土地徵收補償市價查估辦法，每筆宗地約 4,000 元至 5,000 元）。
- （7）協助籌備、召開用地取得協議會（每場約 5 萬元至 10 萬元）。
- （8）辦理協議價購（含一併價購）簽約、地籍分割、設定區分地上權、移轉登記及實價登錄作業（每筆約 6,000 元至 8,000 元）。
- （9）地上物查估作業（專業勘估人員，非估價師，每公頃約 15 萬至 30 萬元）。
- （10）徵收及撥用計畫書、圖製作。
- （11）國土計畫法相關計畫書、圖製作。
- （12）其他事項（如異議處理等，可視需要增列）。

問題 10**一併價購或一併徵收所需用地費金額如何估算？**

- ☞ 一併價購或一併徵收之預算金額，按交通部 109 年 6 月 23 日交會字第 1095007895 號函為 109 年度中央政府總預算案，檢送立法院所作決議事項，建議本局於未來辦理相關工程應妥善規劃，以減少閒置土地發生，避免處分資產因面積較小或鄰近高速公路，造成變賣不易，故於現場勘查時，建議從嚴審查、審慎確認，另因規設階段已將地籍圖資納入考慮，減以畸零地產生，爰申請一併價購或一併徵收土地之案件審核通過數量，有大幅下降趨勢，建議可依私地補償費之 0.5% ~ 1% 估算即可。

參考法條、釋例及規定：交通部 109 年 6 月 23 日交會字第 1095007895 號函。

問題 11**用地取得當年度預算尚未經立法院同意，但年初需要用錢，該如何辦理？**

- ☞ 囿於預算編列及審議程序涉及立法院議事運作，預算執行年度如逢年初即有執行需求，往往因當年度預算案未經立法院審議通過而無法執行，致有必要辦理「先行動支預算」，依預算科目不同，有不同做法，分別說明如下：

(1) 新興資本支出：

年度開始，主計室會擬稿具函陳報交通部轉陳行政院核准，並經行政院交下核准先行動支後，始得動支。自局長批准後至取得行政院核准函，需時 1 個月。

(2) 其他資本支出：準用預算法 54 條第二款第 (二) 目「已獲授權之原訂計畫或上年度執行數」規定，准予覈實動支。**參考法條、釋例及規定：****(1) 預算法第 54 條第二款第 (二) 目。****(2) 行政院 111 年 11 月 21 日院授主基字第 1110202004 號函。**

問題 12

用地預算超支，可否先行辦理該預算支用？

☞ 如當年度支用數因故超出預算編列數，而次年度已有編列相同或延續性預算，一般啟動時機在預算書交付立法院審議當年度 9 月後，因業務需要已預知有不足情形而檢討預算編列情形，相關做法如下：

(1) 專案計畫：

於確認需求數後，由業務單位（路產組）擬簽稿陳報交通部轉陳行政院准予先行動支，依往例，自局發文至取得行政院核准函，需時 1～1.5 個月。

(2) 一般建築及設備計畫：確定成案時，簽准於同預算科目項下「勻支」，倘仍不足，再由全局一般建築及設備調整支應。（無法挪用次年度預算，惟可於不同計畫互相挪用），但因屬「購建固定資產」故無法併決算辦理。

參考法條、釋例及規定：附屬單位預算執行要點第十點至第十二點。

問題 13

專案計畫或其他工程計畫中，規設費、用地費及工程費間的預算能否相互支援？

☞ 同一計畫下，可以相互支援，原則上有借有還（次年度編列歸還）。其中用地費採覈實編列，故規劃費及工程費借予用地費之數額無受限；工程費預算受計畫核定經費審議約束，有其額度上限，故用地費借予工程費之數額有受限。

三、公聽會注意事項

問題 14

辦理公聽會的時機？本局由何單位主政？

☞ (1) 按土地徵收條例第 10 條規定，申請徵收土地或土地改良物前，應將其

與辦事業計畫報經目的事業主管機關許可，該計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會；本局與辦各項工程，如有新增工程用地，則需依上述規定辦理公聽會，並將公聽會紀錄納入與辦事業計畫內容後陳報核定（代辦部稿）。

- (2) 辦理公聽會時，仍屬於工程初步設計階段，依本局權責劃分規定係由規劃組籌辦公聽會事宜，但如屬已完工通車路段之路權範圍內補辦零星用地取得（如河川浮覆地回復登記等），且該路段與辦事業計畫須報奉核准時，原則由本局（路產組）辦理公聽會及陳報與辦事業計畫；如屬養護工程分局主政設計之工程（如邊坡整治工程等）有新增用地情形，原則上由主辦分局辦理公聽會事宜，必要時，亦可協商由本局（路產組）代為辦理，並由主辦分局研擬與辦事業計畫送局陳報交通部核定。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 10 條。

問題 15

已完工通車路權範圍內補辦零星用地取得，辦理公聽會時應注意事項為何？

- ☞ (1) 因本局（路產組）辦理公聽會係屬已完工通車路權範圍內補辦零星用地取得，該用地通常已為高速公路使用，並無涉及路權外周邊之土地所有權人權益，原則上依土地登記簿所載住所，以書面通知（得以平信方式）土地所有權人參加即可，如登記簿有繼承相關註記，則須查明繼承人後通知參加。
- (2) 公聽會公告、網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙作業：
- A 需函請土地所在地直轄市或縣市政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處於會前至少 7 日前，將公告張貼於適當公共位置後拍照留存。
 - B 由本局派員或由工程顧問公司、轄管分局於公聽會前至少 7 日前，至需用土地所在地之公共地方及村（里）住戶之適當公共位置立牌張貼公告後拍照，並將照片送至路產組，俾辦理後續事宜。

- C 於公文簽核作業時，將公告張貼外部電子公布欄，於本局網站張貼公告供公眾閱覽。
 - D 請本局（秘書室）於舉行公聽會 7 日前，將舉行公聽會之事由、日期及地點刊登於平面媒體 3 日，並提供刊載之新聞紙俾供佐證。
 - （3）應以公文洽借（租）辦理公聽會之場所，且注意場所需可容納開會人數、環境整潔寧適且地點便利，並請地方政府（地政）機關派員參加。
 - （4）如有逾時餐費，需簽辦以當年度用地經費預算或適當科目項下支應。
- 參考法條、釋例及規定：**土地徵收條例施行細則第 10 條。

問題 16

辦理公聽會時現場佈置及應說明事項為何？

- ☞（1）召開會場門口與適當位置應張貼召開會議名稱與地點，並有適當方向指示，會場上應展示相關圖籍資料，承辦人員應預為準備並於會前提早至開會場所確認是否已完成佈置。
- （2）說明興辦事業概況、展示相關圖籍、事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見，須利用簡報詳予說明。
- （3）本局（路產組）應負責於會中民眾就用地補償相關陳述意見具體說明與回應。
- （4）非都市土地應揭示內容如下：
 - A 四至界線。
 - B 公私有土地筆數及面積，各占用地面積之百分比。
 - C 私有土地改良物概況。
 - D 土地使用分區、編定情形及其面積之比例。
 - E 勘選需用私有土地合理關連及已達必要適當範圍之理由。
 - F 用地勘選有無其他可替代地區及理由。
 - G 其他評估必要性理由。
- （5）後場（第二場）公聽會應說明對於前場（第一場）公聽會陳述意見之回應及處理情形。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例施行細則第 10 條。

問題 17

如何檢核公聽會辦理程序？

☞ 為利會議順利進行，可參用下列表格檢核公聽會辦理程序：

交通部高速公路局與辦 工程第 場公聽會檢核表
 召開日期及時間： 年 月 日 午 時 開會地點：

項 目			日期	完成 (V)	未完成 原因
開 會 通 知 單	開會前 7 天 張貼公告	土地所在地之公共地方			
		直轄市、縣市政府			
		鄉（鎮、市、區）公所			
		村（里）辦公處公告處所			
		村（里）住戶之適當公共位置			
	開會前 7 天 資訊公開及 通知	上傳需地機關網站			
		刊登政府公報或新聞紙			
		郵寄通知土地所有權人 （得以平信方式）			
會 議 紀 錄	張貼處所	土地所在地之公共地方			
		直轄市、縣市政府			
		鄉（鎮、市、區）公所			
		村（里）辦公處公告處所			
		村（里）住戶之適當公共位置			
	上傳需地機關網站				
	郵寄通知土地所有權人（得以平信方式）				
	說明事業計畫之公益性、必要性、適當與 合理性及合法性				
	具體載明對於民眾陳述意見之回應及處理 情形				

備註：

1. 公聽會於興辦事業計畫報請交通部許可前至少舉辦 2 場公聽會。
2. 舉辦公聽會之公告及上傳網站、刊登公報（新聞紙）宜同日。
3. 各公告地點不得缺漏，跨行政區域者應逐一張貼，並拍照紀錄張貼情形；上傳本局網站應截圖為證；刊登政府公報或新聞紙亦應拍照或截圖為證。
4. 開會通知單及會議紀錄應郵寄通知興辦事業計畫範圍內全部土地所有權人（非只通知徵收範圍內私有土地所有權人）。
5. 開會通知單張貼公告處所、上傳網站、刊登公報或新聞紙、郵寄通知任一項不足 7 天，需重新召開公聽會。
6. 辦理公聽會時應拍照或錄影存檔。
7. 公聽會應說明事項於會上遺漏報告者，應重新召開公聽會說明；倘會有報告，僅會議紀錄遺漏者，則更正會議紀錄並重新公告及寄送。
8. 公聽會會議紀錄不用刊登政府公報或新聞紙。
9. 第 2 場次以後之公聽會應在會議中說明及在會議紀錄內載明，前 1 場次公聽會民眾陳述意見之回應及處理情形。

問題 18

本局辦理新建工程計畫用地取得作業是否需辦理聽證？

- ☞（1）按行政程序法第 107 條規定行政機關應舉行聽證之情形為「法規明文規定應舉行聽證者」及「行政機關認為有舉行聽證之必要者」兩種，本局辦理用地取得作業所涉應舉行聽證之規定，為土地徵收條例第 10 條第 4 項「特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。」，另依土地徵收條例施行細則第 11 條之 1 所稱，特定農業區指特定農業區農牧用地，而所稱爭議，指建設計畫於行政院核定為重大建設後，經需用土地人以書面通知計畫範圍內之特定農業區農牧用地之土地所有權人其土地列入徵收，而土地所有權人對其所有之農牧用地列入徵收計畫範圍之必要性提出異議時，經興辦事業之中央目的事業主管機關詳實說明後，仍有異議者。
- （2）本局興辦高速公路工程於路線勘選階段已儘可能避開或零星取得特定農業區用地，而且高速公路為線狀設施，對土地衝擊較少；本局在辦理公聽會及用地取得協議會議階段，已充份落實完整公眾參與的程序

及方式，並廣泛收集民眾意見，針對不同意見也透過相關實質討論、協調及會勘等機制化解爭議，目前尚無辦理聽證的案例。

- (3) 依行政程序法第 54 條至第 66 條，訂有辦理聽證程序之相關規定；行政機關為使聽證順利進行，認為有必要時，得於聽證期日前，舉行「預備聽證」，先釐清徵收必要性之爭議點及議定聽證程序；進行「聽證」時，就預備聽證所整理之徵收必要性爭議點，進行陳述意見及相互詢答，以釐清事實真相。
- (4) 另按行政程序法第 164 條第 1 項規定：「行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。」，惟目前「行政計畫擬訂、確定、修訂及廢棄程序辦法」主管機關（法務部）尚未完成訂定發布實施，故尚無可遵循辦理之規定。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 10 條。
- (2) 土地徵收條例施行細則第 11 條之 1。
- (3) 行政程序法第 54 條至第 66 條、107、164 條。



第三章 作業程序

一、路權界樁測設

問題 19

規劃設計時，如何確認既有路權？

- ☞ (1) 本局經管高速公路既有路權係地政機關依原有路權樁位辦理地籍分割作業所產生，故分割地籍線應與既有路權吻合，惟因地籍資料與既有路權樁位資料分別由地政機關與本局維護管理，隨著兩單位所使用測量坐標系統更迭、重測、異動及維護管理方式不同，兩者會隨著年代產生差異。
- (2) 如何確認本局既有路權範圍以判斷是否有新增用地，可先收集前一工程竣工之路權資料、本局 GIS 系統禁限建劃設基準線、及周邊地籍圖等資料後，與工程範圍仔細套繪位置，必要時可依地籍測量實施規則第 204、205 條規定，請分局協助向轄區地政事務所申請鑑界確認。

問題 20

辦理路權界樁測設時機？

- ☞ 辦理路權界樁測設作業，是為確認路權實地位置，以提供相關單位辦理地籍分割及地上物查估等作業之依據，新建工程辦理路權界樁測設主要時機如下：

- (1) 工程興辦事業計畫核准後，路權範圍已確定，即需辦理路權界樁測設提供地政事務所辦理地籍分割作業。
- (2) 工程屬較急迫時，路產組可協調規設單位於路權範圍確定(興辦事業計畫尚未核准)，簽陳同意後，先辦理路權界樁測設作業。
- (3) 都市計畫核定發布實施後，應配合都市計畫主管機關依都市計畫法規於1年內豎立都市計畫樁及辦理地籍分割測量。
- (4) 工程竣工辦理土地移交作業前，新建工程分局辦理路權界樁測設作業釐清土地移交範圍。
- (5) 其他用地取得作業或工程施工過程須確認路權實地範圍時，可隨時辦理路權界樁測設作業釐清相關疑義。

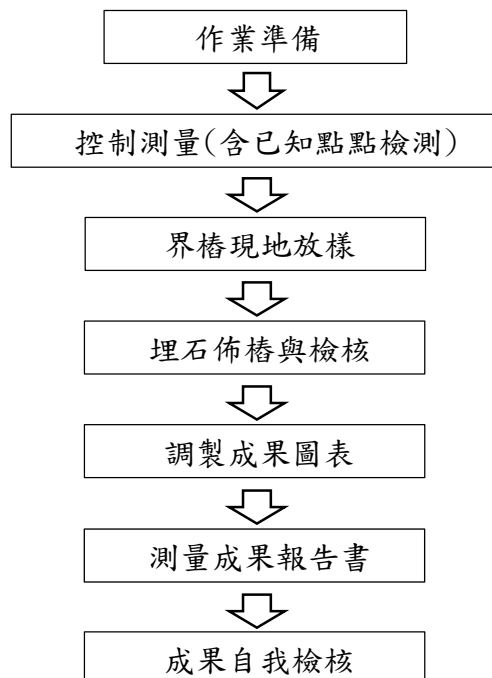
參考法條、釋例及規定：

- (1) 都市計畫法第23條。
- (2) 都市計畫樁測定及管理辦法。

問題 21

測設路權界樁之作業流程及應注意事項？

- ☞ (1) 測設路權界樁之作業流程圖如下：



(2) 相關作業可詳讀「高速公路測量作業準則」，應注意重點事項如下：

- A 作業準備：包含蒐集測區內完整路權界樁、地籍及相關已知控制點（含地政單位及都市計畫單位）等資料，必要時可向地政單位申請鑑界；對作業使用之測量儀器（GNSS 衛星接收器、經緯儀），均須定期率定檢校。
- B 控制測量：已知控制點務必先檢測無誤後方可引用，已知控制點檢測與新設控制點測量可同時進行。
- C 路權界樁現地放樣：現地放樣時，需考量現場之通視情形、透空度及人員進出難易度，選擇最適當的測量方式（最常使用光線法及 VBS-RTK 衛星定位法）測量，務必使其誤差減至最小。以引點（補點）法測設時，以引測一點為原則，引點與測站距離不得超過 100m；以 VBS-RTK 衛星定位法，至少先檢測 3 已知控制點是否有系統性誤差，若有則需由測量技師專業提供修正方法據以修正。
- D 埋石佈樁：用地取得與施工作業期間，樁位埋設規格依「交通部高速公路局新增路權樁位測設委辦作業規範」規定以埋設塑膠樁（水泥加固）、鋼釘樁為原則；竣工辦理土地移交作業埋設樁位規格依「高速公路養護手冊」規定埋設水泥樁、鋼釘及輔助樁（指示無法實地豎立之樁位）。
- E 為節省經費及縮短時程，可請養護分局評估轄區路段之路權界樁埋設需求，除辦理埋設實體界樁外，其餘路權界樁原則可採虛樁方式辦理（僅建置路權坐標資料，現場不埋設實體界樁）。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 高速公路測量作業準則（第 10 章）。
- (2) 交通部高速公路局新增路權樁位測設委辦作業規範。
- (3) 高速公路養護手冊（第 14 章）。

問題 22

進入非本局管有土地進行測量，應注意那些事項？

- ☞ (1) 中央主管機關或其他機關之測量人員因辦理基本測量須進入公、私有土地或建築物勘查或測量時，其所有權人、占有人、管理人或使用人

不得拒絕。但進入國防設施用地，應經該國防設施用地主管機關同意。

- (2) 測量人員進入公、私有土地或建築物勘查或測量時，應出示執行職務有關之證明文件或顯示足資辨別之應於 7 日前通知其所有權人、占有人、管理人或使用人。
- (3) 另公路需用之土地，得逕為測量、立定界樁，並通知土地所有權人（參閱問題 25）。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 國土測繪法第 9 條。
- (2) 公路法第 9 條。

問題 23

路權界樁測設品質及精度要求誤差為何？如何確保該品質精度？

- ☞ (1) 路權界樁測設精度要求，新建工程部分誤差 2 公分以內，視為合格；非屬新建工程誤差 5 公分以內，視為合格，測量成果須經測量技師簽認負責。
- (2) 於現場驗收樁位埋設品質，抽驗數量為樁位總數 5%，但不得少於 10 支（必要時逐支驗收）。如有不合格辦理第 2 次驗收時，併同另外 5% 辦理驗收；如仍有不合格，除其中有照片驗證曾有測樁事實，而限於現地環境無法以混凝土加固者，則扣除樁位加固費用，其餘不合格部分，則按第 2 次驗收數量比例計算不予計價。

參考法條、釋例及規定：高速公路測量作業準則（第 13 章）。

問題 24

如何估算測設路權界樁所需時間？

- ☞ (1) 視測量所採儀器、控制點密度、現場地形、有無遮掩障礙物條件等，影響儀器所需通視透空條件、現場通行時間、排除遮掩障礙物難度，影響測量時間。
- (2) 原則平地無任何遮掩障礙物、通視、通行良好處，平均每日可測釘 20

至 30 支樁位。

- (3) 路權界樁常位於山區、丘陵、水溝等地形，且界樁分布多為線狀需不斷轉點測量，如兩相鄰樁位通行等條件未確定，原則以每日 10 支做為所需作業時間估算。

二、地籍分割與地籍資料建置

問題 25

辦理國道工程協議價購取得之土地，得否依「公路法」第 9 條申辦逕為測量、分割與登記？

- ☞ (1) 本局為興辦國道工程建設計畫，在規劃設計後，即依土地徵收條例等相關規定，於至少召開 2 次以上公聽會，並將興辦事業計畫報奉中央目的事業主管機關（交通部）許可後，接續展開用地取得作業。其中「都市土地」係於完成都市計畫變更作業，依法逕為分割登記後，再依據分割後地籍資料查估協議市價，並召開協議價購或以其他方式取得會議等後續作業。而「非都市土地」部分，則先以預為分割成果查估協議市價，及召開協議價購或以其他方式取得會議等項作業，若同意協議價購者，則辦簽約與送請轄區地政事務所併同辦理地籍分割與產權移轉登記作業後，再撥付地價與地上物補償費，以完成協議價購取得工程用地作業。至「農業用地」部分，則併行依規定繕造「農業用地變更使用說明書」送請農業主管機關同意變更使用。
- (2) 查以往協議價購作業均認定為徵收之先行程序，為申辦徵收不可或缺的一環，已明定於土地徵收條例第 11 條及內政部相關函示內容。另因申報徵收須於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，始得申請徵收；且目前用地取得著重於協議價購，需用機關均派員與土地所有權人全力進行溝通說明，以期獲得較高之協議價購比例。因此，自協議價購至申辦徵收之間隔常達數月之久，若於簽約後因地籍無法分割致未能續辦產權移轉登記，對需地機關而言，確有不利影響及不可控之風險。
- (3) 經內政部 113 年 3 月 6 日台內地字第 1130260994 號台內地字第

1130260994 號函示，略為：「按前揭土地徵收條例第 11 條第 1 項規定，協議價購乃土地徵收之先行程序，倘遭拒或未達成協議且無法以其他方式取得時，始得申請徵收。惟無論協議價購、徵收或撥用等方式，同係為取得興辦事業所需用地之手段，就公路法第 9 條第 2 項及第 3 項之文義觀之，所稱「公路需用之土地」應指公路主管機關規劃、興建或拓寬公路時勘定用地範圍內之土地，並未排除該範圍內經協議價購取得之土地。故為興辦國道工程建設計畫，得否依公路法第 9 條辦理逕為分割登記等作業一節，宜先釐清該建設計畫所需用地是否符合前揭所稱「公路需用之土地」；倘是，則無論土地取得方式為何，似宜認有該條第 3 項規定之適用，惟案涉關財產權保護及法律與行政行為明確性原則，宜由公路法主管機關釐清。」。

- (4) 嗣經交通部 113 年 3 月 25 日交路字第 1135003973 號函示，略為：「各建設計畫經檢視釐清屬國道、省道等公路工程所需用地，符合公路法第 9 條第 1 項所稱「公路需用之土地」，依內政部上開函釋意旨，無論以協議價購、徵收或撥用等方式，適用公路法第 9 條第 3 項規定。」，爰本局辦理國道工程協議價購取得之土地可逕為測量、分割與登記，作法並無疑義。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 11 條。
- (2) 公路法第 9 條。
- (3) 內政部 113 年 3 月 6 日台內地字第 1130260994 號函。
- (4) 交通部 113 年 3 月 25 日交路字第 1135003973 號函。

問題 26

因用地取得作業需要辦理地籍圖分割之種類？

☞ 地籍圖分割作業，目的是為了確認新增用地確切的坐落地號、面積、權屬等，並可正確取得該等土地，辦理分割種類如下：

- (1) 預為分割（假分割）：在無法正式辦理土地分筆分割登記前，為確認新增用地需取得地號及面積，可先洽地政事務所辦理預為分割，請地政事務所於圖面分割出暫編地號及面積而不辦理登記，作為查估、協議

價購、及未來土地分筆分割登記等之依據。

- (2) 一般分割：私有土地所有權人於同意以協議價購方式讓售部分土地予本局後，須先由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關依預為分割結果，申請土地分筆分割登記作業。辦理此類分割前，要先瞭解分割標的土地之使用分區、使用地類別，有無套繪建物等，辦理分割時可較順利進行；常見土地分割限制及處理方式如下：

- A 土地最小面積限制：依據農業發展條例第 16 條規定，每宗耕地分割後每人所有面積應大於 0.25 公頃、另依據土地法第 31 條規定，各縣市可依土地性質及使用之種類，定有土地最小面積單位之規定（如南投縣政府及新北市政府規定，林業用地最小面積為 0.1 公頃），並禁止其再分割；該部分，可先將土地變更為無面積限制之使用地類別土地（如交通用地），再辦理分割作業。
- B 土地受到建築基地之法定空地分割之限制：土地為建築法規定應留設之法定空地，或農業用地興建農舍辦法第 12 條規定已申請興建農舍之農業用地時，依規定不得分割；該部分，可依建築基地法定空地分割辦法申請建築基地法定空地分割，或經解除套繪管制後，再辦理分割作業；被農舍套繪管制之土地，也可先變更為非農業用地後，再辦理分割。
- C 共有土地之分割限制：依據地籍測量實施規則規定，共有土地之協議分割，須由共有人全體申請，當共有土地全體所有權人未同意協議價購時，無法協議辦理分割作業；該部分，建議循其他法令（如公路法第 9 條第 3 項），辦理逕為分割作業。本局所辦理土地分割作業，多為配合重大公共工程建設需要，與一般因買賣或興辦私人計畫所辦理分割情況不同，故辦理分割作業前，可先洽地政機關溝通，在不影響土地所有權人權利下，請地政機關適度配合公共工程期程辦理分割作業。

- (3) 逕為分割：依據地籍測量實施規則第 205 條規定，依法令規定得由登記機關逕為測量時，可不經由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關申請分割等限制，辦理分割；常使用逕為分割規定如下：

- A 依據都市計畫法第 23 條規定，都市計畫核定發布實施後，於 1 年應辦理地籍分割測量，並將使用分區之界線測繪於地籍圖上供公眾

閱覽或申請謄本之用。

- B 依據土地徵收條例施行細則第 20 條規定，一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。
- C 依據公路法第 9 條規定，公路主管機關規劃、興建或拓寬公路需用之土地，得逕為測量、分割、登記、立定界樁；本局為公路主管機關，得依該規定申請地政機關辦理逕為分割，以加速價購土地作業。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 農業發展條例第 16 條。
- (2) 土地法第 31 條。
- (3) 農業用地興建農舍辦法第 12 條。
- (4) 建築法第 11 條。
- (5) 建築基地法定空地分割辦法第 5 條。
- (6) 地籍測量實施規則第 205 條。
- (7) 都市計畫法第 23 條。
- (8) 土地徵收條例施行細則第 20 條。
- (9) 公路法第 9 條。

問題 27

分割時遇有圖簿面積不符之土地，如何辦理分割？

☞ 分割時遇有圖簿面積不符之土地時，應由轄區地政事務所查明錯誤原因，通知權利關係人限期辦理更正，如權利關係人不願辦理更正，亦無法查獲登記錯誤之原始證件無從逕行辦理更正時，測量單位應按下列原則辦理分割：

- (1) 登記簿面積大，而圖與地面積小者，應以徵收剩餘之土地實際面積為準，依實測結果辦理分割及分筆登記，而徵收面積則以登記簿原載面積扣除上開剩餘土地（即未徵收部分之土地）實測面積後，辦理分筆登記。
- (2) 登記簿面積小，而圖與地面積大者，應請被徵收人提出同意書後，以實際使用之面積為準，就實測結果辦理分割及分筆登記，至徵收殘餘

之土地，則以登記簿原載面積扣除上開實際使用面積後，辦理分筆登記。

- (3) 如遇有實際徵收面積已超過登記簿記載之面積，無法適用上開原則辦理分割時，應由地政事務所查處經過詳加分析，並擬具處理意見專案陳報上級機關核定後逕行更正，再憑辦理分割。

參考法條、釋例及規定：徵收作業手冊第 2 章 - 伍、用地測量分割。

問題 28

收到地政機關(預為)分割成果後，需做那些作業？

- ☞ 收到地政機關(預為)分割成果後，需先詳細比對分割成果是否與新增路權相符，及是否有畸零土地漏分割之情形；另可洽請地政機關提供電子檔(.dxf)供日後編輯、製作徵收計畫圖說使用。

問題 29

地籍相關資料如何建置？格式為何？

- ☞ 用地取得之地籍資料建置，係辦理用地取得作業之重要依據，摘錄地號及建置資料時，務必再三校對確認避免錯誤；地籍資料之建置格式，係以 excel 進行資料之建檔、更新，其建檔順序應以鄉（鎮、市、區）代碼、段、小段為單元，依地號順序將每一土地所有權人之相關資料建檔，格式如下：

縣市	鄉鎮市區	段 小段	地號	分割 地號	登記面積 (M ²)	○○年 公告現值	用地徵收 面積 (M ²)

登記 次序	登記 日期	登記 原因	原因發生 日期	身分證字號/ 統一編號	土地 所有權人	管理人 統一編號

管理者	住址	持分性質	權利範圍 分母	權利範圍 分子	權狀字號

當期 申報地價	擬徵收私有持分 土地面積 (M ²)	原分區	變更後分區	共有人數	權屬	備註

實務上，於摘錄地號後地籍資料建置格式，會依新增用地之區塊範圍、都市計畫範圍、土地所有權人分佈狀況、取得策略、各承辦人使用習慣及所應用軟體等，對該格式形式、內容做彈性微調及增減，以較符合個案用地資料辦理及分析為原則，並隨時更新。

參考法條、釋例及規定：本局「新建工程用地資料建置、更新、用地協議價購（或協議設定區分地上權）或以其他方式取得會議召開、及各項清冊製作委辦作業規範」。

問題 30

地籍所需建置資料，可由那些方式取得？

☞ (1) (預為) 分割資料：

(預為) 分割之地號、面積等標示資料，由地政事務所所送測量成果圖及清冊內摘錄取得；如所摘錄地號為預為分割暫編地號時，需一併摘錄原地號資料，做為後續取得登記資料之依據。

(2) 登記資料：

A 土地、建物登記資料，本局承辦人因業務需要，可申請「內政部地政資訊網際網路系統服務」權限，即可免費取得相關登記及地籍資料，由於所取得資料為 PDF 加密無法編輯檔案，建置地籍資料時需逐筆以人工建置；建置速度慢，且出錯機率高需再三校對除錯，適

合小範圍、土地筆數不多或經費不足之案件。

- B 土地登記資料之電子檔，可依「土地基本資料庫電子資料流通作業要點」敘明用途填寫申請表，本組協助向地政機關提出申請，經地政機關核定收取服務規費後提供，所取得資料為試算表可編輯檔案，雖錯誤率低，仍建議至「內政部地政資訊網際網路系統服務」下載登記資料進行校對除錯，適合大範圍、土地筆數多及用地時程較緊迫，取得登記資料之來源。

(3) 戶政及稅捐機關資料：

依據「申請土地徵收注意事項」規定，地籍資料登記住址通知土地所有權人協議價購時，如因土地所有權人遷徙未至地政機關辦理住址變更登記，或有住址空白、日據時期住址、地址不全不符或其他有行政程序法第 78 條規定之情形，致依地籍資料登記住址通知遭退回或無法送達者，應洽地政、戶政或稅捐等有關機關查對新址重新通知。

(4) 其他通訊資料：

為踐行土地徵收條例第 11 條規定，實質與所有權人協議價購或以其他方式取得土地需要，可於環境影響評估公開說明會、工程興辦事業公聽會、地上物查估會勘、都市計畫公開展覽說明會、用地協議價購或以其他方式取得協議會等場合可與民眾直接接觸會議之開會（會勘）前、後，現場洽詢取得其他通訊資料（如實際住所、手機、市內電話、電子通訊軟體 ID 等）建置。

三、地上物查估與審核

問題 31

地上物查估作業應由地方政府或需地機關辦理？

- ☞ (1) 依土地徵收條例第 31 條第 3 項：「建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）政府主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。」惟直轄市或縣（市）政府主管機關近年對承辦地上物作業多有異議，故應有配套措施因應，說明如下：
- A 因地上物查估作業涉及各縣市制定之補償基準及專業認定，本局均

以協調工程現地之縣市政府協助辦理委外地上物查估作業為原則。

B 惟如直轄市或縣市政府以協議價購階段並非徵收作業，應由需地機關自行辦理，或以人力不足等為由，堅持不配合或協助委外查估，而請本局自行查估或辦理委外查估作業時，仍應協調直轄市或縣市主管機關基於行政協力協助審查查估成果，以確保具公信力及減少民眾疑慮。

C 若直轄市或縣市政府亦不願意協助審查查估成果，且地上物情況特殊複雜時，則可考量委請公正第三方協助審認。

(2) 另為減少行政作業及不確定因素，可於設計（及監造）委託技術服務契約納入，成為用地取得委外作業中的一個項目，並儘量以實作數量計價。

(3) 如工程涉及墳墓（公、私墓）遷葬作業，因涉及主管機關權責及專業性業務考量，宜洽請各縣市政府殯葬主管機關協助辦理墳墓公告、遷葬及補償費發放等作業，必要時可簽訂代辦協議書，以避免後續糾紛；另為尊重民俗並利民眾辦理遷葬作業，公告時間宜跨越過年、清明等民眾祭祖時間，相關作業，如協調溝通拜會宜及早啟動，以免延誤工進。另用地提供時程，得在工程契約特定條款中明訂。

問題 32

部分業主為套取補償費搶建或搶種地上物，如何處理及認定？

☞ 如於辦理路權樁位測設、地上物現地查估或工程巡檢發現路權範圍內有疑似搶種搶建情形，應即刻函文通知地主勿再續行搶建、搶種或變更地形，並請新建工程分局協助巡視勸導；若係接獲民眾反映時，則應先至現地確認後再依上開程序辦理。如有疑義，必要時應辦理現地會勘並請直轄市或縣市政府主管機關依權責協助審認；另可申請航空照片圖以資佐證，如經認定為搶種、搶建者，屬投機行為，應依土地徵收條第 5 條規定不予補償。

問題 33**如業主反映地上物有漏估時，如何處理？**

- ☞ (1) 辦理地上物現地查估作業時，應會同業主（或其代理人），並於地上物種類、數量完成清點後，由會同清點之業主（或其代理人）立即簽名，以減少漏估及爭議情形。
- (2) 土地改良物查估後，將於協議價購會議召開時寄發土地改良物清冊予業主，如業主反映有漏估情形，如係委託當地直轄市或（縣）政府協助辦理委外地上物查估作業，應請其協助辦理現地複估，如係由本局委託民間專業查估公司辦理查估者，應會同查估單位，訂期通知所有人赴現場辦理複估。

問題 34**辦理地上物查估作業通知時應注意事項？**

- ☞ (1) 辦理地上物查估作業時，本局將以公文通知土地所有權人查估時間，請業主攜帶身分證明到場等候查估，如土地上有建築改良物者，需於查估時提出該建物合法使用證明文件正本（併請提供影本 1 份供查估人員攜回，未能提出者，視為未具合法使用文件）。
- (2) 如土地所有權人與地上物所有人非同一人時，需請業主協助通知相關地上物所有人屆時到場領勘。
- (3) 如有地下水井，亦需請業主配合於查估前先將抽水機閥頭拆卸並置於一旁，俾供丈量水井深度。另埋有地下管線時，並請業主協助告知及提供相關證明（如挖掘至可視別管線或管線出入口等）。

問題 35**查估時業主反映農林作物可否等採收完再提供施工？**

- ☞ 協議價購或徵收之土地，若有即將採收之農林作物，為避免浪費寶貴的資源，經協調在不影響工程進度之情形下，可儘量配合種植（所有）人之作物採收期程，於完成採收後再進場施工。實際辦理時，仍應視個案案情等綜合

研判處理。

問題 36

合法建築物之認定標準？

- ☞ (1) 依法完成所有權登記之建築物。
- (2) 實施建築管理前已建造完成之合法房屋。
- (3) 依建築法規定領有使用執照者之建築物。
- (4) 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。
- (5) 其他經行政院或直轄市、縣（市）主管建築機關許可建築物。
- 前項第 2 款至第 5 款應具備下列任一證明文件：
- (1) 建物所有權狀或建物謄本。
- (2) 戶口遷入證明。
- (3) 稅籍證明。
- (4) 自來水接水或電力接電證明。
- (5) 其他圖籍資料（都市計畫圖、航照圖或政府機關測繪圖等）。

問題 37

未登記建築改良物、構造物如何確認其權屬？

- ☞ (1) 未辦建物所有權第一次登記且權屬不明之建築物及構造物，依使用執照所載起造人。
- (2) 無使用執照者，依建造執照所載起造人。
- (3) 無建造執照者，依房屋稅稅籍證明所載納稅義務人（事實上處分權人）。
- (4) 無房屋稅籍者，依現住人或管理人，並要求其提出建築物興建出資相關證明及水電費繳納證明等相關文件，並填寫產權切結書。

問題 38**農作改良物並無登記資料可供依循，補償費或救濟金核發對象應如何認定？**

- ☞ (1) 依據土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9 條規定，農作改良物補償費之核發對象如下：
- A 訂有耕地三七五租約者，由承租人領取。
 - B 非訂有耕地三七五租約者，由實際使用人或耕作人領取。但實際使用人或耕作人非土地所有權人時，應於徵收公告時一併通知土地所有權人。
 - C 未能查明實際使用人或耕作人者，由土地所有權人領取 (依土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法辦理) 。
- (2) 前項第 1 及第 2 之核發對象經公告期滿無人異議，即由其具結領取補償費。如公告期間有人提出異議，應由直轄市或縣 (市) 主管機關邀集當事人協議，達成協議者，按協議結果發給；協議不成者，其補償費依土地徵收條例第 26 條規定辦理。

四、協議市價查估與評定**問題 39****協議市價查估之法源依據？**

- ☞ (1) 土地徵收條例於 101 年 1 月 14 日修正公布、101 年 9 月 1 日施行，修法意旨主要係為確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。依修正後土地徵收條例第 11 條，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，始得依該條例申請徵收。協議市價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。
- (2) 依內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函釋意旨，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，應依不動產估價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。」爰不動產估價師需依該規則規定辦理及製作估價報告書。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 11 條。
- (2) 內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函。

問題 40

協議市價評估之作業流程？

☞ 依據不動產估價技術規則第二章估價作業程序，及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報 - 土地徵收前協議價購估價指引規定，說明如下：

(1) 確定估價基本資料

A 勘估標的內容

土地標示及所有權內容，如：行政區、地段號、面積、產權、土地使用分區及使用編定、使用現況…等。

B 價格日期

價格日期應訂定於協議價購前 6 個月內，如有情況特殊者，得另行議定並須於估價條件敘明之。但委託者因特定原因無法於價格日期後 6 個月內完成協議價購會議時，可委由原受託不動產估價師事務所於召開協議價購會議前，載明變動價格日期並出具「不動產價格變動意見書」，說明該市價變動之評估分析方式與決定理由。該變動價格日期之適用日期以價格日期（含）起算起不超過 1 年為上限。

C 估價種類及條件

協議價購評估之價格種類以正常價格為原則，若遇有其他符合限定價格、特定價格或附有條件之正常價格者應於估價條件中敘明。

D 估價目的

估價目的註明為「土地徵收前協議價購之價格參考」。

(2) 擬定估價計畫

- A 確定作業步驟。
- B 預估所需時間。
- C 預估所需人力。
- D 預估作業經費。
- E 擬定作業進度表。

(3) 蒐集資料

- A 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
- B 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- C 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- D 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

(4) 確認勘估標的狀態

- A 確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- B 調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- C 確認影響價格之各項資料。
- D 作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。
- E 委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

(5) 整理、比較、分析資料

依拍照記錄現場勘查結果，分析、調整、檢核土地條件及相關資料內容，並予以核對及彙整。

(6) 運用估價方法推算勘估標的價格

不動產估價師應兼採 2 種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取 2 種以上估價方法並於估價報告書中敘明者，不在此限。

(7) 決定勘估標的價格

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討，視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

(8) 出具估價報告書

依據勘估標的屬性，採用適當鑑價方法，撰寫估價報告書，不動產估價師於簽名或蓋章後，提供需地機關。

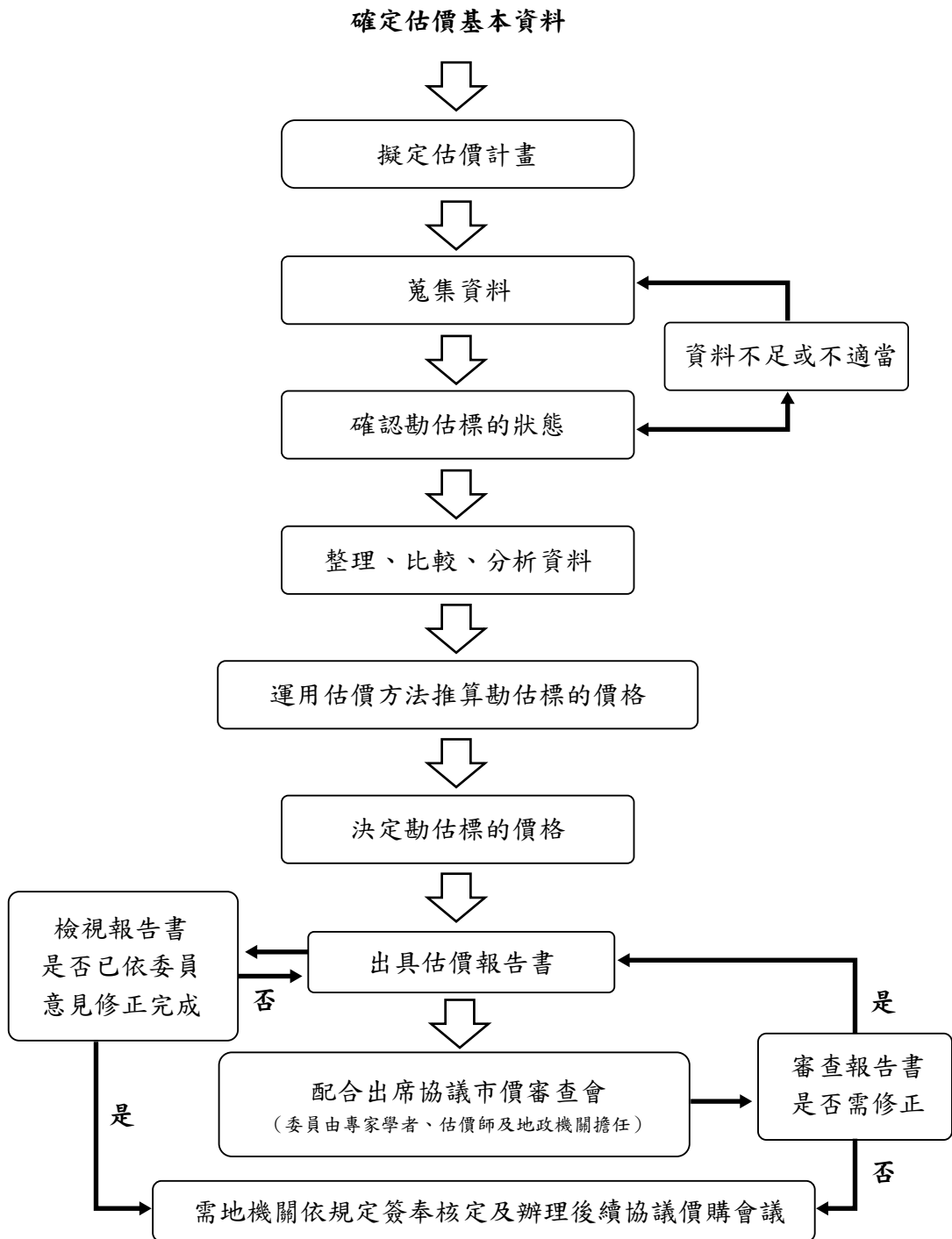
(9) 配合出席協議市價審查會

- A 配合本局針對各工程需要召開審查會，出席說明市價評估之前提、方法、過程及價格決定等內容，並依據專家學者審查意見檢核修正。
- B 協議價購土地所轄地方政府有協議價購價格審查相關規定時，須配合出席對其查估市價內容說明、協助提供書面答覆及修正內容。
- C 零星單純用地取得案件，且所轄地方政府無協議價購價格審查相關規定時，得不召開專家學者審查會，直接依專業不動產估價師出具估價報告書簽奉核定協議價購價格。

(10) 需地機關依規定簽奉核定及辦理後續協議價購會議協助辦理協議價購會，製作簡報向所有權人說明與辦理價購程序及評估過程，並協助相關問題釐清與異議回覆。

協議市價評估流程圖如下：

協議市價評估之作業流程圖



參考法條、釋例及規定：

- (1) 不動產估價技術規則第二章估價作業程序。
- (2) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報 - 土地徵收前協議價購估價指引。

問題 41

公共設施保留地應依循何種原則辦理協議市價查估？

☞ 依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報 - 土地徵收前協議價購估價指引第 3、4 點規定，公共設施保留地評估應按依土地徵收條例第 30 條第 1 項立法意旨，依下列原則辦理之：

- (1) 協議價購之公共設施保留地應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。
- (2) 採用毗鄰土地平均價格為基礎估算時，得依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定。
- (3) 依據不動產估價技術規則第 97 條採毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，與前述查估辦法第 22 條規定計算結果較高者，應從高計算。
- (4) 協議價購勘估標的雖為公共設施保留地，但變更公共設施保留地前之使用價值高於前開估價指引第 3 點估價結果者，應依變更前之原有土地合理效用使用價值另行估價，並於估價條件敘明之。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第十號公報 - 土地徵收前協議價購估價指引第 3、4 點規定。
- (2) 土地徵收條例第 30 條。
- (3) 土地徵收補償市價查估辦法第 22 條。
- (4) 不動產估價技術規則第 97 條。

問題 42**協議價購價格審查會議之作業程序為何？**

- ☞ (1) 協議價購價格審查會議由需地機關指派長官為召集人並擔任主席，邀集專家學者或執業之專業不動產估價師及需用土地轄管之地政事務所、地政局（處）等地價主管機關指派主管或資深同仁參與審查，並得邀集有關人員列席，會議資料及報告書應於會議前 7 日提交各出席機關（單位）。
- (2) 受委任之不動產估價師應於審查會中，以簡報說明協議市價評估過程、價格決定因素及備詢，並依據審查意見修正不動產估價報告書，於指定期間內將修正後之查估成果報局，經確認均已依委員意見具體回應及修正報告書內容後，依行政程序簽報核定並訂期召開協議價購會議。

參考法條、釋例及規定：臺中市政府評估協議價購價格作業要點。

問題 43**不動產估價報告書內容須遵循什麼規範？**

- ☞ 不動產估價報告書須依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 2 號公報－敘述式不動產估價報告書範本製作；價格評估原則應符合土地徵收條例立法意旨，並應依循不動產估價技術規則、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報－土地徵收前協議價購估價指引，前述規則規範不足者，得參考土地徵收補償市價查估辦法之相關規定。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 2 號及第 10 號公報。
- (2) 不動產估價技術規則。
- (3) 土地徵收補償市價查估辦法。

問題 44**不動產估價師出具估價報告書時須注意事頂？**

- ☞ 審閱不動產估價報告書時，需注意報告書內容是否依據不動產估價技術規則

及參照土地徵收補償市價查估辦法規定辦理，說明如下：

（1）地價區段劃設概念

- A 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（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、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況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。
- B 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、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，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。
- C 公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。
- D 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。
- E 協議市價查估之地價區段劃設，可參酌土地徵收補償市價查估辦法之概念，判定不動產估價技術規則第 2 條，近鄰地區、類似地區及同一供需圈之範圍。
 - a 同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
 - b 近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
 - c 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

（2）比準地選取

- A 比準地參酌土地徵收補償市價查估辦法之概念，係指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。
- B 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。

(3) 估價方法

A 應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格

依據不動產估價技術規則第 14 條規定，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

B 常見土地性質建議採用之估價方法（惟實際仍需依勘估標的或比準地特性、不動產估價師專業判斷為主）

- a 住宅、商業性質用地（如住宅區、商業區、甲 / 乙種建築用地）：採比較法、土地開發分析法進行評估。
- b 工業性質用地（如工業區、丁種建築用地）：採比較法、收益法之直接資本化法進行評估。
- c 農業性質用地（如農業區、農牧用地）：考量估價目的，因收益法係以淨收益與收益資本化率推算價格，其收益資本化率難以掌握，實務上建議僅採比較法一種估價方法進行評估。

(4) 比較法 - 市場實例蒐集

A 案例選取時間

相關法令未明定法定期間，建議以 1 年內之成交案例為妥，並採取 3 件以上之比較標的。

B 比較標的應就下列事項詳予查證確認

- a 交易價格及各項費用之負擔方式。
- b 交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- c 比較標的狀況。
- d 交易日期。

比較標的有不動產估價技術規則第 23 條情形（特殊交易），應先作適當之調整，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。

(5) 比較法 - 計算比準地之比較價格

- A 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- B 比較、分析比準地與比較標的之區域因素及個別因素差異，並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則。
- C 比準地試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於 15%，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於 30% 時，判定該比較標的與比準地差異過大，應排除該比較標的之適用。但比準地性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。
- D 經比較調整後求得之比準地價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。

(6) 決定勘估標的之比較價格

推估比準地不同估價方法之價格後，採加權平均法求得比準地之合理市場價格，考量比準地與各地價區段內土地個別條件差異，予以比較、調整各宗地價格，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 不動產估價技術規則。
- (2) 土地徵收補償市價查估辦法。

問題 45

於召開協議價購會議後，是否可調整協議價格？

- ☞ (1) 於召開協議價購會議，對業主提出土地協議市價之疑(異)義，可請本局委託之專業不動產估價師查明了解，於會後仔細檢視單價有無調整空間及遺漏之處，提出專業意見；如不動產估價師專業認為有調整協議價格之虞，不動產估價師得出具新估價(複估)報告書，經本局分析新舊估價報告書差異後，斟酌平等原則(禁止差別待遇)簽報核定是否調整協議市價。

- (2) 過往本局於召開協議價購會議後，調整土地協議市價案例原因如下：
- A 調整較合理的價格日期及勘察日期。
 - B 法令或相關指引修正（如中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報於 111 年 3 月 31 日修正通過）。
 - C 以毗鄰土地同一所有權人且為同一屬性視為同一宗土地估價；及依土地逕為分割前合併條件估價較為合理。
 - D 不動產估價師重新審慎考量土地現況使用情形、形狀、臨路條件，依不動產估價技術規則規定複估。

五、協議價購或以其他方式取得

問題 46

協議價購是徵收前必要程序？

- ☞ (1) 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，始得依土地徵收條例規定申請徵收。其立法意旨係為尊重私有財產權益，非有必要，應儘可能避免徵收，故公益事業用地之取得，應先以協議價購或其他途徑如：聯合開發、設定區分地上權、捐贈、公私有土地之交換（以地易地）、無償提供使用等方式，與所有權人協議取得用地，協議不成，始得依法徵收之。行政法院判決見解：
- A 臺北高行政法院 91 年度訴字第 1642 及同年度訴字第 3968 號判決：「土地徵收並非國家取得土地所有權之方法，而是一種最後不得已之手段。」
 - B 最高行政法院 96 年度判字第 1442 號判決：「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。」
- (2) 協議取得為申請徵收土地或土地改良物之先程序，應由需用土地人與土地所有權人雙方進行溝通協議，召開會議為協議方式之一，但非

一定要以開會方式辦理。書面邀約協議、電話聯繫及登門拜訪等方式均得為之。以召開會議辦理協議時，法規雖未規定如何召開，惟應對開會之人數、空間考量，足使承辦人得為交涉、說服所有權人出售土地之程度。故可配合民眾時間增加協議會場次，以促進達成協議比例。如協議不成申請徵收時，協議內容及過程應作成書面，並記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關（內政部）。

（3）協議取得程序為：通知→協議→紀錄（參閱問題 48 至 50）。

參考法條、釋例及規定：

- （1）土地徵收條例第 11 條。
- （2）內政部 94 年 10 月 17 日台內地字第 0940066484 號函。
- （3）內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 1010307672 號函。
- （4）內政部 101 年 10 月 11 日台內地字第 1010328533 號函。
- （5）臺北高等行政法院 91 年度訴字第 1642 及同年度訴字第 3968 號判決。
- （6）最高行政法院 96 年度判字第 1442 號判決。

問題 47

召開協議價購或以其他方式取得會議前應注意事項？

☞（1）會前查址

- A 路權範圍內之土地所有權人除土地登記簿所載住址外，應洽戶政、稅捐機關查址，或興辦事業計畫公聽會出席簽到單所載地址，以通知土地所有權人出席。
- B 如土地所有權人已歿，需洽戶政機關查明全體繼承人並通知全體繼承人出席，郵寄通知未能送達時，應以「土地所有權人及全體繼承人」辦理公示送達。
- C 住址不全、日據時代地址實無法確認或部分所有權人之繼承人不明確，致無從通知表示意見者，於會後應將開會通知及會議紀錄併同辦理公示送達。

（2）開會通知應附文件：用地取得協議說明書（含協議價購或以其他方式取得說明資料、協議價購契約書草案、徵收補償說明參考資料、協議價購價格評估過程說明資料、意見陳述單）、土地歸戶清冊及土地改

良物清冊等。

(3) 開會通知應以書面通知土地或土地改良物所有權人，並於會議前合法送達，送達方式分述如下：

- A 雙掛號寄送：需有回執才有送達證據。如郵務士投遞 2 次，無人簽章領取時，將留存投遞郵局 15 日，並投遞「招領通知」於該送達處所信箱。如逾 15 日未至郵局領取，郵件即退回本局，未完成送達。
- B 掛號附送達證書：本局以附有送達證書之掛號信方式為送達，如無人簽章領取時，郵務人員將依送達證書內記載之方式，於應受送達處所不獲會晤應受送達人，或應受送達人或其同居人、受雇人、接收郵件人員無正當理由拒絕收領文書時，得依行政程序法第 74 條規定為寄存送達，此時郵務人員將製作送達通知書（該送達通知書與送達證書不同，郵務人員自行製作，送達機關不必製作）2 份，1 份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另 1 份置於該送達處所信箱，並將文書寄存送達地之郵政機關。寄存機關自收受寄存文書之日起，應保存 3 個月。除書面外，或以電話聯繫、親自拜訪等多元方式邀請所有權人參加協議。
- C 公示送達：於行政機關公告欄張貼公告，自公告之日起經 20 日發生效力（國外則為 60 日）。
 - a 用盡相當方法探查，仍不知應為送達處所，依行政程序法第 78 條規定辦理公示送達。
 - b 另對於土地所有權人已歿，雖經洽戶政機關查明全體繼承人並通知全體繼承人出席，惟恐有無法查明之繼承人，爰應以「土地所有權人及全體繼承人」辦理公示送達。
- D 其他得收取回執方式送達：親自拜訪所有權人，請其簽收。
- E 送達規定提醒：最高行政法院 87 年度判字第 872 號判決，大廈內管理員於送達證書上蓋大廈管理委員會戳章代收，應一併由該管理員以受雇人身分簽名或蓋其私章，始為交付受雇人，由其合法收受。
- F 送達證書範例：

