

本次通過土地徵收條例修正案的重點包括：

- ◎政策規劃應落實民衆參與
- ◎徵收前應先用土地「市價」向地主協調價購
- ◎保護特定農業區、避免徵收優良農地
- ◎明列公益性及必要性審查事項
- ◎明訂安置計畫以確保民衆財產權益
- ◎土地徵收由「公告現值」改成以「市價」補償

土地徵收制度 重大變革 Q&A

問：「土地徵收前為什麼要先通知我們協議價購嗎？價購的標準是什麼？」

答：土地徵收條例新修正條文，明確規定需用土地人要申請徵收前，必須優先用土地市價和地主協議價購，所採用的市價則應參考政府公開資訊、不動產仲介業資訊或自行委由估價師查估。至於政府公開資訊所指的有地政機關提供之一般市場正常交易價格公開資訊，所以在需用土地人辦理價購前都會先向地政機關請求協助提供作為協議的參考。

問：「土地徵收改採『市價補償』的好處是什麼？」

答：「市價補償」比舊制的「公告土地現值加成補償」更為公平合理，專家學者、相關機關與民間反應，多主張採「市價補償」。改採「市價補償」後，被徵收土地所有權人將獲得更合理的補償，或得在同一地段附近買回性質、面積相同的土地，不僅能更加保障原所有權人的財產權，也符合國際潮流。

問：土地徵收補償市價查估辦理的時間點和程序為何？

答：101年9月1日起實施被徵收土地依徵收當期市價補償新制，需地機關應將預定徵收土地資料在前一年9月1日送地政機關於年底前查估，如急迫或重大公共建設不及前一年9月1日前提送，可在當年3月1日前送查估。經查估評定市價，如過了六個月未公告徵收補償，還須調查市價變動幅度提交評定。



土地正義 市價價購 保護農地 市價補償

土地徵收制度因土地徵收條例立法院三讀修正部分條文並經總統101年1月4日公布施行後有重大變革，未來土地徵收除了要避免徵收優良農地外，還要符合公益性與必要性原則，更重要的是，被徵收的土地應按市價給予補償，這些都具體落實了土地正義。



臺中市政府地政局 廣告
LAND ADMINISTRATION BUREAU OF TAICHUNG CITY GOVERNMENT

中華民國101年8月



土地徵收制度 重大變革 Q&A

問：「土地徵收將採『市價補償』，市價多少是政府說的算嗎？」

答：市價的評定，是由民間專家學者、不動產估價師及地方政府組成的地價評議委員會來共同評定。未來，地價評議委員會也將增加不動產估價師的人數，使市價評定機制更有保障。

問：「人民遇到土地徵收，有陳情、諮商的管道嗎？」

答：民衆可以透過公聽會、聽證、協議價購及陳述意見等管道來表達自己的意見。同時，土地徵收條例也規定，在徵收計畫許可前，需用土地人必須聽取土地所有權人及利害關係人的意見，以保障民衆權益。

在徵收公告後，如果對徵收事項有異議時，也可在公告期間提出，地方政府必須查明處理答覆，如果再不服答覆，也可提起復議，再不服還可訴願、行政訴訟。

問：「人民遇到土地徵收，政府會照顧我們、找地方給我們住嗎？」

答：如果被徵收者是公告徵收一年前就住在那裡的低收入戶或中低收入戶，徵收計畫書內將會有安置計畫；如果地方政府的社工人員發現，有其他的被徵收者也是跟前面情境相同的社會經濟弱勢民衆，政府也會協助他們安置。

問：「政府可以任意徵收農地嗎？」

答：政府不可以任意徵收農地。為了要保護我們的農地與糧食生產，修正後的土徵條例明文規定，需用土地人要優先使用公有土地，避免徵收耕地；如果因為行政院核定的重大建設，而要徵收特定農業區農牧用地的話，遇到爭議時，還要依行政程序法舉行聽證程序，讓土地徵收程序更為嚴謹。

土地正義 保護農地 市價價購 市價補償



問：「土地徵收有什麼標準嗎？會不會政府覺得重要，就徵收呢？」

答：修正後的土地徵收條例，對於土地徵收，訂有很明確的評估標準。需用土地人必須針對公益性與必要性，做詳盡的綜合評估分析，包含：社會因素、經濟因素、文化與生態因素、永續發展因素及其他項目。這些審查項目，在法條裡面都有相當細節性的規範。



臺中市政府地政局 廣告

LAND ADMINISTRATION BUREAU OF TAICHUNG CITY GOVERNMENT

地址：40343臺中市西區三民路一段158號七樓

電話：04-22218558 傳真：04-22234669

網址：<http://www.land.taichung.gov.tw/chinese/>

電子信箱：h0001@taichung.gov.tw