

土地徵收補償市價查估相關規定介紹—宗地個別因素清冊填表說明

*

講師：王明朝不動產估價師

伍、土地徵收補償市價查估書表填表說明

一、宗地個別因素清冊

本清冊由需用土地人製作，需用土地人應將次年預定徵收土地範圍資料詳實查明後，提供查估單位，作為估計宗地市價之用。如查估單位查證認有疑義，請洽需用土地人確認並由需用土地人釐正或補正。

依土地徵收補償市價查估辦法第27條規定，需用土地人提供本清冊等資料之時間原則為每年9月1日前，如屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，應於預定徵收當年3月1日前提供。需用土地人於提供上開資料時及後續修正資料時，應分別撥付所需查估作業費。

各欄填寫方式如下：

- (一)預定取得之用地範圍中，全筆已完成協議、公有土地等非屬預定以徵收方式取得之土地，不列入宗地個別因素清冊。
- (二)行政條件相同土地、屬單一所有權人且相鄰者，合併為一宗土地填寫。相鄰接數筆土地其所有權人及其持有持分均相同，且行政條件相同者，亦比照辦理。
- (三)各細項欄位除依下列填寫說明得免填者外，均應詳實調查。

(四)填寫說明如下：

1. 案號：需用土地人免填，函送市價查估單位後依估價基準日7碼+查估單位代碼2碼+流水號3碼編碼。委託不動產估價師查估者，查估單位代碼訂為99。
2. 宗地流水號：各宗地以母號4碼依序編碼；符合前述(二)條件合併者，合併後各宗地以母號4碼編碼，合併前各筆土地以母號4碼+子號2碼依序編碼。
- 3.0 基本資料、7 面積：「鄉鎮市區、地段、小段、地號、土地所有權人或管理人姓名、面積 (M2)」：

(1)依土地登記地籍資料填寫為原則。

(2)其中土地標示及面積得以經地政事務所預為分割資料填寫，需用土地人應於地籍分割確定後，將變動資料提供查估單位檢視是否影響宗地市價估計結果。

(3)共有土地其「所有權人或管理人姓名」欄請填載「所有權人或管理人姓名（1人為代表）等幾人」，例：「李某某等3人」，另檢附各筆共有土地共有人及對應持分相關資料（格式不拘，可參考「共有土地共有人及對應持分附表」）供核對。

(4)上述各筆共有土地共有人及對應持分附表之製作，應搭配地籍圖查對各筆地號位置，以確認是否符合相鄰之要件，符合者再填寫「共有土地共有人及對應持分附表」。

4.6 其他：如有其他特殊事項請註明於本欄。例如：依水利法規定之水道治理計畫線或堤防預定線內、尋常洪水位行水區域等預定徵收土地或依其他法律得徵收土地，其行政條件中細項使用管制條件與其所載使用分區或編定用地不同者，應於本欄加註。欄位不足填寫需加註事項，得於報送公文中敘明。

5.8 寬度、9 深度：以宗地之寬度及深度之公尺數計填；若有小數，填至個位數，小數點以下四捨五入。實際量測結果小於1公尺者，依實際量測公尺數填寫至小數點以下第2位。10 形狀為不規則者，除非形狀相當零碎不方整，寬度、深度得空白，需用土地人仍應盡量量測寬度、深度。另原則上，寬度以面臨主要出入道路面為量測對象。

6.10 形狀：分為方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形均以方形填列）及不規則形。

7.11 臨街情形：分為臨街地與非臨街地。

(1) 臨街地：指得以道路（不計面臨路寬）等直接出入之宗地，請直接填寫單面臨街、路角地、雙面臨街、三面臨街或四面臨街。

(2) 非臨街地：指臨街地以外之土地。

8.12 地勢：以該宗地地勢高亢（自主要出入道路需以梯坡上行通達者）、平坦或低窪（自主要出入道路以梯坡下行通達者）來衡量。

9. 13 道路種類：依該宗地實際出入道路，分為主要道路、次要道路、巷道、農路4種。參考「市區道路及附屬工程設計標準」，主要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間之主要幹線道路。次要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間得聯絡主要道路與服務道路之次要幹線道路。如屬11臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白。
10. 14 面前道路寬度：依實際出入道路路寬，以公尺為單位填寫。都市土地農業區、保護區等或非都市土地面臨農路且無街道名稱者，依實際量測農路寬度或圖上量測之寬度為準。如屬11臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白。
11. 15~19（3接近條件）：以該宗地中心點最接近之學校（含國小、國中、高中、大專院校）、市場（含傳統市場、超級市場、超大型購物中心、產銷中心...等）、公園、廣場（含里鄰公園、一般公園、廣場徒步區）、車站（含火車站、高鐵站、客運站、捷運站、公車站(牌)）、商圈之距離（公尺數）分項填寫，並載明名稱。若無，則填「無」，距離欄空白。

12. 20 嫌惡設施：如高壓鐵塔、瓦斯槽、環境污染（水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等）、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場或掩埋場、焚化爐等，視實際情形填載。若無，則填「無」，距離欄空白。

13. 21 停車便利性：依接近該宗地時停車之便利情形填寫。如路邊停車、收費路邊停車、有停車場...等。

上開宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件之細項及其他欄資料，於填寫報送後至估價基準日期間如有變動，需用土地人應主動洽查估單位釐正。

14. 22 使用分區或編定用地：

(1) 非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、依土地徵收條例第4條規定先行區段徵收者：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

(2) 都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定填寫，倘確無法追溯變更前之使用管制條件，請需用土地人於清冊相關欄位或報送公文中註明。