交通部高速公路局文書郵務送達證書

受送達人名稱姓名 地址		40761 臺中市西屯區港尾里 8 鄰 00 路 00 號 王 00 君收 歸戶號 1	
文 號		109 年 5 月 7 日路字第 0000000000 號	
送 達 文 書 (含 案 由)		召開「國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程」(大雅區第 1 場) 用地協議價購或以其他方式取得會議通知單及附件	
原寄郵局日戳	送達郵局日戳	送達處所 (由送達人填記) ☐ 同上記載地址 ☐ 改送:	送達人簽章
		送達時間 (由送達人填記) 中華民國 年 月 日 午 時 分	
送 達 方 式			
由 送 達 人 在 ☐ 上 劃 ☒ 選 記			
☐ 已將文書交與應受送達人		☐ 本人 (簽名或蓋章)	
☐ 未獲會晤本人, 已將文書交與有辨別 事理能力之同居人、受雇人或願代為 收受而居住於同一住宅之主人		☐ 同居人 ☐ 受雇人 (簽名或蓋章) ☐ 居住於同一住宅之主人 ☐ 應送達處所接收郵件人員	
☐ 應受送達之本人、同居人或受雇人收 領後, 拒絕或不能簽名或蓋章者, 由 送達人記明其事由		送達人填記:	
☐ 應受送達人無法律上理由拒絕收領經 送達人將文書留置於送達處所, 以為 送達		☐ 本人 拒絕收領	
☐ 未獲會晤本人亦無受領文書之同居 人或受雇人, 已將該送達文書: ☐ 應受送達人無法律上理由拒絕收 領, 並有難達留置情事, 已將該送達 文書:		☐ 寄存於 警察派出所 ☐ 寄存於 鄉 (鎮、市、區) 公所 ☐ 寄存於 鄉 (鎮、市、區) 村 (里) 辦公處。 ☐ 寄存於 郵局	並作送達通知書二份, 一 份黏貼於應受送達人住居 所、事務所或營業所門 首, 一份 ☐ 交由鄰居轉交 或 ☐ 置於應受送達人之信 箱或其他適當之處所, 以 為送達。
送 達 人 注 意 事 項		一、上述送達方法送達者, 送達人應即將本送達證書, 提出於交 送達之行政機關附卷。 二、無法依上述送達方法送達者, 送達人應作記載該事由之報告 書, 提出於交送達之行政機關附卷, 並繳回應送達之文書。	

※1. 本送達證書請繳回交通部高速公路局

地址: 新北市泰山區黎明里半山雅 70 號 (路產組-承辦人姓名)

2. 寄存送達之文書, 應保存 3 個月, 如未經領取, 請退還交送達機關。

- (4) 行政程序法第 80 及 81 條規定, 公示送達應由行政機關保管送達之文書, 而於行政機關公告欄黏貼公告, 告知應受送達人得隨時領取; 並得由行政機關將文書或其節本刊登政府公報或新聞紙。公示送達自公

告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經 20 日發生效力（國外則為 60 日），故會後給予民眾陳述意見之期限應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。

- （5）以開會形式辦理時，需考量開會之人數、空間等擇定適當開會場所，足使所有權人能充分表達意見，承辦人能妥為交涉、溝通。本局興辦工程用地範圍，常有跨不同行政轄區，涉及不同地方主管機關，又為土地所有權人能就近方便出席會議，爰依行政轄區分別召開協議會。如同一轄區所有權人超過 150 人時，則考量是否增開場次，以利溝通協調。
- （6）會議現場張貼會場指引、路權圖、地籍圖供閱覽，備妥出席人員簽到簿、說明簡報、擴音設備、錄音錄影設備、民眾意見陳述單、民眾飲用水等，會議過程需作成紀錄。

參考法條、釋例及規定：

- （1）行政程序法第 74、76、78、80、81 條。
- （2）臺北高等行政法院 91 年度訴字第 3968 號判決。

問題 48

協議價購會議通知必須載明之內容為何？

- ☞（1）應載明協議事由、日期、地點、主持人姓名、邀請之出席單位名稱、土地及土地改良物所有權人姓名、擬協議取得之說明資料、所有權人拒絕參與協議或經開會協議不成得依法辦理徵收之法令依據等事項。
- （2）如給予所有權人陳述意見通知擬併於開會通知單一併寄出者，應載明所有權人得依行政程序法第 105 條規定以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限及不於期限內提出陳述之效果等事項（敘明所有權人陳述意見，請於規定期限內提出事實上及法律上之陳述，並向本機關以書面或言詞提出陳述意見，否則依「行政程序法」第 105 條第 3 項規定視為放棄陳述之機會）。
- （3）通知之內容中，擬協議取得之說明資料須包含協議價購價格訂定與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價資訊等資料。即協議會之開會說明資料應說明市價如何取得

的，市價怎麼來的，須向所有權人說明。

問題 49

協議價購會上應說明事項？

- ☞ (1) 興辦事業計畫之目的、工程規劃。
- (2) 協議價購土地市價查估報告及土地改良物查估補償標準。
- (3) 用地取得方式說明：協議價購、徵收或其他取得方式（如：設定區分地上權、聯合開發、捐贈、公私有土地交換）。
- (4) 用地協議價購說明（含業主意見陳述及答復）：協議價購範圍及面積、協議價購之價格標準及作業程序、業主配合事項、付款方式、免徵土地增值稅規定、稅費負擔、達成協議價購後訂約時所有權人應準備文件、達成協議價購其他應注意事項等。
- (5) 如協議不成，後續將辦理申請徵收作業。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 11 條。

問題 50

協議價購會議紀錄應載明事項及後續處理？

- ☞ (1) 協議事由、日期、地點。
- (2) 主持人與紀錄之姓名、出席單位及人員姓名。
- (3) 出席之土地及土地改良物所有權人姓名。
- (4) 興辦事業計畫之目的、工程規劃。工程概況說明、協議價購之價格標準及作業程序說明、以其他方式取得用地概述。
- (5) 協議結論（含其他取得方式評估結果）。
- (6) 所有權人得行使之權利。
- (7) 所有權人陳述意見及本局回應情形（所有權人之口頭陳述意見應轉成書面陳述單並請其簽名，如其拒絕簽名則記明原因）。
- (8) 達成協議與協議不成之後續處理方式。

參考法條、釋例及規定：申請徵收注意事項。

問題 51**所有權人陳述意見之處理？**

- ☞ (1) 通知所有權人陳述意見之期限，自通知書合法送達之次日起，不得少於 7 日；已併協議會議開會通知者，協議通知並應載明所有權人得依行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實上及法律上之意見陳述、得提出陳述意見之期限及不於期限內提出陳述之效果等事項，並自最後 1 次會議之日起，不得少於 7 日。
- (2) 所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經所有權人確認其內容無誤後由其簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
- (3) 需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面個別函復方式回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人之回應、處理之書面資料，並將意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例施行細則第 13 條。

問題 52**協議價購市價如低於徵收補償市價時，對土地所有權人權益有何保障？**

- ☞ (1) 土地所有權人已先同意由本局價購土地，若未來當地直轄市或（縣）市政府評定之「徵收補償市價」高於「協議價購市價」，其差額部分另由本局造冊以獎勵金方式發放土地所有權人，確保可以領取最優惠的地價補償費，不會損失。而未同意本局協議價購之土地，如採徵收方式辦理，其評定徵收補償市價若低於本局委託不動產估價師估定之協議市價時，依規定只能依較低之「徵收補償市價」辦理補償。
- (2) 為保障土地所有權人之權益，若已得知徵收補償市價低於協議市價時，應再次函告土地所有權人兩者之差距，並訂期請其儘速同意與本局協議價購，以避免財產損失。



參考法條、釋例及規定：內政部105年8月1日台內地字第1051307199號函送「研商如何改進協議價購機制事宜」會議紀錄。

問題 53

土地所有權人如為未成年人或受監護宣告或輔助宣告，應如何辦理協議價購？

- ☞ (1) 土地所有權人如為未成年者，應由其法定代理人（即父母）代為辦理相關同意價購簽約及後續作業。
- (2) 土地所有權人如受輔助宣告，其同意價購簽約及後續作業應經輔助人同意；土地所有權人如受監護宣告，其同意價購簽約及後續處分行為，應由監護人向法院申請許可，始得為之。
- (3) 如何聲請監護宣告（選任監護人）

A 何謂監護宣告

自然人如有精神障礙或其他心智缺陷，不能與他人溝通或不瞭解他人表達意思。比方說，長期昏迷、植物人、嚴重的智能障礙或精神

疾病等，聲請人可聲請法院對其為監護之宣告，受監護宣告人即為無行為能力人，法院除了選監護人來擔任法定代理人外，也會再選一位適當人跟監護人一起開具受監護宣告人的財產明細清冊。

B 何人可以提出聲請

本人、配偶、四親等內之親屬（即父母、祖父母、子女、孫子女、兄弟姊妹、堂兄弟姊妹等）、最近 1 年有共同居住事實之其他親屬、檢察官、直轄市、縣（市）政府或社會福利機構。

C 聲請法院

向應受監護宣告人之住所地或居所地之地方（少年及家事）法院提出聲請。

D 應檢附文件

a 聲請狀（可參酌司法院全球資訊網／書狀範例；或向各地方【少年及家事】法院訴訟輔導科洽詢）。

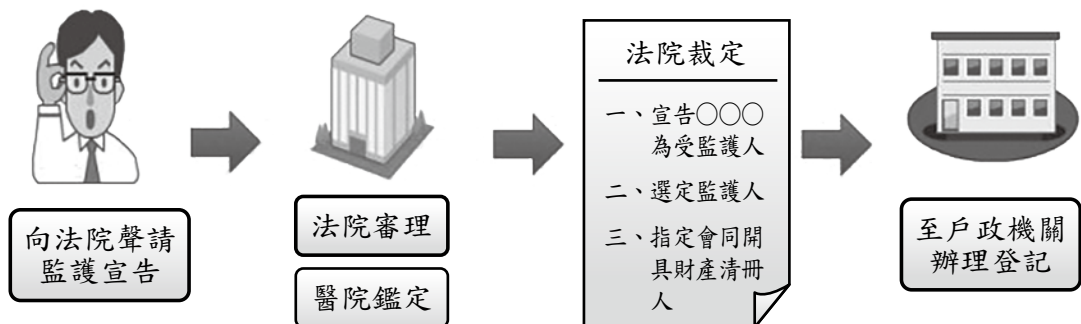
b 應受監護宣告之人、聲請人、擬擔任監護人及會同開具財產清冊人的戶籍謄本各 1 份。

d 應受監護宣告之人的醫生診斷證明或殘障手冊影本。

d 其他法院要求提出的文件。

E 聲請流程圖

監護宣告事件流程簡圖



(4) 如何聲請法院許可處分受監護宣告人之不動產

A 為何需要法院許可

監護人代為處理受監護宣告人之不動產，依法律規定，須經法院許可才生效力。

B 須由監護人提出聲請

C 聲請法院

向受監護宣告人之住所地或居所地之地方（少年及家事）法院提出聲請。

D 應檢附文件（以協議價購為例）

a 聲請狀（可參酌司法院全球資訊網／書狀範例；或向各地方【少年及家事】法院訴訟輔導科洽詢），敘明需地機關因興辦工程通知辦理用地協議價購之事實及理由。

b 法院選任監護人之裁定

c 辦竣監護宣告戶籍登記之戶籍謄本（聲請人及相對人）

d 土地、建物（協議價購標的）登記謄本

e 需地機關通知相關公文、召開協議價購或以其他方式取得會議之紀錄或其他佐證資料。

參考法條、釋例及規定：

(1) 民法第 12、13、14、15、15-1、15-2、1086、1098、1101、1110、1113、1113-1 條。

(2) 土地登記規則第 39、44 條。

(3) 申請土地登記應附文件法令補充規定第 30 點。

問題 54

未辦竣繼承登記之土地，能否同意協議價購？如真的無法完成繼承登記，後續將如何處理？

- ☞ (1) 依民法第 6 條規定，人之權利能力，始於出生，終於死亡。因此，繼承係發生於土地所有權人死亡之時，且依民法第 759 條規定，因繼承之發生，繼承人於辦竣繼承登記前即已取得不動產物權，惟非經登記，

不得處分其物權。所以，繼承人欲同意協議價購而處分不動產物權，依規定應先辦理繼承登記。

- (2) 未辦竣繼承登記之土地，繼承人欲同意協議價購時，需先由全體繼承人備妥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、繼承系統表、身分證、印章、遺產稅完稅證明及地價稅、房屋稅無欠稅證明等相關證明文件至轄區地政事務所辦竣分別共有繼承登記或分割繼承登記（須另備妥印鑑章及印鑑證明）後，再與本局辦理簽約等事宜。
- (3) 如因未能辦竣繼承登記致協議不成，須以徵收方式辦理時，將由當地直轄市或（縣）市政府辦理補償費發放事宜。惟補償費亦為原土地所有權人遺產之範圍，依民法第 1151 條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。且民法第 828 條第 2 項亦規定，共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。因此，如依民法相關規定，徵收之土地，如原所有權人死亡，其補償費應由全體繼承人會同領取之。然實務上，部分繼承人不願會同、行蹤不明或有其他情形未能會同具領補償費之情事，將肇致全部繼承人均不能領取補償費，且如逾 10 年未領取，其補償費將歸屬國庫，對於被徵收土地所有權人權益影響至鉅。鑒於土地徵收係政府公權力之行使，不以土地所有權人同意為前提，為解決上述困境，土地徵收條例第 25 條即明定，被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記或已辦竣共同共有繼承登記者，其徵收補償費得由部分繼承人檢具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、繼承系統表等證明文件，分別按其應繼分領取之。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 民法第 6 條、第 759 條、第 828 條第 3 項、第 1147 條、第 1151 條。
- (2) 土地登記規則第 119 條。
- (3) 土地稅法第 51 條。
- (4) 房屋稅條例第 22 條第 1 項。
- (5) 土地徵收條例第 25 條及其立法理由。
- (6) 土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法。

問題 55

同意協議價購後續如何作業？

- ☞ 本局在召開協議價購會議時，會將開會通知與陳述意見單一併寄送予土地所有權人，協議價購會議後，亦將訂定一定期間（至少 14 日以上）讓土地所有權人考慮是否同意讓售。土地所有權人若同意讓售土地，可於會中表達同意協議價購，或填列於意見單（或以其他書面方式）後交給本局現場工作人員；也可於所訂一定期間內以書面（或意見單）向本局表達同意協議價購。本局於收到同意價購之申請後，將主動聯繫土地所有權人辦理後續簽約、產權移轉與發放補償費等相關作業。

參考法條、釋例及規定：土地徵收作業手冊。

問題 56

土地所有權人旅居海外（非大陸地區）如何辦理同意協議價購及後續相關作業？

- ☞ （1）土地所有權人如旅居海外（非大陸地區），可檢具經我駐外館處簽證之授權書，委託國內親友辦理同意價購簽約、產權移轉登記等相關作業。惟授權書應確實填妥授權人及被授權人資料、授權事項、授權期間、不動產標示及權利範圍等欄位，以利審認。
- （2）如何取得授權書：可至外交部領事事務局網站 / 首頁 / 文件證明 / 表格下載專區下載使用。
- （3）授權書格式及填寫說明如下：

授 權 書

(請詳閱下頁之填寫說明)

Power of Attorney

(Please see the instructions before filling the form)

授權人 (Principal)	中文姓名 (Name in Chinese)	英文姓名 (Name in English)	性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	出生地 (Place of Birth)	護照號碼 (Passport No.)	身分證號碼 (ID No.)
	國內住址(Address in Taiwan, R.O.C.)				國外住址 (Address Abroad)		
被授權人 (Agent)	姓名(Name)		性別 (Sex)	出生年月日 (Date of Birth)	護照或身分證號碼 (Passport/ ID No.)		住址 (Address)
授權人與被授權人之關係(Relationship to the Principal)					備註 (Note)		
房地標示 及 權利範圍 (Land Location and Extent of Ownership)							
辦理不動產變更登記之轄區地政事務所: (Competent Land Office)							
授權事項 (Scope of Authorization)							
授權期間 (Duration of Authorization)	自中華民國 年 月 日至中華民國 年 月 日止 Since (Day) (Month) (Year) till (Day) (Month) (Year)						

授權人簽字(Principal Signature)：

備註：

1. 授權（委託）辦理戶籍登記前，當事人應先向戶政事務所洽詢是否得授權（委託）他人申請。
2. 請領國民身分證之當事人如在國外，應俟回國後再行辦理，不得授權（委託）辦理。
3. 授權（委託）辦理印鑑登記、印鑑變更、印鑑廢止、印鑑證明，應附繳委任人之國民身分證影本或有效之中華民國護照或其他身分證明文件影本。
4. 辦理業務如印鑑證明為必備文件者，務必填寫授權辦理印鑑證明及申請數量；申請印鑑證明時得載明申請目的或不限定用途，如無明確申請目的得填寫「不限定用途」。

授權書格式一之填寫說明

- 一、授權人欄：請將授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、護照或身分證號碼、住址，逐欄詳實填寫。
- 二、被授權人欄：依被授權人之姓名、性別、出生年月日、出生地、身分證字號、戶籍住址逐欄詳實填寫。
- 三、房地標示及權利範圍：依授權處分房地標示範圍填寫。
例如：土地標示：台北市 區 段 小段 地號土地（全部或持分 分之 ）
房屋標示：台北市 區 路 段 巷 弄 號 樓建物（全部或權利範圍 分之 ）
- 四、授權事項欄：
 - （一）依實際授權事項填寫，非授權事項勿須填寫。
例如：代理本人就前開（土地、建物）全權行使（辦理出售、移轉、贈與、出典、抵押、出租、分割、補〔換〕發權利書狀、征收稅款等手續及其他有關權利變更管理、收益、處分等行為）。
例如：代理本人領取戶籍謄本或辦理有關戶籍登記事項等。
 - （二）授權事項為授權國內親友代為辦理有關不動產處分事宜者，務須於房地標示及權利範圍欄內逐列明所處分之房地標示。如授權事項為授權國內親友代為辦理有關遺產繼承登記事宜者，應詳載房地標示，倘確無法詳填，至少應填寫不動產所在地之縣（市）名稱。
 - （三）授權事項僅為代領印鑑證明者，宜以「戶政事務所辦理印鑑登記作業規定」規定之「委任書」（請參考內政部戶政司全球資訊網/法規與申辦須知/申請書表單下載/委託書、同意書、約定書/委任書（印鑑類）填寫之，倘使用本授權書則須比照上揭「委任書」內容，在「授權事項」欄敘明：「代理本人申請印鑑登記（變更或廢止登記）」；授權請領印鑑證明者，應敘明「代理領取印鑑證明00份」，必要時得註明「如被授權人所持印鑑與原登記之印鑑不符時，得一併代理變更印鑑登記」，以利國內戶政事務所作業並保障授權人權益。
例如：代理本人申請印鑑登記並領取印鑑證明00份。
- 五、授權期間欄：由授權人自行填寫，俾便確定授權之起算及終止日期。
- 六、授權書內容不得塗改，如填寫錯誤，應全份重新填寫或由授權人於更正處簽章以示負責，再由駐外館處加蓋校正章。
- 七、授權書內如有空欄應加蓋「本欄空白」戳記，房地標示及權利範圍欄及授權事項欄內如有空白處，應在連接最後一行文字末尾處（或左方），加蓋「以下空白」戳記。

參考法條、釋例及規定：

- （1）民法第 531 條、第 532 條、第 533 條、第 534 條。
- （2）土地登記規則第 38 條、第 40 條、第 41 條第 7 款。
- （3）內政部 67 年 4 月 18 日台內地字第 785229 號函。

問題 57**土地所有權人旅居大陸地區如何辦理同意協議價購及後續相關作業？**

☞ 土地所有權人旅居大陸地區，可委託國內親友辦理同意價購簽約、產權移轉登記等相關作業。其委託書應載明委任人及受任人資料、委託事項、委託期間、不動產標示及權利範圍等，並依下列流程辦理驗證：

- (1) 所有權人持委託書向大陸地區法院公證處申請文書公（認）證。
- (2) 受任人持大陸地區法院公（認）證之委託書向財團法人海峽交流基金會申請文書認證。
- (3) 財團法人海峽交流基金會交由海峽兩岸關係協會向大陸地區法院確認。
- (4) 財團法人海峽交流基金會給予認證書。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 民法第 531 條、第 532 條、第 533 條、第 534 條。
- (2) 土地登記規則第 38 條、第 40 條、第 41 條第 8 款。
- (3) 申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點。
- (4) 內政部 82 年 2 月 5 日台內地字第 8201846 號函。
- (5) 兩岸公證書使用查證協議及財團法人海峽交流基金會辦理兩岸文書查驗證作業規定。

問題 58**公司共有土地可否辦理協議價購？**

- ☞ (1) 公司共有土地（含持分土地）如欲同意協議價購，應徵得公司共有人全體之同意，始得為之。
- (2) 如僅部分公司共有人同意協議價購，而該同意之公司共有人數及其潛在應有部分合計均過半數或同意之公司共有人潛在應有部分合計已逾 2/3（其人數不予計算），始得以多數決方式處分其公司共有權利範圍之全部，而其處分程序應依土地法第 34 條之 1 及其執行要點相關規定辦理。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 民法第 838 條第 3 項。
 (2) 土地法第 34 條之 1 及其執行要點。

問題 59

辦理協議價購簽約及產權移轉登記應備文件？

☞ 簽訂契約時土地所有權人應檢附相關文件，以利本局續辦產權移轉登記及價款撥付作業，上述應備文件，可依常見土地所有權人類型（自然人、公司法人、財團法人、祭祀公業）彙整如下表所示：

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
一、 身分 證明 文件	1. 國民身分證正本（驗畢歸還）及正、反面影本 2 份（A4 尺寸影印）。 2. 個人戶籍謄本正本 2 份（記事勿省略）。 3. 未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件： (1) 外國人應提出護照或中華民國居留證。 (2) 旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中	1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百零三年三月前核發之抄錄本；抄錄本或影本應由法人簽註所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。 2. 前開文件之複印本，由法人簽註本	1. 法人登記機關（即法院）核發之法人登記證書正本、影本。 2. 代表人之資格證明。 3. 按祭祀公業法人處分其財產時，除須依祭祀公業條例第 33 條規定辦理外，申請登記時，應依土地登記規則第 34 條及第 42 條規定，檢附土地登	1. 法人登記機關（即各直轄市或縣（市）民政主管機關）核發之法人登記證書正、影本。 2. 代表人之資格證明。	1. 向地方民政單位申報備查之相關證明文件。 2. 前項受理申報單位為各直轄市或縣（市）之鄉、鎮、市、區公所。

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
	央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。 (3)大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。 (4)香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。 (5)歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。	影本與案附正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律責任，並簽章。 3. 正本（公司登記主管機關核發之抄錄本或影本）於核對後發還申請人。	記申請書、權利書狀、登記原因證明文件（即移轉契約書），法人登記證明文件、其代表人之資格證明及法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件等，並應於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。義務人為祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准獲同意備查證明文件。		

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
二、 印鑑 章及 印鑑 證明	1. 印鑑章及印鑑證明正本 2 份（需簽約日前 3 個月內，向戶籍所在地戶政事務所申請，得註明用途為「不動產登記」用）。 2. 申請登記書件應蓋印前開印鑑證明所示印鑑。 3. 非本國人或在臺無戶籍國民，因無從辦理印鑑登記，故申辦產權移轉登記時，應親自到場並提出土地登記規則第 40 條第 2 項規定之身分證明文件，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證或依同規則第 41 條規定擇符辦理。	1. 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發之抄錄本。 2. 申請登記書件應蓋印前開公司登記文件所示之公司及代表人印鑑（即公司大、小章）。	1. 法人登記機關（即法院）核發之法人及代表人印鑑證明。 2. 申請登記書件應蓋印前開印鑑證明所示之法人及代表人印鑑。	1. 法人登記機關（即各直轄市或縣（市）民政主管機關）核發之法人及代表人印鑑證明。 2. 申請登記書件應蓋印前開印鑑證明所示之法人及代表人印鑑。	1. 祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體所共同共有。關於共同共有物之處分，依民法第 828 條規定，除依其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同所有人全體之同意。所謂「法律另有規定」，係指在該公司共有關係中，就公司共有物之處分及其他權利行使，應先適用民法第 828 條第 1 項規定，依其共同關係所由成立之法律、法

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
					律行為或習慣定之；如無相關規定，法律行為或習慣，方適用同條第3項所定，應得公同共有人全體同意之方式。因此，祭祀公業對於不動產處分，應先依其公同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之，如祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，應先依其規約；如未規定者，則應得派下員全體同意或依土地法第34條之1第5項規定採多數決。

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
					2. 視前項情形，有權同意處分祭祀公業不動產之人，其應檢附之印鑑章及印鑑證明與自然人同。
三、 所有 權狀	1. 所有權狀正本。 2. 切結書（權狀遺失時檢附）。				
四、 其他 應提 出文 件	1. 終止租約證明（訂有三七五租約或土地、建物有出租情事者檢附）。 2. 土地改良物所有權人同意書。 3. 匯款同意書及所有權人存摺帳戶影本（選擇以匯款方式領款者檢附）。 4. 委託他人代為簽約者，應提出委託書、委託人身分證正影本、印鑑章及印鑑證明，及受託人身分證正影本、印章。 5. 以海外授權書授權他人代為簽約者，應提出授權書正本（供地政事務所核驗後歸還）及影本、授權人身分證正影本，及被授權人之印鑑章及印鑑				
	4. 地政機關規定應提出之其他證明文件。	4. 地政機關規定應提出之其他證明文件。	4. 地政機關規定應提出之其他證明文件。	4. 祭祀公業法人財產處分，依祭祀公業條例規定，派下員大會會議紀錄或派下員同意書等證明文件，應報請公所轉直轄市、縣（市）政府主管機關備查。	4. 規約（無則免附）。 5. 地政機關規定應提出之其他證明文件。

所有權人 類型 應備 文件	自然人	公司法人	財團法人	祭祀公業	
				祭祀公業 法人	祭祀公業 (未申報登記為 法人)
	證明、身分證正 影本。 6. 地政機關規定應 提出之其他證明 文件。			並於辦理 產權移轉 登記時， 提附主管 機關備查 之證明文 件。 5. 地政機關 規定應提 出之其他 證 明 文 件。	

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地登記規則第 34 條、第 40 條、第 41 條、第 42 條。
- (2) 申請土地登記應附文件法令補充規定第 32 點、第 33 點。
- (3) 祭祀公業條例第 30 條第 2 項、第 33 條。
- (4) 民法第 828 條。
- (5) 土地法第 34 條之 1。
- (6) 內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令、內政部 101 年 3 月 7 日內授中民字第 1015730146 號函及內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016037946 號函。

問題 60

協議價購移轉土地涉及那些稅費？應由何人負擔？產權移轉登記規費如何計算？又簽訂買賣契約（公契）後申請登記之期限為何？

- ☞ (1) 所謂協議價購係指需地機關（本局）與土地所有權人達成協議，以市價買賣取得工程範圍內所需之土地。有關土地買賣移轉涉及之稅費，

以及應由何人負擔？分別說明如下：

A 免徵土地增值稅

依法得徵收之私有土地，本局依土地徵收條例第 11 條規定與土地所有權人達成協議價購，意即土地所有權人自願以市價售予需地機關（本局），該土地移轉免徵土地增值稅。

B 免納印花稅

a 印花稅屬憑證稅，係於買賣不動產時，所立向主管機關申請物權登記之契據。一般民間買賣不動產，依印花稅法規定應由契約雙方對所持有之 1 份契約負責貼用印花稅票。

b 協議價購係土地所有權人同意將土地讓售政府機關（本局），並由受讓的政府機關（本局）負責向地政機關辦理產權移轉登記手續，因雙方書立之買賣契約（公契）正副本，其中正本係由政府機關（本局）留存，並未交由土地所權人收執，而副本則由地政機關隨案歸檔，故該份由本局留存之契約就免納印花稅。

C 土地所有權人應負擔之稅費

土地產權移轉依法應由土地所有權人（賣方）負擔之稅費（含產權移轉前各期地價稅、工程受益費等），由土地所有權人負擔，欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記。

D 本局應負擔之稅費

土地產權移轉所生之登記費或其他規費由本局負擔。

(2) 產權移轉登記之規費種類及計算方式

一般辦理產權移轉登記，應納之登記規費包含登記費及書狀費。其中登記費，土地係按申報地價 1/1000 計費，建物按稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值 1/1000 計費；書狀費每張新臺幣 80 元，惟本局取得之土地係登記為國有，屬公有土地權利登記，得於申請移轉登記時，一併申請免繕發權利書狀（於土地登記申請書備註欄註明「公有土地權利登記，申請免繕發書狀」字樣）。

(3) 產權移轉登記之申請期限及逾期申請之罰則

土地權利移轉，應於簽訂契約（公契）之日起 1 個月內，向登記機關申請為土地權利變更登記。如申請逾期，登記機關應就登記申請人裁

處罰鍰，每逾期申請 1 個月，應裁罰登記費 1 倍之罰鍰，最多罰至 20 倍為限。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 平均地權條例第 42 條第 3 項。
- (2) 土地稅法第 39 條、第 51 條。
- (3) 房屋稅條例第 22 條 1 項。
- (4) 土地法第 73 條、第 76 條。
- (5) 土地登記規則第 45 條、第 50 條、第 65 條。
- (6) 土地登記規費及其罰鍰計收補充規定。
- (7) 印花稅法第 6 條 1 款。
- (8) 內政部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令。

問題 61

**何謂實價登錄？協議價購是否需要辦理實價登錄申報作業？
是否有申報期限或罰則？辦理申報作業應注意事項及申報書
書寫範例？**

- ☞ (1) 實價登錄是指政府要求不動產交易的買賣雙方在交易完成後誠實回報交易資料的制度，達到實際交易價格公開透明的政策目的。
- (2) 依平均地權條例第 47 條第 2 項規定，權利人（買方）及義務人（賣方）應於買賣案件申辦產權移轉登記時，一併檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。本局辦理協議價購，係以市價買賣取得工程範圍內所需之土地，因此，申辦所有權移轉登記時，應以「買賣」為登記原因，並同時檢附實價登錄申報書辦理申報作業。
- (3) 申報登錄時機及相關處罰規定
- A 於買賣案件申請所有權移轉登記時，一併檢附申報書由買賣雙方共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄。以本局協議價購為例，如有委託地政士者，由地政士代為申報；若由本局自行辦理產權移轉登記者，則由本局承辦人為申報代理人。

B 買賣雙方於申辦產權移轉登記時，如未一併申報登錄實價資訊，應於接獲限期申報通知書後 7 日內申報登錄；屆期末申報登錄，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於 15 日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

（4）辦理協議價購實價登錄申報作業注意事項及申報書範例：

A 填具實價登錄申報書，於申請買賣移轉登記時併同辦理申報。

B 申報人為買賣雙方，買方為中華民國，管理機關為本局，填寫申報人統編，並蓋管理機關大小章；賣方為土地所有權人，填寫姓名、住址、國民身分證字號，並蓋與買賣案件相同之印鑑章。

C 以本局聘任之職員為申報代理人，臨櫃申報時，其身分證明應以公法人或政府機關核發具有相片之服務證或識別證為證明。

D 每 1 件買賣案件應檢附 1 份申報書，不得多件買賣案件以 1 份申報書共同申報。

E 同 1 買賣案件交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，應於申報書第⑩欄列明申報之地號及權利範圍。

F 協議價購案件請於申報書備註欄⑦勾選協議價購。

參考法條、釋例及規定：

（1）平均地權條例第 47 條第 2 項。

（2）不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法。

不動產成交案件實際資訊申報書(買賣) (請詳閱填寫說明, 買賣雙方應以同一份申報書共同申報)

申報書序號: (申報人免填)		1. 交易日期		○○年○○月○○日(買賣公契立契日期)	
2. 權利人 (買方)	姓名/名稱	中華民國 (管理機關: 交通部高速公路局 局長: 趙興華)		統一編號	0000000158
	通訊地址	新北市泰山區黎明里半山雅 70 號		聯絡電話	
3. 義務人 (賣方)	姓名/名稱	○○○		統一編號	○○○○
	通訊地址	○○市○○區○○路○○○號		聯絡電話	
4. 代理人	委任關係	■ ① 本買賣案件委託 ○○○○ 代理申報登錄資訊, 及自登記收件日起 3 個月內之更正申報作業		統一編號	○○○○
		□ ② 本買賣案件之申報登錄委託 代理(另附委託書)		聯絡電話	(02)2909614 分機○○
	通訊地址	○○市○○區○○路○○○號		電子信箱	
不動產標示、建物門牌、交易筆棟數 (申報人免填)					
5. 建物現況格局:		房	廳	衛	7. 有無電梯: ☐ 有 ☐ 無
8. 交易總價 (含車位價格)		○ 萬○○元		9. 車位資訊 ☐ ①無車位 ②車位 個 ☐ 單獨計價, 車位交易總價 萬 元 ☐ 未單獨計價, 且已含入交易總價	
10. 車位清冊(無車位交易者本欄免填; 車位價格、面積無法拆分計算者, 該欄位免填)					
序號	車位類別		車位價格(元/個)		車位所在樓層
☐ ①坡道平面 ☐ ⑤塔式車位	☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械		萬 元		m ²
	☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:				
☐ ①坡道平面 ☐ ⑤塔式車位	☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械		萬 元		m ²
	☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:				
☐ ①坡道平面 ☐ ⑤塔式車位	☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械		萬 元		m ²
	☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:				
☐ ①坡道平面 ☐ ⑤塔式車位	☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械		萬 元		m ²
	☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:				

11. 備註欄(無下列情事者免填)		
① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用： (交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額) ☐ 裝潢費：_____萬 元 ☐ 傢俱設備費：_____萬 元 ☐ 土地增值稅或其他稅費：_____萬 元 ☐ 仲介費：_____萬 元 ☐ 地政士服務費：_____萬 元 ☐ 其他：_____費，金額：_____萬 元	⑤ 特殊交易情況、條件： ☐ 急買急賣 ☐ 受民情風俗因素影響 ☐ 瑕疵物件 ☐ 含租約 ☐ 毛胚屋 ☐ 具重建或重劃、都更等效益 ☐ 畸零地或有合併使用效益 ☐ 借名登記返還 ☐ 受債權債務關係影響或債務抵償 ☐ 雙方合意(法院判決)解除契約 ☐ 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本	⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為： 地號 1：○○○段 540-8 權利範圍：1/1 地號 2：○○○段 540-9 權利範圍：1/2 地號 3：_____權利範圍：_____ ⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____建號 ⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為： 地號 1：_____權利範圍：_____ 地號 2：_____權利範圍：_____ 地號 3：_____權利範圍：_____ ⑬ 其他(請敘明)：_____
② 關係人間交易： ☐ 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易 ☐ 合建案建商與地主間之交易	⑥ 特殊交易標的類型： ☐ 塔位/墓園 ☐ 地上權房屋 ☐ 市場攤位 ☐ (包含)公共設施保留地(用地) ⑦ 與政府機關有關之交易： ☐ 政府機關標讓售 ☐ 地清或未辦繼承標售 ☐ 水利地承購 ☒ 協議價購	
③ 建築物含有： ☐ 陽台外推 ☐ 頂樓加蓋 ☐ 夾層 ☐ 其他增建 ☐ 未登記建物	⑧ ☐ 僅車位交易 ⑨ ☐ 預售屋、或土地及建物分件登記案件 預售屋申報書序號：_____	
④ 土地上有： ☐ 未登記建物 ☐ 農作物 ☐ 機電設備 ☐ 農業設施		

附表 權利人或義務人為 2 人以上者，第 2 位以後請填寫於下列附表(欄位不足時請自行擴充，並於騎縫處蓋章)：

權利人		義務人	
簽章處		簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處		簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號
簽章處		簽章處	簽章處
統一編號	統一編號	統一編號	統一編號

六、權利關係人陳述意見與處理：

問題 62

本局興辦工程時，權利關係人陳述意見的時機及期限為何？

- ☞ (1) 本局依土地徵收條例第 10 條規定辦理公聽會，土地所有權人及利害關係人得於會中陳述意見（現場備有書面陳述意見單提供填寫），亦可於會後 7 日內提出書面意見郵寄至本局（參閱問題 16）。
- (2) 本局依土地徵收條例第 11 條規定辦理申請徵收土地或土地改良物前之協議價購或以其他方式取得會議時，一併依土地徵收施行細則第 13 條規定以書面（開會通知單或函）通知被徵收土地或土地改良物所有權人，除於會議中表達意見外，自書面通知送達之次日（或自最後一次會議之日）起一定日期內（不得少於 7 日），應依據行政程序法第 105 條等規定，以書面就事實上或法律上之意見提出陳述寄送本局，逾期視為放棄陳述之機會（參閱問題 51）。
- (3) 如依行政程序法第 78 條辦理公示送達者，陳述意見之期限應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日（1 個月）。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 10、11 條。
- (2) 土地徵收條例施行細則第 13 條。
- (3) 行政程序法第 102、104 條。

問題 63

以書面通知陳述意見應記載之事項為何？

- ☞ 書面通知內容應記載下列事項：
- (1) 所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。
 - (2) 協議價購或徵收土地或土地改良物之概況、法令依據及協議價購或徵收標的範圍。
 - (3) 所有權人得依行政程序法第 105 條規定以書面為事實上及法律上之意見陳述。

(4) 得提出陳述意見之期限及不提出之效果。

(5) 其他必要事項。

參考法條、釋例及規定：

(1) 土地徵收條例施行細則第 10 條。

(2) 行政程序法第 105 條。

(3) 申請土地徵收注意事項。

問題 64

接獲陳述意見之處理方式為何？

- ☞ (1) 對於所有權人以書面或會議中言詞陳述之意見，應以書面個別函復方式回應及處理。
- (2) 對於所有權人以電話陳述意見，則依本局「公務電話紀錄」格式載明陳核，以書面個別函復方式回應及處理。
- (3) 對於所有權人於本局外網局長信箱或電子郵件陳述之意見，俟收到秘書室轉交案件後，應以書面個別函復方式回應及處理。

參考法條、釋例及規定：

(1) 土地徵收條例施行細則第 13 條。

(2) 行政程序法第 106 條。

問題 65

回復民眾一般陳述意見的內容示例。

- ☞ A 問：土地是建地，希望能夠以地易地，以屋易屋。

答：高公局依法採協議價購（或徵收）私有土地或撥用公有土地，依土地徵收條例第 3 條及國有財產法第 38 條等規定，應以工程範圍之土地為限，因此國道既有路權內用地均為道路、營運及養護所必須，無多餘之閒置用地可以地易地；另外高公局經營的建物都是做為高速公路相關業務辦公、服務營運使用，也沒有多餘建物可以屋易屋，同時本局也無權責新建非公務使用之建物，實在無法提供以屋易屋之選項。

B 問：徵收後剩餘部分請辦理分割處理。

答：徵收範圍外協助辦理土地分割處理事宜，因屬私權範疇，本局不便涉入，但有需諮詢事項，得洽請本局委託之地政士詢問。

C 問：請說明區分地上權設定方式？(參閱問題 148 至 159)

答：計畫範圍內設定區分地上權之補償率將依據「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」辦理。土地所有權人如有意願，可提出申請，如經評估在不影響本計畫相關設施之配置、施工需求及養護作業，本局願與地主協議設定區分地上權。惟本案工程屬永久性設施，故設定區分地上權之年限將為「永久」。

D 問：本區土地原為土地重劃地區，請以重劃方式辦理。

答：高速公路係線狀服務性建設，確與塊狀大面積整體開發性質截然不同。本案為興建高速公路取得之工程用地，係依土地徵收條例規定辦理，確無法以市地重劃方式取得本案工程用地。

E 問：本區土地有區段徵收計畫，可否保留土地所有權留待未來可供區段徵收作抵價地使用？

答：經與地方政府等相關單位討論後認為，如辦理區段徵收時，土地仍為私人所有，其自然有參與區段徵收之權利，惟目前區段徵收尚無辦理時程，等待時間恐曠日廢時，仍建議採一般徵收(或價購)方式辦理。

F 問：希望能待完成繼承登記後，再辦理協議價購。(參閱問題 54)

答：本工程仍有計畫期程，已預定於○○○年○月間申請徵收，為避免延宕工程施工，故仍請儘速完成繼承登記，但有需諮詢事項，得洽請本局委託之地政士詢問。

G 問：協議價購是公法契約，還是私法契約？若民眾不同意協議價購，該如何自我救濟？

答：協議價購買賣契約係屬私法契約，本局會給予充分時間請地主仔細思考再決定是否讓售土地，若地主考慮後仍不同意，本局為公共工程推動不得已只好申請徵收。協議價格與徵收價格因依據的法令規定和作業方式不同，其價格估定會所有差異，惟協議市價若低於徵收市價，本局會以獎勵金方式發給差額，不會使地主權益受損；然未能達成協議價購，改以徵收方式取得，若徵收市價低於協議市價時，則依規定僅能以徵收市價辦理補償，請土地所有權人審慎考量。另地主對於徵

收補償價格若有異議者，得依土地徵收條例第 22 條規定，於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向地方政府提出異議，如對查處情形不服，該府得提請地價評議委員會復議，如仍不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

H 問：土地徵收留下殘餘地，要如何處理及補償？（參閱問題 187 至 191）

答：1. 本案用地同意本局協議價購者，其剩餘土地，土地所有權人可於完成買賣登記後 1 年內向本局申請一併價購。本局將邀請申請人及相關單位訂期實地會勘，參照土地徵收條例第 8 條有關一併徵收准駁要件認定是否符合一併價購。如若未達成協議，而以徵收方式取得，導致殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用書面方式向地方政府申請一併徵收，逾期不予受理。地方政府亦將訂期通知各申請人實地會勘，凡經認定符合規定之土地，本局將依程序向內政部申請一併徵收，並於核准後，依市價計算發給補償費。

2. 另考量部分土地所有權人不熟悉一併價購或一併徵收申請方式，未來於辦理簽約或補償費發放現場，將提供申請書，土地所有權人如有需要，可於現場填具提出申請，並交由現場工作人員或郵寄地方政府或本局辦理。

3. 符合條件者，原則上依價購或徵收土地當年度市價及地上物查估基準辦理補償，惟若辦理一併徵收時，與主徵收已為不同年度或有地價調幅時，則依規定應以新的徵收補償市價辦理補償。

I 問：被徵收建築改良物之殘餘部分可不可以申請一併徵收？

答：依土地徵收條例第 8 條規定，徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，以書面向地方政府主管機關及本局申請一併徵收，逾期不予受理。地方政府主管機關彙整相關資料後，將訂期通知各申請人實地會勘，經主管機關認定符合上述規定，本局再據以依程序申請一併徵收。

J 問：若土地與他人共有，若個人有意直接與高公局協商買賣，是否還需其他共同人同意？（參閱問題 58）

答：土地為數人共同持分，若屬「分別共有」者，則每位土地所有權人可就其所有土地持分單獨與本局進行協議價購，無須經其他共同人之同意；若為「共同共有」，因共有人「共同」擁有全部土地持分，因此，需要共同共有人全體同意，方能與本局進行協議價購作業。

K 問：地上物查估時程？

答：依用地取得作業流程，原則於召開第 2 次公聽會後，接續辦理路權界樁現地測設，並點交轄區地政事務所辦理地籍分割作業，俟地政事務所辦竣分割作業，提送分割成果，後續即接辦地上物查估作業，依此推斷，預計於○○○年下半年辦理地上物查估與協議市價估價作業。

L 問：納管、特登工廠可否按合法工廠補償？

答：經與地方政府有關機關研議（或開會研議）後認為，特登工廠與依據法令規定成立之合法工廠位階上仍有不同，確不宜採同一補償標準；否則就合法工廠而言，仍屬不公，恐遭質疑。另就已為特登工廠者而言，本工程確實阻斷其成為合法工廠之機會與願景，故其為申請特登納管登記所增設之工廠設備，除依「○○○舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等法令進行現地查估補償外；本局並已研訂「用地取得獎勵救濟方案」來提高補償；另外本局亦將參考「納管輔導金」或「營運管理金」計算方式，研擬訂定特登工廠拆遷救濟金，以降低損失。

M 問：現有住宅希望保留，請高公局協助。

答：工程路線定線原則為優先使用公有地、減少徵收私有地及建築物拆遷，方符合用地取得作業之公益性、必要性、適當性、合理性及合法性，目前路線為建築物拆遷及用地最小之方案，符合前述原則。另在不影響本計畫相關設施之配置及施工需求下，如為高架橋下用地，可研議採保留設定區分地上權之方式處理。所提住宅保留將配合辦理。

N 問：合法使用的工廠，如何補償？

答：本工程範圍內之土地及土地改良物，皆會辦理補償。若土地上有營業登記使用之工廠，除依據「○○○舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等法令進行建築物（工廠）查估補償外，對於動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者，亦會補償遷移費；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，亦

會依規定給予補償；同時，本局已研訂「用地取得獎勵救濟方案」來提高補償，確保所有權人之權益。後續將邀請各所有權人召開協議價購或以其他方式取得會議詳予說明。

○ 問：目前房屋仍在居住中，可否暫緩拆遷？

答：本案預定於○○○年○月前完成用地取得作業，○○○年○月提供工程施工。因此，應於○○○年前完成建物拆遷，惟若確有實際困難，在不影響工程進度之前提下，可向本局○○工程分局申請展延。

P 問：徵收土地，請從寬認定並從優補助。

答：1. 本局辦理工程用地取得作業著重在協議價購上，除委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價，並將於市場正常交易案例的選取上，參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價，相信會獲得土地所有權人的認同。另土地所有權人如與本局達成協議價購，未來若土地徵收市價高於協議市價時，本局亦將另以獎勵金方式補足差額，以保障其權益。

2. 另就土地改良物部分，除依據「○○市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等法令進行現地查估補償外；本局並視實際補償情形，針對用地範圍內各項地上物，研訂「用地取得獎勵救濟方案」，以公平合理方式確保所有權人之權益；並優先採設定區分地上權方式辦理，以減少建物拆遷。

Q 問：依照何時的市價來收購？(參閱問題 40)

答：本案預計於○○○年間辦理都市土地協議價購會議，屆時協議市價將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估，將於市場正常交易案例的選取上，參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。另土地所有權人如與本局達成協議價購，未來若土地徵收市價高於協議市價時，本局亦將另以獎勵金方式補足差額，以保障財產權益。後續將邀請各所有權人召開協議價購或以其他方式取得會議詳予說明。

R 問：協議價格偏低，且讓剩餘土地價值減少，請予說明。

答：本案之土地協議價購市價係委託不動產估價師依本案土地之特性選取正常交易情形、價格日期相近、區位條件及個別條件相似之買賣實

例，依不動產估價技術規則進行評估，並經本局邀請學者、專家等開會共同審查後，核算為協議價購市價，與市場正常交易價格相當，並具公信力。

S 問：如果土地協議價購市價比徵收市價還低時，如何補償損失？

答：如徵收補償地價高於協議價購市價時，本局會以獎勵金方式發給差額地價。

T 問：如何領取補償費？（參閱問題 55 及 82）

答：如為協議價購之補償費，將於土地移轉登記為本局後，由本局直接匯入土地所有權人名下郵局或銀行帳戶或定期通知發放支票。如為徵收之補償費，將於○○政府於徵收公告期滿 15 日內，由該府辦理發放（或匯款）。

U 問：共有分管耕地被徵收時要如何處理？

答：共有分管耕地，土地所有權人在徵收補償地價發給完竣前，可以先行申請共有物分割登記，或應有部分交換移轉登記。但是在 89 年 1 月 28 日農業發展條例修正施行後的共有分管耕地，分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得辦理分割。不過在 89 年 1 月 28 日農業發展條例修正施行後所繼承的耕地，得申請分割為單獨所有，不受分割後每人所有面積未達 0.25 公頃的限制；徵收後之殘餘土地分管方式，因屬私權範圍，仍請所有權人自行協議。

七、徵收補償市價之查估與評定

問題 66

徵收補償市價查估之法源依據？

- ☞（1）101 年 1 月 4 日土地徵收條例修正公布，其中第 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。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。」。

- (2) 土地徵收補償市價查估辦法依據上開規定訂定，為利查估單位實務執行作業，將前開辦法及各式書表填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等整理為土地徵收補償市價查估作業手冊，提供各直轄市、縣（市）政府、不動產估價師及需用土地人作業參考。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法。

問題 67

徵收補償市價評估之作業流程？

☞ 依據土地徵收補償市價查估辦法規定之辦理步驟分述如下：

- (1) 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
(2) 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。

A 調查實例類型及原則：

調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。

B 實例蒐集期間：

估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前 1 年內。

案例蒐集期間原以 6 個月為限，惟對於不動產市場較不活絡之地區或查估標的使用分區特殊時，因成交案例稀少，於 6 個月期間內常難有適當案例，以致需跨區選擇期間內案例。

C 情況調整或不予採用：

買賣實例如有土地徵收補償市價查估辦法第 7 條其他特殊交易情形，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。但該影響交易價格情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

D 價格查證及確認：

買賣或收益實例應就土地徵收補償市價查估辦法第 8 條實例狀況詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表，如無法進行調整，該實例僅供參考不予採用。

E 影響之區域因素：

調查影響之區域因素，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

(3) 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖：

A 劃分地價區段之一般原則：

劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌影響地價因素，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。

B 局部集中建築使用土地及零星建築用地地價區段劃分原則：

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、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，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

C 公共設施保留地：

公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。

D 地價區段界線：

地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠等界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準，且應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。

(4) 估計實例土地正常單價。

(5) 選取比準地及查估比準地地價：

A 比準地選取時機及原則：

比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦須選

取比準地。於都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰地價區段選取比準地時，考量深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件。

B 查估比準地地價：

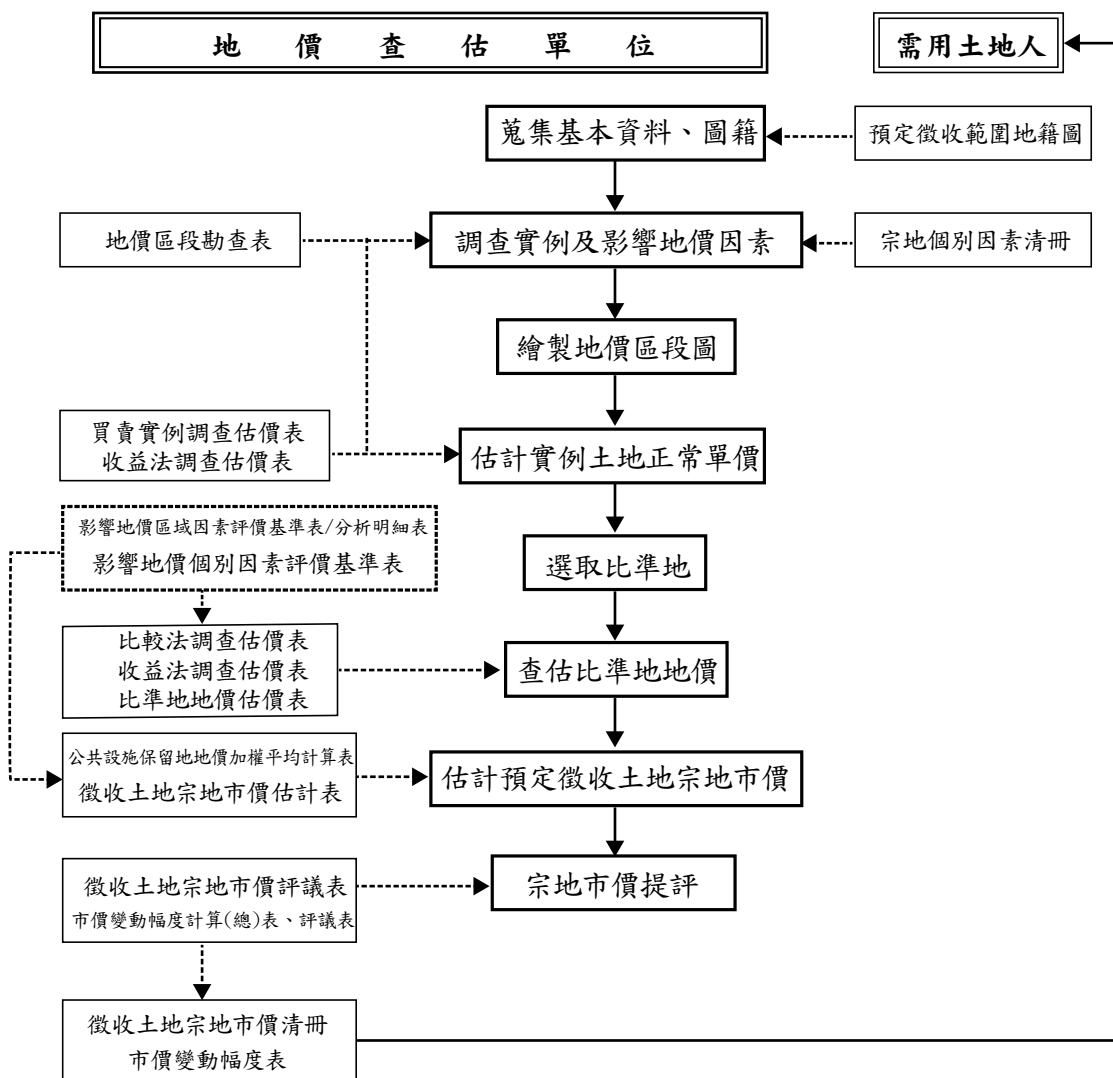
比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。

(6) 估計預定徵收土地宗地單位市價：

估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。

(7) 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

土地徵收補償市價查估各項工作表製作流程圖



參考法條、釋例及規定：土地徵收補償市價查估手冊、土地徵收補償市價查估辦法。

問題 68

公共設施保留地之徵收補償市價查估方式？

☞ 依據土地徵收補償市價查估辦法第 22 條至第 25 條說明如下：

- (1) 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前開非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依土地徵收補償市價查估辦法第 21 條規定辦理。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (2) 毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。
- (3) 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地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之 3 個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。
- (4) 公共設施保留地宗地跨越 2 個以上地價區段者，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，其地價尾數無條件進位至個位數。
- (5) 公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：
 - A 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
 - B 以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。
 - C 量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿 1 公分者，以 1 公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺

為最小單位，未滿 1 公尺者，以 1 公尺計。

D 以各區段線長度之和為總長度。

E 以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

(6) 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。

(7) 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。

參考法條、釋例及規定：土地徵收補償市價查估辦法。

問題 69

一併徵收土地之徵收補償市價查估方式？

☞ 一併徵收其徵收當期已逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價依土地徵收補償市價查估辦法第 4 條至第 25 條規定查估；未逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價查估方式如下：

- (1) 屬公共設施保留地者：依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條至 25 條規定辦理。
- (2) 非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地相同者：按原被徵收土地之宗地地價辦理。
- (3) 非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地不同者：以所屬地價區段比準地市價進行個別因素修正或個案查估。
- (4) 依據內政部 104 年 6 月 18 日台內地字第 1040420389 號函釋，符合一併徵收規定之殘餘土地，亦得採取協議價購方式取得，其價格並得由需用土地人與土地所有權人雙方協議，達成協議價購者，即無需辦理一併徵收。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收補償市價查估辦法。
- (2) 內政部 104 年 6 月 18 日台內地字第 1040420389 號函。

問題 70**需用土地人應於何時提供預定徵收範圍資料予直轄市、縣（市）主管機關？未及於期限內提供查估資料之處理方式？**

- ☞（1）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）政府辦理查估作業時間如下：
- A 每年 9 月 1 日前：預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，需用土地人應於每年 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。
 - B 當年 3 月 1 日前：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。報送公文應敘明必須於當年徵收之急迫性或重大公共建設推動需要之詳細原由及佐證資料，並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。
 - C 需用土地人未及於前開期限前，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。
- （2）需用土地人自行委託不動產估價師辦理查估時，最遲應於估價基準日次日起 2 個月內（即每年 11 月 1 日及 5 月 1 日），將查估報告書等應備文件（影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表）送各縣市政府提交地價評議委員會評定。

參考法條、釋例及規定：土地徵收補償市價查估辦法。

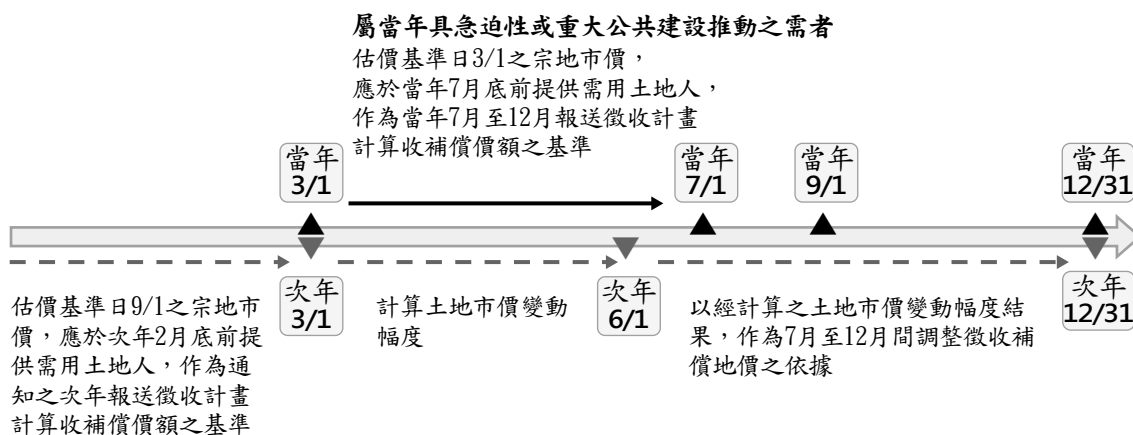
問題 71**地價評議委員會評定徵收市價其適用期間？需調整徵收補償地價時機及方式為何？**

- ☞（1）因市價會隨不動產市場交易狀況變動，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)政府受理並辦理查估、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。

- (2) 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，依土地徵收補償市價查估辦法第 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。
- (3) 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。
- (4) 部分徵收案件因作業時程緊迫，故倘未及於 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 日為估基準日，評議結果適用於當年 12 月底完成發價案件。

地價評議委員會評定的徵收市價之適用期間示意圖



參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例。

- (2) 土地徵收補償市價查估辦法。
- (3) 土地徵收條例施行細則。

問題 72

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？

☞ 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土地徵收補償市價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。

參考法條、釋例及規定：土地徵收補償市價查估辦法。

問題 73

徵收補償市價若與協議價格不同如何處理？

☞ (1) 依據內政部 105 年 8 月 1 日台內地字第 1051307199 號函研商「如何改進協議價購機制事宜」會議紀錄，同一工程範圍內，倘徵收補償市價較協議價購市價高，基於保障同意價購所有權人之權益，針對已協議價購取得者，得就徵收補償市價之增加額度，另行以獎勵金方式補給差額，避免協議價購市價與徵收補償市價落差造成價購所有權人權益上之損失，提高所有權人同意價購之意願。

本局為保障同意價購所有權人之權益、及早提供用地施工，會參考該會議紀錄，簽請以協議價購取得者，就徵收補償市價增加之額度，另發給差額地價，以提高所有權人同意價購之意願及比例。

(2) 倘土地所有權人不願（或因故無法）與本局達成協議，且進入徵收程序，若發生「徵收市價」低於「協議市價」之情形，將無法再領取差額。

參考法條、釋例及規定：內政部 105 年 8 月 1 日台內地字第 1051307199 號函。

問題 74

協議價購市價查估與徵收補償市價查估之差異？

☞ 協議價購市價查估與徵收市價查估差異比較表

項目	協議價購市價查估	徵收補償市價查估
法令規範	不動產估價技術規則、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報－土地徵收前協議價購估價指引	土地徵收補償市價查估辦法、土地徵收補償市價查估作業手冊
估價方法	採 2 種以上方法，考量勘估標的土地使用分區類型，以比較法、收益法、成本法或土地開發分析法評估	以比較法為原則，並得採收益法
價格日期	價格日期應訂定於協議價購前 6 個月內	每年 9 月 1 日為原則，但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得為當年 3 月 1 日
案例選取	相關法令未明定法定期間，建議以 1 年內之成交案例為妥，採 3 件以上比較標的	法定期間內 (6 個月) 成交案例，區域成交稀少建議得放寬跨區或放寬至 1 年，採 1 至 3 件比較標的
作業成果	不動產估價報告書	內政部訂頒之徵收書表格式、不動產估價報告書、各縣市地價評議委員會所需相關評議文件

參考法條、釋例及規定：

- (1) 不動產估價技術規則。
- (2) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 10 號公報－土地徵收前協議價購估價指引。
- (3) 土地徵收補償市價查估辦法。
- (4) 土地徵收補償市價查估作業手冊。

八、申請徵收、核准徵收、公告徵收

問題 75

申請徵收之主體及核准徵收機關為何？

- ☞ (1) 土地徵收條例第 3 條規定：「國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：一、國防事業。二、交通事業。…」本局興辦高速公路工程為上開第 2 款交通用地，得徵收私有土地。
- (2) 土地或土地改良物之徵收，由需用土地人擬具詳細徵收計畫書報請中央主管機關內政部核准，並副知該管直轄市或縣市政府主管機關。需用土地人為中央機關所屬機關者，經其上級機關核轉內政部核定。本局興辦公共工程為需用土地人，備妥各項文件擬具徵收計畫書後，代辦部函檢附計畫書 4 份及申請徵收提會審查單 1 份請內政部核准徵收，副本抄送轄管縣市政府。如有被徵收所有權人或利害關係人請求列席內政部土地徵收審議小組會議陳述意見者，應於申請徵收函中敘明。
- (3) 中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。內政部為審議土地徵收案件，特設土地徵收審議小組，每月預定召開 2 次土地徵收審議委員會，審議各需地機關所送徵收案。必要時，內政部會增減土地徵收審議委員會開會次數。
- (4) 土地徵收行政行為之要素：
- A 具體公共利益：徵收土地對於人民財產權發生嚴重影響，徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準等，應評估分析公益性、必要性、適當性、合法性及合理性。
 - B 必要法定程序：土地徵收程序須符合土地徵收條例及相關法令（包含公聽會、協議價購、徵收公告、發放補償費及囑託登記等）。
 - C 合理相當補償：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 3、3-2、13、14、15、30 條。
- (2) 土地徵收條例施行細則第 15 條。

- (3) 內政部土地徵收審議小組設置要點。
- (4) 申請土地徵收注意事項。

問題 76

申請徵收案件編號如何取得？

- ☞ (1) 申請前應先至內政部「土地徵收管理系統」登錄相關資訊取得案件編號，並於申請徵收代辦部函主旨敘明及於徵收計畫書封面載明。
- (2) 同一工程申請徵收土地如分屬都市土地、非都市土地與國家公園用地者，應分案取號辦理。
- (3) 申請徵收案經內政部初步審查或提會審議後退回補正，再次申請徵收時，應仍以原案件編號辦理。

一、系統網址

<https://lems.moi.gov.tw/LandOBT/>



二、使用者

- (一) 內政部
- (二) 需用土地人
- (三) 直轄市、縣(市)政府
- (四) 系統管理者
- (五) 列管案件管理員
- (六) 審議委員
- (七) 區徵科承辦

徵收案件

<	一般徵收	撤銷徵收	撤銷徵用	廢止徵收	廢止徵用	更正徵收	徵收無效	徵收失效	一併徵收	徵用土地	徵用土地改良物	徵收地上權	>
---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---------	-------	---

案件編號	尚未取得
*需用土地人代碼	301000000A 內政部
*工程名稱(徵收事由)	
*興辦事業之種類	請選擇
*直轄市或縣(市)	請選擇
*鄉(鎮/市/區)	
*段小段	
*地號	- 內
*筆數	請輸入數字
* (合計) 面積	請輸入數字 公頃
是否一併徵收土地改良物	請選擇
*興辦事業計畫進度	自 年 月 至 年 月
興辦事業計畫是否開工	請選擇
興辦事業計畫是否完工	請選擇
有無特許先行使用	請選擇
是否曾徵收地上權	請選擇
是否為補辦徵收	請選擇
原徵收案件編號	查詢案件內容
*私有土地總筆數	請輸入數字
*工程範圍內私有土地總面積	請輸入數字 公頃
*協議價購(或其他方式)取得私有土地面積	請輸入數字 公頃
*准予徵收土地中台糖土地面積	請輸入數字 公頃
*是否屬都市計畫公共設施保留地	請選擇
*使用分區	
*使用地類別	
*協議價購市價是否委由不動產估價師查估	請選擇
*徵收土地協議時單價	請輸入數字 元~ 請輸入數字 元
*徵收補償市價是否委由不動產估價師查估	請選擇
*徵收補償市價估價基準日	年 月 日
*徵收補償市價單價	請輸入數字 元~ 請輸入數字 元
*內政部不動產實價查詢服務網鄰近同性質土地實價登錄價格使用分區	
*內政部不動產實價查詢服務網鄰近同性質土地實價登錄價格使用地類別	
*內政部不動產實價查詢服務網鄰近同性質土地實價登錄價格單價	請輸入數字 元~ 請輸入數字 元
*內政部不動產實價查詢服務網鄰近同性質土地實價登錄價格交易期間	年 月 至 年 月
*權利種類	請選擇 (*為必填位)

儲 存

問題 77

徵收計畫書填寫應注意事項為何？

- ☞ (1) 依土地徵收條例施行細則及申請土地徵收注意事項規定製作徵收計畫書，相關範例得參照內政部編印土地徵收作業手冊。繕寫時注意下列事項：
- A 需用土地人、工程名稱、土地標示、總筆數（母地號筆數）、總面積（徵收私有持分面積）等資料應與公文、徵收計畫書及附件相同。
 - B 土地為部分徵收者（非都市土地），應於地號後標明「內」。
 - C 擬徵收土地標示以徵收土地清冊第 1 筆地號代表。
 - D 一併徵收土地改良物，應於序文敘明「並擬一併徵收土地改良物」。
 - E 徵收土地之使用現狀應按實填寫，如為空地無土地改良物者，應註明為「空地」。徵收工程用地範圍內如有既成道路，應敘明並應均列入徵收。（大法官釋字第 400 號）
 - F 徵收都市計畫土地作多目標使用，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明准許使用之項目，徵收後僅得依原核准計畫所列之興辦事業使用。
 - G 徵收之土地屬非都市土地者，如所興辦之目的事業不屬其容許使用項目，應於徵收土地計畫書敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准變更編定為○○用地」；如徵收之非都市土地為尚未編定用地，則應敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准編定為○○用地」。又高速公路屬線形建設，應敘明「非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物」。
 - H 農業用地變更非農業使用者，應先徵得農業主管機關之同意。特定農業區農牧用地經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應於徵收土地計畫書敘明聽證舉辦情形。
 - I 林業用地或山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之暫未編定用地，變更為非林業用途使用者，應先徵得林業主管機關之同意；其土地屬保安林或林班地者，應附保安林或林班地解除公告等文件。
 - J 計畫進度之預定開工日期應配合申請徵收時程敘明，如興辦之事業

已施工或已完工者，則依實際情形填載。

K 詳細敘明公聽會辦理情形（參閱問題 15）。

L 詳細敘明協議價購或以其他方式辦理情形（參閱問題 47 至 50）。

（2）公益性及必要性評估：

A 依土地徵收條例第 3 條之 2 規定各項因素內各點應評估事項，分項分點提出具體說明，並為綜合評估分析。

B 興辦事業之社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他因素，應就各子項逐項逐點具體說明，不得缺漏，如作成報告書，得以檢附附件方式辦理，並註明「詳附件報告書」。各因素分析應切題詳實評估且敘明判斷依據，避免僅以有、無影響表示，且若無影響或影響不大，亦應說明理由或以量化說明。

C 注意徵收計畫書與申請徵收提會審查單所載內容應一致。

（3）徵收土地計畫書封面應由下而上加蓋本局、交通部印信，並於右上角填載自土地徵收管理系統登錄取得之案件編號；末頁請加蓋本局印信及代表人官章，並應填載製作日期。計畫書及其附件，應逐頁編頁碼及加蓋騎縫章。

（4）徵收計畫書範例（參見附錄 1）。

參考法條、釋例及規定：申請徵收注意事項。

問題 78

徵收土地計畫書應備附件之注意事項為何？

☞（1）奉准興辦事業計畫文件影本或抄件：需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。本局興建高速公路工程，應依規定召開至少 2 次公聽會後擬具興辦事業計畫報請交通部核定（興辦事業計畫書內容應包含土地徵收條例等規定應評估項目）。

（2）徵收土地清冊：

A 徵收土地清冊所載內容應與地籍資料內容相符，確認已移轉之部分土地持分後，填載實際徵收土地筆數及總面積。並送請轄區地政事

務所核對土地登記資料無誤，依其分層負責規定逐級核章後，加蓋「經核與地籍資料記載相符」戳記及核章日期。核章處應書名地政事務所全銜。

- B 申請徵收之土地如為非都市土地，應於清冊「非都市土地使用編定之種類」欄載明地籍資料中所載之編定使用種類。另用地範圍內多屬非都市土地，惟部分土地之登記簿其編定使用種類欄空白時，應洽都市計畫單位查明是否確為非都市土地，並於清冊備考欄載明。
- C 土地登記資料如有登載經依地籍清理條例第 11 條規定或依祭祀公業條例第 51 條規定，交由直轄市或縣市主管機關代為標售而尚未標售者，本局應於申請徵收前將擬辦理徵收之情形告知代為標售機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。
- D 申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，應依以下規定辦理：
 - a 都市土地：應先洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。
 - b 非都市土地：應先洽該管登記機關依所埋設之用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。
- E 申請徵收土地總筆數之計算應以母地號為準。
- F 徵收土地如為公私共有者，公有持分部分亦應填載；私有持分如有以其他方式取得（價購、設定區分地上權等尚未登記），應於備考欄敘明，徵收面積應扣除該私有持分面積。
- G 徵收持分共有土地，如其持分之和不等於 1，應先洽轄區地政事務所查明再申請徵收。經清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形，應於徵收土地清冊備考欄書明，並依以下方式填載徵收面積：
 - a 共有人持分合計大於 1：徵收土地整筆為私有者，「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載；徵收土地為公私共有者，「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積乘以私有持分和之面積填載。
 - b 共有人持分合計小於 1：徵收土地全為私有，「擬徵收私有持分

面積」欄依用地面積填載；徵收土地為公私共有，「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積扣除公有持分面積後填載。

H 申請徵收土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產署標售，而尚未標售者，應於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形函知財政部國有財產署，並於清冊備考欄註明。

I 土地所有權人或管理人之住址按地籍資料所載之地址填寫。如為日據時期地址或地籍資料所載之地址無法送達者，應先函詢地政、戶政及稅捐機關協助查明最新住址，並於清冊備考欄註明；如為空白，應載明「空白」2 字。

J 申請徵收之土地為日據時期以日人姓名登記之土地，應先函請財政部國有財產署清理後，再依清理結果辦理。此類型案件作業期程可能冗長費時，為加速辦理時程，可分案辦理用地取得作業。

(3) 徵收土地改良物清冊：

A 僅須就擬一併徵收土地改良物部分填寫，並於備考欄註明所坐落土地於徵收土地清冊上之編號。如徵收之土地無土地改良物或未一併徵收土地改良物者，免附。

B 擬徵收土地改良物（農作、建物建號門牌或其他）欄位，倘土地改良物之類別為其他，仍應具體記載徵收地上物內容。

C 非合法建物不得列入徵收。

D 如擬徵收已奉准撥用公有土地上之私有土地改良物時，應於該清冊之備考欄載明公有土地之管理機關。

(4) 協議取得土地清冊：就已協議取得而僅徵收其土地改良物之土地。

(5) 有無妨礙都市計畫證明書（或有無妨礙國家公園計畫證明書）：

A 徵收土地如位屬都市土地，應檢附有無妨礙都市計畫證明書。

B 證明書上應加蓋核發日期、機關印信及首長簽名章。

(6) 歷次公聽會開會資料：應檢附舉辦公聽會之公告（含書面通知、網站公告、處所公告）、刊登政府公報或新聞紙之文件影本、公聽會紀錄文件、相關意見之回應及處理情形。

(7) 協議價購作業相關文件：

- A 協議通知、協議紀錄及給予所有權人陳述意見書面通知之影本或抄件（注意：通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於 7 日；已併協議會開會通知者，自最後 1 次會議之日起，亦不得少於 7 日；以公示送達者，應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。）
 - B 協議通知文件應記載市價及市價評估過程（含協議價購價格訂定與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價資訊等資料），勿於會議當場才發放，通知文件所載市價評估過程應與計畫書內容一致。
 - C 所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面個別函復方式回應及處理（勿以作成會議紀錄方式統一處理），並檢附相關書面資料；「被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表」請逐一填載陳述意見及需用土地人回復內容、日期、文號。已達成協議價購所有權人陳述之意見，無需列入上開回應處理情形一覽表。
- (8) 直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之徵收土地宗地市價清冊或市價變動幅度表等相關證明文件。
 - (9) 徵收土地圖說應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就工程用地範圍及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。
 - (10) 土地使用計畫圖應繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。
 - (11) 依序黏貼標籤加註說明附件內容。
 - (12) 附件資料頁數太多不易裝訂時，得另裝釘附冊。按本局往例，將歷次舉辦公聽會資料及被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（含陳述意見、相關回應處理函）分別裝釘為附冊。

參考法條、釋例及規定：申請徵收注意事項。

問題 79**核准徵收程序及需用土地人應配合事項為何？**

- ☞ (1) 內政部地政司預審，經審查如不合程序，或應提出之文件不符或缺者，應通知補正（以電話或公文通知）。經審查無誤或通知補正完竣後，提內政部土地徵收審議小組審議。
- (2) 內政部退回補正超過 6 個月未補竣，應重新辦理協議價購。
- (3) 徵收計畫書報送或補正重送時，如距協議價購時間已逾 6 個月，應審酌重新協議價購或敘明該期間之市價無明顯波動（得請不動產估價師出具書函說明），若有波動，則再書面徵詢所有權人價購意願；協議價格超過 1 年始申請徵收，重新查估市價辦理協議價購。
- (4) 內政部召開土地徵收審議小組會議前 2 週，將徵收土地計畫書圖（含公聽會、協議會議紀錄）放置「內政部國土空間及利用審議資訊專區」（路徑為 <http://lud.cpami.gov.tw/> 會議預告）預告，提供「資料下載」及「申請列席 / 陳述意見」之線上連結。並依案件特殊情形通知需用土地人（本局）列席時，本局承辦人應聯繫地政司承辦人確認是否派員備詢，或需備妥有關工程規劃設計及用地協議取得情形簡報於會中說明後，配合辦理，以利徵收案件審議。
- (5) 徵收案經土地徵收審議小組會議審議通過後，內政部地政司承辦人依會議紀錄簽發核准徵收函，交由土地所在地之直轄市、縣（市）政府辦理徵收公告、通知及發放補償費等作業。俟依法補償完竣，或未領取補償費經存入保管專戶，始完成土地取得法定程序。估算本局代辦部函申請徵收至取得用地之時程，於未經退補正之情形下，至少需 4 個月。

問題 80**公告徵收程序及需用土地人應配合事項為何？**

- ☞ (1) 直轄市或縣市政府於接到內政部核准徵收案時，應即公告（30 日），並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。
- (2) 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應由直轄市或縣市政府於公

告期滿後 15 日內發給。該補償費由需用土地人負擔，本局依直轄市或縣市政府通知依限撥付指定帳戶。但徵收補償價額經復議或行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內撥付發給之。

- (3) 本局如未於公告期滿 15 日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣市政府主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。
- (4) 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣，或未領取補償費經存入保管專戶時終止。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 17、18、19、20、21、22 條。
- (2) 內政部 102.7.18 台內地字第 10202660311 號函。

問題 81

申請徵收案常見退補正原因？

- ☞ (1) 加強說明興辦事業計畫之公益性及必要性評估：
 - A 以數據具體說明交通目前壅塞及改善後服務水準。
 - B 規劃設計評估比較使用私有地最少及拆遷最少。
 - C 就徵收範圍內設籍戶數、人口及居住人口數，及其年齡結構詳加敘述影響情形。
 - D 環境影響評估作業完成備查後，如有修正路線情事，是否依規定完成環差或變更內容對照表備查作業。
 - E 附文化資產保存法主管機關之認定相關文書。
- (2) 公聽會辦理情形：
 - A 召開公聽會前 7 日公告並張貼於規定處所之佐證文件及照片。
 - B 公聽會紀錄公告並張貼規定處所，及寄送陳述意見人之佐證資料。
 - C 是否通知全部土地所有權人出席。
 - D 前場會議陳述之意見，是否於後場會議中報告回應及處理情形並納入紀錄。

- E 所有權人以書面或言詞陳述之意見，是否均以書面回應及處理，並附相關書面佐證資料。
- (3) 協議價購辦理情形：
- A 未詳實說明市價如何取得及如何綜合評估市價參考資料。
 - B 協議通知未合法送達。
 - C 未查明全體繼承人並合法送達與之協議。
 - D 紀錄未詳細記載協議情形、民眾陳述意見及書面回應。
 - E 未落實協議價購、協議流於形式（參閱法院判決之見解，如：台北高等行政法院 91 年度訴字第 3968 號判決）。
 - F 協議價購超過 6 個月始申請徵收，退回補正超過 6 個月未補竣。
 - G 有無以其他方式協議（租用、設定區分地上權、捐贈、無償提供使用），或其他方式不可行之原因。
- (4) 給予所有權人陳述意見辦理情形：
- A 給予陳述意見之期限少於 7 日（7 日外加計所有權人郵寄書面意見遞送時日）。
 - B 書面通知未合法送達。
 - C 民眾言詞陳述者未作成書面。
 - D 陳述意見未以書面回應處理。
 - E 公示送達國內公告之日起經 20 日生效，國外公告之日起經 60 日生效，書面通知所訂協議或陳述意見期限未於生效後加計 7 日。

九、補償費之撥款、發放與核銷

問題 82

補償費如何辦理撥款、發放與核銷？

☞ 補償費通常指法定補償費，非法定部分稱「獎勵金」或「救濟金」。依用地取得方式不同（協議價購或徵收）有不同發價選擇及核銷方式，茲就協議價購及徵收時之處理方式，分述如下：

(1) 協議價購款項部分

A 採匯款方式辦理：

- a 於完成土地產權移轉登記後，依業主提供「匯款同意書」辦理，簽稿併陳需檢附相關附件如下：
 - (a) 經雙方完成用印之契約書。
 - (b) 土地登記謄本（證明完成移轉登記為本局）。
 - (c) 協議價購及土地價款清冊（含地上物價款一併計列）。
 - (d) 匯款同意書（含黏貼存摺影本）。
 - (e) 土地價款核發清冊（含地上物），欄位包含受款人姓名、戶名、銀行代碼（數字7碼）、帳號、匯款金額、備註（高公局補償費），下方增列路產組、主計室、機關長官核章欄位（局長3號章決行）。
 - b 通常於撥款時已知道核定之徵收市價，為避免二次作業，差額於撥款時一併發給，爰以正式行文函知地主相關款項已匯入指定帳戶之稿件，內容應敘明下列文字：『本案土地價款係依臺端與本局簽訂契約所載協議金額核算，倘○○市政府查估「徵收補償市價」較前開契約內登載「協議市價」高者，其產生之差額地價已於該土地價款內一併發給，爰不再額外撥付（倘「徵收補償市價」較旨揭「協議市價」低者，則依協議市價為準，不予調降，以保障臺端權益）；另位於旨揭工程用地外，已完成分割之土地權狀，將另以掛號寄還（倘契約書尚未寄送給業主，則於文中一併說明併土地所有權狀寄送）。』
 - c 將協議價購土地發價清冊提供新建工程分局參考，且後續無須再另案辦理核銷，惟事後建議向秘書室（出納科）取得銀行端提供之「臺幣整批匯款明細表」併歸檔備查。
- B 本局訂期於金融機構領取：
- a 儘早函請當地金融機構如（農會、合庫、土銀）協助開立「○○工程代收協議價購補償費專戶」，並敘明大約金額，由於可視作該金融機構年度績效並能順便推廣金融業務，多數金融機構均樂意配合。
 - b 於接獲金融機構函告開立之帳戶名後，依金融機構需求，製作「發放人員職章印鑑卡」並具文提供該金融機構。

- c 撥付款項予金融機構指定帳戶，並檢附補償清冊資料予金融機構備存參考。
- d 通知地主攜帶通知函、身分證明文件、印章（無須印鑑證明）於指定時間金融機構地點領價該金融機構開立支票，可當場臨櫃兌現或轉存其他帳戶，領取支票同時一併於補償清冊相關欄位具結簽章（完成領價），並據此辦理核銷。
- e 全案發放完畢後，函請金融機構繳回剩餘款並辦理關帳銷戶。

C 支票方式：

- a 如為本局開立，屬「國庫機關專戶存款支票」，依「票據法」第 125 及 127 條規定，應由付款行所在金融機構，即中國信託商業銀行重陽分行，始能兌現。
- b 地主領取支票同時，於補償清冊相關欄位具結簽章（完成領價），並據此辦理核銷。

（2）徵收補償費部分：

- A 依地方政府公函，配合撥付至指定帳戶，並請地方政府提供收據，後續地方政府完成存入保管專戶作業後，併同各項補償費具領清冊及「未受領補償費保管清冊」簽辦核銷。另考量發價時業主經常詢問有關開工及拆遷配合相關事宜，爰本局均會函請工程分局派員會同協助。
- B 另除補償費外，地方政府會請本局一併撥付徵收作業費，原則應請地方政府提供原始支出憑證，以利後續辦理核銷；惟如地方政府有其他考量，無法提供作業費之原始憑證，（依審計部交通建設審計處 104 年 7 月 28 日審交處一字第 1048402021 號函示，因應審計法第 36 條修正、第 44 條刪除，憑證免附送審之規定已無法源依據，爰由本局自行核處，免再報准就地審計），則可採收據簽辦核銷，無需請地方政府提供原始支出憑證；惟須配合查填原始憑證留存代辦、受委託機關（構）、學校或民間團體相關作業。

參考法條、釋例及規定：

- （1）票據法第 125 及 127 條。
- （2）審計部交通建設審計處 104 年 7 月 28 日審交處一字第 1048402021 號函。

十、公地撥用作業

問題 83

何謂公有土地？不同類型之公有土地於申辦有償撥用前，須先行取得之文件為何？

☞ 所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

公有土地 類型	坐落區域		申辦撥用前須取得文件	
國有土地	都市土地		管理機關同意撥用函（或同意共同/許可使用函） ※ 財政部國有財產署經管之土地免附	有無妨礙都市計畫證明書
	非都市土地		—	—
	未登記土地	都市土地	—	有無妨礙都市計畫證明書
		非都市土地	預為分割清冊圖說	—
直轄市有、 縣（市）有、 鄉（鎮、市） 有土地	都市土地		(1) 管理機關同意撥用函（或同意共同使用函）	有無妨礙都市計畫證明書
	非都市土地		(2) 所有權人同意撥用函	—

※ 「有無妨礙都市計畫證明書」核發日期距申撥時不超過 8 個月（配合土地使用分區證明書效期），該證明書「撥用原因」欄位應與撥用不動產計畫書「一、撥用原因」及上級核轉函「主旨」內容一致。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地法第 4 條、第 26 條。
- (2) 國有財產法第 38 條。
- (3) 公路法第 30 條。
- (4) 都市計畫法第 52 條。

問題 84**國道工程有償撥用取得方式及法令依據為何？****☞ (1) 有償撥用：**

- A 國有財產法第 38 條、土地法第 26 條。
- B 國有不動產撥用要點。
- C 國有不動產撥用作業注意事項。
- D 平均地權條例第 11 條、平均地權條例施行細則第 9 條。
- E 「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書第 6 款（原則）、第 1 項但書第 5 款（抵稅不動產）。
- F 內政部公地撥用作業手冊。
- G 取得河川用地主管機關之許可使用文件後辦理撥用（行政院秘書長 94 年 9 月 19 日院臺財字第 0940037615 號函）。

(2) 申請許可 / 共同使用：

- A 於公路用地範圍設置公共設施，得依公路法第 30 條以「申請許可」使用，無須辦理撥用。
- B 他機關需用國有公路用地，宜由公路管理機關依公路法相關規定審酌提供使用，不宜以空間撥用方式釋出管理權。
- C 機關需用國有公路用地部分空間，宜由公路管理機關依公路法相關規定審酌提供使用，不宜出具同意撥用文件由需用機關撥用
- D 各級政府機關興辦交通建設工程申請跨越或共同使用。
- E 以上內容參見交通部 108 年 11 月 7 日交路（一）字第 1088600603 號函、財政部國有財產署 108 年 12 月 23 日台財產署公字第 10800385500 號函、交通部 108 年 12 月 26 日交路字第 1080038854 號函及交通部公路局經管省道用地提供使用注意事項第 4 點）。

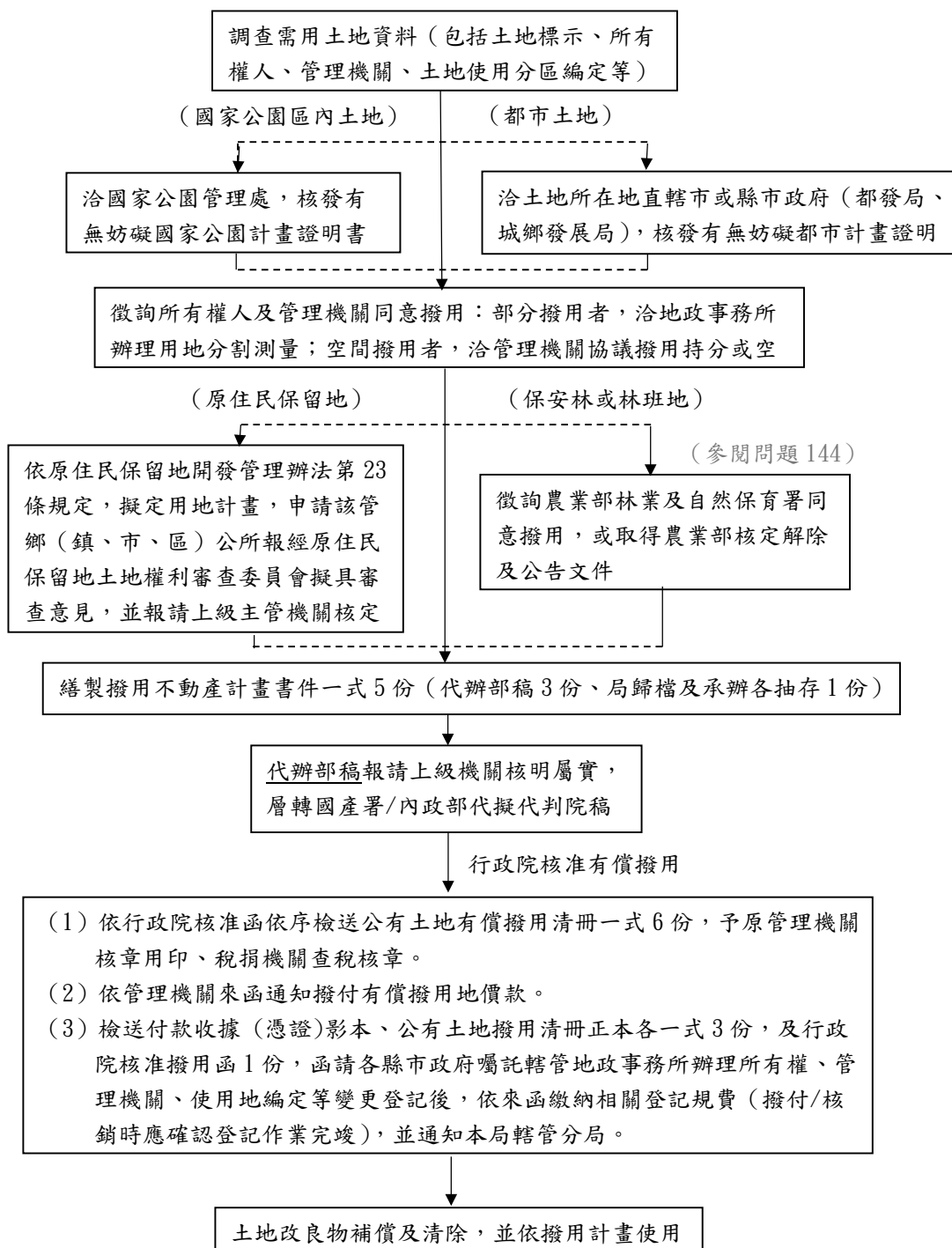
(3) 協議土地持分撥用：依國有不動產撥用要點第 5 點規定如下：

- A 屬國產署經管者，應申撥全部土地持分。需用機關有 2 個以上時，應共同協議需用土地持分，分別辦理撥用。
- B 非國產署經管者，由申撥機關洽管理機關協議土地持分或空間垂直距離，辦理撥用。但有償撥用者，僅得以協議之土地持分辦理撥用。

問題 85

辦理公有土地有償撥用取得流程為何？

☞ 流程如下：



問題 86**申辦公有土地有償撥用時，需要準備哪些書圖文件？****🔑 (1) 書圖文件：**

- A 撥用不動產計畫書
- B 撥用不動產（土地、建物）清冊
- C 土地登記謄本、地籍圖謄本或建物測量成果圖謄本
- D 撥用不動產所在區域證明（ex. 有無妨礙都市計畫證明書）
- E 撥用不動產使用現況清冊
- F 使用計畫圖
- G 具體經費來源文件
- H 興辦事業核准函
- I 撥用不動產之所有權人及管理機關同意撥用文件
- J 其他（農業用地變更使用同意函、非屬建築法第 7 條雜項工作物等證明文件等）

(2) 參考網站及範例：

- A 國有土地 / 未登記土地

申撥機關：財政部國有財產署

<https://esvc.fnp.gov.tw/htmlList/8f5709185a6d4136a974c8055edbafa6>

附件一（※格式內容請勿更動，劃底線部分可輸入文字，並以「■」表選項。）

※填寫時請參考「填寫撥
用不動產計畫書注意事項」

○○政府○○局一撥用不動產計畫書（範例1）

項次	項 目	檢 附 文 件 及 補 充 說 明
一	撥用原因： <u>道路用地</u> 。 ■本案與辦計畫奉核定並確認經費來源，撥用後即依計畫使用。申撥標的有無涉及林班地、保安林地、濕地、河川區、海岸地區等法令限制使用情事，以及撥用用途有無涉及法令禁止或限制事項等，申撥機關均已查明，撥用後當依法使用。	
二	撥用法律依據：1■國有財產法第38條。 2□其他：_____。	
三	撥用不動產標示及範圍：	■撥用土地清冊 □撥用建物清冊
四	撥用不動產之登記資料及圖說：	■土地登記謄本 ■地籍圖謄本 □建物登記謄本 □建物測量成果圖謄本 □地政機關之預為分割清冊及圖說 □地政機關測定未登記地需用範圍圖說
五	撥用不動產所在區域：	
	1■都市計畫範圍。	■無妨礙都市計畫證明 □依規定免附
	2■非都市計畫範圍。	□非都市土地證明 ■項次四之土地登記謄本已載明
	3□國家公園範圍。	□無妨礙國家公園計畫證明 □依規定免附
六	撥用不動產使用現況：（擇一選填）	
	1□申撥範圍空置。	1. 已查明申撥範圍內無其他標的物。
	2■申撥之土地現為申撥機關作 <u>道路</u> 使用。	2. 已洽管理機關確認申撥標的無以出租等方式提供他人使用。（不含未登記地）
	3□申撥之建物（或含其基地）現為申撥機關作_____使用。	
	4□詳使用現況清冊。	□撥用土地使用現況清冊 □撥用建物使用現況清冊
七	撥用不動產使用計畫圖【※依國有不動產撥用要點（以下簡稱撥用要點）第7點第1項第8款規定繪製】：	□使用計畫圖 ■已於項次四之圖說繪明
八	撥用不動產之管理機關：	
	1■財政部國有財產署 2□無（未登記地） 3□同申撥機關	
	4□_____	□同意撥用文件 □已申請廢止撥用或變更為非公用財產之文件
九	申撥範圍內其他標的物之處理：	
	1■申撥機關已確實調查申撥標的之使用狀況、地上物等標的物之所有權人、使用關係、使用人姓名、住所。如須拆遷標的物，或支付承租人、他項權利人等補償及相關費用，或清除處理廢棄物、污染等情形，當負責協議依規定處理，並妥為協處原居住使用者，撥用後如有糾紛，自行解決。	
	2□無須撥用之國有建物（含圍牆等土地改良物），已協調管理機關辦理報廢拆除或為其他適當處理。	□協調處理文件

項次	項 目	檢 附 文 件 及 補 充 說 明
十	有償撥用：	
依據	1 ☐ 「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」(以下簡稱劃分原則)第1項但書第__款。 2 ☐ 其他：_____。	
付款	總價款：新臺幣# # , # # # 元。 1 ☐ 一次付清。 2 ☐ 分__年(__年-- __年)支付。 3 ☐ 其他：_____。	☐ 具體經費來源或預算證明文件 ☐ 稅捐稽徵機關提供建物當年期評定現值 ☐ 管理機關提供列有建物最近年、月之財產帳面金額文件【 ※實際應付價款以核准撥用當月財產帳面金額為準 】 ☐ 分期付款之各年期付款金額說明：_____。
十一	其他(有下列情形者，應選填)：	
1	☐ 申撥坐落林班地或保安林地之不動產	☐ 行政院農業委員會林務局同意撥用文件
2	☐ 申撥原住民保留地	☐ 原住民族委員會同意撥用文件
3	☐ 無償撥供停車場(非附屬設施)使用，且無應有償撥用之情形：	
	(1) ☐ 免費停車場	☐ 主管機關核定符合規費法第12條或第13條免徵使用規費規定之文件
	(2) ☐ 收費停車場	☐ 交通部依「各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則」審核同意之文件
4	☐ 校務基金或地方教育發展基金申請無償撥用，且無應有償撥用之情形。	☐ 說明基金財務困難之書面及證明文件
5	☐ 申撥文化資產不動產，有撥用要點第7點第1項第16款規定情形。	☐ 列有申撥標的之文化資產公告文件
6	☐ 地方機關申請無償撥用都市計畫範圍內不動產，有撥用要點第7點第1項第17款規定情形。	☐ 載明94年8月4日前、後都市計畫使用分區變更沿革及法律依據之文件 ☐ 項次五之無妨礙都市計畫證明已載明屬「通盤檢討」變更等，足資證明符合劃分原則第1項但書第9款各目情形之一
7	☐ 依土地徵收條例第43條申請無償撥用_____。	☐ 區段徵收公告文件，及區段徵收公告前會同管理機關認定符合無償撥用規定之文件
8	☐ 申撥標的位於商業區，確有特別需要理由：_____ (簡要說明)_____。	
9	☐ 撥供宿舍使用，符合「國有非公用不動產撥供宿舍使用案件之處理原則」第__點第__款規定。	
10	☐ 案內非都市土地申請一併變更編定，興辦事業計畫已依規定經目的事業主管機關徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意，無相關法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事，請准由直轄市、縣(市)主管機關一併變更編定為適當使用地。 【※目的事業主管機關核准函、查詢結果及相關文件(例如：林業主管機關同意函、山坡地免受10公頃限制文件…等)，於奉准撥用後逕送直轄市、縣(市)主管機關】	
11	☐ 其他必要說明及附件：	

B 縣(市)有土地

申撥機關：內政部地政司

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/downlist/77>

附表 1

撥用不動產計畫書

- 一、撥用不動產原因：
- 二、撥用不動產坐落及面積：
- 三、興辦事業之性質：
- 四、興辦事業之依據：
- 五、土地改良情形（包括建築及農作改良物，建築改良物應載明門牌）：
- 六、撥用不動產使用現況：
- 七、相鄰土地之使用狀況及改良情形：
- 八、撥用之不動產，有無名勝古蹟，如有，其現狀及沿革：
- 九、與不動產管理機關協議經過：
- 十、撥用土地上之土地改良物拆遷及補償方式：
- 十一、撥用不動產之方式：
- 十二、有償撥用付款方式（1次付訖或分期付款）：
- 十三、本計畫書之附件：
 - （一）撥用土地（建物）清冊 份。
 - （二）撥用土地地籍圖謄本 份。
 - （三）撥用土地（建物）登記謄本 份。
 - （四）撥用建物測量成果圖謄本 份。
 - （五）撥用不動產有無妨礙都市計畫證明書 份。
 - （六）土地使用計畫圖 份。
 - （七）撥用土地使用現況清冊 份。
 - （八）不動產管理機關同意函 份。
 - （九）有償撥用具體經費來源文件或預算證明 份。
 - （十）民意機關同意以分期編列預算繳付有償撥用
價金或行政院專案核定分期付款之文件 份。

需用土地機關：（機關關防）
法定代理人：（法定代理人官章）

中華民國○○○年○○月○○

問題 87**國有不動產申請有償撥用之時間點應注意些什麼？**

- ☞ (1) 機關於興辦計畫奉核定及確認經費來源後，及早（勿集中於年底）申請有償撥用，以免奉准撥用日跨至次一年度，衍生公告土地現值調漲影響撥用價款支付。
- (2) 申請有償撥用未登記土地者，儘量於上半年申撥，以免行政院於年底核准撥用，辦妥土地登記跨至次年度，致未能依該院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 3 項規定以核准撥用日當期公告土地現值核計有償撥用價款。

問題 88**未登錄地或天然浮覆地，其產權歸屬及相關產權取得作業程序為何？**

- ☞ 未經登記之不屬於私有或地方所有之不動產，應屬國有財產，除公用財產外，得由國有財產署囑託辦理國有登記。

參考法條、釋例及規定：財政部國有財產署 112 年 5 月 18 日台財產署接字第 11200157960 號函。

問題 89**以地政機關暫編之地號申撥國有土地內部分土地或未登記地，填載申撥文件時須注意什麼？**

- ☞ (1) 需地機關以地政機關暫編之地號申撥國有土地內部分土地或未登記地時，申撥文件相關清冊或圖說所列暫編地號與地政機關暫編地號應一致（如地政機關暫編地號為「431(3)」，申撥文件填不應填載「431-3」或其他形式）。
- (2) 如地政機關核發之土地清冊及圖說所列同一筆土地之暫編地號不一致，請先洽地政機關釐正一致，再據以繕製申撥文件。

參考法條、釋例及規定：財政部國有財產署 111 年 7 月 27 日台財產署公字

第 11135011120 號函。

問題 90

有償撥用未登記土地時，核算及撥付地價款時有哪些注意事項？

- ☞ (1) 有償撥用價款應於奉准撥用後一次付清。未於奉准撥用之次年 1 月 10 日以前付清者，財政部國有財產署得層報行政院核定註銷撥用。
- (2) 未登記土地有償撥用地價款，以毗鄰（含線狀及點狀毗鄰）已登記土地之每平方公尺平均公告土地現值四捨五入取至整數作為撥用價款暫估單價。各筆土地估計之地價款應按撥用範圍逐一計算，四捨五入取至整數，計算結果不足 1 元者，以 1 元計。
- (3) 未登記土地登記作業需時，為免行政院於年底核准撥用，辦妥土地登記跨至次年，致公告土地現值非核准撥用日當期，不符「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，請儘量於每年 9 月底前申撥。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 財政部國有財產署 107 年 10 月 8 日台財產署公字第 10735010220 號函。
- (2) 財政部國有財產署 112 年 6 月 29 日台財產署公字第 11235008770 號函。

問題 91

民國 89 年 1 月 4 日前訂立之農地租賃契約，係適用耕地 375 減租條例之公有出租耕地，其土地及土地改良物有償撥用價款如何支付？

- ☞ (1) 土地地價款：需地機關依核准撥用計畫書所列金額撥付，惟應由原土地管理機關（縣市政府或財政部國有財產署），按核准撥用當期公告土地現值之 1/3，補償承租人。
- (2) 土地改良物：由需地機關補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 農業發展條例第 20 條。
- (2) 平均地權條例第 11 條。
- (3) 平均地權條例施行細則第 9 條。

問題 92

各級政府機關因公共或公務需要，申撥地方機關管有之公有不動產時，應先「徵詢管理機關同意」，其真意為何？

- ☞ (1) 為使原土地管理機關事先有表示意見之機會，以免引致糾紛，需地機關應依「撥用不動產計畫書」第 9 項規定，與原土地管理機關先行協議。惟此種洽商原管理機關同意撥用為「應經程序」，而非「必要條件」，如協議不成立時，並應將協商經過情形，於撥用不動產計畫書內載明，並報經其「上級機關」「核明屬實」，層報行政院核定之。
- (2) 不動產管理機關同意函，發文日期距申撥時不宜超過 1 年。

問題 93

地方政府公有不動產管理機關同意函內，應載明內容及注意事項為何？

- ☞ (1) 管理機關係撥用、接管、徵收取得者，應另檢附土地管理機關同意函。同意函應載明同意撥用之不動產標示，如為徵收取得者，應載明是否已按徵收計畫使用，及查明有無應撤銷徵收或廢止徵收情事。
- (2) 屬特種基金財產、事業資產、列入變產置產或償債計畫之財產者，亦應載明。
- (3) 不動產管理機關與權屬機關不同層級者（如所有權人為高雄市，管理機關為高雄市政府海洋局），應另檢附所有權機關（即高雄市政府）同意函。

問題 94

申撥公有土地查明土地來源時，有那些登記原因須先請管理機關釐清，並於同意函內敘明，始得申辦撥用？

- ☞ (1) 土地登記原因記載「分割轉載」、「土地重劃」等，應查明辦理分割或土地重劃前，是否屬徵收或有償撥用取得，及有無依徵收或撥用計畫使用。
- (2) 土地登記原因記載「接管」，應確認係早期接收日產，或因精省、縣市合併或改制之「接管」。如屬因精省、縣市合併或改制之「接管」，應查明接管前，是否屬徵收或有償撥用取得，及有無依徵收或撥用計畫使用。

問題 95

申辦公地撥用作業時，如管理機關不同意撥用或逾期 1 個月未表示意見者，撥用不動產計畫書內應填列內容為何？

- ☞ (1) 國有土地：敘明經徵求該管理機關之同意而逾 1 個月不為表示或表示不同意之經過。
- (2) 直轄市有、縣市有、鄉鎮市有土地：敘明業經需地機關開會協商完畢，並敘明協議經過情形及雙方所持理由，另應檢附協商過程相關資料及開會紀錄。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 國有不動產撥用要點第七點（九）。
- (2) 內政部公地撥用作業手冊。

問題 96

撥用地方公有土地時，代辦上級機關公文撰寫有那些類型？應注意事項為何？

- ☞ (1) 非屬徵收或有償撥用取得：
- A 主旨應敘明「經核屬實」，且不用敘述「撥用面積」。
- B 說明應敘明「旨揭土地經查非屬徵收或有償撥用取得，並徵得原管理機關同意，依土地法第 26 條規定辦理撥用」。

土地建物查詢資料

臺南市永康區三民段 0411-0002地號

資料查詢時間：民國111年09月05日16時11分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年04月27日 登記原因：逕為分割
 地目：旱 等則：-- 面積：*****41.58平方公尺
 使用分區：一般農業區 使用地類別：特定目的事業用地
 民國111年01月 公告土地現值：****3,800元/平方公尺
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：分割自：0411-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
 登記日期：民國108年03月08日 登記原因：買賣
 原因發生日期：民國108年02月27日
 所有權人：臺南市
 統一編號：0006700000
 住址：(空白)
 管理處：臺南市政府工務局
 統一編號：36724649
 住址：台南市安平區永華路二段6號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****530.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 108年02月 *****3,800.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繳發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：吳念坤
 收件號：111DK011793
 查驗號碼：111DK011793R1303E3C3D31CA8649F59089813A97767
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

(2) 補辦撥用：

- A 主旨應敘明「管用合一」需要、「經核屬實」，且不用敘述「撥用面積」。
- B 說明應敘明「旨揭土地經查非屬徵收或有償撥用取得，並徵得原管理機關同意，依土地法第 26 條規定辦理撥用」。

(3) 徵收取得土地之撥用

- A 主旨應敘明「經核屬實」，且不用敘述「撥用面積」。
- B 說明應敘明「旨揭土地經查係○○徵收取得，業已依徵收計畫完成使用，……，無應撤銷、廢止徵收或土地徵收條例第 9 條原土地所有權人得申請收回之情事。」。

問題 97**繕製撥用地方公有土地計畫書時，有那些注意事項？**

- ☞ (1) 「一、撥用不動產原因」，應簡明扼要，無須贅述土地坐落及面積。
- (2) 如係補辦撥用，應於「四、興辦事業之依據」敘明，「申請撥用之土

地自民國○○年○○月起即作為高速公路用地迄今，依土地法第 26 條規定補辦撥用。」。

- (3) 申撥土地如其權屬與管理機關不同時，「九、與不動產管理機關協議經過」均應敘明其同意撥用函文號。
- (4) 需用土地為「特定目的事業用地」時，應依「非都市土地變更編定執行要點」第 9 點規定，先徵得變更前目的事業主管機關同意變更用途，並於「一、撥用不動產原因」內敘明。
- (5) 中央機關申請撥用地方公有土地撥用計畫書報核份數計 2 份（1 份內政部歸檔、1 份送土地所在地直轄市、縣（市）政府辦理囑託登記），可附簡單封面，以釘書機裝訂即可，不建議加裝膠護套及膠圈。
- (6) 年底有償撥用案件涉及預算執行問題，紙本公文受文者，填寫「內政部」，住址請填寫「臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號」，可減少公文收文轉送時程（一般撥用案件，不含退補，公文正常處理流程約需 10~12 天，有時效性案件，應提前送件）。

第四章

依計畫使用及竣工接管

一、管線遷移配合事項

問題 98

管線遷移應注意及配合辦理事項為何？

☞（1）規劃設計階段：

調查並針對各管線研擬處理對策，訂期邀集妨礙施工之公共管線所屬單位召開配合遷移協調會，並視需要辦理現場會勘，於定稿後將管線設計成果，函請管線單位確認，以配合遷移時程。

（2）申請：

確認需辦理遷移之公共設施管線由管線單位依據顧問公司建議遷移之位置，依局附件 07050A(如下表) 規定檢具相關資料向轄區養護工程分局提出申請。

•局附件 07050A
•版本:10 (113.01)

交通部高速公路局
使用高速公路路權用地施工申請書

*申請編號:

年 月 日

茲以 工程須在高速公路路權用地施工，對於下列「使用高速公路路權用地施工申請注意事項」已詳閱並願依貴局有關規定辦理，檢送工程計畫書(圖)1式 份，請查照許可。

此致

交通部高速公路局

申請單位:

聯絡人及電話:

地 址:

施 工 樁 號 及
起 訖 位 置 國道號 k+ (處)起至 k+ 止，側。
國道號 k+ 處跨(穿)越道(即 號道路)之 k+ 至 k+ 止，側
國道號 k+ 處 交流道之

工程種類及用途 ☐架(埋)設管線等設施物。☐局外單位工程施工。

工程施工方法

挖 掘 種 類 ☐瀝青混凝土路面。☐水泥混凝土路面。☐石子路面。☐紅磚人行道。☐土路面。☐邊坡及路基。☐其他

使用道路用地期限 ☐永久 ☐臨時

申請施工期限 中華民國 年 月 日起至 年 月 日止

修復方法

*申請單位請蓋機關或公司印信

•局附件 07050A-1/7

(3) 施工階段：

新建工程分局或養護工程分局要求承包商，應依設計圖於開工後 14 日內將需辦理開挖、打設擋土設施、設置於地下之設施等外圍輪廓線於現場放樣，並將前述項目名稱、座標位置、深度等資料彙整成表，送監造單位覆核後，報請請新建工程分局或養護工程分局邀集管線相關單位召開配合遷移協調會及會勘。

(4) 遷移管線經費之負擔：

辦理國道工程時，既有之公共設施管線遷移費用之負擔，依「公路法」第 30 條之 1 第 8 項及「公共設施管線工程挖掘道路注意要點」規定辦理。

A 辦理國道工程時，既有管線必須永久遷移者，其所需費用由管線單位負擔全部遷移費用；但同一工程限於工地環境，需辦理多次遷移時，除最後一次(永遷)費用由使用人負擔外，其餘各次遷移費及用戶所有部分之遷移費(臨遷)，均由公路主管機關負擔。。

- B 附掛於橋梁之公共管線，遇有橋梁拓寬或改建，管線機構應負擔全部費用辦理遷移，配合施工。
- C 遇有公共管線屬臨時遷移時，由道路施工單位（需地機關）全額負擔遷移、搶修費。
- D 在年度預算開始 6 個月前，將擬辦之各該工程實施地點、工程概要等分送各管線機構編列其年度預算。

(5) 支付用地費：

依公路法第 30 條第 3 項授權訂定之「公路土地使用費徵收辦法」規定辦理者，如管線、纜線、豎桿、開關箱、變電箱…等，非屬「高速公路國有公用土地提供使用注意事項」適用範圍，則由養護工程分局依該辦法辦理規費徵收。