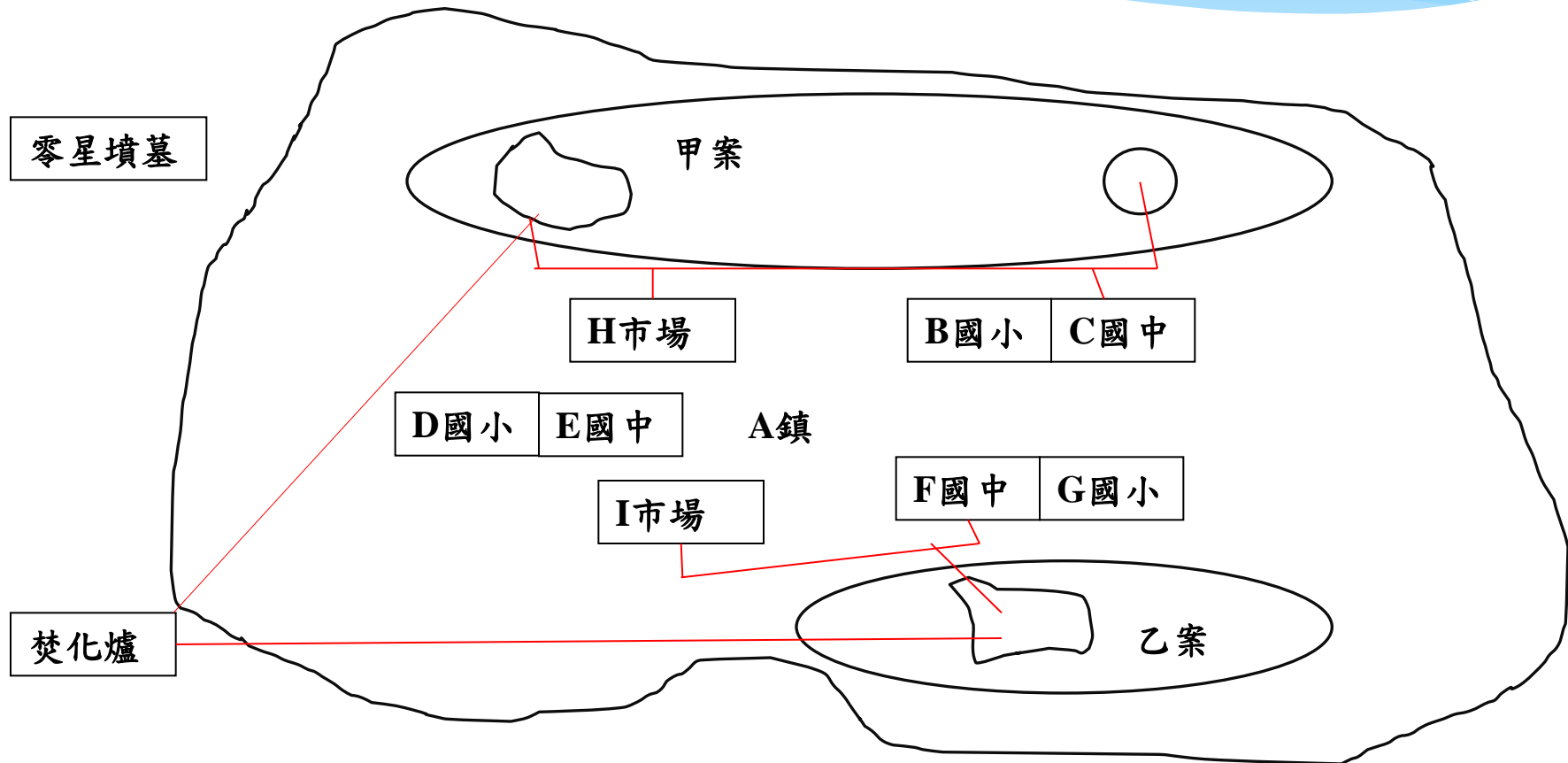
15. 23~24 建蔽率、容積率：依上述22 使用分區或編定用地之使用管制條件填寫。使用管制屬無建蔽率、容積率者，則填「無」。現況使用管制條件與其所載使用分區或編定用地不同者，應於其他欄加註。

16. 25 有無禁、限建：依該宗地報送徵收計畫書前有無禁止建築或限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制）等情況填寫。如無，則填「無」；如有，請填明「有禁止」或「有限制」，並於「禁、限建情形」列敘明禁、限建情形。

(五)接近條件、周邊環境條件：

1. 同一細項有多個設施存在（如有多個學校、多個嫌惡設施...），則以對當地影響最大者填寫，且同一徵收範圍之填寫基礎需一致（亦即皆以某主要學校為填寫對象）。

2. 各項設施對估價標的價格之最大影響距離因地制宜，需用土地人於填寫清冊前先洽詢當地地政事務所，了解其「影響地價個別因素評價基準明細表」訂定之各項設施距離之調整級距，再填寫對地價有影響之設施及其距各宗地之距離。至於是否對地價造成影響，則由查估人員判斷。
3. 同一徵收案各宗地單個細項之比較基準（設施）儘量統一，如因徵收區域狹長或面積大，需用土地人調查個別因素時需再劃分小區域填寫，各小區域之比較基準應一致。
4. 細項量距：建議以各個細項是否因通達該地點而受影響，決定採路線距離或直線距離，例如學校、市場需通達，採路線距離為宜；嫌惡設施如焚化爐來自空氣汙染等之影響，則可採直線距離。惟無論採路線或直線量測距離，每一案各個細項之量測標準預一致。如下圖所示：



(六)註明是否辦竣協議價購程序，已辦竣者請填明協議金額(元/M²)。



報告完畢

敬請指教