(6) 竣工圖繪製：

工程竣工後，承包商應將遷移後之管線（含局內管線及代辦遷移之公共設施管線）位置繪製於工程竣工圖內，送工程主辦單位審核後，交由轄區養護工程分局送「高速公路管線 GIS 管理系統」維護廠商建置於系統內。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 本局標準作業程序（局 07040）。
- (2) 本局路權財產管理維護使用手冊第肆章、土地財產之活化利用。
- (3) 公路法第 30 條。

二、地上物疏導拆遷與代執行

問題 99

地上物疏導及後續強制拆遷之作業程序為何？

- ☞ (1) 拜訪溝通：以同理心去瞭解拆遷戶的意見和困難點，找出還有那些可協助的地方，爭取拆遷戶認同，並可視情況邀請地方上較有影響力人士（如村里長等）協助，減少需強制拆除的戶數。
- (2) 確認完成補償程序：確認各項補償費（含地上物複估）核發完竣，或已轉存國庫保管專戶。

- (3) 通知限期拆遷：依工程施工期程發函通知拆遷戶最晚拆遷日期。
- (4) 擬定代履行計畫：請監造單位及承包商擬定代履行計畫，作為代履行之準備。
- (5) 函請地方政府依法通知限期拆遷：依土地徵收條例第 28 條規定，函請地方政府通知土地權利人或使用人限期遷移。
- (6) 召開代履行會議：邀集地方政府相關機關、警消單位、台電、自來水、天然氣相關管線單位及監造與承包商，研商代履行拆除範圍、相關管線之斷除、協助維持秩序、贖餘物處理及安置等相關分工及作業流程，並確定代履行日期。
- (7) 通知義務人代履行日期（含處分書送達及公告張貼）。
- (8) 執行代履行作業。

問題 100

完成徵收程序後，如遇到民眾不願意拆遷地上物，該如何辦理？

- ☞ (1) 依土地徵收條例第 28 條，被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。若應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣（市）主管機關或需用土地人依行政執行法執行。
- (2) 經公告徵收土地及地上物，土地地價補償費、地上物補償費及遷移費已由權利人領價完畢，或轉存國庫保管專戶後，經多次持續疏導協商該權利人仍拒絕拆遷地上物，則由本局函請地方政府依土地徵收條例第 28 條第 1 項規定通知該權利人限期遷移，逾期仍未遷移，則由本局依行政執行法執行。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 28 條。
- (2) 行政執行法第 2、3、4 條。

問題 101**何謂代履行？其費用由誰支付？處分書如何撰寫？民眾異議如何處理？**

- ☞ (1) 「代履行」，為行政執行之間接強制方法之一，於工程用地取得過程中，當拆遷戶負有拆遷之義務而不履行，經本局於處分書或其他書面限定相當期間履行，並於該文書載明不依限履行時將予強制執行之意旨，而該拆遷戶逾期仍不履行，由高公局委託承包商或指定人員代履行之。
- (2) 該代履行之費用，依行政執行法第 29 條規定，由高公局估計其數額，命義務人繳納，其數額與實支不一致時，退還其餘額或追繳其差額，如義務人拒不繳納或逾期不繳納代履行費用者，經高公局委託第三人或指定人員代履行，並先行支付報酬後，高公局再向義務人追繳其應負擔之代履行費用，並移送行政執行機關依行政執行法之規定執行
- (3) 執行機關依行政執行法第 29 條第 1 項規定，委託第三人或指定人員代履行時，應以文書載明下列事項，送達於義務人：
- A 執行機關及義務人。
 - B 受委託之第三人或指定之人員。
 - C 代履行之標的。
 - D 代履行費用之數額、繳納處所及期限。
 - E 代履行之期日。
- (4) 此外，應於處分書中加註異議處理之教示條款，該處分書應以雙掛號或由專人送達義務人使其知悉。專人送達，應準備送達證書請其簽收並拍照存證，並得於該建物門口張貼公告。義務人收到處分書得向高公局（執行機關）聲明異議，若高公局認為有理由應即停止執行，並撤銷或更正已為之執行行為。若認為無理由，應於 10 日內由轄管分局代辦局稿檢附聲明異議答辯書送交通部於 30 日內決定之。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 行政執行法第 4、9、27、28、29 條。
- (2) 行政執行法施行細則第 32 條。

問題 102

代履行計畫之內容及办理流程為何？

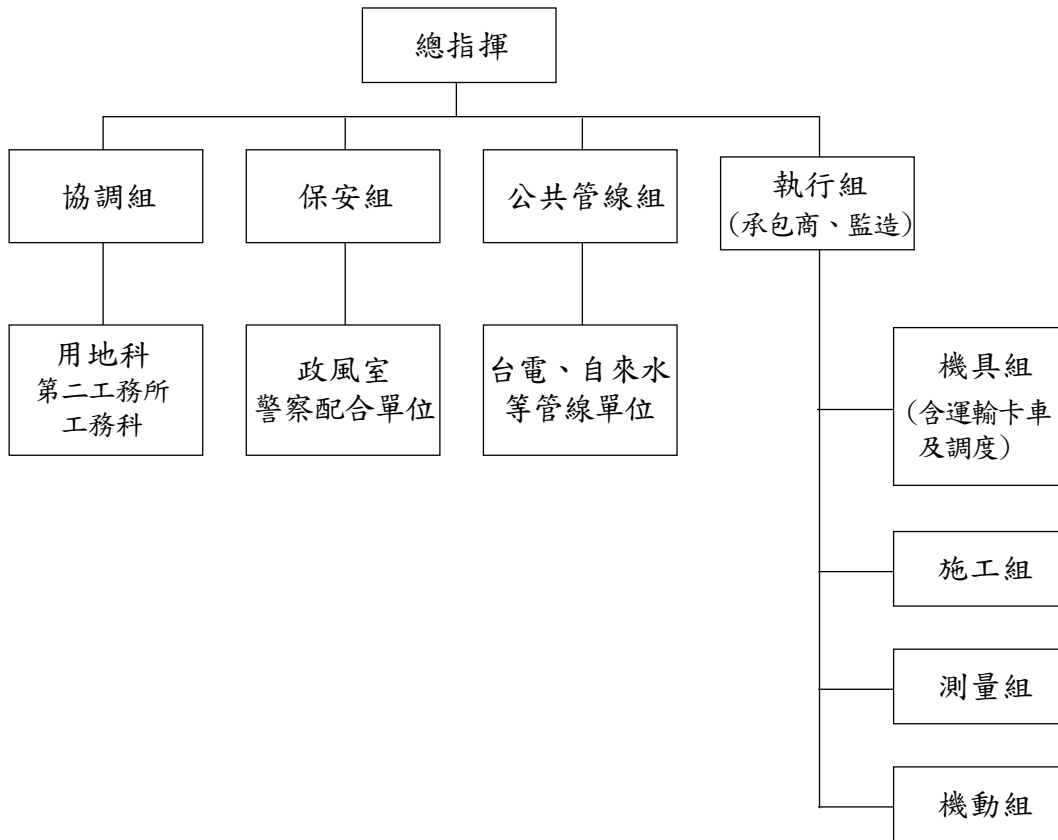
- ☞（1）代履行前，應由新建工程分局請工程監造單位研擬「代履行計畫」，分別就執行標的、法令依據、預定施工項目、施工流程詳加規劃說明，例如任務編組、各單位執掌、執行順序、所需人力機具需求、執行時程表等；並應考慮安全維護、可能遭遇之困難及緊急應變措施，估算所需執行費用等。（以國 4 豐潭段代履行案為例，如下列目錄及附圖）

A 目 錄

一、前言	1
二、位置說明	1
三、法令依據	1
四、執行計畫	2
（一）預定施工項目	2
（二）施工流程	2
五、安全維護	10
六、預估代執行拆遷費用	10
七、可能遭遇之困難	11
八、安全衛生及緊急應變計畫	11
（一）安全衛生注意事項	12
（二）緊急應變計畫	14

B 任務編組及執掌

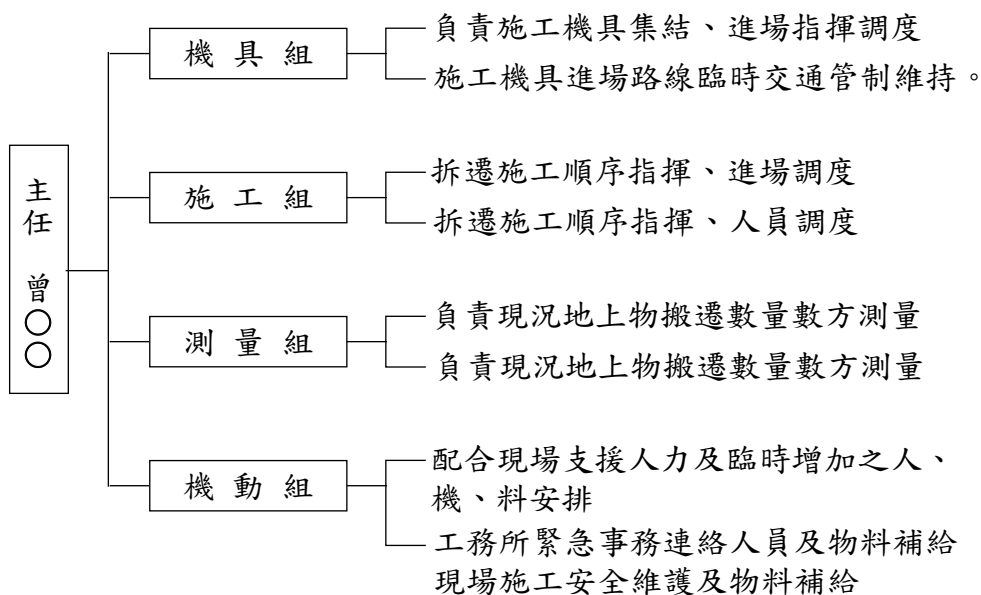
任務編組表：



任務執掌：

組別	單位	工作任務
總指揮		指揮協調管控現場
協調組	高公局第二新建工程分局用地科 第二工務所 工務科	協助總指揮對外協調各組及媒體，現場突發狀況之溝通應變
保安組	高公局第二新建工程分局政風室 臺中市政府警察局豐原分局	維護現場警戒及蒐證
公共管線組	台電公司台中區營業處 台灣自來水公司第四區管理處	配合執行當天切斷自來水及電力管線
執行組	遠揚營造股份有限公司 中興顧問國4豐潭段工程處	依總指揮命令執行現場物品搬遷及拆遷地上物

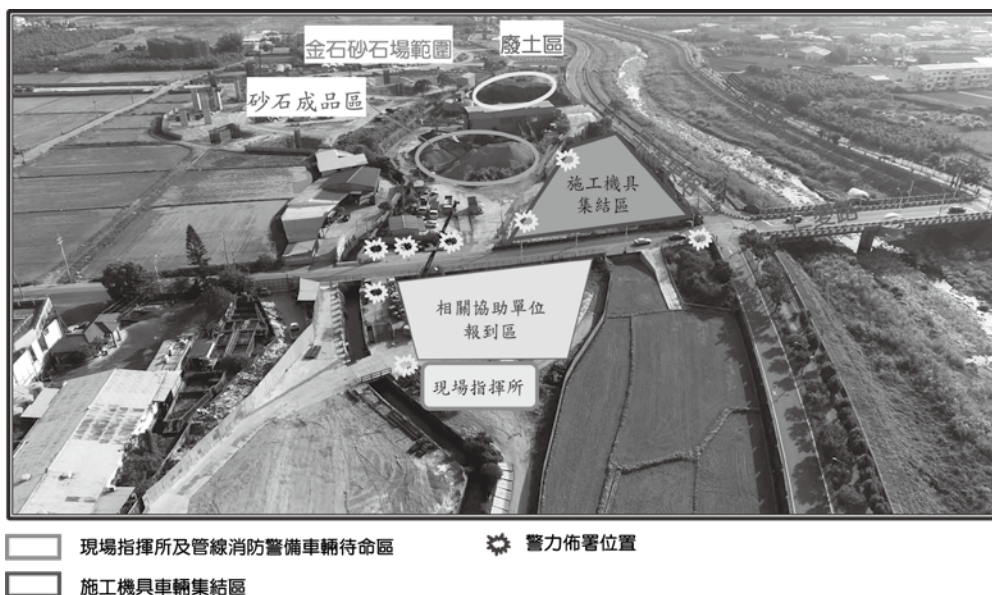
執行組分組執行內容如下：



代履行執行預定時程表：

項次	起訖時間	地點	作業項目	作業內容	備註
1	0800~0900	機具集結區	報到集結	砂石車及拆遷機具到場集結	集結區：砂石場對面工區
2	0900~0930	指揮所	人員報到	參與相關單位、人員到場就位	
3	0930~1000	指揮所	執行前說明	總指揮說明代履行工程執行相關事宜	維安警力佈署
4	1000~1030	指揮所 砂石場	執行前通告	總指揮告知金石砂石場代履行執行命令	維安警力佈署
5	1030~1200	指揮所	總指揮發佈執行命令	由管線單位配合先進行場區斷水、斷電作業	維安警力佈署及 出入路口管制
6	1300~1430	砂石場	拆遷路徑整地	拆遷機具進場整地	維安警力佈署及 出入路口管制
7	1430~1530	砂石場	測量收方	清運前現況砂石(原)料數量測量收方	維安警力佈署及 出入路口管制
8	1530~1540	砂石場	砂石車進場	砂石料開始清運	維安警力佈署及 出入路口管制
9	1540~1700	砂石場 臨時堆置場	地上物搬遷	砂石料依序清運	出入路口管制及 交通維持
10	~執行完成	砂石場 合法收容場	地上物搬遷	砂石料、加工設備、廢土依序拆除清運	出入路口管制及 交通維持
11	~執行完成	砂石場	測量收方	清運完成後之砂石(原)料數量測量收方	
12		砂石場	圍籬設置	工區範圍圍籬設置	

代履行現場配置示意圖：



- (2) 依土地徵收條例第 28 條規定，請地方政府發文通知地上物所有權人或使用人限期遷移完竣。
- (3) 由新建工程分局邀集各單位（本局、地方政府、警察局、消防局、台電公司、自來水公司、其他管線單位、監造單位及代履行廠商等）召開代履行預備會議，就執行計畫之完整性、各單位分工、施工之執行方式及相關配合事項等交換意見並修正執行計畫。
- (4) 由新建工程分局代辦局稿，函送處分書，通知地上物所有權人或使用人繳納代履行費用及代履行之日期等，並於現場適當位置張貼公告。
- (5) 於執行前，召開代履行行前會議，請各單位於執行當日依執行計畫之分工及配合事項執行。
- (6) 執行強制拆除當日，新建工程分局於拆除現場成立指揮中心及各任務分組，由管線單位先行切斷自來水、電力、瓦斯等管線，後續由施工單位依執行計畫執行拆除作業，並完成後續整地及架設施工圍籬等作業。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 28 條。
- (2) 行政執行法第 3、6、29 條。
- (3) 行政執行法施行細則第 32 條。

問題 103

代履行作業中代為遷移之物品，得否逕以廢棄物處理？若有保管責任產生之費用，得否向該義務人求償？

- ☞ (1) 依土地徵收條例第 28 條所規定「遷移」法定義務，如屬得由第三人代為執行者，自得依法委託第三人或指定人員代履行，但該條例未明定得「廢棄」徵收範圍內物件，基於比例原則，執行機關應以適當方法為之，以兼顧公共利益與人民權益維護，因此尚不得逕將代履行作業中代為遷移之物件以廢棄物處理。
- (2) 若義務人拒不當場領回代履行遷移之物件，除應限期命義務人領回外，高公局得委託專業人員預為規劃相關保管方式、場所及所需費用。若保管困難或需費過鉅者，經行政執行機關依法查封後，應得聲請行政執行機關依行政執行法第 26 條準用強制執行法 60 條第 1 項第 6 款規定，不經拍賣程序，將查封物變賣之。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 行政執行法第 11 及 34 條。
- (2) 法務部 1030107 法律字第 10203514940 號函。

問題 104

地方政府限期自拆而未拆，得否請主管機關斷水斷電或撤銷其許可，抑或得以阻斷進出道路使該地上物無法居住或營運？是否屬於代履行之一部分？

- ☞ (1) 拆遷義務人經主管機關依土地徵收條例第 5 條第 3 項規定，通知限期拆遷後，雖負有拆遷建築改良物之義務，惟執行機關（本局）仍應視具體個案，遵守行政執行法第 3 條所揭之比例原則，且依土地徵收條例第 5 條第 3 項後段規定，義務人即令未履行上開義務，僅生該管主管機關有權會同有關機關逕行除去之不利益結果，故拆遷義務人既未受勒令停工、勒令歇業等行政處分，依法務部 105 年 9 月 7 日法律字第 10503513460 號函釋，尚不得在實際執行拆除作業前，任意斷水斷電、撤銷其設置及營業許可，或即阻斷進出道路方式，使該公司無法

營運。

- (2) 另執行機關（本局）在實際執行拆除作業前之適當時期，通知電力及自來水公司協助進行斷水斷電，僅係為維護公共及執行人員之安全所必要，目的非在於迫使其在實施執行拆除作業前無法營運。

參考法條、釋例及規定：法務部 105 年 9 月 7 日法律字第 10503513460 號函。

三、工程用地點交施工

問題 105

既有路權用地遭占用如何排除？

- ☞ (1) 工程用地點交範圍如包含既有道路用地（不含高速公路用地），本局（路產組）於工程發包前均會函請土地管理機關同意共同使用。開工後新建工程分局即可邀集管理機關及相關單位現地會勘，該等土地如有遭占用情事，則請原管理機關排除占用，以利承包商進入施工。
- (2) 工程用地點交範圍如包含既有高速公路用地，本局（路產組）於工程發包前將函請轄管養護工程分局清查該新建工程所需路段是否有遭占用情形，如確有遭占用情事，則由該養護工程分局所屬工務段排除占用，以利承包商順利進入施工。

問題 106

新增路權用地點交承包商之程序為何？

- ☞ (1) 工程用地已完成協議價購並辦竣移轉登記，或已依土地徵收條例第 21 條規定完成徵收法定程序後，如工程已發包完成，應儘速將工程用地點交承包商，以利工進。
- (2) 工程用地之點交程序，可分為兩種情形：
- A 無需辦理建物自動拆除之土地：此類土地可正式行文承包商同意提供新增路權用地之使用權，並檢附新增路權用地之土地清冊（包含地段地號及面積）、地籍圖及路權圖，即可視為完成點交程序。

- B 需辦理建物自動拆除之土地：此類土地因地上有建物需拆除，提供時程尚需配合建物所有人搬遷或自行拆除時間，故需俟新建分局(用地科)邀集督導工務所、監造單位、承包商及建物所有人現場會勘確認已完成自拆後，始得視為點交完成。

四、徵收土地使用情形列管作業

問題 107

內政部土地徵收管理系統工程施工狀態如何填報？

☞ 作業流程說明如下：

- (1) 尚未完工階段：開工時上傳工程開工報告表，定期詢問督導工務所或監造單位最新施工進度，每季填寫施工進度，並上傳施工照片。
- (2) 完工階段：於系統中填入竣工日期並上傳完工證明文件及完工通車照片，以利內政部解除列管。

步驟 1：



步驟 2：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

案件管理
徵收案件
區徵案件
工程施工程態
徵收土地使用情形表
列管案件
查詢統計
個資管理
操作手冊

查詢結果：共 0 筆

列管填報通知

列管編號	上級主管機關	需用土地人	工程名
無資料			

工程施工程態填報通知

需用土地人：不限 土地坐落縣市：不限 行政區：

核准徵收日期區間：民國 年 月 日 到 民國 年 月 日

興辦事業計畫進度：民國 年 月 日 到 民國 年 月 日 ※開工

查詢結果：共 3 筆

案件編號	案件名稱	案件類別	通知項目
112A02K0046	「國道3號(原第二高速公路後續計畫)竹南西湖段工程(後龍路段)」	一般徵收	1. 逾期未登錄開工：7836天 2. 通知發價公文未上傳附件
109A02H0115	國道3號銜接台66線增設系統交流道工程	一般徵收	1. 108.12.30：未上傳照片
100A02E0027	交通部臺灣區國道新建工程局辦理高雄港聯外高架道路計畫(中山高速公路延伸路廊)工程	一般徵收	1. 100.04.01：開工附件未上傳 2. 107.11.10：完工附件未上傳

步驟 3：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工程態
案件編號查詢

查詢條件：

案件年度：請選擇

案件編號：

案件名稱：

案件類別：請選擇

需用土地人：不限

興辦事業種類：請選擇

查詢

查詢結果：共 307 筆

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...

案件編號	案件名稱	案件類別	確認
109A02H0115	國道3號銜接台66線增設系統交流道工程	一般徵收	
109A02E0111	「國道10號燕巢交流道改善工程」	一般徵收	
109A02B0126	國道1號增設銜接台74線系統交流道工程	一般徵收	
108E02A0001	國道3號(原北部區域第二高速公路)汐止木柵段(木柵1號隧道23k+50-23k+250)工程	徵收地上權	
108A02H0104	國道1號桃園交流道動線改善工程	一般徵收	
107E02B0005	國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫(豐原區都市土地)徵收地上權	徵收地上權	
107E02B0001	「國道4號臺中環線豐原潭子段計畫」隧道路段	徵收地上權	
107A02H0045	國道3號龍潭路段增設交流道(已命名為高原交流道)工程	一般徵收	
107A02B0229	國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫(潭子區非都市土地)	一般徵收	

步驟 4：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工狀態

案件編號	需用土地人	工程名稱	事業性質	案件性質	承辦人
109A0280126	交通部高速公路局	國道1號增設銜接台74線系統交流道工程	交通事業	一般徵收	曾芸玲

徵收計畫書	A 徵收計畫書.pdf	徵收土地圖說	B 徵收土地圖說.pdf
土地使用計畫圖	C 土地使用計畫圖.pdf	核准函	D 核准函.pdf
公告文	E 公告文.pdf	土地徵收審議小組個案會議紀錄	F 土地徵收審議小組個案會議紀錄.pdf
通知發價公文	G 通知發價公文.pdf	案件資訊	檢視

上傳附件

歷程查詢

使用情形歷程查詢 通知歷程查詢

返回

步驟 5：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工狀態

案件編號	需用土地人	工程名稱	事業性質	案件性質	承辦人
109A0280126	交通部高速公路局	國道1號增設銜接台74線系統交流道工程	交通事業	一般徵收	曾芸玲

徵收計畫書	A 徵收計畫書.pdf	徵收土地圖說	B 徵收土地圖說.pdf
土地使用計畫圖	C 土地使用計畫圖.pdf	核准函	D 核准函.pdf
公告文	E 公告文.pdf	土地徵收審議小組個案會議紀錄	F 土地徵收審議小組個案會議紀錄.pdf
通知發價公文	G 通知發價公文.pdf	案件資訊	檢視

上傳附件

歷程查詢

使用情形歷程查詢 通知歷程查詢

新增「使用情形」歷程

查詢結果：共 5 筆

狀態日期	狀態敘述	進度百分比	檢視	編輯
108/11/30	開工	0.00	🔍	✎
111/05/31	施工中	45.00	🔍	✎
112/02/28	施作護欄拆除、匝道擋土牆、RC護欄等作業	79.57	🔍	✎
112/06/30	橋梁、擋土牆及路工等相關工作仍密集推動	83.46	🔍	✎
112/09/15	邊跨場撐底腹板鋼筋綁紮、模板組立、節塊混凝土澆置	85.00	🔍	✎

返回

步驟 6：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工狀態

案件編號	需用土地人	工程名稱	事業性質	案件性質	承辦人
112A02K0046	交通部高速公路局	「國道3號（原第二高速公路後續計畫）竹南西路段工程（後龍路段）」	交通事業	一般徵收	邱子馨

新增歷程

案件歷程資料 案件歷程照片

狀態日期 112 年 月 日

竣工狀態 ☒ 竣工 (目前狀態：核准)

狀態敘述

進度百分比 0 %

證明文件 未上傳文件 選擇檔案 工程竣工報告表 pdf

新增

返回

步驟 7：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工狀態

案件編號	需用土地人	工程名稱	事業性質	案件性質	承辦人
109A02B0126	交通部高速公路局	國道1號增設銜接台74線系統交流道工程	交通事業	一般徵收	曾昱珩

新增歷程

案件歷程資料 案件歷程照片

狀態日期 年 月 日

竣工狀態 ☐ 竣工 (目前狀態：竣工)

狀態敘述

進度百分比 %

新增

返回

步驟 8：

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

土地徵收管理系統

使用者名稱 交通部高速公路局 登出

功能選單

工程施工狀態

案件編號	需用土地人	工程名稱	事業性質	案件性質	承辦人
109A02E0111	交通部高速公路局	「國道10號高架交流道改善工程」	交通事業	一般徵收	許嘉紋

編輯歷程

案件歷程資料 案件歷程照片

狀態日期	112 年 05 月 29 日
施工狀態	☒ 完工 (目前狀態: 已完工)
狀態敘述	完工通車
進度百分比	100 %
證明文件	完工證明文件.pdf 選擇檔案 沒有選擇檔案

更新

返回

五、建物相關登記及稅籍申請作業

問題 108

何謂建物保存登記？

- ☞ 建物保存登記又稱為建物所有權第一次登記，係指新建或舊有合法建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物權利人檢齊有關證明文件，向地政事務所申辦登記，經審核程序及相關資料相符並公告 15 天，期滿無人異議後所為之登記。

問題 109**如何申請建物保存登記？**

☞ 房屋建築取得使用執照後，主辦工程之養護工程分局或新建工程分局，依據本局 108 年 2 月 26 日路字第 1081760112 號函授權，填寫土地登記申請書、連同使用執照及地籍套繪圖、平面圖等相關圖籍，加蓋分局印信後，連同授權書影本向轄管地政事務所申辦建物第一次測量及所有權第一次登記，登記時以所有權人「中華民國」（統一編號 0000000158），管理機關「交通部高速公路局」（統一編號 35999916），並於土地登記申請書備註欄註記「依土地登記規則第 65 條規定免繕發新權利書狀」。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地登記規則第 34 條、第 65 條、第 79 條
- (2) 本局路權財產管理維護使用手冊第貳章第二節產權登記、設立稅籍及免徵稅捐。

問題 110**申請建物保存登記實務上應注意事項？**

- ☞ (1) 送件時先協請地政事務所審查人員預為審查，初步檢查排除大問題；如登記中遇到特殊情形，多與地政事務所溝通協調處理。
- (2) 以楊梅休息站公警大樓建物登記為例，檢附之竣工圖與地政事務所測繪之成果圖不符，須補正及釐清，延宕登記時效，在辦理建物保存登記時，應確保使用執照核准竣工圖與實際情形相符，避免與地政事務所測繪成果不符，造成無法順利登記之情形，延宕辦理時程。另高公局核發使用執照之規定較為嚴謹，許多用語與地政事務所規範不同，建議可於後方加註地政事務所一般通用之用語，俾使審查無礙以利時效。
- (3) 建物登記後之各層面積與使用執照不同，因建築法係以牆柱中心線計算建築面積，惟地政法令規定則以牆外緣線計算面積所致，兩者係因計算基準不同而有差異。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 建築技術規則建築設計施工編第 1 條。
- (2) 地籍測量實施規則第 273 條。
- (3) 本局路權財產管理維護使用手冊第貳章第二節產權登記、設立稅籍及免徵稅捐。

問題 111

無法辦理保存登記之雜項建築（或工作）物如何處理？

- ☞ 無法辦理保存登記之雜項建築（或工作）物，如圍牆、大門、雨遮、升旗台…等，得併入主建物（辦公室或警衛室…）作為附屬建物，於財產別名及備註欄註記（其長度、高度）以避免未能完成登記致無建號得以登錄財產產籍。

參考法條、釋例及規定：高公局路權財產管理維護使用手冊第貳章第二節產權登記、設立稅籍及免徵稅捐。

問題 112

何謂建物滅失登記，該登記由誰申請？

- ☞ (1) 已登記之建物，因建物倒塌、焚毀或拆除等，經勘查屬實，其所有權及他項權利歸於消滅後，向該管登記機關申請消滅所為之登記。已登記之建物因全部或部分滅失，得申請建物複丈。申請建物複丈，應同時填具土地登記申請書，一併申請建物消滅登記，如為部分滅失，登記完畢發給建物所有權狀。
- (2) 建物滅失登記由建物所有人或建物管理人向建物所在地管轄之地政事務所申請辦理。
- (3) 建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 地籍測量實施規則第 260 條。
- (2) 土地登記規則第 31 條。

問題 113**未達保存年限建物報廢程序為何？**

- ☞ 不論建物全部或部分拆除（未達／已達使用年限），應敘明適當理由、連同專業評估報告、及為何須報廢之原因現況照片等，併同財產毀損報廢單（於主辦事務人員及保管單位核章）報局。該等因需依各機關財物報廢分級核定金額表，係由各相關機關核定，爰應依「各機關財物報廢分級核定金額表」核定單位分別開立財產毀損報廢單。

參考法條、釋例及規定：本局路權財產管理維護使用手冊第貳章、路權財產取得及保管（第 21 頁）。

問題 114**新建及增改建房屋應如何申報設立房屋稅籍？**

- ☞ 填寫房屋新、增、改建稅籍及使用情形申報書，並檢附使用執照、平面圖、建物勘測成果圖項地方稅捐機關申請，如有裝設電梯者，需附貼妥印花稅票的電梯工程契約書，以上文件皆為影本即可。

問題 115**免稅作業如何申請？**

- ☞ 依據國有財產法第 8 條及房屋稅條例第 14 條公有房屋免徵房屋稅相關規定，洽該管地方稅捐機關提出申請，經稅捐稽徵機關實地勘察，確認實際使用情形及用途符合，審核後准予房屋免稅。惟如有出租或委託經營等收益者（如加油站、服務區餐廳與零售店等），須課徵房屋稅。

參考法條、釋例及規定：

- （1）國有財產法第 8 條。
- （2）房屋稅條例第 14 條。
- （3）財政部賦稅署 69 年 11 月 29 日台財稅第 39757 號及 85 年 3 月 21 日台財稅第 851899804 號函釋。
- （4）高公局路權財產管理維護使用手冊第貳章第二節產權登記、設立稅籍

及免徵稅捐。

六、土地之巡查及管理

問題 116

路權巡查目的及巡查應注意事項？

☞ (1) 巡查目的：

為維護高速公路路權內國有公用土地權利完整，防制並先期排除非法占用，避免鄰地非法使用侵害，確保行車安全；另國有非公用土地為「空地」、「荒地」，須辦理巡查防杜占用情事，俾順利依國有財產法第 33 及 35 條變更為國有非公用土地後移交財政部國有財產署等相關機關接管。

(2) 巡查應注意事項：

- A 路權界樁、圍籬設施是否完整？
- B 路權土地有無遭占用或越界建築？
- C 有無遭堆置廢棄雜物？
- D 在禁建範圍及禁止樹立廣告物範圍有無違規樹立廣告物或於 8 公尺禁限建範圍內有新建建築？
- E 有無違章建築？
- F 土地是否依計畫使用？若有閒置無繼續公用需要，應依國有財產法規定變更為非公用財產移交國有財產署接管。
- G 提供使用案件是否依計畫「含使用範圍、使用目的、使用方式符合契約及原申請目的影響高速公路相關設施（如破壞景觀植栽、堆置雜物或危險易燃物，影響排水或邊坡）」使用，有無違規違法（例如：建築法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等法令）使用。
- H 其他危及高速公路安全情事等。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 國有財產法第 33 及 35 條。
- (2) 高公局路權財產管理維護使用手冊第參章管理維護及巡查作業。

問題 117**國有公用土地被占用如何處理？****☞ (1) 依分級分類原則處理：**

依本局 110 年 2 月 8 日召開第 2 次局務會報主席裁示，於 110 年 8 月訂定「本局經管國有公用被占用不動產之分級分類處理計畫」原則處理。

(2) 列管追蹤處理：

對於巡查發現、民眾或他機關檢舉疑似有遭占用者（本局路產組填列或各分局、各工務段填列均可），均納入國有公用財產管理暨違章建築處理系統「910-010 占用處理作業」列管追蹤處理。

(3) 收取使用補償金：

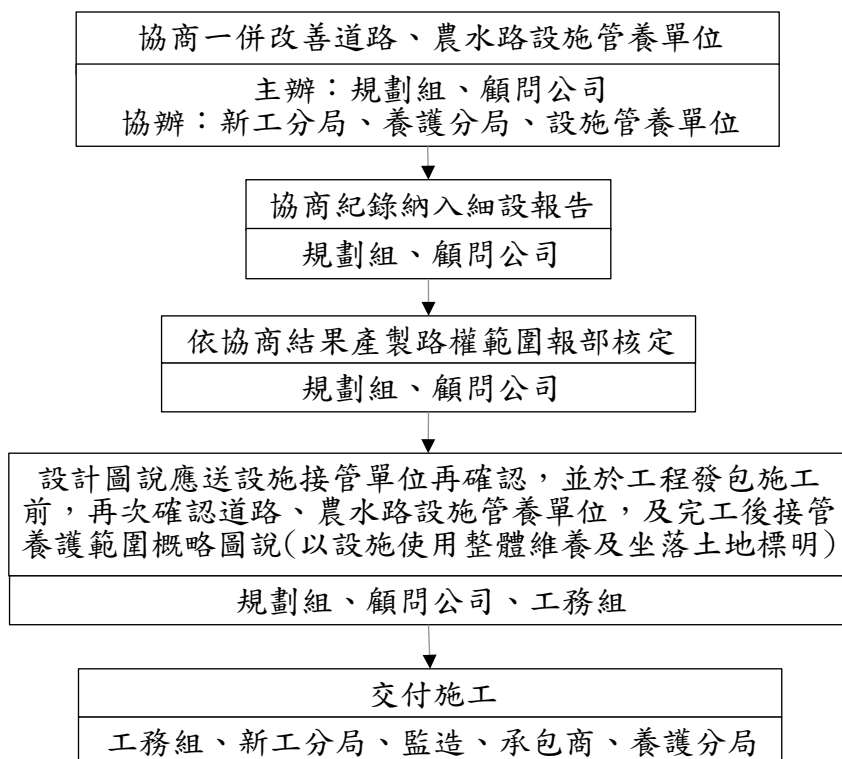
國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第 179 條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第 129 條規定之時效中斷事由外，自通知日前 1 月起往前追收最長 5 年及往後收取至騰空返還日。

參考法條、釋例及規定：**(1) 民法第 129、179 條。****(2) 高公局路權財產管理維護使用手冊第五章占用之處理、高公局「國有公用被占用不動產處理流程圖」。****七、竣工土地移交接管作業****問題 118****如何加速工程竣工養護土地移交作業方式及作業流程？**

☞ 高速公路興工時一併改善地方道路或農水路取得土地，需辦理移交相關管養單位接管，以符合國有財產法第 11 條管用合一規定及減輕本局管養土地負擔。

加速工程竣工養護土地移交作業方式如下：

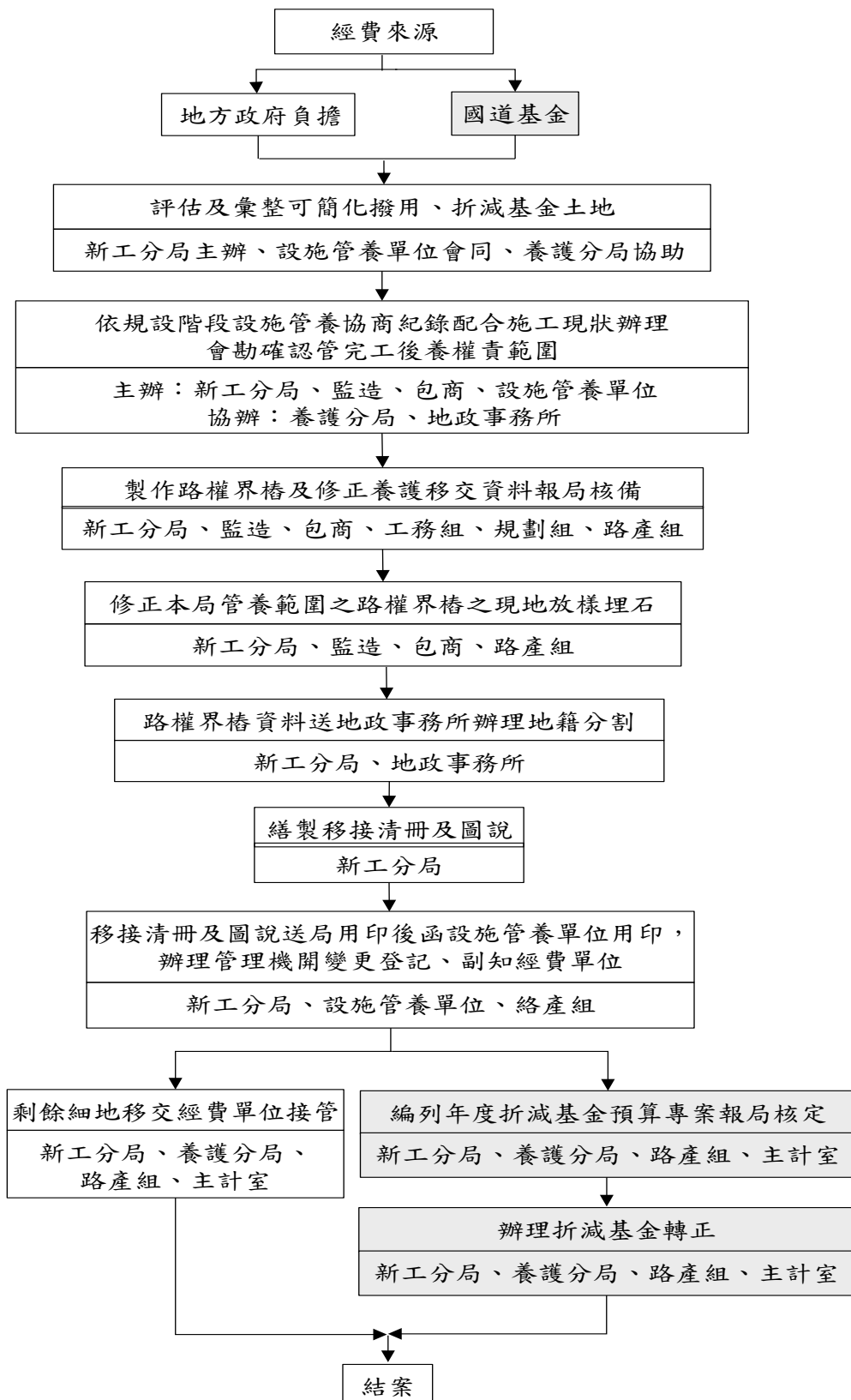
規劃設計階段：



施工階段：

- (1) 於工程預定完工或先行開放使用 6 個月前，先行評估 (可委託監造) 及彙整可簡化撥用土地，並將評估結果送未來接管之養護分局確認可簡化撥用土地之可行性；確認後邀集該分局及道路或農水路主管機關依規設階段設施管養協商紀錄配合施工現狀辦理，確認完工後管養權責範圍。
- (2) 於確認各單位移交接管範圍後，製作路權界樁及修正養護移交資料報局核備，並修正本局管養範圍及依該範圍進行測量並分別製作路權圖等資料，視需要於現場增釘路權界樁 (可委託監造及承包商)，洽地政機關辦理土地分割等作業。
- (3) 於辦理分割作業後，編制移交清冊及圖說，所編制之清冊及圖說需標示道路及設施編號、移交道路寬度、長度起點及終點，並說明相關附屬設施 (如橋梁、排水溝、標誌、路燈、草地、植栽等) 皆屬移交範圍，清冊與圖說設施編號需對應 (可委託監造)，以方便查對。

- (4) 備齊上述資料，最遲於工程竣工 6 個月內邀集未來接管之養護工程分局、及道路或農水路主管機關，辦理土地點交現場會勘，提送移交清冊及圖說予相關單位，以利養護工程分局、及道路或農水路主管機關辦理接管事宜。
- (5) 完成現場點交予地方道路及農水路之土地，報請局（路產組）辦理折減基金後，於編列折減基金當年度簡化撥用，完成管變等後續作業。
- (6) 無公用需要且非其主管目的事業需用者（如一併徵收或一併價購土地），需循序申請變更為非公用財產，移交財政部國有財產署接管處分；施工過程中倘因變更設計致路權變更，須申請廢止徵收或撥用時，由新工單位敘明變更路權原因報局辦理變更路權核定作業，再辦理路權樁位測釘及土地分割作業送局申請廢止徵收或撥用。
- (7) 於未移交（接管）前，土地如有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形、或遭占用、侵耕者，新工單位需負清除、改善及整治作業。



問題 119**養護與新建工程分局該如何分工？**

- ☞ (1) 新建工程分局所負責闢設高速公路或改善橫交之交流道聯絡道 (夾雜農水路) 土地，基於管用合一原則，於工程竣工時，由該分局併同設施養護權責，連同坐落土地先行辦理現地移交道路或農水路主管機關接管，並接續依管養界線辦理土地分割及編列折減基金預算，再簡化撥用辦理管理機關變更登記。
- (2) 倘竣工後衍生接管單位不明，或新建工程分局因業務因素需遷移他處時，則由轄管養護工程分局接續辦理相關移交接管事宜。

問題 120**如何協調地方政府或其他機關接管應移交之設施土地？**

- ☞ (1) 各標新建工程即將完工前，轄管新建工程分局會召開工程道路設施移交接管會議，確認各項設施之接管機關，以利完工後順利將相關設施移交接管機關接養。
- (2) 需移交地方政府或其他機關接管之土地，依據上揭已確認接養相關設施之機關，邀集該等機關辦理現地會勘，以確認各接管機關接管之土地位置與範圍，如需辦理地籍分割，亦可藉由會勘時一併確認分割位置，以利後續轄管地政事務所辦理現地分割作業。
- (3) 擬移交之土地如有被占用之情形，應先排除占用，以利移交作業之進行。
- (4) 辦理移交作業過程中，如有部分土地無法達成移交之情形者，可提高機關對口層級，以利達成接管共識。

問題 121**工程竣工後，工程用地如何移交接管機關？**

- ☞ (1) 請監造提供路權資料 (含路權圖、路權樁位座標資料、路權樁位埋設前後照片) 及光碟。

- (2) 邀集接管機關、監造單位及承包商等單位現場點樁。
- (3) 依接管機關意見請承包商改善後，再辦樁位缺失改善現場會勘。
- (4) 接管機關確認缺失均已改善完成後，正式發文辦理路權樁點交會勘。
- (5) 將會勘紀錄及路權樁位相關資料發文給接管機關，正式完成路權樁及用地點交作業。

第五章

其他配合作業

一、申辦都市計畫變更

問題 122

我國的土地管理制度體系為何？又分為那些類型？

- ☞（1）目前我國的土地管理系統區分為「都市土地」、「國家公園土地」及「非都市土地」，而各範圍內土地又個別依據都市計畫法、國家公園法、區域計畫法及其授權訂定之「非都市土地管制使用規則」進行土地使用之管制。
- （2）另根據內政部國土管理署的規劃，國土計畫法將於 114 年 4 月 30 日全面施行（即公告國土功能分區圖之日）後，「區域計畫法」將不再適用（第 45 條），其法律授權訂定之法規命令與行政規則，如「非都市土地使用管制規則」等，均將因無法源依據而停止適用。屆時土地使用管制將更動如下（參閱問題 134）：

土地管制範圍	管制法令	國土計畫法施行後
都市土地	都市計畫法	維持原來管制
國家公園土地	國家公園法	維持原來管制
非都市土地	區域計畫法	改適用國土計畫法管制

問題 123

什麼是都市計畫？常見都市計畫類型有那些？

☞ 依據都市計畫法第 3 條規定，都市計畫係指在一定地區內對有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施作有計畫之發展，並對土地使用作合理的規劃，以提高都市資源的經濟效益與合理利用、改進土地使用模式、建設公共設施，使都市依循政策目標井然有序的發展，塑造適於居住、工作、遊憩的生活環境。

現行的都市計畫依計畫的性質區分為「市鎮計畫」、「鄉街計畫」及「特定區計畫」等 3 種類型：

（1）市鎮計畫：

依都市計畫法第 10 條規定，以下地區應擬定市鎮計畫：

- A 首都、直轄市、省會、省轄市、縣（局）政府所在地。
- B 縣轄市、鎮、其他經內政部或省政府指定應依本法擬定市（鄉）計畫之地區等地方。

（2）鄉街計畫：

依都市計畫法第 11 條規定，以下地區應擬定鄉街計畫：

- A 鄉公所所在地。
- B 人口集居 5 年前已達 3000 人，而在最近 5 年內已增加 1/3 以上地區，或工商業人口占就業總人口 50% 以上地區。
- C 其他經省、縣（局）政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

（3）特定區計畫：

依都市計畫法第 12 條規定為發展工業或為保持優美風景或因其他目的劃定之特定區，應擬定特定區計畫。

問題 124

都市計畫可分為主要計畫及細部計畫，它們有什麼差別？

☞ 都市計畫依計畫位階可區分為主要計畫及細部計畫兩種，依都市計畫法第 7 條規定，應先行擬定主要計畫，其主要計畫書及計畫圖作為擬定細部計畫之準則，並得將主要計畫及細部計畫合併擬定：

(1) 主要計畫：

主要計畫為都市實質發展所擬定的指導性計畫，具有綜合性、一般性、長期性及全盤性等特質。依都市計畫法第 15 條規定，主要計畫內容包括以下幾項：

- A 計畫地區範圍。
- B 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- C 人口統計分析與計畫年期內人口、經濟發展之推計。
- D 住宅、商業、工業及其他土地使用之分布與配置。
- E 名勝、古蹟或具紀念價值等應予保存之建築。
- F 主要道路及其他公眾運輸系統。
- G 主要上下水道系統。
- H 學校用地、大型公園、市場等全區性公共設施用地。
- I 實施進度及經費。
- J 其他。

主要計畫圖比例尺不得小於 1/10000（一般為 1/3000）。

(2) 細部計畫：

細部計畫為主要計畫範圍內一部分地區更詳細的實質計畫，其依主要計畫的指導，對地區作更詳細的規劃，具有執行性、具體性、中短期性及局部性等特質。依都市計畫法第 22 條規定，細部計畫內容包括以下幾項：

- A 計畫地區範圍。
- B 居住密度及容納人口。
- C 土地使用分區管制。
- D 事業及財務計畫。
- F 地區性道路系統與聯外交通方式。
- G 地區性之公共設施。
- H 其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於 1/1200（一般為 1/1000）。

問題 125

擬定或變更都市計畫時機有那些？

☞ 都市計畫可依擬定或變更的時機來區分計畫性質，原則上分為以下 3 種擬定或變更方式：

(1) 新訂或擴大都市計畫：

依「新訂及擴大都市計畫執行要點」規定申請通過之未擬定都市計畫地區或都市計畫擴大地區，得依都市計畫法第 10、11 及 12 條之規定，新訂或擴大（超過 10 公頃）都市計畫應經政策環評及內政部區域計畫委員會審議通過。

(2) 都市計畫通盤檢討：

都市計畫發布實施後，應注意依據都市計畫內實際發展情況，了解原計畫實施成果與計畫目標間之差異，適度修正原計畫內容，使更符合原計畫目標，並使都市計畫更具動態性，同時參考公民團體意見作為檢討之參考，調和公、私權益。依據都市計畫法第 26 條規定：擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次。另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，都市計畫每 5 年至少應通盤檢討一次，每 25 年至少應全面性通盤檢討一次，並對都市計畫通盤檢討應辦理事項及檢討標準等訂有詳細的規定。又可分一般通盤檢討及具特定性質的專案通盤檢討，如僅對公共施用地辦理的通盤檢討。

(3) 都市計畫個案變更：

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，除定期通盤檢討外，都市計畫法第 27 條第 1 項規定有以下 4 種情況時，都市計畫得迅行辦理變更：

- A 遭遇戰爭或天災等緊急危難。
- B 避免重大災害
- C 因應國家安全與發展需要。
- D 為配合中央興建重大建設。

(4) 都市計畫逕為變更：

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項與「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，必要時，並得逕為變更，

以簡化都市計畫的審議層級。其條件為 A 行政院核定之重大計畫、B 具有時效急迫性、C 須協商地方政府同意辦理。申請逕為變更作業，若擬定機關為鄉、鎮、市公所，則由縣（市）政府辦理，可由 3 級 3 審提升為 2 級 2 審；若是直轄市或縣（市）政府擬定的都市計畫，可由內政部辦理，將 2 級 2 審提升為 1 級 1 審；另由內政部為擬定機關之特定區計畫，其變更都市計畫作業直接由內政部都委會審議，亦為 1 級 1 審。

本局為高速公路工程計畫的需地機關，僅申辦「都市計畫個案變更」或「都市計畫逕為變更」，並未涉及「新訂或擴大都市計畫」或「都市計畫通盤檢討」。

問題 126

辦理國道工程之變更都市計畫案有哪些前置作業？

- ☞ 原則上本局應於國道工程之興辦事業計畫階段，將先舉辦 2 場公聽會、彙整會議記錄（包含相關權利人與利害關係人陳述意見回復及處理情形）後，邀集變更範圍內各使用分區之目的事業主管機關（構）召開研商會議，確認變更都市計畫作業方式及變更內容草案，並據以繕造都市計畫書圖。

問題 127

實務上研擬變更都市計畫書圖草案時，應確認哪些變更內容與作業方式？

- ☞ 大致上可臚列出 6 點事項需確認：

- （1）確認變更都市計畫的辦理法令依據、實施主體、經費來源、土地取得方式與實施進度，需確認是否為行政院核定之重大建設計畫，及興辦事業計畫已報奉交通部同意。

原則上，國道工程經費來源由國道建設管理基金支應，如為地方政府或其他機關申請增設交流道改善工程，則經費來源為地方政府或其他機關籌措撥付。

- （2）確認都市計畫擬定機關及作業方式

需確認擬定機關是否為鄉鎮（市）公所、縣（市）政府、直轄市或內政部，並進一步確認作業方式採個案變更或逕為變更。

- (3) 確認申請變更土地使用分區之劃設原則，位於國道路權範圍土地原則上劃設為高速公路用地，如涉及既有已開闢公共設施、尚未開闢或未完成用地取得之公共設施、河川區土地、國道路權沿線土地指定（示）建築線之需求等狀況，需酌予考量其他劃設方式如下：
- A 既有已開闢之公共設施需保留從來之使用，例如國道穿越或跨越道路，應劃設為道路用地（兼供高速公路使用）。
 - B 路權範圍周邊土地如未來具有指定（示）建築線之需求，劃設為道路用地（供高速公路使用）。
 - C 私有未開闢之公共設施用地且既有功能需保留者，因考量後續需辦理用地取得，劃設為高速公路用地（兼供原來之使用），如高速公路用地（兼供公園用地）。
 - D 路權範圍涉及河川區時，應與水利主管機關協商確認用地取得方式與劃設原則，如河川區（兼供高速公路用地）或高速公路用地（兼供河川區）。
- (4) 確認書圖草案必須符合「都市計畫書圖製作要點」規定。就計畫書內容錯誤而言，如計畫書內容之發布實施日期、引用資料、標註或編號等之抄錄錯誤；或數據計算錯誤（如原計畫面積與變更後面積不符、變更前後面積不一致、各項使用面積加總非等於總面積或百分比加總非等於百分之百）等；就計畫圖錯誤而言，如土地使用分區名稱標註錯誤（如應為機二卻標註為機三）、土地使用分區著色錯誤（如應為黃色卻著色為綠色），或如缺少指北針、比例尺或相關圖例等。
- (5) 確認申請變更之都市計畫範圍是否刻正辦理通盤檢討或都市計畫圖籍重製作業，並查明現行都市計畫圖採用之座標系統，相關都市計畫圖資之內容應以現行都市計畫圖為準據，避免書圖製作時產生面積及範圍偏誤。
- (6) 查明變更範圍是否涉及區段徵收、市地重劃及其他方式之整體開發地區。
- (7) 協商確認都市計畫書圖是否包含土地假分割成果，或另為公告都市計畫樁位。為縮短作業時程，可將預為分割成果納入計畫書內容，並協調地方主管機關以地籍界線為準；或於公告實施後，協商依公路法第9條規定，得逕為測量、分割、登記。

問題 128

申請變更都市計畫需配合辦理之法定程序為何？

☞ 申辦變更都市計畫作業，應配合主管機關提供必要之行政協助，隨時注意其辦理法定程序作業，避免延宕時程。依據都市計畫法規定及實務經驗的行政程序，變更都市計畫可分為以下 10 點流程（詳附流程圖）：

- （1）研擬變更都市計畫書圖草案。
- （2）依案件性質辦理須公開展覽前座談會，另本局為辦理國道工程需申請變更都市計畫作業及後續用地取得，得適用免辦公展前座談會之情形如下：

有關變更都市計畫作業免辦公展前座談會之情形，本局於陳報興辦事業計畫前，均會依土地徵收條例暨及施行細則第 10 條規定，至少舉行 2 場公聽會，並將公聽會紀錄納入變更計畫書圖內，故依據「依都市計畫法第 27 條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項」，需地機關於興辦事業計畫規劃階段已舉行 2 次以上公聽會，得將公聽會之會議紀錄、土地相關權利人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形等文件納入都市計畫書圖草案，供都市計畫主管機關查核。依同一注意事項」第 3 點規定，得免會同地政主管機關就變更範圍土地所有權人造冊及第 4 點書面通知變更範圍內之土地所有權人。依上開規定，應可免去再次通知變更範圍內之土地所有權人，以減少行政作業，並免去不可知風險。惟仍應勉力協商主管機關同意。

- （3）函請都市計畫主管機關（內政部）同意申辦個案或逕為變更都市計畫作業。
- （4）都市計畫主管機關同意辦理個案或逕為變更都市計畫。
- （5）將變更都市計畫書圖草案函送擬定機關審查無誤後，續辦公開展覽等事宜。
- （6）辦理都市計畫書圖公開展覽及蒐集人民陳情意見

A 都市計畫書圖擬定後，送都市計畫委員會審議前，應於直轄市、縣市政府及鄉鎮市（區）公所公告周知，將都市計畫書、圖公開展覽 30 天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以

書面載明姓名或名稱及地址向變更機關提出意見，由都市計畫委員會納入審議參考。

B 都市計畫書圖內容經都市計畫委員會審議修正後通過，或經都市計畫主管機關提示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

C 如都市計畫書圖擬定後，送都市計畫委員會審議前，申請單位發現計畫書涉及實質內容變更（如新增路權範圍等）之情事，應將變更情事提請都市計畫委員會討論，經完成審議同意修正計畫書後，再依據都市計畫法第 19 條規定，補辦公開展覽及召開說明會等程序。因此，應於路權範圍確認後再辦理都市計畫變更作業，同時，在公開展覽之後，須協調規設單位以工程方式克服，不宜再增加路權範圍，避免辦理時程延宕。

（7）人民陳情意見及處理回應

依據人陳意見的性質與考量規劃的公益性、必要性、適當性、合法性、合理性，由申請單位協助提供相關研析意見，並製作公民或團體陳情意見綜理表。變更機關得建議都市計畫委員會將人民陳情意見「建議採納」、「酌予採納」或「未便採納」。

（8）各級都市計畫主管機關受理審查後得視情況先行組成專案小組召開小組會議，聽取簡報並初步研提具體意見後，再提請都市計畫委員會討論。如各級都市計畫委員會審議時，認為變更都市計畫涉及案情複雜或具重大爭議（如有眾多陳情人或民意代表列席抗議等），亦得由都市計畫委員會大會決議，另行組成專案小組召開會議。

（9）內政部或直轄市、縣市政府核定變更都市計畫

細部計畫由直轄市、縣市政府核定變更都市計畫案，主要計畫或主、細合併計畫須由內政部核定。

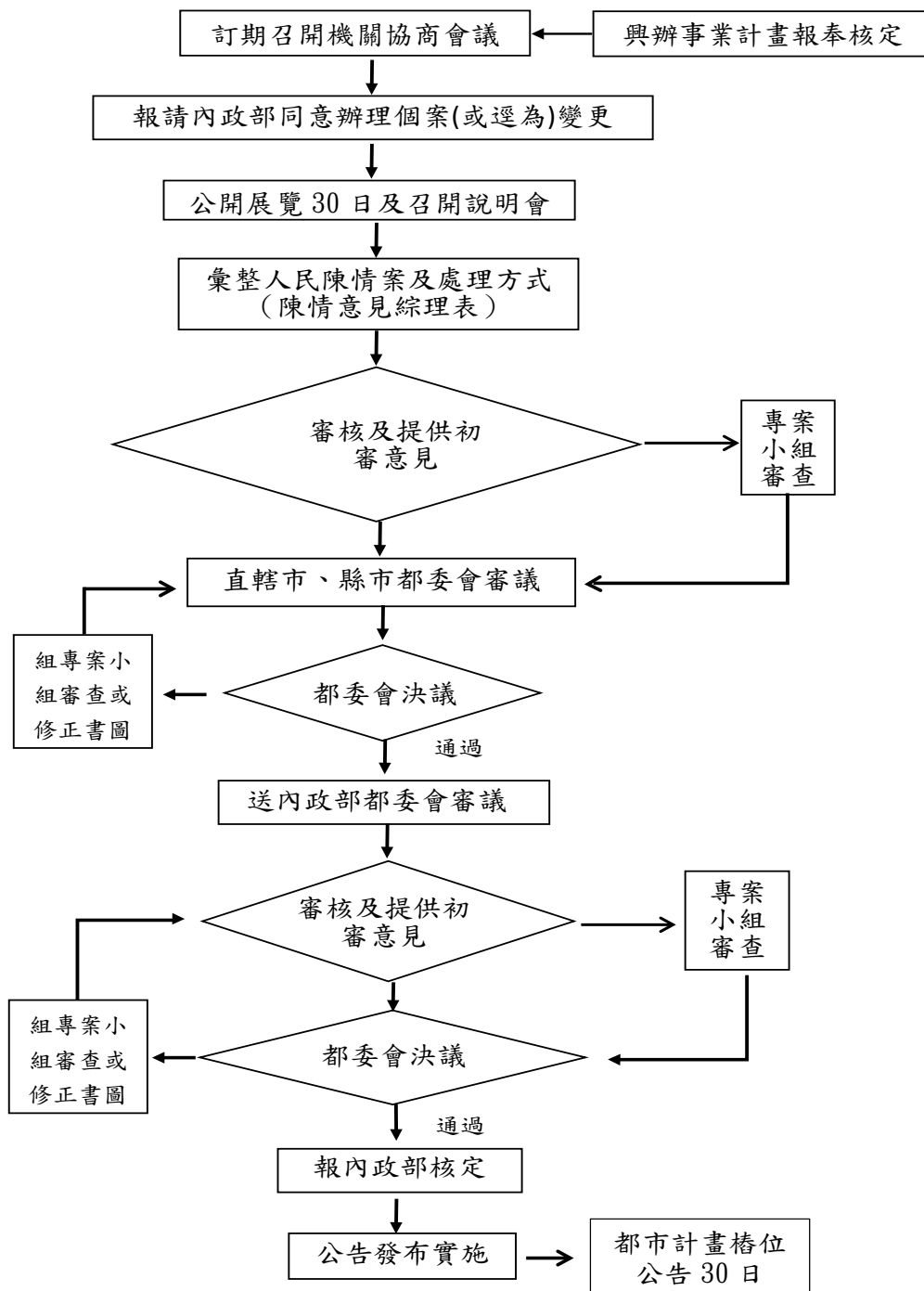
若為首都之主要計畫、特定區計畫由直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；若特定區計畫係內政部訂定者，應由內政部報行政院備案。

（10）都市計畫發布實施作業

都市計畫經內政部核定或報行政院備案後，轉請直轄市、縣市政府於接到核定或備案公文之日起 30 日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期刊登新聞紙或新聞電子報周知。但應報

請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後 30 日內不為准否之指示者，視為准予備案。細部計畫由直轄市、縣市政府核定並發布實施。

都市計畫變更流程圖



問題 129

民眾參與都市計畫的時機為何？

☞ 為使都市計畫制定過程中更符合民眾的需求，增加民眾參與的機制，將民眾對都市建議意見納入考量。依都市計畫法相關法規規定，民眾參與都市計畫的時機，原則上可分為下列 4 種：

- (1) 都市計畫草案規劃前應舉辦座談會，任何人民或團體均可於此階段將人民陳情意見以書面載明姓名或名稱及地址，送主管機關作為計畫研擬參考。
- (2) 都市計畫草案辦理公開展覽期間：
依都市計畫法第 19 條規定，都市計畫擬定後，送都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽 30 天及舉行說明會，並應將公開展覽之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向都市計畫主管機關提出意見，由都市計畫委員會予以參考審議。實務上在各級都市計畫委員會尚未審定前，仍應受理人民提出的陳情意見。
- (3) 公民或團體得列席都市計畫委員會議：
都市計畫委員會開會時，允許與案情有關之公民或團體代表列席說明，提供意見說明會有時間限制，並於說明完畢並經在場都市計畫委員詢問相關問題後退席。
- (4) 在 109 年 7 月 1 日後發布實施的都市計畫，若民眾認為侵害其合法權益，民眾可以提出行政訴訟作為救濟方式。依行政訴訟法（第 5 章都市計畫審查程序）第 237-18 條規定，人民、地方自治團體或其他公法人認為行政機關依都市計畫法發布之都市計畫違法，而直接損害、因適用而損害或在可預見之時間內將損害其權利或法律上利益者，得依本章規定，以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之高等行政法院提起訴訟，請求宣告該都市計畫無效。此行政訴訟應於都市計畫發布後 1 年之不變期間內提起。但都市計畫發布後始發生違法之原因者，應自原因發生時起算。

問題 130

申辦都市計畫變更案例

申辦都市計畫個案變更，應視申辦案件複雜程度及申辦數量安排 1 至 2 年期程為宜。若案情較為複雜、牽涉人民權益甚大（如涉及整體開發等），或人民陳情意見多且激烈時，極有可能須先經多次專案小組會議，則所需時程會較一般案件為長，應先審慎評估。以本局國 1 甲工程申辦變更「變更南崁地區都市計畫案」為例，分述如下：

- （1）於 112 年 11 月 2 日邀請相關單召開都市計畫變更事宜會議。惟因變更桃園航空城附近地區二期土地，就工程範圍內土地是否保留土地所有權人參加區段徵收權利方式，或僅以一般徵收程序辦理，未有共識。相關單位多次函請修正會議紀錄內容。俟為保障土地所有權人權益，經本局堅持後，終獲「一般徵收並保留區段徵收權利」之共識，並研擬有償提供使用同意書，致延宕作業時程。
- （2）113 年 2 月 7 日向內政部申辦逕為變更都市計畫作業，惟內政部 113 年 3 月 28 日函，建議不以逕為變更方式辦理，仍請提桃園市都市計畫委員會討論為宜。
- （3）經桃園市政府主管機關多次訂期討論變更都市計畫作業後，終於 13 年 5 月 16 日起公告 30 日，並於 6 月 5 日召開公展說明會、6 月 24 日函送團體陳情意見綜理表。
- （4）嗣因涉及桃園航空城二期發展地區用地取得方式、桃 3 交流道設置及地方道路交通動線規劃等議題，桃園市政府主管機關除訂期召開研商會議外，並於 7 月 10 日召開專案小組第 1 次會議，經依小組委員意見修正後，於 8 月 15 日提請桃園市都市計畫委員會第 88 次會議審議通過，9 月 23 日陳報計畫書、圖及相關資料報請內政部核定。
- （5）本案尚須內政部都委會審議通過及內政部核定後，再函請桃園市政府公告實施始能生效，之後尚須辦理都市計畫樁位公告 30 天，方完成都市計畫程序，如此，必將超過 1 年時間。完成樁位公告後尚須函請轄區地政事務所辦理逕為分割登記作業。

二、申請農業用地變更使用

問題 131

如何確定那些土地是農業用地，須申請變更為非農業使用？

- ☞ (1) 依「農業發展條例」第 10 條規定，農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得農業主管機關之同意。
- (2) 如何確定那些土地是農業用地：
- A 非都市土地路段：土地登記謄本之使用分區為特定農業區、一般農業區，或使用地類別為農牧用地、養殖用地、水利用地、林業用地、生態保護用地、國土保安用地，未編定者視同林業用地。
- B 都市土地路段：土地使用分區為農業區、保護區。
- (3) 依非都市土地使用管制規則規定，作非農業使用性質之容許使用或臨時使用。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 「農業發展條例」第 10 條。
- (2) 農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 2 點。

問題 132

申請農業用地變更非農業使用之程序？

- ☞ (1) 取得地籍假分割成果後，可先請本局（規劃組道工科）提供協調行政院農業部農田水利署○○管理處未影響農業灌溉功能，及無妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之證明資料，並請顧問公司依技術服務契約內用地委辦作業項目，製作「農業用地變更使用說明書（草案）」。
- (2) 倘未先請本局（規劃組道工科）提供前揭證明資料，則將變更說明書（草案）函請行政院農業部農田水利署○○管理處查告未影響農業灌溉功能，及無妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力，並以同函副本函請農業局／處提供審查修正意見（爭取時效，併行作業），取得管理處（原水利會）查復函，並經顧問公司依農業局／處修正意見完成說明

書修正。如有影響灌溉排水等疑慮時，需儘快請規劃設計單位協助，以免延誤農地變更時程。

- (3) 填具「農業主管機關同意農業用地變更使用審查表」行文地方政府之地政局／處、水利（務）局／處、農業局／處分會審查，並依查復結果再轉請顧問公司配合修正（農業局／處此階段應已無意見，並會計算規費函請本局繳納）。
- (4) 經各機關修正及審查無誤（審查表各欄位均完成核章），再次函請地方政府（單一函，無分會）同意變更並敘明已完成繳費及修正。自申請至取得地方政府同意之作業時間約 3 個月。

問題 133

農業用地變更使用說明書應有內容有哪些？

☞ 依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，農業用地變更使用說明書，應就下列事項詳予說明：

- (1) 擬申請變更之農業用地之使用現況。
- (2) 變更使用前後之使用分區、編定類別、面積。
- (3) 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用。
- (4) 變更後土地使用之興建設施配置。
- (5) 隔離綠帶或設施設置之規劃。
- (6) 該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響。
- (7) 聯外道路規劃與寬度及對農路通行之影響。
- (8) 降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施。
- (9) 使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性。但農業所需產、製、儲、銷及休閒等相關農業設施所需用地，僅須提出區位之無可替代性說明。
- (10) 興辦事業使用水資源對農業生產環境之影響。

前項各款事項以文字說明為原則，並配合不少於一千二百分之一比例尺之位置圖、灌排水系統圖等相關圖表輔助說明。

另依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 5 點規定，農業用地變更使用，應避免影響農業生產環境之完整。有下列情形之一者，不同意變更使用：

- (1) 未依規定規劃設置隔離綠帶或設施。
- (2) 使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用或有妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之虞。
- (3) 申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營。
- (4) 妨礙原有區域性農路通行。
- (5) 申請變更農業用地辦理部分土地分割，致造成坵塊零碎不利農業經營。但線狀之公共建設，不在此限。
- (6) 目的事業主管機關就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，未提出評估意見或未表示支持意見。

農業用地變更使用說明書之內容說明應避免以上影響農業生產環境完整之情形，以避免農業主管機關不同意變更使用。

參考法條、釋例及規定：農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 3 點、第 5 點。

三、國土計畫土地使用管制應辦事項

問題 134

國土計畫土地使用管制實施後，新增高速公路工程用地需申請辦理之作業為何？

- ☞ (1) 各國土功能分區之土地使用，依國土計畫法第 23 條規定，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，如屬實施都市計畫、國家公園計畫或原住民族土地者，仍依都市計畫法、國家公園法或原住民族基本法等相關法規辦理，其餘土地（非都市土地）應依中央主管機關（現為內政部國土管理署）所訂定之國土計畫土地使用管制規則（下稱管制規則）等相關規定進行管制，且依據各使用行為對於環境影響衝擊程度，分別有「免經申請同意」、「應經申請同意使用」及「使用許可」

作業規定；另國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。

- (2) 按本局興辦各項工程計畫取得之用地，一般均作為運輸設施且屬線狀設施使用，於國土計畫正式實施管制後，依「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」第 2 條第 4 項規定，將「免予申請使用許可」，而需向國土計畫主管機關「申請同意使用」；如工程計畫有非屬上述線狀設施使用者（如服務區），才需依上開各功能分區認定標準申請「使用許可」。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 國土計畫法第 23 條。
- (2) 國土計畫土地使用管制規則。
- (3) 一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準。

問題 135

農業、林業用地及原住民族土地依國土計畫土地使用管制規定申請許可（或同意）使用，還需另外向各該土地主管機關申請同意使用嗎？

- ☞ (1) 依國土計畫法第 23 條規定，已劃設國土功能分區及其分類者，惟如其他目的事業主管機關有應申請事項規定者，仍應按各目的事業主管機關法令規定辦理。
- (2) 農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關之同意，仍應檢具使用計畫書圖文件等相關資料，依土地徵收條例第 3-1 條及農業發展條例第 10 條等相關規定，函請直轄市或縣（市）政府同意變更使用，並以「府函」（而非○○市政府農業局方式）回復。
- (3) 林業用地仍應依森林法第 6 條先徵得直轄市、縣（市）主管機關同意，並報請中央主管機關（農業部林業及自然保育署）會同中央地政主管機關（內政部）核准。
- (4) 工程用地範圍內如有原住民族土地，於興辦事業計畫報經交通部許可前，仍應徵得中央原住民族主管機關（原住民族委員會）之書面同意。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 國土計畫法第 23 條。
- (2) 土地徵收條例第 3 條之 1 第 3 項、土地徵收條例第 13 條之 1 第 1 項第 18 款。
- (3) 農業發展條例第 10 條、農業發展條例施行細則第 2 條。
- (4) 森林法第 6、26 條及非都市土地使用管制規則第 7 條。
- (5) 原住民族基本法第 21 條、
- (6) 行政院農業委員會(農業部)93 年 5 月 4 日農企字第 0930010450 號函。

問題 136

國土計畫土地使用管制正式實施後，辦理非都市土地變更編定作業有何不同？

- ☞ (1) 本局徵收(撥用)取得工程用地變更編定作業，係依非都市土地變更編定執行要點第 10 點規定，於計畫書內敘明後，採逕為變更編定辦理，另達成協議價購取得土地，則於完成移轉登記後，檢附相關文件逕向直轄市或縣(市)政府申請將所需用地一併變更編定為適當使用地。
- (2) 國土計畫土地使用管制正式實施後，原非都市土地使用管制之 11 種使用分區及 19 種使用地已為國土功能分區及其分類所取代，原編定之使用地將轉載入「國土功能分區及使用地資訊系統」，以為後續土地使用管制檢核之依據。
- (3) 基於國土計畫法立法原意，係依照各級計畫劃定之國土功能分區及其分類，引導土地使用管制，各使用地之角色，應為落實並輔助前開基本原則而編定，所以依據編定國土計畫使用地編定類別，與原區域計畫法之使用地編定類別係按使用性質進行編定之方式有別，編定使用地改為下列 4 種：
- A 許可用地(應)：經直轄市、縣(市)主管機關依本規則第四章 規定核准應經申請同意案件範圍之土地。
- B 許可用地(使)：經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本法第 27 條規定核發使用許可案件，依使用計畫供公共設施使用以外之土地。

- C 公共設施用地：依使用計畫供公共設施使用之土地，且應完成分割並移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。
- D 國土保育用地：經直轄市、縣（市）主管機關依本法第 32 條第 2 項規定，將原區域計畫法編定之可建築用地，變更為非可建築用地之土地。
- （4）本局申請應經同意使用作業時，依國土計畫土地使用管制規則第 20 條規定，直轄市、縣（市）主管機關審查同意後，應以書面通知申請人及副知有關機關，並按同意之申請書及使用計畫書，將使用地變更結果及註記資訊等資料登載於內政部國土管理署「應經申請同意審查作業及書件查詢系統」，本局不需再另為申辦變更編定程序。

參考法條、釋例及規定：

- （1）非都市土地變更編定執行要點第 10 點。
- （2）國土計畫土地使用管制規則第 5、20 條。

問題 137

本局興辦工程申請臨時使用非都市土地作業是否改變？

- ☞（1）本局興辦工程計畫因施工需要需申請非都市土地（非建築用地）作為預鑄場、土方暫置場、辦公廳舍、材料堆置、機具停放等工程必要臨時性設施使用，目前係依非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項規定，由本局代辦代判部稿徵詢農業部、環境部及內政部等中央主管機關同意後，經交通部授權由本局代辦代判部稿核准同意臨時使用。
- （2）依國土計畫土地使用管制規則第 9 條規定，經中央目的事業主管機關認定之重大建設計畫所需之臨時性設施，經直轄市、縣（市）主管機關會商有關機關同意後，得核准為臨時使用，並應於核准時，將臨時使用用途及期限等資料，登載於「國土功能分區及使用地資訊系統」，並於期限屆滿後消除。中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）主管機關應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀，所以申請臨時使用案件改向直轄市、縣（市）主管機關申請核准。

參考法條、釋例及規定：

- （1）非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項。
- （2）國土計畫土地使用管制規則第 9 條。

問題 138

高速公路新增用地之取得時程如何調整？

- ☞ (1) 本局原規劃用地取得時程，都內土地為 24 個月（2 年），都外土地為 18 個月（1 年半）；國土計畫土地使用管制正式實施後，都外土地需依國土計畫土地使用管制規則第 15 條向直轄市、縣（市）主管機關申請同意使用，依同規則第 18 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應於受理後 30 日內審查完竣，如有需補正事項者，應通知申請人於 30 日內補正，並得由申請人敘明理由申請展期，其展期次數以 2 次為限，所以建議都外土地取得時程調整為 24 個月（2 年）。
- (2) 依國土計畫土地使用管制第 17 條規定，如申請案件跨越 2 個以上直轄市、縣（市）行政轄區者，應分別向該等政府申請，並由申請使用所占面積較大之直轄市、縣（市）會同其他直轄市、縣（市）主管機關審查後，會銜同意；另依該規則第 18 條第 3 項規定，會同其他直轄市、縣（市）主管機關審查，或組成專案小組審查者，應於受理後 90 日內審查完竣；所以如工程計畫跨越 2 個以上直轄市、縣（市）行政轄區者、涉及環評水利（水保）較為複雜地區或地方較有異議者，仍建議都外土地取得時程調整為 24 個月。

參考法條、釋例及規定：國土計畫土地使用管制規則第 15、17、18 條。

問題 139

申請應經同意使用應具備的文件有那些？

- ☞ 依國土計畫土地使用管制規則第 15 條附件 1 應具備的文件如下：
- (1) 申請書
- A 申請範圍（可以假分割面積申請）。
 - B 申請人清冊。
 - C 土地及建築物權利證明文件：
 - a 最近 3 個月內核發之土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - b 國土功能分區通知書。
 - c 土地使用同意文件或公有土地申請開發同意證明文件（申請人為

土地所有權人者或申請同意之事業依法得為徵收者，免附)。

D 受理申請日往前起算最近 1 年內之環境敏感地區查詢結果文件。

E 申請使用項目(細目)之目的事業主管機關原則同意或支持意見文件(興辦事業計畫)。

F 其他相關文件(申請範圍位於環境敏感地區、涉及水庫集水區範圍、特定工業設施使用者等，需檢附相關文件)。

(2) 使用計畫書

A 計畫目的及法令依據。

B 現況分析：計畫區位範圍及土地使用現況。

C 使用規劃。

D 基地中有非申請範圍之地區，如何維持該等地區原有通行機能。

E 申請兩項以上之使用細目者，應說明各使用細目間之關係，若為複合性使用，應說明複合的方式。

F 土地使用管制事項：

a 使用項目(細目)：本局興辦高速公路工程使用項目為運輸設施，細目為道路與公路及其設施。

b 使用項目(細目)強度：高速公路工程必要之設施(如路堤、路塹、橋梁…等)，係為提供大眾交通運輸需求之公路硬體設施，因構造用途特殊，且均屬高速公路之一部分，非屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物，並無使用強度限制，惟如有新建建築物(如機房等)，則應符合各國土功能分區及其分類強度規定。

c 通行機能：係指基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行之功能。

d 隔離綠帶(設施)之設置：申請使用項目屬道路者，係為開放性設施，免設置隔離綠帶或設施。

e 綠地之設置：本局申請使用項(細)目為道路，非屬應設置綠地之應經申請同意使用項目，無需設置綠地。

f 必要性服務設施之設置：本局興建高速公路工程，非屬應設置必要性服務設施之應經申請同意使用項目(住商、觀光群組)，本項免填。

g 環境敏感地區之土地使用指導事項。

參考法條、釋例及規定：國土計畫土地使用管制規則第 15 條附件 1。

問題 140

如何取得國土計畫土地使用管制相關參考資訊？

🔗 可連結下列網址查詢檢視。

- (1) 內政部國土管理署 - 國土計畫法及相關子法專區
[https://www.nlma.gov.tw/ 最新消息 / 業務新訊 /10182- 國土計畫專區 .html](https://www.nlma.gov.tw/最新消息/業務新訊/10182-國土計畫專區.html)
- (2) 內政部國土管理署 - 國土功能分區劃設專區
[https://www.nlma.gov.tw/ 最新消息 / 業務新訊 /36- 綜合計畫組 /33394- 國土功能分區劃設專區 .html](https://www.nlma.gov.tw/最新消息/業務新訊/36-綜合計畫組/33394-國土功能分區劃設專區.html)
- (3) 內政部國土管理署 - 直轄市、縣(市)國土功能分區圖草案公開展覽資訊查詢系統
<https://up.tcd.gov.tw/Ex3S/ExWeb.aspx>
- (4) 內政部國土管理署 - 國土計畫 OnAir Line 官方帳號 QR code



四、保安林及林班地之解編

問題 141

本局申辦有償撥用保安林或林班地前，應先申請解編作業，其法令依據為何？又那些地區不得申請解除保安林？

- ☞ (1) 國有或公有林地為國防、交通或水利用地所必要者，得為出租、讓與或撥用。違反前項指定用途，或於指定期間不為前項使用者，其出租、讓與或撥用林地應收回之。
- (2) 保安林係以社會公益為目的而編訂，編訂後無繼續存置必要時，得經中央主管機關核准解除其一部或全部。
- (3) 保安林之編入或解除，得由森林所在地之法人或團體或其他直接利害關係人，向直轄市、縣（市）主管機關申請，層報中央主管機關核定。但森林屬中央主管機關管理者，逕向中央主管機關申請核定。
- (4) 經中央目的事業主管機關審查認定為推動產業或公共利益所必要之計畫用地，並經行政院同意，得由中央主管機關解除一部或全部。
- (5) 不得申請解除保安林地，如下
- A 坡度超過 55% 或沖蝕程度屬極嚴重土石易崩塌流失之保安林地。
 - B 其他依法公告為不得開發之地區。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 森林法第 8、25、26 條。
- (2) 保安林解除審核標準第 3 條。

問題 142

保安林之解除申請，應檢具那些文件資料？

- ☞ (1) 申請保安林解除，應填具申請書並檢附位置圖，載明下列事項：
- A 申請解除保安林之名稱、位置及其面積。
 - B 解除之理由。
 - C 申請人姓名、住址，係法人或團體者，其名稱、地址及其代表人、負責人之姓名。

(2) 依據「保安林解除審核標準」第 5 條規定，以下情形須經中央主管機關成立之保安林解除審議委員會決議：

- A 鐵路、重要公路至最近稜線之保安林範圍。
- B 海岸地區保安林臨海面 150 公尺範圍內。
- C 解除面積大於 5 公頃之保安林。

保安林解除申請書

保安林名稱及種類：

解除保安林位置： 縣(市) 鄉(鎮) 段 地號

事業區第 林班

解除保安林面積：

解除理由：

申請單位或申請人：

申請單位或申請人住址：

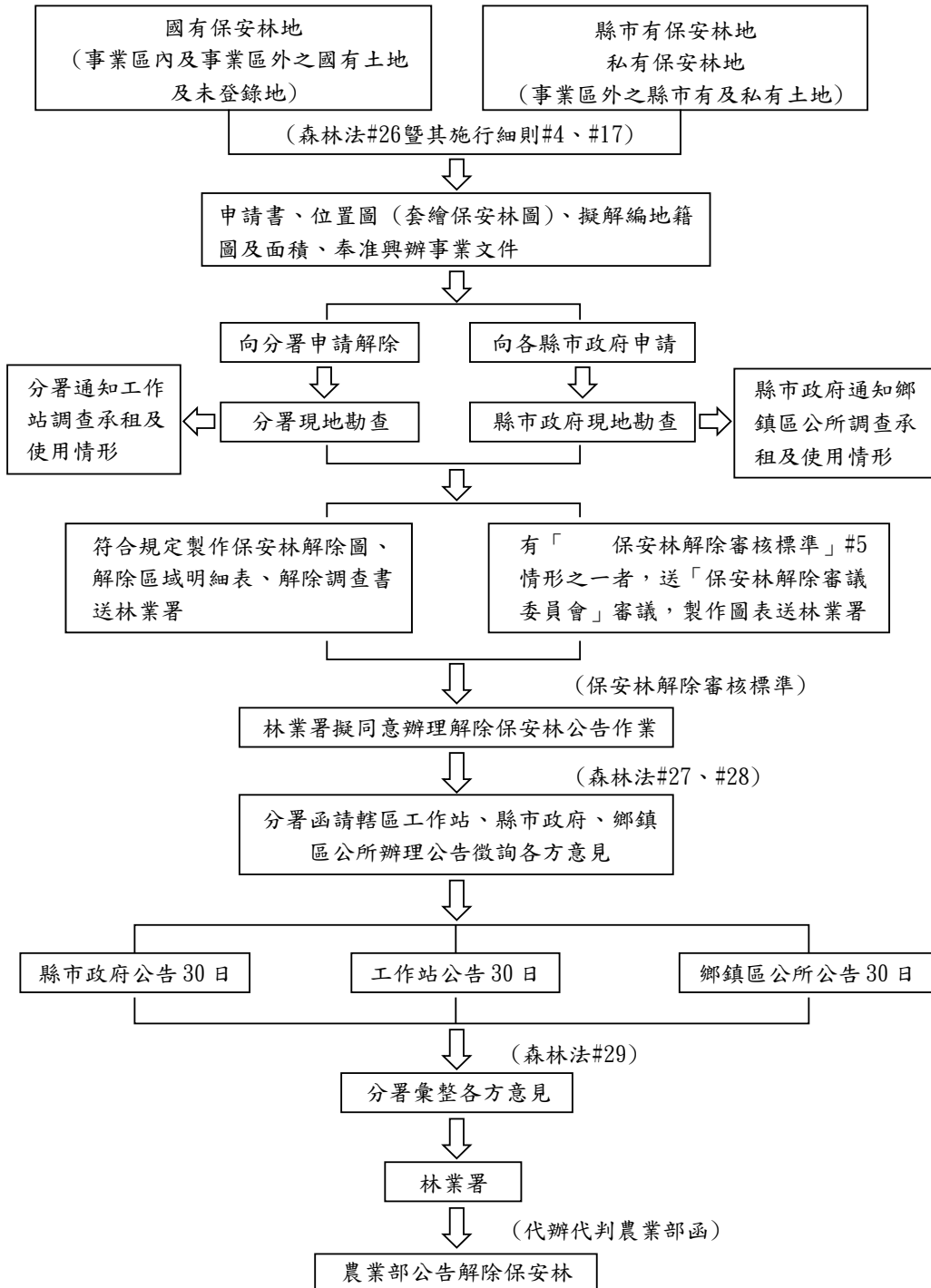
參考法條、釋例及規定：

- (1) 森林法第 26 條。
- (2) 森林法施行細則第 17 條。

問題 143

保安林地有那些種類及其解編流程為何？

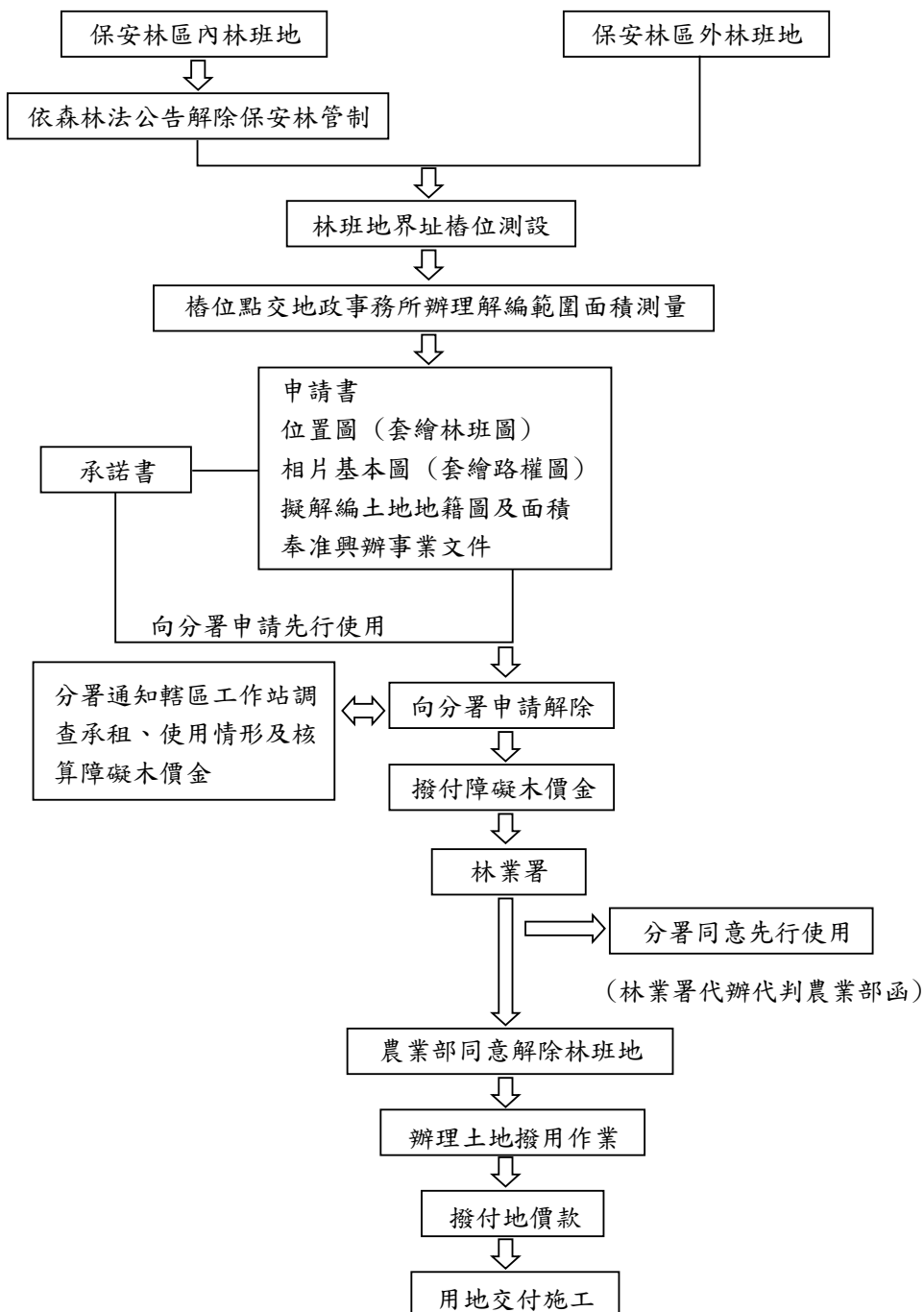
保安林解編流程如下：



問題 144

如何辦理林班地解編、撥用並交付施工？

☞ 流程如下：



問題 145

需用土地申請保安林解編作業時，實務上有哪些應注意配合事項？

- ☞ (1) 使用保安林需俟解除管制後方可施工，施工時如須砍除林木需先會同轄管分署暨所屬工作站現地勘查，並完成障礙木調查程序後始得動工。
- (2) 依工程性質主線各隧道口使用保安林需申辦解編，時程約 6 個月以上，至隧道橫坑口因地質脆弱、地形破碎需施設之水土保持安全防護措施部分，與保安林劃定目的相容，依「保安林點線狀使用原則」，如坑口實際使用面積不超過 660 平方公尺，為維保安林之完整性，得以租用方式辦理，施工前可先就水保防護措施及坑口兩部分申請租用，施工完畢再單獨就坑口部分申請承租。
- (3) 需使用距海岸 100 公尺內之防風保安林，為減少對保安林之破壞，應儘量以工事克服（如改為高架橋），另如實際使用面積未達 660 平方公尺者，得以租用方式辦理。
- (4) 為避免發生分割分筆登記後用地面積與公告解除之面積不符，解編前請先洽地政機關辦理用地測量分割。
- (5) 施工便道、棄渣場地等工程臨時使用用地，均不宜辦理撥用，如為配合施工時程，使用事業區林班地部分得於施工階段由需地機關先就施工需用範圍申請租用（以事業區為單位），惟不得轉租予承商或第三人，施工完成後應將臨時使用之土地回復原狀。
- (6) 工程規劃設計行經野生動物重要棲息區域時，如以隧道穿越，未破壞地表應不致影響動物棲息，得以租用方式辦理；如為隧道橫坑口或有破壞地表情形，應依野生動物保育法規定實施環境影響評估。
- (7) 工程如需使用已出租林地，應由需地機關先行取得原承租人同意後，始得向主管機關申辦解編、撥用等事宜。
- (8) 辦理工程發包作業時，應將森林法第 9 條之規定納入工程契約，提醒承商依指定解編界線施工，不得毀損或移動界木，且不得砍伐路權外之林產物、影響地質穩定及林地之國土保安與林業經營。

參考法條、釋例及規定：前交通部臺灣區國道新建工程局 92 年 3 月 7 日國工局地字第 0920004113 號函附「研商國道東部公

路蘇澳花蓮段主線六、七、九號隧道及其橫坑工程使用保安林、林班地及觀音海岸野生動物重要棲息環境內土地如何申辦解編、租用等事宜」會議紀錄。

問題 146

如有違反保安林使用時，有哪些罰則？

- ☞ (1) 於保安林竊取森林主、副產物，或收受、搬運、寄藏、故買或媒介前項贓物者，處一年以上七年以下有期徒刑，併科新臺幣一百萬元以上二千萬元以下罰金。
- (2) 毀棄、損壞保安林，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或科新臺幣三十萬元以下罰金。
- (3) 非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

參考法條、釋例及規定：森林法第 50、52、54、56-1 條。

五、未登記土地、行水區用地及河川浮覆地之處理

問題 147

未登記土地、行水區用地及河川浮覆地之處理規定為何？

- ☞ (1) 未登記土地：按未登記土地，係指未依法完成總登記之土地。依國有財產法暨施行細則規定，未經登記之土地或未確定權屬為私有或地方所有之土地，應屬「國有」。
- A 未登記土地主要分成 3 種：
- a 第 1 種未登記土地：存在於沿用日治時期地籍圖之區域，亦即土地有地籍圖，但未辦理土地所有權第一次登記，其屬圖解地籍圖地區。因圖解成果已於 94 年完成地籍圖數化，地籍圖上之未登記土地均有暫編地號及地籍圖面積，雖尚未辦理土地登記，但地方

政府地政機關已掌握其所在及其圖上面積資料。此等土地雖無正式編定地號，但於地方政府之地籍資料庫中，暫編 9 開頭之地號。

b 第 2 種未登記土地：係存在於地籍整理之區域，僅建立標示部，尚未完成登記簿權利部相關事項之記載。

c 第 3 種未登記土地：是尚未對其測量之土地，無地籍圖存在。如不同行政界線交界間、河川區域脫開或海埔新生地等。

B 申撥國有未登記土地，申撥機關應先洽地政機關測定需用範圍，以地政機關測定之暫編地號及約計面積申撥；有償撥用者，以毗鄰（含線狀及點狀毗鄰）已登記土地之每平方公尺平均公告土地現值四捨五入取至整數作為撥用價款暫估單價。並依國有不動產撥用要點作業程序，辦理撥用取得土地。

（2）行水區（河川區域）：

A 行水區：係指已築有堤防者，為兩堤之間之土地；未築有堤防者，為尋常洪水位達到地區之土地。

B 河川區域：係指水利法施行細則第 138 條所稱水道防護範圍及河口區。

C 政府機關、公有公用事業機構或公法人施設之永久性建造物，依相關規定向河川主管機關申請許可使用，取得該等土地使用權。

D 有關「水道治理計畫線」、「工程範圍線」、「河川區域線」之說明及圖例，如下：

工程小常識-什麼是水道治理計畫線、用地範圍線及河川區域線？

一、水道治理計畫線：

水道治理計畫之臨水面堤肩線或計畫水面寬度範圍線，在河川圖籍上常用黃色線表示，故一般俗稱「黃線」。

二、用地範圍線：

指包括水道預定或已建築之河防建造物或排水設施與水防道路及養護保留使用地與應實施安全管制所及之範圍線，在河川圖籍上常用紅色線表示，故一般俗稱「紅線」。

三、河川區域線：

為河川管理機關職權範圍，縱向從河川界點以下至出海口，橫向包含河道兩側洪水淹沒區，在河川圖籍上常用綠色線表示，故一般俗稱「綠線」。



資料來源：新北水漾網頁

(3) 河川浮覆地：

A 定義：指原為陸地，因河流改道，成為河流之一部分，日後河流再改道，該地再浮出水面，而形成陸地。依據河川管理辦法第6條規定，係指河川區域土地因河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域以外之土地，案例如下：

檔 號：

保存年限：

經濟部水利署第三河川局 函

地址：臺中市霧峰區峰堤路191號

聯絡人：

連絡電話：

電子信箱：

傳 真：

受文者：交通部高速公路局

發文日期：中華民國 年 月 日

發文字號： 字第 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：烏溪歷年公告圖及公告函.zip(請至網址：<https://OPDL.WRA.GOV.TW/J2Appendix/>【登入序號：205911】)

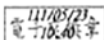
主旨：檢送貴局配合彰化縣和美地政事務所「烏溪河川區域」局部變更劃出河川區域範圍土地，涉及浮覆地第1次測量及所有權登記事宜所需之烏溪河川圖籍及公告函1份，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年5月19日路字第1111760422號函辦理。
- 二、另有關前揭來函說明二所述之彰化縣和美鎮嘉寶段100地號土地位屬烏溪第34號圖籍範圍，敬請依據本函所附歷次公告圖籍自行研判劃出河川區域時間。

正本：交通部高速公路局

副本：



行政院公報

第 026 卷 第 169 期

20200904

財政經濟篇

經濟部公告

中華民國 109 年 9 月 2 日

經授水字第 10920213810 號

主 旨：公告局部變更「烏溪和美堤防河段左岸（0K+000～2K+390）」河川區域。

依 據：河川管理辦法第 7 條第 1 項。

公告事項：

- 一、公告局部變更「烏溪和美堤防河段左岸（0K+000～2K+390）」河川區域河川圖籍第 31～第 35 號計 5 張，原公告同號河川圖籍均作廢。
- 二、本公告圖籍存置彰化縣政府及本部水利署第三河川局備閱。
- 三、公告劃入河川區域內公私有土地，應依水利法及河川管理辦法相關規定限制使用。



B 申請土地復權程序：

- a 依土地法第 12 條第 1 項規定：「私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。」，及第 2 項規定：「前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」。消滅時效之起算日以水利機關劃出水道河川範圍公告時為準。
- b 有關申請復權程序，原所有權人或其繼承人應於該滅失土地劃出河川區域之日起 15 年內，依上開規定逕向轄區地政機關申請辦理復權。有關劃出河川區域之浮覆地如何辦理國有第一次登記，依目前法令規定及作業程序，應先行登記為「國有」、管理機關：「財政部國有財產署」，爾後再由各需地機關依規定分別申辦「有償或無償撥用」作業。
- c 至原土地所有權人於辦理國有第一次登記後，依土地法第 12 條申辦回復所有權登記一事，涉及公產管理事項，因土地已為國有財產署經管之國有土地，或為管理機關使用之土地（如高速公路用地）。辦理過程中，若該署徵詢本局是否同意回復私有土地所有權時，本局將先以行政院 73 年 4 月 18 日台 73 內字第 5887 號函示略以：「參照『土地法』第 14 條所列各款不得為私有土地之規定，應受可得恢復為私有之限制，即已供公共交通用地使用，

無從恢復為私有」，不同意回復。

- d 另為因應憲法法庭 112 年憲判字第 20 號請求返還土地事件判決意旨（日治時期為人民所有，嗣因逾土地總登記期限，未登記為人民所有，致登記為國有且持續至今之土地，在人民基於該土地所有人地位，請求國家塗銷登記時，無民法消滅時效規定之適用），相關民事訴訟事件處理方式，依財政部國有財產署 113 年 8 月 6 日台財產署公字第 11335009640 號函示如下：

(a) 訴訟繫屬中者：

國有公用土地或有償撥自國有之地方有土地因故涉訟，應由管理機關就管理期間可知事證本管理權責提出有利主張，爰民眾訴請返還土地或不當得利事件倘未列管理機關為被告者，為免損及各機關已闢建公共設施及經管公有財產權益，請土地管理機關配合法院通知參加訴訟。

(b) 法院判決確定敗訴者：

- i 民眾訴請返還土地事件，民眾已逕持法院確定判決書依土地登記規則第 27 條規定洽地政機關申辦所有權塗銷登記，如仍有公用需求，請本權責依法取得土地合法使用權。
- ii 民眾訴請返還不當得利事件，如係請求返還有償撥用價款且原有償撥用價款非解繳國庫（如歸解基金）者，由該價款收入機關無息退還有償撥用價款。

參考法條、釋例及規定：

- （1）國有財產法第 18、19 條、國有財產法施行細則第 15 條、國有不動產撥用要點第 4、7 點。
- （2）河川管理辦法第 6、10、33 條。
- （3）關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第 6 點。
- （4）土地法第 12 條。
- （5）憲法法庭 112 年憲判字第 20 號請求返還土地事件判決、財政部國有財產署 113 年 8 月 6 日台財產署公字第 11335009640 號函。

六、區分地上權之設定

問題 148

協議及徵收區分地上權真意為何？

☞ 高速公路為永久設施，故以取得土地所有權為原則。惟隨著社會進步，在土地資源有限的情形下，土地之利用已由平面化趨向立體化，產生土地分層利用之趨勢，衍生土地上下空間範圍內設定地上權之必要。

(1) 本局興辦高速公路工程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。但應擇其損害最少之處所及方法為之。

(2) 需用土地人因興辦交通事業，就需用之空間範圍徵收取得地上權者，其需用空間範圍，以事業必需之範圍為限。

參考法條、釋例及規定：

(1) 土地徵收條例第 3、57 條。

(2) 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。

(3) 民法第 841-1、841-2、841-3、841-4、841-5、841-6 條。

問題 149

有關區分地上權之補償費有何相關規定？

☞ (1) 跨越土地之上空者（高架橋）：

徵收補償地價乘以穿越地上高度補償率（詳附表 1）。

附表 1. 穿越地上高度補償率表

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

- A. 工程構造物之下緣距地表高度係以需用土地人依需用空間範圍及界線測繪之縱剖面圖上，於結構中心線處自地表起算至工程構造物最下緣之高度為準。
- B. 於同一筆土地內工程構造物之下緣距地表高度跨越不同補償級距時，應分別計算補償。
- C. 在同一橫剖面上工程構造物之下緣距地表高度分屬 2 種以上級距者，以補償率較高者計算補償。

(2) 穿越土地之下方者（隧道）：

徵收補償地價乘以穿越地下深度補償率（詳附表 2）。

附表 2. 穿越地下深度補償率表

工程構造物之上緣距地表之深度	地上權補償率
0 公尺以上未滿 13 公尺	50%
13 公尺以上未滿 16 公尺	40%
16 公尺以上未滿 20 公尺	30%
20 公尺以上未滿 24 公尺	20%
24 公尺以上	5%
A. 工程構造物之上緣距地表深度係以需用土地人依需用空間範圍及界線測繪之縱剖面圖上，於結構中心線處自地表起算至工程構造物最上緣之深度為準。 B. 於同一筆土地內工程構造物之上緣距地表深度跨越不同補償級距時，應分別計算補償。 C. 於地面以明挖方式向下施工者，其地上權補償率依地下深度 0 公尺之標準計算。 D. 在同一橫剖面上工程構造物之上緣距地表深度分屬 2 種以上級距者，以補償率較高者計算補償。	

參考法條、釋例及規定：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第 4 條。

問題 150

本局興辦交通建設事業，協議或徵收取得之地上權土地，因上開事業致土地「不能為相當之使用」時，土地所有權人得行使什麼權利？

- ☞ (1) 「土地因交通建設路線之穿越，致不能為相當使用時，土地所有權人得自施工之日起至開始營運後一年內，向主管機關請求徵收土地所有權，主管機關不得拒絕；徵收土地之地價依法補償之。」上揭有關「致不能為相當之使用」，宜由土地所有權人自行裁量，並向需用土地人請求之；需用土地人應就興辦事業之種類、工程結構、地質條件、土地使用性質等原則，本於專業就現況事實予以認定，必要時得請求直轄市或縣（市）政府主管機關會同協助，或委請具公信力之專業機關認定之。
- (2) 前項土地所有權人原設定地上權取得之對價，應在徵收補償地價內扣除之。

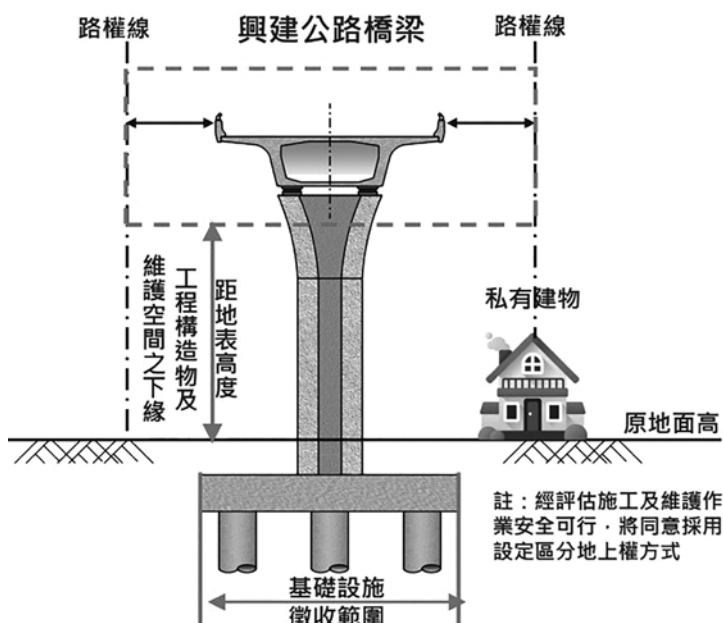
參考法條、釋例及規定：

- (1) 獎勵民間參與交通建設條例第 19 條第 2 項。
 (2) 土地徵收條例第 57 條第 2、3 項。
 (3) 內政部 94 年 8 月 11 日台內地字第 0940010516 號函。

問題 151

高速公路橋梁路段及隧道路段設定區分地上權的條件分別為何？

- ☞ (1) 橋梁路段：如僅就所需用之空間範圍設定地上權時，其所需用之空間範圍應以橋樑本體另加適當之養護與安全範圍。



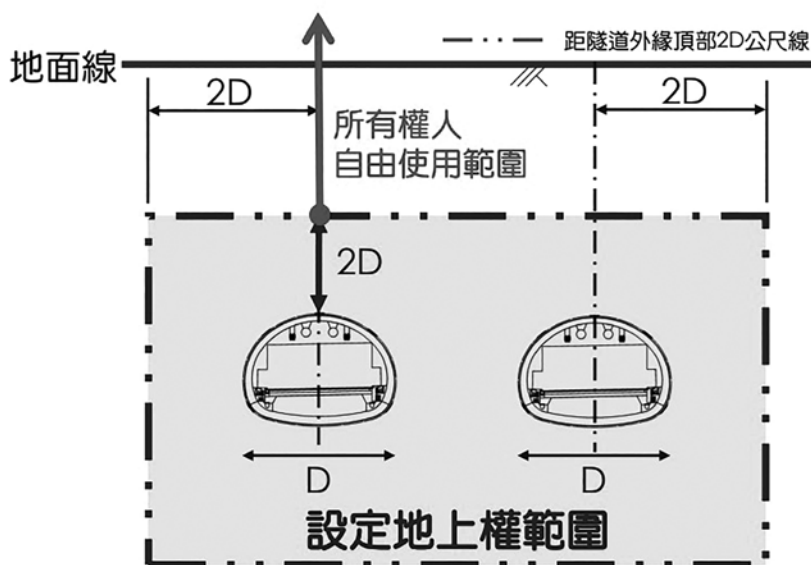
(2) 隧道路段：

A 洞口用地：以取得所有權方式辦理。

B 沿線用地：原則上，以隧道頂覆土深度超越 $2D$ （ D 指隧道開挖直徑或起拱線跨距）與否，為區分取得用地所有權或設定區分地上權之標準。

a 隧道頂至地表之覆土深度在 $2D$ 以內者，其用地以取得土地所有權為原則；但地主要求設定區分地上權，經本局就地質條件、工程施工、安全及管理需要等因素，綜合評估可行者，得以設定區分地上權方式辦理。

b 隧道頂至地表之覆土深度超過 $2D$ 者，其用地以設定地上權為準；但經本局就地質條件、工程需求、安全及管理需要等因素綜合評估結果，設定區分地上權顯有不足時，得改以取得土地所有權方式辦理。



問題 152

有關橋梁和隧道路段用地，如採設定所需用空間範圍之地上權時，應如何配合地政機關辦理地籍測繪及登記作業？

- ☞ (1) 提供用地範圍路權座標資料。
- (2) 提供參考點並應在工程設計圖說上註明該參考點資料，作為設定空間範圍高程之相對基準，供地政機關於土地複丈圖及他項權利位置圖上註記。
- (3) 高程之註記，以公尺為單位，至小數以下第 2 位。
- (4) 測量規費依『土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準』之『土地他項權利位置之測量費』項目計費，不另加收。

參考法條、釋例及規定：內政部 87 年 9 月 15 日台 (87) 內地字第 8796413 號函。

問題 153

本局興辦已完成都市計畫變更之工程用地，如經評估可採區分地上權設定，是否需回復為原使用分區？又如採區分地上權土地為非都市土地者，是否無須辦理分區編定變更事宜？

- ☞ (1) 如以隧道或高架橋方式通過該等土地地下空間或上空，並以設定地上權方式取得路權，而有恢復為保護區或農業區之必要時，自可依法辦理都市計畫變更。上述土地如完成區分地上權設定，優先以「個案變更」方式回復原使用分區。
- (2) 設定區分地上權係穿越非都市計畫地區地下空間或上空，按現行非都市土地使用編定，係以地面之使用為管制標的，如未改變現有之地面使用狀況，且不影響原土地使用，故該等土地無辦理變更編定之需要。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 獎勵民間參與交通建設條例第 19 條第 1 項。
- (2) 民法第 832 條。
- (3) 內政部 71 年 9 月 16 日台內地字第 112371 號函。
- (4) 內政部 85 年 6 月 8 日台內地字第 8505845 號函。

問題 154**申請徵收都市計畫內土地之區分地上權案件，其徵收地上權計畫書是否需檢附「有無妨礙都市計畫證明書」？**

☞ 交通建設隧道地下穿越覆土超過一定深度範圍之工程用地，均經需地單位評估不至影響原土地使用分區之使用，且僅取得區分地上權，為兼顧民眾財產權益，經與都市計畫主管機關協調，依都市計畫程序註明於計畫圖上，抑或未依都市計畫程序辦理，類此案件擬依「土地徵收條例」申請徵收區分地上權者，經主管機關函釋，原則同意參照「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」略以：擬徵收之穿越部分，已依都市計畫程序註明捷運系統工程穿越於計畫圖上者，都市計畫主管機關應核發無妨礙都市計畫證明文件；未依都市計畫程序辦理者，由都市計畫主管機關會同有關機關現地勘查有無妨礙都市計畫，並將會勘紀錄連同徵收計畫書一併報核之原則辦理。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 57 條第 1 項。
- (2) 都市計畫法第 52 條。
- (3) 大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 8 條第 2 項。
- (4) 內政部 108 年 4 月 18 日台內地字第 1080271993 號函。
- (5) 內政部營建署（改制為內政部國土管理署）108 年 4 月 8 日營署都字第 1080021472 號函。

問題 155**工程需用土地經設定區分地上權後，如土地所有權人有變更使用需求時，應如何辦理？**

☞ 設定區分地上權後，若都市計畫使用分區並未變更或已回復原使用分區者，如土地所有權人需變更使用時，除依法令規定向主管機關申請核可並知會地上權人（或將來地上權接管機關）後，依主管機關核可之使用項目及程序辦理變更使用。

問題 156

經評估可設定區分地上權之用地，該土地所有權人如希望無償提供使用，有何因應方式及注意事項？

- ☞（1）按土地徵收條例第 11 條，其立法意旨係為尊重私有財產權益，非有必要，應儘可能避免徵收，故公益事業用地之取得，應先以協議價購或其他途徑如：聯合開發、設定地上權、捐贈等方式，與所有權人協議取得用地，協議不成，使得依法徵收之。依協議方式取得區分地上權，乃依法律行為而取得，故非經登記不生效力；反之依徵收程序取得者，乃國家基於公權力取得物權，於徵收程序完成時，即原始取得。故業主要求無償提供土地使用權，而未將地上權予以登記，並不完成取得法定使用權，易產生爭議，對需地機關而言較無保障。惟如遇無償提供之請求，應洽詢土地使用分區管制管理機關（如內政部國土管理署），及相關特許設立及營運主管機關（如高爾夫球場洽詢教育部體育署）釋示。
- （2）請求無償提供使用之工程用地如為都市計畫土地，仍須就工程使用範圍辦理都市計畫變更為「高速公路用地」，且不得為原來之使用。惟俟後因比照設定區分地上權模式，申辦都市計畫變更回復原使用分區，以維民眾財產權。
- （3）請求無償提供使用之工程用地，應與土地所有權人等相關權利關係人協商訂定「土地使用權同意契約書」（參見附錄 2）。

參考法條、釋例及規定：

- （1）土地徵收條例第 11 條。
- （2）內政部 94 年 10 月 17 日台內地字第 0940066484 號函。
- （3）內政部國土管理署 113 年 1 月 10 日國署城規字第 1120008529 號函。
- （4）教育部 113 年 1 月 22 日臺教授體字第 1120054909 號函。
- （5）明道聯合法律事務所 113 年 3 月 20 日 (113) 明輝字第 113011 號函附法律意見書。

問題 157**經協議設定及徵收地上權之用地，其稅賦有何影響？（詳第 5 章問題 179）****☞（1）所得稅及營業稅：**

- A 支付協議設定地上權對價或徵收地上權補償費對象為營利事業者，參照財政部 86 年 3 月 12 日台財稅第 861886328 號函釋，該營利事業應將取得之各項補償費列為其他收入，其必要成本及相關費用准予一併核實減除。
- B 給付對象為個人者，參照財政部 91 年 1 月 31 日台財稅字第 0910450397 號令，不課徵綜合所得稅。
- C 給付之補償費尚非營業人之銷售額，參照財政部 93 年 10 月 19 日台財稅第 09304548670 號令規定，免開統一發票並免徵營業稅。

（2）地價稅：

- A 土地設定區分地上權部分，將正式由母地號分割出，而因所有權仍屬土地所有權人，故地價稅仍應由土地所有權人繳納。
- B 各地政事務所每 2 年調整公告地價時，會將區分地上權設定狀況納入公告地價調整考量，故實際上地價稅因此可能調降。

問題 158**協議設定區分地上權之土地所有權人應配合辦理事項為何？****☞（1）作業程序：**

- A 雙方協商合意及紀錄。
- B 簽報核定。
- C 雙方簽訂設定區分地上權契約（詳參如附「OO 工程協議取得區分地上權契約書（草案）」）。
- D 辦理區分地上權設定登記。
- E 撥付設定區分地上權補償費。

（2）協議設定區分地上權契約簽訂時，土地所有權人應準備之文件：

- A 身分證明文件。

- B 印鑑章及印鑑證明。
- C 土地所有權狀。
- D 其他依土地登記法令必備之文件。
- E 土地所有權人匯款帳戶資料。

○○○工程協議取得區分地上權契約書(草案)

土地所有權人 (以下簡稱甲方)，提供土地設定區分地上權予中華民國 (管理機關：交通部高速公路局，以下簡稱乙方) 興建高速公路，經雙方同意訂定條件如下：

第一條：設定標的及範圍

(一) 設定標的：縣(市) 鄉(鎮區) 段 小段 地號等 筆土地，面積合計 公頃。

(二) 設定範圍：自地面下 公尺至 公尺之範圍。

第二條：設定目的

本區分地上權設定供乙方興建高速公路及遷移、埋設各項管線等工程暨興建完成後之營運、管理等使用，甲方對於乙方興建、營運高速公路之規劃、施工、維修及管理等方式，不得異議。

第三條：存續期間

自甲乙雙方簽訂合約生效日起算，本區分地上權永久存續。但乙方同意本區分地上權得於高速公路不再營運且拆除後不再重建之日起歸於消滅，並出具同意書供甲方辦理塗銷登記。

第四條：設定對價

設定區分地上權應支付之補償費，雙方同意參照「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」規定標準核算，計新台幣 元整，於完成區分地上權設定後，由乙方一次支付甲方完畢，甲方不得再以任何名目請求其他補償或地租。

第五條：稅費負擔

本區分地上權之設定，甲乙方雙方應共同向地政主管機關申請登記，所需費用由乙方負擔。至於本約土地相關稅費，概由甲方負擔。

第六條：登記之配合

本契約訂定後，如因管理機關變更，乙方得逕為變更本契約之代表機關並辦理管理機關變更登記。

第七條：地上權之轉讓

(一) 本契約對於雙方及其繼受人均有相同約束力。

- (二) 甲方同意乙方有權將本地上權讓與他人、供為擔保或設定抵押，並有權於地上權存續期間將使用本約土地之權利有償或無償出租予第三人或允許他人使用。

第八條：地上物之處理

本契約土地範圍內地上改良物，如甲方維持原有之使用免予拆遷，乙方將不予查估補償，且甲方或該地上改良物所有人日後不得為任何補償之請求。

第九條：甲方之義務

- (一) 區分地上權登記完竣前，甲方同意乙方為相關規劃、勘查或施工得先進入或使用土地。
- (二) 甲方應於簽訂契約書時，提出已取得就其土地有使用收益權或以該使用收益權為標的之第三人及抵押權人同意設定本件區分地上權之書面證明文件，並於本契約書訂定後 15 日內會同向轄區地政機關辦理區分地上權設定登記事宜。
- (三) 區分地上權存續期間，甲方就現有土地上設施及其必要設備繼續維持原有使用，但若需增建、新建或重建，應符合相關法令規定，並知會乙方。甲方違反上述規定時，乙方得限期甲方遷移及拆除地上物，逾期得由乙方逕為拆除，甲方應負擔所需拆除費用；如有損害，甲方應負損害賠償責任。
- (四) 甲方轉讓本契約土地或設定其他相關權利時，應將本契約內容告知預定承受之權利人。如甲方未盡善良告知義務，致損害第三人權利時，概由甲方負責，乙方不負任何損害賠償責任。

第十條：乙方之義務

- (一) 如因乙方施工損壞甲方既有之設施時，應由乙方修護。
- (二) 高速公路興建期間，甲乙雙方應會同採取必要之配合措施以維護建築改良物、人員安全。
- (三) 乙方無需再使用本約土地而拋棄本區分地上權時，應出具拋棄本區分地上權同意書供甲方辦理塗銷登記。

第十一條：特約條款

乙方因應本工程施工及營運、安全等實際需求，得與甲方協議依相關規定辦理合約內容調整，如雙方協議未能達成，乙方可依法逕行徵收區分地上權。

第十二條：違約之處理

甲方違反本契約條款，或其行為妨礙高速公路之興建、維修、營運、管理時，乙方得逕為排除之，或於不能達本契約目的時解除本契約，並得視為已有協議不成，乙方得依法報准徵收本契約土地之區分地上權。

因甲方之違約致乙方須徵收本契約土地之地上權時，甲方應支付乙方違約金，其計算如下：

(一) 乙方原支付設定區分地上權對價、對區分地上權標的支出之改良費用及依第五條支出之所有費用。

(二) 甲方違約應負擔之費用、損害賠償及違約金之全部，得於報准徵收發放各項費用時扣抵，甲方不得異議或主張任何權利。

第十三條：未盡事項之處理

本契約如有未盡事宜，得由甲、乙雙方協議修改或另訂附約補充之。

第十四條：訴訟之管轄

因本案契約提起訴訟，雙方同意以臺灣地方法院本院為管轄法院。

第十五條：契約份數及疑義之解決
本契約書正本雙方各執乙份，副本 5 份由乙方收執均具同等效力，發生疑義時，應本誠實信用原則以雙方之真意協調解決之。

第十六條：生效日及失效事由

(一) 本契約一經甲乙雙方簽訂後生效。

(二) 本區分地上權不能登記或無法於第九條所定期限會同辦理登記時，本契約失其效力，一旦契約因而失效，視為已有協議設定區分地上權不成之情形，並得視為已有協議不成，乙方得依法報准徵收本契約土地之區分地上權。

甲方（土地所有權人）：

代表人：

身分證字號（統一編號）：

地址：

電話：

乙方（區分地上權人）：中華民國

代表機關：交通部高速公路局

法定代理人：

統一編號：35999916

住址：新北市泰山區黎明里半山雅 70 號

電話：(02) 29096141

中華民國 年 月 日

問題 159

協議設定區分地上權之「建築改良物所有權人」與「土地所有權人」不同時，建築改良物所有權人應配合事項為何？

☞ (1) 作業程序：

- A 與土地所有權人協商合意及紀錄。
- B 簽報核定。
- C 與需地機關簽訂施工期間配合事項協議書（詳參如附「○○工程施工相關議題協議書」）。
- D 撥付建築改良物補償費（如有部分拆遷）。

(2) 協議設定區分地上權契約簽訂時，土地所有權人應準備之文件：

- A 身分證明文件。
- B 印鑑章及印鑑證明。
- C 其他依土地登記法令必備之文件。
- D 建築改良物所有權人匯款帳戶資料。

○○○工程施工相關議題協議書（草案）

建物所有權人代表（以下簡稱甲方），同意由交通部高速公路局（以下簡稱乙方）以協議設定區分地上權方式辦理取得本工程所需用地範圍，並於完成法定程序前，同意協議標的土地位於本工程橋下空間部分（詳附件），供本工程施工使用，經雙方協議同意下列內容，並於用印簽訂後，由雙方共同遵守：

第一條：協議標的

市 區 段 地號土地，面積合計約 平方公尺。

第二條：施工環保

- (一) 本工程施工期間，乙方需符合最新環境保護相關之規定。
- (二) 與甲方地上物相鄰之高架橋墩柱基礎共有 座，橋梁施工期間將設置安全防護網，以避免物料掉落及維護安全，由乙方於工程發包時納入本工程特訂條款內。
- (三) 甲方設定區分地上權範圍內之建物，需依乙方通知時程自行拆除橋護欄外側 1 公尺範圍內之廠房屋頂及部分鋼柱結構物，天車軌道可予以保留，俟本工程完成橋梁吊裝及橋面板（含護欄）後由甲方自

行復舊，惟復舊應配合乙方施工完成之高度及位置調整。乙方應特別加強施工中安全維護與管理，避免造成災害，由乙方於工程發包時納入本工程特訂條款內。

第三條：高架橋下使用

(一) 高架橋下由甲方維持現況之使用，惟於本工程進行橋梁吊裝及橋面板(含護欄)施工期間，需依乙方通知避免人員進入並使用施工範圍，以維護安全，期間預計約需 日。

(二) 完工後乙方實施橋梁檢測、維護，得於通知甲方後進入或使用土地。

第四條：施工圍籬

本工程將依相關規定於施作範圍內佈設施工圍籬，且應維持甲方人員及機具常時出入之需求。

第五條：高架橋面與建物之距離

高架橋護欄與甲方主建物之最小距離為 公尺，最小高度為 公尺。

第六條：甲方之其他義務

(一) 協議設定區分地上權法定程序完成前，甲方同意乙方為相關規劃、勘查，得於通知甲方後先行進入或使用土地。

(二) 施工期間土地使用人若有抗爭行為，甲方應協助勸導。

第七條：乙方之其他義務

(一) 如因乙方施工損壞甲方既有之設施時，應由乙方負責修復或賠償。

(二) 本工程興建期間，乙方應採取必要之措施以維護建築改良物及人員之安全，若發生意外，應責成包商依投標單附錄有關保險之規定辦理。

第八條：未盡事項之處理

本協議書如有未盡事宜，得參考甲、乙雙方歷次協調、設定區分地上權契約書或說明會紀錄辦理。

第九條：協議書效期

本協議書有效期間自雙方簽訂用印日起，至工程完工為止。

第十條：協議書份數及疑義之解決

本協議書正本雙方各執乙份共同遵守，副本 份由乙方收執，均具同等效力，發生疑義時，雙方應本於真意協調解決之。

甲方(建物所有權人)：

代表人：

身分證字號(統一編號)：

地址：

電話：

乙方(區分地上權人): 中華民國
代表機關: 交通部高速公路局
法定代理人:
統一編號: 35999916
住址: 新北市泰山區黎明里半山雅 70 號
電話: (02) 29096141

中 華 民 國 年 月 日

七、路權外土地申請臨時使用

問題 160

承包商在什麼情況下需要申請臨時使用路權外土地？

- ☞ (1) 承包商承攬本局重大建設工程，如使用路權外土地設置如聯合辦公房舍、員工宿舍、停車場、材料堆置場等臨時設施時，應先實地勘查、測出使用範圍及了解非都市土地所劃定的使用分區及使用地類別所容許使用項目及使用細目(詳非都市土地使用管制規則第6條附表一各種使用地容許使用項目及許可使用細目表)，或都市土地的使用分區管制(詳見都市計畫法臺灣省施行細則及各直轄市政府所訂施行細則)等相關法律禁止或限制使用規定，如與土地容許使用項目不符時，需研擬臨時使用計畫說明書提出申請。

- (2) 為防範承包商未依規定申請取得使用權，產生違規使用裁罰等情事，於審核各階段工程報告(含特訂條款注意事項)時，注意報告內有否加註「倘臨時使用路權外土地涉及土地容許使用項目時，請參依高公局『工程標準作業程序 07080 申請臨時使用路權外非都市土地』規定，擬具臨時使用計畫書向本局申請」等字語，以盡提醒之責。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 非都市土地使用管制規則第 6 條及第 6-1 條、非都市土地使用管制規則第 6 條附表一。
- (2) 都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條。
- (3) 高公局工程標準作業程序 07080 申請臨時使用路權外非都市土地。

問題 161

申請臨時使用路權外土地所須文件及應注意之事項？

- ☞ (1) 承包商應參依非都市土地使用管制規則第 6-1 條規定、高公局工程標準作業程序 07080 申請臨時使用路權外非都市土地第 5.3.2 說明及檢附下列文件：

- A 非都市土地許可使用申請書
- B 土地登記(簿)謄本
- C 地籍圖謄本
- D 臨時使用土地現況說明
- E 土地使用同意書(土地租賃契約)
- F 無禁止或限制使用之切結書
- G 土地使用配置圖及位置示意圖
- H 土地使用期限(含恢復時程)說明
- I 環境影響及維護措施及恢復原狀說明(含排水系統與設施位置是否使用原有農屬灌排水系統作為汙水排放使用等說明及相關機關之徵詢)
- J 繳納回饋金切結書

將上開文件內容製成臨時使用計畫說明書，供高公局轉請目的事業主管機關審核；倘申請臨時使用之土地位於非都市土地農業用地，依

「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 2 點規定，應徵得農業主管機關同意，故所製作之「臨時使用計畫說明書」內容應參酌農業部（改制前行政院農業委員會）103 年 2 月 5 日農企字第 1030012075 號函擬具之「非都市土地申請作臨時使用案件之農業主管機關（直轄市、縣市政府）初審意見審查表」之審查事項研擬，以利審查，加速申請。

- (2) 另依農業部（改制前行政院農業委員會）改制前行政院農業委員會 111 年 9 月 13 日農企字第 1110013481 號函示，申請重大建設計畫臨時使用範圍內存在既有農舍、農業設施之情形，考量農舍應符合自用之原則，且其坐落農地或配合耕地應積極從事農業生產行為，不宜同意申請臨時使用，爰申請臨時使用之農地應避免有興建農舍、農業設施及配合耕地之情形（「非都市土地申請作臨時使用案件之農業主管機關（直轄市、縣市政府）初審意見審查表」審查事項 5）。
- (3) 非都市土地使用管制規則第 6 條，及都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條分別規定，「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用，但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用」，「農業區經縣（市）政府審查核准，得設置公用事業設施、…、政府重大建設計畫所需之臨時性設施」，故中央目的事業主管機關認定重大公共建設計畫證明文件（如行政院或交通部函），須一併提供目的事業主管機關據以辦理審核作業。
- (4) 相關參考案例如下。

檔 號：
保存年限：

農業部 函

地址：100212臺北市南海路37號
承辦人：
電話：
電子信箱：

受文者：交通部

發文日期：中華民國113年4月24日
發文字號：農授農保字第1130214543號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1130403_高雄市政府初審意見.pdf、本會111年9月13日農企字第1110013481號通函.pdf)

主旨：有關貴部高速公路局辦理「國1土庫排水橋耐洪及耐震能力提升改善工程（第B103標）」，擬使用高雄市路竹區三爺段705及707-2地號等2筆土地，申設臨時辦公房舍案，復如說明，請查照。

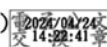
說明：

- 一、復貴部113年2月22日交授高路字第1130004123號函。
- 二、旨案經高雄市政府113年4月3日高市府農務字第11330955800號函提供審查意見(如附件1)，查路竹區三爺段705地號土地係為同段516地號之農舍配合耕地。案依改制前行政院農業委員會111年9月13日農企字第1110013481號函(如附件2)，申請重大建設計畫臨時使用範圍內存在既有農舍、農業設施之情形，考量農舍應符合自用之原則，且其坐落農地或配合耕地應積極從事農業生產行為...即農舍坐落之農地或其配合耕地，以及已興建農業設施之農地，不宜同意申請臨時使用。
- 三、又本案毗鄰農地仍有從事養殖使用情形，未來生活廢污水等生活廢水難以完全阻絕不流出廠區。綜上，本案雖經

貴部認屬重大建設計畫所需之臨時使用設施，然在上述各點未確實妥處前，確對農業生產環境之完整性產生影響，且有違反農舍相關法令規定之虞，爰就旨揭工程所需申設臨時辦公房舍，建議另尋其他適當用地或替代方案辦理。

正本：交通部

副本：高雄市政府、本部農村發展及水土保持署(農村規劃組)



線

參考法條、釋例及規定：

- (1) 非都市土地使用管制規則第 6 條及第 6-1 條。
- (2) 都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條。
- (3) 行政院農業委員會(農業部)103 年 2 月 5 日農企字第 1030012075 號函。
- (4) 「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 2 點。

問題 162

申請臨時使用作業程序為何？

☞ 依高公局「工程標準作業程序 07080 申請臨時使用路權外非都市土地」辦理，作業流程如下：

- (1) 承包商依需求提出申請。
- (2) 監造單位審核必要性、資料完整性及有無違反相關法令規定無誤後，送工務所(段)初核。
- (3) 工務所(段)初核無誤，擬具初核意見陳報所轄分局複核。
- (4) 所轄分局複核無誤後，敘明具體複核意見陳報高公局續辦。
- (5) 本局(路產組)接到申請案時，代判部函加會工務組及規劃組審核無誤後，轉請中央主管機關農業部、環境部、內政部及所轄縣市政府等相關單位審核同意，並副知交通部業務司(參見 136 題)
- (6) 中央主管機關等相關機關對臨時使用計畫說明書內容有疑義時，高公局彙整審查意見，函請所轄分局轉承包商補正及製作回復說明書。
- (7) 監造單位、工務所(段)及所轄分局就承包商製作補正回復說明書內容審認已依審查意見修正無誤後，陳報高公局續辦。
- (8) 高公局(路產組)代判部函將回復說明書送目的事業主管機關等相關單位審核。
- (9) 目的事業主管機關等相關單位審核無疑義(即同意臨時使用)或雖有疑義，惟性質不須再予回復時，高公局代判部函核准臨時使用(含使用期限)，並副知交通部業務司及當地縣(市)政府，同時以局函轉所轄分局據以辦理。
- (10) 所轄分局於核准臨時使用之日起，應負責督促承包商確實依目的事業

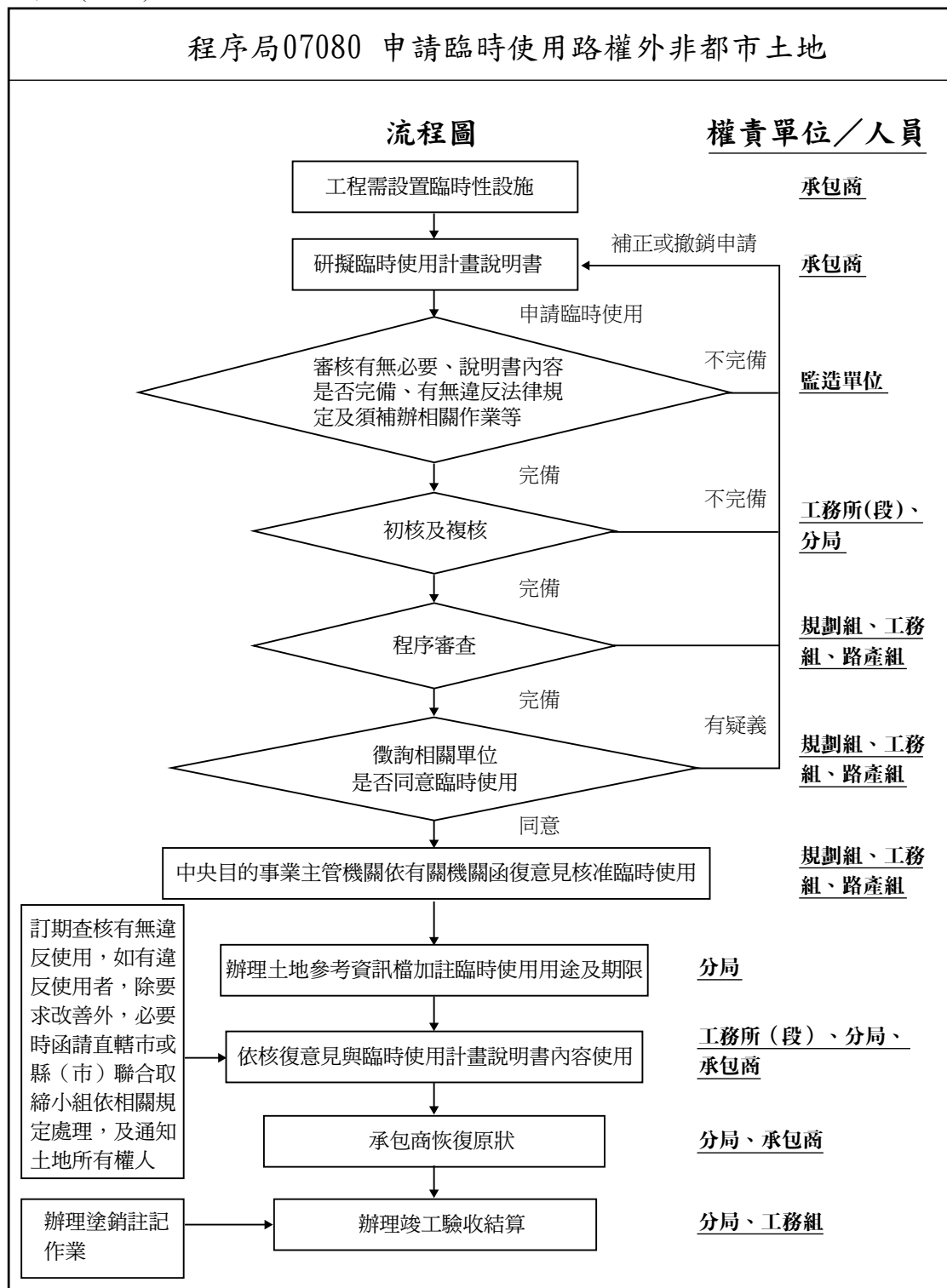
主管機關等相關單位核復意見與核定臨時使用計畫說明書內容使用，並依期限恢復原狀。

- (11) 工務所(段)至少每月1次，所轄分局至少每季1次現地查核承包商有無按原核定計畫內容使用，並製作「工程申請臨時使用路權外非都市土地定期審核表」(局表07080A)備查。如有違反使用情形，應要求承包商儘速改善，必要時參依非都市土地使用管制規則第54條規定函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，並副知高公局。
- (12) 轄分局於接獲同意臨時使用函時，應即依土地參考資訊檔作業要點，函請當地縣(市)政府通知土地登記機關於土地參考資訊檔加註臨時使用用途及期限等作業。
- (13) 申請臨時使用土地若位於需繳交回饋金之地區，所轄分局應於接獲通知繳款時，即轉請承包商依規定繳納。
- (14) 所轄分局應於臨時使用完成後，督促承包商於核定期限內恢復原狀，再辦理竣工驗收結算。
- (15) 臨時使用土地若因工程需要而有展期之必要時，建議於原核定期限屆滿前至少4個月提出，經上開作業程序審核確有必要時，由所轄分局敘明具體複核意見陳報高公局續辦。
- (16) 所轄分局應於承包商恢復原狀後，即函請當地縣(市)政府轉請土地登記機關辦理塗銷土地參考資訊檔之臨時使用資料。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 高公局工程標準作業程序07080申請臨時使用路權外非都市土地。
- (2) 非都市土地使用管制規則第6條。
- (3) 土地參考資訊檔作業要點第4點。

局流程07080
版本：2(113.08)



八、獎勵救濟方案

問題 163

用地取得作業為何需簽辦頒訂獎勵救濟方案？

- ☞ 本局興辦之高速公路為一線型貫穿全省且為帶狀封閉性道路，實與一般道路之闢建兩旁土地具有受益性不同之特性，在用地取得過程中，因民眾財產權意識高漲，屢屢引發土地所有權人及土地使用人抗爭，以致延緩用地取得時程，進而耽誤工程進度。為顧及公益與私益，並順利推動國道高速公路工程用地範圍地上物拆遷，加速取得工程所需用地，舒緩用地取得阻力，俾利工程推展，故於興辦各新建工程及增建或改建交流道工程時酌列獎勵救濟以鼓勵民眾配合拆遷，使工程順利推動與完成，有其必要。

問題 164

本局訂定獎勵救濟方案是否有法源依據？

- ☞ (1) 有關獎勵救濟方案之相關規定，起於民國 79 年，組織整併前國道新建工程局（下稱國工局）辦理北二高工程時所擬定「徵收北部第二高速公路用地補償獎勵專案」，因有效加速用地取得，國工局於 82 年辦理二高後續計畫時，特比照該專案擬定「台灣區國道工程用地徵收獎勵專案」。而交通部亦於 90 年修訂「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」，並擴大適用至部屬各機關。
- (2) 後因各地方政府之補償規定逐漸完備，交通部於 99 年 1 月 25 日函示，停止適用「交通部暨所屬各機關辦理交通建設工程用地徵收獎勵專案」，並囑有關獎勵專案及救濟金之發放，請各機關依內政部 88 年 12 月 22 日台 (88) 內地字第 8886565 號函釋「徵收土地時，於法定補償外有關加發獎勵金、轉業輔導金…等，應由各需地機關自行斟酌財力狀況及實際情形發給」意旨，本於權責自行核處。據此，國工局及高公局共同研商達成共識，為利爾後新興計畫核發救濟金、獎勵金有所遵循，爰訂定「高（快）速公路工程用地取得獎勵救濟基準」，副陳交通部總務司、路政司、會計處等上級督導單位在案，後續本局各

項工程均參考該基準，研訂各項獎勵救濟方案適用。

- (3) 另依交通部 90 年 11 月 30 日交總字第 012514 號函示：「對於撥用公有土地時，對於地上違規農林作物及建築改良物救濟金之發放，請參酌行政院 90 年 10 月 2 日台 90 交字第 058421 號示，視財力狀況及具體事實，本於權責自行核處。」，爰本局對於公有土地上之非合法地上物，亦於獎勵救濟方案內訂有發放救濟金或遷移費。
- (4) 簽辦相關獎勵救濟方案或個案救濟措施時，應注意比例原則及平等原則，不得有差別待遇。

問題 165

獎勵救濟方案之補償對象及標準？

- ☞ (1) 本局研訂之獎勵救濟方案，其適用對象為土地改良物所有人，考量與地方發放標準一致性之前提下，其補償費用係依當地直轄市或縣（市）政府自治條例規定之價格補償標準估定之，本局再另以獎勵救濟方案給予額外救濟。
- (2) 如土地改良物屬合法地上物，原則係依當地縣（市）政府規定之補償標準給予補償；如屬非合法地上物或公有土地上之地上物，因縣市政府規定之補償標準多較有不足或未予補償，故本局將依獎勵救濟方案加發救濟金給予救濟。

問題 166

本局針對各工程訂定之獎勵救濟方案，是否有統一之補償基準？

- ☞ (1) 目前本局辦理高速公路工程用地取得作業，其中「土地部分」，因土地徵收條例於 101 年間修訂後規定以市價辦理補償，本局均委請專業的不動產估價師辦理「協議市價」估價後，再邀集專家學者協助審核後再依程序簽准，確可反映合理土地市價；至「地上物部分」，則係按路線通過之各縣（市）政府規定之基準查估補償，因國道工程為線狀分布，工程範圍常涵蓋數個直轄市及縣、市，基於公平及行政一致原則，宜有統一之獎勵救濟基準及安置計畫標準，以利業務之推動。

為加速辦理工程用地取得之作業，提高民眾同意協議價購意願，爰本局於 112 年 2 月簽奉核定「高速公路工程用地取得獎勵救濟方案」原則性規定 1 種，以因應未來國道新建工程用地取得作業之需。

(2) 有關「高速公路工程用地取得獎勵救濟方案」內容說明如下表：

項目	高速公路局獎勵救濟方案
獎勵救濟原則	1. 如地方政府另有較高獎勵、救濟規定，從其規定 2. 本局為因應不同工程案件用地之取得，經斟酌興辦工程當時之政府財政資源等因素，另訂與本方案不同之獎勵救濟項目及標準，從其規定
壹、私有土地部分：	
(一) 合法建築改良物	建物補償費 (100%)+ 自拆金 (50%)+ 同意協議價購獎勵金 (5%)=155%
(二) 非合法建築改良物	建物救濟金 (60%) + 自拆金 (30%)+ 同意協議價購獎勵金 (3%)=93%
(三) 非合法農業設施、附屬建築物及雜項工作物 (如圍牆、棚架、畜舍)	建物救濟金 (100%)
(四) 人口遷移費	1. 依內政部訂定之「土地徵收遷移費查估基準」所訂人口遷移費規定之基準，依每戶設籍人數 (單身 ~6 人以上，發給 12~28 萬元遷移費) 2. 另擬訂安置計畫，針對低收入戶、中低收入戶或情境相同者，核發安置補償金，並加發一倍遷移費金額作為人口遷移費補助金
(五) 合法工廠之動力機具或設備	遷移費 (100%)+ 同意協議價購獎勵金 (5%)=105%
(六) 非合法工廠之動力機具或設備	遷移費救濟金 (80%)+ 同意協議價購獎勵金 (4%) =84%

(七) 墳墓(未依法設置)	遷葬補助費 (100%)
(八) 農作改良物、水產養殖物及畜禽	補償費 (100%)+ 同意協議價購獎勵金 (5%) =105%
貳、公有土地部分：	
(一) 非合法農作改良物	救濟金 (80%)
(二) 非合法農業設施	救濟金 (80%)
(三) 非合法建築改良物、工廠之動力機具及生產原料或經營設備、墳墓	比照私有土地之獎勵金及救濟金原則辦理，但不發給同意協議價購獎勵金
參、經費來源	本方案所需經費於本工程計畫經費預算內支應；並於計畫預算決算後不再發給

問題 167

因本局獎勵救濟方案較為優渥，是否需與當地縣市政府先行協調？

- ☞ 本局為加速辦理高速公路工程用地取得作業，本於需地機關之權責自行研訂相關獎勵救濟方案提高地上物補償，為避免民眾要求地方政府亦需比照辦理，增加其財政負擔，建議於相關「溝通平台」或召開「用地取得作業預定時程及分工事宜會議」等相關研商會議，適時與地方政府各主管機關（如工務局、農業局等）先行溝通說明。

問題 168

如遇特殊情形需加發用地取得獎勵救濟方案內沒有之補償費用時，是否可再予修訂？

- ☞ (1) 本局於 112 年 2 月簽奉核定之「高速公路工程用地取得獎勵救濟方案」，其各項獎勵救濟項目及額度係屬原則性規定，各工程可依興辦工程當時之政府財政資源或各地區特性等因素，依其方案內容或另訂

不同之獎勵救濟項目及標準，依工程個案情形採簽報方式辦理。

- (2) 如本局辦理「國道 1 號桃園交流道動線改善工程」時，因當時桃園市政府規定之地上物補償標準與本局獎勵救濟方案相差不多，且工程規模較小，爰本局並未針對該工程另訂有相關地上物獎勵救濟措施；另如「國道 7 號高雄路段新建工程」因屬新建工程，路線長達 23 公里，拆遷建物數量眾多，為降低民眾抗爭阻力，除研訂專屬之「國道 7 號高雄路段計畫用地取得獎勵救濟方案」提高補償外，亦參考「大林蒲安置計畫」等相關案例，與高雄市政府相關單位於溝通平台研商後，新增發放「特定工廠拆遷救濟金」、「農產物收入損失特別津貼」及「有機農業救濟金」等個案救濟補貼。

問題 169

因增設或改善交流道工程之用地經費係由地方政府支應，獎勵救濟方案之經費是否亦由地方政府負擔？

- ☞ (1) 依「高速公路增設及改善交流道申請審核作業要點」規定，地方政府申請增設或改善交流道工程時，應先辦理可行性研究提送本局召開審查會議，並至少負擔 12% 以上之總建設經費（用地費及工程費合計），倘用地費超過總建設經費 12% 以上，仍須負擔全額用地費。
- (2) 因可行性評估報告中需敘明工程總建設經費並承諾負擔經費比例，爰工程如需訂定獎勵救濟方案，其費用應於可行性研究評估經費時即納入計算，可行性研究如獲審核通過，地方政府即需依核定之方案，負擔其建設經費。

九、安置計畫及措施

問題 170

用地取得作業時，為何需研提安置計畫？

- ☞ (1) 許多開發涉及民眾居住權的安置問題，檢視現有的法律規範，有明文規定安置者，主要出現在土地徵收及都市更新的相關規範中，如土地

徵收條例第 34 條之 1 即有規定，徵收拆除低收入戶或中低收入戶之建築改良物，致其無屋可居者，需用土地人應訂定安置計畫予以安置，其立法意旨係基於憲法第 15 條所定生存權之保障。

- (2) 為能保障低收入或中低收入之被徵收拆遷戶原應有之住宅補貼權益，及符合土地徵收條例修正條文要求需用土地人，應給予低收入或中低收入拆遷戶妥善照顧之立法意旨，爰本局訂定安置計畫，發給相當之安置金，以安置其生活。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 34 條之 1。

問題 171

本局辦理高速公路工程用地取得，採行之安置措施？

☞ 依土地徵收條例第 34 條之 1 規定，安置方式包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等，說明如下：

(1) 拆遷安置費：

為保障經濟弱勢者所居住之處所，因國道高速公路工程徵收拆除，致無屋可居住者，特對於合法建物拆遷戶、非合法建物拆遷戶及設有戶籍之現住戶(承租戶)等「低收入戶或中低收入戶」遭受剝奪之居住權，規劃適當安置措施給予救濟，爰訂定安置計畫發給一次性安置補償金或救濟金，為本局主要之安置措施。

(2) 安置住宅：

因本局取得之土地均做為高速公路設施使用，無權責新建非公務使用之建物，僅得依「國道 7 號高雄路段新建工程」之案例，請當地縣市政府或國家住宅及都市更新中心協調工程沿線之社會住宅，如民眾有意願申請社會住宅，並符合社宅申請資格(需無其他自有住宅、所得限制等條件)，由本局先行受理申請及錄案，俟社會住宅開放申請時，將再轉請市府及住都中心協助媒合，以保障居住權。

(3) 房屋租金補貼：

本局辦理國道工程用地取得作業，係以取得土地所有權為原則，爰應無發給民眾相關租金補貼之情形，僅於「國道 4 號臺中環線豐原潭子

段工程」案中，因部分土地採設定區分地上權取得並保留建物，為維護施工安全住戶需配合工程期程遷居，考量住戶於遷居期間之不便，特針對於施工期間需暫時遷居之現住戶，按月給予房屋租金補貼。

(4) 工廠遷移安置：

被拆遷之工廠如有申請租購工業區土地或私有產業用地需求時，因其涉及工廠用地媒合事宜，非本局業務權責，僅得依「國道 7 號高雄路段新建工程」之案例，洽請當地政府或經濟部產業園區管理局協助尋覓。

(5) 其他如大林蒲遷村案、桃園航空城案內，個別以地易地、以屋易屋、專案優惠貸款及利息補貼等安置措施，因高速公路係線狀開發，其土地及經費僅得做國道工程使用，與大範圍面積塊狀區段徵收等整體開發方式不同，於法令或實務上確有困難，本局並無相關案例。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 34 條之 1。
- (2) 大林蒲遷村安置計畫書。
- (3) 交通部民用航空局辦理桃園航空城機場園區特定區區段徵收案安置補助救濟獎勵原則。

問題 172

本局發放安置補償金或救濟金之補償對象及標準？

- ☞ (1) 考量工程之急迫性、衡平性、徵收阻力與地方政府標準一致性前提下，本局於 112 年 2 月簽奉核定「高速公路工程用地安置計畫」原則性規定 1 種，以因應未來國道新建工程用地取得作業之需。
- (2) 該安置計畫係參考「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」內，有關安置費或房屋補助費等比較類似安置拆遷戶精神之相關規定，針對符合土地徵收條例第 34 條之 1 規定需安置之經濟弱勢戶，依其不同身分資格發放安置補償金或救濟金，安置戶如屬合法建物所有人，則給予安置補償金新臺幣(下同)90 萬元；安置戶如屬非合法建物所有人，

則給予安置救濟金 54 萬元；安置戶如屬現住戶（承租戶），則給予安置救濟金 36 萬元。

- (3) 另依土地徵收條例第 34 條第 1 項第 2 款規定，徵收土地或土地改良物時，應發給人口遷移費。為加強工程範圍內之經濟較弱勢者配合工程進度進行搬遷，並提供較佳之安置條件，本局於安置計畫內針對配合施工單位所訂定之時程搬遷者，再加發 1 倍之人口遷移費給予補助。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 34 條、第 34 條之 1。
- (2) 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 21 條。
- (3) 新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例第 6 條。

問題 173

如何確認工程範圍內有需安置之民眾？

- ☞ (1) 依「土地徵收條例」第 34 條之 1 規定，安置計畫之安置對象，係徵收公告 1 年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，或情境相同，經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者。
- (2) 於辦理地上物查估作業時，應請查估公司協助彙整工程用地範圍內建物門牌地址資料，轉請當地戶政事務所提供戶籍證明資料（記事欄須完整呈現），再請直轄市或縣（市）政府（社會局）確認是否有符合上開 (1) 說明需安置之對象。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 34 條之 1。

問題 174

如屬協議價購取得地上物之安置戶，其設籍認定日期為何？

- ☞ (1) 依「土地徵收條例」第 34 條之 1 規定，安置計畫之安置對象，其設籍認定日期為徵收公告之日 1 年前。
- (2) 如係申請徵收前以協議價購或其他方式辦理用地取得者，並符合安置計畫所列基本要件者，亦得準用本局之安置計畫，其設籍認定日期得為召開協議價購會議之日 1 年前。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 34 條之 1。

問題 175

受安置之低收入或中低收入拆遷戶是否不得再申請其他住宅補貼？

- ☞ (1) 政府為照顧社會弱勢階層，滿足其最低居住需求，於「社會救助法」及「住宅法」中，對於低收入戶或社會弱勢階層訂有相關住宅補貼規定，並有規定不得重複領取，以作為政府執行社宅政策之依據。
- (2) 依內政部 102 年 10 月 3 日台內地字第 1020295682 號函釋，土地徵收條例第 34 條之 1 係基於被徵收之低收入戶或中低收入戶因拆遷而給予之補償，雖與基於社會救助或住宅政策而給予之住宅補貼來源不同，惟實質上均達成安置之目的。爰需用土地人已依土地徵收條例第 34 條之 1 擬定安置計畫，其受安置之拆遷戶已享有政府其他住宅補貼，在其接受協助之期間，基於已受領居住之協助，不宜再領取其他有關居住之補助，以達政府住宅補貼資源不重複之原則。

參考法條、釋例及規定：內政部 102 年 10 月 3 日台內地字第 1020295682 號函。

十、農民權益保障

問題 176

業主詢問農保、農舍問題，應如何回應？

- ☞ 有關農地因工程使用涉及農保、農舍及既有 375 租約之承租人補償事宜，事關農業主管法規權責，原則由地方政府農業主管機關協助提供意見，或函請該機關卓處答復陳情人，答復內容如下：

(1) 徵收後喪失農保部分

- A 按「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第 3 條第 2 項及第 4 點規定，本要點之續保期間如下：(一) 農地被徵收者，自徵收公告期滿第 16 日起算，至屆滿 3 年止。(二) 屬行政院核定

為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。(三)與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿3年止。

B 次按「基層農會會員資格審查及認定辦法」及「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第2條規定，設籍本縣之自有農地者，以登記本人、配偶、直系血親、一親等直系姻親僅需取得縣內任一鄉、鎮（不同一縣、市則為相毗鄰鄉、鎮）平均0.1公頃以上農地，即得申請參加（或續保）農民健康保險，惟年滿65歲以上累計加保年資滿15年者（申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法103年12月25日修正施行前加保年資滿8年者）從事農業工作農民，於加保期間持續從事農業工作者加保資格條件不受農業用地面積之限制。本案倘因徵收而喪失農保者，得參照上開規定辦理。

(2) 89年1月29日以後取得農地（新農），因徵收導致面積小於0.25公頃，不符「農業用地興建農舍辦法」第2條第1項之規定無法新建農舍部分：查政府已依土地徵收條例第3章徵收補償規定，給予原地主徵收補償金，基於公平原則及內政部93年8月2日台內營字第0930009288號函示：「農業發展條例89年1月28日修正生效後取得之農業用地，依法被徵收，並無農業用地興建農舍辦法第3條第3、4項之適用（修正後為第4條第1、2項）」，尚請理解。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」第4點。
- (2) 基層農會會員資格審查及認定辦法。
- (3) 從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法。
- (4) 內政部93年8月2日台內營字第0930009288號函。
- (5) 行政院農業委員會水土保持局104年1月20日水保農字第1041801227號函。

問題 177**私有地三七五租約之承租人如何補償？由誰來發價？**

- ☞ (1) 按平均地權條例第 11 條意旨，除由需地機關補償承租人為改良土地所支付之費用及未收穫之農作改良物外，應由土地所有權人以所得之地價補償之三分之一，補償耕地承租人。
- (2) 用地取得徵收階段：依前項規定，補償承租人之地價，應由主管機關（地方政府）於發放補償或依法存入保管金專戶時，代為扣交。
- (3) 用地取得協議價購階段，應由地主與承租人自行協議、塗銷租約，再與本局協議價購；如雙方（地主與承租人）協議有共識，本局可依協議結果，將補償費分別發給地主及承租人。如未有共識致無法塗銷租約、完成協議價購，則循徵收程序辦理；地上物補償部分則由地上物所有人領取。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 平均地權條例第 11 條。
- (2) 內政部 83 年 7 月 25 日台（83）內地字第 8309301 號函。

十一、補償費相關課稅規定**問題 178****有關各類型用地取得方式所發放之補償費及救濟金，相關課稅規定為何？**

- ☞ 參見附錄 3 內容 (113 年 10 月版) 作為說明。

十二、作業費之撥付及核銷**問題 179****作業費計算依據、撥付流程及撥付對象為何？**

- ☞ (1) 作業費用計算係依照「直轄市或縣(市)政，府辦理土地徵收業務作業費基準」，及「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基

準」，應由需用土地人負擔。地方政府於辦理徵收或撥用業務前，會行文需用土地人要求依分配比例撥付徵收或撥用作業費予該地方政府或相關轄區地政事務所，以辦理相關業務，需用土地人（機關）則依來文內容及法令規定核實計算作業費金額是否正確，再簽稿併陳申請撥付，並會請主計室、秘書室（出納）配合辦理撥款。

- （2）依直轄市、縣（市）政府要求依分配比例，撥付予該地方政府（地政單位）及相關轄區地政事務所。並視實際作業需要，適時撥付。

參考法條、釋例及規定：

- （1）直轄市或縣（市）政，府辦理土地徵收業務作業費基準。
（2）直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準。

問題 180

作業費撥付標準及核銷方式為何？

- ☞（1）依「直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準」第4點：「基準為每公頃八萬元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃者，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。」及第5點：「徵收土地面積每公頃以二十筆計算，每增加一筆，另增加作業費一千元。人數以歸戶後三十人計算，每增加一人，另增加作業費三百元。」；及「直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準」第4點：「基準為每公頃六萬元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃者，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。」及第5點：「撥用土地面積每公頃以二十筆計算，每增加一筆，另增加作業費八百元。」規定計算。並請地方政府依上開標準規定項目支用該作業費，即必需應用於徵收或撥用作業相關項目，不得添置財產。
- （2）地方政府或轄區地政事務所於收到作業費款項後，即函送入帳單，需用土地人則先將該入帳單收存，俟作業費全數執行完畢後，由地方政府或轄區地政事務所檢送原始憑證併同入帳單黏貼於憑證黏存單，簽請主計室抽辦核銷事宜。倘上開單位未能及時將作業費支用完竣，需用土地人應於該工程完工通車辦理財務結算前，發文請上開單位將餘數繳回。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 直轄市或縣(市)政，府辦理土地徵收業務作業費基準。
- (2) 直轄市或縣市政府受託辦理土地撥用業務作業費基準。

十三、行政救濟程序

問題 181

什麼是行政救濟？行政爭訟的程序為何？

- ☞ (1) 在民主法治國家內，人民之各種自由權利受憲法保障，當人民因其權益受到公行政之公法上違法或不當行為之侵害時，有權向國家機關請求法律救濟之制度，即「行政法之法律救濟」簡稱為「行政救濟」。行政救濟係泛指任何不服公權力之救濟，包括陳情、請願、異議、訴願及行政訴訟等。
- (2) 有關行政爭訟係指訴願(或相當於訴願之程序)及行政訴訟兩種程序。所謂「訴願」，係指人民因行政機關作成違法或不當行政處分，或不依限對其申請案件作成行政處分，致其權利或利益受有損害者，得向原處分機關或受理訴願機關提起訴願，經受理訴願機關審議決定後，如人民不服訴願決定者，得於決定書送達次日起 2 個月內向行政處分機關所在地的行政法院提起行政訴訟。
- (3) 行政訴訟為三級二審制，有關第一審程序，自 112 年 8 月 15 日新制實施後，說明如下：

案件種類	第一審(事實審)	第二審(法律審)
50 萬元以下事件(簡易訴訟程序)、交通裁決事件	高等行政法院 地方行政訴訟庭	高等行政法院 高等行政訴訟庭
150 萬元以下，超過 50 萬元事件(通常訴訟程序)	高等行政法院 地方行政訴訟庭	高等行政法院 高等行政訴訟庭
150 萬元以上事件(通常訴訟程序)	高等行政法院 高等行政訴訟庭	最高行政法院

- (4) 另有關為都市計畫審查程序提起之行政訴訟，則以核定都市計畫之行政機關為被告，逕向管轄之都市計畫區所在地之高等行政法院高等行政訴訟庭為之，無須經訴願程序，對於該庭之判決不服者，得以原判決違背法令為理由，向最高行政法院提起上訴。
- (5) 至於本局針對陳情人陳情事項所為之說明，如未發生任何公法上法律效果，核屬觀念通知性質，非屬行政處分，如陳情人據此提起訴願，受理訴願機關會為訴願不受理之決定。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 訴願法第 1 至第 4 條。
- (2) 行政訴訟法第 3 至第 8 條、第 104 之 1 條、第 229 條、第 237 之 18 條。

問題 182

土地徵收條例有關得依法提起行政救濟的規定為何？

- ☞ (1) 權利關係人對於核准徵收案之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人（土徵條例第 22 條第 1 項）。
- (2) 權利關係人對於徵收補償價額有異議，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，如不服該管直轄市或縣（市）主管機關查處情形，再經該管直轄市或縣（市）主管機關提請地價評議委員會復議，權利關係人仍不服復議結果者，得依法提起行政救濟（土徵條例第 22 條第 2、3 項）。
- (3) 原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收已公告徵收之土地，不服該管直轄市或縣（市）主管機關處理結果，經原土地所有權人向中央主管機關（內政部）請求撤銷或廢止徵收，仍不服中央主管機關處理結果者，依法提起行政救濟（土徵條例第 50 條）。
- (4) 需用土地人辦理撤銷或廢止徵收時，就原徵收之土地改良物現存部分酌定價額，原所有權人不服原需用土地人所定價額者所提出之異議，準用土地徵收條例第 22 條規定，得依法提起行政救濟（土徵條例施行細則第 61 條）。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 22、50、54 條。
- (2) 土地徵收條例施行細則第 61 條。

問題 183**本局辦理用地取得業務曾接觸的行政救濟案件有那些？**

- ☞ (1) 所有權人依土地徵收條例第 8 條申請被徵收殘餘土地或建築改良物一併徵收案件，因主管機關為內政部，本局將配合提供相關資料（如影響使用情形）協助說明及答辯。
- (2) 原土地所有權人依土地徵收條例第 9 條申請被徵收之土地收回案件，因主管機關為內政部，本局將配合提供相關資料（如依徵收計畫使用情形）協助說明及答辯。
- (3) 土地徵收條例第 22 條徵收補償價額異議案件，主管機關為地方政府，按土地徵收條例第 30 條規定，土地徵收採市價補償，徵收補償市價查估作業得由本局委託不動產估價師辦理，再將查估結果交由地方政府提交地價評議委員會評定，原土地所有權人如對該補償市價提出異議期間，本局將請不動產估價師對於其徵收補償市價查估報告內容協助說明及答辯。
- (4) 原土地所有權人依土地徵收條例第 49 條請求撤銷或廢止徵收之案件，主管機關為內政部，本局將提供相關資料（是否符合撤銷或廢止徵收要件）協助說明及答辯。
- (5) 本局為一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物，就原徵收之土地改良物現存部分酌定價額，原所有權人不服該價額者所提出之異議，主管機關為地方政府，本局將提供相關資料（相關估價資料）協助說明與答辯。
- (6) 徵收土地接連土地所有權人依土地法第 216 條要求使用效能減損補償金之案件，本局收案後所為准駁之決定，即為行政處分，需視土地所有權人後續是否提起訴願及行政訴訟，再依規定進行相關答辯程序。
案例：吳○○君陳情依土地法第 216 條給予相當補償案。

吳君因所有苗栗縣通霄鎮北勢窩段 972-2 地號土地，坐落於國道 3 號西湖大甲路段北上里程 139k+600 至 139k+622 路權邊，認因高速公路徵收土地使用使其土地價值減損，自 106 年 9 月起一再以申請書、異議書、聲明狀、申請狀及刑事告訴狀就同一事項為請求及陳情，嗣經本局以 110 年 2 月 22 日路字第 1100041032 號函予以否准。吳君不服提起訴願，經交通部訴願決定駁回及不受理後，遂提起件行政訴訟。案經臺北高等行政法院判決：「原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。」(參見附錄 4)。

- (7) 另新建工程使用本局經管土地有遭占用情形，經本局函請占用人限期排除占用，亦屬行政處分之一種，應比照辦理。

案例：詹○○君占用案。

詹君因擅自建造之鐵皮雨遮違反違章建築處理辦法事件，不服本局北區養護工程分局 111 年 3 月 28 日北工字 11126607098 號函「高速公路路權內違章建物取締勸止紀錄」。提起訴願，案經交通部訴願決定：「駁回」，惟詹君仍不服，依程序提起行政訴訟。經臺北高等行政法院判決：「原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。」(參見附錄 5)。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地法第 216 條。
- (2) 土地徵收條例第 8、9、22、49 條。
- (3) 土地徵收條例施行細則第 7、9、23、61 條。
- (4) 110 年 8 月 16 日本局函頒「高速公路局經管國有公共被占用不動產之分級分類處理計畫」。

問題 184

本局不依陳情人之請求撤銷或變更原行政處分者，應儘速附具答辯書，並將必要之關係文件，送於訴願管轄機關之期限為何？

- ☞ (1) 本局對於訴願應先行重新審查原處分是否合法妥當，如認訴願為有理由者，得自行撤銷或變更原行政處分，並陳報訴願管轄機關(交通部)。
- (2) 如本局不依訴願人之請求撤銷或變更原行政處分時，應儘速附具答辯

書，並將必要之關係文件，送交訴願管轄機關（交通部），並副知訴願人。

- （3）另本局收受之訴願書未具訴願理由者，應於 10 日內移由訴願管轄機關（交通部）審理；附具訴願理由者，應於 20 日內依上述說明辦理。

參考法條、釋例及規定：

- （1）訴願法第 58 條。
（2）行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 6 條。

問題 185

本局撰寫訴願答辯書的格式為何？

☞ 格式如下，撰稿後應先請本局法規小組協助審閱後再行陳核。

交通部高速公路局訴願答辯書

訴 願 人：○○○

地 址：○○○○○

答 辯 機 關：交通部高速公路局

代 表 人：○○○

地 址：新北市泰山區黎明里半山雅 70 號

受理訴願機關：交通部

訴願人因○○○事件，不服交通部高速公路局（以下稱高公局）○年○月○日○字第○號函復，提起訴願，依法答辯如下：

答辯聲明：本件訴願無理由（不受理）。

事 實

一、訴願人所有坐落○○縣○○鎮○○段○○地號土地，．．．

二、．．．．

理 由

一、按訴願法．．．

二、．．．．。

三、綜上所述，本件訴願……顯無理由（不予受理），爰依訴願法第 58 條規定提出答辯。又本件訴願答辯書副本已逕送訴願人。

證物：（謹將證據文件資料及所適用之法令依序揭示）

證物一：○○○。

證物二：○○○。．．．

謹陳

交通部訴願審議委員會 公鑒

答辯機關：交通部高速公路局

代表人：○○○

中華民國○年○月○日

問題 186

本局撰寫行政訴訟答辯狀的格式為何？

✎ 格式如下，撰稿後應先請本局法規小組協助審閱後再行陳核。

行政訴訟答辯狀

原 告：○○○

地 址：○○○○○○○

被告機關：交通部高速公路局

代 表 人：○○○（局長）

地 址：新北市泰山區黎明里半山雅 70 號

訴之聲明

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實

一、緣原告所有○○縣○○鎮○○段○○地號土地，…

…

五、…，向鈞院提起本件行政訴訟。

理由

一、按行政訴訟法第○條第○項明文規定。…

…

四、綜上所述，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第 108 條規定檢附原卷乙宗，敬請鑒核，依法駁回原告之訴。

證物一：○○○。

證物二：…

謹 狀

臺北高等行政法院 公鑒

具狀人 交通部高速公路局

代表人 ○○○（局長）

中華民國○年○月○日

十四、一併協議價購與一併徵收

問題 187

一併價購或徵收之依據及時機？

- ☞（1）土地所有權人同意價購者，其剩餘之土地，可於完成產權移轉登記後 1 年內（法無明確規定，時效比照一併徵收），向本局提出一併價購之申請，本局於彙整所有申請一併價購資料後，將訂期邀集申請人、當地縣市政府相關單位會同至現地會勘，並參照土地徵收條例第 8 條有關一併徵收准駁要件（面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者）之審查標準評定是否符合一併價購要件。

- (2) 未達成協議價購而以徵收方式辦理，其剩餘之土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內，以書面方式向當地縣市政府或本局（本局收到申請後將轉請市政府續辦）申請一併徵收，逾期不予受理。市政府將依前開條例施行細則第 7 條規定初步審認後，若符合申請條件，市政府主管機關將訂期會同需用土地人（本局）、申請人及其他有關機關至實地勘查，評定是否符合一併徵收要件，並作成勘查紀錄。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 8 條。

問題 188

一併價購或徵收補償價格為何？如何支應？

- ☞ (1) 一併價購或徵收之土地及地上物，原則上係依路權內原價購或徵收土地當年度市價及地上物查估基準辦理補償。惟若辦理一併徵收時，與主徵收已為不同年度或有地價調幅時，則依規定應以新的徵收補償市價辦理補償。因此，可依內政部 104 年 6 月 18 日台內地字第 1040420389 號函釋，符合一併徵收規定之殘餘土地，得採取協議價購方式取得，其價格並得由需用土地人與土地所有權人雙方協議，達成協議價購者，即無需辦理一併徵收。
- (2) 民眾申請一併價購或一併徵收剩餘土地，係法律保障其權益之規定，不應受政府機關編列用地預算不足而影響，因難以評估其費用多寡，除於計畫編列時預先多估約 5~10% 用地費用外，如屬增改善交流道工程由地方政府支應用地費之情形，如費用不足，應速洽地方政府籌措經費支應，必要時得邀集地方政府召開研商會議協調，以加速作業。

問題 189

一併價購之土地是否適用土地增值稅免稅之規定？

- ☞ 依內政部 105 年 8 月 30 日台內地字第 1051307414 號函釋，一併價購土地視為依法得徵收之土地，並按內政部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，

應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」意旨，當有免徵土地增值稅規定之適用。

問題 190

一併徵收或一併價購殘餘土地，認定是否得為相當之使用，及撤回時機？

- ☞ (1) 所稱「不能為相當之使用」認定標準，參照內政部 87 年 8 月 25 日台內地字第 8796289 號函規定，由市縣地政機關、需地機關及相關單位實地勘查，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。
- (2) 有數筆殘餘部分土地申請一併徵收或一併價購時，若其界址相連且實際得合併使用時，應整體合併認定有無面積過小或形勢不整，致不能為相當使用之情形，不宜就各筆土地分別認定之。另所稱殘餘土地部分，係指殘餘土地之面積而非共有人之持分面積。
- (3) 土地所有權人申請一併徵收或一併價購土地之殘餘部分，已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。
- (4) 經核准一併徵收後，土地所有權人於補償費發給完竣前以書面撤回一併徵收之申請，應予廢止，並由直轄市、縣市政府辦理塗銷公告徵收戳記事宜後報內政部備查。若為申請併價購則應於完成產權移轉登記前，撤回一併價購申請。

問題 191

一併徵收或一併價購殘餘土地，需申辦使用地變更編定或變更都市計畫作業？

- ☞ 按一併徵收與一併價購殘餘土地，係應被徵收或協議價購土地所有權人之請求而為，與國家因公益事業需用私有土地而強制徵收或一併價購之性質不同，且該一併徵收或一併價購之土地並非屬其事業所必需，因此自移轉後，

應依國有財產法等公產相關法規辦理，亦無從合併公益事業土地使用性質予以變更使用地編定，或變更都市計畫使用分區。

十五、廢止、撤銷與更正徵收

問題 192

何種情形應辦理廢止、撤銷與更正徵收？

- ☞ (1) 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：
- A 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 - B 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。
- (2) 已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：
- A 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 - B 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
 - C 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。
- (3) 已核准徵收土地有下列情形之一，且不涉及徵收範圍及被徵收土地所有權人之異動者，需用土地人應檢附更正徵收土地清冊申請更正徵收：
- A 徵收土地清冊記載標的事項誤繕。
 - B 被徵收土地所有權人姓名或住所誤繕。
 - C 徵收土地之地籍資料錯誤已辦竣更正登記。
 - D 公告徵收前因分割、合併、地籍圖重測或土地重劃等，致核准徵收土地標示與地籍資料不符。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 土地徵收條例第 49 條。
- (2) 申請土地徵收注意事項伍。

問題 193

中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，該管直轄市或縣市政府後續應辦理事項？

- ☞（1）直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告 30 日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第 9 條規定申請收回該土地。前項一定期間，不得少於 6 個月。
- （2）同時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。惟僅係減輕其價值而仍得為相當之使用者，得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收。
- （3）另辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止；但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。
- （4）至未於一定期間內繳清應繳回之徵收價額之處理，以本局辦理「國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程」實務經驗，轄內直轄市、縣（市）政府有不同之作法，分述如下：

【新北市政府】：逕復陳情人，未於所訂期限內向該府繳回價金，撤銷徵收程序業已完備，並依法辦竣維持原公產登記。倘陳情人欲取得土地所有權，請逕洽管理機關依國有財產相關規定辦理。

【桃園市政府】：依內政部 91 年 4 月 15 日台內地字第 0910004650 號函意旨：「陳情人陳情准予延後繳回，得否受理，請該管直轄市、縣（市）政府考量個案實際情形斟酌處理。」，同意陳情人延後繳回，並回復原所有權登記。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 51 條。

問題 194

廢止（或撤銷）徵收相關異議處理？

- ☞（1）廢止徵收、撤銷徵收係由需用土地人向中央主管機關（內政部）申請，但需用土地人未申請者，原土地所有權人得向直轄市或縣（市）政府請求之。該管直轄市或縣（市）政府收受上述請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人向內政部申請撤銷徵收；不合規定者，亦應將處理結果函復原土地所有權人。
- （2）原土地所有權人不服前項處理結果，應向直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起 30 日內向中央主管機關（內政部）請求撤銷徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人，原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。

案例：國道 5 號南港頭城段工程，原土地所有權人陳情新北市石碇區豐林段 525 地號土地（重測前為石碇區楓子林段楓子林小段 193-1 地號），係本局興建「國道 5 號高速公路南港頭城段工程」（第一標），為石碇服務區範圍邊坡整治安全整體工程需要納入工程用地範圍，經報奉內政部於 82 間核准徵收，並經改制前臺北縣政府於 83 年間公告徵收及發放補償費完竣，完成土地取得法定程序，並已依計畫施設排水等設施使用完竣（該標工程於 83 年 9 月 16 日開工，92 年 1 月 26 日竣工）。

嗣臺北縣政府於 97 年間開闢 106 乙線工程（現為文山路），致使本案土地附近原地形地貌大幅改變，且已因文山路通車而與石碇服務區基地有所區隔。致陳情人以 111 年 3 月 31 日申請書，向新北市政府申請廢止徵收；案經新北市政府訂 111 年 5 月 19 日邀集陳情人、本局等辦理現地會勘後，並作成會勘紀錄：「本案徵收土地，確位於工程用地範圍內，並業依原徵收計畫完成使用，且已逾申請廢止徵收之期限，其請求權業因時效完成而消滅，不符合土地徵收條例第 49 條第 2 項各款規定應辦理廢止徵收之要件，不予廢止徵收。」；惟李○菘君仍不

服新北市政府上開會勘結論，爰依土地徵收條例第 50 條第 4 項規定，另向內政部請求廢止徵收。案經內政部訂於 112 年 2 月 22 日召開「內政部土地徵收審議小組第 256 次會議」決議：「不准予廢止徵收」在案。

參考法條、釋例及規定：土地徵收條例第 50 條。

問題 195

已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因原土地所有權人申請廢止徵收，應如何處理？

- ☞ 在工程施工中，新建工程分局係面對民眾的第一線，須依照民眾的意見做出適時的反應，倘民眾於工程進行中發現其被徵收的土地無使用之必要，從而提出申請退縮路權時，因係屬新建工程分局權責，新建工程分局須繳集申請人、規劃設計顧問公司、承包商等單位定期辦理現地會勘，並避免當場做成肯定紀錄，讓民眾抱有期待，應於會勘後通盤檢討全線工程是否有類此情形，而非僅就個案考量，並報局備查，以免向內政部申請廢止徵收時遭質疑而屢遭退件，造成公、私雙方的困擾。

第五章其他配合作業

十六、高速公路兩側禁限建規定（劃設及民眾申請程序）

問題 196

「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」修法沿革？

- ☞（1）交通部與內政部依「公路法」第 59 條授權，以 75 年 7 月 15 日交路發字第 7521 號令、內政部台內營 404141 號令會銜訂定發布「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」（簡稱禁限建辦法），規範高速公路兩側路權邊界外 8 公尺以內地區為禁建範圍，除依「公路用地使用規則」之規定外，不得建築及設置廣告物；另公路主管機關認為足以影響路基、行車安全及景觀，得劃為限建範圍，不得建造、設置危害公路路基、妨礙行車安全或有礙沿途景觀之建築物及廣告物。

由於當時尚未劃設限建範圍，爰廣告物之管理仍依據交通部與內政部 68 年 1 月 11 日會銜函辦理，凡於高速公路（含交流道、引道及至機場之連絡道）兩旁視線所及範圍內，申請設置廣告者，應一律不准核准。嗣因立法委員以該函相關執行規定缺乏明確標準，且影響人民自由權利，認為應予檢討，內政部乃以 83 年 9 月 10 日台（83）內警字第 8384080 號函報行政院，並奉行政院核復略以：「有關高速公路兩旁設置廣告物，請依『公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法』規定辦理」。

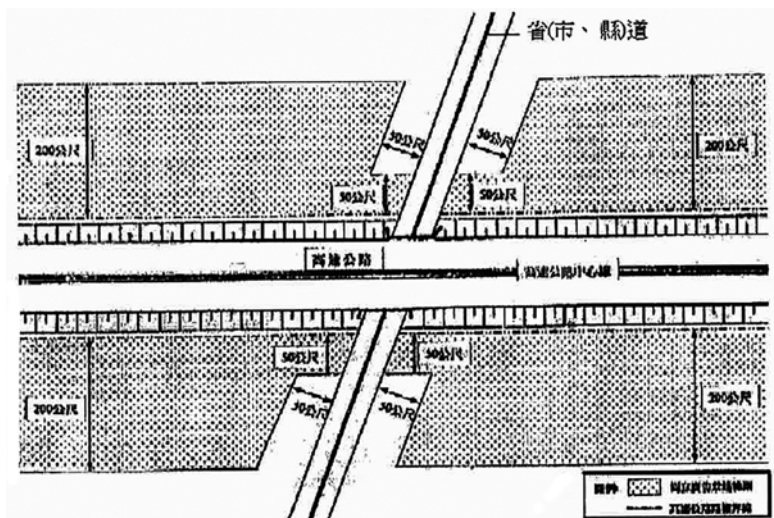
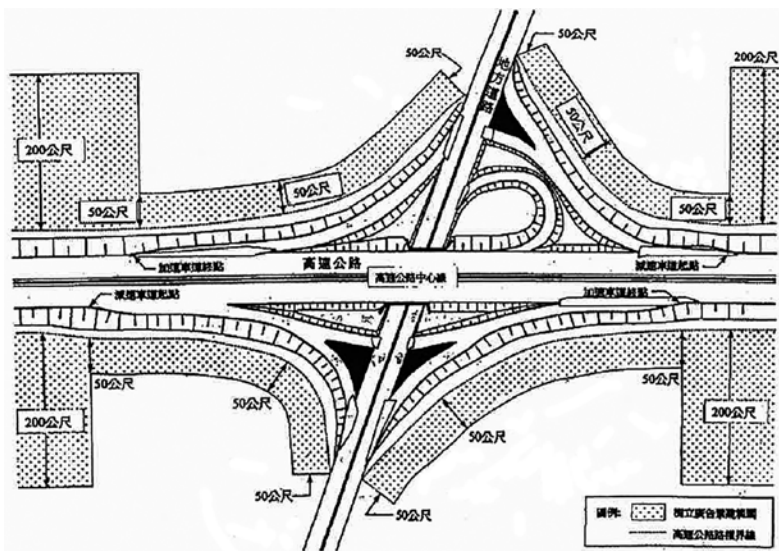
- (2) 本局以 83 年 11 月 28 日管（83）字第 16253 號函陳交通部略以：「……在限建範圍作業完成前，兩側廣告物管理，建請仍由國道公路警察局依現行作業方式，就視力所及範圍內負責查報，路權內廣告物由本局工程處負責拆除，路權外者則請地方警察局依建管法令及廣告物管理辦法等規定處理……」。另本局蒐集相關資料後，於 83 年 12 月 20 日邀集交通部路政司、公路警察局及各區工程處、局內相關組室開會研商，會議結論為「研擬禁限建辦法增訂第 3 條之 1」，爰辦理禁限建辦法修正事宜。
- (3) 嗣後，本局彙整各區工程處意見，並邀請臺北市廣告工程商業同業公會就增訂條文多次研商後，參考該公會檢送之「高速公路兩側設置廣告物研究報告」及國外相關規定，研議增訂第 3 條之 1 條文（草案）內容及說明資料後函報交通部，並依示邀集內政部營建署（現為國土管理署）及廣告公會等單位研商，經彙整各單位意見後函送禁限建辦法第 3、8、9 條條文修正草案（含總說明）報交通部，歷經交通部、行政院經濟建設委員會（現稱國家發展委員會）及本局分別召開會議研商，獲致結論，本局依會議結論再次函送禁限建辦法修正草案（含總說明）報交通部，經交通部指示運輸研究所蒐集各國相關資料逕送本局參酌辦理報部研商，運輸研究所則以 87 年 11 月 16 日運 871400106 號函送相關意見如下：「建議高速公路主線兩側禁止設置樹立廣告物範圍，可依據『美國公路美化法案』（如圖 3-4.4），採『200 公尺』以內地區為限。交流道部分則建議參考日本相關規定，以『50 公尺』為界線」，與本局原提送之修正草案內容相同。

- (4) 交通部法規會於 88 年 8 月 20 日召開第 22 次委員會，通過「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法部分條文修正草案」，並經 88 年 9 月 6 日第 939 次部務會報決議通過，交通部與內政部即以 88 年 10 月 28 日交路發字第 08898 號及台 88 內營字第 8877601 號函會銜令修正發布。

問題 197

高速公路兩側禁限建之法源依據及範圍為何？

- ☞ (1) 高速公路兩側禁限建範圍、劃設程序、管理等事項係依據交通部及內政部會銜訂定之「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規定辦理。
- (2) 建築物與廣告物禁限建範圍規定如下：
- A 依禁限建辦法第 3 條第 1 項第 1 款規定，高速公路兩側禁建範圍為高速公路兩側路權邊界外 8 公尺以內地區。
 - B 禁限建辦法第 3 條第 2 項規定，禁建範圍外，經公路主管機關認為足以影響路基、行車安全及景觀得劃為限建範圍。
 - C 禁限建辦法第 2 條第 2 項規定，劃歸公路路線系統之都市計畫區域路段得依「都市計畫法」之規定辦理，爰位於都市計畫區路段本局未劃設禁建範圍，相關土地使用管制回歸各縣市政府之都市計畫管制規定。
 - D 禁限建辦法第 3 條第 3 項規定，高速公路兩側禁止設置樹立廣告之範圍，除下列路段為路權邊界外 50 公尺以內地區外，以路權邊界 200 公尺以內地區為限：
 - a 銜接國際機場之高速公路，自機場銜接處起 3 公里內之路段。
 - b 與地方道路銜接之交流道路段。
 - c 與省道、市道或縣道立體交會之高速公路路段。
 - d 毗鄰工業區之高速公路路段。



參考法條、釋例及規定：

- (1) 公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。
- (2) 高速公路局 50 年誌。

問題 198

高速公路兩側禁限建範圍限制為何？

- ☞ (1) 禁建：不得建築及設置廣告物及不得為土石方工程或蓄水圍堤等足以影響路基安全之設施。

(2) 限建：不得建造、設置危害公路路基安全、妨礙行車安全或有礙沿途景觀之建築物及廣告物。

(3) 禁止設置樹立廣告物範圍：禁止設置樹立廣告物。

參考法條、釋例及規定：公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。

問題 199

高速公路兩側禁限建範圍劃設程序為何？

- ☞ (1) 工程完工後由本局新建養護工程分局辦理竣工勘驗及邀集相關單位辦理養管範圍確認會勘（屬一併改善地方道路、農水路等），經確認養護範圍後向轄管地政事務所申請地籍分割，於分割及移交接管程序完竣後始將土地移交本局各養護工程分局接管，各養護工程分局於接管土地後辦理禁限建範圍繪製（範圍較大者則委外辦理）。
- (2) 高速公路兩側建築物禁限建範圍應由公路主管機關會同當地政府及有關機關勘定後，繪製「高速公路兩側公私有建築物禁建範圍圖」經轄管縣市政府用印後由交通部會同內政部核轉行政院核定。
- (3) 依規定程序核定之禁限建範圍，由內政部送請當地直轄市、縣（市）政府公告實施。
- (4) 禁止設置樹立廣告物之範圍，應由公路主管機關會同當地政府及有關機關勘定後，送請當地直轄市、縣（市）政府公告實施。

參考法條、釋例及規定：公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。

問題 200

本局（含分局或工務段）與地方政府權責劃分，各應負責之項目或業務為何？如有違反時，如何處理？

- ☞ (1) 依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」（以下簡稱禁限建辦法）第 9 條規定，違反規定之建築物與廣告物，由公路主管機關令其限期修改或拆除，逾期未修改或拆除者，送請當地直轄市、縣（市）政府強制拆除，爰本局僅依禁限建辦法規定辦理違規建築物及樹立廣告物查報作業，逾期未修改或拆除之建築物及樹立廣告物則由

轄管縣市政府辦理強制拆除。

- (2) 本局各養護工程分局之工務段人員於巡查時發現違規建築物及樹立廣告物時，即查明土地所有權人、建築物所有人、違規樹立廣告物設置人及使用人，函請限期（一般為 7 日）修改或拆除，逾期未修改或拆除者，則送請當地直轄市、縣（市）政府強制拆除，完成查報程序。對於無法查明違規樹立廣告物所有人者，本局工務段則於違規樹立廣告物上張貼限期拆除公告，以為送達。
- (3) 本局各分局每月將違規樹立廣告物查報資料報局，本局彙整後函送內政部國土管理署督促轄管縣市政府儘速拆除。
- (4) 本局各分局轄管工務段僅依禁限建辦法規定查報違規樹立廣告物，對於該廣告物是否屬樹立廣告物有疑義時，則函請轄管縣市政府釐清，依相關法令處理。

參考法條、釋例及規定：公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。

問題 201

於禁限建範圍公告前經核准之建築物及廣告物需要拆除嗎？

- ☞ (1) 禁限建範圍公告前之原有建築物，得為從來之使用，其在禁建範圍內者，除准修繕外，不得增建或改建，其在限建範圍內者，應予必要之改善措施。
- (2) 公告前原經核准之樹立廣告，得依其原有效期限設置，期滿應自行拆除。

參考法條、釋例及規定：公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。

問題 202

「太陽光電發電設備」是否屬「公路法」、「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」規範之建築物之設置或建築？

- ☞ 依交通部 109 年 4 月 10 日交路字第 1095004167 號函示：「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」所稱建築物係指設施或建築物，亦無細分建築類型。於公路兩側禁建限建範圍設置「太陽光電發電設備」，應由該管

公路主管機關按公路法第 59 條立法意旨，依其是否危害公路路基、妨礙行車安全或有礙沿途景觀等項目個案辦理審查。

參考法條、釋例及規定：

- (1) 公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法。
- (2) 交通部 109 年 4 月 10 日交路字第 1095004167 號函示。

問題 203

私人（或建築師事務所）辦理土地使用案件，其土地、建物或廣告物是否位屬高速公路兩側禁限建範圍要如何查詢？

- ☞ (1) 依規費法第 7 條規定，各機關學校為特定對象之權益辦理證明事項，應徵收行政規費。
- (2) 基於查詢收費及證明資料內容之一致性，請查詢人依「環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點」規定，逕向內政部國土管理署設置之「環境敏感地區單一窗口」(<http://60.248.163.236/>) 申請查詢。

參考法條、釋例及規定：環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點。



附 錄

案件編號：109A02B0126



內政部 110 年 5 月 11 日台內地字第 1100562757 號函核准徵收

國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程
徵收土地計畫書

交通部



交通部高速公路局

製作日期：中華民國 110 年 3 月



徵收土地計畫書

本局為興建「國道1號增設銜接台74線系統交流道工程」需要，擬徵收坐落臺中市大雅區馬岡段558-2地號等7筆都市土地，合計面積0.073583公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計17份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

- (一) 計畫目的：為興建「國道1號增設銜接台74線系統交流道工程」，必需使用本案土地。其目的係為建構完善高快速公路路網，轉移國道1號臺中路段(豐原交流道至南屯交流道)交通量，提升區域快捷運輸服務，藉由通過性及地區性交通分流，優化地區交通運轉效能，改善交通瓶頸路段。
- (二) 計畫範圍：擬徵收坐落臺中市大雅區馬岡段558-2地號等7筆都市土地，詳如土地使用計畫圖。
- (三) 計畫進度：已就公有土地部分於108年11月開工，113年1月完工。
本工程分2工區分階段施工：
 1. 第一階段工區位於既有國道 1 號兩側(含昌平橋改建)及環中路上之公有土地，因涉及既有交通維持複雜，工期較長，故提早於108年11月30日開工，截至110年1月31日止，工程預定進度2.54%，實際進度4.36%，進度超前1.82%。
 2. 第二階段工區為私有土地部分，本案擬徵收土地坐落第二階段工區內，預定於110年7月進場施工，113年1月底竣工。
- (四) 主體工程：於國道1號大雅交流道及豐原交流道間增設南出及北入二支匝道；於台74線增設東出、東入、西出及西入四支匝道，其間以高架橋方式連接，以提供一個完整之高快速道路系統轉換功能。

二、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：交通事業

(二) 興辦事業之法令依據

1. 依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定。
2. 依都市計畫法第 48 條規定。
3. 依公路法第 9 條第 1 項規定。

(三) 奉准興辦事業文件：

1. 本工程建設計畫報奉行政院 108 年 3 月 5 日院臺交字第 1080000325 號函核定。
2. 本工程興辦事業計畫報奉交通部 108 年 5 月 1 日交路(一)字第 1088000080 號函核定「原則同意」。
3. 本工程興辦事業計畫(第 1 次修正)報奉交通部 109 年 6 月 22 日交路(一)字第 1098000096 號函核定「同意辦理」。

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)

- (一) 本案勘選徵收用地範圍已依「徵收土地範圍勘選作業要點」規定辦理，並依第 2 點規定，本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前已檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

(二) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

本計畫位於國道1號豐原交流道(168K)以南至大雅交流道(174K)以北路段，約172K處增設南出及北入2支匝道，以高架橋型式經員寶庄圳，南至環中路(台74線)。行政區域跨經臺中市大雅區、西屯區、北屯區，沿線土地使用多為農作、旱地、少數建物、鐵皮屋、及墓地。

- (三) 擬徵收坐落臺中市大雅區馬岡段558-2地號等7筆都市土地，合計面積0.073583公頃。詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。

(四) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

1. 用地範圍內土地改良物，計有樹木、水溝等，詳如徵收土地改良物清冊。
2. 路權範圍內私有既成道路用地，均列入徵收。

(五) 一併徵收土地改良物

有，詳如徵收土地改良物清冊。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

1. 本工程目的係為建構完善高快速公路路網，轉移國道 1 號臺中路段(豐原交流道至南屯交流道)交通量，提升區域快捷運輸服務，本系統交流道建設後，中清路、臺灣大道服務水準可由 F 級提升至 D 級；大雅交流道南出/北入匝服務水準可由 E 級提升至 C 級；國 1 豐原大雅路段主線及台 74 道路服務水準可維持 D 級服務水準，爰於計畫範圍內勘選較符公益性，且具經濟可行性之路線，辦理規劃設計等後續作業，徵收私有土地有其必要。
2. 本工程興辦事業計畫報奉交通部 108 年 5 月 1 日交路(一)字第 1088000080 號函核定「原則同意」、第 1 次修正案報奉交通部 109 年 6 月 22 日交路(一)字第 1098000096 號函核定「同意辦理」。
3. 本工程興辦事業計畫之土地屬 108 年 10 月 31 日公告發布實施之「變更大雅主要計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)」案及 108 年 11 月 7 日公告發布實施之「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號增設銜接台 74 線系統交流道工程)」案劃設之高速公路用地。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

1. 本計畫路線之布設已依土地徵收條例第 3 條之 1 之規定，儘可能利用國道 1 號主線兩側之既有路權用地及公有土地，以減少徵收私有土地面積，已達必要之最小限度範圍。
2. 本工程興辦事業計畫報奉交通部 108 年 5 月 1 日交路(一)字第 1088000080 號函核定「原則同意」、第 1 次修正案報奉交通部 109 年 6 月 22 日交路(一)字第 1098000096 號函核定「同意辦理」。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

本計畫路線已儘可能將用地範圍縮至最小，土地作最經濟之利用，大部分經過空地、水田、草作地，儘量利用公有土地，避開鄰近住宅區，並透過「道路線型」、「運輸功能」、「自然環境」、「用地取得」、「建物拆遷」、「環境影響」、「工程經費」及「工期」等項

目進行綜合評估後，此路線為最佳方案，勘選區位適當且已無其他更適合地區可替代。

（四）是否有其他取得方式：

列明並分析其他取得土地方式及可行性如後：

1. 設定地上權：本案工程結構及設施係永久使用，因高速公路為封閉性道路，高架橋下無完整地方道路路網，又橋下空間之日照及日夜車輛行駛之影響，不利居住及耕作，為整體管理、結構安全及養護需要，劃入路權範圍內之用地，以取得土地所有權為原則，以兼顧公益與私益雙全；而部分原擬以取得所有權之用地，依土地所有權人之陳情意願，將個案評估在工程施工可配合調整及不影響未來完工後之管養情況下，可局部改變施工動線或工法以設定或徵收區分地上權方式取得。經評估大雅區員寶段 1417-1 地號及北屯區同榮段 2620-15 地號，共計 2 筆土地，可以協議設定區分地上權方式取得之土地，並與土地所有權人完成簽立協議設定區分地上權契約作業。
2. 聯合開發：聯合開發雖為公私合作進行開發建設方式之一，惟交流道附近多為農牧用地，依高速公路工程屬性並不適合聯合開發，且涉及資金籌措等技術問題，尚不可行。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
4. 公私有土地交換（以地易地）：本局業務為興建高速公路，所取得之土地均須作為高速公路及其相關設施使用，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

（五）其他評估必要性理由：

本局在協議價購階段，儘可能與土地所有權人辦理協議價購或以其他方式辦理用地取得；協議不成部分，基於工程實際需要，始以徵收方式辦理。

五、公益性及必要性評估

（一）社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本工程跨經西屯區港尾里、北屯區同榮里、大雅區三和里及西寶里，查 107 年 10 月西屯區、北屯區及大雅區戶政事務所統計資料，轄區里之總人口數為 24,739 人，總戶數為 7,834 戶，年齡結構以 35~54 歲為主。



本工程用地範圍，共需 116 筆私有土地，共涉及約 99 位所有權人；須拆遷建物計 13 件（含全拆及半拆），影響設籍戶數為 6 戶，人口數為 24 人。

整體而言，本建設計畫路線未經過群聚村落，拆遷建物少，且需地型態為線狀用地，多以高架橋方式興築，非大規模面狀開發，不致造成人口居住及外移等問題，對於人口之多寡及整體年齡結構較無影響。工程完工後，對地方聯外通行功能有顯著提升，增加就學、就業通勤之便利性。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響

藉由系統交流道之建置提升整體區域交通的便利性，促進地方整體的發展。

計畫行經路廊現況為農業區，沿線土地使用主要為農作使用，僅少數為鋼筋混凝土建物、鐵皮工廠及臨時建築物，路線終點與臺 74 線北屯二交流道銜接，並非人口稠密之住宅、商業區，對於周圍社會現況影響低。



3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

本工程路權範圍內需拆遷之建物，均已達成協議價購，發給建物補償費及救濟金，所有權人均自願配合工程拆遷，故徵收計畫對弱勢族群生活型態無影響。



4. 徵收計畫對居民健康風險之影響

本計畫已通過環境影響評估，不論是施工期間或是完工後營運期間，對於道路沿線所經地區均將依環境影響評估承諾事項，依減輕不利影響對策及環境保護對策規定辦理。施工期間將針對廢棄物、空氣品質、噪音振動、水質、交通維持、景觀等研擬相關防治措施(符合行政院環保署「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之規定)，對居民健康風險影響降至最低程度。工程完工後，將能改善當地交通瓶頸、減少車輛停滯時間降低二氧化碳之排放提高該域生活健康品質，當地民眾將可透過系統交流道直接使用高速公路，更快速抵達鄰近之大型醫療設施，提供居民更進一步之醫療保障，發揮本計畫對居民健康之正面影響。

（二）經濟因素：

1. 徵收計畫對稅收之影響

本工程完工後，藉由系統交流道之建置提升此地交通的便利性，提昇交通運作效率，增加地方工作與休閒旅次，促進地方整體的發展，對於地方的財政與稅收係有正面提升的效益。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

本工程計畫使用區域多為空地、水田、草作地、旱作地，小部分涉及墓地。行經範圍並非主要糧食生產區，且工程設計以橋梁為主，避免路堤結構截斷穿越既有農田，並儘量保有當地農田完整性，亦維持既有農水路暢通，減輕影響農業生產，避免農田零碎，對糧食生產安全經評估影響低，無產業鏈問題。並徵得臺中市政府農業局同意農業用地變更使用。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口

本計畫路線勘選已儘量避免拆遷工廠與民宅，對於當地人口就業或獨立謀生人口影響輕微，而受影響之地上物將依法給予補償，儘量減低經濟損失。且本計畫為地方帶來運輸之便利，有利青年回鄉就業，對增加就業或轉業人口具正向影響。

本次興辦事業計畫屬於高速公路新增交流道工程，施工期間可提供地區就業機會，有利當地營造業、水泥業、運輸業等發展。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形

本計畫用地取得及拆遷補償費用包括地價補償費、建築暨農作改良物拆遷補償費等，經費全數由國道公路建設管理基金項下支應，在目前橫向國道暫不收費情形下，本工程徵收費用之支出，不可避免將延後國道基金平衡年期，惟不影響國道基金之正常運作，亦未造成地方政府財政支出之任何負擔。

另取得之土地其所有權均登記為國有，並由本局基於高速公路管理機關依「高速公路交流道區域內其用地權屬及養護權責之劃分」規定管理維護。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本計畫路線設計採高架設計，儘量保有當地農田完整性，並維持既有農水路功能，整體而言對農林漁牧生產行為影響輕微。

且本計畫完工後，有利當地農林產品之運輸，減少農林產品之保存及運輸時間及成本，對當地農林產品產業鏈具正面之影響。並徵得臺中市政府農業局同意農業用地變更使用。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響

本工程計畫屬線型，路線設計多採高架設計，並以工程克服方式將徵收面積達最小幅度，儘量保有土地完整性，亦維持既有通路、水路之功能，於周邊土地利用完整性之影響甚低。如剩餘土地有土地徵收條例第8條之情事，所有權人亦可依法申請一併徵收。

（三）文化及生態因素：

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫路線位於臺中市既有農業區與新興高品質住宅重劃區間，未來在景觀工程首重提高用路人舒適度、行車安全，並需兼顧易維護好管理、耐空氣汙染等原則，除了緊鄰既有高速公路之路堤段以擋土牆美化之外，於國道銜接臺74線路口處，利用茄苳、荊桐等鄉土喬木營造一綠樹門戶空間，且於入口區妝點以麥穗意象地景，增添視覺焦點，延續農村生態景觀，減緩交通建設與周邊城鄉自然風貌景觀衝突現象。



2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

經徵詢文化部文化資產局及臺中市文化資產處，本工程範圍內未有文化古蹟、遺址、重要文化景觀、歷史建築等，故徵收計畫對文化古蹟並無改變。未來施工若發現文化資產遺跡將依文化資產保存法相關規定辦理。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本事業計畫係交流道建置工程，純屬其交通事業之興闢作業，因此改變之影響使得當地交通更為便利，對其原本之生活條件或模式有正向之影響。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本案路線在勘選上已避開環境敏感區域，路線經過之區域，並非重要生態棲地，植物多屬常見種，動物多樣性亦不高，計畫開發後對棲地造成影響極為微小。

本計畫環境影響說明書經行政院環境保護署以108年2月11日

環署綜字第 1080000084 號函復「已予備查」；線形調整之變更內容對照表經行政院環境保護署以 109 年 12 月 10 日環署綜字第 1090105870 號函復「已予備查」。

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本工程施工過程中，不可避免將會產生噪音、振動、粉塵等不利環境品質因素，本局將會依環境影響評估報告核定本內對環境保護相關規定及特別承諾事項，要求包商確實執行，以降低對周邊地區居民日常生活及身體健康之影響。

完工後，將能改善當地交通瓶頸，紓解國道 1 號大雅、臺中及南屯三處交流道及其聯絡道交通壅塞，並提升整體高快速路網效能，對周邊居民與社會整體有正向影響。

（四）永續發展因素：

1. 國家永續發展政策

根據 98 年行政院修正之「永續發展行動計畫」，推動與落實永續公共工程係我國重要的永續政策，本交流道完工後，強化臺中生活圈整體高速路網結構，提昇交通運作效率，降低能源的損耗，即是一種透過有限資源利用的方式，來達到維持既有生活品質之目的，本質上符合永續工程的精神。

2. 永續指標

目前行政院國家永續發展委員會主要係採用第二版國家永續發展指標系統為基礎，爰此，本計畫亦使用此版本來檢視本工程對永續指標之影響。第二版國家永續發展指標共分為環境、節能減碳、國土資源、生物多樣性、生產、生活、科技、城鄉文化、健康、福祉、治理、參與等 12 個面向之評估指標。

建置本系統交流道後，對於國 1 主線臺中路段之交通量略有增加，但影響輕微。然大雅交流道之南出與北入匝道交通量減少幅度約在 36%~44%之間，臺中交流道之南出與北入匝道交通量減少幅度約在 29%~34%之間，可大幅改善交流道壅塞情形，促進城鄉均衡發展，滿足該區域未來整體發展需求。此外將能改善當地交通瓶頸、減少車輛停滯時間以降低二氧化碳之排放提高該域生活健康品質。因此，對於環境、節能減碳、生產、生活、城鄉文化等指標，均有正面效益。整體而言，本案對國家永續指標正面效益大於負面效果，對提升國家永續發展評估

績效整體水準有正向幫助。

3. 國土計畫

本計畫最直接的貢獻為疏解國道1號大雅、臺中及南屯三處交流道及其聯絡道交通壅塞，並提升整體高快速路網效能。另本案路線在勘選上已避開相關重要開發計畫，並調整避開環境敏感區域，所需用地確屬必要且已縮減至最小之範圍，經檢討與國土計畫並無扞格之處外，有利國土計畫之區域交通運輸整合規劃。

另本工程之闢建並未違反國土計畫及區域計畫等上位計畫，而本工程之用地位於都市計畫區內，已經循都市計畫變更程序變更為高速公路用地並經臺中市政府核發無妨礙都市計畫證明。

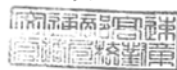
(五) 其他因素：

1. 適當性評估

- (1) 本工程核心目標為建構完善高快速公路路網，轉移國道1號臺中路段(豐原交流道至南屯交流道)交通量，提升區域快捷運輸服務，紓解大雅交流道、臺中交流道及南屯交流道之車流負荷，工程區位實為合理適當。
- (2) 路線起於國道1號大雅交流道(174K)及豐原交流道(168K)間，終點與臺74線北屯二交流道銜接，勘選徵收用地範圍已依「徵收土地範圍勘選作業要點」規定辦理，路線已避開聚落及減少拆遷，並儘量使用公有土地，故用地勘選適當。
- (3) 本計畫於107年11月14日環評大會審議通過『國道1號增設銜接台74線系統交流道』，路線對於當地各項生態環境之影響均合乎要求。線形調整之變更內容對照表經行政院環境保護署以109年12月10日環署綜字第1090105870號函復「已予備查」。
- (4) 本工程路權範圍內需拆遷之建物，均已達成協議價購，發給建物補償費及救濟金，所有權人均自願配合工程拆遷，無迫遷及需安置之情形。

2. 合理性評估

為構建完善高快速公路路網，轉移國道1號臺中路段(大雅交流道至南屯交流道)交通量，改善聯絡道服務水準，完善整體行車環境品質，提升區域快捷運輸服務，發揮整理運輸效益，以帶動臺中都會區發展，本計畫已依規定在用地取得前完成以下



法定程序。

- (1) 本計畫環境影響說明書經行政院環境保護署以108年2月11日環署綜字第1080000084號函復「已予備查」。線形調整之變更內容對照表經行政院環境保護署以109年12月10日環署綜字第1090105870號函復「已予備查」。
- (2) 可行性研究報告奉行政院105年5月12日院臺交字第1050023267號函核示，依國家發展委員會建議「原則可予尊重」。
- (3) 建設計畫奉行政院108年3月5日院臺交字第1080000325號函核定。
- (4) 興辦事業計畫報奉交通部108年5月1日交路(一)字第1088000080號核定：「原則同意」；興辦事業計畫(第一次修正)案報奉交通部109年6月22日交路(一)字第1098000096號核定：「同意辦理」。

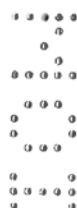
因此，本案工程屬「土地徵收條例」第3條第2款規定之交通事業，在最佳路線方案無可替代，建設計畫並已奉行政院核准情況下，已依相關規定據以合理辦理工程設計等作業。目前除以合理市價儘可能與土地所有權人協議達成價購或以其他方式(如設定區分地上權)取得外，其他用地將接續依公路法第9條及「土地徵收條例」等相關規定，以合理市價辦理徵收補償作業。

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

- (一) 業分別於107年12月20日、108年2月14日、108年4月1日、108年11月20日、109年2月18日將舉辦第1次(計2場)、第2次(計2場)、第3次(1場)、第4次(1場)、第5次(1場)公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在之公共地方、臺中市政府、臺中市大雅區公所、臺中市西屯區公所、臺中市北屯區公所及轄區里辦公室之公告處所，與住戶之適當公共位置，並依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，且刊登聯合報版面及本局網站，並於108年1月3日、7日(第1次)、108年2月25日、27日(第2次)、108年4月17日(第3次)、108年12月4日(第4次)、109年3月4日(第5次)舉行公聽會，詳如後附公告與刊登新聞紙文件影本、張貼於本局網站等證明文件(因第1次公聽會民眾意見，配合調整高架匝道

路段線型，爰於第2次公聽會後，為「國道1號側暨高架匝道路段」加開1次公聽會。又因第2、3次公聽會通知土地所有權人中漏列1筆土地，爰就該筆土地召開第4、5次公聽會)。

- (二) 公聽會上業依土地條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照及錄音錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於108年1月18日、24日(第1次)、108年3月15日、20日(第2次)、108年4月26日(第3次)、109年1月16日(第4次)、109年3月19日(第5次)公告於需用土地所在之公共地方、臺中市政府、臺中市大雅區公所、臺中市西屯區公所、臺中市北屯區公所及轄區里辦公室之公告處所，與住戶之適當公共位置，及張貼於本局網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如後附會議紀錄公告及張貼於本局網站等證明文件。
- (四) 108年2月25日、27日舉辦之第2次公聽會中，已分別針對108年1月3日、7日第1次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理；108年4月17日第3次公聽會，已針對108年2月27日第2次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理；另109年3月4日第5次公聽會，已針對108年12月4日第4次公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，並均於會議紀錄第玖項敘明。



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所有權人陳述意見之情形

- (一) 本局已依土地徵收條例第11條規定，以109年5月7日路字第1091760364號函、第10917603641號、第10917603642號、及第10917603643號開會通知單檢附「國道1號增設銜接台74線系統交流道工程用地取得協議說明書」(含協議價購或以其他方式取得說明資料、協議價購契約書草案、及徵收補償說明資料等)、土地歸戶清冊(記載協議價購價格)、及意見陳述單等紙本，合法送達土地及土地改良物所有權人協議以價購或以其他方式取得，及告知其可於會中陳述意見，或會後於所訂期限內(109年7月15日)依行政程序法第105條規定，以書面就事實及法律上之意見提出陳述，凡不於會議中及前述期間內提出陳述書者，視為放棄

陳述之機會。並於109年5月28日、29日（2日上下午共計4場）與所有權人協議，會議中由本案不動產估價師、臺中市政府相關單位及本局人員詳細說明及答覆，惟有部分所有權人協議不成。詳如後附本局109年6月9日路字第1091760443、1091760453、1091760454、1091760455號函暨附件協議會議紀錄影本及意見陳述單，該4場開會通知單及4函暨附件紀錄等紙本均已合法送達所有權人。

- （二）為使土地所有權人充分了解協議價購、徵收作業等相關作業規定，其他取得方式評估，本案用地協議價購市價、徵收市價之查估及評定作業過程，所有權人得行使之權利，及達成協議與協議不成之後續處理方式等資訊，本局派員積極以電話或親自拜訪土地及土地改良物所有權人詳細說明外，嗣又以109年9月23日路字第1091760858號函及110年2月24日路字第1101760163號等函檢附「國道1號增設銜接台74線系統交流道工程」用地取得協議說明書（含協議價購或以其他方式取得說明資料、協議價購契約書草案、徵收補償說明參考資料）、土地歸戶清冊（記載所有權人姓名、住址、土地標示及協議市價等）、土地改良物清冊、協議價購市價評估過程簡報（含協議價購價格訂定及委由不動產估價師查估之市價資訊等資料）及意見陳述單等，請土地所有權人再次慎重考慮讓售土地予本局，並查告徵收補償市價低於協議價購市價，請有意願之所有權人於110年3月12日前通知本局，詳如後附協議價購通知函及附件影本。該等函及附件紙本均已合法送達所有權人。
- （三）本案於申請徵收前，通知協議價購時，已依行政程序法第102條規定，以書面通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，且其通知書均已合法送達。本局於109年5月28日、29日4場會議中說明陳述意見之權利及期限，參加開會之所有權人所陳述之意見，除經不動產估價師、本局與相關機關代表現場說明，及已記載於紀錄中外，會後並以專函一一查復。另案內有部分土地所有權人陸續提出陳述意見，本局均針對其所提意見一一查復，詳如後附陳述書、申請書及陳述意見回應處理情形相關函文影本，及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。又本局再次徵詢土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式提供土地之意願及給予陳述意見之期限內（110年3月12日），無所有權人提出陳述

意見。

- (三) 本案土地協議價購價格，係由本局委託臺中地區開業之不動產估價師，依市場正常交易實際案例及市價查估相關規定，估定本案工程用地協議價購宗地市價，並洽請臺中市政府提送「臺中市協議價購價格審查會」109年第7次會議審查後，核算為協議價購土地價格與土地所有權人協議。本案土地所有權人歸戶後共計99戶，除前述於109年5月28、29日共召開4場與土地所有權人協議以價購或以其他方式取得會議外，本局於會後除逐一針對陳情人提出陳述意見個別函復外，亦積極利用有限時間及人力，以電話或逐戶拜訪，積極與土地所有權人及土地改良物所有權人個別說明、溝通、協調，徵求同意辦理協議價購之意願在案。並以109年9月23日路字第1091760858號函及110年2月24日路字第1101760163號等通知函再次協議，截至110年3月16日，達成協議價購之土地所有權人共計85戶；另大雅區員寶段1417-1地號及北屯區同榮段2620-15地號，共計2筆土地，已協商土地所有權人同意以協議設定區分地上權方式取得土地使用權並保留其建築改良物完整。合計達成協議價購及達成協議設定區分地上權之土地面積為3.473981公頃，占私地總面積3.547564公頃之97.93%。其餘土地所有權人或因公同共有意見不同、或因訴訟中、或因價購程序繁複等因素；且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地予本局作為工程使用，無法與本局達成協議價購或以其他方式取得作業，致協議不成，爰依土地徵收條例規定申請徵收。
- (四) 本案土地所有權人共計99位，申請徵收前已依土地登記簿登載所有權人住址，分別函詢轄區稅捐機關查註稅單送達地址。合法送達開會通知單暨附件、會議紀錄暨附件、及再次協議通知函暨附件等紙本。

八、安置計畫



本工程路權範圍內需拆遷之建物，均已達成協議價購，發給建物補償費及救濟金，所有權人均自願配合工程拆遷，無迫遷及列入徵收之建築改良物，故無需安置之情形。

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

本計畫環評階段業依規定函詢文化部文化資產局以106年7月3日文資物字第1063006982號函查復「未涉及國定古蹟、重要聚落建築群、重要史蹟、重要文化景觀、國定考古遺址、水下文化資產之所在地或保存區或鄰接地。」；及臺中市文化資產處以106年6月29日中市文資遺字第1060004626號函復略以：「未屬依文化資產保存法公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟及文化景觀範圍內。」未來施工若有發現文化資產遺跡，將依文化資產保存法相關規定辦理。

十、有無涉及原住民土地之徵收

無，本案用地範圍內無原住民之土地。

十一、應需補償金額總數及經費來源

(一) 應需補償金額總數：18,790,082元。

1. 地價補償金額：18,690,082元。

2. 土地改良物補償金額：100,000元。

3. 遷移費金額：0元。

(二) 徵收補償地價已提經臺中市地價及標準地價評議委員會評定。徵收補償地價：25,400元/m²，估價基準日109年9月1日。

(三) 準備金額總數：新臺幣740,000,000元。

(四) 經費來源及概算：由交通部高速公路局國道公路建設管理基金本計畫110年度預算支應。



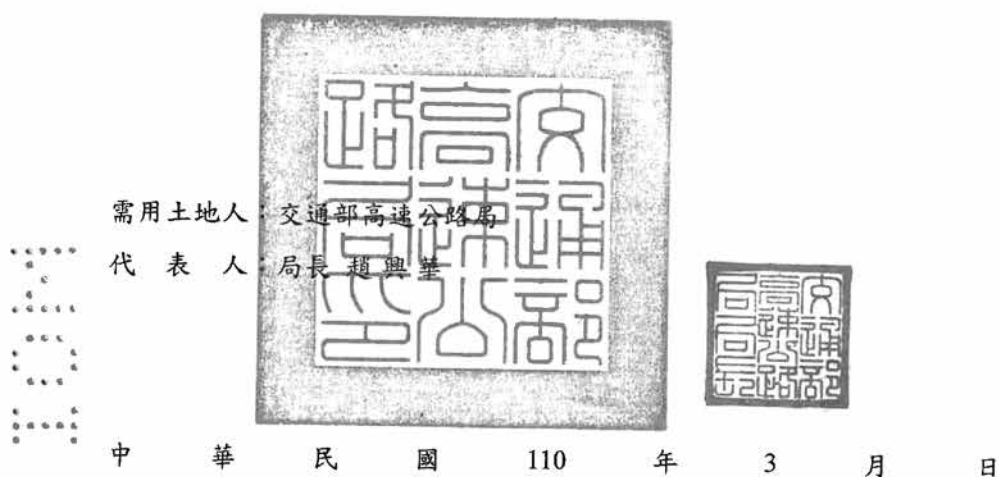
十二、土地使用管制

本徵收土地屬108年10月31日公告發布實施之「變更大雅主要計畫（配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程）」案及108年11月7日發布實施之「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程）」案劃設之高速公路用地。案內農業用地經臺中市政府農業局108年11月4日中市農地字第1080037370號函同意變更為非農業用途使用。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件(行政院105年5月12日院臺交字第1050023267號函影本、行政院108年3月5日院臺交字第1080000325號函影本、交通部108年5月1日交路(一)字第1088000080號函影本、及交通部109年6月22日交路(一)字第1098000096號函影本)
- 二、土地使用計畫圖
- 三、徵收土地圖說
- 四、徵收土地清冊
- 五、徵收土地改良物清冊
- 六、有無妨礙都市計畫證明書及臺中市政府農業局108年11月4日中市農地字第1080037370號函
- 七、行政院環境保護署108年2月11日環署綜字第1080000084號函影本、109年12月10日環署綜字第1090105870號函影本
- 八、舉辦公聽會之公告、刊登新聞紙等文件、張貼於本局網站、及公共地方證明、紀錄影本、會議紀錄公告、張貼於本局網站、及公共地方證明、通知陳述意見土地所有權人及利害關係人等證明文件(詳另冊，徵收土地計畫書附件八)
- 九、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得(併給予所有權人陳述意見、及提供所有權人之協議價購價格訂定與參考資料)之文件影本
- 十、與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件(併給予所有權人陳述意見)之影本
- 十一、所有權人陳述意見、函復影本及相關回應處理情形一覽表。
- 十二、臺中市政府社會局109年2月18日中市社助字第1090017652號函及本局訂定本工程安置計畫文件。
- 十三、文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本。
- 十四、經費來源證明文件。
- 十五、臺中市協議價購價格審查會109年第7次會議決議及協議價購宗地市價影本。
- 十六、臺中市政府地方稅務局豐原分局、文心分局、東山分局查註土地所有權人稅單寄送住址清冊
- 十七、臺中市地價及標準地價評議委員會110年第2次會議評定之徵收補償市價文件。





土地使用權同意契約書

立約人交通部高速公路局（以下稱「甲方」）為國道1號甲線路線的用地（以下簡稱「使用土地」），向土地所有權人 股份有限公司（以下稱「乙方」，稱「 公司」）協議，乙方同意提供「使用土地」予甲方無償使用，為此，雙方同意簽訂本土地使用權同意契約書（以下稱：本契約），若本契約條文內容與之前所有簽訂文件及口頭承諾，假如彼此間解釋有衝突者，均以本契約條文內容約定為準據，其條款約定如下：

第一條、「使用土地」之土地標示及位置範圍：

- 一、於國道1號甲線的路線，在8K+600至8K+900間，甲方使用到路權線內標示的乙方之持份土地，按附件1，為桃園市蘆竹區福臨段494、502、504、507、540等5筆地號之持份土地（即為「使用土地」）。
- 二、上開「使用土地」之實際使用位置及使用面積，詳附件2之地籍圖。

第二條、「使用土地」之使用計畫用途：

乙方提供「使用土地」無償使用，甲方應依甲乙雙方合意之使用計畫書、圖（詳附件1）所示辦理使用，就興建國道1號甲線路線的橋面、帽樑、墩柱、橋樑、樁帽暨基樁、擋土及邊坡工程等「護坡設施」、隔音設施、公有路燈設置等建築工程設施（工程構造物）暨機房地面連絡道，並於工程構造物存續期間內做修建目的、管理維護目的（養護工程）之公共使用，即乙方同意無償提供甲方從事使用計畫書、圖所列之公共、公務或公益使用。

第三條、使用期間及期限：

- 一、本契約土地使用期間，係為甲方興建國道1號甲線路線的橋面、帽樑、墩柱、橋樑、樁帽暨基樁、擋土及邊坡工程等「護坡設施」、隔音設施、公有路燈設置等建築工程設施（工程構造物）暨機房地面連絡道之施作期間，暨工程構造物存續期間的養護工程之施作期間。若日後甲方在「使用土地」已不再作為國道1號甲線路線的公共、公務或公益使用，本契約視為期限屆滿，當期限屆滿時，本契約關係即消滅，乙方不另通知，甲方應返還「使用土地」之土地使用權，並拆除「使用土地」上的全部

設施，且恢復土地原狀，並完成整地並點交還與乙方，甲方不得要求任何補償。

二、在本契約第三條使用期間及期限內，乙方同意無償提供「使用土地」依本契約第二條「使用土地」之使用計畫用途，為無償提供使用之原則，若非屬上開甲方在建築工程、養護工程等之施作期間，此時，本契約就「使用土地」在上開施作期間外之土地使用權，約定應歸屬乙方使用。

三、乙方 公司所屬「使用土地」產權範圍，本契約第二條「使用土地」之使用計畫用途內，乙方同意無償提供「使用土地」予甲方從事使用計畫書、圖(詳附件1)所列之公共、公務或公益使用，甲方或任何人均不得有藉故阻礙乙方在「使用土地」上，對外聯絡道路通行、一般規劃運用等之行為。

四、特別約定：「使用土地」的5筆地號之持份土地面積(例如福臨段504、507地號等)，若屬於路權線標示之外的部分，乙方同意甲方得按附件1之使用計畫書、圖，按書圖施作「擋土及邊坡工程等「護坡設施」、隔音設施、公有路燈設置等建築工程設施(工程構造物)」。且在甲方興建國道1號甲線路線的建築工程設施(工程構造物)之施作期間，乙方同意甲方得按附件1 路權線標示之外的15公尺範圍內，為施作區域，並得在附件1之「護坡設施」區域，依實際施作工程之需求，將再放寬至路權線標示之外的25公尺範圍內，為施作區域，惟甲方在上開區域之施作期間，興建工程均不得影響乙方在附件1之「連絡道」的人車通行，且乙方在附件1 路權線標示之外的15公尺範圍內，不得開發新增建物，但，經乙方取得甲方同意後，不在此限制。

第四條、使用條件與限制：

一、因 公司所屬「 高爾夫球場」係特許經營行業，在中央的主管機關係教育部及體育署，地方的主管機關係桃園市政府及桃園市都市發展局，按112年7月21日臺教體署設(三)字第1120028982號函及體育署112年6月28日召開「112年上半年度輔導高爾夫球場完成開放使用諮詢會議」等決議，核准 公司於「林口特定區計畫內保護區內」作為「高爾夫球場」使用。本契約「使用土地」無償提供甲方從事使用計畫

書、圖(詳附件 1)所列之公共、公務或公益使用，雙方同意甲方按本契約第二條「使用土地」之使用計畫書、圖所示(詳附件 1)，由甲方按都市計畫之土地使用分區及內政部國土管理署等規定，將「使用土地」之土地使用分區辦理變更為「高速公路用地」暨分割地號，而乙方就「使用土地」應依據高爾夫球場管理規則第 7 條及第 8 條及教育部體育署等規定，申辦球場面積變更(縮減)。

二、甲方就「使用土地」於使用期間及期限之關係存續中，應保持其合於本契約第二條「使用土地」之使用計畫用途所約定使用之狀態，即甲方未經乙方書面同意，不得擅自變更第二條之「使用計畫用途」與附件 1 使用計畫書、圖(含從事其他違反使用目的之內容、用途及其他違反法令使用之行為)，否則乙方有權終止契約，應由甲方辦理限期改善及強制拆除等，所需費用由甲方負擔。

三、甲方應按第二條「使用土地」之使用計畫用途與附件 1 使用計畫書、圖之內容，興建國道 1 號甲線路線的橋面、帽樑、墩柱、橋樑、樁帽暨基樁、擋土及邊坡工程等「護坡設施」、隔音設施、公有路燈設置等建築工程設施暨機房地面連絡道，並於工程構造物存續期間內，從事相關修繕、維護及改良工作，甲方增設照明路段應供公共化使用，不得設置任何妨礙進出之設施(如鐵捲拉門、圍籬等)或有人員管制措施(如有警衛室或管理亭等存在，視為有管制措施)，且甲方不得將「使用土地」及地上之建築物、設施或構造物，全部或部分轉租、轉讓、出借、其他變相方法由第三者使用(讓與他人使用)或委託經營，或與他人合作經營等等，即甲方或任何人均不得擅自變更第二條「使用計畫用途」與附件 1 使用計畫書、圖之內容及行為。

四、甲方在「使用土地」上，除附件 1 使用計畫書、圖之內容及第二條、「使用土地」之使用計畫用途為使用外，其餘部分未取得乙方書面同意前，不得增設建築物或添設其他工作物，並應負善良管理人之注意義務，且不得有放置爆炸性或危險性之物品，否則因而發生之損害由甲方負責。

五、甲方在「使用土地」上，要確保行車通行、橋梁結構、路基邊坡穩定等安全，及橋梁檢測與維修、環境景觀衛生、道路養護等作業，且不得放置易燃、易爆、危險物品或其他可能影響橋梁安全之物品與行為。

六、甲方在「使用土地」上，不得有堆置雜物、掩埋廢棄物、採取土石、破壞水土保持、妨礙排水、污染用地、製造噪音、影響或危害環境衛生、有礙觀瞻及違反使用物效能等之行為。如違反時，乙方有權終止甲方使用，甲方應負責回復原狀，並負一切責任。

七、甲方在「使用土地」上，應有完善之消防及安全等設施(包括但不限於：防範天然災害、橋上掉落物、橋梁間隙及雨水管線滲漏…等)，其所增設之設施責任與費用，與衍生之一切損害，及與第三人發生糾紛，概由甲方自行負責。

八、甲方在「使用土地」上，對於依第二條「使用土地」之使用計畫用途與附件1使用計畫書、圖之內容，增設之設施及構造物應定期、不定期(地震後、颱風豪雨期間或甲方通知)巡檢、養護，以確保其安全。甲方使用期間如發現設施受損，應立即辦理修復，費用由甲方負擔。

第五條、其他約定：

一、土地所有權人 公司所屬「使用土地」產權範圍，業已信託登記於金融機構(目前為 銀行股份有限公司，稱「 銀行」)名下，雙方簽訂107年1月8日不動產信託契約書(契約書編號107030001，下稱「信託契約」)，按「信託契約」，乙方(公司)為實際之土地所有權人，屬不動產信託委託人， 銀行僅為信託登記之土地所有權人，屬不動產信託受託人， 銀行目前亦為信託登記土地(「使用土地」)之抵押權人(他項權利人)，「使用土地」屬「信託財產」。

二、同意人： 股份有限公司、 股份有限公司分別持有 股份有限公司股份各約50%， 股份有限公司就簽訂本契約，業經 股份有限公司、 股份有限公司等全體股東一致同意。

三、本契約之效力應及於甲、乙雙方之買受人、繼承人及使用人等，若該土地具經濟利用價值，乙方或其他權利人以及其買受人、繼承人亦不得以任何理由向甲方要求補償金額。若「使用土地」所有權因法律或事實行為(例如：買賣、贈與、繼承、過戶、信託、法院拍賣等)而移轉登記或承租予第三人時，乙方應告知或通知第三人「甲方之土地使用權利」。

四、乙方同意無償提供「使用土地」依甲乙雙方合意之使用計畫書、圖(詳附件1)所列之公共、公務或公益使用，就「使用土地」土地賦稅及應納之一切稅捐由甲方負擔。基上約定，係指甲乙雙方同意依據『私有土地無償供政府機關使用，可以免徵地價稅』相關規定辦理「免徵地價稅」事宜；乙方(公司)所屬「使用土地」產權範圍內，因無償供給甲方(政府機關)使用，基此，在本契約第三條「使用期間及期限」之內，甲乙雙方應依據《土地稅減免規則》第8條第1項第10款規定，按「使用土地」之面積免徵地價稅；又依據《土地稅減免規則》第22條第1項規定，就「使用土地」符合前述減免規定，應由甲方(用地機關)函請稽徵機關辦理，免由乙方(土地所有權人)申請。

第六條、違約使用終止契約

乙方得隨時派員抽查土地使用情形，倘甲方違反本契約約定使用，經乙方書面催告甲方限期改善，逾期仍未改善者，乙方得終止契約，收回土地。

第七條、改良費用負擔

甲方對土地所施設之改良費用或其他必要費用，均由甲方負擔，不得向乙方請求負擔或償還。

第八條、侵占排除

甲方「使用土地」倘遭第三者侵占情事，甲方應負責排除，若經乙方催告且逾期未處理，乙方得逕行代為排除，其所需一切費用概由甲方負擔。

第九條、契約終止後土地歸還

本契約期限屆滿或終止契約時，除已於期限屆滿前簽訂新契約，或經甲乙雙方同意未及簽訂新契約者外，應依下列方式辦理：

- 一、除乙方同意保留設施外，甲方應即將其於使用期間設置設施或構造物拆除(移)除，即拆除「使用土地」上的全部設施，騰空回復原狀歸還，於期限屆滿前點交還乙方。
- 二、甲方所遺留之物同意由乙方視同廢棄物處理，所需費用由甲方負擔。

第十條、逾期違約

倘甲方未依契約規定於期限屆滿或終止契約時，騰空回復原狀交還土地，乙方得不再同意無償提供使用。

第十一條、衍生稅捐、其他費用負擔

本契約如甲方因使用土地而衍生稅捐、費用、罰鍰等，概由甲方負擔。

甲方未依規定使用土地或管理不當，遭科處罰鍰或追究民、刑事責任，或衍生國家賠償時，甲方應全額負擔罰鍰及賠償一切損失。

第十二條、本契約之內容，非經甲乙雙方書面同意不得變更

本契約之增修或變更或附約應經甲乙雙方書面同意，始生效力，本契約一經生效，其增修或變更或附約部分，對各當事人及其受讓人均具有約束力。本契約一部無效者，除當事人間另有訂定外，不影響其他部分之效力。

第十三條、通知

甲乙雙方相互間或法院等之通知辦理事項，如未另行約定，概以書面依本契約所載之『送達地址』為最優先，次優先送達者，則以『登記地址』或『戶籍地址』以掛號郵寄送達或以專人送達，如以掛號郵寄者，以交寄後第三日後視為送達；專人送達者，以收受時發生送達之效力。若一方地址有變更，應即以書面通知他方，未即通知致無法送達者，視為已送達。

第十四條、準據法及管轄

本契約以中華民國法律為準據法，本契約規定未盡事宜，悉依民法及土地法及其他相關法令規定辦理。因本契約所生之任何爭議，本契約當事人同意以中華民國臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第十五條、契約協議修正

本契約如有未盡事宜，或其他法令增修衍生契約未明定權利義務時，得由甲、乙雙方協議修正或補充，經換文後生效。

第十六條、契約份數

以上條件均經雙方確認，本契約正本4份，由甲方執1份，乙方執1份，丙方計2人各執1份，另副本4份，由甲、乙雙方各執2份，為分別陳報備用。副本如有誤繕缺頁，以正本為準。下列甲方交通部高速公路局之簽署人業經充分授權分別代表該使用機關在本契約上簽署、蓋印，以為證明。

附件：

契約附件 1：於國道 1 號甲線的路線，在 8K+600 至 8K+900 間，凡須用到股份有限公司的路權線內之持份土地標示，為土地使用計畫書、圖。

契約附件 2：國道 1 號甲線的路權線內標示桃園市蘆竹區福臨段地號 494、502、504、507、540 等 5 筆之持份土地（「使用土地」）之地籍圖。

立約人

甲方（使用人）：交通部高速公路局

營利事業統一編號：

法定代理人：

地址：新北市泰山區黎明里半山雅 70 號

乙方（出借人，土地所有權人，信託委託人）：

統 一 編 號：

法定代理人：

登記 地址：

丙方 1（同意人，持股約 50%大股東）：

公司統一編號：

法定代理人：

登記地址：

丙方 2（同意人，持股約 50%大股東）：

公司統一編號：

法定代理人：

登記地址：

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日

高速公路工程用地取得相關補償費免(徵)稅規定(11310 版)

取得方式 免(徵) 稅規定 發放項目	徵收			協議價購			設定區分地上權			徵用			租用		
	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利 事業
一、土地補償費	土 地 徵 收 條 例 第 30 條	一、免稅。 ◆土地稅法第 39 條第 1 項（土增稅）。 ◆所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款（所得稅）。 ◆所得稅法第 4-5 條第 1 項第 3 款(被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，免納所得稅(房地合一稅))。	一、免稅。 二、(1)公司因政府區段徵收其所有土地，領取之土地地價補償費及內含按公告土地現值加發之 4 成獎勵金，依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納所得稅。…(3)公司將因領取土地及地上改良物補償費產生之所得如累積為盈餘，並分配予其個人股東時，依所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類規定，屬股東之營利所得，應由股東合併其各類所得申報繳納綜合所得稅（財政部 860505 臺財稅第 861895998 號函）。	土 地 徵 收 條 例 第 11 條	一、免稅。 二、(1)個人依土地徵收條例第 11 條有關協議價購土地或土地改良物等所領取之各項所得給付，其給付項目及給付標準與按徵收方式辦理相同者，應比照徵收之課稅規定辦理。 (2)個人依協議價購所取得之給付如屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。…如協議價購所為給付項目及給付標準與按徵收方式辦理者不同，應依現行所得稅法之規定認定所得之徵免(財政部 930628 臺財稅第 0930450528 號函)。 ◆土地稅法第 39 條第 1 項（土增稅）。 ◆所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款（所得稅）。 ◆所得稅法第 4-5 條第 1 項第 3 款(被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物，免納所得稅(房地合一稅))。	免稅(比照徵 收 規 定)。	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	一、免稅。 二、給付個人之地上權補償費及其加成補償…，係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅（財 政 部 910131 臺財稅 第 0910450397 號函）。	一、免營業稅，需以其他所得列帳申報。 二、以協議設定或徵收取得之地地上權，…規定給付之地地上權補償費及其加成補償或地上物拆遷補償費，其給付對象如為營利事業，…該營利事業應將取得之各項補償費列為其他收入，其必要成本及相關費用准予一併核實減除（財政部 860312 臺財稅第 861886328 號函）。 三、興建符合大眾捷運法所稱之大眾捷運系統，以協議設定或徵收方式取得營業人所有土地之地地上權，依「大眾捷運系統路線使用土地上空或地下	土地徵收條例第 58 條	一、依法申報所得稅。 二、依土地徵收條例第 58 條第 1 項及第 5 項規定核發個人之使用補償費，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之其他所得（財政部 1000411 臺財稅字第 10000006420 號函）。	一、免營業稅，需以其他所得列帳申報。 二、政府依土地徵收條例規定以協議方式取得營業人所有土地之使用權而給付之補償費，尚非營業人之銷售額，營業人取得上開補償費應免開立統一發票及免徵營業稅。惟應依所得稅法第	依工程實際需要奉核	依法申報所得稅。	免營業稅，需以其他所得列帳申報。

高速公路工程用地取得相關補償費免(徵)稅規定(11310 版)

取得方式 免(徵) 稅規定 發放項目	徵收			協議價購			設定區分地上權			徵用			租用		
	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利 事業
									處理及審核辦法」規定給付之補償費，尚非營業人之銷售額，應免開立統一發票並免徵營業稅（財政部 931019 台財稅第 09304548670 號函）。			24 條規定將取得之補償費以「其他收入」列帳，其必要成本及相關費用准予併核實減除。（財政部 990609 台財稅字第 09904065260 號令）。			
二、建築、農作改良物補償費或遷移費及人口搬遷費	土地徵收條例第 31 條第 1、2 項及第 34 條	一、免所得稅。 二、個人依土地徵收條例第 31 條、第 32 條及第 34 條規定領取之建築改良物補償、農作改良物補償、土地改良物補償或遷移費等法定補償，係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅（財政部 910131 臺財稅字第	一、免徵營業稅，依法課徵營利事業所得稅。 二、營利事業因政府舉辦公共工程或市地重劃，依拆遷補償辦法規定領取之各項補償費應列為其他收入，其必要成本及相關費用准予一併核實認定（財政部 840816 臺財稅第 841641639 號函）。	同上	免稅（同上，比照徵收規定）。	免徵營業稅，依法課徵營利事業所得稅（比照徵收規定）。				土地徵收條例第 58 條	地上物需移除者免稅（準用徵收規定）。	免徵營業稅，需以其他所得列帳申報。（準用徵收規定）。	同上	依法申報所得稅。	免徵營業稅，需以其他所得列帳申報。

高速公路工程用地取得相關補償費免(徵)稅規定(11310 版)

取得方式 免(徵) 稅規定 發放項目	徵收			協議價購			設定區分地上權			徵用			租用		
	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利 事業
		0910450396 號函)。 ◆所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款。 ◆所得稅法第 4-5 條第 1 項第 3 款(房地合一稅)。	三、因非屬「傷害或死亡之損害賠償金，及依國家賠償法規定取得之賠償金」，亦非屬「因繼承、遺贈或贈與而取得之財產」，故尚無免納所得稅規定之適用，是應列為其他收入，於減除該地上改良物之必要成本及相關費用或損失，如帳載未折減餘額、拆遷費用、停工損失等項目後，依法課徵營利事業所得稅（財政部 860505 臺財稅第 861895998 號函）。 四、政府依法向營業人徵收土地所發放之地上物補償費、搬運費及自動搬遷獎勵金等，尚非營業人之銷售額，應免開立統一發票並免徵營業稅(財政部 750816 台財稅第 7561195 號函)。 ◆所得稅法第 24 條。												
三、土地改良費用補償費	土地徵收條例第 32 條	免稅(同上)。	依法課徵營利事業所得稅(同上)。	同上	免稅(比照徵收規定)。	依法課徵營利事業所得稅(比照徵收規定)。									

高速公路工程用地取得相關補償費免(徵)稅規定(11310 版)

取得方式 免(徵) 稅規定 發放項目	徵收			協議價購			設定區分地上權			徵用			租用		
	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利事業	發放 依據	個人	營利 事業
四、營業損失補償費	土地徵收條例第33條		免徵營業稅，依法課徵營利事業所得稅(同上)。	同上		依法課徵營利事業所得稅(比照徵收規定)。						依法課徵營利事業所得稅(準用徵收辦理)。			
五、三分之一地價補償費(公、私有耕地承租人，含撥用取得)	平均地權條例第11、77條	一、承租人以補償費半數列為其他所得申報所得稅。 二、公有耕地承租人領取的三分之一地價補償，依所得稅法第14條第3項規定，為所得，仍應以其半數作為當年度所得課稅，其餘半數免稅(財政部 940203 臺財稅第 09404508810 號函)。 ◆所得稅法第14條第3項。 ◆司法院大法官會議釋字第 508 號解釋。		平均地權條例第11、77條	以補償費半數列為其他所得申報所得稅(比照徵收規定)。										

備註

一、土地所有權人申請一併價購其殘餘土地，如查明符合土地法及土地徵收條例得一併徵收之規定，且願按徵收補償地價（市價）售予需地機關者，屬依法得徵收之土地，免徵土地增值稅（內政部 102 年 11 月 4 日台內地字第 1020337682 號函、財政部 102 年 10 月 25 日台財稅字第 10200160770 號函、內政部 105 年 8 月 30 日台內地字第 1051307414 號函）。

二、配合施工獎勵金免稅：財政部 94 年 2 月 3 日臺財稅字第 09404508810 號函釋，配合施工獎勵金目的係為鼓勵民眾配合公共建設，以順利取得所需用地，俾利國家整體發展，應認屬政府的贈與，依所得稅法第 4 條第 1 項第 17 款規定，免納綜合所得稅。

三、差額地價免稅：依財政部中區國稅局 106 年 7 月 27 日中區國稅二字第 1060009071 號函示，…因「徵收補償市價」較協議價購金額為高，需用土地人就「徵收補償市價」與「協議價購市價」之差額補發「土地差額地價」予同意價購之所有權人。考量土地所有權人取得之「土地差額地價」係基於保障同意價購所有權人之權益，避免同意價購所有權人為配合政府政策之權益損失，藉以提高所有權人同意價購之意願，係有獎勵性質之獎勵金。又協議價購者所領取之「土地差額地價」加計「協議價購市價」未逾「徵收補償市價」，就補發差額後，同意協議價購者所領取之補償費即與未來以徵收方向辦理者相同。參照財政部 80 年 4 月 15 日台財稅第 800110890 號函意旨「土地被徵收取得補償費內含之獎勵金免稅」及 93 年 6 月 28 日台財稅字第 09304505280 號令釋規定：「一、個人依土地徵收條例第 11 條有關協議價購土地或土地改良物等所領取之各項所得給付，其給付項目及給付標準與按徵收方式辦理相同者，應比照徵收之課稅規定辦理。」，是以，協議價購取得之「土地差額地價」比照土地徵收取得之獎勵金，得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款及第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定免徵所得稅。

四、政府以協議或徵用方式取得營業人所有土地之使用權而給付之補償費時，得免予扣繳所得稅款，但應依所得稅法第 89 條第 3 項規定，列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單（財政部 990609 台財稅字第 09904065260 號令）。

五、有關本局依土地徵收條例第 58 條規定辦理徵用，或依同條例第 11 條規定於徵用前以協議方式取得使用權，而依規定發給土地及土地改良物所有人之使用補償費，實際即為租賃財產權利之代價，核屬所得稅法之租賃所得，依所得稅法第 89 條第 1 項規定，本局為扣繳義務人，給付時應依同法第 88 條及第 92 條規定辦理扣繳及申報扣繳憑單（財政部臺北市國稅局 98 年 4 月 29 日財北國稅審二字第 0980040895 號函），目前依各類所得扣繳率標準第 2 條規定，租金按給付額扣取 10%，但每次應扣繳稅額不超過新臺幣 2 千元者，免予扣繳。

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第七庭

110年度訴字第929號

112年11月2日辯論終結

原 告 吳○○

被 告 交通部高速公路局

代 表 人 趙○○（局長）

訴訟代理人 林○○

陳○○

吳○○

上列當事人間有關補償事務事件，原告不服交通部中華民國110年6月18日交訴字第1100006379號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。本件起訴時，原告訴之聲明原為：「廢棄訴願決定後發回訴願委員會更審，或廢棄訴願決定判命准許原告依法申請之補償金，並命行政機關公務員依法行政履行義務准許補償。」，有行政訴訟狀1份（見本院卷第11頁）在卷可參。嗣於訴訟程序中，迭經原告數

次變更及追加，最後變更及追加聲明為：「一、原處分及訴願決定均撤銷。二、被告應就原告之申請，就原告所有坐落○○縣○○鎮○○○段972-2地號土地，作成以新臺幣(下同)5,164萬2,000元補償原告之行政處分。」(見本院卷第270頁)。經核原告上揭訴之變更及追加，其請求基礎事實同一，與行政訴訟法第111條第3項第2款規定尚難謂未合，且無礙於訴訟終結及被告防禦，爰予准許。

貳、事實概要：

- 一、緣原告以其所有坐落○○縣○○鎮○○○段972-2地號土地(下稱系爭土地，位於國道3號西湖大甲路段北上里程139k+600至139k+622路權邊)，為被告即改制前交通部臺灣區國道新建工程局(於民國107年2月12日與交通部臺灣區國道高速公路局整併為被告)為興建國道3號西湖大甲段工程於87年間徵收同段972-1地號土地之接連土地，嗣於92年1月17日國道3號公告後龍中港段暨快官草屯段(下稱系爭高速公路)通車。原告認因徵收土地使用使系爭土地價值減損，以106年9月30日申請書、106年11月6日異議書，依土地法第216條規定請求被告給予相當補償，案經被告以106年11月23日路字第0000000000號函(下稱106年11月23日函)予以否准。
- 二、原告再以109年12月25日聲明狀及申請狀、110年1月5日申請狀及刑事告訴狀就同一事項為請求及陳情，並經被告以110年2月22日路字第0000000000號函(下稱原處分)函覆原告，內容略以「…有關地價減損之補償，本局業以106年11月23日路字第0000000000號函復臺端略以：『……土地法第216條規定：『徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人，得要求需用土地人為相當補償。』依臺端106年9月30日申請書及106年11月6日異議書所附土地使用現況資料顯示，土地仍為從來之使用，無不能為從來之利用，或減低其從來利用效能之實證。又依行政程序法第131條：『公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，

因五年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。公法上請求權，因時效完成而當然消滅。』，查國道3號苗栗縣通霄鎮路段(按指系爭高速公路)工程開工日期為90年7月1日，通車日期為92年1月17日，臺端依土地法要求相當補償，已逾請求權時效，於法無據，臺端所請事項本局歉難辦理，尚請諒察。』在案(諒達)；臺端依土地法第216條請求相當補償之權利，亦不因行政程序法第131條第1項於102年5月22日修正公布，將人民所享有之公法上請求權消滅時效修正為10年，而恢復其效力。」原告不服提起訴願，經訴願駁回及不受理後，遂提起本件行政訴訟。

參、原告主張：

- 一、系爭高速公路通車後，系爭土地於109年1月23、24、25日經由苗栗縣環保局噪音測量超標，系爭土地欲出售均因噪音而無人購買，亦無法繼續飼養蜜蜂，而受有地價減損及土地之使用受到影響，乃依土地法第216條聲請補償。
- 二、本件噪音超標侵害為連續性、侵害影響迄今尚未中止，應自發生損害之時起算請求權時效，依行政程序法第131條規定時效期間為10年，則上開請求權時效應至109年1月25日止(10年)，故本件其請求103年5月至109年元月間之損害補償，並未罹於請求權時效。

三、並聲明：

- (一)原處分及訴願決定均撤銷。
- (二)被告應就原告之申請，就原告所有系爭土地作成以5,164萬2,000元補償原告之行政處分。
- (三)訴訟費用由被告負擔。

肆、被告則以：

- 一、本件原告係以系爭土地於86年徵收後有土地法第216條第1項規定所稱致不能為從來之利用或減低其從來利用之效能之事由請求補償，其請求權依行政程序法第131條之規定，已罹於10年時效期間，106年11月23日函已記明教示規定，然原

告未提起行政救濟，原告於109年、110年陸續又申請主張請求權，被告以原處分告知原告請求權已罹於時效消滅，原處分僅為觀念通知非行政處分，交通部乃以原處分為觀念通知非行政處分、原告據以提起訴願於法未合為由駁回。

二、原告前曾以噪音問題認受有財產及精神上等損失為由於106年間向被告所屬中區養護工程分局提起國家賠償訴訟（其中一項訴求為系爭土地無法出租及利用），經臺灣高等法院臺中分院以107年度上國字第12號民事判決駁回，原告復提起上訴，又經同法院107年度上國字第12號民事裁定以上訴不合法為由，駁回上訴確定在案，本件原告之訴為無理由。

三、並聲明：

（一）原告之訴駁回。

（二）訴訟費用由原告負擔。

伍、兩造不爭之事實及爭點：

一、如事實概要欄所述之事實，有原告106年9月30日申請書（見訴願卷卷一第154頁）、原告106年11月6日申請書（見訴願卷一第155、156頁）、原告109年12月25日申請書（見訴願卷一第100至107頁）、原告110年1月5日申請書（見訴願卷一第121、122頁）、內政部87年1月8日台(87)內地字第8612780號函（見原處分卷一第2、3頁）、苗栗縣政府87年2月24日87府地用字第20336號公告（見原處分卷一第4、5頁）、106年11月23日函（見原處分卷一第6、7頁）、原處分（見原處分卷一第8、9頁）、本件訴願決定（見原處分卷一第11至17頁）、被告編年大事紀（見本院卷第291至293頁）、交通部臺灣區國道新建工程局106年11月2日國工局工字第0000000000號函（見本院卷第299至303頁）各1份附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

二、兩造之爭點厥為：

（一）原告主張土地法第216條第1項之請求權，是否罹於請求權時效？

(二)原告主張依土地法第216條規定，被告應補償5,164萬2,000元與原告，是否有理由？

陸、本院之判斷：

一、因土地徵收之終極目的，係在將被徵收土地提供公益事業使用，故被徵收土地之「使用」與「徵收」間，具有密切不可分之連續關聯性。於是學理上，將興辦公益事業所生之損失，包括「徵收損失」及「事業損失」，「徵收損失」係取得興辦公益事業所需之必要土地或建築改良物，實施徵收之計，伴隨而生之直接損失；至於「事業損失」，乃因興辦公益事業，使用該徵收土地時，所生不可避免之不利益，屬徵收損失以外之損失或損害而言。此二類型損失補償，雖均屬公法上損失補償之一環，但事業損失補償係獨立於徵收損失補償之另一補償類型，係行政機關因事實行為對私人財產權造成偶發、非本意且不可預見之附帶效果之侵害，而該效果幾與徵收相同，基於權利保護之完整性與負擔平等原則，故亦應如同徵收一樣予以補償，土地法第216條所定之補償，即因徵收之土地為提供事業使用，致使接連土地產生損失而予以填補之制度；其性質屬上述之「事業損失補償」，亦稱為「接連地補償」。依該條規定，其補償具備之下列要件：(一)須與徵收土地為接連土地；(二)損失之發生須因徵收土地之使用所致者；(三)接連土地須不能為從來之利用或減低其從來利用之效能。而該請求權時效期間，因土地法未予明定，自應適用行政程序法第131條之規定，其消滅時效，應自徵收土地之使用，致接連土地之利用受影響時起算(參陳立夫著接連地損失補償：土地法第216條，台灣環境與土地法學雜誌，14期，2015年2月，第17至24頁)。另於判斷接連地究有無「不能為從來之利用」、或「減低其利用之效能」時，參酌憲法保障財產權之精神，與最高行政法院79年判字第1681號判例意旨，自應以徵收使用時，接連土地之使用狀況有無受影響以為斷(最高行政法院96年度判字第1706號判決意旨參照)。

二、次按行政程序法第131條第1項原規定：「公法上之請求權，除法律有特別規定外，因5年間不行使而消滅。」102年5月22日修正公布為「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因5年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因10年間不行使而消滅。」同條第2項則規定：「公法上請求權，因時效完成而當然消滅。」。

三、本院認原告主張土地法第216條第1項之請求權，已罹於請求權時效，理由如下：

(一)查本件原告於106年9月30日、106年11月6日、109年12月25日、110年1月5日均以土地法第216條規定之「接連地補償」請求權向被告請求補償，又系爭土地屬為興建國道3號西湖大甲段工程於87年間徵收同段972-1地號土地之接連土地，且系爭高速公路於92年1月17日通車等情，有被告編年大事紀(見本院卷第291至293頁)、交通部臺灣區國道新建工程局106年11月2日國工局工字第0000000000號函(見本院卷第299至303頁)各1份附卷可考，此部分事實已堪認定。

(二)次查，本件原告自承：系爭高速公路通車後所產生噪音使其就系爭土地不能為從來利用、減低來從來使用(包括無法放養蜜蜂、無人願購買系爭土地)，通車後被告曾施作隔音牆、改成更軟的路面、種樹，但都沒有效果，噪音還是超標等語(見本院卷第271至273頁)，且96年11月及98年3月有施作長度77公尺之金屬板隔音牆，被告所屬中區養護工程分局分別於103年4月、103年9月，施作隔音牆後側邊坡植栽種植作業、139K+174~139K+900路段全車道減噪多孔隙瀝青混凝土路面工程等語，此有被告所屬中區養護工程分局110年9月10日中工字第0000000000號函1份(見本院卷第137至138頁)、106年11月23日函1份(見原處分一卷第6至7頁)在卷可參。

(三)綜上可知，原告既主張自92年1月17日系爭高速公路通車後，即因噪音無法在系爭土地上飼養蜜蜂或出售系爭土地，

且被告嗣於96年、98年、103年間仍陸續施作減少噪音工程(包括作隔音牆、側邊坡植栽種植等)，參以原告自斯時即知悉此事實，且無不可行使土地法第216條所定「接連地補償」請求權之情事，揆諸上開意旨，本件「接連地補償」請求權之消滅時效，應自徵收土地之使用，致接連土地之利用受影響時(即自系爭高速公路通車日92年1月17日)起算請求權時效，然原告迄106年9月30日、106年11月6日、109年12月25日、110年1月5日始向被告請求「接連地補償」，已罹於修正前行政程序法第131條第1項規定之5年抑或修正後行政程序法第131條第1項後段規定之10年請求權時效。

四、本院認原告主張依土地法第216條規定，被告應補償5,164萬2,000元與原告，亦無理由，理由如下：

- (一)被告為需用土地人，且系爭土地與徵收土地為接連土地等情，有內政部87年1月8日台(87)內地字第8612780號函(見原處分卷一第2、3頁)、苗栗縣政府87年2月24日87府地用字第20336號公告(見原處分卷一第4、5頁)、106年11月23日函(見原處分卷一第6、7頁)在卷可考。
- (二)按噪音管制區劃定作業準則第2條規定：噪音管制區劃分為四類，依其土地使用現況、行政區域、地形地物、人口分布劃分之：第一類噪音管制區：環境亟需安寧之地區。第二類噪音管制區：供住宅使用為主且需要安寧之地區。第三類噪音管制區：以住宅使用為主，但混和商業或工業等使用，且需維護其住宅安寧之地區。第四類噪音管制區：供工業或交通使用為主，且需防止噪音影響附近住宅安寧之地區。而高速公路係穿越各縣市所生音源，性質上本有不同，故就大眾運輸系統實有另行制訂不同標準之必要；且經主管機關綜合環境評估、工程技術、醫學領域之專業，而就高速公路依第一類至第四類管制區各制訂管制標準，而第一類、第二類噪音管制區分別為環境亟需安寧、供住宅使用為主且需要安寧之地區，99年1月21日行政院環境保護署環署空字第00000000000號令、交通部交路字第00000000000號令會銜訂定發布

「陸上運輸系統噪音管制標準」全文9條，並自發布日施行；其中第5條專就高速公路交通噪音定有管制標準，管制標準為「小時均能音量」，就第一類、第二類管制區小時均能音量管制標準為早、晚70分貝，日間74分貝、夜間67分貝（下稱系爭管制標準），而系爭管制標準既係針對高速公路製造之噪音是否為社會一般可容忍之程度所制定，則本件自應適用系爭管制標準。經查：

- 1.苗栗縣政府環境保護局(下稱環保局)於下列時段測定系爭土地噪音超過系爭管制標準：103年5月30日22時至23時(超過0.9分貝)、23時至24時(超過0.1分貝)，103年6月1日19至20時(超過1.4分貝)、22至23時(超過1.7分貝)、23至24時(超過1.2分貝)，103年6月2日0時至1時(超過0.1分貝)、22時至23時(超過1.4分貝)、23時至24時(超過0.6分貝)，103年6月3日6時至7時(超過1分貝)，109年1月24日2時至3時(超過0.9分貝)、3時至4時(超過1分貝)、4時至5時(超過1.5分貝)、6時至7時(超過6.2分貝)、20時21時(超過0.1分貝)、21時至22時(超過0.4分貝)、22時至23時(超過2.9分貝)、23時至24時(超過1.8分貝)，109年1月25日0時至1時(超過1分貝)、1時至2時(超過1.1分貝)、2時至3時(超過0.2分貝)、3時至4時(超過0.4分貝)、4時至5時(超過2分貝)、5時至6時(超過0.7分貝)、6時至7時(超過2.1分貝)、20時至21時(超過2.3分貝)、21時至22時(超過3.7分貝)、22時至23時(超過3.8分貝)、23時至24時(超過3.1分貝)等情，有環保局噪音測定報告3份（見本院卷第63至64、65、66、311至319頁）在卷可考，可認系爭土地於103年5月30日、6月1至3日及109年1月24、25日上開時段出現噪音超標之情形。
- 2.觀諸卷附105年9月至106年9月間北勢窩段7筆土地交易實價登錄結果（見本院卷第333至357頁）、「影響地價區域因素評價基準表（土地徵收補償市價查估用）」影響住宅用地區域評價基準表（見本院卷第309頁）、101年1月至112年12月系爭土地附近土地交易實價登錄查詢結果（見本院卷第245

頁)、101年1月至112年12月系爭土地上建物門牌○○縣○○鎮○○里00○○號房屋(下稱系爭房屋)附近房屋交易實價登錄查詢結果(見本院卷第247頁)各1份,至多證明系爭土地附近土地或房屋之交易價格,尚難遽以認定系爭土地價值之升降;又系爭土地自系爭高速公路通車後92年1月公告現值為450元(每平方公尺),其後為360元至420元(每平方公尺)不等,申報地價自93年1月為80元(每平方公尺),其後至111年1月為75.2元至80元(每平方公尺)不等等情,有內政部地政司系爭土地歷年公告現值、申報地價查詢資料1份(見本院卷第263至265頁)在卷可考,上開資料固可證明系爭土地公告現值、申報地價歷年價格容或下降,然土地價值之升降、無法出售影響原因諸多(包括鄰地使用狀況、出入道方便性、附近有無新增重大公共建設等),原告所提上開資料僅得證明系爭土地於103年5月30日、6月1至3日及109年1月24、25日上開時段噪音超標之情形,然是否足以證明系爭土地自系爭高速公路通車後均有噪音超標之情,已有可疑,則系爭土地縱有公告現值、申報地價容或下降,尚無從證明因系爭高速公路通車噪音所致。

- 3.再觀諸卷附臺灣養蜂協會統計數據1份(見本院卷第321至323頁),係養蜂戶之平均飼養箱數,無法證明原告於系爭高速公路通車前實際飼養箱數為何;又依卷附農民出售農產物收據、60個箱子照片各1份(見本院卷第325至331頁),尚不足證明原告於系爭高速公路通車前飼養蜜蜂箱數為何,亦無法證明原告因系爭高速公路通車之噪音而不能為從來之飼養蜜蜂利用,或減低其飼養蜜蜂利用之效能。

(三)綜上所述,縱系爭土地於上開時段確有噪音超標之情形,然本件或無法證明損失之發生與系爭高速公路通車噪音所致者,或無法證明系爭土地不能為從來之利用或減低其從來利用之效能,則原告主張依土地法第216條規定,被告應補償5,164萬2,000元與原告,並無理由,原告請求被告作成上開補償之行政處分,即屬無據。

五、原告下列主張不可採之理由：

(一)原告固請求鑑定土地價值減損之金額、傳喚證人湯○玉等人，以證明系爭土地因噪音價值減損、無法出售之事，然土地價值土地價值之升降、無法出售影響原因諸多，故縱經鑑定土地價值有所減損，仍無法證明該減損發生與系爭高速公路通車噪音之因果關係，故本院認無調查之必要。

(二)系爭土地於上開時段噪音超標之情形業經認定如前，已無訊問環保局人員證明系爭土地於上開時段檢測噪音超過管制標準之必要。

六、綜上所述，原告所訴各節，均無可採。從而，原告之土地法第216條第1項請求權已罹於時效，且無法證明原告主張損失之發生與系爭高速公路通車噪音所致者，或系爭土地不能為從來之利用或減低其從來利用之效能，則原告主張依土地法第216條規定，請求被告應作成補償其5,164萬2,000元之行政處分，原處分予以否准，並無違法；訴願決定理由雖有不同，然其結論尚無不合，自應併予維持。原告訴請如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院詳加審酌後，或與本件之爭執無涉，或對本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

審判長法官 鍾○○

法官 李○○

法官 蔡○○

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，

應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
書記官 陳○○

臺北高等行政法院判決

111年度訴字第1046號
112年3月30日辯論終結

原 告 詹○○
被 告 交通部
代 表 人 王○○（部長）
訴訟代理人 黃○○
洪○○
被 告 交通部高速公路局
代 表 人 趙○○（局長）
訴訟代理人 林○○
陳○○
陳○○
被 告 交通部高速公路局北區養護工程分局
代 表 人 林○○（分局長）
訴訟代理人 吳○○

上列當事人間非法占用國有土地事件，原告不服交通部中華民國111年6月27日交訴字第1110015628號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」行政訴訟法第111條第1項定有明文。本件原告於民國111年8月22日起訴時原聲明：「訴願決定及原處分均撤銷。」（本院卷第10、11頁），嗣於本院112年2月14日第一次準備程序當庭變更及追加訴之聲明為：「一、確認原處分〔即被告交通部高速公路局北區養護工程分局（下稱高公局北區分局）111年3月28日

北工字第11126607098號函〕為違法。二、被告交通部、交通部高速公路局（下稱高公局）應將本院卷第103頁占用現況圖G部分所示土地（面積2.7平方公尺，下稱系爭土地，應有部分7分之6）返還原告。」（本院卷第236頁），又於本院112年3月14日第二次準備程序當庭變更及追加訴之聲明為：「一、確認原處分（即被告高公局北區分局111年3月28日北工字第11126607098號函）為違法。二、被告交通部、高公局應將系爭土地（應有部分7分之6）返還原告及其他全體共有人，並交付新竹縣寶山鄉雙林段334-1地號土地（下稱334-1地號土地），面積320.2平方公尺（應有部分7分之6）予原告及其他全體共有人。」（本院卷第366頁）。被告雖表示不同意原告所為前開訴之變更或追加，惟原告本件起訴，主要係爭執高公局辦理「北部第二高速公路新竹竹南段工程」，涉未交還其後所撤銷徵收並已取回徵收補償金之坐落新竹縣寶山鄉雙溪段水尾溝小段393-1地號部分土地（即334-1地號土地），致其於系爭土地所建造之鐵皮雨遮及其下建物部分（下稱系爭違建），遭誤認占有新竹縣寶山鄉雙林段299地號國有土地（下稱299地號國有土地）2.7平方公尺，因被告高公局北區分局已於訴願時自行撤銷原處分，故變更為確認訴訟如訴之聲明第1項所示，並依公法上不當得利之法律關係追加一般給付訴訟如訴之聲明第2項所示，核其上開爭執事項於起訴狀內已有主張，其變更及追加後之訴訟類型及聲明亦無不適當，且不致影響被告之防禦，爰予准許。

貳、實體方面

一、爭訟概要：

被告高公局北區分局認其所經營之299地號國有土地（即國道3號北上102k+215處），遭原告建造系爭違建占用，乃以111年3月28日北工字第11126607098號函檢附「高速公路路權內違建物取締勸止紀錄」通知原告，並限原告於111年8月31前自行拆除騰空還地（下稱原處分或系爭函）。原告不服，

提起訴願，經被告高公局北區分局以111年5月11日北工字第1110022089號函自行撤銷原處分（下稱111年5月11日函），並通知原告及訴願機關交通部，交通部遂以111年6月27日交訴字第1110015628號訴願決定書決定訴願不受理，原告仍不服，因此提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

被告高公局於80年間徵收其先父詹○○（於107年5月11日死亡，原告為其繼承人之一）所有坐落新竹縣寶山鄉雙林段雙溪段水尾溝小段393-1地號土地（下稱393-1地號土地，應有部分7分之6）之部分，徵收部分並分割為同小段393-6地號土地（下稱393-6地號土地）。上開土地於88年間重測後地號分別為新竹縣寶山鄉寶香段138地號土地（下稱138地號土地）、新竹縣寶山鄉雙林段334地號土地（下稱334地號土地），且334地號土地上並無建物。嗣被告高公局以徵收土地與國道用地範圍不符，向西側偏移為由，於89年撤銷334地號土地之部分徵收，並分割出334-1地號土地，通知詹益錢繳回原領徵收補償金，334地號土地則與其他土地合併為299地號國有土地。是撤銷徵收之334-1地號土地即應坐落於高速公路路權線範圍外，其上系爭違建所在建物（門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0段000巷00號，未辦理建物所有權第一次登記，下稱系爭建物）亦應全部坐落於299地號國有土地以外，路權線怎會反而向東偏移，使系爭違建占有299地號國有土地2.7平方公尺？可見，事實上被告高公局係將土地重測後所增加面積76平方公尺併入299地號土地，又在系爭建物內土地分割1筆320.2平方公尺賣回詹○○，加賣空未交付土地320.2平方公尺，合計640.4平方公尺，減去重測面積76平方公尺，合計高工局不當得利564平方公尺土地及土地補償金新臺幣（下同）192,150元，被告交通部及高公局自應將系爭土地及334-1地號土地之應有部分7分之6交還原告及其他全體共有人。

(二)聲明：

- 1.確認原處分為違法。
- 2.被告交通部、高公局應將系爭土地（應有部分7分之6）返還原告及其他全體共有人，並交付334-1地號土地，面積320.2平方公尺（應有部分7分之6）予原告及其他全體共有人。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

原告係於88、89年間在既有系爭建物自行建造系爭違建，侵入國道3號北上線102K+215路權土地，經被告高公路北區分局於111年3月15日勘查認定確實侵入高速公路路權土地後，以系爭函通知原告，其性質係屬機關針對原告有搭建違建行為之觀念通知，並非行政處分。又被告高公局於撤銷334-1地號土地徵收並取回詹○○繳回原領之徵收補償金後，業已將334-1地號土地應有部分7分之6移轉登記予詹○○，嗣由原告及其他共有人為繼承登記，被告交通部、高公局並無未返還334-1地號土地之情事。至於原告就系爭土地之主張，應屬重測後之界址爭議，與被告高公局撤銷部分土地徵收無涉。

(二)聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：

- (一)系爭函是否為行政處分？
- (二)原告提起確認訴訟部分（即聲明1），是否具有確認利益，而有權利保護必要？
- (三)原告提起一般給付訴訟部分（即聲明2），有無理由？

五、本院的判斷：

(一)前提事實：

上開爭訟概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有系爭函（本院卷第123-125頁）、訴願決定及送達證書（本院卷第129-131頁、訴願可閱卷第69頁）可查，堪信屬實。

(二)系爭函為行政處分：

1.應適用的法令及法理的說明：

- (1)建築法第2條第2項規定：「在第3條規定之地區，如以特設之管理機關為主管建築機關者，應經內政部之核定。」第3條第1項第3款規定：「本法適用地區如左：……三、經內政部指定地區。」第25條第1項本文規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」第86條第1款規定：「違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。」
- (2)內政部依建築法第2條第2項規定，以64年4月29日台內營字第630019號函、107年3月21日內授營建管字第1070014267號公告（本院卷第273、277頁）核定被告高公局（於107年2月12日改制前為交通部臺灣區高速公路工程局）為高速公路路權範圍之主管建築機關。又被告高公局為處理高速公路路權及建管範圍內違章建築需要，依據建築法及違章建築處理辦法等法令規定，訂定「高速公路路權內違章建築處理作業程序」，其中第2點規定：「高速公路路權及建管範圍內違章建築之查報、認定及拆除，除法令另有規定外，依本作業程序辦理……。」第3點規定：「工務段應依高速公路養護手冊規定經常派員巡查所轄路段，發現或經民眾檢舉土地被占用或違章建築時，應立即制止其繼續施工，併填具查報單……送各區分局處理。」第4點第1項、第2項規定：「（第1項）各區分局於接到違章建築查報單之日起5日內實施勘查，認定必要拆除者，應視情況會同公路警察隊勸導，通知違建人限期自行拆除，並作成紀錄……。」（第2項）逾期為自行拆除……者，由各區分局執行拆除之。」（本院卷第281頁）。準此，被告高公局於高速公路路權範圍，有依建築法令處理違章建築之權限，並由其各區分局所屬工務段負責查報，各區分局實施勘查後認定是否屬於違章建築及必須拆除，並通知違建人。

(3)所謂行政處分，依行政程序法第92條第1項及訴願法第3條第1項規定，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為，不論其用語、形式以及是否有後續行為或記載不得聲明不服之文字而有異。而行政處分與觀念通知之主要區別，在於行政處分具有行政機關為一定法效意思之規制作用，觀念通知則無。至行政行為是否具有規制作用之內涵，應就有無權利義務或資格之創設、變更及撤銷，權利義務或資格之存在、不存在或其範圍之確認，是否對人民之請求有所准駁之意思表示各等情予以判斷（最高行政法院106年度裁字第43號裁定參照）。

2.觀之系爭函主旨記載：「有關國道3號北上線102K+215路權土地（新竹縣寶山鄉雙林段299地號）土地，經查臺端（指原告）擅自建造之鐵皮雨遮一案，檢送『高速公路路權內違建物取締勸止紀錄』1份，請查照。」其說明略以：「一、旨案建物擅自建造，經本分局（指被告高公局北區分局）111年3月15日派員勘查時認定鐵皮雨遮確實侵占高速公路路權土地，……倘無爭議，則請儘速於111年8月31日前自行拆除作業，逾期未拆除，由本分局執行拆除之，其執行作業費衍生之所需費用，概由臺端負責。……」等語（本院卷第123頁）。可知，被告高公局北區分局業以系爭函認定系爭違建係屬未經申請許可擅自建造，違反建築法第25條規定，依法不得補辦建築執照，構成實質違章，依同法第86條規定應予以拆除，並經送達生效後，即發生其規制效果，而該當於行政程序法第92條所稱之行政處分（最高行政法院109年度上字第683號判決意旨參照）。是被告高公局北區分局辯稱系爭函僅係觀念通知，並非行政處分等語，並不可採。

(三)原告提起確認訴訟部分（即聲明1），不具確認利益，而欠缺權利保護必要：

1.行政訴訟法第6條第1項規定：「確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非原告有即受確認判決

之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。」可知，提起確認行政處分違法之訴訟，原告必須有即受確認判決之法律上利益，而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指原告目前所處之不確定法律狀態，若不起訴請求判決予以確認，即將受不利益之效果而言（最高行政法院107年度判字第257號判決意旨參照）。

2. 原告高公局北區分區固曾以原處分認定系爭違建屬必須拆除之違章建築，並限期原告自行拆除，然原處分於原告起訴前（本院於111年8月22日收文），業經被告高公局北區分局以111年5月11日函自行撤銷，且因原告對299地號國有土地範圍有爭執，故被告高公局北區分局迄本院言詞辯論終結前，均未另作成新的行政處分認定系爭違建為必須拆除之違章建築，此據被告高公局北區分局訴訟代理人陳明（本院卷第466、467頁）在卷，並有被告高公局北區分局111年5月11日函（本院卷第39頁）可稽。是原處分依行政程序法第118條前段規定，既已溯及既往失其效力，又尚無新的行政處分認定系爭違建屬應必須拆除違章建築，原告即不因原處分而有主觀公權利之損害，自難認原告就原處分有提起確認訴訟之確認利益存在，其提起本件確認訴訟部分即屬欠缺權利保護之必要，應予駁回。

(四)原告提起一般給付訴訟部分（即聲明2），並無理由：

1.334地號土地徵收及撤銷徵收始末：

- (1)交通部臺灣區國道新建工程局（因組織改造，於107年2月12日與交通部臺灣區國道高速公路局整併為高公局）為興建國道3號新竹竹南段工程，需使用詹○○所有393-1地號部分土地（應有部分7分之6），經辦理地籍分割新增393-6地號土地（高速公路用地），並據以報奉內政部80年8月19日台□內地字第8071411號函准予徵收，及經新竹縣政府辦理公告徵收、發放補償費，完成所有權移轉登記為國有在案（原處分卷證物1）。

- (2)嗣新竹縣政府於88年間辦理地籍圖重測作業，393-1地號土地，重測後地號為138地號土地（高速公路路權外）；而徵收取得393-6地號土地，重測後地號為334地號土地（高速公路用地）（同卷證物2、本院卷第181-188、305-313頁）。
- (3)又因辦理地籍圖重測作業時，發現北二高新竹系統交流道用地內，393-6地號等土地界址，與該高速公路路權界址位置不符，即國道用地範圍有一側用地不足，應補辦徵收作業，另一側用地則逾越路權範圍，應撤銷徵收作業。被告高公局乃依新竹縣竹東地政事務所（下稱竹東地政事務所）88年12月1日□東地所二字第7693號函送「研商本縣88年度寶山鄉地籍圖重測區內北二高新竹系統交流道用地，重測後界址與路權界樁不符案」會議紀錄結論（同卷證物3），據以辦理補辦徵收及撤銷徵收作業。
- (4)為辦理撤銷徵收作業，經協調竹東地政事務所辦理地籍分割結果，重測後之334地號土地，再經地籍分割新增334-1地號土地（申辦撤銷徵收地號，即非高速公路用地範圍），並經報奉內政部89年10月13日台□內地字第8970437號函准予撤銷徵收，並經新竹縣政府公告撤銷徵收、通知原土地所有權人於一定期限內繳回原領徵收補償費補償費（同卷證物4），因原土地所有權人詹○○（應有部分7分之6）繳回原徵收補償價款，已回復私有登記；另原土地所有權人朱漢根（應有部分7分之1）則逾期未繳清徵收價款，仍維持原國有登記。而詹○○回復私有之334-1地號土地應有部分7分之6，則於107年間由原告等3人（應有部分各為7分之2）辦竣分割繼承登記。又為利地籍管理作業，於100年間334地號土地已與高速公路範圍內之其他地號土地合併為299地號國有土地（同卷證物5）。至於當時另補辦徵收者，則為黃燦煌等11人共有之新竹縣寶山鄉雙林段255-1地號土地（本院卷第335-347頁）。
- (5)被告高公局北區分局委託尚駿營造有限公司（下稱尚駿公司）現場測量，並於111年3月15日派員至現場勘查結果，發

現299地號國有土地遭系爭違建占用其中系爭土地部分，面積2.7平方公尺（本院卷第299頁），經再申請竹東地政事務所於111年7月14日現場複丈鑑界結果，確認系爭土地確遭原告所有之系爭違建占用（原處分卷第37頁）。

2. 揆之138地號土地、334-1地號土地及299地號土地之登記謄本及地籍圖（原處分卷第19-24頁）、尚駿公司測繪之111年1月26日占用現況圖（本院卷第299頁）、111年3月15日高速公路路權內違建物取締勸止紀錄（本院卷第125頁）、系爭違建現場照片及示意圖（第85、323、327、325頁）及竹東地政事務所複丈日期111年7月14日之土地複丈成果圖（原處分卷第37頁）顯示，334-1地號土地分割自334地號土地，面積320.20平方公尺，目前登記為中華民國（應有部分個人7分之1）與原告等3人（應有部分各7分之2，合計7分之6）共有，299地號土地係合併自334等地號土地，而系爭違建所坐落之系爭土地，確屬299地號國有土地範圍，並無原告所主張被告高公局係將重測後所增加面積併入299地號土地，又在系爭建物內土地分割1筆320.2平方公尺賣回詹○○，被告交通部、高公局於撤銷徵收並取回詹○○繳回之土地徵收補償金後，未交還系爭土地及334-1地號土地等情。
3. 是原告主張被告高公局係將土地重測後所增加面積76平方公尺併入299地號土地，又在系爭建物內土地分割1筆320.2平方公尺賣回詹○○，加賣空未交付土地320.2平方公尺，合計640.4平方公尺，減去重測面積76平方公尺，合計高工局不當得利564平方公尺土地及土地補償金192,150元等情，並不可採，原告訴請被告交通部、高公局將系爭土地面積2.7平方公尺及334-1地號土地面積320.2平方公尺各應有部分7分之6交還原告及其他全體共有人，為無理由，應予駁回。
4. 至於原告另主張系爭建物基地與299地號國有土地落差17公尺，重測後所增加之2棵大荔枝樹在299地號國有土地未被剷除，徵收界線高處亦有被告高公局施工置放之攔砂網，而攔砂網至土地界樁間寬16.5公尺，足見減去重測面積76平方公

尺處始為土地界址線等情，核屬地籍圖重測公告確定後，土地所有權人對界址有所爭議，原告應循民事訴訟程序救濟，附此敘明。

(五)綜上所述，原告提起本件訴訟，就確認訴訟部分，不具確認利益，而欠缺權利保護必要；就一般給付訴訟部分，則無理由，均應予駁回。

六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，一併說明。

中 華 民 國 112 年 4 月 20 日

臺北高等行政法院第三庭

審判長法官 高○○

法官 楊○○

法官 孫○○

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（須按他造人數附繕本）

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專

	利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、四親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 112 年 4 月 20 日
書記官 李○○

